資料編

１　用語集

２　区のこれまでの取組

３　40 年間を対象期間とした公共施設等の更新等に係る必要経費の試算

1　用語集

索引	用語	内容	初出ページ
い	インフラ施設	道路・橋りょう・公園といった住民生活や経済活動を支える社会基盤となる施設。	3
き	行政財産	区が公用又は公共用に供し、又は供することを決定した財産。	14
	業務委託	施設の管理運営や保守点検、清掃、警備等の業務を、民間事業者等に委ねて実施すること。	64
こ	公共建築物	区が保有又は管理する建築物で、庁舎、学校、図書館、福祉施設、文化施設などの施設。	3
	公共施設等	区が保有又は管理する公共建築物、道路・橋りょう・公園といったインフラ施設、土地。なお、本方針では、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、公共施設等に含めている。	3
	公共施設等総合管理計画	公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点に立って、更新、統廃合、長寿命化、維持管理等の基本方針を定める計画。	5
	公共施設等マネジメント	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ため、施設とサービスの両面を捉え、将来を見据えた経営的な視点で施設サービスの最適化と公共施設等の最適利活用を一体的に推進する取組。	4
	個別施設計画	公共施設等総合管理計画に基づき、個々の施設ごとに、対策内容、実施時期、費用等を具体的に定める計画。	5
し	施設サービス	施設を通じて住民に提供される行政サービス。	4
	事後保全	施設や設備に不具合や故障が発生した後に、修繕や更新を行う保全方法。	71
	指定管理者制度	公の施設の管理運営を、地方公共団体が指定する法人その他の団体に行わせる制度。	64

索引	用語	内容	初出ページ
	集約化	複数の施設や機能を１つ又は少数の施設にまとめ、効率的な管理運営を図ること。	62
た	タイムシェア タイムシェア方式	一つの施設を、曜日や時間帯によって異なる目的に切り替えて利用する手法	86
	耐用年数	施設や設備を通常の使用条件の下で使用できると想定される期間。法定耐用年数、物理的耐用年数、経済的耐用年数などがある。	87
	多機能化	１つの施設に複数の異なる機能や用途を持たせること。	３
ち	長寿命化	計画的な点検、修繕、改修等により、施設の性能を維持し、使用可能な期間を延ばすこと。	５
ね	ネーミングライツ	施設等に愛称を付与する権利を民間事業者等に付与し、その対価を得る仕組み。	71
ば	バリアフリー	高齢者、障害者等を含むすべての人が安全かつ円滑に利用できるよう、施設や設備における障壁を取り除くこと。	65
ふ	複合化	異なる用途や機能を持つ複数の施設を１つの建物等にまとめて整備又は再編すること。	３
	普通財産	行政財産以外の財産で、特定の行政目的に直接供されていないもの。貸付、売却等の活用が可能である。	14
ほ	包括施設管理業務委託	複数の施設又は複数の管理業務をまとめて一体的に委託し、業務の効率化やサービス水準の向上を図る手法。	66
よ	予防保全	不具合や故障が発生する前に、点検や修繕を計画的に行い、性能の維持や事故の防止を図る保全方法。	43
ら	ライフサイクルコスト	施設の企画、設計、建設、維持管理、修繕、更新、解体までを通じて必要となる総費用。「Life Cycle Cost」の頭文字をとってLCCともいう。	41
P	Park-PFI	Park Private Finance Initiative の略。都市公園において、飲食店、売店、宿泊施設な	71

索引	用語	内容	初出ページ
		どの公募対象公園施設を民間事業者が設置・運営し、その収益を活用しながら、公園の魅力向上や公共部分（園路、広場、休憩施設等）の整備・管理にも貢献する手法。	
	PPP/PFI	PPP は Public Private Partnership の略、PFI は Private Finance Initiative の略。PPP/PFI とは、公共施設や公共サービスの整備・運営等において、公民が連携し、民間の資金、経営能力、技術力、ノウハウを活用する考え方や手法の総称。	28
Z	ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）	建物の高断熱化、高効率設備の導入、再生可能エネルギーの活用等により、年間の一次エネルギー消費量の収支を実質ゼロにすることを目指した建築物。	77

２　区のこれまでの取組

区は、平成26（2014）年３月に目黒区区有施設見直し方針を策定して基本的な方向性や手法等について示し、この具体化を図るため、平成29（2017）年６月に目黒区区有施設見直し計画を策定し、様々な取組を進めてきました。

（１）延床面積の縮減

平成 26（2014）年３月に策定した目黒区区有施設見直し方針において「今後 40 年間で区有施設の総量（総延床面積）の 15%削減を目指す」とし、財政負担に対応するため延床面積の縮減に取り組んできました。

