千葉市公共施設見直し方針（案）の概要

第1章　策定の趣旨 （3ページ）

・本市は、戦後、臨海部を中心とした工場集積に伴う人口増大への対応や首都圏のベッドタウンとして、人口が急増しました。
・さらに、高度経済成長後も人口は着実に増大を続け、平成４年（１９９２年）には政令指定都市となり、市民に身近な行政や魅力ある区づくりを推進しました。このような過程において、小中学校や市営住宅、保育所やコミュニティセンターを始めとする公共施設を継続的・積極的に整備してきたところです。
・しかしながら、これまで成長・拡大を続けてきた本市も、人口減少や、少子超高齢化の見通しなどを踏まえ、現在の拡散的な市街地を見直し、集約型都市構造への転換を長期的に見据えるなど、まちづくりの重大な転換期を迎えています。
・都市の成長期に整備した公共施設の大半は、既に老朽化が進んでおり、近い将来、平成４０年代を中心に今後３０年間で集中的に更新時期を迎えます。その更新コストは、現状の財政状況で対応できるレベルを大幅に超える見通しであり、このまま対策を取らなければ、近い将来、公共施設の運営、すなわち市民サービスの提供に支障が生じることはほぼ確実な状況です。
・このような危機的状況を打開するため、現在の公共施設のあり方を抜本的に見直し、人口減少・少子超高齢社会を踏まえた新しいまちづくりに適合した、新たな公共施設のあり方とマネジメントが求められています。
・本方針は、老朽化に伴い、近い将来、集中的に更新時期を迎える公共施設（ハコモノ）に焦点を当てた見直しの方向性を明らかにすることにより、資産経営の最適化に向けた取り組みをより強力かつ着実に進めることを目的として策定するものです。具体的には、建物を有する主要な公共施設（ハコモノ）を対象として、施設総量の縮減や再配置など、今後３０年間を見据えた、公共施設の見直しの考え方やアプローチなどを定めます。
・本方針が示す見直しの必要性や取り組みの方向性について、市民や利用者などの理解と協力を得ながら、本市のより豊かな未来、持続的なまちづくりのために、取り組んでいきます。

第2章　方針の位置づけ （4~5ページ）

１　本市の計画体系における位置づけ

・基本構想及び新基本計画に即するとともに、実施計画、行政改革推進プラン、財政健全化プラン及び都市計画マスタープランと適切な連携を図ります。

２　資産経営の推進における役割

・千葉市資産経営基本方針で定める3つの基本的考え方のうち、主に「資産の効率的な利用」、「資産総量の縮減」の2つに基づき、その考え方をより具体化し、アクションプランなどの実行計画により公共施設の見直しを着実に推進するために、必要となる事柄を定めます。
・本方針に基づくアクションプランの策定などにより、本方針の考え方を資産の総合評価などに的確に反映させ、資産経営システムによる資産経営の最適化をより強力に推進する役割を果たします。

第3章　対象施設の範囲 （6ページ）

・建物を有する公共施設のうち、主要な施設を対象。　　※対象外　：プラント系施設、軽微な施設及びインフラ系施設

市の施設
（資産データベース）
３，２６５施設
建物　約　281.6万㎡
土地　約1,618.3万㎡

主要な施設
870施設
建物 約249.3万㎡
土地 約692.7万㎡

（平成25年4月1日）

No	区分 ＼ 保有形態		土地、建物を市が保有するもの 施設数	土地、建物を市が保有するもの 保有面積 土地	土地、建物を市が保有するもの 保有面積 建物	市が賃貸借するもの 施設数	市が賃貸借するもの 保有面積 土地	市が賃貸借するもの 保有面積 建物	合計 施設数	合計 保有面積 土地	合計 保有面積 建物
1	主要な施設	学校、市営住宅、動物公園、体育館、庁舎、コミュニティセンター、文化ホール、図書館、公民館、病院、いきいきプラザ、福祉作業所、保育所、市場、農政センターなど	710	692.7万㎡	249.3万㎡	160	–	–	870	692.7万㎡	249.3万㎡
2	プラント系施設	清掃工場など	5	19.5万㎡	8.5万㎡	–	–	–	5	19.5万㎡	8.5万㎡
3	軽微な施設	倉庫、消防団器具置場、公衆便所、観測所、測定所など	286	287.4万㎡	13.7万㎡	–	–	–	286	287.4万㎡	13.7万㎡
4	インフラ系施設	上水道施設、下水道施設	49	48.5万㎡	10.1万㎡	–	–	–	49	48.5万㎡	10.1万㎡
5	土地のみの施設（建物なし）	公園、緑地、自治集会所、防火水槽など	2,055	570.2万㎡	–	–	–	–	2,055	570.2万㎡	–
合計			3,105	1618.3万㎡	281.6万㎡	160	–	–	3,265	1,618.3万㎡	281.6万㎡

