千葉市公共施設見直し方針

平成２６年7月

千葉市

目　次

第１章　策定の趣旨 3

第２章　方針の位置づけ 4

１　本市の計画体系における位置づけ 4

２　資産経営の推進における役割 5

第３章　対象施設の範囲 6

第４章　現状と課題 6

１　現状と課題 7

（１）人口減少・少子超高齢化の進展 7

（２）集約型都市構造への転換 9

（３）維持更新費用等の増大 10

（４）低い施設利用の効率性 12

（５）厳しい財政見通し 13

２　現状と課題のまとめ及び解決への方向性 14

第５章　見直しの基本方針 16

１　「施設利用の効率性向上」の考え方 17

２　「施設の再配置」の考え方 18

３　「施設総量の縮減」の考え方 19

第６章　見直しのアプローチ 20

１　全体的なアプローチ 20

（１）取り組みの基本姿勢 20

（２）アクションプランの策定 20

（３）施設総量の縮減及び施設利用の効率性向上の推進 20

（４）市民サービスの維持・向上 22

（５）資産の総合評価への反映 22

２　施設グループごとのアプローチ 23

（１）小中学校 23

（２）市営住宅 23

（３）コミュニティ系施設（コミュニティセンター・公民館など） 23

（４）社会教育施設（公民館・図書館など） 23

（５）スポーツ施設 24

（６）児童福祉・子育て支援施設（保育所・子どもルームなど） 24

（７）高齢者・障害福祉施設 24
（８）行政施設（本庁舎・区役所など） 24

第７章　取り組みスケジュール 25

第８章　取り組みの推進にあたって 26
１　関係機関との連携強化 26
２　市民、議会への理解促進 26
３　方針の検証、見直し 26

■巻末資料 27
１　「主要な施設」の内訳　（Ｐ６　図表４関係） 27
２　シミュレーションの条件について　（Ｐ１１　図表１０関係） 28

第１章　策定の趣旨

・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、大規模団地の造成が進み、昭和４０年（１９６５年）には３０万人、昭和４６年（１９７１年）には５０万人を突破するなど、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、総人口が平成３２年（２０２０年）の９７万人をピークに減少に転じ、少子超高齢化も一層進展する見通しであることなどを踏まえ、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。これらの施設の更新に必要なコストは、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。

・本市は、平成２３年度に資産経営部を設置し、千葉市資産経営基本方針の策定、資産データの一元化や、資産の総合評価などを核とする千葉市資産経営システムの構築・運用など、資産経営の最適化に向けた取り組みを進めています。

・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。[1]
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・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。

[1]道路や下水道などインフラ資産については、安全・快適な市民生活を支えるため、適切な機能の確保や維持管理費用の縮減・平準化に向け、各担当部署により適切な維持管理や長寿命化などの取り組みを推進していることから、本方針では公共施設（ハコモノ）を対象としています。

