第３章

公共施設等の現状と将来の見通し

１　公共施設等を取り巻く社会状況等の変化

２　公共施設等の状況

３　負担可能な最大限の金額と公共施設等の更新等に係る必要経費

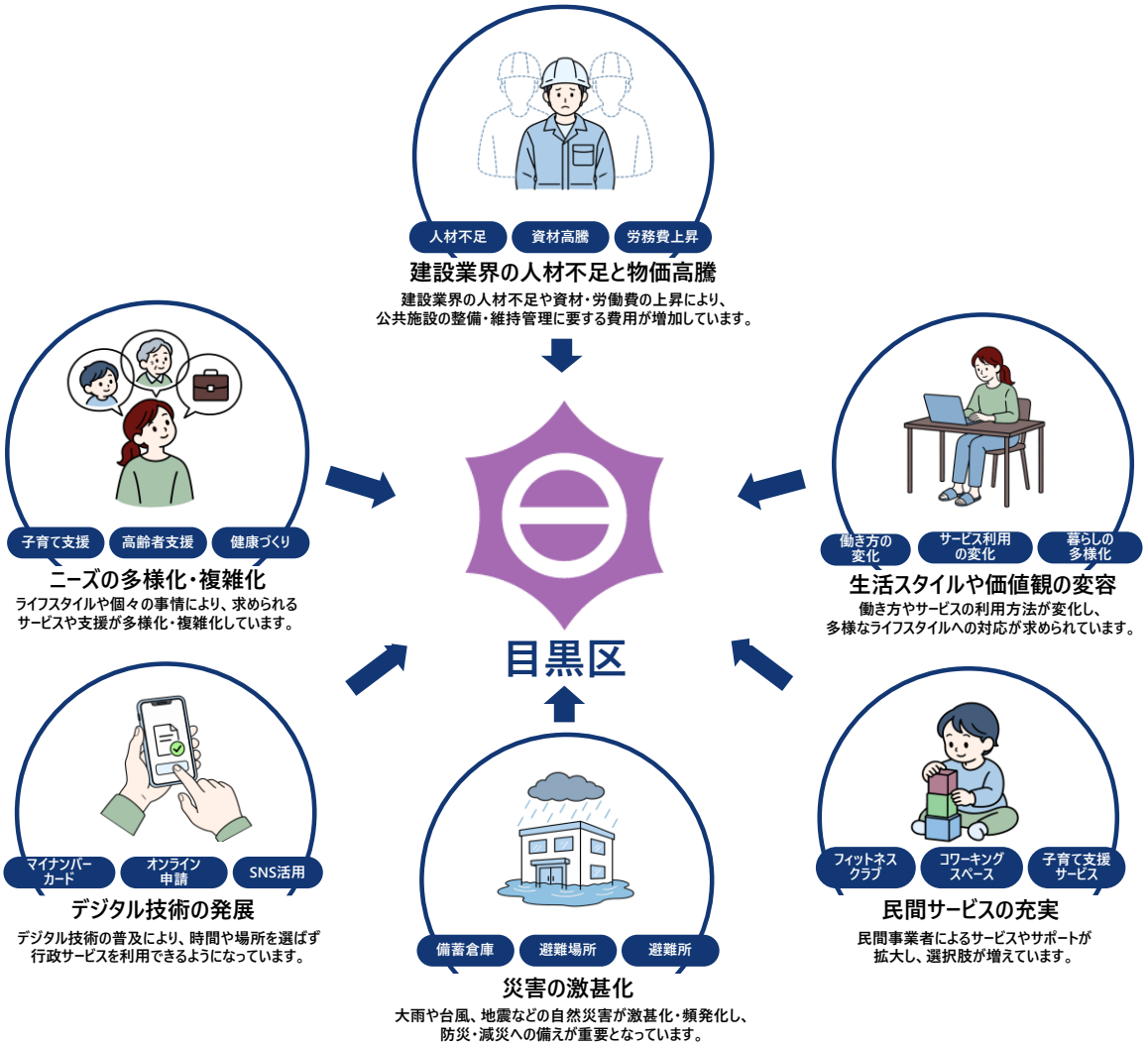
４　公共施設等の課題

１　公共施設等を取り巻く社会状況等の変化

（１）社会状況等の変化

主に区民ニーズの多様化・複雑化、生活スタイルや価値観の変容、デジタル技術の発展、民間サービスの充実、災害の激甚化など、社会状況等の変化は著しく、施設サービスに求められる役割やあり方は大きく変わっています。こうした変化に的確に対応しながら、将来にわたり必要なサービスを持続的に提供していくことが求められています。

図表３－１　区を取り巻く社会状況等の変化



①　ニーズの多様化・複雑化

複数の分野にまたがる横断的な課題が増加しており、従来の行政分野別・地域別の画一的なサービス提供だけでは対応が難しい状況が生じています。子育て支援、福祉、防災、教育など様々な分野ごとに明確に区別できない、多様化・複雑化するニーズに的確に対応するためには、施設サービスのあり方から見直しを行う必要があります。

②　生活スタイルや価値観の変容

特にコロナ禍を経て、テレワークやWEB会議の普及、配信サービスの利用拡大など、サービス利用のあり方は大きく変化しています。また、共働き世帯の増加による保育ニーズの多様化や、カーシェアリングなどの「所有しないサービス」の普及も進んでおり、多様なライフスタイルや価値観への対応が求められています。

③　デジタル技術の発展

マイナンバーカードを活用した各種手続やコンビニ交付、オンライン申請の普及により、様々な行政手続は、必ずしも区役所窓口を訪れなくても利用できるようになっています。また、SNSの普及が進んだことで、時間や場所を選ばずにやり取りが可能となり、これを活用した利便性の高いサービス提供もみられるようになりました。

④　民間サービスの充実

私立保育園をはじめとする子育て分野のように、民間事業者によるサービスの充実等により、区民の選択肢は広がっています。PPP/PFIなど公民連携の取組も進展しており、様々な施設サービスは行政のみではなく、民間事業者、関係機関、団体等、地域の多種多様な主体によって担われることが一般的となっています。

⑤　災害の激甚化

大雨や台風、地震などの自然災害が激甚化・頻発化しており、防災・減災への備えの重要性が高まっています。備蓄物資の充実や避難所運営体制の強化、公共施設の安全性確保に加え、ゲリラ豪雨など突発的な風水害への迅速な対応や、災害発生後の早期復旧・復興体制の整備も求められています。

⑥　建設業界の人材不足と物価高騰

建設業界では、技能労働者の高齢化や担い手の減少などにより、人材不足が深刻化しています。また、建設資材価格や労務費、エネルギー価格等の上昇により、公共施設の整備や改修、維持管理に要する費用も増加しています。

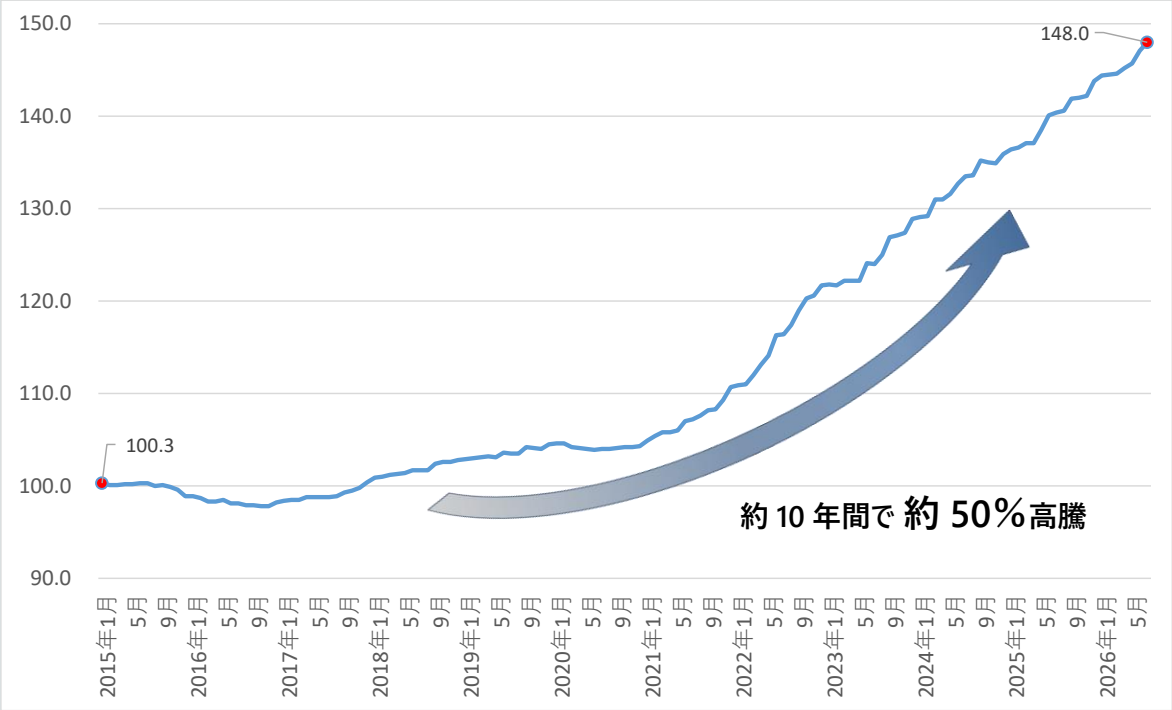
＜コラム　建設工事費等の高騰について＞

社会状況等の変化とともに、公共施設のあり方を考える上で考慮すべき重要な要素の１つとして、建設工事費等の高騰状況が挙げられます。

昨今、全国的に多くの公共施設の建替え等の事業が、建設工事費等の高騰を理由として入札不落・不調となり、スケジュールの延伸や事業見直し等の対応を取らざるを得ない状況となっています。近年の高騰は著しいものであり、現在も引き続き高止まりとなっていることから、建設業の人材不足と相まって、将来的な見通しを立てることは非常に困難な状況です。