※「プラント系施設」は、立地上の制約や施設の特殊性から施設総量の縮減や再配置等の観点に馴染まないこと、「軽微な施設」は、施設の用途・規模から縮減することが難しいこと、「インフラ系施設」は、総人口の減少が緩やかであることを踏まえ、ネットワーク化されたインフラ資産を面的に縮減していくことは現時点で難しいことから、当面の間、各所管による維持管理・長寿命化等の取り組みで対応していくこと、「土地のみの施設」は、本方針は公共施設に焦点をあてた取り組みであることから、本方針の対象外施設として整理しています。
※道路施設は除く。
※対象施設の用途分類別の内訳は、巻末資料を参照。
（資料：千葉市資産データベース）

第4章　現状と課題 （7~15ページ）

１　人口減少・少子超高齢化の進展

総人口が減少し施設ニーズが減少へ。また、少子超高齢化に伴い、施設ニーズの変化が見込まれます。

➔ 施設利用の効率性向上とともに、余剰施設の処分など施設総量の縮減が必要です。

２　集約型都市構造への転換

長期的な方向性として、拡散的な市街地から集約型都市構造への転換を基本としています。

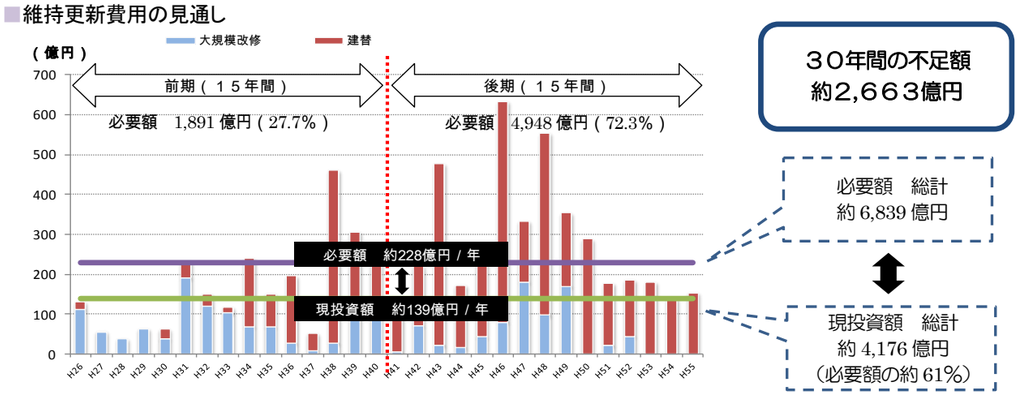
➔ 将来も利便性の高い立地の選択など、集約型都市構造への転換を踏まえた施設配置の検討が必要です。

３　維持更新費用等の増大

施設の老朽化に伴う維持更新費用の急速な増大などにより、財源が大幅に不足し、現在の施設を保有し続けることが困難です。

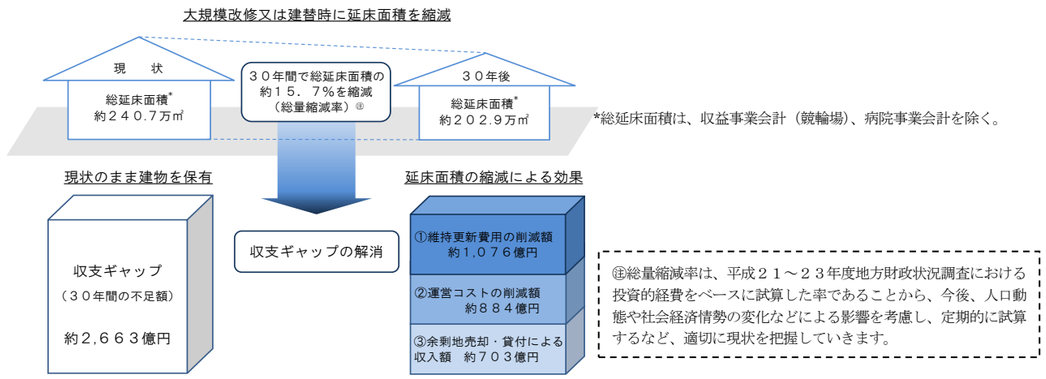
➔ 施設総量の縮減や運営コストの削減などに向けた、スピード感ある取り組みが必要です。

