

0323 資産経営推進委員会時点 素案

千葉市公共施設等総合管理計画

平成27年5月策定
(令和2年3月改訂)
(令和5年3月改訂)



目次

第1章 公共施設等総合管理計画とは	- 4 -
1 背景	- 4 -
2 趣旨	- 5 -
3 位置づけ	- 5 -
(1) インフラ長寿命化基本計画との関連	- 5 -
(2) 市の計画体系における位置づけ	- 5 -
4 計画期間	- 6 -
5 対象施設	- 7 -
(1) 公共建築物	- 7 -
(2) インフラ施設	- 7 -
第2章 公共施設等を取り巻く現状及び課題	- 8 -
1 本市の現状及び課題	- 8 -
(1) 人口の展望と公共施設の配置のあり方	- 8 -
(2) 財政状況	- 10 -
2 公共施設等の現状及び課題	- 14 -
(1) 公共建築物	- 14 -
(2) インフラ施設	- 16 -
(3) 公共施設等の維持管理・更新等に係る中長期的な経費の見込み	- 18 -
3 現状と課題のまとめ	- 20 -
第3章 計画目標	- 1 -
第4章 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な考え方	- 2 -
1 公共建築物	- 2 -
(1) 千葉市資産経営システムの着実な運用	- 3 -
ア 資産データ一元化	- 3 -
イ 資産の総合評価	- 3 -
ウ 資産の総合評価結果の活用	- 5 -
(ア) 継続利用（計画的保全対象）	- 5 -
(イ) 継続利用（当面継続）	- 6 -
(ウ) 見直し	- 6 -
エ 日常的な施設の維持保全業務	- 9 -
オ 保全事業の予算一元化	- 9 -
(2) 公共建築物の見直しの推進	- 10 -
ア 施設利用の効率性向上	- 11 -
イ 施設の再配置	- 12 -
ウ 施設総量の縮減	- 25 -
(3) 施設グループごとの取り組みの方向性	- 26 -
ア 学校教育施設	- 26 -
イ 市営住宅	- 27 -

ウ	公園・スポーツ・レクリエーション施設	- 27 -
エ	環境・ごみ施設	- 28 -
オ	行政施設	- 29 -
カ	文化施設	- 30 -
キ	社会教育施設	- 31 -
ク	医療施設	- 32 -
ケ	高齢・障害・社会福祉施設	- 33 -
コ	児童福祉・子育て支援施設	- 34 -
サ	その他	- 35 -
2	インフラ施設	- 37 -
	(1) 適切な維持管理の推進	- 38 -
	(2) 施設の長寿命化及び維持管理コストの縮減	- 40 -
	(3) 施設グループごとの取り組みの方向性	- 42 -
ア	道路施設	- 42 -
ウ	河川施設	- 44 -
3	財産の有効活用と公共施設マネジメントの推進	- 49 -
	(1) 財産の有効活用	- 49 -
ア	広告料収入・ネーミングライツ	- 49 -
イ	余剰床の貸付等	- 50 -
ウ	駐車場の適正利用	- 50 -
エ	未利用地等の有効活用	- 51 -
	(2) 公共施設等マネジメントの推進	- 52 -
ア	PPP/PFIの導入	- 52 -
イ	ユニバーサルデザイン	- 53 -
エ	広域連携の検討	- 57 -
オ	脱炭素化の推進方針	- 58 -
カ	快適さ	- 58 -
4	計画期間における公共施設等の維持管理・更新等に係る経費の見込み	- 59 -
第5章 取り組みの推進にあたって		- 64 -
1	計画の推進体制	- 64 -
2	市民、議会への理解促進	- 64 -
3	個別施設計画の策定	- 65 -
4	計画の進行管理（PDCAサイクル）	- 65 -

資料編	- 66 -
1 資産経営に関するこれまでの主な取り組み（平成23年度以降）	- 66 -
2 これまでの取組事例	- 67 -
(1) 廃止・売却【文化交流プラザ】	- 67 -
(2) 類似機能の統合・同一機能の集約・跡地活用【蘇我コミュニティセンター】	- 67 -
(3) 既存施設の有効活用【中央区役所等の移転と美術館の拡張】	- 68 -
(5) 廃止施設を使った民間活力の活用【旧千葉市ユースホステルの実施主体の変更】	- 70 -
(8) 市有地を使った民間活力の活用【海辺のまちづくり】	- 72 -
(9) 学校跡施設の利活用【磯辺第二中学校跡施設】	- 73 -
(11) 公共建築物の大規模改修【都賀コミュニティセンター・幕張勤労市民プラザ】	- 75 -
(8) ICT活用による課題の共有と合理的・効率的な解決	- 77 -
【ちばレポ（ちば市民協働レポート）】	- 77 -
(9) 調査・点検の効率化【ドローンを活用した調査・点検】	- 80 -
(10) 近隣自治体との広域連携【保育事業を中心とした連携】	- 81 -
3 公共建築物の内訳	- 82 -
(1) 平成25年4月1日現在（本計画策定時）	- 82 -
(2) 平成31年4月1日現在	- 85 -
(1) 平成25年4月1日現在（本計画策定時）	- 92 -
(2) 平成31年4月1日現在	- 93 -
5 公共施設等の維持管理・更新等に係る中長期的な経費の見込み 主な試算条件	- 95 -
(1) 現投資額	- 95 -
(2) 耐用年数経過時に単純更新した（自然体の）見込み	- 96 -
(3) 長寿命化等の対策を踏まえた（対策後の）見込み	- 100 -
6 資産カルテイメージ	- 106 -
.....	- 106 -
8 資産の総合評価結果一覧	- 108 -
(1) 1巡目（平成25年度～平成29年度）取りまとめ	- 108 -
(2) 平成30年度資産の総合評価（平成25年度～平成29年度に開設した施設等）	- 115 -
(3) 2巡目（令和元年度）	- 116 -
(4) 2巡目（令和2・3年度）	- 117 -
.....	- 117 -
9 公共建築物の再配置検討の対象とする施設関連	- 118 -
(1) 耐用年数表	- 118 -
(2) 平成31年4月1日時点で耐用年数を超過している主な施設	- 119 -
(3) 今後10年（令和11年時点）で耐用年数を迎える主な施設	- 120 -
10 市民利用施設の再配置における主な意見聴取の手法	- 122 -
11 用語集 ※最後編集します	- 123 -

第1章 公共施設等総合管理計画とは

1 背景

本市の学校や市営住宅、道路や下水道などの公共施設等は、戦後の臨海部を中心とした工場集積や首都圏のベッドタウンとしての人口急増への対応や、政令指定都市への移行など都市の成長過程において、継続的・積極的に整備された結果、他の大都市と比べても遜色のないものとなってきています。これらの公共施設等は、本市のまちづくりにおいて、市民生活の基盤や地域コミュニティの拠点等として、重要な役割を果たしてきたところです。

しかしながら、公共施設等の多くで老朽化が進んでおり、今後、これらの維持や機能更新などに多額の費用が必要となります。また、人口減少や少子高齢化が進展する見通しであることから、生産年齢人口の減少が進むとともに、経済情勢も不透明であることなども踏まえると、将来的な税収の大きな伸びを期待することは難しい状況であり、公共施設等の維持・更新費用を確保し続けていくことは困難な状況です。

また、総人口の減少などにおいては、現在の拡散的な市街地を見直し、長期的には集約型都市構造への転換を見据えるなど、まちづくりの重大な転換期を迎えています。

このような状況を踏まえ、本市では、公有財産の有効活用、維持管理経費の最適化等を全庁横断的に推進するため、平成23年度に資産経営部を新設し、「千葉市資産経営基本方針」を策定するとともに、千葉市資産経営システムを構築・運用するなど、着実に取り組みを進めてきました。

一方、国において、「インフラ長寿命化基本計画」（平成25年11月 関係省庁連絡会議決定）が策定され、各施設を管理・所管するものがインフラ長寿命化計画（行動計画）・個別施設ごとの長寿命化計画（個別施設計画）を策定すること及びこれらの計画に基づき点検等を実施したうえで適切な措置を講じることが求められています。

さらに、「公共施設等の総合かつ計画的な管理の推進について（平成26年4月 総務省通知）」により、各自治体に対し、すべての公共施設等を対象に、管理に関する基本的な考え方などを示す、公共施設等総合管理計画の策定が求められています。

そこで、本市の状況や公共施設等を取り巻く現状や課題などを踏まえ、公共施設等の管理等に関する基本的な考え方や取り組みの方向性を定めた「千葉市公共施設等総合管理計画」（以下、「本計画」という。）を平成27年5月に策定しました。

本計画は、施設に対するニーズの変化や今後の社会経済情勢を注視するとともに、各施設の取り組み状況等を踏まえ、計画期間の中間年を目途に、検証、見直しを行うこととしていました。

令和元年度が計画期間の中間年にあたることや個別施設計画の策定が進んでいること、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の改訂」（平成30年2月 総務省通知）により、公共施設等総合管理計画の不断の見直し・充実等が求められていることから、本計画の見直しを行うこととしました。

見直しにあたっては、本市の資産経営に関する計画体系（方針・計画等）を整理する*とともに、個別施設計画に記載した対策内容を反映し、計画目標を設定するなど本計画を充実させることで、今後も、本計画に基づく、総合かつ計画的な取り組みの推進により、安全で快適な市民生活に資するとともに、本市の持続的なまちづくりを目指します。

※「千葉市資産経営基本方針」の一部及び「千葉市公共施設見直し方針」（平成26年7月）並びに「千葉市公共施設再配置推進指針」（平成29年3月）を本計画に一本化（統合）し、「千葉市公共施設見直し方針」及び「千葉市公共施設再配置推進指針」は廃止する。

2 趣旨

公共施設を取り巻く現状と課題を総合的に踏まえ、中長期的な視点から「千葉市資産経営基本方針」に基づく資産マネジメントの取組や、資産保有の最適化への取組みを推進し、将来にわたり市民サービスを安定的かつ継続的に提供することを目的に、公共施設等の総合的な管理のあり方について定める本計画を策定します。

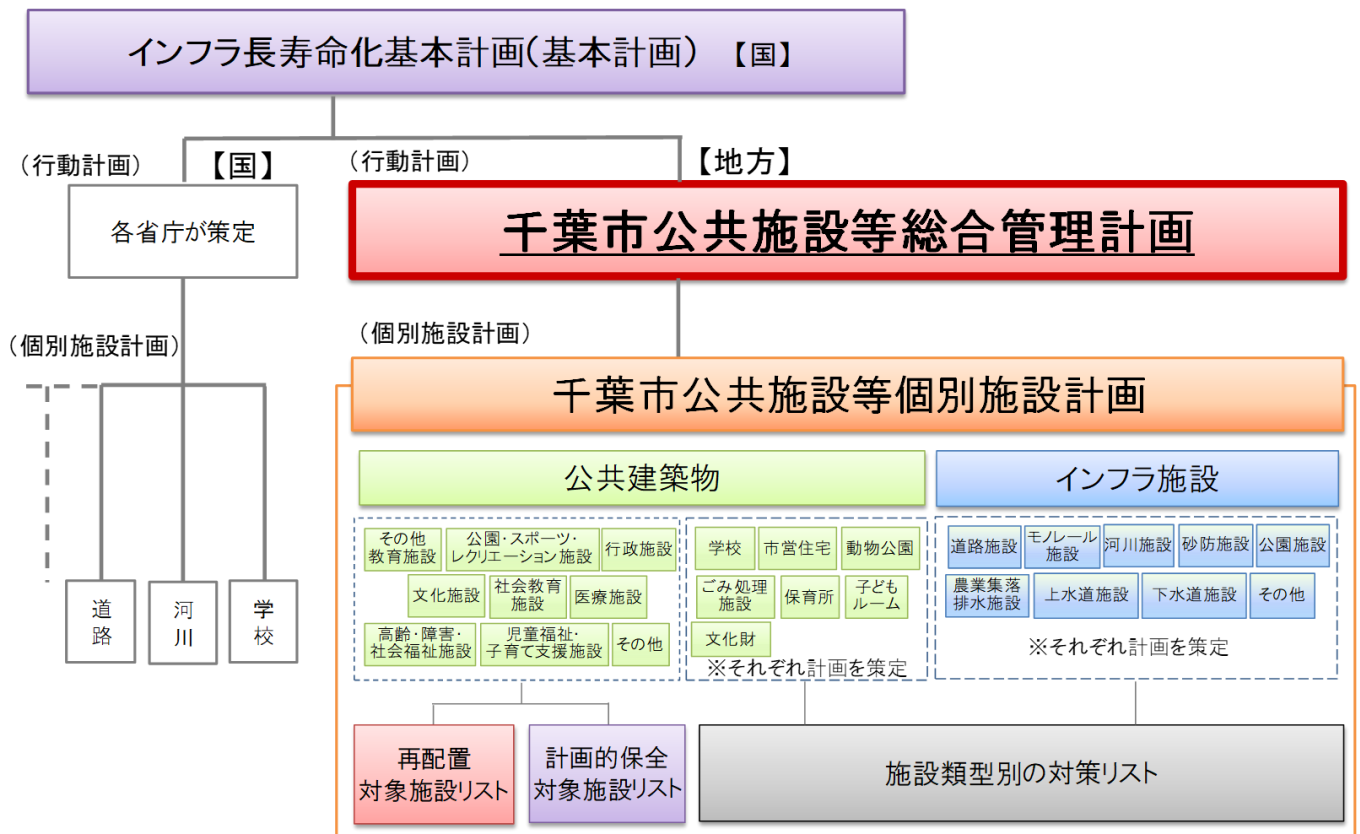
3 位置づけ

本計画の位置づけは、以下のとおりです。

(1) インフラ長寿命化基本計画との関連

- ・本計画は、「インフラ長寿命化基本計画」で示された、市が策定すべきインフラ長寿命化計画（行動計画）に位置づけます。また、個別施設計画や公営企業の経営戦略との整合を図ります。

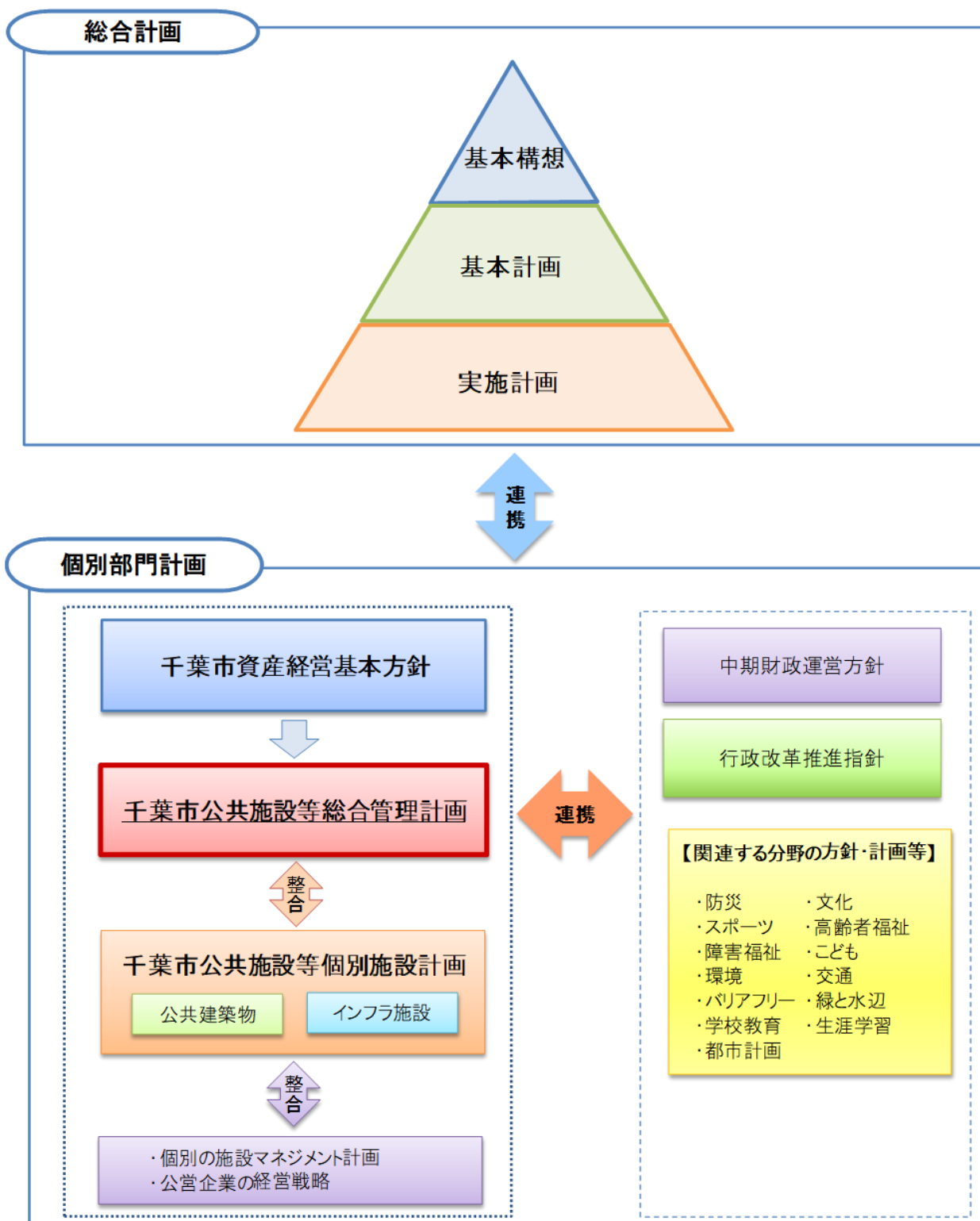
■図表 1-1 インフラ長寿命化基本計画との関連



(2) 市の計画体系における位置づけ

- ・本市の総合計画（基本構想、基本計画、実施計画）のほか、**中期財政運営方針**、行政改革推進指針、**都市計画等**の関連する計画とも適切に連携します。
- ・本計画は、「千葉市資産経営基本方針」で定める基本的な考え方に基づき、すべての公共施設等を対象として、総合的かつ計画的な管理等に関する事項を定めるものです。

■図表 1-2 計画体系イメージ



4 計画期間

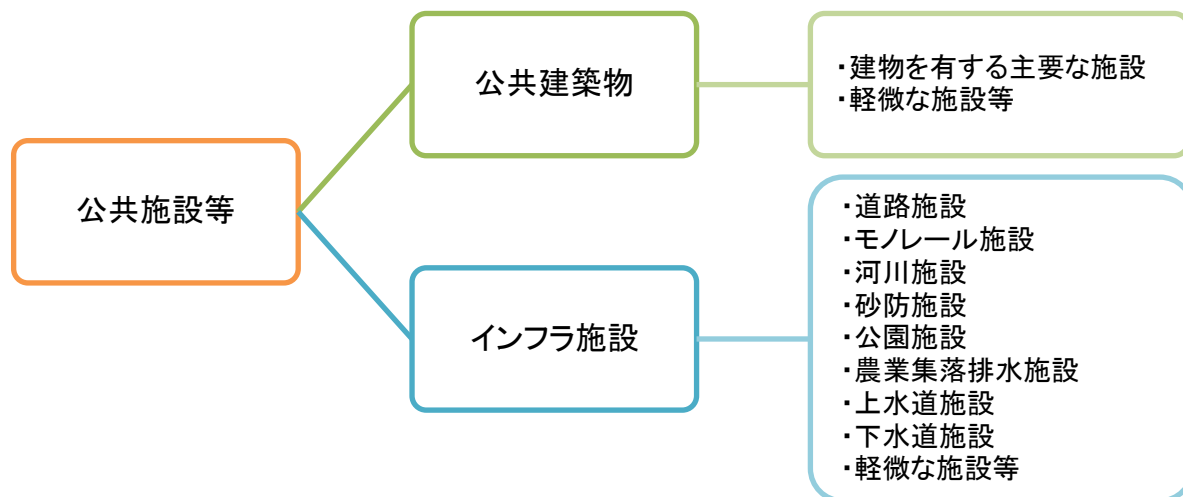
本計画は、令和2年度から令和11年度までの10年間を計画期間とします。

ただし、施設に対するニーズの変化や今後の社会経済情勢を注視するとともに、個別施設計画の策定状況や、各施設の取り組み状況等を踏まえ、3年を目途に、計画の検証、見直しを行うこととします。

5 対象施設

本市が保有するすべての公共施設等（「公共建築物」・「インフラ施設」（土地含む））とします。

■図表 1-3 対象施設の類型



（1）公共建築物

- ・本計画における「公共建築物」とは、建物を有する主要な施設及び軽微な施設等になります。
- ・建物を有する主要な施設とは、学校教育施設（小学校や中学校など）、市営住宅、公園・スポーツ・レクリエーション施設（動物公園や体育館など）、環境・ごみ施設（清掃工場など）、行政施設（庁舎など）、文化施設（コミュニティセンターなど）、社会教育施設（図書館や公民館など）、医療施設（病院など）、高齢・障害・社会福祉施設（いきいきプラザやハーモニープラザなど）、児童福祉・子育て支援施設（保育所や子どもルームなど）、その他（商工産業施設（市場など）や農業林業施設（農政センターなど））になります。
- ・軽微な施設等とは、倉庫、消防団器具置き場などの軽微な施設や、学校跡施設などの休廃止施設になります。

（2）インフラ施設

- ・本計画における「インフラ施設」とは、主に社会基盤を形成する施設とし、道路施設、モノレール施設、河川施設、砂防施設、公園施設、農業集落排水施設、上水道施設、下水道施設、その他及び軽微な施設等になります。

※公共建築物の内訳及びインフラ施設の内訳は、資料編（●●●～●●●ページ）に記載のとおりです。

第2章 公共施設等を取り巻く現状及び課題

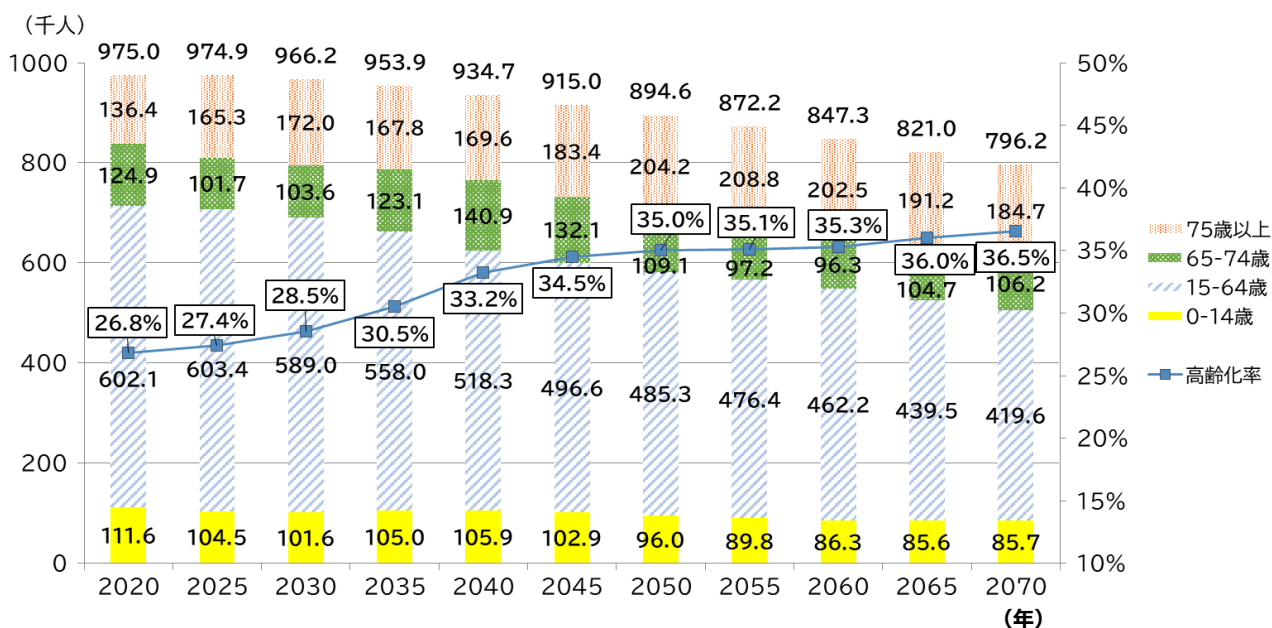
長期的な視点から、本市や公共施設等を取り巻く現状及び将来にわたる見通し・課題を示します。

1 本市の現状及び課題

(1) 人口の展望と公共施設の配置のあり方

- ・本市の人口は、戦後の工業化や大規模住宅団地の造成、周辺町村との合併や臨海部の埋立てなどに伴い、1960～70年代を中心に急増し、その後も緩やかな増加が続いています。
- ・しかしながら、その増加傾向は2022年頃をピークとして、その後減少に転じ、2030年には96万6千200人を見込むとともに、その後も緩やかに減少が続く見通しです。
- ・生産年齢人口・年少人口は減少する一方で、高齢者人口は増加し、2050年には、市内人口のおよそ35.0%が高齢者となる見込みです。

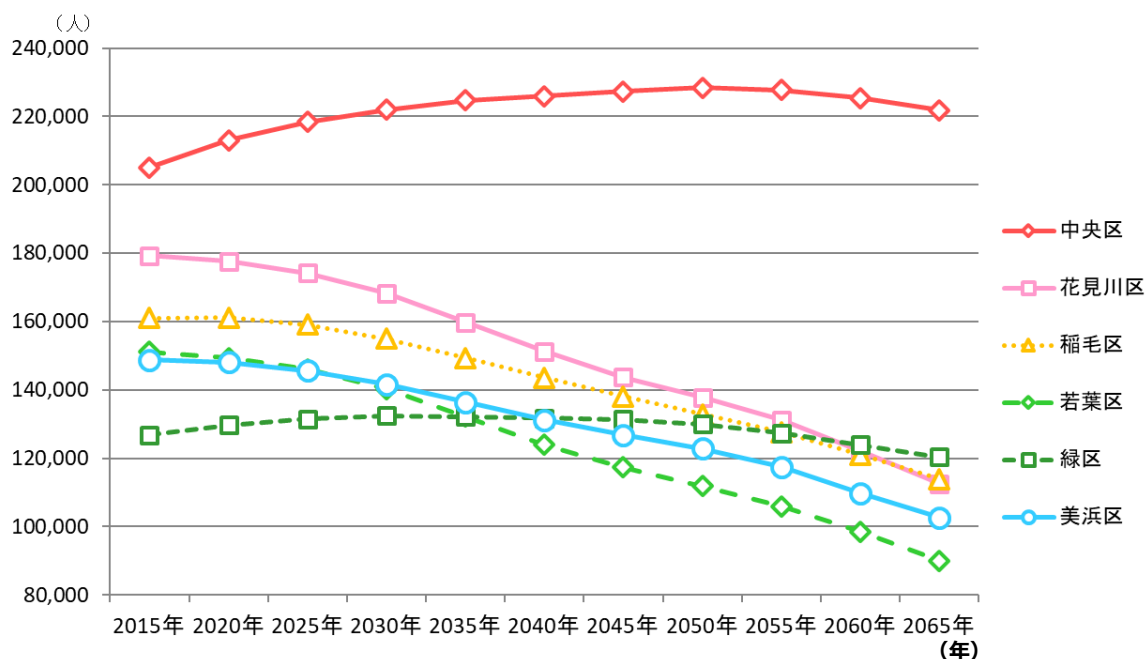
■図表 2-1 年齢区分人口及び高齢化率の見通し



出典：千葉市基本計画〔令和5年度～令和14年度〕（令和5年4月）

- ・行政区別の人口見通しとしては、2030年までの間、中央区、緑区、美浜区は増加又は概ね維持となり、花見川区、稲毛区、若葉区では遞減する見通しです。人口密度や高齢化率についても、地域により差異が生じる見込みです。

■図表 2-2 行政区別人口の見通し



出典：千葉市基本計画 [令和5年度～令和14年度] (令和5年4月)

- ・これらの状況から、公共施設等に対するニーズの規模や内容などが変化するとともに、中長期的には、ニーズそのものの減少が見込まれます。
- ・今後、公共施設等に対するニーズの変化へ柔軟に対応するため施設利用の効率性を高めていくことや、ニーズそのものの減少に伴い余剰となる公共施設等を処分することなどを検討する必要があります。
- ・さらに、現在は市内に拡散的に市街地が形成されていますが、人口減少と少子超高齢化が進んだ場合、たとえば、民間バス路線など地域の公共交通の撤退、商業機能の弱体化、地域の防犯力の低下など、暮らしやすさが低下する恐れがあるほか、公共施設や道路・下水道等の生活インフラにおける人口一人当たりの維持・更新に係るコストが負担となり、量・質ともに、市民サービスの維持が難しくなることも懸念されます。
- ・市民の安全・安心で快適な暮らしと効率的な都市運営を両立する持続可能なまちの実現を目指していく、これからのまちづくりの方針をふまえ、公共施設等の配置においても、都市計画等に十分配慮しながら、戦略的に検討していく必要があります。

(2) 財政状況

- 平成4年の政令指定都市移行にあわせ、道路や下水道などのインフラ施設や公共施設の整備を積極的に推進しました。その結果、借金である市債の残高が急増するとともに、貯金である基金の残高が枯渇するなど、本市財政の硬直化が進み、財政状況が厳しくなりました。
- この危機的な状況を脱するため、平成21年10月に「脱・財政危機」宣言を発出した後、財政危機を克服するため、財政健全化プラン（計画期間 第1期～第3期：平成22～令和3年度）を策定し、さまざまな財政健全化の取り組みを推進してきました。
- この結果、本市の「実質公債費比率」の数値は低下し、財政の硬直化の状況が徐々に改善するとともに、「将来負担比率」の数値も低下し、将来債務返済などが市の財政を圧迫する可能性が、やや改善されたほか、財政健全化プランで定めた主な目標を達成する見込みとなるなど、平成21年10月当時と比較して、着実に本市の財政は改善し、危機的な状況を脱したことから、平成29年9月に「脱・財政危機」宣言を解除しました。

■図表 2-3 健全化判断比率の状況（令和2年度決算）

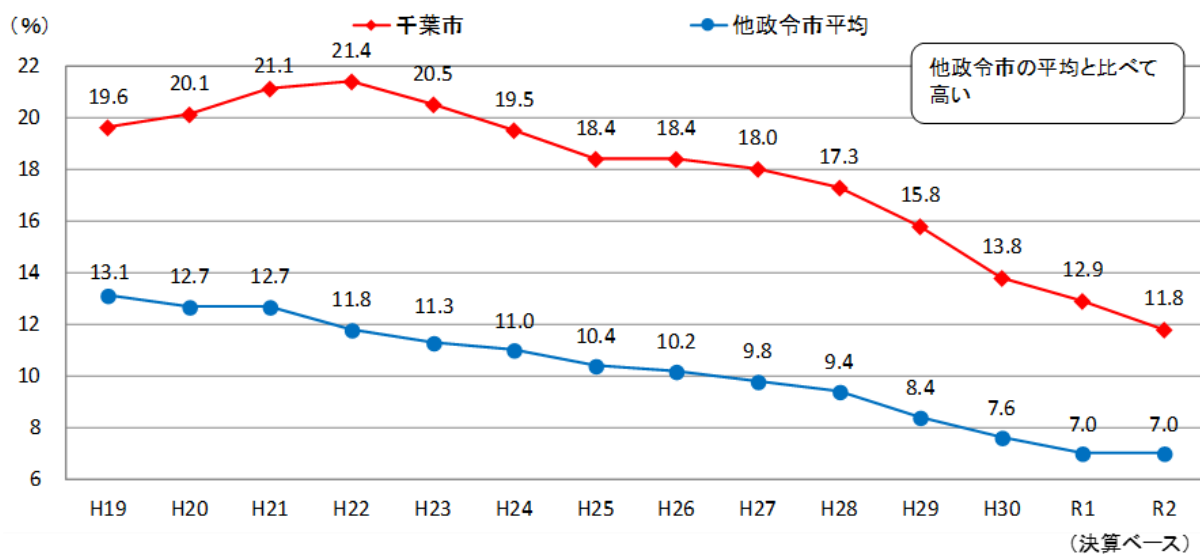
(%)					
区 分	千葉市	政令市中順位	他政令市平均	早期健全化基準	財政再生基準
実質公債費比率	11.8	20位/20市	7.0	25.0	35.0
将来負担比率	128.8	15位/20市	81.3	400.0	/
連結実質赤字比率	—	—	—	16.25	30.00
実質赤字比率	—	—	—	11.25	20.00

出典：千葉市中長期財政運営方針〔令和4年度～令和7年度〕（令和4年3月）

地方公共団体の財政の健全度を示す「実質公債費比率」「将来負担比率」「連結実質赤字比率」「実質赤字比率」の4指標を健全化判断比率といいます。

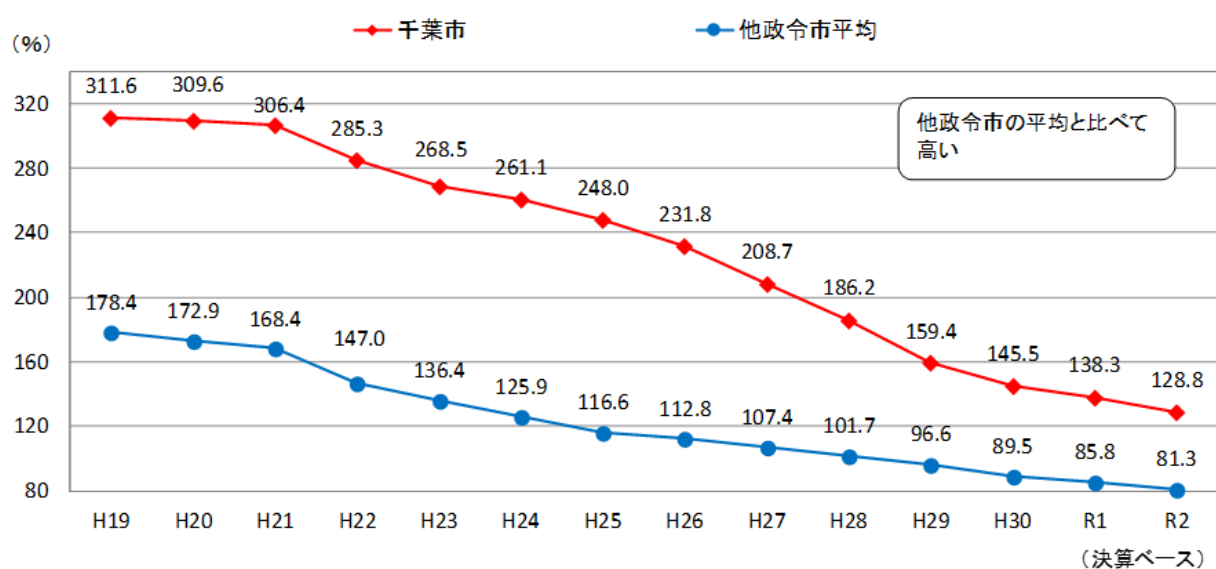
財政健全化法に定められている指標で、4指標とも数値が高いほど財政状況は悪いとされています。

■図表 2-4 実質公債費比率の推移



出典：千葉市中長期財政運営方針〔令和4年度～令和7年度〕令和4年3月)

■図表 2-5 将来負担比率の推移



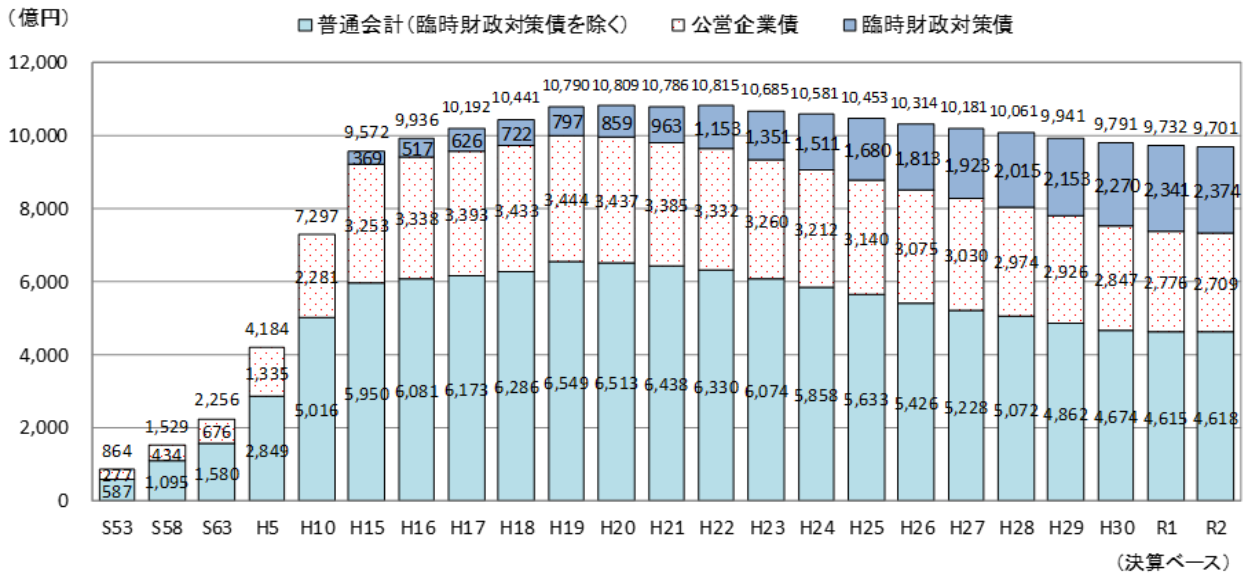
出典：千葉市中長期財政運営方針〔令和4年度～令和7年度〕(令和4年3月)

実質公債費比率とは、地方公共団体が借金返済に充てている額が、標準的な収入に対してどの位の割合を占めているかを示すものです。

また、将来負担比率とは、公社や第三セクターなども加えた連結ベースで、地方公共団体が将来的に負担する可能性のある借金の総額が、1年間の標準的な収入に対してどの位の割合を占めているかを示すものです。

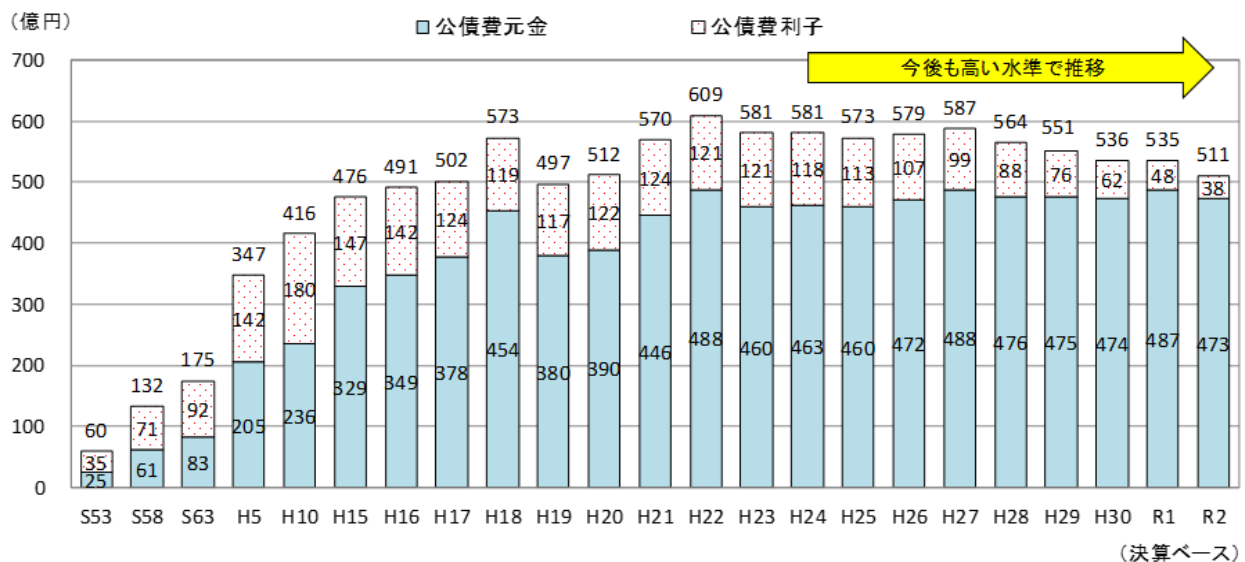
- また、公債費は、市が過去に借り入れた地方債の返済にかかる元利償還金などのことであり、支出を任意に抑制することができない義務的経費です。この公債費が増加すると、他の行政サービスに活用する市税などの財源が抑制され、財政構造が硬直化します。本市は、市債残高は減少していますが、元利償還金は高い水準で推移しています。

■図表 2-6 全会計市債残高の推移



出典：千葉市中中期財政運営方針 [令和4年度～令和7年度] (令和4年3月)

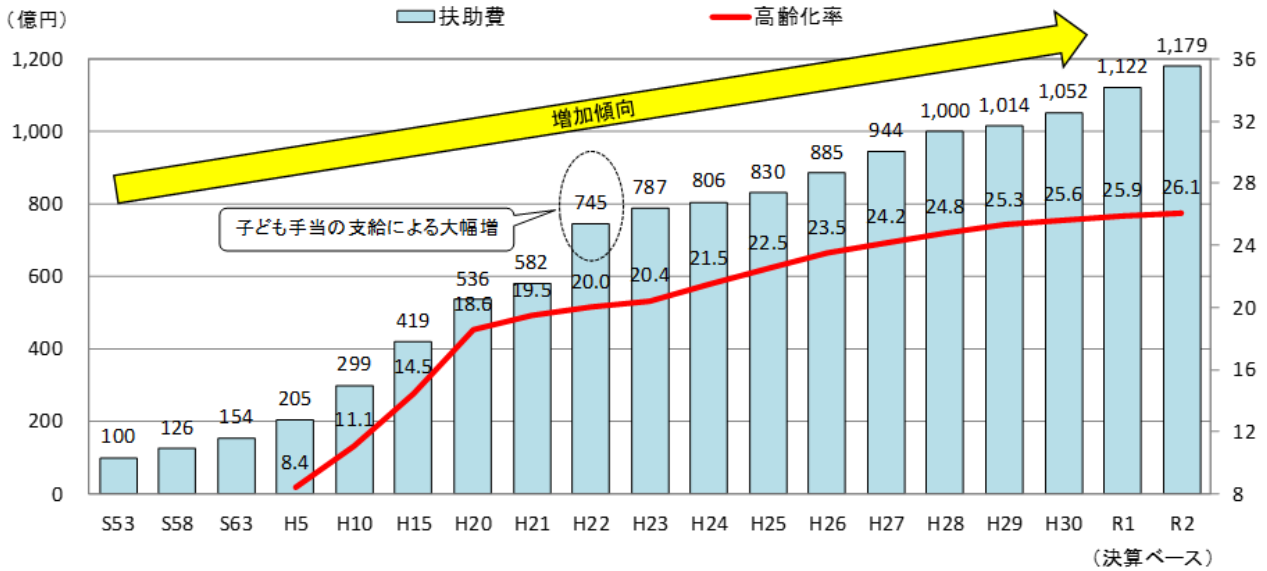
■図表 2-7 公債費の推移



出典：千葉市中中期財政運営方針 [令和4年度～令和7年度] (令和4年3月)

- ・さらに、少子高齢化の進展に伴い、医療・介護・子育てなど福祉分野における各種支援の重要度が増すことが予想され、義務的経費である扶助費が増加していくことも見込まれます。

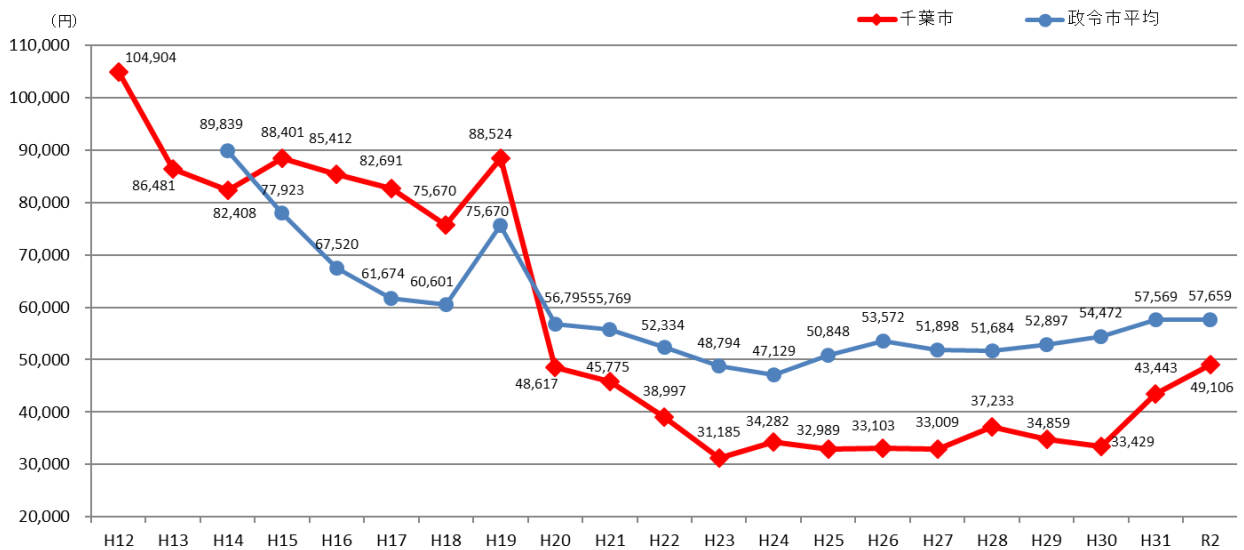
■図表 2-8 扶助費等の推移



出典：千葉市中期財政運営方針 [令和4年度～令和7年度] (令和4年3月)

- ・今後の財政運営においては、これまでの財政健全化の取組みにより改善した各種財政指標の水準を維持しつつ、本市の持続的発展につながる都市機能の強化など、必要な投資もバランスを取りながら着実に推進し、再び危機的な状況に陥ることがないように、また、市民サービスを安定的かつ継続的に提供できるよう、将来にわたって持続可能な財政構造を確立していく必要があります。

■図表 2-9 人口1人当たりの普通建設事業費の推移



出典：総務省公表資料

普通建設事業費とは、道路、橋りょうなどの公共土木施設や、学校、文化施設などの公共施設等の新設や改良に要する経費などの投資的な経費です。

2 公共施設等の現状及び課題

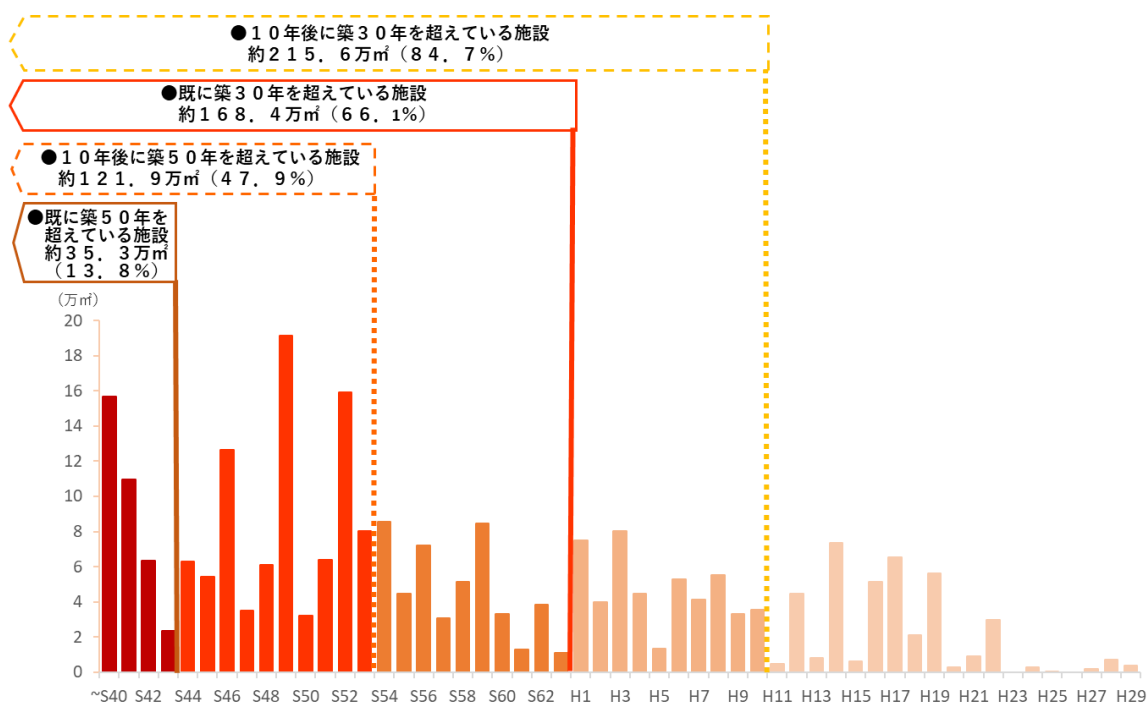
本市が過去に整備した公共施設等は、今後、一斉に老朽化に伴う大規模改修や機能更新（建替え）への対応が必要となり、その対応のための費用（維持更新費用）が集中的に発生し、財政負担が増大することが懸念されています。

このため、効率的な予算配分による維持更新費用の縮減を図るとともに、ストックマネジメントによる施設の長寿命化や、ライフサイクルコストの最適化に向けた計画的な保全を推進することが必要です。

（1）公共建築物

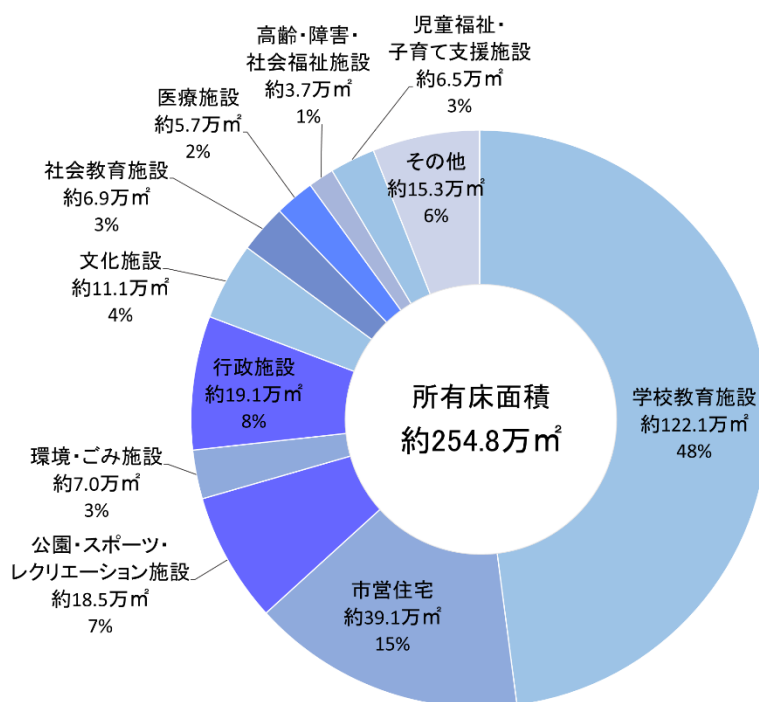
- 本市では、昭和40年代から昭和50年代にかけての人口急増や、平成4年の政令指定都市移行に伴う市民に身近な行政や魅力ある区づくりを推進する過程で、小中学校や市営住宅、保育所やコミュニティセンターをはじめとする公共施設を継続的・積極的に整備してきました。
- 本計画で対象とする施設のうち、築30年以上を超過しているものは、現在約66%に達しており、さらに10年後には、約85%に達する見込みです。また、築50年以上を超過しているものは、現在約14%に達しており、さらに10年後には、約48%に達する見込みです。
- これらの公共建築物には、施策上の目的は異なるものの、利用の実態が類似している施設が数多くあります。長期的には、総人口が減少していくことが見込まれる中、現状の公共建築物の量を維持していくことについて、検討を進める必要があります。
- このため、市民ニーズを把握・精査し、財政状況のバランスなどにも配慮しながら、機能の類似した施設がそれぞれ独立して施設を整備・運営することの必要性を検証し、必要に応じて類似機能の統合を進めるなど、効果的・効率的な施設の整備・運営や利用に向けて、ソフト・ハード両面から適切に対応していく必要があります。