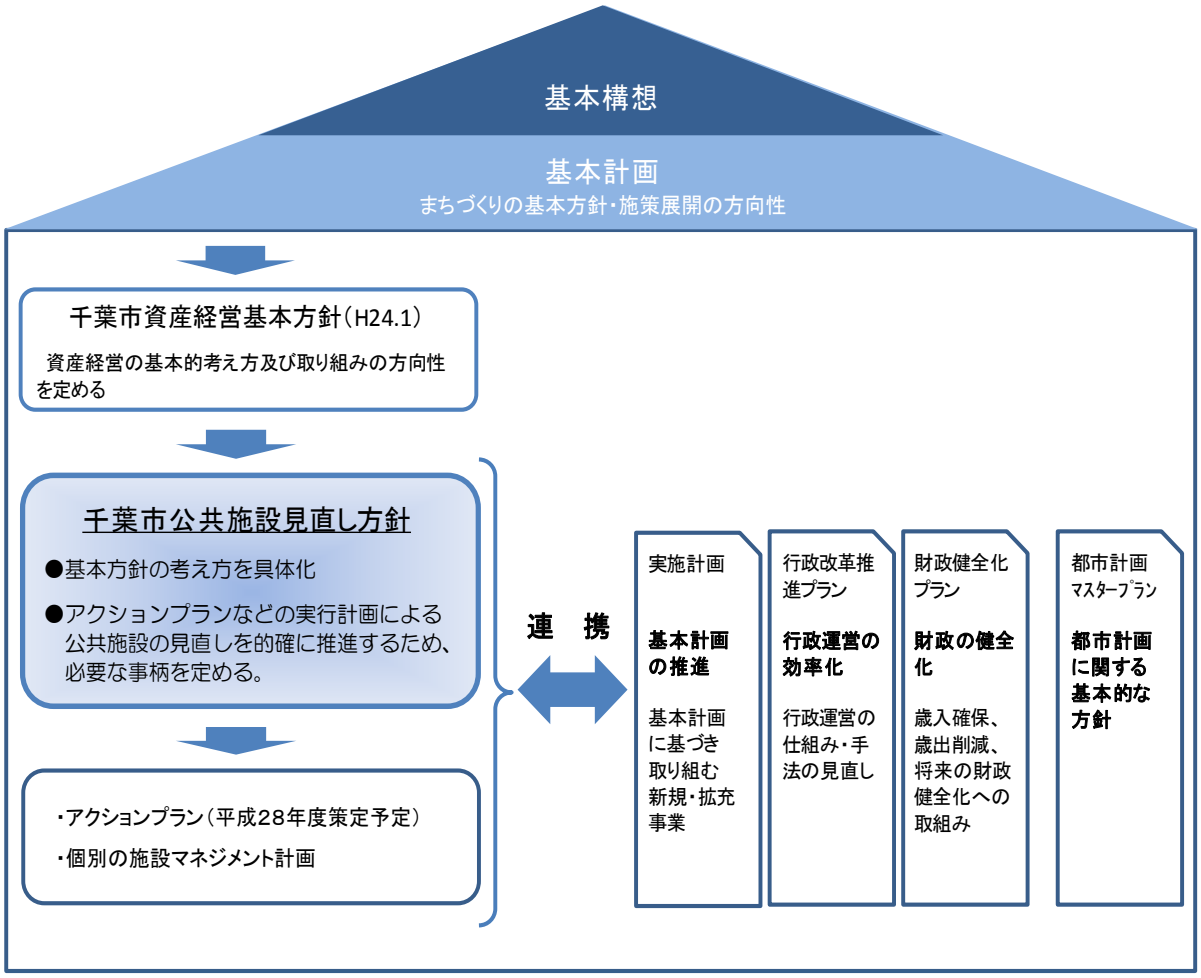
第２章　方針の位置づけ

ここでは、本方針の本市の計画体系における位置づけや資産経営の推進における役割を整理します。

１　本市の計画体系における位置づけ

・本方針は、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に連携を図ります。

■図表１　計画体系イメージ



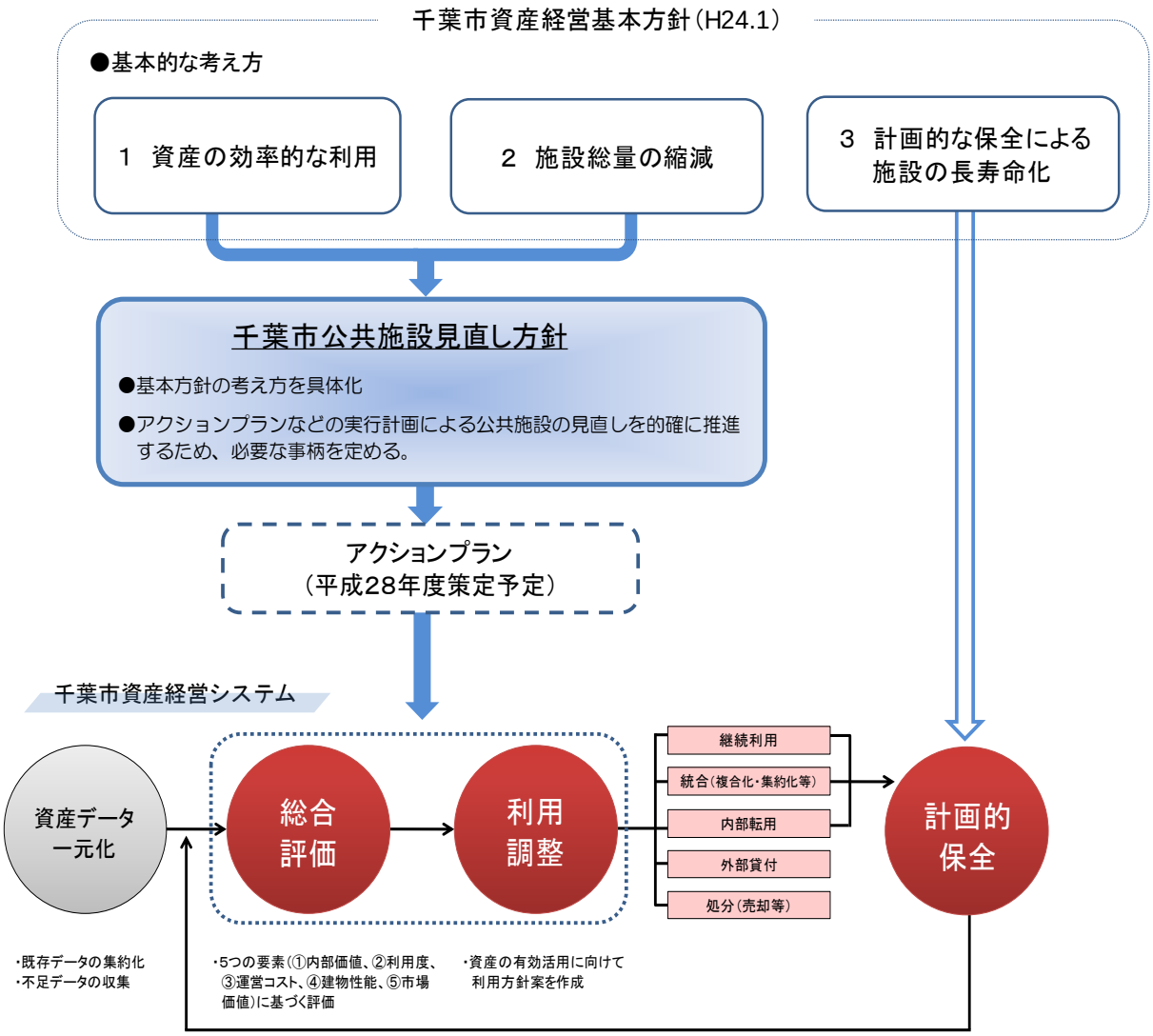
なお、「千葉市学校適正配置実施方針」や「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」など、施設の整備などに関し、本方針の趣旨と合致した見直し等が実施されている個別の施設マネジメント計画については、次期計画策定時などを目途に、本方針と適切に連携します。

２　資産経営の推進における役割

・本方針は、『千葉市資産経営基本方針』で定める３つの基本的な考え方のうち、主に「資産の効率的な利用を進める」と「資産総量の縮減を進める」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。

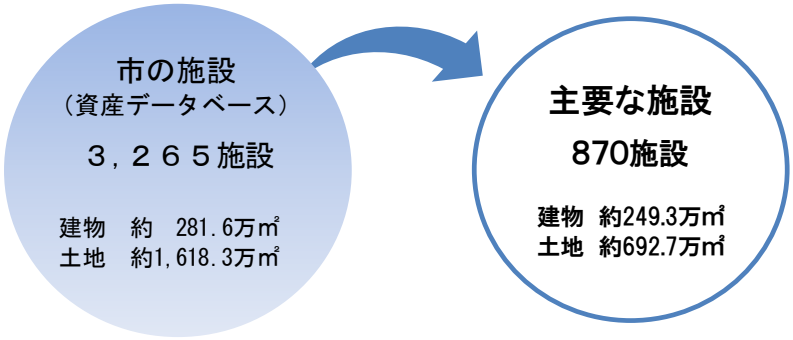
■図表２　資産経営の推進における公共施設見直し方針の役割



第３章　対象施設の範囲

・建物を有する公共施設のうち、主要な施設を対象とします。

■図表３　対象施設の範囲（平成２５年４月１日）



・主要な施設とは、学校教育施設（小中学校など）、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（リサイクルプラザ）、行政施設（庁舎など）、文化施設（コミュニティセンターや文化ホールなど）、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（いきいきプラザや福祉作業所など）、児童福祉・子育て支援施設（保育所など）、その他商工産業施設（市場など）、農業林業施設（農政センターなど）などになります。

・一方、建物を有する施設のうち、プラント系施設や軽微な施設（倉庫、消防団器具置場、公衆便所、観測所、測定所など）、インフラ系施設（上水道施設、下水道施設）は、本方針の対象外とします。

・また、土地のみの施設（公園、緑地、自治集会所、防火水槽など）についても、対象外とします。

■図表４　　対象施設の内訳（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			市が賃貸借するもの			合計		
			施設数	保有面積		施設数	保有面積		施設数	保有面積	
				土地	建物		土地	建物		土地	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

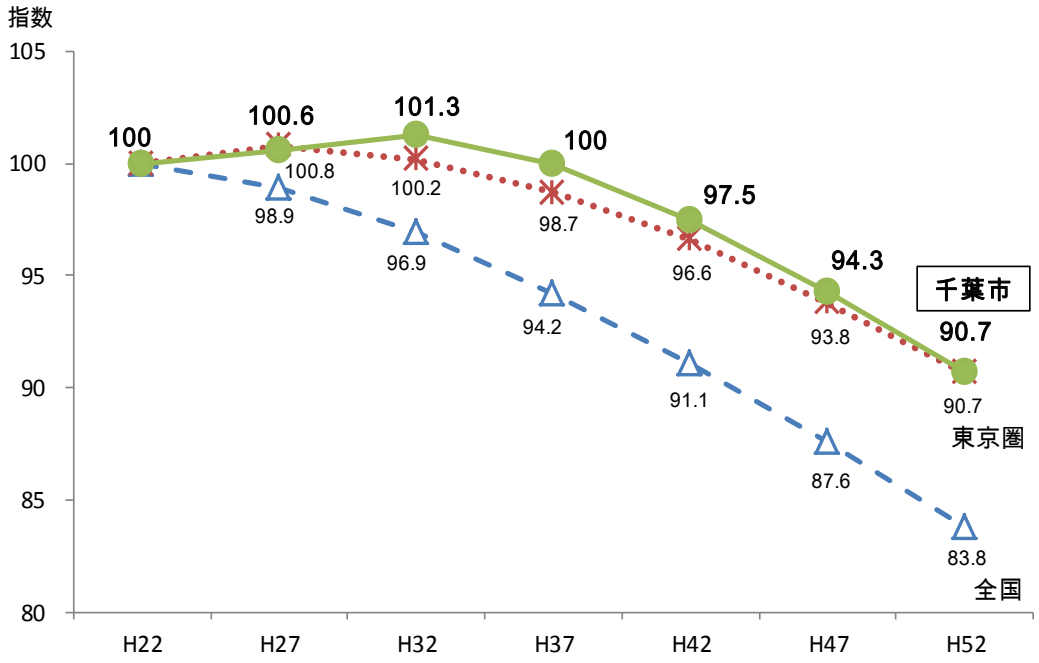
公共施設の見直しについて、本市を取り巻く現状と課題を整理します。

１　現状と課題

（１）人口減少・少子超高齢化の進展

・本市の総人口は、今後しばらくは増加し、平成３２年（２０２０年）に９７．４万人に達した後、減少に転じる見通しです。人口のピークは全国より遅いものの、減少が始まるとそのスピードは東京圏[2]と比較しても速くなります。

