

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

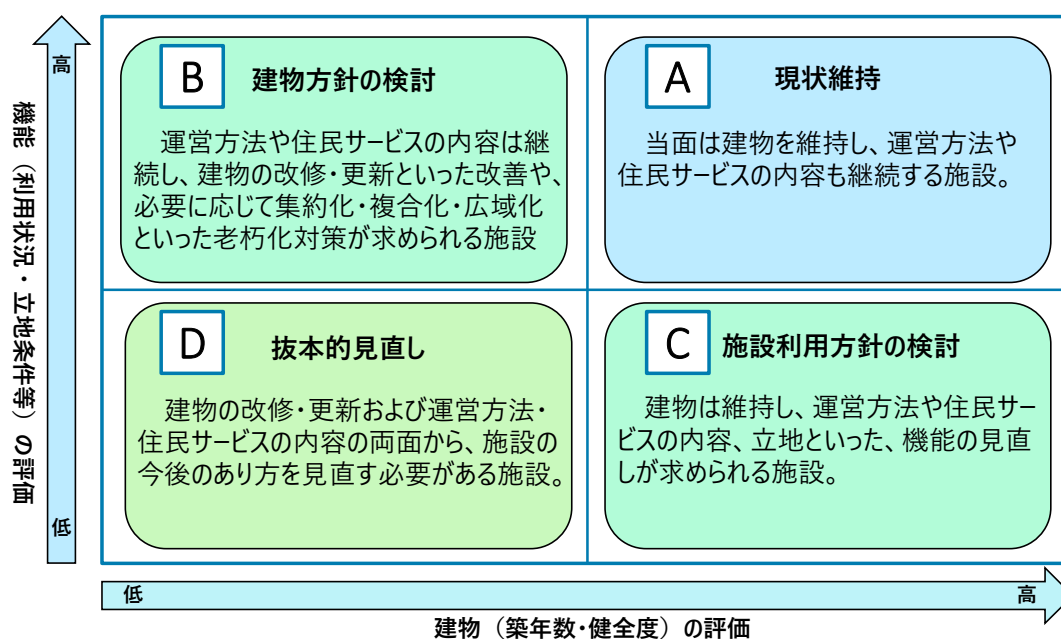
《機能》

・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



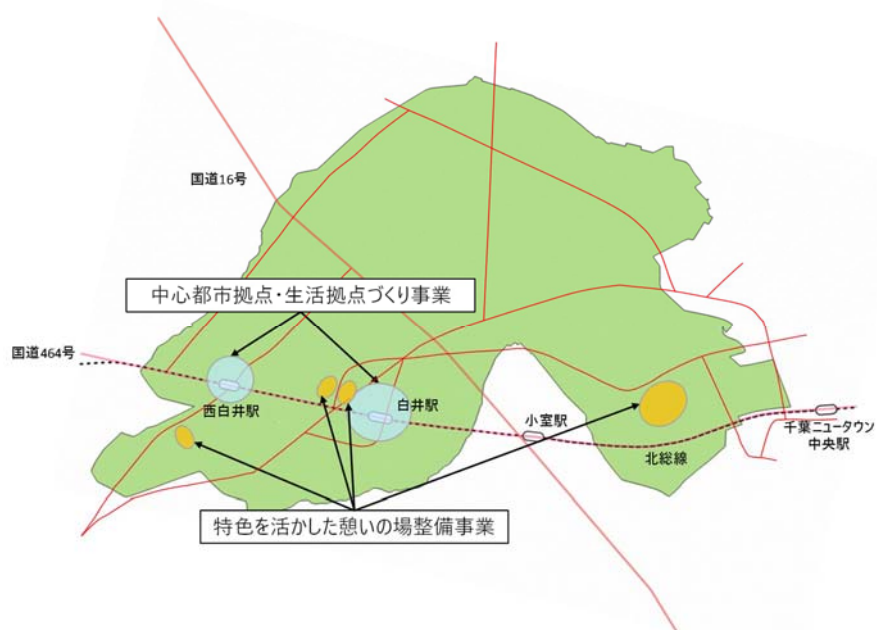
※建物や機能を維持する場合であっても、官民連携の手法について検討します

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色を活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)

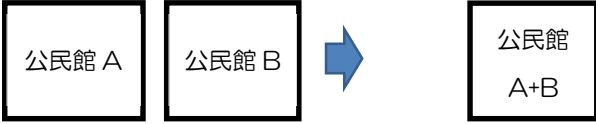
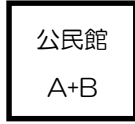

