

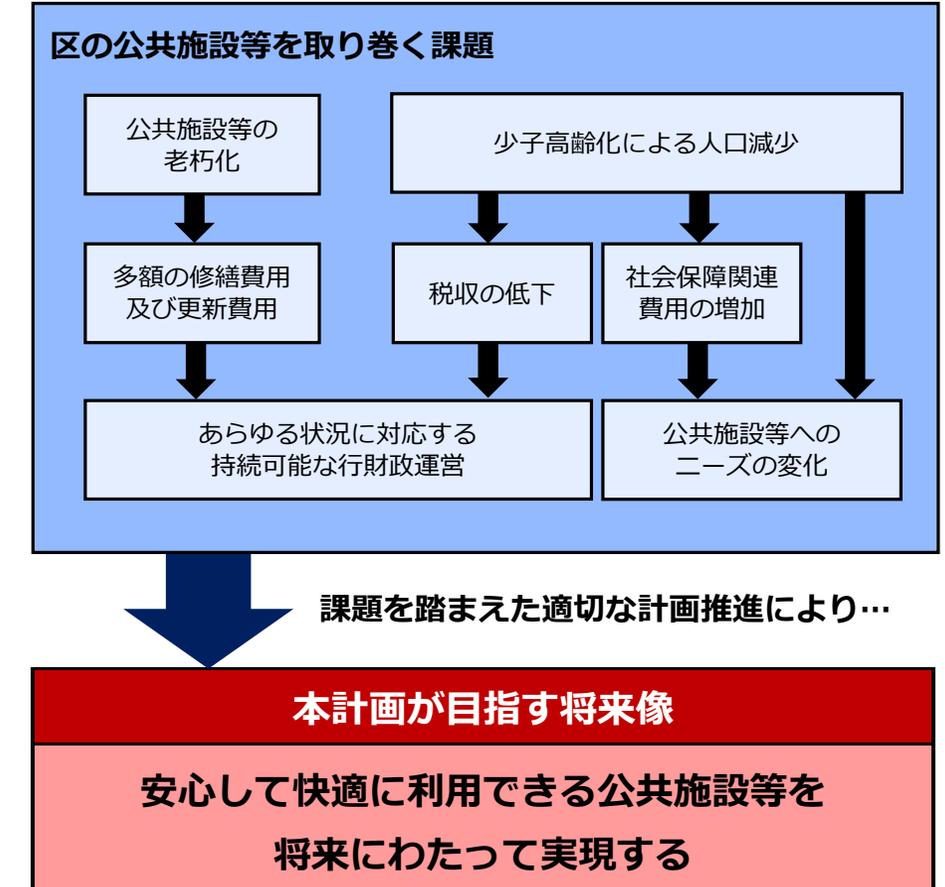
「墨田区公共施設等総合管理計画」等の 改定（案）について

【第1章】計画の概要

(1) 計画の目的、位置付け 総合管理計画P02～P04

	墨田区公共施設等総合管理計画 (総合管理計画)	墨田区公共施設 マネジメント実行計画 (実行計画)
計画の目的	公共施設（建物）及びインフラ施設について、真に必要な行政サービスを将来にわたり区民に提供し続けることを目的とする。	総合管理計画に掲げる目的及び将来像の実現に向け、 <u>公共施設（建物）</u> を計画的にマネジメントしていくことを目的とする。
計画の位置付け	国の指針に基づく「総合管理計画」に該当する。 墨田区基本計画における公共施設等の考え方と整合を図るとともに、区の公共施設等における上位計画と位置付ける。	国の指針に基づく「個別施設計画」に該当する。 各部が所管する公共施設（建物）について、横断的なマネジメントを行うための計画と位置付ける。
計画期間	10年間 (令和8年度～令和17年度)	5年間 (令和8年度～令和12年度)
計画の対象	公共施設（建物） インフラ施設	公共施設（建物）

(2) 目指す将来像 総合管理計画P02



次ページ以降、以下については略称とする

- ①「墨田区公共施設等総合管理計画」⇒「総合管理計画」
- ②「墨田区公共施設マネジメント実行計画」⇒「実行計画」
- ③「公共施設（建物）」⇒「公共施設」
- ④「インフラ施設」⇒「インフラ」

