三鷹市
新都市再生ビジョン

令和４（2022）年 12 月

三 鷹 市

＝ 目 次 ＝

はじめに・・・

はじめに

三鷹市では、昭和 25（1950）年の市制施行後の急激な人口増加に伴い、多くの住宅や公共施設、都市基盤が建設され、急速に市街地が形成されました。現在ではこうした施設も老朽化が進み更新時期を迎え、都市としても更新・再生の時期が到来しています。こうしたなか、市の重要な経営資源である公共施設の安全性を確保しつつ、市民サービスの提供を継続していくため、これまで三鷹市では平成21（2009）年３月に公共施設の整備・再配置に関する基本方針となる「三鷹市都市再生ビジョン」を策定するとともに、「第４次三鷹市基本計画」では、「都市再生」を施策の柱の一つとして最重点プロジェクトに位置付け、三鷹中央防災公園・元気創造プラザの整備など公共施設の整備・再配置に取り組んできました。また同時に、耐震性に課題のあった施設を最優先に、第三小学校及び東台小学校等の建替えや耐震診断結果に基づいた耐震補強を進めてきました。

その結果、市庁舎や学校等の防災上重要な公共建築物、保育園や学童保育所等の子育て支援施設などの公共施設の耐震化は完了しましたが、施設の長寿命化や将来を見据えた公共施設の再編など、今後も都市の持続可能性を高める都市再生の取り組みをさらに推進していく必要があります。

また、これまで地域コミュニティ活動を支えていた担い手の高齢化や地域でのつながりの希薄化等の課題が顕在化するなど、ソフト面でも大きな転換期を迎えています。そのほかライフスタイルの多様化や市民ニーズの変化、新しい生活様式への対応、環境負荷の低減やバリアフリー化を始めとする公共施設に求められる機能水準の高まりなど、公共施設が建設された当時と比べ、社会状況等も大きく変わってきています。さらに、近年は、大規模な自然災害の頻発・激甚化や新型コロナウイルス感染症の蔓延など、様々な自然災害等に対応した防災・減災のまちづくりが求められています。

一方で、高齢化の更なる進行に伴う社会保障関連経費や公共施設の老朽化に伴う維持管理費の増加など、引き続き厳しい財政状況が続くことが想定されます。そのため、右肩上がりの成長型社会のなかで建設された公共施設の全てを同様に建替え、将来にわたって維持していくことは財政的に困難な状況にあります。

ハードとソフトの両面にわたって見直しが必要な時期を迎え、魅力ある持続可能なまちの創造と市民サービスの質の向上に向けて、都市の更新期を捉えて、地域のまちづくりと公共施設の再編を一体的かつ連携を図りながら進めていく必要があります。そして、その取り組みの実践にあたっては、環境負荷の低減やバリアフリー化を図りながら、民間活力なども導入しつつ、市の資産や地域資源を有効に活用し歳入を確保することや、地域の活性化を通してまちの魅力や価値を高め、税収増にもつなげていく都市経営の観点も含めた総合的なマネジメントが必要となっています。

こうした背景を踏まえ、『都市経営』と『まちづくり』の観点から総合的・政策的に公共施設のマネジメントを行うため「新都市再生ビジョン」を策定しました。本計画に基づき地域のまちづくりと老朽化が進む公共施設の再編を一体的に進め、三鷹市の魅力向上と更なる都市の発展をめざしてまいります。

令和４（2022）年 12 月

三鷹市長　　河　村　　孝

1　新都市再生ビジョン策定の目的

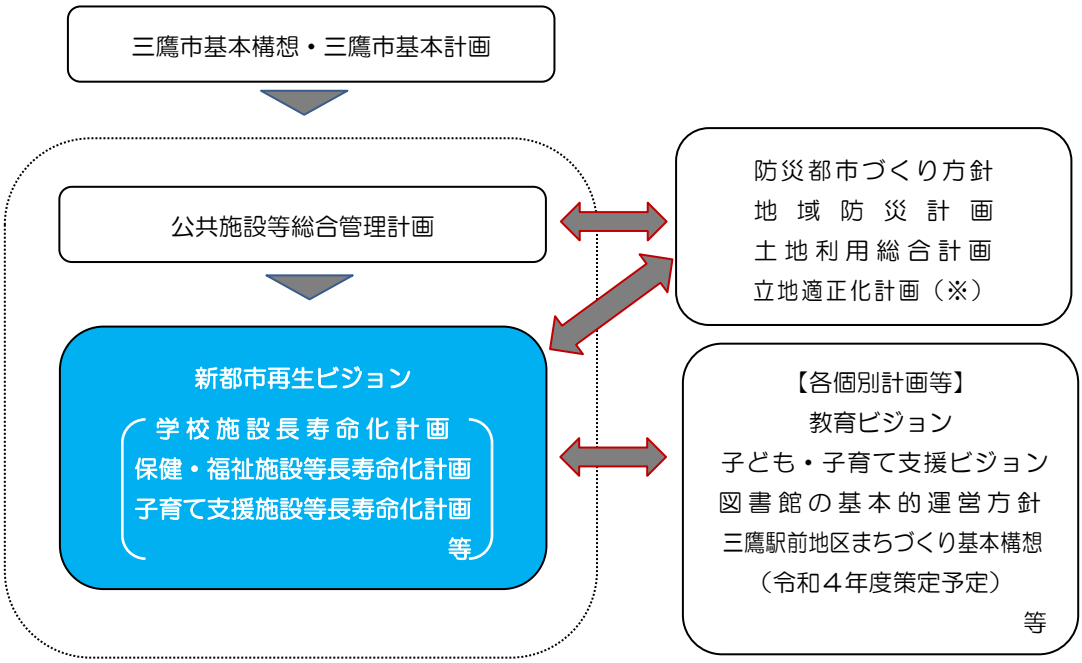
「新都市再生ビジョン」は、厳しい財政状況が見込まれるなか、老朽化が進み、更新時期を迎えている多くの公共施設について、『都市経営』と『まちづくり』の観点から、総合的・政策的にマネジメントを行い、新たな時代にふさわしい魅力的で質の高い施設づくりを推し進め、もって市民サービスの向上と都市の再生を推進することを目的としています。

2　新都市再生ビジョンの位置付け

「新都市再生ビジョン」では、これからの公共施設のあり方やその実現に向けたマネジメントの基本的な方向性、建替え・改修の基本的な方針や優先順位の考え方など、老朽化した公共施設の適切な維持保全を計画的に進めるための原理・原則となる考え方や方向性を示します。

各事業については、当該施設が担うサービスのあり方や地域のまちづくりとの連携、事業費等について詳細な検討を行いながら、その他個別的な事情や緊急性などのスピード感にも配慮しつつ、各個別計画や事業ごとの事業計画、緊急対応方針、各年度予算の中での調整等において、事業内容を整理していきます。

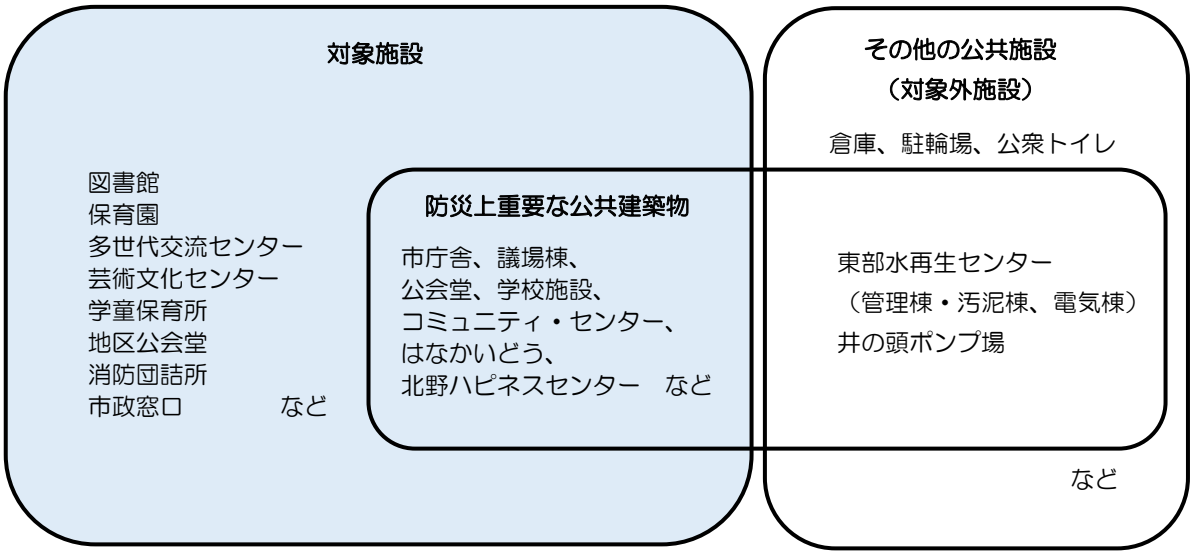
また、「新都市再生ビジョン」は、国が策定を要請している学校施設の長寿命化計画を始めとする、個別施設ごとの長寿命化計画（個別施設計画）に位置付けられるものです。



※「立地適正化計画」は、居住機能や都市機能（医療・福祉・商業等）の立地を適正に誘導するため、都市再生特別措置法に基づき、都市計画マスタープラン（土地利用総合計画）の一部として位置付けられるもので、令和６（2024）年度の策定を予定しています。

3　新都市再生ビジョンの対象施設

「新都市再生ビジョン」で対象とする施設は、小規模な建築物や特殊な建築物を除く、市が管理する公共建築物とします。



（対象外施設）

- 倉庫（市本部用備蓄倉庫を除く。）や概ね 50 ㎡未満の駐輪場、公衆トイレ等の小規模な建築物
- 下水処理関連施設
- 一時利用施設や廃止予定の施設

施設区分	施設数	施設例
行政系施設	22	市庁舎・議場棟、市政窓口
学校教育系施設	22	小・中学校
市民文化系施設	41	コミュニティ・センター、芸術文化センター
社会教育系施設	13	図書館、三鷹ネットワーク大学
スポーツ・レクリエーション系施設	5	大沢総合グラウンド（管理棟）、川上郷自然の村
保健・福祉系施設	10	北野ハピネスセンター、はなかいどう
子育て支援系施設	37	保育園、学童保育所
複合施設	8	元気創造プラザ、牟礼複合施設
公営住宅系	2	市営住宅
産業系施設	3	牟礼研究開発センター
合計	163	

4　新都市再生ビジョンの対象期間

公共施設の維持保全は、建物の耐用年数などを踏まえ、中長期的な視点で取り組んでいく必要があることから、中長期的な取り組みの方向性等を含めたものとして策定することとし、対象期間を概ね令和44（2062）年度までとします。

ただし、令和17（2035）年度までを「前期」、それ以降を「後期」として区分し、前期の終わりには計画の見直し（ローリング）を行います。また、三鷹市基本計画の改定や新都市再生ビジョン策定後の社会経済状況の変化、関連計画の見直し等にあわせ、必要に応じて見直しを行うなど弾力的に対応していきます。

年度	令和5（2023）年度～ 令和17（2035）年度	令和18（2036）年度～令和44（2062）年度
上位計画	第５次基本計画 ⟷	
対象期間	前　期	後　期
	見直し ●	

5　新都市再生ビジョン策定の背景と課題

(1)　公共施設の老朽化の進行

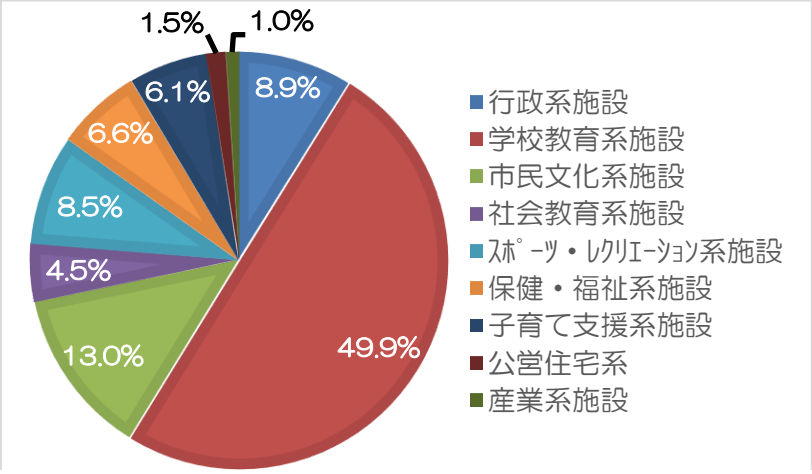
三鷹市では昭和 25（1950）年の市制施行後より、急速に住宅建設と都市化が進み、人口増加に即応して多くの公共施設が整備されてきました。そのため、建築後 40 年以上を経過している施設の延床面積が全体の５割程度を占め、多くの施設において老朽化が進行している状況にあります。

こうした老朽化が進行している施設についても、施設利用を継続している間は、施設利用に支障をきたさないよう、そして、安全で安心して利用ができるよう施設・建物の状態を維持していくことが求められています。また、更新期を迎えている施設については、建替えを見据えた効率的な維持保全や計画的な建替えに取り組んでいく必要があります。

現　状　等

ア　施設の保有量

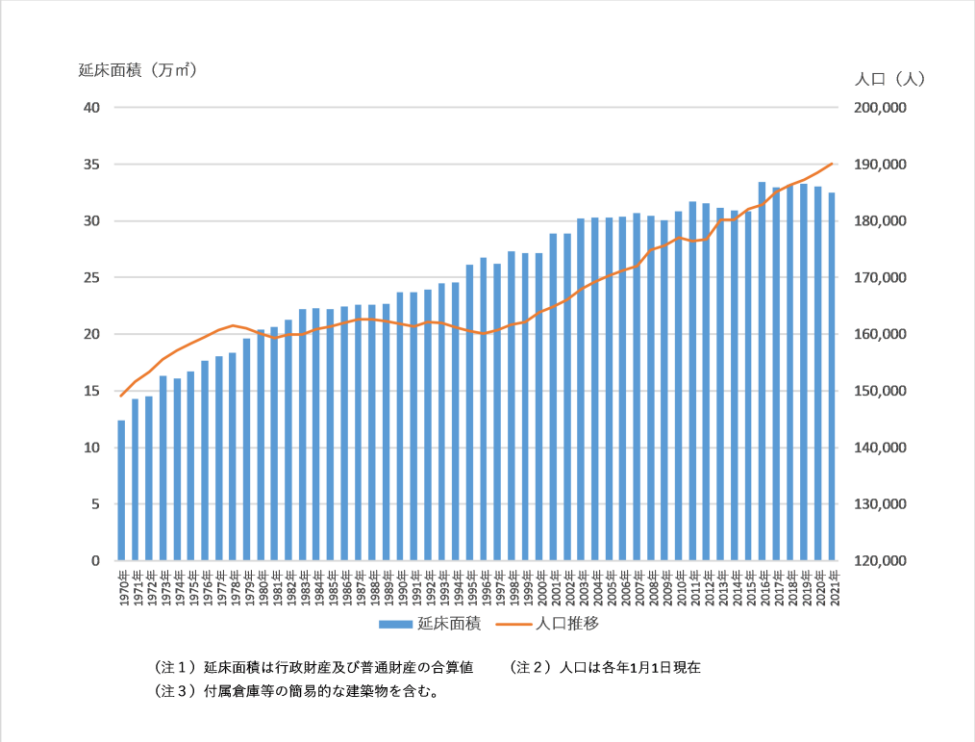
三鷹市が管理する公共建築物の総延床面積は令和４（2022）年３月現在 313,163 ㎡（付属倉庫等の簡易的な建築物を除く。）となっており、学校教育系施設が半数を占めています。次いで市民文化系施設 13.0%、行政系施設 8.9%、スポーツ・レクリエーション系施設 8.5%、保健・福祉系施設 6.6%、子育て支援系施設 6.1%、社会教育系施設 4.5%などとなっています。



（注）市所有施設（付属倉庫等の簡易的な建築物を除く。）及び保育園等の借受施設の一部が対象
複合施設は施設の用途ごとに区分

【用途別延床面積比の構成】

施設の保有量は、人口の増加や新たなニーズ・施設需要への対応などにより、年々増加してきました。昭和 40 年代及び 50 年代は、学校やコミュニティ・センター等の施設が集中して建設され、平成７（1995）年度から平成 15（2003）年度にかけては、芸術文化センターや市立アニメーション美術館の整備、高山小学校や第三中学校の建替えなどが行われています。また、近年では、平成 28（2016）年度に上連雀分庁舎や元気創造プラザの建設により施設保有量が増加しています。

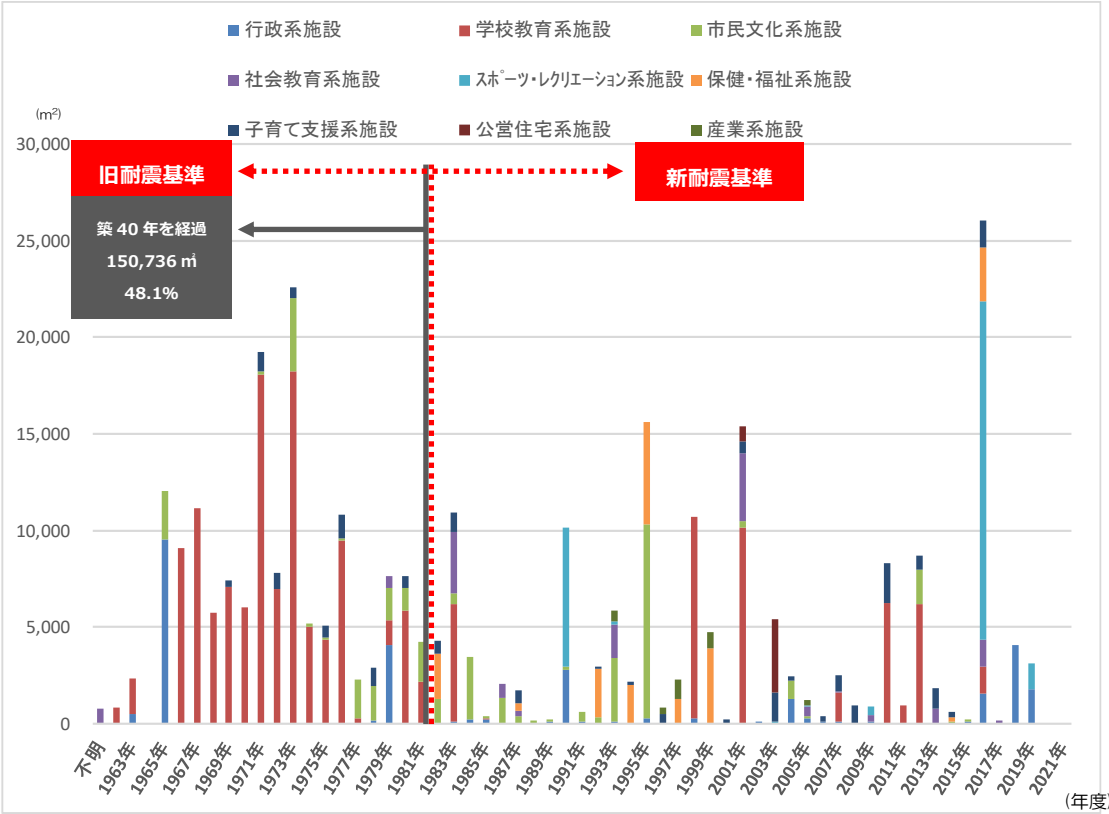


【施設保有量（延床面積）の推移（出典：財産に関する調書より作成）】

イ　施設の築年別整備状況

人口増加に伴い昭和 40 年代及び 50 年代に多くの施設を整備してきたことから、建築後 40 年以上を経過する施設の延床面積は 150,736 ㎡となっており、施設全体の約 48.1％を占めています。

建築後 40 年以上経過した施設は、旧耐震基準である昭和 56（1981）年以前に建設されていますが、これまで施設の安全性の確保を最優先に耐震化を重点的に進めてきたことから、市庁舎や学校等の防災上重要な公共建築物、保育園や学童保育所等の子育て支援施設、消防分団詰所などの公共施設の耐震化率は既に 100％を達成しています。さらに、令和３（2021）年度に実施した地区公会堂の耐震補強工事により公共施設全体の耐震化は完了しました。



（注）市所有施設（付属倉庫等の簡易的な建築物を除く。）及び保育園等の借受施設の一部が対象
複合施設は施設の用途ごとに区分

【年度別用途別延床面積】

課　題

公共施設の約５割が建築後 40 年以上を経過しており、こうした施設では外壁や防水、内装等の意匠、電気・機械設備など様々な部位について、総体的に老朽化が進行しています。施設の長寿命化を図り、使用を継続する場合でも大規模な改修が必要であり、今後はこうした老朽化した施設の維持保全に多くの経費が必要になると見込まれています。

- 一部の老朽化した施設においては、雨漏り等の不具合が発生するなど課題も生じており、老朽化の進行に対して計画的な対応が必要となっています。
- 同時期に建設された施設の改修や更新時期が集中して訪れるため、大規模改修や建替えについては財政面からも事業の平準化を図っていく必要があります。
- 施設が建設された当時に比べ、現在は施設に求められる機能水準も変化していることから、大規模改修にあたっては機能の向上についても考慮していく必要があります。

(2)　市の財政状況

三鷹市の財政状況は、社会保障制度として実施される給付及び市独自の各種扶助に要する経費である扶助費が増加傾向にあり、これに人件費と公債費を加えた義務的経費が市歳出の 50%を超える状況が続いています（国の新型コロナウイルス感染症緊急経済対策に基づく特別定額給付金の実施により補助費等が増加した令和２（2020）年度を除く）。

こうしたなか、市の公共施設は昭和 40 年代と 50 年代に集中して建設されていることから、施設の老朽化や劣化、不具合等が発生する時期も集中してしまうことになります。そのため、公共施設の維持保全については、財政負担の軽減と事業の平準化を図っていくことが重要となります。

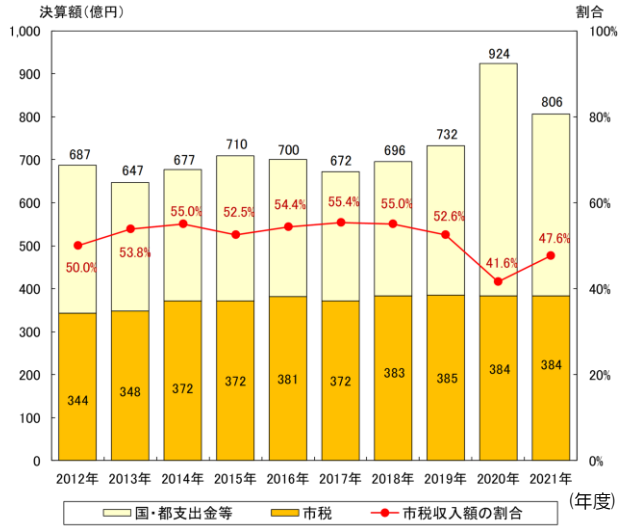
そこで、公共施設の維持保全にあたっては、効率的な施設管理等による維持管理経費の縮減、民間活力を活かした資産の有効活用や建替え等、施設の複合化や多機能化、地域のまちづくりと連携した施設整備など、中長期的な視点に立った効率的かつ効果的なマネジメントにより、トータルコストの縮減と財政負担の平準化を図っていく必要があります。

現　状　等

ア　歳入（決算額）

一般会計歳入は、ここ数年 700 億円前後で推移してきましたが、新型コロナウイルス感染症に関わる国庫支出金、都支出金が大きく増加したことなどにより、令和２（2020）年度は約 924 億円、令和３（2021）年度は約 806 億円となっています。

一般財源の多くを占める市税については、個人市民税や固定資産税に増加傾向が見られる状況です。個人市民税は、平成 20（2008）年のリーマンショックの影響による景気低迷などから、平成 22 年（2010）年度より大幅な減収となりましたが、その後は回復し納税義務者の増加なども反映して、リーマンショックの影響前を上回る水準となっています。また、固定資産税については、新築家屋や償却資産の増加などにより増額となっています。一方で、ふるさと納税による影響額が拡大しており、令和３（2021）年度は８億円を超える規模の減収となっています。

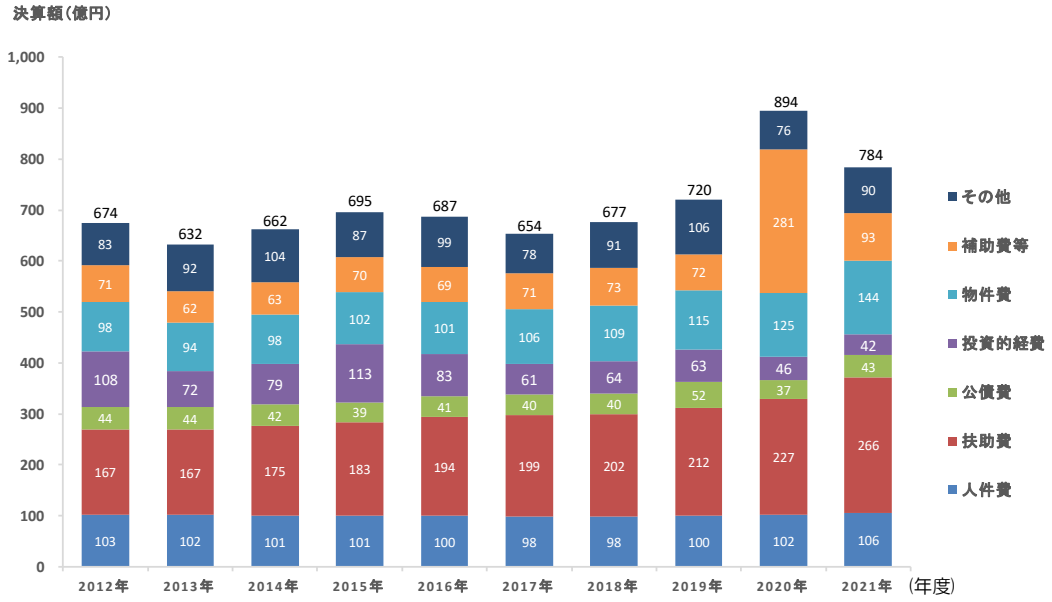


【一般会計歳入決算額の推移】

イ　歳出（決算額）

一般会計歳出は、社会保障に関連する扶助費の伸びを反映し、近年は概ね 600 億円台で推移していましたが、令和２（2020）年度は新型コロナウイルス感染症への対応などにより、過去最大の 800 億円を超える規模となっています。特に補助費等は、国の新型コロナウイルス感染症緊急経済対策を踏まえた特別定額給付金の給付などにより、大幅な増額となっています。

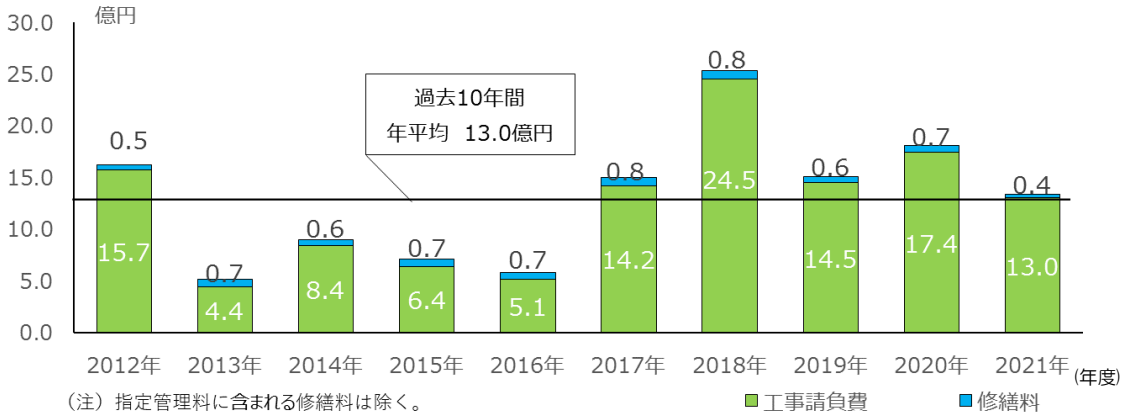
扶助費については、障がい者（児）の自立支援給付費の増や待機児童対策などにより一貫して増加している状況にあります。普通建設事業費を含む投資的経費は、当該年度の事業内容によって変わってきますが、過去 10 年間では平成 27（2015）年度が三鷹中央防災公園・元気創造プラザ整備の事業進捗等により最大規模の約 113 億円、年平均で約 73 億円となっています。



【一般会計歳出決算額の推移】

ウ　公共施設の維持保全経費（決算額）

建物の新築や新たな設備の設置、建物の解体等を除く公共施設の維持保全に係る経費は、平成 24（2012）年度から令和３（2021）年度までの過去 10 年間の総額で約 130 億円、年平均で約 13.0 億円となっています。平成 27（2015）年度末には学校の耐震化が、平成 28（2016）年度末にはコミュニティ・センターの耐震化及び元気創造プラザ・総合スポーツセンターの建設が完了し、公共施設の耐震化の取り組みが一定の進捗に達したことから、平成 29（2017）年度より学校施設等の大規模改修工事を本格的に開始しました。そのため、平成 29（2017）年度以降の維持保全経費は、毎年 10 億円を超え、年平均で約 17.4 億円となっています。

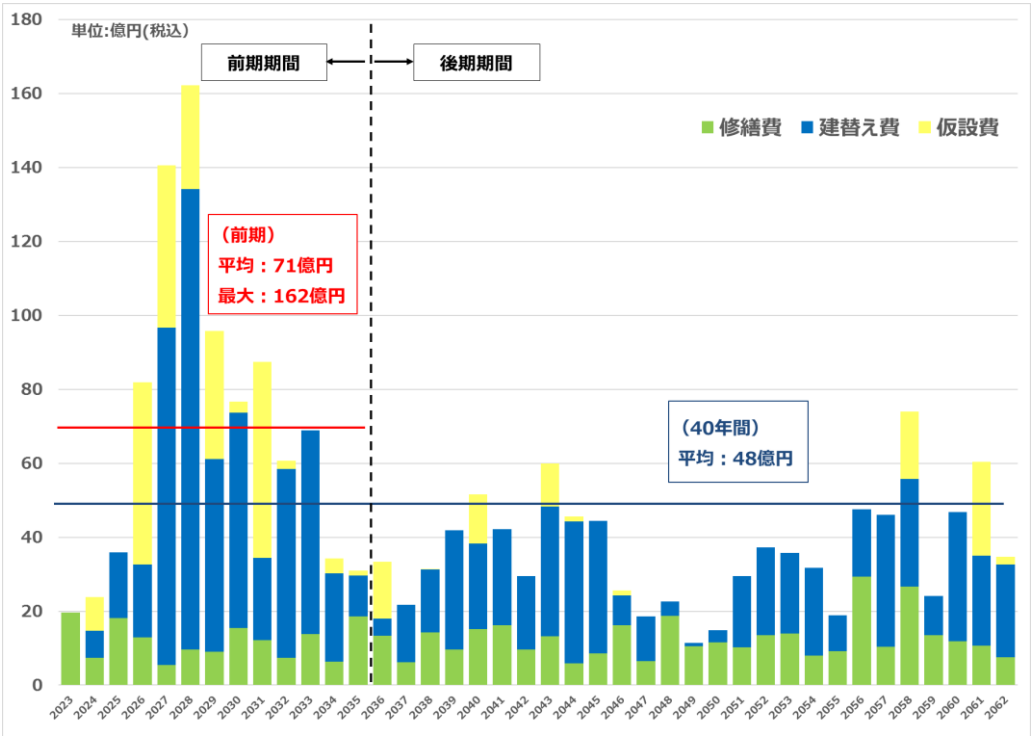


【維持保全経費の推移】

エ　今後の維持保全経費のシミュレーション（従来型）

鉄筋コンクリート造や鉄骨造（重量鉄骨）の建物について、建築後 60 年で建替えを行う従来型の維持保全を行った場合における、今後 40 年間に必要となる修繕や改修、建替え等の経費についてシミュレーションを行いました。その結果、今後 40 年間に必要な経費の総額は約 1,900 億円で、年平均約 48 億円と試算されました。経費の内訳は、既存建物の修繕・改修等の経費が約 340 億円、既存の建物の解体や小・中学校の仮設費（仮設校舎）を含む建替え経費が約 1,400 億円、建替え後の建物に係る令和 44（2062）年度までの修繕等経費が約 160 億円となっています。また、そのピークは建替えが集中する令和 10（2028）年度の約 162 億円と試算されています。