年度	建物数	施設数	延床面積	前年度からの増減（主な施設）	
H26	188	331	54.8 万㎡	―	
H27	190	331	55.1 万㎡	増	区営住宅碑文谷アパート、目黒区粗大中継所
				減	中央町リサイクルストックヤード、借上げ区民住宅の返還
H28	188	328	55.0 万㎡	増	上目黒小学校内保育施設、東山在宅ケア多機能センター
				減	中目黒保育園、旧目黒区粗大中継所、借上げ区民住宅の返還
H29	187	326	54.5 万㎡	増	平町児童館、烏森住区センター児童館第二学童保育クラブ
				減	借上げ区民住宅の返還
H30	186	324	54.4 万㎡	増	緑が丘文化会館別館保育施設、三田フレンズ内保育施設
				減	駒場・緑が丘行政サービス窓口、守屋教育会館跡地保育施設
R01	184	322	53.6 万㎡	増	中央地区目黒中央の家防災備蓄倉庫
				減	上目黒保育園、旧第四中学校、借上げ区民住宅の返還
R02	184	322	53.3 万㎡	増	都立国際高等学校内防災倉庫
				減	東山保育園、借上げ区民住宅の返還
R03	185	320	53.1 万㎡	増	北部地区青葉台備蓄倉庫、道路公園サービス事務所資機材倉庫
				減	旧東山住区センター、高齢者福祉住宅はぎ荘・しいの木荘
R04	185	319	53.1 万㎡	増	―
				減	目黒駅行政サービス窓口
R05	187	324	53.2 万㎡	増	碑住区センター児童館、東根住区センター児童館
				減	旧碑文谷土木公園事務所、旧東根職員住宅
R06	185	320	53.0 万㎡	増	こども家庭センター
				減	旧目黒土木公園事務所、旧上目黒職員住宅、都立大学駅北口駐輪場
R06-H26 比較	▲3	▲11	▲1.8 万㎡	※ H26-R06 の期間において、約 3.3%の総延床面積を縮減	

（出典：各年度の施設データ集より作成）

（２）重点的な取組結果

平成 29（2017）年６月に策定、令和４（2022）年５月に改定した目黒区区有施設見直し計画において、計画期間の前期５年間・後期５年間にそれぞれ重点的に取り組む事項を掲載し、検討を進めてきました。

①　貸室のあり方見直しの取組

会議室や研修室といった施設ごとの貸室について、区民の誰もが幅広く柔軟に利用可能な空間とすること、多様な区民活動の支援や交流促進により地域コミュニティの一層の活性化を図ることなどを目的として、位置付けの見直しや団体登録制度の見直し等を実施しました。

見直しにより、施設ごとの貸室はコミュニティルームという一律の位置付けとなり、新たな団体登録制度とともに令和７（2025）年度から運用が開始されています。

位置付け見直し後の利用実態を適切に捉えつつ、引き続きコミュニティルームの有効活用や総量最適化等について検討しています。

②　低未利用スペースの有効活用の徹底（ニーズに対応する既存施設の転用）

特に次の点に着眼して、全庁的に有効活用の徹底を図っていくこととし、喫緊の区民ニーズへの対応や行政サービスの効率化に向けて対応しました。

- **○ 区有施設を、施設の名称や設置目的にとらわれず、純粋に施設の機能の面からとらえて、新たな行政需要への活用や、より行政需要の高い他用途への転用を進めることにより、区有施設の全体量を増やさずに、子育て支援の充実や超高齢社会への対応をはじめとした各種行政サービスの向上を図っていく。**
- **○ 施設（部屋）の利用状況を詳細に整理、分析し、現に利用されていない曜日や時間帯がある場合には、その有効活用（タイムシェア等）を積極的に検討していく。**
- **○ 将来的な施設の更新（大規模改修や建替え）に向け、複合化、多機能化などによる施設スペースの有効活用のための調査・研究を行っていく。**

ア　旧平町エコプラザ

南部・西部地域の児童館需要を踏まえ、平成 25（2013）年度末に廃止した旧平町エコプラザを活用（改修）し、平成 30（2018）年４月に民営による児童館・学童保育クラブを開設しました。

イ　旧三田地区店舗施設

平成 29（2017）年度末に三田地区店舗施設を廃止し、跡地に保育所待機児童対策として認可保育所を整備し、令和元（2019）年６月に開設しました。

ウ　旧緑が丘行政サービス窓口

平成 29（2017）年度末に緑が丘行政サービス窓口を廃止し、跡地に保育所待機児童対策として小規模保育所を整備し、平成 31（2019）年４月に開設しました。

エ　総合庁舎内喫煙室跡

総合庁舎屋内喫煙室を廃止し、令和２（2020）年４月から授乳室や相談室、執務室等へ転用しました。

オ　上目黒小学校内認可保育所

保育所待機児童対策として、上目黒小学校特別教室等のレイアウトの工夫（移設等）により、校舎の一部を活用して認可保育所を整備し、平成 29（2017）年４月に開設しました。

カ　防災センター地下

平成 24（2012）年度末に防災センター地下の地震の学習館を廃止し、目黒土木公園事務所及び碑文谷土木公園事務所（碑住区センター内）を移転・統合の上、道路公園サービス事務所として令和３（2021）年４月に開設しました。

キ　職員住宅・土木公園事務所

令和２（2020）年度末に上目黒・中目黒・東根の３つの職員住宅を廃止し、令和３（2021）年４月に防災センターに移転した目黒土木公園事務所及び碑文谷土木公園事務所（碑住区センター内）の跡地等と合わせて活用を図りました。

具体的には、東根職員住宅跡は、児童館及び高齢者福祉住宅を整備し、碑文谷土木公園事務所跡は、児童館を整備の上、近隣のひもんや学童保育クラブを移転し、ともに令和５（2023）年４月に開設しました。また、上目黒職員住宅跡は目黒土木公園事務所跡と合わせ、保育所待機児童対策として認可保育所を整備し、令和７（2025）年４月に開設しました。

