

# 文京区 公共施設等総合管理計画

【概要版】

令和 6(2024)年3月



文京区  
BUNKYO CITY

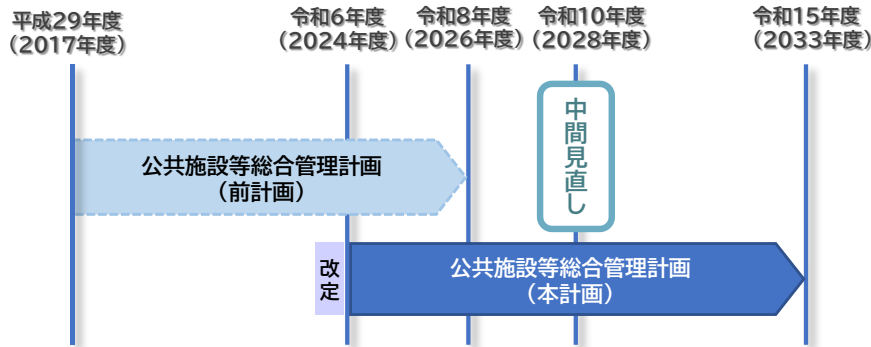


# 第1章

# 公共施設等総合管理計画について

平成29(2017)年3月に「文京区公共施設等総合管理計画」(以下「管理計画」という。)を策定し、中長期的な将来見通しに基づき、区民の生活基盤等を支える公共施設等について、不具合が生じないように適切な維持管理や更新に取り組んできました。策定から7年が経過し、この間の社会情勢の変化等を踏まえ、本区における公共施設等のより適正な維持管理を実現する観点から、管理計画を改定しました。

【計画期間:令和6(2024)年度から令和15(2033)年度(中間年に見直し)】

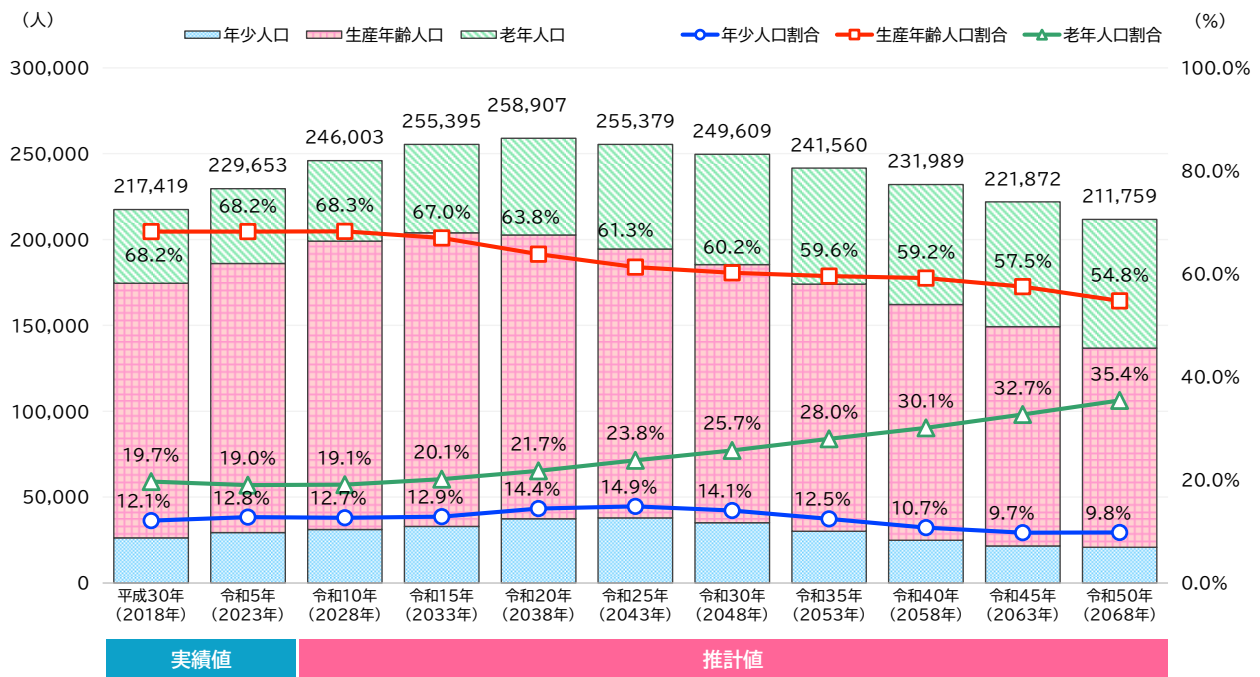


# 第2章

# 区の人口・財政状況等

本区の人口は、今後、15年間増加を続け、令和20(2038)年以降は減少に転じ、令和45(2063)年には令和5(2023)年の水準を下回る221,872人になる見込みです。