（注）建築後 60 年で建替えを行った場合の経費シミュレーションで、建替え費の単価は後述の事業費シミュレーション（P77）と同様の設定により積算しています。



【今後の維持保全経費のシミュレーション（従来型）】

課　題

三鷹市の一般会計歳入は、新型コロナウイルス感染症の影響により国庫支出金が大幅に増えた令和２（2020）年度を除き、市政運営の根幹である市税収入が全体の約 50%を占めていることが特徴となっています。人口の増加等により個人市民税が増となるなど、近年は 370～380 億円台で推移していますが、市税収入は経済状況等の影響を受けやすく、新型コロナウイルス感染症の影響なども懸念されます。一般会計歳出では、社会保障関連の経費が増加しており、近年は扶助費が 200 億円を超える状況となっています。

今後は新型コロナウイルス感染症の感染状況等によって、感染症対策や社会経済活動が変わってくるため、その影響を受ける市財政も今後の見通しが不透明な状況にありますが、厳しい状態が続くことが想定されます。

一方で、老朽化が進み、建替え時期が集中する公共施設の維持保全経費は、従来型の維持保全を行った場合で年平均約 48 億円、そのうち建替え経費は年平均 35 億円と試算され多額の経費が見込まれます。そのため、現在ある公共施設の全てを同様に建替え、将来にわたって維持していくことは、財政的に困難な状況にあります。

- 人口構成の変化に伴い、扶助費の増加傾向が続くとともに、経済・産業活動が縮小し税収が低下していくことが考えられることから、中長期的には厳しい財政状況が続くことが想定されます。そのため、公共施設の建替えや維持保全コストを縮減していく必要があります。
- 今後、老朽化の進行に伴い公共施設の維持保全経費が増加していくことが見込まれることから、効率的な維持保全により財政負担の縮減を図っていく必要があります。
- 既存ストックを有効に活用するため、利用されていない時間や空きスペースを有効に活用するなどの取り組みを推進していく必要があります。
- 公共施設を経営資源の一つとして資産活用を図り、新たな財源を創出するとともに、施設の統廃合や再配置等により効率的・効果的な管理運営を行うなど、さらなるファシリティ・マネジメントの推進を図っていく必要があります。

⑶　災害リスクの増大

近年、大規模な自然災害が多発しており、その原因となる自然現象が激甚・複合化しています。また、国の地震調査研究推進本部は、地震活動の長期評価を行っており、今後 30 年以内にマグニチュード７程度の首都直下地震が発生する確率は 70%程度と評価しています。大規模な自然災害がいつでも、どこでも起こり得る状況にあり、様々な自然災害に対応する強靭な都市づくりが求められています。

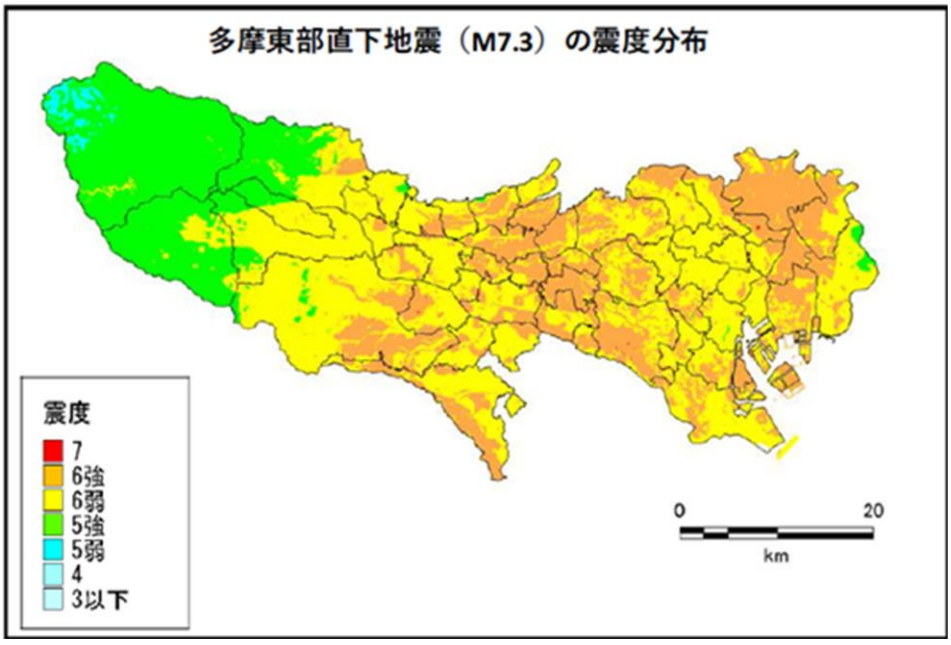
これまでも三鷹市では、公共施設の耐震化を最優先に取り組み、構造躯体の耐震化は令和３（2021）年度をもって完了しましたが、一方で、公共施設は災害時には被災者への対応や復旧・復興活動など、災害対策活動の重要な役割を担う施設でもあることから、それぞれの施設が災害時に担う役割に応じて、さらなる防災機能の向上を図っていく必要があります。

また、気候変動の影響による自然災害の増加・深刻化に対して、より一層の地球温暖化防止対策が求められています。建築物の省エネルギー化や緑化の推進など、環境負荷を軽減する施設づくりを進めていく必要があります。

現　状　等

ア　地震被害

令和４（2022）年５月に東京都防災会議が「首都直下地震等による東京の被害想定」を 10 年ぶりに見直しし、公表しました。新たな被害想定では、前回の被害想定からの住宅の耐震化や不燃化、高齢化の進行や単身世帯の増加を始めとする人口構造や世帯構成など、様々な状況の変化や最新の科学的知見を踏まえた見直しが行われました。また、想定する地震については、多摩東部直下地震や都心南部直下地震など新たに４つに見直しが行われ、それぞれ被害想定が行われています。



【被害想定における地震動分布図　多摩東部直下地震 M7.3
（出典：「首都直下地震等による東京の被害想定」（令和４年５月）】

被害想定にかかる震度分布では、多摩東部直下地震において市内の大部分が震度６強と想定されており、死者が最大 65 人、負傷者が最大 1,087 人、避難人口は最大 29,960 人が生じるものと予想されています。また、前回の平成 24（2012）年の被害想定と比べると、ゆれ等による建物被害（全壊・半壊）は減少しているものの、建物焼失棟数が大幅に増加しており、これに伴い火災による死傷者が増えている想定となっています。また、閉じ込めにつながり得るエレベーター停止台数についても大幅に増加する想定となっています。

ライフラインの被害としては、電力で最大７.5%の停電率、固定電話の不通率が最大 3.9%、上水道断水率が最大 20%程度、下水道管きょ被害率が４%程度生じるものと予想されています。

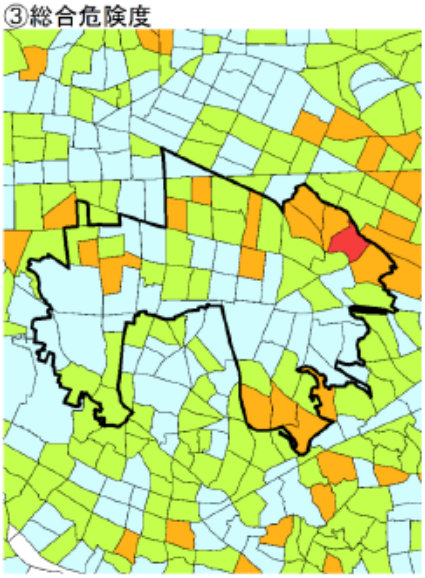
【三鷹市の被害想定結果】

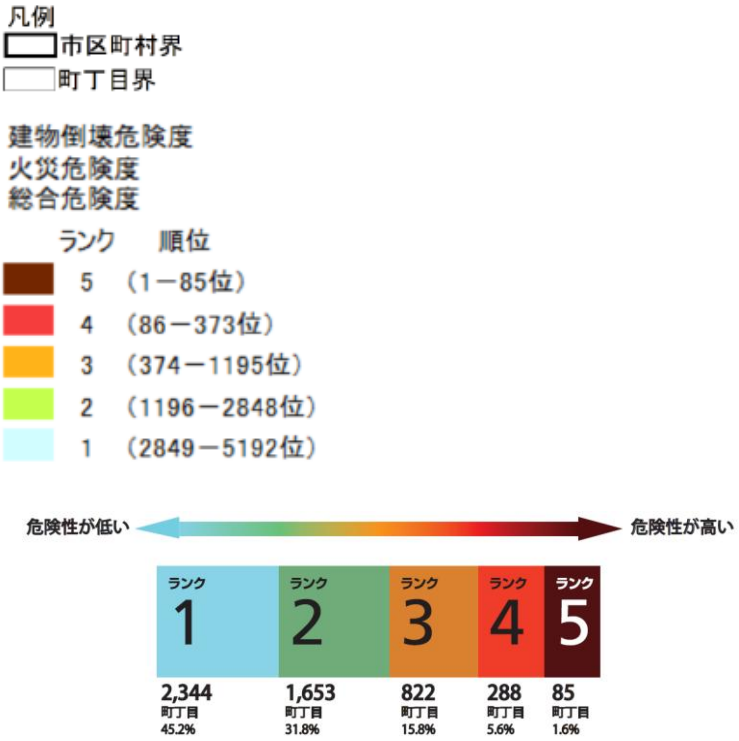
地震の種類		都心南部直下地震		多摩東部直下地震		大正関東地震		立川断層帯地震	
マグニチュード		M7.3		M7.3		M8クラス		M7.4	
風速		8m/ｓ	4m/ｓ	8m/ｓ	4m/ｓ	8m/ｓ	4m/ｓ	8m/ｓ	4m/ｓ
死者（人）	冬18時	41	41	62	61	14	13	9	9
	冬12時	25	25	37	36	8	8	5	5
	冬5時	44	44	65	64	11	11	7	6
負傷者（人）	冬18時	717	714	986	980	262	262	154	154
	冬12時	589	589	830	827	211	211	131	131
	冬5時	846	845	1,087	1,086	319	319	186	185
停電率（%）	冬18時	5.5	5.4	7.5	7.3	2.2	2.1	1.4	1.4
	冬12時	4.5	4.4	5.7	5.6	1.7	1.7	1.0	1.0
	冬5時	4.3	4.2	5.5	5.4	1.5	1.5	0.9	0.9
固定電話不通率（%）	冬18時	2.5	2.4	3.9	3.7	1.1	1.1	0.9	0.8
	冬12時	1.4	1.4	2.0	1.9	0.6	0.6	0.5	0.5
	冬5時	1.2	1.2	1.8	1.7	0.5	0.4	0.4	0.3
ガス供給停止率（%）		0.0		98.7		0.0		0.0	
上水道断水率（%）		14.7		18.9		6.0		3.7	
下水道管きょ被害率（%）		2.8		4.1		1.9		1.5	
避難人口（人）	冬18時	21,680	18,114	29,960	29,650	9,608	9,517	6,395	6,305
	冬12時	19,658	19,575	26,619	18,069	8,631	8,581	5,650	5,601
	冬5時	19,259	19,195	26,168	26,029	8,341	8,305	5,411	5,375

イ　地震に関する地域危険度測定調査

東京都では、「東京都震災対策条例」に基づき、地震に関する地域危険度を公表しています。令和４（2022）年９月に公表された調査では、各地域における地震に関する危険度について、建物倒壊危険度及び火災危険度（火災の発生による延焼の危険性）に災害時活動困難係数を加味した総合危険度を示しています。また、それぞれの危険度は、５段階の相対評価によりランク分けされています。三鷹市内には、総合危険度について危険性が最も高いランク５に該当する地域はありませんでしたが、道路や公園などの災害時に有効な活動空間が不足していることや、避難等に有効な道路ネットワークが不足していることなどから、井の頭２丁目が総合危険度ランク４、井の頭・上連雀・下連雀・深大寺・中原の一部地区が総合危険度ランク３となっています。

③総合危険度



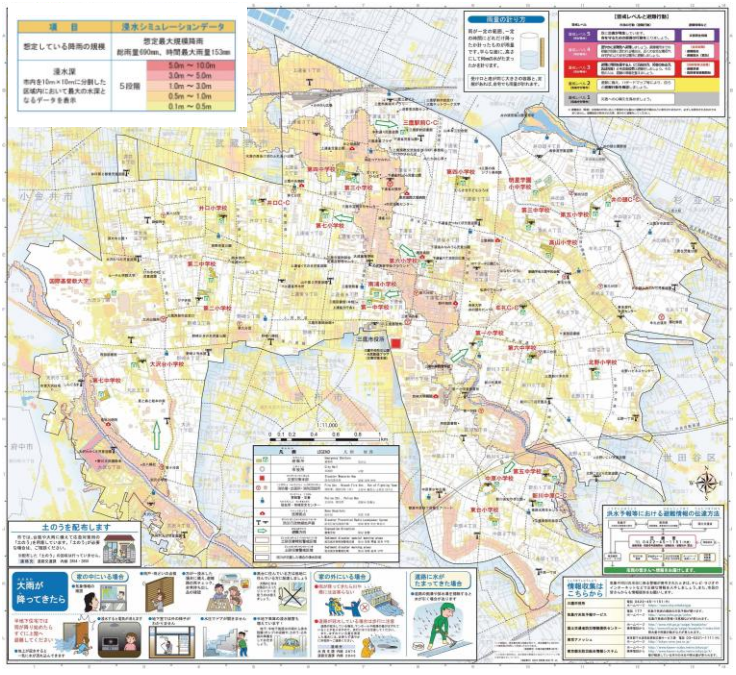


【総合危険度ランク図
（出典：地震に関する地域危険度測定調査
［第９回］（東京都）】

■地域危険度のランク・順位
地域危険度のランクは５段階の相対評価。順位は都内市街化区域 5,192 町丁目内での危険量の大きい順。

ウ　浸水被害

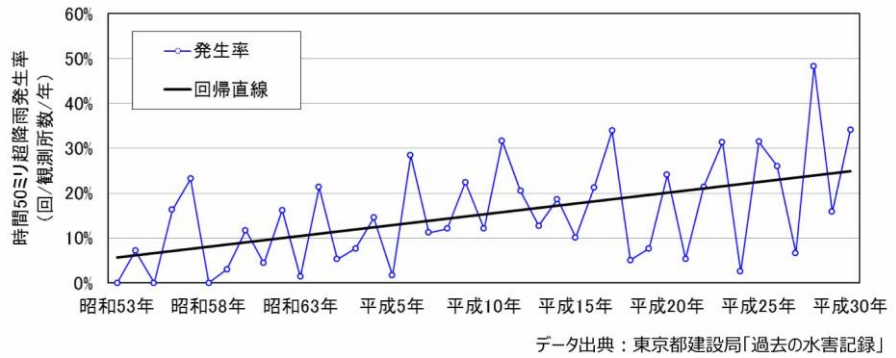
気候変動の影響と思われるこれまでにない強い豪雨や台風などによる水害が、全国各地で相次いで発生しています。市内でも下水道の排水能力を超える集中豪雨による都市型水害が発生しており、平成 17（2005）年９月４日には、１時間あたり 105mm の集中豪雨により市東部を中心に 244 件もの家屋等が被害を受けた水害が起きています。また、令和元（2019）年の台風第 19 号の豪雨では、大沢池上の野川の水位が長時間にわたり氾濫危険水位を超過したことから、三鷹市としては初めての避難勧告（現在の「避難指示」に相当）を発令するとともに、避難所を開設しました。



【浸水ハザードマップ】

また、平成 27（2015）年の「水防法」の改正では浸水想定区域の想定が、想定し得る最大規模の降雨（時間最大雨量 153mm、総雨量 690mm）を前提とした区域へと変更されたことから、浸水ハザードマップについて更新を行いました。浸水ハザードマップでは、河川が氾濫した場合の浸水区域として野川や仙川沿いが想定され、想定される浸水深も大きくなっています。

さらに、水害時における指定避難所の見直しを行い、浸水の深さに応じて浸水予想区域内に立地している施設について、水害時には避難所としないこととしました。



【都内の時間 50mm 超豪雨の発生率推移（出典：東京都豪雨対策アクションプラン）】

エ　土砂災害

令和元（2019）年 9 月 26 日に東京都が「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づき、三鷹市内の 23 箇所（うち市境 2 箇所）を土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に指定しました。

市内で発生するおそれがある土砂災害は「がけ崩れ（急傾斜地の崩壊）」で、大沢地区の国分寺崖線沿い、牟礼・井の頭地区の玉川上水沿いに土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域が点在しています。

また、宅地造成に伴いがけ崩れや土砂の流出が生じるおそれが大きい区域については、宅地造成工事規制区域に指定されており、大沢地区、中原地区の一部に指定されています。





【土砂災害ハザードマップ】

課　題

被害想定の震度分布では、多摩東部直下地震において市内の大部分が震度６強と想定され、多くの避難者やライフラインについても一定の被害が発生するものと想定されています。また、令和４（2022）年に見直された被害想定では、前回の被害想定と比べ住宅の耐震化等により、ゆれ等による建物被害は減少しているものの、建物焼失棟数が大幅に増加し火災に伴う死傷者は増えている想定となっています。

浸水被害については、多発する集中豪雨や勢力の強い台風の襲来など、年々脅威が増している状況にありますが、防災拠点である公共施設のなかには、浸水が想定される区域内に立地しているものもあります。

また、今般の新型コロナウイルス感染症では、感染症の拡大が社会経済活動や市民生活等に大きな影響を及ぼしたことから、今後の施設づくりにおいては感染症対策についても配慮することが必要となっています。

- 公共施設は、災害時には応急・復旧活動の拠点となる施設であり、また、発災後においても市民生活に必要な業務の継続を図る必要があることから、防災拠点としての機能や役割等に応じて耐震性や防災機能の向上等を図っていく必要があります。
- 災害時におけるエネルギー源を確保するため、再生可能エネルギー設備や自立・分散型エネルギー設備等の導入を推進していく必要があります。
- 避難所運営が長期化した場合も想定し、良好な環境で避難所生活を送ることができるよう、避難所等における感染症対策や多様化するニーズへの対応など、避難生活環境の確保に向けた取り組みを進めていく必要があります。
- これまでの大規模災害の教訓や新型コロナウイルス感染症の蔓延等を踏まえ、多様な災害や複合災害にも対応できるよう、防災拠点機能の強化を図っていく必要があります。
- 地震に関する地域危険度が高い地域や火災による建物の焼失が多い地域などでは、地域の防災性向上に寄与する施設整備と各地域の防災まちづくりの取り組みを連携しながら一体的に行っていく必要があります。
- 浸水予想区域内に立地している公共施設については、想定される浸水の深さ等を踏まえ、必要な水害対策を検討していく必要があります。
- 崖線沿いに立地している公共施設については、土砂災害のリスクに配慮する必要があります。
- 施設の建替えや大規模な改修等にあたっては、通常時の施設利用や防災上の役割なども踏まえながら、感染症対策に配慮した整備を進めていく必要があります。
- 地域防災力の向上や共助の取り組みを推進していくためには、地域防災活動や交流の拠点となる地域拠点の機能の充実を図っていく必要があります。

⑷　社会・経済状況や市民ニーズの変化

多くの公共施設が建設された高度経済成長期に比べ、社会状況が大きく変化しているとともに、ライフスタイルが多様化し市民ニーズも変わってきています。また、これからの公共施設については、65 歳以上の老年人口のさらなる増加やデジタル技術の進展、新しい生活様式やコミュニティの創生などにも対応していくことが求められています。

さらに、今後は老朽化が進む公共施設に係る維持保全経費の増加が見込まれる一方で、少子高齢化の更なる進行に伴い、生産年齢人口の減少や税収の落ち込みにより、財政的な制約が高まることが想定されます。そこで、これからの公共施設については、量から質へ、作るから使う（有効活用）へ転換し、施設量の最適化を図っていく必要があります。

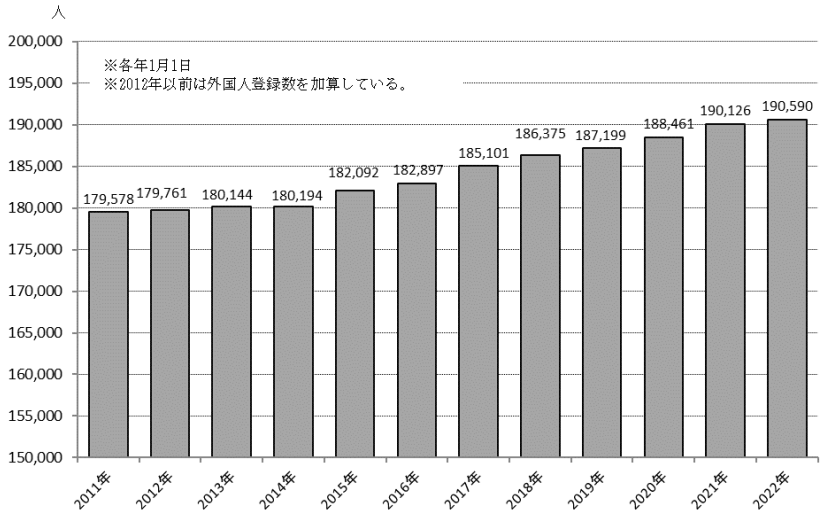
加えて、超高齢社会や人口減少社会、低成長型社会のなかで、持続可能なまちづくりと市民サービスの向上を図るためには、公共施設の再編と地域のまちづくりを一体的に進め、地域住民の利便性や市民サービスの質の向上、地域の活性化・にぎわいの創出等を図っていくことが重要となります。

現　状　等

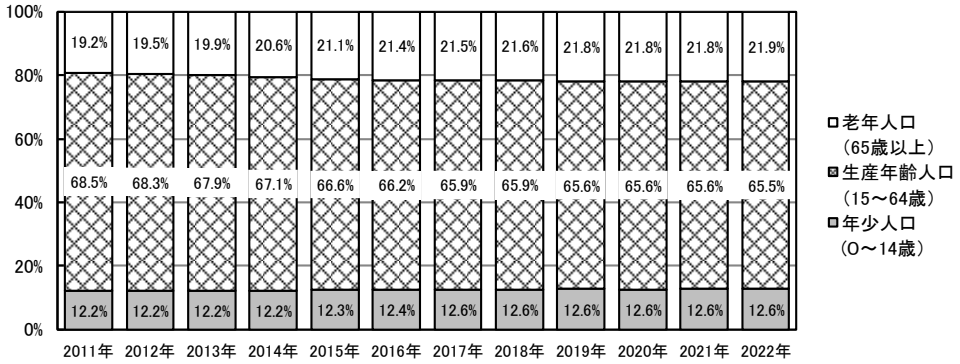
ア　人口推移

三鷹市の総人口は微増傾向にあり、令和４（2022）年１月１日現在 190,590 人、前年比 0.2%の増となっています。

年齢３区分別人口では、年少人口（０～14 歳）が 24,086 人、前年比 0.2%の増、生産年齢人口（15～64 歳）が 124,785 人、前年比 0.1%の増、老年人口（65 歳以上）が 41,719 人、前年比 0.7%の増となっており、各年齢層で微増している状況にあります。



【総人口の推移】

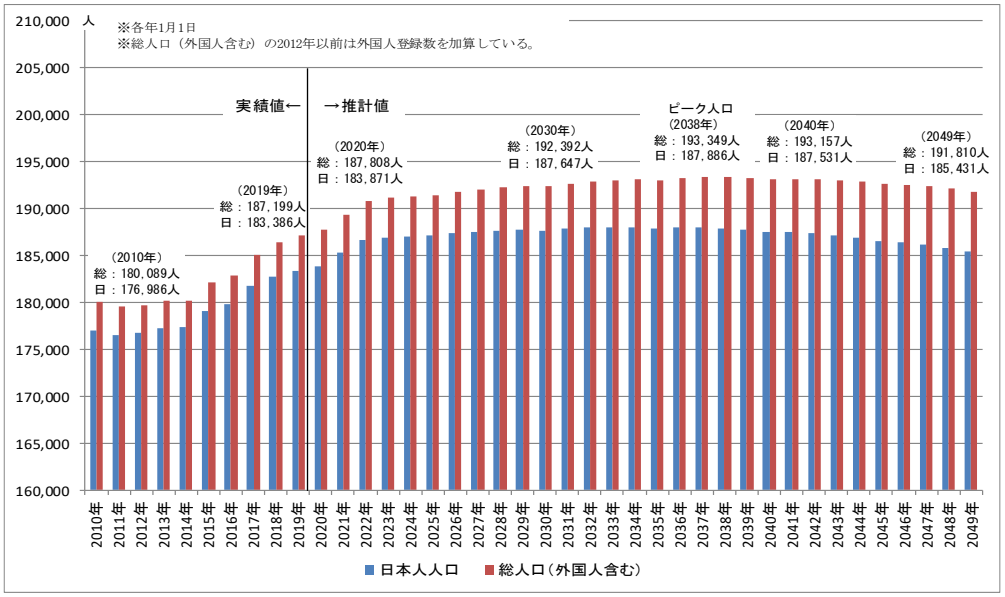


【年齢３区分別人口比率の推移】

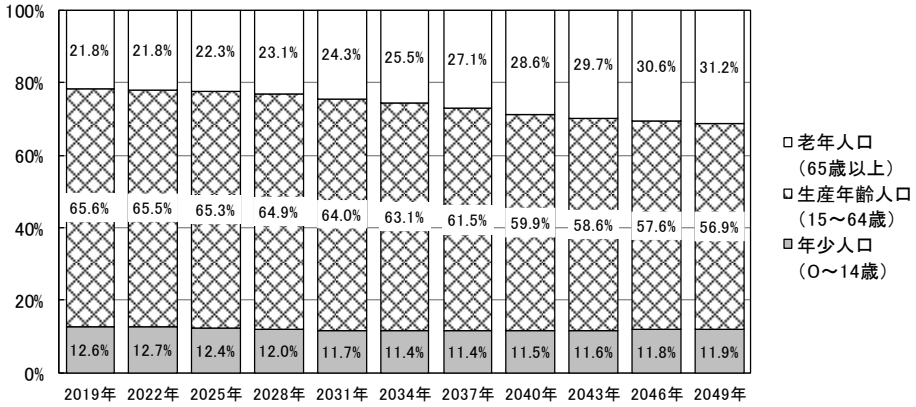
イ　人口推計

「第４次三鷹市基本計画（第２次改定）」では、平成 31（2019）年１月１日の住民基本台帳人口を基準人口として、令和２（2020）年から令和 31（2049）年までの 30 年間の三鷹市の人口推計を行っています。

総人口は、令和 20（2038）年に最大の 193,349 人となり、その後は徐々に減少に転じるものと見込まれています。また、年齢３区分別人口では、老年人口（65 歳以上）が一貫して増加し、令和 31（2049）年には 59,756 人となり、総人口の 31.2%を占め、高齢者の人口規模が大きくなるものと予測されています。



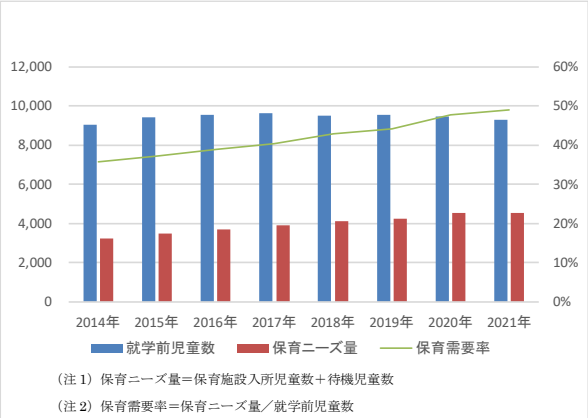
【総人口の推計】



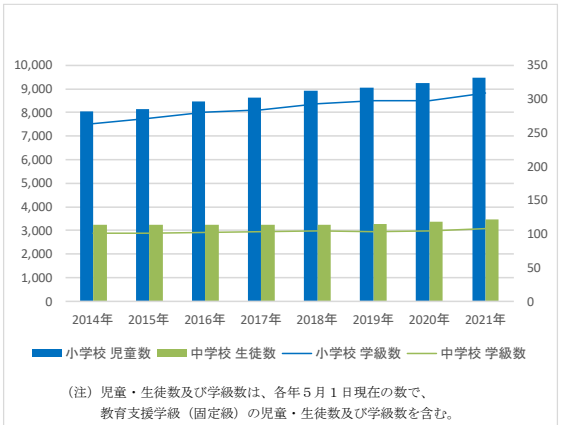
【年齢３区分人口比率の推計】

ウ　就学前児童数及び児童・生徒数

近年、三鷹市ではマンション等の開発による子育て家庭の流入などにより、就学前児童数（0～5歳）、児童数（6～11 歳）、生徒数（12～14 歳）がともに増加傾向にあります。そのため、平成 26（2014）年に比べ、市立小学校の児童数は約 17.4%の増、市立中学校の生徒数は約 7.3%の増となっています。就学前児童数については総数としては約 2.9%と微増ですが、保育需要率が大きく伸びており、保育ニーズ量としては約 41.2%の増となっています。