【第2章】人口・財政状況

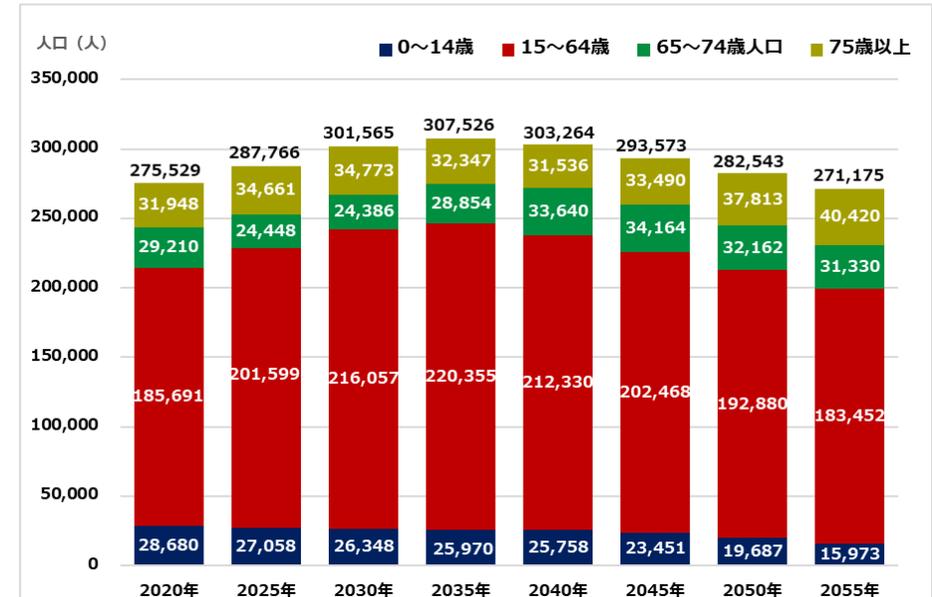
(1) 人口 総合管理計画P12～P15

- ・本区の人口は増加傾向が続いているが、将来推計においては、令和17年頃にピークを迎え、その後は緩やかに減少する見込みである。【墨田区人口ビジョン（令和7年3月）】
- ・生産年齢人口の減少は税収への影響が懸念されるほか、高齢化の進展により行政需要は大きく変化することが予想される。

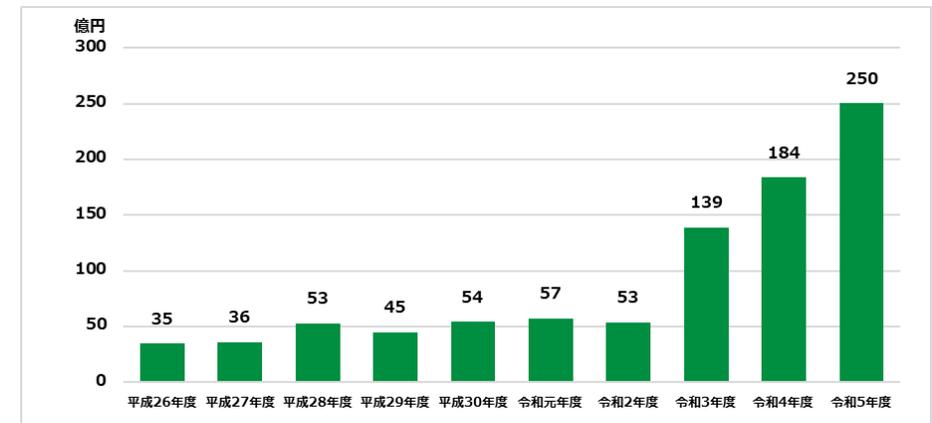
(2) 財政 総合管理計画P16～P20

- ・歳入は増加傾向にあるものの、歳出については扶助費をはじめとする義務的経費が今後も増大する見込みである。
- ・公共施設の整備や既存施設の大規模改修等に活用するための「公共施設等整備基金」の残高は、令和5（2023）年度は約250億円となっている。

