



第2章

データでみる港区の公共施設

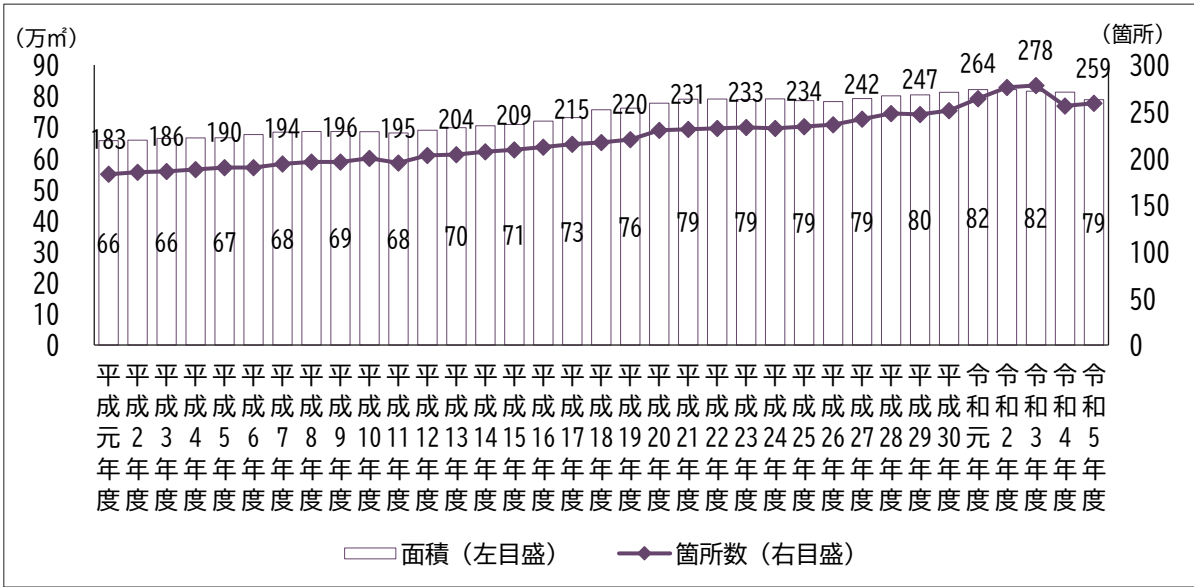
1 公共施設の保有・管理の状況

区有地、区有施設、道路、橋りょう、公園等の保有・管理の状況は以下のとおりです。

■ 区有地

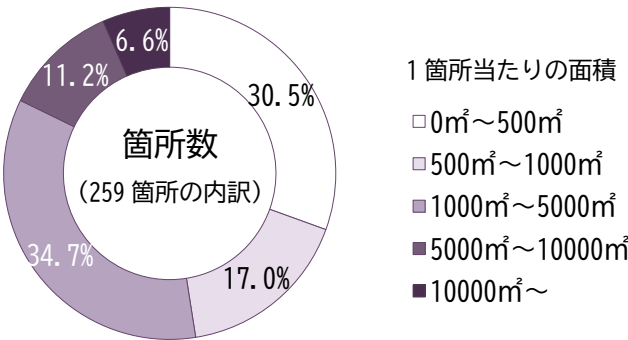
港区公有財産表に基づく区有地の保有量は、令和6（2024）年3月31日時点で、259箇所、約79万㎡となっています。年度間の増減はあるものの概ね増加の傾向にあります。区有地の面積別割合をみると、広い土地が少ないことが分かります。

図表 区有地保有量の推移（各年度3月31日時点）



出典：「各年度 港区公有財産表」より作成

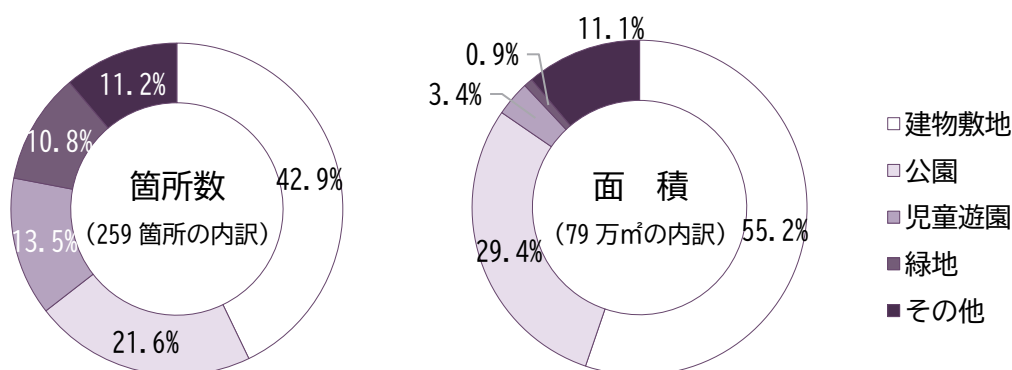
図表 区有地の面積別割合（令和6年3月31日時点）



出典：「令和6年度 港区公有財産表」より作成

令和 5(2023)年度の区有地の活用状況は、以下のとおりです。箇所数、面積ともに建物敷地（区有施設の整備用地）としての活用が一番多く、111 箇所(42.9%)、約 44 万㎡(55.2%)を占めています。その次に、公園としての活用が多い状況です。

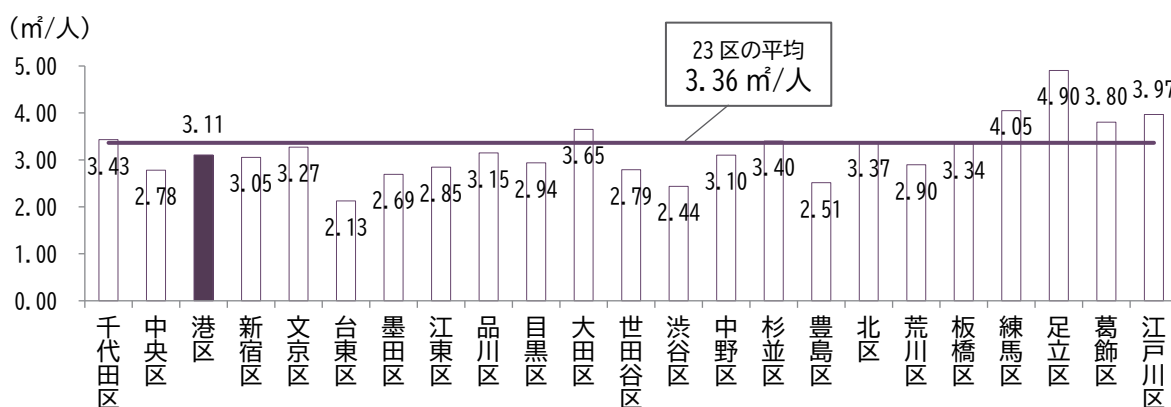
図表 区有地の活用状況の割合（令和 6 年 3 月 31 日時点）



出典：「令和 6 年度 港区公有財産表」より作成

コラム 区有地の 23 区比較

港区における区民一人当たりの区有地保有面積は、約 3.11 ㎡となっており、23 区の中で、12 番目に位置しています。

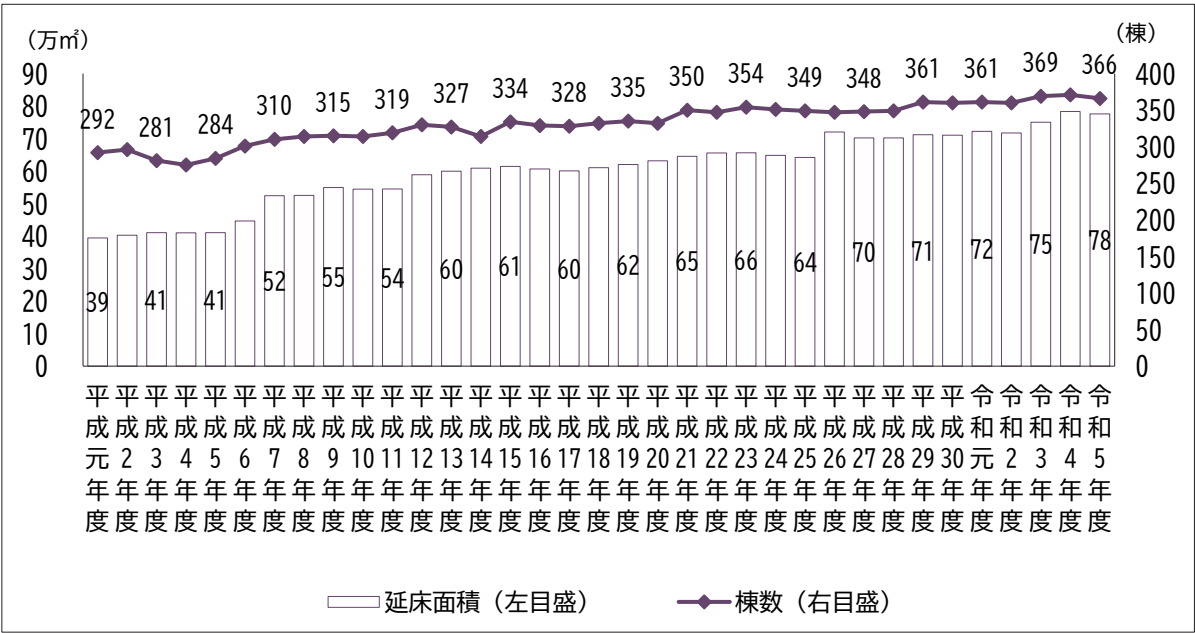


出典：「特別区の統計 令和 5 年度」より作成

■ 区有施設

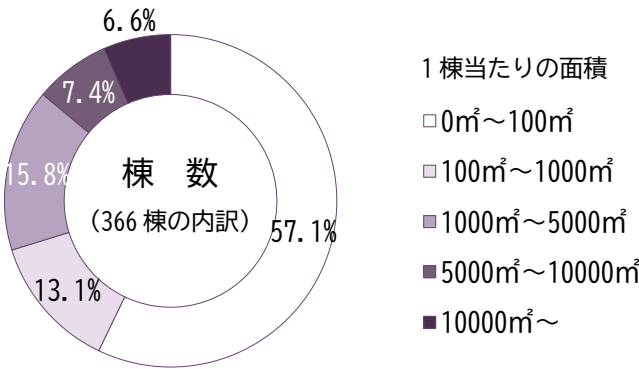
港区公有財産表に基づく区有施設の保有量は、令和6(2024)年3月31日時点で、366棟、約78万㎡となっています。区有地同様に年度間の増減はあるものの概ね増加傾向にあり、平成元(1989)年度の保有面積と比較すると、約2.0倍に増加しています。面積別割合を見ると、1棟当たりの面積が0～100㎡の建物が過半数を超えていることが分かります。

図表 区有施設保有量の推移（各年度3月31日時点）



出典：「各年度 港区公有財産表」より作成

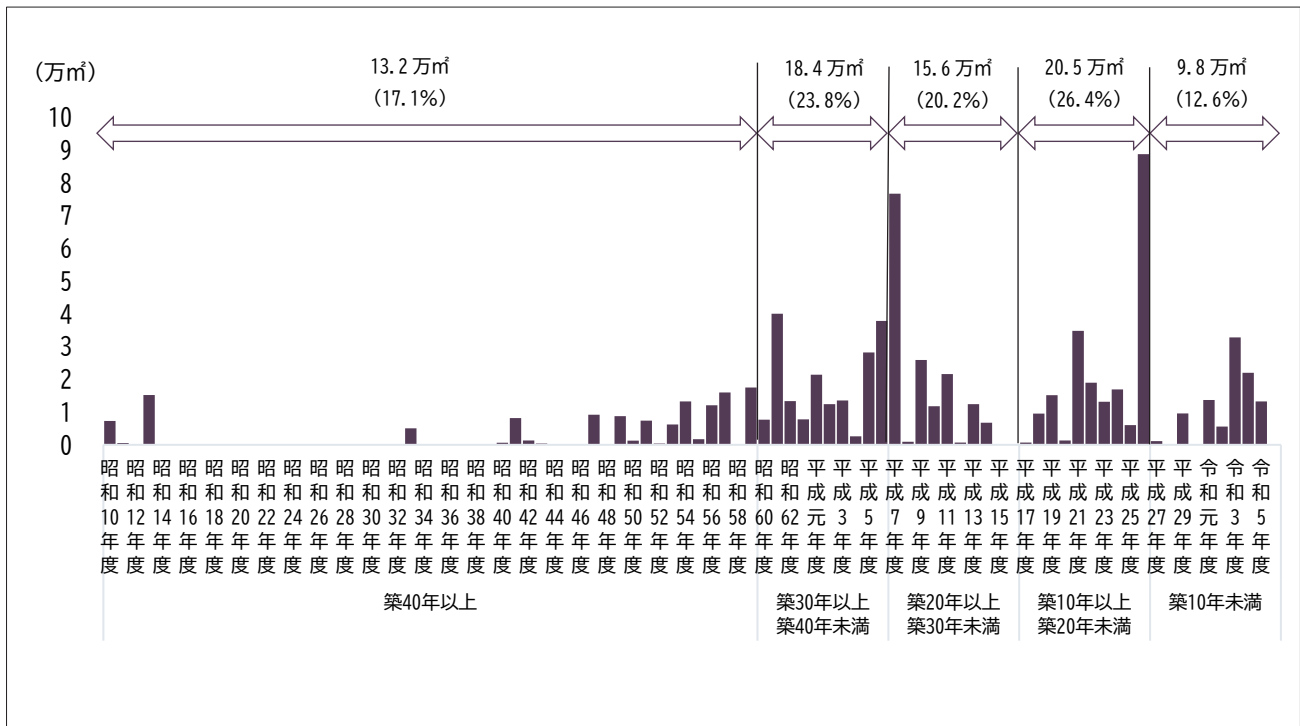
図表 区有施設の面積別割合（令和6年3月31日時点）



出典：「令和6年度 港区公有財産表」より作成

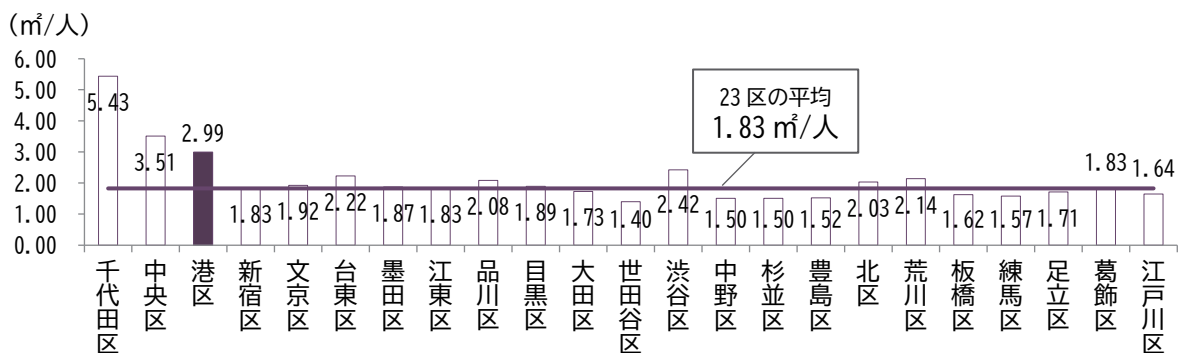
区有施設の築年別整備状況は、以下のとおりです。平成 17(2005)年度から平成 26(2014)年度にかけて整備している割合が最も高く、延床面積で約 20.5 万㎡、割合で 26.4%を占めています。全体的に、老朽化している区有施設が少ないことが分かります。

図表 区有施設の築年別整備状況（令和 6 年 3 月 31 日時点）



コラム 区有施設の 23 区比較

港区における区民一人当たりの区有施設保有面積は、約 2.99 ㎡となっており、23 区で 3 番目に位置しています。



出典：「特別区の統計 令和 5 年度」より作成

■ 道路

区が管理する特別区道及び区有通路の延長の合計は、令和 6(2024)年 4 月 1 日時点で約 221 k m、面積の合計は、約 186 万㎡となっています。道路幅員別の管理状況としては、延長、面積ともに幅員 8.5m以上の区道が最も多く、延長が約 74 k m(33.4%)、面積が約 107 万㎡(57.4%)を占めます。

