

# 墨田区公共施設マネジメント実行計画

令和 8（2026）年度～令和 12（2030）年度



令和 8（2026）年 6 月



ひと、つながる。  
墨田区

# 目 次

## 第 1 章 計画の目的・位置付け..... 1～8

---

1-1 計画の目的・位置付け .....	2
(1) 計画の目的 .....	2
(2) 計画の位置付け .....	2
1-2 計画期間 .....	4
1-3 対象施設の考え方 .....	5
1-4 施設の単位・形態 .....	7
1-5 施設分類 .....	8

## 第 2 章 公共施設の状況..... 9～24

---

2-1 公共施設一覧.....	10
(1) 区民活動施設 .....	10
(2) 子ども・子育て支援施設 .....	11
(3) 福祉・保健施設 .....	14
(4) 住宅 .....	15
(5) 小学校・中学校 .....	16
(6) 教育施設.....	17
(7) 文化・スポーツ施設 .....	18
(8) 公用財産・その他・廃止施設 .....	19
2-2 公共施設の状況.....	20
(1) 施設分類別状況 .....	20
(2) 築年数別状況 .....	21
(3) 築 50 年以上となる施設分類別状況 .....	22
(4) 公共施設の利用頻度 .....	22
(5) 貸出施設の利用状況 .....	23

## 第 3 章 取組実績 .....

---

(1) 第 1 次墨田区公共施設マネジメント実行計画 .....	26
(2) 第 2 次墨田区公共施設マネジメント実行計画 .....	27
(3) 第 3 次墨田区公共施設マネジメント実行計画 .....	28

## **第4章 基本方針・取組方針 ..... 29～34**

### **4-1 基本方針 ..... 30**

### **4-2 取組方針 ..... 31**

- (1) 基本方針1「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」における取組方針・取組内容 ..... 31
- (2) 基本方針2「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」における取組方針・取組内容 ..... 32
- (3) 基本方針3「民間活力等を活用した持続可能な行財政運営の実現」における取組方針・取組内容 ..... 33
- (4) 取組方針の評価 ..... 34

## **第5章 総合管理計画における施設分類ごとの今後の取組の方向性 ..... 35～41**

- (1) 区民活動施設 ..... 36
- (2) 子ども・子育て支援施設 ..... 37
- (3) 福祉・保健施設 ..... 38
- (4) 住宅 ..... 39
- (5) 小学校・中学校 ..... 39
- (6) 教育施設 ..... 39
- (7) 文化・スポーツ施設 ..... 40
- (8) 公用財産・その他・廃止施設 ..... 41



# 第1章

## 計画の目的・位置付け

## 第1章 計画の目的・位置付け

### 1-1 計画の目的・位置付け

#### (1) 計画の目的

墨田区公共施設マネジメント実行計画（以下「実行計画」という。）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。）に基づき、公共施設（建物）に係る「公共施設の老朽化と更新時期の集中」「公共施設の管理に係る財源の不足」「区民ニーズの変化」といった諸課題について、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、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するものです。

#### (2) 計画の位置付け

総合管理計画は、区における「公共施設（建物）」（以下「公共施設」という。）や「インフラ施設」（以下「インフラ」という。）に係る上位計画として位置付けられています。

一方で、実行計画は、総合管理計画における公共施設に係る個別施設計画として位置付けるとともに、各部署が所管する公共施設に関連する計画等について、横断的にマネジメントするための計画とします。

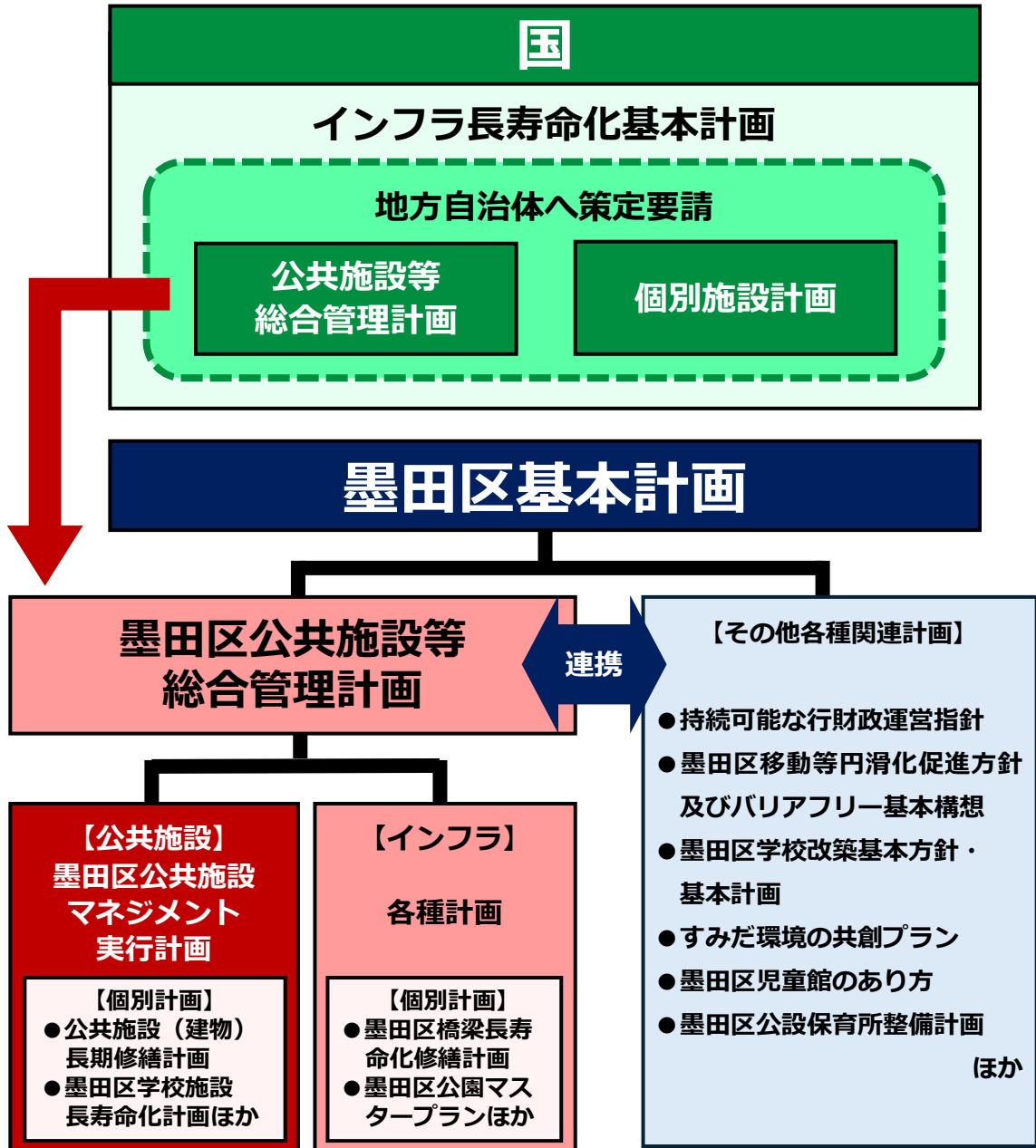


図 1-1-1 計画の位置付けイメージ

## 1-2 計画期間

総合管理計画は、平成28(2016)年度から令和7(2025)年度までの10年間の計画として策定した総合管理計画(以下「前計画」という。)を改定し、令和8(2026)年度から令和17(2035)年度までの10年間の計画として、新たな総合管理計画(以下「新計画」という。)を策定しています。

一方で、今回改定する実行計画(以下「本実行計画」という。)の計画期間は、令和8(2026)年度から令和13(2031)年度までの5年間とします。5年ごとのPDCAサイクルを着実に推進し、進捗や成果の検証、新たな課題の修正・反映を行うことにより、継続的な改善を図るとともに実効性の高い施策の展開につなげていきます。

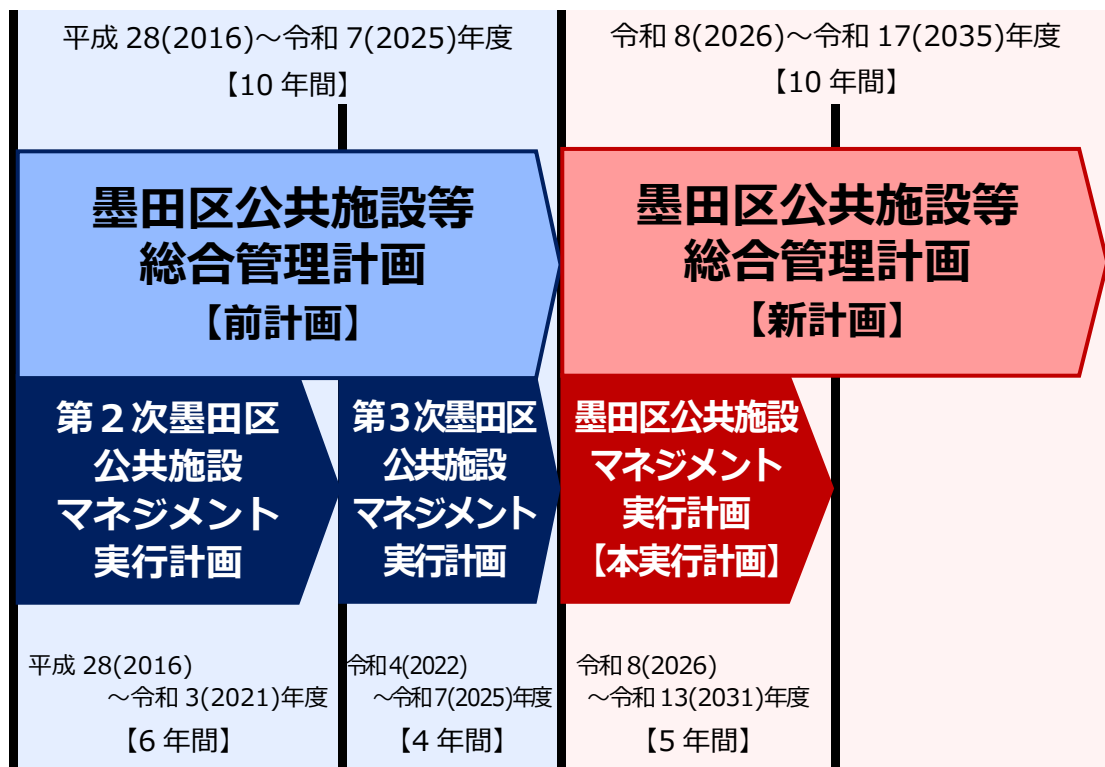


図 1-2-1 計画期間イメージ

### 1-3 対象施設の考え方

本実行計画では、総合管理計画における考え方と同様に、区民の利用に供する建物であり、行政サービスを提供するために区が直接利用している 323 施設のほか、建物が現存している廃止施設 5 施設を合わせた計 328 施設のうち、以下の 33 施設を除く計 295 施設（約 51.8 万㎡）を対象とします。

