
第3次 墨田区公共施設マネジメント実行計画

令和4(2022)年度 ~ 令和7(2025)年度

令和4(2022)年3月

墨田区

序章 はじめに

これまで区では、区民サービスの向上や生活基盤の充実に資するため、公共施設（建物）の計画的な整備に取り組んできました。今後、これらの公共施設が一斉に、老朽化による大規模修繕や更新の時期を迎えます。しかし、公共施設の大規模修繕や更新、維持管理等には多額の費用がかかるため、今ある公共施設を全て維持し続け大規模修繕等を行っていくことは、区の財政運営上困難な状況です。

一方、社会経済情勢の変化や少子高齢化の進展等により、公共サービスや公共施設に対する区民ニーズの変化が想定されることから、区は長期的・経営的な視点をもって、今後の公共施設のあり方や最適な配置、計画的な保全による財政負担の軽減・平準化等を検討していく必要があります。

「公共施設の老朽化と更新時期の集中」「公共施設の維持管理に係る財源の不足」「区民ニーズの変化」といった諸課題に取り組むため、区では、平成 25（2013）年 5 月に作成した「墨田区公共施設白書」をはじめ、平成 28（2016）年 6 月に策定した「第 2 次墨田区公共施設マネジメント実行計画」など、公共施設（建物）の維持管理や運営方法の見直し、民間活力の活用、長寿命化の推進、統廃合等の取組みを進めています。

また、本区は令和 3（2021）年 5 月に、内閣府が推進する「2021 年度 SDGs 未来都市・自治体 SDGs モデル事業」に選定されています。公共施設マネジメントの取組みは、その取組み自体が、SDGs における 17 の目標の 1 つである「11 住み続けられるまちづくりを」の実現に向けた具体的取組みであり、持続可能な社会の実現のため、積極的に取り組んでいく必要があります。

このような状況の中で、区の限られた財源を有効に活用し、真に必要な公共サービスを将来にわたり区民のみなさんに提供し続けるため、総合的・計画的にマネジメントを行っていく必要があることから、引き続き、公共施設マネジメントを進めていくための個別施設計画として、「第 3 次墨田区公共施設マネジメント実行計画」を策定しました。

当該計画に基づき、区民の貴重な資産である公共施設を効果的・効率的に有効活用し、その費用対効果を最大化するため、また、SDGs における 17 の目標の 1 つである「11 住み続けられるまちづくりを」の実現に向けて、さらなる公共施設マネジメントの取組みを実践していきます。

もくじ

第1章 目的と位置付け ... 1 ~ 6

1 目的 ... 1

2 計画の位置付け ... 1

3 計画期間 ... 2

4 公共施設マネジメントに係るこれまでの区の実践 ... 3

5 対象施設の考え方 ... 4

第2章 施設の現状と課題 ... 7 ~ 10

1 施設の現状 ... 7

2 課題 ... 10

第3章 施設保有総量圧縮の進捗状況と 将来経費 ... 11 ~ 14

1 施設保有総量の圧縮 ... 11

2 将来経費 ... 12

第4章 第3次実行計画における取組方針 ...15～26

1 基本方針と取組みに係る考え方 ...15

2 【基本方針1】維持管理費の適正化 ...17

3 【基本方針2】民間活力等の活用 ...18

4 【基本方針3】計画的な予防保全による施設の
長寿命化の推進 ...20

5 【基本方針4】施設保有総量の圧縮 ...23

6 【基本方針5】新たな行政需要に対応するための
施設再編 ...26

第5章 公共施設マネジメント推進体制の整備 ...27～28

1 担当組織の変遷 ...27

2 今後の推進体制 ...28

**参考 「墨田区公共施設等総合管理計画」に
おける施設類型ごとの今後の取組みの方向性** ...29～33

第1章 目的と位置付け

1 目的

公共施設マネジメント実行計画（以下「実行計画」という。）は、区の限られた財源を有効に活用し、真に必要な公共サービスを将来にわたり区民のみなさんに提供し続けるために、長期的・経営的な視点をもって、区民の貴重な資産である公共施設（建物）を計画的にマネジメントしていくことを目的として、以下の考え方にに基づき策定します。

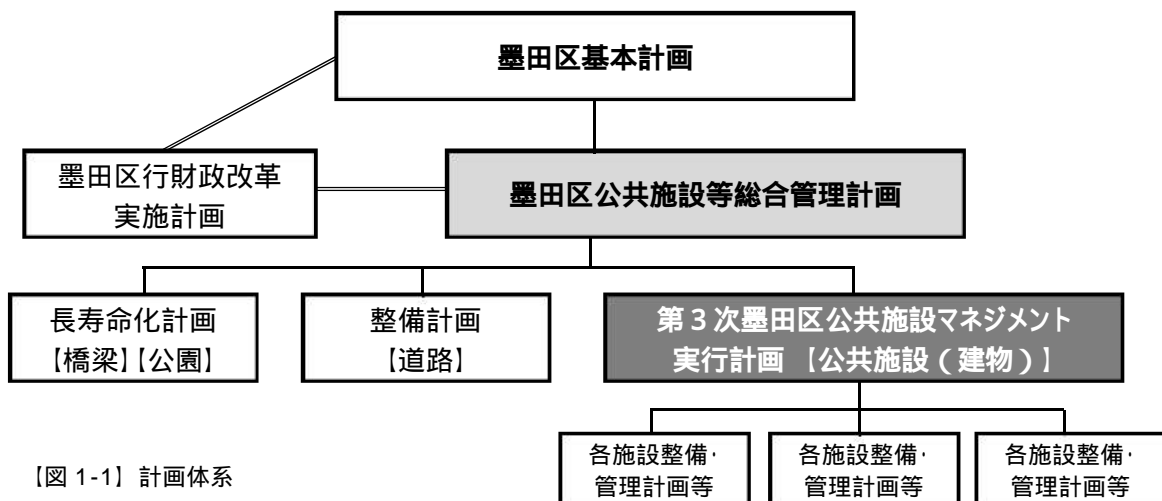
公共施設マネジメント実行計画の基本的な考え方

長期的・経営的な視点をもって、公共施設マネジメントに取り組みます。
公共施設を適切に維持していくため、老朽化対策や計画的な保全に取り組みます。
維持管理費の削減に取り組みます。
将来の財政負担の軽減等を図るため、施設の適正配置や再編などに取り組み、施設保有総量の圧縮を推進します。

2 計画の位置付け

令和3（2021）年度末で第2次実行計画の計画期間が終了することから、引き続き第3次実行計画を策定し、公共施設マネジメントにおける様々な課題に取り組みます。

なお、第3次実行計画は、墨田区公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）における、公共施設（建物）マネジメントに係る個別施設計画として位置付けるとともに、各部が所管する公共施設の整備や管理計画等を、横断的にマネジメントするための計画とします。