■維持更新費用の見通し



*推計は、収益事業会計（競輪場）、病院事業会計を除く。

■収支ギャップ解消のための公共施設（延床面積）縮減シミュレーション



４　低い施設利用の効率性

機能やサービス内容が類似した施設の存在や施設の稼働に余裕があるなど、施設整備・運営の効率性に課題があります。

➔ 効果的・効率的な施設の整備・運営・利用に向けたソフト・ハード両面からの見直しが必要です。

５　厳しい財政見通し

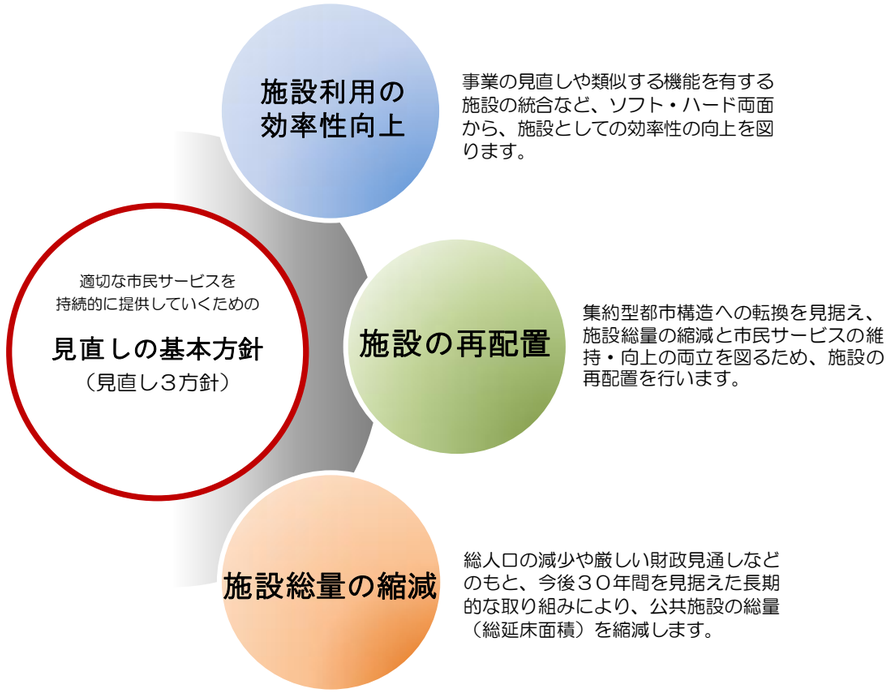
財政健全化に向けた取り組みを強化していますが、今後も楽観できない財政状況が続きます。

➔ 厳しい財政見通しに基づき、公共施設見直しを着実に推進することが必要です。

第5章　見直しの基本方針 （16~19ページ）

前章までの整理を踏まえ、総人口の減少などのニーズの変化や維持更新費用の増大に対応し、適切な市民サービスを持続的に提供していくための見直しの基本方針（見直し3方針）を定めます。

■見直しの基本方針（見直し3方針）



1　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。

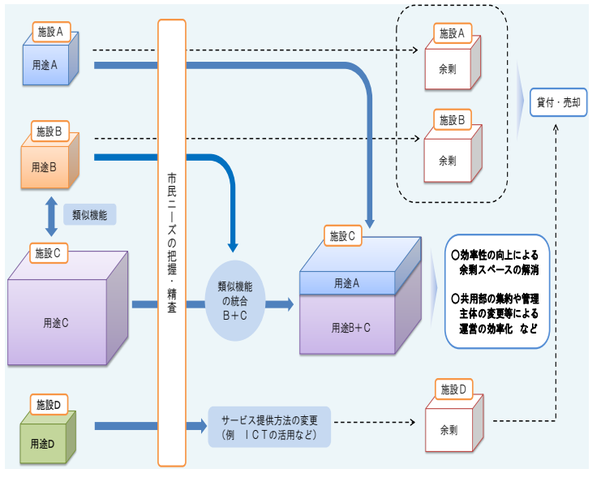
・事業の必要性を所与とせず、人口動態など踏まえた将来の市民ニーズの変化を的確に把握するとともに、類似機能の統合の検討などを通じて、施設の機能を整理し、施設利用の効率性を向上します。

