



白井市 公共施設等総合管理計画



市ホームページ

平成29年3月
(令和8年3月改定)

白井市

【 目 次 】

第1章 公共施設等総合管理計画について	2
第1節 背景と目的	2
第2節 計画の位置付け	4
第3節 計画期間	5
第4節 対象施設	6
第2章 白井市の概要	15
第1節 沿革	15
第2節 地理	15
第3章 公共施設等の現況	17
第1節 公共施設等の現況	17
第1項 建築系公共施設	17
(1) 用途分類別の数量	17
(2) 建築年度別・用途分類別延床面積	19
(3) 市民一人当たり延床面積	21
(4) 施設の複合化や併設の状況	22
(5) 維持管理費用の状況	25
(6) 指定管理者制度の導入状況	26
(7) 耐震化の状況	27
第2項 インフラ系公共施設	28
(1) 道路	28
(2) 橋りょう	28
(3) 上水道	29
(4) 下水道	30
(5) 公園	31
(6) その他インフラ系公共施設（工作物）	31
第3項 土地	32
第4項 公共施設等の経過	33
(1) 過去に行った対策の主な実績	33
(2) 施設保有量の推移	34
第5項 貸借対照表における固定資産の状況	36
第2節 人口	38
第1項 総人口の推移と将来推計	38
第2項 年齢三区分別の推移と将来推計	38
第3項 地域別の人口	40
(1) 人口総数及び人口密度	40
(2) 町丁字別の年齢三区分別人口割合	41

第3節 財政	44
第1項 普通会計	44
(1) 歳入総額の推移	44
(2) 歳出総額の推移（性質別）	45
(3) 工事請負費の推移	46
(4) 財政推計	47
(5) 公共施設整備保全基金残高	48
(6) 一部事務組合等への負担金	49
第2項 水道事業会計（法適用）	49
第3項 下水道事業会計（法適用）	50
第4章 公共施設等の将来の見通し	53
第1節 公共施設に係る更新費用の推計（単純更新）	53
第1項 推計条件	53
(1) 建築系公共施設	53
(2) インフラ系公共施設	54
第2項 推計結果	56
(1) 建築系公共施設	56
(2) インフラ系公共施設	57
(3) 公共施設の将来更新費用推計	58
(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）	59
第2節 長寿命化対策を反映した場合の更新費用推計	61
第1項 推計条件	61
(1) 建築系公共施設	61
(2) インフラ系公共施設	63
第2項 長寿命化対策を反映した更新費用の試算結果	64
(1) 建築系公共施設	64
(2) インフラ系公共施設	65
(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	66
(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）	67
(5) 長寿命化対策による効果額	69
第3節 中長期的な経費と財源の見込み	70
第1項 今後10年間の見込み	70
第2項 今後40年間の見込み	71
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	73
第1節 現状や課題に関する基本認識	73
(1) 顕著な人口減少と高齢化	73
(2) 歳入の確保と歳出の抑制の必要性	73

(3) 特定時期に集中して整備した公共施設の老朽化.....	73
(4) 更新費用の大幅な増加.....	74
第2節 公共施設等の管理に関する基本的な考え方.....	76
第1項 公共施設等マネジメント目標.....	76
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.....	77
第3項 公共施設の最適配置基本方針.....	80
第4項 公共施設等の適正管理に係る実施方針.....	90
第3節 全庁的な取組体制の構築及び情報管理・共有方策.....	93
第1項 取組体制.....	93
第2項 情報共有方策等.....	94
第4節 PDCA サイクルの推進方針.....	95
第1項 PDCA サイクルの推進.....	95
第2項 建築系公共施設の個別施設計画の見直し.....	95
第6章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針.....	97
第1節 建築系公共施設.....	97
第1項 学校教育系施設.....	97
第2項 市民文化系施設.....	101
第3項 社会教育系施設.....	104
第4項 スポーツ・レクリエーション系施設.....	108
第5項 子育て支援施設.....	112
第6項 保健・福祉施設.....	116
第7項 行政系施設.....	121
第8項 公園内建築物.....	125
第9項 上水道施設.....	126
第10項 下水道施設.....	127
第11項 自転車等駐車場.....	128
第12項 その他建築系公共施設.....	130
第2節 インフラ系公共施設.....	132
第1項 道路・橋りょう.....	132
第2項 上水道.....	132
第3項 下水道.....	133
第4項 公園.....	133
第5項 その他インフラ系公共施設.....	134
第3節 土地.....	134

第1章 公共施設等総合管理計画について

第1章 公共施設等総合管理計画について

第1節 背景と目的

－本市のまちづくりと公共施設等の整備－

白井市（以下、本市）は、当時白井町だった昭和54年に北総鉄道が開通したことで沿線のニュータウン地区に住民が多数入居し、人口が飛躍的に増加しました。こうした急激な人口増に伴う行政需要に対応するために、本市では昭和50年代から平成初期にかけて、小中学校をはじめとした多くの公共施設等を極めて短期間のうちに整備してきました。



ニュータウンの建設（昭和54年頃）

－公共施設等の老朽化対策や改修等の必要性－

本市の公共施設等は、近年では建設から30年以上を経過したものが増加し、今後は一斉に建替え等の更新時期を迎える見込みであることから、公共施設等の老朽化対策が急務となっています。さらに、公共施設等に対する安全管理の徹底、環境負荷の低減、防災機能の強化など、改修や維持管理の見直しについても多くの課題を抱えている現状があります。

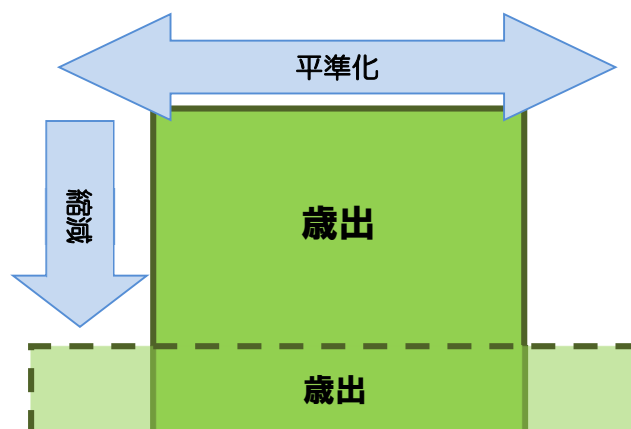


市役所庁舎整備（平成28年）

－公共施設等に係る経費の縮減・平準化の必要性－

財政面に目を向けると、老年人口の増加等による扶助費の増加や、物価高騰による各種支出額の増加等に伴い、本市の財政事情は厳しさを増す一方であることから、公共施設等の老朽化対策や維持管理の見直しに必要な全ての経費をまかなうことは、不可能であると考えられます。むしろ、公共施設等の維持更新に必要な多額の財政負担（歳出）については、今後いかに縮減・平準化するかが問われています。

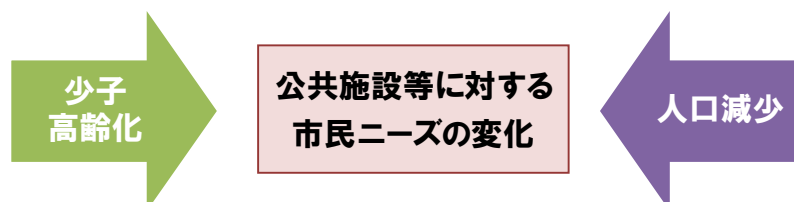
財政負担の軽減イメージ



－人口構造の変化に伴う市民ニーズへの対応の必要性－

本市の総人口は既に減少に転じており、年齢構成別にみると、かつて昭和 55 年当時には年少人口（15 歳未満）が 32.2%、老年人口（65 歳以上）が 4.9%であった状況から一変し、令和 22 年には、年少人口が 13.7%、老年人口が 33.9%となることが予測されています。こうした、人口構造の変化によって、公共施設等に対する市民のニーズは大幅に変化していきます。

変化する市民ニーズに対応し、市民サービスを維持・向上させるため、公共施設の最適配置のさらなる推進を行う必要があります。



－全体課題への抜本的な対応へ－

公共施設等の個別課題への対応に関する取組をさらに進め、本市が直面している財政、人口の将来見通しを踏まえつつ、公共施設等に関する様々な課題に適正に対処するために、本市の全ての公共施設等を対象とし、長期的な視点に立った「総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針」を取りまとめることとし、平成 29 年 3 月に「白井市公共施設等総合管理計画（以下、本計画）」を策定し、令和 4 年 3 月に改訂しました。

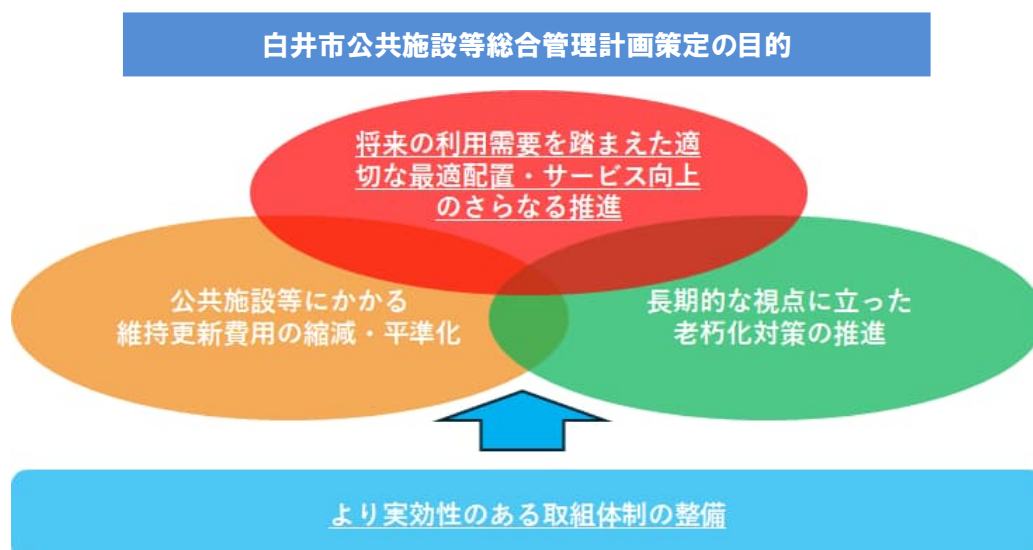
本計画の策定以来、長寿命化・耐震化の推進、最適配置の促進、官民連携の強化など、様々な取組を進めてきました。しかし、策定当時と比べて公共施設の老朽化や経常的支出の増加、更新費用のさらなる増大、人口構造の変化に伴う市民ニーズの多様化が、より一層進行しています。そのため、本計画に基づく取組を一層推進していく必要があります。

こうした状況を踏まえ、本計画の見直しを行うとともに、推進に向けたより実効性のある取組体制の整備を図るため、本計画を改定することとしました。

なお、本計画は、総務省の策定指針^(注1)や国の「インフラ長寿命化計画」^(注2)に準拠しています。

(注1) 「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」（総務省・平成 26 年 4 月 22 日）

(注2) 国土交通省・平成 25 年 11 月



第2節 計画の位置付け

本計画は、白井市総合計画に即した位置付けを有するとともに、まちづくりに関係する総合的な視点を踏まえる必要があることから、白井市都市マスタープラン等との整合を図って策定しています。

公共施設等に関する個別の施設計画については、本計画に即して、今後、策定や更新を行います。

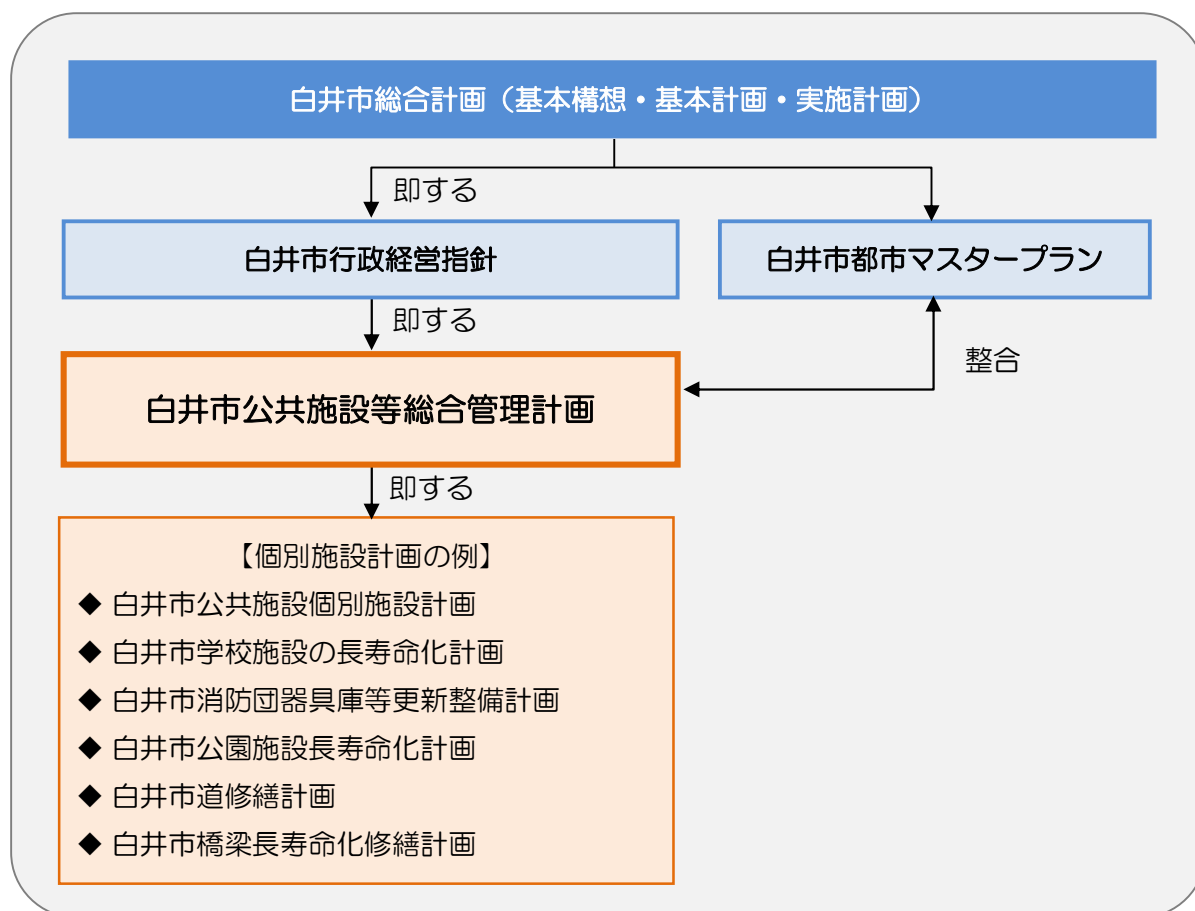


図1-1 公共施設等総合管理計画の位置付け

第3節 計画期間

本計画の計画期間は平成 29（2017）年度から令和 38（2056）年度までの 40 年間とし、総合計画 基本構想や行政経営指針等の上位計画の策定等に併せた、おおむね 10 年ごとの定期的な見直しを行います。

また、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。

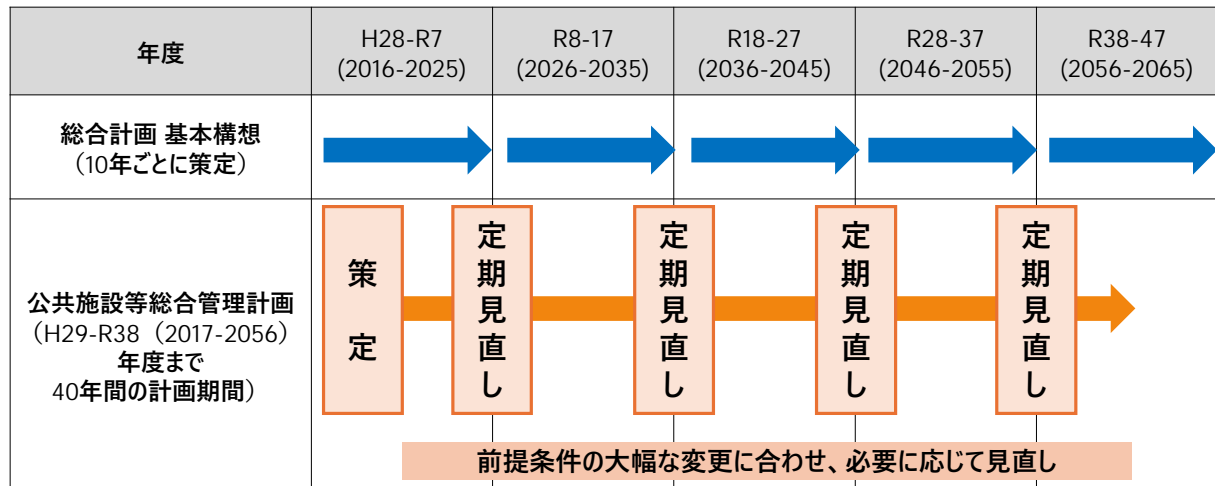


図1-2 公共施設等総合管理計画の計画期間

第4節 対象施設

本計画は、本市が所有する全ての建築系公共施設、インフラ系公共施設及び土地を対象とし、さらに下表のとおり施設類型を細分化しています。

表1-3 施設類型の定義

区分	No.	大分類	No.	中分類
建築系公共施設	1	学校教育系施設	1	小学校
			2	中学校
			3	学校給食センター
			4	その他教育施設
	2	市民文化系施設	1	コミュニティセンター
			2	集会所
			3	劇場・ホール施設
			4	その他市民文化系施設
	3	社会教育系施設	1	公民館等
			2	図書館等
			3	博物館等
	4	スポーツ・レクリエーション系施設	1	スポーツ施設
2			レクリエーション施設	
5	子育て支援施設	1	保育園	
		2	学童保育所	
		3	児童館等	
		4	その他子育て支援施設	
6	保健・福祉施設	1	高齢者福祉施設	
		2	障害者福祉施設	
		3	保健施設	
		4	その他社会福祉施設	
7	行政系施設	1	庁舎	
		2	消防施設	
		3	防災施設	
8	公園内建築物	1	公園内管理棟・便所等	
9	上水道施設	1	上水道配水施設	
10	下水道施設	1	下水道処理施設	
11	自転車等駐車場	1	駐輪場	
12	その他施設	1	その他建築系公共施設	
インフラ系公共施設	1	道路		
	2	橋りょう		
	3	上水道		
	4	下水道		
	5	公園		
	6	その他インフラ系公共施設(工作物)		
土地	1	土地		

表1-4 対象とする公共施設等(建築系公共施設)

大分類 番号	大分類	中分類 番号	中分類	施設名称
1	学校教育系 施設	1	小学校	白井第一小学校
				白井第二小学校
				白井第三小学校
				大山口小学校
				清水口小学校
				南山小学校
				七次台小学校
				池の上小学校
				桜台小学校
		2	中学校	白井中学校
				大山口中学校
				南山中学校
				七次台中学校
				桜台中学校
		3	学校給食センター	学校給食センター
		4	その他教育施設	ひだまり館
2	市民文化系 施設	1	コミュニティセンター	公民センター
				白井コミュニティセンター
				西白井コミュニティプラザ
		2	集会所	オージーコートヴィレッジ自治集会所 ^(注1)
				白井小町自治集会所 ^(注1)
3	劇場・ホール施設	文化会館(文化センター)		
4	その他市民文化系施設	しろい市民まちづくりサポートセンター		
3	社会教育系 施設	1	公民館等	西白井公民館(西白井複合センター)
				白井駅前公民館(白井駅前センター)
				桜台公民館(桜台センター)
				学習等供用施設(富士センター)
				青少年女性センター(福祉センター)
		2	図書館等	図書館(文化センター)
				図書室(西白井複合センター)
				図書室(白井駅前センター)
				図書室(桜台センター)
				図書室(公民センター)
				図書室(学習等供用施設(富士センター))
		3	博物館等	プラネタリウム館(文化センター)
				郷土資料館(文化センター)
4	スポーツ・レ クリエーシ ョン系施設	1	スポーツ施設 ^(注2)	陸上競技場(白井運動公園)
				競技広場(中木戸公園)
				競技広場(南山公園)
				競技広場(白井運動公園)
				テニスコート(中木戸公園)
				テニスコート(南山公園)
				テニスコート(七次第一公園)
				テニスコート(十余一公園)
				テニスコート(白井運動公園)
				テニスコート(野口多目的広場)
		2	レクリエーション施設	市民プール ^(注3)

(注1) 集会所は開発事業者から寄贈を受けたもので現状は市所有ですが、将来的には自治会に寄贈する予定です。

(注2) スポーツ施設には、建物を含んでいません。

(注3) 市民プールの建物としては、管理棟等が該当します。

大分類 番号	大分類	中分類 番号	中分類	施設名称
5	子育て支援 施設	1	保育園	清水口保育園
				南山保育園
				桜台保育園
		2	学童保育所	清水口学童保育所
				南山学童保育所
				大山口学童保育所
				大山口第2学童保育所
				池の上学童保育所
				桜台学童保育所
				白井第三学童保育所
				白井第三第2学童保育所
				白井第一学童保育所
				白井第二学童保育所
七次台学童保育所				
3	児童館等	西白井児童館(西白井複合センター)		
		白井駅前児童館(白井駅前センター)		
		桜台児童館(桜台センター)		
		白井児童館		
		児童ルーム(公民センター)		
		児童ルーム(学習等供用施設(富士センター))		
子ども室(西白井コミュニティプラザ)				
4	その他子育て支援施設	こども発達センター(保健福祉センター)		
6	保健・福祉 施設	1	高齢者福祉施設	老人福祉センター(福祉センター)
				高齢者就労指導センター
				西白井老人憩いの家(西白井複合センター)
				白井駅前老人憩いの家(白井駅前センター)
				学習等供用施設休養室Ⅰ(富士センター)
		2	障害者福祉施設	福祉作業所(福祉センター)
				障害者支援センター
				障害者地域活動支援センター(保健福祉センター)
		3	保健施設	総合保健センター(保健福祉センター)
		4	その他社会福祉施設	地域福祉センター(保健福祉センター)
				てのひら館(地区社会福祉協議会)
				ハッピー・プラザ(地区社会福祉協議会)
7	行政系施設	1	庁舎	市役所本庁舎
				市役所東庁舎
		2	消防施設	消防施設(神々廻)
				消防施設(白井)
				消防施設(復一)
				消防施設(谷田)
				消防施設(清戸)
				消防施設(十余一)
				消防施設(白井木戸)
				消防施設(復二)
				消防施設(富士)
				消防施設(七次)
				消防施設(中木戸)
				消防施設(木)
消防施設(折立)				
消防施設(富塚)				

大分類 番号	大分類	中分類 番号	中分類	施設名称
7	行政系施設 (続き)	2	消防施設 (続き)	消防施設(中)
				消防施設(名内)
				消防施設(小名内)
				消防施設(今井)
				消防施設(河原子)
				消防施設(平塚東)
				消防施設(平塚西)
		3	防災施設	防災倉庫(白井第一小学校)
				防災倉庫(白井第二小学校)
				防災倉庫(白井第三小学校)
				防災倉庫(大山口小学校)
				防災倉庫(清水口小学校)
				防災倉庫(南山小学校)
				防災倉庫(七次台小学校)
				防災倉庫(池の上小学校)
				防災倉庫(桜台小学校)
				防災倉庫(白井中学校)
				防災倉庫(大山口中学校)
				防災倉庫(南山中学校)
				防災倉庫(七次台中学校)
				防災倉庫(桜台中学校)
				防災倉庫(県立白井高等学校)
				防災倉庫(白井総合公園)
				防災倉庫(白井運動公園)
				防災倉庫(富士公園)
				防災倉庫(白井消防署)
				防災井戸ポンプ室(白井第一小学校)
防災井戸ポンプ室(白井第二小学校)				
防災井戸ポンプ室(大山口小学校)				
防災井戸ポンプ室(南山小学校)				
防災井戸ポンプ室(七次台小学校)				
防災井戸ポンプ室(池の上小学校)				
防災井戸ポンプ室(桜台小学校)				
8	公園内建築物	1	公園内管理棟・便所等	中木戸公園(管理棟・便所)
				富士公園(便所)
				南山公園(管理棟・休憩所・便所)
				七次第一公園(休憩所・便所)
				七次第二公園(便所)
				十余一公園(便所)
				白井運動公園(管理棟・便所)
				白井木戸公園(便所)
				白井総合公園(便所)
9	上水道施設	1	上水道配水施設	白井配水場
10	下水道施設	1	下水道処理施設	七次中継ポンプ場
				白井第3中継ポンプ場
				白井マンホールポンプ場

大分類 番号	大分類	中分類 番号	中分類	施設名称
11	自転車等駐 車場	1	駐輪場 ^(注4)	白井駅前第1駐輪場
				白井駅前第2駐輪場
				白井駅前第3駐輪場
				白井駅前第4駐輪場
				西白井駅前第1駐輪場
				西白井駅前第2駐輪場
				西白井駅前第3駐輪場
12	その他施設	1	その他建築系公共 施設	農業センター
				ピット第1
				学習等施設(旧平塚分校)
				やおぷうる

(令和6年度末)

(注4) 一部の駐輪場には、建物がありません。

表1-5 対象とする公共施設等(インフラ系公共施設)

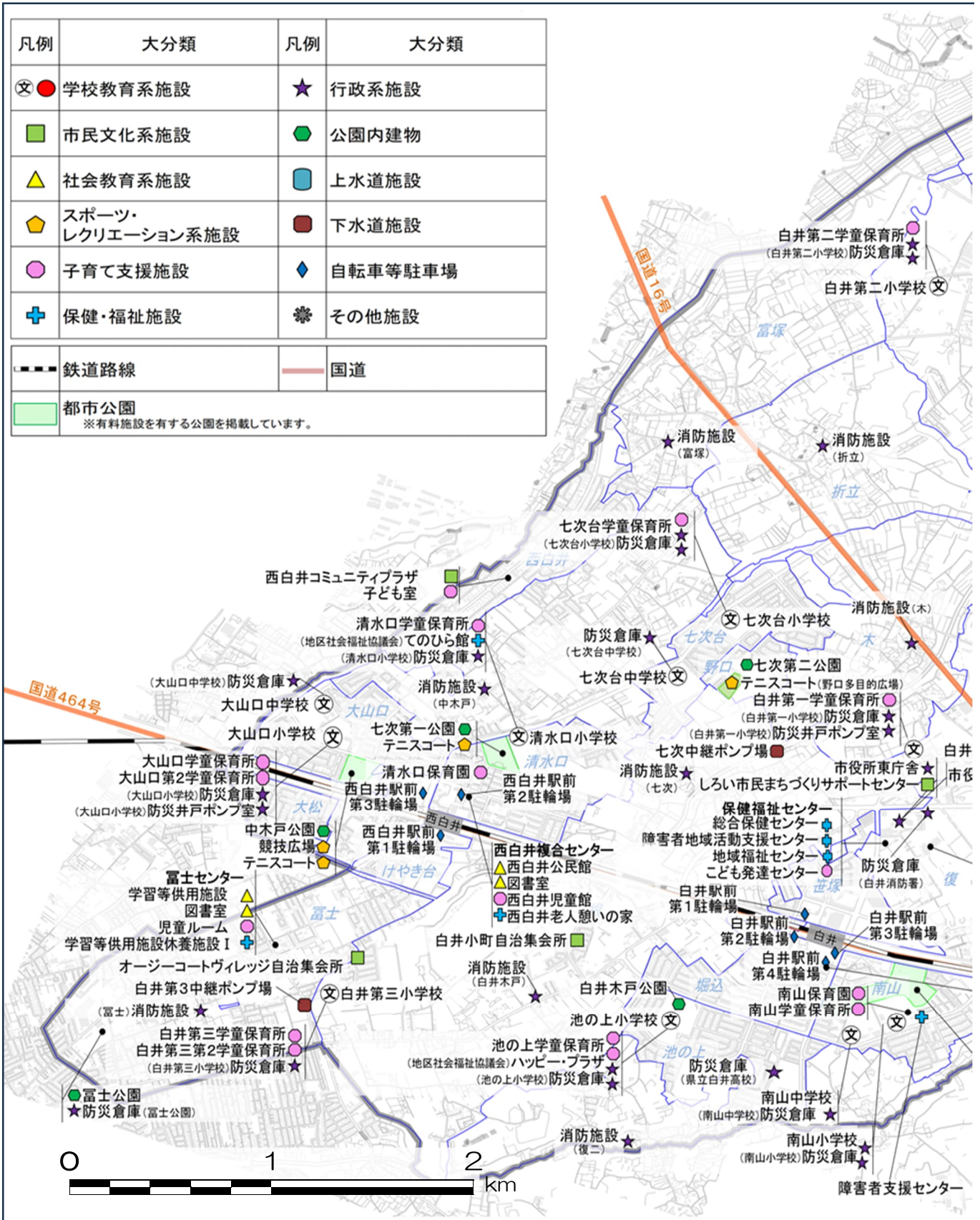
分類	数量	備考
道路	路線数 1,510 本、延長約 341 km、 舗装率 81.3%(延長)	令和7年3月31日現在
橋りょう	75 橋	隣接市管理の8橋を含む
上水道	延長約 101km	
下水道	管きょ延長(汚水):約 172 km、(雨水)約 67 km	マンホールポンプ場20か所を含む
公園 ^(注1)	都市公園:154 か所、64.8ha	令和7年3月31日現在 緑地 44 箇所、緑道 7 箇所を含む
その他インフラ系公共施設 (工作物) ^(注2)	公園・運動場内の施設(スタンド(観覧席)、 バックネット、グラウンド、公園遊具等) プール 調整池、雨水貯留槽 ゴミステーション、防犯灯 防災行政無線塔、防災井戸、防火水槽 道路附属物(道路照明、道路標識、防護柵、 カーブミラー等)、看板・標識類、 こどもの遊び場の遊具 など	

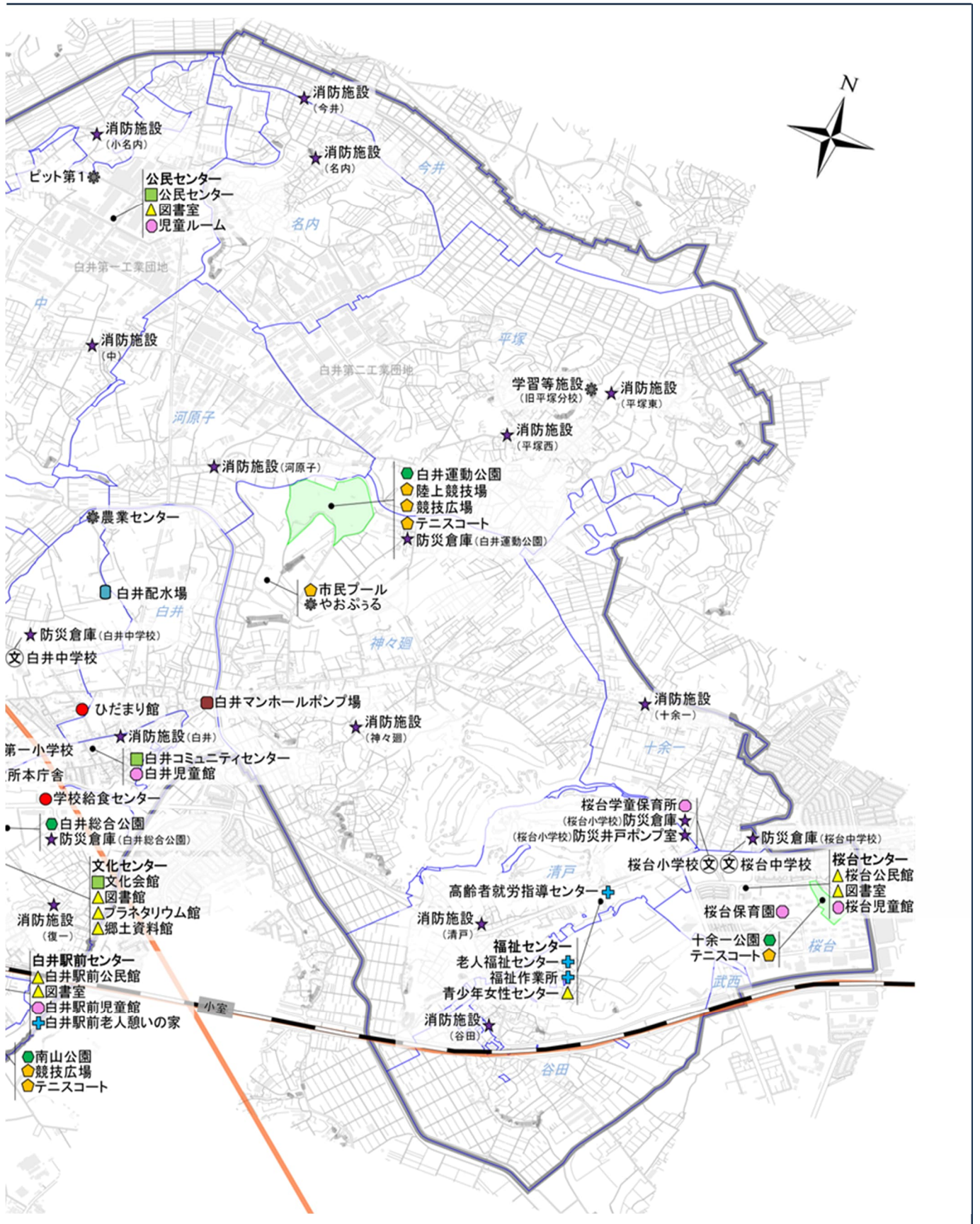
(令和6年度末)

(注1) 公園のうち、「白井市公園施設長寿命化計画」の対象となる、令和2年度末時点で供用開始から15年以上経過した都市公園(緩衝緑地等を除く)46箇所のみを、更新費用の推計対象としています。

(注2) その他インフラ系公共施設(工作物)は更新費用の推計対象に含んでいません。ただし、プール(小・中学校プール及び市民プール)は更新費用の推計対象に含みます。

【施設位置図（建築系公共施設）】





第2章 白井市の概要

第2章 白井市の概要

第1節 沿革

本市は平成13年4月に市制を施行し、千葉県内で32番目の市になりました。

<年表>

明治7年（1874年）	木村、復村、根村が誕生するなど、現在の大字の基となる行政区画が成立（その後、離合集散を繰り返す）。
大正2年（1913年）	白井村が成立。
昭和29年（1954年）	昭和の大合併によって永治村の一部と合併し、白井村がほぼ現況の範囲に近い形で成立。
昭和39年（1964年）	町制へ移行し、白井町となる（人口8,321人）。
昭和40年代	国道16号や白井工業団地、千葉ニュータウンの造成が始まる。
昭和54年（1979年）	千葉ニュータウンの入居開始。
平成13年（2001年）	市制へ移行し、白井市となる（人口50,936人）。

第2節 地理

本市は千葉県の北西部、印旛地域の最西部に位置します。市の東は印西市に、南は船橋市と八千代市に、西は鎌ヶ谷市に、北は柏市に接し、市域は面積35.48平方キロメートル（東西約8.7キロメートル、南北7.7キロメートル）です。本市は都心からは約30キロメートルの距離にあり、市を東西に横断し都内に通ずる北総鉄道の各駅を核とする千葉ニュータウンを中心に人口が集積しています。その一方で、市には田畑や林も多く残り、谷津周辺では湧水が観察できるなど、自然の豊かな田園都市でもあります。