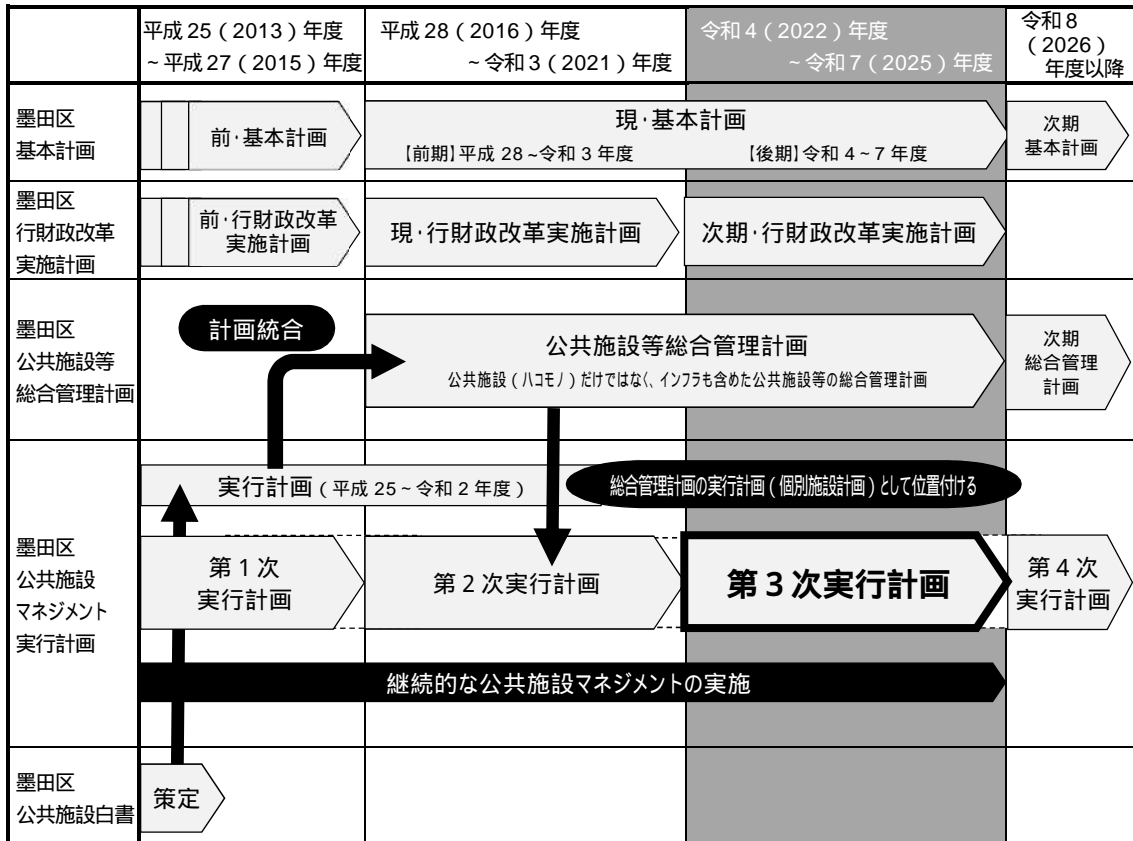


【図1-1】計画体系

3 計画期間

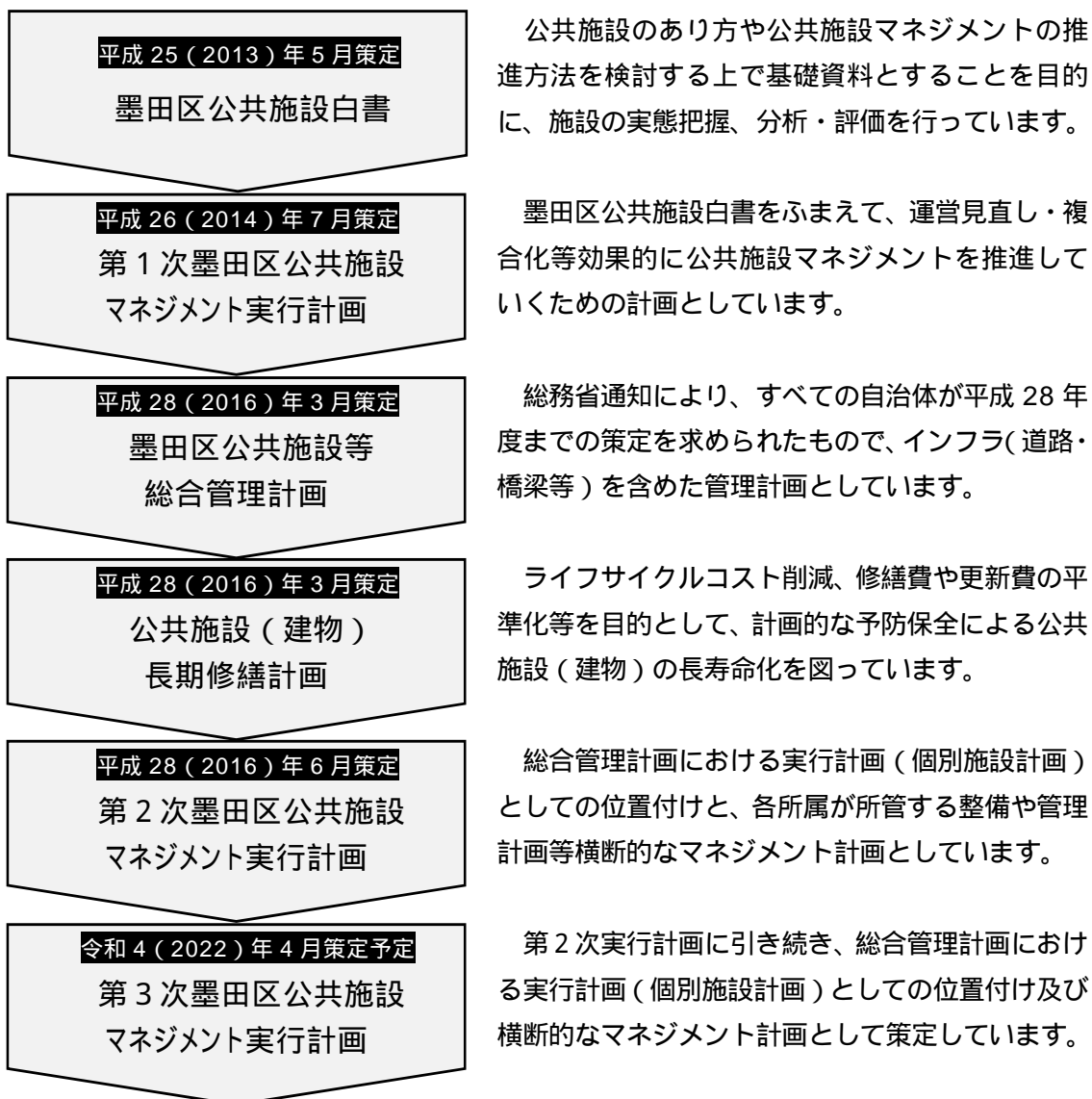
第3次実行計画の計画期間は、令和4(2022)年度から令和7(2025)年度までの4年間とします。

【表 1-2】 計画期間イメージ



4 公共施設マネジメントに係るこれまでの区の実績

平成 25 (2013) 年の公共施設白書策定以降、区が取り組んできた公共施設マネジメントに係る取り組みは、以下のとおりです。



【図 1-3】 公共施設マネジメントに係る取り組み内容

【公共施設等マネジメントの取り組みに係る各種計画】

https://www.city.sumida.lg.jp/kuseijoho/gyoseikaikaku_zaisei/shisetu_management.html

5 対象施設の考え方

(1) 対象施設

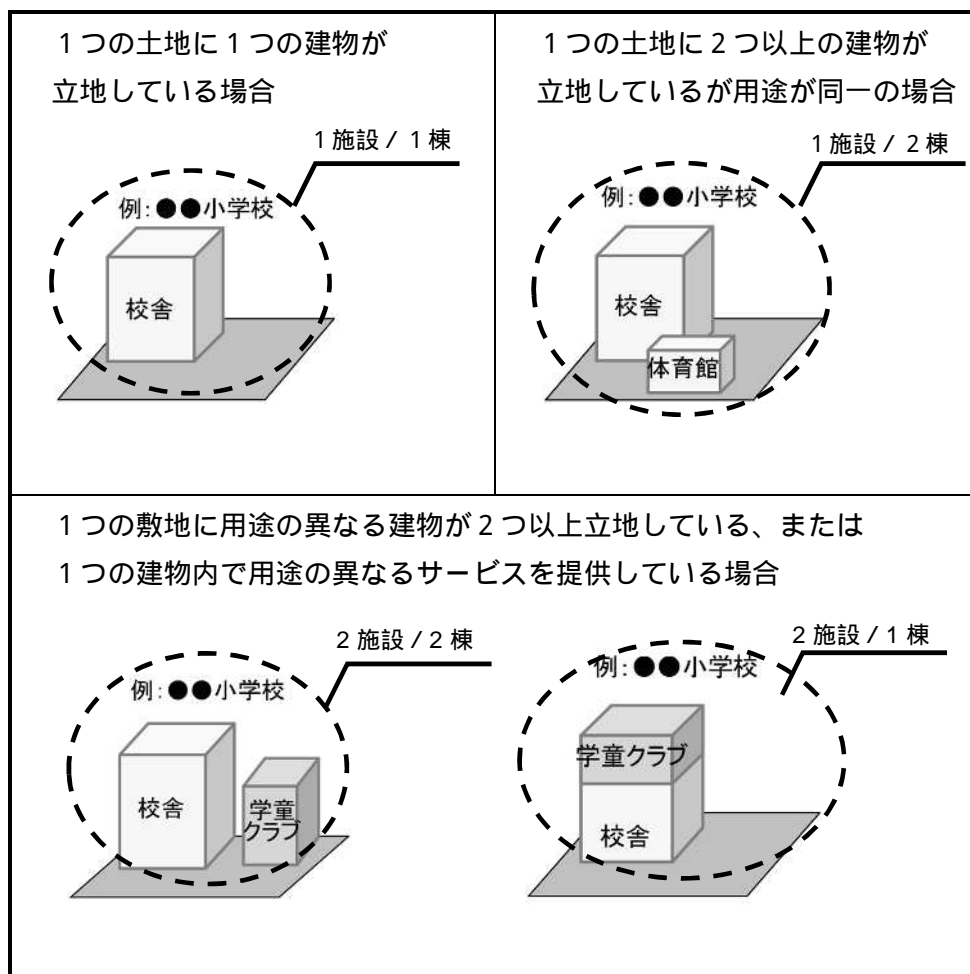
第3次実行計画における対象施設は、令和3(2021)年4月1日現在区が所有する施設、また、賃貸借等により使用している施設であり、以下【表1-4】に該当する306施設(約52.0万㎡)とします。

【表1-4】公共施設マネジメント対象施設及び対象外施設

公共施設マネジメント対象施設	
	区民の利用に供する施設 区民サービスを提供するために、区が直接使用している施設 令和4年度以降も継続運営が見込まれる施設 建物または土地を借り上げて設置している施設を含む
× 公共施設マネジメント対象外施設	
	倉庫や物置、小屋、便所等人が一定時間滞留しないような附属施設 令和4年3月31日までに使用終了(廃止)となる施設 建物残存施設を含む

(2) 施設の単位

対象施設の立地条件には、複数のパターンが存在します。第3次実行計画では、総合管理計画と同様に、原則として施設機能別で整理することとし、1つの施設機能である小学校のように、1つの敷地内に複数棟が立地している場合（校舎 + 校舎 + 屋内運動場など）また、1つの建物で用途の異なる事業等を実施している場合（小学校 + 学童クラブなど）は、以下のように整理します。



【図 1-5】対象施設の立地パターン

(3) 施設分類

第3次実行計画では、以下のとおり施設を分類しています。

[表 1-6] 対象施設の分類

第3次実行計画施設分類	総合管理計画における評価分類
区民活動施設	ホール
	集会所・集会室
	コミュニティ会館
	多目的施設
	事業施設
子ども・子育て支援施設	保育園
	児童館
	学童クラブ
	子育て支援施設
福祉・保健施設	機能訓練施設
	障害者就労支援施設
	元気高齢者施設
	特別養護老人ホーム・高齢者在宅サービスセンター
	保健センター
	その他福祉施設
住宅	住宅
小学校・中学校	小学校
	中学校
教育施設	幼稚園
	図書館
	その他教育施設等
文化・スポーツ施設	資料館・文化施設
	屋内体育施設
	屋外体育施設
公用財産・その他	庁舎
	出張所
	事務所等
	職員住宅
	自転車駐車場等
	その他

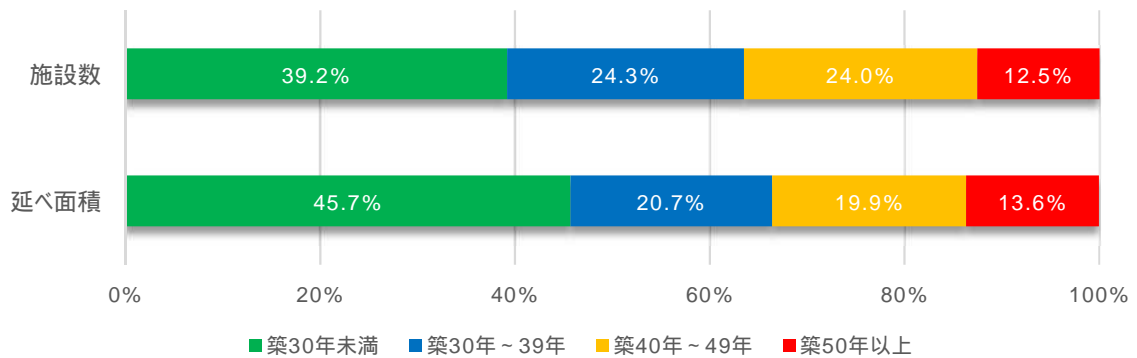
第2章 施設の現状と課題

1 施設の現状

(1) 築年数別状況

築30年以上となる建物は、施設全体の約61%、延べ面積全体の約54%となります。

さらに、平成25(2013)年に策定した公共施設白書において算出されている、竣工から建替えまでの平均年数となる築40年以上の建物は、施設全体で約37%、延べ面積全体では約34%となっており、老朽化が進んでいる状況です。