・施設の集約化や複合化などの検討にあたっては、余剰施設・スペースの売却や貸付についても一体的に検討します。

・集約化や複合化した施設については、施設管理の一元化や、施設更新時におけるPFIの導入などにより管理・運営の効率化やコストの削減を促進します。

・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、積極的に検討します。

■　施設利用の効率化イメージ



2　施設の再配置

■集約型都市構造への転換を見据え、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。

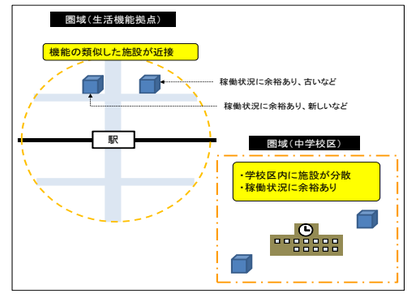
・3都心や生活機能拠点（主要な鉄軌道駅周辺）、中学校区を再配置対象圏域として設定し、施設総量の縮減と市民サービスの維持・向上の両立を目指した、公共施設の再配置を一体的に検討します。

・コミュニティセンター、勤労市民プラザ及び公民館などの市民利用施設には、施策上の目的は異なるものの、個人や団体への部屋貸しなど、利用実態が類似する施設があることから、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、周辺の公共施設と複合化し、複数施設の利用をしやすくしたり、施設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。

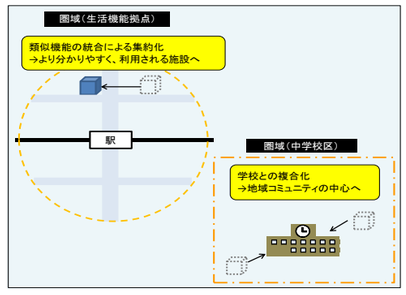
・県や近隣市など他の自治体の施設や民間施設についても配置状況などを適切に把握するとともに、必要に応じて連携を図るなど、再配置の検討に適切に反映させます。

【現　状】



【再配置後】

■再配置により、圏域単位の総量縮減と市民サービスの維持・向上の一体的な実現を図る



※実際の集約化・複合化の検討では、建物性能や収支バランス（改修費用や余剰資産売却による歳入・ライフサイクルコストなど）、立地等を総合的に勘案し、決定する。

3　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組みにより、公共施設の総量（総延床面積）を縮減します。

・施設の新規整備（新設などの量的拡大を伴うもの）は、既存施設の有効活用や民間施設の活用を図るなどにより、原則として行わないこととします。

・ただし、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での縮減や効率性向上の検討などにより、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床面積の縮小、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する（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、施設の効率性向上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。

・これらの取り組みを着実に進めるとともに、運営コストの削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。

*学校などの既存施設との複合化や遊休施設の活用、民間施設の活用を含めて検討します。

第6章　見直しのアプローチ(20~24ページ)

1　全体的なアプローチ

(1)取り組みの基本姿勢

・公共施設の見直しを着実に進めるためには、これまで以上に、横断的な連携・協力を図ることが必要です。

➢ 市は、庁内の連携・協力を一層緊密にすることにより、全庁的に取り組みを推進します。
具体的には、資産経営部門と施設所管部門、さらに総合政策や都市計画などまちづくりに関わる関連部門も含め、より広範な視点から、アクションプランの作成をはじめとする見直しの検討・実施を図ります。

・利用者でもあり、納税者でもある市民の方には、本方針の考え方・取り組みの必要性を共有いただくとともに、見直しの取り組みに主体的に参画・協力をしていただくことが重要です。

➢ このため、市は、適切な情報発信・情報提供に努め、本方針や施設利用の現状などについて認識の共有を図るとともに、見直しの取り組みへの理解に基づく適切な施設利用を促進します。

