

第4章 公共施設等の将来の見通し

第4章 公共施設等の将来の見通し

第1節 公共施設に係る更新費用の推計（単純更新）

第1項 推計条件

（1）建築系公共施設

① 建替え

- ・建替えについて、更新年数（単純更新する場合の設定周期）経過後に現在と同じ延床面積で更新すると仮定し、更新単価に延床面積を乗じることにより、更新費用を試算します。
- ・更新周期については、固定資産の構造別の法定耐用年数を参考に耐用年数を設定し、当該年数の到来後に建替えを行うものとします。
- ・建替えや改修の実施が具体的に計画され、更新費用が試算済の場合は、当該金額が発生するものと仮定します。
- ・建替えまでは軽微な修繕のみを実施し、大規模改修等は実施しないものとします。
- ・㎡当たりの単価は、一般財団法人地域総合整備財団による「公共施設更新費用試算ソフト」により設定されている単価に、周辺自治体も含めた公共施設の更新実績を考慮して算出した単価を用います。

表4-1 建替えに要する単価

（単位：円／㎡）

区分	建替え
学校教育系施設	730,000
市民文化系施設	730,000
社会教育系施設	730,000
スポーツ・レクリエーション系施設	610,000
子育て支援施設	660,000
保健・福祉施設	610,000
行政系施設	660,000
公園内建築物	510,000
上水道施設	730,000
下水道施設	730,000
自転車等駐車場	660,000
その他施設	660,000

表4-2 更新周期

構造	周期（年）
鉄骨造（S）	38
鉄筋コンクリート造（RC）	50
鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC）	50
軽量鉄骨造（軽量S）	30
木造（W）	24

（注）各施設に対して「令和5年度版建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター編 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」に記載されているモデル建物（代表的な建物類型）を適用し、当該モデル建物の構造に基づいて更新周期を設定しています。

② 大規模改修

- ・建替えまでは軽微な修繕のみを実施し、大規模改修等は実施しないものとします。

③ 維持管理・修繕費用

- ・地方財政状況調査（決算統計）における「維持補修費」の過去5年間の平均値が、今後も継続して発生するものと設定します。

（2）インフラ系公共施設

① 道路

- ・整備面積を更新年数で割った面積を1年間の舗装部分の更新量と仮定し、更新単価を乗じるにより費用を試算します。
- ・更新年数は、舗装の耐用年数の10年と舗装の一般的な供用寿命の12年～20年のそれぞれの年数を踏まえ、15年とします。
- ・更新単価は「舗装修繕計画（第三次）」で設定した単価を用います。

② 橋りょう

- ・「白井市橋梁長寿命化修繕計画」における事後保全型において試算した結果を用います。

③ 公園

- ・個別施設計画を反映させた場合に試算した将来更新費用と同額が発生するものとします。

④ 上水道

- ・「白井市水道事業アセットマネジメント計画」における法定耐用年数で更新した場合で試算した結果を用います。

⑤ 下水道

- ・施工年度をもって取得年月日とし、更新年数の50年後に更新すると仮定し、更新単価を乗じるにより費用を試算します。

⑥ 共通

- ・維持管理・修繕費用は、直近の実績額を元に各所管課で試算した平均額が、今後も継続して発生するものと設定します。ただし、上水道の令和7年度～令和12年度までは「経営戦略」における修繕費を用います。

第2項 推計結果

(1) 建築系公共施設

建築系公共施設の更新費用の総額は、40年間で1,139億円であり、1年当たりの平均額では、約29億円の更新費用が必要となります。期間別にみると、1年目から10年目までが630億円（構成比55%）で最も多くなっています。

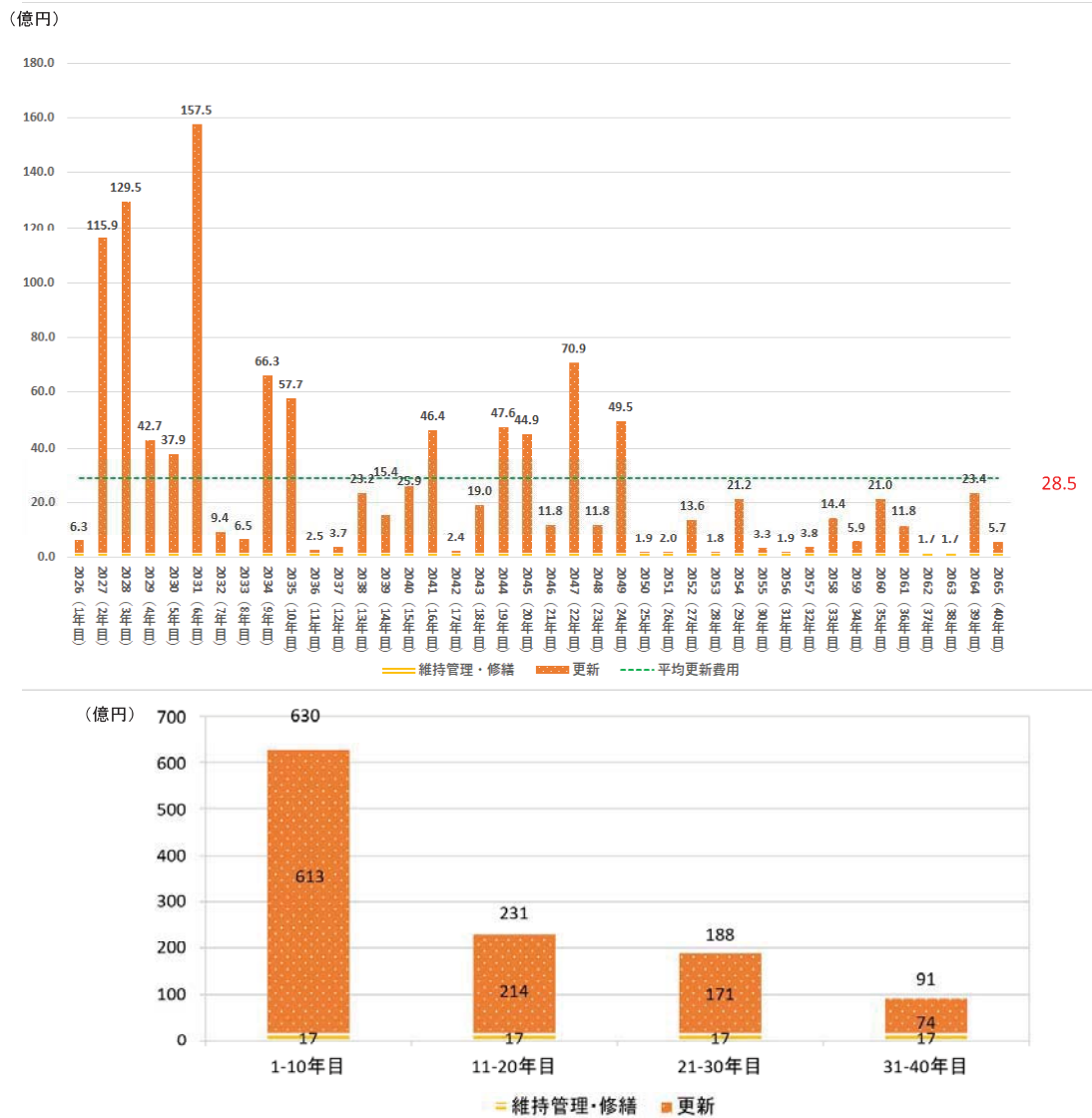


図4-3 建築系公共施設の更新費用

表4-4 建築系公共施設の更新費用(10年ごと)

(億円)

	更新	維持管理・修繕	合計	構成比	累積
1-10年目	613	17	630	55%	55%
11-20年目	214	17	231	20%	76%
21-30年目	171	17	188	16%	92%
31-40年目	74	17	91	8%	100%
40年合計	1,071	69	1,139		
年平均	26.8	1.7	28.5		
40年合計(構成比)	94.0%	6.0%	100.0%		

(注) 小数点第1位を四捨五入して表記しているため、表記上の合計が累積と一致しない箇所があります。

(2) インフラ系公共施設

インフラ系公共施設の更新費用の総額は、40年間で1,493億円であり、1年当たりの平均額では、約37億円の更新費用が必要となります。期間別にみると、1年目から10年目までが514億円（構成比34%）で最も多くなっています。

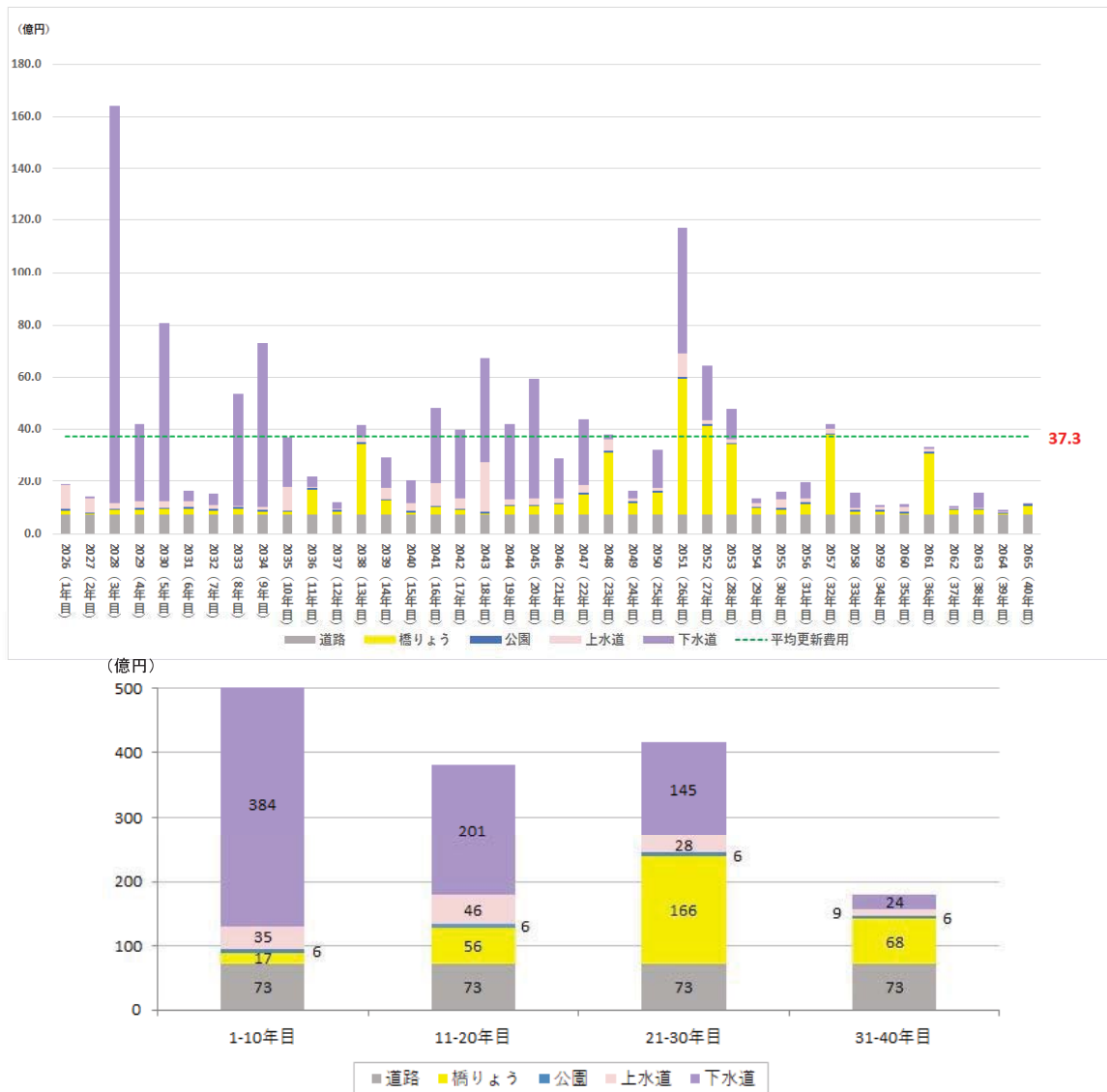


図4-5 インフラ系公共施設の更新費用

表4-6 インフラ系公共施設の更新費用(10年ごと)

(億円)

	道路	橋りょう	公園	上水道	下水道	合計	構成比	累積
1-10年目	73	17	6	35	384	514	34%	34%
11-20年目	73	56	6	46	201	381	26%	60%
21-30年目	73	166	6	28	145	417	28%	88%
31-40年目	73	68	6	9	24	180	12%	100%
40年合計	292	306	22	118	754	1,493		
年平均	7.3	7.7	0.6	2.9	18.8	37.3		
40年合計(構成比)	19.6%	20.5%	1.5%	7.9%	50.5%	100.0%		

(注) 小数点第1位を四捨五入して表記しているため、表記上の合計が累積と一致しない箇所があります。

(3) 公共施設の将来更新費用推計

建築系公共施設とインフラ系公共施設を合算した公共施設の更新費用の総額は、40年間で2,632億円であり、1年当たりの平均額では、約66億円の更新費用が必要となります。

市における公共施設に係る工事請負費の過去の実績は、年平均で約15億円（P46表3-37合計欄の平均）であり、これを更新費用に充当可能な財源の見込み額であると仮定すると、現在保有している全ての施設を更新し続けるためには、充当可能な財源見込み額の約4.4倍の更新費用が必要となります。

40年間の更新費用総額:2,632億円(年平均約66億円)