区は、公共施設を取り巻く困難な状況を認識した上で、工夫を凝らしながら老朽化対応を行っていく必要があります。

（参考）建設工事費の推移



※標準指数（東京）、RC 造集合住宅、平成 27（2015）年を基準年として”100”と設定
※令和８（2026）年６月、７月は暫定値

（出典：一般財団法人 建設物価調査会 建設物価 建築費指数®）

（２）区民参画の結果

本方針の改定にあたり、取組を円滑かつ着実に進めていくため、区及び区民が共通認識を持つこと、区民から幅広く意見を聴取することを目的とし、公共施設等に関する区民アンケート（以下「区民アンケート」という。）及び将来の公共施設を考える意見交換会（以下「意見交換会」という。）を実施しました。

以下では、区民アンケート及び意見交換会から見えてきた主な傾向を整理します。

①　区民アンケート

調査地域	目黒区全域
調査対象	目黒区在住の満 16 歳以上の男女
対象者数	3,000 人
抽出方法	令和７（2025）年８月１日現在に目黒区住民基本台帳に登録しているかたのうち、高校生相当以上（年度末年齢が満 16 歳以上のかた）3,000 人（各地区 600 人）を無作為抽出
調査方法	郵送配布／郵送回答・オンライン回答
調査期間	令和７（2025）年８月 25 日（月）から同年９月 26 日（金）まで
有効回答数	623 件（郵送：359 件、オンライン：264 件）
有効回答率	20.8%

ア　現状と課題

区民アンケートの結果から、公共施設等には引き続き一定のニーズがあり、安全で快適に利用できることや、誰もが利用しやすいことが重視されていることが確認できました。

また、施設の利用状況を見ると、公園や図書館など利用頻度の高い施設がある一方、多くの区民が利用していない施設もみられ、施設ごとに利用状況に差があることがわかりました。

このほか、公共施設の見直しが必要となった場合には、「利用が少なく稼働率が低い施設」や「同様の機能を他の施設で代替できる施設」が見直しの対象として挙げられており、利用実態や費用対効果を踏まえた施設運営を求める意識がうかがえます。

さらに、自由記述では、施設の最適配置や多機能化・複合化、効率的な運営を求める意見もみられました。

これらの結果から、区民生活に必要な施設を維持していくことが求められる一方で、施設によっては利用状況や設置目的の達成状況等を踏まえた見直しが必要であり、多様化するニーズに対応できる施設サービスへの転換が求められていることがわかりました。

イ　基本的な考え方との整合

区民アンケートの結果からは、「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（令和７（2025）年８月）」で示した４つの柱に対して、多くの区民から理解と支持が得られていることが確認できました。

「公共施設等サービスの配置・総量の最適化」については、必要な施設を必要な場所に配置する考え方や、多機能化・複合化の推進に対して高い支持が得られました。

「公共施設等サービスの提供方法・提供主体の最適化」については、デジタル化によるサービス提供や民間事業者等の活用に対して肯定的な意見が多くみられました。

「安全性・快適性の確保」については、安全で快適に利用できることが公共施設等サービスに求める最も重要な条件として挙げられるとともに、長寿命化の推進についても高い支持が得られました。

また、「経営的視点での区有資産活用」についても、未利用地の貸付や売却など、区有資産の有効活用に対して理解が示されました。

このことから、社会状況の変化や将来の財政負担を見据えながら、サービスの維持・向上と効率的な施設運営の両立を図るという区の基本的な方向性は、区民が公共施設等に求める考え方と概ね一致していることが確認できました。

② 区民意見交換会

○　将来の公共施設を考える意見交換会

日時	場所	参加者数（事務局除く）
令和７年 10 月 18 日（土） 9:30-12:00	目黒区総合庁舎 （レストラン）	33 名
令和７年 10 月 28 日（火） 18:00-20:30	緑が丘文化会館 （203）	28 名

○　めぐろプレ子ども・若者会議（目黒区将来の公共施設を考える意見交換会）

日時	場所	参加者数（事務局除く）
令和８年２月 28 日（土） 14:00-16:00	目黒区総合庁舎 （Ａ会議室）	５名

若年層の意見を聴取するため、「第４回めぐろプレ子ども・若者会議」において、令和７（2025）年 10 月に行った「目黒区将来の公共施設を考える意見交換会」を短縮・一部改変したプログラムで実施しました。

ア　多様化・複雑化するニーズに対応する公共施設への転換

意見交換会では、教育、子ども・子育て、福祉、防災、生涯学習、スポーツなどの役割は引き続き重要であり、それぞれの行政課題に対応する機能の必要性が認識されていました。一方で、これからの公共施設には、単なる目的別施設としてではなく、多様な機能を持ち、交流やつながりを生み出す地域拠点としての役割が求められているとの意見が多く示されました。

また、子ども・子育て、福祉、居場所、防災、生涯学習など、従来は別々の施設やサービスで対応していたニーズが相互に関連し合う中、多機能化・複合化や機能連携により、多様化・複雑化する課題へ柔軟に対応すべきとの意見が多く挙げられました。

このことから、行政課題ごとの機能を維持しながらも、施設設置当初の目的や役割、サービス内容・質・量の妥当性を改めて検証し、施設の多機能化や機能融合[1]を通じて、新たなニーズに対応できる公共施設への転換が求められていることが確認されました。

イ　限られた資源を有効活用し、必要な機能を確保することの重要性

意見交換会では、生涯学習の場、多世代が交流できる居場所、子どもの居場所、地域活動の場など、今後も必要性が高い機能について多くの意見が寄せられました。一方で、既存施設の利用実態や利用率を踏まえた見直しや、施設の柔軟な活用を求める意見も多くみられました。

また、「量より質を重視すべき」「未利用スペースや利用されていない時間帯を有効活用すべき」「利用者ニーズに合わせて運営方法を見直すべき」といった意見も挙げられており、施設によっては設置目的に対する達成状況や利用状況を踏まえると、必ずしも十分な効果を発揮しているとは言えない状況もうかがえます。

その一方で、自習・学習スペース、多目的に利用できる空間、多世代の交流拠点など、新たな需要や潜在的なニーズへの対応を求める声も多くみられました。

このことから、今後は施設の利用実態や区民ニーズを踏まえながら、既存施設の役割や機能を見直し、限られた資源の中で「最少の経費で最大の効果」を発揮できるよう、施設の有効活用や機能再編を進めていくことが重要となっていることが確認されました。

[1] 機能融合：複数の施設が担っている機能を組み合わせ、一体的に提供できるようにすること。

２　公共施設等の状況

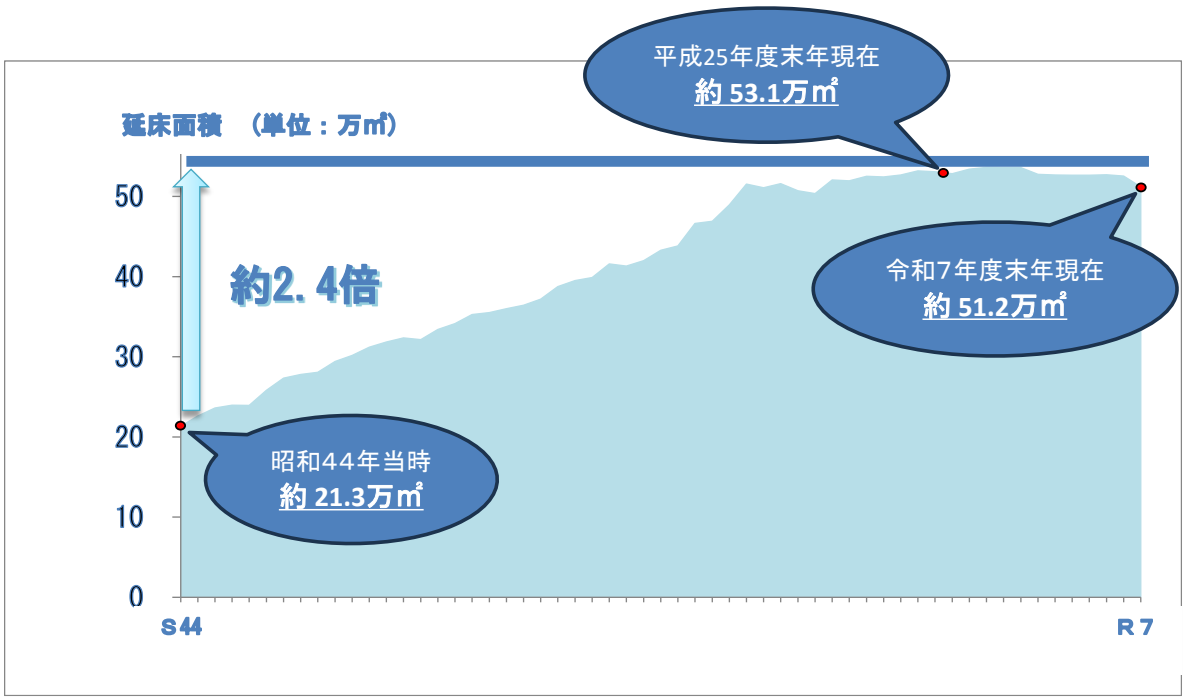
（１）公共建築物

①　建物数、延床面積等の推移

高度経済成長期から施設整備を進め、現在の区有施設の延床面積は、昭和 44（1969）年時点と比べて約 2.4 倍となっています。

一方で、平成 25（2013）年度の区有施設見直し方針策定後、区立保育園の民営化、学校統合等の取組を進めた結果、平成 25（2013）年度と令和７（2025）年度を比較すると、延床面積は縮減しています。