■図表５　総人口の変化率などの見通し（全国・東京圏との比較）



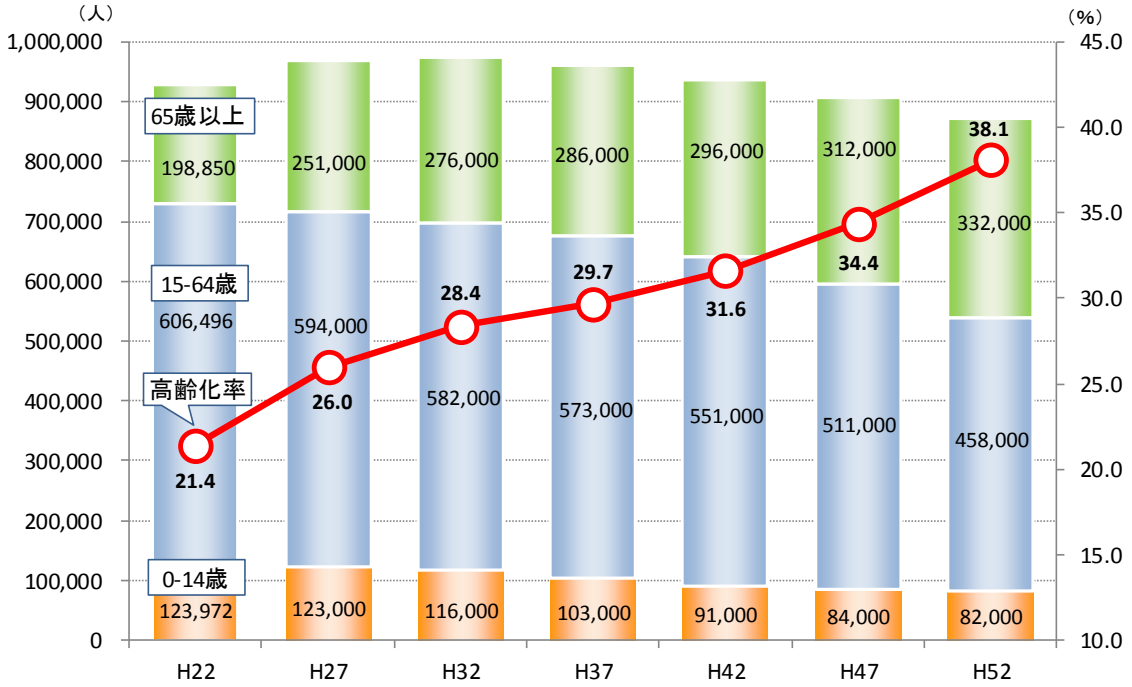
区　分	平成22年（2010）	平成27年（2015）	平成32年（2020）	平成37年（2025）	平成42年（2030）	平成47年（2035）	平成52年（2040）
全　国（千人）	128,057	126,597	124,100	120,659	116,618	112,124	107,276
東京圏（千人）	35,619	35,896	35,693	35,166	34,392	33,424	32,314
千葉市（人）	961,749	968,000	974,000	962,000	938,000	907,000	872,000

（資料）国立社会保障・人口問題研究所、千葉市

2　東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県。

・高齢者（６５歳以上）の人口及び高齢化率[3]は増加を続け、平成２７年（２０１５年）には４人に１人が、平成４７年（２０３５年）には３人に１人が高齢者という超高齢社会[4]が到来する見通しです。
これに対し、年少人口（１５歳未満）や生産年齢人口（１５～６４歳）は減少を続ける見通しです。

■図表６　年齢３区分人口及び高齢化率の見通し



（資料）千葉市

・これらの状況から、施設に対するニーズの規模や内容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。そのため、ニーズの変化に柔軟に対応するために施設利用の効率性を高めるとともに、ニーズの減少に伴い余剰となる施設を処分するなど、施設総量の縮減に向けた対応が必要です。

3　人口に占める６５歳以上の割合。
4　一般に、人口に占める６５歳人口の割合が２１%を超えている社会。

（２）集約型都市構造への転換

・本市の都市構造は、戦後の高度経済成長や自動車交通の発達などを背景として、急速な人口増加や産業基盤を支えるため、臨海部の埋立てによる市域拡大や海岸部・内陸部の住宅地開発などを進めた結果、拡散的に市街地が形成されています。

・このため、今後の人口減少社会においては、拡散的な市街地のままでは、暮らしやすさが低下する恐れがあるほか、公共施設やインフラ（道路、下水道など）における人口一人当たりの維持・更新費用の増大など、都市経営のコストが増大し、量・質ともに、将来的な市民サービスの維持が難しくなることが懸念されます。

・そこで、「千葉市新基本計画」では、人口減少社会において市民の快適な生活と持続的な都市経営との両立を図るため、長期的な方向性として、市民生活に必要な諸機能を徒歩圏域内に集約するなどの集約型都市構造への転換を基本としています。[5]

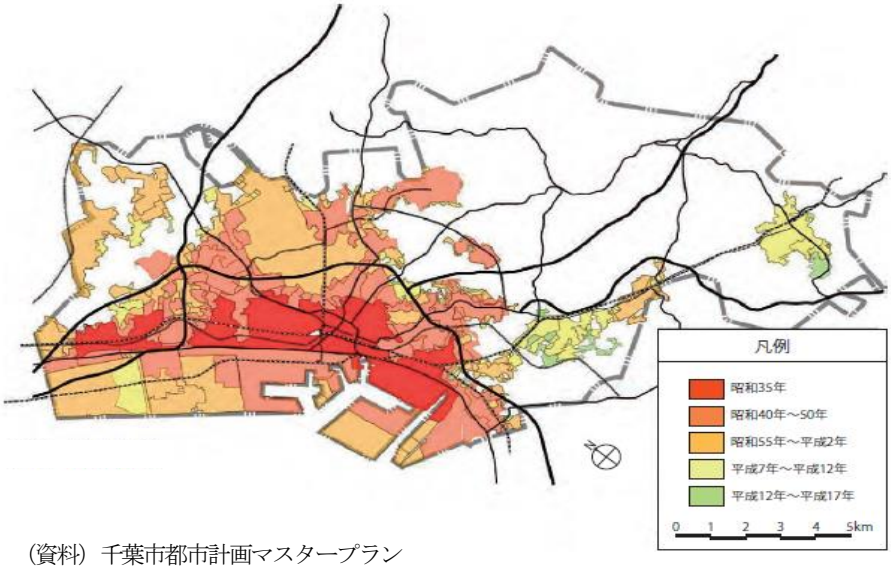
［集約型都市構造の基本的なイメージ］　（千葉市新基本計画より）

・本市の都市構造の現状を踏まえた「集約型都市構造」とは、ひとつの都心部に都市機能が集中する、一極集中型のまちではありません。

・住宅や商業・業務などの機能が集積し、公共施設のアクセスが充実した複数の「機能を集約する拠点」が、適切な機能分担のもとに連携する多心型の都市構造の中で、都市機能が効率的にまとまり、公共交通で結ばれた状態を基本的なイメージとしています。

・公共施設は、数十年にわたり市民サービスの提供拠点となり、まちのあり方にも影響を与えることから、将来にわたり利便性の高い立地を選択するなど、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。

■図表７　人口集中地区[6]の変遷



（資料）千葉市都市計画マスタープラン

5　なお、都市機能の集約化への転換は、さまざまな面で市民生活に影響することが予測されるため、市民の理解と合意形成が必要不可欠です。このため、長期的展望に基づいた取り組みとして進めることが必要です。