【対象外施設（33 施設、約 1.9 万㎡）】

- 民間建物等を活用して運営している施設（29 施設、約 1.4 万㎡）
- 登録有形文化財建物内の施設（4 施設、約 0.5 万㎡）

表 1-3-1 公共施設マネジメント対象施設と保有面積の考え方



<b>公共施設マネジメント対象施設</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 区民の利用に供する施設</li> <li>➤ 行政サービスを提供するために、区が直接使用している施設</li> <li>➤ 建物が現存している施設</li> </ul>
<b>公共施設マネジメント対象外施設</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 民間建物等を活用して運営している施設</li> <li>➤ 登録有形文化財建物内の施設</li> <li>➤ 倉庫や物置、小屋、便所等人が一定時間滞留しないような付属施設</li> <li>➤ 建物の解体が決定している施設</li> </ul>

表 1-3-2 本実行計画の対象施設と保有面積

施設区分	公共施設マネジメント対象 ( ) … うち対象外となる施設・面積	
	施設数	面積【㎡】
区民活動施設	41 ( 2)	42,869.7 (471.4)
子ども・子育て支援施設	112 (17)	41,608.1 (4,170.3)
福祉・保健施設	31 ( 4)	41,846.4 (924.4)
住宅	30 ( 6)	41,822.6 (7,783.0)
小学校・中学校	35 ( 1)	221,045.3 (4,868.2)
教育施設	15 ( 0)	22,821.1 (0.0)
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 ( 1)	59,650.2 (113.2)
公用財産・その他・廃止施設	31 ( 2)	65,703.6 (962.8)
合計	328 (33)	537,367.0 (19,293.3)
<b>本実行計画対象施設・面積 合計</b>	<b>295</b>	<b>518,073.7</b>

## 1-4 施設の単位・形態

公共施設の立地状況は、複数のパターンが存在します。本実行計画では、原則として施設を基本単位としています。

### ① 1つの土地に1つの建物が立地している場合



図 1-4-1 対象施設の立地パターン (1施設/1棟)

### ② 1つの土地に2つ以上の建物が立地しているが、用途が同一の場合

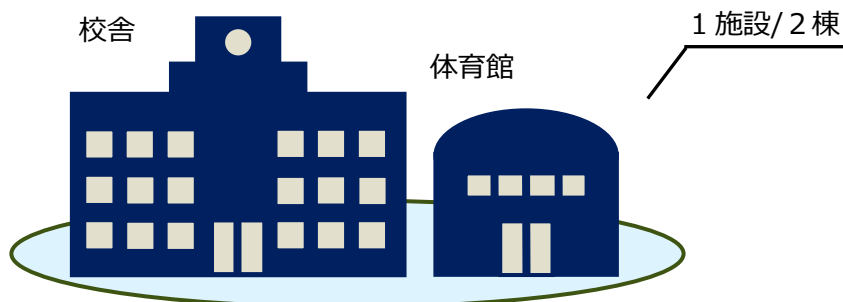


図 1-4-2 対象施設の立地パターン (1施設/2棟)

### ③ 1つの土地に用途の異なる建物が2つ以上立地している、又は1つの建物内で用途の異なるサービスを提供している場合

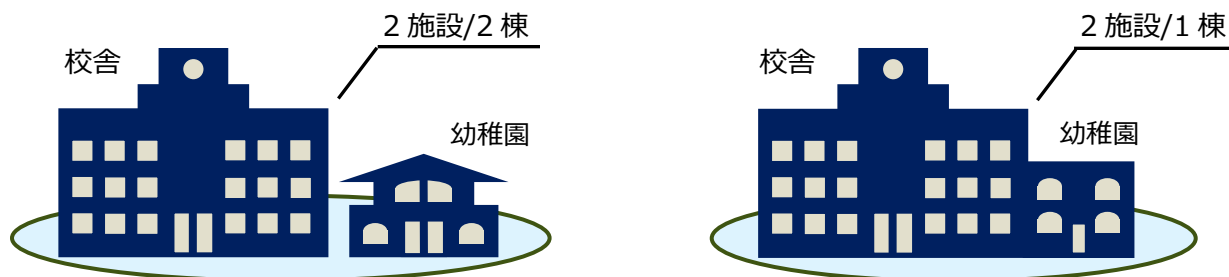


図 1-4-3 対象施設の立地パターン (2施設/2棟 (左) 2施設/1棟 (右))

## 1-5 施設分類

計画対象施設の分類は、以下のとおりです。

表 1-5-1 計画対象施設の分類

施設区分【大分類】		施設分類【中分類】	
1	区民活動施設	1	ホール
		2	集会所・集会室
		3	コミュニティ施設
		4	多目的施設
		5	事業施設
2	子ども・子育て支援施設	1	保育園
		2	児童館
		3	学童クラブ
		4	子育て支援施設
3	福祉・保健施設	1	機能訓練施設
		2	障害者就労支援施設
		3	元気高齢者施設・高齢者就労支援施設
		4	特別養護老人ホーム・高齢者在宅サービスセンター・ 高齢者支援総合センター・高齢者みまもり相談室
		5	保健センター
		6	その他福祉施設
4	住宅	1	住宅
5	小学校・中学校	1	小学校
		2	中学校
6	教育施設	1	幼稚園
		2	図書館
		3	その他教育施設
7	文化・スポーツ施設	1	資料館・文化施設
		2	屋内体育施設
		3	屋外体育施設
8	公用財産・その他・廃止施設	1	庁舎
		2	出張所
		3	事務所等
		4	職員住宅
		5	自転車駐車場等
		6	その他施設
		7	廃止施設

# 第2章

## 公共施設の状況

## 第2章 公共施設の状況

### 2-1 公共施設一覧

#### (1) 区民活動施設

No.	施設分類 【中分類】	施設名称	公共施設マネジメント対象 延床面積【㎡】	竣工 【年度】	築年数 【年】	指定 管理
1	ホール	すみだリバーサイドホール	4,147.5	1990	35	
2	ホール	曳舟文化センター	5,577.0	1987	38	○
3	集会所・集会室	立川集会所	50.1	1978	47	○
4	集会所・集会室	寺島集会所	85.0	1981	44	○
5	集会所・集会室	千歳集会所	215.7	1981	44	○
6	集会所・集会室	八広中央集会所	214.9	1981	44	○
7	集会所・集会室	東あずま公園集会所	166.6	1981	44	○
8	集会所・集会室	東駒形集会所	52.0	1982	43	○
9	集会所・集会室	曳舟集会所	146.3	1985	40	○
10	集会所・集会室	押上集会所	136.6	1986	39	○
11	集会所・集会室	東向島集会所	283.0	1987	38	○
12	集会所・集会室	八広一丁目集会所	98.8	1987	38	○
13	集会所・集会室	梅若橋集会所	314.0	1988	37	○
14	集会所・集会室	東墨田うめその集会所	112.9	1988	37	○
15	集会所・集会室	横川三丁目集会所	353.1	1964	61	○
16	集会所・集会室	横川集会所(※6)	(※4)	1995	30	○
17	集会所・集会室	江東橋集会所	245.6	1995	30	○
18	集会所・集会室	一寺言問集会所	63.8	1996	29	○
19	集会所・集会室	業平三丁目集会所	565.3	1999	26	○
20	集会所・集会室	立花四丁目集会所	(※1)	(※1)	(※1)	○
21	集会所・集会室	京島第一集会所	158.0	1999	26	○
22	集会所・集会室	京島第二集会所	221.0	1999	26	○
23	集会所・集会室	なりひら神明橋集会所	301.0	1999	26	○
24	集会所・集会室	太平四丁目集会所	(※1)	(※1)	(※1)	○
25	集会所・集会室	京島会館	123.0	1986	39	
26	集会所・集会室	菊川分室	48.6	1980	45	
27	集会所・集会室	柳島集会室	123.6	1982	43	
28	集会所・集会室	寺島中学校集会室	327.0	1961	64	
29	集会所・集会室	寺島中学校小集会室	38.0	1961	64	
30	コミュニティ施設	東駒形コミュニティ会館	398.8	1982	43	○
31	コミュニティ施設	梅若橋コミュニティ会館	608.7	1988	37	○
32	コミュニティ施設	横川コミュニティ会館(※6)	1,177.7	1995	30	○
33	多目的施設	社会福祉会館	2,469.4	1974	51	
34	多目的施設	みどりコミュニティセンター	2,802.4	1994	31	○
35	多目的施設	本所地域プラザ	1,702.5	2013	12	○
36	多目的施設	八広地域プラザ	3,478.7	2012	13	○
37	多目的施設	すみだ生涯学習センター	8,261.5	1994	31	○
38	多目的施設	東墨田会館	654.1	1986	39	
39	多目的施設	すみだ産業会館	4,842.5	1983	42	○
40	事業施設	すみだ共生社会推進センター	1,443.2	1990	35	
41	事業施設	すみだ消費者センター	390.7	1990	35	

#### 【凡 例】

- |                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| ※1 民間建物等活用施設（面積対象外） | ※4 面積は同一棟施設内に含まれる |
| ※2 有形文化財建物施設（面積対象外） | ※5 休止中            |
| ※3 建物がない屋外施設        | ※6 都営住宅併設施設       |

