

馬込地区公共施設整備 に係る基本構想

令和 7 年 9 月

大田区

目次

1. はじめに	3
コラム「基本構想」とは	5
2. 地区の特性.....	6
3. 整備対象施設	8
4. 整備コンセプト・取組の視点	9
中馬込地区の整備概要（案）	10
コラム「ZEB ^{ゼフ} 」とは.....	11
南馬込地区の整備概要（案）	13
5. 両地区のスケジュール概要（案）	14
コラム 回遊性の向上に向けた「多様な交通手段」への取組	15

1. はじめに

はじめに

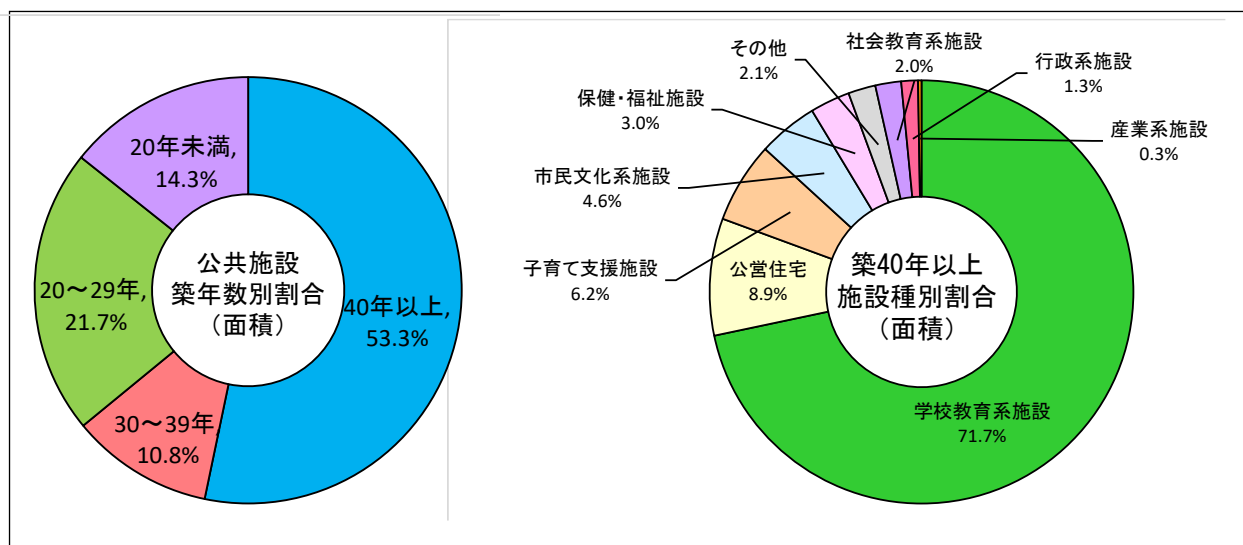
本基本構想については、馬込地区の老朽化した公共施設の更新に当たり、基本的な方向性を定めるものです。区では、公共施設の整備と合わせ、区民や来街者を惹きつける「魅力あるまちづくり」を進めることで、馬込地区の発展を目指しております。

公共施設の状況

区が保有する公共施設は、昭和 30 年代から 50 年代にかけて集中的に整備されてきました。令和 4 年現在において、約 570 施設、延床面積約 127 万㎡の公共施設のうち、約 65 万㎡（約 53%）が築 40 年以上を経過するなど、老朽化が進行しております。

区では、こうした現状や新しい行政需要（バリアフリー、少子高齢化、環境負荷低減等）を踏まえながら、『大田区公共施設等総合管理計画（令和 4 年 3 月改訂）』に基づき、効果的・効率的な施設マネジメントに取り組んでおります。

【図 1】 築年別の整備状況



出典：大田区公共施設等総合管理計画（令和 4 年 3 月）

総量抑制

社会情勢の変化による床面積の増加や、施設の老朽化への対応に伴う更新費用の増加を踏まえ、区では、『大田区公共施設適正配置方針（平成 28 年 3 月）』において、2060（令和 42）年度までに公共施設の延床面積を概ね 1 割程度削減することを目標として掲げております。

