



足立区

足立区公共施設等総合管理計画

(令和7年度～令和18年度)

【令和6年度改訂】

(素案)

足立区

公共施設マネジメント担当部
公共施設マネジメント担当課

令和7年3月 発行

足立区公共施設等総合管理計画 目次

頁

はじめに	1
------	---

第一部 公共施設等の現状と今後の見通し	3
---------------------	---

第1章 総合管理計画の位置付けと改訂の背景	3
-----------------------	---

1 総合管理計画の位置付け	3
2 対象施設等	4
3 改訂の背景	4
4 これまでの公共施設マネジメントの取り組みの経緯	8

第2章 足立区を取り巻く現状と今後の見通し	9
-----------------------	---

1 足立区の人口	9
2 足立区の財政状況	11
3 公共施設の保有状況	14
4 インフラ施設の保有状況	17
5 公共施設の維持管理に要した経費	19

第3章 公共施設等にかかる経費の中長期的な見込み	21
--------------------------	----

1 公共施設とインフラ施設の更新等にかかる経費の 中長期的な見込み	21
2 公共施設・インフラ充当可能額の将来見通しと 充当可能な財源の見込み	25

第4章 これまでの振り返りと課題解決の方向性	29
------------------------	----

1 これまでの振り返り	29
2 抽出された課題と課題解決の方向性	30

第二部	公共施設等の管理方針と具体的な取り組み内容	33
第5章	総合管理計画の計画期間と取り組みの方向性	33
1	計画期間	33
2	取り組みの方向性	34
第6章	総合管理計画の柱となる方針	37
1	柱となる3つの方針	37
第7章	具体的な取り組み内容	43
1	施設保有面積に関する取り組み	43
2	維持更新コストに関する取り組み	45
第8章	公共施設等の管理に関する基本的な考え方	49
1	公共施設を適正に維持管理するための実施方針	49
2	インフラ施設を適正に維持管理するための実施方針	52
第9章	施設類型ごとの管理に関する基本的な方針	56
1	住区センター等	57
2	地域集会所・その他区民関連施設	59
3	文化施設	61
4	生涯学習センター・地域学習センター等	63
5	図書館	65
6	博物館等	67
7	生物園等	69
8	スポーツ施設	71
9	校外施設	73
10	保育園・こども園	75
11	学童保育室	77
12	子育てサロン	81
13	こども支援センター	83

第12章 進行管理のための指標の設定 1 3 3

1 指標の設定 1 3 3

2 モニタリング指標の設定 1 3 4

巻末資料

調整中

金額等は、表示単位未満を端数調整していないので、加減乗除した数値が一致しない場合があります。

紙面構成の都合により本ページ余白

はじめに

1 公共施設等総合管理計画とは

(1) 計画策定の背景

総務省は、平成26年4月に「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」(以下「総務省指針」という。)を示しました。

これに基づき、全国の地方公共団体は「公共施設等総合管理計画」の策定に取り組むことになりました。

※総務省の基本的な考え方【総務省指針の抜粋】

我が国では公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっており、地方公共団体においては、厳しい財政状況が続く中、今後の人口減少、少子高齢化の進行により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されることを踏まえ、これらの変化に対応するために各地方公共団体が自らの計画として公共施設等総合管理計画の策定に取り組むこと。

(2) 公共施設等総合管理計画策定の目的

総務省指針では、公共施設等総合管理計画を策定する目的を、「地方公共団体が保有する公共施設等¹の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって更新²・統廃合³・長寿命化⁴などを計画的に行うことで、公共施設等の維持、更新等にかかる財政負担を軽減・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」としています。

2 足立区公共施設等総合管理計画の策定

足立区では、総務省指針に基づき、区が保有する公共施設等を適切に管理するため、平成29年4月に「足立区公共施設等総合管理計画」(以下「総合管理計画」という。)を策定しました。

3 足立区公共施設等総合管理計画改訂の背景

総合管理計画の策定から8年が経過し、計画的に施設の更新を行っているものの依然として建物等の老朽化が進んでいること、策定当時に比べ、人件費や建築資材の高騰等により建設コストが上昇していることなど、公共施設等を維持管理・更新するための環境が大きく変化しています。

また総合管理計画策定に際し、評価・分析に関する具体的な内容を盛り込まなかったため、PDCAサイクルによる進行管理ができていませんでした。

このような状況を踏まえ、総合管理計画の内容を全面的に見直し、改訂することとしました。

1 公共施設等：学校などの建物のほか、道路・橋りょうなどの土木構造物等を含む包括的な概念を指す。

2 更新：老朽化等に伴い機能が低下した施設等を取り替え、同程度の機能に再整備すること。更新に伴う除却も含む。

3 統廃合：それまであった施設を廃止、合併・統合すること。

4 長寿命化：施設の劣化が進行する前に、計画的な修繕・改修により良好な状態を保ちながら、できる限り長く使用すること。

4 足立区公共施設等総合管理計画改訂の目的

(1) 実行可能な計画の策定

公共施設等の全体の状況を把握したうえで、施設の安全を確保しつつ、公共施設の更新等にかかるコストの削減に向けた実行可能な計画となるよう見直しを行います。

(2) 進行管理のできる仕組みの構築

総合管理計画の進捗状況を確認できる指標を設定し、P D C Aサイクル⁵による進行管理ができるよう内容の見直しを行います。

5 改訂後の総合管理計画の構成

改訂後の総合管理計画は、以下の三部構成とします。

第一部	見出し	公共施設等の現状と今後の見通し
	主な内容	① 総合管理計画の位置付けと改訂の背景 ② 足立区を取り巻く現状と今後の見通し ③ 公共施設等にかかる経費の中長期的な見込み ④ これまでの振り返りと課題解決の方向性

第二部	見出し	公共施設等の管理方針と具体的な取り組み内容
	主な内容	① 総合管理計画の計画期間と取り組みの方向性 ② 総合管理計画の柱となる方針 ③ 具体的な取り組み内容 ④ 公共施設等の管理に関する基本的な考え方 ⑤ 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

第三部	見出し	計画の進行管理による公共施設マネジメント ⁶ の推進
	主な内容	① 計画推進の基本的な考え方 ② 計画の進行管理を推進する体制の強化と仕組みづくり ③ 進行管理のための指標の設定

5 P D C Aサイクル : Plan (計画)、Do (実行)、Check (確認)、Action (改善) の4段階を繰り返して業務を継続的に改善する方法。

6 公共施設マネジメント：区では、安全・安心の区民サービスを将来にわたって提供するための取り組みと定義している

第一部 公共施設等の現状と今後の見通し

第一部では、公共施設等の現状と今後の見通しとして、「総合管理計画の位置付けと改訂の背景」「足立区を取り巻く現状と今後の見通し」「公共施設等にかかる経費の中長期的な見込み」「これまでの振り返りと課題解決の方向性」について、改訂の基礎となる事項を第1章から第4章に記載します。

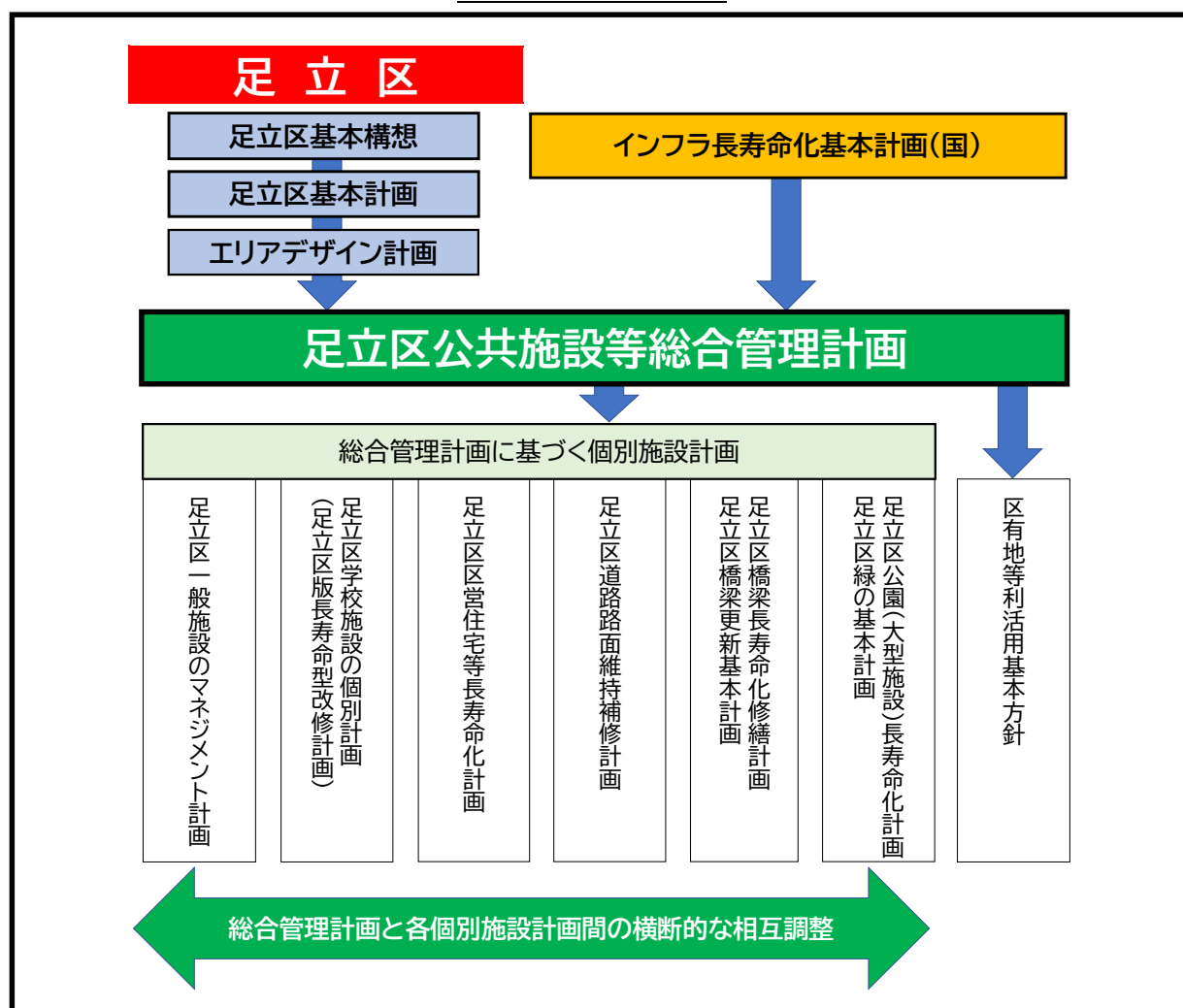
第1章 総合管理計画の位置付けと改訂の背景

1 総合管理計画の位置付け

総合管理計画は、総務省指針（平成26年4月総務省通知、平成30年2月・令和4年4月・令和5年10月改訂）を踏まえ、足立区が保有する公共施設等を適切に管理するための基本的な方向性を示すものです。

また、「足立区基本構想」に基づき策定された区の最上位計画である「足立区基本計画」（令和7年度～令和10年度）と整合を図るとともに、総合管理計画に基づく各個別施設計画と横断的な相互調整を行い、長期的な視点に立った公共施設マネジメントを推進していきます。

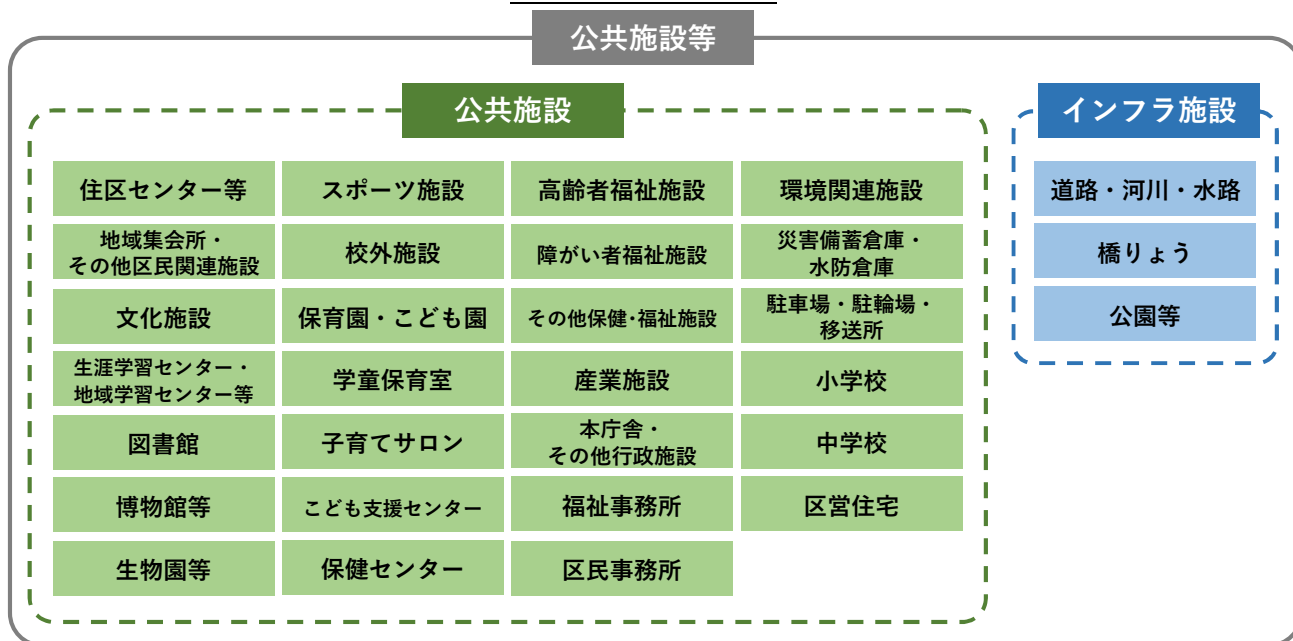
図1-1 計画の体系図



2 対象施設等

区が所有または借用している公共施設とインフラ施設を計画の対象とします。また、施設の種類により、図1-2のとおり「公共施設」「インフラ施設⁷」に分類します。

図1-2 対象施設等



3 改訂の背景

(1) 国の動き

ア 総務省指針の策定

国は、平成25年11月に、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため、「インフラ長寿命化基本計画」を策定しました。

また、平成26年には、総務省が各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）の策定を要請するとともに、各地方公共団体が策定するにあたっての指針を示しました。

イ 総務省指針の改訂

国は、平成30年2月に、公共施設等総合管理計画の推進を総合的かつ計画的に図るとともに、不断の見直しを実施し、計画の内容を充実させていくため、総務省指針を見直しました。

また、令和3年1月には、総務省が各地方公共団体に対し、計画策定から一定期間が経過したことなどを踏まえて、令和3年度中に公共施設等総合管理計画の見直しを行うよう要請しました。

⁷ インフラ施設：道路・河川・水路、橋りょう、公園等及びそれらと一体となった建築物。

その後、令和4年4月には、総務省が各地方公共団体に対し、新型コロナウイルス感染症の影響等により、やむを得ず公共施設等総合管理計画の見直しが令和4年度以降となる地方公共団体については、令和5年度末までに見直しを完了させるよう通知を出しました。

(2) 足立区の動き

ア 足立区基本計画の改定

足立区基本計画（以下「基本計画」という。）は、足立区基本構想で示した将来像「協創力でつくる 活力にあふれ 進化し続ける ひと・まち 足立」の実現に向けて、区政全体の目標や基本的な考え方を整理し、具体的な施策を体系的にまとめたものです。

令和6年度に改定された新たな基本計画では、区民一人ひとりのウェルビーイング⁸の向上を目指していく一方、将来的な人口減少等を見据えた行財政運営を進めていくことを打ち出しています。

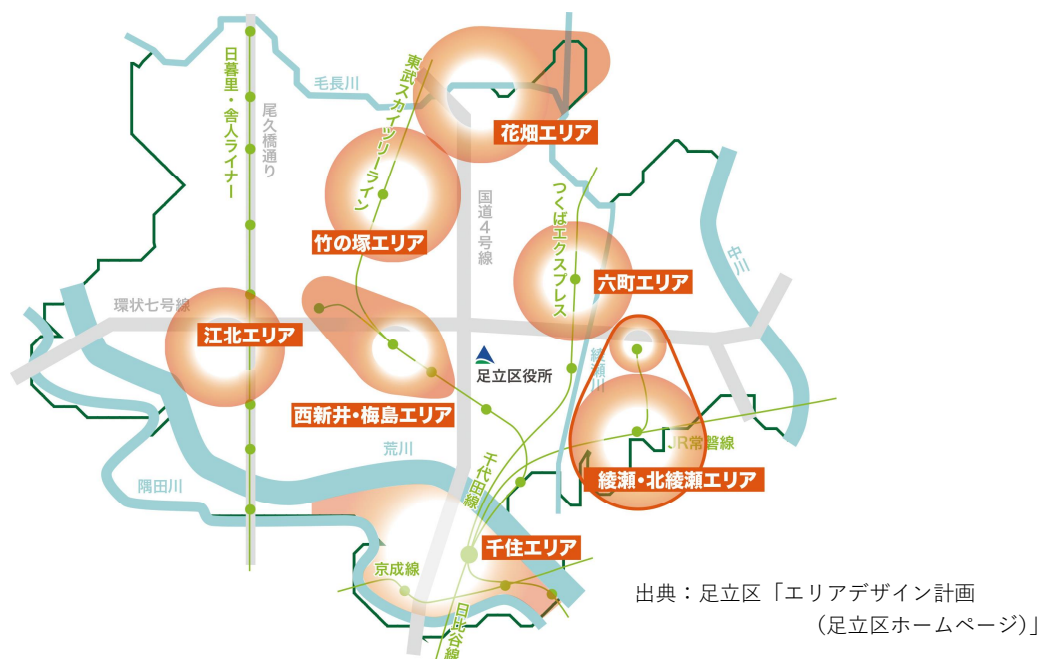
総合管理計画は基本計画と整合を図り、引き続き長期的な視点に立った公共施設マネジメントを推進します。

イ エリアデザインによるまちづくり

足立区では、まちの特徴や魅力、求めるべき将来像などを「エリアデザイン」として区内外に広く発信することで、足立区のイメージアップや地域の活性化を図る新しいまちづくりの取り組みを進めています。

