

令和5年9月27日
政策経営部
施設営繕担当部

世田谷区公共施設等総合管理計画一部改訂（第2期）（骨子）について

1 主旨

区では、平成29年に公共施設の適切な管理、保全、更新等への取組みを定めた世田谷区公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）を策定し、令和3年度には、計画策定以降の区の財政状況や区民ニーズの多様化等の状況を踏まえ、持続可能な公共施設の維持管理に向けた計画の一部改訂を行った。

しかし、児童館をはじめとする新たな施設需要や学校改築への対応、都市基盤施設の更新など、公共施設を取り巻く環境は大きく変化している。特に、総合管理計画の第2期期間（令和9年度～18年度）には、公共施設整備費の多くを占める学校改築がピークを迎えるとともに、その他の施設でも築65年を迎えることになる。

また、環境への配慮や自然災害への対応など、社会状況の変化に応じた対応も求められる。

このような状況下で、区民に対して安全な公共施設を提供し、利用を促進していくため、施設類型ごとの設置の考え方や機能等を改めて整理するとともに、施設整備の考え方や維持管理手法など、幅広い視点で今後の施設需要への対応を検討していく必要がある。

こうした状況を踏まえ、総合管理計画の更なる改訂を行い、新たな課題の解決に向けた総合管理計画一部改訂（第2期）を策定することとし、この度骨子を取りまとめたので報告する。

2 総合管理計画一部改訂（第2期）（骨子）

別紙「世田谷区公共施設等総合管理計画一部改訂（第2期）（骨子）」のとおり。

(1) 世田谷区公共施設等総合管理計画一部改訂（第2期）策定の目的

令和3年9月の総合管理計画一部改訂後の新たな課題に対応するため、総合管理計画の更なる改訂を行う。

(2) 計画期間

総合管理計画第2期期間までを計画期間とする。令和6年度から18年度まで。

(3) 対象施設

令和18年度までに区が整備する施設（建物）及び都市基盤施設（道路、橋梁等）を対象施設とする。

(4) 本計画の基本的な考え方

新たな課題に対応していくため、本計画の基本的な考え方を定める。

(5) 今後の公共機能の整備方針

新たな機能の整備や区民利用の拡充に向けた公共機能の整備方針を定める。

(6) 施設整備・維持管理方針

今後の施設整備及び維持管理に関する考え方を定める。

- (7) 施設機能の更新方針
今後の公共機能の転換への柔軟な対応に向けた考え方を定める。
- (8) 計画的な施設整備を推進できる体制整備
今後の施設整備及び管理を円滑に進めていくための体制整備について定める。
- (9) 施設利用の方針
施設利用に関し、区民の利便性向上を目的とした取組を定める。
- (10) 今後の財政の考え方
建物及び都市基盤施設に関する財政目標を定める。
- (11) 施設グループごとの考え方
学校を始めとする施設グループごとの考え方を定める。
- (12) 特定課題施設の考え方
特定の課題がある施設について考え方をまとめていく。
- (13) 跡地・跡施設等の民間活用の考え方
跡地や跡施設の活用、売却等に関する考え方を定める。
- (14) 本計画の推進体制
計画を適切に推進していくための体制について定める。

3 今後のスケジュール（予定）

- 令和5年 11月 政策会議（計画素案）
DX・地域行政・公共施設整備等推進特別委員会（計画素案）
- 令和6年 1月 政策会議（計画案）
2月 DX・地域行政・公共施設整備等推進特別委員会（計画案）
3月 総合管理計画一部改訂（第2期）策定

世田谷区公共施設等総合管理計画 一部改訂（第2期）（骨子）

政策経営部

公共施設等総合管理計画の一部改訂

各地方公共団体において策定した総合管理計画の推進を総合的かつ計画的に図るとともに、総合管理計画について不断の見直しを実施し、充実させていくために、総務省は「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」を改訂（平成30年2月）し、地方公共団体に対して、「公共施設等総合管理計画」の見直しを要請している。その要請も踏まえ、令和3年9月に世田谷区公共施設等総合管理計画を一部改訂した。