■図表 2-10 建築年度別延床面積（平成31年4月1日現在）



資料：千葉市資産データベース

■図表 2-11 建物を有する主要な施設の用途別所有床面積（平成31年4月1日現在）



資料：千葉市資産データベース

有形固定資産減価償却率（参考）

- 有形固定資産のうち、償却資産の取得価格等に対する減価償却累計額の割合を有形固定資産減価償却率（資産老朽化比率）といいます。資産の経年の程度を示すもので、公共施設の老朽度を把握する指標の1つとされています。
- ただし、法定耐用年数を超過して使用するために行う長寿命化の取組みの成果を反映するものではないため、この比率が高いことが、ただちに公共施設等の建替えの必要性や、将来の財政負担の発生を示すものではありません。

本市の有形固定資産減価償却率（資産老朽化比率）は、市ホームページで公開している「千葉市財務書類4表（財務書類4表の解説）」巻末の参考【主な財政指標】に掲載しています。

<https://www.city.chiba.jp/zaiseikyoku/zaisei/zaisei/zaimusyorui.html>（市ホームページ）

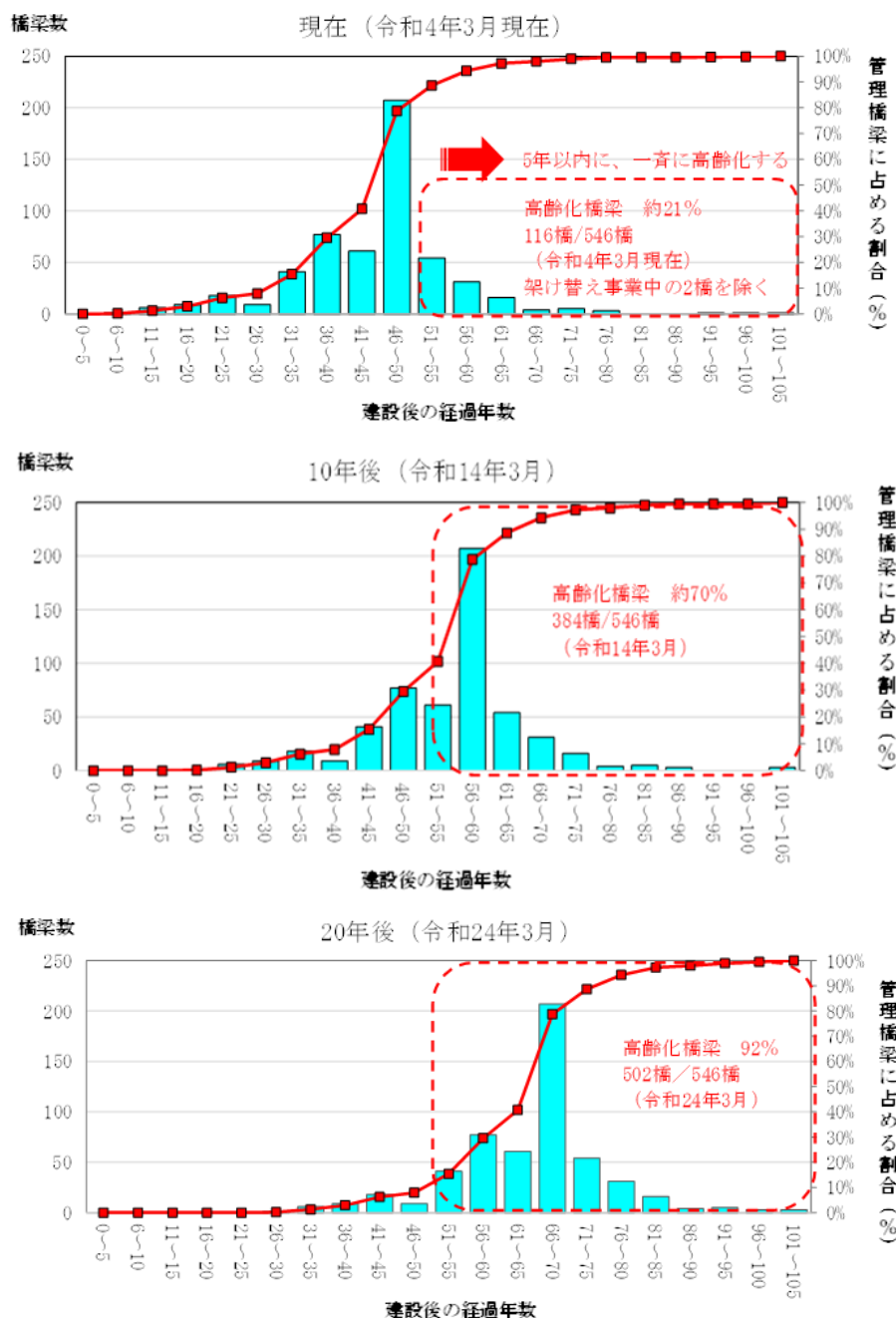
■有形固定資産減価償却率の推移

年度	一般会計等のみ	全体 (公営事業会計込)
令和2年度	71%	65%
令和元年度	69%	63%
平成30年度	68%	62%
平成29年度	68%	61%
平成28年度	66%	60%

(2) インフラ施設

- 道路や橋梁、下水道など都市基盤に必要な不可欠なインフラ施設についても、政令指定都市にふさわしいまちづくりの一環として、集中的に整備を推進してきました。
- 今後、これらの施設も、老朽化対策や耐震化などの対応が必要となるほか、総人口の減少等に伴う利用やニーズの変化が見込まれますが、現時点では既にネットワーク化された施設を面的に縮減していくことは当面難しいと考えられることから、計画的な維持管理や機能更新による、効果的・効率的な管理の取り組みを進める必要があります。
- 一方、歩道橋など一部のインフラについては、設置時からの周辺環境の変化や利用者の大幅な減少などの状況があることから、改修時等において、施設そのものの必要性を検討する必要があります。

■図表 2-12 橋梁の例 架設後経過年数別の橋梁数の分布



資料：千葉市橋梁長寿命化修繕計画（第3期）（令和4年9月）

- ・インフラの管理については、定期点検やパトロールなど、施設の状態の把握を行っていますが、今後、老朽化が一層進む見通しであることから、施設の安全性や機能を適切に確保するため、これらの取り組みを継続するとともに、着実に実施していく必要があります。
- ・また、現在、法令等に基づき施設台帳を整備・保管していますが、施設によっては建設年度が古い等の理由から、施設情報が不足しているものもあるため、ICT等の活用などにより、情報の収集及び蓄積を行うことが必要になります。
- ・これらの蓄積した情報などを活用し、施設の的確な補修等を行うため、研修の実施など職員を育成する取り組みも必要です。

■図表 2-13 インフラ施設の点検等の例

・定期点検の状況



打音検査*による点検状況。

*ハンマー等でコンクリート面を打診し、うき・はく離箇所の有無及び範囲を記録する点検方法

・職員研修会の状況

職員の技術力向上を目的に、継続的に研修を実施



資料：千葉市

(3) 公共施設等の維持管理・更新等に係る中長期的な経費の見込み

すべての公共施設等（公共建築物・インフラ施設）を対象に、令和2年度からの30年間及び10年間における公共施設等の維持管理・修繕、改修、更新等にかかる経費の見込みについて、試算を行いました。なお、試算条件は資料編（●●●ページ～●●●ページ）に記載のとおりです。

・維持管理・修繕

施設、設備、構造物等の機能の維持のために必要となる点検・調査、補修、修繕などをいう。なお、補修、修繕については、補修、修繕を行った後の効用が当初の効用を上回らないものをいう。例えば、法令に基づく法定点検や施設管理者の判断で自主的に行う点検、点検結果に基づく消耗部品の取替え等の軽微な作業、外壁コンクリートの亀裂の補修等を行うこと。

・改修

公共施設等を直すこと。改修を行った後の効用が当初の効用を上回るものをいう。例えば、耐震改修、長寿命化改修など。転用も含む。

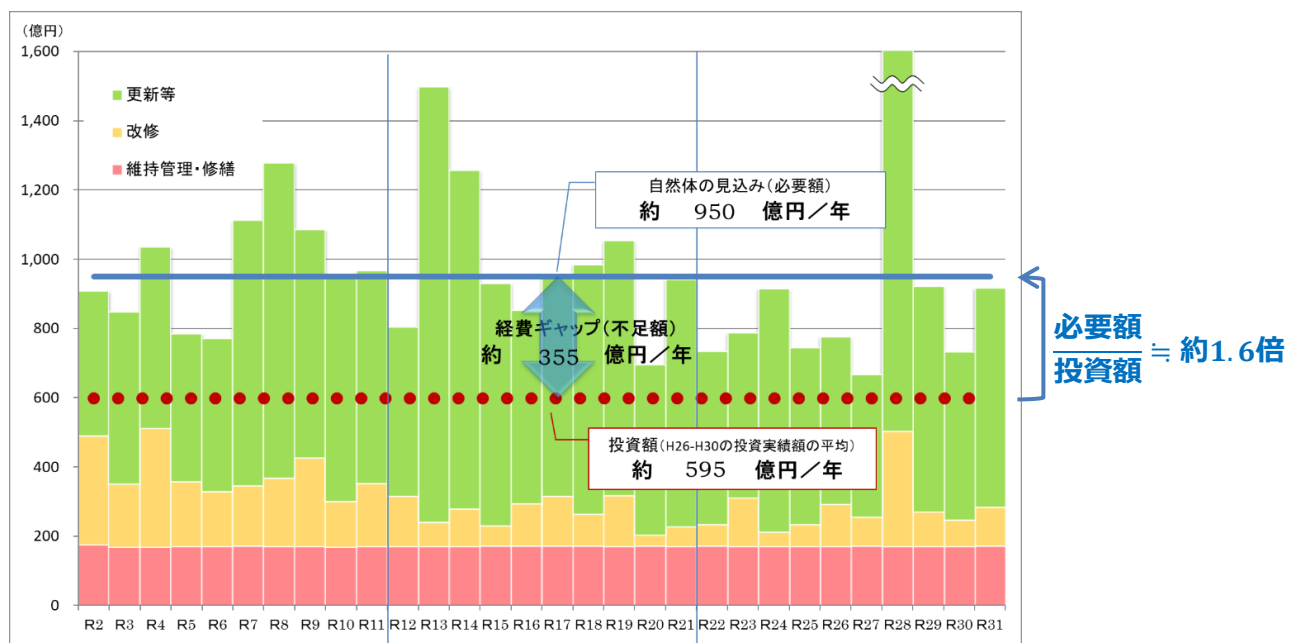
・更新等

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。除却も含む。

【耐用年数経過時に単純更新した（自然体の）見込み（30年間）】

- すべての公共施設等を保有し続け、耐用年数経過時に単純更新すると仮定した（自然体の）場合、令和2年度からの30年間における公共施設等の維持管理・更新等に必要な経費は1年あたり約950億円となる見通しです。
- これに対し、現投資額（過去5年間の投資実績額の平均）を将来にわたって維持できると仮定した場合、1年あたり約595億円の額（投資額）が見込めますが、1年あたり約355億円の経費ギャップ（不足額）が生じます。

■図表 2-14 耐用年数経過時に単純更新した（自然体の）見込み（30年間）

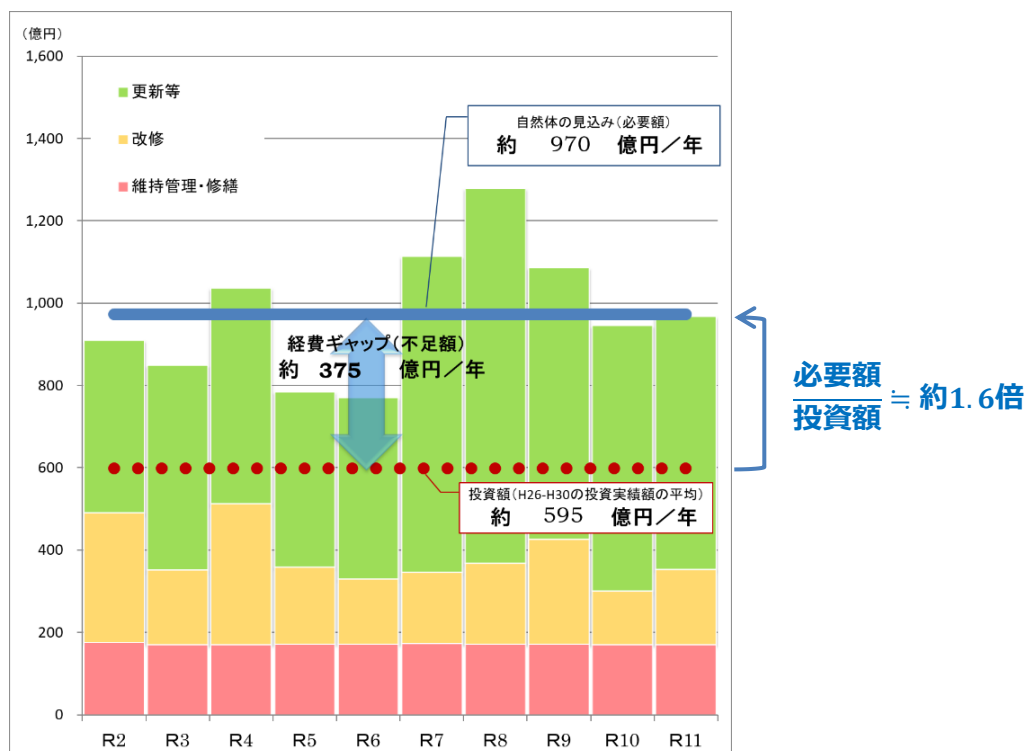


- ・現状のままでは、将来にわたり公共施設等が提供するサービスや機能を維持することが困難になります。
- ・厳しい財政状況のもと、総人口の減少や少子高齢化が進展することなどを踏まえ、施設総量や事業コストの縮減などによる取り組みが必要です。また、インフラ施設については、現時点では面的に縮減していくことは当面難しいと考えられることから、施設の長寿命化などによりコストの縮減や予算の平準化を図るなどの取り組みが必要です。
- ・財政平準化を図りつつ市民の安全・安心な生活を確保し、必要なサービスを将来にわたって持続的に提供していくため、今後30年間における公共施設等の維持管理・更新等に係る経費について、経費ギャップ（必要額に対する投資額の差）の均衡を図る必要があります。

【耐用年数経過時に単純更新した（自然体の）見込み（10年間）】

- ・すべての公共施設等を保有し続け、耐用年数経過時に単純更新すると仮定した（自然体の）場合、令和2年度からの10年間における公共施設等の維持管理・更新等に必要な経費は1年あたり約970億円となる見通しです。
- ・これに対し、現投資額（過去5年間の投資実績額の平均）を将来にわたって維持できると仮定した場合、1年あたり約595億円の額（投資額）が見込めますが、1年あたり約375億円の経費ギャップ（不足額）が生じます。

■図表 2-15 耐用年数経過時に単純更新した（自然体の）見込み（10年間）

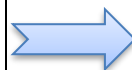
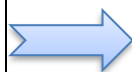


3 現状と課題のまとめ

これまで示した現状と課題をまとめます。

現 状	課 題
<p>人口減少・少子高齢化の進展</p> <p>市の総人口は10年以内に減少に向かう見通しであり、公共施設等に対するニーズの減少が見込まれます。また、少子高齢化に伴い、公共施設等に対するニーズの規模や内容の変化が見込まれます。</p>	<p>施設利用の効率性を高めていくことや、ニーズそのものの減少に伴い余剰となる公共施設等を処分することなどについてスピード感をもって検討する必要があります。</p>
<p>公共施設の配置のあり方</p> <p>社会構造の大きな転換期を迎え、これまで形成された拡散的市街地のままでは、暮らしやすさや市民サービスの低下につながる懸念があります。</p>	<p>市民の安全・安心で快適な暮らしと効率的な都市運営を両立する、持続可能なまちの実現のため、都市計画等に配慮しながら、戦略的に公共施設等の配置を検討していくことが必要になります。</p>
<p>公共施設等の老朽化</p> <p>今後、大量の公共施設等が更新時期を迎えます。</p>	<p>今後さらに老朽化の進行が予測されることから、施設の安全性や機能を適切に確保するため、計画的な維持管理や、施設の長寿命化などの老朽化対策に取り組むことが必要になります。</p>
<p>公共建築物の適正配置の検討</p> <p>施策上の目的は異なるものの、機能やサービス内容が類似している施設が数多くあります。</p>	<p>市民ニーズを把握・精査し、財政状況のバランスなどにも配慮しながら、機能の類似した施設がそれぞれ独立して施設を整備・運営することの必要性を検証し、必要に応じて類似機能の統合を進めるなど、効果的・効率的な施設の整備・運営や利用に向けて、ソフト・ハード両面から適切に対応していく必要があります。</p>
<p>インフラ施設の適正管理の体制構築</p> <p>法令等に基づき施設台帳を整備・保管していますが、施設によっては建設年度が古い等の理由から、施設情報が不足しているものもあります。</p>	<p>今後は、ICT等の活用などにより、情報の収集及び蓄積を行うことが必要になります。これらの蓄積した情報などを活用し、施設の的確な補修等を行うため、研修の実施など職員を育成する取り組みも必要です。</p>

現 状	課 題
<p>厳しい財政見通し</p> <p>財政健全化に向けた取り組みを強化していますが、まだまだ厳しい財政状況であることには変わりありません。</p>	<p>厳しい財政見通しに基づき、将来にわたり持続可能な財政構造の確立を目指すために、公共施設等の総量や事業コストの削減などに取り組むことが必要になります。</p> <p>また、インフラ施設については、現時点では面的に縮減していくことは当面難しいと考えられることから、施設の長寿命化などによりコストの縮減や予算の平準化を図るなどの取り組みが必要です。</p>
<p>公共施設等の維持管理・更新等に係る経費の増大</p> <p>公共施設等の老朽化に伴う維持管理・更新等に係る経費の急速な増大などにより、財源が大幅に不足する見込みです。</p>	<p>財政平準化を図りつつ市民の安全・安心な生活を確保し、必要なサービスを将来にわたって持続的に提供していくため、スピード感ある取り組みが必要です。</p> <p>また、今後30年間における公共施設等の維持管理・更新等に係る経費について、経費ギャップ（必要額に対する投資額の差）の均衡を図る必要があります。</p>

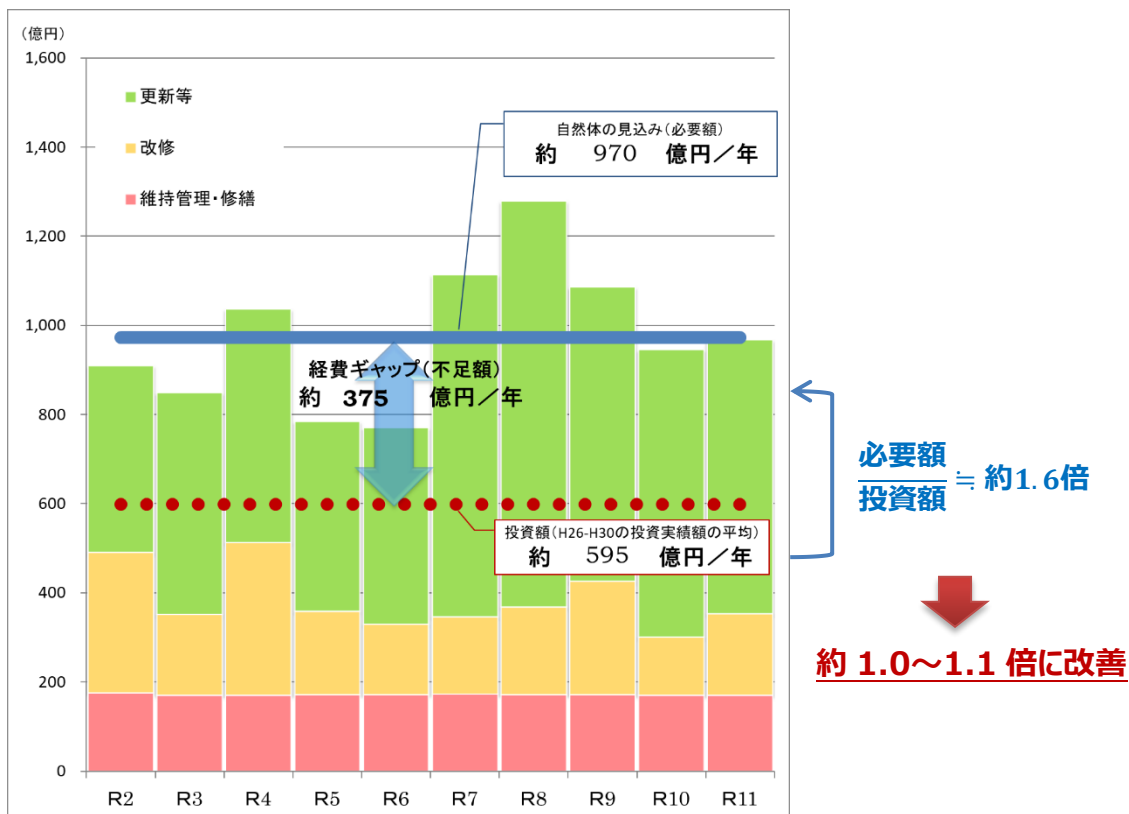


第3章 計画目標

「第2章 公共施設等を取り巻く現状と課題」を踏まえ、計画目標を設定します。

今後10年間における公共施設等の維持管理・更新等に係る経費について、経費ギャップ比（必要額に対する投資額の比）を約1.0倍～1.1倍に改善できるように、必要な対策に着実に取り組みます。

■図表3-1 計画目標のイメージ



第4章 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な考え方

総人口の減少等に伴う社会情勢の変化や厳しい財政見通しなどを踏まえ、中長期的かつ総合的な視点に立ち、公共施設等を計画的に維持管理するとともに、将来にわたり、市民に理解の得られるサービス水準を確保していくため、公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な考え方を定めます。

1 公共建築物

主な取り組み

資産経営の推進により、今後10年間で約18万㎡（約7%）の所有床面積縮減に取り組みます。

○千葉市資産経営システムに基づく、資産経営の最適化の取り組みを進めます。

- ・資産データ一元化
- ・資産の総合評価
- ・資産の総合評価結果に基づく利用調整や計画的保全の取り組み

○見直しの基本方針（見直し3方針）に基づく取り組みを進めます。

- ・施設利用の効率性向上
- ・施設の再配置
- ・施設総量の縮減

○個別施設計画に基づく対策を着実に進めます。

（参考指標）

対象	現在	10年後の目安*	
学校	約120.5万㎡	約115.2万㎡	（▲9校 ▲約5.3万㎡）
市営住宅	約39.1万㎡	約35.5万㎡	（▲約1,000戸 ▲約3.6万㎡）
その他	約96.4万㎡	約87.3万㎡	（▲約9.1万㎡）

※学校は、学校適正配置の取り組みの推進に伴う施設総量の縮減及び建替え時に施設規模を縮減することを想定した場合。

※市営住宅は、将来の人口・世帯数の減少を見据え、計画的に管理戸数を縮減することを想定した場合。

※その他は、資産の総合評価の結果、「見直し」となった施設総量の縮減及び「継続利用（当面継続）」となった施設を耐用年数を一つの目安に建替えした際に、複合化等により延床面積を20%縮減することを想定した場合。

「すでに耐用年数を超過している主な施設」及び「今後10年間に耐用年数を迎える主な施設」については、資料編（[●●●ページ～●●●ページ](#)）に記載。

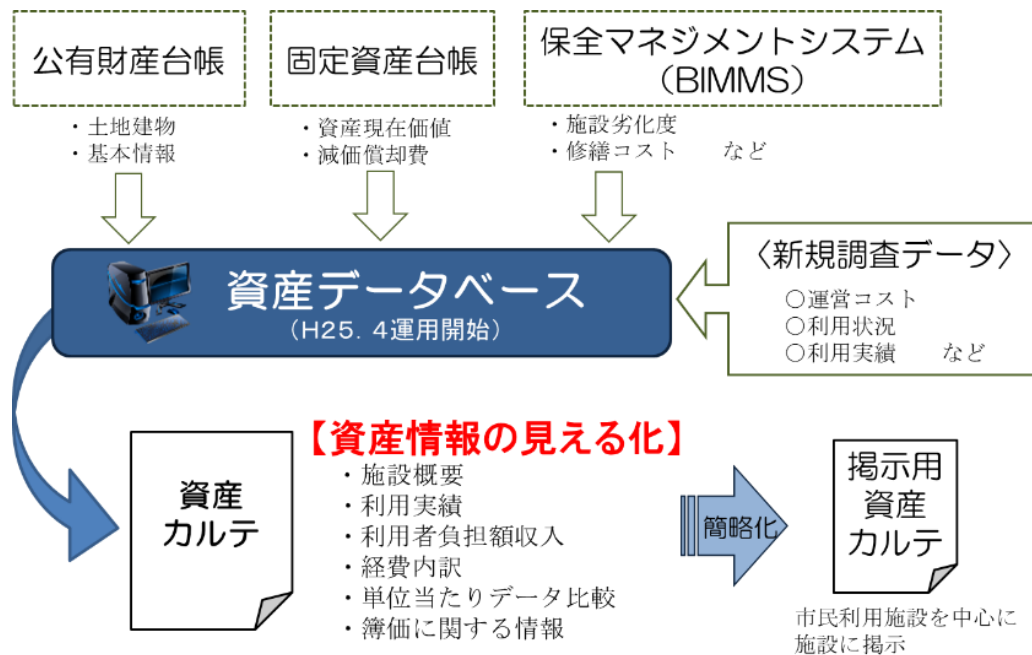
(1) 千葉市資産経営システムの着実な運用

- 資産経営の最適化を図るため、平成25年度より、資産データを一元化し活用するとともに、各施設について「資産の総合評価」を行い、評価結果に基づく利用調整から施設の計画的保全までを総合的に担う仕組みとして、「千葉市資産経営システム」を構築・運用しています。

ア 資産データ一元化

- 公有財産台帳や固定資産台帳、保全マネジメントシステム(BIMMS)といった既存の台帳・システムにより管理されていた資産データを集約し、個別施設毎に関連づけして保管・管理を行う「資産データベース」を稼働しています。
- 既存の台帳・システムでは管理していない個別施設毎の利用実績や運営コストについては、毎年度実施している「資産データ調査」により収集し、資産データベースに格納しています。
- また、資産データベースに集約化し、個別施設毎に整理した資産データは「資産の総合評価」に活用するとともに、「資産カルテ」として施設ごとに利用状況や運営コストなどの現状を一覧的に示すことで、資産の「見える化」を図り、市民への確かな情報発信を行います。
- なお、資産カルテのイメージは資料編〇ページに掲載します。

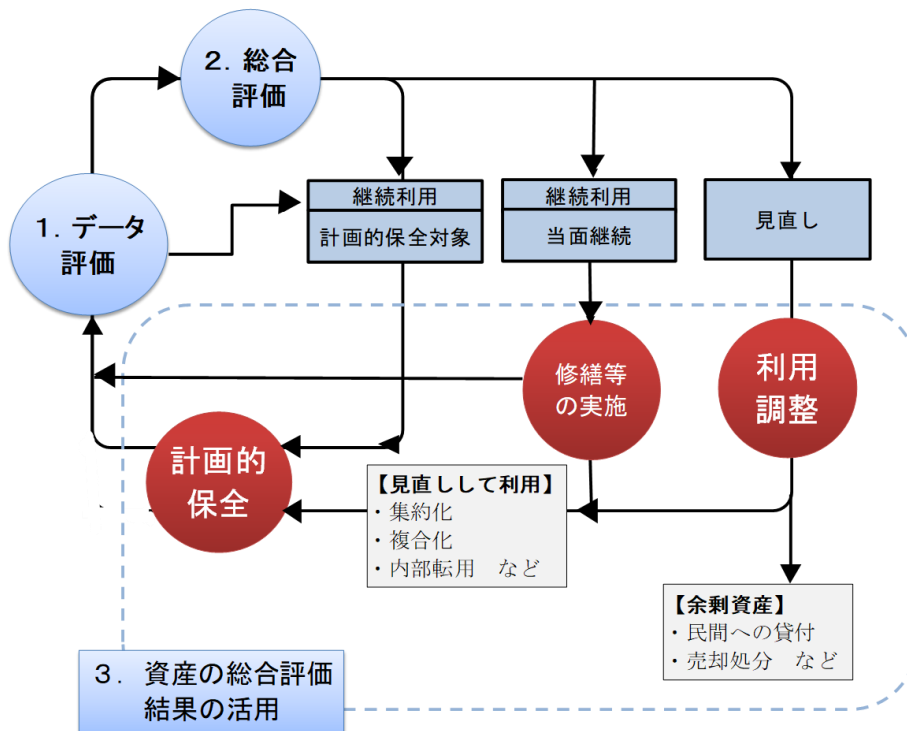
■図表 4-1 資産データ一元化のイメージ



イ 資産の総合評価

- 市民利用施設を中心に資産の総合評価を行い、各施設の状況を定量・定性の両面から総合的かつ多角的に評価することで、施設を継続して利用すべきか、または施設の見直しの必要性や見直しの方向性を示します。
- 建物性能・利用度・運営コストの評価指標を用いて定量的な比較分析を行う「データ評価」と、データ評価結果の考察や内部価値・市場価値の要素を加えた総合的・多角的な定性評価を行う「総合評価」の2段階により評価します。
- 評価結果を公表するとともに、評価結果に基づく取り組みを進めます。また、評価結果には直結しませんが、分析・検討を行う中で見えた、施設利用の効率性向上のために検討すべき主にソフト面の課題を示し、効率性向上を図ります。
- なお、小中学校、市営住宅、清掃工場等、自転車駐車場は、資産の総合評価は実施せず、「千葉市学校適正配置実施方針」など、個別のアプローチで取り組みます。

■図表 4-2 資産の総合評価 イメージ



■図表 4-3 評価要素のイメージ

要素	検討する視点	使用するデータの例
建物性能	継続的な使用に耐える建物の総合的な性能・品質を有しているか	築年度、耐震性能
利用度	サービスの需要と供給のバランスは適切か	利用者等の数、供給能力、稼動状況など
運営コスト	運営にかかる財政的な負担はどの程度か	利用料金、維持管理費、光熱水費など
内部価値	市が担うべき公共性の高いものか	設置の義務性、サービスの市場性、運営主体の多様性など
市場価値	不動産としての市場価値はどの程度か	価格、施設規模、立地条件など

■図表 4-4 総合評価結果区分

対象	評価結果	方向性
次年度に見直しに着手する施設	見直し	集約化、複合化、民間施設の活用、類似機能の統合、実施主体の変更、PPPの推進、サービス提供方法の変更、貸付・売却等、その他
現時点では利用を継続するものの、将来的には見直しを検討すべき施設	継続利用	当面継続
周辺施設の状況、利用状況、規模、立地等から将来に亘り利用すべき施設	継続利用	計画的保全対象

■図表 4-5 評価結果の活用

対象施設	取り組み
見直しとなった施設	見直しの方向性に基づく具体的な利用方針を決定。(利用調整)
継続利用(当面継続)となった施設	利用状況等に留意しながら施設を継続。今後、大規模改修や建替え等の段階で見直しを検討。
継続利用(計画的保全対象)となった施設	利用を継続。重要性、緊急性から保全の優先度を判断。計画的な保全に努める。

ウ 資産の総合評価結果の活用

資産の総合評価の結果に基づき、市有施設は、以下のような取組みを推進します。

(ア) 継続利用（計画的保全対象）

- ・将来にわたり利用すべき施設として、長寿命化とライフサイクルコストの最適化を図ります。
- ・計画的保全とは、従来のように、既に故障した部位・設備の修繕を行う事後保全だけではなく、他部位等への影響を考慮して、劣化の有無、兆候・状態の事前把握や要因の検討を行うことにより予防保全的な改修を行うとともに、実施時期を調整し工事集約的な大規模改修を計画的に実施することを言います。
- ・これにより、故障や停止、事故や二次被害を未然に防ぐことができるだけでなく、無駄なコストの発生や利用者へのサービスの低下を最小限に抑えることを目指します。
- ・「計画的保全対象」となった施設は、法定耐用年数を超える「目標使用年数」を築後60年と設定し、築後20年及び築後40年を目途に空調設備等の改修、築後30年を目途に大規模改修などを実施することにより、施設の長寿命化を図ります。また、個別の建物構造や劣化の状況にもよりますが、躯体の状態が良い等、条件を満たす場合は、法定耐用年限を目途に再度、大規模改修を実施することで、60年以上の使用を目指していきます。
- ・なお、施設の構造や用途に応じ、各個別施設計画において、別途目標使用年数を定める施設もあります。例えば、学校については、目標使用年数を原則80年（一部の建物は、コンクリートの圧縮強度や中性化の深さの状況に応じて70年または60年）、市営住宅については、目標年数を70年と設定しています。
- ・参考として、施設の用途ごとの耐用年数は資料編、●●ページに掲載します。
- ・また、保全事業における各施設の優先順位付けは、資産の総合評価結果や改修部位・設備の重要性、劣化・故障の程度などを数値化し算定した「工事優先度」によることとしますが、「計画的保全対象」となった施設は、この「工事優先度」を高く設定します。
- ・工事優先度の考え方の詳細は、資料編〇〇ページに掲載します。

■計画的保全の取組みの流れ

- ・計画的保全を行う施設は、目標使用年数・残耐用年数、大規模改修の想定時期及び想定する部位・設備等を記載した「計画的保全実施計画（ロードマップ）」を作成します。
- ・各施設における大規模改修の必要性や改善すべき機能は施設の現況により異なるため、改修の時期が近付いた際には、「保全事業評価」※1及び「建物劣化度調査」※2を実施した上で詳細を検討します。
- ・また、「第3次千葉県耐震改修促進計画」（令和3年4月策定、令和4年4月一部改正）に基づき、設備機器を含めた非構造部材の耐震対策を推進します。また、地震等に伴う脱落への対策として、特定天井（高さ6m超にある面積200㎡超えの吊天井）を有する市有建築物については、天井の脱落対策を実施し、施設利用者の安全を確保します。

※1 「保全事業評価」

施設の改修や修繕といった保全事業を行う際に実施し、保全事業の内容や実施時期の妥当性、要求金額等を検証・評価するものです。

※2 「建物劣化度調査」

大規模改修の実施設計に先立ち、必要性、建物の劣化部位・設備、必要な道連れ工事などを把握し、その結果を反映した改修基本方針を策定します。

(イ) 継続利用（当面継続）

- ・現時点では利用を継続するものの、将来的には見直しを検討する施設であることから、施設単体で長寿命化を目的とした大規模改修は実施しません。見直しを検討する時期までの間、施設を維持するため必要な改修・修繕等に限っては実施しますが、その優先度は「計画的保全対象」となった施設と比較し、原則的に低くなります。
- ・また、点検・診断等の結果、高度の危険性が認められた施設については、休廃止を検討するなど、利用者の安全性確保を図ります。
- ・なお、集約化・複合化などの再配置等により、「当面継続」施設が、将来にわたって利用を継続する方向性となった場合には、施設の残耐用年数等を考慮しながら、計画的保全に取り組むこととします。

(ウ) 見直し

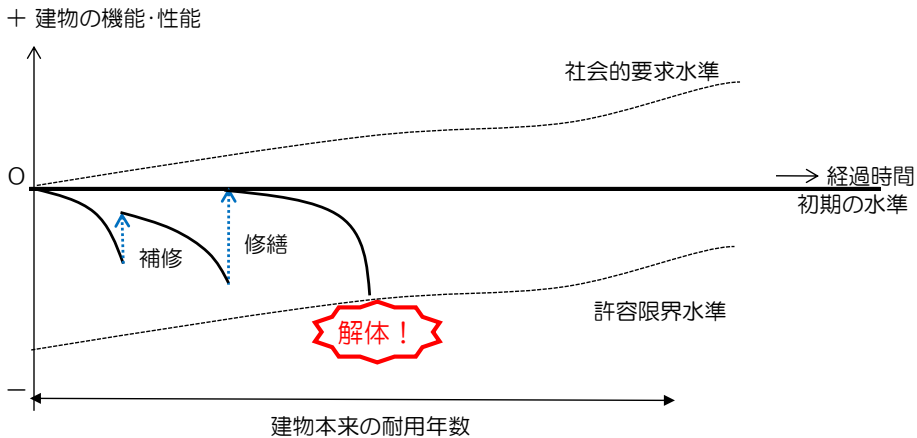
- ・資産の有効活用に向けて利用調整を行います。統合（複合化・集約化等）、内部転用、外部貸付や処分（売却等）など、具体的な活用方針の検討・作成を行います。利用調整の方法は、「(2) 公共建築物の見直しの推進」において定めます。

■図表 4-6 保全事業への資産の総合評価結果の活用

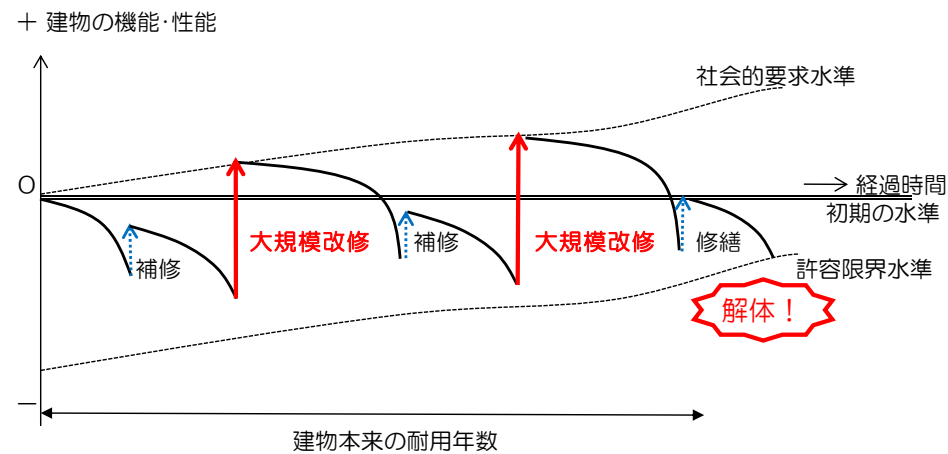
	評価結果	施設分類	保全事業メニュー	ロードマップ対象	保全事業評価対象
①	総合評価等にて集約化・複合化の受け皿と決定した施設	計画的保全対象施設	大規模改修 [ルートA] または 修繕・改修 [ルートB]	○	○
②	データ評価にて継続利用（課題なし）となった施設 総合評価にて継続利用（計画的保全対象）となった施設				
③	総合評価にて継続利用（当面継続）となった施設	当面継続施設	修繕・改修 [ルートB] （大規模改修なし）	—	○
④	総合評価にて見直しとなった施設 （集約化・複合化の受け皿となった施設を除く）	見直し施設	対象外	—	—

■ 図表 4-8 計画的保全による施設の長寿命化

今までの建替サイクル

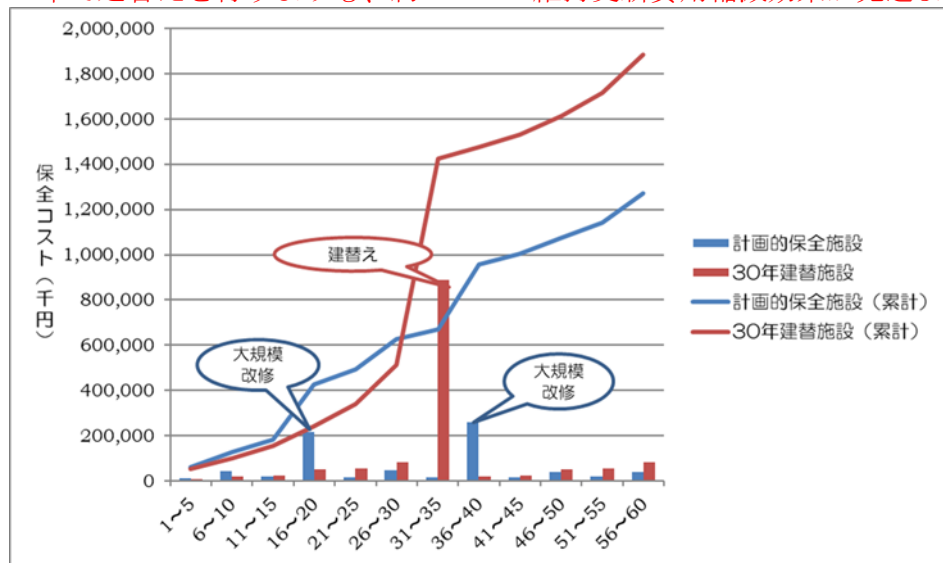


計画的保全



■ 図表 4-9 計画的保全による維持更新費用の縮減

適切な維持保全や大規模改修を実施し、建物を60年まで長寿命化することにより、適切な維持保全や大規模改修を実施し、建物を60年まで長寿命化することにより、30年で建替えを行うよりも、約45%の維持更新費用縮減効果が見込まれます。

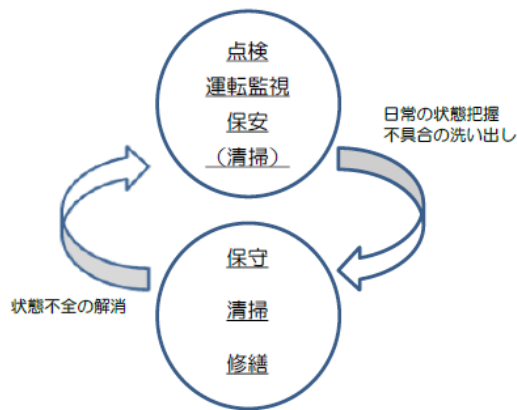


（「建築物のライフサイクルコスト」国土交通省大臣官房官庁営繕部監修 を基にシミュレーション）

エ 日常的な施設の維持保全業務

- 施設を安全で良好な状態に維持するためには、すべての施設について、点検・保守・運転監視・清掃・保安・修繕といった「維持保全業務」を適時適切に行う必要があります。特に、施設の状態を日頃より把握しておくことが有効なため、法令で定められている法定点検のほか、施設管理者が日常的・自主的に点検を行い、不具合が生じている部分の把握に努めます。また、点検履歴や点検結果を一元的に記録・管理するとともに、不具合等が発生している場合は修繕等により状態不全を解消します。このように維持保全業務を適切に実施することで、より効率的で効果的な長寿命化を行うことが可能となります。
- なお、点検等において高度の危険性が認められた場合には、施設の休廃止など、ただちに利用者の安全を確保することが最優先されます。

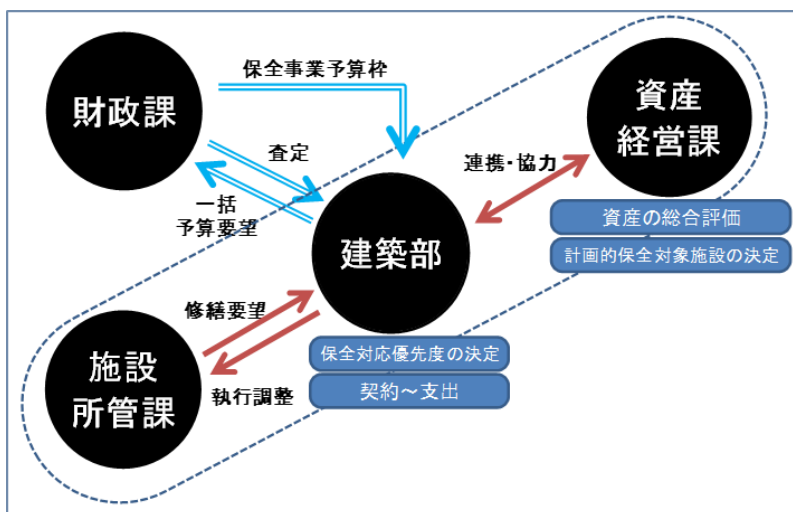
■図表 4-10 維持保全業務のイメージ



オ 保全事業の予算一元化

- 平成28年度当初予算編成より、市有建築物（学校、市営住宅、インフラ等を除く一般施設を対象）の保全業務（小規模な修繕や特殊設備等を除く）に関する予算を都市局建築部に一括配当し、一元的に執行する取組みを実施しています。これにより、施設全体の公平な評価及び同種工事の一括発注など予算の効率的かつ効果的な執行に努めていきます。

■図表 4-11 保全事業予算の一元化

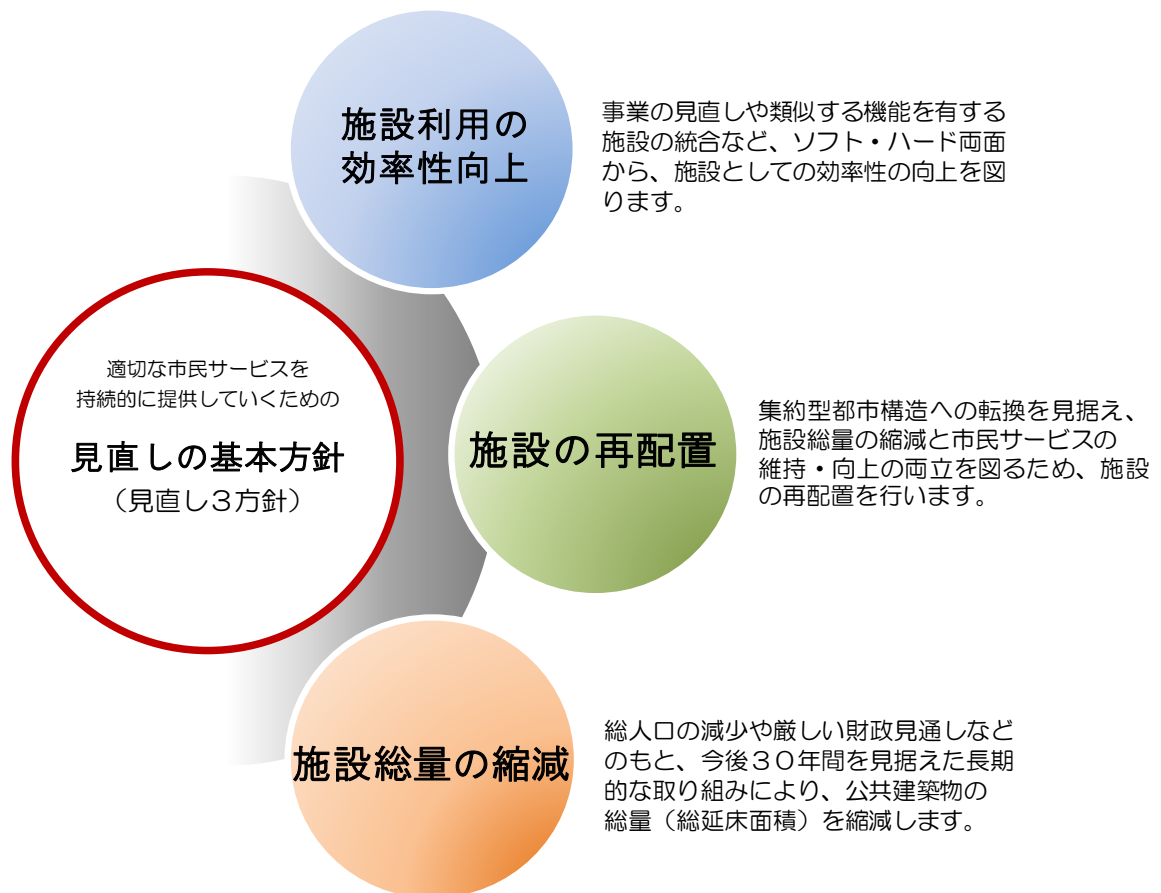


今後も引き続き、「千葉市資産経営システム」を着実に運用し、資産の総合評価で示した評価結果や方向性を踏まえつつ、個別施設毎の見直しや計画的保全といった具体的な取り組みを推進していきます。

(2) 公共建築物の見直しの推進

- ・将来にわたり、適切な市民サービスを持続的に提供するため、見直しの基本方針（見直し3方針）などに基づく取り組みを着実に進めることを前提に、基本的な考え方を示します。
- ・取り組みにあたっては、市民サービスへの影響に配慮しつつ、厳しい財政見通しのもと、維持更新費用が本格的に増大する前に、スピード感をもって取り組むものとします。

■図表 4-12 見直しの基本方針（見直し3方針）



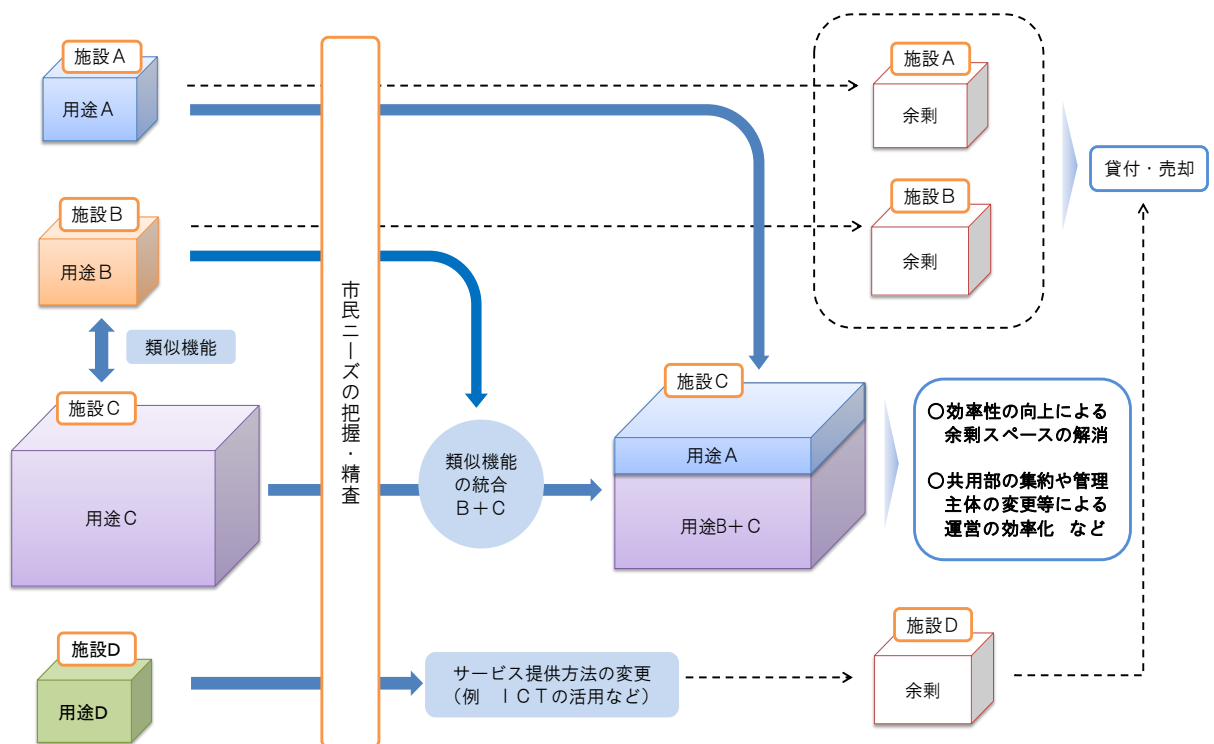
ア 施設利用の効率性向上

事業の見直しや類似する機能を有する施設の統合など、ソフト・ハード両面から、施設としての効率性の向上を図ります。

【考え方】

- ・事業の必要性を所与とせず、人口動態などを踏まえた将来の市民ニーズの変化を的確に把握するとともに、類似機能の統合や複合化などを通じて、施設の機能を整理し、施設利用の効率性を向上します。
- ・施設の複合化などの検討にあたっては、余剰施設やスペースの売却・貸付についても一体的に検討します。
- ・複合化等した施設について、管理の一元化や、更新時等におけるPFIの導入などにより、管理・運営の効率化やコストの縮減を促進します。
- ・市が保有する施設の使用を前提としない、市民サービスの提供を検討します。

