

# 総務委員会報告資料

令和元年6月21日

報告事項件名	頁
(1) 大谷田一丁目団地「若者向けコミュニティ賃貸住宅事業」 の進捗状況について・・・・・・・・・・・・・・・・	1
(2) 花畑北部保留地の取得に関する保留地買受申出書の提出について・・・	5
(3) 足立区公共施設等総合管理計画に基づく個別計画の策定 に向けた取り組みについて・・・・・・・・・・・・・・・・	8
(4) 本庁舎の大規模改修に向けた取り組みについて・・・・・・・・・・・・・・・・	11

(資産管理部)

# 総務委員会報告資料

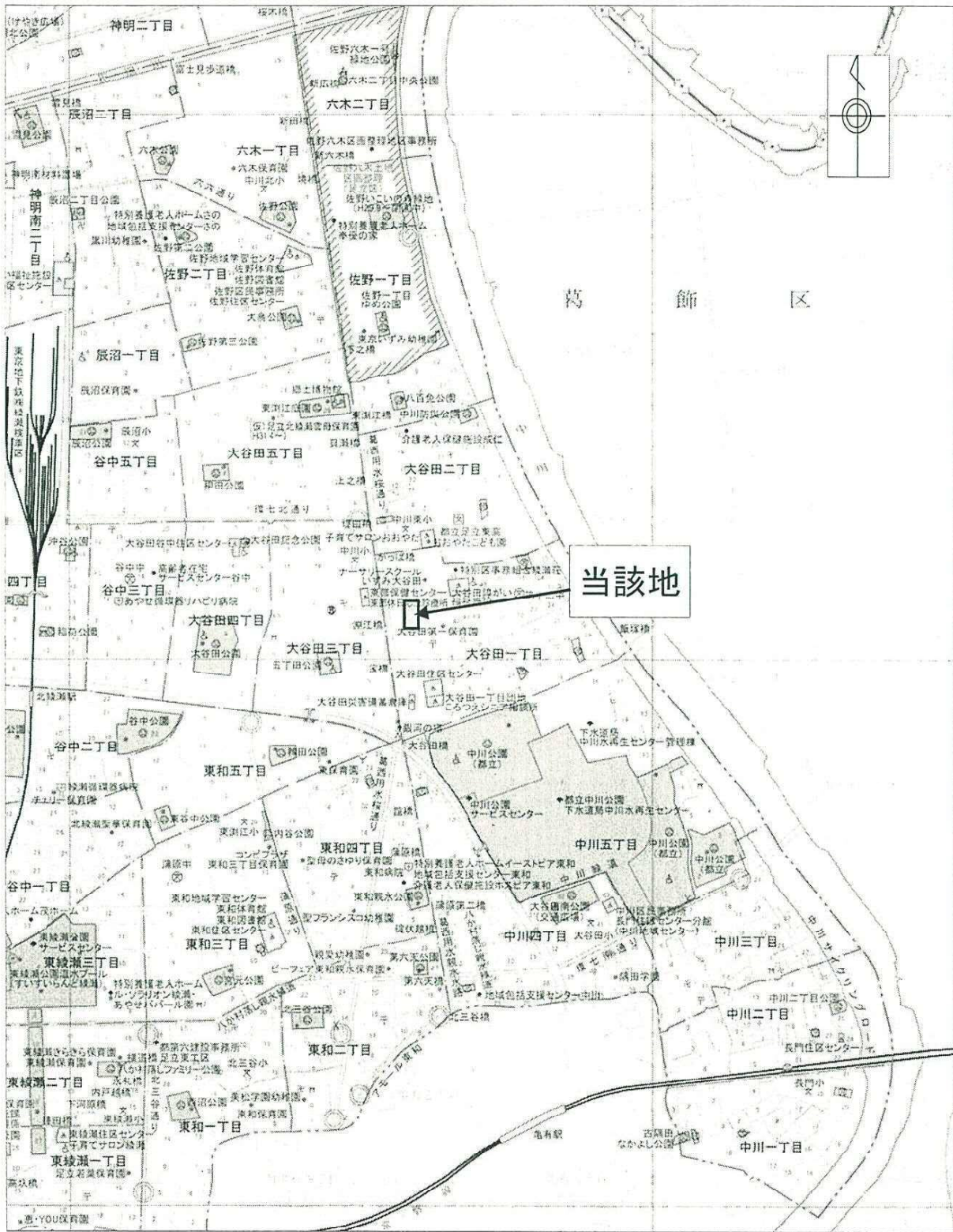
令和元年6月21日

<p>件名</p>	<p>大谷田一丁目団地「若者向けコミュニティ賃貸住宅事業」の進捗状況について</p>
<p>所管部課名</p>	<p>資産管理部 資産管理課、政策経営部 政策経営課</p>
<p>内容</p>	<p>(旧) 大谷田文書庫の活用に向けた進捗状況を報告する。</p> <p>1 これまでの経緯及び今後のスケジュール</p> <p>平成31年</p> <p>3月 平成31年第1回区議会定例会 「建物の貸付に伴う貸付料、権利金の免除について」同意議決 区と整備・運営事業者間で「大谷田一丁目団地整備・運営に関する基本協定書」を締結</p> <p>4月 同様に「大谷田一丁目団地後活用の整備・運営に関する事業契約書」「建物使用貸借契約書」「大谷田一丁目団地改修工事に関する協定書」を締結 建物使用貸借開始(4月22日)</p> <p>令和元年</p> <p>6月 工事着手</p> <p>令和2年</p> <p>1月 工事完了予定</p> <p>3月 開設予定</p> <p>2 地元自治会への説明</p> <p>(1) 実施日時・場所 平成31年4月27日(土) 午後7時から 於 団地内集会室</p> <p>(2) 参加者数 自治会長・役員 計8名</p> <p>(3) 主な質疑応答(回答は、整備・運営事業者によるもの)</p> <p>ア 工事車両が団地内を通行すると安全面で不安がある。 ⇒誘導員を配置し、安全に十分配慮して通行する。</p> <p>イ 工事車両は団地内に停めるのか。 ⇒当該団地を管理している都市再生機構と協議し、住民の方にご迷惑をおかけしない駐車スペースを設定する。</p>