図表３－２　延床面積の推移（令和８（2026）年３月時点）



※借上げ施設は含まない。

（出典：財産に関する調書）

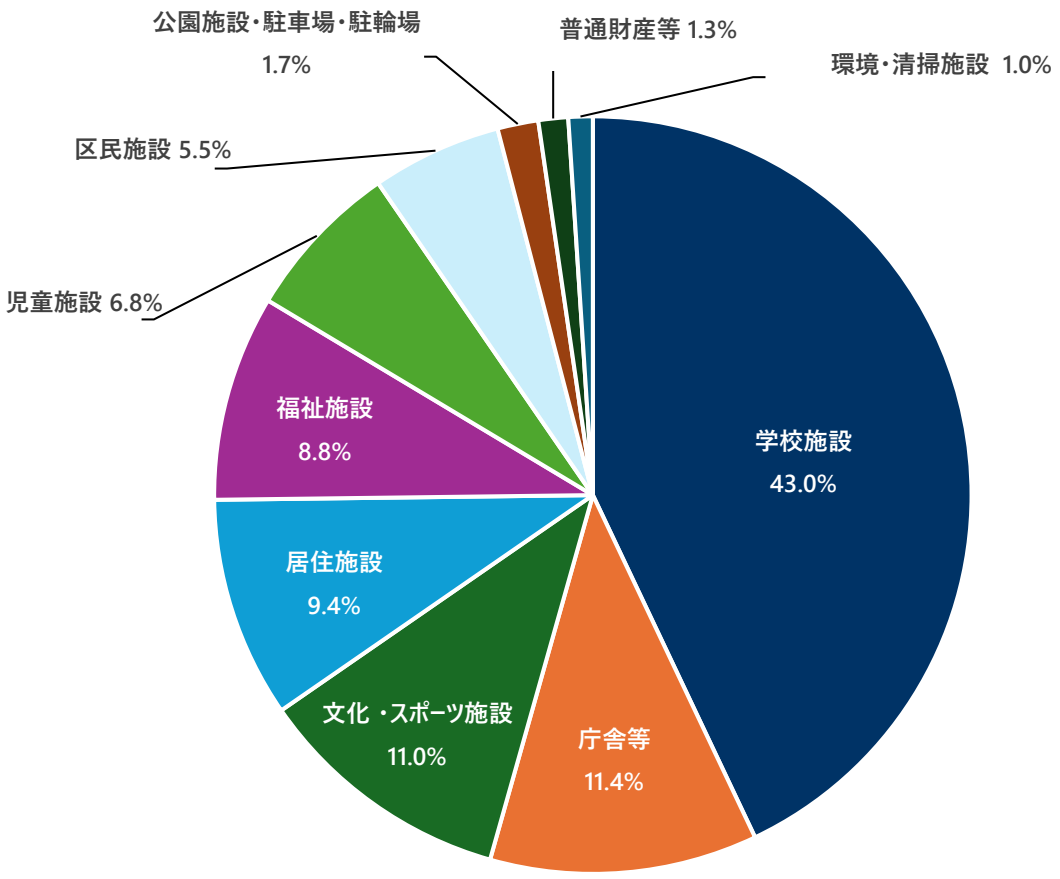
延床面積縮減の主な要因

区立保育園の民営化（上目黒、東山等）、学校統合後の用地の民間活用（旧第四中学校）、複合化後の跡地売却（旧東山住区センター）など

②　用途分類別延床面積の構成比

用途分類ごとの延床面積を見ると、学校施設（43.0%）、庁舎等（11.4%）、文化・スポーツ施設（11.0%）、居住施設（9.4%）で約 75%を占めていることがわかります。

図表３－３　用途分類ごとの延床面積の割合（令和７（2025）年３月時点）

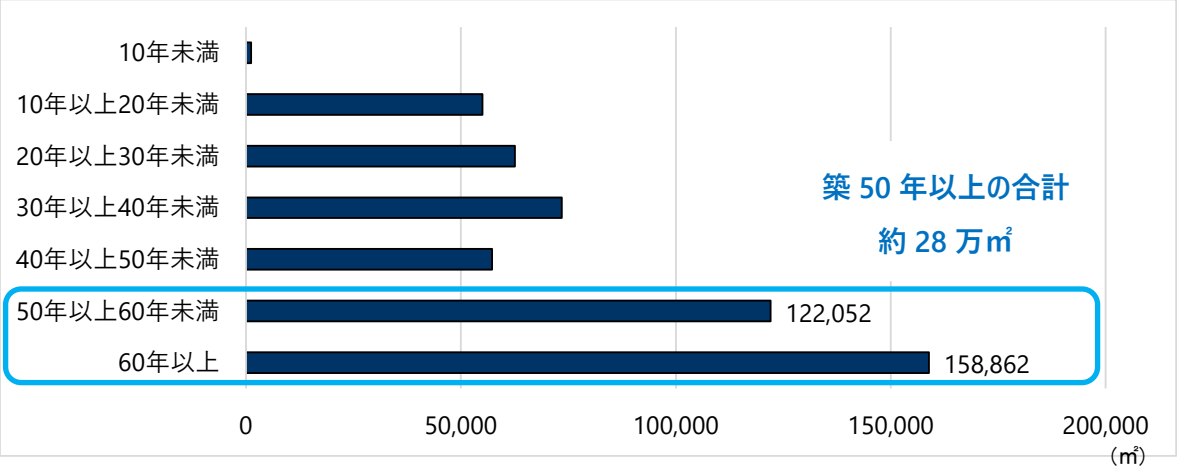


（出典：施設データ集（令和６（2024）年度版））

③　築後年数ごとの延床面積

区有施設の延床面積のうち、約 28 万㎡が築 50 年以上を経過しています。

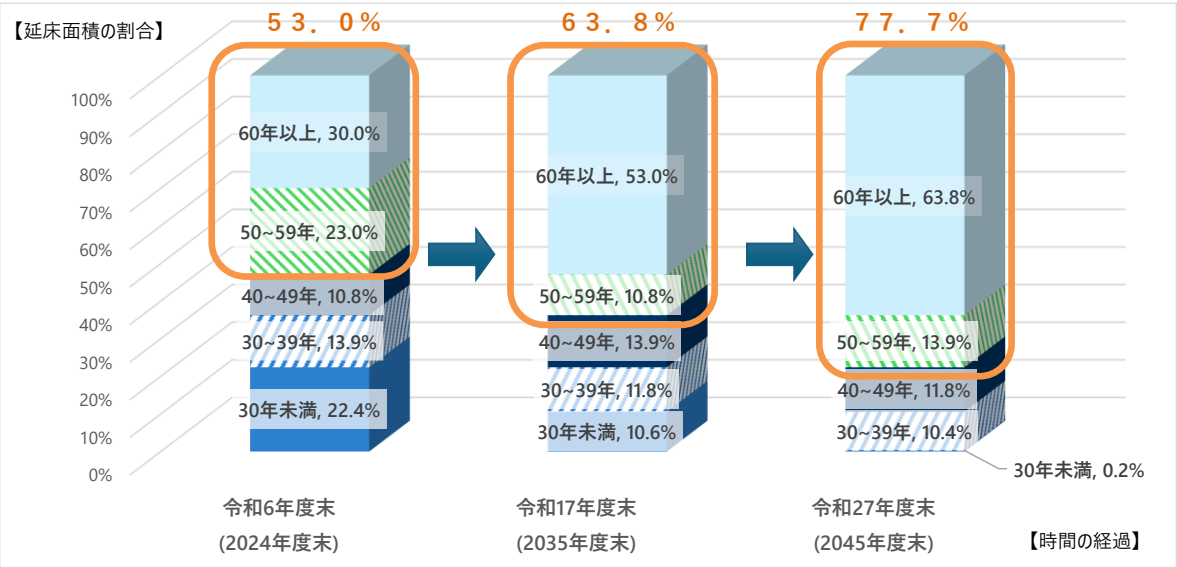
図表３−４　築後年数ごとの延床面積（令和７（2025）年３月時点）



（出典：施設データ集（令和６（2024）年度版））

令和６（2024）年度末現在、区有施設の延床面積のうち築後 50 年以上経過しているのは約 53.0%ですが、令和 27（2045）年度末には約 77.7%となる見込みとなり、こうした状況からも、区有施設の更新時期を一斉に迎えることがわかります。

図表３−５　築後年数ごと延床面積の割合（令和７（2025）年３月時点）



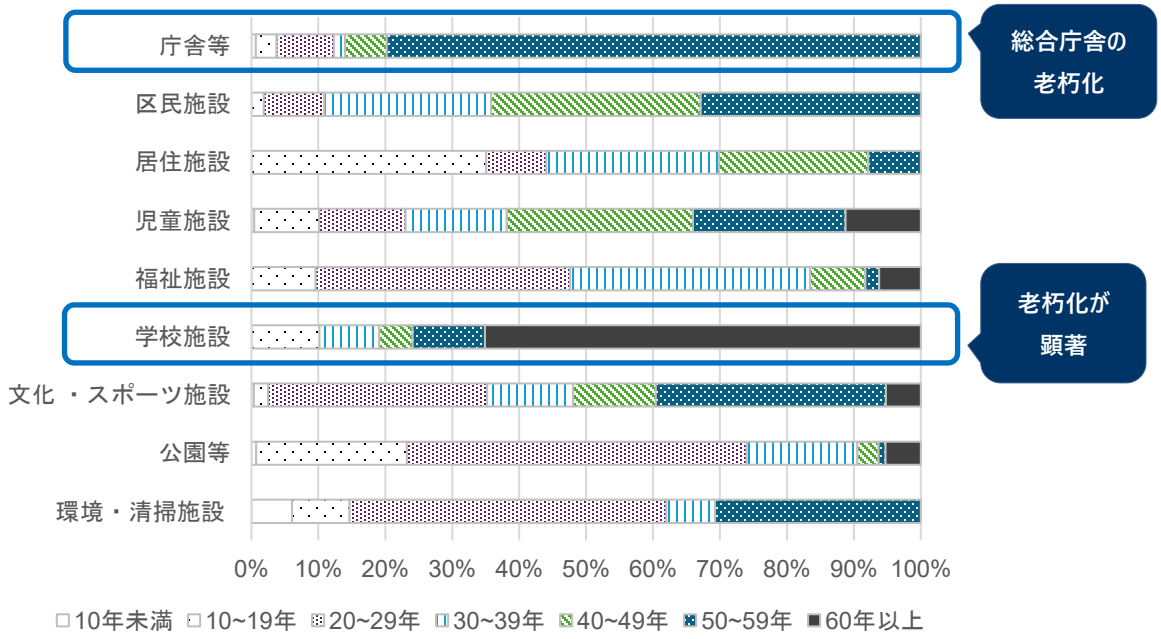
（出典：施設データ集（令和６（2024）年度版））

④　用途分類別延床面積の築年数の割合

用途分類ごとの延床面積について、築年数の割合を見ると「学校施設」における築後50年以上の割合が顕著であることがわかります。これは、昭和30年代から40年代の高度経済成長期に多くの学校を集中的に整備し、それらの老朽化が進行していることによります。

