令和６年１月５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）（案）について

（付議の要旨）
　世田谷区公共施設等総合管理計画について、計画の一部を改訂した、世田谷区公共施設等総合管理計画一部改訂（第２期）の案を取りまとめたので、決定する。

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、少子化への対応など、児童館をはじめとした新たな施設需要への対応や、建物の改築及び都市基盤施設の強化、維持管理など、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）に本格化する学校改築の円滑かつ着実な実施が求められるとともに、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策も必要となる。

　区の財政状況は、この間の物価高騰等への対応から歳出額が増加しており、今後も、子ども・子育て関連施策の充実や超高齢社会への対応など、多様な行政需要に計画的かつ効率的に対応していく必要がある。また、年々規模が増加しているふるさと納税による減収も大きな課題となる。

　このような状況においても、様々な課題に対して適切に対応し、区民に安全な公共施設を提供していく必要があることから、総合管理計画の考え方を改めて整理し、世田谷区公共施設等総合管理計画一部改訂（第２期）（以下「総合管理計画一部改訂（第２期）」という。）（案）として取りまとめたので決定する。

２　総合管理計画一部改訂（第２期）（案）

　別紙「世田谷区公共施設等総合管理計画一部改訂（第２期）（案）」のとおり。

３　今後のスケジュール（予定）

令和６年　　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）（案）

（令和６年度～令和１８年度）

令和６年１月

世　田　谷　区

目次

1章　世田谷区公共施設等総合管理計画一部改訂（第２期）の目的 1

2章　計画の位置づけ 2

3章　計画の期間 3

4章　対象施設 4

5章　総合管理計画策定後の公共施設の状況及び評価 7

1　総合管理計画策定後の公共施設の状況 7

2　総合管理計画に基づく取組みの評価 16

6章　公共施設を取り巻く現状 23

1　建物を取り巻く現状 23

2　都市基盤施設を取り巻く現状 26

3　建物・都市基盤施設の双方を取り巻く現状 28

7章　本計画期間（令和６年度～18 年度）における主な課題 33

8章　本計画の基本的な考え方 34

1　建物 34

2　都市基盤施設 35

9章　建物に関する取組みの方針 36

1　今後の公共機能の整備方針 36

2　施設整備・維持管理方針 39

3　施設運営方法の改善 46

4　施設類型ごとの考え方（更新時の方針等） 48

5　特定課題施設（第２期）の考え方 79

10 章　都市基盤施設に関する取組み方針 81

11 章　跡地・跡施設の民間活用の考え方 84

12 章　施設機能の更新方針 85

13 章　今後の財政の考え方 90

14 章　計画的かつ効果的な施設整備等を推進できる体制整備 94

15 章　本計画の推進体制 96

～資料編～

公共施設（建物）の将来コスト推計における試算条件等 97

１章　世田谷区公共施設等総合管理計画一部改訂（第２期）の目的

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総合管理計画の一部改訂（以下「総合管理計画一部改訂」という。）を行った。

しかし、少子化への対応など、児童館をはじめとした新たな施設需要への対応や、築 65 年を迎える建物の改築及び都市基盤の強化、維持管理など、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）に本格化する学校改築の円滑かつ着実な実施が求められるとともに、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策も必要となる。

区の財政状況は、この間の物価高騰等への対応から歳出額が増加している。今後も、子ども・子育て関連施策の充実や超高齢社会への対応など、多様な行政需要に計画的かつ効率的に対応していく必要がある。また、区の将来人口推計（令和５年７月）では、区の総人口は令和 24 年をピークに減少に転じるが、老年人口割合は逓増し、社会保障関連経費の増加が見込まれる一方、生産年齢人口割合は逓減していくことから、歳入の根幹となる特別区民税の減収が見込まれる。年々規模が増加しているふるさと納税による減収も大きな課題となる。

このような状況においても、区民に対して安全な公共施設を提供し、安定したサービスを継続していく必要があることから、総合管理計画における建物の複合化や多機能化を基本とした整備や共同利用、維持管理手法、利用促進、施設類型ごとの整備等の考え方、さらに資産の利活用等の考え方等を改めて整理した。

現在の総合管理計画の計画期間は令和８年度までであるが、新たな課題への早急かつ適切な対応に向け、計画の改訂を前倒しし、基本的な考え方から見直しを行った世田谷区公共施設等総合管理計画一部改訂（第２期）（以下「総合管理計画一部改訂（第２期）」という。）を策定した。

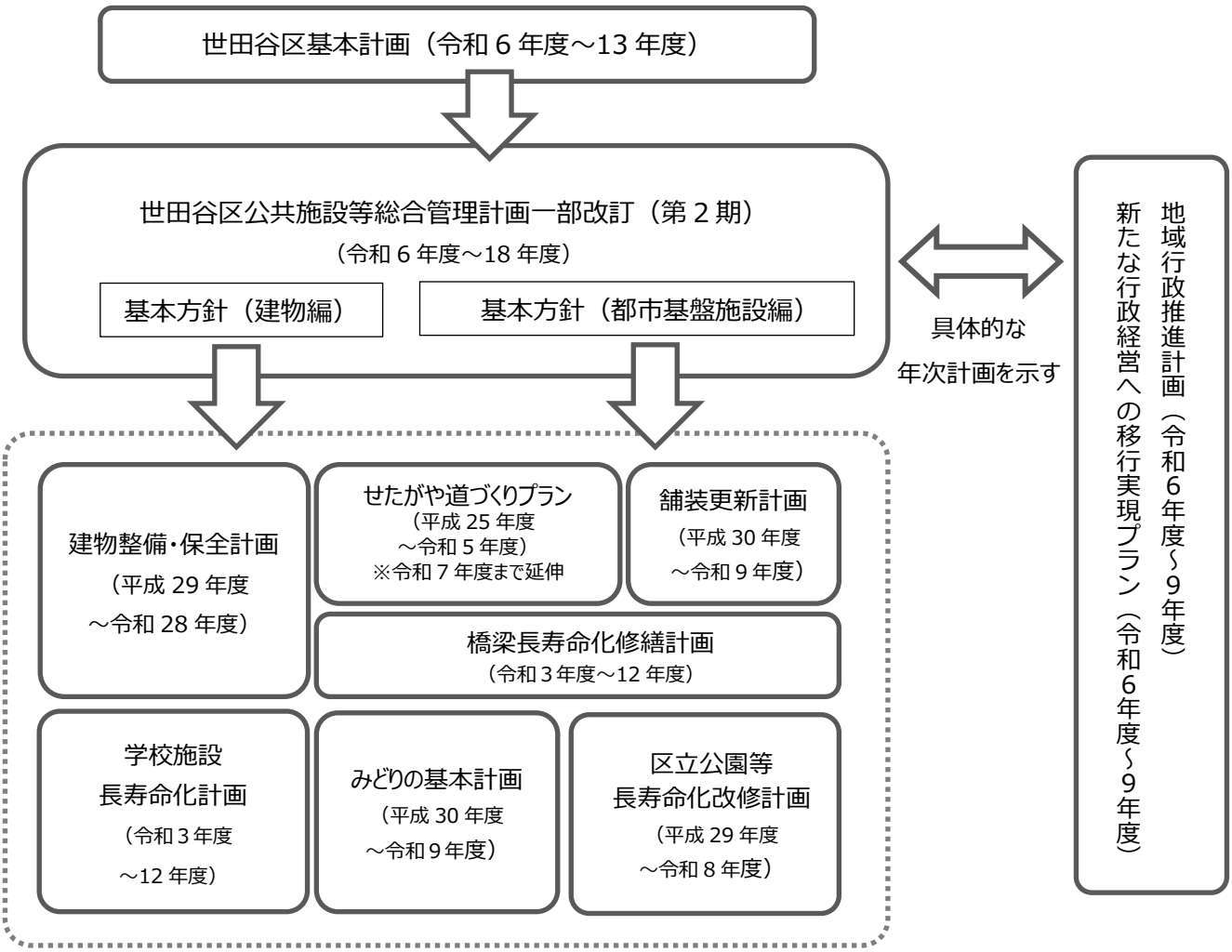
２章　計画の位置づけ

１　国の計画との関係

平成 29 年に策定した総合管理計画は、総務省からの要請（「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」（平成 30 年２月改訂））も踏まえ、令和３年に一部改訂を行った。その後、総務省は令和４年４月に再度「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」を改訂し、令和４年４月以降も計画の不断の見直しを実施し、順次充実させていくこと及び新型コロナウイルス感染症の影響等により、やむを得ず計画の見直しの完了が令和４年度以降となる地方公共団体については、令和５年度末までに見直しを完了させることを要請している。区においては、令和３年の総合管理計画一部改訂後も新たな課題が生じており、早急かつ適切な対応が必要となることから、総務省からの要請も踏まえ総合管理計画のさらなる改訂を行った。

２　区の諸計画との関係

諸計画の関係図



３章　計画の期間

総合管理計画一部改訂（第２期）の計画期間は、令和６年度から 18 年度（総合管理計画の第２期期間まで）の 13 年間とする。

なお、総合管理計画一部改訂（第２期）の考え方に基づく具体的な取組みについては、「新たな行政経営への移行実現プラン」の中で、項目ごとに目標年次を定め、必要な取組みを行っていく。

また、計画期間を前期、中期、後期に区分し、前期は「新たな行政経営への移行実現プラン」に合わせた取組みの準備及び実施の期間、中期は前期の検証をしたうえで順次取組みを拡大し実施する期間、後期は取組みのさらなる拡大を検討し実施する期間とする。

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 （2017 年～2026 年）	令和９年度～18 年度 （2027 年～2036 年）	令和 19 年度～28 年度 （2037 年～2046 年）

総合管理計画一部改訂（第２期）

令和６年度～18 年度（2024 年～2036 年）

前期 **令和６～９年度** （2024～2027 年）	**中期** **令和 10～13 年度** （2028～2031 年）	**後期** **令和 14～18 年度** （2032～2036 年）
（準備・実施）	**（順次拡大・実施）**	**（さらなる拡大・実施）**

総合管理計画第３期につなげていく

4章　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）する建物及び区が整備（新設、更新)、維持管理する都市基盤施設を対象とする。

1　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。

※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。

2　建物

区事業を行っている施設(借上げを含む)または民間事業を行っている区所有の施設を対象とする。

【令和４年４月１日現在】

施設類型	施設数	延床面積（㎡）	構成比
庁舎等	**65**	**91,245**	6.9%
本庁舎等	8	26,783	
総合支所	7	31,329	
出張所・まちづくりセンター	33	12,193	
その他の庁舎	17	20,940	
区民集会施設	**99**	**68,164**	5.1%
区民会館	8	13,062	
区民センター	13	19,244	
地区会館、区民集会所	77	34,891	
区民斎場	1	966	
防災施設	**26**	**2,856**	0.2%
防災施設			
交流施設	**2**	**12,729**	1.0%
交流施設			
文化・学習施設	**43**	**67,626**	5.1%
図書館・図書室	24	28,522	
美術館等	9	17,300	
その他の文化・学習施設	10	21,804	
スポーツ施設	**24**	**42,731**	3.2%
拠点スポーツ施設	5	25,711	
地域スポーツ施設	14	14,040	
地区スポーツ施設	5	2,979	

リサイクル関連施設	**6**	**5,569**	0.4%
リサイクル関連施設			
高齢者施設	**90**	**52,595**	4.0%
特別養護老人ホーム	3	23,707	
あんしんすこやかセンター（地域包括支援センター）	28	1,805	
その他の高齢者施設	59	27,084	
障害者施設	**59**	**30,380**	2.3%
相談等施設	9	1,221	
障害者（児）日中利用施設	35	24,685	
障害者自立等体験施設	2	1,025	
その他の障害者施設	13	3,450	
児童福祉施設	**181**	**75,211**	5.7%
保育施設	82	48,260	
児童館	27	17,597	
新 BOP	61	576	
その他の児童施設	11	8,778	
その他の福祉施設	**11**	**3,312**	0.3%
その他の福祉施設			
自転車関連施設	**70**	**11,526**	0.9%
レンタサイクルポート	7	8	
自転車等駐車場	56	11,044	
放置自転車等保管所	7	474	
住宅施設	**62**	**104,260**	7.9%
区営住宅	50	98,761	
区立特定公共賃貸住宅、区立ファミリー住宅	9	3,022	
区立高齢者借上げ集合住宅（シルバーピア）	3	2,478	
学校教育施設	**109**	**726,828**	54.9%
小学校	62	448,087	
中学校	29	261,972	
幼稚園	8	5,831	
河口湖林間学園	1	5,258	
その他の教育施設	9	5,681	
その他の施設	**55**	**29,014**	2.2%
保健センター・診療所等	8	7,137	
職員住宅	18	4,394	
公衆トイレ	9	310	
倉庫	1	3,300	
その他の施設	19	13,874	
総計	**902**	**1,324,045**	100.0%

3　道路　　【令和５年４月１日現在】

種別	路線延長(km)	面積(㎡)
特別区道	1,095	6,534,178
区管理道路	85	336,000

4　橋梁　【令和５年４月１日現在】

種別	橋　数
橋長 2.0m 以上の橋梁	158

5　水路　【令和５年４月１日現在】

種別	延長（m）
水路（開渠）	7,903
水路（蓋掛）	16,868
水路（暗渠）	6,257
計	31,028

6　公園　【令和５年４月１日時点】

種別	箇所数	延面積（㎡）
大規模公園	33	1,145,441
緑道	16	153,571
その他の公園	572	528,549
計	621	1,827,561

5章　総合管理計画策定後の公共施設の状況及び評価

1　総合管理計画策定後の公共施設の状況

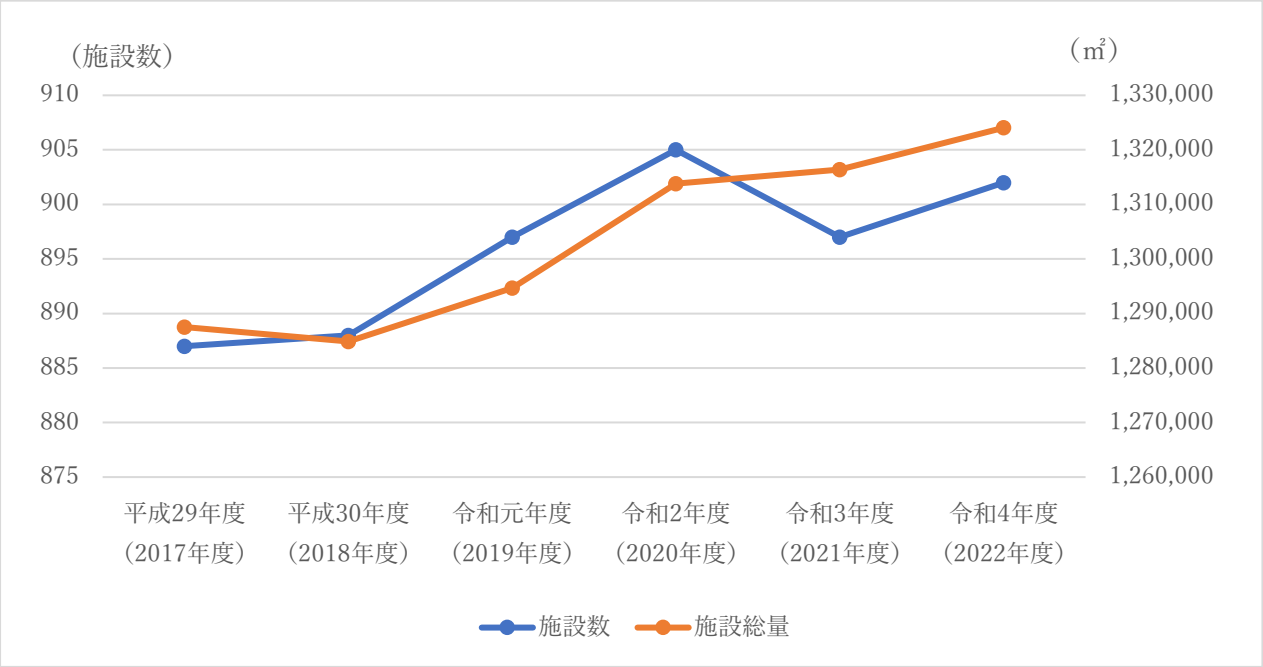
（1）建物

①施設数・面積の推移

総合管理計画策定以降の 6 年間（平成 29 年度～令和 4 年度）において、施設数は 15 施設増加し、建物面積は 36,531 ㎡増加している。施設数は、令和 2 年度から 3 年度にかけて施設の複合化や廃止により減少したが、それ以外の年度では、跡地や民間施設を活用した新規施設の整備等により、前年度に比べて増加している。また、施設総量は、区民ニーズに合わせ、跡地を活用した新規施設の整備や既存施設の増築等の理由で、平成 30 年度以降、増加し続けている。

図表 1　世田谷区の施設数・面積の推移

	平成 29 年度 (2017 年度)	平成 30 年度 (2018 年度)	令和 元年度 (2019 年度)	令和 2 年度 (2020 年度)	令和 3 年度 (2021 年度)	令和 4 年度 (2022 年度)
施設数	887	888	897	905	897	902
施設総量(㎡)	1,287,514	1,284,865	1,294,694	1,313,817	1,316,371	1,324,045



②整備費・維持管理経費の推移

総合管理計画策定以降の 6 年間（平成 29 年度～令和 4 年度）で整備・維持管理経は、平成 29 年に策定した総合管理計画で定めた財政目標である 370 億円程度及び令和 3 年度の総合管理計画一部改訂において修正した財政目標額 400 億円程度に基づき取り組んできた。

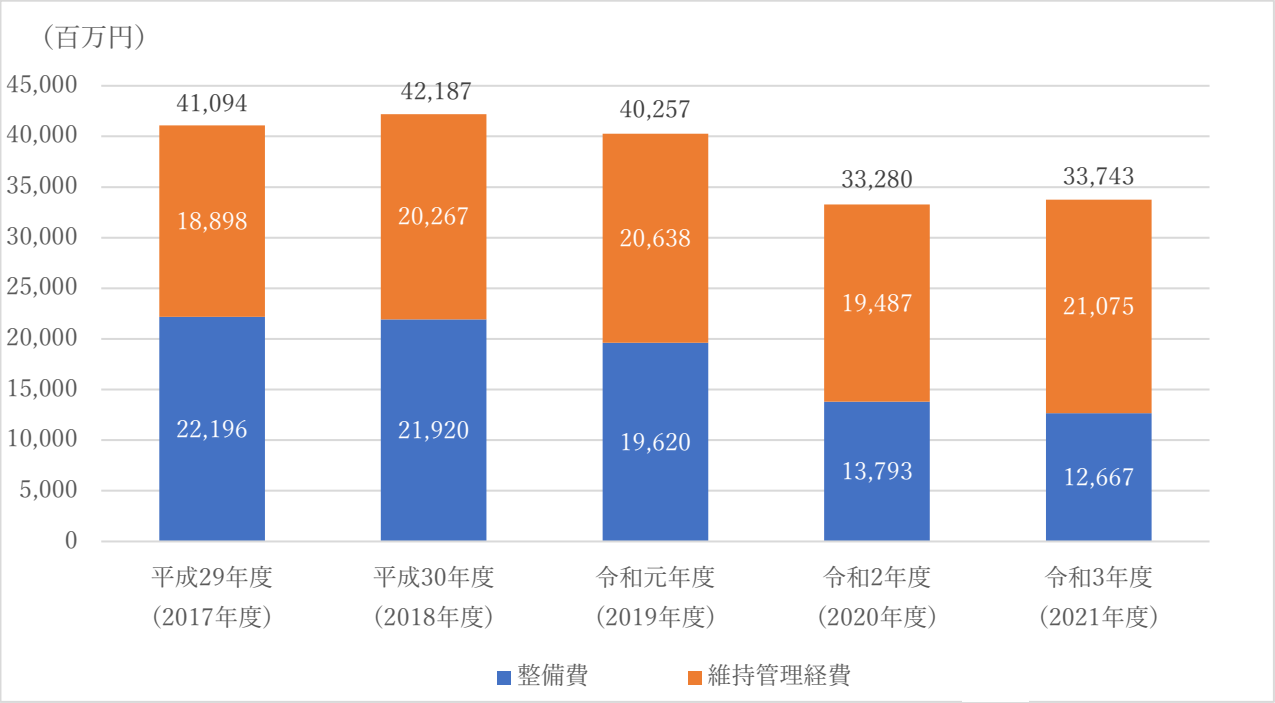
平成 29 年度から令和元年度までは、工事積算単価等の継続的な上昇や総合管理計画策定時に計画が進行していた大規模施設の改築、新設等により、財政目標額を上回り、令和 2 年度からは、新型コロナウイルス感染症の影響に伴う整備時期見直しにより整備費が大幅に減少している。また、維持管理経費も新型コロナウイルス感染症の影響により文化・学習施設等が休館したため減少した。

図表 2　世田谷区の施設整備費・維持管理経費の推移

（百万円）		平成 29 年度（2017 年度）	平成 30 年度（2018 年度）	令和 元年度（2019 年度）	令和 2 年度（2020 年度）	令和 3 年度（2021 年度）	令和 4 年度（2022 年度）
建物	整備費	22,196	21,920	19,620	13,793	12,667	9,197
	維持管理経費	18,898	20,267	20,638	19,487	21,075	－
	合計	41,094	42,187	40,257	33,280	33,743	－

※令和 4 年度の維持管理経費は算出中

※平成 29 年度と平成 30 年度以降（新公会計制度導入後）で費用の算出方法は異なる。



③区民利用施設の利用率

総合管理計画策定以降の 6 年間（平成 29 年度～令和 4 年度）での区民利用施設の平均利用率は、公園施設や民間等の施設、小学校が上昇しているものの、全体としては減少傾向にあり、特に区民センターや地区会館、区民集会所、その他の集会施設の利用率が低い傾向にある。

図表３　世田谷区の区民利用施設の利用率の推移

施設名	平均利用率					
	平成 29 年度 (2017 年度)	平成 30 年度 (2018 年度)	令和 元年度 (2019 年度)	令和 2 年度 (2020 年度)	令和 3 年度 (2021 年度)	令和 4 年度 (2022 年度)
区民センター	65.9%	63.0%	59.6%	48.6%	64.8%	55.1%
地区会館	60.8%	55.9%	52.8%	43.2%	49.3%	46.7%
区民集会所	64.7%	61.7%	58.7%	46.7%	55.8%	51.7%
その他の 集会施設	63.5%	60.5%	59.6%	44.4%	51.5%	48.4%
公園施設	66.5%	68.8%	68.9%	70.0%	69.4%	66.8%
運動施設 (区直営)	86.8%	81.8%	73.2%	77.9%	88.1%	84.9%
運動施設 (指定管理者)	70.2%	69.5%	64.4%	67.9%	65.1%	63.6%
民間等の施設	70.3%	60.7%	65.3%	0.0%	58.8%	71.9%
小学校	66.6%	72.1%	76.1%	66.4%	72.9%	74.6%
中学校	70.6%	70.9%	74.1%	77.5%	78.0%	58.9%

④施設の利用に関する調査等

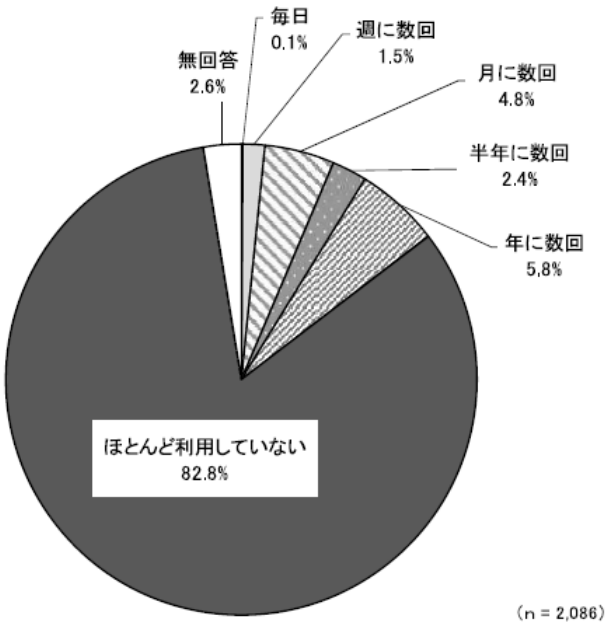
ア　区民意識調査

直近で調査を行った令和 3 年度及び令和 4 年度の区民意識調査によると、区民集会所を「毎日」から「年に数回」利用している区民は 14.6%で、利用目的としては会議・学習会としての利用が 28.2%、ダンス・体操としての利用が 21%であり、これら目的が利用者の 5 割弱を占めており（令和 3 年度の調査結果)、また、一方で令和 4 年度の区民意識調査によると、区民利用施設をほとんど利用していない区民が 80.4%おり、理由としては「区民利用施設に関する情報発信が少ないから」が 20.8%、「近所に区民利用施設がない」が 10.9%、「利用目的にあった施設環境が整っていないから」が 10.6%となっている。

図表４　令和３年度区民意識調査
（対象：世田谷区在住の満 18 歳以上の男女/有効回答者：2,086 人）

問２７　あなたは、身近な区民集会施設である地区会館や区民集会所をどの程度利用しますか。（○は１つ）

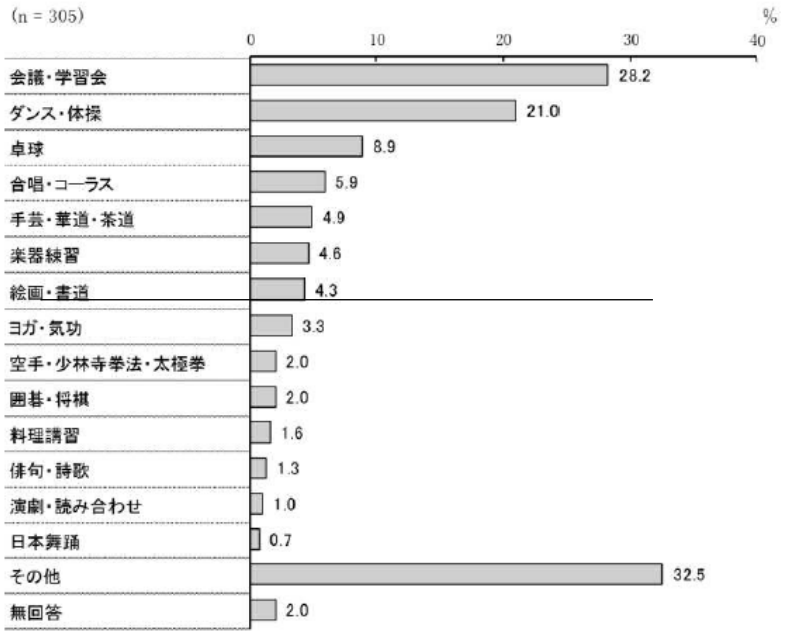
図 11－２－１



（問２７で「毎日」から「年に数回」と答えた方に）

問２７－１　身近な区民集会施設では地域のコミュニティの形成のため様々なことに利用できますが、どのような目的で利用していますか。以下の中から選んでください。（○はいくつでも）