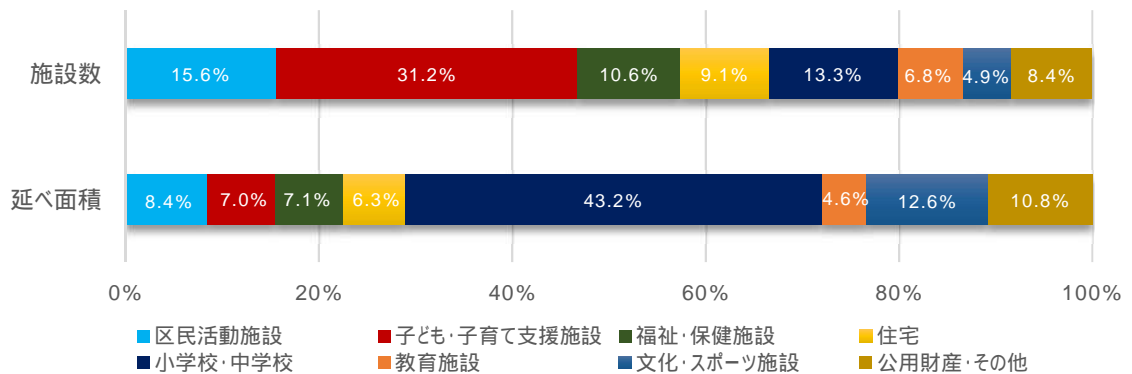


【図 2-1】 築年数別状況

(2) 施設分類別状況

施設全体では、約31%を占める子ども・子育て支援施設が最も多く、次いで約16%を占める区民活動施設、小・中学校、福祉・保健施設となります。

延べ面積全体では、約43%を占める小学校・中学校が最も多く、次いで10%強を占める文化・スポーツ施設、公用財産・その他となります。

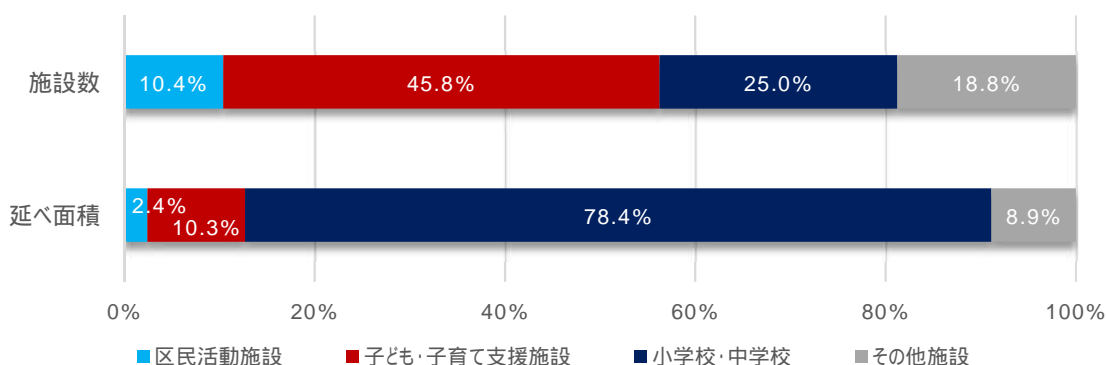


【図 2-2】 施設分類別状況

(3) 築40年以上となる施設分類別状況

築40年以上となる施設の内訳です。施設全体では、約46%が子ども・子育て支援施設ですが、延べ面積全体では、約78%が小・中学校という状況です。

公共施設全体として老朽化が進んでいるところですが、特に老朽化が著しい施設は、子ども・子育て支援施設、小・中学校という状況です。



【図 2-3】 築40年以上となる施設分類別状況

(4) 公共施設の利用頻度

「第26回墨田区住民意識調査(令和2年)」によると、年1回以上の利用がある公共施設は図書館であり、40%強となっていますが、その他の施設については、「過去1年間に利用していない」割合が、どの施設も70%を超えている状況です。

さらに、「過去1年間に利用していない」と回答があった方に、利用しなかった理由を尋ねたところ、「利用する必要がない」との回答が、すべての施設で70%強、一部施設では90%強となっている状況です。

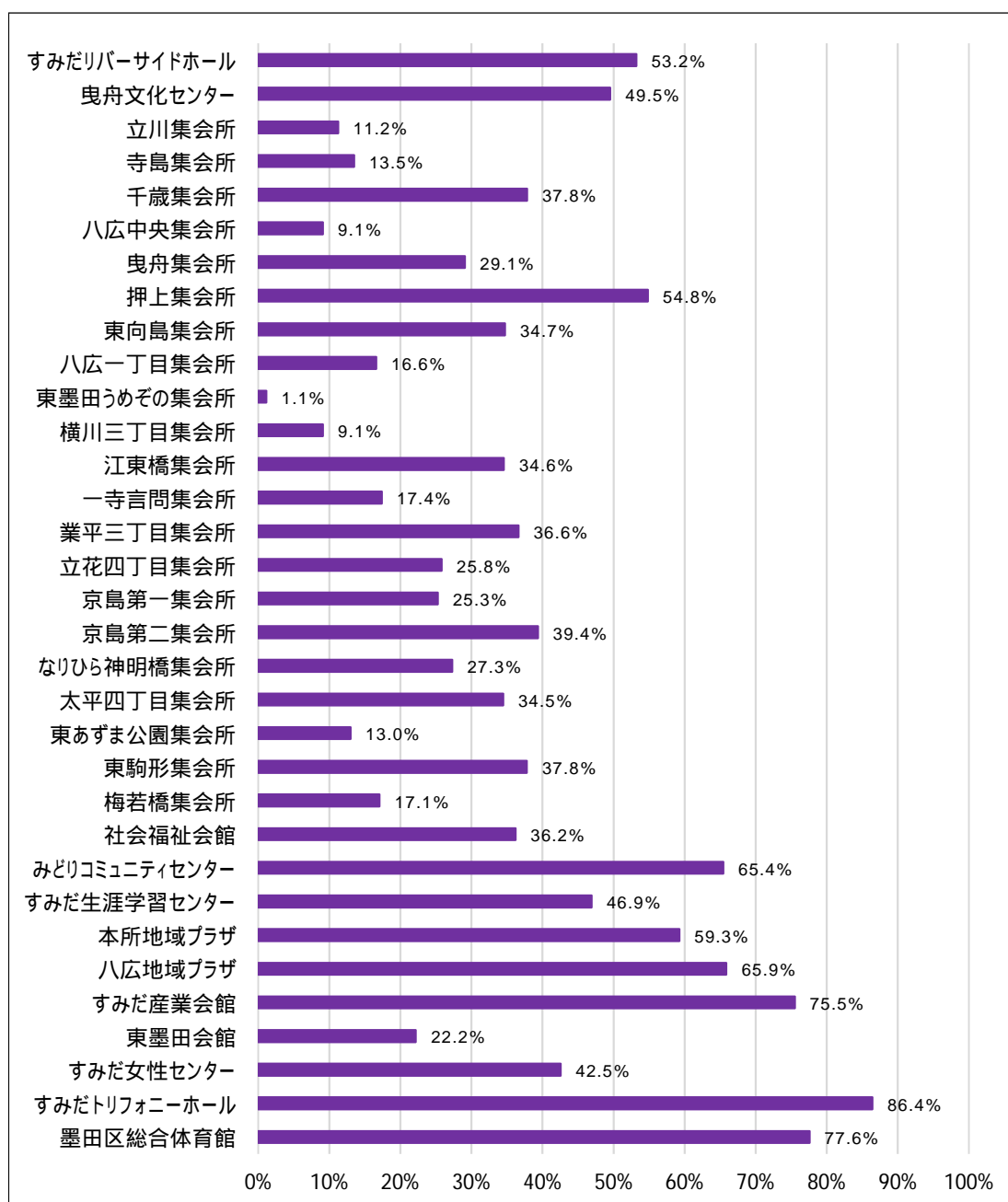
【第26回墨田区住民意識調査(令和2年10月)】

https://www.city.sumida.lg.jp/kuseijoho/sumida_info/houkokusyo/ishikityousa/r2.html

(5) 貸出施設の稼働率

平成 29 (2017) 年度から令和元 (2019) 年度の 3 か年平均における、貸出施設の稼働率を示しています。

全体の平均稼働率は 36.6% となっていますが、地域集会所・集会室に限ると、平均稼働率は、24.8% となっています。



【図 2-4】 貸出施設稼働率

2 課題

区の公共施設（建物）の維持管理・運営に向けて取り組むべき課題について、まとめました。

（１）維持管理・運営方法の抜本的見直し

今後の公共施設の維持管理や大規模修繕に係る財源を捻出するため、施設サービスの一層の向上や維持管理・運営の効率化を図り、維持管理等に係る経費の削減を図る必要があります。

（２）民間活力等の活用

効果的・効率的な運営と施設サービスの一層の向上を目的として、施設の維持管理・運営にあたっては、民間活力等の活用を推進していく必要があります。

また、施設の統廃合等により生じる土地等資産を積極的に貸付・売却するなどにより、施設の維持管理・運営のための財源を確保していく必要があります。

（３）施設の長寿命化の推進

保有施設の老朽化が進んでいることから、「墨田区公共施設計画的保全システム」（以下「保全システム」という。）を活用し、「公共施設（建物）長期修繕計画」（以下「長期修繕計画」という。）に基づいた予防保全により、施設の長寿命化を図るとともに、老朽化に伴い発生する修繕費等の削減と、区の財政負担の平準化を図る必要があります。

