

令和7年度

(2025年度)

大田区工事監査報告書

大田区監査委員

## 令和7年度大田区工事監査の結果について

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第1項及び第5項の規定に基づき、令和7年度における工事監査を実施したので、同条第9項の規定により、監査の結果を報告する。

本報告書は、大田区監査基準第17条に準拠し作成したものである。

なお、前監査委員 鳥海伸彦は令和7年12月21日まで関与し、監査委員 菊池 努は令和7年12月22日から関与した。また、監査委員 後藤 清は、同法第199条の2の規定により、総務部長在任中の所管事項については除斥した。

令和8年4月9日

大田区監査委員 後 藤 清  
大田区監査委員 菊 池 努  
大田区監査委員 しおの目 まさき  
大田区監査委員 岡 元 由 美

## 目 次

第1 工事監査	1
1 監査の概要	1
(1) 監査の目的	1
(2) 監査の対象	1
(3) 監査期間	1
(4) 監査の実施方法	1
(5) 監査項目及び主な着眼点	2
(6) 日程	2
2 委託技術士の評価及び助言	3
(1) 京和橋落橋防止対策工事	3
(2) 子育て広場整備工事	3
(3) 大田区立特別養護老人ホーム糎谷 及びシルバーピア糎谷大規模改修工事	4
3 監査の結果	6
(1) 指摘事項	6
(2) 意見・要望事項	6
4 今後の工事のために	8
(1) 区民ニーズとコストの視点での施設整備	8
(2) 予防保全型管理による施設の 長寿命化とライフサイクルコストの縮減	8
(3) 複合施設の運用を考慮した設計及び施工	8
第2 施設監査	9
1 監査の概要	9
(1) 監査の目的	9
(2) 監査の対象	9
(3) 監査期間	9
(4) 監査の実施方法	10
(5) 監査項目及び主な着眼点	10
(6) 日程	10
2 各施設の概要	10
(1) 大森北区民活動施設	10
(2) 地域包括支援センター入新井	10
(3) シニアステーション入新井	10
(4) つばさ大森教室	10
(5) 男女平等推進センター（エセナおおた）	11
3 「スマイル大森」全体の維持管理	11

(1) 全体の施設・設備管理	11
(2) 光熱水費の契約及び支払	11
(3) 警備の契約及び支払	11
(4) エレベーターの運行	11
(5) 施設開館後の改修	11
(6) 利用者からの意見への対応	11
4 監査の結果	11
(1) 総合的な所見	12
(2) 課題に対する意見・要望事項	12
5 今後の施設運営のために	13

## 第1 工事監査

### 1 監査の概要

#### (1) 監査の目的

大田区（以下「区」という。）の事務事業の執行に係る工事について、計画・設計、積算、契約、工事監理・施工の各段階において、合規性、正確性、経済性、効率性、有効性の観点から、財務上及び技術上の執行手続が適正に行われているかを主眼として、地方自治法第 199 条第 1 項及び第 5 項の規定により、大田区監査基準に準拠し、令和 7 年度大田区監査基本計画に基づく監査を行う。

#### (2) 監査の対象

令和 7 年度中に竣工予定の物件で、予算額 3,000 万円以上の次の工事物件とし、工事及び所管課を対象として工事監査を実施した。

##### ア 京和橋落橋防止対策工事

工事場所	大田区昭和島二丁目 4 番先から京浜島一丁目 2 番先
工 期	令和 7 年 7 月 1 日～令和 8 年 1 月 30 日
所 管 課	総務部経理管財課 都市基盤整備部建設工事課
現場調査実施日	令和 7 年 11 月 20 日

##### イ 子育て広場整備工事

工事場所	大田区池上八丁目 20 番 10 号 大田区鶉の木一丁目 2 番 14 号
工 期	令和 7 年 11 月 6 日から令和 8 年 3 月 19 日
所 管 課	総務部経理管財課 都市基盤整備部公園課
現場調査実施日	令和 7 年 12 月 9 日

##### ウ 大田区立特別養護老人ホーム糀谷及びシルバーピア糀谷大規模改修工事

工事場所	大田区西糀谷二丁目 12 番 1 号
工 期	令和 6 年 9 月 26 日から令和 8 年 3 月 13 日
所 管 課	企画経営部施設保全課 総務部経理管財課 福祉部介護保険課 まちづくり推進部建築調整課
現場調査実施日	令和 7 年 12 月 17 日