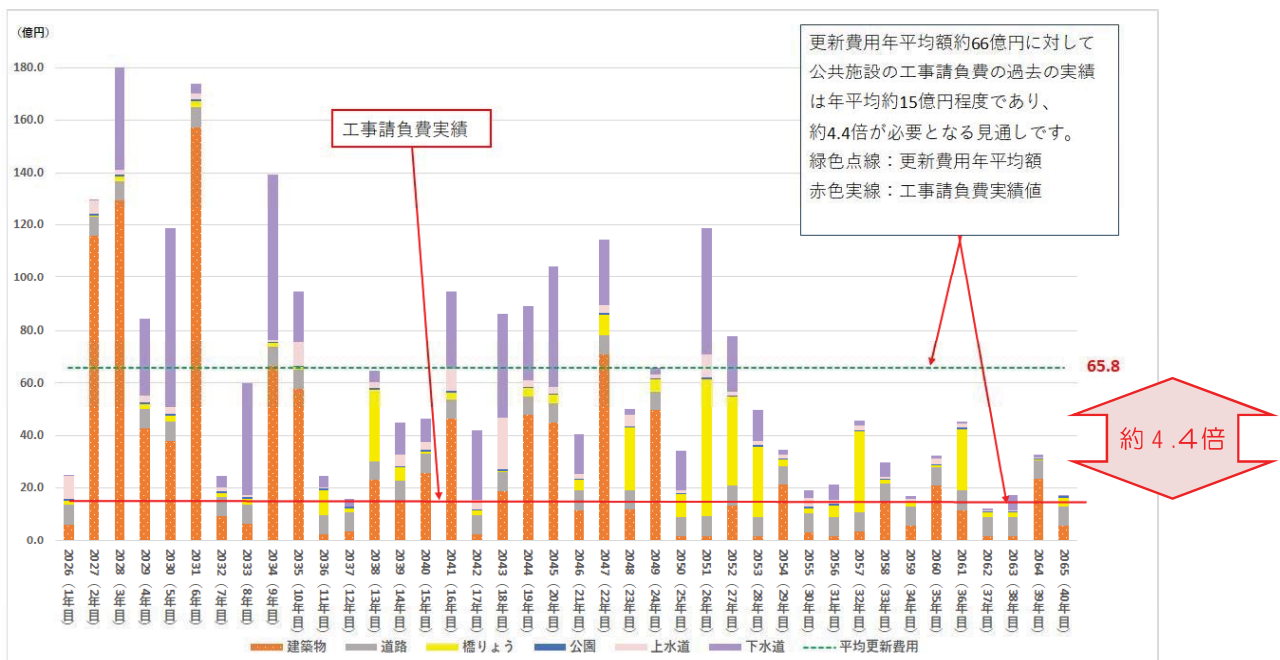


図4-7 公共施設の更新費用(建築系及びインフラ系)

表4-8 公共施設の更新費用(10年ごと)(建築系及びインフラ系)

	建築物	道路	橋りょう	公園	上水道	下水道	合計	構成比	累積
1-10年目	630	73	17	6	35	384	1,144	43%	43%
11-20年目	231	73	56	6	46	201	612	23%	67%
21-30年目	188	73	166	6	28	145	605	23%	90%
31-40年目	91	73	68	6	9	24	271	10%	100%
40年合計	1,139	292	306	22	118	754	2,632		
年平均	28.5	7.3	7.7	0.6	2.9	18.8	65.8		
40年合計(構成比)	43.3%	11.1%	11.6%	0.9%	4.5%	28.6%	100.0%		

(注) 小数点第1位を四捨五入して表記しているため、表記上の合計が累積と一致しない箇所があります。

(4) 公共施設の将来更新費用推計（上水道及び下水道を除く）

インフラ系公共施設のうち、地方財政法などにより公営企業として独立採算による経営を行うこととなっている上水道及び下水道を除いた場合、建築系公共施設とインフラ系公共施設（上水道及び下水道を除く）を合算した公共施設の更新費用の総額は、40年間で1,761億円であり、1年当たりの平均額では、約44億円の更新費用が必要となります。

また、上水道及び下水道を除く、市における公共施設に係る工事請負費の過去の実績は、年平均で約14億円（P46表3-37小計欄の平均）であり、これを更新費用に充当可能な財源の見込み額であると仮定すると、現在保有している全ての施設を更新し続けるためには、充当可能な財源見込み額の約3.1倍の更新費用が必要となります。

なお、上水道及び下水道の更新費用については、独立採算が原則のため、公共施設の将来更新費用から除いていますが、上水道事業及び下水道事業の経営状況によっては、一般会計からの繰出金に影響があることから、独立採算を維持できるよう経営基盤の強化に努めます。

40年間の更新費用総額:1,761 億円(年平均約 44 億円)

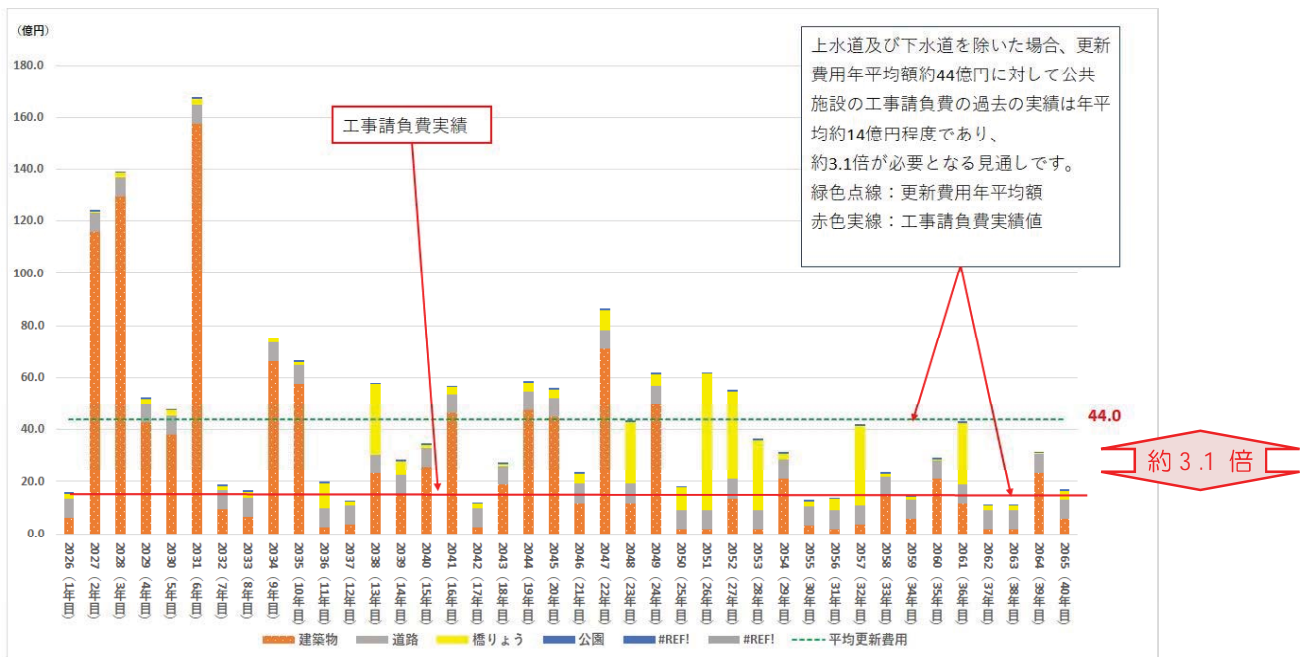


図4-9 公共施設の更新費用(上水道及び下水道を除いた場合)

(注) 上水道（配水管）、下水道（管きょ）のほか、建築系公共施設における汚水圧送施設（中継ポンプ場及びマンホールポンプ場）の更新費用を除いています。

表4-10 公共施設の更新費用(10年ごと)(上水道及び下水道を除いた場合)

(億円)

	建築物	道路	橋りょう	公園	合計	構成比	累積
1-10年目	630	73	17	6	725	41%	41%
11-20年目	231	73	56	6	365	21%	62%
21-30年目	188	73	166	6	432	25%	86%
31-40年目	91	73	68	6	238	14%	100%
40年合計	1,139	292	306	22	1,761		
年平均	28.5	7.3	7.7	0.6	44.0		
40年合計(構成比)	64.7%	16.6%	17.4%	1.3%	100.0%		

(注) 小数点第1位を四捨五入して表記しているため、表記上の合計が累積と一致しない箇所があります。

第2節 長寿命化対策を反映した場合の更新費用推計

第1項 推計条件

(1) 建築系公共施設

- ・建築系公共施設を長寿命化する場合の更新費用の推計に当たっては、個別施設計画を策定し、個別施設計画の中で更新費用を試算している場合には当該試算結果を集計し、上記以外の場合については、下記の長寿命化対策を実施することを前提として更新費用を試算することとします。

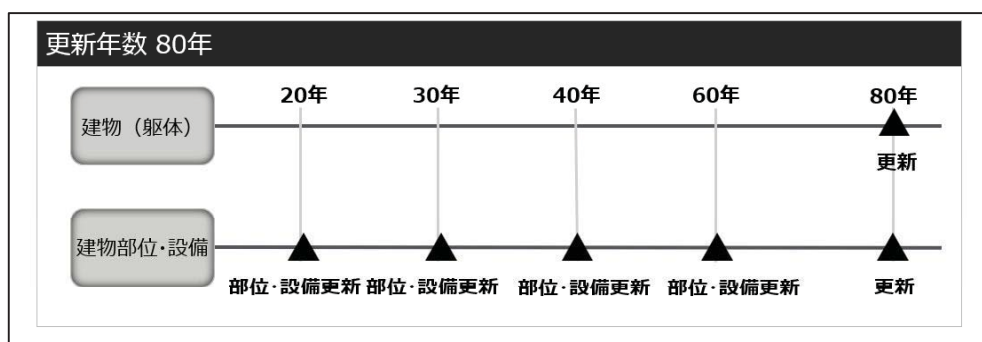


図4-11 公共施設の更新に対する基本的な考え方

- ・図4-11に示すとおり、建物部位（屋根・外部）及び設備の計画的な修繕や更新により、長寿命化を図ります。
- ・建物（躯体）については、公共施設の類型ごとに、目標使用年数経過後に現在と同じ延床面積で更新すると仮定し、延床面積に更新単価を乗じることにより、更新費用を試算します。目標使用年数は、「千葉県県有施設長寿命化計画」（千葉県 平成29年11月）における目標使用年数を採用して80年とします。
- ・建物部位（屋根・外部）及び設備については、昇降機を除き、部位・設備ごとの更新単価に延床面積等を乗じることにより、更新費用を試算します。昇降機は、1基あたりの更新単価に設置基数を乗じることにより、更新費用を試算します。ただし、「白井市学校施設の長寿命化計画」の対象施設については、上記の試算方法ではなく、「白井市学校施設の長寿命化計画」において今後の維持・更新コスト（長寿命化型）で算定した費用を更新費用として試算します。
- ・設備・部位ごとの更新単価と更新周期については、「令和5年度版建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター編 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」に物価変動等を考慮して、次の通り設定します。

表4-12 更新単価

(単位：円)

区分	工事内容	小規模M庁舎	中規模C庁舎	中規模K庁舎	大規模G庁舎	S小学校(校舎)	S小学校(体育館)	中層U住宅(4階)	高層N住宅(8階)	A地区センター
建築	屋根	7,100	6,200	3,200	2,300	10,700	20,000	5,900	4,500	50,500
	外部	20,200	13,700	15,700	7,200	9,500	16,300	19,200	14,200	21,900
	外部建具	15,500	7,400	9,900	5,400	12,200	8,400	10,700	10,800	16,900
	内部建具	13,600	9,800	9,200	7,500	17,800	3,600	4,500	6,500	13,600
	内部	105,100	76,700	58,900	75,900	75,700	63,900	95,600	93,100	88,400
	外構	9,000	3,100	2,200	2,800	1,000	-	10,000	5,300	22,200
電力	電力	27,400	31,800	31,500	28,300	17,300	15,400	15,600	10,800	22,700
	受変電	-	11,900	11,200	8,200	11,000	-	-	-	-
	電力貯蔵・発電	28,700	9,900	17,500	12,100	-	-	-	-	-
	通信・情報	16,500	12,900	11,500	20,100	11,700	9,100	5,600	11,100	18,700
	中央監視	-	-	-	3,400	-	-	-	-	-
	避雷・屋外	1,300	1,500	1,600	700	1,700	-	2,000	3,000	1,900
	空調	48,900	45,700	59,100	48,900	31,300	13,000	3,500	2,600	65,900
機械	換気	14,700	10,700	6,600	8,900	13,500	6,100	14,200	29,100	7,100
	排煙	-	-	-	7,600	-	-	-	-	-
	自動制御	-	23,300	19,500	15,900	3,200	-	-	-	-
	給排水衛生	37,600	46,000	25,800	20,800	46,400	17,500	98,600	77,000	29,500
	消火	-	-	2,700	6,500	2,700	1,500	-	1,900	-
	昇降機	32,000,000	32,000,000	32,000,000	32,000,000	32,000,000	32,000,000	32,000,000	32,000,000	32,000,000
	足場	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400

表4-13 更新周期

(単位：年)

区分	工事内容	小規模M庁舎	中規模C庁舎	中規模K庁舎	大規模G庁舎	S小学校(校舎)	S小学校(体育館)	中層U住宅(4階)	高層N住宅(8階)	A地区センター
建築	屋根	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	外部	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	外部建具	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	内部建具	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	内部	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	外構	40	40	40	40	40	0	40	40	40
電力	電力	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	受変電	-	30	30	30	30	-	-	-	-
	電力貯蔵・発電	30	30	30	30	-	-	-	-	-
	通信・情報	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	中央監視	-	-	-	20	-	-	-	-	-
機械	避雷・屋外	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	空調	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	換気	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	排煙	-	-	-	40	-	-	-	-	-
	自動制御	-	20	20	20	20	-	-	-	-
	給排水衛生	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	消火	-	-	40	40	40	40	-	40	-
	昇降機	30	30	30	30	30	-	30	30	-
足場	20	20	20	20	20	20	20	20	20	