図2-1 白井市の位置

第3章 公共施設等の現況

第3章 公共施設等の現況

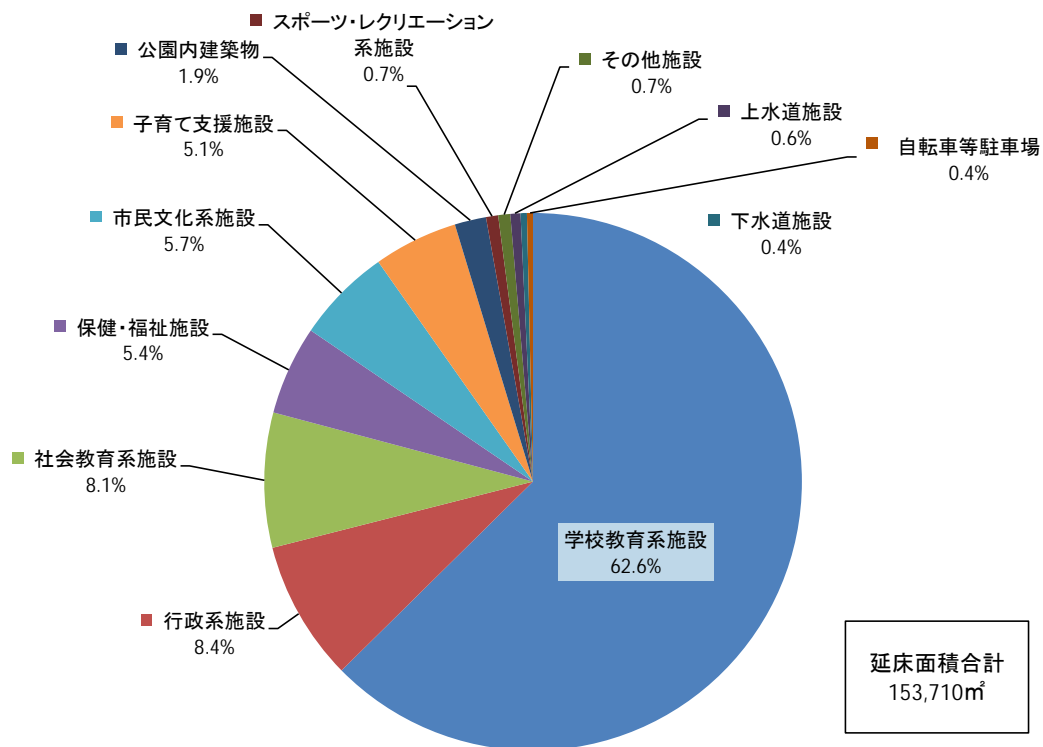
第1節 公共施設等の現況

第1項 建築系公共施設

(1) 用途分類別の数量

本市の建築系公共施設の延床面積は全体で約15万3千㎡となっています（令和6年度末）。

最も延床面積の構成割合が高い用途分類は学校教育系施設で、全体の半数を超える62.6%（約9万6千㎡）を占めています。続いて構成割合が高い用途分類として、行政系施設（庁舎など）が8.4%（約1万3千㎡）、社会教育系施設（公民館、図書館、博物館など）が8.1%（約1万2千㎡）となります。



文化センター グラネタリウム館 郷土資料館 図書館 文化会館 :合計 10,219.3 ㎡)
に換算すると… 約15個分 に相当します。

図3-1 用途分類(大分類)別・延床面積の割合(令和6年度末時点)

出典：財産に関する調査（令和6年度）

表3-2 用途分類(大分類・中分類)別・延床面積の内訳(令和6年度末時点)

No.	大分類	施設数	延床面積(m ²)		No.	中分類	施設数	延床面積
			延床面積(m ²)	構成比				
1	学校教育系施設	16	96,236.5	62.6%	1	小学校	9	54,442.1
					2	中学校	5	37,757.0
					3	学校給食センター	1	3,485.4
					4	その他教育施設	1	552.0
2	市民文化系施設	7	8,806.2	5.7%	1	コミュニティセンター	3	3,717.8
					2	集会所	2	171.5
					3	劇場・ホール施設	1	4,647.3
					4	その他市民文化系施設	1	269.5
3	社会教育系施設	13	12,476.9	8.1%	1	公民館等	5	6,530.2
					2	図書館等	6	4,997.7
					3	博物館等	2	949.0
4	スポーツ・レクリエーション系施設	11	1,114.0	0.7%	1	スポーツ施設 ^(注1)	10	-
					2	レクリエーション施設	1	1,114.0
5	子育て支援施設	22	7,768.8	5.1%	1	保育園	3	4,370.1
					2	学童保育所	11	1,279.1
					3	児童館等	7	1,267.9
					4	その他子育て支援施設	1	851.6
6	保健・福祉施設	13	8,256.0	5.4%	1	高齢者福祉施設	5	2,479.3
					2	障害者福祉施設	3	1,335.7
					3	保健施設	1	762.5
					4	その他社会福祉施設	4	3,678.5
7	行政系施設	49	12,944.0	8.4%	1	庁舎	2	11,791.8
					2	消防施設	21	902.6
					3	防災施設	26	249.6
8	公園内建築物	9	2,912.3	1.9%	1	公園内管理棟・便所等	9	2,912.3
9	上水道施設	1	931.0	0.6%	1	上水道配水施設	1	931.0
10	下水道施設	3	604.8	0.4%	1	下水道処理施設	3	604.8
11	自転車等駐車場	7	546.5	0.4%	1	駐輪場 ^(注2)	7	546.5
12	その他施設	4	1,112.6	0.7%	1	その他建築系公共施設	4	1,112.6
合計		154	153,709.6	100.0%	合計		154	153,709.6

(注1) スポーツ施設には陸上競技場やテニスコートが該当しますが、建物はないため延床面積は計上されません(白井運動公園陸上競技場の管理棟(陸上競技場観覧席)は公園内建築物の面積に含んでいます。また、競技広場やテニスコートは、インフラ系公共施設のその他公共施設(工作物)で扱っています)。

(注2) 一部の駐輪場には建物がありません。

(注3) 複合施設内の共用部分の面積は、代表施設の床面積に計上しています(文化センターは各施設に按分しています)(P22参照)。

(注4) 各施設延床面積の合計と施設全体の延床面積は、四捨五入の関係で表記上は一致しない場合があります。

出典：財産に関する調書(令和6年度)

(2) 建築年度別・用途分類別延床面積

令和7年度から起算して、建築から30年以上を経過した施設の延床面積は、全体の83.4%を占めています¹。築20～29年までの建築物は全体の6.8%であり、10年後には築30年以上の建築物はさらに増加し、全体の90.2%となる見込みです。

用途別では、築30年以上の建築物の延床面積は、学校教育系施設の約9万3千㎡が最も多く、次いで社会教育系施設が約1万2千㎡です。学校教育系施設のうち96.4%が築30年以上の施設となっており、社会教育系施設やスポーツ・レクリエーション系施設では、全ての施設で築30年を超えています。

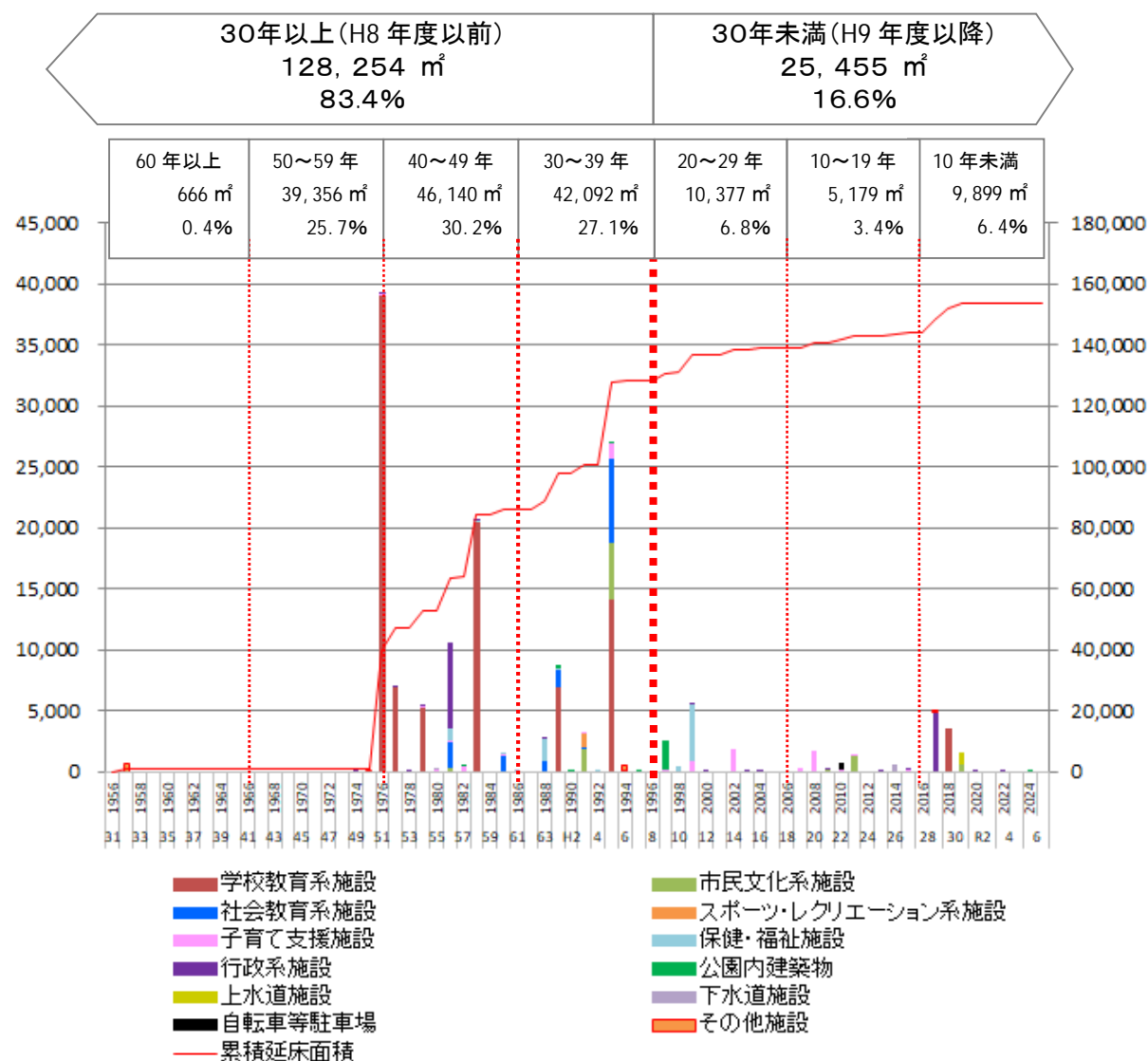


図3-3 建築年度別・用途分類別延床面積(令和6年度末時点)

(注1) 面積の表示は小数点第一位を四捨五入しています。

(注2) 建物データの時点は令和6年度末時点です。

¹ 建築物の一般的な寿命(使用に耐える年数)は、構造や維持保全状態によって50年から60年、短いものでは35年から45年、長いものでは60年から80年程度であり、建築後30年を経過すると躯体(建物本体)や設備の老朽化に伴う大規模な修繕や改修の必要性が高まるため、老朽化の一つの目安と捉えています。

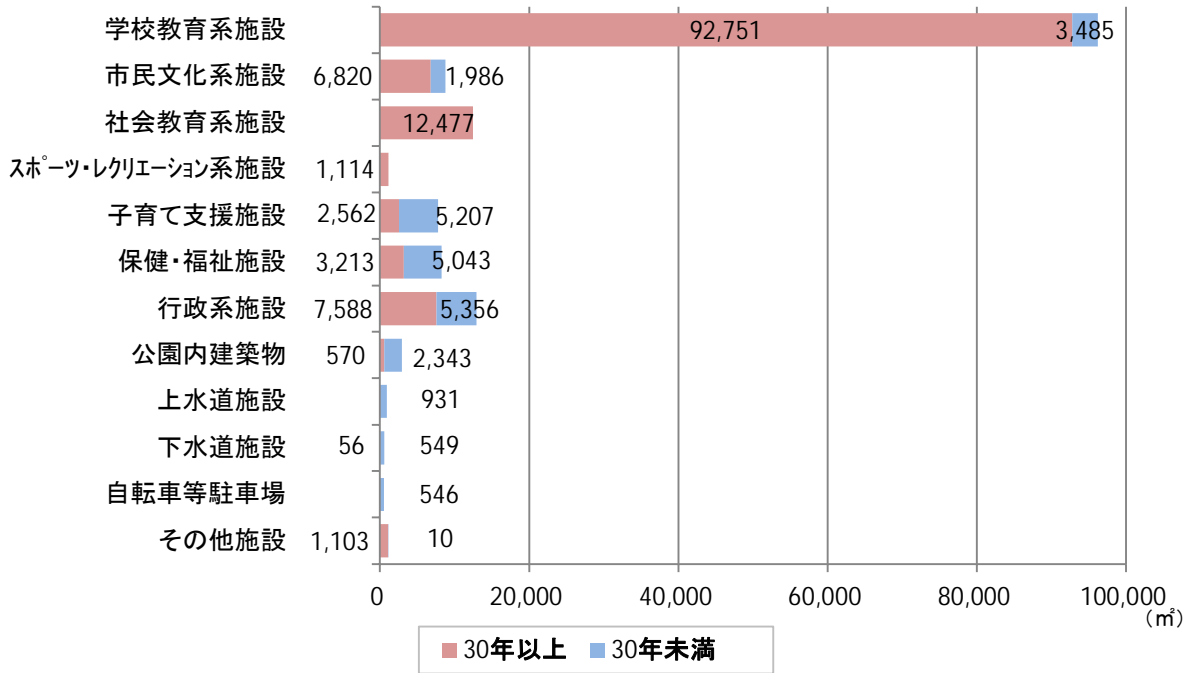


図3-4 用途分類別(大分類)の延床面積と経過年数

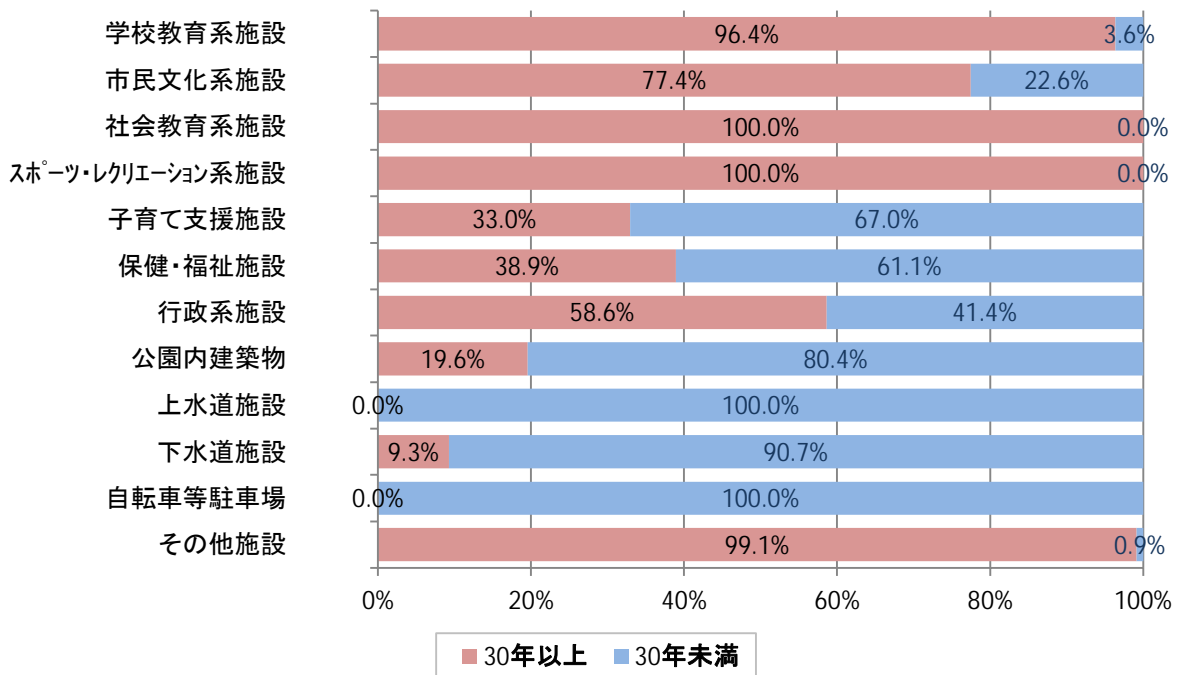


図3-5 用途分類別(大分類)の延床面積と経過年数(構成比)

出典：財産台帳（令和6年度）

(3) 市民一人当たり延床面積

①白井市全体における推移

市民一人当たりの公共施設の延床面積は、令和 7 (2025) 年時点では、2.48 m²/人となっています。令和 12(2030)年以降は、延床面積を同じだけ保有し続けると仮定した場合、令和 7(2025)年以降の人口減少の傾向に合わせて一人当たり延床面積は増加し、令和 52 (2070) 年には 2.92 m²/人となる見通しです。学校の延床面積は、年少人口 (0 歳から 14 歳) 一人当たりで見ると、令和 7 (2025) 年時点で 13.2 m²/人ですが、令和 52 (2070) 年には 12.0 m²/人となる見通しです。

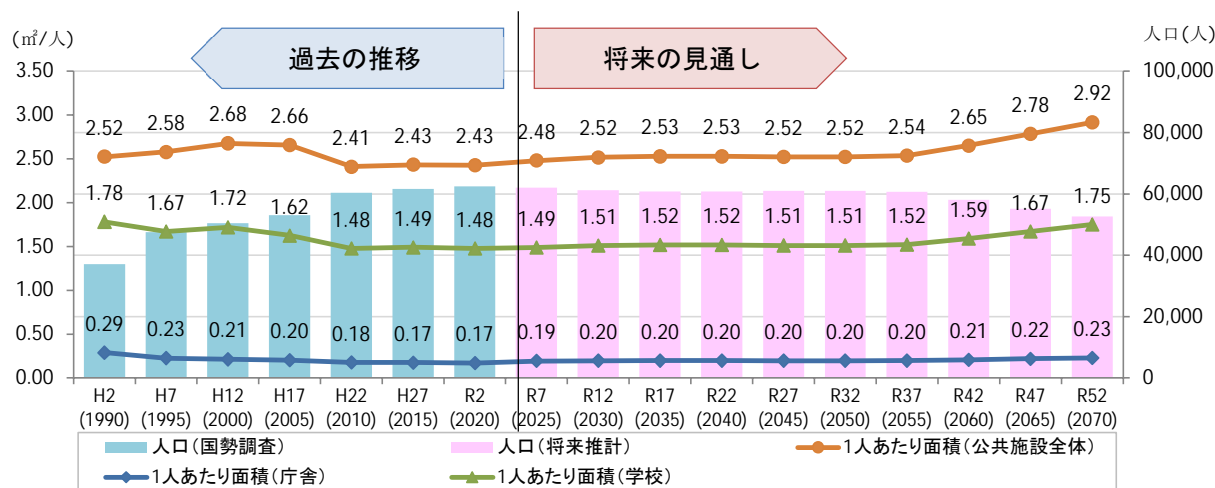


図3-6 市民一人当たりの延床面積の推移

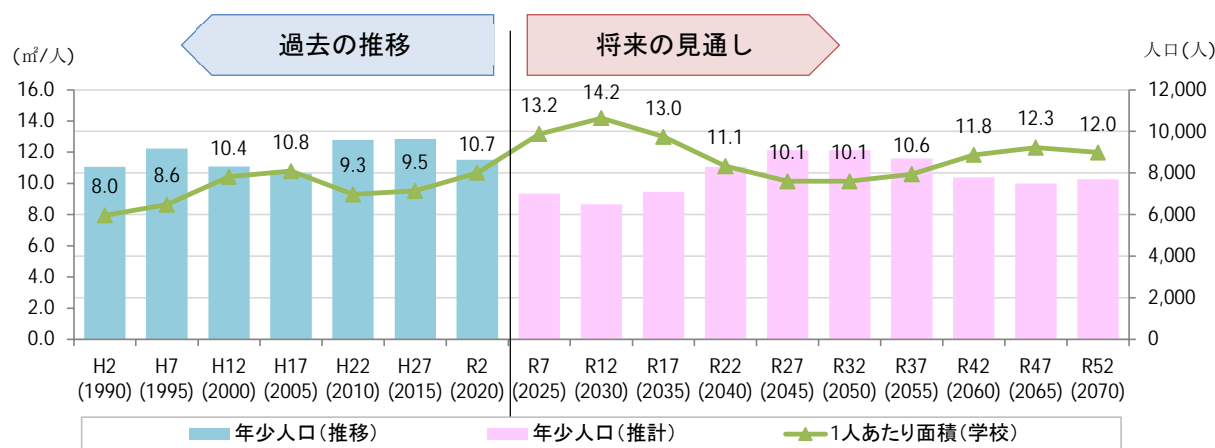


図3-7 年少人口(0歳から14歳)一人当たりに対する延床面積(学校)の推移

出典：人口は、昭和 60 年度から令和 2 年度までは国勢調査、令和 7 年度以降は、白井市「人口推計報告書」(令和 6 年 12 月)における将来推計値による。

公共施設の延床面積は、昭和 60 年度から令和 7 年度までは「財産に関する調査」(各年度)、令和 12 年度以降は、令和 7 年度の数値を保有し続けたと仮定した値による。また、面積は行政財産と普通財産を加えたもの。

②千葉県内各市との比較

千葉県内の市との比較では、本市は37市の平均値2.89㎡/人よりやや少ない値となっています。また、県内の類似団体平均(2.93㎡/人)と比較しても、やや少ない方といえます。

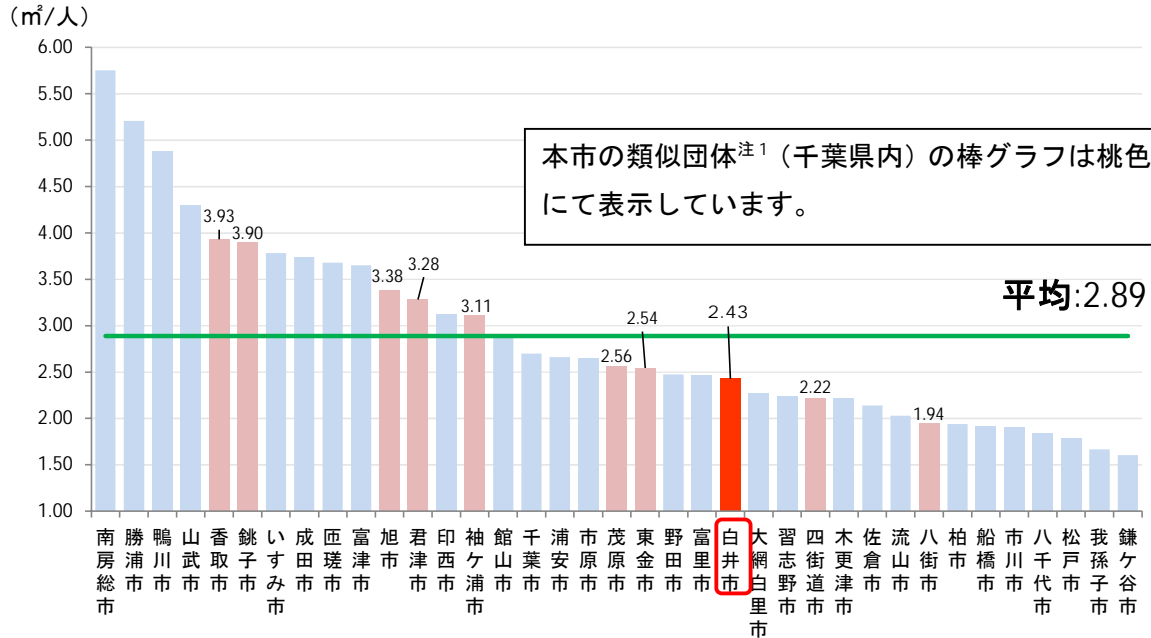


図3-8 千葉県内各市との比較(令和5年度末時点)

出典：延床面積は総務省公共施設状況調（令和5年度末。行政財産と普通財産を加えたもの）、人口は国勢調査人口（令和2年10月1日）。

(注1) ここでいう「類似団体」とは、白井市と人口が同規模の団体とします。

(4) 施設の複合化や併設の状況

施設の複合化（複合施設）とは、異なる公共施設が同一の建物内に配置されている状態をいい、併設とは、異なる公共施設が同一の敷地内に配置されている状態をいいます。いずれも、建物や敷地の有効活用や、維持管理の効率化、利用者の利便性向上などに有益な面があります。

本市では、西白井複合センター、白井駅前センター、桜台センターなどが公民館、児童館等との複合施設であるほか、福祉センター、文化センター、保健福祉センターで関連する施設を複合化しています。また、11か所全ての学童保育所で小学校の校舎や敷地の一部を利用しているほか、市役所東庁舎内に印西警察署白井分庁舎が配置されています。

表3-9 施設の複合化や併設の状況

No.	複合施設名	複合施設内の施設・機能			施設全体の延床面積(㎡)	複合・併設の別
		中分類	施設・機能名	施設面積(㎡)		
1	白井第一小学校	小学校	白井第一小学校	5,278.5	5,363.0	複合
		学童保育所	白井第一学童保育所	84.5		
2	白井第二小学校	小学校	白井第二小学校	3,765.8	3,827.0	複合
		学童保育所	白井第二学童保育所	61.2		

No.	複合施設名	複合施設内の施設・機能			施設全体の延床面積 (㎡)	複合・併設の別
		中分類	施設・機能名	施設面積 (㎡)		
3	白井第三小学校	小学校	白井第三小学校	6,373.0	6,373.0	併設
		学童保育所	白井第三学童保育所	92.4		
		学童保育所	白井第三第2学童保育所	140.2		
4	大山口小学校	小学校	大山口小学校	6,624.0	6,624.0	複合
			地区社会福祉協議会			
			まちづくり協議会			
		学童保育所	大山口学童保育所	192.7	192.7	併設
		学童保育所	大山口第2学童保育所	156.0		
5	清水口小学校	小学校	清水口小学校	5,901.4	5,996.0	複合
		学童保育所	清水口学童保育所	94.6		
		その他社会福祉施設	てのひら館 (地区社会福祉協議会)	72.2		
6	南山小学校	小学校	南山小学校	6,786.2	6,916.0	複合
			地区社会福祉協議会			
			まちづくり協議会			
		学童保育所	南山学童保育所	129.8		
7	七次台小学校	小学校	七次台小学校	5,777.3	5,843.0	複合
		学童保育所	七次台学童保育所	65.7		
8	池の上小学校	小学校	池の上小学校	6,920.0	6,920.0	併設
		学童保育所	池の上学童保育所	175.9		
		その他社会福祉施設	ハッピー・プラザ (地区社会福祉協議会)	86.1		
9	桜台小学校	小学校	桜台小学校	7,015.9	7,102.0	複合
		学童保育所	桜台学童保育所	86.1		
10	桜台センター	公民館等	桜台公民館	516.3 (1,290.0)	1,584.7	複合
			地区社会福祉協議会			
		図書館等	図書室	95.3		
		児童館等	桜台児童館	199.4		
11	西白井複合センター	公民館等	西白井公民館	870.0 (2,009.6)	2,409.6	複合
		図書館等	図書室	106.0		
		児童館等	西白井児童館	199.0		
		高齢者福祉施設	西白井老人憩いの家	95.0		
12	白井駅前センター	公民館等	白井駅前公民館	504.3 (1,140.7)	1,598.0	複合
		図書館等	図書室	68.0		
		児童館等	白井駅前児童館	262.0		
		高齢者福祉施設	白井駅前老人憩いの家	127.3		
13	学習等供用施設 (富士センター)	公民館等	学習等供用施設	1,267.2	1,467.5	複合
			地区社会福祉協議会			
			まちづくり協議会			
		図書館等	図書室	69.4		
		児童館等	児童ルーム	52.7		
高齢者福祉施設	休養室 I	78.2				

No.	複合施設名	複合施設内の施設・機能			施設全体の延床面積 (㎡)	複合・併設の別
		中分類	施設・機能名	施設面積 (㎡)		
14	公民センター	コミュニティセンター	公民センター	1,903.5	1,994.8	複合
			地区社会福祉協議会			
			第二小学校区みどりの里づくり協議会(まちづくり協議会)			
		図書館等	図書室	36.0		
		児童館等	児童ルーム	55.3		
15	白井コミュニティセンター	コミュニティセンター	白井コミュニティセンター	1,239.4	1,239.4	併設
		児童館等	白井児童館	450.8	450.8	
16	西白井コミュニティプラザ	コミュニティセンター	西白井コミュニティプラザ	574.9	623.6	複合
		児童館等	子ども室	48.7		
17	福祉センター	高齢福祉施設	老人福祉センター	749.9 (1,718.3)	2,680.9	複合
		公民館等	青少年女性センター	822.7		
		障害者福祉施設	福祉作業所	139.9		
18	文化センター	博物館等	プラネタリウム館	215.0 (261.9)	10,219.3	複合
		博物館等	郷土資料館	564.0 (687.1)		
		図書館等	図書館	3,795.0 (4,623.0)		
		劇場・ホール施設	文化会館	3,815.0 (4,647.3)		
19	保健福祉センター	保健施設	総合保健センター	762.5	5,434.1	複合
		その他子育て支援施設	こども発達センター	851.6		
		その他社会福祉施設	地域福祉センター	543.7		
		その他社会福祉施設	保健福祉センター内共用部分等	2,976.6		
		障害者福祉施設	障害者地域活動支援センター	299.7		
20	市民プール	レクリエーション施設	市民プール	1,114.0	1,114.0	併設
		その他建築系公共施設	やおぷうる	9.8	9.8	
21	市役所東庁舎	庁舎	市役所東庁舎	6,983.1	7,252.6	複合
			印西警察署白井分庁舎			
		その他市民文化系施設	しろい市民まちづくりサポートセンター	269.5		

(注1) このほか、全ての小中学校の敷地内に防災倉庫(コンテナ)を併設しています。

(注2) ()内の値は共用部分を含む面積で、共用部分の面積は複合施設内の代表施設に割り振っています(文化センターは各施設に按分しています)。

(注3) 各施設面積の合計と施設全体の面積は、四捨五入の関係で表記上は一致しない場合があります。

出典：財産に関する調書(令和6年度)、所管課資料等より作成

(5) 維持管理費用の状況

令和6年度における建築系公共施設の維持管理費用（工事費を除く）は、全体で約17.2億円となりました。内訳としては、建物管理委託費が約8.1億円で47.0%を占めており、次に光熱水費が16.5%、指定管理料が15.9%を占めています。指定管理料には、指定管理者の人件費や光熱水費等の維持管理費を含んでいます。

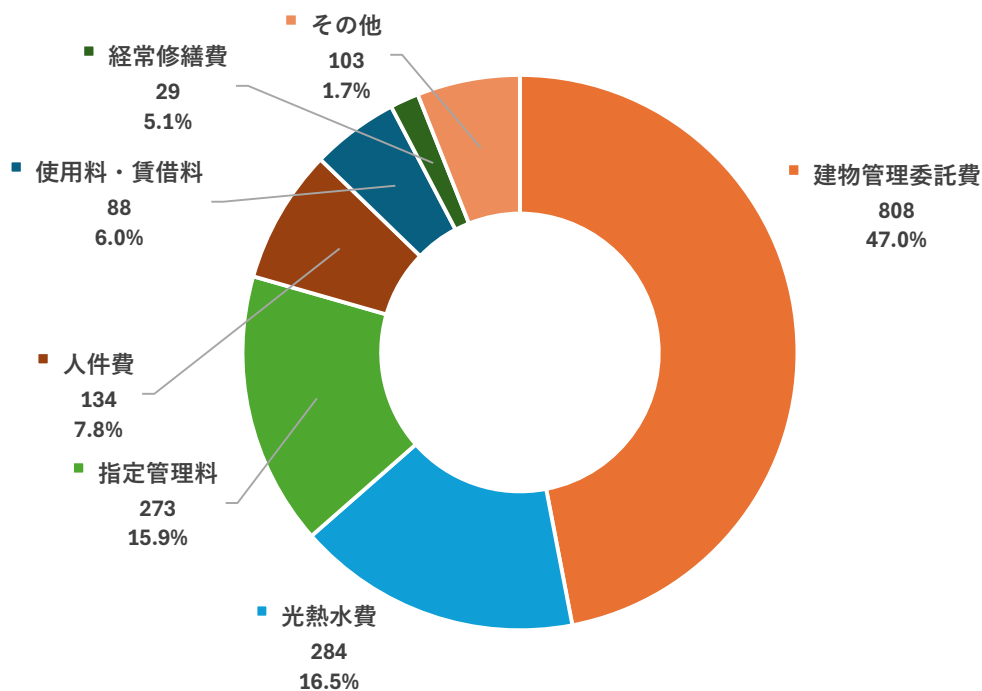


図3-10 維持管理費用の状況(令和6年度)

出典：施設カルテ

(6) 指定管理者制度の導入状況

指定管理者制度は、平成 15 年の地方自治法の改正により、公の施設の管理に民間の能力を活用しつつ、住民サービスの向上及び経費の削減等を図ることを目的に創設されました。本市においては、平成 18 年度から指定管理者制度を導入し、令和 7 年 4 月 1 日時点で、以下の 13 施設で指定管理者制度を導入して運営しています。

表3-11 指定管理者制度の導入施設

番号	施設の名称	指定管理者	指定期間	
1	◎福祉センター ・ 青少年女性センター ・ 老人福祉センター ・ 福祉作業所	社会福祉法人 白井市社会福祉協議会	(H18. 9. 1) R3. 4. 1～R8. 3. 31	5年
2	・ 地域福祉センター (保健福祉センター内)	社会福祉法人 白井市社会福祉協議会	(H18. 4. 1) R6. 4. 1～R11. 3. 31	5年
3	・ 高齢者就労指導センター	公益社団法人 白井市シルバー人材 センター	(H18. 4. 1) R7. 4. 1～R9. 3. 31	2年
4	・ 白井運動公園・ 白井市民プール	(株)協栄 千葉支店	(H18. 4. 1) R6. 4. 1～R11. 3. 31	5年
5	◎白井駅前センター ・ 白井駅前公民館 ・ 白井駅前児童館 ・ 白井駅前老人憩いの家	日本メックス(株)	(H21. 4. 1) R7. 4. 1～R12. 3. 31	5年
6	◎西白井複合センター ・ 西白井公民館 ・ 西白井児童館 ・ 西白井老人憩いの家	労働者協同組合 ワーカーズコープ・ センター事業団	(H22. 4. 1) R6. 4. 1～R11. 3. 31	5年
7	◎桜台センター ・ 桜台公民館 ・ 桜台児童館	合同会社 しろい光夢辿	(H22. 4. 1) R6. 4. 1～R9. 3. 31	3年
8	・ 障害者支援センター	社会福祉法人 フラット	(H22. 4. 1) R5. 4. 1～R10. 3. 31	5年
9	・ 白井コミュニティセンター ・ 白井児童館	日本メックス(株)	(H23. 6. 1) R7. 4. 1～R12. 3. 31	5年
10	・ 学習等供用施設	NPO法人 富士センター運営協議会	(H29. 4. 1) R7. 4. 1～R10. 3. 31	3年
11	・ 西白井コミュニティプラザ	NPO法人 まちづくり西白井	(R1. 10. 1) R7. 4. 1～R12. 3. 31	5年
12	・ しろい市民まちづくり サポートセンター	労働者協同組合 ワーカーズコープ・ センター事業団	(R5. 4. 1) R5. 4. 1～R8. 3. 31	3年
13	・ 公民センター	一般社団法人 白井工業団地協議会	(R7. 4. 1) R7. 4. 1～R10. 3. 31	3年