今後、老年人口割合は増加する一方、令和50(2068)年には生産年齢人口割合は54.8%、年少人口割合は9.8%まで落ち込むことが見込まれ、人口構成が変化する見通しです。このため、将来的な税収減と扶助費の増加やニーズの変化が見込まれています。

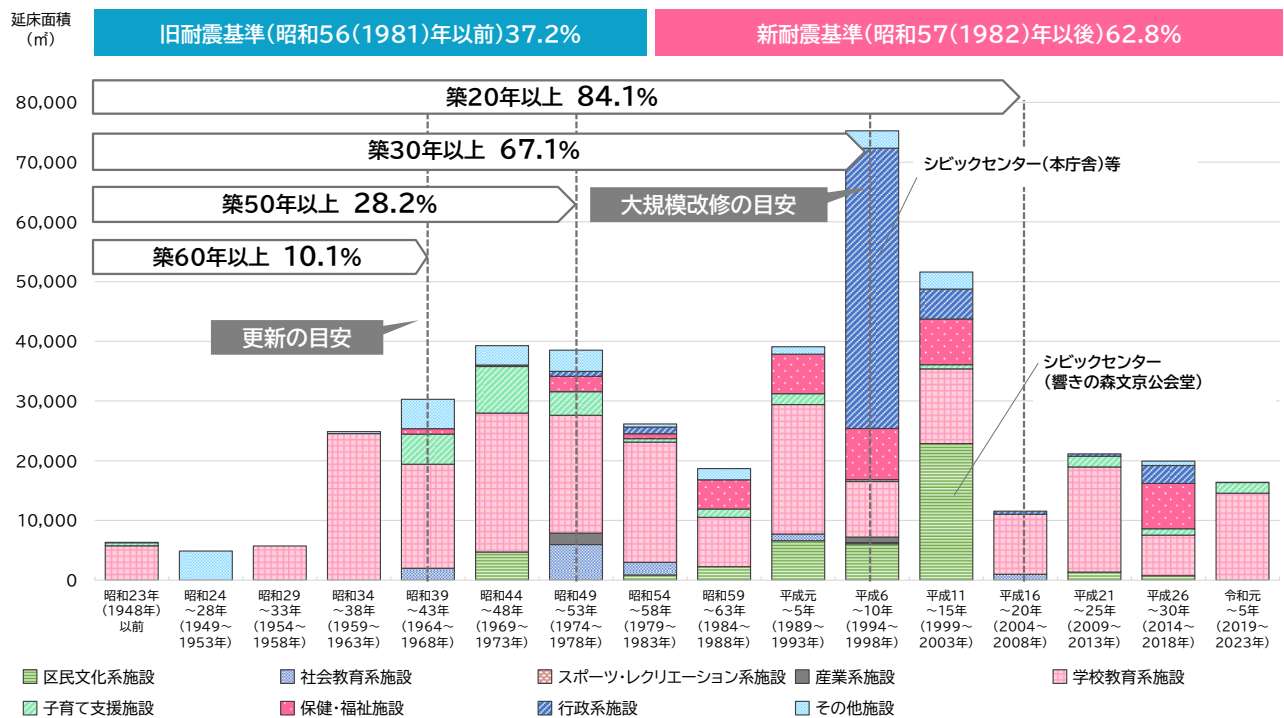


出典:将来人口推計(総合戦略)



公共施設等の現況

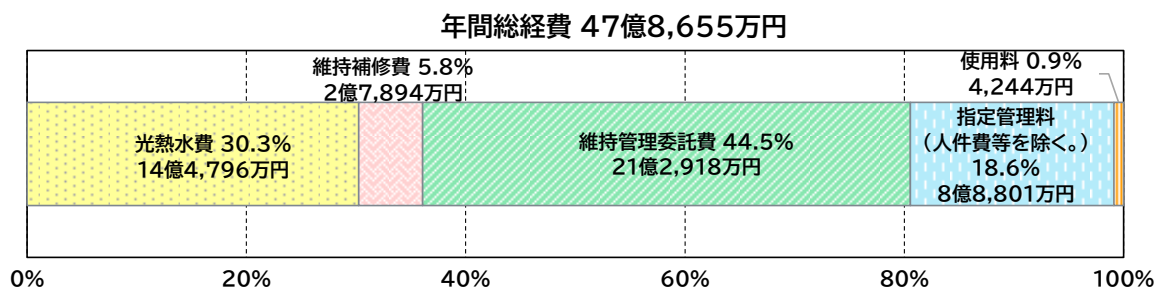
本区の建築物系公共施設は 231 施設、総延床面積約 45 万㎡の建物を保有しています。管理計画改定年(令和6(2024)年)において、築 60 年を経過した建築物系公共施設は全体の 10.1%ですが、10 年後には 28.2%となります。また、築 30 年を経過した建築物系公共施設は、全体の 67.1%ですが、10 年後には 84.1%となります。