(2) インフラ系公共施設

① 道路

- ・「舗装修繕計画」で試算した結果を用います。

② 橋りょう

- ・「白井市橋梁長寿命化修繕計画」における予防保全型（平準化後）において試算した結果を用います。

③ 公園

- ・「白井市公園施設長寿命化計画」で試算した結果を用います。

④ 上水道

- ・「白井市水道事業アセットマネジメント計画」における更新基準年数で更新した場合で試算した結果を用います。

⑤ 下水道

- ・単純更新する場合に試算した将来更新費用と同額が発生するものとします。

⑥ 共通

- ・維持管理・修繕費用は、直近の実績額を元に各所管課で試算した平均額が、今後も継続して発生するものと設定します。ただし、上水道の令和7年度～令和12年度までは「経営戦略」における修繕費用を用います。

第2項 長寿命化対策を反映した更新費用の試算結果

(1) 建築系公共施設

今後40年間で必要となる建築系公共施設の更新費用は、40年間で約1,010億円であり、1年当たりの平均額では、約25億円の更新費用が必要となります。期間別にみると、31年目から40年目までが353億円（構成比35%）で最も多くなっています。

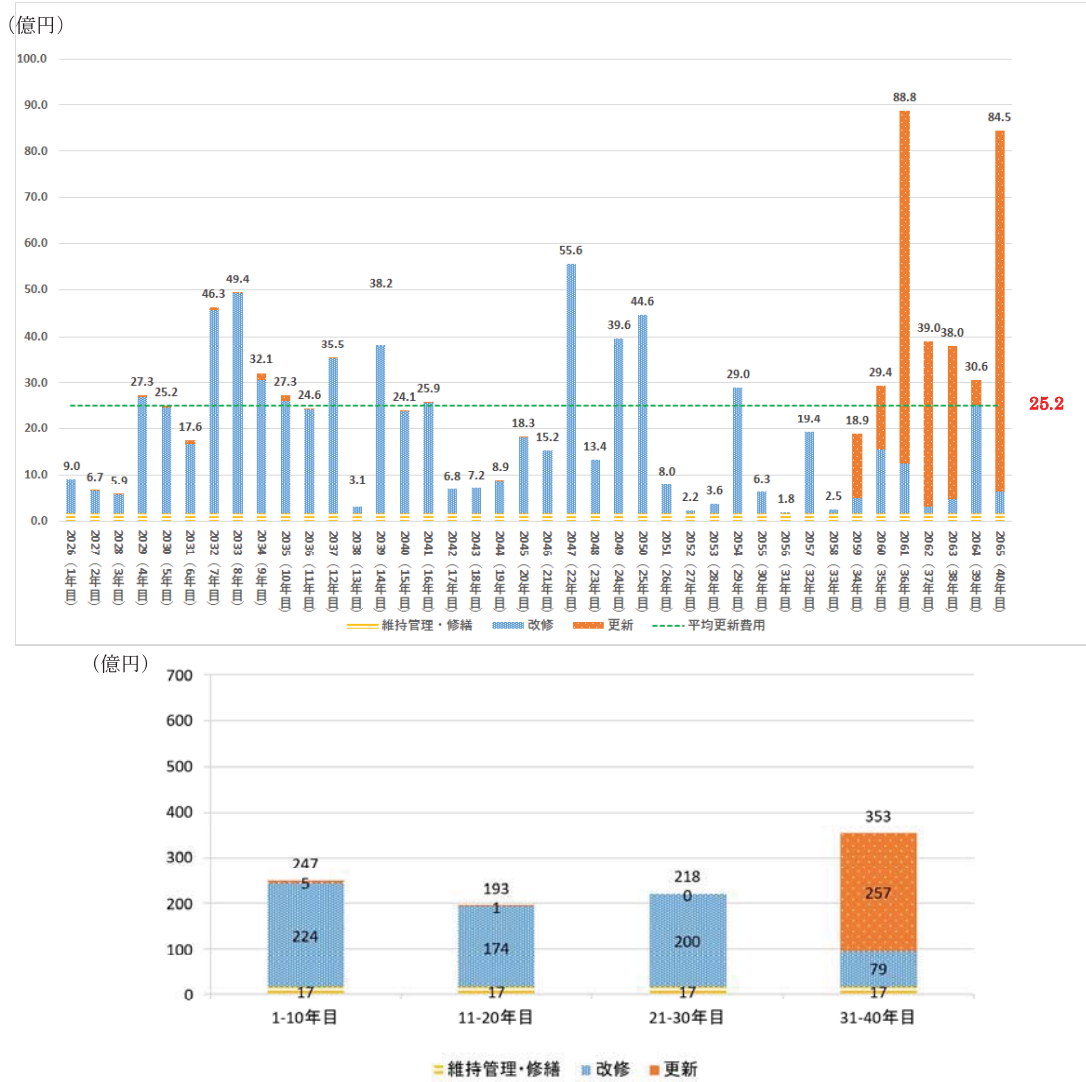


図4-14 長寿命化対策を反映した建築系公共施設の更新費用

表4-15 長寿命化対策を反映した建築系公共施設の更新費用(10年ごと) (億円)

	更新	改修	維持管理・修繕	合計	構成比	累積
1-10年目	5	224	17	247	24%	24%
11-20年目	1	174	17	193	19%	44%
21-30年目	-	200	17	218	22%	65%
31-40年目	257	79	17	353	35%	100%
40年合計	264	678	69	1,010		
年平均	6.6	16.9	1.7	25.2		
40年合計(構成比)	26.1%	67.1%	6.8%	100.0%		

(注) 小数点第1位を四捨五入して表記しているため、表記上の合計が累積と一致しない箇所があります。

(2) インフラ系公共施設

今後40年間で必要となるインフラ系公共施設の更新費用は、道路が約131億円、橋りょうが約30億円、公園が約22億円、上水道が約71億円、下水道が約754億円であり、総額では約1,007億円と試算されます。1年当たりの平均額では、約25.2億円の更新費用が必要となります。期間別にみると、1年目から10年目までが470億円（構成比47%）で最も多くなっています。

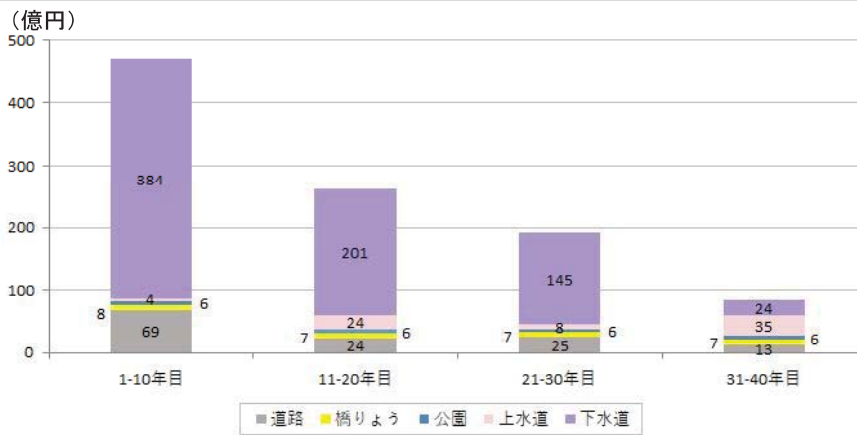
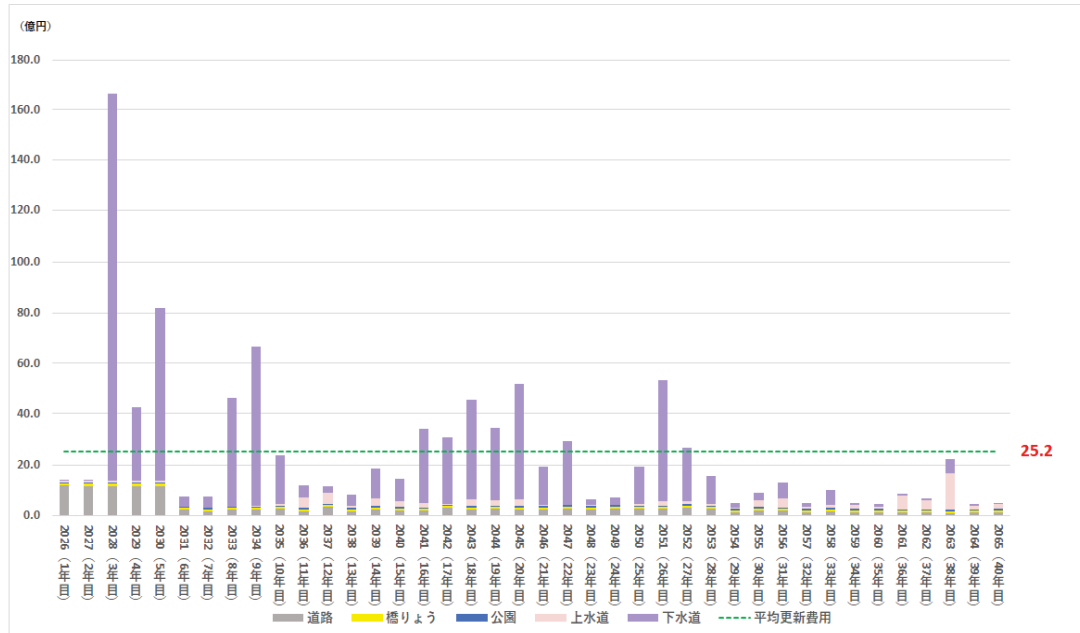


図4-16 長寿命化対策を反映したインフラ系公共施設の更新費用

表4-17 長寿命化対策を反映したインフラ系公共施設の更新費用(10年ごと) (億円)

	道路	橋りょう	公園	上水道	下水道	合計	構成比	累積
1-10年目	69	8	6	4	384	470	47%	47%
11-20年目	24	7	6	24	201	261	26%	73%
21-30年目	25	7	6	8	145	191	19%	92%
31-40年目	13	7	6	35	24	85	8%	100%
40年合計	131	30	22	71	754	1,007		
年平均	3.3	0.7	0.6	1.8	18.8	25.2		
40年合計(構成比)	13.0%	3.0%	2.2%	7.0%	74.8%	100.0%		

(注) 小数点第1位を四捨五入して表記しているため、表記上の合計が累積と一致しない箇所があります。

(3) 長寿命化対策を反映した公共施設の将来更新費用推計

建築系公共施設とインフラ系公共施設を合算し、長寿命化対策を反映した公共施設の更新費用の総額は、40年間で約2,017億円であり、1年当たりの平均額では、約50億円の更新費用が必要となります。

市における公共施設に係る工事請負費の過去の実績は、年平均で約15億円（P46表3-38合計欄の平均）であり、これを更新費用に充当可能な財源の見込み額であると仮定すると、現在保有している全ての施設に長寿命化対策を行った上で更新し続けるためには、充当可能な財源見込み額の約3.3倍の更新費用が必要となります。

40年間の更新費用総額:2,017億円(年平均約50億円)

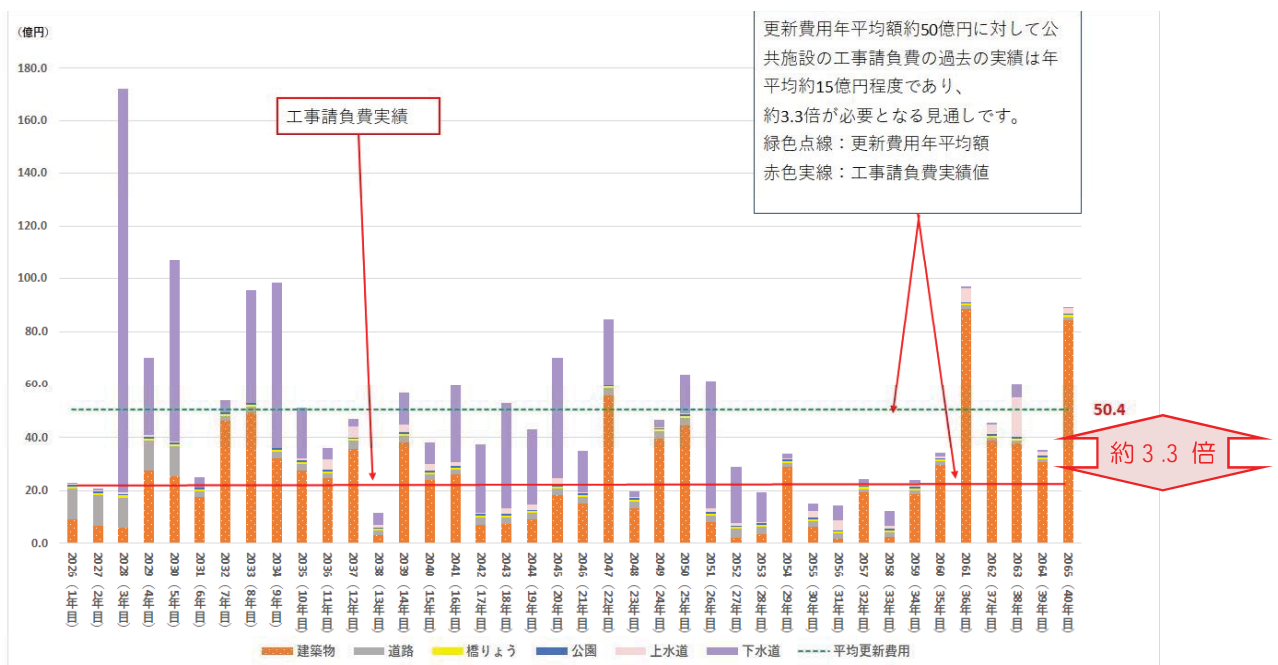


図4-18 長寿命化対策を反映した公共施設の更新費用(建築系及びインフラ系)

