



渋谷区一般建物施設長寿命化計画 2026～2035年度

目次

第1章 計画の概要	1
1. 計画改定の背景と目的	1
2. 位置付け（上位計画・関連計画との関係）	2
3. 計画改定の範囲（計画期間・対象施設）	3
(1)計画期間	3
(2)対象施設	3
4. 将来人口の見通し	
(1)将来人口推計	4
(2)将来人口推計の年齢別割合（生産年齢人口減少、高齢化の進展）	4
第2章 一般建物施設の現状と課題	5
1.一般建物施設の現状	5
(1)施設用途	5
(2)耐震基準別施設数	6
2. 一般建物施設の主な課題	7
(1)老朽化の進行と修繕リスク	7
(2)維持管理情報の的確な把握	7
(3)建設費高騰による財政負担の増大	7
(4)人材・体制面の制約	8
(5)予防保全型維持管理への転換の必要性	8
第3章 基本方針	9
1. 安全性・耐久性の確保	9
2. 計画的な維持管理と実行力の強化	9
3. ライフサイクルコストの最適化	9
4. 適正な施設保有量の確保と利便性の向上	9
5. 施設機能の維持・改善	9
第4章 実施計画	10
1. 主な改定内容	10
(1) 予防保全型維持管理と長期活用の本格的シフト	10
(2) 計画的・横断的な施設マネジメントの推進	10
(3) 改修・建替等の考え方に基づく年次計画の設定	10

2. 取組内容	11
(1) 予防保全型維持管理と長期活用へ本格的なシフト	11
(2) 計画的・横断的な施設マネジメントの推進	13
(3) 改修・建替等の考え方に基づく年次計画の設定	16

第5章 計画の実行管理 19

1. 実行管理の基本的な考え方	19
2. 実行管理のポイント	19
(1) 計画立案・更新 (Plan)	19
(2) 事業実施 (Do)	19
(3) 進捗管理・評価 (Check)	19
(4) 改善・計画見直し (Action)	19
3. 実行体制 (全庁的な連携・関係所管の役割)	20
(1) 全庁横断の推進体制	20
(2) 外部連携	20
4. 区民との情報共有	20
(1) 公共施設に関する計画の周知	20
(2) 説明責任の確保	20
(3) 区民協働による施設価値の向上	20

参考資料

• 掲載対象施設一覧	21
------------	----

【参考資料】用語の説明

用語	説明
長寿命化計画	公共施設やインフラを計画的に点検・補修・改修等を実施することで、機能を長期間維持し、財政負担の軽減を図るための中長期的な維持管理計画のこと。
LCC (ライフサイクルコスト)	施設や設備について、建設してから維持管理、修繕、建替に至るまでに必要となる費用の合計。
インフラ長寿命化基本計画	国土交通省が策定した、道路・橋梁・建物等の老朽化に対応するため、定期点検に基づき計画的な修繕・改修等を実施し、インフラの安全確保、維持管理の効率化及び将来負担の軽減を図るための基本方針のこと。
ICT 活用	情報通信技術を用いて業務の効率化、施設運営の最適化、住民サービスの向上を図ること。
民間活力導入	民間企業のノウハウや資金を活用して行政施設の運営やサービス提供を行い、効率化やサービス向上を図ること。

第1章 計画の概要

1. 計画改定の背景と目的

渋谷区の公共施設には、建物施設とインフラ施設等があり、このうち建物施設から公営住宅や学校施設を除いた施設が「一般建物施設」となります。

区は、2021年3月に渋谷区一般建物施設長寿命化計画（計画期間2021～2030年度。以下「前計画」と言う。）を策定し、施設の建替や改修を計画的に進めていますが、この間、上位計画である「渋谷区公共施設等総合管理計画」の改定や、建設費高騰など社会情勢は変化しており、これらの状況に適切に対応していく必要があります。

そのため、前計画の考え方を継承しつつ、計画期間を2026～2035年度とする、新たな一般建物施設長寿命化計画（以下、「本計画」という。）を策定しました。

前計画では施設をできる限り長く安全に使い続ける「長寿命化」を対策の基本とする方針を示していましたが、今回の改定では、その考え方をさらに具現化し予防保全型維持管理への本格的なシフトを図ります。

限られた資産と財源を有効に活用しつつ区民の安全・安心を確保し、地域に必要な施設を持続的に維持することを目指します。

【計画の目的】

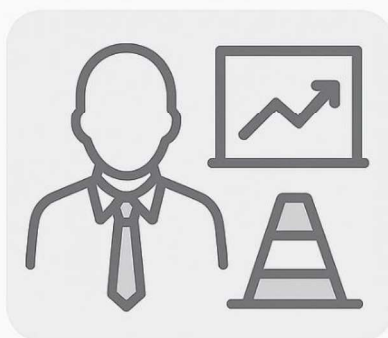
（1）社会情勢の変化への対応

- ・渋谷区公共施設等総合管理計画との整合
- ・建設費高騰を踏まえた将来工事費用の試算

（2）予防保全型維持管理と長期活用の推進

- ・点検・診断に基づく計画的な改修の実施
- ・事後保全型維持管理からの転換

図表1 計画の目的



・社会情勢の変化への対応



・将来工事費用の試算



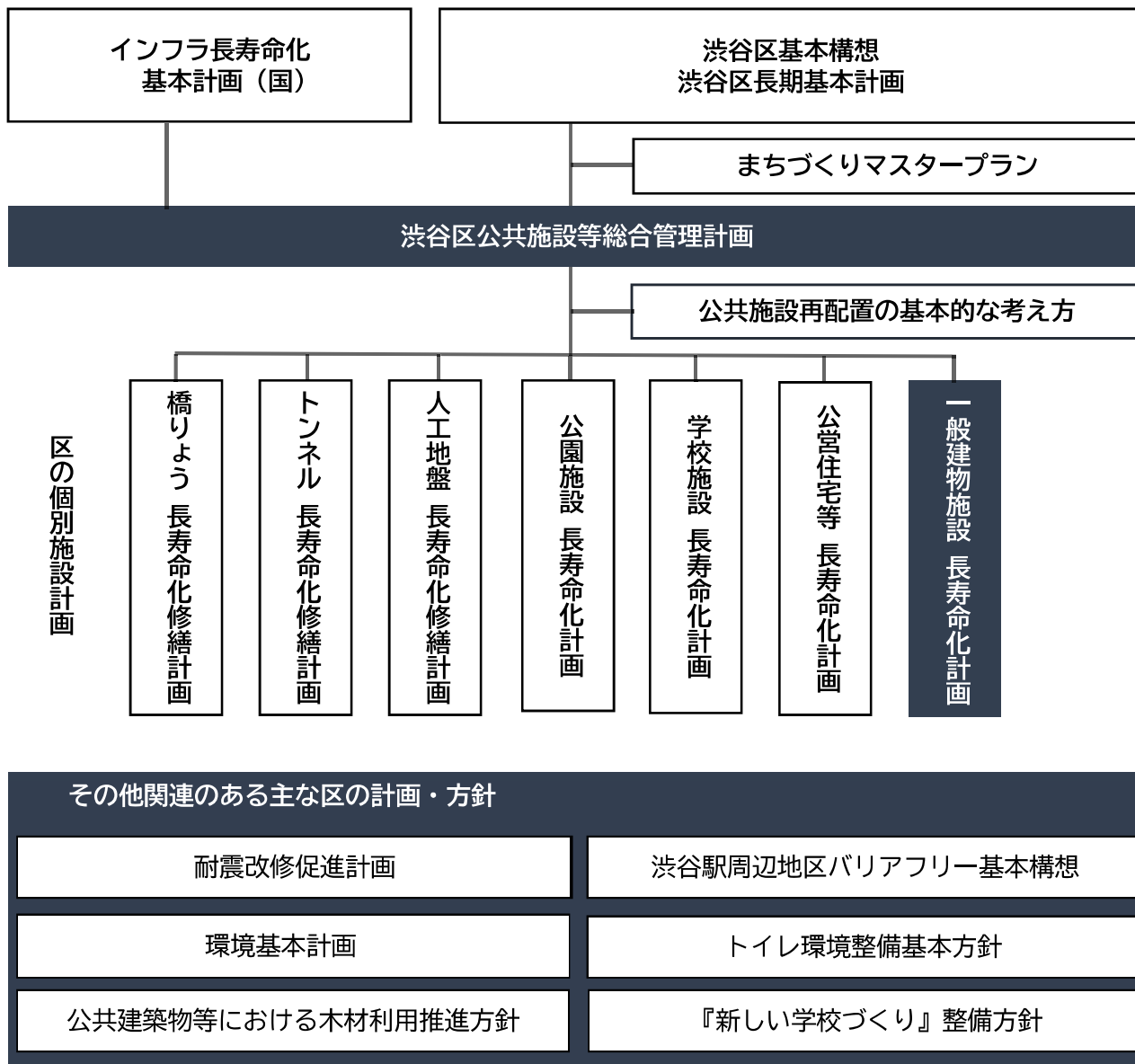
・予防保全&長期活用

2. 位置付け（上位計画・関連計画との関係）

本計画は、「渋谷区基本構想」及び「渋谷区長期基本計画」の基に体系づけられ、国の「インフラ長寿命化基本計画」及び「渋谷区公共施設等総合管理計画」と整合を図りながら策定するものです。