このような中でも、区は、公共施設の利便性の一層の向上に努めるなど、効果的・効率的な施設マネジメントによる区民サービスの維持・向上の実現を目指しております。

上位計画における馬込地区の取組

『大田区公共施設等総合管理計画』（令和4年3月改訂）において、馬込地区の取組については、以下のとおり整理しております。

馬込地区

◇整備計画

- ・馬込第三小学校及び複合施設
 《令和11年度竣工予定》
- ・馬込東中学校 《計画中》
- ・馬込小学校
 《令和5年度増築工事着手予定》

◇更新の検討を要する主な公共施設

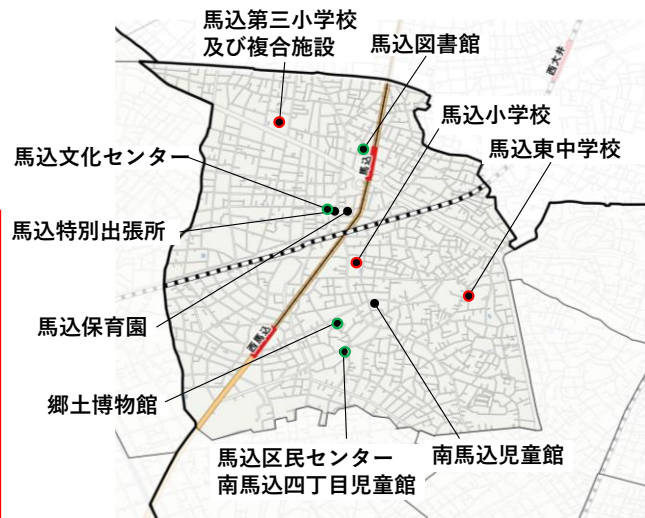
- ・馬込区民センター（昭和44年度築）
- ・南馬込四丁目児童館（昭和44年度築）
- ・馬込図書館（昭和45年度築）
- ・郷土博物館（昭和53年度築）
- ・馬込文化センター（昭和54年度築）

◇周辺の公共施設

- ・南馬込児童館（昭和51年度築）
- ・馬込特別出張所（昭和60年度築）
- ・馬込保育園（昭和60年度築）

◇取り組みの視点

- ・老朽化した施設の更新を契機とし、周辺施設の再配置も視野に入れ、馬込地区の特性に合った施設整備を検討する。
- ・図書館のあり方や将来像を見据えた検討を行う。
- ・区民センター・文化センターのあり方や将来像を見据えた検討を行う。
- ・各学校の特色や敷地・周辺環境を踏まえた整備を行い、学校教育活動の一層の向上を目指す。
- ・郷土博物館について教育的な効果も含め立地場所や展示内容の検討を行うことで、区民還元や観光資源としての価値向上を図り、回遊性向上を目指す。
- ・子ども・子育て支援新制度を踏まえ、放課後の児童の安全・安心な居場所づくり事業を推進する。
特別出張所と地域包括支援センターの複合化等による地域力の推進拠点づくりを検討する。
高齢者に対する相談機能、元気維持・介護予防機能等の充実を図る。



出典：大田区公共施設等総合管理計画（令和4年3月改訂）

コラム 「基本構想」とは

本基本構想では、老朽化した施設の整備を契機とし、地域特性や新しい行政需要等を踏まえるなど、地域全体を俯瞰的に捉え、整備を進める公共施設を位置付けます。さらに、設計や竣工後の運営段階までを貫く基本的な考えであるコンセプトを定めます。

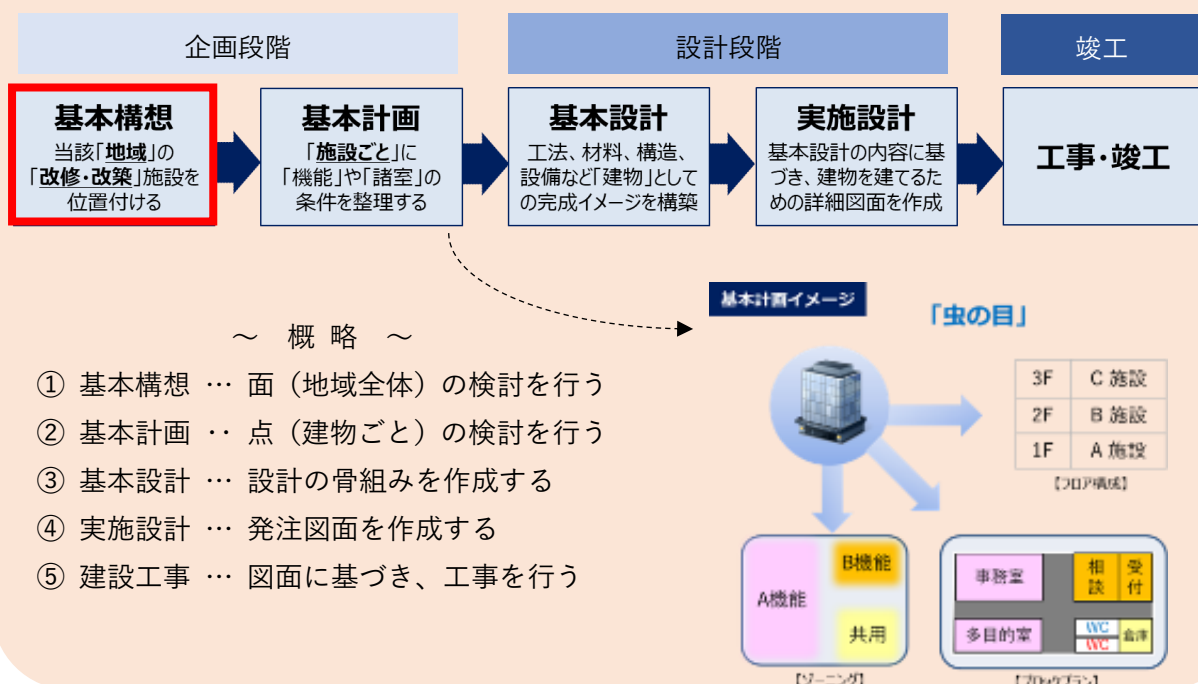
※施設内の具体的な機能などについては、次の取組である「基本計画」で検討いたします。