なお、「庁舎等」の築後50年以上の割合が高いのは、「庁舎等」の大半を占める総合庁舎が築50年以上を経過していることによります。

図表３－６　用途分類別延床面積の築後年数ごとの割合（令和７（2025）年３月時点）

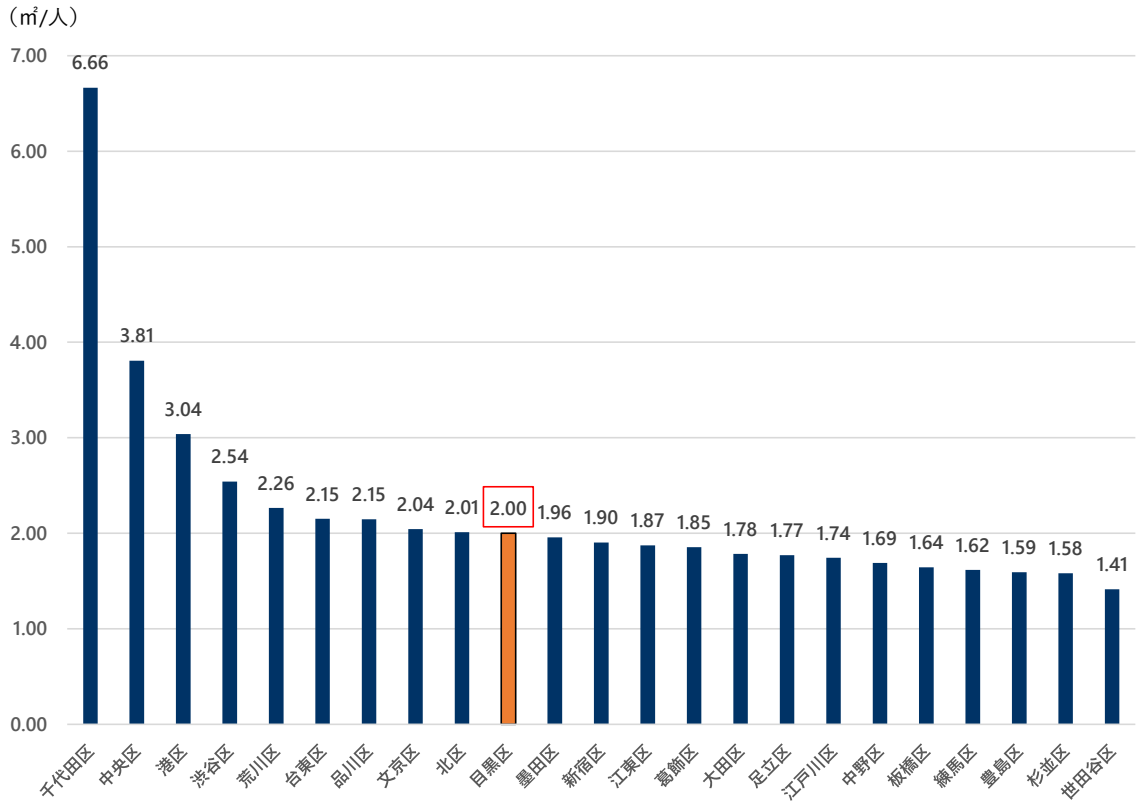


（出典：施設データ集（令和６（2024）年度版））

⑤　区民一人あたりの公共建築物保有量の比較

区の公共建築物の保有量は、区民一人あたり 2.00 ㎡/人となっており、特別区 23 区中 10 番目に高い水準にあります。これは、比較的多くの公共建築物を保有していることを示しており、区民サービスの基盤となる一方で、施設の維持管理や更新に要する財政負担も大きいことを意味します。

図表３－７　区民一人あたりの公共施設総保有量の比較（令和６（2024）年３月時点）



※公共施設等の面積は令和６（2024）年３月末時点の数値、人口は令和６（2024）年１月１日時点の住民基本台帳人口の数値を採用

（出典：総務省「公共施設状況調経年比較表（令和５（2023）年度）」、
公益財団法人特別区協議会「特別区の統計（令和６（2024）年度）」）

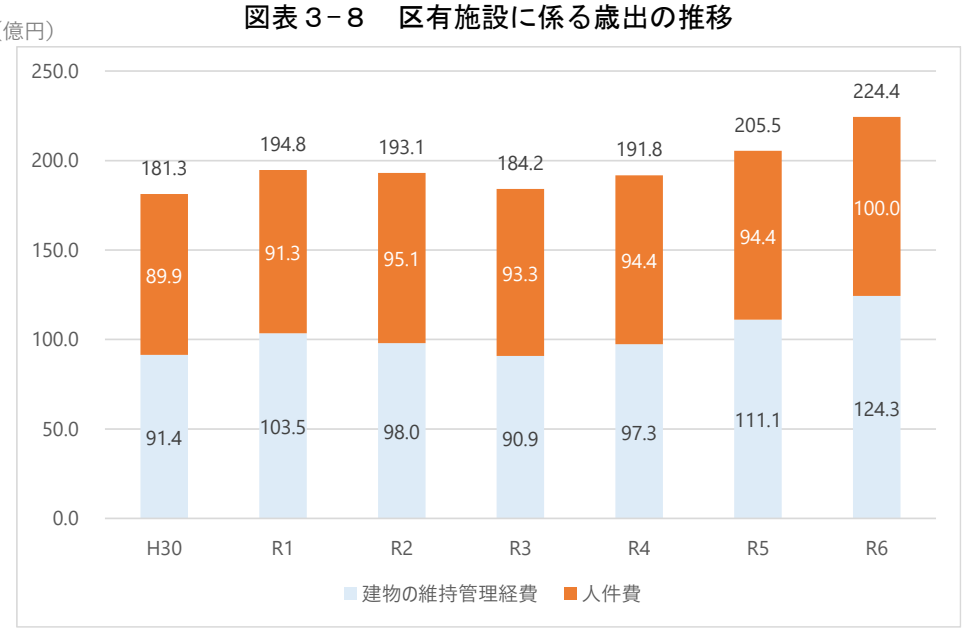
⑥　区有施設に係る経費等の状況

ア　歳出

施設を維持し、行政サービスを継続して提供するためには、日常的な維持管理経費や人件費など、継続的な費用負担を伴います。特に、安全性を確保するための維持管理や修繕等に要する経費は、建設に係る経費以上に長期間かつ多額の財政負担となることに留意する必要があります。

また、施設に係る経費は増加傾向にあり、今後も施設の老朽化の進行や物価上昇等に伴い、修繕・更新需要や維持管理経費の増加が見込まれることから、計画的な保全の推進や維持管理手法の見直し、施設配置や運営方法の最適化を総合的に進めていく必要があります。

図表３－８　区有施設に係る歳出の推移



（単位：億円）

区分＼年度	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)
建物の維持管理経費	91.4	103.5	98.0	90.9	97.3	111.1	124.3
人件費	89.9	91.3	95.1	93.3	94.4	94.4	100.0
合計	181.3	194.8	193.1	184.2	191.8	205.5	224.4

※人件費に関しては、当該施設で行う事業に係る経費が含まれます。

※施設サービスの提供にあたっては、上記の金額に加え、施設サービスの実施に必要な事業費が別途必要となります。

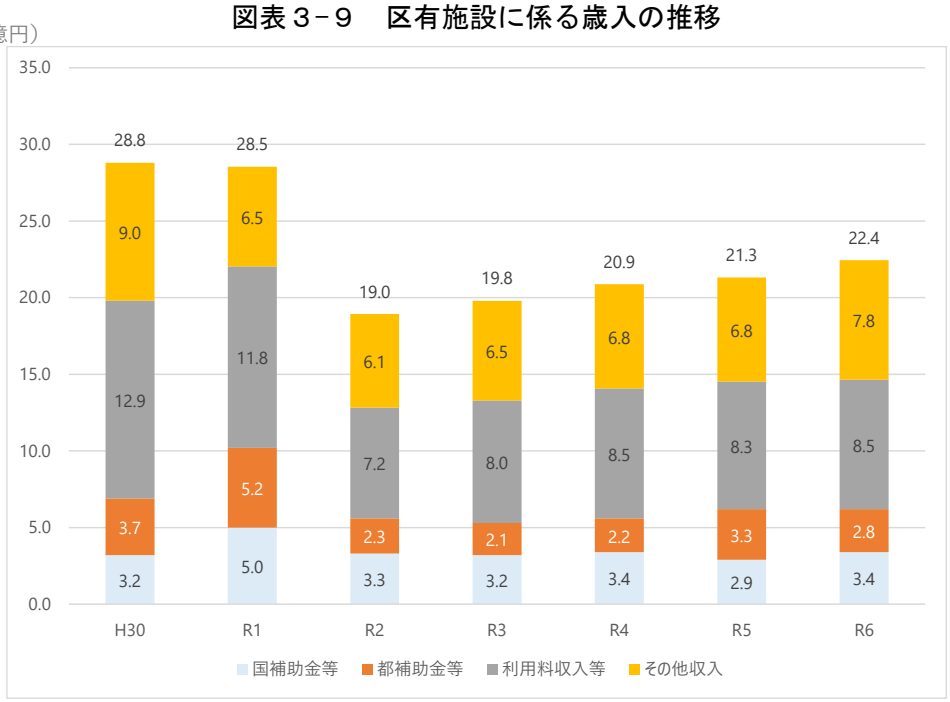
（出典：施設データ集（令和６（2024）年度版））

イ　歳入

区有施設における歳入は、大きく、施設の利用に係る「利用料収入等」「国補助金等」「都補助金等」「その他収入」の４つに分かれます。

近年、建物の維持管理経費は上昇傾向にある一方、歳入はコロナ禍を経た令和２年度以降おおむね横ばいで推移しており、施設運営を取り巻く環境は厳しさを増しています。

図表３－９　区有施設に係る歳入の推移



（単位：億円）

区分＼年度	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)
利用料収入等	12.9	11.8	7.2	8.0	8.5	8.3	8.5
国補助金等	3.2	5.0	3.3	3.2	3.4	2.9	3.4
都補助金等	3.7	5.2	2.3	2.1	2.2	3.3	2.8
その他収入	9.0	6.5	6.1	6.5	6.8	6.8	7.8
合計	28.8	28.5	19.0	19.8	20.9	21.3	22.4

