

# 資産経営部事業概要

令和 7 年度版（令和 6 年度事業実績）

令和 7 年 9 月

資産経営部

## ◆ 目 次

1	資産経営部の設置	1
	(設置目的、組織体制、職層内訳)	
2	資産経営課	4
	(区有施設見直し、新たな目黒区民センターの取組状況について、 公の施設使用料、財産管理事務)	
3	施設管理課	10
	(指定地域避難所建物の安全確認、区有施設点検、施設建設、 施設保全工事)	
4	施設整備課	12
	(学校施設の計画的な更新・統合新校の新校舎建設)	

(作成基準日：令和7年3月31日)

## 1 資産経営部の設置（令和7年4月1日付け組織改正による新設部）

### （1）設置目的

#### ●公共施設の更新問題

- ・老朽化する区有施設（建物だけでなく道路、公園等のインフラも）の更新や安全に施設サービスを提供するためには、維持管理に莫大な経費が伴い、区の財政状況に大きな影響を与える。
- ・限りある財源の中で持続可能な行財政運営を行っていくためには、施設だけでなく区のすべての事務事業を対象にそれぞれの事業を執り行う部署が適正なコスト管理をしていかなければならない。
- ・建設を取り巻く状況が大きく変化しており、建設費の高騰や人材不足など、コストもさることながらスケジュールさえも計画通りに進めることが困難な状況。

#### ●資産経営課・施設管理課・施設整備課を資産経営部としたこと

- ・区が所有する土地・建物を経営資源として効果的な管理活用の工夫
- ・固定資産台帳、施設データ、公会計制度の連動、見える化⇒区有施設見直し
- ・学校施設計画課の技術部門を施設課に集約し一体的な対応を図る
- ・施設の更新+維持管理⇒安全・安心な施設サービスの提供



資産経営部は公共施設を  
マネジメントしていく

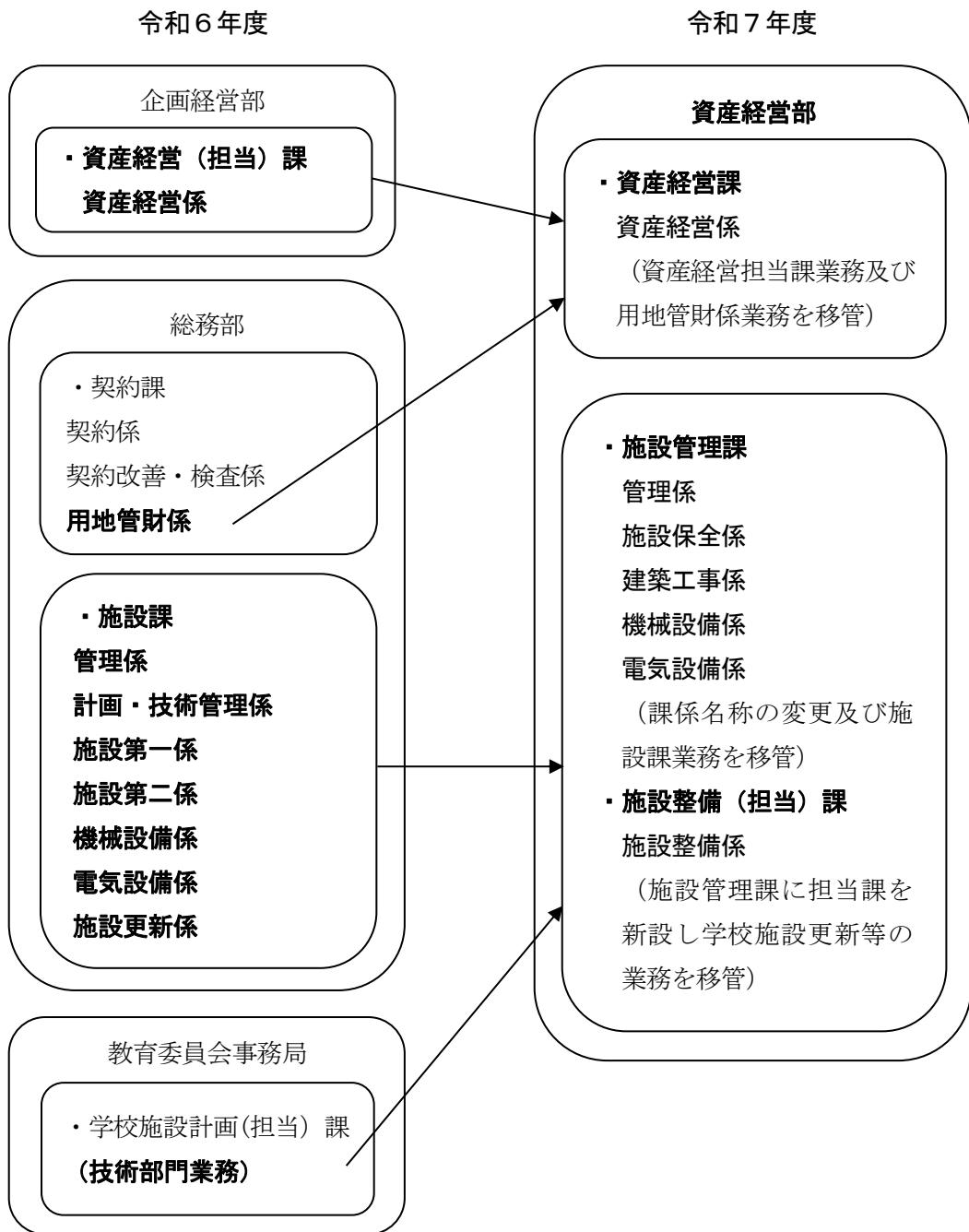
#### 資産経営部（資産経営課+施設管理課+施設整備課）↔ 施設サービス所管部局