■図表 4-13 施設利用の効率化イメージ



イ 施設の再配置

都市の将来像を見据え、施設総量の縮減と市民サービスの維持・向上の両立を図るため、施設の再配置を行います。

【考え方】

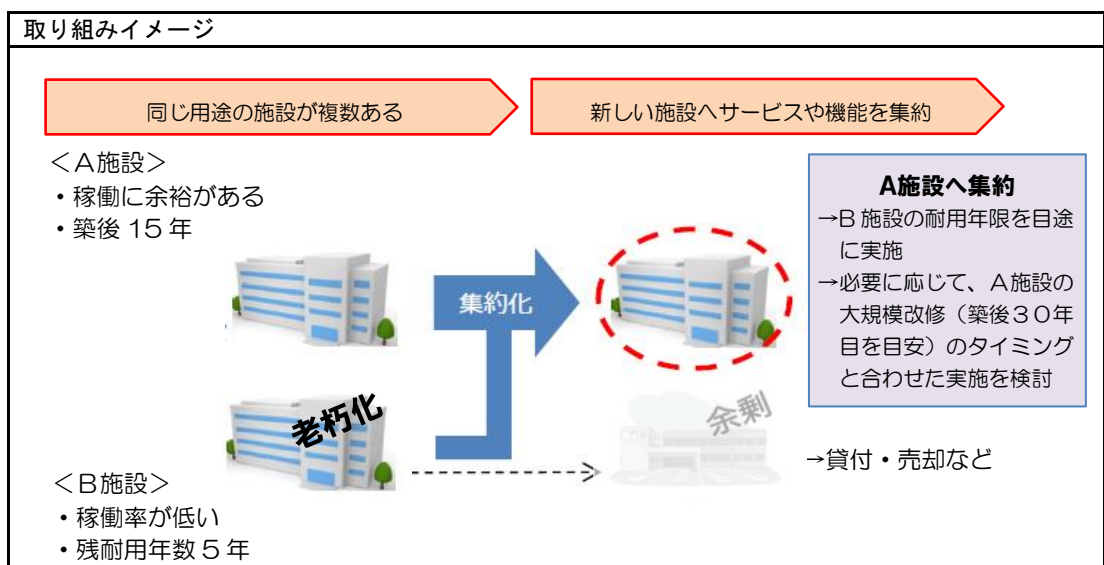
- ・施設の再配置にあたり、再配置対象圏域（都心、生活機能拠点、中学校区）を設定します。
- ・施策上の目的は異なるものの、利用実態が類似する施設（コミュニティセンターや公民館などにおける団体への部屋貸しなど）について、類似機能の統合を踏まえた集約化等により、施設の機能を適切に維持しながら、効果的・効率的な施設配置を検討します。
- ・学校については、周辺の施設と複合化し、複数の施設を利用しやすくするとともに、利用者同士の交流を創出するなどにより、地域コミュニティの中心として効果的・効率的な施設配置を検討します。
- ・県や近隣市など他の自治体の施設や民間施設について、配置状況などを適切に把握し、必要に応じて連携を図るなど、再配置の検討にあたって適切に反映させます。

（ア）再配置の手法

- ・ 6 つの再配置検討ツールを用います。
 - ① 集約化
 - ② 複合化
 - ③ 民間施設の活用
 - ④ 類似機能の統合
 - ⑤ 実施主体や管理運営主体の変更
 - ⑥ サービス提供方法の変更

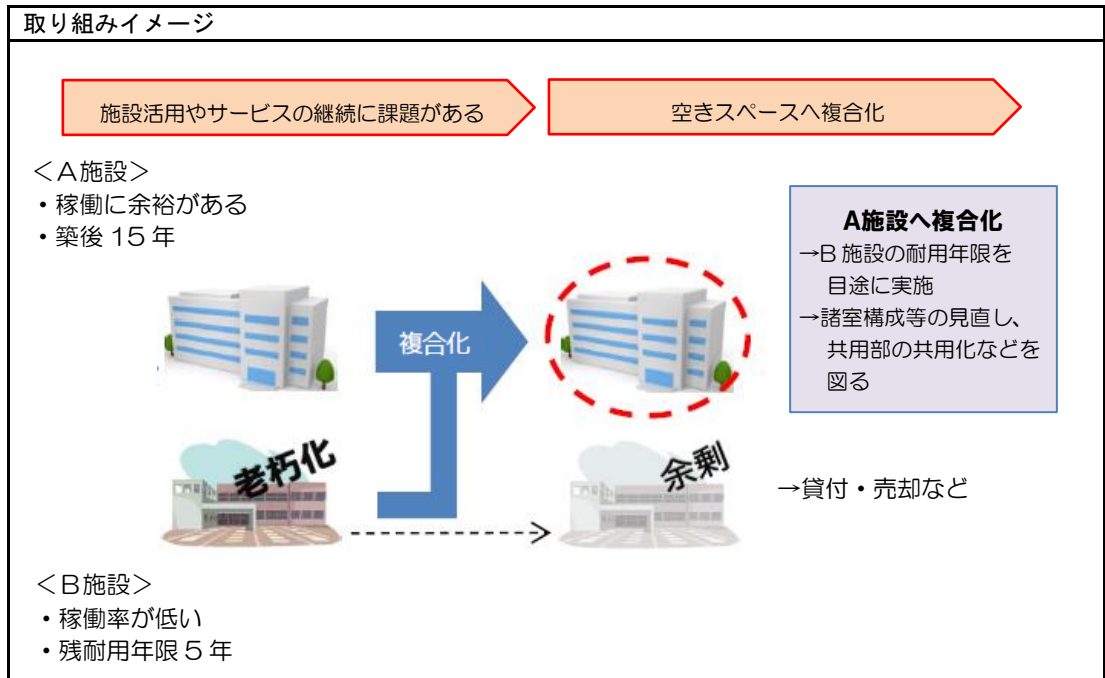
①集約化

- ・ 同じ用途の施設が複数ある場合、より少ない数や規模に集約します。
- ・ 施設の選定にあたっては、施設の稼働率などの利用状況に配慮します。
- ・ 余剰となった施設は、貸付や売却を検討します。



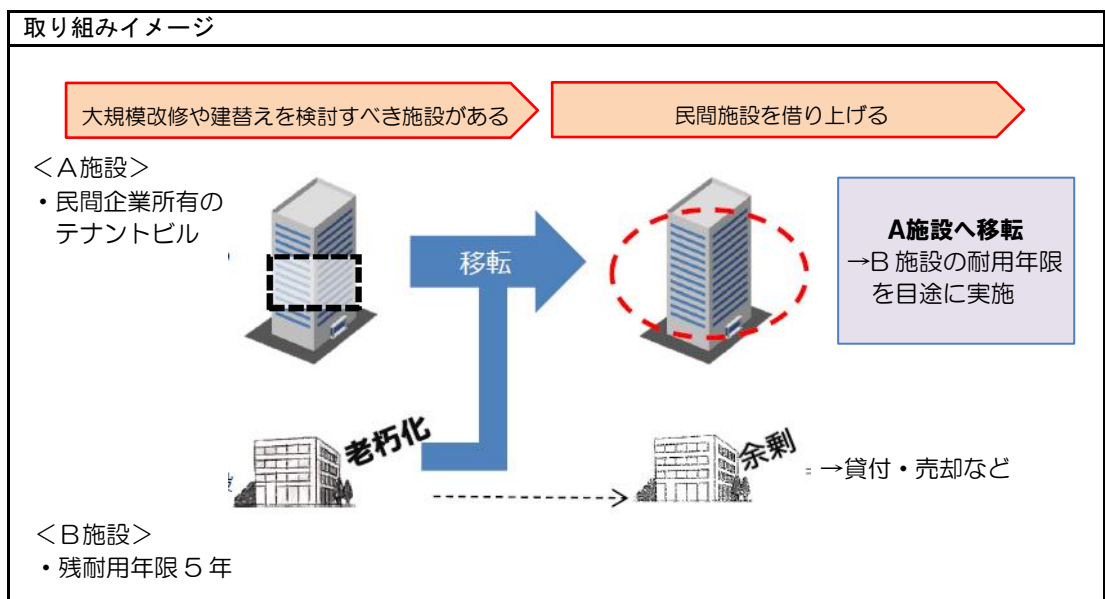
②複合化

- ・施設の稼働状況や将来の需要を踏まえ、余裕のあるスペースに、用途が異なる施設を複合化します。
- ・複合化の検討にあたっては、諸室構成の見直し、共用部の共用化を図ります。
- ・余剰となった施設は、貸付や売却を検討します。



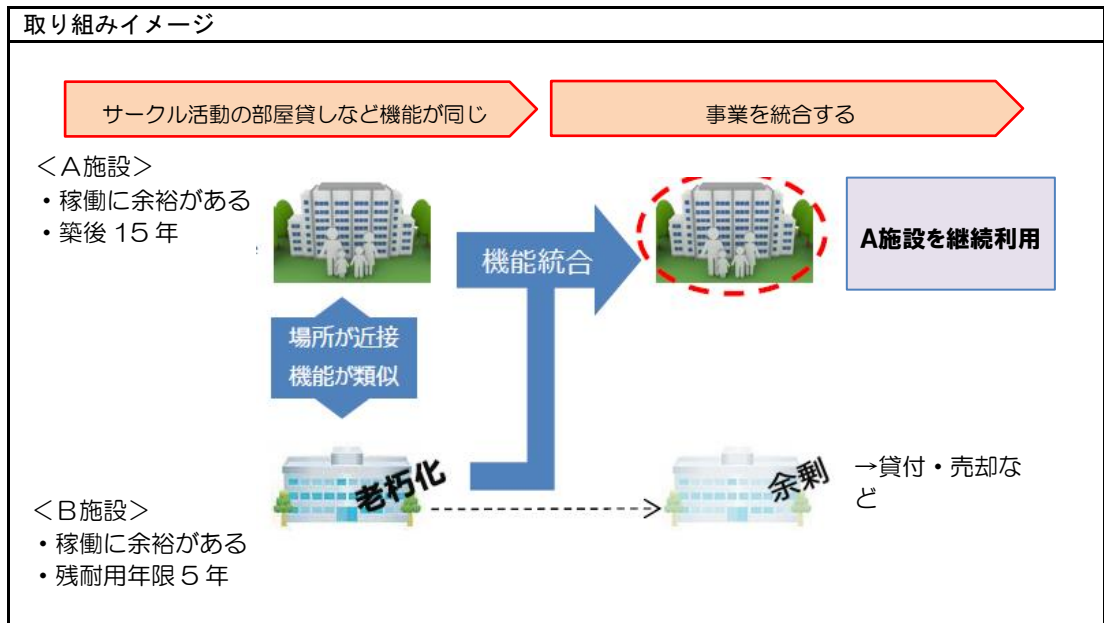
③民間施設の利用

- ・施設の規模や設備、運営形態などを踏まえ、周辺の民間施設を活用します。
- ・余剰となった施設は、貸付や売却を検討します。



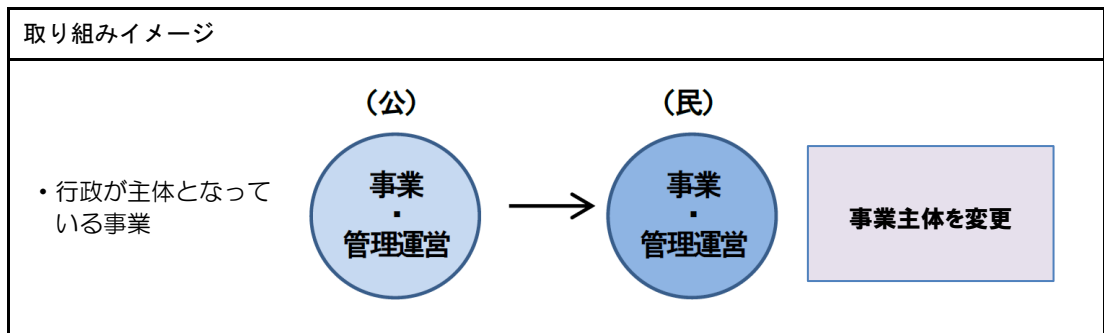
④類似機能の統合

- ・施設の設置目的は異なるものの、実態が似通っている複数の施設の機能を統合します。
- ・余剰となった施設は、貸付や売却を検討します。



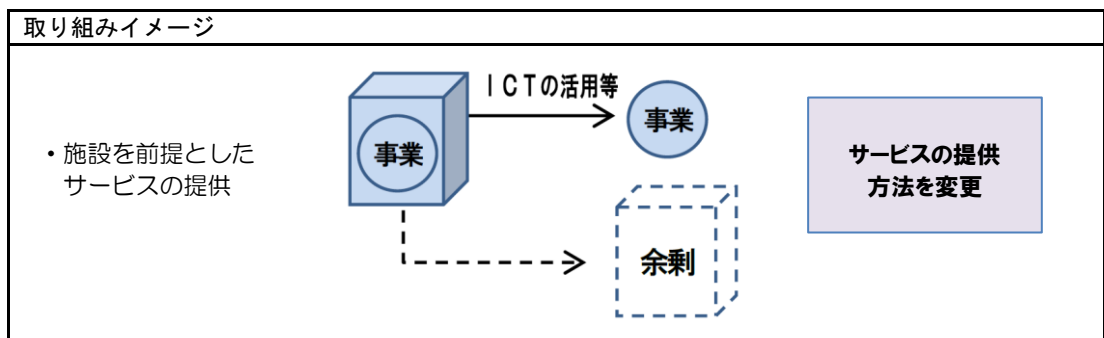
⑤実施主体や管理運営主体の変更

- ・施設規模や運営形態などを踏まえ、事業の実施主体や管理運営主体を民間などへ変更します。



⑥サービス提供方法の変更

- ・事業そのものやサービスのあり方などを踏まえ、ICT活用などにより、施設を前提としないサービス提供へ変更します。



- ・中でも、④類似機能の統合は、事業そのものの見直しを含み、集約化・複合化などハード面の取り組みに影響を与えることから、個別施設の再配置に先立ち、事業としての統合・連携について検討します。
- ・施設の集約化や複合化、民間施設の活用などを行う場合には、立地条件や建物性能、収支バランス（改修費用、余剰資産売却等による収入、ライフサイクルコストなど）等を踏まえて検討します。
- ・また、地域防災拠点（避難所、避難場所等）など付帯的な機能についても配慮しながら検討します。
- ・「千葉市行政改革推進指針」（令和4年3月）に基づく事務事業の見直しなどについては、再配置や施設総量の縮減などの検討に反映させるなど、適切に連携を図ります。
- ・施設総量の縮減実施のタイミングは、可能な限り早期が望ましいものの、圏域内で核となる施設の更新時期などを踏まえ、個別に検討・設定します。
- ・集約化や複合化した施設においては、施設管理の一元化など、効率的な管理運営方法を検討します。

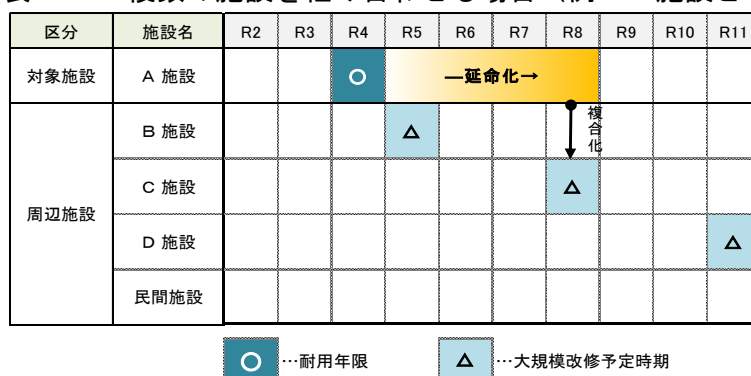
（イ）再配置検討の対象とする施設の考え方

- ・施設の老朽化対応の観点から、すでに耐用年限（法定耐用年数により設定）を超過している施設、今後10年間に耐用年限を迎える施設、実際の老朽化状況に応じて大規模改修が必要な施設を中心に検討します。
- ・対象施設の耐用年限や再配置先の状況を踏まえ、順次、市が「再配置（素案）」を作成し、公表します。そして、市民・利用者からの意見聴取を行いながら、具体的な施設の組み合わせや実施時期などを定める「再配置計画」を策定し、再配置の取り組みを進めます。
- ・なお、本庁舎の整備など、施設の内容に応じてすでに施設のあり方が検討されている場合や個別の整備方針に基づいた取り組みが進められている場合は、庁内や議会での議論、市民からの意見聴取などを踏まえながら、取り組みを進めます。

（ウ）再配置を実施するタイミング

- ・再配置の実施時期は、施設の法定耐用年限を迎えるタイミングを基本とします。
- ・ただし、複数の施設を組み合わせる場合などにおいては、その法定耐用年限を迎えるタイミングは必ずしも一致しないことから、必要に応じて、再配置先となる施設で大規模改修を行うタイミングと合わせた実施も検討します。

■図表 4-14 複数の施設を組み合わせる場合（例：A施設とC施設を複合化）



(エ) 再配置推進のステップ及び検討方法

本計画に基づき、対象となる施設の機能や利用状況、集約化や類似機能の統合などの再配置検討ツール、資産の総合評価結果等を活用し、対象施設単位で順次「再配置（素案）」を作成します。

a 再配置に伴う効果等の把握

(a) 施設利用への影響や効果の把握

施設の再配置は、現状の立地を変更することや用途が異なる既存施設への複合化を含むことから、想定される施設利用への影響や効果について把握し、再配置の検討に活用します。

- ・公共交通アクセスや接道条件、周辺環境などの地域特性を踏まえた、立地の変更による市民サービスへの影響
- ・複合化に伴う、施設内の用途のマッチングによる新たな利用者同士の交流など、副次的な効果

(b) 効果額の算定

再配置に伴う施設整備・維持管理費用などについて、算出条件を設定し、その財政的な効果額を算定し、再配置の検討に活用します。

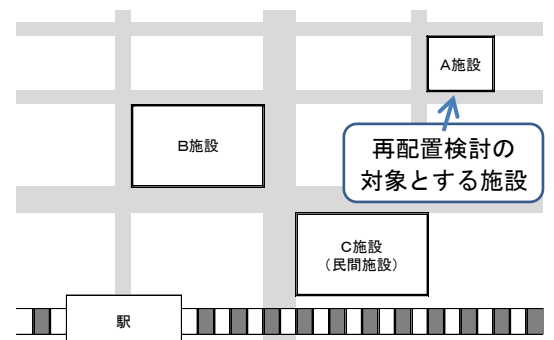
b 再配置先の検討

- ・再配置の検討にあたっては、対象施設を選定した後、その施設の利用状況、サービスの提供状況などを踏まえ、再配置の可能性を検討します。
- ・検討手順としては、まず、近隣に立地する施設への再配置の可能性を探るため、地域コミュニティが形成され、市民生活に密着した最小のサービス提供の対象エリアと思われる中学校区から検討をはじめます。
- ・対象施設が、生活機能拠点（主要鉄道駅の周辺エリア）、都心（千葉都心・幕張新都心・蘇我副都心の3都心）、行政区、全市などのサービス提供エリアを有している場合は、より広域的な視点から検討します。
- ・また、民間施設や県有施設の配置状況も踏まえ、再配置先を検討します。

■図表 4-15 再配置先比較検討イメージ

①対象施設の選定

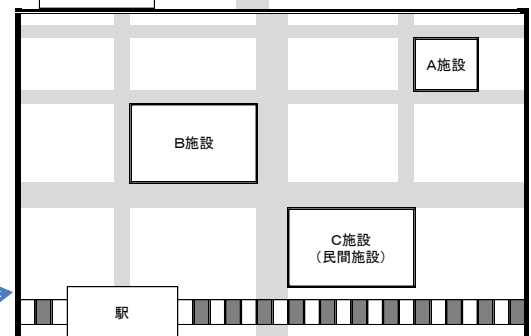
施設の耐用年限等を踏まえ、再配置検討の対象とする施設を選定します。



②サービス提供の対象エリアを把握

その施設の特徴を踏まえ、サービス提供の対象エリアを把握します。
(手順としては、中学校区から検討をはじめます。)

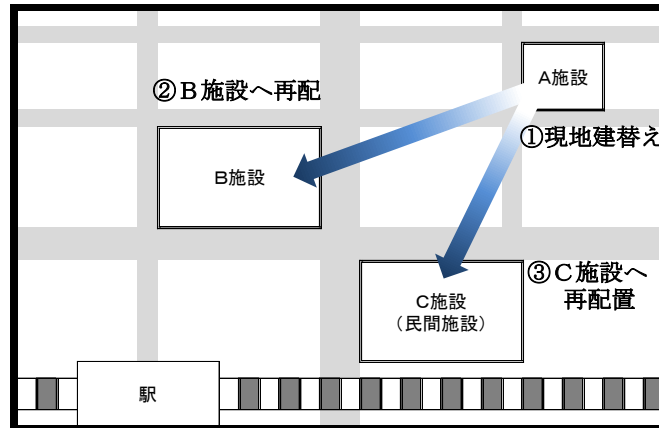
A施設のサービス提供の対象エリア



③再配置先の検討

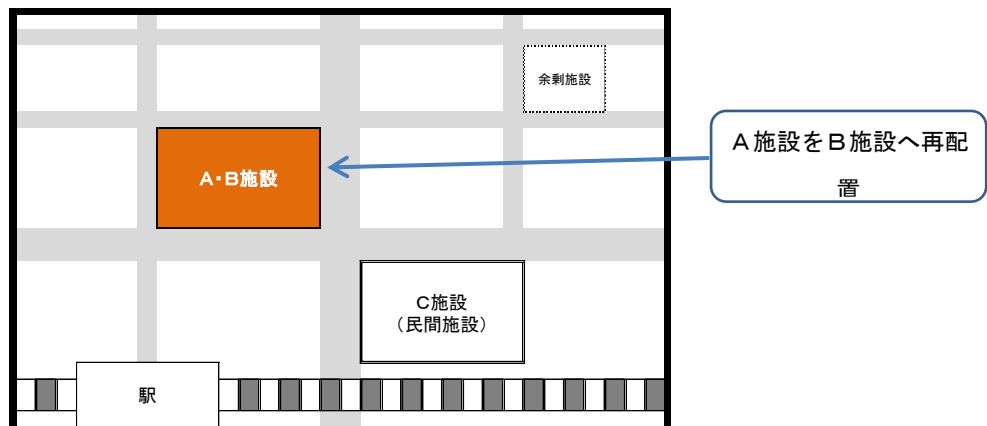
再配置検討対象施設（A施設）のサービス提供の対象エリア内にある施設（B、C施設）の立地特性（交通アクセス、周辺人口の状況など）、利用状況などを踏まえ、再配置先を検討します。

- ① A施設を「現地建替え」
- ② " " 「B施設へ再配置（集約化、複合化等）」
- ③ " " 「C施設へ再配置（民間施設の活用）」



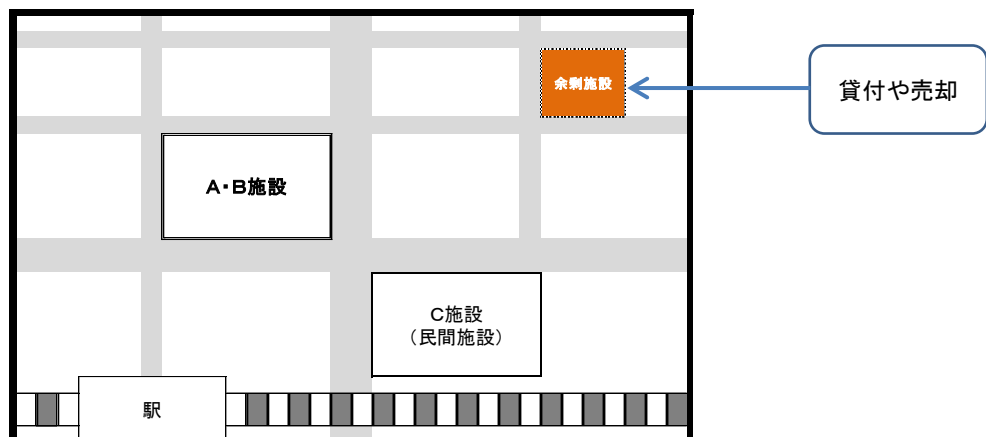
④再配置の実施

施設利用への影響や財政的な効果を把握、比較検討した後、再配置先を決定し、集約化、複合化等を実施します。



⑤余剰となった施設の検討

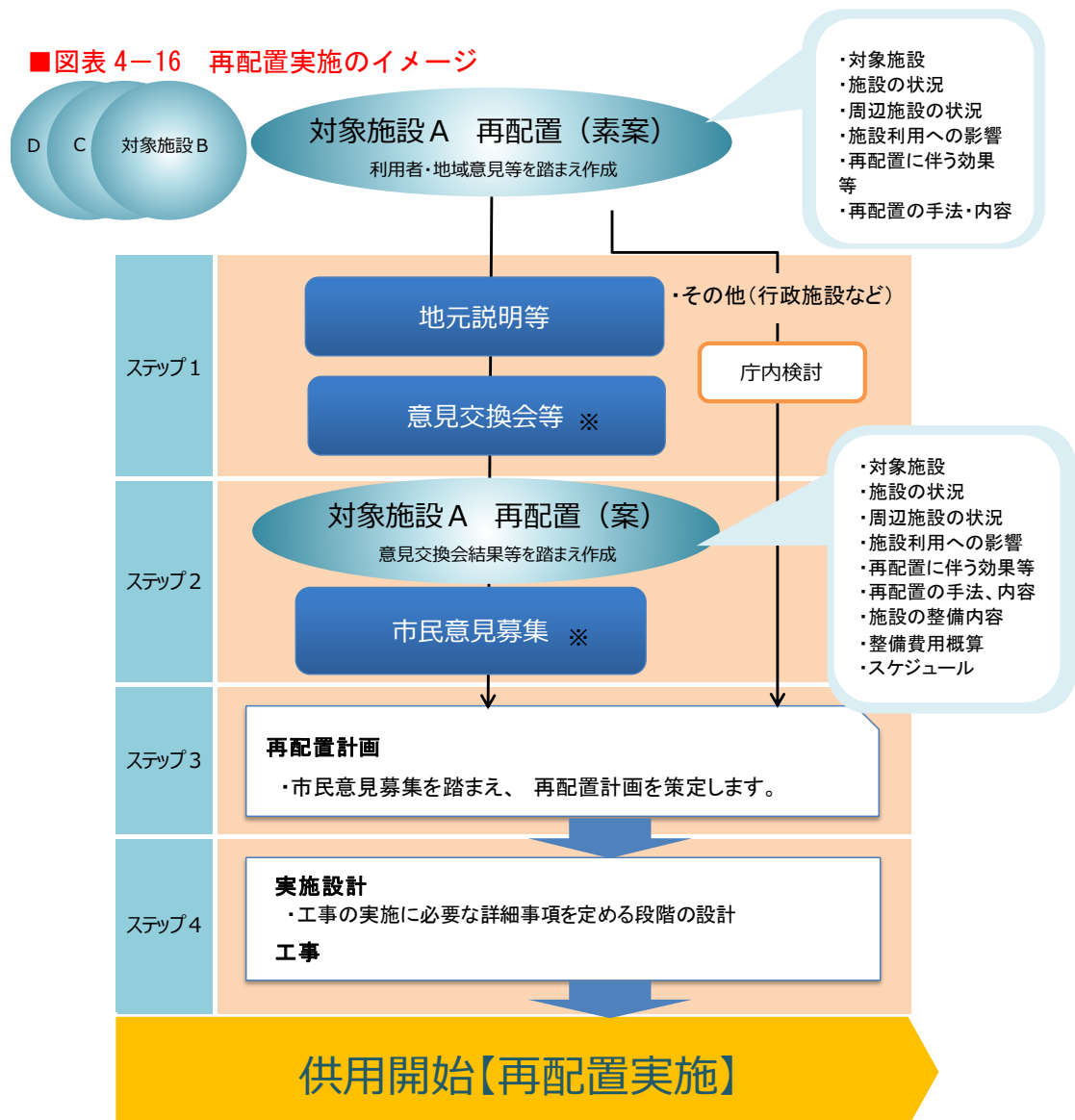
再配置により余剰となった施設について、貸付や売却を検討、実施します。



c 市民とともに作る再配置計画

- ・市民利用施設の再配置を行う際には、施設利用者や地域への影響が大きいことから、利用者・地域から寄せられる意見等も踏まえ、市が「再配置（素案）」を作成します。作成した「再配置（素案）」は、議会、地元説明等を行った後、意見交換会等の開催により市民意見等をお伺いします。ここに寄せられた市民意見等を踏まえ、「再配置（素案）」に必要な修正を加え、「再配置（案）」として取りまとめます。取りまとめた「再配置（案）」については、公表し、アンケート等により広く意見の募集を行います。このように、各段階で利用者や地域と対話を繰り返すことで、市民のニーズやそれぞれの時代に求める行政サービスを的確に把握し、反映できるよう努めます。
- ・「再配置（案）」を精査し、施設ごとの再配置計画として取りまとめます。対象とする施設の状況に応じて、地元説明を行います。

■図表 4-16 再配置実施のイメージ



※対象施設の内容や利用状況に応じて、意見交換会、ワークショップ、市民意見募集、アンケート調査など、適切な意見聴取に努めます。

※各手法の詳細は、資料編（●●●ページ）に記載のとおりです。

◇多様な公共建築物

公共建築物は、図書館・体育館・ホール等のように、施設用途ごとに固有の基本機能を持ち、基本機能の種類によって、多様な施設がありますが、施設用途による固定概念にとらわれず、時代とともに発生する新たな機能に留意し、施設に求める機能を整理します。

機能内容の視点では、市民活動施設－市民生活施設－生活基盤サービス施設(インフラ)に分けることができます。利用圏域の視点では、地域密着型施設(分散して小さな圏域)－中間的施設－中心的施設(全市域が圏域)に分類できます。



縦軸: 機能・内容の視点

横軸: 利用圏域(分散－集中)の視点、立地の視点でもあり、規模にも関わる視点

○機能内容の視点から

- ・市民活動施設 — 学習、交流、文化、芸術などの活動を行う施設
公民館、図書館、市民会館、スポーツセンター、生涯学習センターなどで、市民が直接利用する施設です。
- ・市民生活施設 — 市民生活に直接関わる施設
学校、病院、市営住宅、福祉施設などで、日常の生活の一部として、市民が直接利用する施設です。
- ・市民生活施設 — 市民生活を支える施設
市役所、区役所、消防署などで、市民生活を支え、市民が直接訪れることがある施設です。
- ・生活基盤サービス施設 — 市民生活を維持するために必要な都市のインフラ的基盤施設。清掃工場や浄化センターなどで、市民の直接利用は少ないが、必要機能が満たされていないと市民生活の維持に支障をきたす施設です。

○利用者圏域の視点から

- ・地域密着型施設
利用圏域が小さく地域に分散配置され、地域生活に直接関わる施設で、公民館、小中学校、保育所などがあります。
- ・中間的施設
利用圏域が地域密着型施設と中心的施設の中間的施設で、区役所、地区図書館、地区コミュニティセンターなどがあります。
- ・中心的施設
利用圏域が市全域に1つだけの施設と、複数ある中心的施設で、市役所、中央図書館、美術館、動物公園、市立病院、清掃工場などがあります。

公共建築物は、このように様々な種別があります。生活基盤サービス施設は、市民生活を維持するための必要機能の確保が絶対条件となるなど、施設ごとに整備するレベルが異なります。施設によっては、グレードよりも規模を重視する場合もあれば、機能を第一に優先する施設もあります。また、長寿命化の度合いも施設種別によって異なります。再配置にあたっては、公共建築全体を視野に入れたうえで、施設種別によって、重視する内容にバランスのとれた検討及び計画を行います。

また、利用者ニーズの多様化により、単一機能だけでなく、多様な機能を包含する施設が多くなってきています。利用目的は、多岐にわたるため、各々の利用目的を想定しながら、全体から各ゾーン・各室までの機能の設定を行います。

公共建築の各室は、単一機能で計画するよりも、多目的に利用できる方が利用効率は高くなります。基本機能を維持しながら、利用頻度を考慮して、多面有効利用を図ります。

近年は、広場や玄関ロビー、アトリウムなどを設けた多目的利用例が増えていています。これらの空間は、情報コーナーやイベント会場としての機能を付加することで、にぎわい性や利用者の楽しめる機能がより高まります。市の中心的施設や市民活動施設では、このような人が集まる機能を計画します。



屋外ステージやストリートバスケットコーナーなど多目的な利用ができる中庭広場
(千葉市:千葉ポートアリーナ)

◇複合化

○メリット

・土地の有効利用

中心市街地の高価な土地の有効利用は、財政状況からも当然の取り組みです。また、利用圏域のなかで、利用者が使いやすい立地にある公共用地は限られており、利便性のよい土地には、市民が直接利用する施設を集積し複合化を図ります。

・施設の運用・管理の効率化

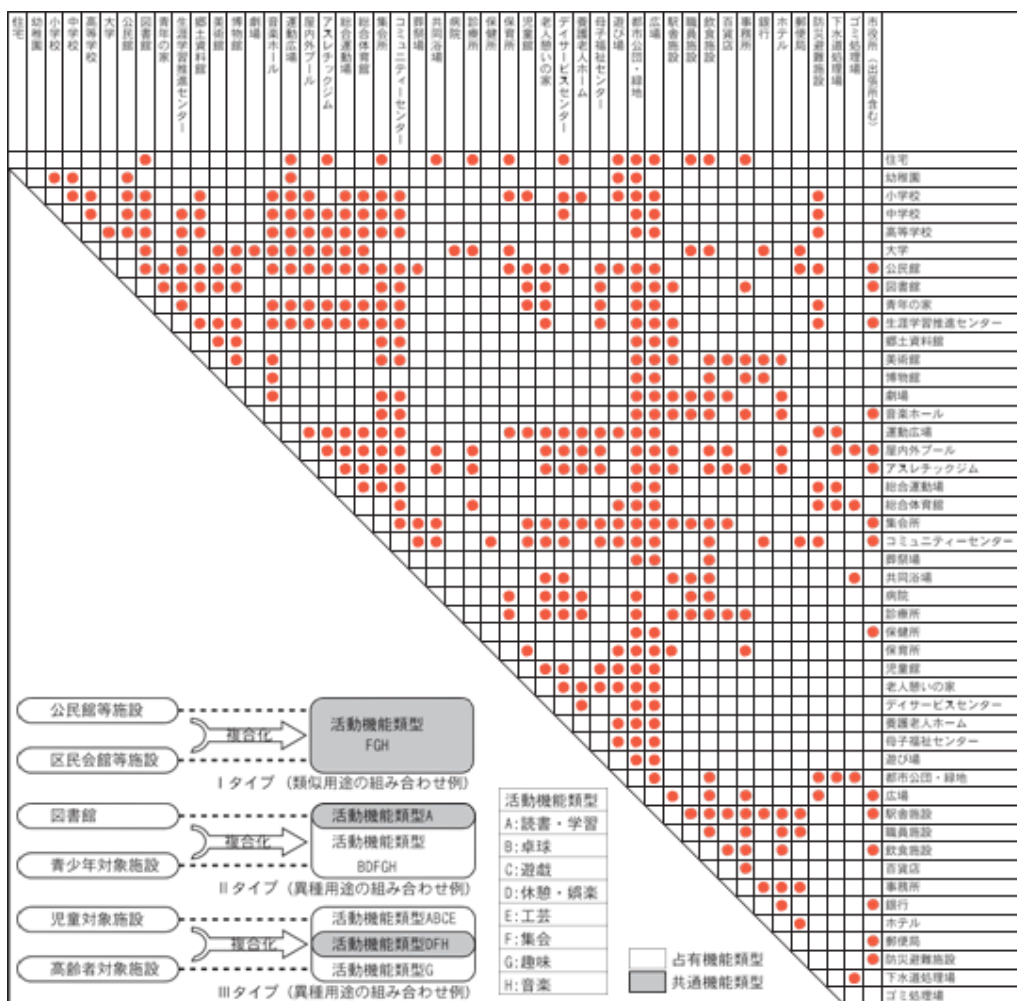
複合化によって、施設設備の共用化による省エネルギー化、管理運営人員の縮減、及び共有スペースの効率化を図ることができ、また、昼と夜、平日と休日など、サービス時間の異なる施設を組み合わせると、時間的にも有効利用が図れます。

・多様な機能の集積効果

機能の異なる施設の複合は、様々な相乗効果を生み出します。その一つは、複数の施設に同時に立ち寄れることによる利便性の向上と利用機会の拡大です。また、施設の集積は、二次機能の併設を容易にし、その結果として、利用者の拡大が図れます。

○組み合わせ

複合化に際しては、相乗効果が期待できる組み合わせや、施設機能相互の相性をよく考えます。施設の設置目的、利用者、利用方法、施設の物的内容などを検証し、各施設機能に支障が生じないように計画します。親和性の高い施設の複合化に際しても、施設間の共通機能と占有機能を見出し、室単位での複合化条件を十分に検討します。



複合化の施設組み合わせ例 (●:相互に親和性のある施設) 出典「地域施設の計画」日本建築学会編・丸善

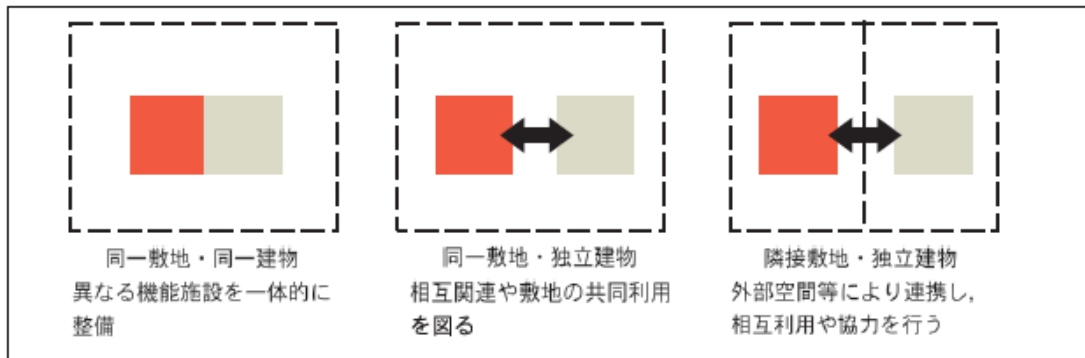
○留意事項

複合化にあたっては、下記の留意事項を十分検討して、効果の高い計画を行います。

- ・施設機能相互の相性や親和性について、複合化によるマイナスが生じないかの検討。
- ・施設間の共通機能と専用機能を整理し、機能の重複がない計画。
物理的に集合させた合築から、複合施設としての多機能化・高機能化の検討。
- ・設備は単純に集約させるのではなく、利用時間帯を考慮した設備運転システム等の計画。
- ・運用・管理の効率化の実効をあげるために、個別管理方式でなく、施設相互の弾力的な総合運用・管理の検討。
- ・二次機能の併設と生活補助機能ニーズの検討。にぎわいや楽しさの演出を行い、各施設利用者間の交流を図り、地域社会の核（市民生活拠点）となるような計画。
- ・民間商業施設との複合化など、既成概念にとらわれない幅広い複合化の検討。
- ・複合化の核となる広場やアトリウムなどは、人々の交流の場として活気のある空間を計画。

○敷地と建物の組み合わせ

- ・同一敷地の同一建物内に異なる機能施設を一体的かつ複合的に計画する組み合わせ。建物内の専用機能の配置を、水平分離、垂直分離、混合型等から適した形態で計画。
- ・建物は個々が独立しているが、相互関連や敷地の共同利用を図り、同一敷地内に計画する組み合わせ。
- ・敷地が隣接する個々の施設を、相互利用や活動の協力を行い、外部空間等により連



複合化における敷地と建物の組み合わせ

- ・民間施設との複合化の事例も増えています。
- ・総合的に計画した上で、建設時期をずらして整備することもあります。

◇ライフサイクルコスト（LCC）

建築物では、計画・設計段階から工事段階、運営・管理段階及び処分段階までに要するコストの総計を示します。ライフサイクルコストの削減は、建物の生涯にわたる骨格が固まる段階、つまり計画・設計の段階において、総合的視点で多面的評価を行うことが重要です。

- ・建設費が多少高くても、年々の維持管理経費を抑えるような検討を行い、建設費と運用管理費を含む全体コストの低減を図ります。
- ・ライフサイクルコストの大きな割合を占める光熱水費の低減には、自然採光・自然通風による自然エネルギーの有効活用など、地域特性に合った建築的な工夫が必要です。また、高効率照明器具や高効率空調システムなどエネルギーの効率的利用を図る設備的な工夫を行い、省エネルギーを図ります。

- ・ 保守点検費、衛生清掃費などの施設管理費もライフサイクルコストの大きな割合を占めています。汚れにくい仕上げ材料を採用することにより日常の清掃業務の縮減ができます。メンテナンス動線、メンテナンススペースの確保など、保全性に優れた計画が大切です。また、維持管理費の少ない設備システムや機器の選定についても十分な検討を行うなど、維持管理の合理化を図ります。
- ・ 建設コストの低減は、工事自体のコスト以外に、工事の時間的コストの低減や社会的コストの低減、工事の効率性向上による低減など総合的な視点から検討します。本市では、「千葉市公共事業コスト構造改善プログラム」（平成22年3月策定）に基づいて建築コスト縮減に取り組んでいます。

※建設コスト低減への取り組み

必要な機能に対して、計画・設計内容が適正な仕様・性能を設定しているか検証します。縮減対象としては、VE手法に基づく計画・設計の見直し、工事発注の効率化、工事構成要素のコスト低減、工事実施段階での合理化、規制改革等のための具体的施策を継続・充実して実施することなどにより、建設コストの低減を目指しています。

◇転用・可変性

現在、経済性だけでなく建設、廃棄時に生じる環境負荷の観点からも、既存建物を有効に利用する「ストック活用」が課題になっています。

新築建物の計画・設計にあたっては、将来的な転用・可変性を視野に入れた検討が必要であり、既存施設の活用についても可能性を最大限に引き出す積極的な検討が必要です。

○転用・可変性を考慮した設計手法

計画・設計段階において、施設をどのような目的で建設し、将来における執務内容の変更や機能変化等にどの程度の対応が必要か、などを視野に入れて取り組みます。

転用・可変性を向上させるためには、構造体などの建物の骨格（スケルトン）と間仕切りや内装、設備など寿命の短い内部の仕様（インフィル）、中間的寿命の外装（グラディング）を分離して考えます。

さらに、将来の減増築可能な配置計画や、外壁のユニット化等による可変性も考慮します。

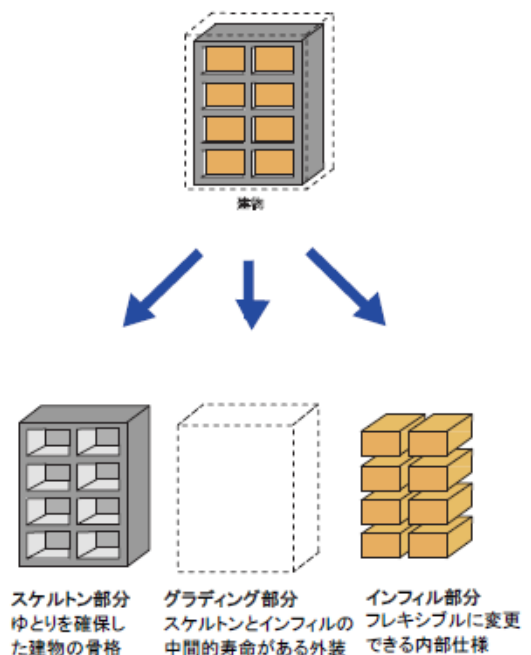
・ 構造体（スケルトン）のゆとり

用途変更や高機能化を予測し、階高や床面積にゆとりを確保し、余裕のある床荷重を設定します。

・ 内部仕様（インフィル）のフレキシブル化

内部の間仕切りは、コンクリート壁ではなく軽量鉄骨などによる乾式工法化や、プレハブ化、ユニット化により可変性を確保します。

また、建築設備についても将来的な用途変更や、高機能化を考慮し、機械室等のスペースの増大分を確保しておきます。このスペースのゆとりは、機器更新時や日常の維持管理にも役立ちます。



○既存施設の有効活用手法

既存施設の有効活用は、限られた財源の効果的活用と、貴重な財産の有効利用の観点からも検討しなくてはならない課題です。また、文化の創造の一端を担う建築物を、将来に継承する手段としても有効です。

施設の有効活用を効率的に行うには、所有施設すべての利用実態調査から始め、いつの時期に、どのような施設が転用・活用が可能かを検討しておく必要があります。また、有効活用の方針を検討する過程では、関係部局が一体となって取り組むことが既存施設の可能性を最大限に引き出すことにつながります。

・構造体の確認

既存施設の構造体が、新しい機能や用途に対応しているか検証します。構造的に補強が必要な場合には、既存建物の文化性や意匠性を十分に考慮します。既存の建物自体の補強がむずかしい場合には免震層を導入し地震力を減少させる工法もあります。その施設の状況に合った選択を行います。

・建築設備の確認

建築設備についても、新しい機能や用途に対応しているか検証します。改修が必要な場合は、将来の更新や維持管理に留意して計画します。

・間仕切り、外装の設置

新たに間仕切りを計画する場合には、構造体に影響が少なく、可変性がある乾式工法を採用します。また、外装を新たに設置する場合には、既存建物の構造体の影響について検証する必要があります。断熱効果がある外壁を採用することにより、建物のエネルギー効率を上げることも可能です。



ワイン王で知られる神谷伝兵衛が 1918（大正7）年に建てた別荘を転用（千葉市：市民ギャラリー・いなげ）



大木ナカ氏遺贈の邸宅と庭園をお茶や囲碁などの市民サークル施設に転用（千葉市：中央コミュニティセンター松波分室）

ウ 施設総量の縮減

総人口の減少や厳しい財政見通しなどのもと、今後30年間を見据えた長期的な取り組みにより、公共建築物の総量（総延床面積）を縮減します。

【考え方】

- ・施設の新規整備（新設などの量的拡大を伴うもの）については、原則として行わないこととします。
- ・開発に伴う小中学校の整備など、やむを得ない場合については、面積拡大分の代替施設の縮減や効率性向上などにより、総量への影響を極力抑制します。
- ・施設の更新（建替えなどの量的拡大を伴わないもの）が必要な場合は、①床面積の縮減、②同一用途の複数施設をより少ない施設規模や施設数に集約（集約化）、③複数の用途の異なる施設を複合的に配置する（複合化）など、施設総量の縮減のための方策を検討します。
- ・大規模改修や建替えが必要となる施設については、周辺施設の活用可能性などを十分に検討したうえで、実施の可否を判断するとともに、その時期については、直近の財政状況を踏まえた平準化などを併せて検討します。また、施設の一時休止や他施設への仮移転等の再配置の検討により仮設費用を削減します。
- ・運営コストの縮減や余剰資産の売却などを含め、持続可能な施設マネジメントを図ります。
- ・余剰資産の売却などにあたっては、建物の状況等を踏まえ、必要に応じて解体・撤去を行います。

■計画期間における主な取り組み（再掲）

資産経営の推進により、今後10年間で約18万㎡（約7%）の所有床面積縮減に取り組みます。

（参考指標）

対象	現在	10年後の目安*	
学校	約 120.5 万㎡	約 115.2 万㎡	(▲9校 ▲約 5.3 万㎡)
市営住宅	約 39.1 万㎡	約 35.5 万㎡	(▲約 1,000 戸 ▲約 3.6 万㎡)
その他	約 96.4 万㎡	約 87.3 万㎡	(▲約 9.1 万㎡)

※学校は、学校適正配置の取り組みの推進に伴う施設総量の縮減及び建替え時に施設規模を縮減することを想定した場合。

※市営住宅は、将来の人口・世帯数の減少を見据え、計画的に管理戸数を縮減することを想定した場合。

※その他は、資産の総合評価の結果、「見直し」となった施設総量の縮減及び「継続利用（当面継続）」となった施設を耐用年数を一つの目安に建替えした際に、複合化等により延床面積を20%縮減することを想定した場合。

「すでに耐用年数を超過している主な施設」及び「今後10年間に耐用年数を迎える主な施設」については、資料編（[●●●ページ～●●●ページ](#)）に記載。

(3) 施設グループごとの取り組みの方向性

- ・それぞれの施設の特性を踏まえ、より効果的・効率的な見直しを行うため、施設グループごとの取り組みの方向性を示します。
- ・資産の総合評価の対象としていない学校や、市営住宅、ごみ処理施設、保育所・認定こども園、子どもルーム等については、各個別施設計画に定める対策内容に基づき、取り組みを推進していきます。

【各施設の個別施設計画】

千葉県 個別施設計画

検索

<https://www.city.chiba.jp/zaiseikyoku/shisan/shisan/kobetsushisetsukeikaku.html>

※この項目では、各施設分類における保有施設数、保有延床面積等のデータは本計画策定にあたっての基準点となる平成31年4月1日時点を採用しています。平成31年4月1日以降の保有状況等の推移については、資料編に掲載しています。

ア 学校教育施設

① 学校

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
小学校、中学校、高等学校、特別支援学校	172	1,205,431

【概要】

学校教育法に基づき設置している小学校、中学校、高等学校、特別支援学校です。

【今後の方向性】

- ・個別施設計画に位置付ける「千葉県学校施設長寿命化基本計画」(平成31年3月策定)に基づき取り組みを推進します。
- ・老朽化が進んだ学校施設の安全性を確保するため、中長期的なトータルコストの縮減・平準化を図りつつ、適切な予防保全を行い、施設の長寿命化を図ります。
- ・長寿命化の実現に向けては、原則として目標使用年数を「80年」と設定し、建築後20年と60年に原状回復を目的とした大規模改修を実施します。また、建築後40年には建築物設備の性能・機能向上も含めた保全を行うアップデート改修を実施します。
- ・また、さらなるコスト縮減と財源の確保に向けて、施設規模の縮減と汎用性・効率性の高い施設の整備、新たな視点を取り入れた学校適正配置の推進、他の施設との複合化、学校跡施設の有効活用など、総合的に、また地域特性を踏まえて進めていきます。

② その他教育施設

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
看護師養成施設、給食センター、教育センター、養護教育センター	6	24,376

【概要】

市内の医療機関等へ安定的に看護師を供給するため、学校教育法に基づき設置している看護師養成施設や、中学校の給食を共同調理場方式で提供する給食センター、教育に関する相談や研究、教職員の研修等を行う教育センター、障害等のある子どもの教育相談や特別支援教育についての教職員の研修、指導法等の研究等を行う養護教育センターです。