総合管理計画では「エリアデザイン」の視点も踏まえながら、公共施設マネジメントの取り組みを推進します。

図1-3 エリアデザイン計画図



8 ウェルビーイング：区では、個人の幸福感が満たされた状態であるとともに、よりよく生きるための社会が実現している状態と定義している。

ウ 人口推計の実施

足立区では、各種計画・施策や区政運営に活かすため、令和５年度に人口推計を実施しました。人口推計結果の概要は表１－１のとおりです。

今回改訂した総合管理計画は、人口推計結果の中位推計を踏まえた内容とします。

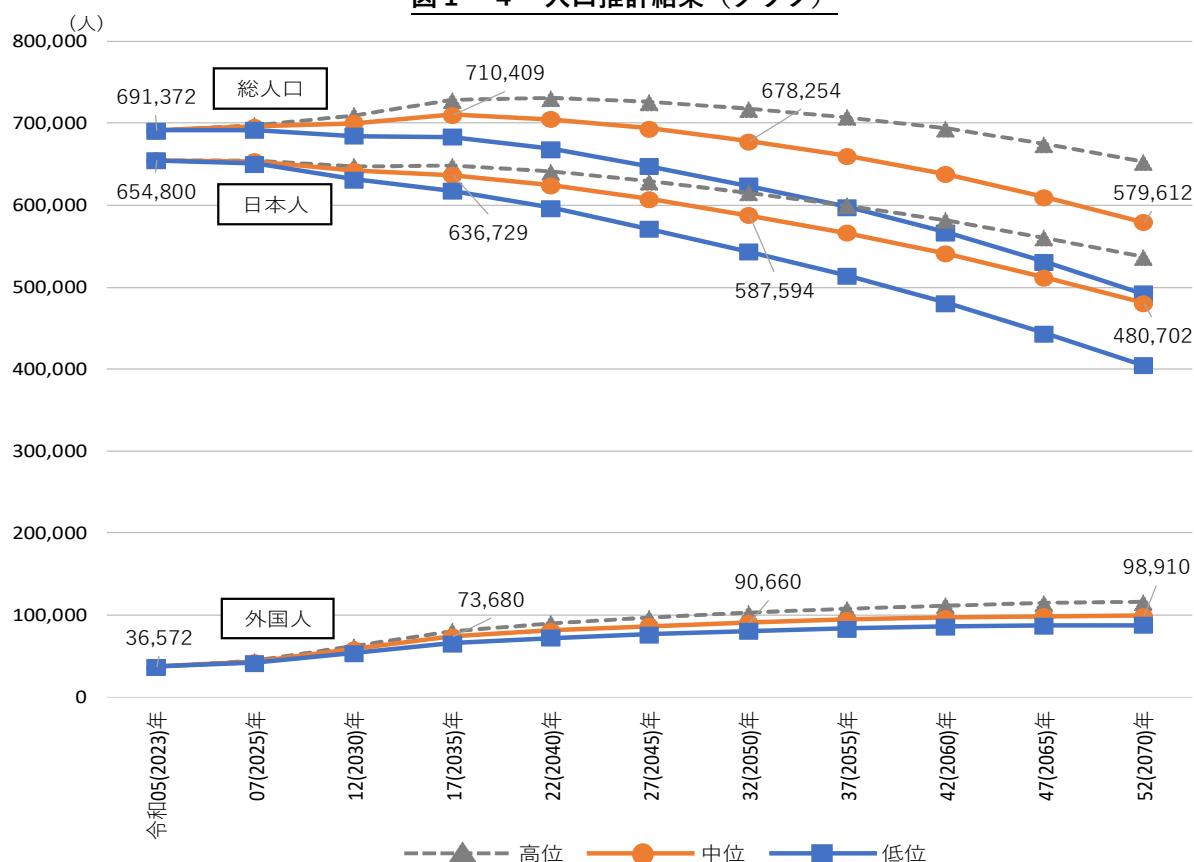
表１－１ 人口推計結果の概要

(単位：人)

		2023年 (令和5年)	2035年 (令和17年)	2050年 (令和32年)	2070年 (令和52年)
日本人	高位		648,013	615,019	537,036
	中位	654,800	636,729	587,594	480,702
	低位		617,735	543,532	404,462
外国人	高位		80,564	102,442	116,019
	中位	36,572	73,680	90,660	98,910
	低位		65,508	80,354	87,776
合計	高位		728,577	717,460	653,055
	中位	691,372	710,409	678,254	579,612
	低位		683,242	623,887	492,238

出典：足立区「足立区人口推計
(令和6年2月)」※各年4月1日現在

図１－４ 人口推計結果（グラフ）



出典：足立区「足立区人口推計
(令和6年2月)」※各年4月1日現在

(3) 社会経済情勢の変化

ア 新型コロナウイルス感染症による生活環境の変化とD X⁹化の進展

長期間にわたり新型コロナウイルス感染症が猛威を振るう中、「新しい生活様式」による「3密（密集、密接、密閉）」の回避やテレワーク¹⁰などの実践により、私たちの生活環境は大きく変化しました。

特に、D X化の進展による行政サービスの各種手続きのオンライン化は「区役所へ行かなくても手続きができる」区民側と、「窓口事務が効率化できる」行政側のそれぞれにメリットがあり、足立区でも多くの行政サービスでオンライン申請の導入が進みました。

イ 物価高騰による建設コストの上昇

令和4年3月頃から続く円安などの影響により物価が高騰し、公共施設等の建設コストも上昇しています。

例えば学校の建替えでは、加平小学校（平成25年しゅん工）の建築平米単価33万円／㎡と綾瀬小学校（令和3年しゅん工）の建築平米単価47万円／㎡を比較すると、約1.5倍となり、綾瀬小学校の新校舎建設費は約64億円（仮設校舎経費、旧校舎解体費、設計費を含めると約79億円）に膨らんでいます。

ウ 入札が成立しない事案の増加

令和6年4月から建設業にも働き方改革関連法¹¹に基づく時間外労働規制が適用されたことで建設コストが上昇する可能性があるため、今後、入札が成立しない事案は増加する可能性があります。

9 D X : デジタルトランスフォーメーション (Digital Transformation) の略。デジタル技術による変革のこと。

10 テレワーク : 情報通信技術 (ICT) を活用し、場所や時間を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。

11 働き方改革関連法 : 働き方改革を推進するための関係法律の整備に関する法律の略称。残業時間の上限規制や有給休暇取得の義務付けなどを規定。建設業は、令和6年4月まで法律の適用が猶予されていた。

4 これまでの公共施設マネジメントの取り組みの経緯

足立区ではこれまで、以下のとおり、計画の策定や組織体制の構築などの公共施設マネジメントに関する取り組みを進めてきました。

(1) 計画策定と組織体制の経緯

年 月	組織体制の経緯	計画策定の経緯
平成26年 4 月	総合管理計画を策定するため、資産管理部に施設再編整備計画担当課を設置	
平成28年 4 月		足立区施設白書作成
平成29年 4 月		足立区公共施設等総合管理計画策定
令和 2 年 4 月	施設再編整備計画担当課を施設管理計画担当課へ改称	
令和 3 年 3 月		足立区一般施設のマネジメント計画、足立区学校施設の個別計画策定
令和 3 年 4 月	① 施設営繕部を新設（営繕業務に特化）、資産管理部を廃止 ② 施設管理計画担当課が担っていた総合管理計画関連業務は、施設営繕部中部地区建設課へ移管 ③ 資産管理課及び資産活用担当課は、総務部に移管	
令和 5 年 4 月	① 総務部に公共施設マネジメント担当課を設置（公共施設マネジメント担当部長も設置） ② 施設営繕部中部地区建設課が担っていた総合管理計画関連業務は、公共施設マネジメント担当課へ移管	
令和 6 年 3 月		足立区公共施設等総合管理計画【一次改訂（令和 5 年度改訂）別冊】策定

第2章 足立区を取り巻く現状と今後の見通し

1 足立区の人口

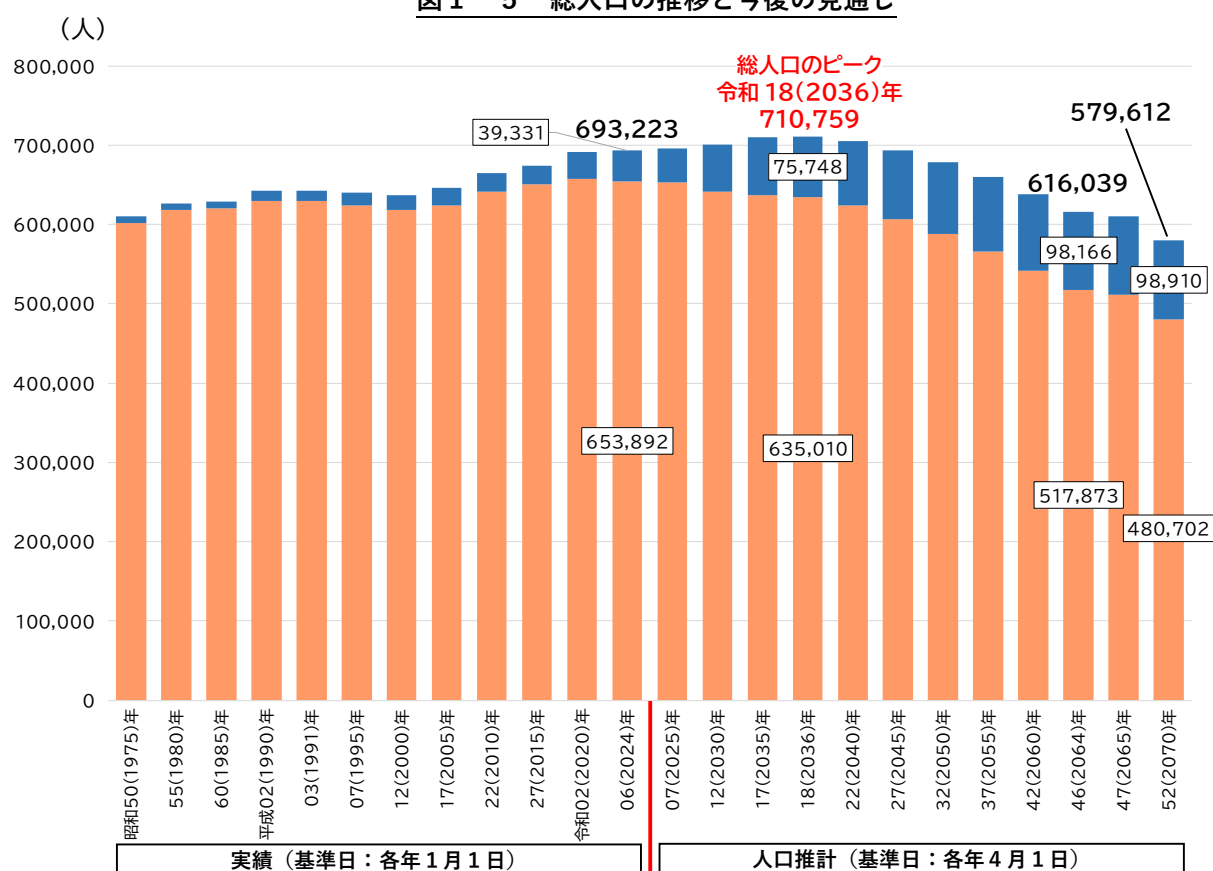
(1) 総人口の推移と今後の見通し

区の人口は増加傾向で、令和6年1月1日現在で約69万人です。

令和7年以降も微増で推移し、令和18年に約71万人とピークを迎える見込みですが、令和19年以降は減少に転じ、令和52年には現在より約11万人（16％）減少し、約58万人になると推計しています。

また、日本人人口は令和52年には約48万人と、現在より約17万人（△26％）の減少を見込む一方、外国人人口は令和52年には約10万人と、現在より約6万人（+151％）増加する見込みです。

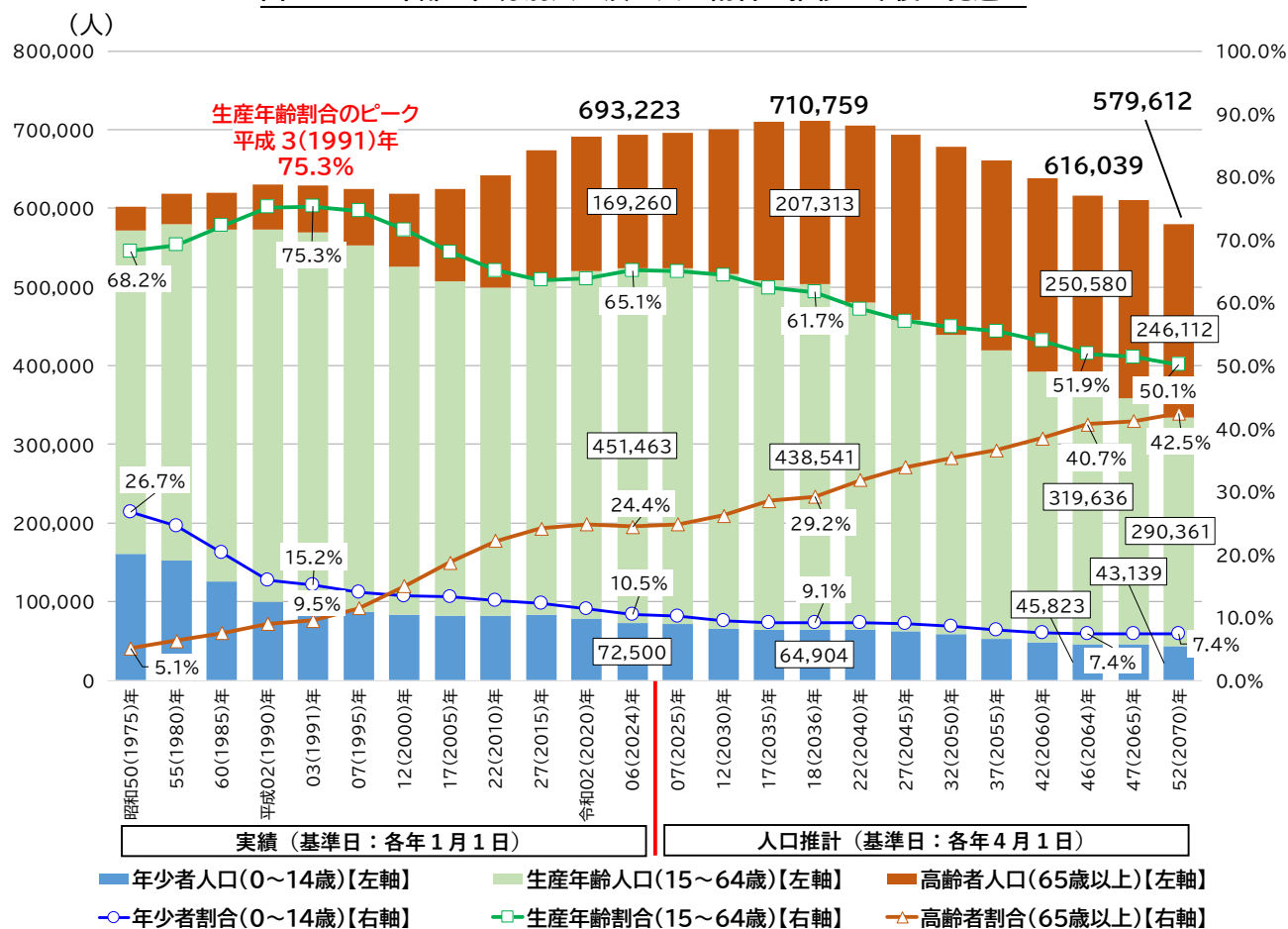
図1-5 総人口の推移と今後の見通し



■ 日本人人口 ■ 外国人人口 出典：足立区「足立区人口推計（令和6年2月）」
 足立区「数字で見る足立（経年表）」
 足立区「足立区の世帯と人口（令和6年1月）」

(2) 年齢3区分（年少者・生産年齢・高齢者）別人口及び人口割合の推移と今後の見通し
 年齢3区分別に見ると、生産年齢（15～64歳）割合は将来的に減少傾向、年少者（0～14歳）割合も減少の一途をたどる一方、高齢者（65歳以上）割合は大きく増加する見込みとなっており、少子高齢化がさらに進行していくと予測しています。

図1-6 年齢3区分別人口及び人口割合の推移と今後の見通し



出典：足立区「足立区人口推計（令和6年2月）」
 足立区「数字で見る足立（経年表）」
 足立区「足立区の世帯と人口（令和6年1月）」

2 足立区の財政状況

(1) 普通会計¹²決算額の推移

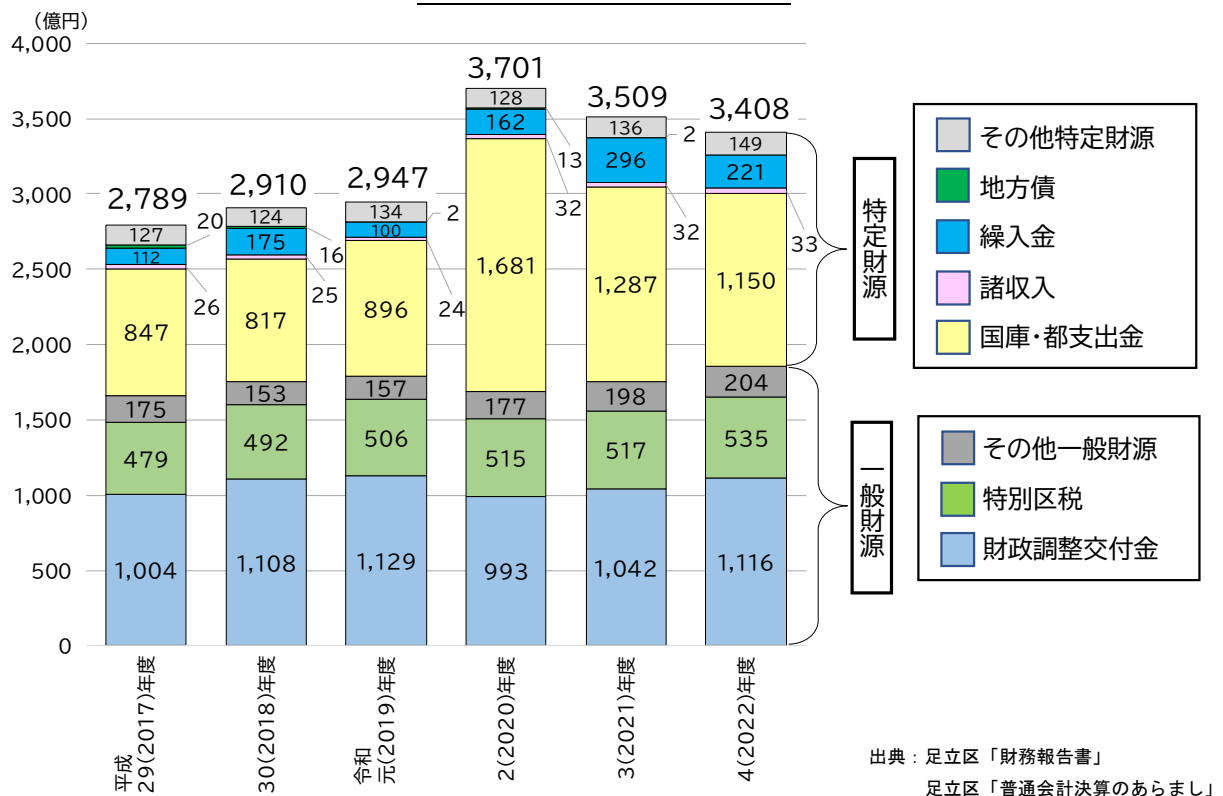
ア 歳入¹³決算額の推移

歳入は、平成29年度に2,789億円、平成30年度以降も増加傾向で、特に令和2年度は、コロナ禍で国が実施した「特別定額給付金¹⁴」により、国庫・都支出金¹⁵が一時的に大きく増額となったことで、3,701億円となりました。

令和3年度は、令和2年度に限定された「特別定額給付金」の減により、大きく減少しましたが、令和4年度は3,408億円と高止まりしています。

令和4年度の内訳を見ると、特別区税¹⁶と財政調整交付金¹⁷の合計が1,651億円と、歳入全体の約5割を占めている状況です。将来的な生産年齢人口の減に伴う特別区税の減少や、景気動向に左右される財政調整交付金の減少の可能性などを考慮すると、今後は大きな減収も覚悟せざるを得ません。

図1-7 歳入決算額の推移



12 普通会計 : 全国の地方公共団体の財務状況比較のため、国の定める基準で各地方公共団体の会計を統一的に再構築したもの。
 13 歳入 : 区の事業を進めるための1年間の収入。
 14 特別定額給付金 : 国による新型コロナウイルス感染症の緊急経済対策として実施された、区民一人あたり10万円の現金給付。
 15 国庫・都支出金 : 使い方が特定され、特定の経費にのみ使用できる国や都から交付されるお金。
 16 特別区税 : 区が行政の執行に必要な一般経費を賄うために区民等から徴収する税。
 17 財政調整交付金 : 特別区の行政サービス水準を同程度に保つために東京都から交付されるお金。