一体的に緊密な連携体制をとることで全体最適化を図る

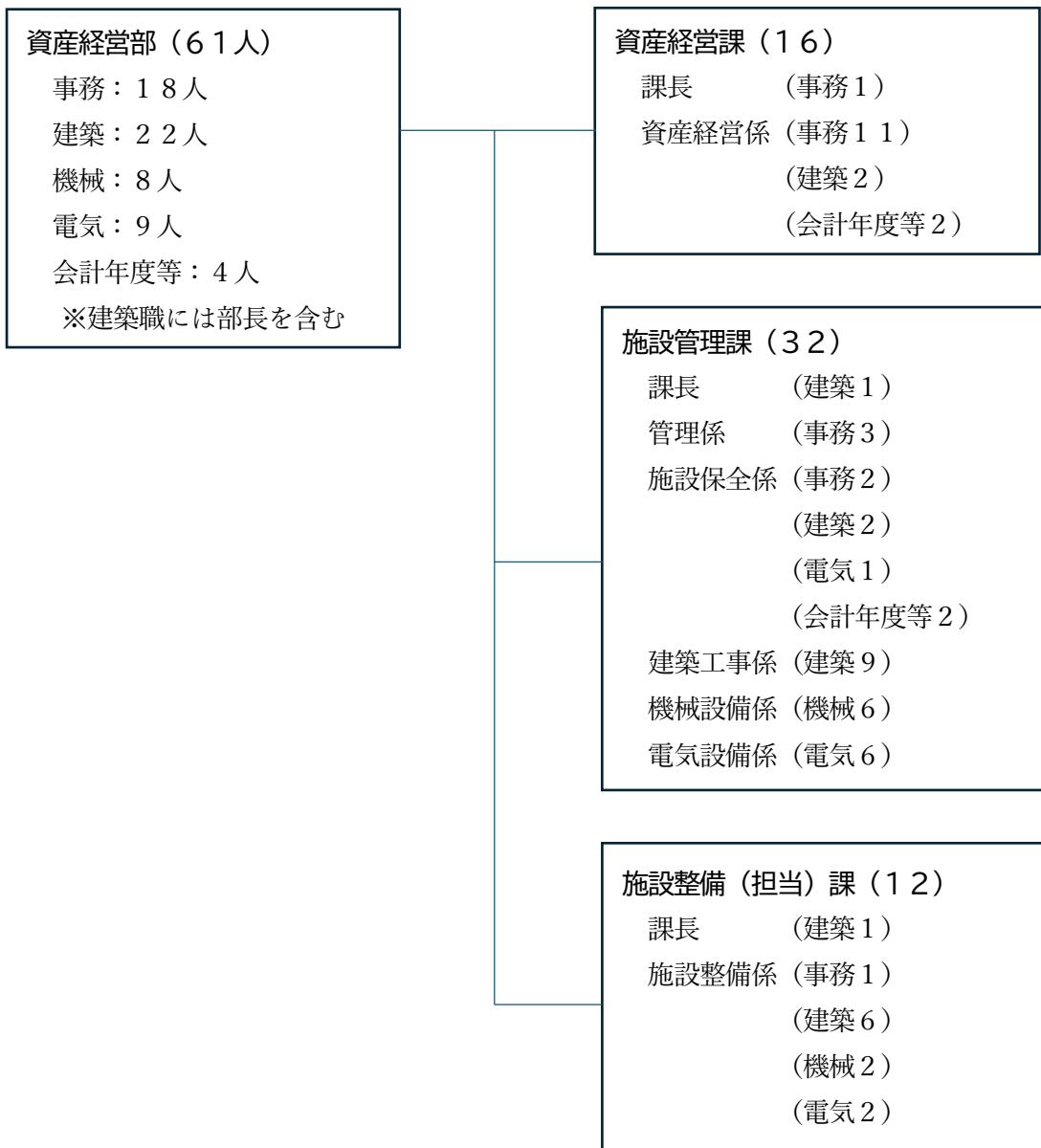
（公共施設マネジメント）

安全・安心を確保した施設サービスを持続的に提供していくため、区が保有等している公共施設を、自治体経営の視点から総合的かつ総括的に企画、管理、利活用する仕組み

## (2) 組織体制



(3) 職層内訳（令和7年4月1日現在）



## 2 資産経営課所掌の主な事業

### (1) 区有施設見直し

#### ① 区有施設見直し方針及び見直し計画

##### ア 目的

区有施設を取り巻く状況が大きく変化していく中、将来に渡り、現在の規模のまま施設を保有していくためには、大きな三つの課題として「施設の老朽化」、「区の将来人口推計と人口構造の変化」、「将来の財政負担」がある。これらの課題を解決していくため、区有施設の見直し方針を策定し、区民ニーズの変化に的確に対応しながら、将来を見据えた持続可能な施設サービスの提供を目指していくこととする。

##### イ 概要・実績

平成26年3月に区有施設見直しの基本的な方針となる「区有施設見直し方針」（以下「見直し方針」という。）を策定、平成29年6月には見直し方針に定める区有施設見直しの基本的な方向性や手法を具体化するため、「区有施設見直し計画」（以下「見直し計画」という。）を策定し、具体的な取組を進めている。

見直し計画は、年次計画を定める前期5年間（平成29～令和3年度）と、取組目標を定める後期5年間（令和4～8年度）の計10年間を計画期間とし、原則として5年ごとに改定することとしており、令和4年5月に改定を行い、前期5年間の取組結果の検証や後期5年間の具体的な取組内容の整理を行った。

近年では、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、目黒区民センターの見直し検討等、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だが、ニーズの多様化・複雑化、デジタル技術の飛躍的な発展等社会状況は刻々と変化している。また、建設資材価格や人件費の高騰、建設業における人材不足といった課題が深刻化している。

