

世田谷区公共施設等総合管理計画一部改訂（第2期）における 将来経費のシミュレーションの更新について

令和7年2月6日
政策経営部
施設営繕担当部



世田谷区公共施設等総合管理計画一部改訂（第2期）における 将来経費のシミュレーションの更新について

1. 主旨

令和6年3月に策定した世田谷区公共施設等総合管理計画一部改訂（第2期）において示している「将来経費の再シミュレーション（建物・都市基盤施設）」、「特別区債残高・償還額・基金残高の再シミュレーション」及び「～資料編～公共施設（建物）の将来コスト推計における試算条件等」の整備事業費単価の記載について、昨今の建築単価の上昇や公共建築物における蛍光灯照明器具のLED化、世田谷区学校施設包括管理業務委託の導入等を踏まえ、整備事業費単価を更新し、改めてシミュレーションを行う。

2. 直近の建築単価の状況

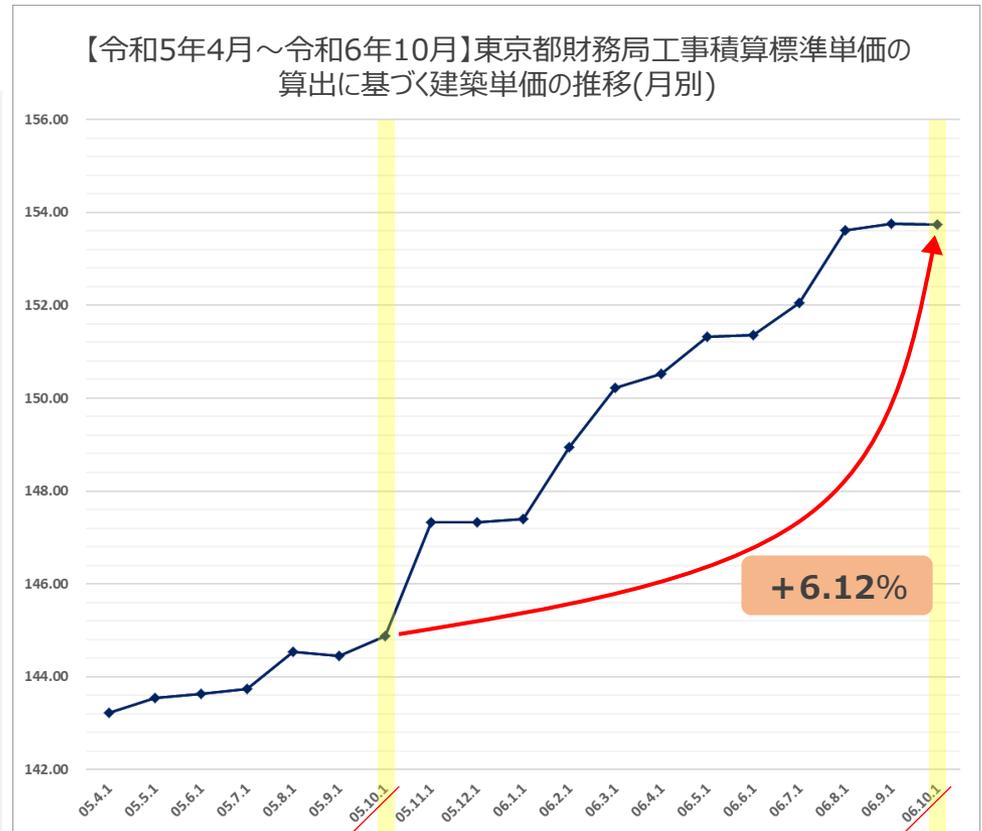
<参考とする建築単価>

東京都財務局工事積算標準単価

東京都において1か月おきに算出している建築単価。

建設物価調査会及び経済調査会で算出している材料単価の平均等から、直接工事費を算出し、共通費（現場管理費、一般管理費等）を加えることで、実績に即した建築単価となっている。

区においては、この単価の変動率（17モデル建物平均）をもとに、平成24年度当初を指数100として月別の建築単価の推移を算出しており、建設工事の概算金額やスライド条項に基づく変更金額の算出等で使用している。