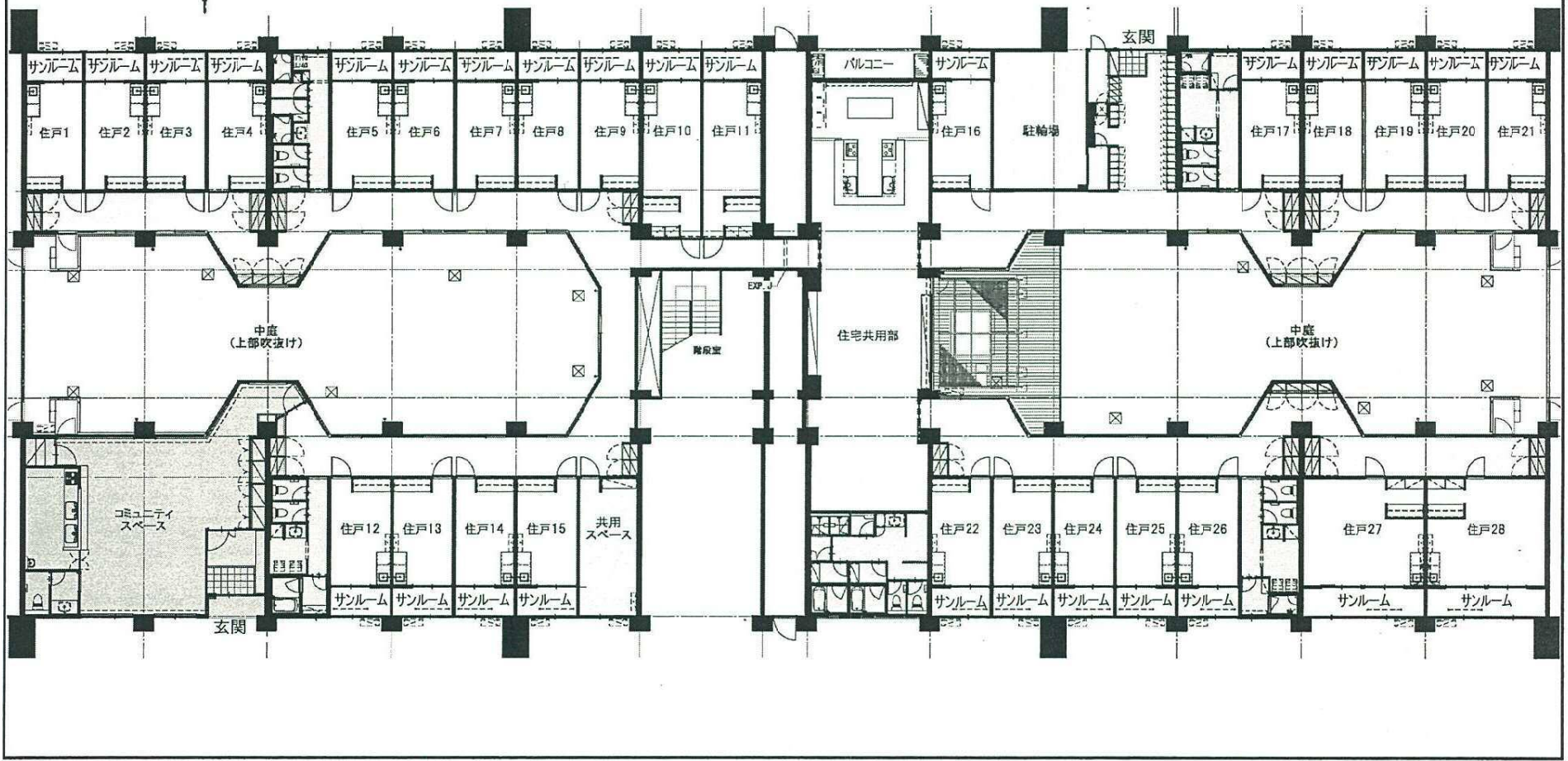
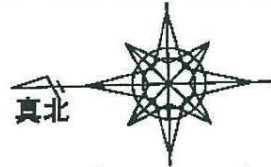
	<p>ウ 団地居住者に対して、どのように説明するのか。  ⇒各住棟の掲示板に説明用資料を掲示する。さらに7号棟については、説明用資料を各戸配付するとともに、2階居住者には個別に訪問してご説明させていただく。</p> <p>3 コミュニティスペースの活用について  当該団地に住まう若者と高齢者が交流できる仕組みづくりや子どもの居場所となる子ども食堂など、未来へつなぐあだちプロジェクトの展開につながるスペースの活用方策について、引き続き、整備・運営事業者と協議を進めていく。</p> <p>(参考) 整備・運営事業者  日本総合住生活株式会社 (千代田区神田錦町1-9)</p>
<p>問題点  今後の方針</p>	<p>令和2年3月の開設に向けて、整備・運営事業者と調整を進めていく。</p>