## (2) 子ども・子育て支援施設

No.	施設分類 【中分類】	施設名称	公共施設マネジメント対象 延床面積 [㎡]	竣工 【年度】	築年数 【年】	指定 管理
1	保育園	江東橋保育園	1,063.3	1992	33	
2	保育園	江東橋保育園分園	(※1)	(※1)	(※1)	
3	保育園	横川橋保育園	829.0	1978	47	
4	保育園	中川保育園	963.8	1983	42	
5	保育園	花園保育園	973.8	2010	15	
6	保育園	福神橋保育園 (※6)	315.9	1967	58	
7	保育園	文花保育園	889.2	1989	36	
8	保育園	東駒形保育園	(※1)	(※1)	(※1)	
9	保育園	東あずま保育園 (※6)	786.2	1976	49	
10	保育園	おむらい保育園 (※6)	797.0	1976	49	
11	保育園	太平保育園	642.1	1977	48	
12	保育園	鐘ヶ淵北保育園 (※6)	1,190.7	1978	47	
13	保育園	梅若保育園	1,316.8	1979	46	
14	保育園	立川保育園	704.5	1978	47	
15	保育園	中川南保育園 (※6)	786.0	1979	46	
16	保育園	寺島保育園	685.3	1981	44	
17	保育園	しらひげ保育園 (※6)	806.0	1983	42	
18	保育園	たちばな保育園	873.2	1998	27	
19	保育園	八広保育園	1,059.1	2014	11	
20	保育園	押上保育園	(※1)	(※1)	(※1)	○
21	保育園	すみだ保育園 (※6)	407.0	1970	55	○
22	保育園	亀沢保育園	1,207.4	2018	7	○
23	保育園	きんし保育園 (※6)	821.6	1977	48	○
24	保育園	長浦保育園 (※6)	742.0	1980	45	○
25	保育園	水神保育園 (※6)	669.0	1982	43	○
26	保育園	横川さくら保育園 (※6)	675.0	1995	30	○
27	保育園	横川さくら保育園分園	(※1)	(※1)	(※1)	○
28	児童館	墨田児童会館	1,587.7	1971	54	○
29	児童館	八広児童館	1,999.6	1998	27	○
30	児童館	江東橋児童館	518.9	1973	52	○
31	児童館	東向島児童館	1,001.1	1975	50	○
32	児童館	東向島児童館分館	(※1)	(※1)	(※1)	○
33	児童館	立花児童館	549.1	1976	49	○
34	児童館	立川児童館	645.4	1978	47	○
35	児童館	文花児童館	713.7	1980	45	○
36	児童館	中川児童館	523.6	1983	42	○
37	児童館	外手児童館	593.8	1983	42	○
38	児童館	八広はなみずき児童館	996.2	1985	40	○
39	児童館	さくら橋コミュニティセンター	735.5	1986	39	○

## 【凡 例】

- |                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| ※1 民間建物等活用施設 (面積対象外) | ※4 面積は同一棟施設内に含まれる |
| ※2 有形文化財建物施設 (面積対象外) | ※5 休止中            |
| ※3 建物がない屋外施設         | ※6 都営住宅併設施設       |

No.	施設分類 【中分類】	施設名称	公施設を対 延床面積【㎡】	竣工 【年度】	築年数 【年】	指定 管理
40	学童クラブ	墨田児童会館学童クラブ	165.0	1971	54	
41	学童クラブ	墨田児童会館第二学童クラブ	67.0	1971	54	
42	学童クラブ	墨田児童会館学童クラブ二寺小分室	99.0	1969	56	
43	学童クラブ	墨田児童会館学童クラブ二寺小第二分室	63.0	1969	56	
44	学童クラブ	墨田児童会館学童クラブ隅田小分室	105.0	2008	17	
45	学童クラブ	墨田児童会館学童クラブ梅若小分室	90.0	1968	57	
46	学童クラブ	墨田児童会館学童クラブ鐘ヶ淵分室	(※1)	(※1)	(※1)	
47	学童クラブ	墨田児童会館学童クラブ墨四分室	66.0	1985	40	
48	学童クラブ	墨田児童会館学童クラブ旧向中分室	72.3	1986	39	
49	学童クラブ	八広児童館学童クラブ	164.2	1998	27	
50	学童クラブ	八広児童館第二学童クラブ	94.0	1998	27	
51	学童クラブ	八広児童館学童クラブ三吾小分室	63.0	1967	58	
52	学童クラブ	八広児童館学童クラブ八広中央分室	58.8	1981	44	
53	学童クラブ	江東橋児童館学童クラブ	45.4	1973	52	
54	学童クラブ	江東橋児童館学童クラブ菊川小分室	120.0	1983	42	
55	学童クラブ	江東橋児童館学童クラブ錦糸分室	(※1)	(※1)	(※1)	
56	学童クラブ	江東橋児童館学童クラブ緑分室	(※1)	(※1)	(※1)	
57	学童クラブ	江東橋児童館学童クラブ錦糸小分室	108.0	1972	53	
58	学童クラブ	江東橋児童館学童クラブ菊川駅前分室	(※1)	(※1)	(※1)	
59	学童クラブ	東向島児童館学童クラブ	66.7	1975	50	
60	学童クラブ	東向島児童館学童クラブ一寺小分室	63.0	1970	55	
61	学童クラブ	東向島児童館学童クラブ三寺小分室	94.0	1973	52	
62	学童クラブ	東向島児童館学童クラブ曳舟小分室	68.8	2022	3	
63	学童クラブ	東向島児童館学童クラブ曳舟小第二分室	142.6	2022	3	
64	学童クラブ	東向島児童館学童クラブ一寺言問分室	60.0	1996	29	
65	学童クラブ	東向島児童館学童クラブ京島分室	212.9	2006	19	
66	学童クラブ	立花児童館学童クラブ	76.0	1976	49	
67	学童クラブ	立花児童館学童クラブ立花分室	(※1)	(※1)	(※1)	
68	学童クラブ	立花児童館学童クラブ立花第二分室	(※1)	(※1)	(※1)	
69	学童クラブ	立花児童館学童クラブ立吾小分室	62.8	1992	33	
70	学童クラブ	立川児童館学童クラブ	58.0	1978	47	
71	学童クラブ	立川児童館学童クラブ中和小分室	125.4	1972	53	
72	学童クラブ	立川児童館学童クラブ両国分室	(※1)	(※1)	(※1)	
73	学童クラブ	立川児童館学童クラブ両国小分室	62.0	1973	52	
74	学童クラブ	立川児童館学童クラブ千歳分室	49.5	1981	44	
75	学童クラブ	立川児童館学童クラブ緑一丁目分室	(※1)	(※1)	(※1)	
76	学童クラブ	文花児童館学童クラブ	81.4	1980	45	
77	学童クラブ	文花児童館第二学童クラブ	67.1	1980	45	
78	学童クラブ	文花児童館学童クラブ押上小分室	76.0	2000	25	
79	学童クラブ	文花児童館学童クラブ四吾小分室	92.0	1956	69	
80	学童クラブ	中川児童館学童クラブ	66.7	1983	42	
81	学童クラブ	中川児童館学童クラブ東吾小分室	108.0	1967	58	
82	学童クラブ	中川児童館学童クラブ吾立中分室	79.3	2018	7	

## 【凡 例】

- |                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| ※1 民間建物等活用施設（面積対象外） | ※4 面積は同一棟施設内に含まれる |
| ※2 有形文化財建物施設（面積対象外） | ※5 休止中            |
| ※3 建物がない屋外施設        | ※6 都営住宅併設施設       |

No.	施設分類 【中分類】	施設名称	公共施設マネジメント対象 延床面積 [㎡]	竣工 【年度】	築年数 【年】	指定 管理
83	学童クラブ	外手児童館学童クラブ	70.6	1983	42	
84	学童クラブ	外手児童館第二学童クラブ	54.0	1983	42	
85	学童クラブ	外手児童館学童クラブ外手分室	180.7	2013	12	
86	学童クラブ	外手児童館学童クラブ外手小分室	122.1	1978	47	
87	学童クラブ	外手児童館学童クラブ両国中分室	104.8	2006	19	
88	学童クラブ	外手児童館学童クラブ錦糸中分室	93.6	1973	52	
89	学童クラブ	八広はなみずき児童館学童クラブ	65.5	1985	40	
90	学童クラブ	八広はなみずき児童館第二学童クラブ	109.8	1985	40	
91	学童クラブ	八広はなみずき児童館学童クラブ八広小分室	62.3	1966	59	
92	学童クラブ	八広はなみずき児童館学童クラブ吾二中分室	63.0	2016	9	
93	学童クラブ	さくら橋コミュニティセンター学童クラブ	67.2	1986	39	
94	学童クラブ	さくら橋コミュニティセンター第二学童クラブ	55.0	1986	39	
95	学童クラブ	さくら橋コミュニティセンター学童クラブ言問小分室	(※2)	(※2)	(※2)	
96	学童クラブ	さくら橋コミュニティセンター学童クラブ言問小第二分室	(※2)	(※2)	(※2)	
97	学童クラブ	さくら橋コミュニティセンター学童クラブ小梅小分室	62.3	1972	53	
98	学童クラブ	さくら橋コミュニティセンター学童クラブ小梅小第二分室	62.8	1972	53	
99	学童クラブ	さくら橋コミュニティセンター学童クラブ向島分室	(※1)	(※1)	(※1)	
100	学童クラブ	横川三丁目学童クラブ	85.5	1964	61	
101	学童クラブ	業平小学童クラブ	71.0	1977	48	
102	学童クラブ	亀沢学童クラブ	657.6	2018	7	
103	学童クラブ	横川小学童クラブ	60.0	1973	52	
104	学童クラブ	柳島小学童クラブ	61.6	1981	44	
105	学童クラブ	東駒形コミュニティ会館学童クラブ	378.0	1982	43	
106	学童クラブ	東駒形コミュニティ会館第二学童クラブ	62.0	1982	43	
107	学童クラブ	梅若橋コミュニティ会館学童クラブ(※5)	420.0	1988	37	
108	学童クラブ	横川コミュニティ会館学童クラブ(※6)	547.0	1995	30	
109	学童クラブ	横川コミュニティ会館第二学童クラブ(※6)	107.0	1995	30	
110	子育て支援施設	子育て支援総合センター	1,003.2	2024	1	
111	子育て支援施設	両国子育てひろば	(※1)	(※1)	(※1)	○
112	子育て支援施設	文花子育てひろば	650.3	2020	5	○

## 【凡 例】

- |                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| ※1 民間建物等活用施設（面積対象外） | ※4 面積は同一棟施設内に含まれる |
| ※2 有形文化財建物施設（面積対象外） | ※5 休止中            |
| ※3 建物がない屋外施設        | ※6 都営住宅併設施設       |