#### (3) 監査期間

令和 7 年 6 月 26 日から令和 8 年 3 月 25 日まで

#### (4) 監査の実施方法

監査基本計画に定める監査項目と主な着眼点に基づき、計画・設計、積

算、契約、工事監理・施工の各段階において、対象工事が合理的、経済的かつ適切に行われているか、財務及び技術の両面から監査した。

なお、工事監査は建築及び土木技術に関する専門的知識を必要とするため、一般社団法人東京技術士会に技術調査を委託し、積算調査及び現場調査等において技術的支援を受けた。

また、委託技術士の所見をまとめた「技術調査結果報告書」の提出を受け、監査報告書の参考資料とした。

#### (5) 監査項目及び主な着眼点

##### ア 計画・設計

- 計画書、事前協議及び諸手続の状況
- 関係法規等の適用、設計基準等の整備状況と運用
- 設計図書(設計図、設計書、仕様書等)の整備状況

##### イ 積算

- 積算基準等の整備状況と運用
- 工種・数量・単価・歩掛り等の適用

##### ウ 契約

- 契約締結手続、設計変更等の理由

##### エ 工事監理・施工

- 工事関係法規等、施工監理、工事関係書類、監督業務

#### (6) 日程

##### ア 契約関係書類調査(令和7年10月21日)

契約関係の書類調査は、対象となる工事を一括して実施した。

経理管財課担当職員から入札手順、入札経過等について説明を受け、委託技術士の質疑書の確認、監査委員による書類調査及び質疑応答を行った。

##### イ 書類審査(令和7年11月～12月)

対象工事に係る設計委託・工事請負契約書、(特記)仕様書、請求書、支出命令書(前払金)、前払金保証証書等により、主に財務処理に関する事項について、委託技術士による書類審査を実施した。

##### ウ 積算調査及び現場調査(令和7年11月20日～令和7年12月17日)

各所管課長から工事概要の説明を受けた後、所管課から提出された監査資料と委託技術士が事前に作成した質疑書に基づき、監査委員及び委託技術士による積算調査、現場調査及び質疑応答を実施した。

##### エ 全体講評(令和8年1月30日)

監査対象工事に関する監査結果の概要を伝えた上で、監査委員、委託技術士、所管部課長が工事全般について監査結果に基づく意見交換を行い、全体講評を実施した。

## 2 委託技術士の評価及び助言

### (1) 京和橋落橋防止対策工事

#### ○計画

当該工事は上位計画に基づき実施されている。事業決定の手続きや決裁、工事の確認申請の書類提出、関係機関との協議、関連工事との調整等が実施されており、適正と認める。

#### ○設計

適用された設計基準及び設計関連資料等は整備されていた。また、設計図、特記仕様書などの設計関連書類も適正であった。設計内容や使用材料の選定についても、適正に実施されていた。

#### ○積算

各種基準を踏まえるとともに、刊行物の単価及び見積等を適切に使用し、積算を行っており、適正と認める。

#### ○契約手続

入札手続方法及び契約手続きは適正と認める。

#### ○工事監理

監理方針に基づき工事監理が行われている。施工者へ指示や指導については書類に記録しており、適正と認める。

#### ○施工

施工管理関係の図書・提出書類の整備、設計と施工方法の一致、品質管理、各工事の管理者の配置、現場の安全管理及び工程管理等を確認し、適正と認める。

#### ○環境管理

周辺環境の保全及び建設副産物への対応等を確認し、適正と認める。

#### ◎提言事項

将来の効率的な維持管理のために、工事引き渡し書類の電子化、共有ファイルサーバーへの格納を引き続き行うことにより、業務効率化、コスト削減、検索性向上を図ることが望ましい。

### (2) 子育て広場整備工事

#### ○計画

当該工事は上位計画に基づき実施されている。事業決定の手続きや決裁、工事の公的機関への書類提出が適正に実施されており、良好と判定する。

#### ○設計

適用された設計基準及び設計関連資料等は整備されていた。また、設計図、特記仕様書などの設計関連書類も適正であった。設計内容や使用材料の選定についても、適正に実施されていた。