【図2】 本基本構想（整備を進める公共施設）のイメージ



【図3】 施設整備までの取組

基本構想は、公共施設整備を進める際の一番はじめの取組です。



2. 地区の特性

馬込地区の特性

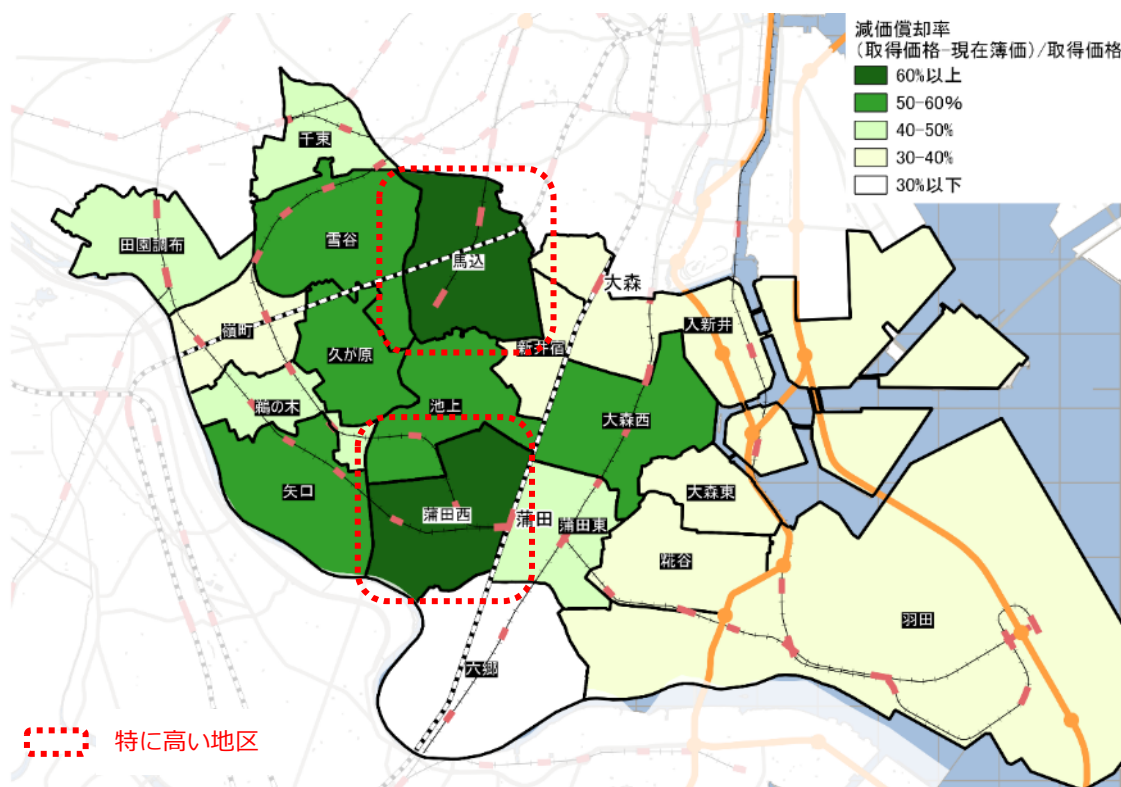
馬込地区は、起伏に富んだ地形で大部分が閑静な住宅地であり、農業を営む生産緑地も点在しております。

『大田区都市計画マスタープラン（令和４年３月）』の馬込・池上地域の都市づくり方針では、「池上本門寺をはじめとする歴史文化資源や緑豊かな自然環境を維持・保全し、落ち着いた住宅地を形成するとともに、区民や来街者が訪れやすく快適に過ごせる都市づくりを進める」ことが求められております。また、多くの文士や芸術家が住んでいた地域でもあり、「博物館」や「記念館」など、歴史・文化の観光資源と公共施設や商店街などのネットワークを強化し、地域の回遊性の向上にぎわいの創出を図るとともに、公共施設の効果的・効率的な配置を進めることで、区民や来街者を惹きつけることが求められております。