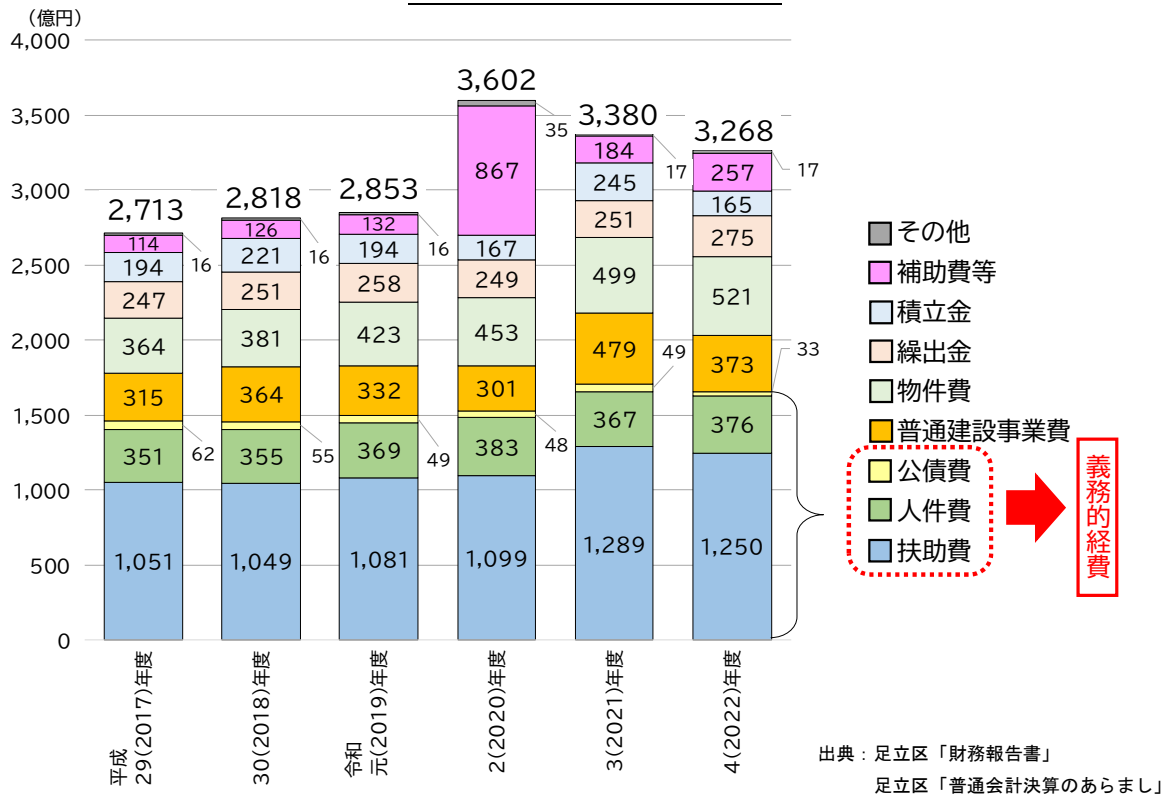
イ 歳出¹⁸決算額の推移

歳出は、平成29年度に2,713億円、平成30年度以降も増加傾向で、特に令和2年度はコロナ禍で国が実施した「特別定額給付金」により、補助費等が一時的に大きく増額となったことで、3,602億円となりました。

令和3年度は令和2年度に限定された「特別定額給付金」の減により、大きく減少しましたが、令和4年度は3,268億円と高止まりしています。

令和4年度の内訳を見ると、扶助費¹⁹が1,250億円と、歳出全体の約4割を占めている状況です。高齢化がさらに進行していくことを考慮すると、今後の福祉・医療・介護などの需要の増加に伴う扶助費の増加を避けて通ることはできません。

図1-8 歳出決算額の推移

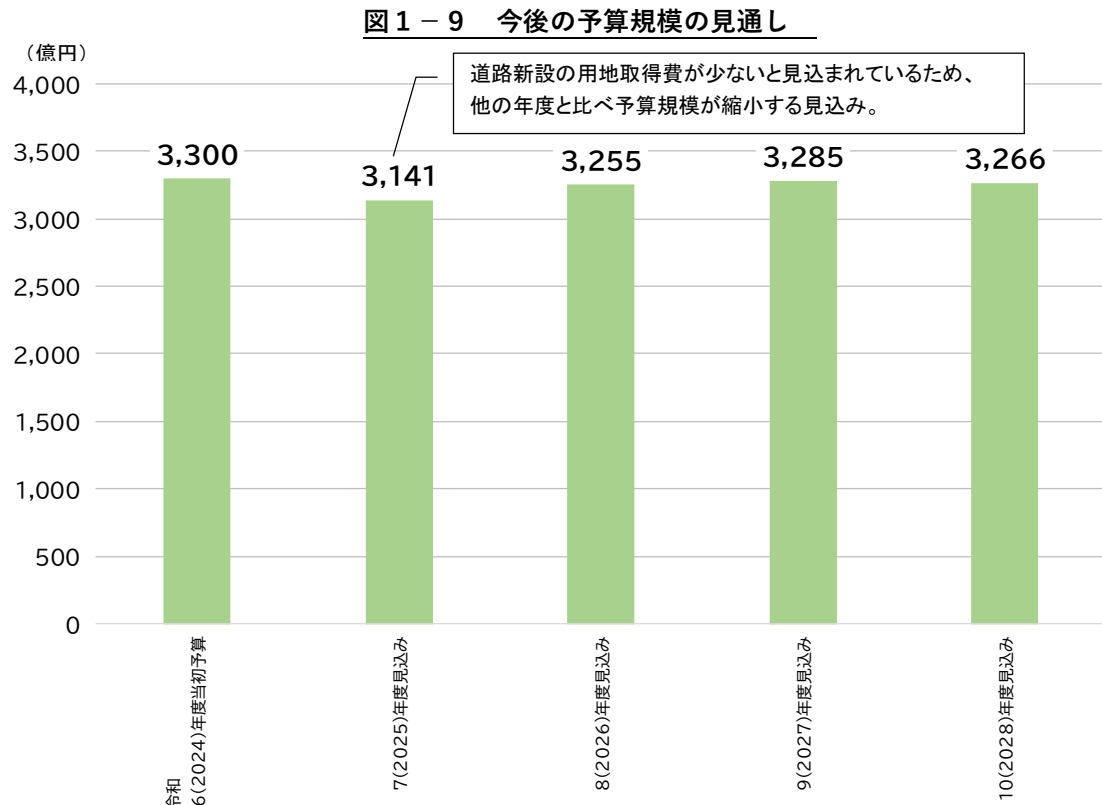


18 歳出：区の事業を進めるための1年間の支出。

19 扶助費：社会保障の一環として、高齢者、児童、心身障がい者等に対して行う様々な扶助（援助）に要する経費。

(2)「足立区中期財政計画²⁰」における予算規模の見通し

令和5年2月に策定した「足立区中期財政計画」では、下図のとおり、令和6年度から10年度までの予算規模の見通し（令和6年度は当初予算額に置き換え）が示されています。



出典：足立区「足立区中期財政計画
（令和5年2月）」

20 足立区中期財政計画：足立区基本計画に定める施策を着実に展開するため、令和5年度から10年度までの6年間の歳入と歳出の見込み額を推計し、財源の裏付けとなる財政フレームを示すもの。

3 公共施設の保有状況

(1) 施設保有面積の推移

～数値上は横ばいで推移するも、今後は学校の建替えにより増加の可能性～

足立区が所有または借用している公共施設の延べ床面積は、平成29年4月の総合管理計画策定時の約121.2万㎡から令和4年度末時点で約121.1万㎡と、数値上は横ばいで推移しています。

これは、小・中学校の建替えに伴う面積の増が、施設の廃止による面積の減で相殺されたためです。

ただし、現在、学校の面積は建替え時に増加する場合が多く、今後老朽化した学校が順次建替えとなることで、施設保有面積は更に増加していく可能性があります。

表1-2 建物数・施設保有面積の推移

		総合管理計画策定時		令和4年度末時点		
		建物数	面積(万㎡)	建物数	面積(万㎡)	
所有施設	学校	—	71.2	107	74.0	+2.8
	学校以外	—	47.3	535	44.0	△3.3
借用施設		—	2.7	50	3.1	+0.4
合 計		—	121.2	692	121.1	△0.1

- ※1 総合管理計画策定時は、建物数を掲載していなかったため「—」とする。
 ※2 令和4年度末時点は、固定資産台帳（令和4年度末）を元に建物数を算出（複数の棟がある施設は、1つの建物としてカウント）。
 ※3 建物数及び面積には、解体前の施設を含む。

出典：足立区「令和4年度末
固定資産台帳」

(2) 規模が大きい施設

～規模が大きい10施設中、6施設が学校～

足立区が所有または借用している公共施設の中で、特に規模が大きい施設を10施設ピックアップしました。そのうち、6施設が学校です。

表1-3 規模が大きい10施設

	施設名（主な施設名称）	面積		施設名（主な施設名称）	面積
1	足立区役所本庁舎 (北館・中央館・南館)	75,553㎡	6	鹿浜菜の花中学校	12,285㎡
2	生涯学習総合施設 (生涯学習センター、中央図書館など)	17,682㎡	7	千寿小学校	11,426㎡
3	ギャラクシティ (こども未来創造館・西新井文化ホール)	15,220㎡	8	新田学園（第二校舎）	11,248㎡
4	綾瀬小学校	13,638㎡	9	総合スポーツセンター	10,477㎡
5	新田学園（第一校舎）	13,073㎡	10	江北桜中学校	10,303㎡

出典：足立区「令和4年度末
固定資産台帳」

(3) 公共施設の老朽化状況

～築60年以上の公共施設が出現～

足立区が所有している公共施設の建築年度別整備状況を見ると、令和4年度末時点では、築60年以上の公共施設が約7.7万㎡（11施設）出現しており、その全てが学校です（解体前の学校1校を含む）。

図1-10 建築年度別整備状況

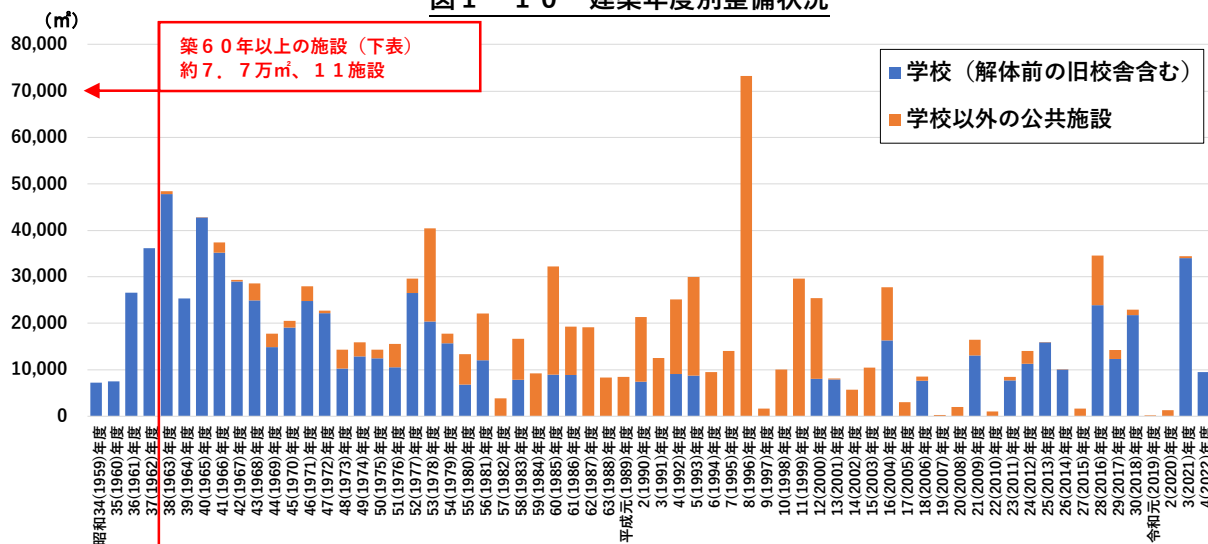


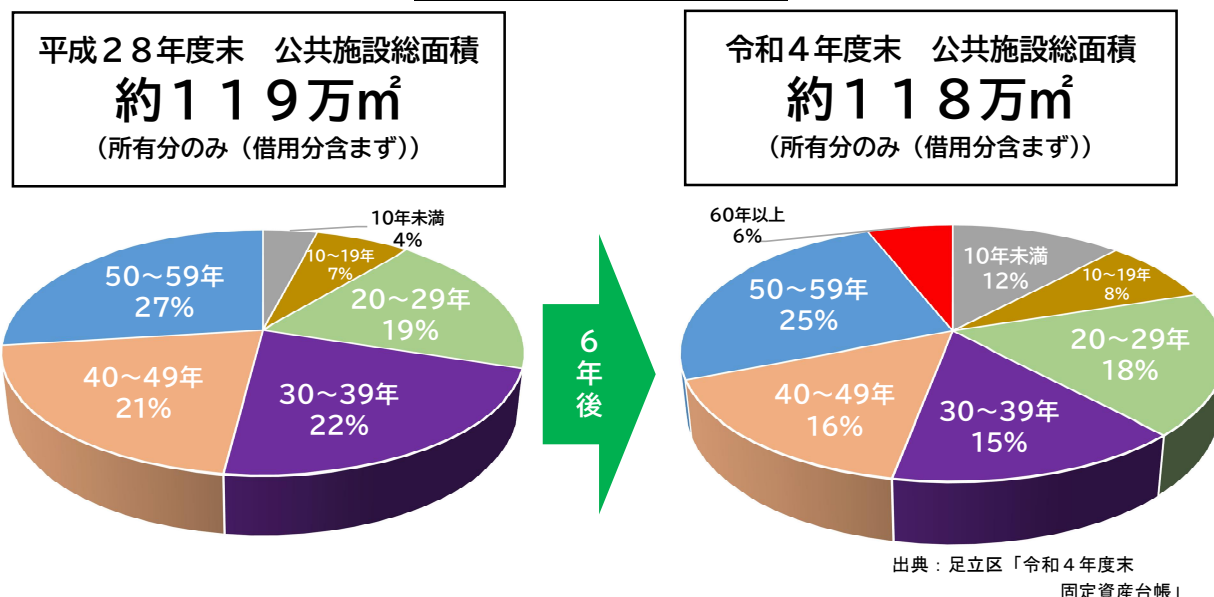
表1-4 築60年以上の公共施設（築年数が古い順）

公共施設名	築年数	面積	公共施設名	築年数	面積
1 東島根中学校	63年	7,189㎡	7 千寿常東小学校	60年	6,657㎡
2 第十二中学校	62年	7,451㎡	8 第十中学校	60年	8,154㎡
3 興本小学校	61年	5,864㎡	9 東洲江小学校	60年	6,482㎡
4 第九中学校	61年	7,257㎡	10 洲江中学校	60年	8,782㎡
5 第四中学校	61年	7,604㎡	11 (旧) 高野小学校 (※)	60年	6,046㎡
6 中川小学校	61年	5,875㎡	面積計		77,361㎡

※解体前の旧校舎

出典：足立区「令和4年度末
固定資産台帳」

図1-11 築年数別面積割合



出典：足立区「令和4年度末
固定資産台帳」

(4) 有形固定資産減価償却率の推移

～償却率は大幅に増加し、特別区の比較でも施設の老朽化が顕著～

有形固定資産減価償却率は、公共施設や道路などの有形固定資産（土地や工事中の建物等を除く）が、耐用年数²¹に対してどの程度経過しているかを示しており、この数値が大きくなるほど、施設等の老朽化が進んでいることを意味します。

足立区の有形固定資産減価償却率は、平成28年度末時点の58.0％から8ポイント増加し、令和4年度末時点では66.0％となっています。

表1-5 有形固定資産減価償却率の推移

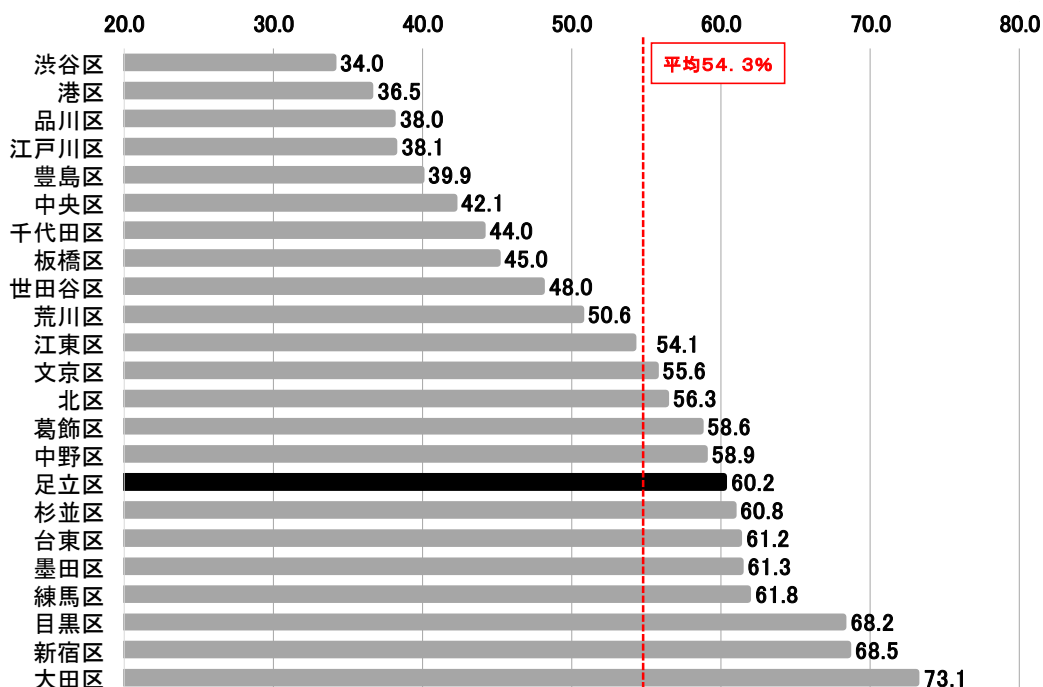
	平成28年度末(A)	令和4年度末(B)	増減(C)=(B-A)
有形固定資産減価償却率	58.0%	66.0%	+8.0ポイント

出典：足立区「平成28年度、令和4年度
統一的な基準による決算財務書類」

特別区の間で比較ができる令和3年度末時点の足立区の有形固定資産減価償却率は60.2％と、8番目に高くなっています。

このことから、公共施設等の老朽化が進んでいることが分かり、今後、維持更新のために多額の財政支出が見込まれます。

図1-12 特別区の有形固定資産減価償却率（令和3年度末）



出典：総務省「統一的な基準による財務書類に関する情報（各種指標）」

【参考】有形固定資産減価償却率の計算式

$$\text{有形固定資産の減価償却累計額} \div \text{取得価額} \times 100 (\%)$$

21 耐用年数：建物の用途や構造により異なる。一例として、用途「庁舎」の場合、木造24年、鉄骨造38年、鉄筋コンクリート造50年等（出典：財務省令「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（昭和40年大蔵省令第15号））