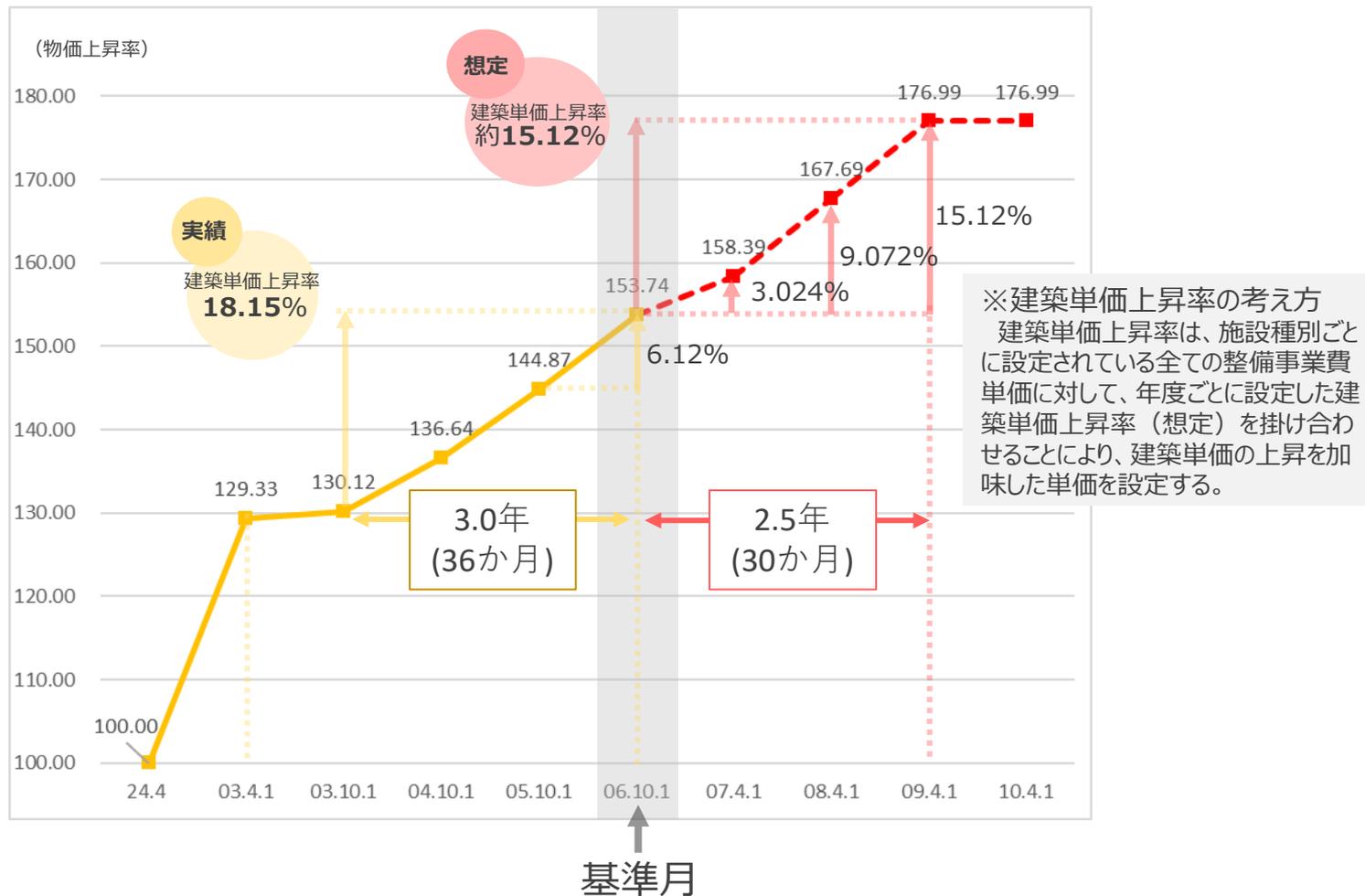


世田谷区公共施設等総合管理計画一部改訂（第2期）における 将来経費のシミュレーションの更新について

3. 今後の建築単価の上昇を見込んだ整備事業費単価の検討

今後の建築単価の上昇率（想定）

東京都財務局工事積算標準単価の算出に基づく建築単価の推移を参考に、世田谷区公共施設等総合管理計画一部改訂（第2期）の評価・検証を行う令和9年度を目安に今後の建築の単価上昇等を加味した整備事業費単価の更新を行う。



