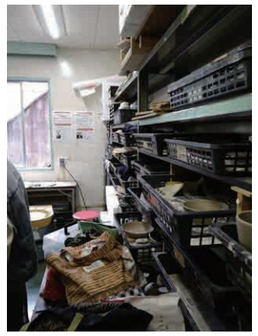
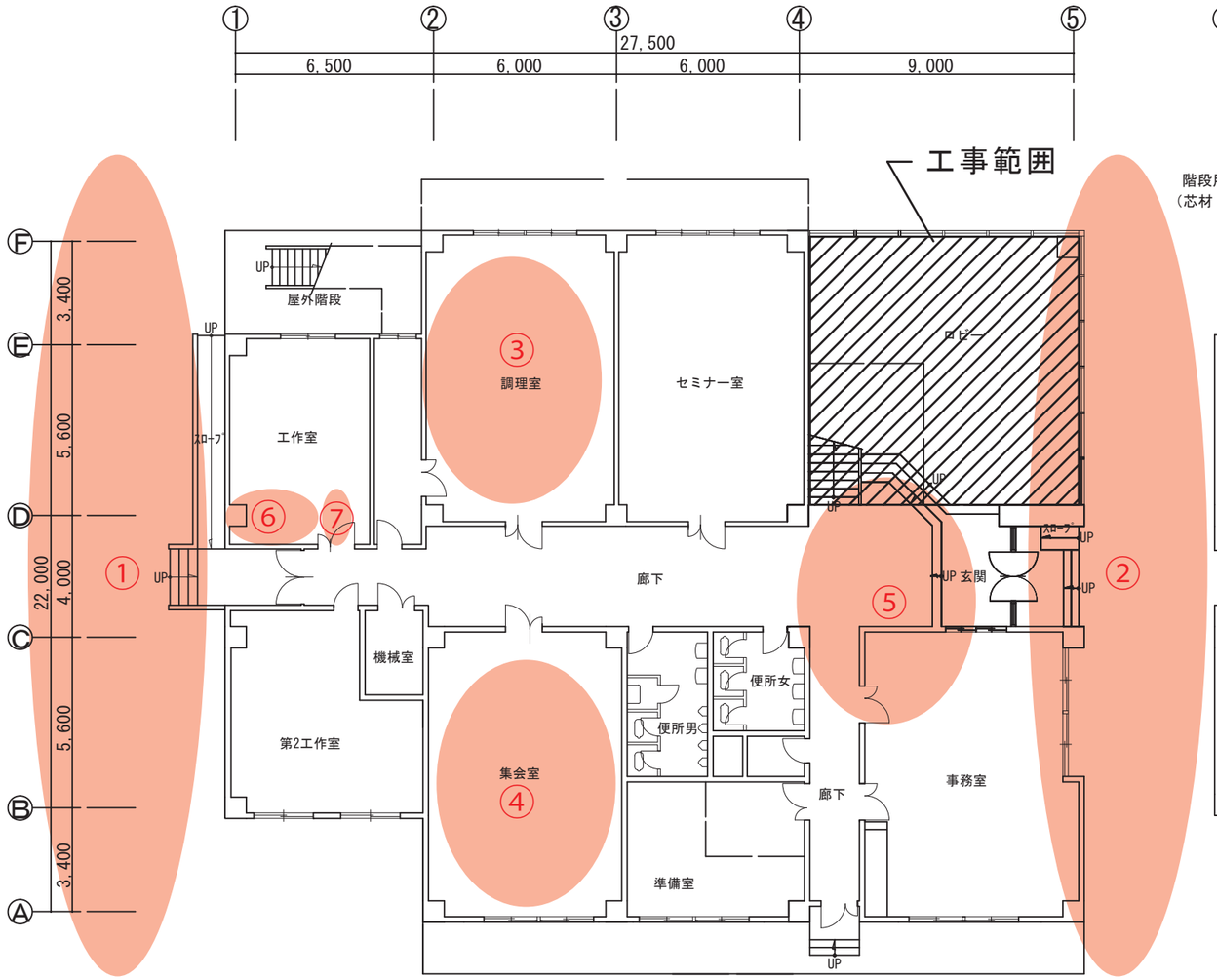
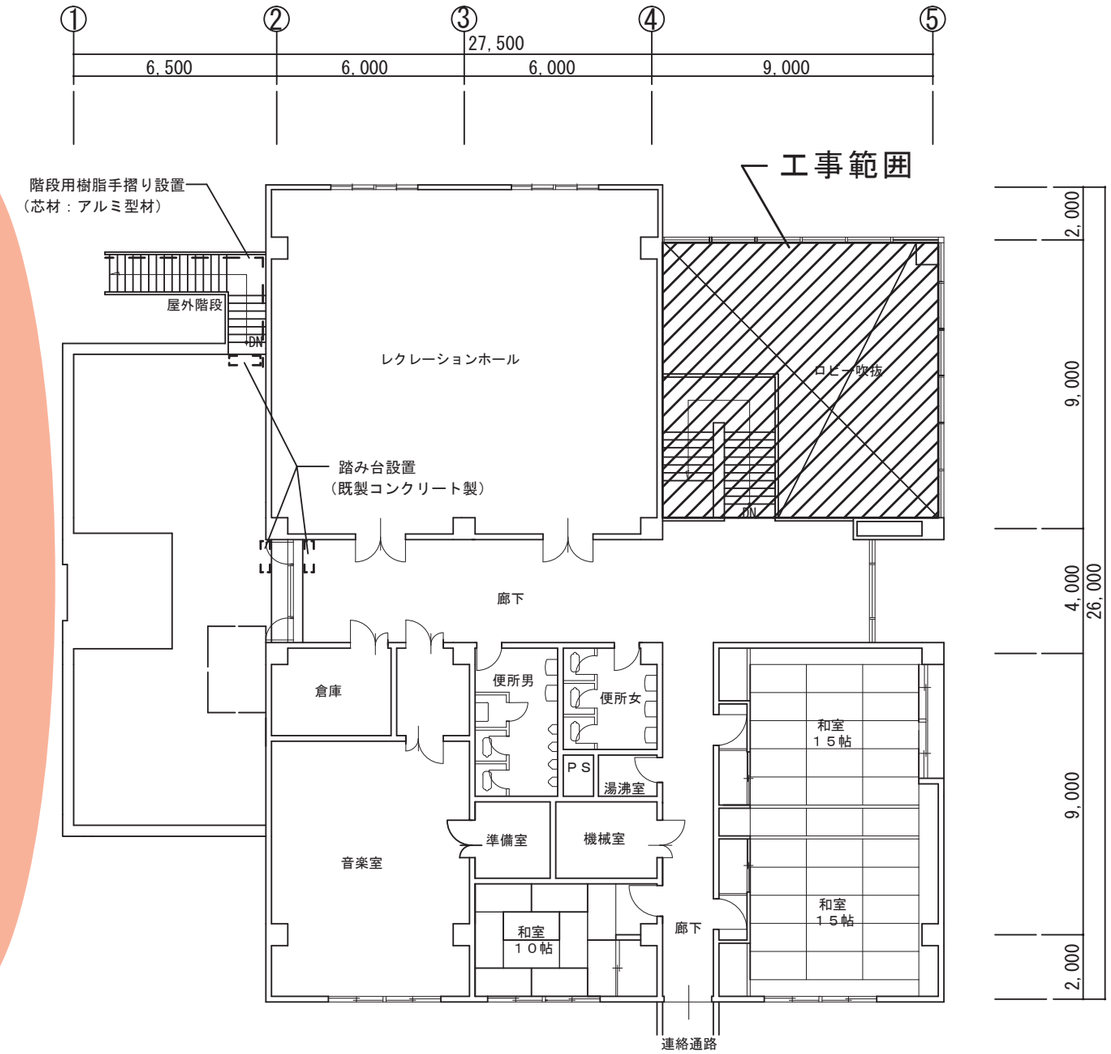
千葉複合施設　調査表　　千城台公民館

■ 良い点　　■ 悪い点

番号	写真	良い点・悪い点	番号	写真	良い点・悪い点
公民館 ベランダ		■ ベランダから見える景色や開放感が良い ■ 殺風景 ■ 市民の活動の場所になっていないことがもったいない	公民館 工芸室		■ 工芸室から陶芸小屋までの道のりが長い ■ 作業場所が狭く、収納スペースも少ない
公民館 ホール		■ 広くて使い勝手が良い	公民館 ロビー		■ 明るく、開放的な雰囲気 ■ それぞれのサークルの活動内容が垣間見える
公民館 セミナー室		■ 日が入らず閉鎖的 ■ エクササイズを行う際に、机や椅子を動かしにくい			
公民館 調理室		■ 土足厳禁ではあるが、ドアを開ければすぐに廊下であるため衛生面に不安がある			



1 階平面図　S=1/200

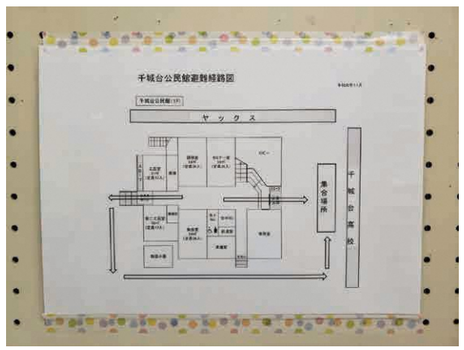


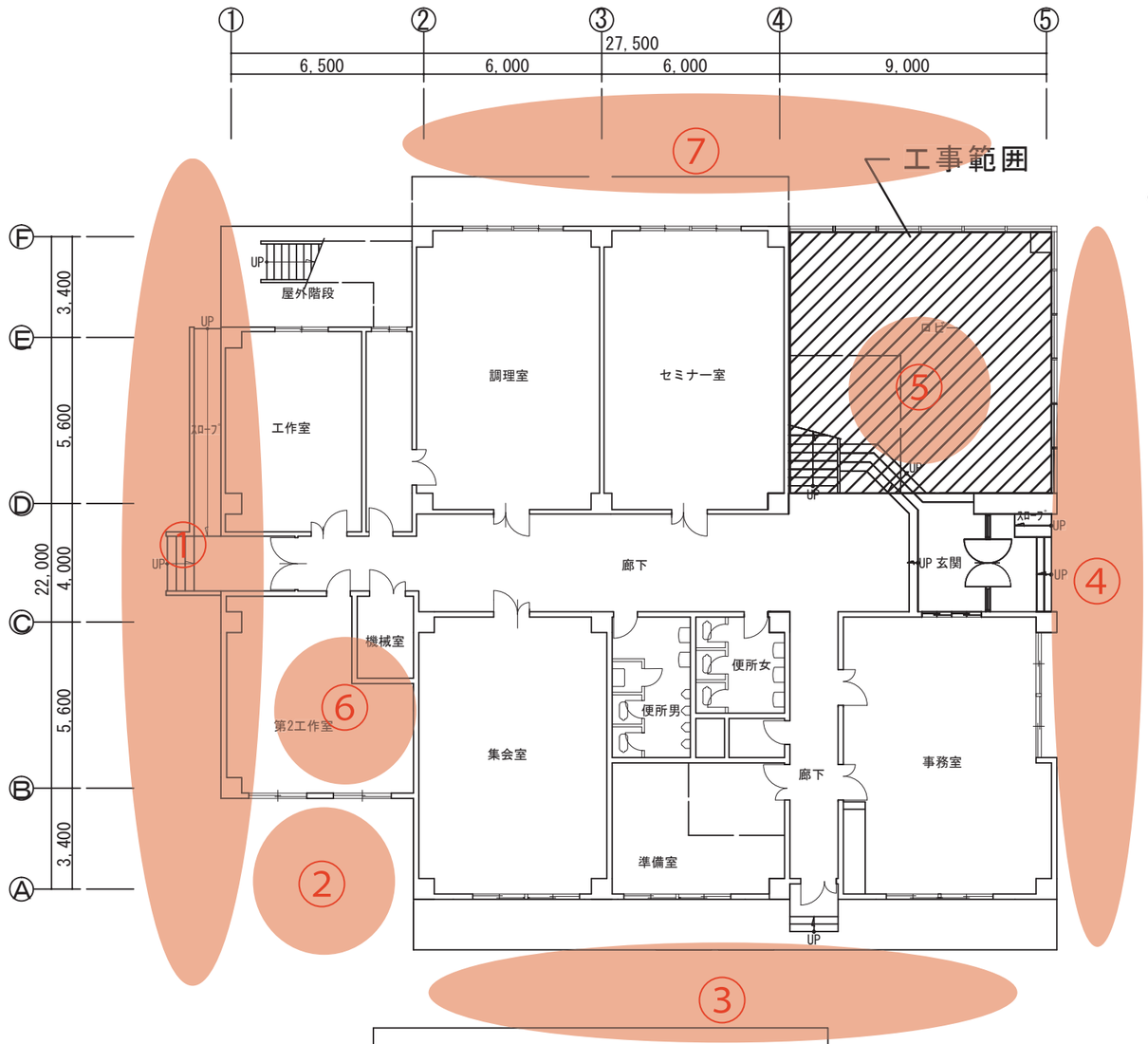
2 階平面図　S=1/200

（財）千葉市都市整備公社 建築課	工事名称 千葉市千城台公民館アスベスト除去改修工事	設計年月日	平成 20年 8月 日	変更年月日	平成 年 月 日	図面名	1、2階平面図	縮尺	S=1/200	図面番号	A-1
		特記事項		特記事項							

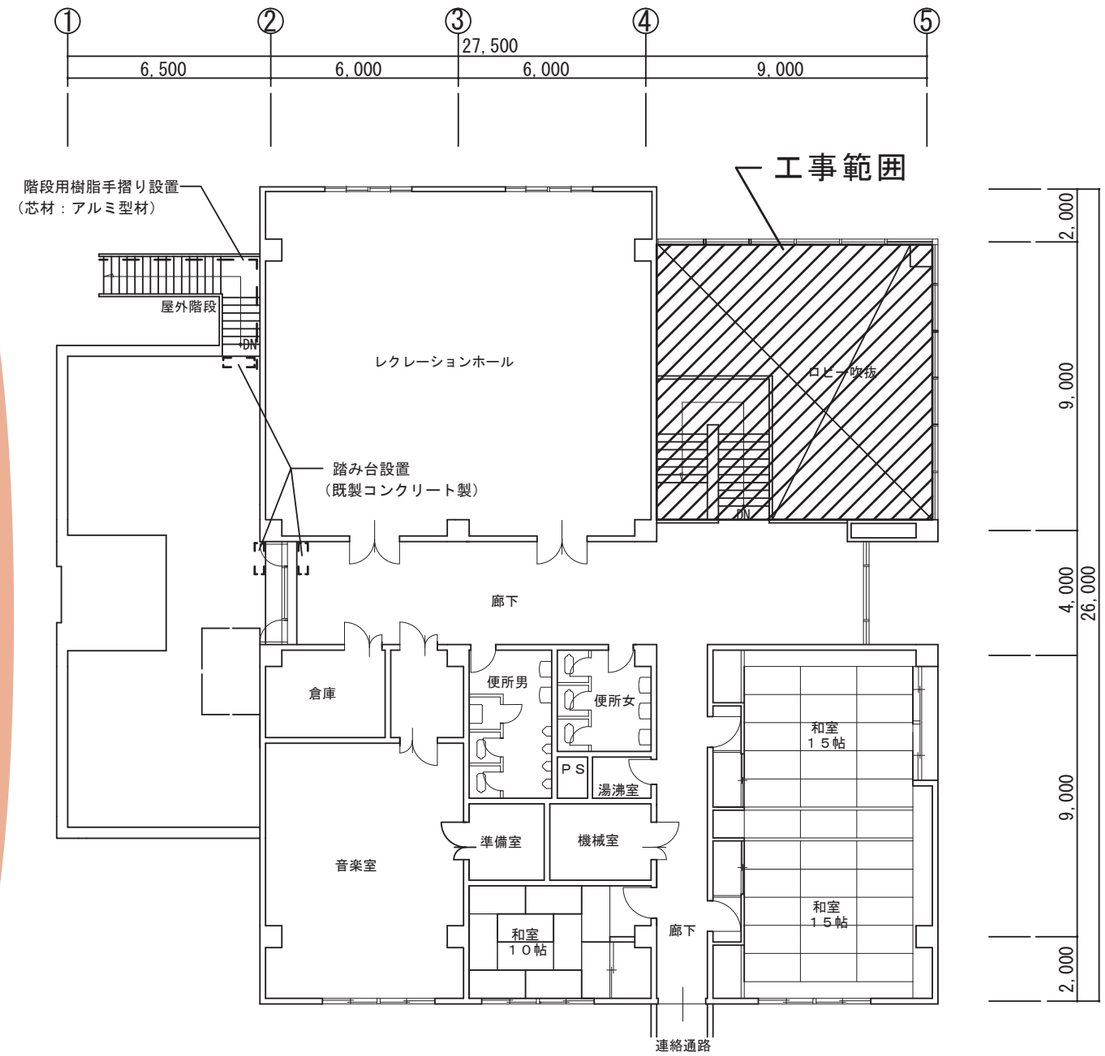
千葉市複合施設　調査表

番号	写真	良い点・悪い点
①		■施設裏口がメインエントランスとして使われており、避難が困難。景観的にも良くない。 ■駐車場とレベル差が生じ、急なスロープで繋いでいるため危険。 ■駐車台数が多いため施設前のロータリーを職員駐車場所としている。通行の邪魔になる。 ■道路側をエントランスとしているため、アクセスがしやすい
②		■本来のメインエントランスが裏側になっているため、開口部に閉塞感がある。 ■図書館への動線がわかりにくい
③		■サークル活用を想定した調理室だが、コロナの影響で活用されていない。 ■災害時の活用方法が想定されていないため、避難時に活用できない可能性がある。
④		■地域のサークル活動の場として活用されているが、室の大きさが固定されているため、少人数の利用では室を持て余してしまう。 ■地域住民のコミュニティの場として機能している。

番号	写真	良い点・悪い点
⑤		■施設内通路に多くの張り紙や、冊子が配置されているが、情報が多く、整理されていないため、欲しい情報を検索できない。 ■エントランスの反転によって、事務窓口が入口から一番遠いところにあるため、利用しづらい。 ■ホールの展示によって地域住民の活動が発信できる
⑥		■防災倉庫が無いため、物資をパーテーションで区画した場所に積んでいる。防災備蓄を確認、整理しづらいため、管理が難しい。
⑦		■施設の避難経路図では 2 方向避難ができるように見えるが、集合場所に指定されているのが裏側なので意味がない。 ■避難経路図の掲示場所が倉庫なので、利用者の目につくことがない。



1 階平面図　S=1/200



2 階平面図　S=1/200

（財）千葉市都市整備公社 建築課	工事名称 千葉市千城台公民館アスベスト除去改修工事	設計年月日 平成 20年 8月 日 特記事項	変更年月日 平成 年 月 日 特記事項	図面名	1、2階平面図	縮尺 S=1/200	図面番号 A-1

千葉市複合施設　調査表

■良い点　■悪い点

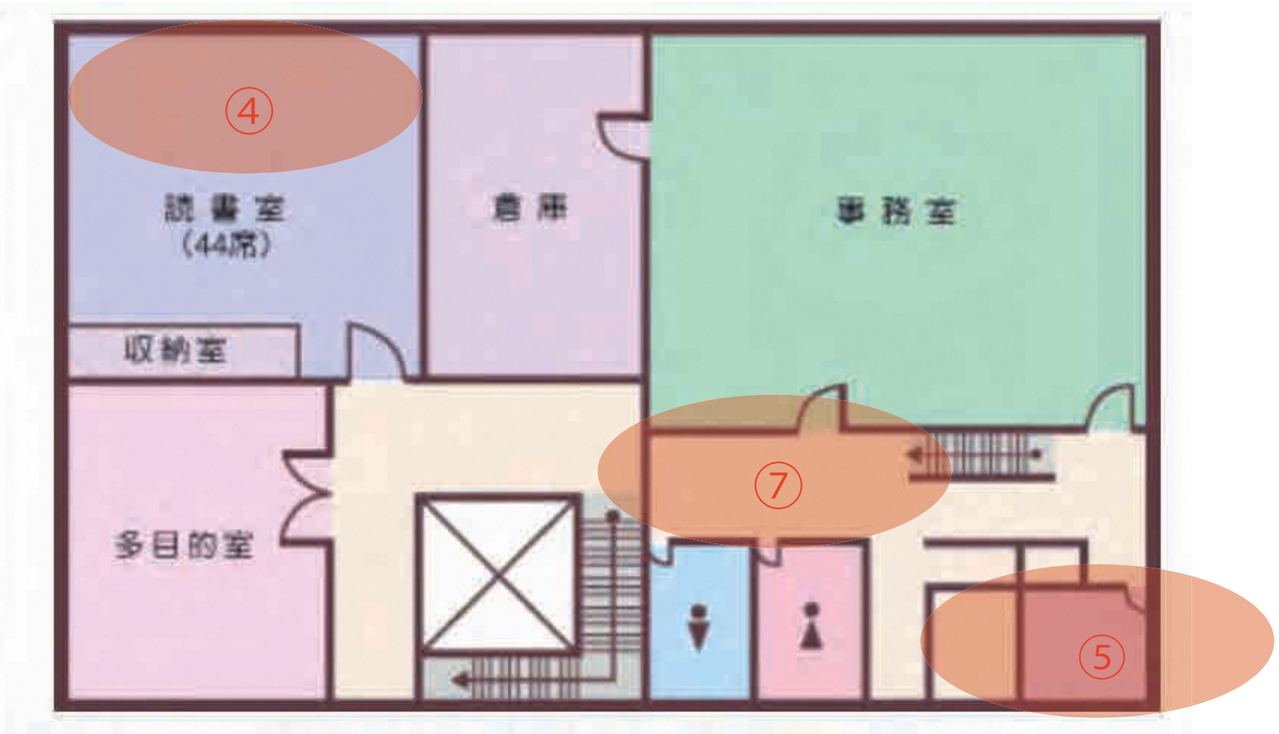
番号	写真	良い点・悪い点	番号	写真	良い点・悪い点
①		■ 現存施設の正面玄関であるが、公民館であることがわかりづらく、中の様子が見えず入りにくい雰囲気。	⑤		■ 大きな開口と吹き抜けが心地よい。展示物から地域住民の活動があふれ出ている。利用者のコミュニティーの場となりうる。 ■ コミュニティを取りやすい場であるが椅子やテーブルが少ない。
②		■ 陶芸用のかまど。千葉市に 4,5 個しかない陶芸用の設備。工作室からアクセスしやすく配置計画となっている。 ■ 中が見えないので外観ではかまどでなく倉庫のように見える。	⑥		■ 明るく、適度な広さ。 ■ あまり防音性がない。集中する工作室だが、出入り口付近に配置されている。
③		■ 図書館の正面玄関への動線であるが、狭い通りとなっているのでわかりづらい。暗く人通りも少ないので歩きたくない雰囲気。	⑦		■ 道幅が広く、歩きやすい。 ■ 圧迫感があり景観上あまりよくない。
④		■ 開口が広く、入りやすい。中の雰囲気も外から感じ取れる。 ■ 計画上は正面玄関となっているが、現状は裏口となっている。			