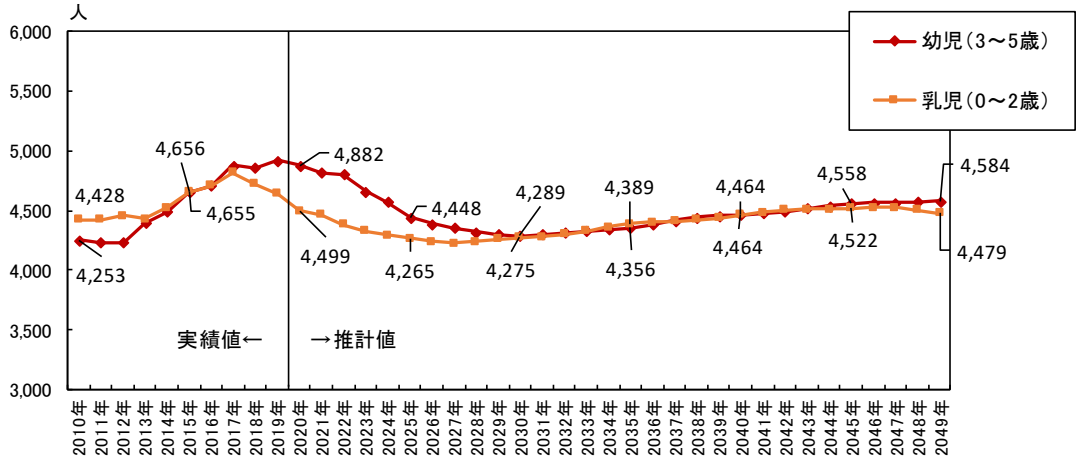


【就学前児童数・保育ニーズ量等の推移】

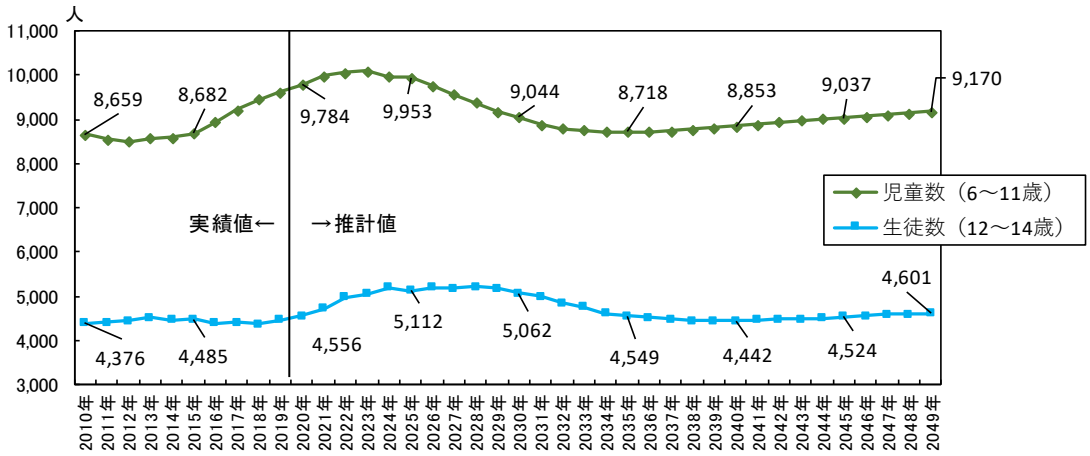


【市立小学校・中学校の児童・生徒数等の推移】

今後の推計としては、就学前児童数については、出生率の高い女性の年齢階級（25～39 歳）の人口減により、令和 11（2029）年までに緩やかに減少するものの、令和 12（2030）年あたりから緩やかな増加に転じると見込んでいます。また、児童数については、現在の就学前児童数が相対的に多いことから、令和５（2023）年まで増加し、生徒数については、児童数の変化より数年遅れて令和 10（2028）年にピークを迎えるものと推計されています。



【就学前児童数の推計】



【児童数・生徒数の推計】

課　題

老年人口が増加する一方で、生産年齢人口が減少していくことが見込まれています。こうした人口構成の変化に伴い、施設需要の変化や地域コミュニティの担い手の減少、経済・産業活動の縮小による税収の低下などが考えられます。

また、AI や IoT の普及・活用が進むなど、新たなデジタル技術の進展に伴い、市民生活やニーズが変化・多様化していくことが考えられます。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、集中から分散型へ、また、自然環境への志向が高まるなど、価値観や市民生活・ライフスタイル等が変化してきています。テレワーク人口の増加により、

多くの人が自宅周辺で過ごす時間が増え、居住地域で日常を充足するニーズの高まりやサービス需要が変化していくことが考えられます。

さらに、こうした社会状況の変化を踏まえたまちづくりを進めていくことも重要となります。

・社会状況の変化を踏まえた、これからのまちづくりや施設需要の変化等に対応した施設整備を進めていく必要があります。
・人口構造の変化やその影響等を踏まえ、公共施設の有効活用と量の最適化を図っていく必要があります。また、施設の最適化にあたっては、市民生活の質や利便性の向上につながるよう取り組んでいくことが求められます。
・核家族化や単身世帯の増加、地域における人と人とのつながりの希薄化等により、社会的な孤立や孤独など様々な問題が生じていることから、地域における交流や支え合う関係づくりに向けた施設整備が必要となっています。
・高齢者の増加に対して高齢者一人ひとりが、いつまでも健康で生きがいを持ち、住み慣れた地域で生活を送ることができる地域社会を支える施設整備を行う必要があります。
・地域生活にも関連する都市機能の一つである公共施設については、まちづくりの進捗にあわせて公共施設の再編整備を行っていく必要があります。

6　今後の公共施設整備の方向性

(1)　基本的な施設整備の方向性

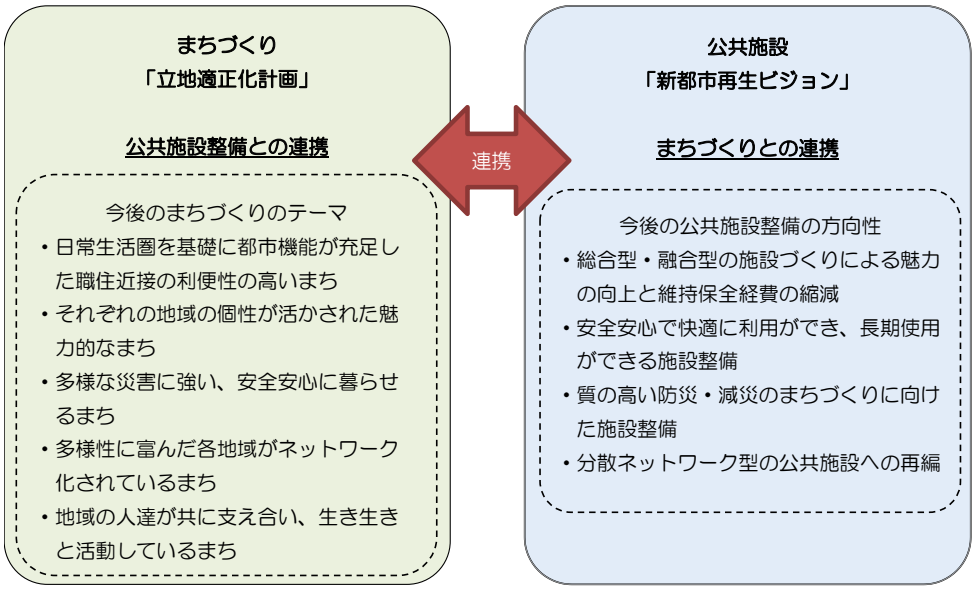
昭和 40 年代から 50 年代にかけて集中的に建設された公共施設が更新時期を迎えていますが、こうした施設を一斉に建替えることは、財政面も含め限られた資源のなかで困難な状況にあります。

また、高度経済成長期に建設された公共施設は、少子高齢化や低成長型の社会経済を迎えた現在、新たな時代を見据えて大きく見直していく転換期にあります。

公共施設の更新にあたっては、建替えた施設がその後何十年にもわたって利用されることから、現在の施設をそのまま建替えるのではなく、社会的背景や社会状況の変化、今後のまちづくりの方向性等を踏まえ、これからの公共施設が目指すあり方に向けて取り組んでいく必要があります。

今後のまちづくりにおいては、災害に強い強靭な都市づくりと、魅力ある持続可能なまちの創造に向けて、①日常生活圏を基礎に都市機能が充足した職住近接の利便性の高いまち、②それぞれの地域の個性が活かされた魅力的なまち、③多様な災害に強い、安全安心に暮らせるまち、④多様性に富んだ各地域がネットワーク化されているまち、⑤地域の人達が共に支え合い、生き生きと活動しているまちが重要なテーマとなってきます。

こうしたまちづくりを展望する中で、各地域の拠点に公共公益施設や商業施設などの都市機能を誘導し、それらの利便施設が身近に利用できる都市形成を図るため「立地適正化計画」を策定することとしています。公共施設も重要な都市機能の一つであり、立地適正化計画に基づくまちづくりと公共施設のあり方を一体的に捉え、公共施設整備とまちづくりを連携して取り組んでいく必要があります。そこで、今後のまちづくりの方向性を踏まえ、新たな時代にふさわしい魅力的で質の高い施設づくりを目指し、今後の公共施設整備の方向性を次のとおりとします。



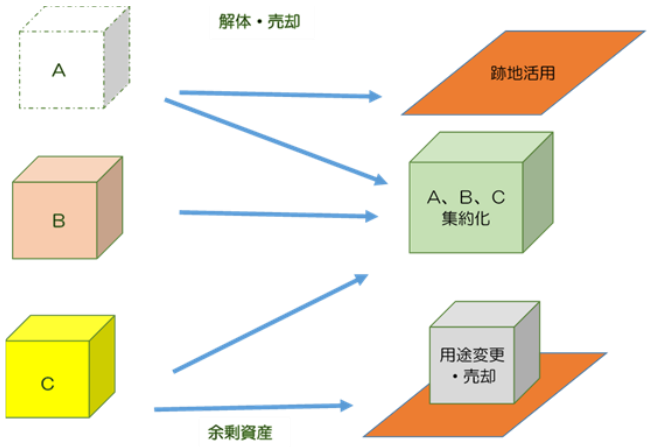
【まちづくりと公共施設整備の連携】

※「立地適正化計画」は、居住機能や都市機能（医療・福祉・商業等）の立地を適正に誘導するため、都市再生特別措置法に基づき、都市計画マスタープラン（土地利用総合計画）の一部として位置付けられるもので、令和6（2024）年度の策定を予定しています。

ア　総合型・融合型の施設づくりによる魅力の向上と維持保全経費の縮減

施設の建替え等にあたっては、施設の規模や機能、サービス等を検証し、サービスの維持や質の向上を図りながら、類似する施設機能の集約化や複合化、多機能化を進めます。施設の複合化や多機能化にあたっては、単に複数の施設を合築するだけではなく、複合化や多機能化による相乗効果が発揮されるよう、互いの機能が連携し、一体となって機能する融合した施設運営を行うなど、総合型・融合型の施設づくりを進め、施設の魅力と利便性の向上を図ります。

また、施設利用の効率化を図ることによって、施設の目的・役割、利用状況やコストバランス等に応じた適切な水準に見直しし、公共施設の保有量や施設面積の最適化を図るなど、公共施設を量から質へ、作るから使う（有効活用）へ転換していきます。こうした取り組みや効率的な施設整備・管理運営等により、施設の維持保全経費の縮減を図ります。



【集約化整備のイメージ】
既存の類似機能を持つ公共施設を一つにまとめることで、施設保有量の削減や維持保全コスト・管理運営コストの縮減、集約施設の跡地の有効活用による収入の確保が期待できます。

イ　安全安心で快適に利用ができ、長期使用ができる施設整備

施設の老朽化や劣化の進行は、施設の安全性や機能の低下につながることから、劣化状況に応じてあらかじめ対策を講じる予防保全を推進し、安全に施設利用ができる状態を継続的に維持していきます。

また、これからの公共施設については、厳しい財政状況や環境負荷の軽減等の観点から、スクラップアンドビルドを繰り返すのではなく、長期使用を目指した維持保全や施設づくりを行っていく必要があります。施設の建替えにあたっては、長期使用に基づく機能水準を確保するとともに、将来的な社会状況やニーズの変化にも柔軟に対応できるよう、機能転換や施設利用の変更に配慮したフレキシブルな施設整備を行います。

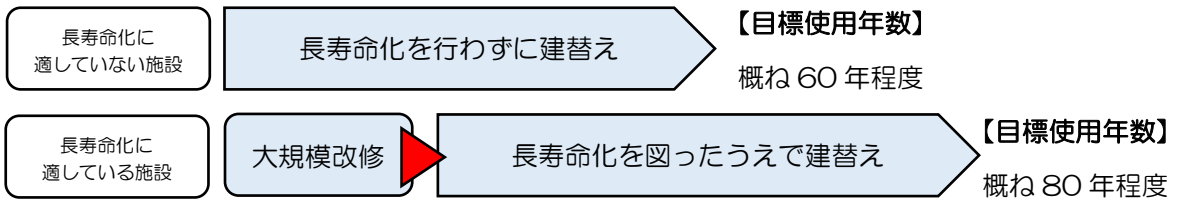
目標使用年数の設定

建物は構造躯体のほか、外壁や防水、内装などの様々な建築部位や設備で構成されており、それぞれ耐用年数が異なっていますが、耐震性など施設の安全性の根幹となる構造躯体の耐用年数を

踏まえ施設の目標使用年数を設定します。

「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」で示されている標準的な仕様の鉄筋コンクリート造の耐用年数を参考に、長寿命化を行わずに建替えに取り組む施設については概ね 60 年程度、長寿命化を図ったうえで建替える施設については概ね 80 年程度を鉄筋コンクリート造の建物の基本的な目標使用年数とします。

【ＲＣ造の場合】



改修等の整備水準

施設改修の際には、老朽化した機能の回復に加え、社会的な要求水準の変化に対応した機能向上を図っていくことも重要となります。各施設に共通する機能について、今後の大規模改修等により、どの水準を目標とするか施設間の統一を図るため、以下のとおり整備水準を設定します。

個々の施設の改修にあたっては、以下の整備水準を基本とし、財政状況や施設の現状、最新の技術的知見を踏まえて、具体的な改修内容を決定します。また、各施設固有の機能についても、社会的な要求水準に沿って検討を行い、改修内容を決定することとします。

さらに、建替え時においては、下記項目に加え、景観への配慮や長期的使用のための構造仕様、耐久性の高い設備の導入、将来的な増設や更新に配慮した設備スペース・ルートの確保、柔軟な建築計画など、施設の特性を踏まえながら、耐久性や可変性、施設の保全性等について考慮した整備を行います。

項　目	改修時における整備水準
防災性の確保	・耐震性の確保（非構造部材の耐震化等） ・建物内への浸水防止措置 ・ライフラインの途絶対策（非常用電源の確保、下水道破損時のトイレ機能の確保等）
バリアフリー化	・スロープ設置等による段差の解消 ・高齢者・障がい者等用のバリアフリートイレの設置 ・エレベーターの設置
環境負荷の軽減	・建物の高断熱化 ・設備機器の高効率化（照明の LED 化等） ・自然エネルギーの利用（太陽光発電設備の設置等）
衛生環境の向上	・トイレの洋式化 ・感染症対策（換気設備の設置・高機能化、自動水栓の設置等）

ウ　質の高い防災・減災のまちづくりに向けた施設整備

これからの防災拠点については、激甚化する災害や複合災害、感染症対策への対応、避難所運営が長期化した場合を想定したより質の高い避難所内の環境整備などが求められます。また、地域における被害を軽減するためには、地域防災力の向上を図っていく必要があります。

そこで、防災拠点となる公共施設については、防災拠点としての役割や重要度に応じた防災機能の確保、立地を含めた防災性の向上など、総合的な防災性の向上を図ります。加えて、バックアップ機能や防災拠点間の連携の強化により、防災拠点間でのリスクの分散化を図るとともに、地域防災活動の活動拠点や交流拠点としての機能の拡充、防災活動や防災拠点の運営充実に向けた施設整備など、地域の防災性の向上に資する整備を進めます。

防災拠点整備の方向性

現在の防災拠点の課題である「多様な自然災害を想定した防災性の向上、感染症対策を含む防災拠点としての機能及び質の向上、地域防災力の向上」を踏まえ、防災拠点施設については、①防災拠点の多層的な配置と連携の強化、②円滑な災害対応業務や避難生活環境の確保に配慮した質の高い防災拠点の構築、③地域防災力の向上と共助の取り組みの支援につながる施設整備を行います。

また、各施設の建替え等にあたっては、各防災拠点の役割から想定される活動を踏まえ、その活動内容を支えるために必要な空間と施設機能、これらに求められる水準が確保されるよう検討します。

- 全市レベルで災害対策を統括する本部施設、地域レベルで災害対策を行う地域拠点施設、避難所など、防災拠点の多層的な配置と情報ネットワークの構築等による防災拠点間の連携の強化を図ります。
- 防災拠点機能のバックアップの確保（補完）や防災拠点間等でのリスクの分散化など、総合的な防災機能の向上を図ります。
- 多様な自然災害に対して高い防災性を有し、災害時のエネルギー問題や情報通信技術の進展への対応、安全で安心して滞在できる避難所環境の創出など、質の高い防災拠点の構築を図ります。
- 避難所における一人当たりスペースの拡充など避難所内での感染症対策の推進と、在宅避難の推進及び災害時在宅生活支援施設の充実を図ります。
- 地域防災拠点施設が地域防災活動や地域交流の拠点にもなるよう整備を行います。

エ　分散ネットワーク型の公共施設への再編

少子高齢化の進行や新型コロナウイルス感染症による社会生活やライフスタイルの変化などを踏まえると、今後のまちづくりにおいては、日常生活圏を基盤としたまちづくりが重要なテーマになってきます。また、人口構造の変化や財政状況が厳しくなることが見込まれるなか、市民ニーズを踏まえながら市民サービスの質や利便性の向上を図っていく必要があります。

そこで、それぞれの公共施設が担う役割やサービス対象を明確にしながら、日常生活圏内に市民生活に身近な公共施設の機能が配置されるよう「分散ネットワーク型の公共施設」に再編するとともに、施設の複合化・多機能化等や、施設利用や管理運用の連携・融合化を図り、地域での総合型・融合型の施設づくりを行います。

分散ネットワーク型公共施設への再編のイメージ

各公共施設の機能について、市内全域をサービス対象とするものと、日常生活圏内のコミュニティをサービス対象とするもの（地域利用施設）に分類し、配置の見直しと集約化・複合化を図ります。集約化等を行う具体的な施設については、地域特性や経済性など、それぞれの状況にあわせて検討していきます。

- 市内全域をサービス対象とする施設（機能）については三鷹駅前及び市民センター周辺等を中心に集約化・複合化を図りながら配置します。
- 日常生活圏内のコミュニティをサービス対象とする施設（機能）については、「学校３部制」の考え方を基礎に各住区に学校施設及びコミュニティ・センターを地域の核として、それらが連携・融合した施設となるよう地域での総合型・融合型の施設づくりを行います。また、在宅ワークを支援する機能など、新しい生活様式に対応した整備についても検討を行うなど、日常生活圏を基盤とした職住近接のまちづくりを進めていきます。

市内全域をサービス対象とする主な施設	日常生活圏内をサービス対象とする主な施設
・市庁舎、教育センター ・総合保健センター ・福祉センター ・けやき苑、北野ハピネスセンター ・図書館本館 ・公会堂、芸術文化センター、美術館 ・生涯学習センター ・総合スポーツセンター　など	・市政窓口 ・学校施設（小学校、中学校） ・コミュニティ・センター ・地区公会堂 ・図書館分館 ・保育園 ・学童保育所 など

⑵　施設類型ごとの整備の考え方

「基本的な施設整備の方向性」を踏まえた施設類型ごとの整備の考え方は、以下のとおりです。

施設類型	主な施設	基本的な方向性
行　政系施設	市庁舎・議場棟 第二庁舎 第三庁舎 教育センター 市政窓口 など	○災害時のリスクの分散化と、日常生活圏内で行政手続きや福祉・子ども分野等の相談など、市民生活に身近な行政サービスが受けられるよう、これからの行政サービス提供のあり方等について、民間事業者やデジタル技術の活用等を踏まえ、検討を進めるなかで、市政窓口の再編を含む市役所機能の分散化について検討していきます。 ○執務環境の効率化やデジタル技術の活用、分庁舎等の集約化などにより、利便性を踏まえた市庁舎・教育センター等の施設の効率化、規模の最適化を図ります。 ○災害時においても事業継続が図られるよう、本部拠点として必要な施設機能の整備を進めます。 ○市庁舎の建替えにあたっては、市有財産の活用や民間資金の導入などにより、実質的に財政負担が生じない事業手法を目指します。
学校教育系施設	小学校 中学校	○ハザードマップの浸水予想区域内に立地する羽沢小学校については、移転に向けた検討を進めます。あわせて、大沢台小学校についても地域の意向を聞きながら移転の検討を行います。 ○災害時の避難所として、総合的な防災性の向上とバリアフリー化など質の高い避難生活環境の確保に向けた整備を進めます。 ○適切な維持保全を行い、安全で快適な教育環境を確保します。 ○現行学習指導要領に掲げられた「社会に開かれた教育課程」や「主体的・対話的で深い学び」の実践、デジタル技術を活用した教育環境の整備や 35 人学級への対応、感染症予防に配慮した空間の確保など、児童・生徒が安全で快適な環境で効果的な学習ができる教育環境の整備を進めます。 ○スクール・コミュニティの創造に向けて、地域の人財や資源が集い活動できる場、地域コミュニティや交流の拠点、生涯学習や市民活動の場など地域の核となる公共施設、地域の共有地「コモンズ」となる学校施設を目指しつつ、個別の事情等に応じた検討を進めます。 ○「学校３部制」に対応した、機能転換が可能な施設としての活用・運営について検討を行います。 ○学校施設の建替え等にあたっては、児童・生徒数の増減に柔軟に対応できる整備を行うともに、学校施設の適正規模・適正配置について検討を行います。地域の共有地「コモンズ」として、学校施設の有効活用や複合化・多機能化を進め、コミュニティ・センター等の他の公共施設機能と連携・融合した施設となるよう検討を行います。
市民文化系施設	コミュニティ・センター	○建替えなどにあわせて、地域のまちづくりや地域防災活動、地域交流の拠点となるよう地域拠点機能の充実を図ります。 ○学校施設とあわせて、地域コミュニティや交流の拠点、生涯学習や市民活動の場など地域の核となる公共施設として、学校施設を始め他の公共施設機能と連携・融合した施設となるよう取り組みます。また、プールや体育館等の同種の施設機能については、学校施設との一体化

施設類型	主な施設	基本的な方向性
		について検討を行います。 〇地域防災拠点として、必要な施設機能の整備を進めるとともに、情報ネットワークの構築等により、防災拠点間の連携の強化を図ります。
	地区公会堂 など	〇地域の身近なふれあいの拠点施設として、適切に維持保全を行うとともに、デジタル技術の活用等により、使いやすさを向上させながら、施設の適正配置について検討を行います。
	公会堂（光のホール等） 芸術文化センター	〇近隣自治体や民間施設との連携や活用を検討するなかで、施設規模や配置等の最適化を図ります。 〇管理上必要な工事の適切かつ計画的な実施や、民間のノウハウの活用などにより、市民の芸術文化活動の場の維持と施設の有効活用を図ります 〇公会堂光のホール及びさんさん館については、市庁舎等の建替え・市民センターの再整備等を検討するなかで、そのあり方について検討を行います。
	消費者活動センター など	〇三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業の事業計画を検討するなかで、周辺の既存施設について、複合化・集約化について検討を行い、市民活動の拠点としての整備や、施設保有量の最適化、利便性の向上を図ります。
社会教育系施設	図書館	〇図書館分館、学校、コミュニティ・センター等の図書館機能の連携や一体化について検討を行い、多様な観点から図書館ネットワークの再構築を進めます。 〇大規模改修にあたっては、機能面・環境面のリニューアルも検討し、魅力ある施設となるよう整備していきます。 〇地域拠点における機能の強化や施設の複合化等により、身近に図書にふれる機会や利便性の向上、交流の場の充実を図ります。 〇本館については、市庁舎等の建替え・市民センターの再整備を検討するなかで、複合化について検討を行います。
	星と森と絵本の家 山本有三記念館 大沢の里水車経営農家 など	〇文化財や文化・歴史を伝える施設として、経年劣化への対応及び安全性の確保など、適切な維持保全を計画的に行います。 〇各施設の価値を維持しながら有効活用を図り、市の魅力向上につなげていきます。
スポーツ・レクリエーション系施設	川上郷自然の村	〇校外学習施設・市民レクリエーション施設として、計画的な施設改修を実施するとともに、引き続き効率的な施設運営に取り組みます。また、今後の施設利用のあり方についても多角的に検討していきます。
保健・福祉系施設	北野ハピネスセンター 高齢者センターけやき苑 牟礼老人保健施設 など	〇障がいのある人とない人がともに、育ち、働き、暮らすことができる施設、高齢者に対する多様なサービスを提供する施設として、適切に維持保全を行います。 〇施設利用のニーズやサービス需要、民間サービスの状況を踏まえながら、機能の改善や充実等を図っていきます。

施設類型	主な施設	基本的な方向性
子育て支援系施設	保育園 こども園	○将来的な児童数や保育需要を見据えつつ、公立保育園については、今後の公立保育園としての役割を踏まえたあり方の検討を進めます。 ○今後のあり方を検討するなかで、経年劣化への対応及び安全性の確保の観点から、建替え等を含め適切な維持保全を行います。
	学童保育所	○「学校３部制」における第２部（放課後の場）として、地域子どもクラブを含め、放課後の児童の総合的な居場所として一体的な運営となるよう取り組みを進めます。 ○施設については、小学校の活用や一体化など、小学校施設内への設置を基本とします。
	多世代交流センター	○コミュニティ・センター等と連携した、児童館機能の全市的な展開や生涯学習機能等を含めた多世代交流の取り組みを進めていきます。
複合施設等その他の施設	元気創造プラザ	○複合施設のメリットを活かし、施設の特性をさらに発展させるため、各フロア間の「縦連携」による「施設の融合化」を目指します。 ○施設の健全な状態を維持しながら、長く使用していくため、各部位の耐用年数を勘案しながら、適時適切なサイクルで施設改修を行います。

7　公共施設マネジメントの基本的な考え方

少子高齢化による人口構成の変化や低成長型の社会経済の時代を迎え、引き続き厳しい財政状況が見込まれるなか、安全安心に暮らせる持続可能なまちづくりに加え、更なる都市の発展や市民サービスの質の向上を目指すためには、限られた資源を効率的かつ効果的に活用しつつ、重点化を図りながら施策やまちづくりを展開していく必要があります。

そこで、事業手法の創意工夫等によるコストの削減や新たな財源の確保、公共施設の再編とまちづくりの一体的な取り組み、市民ニーズへの対応等を前提に、以下の４つの基本的な考え方に基づき公共施設のマネジメントを行います。

⑴　早急に取り組むべき事態については、「緊急対応方針」を策定し、迅速に対応します。
⑵　全ての公共施設の長寿命化を原則としながら、建替え時期の分散化と平準化を図ります。
⑶　今後の公共施設の整備の方向性に基づき、建替え時期に応じて前期・後期にグループ化します。
⑷　特に『都市経営』と『まちづくり』の観点から、総合的・政策的に重点化して取り組む必要がある事業を優先プロジェクトとして設定します。

⑴　早急に取り組むべき事態については、「緊急対応方針」を策定し、迅速に対応します。

施設の状態を把握しながら予防保全工事を実施していきますが、劣化の進行や不具合が生じた場合などは、緊急的な対応を図ります。

また、財源の確保や地域のまちづくりの進捗・連携、地域生活の利便性の向上や地域の活性化等の事業の波及効果など、事業の要件や熟度が整ったもの、緊急に取り組むべき課題が生じたものについては、計画の見直しや緊急対応方針を策定するなどしながら柔軟に対応していきます。

⑵　全ての公共施設の長寿命化を原則としながら、建替え時期の分散化と平準化を図ります。

公共施設については、「今ある建物を大切に長く使う」を基本に、施設の長寿命化を原則とします。一方で、高度経済成長期に集中して建設された施設について、すべての施設を長寿命化した場合でも、更新時期が集中してしまいます。また、施設の状況や性質によっては、長寿命化に適さないものや建替えに比べ長寿命化の方が経済性が悪くなる場合もあります。健全な財政運営のもと、公共施設の維持保全と福祉や教育などの施策・取り組みを継続して両立するため、施設の状況等を踏まえつつ建替え時期の調整を行い、事業の分散化と平準化を図ります。

⑶ 今後の公共施設の整備の方向性に基づき、建替え時期に応じて前期・後期にグループ化します。

これからの公共施設が目指す方向性を踏まえ、優先順位を定めながら、早い段階で建替えに取り組む

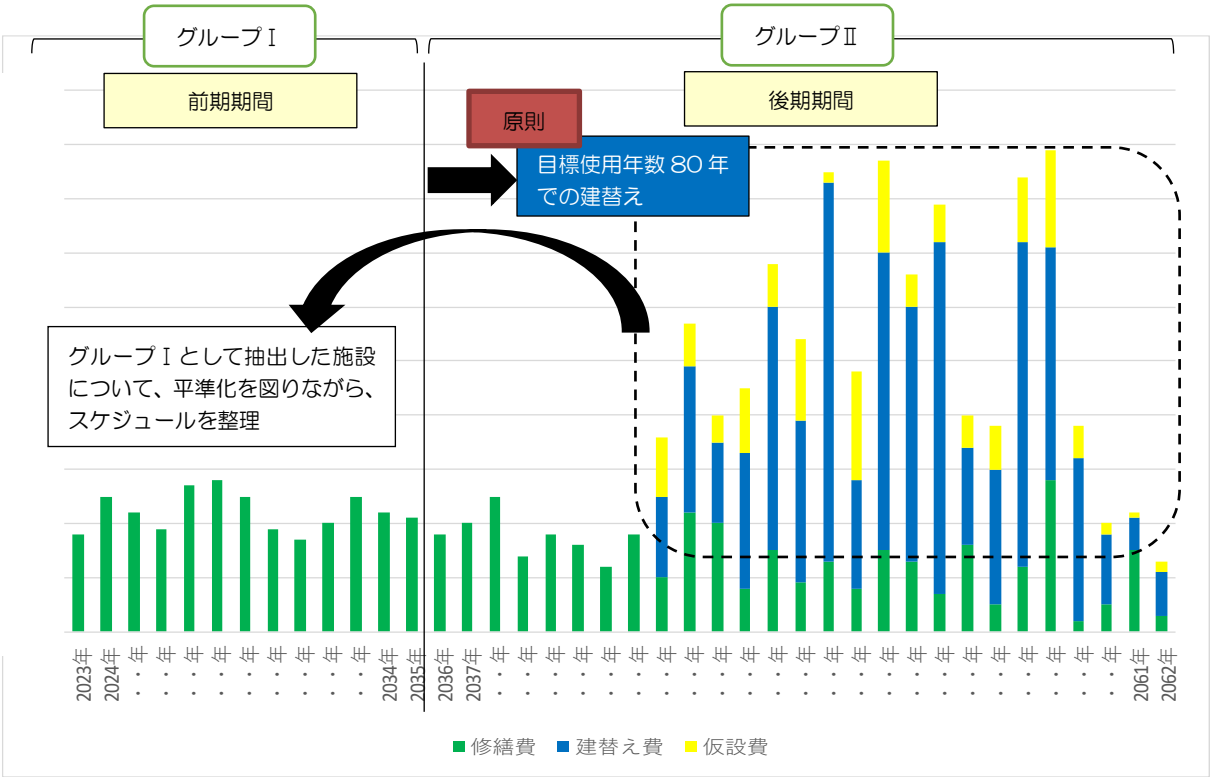
施設と、長寿命化等の改修を図ったうえで中長期的に対応する施設を区分し、施設をグループ化して計画的に改修や建替えに取り組みます。

(4)　特に『都市経営』と『まちづくり』の観点から、総合的・政策的に重点化して取り組む必要がある事業を優先プロジェクトとして設定します。

それぞれの地域の個性を活かした魅力ある持続可能なまちの創造と市民サービスの向上に向けて、将来を見据えた公共施設の再編と、地域の活性化やにぎわいの創出、市民サービスの質的向上を図る都市全体のまちづくりビジョンや、地域のまちづくりとなるエリアマネジメントを一体的に捉え、連携を図りながら取り組みを進めていきます。

また、限られた財源の中で、老朽化が進む公共施設の維持保全や更新等に取り組んでいくためには、効率的で効果的な維持管理や運営に加え、事業手法等の創意工夫によるコストの縮減や新たな財源の確保が不可欠です。施設の建替え等にあたっては施設の集約化や複合化等を進め、集約化等に伴い生じる余剰地や余剰床については民間活力を導入しながら有効活用するなど、民間事業者のノウハウと資金を導入することによって、市民サービスの向上と新たな財源の確保を図ります。

そこで、公共施設の再編と地域のまちづくりを一体的に取り組む事業や、複合的な効果が得られる事業、総合的な効果が高い事業など、特に『都市経営』と『まちづくり』の観点から総合的・政策的に優先プロジェクトを設定します。