➢ また、必要に応じて市民意見の聴取や、市民参画の機会を設けるなど、市民と市(行政)が一体となった見直しの取り組みを推進します。

(2)アクションプランの策定

・再配置対象圏域単位で長期的な施設の再配置を検討し、早期に実施可能な圏域から、アクションプランとして策定します。

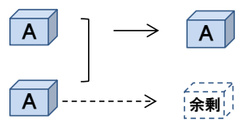
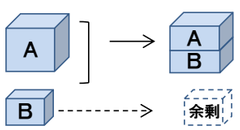
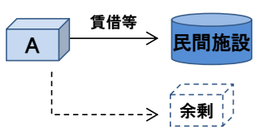
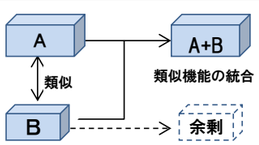
・これにより、計画的な施設の再配置を推進し、施設総量の縮減と市民サービスの維持・向上の両立を図ります。

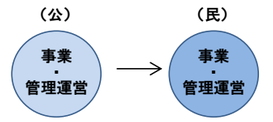
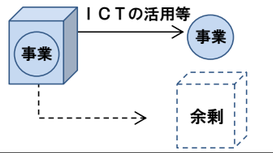
・再配置を検討する圏域は、集約型都市構造を踏まえた3都心及び生活機能拠点にくわえ、地域コミュニティの中心となりうる中学校区とします。

(3)施設総量の縮減及び施設利用の効率性向上の推進

・縮減可能性を検討する基本として、現在の施設利用の効率性を把握するとともに、市民ニーズの将来見通しを踏まえ、本来必要な施設規模を精査します。その結果導かれる必要規模をベースに、さらに他施設を含めた縮減可能性を検討します。

・再配置検討のツールとして、以下の縮減方法を検討します。

ツール名	内容	取り組みイメージ
①集約化	同一用途の複数施設を、 より少ない施設規模や数に集約。	
②複合化	施設の稼働状況や需要見通しを踏まえ、 余剰・余裕スペースについて、周辺の異種用途施設と複合。	
③民間施設の活用	施設規模や設備、運営形態を踏まえ、 周辺の民間施設を活用。	
④類似機能の統合	政策目的(所管)は異なるものの、実態が似通っている複数の機能について、 実態に即して事業そのものや、利用形態を統合。	

ツール名	内容	取り組みイメージ
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、PFIを導入など。	
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の活用などによる提供方法へ変更。	

・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、余剰資産売却等の収入、ライフサイクルコストなど）等を踏まえて検討します。

・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。

・事務事業評価などによる事業(ソフト面)の整理合理化については、再配置や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。

・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。

(4)市民サービスの維持・向上

・施設の配置検討にあたっては、サービス提供の対象エリア、公共交通アクセスや接道条件、周辺環境などから、将来にわたり利便性の高い立地を選択することにより、市民サービス拠点としての継続性を確保します。

・再配置に伴う施設の複合化などにあたっては、施設内の用途のマッチングにより、新たな利用者同士の交流など、副次的効果の創出にも配慮した検討を行います。

(5)資産の総合評価への反映

・資産の総合評価は、本方針を十分踏まえて行います。

・アクションプランの策定前に実施した総合評価上において継続利用とした施設が、再配置検討の結果、集約化・複合化などの対象施設となる場合は、原則としてアクションプランを優先します。

2　施設グループごとのアプローチ

・圏域内の再配置は、さまざまな用途の施設を効果的、効率的に配置することであり、その前提として、それぞれの施設グループの見直しの方向性を検討する必要があります。
ここでは、全体的なアプローチで定めた再配置検討のツールなどを踏まえ、本市の主要な施設のうち、再配置の検討にあたり影響が大きい施設グループについて、見直しの方向性を示します。