図 11－３－１

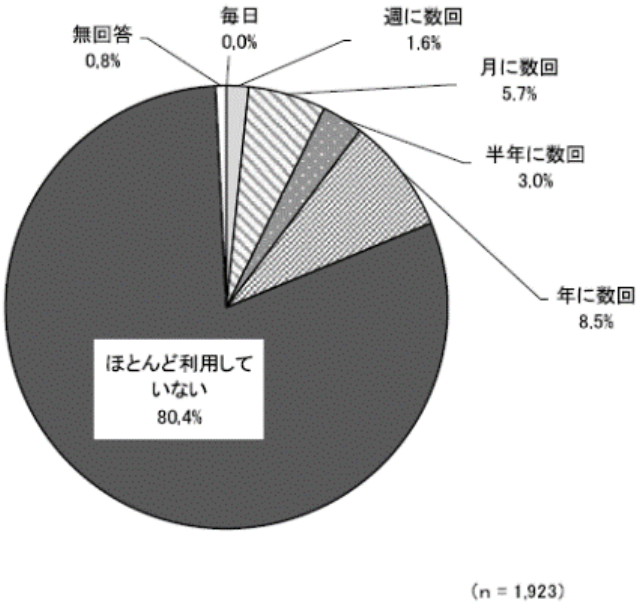


出典：世田谷区区民意識調査 2021

図表５　令和４年度区民意識調査
（対象：世田谷区在住の満 18 歳以上の男女/有効回答者：1,923 人）

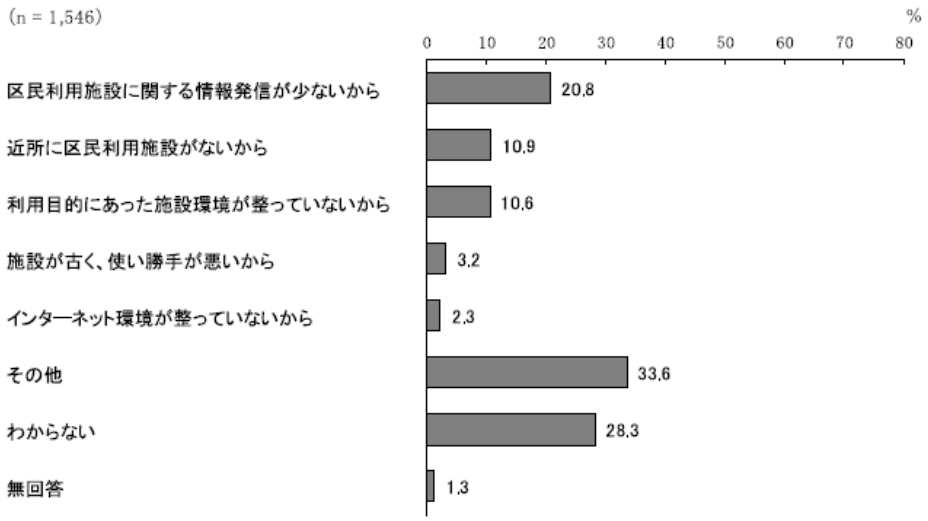
問３４　あなたは、身近な区民利用施設である地区会館（例：池尻地区会館）や区民集会所（例：新代田区民集会所）をどの程度利用していますか。（○は１つ）

図１２－１－１



（問３４で「ほとんど利用していない」と答えた方に）
問３４－１　区民利用施設を利用していない理由は何ですか。（○はいくつでも）

図１２－２－１



出典：世田谷区区民意識調査 2022

イ　その他

・「区民の声」では、令和5年度の4月から12月の間に2,799件の声を受け付け、そのうち53件が区民施設（区民会館、区民センター等）に関するものであり、地区会館や区民センターが使いやすくなるよう改修を求める等の要望が寄せられた。

・令和5年度に実施した車座集会では、合計661名の参加者があり、オンラインによる意見募集と合わせて836件の意見が出され、そのうち76件が公共施設に関するものであり、建物のバリアフリー化や地域の子育て支援団体等の活動場所の確保、空いている施設の有効活用、児童館の整備等の要望があった。

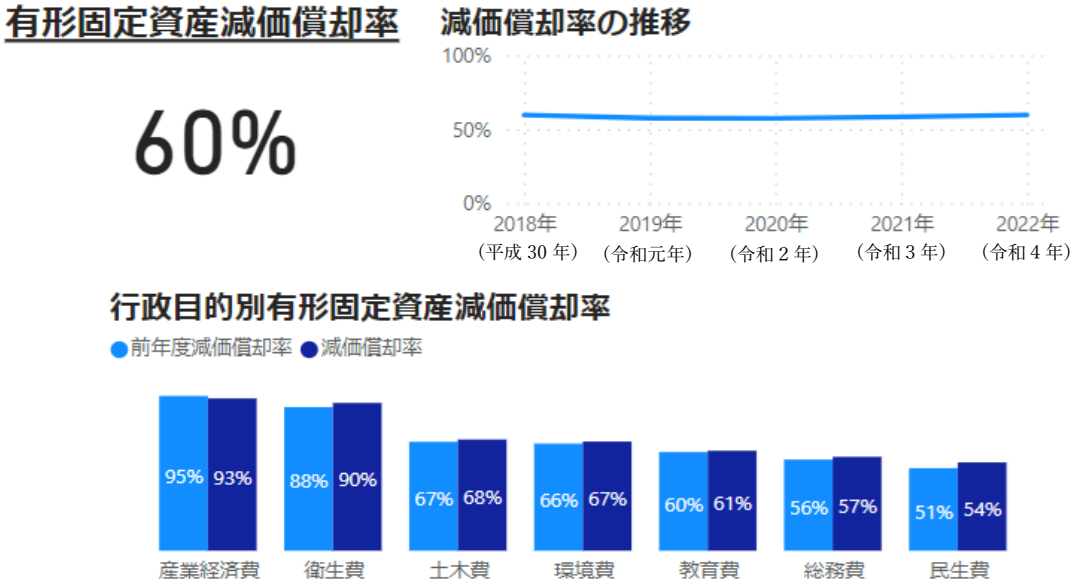
・令和5年度に実施したタウンミーティング、無作為抽出及びオンラインによる意見募集では、合計370件の意見が出され、そのうち10件が公共施設に関するものであり、多様な区民が通いやすい施設の整備（スポーツ等）や学校の体育館の使いやすさ向上等の要望があった。

⑤有形固定資産減価償却率の推移

財務諸表からわかる指標の一つに、資産の老朽化度合いを示す有形固定資産減価償却率（有形固定資産のうち償却対象資産の減価償却がどの程度進んでいるかを表す指標）がある。一般的に数値が高いほど法定耐用年数に近い資産が多いことを示しており、将来の施設の更新等の必要性を推測することができる。

区の有形固定資産減価償却率は、平成30年度60%、令和元年度58%、令和2年度58%、令和3年度59%、令和4年度60%であり、この間、数値の大きな変化は見られないが、今後、更新時期を迎える施設の増加が見込まれていることから、改築等の円滑な実施が必要となる。

図表６　世田谷区の有形固定資産減価償却率の推移



貸借対照表に計上された有形固定資産のうち、償却資産の取得価額に対する減価償却累計額の割合を計算することにより、耐用年数に比して償却資産の取得からどの程度経過しているのかを全体として把握することができる。この数字が大きいほど、減価償却（老朽化）が進んでいる。

なお、産業経済費及び衛生費の減価償却率は、他と比べて高い数値となっているが、これは対象の施設が少なく、少数の施設の築年数に影響を受けるためである。

【算出方法】
減価償却累計額÷（有形固定資産合計－土地－美術品＋減価償却累計額）
※インフラ資産除く

（２）都市基盤施設

①施設数・延長及び面積の推移

総合管理計画策定以降の 6 年間（平成 29 年度～令和 4 年度）で、道路、公園は計画的に整備を進めてきており、数・総延長及び面積は増加している。一方で、水路は、機能の廃止等により減少している。

図表 7　世田谷区（都市基盤施設）の施設数・延長及び面積の推移

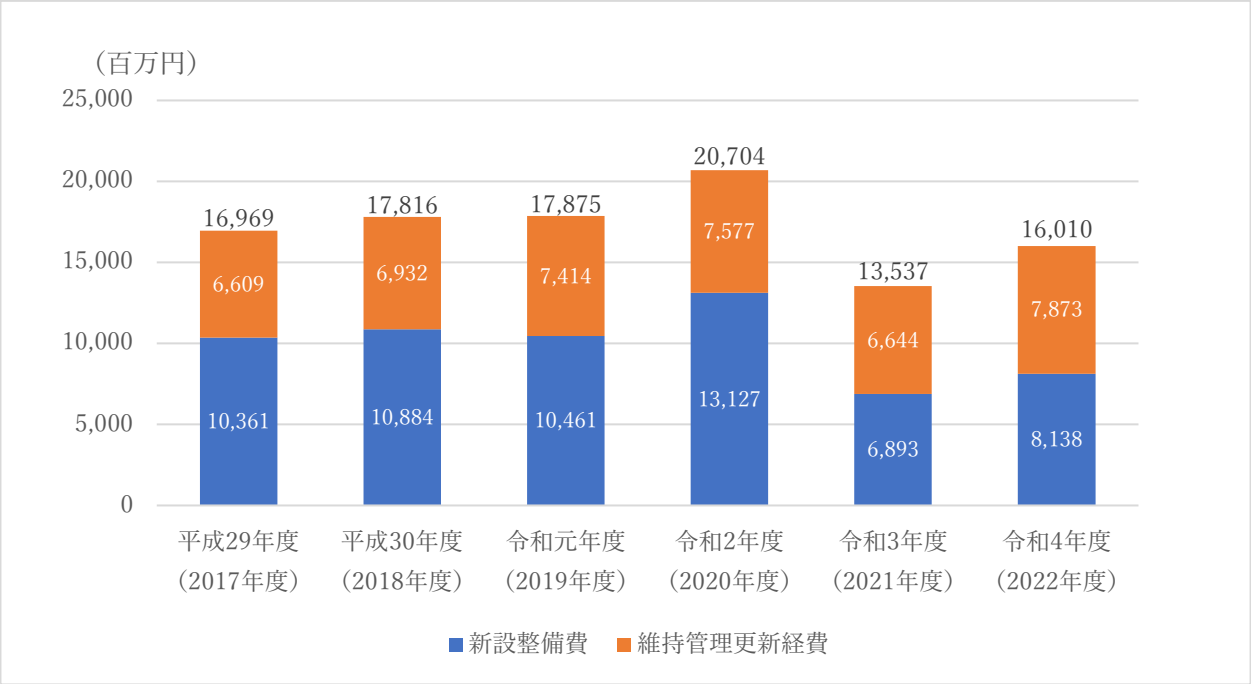
	平成 29 年度 (2017 年度)	平成 30 年度 (2018 年度)	令和 元年度 (2019 年度)	令和 2 年度 (2020 年度)	令和 3 年度 (2021 年度)	令和 4 年度 (2022 年度)
道路 （路線延長） （m）	1,094,191	1,094,303	1,094,552	1,094,661	1,094,682	1,095,355
道路 （面積） （㎡）	6,495,867	6,503,089	6,510,869	6,518,259	6,521,996	6,534,178
橋梁 （橋数）	159	159	159	159	159	158
水路 （延長） （m）	31,074	31,089	31,089	31,089	31,089	31,028
公園 （箇所数）	596	598	601	604	611	619
公園 （延面積） （㎡）	1,787,298	1,789,491	1,793,448	1,795,032	1,803.096	1,814,531

②新設整備費・維持管理更新経費の推移

総合管理計画策定以降の 6 年間（平成 29 年度～令和 4 年度）で、新設整備費・維持管理更新経費は、平成 29 年に策定した総合管理計画で定めた財政目標額である 180 億円程度を維持してきた。ただし、令和 3 年度については、新設整備費は令和 2 年度に用地取得を前倒ししたこと等による減少がみられ、維持管理更新経費は新型コロナウイルス感染症の影響による減収見通しに対応するために一部の事業を先送りしたこと等による減少がみられる。

図表 8　世田谷区（都市基盤施設）の新設整備費・維持管理更新経費の推移

（百万円）		平成 29 年度 (2017 年度)	平成 30 年度 (2018 年度)	令和 元年度 (2019 年度)	令和 2 年度 (2020 年度)	令和 3 年度 (2021 年度)	令和 4 年度 (2022 年度)
都市基盤施設	新設整備費	10,361	10,884	10,461	13,127	6,893	8,138
	維持管理更新経費	6,609	6,932	7,414	7,577	6,644	7,873
	合計	16,969	17,816	17,875	20,704	13,537	16,010



2　総合管理計画に基づく取組みの評価

総合管理計画で掲げた基本方針の取組みを検証し、総合管理計画一部改訂（第２期）に向けた評価を行った。

（１）建物

■方針１　施設はできるだけ長く使い、簡素にする

① 安全を基本とした簡素で低廉な施設整備 日常の点検等による施設機能の継続性を確実に確保すると共に、公共施設としての災害対応に配慮しつつ、必要最低限の仕様など、できるだけ簡素で低廉な施設を整備する。	
主な取組み	個別施設の整備方針や基本構想を策定する際、施設規模や整備手法等について、公共施設マネジメントの観点から事前に協議を行い、経費上限と施設総量上限を見据えた調整を図った。また、計画策定後に整備を行った施設は、耐震性を一般建物の 1.25 倍以上にしており、現在工事中の本庁舎は 1.5 倍以上となるよう整備を進めている。 施設数と施設総量について、計画策定時と令和 4 年度を比較した結果、施設数は 15 施設増加し、施設総量は 36,531 ㎡の増加となった。 整備費と維持管理経費については、新公会計制度導入後の平成 30 年度と令和 3 年度を比較した結果、整備費は 9,253 百万円減少し、維持管理経費は 808 百万円増加している。
評価	施設数と施設総量がどちらも増加していることから、施設数と施設総量の増加抑制に向けた取組みが必要である。 整備費は減少傾向にあるが、これは新型コロナウイルス感染症の影響により整備時期を変更したことによるものであり、維持管理経費は施設総量の増により増加しているため、経費の抑制に向けた取組みが必要である。なお、整備にあたっては、物価変動による資材価格の高騰や気候変動等を注視する必要がある。 災害対策面では、施設の耐震性だけでなく、電気容量等の機能面に加え、増加する自然災害や社会情勢等に伴う不測の事態への対応についても検討していく必要がある。
② 将来に対応できる建物への転換 将来の社会的需要に応じたレイアウトの見直しや改修工事などに柔軟に対応できる、スケルトンインフィル[1]や、施設需要の変化に応じたコンバージョンの考え	

[1] スケルトンインフィル：建物の構造体と設備配管等を分離することで、改修や用途変更などに柔軟に対応できる建物計画。

を取り入れる。	
主な取組み	学校改築において、竣工後の児童・生徒数の推移や使用状況を踏まえ、他教室を有効活用できる設計とするなど、需要に応じてフレキシブルな施設となるよう設計を行ったが、新 BOP 学童クラブの活用場所の狭隘化が課題になるなど、フレキシブルな施設利用につながっていない状況がある。
評価	学校の標準設計仕様において、これまでの将来の児童・生徒数を踏まえた柔軟性のある施設整備の考え方を継続していくとともに、実際の施設利用においても、フレキシブルな対応を行っていく必要がある。
③ 長寿命化改修の徹底 建築より 65 年での改築または長寿命化改修を検討し[2]、可能な建物は長寿命化改修により更に長く使う。リノベーションなど機能向上を図る場合は、将来経費予測を含めた費用対効果を重視する。	
主な取組み	学校を除く施設について、中長期保全改修に合わせ、現在地において建替えの可能性がある施設を対象とし、長寿命化改修に向けた躯体調査を実施した（平成 29 年度：3 施設、平成 30 年度：4 施設、令和元年度：9 施設、令和 2 年度：2 施設、令和 3 年度：5 施設、令和 4 年度：4 施設、合計 27 施設）。今後、各施設が築 65 年を迎える時期に合わせて、詳細な検討を進めていく。
評価	施設の改築時期を見据え、新たな施設需要への対応や経費抑制等を勘案し、長寿命化改修の検討を進めていく必要がある。
④ 仮設建築の抑制 仮設経費を最小限にするため、工事期間中の施設の運営期間等を調整するとともに、他施設の活用や敷地内の建物配置の工夫などにより、仮設建築を抑制する。	
主な取組み	保育園再整備における既存園舎の活用や保健福祉施設の改修における上用賀代替施設の活用、池之上小学校の改築における旧北沢小学校の活用により仮設建築の抑制を図り、工期の短縮及び施設整備費用の抑制に努めた。
評価	引き続き、仮設建築の抑制に努めていく必要がある。特に、今後の学校改築への対応にあたり、工期の短縮や経費の抑制に向けた仮設校舎のあり方を改めて整理する必要がある。

[2] 概ね築 45 年の大規模改修時に、躯体の調査を行い、65 年を超えて長寿命化が可能かどうか判断する。

⑤ 維持管理費の抑制 施設情報を活用し予防保全型維持管理を徹底する。維持管理費を抑制する技術的手法を導入する。	
主な取組み	世田谷区建物整備・保全計画に基づく中長期保全改修工事を43施設で実施したほか、ESCO 事業の実施や施設改修時に高効率設備の入れ替え等を行ったが、施設総量の増加により、新公会計制度導入後の平成30年度と令和3年度を比較した結果、維持管理経費は808百万円増加している。
評価	計画策定時と比較して維持管理経費は増加していることから、施設総量の増加を抑制する取組みや、新たな維持管理手法、最新技術の活用等について検討し、経費の抑制につなげていく必要がある。

■方針２　施設総量を抑制しつつ、公共的空間の拡充を図る

① 複合化・多機能化 建物の合築により集約を図る「複合化」、同一の建物を複数の用途で共有し有効活用する「多機能化」を徹底する。特にコミュニティ系の施設の複合化、多機能化においては、学校施設等の活用を推進する。このことにより、区民が利用できる公共的空間の拡充を図る。	
主な取組み	【複合化】 令和4年度までの実績では、新たな施設整備を含め、18施設の複合化を実施し、施設の集約化に努めた。 〈複合化事例〉 梅丘複合施設（まちづくりセンター、地区会館、あんしんすこやかセンター）、希望丘複合施設（区民集会所、スポーツ施設、青少年交流センター、保育園、ほっとスクール）、代沢小学校（まちづくりセンター、あんしんすこやかセンター）など 【多機能化】 校庭や体育館、音楽室等の学校施設の区民利用や学校改築における地域利用スペースの創出、また、青少年交流センターにおける青少年健全育成を目的とした、予約がない時間帯の若者の自由利用等の取組みを行った。 学校の区民利用については、新型コロナウイルス感染症の影響で利用を一時休止したことにより、令和4年度は平成30年度に比べて、利用枠が約64%に減少している。

評価	【複合化】 まちづくりセンターとあんしんすこやかセンターの複合化については、事業推進の面で施設間の連携が取りやすい等のメリットがあるが、学校への複合化については、校庭や諸室等の施設の共同利用ができていないことや施設間の連携が十分でない等の課題がある。 複合化の推進にあたり、単なる施設の合築ではなく、利便性向上や地域コミュニティの醸成など、施設を利用する区民が相乗効果を得られるような施設整備を検討していく必要がある。 【多機能化】 施設の多機能化実績はあるが、対象施設の拡大やより多様な用途での活用など、区民利用のさらなる促進に向けた取組みが必要である。
② 施設規模の総量抑制 施設整備及び保全経費は、投資的経費の財政フレーム内で収める。新たな施設は原則として整備しないが、政策的な判断で新設する際は、同一施設種別内で総量抑制することを条件とする。また、改築では施設規模を拡大しないことを原則とし、個別計画で施設規模の上限を定め、法令等に基づく増分を除き、改築時に施設規模を 10%抑制することを目標とする。	
主な取組み	個別施設の整備方針や基本構想を策定する際、施設規模や整備手法等について、公共施設マネジメントの観点から事前に協議を行い、経費上限と施設総量上限を超えないよう調整を図った。 施設数と施設総量について、計画策定時と令和 4 年度を比較した結果、施設数は 15 施設増加し、施設総量は 36,531 ㎡の増加となった。
評価	計画策定時と比較し、施設数と施設総量はどちらも増加しているが、これまで、複合化による施設数の抑制等に取り組んできており、今後も同様の取組みを進めるとともに、施設需要を踏まえた整備を進めていく必要がある。
③ 施設跡地の資産としての活用 公共施設の複合化等により生じた跡地は、売却、貸付等により資産として有効活用し、確保した税外収入を施設整備、保全経費に充当するしくみを検討する。	
主な取組み	代沢まちづくりセンター跡地及び厚生会館跡の売払いや保育園跡地(代田保育園、梅丘保育園、希望丘保育園、船橋西保育園)の有償貸付を行い、平成 30 年度から令和 4 年度の期間で 1,610 百万円の歳入を得ている。
評価	民間活用を促進する仕組みや体制づくりなど、跡地・跡施設のさ

	らなる有効活用に向けた取組みにより、効果的かつ効率的な施設整備や税外収入の確保を図る必要がある。

■方針３　民間の知恵と力を、最大限活かす

① 民間資本、発想、ノウハウの活用 官民連携型の施設整備、確保を推進する。民間で同等の施設がある場合は民営を基本とする。	
主な取組み	玉川野毛町公園拡張事業において、公募設置管理制度（Park-PFI）または設置管理許可を採用することとしたほか、上用賀公園拡張事業において DBO 方式を採用することとし、整備を進めている。
評価	官民連携により事業を進める対象を適切に見極め、引き続き、より効果的で効率的な施設整備等を行っていく必要がある。
② 施設跡地での民間の活用 施設跡地は売却を基本とするが、既存建築物や土地を最大限活用するため、民間サービスの誘致や、貸付による長期的な税外収入の確保についても併せて検討する。	
主な取組み	上馬まちづくりセンター跡地及び若林小学校跡地において、民間への条件付貸付を行い、平成 30 年度から令和 3 年度で 24 百万円の収入を確保した。既存施設においては自動販売機の設置や、庁舎敷地への移動販売車の誘致や宅配ロッカー(PUDO)の設置を行い、平成 30 年度から令和 3 年度の期間で税外収入を 129 百万円確保した。
評価	民間活用に関する様々な手法の検討や検討体制の整理など、さらなる活用促進と税外収入確保に向けた取組みが必要となる。
③ 新たな公共施設運営体制の検討、利用者負担の見直し 住民運営型の公共施設の運営体制の構築を図るともに、新公会計制度導入を視野に入れ、施設ごとの運営コスト管理や、区民利用施設の利用者負担のあり方の見直しを検討する。	
主な取組み	平成 30 年度に施設使用料・利用料の見直しを行ったほか、令和 3 年度以降に新公会計制度を用いた施設運営コスト等の分析を行っている。 新型コロナウイルス感染症の影響はあるが、区民利用施設の利用率は、低い状態が続いている。
評価	区民や団体等の多様な利用を促進するため、施設利用範囲や施設利用環境、施設使用料・利用料を改めて検討する必要がある。

■その他

① 計画的な施設の改築及び改修	
主な取組み	保育園や児童館など、子どもの数の推移等を踏まえて適切に整備・改築を行っている。 学校については、緊急的な対応として、令和２～５年度の期間で耐震再診断への対応や体育館等への空調設備整備等を実施し、令和５年度より改築事業を再開した。必要な財源の確保を図りつつ、今後改築を控える学校についても、中長期的な計画に基づき、着実な改築を目指している。
評価	計画的な施設整備・改築を進めているが、狭隘化が課題となる施設が発生しているため、対応が必要となる。また、学校は、今後更新が必要となる校数が増加していくことから、改めて学校改築に関する考え方を整理する必要がある。
② 民間施設の活用	
主な取組み	区民も利用できる施設として民間施設のうち「リコー砧総合運動場」「J&S フィールド」「第一生命相娯園テニスコート」の区民利用を開始し、令和４年度時点で、リコー砧総合運動場は85%、J&S フィールドは74%、第一生命相娯園テニスコートは20.3%の利用率である。 また、瀬田小学校において、民間プール施設を活用した水泳授業をモデル事業として令和４年度に実施している。
評価	スポーツ施設のさらなる民間施設活用について検討するとともに、その他の施設においても、民間施設の活用可能性を検討する必要がある。 また、民間プール施設の利用については、利用日が限られることや、確実な恒久的利用を見通せないことから、状況に応じた対応について検討を進める必要がある。

（２）都市基盤施設

①各個別施設計画の評価

個別施設計画	現取組みの評価
せたがや道づくりプラン	計画的に事業を進めてきているが、商業地等における路線の用地交渉に時間を要していること等により、事業が長期化している。
舗装更新計画	平成 30 年度から令和 4 年度までの 5 年間で 23.4 万㎡の道路舗装を更新したが、入札不調の多発、道路の新設・拡幅整備等を重点的に進めた等の理由により、目標更新量の 36.5 万㎡に対する達成率は 64%となっている。
橋梁長寿命化修繕計画	橋梁の定期点検及び修繕を概ね計画通りに実施し、対象橋梁の健全性を向上させた。また、維持管理経費について、令和 4 年度は橋梁の新設により増大しているが、概ね平準化を図れている。
みどりの基本計画	不足している区の公園緑地の充実を図るため、計画的に公園緑地の整備を進め、魅力あるみどりを創出している。
公園等長寿命化改修計画	これまでの改修実施状況や、巡回点検や老朽化の進行度合い等をもとに、改修の優先度を設定し、計画的な改修を維持している。