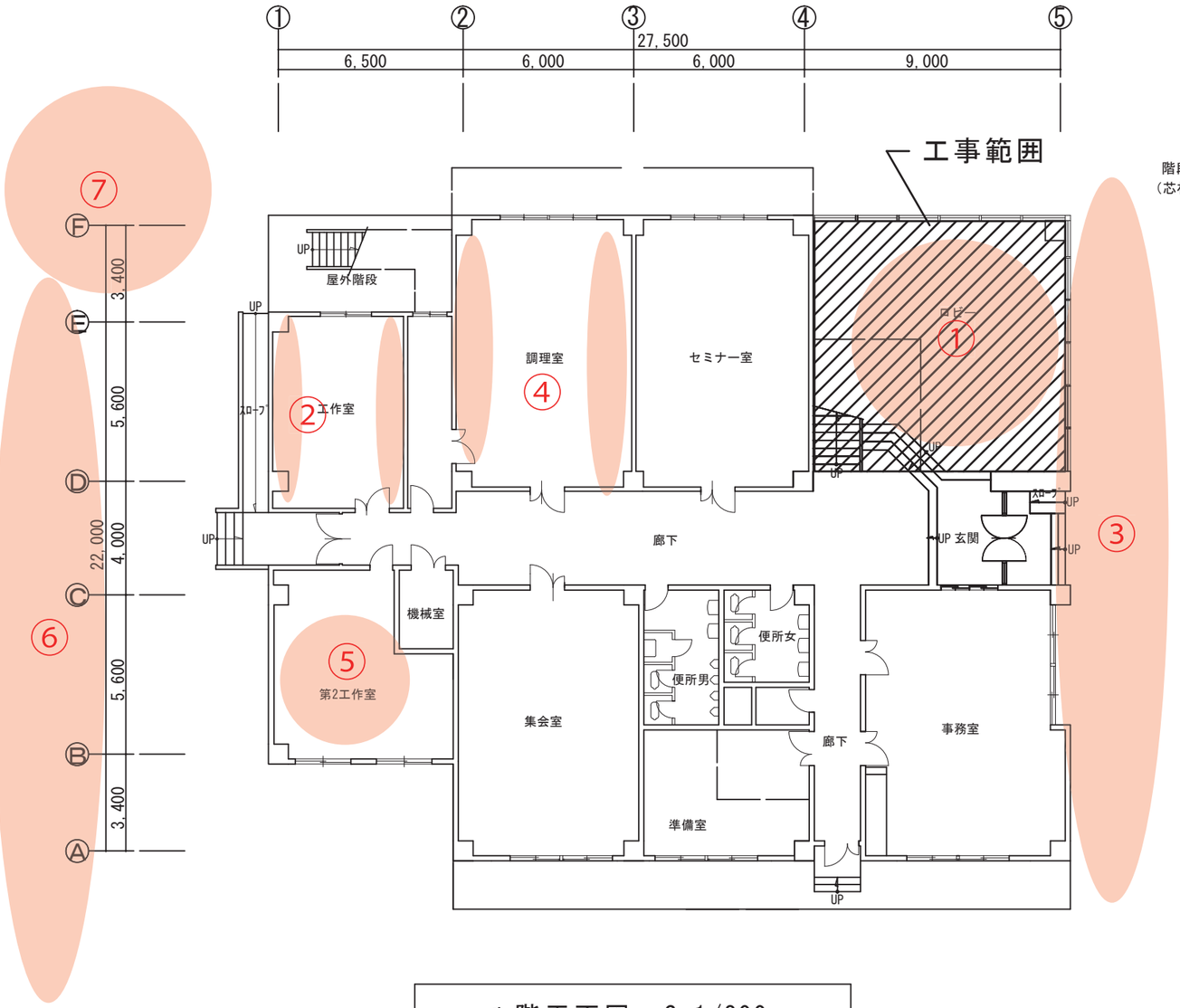
若葉図書館

1 階

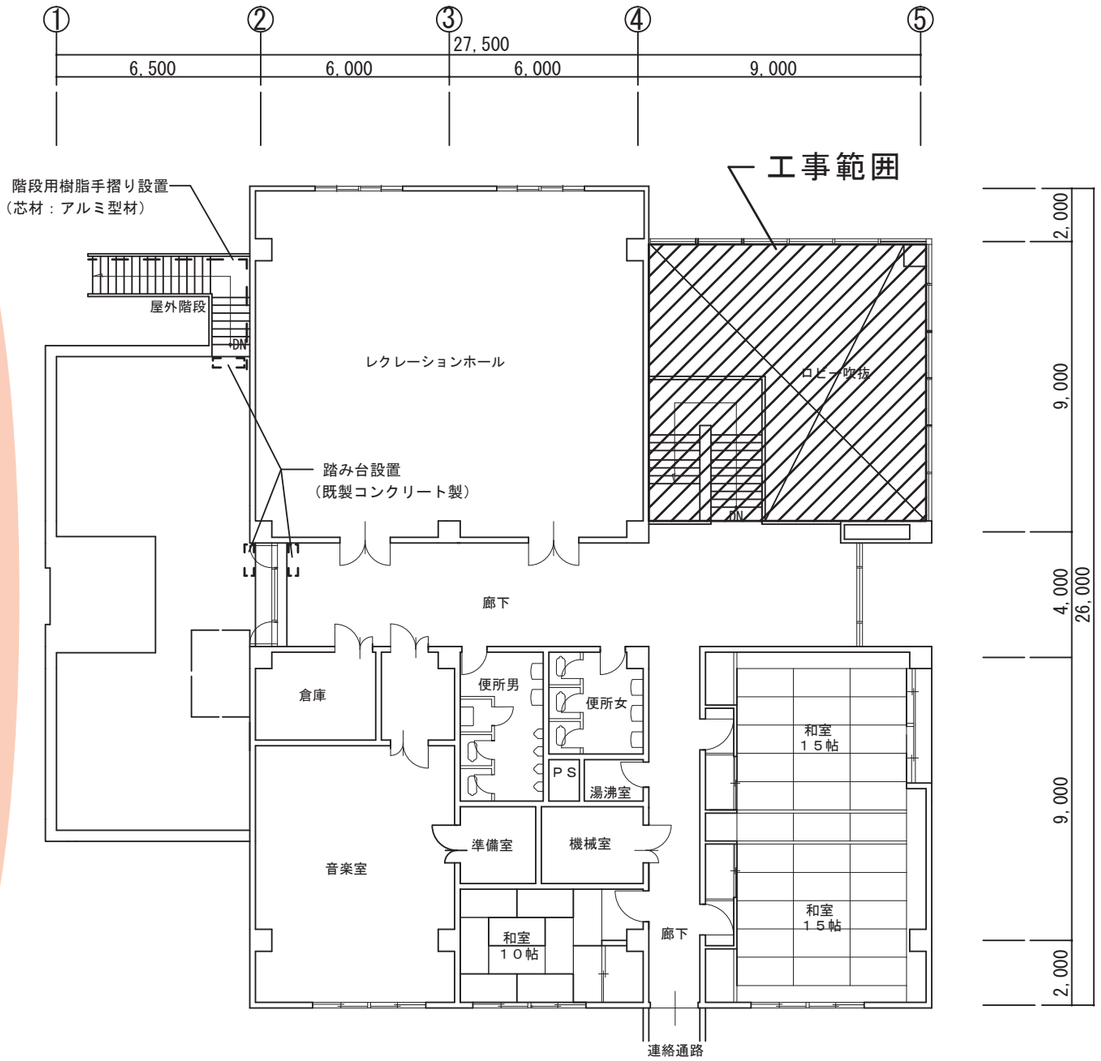
こども室
①
新聞雑誌コーナー
一般閲覧室
利用者端末
参考資料
郷土
行政資料
カセット
CD
カウンター
②
入口
③
⑥

2 階


④
読書室
(44席)
倉庫
事務室
収納室
多目的室
⑦
⑤



1 階 平 面 図　S=1/200



2 階 平 面 図　S=1/200

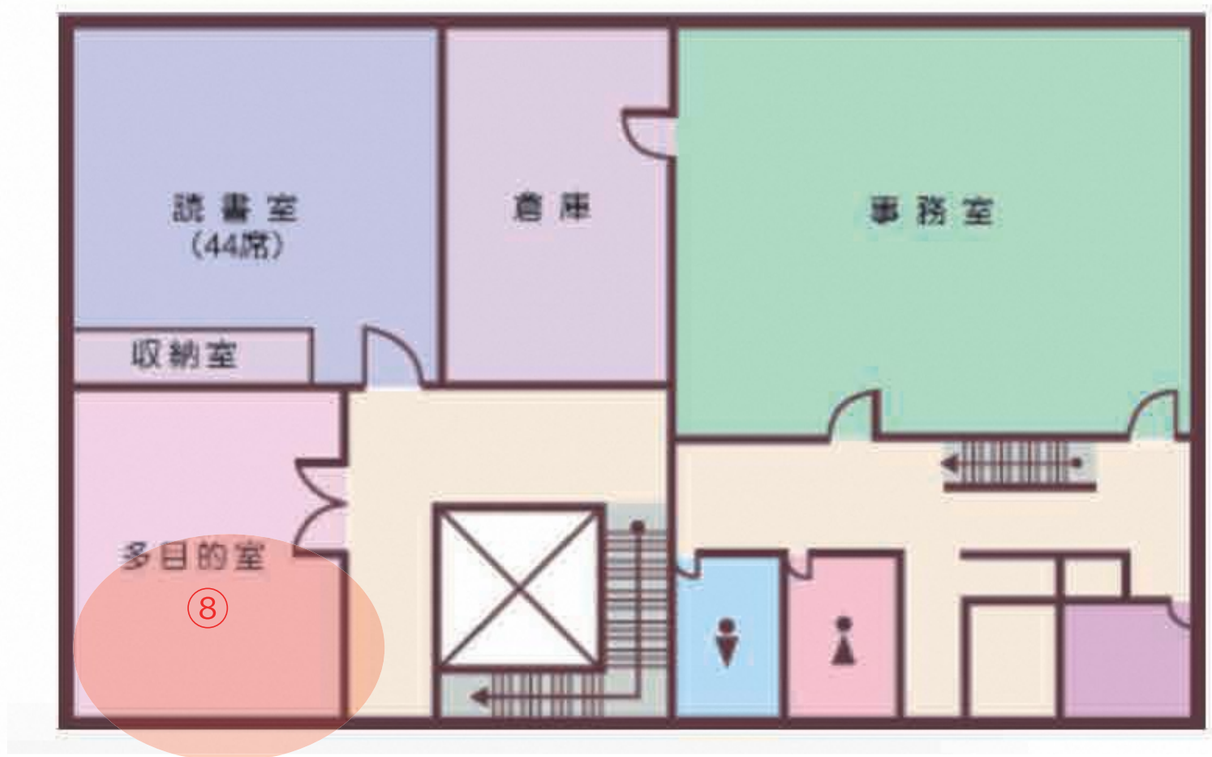
（財）千葉市都市整備公社 建築課	工事名称 千葉市千城台公民館アスベスト除去改修工事	設計年月日	平成 20年 8月 日	変更年月日	平成 年 月 日	図面名	1、2階平面図	縮尺 S=1/200	図面番号 A-1
		特記事項		特記事項				

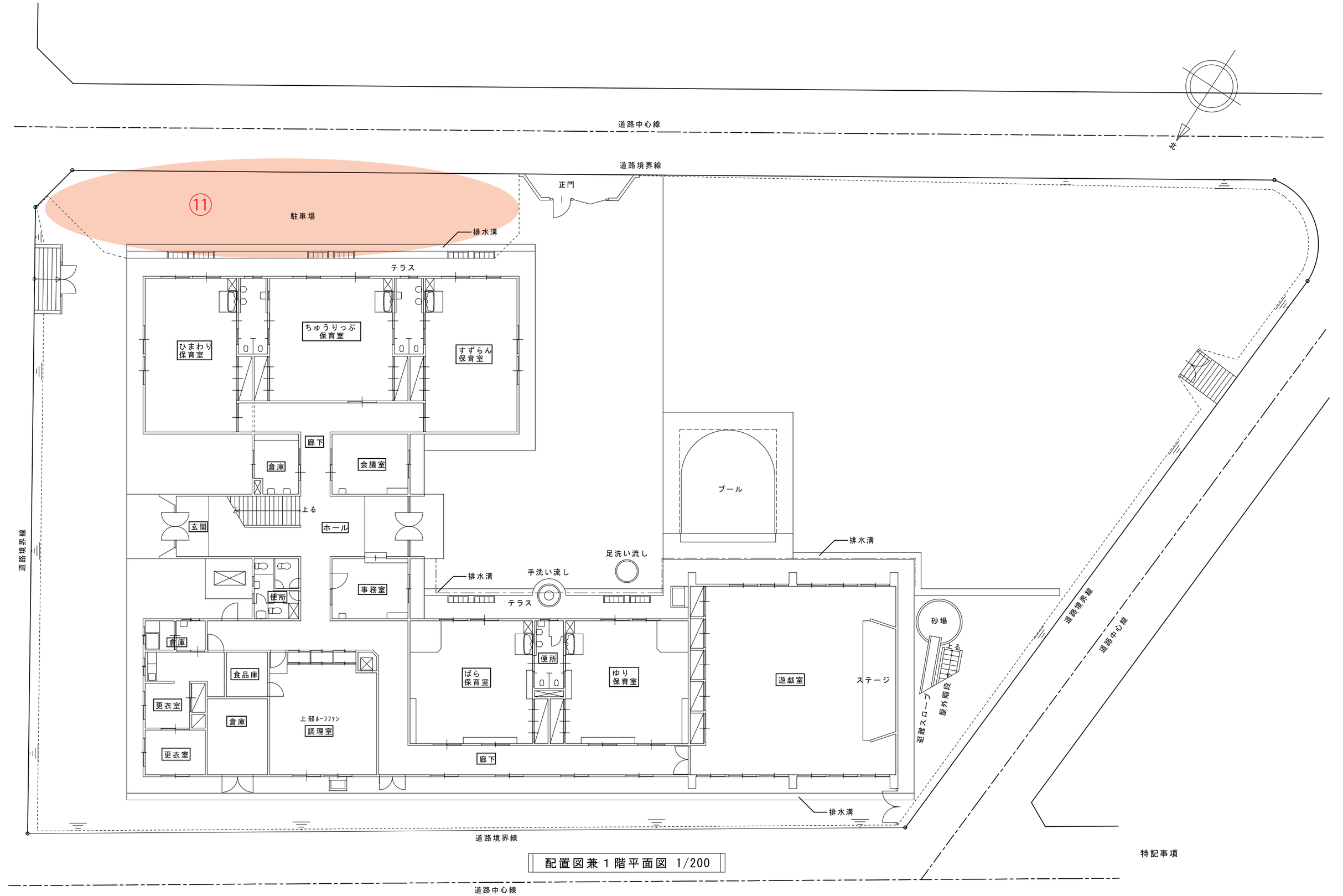
若葉図書館

1 階

こども室
新聞雑誌コーナー
一般閲覧室
⑨
⑩
利用者端末
参考資料
カセット
CD
郷土
カウンター
行政資料
入口
機械室
倉庫

2 階

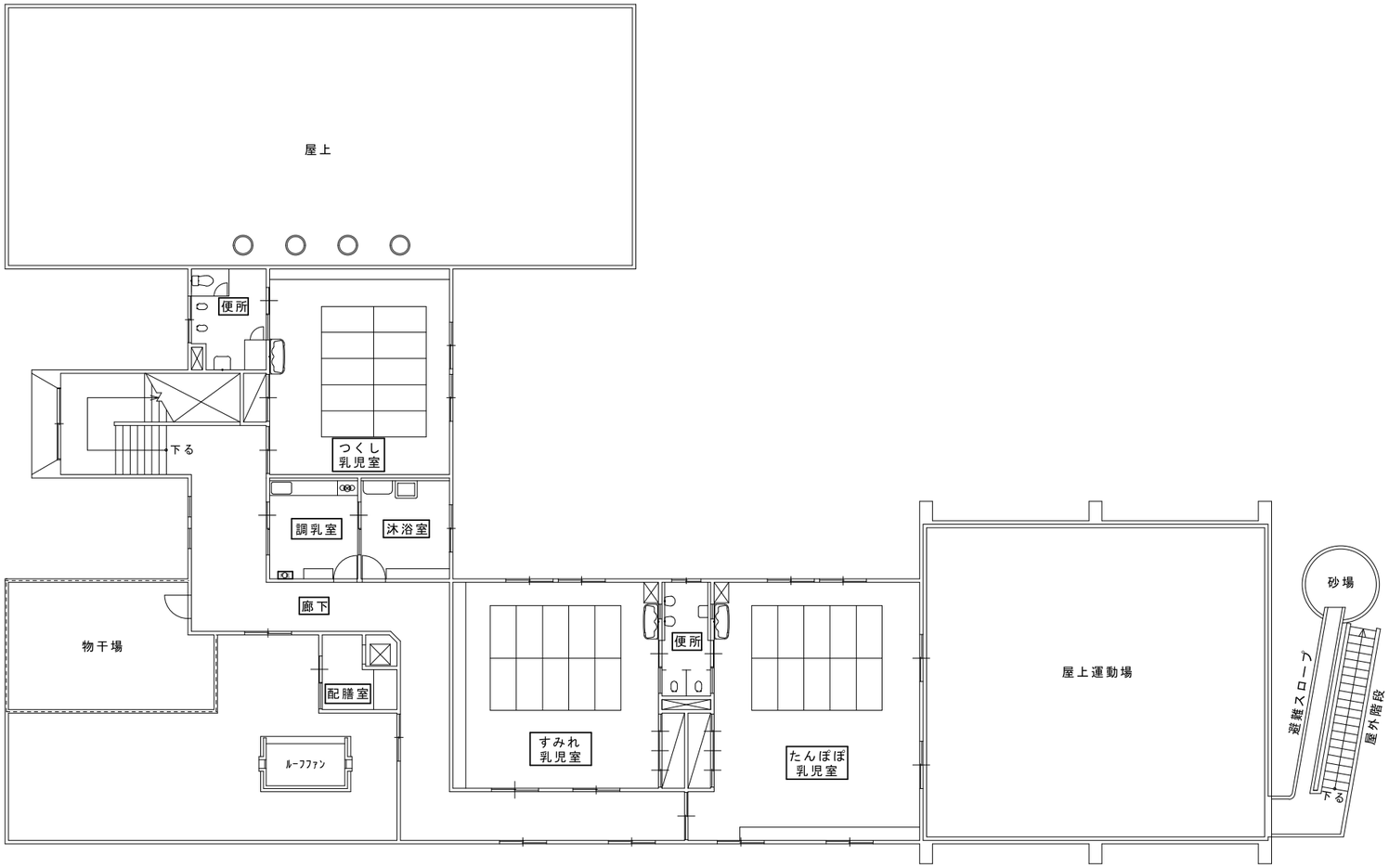

読書室
(44席)
倉庫
事務室
収納室
多目的室
⑧



配置図兼１階平面図 1/200

特記事項

株式会社 格設計	千葉市花見川区浪花町831番地1 TEL:043(272)4193 FAX:043(272)4557	１級建築士事務所 知事登録第1-0806-1110号	管理建築士 村上一孝 大臣登録第78692号	図面名称 １階点検結果図	構造：ＲＣ造２階建 延床面積：1,022.19㎡	建築年月：昭和47年4月 増築年月：――	番号 36	保育所名 千城台東第一保育所

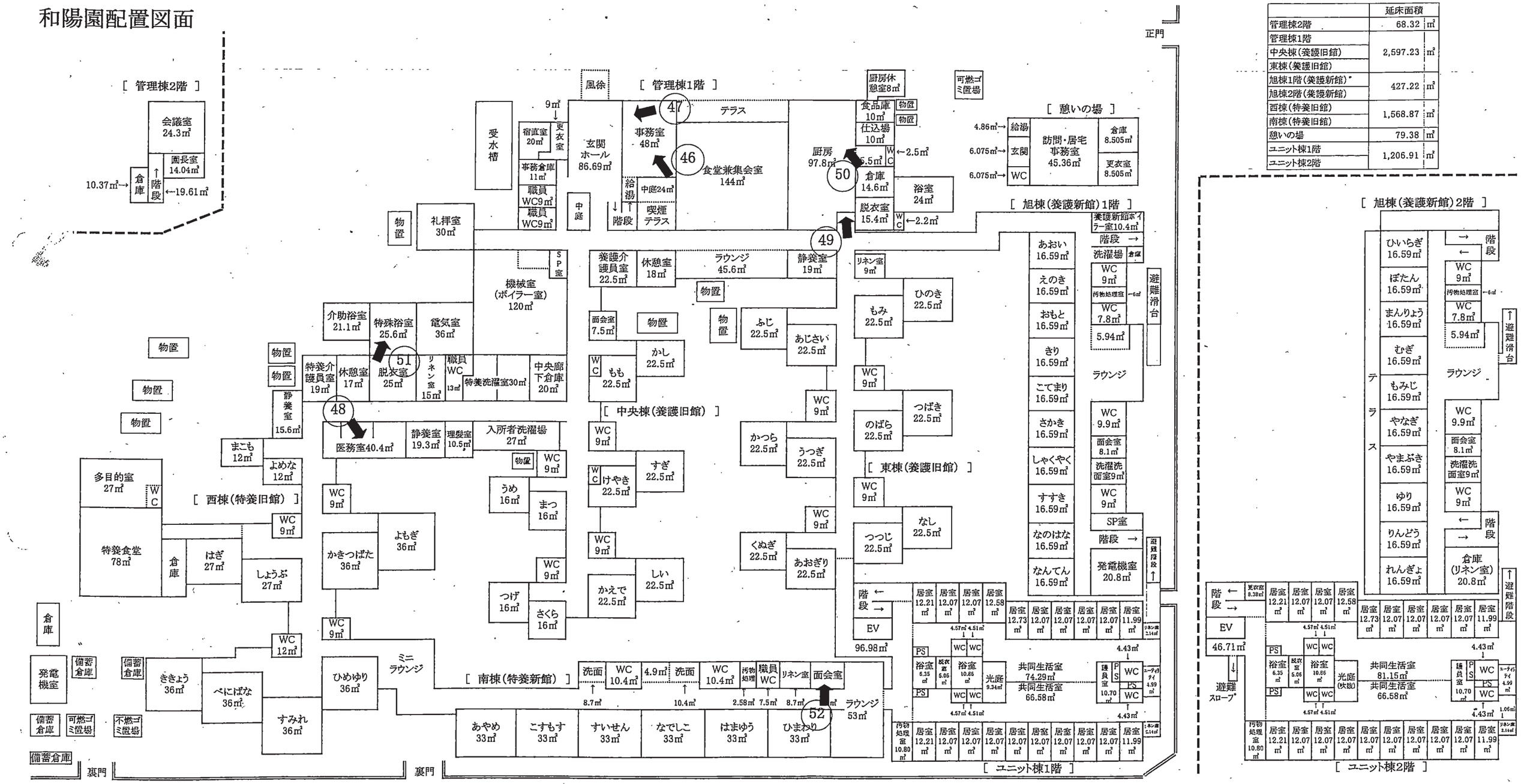


特記事項

２階平面図 1/200

株式会社 格設計	千葉市花見川区浪花町831番地1 TEL:043(272)4193 FAX:043(272)4557	１級建築士事務所 知事登録第1-0806-1110号	管理建築士　村上一孝 大臣登録第78692号	図面名称 ２階点検結果図	構造：ＲＣ造２階建 延床面積：1,022.19㎡	建築年月：昭和47年4月 増築年月：――	番号 36	保育所名 千城台東第一保育所