世田谷区公共施設等総合管理計画一部改訂（第2期）における 将来経費のシミュレーションの更新について

4. 「～資料編～公共施設（建物）の将来コスト推計における試算条件等」の整備事業費単価の更新

世田谷区公共施設等総合管理計画一部改訂（第2期）の「～資料編～公共施設（建物）の将来コスト推計における試算条件等」に記載している整備事業費単価を更新する。

施設種別		現行の 整備事業費単価 令和5年10月時点	建築単価上昇率反映			
			令和6年10月時点 建築単価上昇率(6.12%)	令和7年4月時点 建築単価上昇率(3.024%)	令和8年4月時点 建築単価上昇率(9.072%)	令和9年4月時点 建築単価上昇率(15.12%)
庁舎等・区民集会施設 等	1,000㎡未満（小規模）	90.4万円/㎡	96.5万円/㎡	99.4万円/㎡	105.2万円/㎡	111.1万円/㎡
	1,000㎡以上	77.6万円/㎡	82.7万円/㎡	85.2万円/㎡	90.2万円/㎡	95.2万円/㎡
地区会館		91.4万円/㎡	97.5万円/㎡	100.5万円/㎡	106.3万円/㎡	112.3万円/㎡
区民センター		79.4万円/㎡	84.6万円/㎡	87.2万円/㎡	92.3万円/㎡	97.4万円/㎡
交流施設		98.9万円/㎡	105.4万円/㎡	108.6万円/㎡	115万円/㎡	121.4万円/㎡
図書館		91.5万円/㎡	97.5万円/㎡	100.4万円/㎡	106.4万円/㎡	112.3万円/㎡
美術館		110.7万円/㎡	118.1万円/㎡	121.7万円/㎡	128.9万円/㎡	136万円/㎡
スポーツ施設[体育館]		83.4万円/㎡	88.9万円/㎡	91.6万円/㎡	97万円/㎡	102.4万円/㎡
スポーツ施設[温水プール]		93.0万円/㎡	99.2万円/㎡	102.2万円/㎡	108.2万円/㎡	114.3万円/㎡
区長部局 施設	高齢者施設（※）					
	1,000㎡未満（小規模）	99.6万円/㎡	106.2万円/㎡	109.5万円/㎡	115.9万円/㎡	122.3万円/㎡
	1,000㎡以上	92.3万円/㎡	98.4万円/㎡	101.4万円/㎡	107.3万円/㎡	113.3万円/㎡
障害者施設（※）	1,000㎡未満（小規模）	95.2万円/㎡	101.5万円/㎡	104.5万円/㎡	110.7万円/㎡	116.9万円/㎡
	1,000㎡以上	80.3万円/㎡	85.6万円/㎡	88.2万円/㎡	93.4万円/㎡	98.6万円/㎡
保育施設（※）	1,000㎡未満（小規模）	99.6万円/㎡	106.2万円/㎡	109.5万円/㎡	115.9万円/㎡	122.3万円/㎡
	1,000㎡以上	92.3万円/㎡	98.4万円/㎡	101.4万円/㎡	107.3万円/㎡	113.3万円/㎡
児童館	1,000㎡未満（小規模）	95.8万円/㎡	102.1万円/㎡	105.1万円/㎡	111.3万円/㎡	117.5万円/㎡
	1,000㎡以上	80.6万円/㎡	85.9万円/㎡	88.5万円/㎡	93.7万円/㎡	98.9万円/㎡
自転車等駐車場		46.8万円/㎡	54.4万円/㎡	56万円/㎡	59.3万円/㎡	62.7万円/㎡
防災施設		58.6万円/㎡	62.6万円/㎡	64.5万円/㎡	68.3万円/㎡	72.1万円/㎡
住宅施設		67.8万円/㎡	72.4万円/㎡	74.6万円/㎡	79万円/㎡	83.4万円/㎡
職員住宅		74.4万円/㎡	79.3万円/㎡	81.7万円/㎡	86.5万円/㎡	91.3万円/㎡
学校教育施設		62.4万円/㎡	77.1万円/㎡	79.4万円/㎡	84.1万円/㎡	88.7万円/㎡