②財政目標額に対する実績と評価

総合管理計画の策定年度以降、各年度の凹凸はあるが、計画期間内における年度平均額は、財政目標額である 180 億円程度を維持してきた。

なお、令和 3 年度の決算額については、公園の用地取得等に令和 2 年度の国庫補助金の充当が見込まれたため、前倒しを行っているが実質予算規模は約 185 億円（補正対応含む）である。

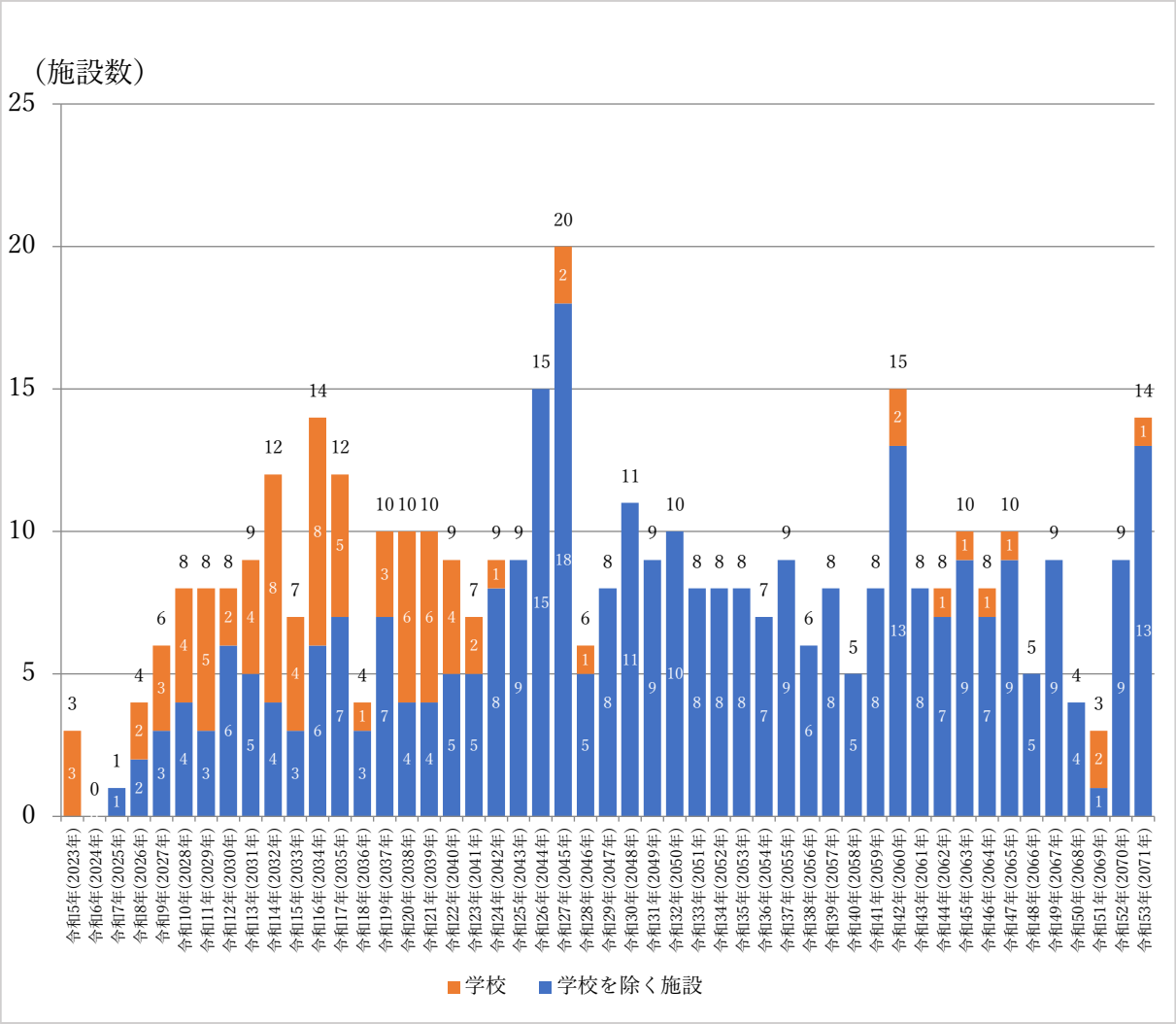
6章　公共施設を取り巻く現状

1　建物を取り巻く現状

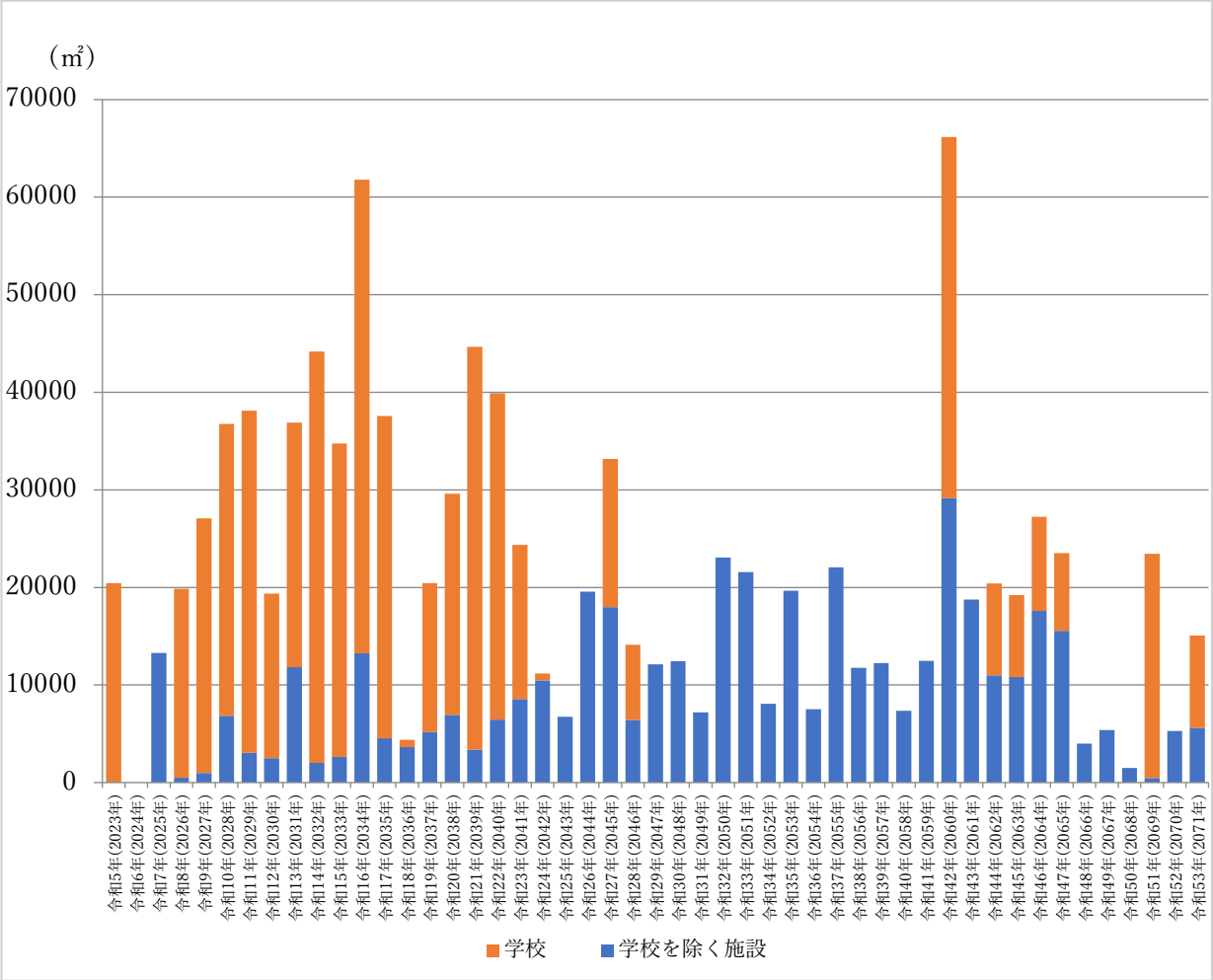
（1）令和 18 年度までに築 65 年を迎える建物

令和 18 年度までに築 65 年を迎える建物は 96 施設、延床面積は 394,468 ㎡である。これは全施設数（民間借上げ施設を除く）の約 19%、延床面積では約 33%を占めている。また、総合管理計画一部改訂（第 2 期）の計画期間である令和 18 年度までは、特に学校が 49 施設と、この間に築 65 年を迎える建物数の約 51%（49 施設）を占め、延床面積は、約 83%（329,340 ㎡）を占めており、これは、全学校 90 校の約 54%を占めている。

図表 9　今後築 65 年を迎える施設数



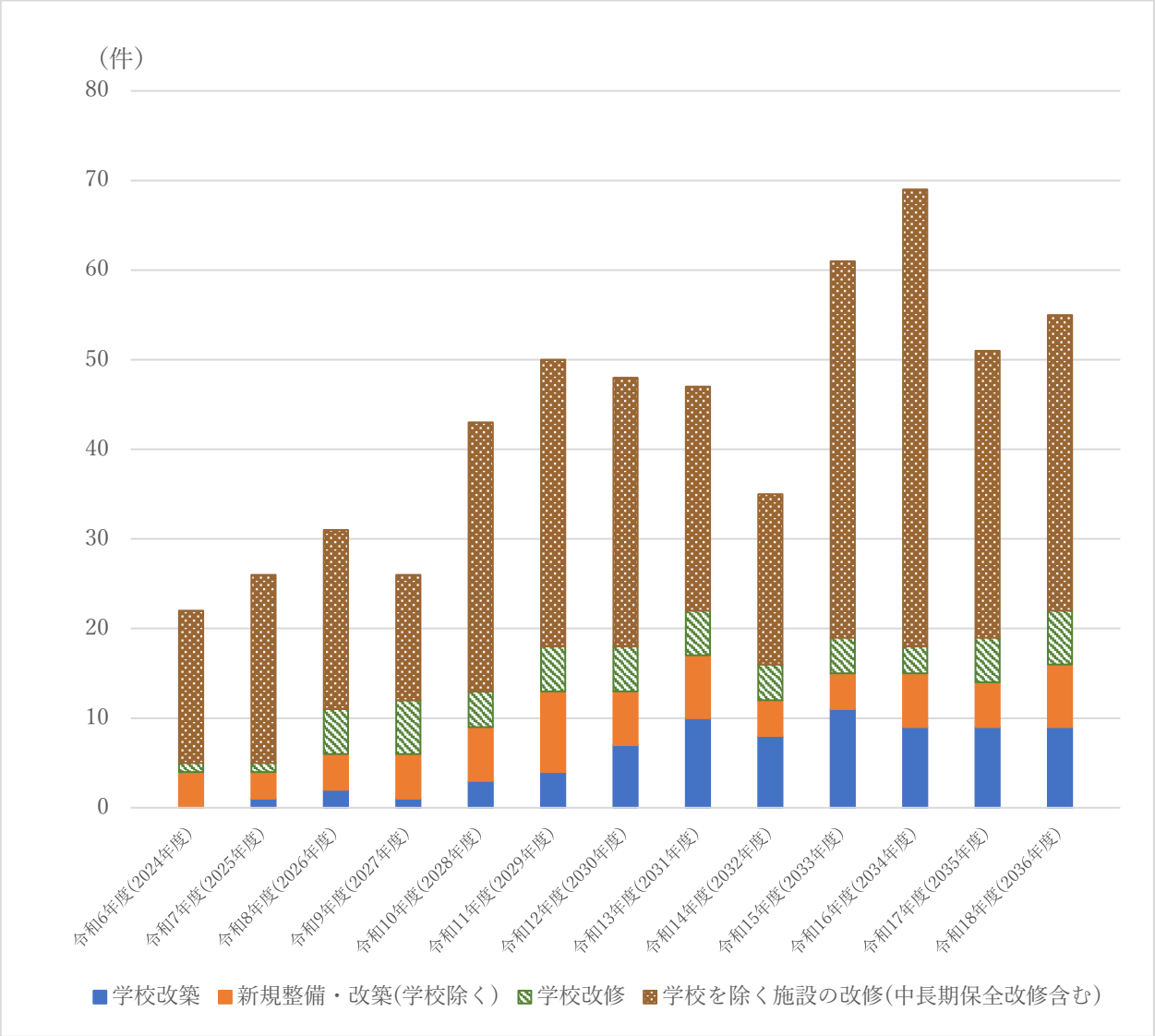
図表 10　今後築 65 年を迎える施設の延床面積



（２）今後発生する予定の工事件数及び対応人員

本計画期間において、学校改築や児童館等の子ども関連施設、スポーツ施設など、今後新たに整備が必要となる施設の改築・新築工事が増加する。また、平成 29 年の総合管理計画及び令和 3 年の総合管理計画一部改訂において、建物の改修周期を見直したことにより、改修の多くが本計画期間に重なる。これらの要因に伴い、今後発生する予定の工事件数は段階的に増えていき、令和 10 年度時点で現在の約 2 倍になり、令和 15 年度には約 3 倍となる。それに伴い、業務量の増加が見込まれ、対応するために必要となる人員も増えていくことが見込まれる。

図表 11　世田谷区で今後発生する予定の工事件数

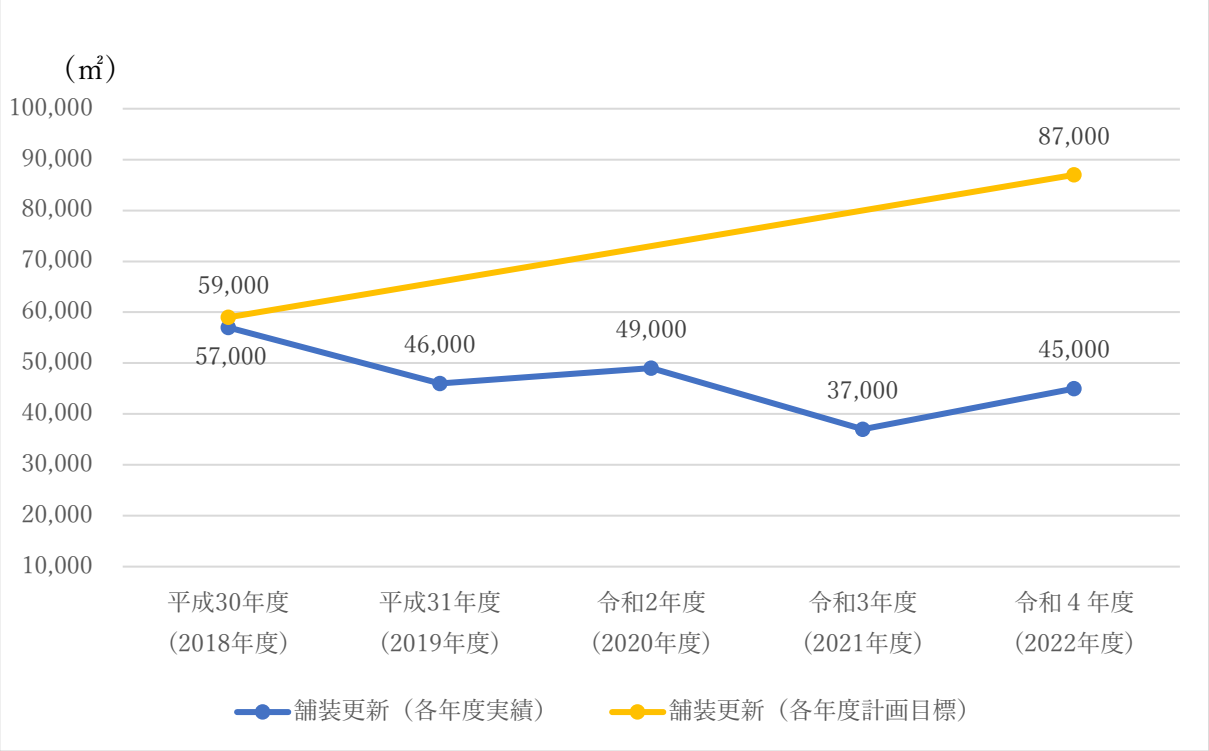


2　都市基盤施設を取り巻く現状

（１）計画と整備実績の乖離

都市基盤施設における各施設の個別施設計画を策定し、長寿命化等を図るべく取組みを進めている。平成 30 年 3 月に策定した「世田谷区舗装更新計画」では、平成 30 年度から令和 4 年度までの 5 年間の合計で約 23 万㎡の舗装を更新しているが、5 年間合計の目標更新量の 3 分の 2 程度の達成率となっている。発注方法の工夫や発注時期の平準化等により、更新量を確保していく必要がある。

図表 12　舗装更新における各年度の計画目標と実績



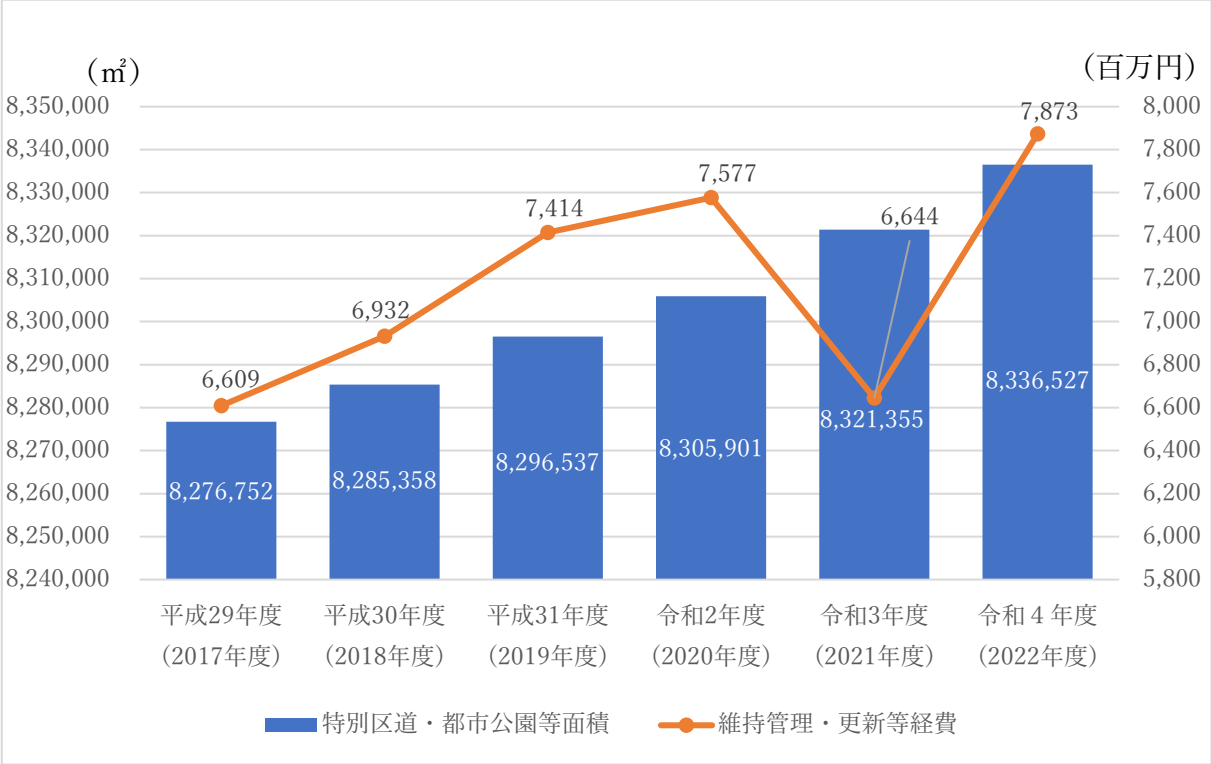
※主要な区道及びその他区道の合計
※計画目標は令和 4 年度に向けて徐々に増加（「世田谷区舗装更新計画（平成 30 年 3 月）より）

（２）維持管理施設の増加

「せたがや道づくりプラン」や「みどりの基本計画」に基づく道路や公園緑地の新設整備事業の推進等により、特別区道や都市公園など、都市基盤施設の面積は増加している。

管理面積の増加による維持管理経費への影響は大きくはないものの、この間、個別施設計画に基づく予防保全型管理の取組み等の経費抑制は図られてきたが、各施設の維持管理・更新等の経費は増加傾向にある。

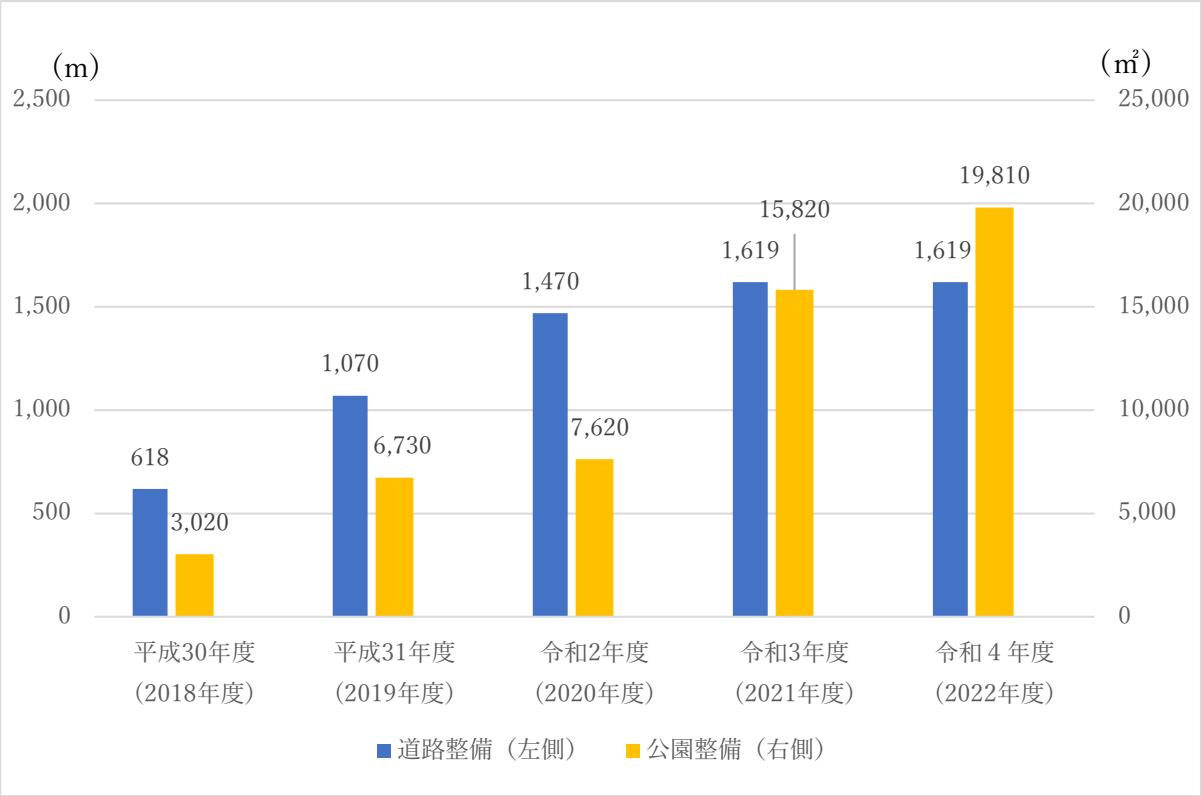
図表 13　施設の管理面積と維持管理・更新等経費の推移



※維持管理・更新等経費には、橋梁、水路等も含む

「世田谷区土木施設現況調書」をもとに区施設を計上

図表 14　道路・公園の新設整備（累計）



※道路整備は優先整備路線の整備、公園整備は新たな公園緑地の整備を計上

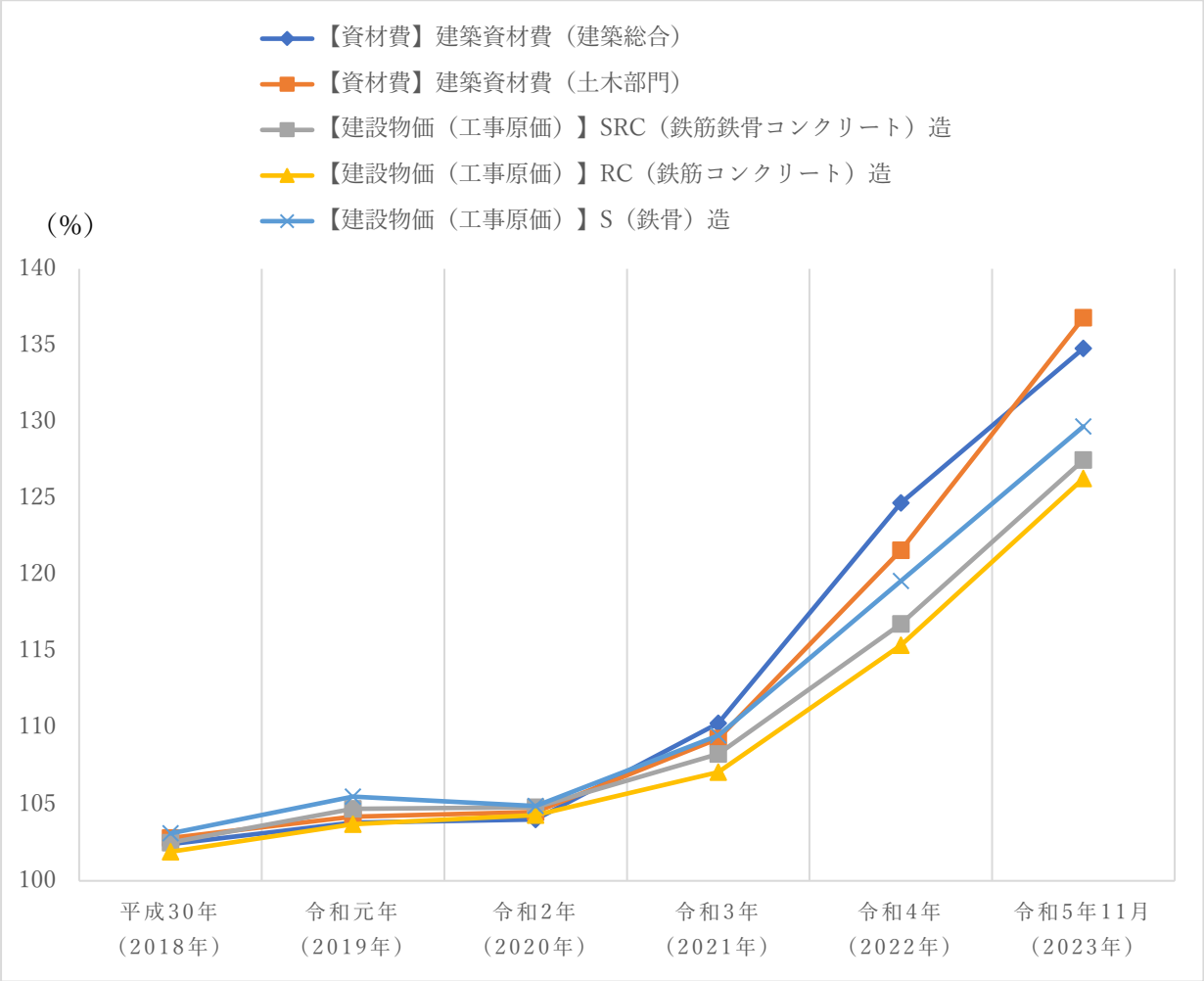
「世田谷区新実施計画（後期）推進状況」及び「世田谷区未来つながるプラン推進状況」をもとに作成