馬込地区の公共施設の状況

公共施設の老朽度合いを 18 特別出張所管内別でみると、馬込地区は、減価償却率（減価償却率が高いほど、老朽化が進んでいる）が特に高い地区となります。

【図 4】 公共施設の減価償却状況

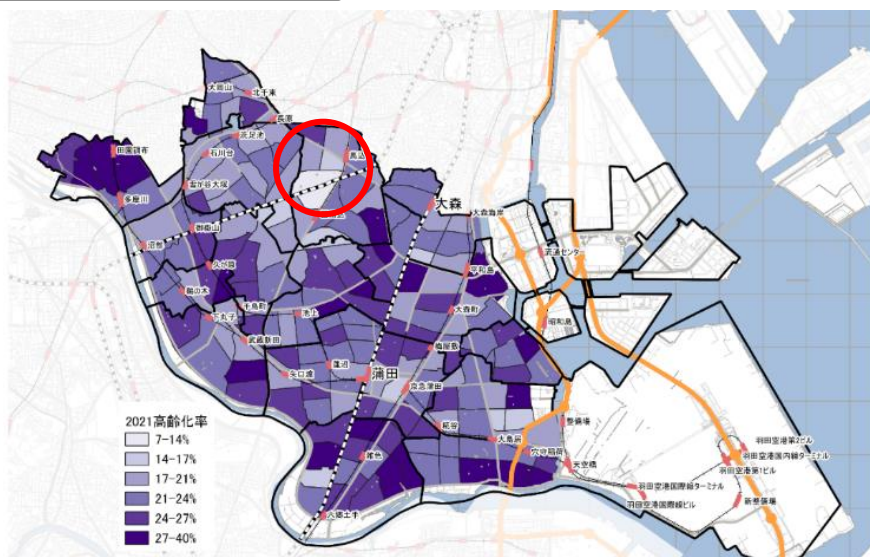


出典：大田区公共施設等総合管理計画（令和4年3月）

馬込地区の高齢化率

区内全域では、住宅地を中心に高齢化が進展していますが、流入人口が多い馬込地区では高齢化率が低くなっております。

【図5】区内の高齢化率



出典：国土交通省国土数値情報、住民基本台帳（2021（令和3）年1月1日）

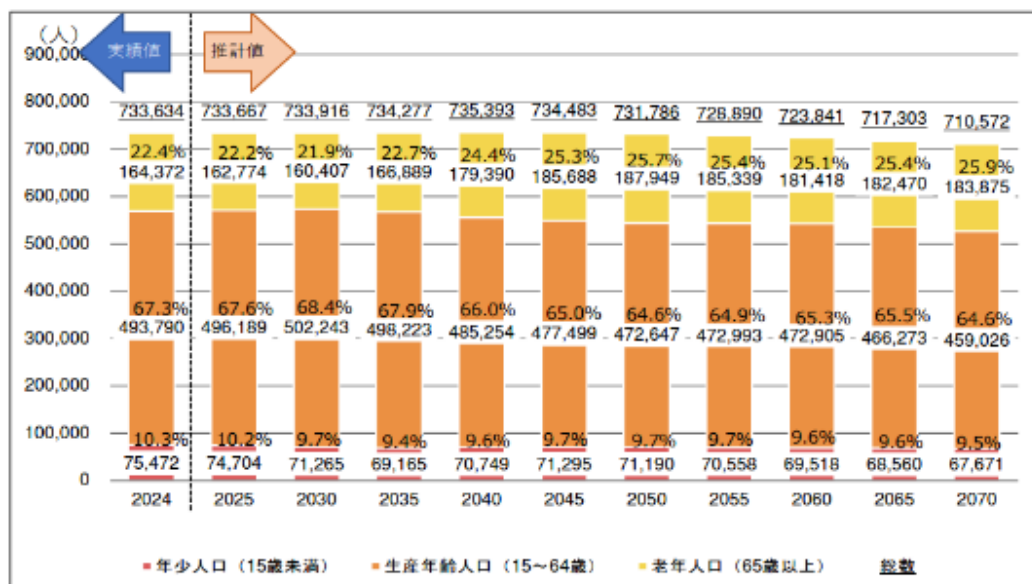
区の将来人口推計

区では、新たに2070（令和52）年までの将来人口を推計いたしました。2040年代半ばからは、少子多死による自然減の拡大により人口が緩やかに減少しますが、長期的には70万人の人口規模を維持します。

なお、馬込地区がある大森地域の特徴として、年少人口については、他の地域と比べ、減少の割合が緩やかであることが見込まれております（2024年：25,777人⇒2070年：25,745人）。

※詳細は「大田区将来人口推計（令和6年4月）の概要：年少人口（0-14歳）__地区別（基本推計）」参照

【図6】将来人口推計（区全体）



出典：大田区将来人口推計（令和6年4月）の概要

3. 整備対象施設

基本的な考え方

区では、『大田区公共施設個別施設計画（令和3年3月）』に基づき、昭和46（1971）年度以前に建築された「旧耐震基準」の建物は、原則、「新築（建替え）」とし、それ以外の建物については、築年数に応じて「改修」するなど、計画的に公共施設の整備を行っております。

この考え方を踏まえ、馬込地区における整備対象施設は、「馬込図書館」と「馬込区民センター」を中心とするとともに、周辺施設の再配置も視野に入れて検討しております。なお、本基本構想に位置付けの無い施設についても、施設ごとの状況を踏まえ、計画的な「施設の保全」に努めるとともに、必要に応じて「整備」を進めてまいります。

【表1】中馬込地区の対象建物概要一覧

	馬込図書館	馬込特別出張所	馬込保育園	馬込文化センター
敷地面積	868 m ²	895 m ²	1,773 m ²	950 m ²
延床面積	1,608 m ²	856 m ²	818 m ²	1,208 m ²
築年度	昭和45年	昭和60年	昭和60年	昭和54年
用途地域	近隣商業地域/準住居地域/第一種住居地域	近隣商業地域/ 第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域
建蔽率	80%/60%	80%/60%	60%	60%
容積率	300%	300%/200%	200%	300%
高度地区	第三種高度地区 最低限高度地区	第三種高度地区/ 第二種高度地区	第二種高度地区	第三種高度地区
日陰規定	5h-3h/4m	5h-3h/3h-2h/4m	3h-2h/4m	5h-3h/4m
防火指定	準防火地域/防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域