出典：所管課資料（令和 7 年 4 月 1 日）

(注 1) 「施設の名称」欄の◎印は、複合センターの名称です。
「指定期間」の欄の括弧内の日付は、指定管理者制度を導入した日付です。

(7) 耐震化の状況

本市では、建築物の耐震化を推進していくために、平成 21 年 3 月に「白井市耐震改修促進計画（令和 4 年 10 月改訂）」を策定し、主な市有建築物²の耐震化を進めています。

小・中学校の校舎及び体育館などの学校施設については、平成 15 年度から昭和 56 年以前の建築物の耐震化に着手し、地震への耐力が必要とされている建物の補強工事を進めてきており、平成 27 年度までに全ての整備が完了しています（耐震化率 100%）。

小・中学校以外の主な市有建築物のうち、特定建築物については、平成 29 年度までに全ての整備が完了しています（耐震化率 100%）。また、特定建築物以外については、対象建物 29 棟のうち、耐震工事が必要な建物は 3 棟であり、令和 5 年度末の時点で耐震化率は、89.7%となっています。

表3-12 耐震化の状況（令和 6 年 3 月）

主な市有建築物		棟数					耐震化率	
		全体	新耐震基準	昭和 56 年以前	うち、耐震強度あり	うち、耐震基準を満たしていない		
小中学校	特定建築物 ³	22	11	11	11	0	100.0%	100.0%
	特定建築物以外	14	7	7	7	0	100.0%	
その他	特定建築物	10	8	2	2	0	100.0%	92.3%
	特定建築物以外	29	22	7	4	3	89.7%	
合計		75	48	27	24	3	96.0%	

出典：所管課資料

(注 1) 白井市耐震改修促進計画(令和 4 年 10 月改訂)市有建築物の整備方針

耐震性が不明な主な市有建築物を所管する課等は、速やかに耐震診断を行い、その結果の公表に取り組むこととする。

木造建築物、平屋の建築物、床面積 200 m²以下の小規模な建築物は、所管する課等において、その用途や使用状況等を勘案し、速やかに耐震化の方針及び整備目標を決定することとする。

² ここでいう「主な市有建築物」とは、鉄筋コンクリート造、鉄骨造などの木造以外の構造で 2 階建て以上または床面積 200 m²を超える市有建築物とします。

³ ここでいう「特定建築物」とは、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」第 14 条第 1 号に掲げる学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、老人ホーム等の多数のものが利用する建築物（一定規模以上）と同条第 2 号に掲げる危険物の貯蔵場及び処理場の用途に供する建築物とします。

第2項 インフラ系公共施設

(1) 道路

本市の道路（市道）は、延長約 341 km、舗装率は約 81.3%です（令和 7 年 3 月 31 日）。平成 5 年度から平成 15 年度頃までに現在の都市再生機構（UR）の宅地開発により整備された道路が多くを占めています。

表3-13 市道の状況

路線数	延長(m)			舗装率
	全体	舗装済	砂利道	
1,510	341,016	277,192	63,824	81.3%

出典：所管課資料

(2) 橋りょう

本市は、75 橋の橋りょうを保有しています（隣接市が管理する 8 橋^{注1}を含みます）。

橋りょうの法定耐用年数⁴は 60 年とされており、一般的に架設から 50 年を経過すると高齢化の目安とされます。令和 6 年度時点で、架設後 50 年以上となる高齢化橋りょうは 14 橋で約 19%の割合ですが、20 年後には 56 橋となり、約 75%を占めることとなります。

なお、今後、橋りょうの計画的かつ予防的な維持管理を行い、橋りょうの長寿命化と修繕・架け替えに要する費用の縮減及び平準化を行うことを目的として、令和 6 年 12 月に「白井市橋梁長寿命化修繕計画（第二次）[改訂版]」を策定しています。

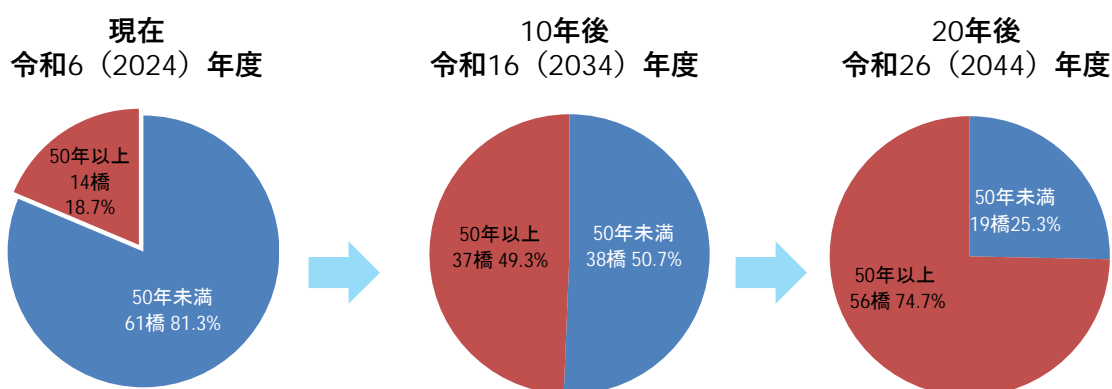


図3-14 架設から50年以上の橋りょう数の推移

出典：所管課資料

(注1) 行政界に架かる橋りょうについては、隣接市との維持管理に関する協定により、管理区分等を定めています。

⁴ 橋りょうにおける法定耐用年数は、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（昭和 40 年 3 月 31 日大蔵省令第 15 号）において定められた耐用年数。

(3) 上水道

本市の上水道は、昭和48年度から千葉ニュータウン区域について千葉県企業局によって給水が開始されました。市営水道は、昭和59年度から整備に着手し、昭和62年度に富士地区、平成12年度に白井地区において給水を開始しています。市営水道は、その水を印旛郡市広域市町村圏事務組合が運営する「印旛広域水道用水供給事業」から受水（浄水の供給を受けること）しています。県営水道の普及率は100%、市営水道の普及率は、令和6年度末時点で80.8%です。

配水管の法定耐用年数は40年とされており、一般的に布設から40年を経過すると老朽化の目安とされます。令和7年度時点で布設から40年以上となる配水管は約14%ですが、10年後には約30%、20年後には約74%となる見込みです。

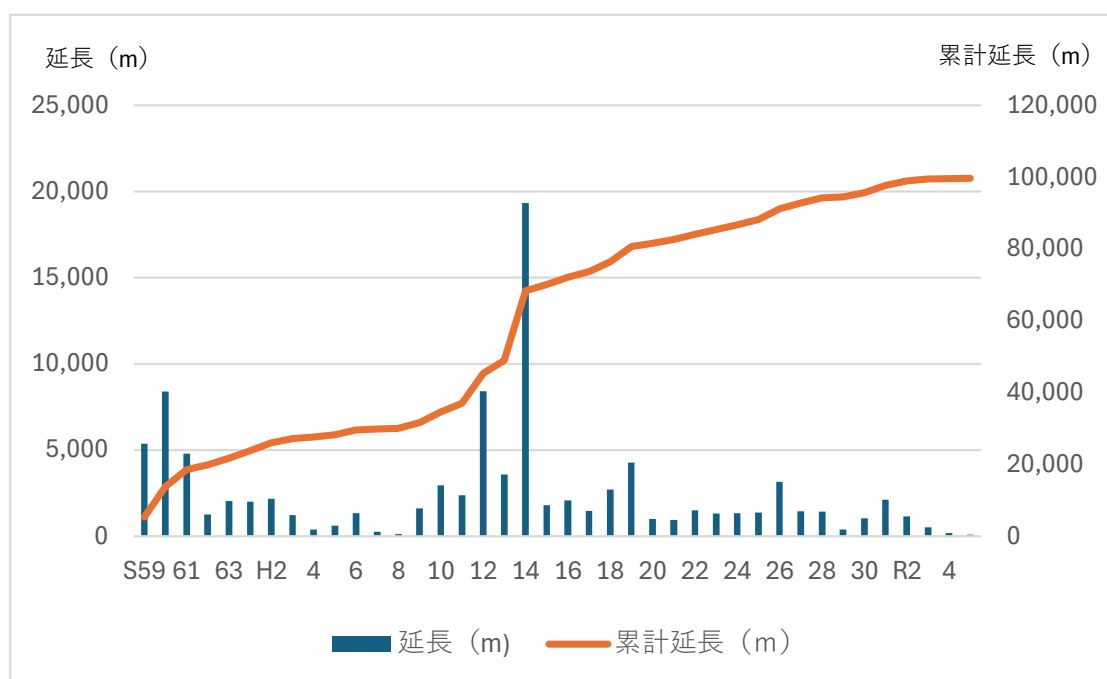


図3-15 布設年度別の配水管延長

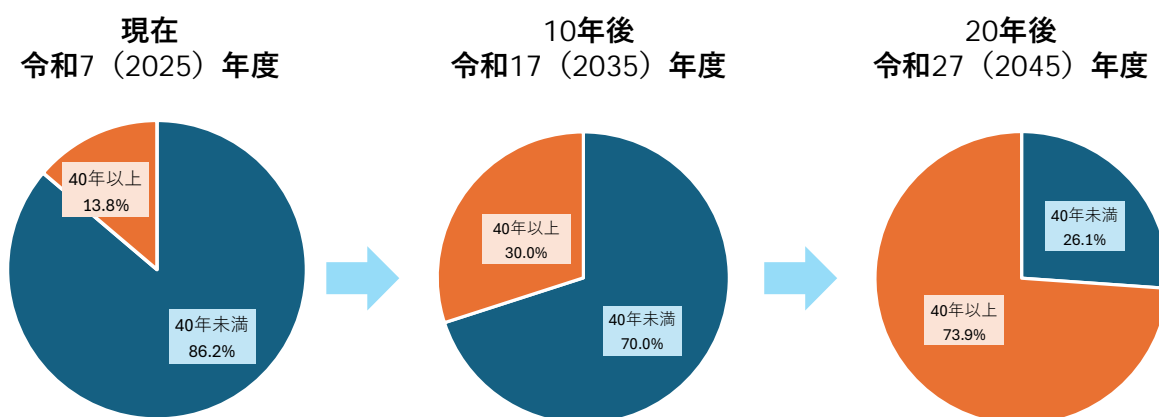


図3-16 布設から40年以上の配水管延長(割合)の推移

出典：所管課資料（令和7年3月）

(4) 下水道

本市の公共下水道は、令和6年度末時点で、全体で1,021 ha、内訳では印旛沼処理区で722 ha、手賀沼処理区で299 haが整備済みで処理が行われています。下水道普及率は、令和6年度末時点で、81.9%です。

本市の下水道管きよの延長は、汚水管と雨水管を合わせて約265 kmに達しています。管きよの標準耐用年数は50年とされており、一般的に布設後30年を経過すると老朽化による道路陥没事故等の危険性が高まるとされています。令和7年度において、30年以上となる管きよ延長の割合は約66%ですが、10年後には約92%、20年後には約98%となる見込みです。

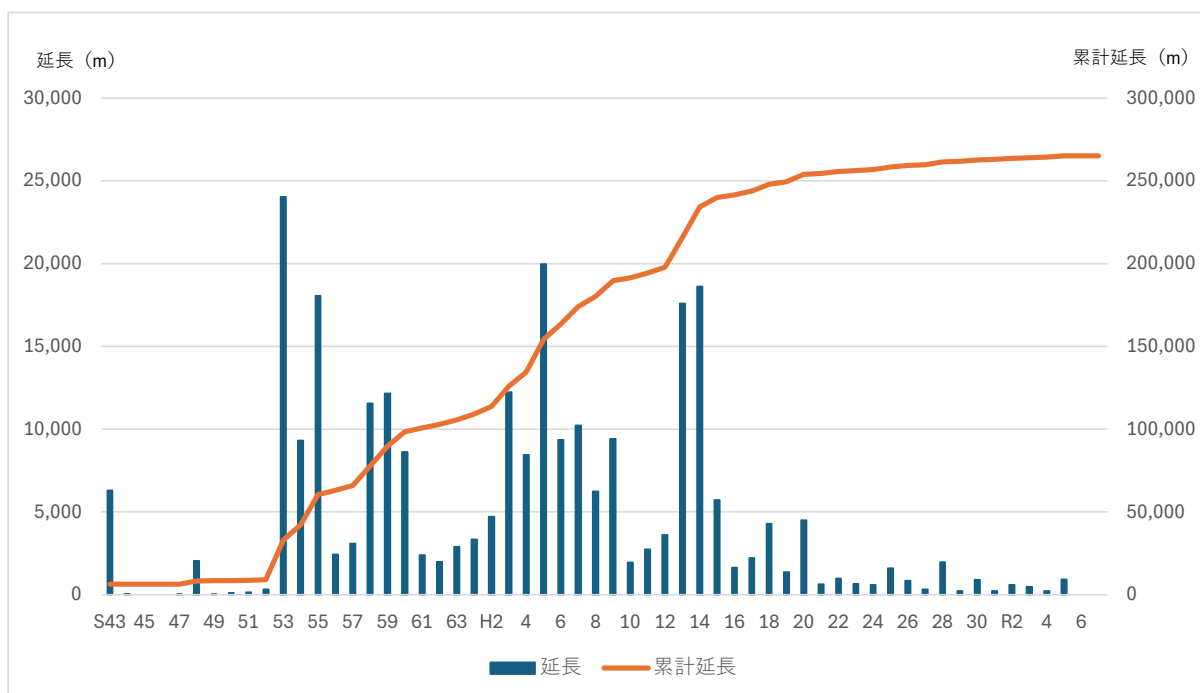


図3-17 布設年度別の管きよ延長

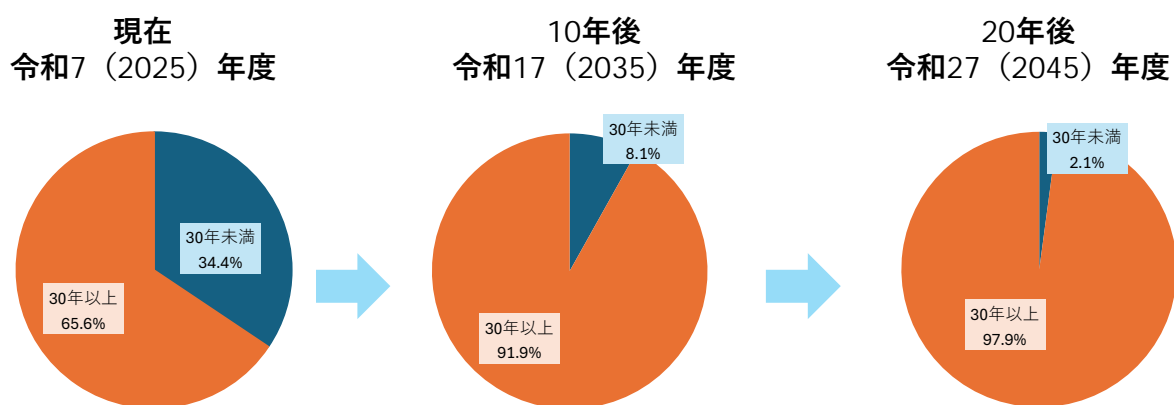


図3-18 布設から30年以上の管きよ延長(割合)の推移

出典：所管課資料（令和7年3月）

(5) 公園

本市の公園は、令和6年度末時点で、都市公園154か所（緑地44か所、緑道7か所を含む）、総面積64.8haを設置しています。公園全体で200近くの遊具等を設置しており、これらは毎年定期的な点検を実施しています。



中木戸公園



神々廻市民の森

図3-19 公園の事例

(6) その他インフラ系公共施設（工作物）

工作物とは、地面に定着している人工的な構造物で建物以外のものをいい、前述までの道路（舗装）、橋りょう、上水道、下水道、公園（遊具）等も工作物に含まれますが、それ以外にも以下のような施設が工作物に該当します。

これらの施設（工作物）についても、日常的な点検や清掃等の維持管理が必要であり、また、施設の長寿命化計画⁵や大規模修繕及び更新の対象となるものも含まれます。



スタンド（観覧席）など



道路附属物（照明灯など）



看板・標識類

図3-20 その他インフラ系施設(工作物)の事例

⁵ 施設の維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取組の方向性を明らかにする計画。新設から撤去までのいわゆるライフサイクルコストの延長のための対策などを計画します。

第3項 土地

本市の土地の保有状況は、昭和57年時点の保有面積約42万㎡と比較すると、令和6年度末には、3倍の約130万㎡となっています。これは、宅地開発とそれに伴う人口増加に合わせて必要な公共用財産用地を確保してきたことによります。普通財産⁶の保有面積は、平成27年度に千葉県等から環境保全等に活用する土地（約15万㎡）を無償譲渡されたことから、約22万㎡と増加していますが、現在は行政財産への種別替を行い、おおむね5万㎡で推移しています。

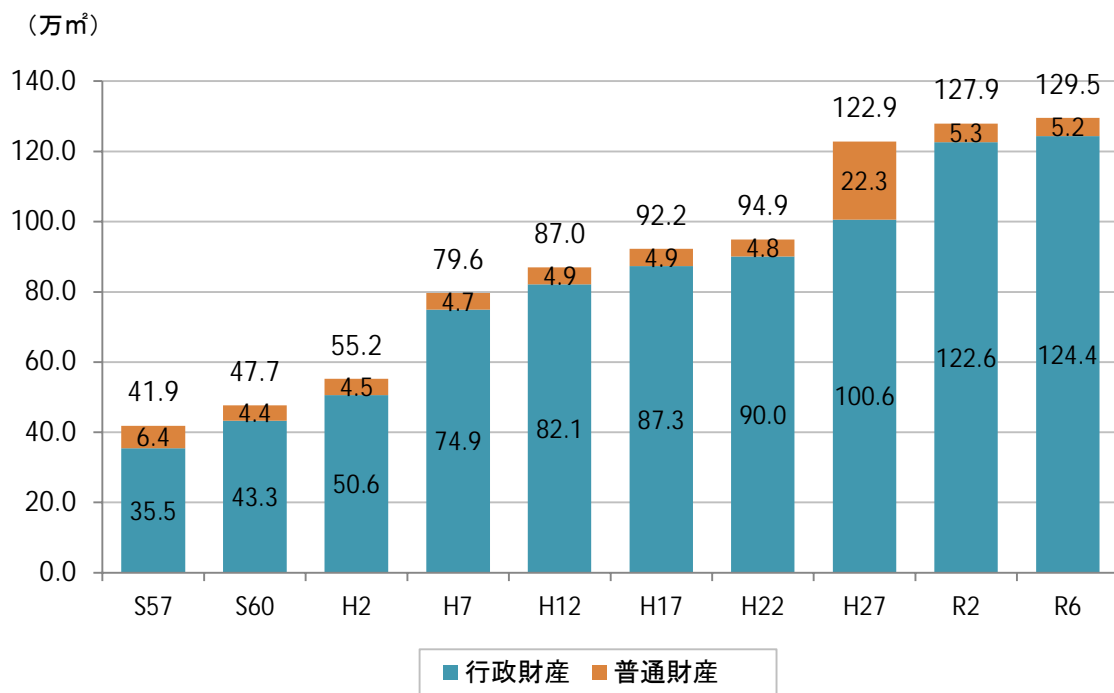


図3-21 土地の保有面積の推移

出典：財産に関する調査（令和6年度）

⁶ 「普通財産」とは、行政財産以外のものをいい、特定の行政目的に直ちに用いられることのないもので、貸付や売払い等の処分によって財政収入とすることもできます。「行政財産」とは、市が行政上の目的のために所有しているもので、売払い等の処分を行うことはできません。市が業務上直接使用する公用財産（庁舎など）と、市民の方が利用する公共用財産（学校など）に区分されます。

第4項 公共施設等の経過

(1) 過去に行った対策の主な実績

総合管理計画策定後（平成28年度以降）に、本市が実施した対策の一例として、下記の内容があげられます。

表3-22 過去に行った対策の主な実績(令和6年度末時点)

対策手法	完了年度	実施内容	個別施設計画の有無
長寿命化の実施	令和3年度	市役所駐車場整備工事	有
	令和3年度	南山中学校体育館改修工事	有
	令和4年度	七次台中学校校舎改修工事、 七次台小学校体育館改修工事	有
	令和5年度	保健福祉センター維持保全工事	有
	令和5年度	高齢者就労指導センター維持保全工事	有
	令和5年度	白井中学校、南山中学校、大山口中学校柔 剣道場改修工事	有
	令和6年度	池の上小学校校舎改修工事	有
耐震化の実施	平成29年度	白井市役所庁舎整備工事	無
最適配置の推進	平成29年度	桜台小学校と桜台学童保育所の複合化	無
官民連携の取組	平成31年度	PFI ⁷ 手法による学校給食共同調理場建替事 業	無
	平成31年度	リース方式による小中学校普通教室へのエ アコン整備	有
	令和2年度	幼稚園等送迎ステーション	無
	令和2年度	公衆街路灯 LED 化工事	有
	令和2年度	リース方式による公共施設(5施設)へのエ アコン・LED 整備	無
	令和3年度	公共施設包括管理業務委託	無
	令和5年度	リース方式による小中学校特別教室へのエ アコン整備	有
公有財産の利活用	平成30年度	教職員住宅の売却(土地・建物)	無
	平成31年度	折立駐在所跡地の売却(土地)	無
	令和4年度	笹塚三丁目集会所用地の一部売却(土地)	無
	令和5年度	堀込三丁目連絡協議会地区集会所用地の 売却(土地)	無

⁷ PFI とはプライベート・ファイナンス・イニシアティブ (Private Finance Initiative) の略で、公共施設の建設、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新しい手法です。

(2) 施設保有量の推移

平成 31 年度から令和 6 年度は、公共施設の新設等により施設保有量は微増しています。

主なものとして、令和 4 年度の七次台中学校校舎の改修工事による床面積の増加があげられます。

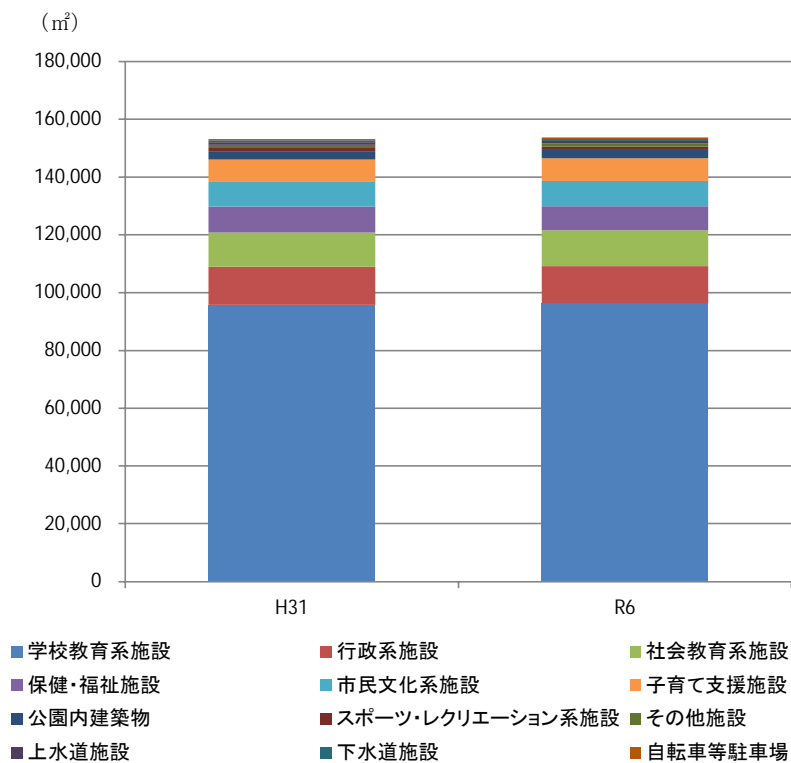


図3-23 用途分類(大分類)別・施設保有量の推移

出典：財産に関する調書（令和 6 年度）

表3-24 用途分類(大分類)別・施設保有量の推移

No.	大分類	中分類	H31		R6		増減(R6-H31)	
			延床面積	小計	延床面積	小計	延床面積	小計
1	学校教育系施設	小学校	54,285.1	95,780.5	54,442.1	96,236.5	157.0	456.0
		中学校	37,458.0		37,757.0		299.0	
		学校給食センター	3,485.4		3,485.4		-	
		その他教育施設	552.0		552.0		-	
2	市民文化系施設 (注2)	コミュニティセンター	3,717.8	8,536.6	3,717.8	8,806.2	-	269.5
		集会所	171.5		171.5		-	
		劇場・ホール施設	4,647.3		4,647.3		-	
		その他市民文化系施設	-		269.5		269.5	
3	社会教育系施設	公民館等	5,847.4	11,794.1	6,530.2	12,476.9	682.8	682.8
		図書館等	4,997.7		4,997.7		-	
		博物館等	949.0		949.0		-	
4	スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	-	1,114.0	-	1,114.0	-	-
		レクリエーション施設	1,114.0		1,114.0		-	
5	子育て支援施設	保育園	4,367.1	7,727.9	4,370.1	7,768.8	3.0	40.9
		学童保育所	1,279.1		1,279.1		-	
		児童館等	1,267.9		1,267.9		-	
		その他子育て支援施設	813.8		851.6		37.8	
6	保健・福祉施設 (注2)	高齢者福祉施設	2,479.3	8,976.6	2,479.3	8,256.0	-	△720.6
		障害者福祉施設	2,018.5		1,335.7		△682.8	
		保健施設	4,320.6		762.5		△3,558.1	
		その他社会福祉施設	158.2		3,678.5		3,520.3	
7	行政系施設 (注2)	庁舎(注2)	12,061.3	13,194.3	11,791.8	12,944.0	△269.5	△250.3
		消防施設	902.6		902.6		-	
		防災施設	230.4		249.6		19.2	
8	公園内建築物	公園内管理棟・便所等	2,890.8	2,890.8	2,912.3	2,912.3	21.5	21.5
9	上水道施設	上水道配水施設	931.0	931.0	931.0	931.0	-	-
10	下水道施設	下水道処理施設	604.8	604.8	604.8	604.8	-	-
11	自転車等駐車場	駐輪場	546.5	546.5	546.5	546.5	-	-
12	その他施設	その他建築系公共施設	1,122.8	1,122.8	1,112.6	1,112.6	△10.2	△10.2
合計			153,219.9		153,709.6		489.7	

(注1)各施設面積の合計と施設全体の面積は、四捨五入の関係で表記上は一致しない場合があります

(注2)市民文化系施設、保健・福祉施設及び行政系施設の庁舎の増減は、各施設の分類方法の変更によるものです

第5項 貸借対照表における固定資産の状況

統一基準に基づく財務書類の中でも貸借対照表を用いて、市が保有する公共施設等を含めた資産の全体像と将来返済すべき負債を包括的に把握することが可能です。こうした全体像の把握は、新設・統廃合・改修といった施策を検討する際、施設ごとの資産価値や減価償却累計額を参照することで、コスト対効果分析や将来的な負担額予測を根拠あるものとして実施するために有用です。また、固定資産台帳の取得日・耐用年数・面積・減価償却額などを整理することで、施設ごとのライフサイクルや必要な更新・改修投資規模も明確になります。

公共施設等は、貸借対照表上、有形固定資産に分類されます。白井市の一般会計等の財務書類において、総資産約964億円に対して、有形固定資産は約862億円と約90%を占めています。

表3-25 要約貸借対照表(令和5年度末時点)

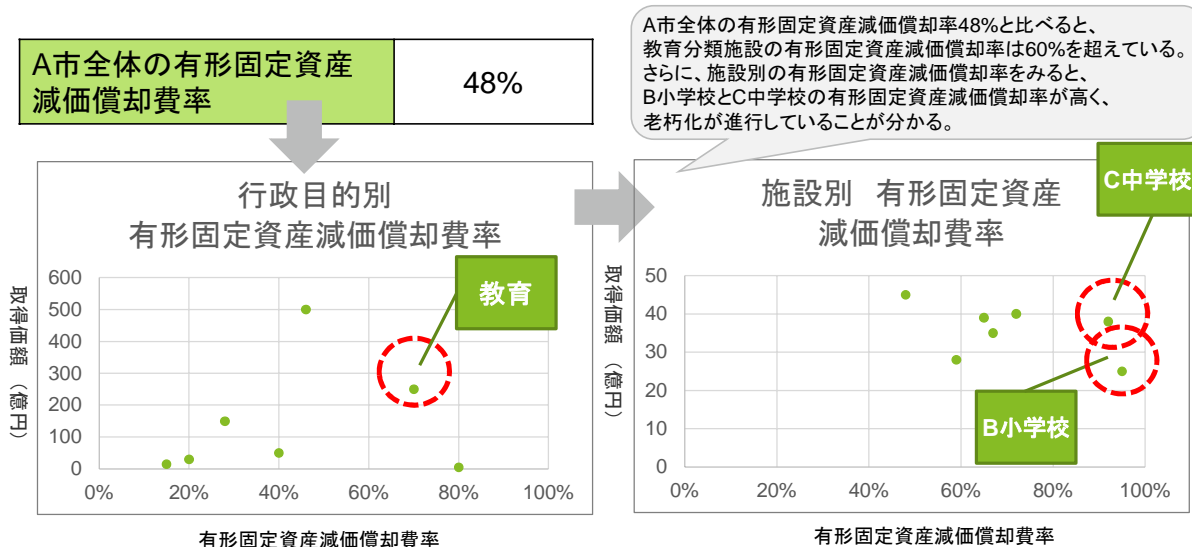
(単位：百万円)

科目	金額	科目	金額
固定資産	93,693	固定負債	31,408
有形固定資産	86,201	地方債	18,540
事業用資産	56,070	その他の固定負債	12,868
インフラ資産	30,005	流動負債	3,969
その他有形固定資産	125	1年内償還予定地方債	1,780
その他固定資産	7,493	その他の流動負債	2,190
流動資産	2,704	純資産	61,020
資産合計	96,398	負債・純資産合計	96,398

表3-26 行政目的別・施設別減価償却費活用のイメージ



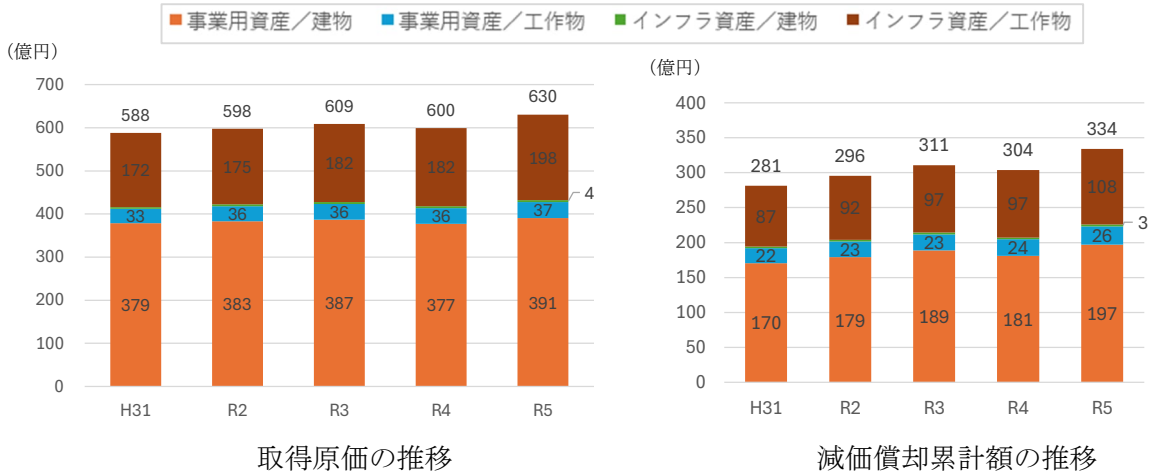
有形固定資産減価償却費率を行政目的別や施設別に算定することで、更新投資の優先度の意思決定により有用な情報を得ることが可能になると考えられます。



(注) 数値は、図表作成のために仮に設定したものです。

一般会計の有形固定資産の取得原価は、600 億円程度で推移しており、増加傾向にあります。

一方で、減価償却累計額は、300 億円程度で推移しており、同様に、増加傾向にあります。一般会計の有形固定資産減価償却率⁸は、事業用資産の工作物が 70%を超えており老朽化が進んでいます。また、事業用資産の工作物以外についても増加傾向にあり、年々老朽化が進んでいる状況です。



取得原価の推移

減価償却累計額の推移

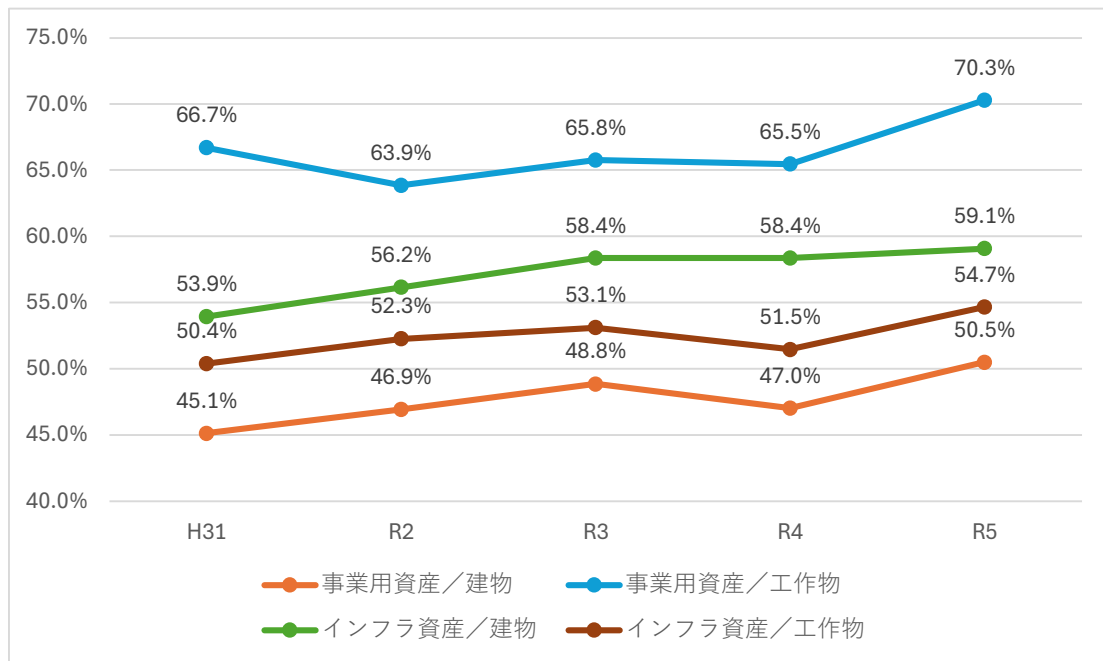


図3-27 有形固定資産減価償却率の推移

出典：固定資産台帳

⁸ 有形固定資産減価償却率：地方公共団体の資産の老朽化を表す指標であり、有形固定資産減価償却率＝減価償却累計額／取得価額で算出します。

減価償却とは、建物や機械装置など時の経過等によって価値が減っていく資産について、価値の減少を反映させる会計処理です。

第2節 人口

第1項 総人口の推移と将来推計

本市の総人口は、昭和50（1975）年には約1万3千人でしたが、昭和54（1979）年の千葉ニュータウンの入居開始以降、急速に増加し続け、令和2（2020）年には約6万2千人に達しています。