# 案内図



# 平面図





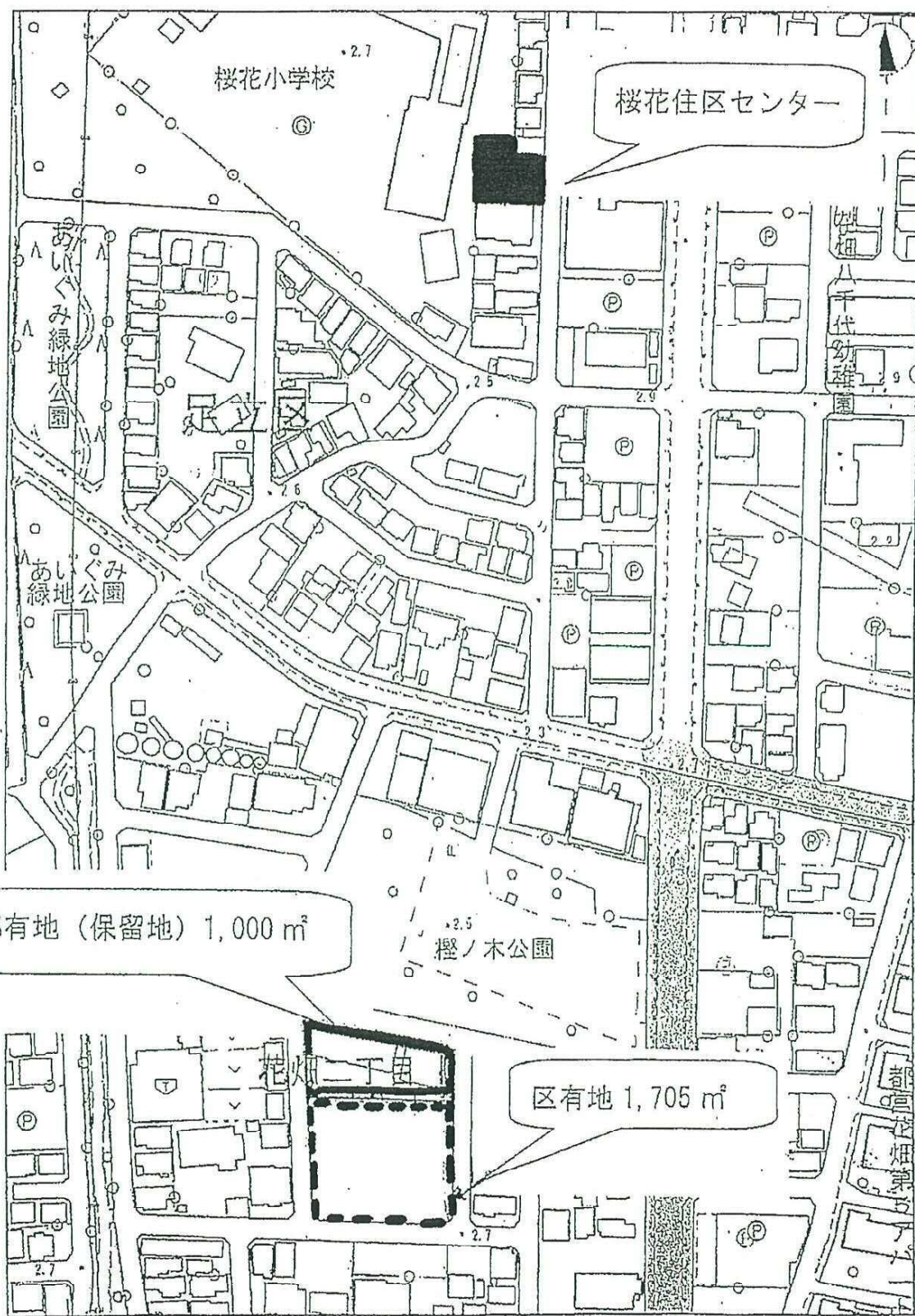
# 総務委員会報告資料

令和元年6月21日

件名	花畑北部保留地の取得に関する保留地買受申出書の提出について
所管部課名	資産管理部 資産活用担当課、資産管理課 危機管理部 危機管理課、災害対策課
内容	<p>別紙1に示す保留地（花畑二丁目5番地内）の取得に向け、都に対して保留地買受申出書（別紙2）を提出する。</p> <p>1 保留地の取得目的</p> <p>区はこれまで都へ協力を働きかけ、当該保留地と隣接する区有地へ「公益的施設」を整備するための検討を行ってきた。しかしながら、地元の理解が得られる「公益的施設」の判断は区が行うべきとの都の見解もあり、都区連携した一体的な施設の整備は大変難しい状況にある。今回、区が当該保留地を取得できれば都との調整が不要となり、区のスケジュールによって速やかな敷地全体の一体的な活用が図れることとなる。</p> <p>については、別紙2の2保留地等利用目的に示すとおり、「足立区にて、災害応急活動拠点整備事業用地として隣接する区有地と一体的に使用する」ことを目的として、取得する。</p> <p>2 買受申出書の提出について</p> <p>令和元年6月末を目途に、都へ提出する。</p> <p>3 今後の予定について</p> <p>本年度中に当該保留地を取得するため、スケジュール調整等の協議を進めていく。</p>
問題点 今後の方針	<p>1 今後、区の活用方針を地域へお示しし、地元の理解をいただけるよう丁寧な対応に努めていく。</p> <p>2 平常時の活用についても、民間へのヒアリングを実施するなどして検討していく。</p>

# 案内図

別紙 1



凡例 **共有地** 及び **区有地**  
 (全体面積 約 2,705 m<sup>2</sup>)



