港区公共施設マネジメント計画（令和９年度～令和20年度）（素案）
【概要版】

用地・施設活用担当

総論（第１章）

1 計画の目的・位置付け

公共施設の整備・活用・維持管理の方法など、これからの公共施設のあり方に関する基本的な考え方を示し、今後の全庁横断的な取組を総合的に推進すること

2 対象範囲

・区が財産を所有し、維持管理する全ての区有地、区有施設
・インフラ施設については、区が土地を所有していないものであっても、区が法令等に基づき設置・管理しているもの

3 計画期間

計画期間は令和９（2027）年度から令和20（2038）年度までの12年間

4 めざす将来像（第１期）

第1期マネジメント計画（平成29年３月策定）では、公共施設に関する今後のあり方について、めざす将来像を次のとおり設定

めざす将来像

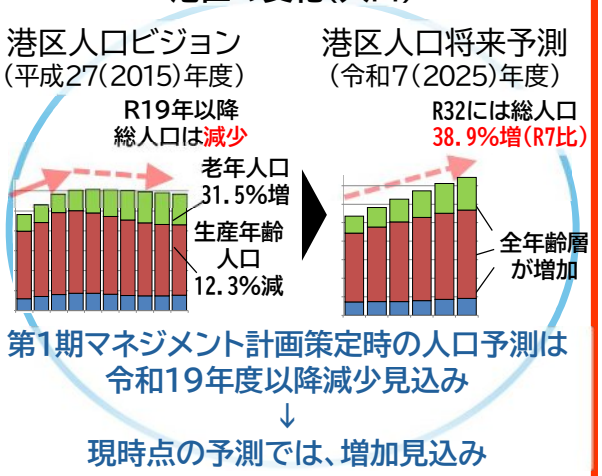
公共施設の安全・安心を最優先に、状況の変化に対応しながら将来の世代にも負担をかけず充実した行政サービスを継続するための戦略的ファシリティマネジメントの実践

港区の現状（第２章）

1 人口

【港区人口将来予測】
・推計最終年の2050年に向けて、**全ての世代で人口が増加**
・令和20(2038)年時点で21.9%増(R7比)、令和32(2050)年時点で38.9%増(R7比)の見込み
→ 人口増加に伴い、**将来的に公共施設の不足**が生じる可能性

港区の変化(人口)



第1期マネジメント計画策定時の人口予測は令和19年度以降減少見込み
↓
現時点の予測では、増加見込み

2 地区特性

・**各地区の人口構成には特徴**
・今後の人口増加の傾向にも違いがみられる
・人口増加に伴う施設需要について、地区の特性を踏まえた対応が必要

3 財政状況

・一般財源の割合が高く、多様化する行政需要に柔軟に対応しやすい構造
・特別区民税収入は**景気動向**に左右されやすい

4 公共施設の状況

・区有施設はこれまでの施設の整備量に偏りがあるため、今後の**大規模改修や建替えなどの平準化**が必要
・インフラ施設はその機能を安定的に維持するためにも、**財政負担や改修時期等の平準化**が必要

5 公共施設の更新等に係る経費

・将来的にも公共施設を適切に更新・維持管理することができる
・施設需要の増大、インフラ施設の機能強化などにも適切に対応するため、公共施設の整備、維持管理に係る**経費の削減や平準化**などの対応が求められる

第２期計画に向けた考え方（第３章）

対応方針

①人口増加・人口構成の変化に伴う公共施設需要の変化への柔軟な対応

②既存施設・土地の有効活用
（施設の多機能活用）

③計画的な保全の更なる推進

④関連計画との連携(防災･環境･DX･まちづくり等)

⑤施設情報の一元管理及びマネジメント体制の強化
（横断的な連携）

公共施設マネジメントの具体的取組（第４章）

第１期計画における港区がめざす将来像及び基本方針は踏襲しつつも、第２期計画では取組及び具体策について再整理を行い、４つの基本方針を実現するための８つの取組と２３の具体策を次のとおり示します。

安全・安心

【基本方針１】

公共施設の安全・安心を強化するため、計画的な整備・改修を推進する

- 1 公共施設の計画的な維持管理
  - （１）公共施設の点検・診断の推進及びＤＸの活用
  - （２）工事履歴、点検・診断結果を活用した計画的改修の実施
  - （３）エレベーター等の計画的更新
- 2 公共施設の社会的要請への対応
  - （１）都市防災力の更なる強化
  - （２）関連計画と連携した施設整備の推進