将来人口推計によると、今後は微減傾向が続き、令和42（2060）年には6万人を下回り、令和52（2070）年には、約5万3千人となる見込みです。

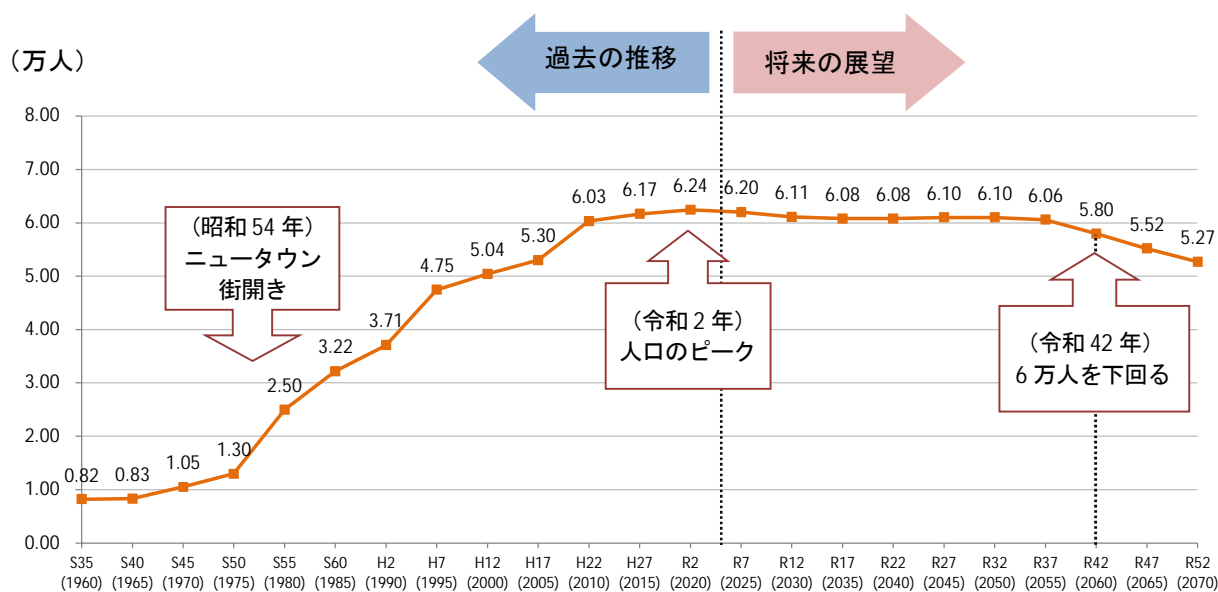


図3-28 総人口の推移と将来展望人口

出典：令和2年までは国勢調査、令和7年以降は、白井市「人口推計報告書」（令和6年12月）における将来推計値による。

第2項 年齢三区分別の推移と将来推計

年齢三区分別⁹の人口（図3-29参照）をみると、年少人口は平成27（2015）年をピークとして、減少に転じました。生産年齢人口は令和7（2025）年にピークとなり約3万7千人となる見込みです。老年人口は、令和32（2050）年にピークとなり約2万2千人となる見込みです。

年齢三区分別の人口構成比（図3-30参照）は、令和2（2020）年時点の老年人口割合は27.7%ですが（市民の約4人に1人が65歳以上）、令和22（2040）年には33%を超える見込みです（市民の約3人に1人が65歳以上）。

⁹ 年齢三区分別は、年少人口（0歳から14歳）、生産年齢人口（15歳から64歳）及び老年人口（65歳以上）の三区分別に分類した定義。

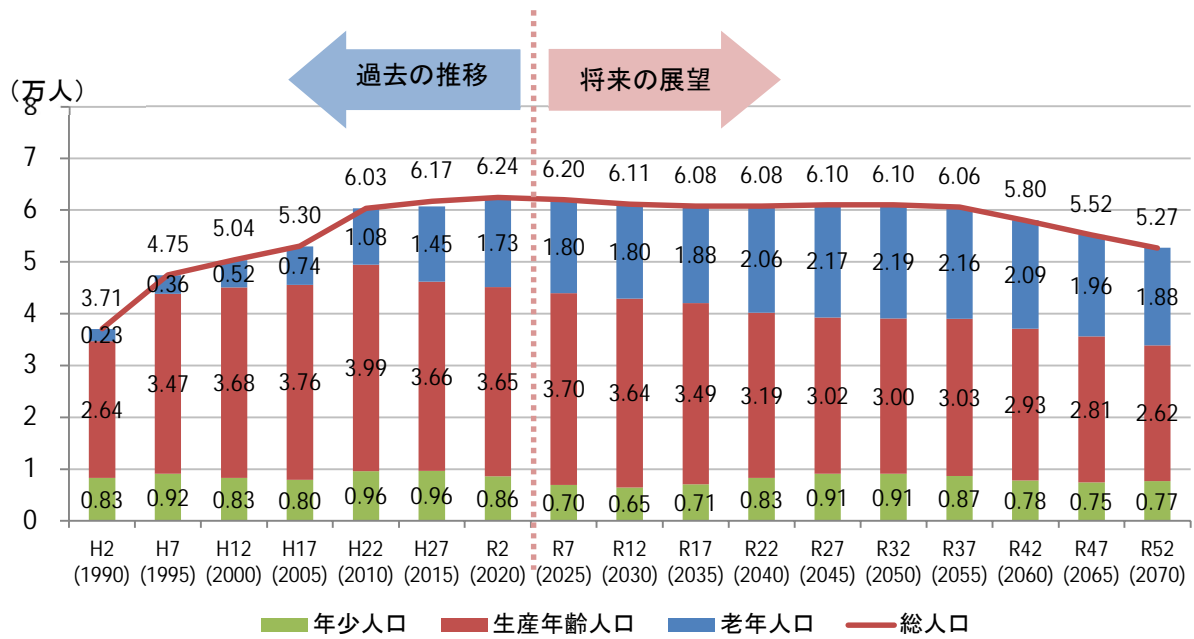


図3-29 年齢三区分別の推移と将来推計(人口)

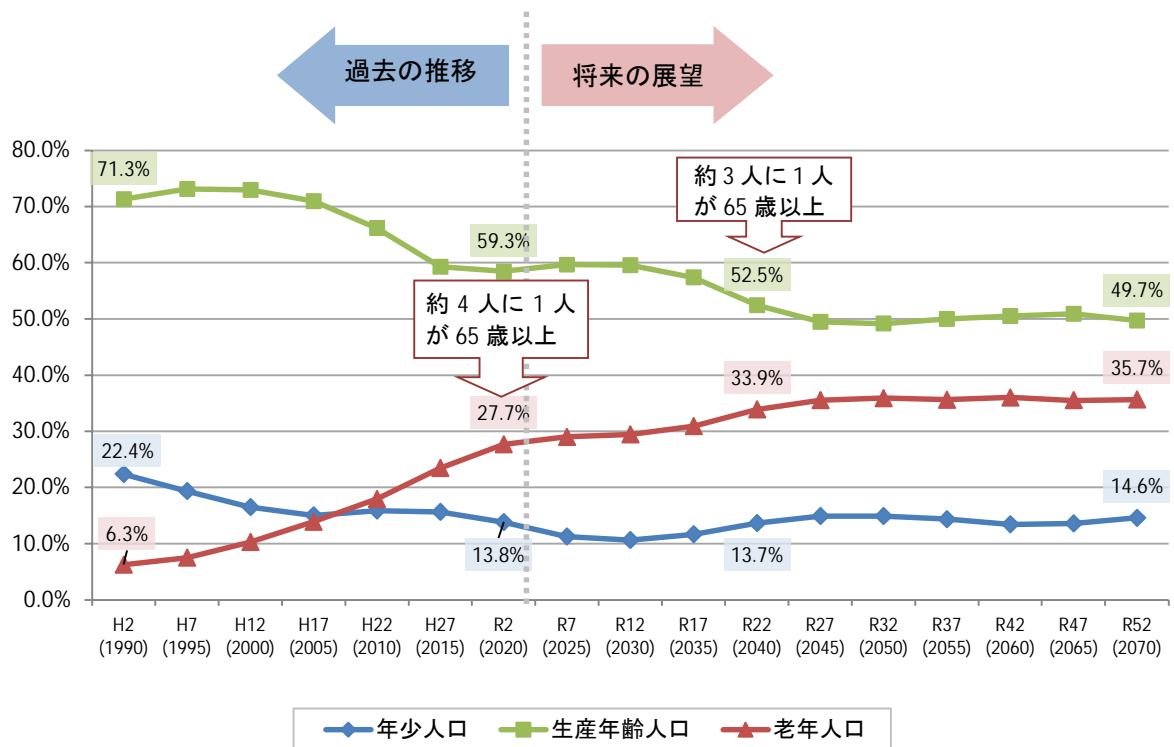


図3-30 年齢三区分別の推移と将来推計(構成比)

出典：令和2年までは国勢調査、令和7年度以降は、白井市「人口推計報告書」（令和6年12月）における将来推計値による。

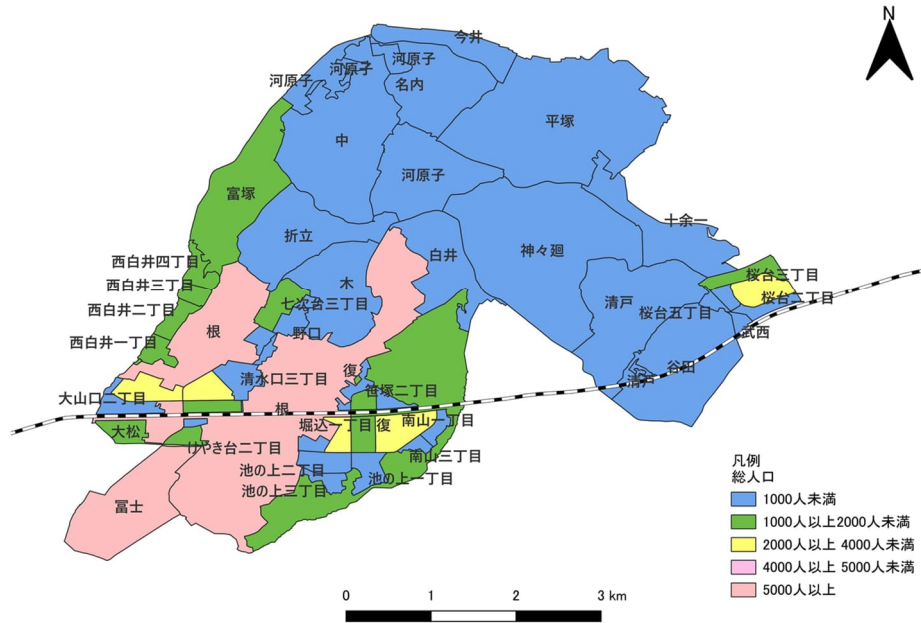
(注1) 令和2年までの構成比は年齢不詳を含むため、また小数点以下の表記上の関係で、合計が100%とならない年があります。

第3項 地域別の人口

(1) 人口総数及び人口密度

町丁字人口及び人口密度からみる人口の分布状況は、桜台、清水口、大山口、西白井、堀込、南山、池の上といった宅地開発事業により開発・整備された地域で人口の集積がみられます。これらの地域には、それぞれ西白井複合センター、白井駅前センター、桜台センター、西白井コミュニティプラザが設置されており地域の拠点としての機能も担っています。

人口総数



人口密度

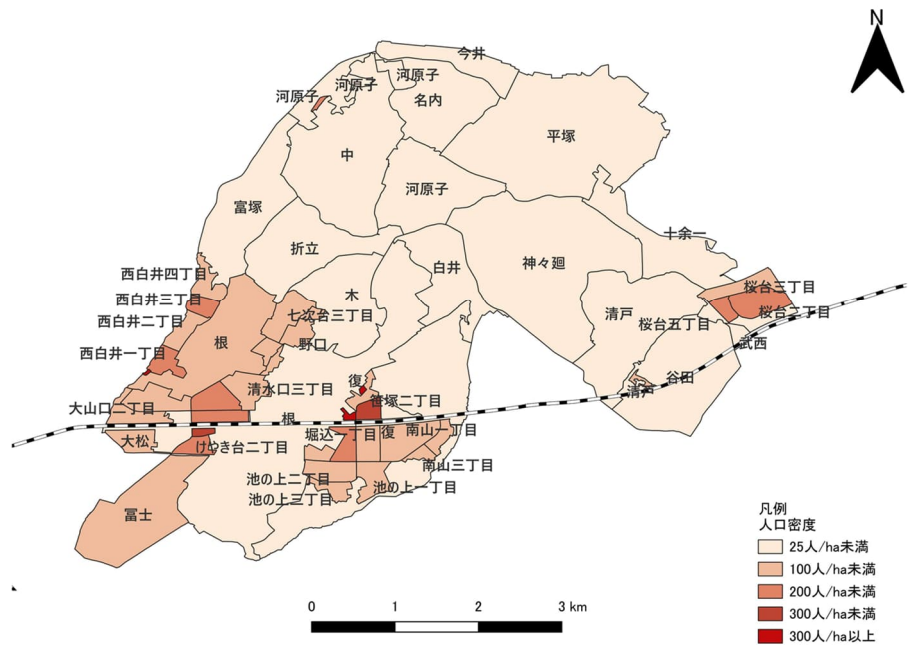
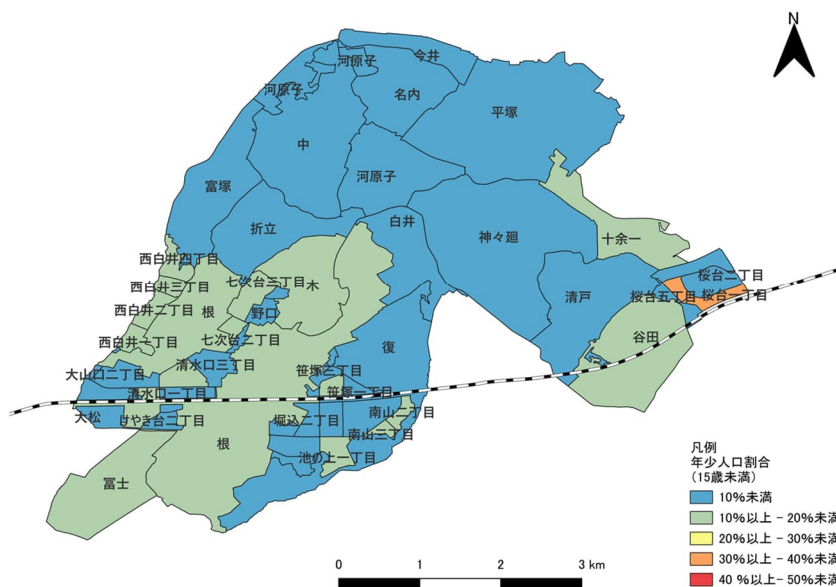


図3-31 人口総数と人口密度(令和7年3月末・住民基本台帳)

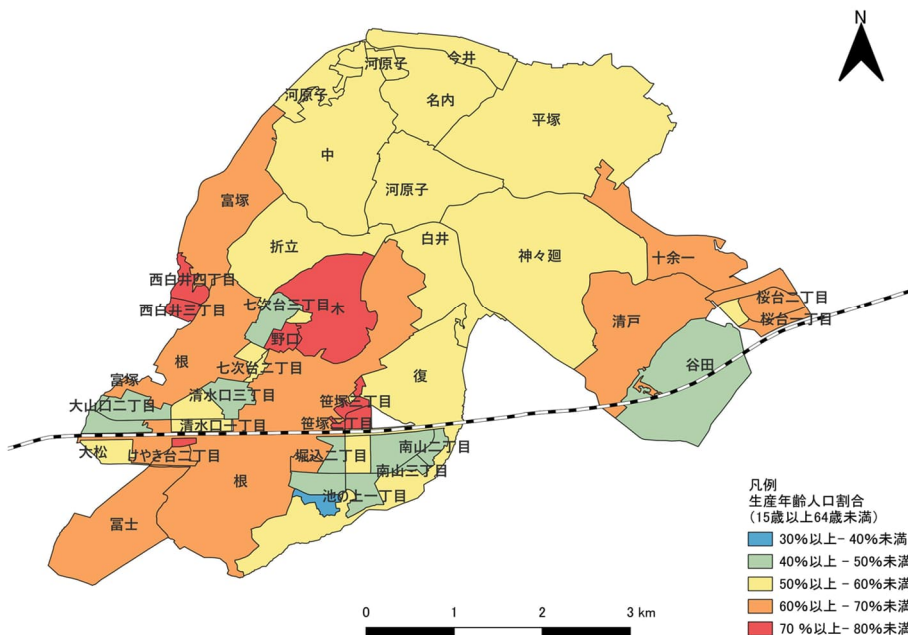
(2) 町丁字別の年齢三区分別人口割合

年齢三区分別の人口割合では、生産年齢人口割合が高いのは、野口、西白井、桜台であり、特に西白井駅周辺では年少人口の割合も他地域と比較して高くなっています。老年人口の割合が比較的高いのは、清水口、池の上です。

年少
人口割合



生産年齢
人口割合



老年
人口割合

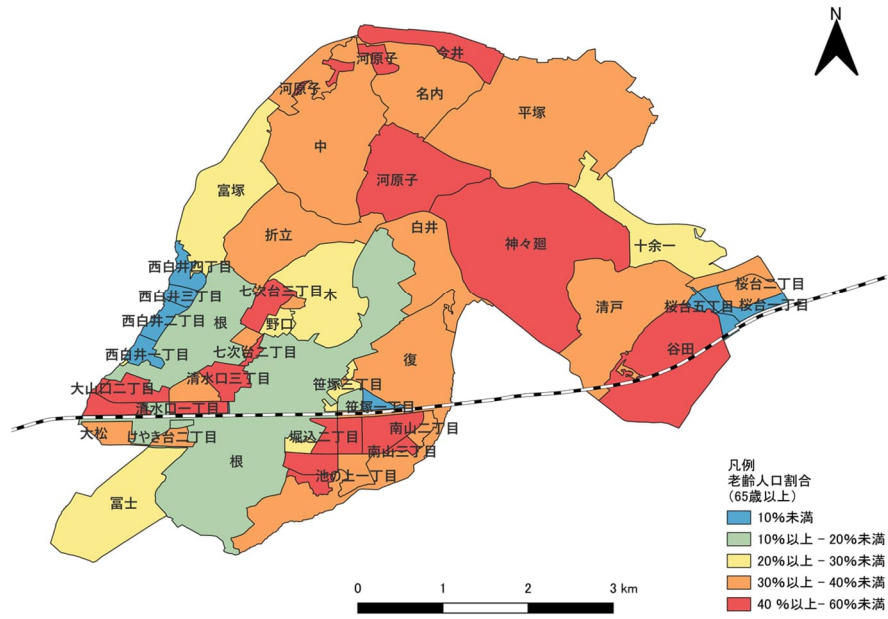


図3-32 年齢三区分別人口割合(令和7年3月末・住民基本台帳)

表3-33 町丁字別の総数及び年齢三区分別人口(令和7年3月末住民基本台帳)

町丁字名	人口総数	年少人口 (15歳未満)	生産年齢 人口 (15歳以上 64歳未満)	老年人口 (65歳以上)	町丁字名	人口総数	年少人口 (15歳未満)	生産年齢 人口 (15歳以上 64歳未満)	老年人口 (65歳以上)
神々廻	888	47	451	390	南山1丁目	2,053	134	991	928
白井	613	31	334	248	南山2丁目	381	52	186	143
復	1,239	92	706	441	南山3丁目	461	47	220	194
根	9,923	1,937	6,477	1,509	堀込1丁目	1,407	96	735	576
大松1丁目	1,277	119	682	476	堀込2丁目	2,058	78	895	1,085
富士	8,618	1,087	5,362	2,169	堀込3丁目	655	59	412	184
木	522	48	343	131	大山口1丁目	874	66	383	425
折立	318	20	180	118	大山口2丁目	2,188	164	1,046	978
富塚	1,002	94	627	281	七次台1丁目	191	22	111	58
西白井1丁目	1,389	162	1,132	95	七次台2丁目	269	22	136	111
西白井2丁目	1,343	190	1,075	78	七次台3丁目	1,417	178	638	601
西白井3丁目	1,144	213	853	78	七次台4丁目	301	21	168	112
西白井4丁目	1,155	170	910	75	池の上1丁目	963	136	445	382
中	635	47	340	248	池の上2丁目	872	50	369	453
名内	273	15	150	108	池の上3丁目	346	14	136	196
今井	80	5	43	32	桜台1丁目	186	60	118	8
河原子	144	3	75	66	桜台2丁目	3,651	243	2,239	1,169
平塚	567	34	315	218	桜台3丁目	1,250	49	790	411
十余一	661	85	421	155	桜台4丁目	793	296	463	34
清戸	203	10	127	66	けやき台1丁目	751	51	552	148
谷田	201	22	95	84	けやき台2丁目	1,280	95	798	387
清水口1丁目	1,221	89	609	523	野口	507	31	362	114
清水口2丁目	2,153	222	1,237	694	笹塚2丁目	1,911	231	1,370	310
清水口3丁目	967	74	405	488	笹塚3丁目	673	63	470	140
					合計	61,974	7,074	36,982	17,918

第3節 財政

第1項 普通会計

(1) 歳入総額の推移

市の歳入は、令和3年度以降は、250億円前後にて推移しています。近年は市税の占める割合が4割程度で、自主財源¹⁰は歳入全体の約半分となっています。

平成27年度から平成30年度の4カ年は、小学校・中学校の施設改修工事や市役所庁舎整備工事などにより、市債の借入額が増加していました。また、令和2年度は新型コロナウイルス関連で国県支出金による歳入が一時的に増加しました。令和3年度以降は、自主財源の歳入全体に占める比率は、50%から55%前後になっています。

表3-34 歳入の推移

(単位：百万円)

		H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6
自主財源	市税	8,937	9,010	9,151	9,118	9,282	9,322	9,300	9,754	9,935	9,819
	その他自主財源	3,142	3,459	4,077	3,295	3,212	2,962	3,116	3,925	3,834	3,882
依存財源	地方交付税	1,099	970	937	996	1,126	1,108	1,688	1,726	1,813	2,184
	国県支出金	3,668	3,507	3,766	3,725	4,062	11,552	6,984	5,809	5,494	5,692
	市債	3,501	3,073	3,227	3,029	1,542	1,517	1,856	1,244	1,194	1,126
	その他依存財源	1,404	1,256	1,384	1,452	1,519	1,703	2,033	1,964	2,042	2,487
合計		21,752	21,275	22,543	21,616	20,742	28,164	24,977	24,422	24,312	25,189

(注) 表中の数値は表示単位未満を四捨五入して表記しているため、合計が累積と一致しない箇所があります。

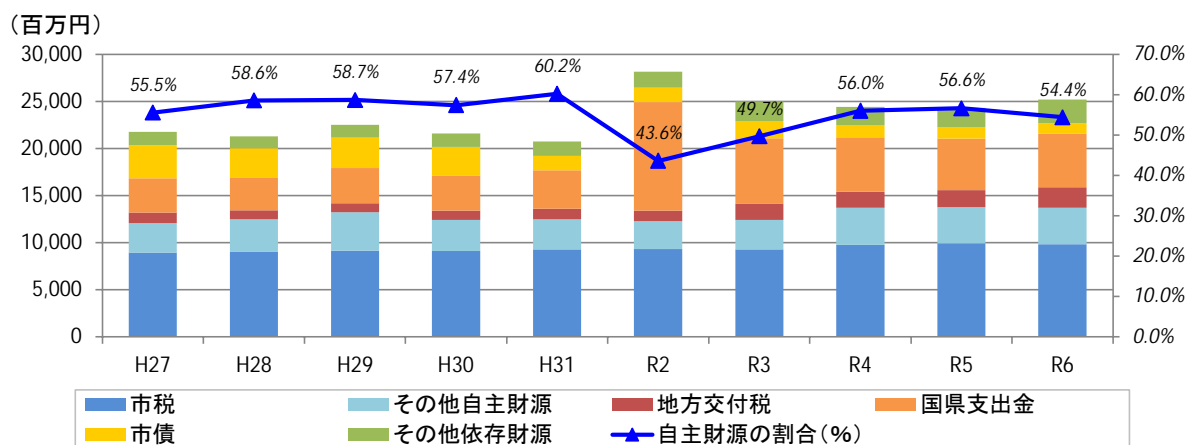


図3-35 歳入の推移(自主財源・依存財源)

出典：地方財政状況調査関係資料による決算カード

¹⁰ 「自主財源」とは、地方公共団体が自主的に収入しうる財源であり、地方税（市税）、使用料、財産収入などがあります。なお、市税とは、市に納める税金のことで、個人市民税、法人市民税、固定資産税などがあります。

(2) 歳出総額の推移 (性質別)

市の歳出は、増加傾向にあります。平成27年度から令和6年度までの間で、義務的経費のうち、人件費は9%増、扶助費は53%増、公債費は36%増となっています。平成27年度から平成30年度の普通建設事業費には、小学校・中学校の校舎や体育館の改修工事など大規模な改修工事が含まれています。

表3-36 歳出の推移(性質別)

(単位：百万円)

		H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6
義務的 経費	人件費	3,260	3,222	3,237	3,164	2,866	3,261	3,188	3,181	3,183	3,543
	扶助費	3,999	4,282	4,405	4,444	4,748	4,808	6,402	5,225	5,591	6,116
	公債費	1,340	1,414	1,542	1,629	1,837	1,757	1,793	1,887	1,841	1,820
物件費		2,948	3,048	3,072	2,965	3,079	3,199	4,090	4,100	3,917	4,049
補助費等		2,476	2,317	2,312	2,358	2,482	9,470	2,759	3,092	3,096	3,071
普通建設事業費		3,990	3,431	3,738	3,233	2,033	1,901	1,853	2,103	1,986	2,064
その他		2,388	2,712	3,238	2,996	2,700	2,767	3,466	3,482	3,677	3,864
合計		20,402	20,426	21,544	20,789	19,746	27,163	23,552	23,071	23,290	24,527

(注) 表中の数値は表示単位未満を四捨五入して表記しているため、合計が累積と一致しない箇所があります。

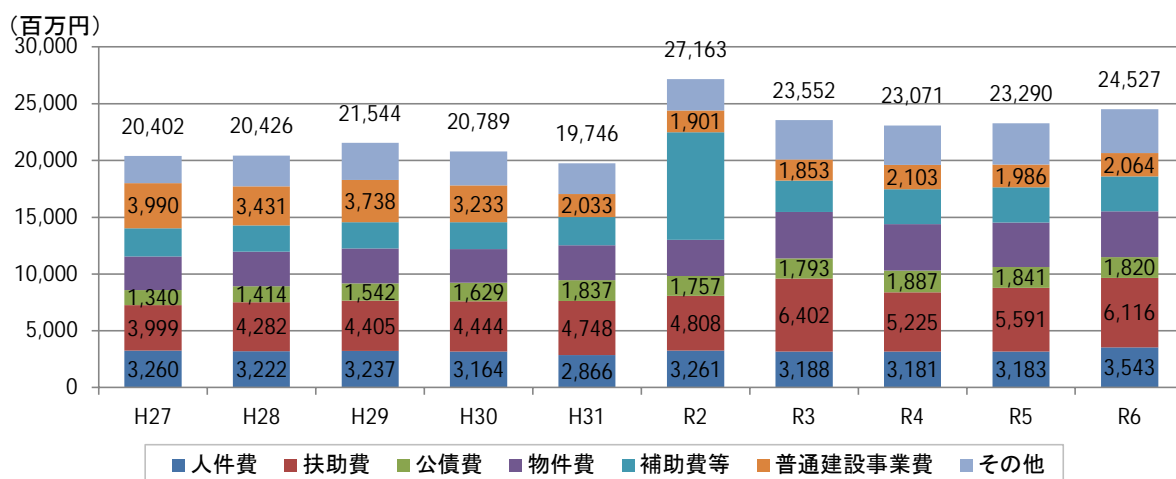


図3-37 歳出の推移(性質別)

出典：地方財政状況調査関係資料による決算カード

● (補足) 性質別費用の説明

人件費	職員の給与や議員、特別職の職員への報酬などの経費です。
扶助費	社会保障制度の一環として現金や物品などを支給する費用です。生活保護法、児童福祉法、老人福祉法などの法令に基づくもののほか、子供医療費の公費負担などの市の施策として行うものも含まれます。
公債費	市債の元金・利子や一時借入金の利子を支払うための経費です。
物件費	人件費、扶助費、維持補修費などを除く、消費的な費用（支出の効果が単年度又は極めて短期間で終わるもの）の総称です。旅費、需用費、役務費、委託料、使用料及び賃借料などが含まれます。
補助費等	主に市が市内の団体などに補助するために交付する費用です。団体などへの補助金のほか、一部事務組合負担金、報酬費などが含まれます。
普通建設事業費	道路の新設や施設の増改築・新設などの建設事業に要する費用です。工事請負費、設計監理委託料のほか、資本形成に関する補助金や人件費なども含まれます。

その他	市が管理する公共用又は公用施設等の効用を維持するための費用である維持補修費、基金等に積み立てるための費用である積立金などがあります。
-----	--

(3) 工事請負費の推移

本市の建築系公共施設及びインフラ系公共施設の工事請負費の実績値を把握することを目的として、一般会計における工事請負費、下水道事業会計における工事請負費、水道事業会計における工事請負費を集計しました。

これによると、平成31年度から令和6年度までの6カ年の年平均額は約15億円となっており、建築系公共施設及びインフラ系公共施設にかかる工事請負費が高い割合を占めています。

表3-38 工事請負費の推移（一般会計、下水道事業会計及び水道事業会計）
（単位：百万円）

	H31	R2	R3	R4	R5	R6	平均
建築系公共施設	497	622	349	818	431	1,201	653
インフラ系公共施設	724	472	745	707	1,095	427	695
その他工作物	0	0	0	0	0	5	1
災害復旧関連	22	0	0	0	0	0	4
小計	1,242	1,094	1,094	1,525	1,526	1,634	1,353
水道	359	115	42	63	49	27	109
下水道	26	23	49	77	67	57	50
合計	1,627	1,232	1,186	1,666	1,642	1,718	1,512

(注) 表中の数値は表示単位未満を四捨五入して表記しているため、合計が累積と一致しない箇所があります。

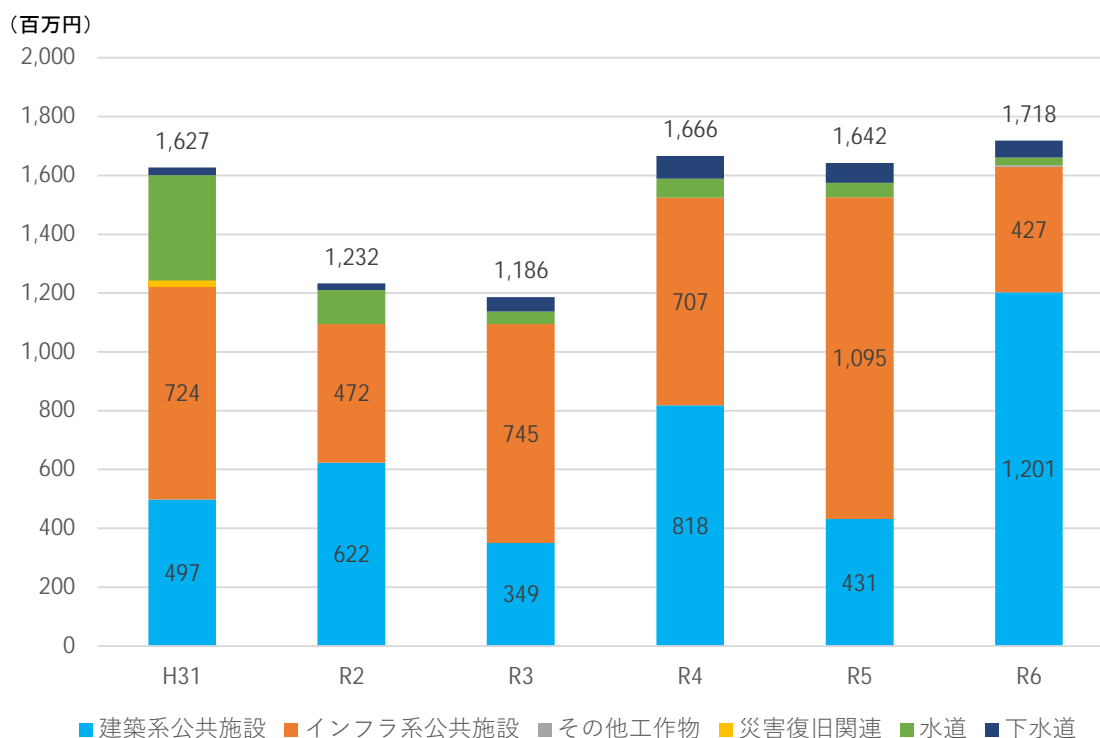


図3-39 工事請負費の推移（一般会計、下水道事業会計及び水道事業会計）

出典：決算データ

(4) 財政推計

市では、令和8年度からの新たな市のまちづくりの指針となる「第6次総合計画」を策定する上で、新規事業等も盛り込んだ財政推計（令和7年度から令和17年度）を作成しています。