社会状況等の変化や財政的な課題への適切な対応に向けて、公共施設等マネジメントに取り組むこととし、令和8年度の見直し方針及び見直し計画の改定に向けた検討作業を進めている。

#### ② 区有施設整備アドバイザー事業

##### ア 根拠法規 目黒区区有施設整備アドバイザー設置要綱

##### イ 目的

平成26年度から、区有施設の整備に関して専門的な意見を聞くため、目黒区区有施設整備アドバイザーを設置している。

##### ウ 概要

アドバイザーは2名とし、公共施設に関する知見が豊富な学識経験者へ委嘱を行い、区有施設の新規整備や更新等、区有施設見直し方針の具体化に関する助言をもらい、施策に活かしている。

アドバイザー（所属）	専門分野
前橋工科大学工学部建築学科 准教授 堤 洋樹	建築経済、建築構法、建築生産、建築材料
千葉工業大学創造工学部デザイン科学科 教授 倉斗 綾子	建築計画、都市計画

## 工 実績

	4年度	5年度	6年度
延べ回数	3回	6回	5回

### 才 執行額 単位：円

4年度	5年度	6年度
36,000	72,000	60,000

単価：12,000 円

## ③ 施設データ集

### ア 目的

区有施設見直しを具体化していくに当たっての基礎資料とするため、平成27年度以降、施設に係る経費や利用状況等をとりまとめた施設データ集を作成している。

### イ 概要

施設データ集の提供方式は、紙及びP D F形式のほか、C S V形式によるオープンデータ及びダッシュボード形式により、区公式ウェブサイトにおいて公開している。

#### (ア) 建物・施設数・延床面積

	3年度	4年度	5年度
建物数	185	185	187
施設数	320	319	324
延床面積	約53.1万m <sup>2</sup>	約53.1万m <sup>2</sup>	約53.2万m <sup>2</sup>