また、他の各長寿命化計画と相互に連携し、一般建物施設の建替・活用の方向性を示す個別施設計画として位置付けます。

図表 2 公共施設等総合管理計画の体系図



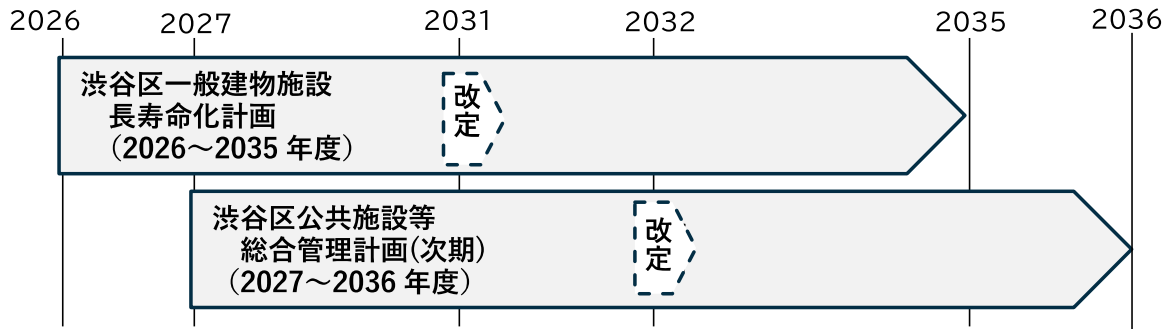
3. 計画改定の範囲（計画期間・対象施設）

（1）計画期間

本計画の計画期間は、「2026～2035 年度」までの 10 年間とします。

なお、計画期間の中間年である 2031 年度には、上位計画である渋谷区公共施設等総合管理計画の改定状況や、各施設の最新の利用状況、社会情勢等を踏まえ、必要に応じて計画全体の見直しを行います。

図表 3 計画期間



（2）対象施設

本計画の対象施設は 113 施設、総延床面積は約 33.8 万㎡となっており、前計画と比べて、2 施設、総延床面積は約 8,000 ㎡増えています。

図表 4 掲載対象施設

施設類型	施設数	延床面積（構成比）	
保健・福祉施設	26 施設	89,878 ㎡	26.6%
子育て支援施設	20 施設	24,199 ㎡	7.1%
集会施設	13 施設	29,268 ㎡	8.7%
防災職員住宅施設	6 施設	2,835 ㎡	0.8%
文化・学習施設	15 施設	58,840 ㎡	17.4%
スポーツ・レクリエーション施設	9 施設	28,321 ㎡	8.4%
本庁舎・出張所等	12 施設	50,687 ㎡	15.0%
清掃・リサイクル施設	2 施設	1,374 ㎡	0.4%
産業系施設	2 施設	5,401 ㎡	1.6%
その他	8 施設	47,500 ㎡	14.0%
総計	113 施設	338,303 ㎡	100.0%

※本計画中の施設数は、原則として上記の数値を用いています。

※延床面積が概ね約 200 ㎡以下の小規模な施設（住民自主管理施設・倉庫・ゴミ置き場等）は、財政影響が小さいため掲載対象施設から除きます。

※掲載対象施設の基本情報（施設名・所在地・延床面積・竣工年）は、21 頁以降の「掲載対象施設一覧表」を参照してください。

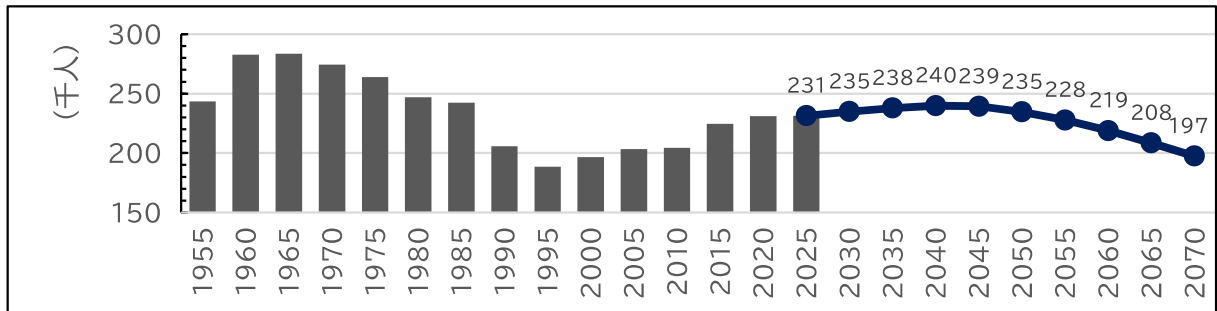
※複合施設の場合は、主要な機能に基づいて分類しています。

4. 将来人口の見通し

(1) 将来人口推計

「渋谷区人口ビジョン—令和7年度策定—」によれば、区の総人口は、2040（令和 22）年頃の約 24 万人をピークに減少局面に転じるものの、2065（令和 47）年頃までは 20 万人台を維持すると予測されます。

図表 5 渋谷区の将来人口推計



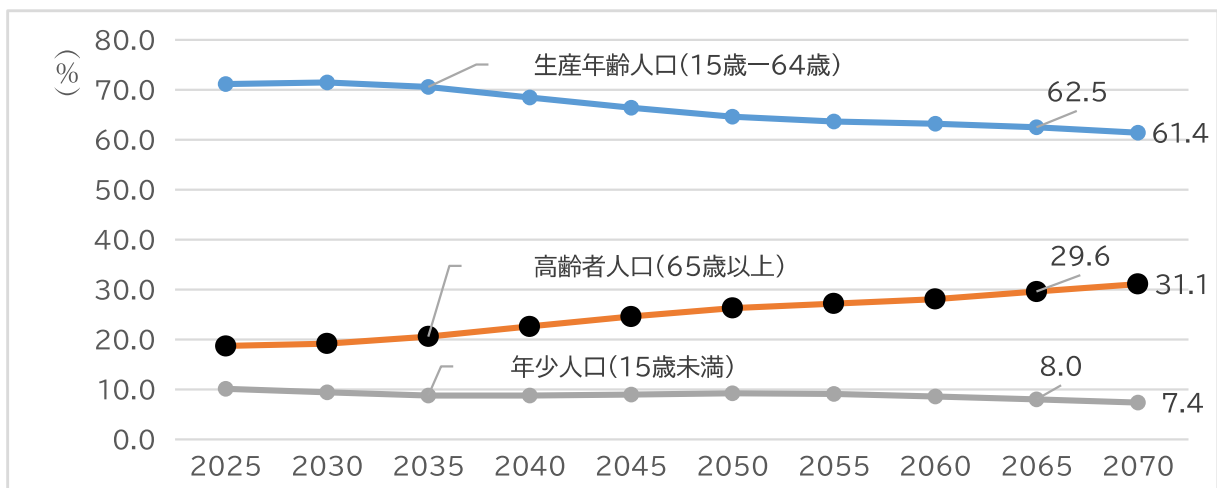
	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)	2050 (R32)	2055 (R37)	2060 (R42)	2065 (R47)	2070 (R52)
総人口(人)	231,402	234,947	237,818	239,883	239,283	234,592	227,819	218,891	208,483	197,431
2025年を1.0とした場合の指数	1.0000	1.0153	1.0277	1.0367	1.0341	1.0138	0.9845	0.9459	0.9010	0.8532

(2) 将来人口推計の年齢別割合（生産年齢人口減少、高齢化の進展）

地域の経済社会を支える中心的な世代である生産年齢人口は、2035（令和 17）年頃を境に減少傾向に転じる一方、高齢者人口は、2055（令和 37）年以降も一貫して増え続け、同年には総人口に占める割合が 27.2%を占めると予測されます。