ク　旧川の資料館

河川管理者である東京都から区が特例占用許可を受け、令和４（2022）年度に地元まちづくり活動団体と賃貸借契約を締結し、目黒区船入場を含め有効活用を図っています。

③　目黒区民センターの検討

区内有数の大規模な複合施設であり、区有施設の中で、最も多種多様な用途・機能を有する目黒区民センターについて、区有施設見直しのリーディングプロジェクトとして検討を進めてきました。

令和６（2024）年７月には「目黒区民センター等整備・運営事業（めぐろかがやきプロジェクト）」として公募資料の公表を行い、事業者公募を開始したところですが、同年１０月に資格審査通過者を対象として実施した競争的対話において、区の定める提案上限価格と予定提案金額（見積金額）には乖離が生じていることが明らかとなりました。こうした状況を踏まえて事業費の再算定及び区財政への影響検証を行った結果、持続可能な行財政運営を見据えた総合的な判断として、当初の公募条件での実施を中止し、目黒区区有施設見直し方針等の改定作業と並行して再検討を進めることとなりました。

【これまでの取組経過】

平成 30（2018）年度	主に建物・設備面と施設運営面の課題を整理。
令和元（2019）年度	「目黒区民センター見直しに係る基本的な考え方」の策定に向けた検討素材を作成。
令和２（2020）年度	新たな目黒区民センター基本構想策定に向けた基本的な考え方を策定。
令和３（2021）年度	新たな目黒区民センターの基本構想を策定。
令和５（2023）年度	新たな目黒区民センターの基本計画を策定。 新たな目黒区民センター等整備・運営事業 実施方針を策定。
令和６（2024）年度	新たな目黒区民センター等整備・運営事業 実施方針を一部修正。 新たな目黒区民センター等整備・運営事業 特定事業の選定を策定。 新たな目黒区民センター等整備・運営事業 公募資料を公表（公募開始） 新たな目黒区民センター等整備・運営事業 当該公募条件での実施を中止。
令和７（2025）年度以降	事業の再検討を実施。

※　検討にあたっては、適時適切な区民意見募集を実施したほか、利用者アンケート調査や区民等ワークショップ、有識者を招いてのシンポジウムの開催等、多様な住民参加の取組を行いました。

※　検討と並行して、地域住民のかたと目黒区民センター周辺地域のまちづくりに取り組んできました。

④　学校施設の更新、周辺施設の複合化・多機能化

区立小・中学校の約８割が今後 10 年間で築後 60 年目を迎えるなど老朽化対策が喫緊の課題であることを踏まえ、令和３（2021）年３月に学校施設更新計画を策定し、学校施設の計画的な更新に取り組んでいます。

学校施設更新計画では、学校が地域の拠点としての役割を今まで以上に果たせるよう、学校更新の際には積極的に周辺施設の複合化・多機能化を図ることとしています。

また、学校更新にあたって敷地内に仮設校舎を建設する場合の児童・生徒等への影響、工事期間の長期化、財政負担等の課題に対応するため、めぐろ学校サポートセンター施設を学校更新時の常設仮校舎として活用するための整備を進めています。

【令和８（2026）年 11 月現在の取組状況】

向原小学校	令和９（2027）年度の新校舎完成に向けて、建設工事を進めています。
目黒南中学校	令和 10（2028）年度の新校舎完成に向けて、建設工事を進めています。
目黒西中学校	令和 11（2029）年度の新校舎完成に向けて、建設工事を進めています。
鷹番小学校	令和 11（2029）年度の新校舎完成に向けて、既存校舎の一部解体を進めています。
下目黒小学校	令和 14（2032）年度の新校舎完成に向けて、設計を進めています。
常設仮校舎	令和９（2027）年度の仮校舎完成に向けて、整備工事を進めています。

（３）用途分類ごとの主な取組結果

用途分類ごとにそれぞれ区有施設見直しの取組を進めてきました。

①　行政サービス窓口

個人番号カードを利用したコンビニエンスストアでの証明書自動交付サービスの実施に伴い、平成 29（2017）年度末に駒場・緑が丘行政サービス窓口業務を、令和４（2022）年 12 月に目黒駅行政サービス窓口を終了しました。

駒場行政サービス窓口跡は、当面、地域住民の使用を前提として、多目的に使えるコミュニティスペースとして活用し、災害時には防災拠点としても活用することとし、緑が丘行政サービス窓口跡については、建物内のレイアウトの工夫により、小規模保育所を整備しました。

②　借上げ型区民住宅の返還

平成 29（2017）年度以降、全９施設の借上げ型区民住宅については借上げ契約期間満了とともに所有者へ返還しました。

③　児童館、学童保育クラブの運営の委託化

平成 25（2013）年度策定の「区立児童館・学童保育クラブ委託化計画」及び令和３（2021）年度策定の「区立児童館及び学童保育クラブ民営化計画」に基づき、児童館、学童保育クラブの運営の委託化を実施しました。

④　保育園の民営化

平成 25（2013）年度策定の「区立保育園の民営化に関する計画」及び令和３（2021）年度策定の「区立保育園の民営化に関する計画（令和３～11 年度）」に基づき、区立保育園の民営化を実施しました。

⑤　三田地区駐車場

設備更新コスト、対応車種やバリアフリー対応、周辺の民間駐車場の動向等を踏まえて検討した結果、令和６（2024）年３月末に三田地区駐車場を廃止しました。

⑥　八ヶ岳林間学園

今後も施設を維持し続ける必要性を検証し、民間宿泊施設の活用など、効率的な事業展開について検討しました。

（４）国公有地の活用

目黒区区有施設見直し計画に定める具体的な取組のほか、区有地や都有地、国有地といった国公有地の民間事業者への貸付による施設整備を行い、喫緊の区民ニーズに対応しました。