建築物系公共施設	区役所庁舎をはじめ、学校、文化施設、福祉施設など建築物からなる公共施設
インフラ系公共施設	道路、橋梁、公園・児童遊園、公衆便所からなる公共施設

公共施設等の維持管理に係る費用

本区における建築物系公共施設の維持管理費用は、令和4(2022)年度実績で年間約 47.9 億円となります。その内訳は下図に示すとおりで、光熱水費が 30.3%、維持補修費が 5.8%、維持管理委託費が 44.5%、指定管理料(人件費等を除く。)が 18.6%、使用料が 0.9%となっています。



## 現状や課題に対する基本認識

本区の公共施設等の現状を踏まえ、公共施設等における課題を分析します。

**基本認識 1** 進行する公共施設等の老朽化への対応

- 本区における建築物系公共施設の老朽化は進行しており、今後も継続して安全に利用していくために、適切な時期での大規模改修や更新の実施が必要となります。

**基本認識 2** 限りある財源の有効活用

- 本区の将来人口推計では、生産年齢人口の減少や老年人口の増加が予測されており、特別区税収入への影響と扶助費の増加が見込まれ、将来的には区財政を圧迫する要因になると考えられます。
- 限られた財源の中で公共施設等を有効に活用していくためには、サービスの質を維持しながら財政負担の軽減を実現する対策に取り組んでいく必要があります。

**基本認識 3** 社会情勢の変化や多様なニーズへの対応

- 新型コロナウイルス感染症を契機としたオンライン技術等のデジタル化の進展やテレワーク等による生活様式の変化に伴い、ニーズが多様化しており、これらの多様なニーズに適応した公共サービスを機動的かつ柔軟に提供していくことが求められます。

## 施設の適正管理に関する基本方針

現状や課題に対する基本認識を踏まえた上で、今後の公共施設等の適正な維持管理に関する基本方針を以下に示します。

**基本方針 1** 公共施設等の安全性の確保と長寿命化

- 定期的な点検・診断により、施設の状況を正確に把握し、必要な対策を適切な時期に着実に実施することで、安全性を確保していきます。また、点検・診断結果に基づく計画的な予防保全を実施することで、建物の規模や用途等に応じて長寿命化を図り、時機を捉えた機能更新についても適宜行います。

**基本方針 2** 進行する公共施設等の老朽化への対応

- 効率的な維持管理・修繕の検討により経常的なコストの抑制や、公共施設等の計画的な予防保全を実施することで、LCC(ライフサイクルコスト)の削減を図ります。
- 計画的な大規模改修や更新を実施することで、改修時期等の集中を回避し、コストの平準化を図ります。その際には、必要に応じて、基金や起債を活用していきます。

**基本方針 3** 地域の特性と利用者の利便性を考えた公共施設等の整備・運営

- より利用しやすい公共施設等とするため、利用者や地域の声に応えながら、それぞれの特徴を生かした施設の整備・運営を行っていきます。
- 現状と将来の需要の予測を踏まえ、限られた土地や空間の有効活用及び公共空間の柔軟な利活用の検討とともに、利用者ニーズや民間アイデアを取り入れながら、より利便性の高いサービスの提供について検討し、公共施設等の整備・運営を進めていきます。