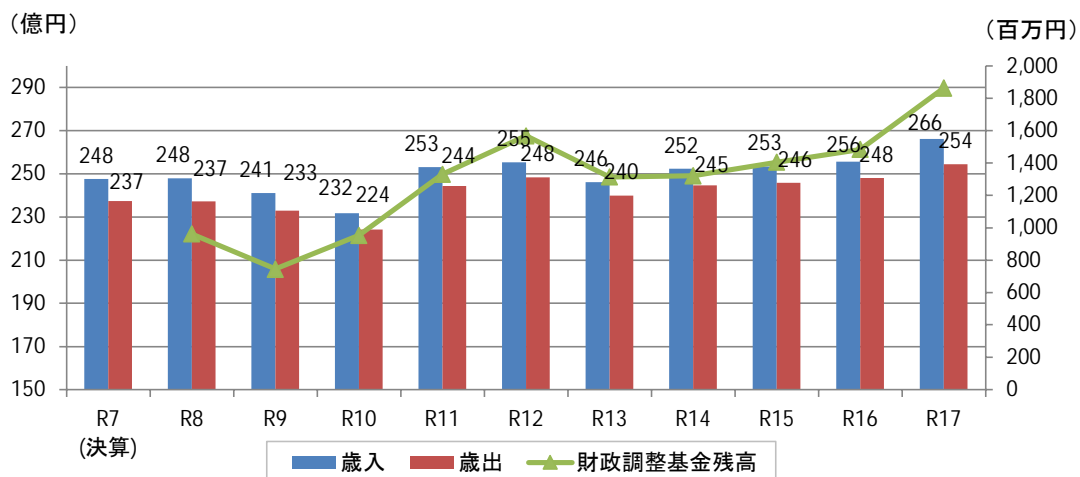
今回の財政推計では、第6次総合計画前期基本計画の終了年度である令和12年度末時点で財政調整基金の適正額とされる標準財政規模（地方公共団体において収入される標準的な一般財源の規模）の10%である約15.3億円を上回る15.6億円を確保する結果となりました。また、参考とはなりますが、第6次総合計画後期基本計画の終了年度である令和17年度末時点で標準財政規模の10%である約17.1億円を上回る18.6億円を確保する結果となりました。

(注) この財政推計の前提条件は、令和6年度普通会計における決算を基準とし、令和8年度からの指針となる第6次総合計画や各基幹計画、個別計画等の内容を踏まえて推計を行うものです。具体的には、予算の摘要単位ごとに経費等を集計し、それを積み上げて算定しました。

表3-40 第6次総合計画策定に係る財政推計(令和7年度から令和17年度)

		推計(R7からR17)										
		R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
歳入	地方税	10,493	10,544	10,573	11,365	11,662	12,431	13,097	13,767	13,794	13,819	14,410
	地方交付税	2,130	2,061	2,022	1,417	1,176	698	134	134	134	134	134
	国庫支出金	4,133	4,532	3,698	3,791	3,952	3,995	4,516	4,407	4,605	4,595	4,959
	県支出金	1,615	1,583	1,629	1,748	1,697	1,774	1,821	1,845	1,863	1,948	2,001
	地方債	1,406	1,332	954	780	2,505	2,582	664	1,043	823	951	1,293
	繰入金・繰越金	1,687	1,456	1,952	764	693	803	1,113	774	850	846	547
	その他	3,294	3,284	3,290	3,307	3,628	3,248	3,264	3,262	3,268	3,271	3,274
	歳入合計	24,758	24,792	24,118	23,172	25,313	25,531	24,609	25,232	25,337	25,564	26,618
歳出	人件費	4,062	4,066	4,074	4,037	3,982	4,034	4,061	4,056	4,018	4,025	4,022
	物件費	4,260	3,778	3,871	3,937	3,851	4,011	4,279	4,194	4,278	4,269	4,175
	扶助費	5,735	5,843	5,956	6,089	6,231	6,371	6,578	6,787	7,038	7,250	7,476
	補助費等	3,143	3,787	3,853	2,788	2,929	3,016	3,136	3,048	3,053	3,032	3,059
	普通建設事業費	2,349	2,063	1,312	1,251	3,014	2,922	1,436	1,893	1,655	1,569	1,936
	公債費	1,852	1,864	1,899	1,948	1,973	1,982	1,966	1,939	1,969	1,979	2,043
	その他	2,333	2,327	2,335	2,367	2,459	2,501	2,535	2,548	2,567	2,682	2,731
	歳出合計	23,734	23,728	23,300	22,417	24,439	24,837	23,991	24,465	24,578	24,806	25,442
歳入－歳出		1,064	818	755	874	694	618	767	759	758	1,176	
財政調整基金残高		962	744	953	1,330	1,567	1,314	1,322	1,405	1,484	1,863	

注: 表中の数値は四捨五入しているため、合計値が一致しないことがあります。



(注) 歳入及び歳出は左のメモリ（億円）、財政調整基金残高は右のメモリ（百万円）を参照

図3-41 第6次総合計画策定に係る財政推計(令和8年度から令和17年度)

(5) 公共施設整備保全基金残高

本市では、公共施設の整備及び保全に必要な財源を確保することを目的として、平成24年度に、公共施設整備保全基金を設置しました。令和6年度時点の基金残高は、約5億1千万円となっています。

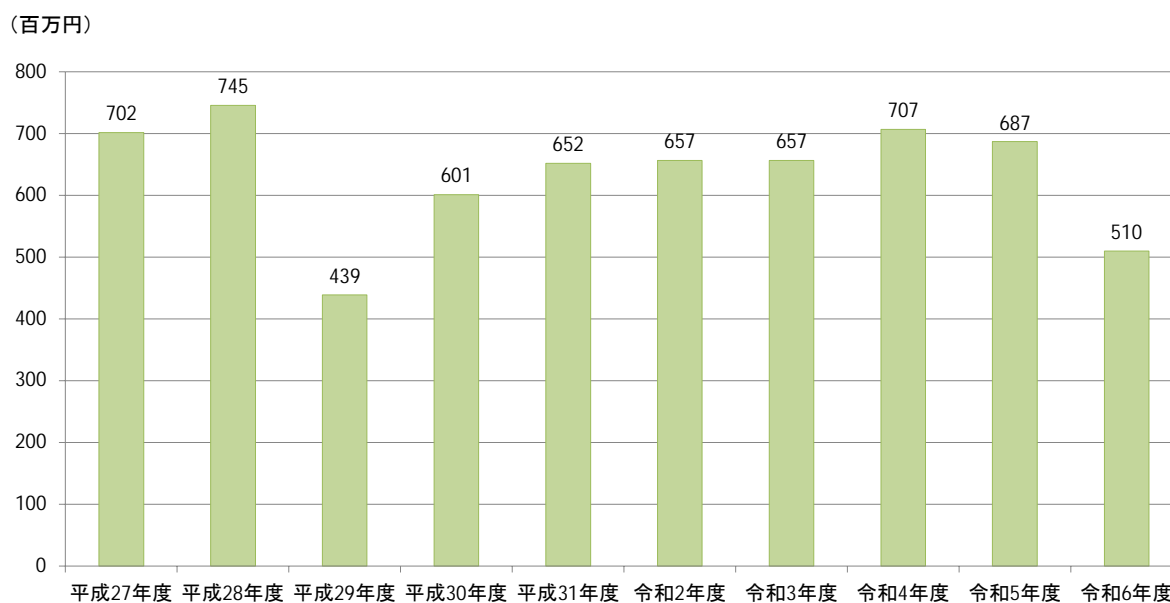


図3-42 公共施設整備保全基金の残高推移

(6) 一部事務組合等への負担金

本市が加入している一部事務組合及び広域連合には、ごみ処理や消防など、公共施設に係るものがいくつか含まれます。これら一部事務組合等が保有している公共施設の維持や更新に係る費用についても、構成する市町村などが人口割合等に応じた負担をすることとなっています。

表3-43 本市が加入する一部事務組合等(抜粋)

一部事務組合等	事務内容(主な施設等)	構成団体	R6 負担金 ^{注1}
印西地区環境整備事業組合	一般廃棄物処理施設(印西クリーンセンター)、 焼却余熱利用還元施設(温水センター)、 一般廃棄物最終処分場 墓地、火葬場、斎場(平岡自然公園)	印西市・白井市 ・栄町	960,220千円
柏・白井・鎌ヶ谷環境衛生組合	し尿処理施設(アクアセンターあじさい)、 焼却余熱利用還元施設(さわやかプラザ軽井沢)	柏市・白井市 ・鎌ヶ谷市	156,242千円
印西地区消防組合	消防署	印西市・白井市	1,163,536千円

(注1) 普通会計からの負担金

出典：令和6年度決算データ

第2項 水道事業会計(法適用¹¹)

本市の水道事業会計について、収益的収支は、営業収益がおおむね4億円程度で推移しています。平成31年度の資本的支出には、白井配水場の建設工事が含まれ、建設改良費が増加しています。

表3-44 水道事業会計(収益的収支の推移)

収益的収支(税込)

(単位：千円)

		H31	R2	R3	R4	R5	R6
収益的 収支	水道事業収益(①)	539,898	574,662	673,469	651,215	609,397	627,942
	営業収益	379,614	450,179	453,590	445,928	446,504	447,270
	営業外収益	160,284	124,483	219,880	205,287	162,893	180,673
	水道事業費用(②)	589,201	583,479	598,354	610,429	596,187	639,683
	営業費用	578,960	573,678	589,180	601,877	587,896	631,284
	営業外費用	9,949	9,802	9,174	8,550	8,290	8,332
	特別損失	292	-	-	2	2	67
純利益(①-②)		△49,303	△8,817	75,115	40,785	13,210	△11,741

(注1) 表中の数値は表示単位未満を四捨五入して表記しているため、表記上は一致しない箇所があります。

¹¹ 公営企業(地方公共団体の行う事業のうち、主としてその経費を当該事業の経営に伴う収入をもって充てるもの)のうち、地方公営企業法の適用が義務付けられている又は条例により適用がされる「法適用事業」(上水道事業等)、地方公営企業法の適用が義務付けられていない「法非適用事業」(下水道事業、簡易水道事業等)があります。法適用事業では、企業会計(発主主義・複式簿記)で会計処理され、法非適用事業では、官庁会計(単式簿記・現金主義)で会計処理されます。なお、下水道事業及び簡易水道事業は「公営企業会計の適用の推進について(総務省 平成27年1月)」において、人口3万人以上の団体については令和2年4月までに公営企業会計へ移行することが求められており、本市は令和2年4月に移行が完了しています。

表3-45 水道事業会計(資本的収支の推移)

資本的収支 (税込)

(単位：千円)

		H31	R2	R3	R4	R5	R6
資本的 収支	資本的収入 (①)	411,806	81,489	45,750	70,728	56,863	19,283
	企業債	234,300	7,000	15,200	45,800	24,900	-
	出資金	101,681	41,108	19,118	16,382	22,856	19,283
	補助金	74,572	33,381	11,432	8,546	9,107	-
	負担金	1,253	-	-	-	-	-
	資本的支出 (②)	439,249	173,574	78,236	108,842	102,042	78,773
	建設改良費	412,567	146,164	49,357	74,108	57,190	19,271
	企業債償還金	26,681	27,410	28,879	33,695	44,075	58,674
	補助金返還金	-	-	-	1,039	777	828

(注1) 資本的収入額が資本的支出額(税込計)に不足する金額については、減債積立金、過年度分消費税及び地方消費税資本的収支調整額、過年度分損益勘定留保資金で補填しています。

(注2) 表中の数値は表示単位未満を四捨五入して表記しているため、表記上は一致しない箇所があります。

出典：「白井市水道事業決算及び事業報告書」

第3項 下水道事業会計(法適用)

本市の下水道事業会計は、令和2年度より法適用事業となり企業会計で会計処理することとなったため、以下の推移については法適用後の令和2年度以降を示しています。

収益的収支は営業収益が減少傾向にある一方で、営業費用が14億程度で推移しているため、純利益が減少しています。なお、下水道事業費用の営業費用には、公共下水道事業費のほか、流域下水道¹²の維持管理に対する負担金を含みます。

表3-46 下水道事業会計(収益的収支の推移)

収益的収支 (税込)

(単位：千円)

		R2	R3	R4	R5	R6
収益的 収支	下水道事業収益 (①)	1,661,550	1,543,995	1,496,041	1,470,136	1,500,760
	営業収益	855,474	772,190	737,409	722,385	730,672
	営業外収益	806,076	733,534	728,994	731,057	757,748
	特別利益	-	38,271	29,639	16,694	12,340
	下水道事業費用 (②)	1,491,035	1,433,638	1,408,220	1,397,046	1,431,362
	営業費用	1,424,532	1,392,890	1,371,021	1,364,555	1,399,749
	営業外費用	55,322	40,746	37,199	32,491	31,613
	特別損失	11,180	2	-	-	-
	純利益 (①-②)	170,515	110,357	87,821	73,090	69,398

(注1) 表中の数値は表示単位未満を四捨五入して表記しているため、表記上は一致しない箇所があります。

¹² 流域下水道とは、2つ以上の市町村における下水を排除するものであり、かつ終末処理場を有するものをいいます。流域下水道の設置・管理は、原則として都道府県が行います。

表3-47 下水道事業会計（資本的収支の推移）

資本的収支（税込）

（単位：千円）

		R2	R3	R4	R5	R6
資本的 収支	資本的収入（①）	195,273	323,146	278,956	207,442	179,705
	企業債	14,900	105,400	93,100	55,900	56,000
	出資金	102,152	94,178	114,683	92,689	87,588
	国庫補助金	66,615	98,133	58,895	29,901	22,800
	他会計負担金	-	9,020	-	-	-
	工事費負担金	11,606	16,415	6,139	8,169	524
	負担金分担金等	-	-	6,139	20,783	12,793
	資本的支出（②）	168,300	426,749	352,308	320,902	274,615
	建設改良費	168,300	257,961	195,121	180,537	149,477
企業債償還金	-	168,788	157,186	140,365	125,138	

（注1）資本的収入額が資本的支出額（税込計）に不足する金額については、過年度分消費税及び地方消費税資本的収支調整額、過年度分損益勘定留保資金で補填しています。

（注2）表中の数値は表示単位未満を四捨五入して表記しているため、表記上は一致しない箇所があります。

出典：「白井市下水道事業決算及び事業報告書」

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。
- ・ m^2 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/ m^2 ）

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、更新単価を乗じること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「舗裝修繕計画（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、更新単価を乗じること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。

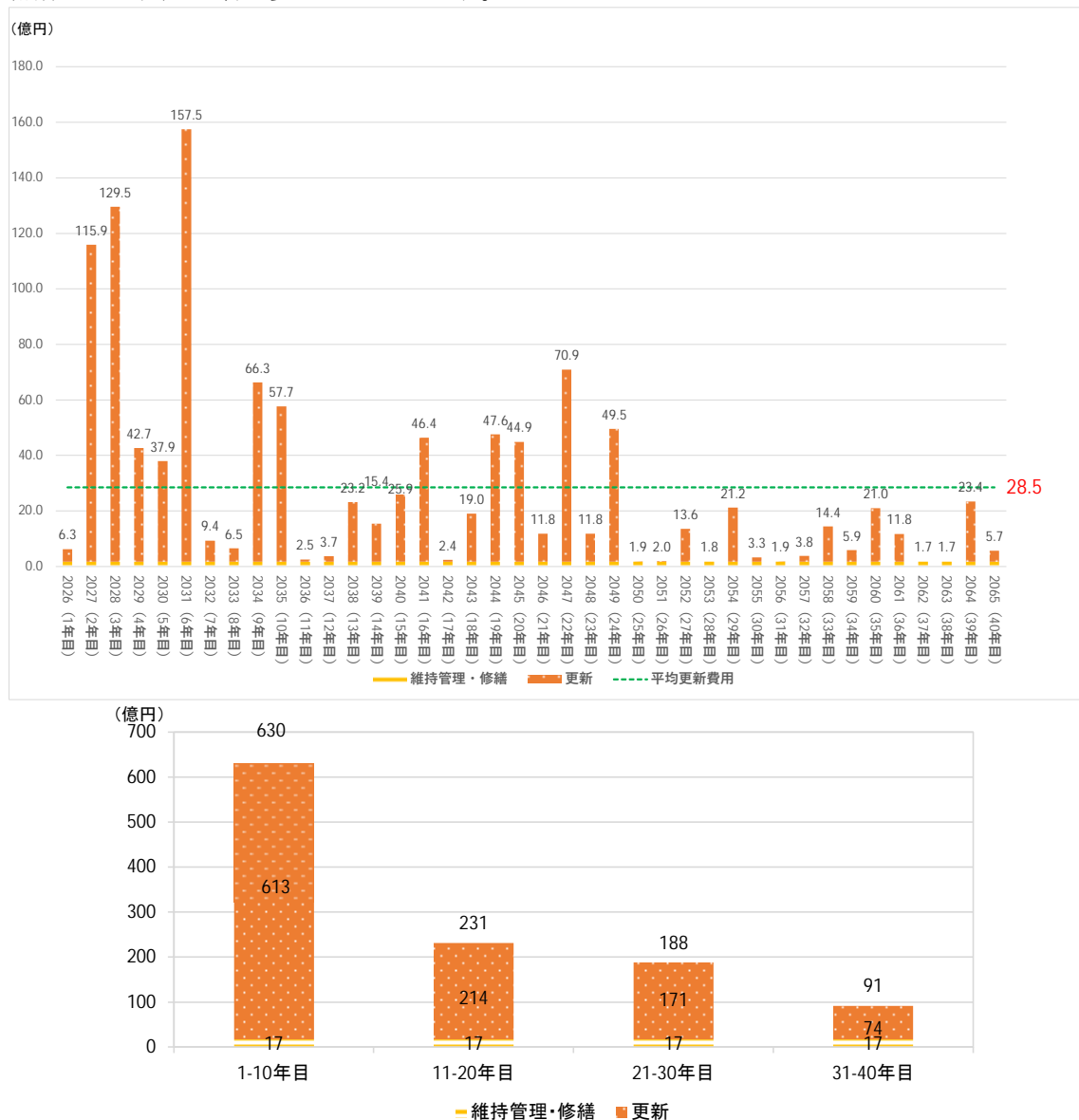


図4-3 建築系公共施設の更新費用

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。

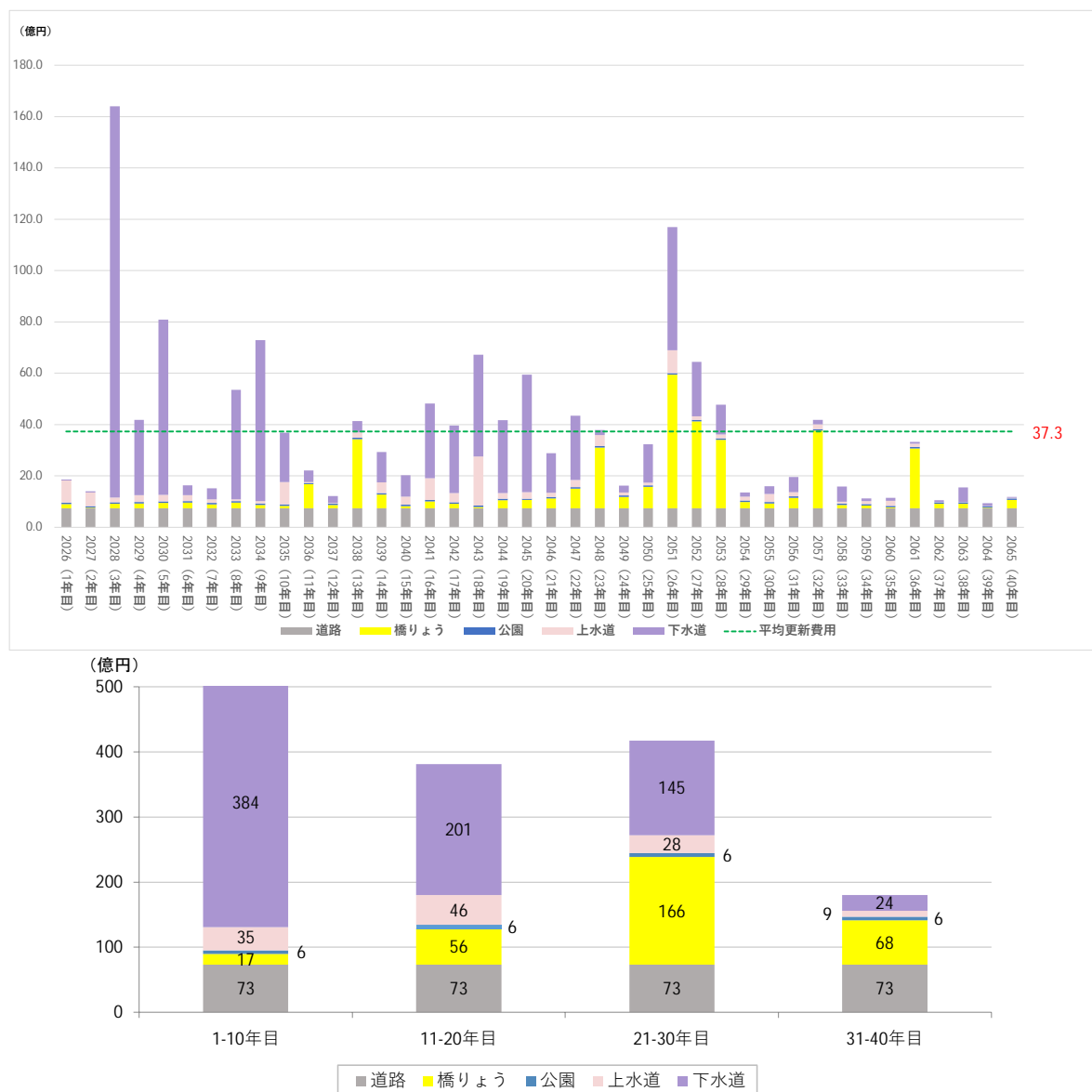


図4-5 インフラ系公共施設の更新費用

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3-38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)

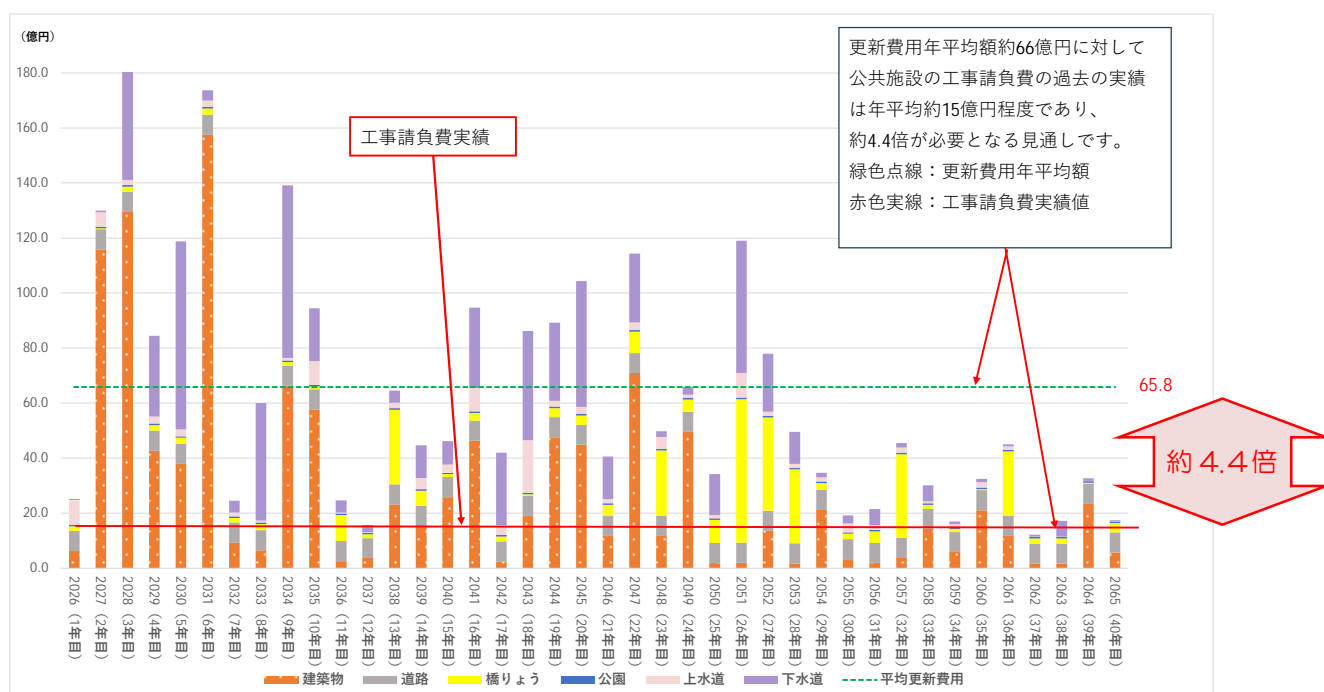


図4-7 公共施設の更新費用(建築系及びインフラ系)

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)

								(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	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3-38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)

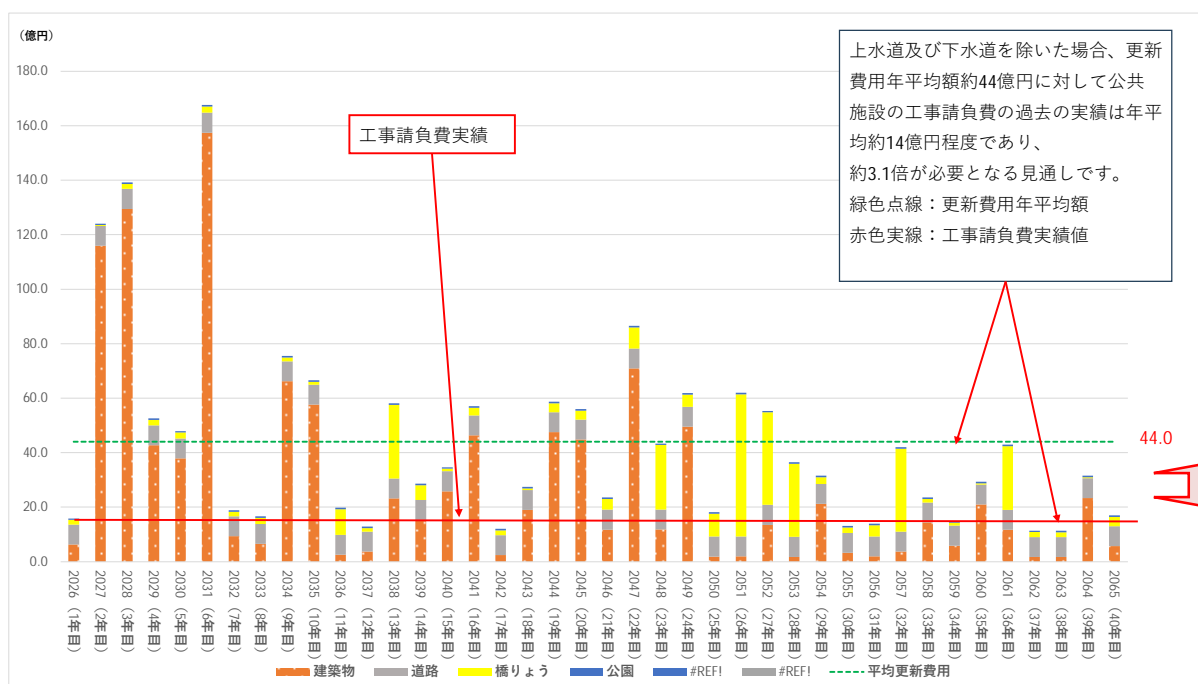


図4-9 公共施設の更新費用(上水道及び下水道を除いた場合)

(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。

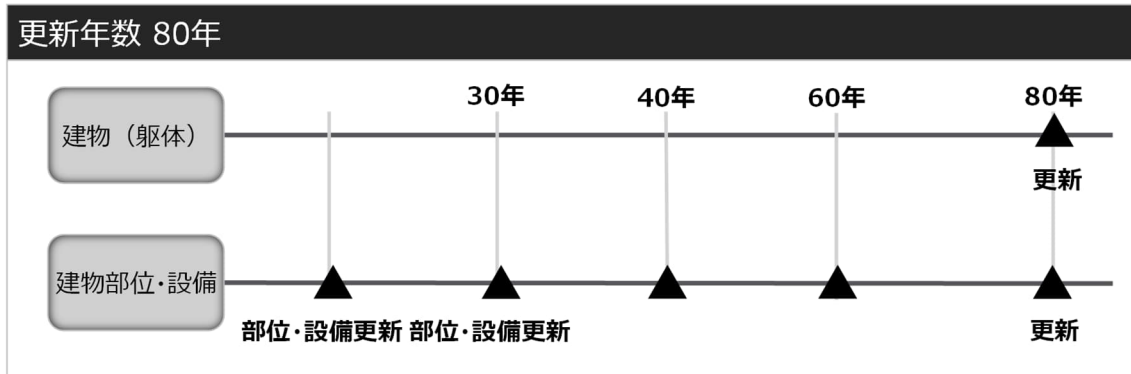


図4-11 公共施設の更新に対する基本的な考え方

- ・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乗じることにより、更新費用を試算します。昇降機は、1基当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	-	-
	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	足場	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	-	-	-	-	-
	避雷・屋外	20	20	20	20	20	20	20	20	20
機械	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	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。

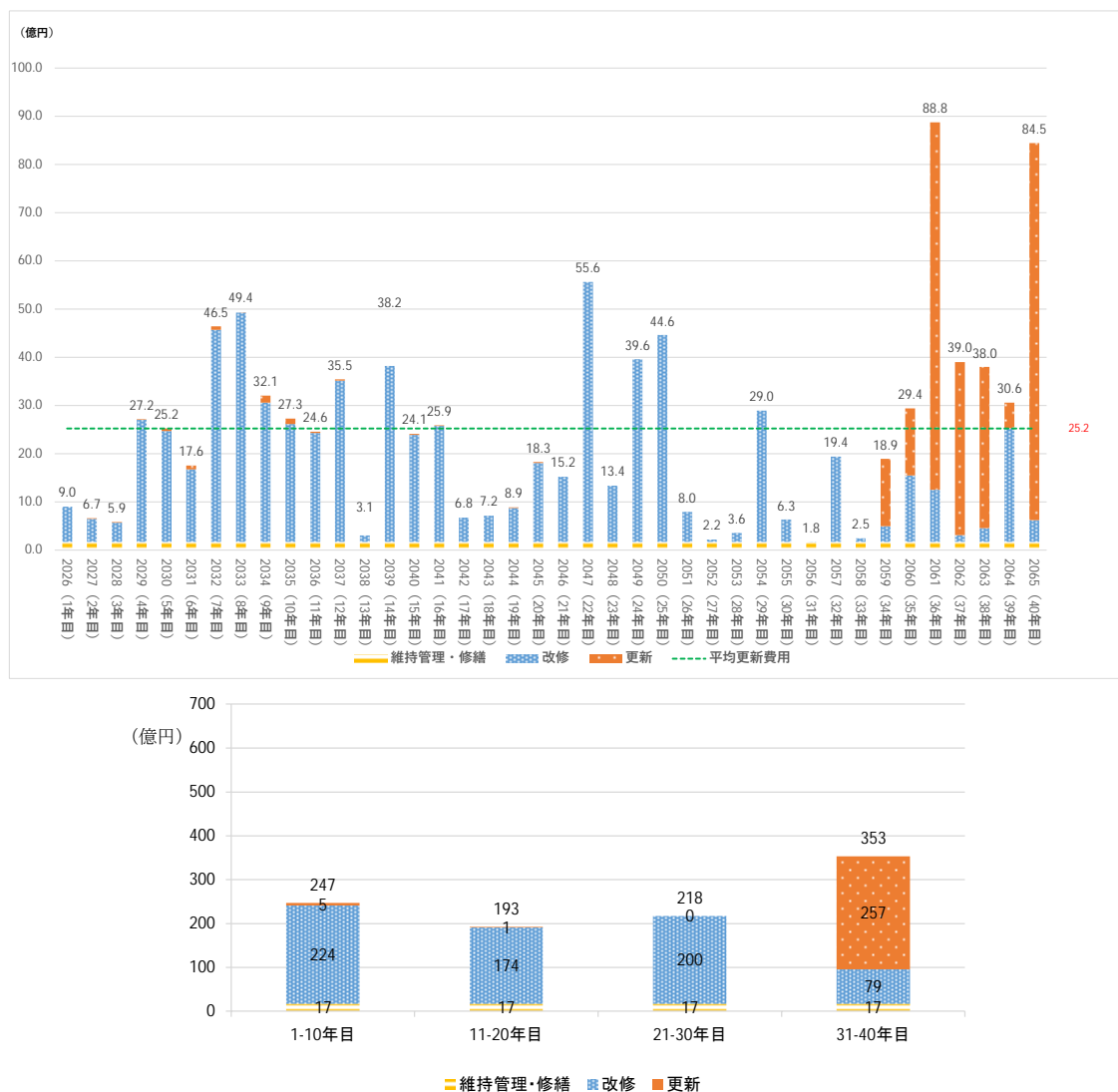


図4-14 長寿命化対策を反映した建築系公共施設の更新費用

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。

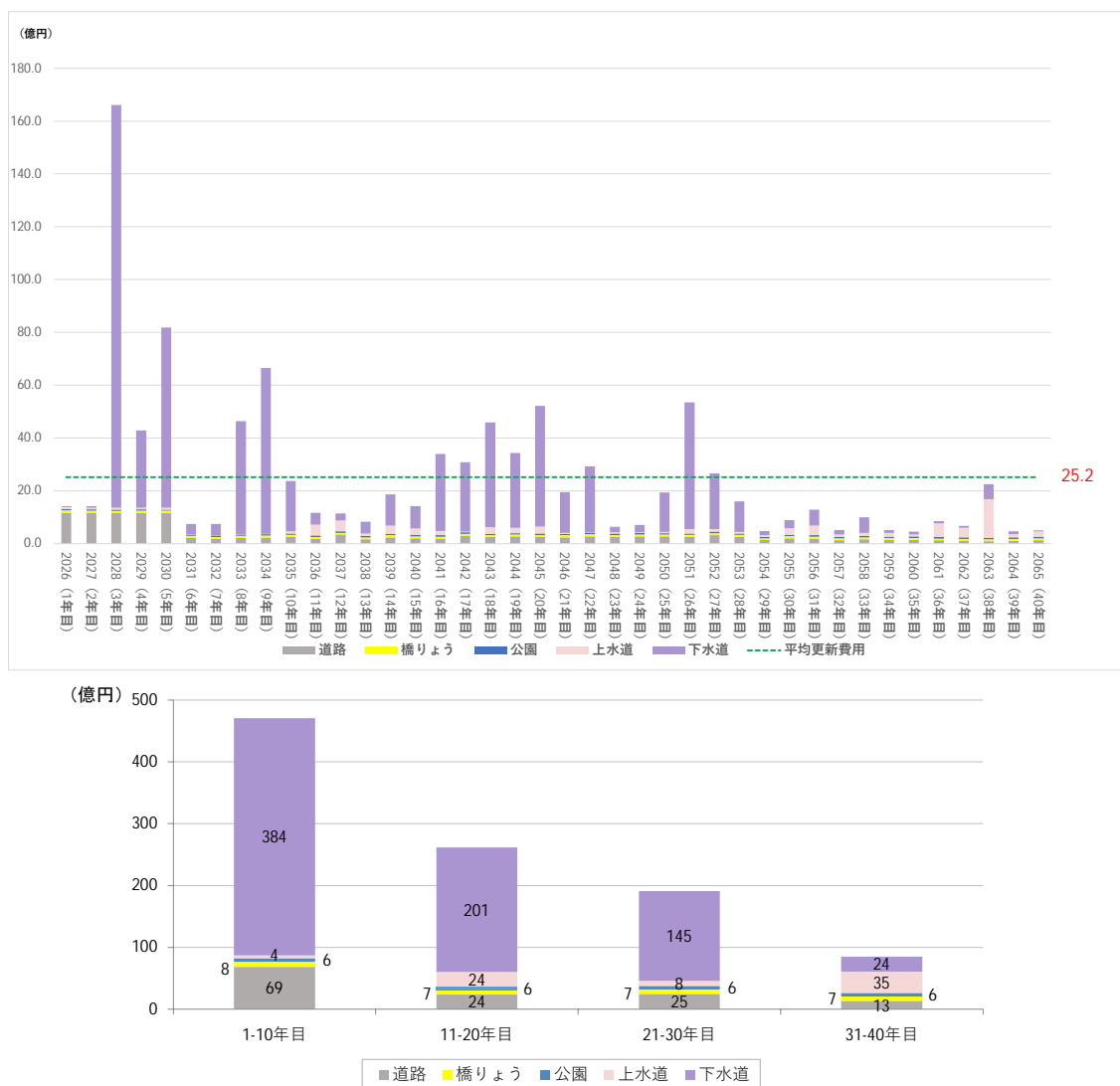


図4-16 長寿命化対策を反映したインフラ系公共施設の更新費用

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)