（４）施設保有総量の圧縮

稼働率が低い施設や、当初の設置目的と現状の利用実態がかい離した施設などについては、施設の統合や機能転換、複合化・多機能化等を推進しながら、施設の保有総量の圧縮を図る必要があります。

（５）施設の再編

施設保有総量の圧縮を図ったうえで、老朽化した延べ面積が大きな施設の大規模修繕や建替えにあたっては、近隣施設の統廃合や集約等、施設の再編に取り組んでいく必要があります。

第3章 施設保有総量圧縮の進捗状況と将来経費

1 施設保有総量の圧縮

(1) 施設保有総量の圧縮目標

平成26(2014)年7月に策定した実行計画では、施設総量の削減目標をマイナス15%(延べ面積に換算するとマイナス約8.6万㎡)に設定しています。

施設保有総量の圧縮に係る考え方

区では、今後もさらなる維持管理費の適正化や民間活力の活用に取り組むとともに、将来に向けた施設保有総量の削減目標は、引き続き以下のとおりとし、進捗管理を適切に行っていきます。

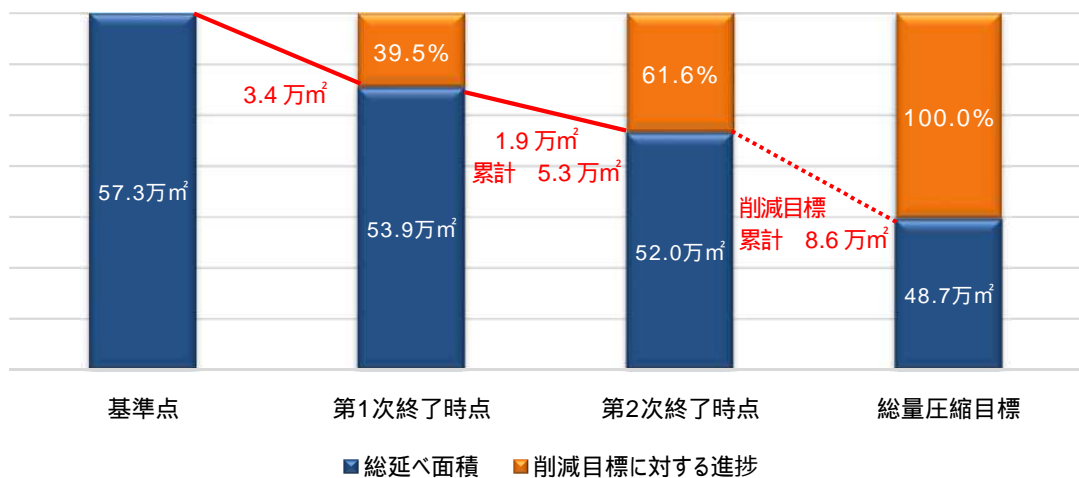
【施設保有総量の削減目標】マイナス15%(マイナス約8.6万㎡)

なお、基準点は、第2次実行計画同様、平成26(2014)年7月策定「墨田区公共施設マネジメント実行計画」時点の延べ面積(約57.3万㎡)とします。

(2) 施設保有総量圧縮の進捗状況

上記基準点から、第2次実行計画までの進捗については、以下のとおりです。

施設総量の削減目標であるマイナス15%(延べ面積約8.6万㎡)に対して、第2次実行計画終了時点では、延べ面積で約5.3万㎡を削減しています。削減目標に対して、約60%の進捗となっています。



【図3-1】施設保有総量圧縮の進捗状況

【表 3-2】施設保有総量圧縮の進捗状況

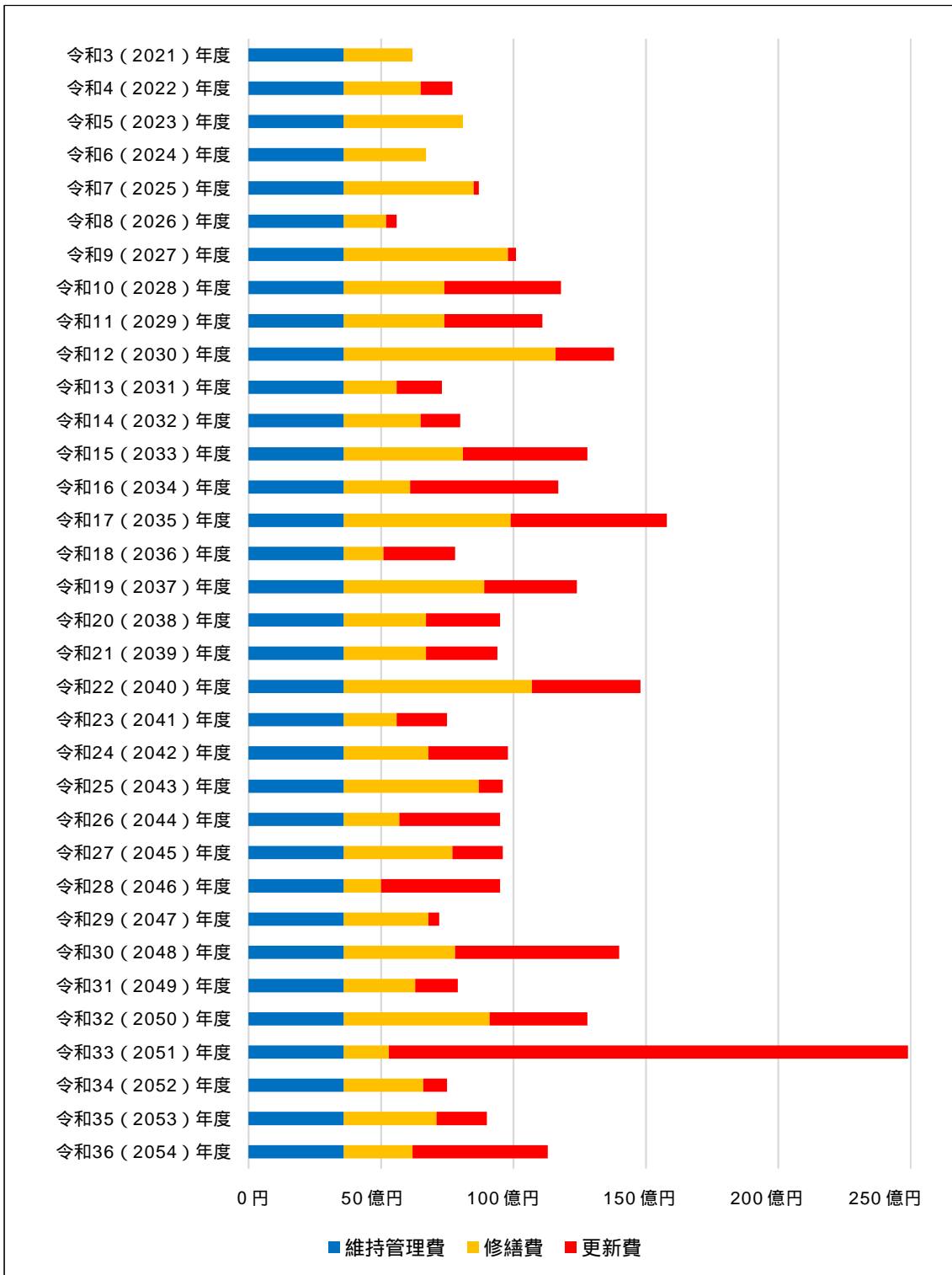
進捗状況	延べ面積	主な増減理由等と要因発生年度
平成 26(2014)年 7 月 基準点	約 57.3 万㎡	
平成 27(2015)年度末 第 1 次実行計画 終了時点	約 53.9 万㎡ (約 3.4 万㎡)	<p>【主な増加施設 約 2.0 万㎡増】 桜堤中学校 ひきふね図書館 八広・本所地域プラザ ほか</p> <p>【主な終了(廃止)施設 約 5.4 万㎡減】 鐘淵中学校 八広保育園旧園舎 家庭センター 伊豆高原荘 すみだ厚生会館 ほか</p>
令和 3(2021)年度末 第 2 次実行計画 終了時点	約 52.0 万㎡ (約 1.9 万㎡)	<p>【主な増加施設 約 3.8 万㎡増】 すみだ北斎美術館 吾嬬第二中学校・吾嬬立花中学校新校舎 墨田区総合運動場（観覧場・セミナーハウス）ほか</p> <p>【主な終了(廃止)施設 約 5.7 万㎡減】 すみだ中小企業センター 八広職員住宅 墨田福祉作業所 すみだ清掃事務所亀沢事業所 区建設型区民住宅（押上・墨田・立花） ひきふね保育園 ほか</p>
差引	約 5.3 万㎡	累計増加面積 約 5.8 万㎡ 累計削減面積 約 11.1 万㎡

2 将来経費

(1) 将来経費の試算

総合管理計画及び第 2 次実行計画において、目標使用年数を 60 年と仮定したうえで、維持管理・修繕・更新（建替え）に係る将来経費について、平成 27（2015）年度から令和 36（2024）年度までの 40 年間の将来経費を試算しています。

実行計画の上位計画である総合管理計画が、令和 7（2025）年度までの計画であることから、第 3 次実行計画では、総合管理計画及び第 2 次実行計画をもとに、令和 36（2024）年度までの 34 年間の将来経費について、改めて試算を行いました。



【図 3-3】 将来経費の試算結果

(2) 試算結果

第3次実行計画における対象306施設の将来経費について、改めて試算を行ったところ、将来経費試算額【A】は、令和36(2054)年度までの34年間で総額3,482.5億円、年平均で約102.2億円となりました。年平均額で、基準となる実行計画策定時点と比較すると、約2.4億円の増加となっていますが、第2次実行計画との比較では、約0.8億円減少しています。

当該試算(102.2億円)に対し、施設の維持管理や建設・改修費用等のこれまでの実績額《下表【3-4】「B基準額」》を比較すると、第2次実行計画期間時点で生じているかい離《下表【3-4】「Cかい離額」》は解消されていません。

第2次実行計画期間における、施設保有総量の圧縮や長期修繕計画に基づく施設の長寿命化の推進により、第3次実行計画策定時における修繕費は、第2次実行計画策定時点と比較して、年平均で約2.3億円減少しているものの、依然として、基準額とはかい離が生じている状態です。