## 施設の適正管理に関する実施方針

基本方針を踏まえた上で、今後の公共施設等の適正管理に関する実施方針を以下に示します。

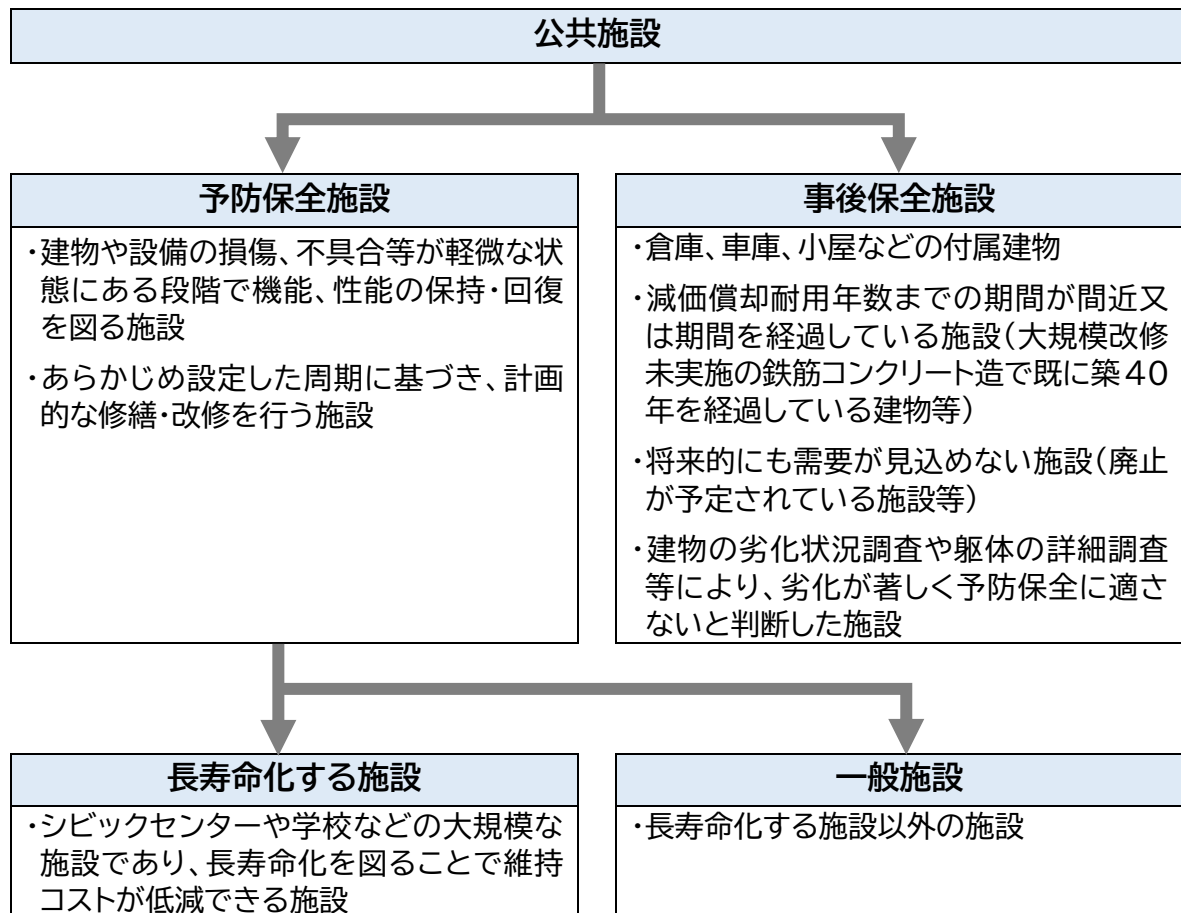
### 1 長寿命化の実施方針

#### ● 施設保全の考え方

予防保全と事後保全の考え方を取り入れ、建物の規模や用途等に応じた各施設の計画的な保全を実施することとします。

予防保全	施設の機能や性能に不具合が生じる前に修繕等の対策を講じること
事後保全	施設の機能や性能に不具合が生じてから修繕等の対策を講じること

これに当たり、下図のとおり、建築物系公共施設を予防保全施設と事後保全施設に区分し、更に、予防保全施設を長寿命化する施設と一般施設に区分します。



#### ● 対策のサイクル

建物の構造等に応じて目標使用年数を定め、これに基づき改修や更新の実施時期を決定します。予防保全により長寿命化する施設については、目標使用年数を80年、一般施設については、60年(鉄骨造は45年)と定めます。

また、施設の老朽化状況を踏まえて15~20年ごとに中規模の改修を行い、目標使用年数の中間年を目途に大規模改修を実施する設定とします。





## ● 対策の考え方

改修時期及び費用の平準化を図り、優先順位を付けた上で、改修や更新の実施年度を調整します。

原則として、劣化が著しい施設の改修を優先しますが、施設の利用状況等を考慮し、必要な調整を図った上で、実施する改修や更新工事を選定します。

## 2 適切な安全確保・維持管理の方針

### ● 危険箇所への対応方針

日常的な点検等により公共施設等の危険箇所が発見された場合には、速やかに安全確保の対策を講じるとともに、類似施設や類似工法箇所についても点検し、事故の未然防止と安全確保を図ります。