3　建物・都市基盤施設の双方を取り巻く現状

（1）資材・建設物価の変動

令和 3 年度以降、資材・建設物価は、原材料費及びエネルギーコストの世界的な上昇や円安等により大きく上昇している。また、資材物価の高騰に建設物価が対応していない状況が続いており、乖離が解消されていくことが想定されるため、今後も建設物価の上昇が見込まれる。

図表 15　東京都における資材・建設物価の変動状況



※平成 27 年の物価を 100%とする

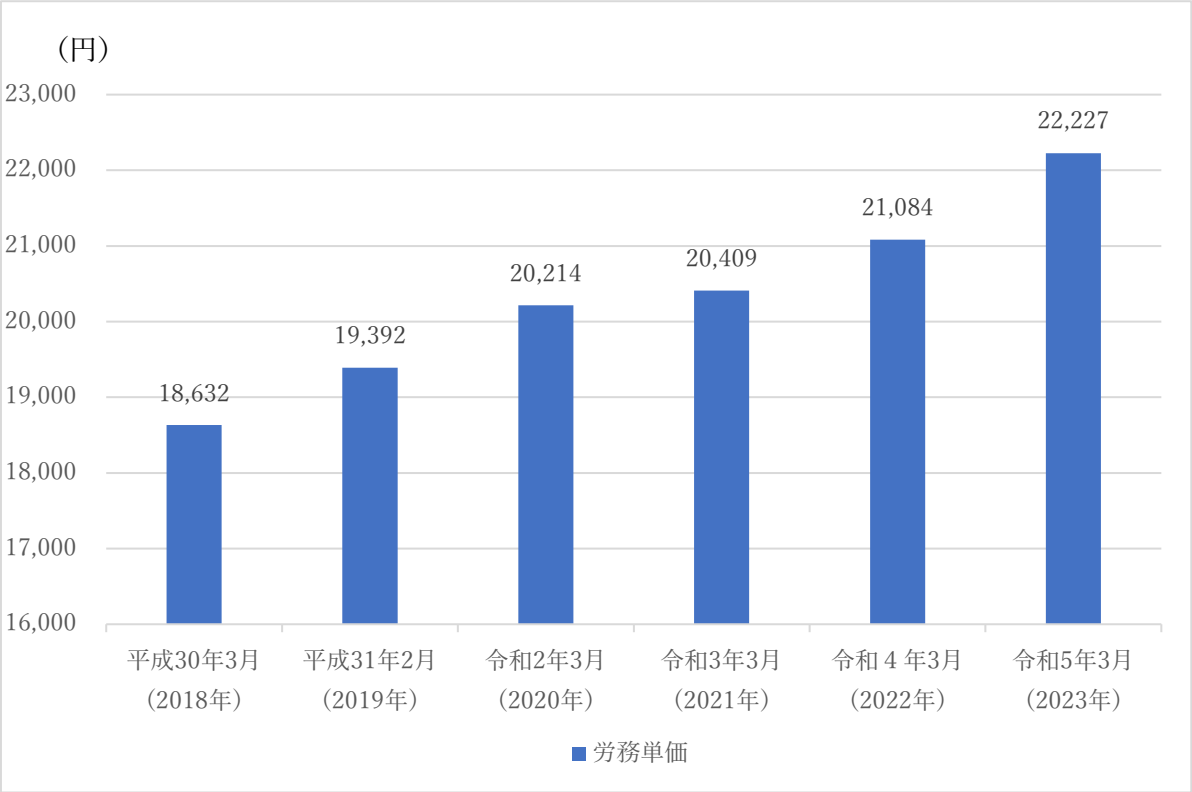
※令和 5 年 11 月の建設物価は暫定値

一般財団法人　建設物価調査会「建設物価建築費指数、建設資材物価指数」をもとに作成

（２）公共工事にかかる労務単価等の上昇

総合管理計画策定以降も、労務単価は連続した引き上げとなっており、国土交通省により示された令和５年３月から適用する公共工事設計労務単価では、全国全職種単純平均で前年度に比べて 5.2%引き上げられている。

図表 16　公共工事設計労務単価　全国全職種平均値の推移



※金額は加重平均値にて表示

「令和５年３月から適用する設計業務委託等技術者単価について（国土交通省）」をもとに作成

（３）将来人口推計

①総人口の推移

区の総人口は令和 5 年 7 月に実施した世田谷区将来人口推計の中位推計から、令和 24 年までの間は増加傾向が継続し、その後、ゆるやかな減少へ転じていく。

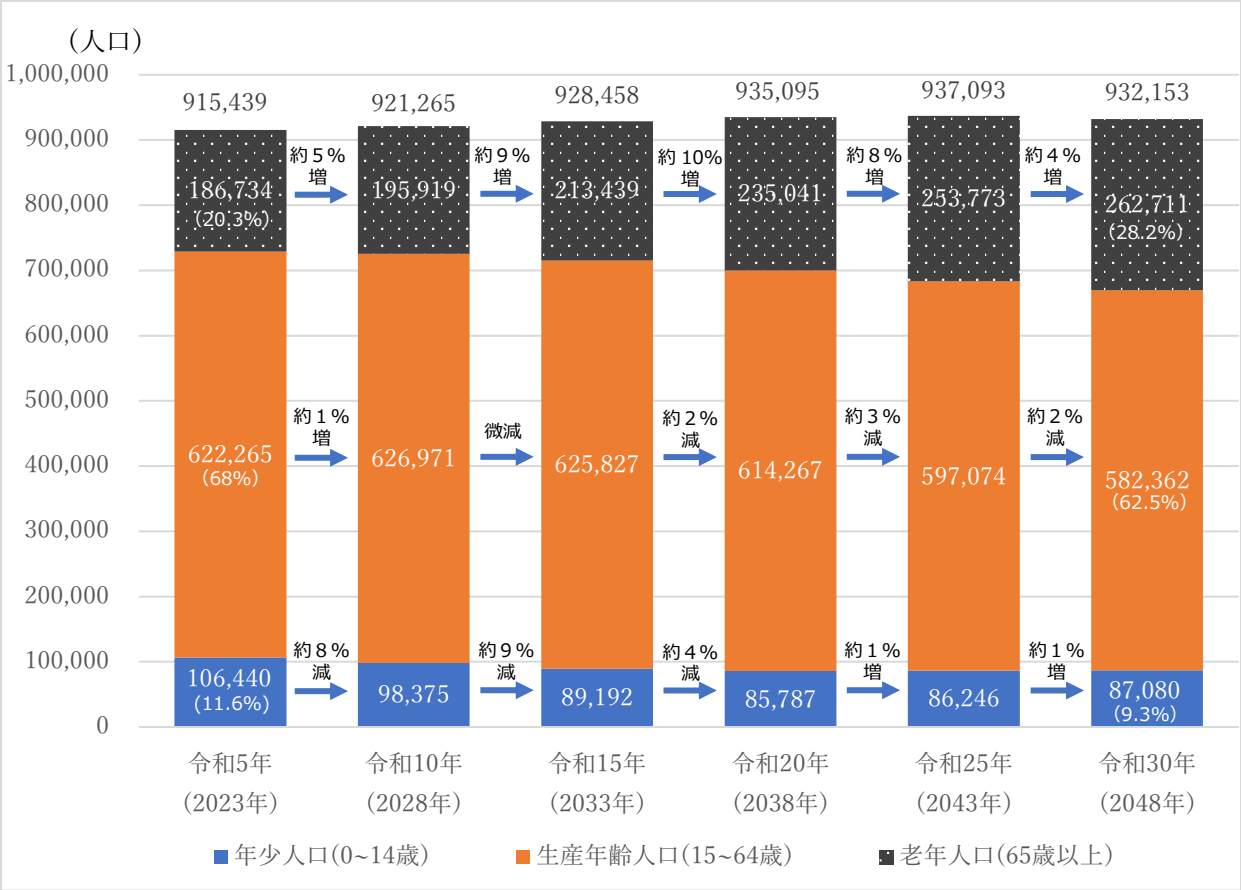
②年齢 3 区分別人口動向

・年少人口（0 歳～14 歳）は令和 30 年度までに、19,360 人（約 18%）減少する見込みである。

・老年人口（65 歳以上）は令和 30 年度までに、75,977 人（約 41%）増加する見込みである。

・生産年齢人口（15 歳～64 歳）は令和 30 年度までに、39,903 人（約６%）減少する見込みである。

図表 17　世田谷区の年齢３階層別人口推計



「世田谷区将来人口推計」(令和５年７月)をもとに作成

（４）自然環境

①施設の脱炭素化

区では、令和５年度から12 年度までを計画期間として「世田谷区地球温暖化対策地域推進計画」を見直し、新たな温室効果ガス削減目標を設定した。

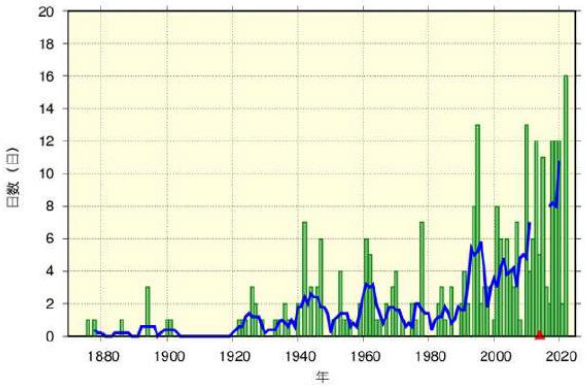
それに伴い、さらなる区施設の省エネルギー化や再生可能エネルギー設備の導入を推進するため、「公共施設省エネ指針（平成20 年3 月策定）」と「公共施設省エネ指針運用基準（平成23 年8 月策定）」を合わせて改訂し、「（仮称）公共施設省エネ・再エネ指針（素案）」を取りまとめた。

②気象状況の変化

ア　猛暑日日数の増加

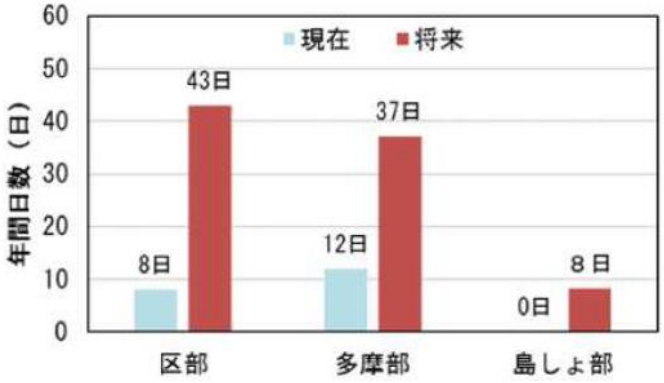
東京都では、年間の猛暑日日数が 10 日を超える年が平成 22 年（2010 年）以降だけで 7 年あり、大幅に増加している。将来的に見ても、猛暑日は今後も増加していくと予測される。

図表 18　東京の年間猛暑日数



出典：気象庁ホームページ

図表 19　猛暑日日数の現在と将来の比較

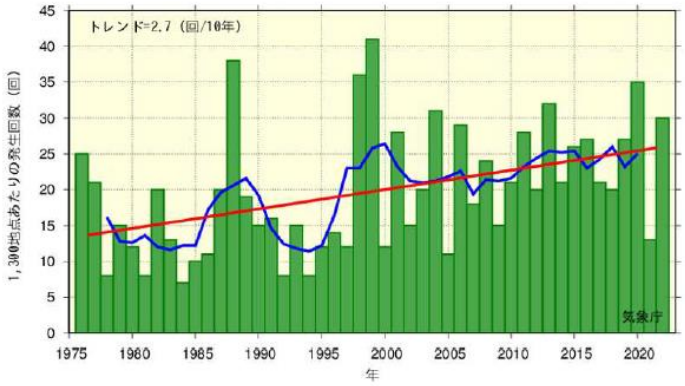


出典：東京都気候変動適用センターホームページ

イ　降水量

東京都における 1 時間降水量 80mm 以上の短時間強雨の年間発生回数は増加しており、今後も雨の降り方が極端になる傾向が続くと予想される。

図表 20　［全国アメダス］1 時間降水量 80mm 以上の年間発生回数



出典：気象庁ホームページ

図表 21　短時間強雨年間発生回数の現在と将来の比較

出典：東京都気候変動適用センターホームページ

（５）施設整備・維持管理の最新事例

公共施設の整備や維持管理について、他自治体において以下のような事例がある。都市基盤施設における維持管理の効率化を目的とした事例が多いが、近年は、建物の包括管理業務委託による業務の効率化・迅速化及び維持管理水準の向上を目的とした事例も増えている。

図表 22　施設整備・維持管理の最新事例

自治体	事例
静岡県	３次元点群データの活用によるインフラの現状把握の効率化(出典：国土交通省ホームページ)
静岡県静岡市	衛星 SAR・レーザー打音点検の現場試行(出典：国土交通省ホームページ)
山梨県北杜市	路面平坦性計測の現場試行(出典：国土交通省ホームページ)
佐賀県	路面平坦性計測の現場試行導入・調達(出典：国土交通省ホームページ)
千葉県君津市	ドローンでの橋梁職員点検（出典：国土交通省ホームページ)
東京都府中市 新潟県三条市	道路の包括的管理委託（出典：府中市ホームページ、三条市ホームページ)
千葉県千葉市	市民協働型道路損傷通報システム「ちばレポ」(出典：千葉市ホームページ)
神奈川県川崎市	麻生区内学校施設包括管理業務委託(出典：川崎市ホームページ)
兵庫県明石市	明石市市有施設包括管理業務委託(出典：明石市ホームページ)
大阪府吹田市	吹田市立学校・保育施設等包括管理業務委託(出典：吹田市ホームページ)
静岡県浜松市 兵庫県明石市	市で所有・管理する施設の施設カルテの作成(出典：浜松市ホームページ、明石市ホームページ)

7章　本計画期間（令和6年度～18年度）における主な課題

「5章　総合管理計画策定後の公共施設の状況及び評価」並びに「6章　公共施設を取り巻く現状」等を踏まえ、本計画期間における主な課題を以下のとおり整理した。

1　公共施設の維持管理量の増大による工事量の飛躍的な増加

総合管理計画の策定で、建物の改築を築 65 年へ延伸したことにより、本計画期間中に公共施設の更新が本格化する。また、総合管理計画及び総合管理計画一部改訂における予防保全の考え方から建物の改修周期を見直したことにより、本計画期間中の改修工事が増加する。さらに、道路や公園等は既に多くの管理施設があり、維持管理面積が増大していることから、適切な維持管理・更新等に向けた対策が必要となる。

2　新たな整備が必要となる公共施設への対応

児童館等の子ども関連施設やスポーツ施設など、今後新たに整備が必要となる建物があり、施設整備への対応や都市基盤施設をさらに強化するため、道路や公園の新設への対応が必要となる。

3　公共施設の質の向上による工事量の増加

脱炭素社会の実現や猛暑等の気候変動への対応、社会状況の急激な変化へ対応するため、環境への配慮や将来技術への対応、自然災害や社会情勢等に伴う不測の事態への対応が必要となり、公共施設の質の向上が必要になる。

4　財政負担の増加

上記1～3の課題への対応に加え、昨今の物価上昇等による施設整備費の増加など、施設整備費用及び維持管理経費が大幅に増加することが見込まれ、適切な財政目標を定めて対応していく必要がある。

5　計画的な施設整備等を推進するための体制の整備

上記1～3の課題への対応に伴い、職員の業務量も増加することが見込まれる。業務量の増加に対応し、計画的かつ効果的に施設整備等を進めていくための体制を整備していく必要がある。

8章　本計画の基本的な考え方

本計画期間における主な課題を解決していくための基本的な考え方を定める。以下の考え方に基づき今後の公共施設整備等に関する方針を定め、適切な更新、保全、管理等を行っていく。

1　建物

（1）築65年を迎える施設を計画的に更新する

学校を含めた施設について、概ね 65 年の築年数及び各施設の状況を踏まえ、計画的に更新していく。特に学校については、更新対象施設が集中するため、年間3校の更新を進めていく。

（2）本計画期間内に更新対象となる施設総量を抑える

平成 29 年に策定した総合管理計画の施設総量目標である「令和 48 年度の施設総量を 1,470,000 ㎡以内に抑制する」ことを目指し、本計画期間内に更新対象となる施設について、合築や複合化等により総量を抑制していく。

（3）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

施設整備や維持管理にかかる多様な手法の導入に加え、施設の共同利用など、効果的かつ効率的な取組みについて検討を進め、設計から維持管理までのトータルコストの抑制を図っていく。

（4）施設・土地の民間活用を本格的に図っていく

利用目的を終えた施設・土地や複合化等により生じた後利用可能な施設・土地等について、民間による利活用をさらに促進していく仕組みを構築し、公有財産のさらなる有効活用を進め、貸付等により税外収入の確保を図っていく。

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

現在ある施設の多機能化や、区民への開放、利用にかかる利便性向上の取組み等によりさらなる有効活用を図り、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。

（6）将来の変化に対応できる施設整備を進める

現在必要とされる機能を備えるとともに、人口動態や社会状況の変化等に伴うその時々のニーズへの柔軟な対応など、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。

（7）気候変動への対応など、安全で利用しやすい施設とする

猛暑や局地的な豪雨をはじめとする気候変動や、社会情勢等に伴う不測の事態等への対応を行い、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、カーボンニュートラルに向けた環境面に配慮した施設整備を進めていく。

2　都市基盤施設

（1）施設の新設及び維持管理・更新をバランスよく進める

長期的な視点に立った都市づくりのもとに、都市基盤の脆弱性が区民生活に影響を及ぼさないようにするため、施設新設及び維持管理・更新をバランスよく進めていく。

（2）民間活力や新技術を活用し、計画的に更新する

将来の道路や公園など、管理施設の増加も見据え、老朽化対策や長寿命化に関する工事等を計画的かつ重点的に遂行すべく個別施設計画の更新・策定を行うともに、民間事業者や区民の参加と協働等多様な主体との連携強化等により、生み出した経営資源を区が担うべき業務へ集中させるなど、経営資源の最適化により、実現し得る体制を整備し、計画的に更新を行っていく。

（3）将来的な管理施設の増加を見据え、経費上昇を抑制する

各都市基盤施設の安全かつ適正な管理を前提にしつつ、予防保全や長寿命化等にかかる経費を抑制するとともに、公園緑地や道路代替地等の活用等による多様な税外収入の確保に努める。

９章　建物に関する取組みの方針

１　今後の公共機能の整備方針

今後の公共機能の整備にあたっては、施設の改築に合わせた複合化による日常的な協力体制や災害時の体制等を構築できる仕組みや、既存施設の多機能化による資産の有効活用を図り、区民利用の拡大や利用者層の広がりにつなげる等の新たな価値をつくり出すこと、また、これらにより新たな需要にも対応することで、新規施設数及び施設面積の増加を抑制することが重要な視点となる。そのため、今後の公共機能の整備は、以下の方針で進めていく。

（１）複数の公共機能を持った施設整備

新たな施設整備を行う際には、既存施設の多機能化や他の施設との複合化を基本とし、可能な限り単独での施設整備を行わないことで、施設数及び建物面積の増加を抑制していく。

特に学校においては、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方針とする。

（２）既存施設の有効活用

既存施設において、必要とされる機能やスペースの確保を前提に、当該施設が有する機能との親和性や関係性も考慮して、空き部屋やスペース等での他の機能との併存や、さら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区の方針とし、既存施設の有効活用を進めていく。

① 学校の多機能化

施設の多くを占める 90 か所の区立小・中学校について、地域コミュニティの核となる重要な施設としての位置づけを強化し、学校教育の場としての機能を確保したうえで、区民利用をさらに拡大していく方針とする。

現在区民利用を行っている校庭、体育館、格技室、テニスコート、多目的室、和室、音楽室については、利用できる曜日や時間帯の拡大を図っていくとともに、図書室や図工室（美術室）等についても、教員等に新たな負担が生じないよう、安全面や防犯面等の管理上の課題解消に向けた検討を進め、令和６年度より順次区民利用の拡充を図っていく。

なお、学校改築等の際には、施設の区民利用を前提とし、区民の利用方法や時間帯等のほか、安全面や防犯面、管理上の課題を踏まえて諸室の配置や動線等を検討していく。

② 区民集会施設の有効活用

地区会館や区民集会所等の施設については、会議室を中心に、多目的室や音楽室、料理講習室、体育室、大広間など、様々な機能を有している一方、利用率が全体で 50%前後であり、今後、地域住民や活動団体のニーズ等を踏まえ、利用拡大を図っていく必要がある。

利用拡大にあたっては、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・子育て世帯や高齢者の居場所、中高生の学習スペースなど、多世代による利用促進や、文化・芸術やスポーツ・運動の活動場所など、多様な使い方による施設の有効活用の仕組みについて検討を進める。

なお、利用率の低い地区会館や区民集会所等については、地域の特性も踏まえ、多機能化に向けた新たな有効活用の手法や、それに伴う必要な設備・備品、リノベーションの必要性など、施設の活用方針をまとめていく。

③ 児童館の多機能化

現在、一部の児童館において、様々な大人が子どもたちを温かく見守る地域をつくる一環として、施設の運営に支障のない範囲で休館日及び夜間に、児童健全育成に関わる団体や地域団体など、区民団体の利用に供している。

今後、児童館では、子ども自身がニーズに応じて居場所を選択できる環境を充実させていくため、休館日や夜間を活用して地域の子どもの居場所との連携による取組みを強化していくとともに、施設利用を通じて、児童館と関わりのある団体を増やし、子どもの成長を支える地域づくりをさらに進めていくため、施設の一部改修等により貸出に必要なセキュリティや動線の確保等を行うことで、休館日及び夜間の活用の拡充を進める。

④ その他の施設の有効活用

青少年交流センターや男女共同参画センターらぷらすなど、上記以外の施設についても、会議室の開放など、区民利用のさらなる拡充に向けて、各施設の状況を踏まえ取組み内容の検討を進める。

（3）民間機能の活用

既存の施設を有効に活用するとともに、需要に対して不足がある公共機能については、民間等の施設を公共の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、施設数の増加抑制につなげていく。

現状、スポーツ施設については、民間事業者や大学との連携により、リコー砧総合運動場や第一生命テニスコート、J&S フィールドの区民利用を開始しており、また、コナミスポーツ二子玉川店の施設を活用し、瀬田小学校のプールの授業を行っている。

今後も、民間事業者や大学等との積極的な連携を図り、スポーツ施設のほか、

多様な設備を備えるホールや、多くの蔵書を持つ図書館、高齢者が多様な活動や学びができるスペースなど、需要に対して、一時的な不足も含め、区民が利用できる場の拡充を図っていく。

2　施設整備・維持管理方針

新たな施設需要や既存施設の更新等への対応が求められる中、必要な施設や機能の効果的かつ効率的な整備とともに、施設整備にかかる経費の抑制につながる取組みも重要となる。また、限られた人員体制の中、適切に施設の維持管理を行うことも求められる。そのため、以下の内容に基づき手法の工夫等を図りながら施設整備及び維持管理を進めていく。

（1）新たな長寿命化の考え方

経費の平準化や CO_2排出量の抑制による環境への配慮など、区が直面する課題への対応のほか、今後の人口動態や社会状況の変容等による施設への社会的需要の変化に対し、より柔軟に対応していくため、長寿命化が可能な建物については、必要に応じて使用期間を 30 年程度延伸する長寿命化改修を行っていくものとする。