※その他収入は財産貸付に係る収入やコピー使用料などの雑入等

（出典：施設データ集（令和６（2024）年度版））

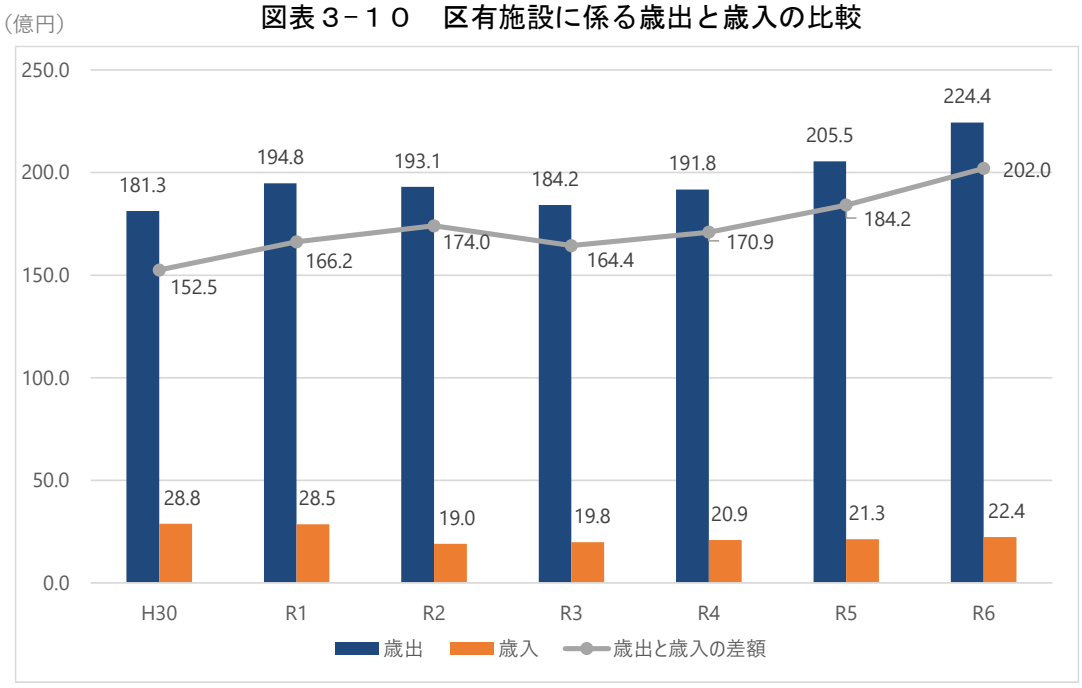
ウ　歳出と歳入の比較

区有施設に係る歳出は、令和６（2024）年度で 224.4 億円である一方、区有施設における歳入は 22.4 億円にとどまり、歳出に占める歳入の割合は 10.0%となっています。

区有施設には、学校施設をはじめ、公費負担を基本として行政サービスを提供する施設が含まれていることから、施設関連経費を区民から納めていただく税金などにより賄うことは一定程度必要なものです。一方で、コミュニティルームやスポーツ施設などについては、特定の利用者が利用による利益を受ける施設であるため、利用するかたと利用しないかたとの負担の公平性を確保する観点から、適正な受益者負担を求める必要があります。

施設の性格や提供するサービスの特性を踏まえながら、維持管理・運営に要する経費や施設サービスの実施に必要な経費の状況等を勘案し、施設使用料の算定方法や利用区分の適切な見直しを行うとともに、効果的・効率的な維持管理・運営や民間活力の活用などを進めることで、持続可能な施設サービスの提供と限られた財源の有効活用を図っていく必要があります。

図表３−１０　区有施設に係る歳出と歳入の比較



※各項目は表示単位未満を端数処理しているため、歳入・歳出と差額の数値が一致しない場合があります。

（出典：施設データ集（令和６（2024）年度版））

＜コラム　施設のランニングコストについて＞

公共施設について考えるとき、まず「建設費」を思い浮かべるのではないでしょうか。

建設費とは、施設を新しく整備するときに１度だけ必要となる費用のことです。建物本体の工事費のほか、設計費や外構工事費などが含まれます。いわば、家を建てるときの購入費用に近いものです。

しかし、公共施設にかかるお金は建設費だけではありません。

例えば、新しく家を建てた後も、電気代や水道代、清掃費、設備の点検費、壊れた箇所の修繕費などが継続的に発生します。公共施設も同じで、建てた後に何十年も使い続けるため、多くの費用が必要になります。

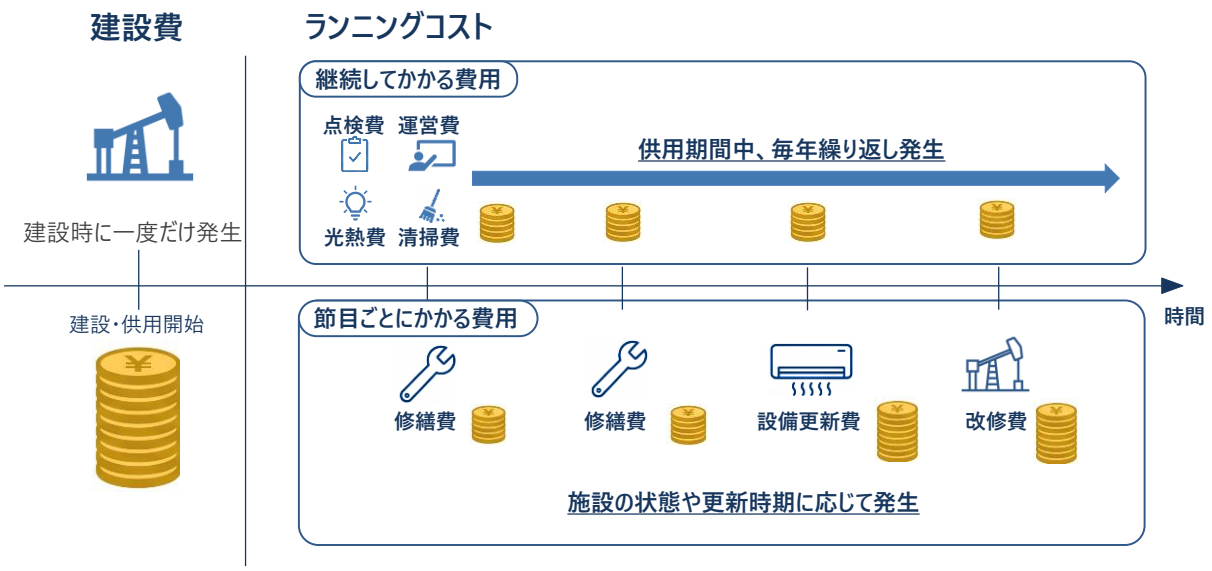
公共施設を安全かつ快適に使える状態を保つには、光熱費や清掃費、点検費などの日常的な運営経費が必要であることに加え、屋根や外壁の修繕、エレベーターや空調設備の更新なども定期的に行わなければなりません。このほか、公共施設において様々なサービスを提供するための経費も継続的に必要になります。こうした「使い続けるためのお金」をランニングコストといいます。

大規模な建設工事は目に見えやすいため負担が大きく感じられますが、実際には日々の維持管理費や定期的な修繕費、サービス提供に係る経費等を長期間積み重ねることで、公共施設の生涯にかかる総額は建設費を上回ることも少なくありません。

そのため、公共施設を整備する際には、「建設費を払えるか」だけでなく、「将来にわたって維持し続けられるか」という視点が重要です。施設を一つ増やせば、その後何十年にもわたり維持管理費や更新費、運営費が発生し続けるためです。

だからこそ、公共施設は「建てて終わり」ではありません。建設から運営、修繕、更新、そして将来の再編までを含めたライフサイクルコスト（LCC）全体を見据えながら、本当に必要なものを、適切な規模で保有していくことが求められています。

（参考）　施設のランニングコスト・イメージ



（２）インフラ施設

①　公園等

公園等は、公園 78 箇所 307,230 ㎡、緑道 10 路線 44,629 ㎡、児童遊園 48 箇所 24,223 ㎡、ふれあい広場 11 箇所 10,182 ㎡、遊び場等９箇所 3,022 ㎡、都立公園２箇所 114,276 ㎡の合計 158 箇所、503,562 ㎡あり、このうち都立公園を除いた 156 箇所を区が管理しています。

図表３－１１　公園の状況（令和８（2026）年３月 31 日時点）

区分	設置数（箇所）	面積（㎡）
区立公園	78	307,230
区立緑道	10	44,629
都立公園	2	114,276
区立児童遊園	48	24,223
ふれあい広場	11	10,182
遊び場等	9	3,022
合計	158	503,562