## (3) 福祉・保健施設

No.	施設分類 【中分類】	施設名称	公共施設マネジメント対象 延床面積 [㎡]	竣工 【年度】	築年数 【年】	指定 管理
1	機能訓練施設	亀沢のぞみの家	1,150.3	1990	35	
2	機能訓練施設	すみだステップハウスおおぞら生活介護ひだまり	486.9	1997	28	○
3	機能訓練施設	すみだステップハウスおおぞら児童デイサービスにじの子	490.4	1997	28	○
4	機能訓練施設	すみだ福祉保健センターみつばち園	258.1	1989	36	○
5	機能訓練施設	すみだ福祉保健センターはばたき福祉園	1,725.8	1989	36	○
6	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	2,810.8	1992	33	
7	障害者就労支援施設	すみだ障害者就労支援総合センター	629.8	2011	14	
8	元気高齢者施設等(◇1)	立花ゆうゆう館 (※6)	779.1	1994	31	○
9	元気高齢者施設等(◇1)	梅若ゆうゆう館	471.4	2000	25	○
10	元気高齢者施設等(◇1)	いきいきプラザ	559.4	2004	21	○
11	元気高齢者施設等(◇1)	公益社団法人墨田区シルバー人材センター	934.4	1976	49	
12	元気高齢者施設等(◇1)	公益社団法人墨田区シルバー人材センター向島作業所	561.6	1959	66	
13	元気高齢者施設等(◇1)	公益社団法人墨田区シルバー人材センター緑作業所	517.1	1992	33	
14	特別養護老人ホーム等(◇2)	特別養護老人ホームはなみずきホーム	3,426.9	1992	33	○
15	特別養護老人ホーム等(◇2)	特別養護老人ホームたちばなホーム	4,106.6	1996	29	○
16	特別養護老人ホーム等(◇2)	特別養護老人ホームなりひらホーム	6,402.1	1999	26	○
17	特別養護老人ホーム等(◇2)	はなみずき高齢者在宅サービスセンター	(※4)	1992	33	○
18	特別養護老人ホーム等(◇2)	なりひら高齢者在宅サービスセンター	(※4)	1999	26	○
19	特別養護老人ホーム等(◇2)	うめわか高齢者在宅サービスセンター	1,223.8	2000	25	○
20	特別養護老人ホーム等(◇2)	みどり高齢者支援総合センター・みどり高齢者みまもり相談室	(※1)	(※1)	(※1)	
21	特別養護老人ホーム等(◇2)	同愛高齢者支援総合センター・同愛高齢者みまもり相談室	(※1)	(※1)	(※1)	
22	特別養護老人ホーム等(◇2)	なりひら高齢者支援総合センター・なりひら高齢者みまもり相談室	(※4)	1999	26	
23	特別養護老人ホーム等(◇2)	こうめ高齢者支援総合センター・こうめ高齢者みまもり相談室	(※4)	1989	36	
24	特別養護老人ホーム等(◇2)	むこうじま高齢者支援総合センター・むこうじま高齢者みまもり相談室	(※1)	(※1)	(※1)	
25	特別養護老人ホーム等(◇2)	うめわか高齢者支援総合センター・うめわか高齢者みまもり相談室	(※4)	2000	25	
26	特別養護老人ホーム等(◇2)	ぶんか高齢者支援総合センター・ぶんか高齢者みまもり相談室	485.4	2019	6	
27	特別養護老人ホーム等(◇2)	八広はなみずき高齢者支援総合センター・八広はなみずき高齢者みまもり相談室	(※1)	(※1)	(※1)	
28	保健施設	保健所	7,399.3	2024	1	
29	その他福祉施設	すみだボランティアセンター	1,275.0	1985	40	
30	その他福祉施設	すみだ福祉保健センター	3,775.3	1989	36	○
31	その他福祉施設	生活支援施設・スマイル	1,452.7	1989	36	

◇1…元気高齢者施設・高齢者就労支援施設

◇2…特別養護老人ホーム・高齢者在宅サービスセンター・高齢者支援総合センター・高齢者みまもり相談室

## 【凡例】

- |                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| ※1 民間建物等活用施設（面積対象外） | ※4 面積は同一棟施設内に含まれる |
| ※2 有形文化財建物施設（面積対象外） | ※5 休止中            |
| ※3 建物がない屋外施設        | ※6 都営住宅併設施設       |

## (4) 住宅

No.	施設分類 【中分類】	施設名称	公共施設マネジメント対象 延床面積 [㎡]	竣工 【年度】	築年数 【年】	指定 管理
1	住宅	立花三丁目第二アパート	3,107.4	1979	46	
2	住宅	文花二丁目アパート	4,254.6	1987	38	
3	住宅	錦糸一丁目第2アパート	8,043.2	1996	29	
4	住宅	墨田一丁目アパート	3,851.2	1997	28	
5	住宅	東向島五丁目アパート	1,303.5	1968	57	
6	住宅	すみだふれあいセンターピア緑	1,153.0	1992	33	
7	住宅	シルバーハイム八広	486.2	1994	31	
8	住宅	シルバーハイム墨田	(※1)	(※1)	(※1)	
9	住宅	シルバーハイム本所	(※1)	(※1)	(※1)	
10	住宅	シルバーハイム押上	(※1)	(※1)	(※1)	
11	住宅	シルバーハイム立花	(※1)	(※1)	(※1)	
12	住宅	日の出ハイツ	(※1)	(※1)	(※1)	
13	住宅	セイカガーデンシアガーデン	(※1)	(※1)	(※1)	
14	住宅	京島一丁目コミュニティ住宅	2,135.6	2010	15	
15	住宅	京島二丁目コミュニティ住宅	270.7	1993	32	
16	住宅	京島二丁目第二コミュニティ住宅	270.5	1993	32	
17	住宅	京島二丁目第三コミュニティ住宅	456.6	1993	32	
18	住宅	京島二丁目第四コミュニティ住宅	413.6	1994	31	
19	住宅	京島二丁目第五コミュニティ住宅	492.5	1997	28	
20	住宅	京島三丁目コミュニティ住宅	1,784.8	1986	39	
21	住宅	京島三丁目第二コミュニティ住宅	201.4	1987	38	
22	住宅	京島三丁目第三コミュニティ住宅	436.9	1992	33	
23	住宅	京島三丁目第四コミュニティ住宅	1,298.4	1995	30	
24	住宅	京島三丁目第五コミュニティ住宅	232.4	1995	30	
25	住宅	京島三丁目第六コミュニティ住宅	549.0	1998	27	
26	住宅	京島三丁目第七コミュニティ住宅	373.4	1999	26	
27	住宅	京島三丁目第八コミュニティ住宅	797.5	1999	26	
28	住宅	文花二丁目コミュニティ住宅	653.6	1990	35	
29	住宅	八広二丁目コミュニティ住宅	710.5	1998	27	
30	住宅	立花五丁目コミュニティ住宅	763.4	1998	27	

## 【凡 例】

- |                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| ※1 民間建物等活用施設（面積対象外） | ※4 面積は同一棟施設内に含まれる |
| ※2 有形文化財建物施設（面積対象外） | ※5 休止中            |
| ※3 建物がない屋外施設        | ※6 都営住宅併設施設       |

## (5) 小学校・中学校

No.	施設分類 【中分類】	施設名称	公共施設マネジメント対象 延床面積 [㎡]	竣工 【年度】	築年数 【年】	指定 管理
1	小学校	緑小学校	4,994.8	1987	38	
2	小学校	外手小学校	5,673.5	1978	47	
3	小学校	二葉小学校	5,553.9	1975	50	
4	小学校	錦糸小学校	5,034.8	1972	53	
5	小学校	中和小学校	3,996.5	1972	53	
6	小学校	言問小学校	(※2)	(※2)	(※2)	
7	小学校	小梅小学校	5,494.0	1972	53	
8	小学校	柳島小学校	6,791.1	1981	44	
9	小学校	業平小学校	5,646.7	1977	48	
10	小学校	両国小学校	5,162.3	1973	52	
11	小学校	横川小学校	4,305.9	1973	52	
12	小学校	菊川小学校	5,012.6	1983	42	
13	小学校	第三吾嬬小学校	5,909.8	1967	58	
14	小学校	第四吾嬬小学校	5,912.4	1956	69	
15	小学校	第一寺島小学校	4,912.3	1970	55	
16	小学校	第二寺島小学校	6,258.0	1969	56	
17	小学校	第三寺島小学校	5,581.4	1973	52	
18	小学校	曳舟小学校	6,773.2	1966	59	
19	小学校	中川小学校	4,149.1	1967	58	
20	小学校	東吾嬬小学校	4,808.3	1967	58	
21	小学校	押上小学校	7,210.4	2000	25	
22	小学校	八広小学校	6,490.4	1966	59	
23	小学校	隅田小学校	7,294.7	2008	17	
24	小学校	立花吾嬬の森小学校	5,668.2	1992	33	
25	小学校	梅若小学校	6,393.4	1968	57	
26	中学校	墨田中学校	8,529.8	2011	14	
27	中学校	本所中学校	5,590.3	1972	53	
28	中学校	両国中学校	12,017.1	2006	19	
29	中学校	竪川中学校	6,175.1	1975	50	
30	中学校	錦糸中学校	6,754.4	1973	52	
31	中学校	吾嬬第二中学校	9,650.6	2016	9	
32	中学校	寺島中学校	7,385.0	1961	64	
33	中学校	文花中学校	7,728.1	2002	23	
34	中学校	桜堤中学校	7,998.9	2012	13	
35	中学校	吾嬬立花中学校	9,320.3	2018	7	

## 【凡 例】

- |                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| ※1 民間建物等活用施設（面積対象外） | ※4 面積は同一棟施設内に含まれる |
| ※2 有形文化財建物施設（面積対象外） | ※5 休止中            |
| ※3 建物がない屋外施設        | ※6 都営住宅併設施設       |

## (6) 教育施設

No.	施設分類 【中分類】	施設名称	公共施設マネジメント対象 延床面積 [㎡]	竣工 【年度】	築年数 【年】	指定 管理
1	幼稚園	緑幼稚園	583.1	2014	11	
2	幼稚園	菊川幼稚園	427.0	1983	42	
3	幼稚園	第三寺島幼稚園	442.2	1973	52	
4	幼稚園	立花幼稚園	1,083.7	1974	51	
5	図書館	ひきふね図書館	3,393.0	2012	13	
6	図書館	緑図書館	1,557.0	1990	35	○
7	図書館	立花図書館 (※6)	756.0	1980	45	○
8	図書館	八広図書館 (※6)	1,006.8	1980	45	○
9	図書館	東駒形コミュニティ会館図書室	611.0	1982	43	○
10	図書館	梅若橋コミュニティ会館図書室	544.0	1988	37	○
11	図書館	横川コミュニティ会館図書室 (※6)	724.0	1995	30	○
12	その他教育施設	教育センター	1,384.6	2024	1	
13	その他教育施設	緑小学校分室	560.7	2014	11	
14	その他教育施設	すみだわんぱく荘	108.1	1986	39	
15	その他教育施設	千葉大学墨田サテライトキャンパス	9,639.9	1986	39	

## 【凡 例】

- |                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| ※1 民間建物等活用施設 (面積対象外) | ※4 面積は同一棟施設内に含まれる |
| ※2 有形文化財建物施設 (面積対象外) | ※5 休止中            |
| ※3 建物がない屋外施設         | ※6 都営住宅併設施設       |