【今後の方向性】

- ・現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している施設との機能統合や連携、複合化について検討します。
- ・看護師養成施設は、収支状況や今後の施設改修に係る費用負担等も考慮したうえで、本市の看護師に関する現状把握や今後の看護需要の予測等の調査、関係団体へのヒアリング等を行い、あり方について検討します。

- ・給食センターは、将来的な必要食数の減少が見込まれているものの、当面の間は、現行の3つのセンターの持つ供給能力が必要であるため、今後、各センターの更新のタイミングに合わせて、集約化等の方向性を検討します。

イ 市営住宅

① 市営住宅

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
市営住宅	46	390,659

【概要】

住宅に困窮する市民に供給するため、公営住宅法などにに基づき整備している住宅です。

【今後の方向性】

- ・個別施設計画に位置付ける「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」（平成24年2月策定、平成30年7月改定）に基づき取組みを推進します。
- ・「住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保」を目指し、長期的な需要の見通しを踏まえ、長寿命化と再整備を通じて効率性の高い市営住宅の活用を推進します。
- ・長寿命化にあたっては、予防保全的な管理や改善の計画的な推進により、優良なストックの更なる長寿命化を図るとともに、建物のライフサイクルコストの縮減を目指します。
- ・再整備にあたっては、人口動態による需要や市の財政状況を踏まえ、老朽化した住宅を効率的に再整備します。

ウ 公園・スポーツ・レクリエーション施設

① 有料公園施設・交通公園

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
有料公園施設（スポーツ施設以外）、花見川緑地交通公園	8	24,619

【概要】

都市公園法に基づく都市公園などに設置している集会所や都市緑化植物園（緑の相談所）、花の美術館などや、交通ルールとマナーを身につけるために設置している花見川緑地交通公園です。

【今後の方向性】

- ・現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している各施設の機能統合や連携について検討します。
- ・有料公園施設は、民間活力の導入についても検討します。
- ・2つの公園集会所は、機能が類似しているため集約化を検討します。

② スポーツ施設

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
体育館、相撲場、武道館、運動場、スポーツ広場、複合スポーツ施設、野球場、球技場、プール、温水プール、アイススケート場、市民ゴルフ場、稲毛ヨットハーバー	57	152,495

【概要】

体育・スポーツの振興を図り、市民の心身の健全な発達に寄与するために設置している施設です。

【今後の方向性】

- ・現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している各施設の機能統合について検討します。そのうえで、適正配置のための集約化や、施設利用の効率性を上げるための複合化についてもあわせて検討します。

③ レクリエーション施設・保養施設

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
ケーズハーバー (旅客船ターミナル等複合施設)、千葉ポートタワー、昭和の森フォレストビレッジ、少年自然の家	4	19,073

【概要】

旅客船の待合スペースであるケーズハーバーや、国際港千葉港のシンボル及び観光施設である千葉ポートタワー、合宿施設やキャンプ場等からなる昭和の森フォレストビレッジ、少年の健全な育成を図るための施設として設置している少年自然の家です。

【今後の方向性】

- ・現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している各施設の機能統合や連携について検討します。
- ・そのうえで、施設利用の効率性を上げるための複合化を推進します。
- ・少年自然の家は、現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査し、今後のあり方について検討します。

④ 動物公園

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
千葉市動物公園	1	217,115

【概要】

集客力を活かした市のまちづくり施策の中心的役割を担う公園です。

【今後の方向性】

- ・個別施設計画に位置付ける「千葉市動物公園長寿命化計画（平成31年3月策定）に基づき取組みを推進します。
- ・老朽化が顕著であるため、ストックマネジメントを導入し、公園施設の計画的な長寿命化を図りながら、ライフサイクルコストの削減を実現します。また、日常点検や定期点検により、施設の安全性を維持します。

エ 環境・ごみ施設

① 環境・ごみ施設

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
清掃工場、新浜リサイクルセンターなど	10	77,732

【概要】

家庭や事業所などから排出される一般廃棄物の処理を行う施設で、可燃ごみの焼却を行う清掃工場や、資源物、不燃ごみ、有害ごみ及び粗大ごみの中間処理を行う新浜リサイクルセンター、焼却灰等を埋立処理する最終処分場、し尿及び浄化槽汚泥の処理を行う衛生センターなどの施設です。

【今後の方向性】

- ・個別施設計画に位置付ける「千葉市一般廃棄物処理施設基本計画」（平成27年12月策定、令和3年3月改訂）に基づき取組みを推進します。
- ・日々発生する一般廃棄物を衛生的かつ効率的に処理できるよう必要な施設体系を整え、長期間安定し運用できる施設の整備を目指します。あわせて、循環型・脱炭素社会に寄与する施設づくりを目指します。また、施設整備だけでなく、維持管理や収集運搬も考慮して、経済性の高い施設の整備を目指します。
- ・清掃工場は、3用地2清掃工場運用体制にすることで、効率的なごみ処理を行い、ごみ処理経費を節減します。北谷津清掃工場跡地を活用した北谷津新清掃工場（仮称）建設を進めるとともに、現稼働施設は安定的に運用させ、それぞれの施設の老朽化による廃止時期に合わせ、計画的に代替施設の整備を計画します。
- ・リサイクルセンターなど途切れなく稼働する必要がある施設は、現施設を運用しながら、現有敷地の活用や新用地の確保により、建替を行います。
- ・最終処分場は、現施設の埋立終了を見据えて、新たな施設の整備を計画します。
- ・維持管理について、清掃工場及び最終処分場は、長期責任型運営維持管理事業において、運転、定期点検及び修繕等を民間事業者者に包括的に業務委託し、適切に維持管理していきます。また、新浜リサイクルセンター、幕張クリーンセンター及び衛生センターは、計画的な修繕等を適切に行い、維持管理していきます。

オ 行政施設

① 庁舎等

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
本庁舎、区役所、市民センター、区役所連絡所、総合保健医療センター、保健福祉センター、環境事業所、公園緑地事務所、土地区画整理事務所、土木事務所など	52	153,881

【概要】

地方自治法の規定に基づき、本市及び各区の主たる事務所として設置している本庁舎や区役所のほか、各種届出の受付や証明発行などの窓口事務等の業務を行う市民センターや保健福祉センターなどの事業所・事務所などの施設です。

【今後の方向性】

- ・業務プロセス改革の推進状況を踏まえ、市民サービスの向上及び行政運営の効率化を図りながら、必要な施設総量及び配置を検討します。
- ・証明書発行業務などの窓口機能については、ICTの発展状況などに応じて、施設に頼らないサービス提供についても検討します。
- ・本庁舎は、中央コミュニティセンターやポートサイドタワーに分散している庁舎機能を集約し、自動制御設備（BEMS）の導入、高効率空調熱源システムの採用及びトイレ洗浄水や屋外散水への雨水や井水利用等を導入しました。これらにより、引き続き維持管理コストの縮減を図ります。
- ・土地区画整理事務所は、土地区画整理事業が終わり次第、廃止します。

② 消防施設

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
消防署、出張所、消防総合センター、救助救急センターなど	27	40,767

【概要】

火災の予防、警戒、鎮圧その他災害の防除及び被害の軽減、救急活動等を第一線に立って行う、地域における消防防災活動拠点である消防署及び出張所や、消防航空隊の千葉市消防局ヘリポート及び消防学校からなる消防総合センターなどの施設です。

【今後の方向性】

- ・市内の消防・救急需要及び人口の見通しを踏まえ、必要な施設数及び配置を検討するとともに、周辺の消防施設との集約化や、区役所等の他施設との複合化を検討します。
- ・救助救急センターは、現状の利用状況を踏まえ、施設の必要性及び施設規模、また他施設への移転等について検討します。

③ その他行政施設

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
暮らしのプラザ、動物保護指導センター	2	3,995

【概要】

消費者の安全の確保のため、消費生活相談や適正計量等を行う暮らしのプラザと、狂犬病予防や動物愛護の推進のため、犬猫の収容や市民への適正飼養の普及啓発等を行う動物保護指導センターです。

【今後の方向性】

- ・暮らしのプラザは、今後の利用状況やPFIの事業期間終了の時期などに配慮しながら、諸室の必要性や必要規模を精査のうえ、約款を踏まえ施設の有効活用を検討します。
- ・動物保護指導センターは、人と動物の共生する社会を実現するための施設として、再整備の検討を進めます。

カ 文化施設

① 集会施設

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
コミュニティセンター、勤労市民プラザなど	18	53,047

【概要】

サークル活動やスポーツ、レクリエーションなどを行うための施設です。

【今後の方向性】

- ・現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している各施設の機能統合や連携について検討します。
- ・そのうえで、施設利用の効率性を上げるために集約化・複合化などを推進します。

② 文化施設

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
市民会館、ホール、美術館、 市民ギャラリー・いなげ	6	30,711

【概要】

市民の文化の向上を図り、福祉の増進に寄与するための施設として設置している市民会館やホール、芸術や美術作品の展示などを行うための美術館、市民ギャラリー・いなげです。

【今後の方向性】

- ・現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している各施設の機能統合や連携について検討します。
- ・そのうえで、施設利用の効率性を上げるために集約化・複合化などを推進します。

③ 博物館等

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
博物館、科学館、埋蔵文化財調査センター	4	26,443

【概要】

縄文時代や貝塚に係る展示・教育普及などを行う加曽利貝塚博物館や、市の通史全般に係る調査・研究・展示・教育普及などを行う郷土博物館、科学に関する知識の普及及び啓発などを行う科学館、出土資料の収集・保管・研究などを行う埋蔵文化財調査センターです。

【今後の方向性】

- ・現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している各施設の機能統合や連携について検討します。そのうえで、施設利用の効率性を上げるために複合化などを推進するとともに、民間活力の導入による管理・運営の効率化やコストの縮減を検討します。
- ・特別史跡加曽利貝塚の魅力と集客力の向上を図るため、史跡内の整備を進めるとともに、加曽利貝塚博物館は、令和4年2月に策定した「特別史跡加曽利貝塚新博物館基本計画」に基づき、新たな博物館の整備を進めます。
- ・科学館は、市民の科学に対する興味・関心を高められるよう、プラネタリウム設備の更新など施設・サービスの充実を図ります。
- ・埋蔵文化財調査センターは、今後、収蔵スペースが不足することが予測されるため、大規模改修等が必要な場合は、立地、規模を含めた事業のあり方を検討し、学校跡施設等の活用や他事業との統合や複合化も含めた施設配置を検討します。
- ・郷土博物館は、千葉氏をはじめとする郷土の歴史がわかる博物館とするため、展示リニューアルについて検討します。

④ 文化財等

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
千葉市ゆかりの家いなげ、旧生浜町役場庁舎	2	455

【概要】

市民の郷土文化に対する理解を深めるとともに、市民文化の発展に資することを目的とした施設です。

【今後の方向性】

- ・文化財としての価値を損なわないよう修繕を行いながら、より多くの方に見学してもらえるよう運営方法の工夫に努めます。

キ 社会教育施設

① 図書館

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
図書館、図書館分館	15	24,951

【概要】

図書、記録、資料等を収集、整理して、一般公衆の教養、調査研究等に資することを目的とした施設です。

【今後の方向性】

- ・現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している各施設の機能統合や連携について検討します。
- ・そのうえで、施設利用の効率性を上げるために、施設規模の精査や学校等との複合化などを検討します。
- ・管理・運営の効率化やコストの縮減のため、民間施設の活用や、実施主体や管理運営主体の変更について検討します。図書館サービスを継続的に提供するため、他都市の取り組み事例等を踏まえつつ、ICTを活用した利便性の高いサービスの提供を検討します。

② 公民館

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
公民館	47	32,241

【概要】

地域連帯意識を醸成する地域コミュニティの拠点の場として、また、社会教育を含めた生涯学習の拠点施設として設置している施設です。

【今後の方向性】

- ・地域コミュニティの中心として、また、災害時の拠点として親和性の高い学校との複合を図ります。
- ・現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している施設との機能統合や連携、複合化や集約化について検討します。

③ 生涯学習センター等

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
生涯学習センター、南部青少年センター	2	12,212

【概要】

市民の生涯学習及び交流の場を提供するとともに、生涯学習の振興を図る中核的施設である生涯学習センター、青少年の健全な育成を図り、教養の向上に資することを目的とした南部青少年センターです。

【今後の方向性】

- ・現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している施設との機能統合や連携、複合化や集約化について検討します。

ク 医療施設

① 医療施設

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
病院、休日救急診療所、院内保育所	5	57,319

【概要】

市民の健康保持に必要な医療を提供する青葉病院・海浜病院、休日等における急病患者に対し医療を提供する休日救急診療所、各病院に設置している院内保育所です。

【今後の方向性】

- ・病院は、市民の受療動向や将来の医療需要、他の医療機関との役割分担なども踏まえながら、施設の今後について検討します。なお、海浜病院については、老朽化への対応として、引き続き市西部地域の中核的な病院として総合的な医療を提供するため、現病院の機能を基盤とした新病院を移転新築します。
- ・休日救急診療所は、患者数の推移や民間医療機関等の動向も踏まえて、必要な診療科目、規模等について検討し、大規模改修や更新を実施します。

ケ 高齢・障害・社会福祉施設

① 高齢福祉施設

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
いきいきセンター、いきいきプラザ、 高齢者スポーツ広場、あんしんケアセンターなど	58	17,469

【概要】

高齢者を対象として、各種相談、健康増進、教養の向上及びレクリエーションなどを行うための施設です。

【今後の方向性】

- ・現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している各施設の機能統合や連携について検討します。
- ・いきいきセンターは、高齢者の社会参加や生きがい活動の場であるものの、コミュニティ系施設と類似する機能も有することから、施設のあり方を踏まえ、類似機能の統合や連携の可能性について検討します。
- ・あんしんケアセンターは、民間施設の活用等を図り、管理・運営の効率化やコストの縮減を促進します。

② 障害福祉施設

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
桜木園、大宮学園、療育センター、 障害者福祉センター、障害者相談センターなど	8	18,253

【概要】

障害者及び障害児を対象として、各種相談、診療や訓練、社会適応能力の向上並びに健康の維持及び増進などを行うための施設です。

【今後の方向性】

- ・現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している施設との機能統合や連携、複合化について検討します。
- ・また、民間施設の活用等による管理・運営の効率化やコストの縮減を検討します。

③ 社会福祉施設

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
こころの健康センター、社会福祉研修センター、 地域福祉活動施設、生活自立・仕事相談センター、 ハーモニープラザなど	8	3,402

【概要】

地域精神保健福祉活動推進のための中核施設であるところの健康センターや、社会福祉を担う人材の養成と資質の向上を図るため、社会福祉事業従事者や市民を対象とした各種研修を実施する社会福祉研修センターなどの施設です。

【今後の方向性】

- ・現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している施設との機能統合や連携、複合化や集約化について検討します。

コ 児童福祉・子育て支援施設**① 保育所****【計画策定当時】**

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
保育所、認定こども園	57	40,952

【概要】

児童福祉法に基づく、保護者の就労などにより保育を必要とする乳幼児を保育するための施設です。

【今後の方向性】

- ・個別施設計画に位置付ける「公立保育所の施設管理に関する基本方針」（令和3年1月策定）に基づき、取組みを推進します。
- ・木造を優先しながら、建替えの必要性のある鉄筋コンクリート造についても、計画的に建替えを進めます。
- ・建替えにあたっては、「保育の質の確保・向上」及び「存置する公立保育所の建替え・維持保全」に必要な財源を確保すること及び必要かつ十分な公立保育所を存置することを踏まえ、可能な限り早い時期に20か所程度の公立保育所を民営化していきます。
- ・建替えが必要な公立保育所のうち、保育需要の減少が現に続いている地域などに所在し、近隣に受け皿となる保育施設がある公立保育所については、保育資源の適正配置や費用対効果などを考慮し、統廃合を検討します。

② 子どもルーム・アフタースクール**【計画策定当時】**

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
子どもルーム（高学年子どもルームを除く）、 アフタースクール	130	17,358

【概要】

子どもルームは、保護者が就労等により昼間家庭にいない小学生を対象に、授業が終わった後の遊びや生活の場を提供する施設です。アフタースクール事業では、安全・安心な居場所に加え、学びのきっかけとなる多様な体験機会を提供しています。

【今後の方向性】

- ・個別施設計画に位置付ける「千葉市子どもルーム・アフタースクール個別施設計画」（令和3年3月策定）に基づき、取組みを推進します。
- ・学校施設の積極的活用に向けた移転対策として、現施設の老朽化状況に関わらず、余裕教室の活用に向けた取組みを、より一層強力で推進します。また、現施設の老朽化状況に関わらず、学校施設の改修・改築（建替え）の際に、学校施設との複合化による移転を進めます。
- ・耐久性・機能性維持に向けた老朽化対策として、校舎内の子どもルームについては、学校施設の所管部門と連携し、学校施設の更新事業に合わせて、子どもルームの老朽化対策を円滑に実施します。また、校舎外の子どもルームについては、学校施設への移転対策を進めつつ、施設の健全性を維持する観点から、適切な内容の老朽化対策の実施を予

定します。

- ・ 経常的に実施すべき安全対策として、メンテナンスサイクルを構築して、危険箇所・不具合箇所の早期発見と早期対策を推進します。なお、感染症対策のための「手洗い場の拡張」など、利用児童の安全や健康に大きく影響する事項は、特に最優先の対策とします。また、現に多くの施設で不具合が多発している事象については、施設ごとの優先順位を踏まえて対策を実施します。
- ・ マンション開発等で児童数が急増する学校など、物理的に導入が困難な学校を除く全校にアフタースクールを導入することを目指しています。導入の際は、原則として子どもルームの施設を引き継ぎます。

③ 幼児・児童施設

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
子育て支援館、子育てリラックス館、 子ども交流館、児童相談所、青 少年サポートセンター	20	13,398

【概要】

子育て家庭の支援や、子どもの健全な育成と交流を図るため、各種相談や遊びと居場所の提供などを行う施設です。

【今後の方向性】

- ・ 現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している施設との機能統合や連携、複合化や集約化について検討します。

サ その他

① 商工産業施設

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
地方卸売市場、創業者支援施設	2	74,636

【概要】

生鮮食料品等の取引の適正化と流通の円滑化を図るために設置している地方卸売市場や、オープンスペース型の起業家支援施設です。

【今後の方向性】

- ・ 現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している施設との機能統合や連携について検討します。
- ・ また、大規模改修や更新のタイミングに合わせて、複合化や民間施設の活用等を検討します。
- ・ 地方卸売市場は、老朽化対策及び流通形態の変化や事業者ニーズ等へ対応、施設規模適正化を目的とした再整備を検討します。再整備完了までは、既存施設の安定稼働に必要な改修を実施します。

② 農業林業施設

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
農政センター、都市農業交流センター、ふるさと農園	6	15,792

【概要】

農業振興の拠点施設である農政センターや、都市部と農村部の交流を促進するための都市農業交流センター、農林業に対する市民の理解を深めるとともに、市民の憩いの場として設置しているふるさと農園です。

【今後の方向性】

- ・現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、**管理・運営の効率化やコストの縮減等を検討します。**
- ・都市農業交流センターは、当初の設置目的である「都市部と農村部の交流」のための施設にとどまらず、グリーンツーリズムの推進における観光拠点のひとつとして、**旧乳牛育成牧場跡地に民間事業者が整備した千葉ウシノヒロバとも連携し、市内外からの集客を目指していきます。**

③ その他

【計画策定当時】

対 象	保有施設数	保有延床面積 (㎡)
斎場、平和公園、桜木霊園、競輪場、 サイクル会館、国際交流プラザ、 市民活動支援センター、ふるさとハローワーク、 自立・就労サポートセンター、駐車場、公衆便所など	21	62,467

【概要】

葬儀及び火葬を行う斎場や、市営墓地である平和公園及び桜木霊園、千葉競輪を行う競輪場、競輪選手の宿泊施設であるサイクル会館、国際交流の拠点施設である国際交流プラザ、ボランティア活動やNPO活動などを支援するための市民活動支援センター、市と国（ハローワーク）が共同で運営する就労に関する相談窓口であるふるさとハローワークや自立・就労サポートセンターなどの施設です。

【今後の方向性】

- ・現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している**施設との機能統合や連携、複合化や集約化について検討します。**
- ・斎場、平和公園及び桜木霊園は、管理・運営の効率化やコストの縮減を促進します。また、耐用年限が超過している一部の施設については、今後の利用方法や取扱い等を検討します。
- ・競輪場は、民間活力の導入により国際基準に準拠した走路を有する多目的スポーツ施設（「千葉JPFドーム（TIPSTAR DOME CHIBA）」へ再整備し、**新たな形の競輪（「250競走（PIST6）」を開催しています。**また、サイクル会館は改修等にかかる経費について、新たに創設した基金を活用します。
- ・栄町立体駐車場は、廃止又は民間譲渡を含めた施設のあり方を検討します。検討にあたっては、現在の近隣の駐車場の状況、栄町地区の将来的な駐車場の需要、都市計画法上の取扱いなどを踏まえた検討を行います。

2 インフラ施設

安全で快適な市民生活を支えるため、必要な機能を確実に発揮し続けるとともに、今後の社会情勢の要請にも応えられるよう、中長期的な視点を踏まえた管理等に関する基本的な考え方を示します。

主な取り組み

メンテナンスサイクルの構築など、適切な維持管理に基づく取り組みを推進します。

また、施設の長寿命化を図るとともに、維持管理コストの縮減や、ライフサイクル

- 各施設の状態を的確に把握する取り組みを進めます。
- 適切な点検・診断を実施し、必要かつ的確な補修などの対策を実施します。
- 各施設の特性に合わせて予防保全型や事後保全型等の手法を選択することで、維持管理・更新等にかかる経費の縮減を図るとともに、コストを平準化します。
- 個別施設計画の策定を進めるとともに、それに基づく対策を着実に進めます。

(参考指標)

対象	指標	10年後の目安
インフラ施設 全体	維持管理・ 更新経費	原則、現投資額以下にできるよう対策に取り組む

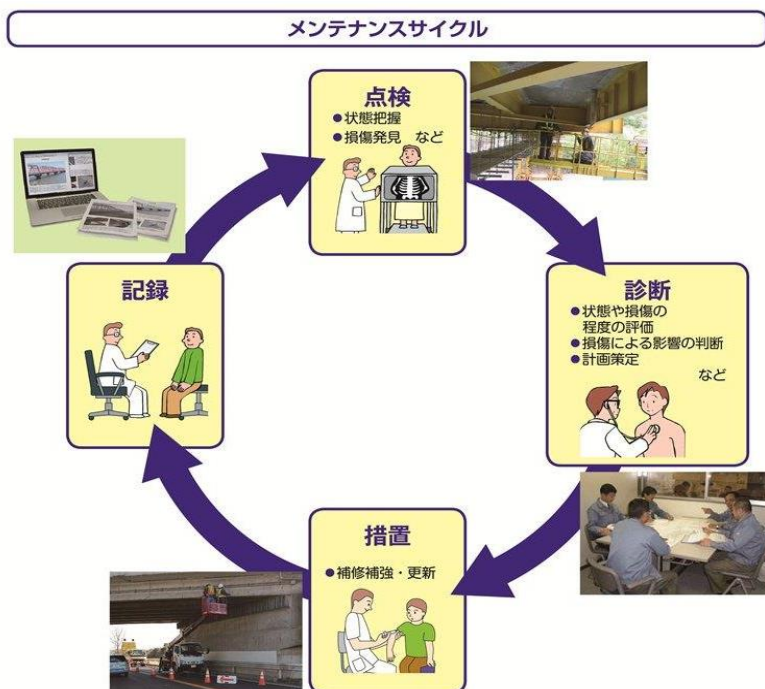
(1) 適切な維持管理の推進

安全で快適な市民生活を支える都市基盤として、社会要請を踏まえつつ、必要な機能を十分に確保するため、メンテナンスサイクルの構築など、適切な維持管理に基づく取り組みを

【考え方】

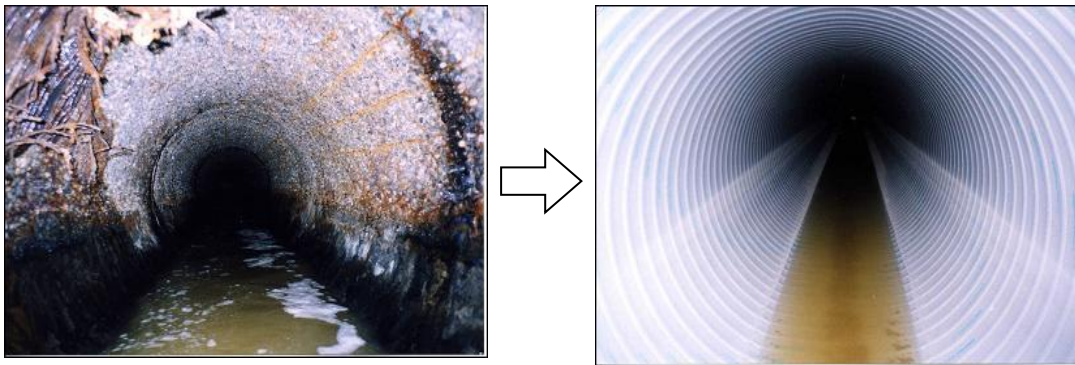
- ・施設の劣化や損傷の進行は、利用状況や設置された周辺環境等により施設ごとに異なることから、各施設の状態を的確に把握する取り組みを進めます。
- ・施設の管理にあたっては、多種多様な施設があることを踏まえ、各施設の特性に合わせて、予防保全型や事後保全型等の手法を選択します。
- ・河川施設など、経年劣化等による損傷に比して、地震等の災害など短期間で生じる損傷等によってその健全性が左右される施設については、日常の巡視や災害発生後の点検等により、施設の状態を適切に把握します。
- ・これらの取り組みにより得られた施設の状態や維持管理に関するノウハウなどを蓄積するとともに、新たな維持管理・更新に係る技術の導入についても検討し、次期点検等において活用します。
- ・施設の維持管理や運営にあたり、必要に応じて市民参加や協働による取り組みを進めます。
- ・長期にわたり各施設がその機能を発揮し続けるには、地震動等への対策も必要となることから、修繕等の時期において、耐震性能や事故に対する安全性能を向上する取り組みを併せて進めます。
- ・研修の実施など、職員を育成する取り組みを継続して行います。

■図表 4-17 メンテナンスサイクルのイメージ（橋梁の例）



資料：道路の老朽化対策パネル展資料より（千葉県道路メンテナンス会議）

■図表 4-18 インフラの耐震化の例（下水道施設・管きょ）



耐震性能が低下した管きょの耐震化の例（管更生工

※管更生工法

設管の内面に樹脂などで新たな管を構築する工法。

資料：千葉市下水道事業中長期経営計画（令和3年3月）



東日本大震災による
マンホール浮上の被害

マンホールの浮上防止対策例

資料：千葉市

ア 点検・診断等の実施

- ・各施設の劣化や損傷状況等を把握するため、適切な点検・診断を実施し、必要かつ的確な補修などの対策を実施します。さらに、施設の状況や対策履歴等の情報を、次の点検・診断等に活用します。
- ・点検、診断等を行うにあたり、国等が示す「基準」「要領」などを踏まえ、施設の状態や劣化予測等の把握に努めていきます。なお、点検基準が無い施設については、施設に必要な管理水準を確保するために「点検要領」などを定めます。

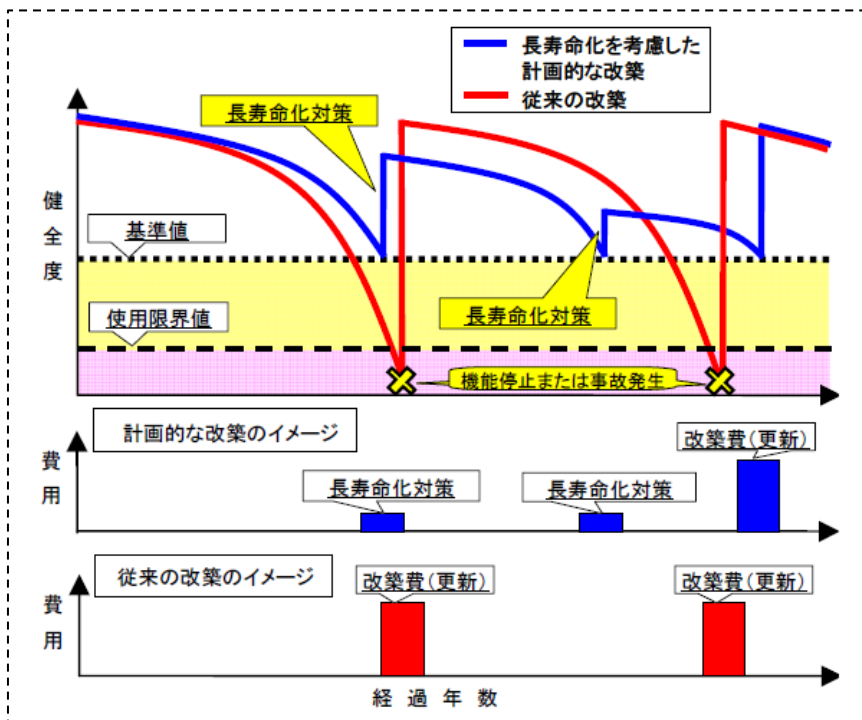
(2) 施設の長寿命化及び維持管理コストの縮減

厳しい財政見通しを踏まえ、計画的な維持管理を実施するため、施設の長寿命化を図るとともに、維持管理コストの縮減や、ライフサイクルコストを考慮し、コストを平準化します

【考え方】

- ・施設の損傷が軽微である早期段階において、予防的な修繕を実施する「予防保全型維持管理」の導入を進め、施設を長寿命化します。
- ・予防保全型維持管理により、更新等の費用を把握し、必要な対策を計画的に実施することで維持管理コストの縮減を図るとともに、短期的に財政負担が集中しないよう、コストを平準化します。
- ・維持管理・更新等にかかる経費を、原則として現投資額以下にできるよう、対策に取り組めます。
- ・インフラ機能を維持しながら、的確に更新等を行うため、施設自体の必要性についても併せて検討します。その結果、必要性が低い施設については、更新時等に解体・撤去を行います。
- ・新規事業によりストックが増大すると、将来的な維持管理・更新コストが増加するため、新規事業を行う際には、将来的なコスト増額分を縮減できるよう、新たな対策の検討を併せて行います。
- ・計画的な維持管理や施設の長寿命化などを行うため、施設ごとの具体的な対応方針を定める個別施設計画の策定を進めます。

■図表 4-19 予防保全対策を考慮したライフサイクルコスト低減（イメージ）

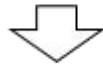


資料：国土交通白書2008（国土交通省）

■図表 4-20 歩道橋の撤去（中央区市場歩道橋）



撤去前



老朽化の状況



撤去中の様子



撤去後

- 千葉市橋梁長寿命化修繕計画（歩道橋編）（第3期）に基づき、老朽化の状況や利用者のニーズなどを踏まえ、施設の必要性について検証を行っています。
- その結果、必要性の低い歩道橋については、改修を行う時期に撤去を行うこととしています。

資料：千葉市

(3) 施設グループごとの取り組みの方向性

それぞれの施設の特性を踏まえ、適切な維持管理や長寿命化及び維持管理コストの縮減を推進するため、施設グループごとの取り組みの方向性を示します。各施設の個別施設計画の策定を進めるとともに、それに基づく対策を着実に進めます。

【各施設の個別施設計画】

<https://www.city.chiba.jp/zaiseikyoku/shisan/shisan/kobetsushisetsukeikaku.html>

※この項目では、各施設分類における保有施設数、保有延床面積等のデータは本計画策定にあたっての基準点となる平成31年4月1日時点を採用しています。平成31年4月1日以降の保有状況等の推移については、資料編に掲載しています。

ア 道路施設

① 道路

【計画策定時】

施設名	施設数等	長寿命化型	計画更新型	事後保全型
舗装（幹線道路）	3,334.9 km		○	○
舗装（生活道路）				
橋梁	539 橋	○		
トンネル	2 か所	○		
カルバート	40 か所	○		
のり面・道路擁壁	968 か所	○		○
歩道橋	74 橋	○		○
自由通路	10 か所	○		
大型案内標識等	707 基	○		
道路照明灯	約 21,000 基		○	
シェルター・バス停上屋	92 基		○	
昇降施設（エレベーター・エスカレーター）	73 基		○	
道路排水ポンプ施設	15 基		○	
道路遮音壁	約 3.1 km		○	
交通安全施設類 （防護柵・路側式標識・カーブミラー等）	一式			○
道路排水施設	約 4,700 km			○
電線共同溝	50.3 km			○

【概要】

安全かつ円滑な交通を確保するために道路上に整備された施設です。

【現状と課題】

本市では、幹線道路から生活道路まで約3,300kmの道路を管理しており、これらの道路は昭和40年代後半から昭和50年代にかけて急速に整備を進めてきました。

今後も道路の管理延長は増加する傾向であり、より効率的かつ効果的な維持管理が必要です。

【今後の方向性】

- ・「千葉市道路施設戦略的維持管理方針」（平成27年11月）及び、個別施設計画に位置付ける「千葉市道路舗装維持管理計画（第2期）」（令和3年3月更新）等の施設種類ごとの維持管理計画に基づいて取組みを進めます。
- ・施設の特性に応じた適切な維持管理を推進し、施設の長寿命化、維持管理コストの縮減・平準化を図ります。
- ・「長寿命化型」の施設は、定期点検の結果をもとに劣化予測を行い、損傷が小さいうちに、

- 予防保全的な修繕を行うことで、施設の長寿命化を図ります。また、「計画更新型」の施設は、定期点検の結果等により更新時期を設定し、計画的に更新を行います。「事後保全型」の施設は、施設の安全性を確保のうえ、必要に応じて更新を行います。
- 一部施設では更新時に必要性を検証し、集約化や撤去についても検討します。

② 自転車駐車場・自転車保管場

【計画策定時】

施設名	施設数等
自転車駐車場	149 か所
自転車保管場	6 か所
自転車走行環境（自転車レーン）	35 km

【概要】

本市が管理する自転車駐車場、自転車保管場および自転車走行環境（自転車レーン）です。

【現状と課題】

自転車駐車場は、半数近くが供用開始後20年を経過しており、施設の老朽化に伴う修繕が増加傾向にあります。

自転車走行環境（自転車レーン）は、自転車走行環境整備済み路線が増えていくことにより、増大する維持管理費用に対する対策が必要です。

【今後の方向性】

- ・自転車駐車場等の個別施設計画に位置付ける「千葉市自転車駐車場等維持管理計画」（令和3年3月）に基づいて取組みを推進します。
- ・予防保全を基本とし、立体自転車駐車場は「長寿命化型」、自転車駐車場等の設備は「計画更新型」の維持管理を実施します。
- ・投資可能な財源の制約を踏まえ、優先度の高い施設・設備から着手するなどして、維持管理や修繕、改修、更新等にかかる保全コストの平準化を図ります。
- ・自転車駐車場などについては、今後の地区ごとに異なる人口減少の傾向を加味し、適正規模を維持するため、利用状況等を考慮しながら、廃止・縮小、及び立体自転車駐車場の解体、平置き化を検討します。

③ 街路樹

【計画策定時】

施設名	施設数等
高木	45,979 本
中木	19,122 本
低木	368,464 m ²

【概要】

本市が管理する約130種の高木や、中木及び低木です。

【現状と課題】

本市では、およそ130種、約46,000本の街路樹（高木）を管理しており、樹木の生長と共に緑豊かなまちづくりに貢献してきました。しかし、植栽から長年経過したことで、大径木化や老齢化した街路樹の増加、腐朽の進行した樹木の倒木や根上がりが歩行者の安全な通行を妨げる等の課題があります。

【今後の方向性】

- ・個別施設計画に位置付ける「千葉市街路樹維持管理計画」（令和3年3月）に基づいて取組みを推進します。
- ・樹高の抑制、花木の開花促進、適期の剪定、排水施設の落ち葉清掃を随時実施し、機能の保全と安全性の維持を推進します。必要に応じて健全度調査を実施し、生育不良等異常のある樹木は更新を行います。樹木更新時には、植栽樹の改良や土壌改良も合わせて実施します。

- ・調査・診断等の結果を踏まえた計画に基づく適切な管理により、維持管理コストの縮減・平準化を図ります。

④ その他

【計画策定時】

施設名	施設数等
共同溝（豊砂地区）	1基

【概要】

本市が管理する、電線や水道管のライフラインを地下に埋設するための施設です。

【現状と課題】

共同溝は、平成30年度に県より移管を受けた施設であり、適切な維持管理体制の構築が必要です。

【今後の方向性】

- ・「事後保全型」の維持管理を基本とし、適切な時期に修繕・更新を実施します。定期的な巡視等の実施により、施設の安全性を確保します。

イ モノレール施設

【計画策定時】

対 象	施設数等
モノレール	15.4 km

【概要】

軌道桁、支柱、分岐器、駅舎、走行路面、電車線、昇降施設等の施設（車両や券売機、改札機等の運行や営業に直接関係するものは除く）です。

【現状と課題】

千葉都市モノレールは、昭和63年3月から平成11年3月にかけて順次開業し、現在の総延長は15.4 kmです。開業から35年が経過し、今後老朽化が進展しますが、**1日約45,000人（令和3年度）が乗車する公共交通機関**であるため、架け替等大規模な施設更新が発生しないよう施設の長寿命化が必要です。

【今後の方向性】

- ・個別施設計画に位置付ける「千葉市橋梁長寿命化修繕計画（千葉都市モノレールインフラ施設編）（第2期）令和2年3月」及び「千葉市都市モノレール施設個別施設計画（インフラ外編）令和5年3月」に基づき、取組みを推進します。
- ・日常点検や定期点検の計画的な実施により、予防保全的な維持管理を推進し、モノレールの安全性と信頼性を将来にわたり確保しつつ、施設の長寿命化を図ります。また、維持管理コストの縮減・平準化を推進していきます。
- ・駅舎等の利用者施設については、施設更新等の際に安全性・快適性の向上や**省エネルギー化・ユニバーサルデザイン化**を推進します。

ウ 河川施設

① 河川

【計画策定時】

対 象	施設数等
二級河川	3.1 km
準用河川	1.2 km

【概要】

本市が管理する二級河川の坂月川及び準用河川の生実川です。

【現状と課題】

近年の大雨により、市内各所で浸水被害が発生しており、流域内の浸水被害を軽減するため、適切に維持管理をしていくことが必要です。また、生物の多様な生息・生育・繁殖環境としての河川環境の保全・整備、地域の活力創出やうるおいある生活のための公共空

間としての観点にも、配慮が求められます。今後、河川施設が更新時期を迎えることから、より効率的な維持管理が必要です。

【今後の方向性】

- ・個別施設計画に位置付ける「千葉市河川管理施設維持管理計画」（令和3年3月）に基づき、取組みを推進します。
- ・日常的な巡視・パトロール、定期点検、緊急点検等の実施により、適切な予防保全に努め、施設の長寿命化、維持管理費の縮減・平準化を図ります。

② 都市下水路・一般排水路 【計画策定時】

対 象	施設数等
管路施設	約 590 km
樋門	19 か所
雨水ポンプ場	11 か所
調整池	105 か所

【概要】

本市が管理する都市下水路、一般排水路及びこれに付随する施設です。

【現状と課題】

排水施設は、主に雨水を排除するために整備された施設であり、汚水管渠と比較すると劣化が少ない傾向にあるため、これまでは、事後保全型の修繕・改築を行ってきました。

しかしながら、近年、施設の老朽化に伴う陥没事故が増加傾向にあり、今後、さらに増加していくことが想定されるため、増大する維持管理費用に対する対策が必要です。

【今後の方向性】

- ・個別施設計画に位置付ける「一般排水施設等維持管理計画」（令和3年3月）に基づき、取組みを推進します。
- ・これまでの事後保全型の維持管理から、予防保全型の維持管理への移行を進め、施設の安全性を確保しつつ、施設の長寿命化を図ります。
- ・また、施設の劣化傾向を分析し、経過年数に応じた効率的な点検、調査、修繕、改築を推進するため、維持管理計画を策定し、コストの縮減・平準化を図ります。

エ 砂防施設 【計画策定時】

対 象	施設数等
急傾斜地崩壊防止施設	18 か所

【概要】

がけ崩れの危険性のある急傾斜地の崩壊を防ぐ施設です。

【現状と課題】

本市では、昭和63年から本格的に「急傾斜地崩壊対策事業」に着手し、美浜区を除く5区に、計18か所の急傾斜地崩壊防止施設があります。

今後も、新規整備による施設の増加が想定されるため、維持管理の効率化が必要です。

【今後の方向性】

- ・個別施設計画に位置付ける「千葉市急傾斜地崩壊防止施設維持管理計画」（令和3年3月）に基づき、取組みを推進します。
- ・予防保全型管理の導入により効率的な維持管理を推進し、施設の長寿命化、維持管理コストの縮減・平準化を図ります。
- ・また、「千葉市急傾斜地崩壊防止施設点検要領」に基づく定期的な点検により、急傾斜地の崩壊に対する安全性を低下させることなく、適切に施設の維持管理を行います。現在は、5年に1度の目視点検を基本としていますが、安全性・効率性の観点から、将来的にはドローンを活用した画像診断の導入も検討します。

オ 公園施設

【計画策定時】

対 象	施設数等
公園	1,246 か所

【概要】

公園緑地内の園路及び広場、休憩施設、遊戯施設などです。

【現状と課題】

本市では、総合公園などの大規模な公園や街区公園などの身近な公園整備を推進した結果、一定量の公園面積を確保することができました。しかし、整備から長時間が経過し、老朽化が進んだ施設や周辺環境の変化によりあまり使われていない施設も出てきています。今後は、安全で快適に公園を利用できるよう、施設の更新や地域ニーズを踏まえた施設の導入が必要です。

【今後の方向性】

- ・個別施設計画に位置付ける「千葉市公園施設長寿命化計画」（平成31年3月）に基づき、取組みを推進します。
- ・計画的な維持管理・更新を行い、公園施設の安全性確保と機能保全を図りつつ、維持管理費の縮減・平準化を推進します。
- ・維持保全（清掃・保守・修繕）と日常点検の実施により、施設の劣化や損傷を把握し、状況に応じて補修もしくは更新を行います。そのほかに、年3回の定期点検や遊具等の利用状況に応じた精密点検を実施します。
- ・また、園路のバリアフリー化等の改修を進めるとともに、地域ニーズを踏まえた施設の導入も検討していきます。

カ 農道

【計画策定時】

対 象	施設数等
農道	23 km

【概要】

農村地域において農業の用に供するために設けられた道路です。

【現状と課題】

本市で管理している農道は、昭和30年3月から平成20年3月の間に開拓財産として譲受を受けたもの、また、土地改良事業により整備され、その後移管されたものおよび地域から寄付を受けたものです。その多くは昭和の時代に市に帰属し、現在までに相当の年数が経過しており、老朽化に伴う劣化破損が多数発生しています。

【今後の方向性】

- ・個別施設計画に位置付ける「千葉市農道維持管理計画」（令和3年3月）に基づき、取組みを推進します。
- ・定期的な点検の実施により、維持管理費用の最小化及び平準化が図れるよう、長期的な維持管理計画を策定し、実施していきます。
- ・路線の区間毎に点検し、状況をリスト化するとともに優先順位を設定することで破損拡大を防ぎ、施設の更なる延命を目指します。

キ 液状化対策施設

【計画策定時】

対 象	施設数等
集排水管	6,237m
その他管渠	1,549m
入孔	142 か所
水中ポンプ	10 基
制御盤	5 基
電線・ケーブル	544m

【概要】

液状化被害を軽減するための施設です。

【現状と課題】

本市では、平成23年3月11日に発生した東日本大震災により、美浜区を中心に地盤液状化が起り、土砂の噴出や舗装の隆起陥没、ライフラインの損壊、家屋の傾斜等の甚大な被害を受けました。

このことから、今後の液状化被害を軽減するため、「市街地液状化対策事業」を推進し、磯辺3丁目地区、磯辺4丁目地区において、液状化対策施設を設置しました。

液状化対策施設は先進的な施設であることから、今後の維持管理体制の構築が課題です。

【今後の方向性】

- ・個別施設計画に位置付ける「千葉市液状化対策施設維持管理計画」（令和2年2月）に基づき取組みを推進します。
- ・施設の長寿命化や維持管理費の縮減・平準化を推進するため、維持管理を行います。

ク 上水道施設

【計画策定時】

対 象	施設数等
浄水場	5 か所
給水場	1 か所
ポンプ場	1 か所
計量施設	1 か所
管路（導水管、送水管、配水管）	367 km

【概要】

本市の一部地域（若葉区・緑区の一部）を給水区域として整備された管路や機場（浄水場、ポンプ場、給水場）です。

【現状と課題】

本市の水道は、千葉市営水道、千葉県営水道及び四街道市営水道により給水しています。このうち、千葉市営水道は、若葉区及び緑区の各一部を給水区域としています。

昭和44年の事業開始から約50年が過ぎ、施設の老朽化が進んでいます。引き続き、安全で安定した水の供給を確保するためには、適切な維持管理を継続して行うとともに老朽化した設備を計画的に更新することが必要です。

【今後の方向性】

- ・個別施設計画に位置付ける「千葉市水道事業中長期経営計画」（令和3年3月）に基づき取組みを推進します。
- ・将来にわたり市民に安全で安心な水道水を安定して供給する必要があるため、将来の水需要の見通し、水道施設の老朽度や市民生活等への影響度等を踏まえ、水道施設（管路）の耐震化を含めた現有の水道施設の計画的な更新・整備を行い、長期間において安定した水道事業の運営を目指します。
- ・また、設備ごとに実績を踏まえた更新年数を設定し、費用の縮減・平準化を図り、計画的な更新を実施します。

ケ 下水道施設

【計画策定時】

対 象	施設数等
管路	3,726 km
処理場	2 か所
ポンプ場	161 か所

【概要】

主に都市部の雨水および汚水を、地下水路などで集めた後に公共用水域へ排出するための施設です。

【現状と課題】

本市の下水は、中央区を主とする「中央処理区」、中央区や若葉区、緑区を主とする「南部処理区」、稲毛区や美浜区、花見川区を主とする「印旛処理区」に分かれ、中央浄化センター、南部浄化センター、県が管理する花見川第一終末処理場、花見川第二終末処理場の4か所で処理しています。膨大な下水道施設を適正に機能維持していくためには、点検・調査から修繕・改築に至るまでの一連のプロセスを計画的に実施する必要があります。

【今後の方向性】

- ・個別施設計画に位置付ける「千葉市下水道事業中長期経営計画」（令和3年3月）に基づき取り組みを推進します。
- ・施設の集約化やダウンサイジングを進め、施設総量の縮減を図るとともに、施設の特性に応じた適切な保全を行い、施設の長寿命化を図ります。
- ・また、地震による下水道施設の機能不全等が市民生活や公衆衛生等に重大な影響を及ぼすことに鑑み、施設の集約化等を図る再構築事業と並行して「千葉市下水道総合地震対策計画」（令和4年3月）を実施し、下水道管路および処理場の耐震化、マンホールトイレの設置を進め、大規模地震発生時における下水道機能の確保を推進します。

コ 農業集落排水施設

【計画策定時】

対 象	施設数等
管路	123 km
処理場	9 か所
ポンプ施設	139 か所

【概要】

いわゆる農村下水道として、本市の一部地域（若葉区・緑区の一部）において、し尿、生活雑排水などの処理のために整備された施設です。

【現状と課題】

農業集落排水施設は、平成4年から平成19年にかけて全10地区で供用を開始し、標準耐用年数を超えて稼働している施設が多数存在します。

今後は、将来にわたり農業集落排水を維持していくために、より合理的な施設の再編を進め、維持管理コストを縮減していくことが必要です。

【今後の方向性】

- ・「千葉市農業集落排水施設最適整備構想（地区別）」（令和3年3月）に基づき取り組みを推進します。
- ・管路施設は、重大事故の発生を未然に防止するため、幹線道路に埋設されているマンホールと硫化水素の発生により劣化の進行が予想されるマンホールポンプ場及びその吐出先マンホールについて計画的に点検を行っていきます。
- ・電気設備及び機械設備は、故障の前兆がないことが多く、使用可能な期間の目安を把握することが極めて難しいことから、これまでの各施設の稼働年数や標準耐用年数を考慮し、地区単位で13～14年毎に更新します。
- ・また、既存施設の更新と、再編のために新設する施設の整備費用の平準化を図ります。将来的には農業集落排水のすべての処理場を廃止し、下水道への接続による施設の合理化を図ります。

3 財産の有効活用と公共施設マネジメントの推進

(1) 財産の有効活用

ア 広告料収入・ネーミングライツ

- ・刊行物や市ホームページ、公共施設などに民間事業者の広告を掲載することや、公共施設等へのネーミングライツ（命名権）を募集することにより、新たな財源の確保、市民サービスの向上及び地域経済の活性化を図るため、広告事業を推進します。
- ・なお、民間事業者のアイデアを活用する「広告事業民間提案制度」について、「自由提案」に加え、市があらかじめテーマを設定する「課題提案」をこれまでに引き続き実施します。

◇公共施設等を活用した広告の主な取組み

- ネーミングライツ及び広告看板の掲出
 - ・千葉マリスタジアム
(ZOZOマリスタジアム)



- ・蘇我球技場
(フクダ電子アリーナ)



○道路施設の活用（歩道橋ネーミングライツの実施）

- ・市が管理する歩道橋を有効活用し、老朽化する道路施設の維持管理コストの増大などに対応する新たな財源を確保するため、歩道橋ネーミングライツ事業を実施しています。
- ・この事業では、契約者からネーミングライツ料を徴収するほか、清掃などの地域貢献活動にも協力していただきます。



※ネーミングライツとは、スポーツ施設などの公共施設等に名称（愛称）を付けることができる権利（命名権）を民間事業者に付与するものです。この場合の愛称とは、一般的な呼称として用いられる名称をいい、市の条例等で定められている正式な施設名を変更するものではありません。

○庁舎のエレベーター内広告

- 広告付き庁舎案内板（中央、花見川、稲毛、若葉、緑、美浜）

イ 余剰床の貸付等

- ・本庁舎などの公共施設の一部を自動販売機設置場所として、公募方式による民間事業者への貸付を行うことで、歳入確保を図っています。
- ・平成31年3月末時点において、公募型の競争入札方式による自動販売機が286台設置されています。その年間貸付料は、1億3,720万円に上り、公募によらず行政財産使用許可とした場合の使用料想定額と比べると、1億2,850万円の歳入増となっています。
- ・自動販売機の規格は様々なものがあるため、余裕スペースに合わせて設置することができます。

■図表 4-21 自動販売機の設置例（本庁舎1階ロビー）



- ・このほか、太陽光発電機の設置場所として屋根や屋上のスペースを利用するなど、財源の確保だけにとどまらず再生可能エネルギーの普及啓発にも利用しています。

ウ 駐車場の適正利用

- ・本庁舎市民駐車場は、適正管理を図るため、休日及び平日閉庁時間については有料駐車場として千葉市住宅供給公社に管理を委託しています。

■図表 4-22 本庁舎市民駐車場の利用案内看板

市民駐車場ご利用のみなさまへ
(市役所開庁日午前7時から午後6時にご利用の方へ)

- ・市役所に用務のない方は利用できません。用務先で必ず確認印を受けて下さい。
- ・駐車時間は原則2時間以内です。
- ・中央コミュニティセンターの余暇活動施設等の利用者は駐車できません。
- ・利用方法
 - ・入場 発券機より駐車券を取りゲートバーが開くのを確認後入場してください。
 - ・出場 確認印を受けた駐車券を整理員に提示してください。整理員の確認が完了しましたら、精算機に駐車券を入れてください。ゲートバーが開きますので、出庫してください。