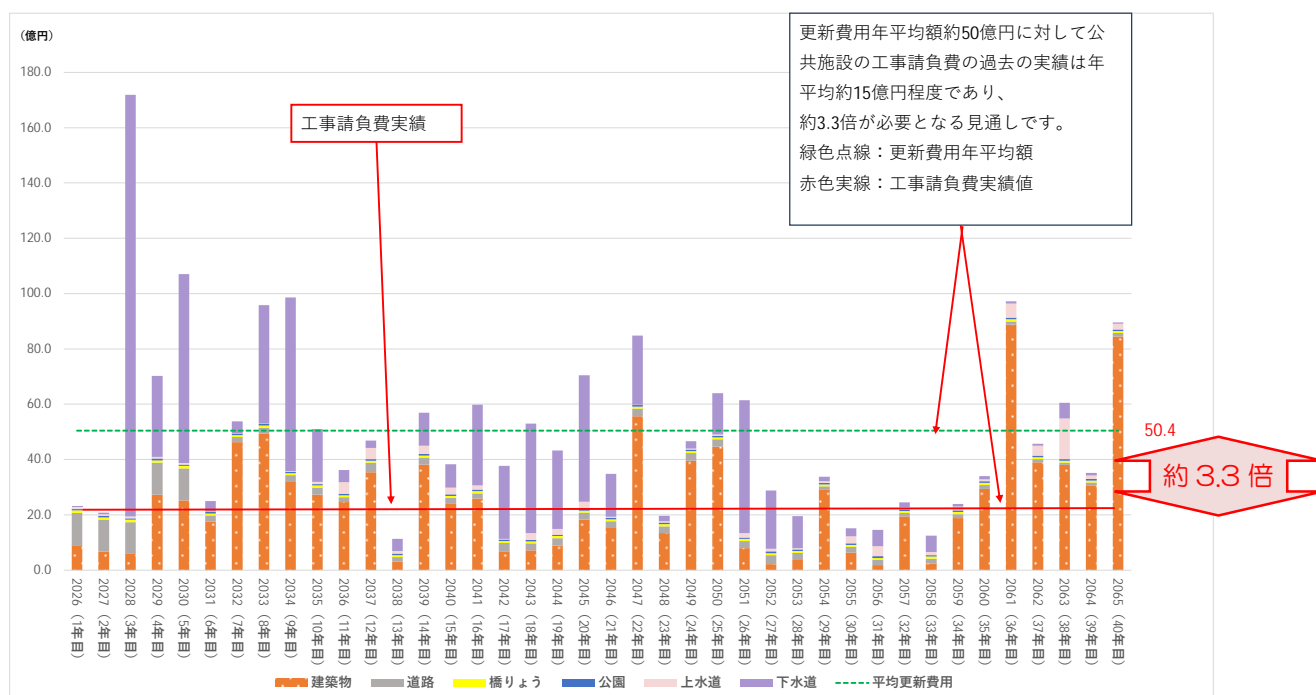


図4-18 長寿命化対策を反映した公共施設の更新費用(建築系及びインフラ系)

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。

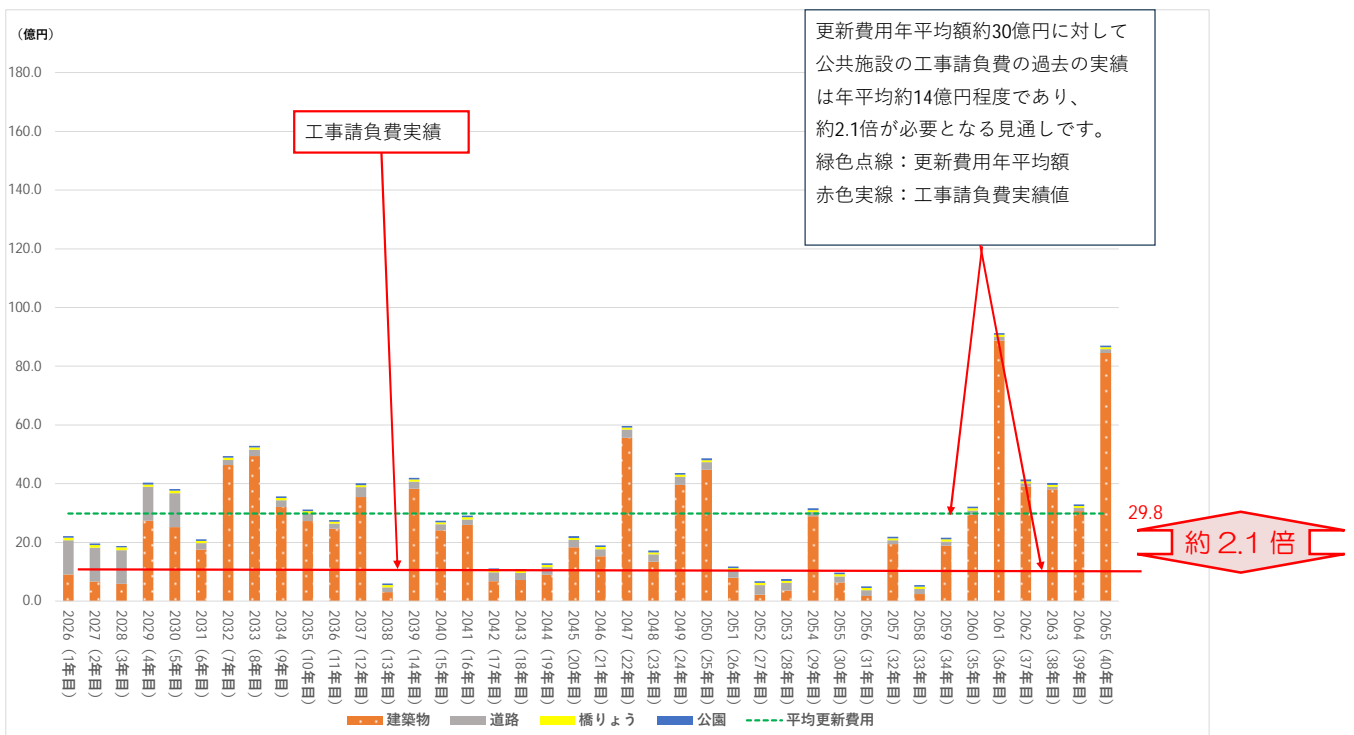
(4) 長寿命化対策を反映した公共施設の将来更新費用推計（上水道及び下水道を除く）

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3-38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)



(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污水圧送施設（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%		

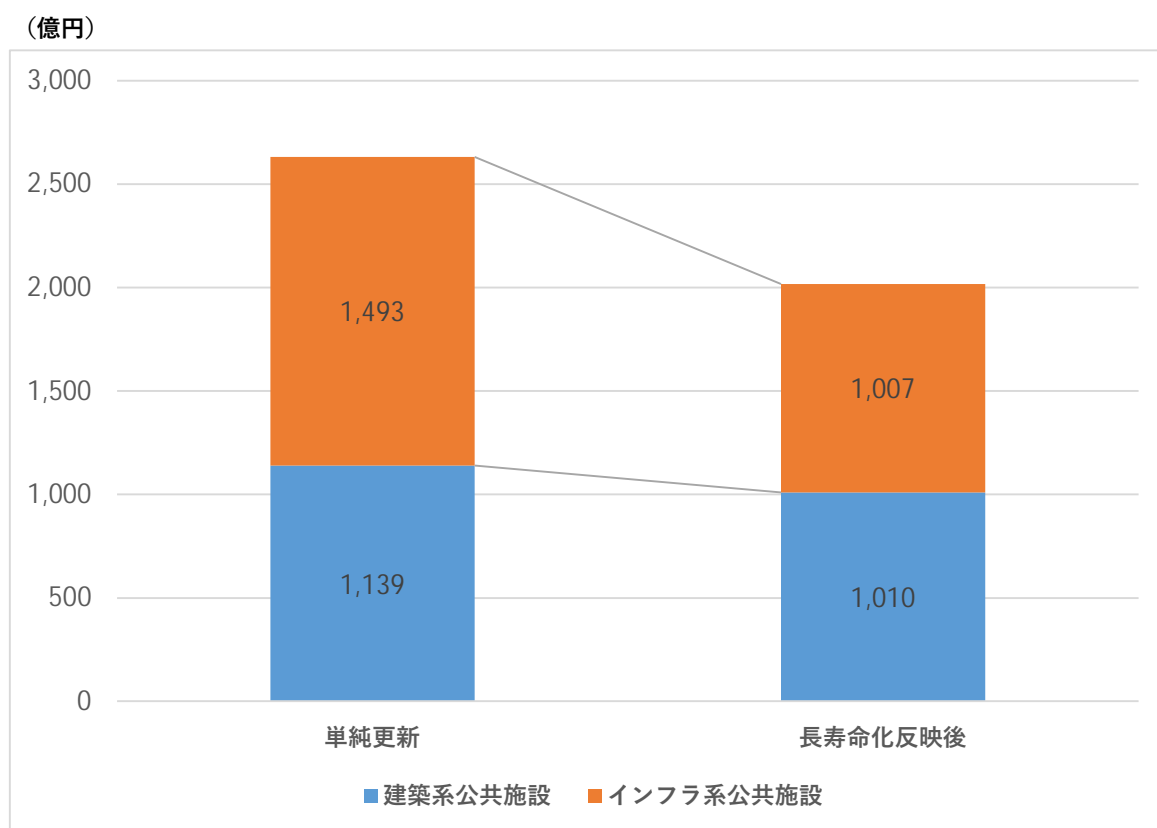
(注) 小数点第1位を四捨五入して表記しているため、表記上の合計が累積と一致しない箇所があります。

(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 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) (①/10)	⑤ 現在要している経費 (過去5年平均) (※1)	⑥ 増加する経費の 見込み額(年) (④-⑤)	⑦ 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）にとどまります。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）。

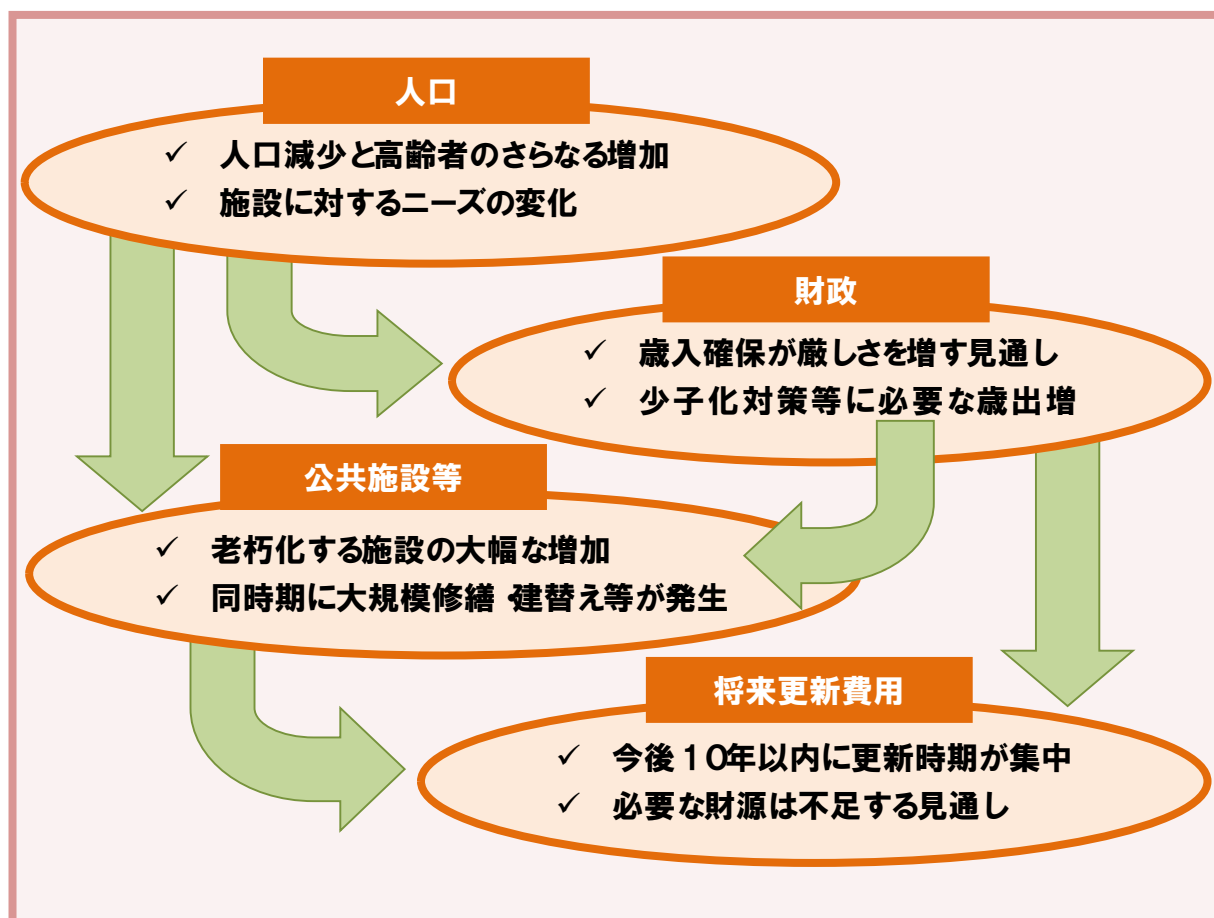
このように、現在の規模で公共施設を維持し続けるためには、直近で公共施設の建替えや改修に要した実績額に比べて大幅な費用負担の増加が見込まれます。

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。

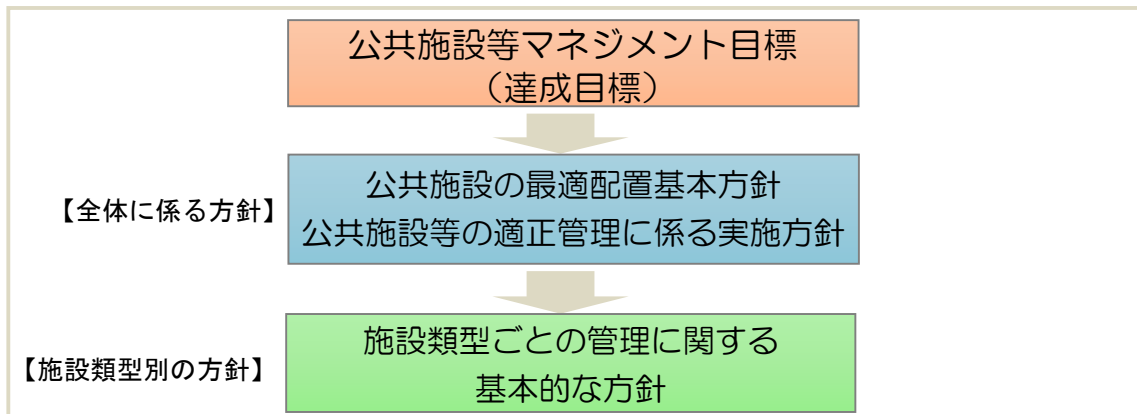


図5-2 公共施設等マネジメント目標と各方針の関係

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）

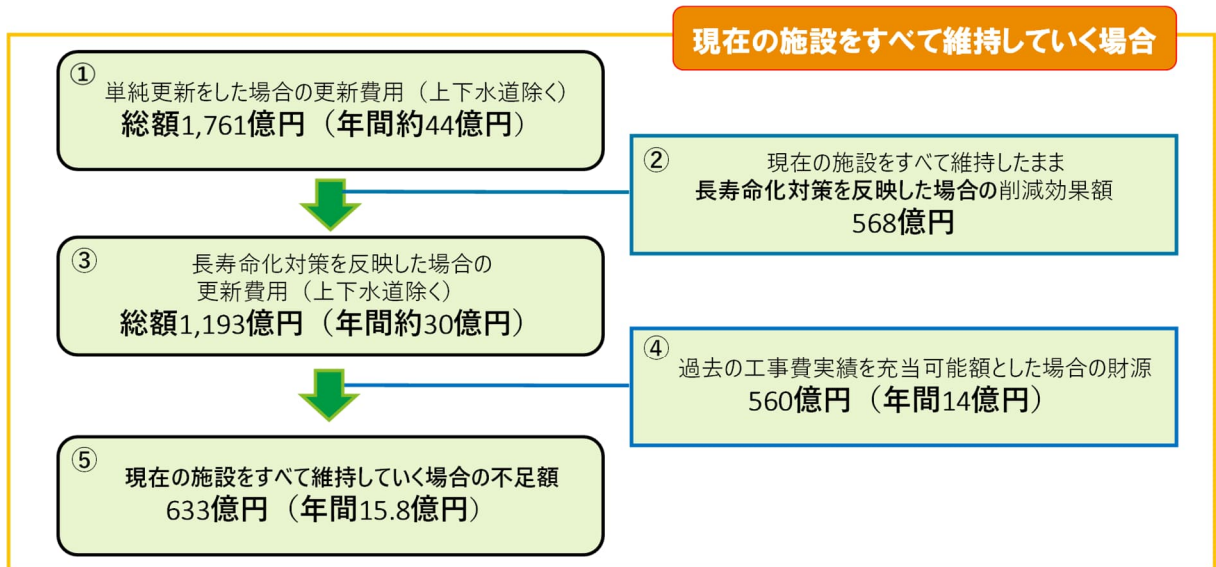
- ・長寿命化による削減効果を実現するため、公共施設において長寿命化対策を推進します。特に、削減額 568 億円のうち 438 億円を占めるインフラ系公共施設については、各個別計画に基づいた長寿命化を着実に進めることで、中長期的な維持管理や更新にかかるトータルコストの縮減や、予算の平準化を図りながら、安全管理と機能維持を達成します。
- ・建替・長寿命化工事等を行う際に、省エネルギー対応や保守性の高い設備の採用に配慮した工事を実施することで、今後の維持管理費用の節減に取り組みます。
- ・本市では複数の公共施設において、設備機器等の保守管理、点検、法定検査、維持管理等の業務を包括的に委託することにより、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

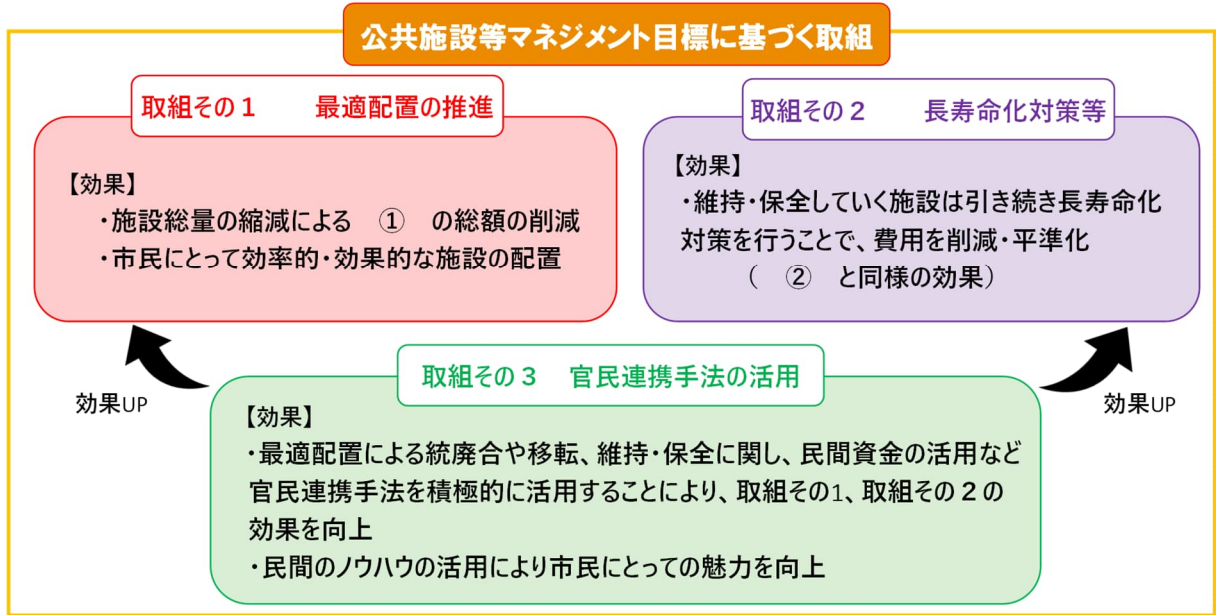
（具体的取組）

- ・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

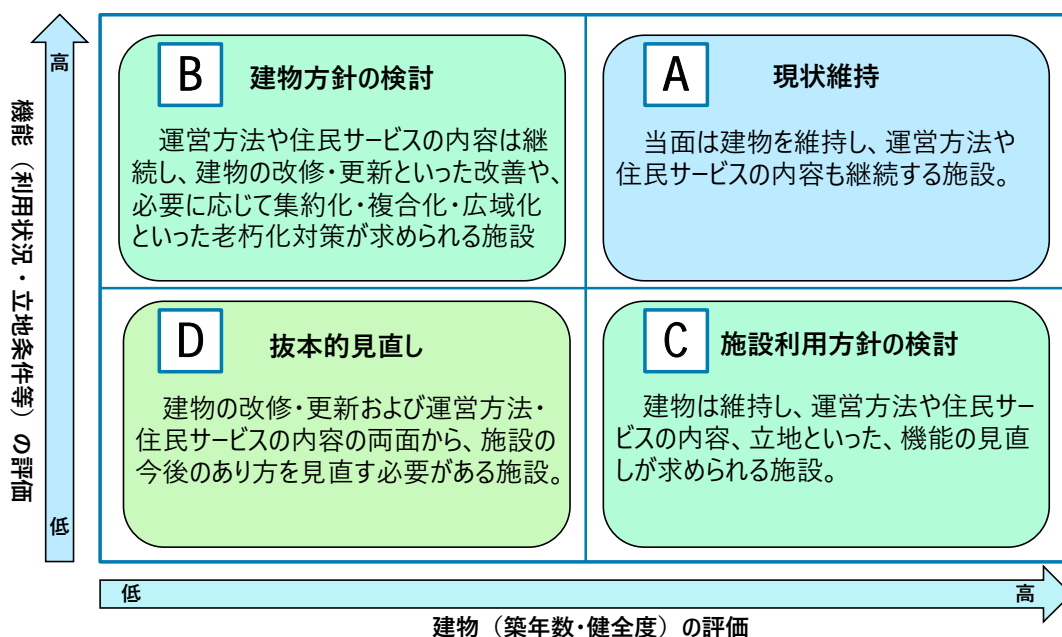
《機能》

・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



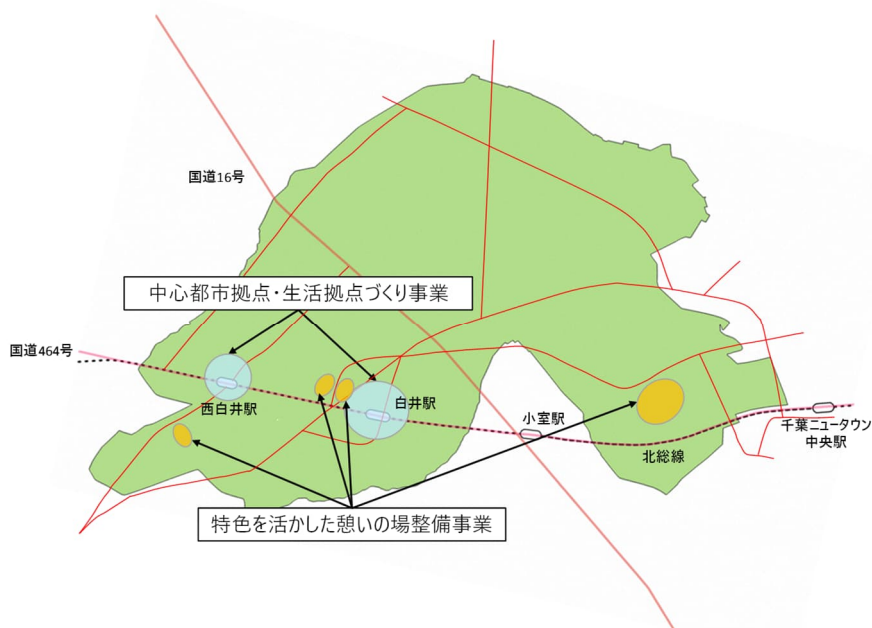
※建物や機能を維持する場合であっても、官民連携の手法について検討します

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)

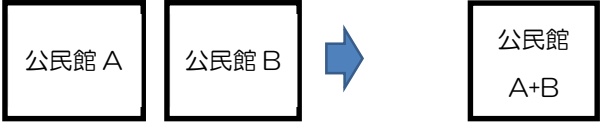

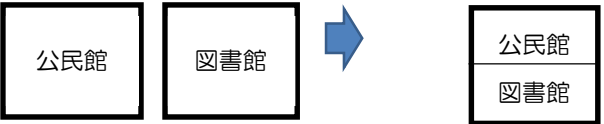
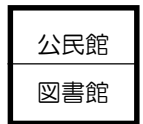





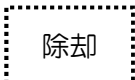




方策の概要	方策のイメージ図	
	実施前	実施後
<p>① 集約化する。</p> <p>同種機能の施設を同一の建物に統合し、機能を残しつつ建物の総量を減らします。</p>	<p>建物 A 建物 B</p> 	<p>建物 A</p> 
<p>② 複合化する。</p> <p>異種機能の施設を同一の建物に統合することで、機能を残しつつ建物の総量を減らします。</p>	<p>建物 A 建物 B</p> 	<p>建物 A</p> 
<p>③ 民間の建物を借り上げる。</p> <p>民間が所有・維持管理している施設の一部を賃借し、市が建物を保有せず公共サービスを提供します。</p>	<p>市の建物</p>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

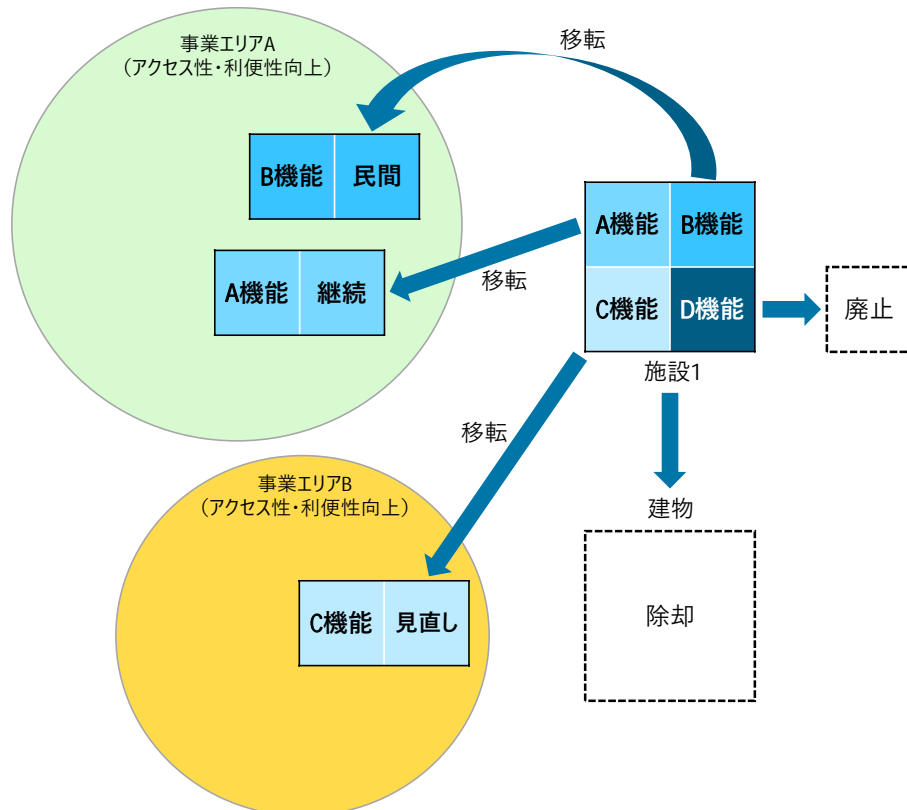
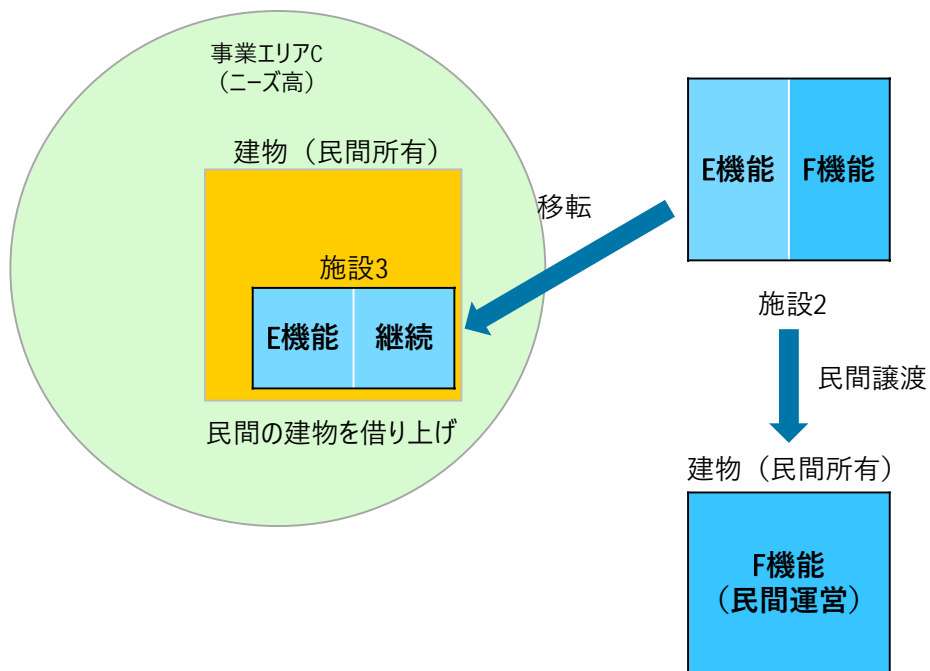


表5-9 エリア価値向上を目指す取組(総合計画事業)と連携した最適配置の例②

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

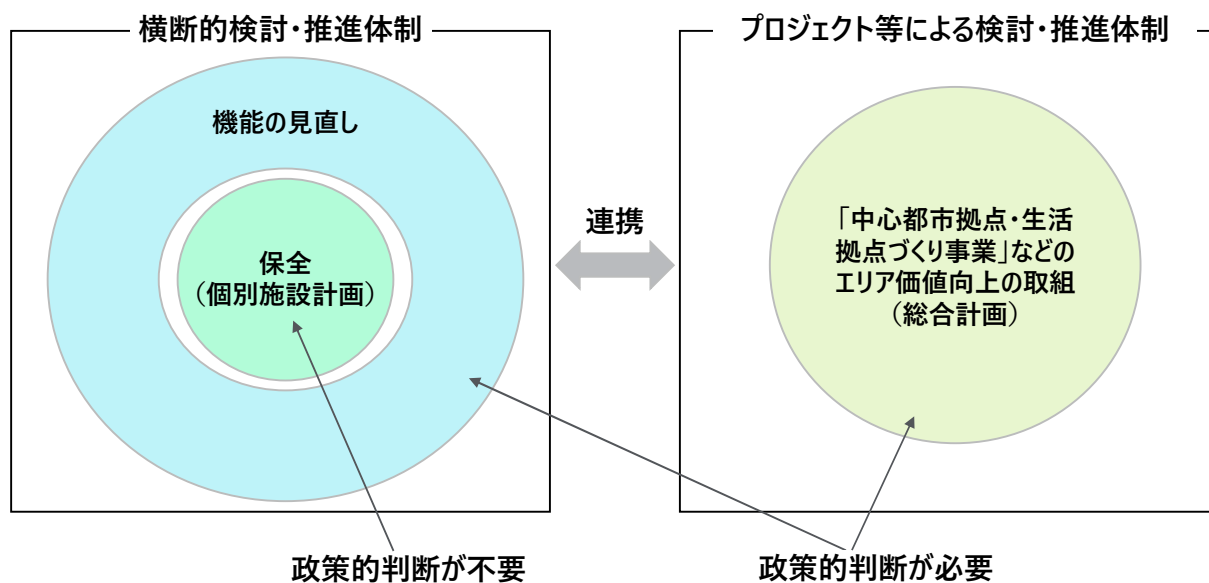
複数の機能が一つの建物に入っている複合施設

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。

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、同じものを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。

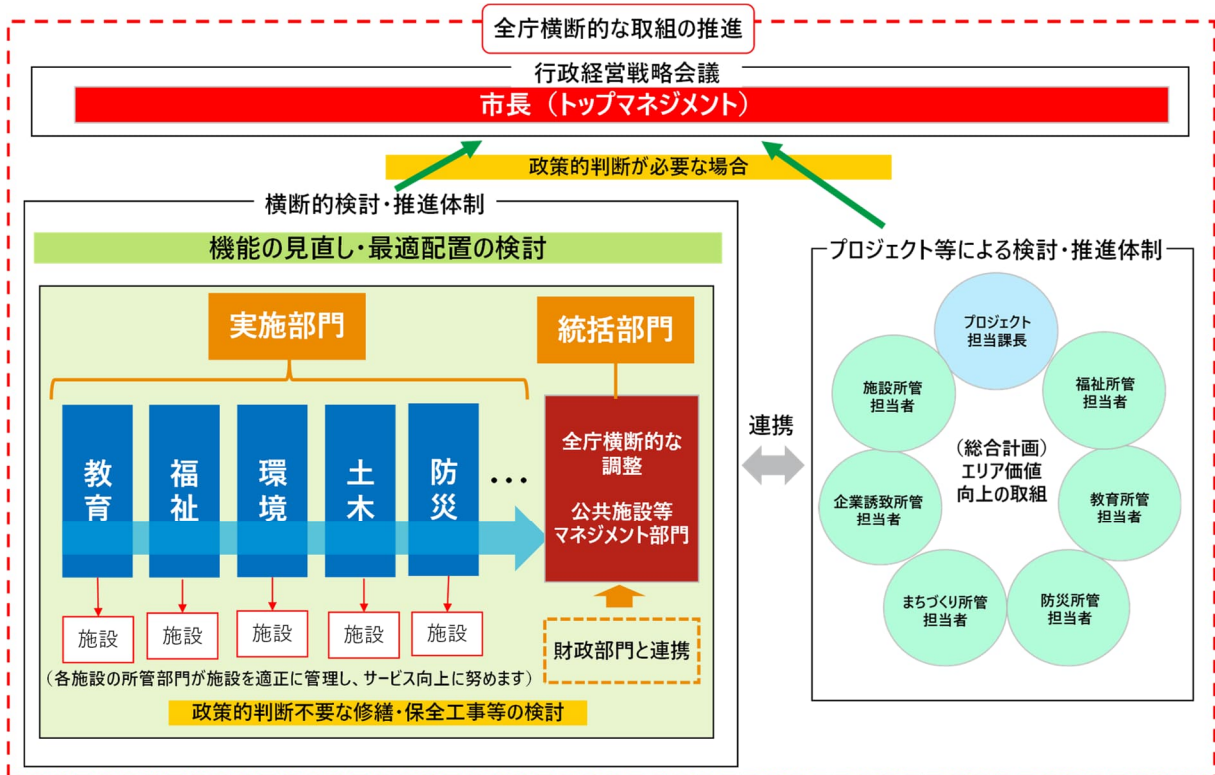
具体的には、政策的判断レベルにより二層構造の取組体制を構築し、課題の検討や意思決定を行います。※

