第１章

公共施設等マネジメント方針の概要

１　背景と目的

２　方針の体系と位置付け

３　方針に係る期間

４　対象施設等

１　背景と目的

区ではこれまで、公共施設等の老朽化への対応と更新に係る財政負担を踏まえ、限りある財源の中で快適性・安全性を確保しつつ、区民ニーズの変化に対応することを目指し、平成 24（2012)年度から区有施設の見直し[1]に取り組んできました。

図表１－１　区有施設見直しに関する方針等の経過

平成 24(2012)年度	目黒区施設白書を作成。 ➢ 区有施設見直しの検討を進めるため、施設の現状や課題について取りまとめたもの。
平成 25(2013)年度	目黒区区有施設見直し方針を策定。 ➢ 区有施設見直しの基本的な方向性や原則・視点・手法等を示したもの。
平成 28(2016)年度	施設データ集を作成。 ➢ 目黒区施設白書等をもとに、区有施設見直しを具体化していくにあたっての基礎資料として、定期的な更新を想定して作成したもの。
平成 29(2017)年度	目黒区区有施設見直し計画を策定。 ➢ 目黒区区有施設見直し方針の内容を具体化するため、重点的な取組や用途別施設の取組等を示したもの。
令和４(2022)年度	目黒区区有施設見直し計画を改定。 ➢ 目黒区長期計画の改定や区有施設を取り巻く状況変化を踏まえて５年ごとの見直しサイクルに則って改定したもの。

近年では、目黒区民センターの見直し検討、学校施設の計画的な更新に伴う周辺施設の複合化・多機能化、貸室のあり方見直し等、様々な視点・手法により区有施設見直しの取組を進めてきたところですが、ニーズの多様化・複雑化、人口構造の変化、デジタル技術の飛躍的な発展等、公共施設等を取り巻く社会状況等は刻々と変化しています。

また、区が保有する公共建築物や道路、橋りょう、公園といったインフラ施設の多くは老朽化が進行しており、今後、一斉に更新等が必要な時期を迎えることとなるため、更新や維持管理に係る経費負担の増加が見込まれます。加えて、工事費や建設資材価格・人件

[1] 区有施設の見直し：近い将来、一斉に公共施設の更新（建替えなど）が必要となる一方、更新のための莫大な財政負担から、今ある公共施設をこれまでどおりに維持・管理していくことが不可能となることを背景として、区が保有する施設のあり方の見直しを行う取組。

費の高騰、建設業における人材不足などの深刻化により、財政的な課題についても一層困難を極めている状況です。

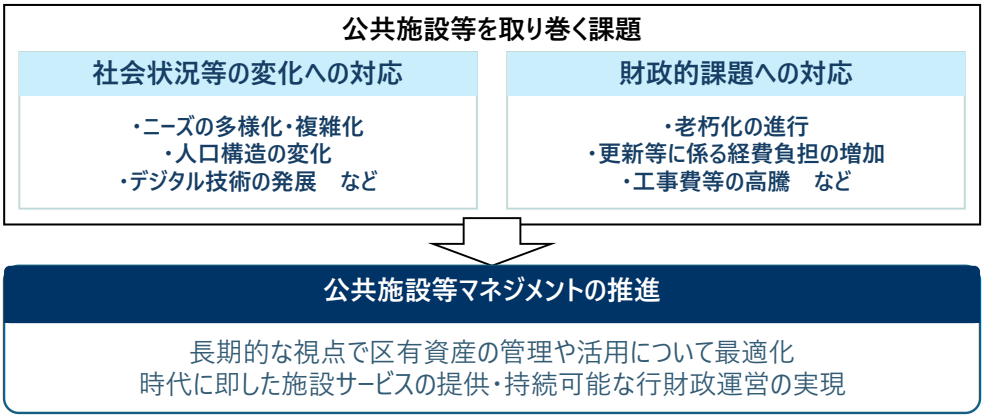
社会状況等の変化や財政上の課題に適切に対応し、時代に即した最適な施設サービスを実現するためには、施設の削減ありきではなく、施設そのものの“ハード”としての面と、そこで実施されるサービスという“ソフト”としての面を切り分けつつ、双方について最適なあり方に向けて検討する視点が重要となることから、これまでの区有施設の見直しの考え方を発展させ、将来を見据えた経営的な視点のもと、公共施設等を最適に利活用するためのマネジメントへと転換していくことが求められています。