このような人口構造の変化は、公共施設の利用需要や財政基盤に影響を及ぼす可能性があることから、将来を見据えた施設保有のあり方を検討する必要があります。

図表 6 将来推計人口の年齢別割合



第2章 一般建物施設の現状と課題

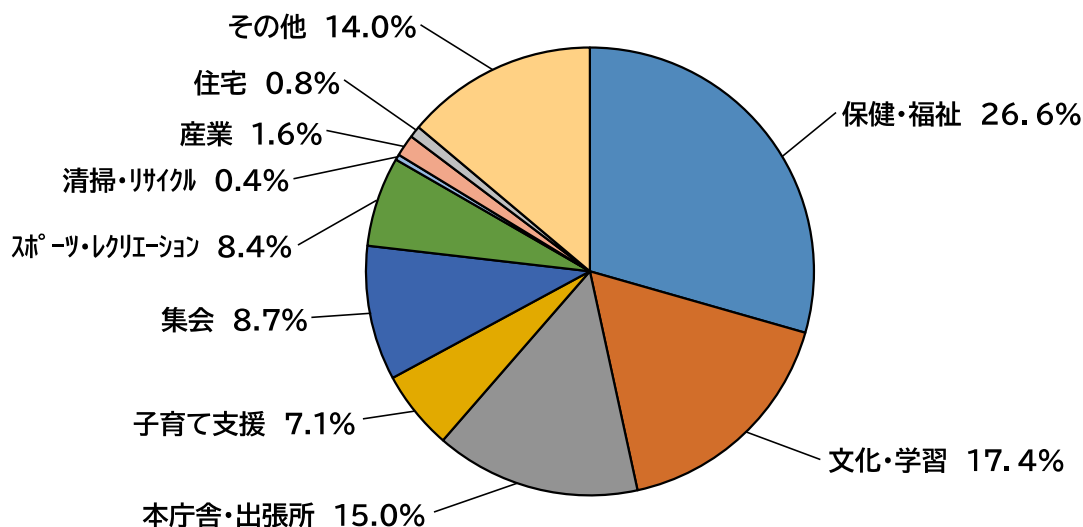
1. 一般建物施設の現状

(1) 施設用途

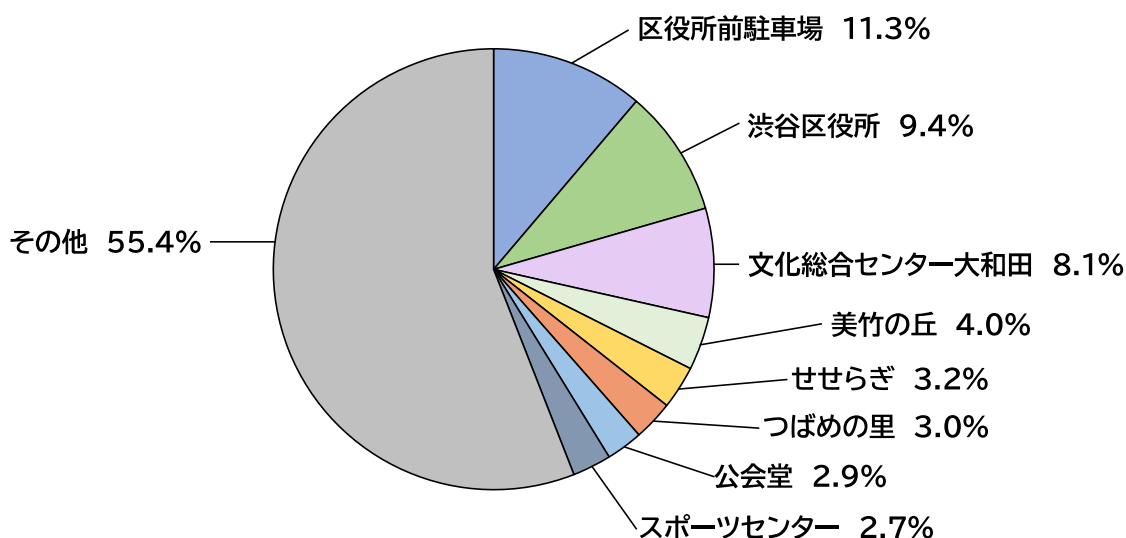
一般建物施設の総延床面積は約 34 万㎡(前計画は約 33 万㎡)で、用途別では保健・福祉施設や文化・学習施設、本庁舎・出張所等が大きな割合を占めています。[図表 7]

また、延床面積の大きい少数の施設が、全体の相当割合を占めていることが特徴です。[図表 8]

図表 7 用途別の延床面積



図表 8 全体に占める割合の大きい施設¹



¹下記の施設については、グラフ中以下の略称で記載しています。(図表 9 も同様)
美竹の丘しぐや：「美竹の丘」、総合ケアコミュニティ・せせらぎ：「せせらぎ」、
つばめの里・本町東：「つばめの里」、LINE CUBE SHIBUYA(渋谷公会堂)：「公会堂」

(2) 耐震基準別施設数

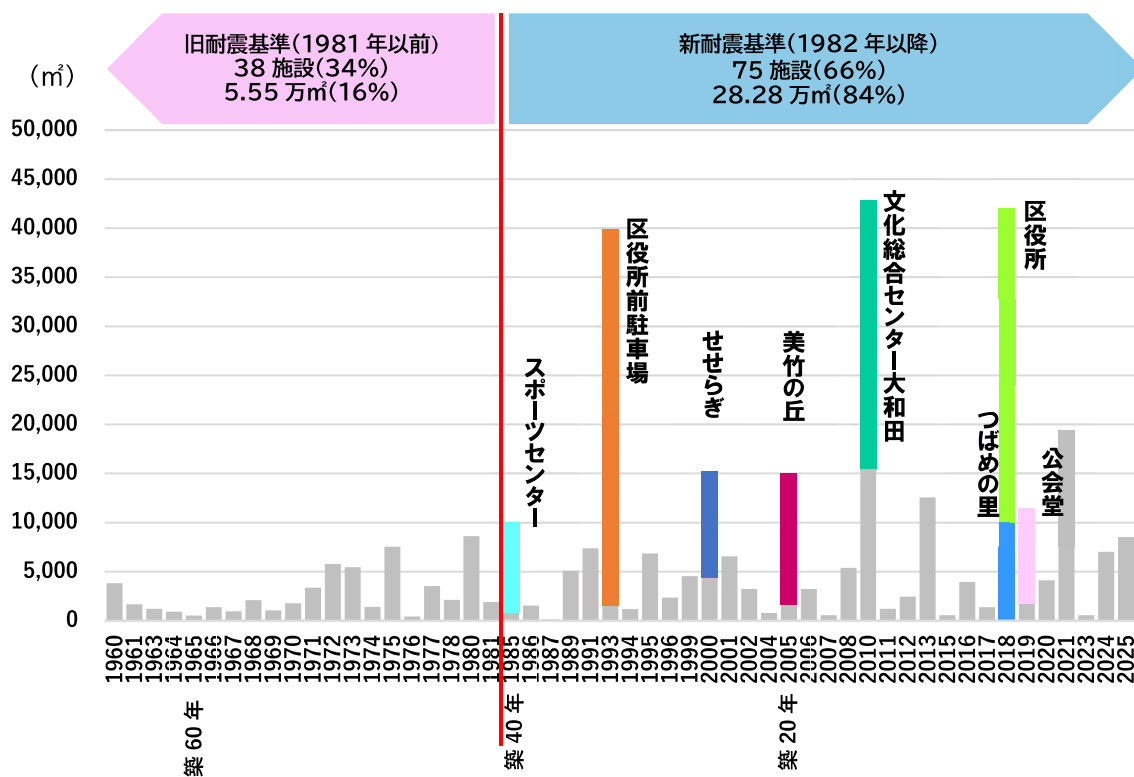
前計画期間では、一般建物施設のうち 1981 年 6 月 1 日以降に建築確認を受けた「新耐震基準」施設が 69 施設、「旧耐震基準」施設が 40 施設あり、このうち 5 施設は耐震性能の不足が判明していました。

本計画（2025 年 12 月末時点）では、「新耐震基準」施設が 75 施設に増加し、「旧耐震基準」施設は 38 施設に減少しています。[図表 9]

耐震性能が不足とされていた 5 施設のうち、1 施設は建替済みであり、残る 4 施設についても建替または解体を進める方針です。[図表 10]

区は計画的に施設建替を進めてきていますが、なお約 3 分の 1 が、「旧耐震基準」施設（耐震性能確認済）となっています。

図表 9 竣工年別の施設数と延床面積



図表 10 耐震性能不足施設と方向性

	施設名	方向性
耐震性能不足施設と方向性 (5 施設)	千駄ヶ谷区民会館	建替済
	ケアコミュニティ・原宿の丘	建替着手
	幡ヶ谷社会教育館	建替予定
	初台区民施設	建替予定
	本町区民施設	解体予定

2. 一般建物施設の主な課題

(1) 老朽化の進行と修繕リスク

一般建物施設には、竣工後長期間が経過した施設が一定数存在しており、構造躯体や設備の老朽化が進行しています。適切な時期に改修を行わない場合、突発的な故障や修繕が発生し、施設利用や財政運営に影響を及ぼすおそれがあります。