別記様式第 6 号- 1

3 1 足資活発第 号  
令和元年 6 月 日

## 保留地買受申出書

東京都市計画事業花畑北部土地区画整理事業  
契約担当者 東京都第一市街地整備事務所長 あて

住 所 東京都足立区中央本町一丁目 1 7 番 1 号

法人等名 足立区

代表者の役職・氏名 足立区長 近藤 弥生

(事務担当責任者)

所 属 資産管理部

氏 名 資産活用担当課長 鴨居 正雄

電 話 0 3 ( 3 8 8 0 ) 5 9 2 9 ( 直通 )

東京都市計画事業花畑北部土地区画整理事業における下記の保留地を買受けたいので申し出ます。

### 記

#### 1 保 留 地

街区番号 7 8 番 花畑北部土地区画整理事業保留地

#### 2 保留地等利用目的

足立区にて、災害応急活動拠点整備事業用地として隣接する区有地と一体的に使用する。



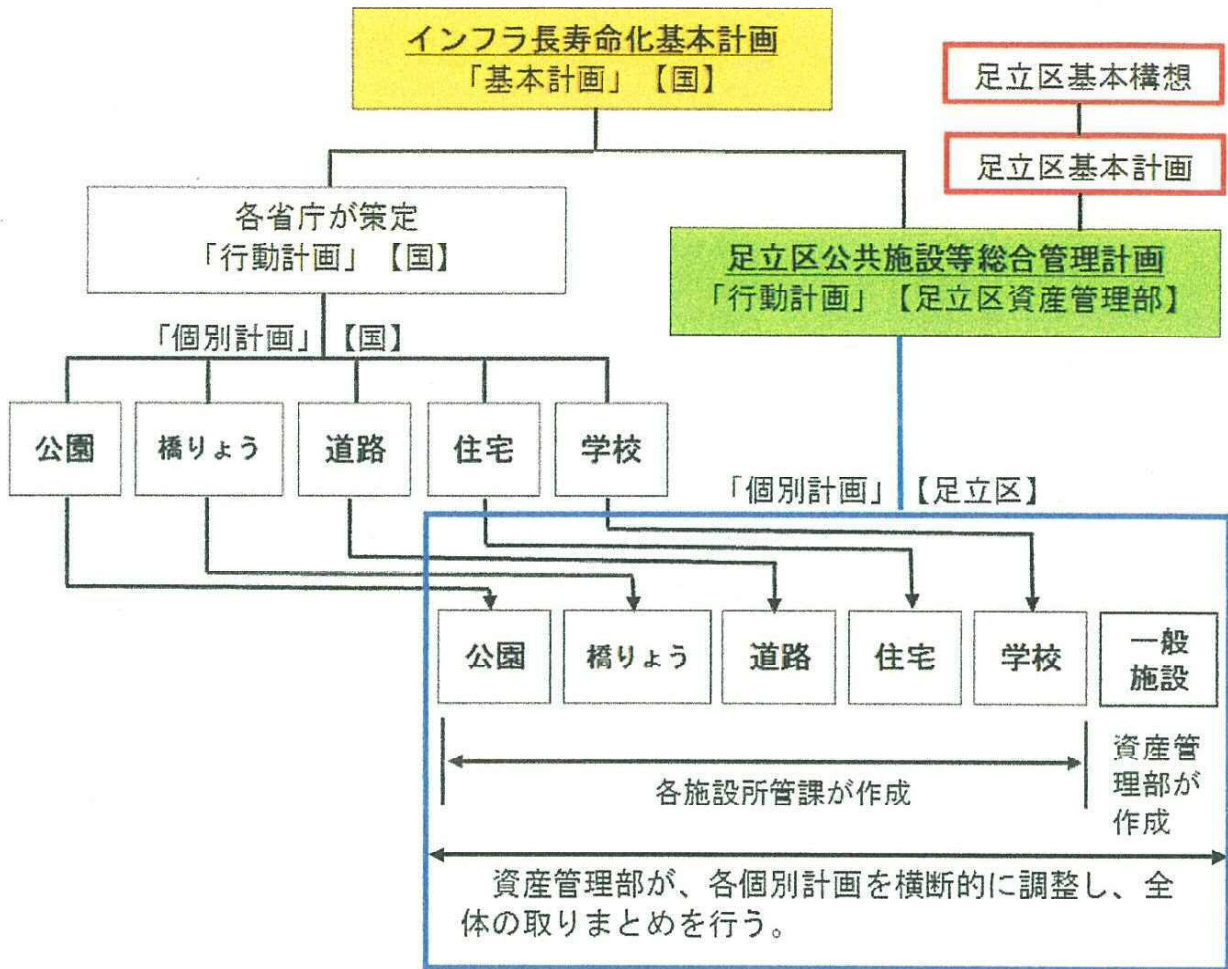
# 総務委員会報告資料

令和元年6月21日

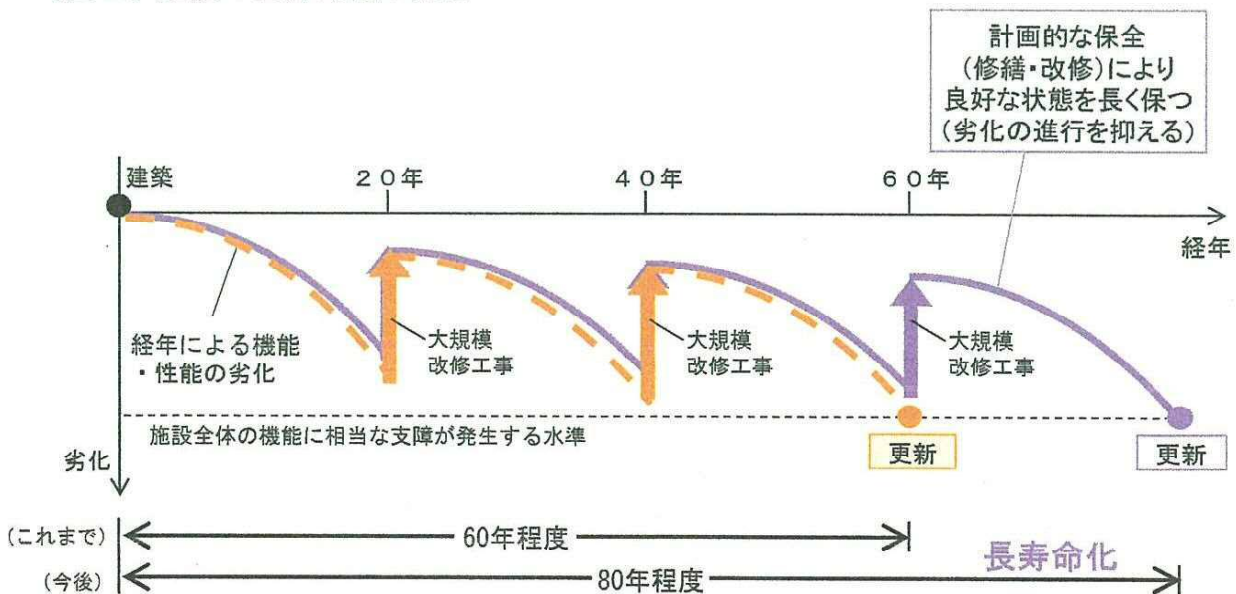
件名	足立区公共施設等総合管理計画に基づく個別計画の策定に向けた取り組みについて									
所管部課名	資産管理部 施設再編整備計画担当課									
内容	<p>足立区公共施設等総合管理計画に基づく個別計画の策定（令和2年度末）に向けた取り組みについて、以下のとおり報告する。</p> <p>1 足立区公共施設等総合管理計画及び個別計画の位置付けについて 【別紙資料 図1参照】</p> <p>平成25年11月に国が策定した「インフラ長寿命化基本計画」において、各自治体でも公共施設の「総合管理計画」及び個別施設ごとの「個別計画」を策定することが示されたことから、平成29年4月に「足立区公共施設等総合管理計画」を策定した。「個別計画」は、現在各所管が作成している計画を取りまとめ、令和2年度末までに策定する予定である。</p> <p>2 個別計画の策定に向けた基本的な方針</p> <p>(1) 施設の長寿命化の推進により維持更新コストの縮減を図る。 【別紙資料 図2参照】</p> <p>これまで築60年未満で解体・更新されていた施設の目標使用年数を、原則80年とすることで、トータルコストの縮減を目指す。</p> <p>(2) 長寿命化の推進に加え、さらなるコスト縮減の可能性を検討する。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 45%;">さらなるコスト縮減手法</th> <th style="width: 50%;">具体策</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>サービス機能の集約化など、サービスの変化に応じた施設の適正配置を推進する。</td> <td>道路・交通網の整備状況を踏まえて、利便性の高い駅等交通拠点付近の施設に、同種のサービス機能を集約していくことなどを検討する。