基準点と比較して、延べ面積は約5.3万m²減少してはいますが、施設保有総量を15%圧縮したとしても、さらに3.8%相当(年平均で約3.9億円)を削減する必要があります。そのため、第3次実行計画においては第2次実行計画と同様に、維持管理費の適正化についても、重点的に取り組んでいきます。

【表 3-4】 将来経費の試算結果とかい離額の状況

目標使用年数 60 年で試算		今後 40 年間の 1 年あたりの平均額		
		公共施設等総合管理計画における		基準点
		令和36(2054)年度まで40年間の将来経費試算 第3次実行計画策定時点	第2次実行計画策定時点	平成26(2014)年7月 公共施設マネジメント 実行計画時点における 40年間の将来経費
将来経費 試算 【A】	今後の施設の維持管理・修繕・ 更新に必要な経費(+ +)	102.2 億円	103.0 億円	99.8 億円
	維持管理費	35.7 億円	36.2 億円	33.9 億円
	修繕費	36.2 億円	38.5 億円	37.1 億円
	更新費	30.3 億円	28.3 億円	28.8 億円
基準額 【B】 第1次 実行計画 策定時点	施設の維持管理や施設建設・改修 費用等の実績額(+ +)	83.0 億円		
	維持管理費	33.9 億円		
	過去 20 年間の建設・改修費 用等平均額	32.9 億円		
	上記 以外の過去 20 年間の 建物取得費用平均額 (再開発・PFI 等含む)	16.2 億円		
かい離額 【C=A-B】		19.2 億円	20.0 億円	16.8 億円
上記【C】から換算される施設総量の 圧縮割合【D=C/A】		18.8%	19.4%	16.8%

第4章 第3次実行計画における取組方針

1 基本方針と取組みに係る考え方

第3次実行計画10ページに示した課題から、第3次実行計画においては、以下のとおり5つの基本方針を定めました。また、次ページ【図4-1～4】において、取組みに係る考え方のイメージを図式化しました。

基本方針 1 維持管理費の適正化

《主な取組み》

施設の維持管理業務（設備保守点検、清掃、警備など）の適正化
施設の省エネルギー対策の推進

基本方針 2 民間活力等の活用

《主な取組み》

施設の維持管理・運営に係る民間活力等の活用
資産の有効活用（跡地活用・貸付・売却・賃貸借など）に係る民間活力等の活用
民間誘導や民間資金の調達など PPP/PFI 手法等の活用

基本方針 3 計画的な予防保全による施設の長寿命化の推進

《主な取組み》

施設情報の一元化と分析及び定期的な評価の実施
公共施設（建物）長期修繕計画に基づく予防保全の推進

基本方針 4 施設保有総量の圧縮

《主な取組み》

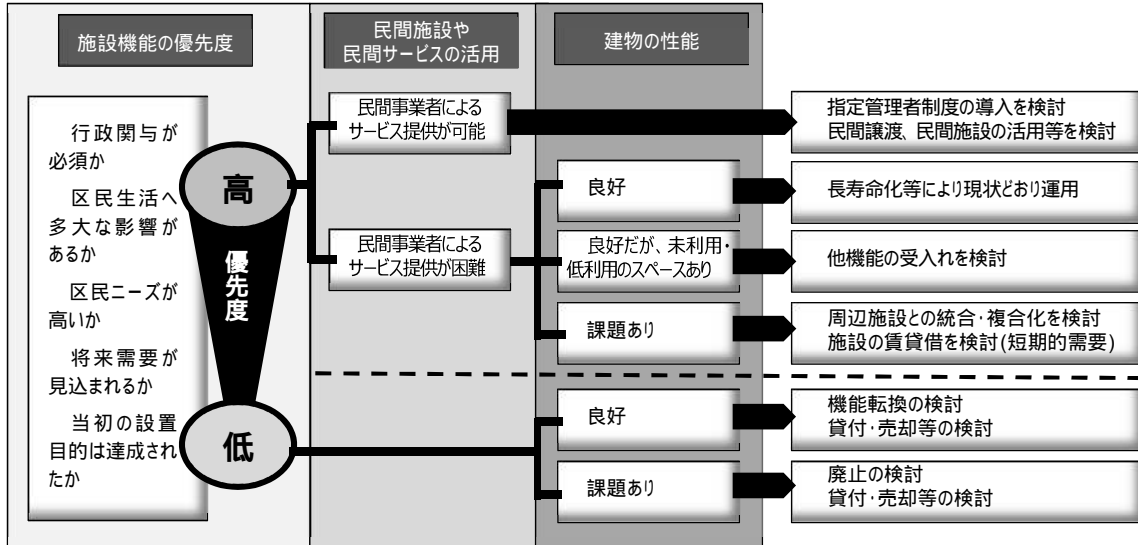
削減目標に基づく施設保有総量圧縮による修繕費の削減や財政負担の平準化
民間施設や民間サービスの活用及び民間事業者誘導や民間移譲の推進
既存施設の統廃合等による施設保有総量増加の抑制

基本方針 5 新たな行政需要に対応するための施設再編

《主な取組み》

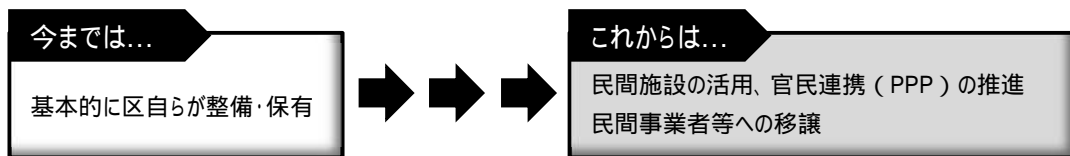
大規模施設（小・中学校など）における大規模修繕や建替え等に伴う近隣施設の統合・集約化など、複合化・多機能化の推進
既存施設を活用した新たな行政需要への対応

基本方針に係る施設のあり方



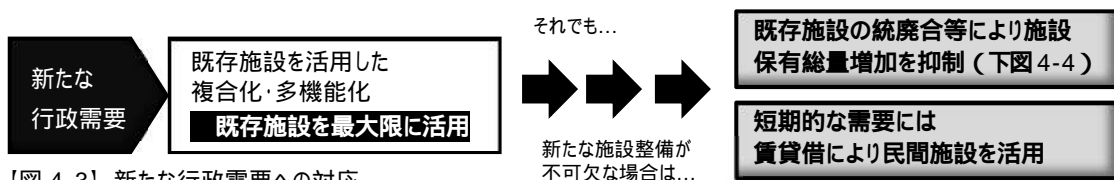
【図 4-1】基本方針に係る施設のあり方

施設の保有形態

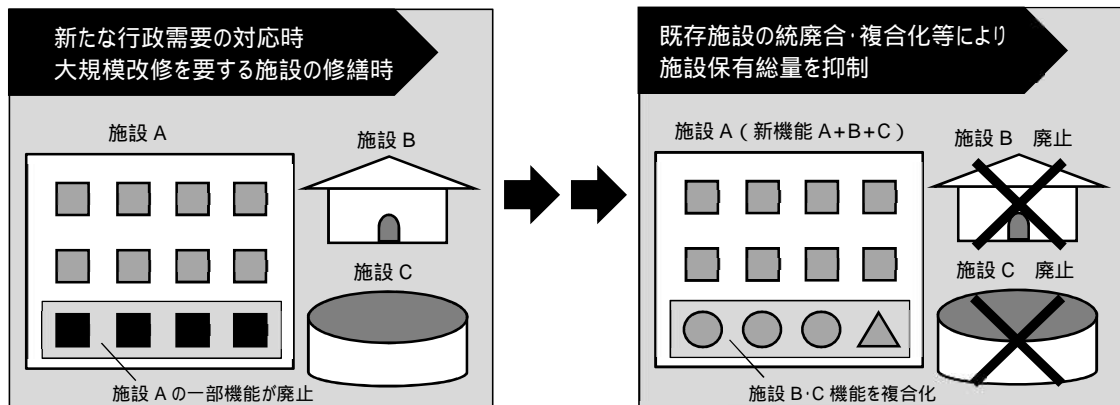


【図 4-2】施設の保有形態

新たな行政需要への対応



【図 4-3】新たな行政需要への対応



【図 4-4】保有総量圧縮と施設再編の考え方

2 【基本方針1】維持管理費の適正化

(1) 維持管理業務の適正化

取組内容	関係所管	年度別スケジュール				備考・第2次取組状況
		R4	R5	R6	R7	
業務仕様書・契約方法の見直し 施設設備の保守点検や警備、清掃等の維持管理業務について、専門的視点での分析・評価を実施し、業務仕様書や契約方法の見直し等を行うことにより、効率化・適正化を図る。	契約課	検討	検討	導入準備	導入	長期修繕計画における包括的設計委託を導入 新保健施設等複合施設整備において、協定を締結のうえ、設計・施工一括発注(デザイン・ビルド)方式を導入
包括的維持管理の導入 維持管理業務の経費削減と事務の効率化を図るため、区内業者の育成や中小企業等の受注機会の確保の観点も踏まえながら、東村山市、佐倉市、明石市などが導入している維持管理業務の包括的民間委託の導入に向けた検討を行う。	FM 担当 契約課 施設所管課	検討	検討	導入に向けた事業者委託	施設所管課 調整 導入準備	建築基準法12条点検は引き続き包括的委託を導入済 第3次において、建築基準法12条点検に加え、消防、電気工作物、昇降機、空調機などの点検を加えた、さらなる包括的委託を検討
民間サウンディングの活用 民間事業者のアイデアやノウハウを効果的に活用するため、施設の維持管理業務等に係る民間事業者の事業提案制度を活用する。	FM 担当 施設所管課	推進	推進	推進	推進	新保健施設等複合施設の整備手法、隅田公園公共空間利活用、向島言問会館の活用に係るサウンディング型市場調査を実施
廃止施設の早期除却 用途廃止が決定した施設については、資産の有効活用を検討したうえで、速やかに除却等を行い、維持管理費の削減を図る。	FM 担当 施設所管課	推進	推進	推進	推進	生涯学習センター別館の早期除却に向けた準備等
コストの見える化 今後予定されている統合内部情報システムの再構築の状況を踏まえながら、コストの見える化について検討する。	FM 担当	検討	検討	検討	再構築状況を踏まえ推進	平成30年度(29年度決算)から、現金収支を伴わないコスト(退職給与引当金繰入額や減価償却費等)も含めた「主要な公共施設に係るコスト計算書」を作成

