

港区公共施設マネジメント計画（令和9年度～令和20年度） の策定方針について

現行の「港区公共施設マネジメント計画」（以下「第1期マネジメント計画」といいます。）の計画期間が令和8年度までとなっていることから、令和9年度から令和20年度までを計画期間とした新たなマネジメント計画（以下「第2期マネジメント計画」といいます。）の策定方針を定めました。

令和8年度は、この策定方針に基づき第2期マネジメント計画の検討を進めていきます。

1 第1期マネジメント計画について

(1) 概要

区は公共施設の整備・活用・維持管理に関する基本的な考え方を示し、全庁横断的取組を進めるため、平成29年3月に第1期マネジメント計画を策定し、公共施設の安全・安心の確保を最優先に、柔軟性と継続性、将来世代への負担の軽減を目指して公共施設マネジメントに取り組んできました。

(2) 港区が目指す将来像

第1期マネジメント計画で定めた、港区が目指す将来像「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掛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」については、港区のファシリティマネジメントの基礎となるものことから、引き継いで取り組んでいきます。

ア 戦略的ファシリティマネジメントのための4つの視点

安全・安心の強化	行政サービスの継続
財政基盤の堅持	体制の整備

イ 4つの視点を踏まえた4つの基本方針

【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

【基本方針2】
充実した行政サービスを継続するため、柔軟性を持った施設整備を行う

【基本方針3】
公共施設に係る財政負担を軽減・平準化し、磐石な財政基盤の堅持に貢献する

【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、戦略的マネジメントを実践する

2 第2期マネジメント計画の策定について

第1期マネジメント計画は、計画期間が令和8年度までとなっていることから、令和9年度以降を計画期間とした第2期マネジメント計画の策定が必要です。

3 第2期マネジメント計画策定に当たり踏まえるべき背景 資料1-2

(1) 人口

平成27年度に策定した港区人口ビジョンでは、人口は令和18年まで増加しその後推計最終年の令和42年まで緩やかに人口減少すると推計しており、第1期マネジメント計画は、この人口推計を基に策定しました。

一方、令和7年7月に港区人口ビジョンを改定し、策定した港区人口将来予測では、人口は推計最終年の令和32年まで増加傾向が継続し、令和32年には372,059人(令和7年比38.9%増)となり、現在よりも約10万人増加する見込みです。第2期マネジメント計画策定に当たっては、今後の人口増加を見据えた検討が必要です。

なお、今後の施設整備に当たっては、それぞれのエリアの人口変化や人口構成を踏まえて検討する必要があります。

(2) 財政

ア 歳入

区の歳入は、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であるものの、歳入の約50%を占める特別区民税収入は景気動向などの影響を受けやすい一面もあります。

イ 歳出

区の歳出は、平成27年度から令和6年度までの平均は約1,600億円で、第1期マネジメント計画を検討していた平成26年度以前の10年間平均の1,115億円と比べて、1.4倍程度の規模に拡大しています。

(3) 区有施設

ア 用地取得

土地の民間需要の高まりによる価格競争の激化など、区が適正価格で新たな施設用地を取得することは極めて困難な状況です。

イ 保有量目標に対する現在の保有量

第1期マネジメント計画策定時の総延床面積は70.2万㎡であり、保有量目標を80万㎡としていたところ、現在の総延床面積は、整備予定の施設を含めると79.9万㎡になります。

(4) 道路・公園

ア 整備状況

第1期マネジメント計画策定時からこれまで、橋りょう1橋の架け替え及び1橋の新設、公園4施設、児童遊園3施設及び緑地7施設の開設をしました。

イ 取組状況

道路下空洞対策の実施や道路、公園の損傷投稿システムMy City Reportを活用し、安全・安心を確保してきました。

(5) 将来経費

第1期マネジメント計画の公共施設の将来経費は年平均約200億円であったところ、近年の材料費及び人件費の高騰、光熱水費の上昇等により、現時点で想定する今後80年間の将来経費は年平均約300億円に上昇しています。また、予定価格と契約価格の乖離等に伴う工事契約の入札不調により、改修工事の延期が発生しています。