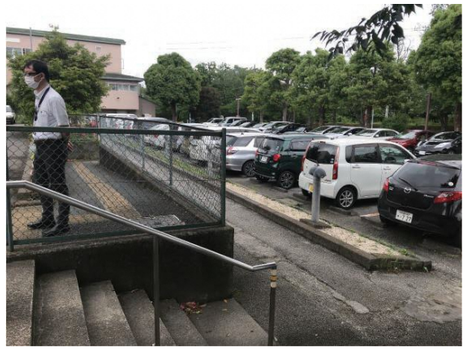
和陽園配置図面



	延床面積	
管理棟2階	68.32	㎡
管理棟1階	2,597.23	㎡
中央棟(養護旧館)		
東棟(養護旧館)		
旭棟1階(養護新館)	427.22	㎡
旭棟2階(養護新館)		
西棟(特養旧館)	1,568.87	㎡
南棟(特養旧館)		
憩いの場	79.38	㎡
ユニット棟1階	1,206.91	㎡
ユニット棟2階		

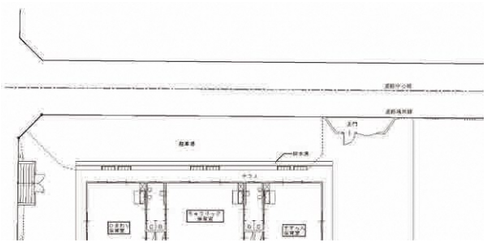
千葉市複合施設　調査表

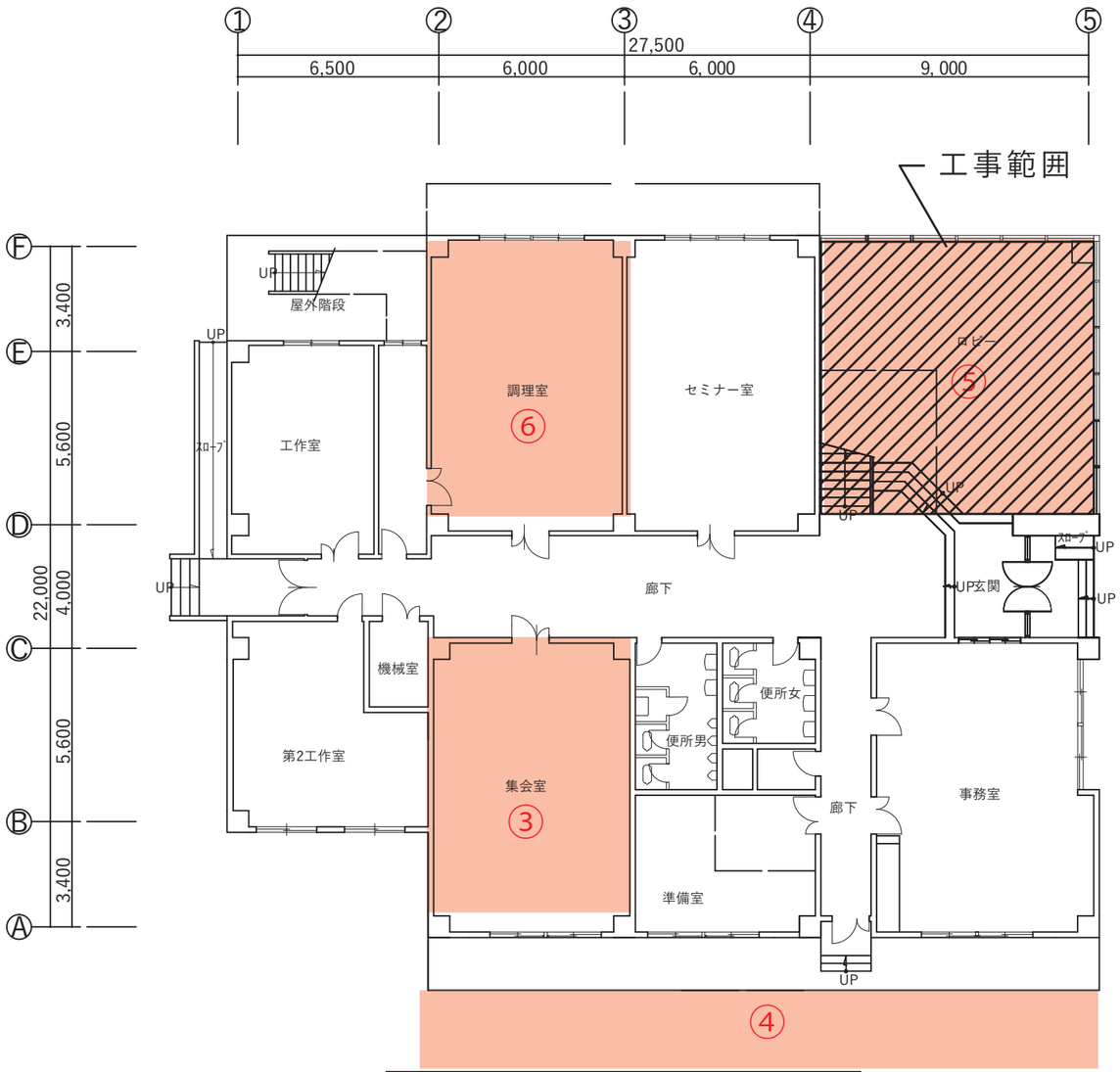
■：良い　■：課題

番号	写真	良い点・課題点	番号	写真	良い点・課題点
①		サークル作品を展示するロビー ■活動作品を展示すること ■正面玄関が裏側になっており 見物者はいない様子。	⑤		ブルーシートを敷き、 彫刻活動を行っていた。 ■高齢者が利用するにあたり、 椅子を用いない空間も 必要ではないかと考えた。
②		千葉市公民館に数少ない工芸室 ■収納部分が少なく、 地震時に崩れる恐れがある。	⑥		■駐車場は利用者が多い ■階段やスロープは汚く、 利用されていない。
③		■築 50 年になり、 外壁が汚れている。 正面にある高校の砂埃も 影響しているのではないかと考える。	⑦		駐車場横の庭。 ■雑草除けのためのシート がかぶせられている。 花壇にするなどの改善余地
④		■コロナの影響で使用していない。 ■収納がすべて外に出ているため あまり衛生的でないのではない。	⑧		分散された閉架図書 ■図書の管理が難しい 地震時に心配

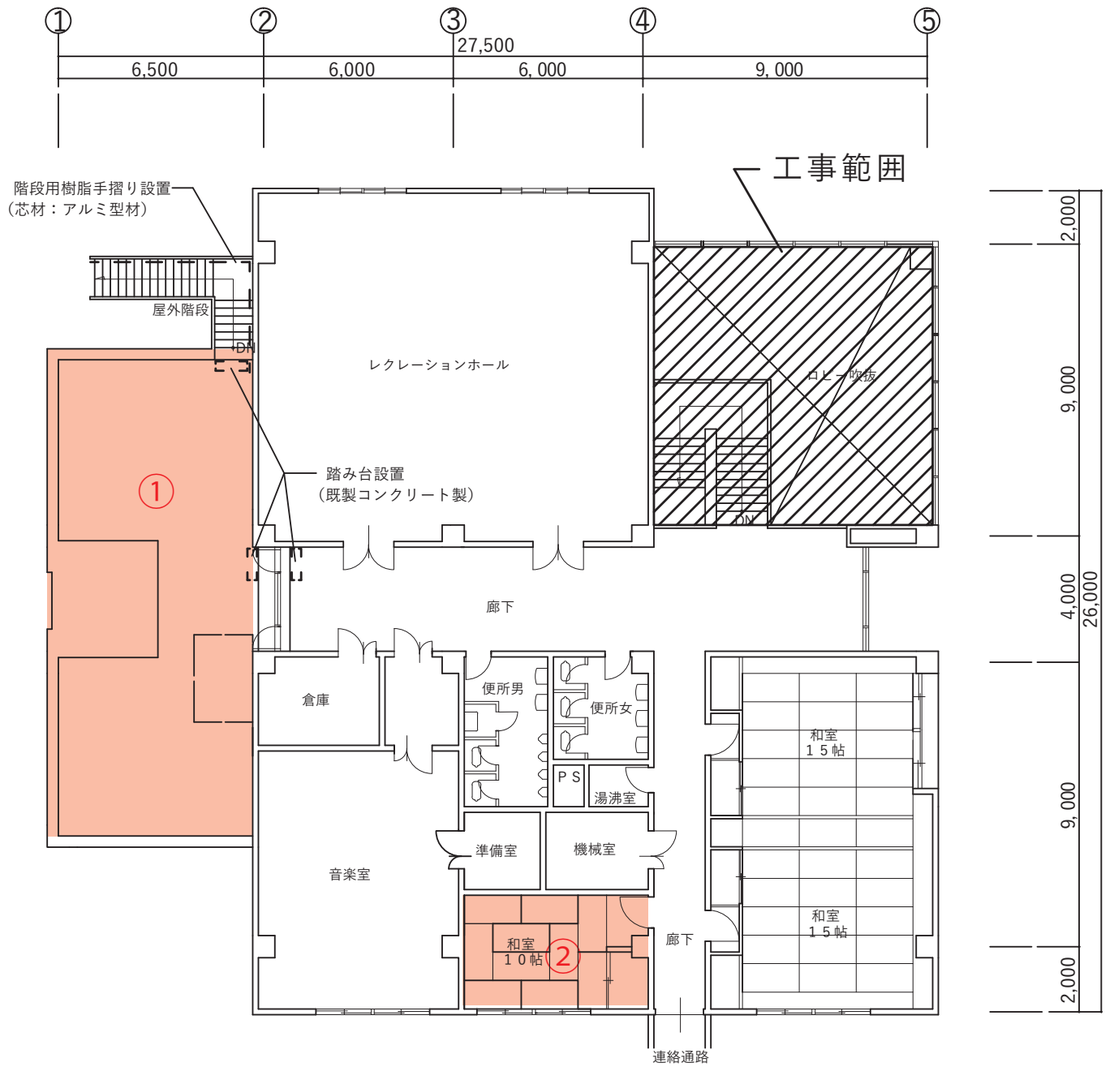
千葉市複合施設　調査表

■：良い　■：課題

番号	写真	良い点・課題点	番号	写真	良い点・課題点
⑨		図書の棚、地震対策がある ■ 棚の高さが高く、高齢者が利用するときに不便			
⑩		窓際に寄せられている棚 ■ 日よけはあるが図書の保存には不適			
⑪		東第一保育所 ■ 駐車場が少ない 送迎時に混雑する。			



1 階 平 面 図　S=1/200



2 階 平 面 図　S=1/200

千城台公民館　調査表

■良い点　　■ 悪い点

番号	写真	良い点・悪い点	番号	写真	良い点・悪い点
1 ベランダ		■ 気持ちが良く、見晴らしの良い場所。 ■ 花壇しかなく、薄汚れている。	5 ロビー		
2 和室		■ 使い勝手が良さそうな和室。 ■ 隣の図書館のせいで眺めが悪い	6 調理室		
3 集会室		■ 様々な用途で使われており、賑わいを見せる。 ■ 外に機会が設置されており、眺めが悪く、薄暗い。			
4 図書館との間の通路		■ とても暗く、狭い。			

若葉図書館

1 階

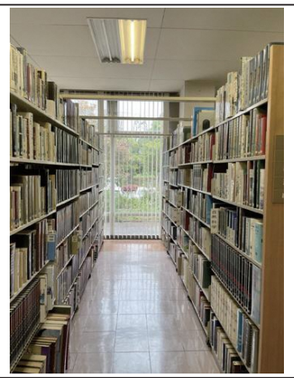
新聞雑誌コーナー
こども室
②
一般閲覧室
①
利用者端末
参考資料
カセット
CD
カウンター
郷土
行政資料
入口
電話帳
機械室
倉庫

2 階

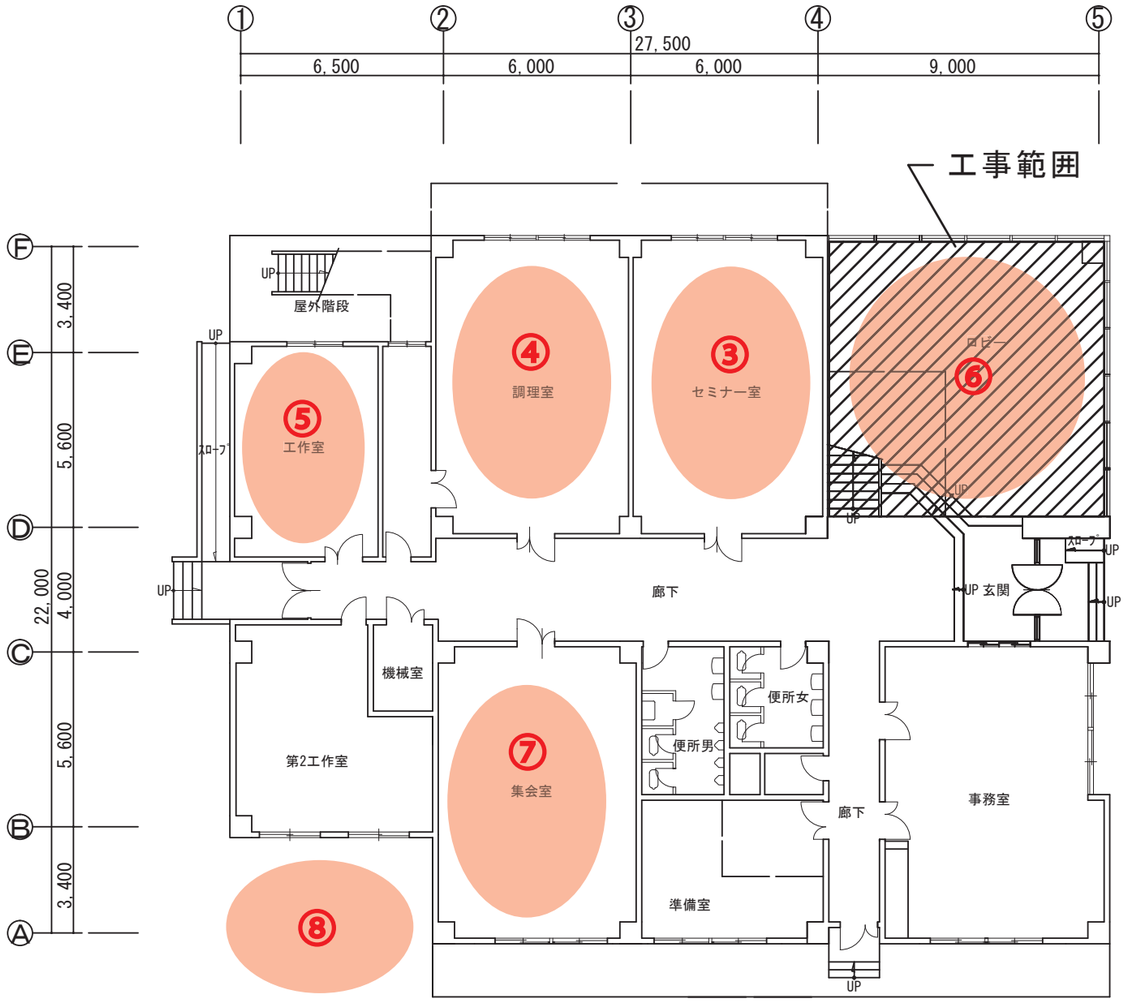
④
読書室
(44席)
倉庫
事務室
収納室
③
多目的室

若葉図書館　調査表

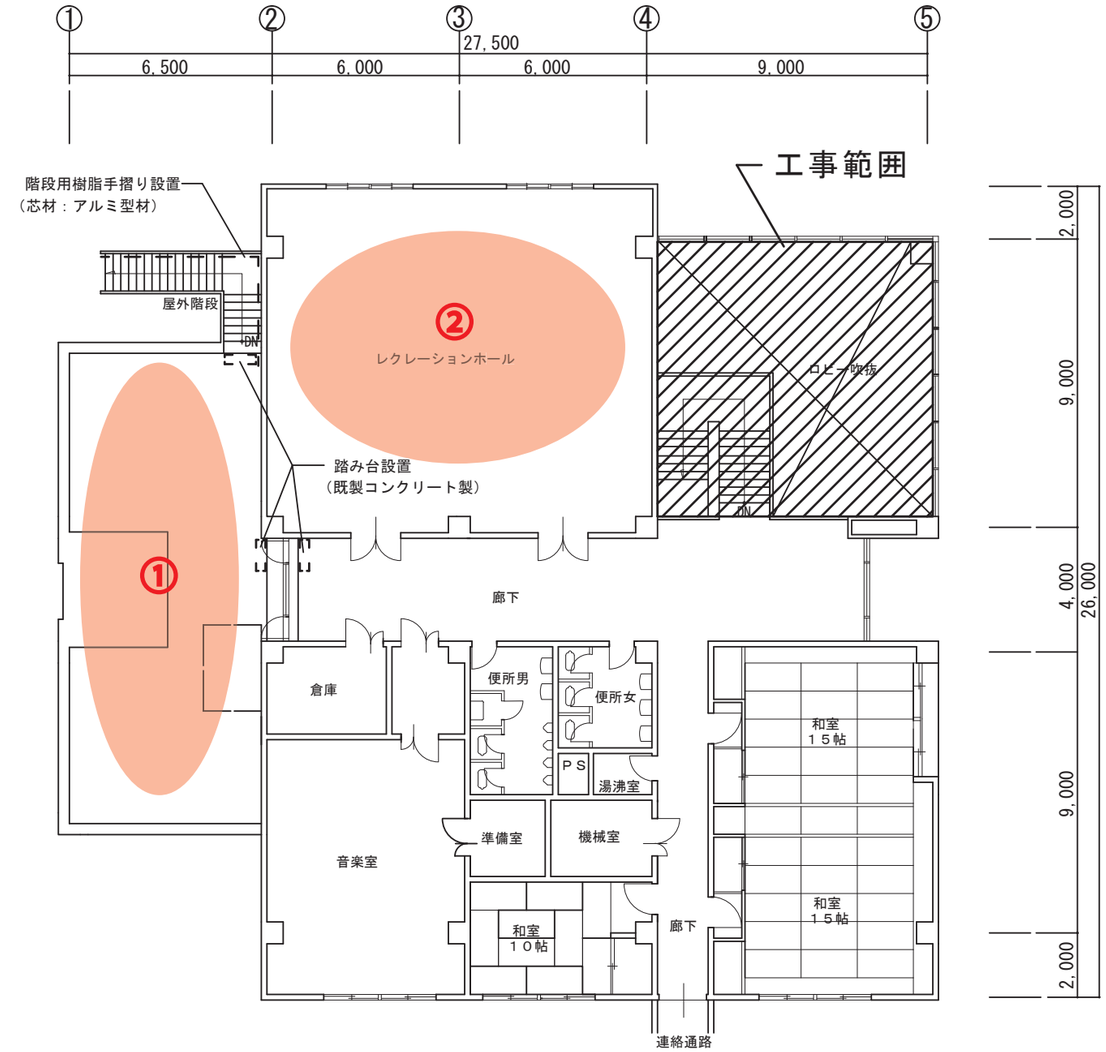
■良い点　　■ 悪い点

番号	写真	良い点・悪い点	番号	写真	良い点・悪い点
1 開架書庫		■ 窓側の本棚の配置が一方通行で回遊性がない。			
2 こども室		■ 外には庭があり、様子が伺える。広くて過ごしやすい。			
3 多目的室		■ 主に子供の読み聞かせが行われている場所。閉架書庫もあり薄暗い。収納が多い。			
4 読書室		■ コロナの影響で使われなくなった読書室。入り口が狭い。閉架書庫と間仕切りを隔てて同じ空間にあるため空調の効率が悪い。			

千城台公民館



1 階 平 面 図　S=1/200



2 階 平 面 図　S=1/200

（財）千葉市都市整備公社 建築課	工事名称 千葉市千城台公民館アスベスト除去改修工事	設計年月日	平成 20年 8月 日	変更年月日	平成 年 月 日	図面名	1、2階平面図	縮尺	S=1/200	図面番号	A-1
		特記事項		特記事項							