(2) 維持管理情報の的確な把握

法定点検等により重大な支障は確認されていないものの、施設全体として、劣化状況や改修履歴を中長期的な視点で一元的に把握・整理する仕組みの強化が求められています。

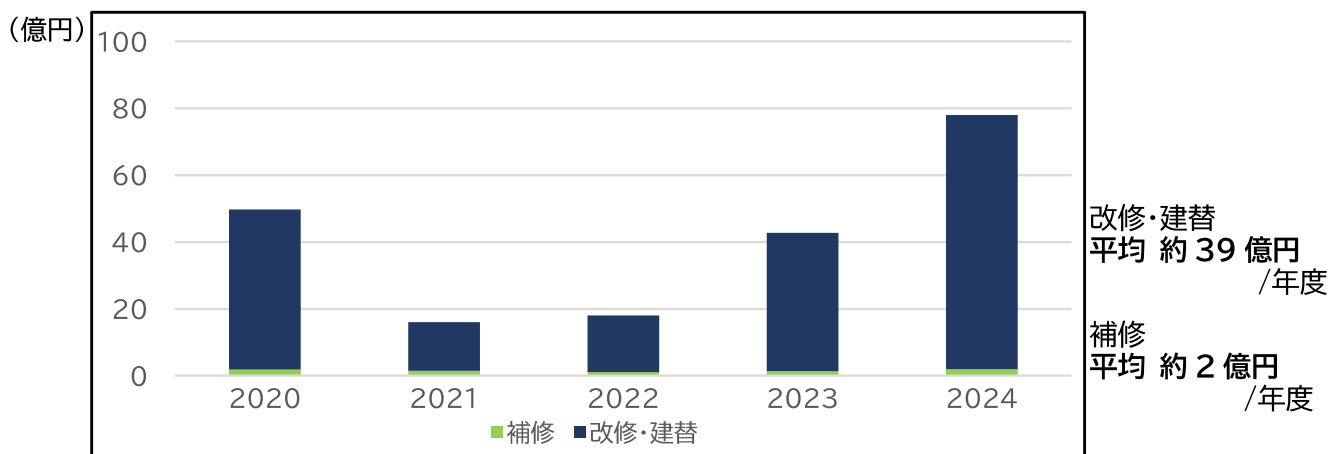
図表 11 建築基準法第 12 条第 2 項点検

建築基準法第 12 条第 2 項点検	
不特定多数の人が利用する一般建物施設の安全性を確保するため、損傷、腐食その他の劣化状況等について、有資格者が定期的に点検を行います。	
点検対象	点検内容
敷地及び地盤	擁壁、地盤、排水、通路等
建築物の外部	基礎、躯体、外装仕上げ材、窓サッシ等
屋上及び屋根	屋上、屋上回り等
建築物の内部	躯体、壁、床、天井、採光及び換気、照明器具等
避難施設等	廊下、階段、出入口、排煙設備、非常用照明装置等

(3) 建設費高騰による財政負担の増大

近年の建設資材価格や労務費の高騰により、改修・建替等に要する工事費用は増加傾向にあります。2020～2024 年度の工事費用は実績で年平均約 41 億円となっており、前計画策定時の年平均約 27 億円を大きく上回っています。

図表 12 一般建物施設の工事費用(2020～2024 年度)



～今後 30 年間の将来工事費用の推計～

過去の解体実績を踏まえた 50 年建替想定では、将来工事費用が年平均約 145 億円に達することから、本計画ではこれを前提とせず、60 年・80 年建替を基本に、100 年建替想定も含めた比較検証を行いました。

2026～2055 年度までの 30 年を対象に、改修と建替を組み合わせた場合の将来工事費用を再試算した結果、目標使用年数を 60 年または 80 年とした場合の将来工事費用は、30 年間で約 3,420 億円、年平均約 114 億円となり、直近の工事实績水準（年平均約 41 億円）と比べ、将来に必要な工事費用の水準が大きく上回ることが確認されました。

さらに、目標使用年数を 100 年とした場合でも、将来工事費用は 30 年間で約 3,240 億円、年平均約 108 億円と見込まれ、一定の低減は見込まれるものの、将来工事費用の水準は概ね同程度にとどまります。

これらの結果から、目標使用年数を延伸するなど長寿命化を進めた場合であっても、将来工事費用は高い水準で推移することが見込まれます。

図表 13 将来工事費用の比較（建替想定別・30 年間）

	前回計画(2021～2050 年度)	本計画(2026～2055 年度)
60 年・80 年建替想定	約 940 億円 / 30 年 約 31 億円 / 年	約 3,420 億円 / 30 年 約 114 億円 / 年
100 年建替想定	—	約 3,240 億円 / 30 年 約 108 億円 / 年
【参考ケース】 50 年建替想定	約 1,100 億円 / 30 年 約 37 億円 / 年	約 4,350 億円 / 30 年 約 145 億円 / 年

※将来工事費用は、国が監修する「令和 5 年版 建築物のライフサイクルコスト」を参考に、建物や設備の耐用年数等を踏まえて同一条件で試算したものです。

※各建替想定は、将来における財政負担の規模を比較するための参考ケースであり、30 年間の累計額および年平均額で示しています。

（４）人材・体制面の制約

施設数の多さや老朽化の進行により、点検や改修に係る業務負担は増加しています。一方で、専門的な知見の確保や技術の継承が課題となっており、限られた体制の中で効率的な施設管理を行う仕組みづくりが求められています。

（５）予防保全型維持管理への転換の必要性

これらの課題を踏まえ、今後は、突発的な修繕に対応する事後保全型から、点検・診断結果に基づき計画的に改修を行う予防保全型維持管理へと転換する必要があります。

第3章 基本方針

本計画では、第2章で整理した老朽化、維持管理体制、将来費用等の課題を踏まえ、予防保全型維持管理と長期活用への本格的な転換を基本方針とし、一般建物施設を安全かつ持続的に維持することを目指します。

【基本方針】 予防保全型維持管理と長期活用の本格的シフト

1. 安全性・耐久性の確保

定期的な点検・診断を確実に実施し、専門的な知見を活用することで、施設の長期的な安全性と耐久性を確保します。あわせて、劣化状況に応じた計画的な補修・改修を推進し、災害に強い施設整備を進めるとともに、早期の補修により事故やサービス停止を未然に防止します。

2. 計画的な維持管理と実行力の強化

事後保全型から予防保全型維持管理への転換を進め、点検・診断結果に基づく早期補修と計画的な改修を確実に実施します。また、全庁的な連携により施設情報の一元化を図り、迅速かつ適切な意思決定が可能となる体制を構築します。

3. ライフサイクルコストの最適化

建替、維持管理、改修に係る費用を総合的に管理し、施設のライフサイクル全体を通じたトータルコストの低減を図ります。

4. 適正な施設保有量の確保と利便性の向上

施設利用状況や将来的な人口動態を踏まえ、施設機能の確保を前提として、施設の集約化や複合化を含めた適正な施設保有量の確保を進めます。併せて、ICTの活用や民間活力の導入を推進し、利用者にとって快適で安定した公共サービスの提供を図ります。

5. 施設機能の維持・改善

老朽化への対応に加え、バリアフリー化や脱炭素化・省エネルギー化などを行い、社会情勢の変化に応じた施設機能の維持・改善を計画的に推進します。また、法令や関連基準との整合性を確保しつつ、利便性向上につながる取組を進めます。

第4章 実施計画

本章では、第3章で示した基本方針に基づき、一般建物施設の長寿命化を着実に進めるための具体的な取組内容と実施方法を示します。

予防保全型維持管理による長期活用を基本とし、施設の状態や利用状況等を踏まえ、改修や建替等を計画的に実施していきます。

1. 主な改定内容

本計画では、前計画期間中の取組状況や社会情勢の変化等を踏まえ、基本方針を具体的な実施計画に反映させる観点から内容を見直しました。

(1) 予防保全型維持管理と長期活用の本格的シフト

前計画では、施設の長期使用を基本としていましたが、維持管理は事後的な対応が中心となる傾向がありました。

本計画では、点検・診断結果に基づき、劣化が軽微な段階から補修・修繕・改修を行う予防保全型維持管理へ本格的に転換し、施設の長期活用を進めていきます。

(2) 計画的・横断的な施設マネジメントの推進

施設数の多さや老朽化の進行により、従来施設ごとの個別管理では、効率的かつ計画的な維持管理に限界が生じています。

このため本計画では、施設の状態や改修の必要性を客観的に把握し、区全体として合理的な判断が行えるよう、計画的かつ横断的な施設マネジメントを推進します。

(3) 改修・建替等の考え方に基づく年次計画の設定

建設資材価格や労務費の高騰等を踏まえた再試算により、一般建物施設に係る将来工事費用は、前計画時の試算と比べ大幅に増加する見込みとなっています。

この結果を踏まえ、本計画では、将来の財政負担を見据え、施設の状態に応じた改修や建替を計画的に進めていきます。目標使用年数および標準的な改修サイクルを整理し、今後10年間の年次計画として、計画的に取組を進めていきます。