FM 担当 ... 「ファシリティマネジメント担当」の略称

(2) 省エネルギー対策の推進

取組内容	関係所管	年度別スケジュール				備考・第2次取組状況
		R4	R5	R6	R7	
<p>「SDGs」「ゼロカーボンシティ」の考え方を踏まえた省エネルギー設備の導入</p> <p>「SDGs」「ゼロカーボンシティ」の考え方を踏まえ、光熱水費の削減を図るとともに、長期修繕計画に基づく計画修繕や、大規模改修等の施設整備にあたっては、光熱水使用量の削減等を含め、省エネルギー設備の導入について検討する。</p>	<p>営繕課 FM担当 施設所管課</p>	<p>検討 推進</p>	<p>検討 推進</p>	<p>検討 推進</p>	<p>検討 推進</p>	<p>新保健施設では、環境性能に配慮し「Zeb-Ready」を取得予定 一部施設の長期修繕計画において、省電力設備を検討 老朽化度合いを考慮のうえ、計画修繕及び事後修繕のタイミングと併せ、LED化を推進</p>

3 【基本方針2】民間活力等の活用

(1) 施設の維持管理・運営に係る民間活力等の活用

取組内容	関係所管	年度別スケジュール				備考・第2次取組状況
		R4	R5	R6	R7	
<p>民間活力等の活用</p> <p>区が直接運営している施設について、指定管理者制度の導入等、さらなる民間活力の活用を検討する。</p> <p>【主な区直営施設】 すみだ女性センター、すみだふれあいセンター福祉作業所、すみだ障害者就労支援総合センターなど</p>	<p>行政経営担当 施設所管課</p>	<p>検討 推進</p>	<p>検討 推進</p>	<p>検討 推進</p>	<p>検討 推進</p>	<p>第2次実行計画期間に検討を行った施設 すみだ健康ハウス・すみだスポーツ健康センター 区建設型区民住宅 すみだ女性センターなど</p>
<p>民間活力等の活用</p> <p>公立保育園については、「墨田区公設保育所整備計画」に基づき公私連携制度の導入を推進する。</p>	<p>行政経営担当 子育て支援課 子ども施設課</p>	<p>計画 改定</p>	<p>推進</p>	<p>推進</p>	<p>推進</p>	<p>第2次実行計画期間に指定管理者制度を導入した区立保育園 亀沢保育園、長浦保育園、水神保育園、すみだ保育園</p>

(2) 資産の有効活用に係る民間活力等の活用

取組内容	関係所管	年度別スケジュール				備考・第2次取組状況
		R4	R5	R6	R7	
貸付・売却等の推進 民間活力を活用の上貸付・売却の推進等、廃止施設の有効活用を図っていく。	FM 担当	検討 推進	検討 推進	検討 推進	検討 推進	第2次実行計画期間に貸付・売却等を行った施設 すみだ厚生会館福祉作業所 伊豆高原荘 錦糸土木事務所 区建設型区民住宅など
民間施設の活用 需要の増加等により施設が必要となる場合は、既存施設を活用する。また、短期的需要や急激な需要増等により、既存施設に適切な施設がない場合は、賃貸借等により民間施設等の活用を推進する。	施設所管課	推進	推進	推進	推進	第2次実行計画期間に民間施設の賃貸借を行った施設 学童クラブ分室 産業支援施設(すみずみ)など

(3) 民間誘導や民間資金の調達など PPP/PFI 手法等の活用

取組内容	関係所管	年度別スケジュール				備考・第2次取組状況
		R4	R5	R6	R7	
PPP/PFI 手法の活用 公共施設の新規整備や更新等にあたっては、「墨田区 PPP/PFI 手法導入優先的検討指針」に基づき、民間事業者等のアイデアやノウハウ等を活用するため、民間誘導や民間資金の調達、PPP/PFI 等の官民連携手法の活用を推進する。	FM 担当 施設整備所管課	検討 推進	検討 推進	検討 推進	検討 推進	第2次実行計画期間に行った官民連携手法 新保健施設等複合施設整備に係る設計・施工一括発注(デザイン・ビルド)手法の導入 サウンディング型市場調査の実施 など
多様な契約入札方式の導入 設計・施工一括発注(デザイン・ビルド)方式をはじめとした、多様な契約入札方式の導入について検討する。	FM 担当 契約課	検討	検討	検討	推進	新保健施設等複合施設の建設において、設計・施工一括発注方式(設計・施工分離契約型)を採用

4 【基本方針3】計画的な予防保全による施設の長寿命化の推進

(1) 施設情報の一元化と分析及び定期的な評価の実施

取組内容	関係所管	年度別スケジュール				備考・第2次取組状況
		R4	R5	R6	R7	
施設情報の一元的把握 各施設所管課が分散管理している施設情報や利用状況について、保全システム等を活用し一元的に把握する。	FM 担当 営繕課 施設所管課	検討 推進	検討 推進	検討 推進	検討 推進	毎年度データの更新作業を行い、保全に必要な情報管理を行っている。
施設分析・評価の定期的実施 建築・設備の定期点検情報や公共施設調査の結果を活用し、施設分析・評価を定期的に実施することで、施設の維持管理や運営方法の改善を図る。	FM 担当	推進	推進	推進	推進	定期点検における、簡易劣化診断など実施 公共施設(建物)長期修繕計画の推進に活用

(2) 公共施設(建物)長期修繕計画に基づく予防保全の推進

取組内容	関係所管	年度別スケジュール				備考・第2次取組状況
		R4	R5	R6	R7	
長期修繕計画の着実な推進 施設特性及び工事予算を見据えた実効性のある修繕を目的として、修繕工事を実施する2年度前から諸条件の整理を行い、効果的・効率的に施設の長寿命化を図る。	FM 担当 営繕課 施設所管課	推進	推進	推進	推進	平成29年度から工事条件整理委託を実施 平成30年度から包括的設計委託を実施 令和3年度から契約内容を見直し
現有施設の有効活用 廃止施設の用途変更や、施設の機能追加等については、残すべき施設の長寿命化を図ったうえで、現有施設の有効活用を検討する。	FM 担当	検討 推進	検討 推進	検討 推進	検討 推進	屋外体育施設管理事務所八広支所の一部機能を廃止し、土木事務所を統合・集約 旧たちばな高齢者在宅サービスセンターを、ステップハウスおおぞらとして活用予定
小・中学校の長寿命化における統合・集約化の推進 学校施設長寿命化計画と整合を図りながら、長寿命化を進めるとともに、学校施設を含めた近隣施設の統合・集約等活用について検討する。	FM 担当 庶務課	推進	推進	推進	推進	令和2年度末に「墨田区学校施設長寿命化計画」を策定
児童館の長寿命化における複合化・多機能化の推進 建物の老朽化が進んでいることから、長期修繕計画に基づき長寿命化を図るとともに、可能な館については、複合化・多機能化を推進する。	FM 担当 子育て政策課	推進	推進	推進	推進	平成29年度末に「墨田区児童館のあり方」を作成

公共施設（建物）長期修繕計画の推進について

目標使用年数における試算結果

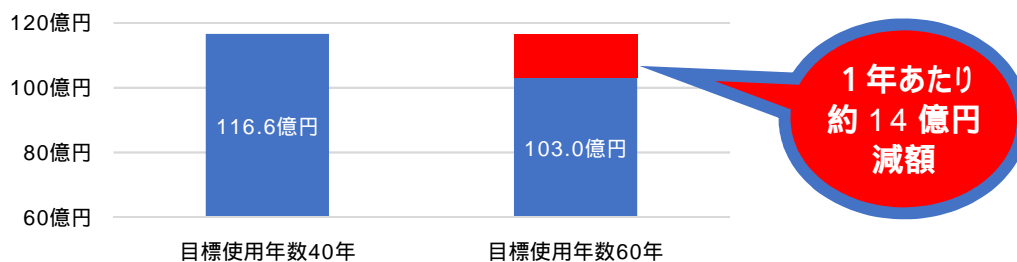
総合管理計画において、区が保有する施設の総量を維持したと仮定して、平成27（2015）年度から40年間における、目標使用年数を40年とした場合と60年とした場合について、将来経費を試算のうえ比較しています。（総合管理計画28ページ参照）

【表 4-5】 目標使用年数における将来経費試算結果

建物使用年数	経費名称	40年間の総額	1年間の平均額
建物を 60年 使用した場合	維持管理費	1,448億円	36.2億円
	修繕費	1,539億円	38.5億円
	更新費	1,129億円	28.3億円
	合計（目標60年）	4,116億円	103.0億円
建物を 40年 使用した場合	維持管理費	1,448億円	36.2億円
	修繕費	1,471億円	36.8億円
	更新費	1,744億円	43.6億円
	合計（目標40年）	4,663億円	116.6億円

目標使用年数における試算結果

以上の結果から、建物の目標使用年数を60年まで延伸した場合の経費は、総合管理計画策定時の更新ペースである40年の場合と比較して、40年間の総額で約547億円、年平均で約14億円減額されると推計されました。



【図 4-6】 目標使用年数における将来経費試算結果

計画的な予防保全による安定的な施設運営と将来経費の平準化

区の施設保全では、長期修繕計画が策定される以前まで、計画修繕という考え方はなく、緊急的な事後修繕のみを行ってきた結果、区有施設全体として、当初の性能からかなり落ち込んでしまっています。

60年間使い続けられる施設にしていくため、機能や性能の劣化が進行する前に適切な予防保全を実施することにより、建物を良好な状態で維持し続け、単年度における修繕費等コストの平準化が期待できます。