表4-19 長寿命化対策を反映した公共施設の更新費用(10年ごと)(建築系及びインフラ系)
(億円)

	建築物	道路	橋りょう	公園	上水道	下水道	合計	構成比	累積
1-10年目	247	69	8	6	4	384	717	36%	36%
11-20年目	193	24	7	6	24	201	454	22%	58%
21-30年目	218	25	7	6	8	145	409	20%	78%
31-40年目	353	13	7	6	35	24	438	22%	100%
40年合計	1,010	131	30	22	71	754	2,017		
年平均	25.2	3.3	0.7	0.6	1.8	18.8	50.4		
40年合計(構成比)	50.1%	6.5%	1.5%	1.1%	3.5%	37.4%	100.0%		

(注) 小数点第1位を四捨五入して表記しているため、表記上の合計が累積と一致しない箇所があります。

(4) 長寿命化対策を反映した公共施設の将来更新費用推計（上水道及び下水道を除く）

インフラ系公共施設のうち、地方財政法などにより公営企業として独立採算による経営を行うこととなっている上水道及び下水道を除いた場合、建築系公共施設とインフラ系公共施設（上水道及び下水道を除く）を合算し、長寿命化対策を反映した公共施設の更新費用の総額は、40年間で1,193億円であり、1年当たりの平均額では、約30億円の更新費用が必要となります。

また、上水道及び下水道を除く、市における公共施設に係る工事請負費の過去の実績は、年平均で約14億円（P46表3-37小計欄の平均）であり、これを更新費用に充当可能な財源の見込み額であると仮定すると、現在保有している全ての施設を更新し続けるためには、充当可能な財源見込み額の約2.1倍の更新費用が必要となります。

なお、上水道及び下水道の更新費用については、独立採算が原則のため、公共施設の将来更新費用から除いていますが、上水道事業及び下水道事業の経営状況によっては、一般会計からの繰出金に影響があることから、独立採算を維持できるよう経営基盤の強化に努めます。

40年間の更新費用総額:1,193億円(年平均約30億円)

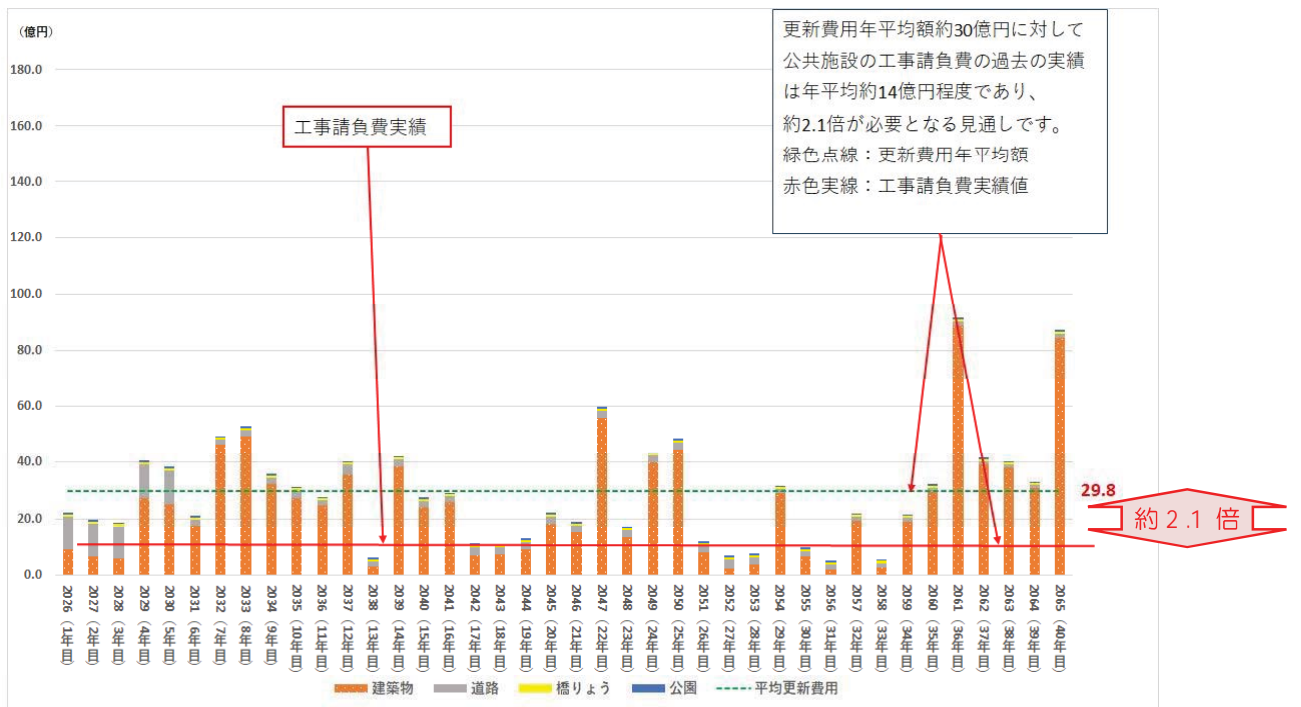


図4-20 長寿命化対策を反映した公共施設の更新費用(上水道及び下水道を除いた場合)

(注) 上水道（配水管）、下水道（管きょ）のほか、建築系公共施設における汚水圧送施設（中継ポンプ場及びマンホールポンプ場）の更新費用を除いています。

表4-21 長寿命化対策を反映した公共施設の更新費用(10年ごと)

(上水道及び下水道を除いた場合)

(億円)

	建築物	道路	橋りょう	公園	合計	構成比	累積
1-10年目	247	69	8	6	329	28%	28%
11-20年目	193	24	7	6	229	19%	47%
21-30年目	218	25	7	6	255	21%	68%
31-40年目	353	13	7	6	379	32%	100%
40年合計	1,010	131	30	22	1,193		
年平均	25.2	3.3	0.7	0.6	29.8		
40年合計(構成比)	84.7%	11.0%	2.5%	1.9%	100.0%		

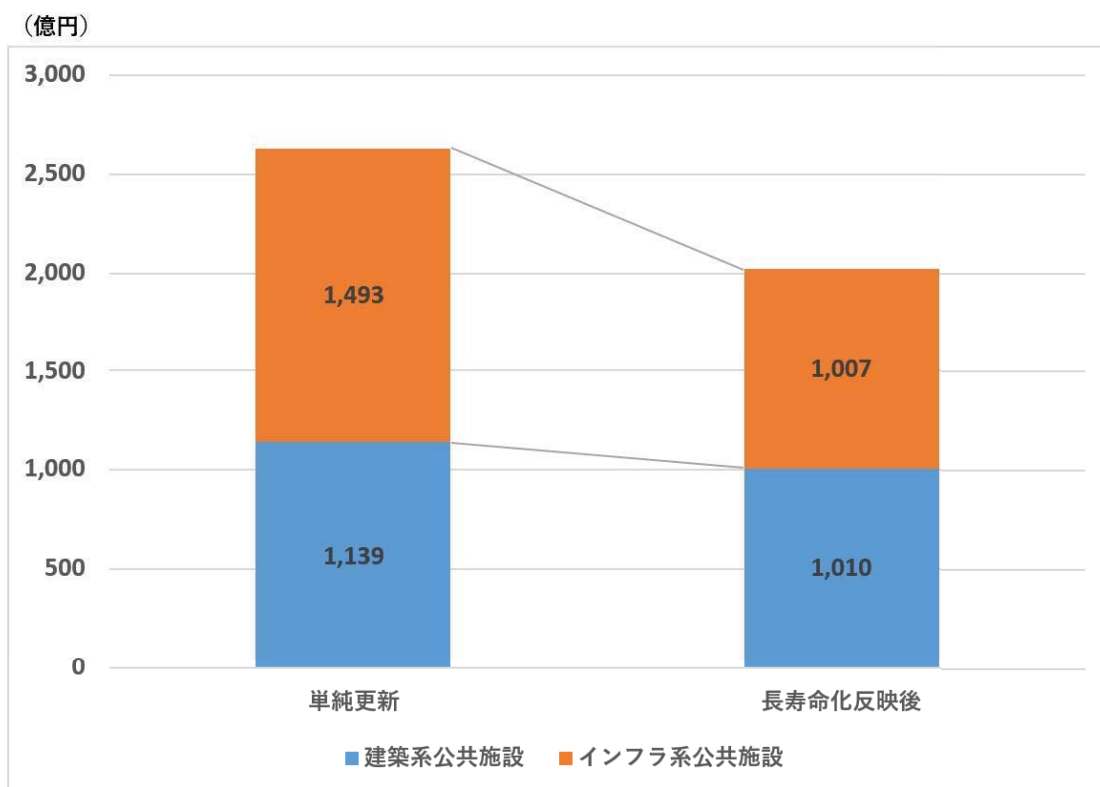
(注) 小数点第1位を四捨五入して表記しているため、表記上の合計が累積と一致しない箇所があります。

(5) 長寿命化対策による効果額

長寿命化を実施する場合、40年間の総額では、建築系公共施設で130億円、インフラ系公共施設で486億円、合計で約616億円の削減効果額が見込まれます。

そのため、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・更新等に係る経費削減につながると推測されます。

図4-22 長寿命化対策による効果額



(億円)

	耐用年数経過時に単 純更新した場合 (①)	長寿命化対策を 反映した場合 (②)	長寿命化対策等の 効果額 (②-①)	現在要している経費 (過去6年 (R1~R6) 平均)
建築系公共施設	1,139	1,010	-130	7
インフラ系公共施設	1,493	1,007	-486	9
合計	2,632	2,017	-616	15

(注) 小数点第1位を四捨五入して表記しているため、表記上の合計が累積と一致しない箇所があります。

第3節 中長期的な経費と財源の見込み

第1項 今後10年間の見込み

今後10年間（令和7～16年度）にかかる維持管理・更新等に係る経費の見込みや、それに対する財源の見込み等は下記のとおりです。

建築系公共施設とインフラ系公共施設に係る長寿命化する場合の経費の総額は約717億円であり、単純更新する場合の経費の総額は約1,144億円であることから、普通会計及び公営事業会計全体の長寿命化による効果額は全体で約427億円となります。長寿命化を実施する場合、1年当たりの全体経費は約72億円となります。現在要している経費は、約15億円であることから、今後は1年当たり約57億円の経費の増加が見込まれることとなります。

表4-23 中長期的な経費と財源の見込(今後10年間)

		(単位：億円)							
		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	
		将来更新費用 試算結果 (長寿命化)	将来更新費用 試算結果 (単純更新)	長寿命化による 効果額 (①-②)	将来更新費用 試算結果(年) (①/10)	現在要している経費 (過去5年平均) (※1)	増加する経費の 見込み額(年) (④-⑤)	財源見込 (※2)	
普通 会計	建築系公共施設(a)	247	630	▲ 383	25	7	18	国県等補助金	66
	インフラ系公共施設(b)	82	95	▲ 13	8	7	1	地方債	176
	計(a+b)	329	725	▲ 396	33	14	19	その他	87
								計	329
公営 事業 会計	建築系公共施設(c)	-	-	-	-	-	-	国県等補助金	191
	インフラ系公共施設(d)	388	419	▲ 31	39	2	37	地方債	192
	計(c+d)	388	419	▲ 31	39	2	37	その他	5
								計	388
建築系公共施設計(a+c)		247	630	▲ 383	25	7	18		
インフラ系公共施設計(b+d)		470	514	▲ 44	47	9	38		
合計(a+b+c+d)		717	1,144	▲ 427	72	15	57	717	

長寿命化による
全体効果額

1年あたりの
全体経費

年間の増加
見込み額

(注) 小数点第1位を四捨五入して表記しているため、表記上の合計が累積と一致しない箇所があります。

- ※1 普通会計については、地方財政状況調査（決算統計）上の維持補修費及び普通建設事業費（単独事業費＋補助事業費）の既存更新分の過去5年間（令和2年度～令和6年度）における平均値を合算して試算しています。公営事業会計については、地方公営企業決算状況調査（決算統計）上の修繕費及び建設改良費の合計の過去5年間（令和2年度～令和6年度）における平均値により試算しています。
- ※2 普通会計については、過去5年間（令和2年度～令和6年度）の地方財政状況調査（決算統計）上の維持補修費及び普通建設事業費（単独事業費＋補助事業費）の財源の構成割合が継続するものとして試算しています。

第2項 今後40年間の見込み

今後40年間（令和7～46年度）にかかる維持管理・更新等に係る経費の見込み等は下記のとおりです。

建築系公共施設とインフラ系公共施設に係る長寿命化を実施する場合の経費の総額は約2,017億円であり、単純更新する場合の経費の総額は約2,632億円であることから、普通会計及び公営事業会計全体の長寿命化による効果額は全体で約616億円となります。長寿命化を実施する場合、1年当たりの全体経費は約50億円となります。現在要している経費は、約15億円であることから、今後は1年当たり約35億円の経費の増加が見込まれることとなります。

表4-24 中長期的な経費(今後40年間)

(単位：億円)