2. 取組内容

主な改定内容を踏まえ、一般建物施設の長寿命化を進めるための具体的な取組内容は、次のとおりです。

(1) 予防保全型維持管理と長期活用の本格的シフト

① 点検

日常点検、法定点検、劣化診断を確実に実施し、その結果を FM システム（※）に集約・共有することで、施設の状態を的確に把握します。

点検・診断結果を踏まえ、劣化が軽微な段階から補修・修繕・改修を段階的に行うことで、施設の安全性および機能を維持し、突発的な故障や大規模な修繕を未然に防止します。

こうした取組により、事後的な対応に偏らない予防保全型維持管理を定着させ、施設の安定的かつ長期的な活用を図ります。

（※）FM システムとは、施設の点検結果や改修履歴等を一元的に管理するシステムです。

図表 14 点検・診断及び補修・修繕・改修

区分	点検・診断の概要	補修・修繕・改修の概要（必須事項）
日常点検	施設関係者が目視で外壁等の変状を確認	応急補修（機能維持） 変状の内容・程度に応じて補修を実施
法定点検 （1～3 年毎）	資格者が目視＋打診等により外壁等の変状を確認	経常修繕（機能の安定的維持） 外壁等のひび割れ、浮き、露筋、屋上防水の劣化等の修繕等
劣化診断（劣化状況を定量的に判定）及び耐用年数評価	診断を踏まえロードマップを作成し計画的に改修を実施	中規模改修（計画改修） ・外壁/屋上/屋根（状況次第：内装/設備/昇降機） 大規模改修（計画改修） ・外壁/屋上/屋根、内装/設備

② バリアフリー化の推進

施設の長期活用にあたっては、高齢者や障がいのある方をはじめ、誰もが安全で円滑に利用できる環境を確保する観点から、バリアフリー化を推進します。

点検や改修等の機会を捉え、段差の解消や手すりの設置、出入口・トイレ等の改善など、施設の状況や利用実態に応じた対応を進めます。

これらの取組を通じて、施設の安全性・利便性の向上を図るとともに、誰もが利用しやすい公共施設づくりにつなげていきます。

バリアフリー化の推進

- ・東京都福祉のまちづくり条例に基づく取組

バリアフリー化事例（渋谷区立勤労福祉会館の入り口部分）



③ 脱炭素化・省エネルギーへの配慮

施設の長期活用を進めるにあたっては、改修等の機会を捉え、脱炭素化および省エネルギーにも配慮し、ZEB Ready 水準以上の導入検討等を行います。

具体的には、空調設備や照明設備などの更新時における高効率機器の導入をはじめ、設備の適切な運用や省エネルギー化につながる取組を、施設の状況に応じて進めます。

これらの取組を、予防保全型維持管理と一体的に行うことで、環境負荷の低減に配慮しつつ、持続可能な施設運営につなげていきます。

脱炭素化と省エネルギーの推進例

- ・温室効果ガス削減に配慮し、ZEB Ready 水準以上の導入検討
- ・太陽光発電・太陽熱利用システム、熱電併給システム、蓄電池の導入
- ・緑化、雨水利用、木材利用等による脱炭素化施設整備の推進
- ・設備機器や建物の省エネルギー化の計画的推進
- ・運用面での省エネルギー（冷暖房の適正温度設定、待機時消費電力削減等）の推進

(2) 計画的・横断的な施設マネジメントの推進

— 客観的な情報に基づく判断と実行力の確保 —

予防保全型維持管理を実効性のあるものとするためには、施設の状態や改修の必要性を客観的に把握し、施設全体を俯瞰した判断を行う仕組みが不可欠です。

本計画では、施設ごとの個別判断にとどまらず、区全体として合理的な意思決定を行うため、施設マネジメント手法の見直しと強化を図ります。

これにより、施設ごとの判断のばらつきを抑え、全体最適の観点から計画的な維持管理を進めていきます。

① FMシステムによる情報の一元化

施設情報の把握と共有を高度化するため、FMシステムを活用した情報の一元管理を進めます。

施設の基本情報、点検・診断結果、改修履歴等を体系的に整理・蓄積することで、施設の状態を客観的かつ横断的に把握し、改修・長期活用・建替等の方向性について、計画的に判断できる環境を整えます。

これにより、担当者や所管の違いによる判断のばらつきを抑え、全庁的な視点での施設マネジメントを可能とします。

FMシステムにより一元的に管理した情報は、施設ごとに「施設カルテ」として整理します。

施設カルテは、建物や設備の状態、これまでの修繕・改修の経過など、施設の現状と課題を分かりやすく可視化するものであり、今後の改修や長期活用の継続、建替の検討など、施設ごとの対応の方向性を整理する上で有益です。

図表 15 施設カルテの主な記載項目（例）

区分	主な内容
基本情報	施設名、所在地、用途、延床面積、竣工年、構造
利用状況	利用者数、稼働状況
点検結果	法定点検結果、日常点検結果、指摘事項
劣化・健全性評価	建物・設備ごとの劣化状況、健全性の評価
修繕・改修履歴	過去の主な修繕・改修内容、実施時期
今後の対応方針	長期活用・改修・建替の方向性
想定される対応時期	次回改修・更新の目安時期

※実際の記載項目は、施設の特性や管理状況に応じて整理します。

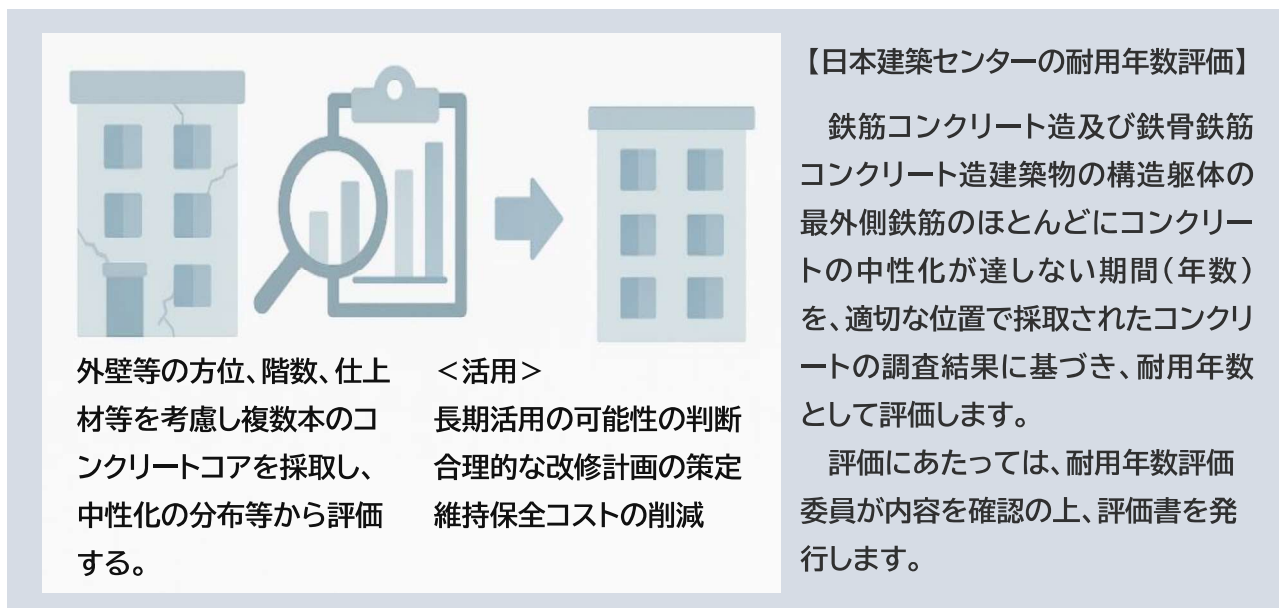
② 耐用年数評価に基づく長期修繕計画の策定

施設ごとにその構造躯体の劣化状況を調査し、長期活用の可能性等を的確に把握するため、専門的知見に基づく耐用年数評価〔図表 16〕の優先度を踏まえて実施し、コンクリートの中性化の進行状況等から構造躯体の健全性の持続期間を確認し、その結果を踏まえ、さらなる長寿命化を図るため、今後実施すべき改修の時期や内容を盛り込んだ長期修繕計画〔図表 17〕の策定を進めます。

建物本体については、構造躯体の劣化状況や使用実態を踏まえて健全性を評価するとともに、電気・空調・給排水等の設備についても、機器ごとの耐用年数や劣化状況を踏まえ、更新時期を整理します。

これにより、建物と設備を一体的に捉えた計画的な修繕・更新を行い、突発的な故障や過剰な改修を抑制するとともに、施設の長寿命化を図ります。

図表 16 耐用年数評価



参考：耐用年数評価と耐震診断の比較

項目	耐用年数評価	耐震診断
主な目的	鉄筋コンクリートの構造躯体が健全な状態を継続する期間を確認する	地震発生時に建物が倒壊せず人命を守れるかを確認する
評価対象	外壁など構造躯体の屋外側から、コンクリートの中性化の進行状況を調査し評価する	柱・梁・壁等の構造強度、変形、建物形状等を評価し、非構造部材の落下・転倒の危険性も確認する
主な評価内容	屋外側からの中性化深さ分布を基に、コンクリートの中性化が鉄筋に到達する期間を推定する	柱・梁・壁等の強度や変形性能、各階の剛性率、偏心率、経年劣化等から、必要な補強の要否等を総合的に判断する
評価結果の活用	長期活用への適否や必要な改修実施の時期・方法等の設定を行う	耐震補強の要否や補強方法の検討、安全対策等の優先順位付けを行う