千葉市複合施設　調査表

■ 良い点　　■ 悪い点

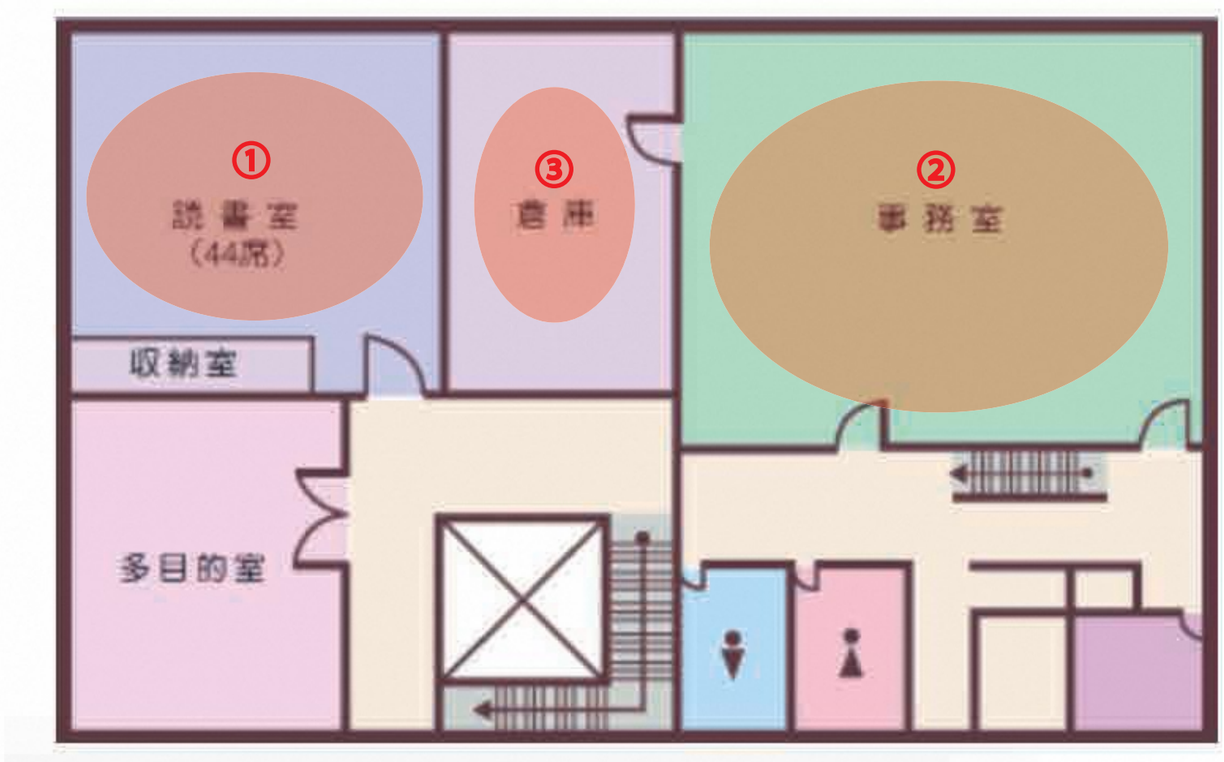
番号	写真	良い点・悪い点	番号	写真	良い点・悪い点
① ベランダ		■ 花壇があって、視野も広い ■ せっかく開放感が良くて、休憩できる場所なのに、ベンチがない	⑤ 工芸室		■ 人気が高い ■ 作業スペースが狭い、道具が整理されていない
② ホール		■ 広くて使い方が多い ■ 教壇の奥行きが狭い	⑥ ロビー		■ 窓が大きくて、吹き抜けがあり、開放的 ■ 物の配置が良くない、情報が読みづらい
③ セミナー室		■ 窓の向こうが壁で開放感がない	⑦ 集会室		■ 広い ■ 合宿みたいな感じで、作業しづらそう
④ 調理室		■ 壁の老朽化がかなり著しい 長時間使われてないように見える、衛生面に心配がある	⑧ 陶芸小屋		■ 工芸室からの距離が長い 空間が狭い

若葉図書館

1 階

こども室
④
新聞雑誌コーナー
一般閲覧室
⑤
利用者端末
参考資料
郷土
行政資料
カセット
CD
カウンター
入口
ブックポスト
電話帳
機械室
倉庫

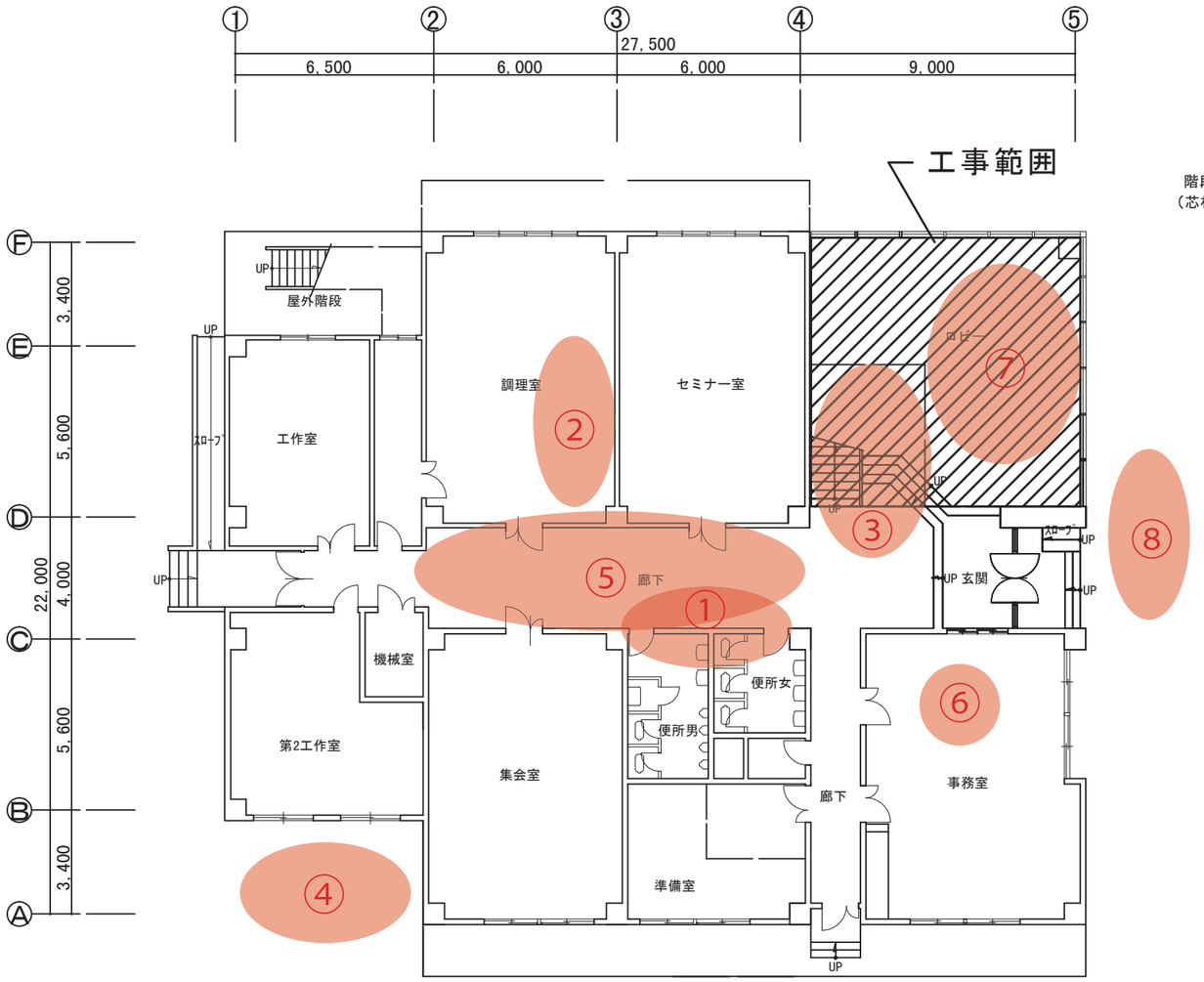
2 階


①
読書室
（44席）
③
倉庫
②
事務室
収納室
多目的室

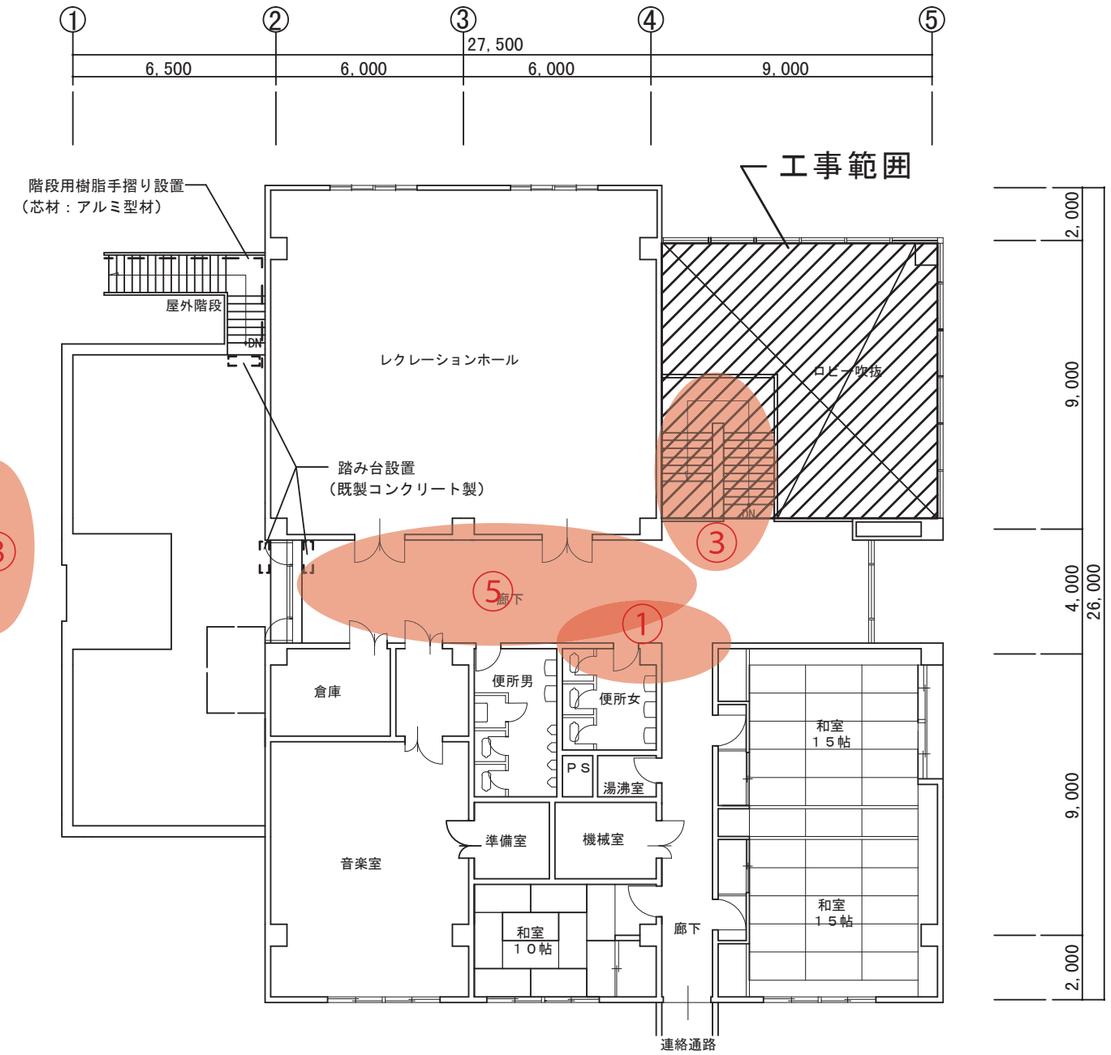
千葉市複合施設　調査表

■ 良い点　　■ 悪い点

番号	写真	良い点・悪い点	番号	写真	良い点・悪い点
① 2F 読書室		■ 雰囲気が暗い コロナ対策の段ボールで更に狭苦しく感じる	⑤ 1F 一般閲覧室		■ 窓が大きくて、明るい 所々の隅に椅子があって、ひとりで本を読めることができる
② 2F 事務室		■ 本棚、ロッカーなどの配置が良くない 狭い、移動しづらい			
③ 2F 倉庫		■ 暗い、物が整理されていない			
④ 1F こども室		■ 子どもの読書スペースだけど、雰囲気が暗い 小さい子供の遊べる場所がない			



1 階平面図　S=1/200



2 階平面図　S=1/200

（財）千葉市都市整備公社 建築課	工事名称 千葉市千城台公民館アスベスト除去改修工事	設計年月日	平成 20年 8月 日	変更年月日	平成 年 月 日	図面名	1、2階平面図	縮尺	S=1/200	図面番号	A-1
		特記事項		特記事項							

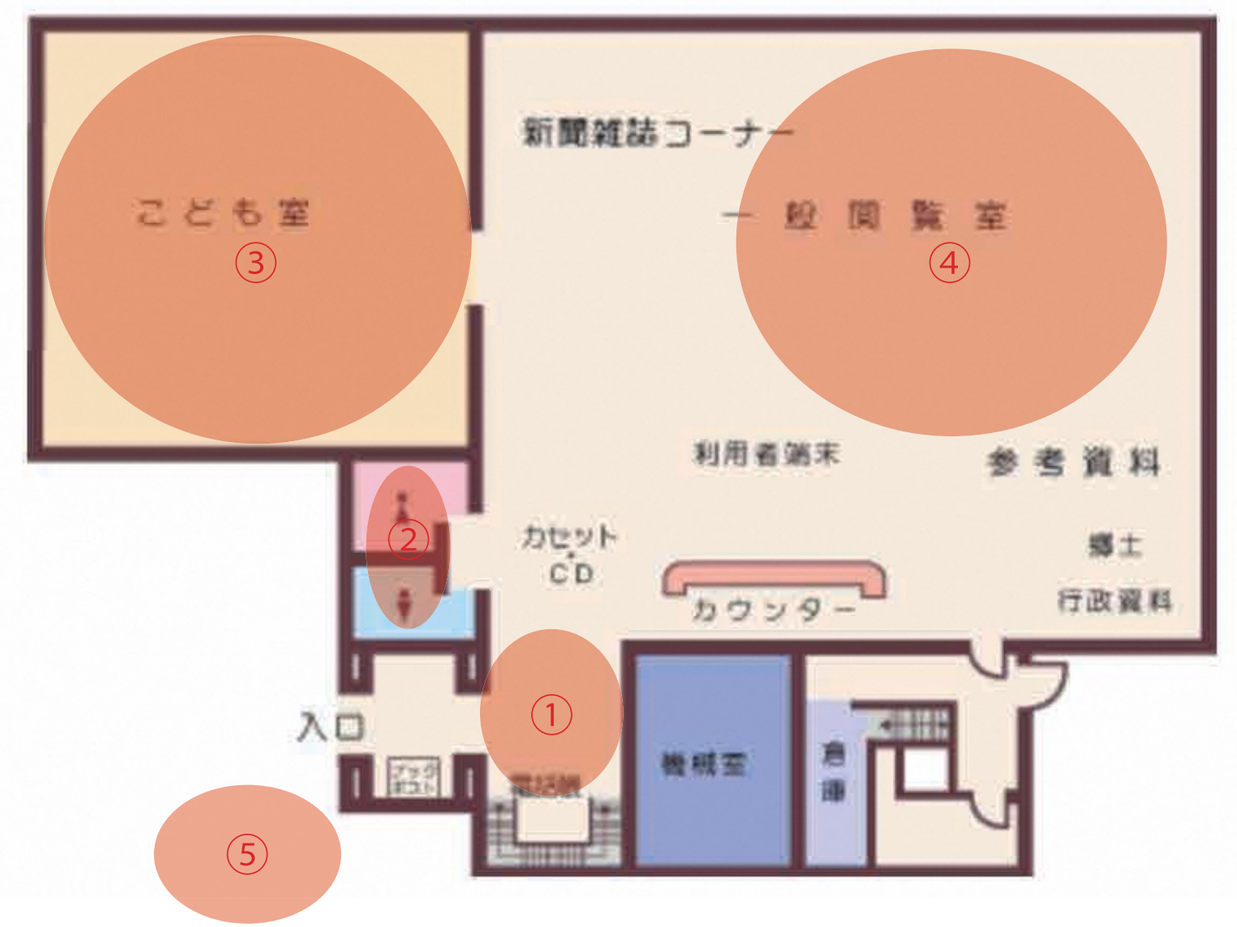
千葉市複合施設　調査票　千城台公民館

■良い点　■悪い点

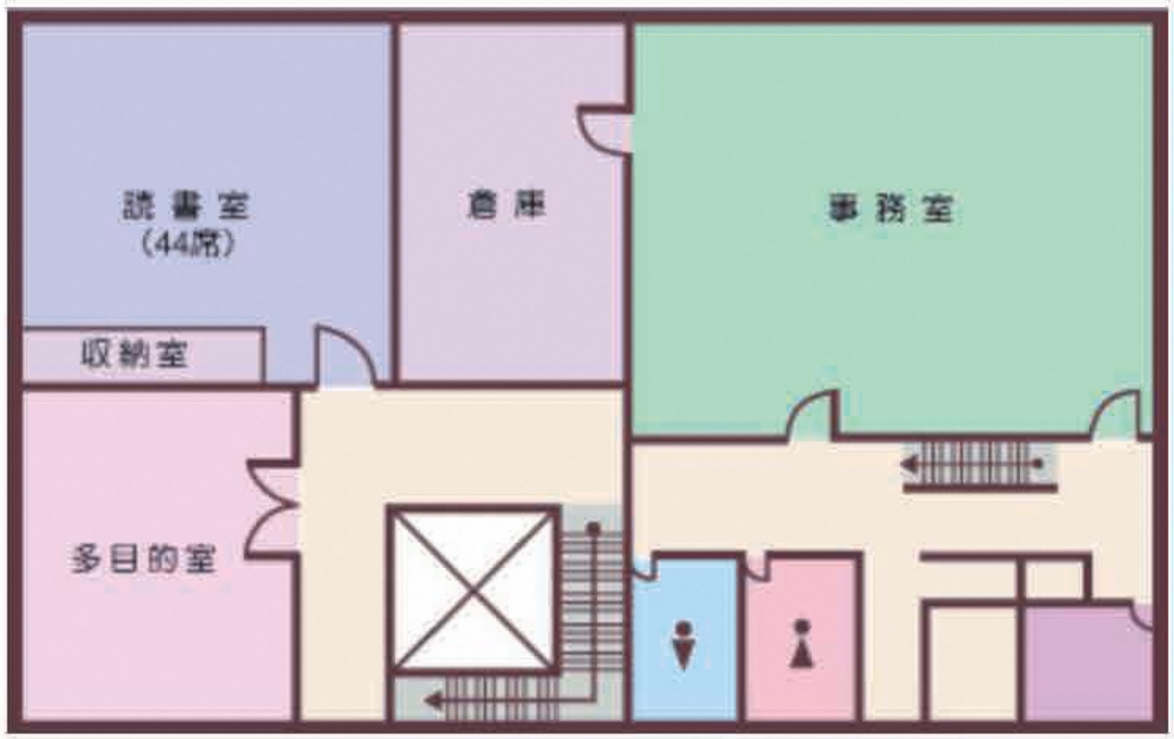
番号	写真	良い点・悪い点	番号	写真	良い点・悪い点
1		■既存の扉が重かったのか、利用されていない	5		■廊下から室内の活動の様子が見えない
2		■収納棚のデザインが統一されていない ■地震対策も不十分	6		■空調設備が事務室のレイアウトを考慮していない
3		■EV がないのは利用者も不便だが、施設運営の面でも荷物の運搬などで不便である	7		■明るく開放的なロビー
4		■公民館としては稀な釜がある。ユニークで貴重である	8		■道路からの正面へのアクセスが悪い

若葉図書館

1 階


こども室
③
新聞雑誌コーナー
一般閲覧室
④
利用者端末
参考資料
②
カセット
CD
郷土
カウンター
行政資料
①
入口
機械室
倉庫
⑤

2 階


読書室
(44席)
倉庫
事務室
収納室
多目的室

千葉市複合施設　調査票　若葉図書館

■良い点　■悪い点

番号	写真	良い点・悪い点	番号	写真	良い点・悪い点
1		■即席のエントランスのコーナーデザイン面で改善の余地がある また、奥の収納によってスペースが狭くなっている	5		■道路からの正面へのアクセスが悪い
2		■トイレが暗く閉鎖的			
3		■こども室は広く明るく、充実している 外から楽しげな様子がよく見える			
4		■閲覧スペース（ちょっとした椅子でも）が少ない			

6．事例収集

・類似都市のマネージメント調査

柏市についてFM（ファシリティマネジメント）の状況

1．背景・目的

柏市における公共施設等は，今後，一定期間に大規模改修や建替えが集中することが想定されますが，一方で，少子高齢化の進展等に伴う将来的な財源の不足や余剰施設の増加が見込まれます。そのため，限られた経営資源の中で，財政状況や社会情勢の変化を考慮しながら，公共施設等の全体を適正に管理していく必要があります。このため，本市では，平成 28（2016）年 3 月に柏市公共施設等総合管理計画「施設白書編」（以下，「施設白書編」）を，平成 29（2017）年 3 月に柏市公共施設等総合管理計画「基本方針編」（以下，「基本方針編」）を策定し，このたび，「基本方針編」に基づき個別施設ごとの再編の方向性を定めた柏市公共施設等総合管理計画「個別施設再編方針」（以下，「再編方針」）を策定しました。この「再編方針」で定める再編の方向性は，「どの時期にどのように再編を進めるか」という現時点における基本的な考え方を示したものです。今後は，この方針を基に市民の皆さまと意見交換をしながら，市民協働で取組を推進し，公共施設等によるサービスを将来にわたり持続的に提供することを目指します。

施設白書編で明らかとなった課題を解決
総量の抑制や長寿命化といった取組を積極的に推進 ⇒ 財政規模及び社会状況に応じた形での
総合的・計画的な公共施設等の管理の実現

2．課題や現状

課題 1　少子高齢化に伴う人口減少社会の到来

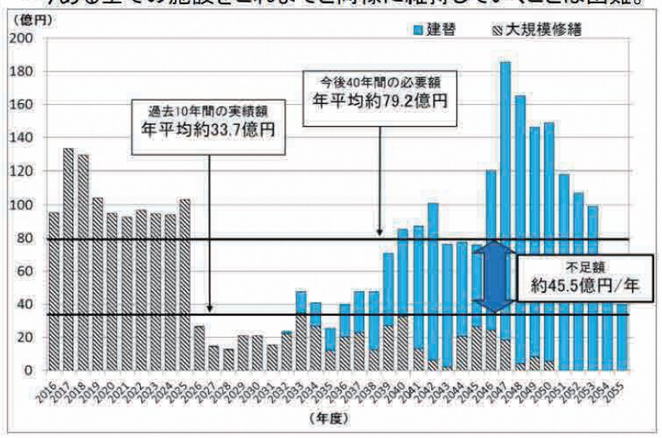
・2025年をピークに減少に転じ，少子高齢化の傾向も一層強まることが見込まれる。
・人口の増減見込みを想定した行政サービスや公共施設等の整備のあり方の検討が必要。