#### ○積算

各種基準を元に実施されており、刊行物の単価及び見積等を適切に使用し、積算を行っており、適正である。

○契約手続

入札手続方法及び契約手続きは適正である。

○工事監理

0.3%の進捗状況であるが、仮囲いの状況などの確認、新設の設備についての担当者の説明によって確認し、適正と判断できる。

○施工

0.3%の進捗状況であるが、仮囲いの状況などの確認、新設の設備についての担当者の説明によって確認し、適正と判断できる。

○環境管理

0.3%の進捗状況であるが、工事中の周辺環境への配慮、建設リサイクル（再生資源利用）に関する取組みなどを担当者の説明によって確認し、適正と判断できる。

◎提言事項

ア インクルーシブ遊具の導入について

今回の遊具については、インクルーシブ遊具は使用しないとのことであるが、徳持公園ほどの広さであれば導入可能と思われるので、選択肢の一つとして導入を提言する。

イ 防犯カメラの設置

子育て広場には防犯カメラの設置計画が無いが、犯罪防止や状況把握のため、防犯カメラの設置を提言する。

◎推奨事項

ア 大型シェードの設置

徳持公園、しんせい児童公園ともに、大型シェードの設置を取り入れており、ここ数年の異常気象による猛暑日対策に有効と思われる。

(3) 大田区立特別養護老人ホーム糀谷及びシルバーピア糀谷大規模改修工事

○計画

当該工事は上位計画に基づき実施されている。事業決定の手続きや決裁、工事の公的機関への書類提出が適正に実施されており、良好と判定する。

○設計

適用された設計基準及び設計関連資料等は整備されていた。また、設計図、特記仕様書などの設計関連書類も適正であった。設計内容や使用材料の選定についても、適正に実施されていた。

○積算

各種基準を元に実施されており、刊行物の単価及び見積等を適切に使用し、積算を行っており、適正である。

○契約手続

入札手続方法及び契約手続きは適正である。

○工事監理

区職員が設計図書と実際の工事が合致しているかを、きめ細かく確認しており適正であるが、建築士の資格を持つ職員が工事監理者として関わりと信頼性や精度が一層向上すると考えられる。

○施工

施工管理関係の図書・提出書類の整備、設計と施工方法の一致、品質管理、各工事の管理者の配置、現場の安全管理及び工程管理等を確認した。適正と認める。

○環境管理

周辺環境の保全及び建設副産物への対応等を確認し、適正と認める。

○維持管理

区担当部署が役割分担に基づき維持管理を行ない、予防保全に向けた取り組みや年間維持費を予算計上する仕組みも整っていることを確認し、適正と認める。

◎提言事項

ア 施工体系図

建築工事においても施工体系表は作成されているが、建設業法第24条の8第4項では、「施工の分担関係を明示した施工体系図を作成」としており、施工体系図に変更すべきである。

イ 工事全体の安全衛生管理組織

4工事（建築、電気、機械、エレベーター）全体を統括する者について大田労働基準監督署に届け出ているとの回答があったが、これを明確にするため、4工事全体の安全衛生管理組織表が必要と思われる。

ウ 改修記録の保存管理の方法について

クラウドの共有サーバーなどを利用することで、より効率的に関係者で情報共有が可能になると考えられる。建物情報を活用しやすくなることで維持管理業務の一層の向上が図れる可能性がある。

エ AIによる劣化診断結果の活用

それぞれの改修工事において事前に綿密な劣化診断が行われ、大量の劣化診断結果が保管されている。膨大な劣化診断結果をAIで学習・分析し、改修設計に活用することで、より効率的な施設の維持管理に寄与できる可能性がある。

オ 屋上への太陽光発電パネルの追加設置

屋上への太陽光発電パネルの追加設置や現在は実証試験中の「ペロブスカイト型パネル」の導入も検討されたい。併せて蓄電池設備の導入も検討されたい。これらによって、余剰電力の有効活用や災害時等の居住

者、避難者の安全・安心が期待できる。

#### ◎推奨事項

##### ア 現場の整理整頓

通路と資機材の置場が整然と区別されており、整理整頓が良好に実施されていた。

##### イ 建設廃棄物の分別

廃棄物の現場での一時保管場所は、場内に1か所に指定しており、10品目以上のフレキシブルコンテナバックに分別保管されていた。

##### ウ 厨房フードの吸込み風速の確保

ダクトスペース確保に工夫をすることで排気風量を確保しており、厨房フードの吸込み風速0.3m/sの確保、燃焼ガス・煙等の確実な排気、厨房の良質な空気環境を維持することができている。