■ 将来人口の推計結果（年齢3区分別人口）



■ 公共施設等整備基金の推移



【第3章】 公共施設等の状況・将来の見通し（1）

（1）老朽化の状況 総合管理計画P35、P42

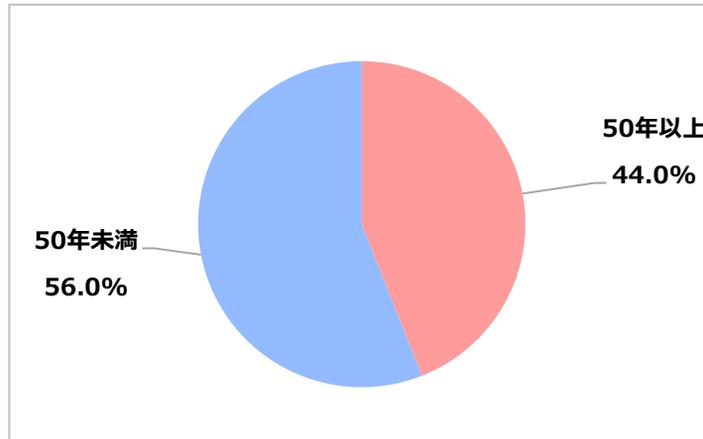
【公共施設】

- 建築年別の延床面積では、全体の60.4%が築30年以上となっている。さらに、全体の24.5%は築50年を経過しており、今後続々と大規模修繕や更新（建替え）の時期を迎えることとなる。

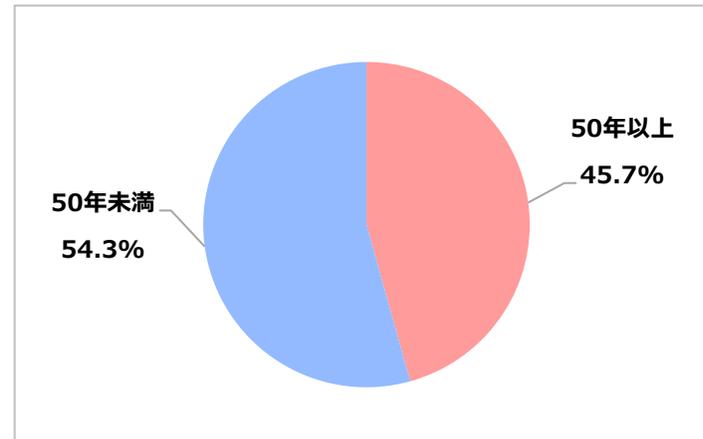
【インフラ】

- 全体的に老朽化が進んでいる。なお、橋りょうについては、築後100年近くが経過しているものもあり、老朽化に伴う劣化や損傷が進んでいる。また、公園等についても、高度経済成長期に開園したものが多くなっている。