### ● 耐震化の実施方針

本区では、「文京区が所有する公共建築物の耐震化整備プログラム」を策定し、平成27(2015)年度末に耐震化100%の目標を達成しています。今後も、引き続き適切な維持管理や修繕等を行い、耐震性の保持に努めていきます。

### ● 点検・診断の実施方針

施設管理者による日常点検や建築基準法に基づく定期点検のほか、必要に応じて劣化診断を実施し、公共施設等の安全性や不具合などの現況を把握していきます。

この点検・診断結果に基づき、適時必要な対応を講ずるとともに、点検・診断の結果や対応履歴を記録として蓄積し、公共施設等の計画的な予防保全や老朽化対策に活用していきます。

## 3 施設更新の実施方針

適切な修繕、大規模改修及び中規模改修を行いながら施設の長期的な利用を進めますが、これまでに計画的な予防保全を行っていない施設の劣化度のほか、時代の変化や区民ニーズの変化、周辺の状況や同種の施設の状況などの将来需要予測を考慮し、施設の集約化・複合化による統合や機能転換等について総合的に検討の上、必要と判断される場合には更新を行います。

施設更新においては、高度化等による土地の効率的な活用や公共空間の柔軟な利活用とともに、国有地、都有地及び民有地の取得や定期借地制度の活用の可能性も含めて検討します。



## 4 機能集約の推進方針

同種の機能を集約することや、異なる機能を複合化することで活性化や相乗効果が見込める施設については、更新の時期を捉えて集約化・複合化や多機能化を検討し、区民サービスの質を維持しながら区が保有している施設全体の適正化を目指します。

## 5 ユニバーサルデザインの推進方針

区が公共施設を新設・更新を実施する際には、あらゆる人にとって使いやすい施設となるよう、ユニバーサルデザインへの対応を進めていきます。

ユニバーサルデザインへの対応を進めるに当たっては、「ユニバーサルデザイン2020 行動計画」の考え方を基本に、バリアフリー法や東京都福祉のまちづくり条例、同条例施設整備マニュアルを踏まえた整備を進めていきます。

### 【ユニバーサルデザインの7つの原則】

原則 1	公平性	だれにも公平に利用できること
原則 2	柔軟性	利用者に応じた使い方ができること
原則 3	単純性と直感性	使い方が簡単ですぐ分かること
原則 4	安全性	使い方を間違えても、重大な結果にならないこと
原則 5	認知性	必要な情報がすぐ理解できること
原則 6	効率性	無理な姿勢をとることなく、少ない力でも楽に使えること
原則 7	快適性	利用者に応じたアクセスのしやすさと十分な空間が確保されていること

## 6 脱炭素化の推進方針

区は、令和 32(2050)年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロにする「ゼロカーボンシティ」を目指すこととしており、施設整備を行う上で、適切な機会等を捉え、脱炭素化に向けたZEB化・省エネ化の推進を図っていきます。