※本工事監査における委託技術士による技術調査では、「推奨事項」及び「提言事項」を以下のように定義している。

**推奨事項：**工事の執行において特に優れた取組みや工夫が見られた事項について、今後の工事においても積極的に採用・展開することを推奨するもの。他の工事における参考事例として、区の技術力向上とコスト縮減、品質向上等に資することが期待される事項

**提言事項：**より適切な執行方法や改善の余地が認められる事項について、今後の工事において技術的な観点、経済性の観点、安全性の観点等から検討・改善することにより、より良い工事執行を実現するための提案

### 3 監査の結果

監査対象工事の各段階において財務及び技術の両面から監査した結果、契約手続き、設計に関わる業務の執行及び工事の施工管理、契約業者からの報告書等関係書類の提出とその管理及び契約に基づく支出等について、規程、仕様書等に従って行われていることを確認した。

監査対象工事は、適正に執行されていると認められた。

#### (1) 指摘事項

指摘に至る重大な法令等の違反は見受けられなかった。

#### (2) 意見・要望事項

##### ア 入札不調への対応（共通事項）

昨今の人手不足による人件費の上昇、資材、原料の高騰は、工事費の増大につながっており入札不調の要因ともなっている。実勢価格を適切に反映した積算とともに市場環境の変化に機動的に対応できる方策の検討をされたい。

##### イ バリューエンジニアリングの積極的な活用（共通事項）

区の公共施設の整備においては、これまでもバリューエンジニアリング

(Value Engineering、V E) を活用した取組みを進めているが、引続き、「費用を下げること」だけでなく、機能や品質、信頼性、安全性、環境負荷などを損なわずに価値を高めるバリューエンジニアリングを積極的に活用し、長期的な維持管理費や運用コストを含むライフサイクルコストの低減に努められたい。

#### ウ デジタル技術・A I の活用 (共通事項)

工事関係書類の電子化、クラウド環境などの効果的な活用により体系的なデータの保存管理を進め、業務の効率化を図られたい。また、最新の技術動向を研究し、ドローンやA I 等の調査への活用、設計、積算等への導入も検討されたい。

#### エ 公園への大型シェードの設置 (子育て広場整備工事)

近年の気候変動への対応というだけでなく、子育て世代の地域での交流の場所としても、誰でも気軽に使える大型シェードは重要な設備となっている。今後の公園の新設、改修の際には大型シェードの設置を検討されたい。

#### オ インクルーシブ遊具の設置 (子育て広場整備工事)

インクルーシブ遊具は、障がいの有無、年齢、国籍などに関わらず、すべての子どもたちが健やかに育つための社会基盤のひとつとして将来の共生社会実現の基礎を築く重要な意義を持つ。公園遊具の新設、更新の際には、こうしたことを踏まえながら地域住民との調整にあたり、インクルーシブ遊具の設置を検討されたい。

#### カ 防犯カメラの設置 (子育て広場整備工事)

公園への防犯カメラの設置は、利用者の安全確保と犯罪予防のために有効な対策となる。特に死角の多い公園や接道していない公園においては重要なものである。一方、防犯カメラの設置にあたっては、プライバシーへの配慮や近隣住民の理解が欠かせない。公園の運営について、こうした観点から関係機関や地域との調整を綿密に行い、防犯カメラの設置を検討されたい。

#### キ 改修工事に向けた施設入居者への配慮 (大田区立特別養護老人ホーム糀谷及びシルバーピア糀谷大規模改修工事)

生活の拠点である特別養護老人ホーム、シルバーピアの大規模改修にあたって、入居者の生活を損ねることのないよう、十分な説明と円滑な移動への配慮がなされていた。今回得られた貴重な経験、知見を、今後も見込まれる同種の大規模改修に活かせるように記録類の整備をされたい。