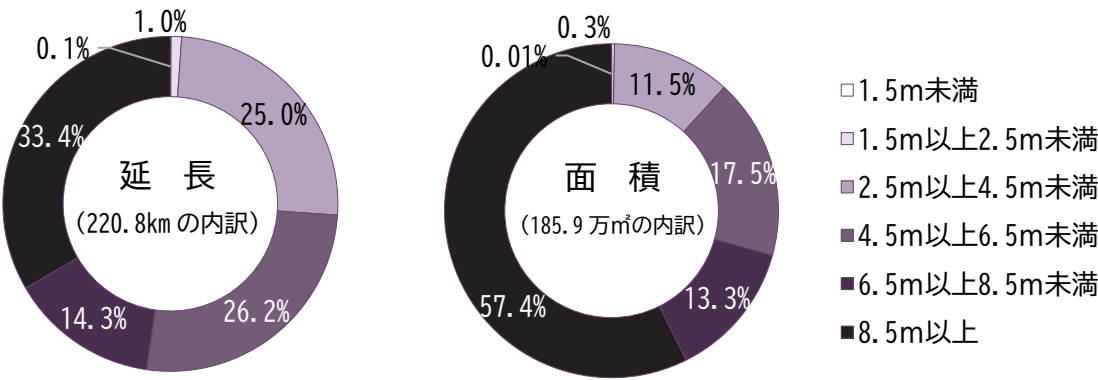
また、区内の街路灯、街路樹の管理状況については、以下のとおりです。

図表 幅員別の延長、面積 (令和 6 年 4 月 1 日時点)

幅員別	延 長 (m)	面 積 (㎡)
1.5m未満	149	193
1.5m以上 2.5m未満	2,219	5,092
2.5m以上 4.5m未満	55,192	213,862
4.5m以上 6.5m未満	57,838	325,767
6.5m以上 8.5m未満	31,661	247,533
8.5m以上	73,695	1,066,834
合 計	220,754	1,859,281

出典：「港区道路台帳調書」より作成

図表 幅員別の延長、面積の構成比(令和6年4月1日時点)



出典：「港区道路台帳調書」より作成

図表 街路灯、街路樹の管理状況 (各年 4 月 1 日時点)

項目	令和 2 年	令和 3 年	令和 4 年	令和 5 年	令和 6 年
街路灯 (基)	9,671	9,651	9,677	9,658	9,579
うち LED 灯の割合 (%)	68.2	71.0	72.7	74.5	76.7
街路樹	5,370	5,313	5,316	5,277	5,397
おもな樹種	多い順に、はなみずき、さくら、いちよう、くすのき、すずかけのき、まてばしい、しらかし、とうかえで、やまぼうし、やまもも				

出典：「港区の街づくり 令和 6 年度版」より作成

■ 橋りょう

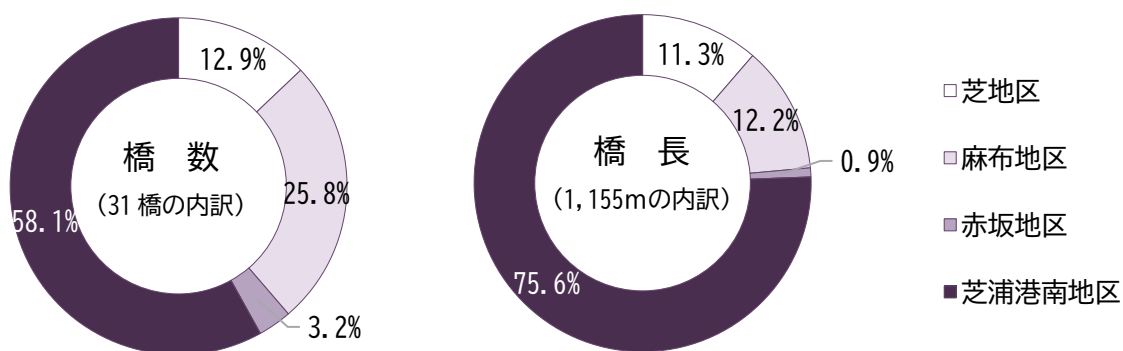
区が管理する道路橋は、令和 6(2024)年 4 月 1 日時点で、31 橋あり、橋長の合計は約 1.2km となっています。特に、運河が縦横に走っている芝浦港南地区では、多数の橋りょうにより各地域を結んでいます。

図表 橋りょうの管理状況（令和 6 年 4 月 1 日時点）

種別	橋数（橋）	橋長（m）
鋼 橋	28	1,063
鉄筋コンクリート橋	3	92
合 計	31	1,155

出典：「橋りょう台帳」より作成

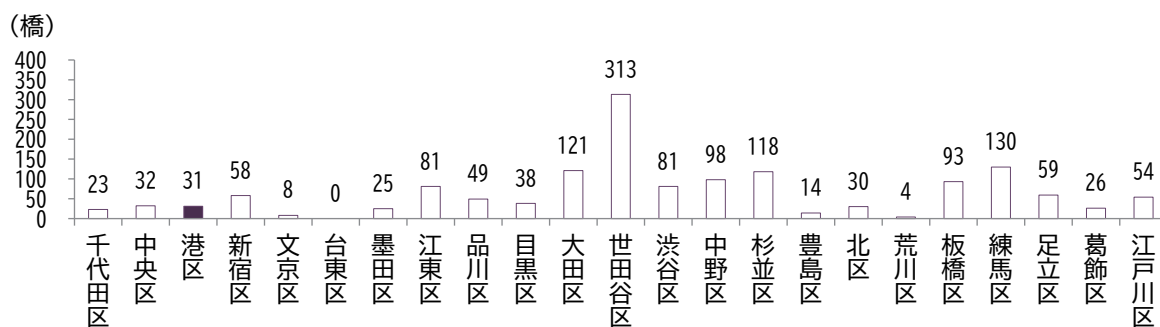
図表 橋数、橋長の地区別構成比（令和 6 年 4 月 1 日時点）



出典：「橋りょう台帳」より作成

コラム 橋りょうの 23 区比較

令和 5(2023)年 4 月 1 日時点において区が管理している道路橋の橋数は、31 橋であり、23 区で、15 番目に位置しています。



出典：「特別区の統計 令和 5 年度」より作成

■ 公園等

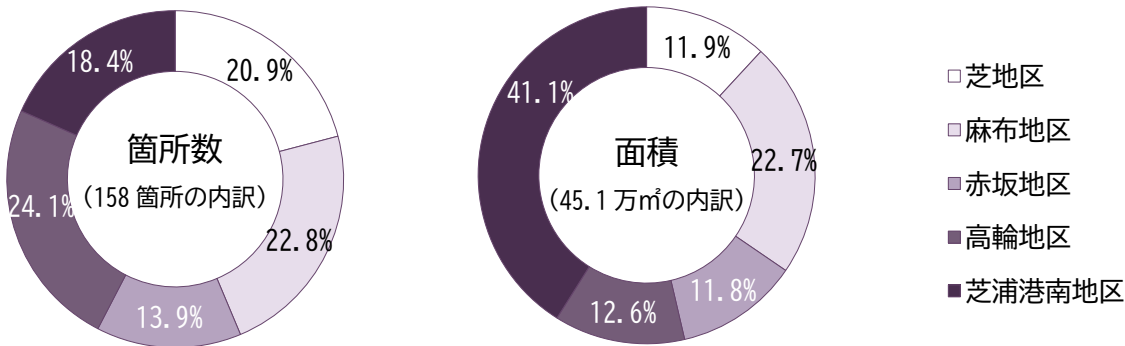
区が管理する公園等は、令和6(2024)年4月1日時点で、158箇所あり、面積は約45万㎡となっています。地区別の箇所数、面積の構成比を見ると、箇所数には、あまり偏りはなく、面積としては、芝浦港南地区が最も広い状況です。

図表 公園等の管理状況（令和6年4月1日時点）

種 別	箇所数（箇所）	面 積（㎡）
公 園	49	321,264
児童遊園	57	41,712
緑 地	42	79,915
遊び場	10	8,183
合 計	158	451,074

出典：「港区の街づくり 令和6年度版」より作成

図表 地区別の箇所数、面積の構成比（令和6年4月1日時点）

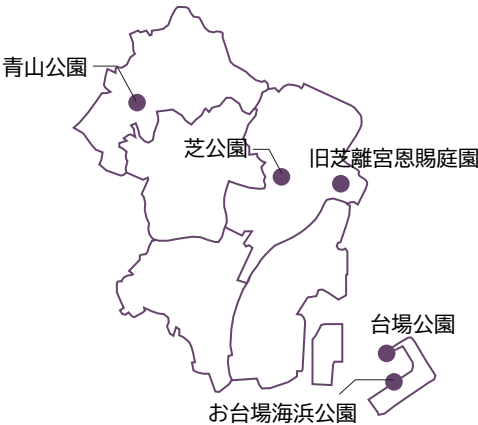


出典：「港区の街づくり 令和6年度版」より作成

コラム 区内の都立公園等

区内には、区が管理する公園や児童遊園等のほかに、都立公園や都立庭園等もあります。

施設名	所在地
青山公園	港区六本木七丁目ほか
芝公園	港区芝公園一丁目ほか
台場公園、お台場海浜公園	港区台場一丁目ほか
旧芝離宮恩賜庭園	港区海岸一丁目



2 公共施設の配置・利用の状況

ここでは、用途（行政サービス）別に施設の配置状況や利用状況※等を紹介します。
本資料では、用途の分類を以下のとおりとします。掲載している情報は、令和7（2025）
年1月1日時点のものです。

用 途	ページ
— 建 物 —	
本庁舎・総合支所	32
区民センター	33
区民協働スペース	34
産業施設	35
いきいきプラザ等	36
高齢者支援施設	37
障害者支援施設	38
保健衛生施設	39
学童クラブ	40
放課 G0→、放課 G0→クラブ	41
児童館、子ども中高生プラザ等	42
保育園、保育室等	43
子育てひろば、みなと保育サポート	44
その他の子育て支援施設	45
区民向け住宅	46
交通施設	47
環境、清掃、リサイクル施設	48
中学校	49
小学校	50
幼稚園	51
スポーツ施設	52
図書館等	53
その他の教育施設	54
その他の施設	55
— 公園等 —	
公園	56
児童遊園	57
緑地	58
遊び場	59

※各グラフで計上している数値の条件については、出典元の資料をご確認ください。

■ 本庁舎・総合支所

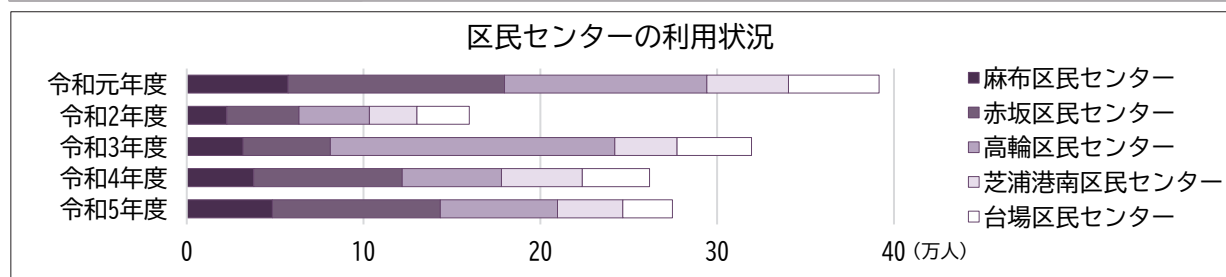
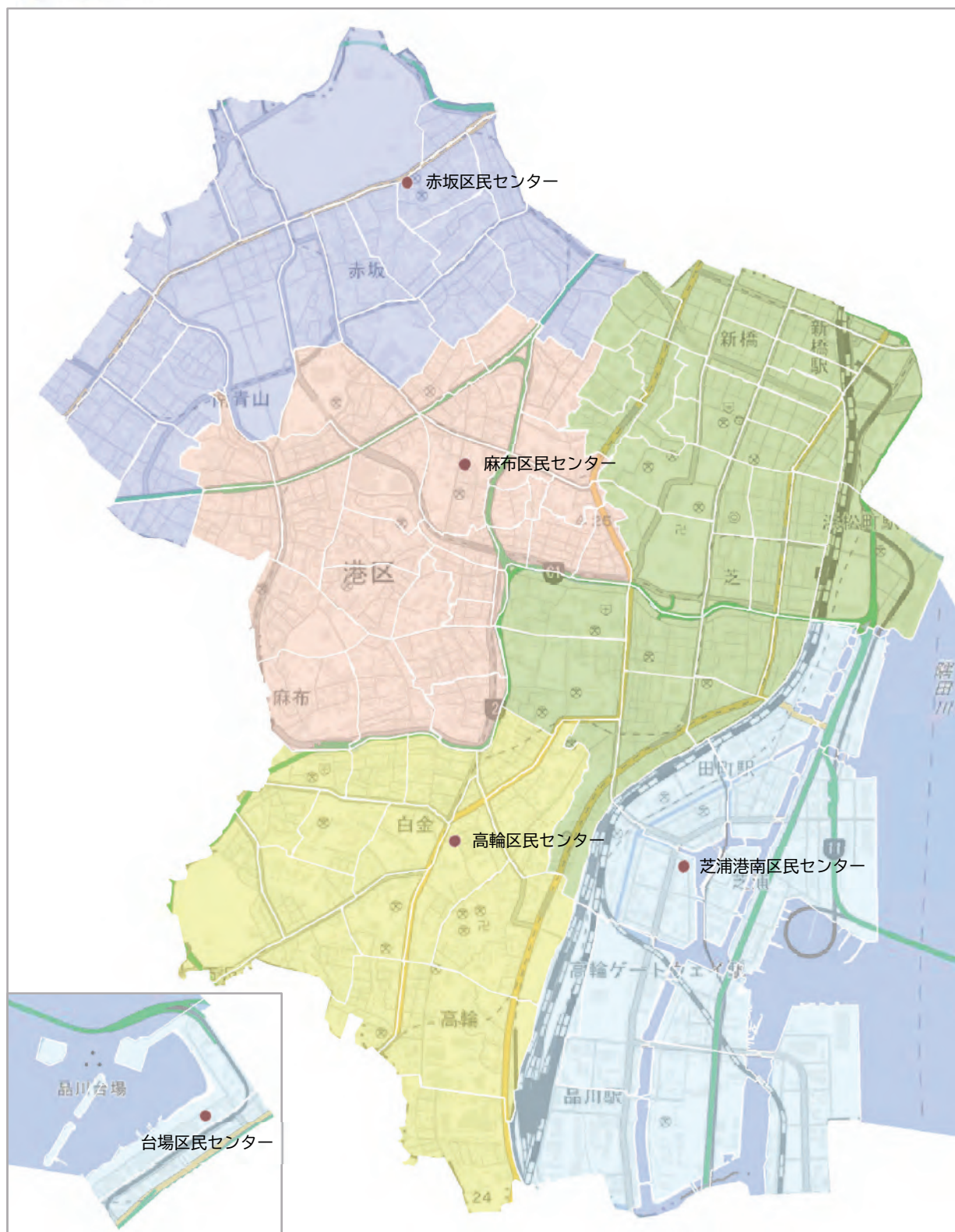