## (7) 文化・スポーツ施設

No.	施設分類 【中分類】	施設名称	公共施設マネジメント対象 延床面積【㎡】	竣工 【年度】	築年数 【年】	指定 管理
1	資料館・文化施設	すみだ北斎美術館	3,278.9	2016	9	○
2	資料館・文化施設	すみだトリフォニーホール	20,062.3	1997	28	○
3	資料館・文化施設	産業・教育資料室きねがわ	110.8	1974	51	
4	資料館・文化施設	すみだ郷土文化資料館	1,520.9	1998	27	
5	資料館・文化施設	立花大正民家園旧小山家住宅	(※2)	(※2)	(※2)	
6	屋内体育施設	墨田区総合体育館	19,836.9	2009	16	PFI
7	屋内体育施設	両国屋内プール	4,553.0	1999	26	○
8	屋内体育施設	スポーツプラザ梅若(※6)	1,998.8	2000	25	○
9	屋内体育施設	すみだスポーツ健康センター	4,126.3	2000	25	○
10	屋内体育施設	弓道場	326.9	2015	10	
11	屋内体育施設	立花体育館	758.3	1974	51	
12	屋外体育施設	墨田区総合運動場(観覧場・セミナーハウス)	2,742.0	2019	6	○
13	屋外体育施設	荒川緑地フィールドハウス	222.1	1985	40	
14	屋外体育施設	錦糸公園野球場・競技場	(※3)	(※3)	(※3)	
15	屋外体育施設	八広野球場	(※3)	(※3)	(※3)	
16	屋外体育施設	墨田野球場・墨田競技場	(※3)	(※3)	(※3)	
17	屋外体育施設	荒川四ツ木橋緑地野球場	(※3)	(※3)	(※3)	
18	屋外体育施設	鐘淵野球場	(※3)	(※3)	(※3)	
19	屋外体育施設	荒川四ツ木橋緑地少年野球場	(※3)	(※3)	(※3)	
20	屋外体育施設	東墨田公園少年野球場	(※3)	(※3)	(※3)	
21	屋外体育施設	隅田公園少年野球場	(※3)	(※3)	(※3)	
22	屋外体育施設	錦糸公園テニスコート	(※3)	(※3)	(※3)	
23	屋外体育施設	文花テニスコート	(※3)	(※3)	(※3)	
24	屋外体育施設	緑町公園テニスコート	(※3)	(※3)	(※3)	
25	屋外体育施設	東墨田テニスコート	(※3)	(※3)	(※3)	
26	屋外体育施設	堤通公園テニスコート	(※3)	(※3)	(※3)	
27	屋外体育施設	大横川親水公園テニスコート	(※3)	(※3)	(※3)	
28	屋外体育施設	荒川四ツ木橋緑地競技場	(※3)	(※3)	(※3)	
29	屋外体育施設	荒川四ツ木橋緑地地球技場	(※3)	(※3)	(※3)	
30	屋外体育施設	鐘淵球技場	(※3)	(※3)	(※3)	
31	屋外体育施設	荒川四ツ木橋緑地少年サッカー場	(※3)	(※3)	(※3)	
32	屋外体育施設	東墨田一丁目運動広場	(※3)	(※3)	(※3)	
33	屋外体育施設	墨田五丁目運動広場	(※3)	(※3)	(※3)	

## 【凡 例】

- |                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| ※1 民間建物等活用施設(面積対象外) | ※4 面積は同一棟施設内に含まれる |
| ※2 有形文化財建物施設(面積対象外) | ※5 休止中            |
| ※3 建物がない屋外施設        | ※6 都営住宅併設施設       |

## (8) 公用財産・その他・廃止施設

No.	施設分類 【中分類】	施設名称	公共施設マネジメント対象 延床面積【㎡】	竣工 【年度】	築年数 【年】	指定 管理
1	庁舎	区役所庁舎	37,041.4	1990	35	
2	出張所	緑出張所	226.6	1994	31	
3	出張所	文花出張所(※6)	287.3	1976	49	
4	出張所	墨田二丁目出張所	(※1)	(※1)	(※1)	
5	出張所	東向島出張所	187.1	1994	31	
6	事務所等	すみだ人権同和・男女共同参画事務所	105.0	1990	35	
7	事務所等	アルカセントラル7F事務所	358.1	1997	28	
8	事務所等	屋外体育施設管理事務所八広支所	210.9	1979	46	
9	事務所等	屋外体育施設管理事務所錦糸支所	140.3	2009	16	
10	事務所等	一般財団法人墨田まちづくり公社京島事務所	86.4	1986	39	
11	事務所等	一般財団法人墨田まちづくり公社まちづくりセンター	113.5	2006	19	
12	事務所等	すみだ土木事務所	347.3	1979	46	
13	事務所等	大横川親水公園管理事務所	435.6	1993	32	
14	事務所等	竪川親水公園管理事務所	93.0	1995	30	
15	事務所等	すみだ清掃事務所	3,022.1	1999	26	
16	事務所等	すみだ清掃事務所分室	1,354.3	1992	33	
17	事務所等	すみだ清掃事務所業平待機所	788.8	1989	36	
18	職員住宅	防災待機職員住宅	885.7	1999	26	
19	自転車駐車場等	押上駅前自転車駐車場	4,088.8	2011	14	
20	自転車駐車場等	錦糸町駅北口地下自転車駐車場	3,320.0	1997	28	
21	自転車駐車場等	錦糸町駅南口地下自転車駐車場	1,175.6	2003	22	
22	自転車駐車場等	菊川自転車保管所	551.7	1993	32	
23	その他施設	墨田区産業共創施設 SUMIDA INNOVATION CORE	(※1)	(※1)	(※1)	
24	その他施設	すみだ防犯センター	24.7	2011	14	
25	その他施設	江東橋防犯拠点	94.0	1991	34	
26	その他施設	すみだリサイクルセンター	374.1	1996	29	
27	廃止施設	旧向島保健センター	1,333.4	1968	57	
28	廃止施設	旧すみだ清掃事務所亀沢事業所	1,467.0	2000	25	
29	廃止施設	旧木下川小学校	76.6	1972	53	
30	廃止施設	旧隅田小学校	5,230.0	1978	47	
31	廃止施設	旧向島中学校	1,321.7	1987	38	

## 【凡 例】

- |                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| ※1 民間建物等活用施設（面積対象外） | ※4 面積は同一棟施設内に含まれる |
| ※2 有形文化財建物施設（面積対象外） | ※5 休止中            |
| ※3 建物がない屋外施設        | ※6 都営住宅併設施設       |

## 2-2 公共施設の状況

### (1) 施設分類別状況

延床面積全体では、小学校・中学校が全体の41.7%（21.6万㎡）と最も大きな割合を占めています。次いで公用財産・その他・廃止施設が12.5%（6.5万㎡）、文化・スポーツ施設が11.5%（6.0万㎡）を占め、これら3類型で全体の約66.7%（34.1万㎡）となっています

施設全体では、子ども・子育て支援施設が全体の32.2%（95施設）と最も大きな割合を占めています。次いで区民活動施設が13.2%（39施設）、小学校・中学校が11.5%（34施設）を占め、これら3類型で全体の56.9%（168施設）となっています。

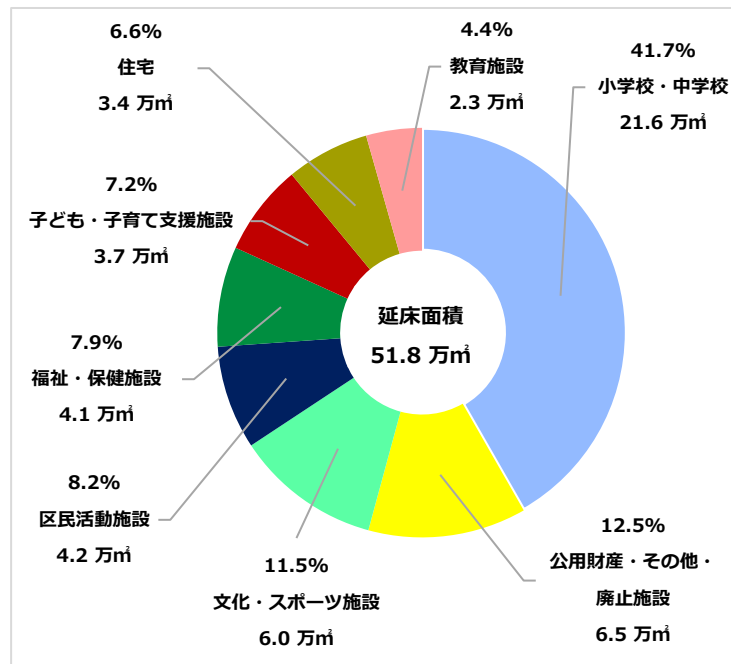


図 2-2-1 公共施設の分類別延床面積の割合

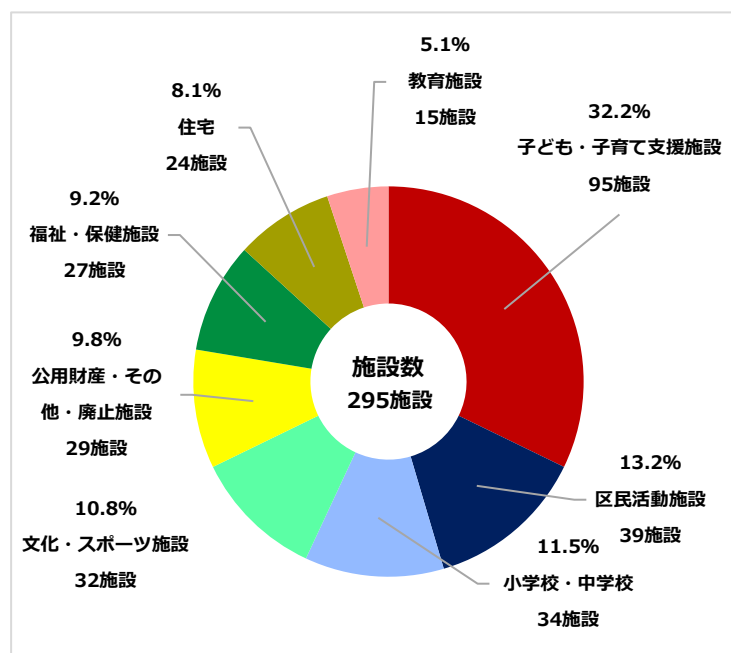


図 2-2-2 公共施設の分類別施設数の割合

## (2) 築年数別状況

築30年以上となる建物は、施設全体の70.6%、延床面積全体の60.4%となります。さらに、築50年以上の建物は、施設全体で21.1%、延床面積全体では24.5%となっており、老朽化が進んでいる状況です。

