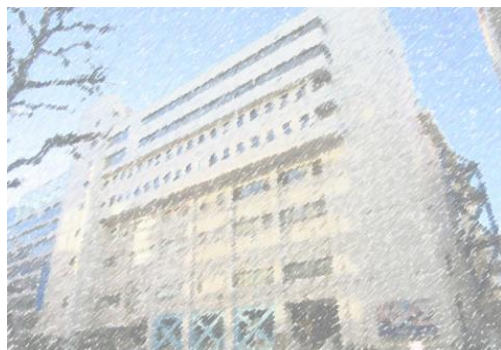
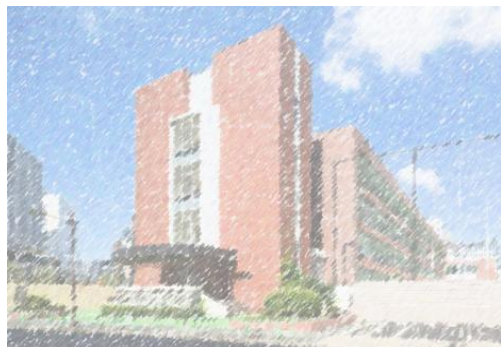




千代田区

公共施設等総合管理計画

概要版

令和6年12月

1 計画の概要

背景と目的

学校・庁舎等といった区有施設や公園等・道路・橋梁といった都市基盤施設は、区民の生活の基盤や産業の基盤となる公共施設であり、適切に管理されなければなりません。

区は、平成29(2017)年3月に公共施設等の管理等に関する基本的な考え方や今後の方向性を示す「千代田区公共施設等総合管理方針」（前回方針）を策定し、令和4(2022)年11月には区有施設の整備の検討の視点や考え方をまとめた「公共施設整備の基本的な考え方」を策定しています。

公共施設は、築年数の経過に伴い、順次改修や更新の時期を迎えていきます。また、本区の人口は増加が続いており、今後もその傾向は継続する見込みです。こうした経年に伴う変化により、公共施設の利用状況やニーズにも変化が生じていきます。

そのような中、令和5(2023)年3月に策定した「千代田区第4次基本構想」では「変化の激しい時代への柔軟な対応」を掲げており、こうした状況に柔軟に対応していくためには、公共施設を取り巻く現状を毎年的確に把握し、5年から10年先、さらには40年先までの中長期的な見通しを分析し、今後の公共施設のあり方を整理していく必要があります。また、総務省の「公共施設等総合管理計画の策定等に関する指針の改訂について」（令和5年10月10日付総財第152号）の通知の趣旨を踏まえ、千代田区公共施設等総合管理方針の記載内容の見直しを行う必要があります。

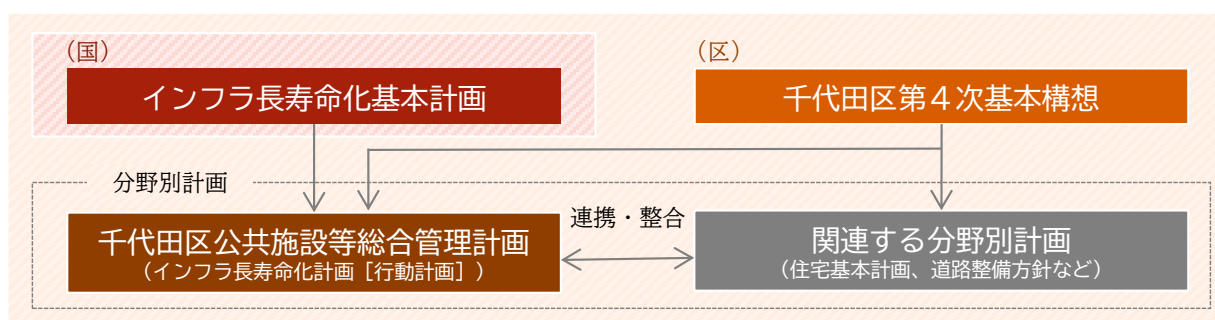
このため、近年の人口動向や社会情勢の変化等を踏まえて公共施設の現状や将来の見通しを更新するとともに、これまでの取り組み等を整理し、新たに「千代田区公共施設等総合管理計画」を策定します。



計画の位置付け

国は、公共施設等の老朽化対策を推進するため、平成25(2013)年11月に「インフラ長寿命化基本計画」を策定するとともに、平成26(2014)年4月には「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」（平成26年4月22日付総財第74号）を各自治体に通知し、公共施設等の管理に関する基本的な考え方などを示す「公共施設等総合管理計画」の策定を要請しました。前回方針はこの計画にあたるもので、本計画はその改定版となります。

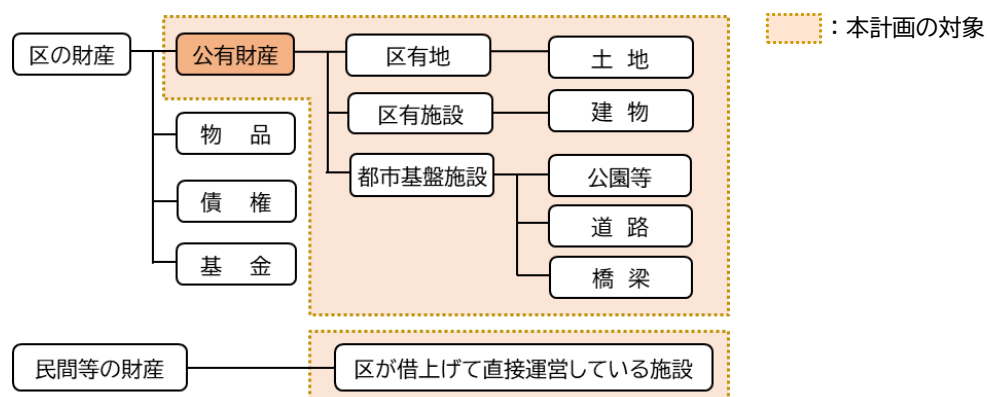
本計画は、区の行政計画の最上位に位置付けられる理念や行政運営の指針である「千代田区第4次基本構想」の下位に位置し、区の公共施設等の現状と管理に関する基本的な考え方や方針等について示すものです。