図表 17 長期修繕計画の内容

区分	主な内容
① 現状把握	・施設・設備の劣化状況 ・これまでの補修・修繕・改修等の履歴
② 改修項目と重要度	・改修が必要な部位（屋根、外壁、設備等） ・重要度・優先度に応じた分類
③ 改修時期・周期	・点検・診断結果の反映 ・中長期（例：10～30年）の改修スケジュール
④ 費用見通し	・改修単価の設定 ・概算改修費の算出 ・年度別・施設別の財政負担見通し
⑤ 計画の効果・目的	・緊急工事の削減 ・予算の効率的活用 ・施設運営の安定化
⑥ 建替・改修・見直し	・計画の定期的な見直しルール ・建替や改修への対応方針

③ 包括施設管理の検討

施設の維持管理については、施設ごとの個別管理を基本としつつ、複数の施設や業務を一体的に管理する包括施設管理の手法について検討します。

包括施設管理は、点検や維持管理業務を一定の枠組みでまとめて実施することにより、施設間での業務水準の均一化や、安定的な維持管理の確保を図る手法です。

本区では、学校施設分野における検討状況を踏まえながら、施設の特性や管理体制に応じた導入の必要性や適用範囲について整理します。

④ 改修手法の選択の考え方

施設の改修にあたっては、用途や老朽化の状況に応じて、リフォームやリノベーションなど複数の改修手法を比較・検討し、適切な手法を選択することが重要です。これらの手法は、施設機能の向上を図りつつ、工事規模を抑えた対応が可能であり、内容によっては、建替えと比較してコストの抑制につながる場合もあります。

一方、既存の構造躯体を活用した大規模な改修手法については、条件が整った場合には工事費の縮減や環境負荷の低減も期待できますが、躯体補修等にかえて多くの改修コストを要する場合があるほか、施設計画上の自由度に制約（複合施設化、敷地高度利用への対応が困難）が生じることもあります。

このため、改修の検討にあたっては、特定の手法に偏ることなく、施設の状態や将来の利用見通し、事業コスト等を総合的に勘案し、各手法を比較した上で、最も合理的な改修方法を選択することを基本とします。

(3) 改修・建替等の考え方に基づく年次計画の設定

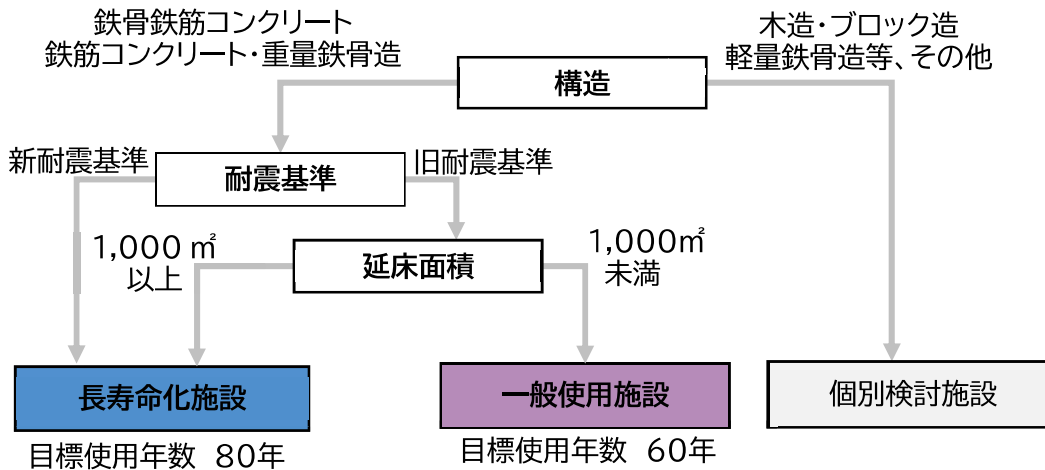
① 目標使用年数

施設を安全かつ持続的に活用していくため、本計画では、建物の構造形式や延床面積、耐震基準等を踏まえ、施設ごとに目標使用年数を設定します。

目標使用年数は、長寿命化を図るうえでの基本的な考え方として位置づけ、今後の改修や建替等の計画を検討する際の前提条件とします。

なお、目標使用年数の設定にあたっては、前計画で整理した長寿命化の検討フローを踏襲し、施設の特性に応じた判断を行います。

図表 18 長寿命化の検討フロー



② 改修サイクル(目安)

施設を安全かつ計画的に使用するため、本計画では、①で設定した目標使用年数を踏まえ、建築からの経過年数を一つの目安として、改修の標準的なサイクルを設定します。

具体的には、竣工後 20 年、30 年、40 年（長寿命化施設では 60 年前後）を目安に、点検・診断結果を踏まえながら、段階的に中規模改修や大規模改修を実施します。

これにより、劣化の進行を抑制し、突発的な大規模修繕や建替の発生を防ぐとともに、施設の機能を安定的に維持します。

図表 19 改修サイクル(目安)

実施時期と改修規模	20年(±5年)	30年(±5年)	40年(±5年)		60年(±5年)
	中規模改修	中規模改修	中規模改修	大規模改修	中規模改修
施設区分	一般使用	一般使用	一般使用		
対象部位	長寿命化	長寿命化		長寿命化	長寿命化
外壁/屋上	○	—	○	○	○
内装	△	△	△	○	△
空調設備	○	—	○	○	○
昇降機	—	○	—	—	○
その他設備	△	△	△	○	△

※○は原則実施、△は状況に応じて実施する改修です。

※40年前後の大規模改修時には、必要に応じて構造躯体の健全性を確認します。

※その他設備は「給排水」「消防」「換気」「電気」の各設備です。

③ 今後 10 年間の年次計画

①で設定した目標使用年数および②の建替・改修サイクルを踏まえ、中期的な見通しとして、今後 10 年間に実施する改修・建替等について、年次計画を定めました。

なお、本年次計画は現時点での見込みであり、施設の状態等を踏まえ、適宜見直します。

図表 20 改修年次計画〔安全性や機能を維持するため、計画的に改修を行う施設：52 施設〕

番号	施設名	竣工	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
2	千駄ヶ谷敬老館	1985										
3	西原敬老館	1994										
4	総合ケアコミュニティ・せせらぎ	2000										
6	美竹の丘・しぶや	2005										
7	けやきの苑・西原	1991										
8	あやめの苑・代々木	1995										
9	ケアステーション笹幡	2002										
10	はつらつセンターケアステーション本町	2008										
11	はつらつセンター幡ヶ谷	2006										
12	はつらつセンター富ヶ谷	2007										
13	はつらつセンター参宮橋	2008										
14	グループホーム笹塚	2006										
17	杜の風・上原／薫る風・上原こども園	2013										
19	障害者福祉センターはあとびあ原宿	2008										
24	母子生活支援施設	1994										
25	幡ヶ谷保健相談所	1996										
28	幡ヶ谷保育園	1989										
47	氷川区民施設	1968										
49	幡ヶ谷区民施設	1973										
51	恵比寿区民施設	2013										
52	大向区民施設	2010										
53	地域交流センター西原	2011										
54	代々木区民施設	1970										
55	地域交流センター二軒家	2012										
56	地域交流センター代々木の杜	1975										
58	リフレッシュ氷川	2002										
60	神宮前防災職員住宅	2012										
66	文化総合センター大和田	2010										
68	中央図書館	2010										
69	富ヶ谷図書館	1985										
70	本町図書館	1989										
72	松濤美術館	1980										
73	白根記念渋谷郷土博物館・文学館	2005										
77	長谷戸社会教育館	1980										
78	千駄ヶ谷社会教育館	1986										
79	上原社会教育館	1989										
81	代々木大山公園運動場管理事務所	2000										
82	二子玉川区民運動施設管理事務所	2005										
83	渋谷区スポーツセンター	1985										
84	代官山スポーツプラザ	2000										
86	ひがし健康プラザ	2001										
87	峰の原青少年山の家	1981										
89	河津さくらの里しぶや	1995										
91	美竹分庁舎	1999										
92	新橋区民施設	2010										
93	恵比寿駅前出張所	2001										
94	上原区民施設	1968										
95	西原区民複合施設	2010										
100	幡ヶ谷土木事務所	1995										
101	神宮前区民施設	1966										
102	清掃事務所宇田川分室	1991										
110	笹塚駅高架下自転車駐車場	1991										

図表 21 建替（計画）年次計画〔計画に基づき建て替える施設：5 施設〕

番号	施設名	竣工	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	初台敬老館	1973										
5	ケアコミュニティ・原宿の丘	1960										
75	幡ヶ谷社会教育館	1975										
85	笹塚高架下施設	2010										
96	初台区民施設	1961										