新設・更新を実施する際に、省エネルギー設備や再生可能エネルギー設備の導入に加え、運営時にエネルギー節減を図れるような施設設計を行い、整備を進めていきます。

また、内装等の木質化やリサイクル製品や木材製品の採用についての検討を行い、資源の節約にも努めていきます。

## 7 保有する財産(未利用資産等)の活用や処分に関する基本方針

未利用資産等については、区が保有して活用する資産と、区において有効な活用方法のない資産に分類し、それぞれの活用方法を検討していきます。



## 8 民間活力の活用方針

### ● 民間施設等の活用

民間施設が区の公共サービスの代替え・補完の役割を果たしている一面もあることから、公共施設等の方針を検討する際には、その状況を考慮し、積極的に活用していきます。

### ● 多様な主体による施設運営

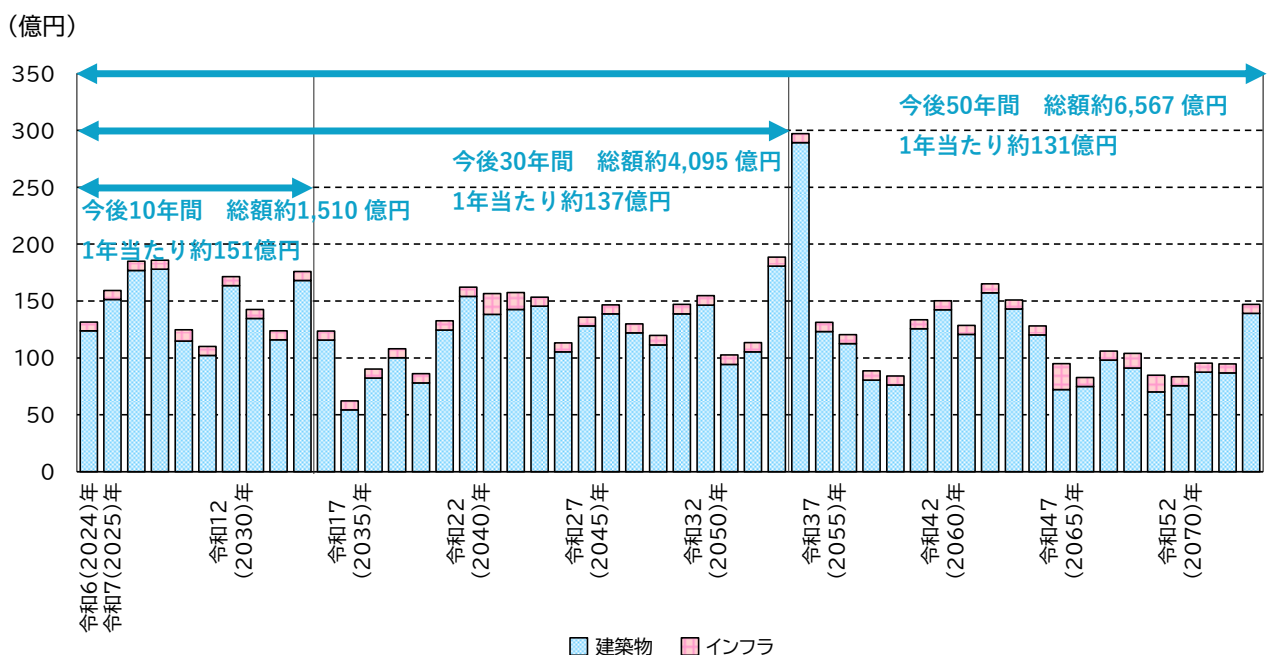
民間のノウハウを活用して運営・維持管理することで、区民サービスの一層の向上が実現できる公共施設等については、民間の力を用いて、適切な区民サービスを提供していきます。

### ● 官民連携手法の検討

大規模な施設や複合施設の更新に当たっては、サウンディング型市場調査やPPP/PI等の官民連携手法の活用可能性についても検討します。

## 第5章 公共施設等の大規模改修・更新等に係る費用の見込み

限られた財源を活用し、公共施設等の維持管理を適切に行っていくためには、これに係る中長期的な経費見込みを把握した上で、計画的に大規模改修や更新等を進めていく必要があります。計画的に公共施設等の大規模改修や更新等を行い、長寿命化対象施設を長寿命化した場合の見込額を試算すると、今後10年間の更新等に係る費用の総額は約1,510億円、年平均額では約151億円掛かる見込みとなります。





本区で保有する施設について、施設類型別に維持管理・更新等の方向性を以下に示します。

	施設類型	施設の維持管理・更新等の方向性
建築物系公共施設	集会施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 築年数が長く経過した施設より順次大規模改修を行う。</li> <li>● LED 化が進んでいない施設も多く、施設改修等の際に合わせて導入について検討する。</li> </ul>
	文化施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 利用状況が 90%を超えている演奏可能な居室等については、大規模改修や更新の際に、機能維持や拡充も含め検討する。</li> </ul> <b>【文京ふるさと歴史館】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 築 30 年以上経過していることや開設当時と比べ郷土資料館として期待される役割に変化が見られることから、常設展示の更新を含めた改修を検討する。</li> </ul>
	図書館	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 施設個別の劣化状況を踏まえ順次大規模改修や更新を行う。</li> <li>● 改修や更新の機会を捉え、貸出のセルフ化による利便性の向上や学習目的での座席の利用など、これまでのサービスを維持しつつ、新たなサービスを提供する空間づくりを行う。</li> </ul>
	スポーツ施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 今後もニーズは高いと予想されることから、施設数は維持しつつ、予防保全の考え方に基づき、適切なタイミングで計画的な改修等を進める。</li> </ul>
	山村体験施設	<b>【四季の郷 薬師温泉 やまびこ荘】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 年間 5,000 人以上の利用があるため、劣化状況や利用状況を踏まえて改修等を行い、現在の施設規模を維持する。</li> </ul>
	産業系施設	<b>【勤労福祉会館】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 複合施設であるため、必要な改修等について東京都や他施設と調整の上、総合的に検討する。</li> </ul>
	小学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 老朽化した学校施設の改修・更新については、建築年数や施設の老朽化の程度のほか、近隣校の改築時期や併設・複合施設の状況等を考慮した上で、順次実施する。</li> </ul>
	中学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域施設としての学校の役割を考慮し、防災拠点機能の充実を図るとともに、区の施設との複合化など、地域の特性に応じた特色ある学校施設の整備を進める。</li> </ul>
	幼稚園	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 老朽化した幼稚園の改修・更新については、建築年数や施設の老朽化の程度のほか、近隣校の更新時期や併設・複合施設の状況等を考慮した上で、順次実施する。</li> <li>● 区立幼稚園の認定こども園への移行については、校舎の改修・更新に合わせて実施することとし、定員及び体制等については、待機児童の状況などを踏まえ、個別に判断する。</li> </ul>