サービス

【基本方針２】

充実した行政サービスを継続するため、将来需要を見据えた柔軟な施設整備を行う

- 1 人口動向や施設需要の変化への的確な対応
  - （１）人口推計及び施設需要の継続的な把握
  - （２）機会を捉えた積極的な土地の取得
- 2 フレキシブルな施設整備等の推進
  - （１）建物賃借などの多様な手法による行政サービスの提供
  - （２）将来の用途転用を見据えた施設整備
  - （３）既存施設・土地の更なる有効活用に向けた、施設の複合化・集約化・多層化の推進

財政

【基本方針３】

磐石な財政基盤の堅持に貢献するため、公共施設に係る財政負担を軽減・平準化する

- 1 将来需要を見据えた計画的な財産管理
  - （１）人口推計・施設需要・財政状況を踏まえた施設保有量の最適化
  - （２）効率的な複合施設の整備
  - （３）大規模開発等に伴うインフラ施設の取得等の精査
  - （４）区有地・区有施設の有効活用と税外収入の確保
- 2 公共施設に係る経費の軽減・平準化
  - （１）公共施設の長寿命化の推進
  - （２）ライフサイクルコストを踏まえた 持続可能な公共施設の整備・改修の推進
  - （３）施設コストの継続的な把握と管理
  - （４）公共施設を適切に維持管理するための財源の確保

管理体制

【基本方針４】

公共施設の総合的管理に向けた体制を整備し、データに基づく戦略的マネジメントを実践する

- 1 施設情報の一元管理
  - （１）情報システム及び新公会計制度との連携及び活用
  - （２）施設情報の一元管理
- 2 ファシリティマネジメント体制の強化
  - （１）財産活用及び施設整備の全庁的マネジメントの推進
  - （２）ＰＤＣＡサイクルによる公共施設マネジメントの継続的実施
  - （３）職員の意識向上と知識継承の推進

施設保有量の最適化（第４章　基本方針３-１（１））

第２期マネジメント計画における、
施設保有量の管理目安：約８６万㎡（令和２０年度時点）

施設保有量の管理目安の考え方
・施設保有量約７６．９万㎡（令和７年度時点）を基準
①　人口動向（**利用者層人口の増加率**）を反映
②　需要予測（施設所管課による「**今後の方向性**」第５章参照）で補正
③　施設整備予定により個別施設補正

⇒**約８６万㎡**は、将来の行政サービスの提供に必要となる施設規模を試算した施設保有量の管理目安です。
必要な行政サービスを提供するための施設量を確保しつつ、区が直接保有する施設量及びライフサイクルコストの最適化を図ります。

➡第７章「（仮称）ＭＩＮＡＴＯファシリティ戦略プラン」へ

施設類型ごとの管理に関する基本的な方針（第５章）

・**施設類型（２４区分）ごとの**「利用状況の傾向」「将来需要予測（令和２０年度時点）」「今後の方向性」について、**管理に関する基本的な方針として作成**
・各施設の活用方法等を検討する際の基礎データとして活用
・本方針を踏まえ、**今後、各施設の施設評価等を行い、個別施設の今後の活用方法を整理**した上で、各施設の更なる有効活用に向けて戦略的な検討を行う

➡第７章「（仮称）ＭＩＮＡＴＯファシリティ戦略プラン」へ

施設の整備・保全の基本的な考え方（第６章）

公共施設の維持管理を、原則として予防保全型管理とし、計画的に改修等を実施することで、**安全・安心の確保、施設の長寿命化、財政負担の軽減・平準化**をめざします。

- 区有施設保全計画
- 道路施設維持管理計画
- 公園施設等維持管理計画
- 公共駐車場等保全計画

公共施設マネジメントの新たな展開（第７章）

（仮称）ＭＩＮＡＴＯファシリティ戦略プランの策定

人口増加に伴う施設需要の増大や、人口構成の変化によるニーズの多様化など、区有施設を取り巻く課題に的確に対応し、マネジメント計画の施設類型ごとの管理に関する基本的な方針（第５章）を具体化する取組として、施設評価に基づき各施設の将来的な活用の方向性を示す
「（仮称）ＭＩＮＡＴＯファシリティ戦略プラン」の策定に向けた検討を進めます。
【策定に向けた取組（想定）】
・建物状況や利用状況等の基礎データの整理　・施設需要の把握
・施設評価手法の検討　・区民、利用者の意見把握　など

（仮称）ＭＩＮＡＴＯファシリティ戦略プランとは

（仮称）ＭＩＮＡＴＯファシリティ戦略プランとは、人口や施設需要が変化する中で、区が保有する**土地や建物**を有効に活用し、必要な施設サービスを将来にわたり提供するための計画です。
施設の廃止や統合のみを目的とするものではなく、複合化や集約化、施設の更なる有効活用などを含め、将来にわたり必要な行政サービスを持続的に提供するための施設の活用の方向性を検討するものです。