※一時閉鎖中の中央町一丁目児童遊園を除く

（出典：令和８（2026）年度都市整備部事業概要）

②　道路

区道及び区有通路の道路延長は 349,883m、面積は 1,684,406 ㎡です。

図表３－１２　道路の状況（令和８（2026）年３月 31 日時点）

	延長（m）	面積（㎡）
区道	333,786	1,629,890
区有通路	16,097	54,516
合計	349,883	1,684,406

※区道には公共物管理条例に基づく道路（認定外道路）を含む

（出典：令和８（2026）年度都市整備部事業概要）

③　橋りょう

区が管理する橋りょうは、鋼橋 17 橋、PC 橋 15 橋、RC 橋４橋、混合橋２橋の合計 38 橋です。

図表３－１３　橋りょうの状況（令和４（2022）年３月時点）

鋼橋	PC 橋	RC 橋	混合橋	合計
17 橋	15 橋	4 橋	2 橋	38 橋

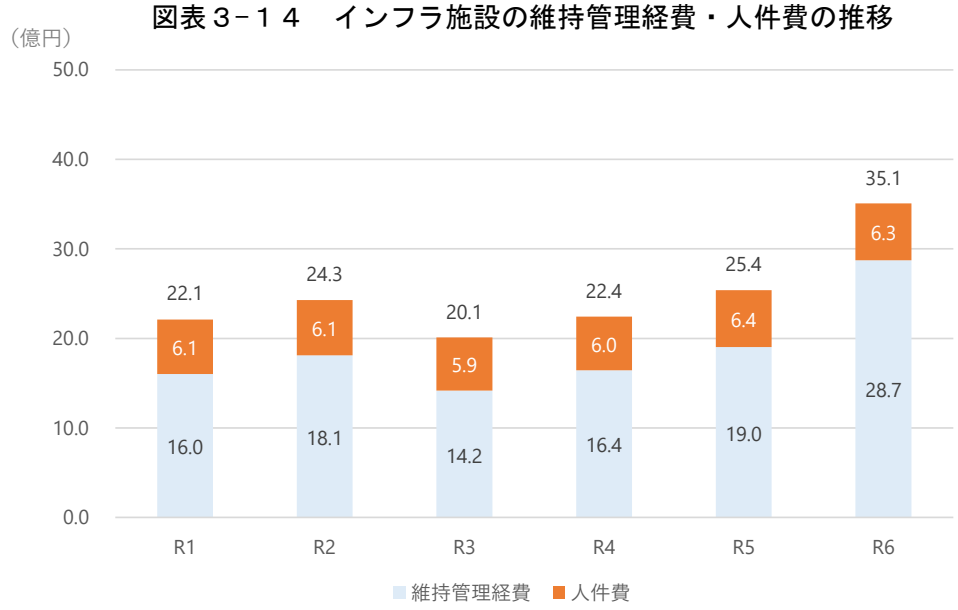
（出典：目黒区橋梁長寿命化修繕計画）

④　インフラ施設に係る経費等の状況

区民生活や都市活動を支える重要な社会基盤であり、その機能を将来にわたり安定的に維持していくためには、継続的な維持管理・更新が不可欠です。

インフラ施設に係る経費等は増加傾向にあり、物価上昇や担い手不足の影響により維持管理経費の増加が見込まれます。このため、計画的な点検・補修による予防保全型管理の推進や維持管理手法の見直しを進めていく必要があります。

図表３−１４　インフラ施設の維持管理経費・人件費の推移



（単位：億円）

区分＼年度	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)
維持管理経費	16.0	18.1	14.2	16.4	19.0	28.7
人件費	6.1	6.1	5.9	6.0	6.4	6.3
合計	22.1	24.3	20.1	22.4	25.4	35.1

（出典：各決算年度主要な施策成果報告書等より作成）

（３）有形固定資産減価償却率の推移

有形固定資産[2]のうち、土地以外の償却資産[3]の減価償却[4]がどの程度進んでいるかを表す指標で、資産の老朽化度合いを示しています。資産の老朽化への対応を検討するための材料の一つとなります。区の有形固定資産減価償却率は令和元（2019）年度から令和６（2024）年度まで一貫して上昇しており、資産の老朽化が緩やかに進行しています。

また、区の有形固定資産減価償却率は令和５（2023）年度末時点の 69.7%であり、特別区平均の 53.8%及び全国平均の 64.6%より高い水準となっています。

図表３−１５　有形固定資産減価償却率の比較

区分＼年度	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)
目黒区	65.0%	65.8%	68.2%	68.9%	69.7%	70.4%
特別区平均	52.2%	52.4%	52.8%	53.7%	53.8%	−
全国平均	61.0%	61.8%	62.7%	63.7%	64.6%	−

※有形固定資産減価償却率には、道路舗装等のインフラ資産も含みます。
※有形固定資産減価償却率＝減価償却累計額÷（有形固定資産合計－土地等非償却資産＋減価償却累計額）

（出典：総務省「統一的な基準による財務書類に関する情報」）

[2] 区が保有する土地や建物など。
[3] 建物や工作物など減価償却の対象となる資産。
[4] 建物や工作物が時の経過等によってその価値が減っていくこと。

３　負担可能な最大限の金額と公共施設等の更新等に係る必要経費

（１）負担可能な最大限の金額と公共施設等の更新等に係る必要経費

公共施設等の老朽化の進行に伴い、更新等に係る財政負担への対応が喫緊の課題です。公共施設等は建設時のみならず、安全で快適に使い続けるために修繕や設備更新などに継続的な多額の経費を要するほか、将来的には施設更新（建替え）も必要となります。このため、公共施設等に係る経費や財源については、一時点で捉えるのではなく、施設のライフサイクルを踏まえて長期的な見通しを持つことが重要です。ついては、長期的な視点による試算を行うことにより、負担可能な最大限の金額と公共施設等の更新等に係る必要経費を明らかにするとともに、施設の維持・更新等に係る課題を整理します。

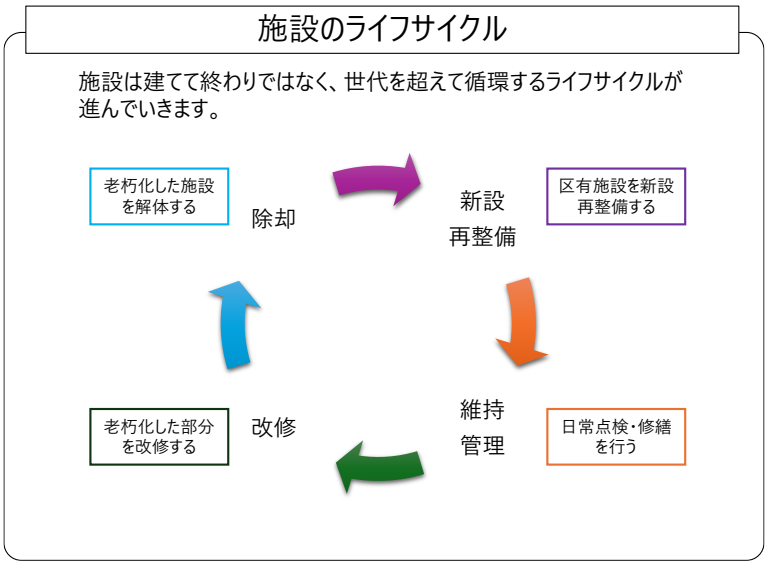
（２）試算の考え方

平成 26（2014）年３月に策定した区有施設見直し方針では、大規模改修のサイクルや試算の精度等を考慮して 40 年間を対象期間とした更新経費の試算を行いました。また、その試算結果を基に方針期間を 40 年間とし、人口推計や施設運営等に係るコストを勘案した施設総量（総延床面積）の縮減目標を設定しました。

一方で、従来の 40 年間という期間による試算は、将来の財政負担を見通す上で一定の妥当性を有するものの、建設、維持管理、修繕・改修、建替えといった施設のライフサイクル全体を十分に捉えきれないという課題があります。

将来にわたり持続可能な公共施設等マネジメントの取組を推進するためには、施設のライフサイクル全体を視野に入れた検討が効果的です。このため、特定の期間を区切ることなく、施設のライフサイクル全体を捉えた試算を行います。これにより、負担可能な最大限の金額と公共施設等の更新等に係る必要経費をより的確に把握するとともに、持続可能な財政運営に見合った施設総量を検証し、将来を見据えた公共施設等マネジメントの推進につなげます。