管 財 課

千葉市役所有料駐車場

営業時間・駐車料金		平成23年9月1日 改正	
平日（開庁日）		土・日・祝（閉庁日）	
7時～18時	市民駐車場 (上記の通り)	7時～22時	50円/30分 (7時～22時) 最大600円
18時～22時	50円/30分		

駐車できる車両
●長さ5.0m 幅1.9m以内の車両
※自転車・原動機付自転車・軽自動車は駐車できません。

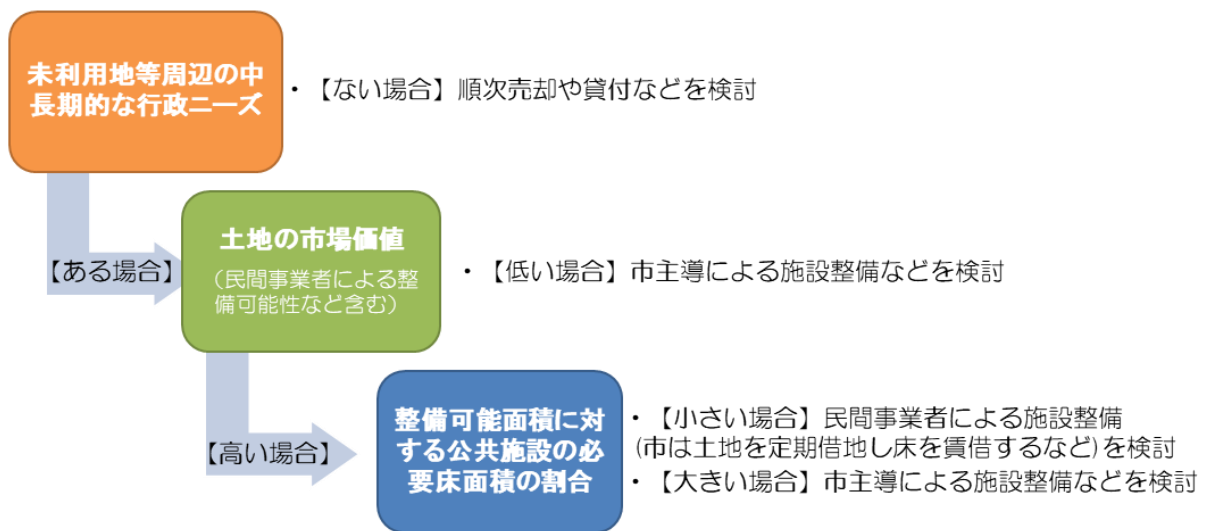
利用方法
●入場 発券機より駐車券を取りゲートバーが開くのを確認後入場してください。
●出場 精算機に駐車券を挿入すると料金が表示されますので、表示金額を投入し、ゲートバーが開くのを確認後出庫してください。

利用上の注意
●燃費・燃費・盗難等については一切の責任を負いません。
●利用車両上のトラブルは当事者間で解決してください。
●喫煙・飲酒等の行為は、その他禁煙物の駐車場への持ち込みは禁止します。
●駐車場の施設・設備等を損壊した場合は、速やかに警察機動の緊急事故平復課に、その旨に即ちご連絡ください。

エ 未利用地等の有効活用

- 未利用地等（市として現在利活用していない土地及び建物）※については、市における利活用を図るほか、市において利活用予定が無い場合には、順次、売却や貸付などによる歳入確保を検討していきます。
※将来の利用方針が決定しているものや、暫定的な利用（貸付しているものも含む）を行っている土地及び建物も未利用地等に含まれます。
- 未利用地等の活用手法については、売却、貸付、他用途への転用の大きく3つに分類されますが、「未利用地等周辺の中長期的な行政ニーズ(地域振興などを含む市としての需要)」・「土地の市場価値(民間事業者による整備可能性など含む)」・「敷地の容積率等による整備可能面積に対する公共施設の必要床面積の割合」の3つの視点により、おおよそその実施可能な活用手法を把握することができます。

■図表 4-23 未利用地等の活用手法イメージ



- これにより、実施が見込まれる活用手法と、未利用地等の市場価格等からの収入見込みに基づき、財政効果を把握していくことも必要ですが、特に、未利用地等の活用においては、周辺の中長期的な行政ニーズ（地域振興などを含む市としての需要）の有無を第一に利活用等を検討していきます。
- なお、行政ニーズについては、例えばコミュニティセンターや公民館といった個別の公共施設に対するニーズだけではなく、そこで提供されるべき事業や機能について検討することが重要です。
- また、土地の市場価値（民間事業者による整備可能性など含む）については、未利用地等の市場価格だけではなく、民間事業者による整備可能性を探ることも重要です。その際には、必要に応じ、サウンディング型市場調査などを通じてニーズを掘り起こすほか、実際に事業化する際には、プロポーザル方式による事業発注について実施を検討します。

(2) 公共施設等マネジメントの推進

ア PPP/PFIの導入

- PPP（公民連携）は、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であり、指定管理者制度、PFIなどが含まれます。
- 本市では、令和元年8月1日現在、155施設に指定管理者制度を導入しています。
- PFIは、民間の資金やノウハウを活用した公共事業の実施手法であり、平成11年の「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」施行以降、国や地方公共団体において導入が進められています。
- 本市では、「**千葉県PFI導入指針（令和2年9月改正）**」に基づきPFIを活用し、平成14年に「消費生活センター・計量検査所」、平成17年に「少年自然の家」、大宮学校給食センター」、平成22年に「新港学校給食センター」、平成29年に「こてはし学校給食センター」を開設していますが、今後の大規模事業の実施にあたっては、PFIを活用した効率的かつ効果的な施設整備や良質なサービス提供を検討していく必要があります。
- 今後も公共施設等の設計・建設、維持管理、運営等において、民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、市民へのサービスの向上と効率的な行財政運営の実現が期待できる事業について、積極的にPPP/PFIを導入します。

PPP（Public Private Partnership：公民連携）とは

行政と民間が連携して、それぞれお互いの強みを生かすことによって、最適な公共サービスの提供を実現し、地域の価値や住民満足度の最大化を図るものであり、PFIは、PPPの代表的な手法の一つです。

PPPの中には、PFI、指定管理者制度、市場化テスト、公設民営（DBO）方式、さらに包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシング等も含まれます。

PFI（Private Finance Initiative）とは

これまで国や地方公共団体自らが実施してきた公共施設等の建設、維持管理、運営等を、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行うことで、公共サービスをより一層効率的かつ効果的に提供する手法です。

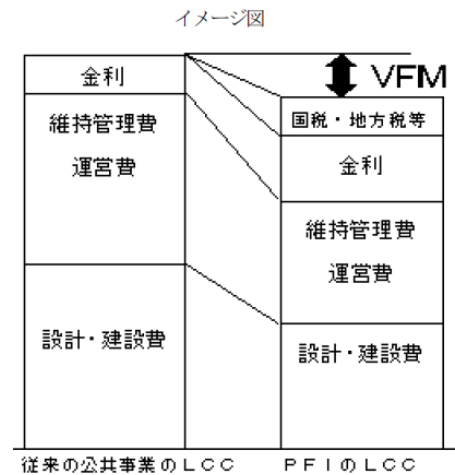
PFIでは、VFM（Value for Money）の確保を目標に、従来「業務ごとに発注」「単年度契約」「仕様発注」していたものを、民間事業者へ「一括発注」「長期契約」「性能発注」とするなど、民間資金・能力の活用を図ります。



◇ P F I の推進により期待される効果

- 1 低廉かつ良質な公共サービスが提供されること
→事業コスト削減による財政負担の削減と、質の高い社会資本の整備や公共サービスの提供が可能になります。
- 2 公共サービスの提供における行政の関わり方の改革
→民間事業者の自主性、創意工夫を尊重することにより、財政資金の効率的使用や新たな官民パートナーシップが形成されます。
- 3 民間の事業機会を創出することを通じ、経済の活性化に資すること
→民間に委ねることで、新規産業の創出や金融環境の整備推進が期待されます。

※VFMとは、P F I 事業における最も重要な概念の一つで、支払い (Money) に対して最も価値の高いサービス (Value) を供給するという考え方のことです。従来の方式と比べてP F Iの方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合です。VFM算定はP F I 導入可能性の検討段階で計算する“シミュレーションのVFM”と落札者が決まってから計算する“実際のVFM”と2種類あります。“シミュレーションのVFM”とは、P F I 事業として行うかどうかを判断するための予測の計算で、特定事業の選定時に公表します。一方、“実際のVFM”は落札者の提案内容から算定します。



(内閣府民間資金等活用事業推進室「P F I 事業導入の手引き」より)

イ ユニバーサルデザイン

- ・公共施設等は、市民の誰もが利用し、その中には高齢の人や障害のある人もいます。そのように配慮を要する人のため、段差などの物理的障害を取り除くことが、バリアフリーです。
- ・この考え方をさらに発展させ、高齢者や障害のある方だけでなく、すべての人を対象に、誰もが同じ場所で、同じものを同じように使うことのできる、また、誰もが自由に行動し快適に楽しめるまちの実現を目指すユニバーサルデザインの考え方にに基づき、安全・安心で快適な環境づくりを目指します。
- ・施設の改修・整備にあたっては、「千葉県バリアフリーマスタープラン」(令和3年3月)等を踏まえることとします。

◇利用者を想定した寸法を用いる

施設を計画する場合は、利用者と利用方法を想定し、動作を行う上で必要な寸法を検討しながら設計を進めます。特に車椅子や杖を使用している人は、日常生活の中で障害のない人とは異なるスペースが必要となるので注意して検討を行います。



車椅子の方でも利用しやすい電話コーナー・受付コーナー(千葉市:ハーモニープラザ)

◇誰にでもわかりやすい空間にする

平面計画は、単純明快でわかりやすい構成にすると、誰にでも空間を認識しやすくなります。廊下の先端やコーナー部分は、窓や照明で明暗をつけることで弱視の人も建物形状を理解しやすくなります。また、床の素材を変え、歩行感により空間を認識させるなどの工夫も大切です。



床の素材を変え、歩行感により空間を認識しやすくする
(千葉市：ハーモニープラザ)



廊下の片側に窓を設けることにより、建物形状をわかりやすくする
(千葉市：ハーモニープラザ)

◇誰にでも使いやすい器具にする

握力や視力が低下している高齢者などのために、日常使用するスイッチ類やドアノブ、水栓器具等への細かな配慮が必要です。例えば、視力の低下している人でも容易に認識でき、押しやすい大きなスイッチや、握力を必要としないレバーハンドルやレバー水洗器具、あるいは、センサー化や自動化など、状況に応じて誰にでも使いやすい器具を選択します。また、外国人のために、サインを複数言語で表記するのもユニバーサルデザインの考え方です。



レバーハンドルはドアノブより使いやすい



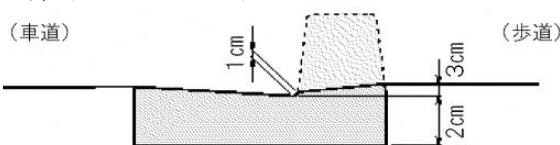
多目的に利用できるトイレ

◇歩道の段差を解消し、歩道路面の平坦性を確保する

横断歩道箇所等に設ける縁石は、車いす使用者等が無理なく通行できるように改良した千葉市型L型ブロック*を設置します。

(視覚障害者の方が歩道と車道との境目が確認できるような仕様としています。)

※千葉市型L型ブロック



◇駅前広場に身体障害者乗降場を整備する
駅前広場への身障者専用乗降場の設置により、一般車両に妨げられず、車いすの方がスムーズに乗降できるようになります。



◇特定旅客施設（橋上駅）の自由通路にはエレベーターを設置する
高齢者、車いす、ベビーカー使用者等の垂直方向の移動の利便性を高めるため、エレベーターを設置します。今後、新たに設置するエレベーターは、移動円滑化構造基準に適合したものとします。



◇駅前広場の歩行経路にシェルターを設置する
駅前広場の状況に応じて特定旅客施設（駅）と身体障害者用乗降場および公共交通機関（バス、タクシー乗り場など）とを結ぶ歩行経路にシェルターを設置します。
シェルターを設置することで、公共交通機関相互の乗り換えの利便性が向上します。



◇案内標識を設置する

駅前広場に案内標識を設置することで、生活関連施設の位置を確認することが出来ます。また、主要な交差点などに行き先案内標識を設置することで、移動の利便性を向上します。



資料：「公共建築整備指針—魅力ある空間づくり—」（平成14年2月策定、平成26年9月改定）
「千葉市交通バリアフリー基本構想に基づく道路特定事業計画」
（平成15年7月策定、平成24年8月改訂 千葉市・国土交通省千葉国道事務所）

ウ 防災・安全

- ・本市防災に関し、災害予防と減災、応急復旧活動等の対策を実施する際に、防災関係機関、公共的団体及び市民が、その機能を有効に発揮し、市民の生命、身体及び財産を災害から守るために実施すべき事務を定めた総合的かつ基本的な計画である「千葉市地域防災計画」を策定しています。
- ・また、事前に防災及び減災に係る施策を進め、大規模自然災害が発生しても機能不全に陥らない、迅速な復旧・復興が可能な都市を、国、県、市、民間事業者、市民等の関係者相互の参画・連携のもと、構築することを目的として、「千葉市国土強靱化地域計画」を策定しています。
- ・これらの関連計画と連携し、災害時に必要となる施設機能の確保や、緊急時の安全対策により、「安全で災害に強いまちづくり」を推進します。

(ア) 公共建築物の主な取り組み

- ・建築物の防災安全性に関する基本的な性能として、災害時における被害をどの程度に想定して設定すべきなのかという「防災性能」と、災害発生後に施設がどのような機能を求められているかという「機能維持性能」があります。
- ・特に公共建築物は、災害時に避難場所や災害活動拠点などの機能を果たすことを期待されることが多く、災害時の各施設の役割や利用目的を明確にし、その目的に応じて建築物の防災性能を決定します。
- ・公共建築物は大規模な地震に対しても、人命の安全確保が図られている必要があります。さらに、病院、消防署、土木事務所など災害時に救援活動の拠点となる施設や、本庁舎などの指令機能を果たすべき施設では、地震後も十分な機能の維持が求められます。
 - ・施設の役割に応じて、構造体・非構造部材・建築設備について、地震後も確保しておかなければならない性能を定め、耐震安全性の目標を設定します。
- ・災害時において活動拠点となる施設は、電気・水・ガスなどのライフラインが途絶えた場合でも一定期間は機能を維持する必要があります。緊急時における施設の役割を検討し、備蓄燃料での自家発電や、非常時に雨水・井水を利用できるシステムを導入するなど、役割に応じた防災・安全設計を行います。
- ・また、建物内外のオープンスペースは、災害時の救援活動や物資輸送に有効に利用できます。このような視点からも、オープンスペースの形状、配置について検討を行います。
- ・大規模な地域火災が発生した場合にも、公共建築物は重要な役割を担うことになります。特に救援活動拠点となる病院、消防署、土木事務所などの施設は、周辺火災に対して十分な防火性能を有することが大切です。また、美術館や図書館などの公共的な重要物を保管する施設では、貴重な収蔵物に損傷を与えない安全性を確保します。
- ・内部からの出火防止に対しては、燃えにくい建築材料の選定や消防設備計画などに配慮します。火災が発生した場合でも、すべての在館者が安全に避難でき、人命の安全が確保されなければなりません。特に高齢者や身体障害者が日常的に利用している施設では、避難滑り台の設置など円滑に避難できる配慮を行います。
- ・その他、風水害・防犯などに対しても安全性を確保するため、十分な検討を行います。

(イ) インフラ施設の主な取り組み

- ・道路の整備や橋梁の架替にあたっては、交通安全施設の拡充や沿線緑化など、健常者だけでなく、心身障害者、高齢者などいわゆる要配慮者等の歩行・避難や緊急輸送道路としての効用にも配慮しながら道路環境の整備に努めます。
- ・また、道路は、人や物を輸送する交通機能のみならず、震災時においては、火災の延焼防止機能も有しています。また、道路の新設・拡幅は、オープンスペースとして火災の延焼を防止するなど災害に強いまちづくりに貢献するところが大きいいため、都市の構造、交通及び防災等総

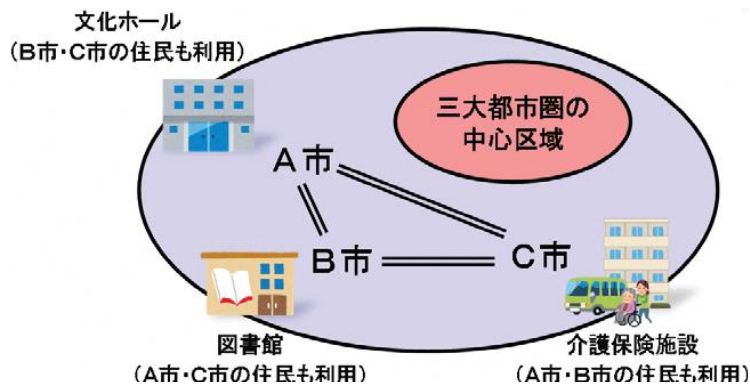
合的に検討し、特にその効果の著しい広幅員の道路については、緊急性の高いものから整備を促進します。

- 下水道の地震対策にあたっては、地震動に記載した震度6強クラスの地震動でも、下水道施設として最低限の「流下機能」・「揚水機能」・「沈殿機能」・「消毒機能」の機能を確保するため、管路施設においては避難所等の下流に位置する管路や緊急輸送路・軌道下の管路などの重要な幹線等の耐震化を行います。
- また、処理場・ポンプ場については、揚水、水処理施設等の耐震化を行います。
- 公共下水道（雨水）については、現在、過去に床上浸水被害が発生している箇所などの被害軽減を図るため、53.4mm/hの降雨に対して対策施設の整備を進めてきましたが、浸水リスクが高く、かつ、被害が発生した場合に、経済的損失が大きい都市機能が集積している重点地区については、整備水準を65.1mm/hに引き上げ、対策を強化します。
- 大雨等による土砂災害の発生、被害を最小限に抑えるため、急傾斜地崩壊防止施設の整備を推進します。
- 上水道施設については、大規模自然災害の場面にあっても、必要最低限の水の供給が可能となるよう、管路の耐震化や浄水場の電気・機械設備等の計画的な更新を進めます。

エ 広域連携の検討

- 国や県、近隣自治体の公共施設等の配置状況などを適切に把握し、必要に応じて広域的な連携について検討します。
- 特に、近隣自治体との相互利用をはじめとした広域連携は、効率的な行政運営の有効な選択肢であることから、まずは近隣自治体と行政ニーズや保有施設に係る情報交換を図るとともに、連携効果が期待できる分野を研究します。

■図表 4-24 公共施設の相互利用イメージ



資料：「新たな広域連携」について（総務省）

オ 脱炭素化の推進方針

・脱炭素社会に向けた取り組みが社会全体として一層強化されるなか、本市は、これからの地球温暖化対策を総合的かつ計画的に推進するため、新たな「千葉市地球温暖化対策実行計画」（令和5年4月から）を策定しました。

・公共施設等においても、この実行計画の考え方にに基づき、省エネルギー対策や再生可能エネルギー設備の導入等に積極的に取組むとともにZEB化の検討を行うなど、都市インフラの老朽化対策を計画的に実施することで、脱炭素化の推進とレジリエンスの向上を図っていきます。

千葉市地球温暖化対策実行計画

URL:●●●●●

カ 快適さ

・公共建築物では、本来求められている昨日の確保に加え、導線計画の明快さや、室内環境の快適さなどが、親しみやすさにつながります。特に施設機能が複合化して空間構成が複雑になりやすい場合、人や車の導線、隣接する室相互の環境などを十分に検討します。

（3）財政運営方針を踏まえて

・今後はこれまでの財政健全化の取り組みにより改善した各種財政指標の水準を維持しつつ、必要な投資もバランスを取りながら着実に推進し、将来にわたって持続可能な財政構造を確立していく必要があります。

・公共施設マネジメントの推進については、財政運営方針にも特に取り組むべき事項として掲げていますが、これを踏まえつつ、交付税措置の高い市債を積極的に活用するなど、有効な制度や財源を可能な限り活用しながら、公共施設等の適正配置・老朽化対策等に取り組めます。

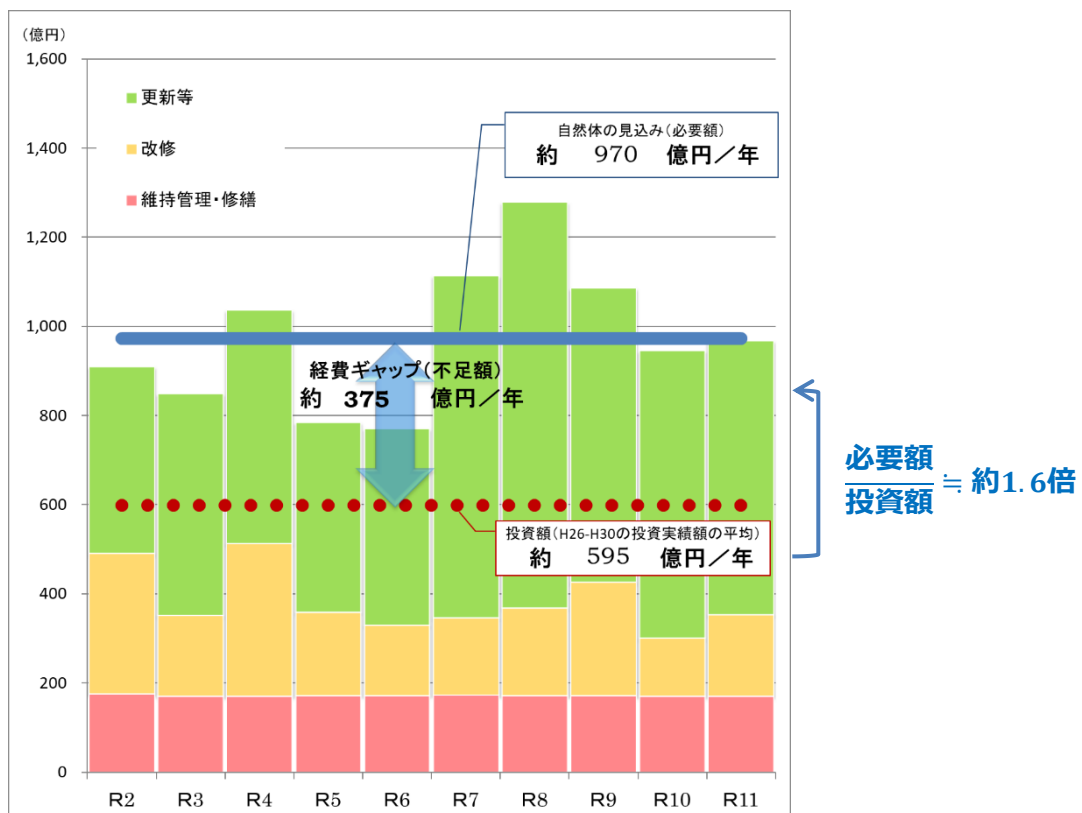
4 計画期間における公共施設等の維持管理・更新等に係る経費の見込み

すべての公共施設等（公共建築物・インフラ施設）を対象に、計画期間にあたる令和2年度からの10年間における公共施設等の維持管理・修繕、改修、更新等にかかる経費の見込みについて、試算を行いました。なお、試算条件は資料編（●●●ページ～●●●ページ）に記載のとおりです。

【耐用年数経過時に単純更新した（自然体の）見込み（10年間）】（再掲）

- すべての公共施設等を保有し続け、耐用年数経過時に単純更新すると仮定した（自然体の）場合、令和2年度からの10年間における公共施設等の維持管理・更新等に必要な経費は1年あたり約970億円となる見通しです。
- これに対し、現投資額（過去5年間の投資実績額の平均）を将来にわたって維持できると仮定した場合、1年あたり約595億円の額（投資額）が見込めますが、1年あたり約375億円の経費ギャップ（不足額）が生じます。

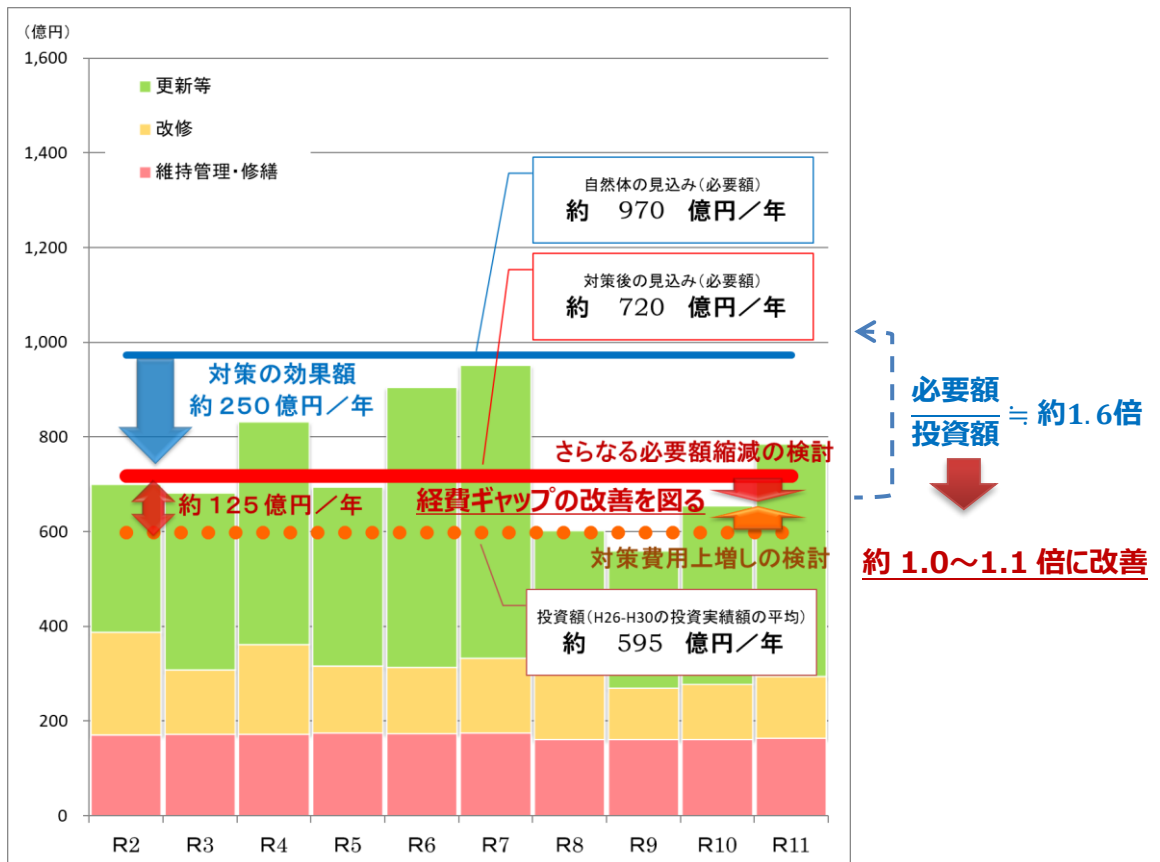
■図表 4-25 耐用年数経過時に単純更新した（自然体の）見込み（10年間）（再掲）



【長寿命化等の対策を踏まえた（対策後の）見込み（10年間）】

- ・第4章「公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な考え方」に定めた長寿命化等の対策を踏まえた（対策後の）場合、自然体の場合と比較して1年あたり約250億円の縮減（効果額）が見込めます。
- ・しかし、現投資額（過去5年間の投資実績額の平均）を将来にわたって維持できると仮定した場合に対し、1年あたり約125億円の経費ギャップ（不足額）が生じる見込みです。
- ・そのため、対策費用のさらなる縮減を検討しつつ、必要な対策を先送りせずに着実に取り組むとともに、財政健全化路線を維持できる範囲内で公共施設等の維持管理・更新等にかかる対策費用を上増しすることで、経費ギャップ比を約1.0倍～1.1倍に改善します。

■図表 4-26 長寿命化等の対策を踏まえた（対策後の）見込み（10年間）



【参考】中長期的な目標と30年間の公共施設等の維持管理・更新等に係る経費の見込み

(1) 中長期的な目標

今後30年間における公共施設等の維持管理・更新等に係る経費について、経費ギャップ比（必要額に対する投資額の比）を約1.0倍にすることを目指します。

(2) 30年間の公共施設等の維持管理・更新等に係る経費の見込み

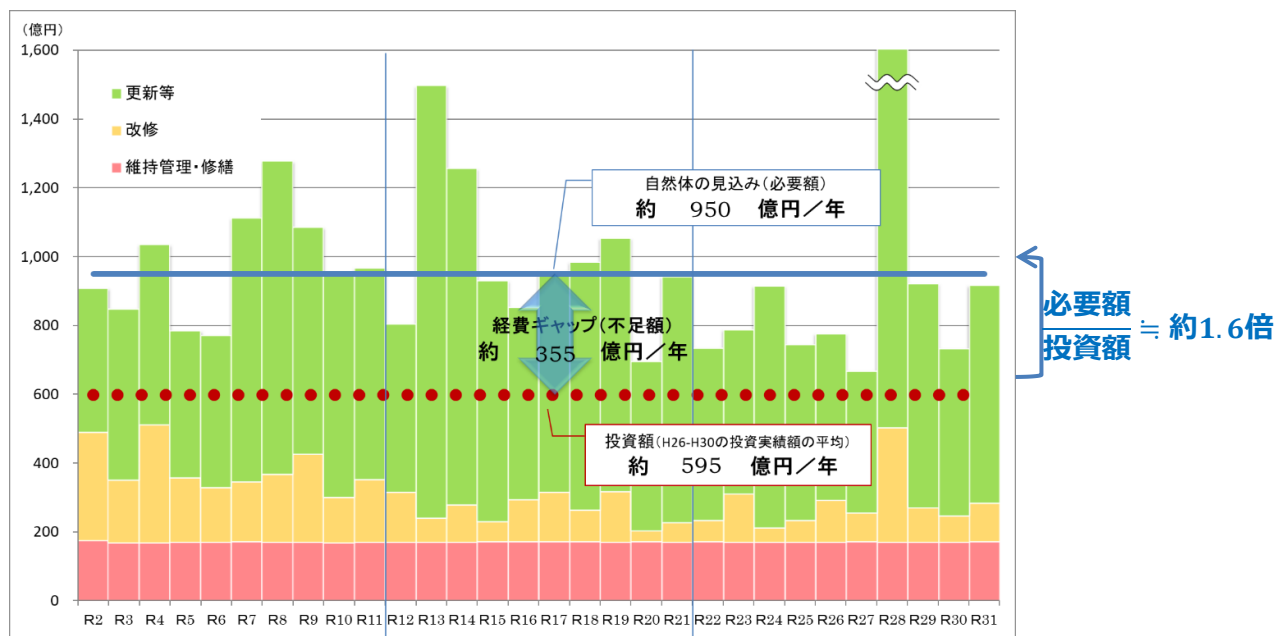
すべての公共施設等（公共建築物・インフラ施設）を対象に、令和2年度からの30年間における公共施設等の維持管理・修繕、改修、更新等にかかる経費の見込みについて、試算を行いました。

なお、試算条件は資料編（●●●ページ～●●●ページ）に記載のとおりです。

【耐用年数経過時に単純更新した（自然体の）見込み（30年間）】（再掲）

- すべての公共施設等を保有し続け、耐用年数経過時に単純更新すると仮定した（自然体の）場合、令和2年度からの30年間における公共施設等の維持管理・更新等に必要な経費は1年あたり約950億円となる見通しです。
- これに対し、投資額（過去5年間の投資実績額の平均）を将来にわたって維持できると仮定した場合、1年あたり約595億円の額（投資額）が見込めますが、1年あたり約355億円の経費ギャップ（不足額）が生じます。

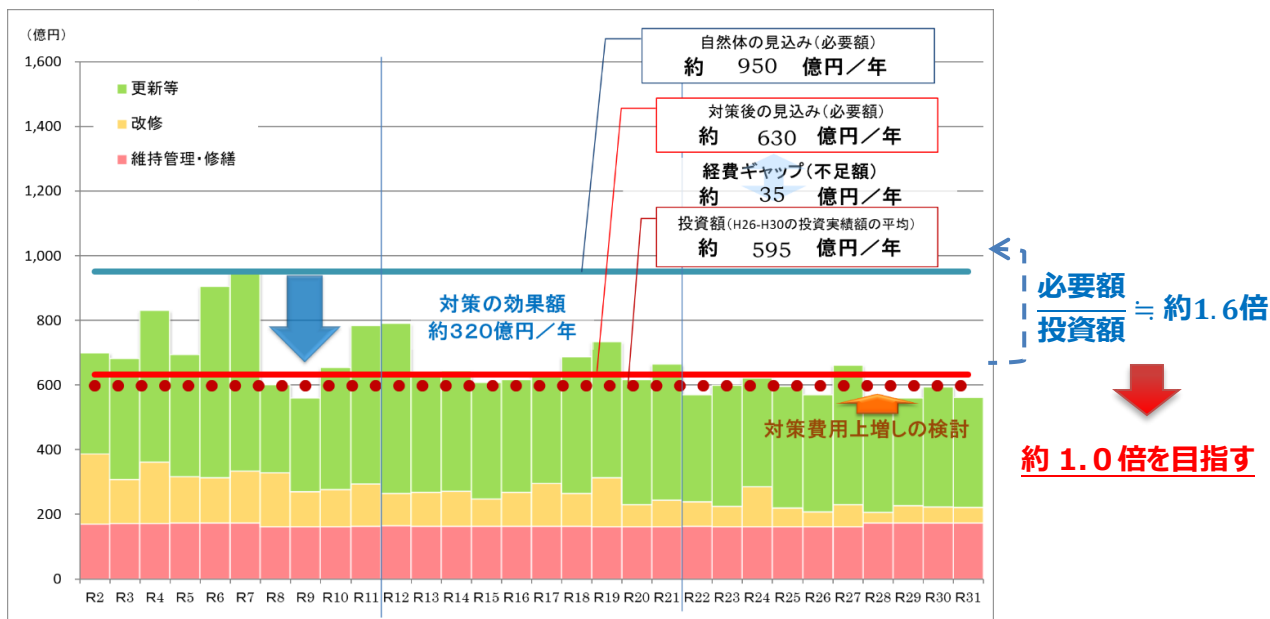
■ 図表 4-27 耐用年数経過時に単純更新した（自然体の）見込み（30年間）（再掲）



【長寿命化等の対策を踏まえた（対策後の）見込み（30年間）】

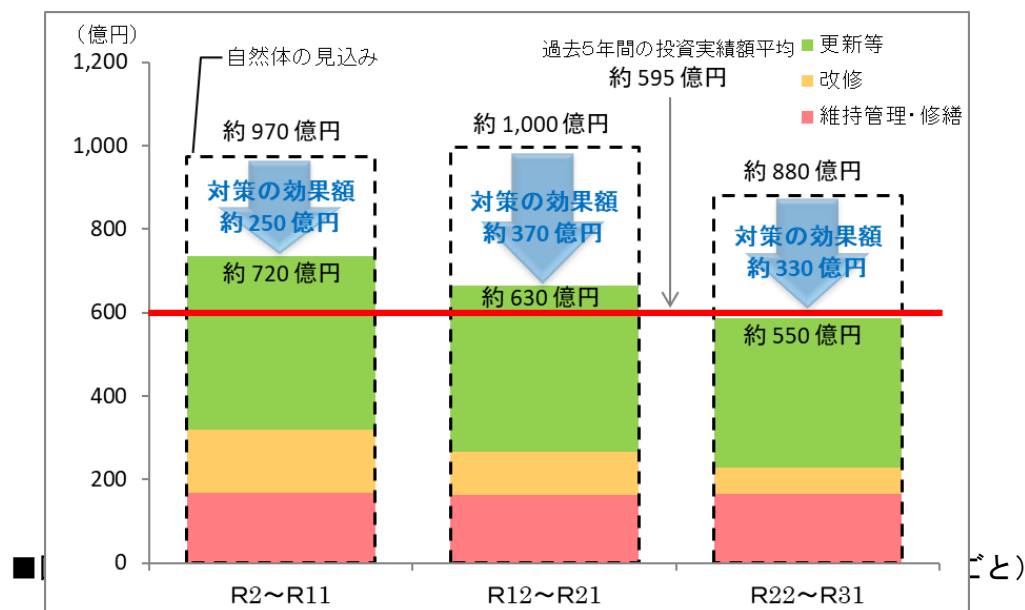
- ・第4章「公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な考え方」に定めた長寿命化等の対策を30年間継続して実施した場合、1年あたり約630億円となる見通しで、自然体の場合と比較して1年あたり約320億円の縮減（効果額）が見込めます。
- ・しかし、現投資額（過去5年間の投資実績額の平均）を将来にわたって維持できると仮定した場合に対し、1年あたり約35億円の経費ギャップ（不足額）が生じます。

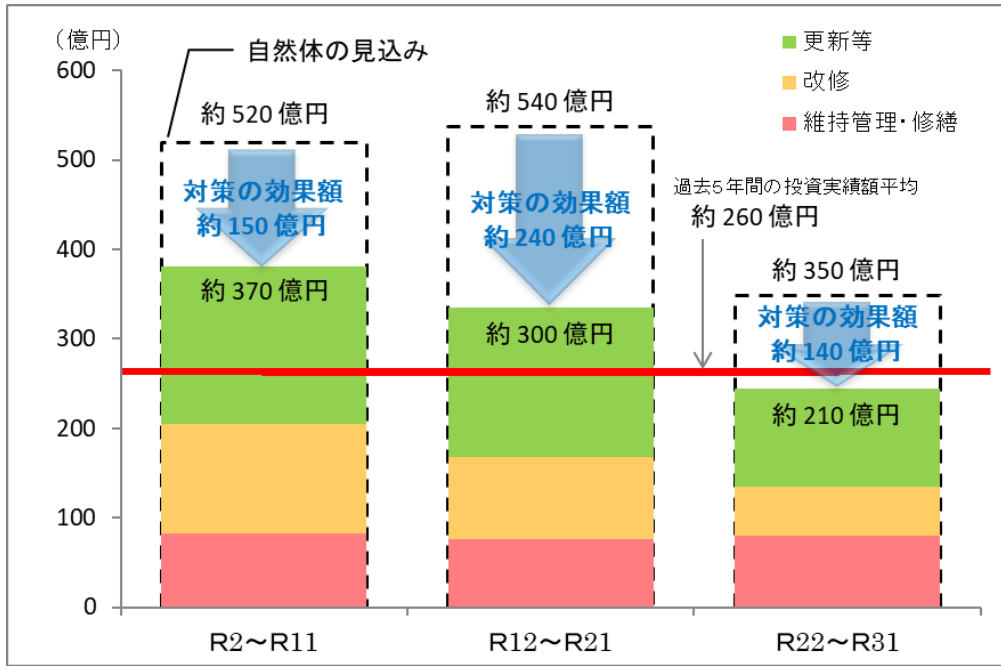
■図表 4-28 長寿命化等の対策を踏まえた（対策後の）見込み（30年間）



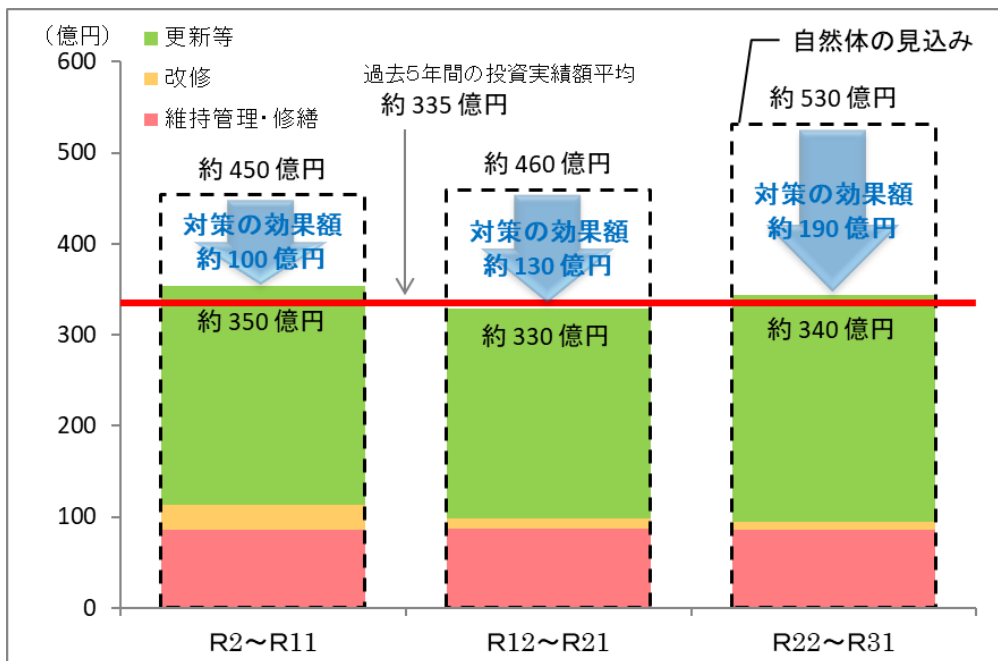
- ・今後30年間では、前期10年間（令和2年度から令和11年度まで）から、徐々に必要額が減少する見通しとなっています。
- ・長寿命化等の対策を総合的かつ計画的に行うことで、将来的な維持管理・更新等にかかる経費を縮減することができるため、本計画期間に定めた対策を先送りせず、着実に取り組むことが必要です。

■図表 4-29 1年あたりの平均必要額の経年推移（10年ごと）





■図表 4-31 1年あたりのインフラ施設の平均必要額の経年推移（10年ごと）

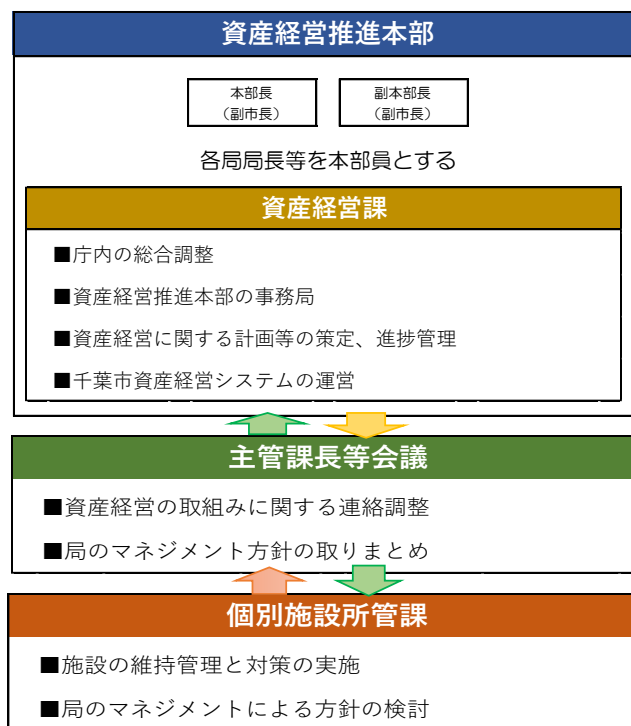


第5章 取り組みの推進にあたって

1 計画の推進体制

- 本計画に基づく取り組みを推進するため、施設の有効利用の検討や取り組みの進捗管理を行う組織として、「資産経営推進本部」を設置します。「資産経営推進本部」は、副市長を本部長、庁内関係局の局長等を本部員とし、各局等によるマネジメントを発揮しながら、庁内横断的に連携・協力を図ります。資産経営課はその事務局を行うとともに、各局等によるマネジメントを支援します。
- さらに、各局のマネジメント方針を取りまとめるため、「主管課長等会議」を設置します。「主管課長等会議」は、各局の主管課長等により構成され、個別施設所管課により検討された利用方針等を取りまとめるとともに、「資産経営推進本部」との連絡調整を行います。
- 個別施設所管課は、適切な点検等により施設の維持管理に努めるとともに、施設の今後の利用方針等の検討を行います。なお、この時、各局内のみで調整を図るのではなく、庁内横断的な視点を持ちながら検討を進めることが重要です。
- 千葉市資産経営推進委員会（附属機関）からの意見聴取を、適宜行います。

■図表 5-1 計画の推進体制イメージ



2 市民、議会への理解促進

- 本計画に基づく取り組みについては、市民や議会の理解が必要です。
- このため、厳しい財政見通しなどの認識を共有しながら、公共建築物の再配置など、まちづくりに取り組めるよう、情報提供に努めます。
- 特に、施設の移転や廃止については、施設利用者や地元住民の方の理解が必要であることから、適宜、説明・発信や意見聴取を行います。
- 必要に応じて市民参加等の機会を設けるなど、市民と市（行政）が一体となった取り組みを進めます。
- これらの対応とあわせ、議会への適切な段階における説明を行います。

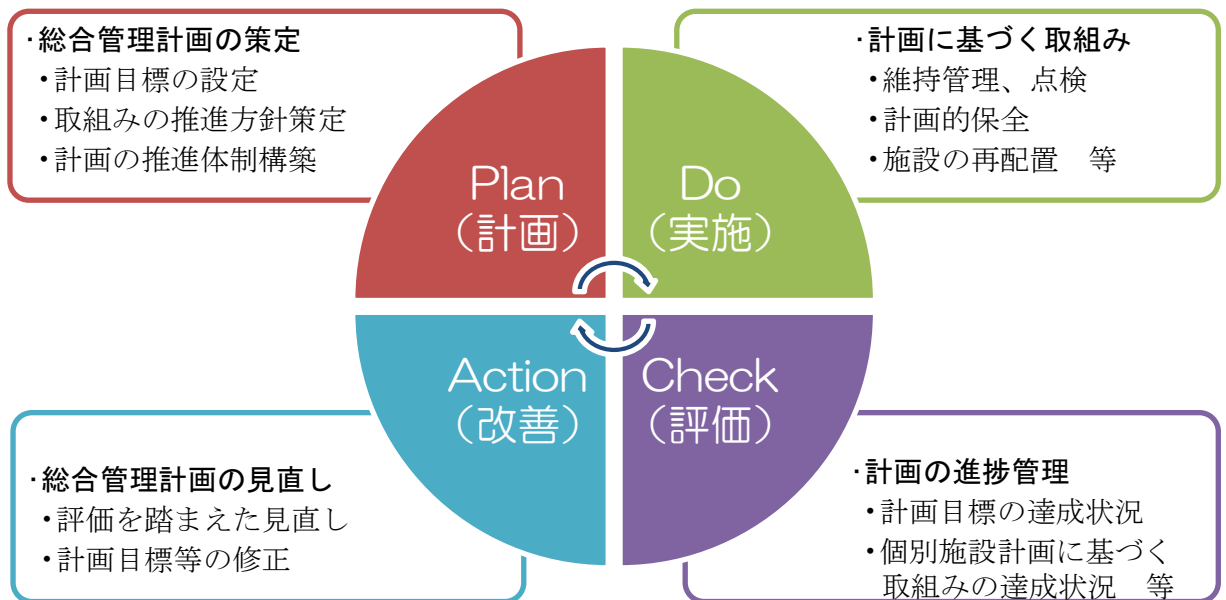
3 個別施設計画の策定

- ・国において示される施設ごとのインフラ長寿命化計画（行動計画）などの状況を踏まえ、本計画で定めた管理に関する基本的な考え方や取り組みの方向性に基づき、個別施設計画の策定を進めています。なお、本計画と個別施設計画との整合を図ります。
- ・施設分類ごとに方針を整理することが望ましい施設については、今後も引き続き施設分類ごとの個別施設計画の策定を進めていくものとします。
- ・また、策定した個別施設計画は不断の見直しを図るものとします。

4 計画の進行管理（P D C Aサイクル）

- ・本計画の実効性を確保するため、P D C Aサイクルを活用し、継続的な取り組みを行います。
- ・施設に対するニーズの変化や今後の社会経済情勢を注視するとともに、個別施設計画の策定状況や、各施設の取り組み状況等を踏まえ、3年を目途に計画の検証、見直しを行います。

■図表 5-2 P D C Aサイクルイメージ



資料編

1 資産経営に関するこれまでの主な取り組み（平成23年度以降）

平成23年度	財政局資産経営部を新設 「千葉市資産経営基本方針」を策定
平成24年度	資産経営会議の設置（平成25年度末廃止。その後は、庁議・政策会議を活用。）
平成25年度	「千葉市資産経営システム」の構築・運用開始 ・資産データベース ・資産カルテの作成・公表 ・資産の総合評価 ・保全対応優先度に基づく計画的保全（平成26年度当初予算編成～） 千葉市資産経営推進委員会（附属機関）の設置
平成26年度	「千葉市計画的保全の手引き」を策定 「千葉市公共施設見直し方針」を策定 資産の総合評価結果に基づく利用調整を開始
平成27年度	「千葉市公共施設等総合管理計画」を策定
平成28年度	「千葉市公共施設再配置推進指針」を策定
平成30年度	「千葉市公共施設等個別施設計画」を策定
令和元年度	「千葉市資産経営基本方針」及び「千葉市公共施設等総合管理計画」を改訂 ※計画体系を整理し、「千葉市資産経営基本方針」の一部及び「千葉市公共施設見直し方針」並びに「千葉市公共施設再配置推進指針」を本計画に一本化（統合）し、「千葉市公共施設見直し方針」及び「千葉市公共施設再配置推進指針」は廃止する。
令和5年度	千葉市公共施設等総合管理計画の見直し 資産経営推進本部の設置

2 これまでの取組事例

(1) 廃止・売却【文化交流プラザ】

文化交流プラザは、熱源設備などの設備更新に平成30年度以降の10年間で25億円程度を要する見込みであるなど、維持管理に多額のコストを要する状況であった。

また、JR千葉駅周辺に集中立地する他の市文化施設（千葉市民会館及び千葉市文化センター）の中で最も利用率が低く、音楽ホール以外の諸室等についても利活用に関する検討を行ったものの、改修等に多額の費用を要することなどから、市として施設全体の活用は難しかったため、平成29年度末で廃止した。

土日祝日の音楽ホール需要を市民会館等で吸収することは難しいことから、音楽ホール継続（10年以上）の条件を設定し、8億5千万円で大和ハウス工業株式会社に土地・建物を売却した。



(2) 類似機能の統合・同一機能の集約・跡地活用【蘇我コミュニティセンター】

老朽化が進行し、かつ耐震性能の不足していた旧蘇我コミュニティセンターを、隣接し比較的に建物の新しい旧蘇我勤労市民プラザに統合（旧蘇我勤労市民プラザは廃止）した。

統合にあたり、旧蘇我勤労市民プラザの大規模改修を実施し、外壁防水の改修や、設備機器等を更新することで建物の長寿命化を図ったほか、利用の集中する諸室の拡充や、図書室の設置を行った。

旧蘇我勤労市民プラザ
(現蘇我コミュニティセンター)

旧蘇我コミュニティセンター



これにより、旧蘇我コミュニティセンターの耐震改修費用や、旧蘇我勤労市民プラザの大規模改修時の仮設費用、施設統合による管理費用など、コスト縮減につながった。また、コミュニティセンター機能の休止期間なく、大規模改修を実施できたほか、勤労市民プラザ機能についても他のプラザに機能集約したことで、利用者へのサービス提供を継続できた。