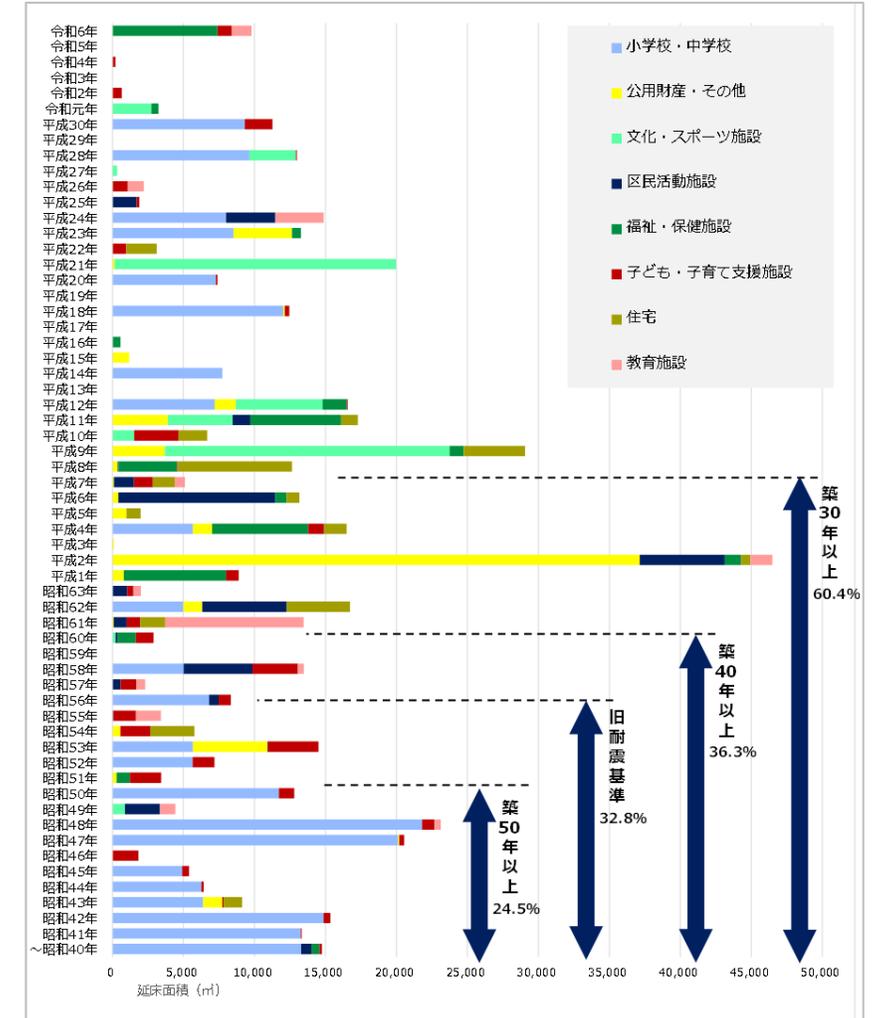
■ 橋りょう（供用年数）



■ 公園・児童遊園・区民広場（供用年数）



■ 公共施設の建築年別延床面積



【第3章】 公共施設等の状況・将来の見通し（2）

（2）施設保有総量 総合管理計画P22、P23、P34、P54

【現況】

- ・本計画では、これまでの施設保有総量の対象施設の考え方を改め、民間建物等活用施設等を除く、295施設（51.8万㎡）を対象とする。
- ・施設保有総量については、第1次実行計画策定時点の57.3万㎡に対して15%（8.6万㎡）の削減を目標としており、これまでに9.6%（5.5万㎡）の削減を行っている。

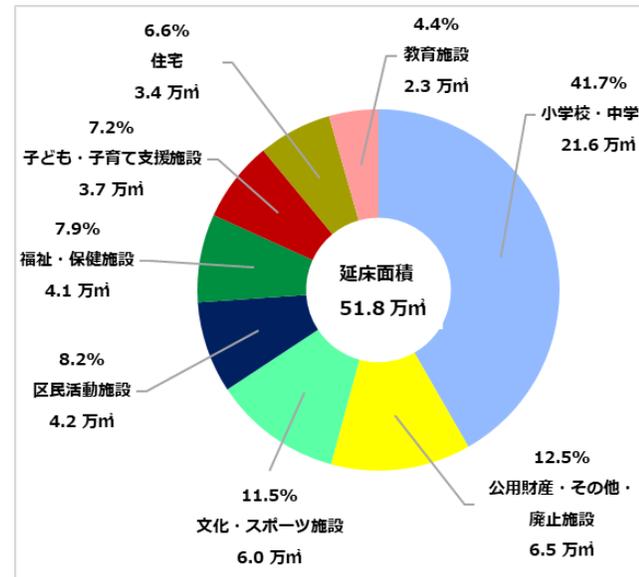
【将来の見通し】

- ・区の将来人口は増加が見込まれており、行政需要や社会情勢等の変化への確に対応する必要があることから、本計画期間において、施設保有総量の削減を進めることは困難な状況にあることが想定される。

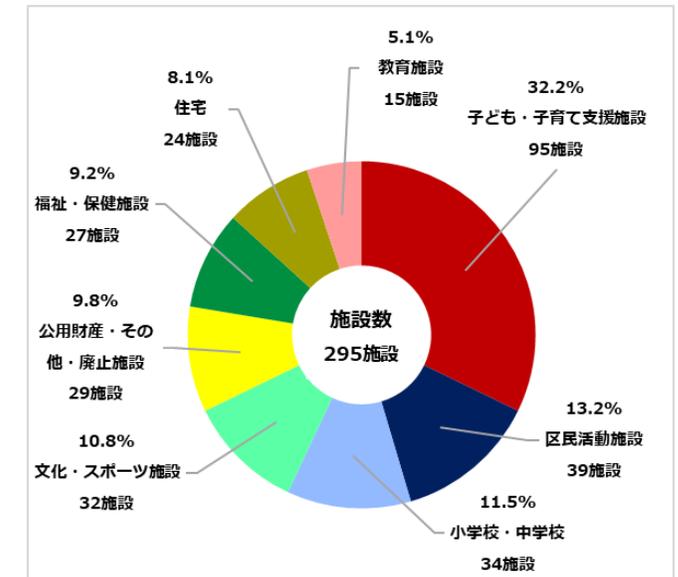
■ 本計画策定時における施設保有総量

施設区分	公共施設マネジメント対象	
	施設数	面積（㎡）
区民活動施設	41	42,869.7
子ども・子育て支援施設	112	41,608.1
福祉・保健施設	31	41,846.4
住宅	30	41,822.6
小学校・中学校	35	221,045.3
教育施設	15	22,821.1
文化・スポーツ施設（建物がない屋外体育施設20施設を含む）	33	59,650.2
公用財産・その他	26	56,274.9
合計	323	527,938.3
本計画から対象とする施設及び面積		
廃止後に現存する建物（施設）	5	9,428.7
本計画から対象外とする施設及び面積		
民間建物等活用施設	29	14,194.1
有形文化財建物施設	4	5,099.2
本計画 合計	295	518,073.7