計画の対象施設

区が所有する財産には、公有財産、物品、債権及び基金があります。本計画の対象は、公有財産のうち、区立学校や庁舎等の「区有施設」とその敷地である「区有地」、公園等、道路、橋梁の「都市基盤施設」です。

また、民間等の財産を借上げて区の施設として直接運営しているもの（改築等に伴う代替施設を除く。）も本計画の対象とし、これらの財産を「公共施設等」と定義します。



計画の対象期間

本計画の対象期間は、令和6(2024)年度から令和15(2033)年度までの10年間とします。

また、今後も変化の状況に応じて計画全体の見直しを検討していきます。

2

公共施設等を取り巻く現状

区の人口は、平成7(1995)年まで減少が続いていましたが、その後は増加が継続し、令和2(2020)年時点で66,680人と、最も少なかった平成7(1995)年の約1.92倍まで増加しています。

人口

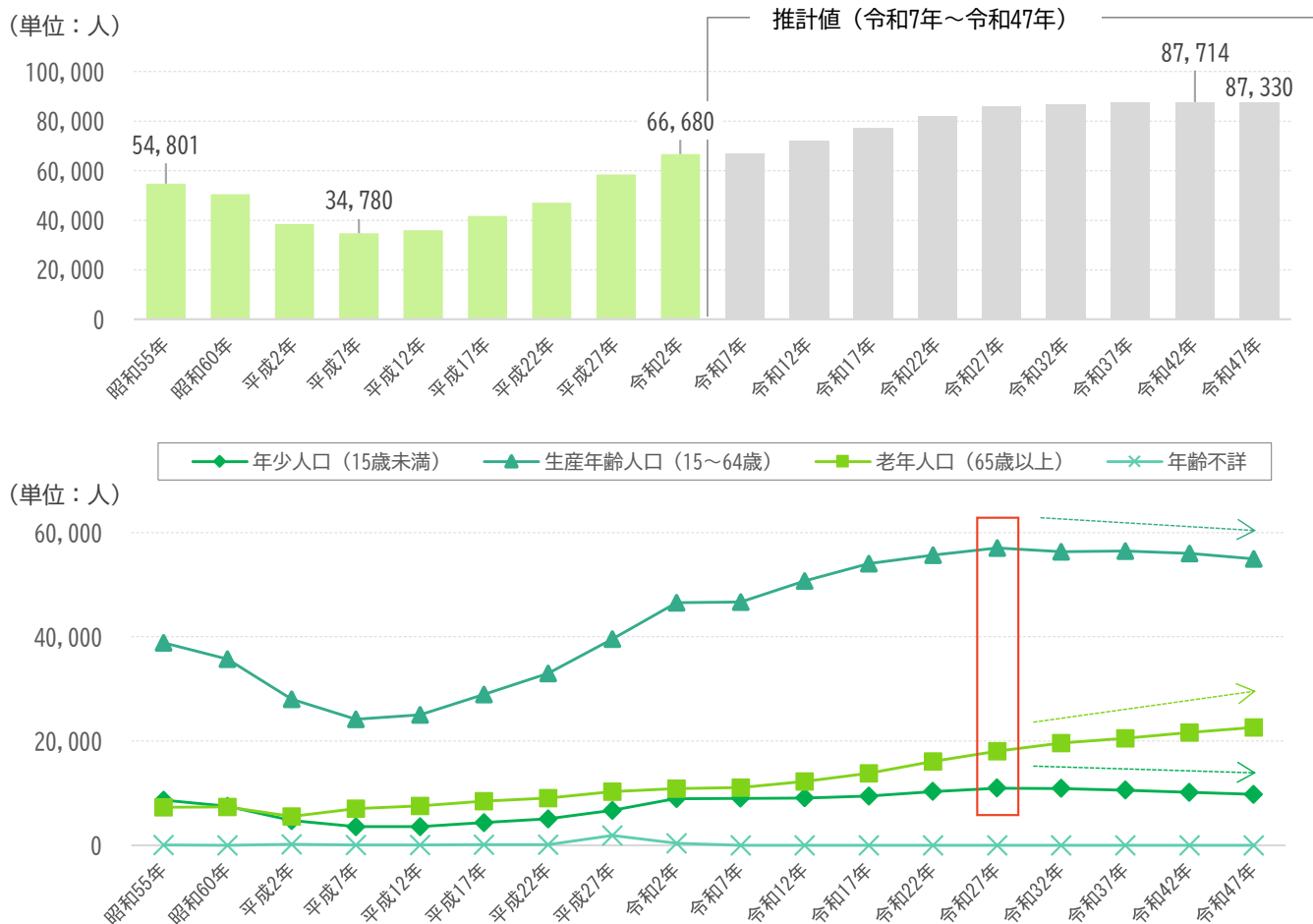


区の将来人口は、推計によると令和42(2060)年まで増加傾向が続き、87,714人になると見込まれていますが、その後やや減少し、令和47(2065)年には87,330人になると見込まれています。

年齢3区分別人口でみると、年少人口(15歳未満)と生産年齢人口(15~64歳未満)は令和27(2045)年をピークにその後やや減少していきますが、老年人口(65歳以上)は令和47(2065)年まで増加傾向にあります。

いずれの区分も令和2(2020)年よりも人口が増加するものと見込まれるため、公共施設等に対する需要も増加していくものと考えられます。

人口推移と将来人口の推計 (上表：区の総人口、下表：年齢3区分別人口)