なお、旧蘇我コミュニティセンター跡地については、時間貸駐車場として一時暫定利用することとしている。

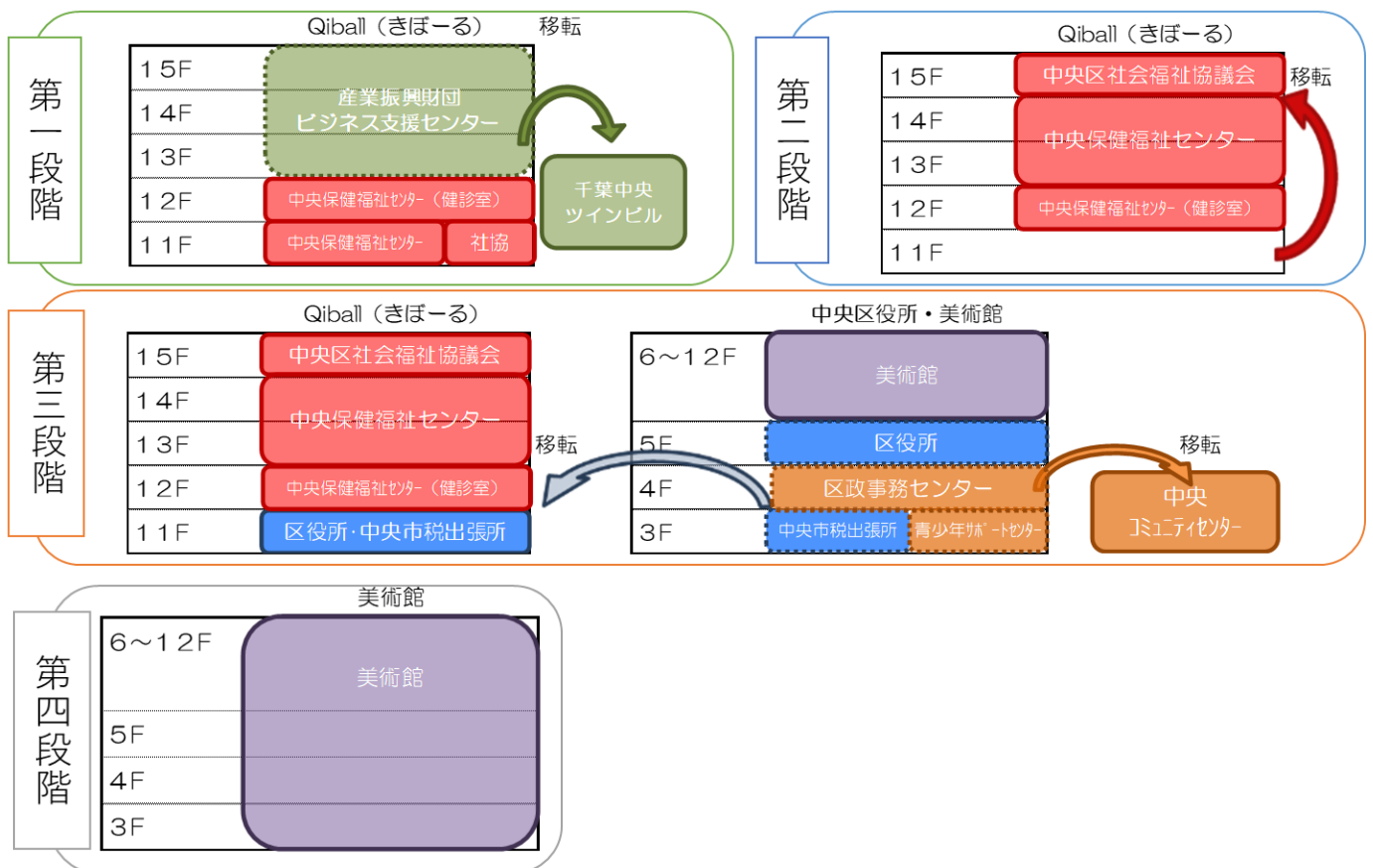
○管理費用の縮減額：年間約31百万円（統合前：約105百万円→統合後：約74百万円）

(3) 既存施設の有効活用【中央区役所等の移転と美術館の拡張】

業務増に伴う職員の増加により、狭隘化していた中央保健福祉センターの拡張と、中央区役所の一体化、展示スペース不足により、所蔵作品の常設展示が困難であった美術館の拡張を、区役所・美術館、Qiball（きぼーる）両施設が担う機能の再配置により実現した。

再配置手法は、第一段階として産業振興財団（ビジネス支援センター）を Qiball（13～15階）から千葉中央ツインビルに移転。第二段階として、Qiball（13～15階）に中央区社会福祉協議会・中央保健福祉センターの一部を Qiball（11階）から移転。第三段階として、中央区役所・中央市税出張所を Qiball（11階）に移転し、区政事務センターと青少年サポートセンターを中央コミュニティセンターへ移転。第四段階として、現在、美術館の拡張を行っている。

これにより、建物の増築をせずに美術館を拡張したほか、居ながら改修が可能となり、仮設費用を削減した。



※ビジネス支援センターは、指定管理者制度を採用し、管理運営を行っていたが、平成30年7月1日付で千葉市ビジネス支援センター設置管理条例を廃止し、指定管理者である公益財団法人千葉市産業振興財団は千葉中央ツインビルに移転した。公の施設としてのビジネス支援センター廃止後も、実施している中小企業支援業務は、公益財団法人千葉市産業振興財団がすべて継続して行う。（「会議室の貸与」及び「インキュベート室管理運営」は廃止。）

(4) 既存施設の有効活用【図書館と公民館、連絡所の複合化】

花見川図書館及びこてはし台公民館は、周辺施設の大規模改修や建替えのタイミングで複合化の可能性について検討すべきとして、資産の総合評価において「当面継続」と評価していた。

令和2年9月に、花見川図書館の空調機が故障し、修復を行うには多額の費用がかかることが判明。空調機修復のみを行うのではなく、こてはし台公民館と複合化した上で、大規模改修を行うことを決定した。また、同じく近隣に所在していたこてはし台連絡所（住民票の写し等各種証明発行が行える窓口）についても、併せて再配置し、3施設の複合施設として令和5年にリニューアルオープンを予定している。

講習室にミニキッチンを設置したり、会議室に取外し可能な簡易畳を付帯するなど、用途に応じ多様に活用できるよう工夫を凝らすほか、蔵書の整理を進めるなどし、効率的なスペースの運用に努めている。

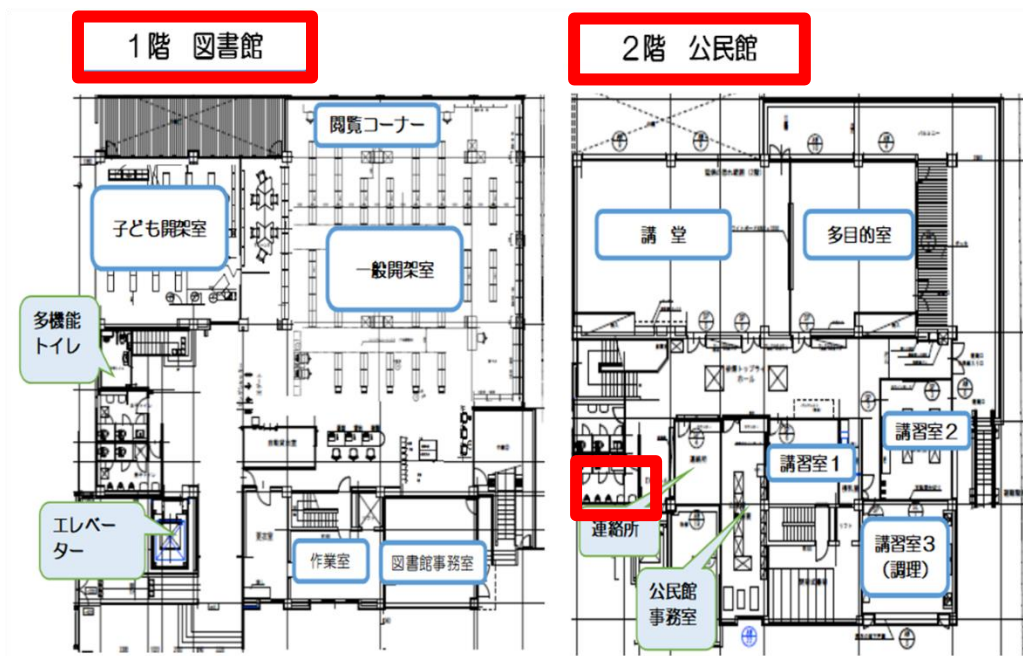
こてはし台公民館
(昭和55年開館)

花見川図書館
(昭和53年開館)

こてはし台連絡所
(昭和54年開館)



【3施設複合後の館内配置】



(5) 廃止施設を使った民間活力の活用【旧千葉市ユースホステルの実施主体の変更】

旧千葉市ユースホステルは、昭和58年7月に開館し、団体客を中心に長く利用されてきたが、利用者数の低迷が続いたことや施設の老朽化が進んだことなどから、平成26年3月31日に閉館した。

その後、旧千葉市ユースホステルをリノベーションすることで新たな魅力創出を図った。当施設は、運動施設のある公園内という立地を生かして、「公園×合宿×キャンプ」をコンセプトに健康意識の高まりとアウトドア、スポーツニーズをうまく融合することで集客につなげている。

施設改修や管理運営はすべて民間負担により行われるなど、民間による新たな公園運営の可能性を示したほか、ラン&バイクステーションやカフェなど日常利用の施設も登場し、地域の新たなコミュニティの場としても機能している。



昭和の森フォレストビレッジ

(6) 廃止施設を使った民間活力の活用【旧乳牛育成牧場】

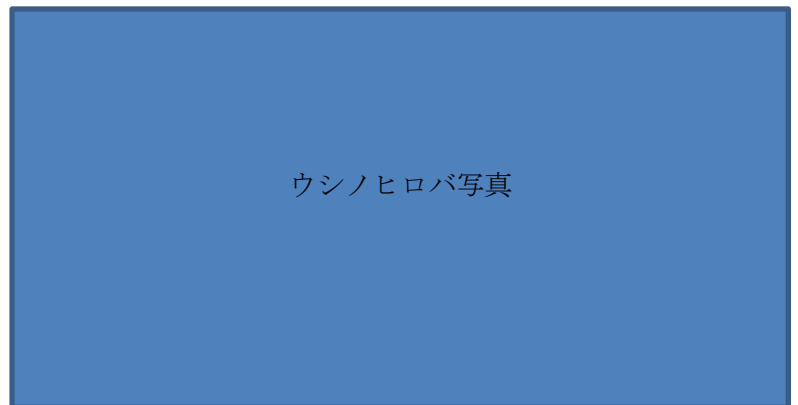
旧乳牛育成牧場は市内の酪農の健全な発展や市民の身近な休養のための施設として、昭和42年に設置した施設である。しかしながら近年は、市内酪農家の減少により、預託事業（酪農家の子牛の世話を外部に委託すること）の実績低下等が顕著で、市の施設として継続に課題がある状況が生じていた。

このような状況を受け、令和2年3月、預託事業を含めて民間活力を導入する形で有効活用する方針を決定。

新たなにぎわいの創出とグリーンツーリズムの推進を図ることを目的に、乳牛育成牧場を廃止し、民間事業者が新たな拠点施設として、整備・運営する「千葉ウシノヒロバ」を、リニューアルオープンした。

現在は、キャンプ・バーベキュー場や地産地消のマルシェ・農業体験などが行える市内の重要な観光資源として、賑わいを見せている。

千葉ウシノヒロバ



ウシノヒロバ写真

(7) 廃止施設の跡地を活用した施設の集約化による再整備と民間活力の導入
【千葉公園総合体育館と千葉 JRF ドームの整備】

千葉市中央区内に立地する「千葉公園体育館」、「千葉市武道館」及び「千葉中央コミュニティセンター体育施設（プールを除く）」は、いずれも老朽化が進んでいたこと及び耐震性能が不足していたことから、それぞれの施設の稼動状況や将来需要を的確に見極めながら、建替え等今後の方向性を検討する必要があった。

この状況を受け、市は、旧千葉競輪場跡地に上記3施設の機能を集約し、市民のスポーツ活動の拠点として新たな体育館を整備することを方針決定した。「YohaSアリーナ ～本能に、感動を。～（千葉公園総合体育館）」として令和5年4月に供用開始する。

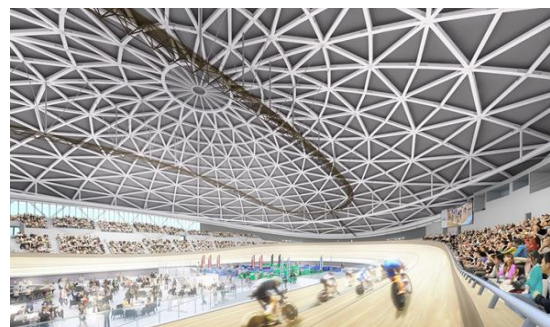
一方、旧千葉競輪場は、老朽化した施設を、民間活力の導入により国際規格の自転車競走路を有する多目的施設として再整備し、「TIPSTAR DOME CHIBA（千葉 JPF ドーム）」として新たな形の競輪（250競走）事業を令和3年10月から開催している。

これらのように、千葉公園周辺で、官民による2施設を同一エリアに整備を行ったことを一つの契機に、周辺エリアにさらなる賑わいや交流を生み出す公園を目指し、千葉公園の再整備マスタープランが策定されるなど、まちづくりとしての広がりを見せている。

YohaSアリーナ ～本能に、感動を。～
（千葉公園総合体育館）



TIPSTAR DOME CHIBA
（千葉 JPF ドーム）



(8) 市有地を使った民間活力の活用【海辺のまちづくり】

地区	稲毛海浜公園検見川地区	千葉中央港地区
施設名	ザ・サーフ オーシャンテラス (平成28年3月5日オープン)	ケーズハーバー (平成28年4月15日に全面オープン)
施設の概要	東京湾に沈む夕日などが一望できるレストランやイベントなど多目的にご利用いただけるホールやバンケットなど、いずれも海への眺望に優れ、海辺の魅力を最大限に活かした施設	千葉中央港地区に新しく出来た栈橋から運航される旅客船の待合スペースとしての機能に加え、大型水槽やレストラン、オープンカフェ、ダイビングショップなどの集客施設があり、地区の賑わいを創出する拠点施設
事業スキーム	市が施設の設置許可を行い、事業者が施設を整備し、管理・運営 (許可使用料収入：年間約37百万円)	市有地を貸付、事業者が施設を整備し、管理・運営 (貸付料収入：年間約27百万円)
外観		

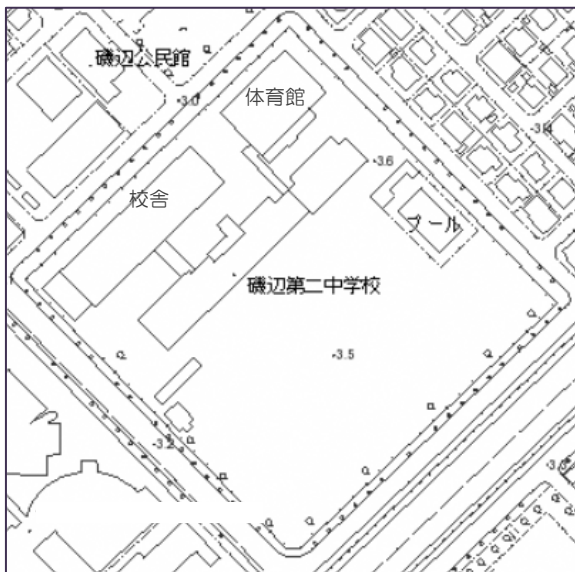
(9) 学校跡施設の利活用【磯辺第二中学校跡施設】

学校適正配置の実施に伴い生じる学校跡施設の活用事例の一つで、スポーツ広場と高齢者施設を整備したものの。スポーツ広場については、既存施設を可能な限り利用し、低コストで施設整備を行った。

整備内容は、体育館とグラウンドを残置し、校舎及びプールを解体することで、グラウンド部分を拡張したほか、駐車場及び管理棟の設置スペースを捻出し整備した。

また、高齢者施設については、定期借地権により事業者へ土地を貸し出し、小規模多機能型居宅介護事業を行っている。

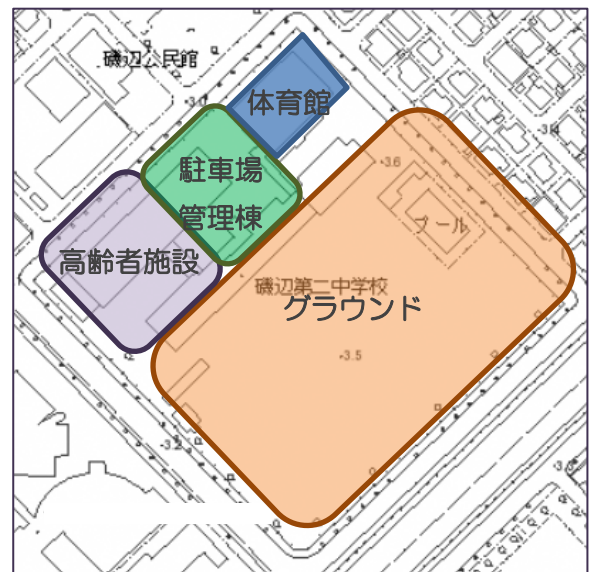
【学校】



既存体育館を活用



【利活用後（現在）】



グラウンド部分を拡張



【10】学校跡施設の利活用予定【千城台南小学校・千城台西小学校跡施設】

学校適正配置の実施に伴い生じる学校跡施設の活用事例のうち、現在検討を進めているものの1つ。千城台南小学校跡地には、近隣において老朽化が進んでいた千城台公民館及び若葉図書館を複合化し再配置するとともに、民間保育園、特別養護老人ホーム等を配置し、地域において多世代に利用していただける拠点として整備する。また、敷地内は、緑道や広場などを設置し、各施設の交流や地域住民の賑わいの場としてなるように工夫を行うことを検討している。

千城台西小学校跡地については、一部を公立保育所の建替え用地として確保し、残りは売却を予定している。

これらの方針については、地元との協議を重ねるとともに、国立大学法人千葉大学との共同研究においてランドデザインを作成した。

【千城台南小学校跡地のイメージ想像図（ランドデザインより）】



(11) 公共建築物の大規模改修【都賀コミュニティセンター・幕張勤労市民プラザ】

資産の総合評価の結果、「継続利用（計画的保全対象）」となった施設や、見直し後も引き続き活用が見込まれる施設については、長寿命化を図るため、適宜、大規模改修を実施する。大規模改修の際は、外壁、防水、空調機等の設備機器更新を実施するほか、必要に応じ、床・壁・天井の内装や、照明器具のLED化、エレベーター等の新設など、施設を長く利用するために必要な対策を行う。

○外壁（都賀コミュニティセンター）

【施工前】



【施工後】



○防水（都賀コミュニティセンター）

【施工前】



【施工後】



○トイレ（都賀コミュニティセンター）

【施工前】



【施工後】



○床・壁・天井・空調・照明等（都賀コミュニティセンター）

【施工前】

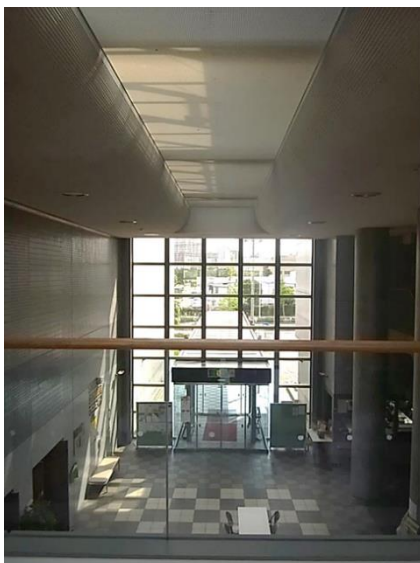


【施工後】



○エレベーター新設（幕張勤労市民プラザ）

【施工前】



【施工後】



(8) ICT活用による課題の共有と合理的・効率的な解決

【ちばレポ（ちば市民協働レポート）】

市内で起きている様々な課題（たとえば道路が傷んでいる、公園の遊具が壊れているといった地域での困った課題、これらを「ちばレポ」では「地域での課題」という。）を、ICTを使って、市民がレポートすることで、市民と市役所（行政）、市民と市民の間で、それらの課題を共有し、合理的・効率的に解決することを目指す※仕組みとして、平成26年9月から運用を開始した。



- ※・市民と行政の新しいチャンネル（地域課題の投稿・管理）
 ・市民と行政の協働の機会創出（協働のための新たな課題生成・管理）
 ・行政運営の効率化（従来の通報等とあわせた課題への対応・管理）

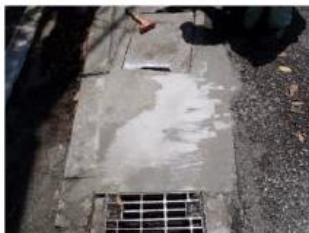
○こまったレポート

まちで発見した公共施設の不具合などの地域課題（道路・公園・ごみ・その他）をレポートする機能
 (例) ベンチが壊れていて座れない、歩道のタイルがはがれている など

①歩道の段差
解決前



解決後



②集水樹の詰まり
解決前



解決後



③公園のベンチ破損
解決前



解決後



○テーマレポート

市が投げかけたテーマに沿ったレポートをする機能で、次の2種

- ・課題発見・解決型テーマ
地域課題を集中して探索
(例) カーブミラー点検、街路灯不点報告、通学路点検 など
- ・課題発見・共有型テーマ
まちのトリビアで街を見直す契機に
(例) お気に入りの都市景観、おすすめスポット など

カーブミラーのさびを点検しよう！(H28.7/1~/31)

1,117件のレポート⇒80件が課題

copyright (C) 2014ZENRIN CO.,LTD (Z14LD 第1048号)

○サポーター活動

市民協働による解決活動を、システム上でイベントとして立上げ、参加者を募り、作業後に完了したことをレポートする機能

(例) 除草作業、落書き消し、ペンキ塗り など

①落書き消し
解決前



解決後



②除草作業
解決前



解決後



③落ち葉の清掃
解決前



解決後



○かいけつレポート

まちで発見した地域課題を自主的に解決したことをレポートする機能
(例) ごみを拾ったよ、歩道の雑草を抜いたよ など

①公園のごみ拾い

解決前



解決後



②集水木の掃除

解決前



解決後



③横断幕の修繕

解決前



解決後



令和元年8月でちばレポのシステム更新時期を迎えたため、令和元年9月から、次期ちばレポのシステムとして「My City Report (MCR)」を運用開始した。

○概要

東京大学が中心となり、複数の自治体等が実証実験に参画し、開発してきたもので、ちばレポをベースにしたシステムに、AIを活用した道路舗装損傷の自動検出等の機能を追加した。令和元年度から共同運営のコンソーシアムにより運営を開始している。

複数の自治体で同じシステムを利用することになり、利用経費の削減*を実現している。

※ちばレポ 年間5,386千円 → MCR 年間3,800千円 (コンソーシアムの会費)

○MCRの機能

ちばレポの機能

- ・スマホ、パソコン等からの地域課題の投稿・管理機能
- ・地域課題を市民との協働により解決するためのイベント生成・管理機能
- ・地域課題 (電話による通報等を含む) への対応進捗管理機能

新たに追加されたオプション機能*

- ・公用車等に搭載するスマホで道路舗装を撮影し、AIで損傷箇所を自動検出してシステムに送信する機能

※道路管理のために自治体等が使用する機能。運用にあたっては、損傷箇所の修繕の必要性など損傷レベルを判断するAI機能が今後開発された後、維持管理業務に活用していく。開発は引き続き東京大学が行い、本市は、現状機能の精度の向上に協力するとともに、開発に協力し本格導入時期を見極める。

(9) 調査・点検の効率化【ドローンを活用した調査・点検】

本市では、国家戦略特区としてドローン宅配の取り組みに加え、ドローンフィールドの開設、ちばドローン実証ワンストップセンターの設置など、様々な分野におけるドローン活用に向けた環境整備に取り組んでいる。また平成30年度からは、行政の効率化、ドローン関連産業の振興及び市民理解の促進を図るため、ドローン活用を条件とした業務発注を行っている。

○こてはし台調整池測量業務委託

ドローンにて調整池の空撮、測量を行い、調整池の台帳を作成する。調整池台帳は、今後の維持管理や改修工事等の図面として活用する。

得られた効果としては、従来方法との比較で、作業効率が向上したことから、工期短縮に繋がった。

一定の効果が得られたことから、市管理水路において同様の測量を実施予定。



○急傾斜地崩壊防止施設変状把握調査業務委託

ドローンにて急傾斜地崩壊防止施設の経年的変化等の状況調査（空撮、変状箇所確認）を行い、管理台帳を作成する。管理台帳は、施設のひび割れや断面欠損に係る補修に必要な数量を算出する作業に活用する。

得られた効果としては、従来の手法である人による高所作業が不要であることから、危険を伴わずに、状況調査を実施することができた。

一定の効果が得られたことから、引き続き、市内の急傾斜地の調査を実施。



○大規模雨水貯留施設点検調査業務

本市の中心市街地の浸水被害軽減対策のために建設された、大規模雨水貯留施設の点検調査にドローンを活用することにより、劣化状況、土砂堆積状況、機能保持状況等の現状把握における効率性、安全性、正確性を検証する。



○泉自然公園斜面防災カルテ作成業務

ドローンにより空撮した写真から作成したデジタルデータを基に、斜面の形状を把握して、今後の安全対策の検討にあたっての基礎資料となる防災カルテを作成する。



(10) 近隣自治体との広域連携【保育事業を中心とした連携】

隣接する市原市、四街道市との連携を強化し、より子育てしやすいまちを目指し、子ども・子育て支援環境の改善に取り組んでいる。

○趣旨・経緯

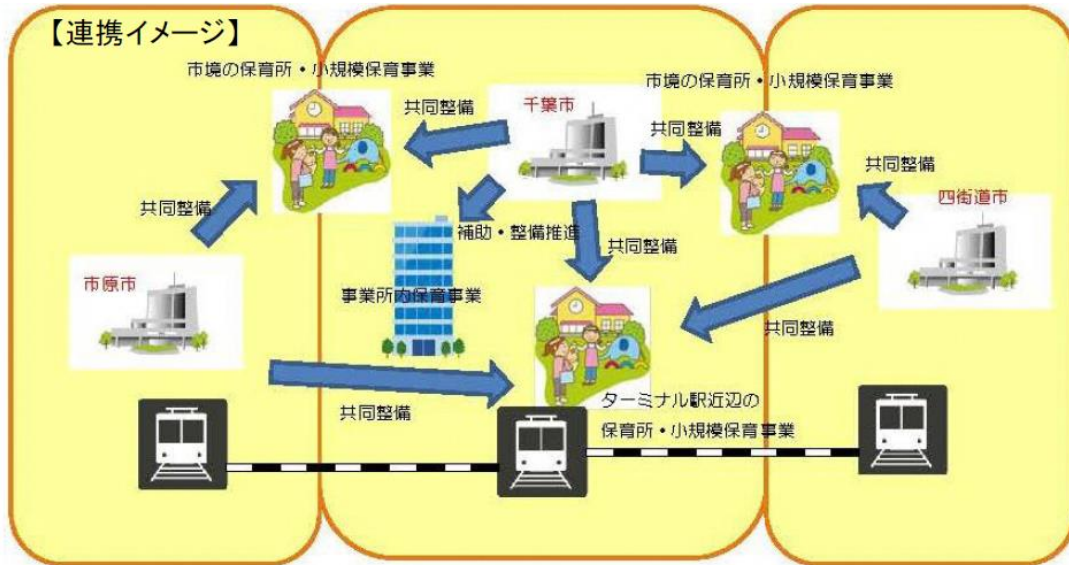
3市の市域を1つのエリアと捉え、エリア全体による定住促進や経済の活性化、さらに女性の社会進出を一段と促進するため、保育事業を中心とした子ども・子育て支援サービス等の現状把握や具体的な施策立案を検討し、「保育所・小規模保育事業の共同整備」など10事業の連携の実施について3市の合意が得られたため、実現に向けた協議を進めていく。



○事業内容

◇保育所等の共同整備・管外保育・事業所内保育事業の推進

- ・市境・ターミナル駅近辺など、相互利用のニーズが高い地域における保育所等の共同整備
 - 平成30年4月、JR千葉駅ビル内に共同整備した保育所を開所
 - 平成31年4月、市原市ちはら台地区に共同整備した保育所を開所
- ・3市間で実施している管外保育の要件緩和
 - 平成28年11月入所分より連携開始
 - 勤務地等がない場合でも3市の保育所等が相互に利用可能になった
- ・事業所が多くある千葉市において事業所内保育所の整備に係る補助制度を新設



資料：千葉市 三大都市圏における水平連携について（総務省）

◇地域子育て支援拠点・一時預かりの相互利用

- ・小学校就学前の児童とその保護者が交流する場である地域子育て支援拠点や一時預かり事業の相互利用の実施体制を整備
 - 地域子育て支援拠点は平成28年7月より、一時預かり事業は平成29年4月より連携開始
 - 相互に利用可能な旨を各市ホームページに掲載

◇ファミリー・サポート・センターの相互利用

- ・3市間での相互利用体制の整備
 - 3市在住者は、3市いずれにおいても依頼会員の登録が可能（平成29年4月より実施）

◇連携事業の情報発信

- ・3市が利用者向けに発信している子育て支援関連情報の共有・発信。
 - 平成28年7月より相互利用が可能な施設の情報を利用者へ提供

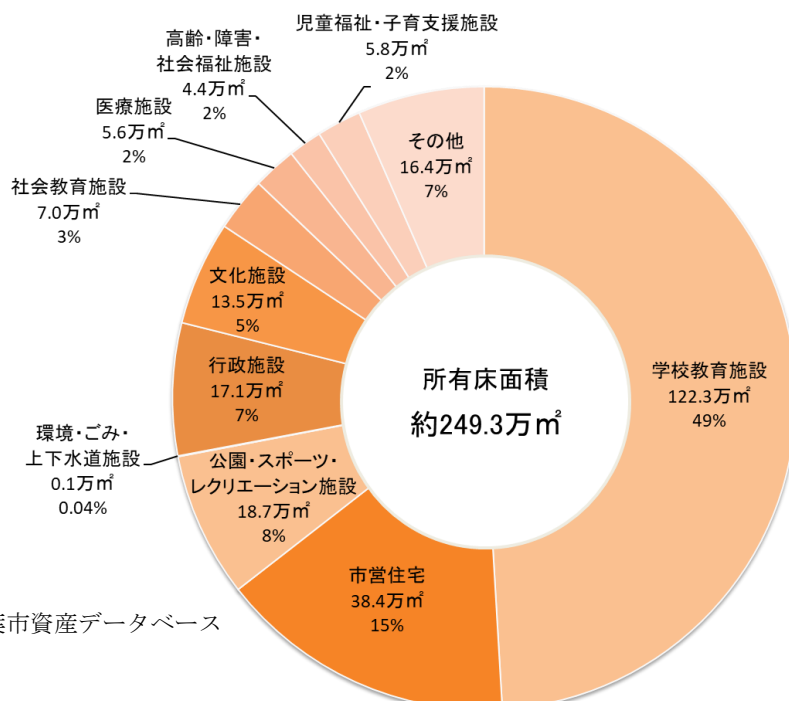
3 公共建築物の内訳

(1) 平成25年4月1日現在（本計画策定時）

区分	用途	主な施設グループ	保有施設数	(内訳)		所有延床面積(万㎡)
				所有	非所有	
ア 建物を有する主要な施設			870	707	163	約249.3
1	学校教育施設	小学校、中学校、高等学校、給食センターなど	179	177	2	約122.3
2	市営住宅	市営住宅	49	46	3	約38.4
3	公園・スポーツ・レクリエーション施設	有料公園施設(スポーツ施設以外)、体育館、野球場、球技場、プール、レクリエーション施設など	44	41	3	約18.7
4	環境・ごみ・上下水道施設	リサイクルプラザなど	2	2	0	約0.1
5	行政施設	本庁舎、区役所、環境事業所、土木事務所、消防署など	77	71	6	約17.1
6	文化施設	コミュニティセンター、勤労市民プラザ、市民会館、ホール、美術館、博物館、科学館など	31	30	1	約13.5
7	社会教育施設	図書館、公民館、生涯学習センターなど	65	65	0	約7.0
8	医療施設	病院、休日救急診療所など	4	4	0	約5.6
9	高齢・障害・社会福祉施設	いきいきセンター、いきいきプラザ、療育センター、こころの健康センターなど	46	31	15	約4.4
10	児童福祉・子育て支援施設	保育所、子どもルーム、子育て支援館、子育てリラックス館、子ども交流館など	199	157	42	約5.8
11	その他	地方卸売市場(旧 中央卸売市場)、農政センター、ふるさと農園、斎場、平和公園、桜木霊園、競輪場、駐車場、自転車駐車場、自転車保管場など	174	83	91	約16.4
イ 軽微な施設等			157	157	0	約10.1
合計(ア+イ)			1,027	864	163	約259.4

※「4 環境・ごみ・上下水道施設」のうち、清掃工場などのごみ処理施設やポンプ場などの上下水道施設は、インフラで整理しているため、上記には含まれていません。

■ 図表 建物を有する主要な施設の用途別所有床面積（平成25年4月1日現在）



※建物を有する主要な施設の内訳（平成25年4月1日現在）

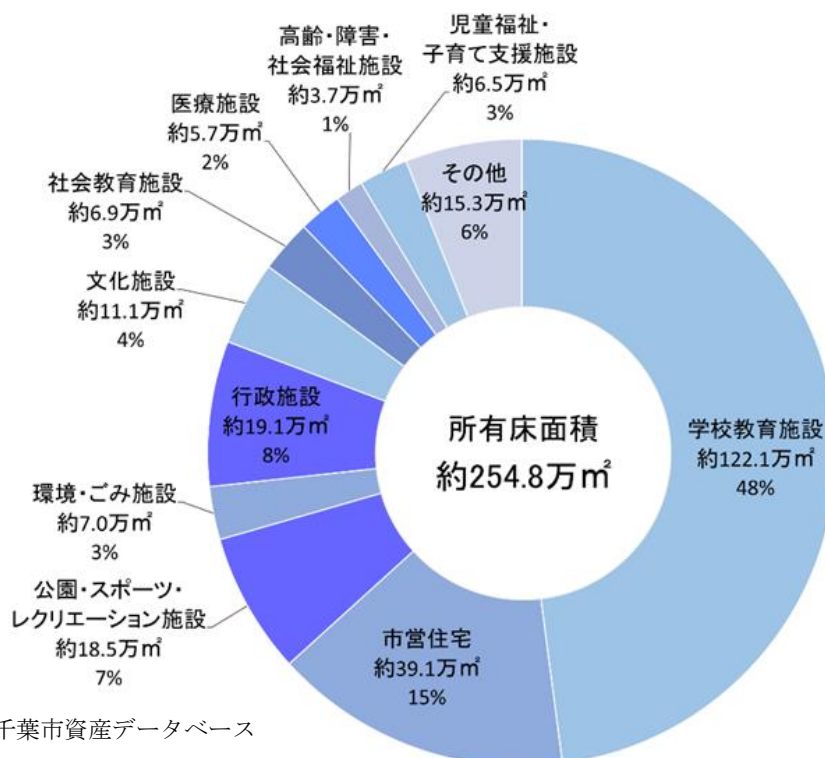
No	大分類	中分類	小分類	保有施設数	(内訳)		所有延床面積 (㎡)
					所有	非所有	
1	学校教育施設			179	177	2	1,223,346
		学校	小学校、中学校、高等学校、養護学校	173	173	0	1,208,052
		その他教育施設	看護師養成施設、給食センター、教育センター、養護教育センター	6	4	2	15,294
2	市営住宅			49	46	3	384,157
		市営住宅	市営住宅	49	46	3	384,157
3	公園・スポーツ・レクリエーション施設			44	41	3	187,352
		公園・緑地	有料公園施設（スポーツ施設以外）、花見川緑地交通公園	9	9	0	26,220
		スポーツ施設	体育館、相撲場、武道館、運動場、スポーツ広場、複合スポーツ施設、野球場、球技場、プール、温水プール、アイススケート場、市民ゴルフ場、稲毛ヨットハーバー	31	29	2	135,740
		レクリエーション施設・保養施設	高原千葉村、千葉ポートタワー、ユースホステル、少年自然の家	4	3	1	25,391
4	環境・ごみ・上下水道施設			2	2	0	955
		環境・ごみ施設	リサイクルプラザなど	2	2	0	955
5	行政施設			77	71	6	171,240
		庁舎等	本庁舎、区役所、市民センター、区役所連絡所、総合保健医療センター、保健福祉センター、児童相談所、環境事業所、土木事務所、再開発事務所、土地区画整理事務所・相談所	49	44	5	130,029
		消防施設	消防署、出張所、消防総合センター、救助救急センター	26	26	0	39,914
		その他行政施設	暮らしのプラザ、動物保護指導センター	2	1	1	1,298
6	文化施設			31	30	1	134,755
		集会施設	コミュニティセンター、勤労市民プラザ、その他の集会施設	18	17	1	55,281
		文化施設	市民会館、ホール、美術館、市民ギャラリー・いなげ	7	7	0	52,575
		博物館等	博物館、科学館、埋蔵文化財調査センター	4	4	0	26,443
		文化財等	ゆかりの家いなげ、旧生浜町役場	2	2	0	455
7	社会教育施設			65	65	0	70,006
		図書館	図書館、図書館分館	14	14	0	24,461
		公民館	公民館	48	48	0	32,702
		生涯学習センター等	生涯学習センター、南部青少年センター、南部児童文化センター	3	3	0	12,844
8	医療施設			4	4	0	56,396
		医療施設	病院、休日救急診療所、院内保育所	4	4	0	56,396

No	大分類	中分類	小分類	保有 施設数	(内訳)		所有延床 面積 (㎡)
					所有	非所有	
9	高齢・障害・社会福祉施設			46	31	15	43,545
		高齢福祉施設	和陽園、いきいきセンター、 いきいきプラザ、その他の高齢福祉施設	34	19	15	18,042
		障害福祉施設	ハーモニープラザ、桜木園、大宮学園、 福祉作業所、療育センター、 障害者福祉センター、障害者相談センター	8	8	0	22,124
		社会福祉施設	こころの健康センター、 社会福祉研修センター、地域福祉活動施設	4	4	0	3,379
10	児童福祉・子育て支援施設			199	157	42	57,737
		保育所	保育所	60	57	3	42,037
		幼児・児童施設	子育て支援館、子育てリラックス館、 子ども交流館、子どもルーム、 青少年サポートセンター	139	100	39	15,700
11	その他			174	83	91	163,635
		商工産業施設	中央卸売市場、ビジネス支援センター、 創業支援施設	3	3	0	81,001
		農業林業施設	都市農業交流センター、ふるさと農園、 農政センター、乳牛育成牧場	6	6	0	15,911
		その他	斎場、平和公園、桜木霊園、競輪場、 サイクル会館、駐車場、自転車駐車場、 自転車保管場、その他の市民活動施設等	165	74	91	66,723
合計				870	707	163	2,493,124

(2) 平成31年4月1日現在

区分	用途	主な施設グループ	保有施設数	(内訳)		所有延床面積(万㎡)
				所有	非所有	
ア 建物を有する主要な施設			792	693	99	約254.8
1	学校教育施設	小学校、中学校、高等学校、給食センターなど	178	176	2	約122.1
2	市営住宅	市営住宅	46	45	1	約39.1
3	公園・スポーツ・レクリエーション施設	有料公園施設(スポーツ施設以外)、体育館、野球場、球技場、プール、レクリエーション施設など	69	57	12	約18.5
4	環境・ごみ施設	清掃工場、リサイクルセンターなど	9	9	0	約7.0
5	行政施設	本庁舎、区役所、環境事業所、土木事務所、消防署など	81	75	6	約19.1
6	文化施設	コミュニティセンター、勤労市民プラザ、市民会館、ホール、美術館、博物館、科学館など	30	30	0	約11.1
7	社会教育施設	図書館、公民館、生涯学習センターなど	64	63	1	約6.9
8	医療施設	病院、休日救急診療所など	5	3	2	約5.7
9	高齢・障害・社会福祉施設	いきいきセンター、いきいきプラザ、療育センター、こころの健康センターなど	74	42	32	約3.7
10	児童福祉・子育て支援施設	保育所、子どもルーム(高学年子どもルームを除く)、子育て支援館、子育てリラックス館、子ども交流館など	207	164	43	約6.5
11	その他	地方卸売市場、農政センター、ふるさと農園、斎場、平和公園、桜木霊園、競輪場、駐車場など	29	29	0	約15.3
イ 軽微な施設等			153	153	0	約12.7
合計(ア+イ)			945	846	99	約267.5

■図表 建物を有する主要な施設の用途別所有床面積(平成31年4月1日現在)(再掲)



資料：千葉市資産データベース

※建物を有する主要な施設の内訳（平成31年4月1日現在）

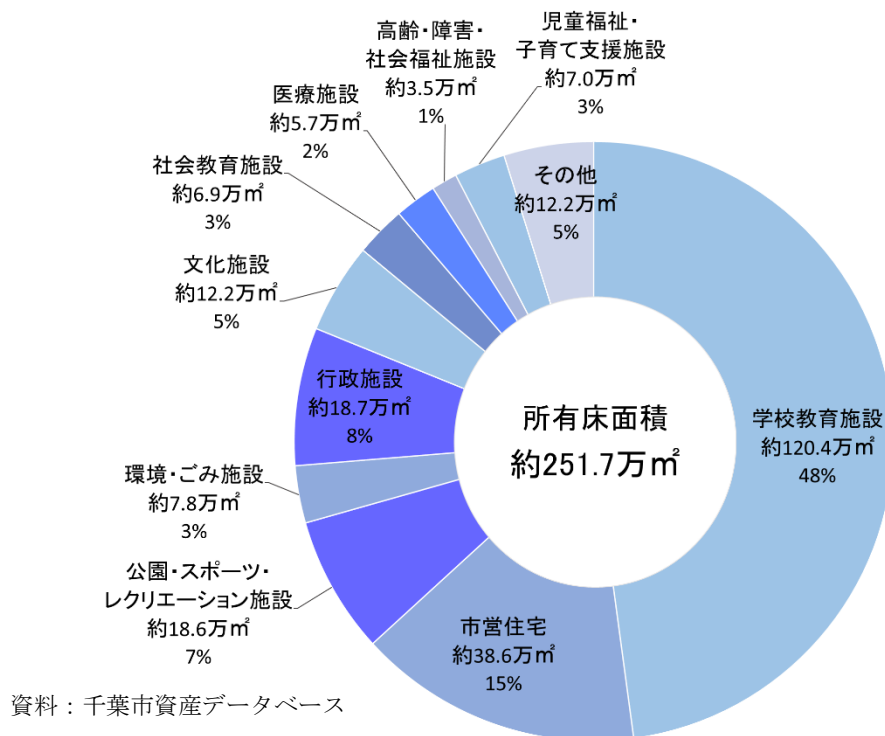
No	大分類	中分類	小分類	保有施設数	(内訳)		保有延床面積 (㎡)	(内訳)	
					所有	非所有		所有 (㎡)	非所有 (㎡)
1	学校教育施設			178	176	2	1,229,807	1,221,297	8,510
	学校	小学校、中学校、高等学校、特別支援学校		172	172	0	1,205,431	1,205,431	0
	その他教育施設	看護師養成施設、給食センター、教育センター、養護教育センター		6	4	2	24,376	15,866	8,510
2	市営住宅			46	45	1	390,659	390,601	58
	市営住宅	市営住宅		46	45	1	390,659	390,601	58
3	公園・スポーツ・レクリエーション施設			69	57	12	196,187	185,403	10,784
	有料公園施設・交通公園	有料公園施設（スポーツ施設以外）、花見川緑地交通公園		8	8	0	24,619	24,619	0
	スポーツ施設	体育館、相撲場、武道館、運動場、スポーツ広場、複合スポーツ施設、野球場、球技場、プール、温水プール、アイススケート場、市民ゴルフ場、稲毛ヨットハーバー		57	47	10	152,495	144,647	7,847
	レクリエーション施設・保養施設	ケーズハーバー（旅客船ターミナル等複合施設）、千葉ポートタワー、昭和の森フォレストビレッジ、少年自然の家		4	2	2	19,073	16,136	2,937
4	環境・ごみ施設			9	9	0	69,727	69,727	0
	環境・ごみ施設	清掃工場、新浜リサイクルセンターなど		9	9	0	69,727	69,727	0
5	行政施設			81	75	6	198,643	190,786	7,857
	庁舎等	本庁舎、区役所、市民センター、区役所連絡所、総合保健医療センター、保健福祉センター、環境事業所、公園緑地事務所、土地区画整理事務所、土木事務所など		52	47	5	153,881	148,722	5,159
	消防施設	消防署、出張所、消防総合センター、救助救急センターなど		27	27	0	40,767	40,767	0
	その他行政施設	暮らしのプラザ、動物保護指導センター		2	1	1	3,995	1,298	2,697
6	文化施設			30	30	0	110,656	110,656	0
	集会施設	コミュニティセンター、勤労市民プラザなど		18	18	0	53,047	53,047	0
	文化施設	市民会館、ホール、美術館、市民ギャラリー・いなげ		6	6	0	30,711	30,711	0
	博物館等	博物館、科学館、埋蔵文化財調査センター		4	4	0	26,443	26,443	0
	文化財等	ゆかりの家いなげ、旧生浜町役場		2	2	0	455	455	0

No	大分類	中分類	小分類	保有 施設数	(内訳)		保有延床 面積 (㎡)	(内訳)	
					所有	非所有		所有 (㎡)	非所有 (㎡)
7	社会教育施設			64	63	1	69,404	68,822	582
		図書館	図書館、図書館分館	15	15	0	24,951	24,951	0
		公民館	公民館	47	46	1	32,241	31,659	582
		生涯学習センター等	生涯学習センター、 青少年センター	2	2	0	12,212	12,212	0
8	医療施設			5	3	2	57,319	56,507	813
		医療施設	病院、休日救急診療所、 院内保育所	5	3	2	57,319	56,507	813
9	高齢・障害・社会福祉施設			74	42	32	39,124	36,799	2,325
		高齢福祉施設	いきいきセンター、 いきいきプラザ、 高齢者スポーツ広場、 あんしんケアセンターなど	58	26	32	17,469	15,144	2,325
		障害福祉施設	桜木園、大宮学園、 療育センター、 障害者福祉センター、 障害者相談センターなど	8	8	0	18,253	18,253	0
		社会福祉施設	こころの健康センター、 社会福祉研修センター、 地域福祉活動施設、 生活自立・仕事相談センター、 ハーモニープラザなど	8	8	0	3,402	3,402	0
10	児童福祉・子育て支援施設			207	164	43	71,707	64,651	7,056
		保育所	保育所、認定こども園	57	56	1	40,952	40,196	757
		子どもルーム	子どもルーム（高学年子ども ルームを除く）、 アフタースクール事業	130	98	32	17,358	11,902	5,455
		幼児・児童施設	子育て支援館、 子育てリラックス館、 子ども交流館、 児童相談所、 青少年サポートセンター	20	10	10	13,398	12,553	844
11	その他			29	29	0	152,895	152,895	0
		商工産業施設	地方卸売市場、創業支援施設	2	2	0	74,636	74,636	0
		農業林業施設	農政センター、 都市農業交流センター、 ふるさと農園	6	6	0	15,792	15,792	0
		その他	斎場、平和公園、桜木霊園、 競輪場、サイクル会館、 国際交流プラザ、 市民活動支援センター、 ふるさとハローワーク、 自立・就労サポートセンター、 駐車場、公衆便所など	21	21	0	62,467	62,467	0
合計				792	693	99	2,586,129	2,548,144	37,985

(3) 令和4年4月1日現在

区分	用途	主な施設グループ	保有施設数	(内訳)		所有延床面積(万㎡)
				所有	非所有	
ア 建物を有する主要な施設			793	705	88	約251.6
1	学校教育施設	小学校、中学校、高等学校、給食センターなど	174	173	1	約120.4
2	市営住宅	市営住宅	42	42	0	約38.6
3	公園・スポーツ・レクリエーション施設	有料公園施設(スポーツ施設以外)、体育館、野球場、球技場、プール、レクリエーション施設など	68	59	9	約18.6
4	環境・ごみ施設	清掃工場、リサイクルセンターなど	10	10	0	約7.8
5	行政施設	本庁舎、区役所、環境事業所、土木事務所、消防署など	80	74	6	約18.7
6	文化施設	コミュニティセンター、勤労市民プラザ、市民会館、ホール、美術館、博物館、科学館など	31	31	0	約12.2
7	社会教育施設	図書館、公民館、生涯学習センターなど	64	63	1	約6.9
8	医療施設	病院、休日救急診療所など	5	3	2	約5.7
9	高齢・障害・社会福祉施設	いきいきセンター、いきいきプラザ、療育センター、こころの健康センターなど	75	42	33	約3.5
10	児童福祉・子育て支援施設	保育所、子どもルーム(高学年子どもルームを除く)、子育て支援館、子育てリラックス館、子ども交流館など	216	181	35	約7.0
11	その他	地方卸売市場、農政センター、ふるさと農園、斎場、平和公園、桜木霊園、競輪場、駐車場など	28	27	1	約12.2
イ 軽微な施設等			145	145	0	約12.5
合計(ア+イ)			938	850	88	約264.1

■図表 建物を有する主要な施設の用途別所有床面積 (令和4年4月1日現在)



※建物を有する主要な施設の内訳（令和4年4月1日現在）

No	大分類	中分類	小分類	保有施設数	(内訳)		保有延床面積(m ²)	(内訳)	
					所有	非所有		所有(m ²)	非所有(m ²)
1	学校教育施設			174	173	1	1,208,988	1,204,477	4,511
		学校	小学校、中学校、高等学校、特別支援学校	168	168	0	1,185,137	1,185,137	0
		その他教育施設	看護師養成施設、給食センター、教育センター、養護教育センター	6	5	1	23,851	19,340	4,511
2	市営住宅			42	42	0	386,023	386,023	0
		市営住宅	市営住宅	42	42	0	386,023	386,023	0
3	公園・スポーツ・レクリエーション施設			68	59	9	197,026	186,242	10,784
		有料公園施設・交通公園	有料公園施設（スポーツ施設以外）、花見川緑地交通公園	7	7	0	24,688	24,688	0
		スポーツ施設	体育館、相撲場、武道館、運動場、スポーツ広場、複合スポーツ施設、野球場、球技場、プール、温水プール、アイススケート場、市民ゴルフ場、稲毛ヨットハーバー	57	50	7	153,265	145,418	7,847
		レクリエーション施設・保養施設	ケーズハーバー（旅客船ターミナル等複合施設）、千葉ポートタワー、昭和の森フォレストビレッジ、少年自然の家	4	2	2	19,073	16,136	2,937
4	環境・ごみ施設			10	10	0	77,732	77,732	0
		環境・ごみ施設	清掃工場、新浜リサイクルセンターなど	10	10	0	77,732	77,732	0
5	行政施設			80	74	6	195,081	187,224	7,857
		庁舎等	本庁舎、区役所、市民センター、区役所連絡所、総合保健医療センター、保健福祉センター、環境事業所、公園緑地事務所、土地区画整理事務所、土木事務所など	51	46	5	150,026	144,866	5,159
		消防施設	消防署、出張所、消防総合センター、救助救急センターなど	27	27	0	41,060	41,060	0
		その他行政施設	暮らしのプラザ、動物保護指導センター	2	1	1	3,995	1,298	2,697
6	文化施設			31	31	0	122,431	122,431	0
		集会施設	コミュニティセンター、勤労市民プラザなど	19	19	0	55,534	55,534	0
		文化施設	市民会館、ホール、美術館、市民ギャラリー・いなげ	6	6	0	40,332	40,332	0
		博物館等	博物館、科学館、埋蔵文化財調査センター	4	4	0	26,110	26,110	0
		文化財等	ゆかりの家いなげ、旧生浜町役場	2	2	0	455	455	0