①　区有地の民間事業者への貸付による施設整備

	用地	取組概要
1	第四中学校跡地	中学校統合により平成 27（2015）年に閉校した第四中学校跡地を、３つの用地に分けてそれぞれ民間事業者に貸し付け、民設民営によりゆらりん下目黒保育園（平成 30（2018）年開設、定員 152 名）及び障害者グループホーム沙羅の家清水（平成 30（2018）年開設、定員 18 名・短期入所２名）、特別養護老人ホーム等の高齢者施設と身体障害者入所施設等の障害者施設との複合施設こぶしえん（令和３（2021）年開設、各定員は以下（※）参照）を整備。 （※）特別養護老人ホーム（120 名）、短期入所生活介護（24 名）、都市型軽費老人ホーム（20 名）、認知症対応型通所介護（12 名）、看護小規模多機能型居宅介護（29 名）、身体障害者入所施設（18 名・短期入所２名）、障害者通所施設（40 名）
2	守屋教育会館跡地	上目黒保育園の民営化に伴い、旧守屋教育会館跡地を民間事業者に貸し付け、民設民営によりしいのき保育園（平成 31（2019）年開設、定員 161 名）、そらのした学童保育クラブ（平成 31（2019）年開設、受入れ上限 40 名）を整備。
3	旧第六中学校跡地	旧第六中学校跡地を民間事業者に貸し付け、民設民営により目黒かえで保育園（平成 30（2018）年開設、定員 74 名）、特別養護老人ホーム目黒中央の家（令和元年（2019）開設、各定員は以下（※）参照）を整備。 （※）特別養護老人ホーム（84 名）、短期入所生活介護（12 名）、小規模多機能型居宅介護（25 名）、事業所内保育所（11 名）
4	上目黒保育園跡地	旧上目黒保育園跡地を民間事業者に貸し付け、民設民営により上目黒桜祐保育園（令和３（2021）年開設、定員 132 名）を整備。
5	東山保育園跡地	旧東山保育園跡地を民間事業者に貸し付け、民設民営により目黒東山ちとせ保育園本園（令和３（2021）年開設、定員 90 名）を整備。

② 国有地の活用による施設整備

	用地	取組概要
1	中町１丁目	未利用国有地に民間活力（社会福祉法人）を活用して、油面ちとせ保育園（平成 30（2018）年開設、定員 60 名、定期借地期間 30 年間）を整備。
2	東山２丁目（目黒東山住宅駐車場）	目黒東山住宅駐車場に民間活力（社会福祉法人）を活用して、双葉の園ひがしやま保育園（令和２（2020）年開設、定員 139 名、使用貸借期間 30 年間）を整備。
3	目黒本町１丁目（法務局跡地）	東京法務局目黒出張所跡地に民間活力（株式会社）を活用して、まなびの森保育園学芸大学前（定員 126 名）、こどもの森児童館、こどもの森学童保育クラブ（受入れ上限数 40 名）を整備（令和２（2020）年開設、定期借地期間 30 年間）。
4	目黒３丁目	合同宿舎目黒住宅跡地に民間活力（社会福祉法人）を活用して、特別養護老人ホーム（定員 96 名）、短期入所生活介護（定員 10 名）、居宅介護支援事業所により構成されるさんホーム目黒（令和３（2021）年開設、定期借地期間 52 年間）を整備。
5	中町１丁目	未利用国有地を、認可保育園（「１」の油面ちとせ保育園）が園庭、園舎増築分として活用。
6	東山２丁目	未利用国有地に民間活力（社会福祉法人）を活用して、目黒東山ちとせ保育園分園（令和３（2021）年開設、定員 75 名、定期借地期間 30 年間）を整備。
7	駒場２丁目（国家公務員駒場住宅跡地）	区が策定した活用方針（令和２（2020）年 11 月）を踏まえ、国が利用方針を策定（令和３（2021）年３月）。北側（約 7,000 ㎡）と南側（約 3,000 ㎡）に敷地を分割した上で、北側敷地は国による二段階一般競争入札、南側敷地（特別養護老人ホーム等敷地）は区による公募によって、定期借地権設定による貸付の相手方事業者を選定することとした。 北側敷地については、令和３（2021）年９月に国が二段階一般競争入札を公告し、事業者選定・定期借地契約締結を行ったが、地中の空隙（空洞）が確認されたこと等から事業スケジュールの見直しが必要となり、国と事業者との協議の結果として、定期借地契約を解除するに至った。 区は、こういった状況や事業実現性を踏まえつつ、国と連携・協力しながら、活用に向けて地域住民等の意見を踏まえた検討を進めている。