※2010年の国政調査結果を基に推計
※2015年は推計値

図：総人口の推移・予測
出典：柏市第五次総合計画

課題 2　財政状況から予測される更新費用の不足

・多くの公共施設が建築後30年以上経過し，大規模改修や建替えに伴うコストが大幅に増加。
・今ある全ての施設をこれまでと同様に維持していくことは困難。



図：公共施設のライフサイクルコスト
※公共施設更新費用試算ソフトによる試算
※築35年で大規模改修を行い築70年で建替えるとして試算。

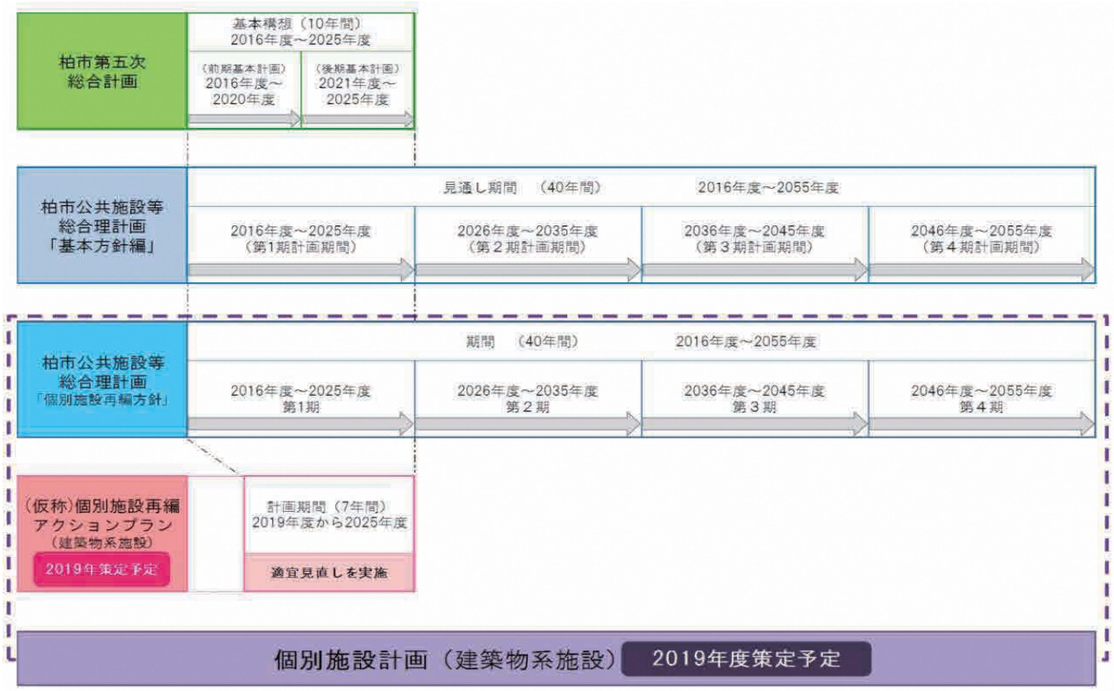
課題 3　利用者の少ない施設・運営コストの高い施設が存在

・同じ用途の施設でも利用率やコストがそれぞれ異なっている。
・利用率やコストの改善に向けた取組や施設のあり方の見直しが必要。

課題 4　地域ごとの異なるニーズへの対応

・各地域で，人口構成や施設の配置に違いが生じている。地域ごとに現状が異なるため，それぞれの地域のニーズにあった施設の配置が必要。
・将来の公共施設のあり方について，市民協働で考えていくことが必要。

3．計画期間



「再編方針」で示す個別施設ごとの対策は，施設の耐用年数を視野に入れた中長期的な観点を必要とします。そこで，計画期間については，「基本方針編」に合わせ，平成 28（2016）年度から平成 67（2055）年度までの 40 年間とし，10 年ごと 4 期に分けて，個別施設ごとに今後行うべき対策を示します。なお，過年度分の 2 か年（平成 28（2016）年度及び平成 29（2017）年度）については，実績を反映します。

4．対象建築

「再編方針」で対象とする公共施設（建築物系施設）は，「基本方針編」で対象とした建築物系施設に加え，原則として平成 27（2015）年 4 月 1 日以降平成 30（2018）年 4 月 1 日までの間に新築等により市有施設となった施設及び民間建物を賃借している施設とします。

5．取組内容

5-1 公共施設の管理の基本的な考え方

「基本方針編」では，公共施設（建築物系施設）の現状及び課題を踏まえ，「施設機能の再編と総量の縮減」，「計画的な保全による施設の長寿命化」及び「財産の活用と管理運営費の縮減」の3つの基本方針を定めています。あわせて，3つの基本方針それぞれの考え方や，基本方針に基づく取組の方向性，取組を進めるための具体的な手法を示しています。なお，中長期的には少子高齢化に伴う人口減少及び生産年齢人口割合の低下により，財政状況が厳しくなることは確実であり，今ある全ての施設をこれまでと同様に維持していくことは非常に困難であることから，施設機能の再編とあわせ，将来推計人口を踏まえた段階的な取組を進め，サービスの質の向上を目指しながら，今後 40 年間で13％の施設総量の縮減を図ることとしています。

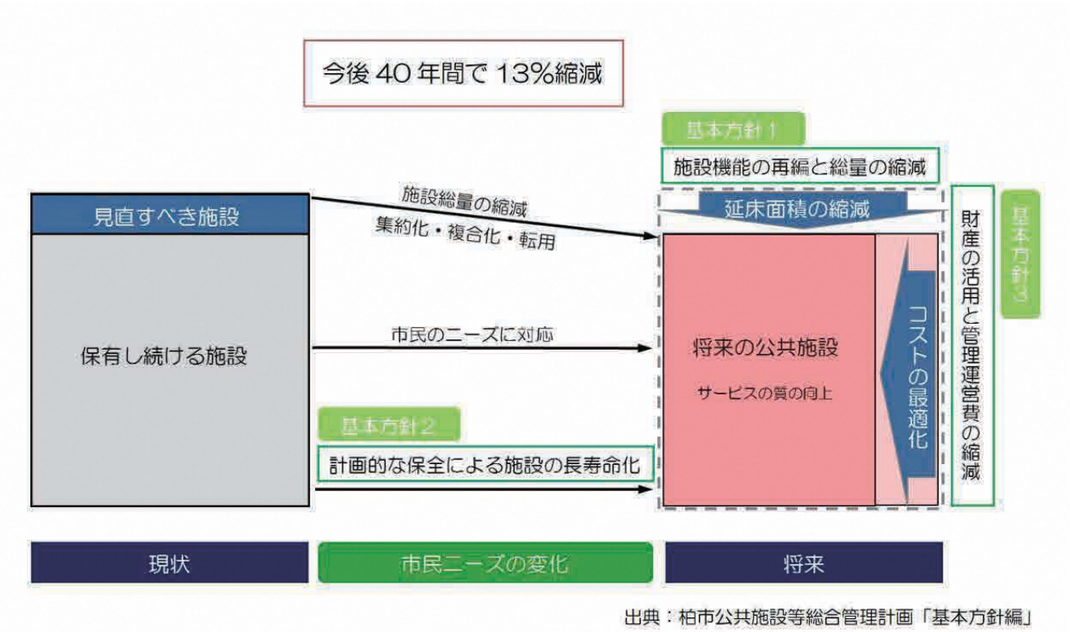


図 5　基本方針に基づく取組のイメージ

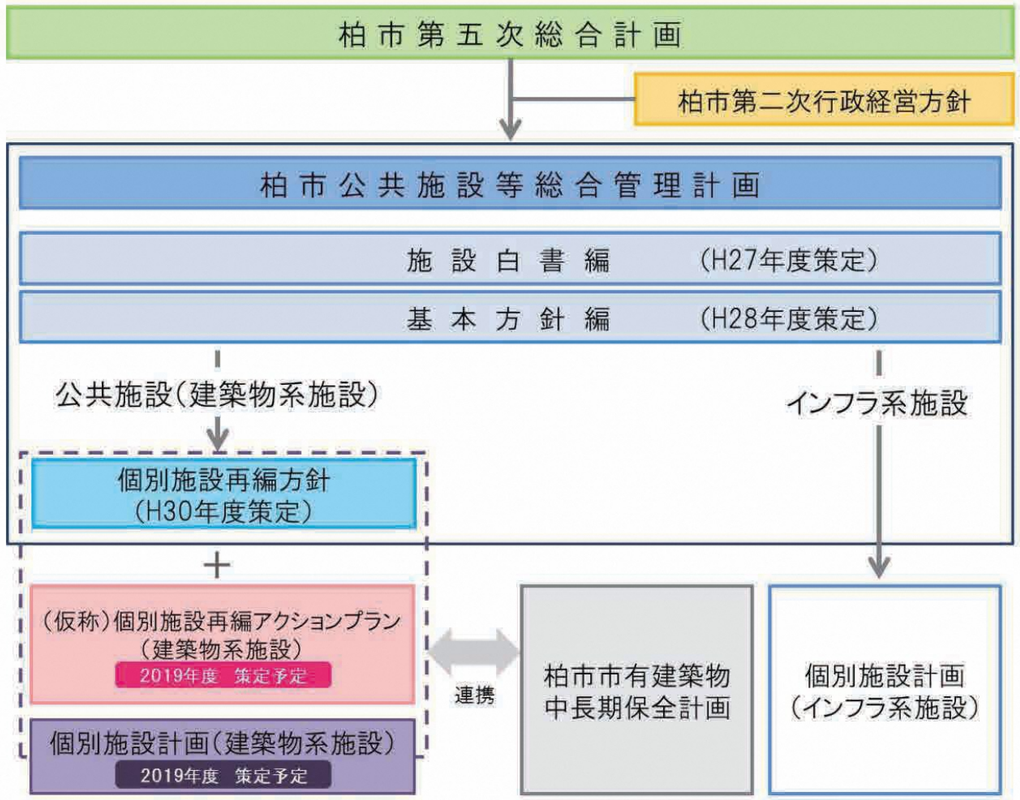


図 7　計画体系（「再編方針」と「個別施設計画」の位置付け）

基本方針 1：施設機能の再編と総量の縮減

施設機能の再編を図るとともに施設総量の縮減を図り，「量」の適正化と「質」の確保の両立を目指します。

（1）市民ニーズに合わせた施設機能の再編
（2）施設総量の縮減

基本方針 2：計画的な保全による施設の長寿命化

公共施設の保全を計画的・予防的に実施し，長寿命化を図ります。

（1）計画的・予防的な保全による財政負担の抑制・平準化
（2）優先順位を定めた工事の実施

基本方針 3：財産の活用と管理運営費の縮減

市有財産の活用と，民間活力の活用や受益者負担の適正化による管理運営費の縮減に取り組みます。

（1）市有財産の有効活用
（2）民間活力の活用

(3) 受益者負担の適正化

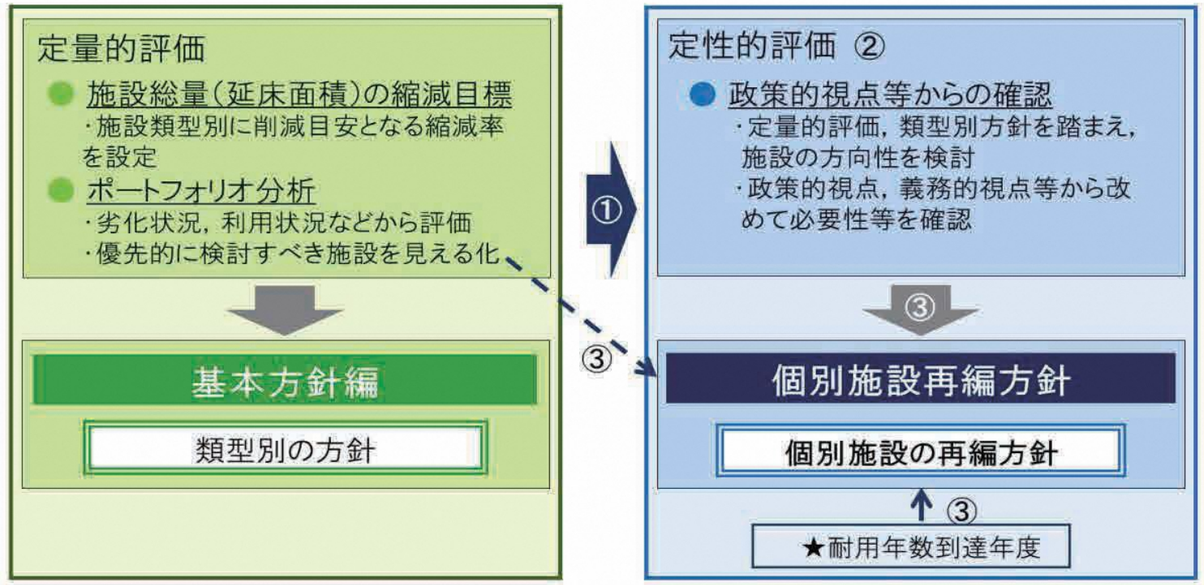
5-2 再編の方向性（再編方針）を検討する手順

個々の施設の状態を踏まえ，今後行うべき対策とその概ねの実施時期を示した再編方針を定めるための手順について，以下に示します。以下の①～③を順に検討することで再編の方向性（再編方針）を定めます。

（1） **1 次評価（定量的評価）** 施設類型別の縮減目安（「2-2 施設類型別の縮減目安と類型別の方針」参照）から施設類型ごとに縮減目安となる面積を確認するとともに，定量的要素（劣化状況，利用状況，コスト状況）によるポートフォリオ分析結果から，再編を優先的に進めるべき施設を確認し，個々の施設の方向性を検討していきます。あわせて，「基本方針編」で示した施設類型別の方針で定めた考え方との整合を確認します。

（2） **2 次評価（定性的評価）** （1）の定量的評価で検討した施設の方向性と施設類型別の方針で定めた考え方を踏まえ，政策的視点や義務的視点など定性的な視点から改めて施設の必要性や課題などを確認し，個々の施設の方向性を整理します。

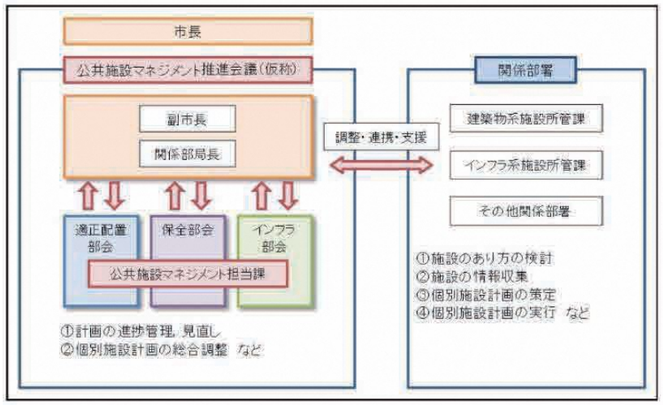
（3） **再編の方向性（再編方針）の作成** （2）で整理した個々の施設の方向性について，改めて，ポートフォリオ分析結果や耐用年数到達年度との整合を確認し，庁内調整を経た上で，具体的な取組内容と概ねの実施時期を再編方針として定めます。



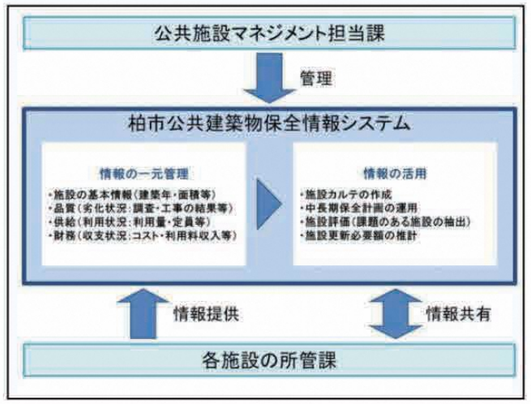
① 施設類型別の削減目安となる縮減率とポートフォリオ分析による定量的評価の結果から，削減すべき面積と再編の対象となりうる施設を確認。あわせて「類型別の方針」で定めた考え方を確認。
② ①で確認した評価結果，方針を基に，政策的視点，義務的視点など定性的な視点から改めて施設ごとに必要性や課題などを確認し，方向性を検討。
③ ②で導き出された方向性を踏まえ，改めてポートフォリオ分析結果や耐用年数到達年度を確認し，施設ごとに対策内容，時期などを検討。全体の調整を図り，再編方針（案）を作成。

図 11 再編の方向性（再編方針）を検討する手順

5-3 推進体制



図：公共施設マネジメント推進体制



図：情報の一元管理体制

5-4 再編の手法

「再編の方向性（再編方針）を検討する手順」で示す手順を経て整理した個々の施設の再編の方向性は，具体的な取組としては，表 9 にある手法の一覧より施設の方向性に合致する手法を選択する又は組み合わせることによって示します。

表 9 再編の手法

手法	主な内容
現状のまま存続	今後も継続して行政需要が見込まれる施設について，日常的な点検や定期的な修繕に加え，計画的な保全により現状のまま存続すること。
改修	今後も継続して行政需要や建物の需要が見込まれる施設について，改修により長寿命化を図ること。なお，市民ニーズに合わなくなってきている施設については，快適で魅力ある施設に再整備をします。
集約化（建替）	今後も継続して行政需要が見込まれるが，利便性を確保するためには移転や建替えが必要な施設と，単体の施設として運営していくよりも，機能を他の施設へ集約した方がより効率的で効果的な行政サービスの提供が見込まれる「同種又は類似の施設」を，統合して一体の施設として再整備（建替え）すること。
集約化（同種の施設を受入れ）	今後も継続して行政需要が見込まれる施設に，単体の施設として運営していくよりも，機能を他の施設へ集約した方がより効率的で効果的な行政サービスの提供が見込まれる「同種又は類似の施設」を受入れること。

手法	主な内容
（廃止して他の施設と）集約化	単体の施設として運営していくよりも，機能を他の施設へ集約した方がより効率的で効果的な行政サービスの提供が見込まれる施設について，既存施設を廃止し，他の「同種又は類似の施設」に移転・集約化すること。
複合化（建替）	今後も継続して行政需要が見込まれるが，利便性を確保するためには移転や建替えが必要な施設と，単体の施設として運営していくよりも，機能を他の施設へ併設した方がより効率的で効果的な行政サービスの提供が見込まれる「異なる種類の施設」を，合築して複数機能を持つ複合施設として再整備（建替え）すること。
複合化（他の施設を受入れ）	転用可能な未利用スペース，低利用なスペース，又は使い方の改善が必要なスペースがある施設に，単体の施設として運営していくよりも，機能を他の施設へ併設した方がより効率的で効果的な行政サービスの提供が見込まれる「異なる種類の施設」を受入れること。
（廃止して他の施設と）複合化	単体の施設として運営していくよりも，機能を他の施設へ併設した方がより効率的で効果的な行政サービスの提供が見込まれる施設について，既存施設を廃止し，他の「異なる種類の施設」の転用可能なスペースに移転・複合化すること。
転用，転用（一部）	行政需要が低下傾向にある施設や，当初の設置目的に即さない利用がなされている施設，また，機能の転換により施設需要の増加が見込まれる施設について，他の施設用途へと改修し，新たな施設として再整備をすること。
廃止，廃止（一部），廃止（既存施設）	耐用年数を間近に控えて（又は超えて）いる施設や，行政需要が低下傾向にある施設又は機能を廃止すること。なお，廃止（既存施設）の場合は，機能を他の施設に移転又は集約化するか，継続して建物や設備が使用可能な場合については，他の施設へと転用します。
移転，移転（一部）	まちづくりの観点や，市民ニーズを踏まえた観点から，現在地よりも他の場所に移した方がより効率的で効果的なサービスの提供が見込まれる施設又は機能について，移転すること。なお，継続して需要が見込まれるが，都市整備等にあわせてやむを得ず移転が必要な場合も含むこととします。

手法	主な内容
譲渡	既に運営を民間事業者に委ねている施設（公設民営の施設）や，民間事業者に貸し付けている施設で，市が運営に関与するよりも，民間ノウハウを活用してより充実したサービスの提供が見込まれる施設について，当該民間事業者に譲渡すること。
除却，除却（一部），除却（既存施設）	既に廃止されている施設（複合施設では，構成する全施設が廃止）や，不要となった建物について，速やかに除却すること。
民間施設の活用	必要となる施設規模や設備，立地条件等を総合的に見極め，民間施設への入居が可能であり，公共施設を自ら整備するよりも，より効率的で効果的なサービスの提供が見込まれる場合について，民間施設の活用をすること。
主体の変更，主体の変更（一部）	事業の実施主体や，施設の管理運営主体について，指定管理者制度の導入，民営化等により，民間事業者によるサービスの提供が可能であり，かつ市が直接運営するよりも，より効率的で効果的なサービスの提供が見込まれる施設について，主体を変更すること。
新設，新設（複合化），増築，拡大，拡大（複合化），建替，建替（一部），更新	地域の行政サービス機能の充実など，必要に応じて新たな施設の整備や，既存施設の増築又は既存スペースの拡大を行うこと。なお，今後も継続して行政需要が見込まれる施設については，建替えや設備の更新を行います。
縮小，削減，減築（ダウンサイジング）	未利用スペース，低利用なスペース，又は使い方の見直しが可能なスペースについて，転用をして規模を縮小するか，移転や建替えのタイミングにあわせて規模の縮小や面積の削減を図ること。なお，施設内に未利用や低利用な建物及びスペースがあり，構造的に減築や除却が可能であれば，改修のタイミングにあわせて実施します。

参考文献：
柏市公共施設等総合管理計画
https://www.city.kashiwa.lg.jp/documents/4708/saihenhousinzentaiban.pdf
2021/4/22
柏市公共施設等総合管理計画画「基本方針編」　【概要版】
https://www.city.kashiwa.lg.jp/documents/4667/giyouban.pdf
2021/4/22

・廃校利用状況について

1．千葉県立柏西高等学校（2007 年 4 月に千葉県立柏北高等学校と統合し、千葉県立柏の葉高等学校となった。校舎は柏の葉高等学校の校舎として使用されている。）

2．千葉県立柏北高等学校（2007 年 3 月に千葉県立柏西高等学校と統合し、千葉県立柏の葉高等学校となった。2013 年に校舎取り壊し開始、跡地には 2015 年に柏たなか病院が新築移転、開院。）

参考文献：
https://ja.wikipedia.org/wiki/%E5%8D%83%E8%91%89%E7%9C%8C%E9%AB%98%E7%AD%89%E5%AD%A6%E6%A0%A1%E3%81%AE%E5%BB%83%E6%A0%A1%E4%B8%80%E8%A6%A7#%E6%9F%8F%E5%B8%82

さいたま市基本情報

さいたま市公共施設マネジメント計画【方針編】（平成24年）より

所在：埼玉県さいたま市
人口：1.327.691人（2021/04/01現在）
沿革：さいたま市は、平成13年5月1日に浦和市・大宮市・与野市の3市が合併して誕生しました。平成15年4月1日には、旧大宮市域に西区・北区・大宮区・見沼区を、旧与野市域に中央区を、旧浦和市域に桜区・浦和区・南区・緑区を設置し（注釈）、全国で13番目の政令指定都市となりました。

基本計画制定の背景と現状

１.本市は、多くの公共施設を保有しており、その施設数は約1,700施設にも及ぶ。「建物」についてみれば、床面積の合計は約260万㎡であり、主な内訳は、学校教育系施設が約51％、庁舎等の行政系施設が約11％、市民文化・社会教育系施設が約9％となっている。これらの施設の多くは、昭和40年代から昭和50年代にかけて整備されており、昭和56年(1981年)以前に建設された旧耐震基準2の施設は全体の約52％を占める。さらに、古い施設から老朽化の進展に応じて順次大規模改修や建替えが必要となる。一般に、鉄筋コンクリート造の建物の場合は、築30年程度が経つと大規模改修が、築60年程度が経つと建替えが必要となるといわれていることから、昭和40年代から昭和50年代に整備された施設の大規模改修・建替えの大きな波が、今後訪れることが見込まれる。なお、特に老朽化しているのは、学校施設、市営住宅等である。また都市基盤系施設においても、道路・橋りょうや上水道の管渠等において老朽化の進展がみられる。土地については、普通財産で貸付等を行っていない未利用地が12万㎡あり、有効活用が課題とな っている。