図表３−１６　施設のライフサイクルのイメージ



（３）試算条件・結果

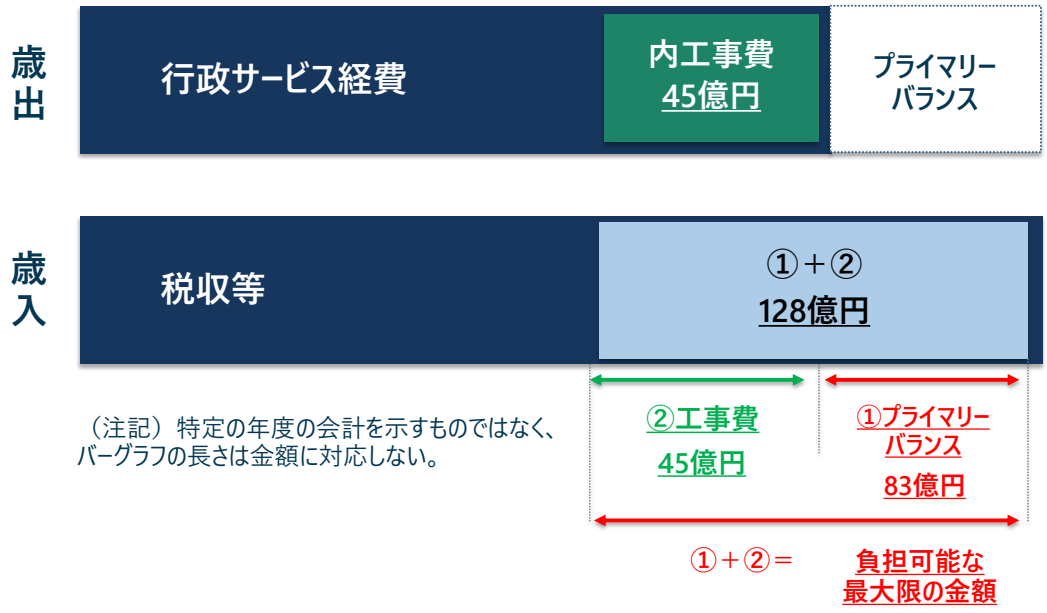
①　負担可能な最大限の金額

基金や起債に頼らない負担可能な最大限の金額について、以下のとおり最大で年間 128 億円の負担が可能であると試算しました。

要素①：プライマリーバランス	要素②：工事費の実績額
➢　様々な行政サービスを提供するための経費を税収等で賄えるかを示す指標 ＜算出方法＞ 平成 20（2008）年度から令和７（2025）年度の平均値 （単年度の収支黒字額）	➢　建築工事費と土木工事費の合計額 ＜算出方法＞ 平成 20（2008）年度から令和７（2025）年度の平均値 （単年度の工事費実績額）
プライマリーバランス：83 億円／年	工事費実績：45 億円／年

負担可能な最大限の金額
負担可能な最大限の金額＝①プライマリーバランス＋②工事費の実績額 ①　83 億円＋②　45 億円＝128 億円／年

図表３－１７　負担可能な最大限の金額



②　更新等に係る必要経費

令和８（2026）年３月末時点で保有する公共施設等（インフラ施設を含む）について、実施計画計上済の小・中学校を除き、将来にわたり現在と同一の規模・仕様で維持することを前提に、毎年度の更新等に係る必要経費を試算しました。

試算にあたっては、公共建築物については、すべての区有施設を築後 60 年で建替えた場合（以下「単純更新」という。）と、築後 80 年まで長寿命化しながら建替えていく場合（以下「長寿命化更新」という。）の２つのケースを設定しました。なお、インフラ施設については、単純更新と長寿命化更新で発生経費は同額となるものと仮定しています。

図表３−１８　毎年度の更新等に係る必要経費及び長寿命化による効果額の試算

		更新等に係る必要経費	長寿命化による効果額
公共建築物	単純更新	170 億円／年	
	長寿命化更新	162 億円／年	▲　８億円／年
インフラ施設		７億円／年	

図表３−１９　公共建築物の試算条件

- ✓　令和８（2026）年３月末現在、区が保有する公共建築物を対象
- ✓　同一の規模及び仕様（延床面積・構造・用途など）を維持するものと仮定
- ✓　単純更新は築後 60 年、長寿命化更新は築後 80 年で更新
- ✓　実施計画計上済の小・中学校（向原小・鷹番小・目黒南中・目黒西中）は実施計画の事業費算定に用いた更新後用途面積で更新、ほか小・中学校やその他施設は既存面積で更新と仮定

学　　校	更　　新	132 億円／校 ※財政計画（令和７（2025）年度～令和 11（2029）年度）より
	改　　修	建物部位や設備ごとに設定
その他施設	更　　新	93 万円／㎡ ※他自治体類似事例の改築工事費の平均から㎡単価を算定
	改　　修	建物部位や設備ごとに設定

図表３-２０　インフラ施設の試算条件

公　園　等	実施計画（令和７（2025）年度～令和 11（2029）年度）期間の総事業費の平均額を平準化した単年度経費として計上
道　　路	舗装区分と修繕方法を組み合わせて工事単価を算出し、道路の修繕サイクルと埋設物管理者との修繕負担割合を区の実態に合わせて、平準化した単年度経費を計上
橋りょう	改定予定の橋梁長寿命化修繕計画の今後の総事業費の平均額を単年度経費として計上

この金額は、将来にわたって公共施設等を現在と同一の規模・仕様で保有し続けることを前提に、施設の更新、改修といった一連のライフサイクルにおいて必要となる経費と位置付けられます。

公共建築物について、単純更新した場合は、年間 170 億円となり、長寿命化更新した場合は、年間 162 億円となり、公共施設等の長寿命化により年間８億円の費用削減効果が見込まれます。長寿命化による一定の効果は見込まれるものの、将来的な財政負担の抑制効果には限界があり、持続可能な財政運営に向けては、更なる取組を進めていく必要があります。

③　財源不足額（負担可能な最大限の金額と更新等に係る必要経費の差額）

ここでは、将来にわたって負担可能な最大限の金額で更新等に係る必要経費を負担することができるか試算しています。その結果、長寿命化更新した場合でも年間 162 億円必要となり、これにインフラ資産の更新等に係る必要経費年間 7 億円を加算した 169 億円を負担可能な最大限の金額と比較すると、毎年 41 億円（更新等に係る必要経費 169 億円の約 24%）の不足が生じる見込みです。

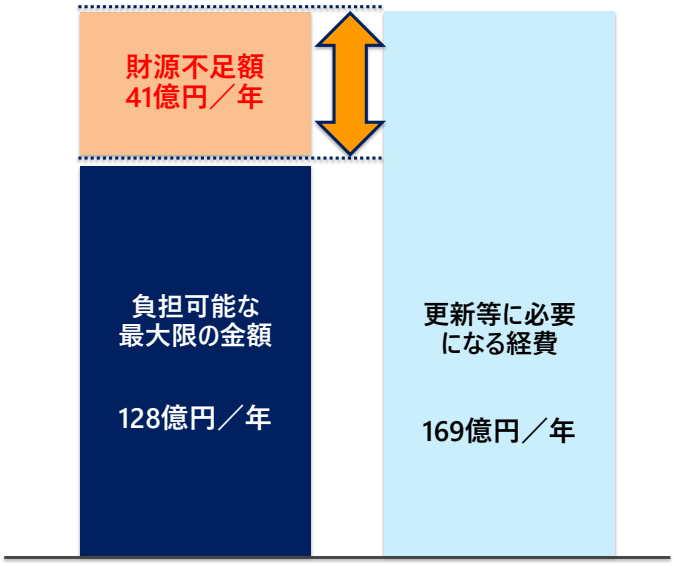
このことから、施設サービスの持続可能性が十分に確保されているとはいえない状況にあり、この不足額は現在の施設総量を維持し続ける限り継続的に発生することが見込まれます。

なお、「負担可能な最大限の金額」については、社会保障費の増加や災害・健康危機をはじめとした突発的な行政課題への対応等を踏まえると、そのすべてを施設更新等に充てることは現実的ではなく、実際に活用できる額はより限定的となることが見込まれます。また、「更新等に係る必要経費」についても、建設工事費等の高騰などにより、今後さらに増加する可能性があり、財源不足額はより大きくなりうることに留意する必要があります。

「財源不足額」の試算結果は現時点の見込みであり、社会経済状況に応じて変動するものであることから、都度検証等を行いながら、施設サービスの持続可能性が確保されているかを確認することが求められます。

項目	金額
①　負担可能な最大限の金額	128 億円/年
②　更新等に係る必要経費 （公共建築物＋インフラ施設）	169 億円/年
③　財源不足額（①−②）	41 億円/年

図表３−２１　財源不足額



（４）財源不足額を補う取組

財源不足額が生じている試算結果を踏まえると、公共施設等を現在と同一の規模・仕様のまま将来にわたり維持していくことは不可能であり、施設総量の見直しを進めていく必要がありますが、一方で、施設総量（総延床面積）の削減だけを追い求めると、行政サービス水準の低下や利用者の利便性の低下を招くおそれがあり、結果として区の魅力低下につながりかねません。

今後は、区民ニーズの多様化・複雑化やデジタル技術の発展などにより、求められる施設サービスのあり方も変化していくことが想定されます。公共施設は必要な行政サービスを実現するための手段であることから、施設総量の削減のみを目標とするのではなく、施設というハード面と提供するサービスというソフト面を切り分けて捉え、双方の最適化に向けた見直しを進めることが、限られた資源の中でより良い施設サービスを持続的に提供していく上で重要となります。

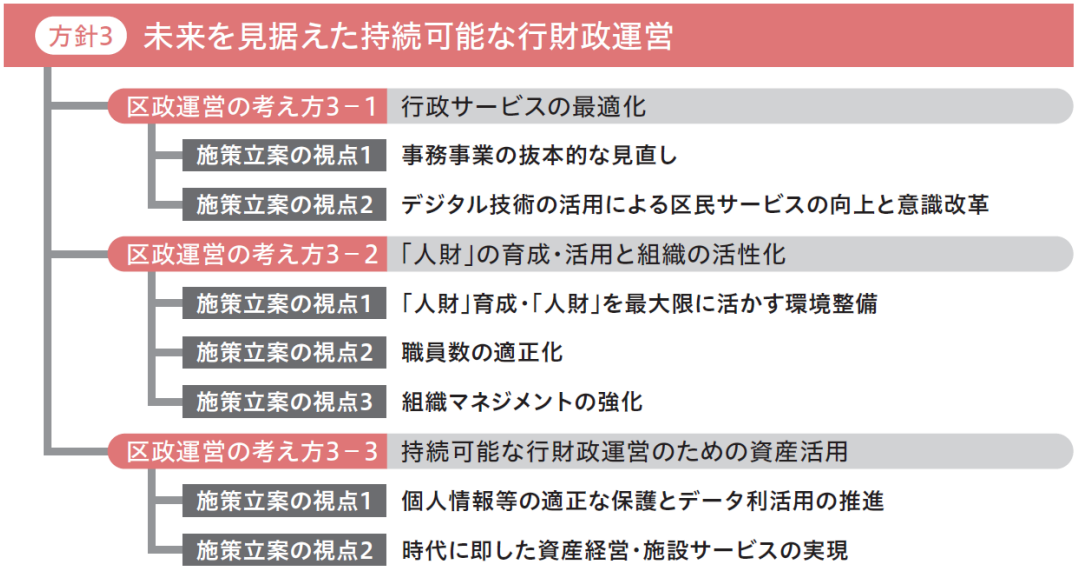
見直しにより時代に即した施設サービスを実現するとともに、施設総量の最適化や管理・活用の最適化を図り、歳出削減や歳入増加といった財政効果につなげていきます。