凡 例

- 既存施設
- ✱ 整備予定施設

この地図は、国土地理院の地理院地図を加工して作成したものです。
※以降のページも同様です。

■ 区民センター



出典：「港区の地域行政（総合支所） 令和6年度版」より

■ 区民協働スペース

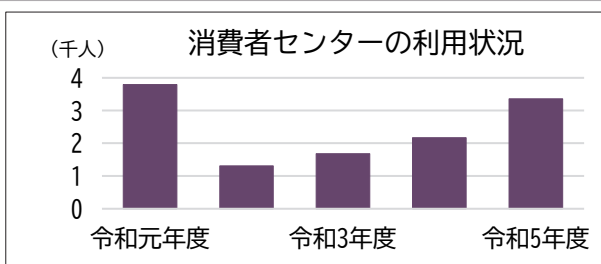
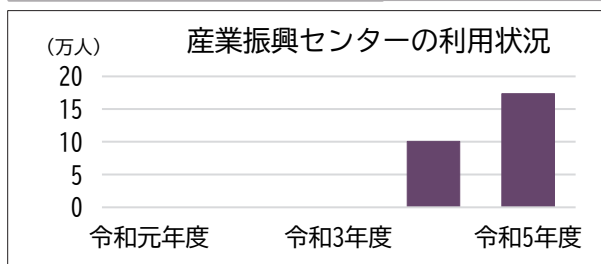
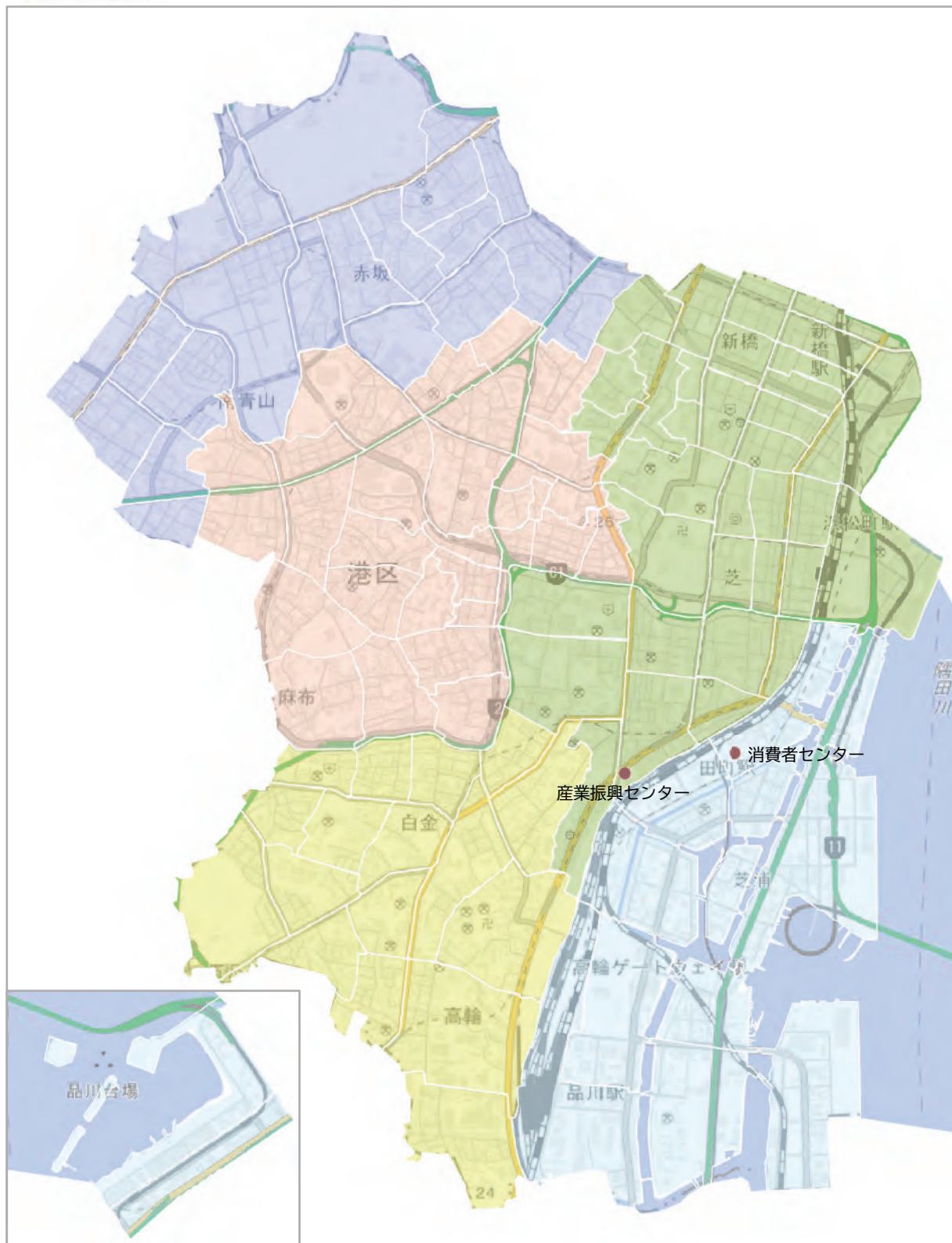


区民協働スペースとは…

地域の課題解決に向けた区民と区との協働の場及び区民相互の活動の場として、会議室を基本とした区民協働スペースを設置しています。

[利用対象] 区民と区が協働して行う地域課題解決のための活動又は公共的もしくは公益的な活動を行う団体

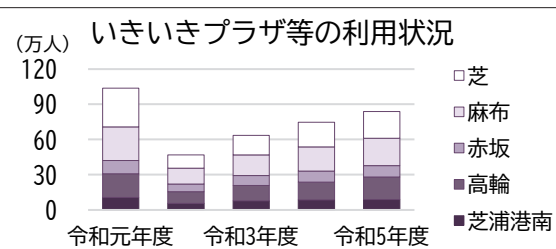
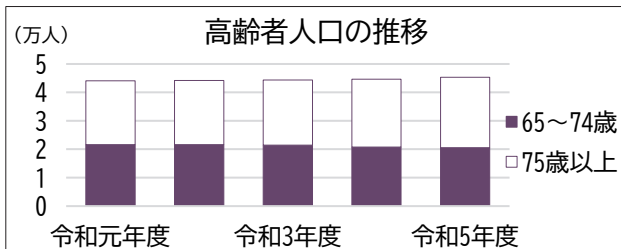
産業施設



※産業振興センターは令和4年4月1日に開館しました。

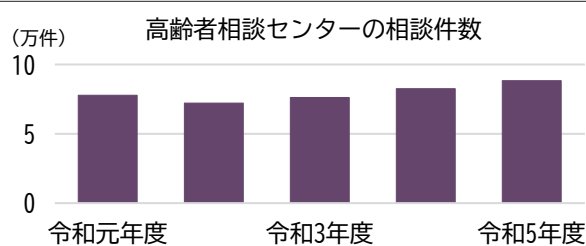
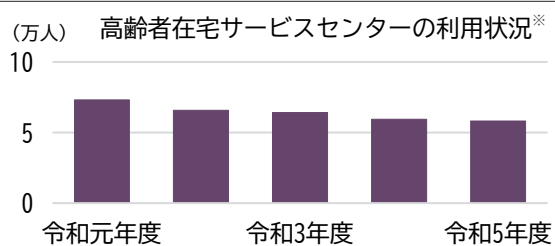
出典：「港区行政資料集 令和6年度版」より作成

■ いきいきプラザ等



出典：「港区の保健福祉 令和6年度版」より作成

■ 高齢者支援施設



※通所介護事業の延べ利用者数です。

出典：「港区の保健福祉 令和6年度版」より作成

■ 障害者支援施設



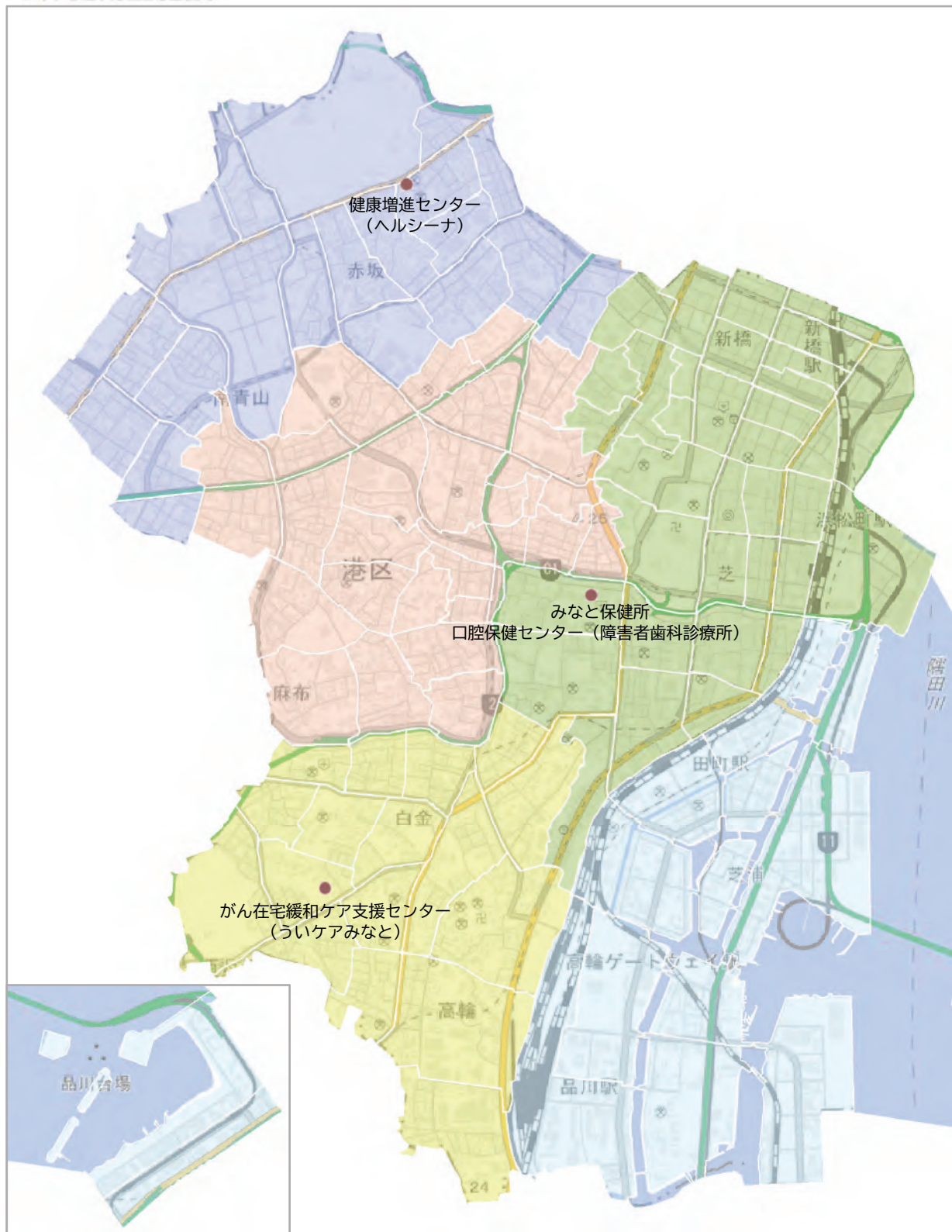
■精神障害者地域活動支援センター（あいはーと・みなの）とは…

精神障害者に対して、社会との交流や創作的活動の機会を提供するほか、相談支援やボランティアの育成等を実施しています。

■障害保健福祉センター（ヒューマンがらぎ）とは…

区内の障害者に対して、障害の種類や程度、年齢に応じた各種相談、通所指導・訓練などの事業を行い、障害者の地域における保健福祉の増進を図っています。

■ 保健衛生施設



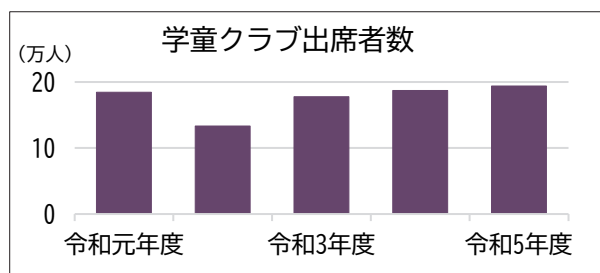
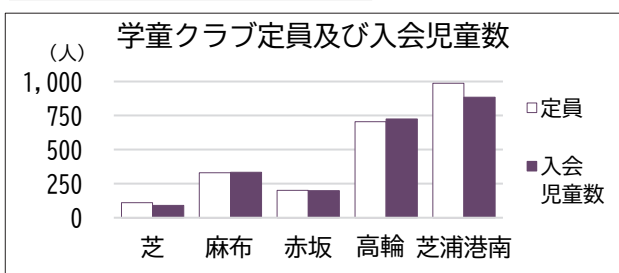
■ 健康増進センター（ヘルシーナ）とは…

医師・管理栄養士・健康運動指導士のもとで、「健康度測定」を行い、個人にあった健康づくりメニューを作成するほか、各種健康教室を行っています。

■ がん在宅緩和ケア支援センター（ういケアみなと）とは…

がん患者（がん患者であった者を含む。）が住み慣れた地域で安心して療養生活を営むことができるよう、がん患者及びその家族を支援しています。

■ 学童クラブ

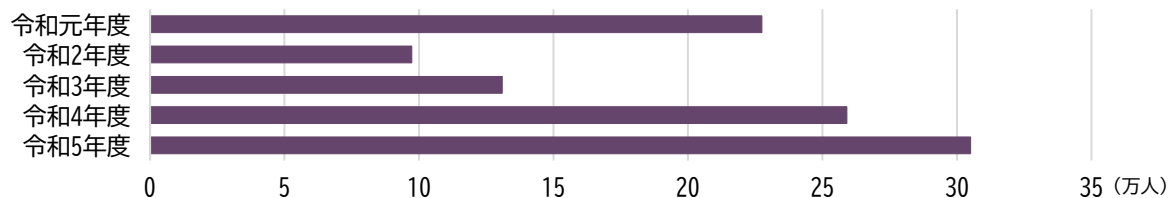


出典：「港区の子ども・家庭支援 令和6年度版」より作成

■ 放課 G0→、放課 G0→クラブ



放課G0→・放課G0→クラブの参加者推移

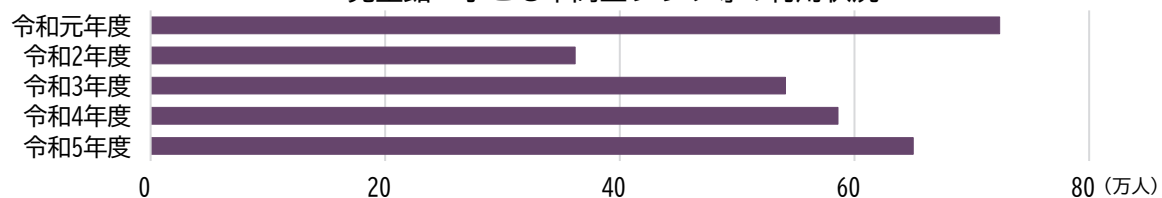


出典：「港区行政資料集 令和6年度版」より作成

■ 児童館、子ども中高生プラザ等

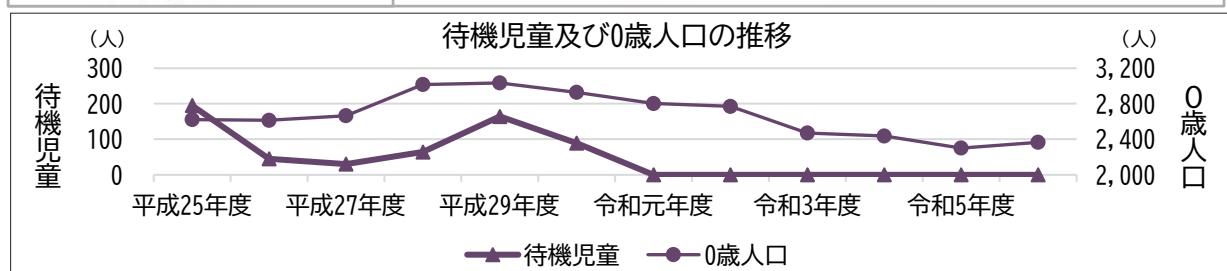


児童館・子ども中高生プラザ等の利用状況

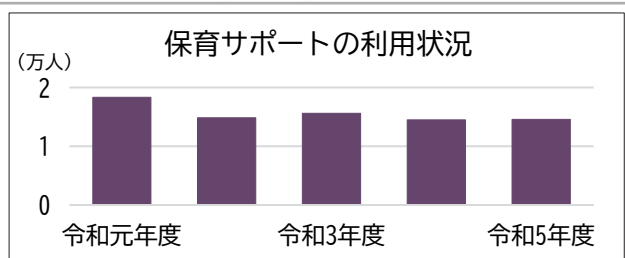
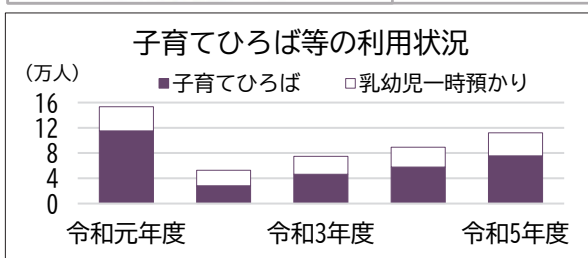