2.本市の平成23年（2011年）現在の総人口は約123万人であり、政令指定都市の中で９番目の規模である。総人口はこれまで増加傾向にあり、その傾向は今後も緩やかではあるがしばらく続く見込みである。人口構成は比較的若く、団塊ジュニア世代が多いのが特徴となっている。しかし、今後は、全国の政令指定都市の中でもトップスピードで高齢化と少子化が同時進行することが見込まれている。また、総人口も平成27年（2015年）から平成32年（2020年）を境に減少傾向に転じることが見込まれ、急速な少子高齢化の進展と人口減少社会への移行という人口構造の大きな転換とそれに伴う市民ニーズの変化に対応していくことが必要となる。さらに、こうした変化は、地区によっても傾向が大きく異なり、「市平均地域（タイプI）」「郊外型高齢化進展地域（タイプII）」、「都心型高齢化進展地域（タイプIII）」、「若年層集積地域（タイプIV）」に分類できる。このような地区ごとの傾向の違いにきめ細かく対応することも求められる。

3.本市は、他市に比べて堅実な財政運営を行ってきたものの、景気の悪化による市税収入の減など自主財源が減少傾向にある一方、支出では高齢化の進展等による福祉や医療などの社会保障費が増加傾向にあり、財政状況は厳しさを増している。こうした中、市民関連施設（市民利用施設及び行政施設）の新設、改修・更新にかかる投資的経費は、平準化を図ることで総額を抑制しており、平成18年度（2006年度）から平成20年度（2008年度）までの３年をみると約250億円規模でほぼ横ばいから微減で推移している。その中で、新設を除く改修・更新にかかるコストは増加傾向にあるが、年度によってばらつきがあり、平成19年度（2007年度）に見るように大規模な新設のコストがあれば、その分だけ改修・更新コストが圧迫される状況となっている。今後の改修・更新コストについて、公共施設を現状の規模で改修・更新する場合を試算3すると、40年間の総事業費は、２兆7,870億円で、年平均697億円となる。一般財源4に置き換えて試算すると40年間で約1兆1,300億円、年平均283億円の負担額となる。これは、平成23年度（20 11年度）予算における128億円と比較すると約2.2倍となり、年平均で約155億円もの大幅な財源不足が見込まれる。逆に、今の投資額と同額で推移する場合には、既存施設の45％しか改修・更新できない計算となる。仮に、平成23年度予算において、新規に充てている一般財源を含めると総額は309億円となり、既存施設の改修・更新に必要な財源289億円をほぼまかなうことができる。ただし、これはインフラを含め新規整備をすべてストップし、全額を改修・更新に回さなければならないことを意味しており、現実的には難しい。さらに、少子高齢化や人口減少の進展に伴って、将来的に税収減や扶助費等の支出増が見込まれることを勘案すると、公共施設の改修・更新のための財源を確保することは、きわめて困難な状況である。

さいたま市　ＦＭ事例調査

・FMの方針、取り組み

さいたま市では、全市的・総合的な視点から公共施設の効果的かつ効率的な管理運営を推進するために平成24年6月に「さいたま市公共施設マネジメント計画（方針編）」を策定しました。さらに、平成26年3月には、施設分野別の個別方針や更新等のあり方を記載した「さいたま市公共施設マネジメント計画・第1次アクションプラン」を策定しました。

この度、第1次アクションプランの計画期間が満了を迎えることから、これまでの取組みの検証を踏まえ、新たに「さいたま市公共施設マネジメント計画・第2次アクションプラン」（計画期間：令和3～12年度）を策定しました。

計画期間：・公共施設マネジメント計画の計画期間(H24～R32年度）を4期に分けており、現在の第2次アクションプランの計画期間は、第2期（R3～R12年度）の10年間としています。

計画概要：新たなプランでは、これまでの全体方針を継続しつつ、主に「予防保全工事」「複合化や統廃合の更なる推進」「公民連携の更なる推進」の3つの取組みの強化を図っていきます。

予防保全工事は、計画的に修繕・改修を実施することで、安全に安心して、長く使い続けることができる施設を提供するとともに、コストの縮減・平準化を図ることができます。

複合化・統廃合では、面積を減らすことでコスト縮減を図るとともに、複合化による施設機能の充実や、より少ない施設での効果的・効率的なサービスの提供を目指します。

また、公民連携の更なる推進では、特に大規模な事業はコスト縮減の大きな効果が見込まれるため、中央区役所周辺の公共施設再編事業やＪＣＨＯ跡地活用事業等において積極的に公民連携を推進していきます

・公共施設の複合化の推進

ハコモノについては、「ハコモノ三原則」において、「施設の更新（建替）は複合施設とする」こととし、この場合に取り組むべき、次の３点を掲げている。 －施設の統合・整理や遊休施設の活用、学校を含めた施設の複合化等によって、機能を維持しつつ、施設総量を縮減する。 －複合施設においては、管理・運営についても一元化・効率化する。 －施設の複合化により空いた土地は、活用・処分を促進する。

本市における公共施設の複合化の状況 本市において複合化している施設は、消防分団車庫（詰所）を除くハコモノ631施設のうち、218施設で全体の約35％を占めている。 分野（小分類）別にみると、複合化している割合の最も高い施設は図書館等で約75％（24施設中18施設、続いて高齢福祉施設で約67％（33施設中22施設）となっている。 図書館等については、コミュニティ関連施設や支所、高齢・児童福祉施設との複合パターンがみられるが、高齢福祉施設については、他の高齢福祉施設や児童福祉施設等の同類の施設との複合化パターンが多くなっている。本市で最も施設総量が多くを占める学校等については、複合化の割合は約 18％（165 施設中29施設）であり、今後の改修・更新の際に「コミュニティの核」として周辺のコミュニティ関連施設、高齢・児童福祉施設等と複合化していくことが施設総量縮減の効果的な取組みとなってくる。

・複合化の具体例

① コミュニティ関連施設

≪分野別の方針≫

・学校施設等の更新を機に、周辺のコミュニティ関連施設の複合化を検討する。

・設置の基準を超える場合、同一地区に行政区レベルと地区レベルの施設が並存する場合等は、施設の更新にあわせて統合・整理や複合化を検討する。

≪コミュニティ関連施設の想定されるメリット・デメリット≫

メリット（期待される効果）	・共用部の共通化や機能の共有・共用等による施設規模の縮減 ・施設の整備・管理運営におけるスケールメリットの享受 ・兼務等による人員配置による効率化 ・コミュニティ形成の拠点 ・市民の利便性の向上 ・利用の向上 ・施設間連携（共同事業の実施等）
デメリット（配慮すべき留意事項）	・セキュリティや動線への配慮が必要 ・財産区分・管理区分の適切な分担、明確化（施設、時間） ・施設間の連絡調整

≪コミュニティ関連施設の複合化の事例≫

	施設の名称	他施設の名称
市内	生涯学習総合センター	桜木公民館、桜木図書館、男女共同参画推進センター
	プラザウエスト	桜図書館、桜区役所
	馬宮コミュニティセンター	馬宮図書館、老人福祉センター馬宮荘、馬宮児童センター、馬宮放課後児童クラブ
	春岡公民館	春岡支所

② 学校等

≪分野別の方針≫

・学校施設の増改築の際には、「コミュニティの核」として周辺のコミュニティ関連施設や福祉施設等と複合化を検討し、併せて地域の防災拠点としての機能を強化する。

≪学校施設の複合化の想定されるメリット・デメリット≫

メリット（期待される効果）	・共用部の共通化、機能の共有・共用等による施設規模の圧縮 ・施設の整備・管理運営におけるスケールメリットの享受 ・地域に開かれた学校づくりの実現 ・多世代交流による学校教育への影響（子育て関連施設、高齢福祉施設等） ・学校施設の共用による効率的な地域対応サービスの提供（体育館、図書館等） ・生涯学習の拠点づくり ・コミュニティ形成の拠点
デメリット（配慮すべき留意事項）	・セキュリティ、動線への配慮 ・財産区分・管理区分の適切な分担、明確化（施設、時間） ・施設間の連絡調整 ・学校環境への配慮（併設施設との組み合わせ等）

≪学校施設の複合化の事例≫

	施設の名称	他施設の名称
市内	泰平小学校	大砂土デイサービスセンター
	三橋小学校	三橋公民館
	高砂小学校	高砂放課後児童クラブ
市外	京都市：京都御池中学校	保育所、デイサービスセンター、在宅介護支援センター、オフィススペース、拠点備蓄倉庫、賑わい施設（飲食店・物販店）等
	調布市：調和小学校	図書館、防災備蓄倉庫、温水プール・体育館等（地域開放対応可能な体育施設）
	長岡市：東中学校	防災機能（具体的には以下の工夫・機能） 避難エリア・教育エリアの分離、避難司令室（ミーティングルーム）、電源車接続施設、遠赤外線暖房装置、飲料水タンク、雨水タンク、体育館への電話回線設置、等

≪その他の施設との複合化の事例≫

	施設の名称
市内	春野老人憩いの家、春野保育園、春野児童センター、春野放課後児童クラブ
	障害者福祉施設春光園、佐知川放課後児童クラブ
	勤労女性センター、大宮体育館

・廃校利用の事例

市民との協働による推進 さいたま市ではこれまで、市民との協働による推進を図るため、公共施設の複合化に向けたワークショップを実施している。令和元年度は、与野本町小学校に開設する複合施設の運営に市民の意見を反映することを目的として、「（仮称）さいたま市立与野本町小学校複合施設運営準備協議会」を5回開催し、市民の意見を踏まえて利用及び運営の検討を行った。また、施設の開設に向けて愛称の公募を行い、「いーよの」に決定した。

平成24年度 三橋小学校地域でモデルケース実施
平成25年度 与野本町小学校地域でモデルケース実施
平成26～27年度 与野本町小学校で本格実施
平成28年度 与野本町小学校複合施設 基本設計 進捗報告会の開催
平成29年度 与野本町小学校複合施設 実施設計 進捗報告会の開催
平成30年度 与野本町小学校複合施設意見交換会先進施設視察（深川東京モダン館（江東区）） 令和元年度（仮称）さいたま市立与野本町小学校複合施設運営準備協議会

【与野本町小学校複合施設整備基本計画】

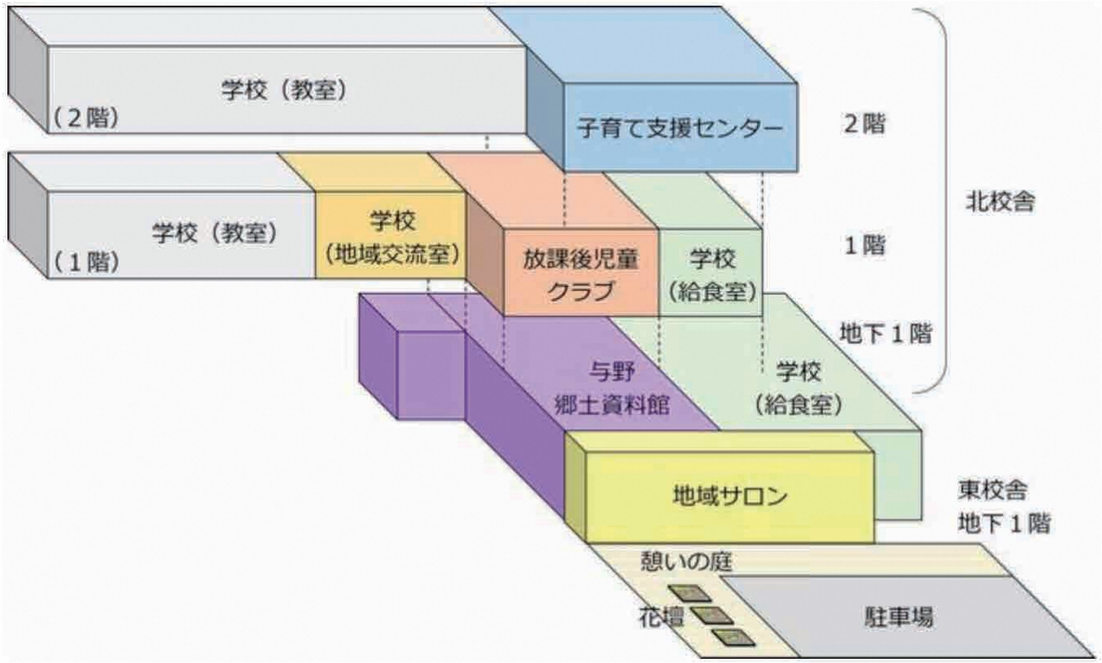
与野本町小学校複合施設「いーよの」

所在：さいたま市中央区本町東3-5-23

施設：与野郷土資料館、　地下２階与野本町放課後児童クラブ、子育て支援センター

≪施設看板≫

≪施設外観≫



さいたま市ＨＰ（https://www.city.saitama.jp/006/007/014/014/006/index.html）
さいたま市公共施設マネジメント計画・第2次アクションプラン
さいたま市公共施設マネジメント白書

佐倉市のファシリティマネジメントについて

１基本情報

「佐倉市施設白書（令和元年度版）」より
（https://www.city.sakura.lg.jp/cmsfiles/contents/0000003/3479/R1hakusyo.pdf）
人口：約 17 万人

面積：103.69 ㎢
財政状況（普通会計）：248 億円（歳入）
施設保有量：369 施設　355,927 ㎡

http://www.city.sakura.lg.jp/cmsfiles/contents/0000001/1225/ichizu.gif

２背景

・公共建築物・インフラ施設の老朽化
　・昭和 40 年代以降の人口急増を背景に整備してきた、学校や公民館などの公共建築物や、道路・上下水道等のインフラ施設（公共施設等）の老朽化が進んでおり、今後も維持・管理していくためには多額の費用が必要になると見込まれる。

・人口・社会情勢の変化
　平成 23 年度以降、人口は減少局面に転じており、今後も少子高齢化と生産年人口の減少が予想される中、追加的な財源を確保していくことは非常に困難。
　社会情勢が大きく変化していくなかで、行政が果たすべき役割や公共施設等として必要な機能について継続的な見直しが必要。

３公共施設マネジメントの基本方針

■課題
・安全性・健全性の確保
・財政的な持続可能性の確保
・社会構造の変化への対応
■基本方針
【公共建築物】

・適切な維持管理と長寿命化

：計画的な保全による長寿命化を図り、行政サービスの質を確保するとともに、改修・更新費用の抑制を図る。

・施設の規模・配置の見直し

施設という形によらない事業やサービスの手法も含めて、将来に必要な行政サービスのあり方を検討。

・官民連携、他自治体との連携

専門的なノウハウを持つ民間事業者や近隣自治体等との連携を進め、サービスの質の向上、財政負担の軽減を図る。

【インフラ施設】

・適切な維持管理と長寿命化、耐震化

予防保全や計画的な改修により、改修・更新費用の抑制を図る。

・施設規模の最適化

長期的には、社会情勢の変化を踏まえた最適な規模について検討。

・官民連携、広域連携の推進

民間事業者や近隣自治体等との連携による効率化を検討。

■目標

【公共建築物】

○目標耐用年数を 75 年とし、計画的な修繕・改修により長寿命化を図る。

○施設の統合等の機能再編や合理化を図り、20%を目途に面積を縮減。

○効率的な維持管理体制等により、管理運営にかかる費用を抑制。

【インフラ施設】

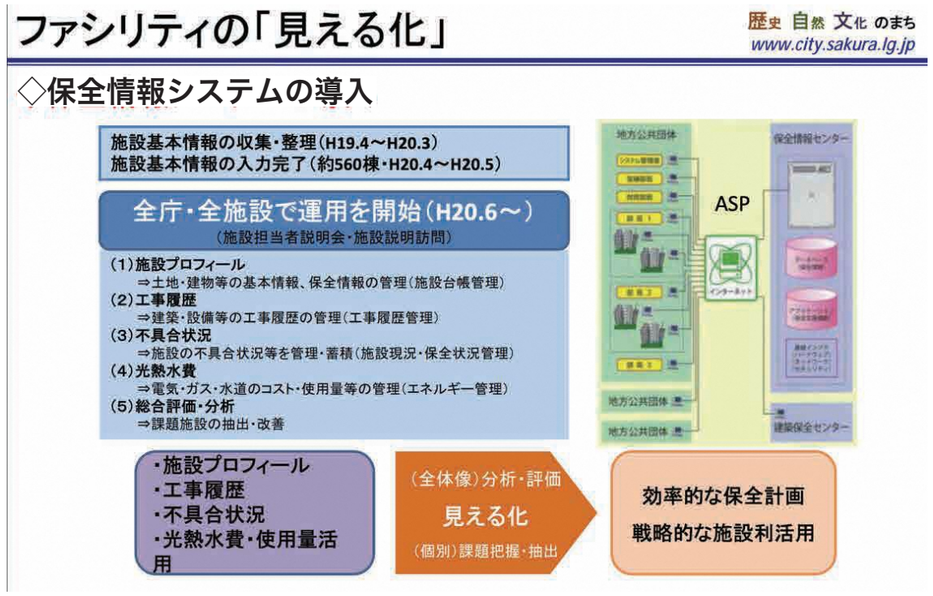
○長寿命化、耐震化を図るとともに、維持管理コストの縮減を図ります。

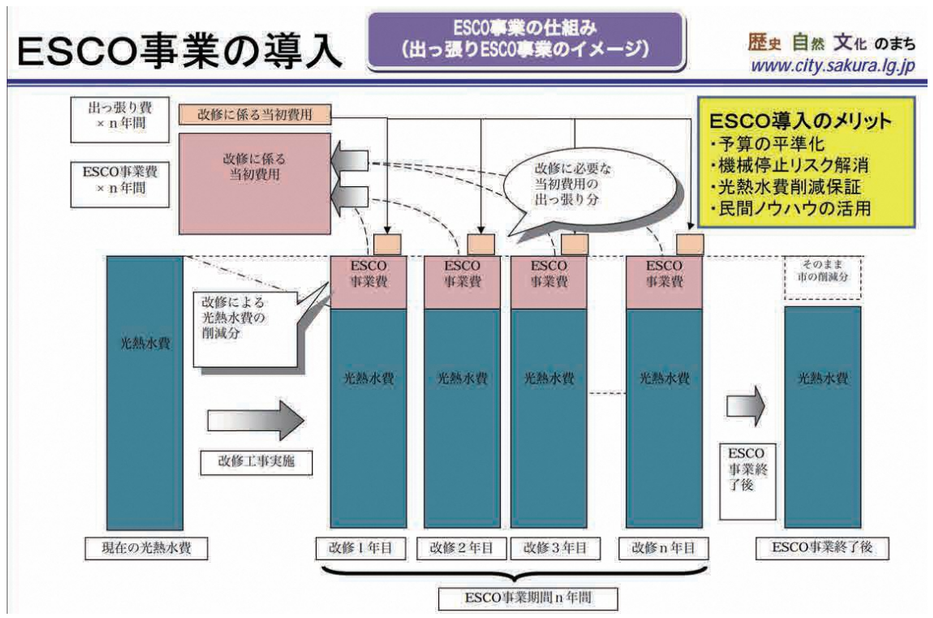
４取り組み内容

http://www.jfma.or.jp/award/05/pdf/03announcedata.pdf

保全情報システムの導入、光熱水費の削減、庁用車削減など、具体的にできるところから取組み、市長によるトップダウンで FM を実践している。

公共 FM として、具体的に目の前にあることから FM を始めるモデルとして大変優れた例である市長をトップとし、強力なコンセプトと推進体制がある。財務を中心にした FM 戦略を明確にして、縦割り組織に横串をさし、公共 FM の実践事例として他の自治体にも参考になる。





■2017 年公開「佐倉市公共施設等総合管理計画」において推進された取り組み

（１）情報の一元化と共有

公共建築物の情報を一元的に管理し、計画的な改修等を効率的に進める。

（２）施設保全計画及び長寿命化計画の策定と推進

予防保全型の修繕・改修を継続的に管理し、予算に反映させる仕組を整える。

（３）効率的な維持管理手法の導入

複数施設の包括的な管理等、効率的な手法の検討、導入を進める。

（４）公共建築物の再配置に向けた検討

施設の老朽化状況や将来の需要などを踏まえ、効率的・効果的な施設の配置や機能の確保の方法を検討する。

■実施された取り組み

【運営面】

H19

4 月　FM 担当を設置(庁内公募による専任 1 名)

先進地視察(青森県財産管理課)

JFMA 公共施設 FM 研究部会へ参加

蕨市長就任

7 月　先進地視察(リファイン建築:福岡県八女市多世代交流館、大分県旧宇目町役場等)

9 月　ファシリティマネジャー資格取得(2 名)

・管理職(特別職、所属長、施設長約 100 名)を対象とした FM 研修

佐倉市 FM 導入検討委員会(関係課長 10 名)の設置

H20

4 月　●FM 部門の創設(総務部管財課)

・管財部門、営繕部門、FM 担当の統合

5 月　・担当者説明会開催、施設個別訪問開始

10 月　佐倉市耐震改修計画検討委員会(関係課長 8 名)の設置

・課題の整理、事例研究、改修計画シミュレーション等作成

H22

2 月　自治体等ＦＭ連絡会議発足（青森県・神奈川県・島根県・武蔵野市・佐倉市幹事）

６月　資産管理経営室発足

８月　庁内ＦＭ研修の実施（ＰＰＰ研修：東洋大学大学院 根本教授）

H23

2 月　☆ＪＦＭＡ 優秀ＦＭ賞受賞

5 月　●千葉県公共建築等連絡協議会内に FM 研究部会が設置される

4 月　●市庁舎整備方針検討委員会設置

H25

5 月　●佐倉市ＦＭ研修（庁内担当者向け）

流山市のファシリティマネジメントの特徴と体制

⑴基本情報

場所：千葉県流山市

人口：17.44 万人

施設保有量：188 施設 599 棟　288,459 ㎡、市民一人当たりの施設面積　㎡/人、

平均築年数　27.5 年

1981年以前の不明を含む建築物は301棟50.25%。学校は「学校建物耐震補強計画」に基づき、平成23年度までに耐震化完了。一般的な自治体と同様、学校施設が全体の52%を占める。