4 インフラ施設の保有状況

(1) 道路

道路の総延長は、平成29年4月の総合管理計画策定時の約95.0万mから、令和5年4月時点で約97.5万mと、約2.5万m増加しました。

その中でも、特に一般道路（生活道路）の増加が約2.2万mと最も大きく、主な増加要因は、土地区画整理事業によるものです。

表1-6 道路総延長・面積の推移

種 別	総合管理計画策定時		令和5年4月時点	
	総延長(m)	面積(m ²)	総延長(m)	面積(m ²)
幹線道路	72,464	1,088,288	73,887	1,125,485
一般道路（生活道路）	873,129	6,144,018	894,678	6,369,436
自転車歩行者道路	4,757	34,114	6,083	42,358
合 計	950,350	7,266,420	974,648	7,537,279

出典：足立区「数字で見る足立（令和5年版）」
足立区「道路現況調書（独自調査）」

(2) 橋りょう²²

橋りょうは、平成29年4月の総合管理計画策定時の83橋から、令和5年4月時点で66橋と、17橋（約274m）減少しました。

これは、管理区分等の変更に伴い、橋りょうの対象数を見直したことが主な要因で、減少した17橋のうち、9橋は撤去等、8橋は道路として管理しています。

表1-7 管理区分等が変更となった橋りょう

	水路調査による管理区分 の見直し	古隅田川水路の改修工事 完了による	長寿命化修繕計画の 対象橋りょう整理による
追加 (2橋)	該当なし	該当なし	①やっちゃば人道橋 ②花瀬橋
削除 (19橋)	①中の橋 ⑥大鳥橋 ②杏葉橋 ⑦金橋 ③諏訪橋 ⑧小宮木橋 ④後橋 ⑤佐野橋	①千鳥橋 ⑥境田橋 ②北野橋 ③袋橋 ④常磐橋 ⑤富士見橋	①竹ノ塚駅構内歩道橋 ②竹ノ塚跨線人道橋 ③さくら橋 ④舎人橋 ⑤砂子橋

表1-8 橋りょう数・面積の推移

種 別	総合管理計画策定時			令和5年4月時点		
	数	総延長(m)	面積(m ²)	数	総延長(m)	面積(m ²)
橋りょう	83	1,751	18,854	66	1,638	18,623
合 計	83	1,751	18,854	66	1,638	18,623

出典：足立区「数字で見る足立（令和5年版）」
足立区「道路整備課資料」

²² 橋りょう：道路、河川、鉄道などを横断するため、その上方につくられる構造物のこと。橋と同じ意味。

(3) 公園

ア 公園面積

区立公園²³の面積は、平成29年4月の総合管理計画策定時の約220万㎡から、令和5年4月時点で約224万㎡と、約4万㎡増加しました。

一方、児童遊園²⁴やプチテラス²⁵といった小規模公園は、まちづくり事業に合わせた拡充・統合や公共施設等との一体化を進めたことで、児童遊園の面積は減少、プチテラスの面積はほぼ横ばいで推移しています。

表1-9 公園数・面積の推移

種 別	総合管理計画策定時		令和5年4月時点	
	数	面積 (㎡)	数	面積 (㎡)
区立公園	335	2,202,801	350	2,245,166
児童遊園	156	93,329	147	88,773
プチテラス	98	11,519	100	11,738
合 計	589	2,307,649	597	2,345,677

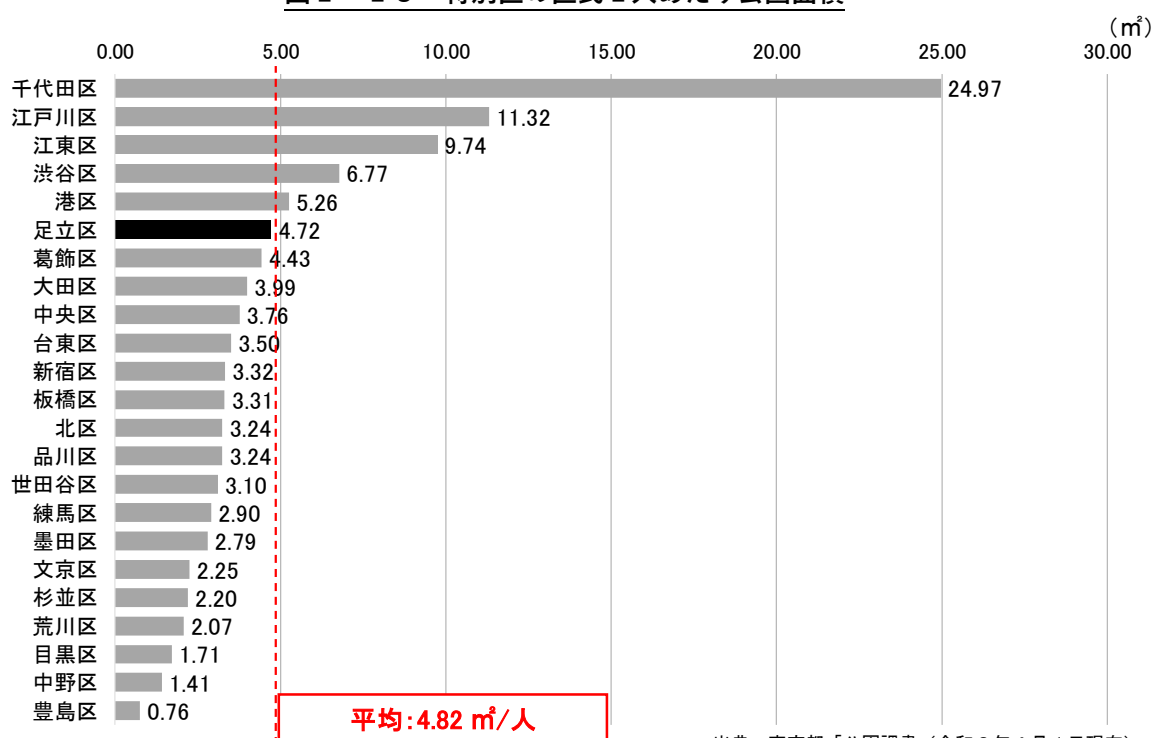
出典：足立区「数字で見る足立（令和5年版）」

イ 特別区の区民1人あたり公園面積の比較

足立区の区民1人あたり公園（都市公園²⁶）面積は、令和6年4月時点で4.72㎡となっています。

特別区内での区民1人あたり公園面積では、皇居外苑（国民公園）がある千代田区や、葛西臨海公園（海上公園）がある江戸川区が上位となっており、足立区は6番目です。

図1-13 特別区の区民1人あたり公園面積



出典：東京都「公園調書（令和6年4月1日現在）」

23 区立公園：都市環境の改善、防災性の向上、都市景観の形成など多様な機能を有する1,000㎡以上の公園。

24 児童遊園：幼児、小学校低学年、高齢者の静的活動中心の利用者を対象とした小規模（原則1,000㎡未満）の公園。

25 プチテラス：まちの緑化推進、良好な都市形成及び安全性の向上を図るために設置される小規模（原則300㎡未満）の広場。

26 都市公園：基幹公園（都立公園、区立公園）及び都市緑地（荒川河川敷緑地、葛西用水親水水路等）等の公園。

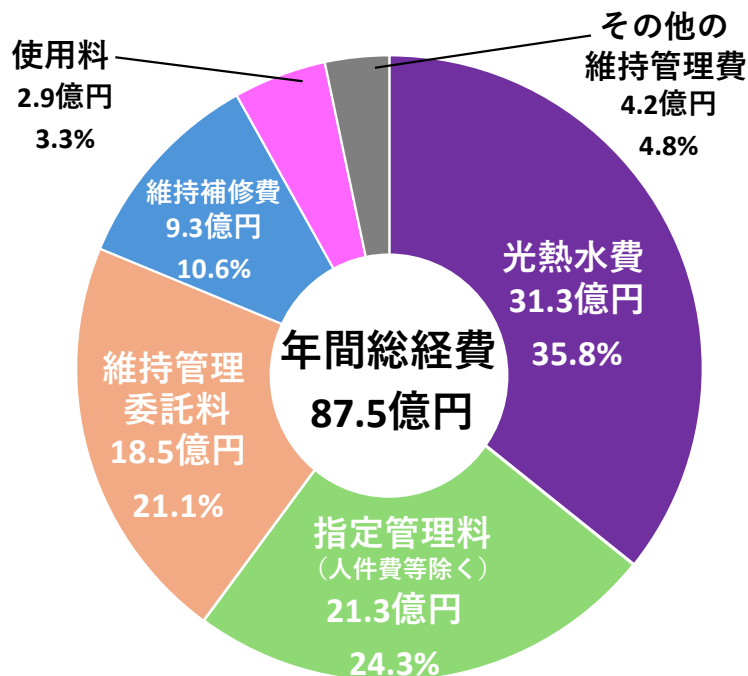
5 公共施設の維持管理に要した経費

～公共施設にかかる1年間の維持管理費は、約87.5億円～

公共施設の維持管理費は、令和4年度決算の実績で約87.5億円でした。

(1) 維持管理費の内訳

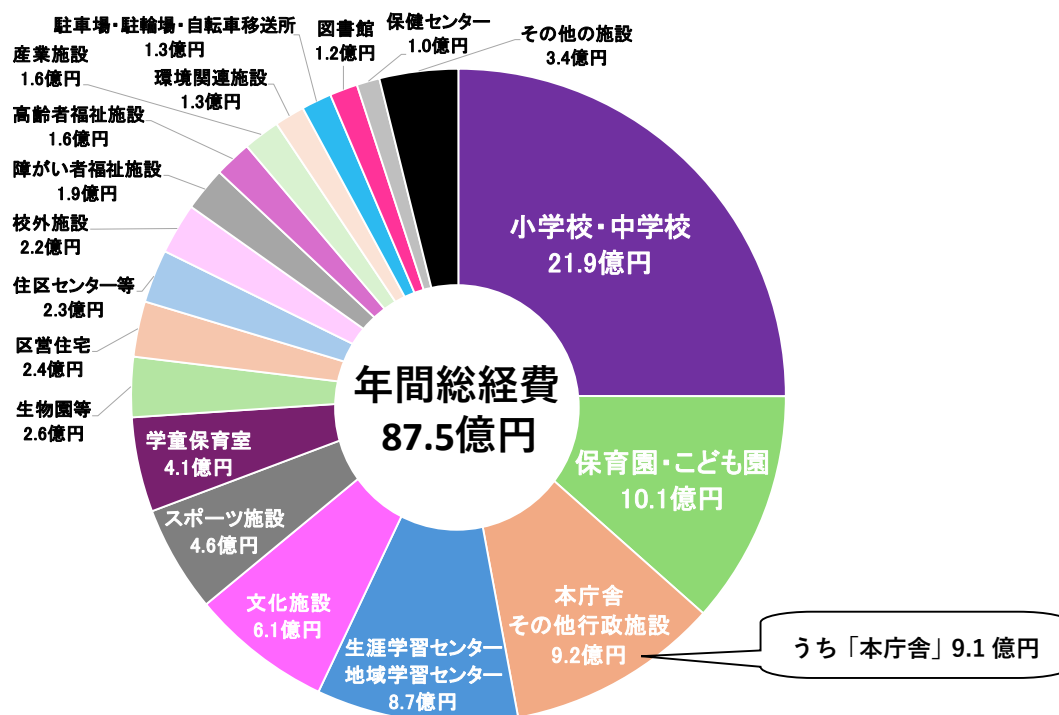
図1-14 公共施設の維持管理に要した経費（令和4年度決算）



出典：足立区「所管課調査（独自調査）結果」

(2) 施設類型別の内訳

図1-15 公共施設の維持管理に要した経費（施設類型別・令和4年度決算）



出典：足立区「所管課調査（独自調査）結果」

紙面構成の都合により本ページ余白

第3章 公共施設等にかかる経費の中長期的な見込み

区が所有または借用する公共施設とインフラ施設をすべて現状のまま維持するものと仮定し、将来の更新等にかかる費用を試算しました。この試算結果を踏まえ、更新等にかかる経費の削減・平準化を図る必要があります。

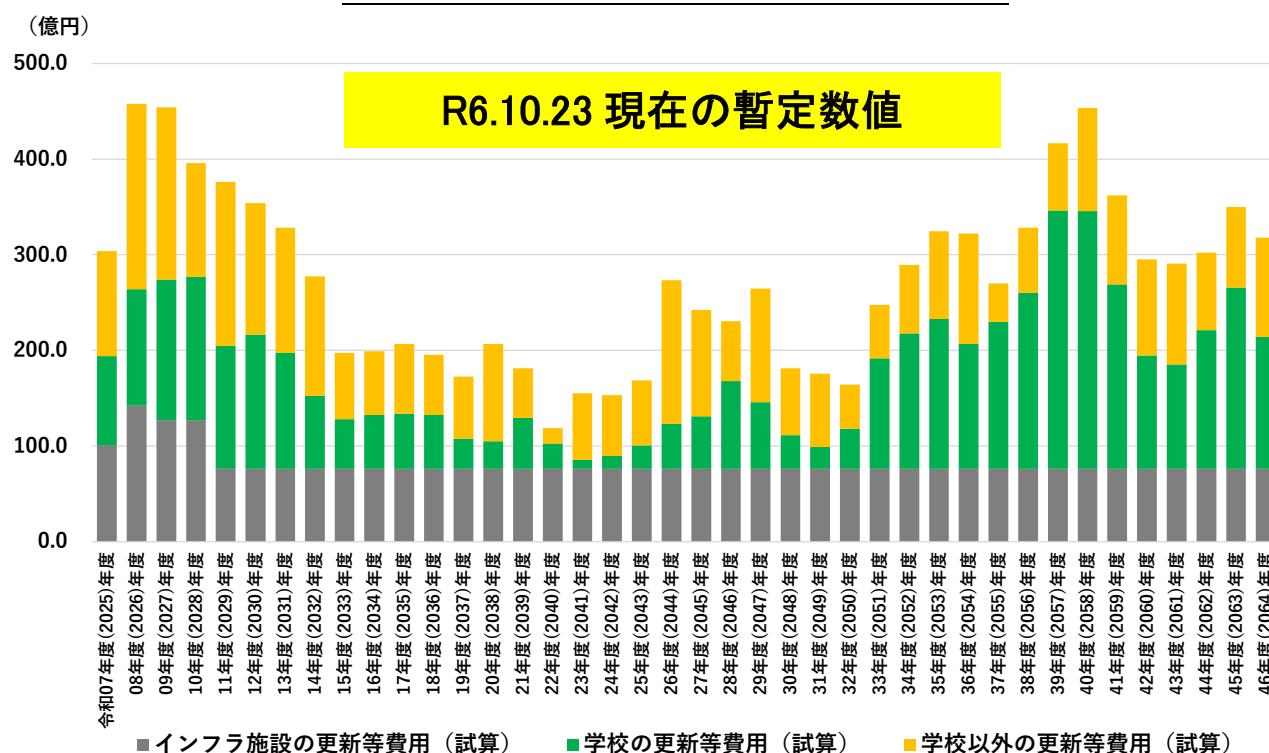
なお、将来の更新等にかかる費用試算の前提条件は、「1 公共施設とインフラ施設の更新等にかかる経費の中長期的な見込み（1）公共施設等にかかる経費の試算、（2）インフラ施設にかかる経費の試算」にそれぞれ記載します。

1 公共施設とインフラ施設の更新等にかかる経費の中長期的な見込み

～今後の公共施設とインフラ施設の更新等に40年間で約1兆1,006億円が必要～

公共施設とインフラ施設の更新等費用試算を合計した結果、令和7年度から46年度までの40年間に必要となる費用は、約1兆1,006億円となりました。1年あたりの平均は約275億円です。

図1-16 公共施設とインフラ施設の更新等費用試算



(1) 公共施設にかかる経費の試算

～今後の公共施設の更新等に40年間で約7,773億円が必要～

ア 前提条件

公共施設の更新等費用試算の前提条件は、以下のとおりです。

表1-10 公共施設の更新等費用試算の概要

項目	内 容
対象施設	区が所有または借用する公共施設
試算期間	令和7（2025）年度から46（2064）年度までの40年間
試算方法	令和7年度から10年度は、足立区中期財政計画の金額と同額とする。 令和11年度以降は、以下の試算方法により算出する。 1 建物は、耐用年数を超えて使用する「長寿命化」を前提として、目標使用年数を90年と設定する。 2 建物部位や設備の部分改修を15年周期、大規模改修を45年目に行う。 3 目標使用年数経過後は、現状と同規模の建物に建て替える。 4 建替えの工事単価は、区の学校改築の実績値を基準とし、施設分類ごとの建て替え単価を一般財団法人地域総合整備財団（ふるさと財団）「公共施設等更新費用ソフト（平成28年1月）」の単価を参考に設定する。 5 大規模改修、部分改修の工事単価は、「足立区中期財政計画」の大規模改修経費の見込額や、一般財団法人建築保全センター「令和5年版 建築物のライフサイクルコスト」を参考に設定する。 6 設計費（基本設計・実施設計）は、各工事費に含む。

表 1 - 1 1 建物の建て替え等の工事単価

施 設 分 類	工事単価 (円/㎡)			
	建て替え		大規模改修	部分改修
	工事費	解体費		
1 文化施設、社会教育施設、行政施設、保健・福祉施設、産業施設等	968,000	49,200	405,000	208,000
2 スポーツ・レクリエーション施設等	871,000	44,200	324,000	166,000
3 学校教育施設、子育て支援施設等	798,000	40,500	9.9億円/校	77,400
4 区営住宅	677,000	34,400	275,000	141,000

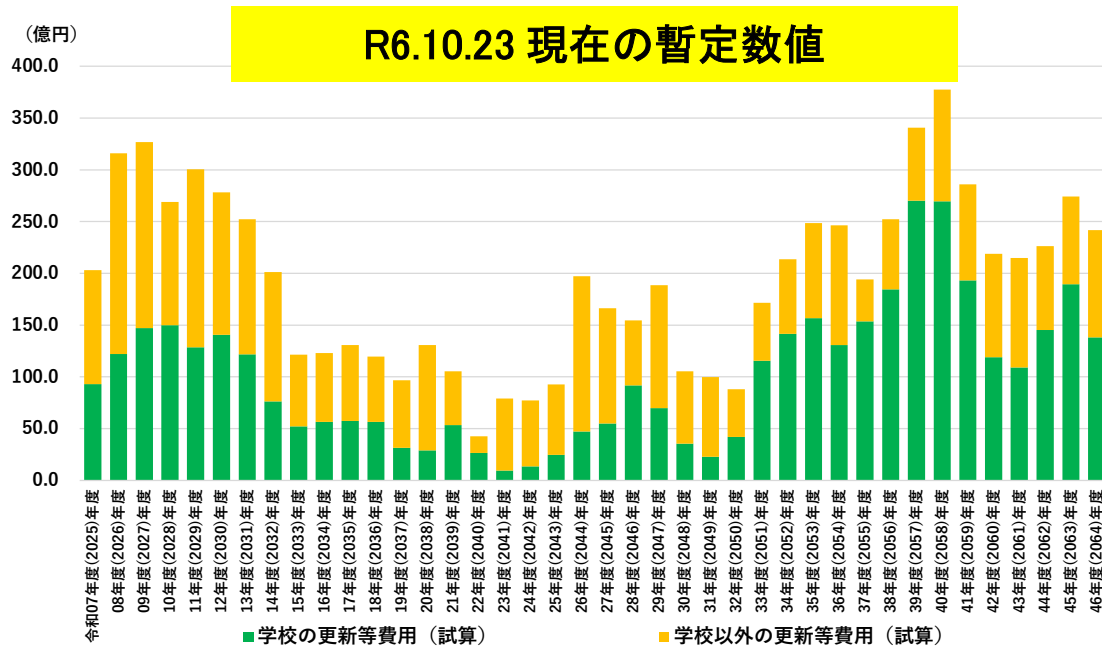
R6.10.23 現在の暫定数値

イ 試算結果

前提条件に基づき更新等を行った場合、令和 4 6 (2064) 年度までの 40 年間の公共施設の更新等にかかる費用は、約 7, 773 億円となりました。1 年あたりの平均は約 194 億円です。