出典：「港区の地域行政 令和6年度版」より作成

■ 保育園、保育室等



■ 子育てひろば、みなと保育サポート



出典:「港区の子ども・家庭支援 令和6年度版」より作成

■ その他の子育て施設



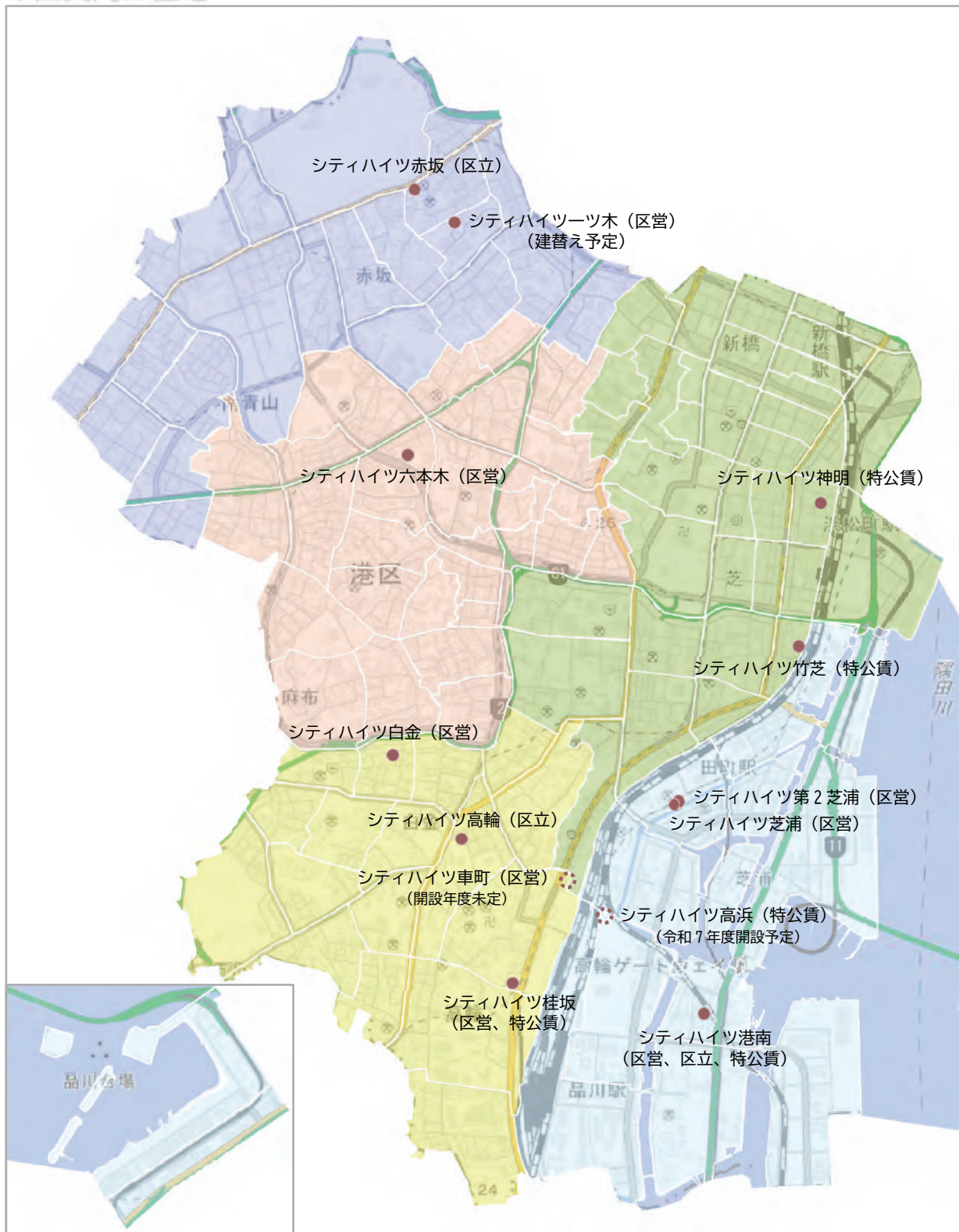
■ 子育てひろば「あい・ぽーと」とは…

親子で自由に遊ぶつどいの広場や一時保育、子育てと家庭を支援する人材の育成等を実施する地域の子育ての交流拠点です。

■ みなと子育て応援プラザ Pokke

ショートステイ事業、トワイライトステイ事業、子育てひろば事業、乳幼児一時預かり事業等のサービスを提供する施設です。

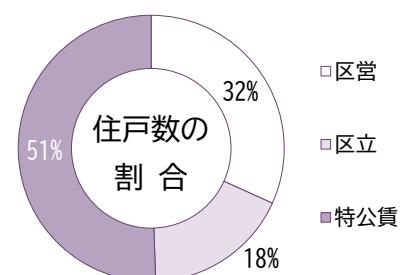
■ 区民向け住宅



■ 区民向け住宅 (全 831 戸) について

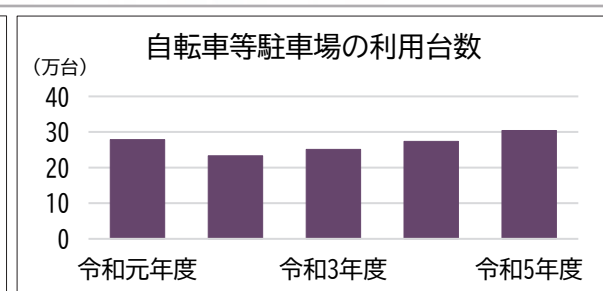
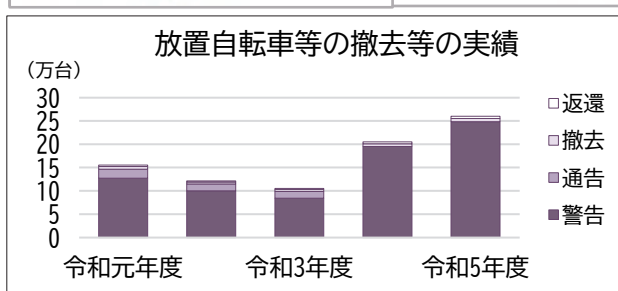
区は所得の低い方を対象として「区営住宅 (264 戸)」、中堅所得者を対象として「区立住宅 (147 戸)」「特定公共賃貸住宅 (420 戸)」を供給しています。

区営住宅……………所得の低い方(家族・単身)向けの住宅<公営住宅法>
 区立住宅……………中堅所得者(家族)向けの住宅
 特定公共賃貸住宅…中堅所得者(家族・単身)向けの住宅<特優賃法>



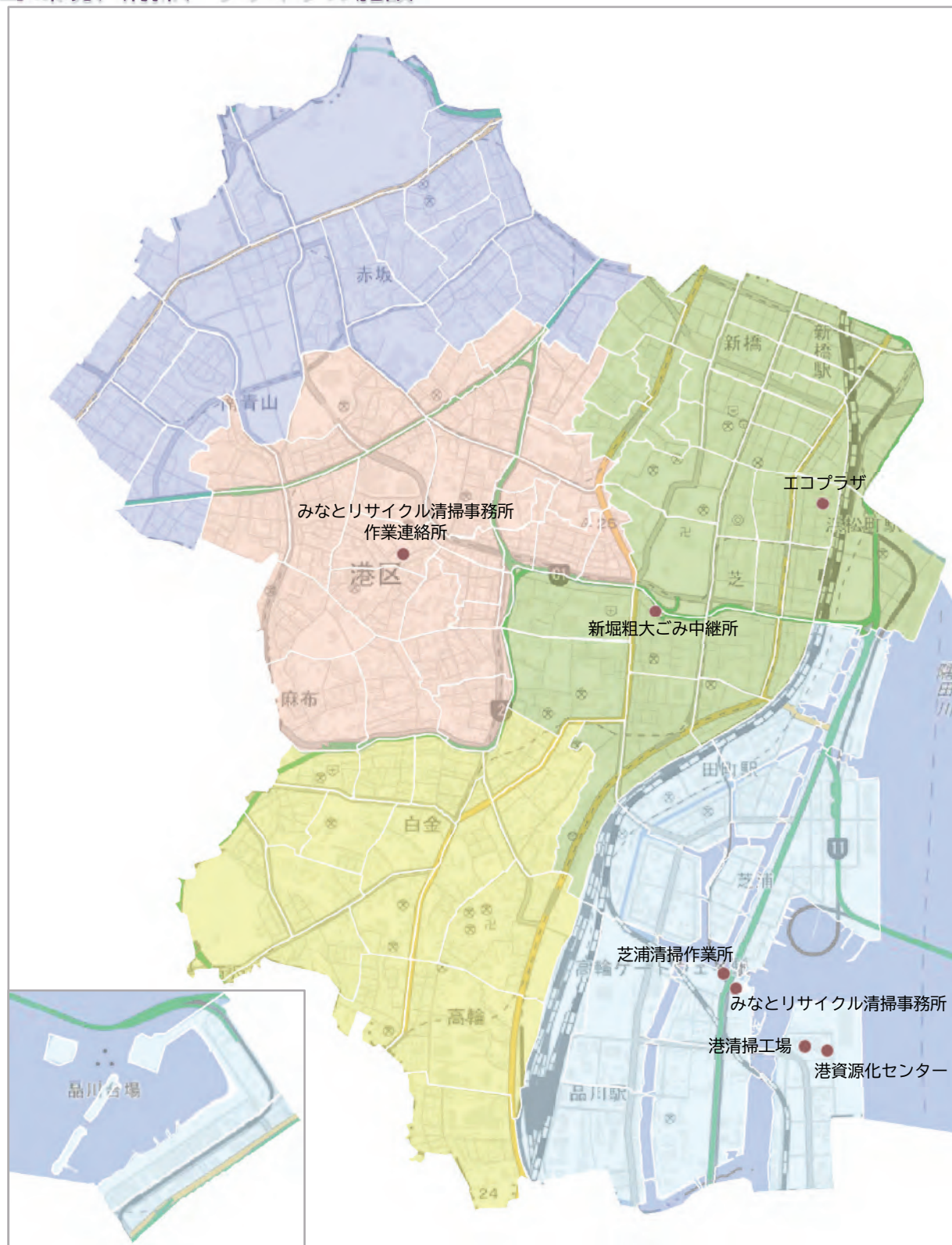
出典:「港区の街づくり 令和6年度版」より作成

交通施設



出典:「港区の街づくり 令和6年度版」より作成

■ 環境、清掃、リサイクル施設



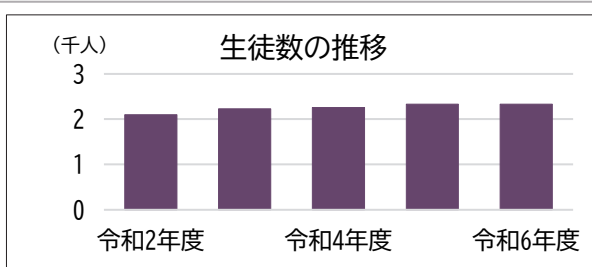
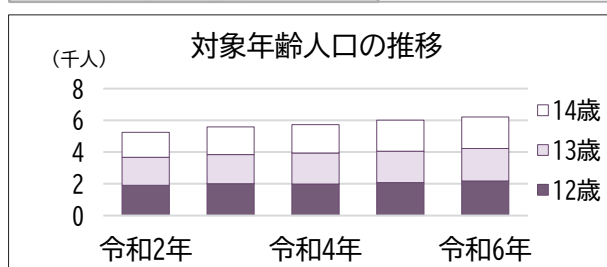
■ エコプラザとは…

環境負荷の少ない生活文化の形成に向けて、情報発信、セミナー、ワークショップ、展示等を実施しています。

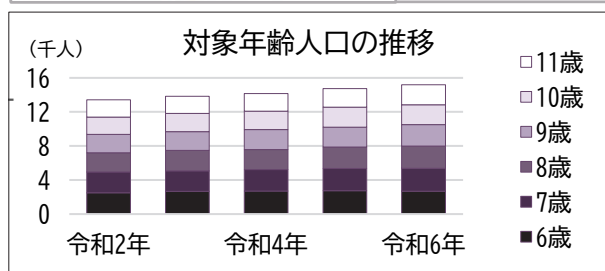
■ 港資源化センターとは…

港区内で回収した資源プラスチック、ペットボトル、びん、缶を選別、圧縮、梱包し、再生工場へと引き渡すための中間処理を行っています。

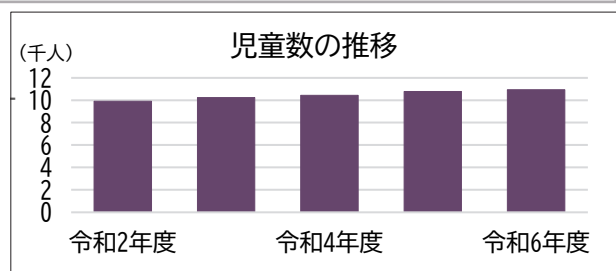
中学校



■ 小学校

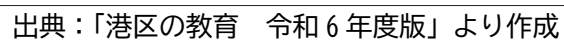
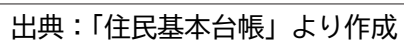


出典：「住民基本台帳」より作成

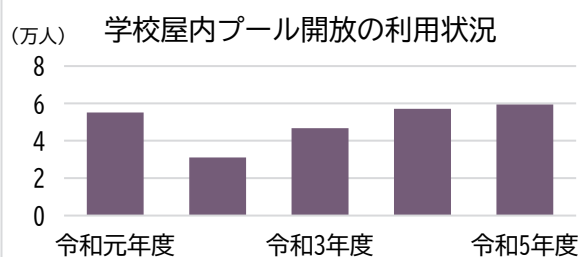
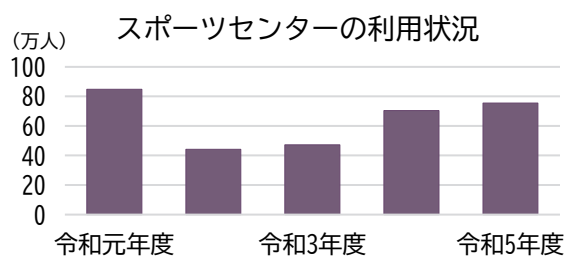


出典：「港区の教育 令和6年度版」より作成

Map of Minami-ku, Yokohama, showing the locations of 15 kindergartens. The map is color-coded by ward: Aomori (blue), Nishi (orange), Kanagawa (green), and Minami (yellow). Kindergartens are marked with red dots and labeled: 青南幼稚園 (Aomori), 赤坂中之町幼稚園 (Aomori), 麻布幼稚園 (Nishi), 南山幼稚園 (Nishi), 本村幼稚園 (Nishi), 三光幼稚園 (Nishi), 白金台幼稚園 (Minami), 高輪幼稚園 (Minami), 港南幼稚園 (Minami), 赤羽幼稚園【移転前】 (Kanagawa), 赤羽幼稚園【移転後】 (Kanagawa), 芝浦アイランドこども園 (Kanagawa), 芝浦幼稚園 (Kanagawa), 新橋 (Kanagawa), 新橋駅 (Kanagawa), 品川台 (Minami), 品川駅 (Minami), 品川台にじのはし幼稚園 (Minami). An inset map shows the location of Minami-ku within the larger Yokohama area.