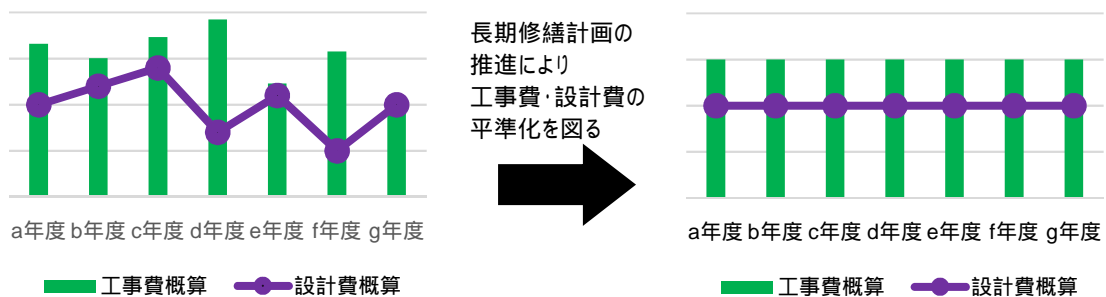
長期修繕計画の進め方

区有施設の予防保全の推進を目的として、長期修繕計画を確実に進めることにより、施設の長寿命化とともに、修繕費や更新費の平準化による将来的な財政負担の軽減を図るため、長期修繕計画対象案件の「工事条件整理業務」及び「設計等業務」を実施しています。

具体的には、修繕工事を実施する年度から起算して2年度前から、工事条件整理を実施します。その結果を踏まえ、翌年度（修繕工事の前年度）に、設計委託を行っています。

令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度以降
長期修繕計画対象施設						
工事条件整理	設計	修繕工事				
長期修繕計画対象施設						
	工事条件整理	設計	修繕工事			
長期修繕計画対象施設						
		工事条件整理	設計	修繕工事		
長期修繕計画対象施設						
			工事条件整理	設計	修繕工事	
長期修繕計画対象施設						
				工事条件整理	設計	修繕工事
長期修繕計画対象施設						
					工事条件整理	設計・修繕工事

【図 4-7】 長期修繕計画の進め方イメージ



【図 4-8】 工事費・設計費平準化イメージ

5 【基本方針4】施設保有総量の圧縮

(1) 施設保有総量圧縮に向けた取組み

取組内容	関係所管	年度別スケジュール				備考・第2次取組状況
		R4	R5	R6	R7	
総量圧縮に向けた取組み 削減目標に基づく施設保有総量圧縮による修繕費の削減により、財政負担の平準化を図る。	FM 担当 施設所管課	検討 推進	検討 推進	検討 推進	検討 推進	第2次実行計画期間において約1.9万㎡削減
総量圧縮に向けた取組み 民間施設や民間サービスの活用及び民間事業者誘導や民間移譲を推進する。	FM 担当 施設所管課	推進	推進	推進	推進	平成30年度末をもって墨田福祉作業所を廃止し、令和元年度から民間事業者が整備した施設により運営を開始
総量圧縮に向けた取組み 既存施設の統廃合等による施設保有総量増加の抑制を図る。	FM 担当 施設所管課	推進	推進	推進	推進	すみだ生涯学習センター本館の大規模修繕時に別館機能を統合のうえ別館を廃止

(2) 施設別検討課題

【区民活動施設】

取組内容	関係所管	年度別スケジュール				備考・第2次取組状況
		R4	R5	R6	R7	
集会所・集会室 約70%が築30年以上を迎えている。また、施設稼働率が20%以下の施設が約40%強あり、施設の配置にも偏りがあることから、学校等施設の大規模修繕の際の集会施設の統合・集約による複合化や、地域住民や利用者等による施設自主管理等について検討する。	FM 担当 行政経営担当 地域種別推進課	検討 推進	検討 推進	検討 推進	検討 推進	一部施設において、集会所機能と学童クラブ機能を併用
すみだ産業会館 築30年以上が経過し老朽化が進んでいることから、今後の産業振興施策等を踏まえ、民間活用を含めた効果的・効率的な施設運営について検討する。	FM 担当 産業振興課	検討	検討	検討	検討結果に基づき推進	-----

【子ども・子育て支援施設】						
取組内容	関係所管	年度別スケジュール				備考・第2次取組状況
		R4	R5	R6	R7	
区立保育園 「墨田区公設保育所整備計画」に基づき、民間活力の活用や適正配置を検討する。	FM 担当 行政経営担当 子育て支援課 子ども施設課	計画改定	推進	推進	推進	令和4年度からひきふね保育園が公私連携制度による運営開始 令和6年度からあおやぎ保育園が公私連携制度による運営開始を予定
子育て支援総合センター 新保健施設等複合施設への移転後の活用方法について検討する。	FM 担当	検討	検討	検討	検討結果に基づき推進	令和6年度に新保健施設等複合施設が開設予定

【福祉・保健施設】						
取組内容	関係所管	年度別スケジュール				備考・第2次取組状況
		R4	R5	R6	R7	
(公社)墨田区シルバー人材センター向島作業所 築60年を超過していることから、今後の施設のあり方や運営方法等について検討する。	FM 担当 行政経営担当 高齢者福祉課	検討	検討	検討	検討結果に基づき推進	老朽化状況を確認
特別養護老人ホーム 老朽化が進んでいるが、現入居者の移転場所を確保する必要があることから、大規模修繕の実現に向けた方策や、さらなる民間活力の活用(民間移譲など)の可能性について検討する。	FM 担当 高齢者福祉課	検討	検討	検討	検討結果に基づき推進	-----
すみだボランティアセンター (仮称)区民活動センターへの機能統合(集約化)について検討する。併せて、現ボランティアセンター建物の活用方法等についても検討する。	FM 担当 厚生課	検討	検討	検討	検討結果に基づき推進	-----
墨田母子生活ホーム 併設する文花保育園を含め、さらなる民間活力の活用も視野に、今後の施設のあり方等について検討する。	FM 担当 行政経営担当 生活福祉課	検討	検討	検討	検討結果に基づき推進	併設する文花保育園とともに検討
向島保健センター 本所保健センター 新保健施設等複合施設への移転後の活用方法について検討する。	FM 担当	検討	検討	検討	検討結果に基づき推進	令和6年度に新保健施設等複合施設が開設予定

【教育施設】						
取組内容	関係所管	年度別スケジュール				備考・第2次取組状況
		R4	R5	R6	R7	
区立幼稚園 定員充足率に課題があることから、私立幼稚園の量的な補完の必要性を考慮のうえ、施設のあり方を検討する。	FM 担当 行政経営担当 学務課 庶務課	 検討 推進	 検討 推進	 検討 推進	 検討 推進	令和5年度末にひき ふね幼稚園の廃止を予 定

【文化・スポーツ施設】						
取組内容	関係所管	年度別スケジュール				備考・第2次取組状況
		R4	R5	R6	R7	
立花体育館 築40年を超えており老朽化が進んでいることから、施設の今後のあり方等について検討する。	FM 担当 スポーツ振興課	 検討	 推進	 推進	 検討結果に 基づき推進	-----

【公用財産・その他】						
取組内容	関係所管	年度別スケジュール				備考・第2次取組状況
		R4	R5	R6	R7	
出張所 マイナンバーカード(個人番号カード)の普及状況や住民票等のコンビニ交付の動向、各種申請のICT化等の状況を踏まえ、施設のあり方について検討する。	FM 担当 行政経営担当 窓口課	 検討	 検討	 検討	 検討結果に 基づき推進	令和元年度からあり 方等について検討中

6 【基本方針5】新たな行政需要に対応するための施設再編

(1) 複合化・多機能化の推進

取組内容	関係所管	年度別スケジュール				備考・第2次取組状況
		R4	R5	R6	R7	
大規模施設(小・中学校を含む)における大規模修繕や建替え等の際は、近隣施設の統合・集約化など、複合化・多機能化を図る。	FM担当 施設所管課					すみだ生涯学習センター本館の大規模修繕時に別館機能を統合のうえ別館を廃止 旧すみだ健康ハウスを改修し、コミュニティ施設として活用予定ほか
		検討 推進	検討 推進	検討 推進	検討 推進	

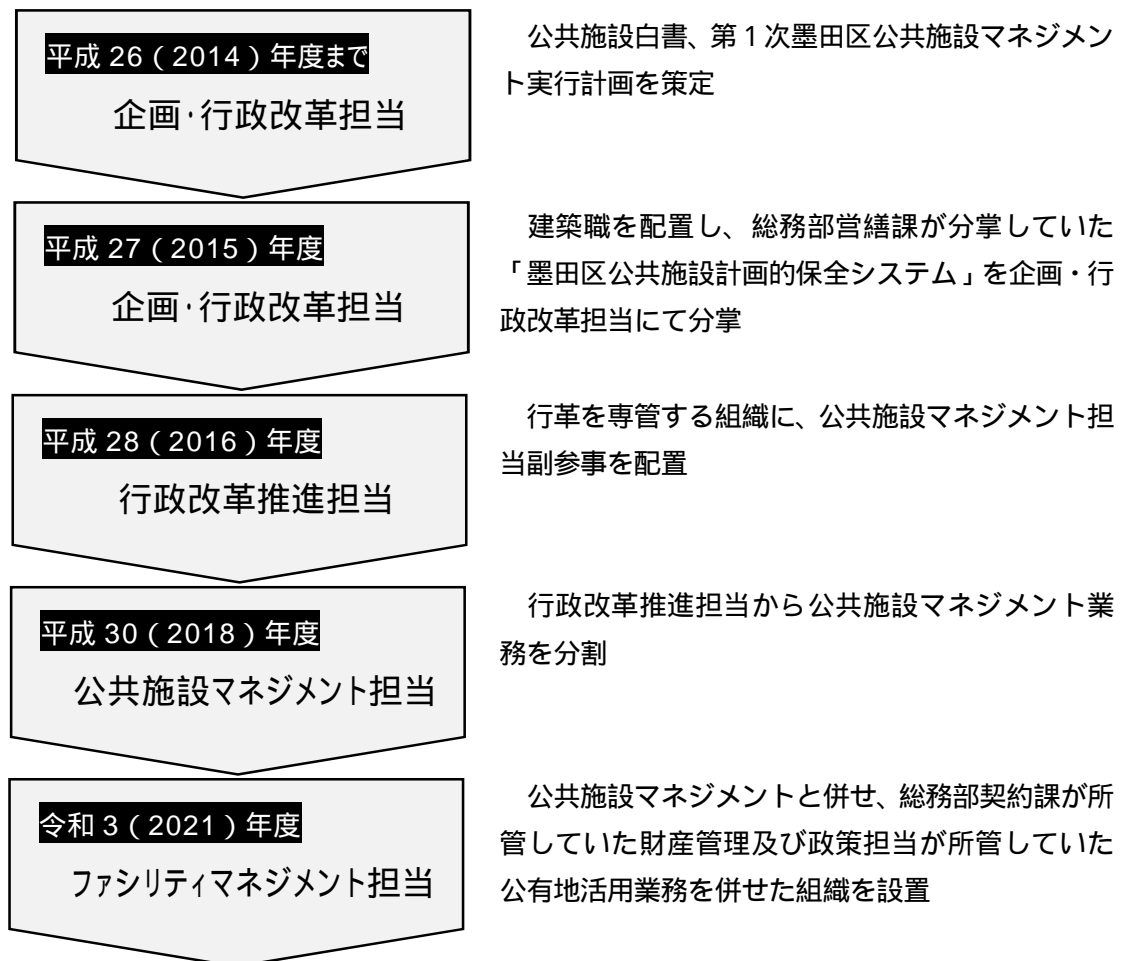
(2) 既存施設を活用した新たな行政需要への対応

取組内容	関係所管	年度別スケジュール				備考・第2次取組状況
		R4	R5	R6	R7	
需要の増加等により施設が必要となる場合は、既存施設を活用のうえ、施設の複合化・多機能化をはじめとした、公共施設の再編を行う。	FM担当 施設所管課					屋外体育施設管理事務所の一部機能を廃止のうえ土木事務所を複合化
		検討 推進	検討 推進	検討 推進	検討 推進	