こういった状況を踏まえ、区は、令和７（2025）年８月に「公共施設等マネジメントの推進に向けた基本的な考え方」を策定し、公共施設等の最適利活用[2]を図ることを目指して公共施設等マネジメントに取り組んでいくこととし、推進に向けて基本となる考え方等を掲げました。合わせて無作為抽出による公共施設に関する区民アンケートの実施、将来の公共施設を考える意見交換会の開催といった区民参画の取組を行うことで、様々な区民意見を聴取するとともに、「公共施設等マネジメントの推進に向けた基本的な考え方」と区民の考え方が概ね一致していることを確認しました。

本改定は、公共建築物、インフラ施設、土地といった区有資産全体を捉え、将来に向けて公共施設等マネジメントの推進を図ることを目的として、「公共施設等マネジメントの推進に向けた基本的な考え方」をもとに、取組方針や考え方についてお示しするものです。

公共施設等マネジメントの推進により、長期的な視点で区有資産の管理や活用の最適化を図り、時代に即した施設サービスの提供と持続可能な行財政運営を実現することで、魅力ある心地よいまちを目指します。

図表１−２　公共施設等を取り巻く課題と公共施設等マネジメントの推進



[2] 最適利活用：施設や資産について、その特性や地域ニーズを踏まえ、最も効果的・効率的な方法で利用又は活用すること。

２　方針の体系と位置付け

（１）方針の体系

公共施設等マネジメントを効果的に推進するためには、公共建築物、インフラ施設、土地といった公共施設等を個別に捉えるのではなく、それらを一貫した方針のもと、総合的かつ長期的な視点に立ってマネジメントしていくことが不可欠です。

これまで区では、公共建築物については「区有施設見直し方針」、道路・橋りょう・公園といったインフラ施設についてはそれぞれ「道路舗装維持管理方針」「橋梁長寿命化修繕計画」「公園施設長寿命化計画」を策定し、取組を進めてきたところですが、本改定を契機として、公共建築物及び道路、橋りょう、公園といったインフラ施設を本方針の対象とするよう一体的な体系整理を行います。合わせて、名称についても「公共施設等マネジメント方針」に刷新します。

体系整理により、公共建築物、インフラ施設を含む公共施設等全体について、長期的な視点をもって更新・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担の軽減・平準化、公共施設等の最適利活用を図ります。

また、改定後の体系では、本方針を国から策定要請のある公共施設等総合管理計画に位置付け、本方針を具体化するための下位計画（個別施設計画）として、公共建築物全般に関する「区有施設見直し計画」、学校施設に関する「学校施設更新計画」、道路・橋りょう・公園といったインフラ施設に関する各種計画を定めることとします。

なお、各個別施設計画の体系や名称は、各個別施設計画の次期改定時に検討・整理することとします。

図表１−３　公共施設等に関する計画体系の改定前後の比較

現行体系

	公共建築物	道路	橋りょう	公園
総合管理計画	区有施設見直し方針	道路舗装維持管理方針	橋梁長寿命化修繕計画	公園施設長寿命化計画
個別施設計画	区有施設見直し計画			
	学校施設更新計画			