6　国勢調査区を基礎単位として、人口密度４，０００人／k㎡以上の調査区が隣接して、人口５，０００人以上の集団を構成する地区のこと。

（３）維持更新費用等の増大

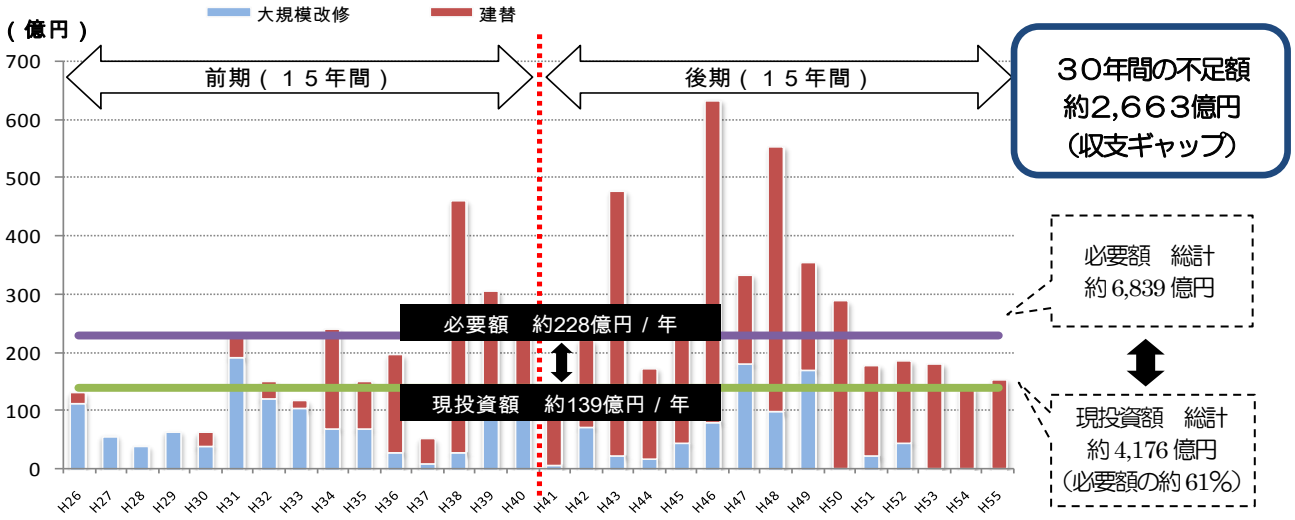
・本市では、昭和４０年代から昭和５０年代にかけての人口急増に併せ、公共施設の整備を継続的に進めてきました。また、平成４年（１９９２年）の政令指定都市移行を契機とした大都市にふさわしい公共施設の整備を積極的に進めてきました。

・一方、これらの多くが、既に、築３０年以上経過していることから、平成３０年代以降、老朽化に伴う大規模改修や機能更新（建替）が集中的に発生します。このため、これらに対応するための多額の費用（維持更新費）が必要となり、今後３０年間で約６，８３９億円（１年あたり約２２８億円）に達する見通しです。

・これに対し、直近３か年の投資の実績額[7]を将来にわたって維持できたと仮定した場合、３０年間では約４，１７６億円（１年あたり約１３９億円、必要額の約６１％）の額（現投資額）が見込めます。しかしながら、必要な額とは約２，６６３億円（１年あたり約８９億円、必要額の約３９％）の差（不足額）が生じます。

・現状のままでは、必要な改修や機能更新の６割程度しか実施できず、安全性の確保のため、数多くの施設を休止・廃止せざるを得ない状況になります。特に、平成３０年代後半から平成４０年代にかけては、現投資額を大幅に超える期間となる見通しです。

■図表８　対象施設の維持更新費用の見通し



内　訳	前期（Ｈ２６～Ｈ４０）	後期（Ｈ４１～Ｈ５５）	合　計
大規模改修	1,124億円　(44.3%)	1,416億円　(55.7%)	2,540億円　(100%)
建替	767億円　(17.8%)	3,532億円　(82.2%)	4,299億円　(100%)
合　計	1,891億円　(27.7%)	4,948億円　(72.3%)	6,839億円　(100%)

（試算条件）
・「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究報告会報告書」（財団法人　自治総合センター）を参考に算出。
・建築から３０年後に大規模改修、６０年後に同規模で更新（建替）として想定。
・建替単価には除去費を含めており、大規模改修時は建替単価の６割として算出。
・推計は、収益事業会計（競輪場）、病院事業会計を除く。

7　平成２１～２３年度地方財政状況調査における投資的経費（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に要する経費。ただし、維持更新費との比較のため、道路や橋りょうなどのインフラ整備費及び用地取得費は除く。）の３か年平均。

・また、これらの維持更新費に加え、施設の日常の管理や運営に要する人件費や修繕などの維持補修費に関する経費（運営コスト）も支出しており、１年あたり約４３３億円に達しています。

■図表９　運営コストの状況

（単位：千円）

年　　度	①修繕費	②光熱水費	③指定管理料・運営委託料	④維持管理料	⑤人件費	⑥その他	運営費　計（①～⑥）
平成２１年度	1,156,165	2,477,955	12,654,746	2,778,568	20,660,028	2,988,709	42,716,171
平成２２年度	1,127,855	2,559,221	13,210,088	2,890,344	19,976,609	3,077,061	42,841,178
平成２３年度	1,620,973	2,511,179	13,127,214	2,769,819	19,753,534	4,433,400	44,216,119
３か年平均	1,301,664	2,516,118	12,997,349	2,812,910	20,130,057	3,499,723	43,257,823

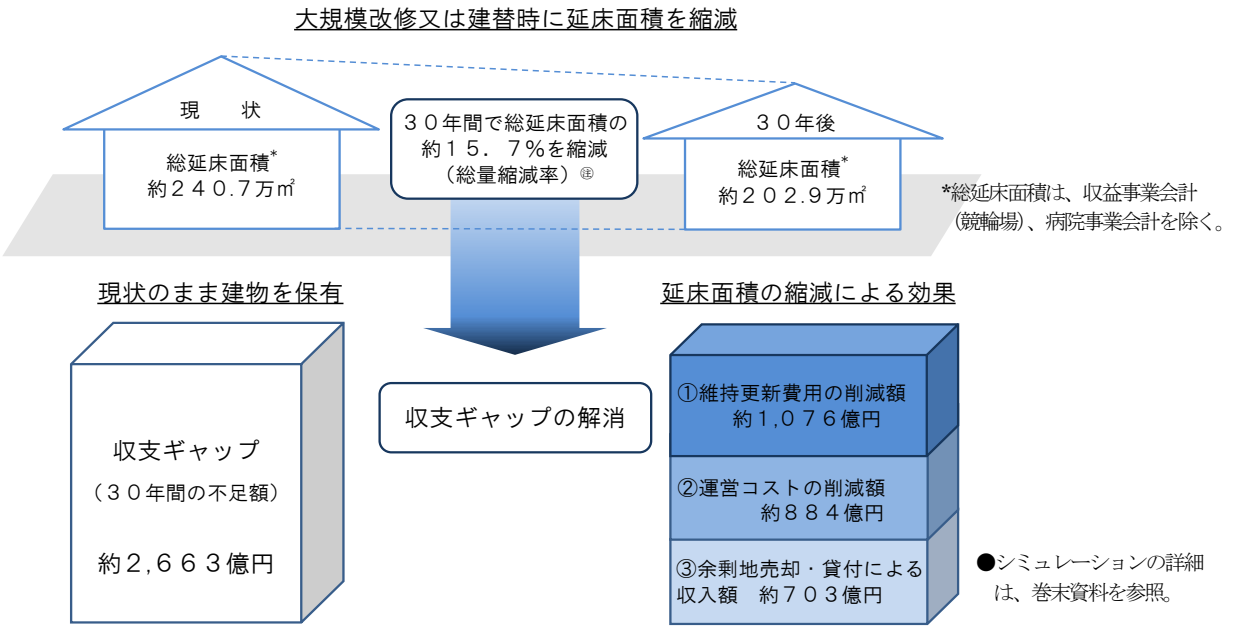
※その他は消耗品、使用料賃借料など
※集計は、収益事業会計（競輪場）、病院事業会計を除く。

（資料）千葉市資産データベース

・これらの状況を踏まえ、３０年間の不足額（収支ギャップ）を施設の延床面積の縮減により解消する場合、今後３０年間で約１５%[8]の縮減が必要となります。

・今後、総人口や生産年齢人口（１５～６４歳）の減少などにより、大きな経済成長を見込むことが難しいことから、現状をベースとした厳しい財政見通しのもと、安全・快適な市民サービスを維持するためには、施設総量の縮減や運営コストの削減などにスピード感をもって取り組むことが必要です。