新たな課題

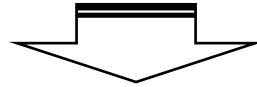
- 児童館などの子ども関連施設や清掃事務所、スポーツ施設、教育施設など、今後新たに整備が必要となる施設の増（施設整備や維持管理費増への対応等が必要）
- 総合管理計画により、全施設の改築を築65年へ延伸したことにより、第2期期間（～令和18年度）までに、公共施設の更新時期が本格化し、また、都市基盤施設の更新時期も重なってくる（手法の転換、更新の効率化、体制の強化等）。
- 社会状況が急激に変化し、環境への配慮や将来技術への対応、自然災害や有事の際への対応が必要。（施設の質の変化等が必要）



現計画に基づくこれまでの取組みを踏まえ、新たな課題に対応するため総合管理計画の更なる改訂を行い、「世田谷区公共施設等総合管理計画一部改訂（第2期）」を策定する。

2 計画期間

新たな課題の解決に向け、公共施設等総合管理計画の改訂を前倒しし、計画的な施設整備を進めていく



現在の公共施設等総合管理計画第2期まで（令和18年度）を計画期間とし、その間の主な課題を解決することを目的とした、公共施設等総合管理計画一部改訂（第2期）を策定する。

◇計画期間

総合管理計画（平成29年度～令和8年度）

第1期	第2期	第3期
平成29年度～令和8年度	令和9年度～18年度	令和19年度～28年度

◆第2期計画

第2期計画（令和6年度～18年度）		
1期 (令和6～8年) (準備・実施)	2期 (令和9～13年) (順次拡大・実施)	3期 (令和14～18年) (実施)

総合管理計画第3期につなげる計画とする。



※第2期計画においても、計画期間を1期～3期に分けて施設整備等の計画を定める。
(期間の区分けはイメージ)

◇本計画の考え方に基づく具体的な取組みについては、「(仮称)新たな行政経営への移行実現プラン」の中で各項目ごとに、目標年次を定め、必要な取組みを行っていく。

◇対象施設

令和18年度までに区が整備（新設、改築、合築、複合化等）する施設（建物）及び都市基盤施設（道路、橋梁、公園）。

〈本計画における対象施設（建物）の区分〉

	区事業 (直営、委託、指定管理)	民間事業 (補助金助成等による民間事業)
区所有地・区所有建物	対象	対象
区所有地・民間所有建物	対象	対象（※1）
民間等所有地・区所有建物	対象	対象
民間等所有地・民間所有建物	対象	対象外（※2）

※1 民間事業者が建物を整備し、運営・維持管理を行う場合、施設の適正配置・適正規模という点からは対象になるが、整備・保全という点からは対象外となる。

※2 区として方針が定まっているものは、個別に管理していく。

◆ 現在ある施設の有効活用をさらに推進し、区民に、より利用される公共施設とする

現在ある施設の有効活用を図り、区民利用に見合った機能充実を身近なところで推進していく。

◆ 将来の変化に対応できる施設整備を進める

現在の必要な機能を備えるとともに、将来にわたりフレキシブルに使用できる施設整備を進める。

◆ 気候変動への対応など、安全で利用しやすい施設とする

気候変動等への対応を行い、安全で利用しやすい施設整備を進めるとともに、ZEB化や再生可能エネルギーの活用促進など、環境面に配慮した施設整備を進めていく。

◆ 整備や維持管理手法の工夫によるトータルコストの削減を図る

新たな維持管理手法の導入等により、コストの削減や事務量の低減を図っていく。

◆ 施設・土地の民間活用を本格的に図っていく

民間活用による公有財産の利活用を図っていく。

新たな機能の整備や区民利用の拡充に向けて、以下の方針を進めていく

(1) 複数の公共機能を持った施設整備

- ①複合化や多機能化を基本とした新たな施設整備を行う。
- ②特に学校施設においては、将来に向けて機能の転用ができることや、区民の意見を取り入れながら整備を進めていき、区民の利用促進を見据えた設計とすることを区の方針とする。