#### (イ) 延床面積対前年増減

単位：m<sup>2</sup>

	3年度	4年度	5年度	累計
区有施設	△344.39	0	429.89	△9,354.46
借上げ施設	△1,993.94	△95.67	0	△8,802.28

※ 累計は区有施設見直し計画策定後（H29年度）からの床面積の増減を示す（H28年度比）。

※ 道路、橋りょう、公園（公園施設として設けられている建築物を除く）、公衆便所や喫煙所等の小規模な施設は含まない。

## (ウ) 維持管理経費（歳出）

単位：千円

	3年度	4年度	5年度
建物の維持管理経費	9,085,465	9,733,985	11,113,113
事業費	7,735,322	8,083,143	8,412,267
人件費	9,331,895	9,444,870	9,437,392
合計	26,152,682	27,261,998	28,962,772

## (エ) 維持管理経費（歳入）

単位：千円

	3年度	4年度	5年度
施設使用料等	799,222	847,418	832,131
国・都補助金	530,513	553,911	611,958
その他収入	645,677	684,557	681,242
合計	1,975,412	2,085,886	2,125,331

## (2) 新たな目黒区民センターの取組状況について

## ア 目的

平成29年6月に策定した区有施設見直し計画において、区有施設見直しのリーディングプロジェクトに位置付け、区民センター、美術館、区民センター公園及び下目黒小学校敷地を計画範囲として、機能の複合化、多機能化や効率的な土地活用、民間活力の積極的な活用、施設総量縮減等に取り組むことで、区有施設見直しのモデルケースにしていくこととした。

## イ 概要

平成30年度から目黒区民センターの見直し検討に取り組み、これまで目黒区民センターの「課題整理」（平成31年3月）や「検討素材」（令和元年9月）、「新たな目黒区民センターの基本構想策定に向けた基本的な考え方」（令和2年11月）、「新たな目黒区民センターの基本構想」（令和3年10月）を経て、令和5年11月に「新たな目黒区民センターの基本計画」を策定し、多角的な視点をもって取組を進めてきた。

## ウ 実績

令和6年度に実施した事業者公募（PFI方式）において、資格審査を通過した全ての事業者グループから、工事費等の高騰を背景として、事業コストに関する重大な課題が示され、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になった。これを受け、公募を中断し、本事業の事業費の再算定及び区財政への影響の検証を行った。

その結果、区有施設の更新をはじめとした区の事務事業に係る歳出が増加している状況とともに、国による不合理な税制改正やふるさと納税など歳入面での見通しが不透明な状況にある中で、持続可能な区民サービスを維持するためには、本事業にとどまらない全体での継続的な歳出削減が必要であることが明らかになった。

このような状況を踏まえ、本事業については、適切な見直しを行うため、当初の公募条件での事業実施を中止し、工事費等が高騰する時勢を捉えた持続可能な施設サービスのあ

り方、機能融合や複合化・多機能化、縮充の推進による区民サービスの向上、区有施設の有効活用の更なる推進を重視し、令和7～8年度に実施する「区有施設見直し方針」及び「区有施設見直し計画」の改定検討作業と並行して、本事業の方向性を整理したうえで、令和9年度以降の具体化を目指すこととした。

なお、本事業に含んでいた下目黒小学校の整備事業については、児童・保護者や周辺住民等への影響、仮校舎として活用するめぐろ学校サポートセンターの増築・改修工事との関係等を考慮した結果、単独の事業として当初の想定スケジュールどおり建て替えを進めることとした。

令和6年1月	・PFI法に基づく実施方針及び要求水準書（案）公表
6月	・実施方針（修正版）公表 ・PFI特定事業選定及び公表
7月	・事業者募集要項等の公表 ・事業者募集要項等説明会の開催
8月	・参加表明書及び参加資格書類の受付
9月	・参加資格確認結果の通知
10月	・第1回競争的対話の実施
12月	・事業実施の継続が困難と判断し中断
令和7年1月	・現在の公募条件での事業実施を中止
4月	・下目黒小学校を新たな目黒区民センター整備事業と切り離して当初予定どおり建て替えとする取扱いを決定 ・PFI特定事業選定の取消