No	大分類	中分類	小分類	保有 施設数	(内訳)		保有延床 面積 (㎡)	(内訳)	
					所有	非所有		所有 (㎡)	非所有 (㎡)
7	社会教育施設			64	63	1	69,257	68,675	582
	図書館	図書館、図書館分館		15	15	0	24,951	24,951	0
	公民館	公民館		47	46	1	32,094	31,512	582
	生涯学習センター等	生涯学習センター、 青少年センター		2	2	0	12,212	12,212	0
8	医療施設			5	3	2	57,705	56,892	813
	医療施設	病院、休日救急診療所、 院内保育所		5	3	2	57,705	56,892	813
9	高齢・障害・社会福祉施設			75	42	33	37,483	35,074	2,409
	高齢福祉施設	いきいきセンター、 いきいきプラザ、 高齢者スポーツ広場、 あんしんケアセンターなど		57	24	33	15,735	13,326	2,409
	障害福祉施設	桜木園、大宮学園、 療育センター、 障害者福祉センター、 障害者相談センターなど		8	8	0	18,253	18,253	0
	社会福祉施設	こころの健康センター、 社会福祉研修センター、 地域福祉活動施設、 生活自立・仕事相談センター、 ハーモニープラザなど		10	10	0	3,495	3,495	0
10	児童福祉・子育て支援施設			216	181	35	74,773	69,808	4,966
	保育所	保育所、認定こども園		57	57	0	40,907	40,907	0
	子どもルーム	子どもルーム（高学年子ども ルームを除く）、 アフタースクール事業		140	114	26	20,623	16,344	4,279
	幼児・児童施設	子育て支援館、 子育てリラックス館、 子ども交流館、 児童相談所、 青少年サポートセンター		19	10	9	13,244	12,557	687
11	その他			28	27	1	136,103	121,779	14,323
	商工産業施設	地方卸売市場、創業支援施設		2	2	0	74,636	74,636	0
	農業林業施設	農政センター、 都市農業交流センター、 ふるさと農園		5	5	0	13,888	13,888	0
	その他	斎場、平和公園、桜木霊園、 競輪場、サイクル会館、 国際交流プラザ、 市民活動支援センター、 ふるさとハローワーク、 自立・就労サポートセンター、 駐車場、公衆便所など		21	20	1	47,579	33,255	14,323
合計				793	705	88	2,562,601	2,516,356	46,245

【参考】建物を有する主要な施設の用途別所有床面積の増減

(H25.4.1→H31.4.1→R4.4.1)

区分	用途	H25.4.1 現在	H31.4.1 現在	R4.4.1 現在	増減	備考 (H31.4.1→R4.4.1 主な増減理由)
ア	建物を有する主要な施設	約249.3	約254.8	約251.6	-約3.2	
1	学校教育施設	約122.3	約122.1	約120.4	-約1.7	<ul style="list-style-type: none"> 大宮学校給食センター (+ 3,474.07㎡) : PFI事業 (BOT) 期間満了に伴う所有権移転 千城台西小学校 (- 5,573.82㎡) : 廃止 大宮台小学校 (- 5,878.83㎡) : 廃止 千城台南小学校 (- 5,748.00㎡) : 廃止 高洲第二中学校 (- 5,114.76㎡) : 廃止
2	市営住宅	約38.4	約39.1	約38.6	-約0.5	<ul style="list-style-type: none"> 大宮町第1団地 (- 1,925.12㎡) : 廃止 大宮町第2団地 (- 1,078.14㎡) : 廃止 さつきが丘団地 (- 1,533.26㎡) : 廃止
3	公園・スポーツ・レクリエーション施設	約18.7	約18.5	約18.6	約0.1	動物公園 (+ 629.96㎡) : 獣舎の新設
4	環境・ごみ施設	約0.1	約7.0	約7.8	約0.8	錯誤 (+ 8,004.41㎡ : H31.4.1時点計上誤り)
5	行政施設	約17.1	約19.1	約18.7	-約0.4	<ul style="list-style-type: none"> 中央・稲毛公園緑地事務所 (- 260.55㎡) : 廃止 消防局椎名待機宿舎 (- 549.75㎡) : 廃止 中央区役所 (- 3,961.22㎡) : 中央区役所移転に伴う減 緑消防署あすみが丘出張所 (+ 735.11㎡) : 新設
6	文化施設	約13.5	約11.1	約12.2	約1.2	<ul style="list-style-type: none"> 蘇我CCハーモニープラザ分館 (+ 2,487.00㎡) : ハーモニープラザ内に新設 美術館 (+ 9,620.98㎡) : 中央区役所移転に伴う増
7	社会教育施設	約7.0	約6.9	約6.9	約0.0	
8	医療施設	約5.6	約5.7	約5.7	約0.0	
9	高齢・障害・社会福祉施設	約4.4	約3.7	約3.5	-約0.2	<ul style="list-style-type: none"> 生活自立・仕事相談センター花見川 (+48.14㎡) : 花見川保健福祉センター内に新設 千葉市シルバー人材センター弁天ワークプラザ (- 465.29㎡) : 廃止 幸老人センター (- 614.04㎡) : 廃止 ことぶき大学校 (- 793.00㎡) : ソフト事業化
10	児童福祉・子育て支援施設	約5.8	約6.5	約7.0	約0.5	子どもルーム (+ 3,588.67㎡) : 新設、廃止、統合など
11	その他	約16.4	約15.3	約12.2	-約3.1	<ul style="list-style-type: none"> 乳牛育成牧場 (- 1,903.77㎡) : 廃止 男女共同参画センター (- 1,694.00㎡) : 施設の貸出業務を蘇我CCハーモニープラザ分館に移管 公営事業事務所 (- 27,002.85㎡) : 千葉JPFドーム (TIPSTAR DOME CHIBA) 内に移転

4 インフラ施設の内訳

(1) 平成25年4月1日現在（本計画策定時）

No	対象	施設の内訳	施設数等
1	道路施設	国道・県道・市道*1	3,282.6 km
		橋りょう	446 橋
		トンネル・ボックスカルバート	100 本
		大型の構造物(横断歩道橋、門型標識等)	743 か所
2	モノレール施設*2	軌道桁、支柱、分岐器、変電所など	15.4 km
3	河川施設	二級河川	3.1 km
		準用河川	1.2 km
		都市下水路	26.6 km
		幹線排水路	64.9 km
		その他排水路	482.0 km
	排水路等浄化施設	2 か所	
4	砂防施設	急傾斜地崩壊防止施設	16 か所
5	公園施設*3	公園緑地(園路及び広場、休憩施設、遊戯施設など)	1,146 か所
			面積 767.7 ha
6	農業集落排水等施設	管きよ	138.6 km
		処理場	9 か所
		中継ポンプ施設	139 か所
		水環境施設	2 か所
7	ごみ処理施設	清掃工場	3 施設
		リサイクルセンター	1 施設
		最終処分場*4	5 施設
		し尿処理施設	1 施設
8	上水道施設	管路	375.6 km
		機場(ポンプ場、浄水場、給水場)	7 か所
9	下水道施設	管きよ	3,646.6 km
		処理場	2 か所
		ポンプ場	160 か所
10	休廃止施設*5	旧貝塚都市下水路浄化施設、旧泉サイクリングセンターなど	16 施設

※1 道路の本体構造物（舗装等）及び道路附属物（照明灯等）などを対象としています。

※2 車両や券売機、改札機等の千葉都市モノレール㈱が所有するものを除く、本市が維持管理する施設を示しています。

※3 施設数等は、公園緑地数及び面積を表示（市民の森などは除く）しており、公共建築物において対象としている有料公園施設等を除いています。

※4 施設数等は、現在埋立供用中の処分場の1施設及び汚水処理施設のみ稼働している4施設を示しています。

(2) 平成31年4月1日現在

No	対象	施設の内訳	施設数等	
1	道路施設	道路	舗装(幹線道路)	3,334.9 km
			舗装(生活道路)	
			橋梁	539 橋
			トンネル	2 か所
			カルバート	40 か所
			のり面・道路擁壁	968 か所
			歩道橋	74 橋
			自由通路	10 か所
			大型案内標識等	707 基
			道路照明灯	約21,000 基
			シェルター・バス停上屋	92 基
			昇降施設(エレベーター・エスカレーター)	73 基
			道路排水ポンプ施設	15 基
			道路遮音壁	約3.1 km
		交通安全施設類(防護柵・路側式標識・カーブミラー等)	一式	
		道路排水施設	約4,700 km	
		電線共同溝	50.3 km	
自転車駐車場・自転車保管場	自転車駐車場	149 か所		
	自転車保管場	6 か所		
	自転車走行環境(自転車レーン)	35 km		
街路樹	高木	45,979 本		
	中木	19,122 本		
	低木	368,464 ㎡		
その他	共同溝(豊砂地区)	1 基		
2	モノレール施設	モノレール	15.4 km	
3	河川	二級河川	3.1 km	
		準用河川	1.2 km	
	都市下水路・一般排水路	管路施設	約590 km	
		樋門	19 か所	
		雨水ポンプ場	11 か所	
		調整池	105 か所	
4	砂防施設	急傾斜地崩壊防止施設	18 か所	
5	公園施設	公園	1,246 か所	
6	農道	農道	23 km	
7	液状化対策施設	集排水管	6,237 m	
		その他管渠	1,549 m	
		入孔	142 か所	
		水中ポンプ	10 基	
		制御盤	5 基	
		電線・ケーブル	544 m	
8	上水道施設	浄水場	5 か所	
		給水場	1 か所	
		ポンプ場	1 か所	
		計量施設	1 か所	
		管路(導水管、送水管、配水管)	387 km	
9	下水道施設	管路	3,726 km	
		処理場	2 か所	
		ポンプ場	161 か所	
10	農業集落排水施設	管路	123 km	
		処理場	9 か所	
		ポンプ場	139 か所	
11	休廃止施設	旧貝塚都市下水路浄化施設、旧泉サイクリングセンターなど	9 施設	

(3) 令和4年4月1日現在

No	対象	施設の内訳	施設数等	
1	道路施設	道路	舗装(幹線道路)	3,355.5 km
			舗装(生活道路)	
			橋梁	548 橋
			トンネル	2 箇所
			カルバート	40 箇所
			のり面・道路擁壁	968 箇所
			歩道橋	75 橋
			自由通路	11 箇所
			大型案内標識等	707 基
			道路照明灯	約21,000 基
			シェルター・バス停上屋	92 基
			昇降施設(エレベーター・エスカレーター)	73 基
			道路排水ポンプ施設	15 基
			道路遮音壁	約3.6 km
			交通安全施設類(防護柵・路側式標識・カーブミラー等)	一式
			道路排水施設	約4,800 km
			電線共同溝	53.2 km
		自転車駐車場・自転車保管場	自転車駐車場	147 箇所
			自転車保管場	6 箇所
自転車走行環境(自転車レーン)	65 km			
街路樹	高木	45,639 本		
	中木	19,236 本		
	低木	362,511 ㎡		
その他	共同溝(豊砂地区)	1 基		
2	モノレール施設	モノレール	15.4 km	
3	河川	二級河川	3.1 km	
		準用河川	1.2 km	
	都市下水路・一般排水路	管路施設	約590 km	
		樋門	19 箇所	
		雨水ポンプ場	11 箇所	
		調整池	105 箇所	
4	砂防施設	急傾斜地崩壊防止施設	19 箇所	
5	公園施設	公園	1,244 箇所	
6	農道	農道	23 km	
7	液状化対策施設	集排水管	6,045 m	
		その他管渠	1,549 m	
		入孔	142 箇所	
		水中ポンプ	10 基	
		制御盤	5 基	
		電線・ケーブル	375 m	
8	上水道施設	浄水場	5 箇所	
		給水場	1 箇所	
		ポンプ場	1 箇所	
		計量施設	1 箇所	
		管路(導水管、送水管、配水管)	372 km	
9	下水道施設	管路	3,763 km	
		処理場	2 箇所	
		ポンプ場	160 箇所	
10	農業集落排水施設	管路	123 km	
		処理場	9 箇所	
		ポンプ場	139 箇所	
11	休廃止施設	旧貝塚都市下水路浄化施設、旧泉サイクリングセンターなど	11 施設	

5 公共施設等の維持管理・更新等に係る中長期的な経費の見込み 主な試算条件

・維持管理・修繕

施設、設備、構造物等の機能の維持のために必要となる点検・調査、補修、修繕などをいう。なお、補修、修繕については、補修、修繕を行った後の効用が当初の効用を上回らないものをいう。例えば、法令に基づく法定点検や施設管理者の判断で自主的に行う点検、点検結果に基づく消耗部品の取替え等の軽微な作業、外壁コンクリートの亀裂の補修等を行うこと。

・改修

公共施設等を直すこと。改修を行った後の効用が当初の効用を上回るものをいう。例えば、耐震改修、長寿命化改修など。転用も含む。

・更新等

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。除却も含む。

(1) 現投資額

- ・過去5年間（平成26年度～平成30年度）の実績額の平均額を使用。
- ・普通会計・公営事業会計別に算出し、合算した数値を使用。
- ・普通会計は、地方財政状況調査における投資的経費のうち普通建設事業費の平均額と、維持管理・修繕費の平均額を合算したもの。
- ・公営事業会計は、建設改良費の平均額と維持管理・修繕費の平均額を合算したもの。

	H26	H27	H28	H29	H30	過去5年間の平均
合計	約 566 億円	約 584 億円	約 632 億円	約 598 億円	約 595 億円	約 595 億円／年
公共建築物	約 240 億円	約 267 億円	約 274 億円	約 260 億円	約 259 億円	約 260 億円／年
維持管理・修繕	約 84 億円	約 83 億円	約 87 億円	約 81 億円	約 95 億円	約 86 億円／年
改修、更新等 （普通建設事業費、 建設改良費）	約 156 億円	約 184 億円	約 187 億円	約 179 億円	約 164 億円	約 174 億円／年
インフラ施設	約 326 億円	約 317 億円	約 358 億円	約 338 億円	約 336 億円	約 335 億円／年
維持管理・修繕	約 51 億円	約 55 億円	約 60 億円	約 56 億円	約 63 億円	約 57 億円／年
改修、更新等 （普通建設事業費、 建設改良費）	約 275 億円	約 262 億円	約 298 億円	約 282 億円	約 273 億円	約 278 億円／年

(2) 耐用年数経過時に単純更新した（自然体の）見込み

ア 公共建築物

- ・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。
- ・改修・更新等は「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書（平成23年3月 財団法人自治総合センター）」を参考に、下記のとおり条件を設定して算出。

(ア) 学校

- ・改修は、建築後20年・40年で原状回復を目的とした大規模改造を行うと想定。改修単価は、実績等を考慮して算出。
- ・更新等は、「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書（平成23年3月 財団法人自治総合センター）」において、公共施設等の建築物の耐用年数を60年と仮定するとされていることを踏まえ、建築後60年で建替えを行うと想定。更新単価は、実績等を考慮して算出。
- ・更新等は、校舎、体育館の各々の一番古い棟の建築年度を基準に建替えを行うと想定。
- ・更新等は、既存の床面積から平成30年度現在の空き教室分を除外して建替えを行うと想定。
- ・更新等は2か年度、改修は単年度で費用を計上。
- ・小規模な建物（武道場、倉庫、部室等概ね200㎡以下の建物）や軽量鉄骨造の校舎、プール等の改修、更新等は非計上。

(イ) 市営住宅

- ・建築後30年で大規模改修を行うと想定。改修単価は、更新単価の6割と想定。
- ・建築後50年で建替えを行うと想定。更新単価は、すでに更新費用の試算に取り組んでいる地方公共団体の調査実績、設定単価等を基に算出。

(ウ) ごみ処理施設

- ・「廃棄物処理施設長寿命化計画総合計画作成の手引き（ごみ焼却施設編）（平成22年3月環境省）」に基づき、建築後15年で改修、建築後35年で更新すると想定。
- ・更新単価は、実績等を考慮して算出。改修単価は、更新単価の6割と想定。

(エ) 保育所・認定こども園

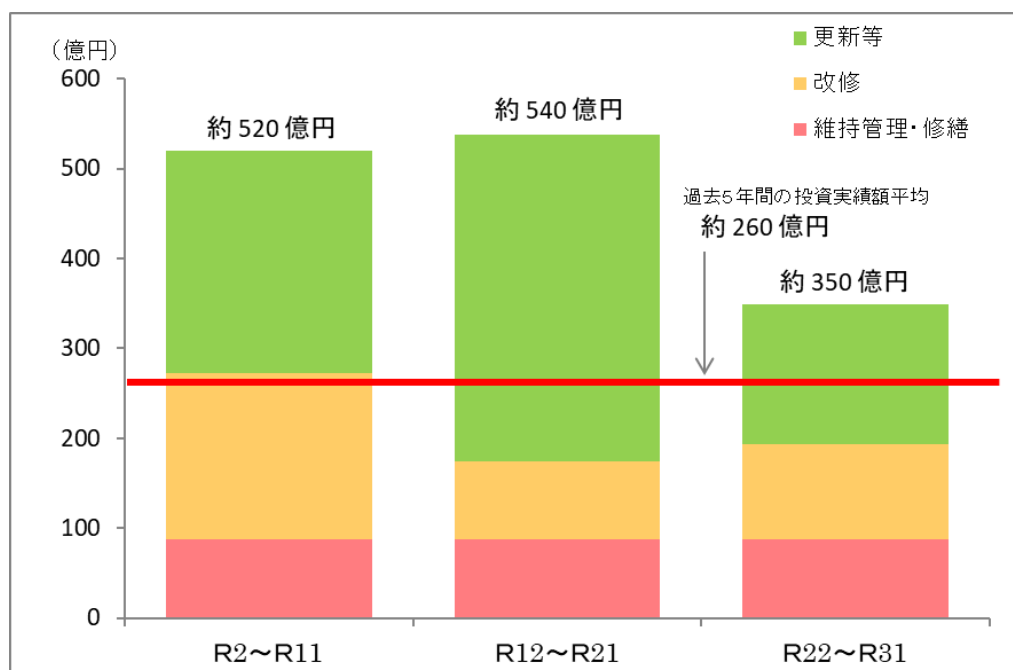
- ・一般的な改修周期に拘らず、実績を踏まえ、毎年度平均的に改修を行うものと想定。
- ・建築後60年*で更新を行うものとして想定。
- ・改修単価及び更新単価は、実績等を考慮して算出。

(オ) その他の施設（子どもルーム、動物公園、資産の総合評価の対象等）

- ・建築附属設備（電気設備、昇降機設備等）及び配管の耐用年数がおおむね15年であることから、2回目の改修である建築後30年で建築物の大規模改修を行い、建築後60年*で建替えを行うと想定。
- ・「地方公共団体の財源分析等に関する調査研究会報告書」を参考に、用途分類ごとに単価を設定して算出。建替え単価には、建替えに伴う解体、仮移転費用、設計料は含むものとして想定し、大規模改修単価は、建替え単価の6割で計算。
- ・大規模改修及び建替え時は、既存の面積を維持すると想定。

※「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」において、標準的な耐用年数（日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」とされる60年）を採用している。

■試算結果 1年あたりの公共建築物の平均必要額の経年推移（自然体の見込み：10年ごと）



イ インフラ施設

(ア) 道路施設

- ① 橋梁・歩道橋
 - ・耐用年数を橋種・環境に応じ50年～75年と想定。
 - ・すべて事後保全型で予測。
- ② 舗装
 - ・維持管理、修繕は、実績等を考慮して算出。
 - ・耐用年数を34年と想定。
 - ・すべて事後保全型で予測。
- ③ のり面・擁壁・自由通路
 - ・各施設の維持管理、修繕は、実績等を考慮して算出。
 - ・すべて整備年度及び一般的な耐用年数から更新年度を算出。
- ④ トンネル・カルバート
 - ・維持管理、修繕は、実績等を考慮して算出。
 - ・耐用年数を75年と仮定。
 - ・すべて事後保全型で予測。
- ⑤ 案内標識・照明灯・シェルター・ポンプ・遮音壁
 - ・各施設の整備実績をもとに更新費を算出。
 - ・すべて整備年度及び一般的な耐用年数から更新年度を算出。
- ⑥ 昇降機
 - ・更新費は見積を考慮して算出。
 - ・すべて計画耐用年数を25年として更新年度を算出。

- ⑦ 交通安全施設類・排水施設・電線共同溝
 ・維持管理、修繕、改修、更新等、すべて実績等を考慮して算出。
- ⑧ 自転車駐車場・自転車保管場
 ・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。
 ・更新は、実績等を考慮して算出。立体自転車駐車場の耐用年数は、31年と仮定。
 ・大幅に耐用年数が過ぎている設備を更新し、それ以外の設備等は不具合が生じてから修繕を実施すると想定。
- ⑨ 街路樹
 ・更新等を行わず、令和2年度現在の本数・水準で維持管理・修繕すると想定。
- ⑩ その他（共同溝（豊砂地区））
 ・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。
 ・更新は、実績等を考慮して算出。耐用年数は75年と想定。
- (イ) モノレール施設
 ・維持管理・修繕は、千葉都市モノレール株式会社が実施し、一部を市が負担している。
 ・点検結果や法定耐用年数などを基に、更新年度を算出し、事後保全型にて更新すると想定。
- (ウ) 河川施設
 ・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。
 ・更新は、実績等を考慮して算出。耐用年数は45年と想定。
- (エ) 砂防施設
 ・改修は、実績等を考慮して算出。建設から30年経過後に大規模改修を行うと想定。
- (オ) 公園施設
 ・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。
 ・更新は、実績等を考慮して算出。「公園施設長寿命化計画策定指針（案）」（国土交通省）の考え方にに基づき、更新年数を施設毎に設定。

使用見込み年度の考え方

	事後保全型管理における 使用見込み期間	予防保全における 使用見込み期間
処分制限期間が 20年未満の施設	処分制限期間の2倍	事後保全の使用見込み期間の 1.2倍と設定 (処分制限×2.4)
処分制限期間が 20年以上～40年未満の施設	処分制限期間の1.5倍	事後保全の使用見込み期間の 1.2倍と設定 (処分制限×1.8)
処分制限期間が 40年以上の施設	処分制限期間の1倍	事後保全の使用見込み期間の 1.2と設定 (処分制限×1.2)
※この設定は、本指針策定時に行った地方公共団体へのモニタリング調査結果で得られたデータに基づき便宜的に定めたものであり、合理的な根拠となるデータに基づくものではないこと、また地域性、気象条件や利用状況等により適宜調整すべきものであることに留意されたい。		

公園施設長寿命化計画策定指針(案)より抜粋

(カ) 農道

- ・耐用年数を30年と仮定。
- ・更新単価は、千葉市積算基準を参考。

(キ) 液状化対策施設

- ・更新は、実績を考慮して算出。
- ・耐用年数は、個々の施設ごとに設定。

(ク) 上水道施設

- ・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。
- ・更新は、管路と設備で分けて算出。更新単価は、実績等を考慮して算出。
- ・管路は、法定耐用年数の40年を基準として今後超過する見込みの管路の更新費用を算出。
- ・設備は、各設備の項目ごとに設定された法定耐用年数（8年～60年）を基準として、今後超過する見込みの設備の更新費用を算出。

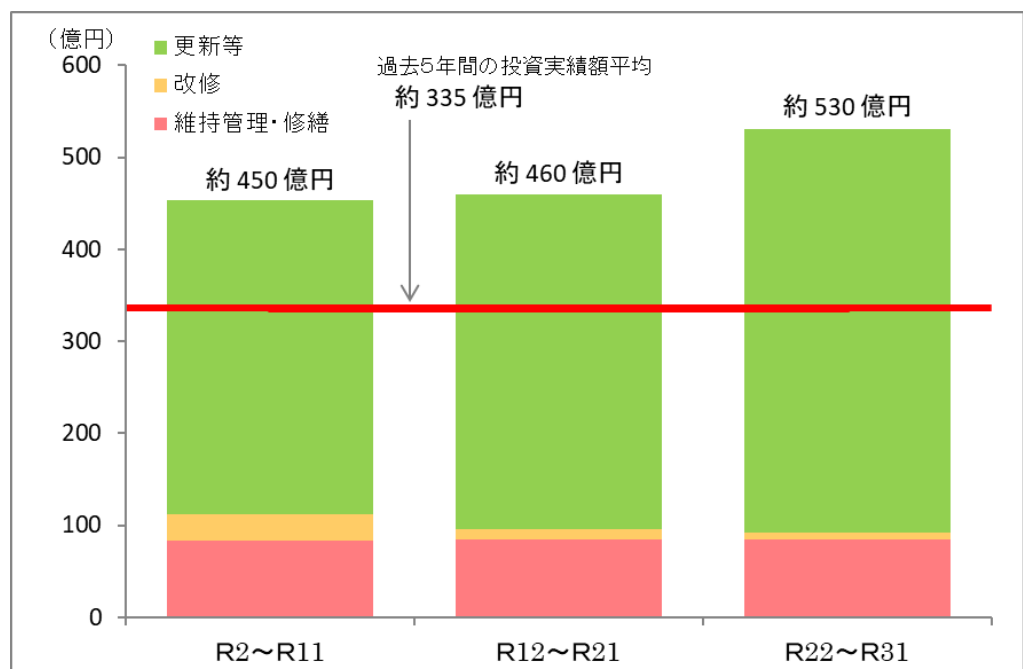
(ケ) 下水道施設

- ・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。
- ・更新は、実績等を考慮して算出。耐用年数は、「下水道施設の改築について（平成28年4月1日付け国水事第109号下水道事業課長通知）」の別表に定められている「標準耐用年数」を参考に設定。

(コ) 農業集落排水施設

- ・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。
- ・処理場施設については、機械、電気設備の標準耐用年数を考慮し、13年から14年で更新する費用を算出。
- ・ポンプ場施設の更新費用は実績を考慮して算出。

■試算結果 1年あたりのインフラ施設の平均必要額の経年推移（自然体の見込み：10年ごと）



(3) 長寿命化等の対策を踏まえた（対策後の）見込み

ア 公共建築物

- ・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。

(ア) 学校

- ・改修は、建築後20年・60年で原状回復を目的とした大規模改造、建築後40年で建物・設備の性能・機能向上も含めた保全を行うアップデート改修を実施すると想定。改修単価は、実績等を考慮して算出。
- ・更新等は、「建築物の耐久計画に関する考え方（昭和63年 社団法人日本建築学会）」において、建築物全体の望ましい目標使用年数として、鉄筋コンクリート造の学校の場合、普通品質で50年～80年とされていることから、原則として80年で建替えを行うと想定。ただし、一部の建物については、コンクリートの圧縮強度や中性化の深さの状況に応じて70年または60年で建替えを行うと想定。更新単価は、実績等を考慮して算出。
- ・改修、更新等は2か年度で費用を計上。
- ・統合に伴い廃校となる学校のうち、統合校の設置場所とならない学校は、目標使用年数に到達した段階で校舎単位又は体育館単位で解体すると想定。
- ・更新等は、平成30年度現在の校舎総面積に対して、今後40年間ににおける更新後の校舎面積が70%となるよう建替えを行うと想定。
- ・「統合に伴い廃校となる学校のうち、統合校の設置場所とならない学校の敷地」及び「平成30年度現在で学校用地として使用していない敷地」のうち、市街化区域に所在するものを売却すると想定。
- ・小規模な建物（武道場、倉庫、部室等概ね200㎡以下の建物）や軽量鉄骨造の校舎、プール等の改修、更新等は非計上。

(イ) 市営住宅

- ・改修は、建築後30年で大規模改修を行うと想定。改修単価は、更新単価の6割と想定。
- ・更新等は、長寿命化対策を行う耐火構造の建築物については、耐用年数を70年とし、建築後70年で建替えを行うと想定。建替え時に、延床面積を一律22%縮減すると想定して試算。更新単価は、すでに更新費用の試算に取り組んでいる地方公共団体の調査実績、設定単価等を基に算出。
- ・長寿命化対策を行わない木造や準耐火建築物については、今後10年間で用途廃止するものと想定。
- ・用途廃止した団地及び縮減して建替えを行う団地の余剰地売却益は、公示価格を参考に算出。

(ウ) ごみ処理施設

- ・更新単価は、実績等を考慮して算出。
- ・北谷津清掃工場跡地に北谷津新清掃工場（仮称）を建設し、令和8年度に運用開始すると想定。
- ・北清掃工場は、運用させながら延命化の整備を実施し、令和12年度末まで運用すると想定。
- ・新港清掃工場は、北谷津新清掃工場（仮称）の稼働開始に運用に合わせて停止し、リニューアル整備実施後、北清掃工場の停止にあわせ令和13年度に運用開始すると想定。

(エ) 保育所・認定こども園

- ・一般的な改修周期に拘らず、実績を踏まえ、毎年度平均的に改修を行うものと想定。
- ・建築後60年*で更新を行うものとして想定。

- ・改修単価及び更新単価は、実績等を考慮して算出。

(オ) 動物公園

- ・対象施設の健全度判定を行った結果、施設の老朽化が進行していないことが判明したため、改修については行わず、更新のみを行うものと仮定。
- ・更新単価は、設計会社及び設備会社にて算出した単価を採用。

(カ) 子どもルーム

- ・改修・更新等は「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書（平成23年3月財団法人自治総合センター）」を参考に、下記のとおり条件を設定して算出。
- ・建築附属設備（電気設備、昇降機設備等）及び配管の耐用年数がおおむね15年であることから、2回目の改修である建築後30年で建築物の大規模改修を行い、建築後60年[※]で建替えを行うと想定。
- ・単独施設は、建築後30年の大規模改修及び建築後60年の建替え時に、一律に学校の余裕教室に移転すると想定。
- ・移転費用は、実績等を考慮して算出。

※「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」において、標準的な耐用年数（日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」とされる60年）を採用している。

(キ) その他の公共建築物（資産の総合評価の対象施設等）

- ・「地方公共団体の財源分析等に関する調査研究会報告書」を参考に、用途分類ごとに単価を設定して算出。建替え単価には、建替えに伴う解体、仮移転費用、設計料は含むものとして想定し、大規模改修単価は、実績等を考慮して算出。
- ・余剰地の売却額は、1㎡あたりの本市平均類似時価単価に余剰地の面積を乗じて算出。
- ・改修・更新等は「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書（平成23年3月財団法人自治総合センター）」を参考に、資産の総合評価結果により、大規模改修及び建替えの時期等の条件を下記のとおり設定して試算。

① 計画的保全対象施設の場合

- ・建築後30年、60年で大規模改修を実施し、建築後80年で建替えると想定。
- ・大規模改修及び建替え時は、既存の面積を維持すると想定。

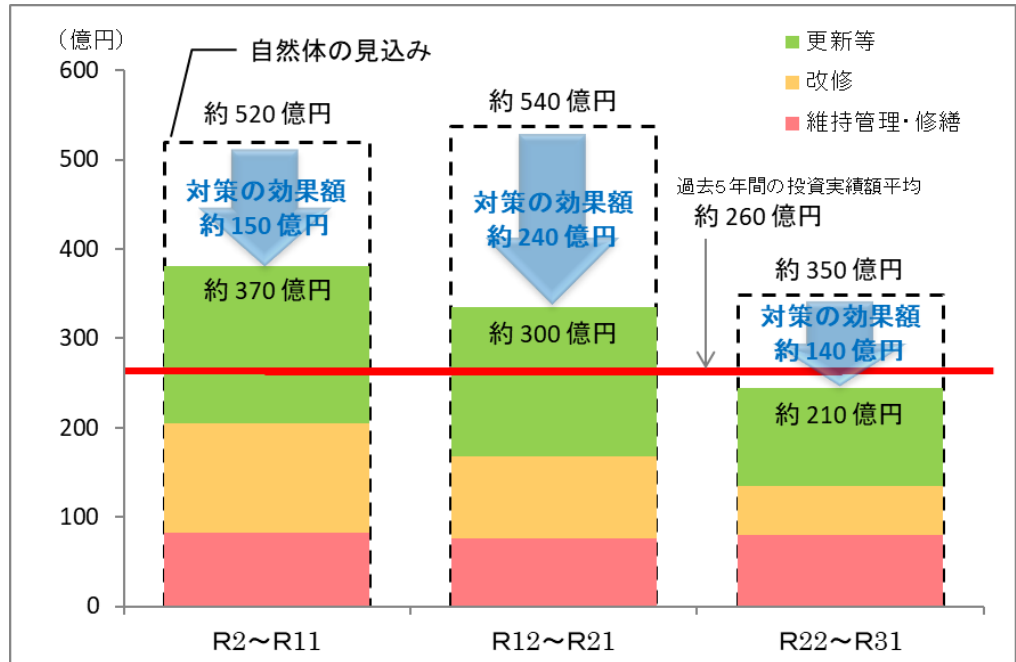
② 当面継続施設の場合

- ・建築後30年で設備等改修、建築後50年で建替えると想定。
- ・建替え時に、複合化等による総量縮減を行い、延床面積を20%縮減すると想定。また、縮減した面積に応じて運営コストを縮減するとともに、総量縮減により生じた余剰地を売却すると想定。
- ・運営コストの縮減額は、1㎡あたりの運営コストに延床面積の縮減面積を乗じて算出。

③ 見直し施設

- ・廃止と想定。
- ・施設の廃止により生じた余剰地は売却すると想定。

■試算結果 1年あたりの公共建築物の平均必要額の経年推移（10年ごと）（再掲）



イ インフラ施設

(ア) 道路施設

① 橋梁・歩道橋

- ・耐用年数を橋種・環境に応じ60年～100年に設定。
- ・管理水準を設定し、維持管理シナリオに応じた補修計画。

② 舗装

- ・維持管理、修繕は、実績等を考慮して算出。
- ・大規模な施設更新が発生しないような管理。
- ・使用限界に達する前に予防保全の観点から修繕を実施し、長寿命化する。

③ のり面・擁壁・自由通路

- ・各施設の維持管理、修繕は、実績等を考慮して算出。
- ・同種の管理手法(橋)の比率から対策後の費用と更新年度を算出。

④ トンネル・カルバート

- ・維持管理、修繕は、実績等を考慮して算出。
- ・大規模な施設更新が発生しないような管理。
- ・使用限界に達する前に予防保全の観点から修繕を実施し、長寿命化する。

⑤ 案内標識・照明灯・シェルター・ポンプ・遮音壁

- ・各施設の整備実績をもとに更新費を算出。
- ・すべて整備年度及び一般的な耐用年数から更新年度を算出し、更新時期の平準化を図る。

⑥ 昇降機

- ・更新費は見積を考慮して算出。

・更新時期の平準化を図るため、計画耐用年数を25年～30年として更新年度を算出。

⑦ 交通安全施設類・排水施設・電線共同溝

・維持管理、修繕、改修、更新等、すべて実績等を考慮して算出。

⑧ 自転車駐車場・自転車保管場

- ・使用可能年数を超える設備を計画的に更新することにより、自然体の維持管理・修繕費を低減すると仮定。
- ・自転車駐車場設備は補修による長寿命化が期待できないため、計画更新すると仮定。
- ・立体自転車駐車場は、30年で点検を行い、31年を経過した時点で、大規模改修を実施し、60年を使用目標とする。
- ・大規模改修単価は、更新にかかる費用の6割と想定。

⑨ 街路樹

- ・街路樹（高木）を更新対象として算出。
- ・安全面の確保を最優先に危険度の高い樹木から200本/年伐採、令和6年度から100本/年補植すると想定。
- ・更新費は、実績等を考慮して算出。

⑩ その他（共同溝（豊砂地区））

- ・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。
- ・自然体と比較し、各年の設備保守点検費用を縮減すると想定。3年に1度、施設全体の設備保守点検を行うと想定。
- ・更新は、実績等を考慮して算出。耐用年数は75年と仮定。

(イ) モノレール施設

- ・維持管理・修繕は、千葉都市モノレール株式会社が実施し、一部を市が負担している。
- ・点検結果や実耐用年数などを基に、更新年度を算出し、更新時期の平準化を図ると想定。
- ・架け替えのないよう大規模な施設更新が発生しないような管理を想定。
- ・管理水準を設定し、維持管理シナリオに応じた補修計画を想定。

(ウ) 河川施設

- ・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。
- ・更新は、実績等を考慮して算出。耐用年数は45年と想定。

(エ) 砂防施設

- ・維持管理・修繕は実績等を考慮して算出。
- ・維持管理・修繕を実施することにより、大規模改修を行うまでの期間が10年延長されることとし、建設から40年経過後に大規模改修を行うと想定。また、自然体の見込みに比べ、大規模改修に要するm当たり単価が5割縮減されると想定。

(オ) 公園施設

- ・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。
- ・更新は、実績等を考慮して算出。「公園施設長寿命化計画策定指針（案）」（国土交通省）の考え方にに基づき、更新年数を施設毎に設定。

使用見込み年度の考え方

	事後保全型管理における 使用見込み期間	予防保全における 使用見込み期間
処分制限期間が 20年未満の施設	処分制限期間の2倍	事後保全の使用見込み期間の 1.2倍と設定 (処分制限×2.4)
処分制限期間が 20年以上～40年未満の施設	処分制限期間の1.5倍	事後保全の使用見込み期間の 1.2倍と設定 (処分制限×1.8)
処分制限期間が 40年以上の施設	処分制限期間の1倍	事後保全の使用見込み期間の 1.2倍と設定 (処分制限×1.2)

※この設定は、本指針策定時に行った地方公共団体へのモニタリング調査結果で得られたデータに基づき便宜的に定めたものであり、合理的な根拠となるデータに基づくものではないこと、また地域性、気象条件や利用状況等により適宜調整すべきものであることに留意されたい。

公園施設長寿命化計画策定指針(案)より抜粋

(カ) 農道

- ・既に30年以上経過しているため、当初15年間は、ひび割れ率を30%とし、以後15年ごとにひび割れ率を20%として舗装改修していくと仮定。
- ・更新単価は、千葉市積算基準を参考。

(キ) 液状化対策施設

- ・更新は、実績を考慮して算出。なお、定期点検等で状態把握が可能な施設については、点検状況により更新時期を判断。

(ク) 上水道施設

- ・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。
- ・更新は、管路と設備で分けて算出。更新単価は、実績等を考慮して算出。
- ・管路は、実使用年数(40年～80年)を基準として更新費用を算出。算出にあたっては、管路の耐震性や地域防災計画等を考慮し、今後10年間に更新が必要な管路について費用の平準化を行うと想定。
- ・設備は、各設備の項目ごとに設定された実使用年数(8年～73年)を基準として更新費用を算出。算出にあたっては、異常発生リスク、影響度(供給先の世帯数)を考慮し、今後10年間に更新が必要な管路について費用の平準化を行うと想定。
- ・井戸水を浄水処理し配水している浄水場については、将来廃止・別系統へ統合することとし、施設廃止後も十分な給水能力が維持できるよう管路の整備や改良等を実施する。

(ケ) 下水道施設

- ・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。
- ・更新は、管路と設備で分けて算出。

【管路】

- ・更新単価は、実績等を考慮して設定。
- ・試算期間は100年間に設定。
- ・改築対象は、劣化予測式によって、緊急度Iとなった施設。
- ・事業量は試算期間で平準化して設定し、単価を用いて事業費を算出。

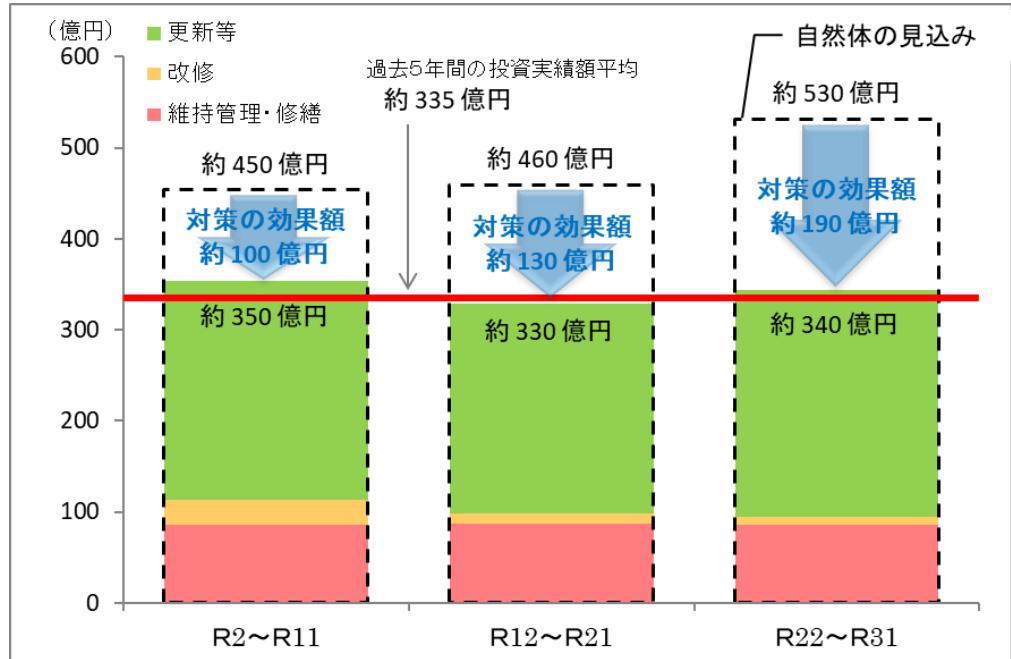
【処理場・ポンプ場】

- ・更新費は、現施設の取得価格を参考に設定。
- ・試算期間は50年間に設定。
- ・改築対象は、発生確率、影響度を考慮したリスクの高い資産。
- ・事業量は30年間で改築対象施設のストックを0にするように設定し、事業費を算出。

(コ) 農業集落排水施設

- ・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。
- ・農業集落排水については、将来的に流末を下水道へ接続し、すべての処理場を廃止することを検討していることから、既存の処理場の更新時期を考慮した上で、最短のスケジュールとなる再編を行った場合の費用を算出。
- ・ポンプ場施設の更新費用は実績を考慮して算出。

■試算結果 1年あたりのインフラ施設の平均必要額の経年推移（10年ごと）（再掲）



6 資産カルテイメージ

【資産カルテ】

施設名称： 蘇我コミュニティセンター
施設番号： 2838

作成年度： 平成30年度

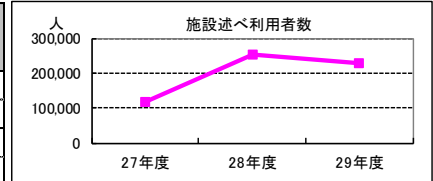
1. 施設概要

所在	住居表示等	千葉市中央区今井1丁目14番43号					
	代表地番	今井1丁目14-4					
所管部門	局	中央区					
	部	(中央区)地域振興課					
	課						
施設用途	大分類	文化施設					
	中分類	集会施設					
	小分類	コミュニティセンター					
運営及びその他	運営形態	指定管理	複合施設	有	未利用地等	有	
土地	土地全体	筆数	6筆	面積計	10,133.27㎡	所有形態	所有
	用途地域	一住居		指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%
建物	建物全体	棟数	2棟	延面積計	5,523.96㎡	所有形態	所有
		耐震基準	新耐震基準	耐震化			
	主たる建物	用途	会館	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	階層	5階建
		建築時期	H03.03.14 築	耐用年数	47年	経過年数	27年
駐車場	合計	72台	内訳	(有料) 0台 (無料) 72台			



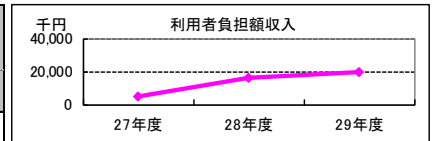
2. 利用実績

データ件名	単位	27年度	28年度	29年度	小分類施設 3年度平均
施設述べ利用者数	人	118,951	254,624	227,441	128,140
年間増減率	%	-	114.1	-10.7	-
施設稼働率	%	62.4	55.9	65.0	43.2
年間増減率	%	-	-10.4	16.3	-



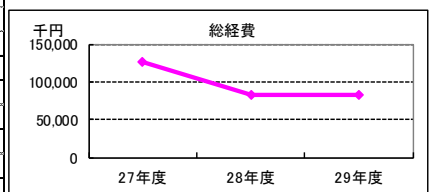
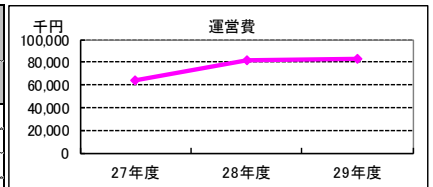
3. 利用者負担額収入

項目	27年度	28年度	29年度	小分類施設 3年度平均
	総額 千円	総額 千円	総額 千円	総額 千円
利用料金等	4,680	16,224	19,554	8,764



4. 経費内訳

項目	27年度	28年度	29年度	小分類施設 3年度平均	
	総額 千円	総額 千円	総額 千円	総額 千円	
運営費	修繕費	1,419	0	2,214	965
	光熱水費	0	0	0	327
	指定管理料等※1	52,158	74,131	72,780	46,826
	維持管理費	65	0	18	571
	人件費※2	7,632	7,635	7,801	4,855
	その他経費	2,038	23	94	691
	運営費合計	63,312	81,789	82,907	54,235
物件費	使用料・賃借料	0	0	0	114
	減価償却費	21,393	0	0	22,132
資本的経費	公有財産購入費等	0	0	0	0
	工事費	41,206	0	0	22,809
総経費	125,911	81,789	82,907	99,290	



※1 指定管理委託料及び運営管理委託料を指す。 ※2 直営でない施設においては、指定管理者等の監督、調整に従事する市職員の人件費を含む。

5. 単位当たりデータ比較

利用データ件名	27年度	28年度	29年度	対象施設3年度平均	小分類施設3年度平均
利用あたり運営費	532円/人	321円/人	365円/人	406円/人	423円/人
利用あたり総経費	1,059円/人	321円/人	365円/人	581円/人	775円/人
利用あたり利用料金等	39円/人	64円/人	86円/人	63円/人	68円/人
利用料金等/(運営費+利用料金等)	7%	17%	19%	14%	14%
項目	27年度	28年度	29年度	対象施設3年度平均	小分類施設3年度平均
建物1㎡あたり運営費	24,908円/㎡	14,747円/㎡	15,009円/㎡	18,221円/㎡	16,796円/㎡
建物1㎡あたり総経費	49,536円/㎡	14,747円/㎡	15,009円/㎡	26,431円/㎡	30,749円/㎡

6. 簿価に関する情報

基準年度： 平成30年度

項目	総額	単価
建物再調達価額	2,361,199千円	427千円/㎡
①建物簿価	1,114,486千円	202千円/㎡
②土地簿価	1,309,087千円	129千円/㎡
③簿価合計(①+②)	2,423,573千円	-

memo

平成28年度に隣接する旧蘇我勤労市民プラザ建物に移転。利用・収支データ等は旧施設時のもの。
平成27年度の維持管理費及びその他経費並びに工事費の主なものは、旧蘇我勤労市民プラザのコミュニティセンター化にかかっている。
1階に駅前連絡所、及び労働相談所が併設されている。土地面積のうち管理面積は7647.70㎡。建物面積は駅前連絡所を除く。稼働率は貸室系。

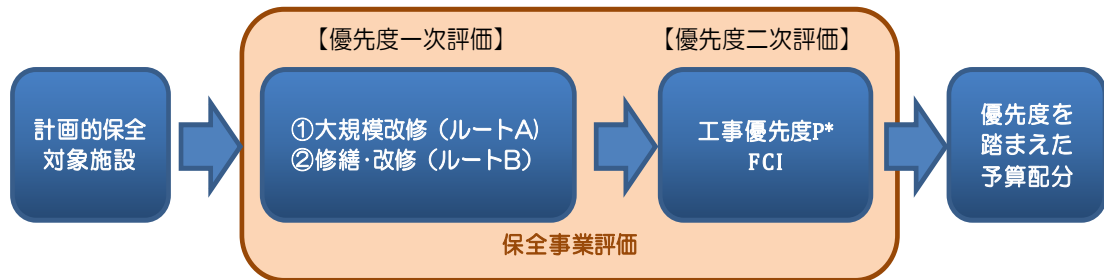
7. 資産の総合評価結果

評価実施年度	評価結果	方向性
H25	-	別途検討

7 保全事業評価の実施

施設の改修や修繕といった保全事業（建物劣化度調査や設計を含む）を行う際は、予算査定時に、保全事業の内容や実施時期の妥当性、要求金額等を検証・評価する「保全事業評価」を行い、保全事業評価書を作成します。保全事業の優先順位は、資産の総合評価結果や改修部位・設備の重要性、劣化・故障の程度などを数値化し、算定した「工事優先度 P^* 」により定めます。

二段階評価（優先度一時評価・優先度二次評価）により、優先順位を決定



【優先度一次評価】

大規模改修時における保全など、保全事業の効果が大きい順に、A1～B2のグループに分け、その優先順位付けをします。

施設分類	総合評価等の結果	保全事業メニュー	グループ名
計画的保全対象施設	集約化・複合化の受け皿	大規模改修 [ルートA]	A1 グループ
	継続利用 (計画的保全対象)	大規模改修 [ルートA]	A2 グループ
		修繕・改修 [ルートB]	B1 グループ
当面継続施設	継続利用 (当面継続)	修繕・改修 [ルートB]	B2 グループ

優先度
高
↑
↓
低

【優先度二次評価】

工事優先度 P^* を用いて、グループ内の優先順位を決定します。

$$\text{工事優先度 } P^* = \text{評価点 } R \times \text{係数 } k + \text{加点 } Q$$

↑ 技術的視点による劣化部位・設備の評価 ↑ 資産経営的視点による施設の評価

工種	部位・設備	評価点R	係数k(劣化・緊急度)		放置した場合の被害・損失の拡大程度		
					急速に拡大する	次第に拡大する	拡大しない
建築	屋根	75	劣化・故障の程度	劣化・故障が生じている (劣悪な状況)	1.3	1.2	1.1
	建具	25					
電気	受変電設備	100			劣化・故障が生じている	1.2	1.1
	放送設備	50					
機械	空調(熱源)	75		劣化・故障が生じる見込み	1.1	1.0	0.9
	給排水	100					

加点Q(資産の総合評価結果による加点)		施設分類	
		計画的保全対象施設	当面継続施設
建物の残耐用年数	残15年以上	100	35
計画的保全対象:60年 当面継続:法定耐用年数	残15年未満	35	0

※ P^* は、理論値として、建物の部位・機器における劣化や故障時の被害等の度合いに、劣化・緊急度を乗じて得られた数値に、建物の残耐用年数などによる評価点を加算したものの。

※ P^* が同値の場合は、FCI値（建物の残存不具合率）が大きい施設を優先。

（「官庁施設のストックマネジメント技術委員会報告書」より一部修正して利用）

8 資産の総合評価結果一覧

(1) 1巡目（平成25年度～平成29年度）取りまとめ

評価年度	評価対象施設グループ	施設数	総合評価 実施数	総合評価結果			総合評価未実施	
				見直し	継続利用		データ評価で 課題なし	その他個別に 取り組みが 進められて いるもの等
					当面継続	計画的保全 対象		
平成25年度	・コミュニティ系施設 (コミュニティセンター、公民館等) ・文化系施設(ホール)	92	66	5	54	7	23	3
平成26年度	・公園・スポーツ・レクリエーション施設 (スポーツ) ・文化系施設(博物館等)	30	19	2	12	5	9	2
平成27年度	・公園・スポーツ・レクリエーション施設 (スポーツ以外) ・社会教育施設(図書館) ・その他(市民活動施設等)	31	23	3	18	2	6	2
平成28年度	・福祉系施設(児童・子育て) ・産業・農業系施設 ・行政施設(庁舎・区役所等)	105	32	4	15	13	14	59
平成29年度	・福祉系施設(高齢・障害等) ・医療系施設 ・学校教育施設(小中学校除く) ・行政施設(出先機関等) ・その他(斎場等)	67	62	5	26	31	0	5
合計		325	202	19	125	58	52	71