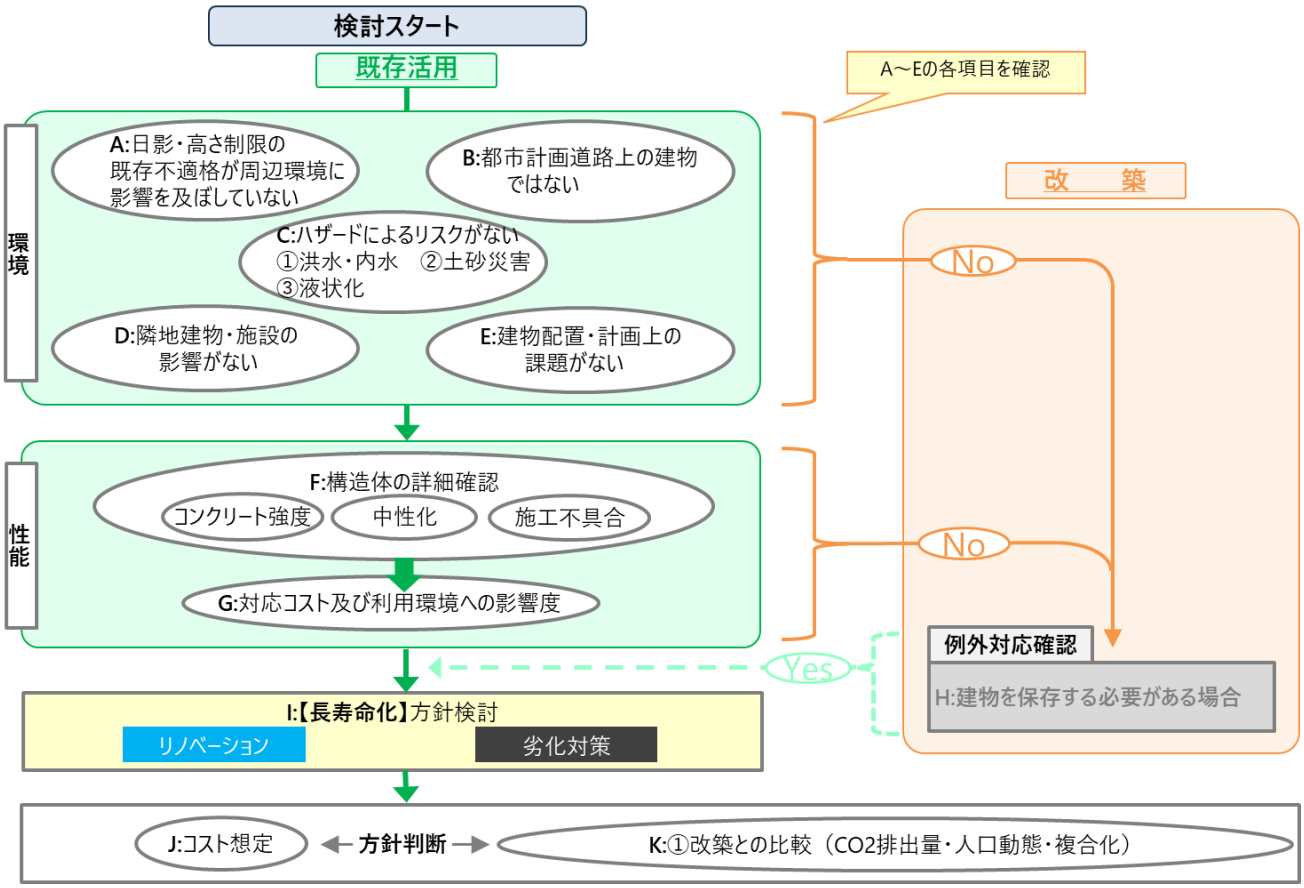
長寿命化については、以下の基準に基づき行う。

〈改築または長寿命化の判断基準〉

まず、各建物の環境面（要求される機能水準の充足や日影規制、ハザードリスク、既存建物配置が及ぼす次期改築計画等）や性能面（コンクリート強度や中性化等構造体の詳細）から検討し、次に改築及び長寿命化改修にかかるコスト等を勘案して判断していく。

（「図表 23　長寿命化判断フロー」参照）

図表 23　長寿命化判断フロー



※「Ｊ：コスト想定」においては、「長寿命化コストが改築工事費の 8 割程度」を判断の目安とする。ただし、「H：建物を保存する必要がある場合」はこの限りでない。

（２）複数の建物で構成される施設更新の考え方

複数の建物で構成される施設を更新する場合には、一つの事業計画において、各建物の改築や長寿命化改修等を同時に行うことを基本とし、施設利用者への影響を最小限のものにしていく。

（３）複合化の推進

区民ニーズや地域課題を踏まえて施設をより有効に活用し、区民の利用促進や利便性の向上を図るとともに、一体的な整備や管理による整備費及び維持管理経費の抑制に向けて、施設整備にあたっては、建物の合築により集約を図る複合化を進めることを基本とする。

なお、複合化にあたっては、区民利用時や災害時等に施設が一体となり動けるよう、整備後の各施設を統一的・一体的に管理・運営し、責任区分を明確化するとともに、日常的な協力体制や災害時の体制等を構築できる仕組みについて検討を進める。

① 学校への複合化

学校改築に合わせ、各校の教育環境の確保と学校開放による区民利用の推進を前提として、周辺施設の改修・改築時期、新たに整備が必要となる公共機能については整備条件等を勘案し、学校への複合化の検討を基本とする。複合化にあたっては、一体的な整備や運営の工夫等について検討し、区民の利便性向上や利用者との新たなつなぎ、そして整備費及び維持管理経費の抑制につなげていく。特に、まちづくりセンターや区民集会施設、児童館の整備及び更新時には、まずは学校への複合化の可能性を検討するものとする。

② 今後改築を行う施設の複合化

今後改築を行う施設は複合化を方針とし、整備を進めていく。改築する施設の複合化により複数の機能を整備する際には、複合化する施設の親和性や類似性を考慮し、区民の利便性向上や利用促進につなげるとともに、一体的な整備や効率的な維持管理による経費の抑制等も考慮して検討を進める。

（4）機能共用化を前提とした設計

施設の改築にあたっては、施設の複合化を基本とすることから、施設整備にあたり、多目的利用や区民開放を前提とした設計仕様とともに、効率的な管理等を見据えた設計仕様について検討を進める。

① 学校の設計

将来の児童・生徒数の推移を見極めて必要となる機能や諸室の規模等を定めるとともに、複合化にあたっての一体的な整備による施設規模や機能の増加抑制、効率的な管理を見据えた設計等により、整備費及び維持管理経費の抑制につなげていく。また、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行うとともに、教育環境の変化を見据え、部屋の広さを自由に変えられるなど、フレキシブルな対応等を考慮した設計を行い、需要の変化に柔軟に対応できる施設としていく。

② 学校を除く施設の設計

複合化を前提とし、区民利用の促進や、利便性の向上につながる諸室の規模や配置を定める。また、整備費及び維持管理経費の抑制に向けて、共用スペースの工夫等による施設規模の抑制や効率的な管理につながる設計とともに、将来の施設需要の変化に対応できる設計を行っていく。

（5）将来の知見の導入

建築や土木、電気、エネルギー分野での技術発展は目覚ましく、未来技術（AI、IOT 等）の活用について、その導入による効果への期待可能性や発展性、区の地理的条件も見定め、可能な限り実装の実現を図っていく。

（６）施設整備における法的制限への対応

学校改築時の複合化など、施設を整備するにあたり、複合化の必要性、工期や近隣への影響、周辺の市街地環境への影響等を精査したうえで、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、敷地の有効活用や区民の利便性向上という要素も勘案し、状況に応じた対応を検討していく。

（７）効果的で効率的な整備

施設の整備にあたり、人件費や資材価格の高騰等による経費の増加や、人手不足等に伴う工期の不確実性等への対応のほか、敷地の大きさや立地等から高難易度となる工事に対応し、施設整備を円滑かつ着実に進めていくため、より効果的で効率的な整備手法等の検討を進め、工夫し、実施していく。

① 新たな整備手法

新たな施設整備及び今後改築を行う施設については、整備費及び維持管理経費が高額となる施設や難易度が高い工事等について、DB（デザインビルド）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果的で効率的な整備や事業スケジュールの短縮、工期の遵守、運営、財源確保について必ず検討し、区民サービスの向上や施設の利用促進とともに、整備費及び維持管理経費の抑制を図っていく。

② 学校改築にかかる仮設校舎の低減

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など、仮設建築の抑制を図り、工期の短縮や経費の抑制につなげていく。

③ 学校を除く施設における仮設の低減

学校を除く施設についても、代替施設の共同利用や施設の跡活用、近隣施設等での一時的な運営等により、これまでと同様、極力仮設建物を建設せずに改築や改修を進め、工期の短縮や経費の抑制につなげていく。

④ 施設の共同利用

学校プールの共同利用により整備費及び維持管理経費の抑制や敷地の有効活用を図るなど、より効果的で効率的な施設運営を行っていくための共同利用を進めていく。

⑤ 施設の規格化

今後、増加が見込まれる各施設に関する工事の円滑な実施に向けて、建設業の人出不足等の課題も踏まえ、施設の規格化（パッケージ化）の手法について検討を進める。

⑥ 民間活用制度の創出

施設整備等に関して事業者との意見交換等の対話を行う「民間活用制度」を構築し、民間資金を活用した公有財産の利活用や、幅広い手法により経費抑制や調達を図るなど、より効果的で効率的な整備等につなげていく。

（８）ニーズの変化等を見据えたフレキシブルな整備

施設の整備にあたっては、耐荷重や電気容量、電圧、可動壁、非常用電源など、施設が備える機能について、整備後の社会的需要の変化やその時々の行政需要に応じた施設機能の変更等に対応できるよう検討を進める。

（９）環境配慮等

区では、令和２年10月に行った世田谷区気候非常事態宣言において、2050年（令和 32 年）までに区内の二酸化炭素排出量実質ゼロをめざすことを表明し、令和５年３月に策定した新たな「世田谷区地球温暖化対策地域推進計画」においても、2050 年までに温室効果ガス排出量を実質ゼロとする長期目標を掲げている。また、猛暑や自然災害等の気候変動により区民生活や教育環境への影響が生じており、さらに、世界情勢が不安定化する中で、施設においても、環境への配慮等による質の向上を図るとともに、区民が安全に利用できる施設整備を進めていく。

① ZEB（※）化

2050 年までに区の公共建築物全体の平均で ZEB Oriented 相当となることを目指し、施設の新築や改築、大規模な改修の際に「世田谷区公共建築物 ZEB 指針」に基づき ZEB 化を進めていく。具体的には、新築や改築の際は ZEB Ready を最低限の目標値として Nearly ZEB を目指し、大規模な改修の際は ZEB Ready を目指していく。

なお、ZEB 化により整備費の増が見込まれるが、外皮性能向上や高効率設備の導入、創出エネルギー等により、エネルギー使用料の削減を含む維持管理経費の抑制を図っていく。

※ネット・ゼロ・エネルギー・ビルの略称で、快適な室内環境を実現しながら、建築物で消費するエネルギーを少なくし、さらに太陽光発電等の創出エネルギー設備を持つことで、年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建築物のこと。

② 施設の木造化・木質化

「世田谷区公共建築物等における木材利用推進方針」に基づき、木材を利用した循環型社会への貢献、CO_2の排出抑制、健康的で温もりのある空間形成を推進していく。ただし、木造化においては、調達方法、施工性、維持保全性、コスト等に留意し、さらに、施設の特性や各種法令、安全面を踏まえ、木造化・木質化や備品への木材の利用について検討を進める。

なお、学校においては、教育環境の充実や木材利用に伴うコストを勘案し、各校の改築や改修内容に応じた木質化等について検討を進める。

③ 気候変動への対応

新築及び改築する施設は、「世田谷区公共建築物 ZEB 指針」に基づき施設の断熱性を高めるなど、気候変動への対応を行っていく。また、策定予定の「(仮称) 公共施設省エネ・再エネ指針」に基づき、施設の中長期保全改修時に施設の断熱性を向上させるなど、既存施設においても気候変動への対応を行い、今後とも区民が安全に利用できる施設としていく。

なお、昨今の猛暑への対応として、学校においては、普通教室における高効率空調設備への入替えやカーテンの設置等による窓の遮熱性の向上、校舎最上階の断熱対策のほか、体育館における断熱及び遮熱対策等を行い、効果を見定めてさらなる対策について検討していくとともに、既存プールへの遮熱対策も行っていく。学校を除く施設においては、窓サッシの改修による断熱性の向上や照明の LED 化など、猛暑等への対応や施設の省エネルギー化を進めていく。

④ 施設のシェルター化

上記①から③の対応のほか、突風や竜巻、雹（ひょう）等の自然災害や、以下の国が想定する不測の事態への対応も必要となることから、施設の開館時間における対応を基本として、以下の方針に基づき対策を講じていくこととする。

《区の対応方針》

【自然災害への対応】

・緊急一時的な避難施設は、全ての公共施設とする。

・緊急一時避難への対応として、まずは、区民に身近な施設で建物への出入りがしやすく、諸室の規模から屋外で起こる自然災害の影響を受けやすい、区民集会施設（区民センター、地区会館、区民集会所）及び児童館について、ガラスの飛散防止の措置を行う。また、施設管理を担う者が常駐していない施設において、避難誘導の表示を行う。

【武力攻撃事態等への対応】

○第１段階：国や都の方針策定前

国や都からの要請に基づき以下のとおり取り組む。

・都より指定されている緊急一時避難施設の指定拡大（民間施設の活用含む)。

・緊急一時避難施設の施設管理者に対する、Ｊアラート発出時の適切な避難行動に関する周知。

・国民保護ポータル（内閣官房）やＪアラート試験放送を活用した区民周知。

区独自の対応として以下のとおり取り組む。

・一部の緊急一時避難施設（区民集会施設及び児童館）における、ガラスの飛散防止措置及び施設管理を担う者が常駐していない施設における、わかりやすい避難誘導の表示。

○第２段階：国や都の方針策定後

国等の方針に基づき、施設整備や改修等の標準設計仕様の見直しを含むハード面での対応を検討する。

（10）新たな維持管理手法の導入

本格化する学校改築への対応や他の施設の適切な維持管理等に向けて、施設の改築や更新を行う部門が当該業務に注力できる体制の整備に加え、現場において日々発生する不具合等への適切な対応ができるよう、新たな手法の導入について検討し、施設の維持管理に関する効率性を高め、円滑な改築や更新等を進めていく。

① 包括管理業務委託

施設管理について、担当部門が行っている点検や保守、修繕等の業務を事業者に包括的に委託し、従来の維持管理業務対応時間のコア業務への振り分けや、対象施設・業務の横断的なマネジメントによる維持管理水準のバラつきの解消や維持・向上、類似用途や類似業務の履歴管理による蓄積データの活用、検証等の効果が期待できる包括管理業務委託の導入について検討を進める。

〈学校〉

教育委員会と各学校現場との役割分担を考慮したうえで、点検・保守業務や修繕業務等について、包括管理業務委託を導入することにより事務の効率化を図り、学校改築事務に注力できる体制を整える。なお、包括管理業務委託の導入は、区内事業者のさらなる活性化という視点も踏まえて進めていく。

令和６年度に委託内容や仕組みの検討、令和７年度に事業者の公募及び契約、令和８年度からの包括管理業務委託開始に向けて検討を進める。

〈学校を除く施設〉

施設の数や規模等から施設管理業務（点検、保守、清掃、樹木剪定、修繕等）が多岐に渡り、各業務を個別に委託するなど、管理に関する事務量が多大である場合、それらを横断的かつ包括的に委託することにより管理水準の向上や事務の効率化が期待できるものについて、区内事業者のさらなる活性化という視点も踏まえ、包括管理業務委託導入の検討を進める。

令和６年度から各施設の管理実態の把握及び課題の整理を進め、令和８年度より実施予定の学校における包括管理業務委託の検討状況及び実施状況を検証し、令和９年度以降の委託開始に向けて対象施設の選定及び委託内容の検討を進める。

② 最新技術の活用

ドローンによる外壁や屋根、地下スペース等の状況把握及び点検、BIM（ビルディング インフォメーション モデリング）の活用など、より効果的で効率的な維持管理につながる手法の導入について検討を進める。

③ 区民への影響を最小限とする改修工事の実施

施設の改修にあたっては、工事が複数回に渡るような対応を極力避けて休館等の期間を短縮するなど、区民利用への影響を最小限に抑えることとする。

3　施設運営方法の改善

区民に、より利用される施設とするため、以下の方針で施設の利用拡大や適切な運営につながる取組みを進め、持続可能な施設の維持管理を行っていく。

（1）運営方法の改善

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、各施設における新たな利用のあり方等について検討を進める。

② 運用面における工夫

各施設の利用枠や予約方法、予約システムの拡張など、運用面においても施設利用の促進に向けた検討を進める。

③ キャッシュレスの推進

指定管理者制度に基づく利用料金制の施設は、これまでキャッシュレス決済の導入を順次進めており、今後も対象施設の拡大やキャッシュレス手法の多様化を図っていく。区が直接又は委託により管理する使用料金制の施設は、地方自治法における法令の範囲内において、対象施設の拡大やキャッシュレス手法の多様化を図っていく。

なお、けやきネット対象施設については、口座振替やコンビニ収納に対応していることから、その他の決済方式の導入に向け検討を進める。

また、せたがや Pay については、導入による区民の利便性向上、導入にあたっての費用対効果及び地域通貨としての活用を図る観点から、施設（指定管理者等）における導入の可能性を検討し、順次拡大していく。

④ 諸室の柔軟な利用

複合施設の利用にあたっては、一体的な管理により建物内の諸室を効果的に利用できるなど、区民の利便性向上につながる体制について検討を進める。また、行政が主に業務において利用している会議室等については、利用しない時間帯を自習学習スペース等として開放するなど、区民利用のさらなる充実に向けた検討を進める。

⑤ セキュリティの確保

各施設の設置目的や利用対象者、利用方法等を踏まえ、適切なセキュリティの確保を前提に多機能化を進めていく。

⑥ 施設利用環境の向上

施設利用にあたり区民の利便性を向上するため、「DX 推進方針 Ver２」に基づき、けやきシステムの機能拡充のほか、LoGo フォームや LINE など、区民が利用しやすいオンラインツールの導入を図っていく。

また、令和５年９月に策定した「世田谷区フリーWi-Fi 整備計画」に基づき、「行政手続き」「教育学習・生涯学習」「区民利用活動」「防災（避難所

用)」という４つの利用目的のもとでフリーWi-Fi の整備を進め、施設における統一的な環境整備を図っていく。

⑦ 施設使用料・利用料金の見直し

区民利用施設等の老朽化に伴う改築や改修が今後集中する中、既存施設も含め、より区民に利用される施設を目指し、施設の性質別負担割合の考え方や区民・区外の方の料金の区分け、個人利用の料金設定、子ども、高齢者、障害者の料金の減免基準及び考え方、設備利用料の算定の考え方等の視点から、区民利用に見合った使用料・利用料金とするための基本的な考え方を整理して指針を策定し、使用料・利用料金の見直しを図っていく。

併せて、施設利用範囲の拡大や、利用しやすい環境を整備することで、施設利用率向上による全体の施設収入の増加を図るとともに、施設の規模や利用形態等を踏まえ、より区民利用が進むよう、一部区民利用施設の位置づけの転換、それに対応した使用料・利用料金のあり方の検討を進め、令和７年度 10 月の改定を目指す。

（２）区民集会施設における利用拡大の取組み

「世田谷区地域行政推進計画」や「新たな行政経営への移行実現プラン」との連動を図りながら、両計画期間である令和６年度～９年度の中で、区民集会施設や児童館、公園等における利用拡大の検討を進め、区民の地域・地区での活動の場を順次拡充していく。

なお、区民集会施設においては、区民や団体等における施設での多様な利用を促進するため、区民センター、地区会館、区民集会所等での利用範囲の拡大に向けて、令和６年度より中学・高校生の自習学習のスペース、高齢者の居場所づくり、子育て団体の利用等について、まちづくりセンターと地区会館の複合施設や区民センターでの試行実施を行っていく。また、本実施に伴い、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、利用のあり方、利用枠、使用料、予約の優先順位、登録方法、システムの拡張等の運用面や、本庁、総合支所、出張所・まちづくりセンターによる三層構造における区民利用施設の権限のあり方等も含め、課題の整理と対応を総合的に進めていく。

（３）民間活用制度の創出

既存施設の空き部屋や余剰スペース等の有効活用に向けて、事業者との意見交換等の対話を行う「民間活用制度」を構築し、施設の貸付による民間事業の実施など、多様な視点から区民利用の拡大につなげていく。

4　施設類型ごとの考え方(更新時の方針等)

施設類型ごとの整備等の考え方について定める。なお、「８章　本計画の基本的な考え方」で定める考え方は全ての施設に及ぶものとし、本項では、施設類型ごとに特筆すべき事項を定める。

（１）庁舎等

①本庁舎等

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・現在、本庁舎敷地外にある本庁舎関連施設について、原則、本庁舎へ集約する。 ・区民自治の拠点として、区民に親しまれる庁舎を目指す。また、区民自治・交流を育んできた現庁舎等の空間特質を継承していく。 ・高い耐震性を確保し、災害時も十分に機能が発揮される建物とするとともに、災害対策本部として、区民の生命や財産を守るための機能を強化する。また、セキュリティの確保にも配慮し、安全・安心な庁舎を目指す。 ・窓口サービスの利便性を高め、区民ニーズにあった便利で利用しやすい庁舎とするとともに、ユニバーサルデザインの考え方に基づき、すべての人にやさしい庁舎を目指す。 ・本庁機能の集約を図り、華美にならず、適正な執務空間を確保する。また、様々な変化に対応できる、機能的・効率的で柔軟性の高い庁舎を目指すとともに、職員の働き方の改革に取り組む。 ・建物のライフサイクルを通じたCO_2の削減に向け、省エネルギー化やエネルギーの有効活用、施設緑化等の環境負荷低減策を可能な限り導入し、環境にやさしい庁舎を目指す。また、施設の長寿命化とライフサイクルコストの低減を目指す。 ・本庁舎整備後の周辺施設については、借上げ施設は返還を基本とする（エムケイアースビル、グリーンプラザ、美松堂ビル等)。区有施設は、有効活用を図る（城山分庁舎、プレハブ会議室、ほっとスクール城山跡地（現在は駐車場として活用))。 ・区が委託する事業に関し、庁舎内における受託事業者の事務スペースの確保について検討を進める。

②総合支所

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・「世田谷区地域行政推進計画」及び「地域経営方針」に基づき、総合支所は、地域の行政拠点として、所管する業務の専門性を生かして、地域の実態を把握し、地域における社会資源を活用することにより、計画的に地域の課題の解決に当たる地域経営を担うとともに、まちづくりセンターの取組みの支援を行うため、適切な庁舎機能のあり方・配置について各支所で検討を進める。 ・地域における行政サービスについては、各総合支所に地域振興課、区民課、街づくり課及び保健福祉センター４課の体制による総合的な行政サービスの充実や街づくりの推進を図っていくための庁舎機能を維持する。 ・くみん窓口において、国が推進する自治体情報システムの標準化及び共通化、また、新たなデジタルソリューション等の活用による「書かない」「行かない」「待たない」窓口サービスへの転換に合わせ、窓口スペース・配置の再構築を図っていく。 ・各地域の災害対策の全体統括として、地域災害対策の拠点機能を確保できるようなスペース、構造、設備とする。

③出張所、まちづくりセンター

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	【出張所】 ・各出張所において、国が推進する自治体情報システムの標準化及び共通化、また、新たなデジタルソリューション等の活用による「書かない」「行かない」「待たない」窓口サービスへの転換に合わせ、窓口スペース・配置の再構築を図っていく。 ・改築等を予定している出張所等については、今後の近隣の街づくりの計画も踏まえ、必要最低限の面積の確保を図っていく。 【まちづくりセンター】 ・「世田谷区地域行政推進計画」に基づき、まちづくりセンターは、区民生活を包括的に支援する地区の行政拠点として、多様な相談及び手続きに対応する窓口を担うとともに、四者連携（まちづくりセンター、あんしんすこやかセンター、地区社会福祉協議会、児童館）による地域包括ケア・福祉の相談

	窓口の実施、地区アセスメント等による実態に即した地域課題への取組みの実施及びまちづくり支援を強化していくため、機能拡充を図り、それに対応した庁舎機能の構築を図っていく。 ・まちづくりセンターは全地区各１箇所を基本とし、各地区の状況に応じた場所の確保を図っていく。 ・地区における四者連携を円滑に行うため、まちづくりセンター、あんしんすこやかセンター、社会福祉協議会との一体整備による連携や、新たなまちづくりセンター業務に見合った広さの確保が求められるため、地区内での再配置も含めて検討を進める。 ・面積の狭隘化や老朽化については、今後の近隣の街づくりの計画も踏まえ、必要最低限の面積の確保に向け、他の施設との複合化、既存の公共施設や新規施設のスペースの活用等を図っていく。 ・オンラインでの各種相談や高齢者等へのデジタルデバイドにかかる相談の拡大、マイナンバーカード制度の運用拡大等に伴う手続への対応にかかるブースや機器のスペースを確保する。 ・各地区の災害対策の拠点機能を確保できるようなスペースや構造、また、災害時に拠点隊が活動するため、改築や大規模改修の際に設置型発電機や汚水層の配置など、設備の充実を図る。

④その他の庁舎

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	【土木・公園管理事務所】 ・各地域に必要であり、現在の配置は適正である。 ・土木と公園の管理事務所は、震災時等の地域の防災拠点であり、同一施設内の配置を基本とする。 ・災害対策に必要な資機材の保管や車両の駐車スペースを考慮しつつ、今後の道路公園等の維持管理の体制に応じた施設規模を確保し、更新の際には、他の公共施設との複合化を検討する。 ・砧地域の土木・公園管理事務所は、改築年前ではあるが大蔵運動場・大蔵第二運動場の再整備に合わせた検討が必要である。

	【事務センター】 ・耐用年数を視野に入れ適切に計画保全を行う。 ・本庁舎整備終了までは、ネットワーク拠点機能を維持する。 ・本庁舎整備後に向けて、DX 推進担当課移転後の空きスペースの状況を確認し、利活用について検討を進める。 【消費生活センター】 ・多種多様な消費生活相談や消費者への啓発等に対応するため、教室・団体利用活動室・会議室等の機能を、新庁舎において、区民交流室等を活用し維持する。

（２）区民集会施設

①区民会館

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・改築時には、各地域の人口規模、地域の施設ニーズ、利用率、用途地域等を総合的に分析し、適切な施設規模を判断する。 ・地域に区民会館は１箇所を基本とし、各地域の状況に応じ、別館の必要性の検討を進める。 ・教育、文化、産業及び経済の振興を図り、区民の福祉を増進するため、区内外の利用者が、講演会、集会、各種講演など、さまざまな用途で活用できるよう、ホール、集会室等を設置する。 ・近隣の街づくりの計画も踏まえ、周辺施設との複合化を基本とする。 ・施設の規模や利用形態等を踏まえ、区民利用が進むよう、別館の位置づけの転換や、位置づけに合わせた必要な設備の改修等を含め検討を進める。 ・世田谷区民会館は、区の文化・芸術活動の新たな全区的な拠点として位置づけ、より多くの区民が文化・芸術鑑賞の機会を得られるよう、多様で良質な音楽コンサート等の実施とともに、区民や文化・芸術活動団体の交流の機会の提供及び美術品の展示やミニコンサート等の取組みにより気軽に文化・芸術に触れ、楽しむことができる環境を整備する。舞台機構・音響・照明設備の改修や練習室新設等を含む再整備を行い、区民自治と協働・交流の拠点として、また、音楽や演劇等のイベントや公演など、多様で、より質の高い文化・芸術に対応できるホールとして、文化・芸術の魅力を区内外に広く発信していく。