■ 分類別延床面積割合



■ 分類別施設数割合



【第3章】 公共施設等の状況・将来の見通し（3）

（3） 公共施設等に係る経費 総合管理計画P45～P53

【現況】

- ・ 今後、多くの公共施設等が更新期を迎え、経費の増大が見込まれるほか、資材価格や労務単価の上昇も影響し、将来負担は一層不確実性を増している。
- ・ 公共施設等に係る経費について、近年の実績値の平均は、1年あたり約155.5億円である。

【将来の見通し】

- ・ 将来経費の試算結果は、1年あたり約207.3億円となり、実績値と約51.8億円の乖離が生じている。
- ・ 持続可能な行財政運営に向けて、さらなる長寿命化、民間活力活用をはじめとしたコスト削減、修繕費・更新費の平準化等を図るとともに、将来にわたる公共施設等の適切な管理・維持等のための財政面の担保が必要となる。

■ 実績値総計

対象経費	1年間あたりの実績額		
	公共施設	インフラ	合計
維持管理費	40.4億円	6.7億円	47.1億円
維持補修費	6.5億円	4.2億円	10.7億円
普通建設事業費	69.7億円	28.0億円	97.7億円
合計金額	116.6億円	38.9億円	155.5億円

■ 将来経費の試算条件

対象経費	試算条件	
	公共施設	インフラ
維持管理費	実績値が同程度継続すると仮定	実績値が同程度継続すると仮定
修繕費	長期修繕計画に基づく修繕を想定 (中規模修繕、大規模修繕)	実績値が同程度継続すると仮定
更新費	目標使用年数の翌年に更新を想定 (基本60年、小学校・中学校80年)	実績値が同程度継続すると仮定

■ 将来経費総計

対象経費	40年間の試算結果			1年間あたりの平均額		
	公共施設	インフラ	合計	公共施設	インフラ	合計
維持管理費	1,616.0億円	266.9億円	1,882.9億円	40.4億円	6.7億円	47.1億円
修繕費	2,244.6億円	167.4億円	2,412.0億円	56.1億円	4.2億円	60.3億円
更新費	2,874.7億円	1,120.2億円	3,994.9億円	71.9億円	28.0億円	99.9億円
合計金額	6,735.4億円	1,554.5億円	8,289.9億円	168.4億円	38.9億円	207.3億円

【第4章】公共施設等の管理に係る基本的な方針（1）

（1）基本方針 総合管理計画P57

公共施設等の現況及び将来の見通しを踏まえ、本計画における基本方針を、以下のとおり掲げる。

＜基本方針1＞「人」

誰もが安心して快適に利用できる質の高い施設サービスの実現

【目指す将来像】

多様な区民ニーズに対応した機能や規模を確保し、誰もが安心して快適に利用できる施設環境が整備されています。さらに、データの活用や官民連携による効率的な管理運営が推進され、質の高いサービスを安定的に提供しています。

＜基本方針2＞「施設」

計画的な施設保全による環境にやさしく安全性の高い施設運営の実現

【目指す将来像】

定期的な点検・診断や予防保全型の修繕を実施し、施設の長寿命化と維持管理の効率化が図られています。併せて、環境性能の向上や防災機能の強化が進み、人と環境にやさしく安全性の高い施設運営を実現しています。

＜基本方針3＞「コスト」

民間活力等を活用した持続可能な行財政運営の実現

【目指す将来像】

施設コストの見える化や施設データの一元化が進められるとともに、民間活力の活用による整備・運営の効率化や未利用施設、基金等の有効活用が推進され、持続可能な行財政運営を実現しています。