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>貸付等や民間活用により資産の有効活用を推進する。</td> <td>低・未利用地を公益性のある事業主体や民間事業者への貸付、売却を行い、健全な財政運営につなげる。  施設の適正配置により創出された活用可能な用地についても、行政需要の見込みがない場合は低・未利用地同様に貸付、売却を推進する。</td> </tr> </tbody> </table>		さらなるコスト縮減手法	具体策	1	サービス機能の集約化など、サービスの変化に応じた施設の適正配置を推進する。	道路・交通網の整備状況を踏まえて、利便性の高い駅等交通拠点付近の施設に、同種のサービス機能を集約していくことなどを検討する。	2	貸付等や民間活用により資産の有効活用を推進する。	低・未利用地を公益性のある事業主体や民間事業者への貸付、売却を行い、健全な財政運営につなげる。  施設の適正配置により創出された活用可能な用地についても、行政需要の見込みがない場合は低・未利用地同様に貸付、売却を推進する。
	さらなるコスト縮減手法	具体策								
1	サービス機能の集約化など、サービスの変化に応じた施設の適正配置を推進する。	道路・交通網の整備状況を踏まえて、利便性の高い駅等交通拠点付近の施設に、同種のサービス機能を集約していくことなどを検討する。								
2	貸付等や民間活用により資産の有効活用を推進する。	低・未利用地を公益性のある事業主体や民間事業者への貸付、売却を行い、健全な財政運営につなげる。  施設の適正配置により創出された活用可能な用地についても、行政需要の見込みがない場合は低・未利用地同様に貸付、売却を推進する。								

	<p>3 個別計画の主要構成（案）について</p> <p>施設を29類型に分類し、施設類型ごとに以下の内容を整理する。</p> <p>(1) 施設概要 位置付け、施設数など</p> <p>(2) 個別方針 施設更新時における再編や配置の考え方など</p> <p>(3) 対象施設情報 施設名称、規模、築年数、複合用途など</p> <p>(4) 施設の長寿命化計画 20年ごとの大規模改修時期、築80年後の更新時期を明示</p> <p>4 個別計画策定に向けた主なスケジュール</p> <p>平成30年12月～ 公共施設マネジメント推進委員会を定期的開催</p> <p>平成31年 3月～ 公共施設マネジメント合同部会を定期的開催</p> <p>令和 2年 3月 個別計画の素案作成（予定）</p> <p>5月 オープンハウス型区民説明会等の開催（予定）</p> <p>10月 パブリックコメントの募集（予定）</p> <p>令和 3年 3月 個別計画策定（予定）</p>
<p>問題点 今後の方針</p>	<p>足立区公共施設マネジメント推進委員会等における全庁横断的な調整を通じて「個別計画の素案」の精度を高め、本年度末の素案作成を目指す。</p>