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。

※P88 図 5-11 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。

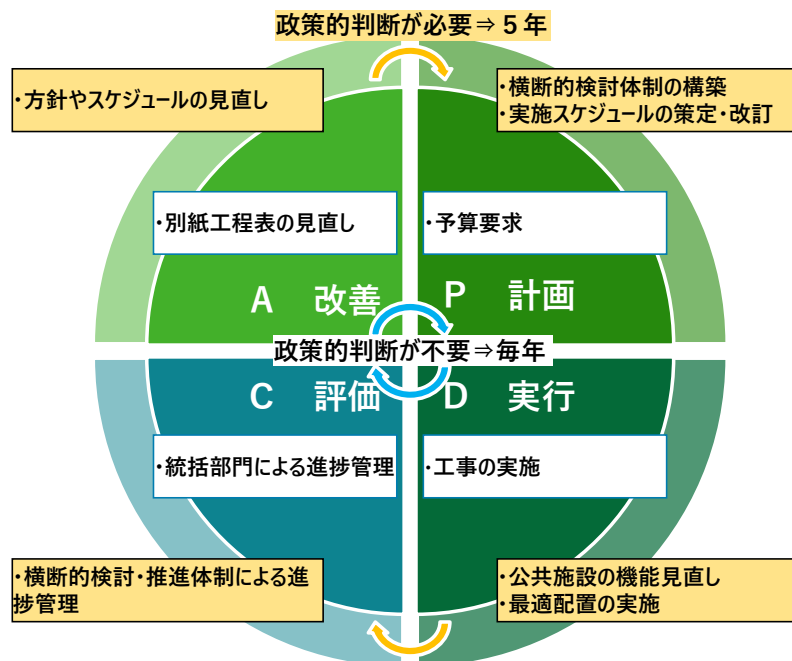
① 政策的判断が必要な事項

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



第6章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

第6章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

第1節 建築系公共施設

第1項 学校教育系施設

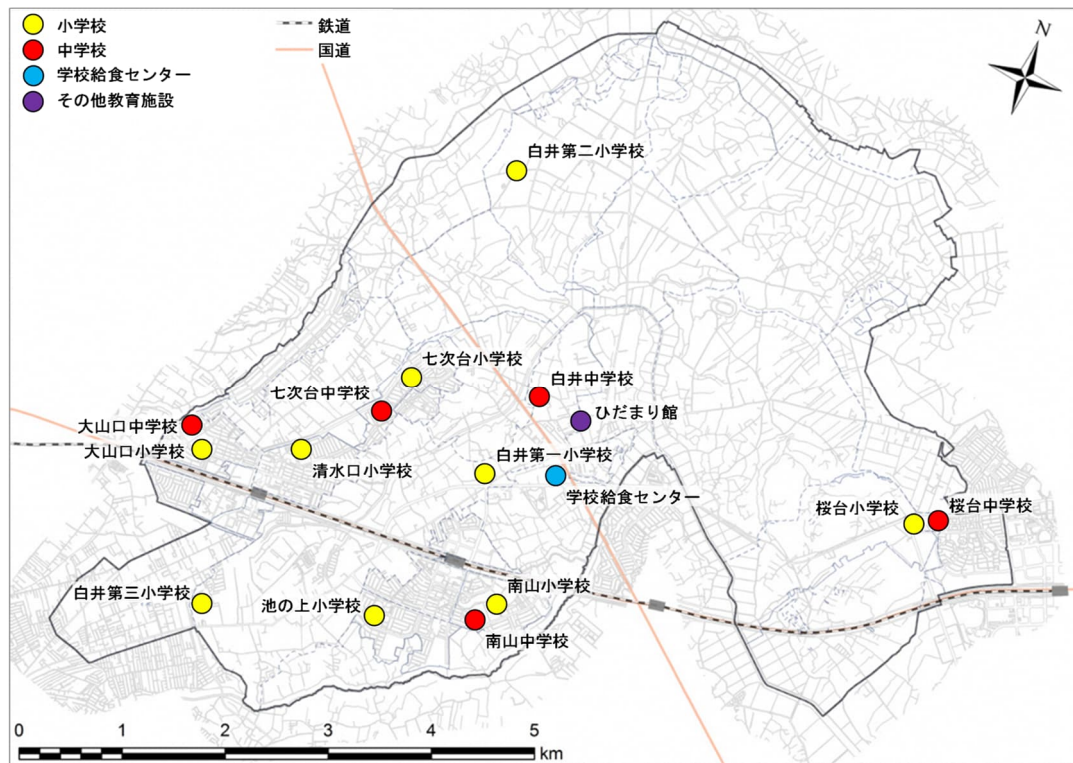
(1) 施設一覧

中分類	施設名称	地域	管理形態	土地所有	建物所有	延床面積 ㎡	建築年度	主構造 ¹⁶
小学校	白井第一小学校	白井第一	直営	市	市	5,278.5	S54	RC
	白井第二小学校	白井第二	直営	市ほか	市	3,765.8	S51	RC
	白井第三小学校	白井第三	直営	市ほか	市	6,373.0	S52	RC
	大山口小学校	大山口	直営	市	市	6,624.0	S51	RC
	清水口小学校	清水口	直営	市	市	5,901.4	S51	RC
	南山小学校	南山	直営	市	市	6,786.2	S51	RC
	七次台小学校	七次台	直営	市	市	5,777.3	S58	RC
	池の上小学校	池の上	直営	市	市	6,920.0	H01	RC
桜台小学校	桜台	直営	市	市	7,015.9	H05	RC	
中学校	白井中学校	白井第一	直営	市	市	7,115.0	S58	RC
	大山口中学校	大山口	直営	市	市	7,875.0	S51	RC
	南山中学校	南山	直営	市	市	8,121.0	S51	RC
	七次台中学校	七次台	直営	市	市	7,591.0	S58	RC
	桜台中学校	桜台	直営	市	市	7,055.0	H05	RC
学校給食センター	学校給食センター	白井第一	PFI	市	市	3,485.4	H30	S
その他教育施設	ひだまり館	白井第一	直営	市	市	552.0	S52	RC

(令和6年度末)

(注1) 小学校及び中学校の建築年度と主構造は、学校校舎について記載しています。

¹⁶ SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、CB：コンクリートブロック造、S：鉄骨造、軽量S：軽量鉄骨造、W：木造。以降、第6章第1節の各項において同様。



(2) 現状分析

①配置状況

市内には小学校9校、中学校5校があり、全体で14校、延床面積は約9.2万㎡に及びます。小中学校は、児童・生徒が安全に通学できる環境の確保を考慮して、人口分布や地域の発展状況に応じて配置しています。また、学校給食センターやひだまり館は、国道16号の沿線に配置しています。

②老朽化状況

昭和51年～54年に建設された学校施設が多くなっており、延床面積で75%が築40年以上になるなど、学校教育系施設全体として老朽化が進んでいます。また、各小学校の授業で使用されているプール等の学校に付属する施設についても、老朽化による課題が生じています。長寿命化改修の基準築年数である築55年を迎えるタイミングが、令和14～17年にかけて集中する見込みです。

③サービス機能

共働き世帯の増加を受けて、全ての小学校に学童保育室が併設されるなど、施設の複合化が進んでいます。

また、児童・生徒が多様な学びの場を確保できるよう、校舎内への教育支援センターの整備を進めています。中学校では全校への整備が完了しており、令和8年度には小学校でも全校への整備が完了する見込みです。また、ひだまり館に教育支援センター（ヤングハートしろい）を設置しています。

④利用状況

市内全域の児童生徒数は、令和7年5月現在4,962人（214学級）です。平成17年から平成22年までの千葉ニュータウンの宅地開発等の影響を受けた各中学校区では増加を続けていましたが、その後は、児童生徒が急増するような宅地開発は行われず、平成29年をピークとして全体的に減少傾向となっています。

⑤官民連携の状況

市内小中学校の普通教室や特別教室にエアコンを導入する際、リース¹⁷方式を採用しています。これにより初期費用を抑え、迅速な設置と維持管理の効率化を実現しています。

学校給食センターでは、安全で美味しい給食の提供と施設管理の効率化を図るため、民間の資金やノウハウを活用するPFI方式を導入しています。

（3）これまでの取組状況

耐震化や大規模改修等を実施し、老朽化対策及び教育環境の向上に努めてまいりました。空調設備については、平成31年度に全校の普通教室へのエアコン導入を完了し、令和5年度には特別教室への導入も完了しました。

国のGIGAスクール構想に基づき、令和3年度に市内全小中学校で児童・生徒一人一台の端末（タブレットPC）と高速ネットワーク環境を整備しました。

環境負荷低減・省エネルギー推進の一環として、白井第二小学校と白井中学校の校舎屋上に太陽光発電設備を設置しています。

また、各校へのエレベーターの設置や出入口スロープの設置、トイレの全面改修、多目的トイレの設置など、バリアフリー化にも取り組んでいます。

さらに、老朽化や衛生基準の強化、効率的な運営を目的に、学校ごとの給食室（自校式）を廃止し、共同調理場（給食センター）への集約化を進めてきました。令和7年度途中まで自校式給食であった桜台小学校と桜台中学校も、施設の老朽化や設備更新コスト、アレルギー対応などの課題から、給食センター方式へ移行しました。

（4）施設の抱える課題

学校教育系施設は、本市公共施設の延床面積の約6割を占めており、ほぼ同時期に整備が進められた経緯から、将来の更新時期は同時期に大量に集中することが見込まれます。

人口推計による年少人口に係る将来の見通しを踏まえると、児童・生徒数は、緩やかに減少する見込みであり、学校教育系施設周辺における住民の年齢構成についても、地域ごとに差異が顕在化することが想定されます。今後は、施設の老朽化の進行や、施設更新に係る費用の財政負担の増大、児童・生徒数減少による余裕教室の活用などについて、検討が必要となります。

さらに、体育館へのエアコン設置、子供たちが安心・安全な学校生活を送るための防犯・安全対策、施設管理に係る教職員の負担軽減、地域との連携、ZEB化（省エネ化）、ICT教育環境

¹⁷ リースとは、設備や機器を購入せず、一定期間賃借料を支払って使用する契約方式です。導入時の初期費用を抑え、保守管理をリース会社が担う場合が多いのが特徴です。

の強化など、新たな社会的要請への対応も図る必要があります。

(5) 基本方針

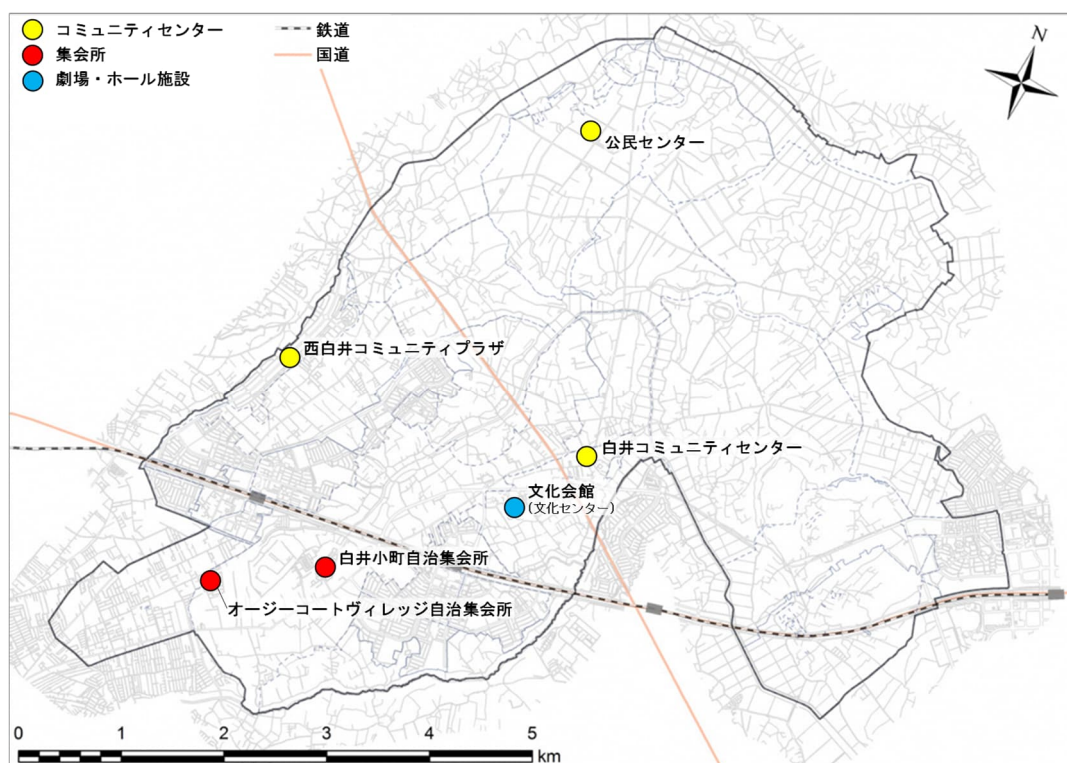
<p>短期的な方針 (2035年度)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 児童・生徒及び学校利用者の安全・快適な利用環境を確保するため、学校施設の日常点検や維持補修による日々の安全確保を行うとともに、「学校施設の長寿命化計画」に基づき、改修や更新を計画的に実施します。 ■ 施設の改修や更新を行う際には、多様な学習への対応や防犯・安全性の確保、教職員の働きやすさなどに十分配慮します。 ■ 地域コミュニティの拠点としての小中学校の役割を明確にするとともに、将来の児童生徒数の推計を踏まえ、計画的に余裕教室等を活用できる体制の整備を検討します。 ■ 小中学校は災害時に避難所として活用されるため、防災設備の整備を推進し、児童生徒及び地域住民の安全を確保する機能強化に取り組みます。 ■ 国の施策等が学校施設に与える影響を踏まえ、新たな教育ニーズに対応するため、真に必要な学校施設を検討し、省エネルギー化への取組や、必要な教室・設備の整備を進めるなど、可能な限り良好な教育環境の確保を目指します。 ■ 給食センターは、現行のPFI方式による運営を継続します。 ■ ひだまり館は老朽化が進んでいるため、他の公共施設への機能移転を検討します。 ■ 将来の学校施設のあり方の検討に向け、まちづくりの視点を持って、全庁横断的な調査研究を行います。
<p>中期的な方針 (2045年度)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 将来さらなる児童・生徒数の減少などの地域性を踏まえ、教育水準と学習環境を維持していくため、今後の学校施設のあり方を検討します。また、地域ごとの将来の児童・生徒数の見通しや学校施設の設置状況を踏まえ、まちづくりの視点も持って、学校施設の最適化を検討します。

第2項 市民文化系施設

(1) 施設一覧

中分類	施設名称	地域	管理形態	土地所有	建物所有	延床面積 ㎡	建築年度	主構造
コミュニティセンター	公民センター	白井第二	指定管理	市	市	1,903.5	H3	RC
	白井コミュニティセンター	白井第一	指定管理	市	市	1,239.4	H23	S
	西白井コミュニティプラザ	大山口	指定管理	市	市	574.9	H31	S
集会所	オージーコートヴィレッジ自治集会所	白井第三	その他	市	市	53.8	H19	W
	白井小町自治集会所	池の上	その他	市	市	117.7	H21	W
劇場・ホール施設	文化会館（文化センター）	白井第一	直営	市	市	4,647.3	H5	SRC
その他市民文化系施設	しろい市民まちづくりサポートセンター	白井第一	指定管理	市	市	269.5	S56	SRC

(令和6年度末)



(2) 現状分析

①配置状況

コミュニティセンターは、市民相互の交流を促進し、連帯意識の醸成及び住みよい地域社会の形成に資することを目的として、各地域に配置されています。

文化会館は、文化センター内にある文化会館が該当します。

しろい市民まちづくりサポートセンターは、白井市役所庁舎内に設置しています。

②老朽化状況

コミュニティセンターのうち公民センターは、築 30 年以上が経過しており、施設や設備の老朽化が進行しています。

文化会館が入る文化センターも同様に築 30 年以上を経過し、施設全体の老朽化が顕著です。

③サービス機能

コミュニティセンターは、市民の交流や活動拠点として、多様な用途に幅広く利用されています。

文化会館は、本市の文化・芸術の発信拠点として、貸館事業や自主事業の運営などを行っており、規模や知名度の観点からも本市を代表する施設です。

しろい市民まちづくりサポートセンターは、市民活動の総合的な窓口として、市民活動の魅力を活かした活力ある市民主体の協働のまちづくりを推進するための施設です。

④利用状況

公民センター及び白井コミュニティセンターは、地区人口の減少に伴い利用者数が減少しています。一方、西白井コミュニティプラザは指定管理者の行う自主事業等の実施に伴い、利用者・利用団体が増加しています。

文化会館は多くの市民に発表の場や鑑賞の場として利用されているほか、市民文化祭や梨光式～はたちのつどい～、中学校の合唱コンクールなど市の行事の場としても活用されています。

⑤官民連携の状況

コミュニティセンターでは、施設を管理する指定管理者が民間事業者等と連携し、自主事業の企画・実施を行っています。

(3) これまでの取組状況

公民センターでは、平成 29 年度に空調設備の更新を実施しました。

文化会館が入る文化センターは大規模改修工事を予定しており、改修に向けた準備を進めています。

(4) 施設の抱える課題

コミュニティセンターは、いずれも駅から遠く、高齢者等が利用しにくいことが共通課題として挙げられます。また、一部センターでは利用者の固定化や新規参入の難しさも課題です。

今後については、若年層や子供の利用が少なく、地域住民の高齢化や人口減少などの理由から大幅な利用者の増加も見込めない状況です。

老朽化の状況は施設によって異なりますが、備品の劣化や修繕需要の増加も課題です。今後は多世代の利用促進と利便性向上が求められます。

文化会館の入る文化センターは、開館から 30 年以上が経過し、経年による老朽化や関係法令の改正等に伴う既存設備の現行法令への不適合などが課題です。今後予定している大規模改修

工事において、施設の老朽化や既存不適格への対応が求められます。

(5) 基本方針

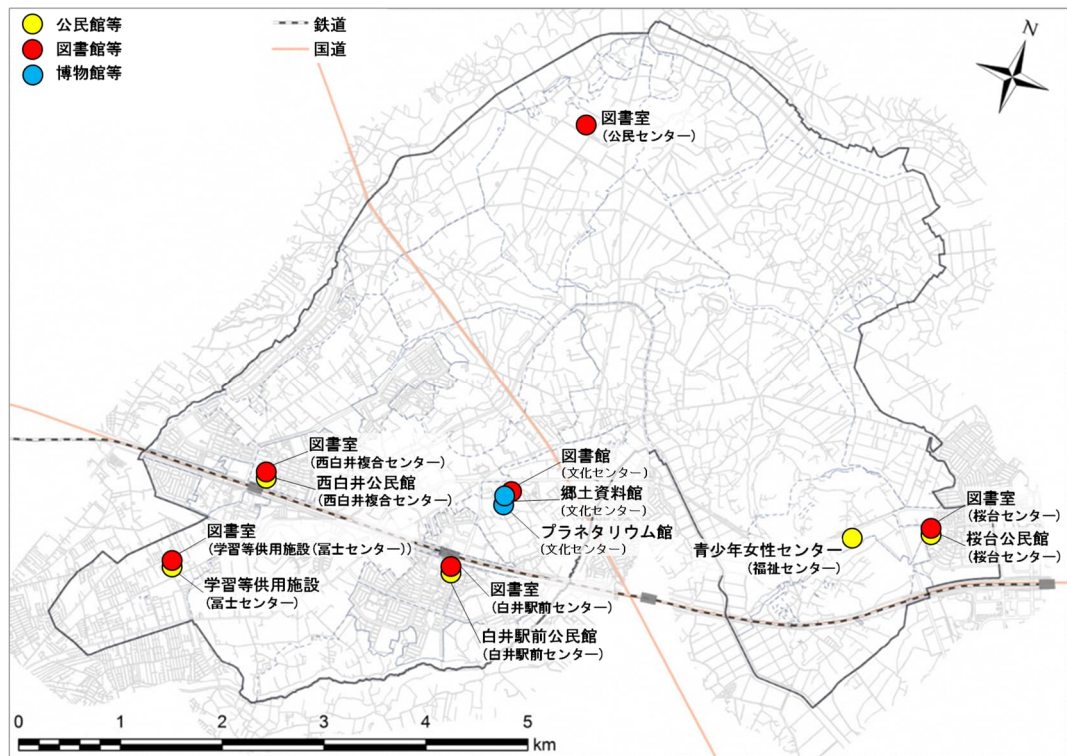
<p>短期的な方針 (2035年度)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ コミュニティセンターは既存施設を適切に維持・更新し、中長期的な観点から有効活用を図ります。ただし、将来的な人口減少等により利用状況が大幅に低下することが見込まれる施設については、市民の要望等を踏まえ、総量や配置の見直しを推進します。 ■ 文化センターは、各館の機能維持とともに、施設課題や社会ニーズの変化への対応、老朽化への対応等を図るため、大規模改修工事を実施します。基本計画は令和8年度までに策定し、他の公共施設の機能移転などについても検討します。
<p>中期的な方針 (2045年度)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ コミュニティセンターは、機能の見直しや他の公共施設との集約等、地域コミュニティ施設としてのあり方を検討します。また、学校教育系施設との複合化も視野に、利用状況や老朽化状況を踏まえた対応を進めます。 ■ 文化センターは、大規模改修後の施設についてネーミングライツの導入も含めて積極的なPRを行い、利用率の向上を図ります。設備については、費用対効果を考慮し、計画的な更新計画に基づく維持管理を行います。

第3項 社会教育系施設

(1) 施設一覧

中分類	施設名称	地域	管理形態	土地所有	建物所有	延床面積 ㎡	建築年度	主構造
公民館等	西白井公民館 (西白井複合センター)	清水口	指定管理	市	市	2,009.6	S56	RC
	白井駅前公民館 (白井駅前センター)	南山	指定管理	市	市	1,140.7	S60	RC
	桜台公民館 (桜台センター)	桜台	指定管理	市	市	1,290.0	H5	RC
	学習等供用施設 (富士センター)	白井第三	指定管理	市	市	1,267.2	H1	RC
	青少年女性センター (福祉センター)	桜台	指定管理	市	市	822.7	S63	RC
図書館等	図書館(文化センター)	白井第一	直営	市	市	4,623.0	H5	RC
	図書室 (西白井複合センター)	清水口	指定管理	市	市	106.0	S56	RC
	図書室 (白井駅前センター)	南山	指定管理	市	市	68.0	S60	RC
	図書室(桜台センター)	桜台	指定管理	市	市	95.3	H5	RC
	図書室(公民センター)	白井第二	指定管理	市	市	36.0	H3	RC
	図書室(学習等供用施設 (富士センター))	白井第三	指定管理	市	市	69.4	H1	RC
博物館等	プラネタリウム館 (文化センター)	白井第一	直営	市	市	261.9	H5	RC
	郷土資料館 (文化センター)	白井第一	直営	市	市	687.1	H5	RC

(令和6年度末)



(2) 現状分析

①配置状況

公民館等は、複合施設として市内 5 か所に設置されており、地域活動の拠点施設としての役割を果たしています。

図書館等は、文化センター内にある図書館のほか、公民館等と同様に各複合施設内に図書サービスを提供する図書室を設置しています。

博物館等は、文化センター内にあるプラネタリウム館及び郷土資料館が該当します。

②老朽化状況

昭和 56 年～平成 5 年に建設された施設が多く、社会教育系施設全体として老朽化が進んでいます。長寿命化改修の基準築年数である築 55 年を迎えるタイミングが、令和 18～30 年にかけて集中する見込みです。

図書館や博物館等が入る文化センターは、大規模改修工事を予定しており、改修に向けた準備を進めています。

③サービス機能

公民館等は、研修室、作法室、調理実習室、視聴覚室、レクリエーションホールなどの多目的スペースを提供しています。

図書館等は、資料を収集、整理、保存して市民の利用に供するとともに、利用者の課題解決のためのレファレンスなどのサービスを提供しています。

博物館等は、郷土資料館では展示室、収蔵庫を備え、郷土資料等に関する常設・企画展示を行うほか、郷土資料の収集・保管、講座、体験教室、古文書修補作業などを実施しています。ま

た、プラネタリウム館(86席)では、園児や児童等を対象にした学習投映や一般向け企画投映、講座や講演会、ボランティアとの協働の観望会など多様な事業を実施しています。

④利用状況

公民館等は、いずれも利用率が比較的高く、特に近隣に小学校や保育園がある施設では地域住民の利用が多い状況にあります。現在は公民館としての利用よりも、コミュニティセンター的な利用が多く、幅広い層に利用されています。

図書館は社会環境の変化やライフスタイルの多様化などから平成17年度ごろを境に入館者数が減少して来ています。

郷土資料館やプラネタリウム館は、市民ニーズに沿った事業の実施を進めることで、入館者の維持に努めています。

⑤官民連携の状況

公民館等や図書室は指定管理者制度によって運営されています。

⑥その他

公民館は、社会教育法に基づいて設置されており、その目的は住民の社会教育・学習活動や地域のコミュニティ活動を推進することにあります。利用については、社会教育活動を中心とした公共的な利用が原則とされており、営利目的や宗教・政治活動等には一定の制限が設けられています。

(3) これまでの取組状況

老朽化が進んでいる施設では空調工事を実施しており、長寿命化工事に向けて検討も進めています。また、桜台センターの長寿命化工事に向け、令和7年度に基本設計、令和8年度には実施設計、令和9年度に長寿命化工事を予定しています。

(4) 施設の抱える課題

公民館等は、近年、営業や販売、営利を目的としたイベントの場として、企業や団体等からの利用希望が増加しているものの、現行の公民館制度では地域ニーズや新しい地域活動に十分対応できていないことが課題です。

また、公民館等や図書室が入る複合施設はいずれも築30年以上が経過しており、今後施設を存続させる場合には長寿命化工事などが必要です。

図書館や博物館等が入る文化センターは、開館から30年以上が経過し、経年による老朽化や関係法令の改正等に伴う既存設備の現行法令への不適合などが課題です。今後予定している大規模改修工事において、施設の老朽化や既存不適合への対応が求められます。

(5) 基本方針

<p>短期的な方針 (2035年度)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公民館等や図書室が設置されている複合施設は、利用者の安全・快適な利用環境を確保するため、施設の日常点検や維持補修による日々の安全確保を行うとともに、個別施設計画に基づき、改修や更新を計画的に実施します。 ■ 西白井複合センターや白井駅前センターに設置されている公民館等や図書室については、企業誘致を中心とした駅周辺の再編と連携し、今後の方針を決定します。 ■ 文化センターは、各館の機能維持とともに、施設課題や社会ニーズの変化への対応、老朽化への対応等を図るため、大規模改修工事を実施します。基本計画は令和8年度までに策定し、他の公共施設の機能移転などについても検討します。 ■ 富士センターは、富士南園広場の利活用とともに、今後の方針を決定します。
<p>中期的な方針 (2045年度)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公民館等や図書室は、地域ニーズの変化に応じた機能の見直しを行うとともに、多様な利用方法、施設ごとの役割を整理し、地域全体としての最適配置について、関係部署と連携し効率的かつ持続可能な施設として全庁的に検討していきます。 ■ 文化センターは、大規模改修後の施設についてネーミングライツの導入も含めて積極的なPRを行い、利用率の向上を図ります。設備については、費用対効果を考慮し、計画的な更新計画に基づく維持管理を行います。 ■ 西白井複合センターや白井駅前センター等の複合施設に設置されている施設については、利用者ニーズの変化に合わせて機能の見直しを行うとともに、多様な利用方法、施設ごとの役割や最適配置について、関係部署と連携して全庁的に検討していきます。

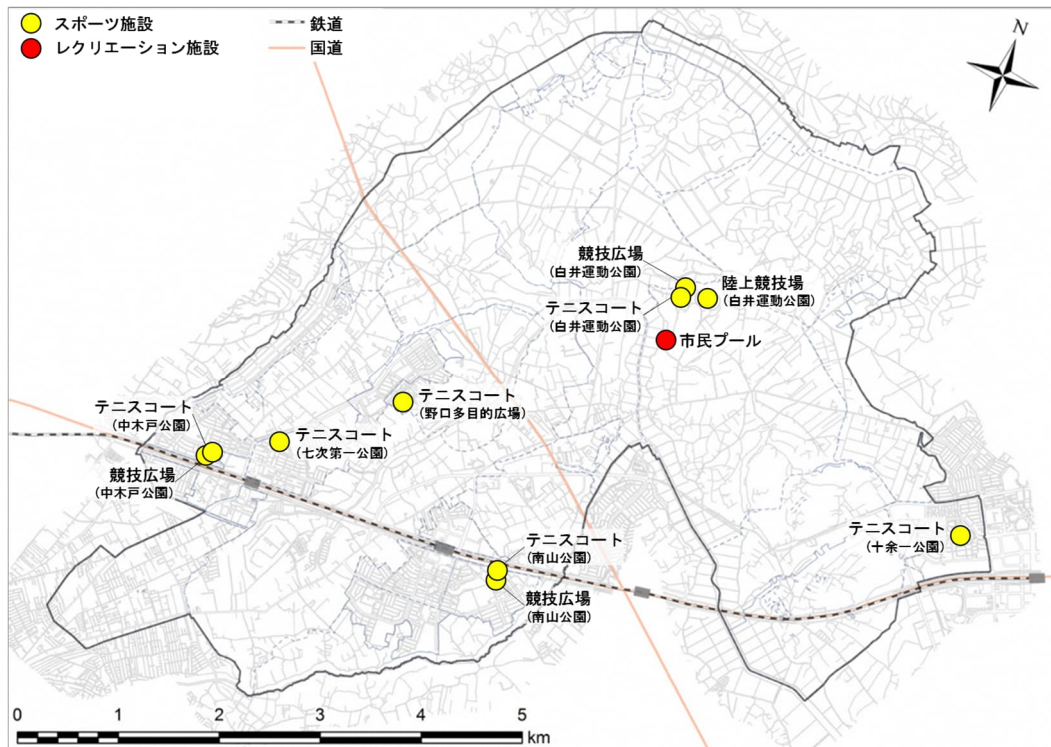
第4項 スポーツ・レクリエーション系施設

(1) 施設一覧

中分類	施設名称	地域	管理形態	土地所有	延床面積㎡ (公園全体)	開設年度	耐用年数備考
スポーツ施設	陸上競技場 (白井運動公園)	白井第一	指定管理	市	21,017.0 (116,045.4)	H9	競技場面
	競技広場 (中木戸公園)	大山口	直営	市	9,093.4 (23,044.1)	S57	運動場
	競技広場 (南山公園)	南山	直営	市	10,300.0 (37,983.4)	H2	運動場
	競技広場 (白井運動公園)	白井第一	指定管理	市	12,091.0 (116,045.4)	H22	運動場
	テニスコート (中木戸公園)	大山口	直営	市	1,483.0 (23,044.1)	S57	オムニコート
	テニスコート (南山公園)	南山	直営	市	2,100.0 (37,983.4)	H2	オムニコート
	テニスコート (七次第一公園)	清水口	直営	市	1,432.0 (24,520.7)	S57	クレーコート
	テニスコート (十余一公園)	桜台	直営	市	1,408.0 (20,143.9)	H7	ハードコート
	テニスコート (白井運動公園)	白井第一	指定管理	市	4,040.0 (116,045.4)	H9	オムニコート
	テニスコート (野口多目的広場)	七次台	直営	借用	1,337.0 (10,320.0)	H14	ハードコート

中分類	施設名称	地域	管理形態	土地所有	建物所有	延床面積㎡	建築年度	主構造
レクリエーション施設	市民プール	白井第一	指定管理	市	市	1,114.0	H03	RC

(令和6年度末)



(2) 現状分析

①配置状況

スポーツ施設については、白井運動公園内に陸上競技場、競技広場、テニスコートを設置しているほか、市内各公園にも競技広場やテニスコートを設置しています。

また、レクリエーション施設である市民プールは、白井運動公園の近隣に位置しています。

②老朽化状況

白井運動公園の陸上競技場では、ブルートラックの塗装の剥離が目立ち、スタンドなどの老朽化が進行しています。

市民プールは建築から30年以上が経過しており、毎年各設備の必要な修繕を施すことで機能を維持しています。

テニスコートについても、ほとんどのコートが建築から30年以上経過しており、ハードコートの歪みやひび割れ、人工芝の剥がれ、支柱やベンチの劣化などが多数発生しています。

③サービス機能

スポーツ施設は、市民の健康増進、スポーツ振興、余暇活動など多様な役割を担っています。陸上競技場は、陸上競技の練習やアマチュアのサッカー大会、市のマラソン大会等に利用されています。競技広場は、軟式野球、ソフトボール、サッカー、グラウンドゴルフなど各種スポーツに活用されています。テニスコートは、人工芝の全天候型やハードコートがあり、市内外の方が大会や練習で利用されています。

市民プールは屋外型であるため利用時期に制約がありますが、ウォータースライダーなどの設備も充実しており、市内外の多くの方々に利用されています。

④利用状況

白井運動公園は、休日の利用が多いものの、平日は利用が少ない状況です。

市民プールは夏季限定で稼働しており、新型コロナウイルス感染症の影響で一時的に利用者数が減少しましたが、その後回復し、年間約5万～6万人が利用しています。

⑤官民連携の状況

白井運動公園や市民プールは指定管理者制度により運営されています。

(3) これまでの取組状況

白井運動公園では、管理棟の各機器の更新・修繕や、老朽化した施設の空調工事などを実施しています。

市民プールでは、機能維持のため毎年修繕工事を行っています。なお、令和7年度には、維持保全工事として管理棟、機械室、プールサイドの改修工事を実施しています。

(4) 施設の抱える課題

陸上競技場は、第3種公認が取り消されているため、競技会で出た記録が公式記録として認められない状況です。第3種公認の再取得には、老朽化したトラックの改修が必要ですが、改修費用が多額となる見込みであり、スタンドの改修も含めて施設のあり方について検討する必要があります。