（2）実施方針等一覧 総合管理計画P58～P73

基本方針に基づき、12の実施方針等を以下のとおり設定する。

- ① 施設保有総量に係る実施方針
- ② 長寿命化の実施方針
- ③ 安全確保・維持管理の実施方針
- ④ 統合・廃止の推進方針
- ⑤ 更新等の実施方針
- ⑥ 民間活力の活用方針
- ⑦ ユニバーサルデザイン化の推進方針
- ⑧ 脱炭素化の推進方針
- ⑨ 地方公会計の活用方針
- ⑩ 施設データの活用方針
- ⑪ 保有財産の活用・処分に係る基本方針
- ⑫ PDCAサイクルの推進方針

【第4章】 公共施設等の管理に係る基本的な方針（2）

（3）実施方針等の要旨① 総合管理計画P58～P67

① 施設保有総量に係る
実施方針

- 計画期間内は、本計画策定時点の施設保有総量（51.8万㎡）を基準として、人口増加の推計割合である6.9%増に相当する55.3万㎡を上回ることがないように、適切にマネジメントを行う。
- 将来的な施設保有総量の目標は、第1次実行計画における基準点57.3万㎡から15%削減した48.7万㎡を目指す考え方を継承する。

② 長寿命化の実施方針

- 公共施設の目標使用年数は、前計画の考え方を継承し原則60年とするが、さらなる長寿命化について検討する。なお、小・中学校については「墨田区学校施設長寿命化計画」に基づき、原則80年とする。
- 長期修繕計画に基づく計画的な予防保全により、公共施設の長寿命化を図るとともに、ライフ・サイクル・コストの削減や、修繕費・更新費の平準化を通じ、将来的な財政負担軽減に取り組む。

③ 安全確保・維持管理の
実施方針

- 法令に基づく定期点検や日常の保守点検を確実に実施し、必要な対応を適時講じることで、安全性の確保を図る。
- 公共施設の包括管理により施設管理業務を一元化し、効率的かつ統一的な維持管理を実現する。

④ 統合・廃止の推進方針

- 施設の老朽化状況や利用実態、維持管理コスト、将来人口や行政需要の見通しなどを総合的に勘案し、機能の重複が見られる施設や、利用率の低下が著しい施設については、統合・集約化を検討する。
- 役割を終えた施設や将来需要が低下している施設については、廃止や機能転換を検討するなど、施設保有総量の適正化と財政負担の平準化を図り、持続可能な施設運営の実現に努める。

⑤ 更新等の実施方針

- 新たな行政需要への対応や施設の更新（建替え）の検討にあたっては、「施設機能の優先度」「建物の性能・劣化状況」「民間活力の活用可能性」等の観点から、総合的に判断する。その際、用途としての役割を終えた既存施設の有効活用や民間建物等の活用も含め、既存ストックの活用を基本とする。
- 施設の更新（建替え）や新設が必要であると判断した場合には、求められる機能やコンセプトを明確化したうえで、民間活力の活用可能性を含めた整備手法の比較検証を行う。

【第4章】 公共施設等の管理に係る基本的な方針（3）

（3）実施方針等の要旨② 総合管理計画P68～P73

⑥ 民間活力の活用方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 指定管理者制度の活用をはじめ、施設の貸付や売却、民間移譲など、多様な手法により民間活用を推進する。 ● 整備手法の選択にあたっては、初期整備費、維持管理費等を含めたライフ・サイクル・コスト、財政負担の平準化などを総合的に比較検証し、施設特性に応じた最適な手法を選択する。 ● 効果的かつ効率的な施設整備と質の高いサービス提供を実現することにより、コストの削減と行政サービスのさらなる向上を目指す。
⑦ ユニバーサルデザイン化の推進方針	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>誰もが安心して利用できる公共施設等の実現を目指し、ユニバーサルデザインの考え方を取り入れる。</u>
⑧ 脱炭素化の推進方針	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>公共施設等の整備にあたっては、「すみだ環境の共創プラン」に基づき、脱炭素社会の実現に向けた取組を推進する。</u>
⑨ 地方公会計の活用方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 地方公会計を活用し、公共施設のコスト構造や資産状況を可視化するとともに、施設の保全方針等の検討に活かす。
⑩ 施設データの活用方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 保全システムを活用し、公共施設に係る情報の一元的な管理をより一層推進するとともに、施設の状況把握と計画的な保全の高度化を図り、持続可能な行政サービスの提供体制を支える基盤を強化する。
⑪ 保有財産の活用・処分に係る基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 区が保有して活用を図る資産については、長期的かつ安定的な財源確保につながる手法を検討する。 ● 有効な活用策が見込めない未利用資産については、民間への売却等を含め最適な処分方法を検討する。
⑫ PDCAサイクルの推進方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 総合管理計画を効果的かつ着実に推進するため、計画（Plan）・実行（Do）・評価（Check）・改善（Act）からなるPDCAサイクルを構築し、継続的な運用と改善を図る。