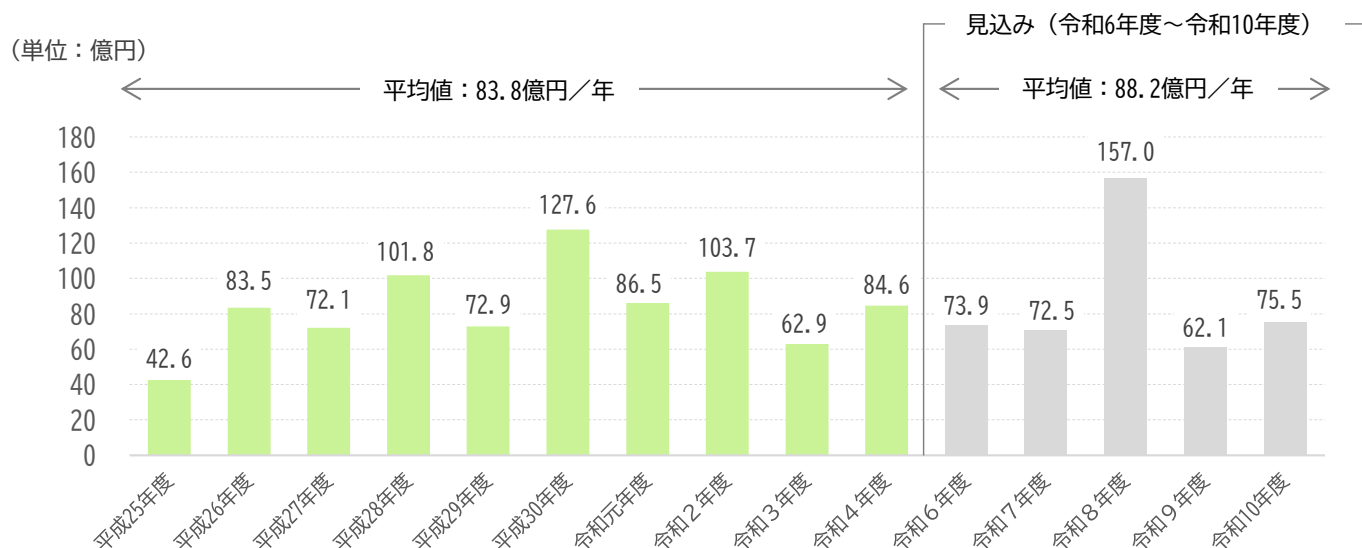
財政



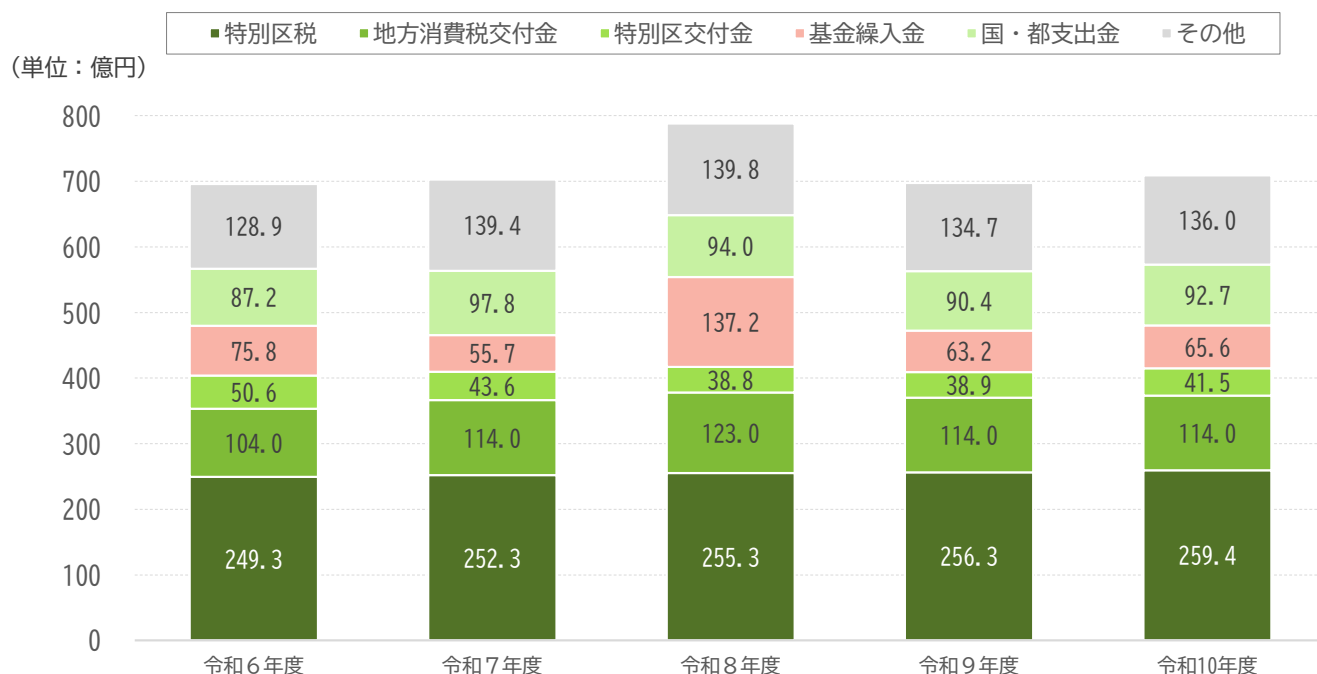
地方公共団体が行う施設の建設や改修、維持等の社会資本の整備に要する経費のことを投資的経費といいます。平成25(2013)年度から令和4(2022)年度における区の投資的経費は、年平均で83.8億円でした。

今後5年間における投資的経費は、年平均で88.2億円程度見込まれています。なお、この投資的経費に充当可能な財源として、基金繰入金（社会資本等整備基金）を見込んでいます。