※学校教育施設の整備事業費単価について、区における直近の工事事例(池之上小学校、瀬田小学校、八幡中学校)の実勢単価との乖離分(18%)を掛け合わせて算出している。ただし、将来経費シミュレーションの算出にあたっては、より厳しい状況を想定したシミュレーションを行う必要があるため、区長部局施設についても、学校教育施設の単価の乖離分(18%)を掛け合わせて算出する。

世田谷区公共施設等総合管理計画一部改訂（第2期）における 将来経費のシミュレーションの更新について

5. 整備事業費単価を更新した将来経費のシミュレーション（建物・都市基盤）

現行

総額：1兆7,081億円程度

年平均：742億円程度

※令和6年度～28年度の年平均額

建物：年平均512億円程度
（整備費306億円程度、維持管理費206億円程度）

都市基盤施設：年平均230億円程度

更新版

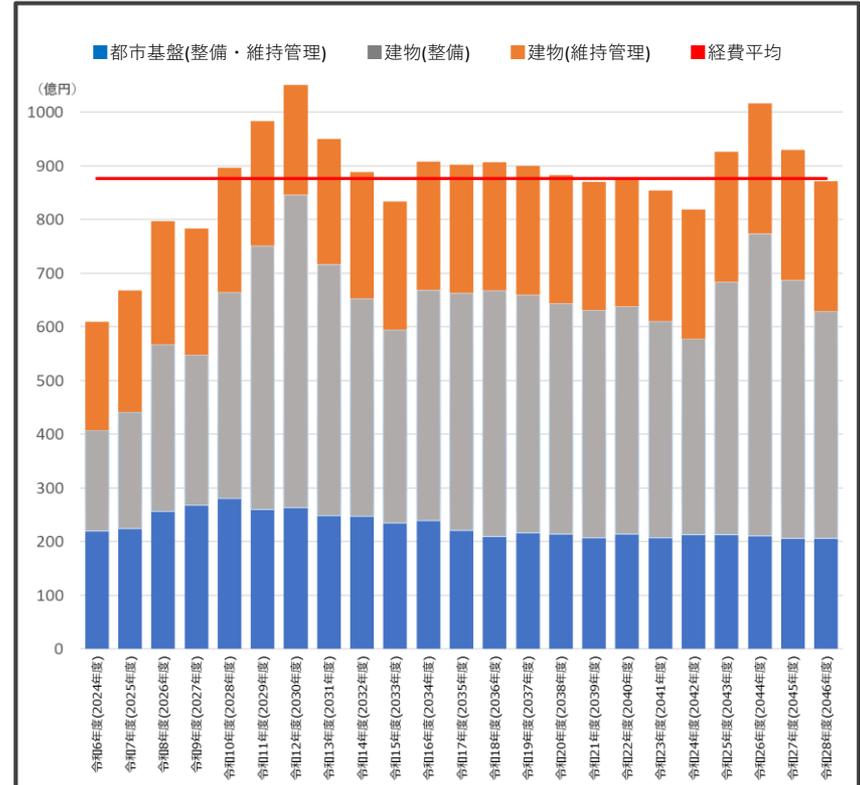
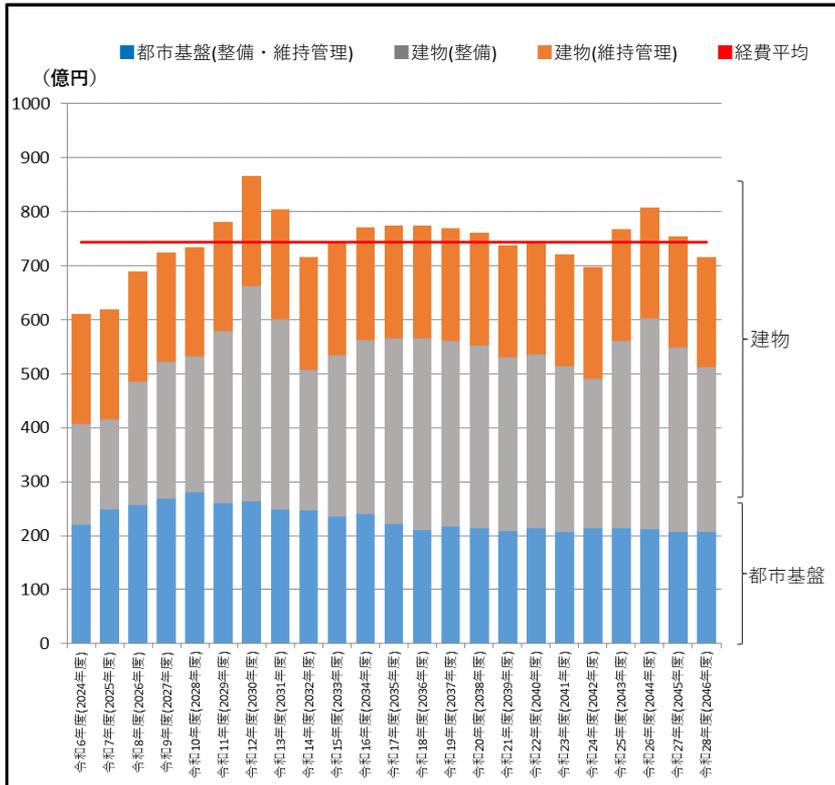
総額：2兆159億円程度 3,078億円増