■図表１０　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



㊟総量縮減率は、大規模改修や建替時に一律で床面積を縮減した場合の総延床面積に対する縮減率として算出したものです。
実際には、施設の複合化や集約化などにより、余剰となった施設単位で延床面積を縮減することになります。

8　総量縮減率は、平成２１～２３年度地方財政状況調査における投資的経費をベースに試算した率であることから、今後、人口動態や社会経済情勢の変化などによる影響を考慮し、定期的に試算するなど、適切に現状を把握していきます。

（４）低い施設利用の効率性

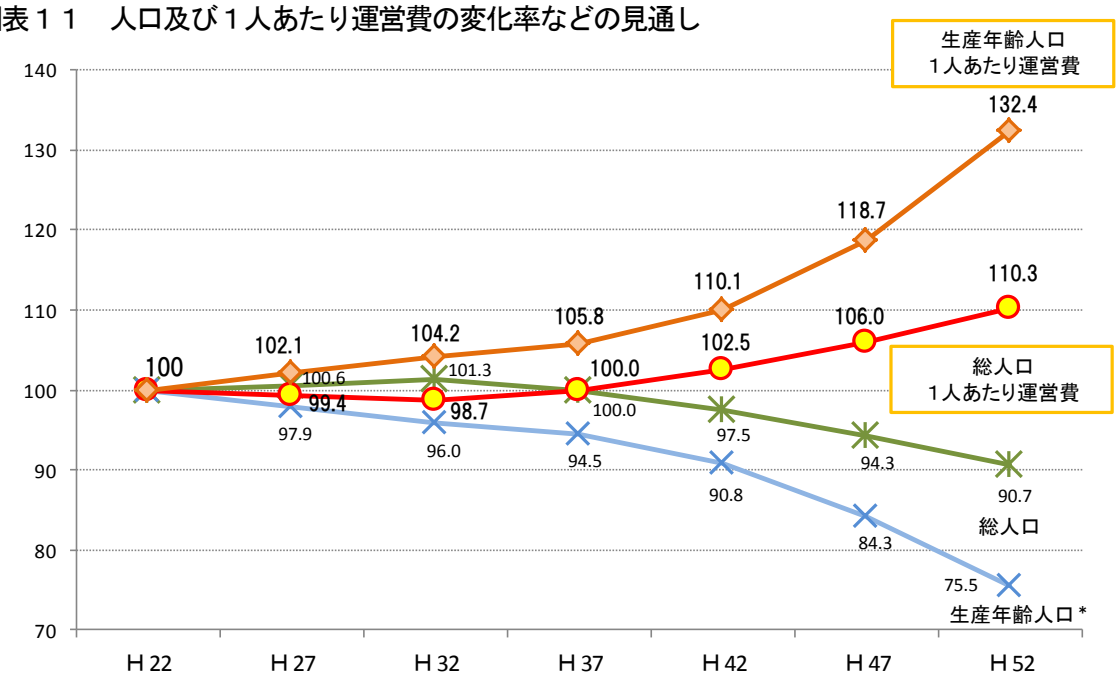
・本市がこれまで整備してきた様々な公共施設には、施策上の目的は異なるものの、利用の実態が類似している施設[9]が数多くあります。また、これらの施設において提供されるサービスには、内容が類似しているにも関わらず、施設によって利用時間帯、利用料金などが異なっている場合もあります。

・これらの施設の稼働率[10]を見ると、コミュニティセンターで４３．９％、公民館で３８．０％、勤労市民プラザでは４８．０％となっており、施設利用の効率性の観点から余裕が見られます。

・このような状況の中、公共施設の量を現状のまま将来も維持し続けた場合、人口減少に伴い、市民（利用者）一人あたりの負担額は増えていくことになります。

・このため、市民ニーズを精査し、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１１　人口及び１人あたり運営費の変化率などの見通し



区分	H22	H27	H32	H37	H42	H47	H52
総人口（人）	961,749	968,000	974,000	962,000	938,000	907,000	872,000
1人あたり運営費（円）	44,978	44,688	44,413	44,967	46,117	47,693	49,608
生産年齢人口（人）	606,496	594,000	582,000	573,000	551,000	511,000	458,000
1人あたり運営費（円）	71,324	72,825	74,326	75,494	78,508	84,653	94,449

※生産年齢人口‥15歳～64歳

（資料）千葉市資産データベース

9　例えばコミュニティセンター（市民のコミュニティ活動）、勤労市民プラザ（勤労市民の文化の向上や健康増進）や公民館（社会教育活動）における個人や団体への「部屋貸し」など。

10　平成２１～平成２３年度の３か年平均。（千葉市資産データベース）

（５）厳しい財政見通し

・公共施設の整備やバブル経済崩壊後の景気対策などにより、財政規模の拡大が続いた結果、市債残高は増加し、基金が枯渇するなど財政の硬直化を招いたことから、財政健全化に向けた取り組みを強化してきました。平成２１年（２００９年）１０月に「脱・財政危機」宣言を発出し、「中期経営ビジョン」として「財政健全化プラン」と「行政改革推進プラン」を策定するなどにより、安定的・持続的な財政運営に取り組んでいます。

・これらの取り組みにより当面の危機を乗り越えたとしても、楽観できない状況が続くと考えられます。実質公債費比率[11] と将来負担比率[12]が、他の政令市と比較して非常に高いなど、今後も更なる債務残高の抑制に努める必要があります。

・また、高齢者数の増加や雇用情勢の悪化に伴い、高齢者福祉や生活保護などに支出される扶助費は増加傾向にあり、今後も引き続き増加していく見通しです。

・さらに、生産年齢人口（１５～６４歳）の減少に加え、経済情勢も不透明な状況であることから、税制が大きく変わるなどの変化がない限り、将来的にも税収の大きな伸びを期待することは難しい状況です。

・そのため、現状をベースとした厳しい財政見通しに基づき、公共施設の見直しを着実に推進し資産経営の最適化を図ることが必要です。

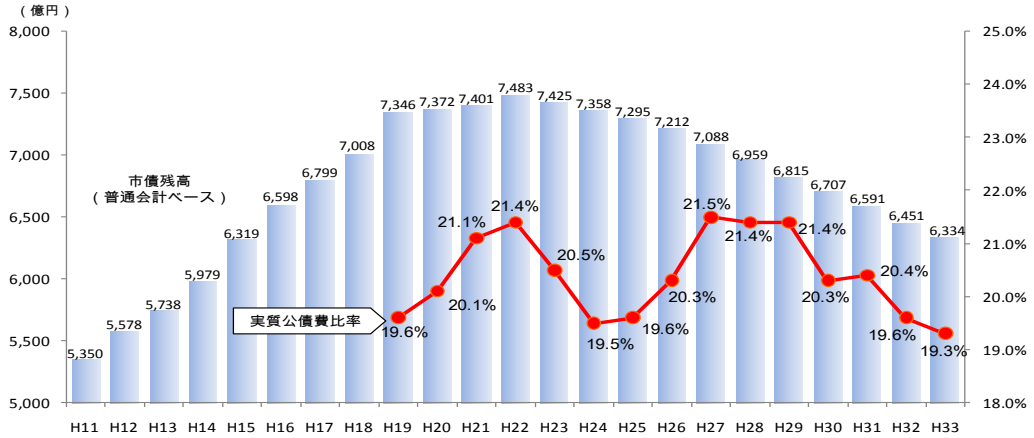
■図表１２　健全化判断比率の状況（平成２３年度決算）

区　分	千葉市	政令市中順位	政令市平均（千葉市を除く）	早期健全化基準	財政再生基準
実質公債費比率	20.5	１９位／１９市	11.3	25.0	35.0
将来負担比率	268.5	１９位／１９市	136.4	400.0	
連結実質赤字比率	2.43	１９位／１９市	－	16.25	30.00
実質赤字比率	－	－	－	11.25	20.00