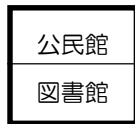





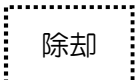

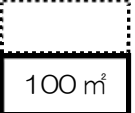


方策の概要	方策のイメージ図	
	実施前	実施後
<p>① 集約化する。</p> <p>同種機能の施設を同一の建物に統合し、機能を残しつつ建物の総量を減らします。</p>	<p>建物 A 建物 B</p> 	<p>建物 A</p> 
<p>② 複合化する。</p> <p>異種機能の施設を同一の建物に統合することで、機能を残しつつ建物の総量を減らします。</p>	<p>建物 A 建物 B</p> 	<p>建物 A</p> 
<p>③ 民間の建物を借り上げる。</p> <p>民間が所有・維持管理している施設の一部を賃借し、市が建物を保有せず公共サービスを提供します。</p>	<p>市の建物</p> 	<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 別の用途の建物を改修する。 (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)


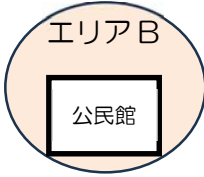

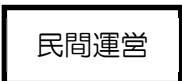
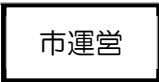
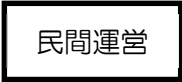

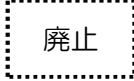
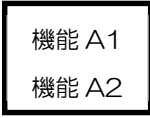
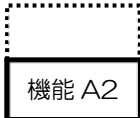
方策の概要	方策のイメージ図	
	実施前	実施後
<p>① 機能を移転する。</p> <p>民間移管など他の方策に併せ、より効率的・効果的な場所に配置します。</p>	<p>エリア A</p> 	<p>エリア B</p> 
<p>② 管理・運営に民間手法を導入する。</p> <p>指定管理者制度などにより民間のノウハウを使って、機能を残します。</p>	<p>市の建物</p> 	<p>市の建物</p> 
<p>③ 実施主体を民間に移管する。</p> <p>建物の譲渡等に併せて、現在と同一の機能を民間に引き継ぎます。</p>	<p>建物 A 市の建物</p> 	<p>建物 A 民間の建物</p>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

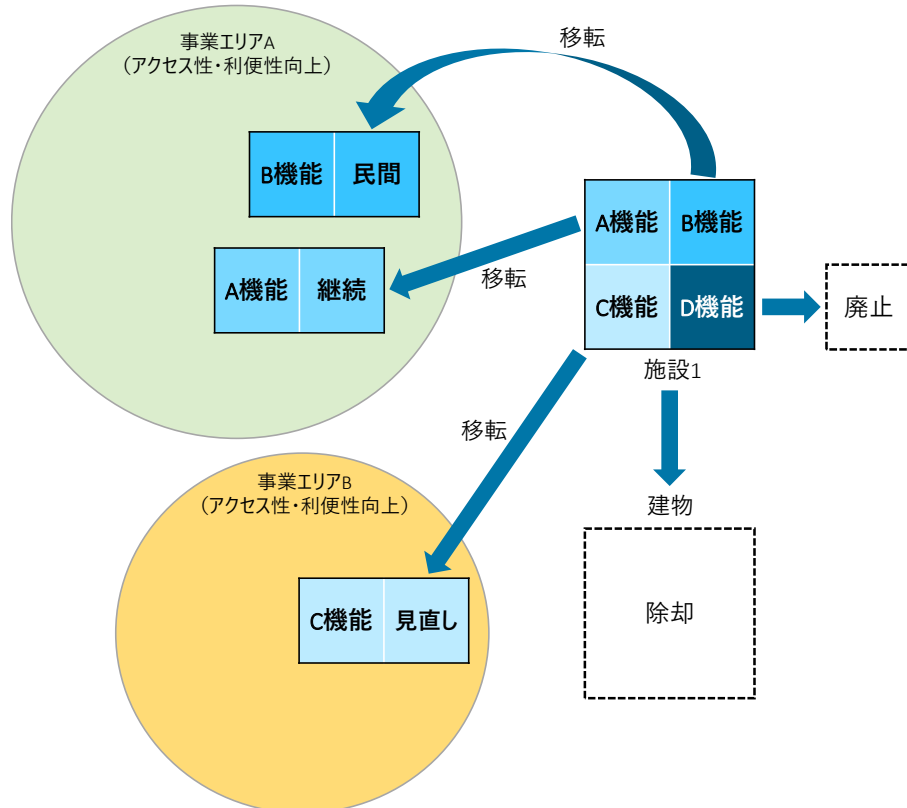
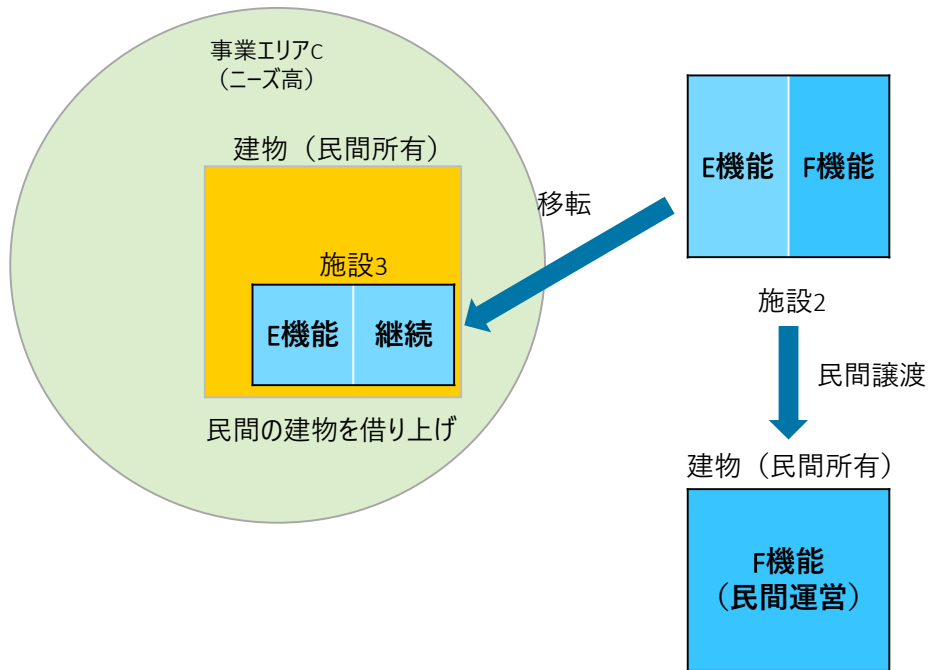