②区民センター

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・新規の施設整備は行わない。 ・改築時には、各地域の人口規模、地域の施設ニーズ、利用率、用途地域等を総合的に分析し、適切な施設規模を判断する。 ・地域住民のコミュニティの形成を促進し、区民の福祉を増進するため、会議室、茶室、音楽室、料理講習室、絵画工芸室、体育室、集会室兼体育室、多目的室、大広間、和室等を設置する。 ・区民センターは、半径約１km を利用圏域として各地域に配

	置する。 ・近隣の街づくりの計画も踏まえ、周辺施設との複合化を基本とする。 ・建物の老朽化、また、ユニバーサルへの対応等が図られていない施設については、リノベーションを検討する。

③地区会館、区民集会所

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・新規の施設整備は行わない。 ・改築時には、各地域の人口規模、地域の施設ニーズ、利用率、用途地域等を総合的に分析し、適切な施設規模を判断する。 ・地域の文化的活動の場及び高齢者の憩いの場を提供することにより、区民が相互に交流と連帯を深め、もって豊かな地域社会の形成に資するため、会議室を中心に、様々な用途で活用できるよう必要な諸室を設置する。 ・地区会館の公共施設設計標準仕様書の参考面積は600 ㎡である。 ・地区会館は、半径約500m を利用圏域として各地区に配置する。 ・区民集会所は、地区会館を補完する形で配置する。 ・近隣の街づくりの計画も踏まえ、周辺施設、学校、まちづくりセンターとの複合化を基本とし、機能の共有化を図る。 ・小規模施設が密集している地域は、施設の更新を契機に再配置を行い、土地の有効利用や借上げ施設の返還を図る。 ・建物の老朽化、また、ユニバーサルへの対応等が図られていない施設については、リノベーションを検討する。 ・各施設の利用向上に向け、地域とともに、地域特性も踏まえたターゲットとなる利用者及び利用ニーズ、必要な設備改修・備品の拡充・リノベーションの有無等にかかる利用方針を策定し、施設の機能向上を図る。 ・災害対策の避難所等に指定されている施設については、避難所機能を確保できるようなスペース、構造、設備とする。

④区民斎場

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・区内には、民間の葬儀専用施設も整備されてきていることから、施設の新設は行わない。 ・施設が老朽化し、改修や改築が必要になった場合には、民間

	の葬儀施設の整備状況、施設の利用状況等を踏まえた検討を進める。

⑤火葬場

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・設置場所や他自治体との連携をはじめ、技術的な課題など、火葬場の設置について検討を進める。

（3）防災施設

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・上用賀公園の拡張事業において大規模備蓄倉庫を整備し、全区的な防災拠点として運営する。 ・地域、地区の防災倉庫のあり方を検討し、必要な整備を行う。 ・必要な防災倉庫の整備については、他の施設への合築を基本とする。

（4）交流施設

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	【世田谷区民健康村なかのビレジ】 【世田谷区民健康村ふじやまビレジ】 ・積雪する寒冷地という地域性により、設備の故障や躯体の劣化など、老朽化が早いペースで進んでいるため、適切な時期に必要な改修を図る。 ・区民ニーズや利用率等を踏まえ、施設の機能拡充等の検討を進める。 ・改修を行う場合、代替施設が無いため、なかの・ふじやま両施設の改修年度を計画的に分ける等して実施する。 ・ふじやまビレジに併設の古民家について、交流事業の参加者や移動教室に参加する児童が農山村の暮らしを学ぶほか、区民と農山村に伝わる文化、地域行事を体験し、協働する拠点として必要な改修を行う。

（５）文化・学習施設

①図書館・図書室

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・現在の施設配置で区内全エリアをカバーできており、原則として新規施設は整備せず、適正な規模で更新する。 ・区立小・中学校の学校図書館との連携を進め（第３次図書館ビジョン）、学校図書館の地域住民による利用など、サービス向上を見据えた整備とする。 ・区民の利便性向上を見据えながら、図書館カウンターやブックボックス等といった図書の貸出・返却機能の配置を含め検討を進める。

②美術館等

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	【世田谷美術室、分館】 【世田谷文学館】 【清川泰次記念ギャラリー】 【向井潤吉アトリエ館】 【宮本三郎記念美術館】 【平和資料館】 ・現行の施設規模、配置は適正であり、改築を行う場合、面積を増加させない。 ・文化・芸術を取り巻く社会環境の変化等を踏まえ、時代に適応した文化芸術施設の改修等の検討を進める。 ・世田谷美術館は、単に建物としてではなく、その意匠や設計思想等から、コンクリート造として一括りして 65 年で建て替えるということでなく、長く大切にし、文化価値のあるものとすべきである。そのため、65 年を見越したものでなく、それ以上の期間、施設が利用できることを念頭に、早めの大規模改修工事等で長寿命化を図る。 ・区内外に向けた質の高い文化・芸術の展開と区民の自主的な文化創造活動を行うため、鑑賞や発表、展示に必要な設備など、必要な水準の設備改修を図っていく。 ・美術品等の寄贈の申出に対しては十分精査したうえで収集を行うこととし、収蔵庫内の空間の有効活用に努めるとともに、作品の材質に応じて保管場所を変えるなど 、工夫を施して美術品等の保管・管理に努め、保管場所の拡大の抑制を図っていく。

	【宇名根考古資料室、分室】 ・現施設規模をもとに、施設を更新する。 【郷土資料館】 ・現施設規模をもとに、施設を更新する。なお、更新にあたっては、歴史的建築物としての価値を踏まえ手法等の検討を進める。

③その他の文化・学習施設

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	【青少年交流センター】 ・新規の施設整備は行わない。ただし、若者の居場所や若者施設の利用状況の実態を把握したうえであり方の検討を進める。 ・池之上及び野毛の青少年交流センターに児童館機能を付加する。また、野毛青少年交流センターについて、老朽化に伴い整備のあり方の検討を進める。 【男女共同参画センター“らぷらす”】 ・施設ニーズ、利用率等を総合的に分析し、適切な施設規模の検討を進める。 ・近隣の街づくりの計画も踏まえ、機能の親和性が高い施設への複合化を図るとともに、各施設の集約・複合化による重複機能の整理や、会議室等の共有による稼働率の向上、共有部分面積の縮減等を図る。 【世田谷文化生活情報センター】 ・新規施設の整備・再配置は行わない。 ・施設ニーズ、利用率等を総合的に分析し、適切な施設規模の検討を進める。 ・キャロットタワーの躯体や共用部分について、管理組合の改修計画にあわせて、改修を実施する必要がある。 ・区内外に向けた質の高い文化・芸術の展開と区民の自主的な文化創造活動を行うため、劇場舞台の機構設備や音響設備など、必要な水準の設備改修を図る。 ・市民活動支援コーナーは、類似施設、親和性が高い施設への複合化及び各施設の集約・複合化による重複機能の整理や共

	有部分面積の縮減等の検討を進める。 【教育総合センター】 ・教職員の研修や乳幼児教育支援センター、総合的な教育相談、地域・大学との連携拠点としつつ、また、STEAM 教育講座・研修の拠点としての機能を充実させる。 【教育会館・プラネタリウム】 ・改修に際し、中央図書館の機能のあり方やプラネタリウム事業のあり方を検討する。合築や多機能化を検討し、施設利活用を図る。 【民家園】 ・令和元年度の拡大整備を生かし、「世田谷区文化財保存活用基本方針」に基づき、ボランティアによる事業や外国人向け事業等の充実をさらに進める。 ・今後の次大夫掘公園拡張の検討に合わせ、民家園と連携した事業展開の検討を進める。

（６）スポーツ施設

①拠点スポーツ施設（全区施設）

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・区のスポーツ拠点と位置づけ、多種目かつ多機能を備え、大規模な全区的スポーツ大会等の利用可能な規模とするとともに、パラスポーツ推進の拠点としての機能を備える。 ・新規に整備する施設においては、財政負担の軽減や管理運営の効率化を図るため、民間活力による整備・運営、また、多機能化・複合化を基本として検討を進める。 ・「みる」スポーツの場としての機能を検討する。 ・競技スポーツだけでなく健康づくりのための運動を含めて身近にスポーツができる環境を整備するため公園・緑地等のオープンスペースの活用を図る。 ・機能が重複する施設の整理・統合を行うとともに、アーバンスポーツなど、新たなニーズへの施設整備の検討を進める。 ・施設のバリアフリー化やわかりやすいサイン表示等のユニバーサルデザインの導入など、これまで以上にスポーツ施設の多様性・快適性等を備える。 ・災害時には区民の避難場所等の機能が求められるほか、区の災害対策に資する施設として必要な機能を拡充する。

②地域スポーツ施設

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・5 つの地域の拠点的施設として、各地域、グラウンド１～２箇所程度、体育館１箇所、プール１箇所、テニスコート複数面を確保する。ただし、近隣に拠点スポーツ施設があり、各施設が複数ある場合は、当該施設が機能を代替する。 ・グラウンドや体育館等が不足している地域については、それぞれの地域の特性や利用者ニーズを踏まえ、学校、公園、区民利用施設との複合化・多機能化を基本とした整備等の検討を進める。 ・種目に応じた専用設備（コートやゴール等）を設置し、地域で行う小規模な大会開催が可能な規模の確保を行う。 ・民間事業者や大学との連携により、民間・大学が有するスポーツ施設の区民利用の環境を整備し、スポーツの場の拡充を図る。 ・学校の区民利用によるスポーツの場の確保に向け、周辺環境との調和や近隣との関係に配慮したうえで、施設の有効利用

	を図り、より多くの区民が学校施設を活用できるよう環境を整える。 ・競技スポーツだけでなく健康づくりのための運動を含め、身近にスポーツができる環境を整備するため、公園・緑地等のオープンスペースの活用を図る。 ・機能が重複する施設の整理・統合を行うとともに、アーバンスポーツなど、新たなニーズへの施設整備の検討を進める。 ・施設のバリアフリー化やわかりやすいサイン表示等のユニバーサルデザインの導入など、これまで以上にスポーツ施設のさらなる多様性・快適性等を備える。 ・災害時には区民の避難場所等の機能が求められるほか、区の災害対策に資する施設として必要な機能を拡充する。

③地区スポーツ施設

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・最も身近な、日常的にスポーツ・運動をする場として、基本的には学校の区民利用により対応し、地区特性により地区体育室、公園・緑道、区民利用施設の多目的室等で補完する。 ・それぞれの地区の特性や利用者ニーズを踏まえ、学校、公園、区民利用施設等の複合化・多機能化を基本として、施設の整備・更新の検討を進める。 ・民間事業者や大学との連携により、民間・大学が有するスポーツ施設の区民利用の環境を整備し、スポーツの場の拡充を図る。 ・学校の区民利用によるスポーツの場の確保に向け、周辺環境との調和や近隣との関係に配慮した上で、施設の有効利用を図り、より多くの区民が学校施設を活用できるよう環境を整える。 ・競技スポーツだけでなく健康づくりのための運動を含め、身近にスポーツができる環境を整備するため、公園・緑地等のオープンスペースの活用を図る。 ・施設のバリアフリー化やわかりやすいサイン表示によるユニバーサルデザインの導入など、これまで以上にスポーツ施設の多様性・快適性等を備える。

（7）リサイクル関連施設

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・更新の際は、清掃事務所の再編と連動し、他の施設との複合化による整備を基本とする。 ・資源の品目・回収量に応じて適切に選別・一時保管等のための施設規模の検討を進める。 ・資源循環センター（リセタ）の稼働時間延長など、処理能力の増強策を具体的に検討し、施設規模の検討を進める。 ・普及啓発施設のあり方の見直しを引き続き行い、不要品持ち込み等によるリユース事業の実施により増加した施設利用者への普及啓発など、ごみ減量やリサイクル意識の向上に効果的な施設の運営を図るため、事業の見直しや各機能の整理統合等を実施し、適切な施設規模の検討を進める。

（８）高齢者施設

①特別養護老人ホーム

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・「世田谷区介護施設等整備計画」に基づき、大規模団地の建替えに伴い生じる創出用地等の活用など、公有地等を活用して民間による整備を進める。

②あんしんすこやかセンター（地域包括支援センター）

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・執務スペースの適切な確保に向けて、現在の各まちづくりセンター建物内にある三者（まちづくりセンター、あんしんすこやかセンター、社会福祉協議会地区事務局）の配置状況とともに、令和７年度からの職員配置基準の見直しによる人員体制の拡充を踏まえ、検討を進める。

③その他の高齢者施設

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	【老人福祉センター（ひだまり友遊会館)、敬老会館、土と農の交流園、地域支えあい活動拠点】 ・新規の施設整備は行わない。 ・各施設の設置目的・利用状況等を踏まえ、更新の必要性を判断するとともに、他の施設との複合化による整備を基本とする。 【通所介護施設（デイ・ホーム)】 ・区が整備主体となる施設（区所有地、区所有建物）については、新規の施設整備は行わず、改築時に高齢者施設の整備状況や地域ニーズを踏まえ、他の用途への転用も含めた有効活用策の検討を進める。 【認知症高齢者グループホーム、小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護、都市型軽費老人ホーム】 ・「世田谷区介護施設等整備計画」に基づき、民間による整備を進める。 【健康増進・交流施設】 ・新規の施設整備は行わず、既存施設の適切な改修を行う。 ・全区的な区民ニーズに対応するため、一部機能について、各地域の地区会館や区民集会所等での地域展開を行う。

	【高齢者就業施設（シルバー人材センター等)】 ・各施設の設置目的・利用状況、また、高齢者のニーズ等を踏まえ、施設の多機能化の検討を進める。 【その他の高齢者施設】 ・新規の施設整備は行わず、既存施設の適切な改修を行う。

（９）障害者施設

①相談等施設

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・新規の施設整備は行わず、既存施設の適切な改修を行う。

②障害者（児）日中利用施設

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	【生活介護】 ・「障害者施設整備等に係る基本方針」に基づき、国・都有地や大規模団地の建替えに伴い生じる創出用地など、公有地等を活用して整備を進める。 【就労継続支援Ｂ型】 ・「障害者施設整備等に係る基本方針」に基づき、国・都有地や大規模団地の建替えに伴い生じる創出用地など、公有地等を活用して整備を進める。 【児童発達支援】 【放課後等デイサービス】 ・「障害児通所施設等の整備の基本的な考え方」に基づき、地域バランスを考慮しながら、民間による施設整備を進める。ただし、医療的ケア児を含む重症心身障害児対応施設については、区有施設の活用及び区有施設との複合化など、公有地等を活用して整備を進める。 【障害者就労支援施設】 ・新規の施設整備は行わない。 ・施設の老朽化に伴い、利用者の利便性向上とさらなる機能強化に向け、より適した施設への移転について検討を進める。

③障害者自立等体験施設

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・民間活力を有効活用する。

④その他の障害者施設

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	【グループホーム】 ・重度障害者向けグループホームは、障害者施設整備等にかかる基本方針に基づき、国・都有地や大規模団地の建替えに伴い生じる創出用地など、公有地等を活用して整備を進める。 ・中軽度障害者向けグループホームは引き続き民間事業者主導による整備を進める。 【その他障害者施設】 ・民間活力を有効活用する。

（10）児童福祉施設

①保育施設

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・「区立保育園の今後のあり方」に基づく新たな再整備計画に基づき、計画的に再整備を進める。 ・今後も複数の区立保育園が配置されている地区については、未就学児童数や民間保育施設数等を踏まえながら、さらなる再整備対象園の選定や再整備手法の検討を進める。 R10 以降：九品仏複合施設（奥沢西保育園跡へ。私立認可園と児童館の複合化） R11 以降：弦巻・西弦巻統合園（松丘幼稚園跡へ。医ケア対応の障害児通所施設と複合化） R13 以降：烏山拠点園（給田幼稚園跡へ。給田保育園と西之谷保育園の移転・統合） 大蔵・南大蔵統合園（南大蔵保育園へ） R14 以降：奥沢・南奥沢統合園（奥沢保育園へ） R16 以降：上用賀・ふじみ統合園（用賀保育園分園跡へ）

②児童館

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・「区立児童館の整備等計画」（令和 4 年 7 月）に基づき、整備を行う。 ・既存の児童館については、再配置は行わず、適切な改修を行う。 ・未整備地区（8 地区）については、児童館に必要な面積の確保や、整備費、維持管理経費等のコスト抑制等の観点から、学校等との複合化を基本に、計画的な整備を行う。 ＜太子堂地区＞太子堂中学校への複合化を想定　令和 16 年度頃開設予定 ＜上馬地区＞駒沢中学校への複合化を想定　令和 12 年度頃開設予定 ＜代沢地区＞池ノ上青少年交流センターに機能付加　令和 7 年度開設予定 ＜北沢地区＞地区内他施設との複合化を想定　開設時期未定 ＜松原地区＞梅丘中学校への複合化を想定　令和 11 年度頃開設予定

	＜奥沢地区＞奥沢中学校と別棟で整備　令和９年度開設予定 ＜九品仏地区＞区立奥沢西保育園跡地に私立保育園との複合施設として整備　令和 10 年度開設予定 ＜二子玉川地区＞野毛青少年交流センターのあり方とともに検討　開設時期未定

③新ＢＯＰ

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・大規模校を中心に、学校外に民間学童を誘導し、規模適正化を図る。 ・学校改築に合わせて適正な施設整備を行うとともに、施設の共有化を含め検討を進める。

④その他の児童施設

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・適切な施設更新や移転整備を行う。 【子育てステーション世田谷・梅丘（児相内）・桜新町・成城・烏山】 ・新規の施設整備は行わず、施設更新時の状況を踏まえ適切に取り組む。 【区立母子生活支援施設、子ども・子育て総合センター】 ・新規の施設整備は行わない。 【民設民営放課後児童クラブ】 ・新 BOP の大規模校を中心に、規模適正化を図るため、民間による整備を進めるが、区有地等も一部活用する。 【児童相談所】 ・新規の施設整備は行わず、適切な改修を行う。 【一時保護所】 ・施設の老朽化と入所人数等のこれまでの使用状況を踏まえ、児童の権利の保障に配慮した施設とするため、必要に応じて、適切な施設整備を進める。

	【産後ケアセンター】 ・新規の施設整備は行わず、適切な改修を行う。 【プレーパークリーダーハウス】 ・砧地域にプレーパークリーダーハウスを整備する。他のリーダーハウスについては老朽化等の安全性を見極め、適宜対応する。 【まいぷれいす（児童育成支援拠点）】 ・2 箇所での実施状況を踏まえ、空き家等を活用した 3 箇所目の整備について検討を進める。 【おでかけひろば】 ・民間を中心に、様々な資源を活用しながら、令和 8 年度までに既存 69 箇所（おでかけひろば 43 箇所、児童館 26 箇所）も含め、全体で 80 箇所程度（おでかけひろば 54 箇所、児童館 26 箇所）を確保する。 【児童養護施設】 ・「世田谷区児童養護施設小規模かつ地域分散化計画」に基づき、民間による整備を進める。 【せたエール（児童養護施設退所者等の相談・居場所）】 ・新規の施設整備は行わない。 ・利用者の利便性向上とさらなる機能強化に向け、より適した施設への移転の検討を進める。

（11）その他の福祉施設

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	【ボランティア施設】 ・区内各地域１箇所にボランティア施設の整備を進める。 ・北沢地域のボランティアビューローについて、現在の施設の暫定利用部分を本格利用とする。 ・砧地域のボランティアビューローの本設に向け、引き続き検討する。 【福祉人材育成・研修センター】 ・新規の施設整備は行わない。 ・改築時に施設規模を増やさない。 【成年後見センター】 ・新規の施設整備は行わない。 ・事業内容の充実や利用者増による狭隘化に伴い、より適した施設への移転の検討を進める。 【ぷらっとホームせたがや】 【メルクマールせたがや】 ・新規の施設整備は行わない。 ・事業内容の充実や利用者増による狭隘化に伴い、より適した施設へ移転する。

（12）自転車関連施設

①レンタサイクルポート

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・民間シェアサイクル実証実験によって、自転車シェアリングの普及が促進したことにより、区内外の移動利便性向上の効果等がみられたことから、新たな交通手段として定着することが期待でき、区レンタサイクル事業の機能補完・代替の可能性があるため、今後、シェアサイクル事業への移行及び事業用地の有効利用等を検討する。

②自転車等駐車場

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・駅周辺において、コロナ禍以降の自転車利用実態の変化やシェアサイクルの普及、街づくりの進展等を踏まえた通勤通学等を目的とする将来の駐輪需要に基づいて、鉄道事業者や民間事業者との連携も考慮し、適正な規模・配置による利用しやすい駐輪環境の確保を図り、公共施設の適正配置等も含め、余剰地が生じる場合には、敷地の有効活用の検討を進める。 ・施設の老朽化等に伴う改修にあたっては、大型自転車への対応など、利用者ニーズも踏まえて施設の更新を図る。

③放置自転車等保管所

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・新規の施設整備は行わず、撤去の対象となる駅が区内全域に及ぶため、自転車等の放置台数を考慮し、バランス良く、周辺の住環境等に配慮した配置とし、今後の区レンタサイクル事業等の検討も踏まえた効率的な運用を行う。

（13）住宅施設

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	【区営住宅】 ・区営住宅における住戸数は、今後の人口や世帯の動向、社会情勢等を踏まえ柔軟に対応する。 ・「世田谷区第四次住宅整備方針」及び「世田谷区公営住宅等長寿命化計画」に基づき、住宅ストックの総量や財政状況等に配慮し、都営住宅の移管受入れや区営住宅等の建替え再編により適正な住戸数を供給する。 ・区営住宅等の建替えの際は、地域性を考慮した施設との複合化や、住戸数を有効に確保するための敷地活用を検討する。併せて、民間住宅への入居支援施策を推進し区営住宅を補完する。 【区立特定公共賃貸住宅】 ・「世田谷区第四次住宅整備方針」及び「世田谷区公営住宅等長寿命化計画」に基づき、適正な住戸数を供給する。 【区立ファミリー住宅】 ・「世田谷区第四次住宅整備方針」及び「世田谷区公営住宅等長寿命化計画」に基づき、適正な住戸数を供給する。 【区立高齢者借上げ集合住宅（シルバーピア）】 ・「世田谷区第四次住宅整備方針」及び「世田谷区公営住宅等長寿命化計画」に基づき、適正な住戸数を供給する。

（14）学校教育施設

<table>
<tr><td>施設整備等の考え方（更新時の方針等）</td><td>

【小学校、中学校】
① 改築、長寿命化、保全改修の基本的な考え方
・年３校改築を基本として計画的な施設更新を行う。総合管理計画一部改訂（第２期）の計画期間の区分けに合わせ、前期、中期、後期それぞれの施設更新対象校を各期の初めに明らかにする。
・前期（令和６年度～９年度）については、各校の築年数を基本として、学習環境の確保や学校プールの共同利用、ハザードリスク、都市計画道路等の整備の観点も考慮し、各年度における施設更新に着手する学校を以下のとおりとする。

令和６年度～令和９年度において施設更新に着手する学校

年度	学校名
令和６年度	八幡小学校、砧小学校、松沢中学校
令和７年度	深沢小学校、梅丘中学校、砧中学校
令和８年度	世田谷小学校、玉川小学校、駒沢中学校
令和９年度	烏山小学校、太子堂中学校、瀬田中学校

・計画難易度と施工難易度が高い場合に、設計施工一括発注等の活用を検討し、着実な施設更新を図る。
・同じ学校の各棟は（築年数が浅く更新を要さない棟を除き）同時に更新する「棟別全棟整備」を基本とする。
・長寿命化改修が可能なものについて、リノベーションにより築 65 年よりさらに 30 年程度使用する。
・将来に向けた機能の転用や、区民利用促進を見据えた設計により、柔軟性のある整備を行う。
・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、工期短縮や経費抑制を図る。
・他の公共施設との合築による「複合化」を進めるとともに、施設の一部転用、既存施設を多用途の公共空間として共有化を図ることや、空き時間を別の機能として有効に活用する「多機能化」を徹底する。
・給食施設については、太子堂調理場の更新時期を捉えつつ、また、他校からの搬送の見直しを検討しつつ、改築や大規模改修の機会に自校調理化を進める。

</td></tr>
</table>

	・これらの学校増改築、長寿命化、保全改修の基本的な考え方については、「世田谷区学校施設長寿命化計画」の改訂に反映する。 ② 多様な教育活動の展開に対応するための施設の整備 学校の使用共通化が図れる部分は効率的に整備を進めるとともに、各学校で魅力ある学校づくりを進めるための、各学校や地域の特色を生かした、新たな学びの創出の取組みに対応可能な施設の整備について検討を進める。 ③ 学校プール整備の考え方 学校改築にあたり、拠点となる学校に簡易温水プールを整備し、複数の近隣校で利用することにより、猛暑への対応による安定的な授業の実施等につなげるプールの共同利用に取り組む。また、共同利用と併せ、敷地の有効活用や、民間プールや区民プールの活用についても検討する。なお、自校で継続してプール運営を行う学校については、遮熱対策及び暑熱対策を進める。 ④ 地域コミュニティの核としての役割を担う施設の整備 学校と地域の連携を進めるとともに、運動場や体育館、音楽室や図書室等の地域利用が柔軟にできる施設、設備を整備する。 ⑤ 災害発生時に備えた施設の整備 大規模な災害時に避難所となる学校施設に必要な防災倉庫やマンホールトイレ等の設置を継続する。また、発災直後の情報発信や情報収集に必要となる非常用電源の配備を継続するとともに、災害時に施設のうち１室は、体調不良者や要支援者の避難に対応出来るよう、室温調節が可能となる電源や設備を確保することを基本とし、各校の状況に応じた対応を行う。 ⑥ 学校緑化と環境に配慮した施設の整備 学校敷地内のみどりを増やす取組みを継続するとともに、「世田谷区公共建築物 ZEB 指針」や策定予定の「（仮称）公共施設省エネ・再エネ指針」に基づき、猛暑対策や環境負荷軽減に向けた施設整備を進める。 【幼稚園】 ・「区立幼稚園等集約化等計画」に基づき、５地域に１箇所へ集約化するとともに、乳幼児期の教育・保育の質の向上に向けた連携の先導・推進や、機能充実、要配慮児・医療的ケア児の対応等の機能強化を図る。