【第5章】施設分類ごとの今後の取組の方向性

【公共施設の取組例】

- ・施設の長寿命化の推進
- ・民間活力の活用による効果的・効率的な施設運営
- ・大規模施設の更新（建替え）の際の複合化・多機能化 など

【インフラの取組例】

- ・効率的な維持管理業務による維持管理費削減
- ・維持管理における民間活力の活用
- ・劣化が進行する前の軽微な段階における適切な予防保全 など

■施設分類

区民活動施設

小学校・中学校

子ども・子育て支援施設

教育施設

福祉・保健施設

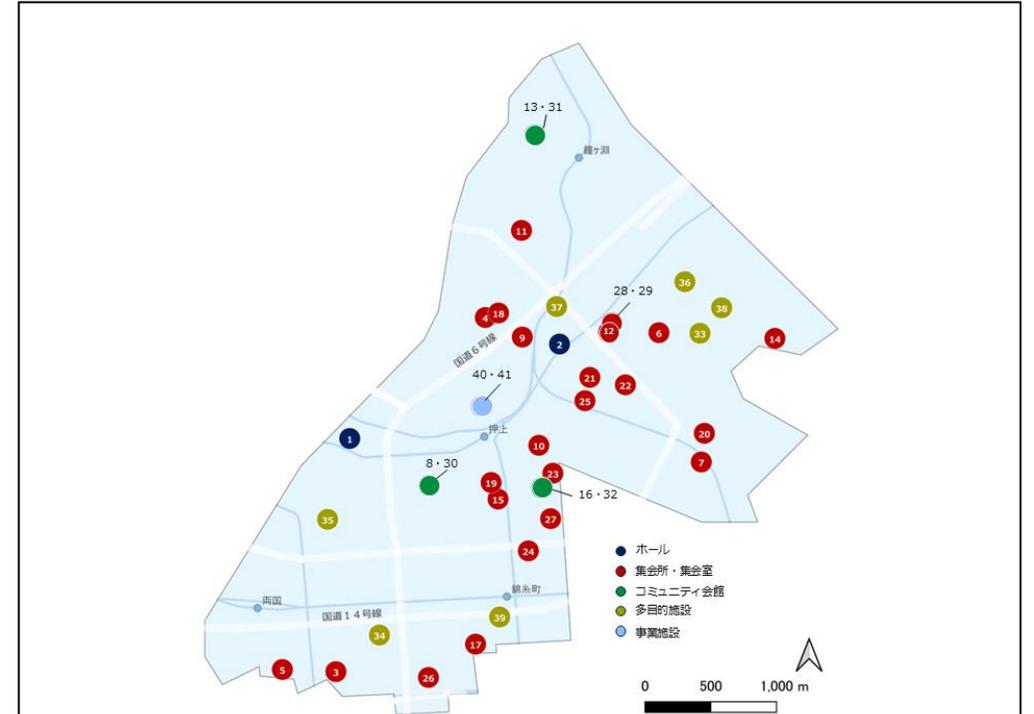
文化・スポーツ施設

住宅

公用財産・その他・廃止施設

公園・児童遊園・区民広場

■施設の位置と名称をわかりやすく表記（例：区民活動施設）



No.	施設名称	No.	施設名称	No.	施設名称
1	すみだリバーサイドホール	15	横川三丁目集会所	29	寺島中学校小集会室
2	曳舟文化センター	16	横川集会所	30	東駒形コミュニティ会館
3	立川集会所	17	江東橋集会所	31	梅若橋コミュニティ会館
4	寺島集会所	18	一寺言問集会所	32	横川コミュニティ会館
5	千歳集会所	19	業平三丁目集会所	33	社会福祉会館
6	八広中央集会所	20	立花四丁目集会所	34	みどりコミュニティセンター
7	東あずま公園集会所	21	京島第一集会所	35	本所地域プラザ
8	東駒形集会所	22	京島第二集会所	36	八広地域プラザ
9	曳舟集会所	23	なりひら神明橋集会所	37	すみだ生涯学習センター
10	押上集会所	24	太平四丁目集会所	38	東墨田会館
11	東向島集会所	25	京島会館	39	すみだ産業会館
12	八広一丁目集会所	26	菊川分室	40	すみだ共生社会推進センター
13	梅若橋集会所	27	柳島集会室	41	すみだ消費者センター
14	東墨田うめその集会所	28	寺島中学校集会室		