また、こうした考え方を踏まえ、本方針の改定にあたり、これまで掲げてきた「40 年間で区有施設の総量（総延床面積）の 15%縮減を目指す」という数値目標については見直しを行い、総延床面積の縮減に係る固定的な数値目標は設定しないこととします。

一方で、施設総量の最適化は、持続可能な行財政運営を実現する上で重要な取組であることに変わりはありません。このため、今回の試算結果を現時点の目安として活用しながら、歳出削減と歳入増加の両面から財源不足額の解消に向けた取組を進めます。

なお、不足額の解消にあたっては、将来を見据え、限られた経営資源を効果的・効率的に活用するとともに、行政サービス全体を捉えた財政的な見通しのもとで取り組む必要があります。このため、公共施設等マネジメントの取組だけでなく、基本計画に掲げる「方針３　未来を見据えた持続可能な行財政運営」を踏まえ、最少の経費で最大の効果を挙げる観点から総合的に検討を進めるとともに、本方針に基づく個別施設計画と実施計画及び財政計画との連動を強化しながら、財源不足額の解消に向けた取組を推進します。

図表３−２２　目黒区基本計画　区政運営方針の体系



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

＜コラム　持続可能な財政運営に見合った施設総量
――区債や基金に依存しない財政運営に向けて＞

公共施設は、建設時だけでなく、その後も修繕や設備更新、建替えにも多くの費用がかかります。今後、施設の老朽化が進む中で、将来にわたって必要なサービスを維持していくためには、現在の施設をそのまま維持し続けることができるかを、長期的な視点で考える必要があります。

区の試算では、基金や区債に頼らず、通常の財政運営の中で公共施設の更新に充てることができる最大限の金額は、年間 128 億円です。一方、現在の施設を同じ規模のまま維持し続けるには、長寿命化を進めたとしても年間 169 億円が必要となり、毎年 41 億円の不足が生じる見込みです。つまり、現在の施設総量は、持続可能な財政運営の観点から課題がある状況といえます。

では、不足する財源を基金や区債で補えばよいのでしょうか。基金は将来の施設更新需要等に備えて計画的に積み立てている財源であり、区債は施設を利用する将来世代にも費用を分担してもらうための仕組みであることから、基金や区債を活用すること自体に問題があるわけではありません。

しかし、基金は将来必要となる施設の改修や建替え等に備えて積み立てている大切な財源であり、その残高には限りがあります。現在の施設を維持するために恒常的に取り崩し続けると、将来の施設更新に必要な財源が不足してしまいます。

また、区債は一時的に資金を確保できる一方で、将来にわたって返済していく必要があります。区債に依存した財政運営を続けると、後年度の返済負担が重くなり、将来の行政サービスや新たな課題への対応力を弱めることにもつながります。つまり、基金や区債を前提に現在の施設総量を維持することは、将来世代に負担を先送りすることになりかねません。

重要なのは、不足する財源を一時的な手段で補い続けることではなく、基金の積立や区債の返済も含めた区全体の財政運営が持続可能な範囲に見合った施設総量としていくことです。そのために、施設の使い方やサービスの提供方法等を見直しながら、限られた財源を効果的・効率的に活用し、持続可能な財政運営に見合った状態へと整えていく必要があります。

公共施設等マネジメントは施設サービスを減らすことを目的としているものではありません。将来にわたって必要なサービスを安定的に提供していくため、施設とサービスのあり方を最適化し、持続可能な形へと見直していく取組です。

＜コラム　施設のライフサイクル全体を捉える試算と長寿命化効果額＞

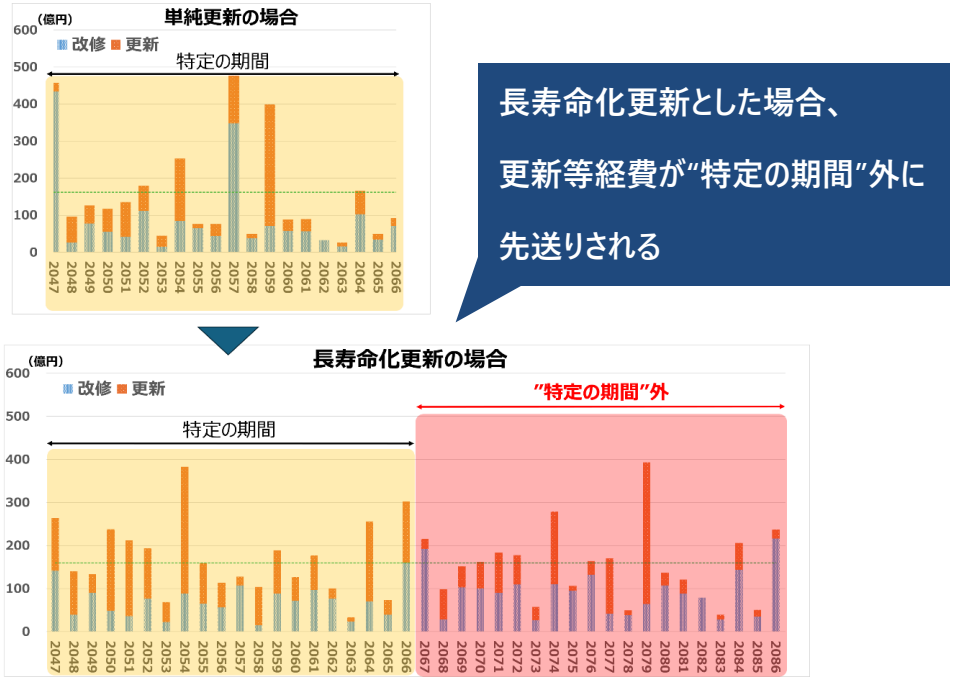
「長寿命化」とは、公共建築物やインフラ施設の点検・維持管理等を計画的に行い、安全性を確保した上で長期間継続的に使用し続けることです。

区の公共施設は昭和 30～40 年代に建築されたものが多く、今後、一斉に更新等の時期を迎えることとなるため、更新等に係る経費負担が一時に集中するという課題があります。例えば、長寿命化により、従来は 60 年で更新としていた建物が 80 年まで使用できるようになると、更新時期を先へ延ばすことができ、その結果、更新等経費の集中を防ぎ、年度ごとの財政負担を平準化する効果を期待できます。

年度ごとの財政負担の平準化は、特定の期間を区切ってみると大きな経費削減効果があるように見えることがありますが、これは更新時期を先に延ばしたことで一部の更新等経費が“特定の期間”の外へ先送りされたためであり、将来の経費負担がなくなったわけではありません。期間の区切り方によっては、経費削減効果が異なって見えてくるという点に注意が必要となります。

そのため、本方針では、“特定の期間”を区切るのではなく、施設のライフサイクル全体を見通した試算を重視しています。この考え方では、長寿命化により実際に削減できる更新等経費を把握することができます。長寿命化の本来の効果は、施設全体のライフサイクルコストを縮減できる点に加え、更新時期の延伸による財政負担の平準化という点にあります。

（参考）　長寿命化による繰越し効果・イメージ



４　公共施設等の課題

公共施設等の現状や取り巻く状況等を踏まえ、公共施設等の課題として、大きく「社会状況等の変化への対応」及び「施設サービスの持続可能性確保」の２点が挙げられます。

（１）社会状況等の変化への対応

○ 生活スタイルや価値観の変容、人口構造の変化、デジタル化の発展や災害の激甚化等により、ニーズは多様化・複雑化し、求められる最適な施設サービスは刻々と変わっている状況です。目まぐるしく変化するニーズを的確に捉えながら、時代に即したサービスは何か、また、そのサービスを提供するために施設はどうあるべきかの検討を重ね、それぞれのあり方について絶えず見直しを図る必要があります。

○ 民間サービスの充実や公民連携の推進により、施設サービスは行政のみならず、様々な主体によって担われることが一般的となっています。限られた財源の中で質の高い施設サービスを提供するためには、行政が担うべき役割を踏まえつつ、民間事業者のノウハウや専門性、資金等を活用できる分野については、公民連携を一層推進する必要があります。

○ 令和７（2025）年度に区が実施した区民参画の取組では、「安全で快適に利用できる誰もが利用しやすい施設」「生涯学習、子ども・子育て支援、福祉、防災、多世代交流などの機能を備えた単なる目的別ではない地域拠点としての役割」などを求める意見や、多機能化・複合化、未利用地の有効活用のほか、公民連携などによるサービスの最適化に関する意見がありました。こういったニーズを捉えつつ、持続可能な公共施設サービスを実現することが求められます。

（２）施設サービスの持続可能性確保

○ 区の有形固定資産減価償却率は令和５（2023）年度末時点で 69.7％と、東京特別区平均の 53.8％や全国平均の 64.6％を上回っており、区の公共施設等は他自治体と比較して老朽化が進行している状況です。安全性・快適性を確保する観点から、躯体のみならず設備についても適切な老朽化対応が必要です。

○ 現在の公共施設等をそのまま維持し続ける場合、毎年 41 億円の財源不足が生じるおそれがあることが明らかとなりました。現時点で即座に財政運営に支障をきたすというものではありませんが、将来を見据えた長期的な視点で、施設総量の最適化、管理・活用の最適化を図る必要があります。

○　施設の維持管理に係る経費は増加傾向にあることから、コストの効率化や適正な受益者負担の導入を図るとともに、財政的な見通しをもって取り組む必要があります。

（このページは白紙です）