#### ク 太陽光発電設備の導入 (大田区立特別養護老人ホーム糀谷及びシルバーピア糀谷大規模改修工事)

施設設備の運用、維持管理の費用対効果を十分に検討することが必要ではあるが、環境負荷の低減への配慮、公共の役割を考慮し、施設の改修の

際には太陽光発電設備の導入を積極的に検討されたい。また、当該施設の災害時の役割や機能の面から検討することも重要である。

#### 4 今後の工事のために

##### (1) 区民ニーズとコストの視点での施設整備

公共施設の整備は、地域住民の生活に直接的な影響を与えるものであり、その計画段階から工事中、さらには開設後の施設運用において、一貫して区民ニーズに応え、地域住民の理解と協力を得ながら進めることが求められる。今回監査対象とした3件の工事では、それぞれ異なる特性があり地域との関わり方も多様であったが、居住者のいない地域の「京和橋落橋防止対策工事」では、近隣の事業者団体等に説明会を複数回開催した。「子育て広場整備事業」では、計画段階から近隣保育園へのアンケート調査やヒアリングを実施し、遊具や施設に対する要望、意見についての聴取など丁寧な対応が図られた。

一方で、公共施設の整備には、多額の貴重な区民の税金が使われることから、区民ニーズの視点とともにコストも含めた総合的な視点で判断することが重要である。今回の「子育て広場整備事業」では、利用者目線でのきめ細かなニーズ調査に想定外の時間を要したことで、工事の着工に遅れが生じる事態となった。その後の工事の進捗に大きな支障はなかったが、工事の遅れや工事費の増額などのリスクへの対応課題も見受けられた。

今後の公共施設整備においては、区民ニーズに寄り添いつつコストや工期への影響も考慮した総合的な判断により、地域で果たす役割を見据えた施設づくりを進め、区民満足度の高い公共施設の整備が実現されることを期待する。

##### (2) 予防保全型管理による施設の長寿命化とライフサイクルコストの縮減

公共施設の適切な維持管理は、区民の安全・安心な生活を支える基盤であり、自治体の重要な責務である。特に、区民の生活に直結する施設や災害時に重要な役割を果たす施設においては、設備の劣化状況の定期的な把握、計画的な更新を行うことで、突発的な故障による施設運営への影響を防止し、利用者の安全と利便性を確保する予防保全型の管理が求められる。

引き続き、すべての公共施設において予防保全型管理を推進し、施設の安全性と信頼性、サービスの品質を維持しつつ、施設の長寿命化とライフサイクルコストの縮減に努められたい。

##### (3) 複合施設の運用を考慮した設計及び施工

今回監査対象とした特別養護老人ホーム糶谷及びシルバーピア糶谷大規模改修工事は、複合施設の改修事例である。両施設の利用者属性は類似しているものの、施設の性格、運営主体、管理体制、利用時間帯、動線、必要とされる設備水準などが異なり、複合施設特有の課題と対応について検証する機

会となった。

両施設とも指定管理者による管理運営となっており、改修工事にあたって、それぞれの所管課と工事所管課が関係者間の調整と合意形成を丁寧に図り、運営・維持管理コストを含めた総合的な検討に努めていた。

複合施設は、効率的な施設整備と多機能な公共サービスの提供を可能にする有効な手法である一方で、目的や利用形態が異なる施設が同一建物内に併設される場合、設計段階から竣工後の施設利用、維持管理を十分に想定した計画とすることが極めて重要である。

今回の監査で確認された取組みを参考に、複合施設の設計・施工・運営に関する知見を組織的に蓄積し、今後の複合施設整備がより円滑に進められることを期待する。

## 第2 施設監査

### 1 監査の概要

#### (1) 監査の目的

事後工事監査として、過去5年以内に新築、増改築、大規模改修等工事を行った施設について、所期の目的やランニングコスト等を踏まえて、適切に運営が行われているかを監査する。