⑵ 公共施設マネジメントの基本方針に至る背景（どういった問題を抱えているのか）

A 評価：よい　D 評価：悪い

A（43）　耐震、屋根・外壁、ESCO、自家発

B（17）　屋根・外壁・設備（劣化が著しくないもの）

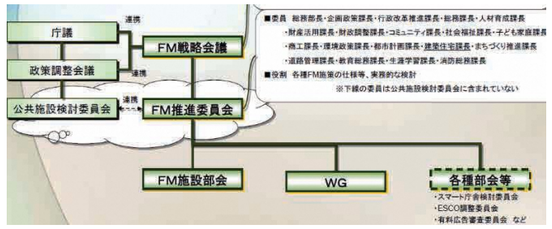
C（18）　消防器具庫改築、環境・防犯性能向上

D（22）　内装、市民プール改修、単純改築

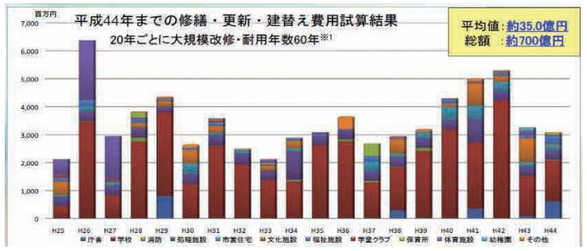
⑶公共施設マネジメントの基本方針【特徴】

・トップダウンとボトムアップを併用した推進体制
・FM先進自治体の事例を流山市の状況にあわせてアレンジ
・できることから施設所管課のニーズに合わせる
・PPP を積極的に活用
・

【公共施設の概要】



【公共施設の保全計画】



【FM 施策：デザインビルト型省エネ ESCO】

1「日常清掃」を細分化 ' 毎日、週に１回、２週間に１回、月に１回
2「日常巡回清掃 」を規定し、作業量を軽減
3 共用部分と専用部分の頻度を区分
4 清掃業務にかかる拘束時間・人員を仕様書に明記しない
5 壁、什器・備品等の清掃頻度を減少
6 労働者の賃金等の労働環境を保証官製ワーキングプア防止策
7 質の向上・コストダウンを同時に図るため、標準的な仕様又は性能を定め、 プロポーザル方式を採用 KPI/SLA

【成果と今後の方針】

・16施設で合計▲1,037千円/年の削減効果
・一部の施設では「①見直しによりコスト増加、②最小限の仕様のため見直し不可」の結果
⇒積算基準の導入・仕様書の一括精査などで再精査
⇒ノウハウを蓄積し、EV、空調設備等の管理業務委託へ応用

⑷取り組み内容（組織体制、経営スキーム etc）【LED 化推進指針】

3.1.1 基本方針

●新築・改築
原則としてすべての照明をLED化
●既存施設の大規模改修
照明器具の交換は、原則としてすべての照明をLED化
●既存施設の修繕・更新
安定器の交換、器具の交換が必要な場合は、LEDへ更新
やむを得ない場合は、Hf 型や既存と同等の器具への交換

3.1.2 配慮事項

●照度等の技術的基準

ア 照度は、労働安全衛生規則の基準を遵守
イ 多灯分散・調光装置・タスク＆アンビエント照明・自然採光など
LEDの導入にあわせてイニシャルコストや照明負荷を抑制
ウ 将来的な用途やレイアウトの変更を考慮

●財政負担の軽減

ア 補助金・交付金などの特定財源の確保に努める
イ 大規模改修の場合は、ESCO 事業の導入を検討

【インスクールエコ】

小中学校において、設備更新を行わず運営上の努力によって光熱水費縮減し、削減費用の半額を各学校へ還元し、環境学習を中心とした使途に自由に活用

※いわゆる 50:50 事業。当該年度に充当できる仕組みとしたことが特徴

●対象エネルギー
・燃料等 ' 灯油、液化石油ガス、都市ガス等/電気/水道料金のうち下水道使用料は除く

●還元額の使途
・児童生徒の環境学習につながるもの
・環境負荷の低減ができ、児童の環境学習につながるもの
・その他管理する上で高い合理性を有するもの
・教育委員会が別に定めるもの

小中学校において、設備更新を行わず運営上の努力によって光熱水費縮減し、削減費用の半額を各学校へ還元し、環境学習を中心とした使途に自由に活用

※いわゆる50:50事業。当該年度に充当できる仕組みとしたことが特徴

●還元対象額
平成23年度 5,402 千円 ' 削減額▲10,804千円/9か月
平成24年度 2,812 千円 ' 削減額▲ 5,625 千円/9 か月

【緊急節電】

「データを見える化」したうえで「実施の徹底」と「水平展開」によりピーク時▲15%

3.2.1節電対策

照度計を活用して照明の間引き ' 300lx以上（消灯・OA機器の省エネ設定の徹底、電気温水器停止、EV台数減、クールビズ前倒し・拡大、温水暖房便座設定変更、グリーンカーテン、タスク＆アンビエント照明など

3.2.2データの収集・分析

・公共施設保全計画システム及び節電月例報告書 ' 節電実績、13の共通項目、独自の取組み
・庁舎はデマンド監視結果を分析し庁内周知・公表、電力逼迫警報発出時の対応策を策定
⇒▲20% ' ▲17,000 千円（の電気使用量 ' 総量（：小口需要家施設の 5 ～8 月実績 ' 100 ㎡以下及び倉庫等を除く

⑸具体的廃校利用事例

・千葉県立流山中央高等学校
千葉県流山市に所在した公立の高等学校。2008 年に千葉県立流山東高等学校と統合し、千葉県立流山おおたかの森高等学校となった。統合後も施設は引き続き使用されている。
・千葉県立流山東高等学校
千葉県流山市名都借に所在した公立の高等学校。設置学科は普通科と国際文化科。2008 年 4 月に千葉県立流山中央高等学校と統合し、千葉県立流山おおたかの森高等学校となった。

習志野市のファシリティマネジメントの現状

1. 基本情報

習志野市は千葉県北西部に位置し、東京への通勤圏として利便性の高い住宅地を中心とする都市。高度経済成長とその後の急激な人口増加に伴い多くの施設が建設され、今その公共施設が更新時期を迎えている。人口は約 17.4 万人で人口密度は非常に高く県内 4 位。

習志野市は全国に先進して公共施設再生計画（2014 年～2038 年）を実施し、計画だけでなく再編に向けて実行している。

2. 背景

・築 30 年以上の建物は約 25.1 万㎡で全体の約 8 割近くに達する。

・生産年齢人口は減少傾向→「量」から「質」への転換が必要。

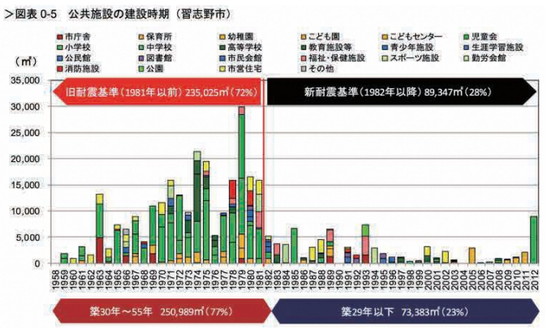
・大規模改修と建て替え費用の試算（築 60 年で建て替えると仮定）

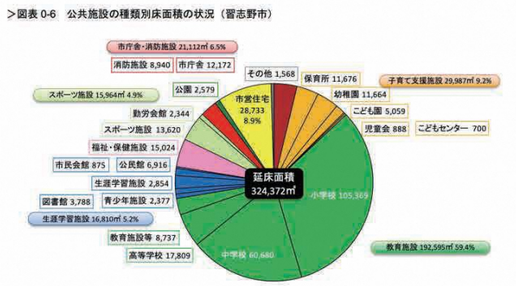
→25 年間で 965 億円必要（年間平均約 38 億円）

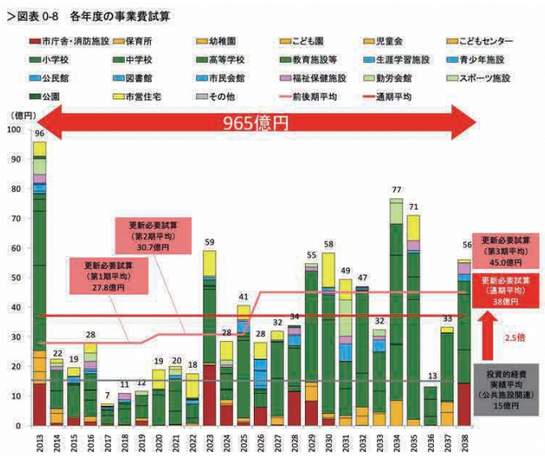
しかし実情は年間平均約 15 億円（理想の 40%）

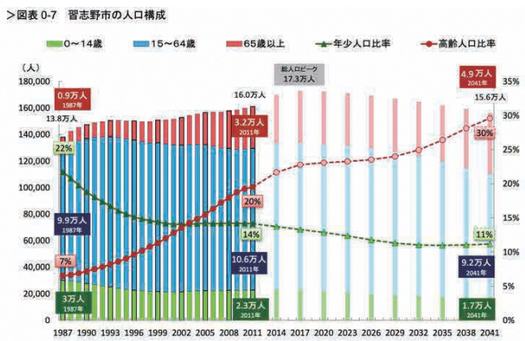
この厳しい現状をどう乗り切るか、具体的な再生事業をどう実施するかの早期計画が必要。

・学校・公民館・図書館・庁舎等の施設系を公共施設再生計画の対象範囲としている。









3. 公共施設再生計画の基本方針

【公共施設再生計画の目的】

・ 時代の変化に対応した公共サービスを継続的に提供すること。

・ 人口減少社会の中で持続可能な都市経営を実現すること。

・ 将来世代に負担を先送りしないこと。

【目的を達成するための目標】

・ 公共施設が適正に維持されること。

・ 公共施設の延床面積を削減し、再生整備に必要な事業費を 30%圧縮する。

・ ファシリティ・マネジメントを導入し、公共施設について事後保全から予防保全に転換し、長寿命化を図りライフサイクルコストを低減する。

目標のための手段は「財源確保」「総量圧縮」「長寿命化」

【3 つの前提と 7 つの基本方針】

《前提 1》「機能」と「施設（建物）」の分離

〈基本方針 1〉

・施設重視から機能優先へ考え方を転換

・単一機能での施設整備を止め、多機能化・複合化を推進

《前提 2》保有総量の圧縮

〈基本方針 2〉

・施設の更新事業費を圧縮

・機能をできるかぎり維持し、建物を削減

〈基本方針 3〉

・人口増減、市民ニーズを勘案して、施設更新の優先順位を決定

・優先順位は建物に付けるのではなく、機能に順位付け

〈基本方針 4〉

・機能統合により発生した未利用地については、原則売却・貸付による有効活用を実施し、更新財源の一部としてとして基金に

・利用者負担の適正化、余裕スペースの活用により財源確保

《前提 3》施設の質的向上

〈基本方針 5〉

・計画的な維持保全による、建物の長寿命化

・予防保全によるライフサイクルコストを削減

〈基本方針 6〉

・バリアフリー、環境負荷低減、効率的運営等、機能面での質的向上を図る

〈基本方針 7〉

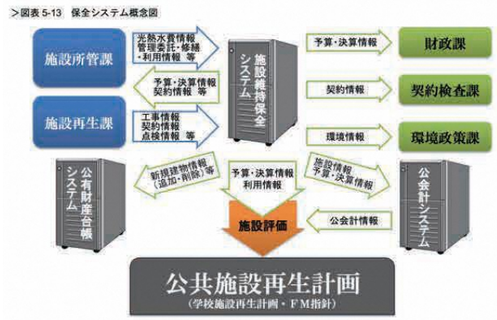
・災害時における避難所としての役割を強化

4.　取り組み内容

・学校、公民館、図書館、庁舎等の施設系を中心に建て替え・統合の実施。

〈具体的手法〉

・未利用地の売却及び貸付
・基金の積立と活用
・起債
・PFI
　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手法。経営能力、技術的能力を活用することにより、市が直接実施するよりも、監理する側に回ることによって、より質の高い、効率的かつ効果的な公共サービスを追求していくもの。
・施設運営権の付与
　施設の所有権を移転せず、利用料金の徴収を行う公共施設において「施設運営権」を設定し、施設運営権者に施設の事業運営に関する権利を付与する方式。
・余剰空間及び設備の貸付と民間施設の利用
　各施設の余剰空間や設備は、積極的に貸付し、その賃料は、原則として基金に積み立てる。
・施設命名権の付与（ネーミングライツ）
・指定管理者制度
　市が保有する公共施設の運営管理を、民間事業者も含めた幅広い団体及び法人等を指定管理者として、代行させる制度。
・複合化
　総量圧縮に関する政策的手段は、施設を複合化し、多機能化や共用スペースの削減を行い、機能を統合。
・多機能化と共用、機能統合
・民設民営
　公共サービスの提供を、行政が施設を所有することなく、かつ運営を民間に任せる方式。
・保全システムの活用

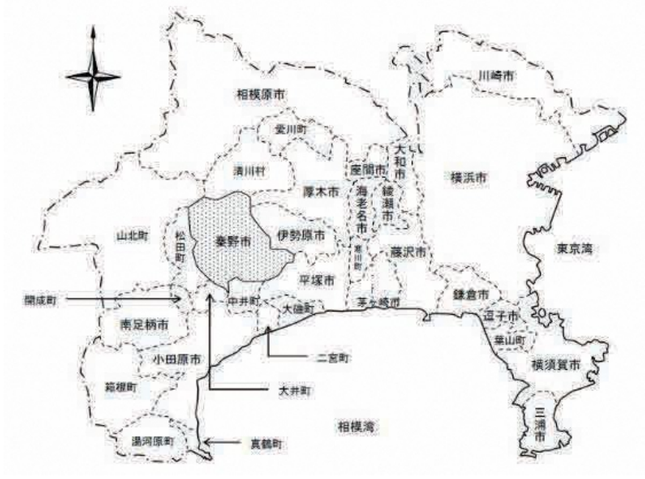


https://www.city.narashino.lg.jp/joho/matidukurisanka/koukyou_saisei/saiseikeikaku/1801201404281436478 79.files/00-2joshou.pdf
https://www.city.narashino.lg.jp/joho/matidukurisanka/koukyou_saisei/saiseikeikaku/1801201404281436478 79.files/01shou.pdf
https://www.city.narashino.lg.jp/joho/matidukurisanka/koukyou_saisei/saiseikeikaku/1801201404281436478 79.files/05shou.pdf

秦野市のファシリティマネジメントについて

1 基本情報

神奈川県県央の西部
県内で唯一の典型的な盆地を形成
人口：約 16,4000 人
（人口と世帯　令和３年度 ｜ 秦野市役所（city.hadano.kanagawa.jp））
面積：103.76 ㎢
財政規模：944 億 6,292 万円
職員数：1,100 人
施設保有数：約 166 万 3,946 ㎡



2 背景

・人口減少と高齢化社会の進展
・建築時期の集中
・老朽化の進展
・既に始まっている高齢化社会
・財政負担の試算
・インフラの維持管理の困難さ

3 公共施設の再配置に関する方針と計画の概要

1基本的な考え

まず、現在、ハコモノの管理運営に充てている一般財源 48 億円/年が今後も使い続けられると仮定。すべてのハコモノを建て替えると、346億円の起債償還財源が不足すると見込んでいるので、ハコモノの面積を減らすことによって不要になる管理運営費をその不足に充てることにする。減らしたハコモノにかかっていた管理運営費用と不足する更新費用が同額となるところまで、面積を減らすことにするのです。

したがって、再配置の方針では、計画を進めながら、大切なハコモノを更新していくための費用を生み出していきます。これは、今後、扶助費やインフラの維持・更新の費用の増大していくことを考えれば、ハコモノに充てる費用を今以上に増やすことは難しくなり、それどころか、本当に大切なハコモノであっても、そこに充てる費用が減り、結果として維持できなくなることを防ぐためである。

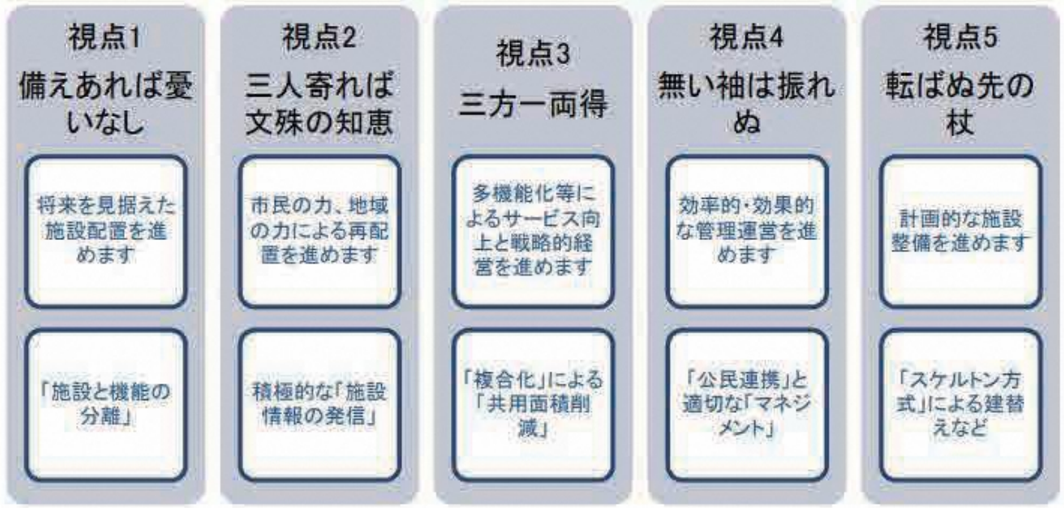
2.　方針①基本方針を掲げる

①原則として、新規の公共施設（ハコモノ）は建設しない。建設する場合は、更新予定施設の更新を同面積（コスト）だけ取りやめる。
②現在ある公共施設（ハコモノ）の更新は、できる限り機能を維持する方策を講じながら、優先順位を付けたうえで大幅に圧縮する。
③優先度の低い公共施設（ハコモノ）は、すべて統廃合の対象とし、跡地は賃貸、売却によ

って、優先する施設整備のために充てる。
④公共施設（ハコモノ）は、一元的なマネジメントを行う。
3. 方針②施設の機能維持の優先度
最優先
• 義務教育・子育て支援・行政事務スペース
優先
• 財源の裏付けを得て、アンケート結果などの客観的評価により決定
その他
• 上記以外
4. 方針③削減数値目標

		2011-20	2021-30	2031-40	2041-50	合計
学　校	面積	△900㎡	1,400㎡	15,200㎡	26,500㎡	42,200㎡
	割合	△0.5%	0.9%	9.4%	16.5%	26.2%
その他	面積	2,200㎡	5,100㎡	13,300㎡	9,600㎡	30,200㎡
	割合	3.2%	7.3%	19.0%	13.7%	43.2%
合　計	面積	1,300㎡	6,500㎡	28,500㎡	36,100㎡	72,400㎡
	割合	0.6%	2.8%	12.3%	15.6%	31.3%

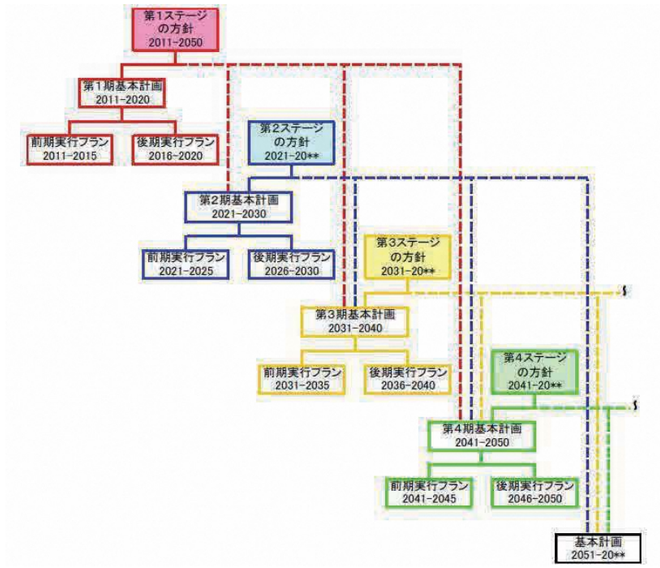
5. 方針④管理運営内容の見直しのための視点



4 取り組み内容

1. 公共施設再配置計画と実施状況

「秦野市公共施設再配置計画」は、第 1 ステージとして平成 23(2011)年度から平成 62(2050)年度までの 40 年間を見据えた方針のもと、10 年ごとの基本計画と 前後 5 年に期間を区切った実行プランの 3 層構造となっている。このうち、平成 23(2011)年度からの第 1 期基本計画前期実行プランでは、計画の進捗が市民にとって分かりやすいものとなるよう 4 つの「シンボル事業」を掲げ、計画を推進しました。また、そのうち 3 つのシンボル事業については、後期実行プランにおいても継続的に取り組むこととしました。



2. 4 つのシンボル事業
①義務教育施設と地域施設の複合化
②公共的機関のネットワーク活用
③小規模地域施設の移譲と開放
④公民連携によるサービス充実
3. その他事業
①スマートライブラリー実証実験
②夜間の定期利用の試行的実施
4. 職員の意識改革

秦野市公共施設白書 | 秦野市役所（city.hadano.kanagawa.jp）

浜松市のファシリティマネージメントについて

１基本情報

静岡県政令指定都市

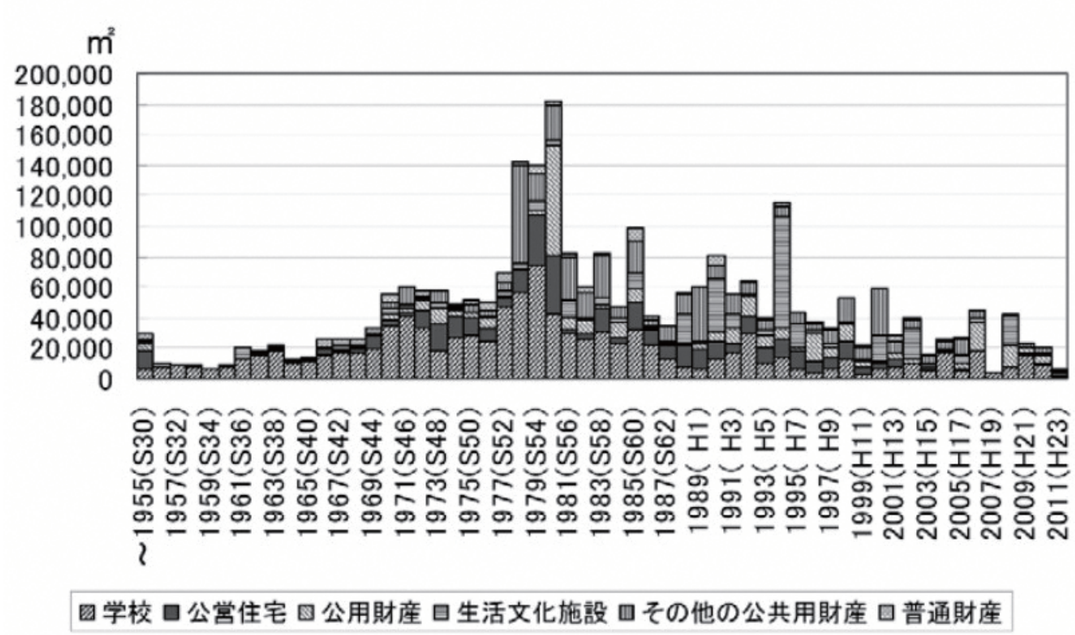
人口：約 80 万人

市域面積：約 1558ｋ㎡

保有施設数：約 1500

2 背景

浜松市は平成の大合併によって市域面積全国 2 位、道路延長全国 1 位、市が保有する公共施設は 2000 を超え、多くのインフラ、ハコモノ資源を有していたが、それらを同規模で保有し続ける場合の改修・更新経費は莫大となってしまい将来的にすべての公共施設を維持し続けるのは困難な状況であった。また、建物の多くが昭和 50 年代の高度経済成長期に建設されたため、一斉に更新時期を迎えつつあった。