投資的経費の推移と今後の見込み



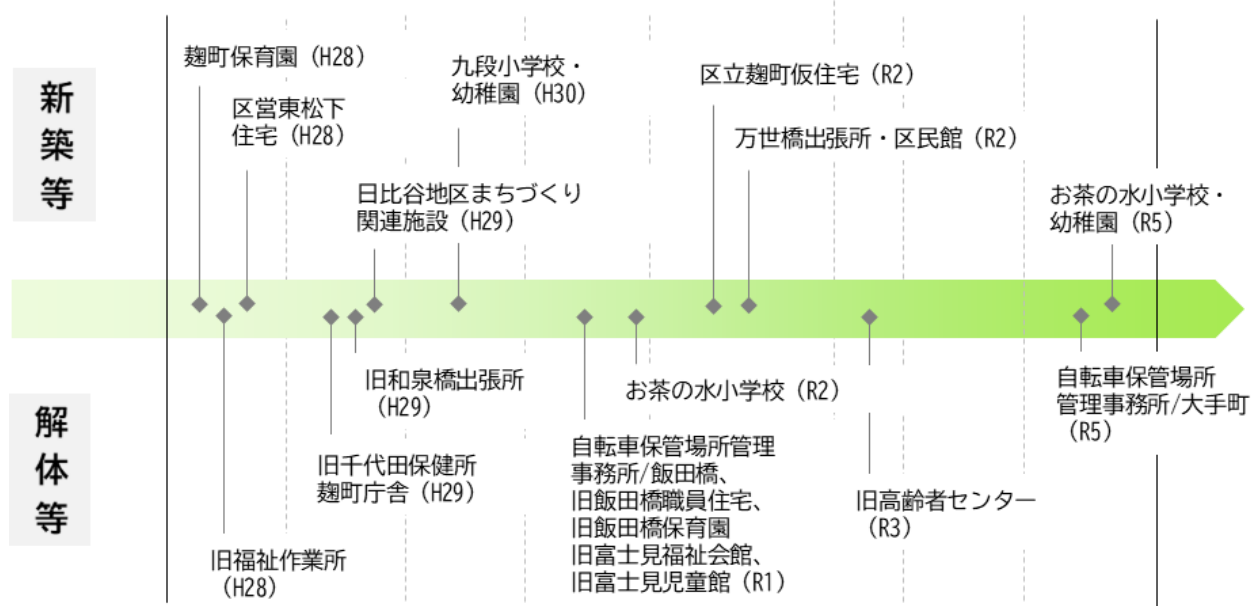
今後の財政見通し 歳入（一般会計ベース）



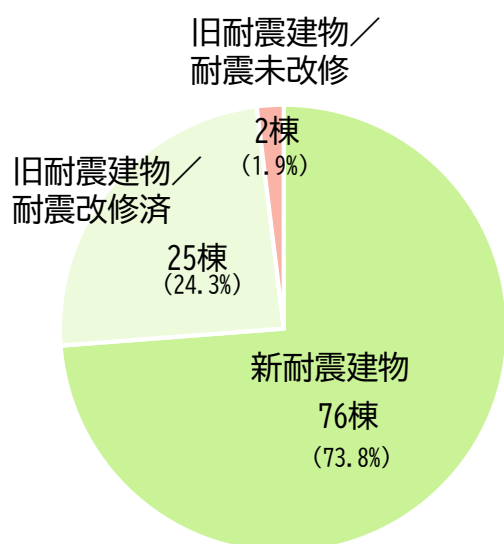
区有施設

種別		施設数	棟数	延床面積
区有施設		92施設	125棟	381,246㎡

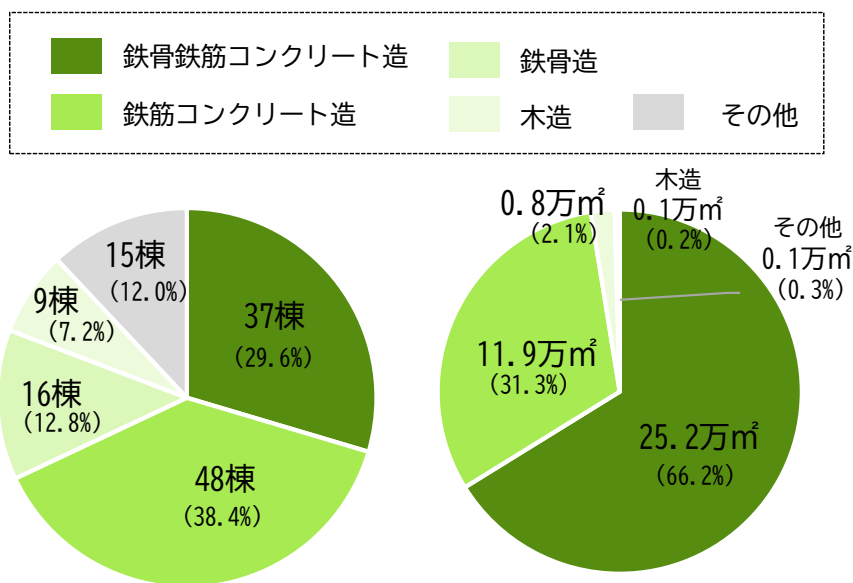
前回方針策定後の区有施設の変化



耐震化の状況



構造の状況（左：棟数、右：延床面積）



都市基盤施設

公園等の状況

種別		面積	箇所数
区立都市公園		106,158.2㎡	22箇所
区立児童遊園		5,838.4㎡	22箇所
区立広場		9,199.2㎡	14箇所
公衆便所・公園便所		999.1㎡	37箇所