年平均：876億円程度 134億円増

※令和7年度～28年度の年平均額

建物：年平均646億円程度
（整備費411億円程度、維持管理費235億円程度）

都市基盤施設：年平均230億円程度

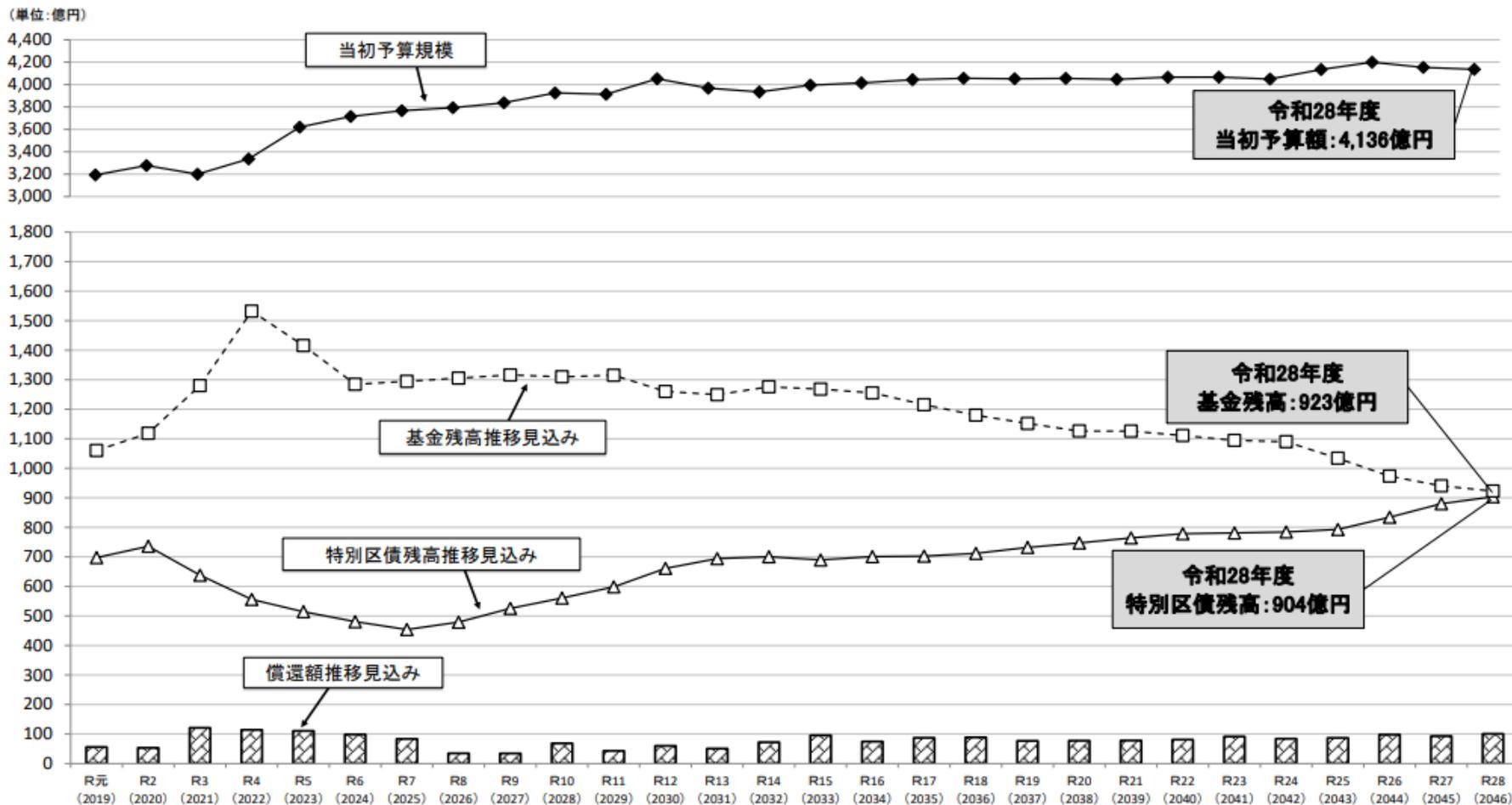


世田谷区公共施設等総合管理計画一部改訂（第2期）における 将来経費のシミュレーションの更新について

6. 将来経費のシミュレーションを踏まえた特別区債残高・償還額・基金残高のシミュレーション（建物・都市基盤）

(1) 【現行】（世田谷区公共施設等総合管理計画一部改訂(第2期)策定時【令和6年3月】）における特別区債残高・償還額・基金残高のシミュレーション

※現行の将来経費のシミュレーション（**年平均742億円**）をもとに作成



6. 将来経費のシミュレーションを踏まえた特別区債残高・償還額・基金残高のシミュレーション（建物・都市基盤）

（1）【現行】（世田谷区公共施設等総合管理計画一部改訂(第2期)策定時【令和6年3月】）における特別区債残高・償還額・基金残高のシミュレーション