		また、南側敷地については、令和４（2021）年２月に区が特別養護老人ホーム等整備運営事業者を選定し、令和９（2027）年１月の開設に向けて現在建設工事が進行中。

③　既存施設等の転用による施設整備

	施設	取組概要
1	旧平町エコプラザ	旧平町エコプラザを平町児童館（平成 30（2018）年開設）、平町児童館学童保育クラブ（平成 30（2018）年開設、受入れ上限数 70 名）に転用。
2	旧三田地区店舗施設	三田地区店舗施設の跡スペースを目黒三田保育園キミトミライト（令和元（2019）年開設、定員 55 名）に転用。
3	旧緑が丘行政サービス窓口	行政サービス窓口の跡スペースを小規模保育所モニカ緑が丘園（平成 31（2019）年開設、定員 19 名）に転用。
4	旧駒場行政サービス窓口	行政サービス窓口の跡スペースをコミュニティスペースに転用。
5	防災センター地下スペース	防災センター地下の地震の学習館の跡スペースを、目黒土木公園事務所と碑文谷土木公園事務所を統合した道路公園サービス事務所（令和３（2021）年開設）に転用。
6	東根職員住宅跡	東根職員住宅跡スペースを、児童館及び高齢者福祉住宅に転用。
7	碑文谷土木公園事務所跡	上記「５」により移転した碑文谷土木公園事務所跡を児童館に転用するとともに、近隣のひもんや学童保育クラブを移転。

３　40 年間を対象期間とした公共施設等の更新等に係る必要経費の試算

（１） 公共建築物

改定した公共施設等マネジメント方針では、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あることから、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した。

ここでは参考として、平成 26（2014）年３月に策定した目黒区区有施設見直し方針における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。

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。

また、各図表の値は、小数点以下第２位を四捨五入しているため、総数と内訳の合計が必ずしも一致しない場合があります。

ア　公共建築物の試算条件

【諸条件】

○　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

○　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

○　単純更新は築後 60 年、長寿命化更新は築後 80 年で更新

○　各単価は、学校と学校を除いたその他施設に分けて算出

○　建物部位及び設備について、部位・設備ごとの改修単価と改修周期を設定し、延床面積等を乗じることにより、改修経費を算出

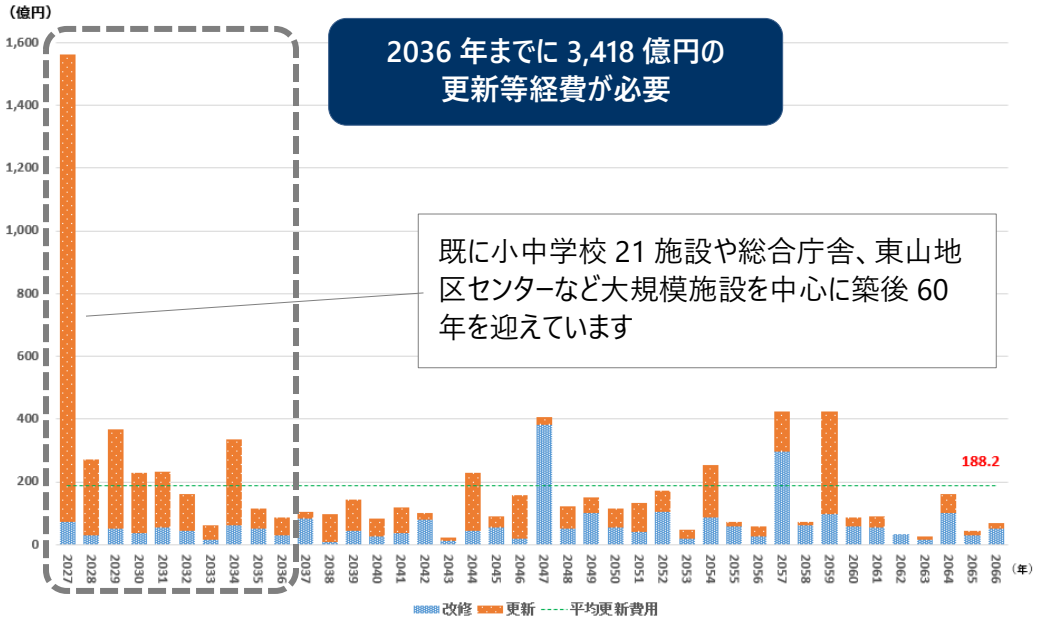
○　軽微な修繕は除く

【設定単価】

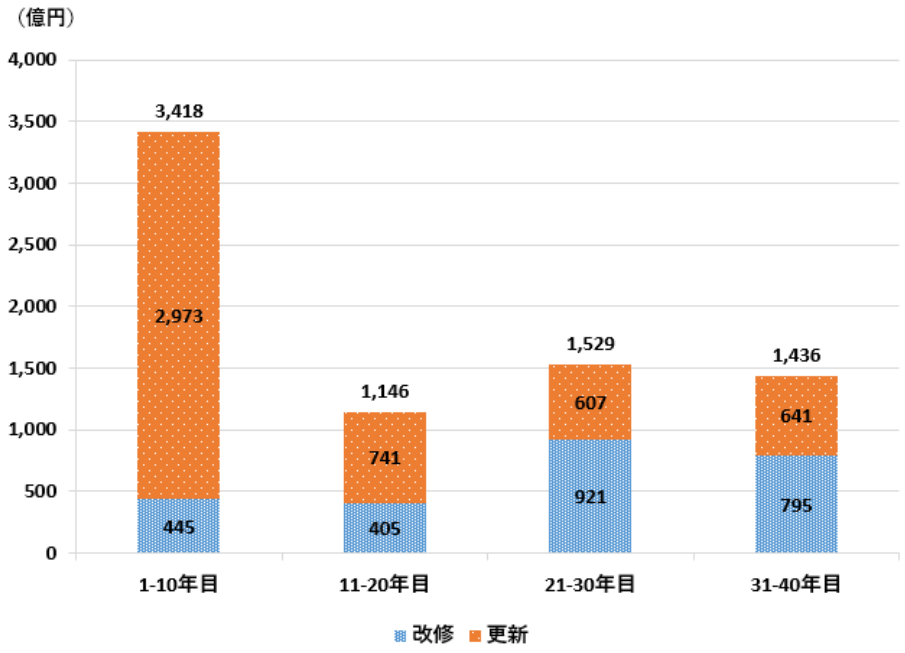
学　　校	更　　新	132 億円／校 ※目黒区財政計画令和７（2025）年度～令和 11（2029）年度より ※設計・解体費・仮校舎等更新に係るすべての経費を含む
	改　　修	建物部位や設備ごとに設定
その他施設	更　　新	93 万円／㎡ ※他自治体類似事例の改築工事費の平均から㎡単価を算定
	改　　修	建物部位や設備ごとに設定