なお、令和 4 6 (2064) 年度までの 40 年間の更新等にかかる費用のうち、約 4, 070 億円 (52.4%) が学校です。

図 1 - 1 7 公共施設の更新等費用試算



(2) インフラ施設にかかる経費の試算

～今後のインフラ施設の更新等に40年間で約3,233億円が必要～

ア 前提条件

インフラ施設の更新等費用試算の前提条件は、以下のとおりです。

表1-12 インフラ施設の更新等費用試算の概要

項目	内 容
対象施設	道路、橋りょう、公園
試算期間	令和7(2025)年度から46(2064)年度までの40年間
試算方法	1 令和7年度から10年度は、足立区中期財政計画の金額と同額とする。 2 令和11年度以降は、令和2年度から令和5年度までの実績額を平均して算出する(用地買収費含む)。

表1-13 インフラ施設の工事費及びその他の条件

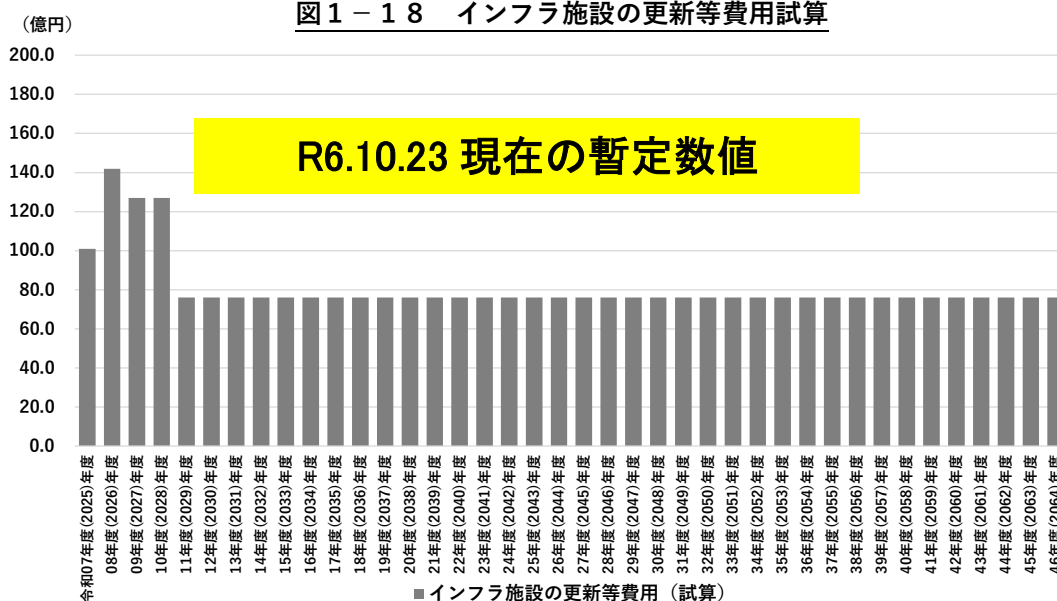
施設分類	工事費(円/年)	その他の条件
道路	6,100,549,000	道路付属物(防犯カメラ、街路灯)、水路、河川、排水場を含む。
橋りょう	407,154,000	
公園	1,091,466,000	遊具の改修費用を含む。

イ 試算結果

R6.10.23 現在の暫定数値

前提条件に基づき更新等を行った場合、令和46(2064)年度までの40年間のインフラ施設の更新等にかかる費用は、約3,233億円となりました。1年あたりの平均は約81億円です。

図1-18 インフラ施設の更新等費用試算



2 公共施設・インフラ充当可能額の将来見通しと充当可能な財源の見込み

(1) 前提条件

公共施設・インフラ充当可能額試算の前提条件と試算方法は、以下のとおりです。

表 1-14 公共施設・インフラ充当可能額試算の前提条件

項目	内 容
試算期間	令和 7（2025）年度から 46（2064）年度までの 40 年間
試算方法	1 足立区中期財政計画期間（令和 6～10 年度） 足立区中期財政計画に基づき、令和 6 年度を当初予算額に置き換えたうえで、令和 7 年度から 10 年度を再算定 2 足立区中期財政計画以降（令和 11～46 年度） 歳入予算の試算方法（表 1-15）・歳出予算の試算方法（表 1-16）に基づき算定 3 情報システム関連経費等の取扱い (1) 歳出予算の試算方法（表 1-16）で算定した「投資的事業充当可能額」には、情報システム関連経費²⁷、その他の投資的事業経費²⁸が含まれる。 (2) 「公共施設・インフラ充当可能額」の算定にあたっては、情報システム関連経費等を「投資的事業充当可能額」から除外する必要がある。 (3) 足立区中期財政計画の令和 6 年度から 10 年度の 5 か年に見込まれる情報システム関連経費等の平均額を、各年度の「投資的事業充当可能額」から除外し「公共施設・インフラ充当可能額」を算定する。

表 1-15 歳入予算の試算方法

項目	内 容
試算方法	1 一般財源²⁹ (1) 特別区税 人口推計結果（生産年齢）に基づき算定 (2) 財政調整交付金 令和 11 年度以降は、足立区中期財政計画の令和 10 年度の金額と同額 2 特定財源³⁰ (1) 基金³¹繰入金 ア 取崩し：令和 11 年度以降は年間 210 億円 ※ 足立区中期財政計画の最終年度現在高(令和 10 年度)の考え方と同様に、令和 46 年度末に 800 億円以上残すために各年度の取崩額を算定 イ 積立て：年間 200 億円 ※ 平成 26 年度以降で最も少ない年間積立額は 201 億円 (2) 特別区債³² 令和 7 年度から 10 年度は足立区中期財政計画の金額、令和 11 年度以降は借入れなしとして算定

27 情報システム関連経費：情報システムの構築や改造などの経費。

28 その他の投資的事業経費：民設の障がい者通所施設や特別養護老人ホームなどの整備費助成等の経費。

29 一般財源：使い方が特定されず、どのような経費にも使用できる財源。

30 特定財源：使い方が特定され、特定の経費にのみ使用できる財源。

31 基金：家計に例えると目的を決めて貯めている貯金にあたる。

32 特別区債：区の借入金で、家計に例えると住宅ローン等の借金にあたる。

表 1 - 1 6 歳出予算の試算方法

項目	内 容
試算方法	1 経常的経費 ³³ 令和 1 1 年度以降は、足立区中期財政計画の令和 1 0 年度の金額と同額 ※ 物価高騰等の要素を見込むことが困難なため
	2 投資的事業 令和 1 1 年度以降は「歳入総額（財源対策 ³⁴ 有）－歳出総額（経常的経費）」を「投資的事業充当可能額」として算定

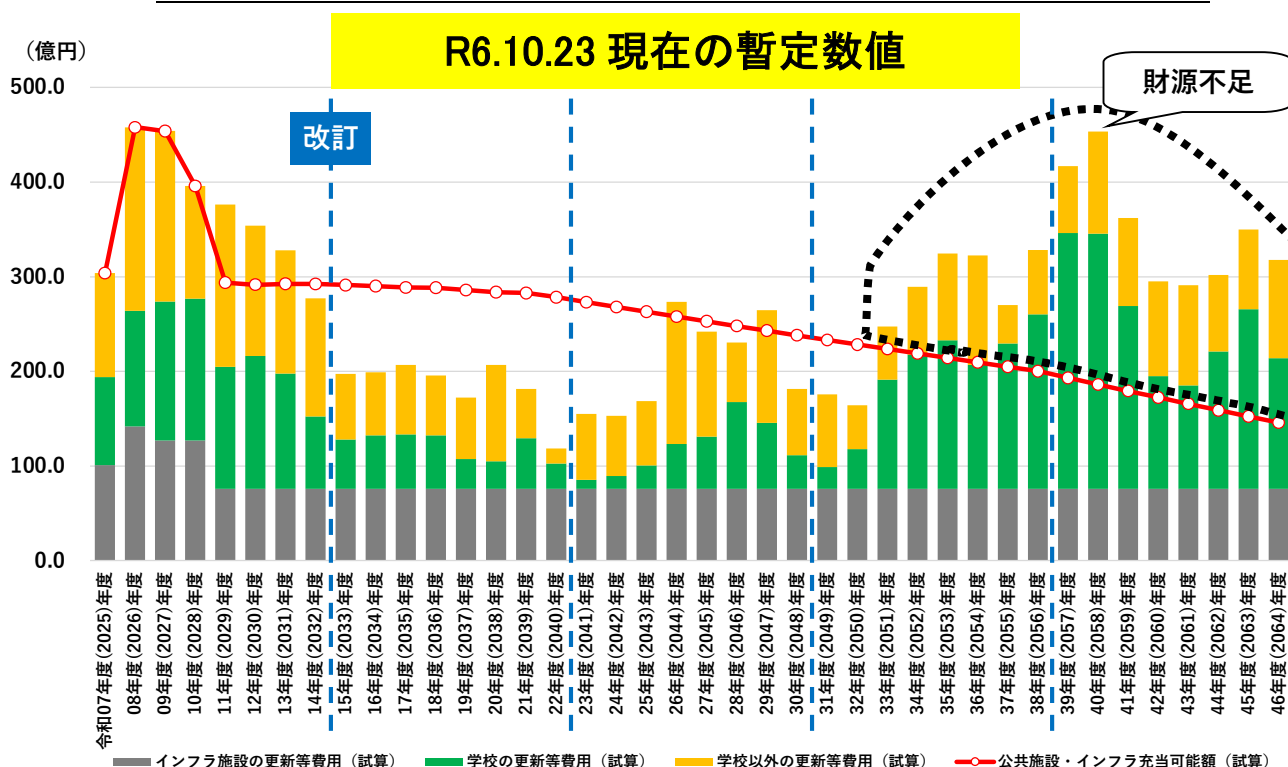
(2) 試算結果

「公共施設等の更新等費用」と「公共施設・インフラ充当可能額」を比較した結果は、下図のとおりです。

この試算結果では、「公共施設等の更新費用等」に年度間のばらつきがあること、一部の年度で財源不足が見込まれることがわかります。

特に、令和 3 3 年度以降は多くの公共施設で建て替え時期が集中して到来し、「公共施設等の更新等費用」が大きく増加することで多額の財源不足（黒破線内）が見込まれるため、「公共施設等の更新等費用」の削減と年度間のコストの平準化が必要です。

図 1 - 1 9 「公共施設等の更新等費用」と「公共施設・インフラ充当可能額」（試算）



33 経常的経費：毎年度継続して、固定的に支出される経費。

34 財源対策：財源不足が見込まれる際に行う基金などによる不足額の補てん。

(3) 充当可能な財源見込み

ア 特別区債現在高

計画的に償還（返済）を進め、新たな借入れを行わないと想定した場合、令和 21 年度には現在高が 0 円になる見込みです。

イ 基金現在高

(ア) 基金積立て

過去 15 年間の基金積立ての平均額を踏まえ、令和 11 年度から 46 年度まで各年度 200 億円の積立てを見込みます。

(イ) 基金取崩し

令和 5 年 2 月策定の足立区中期財政計画では、「計画の最終年度である令和 10 年度末の基金現在高を翌年度以降の財政運営に支障が出ないように、少なくとも 2 年分以上（令和 11 年度及び 12 年度の活用見込額 818 億円）残すことを目標に各年度の取崩額を算定した」としています。

そのため足立区中期財政計画と同様に、総合管理計画の試算期間の最終年度である令和 46 年度に、少なくとも 2 年分以上（令和 47 年度及び 48 年度）の活用見込額である、800 億円以上（財政調整基金³⁵ 350 億円、その他の基金 2 年分）を残すことを前提に、令和 11 年度から 46 年度まで各年度 210 億円の取崩しによる財源対策を見込みます。

(ウ) 基金現在高

(ア) (イ) を踏まえると、令和 46 年度末には約 850 億円（財政調整基金約 350 億円、その他の基金約 500 億円）まで減少する見込みです。

ウ 充当可能な財源見込み

将来、「公共施設等の更新等費用」に不足が見込まれる場合は、まずはコスト削減と年度間のコスト平準化、さらには、これまで以上の歳入確保の取り組みが必要です。

それでもなお、財源に不足が見込まれる場合には、最終的に特別区債の借入れや、さらなる基金の取崩しによる財源対策を行うことも視野に入れる必要があります。

35 財政調整基金：年度ごとの財源の過不足を調整するための積立金。

紙面構成の都合により本ページ余白

第4章 これまでの振り返りと課題解決の方向性

この章では、平成29年4月に総合管理計画を策定してからこれまでの間を振り返り、抽出された課題と課題解決の方向性を整理します。

1 これまでの振り返り

(1) 計画の進行管理に関する事項

平成29年5月に制定した「足立区公共施設マネジメント推進委員会設置要綱」により、足立区公共施設マネジメント推進委員会（以下「推進委員会」という。）が総合管理計画の進行管理の役割を担うこととされています。

しかし、総合管理計画策定に際し、進行管理に関する具体的な内容を盛り込まなかったため、PDCAサイクルによる進行管理ができていませんでした。

表1-17 足立区公共施設マネジメント推進委員会の開催状況

年 度	回	主 な 議 事 内 容
平成29年度	第1回	ア 個別計画策定スケジュール（案）【報告】
平成30年度	第1回	ア 推進委員会設置要綱の一部改正【審議】 イ 総合管理計画の訂正【審議】 ウ 個別計画素案作成に向けた今後の進め方【報告】
令和元年度	第1回	ア 個別計画構成イメージと策定に向けた進め方【報告】 イ 総合管理計画策定後の施設所管ヒアリング結果【報告】
	第2回	ア 過去2年間の公共施設維持更新コストの実績と現時点の公共施設維持更新コスト【報告】 イ 個別計画素案（案）【審議】 ウ 個別計画策定に向けた今後の進め方【報告】
	第3回	ア 個別計画素案の中間報告と実現に向けた取り組み【報告】 イ 包括施設管理委託導入に向けた検討【報告】
令和2年度	第1回	ア 個別計画（案）【審議】
	第2回	ア 個別計画（案）【審議】 イ 将来コスト集計シート【審議】
	第3回	ア 個別計画（案）【審議】
令和3年度	開催なし	
令和4年度	開催なし	
令和5年度	第1回	ア 総合管理計画の改訂に向けて【報告】
	第2回	ア 総合管理計画の一次改訂素案【審議】
	第3回	ア 総合管理計画【一次改訂 別冊】（案）【審議】 イ 区営住宅等長寿命化計画の一部改定（案）【審議】

(2) 計画の評価・分析に関する事項

平成29年4月に策定した総合管理計画では「1期8年間ごとに目標を定めるとともに、中間となる4年目に進捗状況の確認と評価を実施し、必要な見直しを行い、次期目標に向けた取り組みを徹底していく」とされています。

しかし、総合管理計画策定に際し、評価・分析に関する具体的な内容を盛り込まなかったため、総合管理計画の評価・分析ができていませんでした。

2 抽出された課題と課題解決の方向性

これまでを振り返り、抽出された課題と課題解決の方向性を、以下の7つに分類し整理します。

(1) 公共施設の適正配置に関する事項

抽出された課題		課題解決の方向性
1	区民全体の公共施設に対する意向が把握できておらず、施設の機能に対する区民全体の意向と実態の乖離を検証する仕組みがない。	施設を利用していない方の意向を把握できていないため、区民全体に意向調査を実施し、調査結果を蓄積することで、区民の意向と区の考え方との乖離の検証が必要【P129】。
2	住区センターや地域学習センターは複合化 ³⁷ が進んでいるが、維持管理・更新コスト削減のためには、他の施設も含めて、さらなる複合化の可能性を検討する必要がある。	維持管理・更新コスト削減のための方策の一つとして、複合化ガイドラインを作成し、庁内横断的に学校を含めた複合化を推進する組織体制の整備が必要【P127】。
3	これまで以上に情報通信技術（ＩＣＴ）を活用し、様々な区民ニーズに対応していく必要がある。	先進技術の導入可能性を調査し、サービス提供方法のさらなる多様化を推進するとともに、公共施設の施設総量の最適化に繋げていくことが必要【P38】。

(2) 公共施設の維持管理コスト削減に関する事項

抽出された課題		課題解決の方向性
1	各所管が保有する施設の劣化状況などハード面の情報と、利用者数などソフト面の情報を一元的に管理できていない。	複数の所管に分散する施設に関する情報を公共施設マネジメント担当部署に一元化することで、効率的な維持管理に活用することが可能になるため、仕組みの構築が必要【P129～130】。
2	職員の維持管理の効率化やコスト削減に対する意識や、知識・経験が不足している。	定期的な職員研修の実施や先進事例の研究、複数の施設を一括で管理する委託の試行など、外部の技術も活用し、維持管理の効率化やコスト削減を図る具体的な取り組みの検討が必要【P127,P130】。

37 複合化：一つの建物に複数の機能を持たせること。

(3) 公共施設の改修・更新コスト削減に関する事項

抽出された課題		課題解決の方向性
1	営繕職員の工事発注などの業務負担や、財政負担の平準化を考慮した建物の更新計画が策定されていない。	建替更新等に伴う営繕職員の工事発注などの業務負担や、財政負担を平準化するため、建物の目標使用年数の設定が必要【P45】。
2	建設コストの上昇や人手不足等により、さらなるコスト削減の取り組みが必要である。	工事費の削減や工事件数を減らすために、これまで以上に建物を使い続ける方策の検討が必要【P45～46】。
3	営繕職員のマンパワーが不足しているため、予防保全が実行できていない。	予防保全を実行するために、工事発注方法の見直しによる営繕職員のマンパワー確保など、営繕業務の効率化に繋がる取り組みが必要【P46,P131】。
4	完成後の施設にかかる光熱水費や清掃、雨漏り対策などの維持管理を含めたコストを意識した建物設計や、施設の運営方法の見直しを行う必要がある。	維持管理経費を抑える、また、改修しやすい建物設計や、円滑に工事が実施できる施設運営計画の検討が必要【P46】。

(4) 道路、橋りょう、公園等の維持管理に関する事項

抽出された課題		課題解決の方向性
1	インフラ施設の維持管理について、現在の壊れてから直す「事後保全」から、壊れる前に直す「予防保全」に移行できる組織体制ができていない。	予防保全への移行が難しいため、土木職員の負担や財政負担を考慮しつつ、施設点検結果から優先順位を設定し、適切な維持管理による安全確保が必要【P52～53】。
2	今後のインフラ施設の維持管理方針を検討するために必要な、道路や公園等の日常的な機能と緊急的な機能が整理できていない。	災害時の緊急車両等の通行のための救援ルートの確保や、仮設住宅用地、災害廃棄物の集積所、支援活動拠点などの確保を考慮した維持管理が必要【P54】。