【表2】南馬込地区の対象建物概要一覧

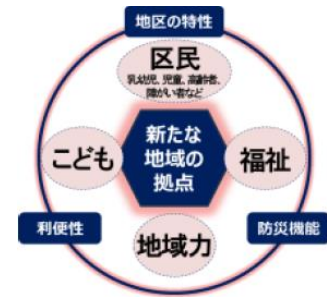
	馬込区民センター※	みなみまごめ保育園	郷土博物館
敷地面積	1,496 m ²	1,032 m ²	2,199 m ²
延床面積	1,880 m ²	936 m ²	2,097 m ²
築年度	昭和44年	昭和42年	昭和53年
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居用専用地域	第一種低層住居専用地域
建蔽率	50%	50%	50%
容積率	100%	100%	100%
高度地区	第一種高度地区	第一種高度地区	第一種高度地区
日陰規定	4h-2.5h（1.5）	4h-2.5h（1.5）	4h-2.5h（1.5）
防火指定	準防火地域/新防火地域	準防火地域/新防火地域	準防火地域/新防火地域

※ 「南馬込四丁目児童館」、「上池台障害福祉会館馬込分場」を含む

4. 整備コンセプト・取組の視点

整備コンセプト

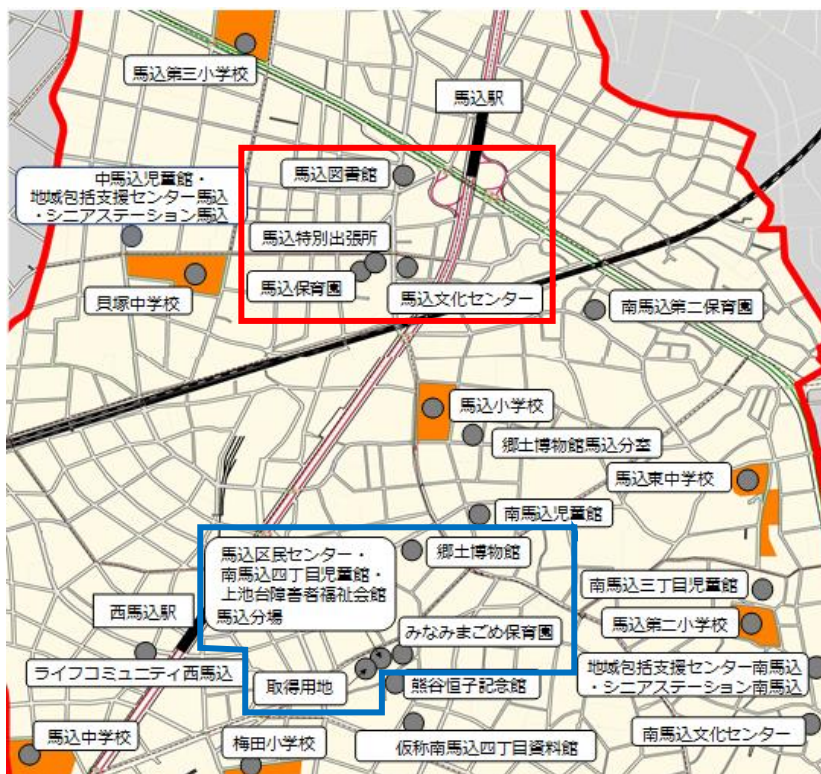
- ① 幅広い世代が利用しやすい環境づくり
 - ⇒ こどもから大人まで「気軽に訪れ、地域交流ができる」場所づくり
 - ⇒ アクセシビリティの向上（高低差の解消）をはじめ、誰もが利用しやすい施設づくり
 - ⇒ 利用実態などを踏まえた「施設機能の再編」と「利便性の向上」
- ② 「歴史・文化・自然」など地区の特性に合った施設づくり
 - ⇒ 「馬込文士村」を身近に感じることのできる機会の創出
 - ⇒ 「景観」を生かすとともに「環境に配慮」した施設の整備
- ③ 災害時に備えた防災拠点機能の強化
 - ⇒ 安全・安心なまちづくりの推進
 - ⇒ 災害を想定した機能の充実



2つのエリア設定

馬込地区の中で、特に老朽化している馬込図書館（中馬込）、馬込区民センター（南馬込）を中心に、「中馬込地区」（図7 赤枠）と「南馬込地区」（図7 青枠）のエリアを設定し、それぞれにおいて検討を進めております。

【図7】現況配置図



中馬込地区の整備概要（案）

区では、令和6年9月に、東京地下鉄（株）との間で『財産交換に係る基本協定』を締結いたしました。この協定に基づき、今後、「馬込図書館の土地」と「東京地下鉄(株)用地（約1,278㎡）」を交換する予定であることから、本基本構想では、この土地交換を前提に整備プランの検討を進めております。