【図1】 足立区公共施設等総合管理計画及び個別計画の位置付けについて



【図2】 施設の長寿命化の推進





# 総務委員会報告資料

令和元年6月21日

件名	本庁舎の大規模改修に向けた取り組みについて																													
所管部課名	資産管理部 本庁舎改修準備担当課、庁舎管理課																													
内容	<p>標記の取り組みを進めるにあたり、本庁舎劣化診断調査及び北館執務環境調査を行ったので結果を報告する。</p>																													
	<p>1 本庁舎劣化診断調査結果について（資料1） 調査を通じて改修を要する重点項目の洗い出しを行った。</p>																													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>中央館・南館</th> <th>北館</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>経年相応の劣化は見られるが特に問題なし</li> <li>内外装等については、計画的な整備が必要</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>同左</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>設備</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>空調設備関係については、比較的早期に整備が必要</li> <li>上記以外の設備については、計画的な整備が必要</li> <li>自動火災報知設備は改修済</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>設備全般について、比較的早期に整備が必要</li> <li>エレベータ、トイレ、自動火災報知設備は改修済</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	種別	中央館・南館	北館	建築	<ul style="list-style-type: none"> <li>経年相応の劣化は見られるが特に問題なし</li> <li>内外装等については、計画的な整備が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>同左</li> </ul>	設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>空調設備関係については、比較的早期に整備が必要</li> <li>上記以外の設備については、計画的な整備が必要</li> <li>自動火災報知設備は改修済</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設備全般について、比較的早期に整備が必要</li> <li>エレベータ、トイレ、自動火災報知設備は改修済</li> </ul>																				
	種別	中央館・南館	北館																											
	建築	<ul style="list-style-type: none"> <li>経年相応の劣化は見られるが特に問題なし</li> <li>内外装等については、計画的な整備が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>同左</li> </ul>																											
設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>空調設備関係については、比較的早期に整備が必要</li> <li>上記以外の設備については、計画的な整備が必要</li> <li>自動火災報知設備は改修済</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設備全般について、比較的早期に整備が必要</li> <li>エレベータ、トイレ、自動火災報知設備は改修済</li> </ul>																												
<p>2 北館執務環境調査結果について（資料2） 改修に合わせて実施すべきサービス向上策について、課題を把握するため北館の執務環境に関する調査を先行して実施した。</p>																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">視点：区民サービス向上、個人情報保護、業務効率の向上</th> </tr> <tr> <th>階数</th> <th>問題点</th> <th>対応方針</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>ATMの土日祝日対応ができない</td> <td>中央館等への移設</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>区民の声相談課相談室は天井まで仕切りがなく、声が漏れる</td> <td>プライバシー確保策の検討</td> </tr> <tr> <td>3、4</td> <td>各室と廊下が壁で仕切られ、区民から見ると閉鎖的、入りづらい</td> <td>オープン形式の検討</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>介護認定審査室が介護保険課（1階）と分断されている</td> <td>同一階への配置を検討</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">視点：スペースの創出</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>中庭側出入口③は利用頻度が少ない</td> <td>出入口撤去の適否を検討</td> </tr> <tr> <td>1、2</td> <td>1階と2階をつなぐ中央階段⑤の利用頻度が少ない</td> <td>階段撤去の適否を検討</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>ハローワークの相談コーナーは利用頻度が少ない</td> <td>レイアウトの再検討</td> </tr> </tbody> </table>	視点：区民サービス向上、個人情報保護、業務効率の向上			階数	問題点	対応方針	1	ATMの土日祝日対応ができない	中央館等への移設	3	区民の声相談課相談室は天井まで仕切りがなく、声が漏れる	プライバシー確保策の検討	3、4	各室と廊下が壁で仕切られ、区民から見ると閉鎖的、入りづらい	オープン形式の検討	4	介護認定審査室が介護保険課（1階）と分断されている	同一階への配置を検討	視点：スペースの創出			1	中庭側出入口③は利用頻度が少ない	出入口撤去の適否を検討	1、2	1階と2階をつなぐ中央階段⑤の利用頻度が少ない	階段撤去の適否を検討	2	ハローワークの相談コーナーは利用頻度が少ない	レイアウトの再検討
視点：区民サービス向上、個人情報保護、業務効率の向上																														
階数	問題点	対応方針																												
1	ATMの土日祝日対応ができない	中央館等への移設																												
3	区民の声相談課相談室は天井まで仕切りがなく、声が漏れる	プライバシー確保策の検討																												
3、4	各室と廊下が壁で仕切られ、区民から見ると閉鎖的、入りづらい	オープン形式の検討																												
4	介護認定審査室が介護保険課（1階）と分断されている	同一階への配置を検討																												
視点：スペースの創出																														
1	中庭側出入口③は利用頻度が少ない	出入口撤去の適否を検討																												
1、2	1階と2階をつなぐ中央階段⑤の利用頻度が少ない	階段撤去の適否を検討																												
2	ハローワークの相談コーナーは利用頻度が少ない	レイアウトの再検討																												

### 3 支援業務の委託状況及び今後のスケジュール予定

年 内容	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 以降
(1)劣化診断 及び基本計画 (松田平田設計)	3月 劣化調査診断・改修項目 9月 基本計画							
(2)執務環境等 整備計画 (内田洋行)	5月 現況調査	3月 整備計画						
基本・実施設計								
仮施設建設								
北館改修着工								
中央、南館着工								