#### (2) 監査の対象

スマイル大森

所在地 大森北四丁目6番7号

開設日 令和6年12月1日

ア 大森北区民活動施設

フロア 1階から地下2階

所管課 地域未来創造部入新井特別出張所

運営管理 指定管理者

イ 地域包括支援センター入新井、シニアステーション入新井

フロア 2階

所管課 福祉部高齢福祉課

運営管理 運営委託

ウ つばさ大森教室

フロア 3階

所管課 教育総務部教育センター

運営管理 教育センター直営

エ 男女平等推進センター（エセナおおた）

フロア 5階・6階

所管課 総務部人権・男女平等推進課  
運営管理 指定管理者

(3) 監査期間

令和7年6月26日から令和8年3月25日まで

(4) 監査の実施方法

書類審査、施設監査質問書による調査、施設調査及びヒアリングにより監査した。

(5) 監査項目及び主な着眼点

ア 当該工事による所期の目的は達成されているか。

イ 当該工事による費用対効果は表れているか。

ウ 維持管理等に係るランニングコストは適切か。

エ 複合施設として有効に使われているか。

(6) 日程

ア 書類審査（令和7年9月～10月）

施設所管各課から提出された、施設の利用状況等が確認できる文書、使用料等収入に関する文書、施設の維持・運営に必要な支出に関する文書、当該工事後に支出した修繕・改良等工事に関する文書により書類審査を実施した。

イ 施設調査（令和7年10月30日）

各所管課長から施設の運営管理、利用状況の説明を受け、施設内を巡回して案内を受けた後、所管課から提出された監査資料と事前に作成した質問書に基づき、監査委員による質疑応答を実施した。

## 2 各施設の概要

(1) 大森北区民活動施設

大森北区民活動施設は、区民の様々な主体的な活動、学習、相互交流及び連携の推進や、それらの相乗効果を図ることで地域力の向上を目指す施設。

2種類の多目的室や音楽スタジオを含む貸室業務の他、オープンスペースを運営している。

(2) 地域包括支援センター入新井

高齢者やその家族から介護・福祉に関する総合的な相談を受ける窓口であり、シニアステーション入新井との連携により、相談から適切なサービスへの切れ目のない支援を提供している。

(3) シニアステーション入新井

高齢者の元気維持・介護予防のための事業を実施している。

(4) つばさ大森教室

つばさ大森教室は、心因的理由などで学校に登校できなくなった小学校の児童及び中学校の生徒が通う教室であり、3階に専有フロアとして配置され

ている。児童・生徒の安全確保とプライバシー保護の観点から、セキュリティに配慮した運用が行われている。

(5) 男女平等推進センター（エセナおおた）

男女平等推進センター（エセナおおた）は、男女平等の推進、DV相談、女性の活躍支援等を目的とした施設であり、相談室、学習室、図書・展示コーナー、多目的ルーム等を備え、講座や講演会、貸室業務等を行っている。

3 「スマイル大森」全体の維持管理

(1) 施設全体の設備管理

施設全体の設備管理は、大森北区民活動施設の指定管理者が担当しており、特に施設開館前に漏水事故があったため、毎日の巡回・検針での異常の有無の確認を行い、漏水発生時に備えて土のう、水掃除機などを備えている。

(2) 光熱水費の契約及び支払

入新井特別出張所が一括して契約し、支払いを行っている。支払額は、館内各施設の床面積に応じた案分計算により算出し、当該予算を入新井特別出張所に執行委任している。

屋上に設置した太陽光発電パネルによる電力は、施設で使用する電力の一部に充てている。

(3) 警備の契約及び支払

入新井特別出張所が契約し、支払いを行っている。

(4) エレベーターの運行

3階つばさ大森教室のセキュリティ面を考慮し、館内エレベーター2基のうち一般利用の多い1基を3階に停止しない運用としている。

(5) 施設開館後の改修

施設利用者の安全を考慮し、施設開館直後に次の改修工事を行った。

ア 施設1階入口階段中央に手すりを設置

イ 施設1階入口車椅子用スロープ折返し部分に大型の鏡を設置

ウ 1階から6階までの階段の手すりの上に転落防止用の柵を設置

(6) 利用者からの意見への対応

ア エントランスの案内サインについて、3階つばさ大森教室の多目的室と地下2階の多目的室が混同される事例があったため、案内サインの表示を改善した。

イ 利用者アンケートの要望事項に挙げたゴミ箱を大森北区民活動施設内のオープンスペースに設置した、

4 監査の結果

対象施設について、質問書による調査、現場調査及び監査委員ヒアリング、

書類審査を通して監査した結果、法令、条例、規則に違反するものは認められず、施設の運営は概ね適切に執行されている。

(1) 総合的な所見

各施設とも、設置目的に沿って適切に運営されており、利用者への対応、施設の維持管理、安全管理等の基本的な管理運営業務は適正に実施されており、維持管理に関する契約、支払を一括して行うことで事務の効率化やランニングコストの節減に努めていることを確認した。また、利用者からの意見・要望に対して、改善可能なものについては速やかに対応するなど、利用者サービスの向上に向けた取組みが行われている。複合施設の特徴を活かす連携事業については、指定管理者の業務として明確化され、いくつかの事業が試行されている。