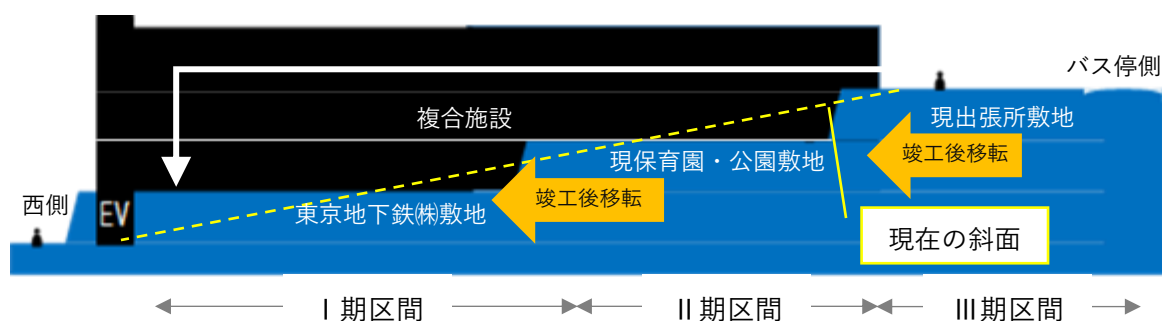
中馬込地区の整備においては、この区有地に隣接する「東京地下鉄(株)用地」を活用することにより、数多くのメリットがあると考えております。例えば、両敷地をまたいで新築の建物を整備することで、建物内の移動により、「坂道の移動が円滑化（高低差を解消）」できる点や、「ZEB基準」などにより環境に配慮した建物の整備が実現できます。さらに、敷地全体を活用して工事を段階的に実施するなど「仮設建物を建築しない」ことにより、「整備費用の縮減」や工事中においても現在の建物にて「継続した区民サービスの提供」を目指します。

このように、中馬込地区では、隣接する土地を活用して馬込特別出張所、馬込保育園、馬込図書館からなる「新・複合施設」を整備するプランを検討しております。なお、新・複合施設においては、馬込地区に多くの文士や芸術家が住んでいたことを踏まえ、現・馬込図書館に存在する「馬込文士村資料室」をリニューアルし、実在する図書の紹介や、「郷土博物館」で保管している関連資料と合わせ、文士の魅力を発信いたします。

最後に、「馬込文化センター」については、別途、改修時期等を検討することとし、工事期間中については、「一時休館」とする予定です。

【図8】工事ステップ（案）と高低差解消のイメージ

工事については、上記のことを狙いとして、段階的に進めていくことを検討しております。



※Ⅰ～Ⅲ期工事については、今後、詳細に検討してまいります。

【表4】整備手法（案）

施設名	既存面積	整備手法	備考
馬込特別出張所	856 ㎡	改築（複合化）	・ 出張所敷地 895 ㎡
馬込保育園	818 ㎡		・ 保育園敷地 1,773 ㎡
馬込図書館	1,608 ㎡		・ 交換用地 1,278 ㎡
合計	3,282 ㎡	-	※以上の敷地（3,946 ㎡）を活用し、複合施設を整備予定

※ゆうやけ児童公園（466 ㎡）は、同等面積にて整備予定

コラム「^ゼブ「ZEB」とは

【 ZEB (Net Zero Energy Building) 】

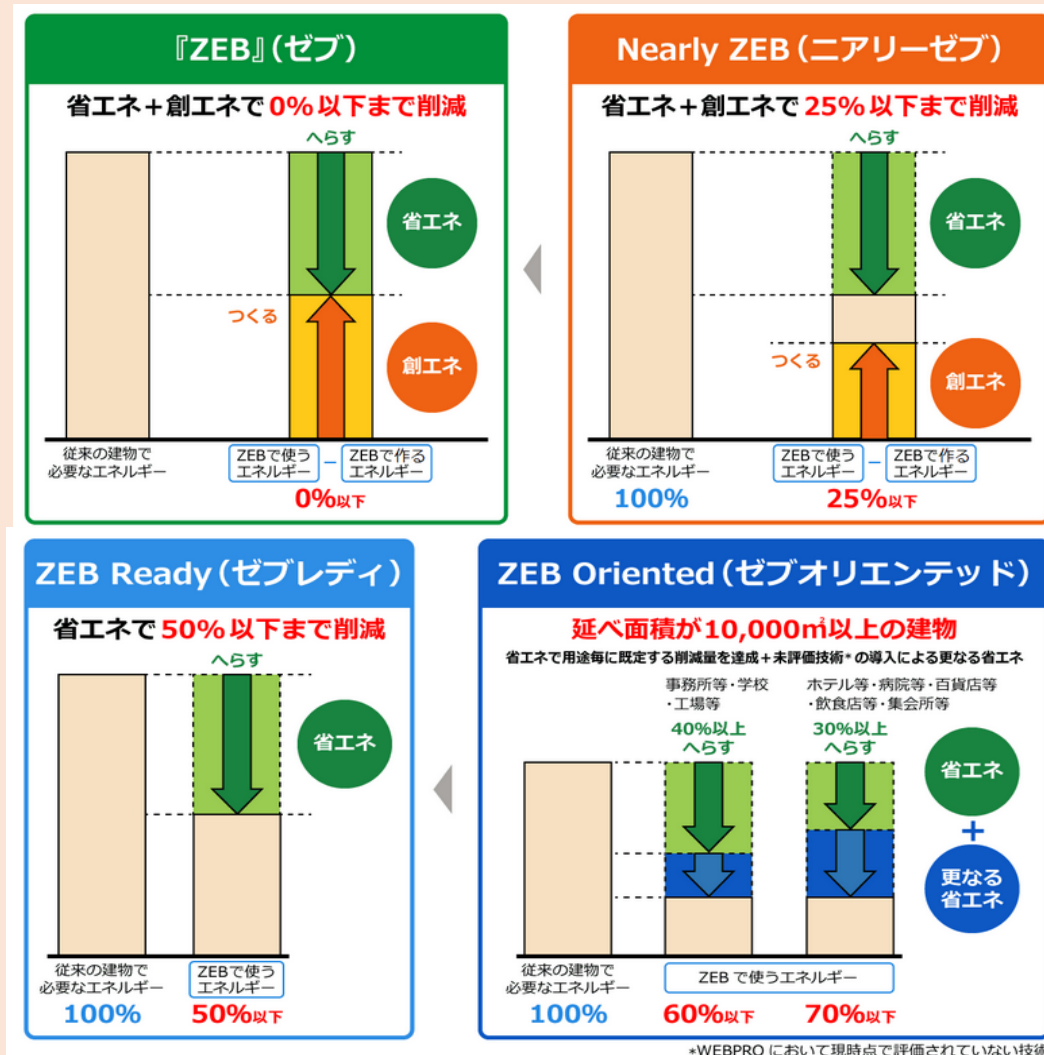
ネット・ゼロ・エネルギー・ビルの略称で、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のことです。