#### ウ 支援業務委託経費執行額 単位：円

4年度	5年度	6年度
71,298,920	109,774,940	75,863,480

#### （3）公の施設使用料

##### ア 根拠法規 地方自治法、コミュニティルーム条例、体育施設条例

##### イ 概要

公の施設の使用料は、住民の福祉増進のために設けられた施設の利用対価として徴収されるもので、地方自治法第225条で定められている。施設使用料は、住民間の負担の公平を図るため、所要経費を、応益の程度（公共性の判断）により負担割合を決定し、利用者に負担を求めるることを原則としている。

※ なお、令和6年度（令和7年4月施行）に、これまで各施設の条例に基づき設置していた「施設ごとの貸室」を一律、多様な区民活動の支援、区民相互の交流促進等を目的とする「コミュニティルーム」へ転換し、関連する各施設の使用料を定めた条例を

コミュニティルーム条例に一本化し、区民の誰もが幅広く利用できる空間として整理を行った。

(受益者負担の考え方)

- ・サービスと受益が明確に対応するものについて、受益者が応益により経費を負担する。
- ・その負担は、原価を基本とするが、サービスの性格や公共性の程度、受益の程度に応じて負担割合を定める。ただし、必要に応じて応能負担を考慮する。

昭和50年	昭和50年事務改善委員会使用料部会が使用料の算定方式を答申した。この算定方式を基本に昭和51年、55年、59年に使用料一斉改定
平成8年度	経営改善本部小委員会での検討を経て、経営改善本部において「受益者負担の見直しの方向について」及び「公の施設使用料の見直しの方向について(検討部会の検討にあたって)」が決定
平成9年度	「公の施設使用料見直し方針」を決定し、平成10年に使用料の一斉改定(平成11年4月施行)
平成22年度	「公の施設使用料見直し方針」を一部改定
平成24年度	「公の施設使用料見直し方針」を一部改定し、平成25年に使用料の一斉改定(平成26年4月施行)
令和5年度	「公の施設使用料見直し方針」を一部改定し、令和6年に使用料の一斉改定(令和7年度4月施行)

※ 公の施設の使用料は、平成24年改定の「公の施設使用料の見直し方針」において、原則4年ごとに見直しを行うこととしている。

#### (4) 財産管理事務

ア 根拠法規 目黒区公有財産管理規則

イ 概要 公有財産の取得、管理及び処分等を的確に行うとともに、公有財産の効率的運用を図るため、必要な措置を講じる。

##### ■公有財産の推移

###### ◇土地

区分/年度			4	5	6
行政財産	面積	m <sup>2</sup>	752,290.40	752,867.64	754,995.81
	前年度比増減数	m <sup>2</sup>	37.71	577.24	2,128.17
	前年度比増減率	%	0.01	0.08	0.28
普通財産	面積	m <sup>2</sup>	65,778.73	66,483.19	66,306.50
	前年度比増減数	m <sup>2</sup>	388.31	704.46	-176.69
	前年度比増減率	%	0.59	1.07	-0.27
合計	面積	m <sup>2</sup>	818,069.13	819,350.83	821,302.31
	前年度比増減数	m <sup>2</sup>	426.02	1,281.70	1,951.48
	前年度比増減率	%	0.05	0.16	0.24

###### ◇建物

区分/年度			4	5	6
行政財産	延べ面積	m <sup>2</sup>	513,611.44	515,092.08	514,086.07
	前年度比増減数	m <sup>2</sup>	-1,343.68	1,480.64	-1,006.01
	前年度比増減率	%	-0.25	0.29	-0.20
普通財産	延べ面積	m <sup>2</sup>	13,051.68	12,135.20	11,459.91
	前年度比増減数	m <sup>2</sup>	1,487.19	-916.48	-675.29
	前年度比増減率	%	12.86	-7.02	-5.56
合計	延べ面積	m <sup>2</sup>	526,663.12	527,227.28	525,545.98
	前年度比増減数	m <sup>2</sup>	190.08	564.16	-1,681.30
	前年度比増減率	%	0.04	0.11	-0.32

(参考)