【施設のグループ化と建替え時期の調整（分散化・平準化）のイメージ】

8　公共施設維持保全計画

(1)　グループ化と維持保全計画

今後の公共施設整備の方向性や公共施設マネジメントの基本的な考え方に基づき、今後の建替えや主な改修の実施時期を示す維持保全計画を作成します。

「公共施設マネジメントの基本的な考え方」において示したとおり、優先度を踏まえ早い段階で建替えに取り組む施設と、長寿命化等の改修を図ったうえで中長期的に対応する施設を区分し、建替え時期に応じて前期に建替えを行う施設をグループⅠ、後期に建替えを行う施設をグループⅡとします。なお、事業の実施要件や事業実施の熟度が整ったものについては、適宜、見直しを行いながら柔軟に対応していきます。

維持保全計画については、令和 17（2035）年度までの前期は、平準化を図りながらスケジュール調整を行った工事内容について実施計画として策定します。令和 18（2036）年度から令和 44（2062）年度までの後期については、今後の状況の変化や劣化の進行を踏まえたうえで事業の平準化やスケジュール調整を図る必要があることから、計画の見直し（ローリング）にあわせてスケジュール調整を行い、実施計画となる維持保全計画を策定することとします。そこで、後期については、現時点では施設の長寿命化を図りつつ、適切に維持・保全するために望ましい工事内容について、長期的なシミュレーションとして提示します。

年度	令和5（2023）年度～ 令和 17（2035）年度	令和 18（2036）年度～ 令和 44（2062）年度
対象期間	前　期	後　期
維持保全計画	実施計画 （平準化を図り、スケジュールを調整）	長期シミュレーション （適切に維持・保全するために望ましい工事内容を提示）
計画の見直し （ローリング）	見直し●	▶後期の実施計画の検討

(2)　優先度評価の考え方

建替えの優先度については、「今後の公共施設整備の方向性」とその実現に向けた「公共施設マネジメントの基本的な考え方」に基づき、①維持保全経費の縮減と平準化、②安全安心で快適に利用できる施設の確保、③防災都市づくりの推進、④将来を見据えた公共施設の再編の４つの視点から検討を行い、『都市経営』と『まちづくり』の観点から総合的・政策的に評価します。

検討の視点	検討の考え方
維持保全経費の縮減と平準化	財源の確保や事業の経済性等から検討するとともに、平準化の観点から事業の実施時期を調整
安全安心で快適に利用できる施設の確保	建物の安全確保に重要な構造躯体の健全性に重点を置きつつ劣化状況から検討を行うとともに、建物の築年数と目標使用年数を踏まえ建替え時期を調整
防災都市づくりの推進	災害リスクの大きさや施設の重要度（被害が生じた場合の影響度）を踏まえて検討
将来を見据えた公共施設の再編	分散ネットワーク型の公共施設の再編に向けて、集約化・複合化等による事業の効率性や地域のまちづくりへの効果、市民サービスの向上など、効率性や効果を踏まえ検討

グループ化の方法

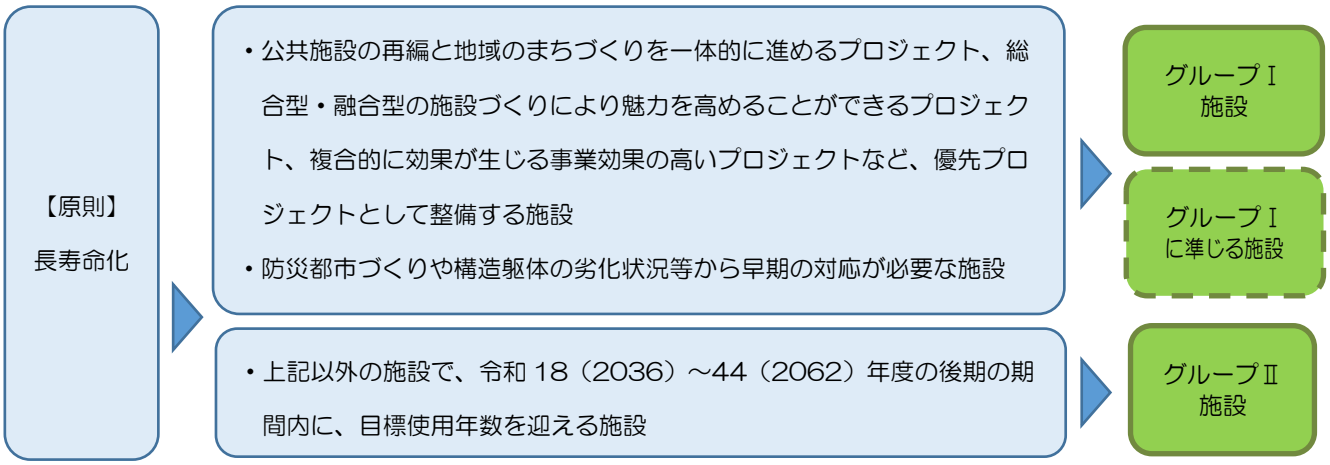
公共施設の維持保全については、施設の長寿命化を行い目標使用年数まで使用することを原則としています。そのなかで、以下の施設を令和 17（2035）年度までに建替えを行う施設（グループⅠ）として設定します。

なお、各事業の実施にあたって詳細な検討を行いながら、事業内容をさらに整理していきます。また、事業の実施要件や実施時期の調整を図りながら事業の推進を図る必要がある事業については、グループⅠに準じる施設として、事業化の熟度が整った段階で、適宜、調整を図りながら柔軟に対応していきます。

【グループⅠとする施設】

① 公共施設の再編と地域のまちづくりを一体的に進めるプロジェクト、総合型・融合型の施設づくりにより魅力を高めることができるプロジェクト、集約した施設跡地の活用による財源の確保や地域のにぎわいの創出、地域の防災性の向上など、周辺への波及効果や複合的な効果が生じる事業効果の高いプロジェクトなど、特に『都市経営』と『まちづくり』の観点から総合的・政策的に優先プロジェクトとして整備する施設

② 防災都市づくりや構造躯体の劣化状況等から早期の対応が必要な施設



⑶　グループごとの維持保全の方針

建替え時期に応じたグループごとの維持保全の方針を以下のとおり定めます。また、竣工時に比べて建物に求められる機能や整備水準は、高くなっている状況にあることから、長寿命化にあたっては、耐久性を高めることに加え、施設性能や機能の向上、施設需要の変化への対応など、機能面や社会面の寿命についても、延ばすことができるよう取り組みます。

グループ		建替え時期	維持保全の方針
Ⅰ	前期	令和5（2023）年度～ 令和 17（2035）年度	劣化が著しい箇所や不具合が発生している箇所の修繕や個別改修等を中心に取り組むことで、施設の安全性と利用継続の確保を図ります。
Ⅱ	後期	令和 18（2036）年度～ 令和 44（2062）年度	大規模改修により、耐久性や機能・性能の向上を図りながら、施設の長寿命化を行うとともに、予防保全型の維持管理や改修周期に基づく整備など、公共施設の再編を図りながら、計画的な対応を行います。

【長寿命化とは】

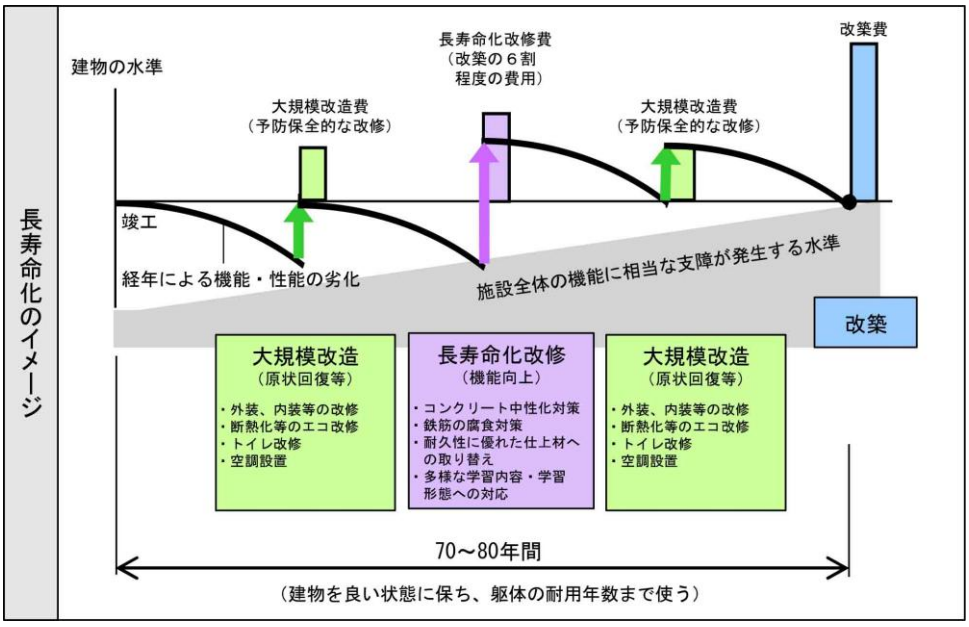
建築物は、柱や梁、壁、床版などの構造躯体のほか、外壁や防水、内装、電気・機械設備など、様々な建築部位や設備で構成されています。こうした建築部位や設備は、構造躯体に比べて耐用年数が短いため、建物を使用している期間内に何度か更新する必要があります。

長寿命化とは、構造躯体の健全性が保たれている状態で適切な維持保全を行い、適時、防水や外壁などの建築部位や設備の改修・更新を行うことによって、施設利用の寿命を永らえさせることです。

構造躯体は、建物の内部空間を構成し、建物に作用する荷重を支える建物の骨格となる部材です。建物が倒壊したり、内部空間が潰れたりしないよう構造躯体が健全であることが、建物の基本的な安全性の確保のためにはとても重要となります。「学校施設の長寿命化改修の手引き（平成 26 年１月、文部科学省）」では、構造耐力上主要な部分（柱、梁、床版、屋根版など）のコンクリート強度が、おおむね 13.5N/㎟ 以下の場合は基本的に長寿命化には適さないとされています。

一方で、外壁や防水、内装などの仕上材や電気・機械設備等は、老朽度が高い場合であっても、当該部位や設備を改修・更新することによって、劣化状態を改善することができます。多くの建築部位や設備が劣化している場合は、改修量が多くなり経費も増加するため、経済性を考慮する必要があります。

建築後 20～30 年未満の施設については、比較的良好な状態が維持されているなか、一部の部位が更新時期を迎えている状況にあります。施設の健全な状態を維持しながら、長寿命化を図るため、各建築部位や設備の耐用年数を勘案しながら、適時適切なサイクルで改修を行います。



【改修サイクルによる長寿命化のイメージ（出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（文部科学省）】

建築後 20～30 年以上を経過している施設では、多くの建築部位や設備で老朽化が進行しています。部位の重要度や劣化状況に応じて優先順位を勘案しながら、耐久性や機能等の向上を図る大規模改修と個別改修を組み合わせながら、段階的に長寿命化に取り組みます。

(4) 維持保全計画

ア 検討結果

維持保全経費の縮減と平準化（経済性）、安全安心で快適に利用できる施設の確保、防災都市づくりの推進、将来を見据えた公共施設の再編の４つの視点から検討を行った結果を示します。

ライフサイクルコスト

建物を使用している期間に必要な修繕費と建替費について、従来型の 60 年で建替える場合と長寿命化型の 80 年で建替える場合で比較すると、長寿命化型の 80 年で建替える場合の方が年当たり単価で 1.1～1.8 千円/㎡程度安くなると試算されます。長寿命化により建物を長く使い続けることで、ライフサイクルコストの縮減を図ることができます。ただし、古い建物を長寿命化する方が改修しなければならない部位が多くなり費用がかさんだり、築 70 年程度の施設を長寿命化するとかえって経済効率が悪くなったりするため、そうした点なども考慮する必要があります。

一方で、保育園のようにまとまった休園日がなく、長期間の休止が困難な施設については、長寿命化の大規模改修工事にあたっても仮設施設を設置する必要があり、仮設施設の設置費用を考慮すると、長寿命化型の 80 年で建替える場合の方が、経済効率が悪くなると試算されます。

	従来型（60 年）で建替える場合				長寿命化型（80 年）で建替える場合			
	建替え 千円/㎡	修繕 千円/㎡	合計 千円/㎡	年当たり単価 千円/㎡・年	建替え 千円/㎡	修繕 千円/㎡	合計 千円/㎡	年当たり単価 千円/㎡・年
行政系施設	480	300	780	13.0	480	450	930	11.6
学校教育系施設	396	204	600	10.0	396	290	686	8.6
市民文化・社会教育系施設	480	300	780	13.0	480	450	930	11.6
ｽﾎﾟｰﾂ・ﾚｸﾘｴｰｼｮﾝ系施設	480	300	780	13.0	480	414	894	11.2
保健・福祉系施設	432	240	672	11.2	432	360	792	9.9
子育て支援系施設	396	204	600	10.0	396	290	686	8.6
公営住宅系	336	204	540	9.0	336	294	630	7.9
産業系施設	480	300	780	13.0	480	450	930	11.6

※単価については、「公共施設等更新費用試算ソフト」で採用されている単価に時点修正等を行い設定
建替え費用については設計費用及び工事監理費用は含まず、解体・新築工事の費用

【従来型と長寿命化型のライフサイクルコストの比較】

	従来型（60 年）で建替える場合					長寿命化型（80 年）で建替える場合					
	建替え 千円/㎡	建替え 仮設 千円/㎡	修繕 千円/㎡	合計 千円/㎡	年当たり単価 千円/㎡・年	建替え 千円/㎡	建替え 仮設 千円/㎡	修繕 千円/㎡	大規模改修 仮設 千円/㎡	合計 千円/㎡	年当たり単価 千円/㎡・年
子育て支援施設	396	238	204	838	14.0	396	238	290	238	1,162	14.5

【大規模改修時の仮設施設を考慮したライフサイクルコストの比較】

各施設の劣化状況及び災害リスク

各施設の劣化状況及び災害リスクは次の一覧表のとおりです。（対象施設は令和４（2022）年３月 31 日時点）

【一覧表の見方】



① 建物の基礎情報

- 公有財産台帳及び公共施設等総合管理計画（公共施設カルテ）の情報を基本として作成しています。建物の区分や数値（建築年度や面積等）について、各種統計情報と一致しない場合があります。
- 借受施設の建築年度は、当該施設としての整備年度を表します。
- 「防災上重要な公共建築物」とは、市地域防災計画に位置付けられている災害対策本部の設置施設及び避難所設置施設のことです。該当する場合には、防災拠点の区分（本部・避難所・福祉避難所）を記載しています。

② 劣化調査

- 小・中学校（2018 年）、市庁舎・議場棟及び公会堂（2019 年）、防災上重要な公共建築物（2020 年）、その他の主要施設（2021 年）の劣化調査の結果を記載しています。なお、「意匠・設備の劣化状況」については、各調査を比較可能とするため、本計画策定にあたり市の統一的な基準による判定結果の調整を行っています。
- 「コンクリート平均圧縮強度」は、コンクリートがどれくらいの荷重に耐えられるかを単位面積あたりで示したものです。耐震診断時に行った試験結果及び劣化調査での試験結果を基に各階ごとに平均値を算出し、最も低い値を建物の評価結果として採用しています。なお、「学校施設の長寿命化改修の手引き（文部科学省）」では、コンクリート圧縮強度が 13.5N/㎟以下のものについては、長寿命化改修に適さないとされています。
- 「中性化」は、コンクリートの中性化がどの程度進んでいるのか示したものです。耐震診断時に行った試験結果及び劣化調査での試験結果を合わせて、各建物の平均値を算出しています。（ ）は、屋外の中性化データが無いため、屋内と同等として判定しています。
- 「意匠・設備の劣化状況」は、各建物の大項目について、目視での調査や経過年数を基に劣化状況を A（良）―D（劣）の４段階で評価したものです。

③ 災害リスク

- 「地震」は、東京都が公表している「第９回地震に関する地域危険度測定調査」の結果を記載しています。都全体で町丁目ごとの地震に関する危険度について、「建物倒壊危険度」及び「火災危険度」に「災害時活動困難係数」を加味して測定しています。５段階の相対評価によりランク分けされており、数字が大きいほど危険度が高くなります（「災害時活動困難係数」については、ランク分けがないため、係数で表記しています。数字が大きいほど、活動困難度が高くなります。）。
- 「風水害」は市作成の「浸水ハザードマップ」の情報を基に記載しています。

施設分類	施設No.	施設名		建物の基礎情報								
				建築年度	延床面積（㎡）	構造種別	地上階数	地下階数	耐震基準	耐震改修年度	防災上重要な公共建築物（防災拠点の名称）	備考
行政系	1	市民センター	庁舎棟	1965	8,483.70	RC	5	2	旧	1997～1999 2010	本部	
			議場棟	1965	1,407.34	RC	3		旧	1997～1999 2011	本部	
			第二庁舎	1990	2,701.46	S	4	1	新	―	本部	
			第三庁舎	1963	488.16	S	1		旧	―		
			市民センター立体駐車場	2018	4,043.22	S	3		新	―		
	2	第一分庁舎		2004	1,075.68	軽量S	2		新	―		
	3	教育センター		1979	3,994.64	RC	3	1	旧	2017～2019	本部	
	4	三鷹東部市政窓口		1985	100.56	RC	1		新	―		
	5	三鷹西部市政窓口		1985	107.44	W	2		新	―		
	6	三鷹駅前市政窓口		2005	252.40	RC	-	-	新	―		借受物件
	7	三鷹市上連雀分庁舎		2016	965.93	S	3		新	―		
	8	災害対策用倉庫（市民センター）		1978	133.00	RC	1		旧	―		
	9	災害対策用倉庫（新川）		1983	97.35	RC	1		新	―		
	10	災害対策用倉庫（下連雀）		2004	47.99	軽量S	1		新	―		
	11	下連雀被災者一時宿泊施設（第六分団詰所）		2004	44.75	軽量S	1		新	―		
	12	第一分団詰所		2009	106.31	RC	2		新	―		
	13	第二分団詰所		2002	92.67	RC	2		新	―		
	14	第三分団詰所		1989	89.93	RC	2		新	―		
	15	第四分団詰所		1993	83.59	RC	2		新	―		
	16	第五分団詰所		1990	87.99	RC	2		新	―		
	17	第六分団詰所		2004	93.82	RC	2		新	―		
	18	第七分団詰所		2006	95.71	RC	2		新	―		
	19	第八分団詰所		1991	83.59	RC	2		新	―		
	20	第九分団詰所		1995	86.47	RC	2		新	―		
	21	第十分団詰所		2007	106.31	RC	2		新	―		
	22	リサイクル市民工房		1999	164.03	軽量S	1		新	―		
学校教育系	23	第一小学校	北校舎	1966	2,803.92	RC	4		旧	2004	避難所	
			西校舎	1967	2,187.53	RC	4		旧	2005	避難所	
			体育館	1967	752.46	RC	2	1	旧	2007	避難所	

劣化調査									災害リスク							
コンクリート平均圧縮強度（N/㎟）	中性化（mm）		意匠・設備の劣化状況					調査後の修繕実施状況（2022年度は着工中・予定も含む。）	地震（施設が立地する町丁目の危険度）				風水害			土砂災害
	屋外	屋内	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備		建物倒壊危険度ランク	火災危険度ランク	災害時活動困難係数	総合危険度ランク	浸水深	浸水原因（河川氾濫又は内水氾濫）	浸水範囲（敷地全体又は敷地の一部）	土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域
12.9	35.1	36.2	B	B	B	C	D	排水立て管改修工事（2022）	1	1	0.20	1	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	―
26.8	33.1	49.4	B	B	B	C	D									
35.1	-	35.6	B	B	B	B	D									
									1	1	0.18	1	―	―	―	―
20.1	12.4	12.8	B	B	B	B	D		1	1	0.18	1	―	―	―	―
									2	3	0.31	3	―	―	―	―
									1	1	0.26	1	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	―
									2	2	0.21	2	―	―	―	―
（対象外）			B	A	A	A	A		2	3	0.26	2	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	―
									1	1	0.20	1	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	―
									1	2	0.30	2	0.5m～1.0m 未満	河川	全体	―
									1	1	0.21	1	1.0m～3.0m 未満	河川	全体	―
									1	1	0.21	1	1.0m～3.0m 未満	河川	全体	―
									1	1	0.21	1	0.5m～1.0m 未満	河川	全体	―
									1	1	0.20	1	―	―	―	―
									1	1	0.29	1	―	―	―	―
									2	2	0.57	3	―	―	―	―
									1	1	0.41	2	―	―	―	―
									1	1	0.21	1	1.0m～3.0m 未満	河川	全体	―
									1	2	0.24	2	0.1m～0.5m 未満	内水	全体	―
									2	2	0.27	2	0.1m～0.5m 未満	内水	全体	―
									1	2	0.20	1	―	―	―	―
									1	2	0.25	2	0.5m～1.0m 未満	河川	全体	―
									2	3	0.26	3	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	―
19.4	7.0	32.4	C	B	B	C	D		1	1	0.18	1	―	―	―	―
15.9	(46.1)	46.1	B	B	B	C	D									
19.6	7.2	24.9	B	C	B	B	D									

施設分類	施設No.	施設名		建物の基礎情報								
				建築年度	延床面積（㎡）	構造種別	地上階数	地下階数	耐震基準	耐震改修年度	防災上重要な公共建築物（防災拠点の名称）	備考
学校教育系	24	第二小学校	西校舎	1967	2,493.15	RC	4		旧	2012	避難所	
			中央校舎	1969	2,649.60	RC	4		旧	2011	避難所	
			東校舎	1974	914.58	RC	2		旧	改修不要	避難所	
			体育館	1966	775.91	RC	2	1	旧	2011	避難所	
	25	第三小学校	校舎	2012	6,177.28	RC	3		新	－	避難所	
			体育館	1971	748.03	RC	2	1	旧	2015	避難所	
	26	第四小学校	中央校舎	1967	1,721.64	RC	4		旧	1998	避難所	
			西校舎	1963	1,827.87	RC	3		旧	1998	避難所	
			東校舎	1977	278.56	RC	2		旧	改修不要	避難所	
			体育館	1966	766.35	SRC	2	1	旧	1998	避難所	
	27	第五小学校	北校舎	1966	2,554.43	RC	4		旧	2006	避難所	
			西（北）校舎	1970	2,033.54	RC	3		旧	1996	避難所	
			西（南）校舎	1974	625.29	RC	3		旧	1996	避難所	
			体育館	1967	610.69	SRC	2	1	旧	2014	避難所	
	28	第六小学校	北校舎	1968	2,774.00	SRC	4		旧	2004	避難所	
			中央校舎	1970	2,460.84	SRC	4		旧	2005	避難所	
			南校舎	1970	764.34	SRC	2		旧	2003	避難所	
			体育館	1971	793.20	SRC	2		旧	2003	避難所	
	29	第七小学校	北校舎	1972	2,535.08	RC	3	1	旧	2009	避難所	
			西（南）校舎	1966	847.01	RC	3		旧	2008	避難所	
			西（北）校舎	1973	1,497.27	RC	3	1	旧	2008	避難所	
			体育館	1967	743.98	SRC	2	1	旧	2010	避難所	
	30	大沢台小学校	西校舎	1972	2,980.49	RC	4		旧	2008	避難所	
			北校舎	1968	2,238.66	RC	4		旧	2009	避難所	
			体育館	1968	747.95	RC	1		旧	2008	避難所	
	31	高山小学校	校舎	2001	9,344.65	RC	4	1	新	－	避難所	
			体育館									
			時限付き新校舎	2016	1,399.54	軽量S	2		新	－	避難所	

劣化調査									災害リスク							
コンクリート平均圧縮強度（N/㎟）	中性化（mm）		意匠・設備の劣化状況					調査後の修繕実施状況（2022年度は着工中・予定も含む。）	地震（施設が立地する町丁目の危険度）				風水害			土砂災害
	屋外	屋内	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備		建物倒壊危険度ランク	火災危険度ランク	災害時活動困難係数	総合危険度ランク	浸水深	浸水原因（河川氾濫又は内水氾濫）	浸水範囲（敷地全体又は敷地の一部）	土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域
14.4	39.2	49.7	C	B	C	D	D	長寿命化改修Ⅱ期工事（2019）	1	1	0.26	1	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	－
20.2	(30.2)	30.2	A	B	C	C	D									
18.8	4.1	29.2	A	B	C	C	D									
20.3	3.9	29.5	B	B	B	C	D									
（未調査）			A	A	A	B	A		1	2	0.26	2	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	－
15.0	9.1	32	B	C	B	B	D									
20.7	17.6	13	B	C	C	D	D		2	2	0.23	2	0.1m～0.5m 未満	内水	全体	－
15.9	5.9	14.6	B	B	B	D	D									
34.1	4.4	4.8	B	B	B	D	D									
21.7	5.1	17	B	C	B	D	D									
15.7	5.0	32.0	D	C	C	D	D	大規模改修Ⅰ期・Ⅱ期工事（2021,2022）	2	3	0.58	4	－	－	－	－
16.1	16.0	25.0	C	C	B	D	D									
19.0	5.0	16.6	C	C	B	D	D									
17.9	9.7	17.8	B	C	B	B	D									
14.0	14.0	14.7	C	C	C	C	D		2	3	0.26	3	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	－
19.0	10.7	15.7	C	B	C	C	D									
18.7	7.3	47.0	D	C	C	C	D									
17.3	3.8	44.6	B	B	B	C	D									
17.7	(6.4)	6.4	A	D	C	C	D		1	2	0.24	2	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	－
20.2	1.3	10.1	A	B	C	C	D									
12.6	(13.6)	13.6	A	B	C	C	D									
18.7	1.9	40.5	B	B	B	B	D									
21.0	4.7	20.5	B	B	B	D	D		1	1	0.37	1	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	－
18.0	32	32	B	B	B	D	D									
22.1	9.9	23.5	B	B	B	C	D									
29.1	(5.6)	5.6	B	C	B	D	D		1	2	0.44	2	0.5m～1.0m 未満	内水	全体	－
31.2	3.4	10.3	B	B	B	D	C									
（対象外）			B	B	B	B	B									

施設分類	施設No.	施設名		建物の基礎情報								
				建築年度	延床面積（㎡）	構造種別	地上階数	地下階数	耐震基準	耐震改修年度	防災上重要な公共建築物（防災拠点の名称）	備考
学校教育系	32	南浦小学校	北（西）校舎	1973	1,946.03	RC	4		旧	2008	避難所	
			北（中央）校舎	1971	1,374.77	RC	4		旧	2008	避難所	
			西（北）校舎	1979	1,254.71	RC	3		旧	2007	避難所	
			北（東）校舎	1967	954.00	RC	4		旧	2008	避難所	
			西（南）校舎	1973	466.32	RC	2		旧	改修不要	避難所	
			体育館	1971	722.73	RC	1		旧	2014	避難所	
	33	中原小学校	中央校舎	1974	2,048.07	RC	3		旧	1996	避難所	中原小学童B含む
			西校舎	1975	1,393.73	RC	3		旧	2006	避難所	
			東（南）校舎	1967	657.00	RC	3		旧	2006	避難所	
			東（北）校舎	1966	1,337.46	RC	3		旧	2006	避難所	
			体育館	1967	895.79	SRC	2	1	旧	2015	避難所	
	34	北野小学校	北校舎	1969	3,090.01	RC	4		旧	2000	避難所	
			西（北）校舎	1971	1,756.18	RC	4		旧	2001	避難所	
			西（南）校舎	1974	338.40	RC	2		旧	2001	避難所	
			体育館	1970	736.00	RC	2	1	旧	2015	避難所	
	35	井口小学校	校舎	1971	3,979.28	RC	4		旧	1997	避難所	
			体育館	1972	747.28	SRC	2	1	旧	1997	避難所	
	36	東台小学校	校舎	2010	6,219.93	RC	3		新	－	避難所	
			体育館	1972	716.21	RC	2	1	旧	2009	避難所	
	37	羽沢小学校	校舎	1980	5,024.57	RC	4		旧	2011	避難所（水害時除く）	羽沢小学童含む
			体育館	1980	846.63	RC	2		旧	2012	避難所（水害時除く）	
	38	第一中学校	西校舎	1973	5,164.15	RC	5		旧	2010	避難所	
			東校舎	1971	3,878.63	RC	5		旧	2010	避難所	
			体育館	1981	2,184.66	RC	4		新	－	本部	
	39	第二中学校	南（西）校舎	1973	2,274.32	RC	4		旧	1999	避難所	
			北校舎	1973	3,275.94	RC	5		旧	2000	避難所	
			南（東）校舎	1971	2,413.62	RC	4		旧	1999	避難所	
			体育館	2007	1,519.26	SRC	2		新	－	避難所	
	40	第三中学校	校舎	1998	7,755.15	RC	3	1	新	－	避難所	
			体育館	1998	2,692.49	RC	3	1	新	－	避難所	

劣化調査									災害リスク							
コンクリート平均圧縮強度（N/㎟）	中性化（mm）		意匠・設備の劣化状況					調査後の修繕実施状況（2022年度は着工中・予定も含む。）	地震（施設が立地する町丁目の危険度）				風水害			土砂災害
	屋外	屋内	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備		建物倒壊危険度ランク	火災危険度ランク	災害時活動困難係数	総合危険度ランク	浸水深	浸水原因（河川氾濫又は内水氾濫）	浸水範囲（敷地全体又は敷地の一部）	土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域
16.0	10.9	11.6	B	C	C	D	D		1	1	0.18	1	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	―
13.8	9.5	30.3	B	D	C	D	D									
25.4	2.7	4.7	B	D	C	C	D									
19.3	5.4	6.2	B	D	C	D	D									
17.3	18.7	26.3	B	D	C	C	D									
12.6	65.7	12.8	B	B	B	B	D									
12.3	3.8	33.0	C	D	C	D	D		2	2	0.44	3	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	―
14.3	5.2	19.5	C	D	C	D	D									
11.5	1.3	43.6	D	C	C	C	D									
15.3	(37.8)	37.8	D	C	C	C	D									
13.9	21.4	56.2	B	B	C	C	D									
16.8	19.4	23.9	B	D	C	D	D		1	1	0.29	1	―	―	―	―
14.0	1.3	12.5	B	D	C	C	D									
24.4	1.5	2.2	B	D	C	C	D									
24.6	7.6	33.2	B	C	B	B	D									
17.5	(18.6)	18.6	B	D	C	C	D		1	1	0.22	1	0.1m～0.5m 未満	内水	全体	―
17.2	53	26.6	B	C	B	D	D									
（未調査）			B	A	A	B	B		2	2	0.44	3	―	―	―	―
12.5	46.9	40.6	B	B	B	B	D									
24.1	(21.2)	21.2	C	D	C	C	D		2	2	0.26	2	1.0m～3.0m 未満	河川	全体	―
27.2	11.1	10.4	C	D	B	B	D									
18.6	6.3	40.0	B	C	C	D	D	長寿命化改修Ⅱ期工事（2019）	1	1	0.18	1	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	―
14.5	7.1	45.0	B	A	C	D	D									
28.1	22.1	4.2	B	D	C	C	D									
13.7	(43.0)	43.0	C	C	C	C	D	大規模改修Ⅰ期工事（2022）	1	1	0.26	1	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	―
13.8	9.1	37.5	C	C	C	C	D									
16.4	4.3	20.5	C	C	C	C	D									
（未調査）			A	A	A	B	C									
23.9	(18.4)	18.4	B	B	B	D	C		1	2	0.44	2	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	―
24.9	3.0	12.4	B	B	B	D	C									