(5) 財源の確保に関する事項

抽出された課題		課題解決の方向性
1	財産の建替用地としての活用や、貸付等による財源確保などの総合調整機能がない。	財産を有効に活用する仕組みとして、公共施設等の集約化や複合化、廃止等を効率的に進めるために、総合調整していく庁内横断的な体制の整備が必要【P41,P124】。
2	P P P ³⁸ ／P F I ³⁹ など民間の資金やノウハウを活用する事業導入に向けた取り組みが不足している。	民間事業者や先進自治体から情報を収集し、官民連携手法の導入を検討するなど、具体的な実務の進め方の整理が必要【P41,P130】。
3	物価や人件費の上昇が続く中で、受益者負担 ⁴⁰ の適正化を図る必要がある。	維持管理コストや財政状況を踏まえ、受益者負担の適正化に取り組むことが必要【P41】。

(6) 計画の進行管理に関する事項

抽出された課題		課題解決の方向性
1	個別計画策定後、進行管理を担う「施設管理計画担当課」がなくなったため、進行管理が機能していない。	P D C A サイクルによる進行管理を徹底することができる体制の整備が必要【P125】。
2	総合管理計画に進行管理を行うための評価指標・達成指標が設定されていない。	総合管理計画の中に、進捗状況を確認できる評価指標・達成指標を盛り込むことが必要【P133～134】。
3	総合管理計画に基づく公共施設とインフラ施設の更新等費用に関する職員の意識が不足している。	総合管理計画に基づく公共施設とインフラ施設の更新等費用の重要性と優先度について、全庁的な理解が必要【P127】。

(7) 計画の評価・分析に関する事項

抽出された課題		課題解決の方向性
1	総合管理計画の取り組みの評価・分析を担う組織が明確になっていない。	総合管理計画の中に、取り組みの評価・分析フローや庁内関係所管の役割の明記が必要【P123,P125】。
2	総合管理計画の評価・分析ができていない。	総合管理計画の中に、取り組みを評価・分析、公表する仕組みが必要【P125,P133～134】。

38 P P P : 公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームのこと（パブリック・プライベート・パートナーシップ）。

39 P F I : 公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金、経営能力・技術力を活用して民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る事業手法のこと（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）。

40 受益者負担：公共施設等を実際に利用する区民が、施設の建設費や維持管理費の一部を負担すること。

第二部 公共施設等の管理方針と具体的な取り組み内容

第二部では、第一部「公共施設等の現状と今後の見通し」を踏まえ、「総合管理計画の計画期間と取り組みの方向性」「総合管理計画の柱となる方針」「具体的な取り組み内容」「公共施設等の管理に関する基本的な考え方」「施設類型ごとの管理に関する基本的な方針」について記載します。

第5章 総合管理計画の計画期間と取り組みの方向性

1 計画期間



(1) 計画期間

令和7年度から令和18年度までの12年間とします。

前計画では、計画の対象となる建物やインフラの寿命が数十年間にわたるため、計画期間を40年間と長期で設定していました。

しかし、社会経済情勢の変化や法令改正、物価や人件費の高騰等、40年先を見通すことは困難で、あまりに長期の計画とすると取り組みの具体性が欠けてしまうことから、より実行可能な計画とするため、計画期間を12年間に変更します。

(2) 改訂時期

8年ごとに改訂します。

ただし、計画期間中であっても、必要に応じて内容の見直しを行います。

(3) 評価・分析

本計画で示す各取り組みの達成度を確認するため、具体的な指標を設定し、4年ごとにその結果に基づき評価・分析を行います。なお、具体的な評価・分析方法は「第三部第12章 進行管理のための指標の設定」に記載します。

2 取り組みの方向性

(1) 総合管理計画が目指す「将来像」

いつまでも「安全・安心」の公共施設と 行政サービスを提供し続ける

(2) 「将来像」の実現に向けた取り組みの方向性

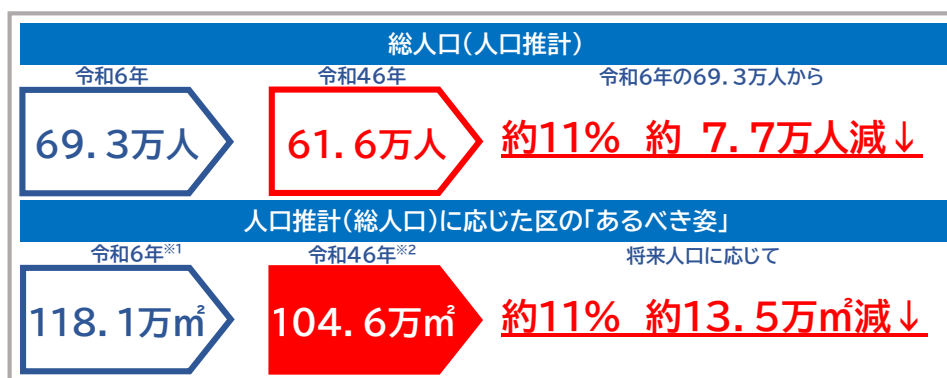
ア 取り組みの方向性

人口減少や人口構造の変化により将来的に税収減が見込まれる一方で、物価や人件費が高騰している現在の状況を踏まえ、区の施設保有面積を抑制するとともに、施設の維持に必要な経費を削減していく両面からのアプローチで、「いつまでも『安全・安心』の公共施設と行政サービスを提供し続ける」という区の将来像の実現を目指します。

イ 区の「あるべき姿」の設定

「第2章 足立区を取り巻く現状と今後の見通し」で示した通り、区の人口は令和46年には現在より約11%減少すると推計しています。そこで、現在の行政サービス水準を今後も維持することを前提に、人口に対する区の施設保有面積の割合を一定に保つため、令和46年度末までに区の施設保有面積の約11%に相当する約13.5万㎡の削減を目指します。

図2-1 人口推計（総人口）に応じた区の「あるべき姿」



※1 令和4年度末時点の数値とします。

※2 令和44年度末時点の数値で評価します。

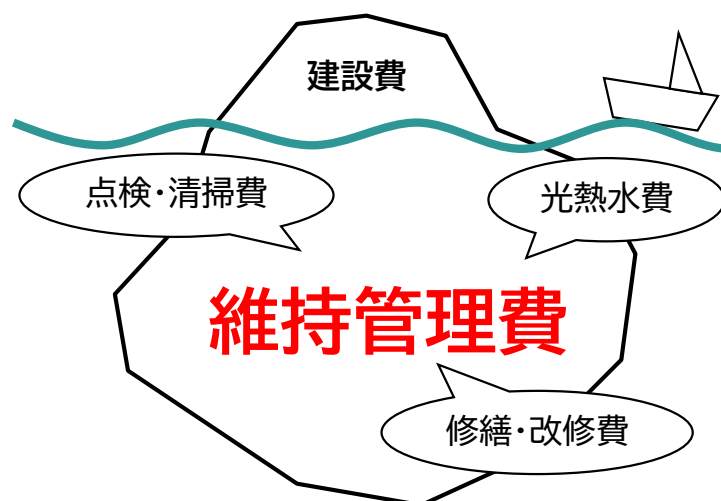
施設保有面積の削減量13.5万㎡の設定にあたっては、区の方針やガイドライン等の中から、主に以下の項目を参照し、実現可能性のある数値と判断しました。

項目	参照した方針やガイドライン等
小学校・中学校の統合	「足立区立小・中学校の適正規模・適正配置の実現に向けて」（平成29年5月）
「拠点園」以外の保育園の閉園または民営化	「足立区立保育園・こども園施設更新計画」（令和5年3月）
特別養護老人ホームの施設運営は、民設民営を基本とする	「足立区特別養護老人ホーム整備方針（令和2年度～11年度）」（令和2年9月）

公共施設等は建設時にばく大な経費がかかりますが、建設後の建物の維持にはさらに長期にわたり何倍もの経費が必要となります。

公共施設の建設費は、建物にかかる経費の「氷山の一角」。新たな公共施設の建設を検討する際は、慎重に判断する必要があります。

図2-2 公共施設の「建設費」は建物にかかる経費の「氷山の一角」



紙面構成の都合により本ページ余白

第6章 総合管理計画の柱となる方針

第6章では、「第5章 総合管理計画の計画期間と取り組みの方向性」に基づき、計画期間となる令和7年度～令和18年度までの12年間について、柱となる3つの方針を記載します。

1 柱となる3つの方針

<方針1>

人口減少・少子高齢化の進行を見据えた 安定した行政サービスの提供

- (1) 区民ニーズの変化に応じた最適な行政サービスの提供
- (2) 公共施設の「総量抑制」と「複合化」の推進

<方針2>

将来の財政状況を見据えた 効率的な施設管理

- (1) 使いやすく、長持ちする公共施設を目指した建物づくり
- (2) 工事の進め方の工夫や改善

<方針3>

区の資産や民間活力を活用した 財源の確保

- (1) 区の「土地や建物」を活用した「財源」の創出
- (2) 民間事業者の「資金やアイデア」を区民サービスの「充実」に活かす

＜方針 1＞人口減少・少子高齢化の進行を見据えた安定した行政サービスの提供
～次の世代に持続可能な行政サービスを引き継ぐために～

(1) 区民ニーズの変化に応じた最適な行政サービスの提供

ア 行政サービスを提供する施設配置を「地域分散型」と「駅周辺型」の2つの視点で検討します。

イ 「公共」から「民間」へ、区民サービス提供主体の転換を推進します。

ウ デジタル技術を活用し、サービス提供方法の多様化を推進します。

図2-2 行政サービスの「地域密着型」と「駅周辺型」

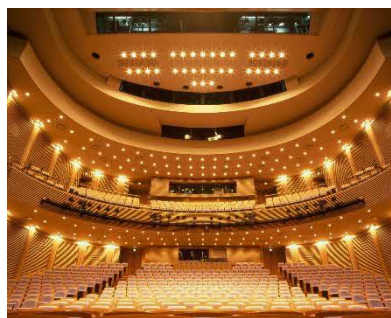
地域分散型

学校や保育園、住区センター等の身近な場所で利用する施設は、それぞれの地域単位で最適な配置を検討します。



駅周辺型

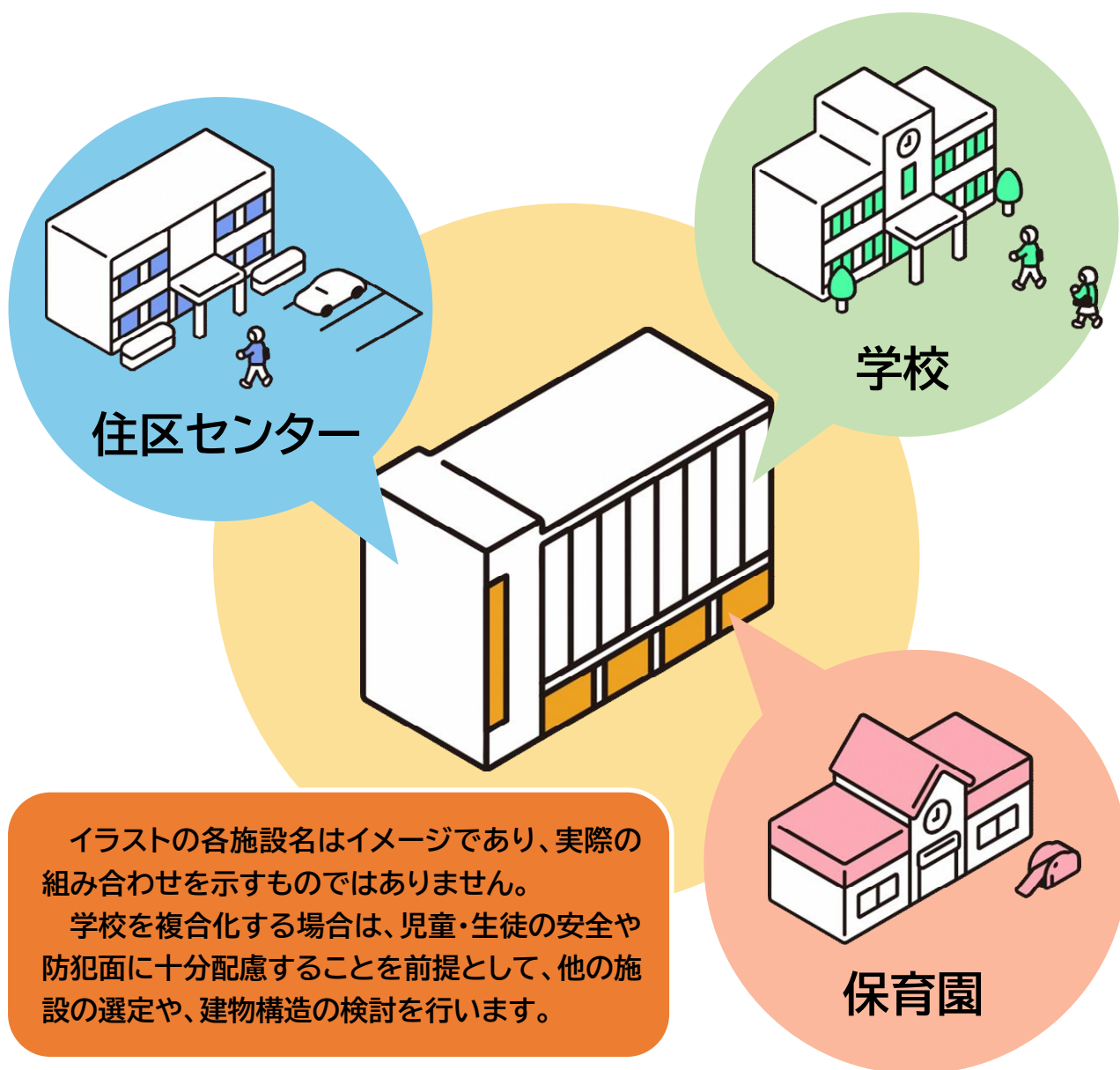
主に公共交通機関を利用して広範囲からの来館が見込まれる施設は、交通利便性の高い駅周辺への配置を検討します。



(2) 公共施設の「総量抑制」と「複合化」の推進

- ア 施設総量を抑制するために、施設の新たな建設や建替え時に適用する基本的方針を設定します。
- イ 施設の特性や各地域のニーズに配慮しながら、さらなる「複合化」に取り組みます。
- ウ 各施設の機能を評価・検証する仕組みを作ります。

図2-3 公共施設の「複合化」(学校に他の施設を複合化する場合のイメージ図)



<方針 2> 将来の財政状況を見据えた効率的な施設管理
～サービスの「維持・向上」とコストの「削減・平準化」を両立するために～

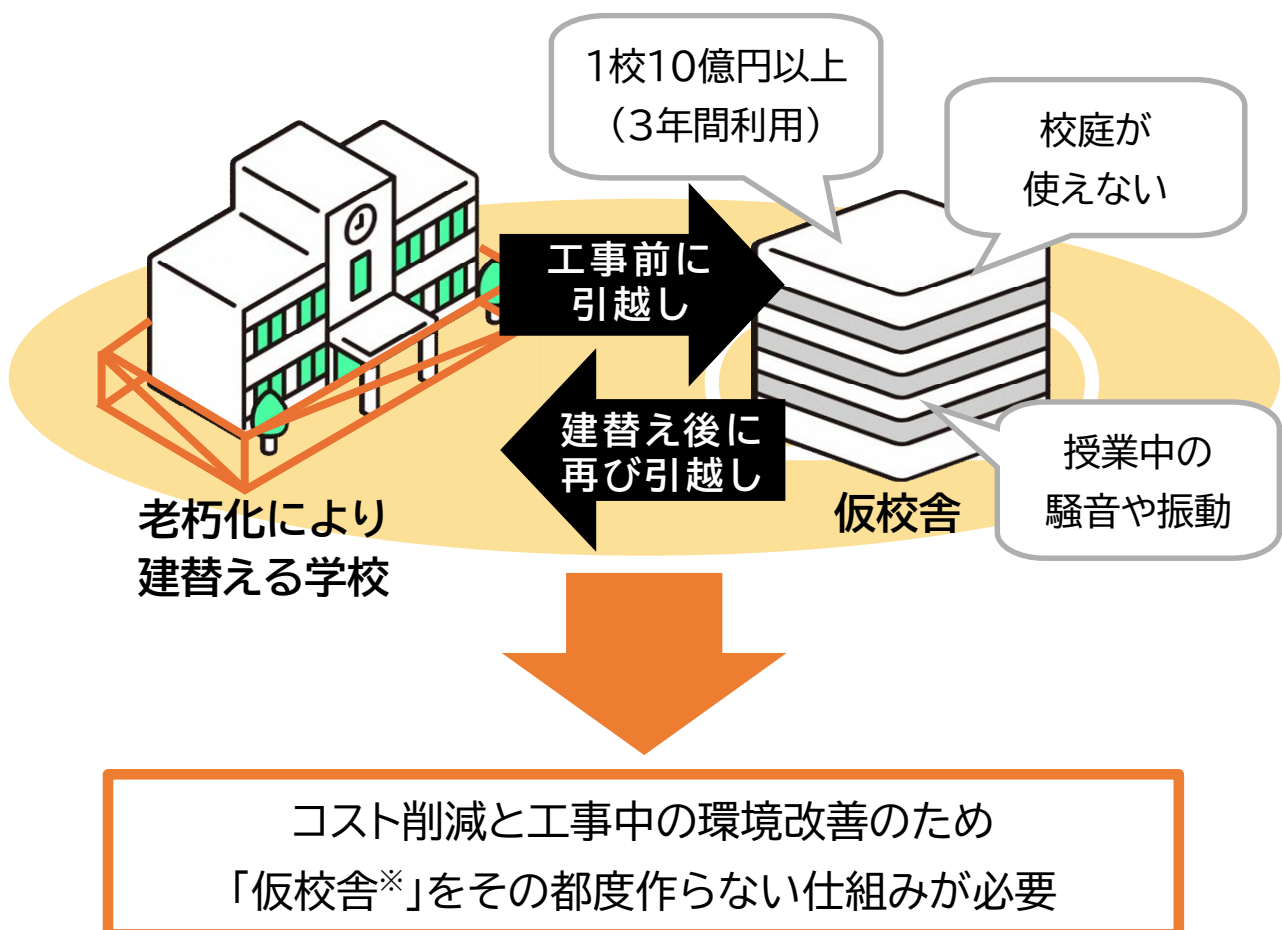
(1) 使いやすく、長持ちする公共施設を目指した建物づくり

- ア 建替えの際には、改修工事や他の施設への転用を行いやすい設計に取り組みます。
- イ 建物の「予防保全³⁹」の実現に向けた仕組みづくりに取り組みます。

(2) 工事の進め方の工夫や改善

- ア 大規模改修や建替えの際に「仮設建物」を作らない仕組みを検討します。
- イ 施設の工事時期を設定する際は、工事が一時期に集中しないよう他の施設を含めて実施時期を変更するなど、長期的・広域的な視点で検討することで、財政負担の分散化・平準化を図ります。