施設グループ	見直しのアプローチ
ア　小中学校	・児童生徒数の減少に対応し、適正配置を推進します。 ・継続利用する学校には、周辺の公共施設を複合化し、複数施設の利用をしやすくしたり、施設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さらなる効果的な施設利用を図ります。 ・適正配置の結果余剰となる施設については、継続利用する学校の整備費用の確保のため、積極的に売却・貸付を推進します。
イ　市営住宅	・総人口の減少に伴い、必要戸数は、長期的には減少に向かう見通しであることから、市が保有する戸数については、余剰が生じないよう減少させていきます。 なお、戸数を減少させる過程で、一時的に不足等が生じた場合は、必要に応じて民間住宅を借り上げることで対応していきます。 ・千葉市営住宅長寿命化・再整備計画に基づき、耐用年限を超えた市営住宅は、高層化・集約化等により効率的に再整備し、これにより生み出した余剰地を売却して事業費として活用します。 また、計画的な維持管理により、長寿命化を図るとともに、事業費の平準化に努めます。
ウ　コミュニティ系施設 （コミュニティセンター・公民館など）	・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集約化・複合化などを推進します。
エ　社会教育施設 （公民館・図書館など）	・地域コミュニティに密着した公民館・地区図書館などについては、地域コミュニティの中心としての学校の主要な機能として、学校との複合化を図ります。 ・その際、公民館については近隣のコミュニティセンターなど類似施設との関係を整理するとともに、図書館については、公民館図書室や学校図書室との関係や連携について整理します。 ・図書館については、電子書籍の普及状況などを踏まえながら、将来的に施設に頼らない方法でのサービス提供についても検討します。
オ　スポーツ施設	・利用状況と類似施設を含めた配置状況、ニーズの将来見通しなどを踏まえ、総量縮減を含めた再配置を推進します。
カ　児童福祉・子育て支援施設 （保育所・子どもルームなど）	・現時点での需要は増加傾向にあるため、学校や民間施設の活用、民営化なども含めた、施設総量の拡大につながらない整備・運営を図ります。
キ　高齢者・障害福祉施設	・今後も需要の増加が見込まれることから、民間事業者を活用しながら、必要に応じて学校跡地の貸付などを行い、需要の増加に適切に対応します。 ・いきいきプラザ・いきいきセンターなどの老人福祉センターについては、高齢者の社会参加や生きがい活動の場であるものの、一般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、類似機能として統合や連携の可能性について検討します。
ク　行政施設 （本庁舎・区役所など）	・フロントオフィス・バックオフィスの分化など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。

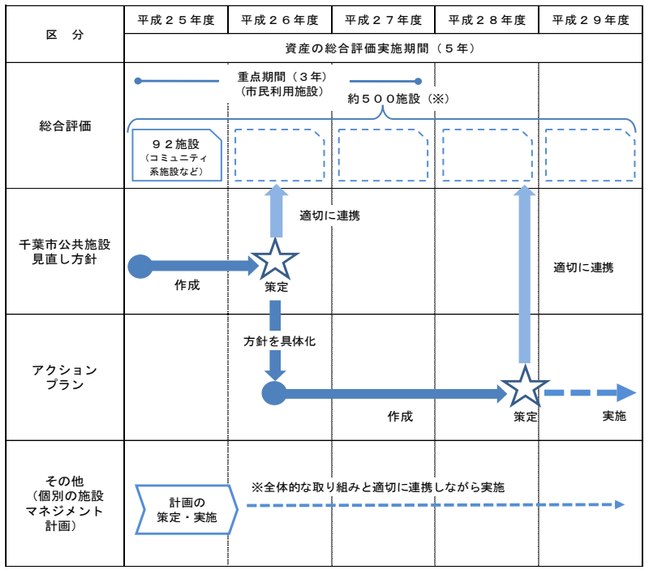
第7章　取り組みスケジュール （25ページ）

・本方針は、平成２６年度に策定し、平成２５年度より並行して実施している資産の総合評価と適切に連携を図ります。

・本方針に基づき、圏域ごとの公共施設の配置パターン等を示したアクションプランを策定し具体的な再配置を進めます。

・施設所管課において実施される個別の施設マネジメント計画については、取り組みを進める中で、本方針やアクションプランを反映し、適切なタイミングで連携を図っていきます。

■スケジュール



※総合評価の対象施設は、評価対象年度の前年度に決定します。

第8章　取り組みの推進にあたって （26ページ）

1　関係機関との連携強化

・方針を積極的に推進するため、中長期的な展望のもと、全庁的な連携を強化し、取り組みを進めていきます。

・特に、再配置の検討については、将来的なまちづくりのあり方と密接にかかわってくることから全庁横断的な検討体制を構築します。

・必要に応じて国や県などの関係機関とも連携し、取り組みを進めます。

・資産経営推進委員会の活用により、有識者からの意見聴取を適切に行います。

2　市民、議会への理解促進

・方針に基づく取り組みについては、市民の理解が必要不可欠です。
このため、厳しい財政見通しなどの認識を共有しながら、公共施設の再配置などのまちづくりに取り組めるよう、的確な情報提供を行っていきます。

・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にとって影響が大きくなることから、適切な時期に説明・発信や意見聴取を行い、理解の促進に努めていきます。

・これらの対応とあわせ、議会への適切な段階における十分な説明を行います。

3　方針の検証・見直し

・今後の社会経済情勢や市民ニーズの変化などを注視し、必要に応じ、本方針の見直しを行います。