表 2-2-3 築年数別状況

区分	築30年未満	築30年以上 ～40年未満	築40年以上 ～50年未満	築50年以上
施設数	81施設	71施設	65施設	58施設
	29.5%	25.8%	23.6%	21.1%
延床面積	205,323.6㎡	124,401.0㎡	61,282.7㎡	127,066.4㎡
	39.6%	24.0%	11.8%	24.5%

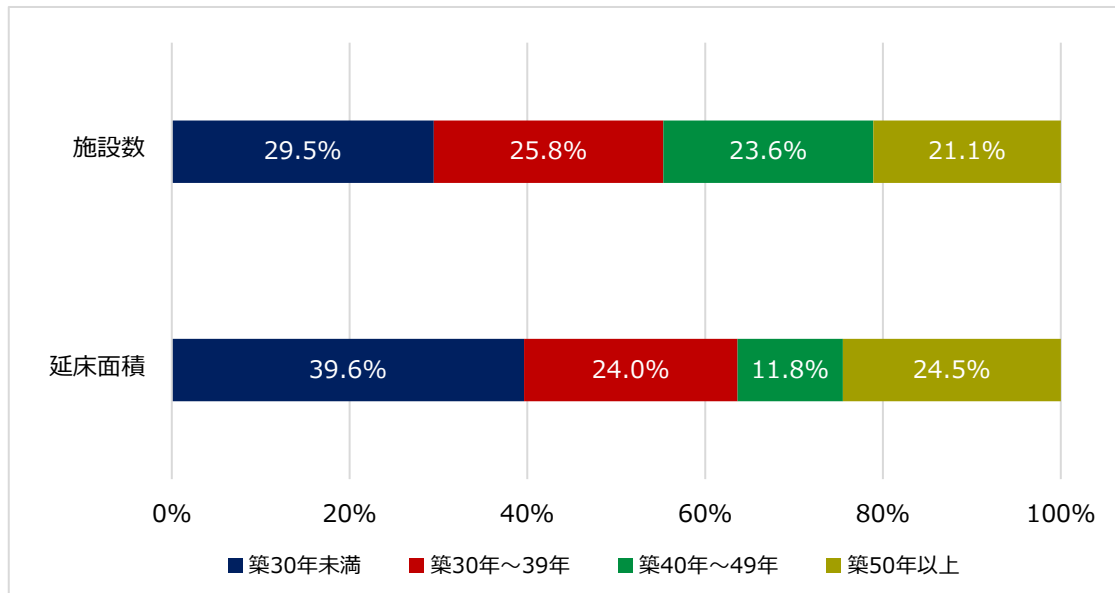


図 2-2-4 築年数別状況グラフ

### (3) 築50年以上となる施設分類別状況

築50年以上となる施設の内訳です。施設全体では、44.8%が子ども・子育て支援施設ですが、延床面積全体では、88.6%が小学校・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、小学校・中学校という状況です。

表 2-2-5 築50年以上となる施設分類別状況

区分	築50年以上となる施設			
	区民活動施設	子ども・子育て支援施設	小学校・中学校	左記以外の施設
施設数	4 施設	26 施設	20 施設	8 施設
	6.9%	44.8%	34.5%	13.8%
延床面積	3,187.4 m <sup>2</sup>	5,568.5 m <sup>2</sup>	112,640.4 m <sup>2</sup>	5,670.1 m <sup>2</sup>
	2.5%	4.4%	88.6%	4.5%

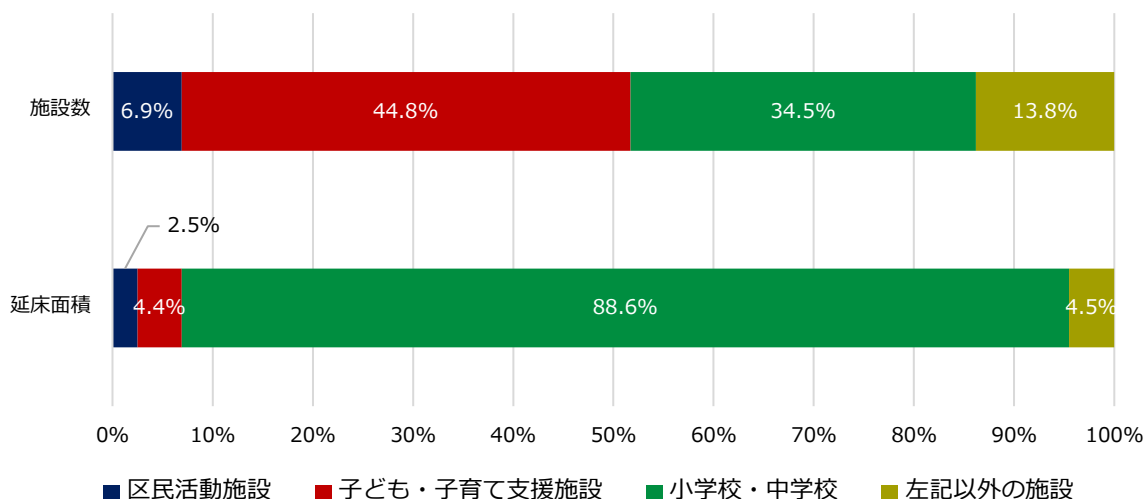


図 2-2-6 築50年以上となる施設分類別状況グラフ

### (4) 公共施設の利用頻度

「第28回墨田区住民意識調査（令和6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%弱となっておりますが、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80%強、一部施設では95%強となっている状況です。

【第28回墨田区住民意識調査（令和6年10月）】

[https://www.city.sumida.lg.jp/kuseijoho/sumida\\_info/houkokusyo/ishikityousa/28-r6.html](https://www.city.sumida.lg.jp/kuseijoho/sumida_info/houkokusyo/ishikityousa/28-r6.html)

## (5) 貸出施設の利用状況

令和3(2021)年度から令和5(2023)年度の3か年平均における、貸出施設の利用率を示しています。

全体の平均利用率は34.1%となっています。このうち、地域集会所に限った平均稼働率は、22.3%となっています。

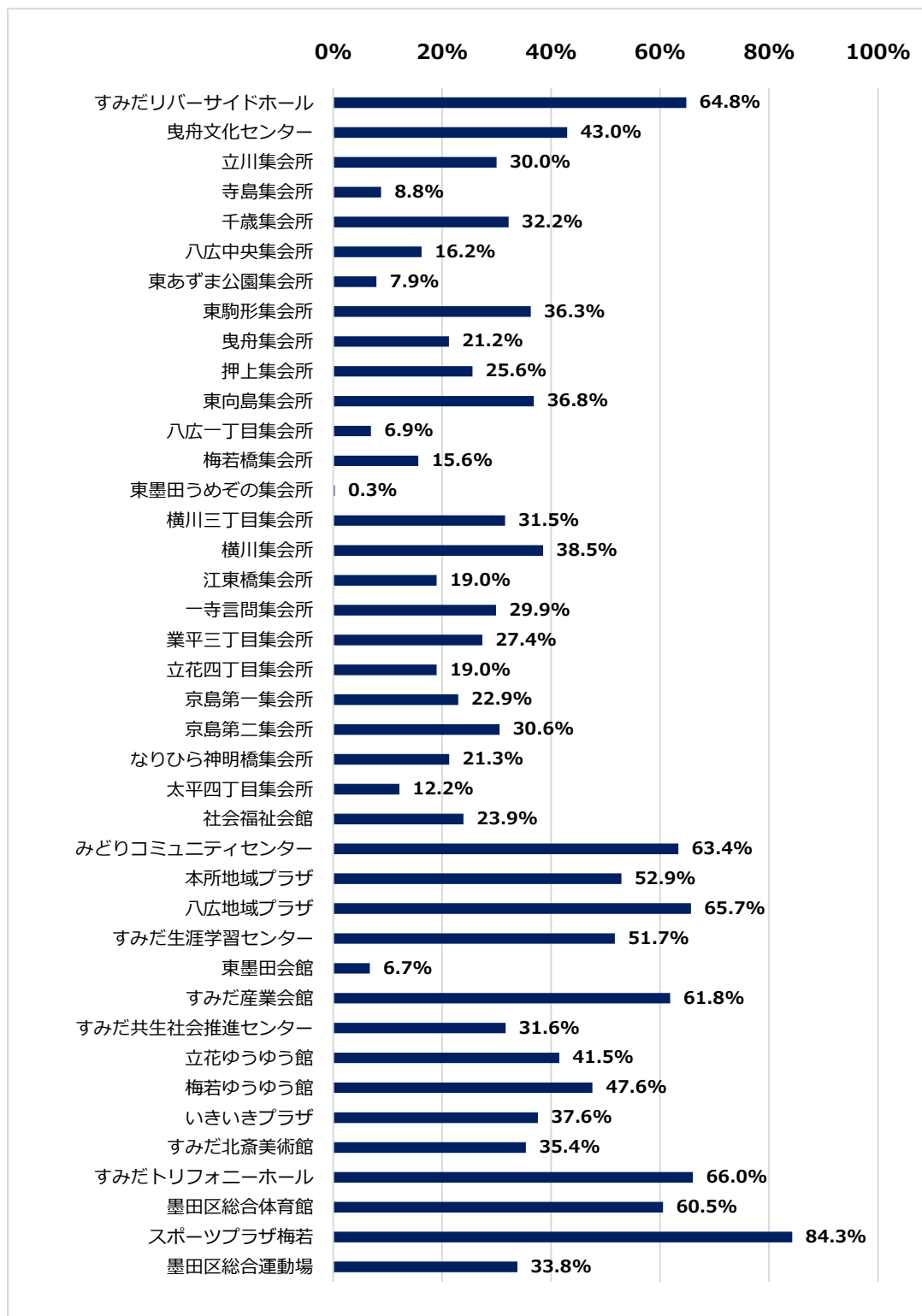


図 2-2-7 貸出施設の利用状況



# 第3章

## 取組実績

## 第3章 取組実績

第1次実行計画から第3次実行計画までの主な取組実績は、以下のとおりです。

### (1) 第1次墨田区公共施設マネジメント実行計画

【計画期間】

平成25(2013)年度～平成27(2015)年度

#### 【主な取組】

【民間活力の活用】

- 指定管理者制度の導入・導入決定（コミュニティ会館3館）

【施設保有総量の圧縮】

- 廃止・終了した主な施設

▼平成26年度 亀沢住宅（教職員住宅）、職員住宅（ひきふね寮・梅若寮）

▼平成27年度 家庭センター、すみだ厚生会館、伊豆高原荘、寺島図書館、  
旧墨田二丁目出張所、

## (2) 第2次墨田区公共施設マネジメント実行計画

### 【計画期間】

平成28(2016)年度～令和3(2021)年度

※墨田区基本計画中間改定時期の延期に伴い計画期間を1年間延長

### 【主な取組】

#### 【基本方針1】維持管理費の適正化

- 公会計数値の見える化（主要な公共施設に係るコスト計算書）

#### 【基本方針2】民間活力の活用

- 施設の売却（旧すみだ厚生会館、旧向島言問会館）
- 公有財産売却支援委託を活用した旧伊豆高原荘の売却
- 設計・施工一括発注（デザイン・ビルド）方式を活用したすみだ保健子育て総合センターの建設
- 区民住宅売却（区直営時同一機能を維持し民設民営化）
- 公私連携制度による保育園の民設民営化（ひきふね保育園）
- 墨田区 PPP/PFI 手法導入優先的検討指針の策定