図 2-4 「仮設建物」の課題（学校建替え時に校庭に仮校舎を設置する場合）



※学校以外でも「仮設建物」が必要となる場合があります。

公共施設共通の課題として、「仮設建物」をその都度作らない仕組みが必要です。

41 予防保全：建物に不具合が発生する前に、計画的にメンテナンスを実施すること。

<方針3> 区の資産や民間活力を活用した財源の確保

～区の「土地や建物」、民間の「資本やアイデア」をサービスの維持・向上に活用するために～

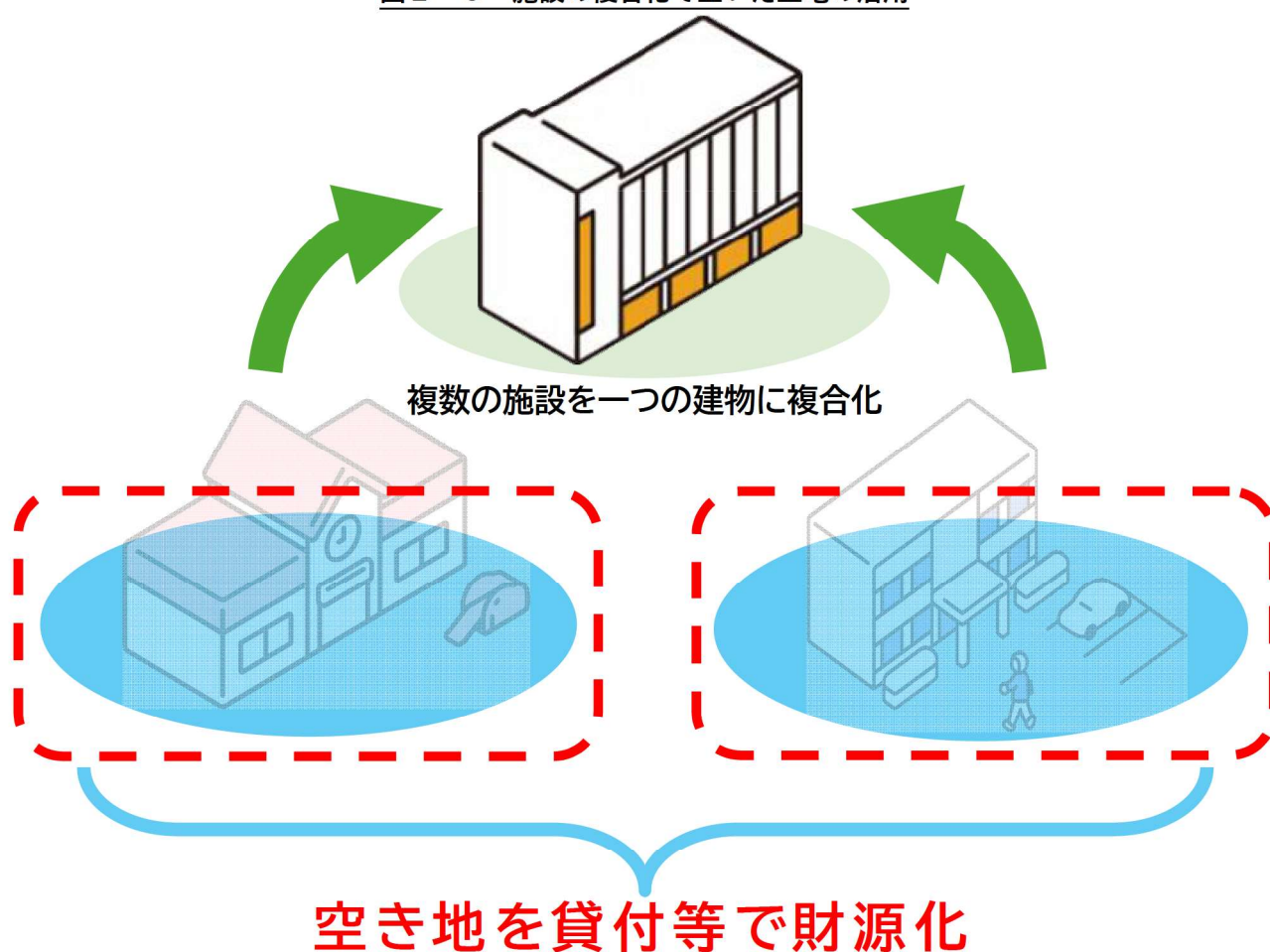
(1) 区の「土地や建物」を活用した「財源」の創出

- ア 公共施設の維持管理費の財源を生み出すために、区の土地や建物の活用を推進する庁内機能の強化に取り組みます。
- イ 施設の複合化で空いた土地の活用を推進し、長期的に安定した財源の確保を目指します。
- ウ 公共施設の利用者負担の適正化に継続的に取り組みます。

(2) 民間事業者の「資金やアイデア」を行政サービスの「充実」に活かす

- ア 例えば公立保育園の民営化や、民設学童保育室の誘致など、行政サービスと同様の機能を提供可能な民間事業者が存在する場合は、民間事業者が行政サービスを代替・補完できるか検討し、積極的に活用します。
- イ リース⁴⁰やPFI等、民間事業者の資金やアイデアを活用した公共施設の整備・運営手法の導入を推進します。

図2-5 施設の複合化で空いた土地の活用



42 リース：公共施設の整備や維持管理、サービス提供を民間事業者が行い、区はその対価を民間事業者に支払う契約方式のこと。

紙面構成の都合により本ページ余白

第7章 具体的な取り組み内容

1 施設保有面積に関する取り組み

区の人口は本計画の計画期間である令和18年までは微増で推移する見込みですが、令和19年以降は減少に転じ、令和46年には現在より約11%減少すると推計しています。将来の人口減少や人口構造の変化に備えるため、施設保有面積を今以上に増やさない、「抑制」するための取り組みを以下に記載します。

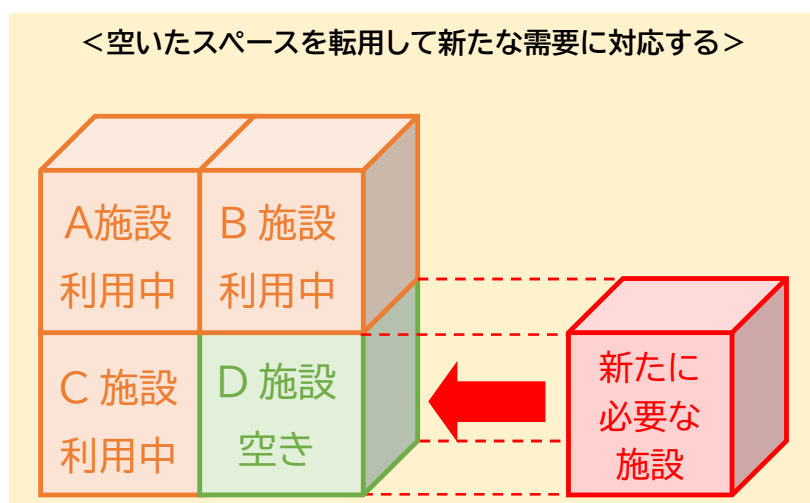
(1) 現在計画・進行中の施設を除き、原則、新しい公共施設は建設しません

将来的に人口減少が予測される中、公共施設等の建設費や維持管理費をできる限り抑えながら、区民ニーズに合った行政サービスの提供を維持するため、現在計画・進行中の施設や建替えの施設を除き、新しい公共施設の建設は、原則として行いません。公共施設への新たな需要には、以下の2つに取り組みます。

ア 今後、利用者の減少や、複合化で空きスペースができた場合は、空きスペースの転用を第一に検討します。

イ 新たな公共施設を建設する場合は、同規模施設の廃止及びそれに伴う建物・跡地の活用をセットで検討します。

図2-6 公共施設の新たな需要に対する取り組み



(2) 建替え時の施設規模に上限を設定します

限られた財源で将来にわたり公共施設の必要な機能を維持するために、法令改正等で建替え前には無かったスペース等が必要となった場合を除き、原則、建替え前の延べ床面積を上限目標として設定します。

ただし、学校施設は、教育環境の向上や避難所機能の確保等の理由から、建替えに伴う延べ床面積の増加は今後も避けられないため、建物に求められる条件を十分精査し、増加をできる限り抑えるよう努めます。

表 2 - 1 学校の建替え前後の面積増加の例

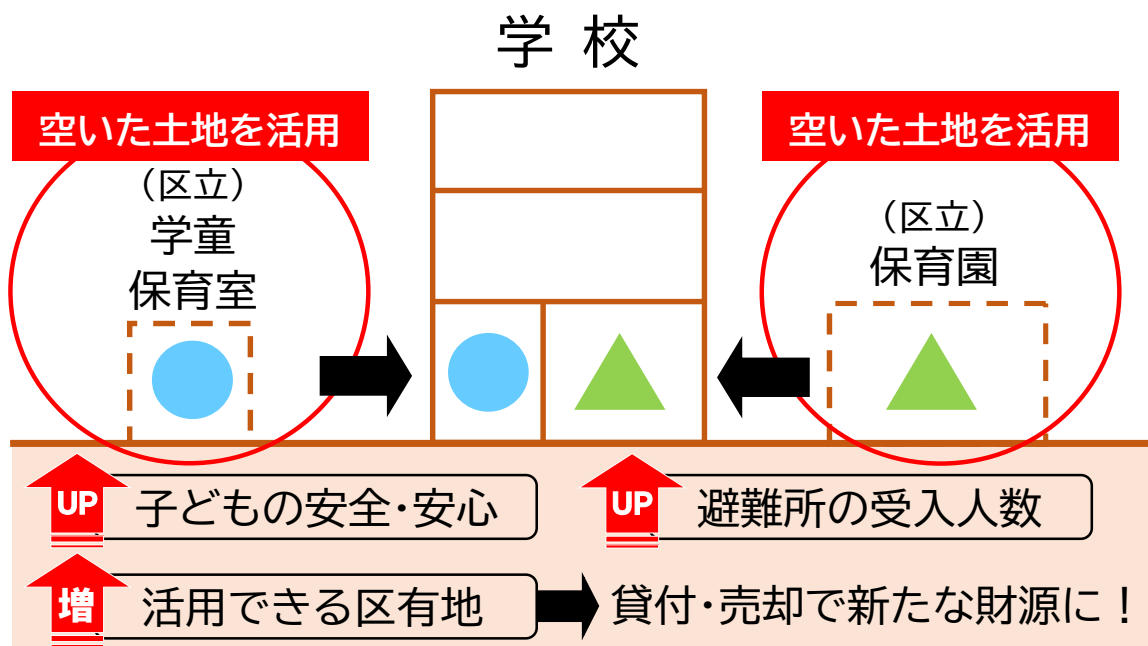
施設名	建築年度	延べ床面積 [㎡]		面積の増加分	
		建替え前	建替え後		
綾瀬小学校	令和 3 年度	6,581㎡	13,672㎡	7,091㎡	+108%
千寿青葉中学校	令和 3 年度	6,281㎡	10,227㎡	3,946㎡	+63%

(3) 複数の施設機能を集約する「複合化」を推進します

複数の施設機能を 1 つの建物に集約する「複合化」により建物としての利便性向上を図るとともに、複合化で空いた土地を貸付・売却することで新たな財源を生み出し、財政負担の軽減を図ります。

複合化を検討する際は、例えば学校であれば「児童・生徒の安全への配慮」を前提とする等、施設の特性や各地域のニーズに充分配慮した上で施設機能の集約を検討します。

図 2 - 7 施設の特性に配慮した複合化のイメージ図（学校建替え時に複合化する場合）

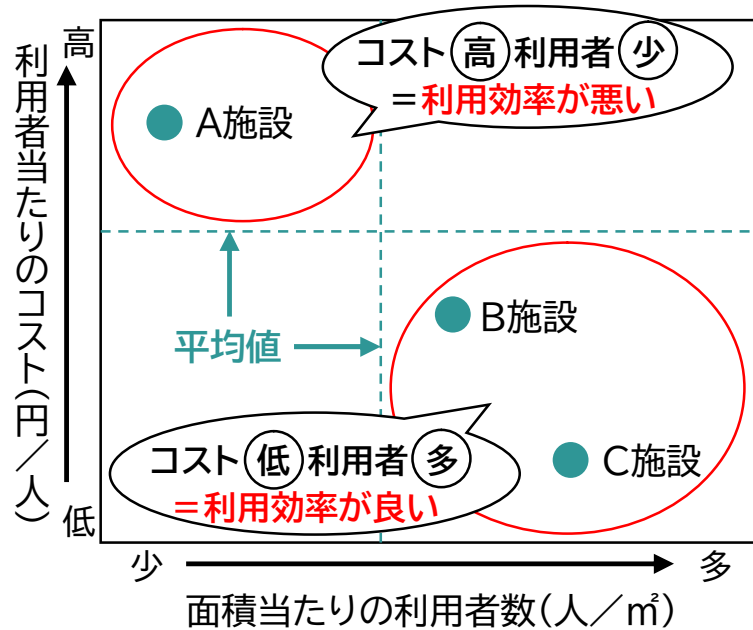


(4) 各施設の利用状況を「見える化」します

限られた財源で、多様化する区民ニーズに応えていくためには、各施設の機能を検証・改善していく必要があります。

今ある公共施設が区民ニーズに合致しているか検証する材料の一つとして、利用者数、施設規模、維持管理コストの 3 点で「利用効率」を算出し、毎年、公共施設マネジメント推進委員会で各施設の評価を行います。

図2-8 施設の「利用効率」



例えば、「利用者数が少ないのでその機能は必要性が低い」といった評価は必ずしも適切ではないため、各施設を区民ニーズや区の施策としての必要性など、様々な視点で評価する際に、利用効率を一つの客観的な指標として活用します。

2 維持更新コストに関する取り組み

施設保有面積については「増やさない」よう取り組む一方で、施設の維持に必要な経費については「削減」や「平準化」に取り組み続ける必要があります。その具体的な取り組みを以下に記載します。

(1) 建替え後の建物に「目標寿命」を設定します

今ある公共施設は、建設された時期に偏りがあるため、建替え時期も一定期間に集中してしまいます。そのため、区では建物を長寿命化することで、建替え時期を分散・平準化する取り組みを進めてきました。

今回の計画では、さらなる取り組みとして、建替えた建物に「目標寿命」をあらかじめ設定します。目標寿命を設定する際は、将来工事が集中することのないよう他の施設の工事予定を踏まえるとともに、代替機能を持つ他施設と工事時期の重複を避けるようにすることで、必要な行政サービスを維持しながら建替え時期の分散・平準化を図ります。

建物は、用途や使用頻度、維持管理の状況等により使える年数が大きく変わります。また、建物の長寿命化に関しては、建物の物理的な耐用年数を評価する取り組みなど、さらなる長寿命化を目指すために実現可能な手法の検討を進める必要があります。

「目標寿命」設定後も定期点検の結果に基づく見直しや、さらなる長寿命化を目指す取り組みを継続しながら、長期的視点での公共施設管理に取り組んでいきます。

(2) メンテナンスや他用途への転用がしやすい建物を作ります

建物を長く使用するためには、定期的な改修工事が必要となりますが、老朽化が進行する公共施設の中には、設備を交換するために周辺を大きく撤去する必要がある等、改修工事を前提とした構造となっていない建物もあります。

また、将来、公共施設への区民ニーズは大きく変わる可能性があり、他用途への転用を柔軟に行うことができる建物であることが必要です。

今後、建替えを行う公共施設は、設備の改修・増設がしやすい構造とする等、将来の工事や他用途への転用がしやすい設計とすることで、工事費を抑えながら長く使い続けることができる建物を目指します。

(3) 建物の「予防保全」の実現に向けた取り組みを実施します

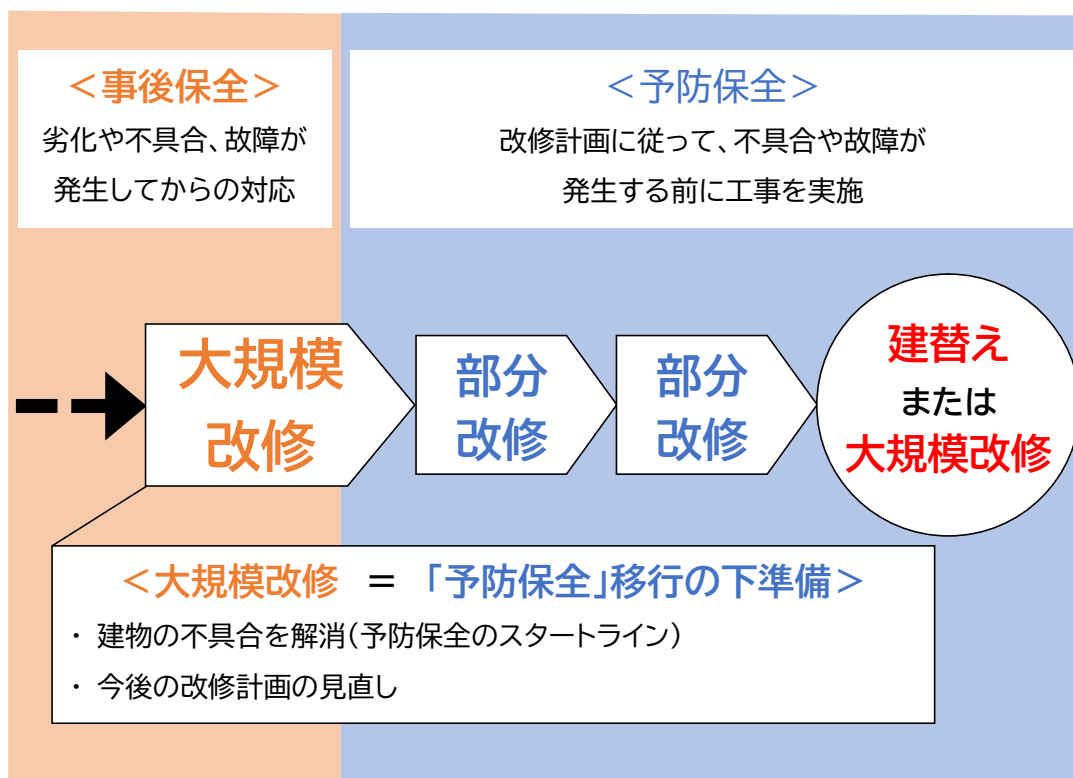
建物を長持ちさせるためには、不具合が発生する前に計画的にメンテナンスを実施することで、建物を良好な状態に維持する「予防保全」に取り組むことが必要です。

「予防保全」の実現に向け、以下の取り組みを実施します。

ア 新設や建替えた建物は、部分的に劣化した機能の回復を図る「部分改修工事」と、建物全体の機能を回復・向上させ長寿命化を図る「大規模改修工事」により、建物の「予防保全」を目指します。

イ 今ある建物は、「大規模改修工事」を実施した後に「予防保全」へ移行する仕組みを作ります。

図2-9 今ある建物を「事後保全」から「予防保全」に移行する仕組み



(4) 仮設建物を作らない工事の仕組みを検討します

建物の建替えや大規模改修工事を行う際は、入居する施設を休館する必要がありますが、工事期間中もサービスを停止できない施設は、代替施設が必要となります。

これまでは代替施設として、工事期間中のみ使用する「仮設建物」を設置してきましたが、仮設建物は数年での解体を前提としたリース契約による設置が一般的で、例えば学校1校の建替えで使用する仮設建物には10億円以上が必要です。

また、学校の建替えに伴い仮設建物を設置する場合は、校庭に設置する 경우가ほとんどですが、工事中は校庭が使えなくなることに加え、騒音や振動の影響を受けることや、児童・生徒の日々の安全への配慮が必要となります。