	【河口湖林間学園】 ・老朽化の状況を踏まえ、施設及び移動教室事業のあり方の検討を進める。

（15）学校教育施設（その他の教育施設）

①ほっとスクール（教育支援センター）

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・不登校児童・生徒の増加が続く中、ほっとスクールの需要が超過し、受け入れ体制の拡充が必要。 ・不登校児童・生徒数の推移や動向を注視しながら、ほっとスクールの増設による受入れ体制を拡充する。また、増設にあたっては、地域バランスを考慮し、５地域への展開を前提に整備を進める。

②教育相談室

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・原則として新規施設は整備せず、現施設規模をもとに、施設を更新する。

③学校給食太子堂調理場

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・各学校の改築等にあわせた自校調理化の進捗を見据え、老朽化の調査とともに、今後の施設のあり方について検討を進める。

④学びの多様化学校（不登校特例校）

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・令和４年４月に開設した不登校特例校分教室「ねいろ」について、運営状況の評価・検証を踏まえつつ、今後の不登校児童・生徒の動向を踏まえ、新たな不登校特例校の開設に取り組む。

（16）その他の施設

①保健センター・診療所等

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・新規の施設整備は行わない。 ・保健センターは、保健医療福祉総合プラザにおいて、他の保健医療福祉の施設と連携して全区的な拠点機能を発揮する。 ・世田谷区医師会付属烏山診療所は、狭隘化等の課題解消に向け、より適した施設への移転について検討を進める。

②保健医療福祉総合プラザ

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・新規の施設整備は行わない。 ・区分所有者である世田谷区医師会と協議の上、改修等を行う。

③職員住宅

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・直営住宅の新規増設は行わない。 ・直営住宅は独身住宅と家族住宅とし、借上げ住宅は独身住宅とする、という現状の方針を維持する。 ・借上げ住宅の規模については、新規採用職員の状況等を踏まえ、適宜見直しを行う。

④公衆トイレ

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	・公共的なトイレについては、ユニバーサルデザイン、既存施設の利用状況、地元からの需要及び周辺の施設配置のほか、住宅街におけるニーズや災害時の対応等を踏まえ今後の必要性等のあり方を検討し、他の公共施設等の活用による再配置も含め適正に整備する。 ・公衆トイレについては、公共的なトイレのあり方に基づき、適切に維持更新を行う。

⑤その他の施設

施設整備等の考え方（更新時の方針等）	【まちづくりセンター跡、地区会館跡】 ・現状の施設利用(本庁舎や奥沢図書館の仮事務所、物品の一時保管等)の後、跡地活用について検討を進める。 【衛生資材倉庫跡地】 ・本庁舎等整備完了後、跡地活用について検討を進める。

	【青葉橋材料試験室】 ・同一敷地内には、災対土木部の水防及び震災対策物品を保管する資機材倉庫があり、本庁舎等整備完了後、施設活用について検討を進める。 【起業・創業支援施設（世田谷ものづくり学校）、世田谷若者総合支援センター】 ・産業活性化拠点としての必要な施設改修を行い、機能向上を図ることで、有効に活用していく。 ・官民連携のモデルとして、区と民間事業者の間で協定・賃貸借契約の手法に基づき施設の整備・運営を行い、改修コストや運営費等の削減を図る。 【中町二丁目施設】 ・現状の施設利用(本庁舎等整備に伴う物品の一時保管)の後、跡地活用について検討を進める。 【スカイキャロット展望ロビー】 ・区民の交流や観光の振興を図るための適切な改修等を行う。 【子ども初期救急診療所及び子ども休日夜間薬局跡】 ・現状の施設利用(梅丘図書館の仮事務所)の後、跡地活用について検討を進める。 【喫煙場所】 ・民間事業者及び区による指定喫煙場所等の整備を進めていく。 ・喫煙場所の計画的整備について、美化指導員の指導件数、苦情、充足状況を鑑みて、「広域生活・文化拠点」、「地域生活拠点」のみならず、対象を全駅に拡大する。重点的に整備するべき指定喫煙場所の優先順位や整備手法については、美化指導員の指導件数、苦情や充足状況等を参考に検討を進める。 ・公有地から重点的に整備するとともに、特に「広域生活・文化拠点」で美化指導員の指導件数等が著しく多いため、公有地にて適切な設置場所が確保できない場所は、あくまで暫定的な対応として、民有地も含め整備の検討を進める。 ・喫煙場所の整備仕様について、パーテーション型喫煙場所は、煙や臭いの苦情が非常に多く、また新規設置の際、近隣住民

	からの懸念の声も非常に多いことから、煙や臭いが外に漏れにくい集塵機を備え付けたコンテナ型等の閉鎖型喫煙場所の仕様を中心に整備していく。 【三宿まちづくりハウス】 ・更新時に施設の適切なあり方について検討を進める。 【ＦＭ放送局（エフエム世田谷)】 ・施設の老朽化度合いを踏まえ、更新について検討を進める。 ・更新時は、現在と同等の規模を維持する。 【船橋公文書庫】 ・現状の施設利用を継続し、有効活用を図っていく。

5　特定課題施設（第２期）の考え方

本計画期間において、特に個別の対応が必要となる施設の対応方針を定め、重点的に取り組んでいく。

（１）地域行政に合わせた施設整備

今後、まちづくりセンターにおけるマイナンバー関係の業務や相談業務の拡充、さらには、あんしんすこやかセンターの拡充など、社会福祉協議会も含め、三者が設置してある施設においては、特に、今後、築 65 年を迎える施設、及び周辺の施設が築 65 年を迎える場合、他の施設への複合化、一部の機能移転も含め、必要な機能確保をすることを前提とし、整備を行うこととする。

一部狭隘化が進んでいる施設については、地区内の利便性の向上が図れる場合に、移転等を含め、検討を進める。

また、あんしんすこやかセンターの拡充については、築 65 年を迎える施設以外において、各施設の状況を踏まえ、三者連携を行うため、同一建物内に設置することを基本とした対応を図る。

出張所においては、区民の手続きに対し、適切な対応が取れるよう、施設ごとに検討していく。特に太子堂出張所については、今後、三軒茶屋駅周辺における施設の計画的な配置における検討の中で、基本的な考え方を検討・策定し、既存の施設等のスペースを活用した最適配置を行っていく。また、経堂出張所については、都市計画道路の計画地であり、残地において、現在の広さが確保できないことから、機能分散、周辺への移転等も含め、検討を進め、最適な配置としていく。

（２）清掃関係施設

本計画期間内に世田谷清掃事務所、玉川清掃事務所、エコプラザ用賀が築 65 年を迎える中、プラスチック分別収集など、将来のごみ収集・資源回収のあり方を踏まえ、効果的かつ効率的な収集・運搬・処理体制を構築する必要があり、これに合わせた施設整備が必要である。

清掃事務所の改築については、限られた敷地内で業務を継続しながらの改築は難しいこと、仮庁舎や新清掃事務所の整備が可能な用地を新たに確保することが困難なことから、現敷地での建替えは行わず、プラスチック分別収集など、将来のごみ収集・資源回収の体制に合った施設整備とし、必要な事務所機能、駐車スペース等を確保できる新たな清掃事務所を整備する方向で検討を進める。

（３）大規模未利用地の活用

今後、区の不足・課題のある施設の整備や学校改築を円滑に進めるにあたり、国公有地等の大規模敷地は、その広さを活かし、施設の種類や規模を含め様々

な活用の検討が可能となる希少な場所であることから、大規模未利用地の活用方法について検討し、取得の有無等を判断する。

10章　都市基盤施設に関する取組み方針

1　都市基盤施設における整備及び維持管理・更新等の方針

区では1,095㎞に及ぶ特別区道、158橋の道路橋、621箇所の公園など、大量のインフラを管理している。これら多くの施設について老朽化による事故を防ぎ、利用者の安全性を確保していくためには、相応の事業量を確保するとともに、引き続き予防保全型の考えのもと、点検、診断、措置、記録というメンテナンスサイクルを確実に回していく必要がある。

今後の都市基盤施設の整備においては、既存施設の適正な管理に取り組みつつ、新たな道路や公園等の計画的な推進、修繕・改修整備の加速を含めて総合的な取組みを進めていく。

（1）新設整備の計画的な推進

環境や防災機能等の新たなニーズを考慮し、将来的な区の発展を見据え、都市基盤施設の整備及び維持管理・更新等をバランスよく整備する。

道路や公園の新設整備における用地交渉や地元の合意形成を円滑に進めるための支援業務の外部委託等により、民間が有する技術的知見やノウハウを活用した執行体制を構築し、事業の早期完了を図る。

（2）適切な維持管理の実施

区が管理する道路、公園など、大量の既存施設ついて、老朽化が進行し機能や安全性が低下することのないよう、施設の総量に見合う適切な事業量を確保し、必要な工事等を適切なタイミングで確実に行う。予防保全型の維持管理を進め、メンテナンスサイクルを早期に構築し確実に回していく。

（3）適正な施設維持に向けた修繕・改修整備の加速

施設の安全性や快適性が低下することは、将来的に区民生活に様々な影響を及ぼすことが危惧されることから、各個別施設計画に定めた老朽化対策等を確実に実施するため、土木工事の発注方式の見直し、道路巡回作業の効率・高度化、道路損傷検出システムの導入等により、老朽化等の対策業務を強化する。

（4）推進体制の強化

公園の維持管理では、大規模公園等の管理運営の効率化を図るとともに、緑地保全や維持管理業務にかかる外部活用を推進する。

道路の維持管理においては、今後、管理量の増加や老朽化等に伴う業務量の増大が重要な課題となることも見据え、包括的な民間委託の導入を検討していく。

また、新設整備や維持管理等において外部委託を拡大し、困難な事例への対応

を伴う事業を確実に推進するなど、推進体制を強化するとともに、ベテラン職員の退職等による組織の技術力が低下しないよう、専門研修の実施、業務経験の継承等により、インハウスエンジニアの育成、職員の技術力の向上を進めていく。

（5）インフラ DX の推進、新技術、新工法の活用

国土交通省が中心となり進められているインフラ分野の DX 推進については、今後、地方自治体でもより一層の推進が求められる。区でも、インフラ分野の DX を推進し、データとデジタル技術の活用により、区民の安全性、利便性の向上、業務の効率化や生産性向上、働き方改革等を早期に実現していく。また、円滑な業務変革を行うために、横断的な体制の整備、職員の育成、組織の風土や文化の改革を進めていく。

インフラの老朽化対策等は大きな社会的課題であり、これに対応した、新たな製品や工法、手法等の研究開発が進められている。区では、これらの新工法等について、全体最適化の視点で区内のインフラへの適応を見極め、積極的に活用していく。

2　各個別施設計画における取組み

本計画の基本的な考え方及び方針を踏まえ、各施設は個別施設計画に定める具体の対応方針に基づき取組みの充実を図る。なお、各個別施設計画は必要に応じて内容の更新を行い、予防保全等の取組みを推進する。

水路は施設の老朽化や水路機能の有無など、現状を把握したうえで、適正な管理に取組み、区が管理する道路施設（大型カルバート、のり面・擁壁、道路付属物等）については、将来的な適正管理を見据え、管理方針・個別施設計画の策定を検討する。

個別施設計画	取組み内容
せたがや 道づくりプラン	① 道路事業の着手率の改善及び速やかな道路整備を行うべく、財政目標額に併せて、優先して整備すべき事業の推進を図っていく。 ② 早期整備に向け、関係権利者が多く用地交渉が複雑化するマンション及び商業地物件等への補償説明など、業務外部委託のさらなる活用を検討する。
舗装更新計画	① 工事の施工内容の見直しや発注時期の平準化など、業務の効率化、合理化、生産性向上に取り組み、道路舗装の更新量の増加を図る。 ② AI センサー等の新技術をはじめ、新材料や新工法の活用、特性に応じた適切な舗装構造の採用等によって、道路舗装の長寿命化、維持管理業務の効率化を進める。
橋梁長寿命化修繕計画	① 計画に基づく管理橋梁の定期点検及び計画的な修繕を行うとともに、維持管理費用の縮減と平準化を図りながら、橋梁の安全性を確保する。
みどりの基本計画	① 計画に基づく公園等の整備を基本としつつ、計画外については、必要性を十分に精査したうえで、計画的な公園整備を推進する。 ② 現在事業を進めている大規模公園を中心に早期整備を図る。 主な公園整備：玉川野毛町公園拡張事業、上用賀公園拡張事業、（仮称）世田谷区立北烏山七丁目緑地事業
公園等長寿命化改修計画	① 公園施設の長寿命化及び費用の平準化を図りながら、優先度を設定した計画的な改修行う。 ② 大規模な公園緑地の整備にあたり、利活用にかかるノウハウを補い、さらなる P-PFI の推進や新たな利活用を見い出していくとともに、世田谷公園や羽根木公園、二子玉川公園等の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。 ③ 民間事業者、ボランティアなど、外部活力や区民との参加と協働を基盤とした維持管理や施設の運用を推進する。

11 章　跡地・跡施設の民間活用の考え方

施設機能の必要性の検討プロセスを経て、施設機能を廃止し、他の機能への転用等により施設の有効活用策を検討することとした施設及び施設用地は、新たな発想による地域課題の解決提案を求めるなど、有効活用の推進を目的に積極的な民間活用について検討を進める。

1　処分・定期借地の扱い方

施設整備及び利活用等の検討を経て、跡地等として判断した公有財産は、行政目的を遂行するための本来の用途または目的を終えたものとして取り扱い、普通財産として処分等を行う。

跡地・跡施設を遊休地とすることなく、税外収入の確保や地域の活性化等を図る方策として積極的に処分等を進め、処分等に際し、区において利用しないが「有用性が高く希少な土地」は、定期借地権による貸付により活用を図っていく。貸付に対する利用要望がない場合、区として今後も活用が見込まれない場合には、原則として、速やかに一般競争入札により売払いとする。

貸付及び売払いにあたっては、「世田谷区公有財産管理規則」等に基づく運用とする。

2　民間活用制度の創出

地域や社会の要請や区の財政事情を勘案した有効活用を推進するため、土地利用の方針の策定段階から事業者との意見交換会等の対話を行う「民間活用制度」を構築し、民間の企画力・知見を具体的な土地利用に反映させる仕組みをつくり、資産価値の向上や地域の活性化等の実現を図る。

12 章　施設機能の更新方針

今般の社会状況の変化に伴い、公共施設のあり方を見直し、施設機能の更新を随時図っていくことで、多様化し、複雑化する区民ニーズに対して、限られた資源・財源の中で効果的かつ効率的に質の高い行政サービスを提供していく。そのために、統一した基準のもと、施設機能の利用状況や必要性を客観的に把握し、最大限に公共施設の利活用を進めるため、以下のプロセスのとおり、施設機能の拡充や統廃合、民間活用等の検討を進める。

なお、改築を含む施設整備についても、同様のプロセスで検討を進める。

1　公共施設の利活用等の検討

（1）検討における基本的な考え方

①建物の利用状況等を確認し、施設機能の必要性を公益性、有効性、代替性、効率性の観点から判断する。

②必要性はあるが利用者が少ない等の課題がある建物については、運営方法の改善等の利便性向上により、利用者数の増につなげるなど、有効活用を図る。

③当初の役割を終え、設置効果が低くなった建物機能については、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など、近隣施設の状況等も考慮のうえ、統合、移転による手法も含め、建物機能を廃止し、他の機能への転用、民間活用等による施設の有効活用策について検討を進める。

（2）検討体制

公共施設マネジメント推進委員会の下に「(仮称）施設利活用検討部会」及び「(仮称）民間活用検討部会」を設置し、「図表 24　施設整備及び利活用等の検討フロー」のとおり、施設機能の利用状況や施設の必要性の客観的把握から、公共施設の活用方法や整備内容、民間活用等の検討を進める。

（3） 検討の流れ

① 建物機能の必要性の検討及び利用率向上に向けた取組みの実施

施設所管において、既存建物のモニタリングを実施し、利用状況や施設機能の必要性等を把握する。施設機能の必要性は高いが課題のある施設は、利用率向上に向けた検討と取組みを行う。なお、モニタリングは、本計画や世田谷区基本計画、実施計画改訂等のタイミングで行っていく。(「図表 24　施設整備及び利活用等の検討フロー」の「第一段階：施設所管課」参照)

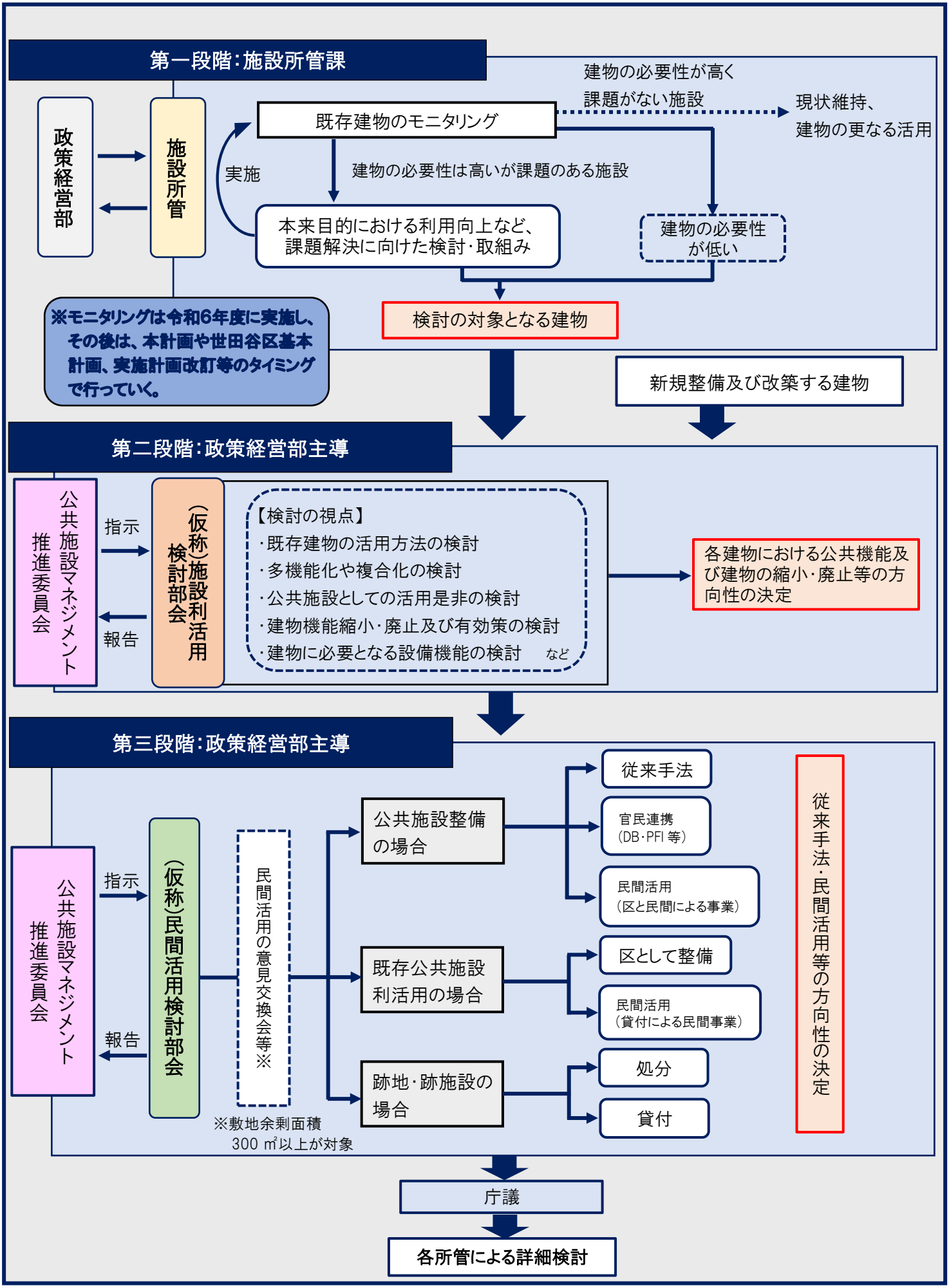
② 幅広い視点による施設利活用の検討

施設所管による取組みによっても利用率が伸びないなど、課題の解決が図られない建物、新規整備及び改築を行う建物は、「(仮称) 施設利活用検討部会」において全庁的に幅広い視点で建物の活用方法や多機能化、必要となる機能等の検討を行い、各建物における公共機能の配置及び施設の縮小・廃止等の方向性を定める。(「図表 24　施設整備及び利活用等の検討フロー」の「第二段階：政策経営部主導」参照)

③ 民間活用等の検討

(仮称) 施設利活用検討部会において公共機能等の方向性が定まった建物等について、積極的な民間活用を含む施設整備手法や事業手法の検討、跡地・跡施設の活用内容の検討等を行い、従来手法による施設整備や民間活用等の方向性を定める。なお、検討に先立ち、敷地の余剰面積が 300 ㎡以上の施設を対象として、民間活用に関する事業者との意見交換会等の対話を行う「民間活用制度」を構築し、施設整備等や既存施設の利活用、跡地・跡施設の活用に関して、民間の発想やノウハウ等を反映させる仕組みを整える。(「図表 24　施設整備及び利活用等の検討フロー」の「第三段階：政策経営部主導」参照)

図表 24　施設整備及び利活用等の検討フロー



2　公共施設整備等における官民連携指針

公共施設の整備にあたっては、「9章　建物に関する取組みの方針」の施設整備・維持管理方針において示したとおり、効果的で効率的な整備及び運営を行っていく必要がある。施設の整備のみならず、維持管理や運営についても考慮し、区民サービスの向上や経費の削減につなげてくことが求められる。そのためには、民間のノウハウや力を最大限活かすことが重要な要素となることから、（仮称）民間活用検討部会において、施設整備等に関する従来手法・民間活用等の方向性が定まった施設について、以下に該当する事業については、施設の整備方針を策定する際に簡易な検討による官民連携手法導入の一次判断を行う。一次判断により、PFI 等の導入が有利であると判断した場合は、施設の基本構想を策定する際に官民連携手法導入の詳細な検討を行うこととする。

（1）官民連携手法の検討対象事業

建築物の整備等に関する公共施設整備事業のうち、以下のいずれかに該当するもの。

・事業費総額が 10 億円以上（建設、製造または改修を含むものに限る）
・単年度の事業費が 1 億円以上（運営等のみを行うものに限る）

ただし、以下の事業は除外する。

・PFI 等（PFI 及び PPP のうち DB 方式、DBO 方式等をいう。)により既に民間ノウハウの活用が前提とされている公共施設整備事業。
・競争の導入による公共サービスの改革に関する法律（平成 18 年法律第 51 号）に基づく市場化テストの導入が前提とされている公共施設整備事業。
・民間事業者が実施することが法的に制限されている公共施設整備事業。
・災害復旧事業その他の緊急に実施する必要がある公共施設整備事業。
・土壌汚染その他の事業の継続に影響を及ぼす極めて重大なリスクがある公共施設整備事業。
・施設整備業務が部分的な改修のみであることその他の事業の特殊性により、設計、建設、維持管理及び運営方法が制限される事業。
・施設の使用目的等により、完成時期が限定されているため、PPP 及び PFI を適用するための検討期間及び工期の不足が明らかな公共施設整備事業。
・施設整備業務の比重の大きい事業又は運営等の業務内容が定型的な事業であって、施設の規模が比較的小さいもの。