第5章 公共施設マネジメント推進体制の整備

1 担当組織の変遷

公共施設マネジメント業務の推進にあたり、企画経営室における専管組織の変遷についてまとめました。



2 今後の推進体制

今後、さらなる推進体制の強化等に向けて取り組むべき課題について、まとめました。

(1) 施設情報の一元化と管理

各施設所管課で分散管理している施設情報や利用状況を、保全システムを活用し一元的に把握するとともに、施設情報の分析・評価等を定期的を実施しながら、さらなる施設の維持管理や運営方法の改善を図っていきます。

(2) ファシリティマネジメントの強化

区の財政運営に与える影響について、少子高齢化、人口構成の変化などをはじめとした、従前からの課題のほか、新型コロナウイルス感染症の影響について先を見通すことができない状況であるなど、従前の想定以上の財政状況悪化について懸念されます。

区では、上記 1 のとおり、「公共施設マネジメント」から「ファシリティマネジメント」へと組織の見直しを行ったところですが、アフターコロナを見据え、さらなる財務体質の改善及び強化に取り組んでいく必要があることから、資産、土地、建物、設備、インフラ等区の財産管理の一体化等を踏まえ、さらなるファシリティマネジメントの強化を図っていきます。

(3) 地方公会計システムとの連携

固定資産台帳を活用のうえ、減価償却の考え方を踏まえたうえで、保全システムを活用し、建物の目標使用年数である 60 年の LCC (ライフ・サイクル・コスト) を区の資産である建物・土地を戦略的に活用する視点をもって、施設の統廃合や集約化・複合化等を推進します。

(4) 区民や議会等との情報共有等

施設に係る利用状況や経費などの情報等について、議会や広報等を通じてよりわかりやすく開示することで、区民や民間事業者との協働・連携により施設の維持管理や改善を図っていきます。

また、民間事業者や、令和 3 (2021) 年に開学した千葉大学墨田サテライトキャンパスなど、各方面からの様々な提案を収集し、それらの知見を公共施設マネジメントに活かす仕組みについても積極的に検討していきます。

参考 「墨田区公共施設等総合管理計画」における 施設類型ごとの今後の取組みの方向性

(1) ホール

- すみだりバーサイドホール、曳舟文化センター
計画的な予防保全を実施し、施設の長寿命化を図る。

(2) 集会所・集会室

施設の老朽化や、稼働率が低い施設もあることから、コミュニティ施設全体としての今後のあり方とともに、学校等大規模施設の建替えの際は、統合・集約を含めた施設再編について検討する。

(3) コミュニティ会館

コミュニティ施設全体としての今後のあり方について検討する。

(4) 多目的施設

社会福社会館

建物の老朽化が進んでいることから、施設の今後のあり方について検討する。

東墨田会館

産業振興施設として、長寿命化を図る。

みどりコミュニティセンター、地域プラザ(八広・本所)

コミュニティ施設全体としての今後のあり方について検討する。

すみだ生涯学習センター

当該施設を基本として、統合・集約を含めた施設再編を含めたコミュニティ施設全体としての今後のあり方を検討する。

すみだ産業会館

民間活用を含めた、効果的・効率的な施設運営について検討する。

(5) 事業施設

- すみだ女性センター、すみだ消費者センター
指定管理者制度の導入など、さらなる民間活力の活用を検討する。

(6) 保養施設

平成30年度末をもって廃止したすみだ健康ハウスは、他施設機能との複合化を図ったうえで、地域コミュニティ施設として活用する。

(7) 保育園

「墨田区公設保育所整備計画」に基づき、民間活力の活用や保育需要に合わせた適正配置を検討する。

(8) 児童館

建物の老朽化が進んでいることから、計画的に大規模修繕・更新（建替え）を行うとともに、可能な館については複合化・多機能化を推進する。

(9) 学童クラブ

児童館と共に、計画的に大規模修繕・更新（建替え）を行う。

(10) 子育て支援施設

今後の施設のあり方や移転等について検討する。なお、移転を行う場合は、他施設機能との複合化を検討する。

(11) 機能訓練施設

児童デイサービスにじの子・生活介護ひだまり

移転後の効率的・効果的な運営について検討する。

亀沢のぞみの家

今後の施設のあり方も含め、効率的・効果的な運営について検討する。

(12) 障害者就労支援施設

- すみだふれあいセンター福祉作業所・すみだ障害者就労支援総合センター
指定管理者制度の導入など、さらなる民間活力の活用について検討する。

(13) 高齢者就労支援施設

（公社）墨田区シルバー人材センター・同センター緑作業所

今後の施設のあり方も含め、効率的・効果的な運営について検討する。

（公社）墨田区シルバー人材センター向島作業所

建物の老朽化が進んでいることから、施設の今後のあり方等について検討する。

(14) 元気高齢者施設

適時・適切な修繕を行っていくとともに、効率的な施設運営に取り組む。

(15) その他高齢者施設

特別養護老人ホーム

大規模修繕の実施にあたっては、入居者の移転場所を確保するなどの課題があることから、同種の区内高齢者施設における受入体制などを含め、大規模修繕の実現に向けた方策を検討する。併せて、さらなる民間活力の活用（施設の民間移譲など）についても検討する。

高齢者支援総合センター・高齢者みまもり相談室

引き続き民間活力を活用しながら、効率的・効果的な運営について検討する。

(16) 保健センター

新保健施設等複合施設への統合により、効率的な運営を推進する。

(17) その他福祉施設

すみだ福祉保健センター

民間活力活用の可能性を含め、効率的・効果的な運営について検討する。

すみだボランティアセンター・墨田区墨田母子生活ホーム

今後の施設のあり方等について検討する。

(18) 住宅

区営住宅

建物の老朽化が進んでいることから、計画的に大規模修繕等を行うとともに、効率的・効果的な運営について検討する。

コミュニティ住宅

空き住戸の活用について検討する。

(19) 幼稚園

今後の施設のあり方について検討する。

(20) 小学校

長期修繕計画及び学校施設長寿命化計画に基づき、計画的な修繕又は更新（建替え）を進めるとともに、学校施設の地域開放や、大規模修繕等に合わせ多機能化・複合化を含んだ、施設再編を見据えた多機能化、複合化を推進していく。

(21) 中学校

長期修繕計画及び学校施設長寿命化計画に基づき、計画的な修繕又は更新（建替え）を進めるとともに、学校施設の地域開放や、大規模修繕等に合わせ多機能化・複合化を含んだ、施設再編を見据えた多機能化、複合化を推進していく。

(22) その他教育施設等

すみだわんぱく天国

民間活力の活用を含め、効率的・効果的な運営について検討する。

教育相談室・ステップ学級

新保健施設等複合施設へ複合化する。

(23) 図書館

さらなる民間活力の活用等を含め、効率的・効果的な運営について検討する。

(24) 資料館・文化施設

すみだトリフォニーホール

施設の今後のあり方等について検討を行ったうえで、大規模修繕を行う時期を迎えることから、コンストラクション・マネジメント委託による与条件整理結果を踏まえ、効率的・効果的な運営について検討する。

すみだ郷土文化資料館

民間活力の活用を含め、効率的・効果的な運営について検討する。

すみだ北斎美術館

計画的に修繕を行っていくとともに、さらなる民間活力の活用による、効率的・効果的な運営について取り組む。

(25) 屋内体育施設

墨田区総合体育館・墨田区総合運動場・すみだスポーツ健康センター

スポーツプラザ梅若・両国屋内プール

計画的に修繕を行っていくとともに、さらなる民間活力の活用による、効率的・効果的な運営について取り組む。

立花体育館

建物の老朽化が進んでいることから、施設の今後のあり方等について検討する。

(26) 屋外体育施設

効率的・効果的な運営に努める。

(27) 自転車駐車場等

さらなる民間活力の活用を含め、効率的・効果的な運営に取り組む。

(28) その他

- すみだリサイクルセンター・すみだ防犯センター

施設の今後のあり方等について検討する。

(29) 庁舎

長期修繕計画及び庁舎リニューアルプランに基づき、修繕時期及び財政負担の平準化を図りながら、計画的に大規模修繕を実施する。

(30) 出張所

マイナンバーカード（個人番号カード）の普及状況や、ポストコロナの動向を踏まえ、出張所業務のあり方等について検討する。

(31) 事務所等

清掃関連施設

さらなる機能転換等をはじめとした、統合・集約の検討を含め、効率的・効果的な運営に取り組む。

すみだ土木事務所・屋外体育施設管理事務所

段階的な業務委託の拡充等を踏まえ、効率的・効果的な運営に取り組む。

(32) 職員住宅

○ 防災待機職員住宅

民間住宅の借上げ等を含め、今後の施設のあり方について検討する。



ひと、つながる。
墨田区

第3次 墨田区公共施設マネジメント実行計画

令和4(2022)年度～令和7(2025)年度

令和4年3月

編集・発行 墨田区企画経営室

〒130-8640 東京都墨田区吾妻橋一丁目23番20号

03-5608-1111(代表)