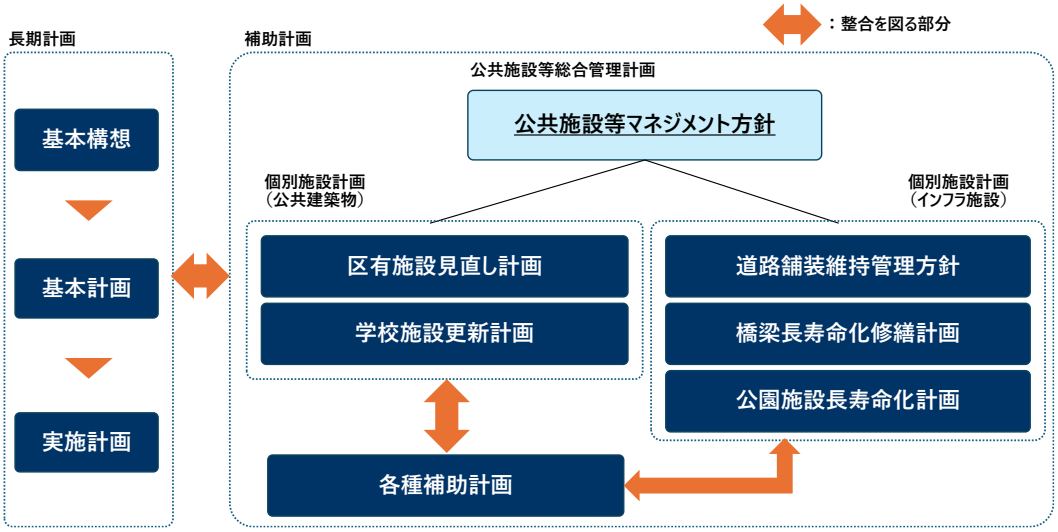
改定後体系

	公共建築物	道路	橋りょう	公園
総合管理計画	公共施設等マネジメント方針			
個別施設計画	区有施設見直し計画	道路舗装維持管理方針	橋梁長寿命化修繕計画	公園施設長寿命化計画※
	学校施設更新計画			

※ 個別施設計画の体系や名称は次期改定時に整理する。

（２）方針の位置付け

図表１−４　方針の位置付け



①　公共施設等マネジメント方針の役割

公共施設等マネジメント方針は、目黒区基本計画の区政運営方針に定める「方針３　未来を見据えた持続可能な行財政運営」を実現するための補助計画として、国から策定要請のある公共施設等総合管理計画に位置付けています。

②　長期計画との整合性

公共施設等マネジメント方針は、基本構想、基本計画、実施計画といった長期計画と整合を図ります。

③　個別施設計画との関係

公共施設等マネジメント方針の個別施設計画として、公共建築物に関する「区有施設見直し計画」「学校施設更新計画」と、インフラ施設に関する「道路舗装維持管理方針」「橋梁長寿命化修繕計画」「公園施設長寿命化計画」を位置付けます。

④　各種補助計画との整合性

公共施設等マネジメント方針は、個別施設計画とともに、関連する各種補助計画との連携を図りながら、区政課題の解決やまちづくりの推進に向けて、総合的に取組を進めます。

⑤　実施計画及び財政計画との連動

個別施設計画の取組については、実施計画及び財政計画と連動しながら具体化し、計画的に推進します。

（３）長期計画との整合

長期計画における記載のうち、公共施設等マネジメントと特に関連が深い内容は以下のとおりです。公共施設等マネジメント方針は、これらの内容と整合を図ることとします。

■　目黒区基本構想

第４章　構想実現のための区政の運営方針
未来を見据えた持続可能な行財政運営　から抜粋

目指すべき未来を想像し、長期的な視点に立って、安定的に運営できる財政基盤を確立するとともに、施策の選択と集中により効果的な取組を見極め、起こり得る変化やリスクに適応した施策を展開します。また、区有施設の計画的な更新や、区民生活や地域社会に大きな変化をもたらす今後の技術革新に的確に対応し、行政のデジタル化をはじめとする業務改善と区民生活の質の向上とを両立して実現します。

これまでの仕組みや慣行にとらわれず、果敢に変革に挑戦できる人材を育成・活用し、限られた行政資源の中でも効率的で将来にわたって持続可能な行財政運営を推進していきます。

（出典：目黒区基本構想（令和３（2021）年３月策定））

■　目黒区基本計画

方針３　未来を見据えた持続可能な行財政運営　から抜粋

持続可能な行財政運営に当たっては、区有資産の有効活用を図るとともに、公共施設のあり方や、道路・橋りょう・公園など公共のインフラ施設の長寿命化も大きな課題です。区は、多様化する区民ニーズに対応するため、区有地や国有地を活用した民間事業者による施設整備や、公民連携による施設運営など、多様な手法により施設サービスを提供してきました。また、「目黒区区有施設見直し方針」を策定し、複合化・多機能化を前提とした施設整備の考え方を示すとともに、インフラ施設の管理方針を定めるなど、計画的に見直しを進めています。厳しい財政状況の中で、今後の学校施設をはじめとする老朽化した区有施設の計画的な更新等を進めるとともに、時代に即した施設サービスを提供していくためには、公民連携による取組をはじめとして様々な手法を用いながら、効果的・効率的な公共施設等のマネジメントを進めていく必要があります。