#### 【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

- 公共施設（建物）長期修繕計画の推進に係る工事条件整理委託を開始
- 公共施設（建物）長期修繕計画の推進に係る包括設計業務委託を開始

#### 【基本方針4】施設保有総量の圧縮

- 廃止・終了した主な施設
  - ▼平成28年度 すみだ中小企業センター、西あずま集会所
  - ▼平成29年度 八広職員住宅
  - ▼平成30年度 墨田福祉作業所、すみだ生涯学習センター別館
  - ▼令和元年度 錦糸土木事務所、すみだ清掃事務所亀沢事業所
  - ▼令和2年度 たちばな高齢者在宅サービスセンター、向島言問会館
  - ▼令和3年度 シティハイム3棟《墨田・押上・立花》、ひきふね保育園、あわの自然学園

#### 【基本方針5】維持管理・運営に係る財源の確保

- 施設使用料の改定
- 施設の売却（旧すみだ厚生会館、旧向島言問会館）《再掲》
- 公有財産売却支援委託を活用した旧伊豆高原荘の売却《再掲》

### (3) 第3次墨田区公共施設マネジメント実行計画

#### 【計画期間】

令和4（2022）年度～令和7（2025）年度

#### 【主な取組】

#### 【基本方針1】維持管理費の適正化

- ZEB-Ready 取得建物の竣工（すみだ保健子育て総合センター）
- 公共施設包括管理委託の導入
- 公会計数値の見える化（主要な公共施設に係るコスト計算書）《再掲》

#### 【基本方針2】民間活力等の活用

- 設計・施工一括発注（デザイン・ビルド）方式を活用したすみだ保健子育て総合センターの建設《再掲》
- 公私連携制度による保育園の民設民営化（あおやぎ保育園）
- 旧錦糸土木事務所敷地を民間に貸付し当該敷地に民間が建設した建物を産業共創施設（SIC）として活用
- 公共施設包括管理委託の導入《再掲》

#### 【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

- 公共施設（建物）長期修繕計画の推進に係る工事条件整理委託を実施《再掲》
- 公共施設（建物）長期修繕計画の推進に係る包括設計業務委託を実施《再掲》

#### 【基本方針4】施設保有総量の圧縮

- 廃止・終了した主な施設
  - ▼ 令和4年度 曳舟幼稚園
  - ▼ 令和5年度 あおやぎ保育園、墨田母子生活ホーム、旧八広児童館
  - ▼ 令和6年度 保健センター（向島・本所）、八広幼稚園
  - ▼ 令和7年度 横川出張所、柳島幼稚園

#### 【基本方針5】新たな行政需要に対応するための施設再編

- たちばな高齢者在宅サービスセンター廃止後、リノベーションにより「すみだステップハウスおおぞら」として活用
- すみだ健康ハウス廃止後リノベーションし、八広児童館として活用

#### 【その他】

- 公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会主催「第18回日本ファシリティマネジメント大賞（JFMA賞）優秀ファシリティマネジメント賞」受賞

# 第4章

## 基本方針・取組方針

## 第4章 基本方針・取組方針

### 4-1 基本方針

総合管理計画において、今後の公共施設等の管理に係る「柱となる3つの基本方針」を、以下のとおり掲げています。

本実行計画では、総合管理計画における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します。

#### 柱となる3つの基本方針

##### ＜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。

## 4-2 取組方針

### (1) 基本方針1「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」 における取組方針・取組内容

#### 【取組方針 1-1】快適性の向上（利用環境の向上）

##### 1-1-1 多様なニーズへの対応

- ◆施設の大規模改修や更新（建替え）にあたっては、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た施設整備を検討します。

##### 1-1-2 利用者満足度の向上

- ◆住民意識調査等を活用した施設ニーズの確認を行うなどにより、利用者満足度の向上を目指した施設整備・改修を進めていきます。

##### 1-1-3 施設保有総量の適正化

- ◆区の人口が増加傾向ではあるものの、過剰に施設保有総量が増えることがないよう、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を上回ることがないよう、適切にマネジメントを行います。
- ◆民間施設や民間サービスの活用、また、民間事業者誘導や民間移譲の推進により、施設保有総量の抑制に努めます。
- ◆目標使用年数が近づいた施設については、施設機能や建物の必要性等、今後のあり方を検討していきます。

#### 【取組方針 1-2】管理運営の効率化

##### 1-2-1 業務効率化と負担軽減

- ◆「公共施設の包括管理」の推進により、業務の効率化に努めます。また、当該業務で収集した各種点検データ等の一元管理により、さらなる業務効率化を図っていきます。
- ◆「公共施設の包括管理」への業務内容の追加により、さらなる業務効率化と負担軽減を図っていきます。

##### 1-2-2 官民連携の推進

- ◆民間施設や民間サービスの活用、また、民間事業者誘導や民間移譲の推進により、施設保有総量の抑制に努めます。（再掲）
- ◆施設の大規模改修や更新（建替え）にあたっては、民間誘導や民間資金の調達、PPP/PFI 等の官民連携手法など、民間事業者のアイデアやノウハウの活用等について検討していきます。
- ◆設計・施工一括発注（デザイン・ビルド）方式をはじめとした、民間活力を活用した設計・施工の手法について検討します。

##### 1-2-3 専門的技術力の確保

- ◆将来の人口減少により、営繕業務に係る技術職員の確保が困難となることが予想されていることから、民間委託（例：CM 委託）をはじめとした、民間の専門事業者が持つノウハウや技術力を積極的に活用していきます。

## (2) 基本方針2「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」における取組方針・取組内容

### 【取組方針 2-1】施設の最適化

#### 2-1-1 予防保全の推進

- ◆長期修繕計画に基づく計画修繕の取組を中心とした予防保全の取組を推進し、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、将来的な財政負担の軽減を図っていきます。
- ◆「公共施設の包括管理」で行っている建築基準法 12 条点検結果や巡回点検結果を収集し、情報の一元化を行うことにより、適切な施設管理の取組を進めていきます。
- ◆建築基準法 12 条点検と同時に実施している簡易劣化診断結果を踏まえ、長期修繕計画に活かすことにより、施設の安全性を高めていきます。

#### 2-1-2 施設の効率的活用

- ◆施設のあり方検討にあたっては、「施設機能」と「建物の必要性」を切り離して検討します。
- ◆大規模施設（小学校・中学校を含む）における大規模改修や更新（建替え）等の際は、近隣施設の統合・集約化や、複合化・多機能化を図ります。
- ◆新たな施設需要については、「施設機能の優先度」「民間活力の活用可否」「建物の性能」などを総合的に判断し、統合・集約化、複合化などを検討のうえ、施設用途の役割を終えた旧施設の活用を含め、現有施設の有効活用を図っていきます。

#### 2-1-3 柔軟な施設活用

- ◆施設の更新（建替え）等にあたっては、特定の用途に固定せず、複数の利用者や機能が共用できる共有スペース化を検討します。また、将来の行政需要や社会情勢の変化に迅速に対応するため、可変性の高い設計を前提とした施設整備を推進します。

### 【取組方針 2-2】施設の質的向上

#### 2-2-1 環境性能の向上

- ◆「すみだ環境の共創プラン」に基づき、脱炭素社会実現に向けた取組を推進します。
- ◆更新（建替え）等にあたっては、原則として ZEB 化を推進します。
- ◆大規模改修等にあたっては、施設の状況や性能を踏まえ、断熱性能の向上や高効率空調機器、省エネルギー型設備の導入など、省エネルギー化を着実に推進します。
- ◆施設の LED 化を進め、照明の高効率化を図るとともに、再生可能エネルギー由来の電力の調達等にも取組み、温室効果ガス排出量の削減を目指します。

#### 2-2-2 防災機能の強化

- ◆施設の大規模改修や更新（建替え）にあたっては、災害時にも安心して利用できる公共施設等の実現を目指した施設整備を検討します。
- ◆避難所に指定されている施設については、「墨田区学校施設長寿命化計画」等に基づき、バリアフリートイレの設置を行っていくほか、エレベータの設置についても検討していきます。

#### 2-2-3 DX 推進

- ◆施設の大規模改修や更新（建替え）にあたっては、区民が快適にサービスの提供を受けることができる環境で、自らサービスを選択できる「区民が主役の窓口」の推進に寄与した施設整備を検討していきます。また、職員が快適に執務を行うことができる環境で、生き生きと意欲的に働くことができる働きやすい職場環境を考慮した施設整備を検討していきます。

### (3) 基本方針3「民間活力等を活用した持続可能な行財政運営の実現」における 取組方針・取組内容

#### 【取組方針 3-1】 財政負担の適正化

##### 3-1-1 財政負担の軽減・平準化

- ◆施設の大規模改修や更新（建替え）にあたっては、民間誘導や民間資金の調達、PPP/PFI等の官民連携手法など、民間事業者のアイデアやノウハウの活用等について検討していきます。
- ◆引き続き、長期修繕計画に基づく計画修繕の取組を中心とした予防保全の取組を推進し、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、将来的な財政負担の軽減を図っていきます。（再掲）

##### 3-1-2 受益者負担の適正化

- ◆持続可能性及び行政サービスの公平性確保の観点から、受益者負担の適正化により、財政の健全性確保に努めます。

##### 3-1-3 施設コストの見える化

- ◆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」について、引き続き公表していきます。また、対象施設を含め、今後の公表方法について検討していきます。

#### 【取組方針 3-2】 適正な財産管理

##### 3-2-1 未利用施設の活用・処分

- ◆区が保有して活用を図る資産については、新たな活用方法の検討に加え、貸付け等により資産を保有しながら、長期的かつ安定的な財源確保につながる手法についても検討します。
- ◆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します。
- ◆需要の増加等により施設が必要となる場合は、施設用途の役割を終えた旧施設の活用を含めて現有施設を活用のうえ、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図っていきます。