(6) 上位・関連計画

区は港区基本計画を令和5年度に改定し、めざすまちの姿として「誰もが住みやすく、地域に愛着と誇りを持てるまち・港区」を掲げています。

現在「港区基本構想」「港区基本計画」「港区実施計画」を統合したMINATOビジョンについて、令和8年度中の策定に向けた検討が進められています。第2期マネジメント計画の策定に当たっては、MINATOビジョンの策定過程を注視し、整合を図りつつ検討を進めます。

4 第2期マネジメント計画策定方針

(1) 第2期マネジメント計画策定に当たっての考え方

港区の特性を踏まえた、持続可能で質の高い公共施設の実現

第2期マネジメント計画策定においては、今後の急速な人口増加に加えて、多様なエリア特性、地価上昇、大規模都市再開発などの港区の特性を踏まえ、安全・安心を最優先に、将来的な財政負担を見据えた上で充実した行政サービスが提供できる、持続可能で質の高い公共施設を実現する必要があります。

(2) 計画期間

令和9年度から令和20年度までの12年間

総務省が発出した「公共施設等総合管理計画の策定等に関する指針」（令和5年10月10日改訂）において、計画期間は「少なくとも10年以上」とされていること、またMINATOビジョンは4年ごとの改定であり、策定のタイミングを合わせることで、歩調を合わせた計画の更新が可能となることから、計画期間は令和9年度から令和20年度までの12年間とします。

(3) 第2期マネジメント計画の策定に向けた重点課題 資料1-2

第2期マネジメント計画の策定に向けて、対応すべき課題を以下のとおり設定します。

- 課題① 人口増加に伴う公共施設の不足
- 課題② エリアによって人口変化、人口構成が大きく異なる
- 課題③ 財政は健全だが、景気に左右される不安定な一面もある
- 課題④ 新たな施設用地の取得は困難

- 課題⑤ 第1期マネジメント計画の保有量目標80万㎡に近づいている
- 課題⑥ インフラ施設の安全確保、大規模開発による整備
- 課題⑦ 近年の工事費上昇へ対応した効率的な施設整備
- 課題⑧ 工事の入札不調による、工事時期の延期
- 課題⑨ 上位、関連計画を踏まえた具体策の拡充、追加

(4) 課題への対応方針 資料1-2

課題①～⑨に対応するため、5つの対応方針を定めます。本対応方針に基づき、第2期マネジメント計画を検討していきます。

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

- ・ 人口推計及び将来的な施設需要の把握
- ・ エリアごとの土地利用や人口構成の変化に応じた施設整備
- ・ 保有量目標80万㎡の見直し（人口推計に基づく施設需要予測と財政状況を踏まえて見直し）

対応方針2

既存施設、土地の有効活用（特に、余力のある学校施設の活用）

- ・ 施設の複合化、集約化、多層化による容積率の最大利用
- ・ 長寿命化改修による用途転用の推進（土地、建物の新規取得を伴わない新たな施設整備）

対応方針3

計画的な保全のさらなる推進

- ・ 安全・安心の確保（継続的な点検、診断、修繕の実施）
- ・ 環境配慮、バリアフリー等の整備レベルの維持、向上
- ・ 修繕、維持管理分野のDXによる予防保全型管理の高度化
- ・ 工事内容に対応する契約方式

対応方針4

関連計画との連携（防災、環境、DX、まちづくり等）

- ・ 首都直下地震などに対する防災力強化（無電柱化、防災公園、避難施設、避難地、災害対策住宅等）
- ・ 環境負荷低減対策の継続（木質化、木造化、緑化、省エネ等）
- ・ 民間都市開発による効率的なインフラ整備（道路、公園等）