#### 参考

- ・本庁舎劣化診断及び改修基本計画策定業務委託
  - ア 委託業者：(株)松田平田設計
  - イ 契約金額：¥69,120,000-(税込み)
  - ウ 委託期間：平成30年(2018年)7月3日から  
令和元年(2019年)9月30日まで
  - エ 現在の状況：改修項目の精査及び改修基本計画の素案検討
  
- ・本庁舎執務環境等整備計画策定業務委託
  - ア 委託業者：(株)内田洋行
  - イ 契約金額：¥9,914,400-(税込み)
  - ウ 委託期間：平成30年(2018年)11月1日から  
令和2年(2020年)3月13日まで
  - エ 現在の状況：5月末に中央館、南館の現況調査が終わり、調査結果の整理・分析中。

問題点  
今後の方針

今回の調査結果を改修基本計画及び執務環境整備計画に反映させ、基本・実施設計の策定につなげる。  
今後の改修計画の進捗状況については、適宜、議会報告を行っていく。



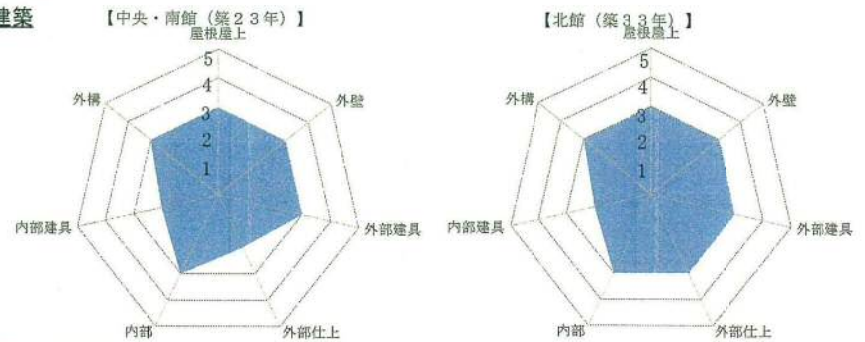
建築・設備劣化診断調査報告書(概要版)

劣化状況 (空欄は、特に問題が見られない項目。)

建築			
項目	【中央・南館】	【北館】	
屋根屋上	アスファルト保護防水	押えコンクリート・立上りのひび割れ	防水シートの亀裂、立上りに腐蝕・白華現象、笠木シートの亀裂・腐化
	平板ブロック	平板ブロックの破損	
	ウッドデッキ		柱脚金物に発錆
	屋上金物他	首出しPC版の腐食・ルーフトレインの発錆・設備基礎・壁のひび割れ	ルーフトレインの詰り、門扉の発錆
外壁	花崗岩	ひび割れ・破損、シーリングの硬化・亀裂	ひび割れ
	吹付タイル ゴングラード 打放し	吹付タイルの剥がれ、躯体のひび割れ	
外部建具	アルミ製建具		閉鎖不良
	鋼製建具	屋上の鋼製建具に発錆・チョーキング	チョーキング
	SUS製建具		
外部仕上	庇・軒天		
	堅種		
	バルコニー		立上りお仕上り部分の剥がれ、笠木シーリングの硬化・亀裂
内部	内部(事務室)	壁・天井に漏水跡	壁にひび割れ・クロスの剥がれ、天井に漏水跡
	内部(地下)	EXP. J部の漏水跡、壁のひび割れ・白華現象	床のひび割れ、天井の破損、EXP. J部の漏水跡
	内部(機械室)	床にひび割れ	床のひび割れ
内部建具	鋼製建具		
	木製建具		
	アルミ製建具		
	SUS製建具		
外構	花崗岩		花崗岩・アスファルトのひび割れ
	フェンスその他	駐輪場上壁に塗装劣化	立上り花崗岩のひび割れ

↑評価軸

建築



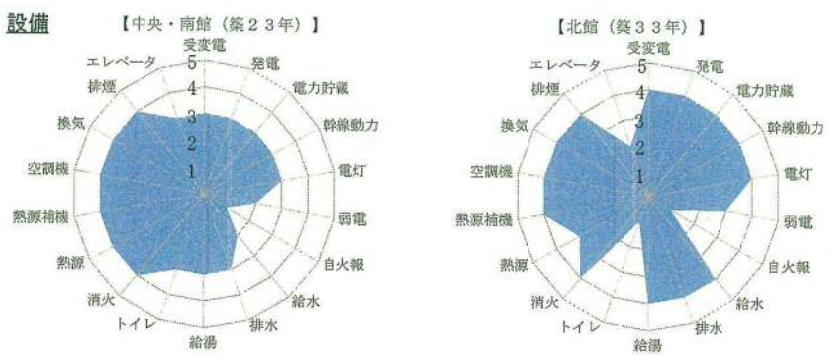
■劣化度区分

- 5:劣化が著しい状態 (劣化が激しく進行し、機器類の異常・故障・停止・人命への危害が加わる可能性が大きいなど、至急整備を行うことが必要である)
- 4:劣化がかなり進んだ状態 (このまま放置すると、劣化度「5」の状態へ劣化が進行することが懸念されるため、早期に整備を行うことが必要である)
- 3:劣化がやや進んだ状態 (概ね経年相応の劣化が見られ、今後は計画的に整備を行うことが必要である)
- 2:ほぼ健全な状態 (軽微な劣化は見られるが、特に問題は見られない)
- 1:健全な状態 (近年更新または改修が行われており問題は見られない)