（1）基本方針・取組方針 実行計画P30～P33

基本方針及び実施方針等を踏まえ、具体性のある取組方針・取組内容を体系的に整理し、公共施設マネジメントを推進する。

基本方針1《人》「誰もが安心して快適に利用できる質の高い施設サービスの実現」		
取組方針	取組内容	主な具体的取組
①快適性の向上	多様なニーズへの対応	ユニバーサルデザインの考え方を取り入れた施設整備
	利用者満足度の向上	施設ニーズの把握、利用者満足度の向上を目指した施設整備
	施設保有総量の適正化	人口規模に基づく適切な施設保有総量のマネジメント
②管理運営の効率化	業務効率化と負担軽減	公共施設の包括管理の推進・拡充による業務効率化及び負担軽減
	官民連携の推進	指定管理者制度など管理運営に係る民間事業者のアイデアやノウハウの活用
	専門的技術力の確保	民間の専門事業者等との連携を通じた技術力の維持及び向上
基本方針2《施設》「計画的な施設保全による環境にやさしく安全性の高い施設運営の実現」		
取組方針	取組内容	主な具体的取組
①施設の最適化	予防保全の推進	長期修繕計画に基づく予防保全の取組推進
	施設の効率的活用	現有施設を活用した複合化・多機能化の推進
	柔軟な施設活用	複数の利用者や機能の共用、可変性の高い設計を前提とした施設整備
②施設の質的向上	環境性能の向上	施設整備におけるZEB化の推進や省エネルギー設備の導入
	防災機能の強化	災害時にも安心して利用できる施設の整備
	DX推進	「区民が主役の窓口」の推進に寄与する施設整備
基本方針3《コスト》「民間活力等を活用した持続可能な行財政運営の実現」		
取組方針	取組内容	主な具体的取組
①財政負担の適正化	財政負担の軽減・平準化	民間活力の活用及び予防保全の実施による費用の軽減・平準化
	受益者負担の適正化	受益者負担の適正化により、財政の健全性確保
	施設コストの見える化	「主要な公共施設に係るコスト計算書」の公表
②適正な財産管理	未利用施設の活用	新たな行政需要に対応した有効活用、貸付等による長期的かつ安定的な財源確保
	民間建物等の活用	賃借・借上をはじめとした民間建物等の活用の推進
	施設データの一元化	墨田区公共施設計画的保全システムの活用

【実行計画 第4章】基本方針・取組方針（2）

（2）取組方針の評価（KGI・KPI） 実行計画P34

総合管理計画における将来像の実現に向け、KGI及びKPIを設定し、実行計画期間（5年間）における進捗管理と評価・改善を通じて着実な推進を図る。

総合管理計画が目指す将来像	
安心して快適に利用できる公共施設等を将来にわたって実現する	
↓	
実行計画における目標達成指標（KGI）	
長期修繕計画における大規模修繕実施率	
【実行計画策定時点】 87.5%	【令和12年度目標】 95%
【算出方法】 30年計画修繕対象施設の工事実施案件数 ÷ 30年計画修繕対象施設数	
【基本方針1のKPI】 施設保有総量の適正管理	
【本実行計画策定時点】 51.8万㎡	【令和12年度目標】 54.3万㎡未満
【算定方法】 実行計画策定時点の施設保有総量 × 人口推計に基づく増加率	
【基本方針2のKPI】 施設のLED化達成率	
【本実行計画策定時点】 61.9%	【令和12年度目標】 100%
【算出方法】 LED化完了照明器具数 ÷ LED化対象照明器具数	
【基本方針3のKPI】 建物・運用に係る民間活力活用割合	
【本実行計画策定時点】 31.4%	【令和12年度目標】 33%
【算定方法】 民間活力活用施設数 ※ ÷ 民間建物等活用施設を含む総施設数	

※民間建物等活用施設、指定管理者制度導入施設、PFI導入施設のいずれかに該当する施設

【今後のスケジュール（予定）】

令和8年3月
改定（案）について
議会報告

令和8年4月
パブリックコメント実施

令和8年6月
計画の決定について
議会報告