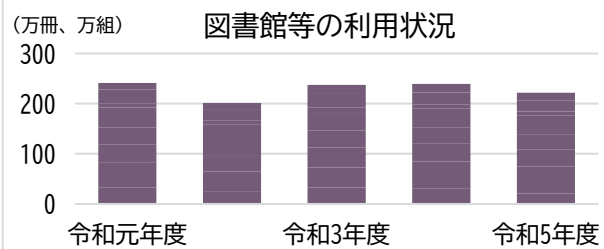
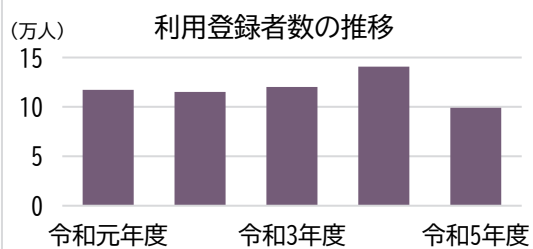


■ スポーツ施設



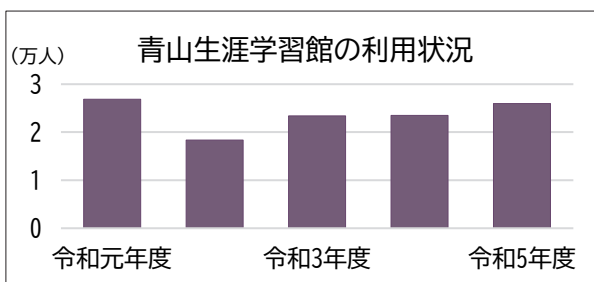
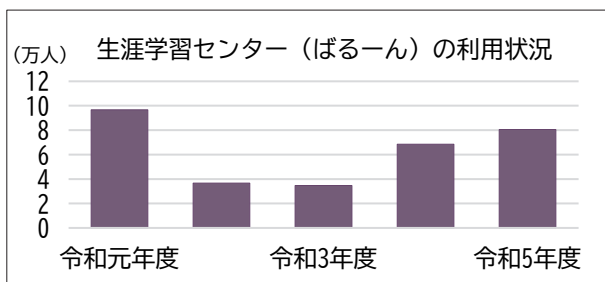
出典：「港区の教育 令和6年度版」より作成

■ 図書館等



出典：「港区の教育 令和6年度版」より作成

■ その他の教育施設



出典：「港区の教育 令和6年度版」より作成

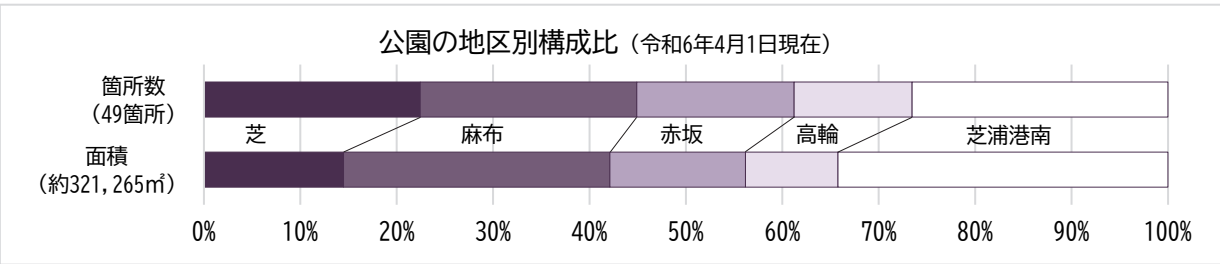
■ その他の施設



■ 区外の施設

施設名	所在地
みなと区民の森環境学習施設	東京都あきる野市戸倉字刈寄谷 2403-6
大平台みなと荘	神奈川県足柄下郡箱根町大平台 294
箱根ニコニコ高原学園	神奈川県足柄下郡箱根町仙石原 502

■ 公園

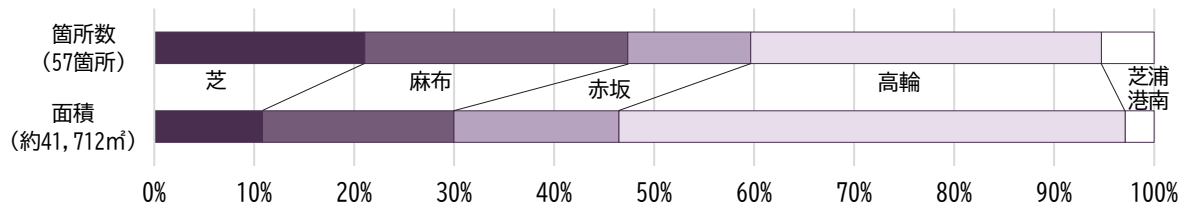


出典：「港区の街づくり 令和6年度版」より作成

■ 児童遊園

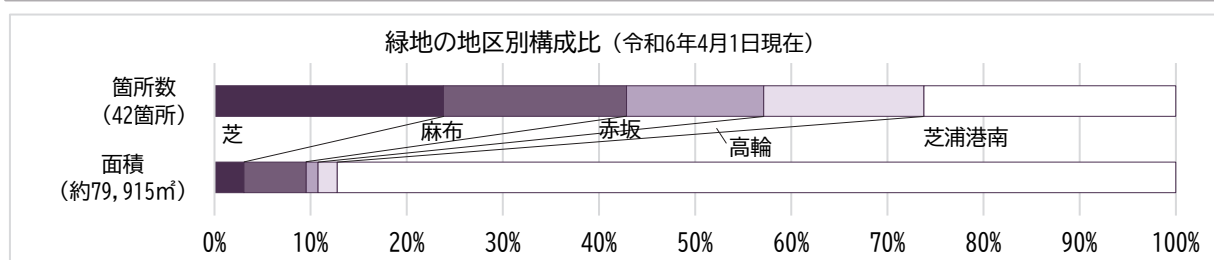


児童遊園の地区別構成比（令和6年4月1日現在）



出典：「港区の街づくり 令和6年度版」より作成

■ 緑地



出典：「港区の街づくり 令和6年度版」より作成

遊び場



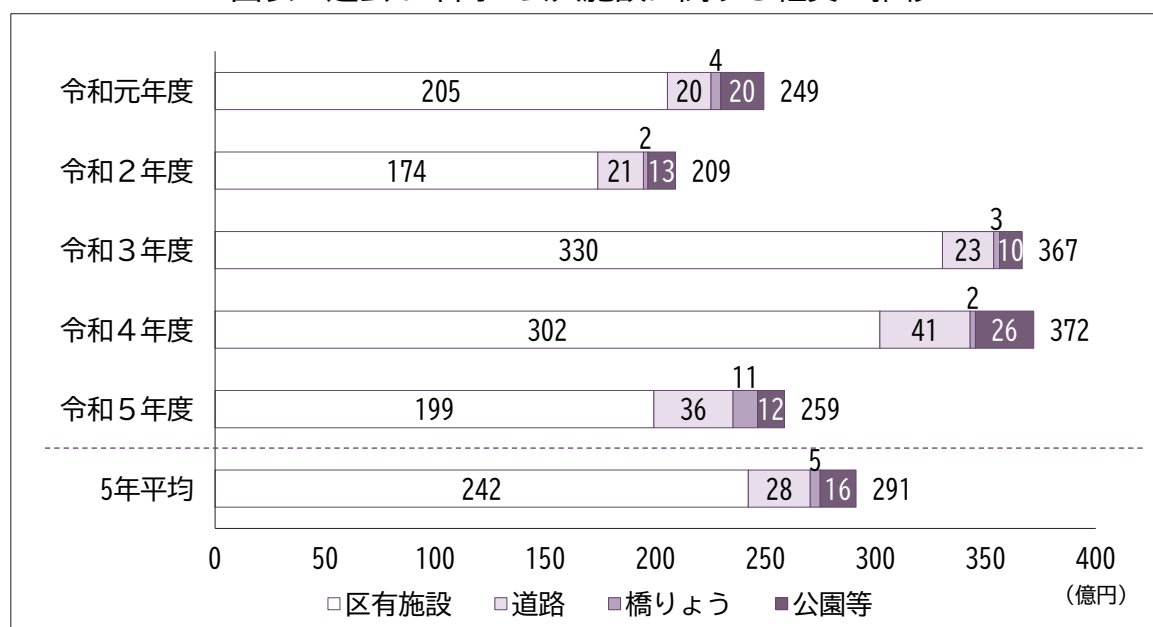
3 公共施設にかかる経費

区有地、区有施設、道路、橋りょう、公園等にかかる経費の状況は以下のとおりです。

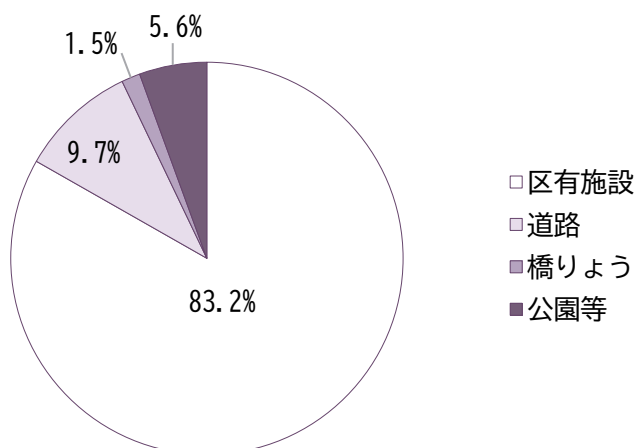
公共施設全体にかかる経費

令和元(2019)年度から令和5(2023)年度までの公共施設全体にかかる経費は、5年間の平均で約291億円となっています。5年平均の内訳をみると、区有施設が約242億円で全体の83.2%、同じく、道路が約28億円で9.7%、橋りょうが約5億円で1.5%、公園等が約16億円で5.6%となっています。

図表 過去5年間の公共施設に関する経費の推移



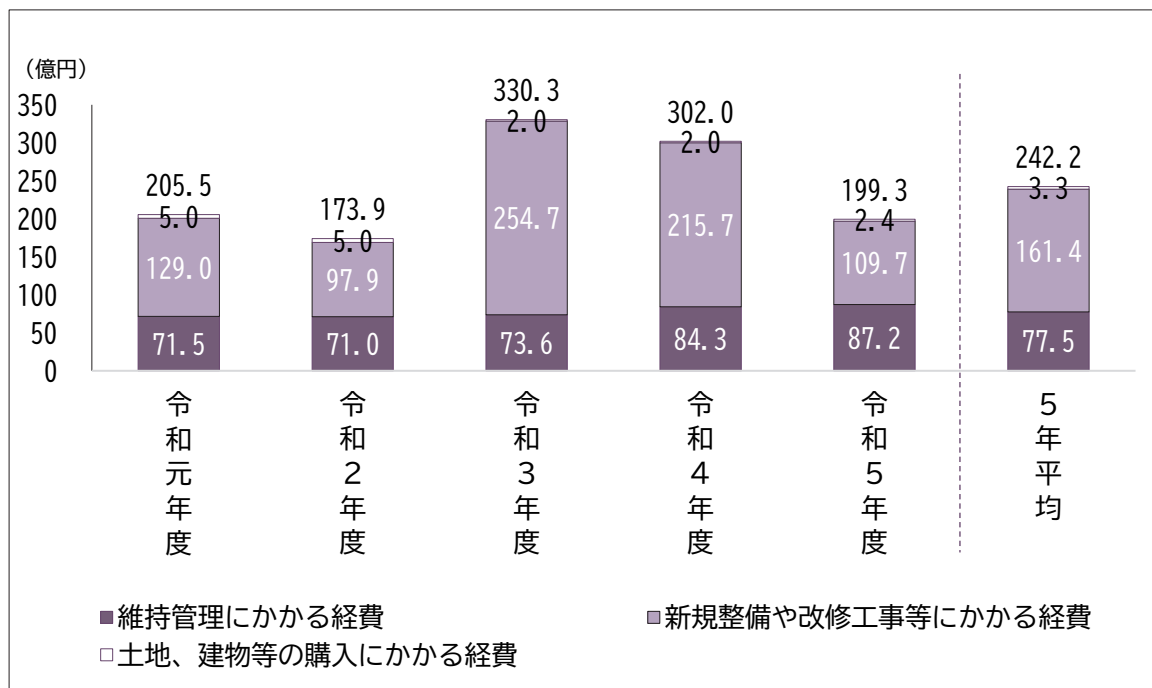
図表 過去5年間の公共施設に関する経費の割合



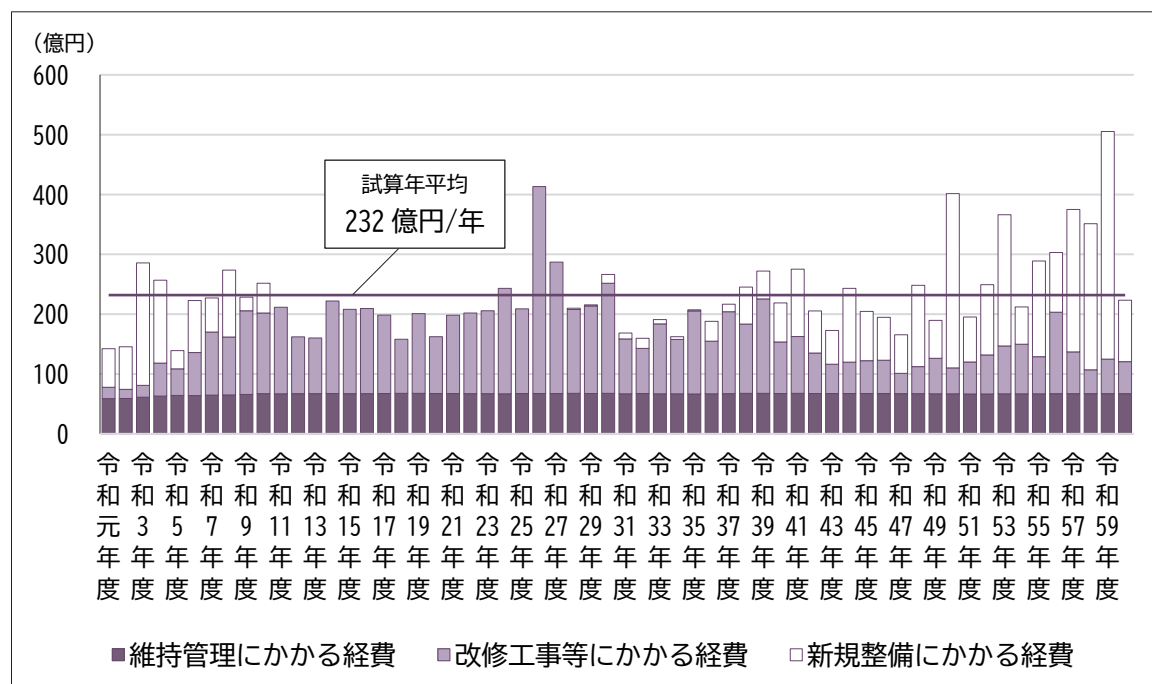
■ 区有施設にかかる経費

令和元(2019)年度から令和5(2023)年度までの区有施設にかかる経費は、5年間の平均で約242.2億円となっています。新規整備や改修工事等にかかる経費が161.4億円と最も大きく、全体の約67%を占めています。令和元年度から60年間の将来経費については、1年あたり、平均で約232億円かかる見込みです。