	施設類型	施設の維持管理・更新等の方向性
建築物系公共施設	その他教育施設	<p>【教育センター】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 実施している各種事業については、社会情勢や利用者ニーズの変化に伴い、施設の使用方法について常に見直しや対応が求められるため、既存事業の見直しや新規事業の立ち上げの際には、施設改修も見据えた上で、計画的に取り組む。</li> </ul> <p>【青少年プラザ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 現在は区の東地区に 1 施設が設置されていることから、公有地を活用し、区の西地区における設置検討も進める。</li> </ul>
	保育園	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 劣化状況や利用状況を踏まえた計画的な更新を進める。</li> <li>● 登降園管理などの ICT 化や事務用 PC の増設による電気設備の能力不足、空調設備の不具合等へ対応するため、施設の改修や設備更新を検討する。</li> </ul>
	児童館	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 昇降機や駐輪場の未設置など、様々な課題が存在しているため、更新や大規模改修工事に際しては、これらの設置も含めて整備計画を検討する。</li> </ul>
	育成室	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 併設・複合施設もあるため、改修に当たっては他の施設と調整をしながら進める。</li> <li>● 育成室の利用需要は年々増加しているため、施設の保育環境整備を進める。</li> </ul>
	その他子育て施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 築年数が長く経過した施設から大規模改修を検討する。</li> <li>● 施設全てが複合施設であるため、大規模改修等は他施設と調整しながら整備を検討する。</li> </ul>
	保健施設	<p>【健康センター】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 各事業による利用頻度が高いことから、施設規模を維持し、施設の効果的な活用方法について検討する。</li> </ul> <p>【保健サービスセンター本郷支所】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 複合施設との一体的な整備を検討する。</li> </ul>
	高齢福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 改修に当たっては、利用者への影響を踏まえながら慎重に計画を検討する。</li> <li>● 各種設備について老朽化が進んでおり、計画的に修繕や更新を実施する。</li> </ul>
	障害福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公共交通機関の利用しやすい場所にあり、利用率が高く障害者にとってニーズの高い施設が多いため、現在の施設規模を維持していく。</li> </ul>



	施設類型	施設の維持管理・更新等の方向性
建築物系公共施設	庁舎等	<p>【本庁舎】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 「シビックセンター改修基本計画」に基づき、区民ニーズへの対応や組織規模に応じた適切な執務フロアの配置等の様々な課題を解決しながら、建物の健全性の確保を進める。</li> </ul> <p>【清掃事務所等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 廃棄物の収集・運搬作業等の効率化を図るため、文京清掃事務所と本郷分室を統合し、小石川地方合同庁舎(仮称)へ移転することを進める。</li> </ul>
	住宅等	<p>【シルバーピア・障害者住宅・区営住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 「文京区公営住宅等長寿命化計画」に基づき施設の定期的な改修や計画的な修繕・改修を進める。</li> </ul> <p>【自転車駐車場】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 現在、交通系 IC カード等の支払いに対応していないことから、設備更新と合わせて対応を検討する。</li> </ul>
インフラ系公共施設	道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「道路アセットマネジメント基本計画」に基づき適切に道路の維持管理を進める。</li> <li>● 更新の際には、「バリアフリー基本構想」等に基づきバリアフリー化を進め、段差や障害物等のバリアの解消を進める。</li> </ul>
	橋梁	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「橋梁アセットマネジメント基本計画」に基づき、予防保全的な橋梁の点検、修繕、架替等を行い、橋梁の長寿命化及び修繕費用等の縮減を図る。</li> </ul>
	公園等	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 日常的な維持修繕や危険施設等の更新など、維持管理を計画的に行うストックマネジメントに取り組む。</li> <li>● 「文京区公園再整備基本計画」に基づき、年間4園の再整備を実施する計画を進める。</li> </ul>
	公衆便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 利用状況や近隣住民の意向等を考慮しながら施設の更新等を検討する。</li> <li>● 高齢者を始め、障害者、子育てをしている人、外国人の方などにも配慮したトイレ環境の整備を進める。</li> </ul>