そこで、仮設建物を作らずに工事を行うために、以下の取り組みを実施します。

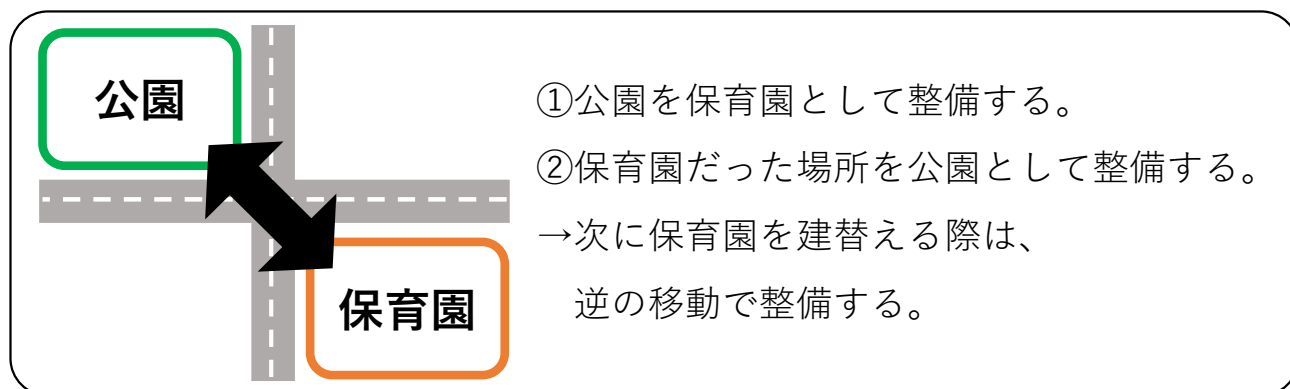
ア 複数施設の建替えで繰り返し利用する「一時移転専用建物」の設置を検討します。

図2-10 「一時移転専用建物」のイメージ



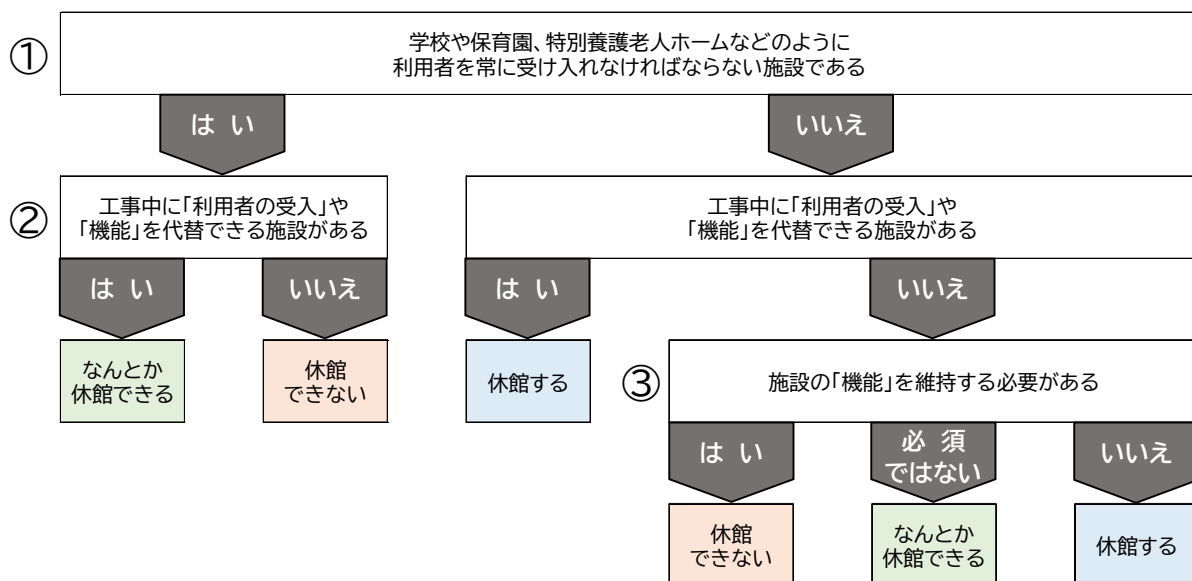
イ 近隣の代替地へ移転が可能な場合は、移転先での建替えを第一に検討します。

図2-11 代替地への移転のイメージ



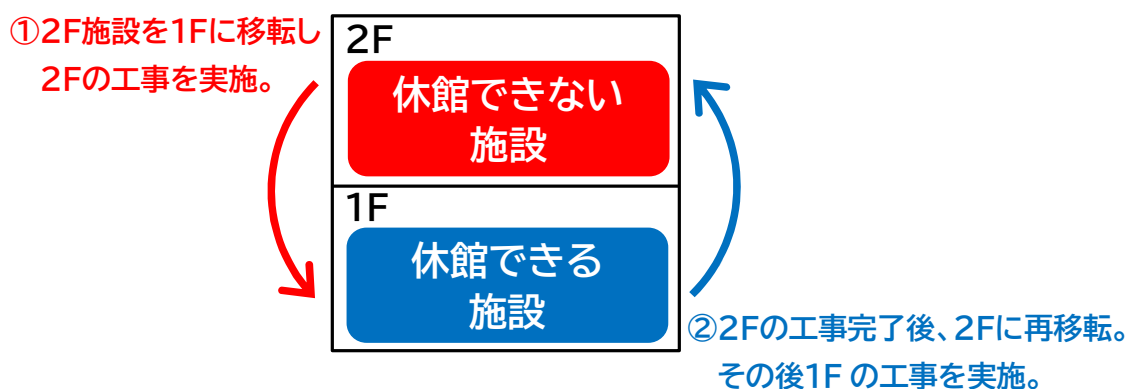
- ウ 大規模改修工事の際は、可能な限り休館を検討します。
休館できる施設かどうかの判断は、以下のフローチャートに基づき行います。

図 2 - 1 2 休館判断フローチャート



- エ 大規模改修工事の際に、建物内の一部に休館できない施設がある場合は、建物内での一時移転による大規模改修工事の実施を検討します。

図 2 - 1 3 建物内での一時移転による大規模改修工事の実施



第8章 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

1 公共施設を適正に維持管理するための実施方針

(1) 点検・診断等の実施方針

施設管理者による日常点検や建築基準法に基づく定期点検のほか、必要に応じて劣化診断を実施し、安全性や不具合などの現況を確認します。

この点検・診断結果に基づき、必要な対応を図るとともに、点検・診断の結果や対応履歴を蓄積し、予防保全や老朽化対策に活用します。

(2) 維持管理の実施方針

必要な修繕や大規模改修工事を適切に実施し、公共施設の安全・安心を確保するとともに、長持ちさせることで、維持管理費の削減や平準化に取り組みます。

(3) 安全確保の実施方針

日常点検等で公共施設に危険箇所が発見された場合は、速やかに安全確保対策を講じるとともに、他の類似施設や類似工法箇所も点検し、事故を未然に防止し安全を確保します。

また、公共施設として使用しなくなった建物は、災害時の避難所としての必要性を検証し、避難所としても使用見込みのない建物は、貸付や売却を検討します。

それでもなお使用見込みのない建物は、速やかに解体することで建物の老朽化の進行に伴う危険を回避するとともに、土地の有効活用を促進します。

(4) 耐震化・災害時の拠点施設としての機能確保の実施方針

ア 耐震化の実施方針

区内の各施設は耐震化が完了しており、建物の安全性は確保できています。

イ 災害時の拠点施設としての機能確保の実施方針

避難所となる公共施設は、災害時の拠点施設としての機能を確保するため、継続的な機能更新に取り組みます。

(5) 長寿命化の実施方針

ア 長寿命化の対象施設

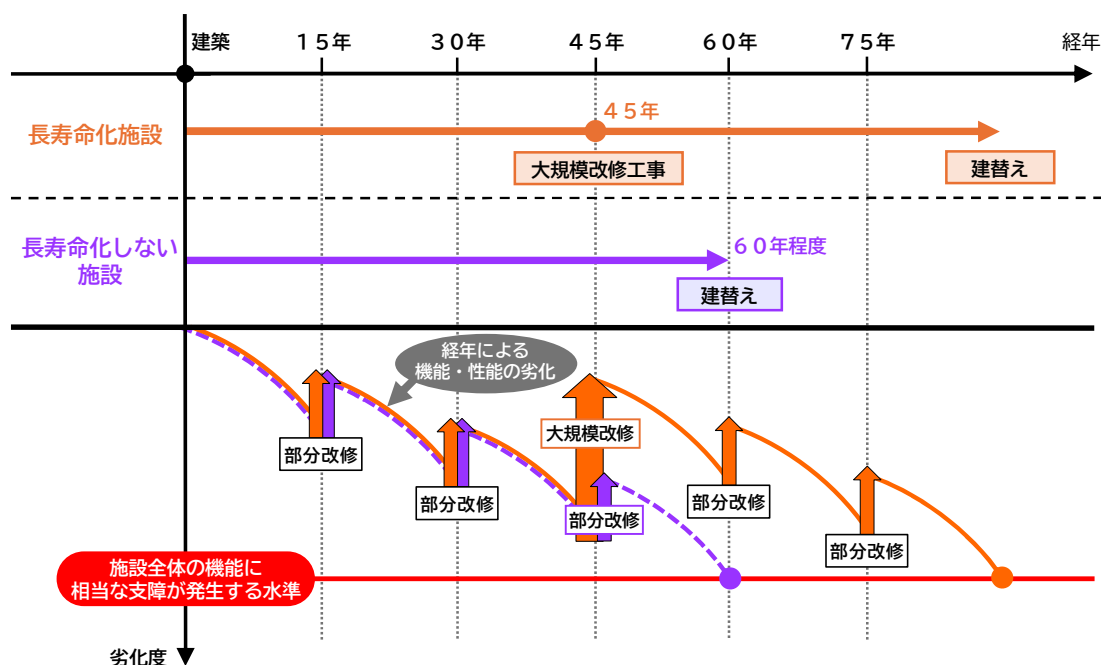
安全・安心を確保しながら維持管理費の削減や平準化を図るため、予防保全の考え方に基づき必要な工事を実施し、各施設の長寿命化に取り組みます。

ただし、休館できないために、長寿命化に必要な大規模改修工事が適切に実施できない施設は「長寿命化しない施設」と位置付け、部分的な改修工事により施設の安全・安心を確保しながら、短い使用期間での建替えを検討します。

イ 建替えや改修の実施周期

「長寿命化施設」と「長寿命化しない施設」の建替えや改修周期は、次の年数を目安とし、各施設の状況に応じて決定します。

図 2 - 1 4 「長寿命化施設」と「長寿命化しない施設」の建替えや改修周期



(6) ユニバーサルデザイン⁴³の推進方針

だれもが利用しやすい施設にするために、「足立区公共施設等整備基準」に定められたユニバーサルデザインの整備基準をはじめ、現行の法令及び基準に沿ったバリアフリー⁴⁴化やユニバーサルデザインに配慮するとともに、実際に高齢者、障がい者、LGBT等の方々からのご意見を伺いながら整備を進めていきます。

(7) 脱炭素化⁴⁵の推進方針

脱炭素化は、区として取り組まなければならない重要な項目です。建設コストは膨らみますが、費用対効果の検証を行い、以下の方策に取り組んでいきます。

ア 新築・改築施設のZEB化推進

今後、新築・改築を予定している施設は、「ZEB Ready⁴⁶」（延べ床面積10,000㎡以上の建築物は「ZEB Oriented⁴⁷」）以上の認証取得を目指します。

イ 大規模改修時の省エネ化推進

大規模改修時に、省エネ性能が高い設備を率先して導入します。

ウ 電力使用の脱炭素化推進

太陽光発電設備の設置と自家消費に加え、再生可能エネルギー100%由来の電力調達を推進し、電力使用の脱炭素化を図ります。

43 ユニバーサルデザイン：障がいの有無、年齢、性別、出身の国や地域等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう、あらかじめ都市や生活環境を計画する考え方。

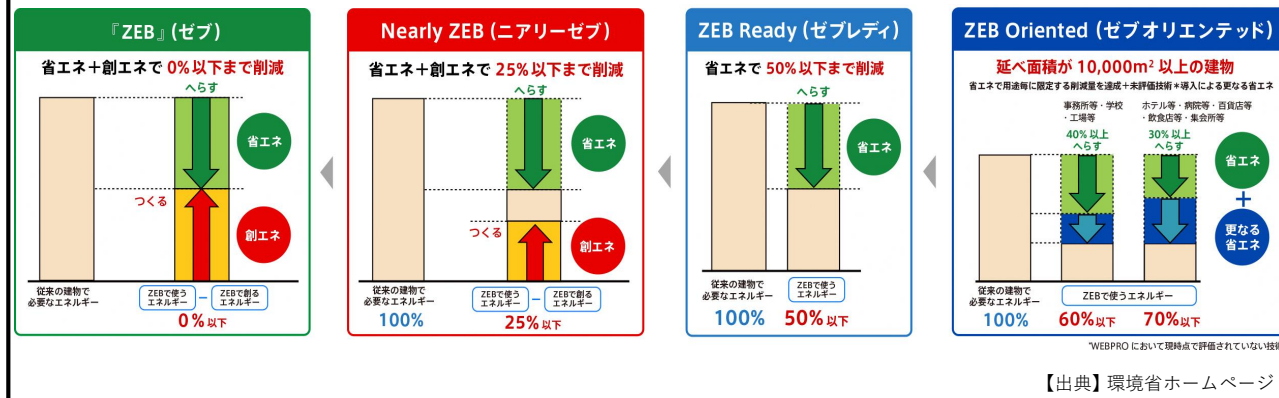
44 バリアフリー：高齢者、障がい者、子ども、子育て中の方、LGBT等の方々为社会生活をしていく上で障がい（バリア）となるものを除去（フリー）すること。物理的、社会的、制度的、心理的な障がい、情報面での障がい等、すべての障がいを除去するという考え方。

45 脱炭素化：地球温暖化の原因となる代表的な温室効果ガスである二酸化炭素の排出量をゼロにする取り組み。

46 ZEB Ready：省エネにより50%以上のエネルギー消費量を削減。

47 ZEB Oriented：延べ床面積10,000㎡以上の建築物で省エネにより用途ごとに30%または40%のエネルギー消費量を削減。

【参考】ZEBには、次の4種類が定義されています。



(8) 統合や廃止の推進方針

設置目的を達成した施設や、利用者の減少等により必要性が低下した施設は、廃止や縮小、他施設との統合を検討します。

また、複合化により機能充実を見込むことができる施設は、積極的に複合化を検討します。

(9) 地方公会計（固定資産台帳等）の活用

ア 公有財産台帳の適正管理

当区の固定資産は、公有財産台帳へ登録することで固定資産台帳へ反映されるため、公有財産台帳の適正管理に努めます。

イ 固定資産台帳の活用

固定資産台帳には、取得年月日や取得価額、耐用年数等、公共施設等の状況を把握する基礎的な情報が集約されています。今後の公共施設等の中長期的な経費の見込みの精緻化や、管理に関する基本的な方針の検討等、公共施設マネジメント担当部署が本計画の改訂や評価・分析等に、固定資産台帳の情報を活用します。

ウ 有形固定資産減価償却率の活用

有形固定資産減価償却率は、資産の経年の程度を示す指標であり、資産の老朽化の状況を説明するきっかけを提供するものです。

そのため、有形固定資産減価償却率を活用し、公共施設等の老朽化の状況を把握していきます。

(10) 保有する財産（未利用資産等）の活用や処分に関する基本方針

ア 低・未利用資産の活用

低・未利用資産は、「区有地等利活用基本方針（令和元年11月）」に基づき、区が保有して活用する資産と、民間活用を図る資産に分類し、それぞれの活用方法を検討しています。

イ 資産活用による財源確保

民間活用を図る資産については、貸付等資産を保有したまま長期的かつ安定的に財源を確保できる方法や、売却等処分についても検討します。

(11) 広域連携による管理運営の効率化

将来的には、一つの地方自治体で公共施設・インフラ施設の運営や維持管理を行っていくことが人的・財政的に負担になると懸念されます。

近隣自治体との広域連携による効率的な管理運営のあり方について、自治体間で施設管理を共同で行う等、具体的な方策を検討します。

(12) 民間活力の活用方針

今後の厳しい財政状況を見据えると、行政サービスの水準を維持しながらコスト削減や財政負担の平準化を図るためには、公共施設の整備や運営に民間の資金やノウハウを積極的に活用する必要があります。そのため、以下の方策に取り組んでいきます。

ア 民間施設の活用

区内には、公共施設と同様の機能を有する民間施設があり、行政サービスを代替・補完している側面もあります。

公共施設の設置を検討する際は、民間施設が行政サービスを代替・補完できるか検討し、積極的に活用します。

イ 多様な主体による施設運営

施設の運営や維持管理に民間のノウハウを活用することで行政サービスの向上を図れる場合は、積極的に活用します。

ウ 官民連携手法による公共施設の整備

施設の建替えや低・未利用地の活用において、民間活力の活用による効果が見込まれる場合は、PPP／PFI等の官民連携手法の導入可能性を検討します。

2 インフラ施設を適正に維持管理するための実施方針

(1) 点検や維持管理の実施方針

ア 道路

点検・診断	日常点検	日常の巡回により劣化や損傷状況を把握し、補修方法や緊急性の度合いに応じて、必要な対策を実施します。
	定期点検	5年ごとに路面性状調査や路面下空洞化調査を行い、危険箇所の早期把握に努めます。 点検により得られた情報は、補修・改修計画の策定及び次に実施する点検・診断等に活用します。
維持管理		軽微な舗装の補修や集水桝の清掃等、日常的な維持管理を適切に実施するとともに、法令等に基づく調査結果と安全性の視点から、対象区間を定めて計画的に改修・修繕を行います。

イ 橋りょう

点検・診断	定期点検	国の点検要領等に基づき 5 年ごとに近接目視の法定点検を行い、安全性や不具合などの現況を確認します。 点検により得られた情報は、次に実施する点検・診断等に活用します。
維持管理		「足立区橋梁長寿命化修繕計画」に基づき、架橋年数等により、長寿命化を図る「予防保全型」の補修・修繕、または架け替え予定を見据えた「事後保全型」の補修・修繕により維持管理を行います。 架け替えを行う橋りょうは、架け替え後に長寿命化対象施設として予防保全型の補修・修繕を行います。

ウ 公園

点検・診断	日常点検	日常の巡回により劣化や損傷状況を把握し、補修方法や緊急性の度合いに応じて、必要な対策を実施します。
	定期点検	遊具については、維持管理委託業者による月 1 回の定期点検に加え、都市公園法に基づき、専門業者による年 1 回の法定点検を行い、結果に応じて遊具の改修時期を見直します。 トイレや管理棟など遊具以外の施設については、年 2 回の定期点検を行います。 点検により得られた情報は、次に実施する点検・診断等に活用します。
維持管理		遊具について、損傷や劣化の状況に応じて計画的に補修・更新を行う「予防保全型」と、点検により安全が確保できないと判断した場合に撤去・更新を行う「事後保全型」に分けて維持管理を行います。

(2) 安全確保の実施方針

点検・診断を通じて整理した保全情報に基づき、健全度に応じた優先順位をつけ、維持管理・修繕・更新等を実施します。

日常点検や法令等に基づく定期点検等により危険性が認められた場合には、利用制限等の必要な措置を講じたうえで、応急処置や改修工事を実施します。

また、日常の巡回により損傷箇所の把握に努めるほか、地震や台風など区内に大きく影響する自然災害が発生した場合には、緊急点検を行います。

(3) 災害時の拠点施設としての機能確保の実施方針

道路や橋りょうは、人員・物資輸送の機能を確保するため、都市計画道路（幹線道路）・緊急輸送道路とこれらの道路を繋ぐ橋りょうの計画的な補修・改修を行い、機能確保に取り組みます。

また、公園は仮設住宅用地や災害廃棄物の集積所、支援活動の拠点などの役割を踏まえて、今後の補修・更新を行い、機能確保に取り組みます。

(4) 長寿命化の実施方針

安全・安心を確保しながら維持管理費の削減や平準化を図るため、限られた財源の中で、予防保全の考え方にに基づき必要な工事を実施し、各施設の長寿命化に取り組めます。その際、橋りょうや公園は、更新時の財政負担が大きいため、更新時期を計画的に分散することで、財政負担の平準化に取り組めます。

紙面構成の都合により本ページ余白