イ　単純更新

単純更新で試算した結果、今後 40 年間で公共建築物の更新等に係る経費は、約 7,528 億円（うち更新経費が約 4,962 億円、改修経費が約 2,567 億円）となりました。40 年間での 1 年あたりの平均は約 188 億円です。

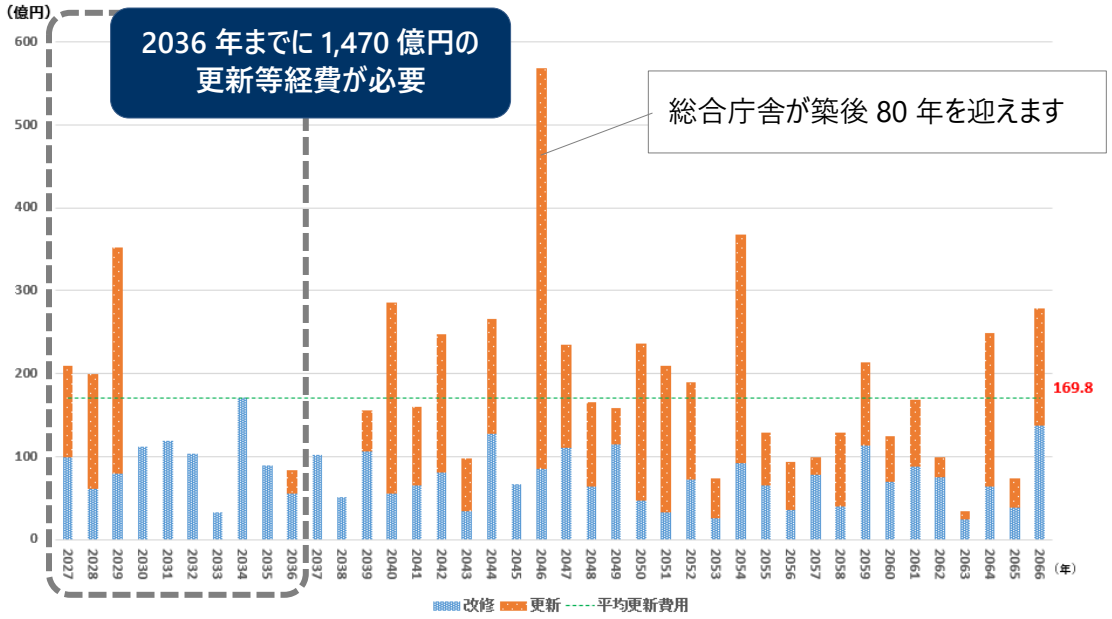


※実施計画計上済の小・中学校（向原小・鷹番小・目黒南中・目黒西中）は、完成予定年度に更新経費を一括計上

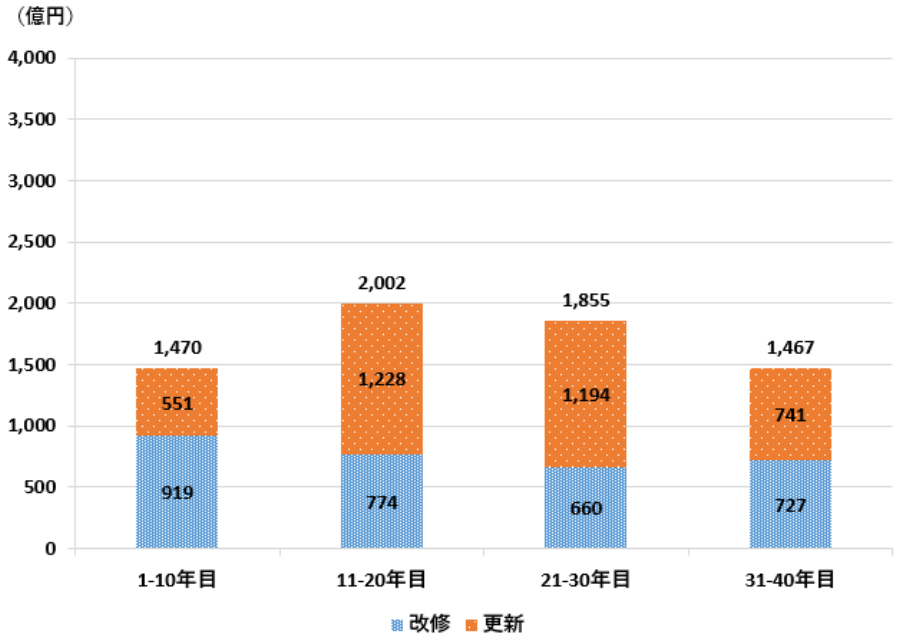


ウ　長寿命化する場合

長寿命化更新で試算した結果、今後 40 年間で公共建築物の更新等に係る経費は、約 6,794 億円（うち更新経費が約 3,713 億円、改修経費が約 3,081 億円）となりました。40 年間での 1 年あたりの平均は約 170 億円です。