図表 過去5年間の区有施設に関する経費の推移



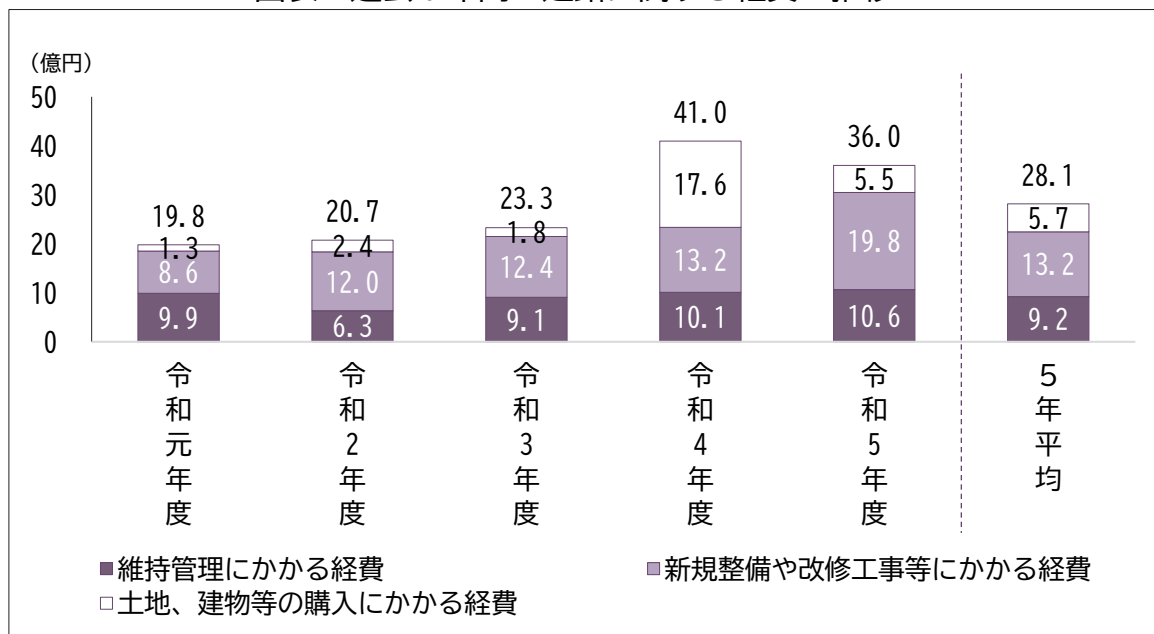
図表 区有施設の将来経費（令和5年度試算）



■ 道路にかかる経費

令和元(2019)年度から令和5(2023)年度までの道路にかかる経費は、5年間の平均で約28.1億円となっています。新規整備や改修工事等にかかる経費が13.2億円と最も大きく、全体の約47%を占めています。

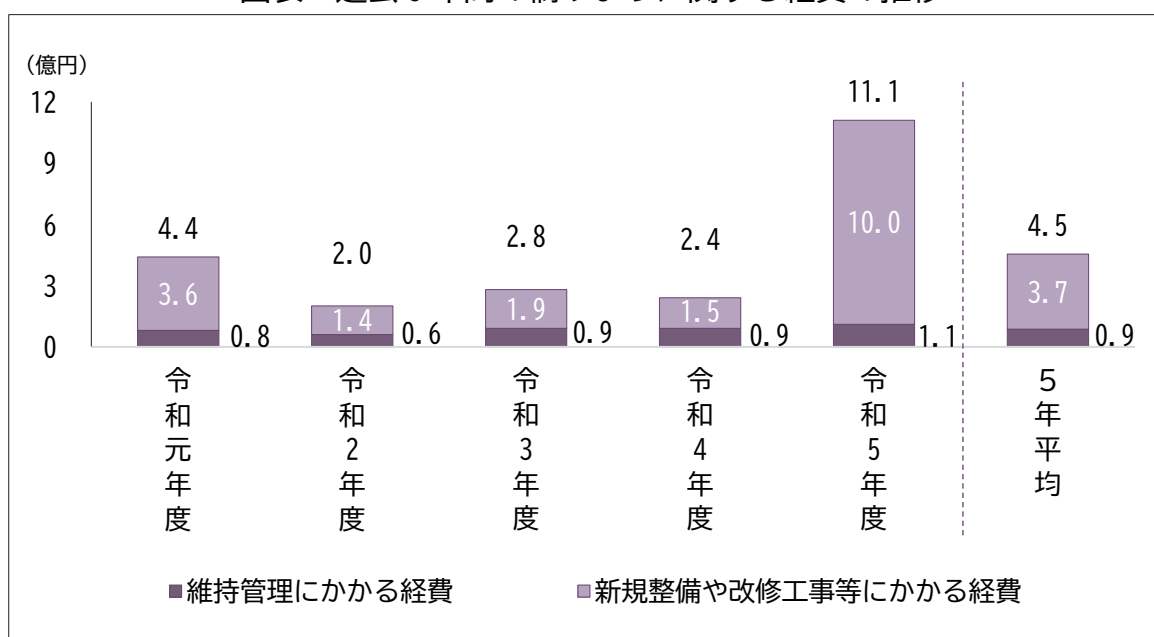
図表 過去5年間の道路に関する経費の推移



■ 橋りょうにかかる経費

令和元(2019)年度から令和5(2023)年度までの橋りょうにかかる経費は、5年間の平均で約4.5億円となっています。新規整備や改修工事等にかかる経費が3.7億円と最も大きく、全体の約81%を占めています。

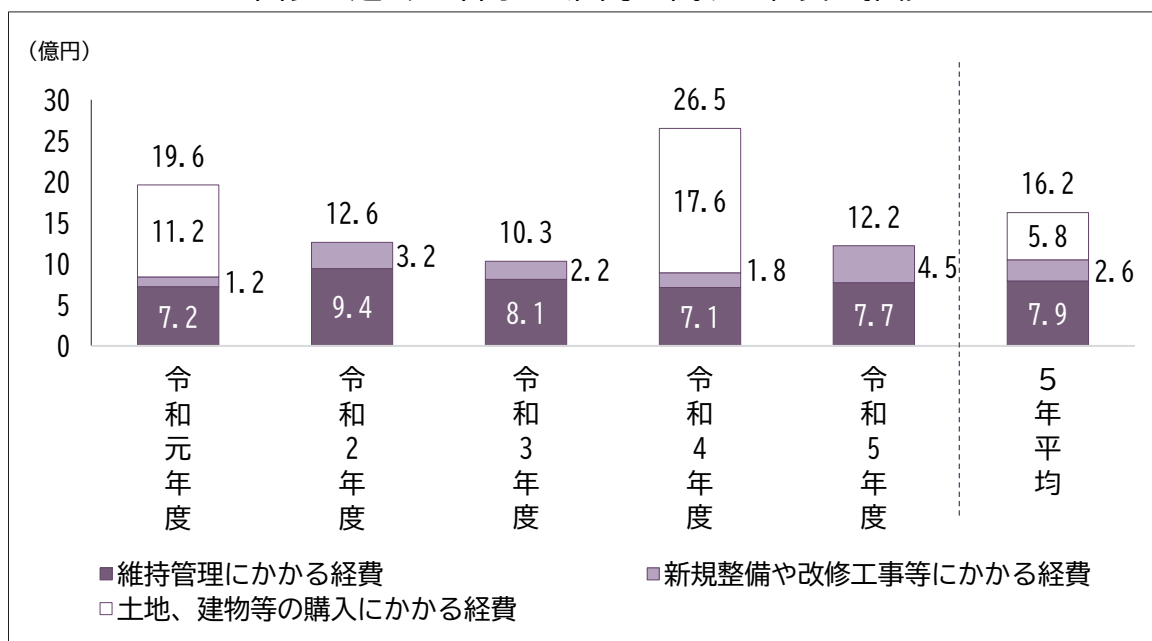
図表 過去5年間の橋りょうに関する経費の推移



■ 公園等にかかる経費

令和元(2019)年度から令和5(2023)年度までの公園等にかかる経費は、5年間の平均で約16.2億円となっています。維持管理にかかる経費が7.9億円と最も大きく、全体の約49%を占めています。

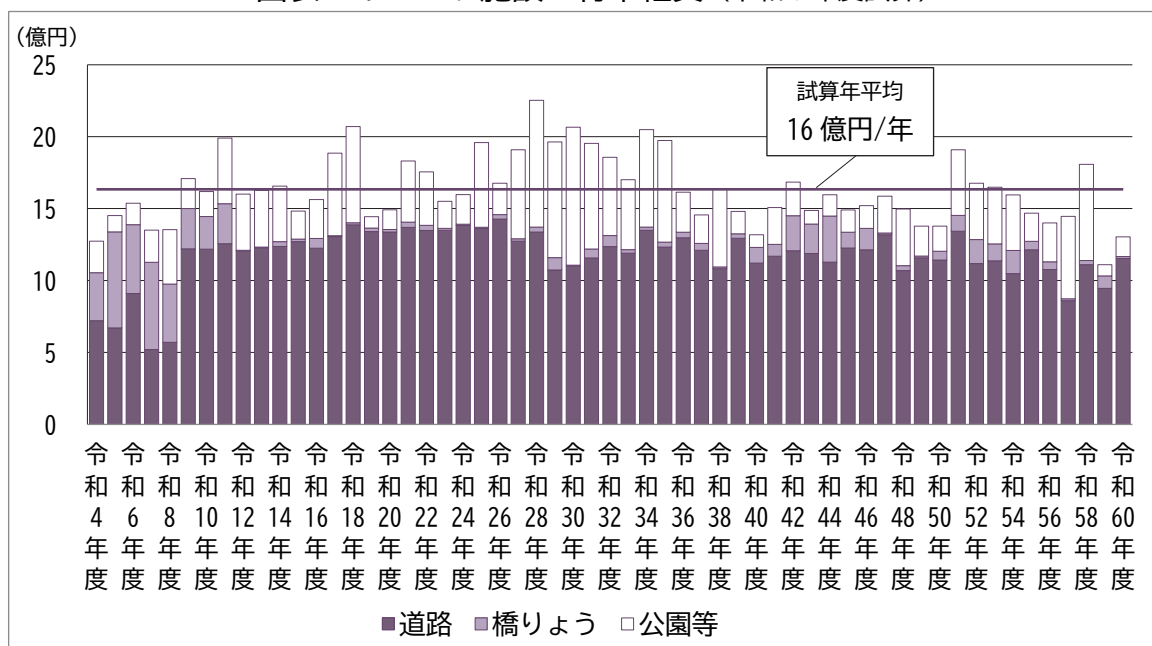
図表 過去5年間の公園等に関する経費の推移



■ インフラ施設にかかる将来経費

インフラ施設にかかる今後57年間の将来経費については、1年あたり、平均で約16億円かかる見込みです。

図表 インフラ施設の将来経費（令和3年度試算）



※上記将来経費は、インフラ施設の整備から解体までにかかる工事費を対象としており、各分野の事業として実施している経費を含んでいません。

4 区政モニターアンケート調査の結果

■ アンケート内容

令和6（2024）年度の区政モニターアンケート調査において、より効率的・効果的に公共施設マネジメントを推進していくため、区民の皆様から公共施設（建物）について感じている思いやご意見を伺いました。アンケート調査の概要は、以下のとおりです。

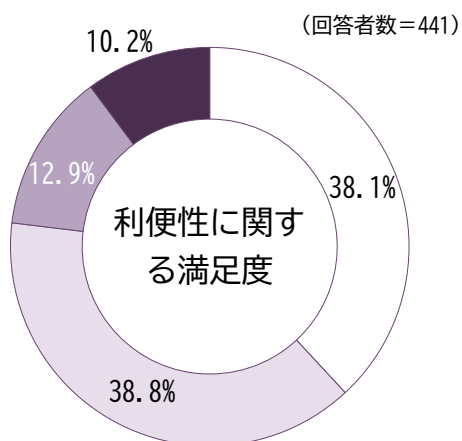
項 目	内 容
調査期間	令和6（2024）年10月15日から令和6（2024）年10月28日まで
調査対象者	令和6年度区政モニター30名 令和6年度アンケート協力員674名
調査設計	フェイスシート6問 設問35問
調査方法	郵送調査
回答状況	送付数674件 回答数441件 回収率65.4%

■ アンケート結果概要

■ 公共施設（建物）の現状に関する質問 6問

問1

公共施設（建物）の利用しやすさ（混雑具合や予約の取りやすさ）について、日頃どのように感じていますか。

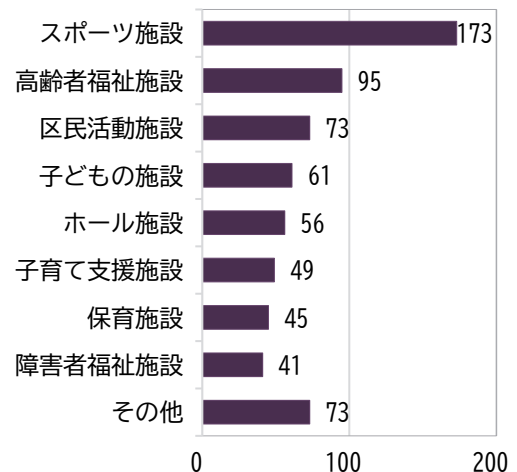


- ☐ いつでも利用できる
- ☐ 利用できない時がある
- ☐ ほとんど利用できない
- ☒ 無回答

問2

身近な公共施設（建物）として、不足していると思う施設はありますか。（複数回答可）

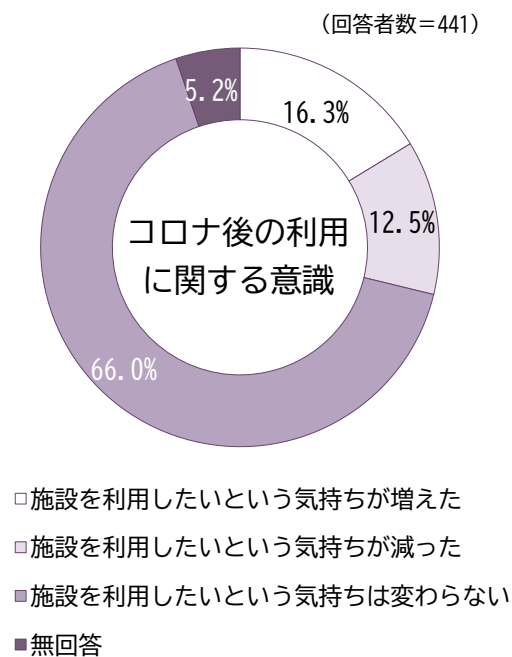
（回答者数=441）



スポーツ施設（体育館、プール、武道場など）
 高齢者福祉施設（いきいきプラザ、高齢者在宅サービスセンターなど）
 区民活動施設（区民センター、区民協働スペースなど）
 子どもの施設（児童館、子ども中高生プラザ、学童クラブなど）
 ホール施設（区民センターホールなど）
 子育て支援施設（子育てひろば、子ども家庭支援センターなど）
 保育施設（保育園、保育室など）
 障害者福祉施設（放課後等デイサービス事業所、障害者グループホームなど）
 その他