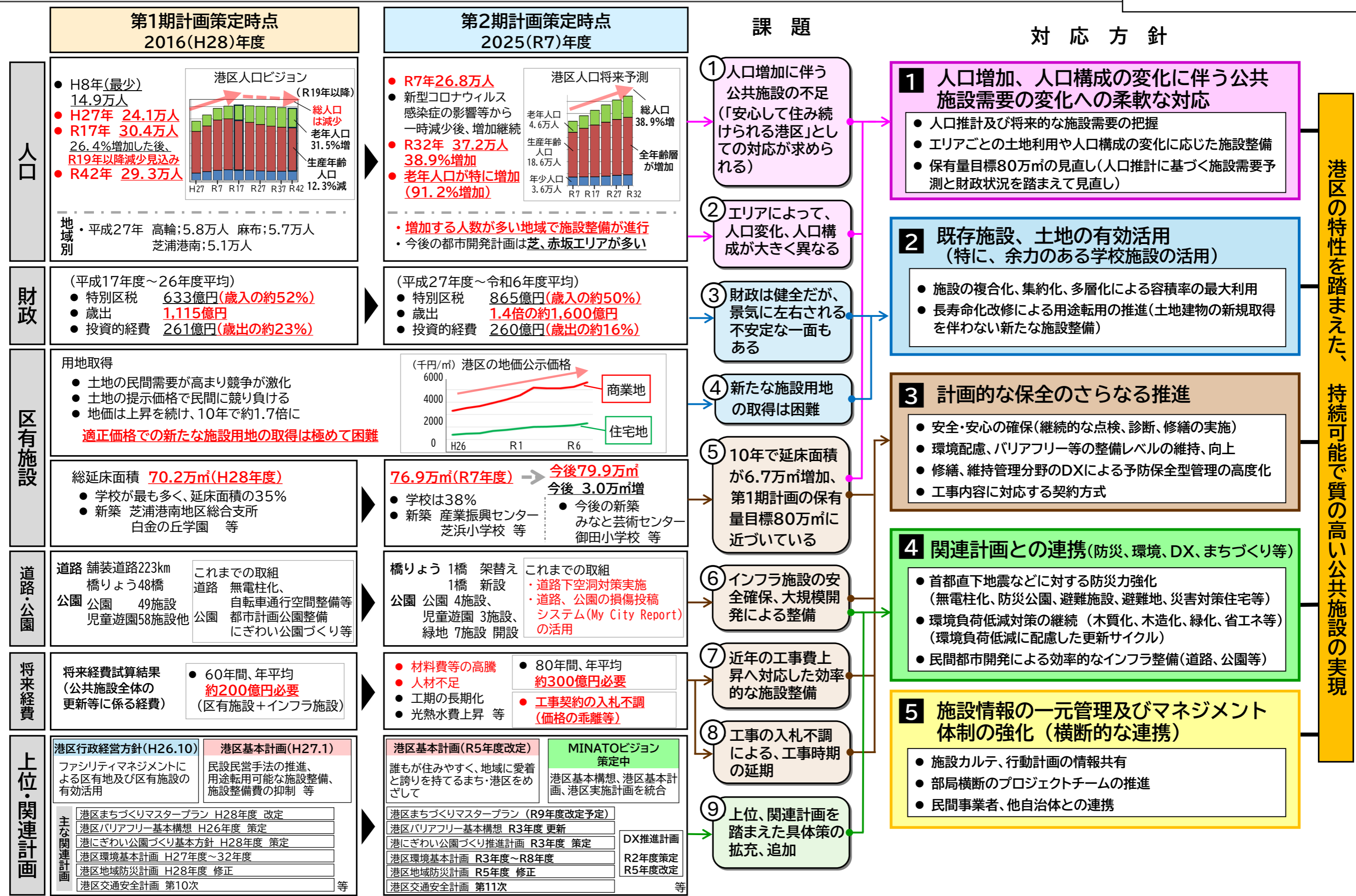
対応方針5

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）

- ・ 施設カルテ、行動計画の情報共有
- ・ 部局横断のプロジェクトチームの推進
- ・ 民間事業者、他自治体との連携

5 今後のスケジュール（予定）

- 令和8年11月 第2期マネジメント計画（素案）の策定
- 12月 素案のパブリックコメント実施
- 令和9年 2月 第2期マネジメント計画策定
- 4月 第2期マネジメント計画期間開始



港区の特性を踏まえた、持続可能で質の高い公共施設の実現