### 取組体制の構築

公共施設マネジメント推進部署(企画政策部及び施設管理部)と施設所管部から構成される全庁的な取組体制を構築し、定期的に公共施設マネジメントの状況をレビューしつつ、進捗管理を行っていきます。

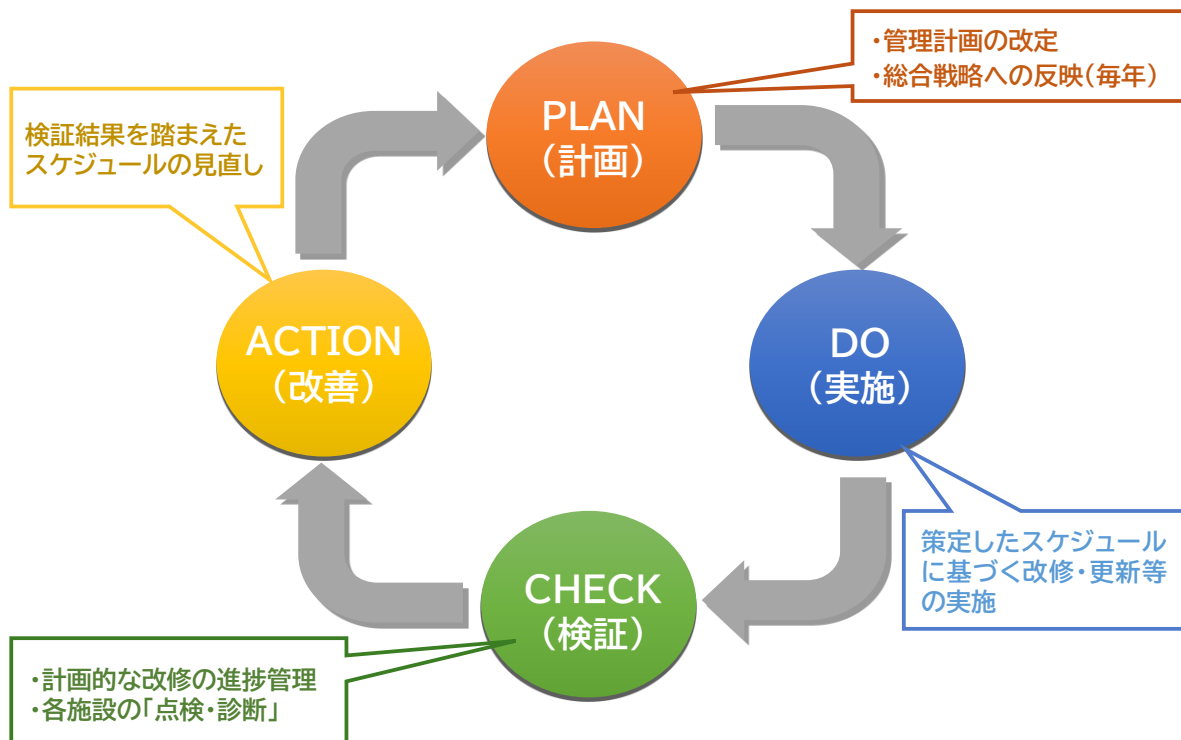
### 情報管理・共有のあり方

各施設等の点検結果や工事履歴等の情報に加えて、コスト情報や利用状況等を一元的に管理・蓄積し、継続的に更新しながら、それらの情報を活用できる仕組みを構築していきます。

### フォローアップの実施方針

管理計画を着実に進めていくため、以下に示す PDCA サイクルを実施していきます。

#### ● フォローアップの実施方針のイメージ



## 文京区公共施設等総合管理計画<概要版> 令和6(2024)年3月改定

文京区役所 企画政策部 企画課

〒112-8555 文京区春日一丁目16番21号

電話 03(5803)1126 FAX 03(5803)1330