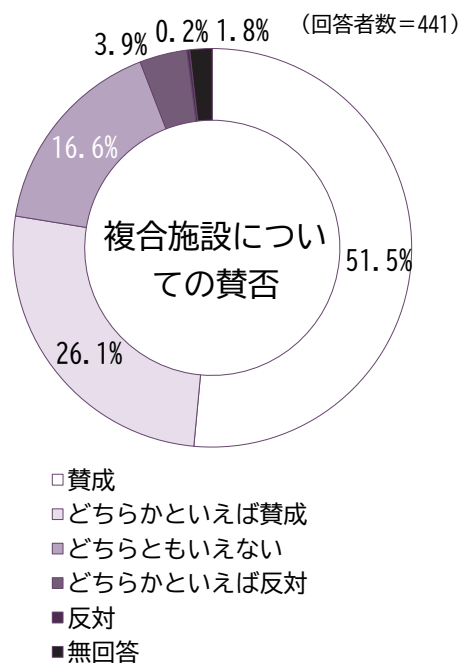
問 3

コロナ禍を経て、施設利用に関する意識は変化しましたか。



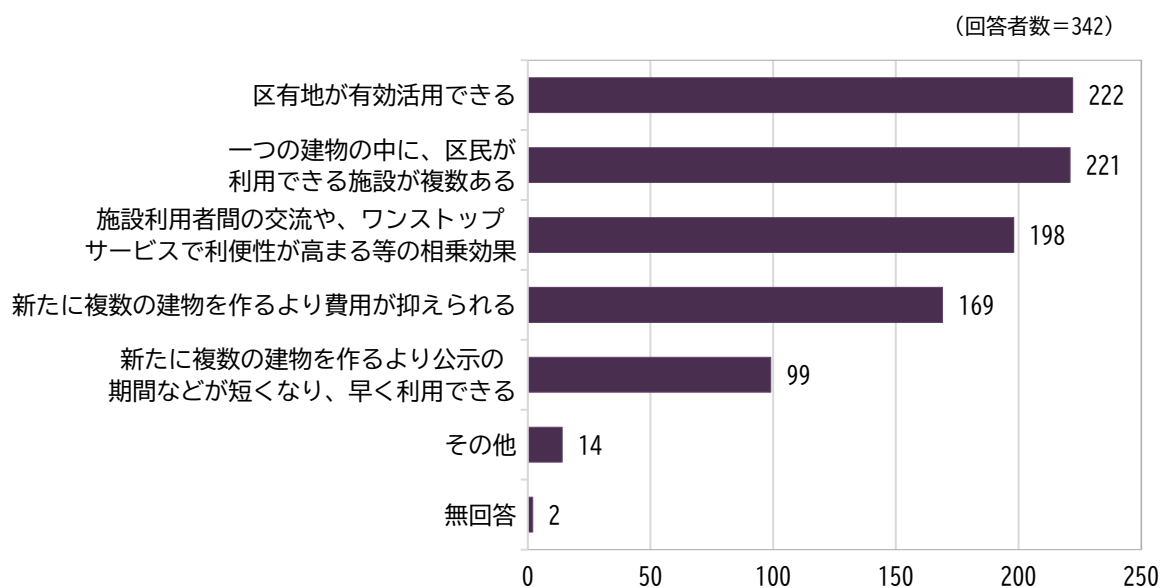
問 4-1

複数の用途(保育園といきいきプラザなど)が複合している建物についてどのようにお考えですか。



問 4-2

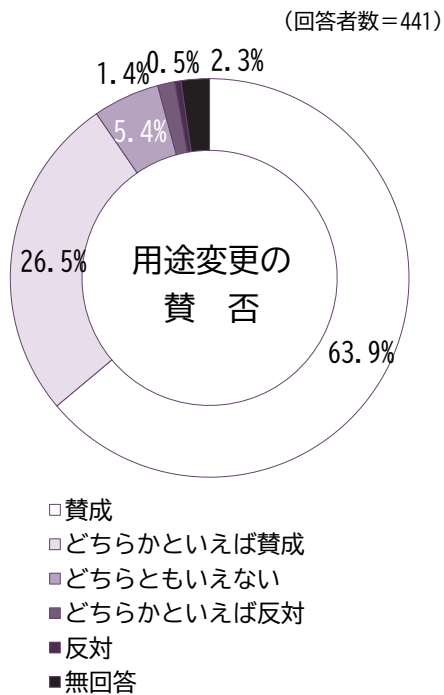
問 4-1 に関して、期待する事項は何ですか。(複数回答可)



第2章 データでみる港区の公共施設

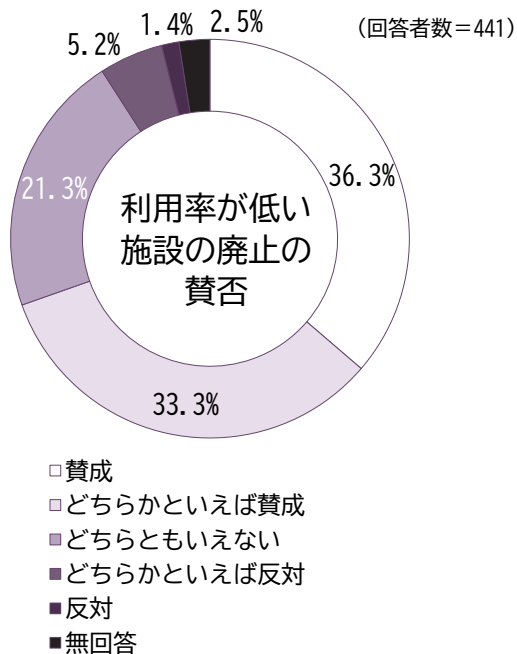
問 5-1

既存施設を別の用途で利用するために改修して、その建物を長期間使用していくことについて、どのようにお考えですか。



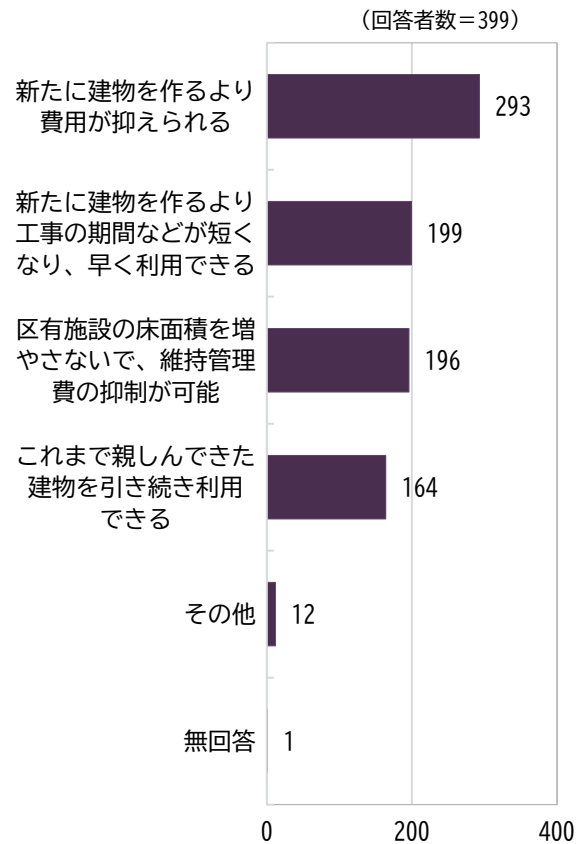
問 6-1

利用率が低い施設を廃止することについて、どのようにお考えですか。



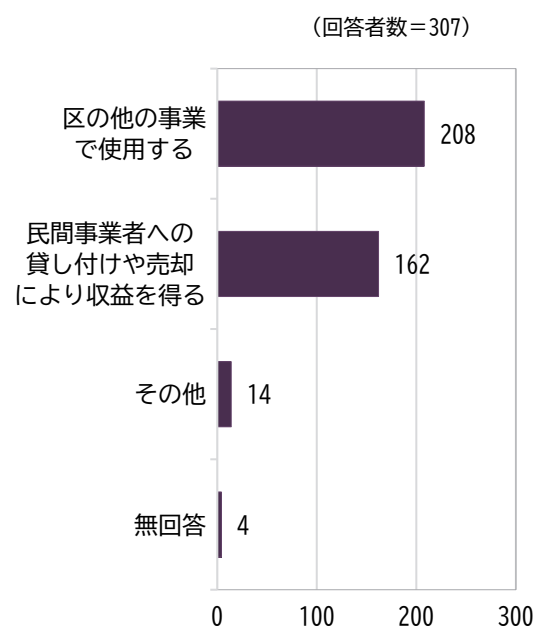
問 5-2

問 5-1 に関して、期待する事項は何ですか。(複数回答可)



問 6-2

施設を廃止した後のスペースで期待する事項は何ですか。(複数回答可)



本アンケート結果の詳細は、「令和6年度（2024年度）区政モニターアンケート調査報告書 公共施設（建物）について」をご覧ください。



第3章 公共施設に関する港区の取組

1 施設整備手法の多様化

近年、公共施設の整備手法は多様化しており、自治体が自ら整備する以外の手法も多く採用されています。区でも、民間施設の賃借や既存施設の用途転用など、様々な整備手法を用いて行政サービスを提供しています。

■ 施設整備手法の多様化の背景

施設整備手法が多様化している背景には、次に挙げる港区の特徴や課題があります。

① 人口増加による施設需要の変化

区の人口はコロナ禍に一時減少したものの、現在は再び増加に転じ、港区人口推計によれば少なくとも令和17年までは増加し続けると見込まれています。一方、世帯人員の減少や、子育て世代や子どもの転出超過の傾向(15～29歳を除きます。)が見られることから、このような傾向も踏まえて施設需要の変化を的確に見極め、迅速に行政サービスを提供していく必要があります。

② 都心という立地の特性による用地取得の難しさ

区は、都心という立地上、建物が密集しており、土地取得の機会が限られています。学校教育施設のようなまとまった施設用地の入手は特に困難です。既存施設を有効に活用する工夫が必要となります。

③ 民間事業者活用の推進

区は、民間の力を活用した施策の推進を掲げており、民間事業者が持つノウハウやアイデア、専門性、ネットワークなどを活用することで行政サービスの充実と更なる質の向上を目指しています。

④ 施設にかかる経費の軽減・平準化

区有施設は年々増加しており、人口増加に伴う施設需要の増大により将来的にも保有量は増加することが想定され、区の財政をひっ迫する可能性があります。したがって、区の財政的観点からは、施設保有量の適切なコントロール（抑制）や、公共施設にかかる経費の削減・平準化、さらには区有地・区有施設を活用した歳入の確保などが求められます。

■ 代表的な施設整備手法

こうした背景を踏まえ、区で実践した整備手法のうち、代表的な 7 つの手法について紹介します。

（１）区が自ら整備する手法

最も一般的な整備手法です。区役所や小中学校など、建物の規模が大きい場合、ホールやプール、体育館などの大規模な空間が必要な場合、長期間利用する施設を整備する場合に適しています。

この手法は、計画の自由度が高く、これから提供するサービスに必要な機能や適した空間等を想定して設計することが可能です。

一方、民間施設等を借りる手法や既存施設を用途転用する手法に比べて、整備費用が高く、開設までに時間がかかります。

（２）施設を複合化する手法

一つの施設に複数の用途を整備する手法です。区では現在、積極的に施設の複合化を進めています。

この手法は、敷地の容積率を最大限活用することができます。また、異なる用途間で共用部等を共有することで、効率的な施設整備が可能となる場合があります。ただし、運用が複雑化するため、各施設の綿密な連携が不可欠となります。

事 例



港区立御田小学校新築工事

小学校の建替えを行っている事例。環境に関する知識や理解を深めることができる施設として「エコスクール・プラス」の認定を受けている。

事 例



札の辻スクエア

産業振興センターと三田図書館等を複合整備した事例。民間連携床の貸付も行っており、税外収入を得ている。

（３）既存施設を用途転用する手法

当初の役割を果たした建物を新たな施設に用途転用する整備手法です。次の利用期間が長期に渡る場合は、屋根や外壁、内装から設備に至るまで、大規模改修工事を実施します。

この手法は、建物を建築する手法に比べて、費用を低く抑えられます。また、区では、公共施設の長寿命化の目標年数を設定しており、その目標年数達成に向けても効果的な手法であると言えます。

一方、建物の形状が決まっていることから、新規整備ほど計画の自由度が高くありません。

（４）他の組織と協力する手法

近年、他の自治体で多く採用されている整備手法です。国や東京都、民間事業者などと協力して整備することで、経費削減や行政サービス向上などの効果が期待されています。

例えば、区が土地を貸して、民間事業者等に施設整備と公共サービスの提供をしてもらう方法や、区と他の組織の土地を合わせて大きな施設を整備する方法等があります。

協力の仕方によって、得られる効果が違うことから、ケースごとに適切な方法を検討しています。

事 例



神応ほっとプラザ（旧神応小学校）

閉校した旧神応小学校を複合施設に用途転用した事例。施設は、いきいきプラザ、保育園、学童クラブ、区民協働スペース

事 例



みなと科学館（教育センター）

気象庁の気象科学館が併設されている事例。国・区・民間事業者の３者が協力して整備したことで港区の事務負担の軽減や、コスト削減が実現した。

（５）市街地再開発事業に参加する手法

公共施設が含まれる市街地再開発事業において、区が当該事業に参加し、再開発によって得られる権利床を区有施設として整備する手法です。また、権利床のみでは区有施設に必要な床面積に足りない場合は、権利床以外の保留床の一部を買い取る場合があります。

この手法は、市街地再開発事業の参加段階において公共施設整備方針が決定していれば、最小限の財政負担で公共施設を整備することができます。

ただし、再開発事業は準備段階から事業終了（工事完了）まで長期間を要するため、緊急性を要する施設や需要の変化が激しい施設の整備には適しません。

（６）民間施設等を賃借する手法

東京都や民間事業者などが整備した建物の一部の床を賃借して行政サービスを提供する手法です。

この手法は、区有地の新規取得が難しい地域で施設整備が必要な場合や行政サービスを一時的に提供する場合等に適しています。

この手法は、初期投資が少なく、財政負担の平準化が期待できます。

一方、賃借期間が長期に及んだ場合、区が自ら整備する手法より費用がかかります。

事 例



みなと芸術センター

保育施設用地として利用していた区有地を含む市街地再開発事業において、権利床及び保留床を活用し、文化芸術ホールを整備する事例。

事 例



港南いきいきプラザ（ゆとりーむ）

東京都が整備した住宅の低層階を借りている事例。

(7) リースによる手法

民間事業者等が整備した建物を一定期間賃貸（リース）する手法です。賃貸期間満了後は解体撤去等になります。

この手法は、まとまった財政支出が不要で、財政負担の平準化が期待できます。また、規格化された部材を使用するプレハブ工法であることが多く、設計・施工期間が大幅に短縮できるため、緊急の施設需要に対応できます。

一方、契約期間が長期に及んだ場合、区が自ら整備する手法より費用がかかります。

事 例



白金三丁目保育室

保育室をリース方式にて整備した事例。待機児童数の急激な増加に対し、保育定員を拡大するために実施された。

コラム

公共施設の長寿命化

区はこれまで、竣工後 40 年を過ぎた建物について、建替えを行う傾向にありました。しかし、平成 28(2016)年度に策定した港区公共施設マネジメント計画により、今後は、施設の状態が良好である場合には、積極的に長く丁寧に使い続けることとしました。具体的な目標として、竣工後 80 年以上の使用を目指しています。



写真：高輪台小学校

昭和 10（1935）年竣工

2 定期的、継続的な点検・診断

公共施設の安全・安心を確保するためには、日々の点検が不可欠です。港区では、建物や道路等の公共施設に対して、分野ごとに様々な視点から点検を実施しています。今後も定期的かつ継続的に実施していくことで、公共施設の不具合を早期に発見し、適切に対応していきます。

■ 建物の点検

建物やこれに付随する設備等については、建築基準法や消防法等に基づく専門家の点検のほかに、建物を管理している部署の職員(管理を委託している場合は、委託事業者)が実施する日常点検、総点検等があります。また、点検の精度を上げるために、職員向けに研修を毎年実施しているほか、施設の不具合に関する事例についても全庁的な情報共有を図っています。



建築基準法に基づく点検

タイルを叩いた音により、剥離しているものがないか確認



職員向け研修

職員向けの点検に関する研修資料

■ 道路の点検

道路については、区が管理する2車線以上の道路を対象に、路面の状態（ひび割れがどの程度あるのか等）を確認する路面性状調査と、道路下に空洞ができていないかを確認する道路下空洞調査を5年おきに実施しています。このほか、街路樹や街路灯などの点検も定期的に行っています。



路面性状調査

車に搭載されたレーザー測量機とカメラでひび割れや凹凸の程度を確認



道路下空洞調査

地中に向けて電磁波を放射し、その反射の様子から空洞等の有無を確認

■ 橋りょうの点検

橋りょうについては、橋りょう健全度調査を5年おきに実施しています。台船やリフト車により、橋脚や橋桁側面等の普段よく見えないところについても確認します。鉄部については、主に錆や腐食の状況等を目視で確認し、コンクリート部については、目視や打診検査を行い、ひび割れ等がないかを確認します。



台船から橋脚の状況を確認



リフト車により、橋桁の状況を確認

■ 公園等の点検

公園や児童遊園等については、遊具と樹木に関する点検を実施しています。遊具については、国土交通省の指針等に基づき毎年実施しています。劣化状況のほか、遊具間の距離が適切に確保されているか等を確認します。