※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、完成予定年度に更新経費を一括計上



（参考１）LCC 計算における学校施設の部位ごとの更新周期及び改修単価

区分	工事内容	改修周期	単価（円）	単位	備考
建築	屋上防水	20	25,000	/㎡	（建築面積）
	外壁	40	13,000	/㎡	（地上延べ面積）
	屋内運動場床	40	10,000	/㎡	
	人工芝	15	17,000	/㎡	
	ダストＡ	15	10,000	/㎡	
	ダストＢ	5	3,000	/㎡	
	防火シャッター	40	2,000,000	/箇所	
	自動ドア	40	800,000	/箇所	
電力	高圧引込設備	20	3,800	/㎡	
	受変電設備	30	35,000	/㎡	
	非常用発電設備	30	21,200	/㎡	
	太陽光発電設備	20	26,100	/㎡	
	電力貯蔵設備	30	25,400	/㎡	
	幹線設備	30	61,300	/㎡	
	電灯コンセント設備	20	55,500	/㎡	
	防災設備	20	24,900	/㎡	
	弱電設備	20	26,200	/㎡	
	中央監視設備	20	1,100	/㎡	
機械	空調	20	80,100	/㎡	
	排煙	30	600	/㎡	
	自動制御	15	7,600	/㎡	
	給排水衛生	30	31,000	/㎡	
	消火	30	20,110	/㎡	
	昇降機	25	34,326	/㎡	
	給湯設備	30	5,049,000	/校	

（参考２）LCC 計算における学校施設以外の部位ごとの更新周期及び改修単価

区分	工事内容	改修周期	単価（円）	単位	備考
建築	屋上防水	20	35,000	/㎡	（建築面積）
	外壁	40	18,000	/㎡	（地上延べ面積）
	屋内運動場床	40	10,000	/㎡	
	防火シャッター	40	2,000,000	/箇所	
	自動ドア	40	800,000	/箇所	
電力	高圧引込設備	20	2,000	/㎡	
	受変電設備	30	27,000	/㎡	
	非常用発電設備	30	21,200	/㎡	
	太陽光発電設備	20	26,100	/㎡	
	電力貯蔵設備	30	25,400	/㎡	
	幹線設備	30	42,800	/㎡	
	電灯コンセント設備	20	28,400	/㎡	
	防災設備	20	12,800	/㎡	
	弱電設備	20	23,100	/㎡	
	電話設備	20	19,000	/㎡	
	中央監視設備	20	1,100	/㎡	
機械	空調	20	96,800	/㎡	
	排煙	30	600	/㎡	
	自動制御	15	7,600	/㎡	
	給排水衛生	30	35,840	/㎡	
	消火	30	20,110	/㎡	
	昇降機	25	34,326	/㎡	
	給湯設備	30	5,520	/㎡	

【留意事項】

※　各工事内容の更新周期や単価は、区実績より算出。

※　単位㎡は、原則、延床面積の単価で算出。ただし、屋上防水工事は建築面積、外壁工事は地上延べ面積で単価を算出。

※　建築面積とは、建物を真上から見たときに地面を覆っている部分の面積。地上延べ面積とは、地下部分を除いた各階の床面積の合計である（全施設の外壁面積を把握するのが困難である施設によっては、建築面積や地上延べ面積を把握できない施設があるため、その場合は延床面積で代用している）。

（２） インフラ施設

インフラ施設は、将来にわたり維持し続けることが求められる施設であり、公共建築物と同様、施設のライフサイクル全体を捉えた試算を行いました。

ここでは参考として、平成 26（2014）年３月に策定した目黒区区有施設見直し方針における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公園、道路及び橋りょうの更新経費の試算を行いました。