・なお、小中学校、市営住宅、清掃工場等は、資産の総合評価を実施せず、「千葉市学校適正配置実施方針」など、個別のアプローチで取り組みます。

・平成30年度は、平成25年から平成29年度に新設された施設を対象に資産の総合評価を実施しました。

・また、令和元年度以降は、1巡目の評価結果を踏まえた検証と経過観察として、「資産の総合評価2巡目」を実施しています。(令和元年度以降に新設された施設については、順次、資産の総合評価を行います。)

【1 巡目内訳】

※評価番号が「一」の施設は、データ評価で課題がなかったこと等により総合評価は実施していません。

評価番号	施設名	評価結果	方向性	備考
25-1	中央コミュニティセンター	見直し	複合化・類似機能の統合	
25-2	中央コミュニティセンター松波分室	継続利用	当面継続	
-	蘇我コミュニティセンター	(データ評価で建物性能に課題あり。施設移転予定のため、総合評価実施せず。継続利用)		H28年度移転
25-3	畑コミュニティセンター	継続利用	当面継続	
25-4	幕張コミュニティセンター	継続利用	当面継続	
25-5	花島コミュニティセンター	継続利用	当面継続	
-	穴川コミュニティセンター	(データ評価で課題なし。継続利用)		
25-6	長沼コミュニティセンター	継続利用	当面継続	
25-7	都賀コミュニティセンター	継続利用	継続(計画的保全対象)	H29年度大規模改修実施
25-8	千城台コミュニティセンター	継続利用	当面継続	
25-9	鎌取コミュニティセンター	継続利用	継続(計画的保全対象)	
25-10	土気あすみが丘プラザ	継続利用	継続(計画的保全対象)	H30年度～R元年度大規模改修実施
-	高洲コミュニティセンター	(データ評価で課題なし。継続利用)		
-	真砂コミュニティセンター	(データ評価で建物性能に課題あり。施設移転予定のため、総合評価実施せず。継続利用)		H28年度移転
-	蘇我勤労市民プラザ	(データ評価で課題なし。継続利用 ※H27年度廃止予定。)		H27年度末廃止
25-11	長沼原勤労市民プラザ	継続利用	当面継続	
25-12	幕張勤労市民プラザ	継続利用	継続(計画的保全対象)	H29年度大規模改修実施
25-13	松ヶ丘公民館	継続利用	当面継続	
-	生浜公民館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
-	新宿公民館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
25-14	宮崎公民館	継続利用	当面継続	
25-15	葛城公民館	継続利用	当面継続	
25-16	末広公民館	継続利用	当面継続	
25-17	椿森公民館	継続利用	当面継続	
25-18	川戸公民館	継続利用	当面継続	
25-19	星久喜公民館	継続利用	当面継続	
-	幕張公民館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
-	花園公民館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
25-20	犢橋公民館	見直し	複合化・類似機能の統合	現用地で改築するとともに、犢橋市民センターを移転し、複合施設としてH29年度供用開始
-	検見川公民館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
25-21	花見川公民館	継続利用	当面継続	
25-22	さつきが丘公民館	継続利用	当面継続	
25-23	こてはし台公民館	継続利用	当面継続	
25-24	長作公民館	継続利用	当面継続	
25-25	朝日ヶ丘公民館	継続利用	当面継続	
-	幕張本郷公民館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
25-26	小中台公民館	継続利用	継続(計画的保全対象)	
-	黒砂公民館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
-	轟公民館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
25-27	稲毛公民館	継続利用	当面継続	
25-28	千草台公民館	継続利用	当面継続	
25-29	草野公民館	継続利用	当面継続	

評価番号	施設名	評価結果	方向性	備考
25-30	山王公民館	継続利用	当面継続	
25-31	都賀公民館	継続利用	当面継続	
25-32	緑が丘公民館	継続利用	当面継続	
25-33	千城台公民館	継続利用	当面継続	
25-34	更科公民館	継続利用	当面継続	
25-35	白井公民館	継続利用	当面継続	
25-36	加曽利公民館	継続利用	当面継続	
25-37	大宮公民館	継続利用	当面継続	
25-38	みつわ台公民館	継続利用	当面継続	
25-39	若松公民館	継続利用	継続(計画的保全対象)	
-	桜木公民館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
-	菅田公民館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
25-40	椎名公民館	継続利用	当面継続	
-	土気公民館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
25-41	越智公民館	継続利用	当面継続	
-	おゆみ野公民館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
-	稲浜公民館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
25-42	稲浜公民館別館	見直し	類似機能の統合	H30年度末廃止
25-43	幕張西公民館	継続利用	当面継続	
25-44	磯辺公民館	継続利用	当面継続	
25-45	幸町公民館	継続利用	当面継続	
-	高浜公民館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
-	打瀬公民館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
25-46	中央いきいきプラザ	継続利用	当面継続	
-	花見川いきいきプラザ	(データ評価で課題なし。継続利用)		
-	稲毛いきいきプラザ	(データ評価で課題なし。継続利用)		H28年度大規模改修実施
25-47	若葉いきいきプラザ	継続利用	当面継続	
25-48	緑いきいきプラザ	継続利用	当面継続	
25-49	美浜いきいきプラザ	継続利用	当面継続	
25-50	蘇我いきいきセンター	継続利用	当面継続	
-	花見川いきいきセンター	(データ評価で課題なし。継続利用)		
25-51	さつきが丘いきいきセンター	継続利用	当面継続	
25-52	あやめ台いきいきセンター	継続利用	当面継続	
25-53	大宮いきいきセンター	継続利用	当面継続	
-	都賀いきいきセンター	(データ評価で課題なし。継続利用)		H29年度大規模改修実施
25-54	越智いきいきセンター	継続利用	当面継続	
25-55	土気いきいきセンター	継続利用	当面継続	
25-56	真砂いきいきセンター	継続利用	当面継続	
25-57	おゆみ野ふれあい館	継続利用	当面継続	
25-58	幸老人センター	見直し	貸付・売却等	
25-59	小中台地域福祉交流館	継続利用	当面継続	
25-60	犢橋地域福祉交流館	継続利用	当面継続	
25-61	生涯学習センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	
25-62	南部青少年センター	継続利用	当面継続	
-	南部児童文化センター	(データ評価で課題あり。平成26年度末廃止予定のため総合評価実施せず。)		H26年度末廃止
25-63	市民会館	継続利用	当面継続	
25-64	文化センター	継続利用	当面継続	
25-65	文化交流プラザ	見直し	集約化・複合化	H29年度末廃止
25-66	若葉文化ホール	継続利用	当面継続	
-	美浜文化ホール	(データ評価で課題なし。継続利用)		

評価番号	施設名	評価結果	方向性	備考
26-1	千葉公園スポーツ施設	見直し	類似機能の統合	
26-2	武道館	見直し	類似機能の統合	
26-3	千葉ポートアリーナ	継続利用	継続(計画的保全対象)	
26-4	蘇我スポーツ公園	継続利用	継続(計画的保全対象)	
26-5	青葉の森スポーツプラザ	継続利用	当面継続	
-	宮崎スポーツ広場	(データ評価で課題なし。継続利用)		
-	花島公園スポーツ施設	(データ評価で課題なし。継続利用)		
26-6	こてはし温水プール	継続利用	継続(計画的保全対象)	
-	犢橋公園	(データ評価で課題なし。継続利用)		
-	宮野木スポーツセンター	(データ評価で課題なし。継続利用)		
26-7	みつわ台第2公園スポーツ施設	継続利用	継続(計画的保全対象)	
26-8	北谷津温水プール	継続利用	当面継続	
26-9	中田スポーツセンター	継続利用	当面継続	
26-10	大宮スポーツ広場	継続利用	当面継続	
26-11	市民ゴルフ場	継続利用	当面継続	
26-12	古市場公園スポーツ施設	継続利用	当面継続	
-	有吉公園スポーツ施設	(データ評価で課題なし。継続利用)		
26-13	昭和の森	継続利用	当面継続	
26-14	幸町公園	継続利用	当面継続	
-	高洲市民プール	(建替え着手済み。評価せず)		H28年度、高洲スポーツセンター(複合施設)として供用開始
26-15	稲毛海浜公園スポーツ施設	継続利用	当面継続	
26-16	袖ヶ浦第4緑地	継続利用	継続(計画的保全対象)	
-	千葉アイススケート場	(データ評価で課題なし。継続利用)		
-	千葉マリンスタジアム (ZOZOマリンスタジアム)	(データ評価で課題なし。継続利用)		
26-17	市民ギャラリー・いなぎ	継続利用	当面継続	
-	美術館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
26-18	郷土博物館	継続利用	当面継続	
-	加曽利貝塚博物館	(あり方について別途検討。評価せず)		
26-19	埋蔵文化財調査センター	継続利用	当面継続	
-	科学館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
27-1	中央図書館	継続利用	継続(計画的保全対象)	
27-2	みやこ図書館	継続利用	当面継続	
27-3	花見川図書館	継続利用	当面継続	
-	稲毛図書館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
27-4	若葉図書館	継続利用	当面継続	
-	緑図書館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
27-5	美浜図書館	継続利用	継続(計画的保全対象)	
27-6	みやこ図書館白旗分館	継続利用	当面継続	
-	花見川図書館花見川団地分館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
27-7	若葉図書館泉分館	見直し	その他(運営の効率化)	
27-8	若葉図書館西都賀分館	継続利用	当面継続	
-	緑図書館あすみが丘分館	(データ評価で課題なし。継続利用)		H30年度～R元年度大規模改修実施
27-9	緑図書館土気図書館	見直し	集約化	
-	美浜図書館打瀬分館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
27-10	亥鼻公園集会所	継続利用	当面継続	
27-11	千葉公園集会所	継続利用	当面継続	
27-12	都市緑化植物園みどりの相談所	継続利用	当面継続	
27-13	稲毛海浜公園教養施設	継続利用	当面継続	航空記念館はH29年度末閉館
27-14	泉自然公園講堂	継続利用	当面継続	H28年度～利用休止中
-	動物公園	(あり方について別途検討。評価せず。)		

評価番号	施設名	評価結果	方向性	備考
27-15	花見川緑地交通公園	継続利用	当面継続	
27-16	千葉ポートタワー	継続利用	当面継続	
-	花の美術館 (三陽メディアフラワーミュージアム)	(データ評価で課題なし。継続利用)		
-	高原千葉村	(あり方について別途検討。評価せず。)		H30年度末廃止
27-17	少年自然の家	継続利用	当面継続	R2年度～運営形態変更 ※指定管理者制度の導入
27-18	男女共同参画センター	見直し	その他(貸室のあり方検討)	R元年度末、施設の貸出業務廃止。R2年度～中央区蘇我コミュニティセンターハーモニープラザ分館として引き続き、施設の貸出しを実施
27-19	国際交流プラザ	継続利用	当面継続	H30年度移転
27-20	市民活動支援センター	継続利用	当面継続	
27-21	栄町立体駐車場	継続利用	当面継続	
27-22	地域開放モデル事業予定地 (旧花見川第五小学校)	継続利用	当面継続	
27-23	おゆみ野ふれあい館地域活動施設	継続利用	当面継続	
-	保育所(59施設)	(既に再整備が進められていることから、評価せず。)		
-	子どもルーム(123施設)	(既に再整備が進められていることから、評価せず。)		
28-1	青少年サポートセンター東分室	継続利用	当面継続	
28-2	青少年サポートセンター西分室	継続利用	当面継続	
-	青少年サポートセンター南分室	(データ評価で課題なし。継続利用)		
-	青少年サポートセンター北分室	(データ評価で課題なし。継続利用)		
28-3	児童相談所	継続利用	継続(計画的保全対象)	
28-4	子ども交流館	継続利用	継続(計画的保全対象)	
28-5	子育て支援館	継続利用	継続(計画的保全対象)	
28-6	ふるさと農園	見直し	貸付・売却等	R元年度～運営形態変更 ※自主事業を拡大した指定管理者制度の導入
-	富田都市農業交流センター	(データ評価で課題なし。継続利用)		
-	下田都市農業交流センター	(データ評価で課題なし。継続利用)		
28-7	中田都市農業交流センター	継続利用	当面継続	
28-8	農政センター	継続利用	当面継続	
28-9	乳牛育成牧場	継続利用	当面継続	R元年度末廃止
28-10	地方卸売市場	継続利用	当面継続	
28-11	ビジネス支援センター	継続利用	当面継続	H29年度 富士見分館廃止 H30年度 本館廃止
28-12	中央区役所	継続利用	継続(計画的保全対象)	R元年度移転
-	花見川区役所	(データ評価で課題なし。継続利用)		
28-13	稲毛区役所	継続利用	継続(計画的保全対象)	
-	若葉区役所	(データ評価で課題なし。継続利用)		
28-14	緑区役所	継続利用	継続(計画的保全対象)	
-	美浜区役所	(データ評価で課題なし。継続利用)		
28-15	生浜市民センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	
28-16	松ヶ丘市民センター	継続利用	当面継続	
28-17	さつきが丘市民センター	継続利用	当面継続	
-	花見川市民センター	(データ評価で課題なし。継続利用)		
28-18	幕張本郷市民センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	
28-19	山王市民センター	継続利用	当面継続	
28-20	泉市民センター	継続利用	当面継続	
-	千城市市民センター	(データ評価で課題なし。継続利用)		
28-21	土気市民センター	継続利用	当面継続	
28-22	誉田市民センター	継続利用	当面継続	

評価番号	施設名	評価結果	方向性	備考
-	蘇我駅前連絡所	(データ評価で課題なし。継続利用)		
28-23	こてはし台連絡所	見直し	集約化	
28-24	長作連絡所	見直し	集約化	
-	大宮台連絡所	(データ評価で課題なし。継続利用)		
28-25	椎名連絡所	見直し	集約化	
28-26	中央保健福祉センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	R元年度拡張
-	花見川保健福祉センター	(データ評価で課題なし。継続利用)		
-	稲毛保健福祉センター	(データ評価で課題なし。継続利用)		
-	若葉保健福祉センター	(データ評価で課題なし。継続利用)		
28-27	緑保健福祉センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	
28-28	美浜保健福祉センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	
28-29	東京事務所	継続利用	当面継続	
28-30	幕張新都心サテライトオフィス	継続利用	当面継続	
28-31	職員研修所	継続利用	継続(計画的保全対象)	
28-32	総合保健医療センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-1	消防局・中央消防署	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-2	花見川消防署	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-3	稲毛消防署	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-4	若葉消防署	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-5	緑消防署	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-6	美浜消防署	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-7	中央消防署蘇我出張所	継続利用	継続(計画的保全対象)	
-	中央消防署宮崎出張所	(建替工事が完了し、平成29年度から新庁舎での業務を開始したため、評価せず。)		
29-8	中央消防署生浜出張所	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-9	中央消防署臨港出張所	継続利用	当面継続	
29-10	花見川消防署幕張出張所	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-11	花見川消防署畑出張所	継続利用	当面継続	
29-12	花見川消防署作新台出張所	継続利用	当面継続	
29-13	稲毛消防署西千葉出張所	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-14	若葉消防署桜木出張所	継続利用	当面継続	
29-15	若葉消防署大宮出張所	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-16	若葉消防署都賀出張所	継続利用	当面継続	
29-17	若葉消防署泉出張所	継続利用	当面継続	
29-18	若葉消防署殿台出張所	継続利用	当面継続	
29-19	緑消防署誉田出張所	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-20	緑消防署土気出張所	継続利用	当面継続	
29-21	緑消防署越智出張所	継続利用	当面継続	
29-22	美浜消防署高浜出張所	継続利用	当面継続	
29-23	美浜消防署打瀬出張所	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-24	中央・美浜環境事業所	継続利用	当面継続	
29-25	花見川・稲毛環境事業所	継続利用	当面継続	
29-26	若葉・緑環境事業所	継続利用	当面継続	
29-27	中央・稲毛公園緑地事務所	見直し	集約化、複合化、類似機能の統合、その他(あり方を検討)	
29-28	花見川公園緑地事務所	継続利用	当面継続	
29-29	若葉公園緑地事務所	見直し	集約化、複合化、類似機能の統合、その他(あり方を検討)	
29-30	緑公園緑地事務所	継続利用	当面継続	
29-31	美浜公園緑地事務所	継続利用	当面継続	

評価番号	施設名	評価結果	方向性	備考
29-32	中央・美浜土木事務所	継続利用	当面継続	
29-33	花見川・稲毛土木事務所	継続利用	当面継続	
29-34	若葉土木事務所	継続利用	当面継続	
29-35	緑土木事務所	継続利用	当面継続	
29-36	消防総合センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-37	救助救急センター	見直し	その他(他施設への移転)	
29-38	消防職員待機宿舎(椎名寮)	見直し	その他(必要性を検討)	R元年度末廃止
29-39	暮らしのプラザ	継続利用	当面継続	
29-40	動物保護指導センター	継続利用	当面継続	
—	ハーモニープラザ(建物全体)	—	(計画的保全対象)	
29-41	社会福祉研修センター	継続利用	当面継続	
29-42	ことぶき大学校	見直し	その他(事業の必要性や施設の有効活用方法を検討)	R元年度末廃止
29-43	成年後見支援センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-44	障害者福祉センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-45	障害者相談センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-46	大宮学園	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-47	桜木園	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-48	療育センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-49	こころの健康センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-50	青葉病院	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-51	海浜病院	継続利用	当面継続	
29-52	休日救急診療所	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-53	養護学校	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-54	第二養護学校	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-55	高等特別支援学校	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-56	千葉高等学校	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-57	稲毛高等学校	継続利用	継続(計画的保全対象)	
—	大宮学校給食センター	(既に再整備が進められていることから、評価せず。)		
—	新港学校給食センター	(既に再整備が進められていることから、評価せず。)		
—	こてはし学校給食センター	(既に再整備が進められていることから、評価せず。)		
29-58	看護師養成施設	継続利用	当面継続	
29-59	教育センター	継続利用	当面継続	
29-60	養護教育センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-61	斎場	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-62	桜木霊園	継続利用	継続(計画的保全対象)	
—	平和公園	(既に再整備が進められていることから、評価せず。)		
				H30年度～運営形態変更 ※指定管理者制度の導入

(2) 平成30年度資産の総合評価 (平成25年度～平成29年度に開設した施設等)

※評価番号が「一」の施設は、データ評価で課題がなかったこと等により総合評価は実施していません。

評価番号	施設名	評価結果	方向性	(参考)1巡目
-	蘇我コミュニティセンター	(データ評価で課題なし。継続利用)		H25年度
-	真砂コミュニティセンター	(データ評価で課題なし。継続利用)		H25年度
-	磯辺スポーツセンター	(データ評価で課題なし。継続利用)		—
-	高洲・子育てリラックス館	(データ評価で課題なし。継続利用)		—
-	中央消防署宮崎出張所	(データ評価で課題なし。継続利用)		H29年度
30-1	犢橋公民館	継続利用	当面継続	H25年度 (25-20)
30-2	高洲スポーツセンター	継続利用	継続(計画的保全対象)	—
30-3	みずほハスの花図書館	継続利用	継続(計画的保全対象)	—
30-4	旅客船ターミナル等複合施設 「ケーズハーバー」	継続利用	当面継続	—
30-5	昭和の森フォレストビレッジ	継続利用	当面継続	—
30-6	おゆみ野中央・子育てリラックス館	継続利用	当面継続	—
30-7	蘇我・子育てリラックス館	継続利用	当面継続	—
30-8	犢橋市民センター	継続利用	当面継続	—
30-9	自立・就労サポートセンター中央	継続利用	継続(計画的保全対象)	—
30-10	自立・就労サポートセンター花見川	継続利用	継続(計画的保全対象)	—
30-11	自立・就労サポートセンター稲毛	継続利用	継続(計画的保全対象)	—
30-12	自立・就労サポートセンター若葉	継続利用	継続(計画的保全対象)	—
30-13	ふるさとハローワークいなげ	継続利用	継続(計画的保全対象)	—
30-14	ふるさとハローワークみどり	継続利用	継続(計画的保全対象)	—
30-15	千葉サイクル会館	継続利用	継続(計画的保全対象)	—
30-16	発達障害者支援センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	—
30-17	療育センター分館ふれあいの家	継続利用	継続(計画的保全対象)	—
30-18	ひきこもり地域支援センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	—
30-19	生涯現役応援センター	継続利用	当面継続	—
30-20	生活自立・仕事相談センター中央	継続利用	継続(計画的保全対象)	—
30-21	生活自立・仕事相談センター稲毛	継続利用	継続(計画的保全対象)	—
30-22	生活自立・仕事相談センター若葉	継続利用	継続(計画的保全対象)	—
30-23	こてはし学校給食センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	H29年度

(3) 2巡目(令和元年度)

評価番号	施設名	評価結果	方向性	(参考) 1巡目評価番号
1-1	中央いきいきプラザ	継続利用	当面継続	25-46
1-2	若葉いきいきプラザ	継続利用	当面継続	25-47
1-3	緑いきいきプラザ	継続利用	当面継続	25-48
1-4	美浜いきいきプラザ	継続利用	当面継続	25-49
1-5	蘇我いきいきセンター	継続利用	当面継続	25-50
1-6	さつきが丘いきいきセンター	継続利用	当面継続	25-51
1-7	あやめ台いきいきセンター	継続利用	当面継続	25-52
1-8	大宮いきいきセンター	継続利用	当面継続	25-53
1-9	越智いきいきセンター	継続利用	当面継続	25-54
1-10	土気いきいきセンター	継続利用	当面継続	25-55
1-11	真砂いきいきセンター	継続利用	当面継続	25-56
1-12	小中台地域福祉交流館	継続利用	当面継続	25-59
1-13	犢橋地域福祉交流館	継続利用	当面継続	25-60
1-14	南部青少年センター	見直し	周辺類似施設との機能統合等を含めた施設のあり方の検討	25-62
1-15	千葉市民会館	継続利用	当面継続	25-63
1-16	文化センター	継続利用	当面継続	25-64
1-17	若葉文化ホール	継続利用	当面継続	25-66
1-18	青葉の森スポーツプラザ	継続利用	当面継続	26-5
1-19	北谷津温水プール	継続利用	当面継続	26-8
1-20	大宮スポーツ広場	継続利用	当面継続	26-10
1-21	古市場公園スポーツ施設	継続利用	当面継続	26-12
1-22	昭和の森スポーツ施設	継続利用	当面継続	26-13
1-23	幸町公園水泳プール	継続利用	当面継続	26-14
1-24	稲毛海浜公園スポーツ施設	継続利用	当面継続	26-15
1-25	市民ギャラリー・いなげ	継続利用	当面継続	26-17
1-26	みやこ図書館	継続利用	当面継続	27-2
1-27	花見川図書館	継続利用	当面継続	27-3
1-28	みやこ図書館白旗分館	見直し	周辺類似施設との機能統合等を含めた施設のあり方の検討	27-6
1-29	亥鼻公園集会所	見直し	施設の必要性を含めた施設のあり方の検討	27-10
1-30	千葉公園集会所(好日亭)	見直し	施設の必要性を含めた施設のあり方の検討	27-11
1-31	稲毛海浜公園教養施設	継続利用	当面継続	27-13
1-32	栄町立体駐車場	見直し	民間等による施設活用の可能性を含めた施設のあり方の検討	27-21
1-33	地域開放モデル事業予定地 (旧花見川第五小学校跡施設)	継続利用	当面継続	27-22
1-34	青少年サポートセンター東分室	継続利用	当面継続	28-1
1-35	青少年サポートセンター西分室	継続利用	当面継続	28-2
1-36	ふるさと農園	継続利用	当面継続	28-6
1-38	地方卸売市場	継続利用	当面継続	28-10
1-39	さつきが丘市民センター	継続利用	当面継続	28-17
1-40	山王市民センター	継続利用	当面継続	28-19
1-41	泉市民センター	継続利用	当面継続	28-20
1-42	土気市民センター	継続利用	当面継続	28-21

(4) 2巡目 (令和2・3年度)

評価番号	施設名	評価結果	方向性	(参考) 1巡目評価番号
2-1	葛城公民館	見直し	稼働率の低い諸室・時間帯利用等の見直し	25-15
2-2	末広公民館	見直し	稼働率の低い諸室・時間帯利用等の見直し	25-16
2-3	椿森公民館	見直し	稼働率の低い諸室・時間帯利用等の見直し	25-17
2-4	川戸公民館	見直し	稼働率の低い諸室・時間帯利用等の見直し	25-18
2-5	千城台公民館	見直し	学校跡施設への移転・建替え	25-33
2-6	花見川消防署畑出張所	継続利用	当面継続	29-11
2-7	花見川消防署作新台出張所	継続利用	当面継続	29-12
2-8	中央コミュニティセンター 松波分室	継続利用	当面継続	25-2
3-1	花見川公民館	見直し	公民館全体のあり方を検討	25-21
3-2	椎名公民館	継続利用	当面継続	25-40
3-3	若葉図書館	見直し	学校跡施設への移転・建替え	27-4
3-4	若葉図書館西都賀分館	継続利用	当面継続	27-8
3-5	都賀コミュニティセンター	見直し	稼働率の低い諸室・時間帯利用等の見直し及び他用途への転用	25-7
3-6	花見川いきいきプラザ	継続利用	当面継続	H25年度 (データ評価で課題なし)
3-7	都賀いきいきセンター	継続利用	当面継続	H25年度 (データ評価で課題なし)
3-8	稲毛図書館	継続利用	当面継続	H27年度 (データ評価で課題なし)
3-9	花見川図書館花見川団地分館	継続利用	当面継続	H27年度 (データ評価で課題なし)

9 公共建築物の再配置検討の対象とする施設関連

(1) 耐用年数表

用途	主な施設	構造別耐用年数			
		鉄筋 コンクリート※	鉄骨造	軽量鉄骨造 (プレハブ造)	木造
庁舎・事務所	区役所、保健福祉センターなど	50	38	30	24
病院	病院	39	34	27	22
校舎・園舎	学校、保育所	47	34	27	22
図書館	図書館	50	38	30	24
会館・集会所	コミュニティセンター、ホールなど	47	34	27	22
公民館	公民館	50	38	30	24
住宅	市営住宅	47	34	27	22

※国税庁が設定した法定耐用年数を参考に、用途別でまとめたもの。

(2) 平成31年4月1日時点で耐用年数を超過している主な施設

No	区	施設名称	分類	耐用年数	建築年度	耐用年数 超過年数	延床面積 (㎡)	総合評価		
								評価結果	方向性	評価番号
1	中央	本庁舎	庁舎等	38	S44	11	23,145	—	—	—
2	中央	郷土博物館	博物館等	50	S42	1	2,416	継続利用	当面継続	26-18
3	中央	千葉公園体育館	スポーツ施設	34	S47	14	3,756	見直し	類似機能の統合	26-1
4	中央	千葉公園野球場	スポーツ施設	24	S35	36	219	見直し	類似機能の統合	26-1
5	中央	千葉公園水泳プール	スポーツ施設	50	S34	11	705	見直し	類似機能の統合	26-1
6	中央	武道館	スポーツ施設	47	S39	7	1,452	見直し	類似機能の統合	26-2
7	中央	中央コミュニティセンター松波分室	集会施設	22	S39	32	299	継続利用	当面継続	25-2
8	中央	シルバー人材センター	高齢福祉施設	50	S38	7	730	—	—	—
9	中央	亥鼻公園集会所	公園・緑地	22	S55	16	54	見直し	施設の必要性を含めた 施設のあり方の検討	1-29
10	中央	千葉公園集会所	公園・緑地	22	S63	8	57	見直し	施設の必要性を含めた 施設のあり方の検討	1-30
11	中央	中央・稲毛公園緑地事務所	庁舎等	50	S38	5	261	見直し	集約化、複合化、 類似機能の統合、 その他(あり方を検討)	29-27
12	花見川	こてはし台連絡所	庁舎等	30	S53	10	34	見直し	集約化	28-23
13	花見川	ふるさと農園	農業林業施設	24	S63	6	1,710	継続利用	当面継続	1-36
14	若葉	大宮スポーツ広場	スポーツ施設	22	S58	13	66	継続利用	当面継続	26-10
15	若葉	北谷津温水プール	スポーツ施設	38	S55	0	1,805	継続利用	当面継続	1-19
16	若葉	若葉公園緑地事務所	庁舎等	38	S44	11	204	見直し	集約化、複合化、 類似機能の統合、 その他(あり方を検討)	29-29
17	緑	椎名連絡所	庁舎等	24	S7	64	166	見直し	集約化	28-25
18	美浜	地方卸売市場	商工業施設	38	S52	3	74,003	継続利用	当面継続	28-10
19	美浜	幸老人センター	高齢福祉施設	34	S47	12	614	見直し	貸付・売却等	25-58
20	美浜	幸町公園水泳プール	スポーツ施設	38	S44	11	117	継続利用	当面継続	1-23

・上記は資産データベース（資産カルテ：令和元年度作成）における耐用年数等を基準に抽出し、一覧としたものです。

※耐用年数については、資産の耐用年数を表示しており、耐用年数を超過している施設が使えなくなるわけではありません。

・なお、学校、市営住宅、保育所等の個別施設計画を策定し、個別に取組みを進めるものについては、上記の一覧表に含まれていません。

・各施設の詳細データは、資産カルテをご覧ください。

<http://www.city.chiba.jp/zaiseikyoku/shisan/shisan/shisankarte.html>（市ホームページ）

(3) 今後10年(令和11年時点)で耐用年数を迎える主な施設

No	区	施設名称	分類	耐用年数	建築年度	残耐用年数	延床面積(m ²)	総合評価		
								評価結果	方向性	評価番号
1	稲毛	検見川稲毛土地区画整理事務所	庁舎等	30	H1	1	331	—	—	—
2	緑	土気いきいきセンター	高齢福祉施設	50	S44	1	332	継続利用	当面継続	1-10
3	緑	緑図書館土気図書室	図書館	50	S44	1	196	見直し	集約化	27-9
4	緑	土気市民センター	庁舎等	50	S44	1	392	継続利用	当面継続	1-42
5	中央	市民会館	文化施設	47	S47	1	4,515	継続利用	当面継続	1-15
6	中央	みやこ図書館白旗分館	図書館	47	S48	2	548	見直し	周辺類似施設との機能統合等を含めた施設のあり方の検討	1-28
7	中央	南部青少年センター	生涯学習センター等	47	S48	2	2,848	見直し	周辺類似施設との機能統合等を含めた施設のあり方の検討	1-14
8	緑	昭和の森フォレストビレッジ	レクリエーション施設	38	S58	2	1,465	継続利用	当面継続	30-5
9	稲毛	市民ギャラリー・いなげ	文化施設	50	S45	2	791	継続利用	当面継続	1-25
10	中央	葛城公民館	公民館	50	S46	3	416	継続利用	当面継続	25-15
11	花見川	花見川消防署畑出張所	消防施設	50	S46	3	525	継続利用	当面継続	29-11
12	緑	緑公園緑地事務所	庁舎等	38	S58	3	590	継続利用	当面継続	29-30
13	中央	中央・美浜土木事務所	庁舎等	50	S47	4	1,831	継続利用	当面継続	29-32
14	中央	末広公民館	公民館	50	S47	4	410	継続利用	当面継続	25-16
15	花見川	さつきが丘市民センター	庁舎等	50	S47	4	105	継続利用	当面継続	1-39
16	若葉	千城台公民館	公民館	50	S47	4	1,034	継続利用	当面継続	25-33
17	若葉	平和公園	その他	50	S47	4	706	(既に再整備が進められていることから、評価せず。)		— (H29)
18	中央	中央・美浜環境事業所	庁舎等	50	S48	5	1,515	継続利用	当面継続	29-24
19	中央	椿森公民館	公民館	50	S48	5	404	継続利用	当面継続	25-17
20	中央	川戸公民館	公民館	50	S48	5	404	継続利用	当面継続	25-18
21	中央	寒川土地区画整理事務所	庁舎等	30	H5	5	320	—	—	—
22	花見川	花見川消防署作新台出張所	消防施設	50	S48	5	348	継続利用	当面継続	29-12
23	緑	緑土木事務所	庁舎等	38	S60	5	874	継続利用	当面継続	29-35
24	美浜	市立海浜病院	医療施設	39	S59	5	20,459	継続利用	当面継続	29-51
25	中央	中央コミュニティセンター(庁舎)	庁舎等	50	S49	6	31,677	—	—	—
26	中央	中央コミュニティセンター	集会施設	50	S49	6	7,475	見直し	複合化、類似機能の統合	25-1
27	中央	国際交流プラザ	その他	50	S49	6	539	継続利用	当面継続 (※H30年度移転)	27-19
28	中央	青少年サポートセンター	幼児・児童施設	50	S49	6	138	—	—	—
29	花見川	花見川公民館	公民館	50	S49	6	604	継続利用	当面継続	25-21
30	若葉	若葉図書館	図書館	50	S49	6	1,147	継続利用	当面継続	27-4
31	緑	椎名公民館	公民館	50	S49	6	420	継続利用	当面継続	25-40
32	美浜	真砂コミュニティセンター	集会施設	47	S52	6	4,839	(データ評価で課題なし。継続利用)		— (H30)
33	中央	シルバー人材センター 弁天ワークプラザ	高齢福祉施設	38	S62	7	465	—	—	—
34	花見川	畑コミュニティセンター	集会施設	47	S53	7	2,494	継続利用	当面継続	25-3
35	花見川	幕張コミュニティセンター	集会施設	47	S53	7	3,122	継続利用	当面継続	25-4

No	区	施設名称	分類	耐用年数	建築年度	残耐用年数	延床面積(m ²)	総合評価		
								評価結果	方向性	評価番号
36	稲毛	花見川・稲毛土木事務所	庁舎等	38	S62	7	1,080	継続利用	当面継続	29-33
37	若葉	若葉消防署都賀出張所	消防施設	50	S50	7	379	継続利用	当面継続	29-16
38	若葉	加曽利公民館	公民館	50	S50	7	405	継続利用	当面継続	25-36
39	中央	星久喜公民館	公民館	50	S51	8	405	継続利用	当面継続	25-19
40	中央	蘇我いきいきセンター	高齢福祉施設	47	S54	8	174	継続利用	当面継続	1-5
41	中央	蘇我・子育てリラックス館	幼児・児童施設	47	S54	8	166	継続利用	当面継続	30-7
42	美浜	稲毛海浜公園スポーツ施設	スポーツ施設	34	H4	8	4,417	継続利用	当面継続	1-24
43	美浜	稲毛海浜公園プール	スポーツ施設	50	S52	9	4,681	継続利用	当面継続	1-24
44	花見川	花見川図書館	図書館	50	S52	9	1,200	継続利用	当面継続	1-27
45	稲毛	花見川・稲毛環境事業所	庁舎等	50	S52	9	1,444	継続利用	当面継続	29-25
46	稲毛	小中台地域福祉交流館	社会福祉施設	47	S55	9	679	継続利用	当面継続	1-12
47	若葉	農政センター	農業林業施設	50	S52	9	10,981	継続利用	当面継続	28-8
48	若葉	大宮公民館	公民館	50	S52	9	504	継続利用	当面継続	25-37
49	若葉	みつわ台体育館	スポーツ施設	47	S55	9	1,151	継続利用	当面継続	25-38
50	若葉	泉市民センター	庁舎等	24	H16	9	344	継続利用	当面継続	1-41
51	美浜	美浜消防署高浜出張所	消防施設	50	S52	9	581	継続利用	当面継続	29-22
52	美浜	高洲コミュニティセンター	集会施設	47	S55	9	2,580	(データ評価で課題なし。継続利用)		— (H25)
53	稲毛	千草台公民館	公民館	50	S53	10	505	継続利用	当面継続	25-28
54	稲毛	山王市民センター	庁舎等	24	H16	10	137	継続利用	当面継続	1-40
55	若葉	更科公民館	公民館	50	S53	10	502	継続利用	当面継続	25-34

・上記は資産データベース（資産カルテ：令和元年度作成）における耐用年数等を基準に抽出し、一覧としたものです。

※耐用年数については、資産の耐用年数を表示しており、耐用年数を超えている施設が使えなくなるわけではありません。

- ・なお、学校、市営住宅、保育所等の個別施設計画を策定し、個別に取組みを進めるものについては、上記の一覧表に含まれていません。
- ・各施設の詳細データは、資産カルテをご覧ください。

<http://www.city.chiba.jp/zaiseikyoku/shisan/shisan/shisankarte.html>（市ホームページ）

10 市民利用施設の再配置における主な意見聴取の手法

- ・市民利用施設の再配置にあたっては、対象施設の内容や利用状況に応じて、意見交換会、説明会、ワークショップ、市民意見募集、アンケート調査など、適切な意見聴取に努めます。
- ・必要に応じて、主な意見聴取の手法を組み合わせるなど、幅広い意見の反映に努めます。

手法	概要・目的
意見交換会	主に市民と職員が市の施策について意見を交換する手続。 また、施策に対する市民の理解を得るために行う説明会の中で、意見の聴取や意見の交換を行うものも含む。
市民ワークショップ	主に市民同士が、議論や作業などを重ねながら、共通認識を深めていく会合。
市民意見募集	市の施策に対する市民の意見を募集する手続。 ※パブリックコメント手続を除いたもの。
アンケート調査	市の施策に対する市民の意向を把握するために行う調査。 「意見募集」のように自由に意見を述べるものではなく、あらかじめ設定された質問に答える形式で行うもの。

1 1 用語集 ※最後編集します

【あ行】

	用語	解説
あ	I C T	情報通信技術のことです。 (Information and Communication Technology の略)
	アトリウム	明かり採り用の天窓を持つ中庭のことです。
い	インフラ長寿命化基本計画	インフラの老朽化対策に関する政府全体の取り組みとして、平成 25 年 6 月に閣議決定した「日本再興戦略」に基づき、インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議において策定された計画です。 また、各地方公共団体は、インフラ長寿命化基本計画に基づき、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を行うための中期的な取り組みの方向性を明らかにする計画として、所有施設等の現状や施設全体の管理に関する基本的な方針を定めるものとして、公共施設等総合管理計画を策定することとしています。
え	液状化対策事業	道路等の公共施設と宅地との一体的な液状化対策を推進する事業です。
	F C I 値 (建物の残存不具合率)	残存不具合額(今後 5 年間に対応を要する修繕・改修工事の額)の建物復成価格※に対する割合のことです。残存不具合率を算出することにより、建物ごとの保全の必要性・緊急性を保全予算査定材料とすることができます ※建物復成価格：同一の建物を現時点で新築する場合に必要なとなる価格。

【か行】

	用語	解説
か	改修 (建築物)	劣化した建築物等、部位・設備機器などの機能・性能を原状(初期の水準)もしくはそれ以上に改善することをいいます。 (出典「保全業務ガイドブック」 国土交通省大臣官房官庁営繕部設備課保全指導室監修)
	管渠	地中に埋設した主に水道の排水・取水管(上水管、下水管)、あるいはその側溝のことです。
	乾式工法	水を使う材料を排し、木材、合板、金属材料、石膏ボードなどの

		乾式材料を用いる工法のことです。湿式工法に比べ、構造体に影響が少なく、可変性が高くなります。
き	行政改革推進指針	各局・各区が主体となり、コスト意識と経営感覚を持って、限りある行政資源を最適配分し、より効果的・効率的な行政運営を行うための基本的な考え方を示した指針です。

	用語	解説
き	業務プロセス改革	I C Tを最大限に活用し、全体最適の視点から、業務内容や業務の流れ、組織構造を見直すこと。
け	経営健全化基準	地方公共団体が、自主的かつ計画的に公営企業の経営の健全化を図るべき基準として、資金不足比率について定められた数値です。
け	健全化判断比率	地方公共団体財政健全化法で定められた、「実質赤字比率」、「連結実質赤字比率」、「実質公債費比率」及び「将来負担比率」の4つの財政指標の総称です。財政の早期健全化等の必要性を判断するものであるとともに、他団体と比較することなどにより、当該団体の財政状況を客観的に表す意義をもちます。
	建築物	建築基準法第2条1項に示される建築物のことで、建築設備も含むものです。
こ	公営企業の経営戦略	平成26年8月総務省通知「公営企業の経営に当たっての留意事項について」に基づき、中長期的な視野に基づく計画的な経営に取り組み、徹底した効率化、経営健全化を行うため、各公営企業において策定することが要請されている計画です。
	公営事業会計	普通会計以外のその他の会計のことです。本市では、病院事業会計、下水道事業会計、水道事業会計、農業集落排水事業会計、地方卸売市場事業会計、動物公園事業会計、競輪事業会計などです。
	公共施設等	公共建築物（ハコモノ）のほか、道路、橋りょう等の土木構造物、上下水道などの公営企業の施設、ごみ処理施設（清掃工場など）等も含む包括的な概念として表現しています。
	工事監理	その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおり実施されているかいないかを確認することをいいます。
	公有財産	地方自治法（第238条）で定める、普通地方公共団体の所有す

	る財産のことで。本計画においては、このうち、主に不動産を対象としています。
公有財産台帳	公有財産の状況を明らかにするとともに、その適正な管理を図るために備える台帳のことで。
高齢化率	人口に占める65歳以上の割合のことで。
コ・ジェネレーションシステム	天然ガス、石油、LPガス等を燃料として、エンジン、タービン、燃料電池等の方式により発電し、その際に生じる廃熱も同時に回収するシステムのことで。
固定資産台帳	固定資産を、その取得から除売却処分に至るまで、その経緯を個々の資産ごとに管理するための帳簿のことで。
個別施設計画	インフラ長寿命化基本計画において、各地方公共団体は、インフラ長寿命化計画（行動計画）に基づき、個別施設毎の具体的な対応方針を定める個別施設計画を策定することとしています。
コンクリートの圧縮強度	コンクリートの品質規定のひとつで、材料が圧縮力を受けて破壊するときの最大強さを単位面積当たりの力で表した値のことで。
	用語 解説
こ	コンクリートの中性化 強アルカリ性であるコンクリートに大気中の二酸化炭素（CO ₂ ）が侵入し、水酸化カルシウム等のセメント水和物と炭酸化反応を起こすことによって細孔溶液のpHを低下させる劣化現象のことで。

【さ行】

	用語	解説
さ	災害復旧事業費	地震、台風その他異常な自然現象等の災害によって被災した施設を原形に復旧するために要する経費です。
	財政健全化プラン	平成21年10月に発出された「脱・財政危機」宣言を受け、財政健全化の取り組みを定めた計画です。
	財政再生基準	地方公共団体が、財政収支の著しい不均衡その他の財政状況の著しい悪化により自主的な財政の健全化を図ることが困難な状況において、計画的にその財政の健全化を図るべき基準として、実質赤字比率、連結実質赤字比率及び実質公債費比率のそれぞれについて、早期健全化基準を超えるものとして定められた数値です。

	サウンディング調査	事業発案段階や事業化検討段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな事業提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法のことです。
	サステイナブルデザイン	建築におけるサステイナブルデザインは、実際に建設を着工する前の設計の段階で、環境性、経済性、安全性、社会性などのあらゆるファクターにおいて解析を行い、地球環境にやさしい最適な設計を行うことです。
し	資産経営	普通地方公共団体等が所有し、または借り上げている公共施設等を、自治体経営の視点から総合的かつ統括的に企画、管理及び利活用する仕組みを指します。
	資産経営会議	本市における資産経営に関する意思決定組織のことで、平成25年度末に廃止されました。
	失業対策事業費	失業者に就業の機会を与えることを主たる目的として、道路、河川、公園の整備等を行う事業に要する経費です。
	実質赤字比率	地方公共団体の一般会計等を対象とした実質赤字額の標準財政規模に対する比率です。
	実質公債費比率	地方公共団体が借金返済に充てている額が、標準的な収入に対してどの位の割合を占めているかを示します。
	自動制御設備 (BEMS)	室内環境とエネルギー性能の最適化を図るためのビル管理システムのことです。 (Building and Energy Management System の略。)

	用語	解説
し	修繕（建築物）	機能・性能を原状（初期の水準）まで回復させることです。 （出典「保全業務ガイドブック」 国土交通省大臣官房官庁営繕部設備課保全指導室監修）
	市有建築物	市が所有する建築物のことです。
	主要債務総額	本市の財政運営や財政健全化に向けて大きな影響を与える4項目（建設事業債等残高・債務負担行為支出予定額・基金借入金残高・国民健康保険事業累積赤字額）の総額をいいます。
	循環型社会	天然資源の消費を抑制し、再使用やリサイクルなどに取り組む

		ことにより、環境への負荷ができるだけ低減された社会のことです。
	将来負担比率	公社や第三セクターなども加えた連結ベースで、地方公共団体が将来的に負担する可能性のある借金の総額が、1年間の標準的な収入に対してどのくらいの割合を占めているかを示します。
	人孔	マンホールのことです。
す	ストックマネジメント	既存の構造物（ストック）を有効活用し、長寿命化を図る体系的な手法のことです。
せ	政策会議	本市の各行政分野における重要施策に係る決定等を行うことを目的とする会議です。
そ	早期健全化基準	地方公共団体が、財政収支が不均衡な状況その他の財政状況が悪化した状況において、自主的かつ計画的にその財政の健全化を図るべき基準として、実質赤字比率、連結実質赤字比率、実質公債費比率及び将来負担比率のそれぞれについて定められた数値です。

【た行】

	用語	解説
た	大規模改修（建築物）	建物について、概ね20年に1回程度、劣化部位・設備をまとめて改修し、必要に応じ耐震・バリアフリー・環境負荷低減への対応や老朽化対策など社会的要求水準に対する相対価値の低下（陳腐化 [*] ）に対する機能改善を図る行為のことをいいます。 ※施設ニーズの多様化などの社会的要求水準に対する相対価値の低下のこと。 (出典「総解説 ファシリティマネジメント」FM推進連絡協議会 編)
	単独事業	地方公共団体が国からの補助等を受けずに、独自の経費で任意に実施する事業です。
ち	千葉県資産データベース	建物の保全状況などのハード情報と利用状況などのソフト情報を集約し、施設単位で管理するものです。
	長期責任型運営維持管理事業	運営維持管理業務を民間事業者に長期にわたり包括的に委託する事業のことです。

	用語	解説
ち	庁議	市政運営の基本方針及び全庁に跨る重要施策の決定を行うことを目的とする会議です。
て	低炭素社会	地球温暖化の原因となる、二酸化炭素（CO ₂ ）などの温室効果ガスの排出を少なくする社会のことです。
と	投資的経費	道路、橋りょう、公園、学校、公営住宅の建設等社会資本の整備等に要する経費で、普通建設事業費、災害復旧事業費及び失業対策事業費から構成されています。
	特定天井の改修	建築基準法施行令の一部改正（平成26年4月施行）に伴い、特定天井（施行令第39条第3項第4項。高さ6m超にある面積200㎡超えの吊天井）について、国土交通大臣が定める基準に従い、脱落防止対策を講ずることを規定しています。
	都市計画マスタープラン	本市の目指すべき都市づくりの将来像を明らかにし、用途地域や道路、地区計画など個別の都市計画を定める際の指針となるよう、都市づくりの基本的な方針を定めたものです。

【は行】

	用語	解説
ひ	P F I	民間の資金やノウハウを活用した公共事業の実施手法のことです。 (Private Finance Initiative の略) なお、施設の所有権を移転せず、民間事業者にインフラの事業運営に関する権利を長期間にわたって付与する方式であるコンセッション方式もあります。(平成23年5月の改正PFI法では「公共施設等運営権」として規定されました。)
	樋門	堤防を横断する水路のことです。
	標準財政規模	地方公共団体の標準的な状態で通常収入されるであろう經常的一般財源の規模を示すもので、標準税収入額等に普通交付税及び臨時財政対策債発行可能額を加算した額です。
ふ	VE手法	企画・設計・施工・維持管理・解体の一連の事業を最低のコストで実現するために、建物に要求される品質・耐久性・美観などの諸機能を分析し、実現手段を改善していく手法です。
	普通会計	地方公共団体間の財政指標の比較をやすくするために設けられた統一的な会計区分のことです。本市では、一般会計に都市計画土地地区画整理事業特別会計、市街地再開発事業特別会計など

		を加えたものです。
	普通建設事業費	公共又は公用施設の新増設等に要する経費です。そのうち、新規整備とは、新たに公共施設等を整備したものに加え、既存の道路、橋りょう等の拡幅及び歩道、車線の増設並びに既存の公共施設等への機能強化などをいい、更新整備とは、施設の耐震化工事、老朽化による改築や建替え、建替えに係る解体及び設備の更新などをいいます。
	用語	解説
ほ	包括的民間委託	施設の維持管理、日常点検、定期点検、電力・薬品等のユーティリティ調達及び修繕を包括的に民間事業者に委託するものです。
	補助事業	地方公共団体が国から負担金又は補助金を受けて実施する事業です。
	保全マネジメントシステム (BIMMS)	一般財団法人建築保全センターが提供する、地方公共団体の施設保全情報を一元的に管理し、保全業務や総合的な施設計画を強力に支援する情報システムのことです。 (B uilding I nformation system for M aintenance & M anagement S upport の略)
	保有	所有に限らず、所有していないもの（賃借等）を含めた表現です。 本計画においては、本市が所有する公共施設等に加え、所有していないものの庁舎などの民間施設を借り上げしている施設や市が管理している施設の一部など、所有していない公共施設等も対象とすることから、保有という表現を使用しています。

【ま行】

	用語	解説
み	道連れ工事	本来の目的である工事に引き連れられて行う工事、または異なる時期に予定されている改修工事をまとめて行う工事のことです。 (出典「総解説 ファシリティマネジメント」FM推進連絡協議会 編)

【や行】

	用語	解説
ゆ	ユニバーサルデザイン	年齢、性別、国籍、個人の能力にかかわらず、はじめからできるだけ多くの人が利用可能なように、利用者本位、人間本位の

		考え方に立って快適な環境をデザインすることです。
よ	余裕教室	児童生徒数の減少により、今後5年間以内に、普通教室として使用されることがないと考えられる教室のことです。

【ら行】

	用語	解説
ら	ライフサイクルコスト	建築物では、計画・設計段階から工事段階、運営・管理段階及び処分段階までに要するコストの総計を示します。建設費用、維持管理費用、改修・更新費用、解体費などを含みます。
り	立地適正化計画	新基本計画に位置付ける「集約型都市構造」の実現に向けた取組みをさらに具体的に推進するため、居住や福祉・商業等の都市機能の立地に関するための包括的なマスタープランとして策定した計画です。
れ	連結実質赤字比率	公営企業会計を含む地方公共団体の全会計を対象とした実質赤字額及び資金の不足額の標準財政規模に対する比率です。

千葉市公共施設等総合管理計画

平成 27 年 5 月 策 定

令 和 2 年 3 月 改 訂

編集・発行



千葉市 財政局 資産経営部 資産経営課

〒260-8722 千葉市中央区千葉港1番1号

電話番号 043-245-5283

F A X 043-245-5654

Eメール shisankeiei.FIA@city.chiba.lg.jp

H P <http://www.city.chiba.jp/>