樹木については、樹高が3メートル以上あるものを対象に3年おきに実施しています。目視等により、空洞、樹幹の傾き等を確認したうえで、必要に応じて、バールや木槌等を用いて樹木の構造等を確認しています。



遊具間の距離が適切に確保されていることを確認



木槌を使って、樹木の構造を確認

3 施設の耐震性に関する取組

区では、「港区耐震改修促進計画（令和4（2022）年3月改定）」により、耐震改修等を推進し、すべての公共施設（建物）が新耐震基準を満たすよう取り組んできました。

■ 耐震化に関する背景

建築基準法の耐震基準は昭和56年6月1日に見直され、それ以前の基準を旧耐震基準、それ以降の基準を新耐震基準と呼びます。新耐震基準は中規模の地震動（震度5強程度）に対してほとんど損傷を生じず、大規模の地震動（震度6強から7に至る程度（阪神・淡路大震災クラス））に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としています。

平成7年1月17日に発生した阪神・淡路大震災では、旧耐震基準による建築物の被害が顕著であり、国は平成7年10月、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」を制定し、建築物の耐震化に取り組んできました。

■ 港区における取組み

区では、旧耐震基準に基づき設計・建築された施設に対し耐震診断を実施しました。そして、耐震診断の基準値を満たさない施設には耐震改修工事を実施してきました。

その結果、現在港区の施設は以下の3つのいずれかに分類されます。



耐震改修工事の事例

- ① 新耐震基準で設計された建物
- ② 旧耐震基準で設計された建物のうち、耐震診断の基準値を満たした建物
- ③ 旧耐震基準で設計された建物のうち、耐震診断の基準値を満たさなかった建物
→耐震改修工事を実施し、現在は基準値を満たしている

上記のとおり、現在区で利用されている全ての公共施設（建物）は、新耐震基準を満たしています。

4 予防保全型管理の導入

■ 予防保全型管理とは

屋根や配管、電灯などの各部位は、整備してから不具合が発生するまでの期間を概ね予測できます。過去の工事履歴や点検結果等から次の工事時期の予測を立てて、計画的に工事する管理方法のことを予防保全型管理と言います。

図表 管理方法の比較

管理方法	維持管理の方法	影響・効果
事後保全型管理	不具合が発生してから修繕 (対処療法的な修繕)	・利用者等への危害の可能性 ・施設運営中止のリスクの増大 ・公共施設の寿命の短期化 ・劣化の進行による財政負担の増大
予防保全型管理	劣化状況や耐用年数等に基づく計画的な修繕 (予防的な修繕)	・利用者等の安全及び安心の確保 ・施設運営の継続性の確保 ・公共施設の寿命の長期化 ・計画的修繕による財政負担の平準化

■ 港区の予防保全型管理

これまで区は、日々の点検を徹底し、施設の不具合を発見した場合には、早急に修繕等を施し、適切に対処してきました。しかし、公共施設の増加や老朽化により、今後、不具合の発生が多くなっていくことが予測されます。これに伴う財政負担、必要人員の増加についても適切に対応していくことが重要です。

そこで、港区では、建物、道路、公園等、駐車場等の4分野について、予防保全型管理に関する計画を取りまとめ、計画的に工事を実施していく体制を整備しました。引き続き、公共施設全体の工事件数や費用について将来を見通して、計画的に工事を進めていきます。

図表 予防保全型管理に関する計画一覧

分野	計画名称
建物	港区区有施設保全計画
道路	港区道路施設維持管理計画
公園等	港区公園施設等維持管理計画
駐車場等	港区公共駐車場等保全計画

■ 予防保全型管理による工事予定の公開

予防保全型管理に関する各施設の工事予定時期の目安については、港区区有施設保全計画は令和 20(2038)年度、他計画は令和 8(2026)年度までの情報をホームページで公表しています。

工事予定は、施設運営状況や財政状況を鑑みながら毎年度、情報を更新しています。

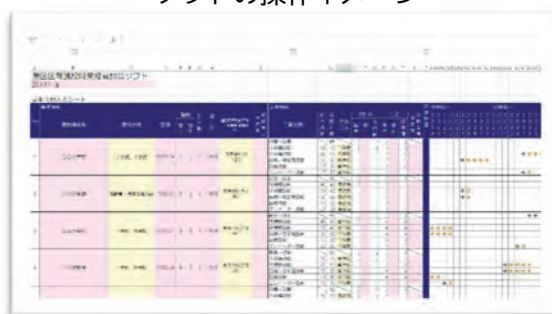


コラム 港区版公共施設将来経費試算ソフト

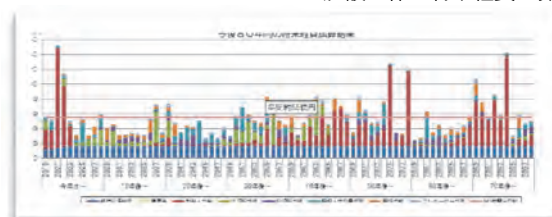
上記計画における各施設の工事予定時期は、施設の老朽化状況や運営状況、区の財政状況、各年度の工事費推移等を総合的に鑑みて定めています。一方で、これらの状況は、常に変化しており、計画の実行性を向上させるためには、工事予定時期のこまめな見直しが必要です。

そこで、この見直し作業を効率的に行うために、区の職員が、本作業を補助するソフトを開発しました。本ソフトは、マイクロソフト社のエクセルを使用して作成したもので、各公共施設の改修工事時期・費用の目安を個別に算出し、公共施設全体にかかる将来の経費を試算するものです。入力項目が少なく、簡単に見直せることが特徴です。

ソフトの操作イメージ



各施設の面積や竣工年等の情報を入力するだけで公共施設全体の将来経費を算出



技術発表会で優秀賞を受賞！



東京都財務局主催
令和元年度
東京都建築技術発表会



国土交通省関東地方整備局
令和2年度
スキルアップセミナー

5 公共施設の災害対策

公共施設は、被災時も区民避難所（地域防災拠点）や輸送道路として機能し続ける必要があります。そのため、首都直下地震や近年多発している風水害等への対策を事前に講じておくことが重要です。区では、公共施設の躯体に関する耐震補強のほかに、様々な災害対策を講じています。

■ 天井材の落下防止対策

東日本大震災において、多くの建築物で天井材が落下し、甚大な被害をもたらしました。このことから、国土交通省では建築基準法施行令等を改定し、天井の高さ6m超かつ面積200㎡超の大規模な吊り天井等の耐震基準を新たに定めました。これに伴い、区では、震災時における区有施設の安全性を確保するため、また、避難所の迅速かつ円滑な開設・運営に影響が生じないようにするため、既存施設の該当する天井について、耐震化の対策を講じています。

令和6(2024)年3月末時点で、対応が必要な施設は、残り1施設1部屋となっています。



改修工事前の様子



軽量化した天井材に変更した様子

■ 台風・豪雨の浸水対策

近年、台風や豪雨による被害が各地で発生していることを受けて、令和2(2020)年度から浸水想定区域内の全ての区有施設を対象に、止水板を設置するなど、必要な浸水対策を順次進めています。



止水板を設置した様子

■ 電柱・電線類の地中化

都市防災機能の強化や、安全で快適な歩行空間の創出、美しい景観の形成等を目的に区道に設置された電柱・電線類を地下に収容する事業を推進しています。昭和57(1982)年から本事業を実施し、令和5(2023)年度末時点で約50.8kmの区間が完了しています。今後も、優先的に取り組む地域や路線を示し、計画的に進めていきます。

図表 電柱・電線類の地中化イメージ



事業実施前



事業実施後

■ マンホールトイレの整備

阪神淡路大震災の教訓を踏まえ、港区では、区民避難所等に指定されている区の公共施設等にマンホールトイレを整備しています。令和4(2022)年度には、新規整備施設を中心に45基整備しました。地区別の整備状況は下表のとおりです。なお、マンホールトイレが使用できない場合も想定し、簡易トイレや携帯トイレの備蓄も併せて行っています。

図表 マンホールトイレの整備状況(令和6年4月1日時点)

地 区	小学校 中学校	その他 区有施設	公園 児童遊園
芝	20	40	39
麻 布	50	57	44
赤 坂	30	11	6
高 輪	38	27	51
芝浦港南	35	11	52
全 体	173	146	192

図表 マンホールトイレのイメージ



6 公共施設の地球温暖化対策

区は、公共施設に対して省エネルギー型の空調施設やLED照明機器への更新、再生可能エネルギーの活用など、地球温暖化防止に関する取組を積極的に推進しています。ここでは、その取組の一つとして、公共施設における国産木材の活用についてご紹介します。

■ 国産木材の活用

区では、平成23(2011)年10月から「みなとモデル二酸化炭素固定認証制度」を開始しました。この制度は、国産木材の使用を促進することで、国内の森林整備の推進と森林の二酸化炭素吸収量の増大に寄与することを目的としており、区内で建てられる建築物等（民間施設を含む）への国産木材の使用を推奨しています。

区の公共施設においても、積極的に国産木材を使用しており、本制度に基づき認証された公共施設は、32件※（令和6(2024)年3月31日時点）で使用した木材は、約2,100 m³※にのぼります。



図表 制度のパフレット表紙

図表 みなとモデル二酸化炭素固定認証制度の概要



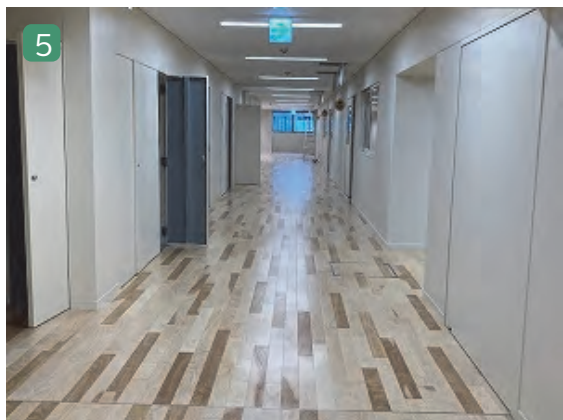
※改修工事等により国産木材を使用した施設は含みません。

図表 みなとモデル二酸化炭素固定認証を受けた公共施設一覧

番号	施設名称	延床面積 (m ²)	木材 使用量 (m ³)	使用木材の樹種
1	プラザ神明	9,907.24	50.58	スギ、ヒノキ
2	さんぽーと港南	6,946.32	57.98	スギ
3	伊皿子坂保育園	1664.82	14.03	スギ、ナラ、ヒノキ
4	きらきらプラザ新橋	1570.50	16.57	スギ、トドマツ、ヒノキ
5	芝公園保育園	2705.25	51.60	カラマツ、スギ、ヒノキ
6	麻布図書館	3,005.59	44.27	カラマツ、スギ
7	麻布子ども中高生プラザ	5,017.91	99.80	スギ、ナラ、ヒノキ
8	麻布保育園	2,355.07	30.09	カンバ、スギ、ヒノキ、メジロカバ
9	シティハイツ芝浦	4,333.31	42.70	スギ、トドマツ、ヒノキ
10	西麻布いきいきプラザ等複合施設	5,425.29	71.87	カンバ、スギ、ヒノキ
11	みなとパーク芝浦	50,724.90	477.32	アカマツ、カラマツ、クリ、サクラ、サワラ、スギ、トドマツ、ナラ、ヒノキ、ヒバ
12	白金の丘学園	17,967.66	110.33	カンバ、シナノキ、スギ
13	しばうら保育園	6,597.53	43.04	アカマツ、カバ、スギ
14	広尾駅自転車駐車場	646.98	5.58	スギ
15	シティハイツ六本木	8,661.15	156.92	クルミ、スギ、トドマツ、ナラ、ヒノキ
16	あっぱい赤坂	1,049.26	5.51	スギ、トドマツ
17	麻布幼稚園	466.08	5.59	スギ、メジロカバ
18	青山保育園、 赤坂子ども中高生プラザ青山館	2,119.77	33.30	スギ、トドマツ、ナラ
19	障害者支援ホーム南麻布、 児童発達支援センター	4,510.98	33.97	スギ
20	元麻布保育園	3,087.72	32.81	カラマツ、スギ、ヒノキ
21	教育センター、みなと科学館	3,935.42	20.50	クリ、スギ、ヒノキ
22	高輪台小学校	579.97	16.41	スギ
23	白金台どんぐり児童遊園管理事務所	40.28	0.57	スギ
24	子ども家庭総合支援センター	5,337.90	125.01	カラマツ、カンバ、クリ、シナノキ、スギ、ヒノキ
25	札の辻スクエア	18,333.57	117.73	シラカバ、スギ、ヒノキ
26	芝浜小学校	12,256.81	81.94	カバ、カラマツ、スギ、ヒノキ
27	赤坂中学校	17,917.05	179.74	カンバ、スギ
28	中之町幼稚園	1,823.59	23.87	カンバ、スギ、ヒノキ
29	あいはーと・みなと	2,077.71	15.20	カンバ、クリ、スギ、ヒノキ
30	神応保育園	434.76	3.15	カンバ、クリ、スギ
31	赤羽小学校	11,833.67	119.15	カラマツ、カンバ、スギ、ヒノキ
32	麻布いきいきプラザ	1,231.51	10.01	クリ、シラカバ、スギ

第3章 公共施設に関する港区の取組

図表 公共施設における国産木材の使用例



- ① 麻布いきいきプラザ
- ② 赤羽小学校
- ③ 神応保育園
- ④ あいはーと・みなと
- ⑤ 中之町幼稚園
- ⑥ 赤坂中学校
- ⑦ 札の辻スクエア

7 誰もが利用しやすい公共施設を目指して

道路や公園、区役所などのあらゆる公共施設は、その地域で活動する様々な人々が利用します。このことから、区では、公共施設のバリアフリー化やユニバーサルデザインの推進に取り組んでいます。ここでは、その一例として公共施設内に設置する案内板に関する取組の一部を紹介します。トイレのバリアフリー状況については、第5章に施設ごとに紹介します。

■ 公共施設の案内板に関する取組

区では、行政サービスや施設の利用方法などを紹介した「暮らしのガイド」、英字広報紙「ミナトマンスリー」など、多種多様な情報を多言語で提供しています。公共施設内の案内板についても、新設又は更新する機会がある場合には、案内先を英語で併記するほか視覚的に理解できるピクトグラム¹を導入するなど、ユニバーサルデザイン化に取り組んでいます。

また、色の識別が困難な人にも配慮した暮らしやすいまちづくりを進めるため、区は、「港区カラーバリアフリーガイドライン」（令和6年10月改訂）を策定しています。案内板を作成する際には、可能な限り本ガイドラインに沿って、誰にでも分かりやすい色彩等の表現で作成していくようにしています。



図表 ピクトグラムの一例
出典：国土交通省ホームページ

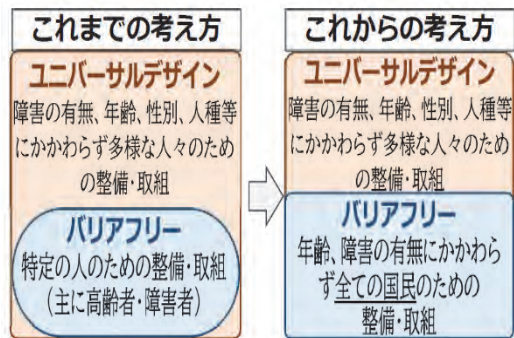


図表 色の組み合わせ例
出典：港区カラーバリアフリーガイドライン

コラム バリアフリー と ユニバーサルデザイン

バリアフリーは高齢者、障害者等が障害によりもたらされるバリアの解消を目的としている考え方です。一方、ユニバーサルデザインは障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいようにあらかじめデザインするという考え方です。

平成30(2018)年5月の「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」の改正により、バリアフリーの対象となる人が従前より更に広がりました。今後は、バリアフリーとユニバーサルデザインの両方の考え方に基づく取組を推進することが必要です。



1 文字・言語によらず対象物、概念または状態に関する情報を提供する図形のことをいう。