		① 将来更新費用 試算結果 (長寿命化)	② 将来更新費用 試算結果 (単純更新)	③ 長寿命化による 効果額 (①-②)	④ 将来更新費用 試算結果(年) (①/40)	⑤ 現在要している経費 (過去5年平均)	⑥ 増加する経費の 見込み額(年) (④-⑤)
普通 会計	建築系公共施設(a)	1,010	1,139	▲ 130	25	7	19
	インフラ系公共施設(b)	183	621	▲ 438	5	7	▲ 2
	計(a+b)	1,193	1,760	▲ 568	30	14	16
公営 事業 会計	建築系公共施設(c)	-	-	-	-	-	-
	インフラ系公共施設(d)	825	872	▲ 47	21	2	19
	計(c+d)	825	872	▲ 47	21	2	19
建築系公共施設計(a+c)		1,010	1,139	▲ 130	25	7	19
インフラ系公共施設計(b+d)		1,007	1,493	▲ 486	25	9	17
合計(a+b+c+d)		2,017	2,632	▲ 616	50	15	35

長寿命化による
全体効果額

1年あたりの
全体経費

年間の増加
見込み額

(注) 小数点第1位を四捨五入して表記しているため、表記上の合計が累積と一致しない箇所があります。

第5章 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に 関する基本的な方針

第5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方針

第1節 現状や課題に関する基本認識

本市では、公共施設等の現況、人口及び財政の現況と将来見通し等を踏まえて、現状や課題に関する基本認識を以下のとおりに整理しました。

(1) 顕著な人口減少と高齢化

本市の人口は、千葉ニュータウン街開きに伴う宅地開発事業以降、順調に増加してきましたが、令和2(2020)年をピークに減少へ転じ、今後も緩やかな減少傾向が続く見込みです。年齢別にみると、65歳以上の高齢人口は一貫して増加しており、今後さらなる高齢化が進行することが予想されます。また、本市は地域ごとに人口分布が異なり、宅地開発事業により整備された地域に人口が集中しています。

このような状況のもと、市民の公共施設に対するニーズが変化しており、公共施設のあり方について見直しが求められています。

(2) 歳入の確保と歳出の抑制の必要性

本市の歳入は令和3年度以降、250億円前後でおおむね横ばいに推移しています。一方、歳出は増加傾向にあり、特に平成27年度から令和6年度までの間で扶助費が約53%増加しました。

かつてのように大規模な公共事業を継続することは困難となり、国や県からの補助金等も期待しにくい状況です。加えて、少子化対策や高齢者福祉などの分野で必要な歳出は今後も増加が見込まれることから、歳入の確保及び歳出の抑制が一層重要となっています。

(3) 特定時期に集中して整備した公共施設の老朽化

本市の主要な公共施設は、昭和54(1979)年の千葉ニュータウン街開きに合わせて集中的に整備されたため、同時期に老朽化が進行しています。今後、これらの施設に対する大規模修繕や建替え等の対応が一斉に必要な時期を迎えます。

老朽化した公共施設は、安全性の低下や機能不全を招きやすく、市民生活や地域経済に悪影響を及ぼす可能性があります。また、老朽化が進行するほど維持管理や修繕に係るコストが増加するため、定期的な点検及び計画的な更新を行う必要があります。

(4) 更新費用の大幅な増加

公共施設（独立採算による経営を行うこととなっている上水道及び下水道を除く）について、公共施設の耐用年数が到来した段階で更新する（単純更新）という考え方では、令和8（2026）年度から令和47（2065）年度までの今後40年間で必要と見込まれる公共施設の将来更新費用の総額は、1,761億円であり（P.59第4章第1節第2項（4））、今後10年間に更新時期が集中すると見込まれることが示されました。

これに対し、長寿命化対策を反映した場合、同期間に必要と見込まれる公共施設の将来更新費用の総額は、1,193億円です（P.67第4章第2節第2項（4））。このように、長寿命化対策により、40年間では568億円の削減効果が期待されます。しかし、前回計画策定時から、物価や工事労務単価の上昇に伴う工事費単価の上昇や年数の経過による期間内での更新対象施設の増加によって更新費用が大幅に増加しています。

一方で、充当可能な財源の見込み額を過去の工事費実績（独立採算による経営を行うこととなっている上水道及び下水道を除く）から年間14億円（P46第3章第3節第1項（3）の小計平均）とした場合、今後40年間の財源総額は560億円（14億円×40年間＝560億円）にとどまりません。このため、将来の更新費用は633億円の財源不足が見込まれます（1,193億円－560億円＝633億円）。

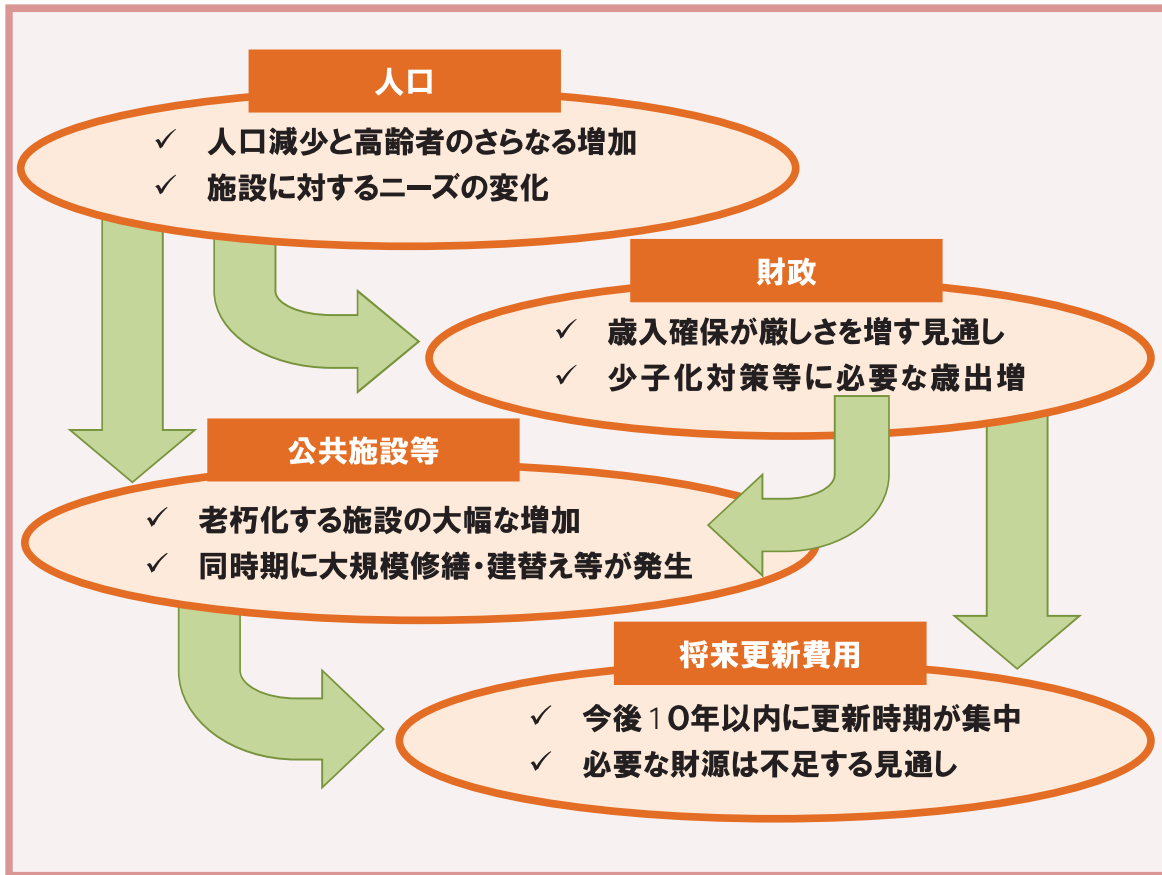
このように、現在の規模で公共施設を維持し続けるためには、直近で公共施設の建替えや改修に要した実績額に比べて大幅な費用負担の増加が見込まれます。

表5-1 財源不足

（単位：億円）

	① 単純更新 更新費用	② 長寿命化 更新費用	③長寿命化による 削減額(①-②)	④充当可能な財源	⑤財源不足 (②-④)
40年合計	1,761	1,193	568	560	633
40年平均	44.0	29.8	14.2	14.0	15.8

—右肩上がりの時代は終わり、賢く計画的に公共施設等の管理を行うべき時代が到来しています—



現状や課題に関する基本認識のまとめ

将来への備えも含めて、以下の課題があります。

- 時代のニーズに合った公共施設のあり方を検討する必要性
- 現在の規模で公共施設等を維持し続けることの困難性
- 今後一斉に訪れる公共施設の更新に備える必要性
- 官民連携による効率的かつ効果的な施設管理の必要性

第2節 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

第1項 公共施設等マネジメント目標

本市は、現状と課題に関する基本認識を踏まえて、以下のとおりに3つのマネジメント目標を定めます。

公共施設等マネジメント目標

目標その1 時代の変化に合った公共施設の最適配置

近年では社会課題が多様化・高度化していることから、既存の公共施設ありきではなく、市民や地域に必要な機能の再検討や地域特性を考慮した施設配置の再検討を進めることで、施設総量の縮減と時代の変化に合った公共施設の最適配置を図ります。

目標その2 将来の更新に対する計画的な取組

急速に進行する施設の老朽化に備え、各種計画に基づく施策の実施に取り組むことで、施設の整備・管理・更新に至るトータルコストの縮減を図りながら、安全管理と機能維持を達成します。

目標その3 官民連携手法を活用した地域の活性化

時代のニーズに合った多様なサービス需要へ適切かつ柔軟な対応を図るために、民間事業者等の資金・施設・創意工夫等を積極的に活用することで、市の財政負担を軽減しながら、公共施設等を用いた地域の活性化を図ります。

公共施設マネジメント目標の達成のため、公共施設等全体に係る「公共施設の最適配置基本方針」及び「公共施設等の適正管理に係る実施方針」と、施設類型ごとにその取組の方向性を示す「施設類型ごとの管理に関する基本的な方針」を定め、方針に沿った取組を進めていきます。

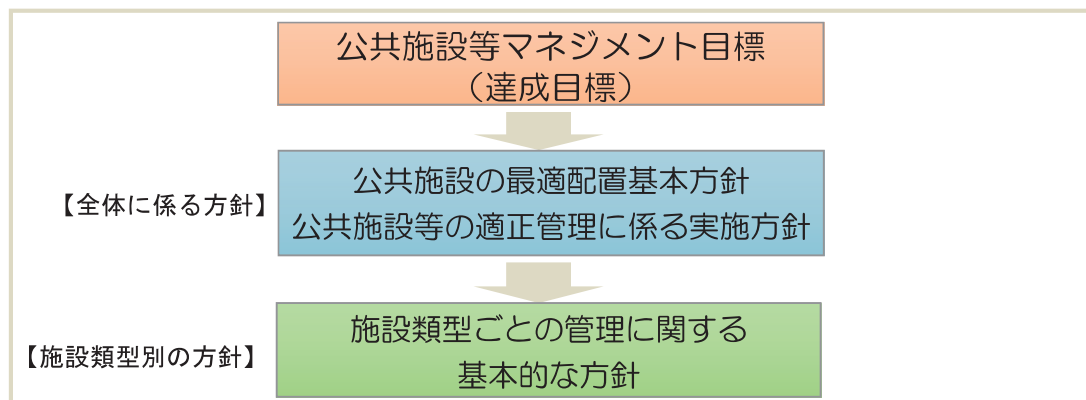


図5-2 公共施設等マネジメント目標と各方針の関係

第2項 公共施設等マネジメント目標を達成するための取組

本計画の第5章 第1節(4)において、将来の更新に必要な財源の不足額を633億円(40年間の平均で年15.8億円)と試算しました。このため、「公共施設等マネジメント目標」における具体的な達成目標の一つとして、更新・維持管理費用の削減と市民サービスの維持・向上を目指すこととし、その達成を目指して、「公共施設等マネジメント目標」に基づく取組を推進します。

公共施設等マネジメント目標を達成するため、次の3つの取組を進め、更新・維持管理費用の削減と市民サービスの維持・向上を目指します

公共施設等マネジメント目標に基づく具体的取組

取組その1 公共施設最適配置基本方針に基づく最適配置の推進

(具体的取組)

・長寿命化対策による費用削減効果を見込んでなお、建築系公共施設の更新費用は、本計画期間の前半(令和8年度～令和27年度)に440億円、後半(令和28年度～令和47年度)に571億円が見込まれます。計画期間が進むにつれて、より多額の更新費用が必要となることから、今後20年間の本計画期間の前半において、施設総量(床面積)の縮減を進める必要があります。

そのため、集約化や複合化、移転、用途変更等を伴う公共施設の最適配置を推進することで、施設総量(床面積)の縮減による更新費用の削減を目指します。

・また、公共施設の最適配置は単に費用削減だけでなく、市民サービスの維持・向上も目的としています。

近年、少子高齢化の進展や価値観の多様化、デジタル技術の発展など、本市を取り巻く社会課題は一層高度化・多様化しています。こうした時代の変化に対応するためには、既存施設の維持・更新にとどまらず、公共施設最適配置基本方針に基づき、市民や地域に必要な機能を再検討し、施設整備や管理の適正化、利活用の最適化、アクセス向上、地域特性を考慮した配置の見直しが求められます。今後は、既存施設の枠組みにとらわれず、デジタル技術の活用による新たな行政サービスの提供など、さまざまな工夫を重ねながら、本市の将来像を見据えた大きな視点で、公共施設の最適配置を進めていきます。