特別区債残高・償還額・基金残高のシミュレーション作成にあたっての考え方

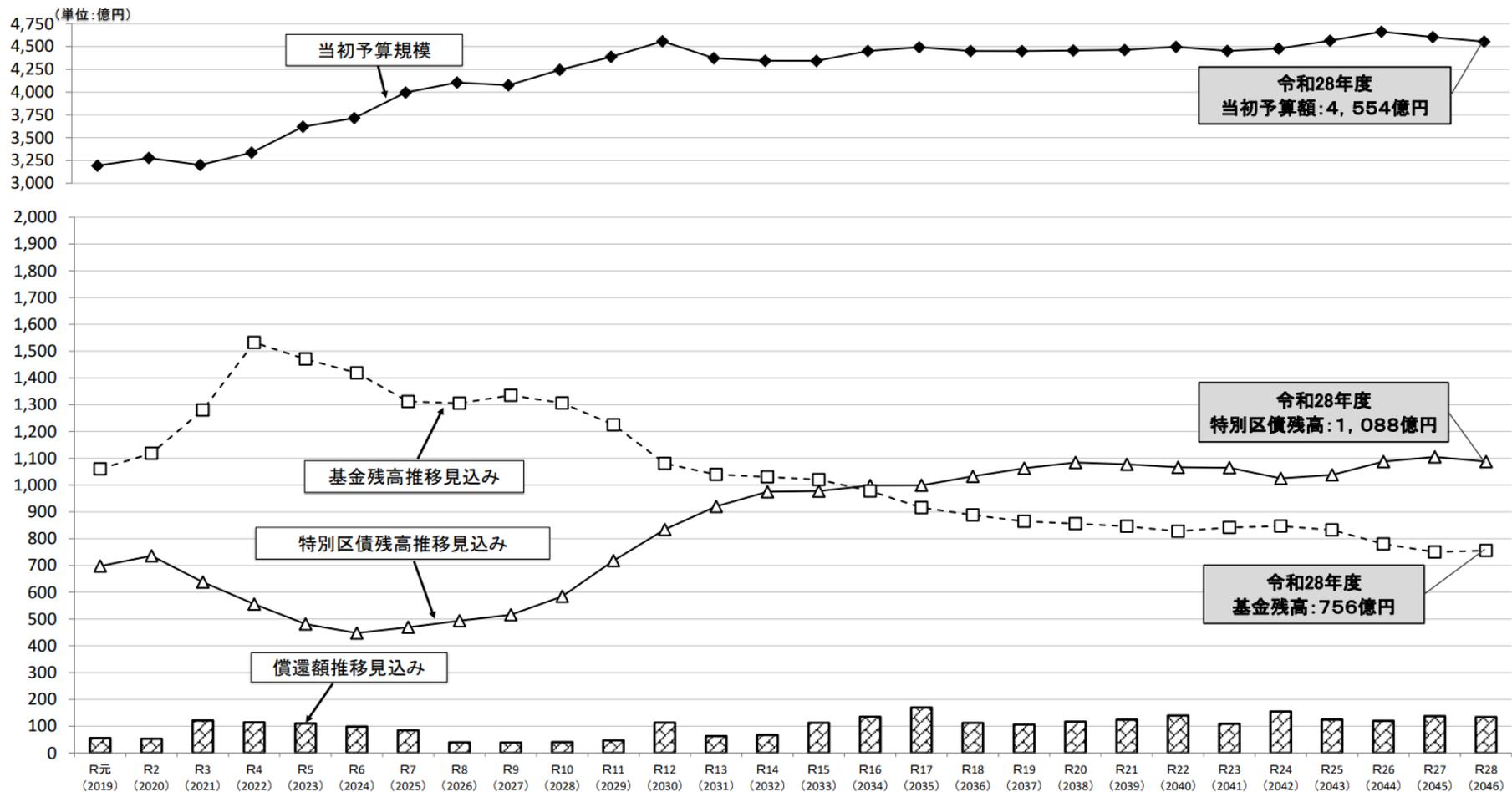
- ・令和6年度分は当初予算案を反映
- ・特別区税について、将来人口推計における生産年齢人口の推移を踏まえた増減を見込む
- ・特別区交付金について、国による「中長期の経済財政に関する試算」を踏まえ一定の増を見込む
- ・生活保護費や障害者自立支援給付費など、社会保障関連経費の伸びを見込む
- ・急激な景気変動にも耐えうるよう、財政調整基金からの繰入れは見込まない
- ・特別区債の満期一括償還にかかる借換債の発行は見込まない など

世田谷区公共施設等総合管理計画一部改訂（第2期）における 将来経費のシミュレーションの更新について

6. 将来経費のシミュレーションを踏まえた特別区債残高・償還額・基金残高のシミュレーション（建物・都市基盤）

(2) 【更新版】将来経費のシミュレーションの更新を踏まえた特別区債残高・償還額・基金残高の再シミュレーション

※更新版の将来経費のシミュレーション（年平均876億円）をもとに作成



世田谷区公共施設等総合管理計画一部改訂（第2期）における 将来経費のシミュレーションの更新について

6. 将来経費のシミュレーションを踏まえた特別区債残高・償還額・基金残高のシミュレーション（建物・都市基盤）

（2）【更新版】将来経費のシミュレーションの更新を踏まえた特別区債残高・償還額・基金残高の再シミュレーション

特別区債残高・償還額・基金残高のシミュレーション作成にあたっての考え方

- ・令和7年度分は当初予算案を反映
- ・特別区税について、令和8年度以降は将来人口推計における生産年齢人口の推移を踏まえた増減と令和6年7月に更新された国による「中長期の経済財政に関する試算」を踏まえ一定の増を見込む
- ・特別区交付金について、令和6年7月に更新された国による「中長期の経済財政に関する試算」を踏まえ一定の増を見込む
- ・生活保護費や障害者自立支援給付費など、社会保障関連経費の伸びを見込む
- ・急激な景気変動にも耐えうるよう、財政調整基金からの繰入れは見込まない
- ・特別区債の満期一括償還にかかる借換債の発行は見込まない など

7. 今後の予定

令和7年 3月：世田谷区公共施設等総合管理計画一部改訂（第2期）における将来経費のシミュレーションの更新