施設分類	施設No.	施設名		建物の基礎情報								
				建築年度	延床面積（㎡）	構造種別	地上階数	地下階数	耐震基準	耐震改修年度	防災上重要な公共建築物（防災拠点の名称）	備考
学校教育系	41	第四中学校	北（東）校舎	1971	2,386.82	RC	4		旧	2002	避難所	
			北（西）校舎	1974	1,109.66	SRC	3	1	旧	改修不要	避難所	
			南校舎	1975	2,920.13	RC	3	1	旧	2003	避難所	
			図書館	1967	176.00	RC	1		旧	改修不要	避難所	
			体育館	1962	846.19	S	1		旧	2003	避難所	
	42	第五中学校	北（東）校舎	1976	2,066.82	RC	4		旧	2009	避難所	
			南校舎	1973	3,597.05	RC	4		旧	2012	避難所	
			北（西）校舎	1969	1,347.19	RC	4		旧	2009	避難所	
			プール棟	2001	787.93	S	1		新	－		
			体育館	2011	939.92	S	2		新	－	避難所	
	43	第六中学校	南校舎	1976	6,019.09	RC	4		旧	1997	避難所	
			北校舎	1976	520.89	RC	2		旧	改修不要	避難所	
			体育館	1976	842.63	RC	2		旧	2015	避難所	
	44	第七中学校	校舎	1983	4,955.85	RC	5		新	－	避難所	
			体育館	1983	1,142.20	RC	2		新	－	避難所	
市民文化系	45	大沢コミュニティ・センター	本館・体育館	1973	3,680.81	RC	2	1	旧	2010,2011	避難所（水害時除く）	
	46	牟礼コミュニティ・センター	本館	1977	2,002.63	RC	2	1	旧	2014	避難所	
			体育館	1979	481.03	SRC	1		旧	2013	避難所	
	47	井口コミュニティ・センター	本館	1978	1,763.92	RC	3	1	旧	2016	避難所	
			体育館	1979	560.15	RC	1	1	旧	2016	避難所	
	48	井の頭コミュニティ・センター	本館	1986	1,032.48	SRC	2	1	新	－	避難所	
			新館	2004	951.79	RC	2		新	－	避難所	
	49	新川中原コミュニティ・センター	本館	1981	2,016.99	RC	2	1	新	－	避難所	
			体育館	1983	555.75	RC	1		新	－	避難所	
	50	連雀コミュニティ・センター		1984	2,888.28	RC	4	1	新	－	避難所（水害時除く）	
	51	大沢地区公会堂		1979	153.36	RC	2		旧	改修不要		
	52	野崎地区公会堂		1984	209.17	W	2		新	－		
	53	井口地区公会堂		1992	161.80	RC	2		新	－		
	54	東野地区公会堂		1986	161.63	RC	1		新	－		
	55	上連雀地区公会堂		1993	168.30	RC	2		新	－		
	56	深大寺地区公会堂		1991	162.00	RC	2		新	－		

劣化調査									災害リスク							
コンクリート平均圧縮強度（N/㎟）	中性化（mm）		意匠・設備の劣化状況					調査後の修繕実施状況（2022年度は着工中・予定も含む。）	地震（施設が立地する町丁目の危険度）				風水害			土砂災害
	屋外	屋内	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備		建物倒壊危険度ランク	火災危険度ランク	災害時活動困難係数	総合危険度ランク	浸水深	浸水原因（河川氾濫又は内水氾濫）	浸水範囲（敷地全体又は敷地の一部）	土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域
11.6	2.6	28.8	B	C	C	C	D		1	2	0.26	2	0.5m～1.0m 未満	河川	一部	－
15.2	1.3	3.3	B	C	C	C	D									
24.0	1.5	2.7	C	D	C	C	D									
25.6	18.8	9.4	B	B	B	D	D									
（対象外）			B	C	C	C	D									
22.9	1.7	14.1	B	B	B	D	D		1	2	0.38	2	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	－
15.6	3.9	10.5	B	B	B	D	D									
21.7	6.4	15.7	B	B	B	D	D									
（対象外）			B	B	B	D	D									
（対象外）			A	A	A	B	B									
18.4	2.9	14.1	C	C	C	C	D		1	1	0.20	1	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	－
21.1	15.7	31	C	C	C	D	D									
23.6	2.6	19.4	B	B	B	D	D									
23.7	3.7	2.5	C	B	C	D	D		1	1	0.37	1	－	－	－	敷地の一部が該当（警戒区域）
23.3	4.4	18.1	B	B	B	D	D									
14.5	30.4	13.0	C	C	B	D	D		2	2	0.26	2	1.0m～3.0m 未満	河川	全体	－
15.9	(27.9)	27.9	B	B	C	C	D		1	2	0.19	1	0.5m～1.0m 未満	内水	一部	－
32.6	(17.2)	17.2	A	B	B	B	D									
14.8	(21.7)	21.7	A	A	B	D	D		1	1	0.21	1	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	－
29.6	11.2	16.6	A	C	B	C	D									
26.4	13.6	5.3	C	B	B	D	D	外壁及び防水改修工事（2020）	2	3	0.58	4	－	－	－	－
32.4	5.2	5.6	B	D	C	C	C									
18.8	4.2	15.1	C	B	B	C	D		1	2	0.38	2	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	－
21.4	15.3	16.5	A	B	B	D	D									
18.9	17.0	19.6	B	D	B	D	D	外壁及び防水改修工事（2021）	1	1	0.19	1	1.0m～3.0m 未満	河川	一部	－
									1	1	0.16	1	0.1m～0.5m 未満	内水	全体	－
									1	2	0.20	1	0.1m～0.5m 未満	内水	全体	－
									1	1	0.21	1	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	－
									2	3	0.26	3	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	－
									1	2	0.24	2	－	－	－	－
									2	2	0.27	2	0.1m～0.5m 未満	内水	全体	－

施設分類	施設No.	施設名		建物の基礎情報								
				建築年度	延床面積（㎡）	構造種別	地上階数	地下階数	耐震基準	耐震改修年度	防災上重要な公共建築物（防災拠点の名称）	備考
市民文化系	57	牟礼西地区公会堂		1971	202.78	W	2		旧	2020		
	58	牟礼南地区公会堂		1993	171.63	RC	2		新	－		
	59	下連雀むらさき地区公会堂		1974	130.00	RC	2		旧	改修不要		
	60	中原地区公会堂		1973	140.00	RC	2		旧	改修不要		
	61	山中地区公会堂		1975	152.80	SRC	2		旧	改修不要		
	62	上連雀通北地区公会堂		1976	150.00	SRC	2		旧	改修不要		
	63	上連雀堀合地区公会堂		1979	157.50	SRC	2		旧	改修不要		
	64	井の頭東部地区公会堂		1980	137.20	RC	2		旧	2021		
	65	三鷹市消費者活動センター・三鷹駅前地区公会堂		1982	860.52	RC	3	1	新	－		
	66	北野地区公会堂		1982	261.42	RC	2		新	－		
	67	高山地区公会堂		1982	155.42	RC	2		新	－		
	68	下連雀南浦地区公会堂		1984	150.00	RC	2		新	－		
	69	大沢原地区公会堂		1985	150.75	W	2		新	－		
	70	上連雀新道北地区公会堂		1986	160.00	RC	2		新	－		
	71	牟礼東地区公会堂		1987	163.01	RC	2		新	－		
	72	天神前地区公会堂		1988	163.01	RC	2		新	－		
	73	下連雀八丁目地区公会堂		1989	114.00	RC	2		新	－		
	74	中原一丁目地区公会堂		1990	163.01	RC	2		新	－		
	75	新川三丁目地区公会堂		1991	165.00	RC	2		新	－		
	76	井口西地区公会堂		1991	164.86	RC	2		新	－		
	77	新川宿地区公会堂		1992	180.51	RC	2		新	－		
	78	井の頭地区公会堂		1979	351.47	RC	3		旧	改修不要		
	79	大沢下原地区公会堂		2005	137.92	S	1		新	－		
	80	上連雀三丁目暫定集会施設		1995	58.80	軽量S	1		新	－		
	81	市民センター	三鷹市公会堂（さんさん館）	2012	1,815.58	RC	4		新	－	本部	
			三鷹市公会堂（光のホール）	1965	2,529.93	RC	3	1	旧	2011,2012	本部	
	82	三鷹市芸術文化センター		1995	9,983.07	SRC	3	2	新	－		
	83	三鷹市市民協働センター		1980	1,007.31	RC	2		旧	改修不要		
	84	国際交流センター		2001	269.79	SRC	-	-	新	－		区分所有
	85	女性交流室		2001	68.70	SRC	-	-	新	－		区分所有

劣化調査									災害リスク							
コンクリート平均圧縮強度（N/㎟）	中性化（mm）		意匠・設備の劣化状況					調査後の修繕実施状況（2022年度は着工中・予定も含む。）	地震（施設が立地する町丁目の危険度）				風水害			土砂災害
	屋外	屋内	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備		建物倒壊危険度ランク	火災危険度ランク	災害時活動困難係数	総合危険度ランク	浸水深	浸水原因（河川氾濫又は内水氾濫）	浸水範囲（敷地全体又は敷地の一部）	土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域
									1	1	0.41	2	―	―	―	―
									1	2	0.29	2	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	―
									2	3	0.29	3	―	―	―	―
									2	3	0.36	3	1.0m～3.0m 未満	内水	全体	―
									2	3	0.26	2	0.1m～0.5m 未満	内水	全体	―
									2	3	0.24	3	1.0m～3.0m 未満	河川	全体	―
									1	1	0.16	1	0.5m～1.0m 未満	河川	全体	―
									2	3	0.56	3	―	―	―	―
									2	2	0.21	2	―	―	―	―
									1	2	0.25	1	―	―	―	―
									1	2	0.44	2	―	―	―	―
									1	1	0.19	1	―	―	―	―
									2	3	0.29	2	―	―	―	―
									2	3	0.23	3	0.1m～0.5m 未満	河川	全体	―
									1	1	0.36	2	―	―	―	―
									1	1	0.29	1	―	―	―	―
									1	1	0.21	1	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	―
									2	3	0.31	3	―	―	―	―
									1	1	0.18	1	0.5m～1.0m 未満	河川	一部	―
									2	3	0.29	2	―	―	―	―
									1	1	0.18	1	―	―	―	―
									2	3	0.45	3	―	―	―	―
									1	2	0.25	2	1.0m～3.0m 未満	河川	全体	―
									2	2	0.21	2	―	―	―	―
（未調査）			B	A	A	A	A		1	1	0.20	1	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	―
18.3	32.0	40.5	C	A	B	B	B									
（未調査）			B	C	B	D	C		1	1	0.23	1	1.0m～3.0m 未満	河川	一部	―
									2	3	0.22	2	1.0m～3.0m 未満	河川	全体	―
									2	2	0.21	2	―	―	―	―
									2	2	0.21	2	―	―	―	―

施設分類	施設No.	施設名		建物の基礎情報								
				建築年度	延床面積（㎡）	構造種別	地上階数	地下階数	耐震基準	耐震改修年度	防災上重要な公共建築物（防災拠点の名称）	備考
社会教育系	86	三鷹図書館		1983	3,172.31	RC	2	1	新	―		
	87	東部図書館		1979	596.92	RC	2		旧	2018		
	88	西部図書館		1986	690.44	RC	2		新	―		
	89	南部図書館みんなみ		2013	790.95	RC	-	-	新	―		借受物件
	90	星と森と絵本の家		2009	345.62	W	1		新	―		
	91	三鷹市立アニメーション美術館		2001	3,537.90	RC	2	1	新	―		
	92	三鷹市美術ギャラリー		1993	765.32	SRC	-	-	新	―		区分所有
	93	山本有三記念館		築年不明	385.20	W、RC	2	1	旧	2017		1985年度都より移管
	94	みたか井心亭		1987	259.44	W	1		新	―		
	95	太宰治文学サロン		2007	50.29	RC	-	-	新	―		借受物件
	96	大沢の里水車経営農家		築年不明	390.77	W	1		旧	2022(予定)		1994年度復元修理
	97	大沢の里古民家		2017	171.86	W	1		新	―		2017年度復元整備
	98	三鷹ネットワーク大学		2005	508.41	RC	-	-	新	―		区分所有
スポーツ・レクリエーション系	99	大沢総合グラウンド	管理棟	2009	413.99	軽量S	1		新	―		
	100	大沢野川グラウンド	管理棟	2003	122.82	軽量S	1		新	―		
	101	大沢ふるさとセンター		1993	160.65	W	2		新	―		
	102	みたか都市観光協会		2005	29.37	RC	-	-	新	―		借受物件
	103	川上郷自然の村	管理棟・宿泊棟	1990	5,741.38	RC	3	1	新	―		
			体育館	1990	1,463.81	S	2	1	新	―		
保健・福祉系	104	三鷹市新川作業所		1994	396.00	S	2		新	―	福祉避難所	貸付物件
	105	北野ハピネスセンター		1982	2,361.18	RC	3	1	旧	2017	福祉避難所	
	106	高齢者センターけやき苑		1992	1,343.70	RC	3		新	―	福祉避難所	
	107	旧どんぐり山施設		1995	3,700.34	RC	3	1	新	―		
	108	大沢福祉住宅		1992	1,143.73	RC	-	-	新	―		借受物件
	109	井の頭福祉住宅		1994	1,589.62	RC	-	-	新	―		借受物件
	110	上連雀福祉住宅		1995	857.65	RC	-	-	新	―		借受物件
	111	三鷹駅前福祉住宅		1997	1,286.10	RC	-	-	新	―		借受物件
	112	牟礼老人保健施設はなかいどう		1999	3,890.65	RC	3	1	新	―	福祉避難所	
	113	福祉コアかみれん		1995	759.46	RC	5	1	新	―	福祉避難所	
子育て支援系	114	中央保育園		2010	1,143.65	RC	2		新	―		
	115	南浦東保育園		1975	598.99	RC	2		旧	改修不要		

劣化調査									災害リスク							
コンクリート平均圧縮強度（N/㎟）	中性化（mm）		意匠・設備の劣化状況					調査後の修繕実施状況（2022年度は着工中・予定も含む。）	地震（施設が立地する町丁目の危険度）				風水害			土砂災害
	屋外	屋内	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備		建物倒壊危険度ランク	火災危険度ランク	災害時活動困難係数	総合危険度ランク	浸水深	浸水原因（河川氾濫又は内水氾濫）	浸水範囲（敷地全体又は敷地の一部）	土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域
（未調査）			B	C	B	D	D		2	3	0.26	2	—	—	—	—
									1	2	0.29	2	—	—	—	—
									1	1	0.37	1	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	—
									1	1	0.21	1	—	—	—	—
									1	1	0.37	1	—	—	—	—
									2	2	0.23	2	—	—	—	—
									2	2	0.21	2	—	—	—	—
									2	3	0.29	3	—	—	—	—
									2	3	0.29	3	—	—	—	—
									2	2	0.21	2	—	—	—	—
									1	1	0.22	1	1.0m～3.0m 未満	河川	全体	—
									1	1	0.37	1	1.0m～3.0m 未満	河川	全体	—
									2	2	0.21	2	—	—	—	—
									1	2	0.25	2	0.1m～0.5m 未満	河川	全体	—
									1	2	0.25	2	0.1m～0.5m 未満	河川	全体	—
									1	1	0.37	1	—	—	—	—
									2	2	0.21	2	—	—	—	—
									—	—	—	—	—	—	—	—
（対象外）			C	D	C	D	D	外壁及び防水改修工事（2020）	1	1	0.18	1	—	—	—	—
19.3	(12.2)	12.2	D	C	C	D	D	防水改修工事（2022）	1	2	0.23	1	—	—	—	—
34.6	(28.4)	28.4	B	B	B	D	D		2	3	0.26	3	—	—	—	—
22.0	3.4	39.7	C	C	C	D	C	大規模改修工事（2022）	2	2	0.26	2	—	—	—	敷地南側の崖線が該当（警戒区域）
									1	1	0.16	1	—	—	—	—
									2	3	0.58	4	—	—	—	—
									2	3	0.23	3	0.1m～0.5m 未満	河川	全体	—
									2	2	0.21	2	—	—	—	—
24.0	28.3	21	C	C	B	D	D	大規模改修工事（2021,2022）	1	1	0.41	2	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	—
27.1	4.2	19.2	B	C	B	D	D		1	2	0.26	2	1.0m～3.0m 未満	河川	全体	—
									1	1	0.23	1	1.0m～3.0m 未満	河川	全体	—
									2	3	0.26	3	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	—

施設分類	施設No.	施設名		建物の基礎情報								
				建築年度	延床面積（㎡）	構造種別	地上階数	地下階数	耐震基準	耐震改修年度	防災上重要な公共建築物（防災拠点の名称）	備考
子育て支援系	116	あけぼの保育園		1982	648.87	RC	2		新	－		
	117	新川保育園		2003	629.60	SRC	-	-	新	－		都営住宅内、借受物件
	118	山中保育園		1972	350.39	RC	-	-	旧	2014		都営住宅内、借受物件
	119	中原保育園		1973	555.38	RC	-	-	旧	改修不要		都営住宅内、借受物件
	120	下連雀保育園		1976	626.23	RC	2		旧	改修不要		
	121	上連雀保育園		1976	615.98	RC	2		旧	改修不要		
	122	野崎保育園		1980	614.08	RC	2		旧	改修不要		
	123	東台保育園		1972	455.84	RC	1		旧	2000		
	124	牟礼保育園		2003	594.26	RC	2		新	－		
	125	大沢台保育園		1971	426.83	RC	1		旧	改修不要		
	126	こじか保育園		1987	470.61	W	1		新	－		
	127	南浦西保育園		2012	695.09	SRC	-	-	新	－		都営住宅内、貸付物件（公私連携）
	128	三鷹駅前保育園		2001	332.47	SRC	-	-	新	－		区分所有、貸付物件（公私連携）
	129	三鷹西野保育園		2007	818.55	RC	2		新	－		貸付物件（公私連携）
	130	三鷹ちどりこども園		1971	579.95	RC	1		旧	2006		貸付物件（公私連携）
	131	一小学童保育所A		1996	196.66	軽量S	1		新	－		
	132	一小学童保育所B		2004	229.06	軽量S	2		新	－		
	133	二小学童保育所A		1987	169.18	軽量S	1		新	－		学校敷地内
	134	二小学童保育所B		2000	209.50	軽量S	1		新	－		
	135	三小学童保育所A・B		2013	336.68	S	2		新	－		学校敷地内
	136	四小学童保育所A・B	四小学童保育所	1969	63.00	RC	1		旧	2015		学校敷地内
			むらさき子どもひろば	1969	250.74	RC	1		旧	2015		学校敷地内
	137	六小学童保育所A・B		2008	312.78	S	2		新	－		学校敷地内
	138	七小学童保育所A・B		2008	323.94	S	2		新	－		学校敷地内
	139	大沢台小学童保育所		1994	161.12	W	2		新	－		
	140	高山小学童保育所A・B		2013	363.80	S	2		新	－		
	141	南浦小学童保育所A・B		2003	266.90	S	1		新	－		学校敷地内
	142	中原小学童保育所A		1992	124.63	軽量S	1		新	－		学校敷地内
	143	北野小学童保育所A・B		2008	327.08	S	2		新	－		学校敷地内
	144	井口小学童保育所A・B		2013	327.68	軽量S	2		新	－		学校敷地内
	145	東台小学童保育所A・B		2006	293.89	軽量S	2		新	－		学校敷地内
	146	子ども家庭支援センターすくすくひろば		1996	299.11	S	2		新	－		

劣化調査									災害リスク								
コンクリート平均圧縮強度（N/㎟）	中性化（mm）		意匠・設備の劣化状況					調査後の修繕実施状況（2022年度は着工中・予定も含む。）	地震（施設が立地する町丁目の危険度）				風水害			土砂災害
	屋外	屋内	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備		建物倒壊危険度ランク	火災危険度ランク	災害時活動困難係数	総合危険度ランク	浸水深	浸水原因（河川氾濫又は内水氾濫）	浸水範囲（敷地全体又は敷地の一部）	土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域
									1	2	0.26	2	―	―	―	―
									1	1	0.21	1	0.5m～1.0m 未満	河川	一部	―
									1	2	0.24	2	0.1m～0.5m 未満	内水	全体	―
									2	3	0.36	3	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	―
									2	3	0.22	2	1.0m～3.0m 未満	河川	全体	―
									2	3	0.24	3	1.0m～3.0m 未満	河川	全体	―
									1	1	0.26	1	0.1m～0.5m 未満	内水	全体	―
									2	2	0.44	3	―	―	―	―
									1	2	0.19	1	―	―	―	―
									1	1	0.37	1	0.1m～0.5m 未満	内水	全体	―
									1	1	0.18	1	―	―	―	―
									1	1	0.19	1	―	―	―	―
									2	2	0.21	2	―	―	―	―
									2	3	0.26	3	―	―	―	―
									1	2	0.26	2	―	―	―	―
									1	1	0.18	1	0.1m～0.5m 未満	河川	全体	―
									1	1	0.18	1	―	―	―	―
									1	1	0.26	1	―	―	―	―
									1	1	0.26	1	0.1m～0.5m 未満	内水	全体	―
									1	2	0.26	2	―	―	―	―
									2	2	0.23	2	0.1m～0.5m 未満	内水	全体	―
									2	3	0.26	3	―	―	一部	―
									1	2	0.24	2	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	―
									1	1	0.37	1	―	―	―	―
									1	2	0.44	2	―	―	―	―
									1	1	0.18	1	―	―	―	―
									2	2	0.44	3	―	―	―	―
									1	1	0.29	1	―	―	―	―
									1	1	0.22	1	0.1m～0.5m 未満	内水	全体	―
									2	2	0.44	3	―	―	―	―
									2	3	0.22	2	1.0m～3.0m 未満	河川	全体	―

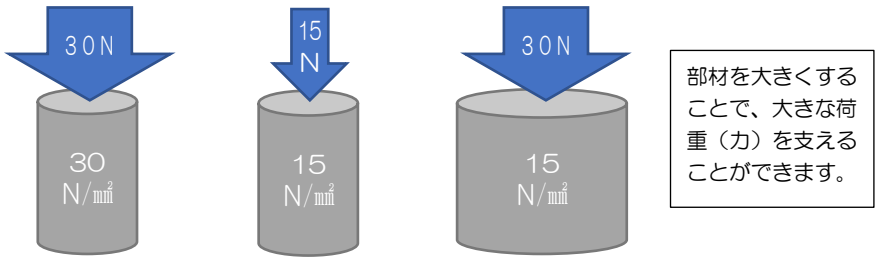
施設分類	施設No.	施設名		建物の基礎情報								
				建築年度	延床面積（㎡）	構造種別	地上階数	地下階数	耐震基準	耐震改修年度	防災上重要な公共建築物（防災拠点の名称）	備考
子育て支援系	147	子ども家庭支援センターのびのびひろば		2001	251.03	SRC	-	-	新	―		区分所有
	148	母子生活支援施設三鷹寮		2010	940.10	RC	2		新	―		
	149	西多世代交流センター		1983	982.57	RC	2		新	―		
	150	東多世代交流センター		1978	957.23	RC	2		旧	2018		
複合施設	151	三鷹産業プラザ・駐車場		1999	855.26	RC	1		新	―		貸付物件
	152	三鷹駅前コミュニティ・センター	三鷹駅前コミュニティ・センター	1993	2,958.06	RC	5	3	新	―	避難所	
			三鷹駅前図書館	1993	999.78							
			駅前コミュニティ・センター駐車場	1993	535.13							貸付物件
	153	井の頭・玉川上水周辺地区複合施設	三鷹台地区公会堂	2014	122.82	S	2		新	―		
			五小学童保育所A・B	2014	288.57							
			放課後等デイサービス施設	2014	201.74							
	154	下連雀複合施設	下連雀地区公会堂	1987	202.56	RC	3		新	―	福祉避難所	
			三鷹第一作業所	1987	430.87							
	155	牟礼複合施設	牟礼地区公会堂	2015	134.03	S	2		新	―		
			災害対策用備蓄倉庫	2015	102.40							
	156	元気創造プラザ・総合スポーツセンター	総合スポーツセンター	2016	9,410.37	SRC RC S	5	2	新	―	本部・福祉避難所（子ども発達支援センター）	
			子ども発達支援センター	2016	1,368.12							
			総合保健センター	2016	1,367.38							
			福祉センター	2016	1,423.22							
			生涯学習センター	2016	1,406.08							
			総合防災センター	2016	593.31							
			全体共用部分	2016	8,108.83							
	157	市民センター駐輪場・総合スポーツセンター弓道場・アーチェリー場	弓道場・アーチェリー場	2019	1,287.84	S	2		新	―	本部	
			駐輪場	2019	1,799.57							
	158	三鷹台市政窓口	三鷹台市政窓口	1984	90.00	RC	2		新	―		
			災害対策用倉庫（井の頭）	1984	98.00							
公営住宅系	159	大沢住宅（市営住宅）	市営住宅	2003	3,641.79	RC	4		新	―		
			市営住宅集会所	2003	137.98	RC	2		新	―		
	160	下連雀市民住宅		2001	815.97	RC	-	-	新	―		区分所有
産業系	161	三鷹市牟礼研究開発センター		1997	1,015.91	RC	3		新	―		貸付物件
	162	シティコート下連雀貸店舗施設		1996	339.73	RC	-	-	新	―		区分所有、貸付物件
	163	三鷹駅前協同ビル	貸店舗・地下駐車場	2005	288.23	RC	-	-	新	―		区分所有、貸付物件

劣化調査									災害リスク							
コンクリート平均圧縮強度（N/㎟）	中性化（mm）		意匠・設備の劣化状況					調査後の修繕実施状況（2022年度は着工中・予定も含む。）	地震（施設が立地する町丁目の危険度）				風水害			土砂災害
	屋外	屋内	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備		建物倒壊危険度ランク	火災危険度ランク	災害時活動困難係数	総合危険度ランク	浸水深	浸水原因（河川氾濫又は内水氾濫）	浸水範囲（敷地全体又は敷地の一部）	土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域
									2	2	0.21	2	－	－	－	－
									1	1	0.23	1	1.0m～3.0m 未満	河川	全体	－
									2	3	0.26	3	0.1m～0.5m 未満	内水	全体	－
									1	1	0.29	1	0.1m～0.5m 未満	内水	全体	－
									2	2	0.21	2	－	－	－	－
25.0	3.1	19.1	B	C	B	D	D	外壁及び防水改修工事（2022）	2	2	0.21	2	－	－	－	－
									2	3	0.58	4	－	－	－	－
36.7	21.3	4.5	B	B	B	D	D		2	3	0.22	2	1.0m～3.0m 未満	河川	全体	－
									1	1	0.52	2	0.1m～0.5m 未満	内水	全体	－
（未調査）			B	B	B	A	A		1	1	0.18	1	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	－
									1	1	0.20	1	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	－
									2	3	0.58	4	－	－	－	－
									1	1	0.22	1	0.5m～1.0m 未満	内水	全体	－
									2	2	0.21	2	－	－	－	
									1	1	0.41	2	0.1m～0.5m 未満	内水	一部	－
									1	1	0.31	1	0.5m～1.0m 未満	内水	一部	－
									2	2	0.21	2	－	－	－	－

【コンクリート圧縮強度とは】

直径 10cm、高さ 20cm ほどの円柱形のコンクリートの供試体に圧縮力を負荷し、どのくらい耐えられるかを単位面積当たりで表したものです。１N/㎟は、１㎡当たり約 100ｔの力（圧力）に耐えられることを示します。

コンクリート圧縮強度は、単位面積当たりの強度を表しているので、同じ大きさの部材（柱など）であれば圧縮強度が高いものの方が、大きな荷重（力）に耐えることができます。また、圧縮強度が低いものでも部材を大きくすることで（柱を太くするなど）、圧縮強度が高いコンクリートと同じ荷重（力）に耐えることができます。



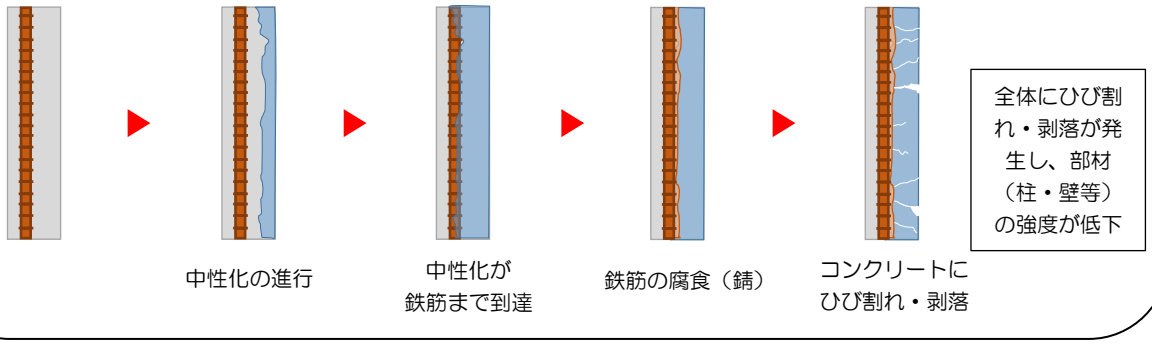
建物の耐力（強さ）は、柱や壁などで構成させる構造体の強さとして捉えられるもので、コンクリートの圧縮強度ではなく、柱や梁、壁等の構造部材の大きさや量、配置のバランスなどが主要な要素となります。鉄筋コンクリートの構造体や部材の性能を低下させる劣化現象としては、主に鉄筋の腐食、コンクリートのひび割れ、断面欠損などがあります。こうした劣化現象を放置した場合は、構造躯体の広範囲でひび割れや鉄筋の腐食等が拡がり、当該柱や壁などの構造部材の耐力が低下し、建物の耐力（強さ）や耐震性も低下することとなります。

【コンクリートの中性化とは】

アルカリ性であるコンクリートは、大気中の二酸化炭素の影響により、表面部分から中性化し経年により中性化が進行していきます。中性化がコンクリート自体の強度に影響を及ぼすことはありませんが、中性化がコンクリート内部の鉄筋周囲まで到達すると、鉄筋が腐食し始め、鉄筋周りの錆による体積の膨張により、鉄筋を覆うコンクリートにひび割れや剥落が発生し、その結果、当該柱や壁などの構造部材の耐力が低下します。

一般的に屋内と屋外では、屋内の方が二酸化炭素の濃度が高いため、中性化の進行は早くなりますが、鉄筋の腐食には水分が必要なことから、乾燥している屋内の方が鉄筋の腐食の進行は遅く、鉄筋が腐食するレベルは屋外と屋内で異なっています。

また、中性化したコンクリートについては対策を講じることにより、中性化の進行抑制や中性化を回復することが可能で鉄筋コンクリートの強度低下を防止することができることから、鉄筋が腐食するレベルまで中性化が進行しているものについては、建物の長寿命化を図るために中性化対策を講じる必要があります。



優先プロジェクト

『都市経営』と『まちづくり』の観点から、総合的・政策的に重点化して取り組む優先プロジェクトを以下のとおり設定します。公共施設の再編と地域のまちづくりを連携して、一体的に進めることで、地域生活の利便性の向上や地域の活性化を図ることができます。また、施設の集約化や複合化等による総合型・融合型の施設づくりにより、併設施設の相互利用や利用者の交流など、施設サービスの質の向上や新たなニーズに対応したサービスの提供などが期待できます。さらに、周辺施設や関連施設を一体的に更新・整備し再編することで、効率的な再編や資産の有効活用、施設量の最適化を図ることができます。優先プロジェクトは、地域のまちづくりへの効果、市民サービスの向上、効率的な公共施設の再編などにつながる事業となります。