健全化判断比率とは？
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指標のこと。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。

（資料）千葉市財政の概要

■図表１３　市債残高（普通会計ベース）と実質公債費比率の推移（平成２４年９月）



（資料）千葉市公債費負担適正化計画

11　１年間の収入に対するその年に払った借金返済額の割合。
12　１年間の収入に対する将来、市が負担する借金の割合。

2　現状と課題のまとめ及び解決への方向性

現状と課題をまとめるとともに、解決への方向性を示します。

現　　状	課　　題
●人口減少・少子超高齢化の進展 ・総人口が減少し、施設ニーズが減少に向かいます。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。	施設利用の効率性の向上とともに、余剰施設の処分など施設総量の縮減が必要です。
●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。	将来にわたり利便性の高い立地を選択するなど、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。
●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、現状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。
●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ことなど、施設整備・運営の効率性に課題があります。	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・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。
●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、公共施設の見直しを着実に推進することが必要です。

解決への方向性

将来にわたり、適切な市民サービスを持続的に提供するには？

施設利用の効率性向上

類似機能の統合などソフト・ハード両面から、施設利用の効率性の向上を進めることが必要です。

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・向上の両立を目指した、施設の再配置が必要です。

施設総量の縮減

人口減少や施設の老朽化などに適切に対応するため、施設総量の縮減が必要です。

＋

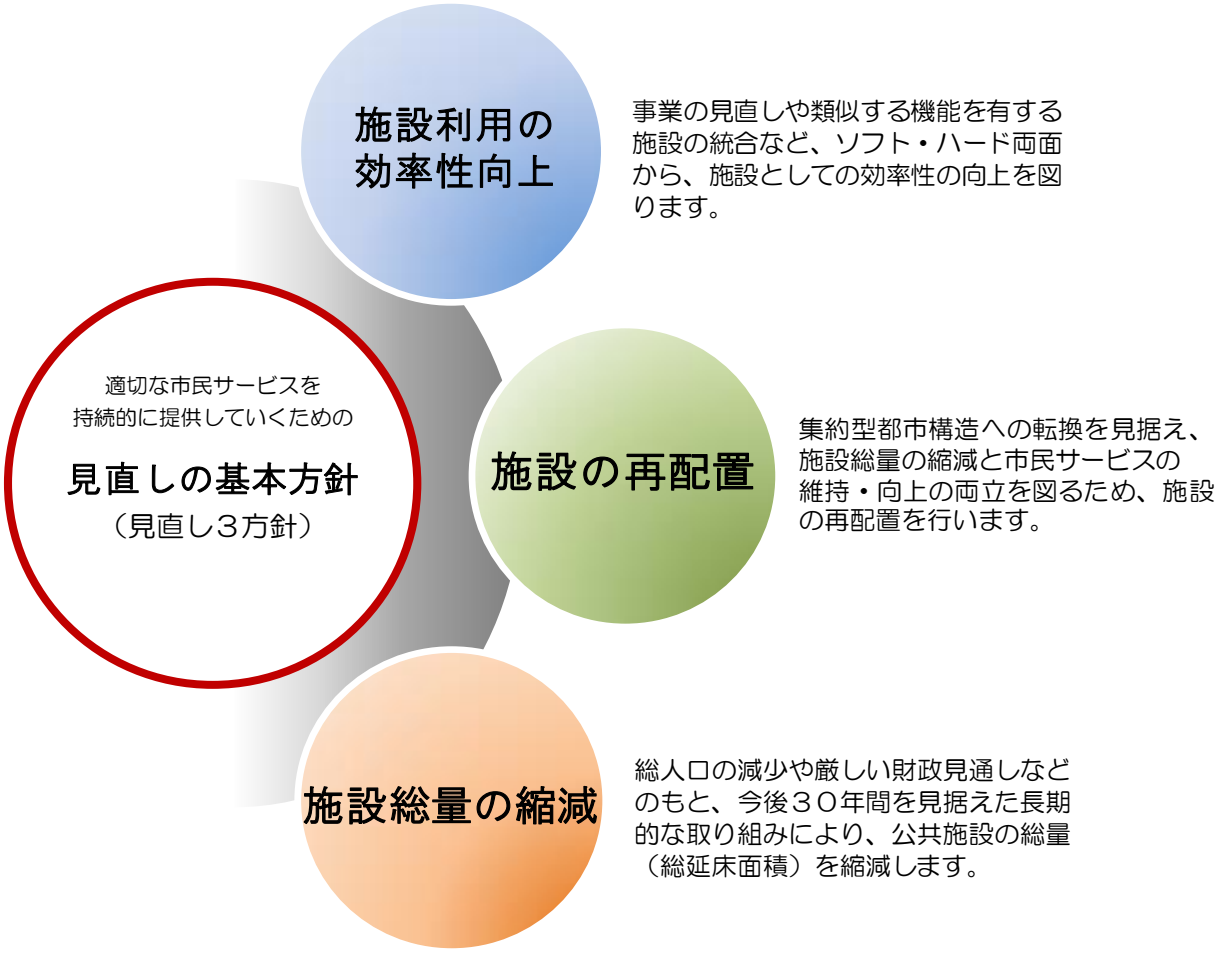
以上の３つの方向性の実現に向けては、

市民サービスへの影響に配慮しつつ、厳しい財政見通しに基づき、維持更新費用が本格的に増大しピークを迎える前に、スピード感をもって取り組むことが必要です。

第５章　見直しの基本方針

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。

■図表１４　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」の考え方

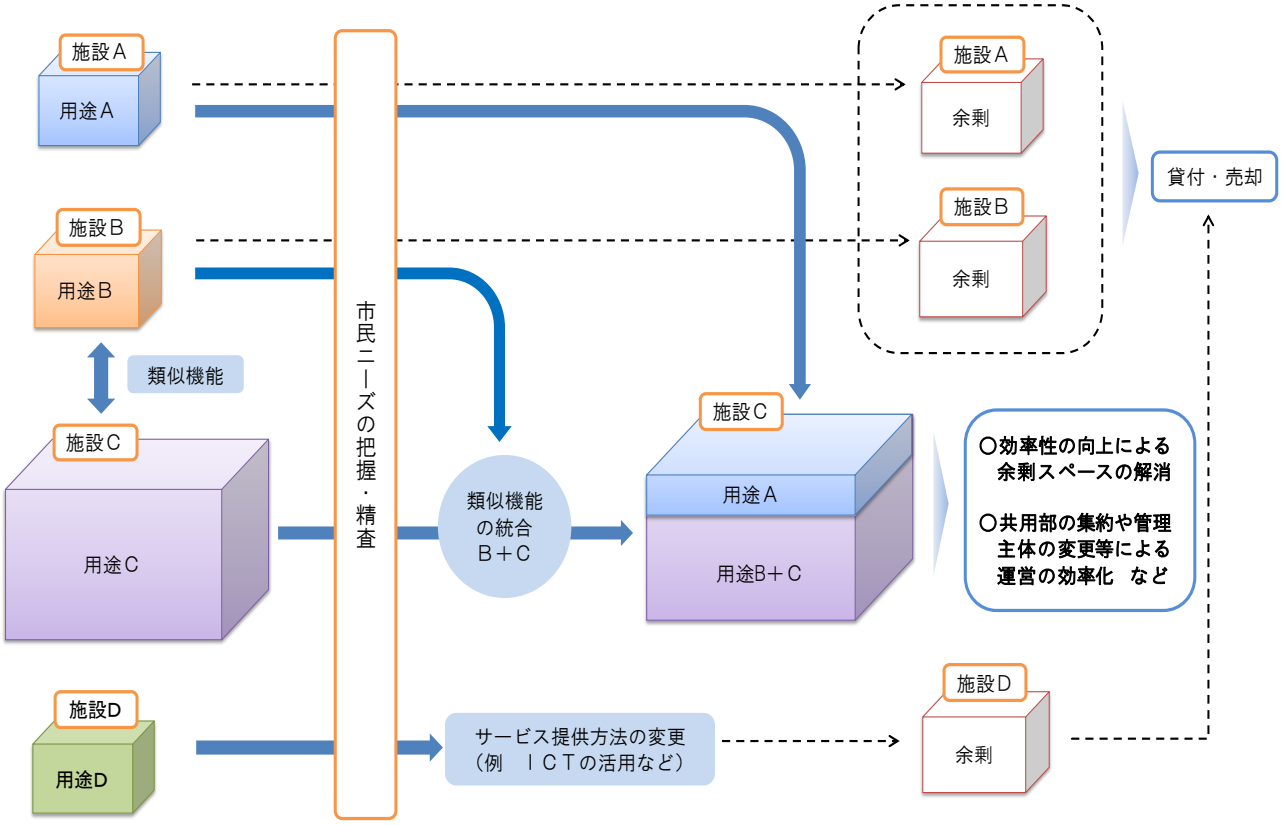
・事業の必要性を所与とせず、人口動態など踏まえた将来の市民ニーズの変化を的確に把握するとともに、類似機能の統合の検討などを通じて、施設の機能を整理し、施設利用の効率性を向上します。