※着色は、計画に基づく建替え予定期間

図表 22 建替（築年数）年次計画〔目標使用年数に到達し、今後の対応方針を検討する施設：8 施設〕

番号	施設名	竣工	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
21	笹塚二丁目障害者施設貸付物件	1974									検討	検討
29	富ヶ谷保育園	1964	検討	検討	検討							
32	千駄ヶ谷なかよし園（千駄ヶ谷保育園）	1973								検討	検討	検討
33	本町第三保育園	1974									検討	検討
46	広尾子育て支援センター	1971						検討	検討	検討		
64	笹塚保育園／防災職員住宅	1967		検討	検討	検討						
98	笹塚区民施設	1975										検討
106	貸付物件・旧恵比寿防災職員住宅	1965		検討	検討	検討						

図表 23 解体年次計画〔老朽化により利用を終了し、解体する施設：1 施設〕

番号	施設名	竣工	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
97	(旧)本町区民施設	1963										

図表 24 その他年次計画〔改修や解体等を含め、今後の対応を検討する施設：1 施設〕

番号	施設名	竣工	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
108	富山臨海学園跡施設	1977	検討中									

第5章 計画の実行管理

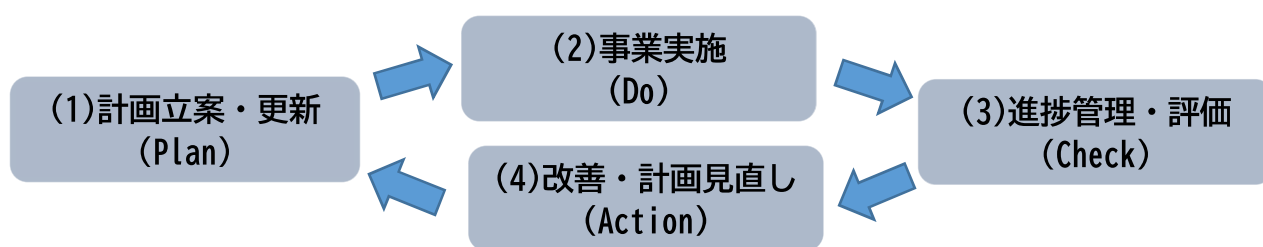
1. 実行管理の基本的な考え方

本計画を着実に実行していくためには、計画の策定にとどまらず、進捗状況を把握し、必要に応じて見直しを行う実行管理が重要となります。

本章では、第4章で整理した実施計画を前提として、その着実な推進を図るとともに、状況の変化に応じて適切に見直ししていくための実行管理の考え方を示します。

施設情報の一元管理や全庁的な連携体制のもと、PDCA サイクルに基づく実行管理を通じて、計画の実効性を高め、施設の長寿命化を着実に推進していきます。

図表 25 PDCA サイクルによる管理のイメージ



2. 実行管理のポイント

本項では、第4章で示した取組内容および今後10年間の年次計画を対象として、進捗管理や見直しの考え方をPDCAサイクルに沿って整理します。

(1) 計画立案・更新 (Plan) : 本計画の記載内容を更新

ここでいう計画立案・更新とは、第4章で示した取組内容および今後10年間の年次計画について、点検結果や施設の状況等を踏まえ、必要な見直しを行うことを指します。FMシステムを活用し、客観的な情報に基づいて計画内容を更新します。

(2) 事業実施 (Do) : 実施計画に基づいて工事を実施

第4章で示した取組内容および年次計画に基づき行われる点検・修繕・改修等について、その進捗状況や実施内容を把握・管理します。

(3) 進捗管理・評価 (Check) : 最新状況を把握し、進捗管理に反映

点検率や修繕実施状況、緊急修繕件数等の進捗を定期的に把握し、FMシステム上で管理します。これらの指標を用いて、取組内容や年次計画が想定どおり進んでいるか、または見直しが必要かを判断します。

(4) 改善・計画見直し (Action) : 関連計画との整合を図り、所管調整や協議を実施

評価結果を踏まえ、改修・建替等に関する年次計画や優先順位について、必要に応じて見直しを行います。あわせて、人口動態や施設利用状況、関連計画の進捗など、計画策定時の前提条件に変化が生じた場合には、施設の集約化や複合化等も含めて関係所管と調整を行います。

3. 実行体制（全庁的な連携・関係所管の役割）

（1）全庁横断の推進体制

本計画の基本方針に基づく取組を着実に推進するため、すべての対象施設について関連所管課が連携・協力し、利用状況や維持管理に関する情報を相互に共有します。全庁的な視点から総合的かつ計画的な公共施設のマネジメントを推進します。

（2）外部連携

耐用年数評価の導入や長期修繕計画の検討においては、専門家による技術的助言を参考にしながら施設状態の評価を行います。また、前計画に引き続き、指定管理者制度や包括施設管理、PPP/PFI等の民間活力の導入についても積極的に検討し、維持管理業務の効率化やコスト縮減を図るとともに、公共サービスの質の維持・向上につなげます。

民間活用等事例（渋谷ヒカリエの8階 区民サービスセンター）



4. 区民との情報共有

（1）公共施設に関する計画の周知

本計画は、計画情報の「見える化」を通じて区民の理解を促進し、実施計画の着実な進行管理に役立てます。その中でも公共施設の集約化や複合化等は、地域の生活環境に大きく影響するため、施設の役割や地域における施設の重要性について、日頃から継続的な情報共有に努めます。

（2）説明責任の確保

施設の長寿命化に向けた取組について区民の理解と協力を得るため、計画内容をわかりやすく説明します。また、地域との意見交換を積極的に行い、日常的な課題や改善点を的確に把握し、計画に反映できるように努めます。

（3）区民協働による施設価値の向上

施設の価値向上を図るため、施設利用者等から寄せられる課題や改善提案を受け付け、運営改善に活かします。さらに、地域住民等との協働により新たな利活用を検討するなど、施設価値の持続的な向上に取り組めます。

【参考資料】掲載対象施設一覧表 図表 26

施設 類型	番号	施設名	所在地	延床面積 (㎡)	竣工年
保健・ 福祉施設	1	初台敬老館	初台一丁目9番8号	378.11	1973
	2	千駄ヶ谷敬老館	千駄ヶ谷一丁目1番7号	292.00	1985
	3	西原敬老館	西原二丁目35番12号	399.32	1994
	4	総合ケアコミュニティ・せせらぎ	西原一丁目40番10号	10,849.21	2000
	5	ケアコミュニティ・原宿の丘	神宮前三丁目12番8号	3,833.75	1960
	6	美竹の丘・しばや	渋谷一丁目18番9号	13,383.43	2005
	7	けやきの苑・西原	西原二丁目19番1号	5,517.11	1991
	8	あやめの苑・代々木	代々木三丁目35番1号	4,553.21	1995
	9	ケアステーション笹幡	幡ヶ谷二丁目21番9号	830.56	2002
	10	はつらつセンターケアステーション本町	本町二丁目9番17号	543.05	2008
	11	はつらつセンター幡ヶ谷	幡ヶ谷二丁目19番14号	1,214.99	2006
	12	はつらつセンター富ヶ谷	富ヶ谷二丁目27番12号	563.37	2007
	13	はつらつセンター参宮橋	代々木四丁目4番1号	855.94	2008
	14	グループホーム笹塚	笹塚二丁目33番9号	1,452.28	2006
	15	つばめの里・本町東	本町三丁目46番1号	10,049.04	2018
	16	幡ヶ谷授産場／幡ヶ谷のぞみ作業所	幡ヶ谷三丁目53番3号	680.94	1991
	17	杜の風・上原／薫る風・上原こども園	上原二丁目2番17号	7,913.89	2013
	18	かなみみの杜・渋谷	神南一丁目8番6号	7,036.00	2021
	19	障害者福祉センターはあとびあ原宿	神宮前三丁目18番37号	3,982.06	2008
	20	精神障害者地域生活支援センター	代々木一丁目20番8号	89.40	1980
	21	笹塚二丁目障害者施設貸付物件	笹塚二丁目16番1号	398.16	1974
	22	りばあさいど原宿	神宮前三丁目18番33号	3,747.04	2024
	23	本町五丁目障がい者施設(仮称)	本町五丁目19番4号	415.81	1972
	24	母子生活支援施設	非公開	768.62	1994
	25	幡ヶ谷保健相談所	幡ヶ谷三丁目39番1号	2,355.11	1996
	26	恵比寿西二丁目複合施設	恵比寿西二丁目13番5号	7,775.69	2021
子育て 支援施設	27	渋谷区子育てネウボラ	宇田川町5番6号	4,558.67	2021
	28	幡ヶ谷保育園	本町五丁目35番12号	878.70	1989
	29	富ヶ谷保育園	富ヶ谷二丁目30番8号	918.32	1964
	30	初台保育園	初台二丁目17番22号	1,052.64	1969
	31	広尾保育園	広尾五丁目7番1号	367.17	1972