建物のエネルギー消費量をゼロにするには、大幅な省エネルギーと、大量の創エネルギーが必要です。そこで、ゼロエネルギーの達成状況に応じて、4段階の ZEB シリーズが定義されております。

区は、2022（令和4）年3月に『大田区環境アクションプラン』の改定に合わせ2030年（令和12年）までに温室効果ガス排出量46%削減（2013年度比）を表明いたしました。

その実現に向けた環境負荷低減への取組として、今後、公共施設を新築する際には、ZEB（ZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented の4種類）の基準を目指し進めます。

【図9】 ZEBの定義



環境省HP『ZEB PORTAL』より引用

複合施設を整備する場合

工事ステップ

STEP 1

- ・区有地と東京地下鉄用地部分に複合施設を「段階的」に整備

※ 右図「赤点線内」

※ I～Ⅲ期の対象施設は、今後、詳細に検討する。

STEP 2

- ・図書館をはじめ、保育園や出張所が順次移転

STEP 3

- ・文化センターの改修工事



出張所や保育園を「改修」する場合

この場合、出張所や保育園の改修期間中に、「仮設運営建物」が必要となり、以下の課題が発生します。

- 出張所の仮設運営に伴う「文化センター」の休館
- 保育園の仮設運営に伴う「仮設運営建物」の建設
- 建築年度が古い図書館の対応が遅延

上記、課題を解決するなど、効果的・効率的な施設マネジメントの観点から、中馬込地区において「複合施設」の整備を予定しております。

STEP 1

出張所・保育園の仮設移転工事

- ・出張所⇒文化セ
- ・保育園⇒地下鉄用地

STEP 2

出張所・保育園の仮移転

STEP 3

出張所・保育園の改修工事

STEP 4

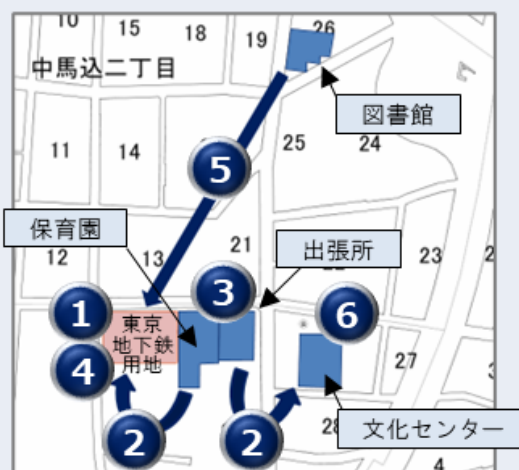
- ・保育園の仮設建物の解体工事
- ・図書館の新築工事

STEP 5

図書館の移転

STEP 6

文化センターの改修工事



南馬込地区の整備概要（案）

区では、令和3年2月に、公共施設整備用事業用地として、馬込区民センターと隣接する南馬込四丁目の土地（約3,554㎡）を取得いたしました。本基本構想では、この土地の活用を前提に、整備プランの検討を進めております。南馬込地区の整備については、馬込区民センター、南馬込四丁目児童館、みなみまごめ保育園などからなる「新・複合施設」を整備し、その後、郷土博物館を改修するプランを検討しております。

「馬込区民センター」については、稼働率が高い「体育館」は引き続き整備し、「集会室」などに関しては、現在の利用実態を踏まえ、より多目的な利用が可能となるような多機能化を検討しております。「ゆうゆうくらぶ」の機能については、新施設のロビー空間を有効活用し、引き続き囲碁や談話などができるよう検討いたします。

「南馬込四丁目児童館」については、児童館の利用状況や馬込地区における子育てニーズ等を踏まえ、児童館機能の整備・強化を引き続き検討いたします。

「みなみまごめ保育園」については、新・複合施設への入所を予定しておりますが、私立園であるため、改築手法（複合化もしくは単独で現地改築）については今後、運営事業者と調整を図ってまいります。ただし、いずれの場合においてもこの地で運営継続を図り、引き続き、子どもを健やかに守り育てる取組みを進めてまいります。

