

第 3 次墨田区公共施設マネジメント実行計画（案） 概要

1 公共施設マネジメント実行計画の目的と位置付け

(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策定します。

(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。

(3) 計画期間

令和 4（2022）年度から令和 7（2025）年度までの 4 年間とします。

(4) 対象施設の考え方

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」に該当する 306 施設（約 52.0 万㎡）とします。

【表 1】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	× 公共施設マネジメント対象外施設
<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 施設の現状と課題

(1) 施設の現状

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。（以下「表 2」のとおり）

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。

築 40 年以上となる施設の内訳ですが、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。（以下「表 3」のとおり）

【表 2】築年数別状況

築年数	築 30 年未満	築 30 年～39 年	築 40 年～49 年	築 50 年以上
施設数	39.2%	24.3%	24.0%	12.5%
延べ面積	45.7%	20.7%	19.9%	13.6%

【表 3】築 40 年以上となる施設分類別状況

築年数	区民活動施設	子ども・子育て支援施設	小学校・中学校	その他施設
施設数	10.4%	45.8%	25.0%	18.8%
延べ面積	2.4%	10.3%	78.4%	8.9%

(2) 課題

施設の現状から、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、以下「表 4」のとおりまとめました。

【表 4】取り組むべき課題

①	維持管理・運営方法の抜本的見直し
②	民間活力等の活用
③	施設の長寿命化の推進
④	施設保有総量の圧縮
⑤	施設の再編

3 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。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 **マイナス 15%（マイナス約 8.6 万㎡）** とし、進捗管理を適切に行っていきます。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

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。

【表 5】施設保有総量圧縮の進捗状況

進捗状況	延べ面積
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㎡】
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㎡】
差 引	▲5.3 万㎡

(3) 将来経費

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（2054）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（2054）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。

【表 6】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 令和 36(2054)年度まで 40 年間の将来経費試算		【基準点/平成 26 年】 公共施設マネジメント 実行計画策定時点	
	第 3 次実行計画策定時点	第 2 次実行計画策定時点		
将来経費 試算	今後の施設の維持管理・修繕・更新に 必要な経費（①+②+③）	102.2 億円	103.0 億円	99.8 億円
【A】	①維持管理費	35.7 億円	36.2 億円	33.9 億円
	②修繕費	36.2 億円	38.5 億円	37.1 億円
	③更新費	30.3 億円	28.3 億円	28.8 億円
基準額 【B】	施設の維持管理や施設建設・改修費用等 の実績額（④+⑤+⑥）			83.0 億円
※第 1 次 実行計画 策定時点	④維持管理費			33.9 億円
	⑤過去 20 年間の建設・改修費用等平均額			32.9 億円
	⑥上記⑤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%

4 第 3 次実行計画における取組方針

【表 7】第 3 次実行計画における取組方針

基本方針 1	維持管理費の適正化
	《主な取組み》
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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》
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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》
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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》
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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》
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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