道路・橋梁の状況

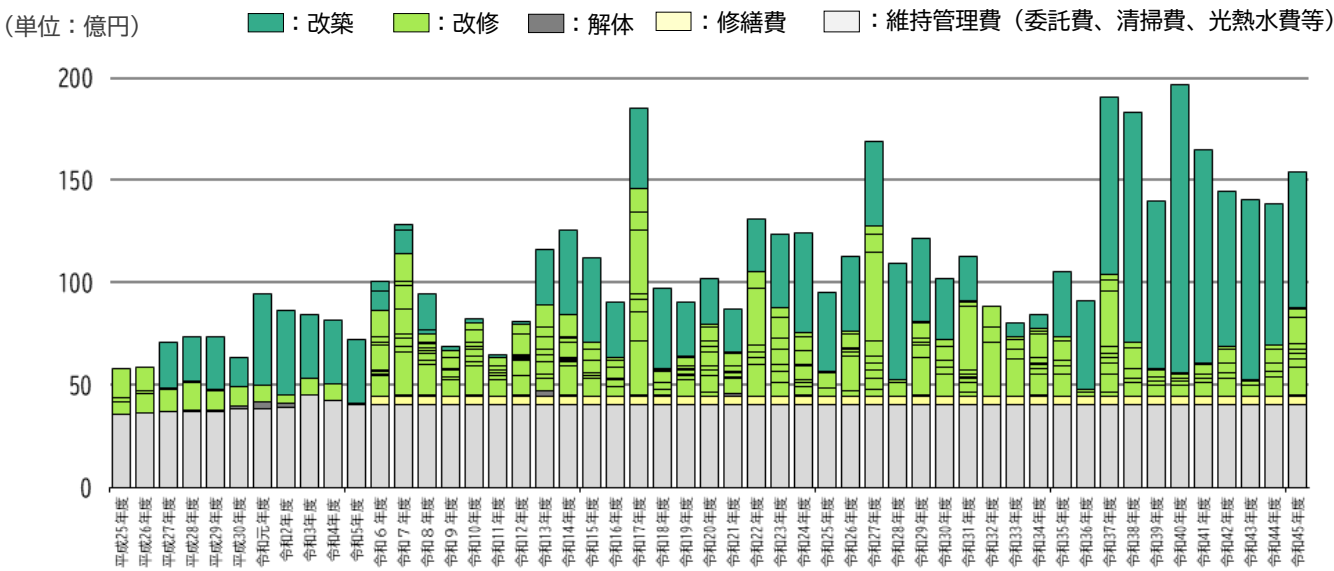
	種別	箇所	延長	面積
道路	国道	—	10,279m	399,747㎡
	都道	—	24,883m	836,567㎡
	区道	—	130,407m	1,317,372㎡
橋梁	国道	4橋	360m	6,581㎡
	主要道路	5橋	138m	5,002㎡
	一般道路	5橋	203m	5,746㎡
	区道	23橋	844m	13,953㎡

コストシミュレーション

区有施設にかかる将来費用

前回方針では、区有施設を建築してから30年で大規模改修を行い、60年で更新（改築）を行う前提で将来費用の合計を試算しました。本計画では、前回方針と同じ前提で将来費用を試算しますが、前回方針では反映していなかった予防保全に不可欠となる計画的な中規模改修や部位改修についても個別施設ごとに積算することとします。

区有施設にかかる将来費用



試算結果

試算（シミュレーション）の結果、今後40年間の区有施設にかかる将来費用の総額は約4,830億円、年平均で約120.7億円になります。これは、平成25(2013)年度から令和4(2022)年度の施設関連経費の平均である74.5億円/年の約1.6倍になります。

シミュレーション期間	将来費用	年間平均
今後10年間（令和6年度～令和15年度）	987億円	98.7億円
今後20年間（令和6年度～令和25年度）	2,152億円	107.6億円
今後30年間（令和6年度～令和35年度）	3,263億円	108.8億円
今後40年間（令和6年度～令和45年度）	4,830億円	120.7億円

都市基盤施設にかかる将来費用

	過去の実績	将来費用			
		5年間 [R元～R5]	5年間 [R6～R10]	35年間 [R11～R45]	40年間 [R6～R45]
公園等	維持管理費	19.5億円 (年3.9億円)	19.5億円 (年3.9億円)	136.5億円 (年3.9億円)	156.0億円 (年3.9億円)
	改修整備費	32.0億円 (年6.4億円)	33.0億円 (年6.6億円)	227.5億円 (年6.5億円)	260.5億円 (年6.5億円)
	小 計	51.5億円 (年10.3億円)	52.5億円 (年10.5億円)	364.0億円 (年10.4億円)	416.5億円 (年10.4億円)
道路・橋梁	維持管理費	54.0億円 (年10.8億円)	54.0億円 (年10.8億円)	378.0億円 (年10.8億円)	432.0億円 (年10.8億円)
	改修整備費	106.5億円 (年21.3億円)	151.0億円 (年30.2億円)	903.0億円 (年25.8億円)	1,054.0億円 (年26.4億円)
	小 計	160.5億円 (年32.1億円)	205.0億円 (年41.0億円)	1,281.0億円 (年36.6億円)	1,486.0億円 (年37.2億円)
合 計		212.0億円 (年42.4億円)	257.5億円 (年51.5億円)	1,645.0億円 (年47.0億円)	1,902.5億円 (年47.6億円)

公共施設等にかかる将来費用及び財源の見込み

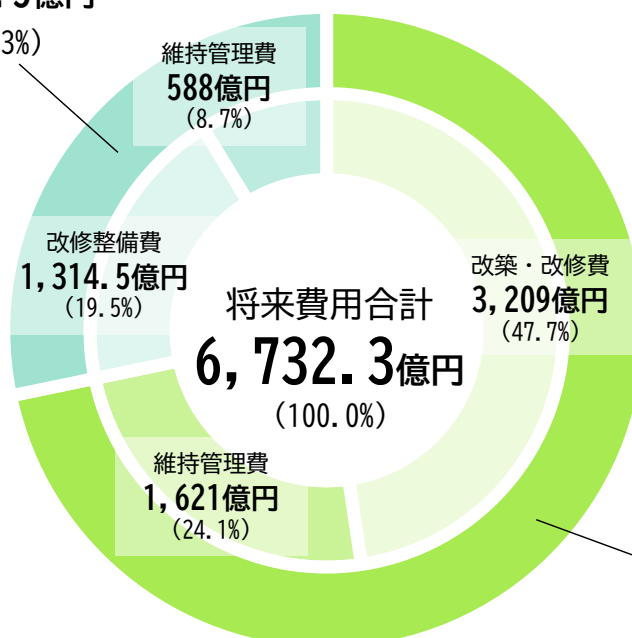
区有施設と都市基盤施設の将来費用を合わせると、今後40年間で6,732.3億円（約168.3億円／年）の費用がかかる見込みです。なお、施設整備については、これまで同様に、社会資本等整備基金や国・都支出金などの活用により建設に伴う必要な財源を確保していく予定です。

公共施設等にかかる将来費用（今後40年間）

都市基盤施設の将来費用

1,902.5億円

(28.3%)



区有施設の将来費用
4,829.8億円
(71.7%)