なお、「上池台障害福祉会館馬込分場」については、上池台障害者福祉会館（本館）に機能統合する方向で検討いたします。

その他、高低差のある馬込地区において、高齢者や子育て世代の図書館利用が困難な状況にあることから、新たに図書の閲覧スペースと図書館等資料貸出窓口を備える小規模なスペース（サテライト図書館）を整備することを検討してまいります。

【表5】整備手法（案）

施設名	現状面積	整備手法	備考
馬込区民センター	1,298 ㎡	改築（複合化）	取得用地（約 3,554 ㎡）を活用し、複合施設を整備予定 ※みなみ馬込保育園については、複合化もしくは現地改築を予定
南馬込四丁目児童館	224 ㎡		
みなみまごめ保育園	936 ㎡		
サテライト図書館	—		
上池台障害者福祉会館馬込分場	358 ㎡	本館へ機能統合	
合計	2,816 ㎡	—	

※ 「馬込区民センター」や「みなみまごめ保育園」の跡地活用については、現時点では未定とし、新しい行政需要等を踏まえて、今後検討いたします。

※ 郷土博物館は、現在地に改修を予定しています（工事中は馬込区民センターを仮移転先として活用予定）。

※ 「郷土博物館馬込分室（昭和40年度築）」については、馬込第三小学校複合施設内（収蔵庫機能）に移転する予定です。郷土博物館馬込分室の跡地については、郷土博物館の改修に合わせて検討いたします。

南馬込の整備のイメージ

工事ステップ

STEP 1

・取得地に複合施設を整備

STEP 2

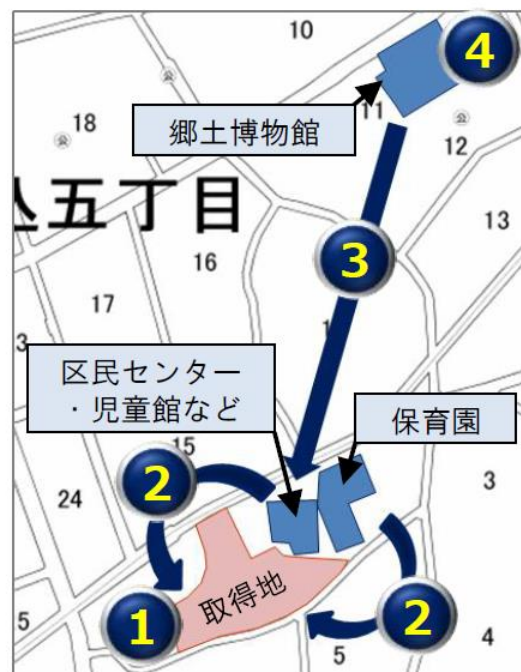
・区民センターをはじめ、保育園や児童館等が移転

STEP 3

・郷土博物館が現・区民センターの建物に仮移転

STEP 4

・郷土博物館の改修工事



5. 両地区のスケジュール概要（案）

今後は、「基本計画」の策定をはじめ、「設計」や「工事」などの取組を進めてまいります。なお、近年、働き方改革関連法などへの対応に伴い「工事期間」が「長期化」しております。このため、具体的な期間は、「設計」の段階で詳細に検討いたします。

令和7年度 (2025)	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)	令和11年度以降 (2029)
計画		設計		新築工事

※ 上記「スケジュール」は、「中馬込」と「南馬込」の両地区共通のものです。

※ 新築工事の終了後、「馬込文化センター」や「郷土博物館」など、「改修」が必要な施設の工事に着手してまいります。

コラム 回遊性の向上に向けた「多様な交通手段」への取組

デマンド型交通・自動運転バス

令和5年7月から令和6年6月において、区と東急バス(株)は、公共交通不便地域（区では、鉄道駅から500m以上かつ、バス停からも300m以上離れている地域を言う）である「池上駅・西馬込駅接続エリア」と「蒲田駅接続エリア」において、「公共交通不便地域の改善」や「多様な移動サービスの提供」を狙いとして「予約制の相乗り型の交通サービス」である「デマンド型交通実証実験」を実施いたしました。今後は、検証結果を踏めて、他自治体での事例等を研究しつつ、その他の手段も含めて公共交通不便地域の改善について引き続き検討してまいります。



また、令和7年1月には、持続可能な地域交通の実現に向けた取組として天空橋駅から萩中公園間で市街地を走行するルートにて「自動運転バスの実証運行」を実施いたしました。

区では引き続き、次世代技術の活用をはじめ多様な交通手段の確保に向け、今後も取組を進めてまいります。



コミュニティサイクル

一定の地域内に設置されたサイクルポート（駐輪場所）であれば、どこでも自転車（電動アシスト付き）を借りることができ、返却することができるシステムです。都市の新たな移動手段として、国内でも多くの都市で導入されており、区内でも数多く配備をしております。



馬込地区の公共施設整備における対応

区では、回遊性の向上に向けた「多様な交通手段」について、ハード・ソフトの両面から検討を進めております。

『大田区都市計画マスタープラン（令和4年3月）』における馬込・池上地域の都市づくり方針においては、良好な住環境の維持・保全を図りながら地域内の回遊性を高めて、地域の魅力発信をしていくことが重要としております。このため、馬込地区の公共施設整備に当たっては、これらの多様な交通手段の受け皿となれるようなハード整備について検討してまいります。