設備			
項目	【中央・南館】	【北館】	
電気設備	受変電	変圧器や配線用遮断器などの経年劣化	変圧器や配線用遮断器等の経年劣化
	発電	常用発電機と非常用発電機の経年劣化	非常用発電機は、耐用年数を超過
	電力貯蔵	直流電源装置 (制御用) の未更新	
	幹線動力	盤類の経年劣化	一部の動力制御盤は、耐用年数が超過
	電灯	照明器具の未更新が半数あり	非常灯 (電池内蔵) の不点灯器具
	弱電	トイレ呼出設備、放送設備のスピーカーの経年劣化	インターホン設備、放送設備のスピーカーの経年劣化
	自動火災報知		
衛生設備	給水	屋外露出配管の部分的な外面腐食による減肉	配管端部の腐食・錆こぶ、外面に腐食による減肉
	排水	配管の腐食と、付着物の堆積や錆の発生が確認	配管が腐食、付着物の堆積や減肉、腐蝕排水管注、雑音やその周辺に錆の発生やコーキング材の剥離
	給湯	貯湯式電気温水器の経年劣化	ガス給湯器・電気温水器は、耐用年数を超過
	トイレ	経年劣化	
	消火	機器の経年劣化と共に軸受部を中心に鉄部の発錆	消火ポンプは、耐用年数の超過と鉄部の発錆
空調設備	熱源	冷温水発生機の経年劣化	
	熱源補機	冷却塔やポンプ駆動にスケールの堆積や鉄部の発錆	未更新の冷温水ポンプ・製缶類に汚れや発錆
	空調機	空調機・空冷パッケージ機器類の経年劣化と鉄部の発錆	一部の空冷パッケージは耐用年数の超過で更新が必要
	換気	機器の耐用年数の超過、屋外機器の発錆	全熱交換器と一部の送風機は耐用年数を超過
	排煙	排煙機の鉄部発錆、排煙ガラリの破損	排煙機は、耐用年数を超過
搬送設備	エレベーター	エレベーターの経年劣化	

↑評価軸

設備





## 平成30年度現況調査（北館）（抜粋）

本庁舎改修に伴う執務環境整備及び、仮設庁舎への移転に関する検討を行うため、北館からの退去が予定されている部署の調査を先行して実施した。

### 1 区民動線等の調査について

現在の執務環境を観察し、利用状況を確認した。

#### 北館1階区民動線等の状況（抜粋）

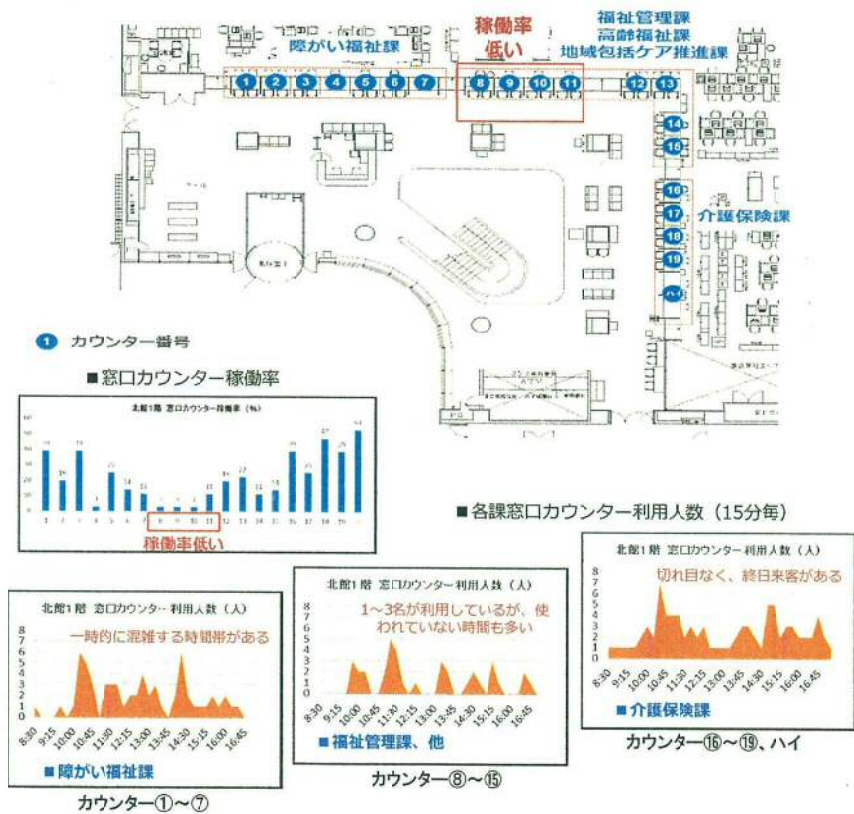


- 来庁者の出入りは出入口1（図中①）、出入口3（図中②）からの利用が多く、出入口2（図中③）からの出入りはかなり少ない。
- 総合案内の利用はかなり少ない。中央の階段⑤により、出入口3（中央館側）からの視認性に欠ける。（図中④）
- 中央の1階-2階間の階段の来庁者による利用は少ない。（図中⑤など）

### 2 窓口周り状況調査について

区民が来訪する窓口回りを観測し、窓口カウンターなどの稼働状況の確認を行った。

#### 北館1階窓口まわり（抜粋）



### 3 ヒアリング調査について

#### ■ ヒアリングにおける主な意見（抜粋）

繁忙期は部署によって異なる	混雑時には他部署とスペースを補完し合っている	執務スペースの「狭さ」が課題（北館1,2階）	3,4階は余裕がある
部署で保有している打合せスペースが少ない（北館1,2階）		区民の声相談課の相談室の課題	相談室の音が漏れる