3

改定にあたっての考え方

前回方針策定以降の変化

社会状況の変化

前回方針の策定以降、公共施設等を取り巻く環境は大きく変化しており、新型コロナウイルス感染症のような突発的な状況変化が、今後も起こり得ることが想定されます。将来人口を見ると、全国的には人口減少となっていますが、区では当面、人口増加が続くと見込まれています。また、近年は、建築資材等の高騰、働き方改革などによる作業員不足や人件費上昇、工事単価等の押し上げによる建築コストの上昇や、光熱費等の上昇に伴う施設の維持管理コストの増加等が起きています。

さらに、地球温暖化対策や省エネルギー化などの環境対策や、災害対策、DX推進などの新たな施策に対する建物仕様や運営の見直し、実行するための費用が新たに必要になることも懸念されます。

千代田区における変化

平成13(2001)年の千代田区第3次基本構想の策定から約20年が経過し、新型コロナウイルス感染症による影響など、区を取り巻く社会情勢は大きな転換期を迎えました。

こうした状況を踏まえ、区では、行政計画の最上位理念であり行政運営の基本指針となる千代田区第4次基本構想を策定しました。公共施設等の管理においても、この基本構想が新たに掲げる『変化の激しい時代への柔軟な対応』が求められています。

また、第4次基本構想のほかにも、前回方針策定以降には環境、DX、災害対策、ウォークブルなまちづくりの考え方など、施設整備や施設のあり方に関連する新たな政策・方針等が策定されており、これらへの対応も必要となります。



新たに策定された構想・計画の一例

公共施設等の課題

① 安全性の確保

公共施設等の多くは、災害時に避難所や復旧活動等の行政活動を継続するための拠点として、災害時においても重要な機能を担っています。このため、平常時だけでなく有事の際もその機能を万全に発揮できるよう必要な安全対策を講じておく必要があります。

② 着実な維持管理や改修の実施

今後も、限られた財源の中で公共施設等の安全性を確保し、着実に維持管理や改修を実施していけるよう、継続的に維持管理等に係る業務の効率化やコスト縮減に取り組む必要があります。

③ 行政ニーズの変化に応じた柔軟な対応

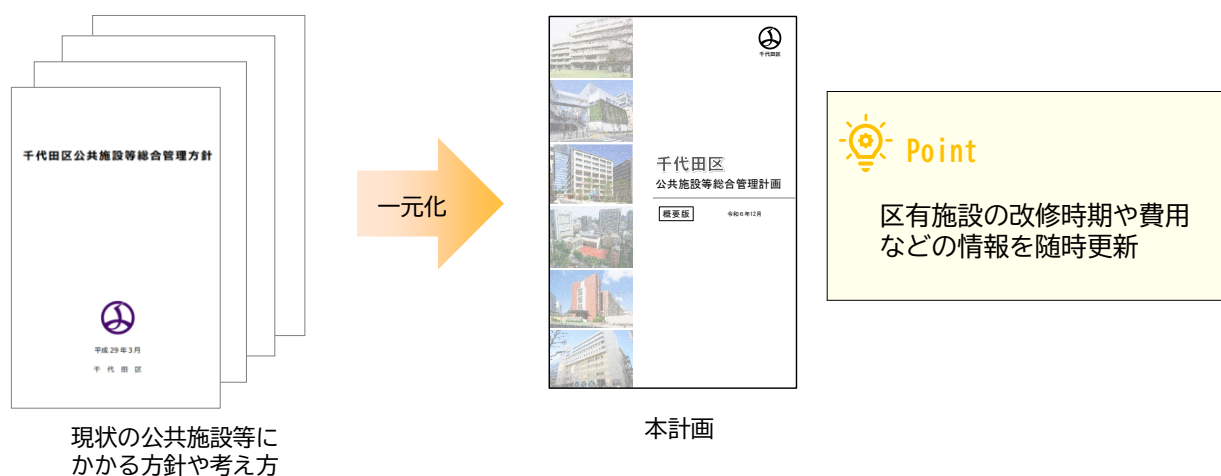
地域の特性を確認するとともに、用途毎、個別施設毎に実態を詳細に把握・分析し、対応策検討の判断材料となる根拠データを整理して、今後の行政ニーズの変化に応じて柔軟に対応していく必要があります。

改定にあたっての考え方

社会変化とともに行政ニーズも日々変化しており、変化に応じてその都度、柔軟に対応していくことが求められています。そのためには、現状を的確に把握し、あらゆる場面を想定しておくことが重要です。

中長期の視点で全体を的確に把握していくために、今回の改定を機に、これまでの方針や考え方を一元化します。また、個々の施設の今後の取り組みや計画を整理したうえで「千代田区公共施設等総合管理計画（全体方針編／個別施設編）」としてまとめます。

さらに、区有施設のデータを一元的に管理する施設保全情報管理システムを整備するなど、判断材料となる将来の見通し（改修時期や費用）を随時更新していくための環境を構築していく必要があります。



4 公共施設等の総合的かつ 計画的な管理に関する基本方針

公共施設等（区有施設と都市基盤施設）の管理原則とその実現に向けた基本的な方針を以下のとおり定めます。

管理原則

区有施設



1. 計画的な予防保全を実施

区が保有する資産（建物）を安全・快適に使い続けられるように、予防保全を確実にを行います。また、今後の施設整備は施設のハード面と利活用面等の多面的な観点から判断し、建替えと長寿命化改修を併用していきます。