取組その2

長寿命化対策等による維持管理費用の削減

（具体的取組）

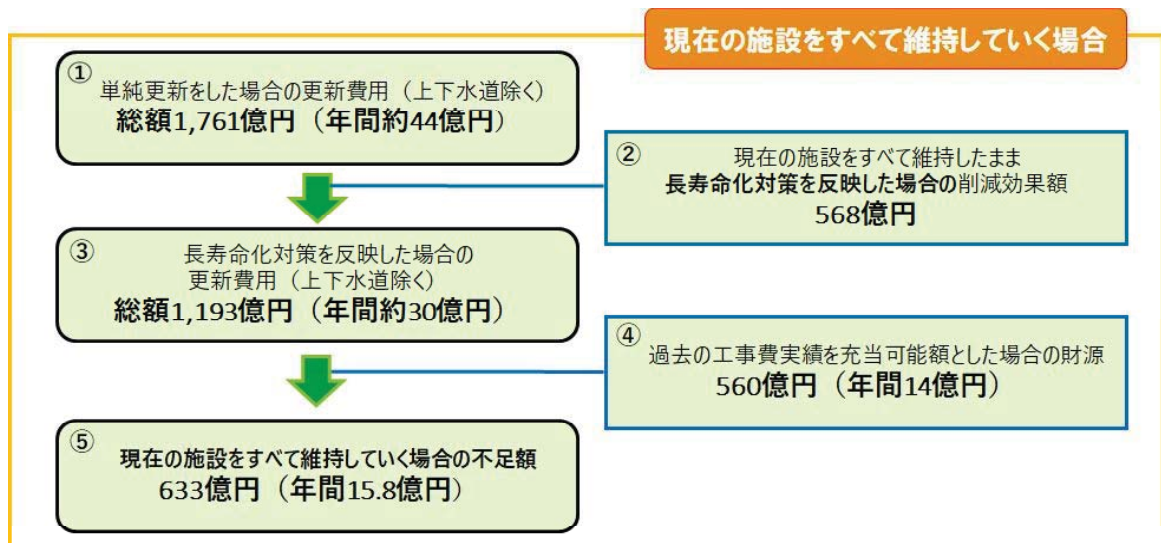
- ・長寿命化による削減効果を実現するため、公共施設において長寿命化対策を推進します。特に、削減額568億円のうち438億円を占めるインフラ系公共施設については、各個別計画に基づいた長寿命化を着実に進めることで、中長期的な維持管理や更新にかかるトータルコストの縮減や、予算の平準化を図りながら、安全管理と機能維持を達成します。
- ・建替・長寿命化工事等を行う際に、省エネルギー対応や保守性の高い設備の採用に配慮した工事を実施することで、今後の維持管理費用の節減に取り組みます。
- ・本市では複数の公共施設において、設備機器等の保守管理、点検、法定検査、維持管理等の業務を包括的に委託することにより、業務の効率化と施設の維持管理に係る品質の向上、事務量の軽減を図る公共施設包括管理業務委託を令和3年度から導入しています。施設の巡回点検を実施することにより予防保全が可能となり、修繕費の抑制にもつながります。引き続き同業務委託を実施し、さらなる業務の効率化等の実効性の向上を図ります。
- ・受益者負担の原則に基づく施設使用料の適正化を図り、歳入の確保に取り組みます。

取組その3

多様な場面での官民連携手法の積極的活用

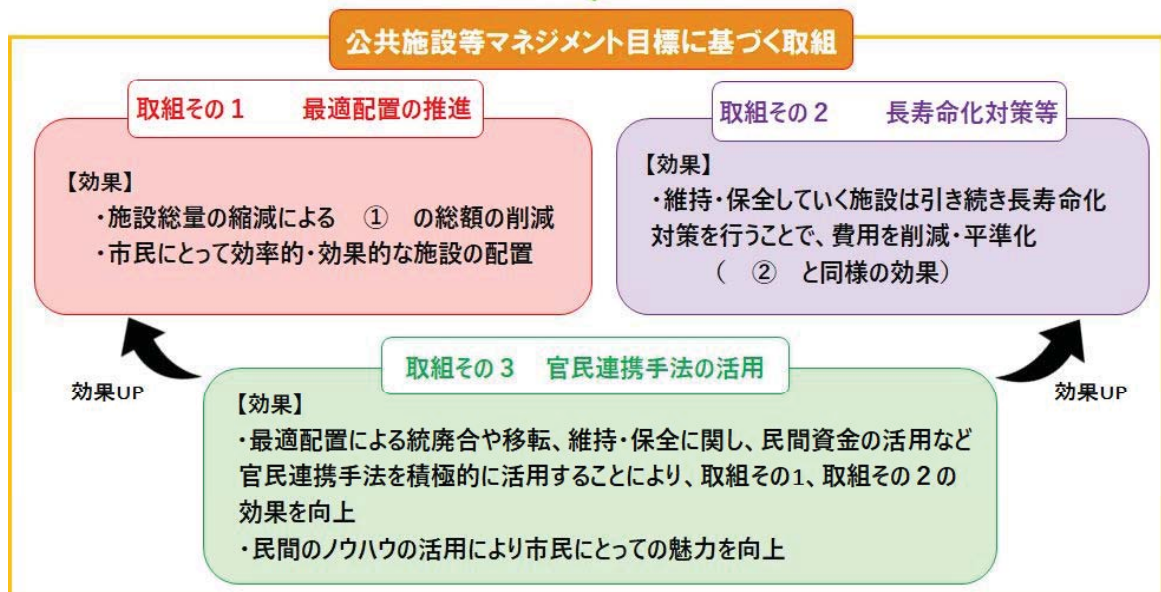
（具体的取組）

- ・公共施設の運営に関して、民間事業者や近隣自治体など多様な主体との連携を強化し、行政サービスの向上や効率化を図ります。民間のノウハウを活用し、地域のニーズに応じた行政サービスの提供と地域拠点の活性化を目指します。
- ・運営や建設・維持管理など、官民連携手法を多様な場面で導入し、民間資金や活力を効果的に取り入れることで、公共施設の維持管理に要するトータルコストを削減しつつ、市民満足度の高い公共サービスを提供します。
- ・現在の市有地の土地利用のあり方を検討し、将来の理想の姿を描き、実現することで新たなにぎわい創出を目指します。
- ・空きスペースの賃貸・売却等による公共施設等の利活用を図り、歳入確保策に取り組みます。



長寿命化対策だけでは、現在の施設をすべて維持していくことは困難

そのため、以下の取組を実施します



**3つの取組により維持保全していくための総額を削減
（③の総額を削減）**

行政経営指針に基づく取組による歳入の確保
（④の充当可能な財源の増加）

**施設を維持していくための不足額⑤を解消し、
施設の適正な維持管理と市民サービスの維持・向上を実現！！**

第3項 公共施設の最適配置基本方針

(1) 目的

公共施設の最適配置とは、人口減少や厳しい財政状況、施設の老朽化、更新費用の増大などが進む中、変化する社会ニーズに対応し、市民サービスを維持・向上させつつ、財政負担を軽減・平準化するため、公共施設の効率的かつ効果的な配置や管理を目指すものです。

白井市第2次行政経営指針（令和7年9月策定）では、将来を見据えた公共施設の計画的な管理として、公共施設等総合管理計画に基づき、長期的な視点から現有する公共施設の長寿命化や最適な配置を進めることとしています。

公共施設の最適配置基本方針（以下「本方針」という。）は、この公共施設の最適配置を着実に推進するため、基本的な方向性や検討・推進体制などを示した方針として策定するものです。

なお、集約化や複合化、移転、用途変更等を伴う公共施設の最適配置では、個々の公共施設の評価を実施したうえで、面的（エリア）評価も行い、エリア全体の市民サービスの向上を目指します。

(2) 位置づけ

本指針は、白井市第6次総合計画の施策である、施設やインフラの老朽化などへの対応の一つとして行う公共施設の機能の再配置の実現や、公共施設等総合管理計画で定める市民サービスの維持・向上と併せ財政負担を軽減・平準化するための公共施設の最適配置に向け取り組むための方針とします。

(3) 対象施設

全ての建築系公共施設及びプール等の屋外施設（P6 表1-3 施設類型の定義）

(4) 基本的な方向性

1. 新たな公共施設は原則として建設しません

公共施設に関する新たな社会ニーズが生じない限り、新たな公共施設を原則として建設しないこととします。※

また、新たなニーズが生じた場合も、官民連携手法による市が建物を保有しない方法なども含めて検討することとし、財政負担を軽減・平準化しつつ、公共施設の効率的かつ効果的な配置や管理を目指します。

※移転や集約により新たに整備する場合は除きます。

2. 施設の機能と建物等を切り離し、二軸での評価を行い、今後の方向性について検討します

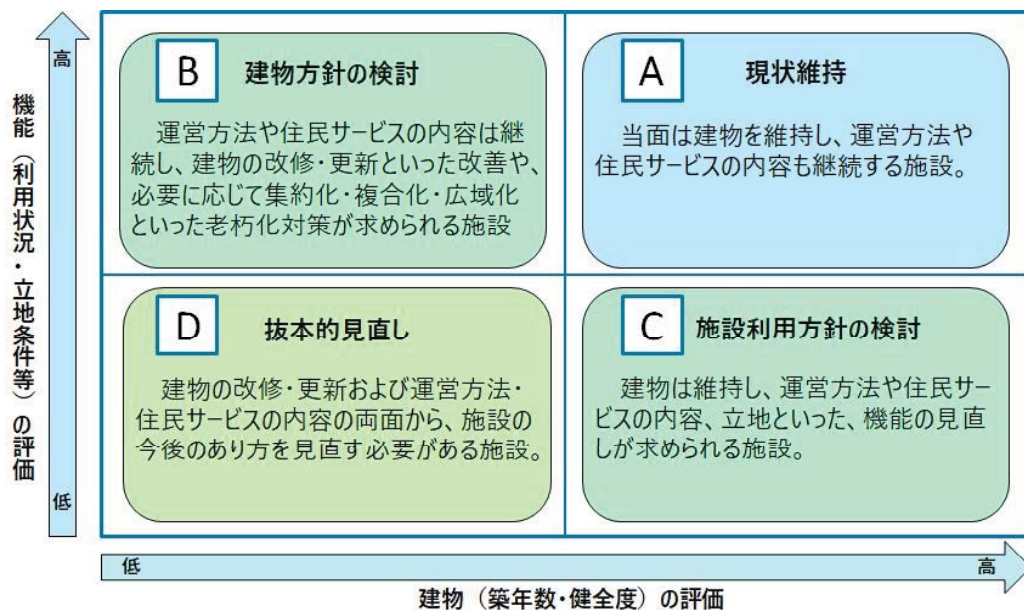
《機能》

・当初設置した目的や目的を達成するための手法が、現在や将来のニーズに適しているかなどを評価するとともに、利用状況や代替性、立地条件などからも機能（ソフト面）を評価し、あり方について検討します。

《建物等》

・建物等の建築年数や健全度等から建物（ハード面）を評価し、建物の管理や利活用について検討します。

図5-3 二軸評価



※建物や機能を維持する場合であっても、官民連携の手法について検討します

3. 効率的かつ効果的な機能の配置により、市民サービスの向上を目指します

- ① サービスの提供範囲（市内外・市内全域・小学校区など）や人口動態などにより、市のどこに配置することが効果的か検討します。
市内外・市全域を対象・・・駅周辺などアクセス性や利便性の高い場所への配置を検討します。
小学校区などの一定のエリアを対象・・・必要なエリアごとの配置を検討します。
- ② 機能の配置にあたっては、総合計画で目指すまちづくりとの整合を図り、「中心都市拠点・生活拠点づくり事業」や、「特色を活かした憩いの場整備事業」など、エリア価値の向上を目指す取組と連携した配置を目指します。

表5-4 エリア価値の向上を目指す取組

事業名	事業概要
中心都市拠点・生活拠点づくり事業	【目的】中心都市拠点及び生活拠点において、それぞれの地域特性に応じた機能の充実を図り、駅周辺の再編を図る。
	【内容】駅周辺ビジョンやサウンディング調査結果等に基づき、官民連携による民間開発の誘導及び都市計画施策を検討、実施する。
特色を活かした憩いの場整備事業	【目的】自然環境などの地域の特性を生かした賑わいの場や憩いの場を整備し、地域産業の多様化による地域経済の活性化を図る。
	【内容】七次・白井木戸地区、谷田・清戸地区、富士南園地区を中心に、サウンディング調査結果等に基づき、官民連携による民間開発を誘導する。



4. 官民連携手法を積極的に活用します

エリア価値の向上を目指す取組と連携し、民間事業者の資金・施設・創意工夫を積極的に活用することで、市民サービスを向上させるとともに、市の財政負担の軽減・平準化を図ります。

5. 学校教育施設を活用します

今後の人口減少や少子化を踏まえ、学校施設の教育利用の状況等により、地域コミュニティ施設の一つとして小中学校などの学校教育施設を活用します。

(5) 最適配置のイメージ

新たな公共施設は原則として建設しないという方針のもとでは、公共施設の集約化・複合化や官民連携による非保有化の方策などを推進する必要があります。

表5-5 最適配置の方策のイメージ(建物)