公有財産	行政財産	公用財産	地方公共団体が、その事務又は事業等を行うため直接使用する財産
		公共用財産	住民の福祉を増進する目的で住民の一般的共同利用に供する財産
	普通財産		地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は、供することを決定した財産以外のいっさいの公有財産をいい、私人と同じ立場で、主として財産の経済的価値を保全発揮させる目的で所有する財産

### 3 施設管理課所掌の主な事業

#### (1) 指定地域避難所建物の安全確認

ア **根拠法規** 目黒区指定地域避難所の安全確認協力に関する要綱

イ **概要** 目黒区で大規模な地震災害が発生した場合、区職員と目黒区避難所安全確認協力員により目黒区内の地域避難所建物等の応急危険度判定を行い、避難所建物の安全を確認するため、目黒区避難所安全確認協力員の登録等体制づくりを行っている。

#### ウ 実績

	4年度	5年度	6年度
目黒区避難所安全確認協力員登録者数	73名	71名	72名

#### (2) 区有施設点検

ア **根拠法規** 目黒区施設点検規程、目黒区施設巡回点検基準

イ **概要** 施設の日常・専門点検を実施するにあたって安全性や快適性の観点から必要な事項を定め、施設の適正な維持保全が行えるよう、施設点検事務従事者（区職員・指定管理者等）を対象に説明会の実施及び相談・指導等を行っている。

また、技術職員による点検実施報告書の確認及び巡回点検を実施し、保守管理の進め方や計画的な修繕等に反映させている。

##### (ア) 施設の巡回点検

技術職員（建築・機械・電気）が定期的に区有施設を点検し、適正な維持を確保するため、安全上、環境衛生上及び快適性等を法令に基づき確認している。

##### (イ) 施設点検説明会

区職員、指定管理者等の施設点検責任者及び事務従事者に対して、法令等の説明及び施設点検の方法等について説明会を開催している。

令和5年度までは、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、書面による説明会を行っていましたが、令和6年度は、対面での説明を行っている。

	4年度	5年度	6年度
施設点検説明会・施設点検委託説明会開催数	一	一	5回

#### (3) 施設建設

ア **根拠法規** 建築基準法及び建築基準法関係規程

区有施設所管課で執行する修繕工事実施要

所管課で執行する小規模改修工事実施細目

イ **概要** 施設建設(新築・増築・大規模改修・用途変更等)について所管課から委任を受け、施設の調査、計画、設計、工事監理及び工事を行った。

近年は、教育用ICT機器の新設や学校トイレの環境改善も行っている。

(ア) 調査・設計等の委託件数

	4年度	5年度	6年度
委託件数	16件	13件	18件

※ アスベストサンプリング調査委託以外の委託件数（請書工事を除く）

(イ) 施設建設等の工事件数

	4年度	5年度	6年度
工事件数	34件	25件	36件

※ 契約金額2,000万円以上の工事件数

(4) 施設保全工事

ア 根拠法規 建築基準法及び建築基準法関係規程

区有施設所管課で執行する修繕工事実施要領

所管課で執行する小規模改修工事実施細目

イ 概要 既存施設は経年劣化により不具合が発生する。施設を適正に維持保全するために、計画的な修繕工事や緊急的な修繕工事を行っている。また、施設利用の変更等に伴う機能改善工事を行っている。

(ア) 計画修繕工事及び緊急修繕工事の件数

	4年度	5年度	6年度
計画修繕工事及び緊急修繕工事の件数	289件	333件	309件

(イ) 機能改善工事の件数

	4年度	5年度	6年度
機能改善工事の件数	134件	132件	158件

#### 4 施設整備課所掌の主な事業（詳細な実績等は次年度から掲載予定）

##### （1）学校施設の計画的な更新・統合新校の新校舎建設

学校名	実施状況		
向原小学校	令和4年12月	基本構想策定	
	令和5年 6月	基本設計策定	
	令和6年1 1月	実施設計策定	
	7月	仮設校舎が完成	
	9月	既存校舎の解体工事に着手	
鷹番小学校	令和6年 4月	地域懇談会立ち上げ（学校、地域住民、保護者等）	
	令和7年 2月	基本構想素案策定	
目黒南中学校	令和5年 3月	第七中学校・第九中学校の統合新校整備方針策定	
	令和6年 2月	基本構想策定	
	8月	基本設計策定	
目黒西中学校	令和5年 3月	第八中学校・第十一中学校の統合新校整備方針策定	
	令和6年 2月	基本構想策定	
	8月	基本設計策定	