表5-9 エリア価値向上を目指す取組(総合計画事業)と連携した最適配置の例②

施設名	評価軸	施設機能	評価・検討の結果(例)	
			施設2	機能
	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。

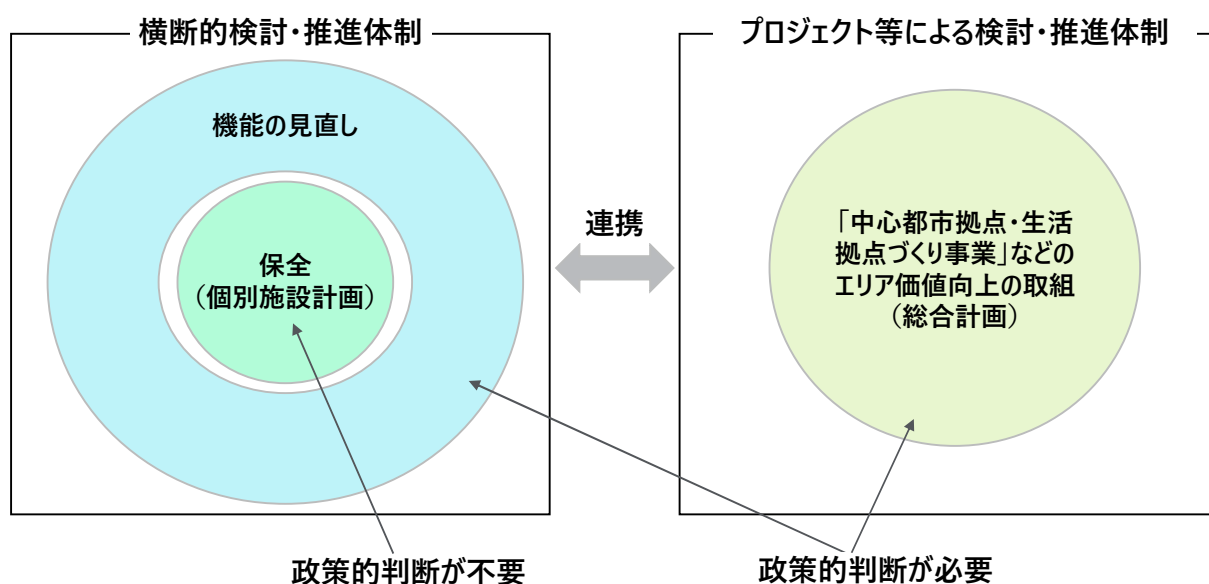
複数の機能が一つの建物に入っている複合施設

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5-11 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。