① 三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業

三鷹駅前は市の玄関口、三鷹の顔となる地区です。三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業では、活性化の拠点として、周辺の既存施設について複合化・集約化を検討するなど、多くの市民が集まる「にぎわいを生む新たな三鷹のシンボル」となる場づくりを目指します。特に子どもの笑顔と夢であふれる楽しい空間となるよう『子どもの森』をコンセプトに、市の内外からたくさんの人が集い、憩える、緑の空間を整備し、市全体をにぎわいのある豊かなまちにする『百年の森』構想の第一歩となる拠点としていきます。

② 国立天文台周辺のまちづくり

国立天文台周辺地区では、国立天文台敷地を中心とする総合的なまちづくりに取り組んでいます。「天文台の森を次世代につなぐ学校を核とした新たな地域づくり」をまちづくりの目標に据え、国立天文台敷地の北側ゾーンの有効活用により、学校を核とした新たな地域づくりを進めます。地域の防災性の向上や商業環境の整備等の大沢地域の課題解決と、研究教育の充実強化のための敷地活用による財源確保等の国立天文台の課題解決に向けて、大沢地域の住民、関係団体、三鷹市を中心に、民間事業者、近隣自治体、関係機関等とも連携し取り組んでいきます。

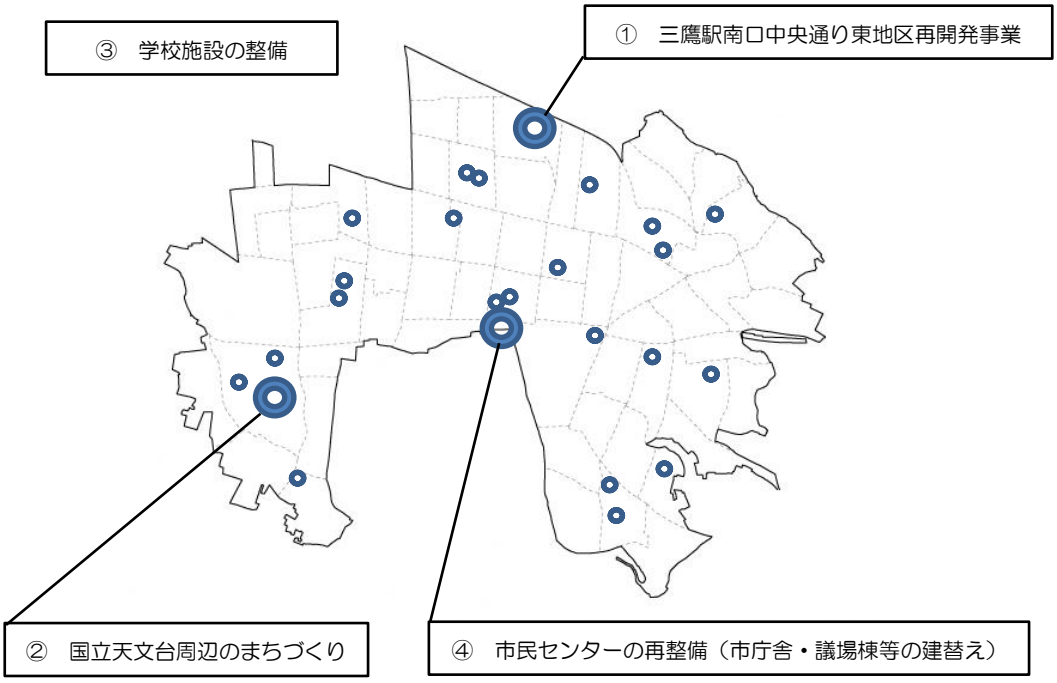
③ 学校施設の整備

学校施設の多くは昭和 40 年代から 50 年代にかけて整備されており、7 割を超える建物が築 40 年以上を経過し老朽化が進行しています。学校施設は、児童・生徒が一日の大半を過ごす学習の場であるとともに、災害時には地域の防災拠点としての役割を担う施設であることから、安全安心の観点からも計画的に建替えや老朽化対策を進めていきます。

また、スクール・コミュニティの創造に向けて、地域の共有地となる「コモンズ」となる学校施設を目指し、他の公共施設との複合化・共用化等により施設機能の高機能化・多機能化を図り、地域の核となる公共施設としての整備に取り組んでいきます。

④　市民センターの再整備（市庁舎・議場棟等の建替え）

市民センターは市のほぼ中央に位置し、バス交通が集中する公共交通の要となる場所であり、周辺には公共施設が集積する市の中心的な拠点の一つとなっています。市庁舎等の建替えにあたっては、災害対策本部拠点としての防災機能の向上、地域のまちづくりや周辺環境の向上に資する整備、周辺公共施設との一体的な整備など、市政運営・行政事務等の拠点としての機能に加え、多くの市民が集い、憩える市民センターにふさわしい施設づくりを行います。また、実質的な財政負担が生じない事業手法を目指します。



【優先プロジェクト位置図】

イ　施設のグループ化

「グループ化の方法」で示した基本的な考え方と「ア 検討結果」を踏まえ、『都市経営』と『まちづくり』の観点から以下のとおり建替え時期に応じた施設のグループ化を行います。

「グループⅡ」とする施設については後期の建替えとなりますが、施設使用を継続するために必要な改修に取り組みます。

優先プロジェクトについては、現時点での各事業の進捗状況や検討状況等を踏まえ、「グループⅠ」、「グループⅠに準じる施設」に区分し、関連する施設のグループ化を行います。「グループⅠに準じる施設」に区分した施設についても、事業の実施要件や実施時期の調整を図りながら事業を推進し、事業実施に向けて取り組みを進めます。

学校施設は敷地内に複数の建物があり、一部の学校では当該施設の一部建物について、コンクリートの圧縮強度が長寿命化に適さないとされるものもありますが、学校施設の建替えにあたっては、地域の「コモンズ」として他の公共施設等との複合化など、新たな学校づくりに向けた施設整備を行っていく必要があります。現在、そうした新たな学校づくりに向けて、国立天文台周辺のまちづくりをモデルとするなどしながら、「学校３部制」のあり方について検討を進めているところです。そこで、学校施設については学校３部制の検討を踏まえ、建替えのあり方や方法などについて調整を図っていく必要があることから、ここでは一旦、長寿命化に適さないとされる建物がある学校を「グループⅠに準じる施設」として整理することとしますが、長寿命化に適さないものがある施設については、前期の維持保全計画及び事業費シミュレーションに盛り込み、前期期間の建替えに向けて取り組みを推進します。また、大沢台小学校については地域の意向を聞きながら、国立天文台敷地の北側ゾーンへの移転による建替えの検討を行います。

保育園については、長寿命化を図るための大規模改修工事にあたり仮設施設を設置する必要があるため、長寿命化型の 80 年で建替える場合の方が、経済効率が悪くなると試算されることから、ここでは長寿命化を行わずに建替える施設として整理します。

【施設のグループ化】

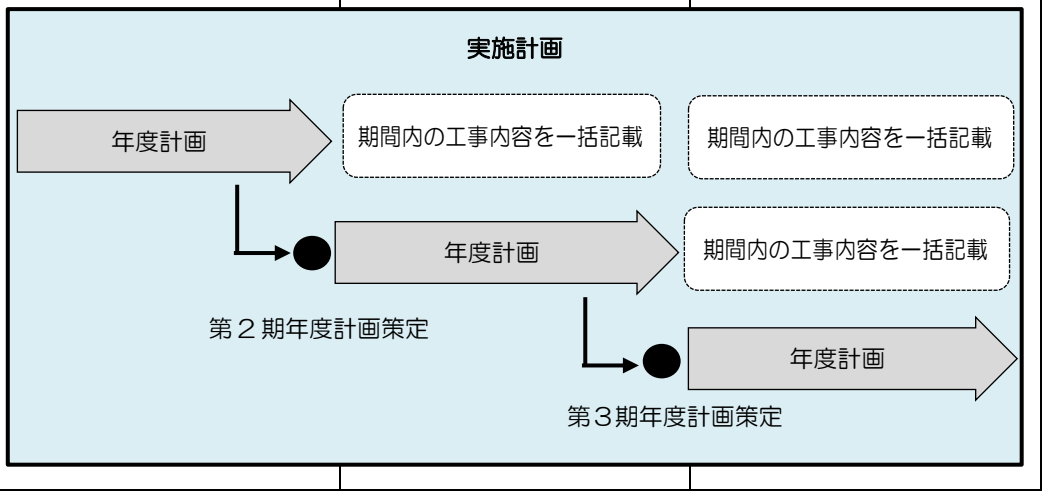
グループ		施設名
グループⅠ 施　設	前期（令和5（2023）年度～令和17（2035）年度）に建替えを行う施設	●大沢台小学校　●羽沢小学校 ※小学校校舎の建替えにあわせて学童保育所の一体整備や周辺公共施設等の集約化・複合化等を検討 ※三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業にあわせて周辺の公共施設等の集約化・複合化を検討
グループⅠに準じる 施　設	事業の推進を図りながら、事業の進捗に応じて建替え時期の調整を図る施設	●第七小学校　●南浦小学校　●中原小学校 ●東台小学校（体育館）　●第四中学校 ●上連雀三丁目暫定集会施設 ●市民センター等の施設 ※小学校校舎の建替えにあわせて学童保育所の一体整備や周辺公共施設等の集約化・複合化等を検討 ※市民センター再整備にあわせて周辺の公共施設等の集約化・複合化を検討
グループⅡ 施　設	後期（令和18（2036）年度～令和44（2062）年度）に建替えを行う施設	●第一分庁舎　●教育センター　●下連雀被災者一時宿泊施設 ●リサイクル市民工房 ●第一小学校　●第二小学校　●第三小学校（体育館） ●第四小学校　●第五小学校　●第六小学校　●北野小学校 ●井口小学校　●第一中学校　●第二中学校（校舎） ●第五中学校（校舎）　●第六中学校　●第七中学校 ●大沢CC　●牟礼CC　●井口CC　●新川中原CC　●連雀CC ●大沢地区公会堂　●野崎地区公会堂　●牟礼西地区公会堂 ●下連雀むらさき地区公会堂　●中原地区公会堂 ●山中地区公会堂　●上連雀通北地区公会堂 ●上連雀堀合地区公会堂　●井の頭東部地区公会堂 ●三鷹駅前地区公会堂・消費者活動センター　●北野地区公会堂 ●大沢原地区公会堂　●井の頭地区公会堂 ●三鷹市市民協働センター　●東部図書館 ●大沢総合グラウンド（管理棟）　●大沢野川グラウンド（管理棟） ●大沢ふるさとセンター ●南浦東保育園　●あけぼの保育園　●下連雀保育園 ●上連雀保育園　●野崎保育園　●東台保育園　●大沢台保育園 ●こじか保育園　●三鷹ちどりこども園 ●東多世代交流センター ※小学校校舎の建替えにあわせて学童保育所の一体整備や周辺公共施設等の集約化・複合化等を検討 ※グループⅠ及びグループⅠに準じる施設の建替え等にあわせて集約化・複合化等を図る場合は状況に応じて柔軟に対応する。

ウ　維持保全計画

各施設の改修及び建替えに関する維持保全計画は次のとおりです。ただし、各工事の実施にあたっては、新都市再生ビジョン策定後の劣化の進行や不具合の発生状況などを踏まえ、計画の見直しや各年度の予算等の中で必要に応じて時期の調整を行うなどしながら柔軟に対応していきます。

また、令和 18（2036）年度から令和 44（2062）年度までの後期については、築 80 年で建替えることを前提に施設の長寿命化を図りつつ、適切に維持・保全するために望ましい工事内容について、長期的なシミュレーションとして提示します。今後の状況の変化や劣化の進行を踏まえたうえで事業の平準化やスケジュール調整を図りながら、計画の見直し（ローリング）にあわせてスケジュール調整を行い、実施計画となる維持保全計画を策定します。

なお、実施計画として策定する前期（令和 17（2035）年度まで）の維持保全計画については、13 年間を３期に区分し、点検結果等を反映しながら、それぞれの期ごとに順次、段階的に年度計画を策定します。

<table>
<tr><td></td><td colspan="3">前期</td></tr>
<tr><td></td><td>第１期</td><td>第２期</td><td>第３期</td></tr>
<tr><td>年　度</td><td>令和５（2023）年度
～令和９（2027）年度</td><td>令和 10（2028）年度
～令和 13（2031）年度</td><td>令和 14（2032）年度
～令和 17（2035）年度</td></tr>
<tr><td>維持保全
計　画</td><td colspan="3">
</td></tr>
</table>

前提とした考え方

各事業の実施にあたっては今後詳細な検討や調整が必要な内容などもあることから、維持保全計画については、次のような考え方や前提を置きながら策定します。また、今後の劣化の進行や不具合の発生など、早急に取り組むべき事態については「緊急対応方針」を策定するなどしながら、緊急的な対応を図ります。

○市が所有する施設を対象とします。ただし、文化財等の特殊な建築物（山本有三記念館・大沢の里古民家・三鷹市立アニメーション美術館等）は除きます。

○グループⅠに準じる施設については、事業の推進を図りながら事業の進捗にあわせてスケジュール調整を行うため、現段階では建替え時期が流動的ですが、建替え時期を仮置きして維持保全計画を策定します。

○劣化や機能停止により、利用者の安全性や建物全体の機能に重大な影響を及ぼす恐れのある部位を「重要部位」として選定し、計画的な対応を図ります。また、各施設の性質上重要な改修や機能向上（トイレ洋式化など）に関する改修についても一部、維持保全計画に位置付けます。

○重要部位以外については、状態を確認しながら毎年度の予算編成の中で調整を図りながら対応していくこととします。

○改修工事については、更新周期をベースとして設定します。ただし、建替え工事の 10 年前から大規模改修工事は行わず、５年前からは個別改修は行わないものとしています。

重要部位の名称	更新周期	大規模改修の考え方
防水	20 年	概ね 20 年周期で大規模改修を実施する。大規模改修では、防水及び外壁改修の実施を原則とし、給排水及び消火設備の同時実施を検討する。（その他の部位は個別改修を原則とする。）
外壁	20 年	
受変電設備	25 年	
非常用発電機	30 年	
防災設備	20 年	
空調設備	15 年	
給水設備	20 年	
排水設備	40 年	
消火設備	30 年	
昇降機	30 年	

※更新周期は目安であり、部位の仕様や劣化状況により異なる

※区分所有施設は、建物全体に係わる改修は別途管理組合が行うため、原則として空調のみを重要部位とする。

【重要部位の選定】

維持保全計画

※建替えや改修等の目安の時期を示すものであり、劣化状況や財政状況等を考慮して、各年度の予算の中で実施時期や工事内容を調整していきます。

■行政系施設

（凡例）　建替え　大規模改修（外壁・防水、給排水等）※白色は建替え後の改修　個別改修 ※白色は建替え後の改修

基礎情報				前期							後期
施設名	建物名	建築年	経過年数	第１期					第２期	第３期	2036～2062
				2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028～2031	2032～2035	
市民センター	庁舎棟・議場棟	1965	57	市民センター再整備に向けた調整							建替え ※1
					大規模改修		外構（市民センター）			発電機	個別改修 個別改修
					設計	工事					
						空調（全館）					
						設計	工事	工事			
						昇降機		防災			
	第二庁舎	1990	32	受変電					空調	防災	建替え
					防水				受変電	外壁	個別改修
	第三庁舎	1963	59		外壁				空調	防災	建替え
					防水						個別改修
	市民センター立体駐車場	2018	4								大規模改修 個別改修
第一分庁舎		2004	18	空調	防災		大規模改修		受変電	昇降機	建替え
											個別改修
教育センター		1979	43			空調			防災	防水	建替え
											大規模改修 個別改修
三鷹東部市政窓口		1985	37		空調						個別改修
三鷹西部市政窓口		1985	37	空調	大規模改修						個別改修
三鷹市上連雀分庁舎		2016	6						空調		大規模改修 個別改修

※建替えや改修等の目安の時期を示すものであり、劣化状況や財政状況等を考慮して、各年度の予算の中で実施時期や工事内容を調整していきます。

■行政系施設

（凡例）　建替え　大規模改修（外壁・防水、給排水等）※白色は建替え後の改修　個別改修 ※白色は建替え後の改修

基礎情報				前期							後期
施設名	建物名	建築年	経過年数	第１期					第２期	第３期	2036～2062
				2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028～2031	2032～2035	
下連雀被災者一時宿泊施設		2004	18			空調					建替え 大規模改修 個別改修
第一分団詰所		2009	13	外壁・防水			空調				大規模改修 個別改修
第二分団詰所		2002	20							空調	大規模改修 個別改修
第三分団詰所		1989	33						空調		大規模改修 個別改修
第四分団詰所		1993	29					空調	大規模改修		大規模改修 個別改修
第五分団詰所		1990	32				大規模改修	空調			大規模改修 個別改修
第六分団詰所		2004	18			空調					大規模改修 個別改修
第七分団詰所		2006	16				空調	大規模改修			大規模改修 個別改修
第八分団詰所		1991	31		空調						大規模改修 個別改修
第九分団詰所		1995	27		大規模改修	空調					大規模改修 個別改修
第十分団詰所		2007	15			大規模改修	空調				大規模改修 個別改修
リサイクル市民工房		1999	23							空調	建替え 個別改修

※1 市民センターの再整備については、事業の推進を図りながら、事業の進捗に応じて建替え時期の調整を図ります。

※2 災害対策用倉庫は、事後保全を中心に対応するため記載を省略しています。

※建替えや改修等の目安の時期を示すものであり、劣化状況や財政状況等を考慮して、各年度の予算の中で実施時期や工事内容を調整していきます。

■学校教育系施設

（凡例）
- 建替え
- 大規模改修（外壁・防水、給排水等）　※白色は建替え後の改修
- 新規設置・機能向上
- 個別改修　※白色は建替え後の改修

基礎情報				前期							後期
施設名	建物名	建築年	経過年数	第１期					第２期	第３期	2036～2062
				2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028～2031	2032～2035	
第一小学校	校舎・体育館	1966	56	空調 工事（Ⅱ期） トイレ洋式化	防災				大規模改修 受変電 給食室 給水		建替え 個別改修　個別改修
第二小学校	校舎・体育館	1967	55	空調（給食室）	受変電	空調 トイレ洋式化			給食室 給水	防災	建替え 個別改修
第三小学校	校舎	2012	10					空調	大規模改修	防災	大規模改修　個別改修
	体育館	1971	51						大規模改修	空調	建替え 個別改修
第四小学校	校舎・体育館	1963	59	大規模改修 設計 トイレ洋式化 空調（給食室）	工事 受変電 防災	工事	空調			給食室 個別改修	建替え 個別改修
第五小学校	校舎・体育館	1966	56	給食室	トイレ洋式化 受変電			空調		防災 空調（体育館）	建替え 個別改修　個別改修
第六小学校	校舎・体育館	1968	54	空調（給食室）		大規模改修 設計 空調	工事	工事	受変電 給食室	防災 空調（体育館）	建替え 個別改修
第七小学校	校舎・体育館	1966	56	空調（給食室）	受変電			空調		建替え※1（～後期）	大規模改修　個別改修
大沢台小学校	校舎・体育館	1968	54	建替え（天文台周辺まちづくり） 計画・設計・工事　※2 空調（給食室） トイレ洋式化							大規模改修　個別改修

※建替えや改修等の目安の時期を示すものであり、劣化状況や財政状況等を考慮して、各年度の予算の中で実施時期や工事内容を調整していきます。

■学校教育系施設

（凡例）
- 建替え
- 大規模改修（外壁・防水、給排水等）
  ※白色は建替え後の改修
- 新規設置・機能向上
- 個別改修
  ※白色は建替え後の改修

基礎情報				前期							後期
施設名	建物名	建築年	経過年数	第１期					第２期	第３期	
				2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028～2031	2032～2035	2036～2062
高山小学校	校舎・体育館	2001	21		トイレ洋式化 防災		外壁・防水 受変電 給食室		昇降機		大規模改修 個別改修
	時限付き新校舎	2016	6								
南浦小学校	校舎・体育館	1967	55	トイレ洋式化	防災			空調	建替え ※1		大規模改修 個別改修
中原小学校	校舎・体育館	1966	56	空調（給食室）	建替え ※1 計画	設計	設計	工事	工事		大規模改修 個別改修
北野小学校	校舎・体育館	1969	53	空調（給食室）	受変電 防災	大規模改修 設計	工事	工事 空調		給食室	建替え 個別改修
井口小学校	校舎・体育館	1971	51	大規模改修 設計 空調（給食室）	工事	工事	空調		防災	受変電 給食室	建替え 個別改修
東台小学校	校舎	2010	12			空調			防災 外壁・防水	受変電	大規模改修 個別改修
	体育館	1972	50							建替え※1	大規模改修 個別改修
羽沢小学校	校舎・体育館	1980	42	建替え（天文台周辺まちづくり） 計画・設計・工事 ※2 外壁（補修） 空調（給食室）							大規模改修 個別改修
第一中学校	校舎・体育館	1971	51		防災	給食室 空調			受変電	空調（体育館）	建替え 大規模改修 個別改修

※建替えや改修等の目安の時期を示すものであり、劣化状況や財政状況等を考慮して、各年度の予算の中で実施時期や工事内容を調整していきます。

■学校教育系施設

（凡例）　建替え　大規模改修（外壁・防水、給排水等）　※白色は建替え後の改修　新規設置・機能向上　個別改修　※白色は建替え後の改修

基礎情報				前期							後期
施設名	建物名	建築年	経過年数	第１期					第２期	第３期	2036～2062
				2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028～2031	2032～2035	
第二中学校	校舎	1971	51	大規模改修	トイレ洋式化		空調			給食室	建替え
				工事（Ⅱ期）	防災					給水	個別改修
				空調（給食室）							
	体育館	2007	15							空調	大規模改修 / 個別改修
										給水	
第三中学校	校舎・体育館	1998	24	トイレ洋式化					外壁・防水	空調	大規模改修 / 個別改修
					給食室				昇降機	給水	
					受変電					空調（体育館）	
					防災						
第四中学校	校舎・体育館	1967	55	空調（給食室）		空調		建替え ※1			大規模改修 / 個別改修
								計画	設計・工事	工事	
第五中学校	校舎	1969	53	空調（給食室）	トイレ洋式化		空調	大規模改修		受変電	建替え
				給水				設計	工事		個別改修
				工事（Ⅰ期）	工事（Ⅱ期）				給食室		
					防災						
	プール棟	2001	21		空調				大規模改修		個別改修
					防災						
	体育館	2011	11						大規模改修	空調	個別改修
第六中学校	校舎・体育館	1976	46	空調（給食室）	給水			大規模改修		受変電	建替え
					設計	工事	工事	設計	工事	空調（体育館）	個別改修
							空調				
第七中学校	校舎・体育館	1983	39	トイレ洋式化	防災		給水			空調（体育館）	建替え
				空調（給食室）	昇降機		設計	工事	工事		大規模改修 / 個別改修
							空調	給食室	大規模改修		

※1　第七小学校、南浦小学校、中原小学校、東台小学校（体育館）及び第四中学校については、「学校３部制」の検討も踏まえつつ、建替えのあり方や方法について調整を図りながら、取り組みを進めていきます。

※2 大沢台小学校及び羽沢小学校の整備スケジュールは、国立天文台周辺のまちづくりを進める中で調整していきます。

※3 大規模改修の実施順は、過去の劣化調査の結果に加え、直近の市職員による現地調査の結果等を踏まえ調整しています。

※4 学校施設のバリアフリー化（車椅子使用者用トイレ、スロープ等による段差解消、エレベーターの整備）については、別途検討を行い、整備スケジュールを定めます。

※5 空調については、事業の実施段階でリースによる設置・更新を検討します。（令和５年度は、第一小学校（教室）を除き、リースによる設置・更新を予定しています。）

※建替えや改修等の目安の時期を示すものであり、劣化状況や財政状況等を考慮して、各年度の予算の中で実施時期や工事内容を調整していきます。

■市民文化系施設

（凡例） 建替え　大規模改修（外壁・防水、給排水等）※白色は建替え後の改修　個別改修 ※白色は建替え後の改修

基礎情報				前期							後期
				第１期					第２期	第３期	
施設名	建物名	建築年	経過年数	2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028～2031	2032～2035	2036～2062
大沢コミュニティ・センター	本館・体育館	1973	49	昇降機					防災	空調	建替え
											大規模改修 個別改修
牟礼コミュニティ・センター	本館・体育館	1977	45	空調	受変電				防災		建替え
											大規模改修 個別改修
井口コミュニティ・センター	本館・体育館	1978	44		受変電	空調			防災		建替え
						設計	工事				大規模改修 個別改修
井の頭コミュニティ・センター	本館	1986	36		空調						大規模改修 個別改修
					設計	工事					
					防災						
	新館	2004	18				大規模改修		受変電	昇降機	大規模改修 個別改修
							設計	工事			
						空調		防災			
						設計	工事				
新川中原コミュニティ・センター	本館・体育館	1981	41							空調	建替え
											大規模改修 個別改修
連雀コミュニティ・センター		1984	38		空調						建替え
					設計	工事					大規模改修 個別改修
					防災						
大沢地区公会堂		1979	43		大規模改修					空調	建替え
											大規模改修 個別改修
野崎地区公会堂		1984	38			大規模改修					建替え
						空調					大規模改修 個別改修
井口地区公会堂		1992	30					空調	大規模改修		大規模改修 個別改修
東野地区公会堂		1986	36				大規模改修			空調	大規模改修 個別改修
上連雀地区公会堂		1993	29						大規模改修		大規模改修 個別改修
									空調		
深大寺地区公会堂		1991	31			空調		大規模改修			大規模改修 個別改修
牟礼西地区公会堂		1971	51		大規模改修						建替え
											大規模改修 個別改修

※建替えや改修等の目安の時期を示すものであり、劣化状況や財政状況等を考慮して、各年度の予算の中で実施時期や工事内容を調整していきます。

■市民文化系施設

（凡例） 建替え　大規模改修（外壁・防水、給排水等）※白色は建替え後の改修　個別改修※白色は建替え後の改修

基礎情報				前期							後期
施設名	建物名	建築年	経過年数	第１期					第２期	第３期	
				2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028～2031	2032～2035	2036～2062
牟礼南地区公会堂		1993	29						空調		大規模改修 個別改修
下連雀むらさき地区公会堂		1974	48		防水			空調			建替え 大規模改修 個別改修
中原地区公会堂		1973	49						空調		建替え 大規模改修 個別改修
山中地区公会堂		1975	47						空調	防水	建替え 大規模改修 個別改修
上連雀通北地区公会堂		1976	46	外壁・防水					空調		建替え 大規模改修 個別改修
上連雀堀合地区公会堂		1979	43	外壁・防水					空調		建替え 大規模改修 個別改修
井の頭東部地区公会堂		1980	42				空調				建替え 大規模改修 個別改修
三鷹市消費者活動センター・三鷹駅前地区公会堂		1982	40		受変電	空調	外壁			防水	建替え 大規模改修 個別改修
北野地区公会堂		1982	40		大規模改修				空調		建替え 大規模改修 個別改修
高山地区公会堂		1982	40			大規模改修			空調		大規模改修 個別改修
下連雀南浦地区公会堂		1984	38	空調		大規模改修					大規模改修 個別改修
大沢原地区公会堂		1985	37			大規模改修				空調	建替え 大規模改修 個別改修
上連雀新道北地区公会堂		1986	36				大規模改修			空調	大規模改修 個別改修
牟礼東地区公会堂		1987	35				大規模改修		空調		大規模改修 個別改修
天神前地区公会堂		1988	34				大規模改修			空調	大規模改修 個別改修
下連雀八丁目地区公会堂		1989	33		空調			外壁		防水	大規模改修 個別改修

※建替えや改修等の目安の時期を示すものであり、劣化状況や財政状況等を考慮して、各年度の予算の中で実施時期や工事内容を調整していきます。

■市民文化系施設

（凡例） 建替え　大規模改修（外壁・防水、給排水等）※白色は建替え後の改修　個別改修 ※白色は建替え後の改修

基礎情報				前期							後期
施設名	建物名	建築年	経過年数	第１期					第２期	第３期	
				2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028～2031	2032～2035	2036～2062
中原一丁目地区公会堂		1990	32		空調			大規模改修			大規模改修 個別改修
新川三丁目地区公会堂		1991	31					大規模改修		空調	大規模改修 個別改修
井口西地区公会堂		1991	31						大規模改修		大規模改修 個別改修
新川宿地区公会堂		1992	30						大規模改修	空調	大規模改修 個別改修
井の頭地区公会堂		1979	43							空調	建替え 大規模改修 個別改修
大沢下原地区公会堂		2005	17						大規模改修		大規模改修 個別改修
上連雀三丁目暫定集会施設		1995	27						建替え（時期未定）		大規模改修 個別改修
市民センター(三鷹市公会堂)	さんさん館	2012	10				空調 設計	工事		大規模改修	大規模改修 個別改修
市民センター(三鷹市公会堂)	光のホール	1965	57	市民センター再整備に向けた調整							建替え ※1
					受変電			防災	大規模改修		個別改修 個別改修
								空調			
								設計	工事		
三鷹市芸術文化センター		1995	27		大規模改修						大規模改修 個別改修
					計画	設計	工事				
							空調				
							受変電				
							防災				
							昇降機				
							発電機				
三鷹市市民協働センター		1980	42								建替え 大規模改修 個別改修
国際交流センター		2001	21							空調	個別改修
女性交流室		2001	21							空調	個別改修

※1 市民センターの再整備については、事業の推進を図りながら、事業の進捗に応じて建替え時期の調整を図ります。

※建替えや改修等の目安の時期を示すものであり、劣化状況や財政状況等を考慮して、各年度の予算の中で実施時期や工事内容を調整していきます。

■社会教育系施設

（凡例） 建替え　大規模改修（外壁・防水、給排水等）※白色は建替え後の改修　個別改修 ※白色は建替え後の改修

基礎情報				前期							後期
				第１期					第２期	第３期	
施設名	建物名	建築年	経過年数	2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028～2031	2032～2035	2036～2062
三鷹図書館		1983	39		空調				大規模改修		大規模改修 個別改修
					設計	工事					
					防災						
					消火						
東部図書館		1979	43							空調	建替え
											大規模改修 個別改修
西部図書館		1986	36							空調	大規模改修 個別改修
三鷹市美術ギャラリー		1993	29							空調	個別改修
三鷹ネットワーク大学		2005	17								個別改修

■スポーツ・レクリエーション系施設

（凡例） 建替え　大規模改修（外壁・防水、給排水等）※白色は建替え後の改修　個別改修 ※白色は建替え後の改修

基礎情報				前期							後期
				第１期					第２期	第３期	
施設名	建物名	建築年	経過年数	2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028～2031	2032～2035	2036～2062
大沢総合グラウンド	管理棟	2009	13						大規模改修		建替え
											大規模改修 個別改修
大沢野川グラウンド	管理棟	2003	19			大規模改修					建替え
											大規模改修 個別改修
大沢ふるさとセンター		1993	29							大規模改修	建替え
											個別改修 個別改修
川上郷自然の村	管理棟・宿泊棟・体育館	1990	32		発電機		大規模改修				大規模改修 個別改修
							計画	設計	工事		
									空調		
									受変電		

※建替えや改修等の目安の時期を示すものであり、劣化状況や財政状況等を考慮して、各年度の予算の中で実施時期や工事内容を調整していきます。

■保健・福祉系施設　（凡例）　建替え　大規模改修（外壁・防水、給排水等）※白色は建替え後の改修　個別改修 ※白色は建替え後の改修

基礎情報				前期							後期
施設名	建物名	建築年	経過年数	第１期					第２期	第３期	2036～2062
				2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028～2031	2032～2035	
三鷹市新川作業所		1994	28		防災	昇降機				空調	大規模改修 個別改修
北野ハピネスセンター		1982	40		発電機 防災				空調		大規模改修 個別改修
高齢者センターけやき苑		1992	30		受変電 発電機				大規模改修 空調	防災	大規模改修 個別改修
旧どんぐり山施設		1995	27	昇降機			防水 受変電 防災	発電機			大規模改修 個別改修
牟礼老人保健施設はなかいどう		1999	23				防災	受変電	発電機		大規模改修 個別改修
福祉コアかみれん		1995	27		大規模改修 防災	昇降機				空調	大規模改修 個別改修