施設 類型	番号	施設名	所在地	延床面積 (㎡)	竣工年
子育て 支援施設	32	千駄谷なかよし園(千駄ヶ谷保育園)	千駄ヶ谷三丁目 34 番 9 号	732.60	1973
	33	本町第三保育園	本町一丁目 5 番 5 号	996.70	1974
	34	元代々木保育園	元代々木町 51 番 19 号	914.33	1978
	35	代官山えびすにし保育室	恵比寿西二丁目 15 番 12 号	502.06	2013
	36	おおやま保育室	西原二丁目 53 番 13 号	574.70	2015
	37	笹幡保育園貸付物件	笹塚二丁目 34 番 12 号	798.66	2017
	38	神南保育室貸付物件	宇田川町 38 番 4 号	579.96	2011
	39	神宮前おおぞらこども園貸付物件	神宮前五丁目 6 番 1 号	1,280.50	2013
	40	太陽の子代々木西参道保育園貸付物件	代々木四丁目 27 番 6 号	1,494.58	1993
	41	聖ヨゼフ保育園西原貸付物件	西原一丁目 47 番 2 号	537.84	1989
	42	渋谷保育園	神宮前三丁目 18 番 8 号	1,127.04	2020
	43	児童青少年センターフレンズ本町	本町六丁目 6 番 2 号	3,948.83	2016
	44	代官山複合施設(代官山ティーンズクリエ イティブほか複合)	代官山町 7 番 9 号	1,808.00	2010
	45	こども・親子支援センター	代々木二丁目 32 番 5 号	572.97	1977
	46	広尾子育て支援センター	広尾五丁目 8 番 2 号	555.16	1971
	集会 施設	47	氷川区民施設(氷川区民会館ほか複合)	東二丁目 20 番 18 号	951.83
48		YCC 代々木八幡コミュニティセンター	代々五丁目 1 番 15 号	1,989.31	1973
49		幡ヶ谷区民施設 (幡ヶ谷区民会館ほか複合)	幡ヶ谷三丁目 4 番 1 号	1,655.23	1973
50		SCC 千駄ヶ谷コミュニティセンター	神宮前一丁目 1 番 10 号	2,736.77	2024
51		恵比寿区民施設 (地域交流センター恵比寿ほか複合)	恵比寿西二丁目 8 番 1 号	2,866.79	2013
52		大向区民施設 (地域交流センター大向ほか複合)	松濤一丁目 26 番 6 号	1,605.63	2010
53		地域交流センター西原	西原二丁目 26 番 7 号	647.06	2011
54		代々木区民施設 (地域交流センター代々木ほか複合)	代々木三丁目 51 番 8 号	1,753.20	1970
55		地域交流センター二軒家	本町三丁目 35 番 4 号	2,204.85	2012
56		代々木の社区民施設(地域交流センター 代々木の杜ほか複合)	代々木二丁目 35 番 1 号	4,192.24	1970
57		地域交流センター笹塚/笹塚第二保育園	笹塚一丁目 27 番 1 号	1,709.09	2019
58		リフレッシュ氷川	東一丁目 26 番 23 号	2,391.52	2002
59		本町コミュニティセンター	本町四丁目 39 番 1	4,564.41	2025

施設 壘型	番号	施設名	所在地	延床面積 (㎡)	竣工年
防災職員住宅施設	60	神宮前防災職員住宅	神宮前三丁目 19 番 6 号	233.42	2012
	61	千駄ヶ谷防災職員住宅	千駄ヶ谷二丁目 2 番 10 号	144.00	1987
	62	幡代防災職員住宅	初台二丁目15番1号	566.13	2006
	63	笹塚一丁目防災職員住宅	笹塚一丁目 28 番 12 号	404.30	2021
	64	笹塚保育園／笹塚防災職員住宅	笹塚三丁目 36 番 13 号	937.87	1967
	65	上原三丁目防災職員住宅	上原三丁目 46 番 5 号	549.40	2025
文化・学習施設	66	文化総合センター大和田	桜丘町 23 番 21 号	27,402.60	2010
	67	LINE CUBE SHIBUYA(渋谷公会堂)	宇田川町 1 番 1 号	9,712.89	2019
	68	中央図書館	神宮前一丁目 4 番 1 号	4,450.14	2010
	69	富ヶ谷図書館	上原一丁目 46 番 2 号	510.44	1985
	70	本町図書館	本町一丁目 33 番 5 号	1,399.86	1989
	71	笹塚子ども図書館／ 中幡・笹塚子育て支援センター	笹塚三丁目 3 番 1 号	682.95	1973
	72	松濤美術館	松濤二丁目 14 番 14 号	2,027.18	1980
	73	白根記念渋谷区郷土博物館・文学館	東四丁目 9 番 1 号	1,347.92	2005
	74	ふれあい植物センター	東二丁目 25 番 37 号	789.04	2004
	75	幡ヶ谷社会教育館	幡ヶ谷二丁目50番2号	2,517.51	1975
	76	恵比寿社会教育館／保健相談所複合施設	恵比寿二丁目 27 番 18 号	3,230.72	1980
	77	長谷戸社会教育館	恵比寿西一丁目 23 番 4 号	682.86	1980
	78	千駄ヶ谷社会教育館	千駄ヶ谷一丁目 6 番 5 号	1,525.59	1986
	79	上原社会教育館	上原三丁目 13 番 8 号	2,280.15	1989
80	駒テラス西参道	代々木四丁目 16 番 1 号	279.93	2023	
スポーツ・レクリエーション施設	81	代々木大山公園運動場管理事務所	西原二丁目 53 番 1 号	50.78	2000
	82	二子玉川区民運動施設管理事務所	世田谷区玉川三丁目 3 番11号	314.02	2005
	83	渋谷区スポーツセンター	西原一丁目 40 番 18 号	9,005.94	1985
	84	代官山スポーツプラザ	代官山町 17 番 9 号	3,407.59	2000
	85	笹塚高架下施設	笹塚一丁目 50 番 16 号	457.91	2010
	86	ひがし健康プラザ	東三丁目 14 番 13 号	6,279.25	2001
	87	峰の原青少年山の家	長野県須坂市大字仁礼字峰の 原 3153 番 539	1,904.50	1981
	88	二の平渋谷荘	神奈川県足柄下郡箱根町二ノ 平字北畑 1204 番地	4,980.27	1972
	89	河津さくらの里しげや	静岡県賀茂郡河津町峰 498 番 1	1,921.08	1995

施設 型式	番号	施設名	所在地	延床面積 (㎡)	竣工年
本庁舎・出張所等	90	渋谷区役所	宇田川町1番1号	31,930.36	2018
	91	美竹分庁舎	渋谷一丁目2番17号	4,545.61	1999
	92	新橋区民施設(新橋出張所ほか複合)	恵比寿一丁目27番10号	5,425.75	2010
	93	恵比寿駅前出張所	恵比寿四丁目2番6号	266.76	2001
	94	上原区民施設(上原出張所ほか複合)	上原一丁目18番6号	1,151.11	1968
	95	西原区民複合施設(西原出張所ほか複合)	西原二丁目28番9号	1,317.57	2010
	96	初台区民施設(初台出張所ほか複合)	初台一丁目33番10号	1,676.45	1961
	97	本町区民施設(本町出張所ほか複合)	本町四丁目9番7号	1,218.54	1963
	98	笹塚区民施設(笹塚出張所ほか複合)	笹塚三丁目1番9号	824.96	1975
	99	千駄ヶ谷・北参道区民施設 (千駄ヶ谷出張所ほか複合)	千駄ヶ谷四丁目25番14号	568.96	2017
	100	幡ヶ谷土木事務所	幡ヶ谷三丁目32番4号	380.29	1995
101	神宮前区民施設(神宮前出張所ほか複合)	神宮前六丁目10番14号	1,380.38	1966	
イ ク ル 施 設	102	清掃事務所宇田川分室	宇田川町11番9号	949.12	2000
	103	渋谷区リサイクルセンター	本町一丁目56番2号	424.76	1976
施 設	104	勤労福祉会館	神南一丁目19番8号	2,806.10	1971
	105	消費者センター／商工会館	渋谷一丁目12番5号	2,595.08	1980
そ の 他	106	貸付物件・旧恵比寿防災職員住宅	恵比寿西二丁目19番10号	539.99	1965
	107	貸付物件・旧桜丘保育園	桜丘町11番8号	525.24	1978
	108	富山臨海学園跡施設	千葉県南房総市久枝784	2,938.93	1977
	109	土木資材事務所	西原二丁目53番2号	682.00	1978
	110	笹塚高架下自転車駐車場	笹塚一丁目46番1号	1,181.06	1991
	111	渋谷区役所前駐車場	宇田川町1番1号	38,363.87	1993
	112	宮下公園駐車場	神宮前六丁目20番10号	2,974.37	2020
	113	神宮前六丁目障害者貸付スペース (原宿スクエアと同建物)	神宮前六丁目31番21号	294.04	2023



渋谷区
Shibuya City

発行 渋谷区
編集 渋谷区経営企画部
発行日 2026年3月(改定)