（出典：目黒区基本計画（令和４（2022）年度～令和 13（2031）年度））

■　目黒区基本計画

区政運営の考え方３－３　持続可能な行財政運営のための資産活用
施策立案の視点２　時代に即した資産経営・施設サービスの実現　から抜粋

●変化し続ける区民ニーズに適切に対応していくため、施策・事業の必要性とともに、実施のための施設の必要性や、多機能化等による他施設の効率的な活用可能性等について絶えず検討を重ね、施設整備の要否や施設の更なる有効活用を判断していきます。

●施設の設置目的や配置基準が区民ニーズに合致しているか絶えず検証し、施設が必要な場合には、整備や事業展開、運営方法、維持管理等、あらゆる面において民間活力の活用を検討することとし、民間活力を活用できない場合のみ、区有施設の活用や直営による施設サービスを提供するなどの公共施設マネジメントを推進します。

●将来にわたり持続可能で安定的な施設サービスを提供していくために区有施設の見直しを推進するとともに、公民連携を軸としたより効果的・効率的で時代に即した最適な施設サービスを実現します。

●公園、道路、橋りょう等インフラ施設についても、長期的視点に立った老朽化対策を推進する視点をもち、適切な維持管理を実施します。

（出典：目黒区基本計画（令和４（2022）年度～令和 13（2031）年度））

＜コラム　公共施設等総合管理計画について＞

高度経済成長期（昭和 30（1955）年頃～昭和 48（1973）年頃）に集中的に整備された公共施設等の老朽化が進み、今後、一斉に更新等が必要な時期を迎えます。

更新等には多大な経費を要しますが、人口減少や社会保障費の増加等に伴う厳しい財政状況を踏まえると、すべての公共施設等を現状のまま維持しようとする場合、更新等を進めることができないばかりか、施設を健全な状態で維持することも困難です。これは、多くの自治体が抱える全国的な問題であり、目黒区も例外ではありません。

こうした全国的な課題を受け、平成 26（2014）年４月に、国から全国の地方公共団体に対し、「公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画（公共施設等総合管理計画）」の策定に取り組むよう通知がなされました。

これは、地方公共団体が保有する建築物やインフラ施設を含めた公共施設等全体について、長期的な視点をもって更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することを目的としたものです。

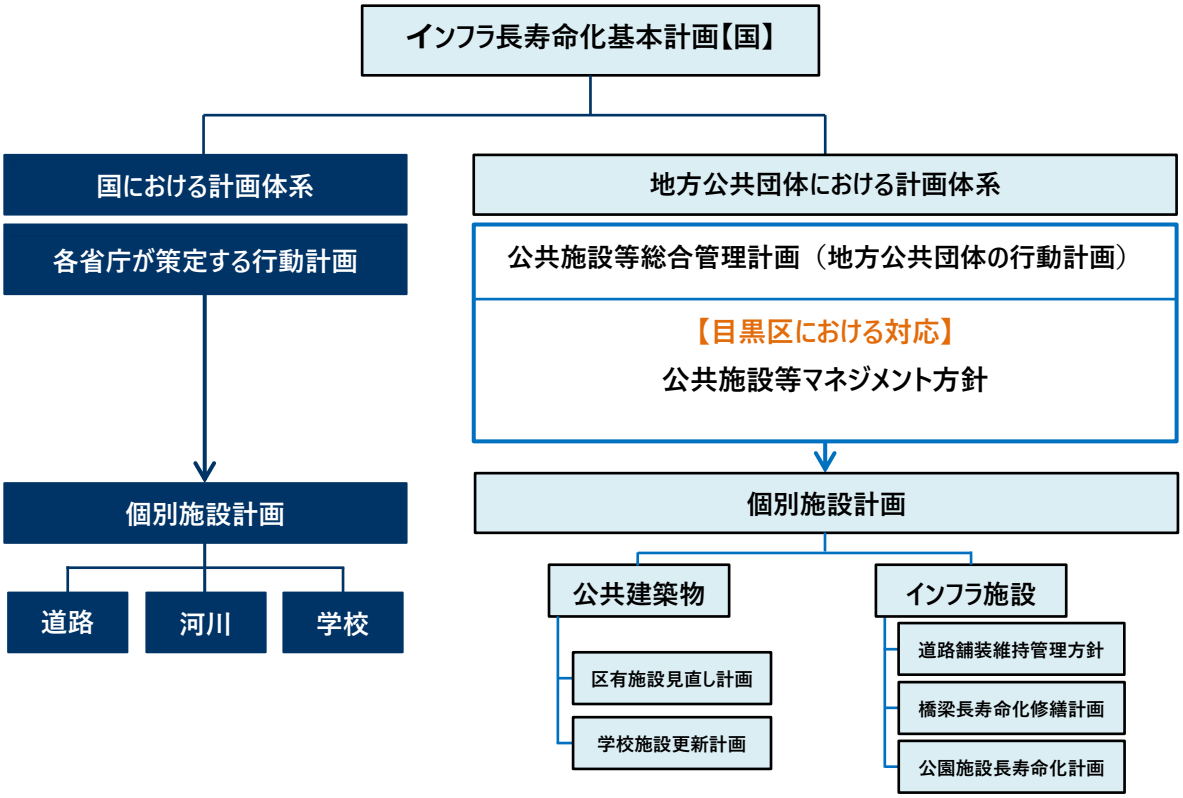
この策定要請以降も、国は計画の策定・推進状況や社会情勢の変化等を踏まえ、継続的に指針等の見直しを行っており、地方公共団体には、計画の継続的な見直しと実効性の確保が求められています。