■子育て支援系施設　（凡例）　建替え　大規模改修（外壁・防水、給排水等）※白色は建替え後の改修　個別改修 ※白色は建替え後の改修

基礎情報				前期							後期
施設名	建物名	建築年	経過年数	第１期					第２期	第３期	2036～2062
				2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028～2031	2032～2035	
中央保育園		2010	12				空調			外壁・防水	外壁・防水 個別改修
南浦東保育園		1975	47	給水 設計	工事				空調		建替え 外壁・防水 個別改修
あけぼの保育園		1982	40	空調					外壁・防水		建替え 個別改修 個別改修
下連雀保育園		1976	46	空調							建替え 外壁・防水 個別改修

※建替えや改修等の目安の時期を示すものであり、劣化状況や財政状況等を考慮して、各年度の予算の中で実施時期や工事内容を調整していきます。

■子育て支援系施設　（凡例）　建替え　大規模改修（外壁・防水、給排水等）※白色は建替え後の改修　個別改修 ※白色は建替え後の改修

基礎情報				前期							後期
施設名	建物名	建築年	経過年数	第１期					第２期	第３期	2036～2062
				2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028～2031	2032～2035	
上連雀保育園		1976	46					空調			建替え 外壁・防水 個別改修
野崎保育園		1980	42	空調			空調		外壁・防水		建替え 外壁・防水 個別改修
東台保育園		1972	50								建替え 外壁・防水 個別改修
牟礼保育園		2003	19		外壁・防水 空調					昇降機	外壁・防水 個別改修
大沢台保育園		1971	51			外壁					建替え 外壁・防水 個別改修
こじか保育園		1987	35		空調						建替え 外壁・防水 個別改修
南浦西保育園		2012	10					空調		外壁・防水	外壁・防水 個別改修
三鷹駅前保育園		2001	21							空調	個別改修
三鷹西野保育園		2007	15		空調			外壁・防水			外壁・防水 個別改修
三鷹ちどりこども園		1971	51			空調					建替え 大規模改修 個別改修
一小学童保育所A		1996	26		大規模改修 空調						学校に集約化（建替え） 個別改修 個別改修
一小学童保育所B		2004	18		空調	大規模改修					学校に集約化（建替え） 個別改修 個別改修
二小学童保育所 A		1987	35				大規模改修 空調				学校に集約化（建替え） 個別改修 個別改修
二小学童保育所B		2000	22					大規模改修 空調			学校に集約化（建替え） 個別改修 個別改修
三小学童保育所A・B		2013	9						空調	大規模改修	大規模改修 個別改修

※建替えや改修等の目安の時期を示すものであり、劣化状況や財政状況等を考慮して、各年度の予算の中で実施時期や工事内容を調整していきます。

■子育て支援系施設　（凡例）　建替え　大規模改修（外壁・防水、給排水等）※白色は建替え後の改修　個別改修 ※白色は建替え後の改修

基礎情報				前期							後期
施設名	建物名	建築年	経過年数	第１期					第２期	第３期	2036～2062
				2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028～2031	2032～2035	
四小学童保育所A・B、むらさき子どもひろば		1969	53		空調					大規模改修	学校に集約化（建替え） 個別改修 個別改修
六小学童保育所A・B		2008	14		空調				大規模改修		学校に集約化（建替え） 個別改修
七小学童保育所A・B		2008	14				空調			学校に集約化 ※1（～後期）	大規模改修 個別改修
大沢台小学童保育所		1994	28	学校に集約化（天文台周辺まちづくり） 計画・設計・工事 ※2 外壁・屋根							大規模改修 個別改修
高山小学童保育所A・B		2013	9						空調	大規模改修	大規模改修 個別改修
南浦小学童保育所A・B		2003	19	空調					学校に集約化 ※1		大規模改修 個別改修
中原小学童保育所A		1992	30		学校に集約化（中原小建替え）※1 計画	設計	設計	工事	工事		大規模改修 個別改修
北野小学童保育所A・B		2008	14			空調			大規模改修		学校に集約化（建替え） 個別改修
井口小学童保育所A・B		2013	9						空調	大規模改修	学校に集約化（建替え） 個別改修
東台小学童保育所A・B		2006	16				大規模改修				学校に集約化（建替え） 大規模改修 個別改修
子ども家庭支援センターすくすくひろば		1996	26		大規模改修						大規模改修 個別改修
子ども家庭支援センターのびのびひろば		2001	21							空調	個別改修
西多世代交流センター		1983	39		空調					空調	大規模改修 個別改修
東多世代交流センター		1978	44	給水						空調	建替え 大規模改修 個別改修

※1　七小学童保育所A・B、南浦小学童保育所A・B及び中原小学童保育所については、「学校３部制」の検討も踏まえつつ、建替え（集約化）のあり方や方法について調整を図りながら、取り組みを進めていきます。

※2 大沢台小学童保育所の整備スケジュールは、国立天文台周辺のまちづくりを進める中で調整していきます。

※建替えや改修等の目安の時期を示すものであり、劣化状況や財政状況等を考慮して、各年度の予算の中で実施時期や工事内容を調整していきます。

■複合施設

（凡例） 建替え　大規模改修（外壁・防水、給排水等）　個別改修

※白色は建替え後の改修　※白色は建替え後の改修

基礎情報				前期							後期
施設名	建物名	建築年	経過年数	第１期					第２期	第３期	2036～2062
				2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028～2031	2032～2035	
三鷹駅前コミュニティ・センター・三鷹駅前図書館		1993	29	昇降機 受変電	発電機				空調		大規模改修 個別改修
三鷹台地区公会堂・五小学童保育所・放課後等デイサービス施設		2014	8						空調	大規模改修	大規模改修 個別改修
下連雀複合施設	下連雀地区公会堂・三鷹第一作業所	1987	35		大規模改修 受変電 防災 空調						大規模改修 個別改修
牟礼複合施設	牟礼地区公会堂・災害対策用備蓄倉庫	2015	7						空調	大規模改修	大規模改修 個別改修
元気創造プラザ・総合スポーツセンター		2016	6						空調	大規模改修	大規模改修 個別改修
市民センター駐輪場・総合スポーツセンター弓道場・アーチェリー場	駐輪場・弓道アーチェリー場	2019	3								大規模改修 個別改修
三鷹台市政窓口・災害対策用倉庫（井の頭）		1984	38		大規模改修 空調						大規模改修 個別改修

■公営住宅系

（凡例） 建替え　大規模改修（外壁・防水、給排水等）　個別改修

※白色は建替え後の改修　※白色は建替え後の改修

基礎情報				前期							後期
施設名	建物名	建築年	経過年数	第１期					第２期	第３期	2036～2062
				2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028～2031	2032～2035	
大沢住宅（市営住宅）	市営住宅	2003	19			防水（既存屋上緑化共） 設計	工事			昇降機	大規模改修 個別改修
	市営住宅集会所	2003	19						空調		大規模改修 個別改修
下連雀市民住宅		2001	21								

※建替えや改修等の目安の時期を示すものであり、劣化状況や財政状況等を考慮して、各年度の予算の中で実施時期や工事内容を調整していきます。

■産業系施設

（凡例）　建替え　大規模改修（外壁・防水、給排水等）※白色は建替え後の改修　個別改修 ※白色は建替え後の改修

基礎情報				前期							後期
施設名	建物名	建築年	経過年数	第１期					第２期	第３期	2036～2062
				2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028～2031	2032～2035	
三鷹市牟礼研究開発センター		1997	25		外壁・防水（時期調整中）			昇降機			大規模改修 個別改修
シティコート下連雀貸店舗施設		1996	26							空調	個別改修
三鷹駅前協同ビル	貸店舗・地下駐車場	2005	17		空調						個別改修

※三鷹産業プラザ駐車場は、別途計画により対応するため省略しています。

⑸　事業費シミュレーション

維持保全計画で示した工事内容に基づき、下記の試算の前提条件を置きながら、対象期間の事業費等のシミュレーションを行います。

試算の前提条件

○後期については、計画の見直し（ローリング）にあわせて、今後の状況の変化や劣化の進行を踏まえたうえで、事業の平準化やスケジュール調整を図ることから、長寿命化のための大規模改修を行い築 80 年で建替えることを前提にシミュレーションを行います。

○グループⅠに準じる施設については、事業の推進を図りながら事業の進捗にあわせてスケジュール調整を行うため、現段階では建替え時期が流動的ですが、仮置きしシミュレーションを行います。

○建替え費の単価は、一般財団法人地域総合整備財団（ふるさと財団）の「公共施設等更新費用試算ソフト」（平成 28（2016）年）で採用されている用途別単価を基に、時点修正を行い設定しています。

○建替え費には既存建物の解体費及び新築工事費を見込んでおり、設計費及び工事監理費、その他建物の新築工事費以外の経費は含んでいません。また、小・中学校及び保育園については、建替え期間中の仮設建物の設置工事費を別途加算しています。

○建替え後の面積は、従前と同面積で試算しています。施設の集約化・複合化等に伴う施設面積の縮減や集約化した施設跡地の利活用等による歳入などは、仮置きの数量により事業費が大きく変わってくることから、今回は見込まずに試算しています。

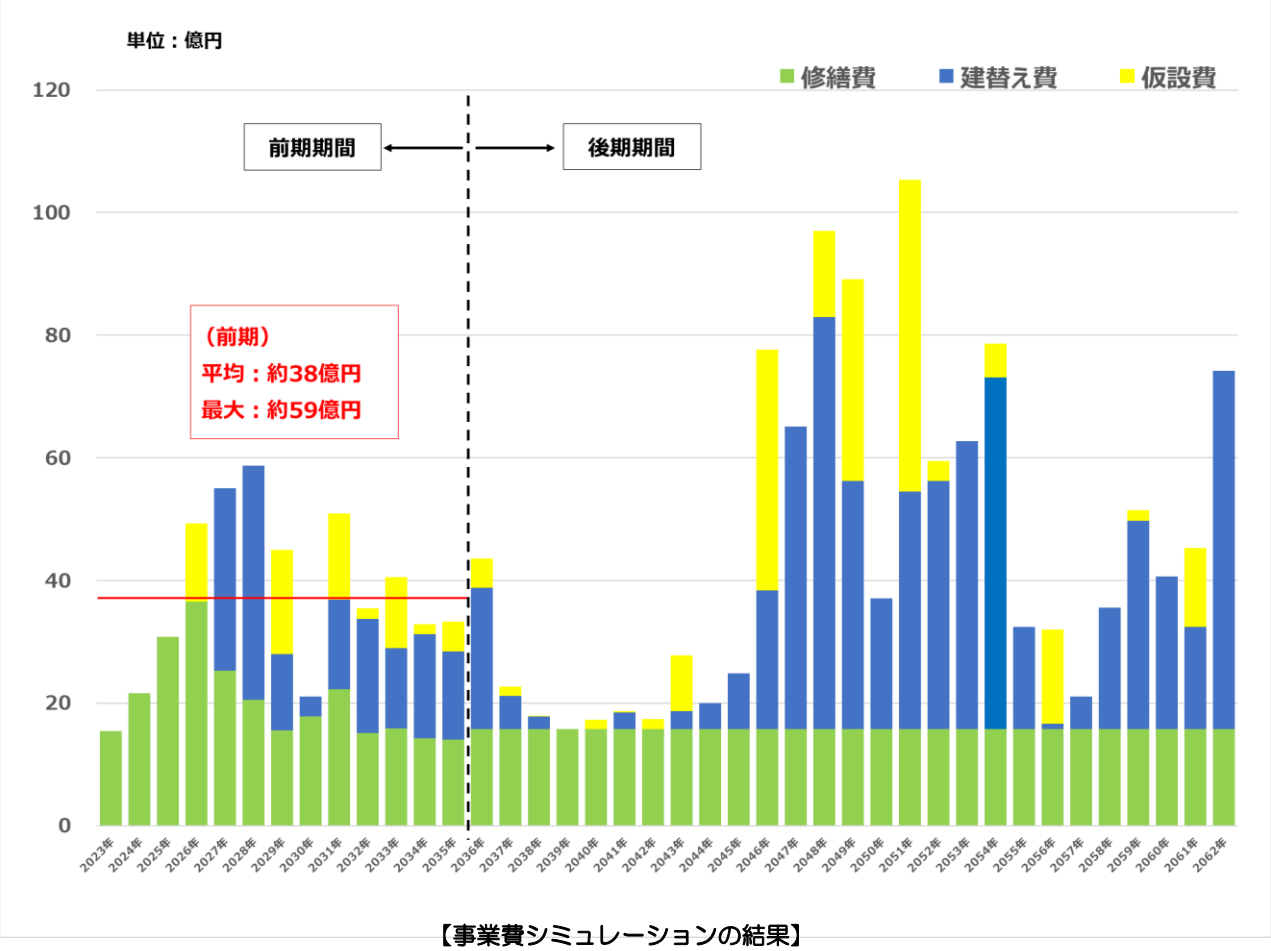
○前期の修繕費は、「維持保全計画」の掲載内容に基づく事業費及び重要な部位以外の経常的な修繕に係る経費を合算して算定しています。後期の修繕費は、シミュレーションソフトにより算出した経費を基に毎年度一律の金額で計上しています。

事業費シミュレーション

事業費シミュレーションの結果、令和５（2023）年度から令和 17（2035）年度までの前期期間に必要となる経費の総額は約 490 億円、年平均で約 38 億円と試算されました。経費の内訳は、修繕費が約 265 億円、小・中学校や保育園の仮設費を含む建替え費が約 225 億円となっています。そして、そのピークは小・中学校の建替え時期が重なる令和 10（2028）年度の約 59 億円と試算されています。

また、令和 44（2062）年度までの今後 40 年間では、総額で約 1,720 億円、年平均で約 43 億円と試算されました。従来型の建築後 60 年で建替えを行う場合と比べ、40 年間の総額で約 180 億円、年平均で約５億円、約 10%の縮減が図られる試算となっています。

なお、令和 18（2036）年度から令和 44（2062）年度までの後期については、計画の見直し（ローリング）にあわせて事業の平準化やスケジュールの調整を図っていきます。



【事業費シミュレーションの結果】

公債費及び市債残高のシミュレーション

これまで三鷹市では、市債の借り入れを各年度 15 億円と仮置きし、財政見通しを作成していました。今回、事業費シミュレーションを基に、令和 17（2035）年度までの前期期間の公債費及び市債残高の推計を行いました。推計にあたっては、各年度 15 億円の借り入れを基礎としながら、事業費シミュレーションに基づく公共施設の維持保全に係る市債の借り入れに加え、土木工事等に係る市債の借り入れを見込み試算を行いました。

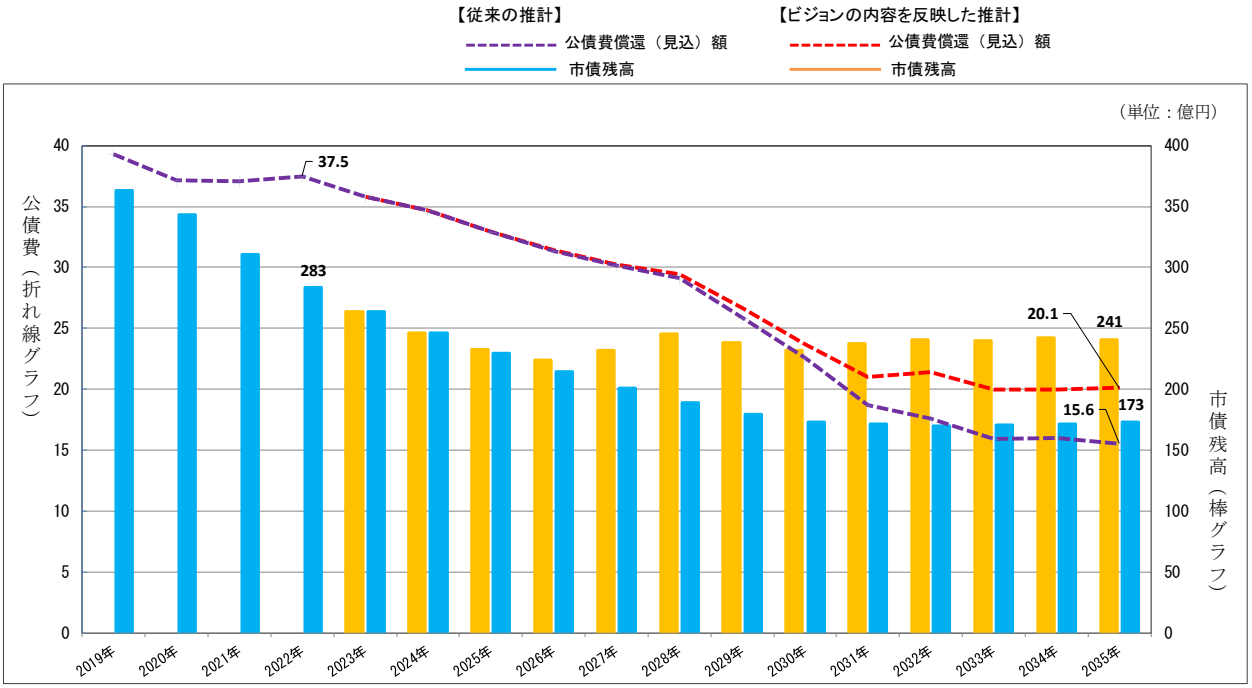
シミュレーションの結果、前期期間における公債費の総額は約 347 億円、年平均で約 26.7 億円、令和 17（2035）年度末時点での市債残高は約 241 億円と試算されました。これは、市債の借り入れを各年度 15 億円と仮置きしていた従来の財政見通しに比べ、公債費の総額で約 21 億円、年平均で約 1.6 億円、令和 17（2035）年度末時点での市債残高で約 68 億円の増となります。

また、公債費の推移としては、令和４（2022）年度の 37.5 億円に対して、従来の財政見通しとほぼ同様に減少していきますが、令和 11（2029）年度からは上振れしていくものと試算されています。しかし、令和 17（2035）年度の公債費約 20.1 億円についても、令和４（2022）年度の

公債費との比較では約５割程度となっています。

市債残高についても、減少傾向が続く従来の財政見通しに対して、令和９（2027）年度からは増加し、そのピークは令和 10（2028）年度の約 245 億円で、その後はほぼ同水準で推移していく試算となっています。

今後も継続的に行財政改革を推し進め強固な財政基盤を築くとともに、国や都の補助金の有効活用と後年度負担にも配慮しつつ市債等を財源としながら、老朽化した公共施設の建替えや大規模改修などに着実に取り組んでいきます。



【公債費および市債残高の推計（普通会計）】

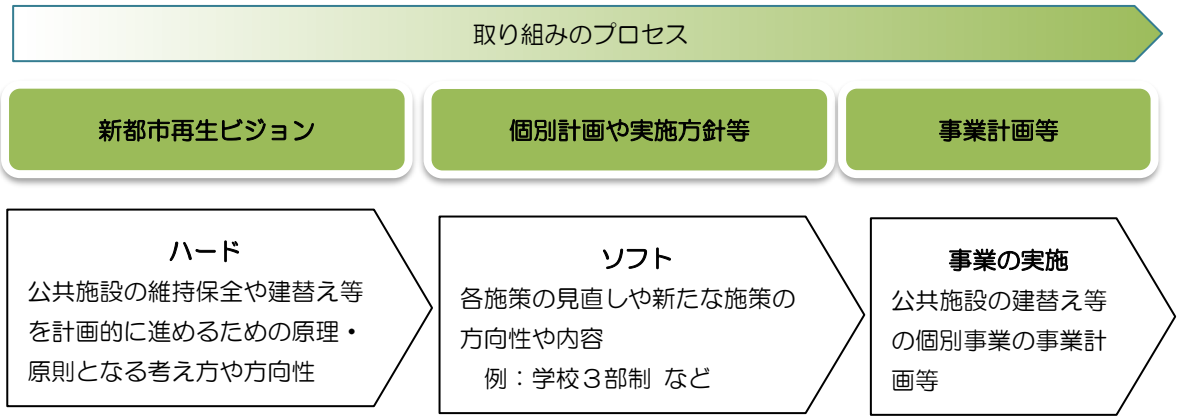
9　計画の推進

(1)　総合的な政策の推進

高齢化の進行や人口構成の変化、新型コロナウイルス感染症による市民生活やライフスタイルの変化など社会経済状況によって、市民ニーズは様々な変化が生じてくることが想定されます。低成長型の社会のなかで、市民ニーズの変化にきめ細やかに対応し、行政サービスを持続的かつ安定的に提供していくためには、単に従来の行政サービスを継続するのではなく、新たな時代を見据えた改革や先進的な取り組みに挑戦していく必要があります。また、行政サービスの提供方法についても、技術開発が進むデジタル技術の活用等により、利便性の向上を図っていくことが求められます。

公共施設は行政サービスを提供する場であることから、様々な分野の施策と関連します。公共施設の建替えや再編等にあたっては、新たな時代に向けた政策・施策を踏まえ、地域特性等にも配慮しながら、各施設の役割や機能、利用方法等について検討していく必要があります。

そこで、新都市再生ビジョンの推進にあたっては、各施策の見直しや新たな施策の内容について、個別計画やそれぞれの実施方針等の中で整理しながら、ソフト・ハードの両面から総合的に取り組みを進めていきます。



(2)　PDCA サイクルによる維持保全の実践

施設の長寿命化にあたっては、劣化の進行や不具合・故障の発生状況など、建物の状態を確認しながら適時適切な修繕や改修等を行っていくことが重要となります。

建築基準法に基づく特定建築物調査や各種定期点検、施設管理者による自主点検、営繕部門の職員による施設巡回により、施設の状態を把握・分析し、その結果を短期的な維持保全計画に反映するとともに、分析結果や実施した修繕を中長期的な維持保全計画に反映する PDCA サイクル（P：計画⇒D：実施⇒C：検証⇒A：見直し）による管理を行います。

⑶　推進体制の整備

今後さらに老朽化が進む公共施設の維持保全を効率的かつ効果的に行っていくためには、劣化や不具合の状況など当該時点の建物の状態に応じた短期的な対応・マネジメントと、新都市再生ビジョンに基づく中長期的なマネジメントについて調整を図りながら一体的・総合的に進めていく必要があります。また、各施設管理部門による日常的な点検についても、不良箇所の早期発見・対応の観点から益々重要となる一方で、不良箇所の発見や突発的な不具合の発生時における技術的な相談体制の充実も必要となってきます。

そこで、公共施設のマネジメント全体を統括する機能を果たし、施設管理部門との連絡調整や技術的サポートを行う部署の体制を強化し、マネジメント部門主導による施設の維持保全を推進するとともに、マネジメント部門が中心となって施設管理部門職員を対象とした研修や説明会等を開催するなど、施設管理部門における施設の維持保全に関する専門知識の向上を図ります。

また、新たな社会状況の変化にも柔軟かつ的確に対応しながら、公共施設の維持保全を着実に進めていくためには、マネジメント部門と施設管理部門との連携に加え、マネジメント部門と政策調整及び財政調整を担う企画・財政部門との連携が重要となります。

庁内の横断的な情報共有や協議調整のための連絡調整会議の開催、施設整備の事業化にあたってのマネジメント部門との事前調整の仕組みづくりなど、庁内連携のさらなる強化を図ります。

加えて、新都市再生ビジョンの策定により通常の維持保全工事に加え、施設の建替えや長寿命化のための大規模改修が本格的に開始されることとなります。そして、様々な規模や内容の事業が数多く並行して行われることになります。限られた専門技術職の人的資源の不足や大規模で複雑な工事等に関するノウハウの不足などが懸念されることから、民間との連携手法について研究検討を進め、民間の技術・ノウハウ等を活用した取り組みを推進します。

また、事業規模や内容に応じた進め方と、公共施設のマネジメント部門、工事の設計・監理等を行う営繕部門、大規模なプロジェクト等について総合的にコーディネートしながら事業を行う事業部門、施設管理や日常的な維持保全を行う施設管理部門の各部門の役割を明確にしながら連携することによって、効率的な事業の推進を図ります。

⑷　協働の取り組みの推進

新都市再生ビジョンは、これからの公共施設のあり方やその実現に向けたマネジメントの基本的な考え方など、原理・原則となる考え方や方向性を示したものです。今後、そうした原理・原則とする考え方や方向性に基づきながら、各施設の特性や事情等を加味しつつ個別の事業が実施されることになります。個々の取り組みや各事業の実践にあたっては、市民の理解と協力が得られるよう、情報の共有化を図りながら、意見交換会やワークショップを開催するなど、市民参加と協働による取り組みを推進します。

また、これまでも三鷹市では、民間企業や大学・研究機関等が所有する施設の地域開放や近隣自治体との公共施設の共同利用など、多様な主体との連携・協働により市民サービスの充実を図ってきました。今後も、柔軟な公共施設のあり方について検討を行い、市が施設整備を行うだけでなく、多様な主体との連携や協働による取り組みを推進します。

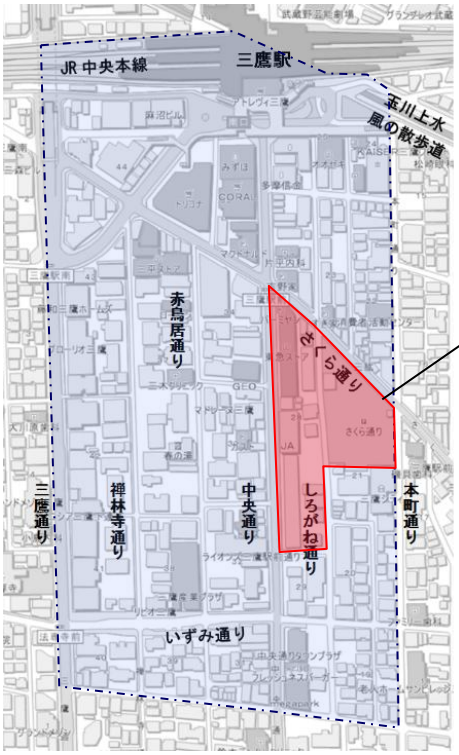
10　主な事業の取り組み

(1)　三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業（約 1.5ha）

三鷹駅南口の中央通りに並ぶ三鷹センタービルをはじめとする３棟の市街地住宅は昭和 38（1963）年、40（1965）年にそれぞれ建設され、当時は商業振興のモデルとなっていました。しかし、こうした施設も既に築 50 年以上が経過し、老朽化が進行しています。また、市街地住宅と近接する文化劇場跡地については、地域活性化の拠点としての活用が期待されていました。

そうした中、平成 18（2006）年に地権者が主体となって「三鷹駅南口中央通り東地区再開発協議会」が設立され、現在まで UR 都市機構が所有する文化劇場跡地との一体的な再開発が検討されてきました。本地区は三鷹駅前におけるまちづくりの推進や地域の活性化を図るうえで重要な役割を担う地区であり、施行予定者である UR 都市機構と連携して再開発の早期事業化を目指し、令和元（2019）年度には本再開発事業のイメージコンセプトとして“子どもの森”を公表しました。

現在はこのコンセプトを基礎として、地権者の皆様や市民の意見を取り入れながら計画の検討を進めています。（※「子どもの森」は仮称です。以下同じ。）



背　景

三鷹駅前地区は、多くの市民が利用する交通結節点、商業・業務機能が集積する市の中心拠点となっています。そのため安全で快適な都市空間の創出と防災空間の確保、交通機能の充実や商業を中心とした活性化が期待されており、昭和 57（1982）年には三鷹駅前地区のまちづくりに関する再開発の今後の基本的な方向を示すものとして「三鷹駅前地区再開発基本計画」を策定しました。その後、本基本計画については、平成８（1996）年に対象区域を現在の約 17ha に拡大し、平成 17（2005）年、28（2016）年には、社会情勢や周辺環境の状況を踏まえつつ、関連する市の諸計画との整合を図るためそれぞれ改定を行いました。これまでもこれらの計画に基づき、駅前広場等の都市基盤の整備や協同ビル化、公共駐輪場等の都市機能の確保など様々な事業を実施してきましたが、引き続き、地域特性や状況の変化等を踏まえながら、市の玄関口、中心拠点としてふさわしい活力と質的向上を目指したまちづくりを進めていく必要があります。

令和４（2022）年度はこれまでの基本計画の考え方を継承しつつ、にぎわいや緑化空間の創出、防災・減災の取り組みなどの新たな視点を加えた「三鷹駅前地区まちづくり基本構想」の策定を予定しており、三鷹駅前地区のまちづくりを「安全・安心」、「にぎわい」、「緑化」、「道路・交通」、「文化」の５つの視点から推進し、「三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業」をこれからの三鷹駅前地区のまちづくりを誘導する起爆剤として、重点事業の一つに位置付けることとしています。

基本的な考え方

「三鷹駅南口中央通り東地区」では、緑をつないで市全体を「緑のまち」にする“百年の森”構想の実現への第一歩として、子どもの笑顔と夢であふれる楽しい空間である“子どもの森”のコンセプトに基づき、市の内外からたくさんの人が集い、憩える、緑の空間を整備します。

また、分散ネットワーク型の公共施設への再編の視点から、市内全域をサービス対象とする施設（機能）の配置や周辺の既存の公共施設の集約化・複合化を検討し、にぎわいの創出、市民サービスの質や利便性の向上を図ることで「新たな三鷹のシンボル」となる場づくりを目指します。

当地区でのまちづくりにおいては、以下の３つについて重点的に取り組んでいきます。

ア　まちづくりに寄与する公共公益施設の整備

イベントホールや広場など、人々が集い、にぎわいを創出する場所の整備に取り組みます。また、本地区が子どもの笑顔と夢であふれ、家族が子どもたちと一緒に過ごし、地域とともに子どもを育む場所となるよう、子どもの学びにつながる施設や子どもを安心して預けられる場所を検討します。

イ　防災・減災への取組

配置する公益施設については、帰宅困難者の一時滞在施設となる機能を検討します。また、備蓄倉庫や自家発電設備を配置するとともに、災害時に情報を素早く発信できるようにすることで、三

鷹駅前地区の防災の拠点施設となるよう検討します。

ウ　駅前の交通課題の改善

三鷹駅前広場の交通に関する利便上、安全上の課題を改善するため、本再開発事業でバスの乗降エリアなどの整備を検討します。また、地域のまちづくりと連動した交通ネットワークの整備など、駅前地区の交通拠点としての利便性を高めることで、市内各所から三鷹駅前に来やすくするとともに、全市民が来たくなる魅力のあるまちづくりに取り組みます。

今後の方向性

令和４（2022）年度に三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業（約 1.5ha）に関する市の方針（対象区域、施設機能、施設配置等）を示す「“子どもの森”基本プラン～三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業～」の策定を予定しています。

引き続き、施行予定者である UR 都市機構と連携し、地権者の皆様との話し合いを進めながら、事業の早期実現を目指して取り組みを推進していきます。

ア　地域のにぎわい創出

“子どもの森”を中心とした公共公益施設の整備の一環として、周辺に立地する各種市民活動に関連する施設の一部を集約化・複合化することを検討します。

施設の集約化・複合化により、“子どもの森”を拠点に様々なコミュニティや市民の活動が出会い、相互に刺激し合うことで活性化し、三鷹駅前地区に新たなにぎわいが生まれることを目指します。

イ　ＵＲ都市機構との連携

具体的な計画の検討については、まちづくりの豊富な実績とノウハウを有するＵＲ都市機構と連携して進めていきます。また、まちづくりの事業手法としては都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業の活用を検討しています。