(2) 課題に対する意見・要望事項

ア 館内の掲示と情報発信

施設内の掲示物は、管理者によるもの、外部からの依頼によるものなどで増加する傾向にある。掲示物が過多になると、施設的美観を損なうだけでなく重要な情報が埋もれてしまうおそれがある。一方で、地域の団体からのものを含め地域の情報発信の拠点という役割も重要なことである。現時点では、開館から日が浅いこともあり問題はないようであるが、掲示物の種類によって区画を分ける等、案内表示を含めた総合的な対応方針を検討されたい。

イ セキュリティ対策と案内表示

複合施設である「スマイル大森」は、各施設で利用者層が異なる上、開館時間は誰でも自由に利用できる。一方で、利用者に配慮を要しセキュリティ確保が必要なつばさ教室があるため、一般利用者への適切な案内を両立しなくてはならない。現在の対応は適切と判断できるが、子育て支援施設の開設も見据えてあり方を検討されたい。

ウ 駐輪スペース

各施設の利用者層、利用時間帯が異なっているが、駐輪スペースが不足する時間帯が生じている。今後、子育て支援施設の開設も予定されていることもあるため、施設の整備状況を踏まえて事業者間で調整し、駐輪区画の整備等、対策を検討されたい。

エ 空調設備

館内の通路部分の一部で空調設備が設置されていないため、運営事業者からの指摘がある。具体的には、2階（地域包括支援センター入新井、シニアステーション入新井）では、「事務室前ロビー付近や通路の湿度が高く、紙製の書類、資料の傷みが早い」、6階（男女平等推進センター）では、「通路の大きなガラス窓付近は夏場の高温が耐え切れない」などがある。新たに空調設備を設置することは簡単なことではないため、各フロア

の問題点に対応した対策を検討されたい。

## 5 今後の施設運営のために

令和6年12月に開館した「スマイル大森」は、大森北区民活動施設、地域包括支援センター・シニアステーション、つばさ教室、男女平等推進センターの施設機能を持つ大規模複合施設である。各施設の目的や利用形態が異なる複合施設では、セキュリティと利便性のバランス、施設間の連携、統一的な案内システムの構築など、複合施設特有の課題に適切に対応することが求められる。

本施設では開館直後に、エントランス及び各階階段への手すり設置や、エントランススロープの折り返しスペースに大型の鏡を設置するなど、施設利用者の安全性に配慮した対応が行われている。これらの迅速な対応は一定の評価ができる一方で、本来であれば設計段階から、利用者特性に応じた運営シミュレーションを重ね対応すべき事項である。この点については、今後の施設建築、改修の際の教訓とされたい。

また、利用者から「初めて来たときに施設内の場所が分かりづらい」「駐輪スペースが狭い」といった声や、運営事業者から「夏場に高温になる場所がある」「部分的に湿度が高い」などの管理運営上の問題が指摘されている。開館間もない施設であるからこそ、利用者ニーズを継続的に把握し、柔軟に運営改善を図ることが重要である。利用者アンケート調査などに基づきPDCAサイクルによる継続的な改善を実践されたい。さらに、長期的視点に立ち、予防保全型の維持管理体制を早期に確立することで、施設の長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図られたい。

最後に、本施設の設置目的は、大田区大森北四丁目複合施設条例第1条にある「学校教育機能や各施設の機能が連携するによってもたらされる相乗効果を通じて地域力を向上すること」である。

本施設では、各施設の管理者・運営者が毎月開催している「連携調整会議(施設運営会議)」や「施設間企画調整会議(施設館での連携イベント検討会議)」において、情報共有と共同事業の企画が進められている。今後、施設内に子育て支援施設の開設も予定されており、「スマイル大森」が地域住民にとって親しみやすく、利用しやすい施設として、また、多世代が交流し、地域コミュニティが育まれる拠点として、長く愛される施設となることを期待する。