3 ファシリティマネージメントの基本方針

１. 保有財産の最適化

保有する 2001 施設のうち 1547 施設に対して施設仕分けを行い継続と判断された施設を対象とし、公共施設の再配置を行う。その結果平成 27 年度末には 439 施設が廃止された。

２.遊休財産の利活用

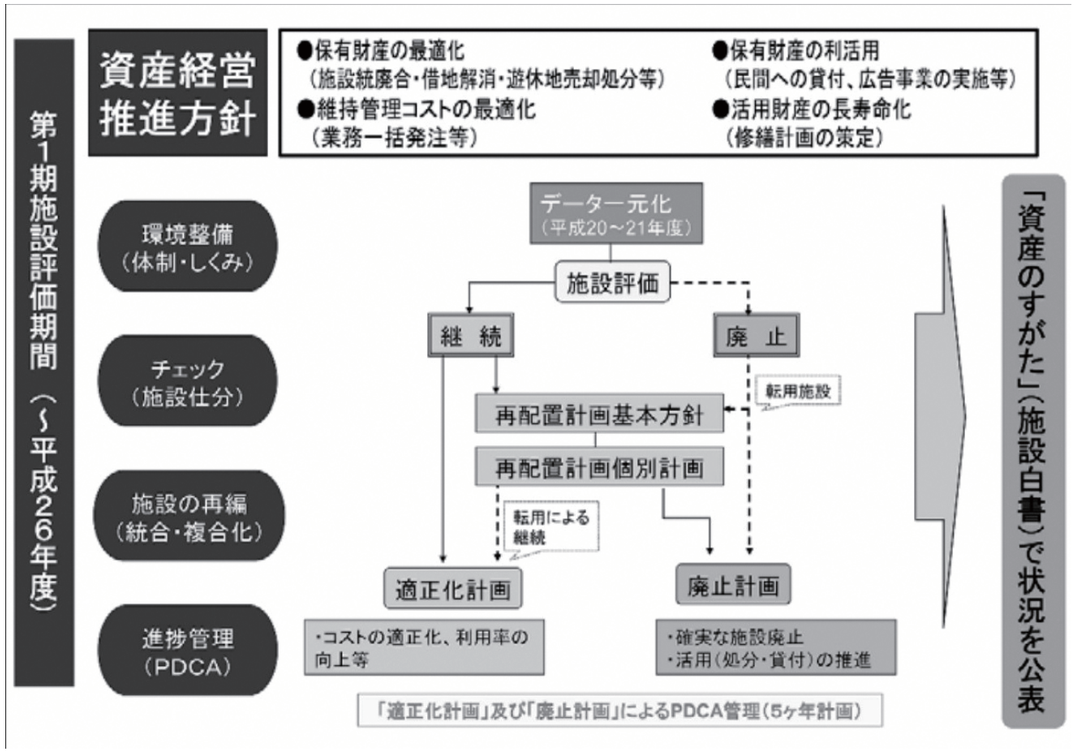
保有財産の適正化の結果生じた遊休財産は、老朽化しているものは解体等の処分を進め、使えるものは積極的に活用する。

３.活用財産の長寿命化と維持管理コストの適正化

保有財産の適正化を図った上で、長期に活用が見込まれる施設は計画的な保全によって長寿命化を図る。また、維持管理コストを適正化するため、包括的民間委託（複数施設の設備点検業務の一括発注等）の導入にも取り組んでいる。

４,PPP/PFI の導入

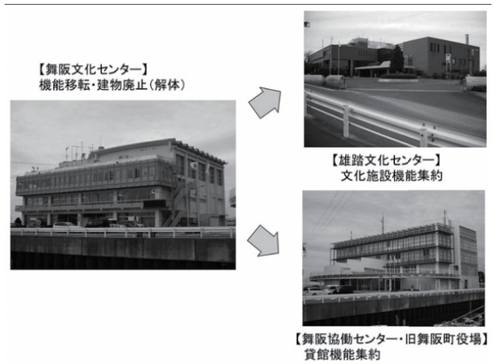
質の高い公共サービスを提供し、また効率的かつ効果的に必要な社会資本を整備するため、PPP／PFI の導入を推進する。社会環境が変化している中で、公共施設に関する課題を行政だけで解決していくことは困難であるため、「最少の経費で最大の効果を上げる」、「民間で可能な分野はできるだけ民間に任せる」という基本認識のもと、指定管理者制度導入施設の拡大や、市が保有する施設の民間開放、PFI による施設整備等を進めている。



4 事例

事例 1：舞阪文化センター（機能分配による将来負担削減）

文化施設機能と貸館機能を有していた舞阪文化センターの文化施設機能を近隣の雄踏文化センターに移転し、貸館機能を隣接する舞阪協働センターに移したうえで老朽化した舞阪文化センターを廃止解体した。

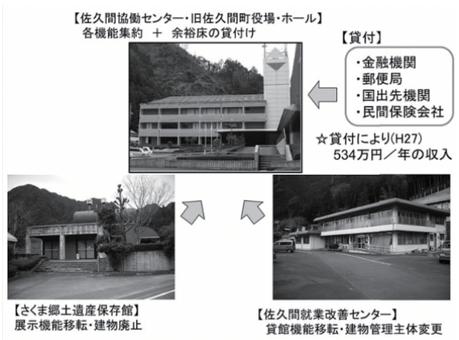


事例 2：龍山協働センター（建替えによる将来負担削減）

旧龍山村役場であった龍山協働センターは、地域の協働センターとしては規模が過大であり、また隣接する貸館等の機能を持った龍山総合センターの稼働率は低い状況であったため、老朽化していたこれらの施設を解体し、ダウンサイジングして複合施設である新龍山協働センターとして建替えた。

事例 3：佐久間協働センター（貸付による維持管理コストの削減）

旧佐久間町役場であった佐久間協働センターは規模が大きく、周辺施設を集約してもなお余剰スペースがあったため、金融機関をはじめとした民間団体や NPO 団体等に貸し付けている。他の遊休財産についても、積極的に民間への貸付、売却、譲与等を進めている。



事例 4：はままつフルーツパーク時之栖（民間委託による支出削減と収益増加）

平成 25 年から指定管理者制度を導入し、県内のレジャー会社が運営を行っている。民間事業者の持つ運営ノウハウにより、集客力の向上と入園料収入の増加が見込めることから、事業者提案により市が支払う指定管理料はゼロとなった。

事例 5: 浜松市ギャラリーモール・ソラモ（用途廃止による民間管理と用途転用）

以前の市道を用途廃止して行政財産とし、屋根等のハードは隣接する百貨店の企業グループが整備を行って、全天候型のイベント広場に転用した。現在、中心市街地の活性化を目的に設立された協議会の事業実施会社が指定管理者としてソフト事業を行っており、中心市街地の活性化や集客力向上に努めている。

事例 6：浜松ワインセラー（保有施設の民間開放による遊休資産の活用）

相津トンネルは、建設途中で廃止となった旧国鉄佐久間線のトンネルで、現在は地元有志が立ち上げた会社がワインセラーとして活用している。トンネル内が年間を通じて 16 度から 18 度という一定の温度に保たれることに着目し、一般市民や酒造業者などにワインセラー内のスペースを貸し出すという全国的にも珍しいビジネスであり、未利用施設の活用が地域の活性化につながった。

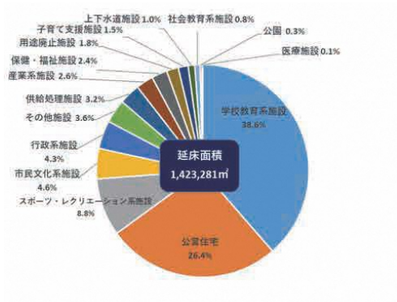
前橋市の FM の状況調査と廃校利用

〇前橋市概要

前橋市は、群馬県の中南部に位置する市であり、中核市に指定されている。人口は約 33 万人である。

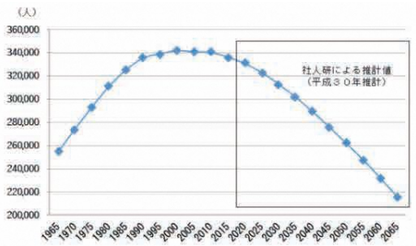
〇前橋市の公共施設の現状と今後

・前橋市の公共施設の内訳



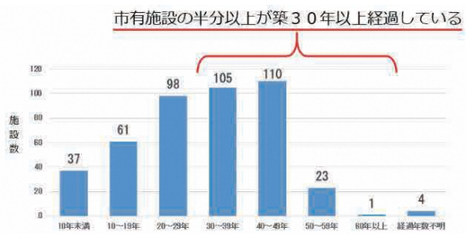
令和 2 年 3 月末時点で、前橋市の保有する建物の延床面積は、約 142 万平方メートル。建物以外にも道路、橋りょう、上・下水道等がある。また、学校教育系施設及び公営住宅で、全体の約 6 割を占めている。

・人口減少と進む高齢化



前橋市の総人口は、平成 12（2000）年に約 34 万 1 千人とピークを迎えて以降は減少に転じ、平成 27（2015 ）年の国勢調査では、約 33 万 6 千人となっている。国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、今後も人口減少が進んだ場合、令和 47（2065 ）年には約 21 万 5 千人となると見込まれており、これは平成 27（2015）年と比較して 35.7%の減少となる。

・公共施設の老朽化と更新問題



高度成長期以降に集中して、施設を建設した結果、平成 30（2018）年時点で市有施設の半分以上が築 30 年以上経過している。それらの建物等の老朽化が進み、今後一斉に更新時期を迎えることになる。

〇前橋市が作成した 3 つの柱。

・長寿命化の推進

計画的な予防保全を推進し、性能を維持・向上させながら、施設を長期的に使用することにより、中期的な視点から財政負担の軽減と年度間平準化を図る。

・保有総量の縮減

施設は機能維持を目的とした複合化・集約化に取り組むとともに、施設の規模の適正化を測る。

新たな土地購入は行わないことを原則とし、低・未利用地や将来的な利用が見込めない土地は、積極的に売却を行う。

・効率的利活用の推進

各施設に係る管理コストや利用者ニーズを把握し、より効率的な運営方法を多角的に検討する。

土地は、管理状況を検証し、適正化に向けて取り組む。

〇公共施設の統廃合等

1.共同調理場

市内の他の調理場機能を強化し、配送校を見直すことで、老朽化した施設を廃止。現在、6 か所の共同調理場で前橋市立の小学校・中学校・特別支援学校及び幼稚園の全 72 か所に給食を供給している。なお、南部共同調理場では調理業務と配送業務を、西部共同調理場では調理業務を民間に委託している。

2.保健センター

地域担当職員制度の導入や個別健診サービスなどの各種ソフト事業の充実を図ることで、平成の合併により町村から引き継いだ各保健センターを順次廃止し、跡地の利活用を進めている。

3.保育所

就学前児童の推移と保育ニーズを踏まえ、サービス向上や運営費用の節減を図るために公立保育所の民営化を進めている。また、保育料については、第三子以降は無料とするなど前橋市独自の取り組みも行っている。

4.市営住宅

住宅の特徴に応じて適切な整備内容を選択し、より効率的かつ効果的に改善によって、長寿命化を図るほか、エレベーターを設置し、高齢者等にやさしい住環境整備を進めるなど、多様な世帯に配慮した住環境の提供を図ったうえで、老朽化が進む団地や効率的な建替えが困難な団地について、順次用途廃止を進め、管理戸数の適正化につとめている。その結果、平成 30 年度末には平成 17 年度の 5,530 戸から 136 戸少ない 5,394 戸となっている。

5.中学校プール

プールの利用期間は夏季に限られていること、また、中学校の水泳の授業時間数は小学校に比べて少ないことなどから、老朽化で改修が必要となった中学校プールについては、民間や公営プール等の代替施設の活用を進めたうえで取り壊し、体育館の建替え用地に利用するなど、限られた学校敷地の有効活用を図る。なお、プールを維持していくためのコストと、民間施設等を利用した場合のコストを比較すると、民間施設等を利用する場合の方が経費が少なくなっている。

6.小・中学校

少子化により児童数が減少している中で、学校の小規模校化が進んでいることから、児童生徒の教育環境の維持・充実を目的に「前橋市小中学校の適正規模・適正配置基本方針」

に基づく学校の統廃合を行っている。平成 21 年に 71 校あった学校数は平成 29 年度には 68 校になった。

〇その他公共施設の利活用の推進

1.支所・市民サービスセンター・公民館・図書館分館の複合化

昭和の合併により 11 地区に配置されている市民サービスセンターや支所は、公民館や図書館分館との複合施設とし、地域住民の利便性の向上を図るとともに、配置人員や施設管理コストの合理化に努めている。

2.市庁舎への広告板等の導入

空きスペースを利用し広告版などを設置することで、市有資産の有効活用や住民サービスの向上に努めている。

〇具体的な取り組み

・第二中学校、第四中学校

隣接する上記の２校はともに小規模校であり、第二中学校は、平成２０年度は５学級、平成２６年度の推計値でも６学級であり、早急な適正規模化が望まれる。隣接する第四中学校も、２０年度は１０学級、２６年度は８学級となる。また、この２校の通学区域の範囲は狭く生徒の通学上も問題はない。したがって、この２校は、「学校の統合」により適正規模の実現を図ることとする。その際、生徒の通学距離や施設状況等を考慮し、第四中学校跡地に統合校を新築する。新校舎新築までの間は第二中学校の校舎で両校の生徒の授業を行う。両校の生徒が第二中学校校舎で学習を開始した時を統合とする。なお、第二中学校区の朝日町三丁目及び四丁目は、通学距離の近い第五中学校への通学区域の見直しを検討する。

・東小学校・大利根小学校

東小学校は、児童数８４３名、学級数２６クラス（平成２０年５月１日現在）で、平成２６年度の推計学級数も２７クラスの大規模となる。東小学校の適正規模化については、箱田町の一部及び後家町を隣接校である大利根小学校の通学区域に段階的に変更する。

・滝窪小学校金丸分校

金丸分校の児童数は２３名（平成２０年５月１日現在）で、平成２６年には１６人となる見込みである。また、平成２０年度から全クラスが複式学級となっている。こうした現状を踏まえ、金丸分校は、多様な人間関係の中でさらなる児童の成長を図るために、本校と統合することとする。その際には、児童の通学時の安全確保や緊急時への対応策を十分に検討する。

・桃井小学校、中央小学校、中川小学校

上記３校は、いずれも小規模校であり通学区域も接近している。そのため、地域の枠組み等を考慮し、「学校の統合」及び「通学区域の見直し」により、適正規模化を図る。適正規模化の際には、３校を１校に統合し、児童の通学距離や施設面等を考え、桃井小学校跡地を活用する。なおその際に、中央小学校区の南町三丁目は城南小学校へ通学区を変更する。また、中川小学校は、本町三丁目を統合小学校へ、朝日町三丁目及び四丁目を天川小学校へ、他の校区は城東小学校へ通学区を変更する。

・元総社小学校、元総社南小学校、元総社北小学校

上記３校のうち元総社南小学校は、小規模校である。また、元総社北小は平成２５年度までは小規模校であり、平成２６年度も１２学級にとどまる。さらに、この両校は、元総社小学校から分離独立した学校であり、３校間の位置は接近している。そのため元総社地区は、地域全体を視野に入れた「通学区の見直し」により、３校を２校に統合し、学校の適正規模・適正配置に取り組むこととする。その際は、児童の通学距離や施設面等を考慮し、元総社南小学校及び元総社北小学校の跡地を活用することとする。 統合の際には、元総社小学校の校区のうち、大友町一丁目、二丁目及び三丁目は旧元総社北小学校跡地の統合小学校の通学区とし、他の校区は旧元総社南小学校跡地の統合小学校の通学区とする。

・春日中学校、広瀬中学校

上記の２校はともに小規模校であり、通学区域の見直しによって両校の適正規模化を図ることはできないため、「学校の統合」により適正規模の実現を図る。とりわけ上記２校については、適正規模化により部活動等の活性化が促され、教科担任制の充実と学習集団の弾力的な編制等の教員確保が可能となる。

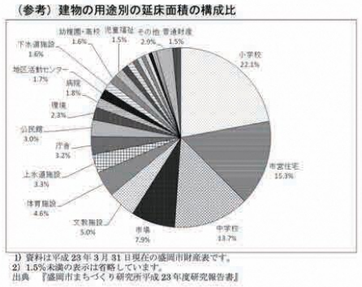
出典：https://www.city.maebashi.gunma.jp/gyosei/2/2/22103.html

盛岡市のファシリテイマネジメントについて

１基本情報

全国市町村国際文化研修所 HP「平成 29 年度人口減少社会におけるファシリティマネジメント～公共施設等総合管理計画をどう実行に移すか～（盛岡市）」より）

岩手県県庁所在地
人口：約 30 万人
面積：88647 K ㎡
財政規模：1077 億人
施設保有量 112 万㎡

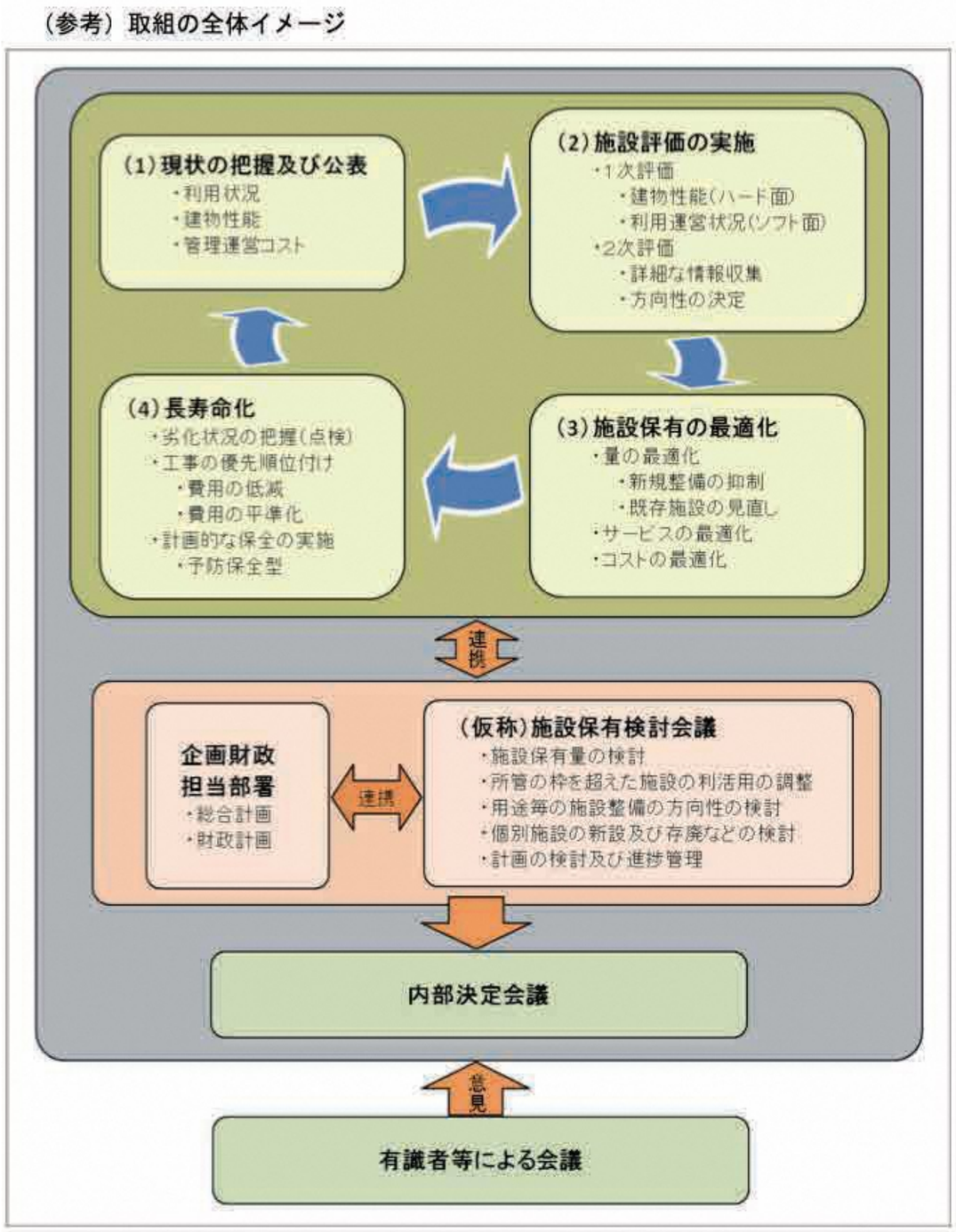


２背景

・施設の現状
・更新費用の増大
・少子高齢・人口減少社会の到来
・厳しい財政状況

３公共施設保有の最適化と長寿命化のための基本方針

1.基本的な考え方
・長寿命化
・施設保有量の最適化
2.目指すべき施設保有の姿
・次世代に継承可能な施設保有(量の最適化)
人口減少が急速に進展する中，将来に大きな財政負担を残さないかたちで，施設を維持更新していくために，人口減少に合わせて施設保有量を縮減し，量の最適化を図ることにより，次世代に継承可能な施設保有としていく
・ニーズの変化に対応した住民サービスの提供(サービスの最適化)
社会環境の変化を的確に捉え，既存の施設を有効に活用して，新たに必要とされるサービスを充足し，ニーズの変化に対応した住民サービスを提供していく
・効果的で効率的な施設運営(コストの最適化)
現時点で利用が低調で将来的な需要も少ないと推測される施設などについては運営方法を見直し，限られた財源を効果的に使用していくことができる方法に改善していく
・安全に使用できる施設整備(性能の最適化)
施設の維持管理については，損傷などが発生した後に修繕などを行う「事後保全型」から，計画的に保全や改築などを行う「予防保全型」へと転換し，施設の長寿命化を進め，安全な施設整備を行っていく

４取り組み内容

１建築物系施設
建物性能，利用状況及び管理運営コスト並びに人口動態予測などの分析に基づき，施設配置の適正さ，用途転用・多目的化・複合化の可能性などの検証を行い，「施設保有の最適化」を行う。また，見直しの結果，今後も継続して保有していく施設については，計画的に保全を行い「長寿命化」を図る