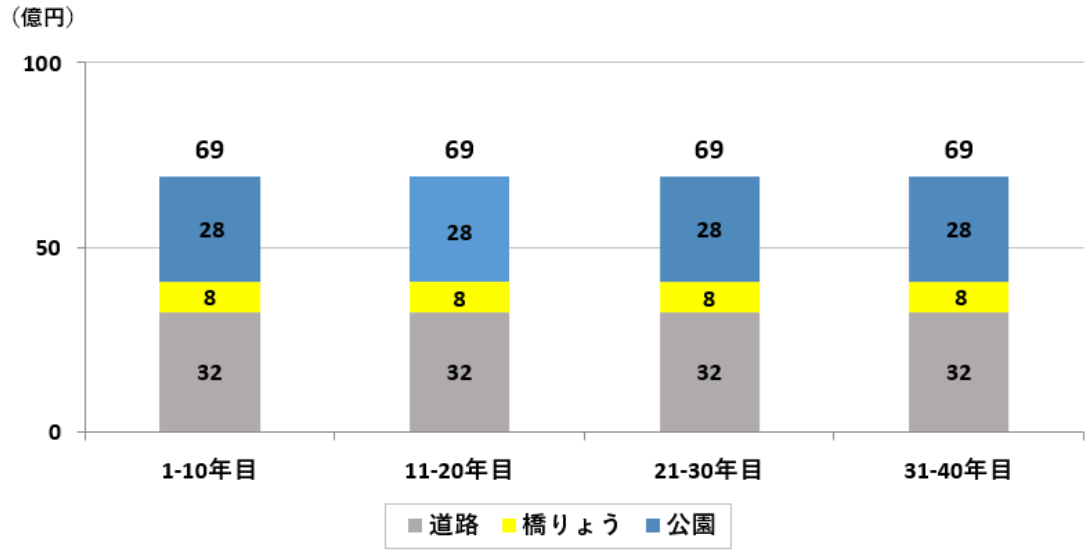
【諸条件】

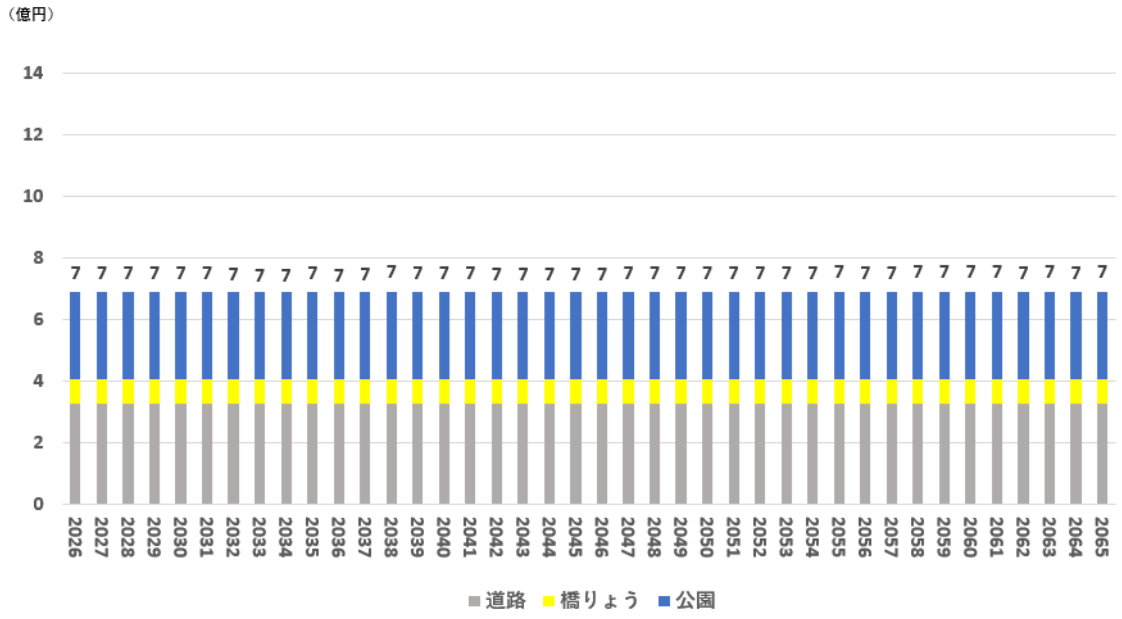
- ○ 令和８（2026）年３月末現在、区が保有するインフラ施設を対象
- ○ 同一の規模及び仕様（延床面積・構造・用途など）を維持するものと仮定
- ○ 単純更新と長寿命化更新で発生経費は同額となるものと仮定
- ○ 維持管理・修繕工事費用は除く

【設定単価】

公園等	経費	2.8 億円／年
	考え方	✓ 実施計画期間（令和７（2025）年度～令和 11（2029）年度）の総事業費の平均額より算出
道路	経費	3.2 億円／年
	考え方	✓ 舗装区分ごとに設定した改修単価を掛け合わせ、全体の更新経費を算出し、埋設物管理者分を控除した分を区負担費用として算定したものの年平均額より算出 ✓ 改修周期は 32 年で設定 ✓ 埋設物管理者分は直近３か年（令和５（2023）年～令和７年（2025））の平均 44%で設定
橋りょう	経費	0.8 億円／年
	考え方	✓ 橋梁長寿命化修繕計画の今後の総事業費の平均額より算出

今後 40 年間で必要となる将来更新費用は、道路が約 130 億円、橋りょうが約 33 億円、公園が約 114 億円で、総額では約 276 億円と試算されます。これを 1 年あたりに単純平均すると約 7 億円となります。





（３）負担可能な最大限の金額と更新経費の見込み

公共建築物とインフラ施設について、40 年間を対象期間としたとき、単純更新した場合の更新等に係る必要経費は、約 7,804 億円が必要となり、長寿命化した場合の更新等に係る必要経費は約 7,070 億円であり、長寿命化による効果額は全体で約 734 億円となります。

	単純更新 （40 年間）	長寿命化更新 （40 年間）	長寿命化効果額 （40 年間）
公共建築物	7,528 億円	6,794 億円	734 億円
インフラ施設	276 億円	276 億円	
合計	7,804 億円	7,070 億円	734 億円

負担可能な最大限の金額は今後 40 年間で約 5,120 億円（１年あたり約 128 億円が 40 年間続くと想定）となり、長寿命化する場合でも、40 年間で約 1,950 億円の不足が生じます。

	更新等経費 （40 年間）	負担可能な最大限の金額（40 年間）	不足額 （40 年間）	単年度あたり不足額
単純更新	7,804 億円	5,120 億円	2,684 億円	67 億円
長寿命化更新	7,070 億円	5,120 億円	1,950 億円	49 億円