方策の概要	方策のイメージ図	
	実施前	実施後
<p>① 集約化する。</p> <p>同種機能の施設を同一の建物に統合し、機能を残しつつ建物の総量を減らします。</p>	<p>建物 A 建物 B</p>	<p>建物 A</p>
<p>② 複合化する。</p> <p>異種機能の施設を同一の建物に統合することで、機能を残しつつ建物の総量を減らします。</p>	<p>建物 A 建物 B</p>	<p>建物 A</p>
<p>③ 民間の建物を借り上げる。</p> <p>民間が所有・維持管理している施設の一部を賃借し、市が建物を保有せず公共サービスを提供します。</p>	<p>市の建物</p>	<p>民間の建物</p>
<p>④ 民間に移管・譲渡する</p> <p>建物を民間に移管・譲渡して市の支出を節約します。</p>	<p>建物 A</p>	<p>建物 A</p>
<p>⑤ 建物を除却する。</p> <p>建物を除却して市の支出を節約します。</p>	<p>建物 A</p>	
<p>⑥ 建替えの際に規模を縮小する。</p> <p>建物を縮小し、市の支出を節約します。</p>	<p>建物 A</p>	<p>建物 A</p>
<p>⑦ 別の用途の建物に改修する。 (既存建物を活用)</p> <p>新築費用を節約します。</p>	<p>建物 A</p>	<p>建物 A</p>

表5-6 最適配置の方策のイメージ(機能)

方策の概要	方策のイメージ図	
	実施前	実施後
<p>① 機能を移転する。</p> <p>民間移管など他の方策に併せ、より効率的・効果的な場所に配置します。</p>		
<p>② 管理・運営に民間手法を導入する。</p> <p>指定管理者制度などにより民間のノウハウを使って、機能を残します。</p>	<p>市の建物</p>	<p>市の建物</p>
<p>③ 実施主体を民間に移管する。</p> <p>建物の譲渡等に併せて、現在と同一の機能を民間に引き継ぎます。</p>	<p>建物 A 市の建物</p>	<p>建物 A 民間の建物</p>
<p>④ 機能を廃止する。</p> <p>ニーズに合わせて機能を廃止します。</p>		
<p>⑤ 機能を見直す。</p> <p>ニーズに合わせて機能を見直します。</p>	<p>建物 A</p>	<p>建物 A</p>

表5-7 エリア価値向上を目指す取組(総合計画事業)と連携した最適配置の例①

施設名	評価軸	施設機能	評価・検討の結果(例)	
施設1	機能	A機能	継続(機能)	将来においても必要な機能で市が行う必要があるが、利用者数が少ない
			移転(立地)	市内全域を対象とした機能のため、よりアクセス性や利便性の高い場所への配置が望ましい
		B機能	民間移管(機能)	利用者数も多く、将来においても必要な機能だが、民間での実施が可能
			移転(立地)	民間移管と併せ、より効率的・効果的な場所への配置が望ましい
		C機能	見直し(機能)	利用者数が少なく、設置した目的を十分に果たしていない。目的を達成するために機能の見直しが必要
			移転(立地)	機能の見直しと併せ、より効率的・効果的な場所への配置が望ましい
		D機能	廃止	機能としては必要なものの、稼働率等から他の公共施設や民間施設での代替が可能
		建物	除却	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化が進んでおり、維持するために、一定規模の工事(長寿命化工事など)が必要 ・A~Dの機能以外にも、市の機能としてこの場所に配置しなければならない機能はない

図5-8 エリア価値向上を目指す取組(総合計画事業)と連携した最適配置の例①のイメージ図

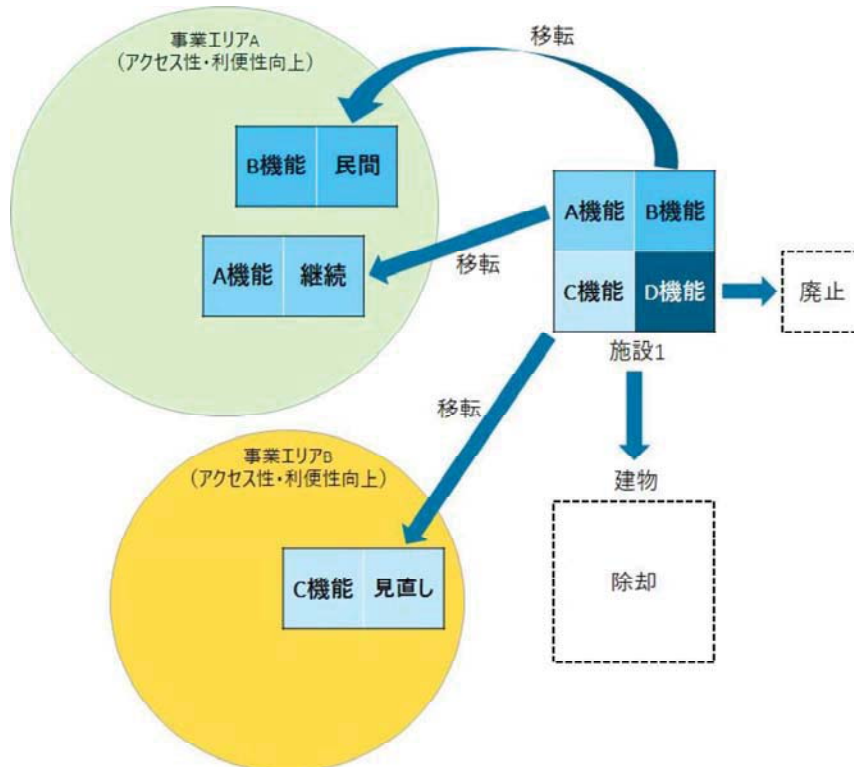
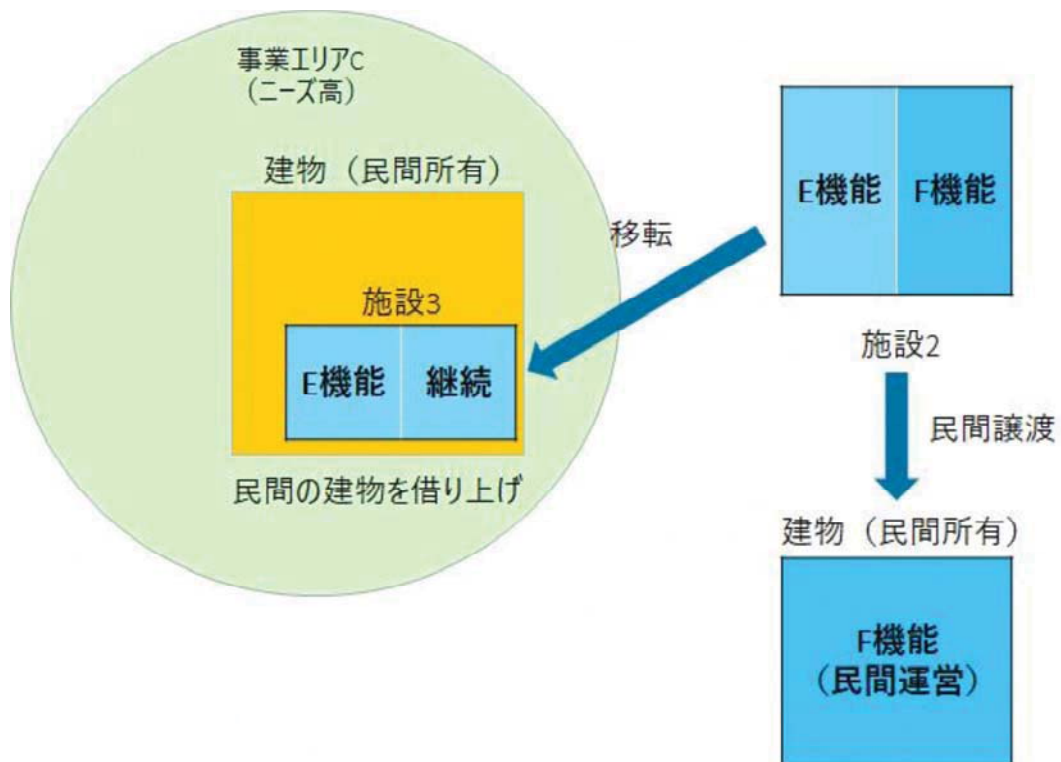


表5-9 エリア価値向上を目指す取組(総合計画事業)と連携した最適配置の例②

施設名	評価軸	施設機能	評価・検討の結果(例)	
施設2	機能	E機能	継続(機能)	将来においても必要な機能で市が行う必要があるが、利用者数が少ない
			移転(立地)	よりニーズの高いエリアへの配置が望ましい
		F機能	民間移管(機能)	将来において必要な機能だが、民間での実施が可能。立地は現在の位置が望ましい。
	建物	民間に譲渡する		E機能の民間移管にあわせて、建物を民間に譲渡する
施設3	機能	E機能	継続(機能)	施設2からE機能を移転し、継続する
	建物	民間の建物を借り上げる		民間の建物を借り上げる

図5-10 エリア価値向上を目指す取組(総合計画事業)と連携した最適配置の例②のイメージ図

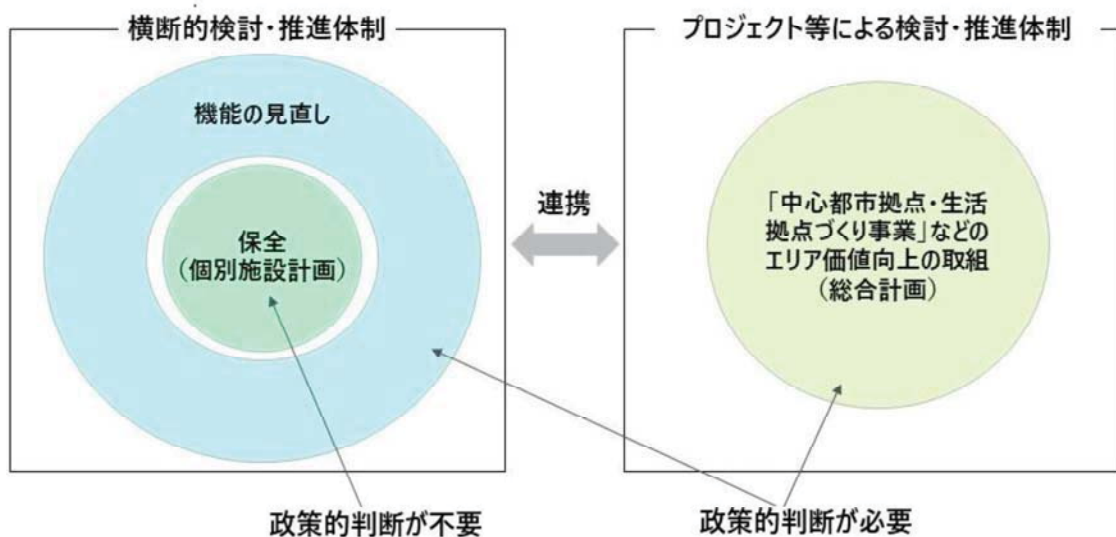


※ここでは、機能がある建物を施設と呼ぶ。
 複数の機能が一つの建物に入っている複合施設
 の場合、一つの建物を一つの施設として図示。

(6) 検討・推進体制

- ① 「中心都市拠点・生活拠点づくり事業」など民間開発の誘導によるエリア価値向上の取組が進む中、公共施設の配置をこれらのまちづくり戦略と整合させる必要があります。そのため、エリア価値の向上の取組に併せて、公共施設の配置を検討し、アクセス性・利便性・防災性といった機能の向上を目指します。検討にあたっては、まちづくりや企業誘致の所管部門との連携を強化し、エリア価値の向上を目指すプロジェクト等による検討・推進体制や、施設を所管する部門等と横断的な検討・推進体制を構築します。
- ② 施設の長寿命化を前提とする従来の更新スキームだけでは、教育・福祉・地域づくり等の社会ニーズの変化へ十分に対応できないことも想定されます。そのため、長寿命化工事などの大規模工事を控えた段階でも、複合化や用途変更、機能移転といった選択肢を事前に検討し、費用対効果の高い配置を目指します。検討にあたっては、施設を所管する部門等と横断的な検討・推進体制を構築します。
- ③ 上記による検討の結果、政策的判断レベルにより、二層構造のPDCA サイクルを構築します。

図 5-1 1 取組体制のイメージ



※横断的な検討・推進体制においては、計画の進捗管理や財政的な視点だけではなく、都市計画法や建築基準法などの関連法令への適合性についても確認を行います。

特に施設の複合化などにあたっては、用途が複雑化すると、用途ごとの規制や特殊建築物規制が課されたり、地域ごとの「用途地域」の設定により、建築物の用途が制限されることなどから、従来の機能以外の機能を加えることで、法律上の制限を超えることがないか十分な調整・検討を行います。

(7) 市民参加

総合計画の「中心都市拠点・生活拠点づくり事業」や、「特色を活かした憩いの場整備事業」など、エリア価値の向上を目指す取組との連携により、市民の意見を聞くほか、それ以外の取組においても、小中学校、コミュニティ施設のように地域に密着した公共施設において、集約や複合化、移転、大幅な用途変更など、市民生活への影響が大きい変更を行う場合は、当方針に基づいた市の考えを示したうえで市民の意見を聞きながら検討します。

第4項 公共施設等の適正管理に係る実施方針

(1) 点検・診断等の実施方針

- ① 施設の老朽化状況や過去の修繕履歴等を踏まえて、予防保全の観点から不具合箇所や更新が必要な設備類の早期発見に努めます。
- ② 点検診断結果について関係所管部門での情報共有を図り、施設の安全性の確保や適切なサービスの提供に活用します。

(2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針

(維持管理)

- ① 施設を所管する実施部門は、統括部門との連携を図り、予算確保と修繕等の情報共有を行って、計画的な維持管理を推進します。
- ② 全ての施設について、経費の節減や官民連携手法の採用可能性を検討し、サービス向上と市の財政負担の軽減に寄与する維持管理の実現を目指します。
- ③ 受益者負担の原則を徹底し、施設の設置目的や特徴に応じた使用料の見直しや各種の歳入確保策の実現を推進します。

(修繕・更新)