⑵　国立天文台周辺のまちづくり

大正 13（1924）年、麻布にあった東京天文台（現 国立天文台）が三鷹の大沢地区に移転してきました。以降約 100 年が経過する中で、社会状況の変化や地域の人々とともに、国立天文台周辺地域の今の姿がつくられる一方で、国分寺崖線や国立天文台の緑など、多くの自然環境が保全され地域の魅力の一つとなっています。また、国立天文台がもつ高度な学術的知識も貴重な資源であり、そうした資源を市民に普及・活用し、次世代の人財を育むため、宇宙、自然、科学、文化などに関する事業等についてともに協力・連携して取り組むよう、平成 21（2009）年に「国立天文台と三鷹市の相互協力に関する協定」を締結しました。そして、「天文台のあるまち三鷹」として、星と森と絵本の家や天文・科学情報スペースの運営など、様々な連携事業を推進してきました。

令和元（2019)年 11 月、国立天文台より今後の研究の継続・発展に向けた財源確保に資する同敷地の北側ゾーンの有効活用に関する相談が三鷹市に寄せられたことを契機として、令和２（2020）年 12 月に新たに「国立天文台周辺地域の魅力あるまちづくりに関すること」及び「国立天文台の敷地の土地利用計画の見直しに関すること」の連携項目を追加し、改めて協定を締結しました。本協定に基づき令和４（2022）年６月に「国立天文台周辺地域土地利用基本方針」を策定するなど、大沢地域で新たなまちづくりの検討を進めています。





背　景

ア　緑地の保全

三鷹市では目標とする都市像を「緑と水の公園都市」としています。国立天文台のまとまった緑地空間は、『緑と水の基本計画 2022(第２次改定)』において緑の大空間「天文台の森」として位置付けるなど、三鷹市にとって大切な緑地となっています。また、天文台敷地内には国の重要文化財や登録有形文化財にも指定されている歴史的な遺構や施設なども残っています。豊かな自然環境と歴史資源が残る天文台の緑を保全し、貴重な地域資源として後世に引き継いでいく必要があります。

イ　質の高い防災・減災のまちづくり

近年、世界的な気候変動によると思われる影響により、これまで経験したことのない猛暑や豪雨、台風に伴う自然災害などが、全国各地で生じています。令和元（2019)年 10 月の台風 19 号の際には、野川の水位が氾濫危険水位を超過したことから、三鷹市で初となる避難所を大沢地域で開設しました。その際、羽沢小学校は浸水予想区域に立地することから、風水害時に避難所として開設できないなど、防災上の大きな課題が明らかになりました。

ウ　スクール・コミュニティの創造

三鷹の教育では、「学校３部制」の実現によるスクール・コミュニティの創造の検討を進めています。学校を地域の共有地「コモンズ」と位置付け、地域の人財や資源が集い、活動できる場としての活用を目指しています。

エ　国立天文台の課題解決に向けた取り組み

大沢地域の課題解決を図りながら、三鷹市が国立天文台敷地の北側ゾーンを有効活用することで、国立天文台にとっては、敷地の有効活用による収入の確保が図られます。また、国立天文台の研究機能の継続と充実に向け、国立天文台敷地の都市計画の見直しに取り組み、研究機関としての立地を持続可能とすることが求められています。

基本的な考え方

令和４（2022)年６月に国立天文台敷地を中心とする総合的なまちづくりに取り組むため、①緑地の保全、②「質の高い防災・減災まちづくり」に向けた地域課題の対応・解決とスクール・コミュニティの創造を観点とした「国立天文台周辺地域土地利用基本方針」を策定しました。本方針では国立天文台敷地の北側ゾーンの有効活用により、天文台の森を次世代につなぐ、学校を核とした新たな地域づくりを大沢地域・三鷹市・国立天文台の協働により進めていくこととしています。

国立天文台の緑地の保全に配慮しながら、浸水予想区域に立地する羽沢小学校の国立天文台敷地への移転に向けた検討や、移転した際の跡地には、大沢地域に不足する商業施設等の誘致を検討し、買い物不便環境の解消など地域課題の解決に向けた取り組みを進めていきます。

【まちづくりの目標】　天文台の森を次世代につなぐ学校を核とした新たな地域づくり
～大沢地域・三鷹市・国立天文台で取り組む協働のまちづくり～

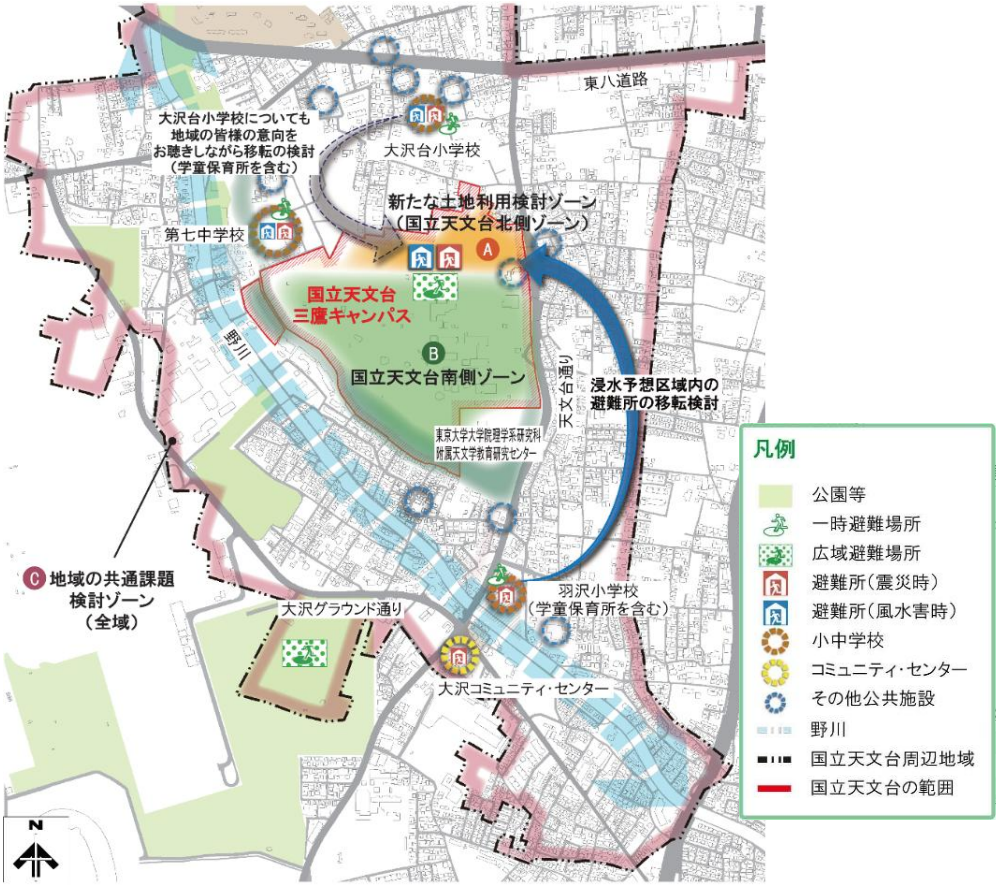
ア　緑地の保全に配慮した質の高い防災・減災のまちづくり

緑地等の保全に十分配慮のうえ、浸水予想区域内に立地する羽沢小学校の国立天文台敷地の北側ゾーンへの移転を検討することにより、子どもたちの安全・安心と地域の防災拠点としての機能の向上による「質の高い防災・減災のまちづくり」に取り組みます。

イ　学校を核としたスクール・コミュニティの創造

羽沢小学校が移転する際には、地域をつなぐ拠点となる「コモンズ」としての機能を充実させ、「国立天文台と連携した学びと、安全安心で快適な地域に開かれた新たな小学校」を目指すとともに、通学距離が遠くなる低学年の子どもたちの負担軽減策として、スクールバスの運行等についても検討します。

基本方針におけるゾーニングの考え方



A　新たな土地利用検討ゾーン（国立天文台北側ゾーン）
- ○浸水予想区域内の小学校の移転による新たな防災拠点の創出
- ○緑地を活かし、地域をつなぐ防災・教育・コミュニティの拠点形成の検討

B　国立天文台南側ゾーン
- ○国立天文台が保有する高度な学術的知識・資源の市民への普及・活用を図りながら、国立天文台の研究教育・公開機能の強化を図る
- ○歴史的構造物等の保全整備や有効活用を図りながら、観測環境と自然環境の保全を図る

C　地域の共通課題検討ゾーン
- ○日常生活を支援する商業施設等の機能誘導及び都市計画の見直し等を検討
- ○スクールバスの運行等を含めた地域を結ぶ移動交通のあり方を検討

今後の方向性

大沢地区の幅広い市民との意見交換や基礎調査、基礎データの収集整理などを行いながら、土地利用基本構想の策定など土地利用基本方針を踏まえた検討を深めていきます。

ア　基礎調査の実施

まちづくりの目標としている天文台の森を次世代につなぐため、必要な調査を行いながら具体的な検討を進めます。国立天文台の北側ゾーンの土地利用の検討では、緑の保全を基本に学校の整備とともに、天文台の森を児童・生徒・市民が共に見て楽しみ、活用して楽しめる里山としての保全・再生を目指します。

イ　整備施設の調整

浸水予想区域に位置する羽沢小学校については、国立天文台敷地北側ゾーンへの移転を検討し、子どもたちの安全・安心と地域の防災拠点としての機能の向上による「質の高い防災・減災のまちづくり」に取り組みます。

羽沢小学校を移転する場合、互いに近接することになる大沢台小学校及び同学童保育所についても、地域の意向を聴きながら国立天文台の北側ゾーンへの移転を検討します。また、第七中学校については、おおさわ学園として羽沢小学校及び大沢台小学校とともに今後も一体的な教育がより推進できるよう、小学校移転の検討に合わせ改修等の必要性を検討するなど、状況に応じて適切に対応していきます。

ウ　周辺地域の課題解決に向けた取り組み

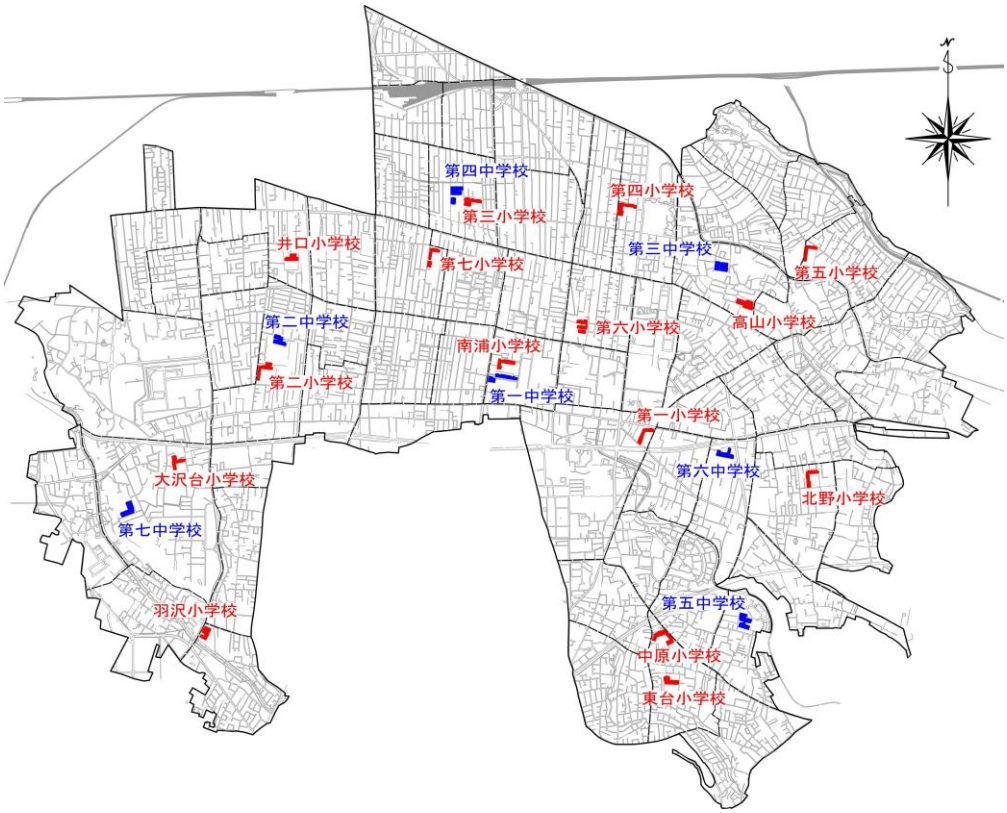
商業環境の充実や水害時の避難所のあり方など、羽沢小学校を移転した場合の跡地利用の検討を進めていくなかで、周辺地域の課題についても解決に向けて検討を深めていきます。

(3)　学校施設の整備

三鷹市には、小学校 15 校、中学校 7 校の合計 22 校の学校施設があり、学校施設全体の延床面積は 156,370 ㎡、公共施設全体の約５割を占めています。学校施設の耐震化については、平成 27（2015）年度に耐震化率 100%を達成し、空調設備についても普通教室及び特別教室、体育館について整備が完了しています。

平成 30（2018）年度には、劣化診断調査を実施しており、構造躯体の健全性においては、緊急的な対応が必要なものはありませんでしたが、一部の建物については長寿命化に適さないと評価されました。また、総体的に劣化が進行している建物が多いことが確認され、このうち一部の箇所については、早急な対応が必要であったことから、大規模改修を行い対応してきている状況にあります。

さらに、令和 3（2021）年 8 月に取りまとめられた三鷹教育・子育て研究所の「三鷹のこれからの教育を考える研究会」の最終報告には、地域の「コモンズ」としての学校、「学校３部制」など、これからの三鷹の教育のあり方を考えるにあたって、数多くの重要な提言が盛り込まれています。



【市立小・中学校の配置状況】

背　景

ア　施設の老朽化

学校施設は既に耐震化率100%を達成していますが、学校施設全体の延べ床面積にして約42%が築 50 年（2022 年現在）を経過しており、施設の性能や機能の老朽化とともに、意匠・設備ともに経年劣化が総体的に進行しています。

イ　新たな教育ニーズへの対応

新しい時代の学びを実現する学校施設として、現在、紙と黒板中心の学びから、全ての普通教室への短焦点プロジェクタの設置、無線 LAN 環境の整備、児童・生徒１人１台タブレット端末の配置などにより ICT 環境を活用した学びに変化してきています。また、ICT 環境等に対応したゆとりのある教室や個別最適な学び・協働的な学びに対応した多様な学習活動ができる場の確保など、学校施設についても新たな教育ニーズに対応した整備が求められています。

ウ　学校施設に求められる機能水準の向上

児童・生徒の学習の場として快適で豊かな空間の整備や、誰もが支障なく学校生活を送ることができるよう、また、避難所として施設のバリアフリー化が求められています。さらに、感染症予防対策に配慮した施設環境の整備や、様々な災害が頻発するなか地域の防災拠点としての役割を果たすことができるよう避難場所としての機能の強化・充実を図る必要があります。

基本的な考え方

三鷹市の教育では、コミュニティ・スクールを基盤とした小・中一貫教育を柱とした学校教育の充実により、子どもたち一人ひとりが自らの幸せな人生とよりよい社会の創造、すなわち、個人と社会のウェルビーイングの実現に向けて「人間力」「社会力」を主体的に発揮できる子どもたちの育成を目指しています。また、生涯学習社会の実現に向けて、家庭教育・学校教育・社会教育との綿密な連携のもとに、市民一人ひとりが生涯学習を通して主体的に学習の機会を選択して学び、豊かな心を育み、さらに学んだことを地域に返し、活動に活かしていくという「学びと活動の循環」の構築に取り組んでいます。学校施設については地域に開かれた生涯学習の拠点、地域防災の拠点施設として位置付け、地域と連携した積極的な活用を図るとともに、学校・家庭・地域社会の協働と教育への市民の参画を推進しています。

こうした基本的な方向性を踏まえ、学校施設長寿命化計画としての学校施設整備の基本方針等を次のとおりとします。

ア　安全・安心で快適な充実した教育環境が整う学校施設

一人ひとりを大切にする教育の実現に向け、すべての子どもたち、教職員が安全・安心に、そして、快適に過ごせ、効果的な学び、多様な学びができる教育環境を整備します。また、個別最適な学びや協働的な学び、学習指導要領に掲げられた主体的・対話的で深い学びを促進する充実した

教育環境を整備します。具体的には、改修等を通じ、教育環境の向上と老朽化対策の一体的な整備を積極的に推進します。学校トイレの洋式化や学校施設全体のバリアフリー化を推進するとともに、老朽化した空調設備を計画的に更新します。さらに、デジタル機器の使用も前提にしつつ、個別学習、グループ学習、地域等との協働的な学び等、様々な学習活動に対応できる柔軟性を持ち、子どもたちの創造性を刺激するような学習空間を整備し、教育環境の質的向上を図ります。あわせて、子どもたちの学びを支える教職員の執務環境の充実を図ります。

イ　地域をつなぐ拠点となる学校施設

学校を核としたコミュニティ、スクール・コミュニティの創造に向け、学校施設を地域の共有地「コモンズ」とすることを目指します。具体的には、学校施設を時間帯に応じて機能転換して活用する「学校３部制」に対応できるよう汎用的な構造やセキュリティ対策等を検討します。また、学校教育に必要な機能とコミュニティ施設の機能、防災拠点機能の複合化・融合化を図ります。特に災害時の避難場所としての機能充実の観点から、避難所の設置・運営に係る施設設備について、改修工事等にあわせて一層の充実を図るとともに、初動から避難所運営、早期復旧までの危機管理体制を構築するなど、防災拠点としての機能強化に取り組みます。

規模・配置等の方針

ア　学校施設の規模・配置等の適正化

学校施設の建替え等にあたっては、児童・生徒数の増減に柔軟に対応できる整備を行うとともに、学校施設の適正規模・適正配置について検討します。また、地域の実情等に応じた他の公共施設等との複合化や融合化等を検討します。具体的には、地域コミュニティや交流の拠点、生涯学習や市民活動の場など地域の核となる公共施設、地域の共有地（コモンズ）として、学校施設の有効活用や複合化・融合化を進め、コミュニティ・センター等の公共施設機能と連携・融合した施設となるように取り組みます。老朽化した各校のプールについては、地域にも開放する屋内プールとすることや集約化を検討します。

イ　地域の核となる学校施設の景観

地域の活動・交流の拠点となる学校施設は、地域コミュニティの場となる学校施設づくりを行うとともに、地域に溶け込む施設となるような、植栽や擁壁などの外構等を含め、周囲からの見え方などを意識して学校の景観づくりに取り組みます。また、色彩の選定の考え方等については、地域住民や将来の子どもたちに継承していくことなどを含め、検討していきます。

今後の方向性

ア　老朽化対策と教育環境の改善の一体的な推進

学校施設は、児童・生徒が一日の大半を過ごす学習の場であるとともに、災害時に地域の防災拠点としての役割を担う施設であることから、効率的な予防保全を推進するとともに、計画的に長寿

命化を図っていきます。さらに、長寿命化に適さないと評価された建物については、順次建替えに向けて取り組みを進めます。また、建替えまでの間についても、最大限、教育環境を改善し、個別最適な学びの実現を図るため、「地域に開かれた」特色ある学園・学校づくりを推進するとともに、児童・生徒数の増加への対応等を含め、学校用地の隣接地で土地利用転換が行われる際には用地の取得を検討するなど、地域ごとの教育環境の底上げに取り組みます。

加えて、建築後、一定期間を経過した学校は社会情勢や市民ニーズ等の観点から、施設性能や機能の劣化がみられる学校もあることから、学校環境の改善を図るため、学校トイレの洋式化やバリアフリー化など、早期完了に向けて改修工事を推進します。なお、学校施設のバリアフリー化については、文部科学省より令和７（2025）年度末までの整備目標が示されたことを踏まえ、車いす使用者用トイレやスロープ等による段差解消については、早急に設置に向けて取り組みます。また、エレベーターの整備については、各校への設置について検討します。

イ　安全・安心で快適な施設整備の推進

一部の学校でみられる児童・生徒数の増加や 35 人学級への対応に加え、校内通級教室等の個別・小集団指導のための適切な指導スペースの確保について、適宜各学校の実情に応じて進めるとともに、建替えにあたっては、新 JIS 規格机への対応や密集・密接の解消など、学習・活動内容や新しい生活様式等を踏まえた教室空間の改善・充実について検討します。

また、災害時の避難所として、総合的な防災性の向上と質の高い避難生活環境の確保に向けた整備を進めます。浸水予想区域内に立地する羽沢小学校については、令和４（2022）６月に策定した「国立天文台周辺地域土地利用基本方針」に基づき、国立天文台敷地の北側ゾーンへの移転を検討します。あわせて、大沢台小学校についても地域の意向を聞きながら移転の検討を行います。災害時の地域危険度が高い地域に立地している学校施設については、地域における防災まちづくりの取り組みと連携して建替え等を行うなど、災害に強い都市づくりに向けた学校環境の整備を推進します。

ウ　地域の「コモンズ」としての学校、「学校３部制」の推進

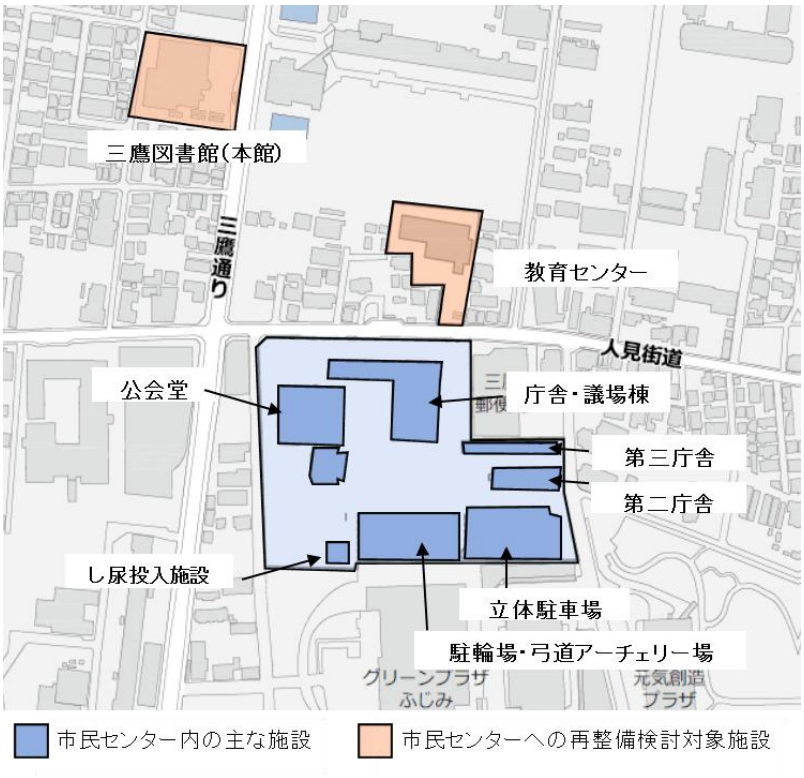
三鷹教育・子育て研究所の「三鷹のこれからの教育を考える研究会」からの最終報告の提言を踏まえ、スクール・コミュニティの創造に向け、公の施設を前提としながらも地域の共有地「コモンズ」としての学校への移行を目指し、学校教育の場（第１部）、学校部活動を含む放課後の場（第２部）、社会教育・生涯学習や生涯スポーツ、地域活動など多様な活動の場（第３部）の「学校３部制」の実現に向けた検討を進めます。

また、地域の共有地「コモンズ」として、学校と地域住民等との交流や共創を促進し、地域の活性化や課題解決にも資する観点から、他の公共施設との複合化・共用化等により施設機能の高機能化・多機能化を図り、地域の核となる公共施設となるよう取り組みます。

(4)　市民センターの再整備（市庁舎・議場棟等の建替え）

市庁舎・議場棟及び公会堂は昭和 40（1965）年に建設され、築 50 年以上を経過しています。令和元（2019）年度に実施した劣化診断調査では、本庁舎についてはコンクリート圧縮強度試験の結果から 70～80 年程度の長期使用の長寿命化には適していないものの、構造躯体の劣化状況の調査において、鉄筋に大きな腐食はなく、鉄筋の腐食膨張によるコンクリートの剥落やひび割れもほぼ発生していないことから、直ちに建替えを前提として検討をするのは早計であると評価されました。ただし、意匠・設備の劣化状態としては、総体的に劣化が進行していることが確認されました。

また、令和元（2019）～2（2020）年度に行った事業手法に関する基礎的な調査検討では、都市計画手法等の適用の可能性、資産活用形態の検討、一定の条件設定のもとでの概算シミュレーション等により、経費の縮減効果や事業性、課題等の確認を行いました。



【市民センター周辺図】

背　景

ア　施設の老朽化

市庁舎・議場棟等は、耐震改修工事の実施により新耐震の耐震性能は確保していますが、建設から 50 年以上が経過し、意匠・設備等の老朽化が進行しています。施設利用を継続している間は、安全で安心して利用できるように建物の状態を維持していくことが求められます。

イ　社会状況等の変化への対応

建設当時と比べ、社会状況が大きく変化しているとともに、ライフスタイルが多様化し市民ニーズも変わってきています。バリアフリー化への対応や環境への配慮等も求められます。また、行

政事務の拡大や業務量の増加によって執務空間や窓口等が狭あい化しています。

ウ　防災機能の向上

市庁舎は災害時に迅速な被災者対応や復旧・復興を進める拠点となる施設であり、いかなる時も必要不可欠な行政機能は確保する必要があります。また、防災拠点となる公共施設と連携した防災機能の確保が必要になります。

基本的な考え方

市民センターは、概ね市の中心に位置しており、多くのバス路線がアクセスし、周辺には行政機関をはじめ多くの都市機能が集積している市の拠点となる地区です。また、市庁舎は、平常時は行政サービスや行政運営の基盤となる施設として、災害時には、迅速な被災者対応や復旧・復興を行うための防災上重要な拠点施設としての役割を担っています。

そこで、市民センターについては、高齢化の進行やデジタル技術の進展などの社会状況の変化を踏まえ、これからの行政サービスのあり方を見据えた施設整備や防災拠点の役割に応じた防災性の向上、地域のまちづくりや周辺環境の向上に資する整備、周辺公共施設との一体的な整備等による利便性の高い施設づくりを行っていく必要があります。また、市庁舎を含む公共施設については、災害時のリスクの分散化と市民サービスの質や利便性の向上を図るため、「分散ネットワーク型」に再構築していく必要があります。

市庁舎・議場棟等の建替えについては、資産を活用した事業手法の検討において、市有財産の活用や民間資金の導入、法規制の緩和、施設整備規模の縮小、長期的な地代収入による事業費の回収など、様々な条件が整った場合に、実質的な財政負担が生じない建替え方法の可能性があることが確認されました。

そこで、市庁舎・議場棟等の建替えについては、そうした条件や事業の実施要件の調整を図りながら事業を推進し、グループⅠに準じる施設に相当するプロジェクトとして、事業化の熟度が整った段階で、適宜、調整を図りつつ柔軟に対応していきます。また、建替えまでの間は、安全性に配慮しつつ、建物の状態を経過観察しながら施設の延命化を図ります。

ア　身近な場所や自宅等で行政サービスが享受できる環境整備

行政手続きのオンライン化や AI を活用したオンライン相談など、デジタル技術を活用した行政サービスの利便性の向上を図りながら、施設が担うべき機能等について検討を行います。また、日常生活圏内で行政手続きや福祉・子ども分野等の相談など、市民生活に身近な行政サービスが受けられるよう、市政窓口の再編を含む市役所機能の分散化について検討します。

イ　防災都市づくりの推進

災害リスクを分散化し総合的な防災性の向上を図るため、元気創造プラザと役割を分担しながら、災害対策本部を設置する施設として必要な防災機能を確保するとともに、各地域に災害対策

本部のサテライト機能を配置するなど、市役所機能の分散化にあわせた防災体制等の充実について検討を行います。

ウ　地域のまちづくりや良好な環境の創出、市民サービスの充実に向けた施設整備

図書館本館との複合化を検討するなど、周辺公共施設との一体的な整備に加え、元気創造プラザとの連携や一体性を確保しつつ、市民が親しめ、交流できる場等としての機能、地域のまちづくりの観点から必要な機能を確保します。また、公会堂光のホール及びさんさん館については、そのあり方を含めて検討を行います。

エ　経済性に配慮した事業の推進

執務環境の効率化やデジタル技術の活用、分庁舎等の集約化などによって、利便性の向上を図りつつ、施設の効率化、規模の最適化（スリム化）を図ります。また、他の自治体での先行事例を踏まえ、民間活力の積極的な導入や定期借地権の活用など、実質的に財政負担が生じない建替えに向けて検討を行います。

オ　施設の延命化

施設利用を継続している間、建物の状態を維持し、災害時に必要な行政機能を確保するために劣化診断で必要とされた改修については計画的に改修を行うとともに、劣化の進行状況を把握しながら必要に応じた改修を行います。

今後の方向性

老朽化する公共施設の維持保全にあたっては、厳しい財政状況のなか、いかに財政負担の軽減を図るかが大きな課題となっています。市庁舎・議場棟等の建替えについては、実質的な財政負担が生じない事業手法を目指し、以下の４つの基本的な方向性について検討を進め、事業実施の要件を整えながら、事業の推進を図ります。また、事業要件の調整状況に応じて、適宜、事業スケジュールの調整を行っていきます。

ア　市庁舎・議場棟等の整備規模の調整

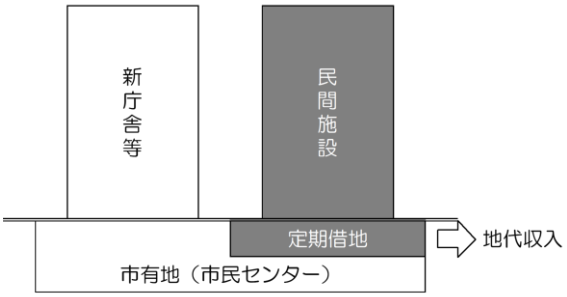
総務省の地方債庁舎面積算定基準により算出した標準的な庁舎面積は約 26,000 ㎡と試算されますが、整備規模を縮減することは、縮減した敷地や床面積を余剰地（床）として活用できることに加え、再整備の建設費の削減にもつながります。執務環境の効率化やデジタル技術の活用、庁舎機能の分散化など今後の行政サービスのあり方の検討を踏まえ、施設整備規模の縮減を図ります。

イ　法規制の緩和と民間活力の活用

市民センター用地の高度利用など、効率的な土地利用を行うことによって、活用できる余剰地（床）を確保し、民間活用を図ることで、民間資金の導入や費用負担の軽減を図ることができます。容積率や高さ制限の緩和措置などによって、民間活力の導入の幅を広げるとともに、余剰地（床）の活用による収入の確保を図ります。

ウ　周辺公共施設との一体的な整備（集約化）

市民センター周辺の公共施設の集約化を検討し、市政運営・行政事務等の拠点としての機能に加え、多くの市民が集い、憩える市民センターにふさわしい施設づくりを行います。また、集約施設跡地の資産活用を図ります。



【余剰地活用のイメージ図】

エ　資産の活用形態

資産の活用形態としては、売却や定期借地権による貸し付けの方法が考えられ、定期借地権の場合は借地料を一括前払いしてもらう方法と借地期間を通して分割で支払ってもらう方法などがあります。収入総額としては定期借地権の借地料を借地期間を通して分割払いしてもらう方法が最も高くなることから、余剰地や跡地の活用にあたっては、長期的な定期借地などによって、将来にわたる安定的な歳入確保を図ります。