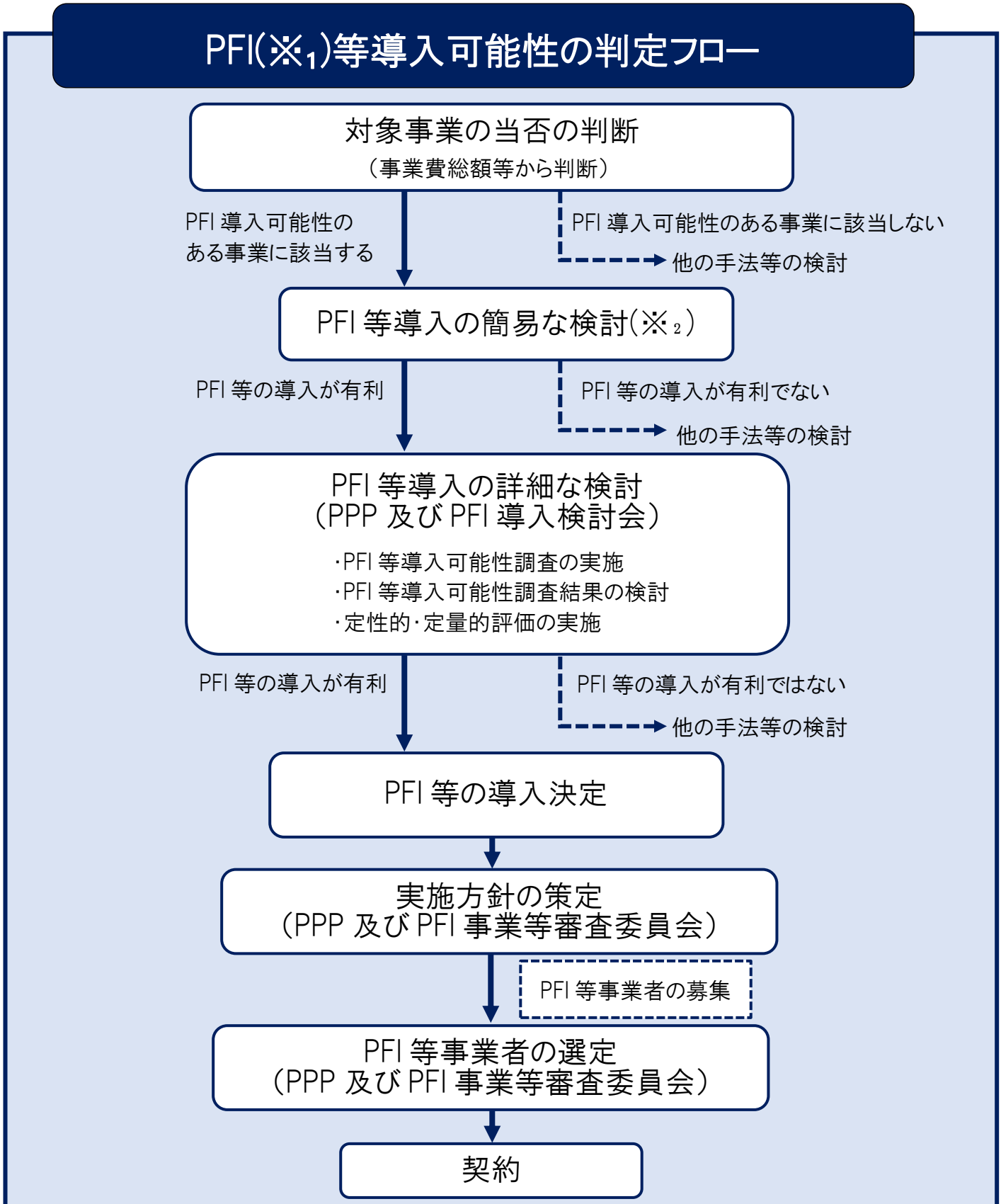
（2）官民連携手法の導入可能性の判定及び報告

官民連携手法導入の可否は、まず、国が示す「PPP/PFI 手法簡易定量評価調書」等を活用して簡易な検討による導入の一時判断を行う。一時判断によりメリットが期待できると判断した場合は、さらに専門的な外部コンサルタントを活用すること等により、より精度の高い VFM 等の評価を行い、以下のフローに基づき導入可否を判断する。

官民連携手法の導入可否については、個別の施設の整備方針を意思決定する際等に、その検討結果を報告し、外部に対しても報告するものとする。

（「図表 25　PFI 等導入可能性の判定フロー」を参照）

図表 25　PFI 等導入可能性の判定フロー



※1 PFI(Private Finance Initiative)…民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。

※2 事業所管課において、国が示す「PPP/PFI 手法簡易定量評価調書」等を活用して簡易な検討による導入の一時判断を行う。

13 章　今後の財政の考え方

1　これまでの経過

平成 29 年に策定した総合管理計画では、公共施設の整備等にかかる経費の財政目標を年間 550 億円程度と定めた。その後、令和 3 年の総合管理計画一部改訂では、工事積算単価等の継続的な上昇により当初計画の財政目標から大きく乖離している状況を踏まえ、経費の抑制に向けた具体的取組みの検討を進め、財政目標を年間 580 億円程度と定めた。

今般、新たな課題への早急かつ適切な対応に向けて総合管理計画を再度改訂することから、将来経費の再シミュレーションを行い、適切な財政目標を定める。

2　社会状況の変化

資材や物流にかかる価格の高騰や、労務単価の上昇など、公共施設の整備や維持管理にかかる経費は大幅な増加が見込まれる。これらの影響による物価上昇分は、令和 3 年の総合管理計画一部改訂時に対して＋15%程度となっている。

3　本計画の方針における将来経費の再シミュレーション

（1）求められる機能への対応

建物の ZEB 化への対応により、設計費及び工事費に対して、Nearly ZEB への対応で 11%程度、ZEB Ready への対応で 7 %程度の経費増が生じる。

（2）経費削減の取組み

長寿命化や複合化等の取組みにより、以下の経費抑制効果を見込む。

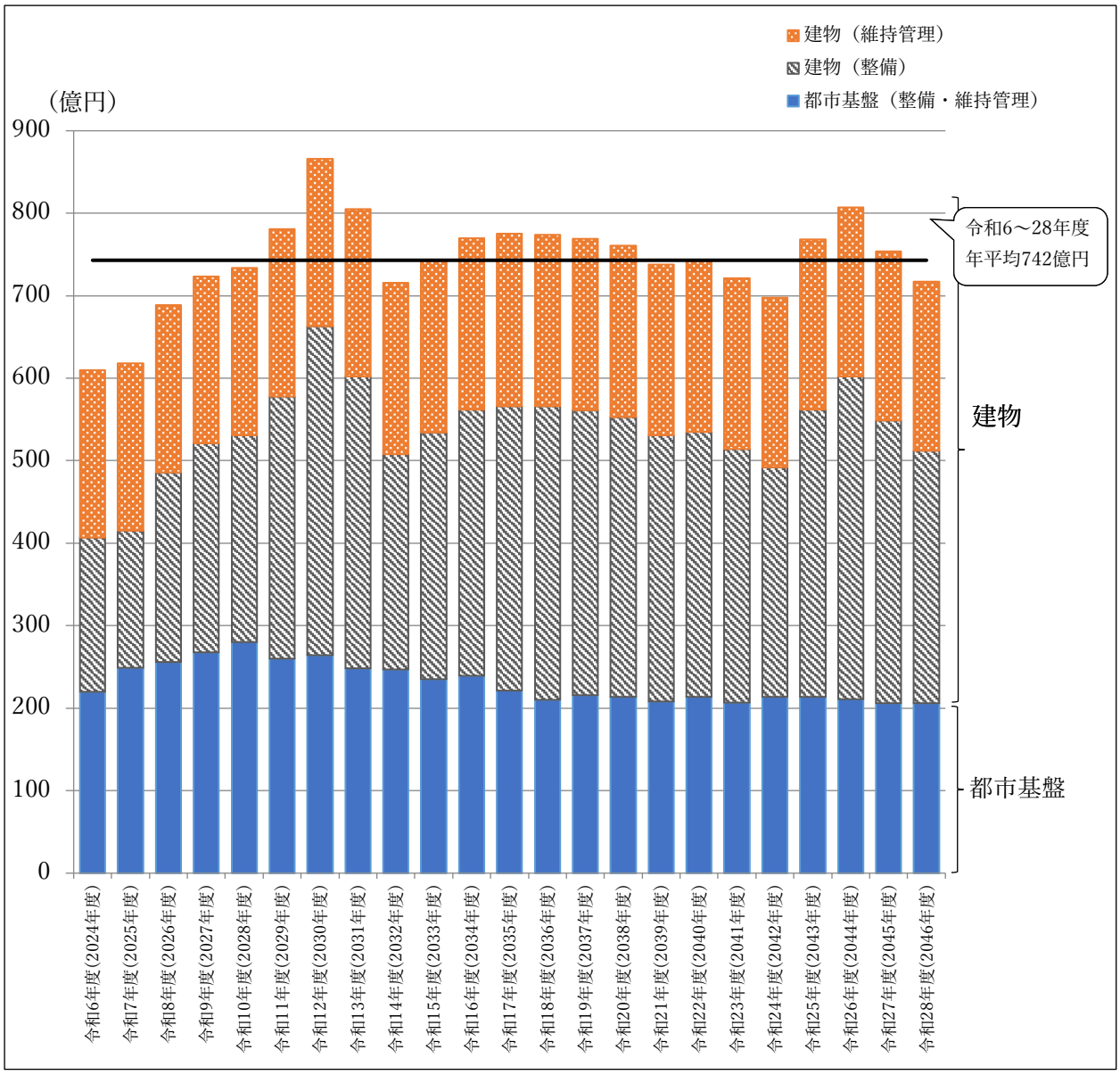
取組み内容	効果額／年
学校改築における長寿命化等	▲約 24.6 億円
学校改築における仮設校舎の低減	▲約 0.52 億円
学校プールの共同利用	▲約　1.4 億円
学校を除く施設の長寿命化	▲約　4.7 億円
学校を除く施設の仮設の低減	▲約　1.5 億円
建物の複合化	▲約　0.6 億円
ZEB 化による維持管理経費の削減	▲約 1.86 億円(※)

※令和 28 年度時点において、対象建物の ZEB 化が全て完了した場合の年間削減額。

（3）将来経費の再シミュレーション

物価上昇や建物の ZEB 化、経費削減の取組み等の要因も踏まえて将来経費の再シミュレーションを行った結果、年平均経費は約 742 億円となった。

図表 26　将来経費の再シミュレーション（建物・都市基盤施設）



4　特別区債残高・償還額・基金残高の再シミュレーション

令和 6 年度当初予算案を反映するとともに、令和 7 年度以降、建物・都市基盤施設整備をはじめとした将来の財政需要を踏まえた上で、以下の考え方に基づき、当初予算規模及び特別区債・基金残高等の再シミュレーションを行った。

・特別区税において、将来人口推計における生産年齢人口の推移を踏まえた増減を見込む

・特別区交付金において、国による「中長期の経済財政に関する試算」を踏まえ一定の増を見込む

・生活保護費や障害者自立支援給付費など、社会保障関連経費の伸びを見込む

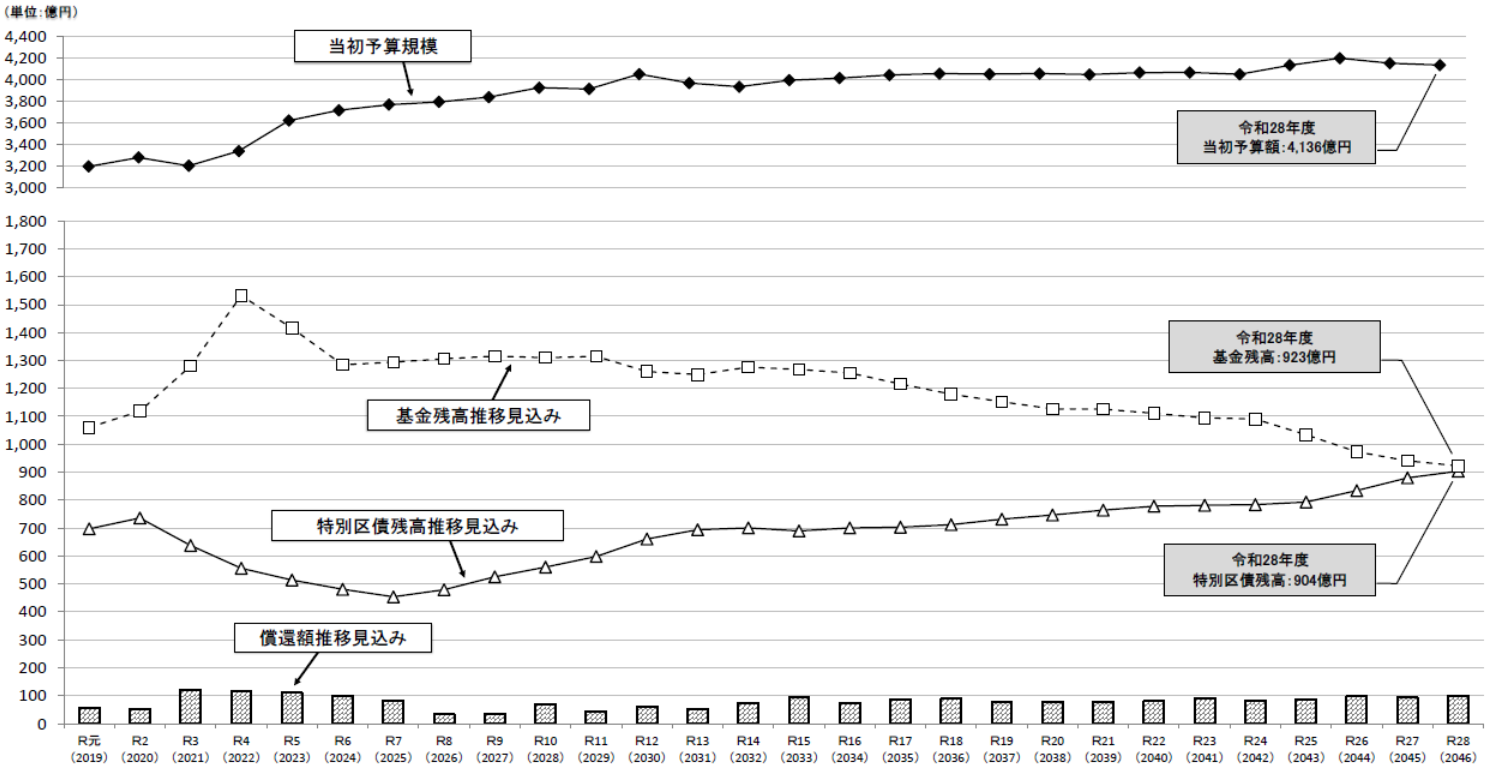
・急激な景気変動にも耐えうるよう、財政調整基金からの繰入れは見込まない

・特別区債の満期一括償還にかかる借換債の発行は見込まない　　など

これらをもとに再シミュレーションを行ったところ、当初予算規模は、令和 28 年度には 4,136 億円となる見込みである。また、特別区債残高は、本庁舎等整備や学校改築をはじめとした公共施設整備等への特別区債の活用により、令和 28 年度には 904 億円となる見込みである。一方、基金残高は、学校改築や道路・公園新設等にかかる計画的な活用を図るとともに、決算剰余金の一部を積み立てることを想定し、令和 28 年度には 923 億円となる見込みである。

今後も、不断の行財政改善の取組みが不可欠であり、新たな行政経営への移行に向けて、経営資源配分の最適化を進めていくことが重要である。

図表 27　特別区債残高・償還額・基金残高の再シミュレーション



5　財政目標

建物に関する各方針で定める取組みや、都市基盤施設に関する取組み、施設類型ごとの考え方等を踏まえて実施した将来経費の再シミュレーションに基づき、建物及び都市基盤施設の財政目標は、年平均 740 億円程度とする。

なお、今後、気候変動等による災害が発生した場合には、被害状況等の検証等を実施したうえで、国や都と連携しながら必要な施設整備を行う。

【建物】

目標額：年平均 510 億円程度

（整備費 305 億円程度、維持管理経費 205 億円程度）

建物に関する経費として、学校を除く既存施設の改築（長寿命化含む）及び

改修、学校の改築（長寿命化含む）及び改修、児童館等の新規整備、並びに各施設の維持管理に要する経費を見込み、物価上昇やZEB化への対応に加え、学校改築を年間3校で行う整備費や新たな施設整備費等による増加を見込む。

なお、整備時期や内容が不確定な施設や、大規模未利用地の取得費用（土地の購入費等）については目標額の対象外とする。

【都市基盤施設】

目標額：年平均230億円程度

計画的な都市基盤施設の整備を図るため、新たな目標額を年平均230億円程度とする。将来的な施設数の増加も勘案し、安全で適正な施設管理に向けた計画的な整備を実現し、また、将来的な区の発展に向けた新設整備を推進する。

都市基盤施設経費の運用にあたり、各施設は各個別計画に沿った整備を行い、中長期的には維持管理・更新等にかかる経費の増加に伴い道路、公園の新設整備にかかる経費を調整していく。

14 章　計画的かつ効果的な施設整備等を推進できる体制整備

公共施設の整備、保全、管理、活用のほか、利用促進等を適切に進めていくため、各施設の状況を総合的に把握し、全区的な視点から取組みを検討していく組織が必要となる。また、各種データの一元的な管理・活用環境を整え、前述の組織を中心としたデータに基づくファシリティマネジメント推進体制を整備していく。

さらに、今後工事を予定している件数は段階的に増えつづけ(「P25：図表 11 世田谷区で今後発生する予定の工事件数」を参照)、令和 10 年度時点で現在の約 2 倍、令和 15 年度には約 3 倍の工事件数となることから、計画的かつ効果的に整備を進めていく体制を整えていく。

1　庁内体制の強化

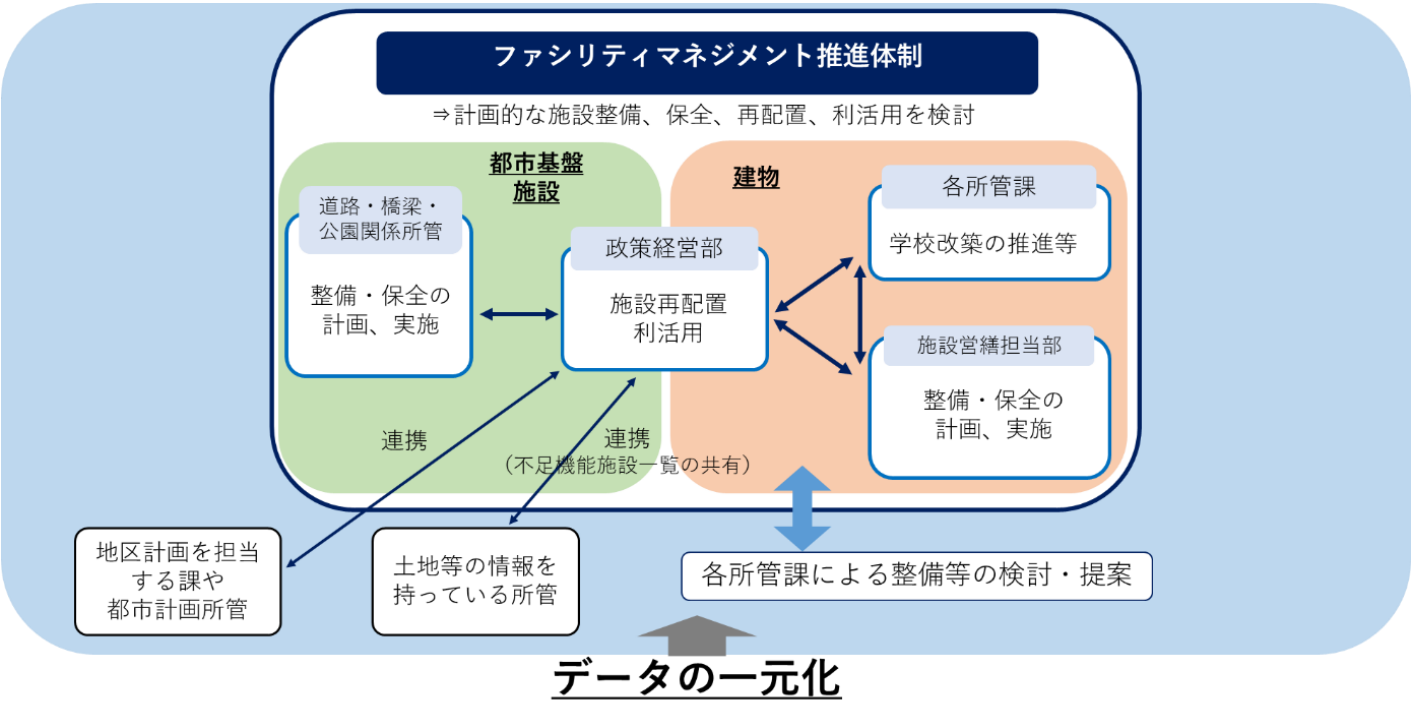
（1）ファシリティマネジメント推進体制の構築

政策経営部に副参事を設置し、全区的な視点からの公共機能の配置や施設の再配置、利活用、整備及び維持管理等の面から、総合的な検討を進めていく。

施設営繕担当部は、各建物に必要な公共機能における適切な規模や配置、必要となる設備機能の検討、さらに土地や建物の有効活用という面からの検討等を主体的に行うとともに、施設保全の計画及び実施を担い、各施設所管課においては、整備や改築等の基本構想の策定、改修・維持管理業務の実施等を進めていく。

なお、ファシリティマネジメント推進体制については、今後、さらなる強化を図っていく。

図表 28　ファシリティマネジメント推進体制（イメージ）



（２）建物整備体制の強化

今後本格化する学校改築等への対応に向けて、施設営繕担当部と教育環境課において人員体制を整理し、設計、工事に伴う事務に計画的かつ効果的に対応してくための適切な体制の検討を進める。

この体制を工事量の増加が見込まれる令和８年度頃を目安に構築し、令和９年度からは体制の運用を開始する。また、工事量が約２倍となる令和 10 年度頃には、本格的な体制の運用が図れるよう進めていく。

（３）都市基盤施設整備体制の強化

都市基盤施設のマネジメントをより一層推進するため、公共施設マネジメント推進委員会に都市基盤施設の情報を集約し、各個別計画の進捗の評価等を執り行う。また、都市整備領域内に、各施設の整備及び維持管理・更新等にかかる取組みを部局横断的に調整する体制の強化について検討を進める。

２　データの一元化

（１）建物に関するデータ管理

各施設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・共有し、関係各課が連携して適切な施設整備や管理等に活用できる環境を整える。

現行の「施設経営情報システム」について、施設整備や管理等を円滑かつ適切に進めていくために必要となるデータや機能を改めて整理するとともに、より一層活用しやすいデータの管理方法や表示方法等について検討し、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年度頃を目安に新たなシステムを構築する。

（２）都市基盤施設に関するデータ管理

都市基盤施設のマネジメントを推進するための体制・仕組みの検討に合わせ、データ管理や情報の電子化等の課題を整理し、システム導入の検討を進める。

３　DX 推進による施設営繕業務の職員負荷の可視化

今後の工事量の増加に伴い、建物の整備、改築、保全を適切に行っていくためには、施設営繕業務の効率的かつ計画的な推進が必要となる。それに向けて、職員の各業務への対応内容や所要時間等を可視化し、効率的かつ計画的な業務執行に向けた課題を抽出して、働き方の改善を図る。

令和５年度より、一部の業務において、システムを活用した職員負荷の可視化、把握を実施している。令和６年度以降も、建物の整備や維持管理等にかかる職員負荷の可視化を進めて業務改善につなげ、今後の整備等を適切に進めていく。

15 章　本計画の推進体制

本計画に基づく取組みを着実に推進していくため、以下の体制において計画の進捗管理を行い、令和９年度に評価・検証を行う。

1　新たな行政経営への移行実現プランによる進捗管理

本計画のポイントとなる「公共施設の多機能化の推進」や「跡地・跡施設等の有効活用」、「公園の利活用」、「区民利用施設等の使用料・利用料の見直し」、「公共施設の新たな維持管理手法の導入」、「ファシリティマネジメント推進体制の構築」等の取組みについて、項目ごとに目標年次を定め必要な取組みを行っていく。また、今後さらに検討を進め、必要な取組みを随時追加していく。

2　本計画の推進管理

各年度の取組みについて、各施設の整備における適切な面積や年度ごとの整備量、経費等の実績に基づき、本計画の各方針に基づく評価・検証とともに、機能転換や複合化等の検討及び実施状況、跡地活用等の対象施設並びに利活用の検討状況及び実績、維持管理の効率化等の状況を明らかにし、「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・検証を行っていく。

（１）各年度の整備等の進捗状況や社会状況等を踏まえ、必要に応じて本計画の修正を行っていく。

（２）令和９年度に、再度将来経費のシミュレーションを実施し、本計画の基本的な考え方や方針等の内容を検証したうえで、必要に応じて計画の修正を行っていく。

～資料編～

公共施設（建物）の将来コスト推計における試算条件等

以下の事業費単価は、過去の事例や都財務局工事積算標準単価表等を用いて算出したものである。整備にあたっては、地盤・敷地状況・社会状況の変化等により整備事業費等の増減が予想される。

㎡単価 [税込 10%]（基準日：令和 5 年 10 月 1 日）

	整備事業費 改築費に解体費+設計費等を含む	長寿命化改修 改修費に設計費等を含む	計画改修 改修費に設計費等を含む
庁舎等・区民集会施設 等			14.7 万円/㎡
1,000㎡未満（小規模）	90.4 万円/㎡	59.1 万円/㎡	
1,000 ㎡以上	77.6 万円/㎡	46.7 万円/㎡	
地区会館	91.4 万円/㎡	59.1 万円/㎡	
区民センター	79.4 万円/㎡	46.7 万円/㎡	
交流施設	98.9 万円/㎡	62.1 万円/㎡	
図書館	91.5 万円/㎡	46.7 万円/㎡	
美術館	110.7 万円/㎡	70.6 万円/㎡	
スポーツ施設[体育館]	83.4 万円/㎡	52.5 万円/㎡	
スポーツ施設[温水プール]	93.0 万円/㎡	59.1 万円/㎡	
高齢者施設（※）			
1,000㎡未満（小規模）	99.6 万円/㎡	68.2 万円/㎡	
1,000 ㎡以上	92.3 万円/㎡	59.5 万円/㎡	
障害者施設（※）			
1,000㎡未満（小規模）	95.2 万円/㎡	62.8 万円/㎡	
1,000 ㎡以上	80.3 万円/㎡	49.6 万円/㎡	
保育施設（※）			
1,000 ㎡未満（小規模）	99.6 万円/㎡	68.2 万円/㎡	
1,000 ㎡以上	92.3 万円/㎡	59.5 万円/㎡	
児童館			
1,000㎡未満（小規模）	95.8 万円/㎡	64.6 万円/㎡	
1,000 ㎡以上	80.6 万円/㎡	49.8 万円/㎡	
自転車等駐車場	46.8 万円/㎡	21.2 万円/㎡	5.5 万円/㎡
防災施設	58.6 万円/㎡	31.7 万円/㎡	
住宅施設	67.8 万円/㎡	39.5 万円/㎡	
職員住宅	74.4 万円/㎡	39.5 万円/㎡	
学校教育施設	62.4 万円/㎡	37.7 万円/㎡	25.4 万円/㎡

改築周期

学校教育施設	築 65 年を経過する棟を棟別で更新する想定。 更新は、改築又は長寿命化改修を想定。
それ以外の施設	築 65 年を経過する棟を棟別で更新する想定。 更新は、改築又は長寿命化改修を想定。

維持管理経費

学校教育施設		年 4,453 円/㎡
それ以外の施設	借上施設	年 46,080 円/㎡
	借上施設以外の施設	年 23,801 円/㎡
新庁舎		年 13,910 円/㎡

※民間事業者へ貸付により運営される施設（「公設民営施設」）については、民間事業者が内装等の工事費を負担することによる区負担分の縮減を検討する。