・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[13]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。

■図表１５　施設利用の効率化イメージ



[13] Private Finance Initiative（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）の略。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のこと。

２　「施設の再配置」の考え方

・３都心（千葉都心、幕張新都心及び蘇我副都心）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。

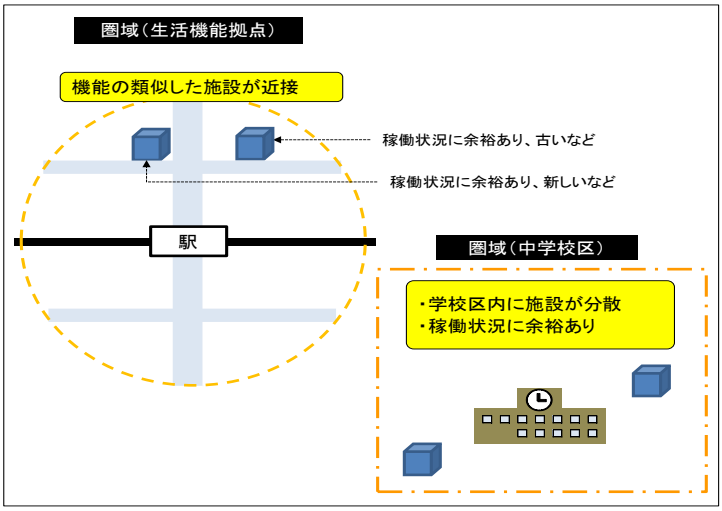
・コミュニティセンター、勤労市民プラザ及び公民館などの市民利用施設には、施策上の目的は異なるものの、個人や団体への部屋貸しなど、利用実態が類似する施設があることから、類似機能の統合を踏まえた集約化等により、施設の機能を適切に維持しながら、効果的、効率的な施設配置を検討します。

・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。

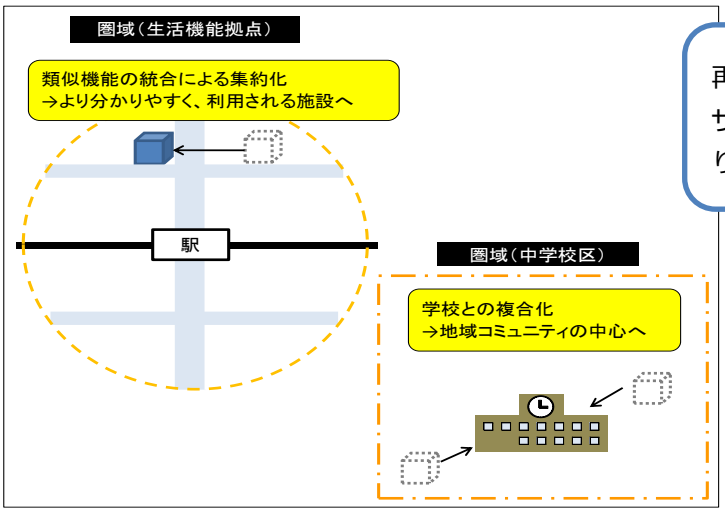
・県や近隣市など他の自治体の施設や民間施設についても配置状況などを適切に把握するとともに、必要に応じて連携を図るなど、再配置の検討に適切に反映させます。

■　図表１６　施設の再配置イメージ

【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ります。

※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します。

３　「施設総量の縮減」の考え方

・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、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[14]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。

[14] 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

前章における３つの基本方針を推進するため、具体的な取り組みとして、以下のとおり、見直しのアプローチを定めます。

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[15]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加え、地域コミュニティの中心となりうる中学校区とします。

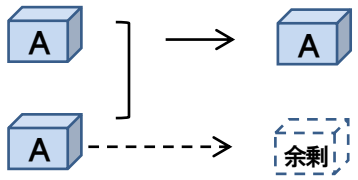
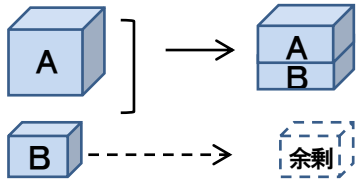
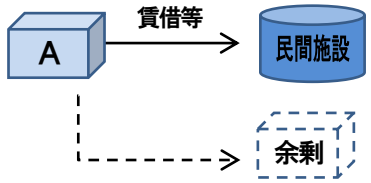
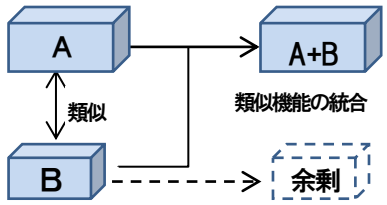
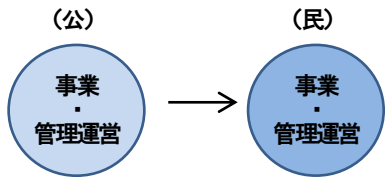
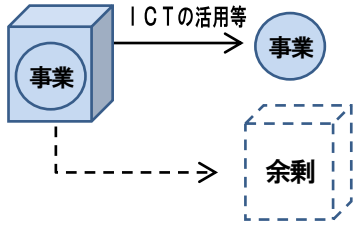
（３）施設総量の縮減及び施設利用の効率性向上の推進

・縮減可能性を検討する基本として、現状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。

---

15 継続利用する施設ができるだけ長く使えるよう大切かつ積極的に利用するとともに、施設の運営や維持に必要となるコストの適切な負担などにより、効率的・効果的な施設利用を図ること。

・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。	
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[16]の活用などにより、施設を前提としないサービス提供方法へ変更。	

・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。

16　Information and Communication Technology の略。「情報通信技術」のこと。

・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。

・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、周辺環境などの地域特性を踏まえ、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、（１）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。

（１）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。

・一方、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。

（２）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。

（３）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。

（４）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。

（５）スポーツ施設

・スポーツ施設についても、たとえば公園内のスポーツ施設や、コミュニティセンターの体育館、あるいは暫定的にグラウンドなどで供用しているものなど、政策目的は異なるものの、利用実態の類似する施設があります。

・そのため、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。

（６）児童福祉・子育て支援施設（保育所・子どもルームなど）

・少子化に伴い、年少人口は今後も減少を続けると見込まれるものの、保護者の就労状況などにより、現時点での需要は増加傾向にあります。

・そのため、学校の活用、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。

（７）高齢者・障害福祉施設

・高齢者や障害者へのサービス需要は今後も増加を続けると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。