2. 質の高いサービスを適正なコストで提供

行政だけではなく民間等も含む様々な主体が連携して強みを発揮することにより、区民ニーズや地域特性に適合する質の高いサービスを適正なコストで提供していきます。

3. 総量の適正化

人口構成や区民ニーズの変化を踏まえ、環境に配慮しながら今後の建物規模や用途を検討し、保有総量（数・面積）の適正化を図っていきます。

都市基盤施設



1. 必要な維持管理、改修を確実に実施

都市基盤施設の機能を時代に見合った水準で維持し、安全で快適な利用環境を確保し続けるため、日常的な点検・診断を計画的に実施し、優先順位を考慮した対策を進めます。

2. 長期的な視点から維持管理、改修に係るコストを縮減

維持管理等の費用は固定的に発生することから、長寿命化や予防保全の推進などあらゆる工夫や方策を用いて長期的なコストを縮減していきます。

3. ウォーカブルなまちづくりに向けた施設の活用等

道路・公園の空間がウォーカブルなまちづくりの主要な要素（地域資源）であることを踏まえて維持・更新にあたりとともに、地域と共に施設の活用に取り組みます。

基本的な方針

1-1 定期的な点検、点検結果の一元管理を着実に実施する

1-2 施設に関するデータを一元化し、毎年更新する

1-3 施設整備は建替えと長寿命化改修を併用する

2-1 将来的な状況変化を捉えて、区民ニーズに適合したサービスを提供する

2-2 効率的・効果的なサービス提供に向け、民間等のノウハウとデジタル技術を活用する

2-3 身近な地域拠点として、地域特性を踏まえた価値を創出する

3-1 人口増に応じた施設総量の方向性を今後の変化に応じて柔軟に対応させる

3-2 既存施設の改修・更新にあたっては、環境に配慮する

3-3 未利用・暫定活用財産の有効活用を図る

1-1 計画的な点検・診断により保全が必要な箇所を的確に抽出する

1-2 優先度を考慮した対策を実施する

2-1 中長期的な維持管理計画を策定し、保全費用の平準化を図る

2-2 効率的・効果的な新技術を活用する

3-1 地域と共にウォーカブルなまちづくりに取り組む

3-2 民間が創意工夫できる事業手法を適用する

3-3 まちづくりの機会をとらえて維持・更新する

5

施設類型毎の管理に関する基本的な方針

用途の特性を踏まえて、施設用途（施設類型）毎に管理に関する方針を定めます。なお、未利用・暫定活用財産については、「6. 区有施設整備の基本的な考え方」で整理します。

区有施設

施設類型		今後の方向性等
	区民館 	地域の人々が集い・憩い・学ぶことができる地域活動の拠点として、区民ニーズを踏まえたサービス向上と施設管理コストの削減を図ります。
	文化・学習施設 	多様な学習活動の機会を得て交流を深め、生涯にわたって学び、その成果を活かせる生涯学習社会に向けた環境整備に努めていきます。
	文化ホール 	幅広い世代の区民が、利用できるさまざまな種類のホールを整備しており、指定管理者とも連携しながら幅広い利用に向けた取組みについて検討します。
	図書施設 	新たな民間活用手法について継続的に研究を行い、サービス向上や管理運営コスト削減の効果が期待される手法について積極的に適用を検討します。
	スポーツ・レクリエーション施設 	子どもから高齢者まで幅広い区民が気軽に運動・スポーツを楽しめ、生涯を通じた健康づくりに取り組める環境づくりに取り組んでいきます。
	小学校・中学校等 	- 施設の改築整備や大規模改修を行う際には、多様な学習形態・ICT教育など新しい教育需要へも対応可能なゆとりある教育環境を整えます。 - 生徒数・児童数の増減や新たな教育課題の変化に柔軟に対応できるスペース・環境の確保、また、築後20年を経た複合施設の設備等劣化箇所の更新について検討を進めます。
	幼稚園・保育園等 	保護者の多様なライフスタイルに応じた教育・保育の形態が選べ、子どもたちがのびのび成長できるよう良好な環境を整えます。
	児童センター・児童館 	妊娠・出産から子育てまで切れ目のない子育て支援を行うとともに、保護者が気軽に相談できる子ども・子育てに関する総合相談機能を強化していきけるよう環境整備に取り組めます。

施設類型		今後の方向性等
	高齢者福祉施設 	だれもが生涯にわたり健康な生活を営み、地域で安心して暮らせるよう、地域を中心となる保健・福祉拠点機能強化を図っていきます。
	障害者福祉施設 	区内で不足している機能の確保と、障害者数増加に対応した既存施設の機能拡充、入所・入居、通所機能を備えた施設を整備していく必要があります。
	庁舎等 	・本庁舎は効果的かつ効率的な官民連携の方策を検討します。また、「千代田区DX戦略」に基づき、柔軟な職場環境の見直しに対応します。 ・出張所は、区民の身近な施設として適切に維持管理を行います。 ・保健所は、区民の健康づくり支援の拠点として機能充実を図ります。
	住宅等 	区の住宅セーフティネット施策の基盤をなす区営住宅の供給戸数水準を維持していくために、コスト縮減や管理の効率化を踏まえた上で、公共住宅の建替え等に向けて取り組んでいきます。
	その他 	地域防災計画震災編に基づき、食料、生活必需品等の救援物資、給水 用その他の資器材等を備蓄するために必要な備蓄倉庫を、原則として、今後建設、改修される区施設全てに併設していきます。

都市基盤施設

施設類型		今後の方向性等
	公園等 	・だれもが安全で安心に利用でき、防災に強く、バリアフリー化された公園とするため様々な視点を踏まえ計画的に整備を進めます。 ・多様な担い手を柔軟に受け入れる仕組みづくり、新たな制度活用可能性を視野に入れた協働の取り組みを検討します。
	道路 	・電線類地中化や歩道設置・拡幅により歩行空間のバリアフリー化の推進、自転車通行環境の整備に取り組みます。 ・ウォーカブルなまちを目指し、これまで以上に「人中心のみちづくり」に考慮しながら整備を進めていきます。
	橋梁 	ライフサイクルコストや工事費の平準化も考慮し、橋梁長寿命化修繕計画を適宜更新しながら、橋梁の補修や補強工事を実施していきます。

6

区有施設整備の 基本的な考え方

整備にあたっての考え方

必要性・優先順位等の考え方

行政需要への対応	今後の社会状況や行政需要に的確に対応していくため、整備する建物の規模や用途の検討を行い、区有施設の保有数量の適正化を図ることが重要です。
優先順位	施設の整備にあたっては、これまでと同様に長寿命化の取組みを進めていきます。また、財源の確保や平準化に留意しながら、各施設の改修や建替え時期の優先順位を検討していきます。
工事期間中の対応	仮移転の場所は、現存する区有地、区有施設の中で確保することが基本となるため、各施設の利用状況や更新予定等を中長期的に把握しておく必要があります。
土地の有効利用	限られた区有地を有効的に利用していくことが基本です。施設用途・特性ごとに判断していくことになりますが、建物の高層化や地下利用が必要になる場合があります。
施設整備における民間活用	完成した施設の管理運営のみならず、施設の計画、設計段階、建築段階から様々な手法があるため、活用にあたっては、検討の初期段階から十分な議論が必要です。