国の「インフラ長寿命化基本計画」では、国の各省庁及び地方公共団体がそれぞれ行動計画を策定し、その下に施設分野ごとの個別施設計画を位置付ける体系が示されています。このうち、地方公共団体の行動計画にあたるものが「公共施設等総合管理計画」です。

区では、「公共施設等マネジメント方針」を国から策定要請のある「公共施設等総合管理計画」として位置付け、本方針に示す取組方針や考え方を施設分野ごとの個別施設計画において具体化します。国の計画体系と区の方針・計画との関係は、次頁の図のとおりです。

なお、区では、取り巻く社会経済状況の変化や今後の人口動向、将来的な財政負担、老朽化や整備ニーズといった施設の状況等を踏まえて、平成 21（2009）年度に施設整備等のあり方に関する総合的な見直し検討の必要性を掲げており、国からの公共施設等総合管理計画の策定要請よりも前から施設サービスのあり方検討に着手しています。

（参考）　国の計画体系と目黒区の方針・個別施設計画の関係



※公共施設等マネジメント方針は、目黒区における「公共施設等総合管理計画」として位置付けます。
※個別施設計画の名称及び構成については、各計画の改定時に必要な整理を行います。

３　方針に係る期間

（１）方針に係る期間

本方針は、公共施設等の適切な管理と最適化に長期的かつ継続的に取り組むための基本的な考え方を示すものであることから、方針に係る期間の定めは行わないこととします。その上で、社会経済状況の変化や区の財政状況、施策の進捗状況、制度改正、個別施設計画の改定等を捉えつつ、概ね 10 年ごとを目安として適宜必要な見直しを行うこととします。

また、本方針は長期計画との整合を図ることとし、基本構想や基本計画の改定に合わせて、区が目指す将来像に応じた公共施設等サービスを実現するため、必要に応じて本方針の内容を見直します。

（２）個別施設計画の期間等

公共施設等マネジメント方針に掲げる取組方針や考え方を具体化するための個別施設計画については、その性質を踏まえた適切な計画期間を設定することとします。また、方針との整合を図る観点から、公共施設等マネジメント方針の改定と合わせて適宜見直しを行います。