(2) 既存施設の多機能化による有効活用

- ①既存施設の空き部屋やスペース等に他機能を入れ込むことや更なる有効活用を図ることにより、施設をより多くの区民に利用してもらうことを方針とし、新規施設建物数を抑制していく。
- ②特に学校施設の多機能化（学校教育、地域での活動に影響を与えない範囲）について、これまで以上に学校開放の場所と曜日、時間を拡充させるよう、検討を進め、区の方針として定める。
- ③また、区民集会施設について、地域活動している町会や自治会等の利用実態を踏まえつつ、子ども・子育て世帯の居場所や文化・芸術の活動場所など、多様な使い方による施設の有効活用及び活性化の仕組みについて検討を進めていく。

新たな機能の整備や区民利用の拡充に向けては、以下の方針を進めていく

(3) 施設の共同利用

施設の共同利用による維持管理経費の削減や敷地の有効活用、また、仮設建物を共同利用することで工期の短縮や経費の削減を図るなど、より効率的で効果的な公共施設運営を行っていくための共同利用を検討していく。

(4) 民間機能の活用

需要に対して不足がある公共機能について、民間等の施設を公共施設と同様の条件で利用できる仕組みを構築するなど、区の施設整備によらない公共機能の提供について検討し、区民の利便性を高めるとともに、公共施設数の抑制につなげていく。

今後の施設整備にあたっては、以下の内容に基づき進めていく

(1) 新たな長寿命化の考え方の整理

まず、各施設の環境面（要求される機能水準の充足や日影規制、ハザードリスク等）や性能面（コンクリート強度や躯体の健全性）から検討し、次に改築及び長寿命化に係るコスト等を勘案して長寿命化する施設を判断していく。

(2) 複合化の推進

①学校への統合・複合化

学校改築ロードマップの作成に合わせ、各学校の教育環境の確保を基本としつつ、周辺施設の改修・改築時期、新たに整備が必要となる施設の整備条件等を勘案して統合・複合化する施設を選定し、学校への統合・複合化を基本とする。

②今後改築を行う施設の複合化

令和18年度までに改築・改修する施設の多機能化を方針とし、整備を進めていく。

(3) 機能共用化を前提とした設計

多目的利用や区民開放を前提とした設計仕様について検討していく。

学校施設

区民利用の拡充を見据え、利用動線や施設管理、セキュリティ等の観点から諸室の配置を検討していくとともに、教育環境の変化を見据え、部屋の広さを自由に換えられるなど、フレキシブルな対応などを考慮した設計について検討していく。

学校以外の施設

複合化や多機能化を前提とした、区民の利用促進を見据えた設計について検討していく。

(4) 将来の知見の導入

現在多くの分野で、実証実験を行っている将来の知見について、その実現性を見据えながら可能な限り取り込みを図っていく。

〈例〉 自動運転の実用化への対応 等

(5) 学校の複合化による法的制限への対応

学校改築時の複合化にあたり、教育環境や工期、近隣等への影響等を精査した上で、施設用途の変更や敷地の高度利用等に課題がある場合には、状況に応じた対応を検討していく。

今後の施設整備にあたっては、整備手法の検討を進め、工夫し、実施していく

(6) 効率的で効果的な整備

① 新たな整備手法

DBやPFIをはじめとする官民連携手法の推進など、多様な手法による効率的で効果的な施設整備や運営、財源確保について検討していく。

② 仮設校舎の低減

拠点となる仮設校舎の共同利用や仮設校舎を建設しない改築方法について検討を進め、工期の短縮や経費の削減に向けた仮設建築の抑制を図っていく。

(学校改築における仮設校舎のあり方検討)

③ 全体事業スケジュール(基本構想策定から工事しゅん工まで)の検討

官民連携手法による整備や仮設の抑制などにより、事業スケジュールの短縮を図り、経費の削減につなげていく。

今後の施設整備にあたっては、以下の内容に基づき、環境配慮等を図っていく

(7) 環境配慮等

① ZEB方針に基づく施設整備

カーボンニュートラルを目指し、施設の新築や改築、大規模な改修の際に、策定予定の世田谷区公共建築物ZEB指針（新築や改築はZEB Readyを最低限の目標値として、Nearly ZEBを目指す。大規模な改修はZEB Readyを目指す。）に基づきZEB化を進めていく。