##### 3-2-2 民間建物等の活用

- ◆新たな行政需要については、賃借・借上をはじめとした民間建物等の活用を推進します。

##### 3-2-3 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を活用し、施設の工事、点検結果、施設コストなど各種データの一元管理を行い、予防保全やライフ・サイクル・コストの縮減に活かしていきます。
- ◆「公共施設の包括管理」で行っている建築基準法12条点検結果や巡回点検結果を収集し、情報の一元化を行うことにより、適切な施設管理の取組を進めていきます。

#### (4) 取組方針の評価

総合管理計画では、公共施設等を取り巻く課題について、適切な計画推進により「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」ことを将来像として掲げています。

本実行計画では、この将来像に向けた目標達成指標（KGI ※1）を以下のとおり設定します。さらに、この目標達成指標に資する事業評価指標（KPI ※2）を以下のとおり設定します。

① 目標達成指標（KGI）

<b>総合管理計画が目指す将来像</b>	
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	
↓	
<b>本実行計画における目標達成指標（KGI）</b>	
<b>長期修繕計画における大規模修繕実施率</b>	
【実行計画策定時点】 <b>87.5%</b>	【令和12年度目標】 <b>95%</b>
【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	

② 事業評価指標（KPI）

<b>【基本方針1のKPI】施設保有総量の適正管理</b>	
【本実行計画策定時点】 <b>51.8万㎡</b>	【令和12年度目標】 <b>54.3万㎡未滿</b>
【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	

<b>【基本方針2のKPI】施設のLED化達成率</b>	
【本実行計画策定時点】 <b>約61.9%</b>	【令和12年度目標】 <b>100%</b>
【算出方法】 LED化完了照明器具数 ÷ LED化対象照明器具数	

<b>【基本方針3のKPI】建物・運用に係る民間活力活用割合</b>	
【本実行計画策定時点】 <b>31.4%</b>	【令和12年度目標】 <b>33%</b>
【算定方法】 民間活力活用施設 ※3 ÷ 民間建物等活用施設を含む総施設数	

※1 KGI (Key Goal Indicator)

「重要目標達成指標」のことであり、一般的には、ビジネスにおける最終的なゴール（売上、利益率など）を数値で示した指標です。本実行計画においては、基本方針を達成するための具体的な事業評価指標（KPI）へと落とし込むプロセスとして設定しています。

※2 KPI (key Performance Indicator)

「重要業績評価指標」のことであり、最終的な目標（KGI）達成に向けたプロセスにおける中間目標の数値を指し、目標達成度を客観的に測り、進捗を管理・改善するための尺度です。本実行計画において設定したKGIに向け、各種個別計画の推進により、政策目標の達成度や事業の進捗状況を数値で客観的に測っていくこととします。

※3 民間活力活用施設

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がある施設

# 第5章

総合管理計画における

施設分類ごとの

今後の取組の方向性

## 第5章 総合管理計画における施設分類ごとの今後の取組の方向性

### (1) 区民活動施設

#### ① ホール

施設の長寿命化を図るとともに、効果的・効率的な施設運営に努めます。また、貸出施設の稼働率向上に取り組めます。

#### ② 集会所・集会室

短期的には、施設稼働率の向上に取り組めます。中長期的には、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、大規模施設の更新（建替え）の際は、統合・集約化を含めた区民活動施設全体の施設再編について検討します。

#### ③ コミュニティ施設

施設の長寿命化を図るとともに、効果的・効率的な施設運営に努めます。また、大規模施設の更新（建替え）の際は、統合・集約化を含めた区民活動施設全体の施設再編について検討します。

#### 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、必要な修繕を行いながら、施設の今後のあり方について検討します。

##### ● みどりコミュニティセンター、地域プラザ（本所・八広）、すみだ生涯学習センター

施設の長寿命化を図るとともに、効果的・効率的な施設運営に努めるほか、貸出施設の稼働率向上に取り組めます。また、大規模施設の更新（建替え）の際は、統合・集約化を含めた区民活動施設全体の施設再編について検討します。

##### ● 東墨田会館

施設の長寿命化を図るとともに、効果的・効率的な施設運営に努めます。

##### ● すみだ産業会館

引き続き民間活力を活用しながら、効果的・効率的な施設運営に努めます。

#### ⑤ 事業施設

施設の長寿命化を図るとともに、効果的・効率的な施設運営に努めます。また、貸出施設を有する施設においては、稼働率向上に取り組めます。

## (2) 子ども・子育て支援施設

### ① 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による施設の長寿命化を図るとともに、効果的・効率的な施設運営に努めます。

### ② 児童館

建物の老朽化が進んでいることから、建物の長寿命化を図るとともに、「墨田区児童館のあり方」における施設整備方針を踏まえ、計画的に大規模修繕・更新（建替え）を行います。なお、更新（建替え）にあたり、可能な館については、複合化・多機能化について併せて検討します。

### ③ 学童クラブ

民間建物等の活用について検討します。

### ④ 子育て支援施設

施設の長寿命化を図るとともに、民間活力の活用を含め、さらなる効果的・効率的な施設運営に努めます。

### (3) 福祉・保健施設

① 機能訓練施設

施設の長寿命化を図るとともに、効果的・効率的な運営に努めます。

② 障害者就労支援施設

施設の長寿命化を図るとともに、効果的・効率的な運営に努めます。

③ 元気高齢者施設・高齢者就労支援施設

● ゆうゆう館（立花・梅若）、いきいきプラザ

施設の長寿命化を図るとともに、効果的・効率的な運営に努めます。

● 公益社団法人墨田区シルバー人材センター、同作業所（向島・緑）

今後の施設のあり方も含め、効果的・効率的な運営に努めます。なお、向島作業所については、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します。

④ 特別養護老人ホーム・高齢者在宅サービスセンター・高齢者支援総合センター・  
高齢者みまもり相談室

● なりひらホーム

施設の長寿命化を図るとともに、効果的・効率的な運営に努めます。

● はなみずきホーム、たちばなホーム

民設により新設されるホームへの移転後の活用方法について検討します。

● 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、効果的・効率的な運営に努めます。

⑤ 保健施設

効果的・効率的な運営に努めます。

⑥ その他福祉施設

● すみだボランティアセンター、すみだ福祉保健センター

施設の長寿命化を図るとともに、効果的・効率的な運営に努めます。また、大規模改修の際は、統合・集約化を含めた福祉・保健施設全体の施設再編について併せて検討します。

● 生活支援施設・スマイル

今後の施設のあり方等について検討します。

#### (4) 住宅

##### ① 住宅

- 区営住宅、シルバーハイム等

建物の老朽化が進んでいることから、必要な修繕を行いながら、施設の今後のあり方について検討します。

- コミュニティ住宅

空き住戸の活用について検討します。

#### (5) 小学校・中学校

「墨田区学校改築基本方針・基本計画」、「墨田区学校施設長寿命化計画」及び「公共施設（建物）長期修繕計画」に基づき、建物の目標使用年数を80年として計画的な修繕及び更新（建替え）を進めます。また、区有施設の中では大規模施設にあたることから、大規模改修及び更新（建替え）にあたっては、複合化・多機能化について併せて検討します。

#### (6) 教育施設

##### ① 幼稚園

今後の施設のあり方等について検討します。

##### ② 図書館（コミュニティ会館図書室を含む）

引き続き民間活力を活用しながら、効果的・効率的な施設運営について検討します。

##### ③ その他教育施設

- 教育センター、緑小学校分室

施設の長寿命化を図るとともに、効果的・効率的な運営に努めます。

- 千葉大学墨田サテライトキャンパス

施設の長寿命化を図るとともに、効果的・効率的な運営に努めます。また、建築デザインスクールとの連携のもと、将来の区有施設のあり方について検討します。

- すみだわんぱく砦（わんぱく天国）

効果的・効率的な運営に努めます。

## (7) 文化・スポーツ施設

### ① 資料館・文化施設

- すみだ北斎美術館、すみだトリフォニーホール  
専門性の高い施設であることから、民間活力の活用により修繕計画をはじめとした与条件整理を行うとともに、財政負担の平準化を図りながら、適切な長寿命化を図っていきます。また、引き続き民間活力の活用による効果的・効率的な運営に努めます。
- すみだ郷土文化資料館  
施設の長寿命化を図るとともに、効果的・効率的な運営に努めます。
- 産業・教育資料室きねがわ  
効果的・効率的な運営に努めます。
- 立花大正民家園旧小山家住宅  
区の指定有形文化財であることから、適切な管理に努めます。

### ② 屋内体育施設

- 墨田区総合体育館  
令和11年度末でPFI事業期間が終了することから、新たな事業手法について検討します。
- 両国屋内プール、スポーツプラザ梅若、すみだスポーツ健康センター、弓道場、墨田区総合運動場（観覧場・セミナーハウス）  
施設の長寿命化を図るとともに、効果的・効率的な運営に努めます。また、引き続き民間活力の活用による効果的・効率的な運営に努めます。
- 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します。

### ③ 屋外体育施設

効果的・効率的な運営に努めます。

## (8) 公用財産・その他・廃止施設

### ① 庁舎

「庁舎リニューアルプラン」及び長期修繕計画に基づき、修繕時期及び財政負担の平準化を図りながら、計画的な修繕を実施します。

### ② 出張所

窓口サービス等のあり方に基づき、マイナンバーカードの普及状況やDX推進による「来なくていい窓口」の検討状況を踏まえ、出張所のあり方について検討します。

### ③ 事務所等

#### ● すみだ清掃事務所及び同関連施設

さらなる機能転換等をはじめとした統合・集約化の検討を含め、効果的・効率的な運営に努めます。

#### ● 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、効果的・効率的な運営に努めます。

#### ● その他の事務所等施設

効果的・効率的な運営に努めます。

### ④ 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します。

### ⑤ 自転車駐車場等

さらなる民間活力の活用を含め、効果的・効率的な運営に努めます。

### ⑥ その他施設

さらなる民間活力の活用を含め、効果的・効率的な運営に努めます。

### ⑦ 廃止施設

今後の活用可能性や、売却、貸付などさまざまな手段について、民間活力の活用を含め、跡地活用策を検討します。



ひと、つながる。  
**墨田区**

## 墨田区公共施設マネジメント実行計画

令和 8（2026）年度～令和 12（2030）年度

令和 8 年 6 月

- 編集・発行 墨田区企画経営室ファシリティマネジメント担当
- 〒 130-8640 東京都墨田区吾妻橋 1-23-20
- ☎ (03) 5608-1111 代表