（８）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。

・さらに、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。

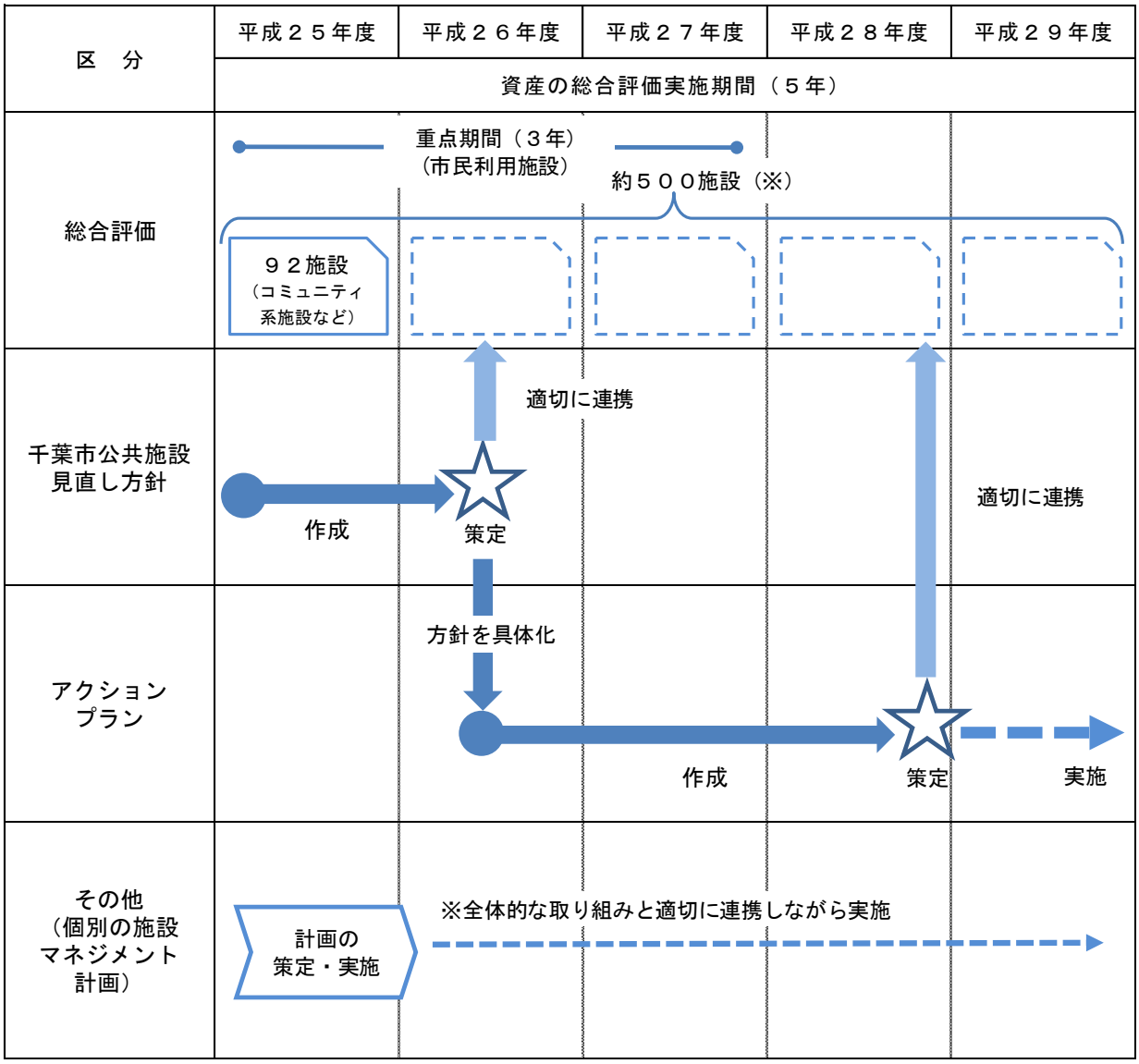
第７章　取り組みスケジュール

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。

また、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、適切に連携を図っていきます。

■図表１７　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

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。

■巻末資料

１　「主要な施設」の内訳　（Ｐ６　図表４関係）

平成２５年４月１日現在

No	大分類	中分類	施設数	小分類
1	学校教育施設		179	
		学校	174	小学校、中学校、養護学校、高等学校、看護師養成施設
		その他教育施設	5	給食センター、教育センター、養護教育センター
2	市営住宅		49	
		市営住宅	49	市営住宅
3	公園・スポーツ・レクリエーション施設		44	
		公園・緑地	9	有料公園、有料公園施設（スポーツ施設以外）、交通公園
		スポーツ施設	31	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、その他のスポーツ施設
		レクリエーション施設・保養施設	4	高原千葉村、少年自然の家、ユースホステル、ポートタワー
4	環境・ごみ・上下水道施設		2	
		環境・ごみ施設	2	リサイクルプラザ、リサイクルバンク
5	行政施設		77	
		庁舎等	49	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、土地区画整理事務所・相談所、再開発事務所、土木事務所
		消防施設	26	消防署、出張所、消防総合センター、救助救急センター
		その他行政施設	2	暮らしのプラザ、動物保護指導センター
6	文化施設		31	
		集会施設	18	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
		文化施設	7	市民会館、ホール、美術館、市民ギャラリー
		博物館等	4	博物館、科学館、埋蔵文化財調査センター
		文化財等	2	ゆかりの家いなげ、旧生浜町役場庁舎
7	社会教育施設		65	
		図書館	14	図書館、図書館分館
		公民館	48	公民館
		生涯学習センター等	3	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
8	医療施設		4	
		医療施設	4	病院、休日救急診療所、院内保育所
9	高齢・障害・社会福祉施設		46	
		高齢福祉施設	34	和陽園、いきいきセンター、いきいきプラザ、シルバー人材センター、ワークプラザ、その他の高齢福祉施設
		障害福祉施設	8	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
		社会福祉施設	4	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
10	児童福祉・子育て支援施設		199	
		保育所	60	保育所
		幼児・児童施設	139	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
11	その他		174	
		商工産業施設	3	中央卸売市場、ビジネス支援センター、創業支援施設
		農業林業施設	6	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
		都市・交通施設	157	駐車場、自転車駐車場、自転車保管場
		その他	8	千葉市斎場、平和公園、桜木霊園、公営事業事務所・サイクル会館、その他の市民活動施設等
合　計			870	

（資料）千葉市資産データベース

２　シミュレーションの条件について　（Ｐ１１　図表１０関係）

①シミュレーションにあたり「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」（財団法人　自治総合センター）を参考。

②シミュレーションでは、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、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、その後３０年で建て替えるものと仮定。

③算出にあたっては、大規模改修及び建替時において、延床面積を一定の割合（５％単位を基本）で一律に縮減。

④建替単価には、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、建替単価の６割で計算。
単価は、「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」を参考に用途分類ごとに設定。

⑤「総量縮減率」は、現状の総延床面積（総量）に対する、今後３０年間（Ｈ２６～Ｈ５５）で縮減する延床面積の比率。

⑥「維持更新費用の削減額」は、縮減された延床面積に大規模改修又は建替単価を乗じて算出。

⑦「運営コストの削減額」は、１㎡あたりの運営コスト（収益事業会計、病院事業会計を除く）に延床面積の縮減面積を乗じ、縮減効果の平準化を考慮した補正を行い算出。

【積算式】
運営コスト総額　／　総延床面積　×　縮減面積　×１３／３０（縮減効果の平準化）

⑧「余剰地売却・貸付による収入額」は、対象施設の土地総面積（収益事業会計、病院事業会計を除く）に総量縮減率を乗じ１／３を売却（学校跡施設における売却実績を参考）、残りの２／３を貸付とし、それぞれに公示地価（平成２５年　住宅地）等を乗じ算出。

【積算式】
ア売却分：土地の総面積×総量縮減率×１／３（売却可能率）×１１２,５００円（Ｈ２５公示地価）
イ貸付分：土地の総面積×総量縮減率×２／３（貸付可能率）×１１２,５００円（Ｈ２５公示地価）
×０．７（固定資産税評価額への補正）×４／１００（年あたり貸付率）×３０年
×１３／３０（効果の平準化）

千葉市公共施設見直し方針

平成２６年７月

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１－１

電話番号　043－245－5283

ＦＡＸ　043－245－5654

メールアドレス　shisankeiei.FIA@city.chiba.lg.jp