② 施設の木造化及び木質化

CO₂をより多く排出させるコンクリートに変わり、施設への木材利用に伴うコスト等の課題を検討し、木材の特性を踏まえた利用に取り組んでいく。

なお、学校改築にあたっては、各校の整備内容に応じた木質化について検討していく。

③ 気候変動への対応

猛暑等の気候変動を考慮し、今後とも安全に利用できる施設整備を進める。

今後の施設維持管理にあたっては、手法の検討を進め、実施していく

(8) 新たな維持管理手法の導入

① 包括外部委託

学校施設の修繕業務について、令和8年度の外部委託開始（※）に向けて調整を進める。同時に、点検・保守業務の委託についても検討する。また、学校以外の施設の管理体制や手法についても検討を進め、効率的な施設運営を目指していく。

※R6年度：委託内容検討 R7年度：事業者公募・契約 R8年度：委託開始

② 最新技術の活用

効率的で効果的な施設整備及び維持管理に向けて、AI技術を活用した道路損傷の検出、ドローンを活用した平時の公共施設の点検や現場調査など、積極的に最新技術の活用を図っていく。

今後の公共機能の転換へ柔軟に対応するため、以下の考えについて整理し、取組みを進めていく

(1) リノベーションの考え方

今後新築・改築する施設は、現在よりも長い期間使用でき、その途中において社会的需要に変化が生じることが容易に考えられる。これに対応するため、既存建物の改修により新たな価値を付与することで、その時々ニーズに応じた施設としていく。

(2) 施設機能廃止の考え方

本計画の基本的な考え方に基づき、利用者数の減少等により、有効活用が十分に図られていない施設について、機能充実、利便性向上により有効活用につなげていく。

ただし、設置当初の役割を終え、設置効果が低くなった施設については、維持管理にかかる将来コスト、老朽度、用途地域、立地及び代替となる民間サービスの充実等、近隣施設の状況なども考慮のうえ、統合、移転による手法も含め、施設機能を廃止し、他の機能への転用等による施設の有効活用策の検討を基本とし、考え方をまとめる。

今後の施設整備及び管理を円滑かつ適切に進めていくための体制を整備する。

(1) データの一元化

各施設（建物）の基礎情報や改修等のデータ、利用状況、コスト等のデータを一元的に管理・活用できる環境を整える。現行の「施設経営情報システム」における管理データや機能の必要性について検討したうえで、令和8年度の新システム導入に向けて、新たに必要となる機能やデータを整理し、システムを構築する。

(2) 庁内体制の強化

ファシリティマネジメント推進体制の構築

一元化したデータに基づき、施設の整備、改築、保全、再配置、利活用等を適切に進めていくための組織体制を構築する。（次ページ参照）

〈体制案〉

◆施設再配置、利活用
政策経営部

◆整備・保全の計画、実施
公共施設マネジメント課

◆学校改築の推進等
各所管課

8 計画的な施設整備を推進できる体制整備

ファシリティマネジメント推進体制

⇒ 計画的な施設整備、保守、再配置、利活用を検討

都市基盤施設

道路・橋梁・公園関係所管

整備・保全の計画、実施

建物

各所管課

学校改築の推進等

公共施設
マネジメント課

整備・保全の計画、実施

政策経営部

施設再配置
利活用

連携

連携

(不足機能施設一覧の共有)