未利用・暫定活用財産の活用の考え方

未利用・暫定活用財産の活用にあたっては、「施設需要への活用」「地域発展のための活用」「財政のための活用・将来需要に対応する保有」の3つの方法に大別し、整理します。

旧学校施設など3,000㎡を超える大きな敷地面積を有する土地は、施設整備の計画を立てる際の建物規模や用途の自由度が高くなり、様々な区民ニーズに対応できる可能性があります。一方、小規模な土地は、もう少し柔軟な発想で活用することが可能かもしれません。大規模な土地と小規模な土地とでは、違った時間軸を見据えて検討する必要があります。

土地取得の考え方

新たな土地の取得にあたっては、現在未利用・暫定活用財産とされている区有地が存在する中で、その必要性を十分に検証する必要があります。喫緊の行政需要や、今後の社会状況の変化等に伴い必要となる具体の行政需要に応じていくことを基本とし、次のような場合に新たな土地の取得を検討することとします。

1. 既存区有地の機能拡充や利便性の向上につながる場合
2. 一定規模以上の面積を有し、単独敷地で行政需要を満たすことが可能な場合
3. 人口の増加や人口構成の変化に伴う行政需要が生じた場合
4. 社会の仕組みが変わることで生じる行政需要や求められるニーズの変化に対応する場合
5. 行政需要に対応できるような土地交換の申し出があった場合

複合施設・共用施設の考え方

複合化の留意点	用途の組合せと親和性	施設間の相乗効果を生み出し、マイナスの影響が生じないような用途を組み合わせる必要があります。施設の設置目的や利用者、利用方法などの視点から、相互の親和性や相性を十分に検討する必要があります。
	私的空間と公的空間の分離	住宅などの私的空間と不特定多数の利用に供する公的空間の複合化は、一層慎重な検討が必要です。
	大規模改修・建替えの調整、住宅施設の合意形成	住み替えが生じる住民との合意形成には、事前に十分な期間をもって協議及び周知を行う必要があります。
共用化の留意点	合築	共用部分の管理や施設の改修、建替えに関して、区単独での判断ができなくなります。計画に際しては、共用施設の特徴に留意したうえでの総合的な検討が求められます。
	市街地開発事業	区の関わり方には、都市計画の決定等を行う行政としての区、施行地区内の公共施設管理者としての区、施行地区内の宅地の権利者としての区の3つの立場があります。この3つの立場の違いを意識しながら、事業への関わりや、区としての判断を行っていく必要があります。

区民参画の考え方

施設整備にあたっては、「千代田区参画・協働ガイドライン（平成26年4月）」を踏まえて、適切な段階で世論調査等のアンケートや意見公募、意見交換会・懇談会など、適切な手法により実施することで、区民等が新に必要とする施設の整備へとつなげていくことを目指します。

7

総合的かつ計画的な 管理の推進に向けて

総合管理に向けた組織体制

区有地・区有施設

各施設で行政サービスを展開している所管課において、区有地と区有施設の具体的な管理を行っていますが、「総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針」に基づく適切な保全、適正なコスト及び総量の適正化といった総合的な取り組みに向けては、右記の機能について施設経営課を中心に関係各課と連携して推進していきます。

機能1 / 保全、改修・更新計画の管理

機能2 / 施設の有効活用に向けた総合調整

機能3 / 民間活用の推進に向けた支援

機能4 / 職員の知識、ノウハウの継承、意識啓発の促進

都市基盤施設

公園等、道路、橋梁のいずれも道路公園課において管理していますが、今後も道路公園課を中心として関係各課との連携のもと、

「総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針」に基づく適切な管理を実施し、都市基盤施設全体としての総合調整を図りながらマネジメントを推進していきます。



施設保全情報管理システムによる計画の運用

一元的な情報管理

本計画を機に、区有施設に関する情報を一元管理できる新たなシステム「施設保全情報管理システム」を構築・運用していくことで、施設経営課が行う業務の効率化・レベルアップを図ります。

現在は庁内サーバ方式で施設経営課のみでの活用となりますが、将来的にはクラウド化して全庁での運用を目指していきます。また、個別事業のコスト管理機能など、将来必要となる機能の拡張が可能なシステム構成を検討します。

建物情報一覧

工事の優先順位の判断と必要コストの算定に必要な施設保全情報を集約し、複数の条件によりシミュレーションを行い、改修実施の是非や優先順位などを判断していきます。コストに対する財政見通しを立てた上で、次に行うべき工事の予測や工事の制御を行うことで、より具体的な改修計画につなげられるようにします。

改修工事等の見通しの毎年の更新

施設の改修や整備は計画的に実施する必要があります。一方で、固定化した計画、将来見通しは、作成後すぐに陳腐化してしまいます。変化の激しい時代に柔軟に対応していくためには、判断材料となる将来の見通しを随時更新していく必要があります。

そこで、区有施設における10年先までの改修工事等の見通しを中期計画としてまとめ、予算の状況や業務の平準化の状況を踏まえながら、毎年更新していきます。

地方公会計（固定資産台帳等）との連動

地方公会計情報は、公共施設等の維持管理・更新等に係る中長期的な経費見込みの精緻化に活用できるほか、施設別のセグメント分析を行うことにより、各事業・施設について効率的・効果的な対策の検討等が可能になります。

こうした関連情報も建物情報一覧と連携させ、今後の区有施設等のあり方検討や具体的な目標設定、効果検証等への活用方法を研究していきます。

千代田区公共施設等総合管理計画 概要版

令和6(2024)年12月発行

¥100

有償刊行物登録番号06-08

編集・発行

千代田区政策経営部施設経営課

〒102-8688 千代田区九段南1-2-1

電話03-3264-2111(代表)