- ④ 大規模修繕や建替工事等、多額の費用を要する工事の実施に当たっては、事前に官民連携手法の採用を検討し、財政負担の軽減を図るように努めます。
- ⑤ 今後の修繕及び更新に必要な財源確保を目的とし、公共施設整備保全基金の積立と活用を推進します。

(3) 安全確保の実施方針

- ① 点検診断結果を踏まえ、危険性が認められる施設については、使用中止を含めた迅速な安全確保策を講じるように努めます。
- ② 用途廃止をした施設は、利活用を検討した結果、最終的に建物としての利用がない場合は、自然災害や人災による事故を防止する観点から、施設の速やかな除却に努めます。

(4) 耐震化の実施方針

- ① 耐震化に関する国等の基準や指針に準拠し、適切な耐震性の確保に努めます。
- ② 災害時の指令施設や避難所に指定されている施設等、災害時においても利用が必須である施設については、阪神淡路大震災、東日本大震災、熊本地震などの教訓を踏まえて、本市において必要となる耐震化の条件を整理して、今後の改修等の方針に役立てます。
- ③ 耐震化が未了であり、廃止予定の施設については、速やかな移設又は廃止を検討します。

(5) 長寿命化の実施方針

- ① 国等の方針を踏まえた長寿命化計画を策定し、計画に基づく改修や維持管理を実施します。
- ② 長寿命化計画の対象ではない施設についても、可能な限り長寿命化の観点を取り入れた

工法や部材の採用を図るなど、コストの低減と施設の有効活用を推進します。

(6) 官民連携の取組方針

- ① 民間代替性の高い事業、民間連携の必要性や効果が高い施設を主な対象とし、法令等¹³及び本市の「アウトソーシングに関する指針」¹⁴を踏まえて、民間事業者の資金・施設・創意工夫の活用と連携を図ります。
- ② 官民連携の取組に当たっては、官民が連携して公共サービスの提供を行う PFI 等の各種手法の活用を積極的に検討します。

(7) ユニバーサルデザイン化の推進方針

- ① 高齢者や障害のある人だけでなく、全ての人を対象に、誰もが同じ場所で、同じものと同じように使うことができる、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のもと、安全・安心で快適な環境づくりを目指します。
- ② 公共施設の改修・更新等を行う際には、「ユニバーサルデザイン 2020 行動計画」(平成 29 年 2 月 20 日ユニバーサルデザイン 2020 関係閣僚会議決定)における街づくりの考え方、利用者ニーズや施設の状況を踏まえて、ユニバーサルデザイン化に努めます。

(8) 脱炭素化の推進方針

- ① 本市では、令和 4 年 2 月に、令和 32 年(2050 年)までに二酸化炭素排出量を実質ゼロにする「ゼロカーボンシティ」の実現に向けてチャレンジしていくことを表明しています。
- ② 公共施設等の維持管理・修繕、改修、更新等に当たっては、実情に即しながら再生可能エネルギーの採用や、脱炭素化を図ることで、エネルギー利用の最適化を図ります。

(9) 地方公会計(固定資産台帳等)の活用方針

- ① 国は、平成 27 年 1 月に「統一的な基準による地方公会計の整備促進について<総務大臣通知>」を示し、平成 29 年度までに全ての自治体において「統一的な基準」による財務書類等を作成することを要請しました。これを受け、本市では平成 28 年度決算より固定資産台帳を整備し、「統一的な基準」に基づいた財務書類を作成することにより、現金収支の情報だけでなく、現金収支の伴わないフロー情報や資産・負債などのストック情報を網羅的に把握しています。
- ② 固定資産台帳には、資産の取得時期、取得価額、耐用年数など、公共施設マネジメントに活用できる内容が記載されていることから、本計画に基づく具体的な取組等の検討や進捗管理、公共施設等の適正管理等において活用します。

¹³ 「民間資金等の活用による公共施設等の整備の促進に関する法律」及び「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」

¹⁴ 「白井市アウトソーシングに関する指針」とは、行政経営改革の重点的な取組の一つとして、限られた資源(ヒト・モノ・カネ)の中で、行政サービス水準の向上とコスト削減・業務効率の向上を図り、安定的に継続した行政サービスを実施するため、平成 28 年 3 月に策定した指針。

(10) DXの推進に関する方針

- ① 白井市 DX 推進指針に基づき、公共施設等の維持管理・運営においてもデジタル技術の積極的な導入・活用を行い、市民サービスの向上や業務の効率化を図ります。
- ② DXの推進により、従来のように建物などを市が保有するという公共施設の設置形態やサービス提供方法にとらわれることなく、新たな視点から今後の公共施設等のあり方を検討します。

(11) 保有する財産（未利用資産等）の活用や処分に関する基本方針

- ① 本市の保有する財産の活用や処分に当たっては、白井市公有財産利活用基本方針を踏まえて、より戦略的な観点でのマネジメントを行います。
- ② 貸付、広告収入、官民連携の運営など様々な利活用の手法があるため、経営的な視点でそれらを検討し、実行することで財源を確保します。
- ③ 本市が保有する未利用資産等は、将来的にどのような目的でいつ使用するのかを明確にし、使用まで財源を確保する方法を検討します。また、将来的に使用されない未利用地は、貸付あるいは売却等活用を検討します。
- ④ 財産所管課のみで活用を検討するのではなく、利活用方針を積極的に推進する財産統括部門を強化し、全庁的に取り組む体制を整えます。

(12) 広域連携の取組方針

- ① 近隣自治体との施設の近接度合いや生活圏域の重複等の実態を踏まえ、市域を越えた施設の共同利用の促進を図ります。
- ② 道路・上下水道などの生活基盤の整備については、近隣自治体のほか県との連携を強化します。

(13) 本市における各種計画との連携に関する基本方針

- ① 本計画に基づいた具体的な取組を進めるに当たっては、財政状況や公共施設等の利用の実態及び社会情勢の変化等を総合的に検証するとともに、白井市都市マスタープラン等の各種計画との整合性を図ります。

(14) 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

- ① 今後は、全庁横断的な取組を可能とするための実効性のある体制を構築し、政策的判断レベルに応じた課題の検討や意思決定を行うことで、効率的かつ適正な維持管理を推進します。
- ② 本市が直面している公共施設の老朽化対策を適切に進めるために、建築やインフラに関する職員の技術習得と専門資格の取得を推進し、体制の強化を図ります。

第3節 全庁的な取組体制の構築及び情報管理・共有方策

第1項 取組体制

本市は、多様化する社会問題に対応するため、総合計画において、分野にとらわれず全体で課題を共有・認識し、一体となって課題を解決する体制を構築することとしています。公共施設等に係るマネジメントの取組をさらに推進するためには、市全体としての課題と基本方針を共有し、さらに共有した情報を活用して、全庁横断的な取組を可能とするための実効性のある体制を構築します。

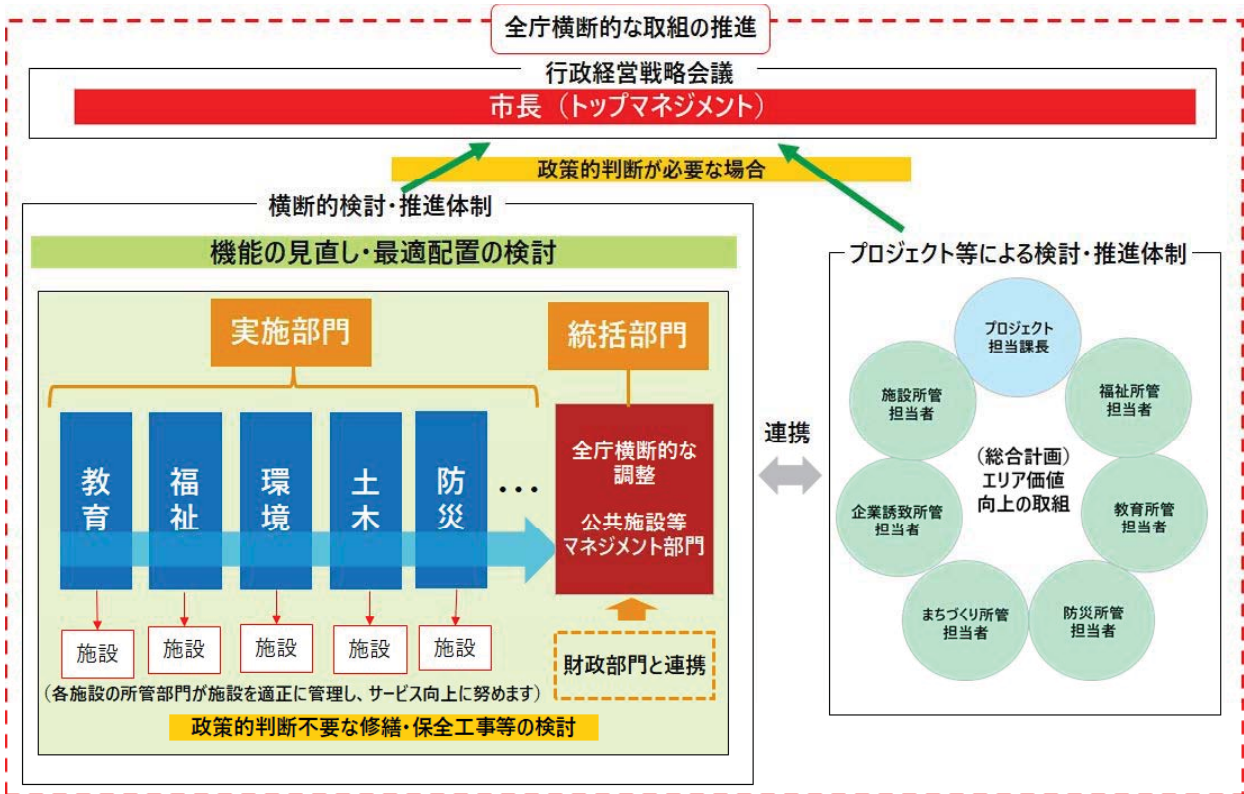
具体的には、政策的判断レベルにより二層構造の取組体制を構築し、課題の検討や意思決定を行います。※

まず、施設の大規模な保全工事の前段階で実施する最適配置の検討を行うための現状把握、施設の機能の見直しの必要性の検討については、統括部門と実施部門で構成される横断的検討・推進体制による取組を行います。検討の結果、既存の場所で、既存の施設として、保全工事を実施する場合は、政策的判断を行う必要性が比較的低いため、横断的検討・推進体制で引き続き取組を行います。その場合、公共施設等マネジメント部門を統括部門として位置付け、財政部門と連携し、市長の指揮命令を補佐するとともに、本計画の進捗管理や施設所管部門間の情報共有と全体調整を図ります。各施設の所管部門は、「実施部門」として従来どおり各施設の維持管理に従事しますが、横断的に部門間にまたがる検討事項については、統括部門の調整のもと、関係する施設所管部門が一体となって課題の解決等にあたります。

一方、横断的検討・推進体制での検討の結果、機能の見直し等が必要な場合は、政策的判断が必要となり、「中心都市拠点・生活拠点づくり事業」など民間開発の誘導によるエリア価値向上の取組を実施するプロジェクト等による検討・推進体制と連携し、市長、副市長、教育長、部長等で組織する行政経営戦略会議に諮り、市長の指示のもと戦略的な意思決定を行います。

※P87 図5-1 1 取組体制イメージ図

図5-12 全庁横断的な取組体制



第2項 情報共有方策等

全庁的な取組体制のもと、情報共有に係る方策を次のとおり定めます。

- ① 固定資産台帳¹⁵の更新を全庁的に取り組み、施設の異動更新情報を全庁的に共有することで個別施設計画の策定や施設の見直し等に活用します。
- ② 施設所管部門において策定した個別施設計画を全庁的に共有し、ホームページ等で公表します。
- ③ 市民アンケートやパブリックコメントの積極的な活用を図り、市民や関係団体との情報共有や意見反映を促進します。

¹⁵ 「統一的な基準による地方公会計の整備促進について」(平成27年1月 総務省。平成29年度までにこの基準に基づく財務諸表の作成・公表が求められている)に示されているとおり、財務諸表の作成には固定資産台帳の整備が前提とされており、これには資産の取得時期、取得価額、耐用年数など、公共施設の老朽化対策にも活用できる内容が記載される。

第4節 PDCA サイクルの推進方針

第1項 PDCA サイクルの推進

本計画の実効性を確保するため、PDCA サイクルを活用し、継続的な取組を行います。

本計画は、個別施設計画との整合を図りつつ、社会情勢の変化に対応させるため、10年ごとに計画期間や目標値を含めて全体的な見直し（改定）を行います。公共施設等の総量や将来見通しの分析の前提条件に大きな変更が生じた際には、必要に応じて内容の全部又は一部の見直しを行います。

第2項 建築系公共施設の個別施設計画の見直し

個別施設計画は、これまでの維持保全の視点に、最適配置などの行政経営（まちづくり）の視点を加えることとし、更新費用等の適切なコスト把握・見直しにより、財政課と連携した実効性のあるものとするとともに、最適配置の際の官民連携の推進等、施策を検討する際のコスト比較の材料としても活用できる内容となるよう、二層構造のPDCA サイクルを構築します。

① 政策的判断が必要な事項

最適配置の取組等の政策的判断が必要な事項は、総合計画が前期・後期の各5年周期で実施されることを踏まえ、総合計画との連携を図るため、5年周期でPDCA サイクルを実施します。

② 政策的判断が不要な事項

政策的判断が必要でない保全工事は、個別施設計画で毎年の実施計画を策定していることから、毎年度PDCA サイクルを実施します。

図5-13 二重構造のPDCA サイクルイメージ