地区計画を担当する課や都市計画所管

土地等の情報を持っている所管

各所管課による整備等の検討・提案

データの一元化

区民の利便性向上を目的とした取組を進めていく。

(1) 施設利用範囲の拡大

区民や団体等の多様な利用を促進するため、各施設の利用要件のあり方について検討を進める。

(2) 施設予約方法の変換

区民会館におけるWEB予約の実施など、区民が利用しやすい環境を整えていく。

(3) 支払い方法の改善

使用料等の支払いについて、キャッシュレス対応を含めた区民が利用しやすい手法の検討を進めていく。

(4) 施設使用料・利用料の検討

持続的な公共施設の利用ができるよう、様々な観点から検討を進める。

区民の利便性向上を目的とした取組を進めていく。

(5) 公園の利活用

大規模な公園緑地の整備にあたり、利活用に係るノウハウを補い、更なるP-PFIの推進や新たな利活用を見い出していく。

また、世田谷公園や羽根木公園、二子玉川公園など現在ある公園の利用状況や地域の行政課題への対応など、総合的な視点から利活用を進めていく。

年間の予算総枠

①建物

計画期間において整備が必要となる施設の費用や維持管理経費等のシミュレーションを行い、適切な財政目標を定めていく。

②都市基盤施設

資材や労務単価の上昇等による道路維持、公園維持・更新に係る経費の増加などを踏まえ、持続可能な基盤施設整備に向け、適正な財政目標を定めていく。

- 仮設校舎のあり方やプールの取扱いなど、学校改築における、今後のロードマップ（学校改築の順序）を明らかにしていく。
- 今後の改築予定施設を明らかにし、合築元または他に合築させる対象の施設とする。
- 施設数や面積が不足している施設、機能を明らかにし、各施設類型ごとに、令和18年度までの整備・配置の考え方等をまとめていく。

各施設類型ごとに、今後の整備の考え方等をまとめる。例えば、学校においては改築等を行う学校の順序とスケジュール等を明らかにしていく。

【例】学校改築スケジュールの基本的なパターン（イメージ）※令和7年度から年3校を改築とした場合のパターンの例示であり、参考のための図表

		令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年	令和13年	令和14年	令和15年	令和16年	令和17年	令和18年
1 ①	〇〇小学校	整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備						
	△△中学校	整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備						
	■●小学校	整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備						
1 ②	××小学校	整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備						
	●●中学校	整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備						
	◎◎小学校	整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備						
1 ③	▽▽小学校		整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備					
	□□中学校		整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備					
	▲▲小学校		整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備					
1 ④	◇◇小学校		整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備					
	✖✖中学校		整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備					
	○●小学校		整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備					
1 ⑤	▽▲小学校		整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備					
	◇◆中学校		整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備					
	◎●小学校		整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備					
1 ⑥	□○小学校		整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備					
	▲◆中学校		整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備					
	◎▼小学校		整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備					
1 ⑦	□○小学校		整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備					
	▲◆中学校		整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備					
	◎▼小学校		整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備					
1 ⑧	□○小学校		整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備					
	▲◆中学校		整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備					
	◎▼小学校		整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備					
2 ①	□○小学校		整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備					
	▲◆中学校		整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備					
	◎▼小学校		整備方針・プロボ	基本構想	基本・実施設計 /仮設校舎建設		解体	工事	校舎供用開始 仮設解体・校庭整備					

各施設整備等を計画的に推進していくが、以下の施設については、今後考え方をまとめ、推進していく

(1) 地域行政に合わせた施設整備

地域・地区における区民の利便性向上を基本とし、まちづくりセンター等における機能拡充が図れるよう検討していく。

(2) 清掃関係施設

今後の新たな分別収集の取組みや、老朽化が進む清掃事務所の建て替えに合わせ、効率的なごみ収集体制の構築に向けた施設整備・配置について検討を進めていく。

(3) 大規模未利用地の活用

大規模な施設整備や再配置、学校改築の円滑な実施等に向けて、大規模未利用地の活用についても検討していく。

今後、利活用が可能な土地・施設を明らかにし、区として保有していく土地・施設の考え方を明確化し、区として保有しない土地・施設については民間への売却を進めていく。

一方で、区として保有していく土地・施設については、官民連携手法の活用等により貸付けを行うなど、民間活用による公有財産の利活用の検討を進めていく。

- (1) 本計画における各取組みについては、「（仮称）新たな行政経営への移行実現プラン」の取組み項目に掲載し、進捗管理を行っていく。
- (2) 各年度の施設整備や機能転換、拡充等については、その考え方、経費、面積、進捗状況を明らかにし、「世田谷区公共施設マネジメント推進委員会」において評価・検証を行う。
- (3) (1) (2) における進捗管理を「（仮称）新たな行政経営への移行実現推進本部」に報告し、計画の着実かつ適切な推進につなげていく。



各年度の整備等の進捗状況や社会状況等を踏まえ、
随時施設整備計画の見直しを行っていく。