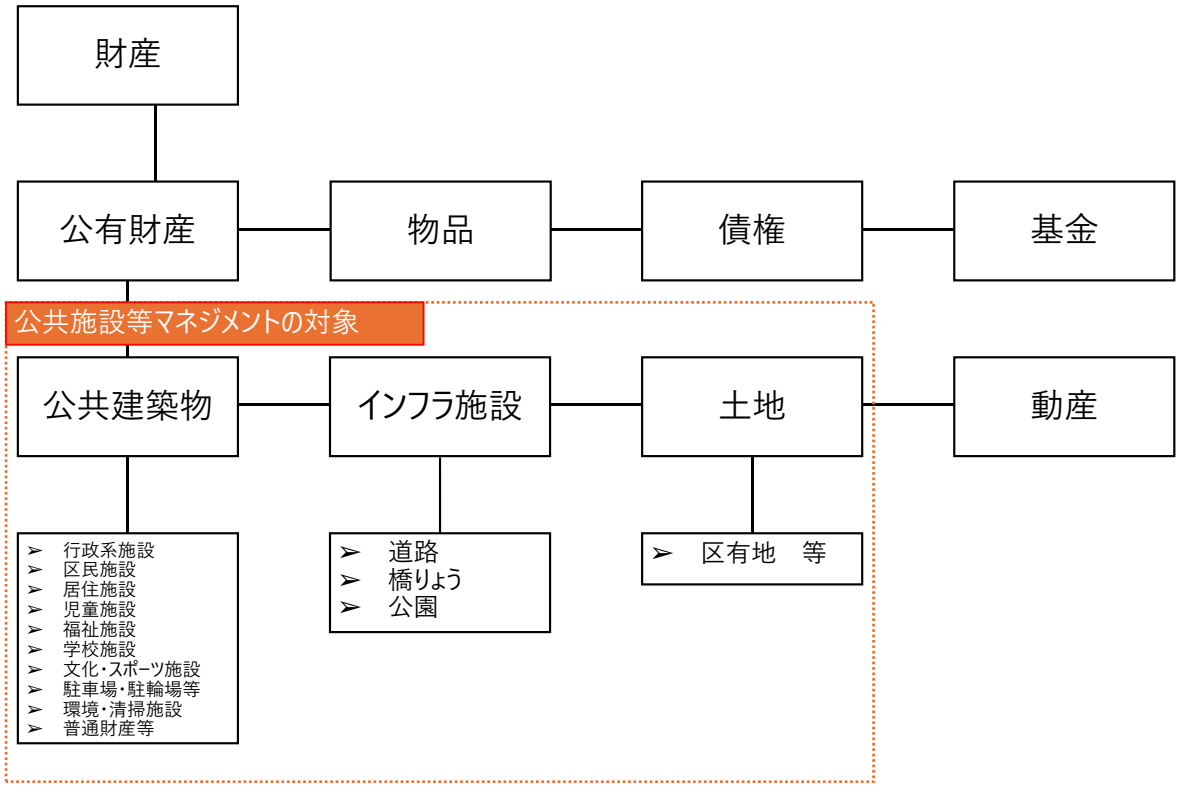
なお、個別施設計画は公共建築物やインフラ施設といった施設種別ごとに策定することとしており、インフラ施設については定期的な点検等の結果を踏まえて改定を行う必要があるため、各個別施設計画の改定時期は必ずしも同一ではありません。

４　対象施設等

（１）対象とする施設等

本方針の対象は、区が保有する公共建築物及び土地、並びに道路・橋りょう・公園といったインフラ施設とします。また、行政サービスの提供に活用する借上げ施設及び借地についても、公共施設等マネジメントの観点から対象に含めます。

図表１－５　公共施設等マネジメントの対象範囲



（２）対象施設一覧

①　公共建築物（施設数）

行政系施設	庁舎（１）、防災施設（１）、防災備蓄倉庫（21）、地区サービス事務所（５）、道路公園サービス事務所（２）、こども家庭センター（１）
区民施設	男女平等・共同参画センター（１）、区民斎場（１）、コミュニティルーム（58）、産業系施設（３）
居住施設	区営住宅（15）、高齢者福祉住宅（16）、その他居住施設（４）
児童施設	児童館（17）、学童保育クラブ（40）、保育園（13）

福祉施設	特別養護老人ホーム等（６）、高齢者センター（１）、地域包括支援センター（５）、障害者福祉施設（11）、児童発達支援センター（１）、母子生活支援施設（１）
学校施設	小学校（22）、中学校（９）、幼稚園・こども園（３）、その他学校関係施設（３）
文化・スポーツ施設	文化施設（３）、めぐろ歴史資料館等（３）、社会教育館等（５）、スポーツ施設（10）、図書館（８）
公園施設・駐車場・駐輪場	駐輪場・集積所（19）、公園事務所・公園施設（11）
環境・清掃施設	環境施設（２）、清掃事務所・事業所（３）
普通財産	普通財産（９）

（出典：目黒区　施設データ集（令和６（2024）年度版）をもとに加工）

② 土地

区有地	行政財産（753,437 ㎡）、普通財産（67,835 ㎡）

（出典：目黒区　財産に関する調書（令和７（2025）年度））

③ インフラ施設（施設数、総延長等）

インフラ施設	区立公園等（138 施設）、ふれあい広場等（20 施設）、道路（総延長約 350km）、橋りょう（38 橋）

（出典：令和８（2026）年度都市整備部事業概要、目黒区橋梁長寿命化修繕計画）