市民プールは近隣に同様の施設がないことから一定の需要がありますが、交通アクセスに課題があります。

テニスコートは毎年補修や交換を行っていますが、怪我や事故のリスクを完全に回避できるほどの安全性・快適性を保つには難しいところです。今後も利用者へ健康増進の場の提供を継続するには、費用対効果を図る、施設の耐久性向上を目指した大規模な長寿命化修繕を検討する必要があります。

(5) 基本方針

短期的な方針 (2035年度)	<ul style="list-style-type: none">■ 利用者の安全・快適な利用環境を確保するため、施設の日常点検や維持補修による安全確保を行うとともに、個別施設計画に基づき、改修や更新を計画的に実施しますが、今後のまちづくりに関する動向を注視し、機能の効果的な展開についても検討していきます。■ 大規模な特殊設備や遊具等については、日常点検や定期点検を徹底し、適切なメンテナンスを行い、安全で快適なサービスの提供に努めるとともに、施設の長寿命化計画の策定を検討します。
中期的な方針 (2045年度)	<ul style="list-style-type: none">■ 陸上競技場は、利用者ニーズの変化に対応し、第3種公認再取得の必要性や施設のあり方を検討し、最適配置を図ります。■ 多様化するスポーツ・レクリエーションの市民ニーズに応えるため、他の公共施設の利用拡大を図るなど、既存施設の有効活用によるサービス需要への対応を検討します。■ 指定管理者制度や、利用団体との連携の強化など、民間活力の積極的な活用を図り、サービス向上と維持管理費用の低減に努めます。

第5項 子育て支援施設

(1) 施設一覧

中分類	施設名称	地域	管理形態	土地所有	建物所有	延床面積 ㎡	建築年度	主構造
保育園	清水口保育園	清水口	直営	市	市	1,777.0	S53	RC
	南山保育園	南山	直営	市	市	1,706.5	H20	RC
	桜台保育園	桜台	直営	市	市	886.6	H05	RC
学童保育所	清水口学童保育所 (清水口小学校)	清水口	運営委託	市	市	94.6	S51	RC
	南山学童保育所 (南山小学校)	南山	運営委託	市	市	129.8	S55	RC
	大山口学童保育所	大山口	運営委託	市	市	192.7	H19	軽量S
	大山口第2学童保育所	大山口	運営委託	市	市	156.0	H22	S
	池の上学童保育所	池の上	運営委託	市	市	175.9	H27	軽量S
	桜台学童保育所 (桜台小学校)	桜台	運営委託	市	市	86.1	H05	RC
	白井第三学童保育所	白井第三	運営委託	市	市	92.4	H09	W
	白井第三第2学童保育所	白井第三	運営委託	市	市	140.2	H23	S
	白井第一学童保育所 (白井第一小学校)	白井第一	運営委託	市	市	84.5	S54	RC
	白井第二学童保育所 (白井第二小学校)	白井第二	運営委託	市	市	61.2	S51	RC
	七次台学童保育所 (七次台小学校)	七次台	運営委託	市	市	65.7	H23	S
児童館等	西白井児童館 (西白井複合センター)	清水口	指定管理	市	市	199.0	S56	RC
	白井駅前児童館 (白井駅前センター)	南山	指定管理	市	市	262.0	S60	RC
	桜台児童館 (桜台センター)	桜台	指定管理	市	市	199.4	H05	RC
	白井児童館	白井第一	指定管理	市	市	450.8	S57	RC
	児童ルーム (公民センター)	白井第二	指定管理	市	市	55.3	H03	RC
	児童ルーム(学習等 供用施設(富士センター))	白井第三	指定管理	市	市	52.7	H01	RC
	子ども室 (西白井コミュニティプラザ)	大山口	指定管理	市	市	48.7	H31	S
その他子育て 支援施設	こども発達センター (保健福祉センター)	白井第一	直営	市	市	851.6	H11	S

(令和6年度末)

的な児童発達支援センターとして、地域の事業者等への援助や助言も実施しています。

④利用状況

保育園は、令和6年度末時点で3園とも受入れ枠の90%を超える利用率となっており、需要が高い状況です。

学童保育所は、空きがある施設もありますが、定員を大幅に超える申請があり、臨時的に小学校の教室を借りて受け入れを行う場合もあります。

児童館等は、年間利用者数が約延べ6万人で、放課後や休日に多くの児童とその保護者が利用しています。

こども発達センターは、発達に障がいがある児童や支援が必要な児童とその保護者が利用しています。

⑤官民連携の状況

学童保育所は、運営を民間事業者に委託しており、児童館等は、指定管理者制度を導入しています。

⑥その他

児童館は、児童福祉法に基づいて設置されており、児童に健全な遊び等を提供することを目的として利用目的に制限があります。また、集会室、遊戯室、図書室などの設置や、児童厚生員の配置が必要など、様々な条件が定められています。

(3) これまでの取組状況

保育園は設備の劣化や老朽化が進行していますが、機能維持のため修繕等を実施しています。また、清水口保育園では民営化に向けた検討を行い、民営化の方針を決定しました。

学童保育所、児童館等、こども発達センターも老朽化が進んでいる施設がありますが、複合・併設施設であるため他施設と併せて修繕等を行っています。

(4) 施設の抱える課題

子育て支援施設の運営は、児童館や学童保育所を中心に、小・中学校や民間との連携が今後ますます重要となります。建物や遊具等の維持管理に際しては、児童・園児・乳幼児の安全確保に万全を期す必要があります。

保育園は施設の老朽化による設備不具合や修繕の必要性が共通課題であり、床や外壁、配管、ドアなどの劣化による安全性や衛生面での懸念が生じています。桜台保育園では、保育や事務スペース不足が課題となっているほか、近隣地域に保育施設がないことから、今後、保育需要が増加した場合に対応が求められます。

学童保育所は、共働き家庭の増加等により利用児童が増加傾向にあり、この傾向が続く場合は、実施場所の確保が課題となります。また、学童保育所の多くは小学校の余裕教室で運営されているため、小学校の改修や建替えの際には実施場所の確保も重要です。

児童館は、地域ごとに児童の年齢構成や人口動向が異なることを踏まえ、配置や機能の充実、児童の発達段階に応じた運営が必要です。

(5) 基本方針

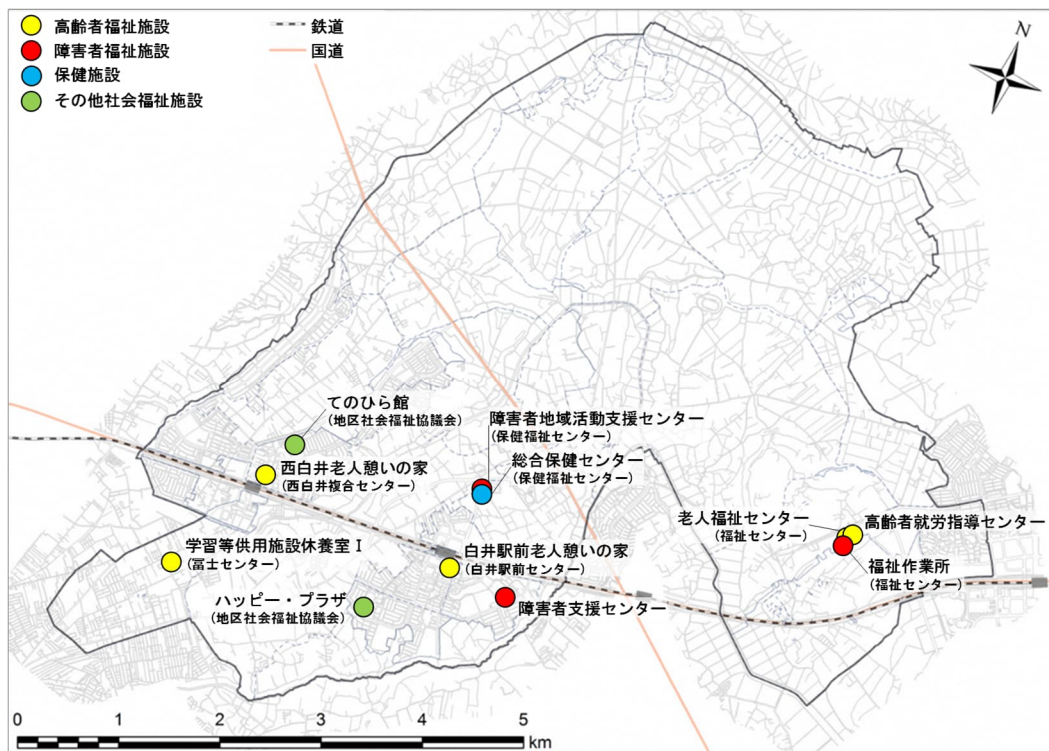
<p>短期的な方針 (2035年度)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 利用者の属性を踏まえた視点から建物・構築物の安全管理を徹底し、適切な老朽化対策や安全管理を行うとともに、個別施設計画に基づき改修・更新を計画的に実施します。 ■ 清水口保育園は令和10年4月を目途に民営化する方針です。民営化に当たっては円滑な移行と保育サービスの質の確保に努めます。 ■ 学童保育所の多くは小学校の余裕教室で運営されているため、小学校の改修や更新に併せて施設環境の改善や設備整備を行います。また、小学校や教育委員会と連携し、計画的な実施場所の確保に努めます。 ■ 西白井複合センターや白井駅前センターに設置されている児童館については、企業誘致を中心とした駅周辺の再編と連携し、今後の方針を決定します。
<p>中期的な方針 (2045年度)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 桜台保育園は、将来的な近隣の住宅開発や社会的な保育需要の増加等を踏まえ、必要に応じて移転、建替えなどの抜本的な施設整備や規模拡大を検討します。 ■ 児童館は、利用者ニーズの変化に合わせて機能の見直しを行うとともに、多様な利用方法、施設ごとの役割や最適配置について、関係部署と連携して全庁的に検討していきます。

第6項 保健・福祉施設

(1) 施設一覧

中分類	施設名称	地域	管理形態	土地所有	建物所有	延床面積 ㎡	建築年度	主構造
高齢者福祉施設	老人福祉センター (福祉センター)	桜台	指定管理	市	市	1,718.3	S63	RC
	高齢者就労指導センター	桜台	指定管理	市	市	460.5	H10	S
	西白井老人憩いの家 (西白井複合センター)	清水口	指定管理	市	市	95.0	S56	RC
	白井駅前老人憩いの家 (白井駅前センター)	南山	指定管理	市	市	127.3	S60	RC
	学習等供用施設休養室Ⅰ (富士センター)	白井第三	指定管理	市	市	78.2	H01	RC
障害者福祉施設	福祉作業所 (福祉センター)	桜台	指定管理	市	市	139.9	S63	RC
	障害者支援センター	南山	指定管理	市	市	896.1	S56	RC
	障害者地域活動支援センター (保健福祉センター2階の一部)	白井第一	直営	市	市	299.7	H11	S
保健施設	総合保健センター (保健福祉センター1,2階の一部)	白井第一	直営	市	市	762.5	H11	S
その他社会福祉施設	地域福祉センター (保健福祉センター3階の一部)	白井第一	指定管理	市	市	543.7	H11	S
	保健福祉センター内 その他執務室及び 共用部分等	白井第一	直営	市	市	2,976.6	H11	S
	てのひら館 (地区社会福祉協議会)	清水口	貸付	市	市	72.2	S58	W
	ハッピー・プラザ (地区社会福祉協議会)	池の上	貸付	市	市	86.1	H04	W

(令和6年度末)



(2) 現状分析

①配置状況

高齢者福祉施設は、複合施設として4か所、単独施設として1か所設置されています。単独施設の高齢者就労指導センターは、福祉センターに隣接しています。

障害者福祉施設は、複合施設として2か所、単独施設として1か所設置されています。

総合保健センターは、複合施設として保健福祉センター内に設置されており、市庁舎に隣接しています。

その他の社会福祉施設は、複合施設として保健福祉センター内に地域福祉センターが設置されています。なお、障害者地域活動支援センター、総合保健センター、地域福祉センターが入居する複合施設である保健福祉センターは、保健と福祉の支援を一体的に行う中核的な施設であり、共用部分なども設けられています。また、単独施設として、てのひら館とハッピー・プラザがあり、その他の地区社会福祉協議会は、学校などの施設内に複合化されています。

②老朽化状況

昭和56年～平成4年に建設された施設が多くなっており、保健・福祉施設全体として老朽化が進んでいます。長寿命化改修の基準築年数である築55年を迎えるタイミングが、令和18～29年にかけて集中する見込みです。

③サービス機能

高齢者福祉施設は、60歳以上の市民を対象としており、一部を除いて無料で利用できます。

老人憩いの家は、高齢者の心身の健康の増進と、老人福祉の向上を図るとともに、教養の向上とレクリエーション等の場を提供しています。

老人福祉センターは、集会室、健康相談室、生活相談室、図書ラウンジ、娯楽室（2室）、機能回復室、浴場（有料）、作業室を有し、高齢者の生活や健康に関する相談及び指導、レクリエーション活動や講座の実施などの機能を有しています。

高齢者就労指導センターは、高齢者の就労に必要な技能の修得及び教養の向上に資することを目的として、市が設置した施設です。

障害者福祉施設は、障がいのある市民を対象とした施設です。福祉作業所は、心身に障がいがあり、雇用されることが困難な15歳以上で、通所可能な人が軽作業や生活訓練を行い、社会復帰を目指す場です。障害者支援センターは、自立した日常生活や社会参加を支援することにより障がい者の福祉の向上を図ることを目的に設置した施設です。障害者地域活動支援センターは、身体障害者手帳・療育手帳・精神障害者保健福祉手帳を持っている人や難病者は、誰でも利用できる「障害者総合支援法」に基づいた通所施設です。

総合保健センターは、市民の健康相談、保健指導、健康診査、栄養指導などの地域保健に関し必要な事業を行っています。

その他の社会福祉施設では、地区社会福祉協議会が、地域課題に対し、住民同士の助け合いによって解決に向けた取組を行っています。

④利用状況

高齢者福祉施設のうち、老人福祉センターや老人憩いの家は利用者が増加傾向にあります。一方、高齢者就労指導センターは、国の定年延長等の影響により今後利用減少が予想されます。

障害者福祉施設は、障害者支援センターにおいて、特に支援難易度の高い重度障がいを持つ方の利用が増加傾向にあります。

総合保健センターでは、毎年事業計画を策定し、それに従って各事業を実施しています。近年、各事業の実施状況に大きな変化はありません。

その他の社会福祉施設のうち、てのひら館とハッピー・プラザは、地区社会福祉協議会の活動施設となっており、地区社会福祉協議会主催の事業を通じて地域住民との交流の場となっています。

⑤官民連携の状況

高齢者福祉施設、障害者福祉施設は一部を除いて指定管理者制度を導入しています。地区社会福祉協議会には、施設を貸し付けています。

（3）これまでの取組状況

多くの施設は複合施設であるため、他の施設と併せて修繕等を実施しています。高齢者就労指導センターは令和5年度に維持保全工事を実施しました。

（4）施設の抱える課題

老朽化が進んでいる施設は、今後、個別施設計画に基づく改修や、再開発に伴う移転・機能

見直しを検討する必要があります。

老人福祉センターの浴室について、近年、市内及び近隣の温浴施設が廃業したことにより、老人福祉センターの浴室利用者数は増加傾向にあります。近年では家庭用浴室が普及していることから、浴室の維持管理コストや高齢者のニーズを検討する必要があります。

高齢者就労指導センターは、国や県の就業支援施策の充実、民間の職業紹介事業の拡大に伴い、センター独自の役割が相対的に低下していることから、今後は、地域特性や高齢者の多様なニーズに応じた支援のあり方が求められます。

障害者福祉施設は、利用者のサービスが継続されるよう配慮することを前提に、サービスの質の確保と効率的な運営を図るため、指定管理者制度や民間移管（民営化）など多様なアウトソーシングの手法を検討する必要があります。

また、複合施設である保健福祉センターは、執務室や休憩スペース、通路などの狭さによる業務効率や安全面、授乳室の整備や非常用電源の整備などに課題があります。今後は、施設改修やレイアウト見直しを通じて、利用者の安全性・利便性の向上、職員の職務環境の向上など多様なニーズへの対応を検討する必要があります。

(5) 基本方針

短期的な方針 (2035年度)	<ul style="list-style-type: none">■ 利用者の安全・快適な利用環境を確保するため、施設の日常点検や維持補修による日々の安全確保を行うとともに、個別施設計画に基づき、改修や更新を計画的に実施します。■ 高齢者福祉施設は、計画的な維持管理を行い、施設の長期的な利用を図るほか、民間事業者や他の所管施設との連携を図り、サービスの充実に努めます。■ 高齢者就労指導センターについては、地域特性や高齢者の多様なニーズを踏まえて、今後の施設のあり方を検討します。また、西白井複合センターや白井駅前センターに設置されている西白井老人憩いの家及び白井駅前老人憩いの家については、企業誘致を中心とした駅周辺の再編と連携し、今後の方針を決定します。■ 障害者福祉施設は、計画的な維持管理を行い、施設の長期的な利用を図るほか、民間事業者や他の所管施設との連携を図り、サービスの充実に努めます。■ 障害者支援センターは、効果的かつ持続可能なサービス提供体制の構築を目的に、民間事業者への譲渡を検討します。民間譲渡に当たっては、地域の障がい者が引き続き安心してサービスを利用できるよう、譲渡先の選定に際し、福祉サービスの継続性・質の確保を重視します。■ 総合保健センターは、健康診査や各種相談事業の実施に当たっては他施設の共同利用を推進して、効率的な事業運営を行います。■ 地域福祉センターは、地域福祉の増進を目的として、指定管理者制度の活用を継続し、多様化する地域福祉ニーズに効果的かつ効率的に対応します。
--------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> ■ 複合施設である保健福祉センターの共用部分などにおいては、計画的な維持管理を行い、施設の長期的な利用を図るほか、現状の施設を有効活用し、民間サービスが参入しやすい環境づくりを推進するなど、多様化する市民ニーズを踏まえた今後のあり方を検討します。 ■ その他社会福祉施設（地区社会福祉協議会）の多くは小学校の余裕教室や複合施設内に配置しているため、小学校や複合施設の改修や更新に併せて施設環境の改善や設備整備を行います。また、関係部署と連携し、計画的な実施場所の確保に努めます。
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">中期的な方針 (2045年度)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 西白井複合センターや白井駅前センター等の複合施設に設置されている施設については、利用者ニーズの変化に合わせて機能の見直しを行うとともに、多様な利用方法、施設ごとの役割や最適配置について、関係部署と連携して全庁的に検討していきます。

第7項 行政系施設

(1) 施設一覧

中分類	施設名称	地域	管理形態	土地所有	建物所有	延床面積 ㎡	建築年度	主構造
庁舎	市役所本庁舎	白井第一	運営委託 (一部)	市	市	4,808.7	H29	RC
	市役所東庁舎	白井第一	運営委託 (一部)	市	市	6,983.1	S56	SRC
消防施設	神々廻	白井第一	直営	借用	市	63.4	H11	S
	白井	白井第一	直営	市	市	72.2	S63	S
	復一	白井第一	直営	借用	市	19.4	S54	CB
	谷田	桜台	直営	借用	市	19.4	S52	CB
	清戸	桜台	直営	借用	市	19.4	S56	CB
	十余一	桜台	直営	借用	市	63.4	H30	S
	白井木戸	池の上	直営	借用	市	72.6	S58	S
	復二	池の上	直営	借用	市	19.4	S54	CB
	富士	白井第三	直営	借用	市	43.9	S49	S
	七次	七次台	直営	借用	市	51.7	H06	S
	中木戸	大山口	直営	市	市	57.3	H05	S
	木	白井第一	直営	借用	市	63.4	H15	S
	折立	白井第二	直営	借用	市	49.9	S51	S
	富塚	白井第二	直営	借用	市	82.5	H09	S
	中	白井第二	直営	借用	市	19.4	S53	CB
	名内	白井第二	直営	借用	市	19.4	S52	CB
	小名内	白井第二	直営	市	市	19.4	S52	CB
	今井	白井第二	直営	借用	市	19.4	S52	CB
	河原子	白井第一	直営	借用	市	19.4	S53	CB
	平塚東	白井第二	直営	借用	市	88.0	H16	S
平塚西	白井第二	直営	借用	市	19.4	S54	CB	
防災施設	白井第一小学校	白井第一	直営	市	市	9.6	H21	7R3合金
	白井第二小学校	白井第二	直営	市	市	9.6	H21	7R3合金
	白井第三小学校	白井第三	直営	市	市	9.6	H21	7R3合金
	大山口小学校	大山口	直営	市	市	9.6	H21	7R3合金
	清水口小学校	清水口	直営	市	市	9.6	H21	7R3合金
	南山小学校	南山	直営	市	市	9.6	H21	7R3合金
	七次台小学校	七次台	直営	市	市	9.6	H21	7R3合金
	池の上小学校	池の上	直営	市	市	9.6	H21	7R3合金
	桜台小学校	桜台	直営	市	市	9.6	H21	7R3合金
	白井中学校	白井第一	直営	市	市	9.6	H21	7R3合金
	大山口中学校	大山口	直営	市	市	9.6	H21	7R3合金
	南山中学校	南山	直営	市	市	9.6	H21	7R3合金
	七次台中学校	七次台	直営	市	市	9.6	H21	7R3合金
	桜台中学校	桜台	直営	市	市	9.6	H21	7R3合金
	白井高校	池の上	直営	借用	市	9.6	H25	7R3合金
	白井総合公園	白井第一	直営	市	市	9.6	H21	7R3合金
	白井運動公園	白井第一	直営	市	市	9.6	R2	7R3合金
	富士公園	白井第三	直営	市	市	9.6	R4	7R3合金
	白井消防署	白井第一	直営	借用	市	9.6	H12	7R3合金
	白井第一小学校	白井第一	直営	市	市	9.6	H27	7R3合金
白井第二小学校	白井第二	直営	市	市	9.6	H27	7R3合金	
大山口小学校	大山口	直営	市	市	9.6	H25	7R3合金	
南山小学校	南山	直営	市	市	9.6	H27	7R3合金	
七次台小学校	七次台	直営	市	市	9.6	H26	7R3合金	

③サービス機能

市役所庁舎は行政機能の中核及び災害時の防災活動拠点としての機能を有します。また、市役所東庁舎内には、印西警察署白井分庁舎が設置されています。

消防施設は災害時における活動拠点及び車庫として利用されています。

防災施設は、災害に備えた防災備蓄を保管する防災倉庫と、生活用水の水源として活用できる非常用井戸があります。

④利用状況

市役所庁舎は、住民票や戸籍、税務、福祉、子育て支援など、各種行政サービスの窓口として多くの市民が利用しています。

消防施設は主に消防団が利用しています。

(3) これまでの取組状況

市役所庁舎は、平成30年3月に庁舎整備工事が完了し、平成30年5月に全庁開庁となり、行政機能及び災害時の指令機能の一層の強化が図られました。

(4) 施設の抱える課題

市役所庁舎は、施設の劣化もなく、大きな課題はありません。

消防施設は建物の老朽化が著しく、築40～50年の施設も存在しています。地域人口の高齢化や人員確保の困難さにより、今後は施設の維持管理や非常時の活用に支障が生じる可能性があります。

防災倉庫は農業センターを集中的な防災倉庫として利用していますが、今後機能を廃止することに伴い、保管している備蓄物資の移転先を確保する必要があります。

(5) 基本方針

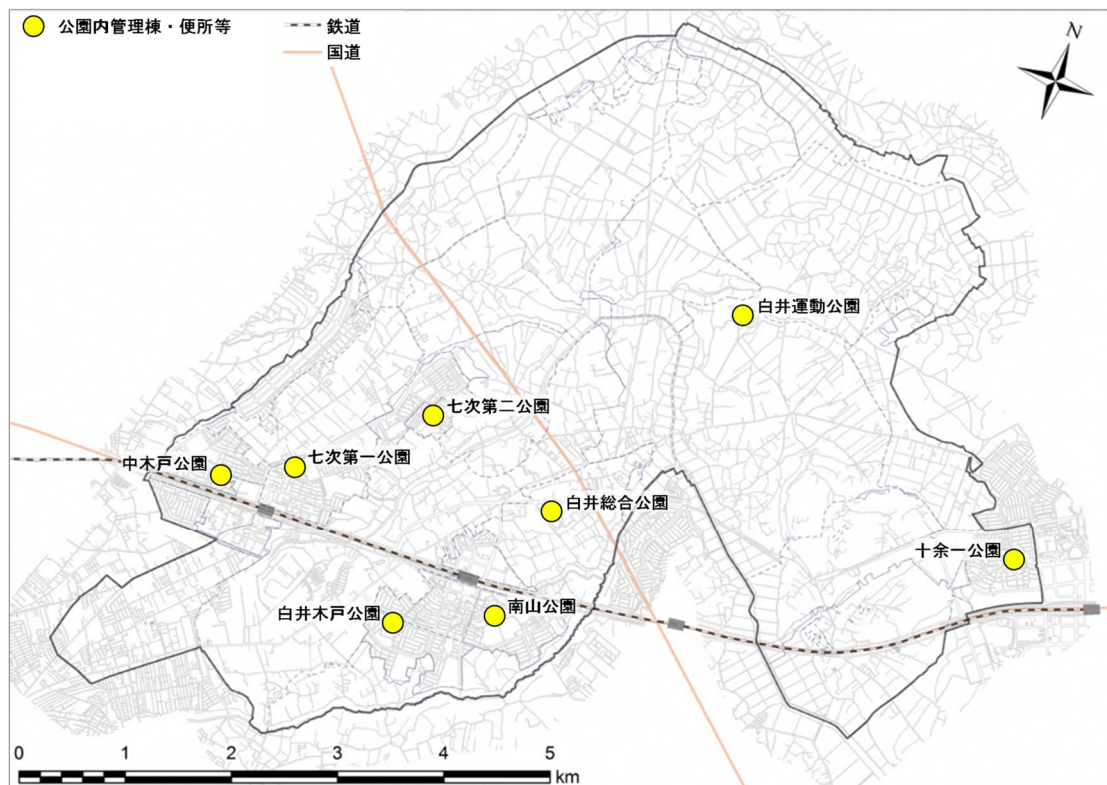
短期的な方針 (2035年度)	<ul style="list-style-type: none">■ 市役所庁舎は、行政機能の中核及び災害時の防災活動拠点として重要な位置付けであるため、個別施設計画に基づき予防保全を行います。■ 消防施設は、非常時でも確実に機能を発揮できるよう、再編計画による施設の集約・建替えを推進します。■ 農業センターに保管している備蓄物資の新たな保管先を検討します。また、主な防災施設は軽微な建物であるため、定期的な点検を行い、不具合があれば適宜修繕等を行います。
中期的な方針 (2045年度)	<ul style="list-style-type: none">■ 市役所庁舎は、行政機能の中核及び災害時の防災活動拠点として重要な位置付けであるため、個別施設計画に基づき大規模改修を検討します。■ 消防施設は、再編計画による施設の集約・建替え完了後、定期的な点検を行い、不具合があれば適宜修繕等を行います。■ 防災施設は軽微な建物であるため、定期的な点検を行い、不具合があれば適宜修繕等を行います。

第8項 公園内建築物

(1) 施設一覧

中分類	施設名称	地域	管理形態	土地所有	建物所有	延床面積 ㎡	建築年度	主構造
公園内管理棟・便所等	中木戸公園 (管理棟・便所)	大山口	直営	市	市	73.5	S57	RC
	富士公園(便所)	白井第三	直営	市	市	21.5	R6	RC
	南山公園(管理棟・休憩所・便所)	南山	直営	市	市	311.0	H01	S
	七次第一公園 (休憩所・便所)	清水口	直営	市	市	100.0	S57	RC
	七次第二公園(便所)	七次台	直営	市	市	24.5	H07	RC
	十余一公園(便所)	桜台	直営	市	市	31.0	H02	RC
	白井運動公園 (管理棟・便所)	白井第一	指定管理	市	市	2,306.3	H09	RC
	白井木戸公園(便所)	池の上	直営	市	市	29.5	H05	RC
	白井総合公園(便所)	白井第一	直営	市	市	15.0	H26	RC

(令和6年度末)



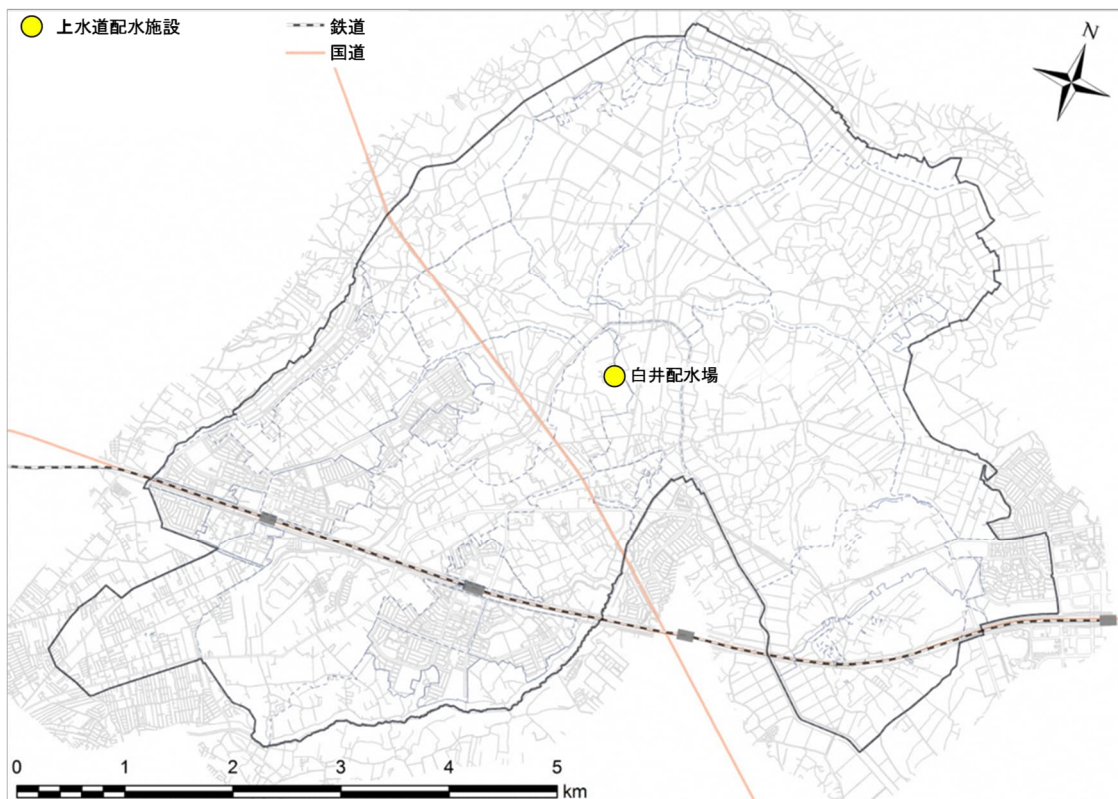
(注：公園内建築物については、インフラ系公共施設における「公園」に含めて取り扱いません。)

第9項 上水道施設

(1) 施設一覧

中分類	施設名称	地域	管理形態	土地所有	建物所有	延床面積 ㎡	建築年度	主構造
上水道 配水施設	白井配水場	白井 第一	管理委託 (一部)	市	市	931.0	H31	RC

(令和6年度末)



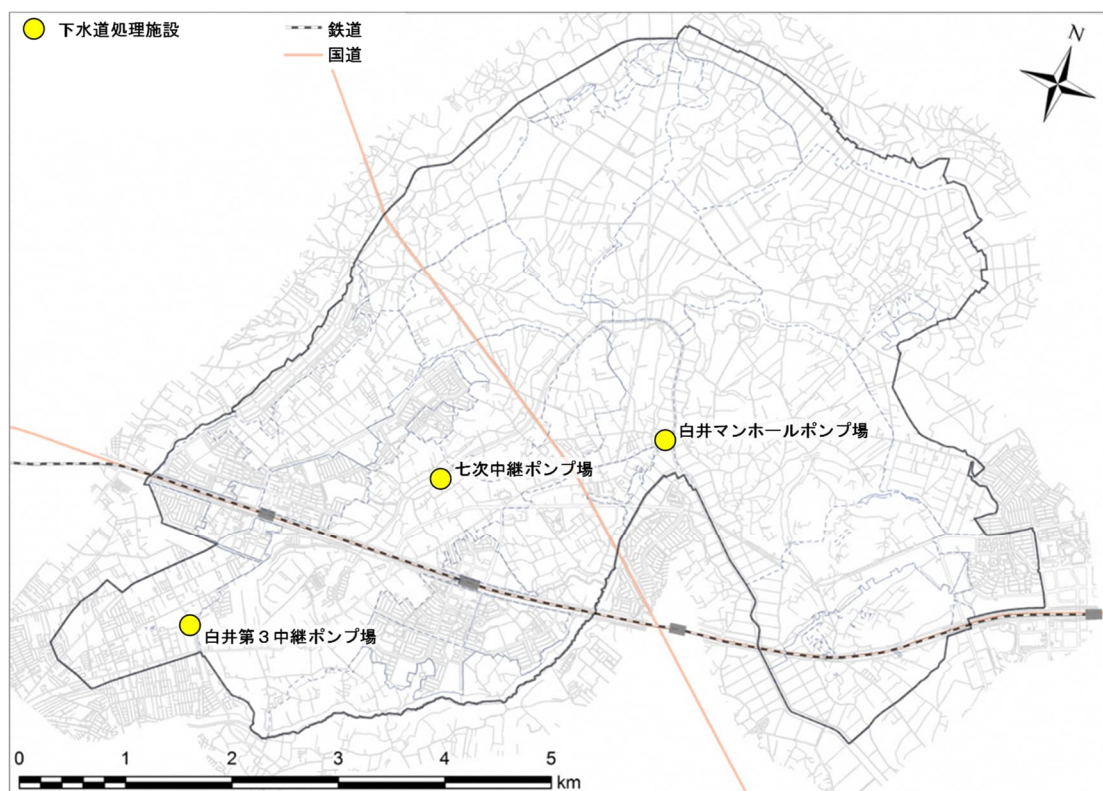
(注：上水道施設については、インフラ系公共施設における「上水道」に含めて取り扱います。)

第10項 下水道施設

(1) 施設一覧

中分類	施設名称	地域	管理形態	土地所有	建物所有	延床面積 ㎡	建築年度	主構造
下水道 処理施設	七次中継ポンプ場	白井 第一	管理委託 (一部)	市	市	548.9	H26	RC
	白井第3中継ポンプ場	白井 第三	管理委託 (一部)	市	市	52.0	S61	RC
	白井マンホールポンプ場	白井 第一	管理委託 (一部)	借用	市	4.0	S55	CB

(令和6年度末)



(注：下水道施設については、インフラ系公共施設における「下水道」に含めて取り扱います。)

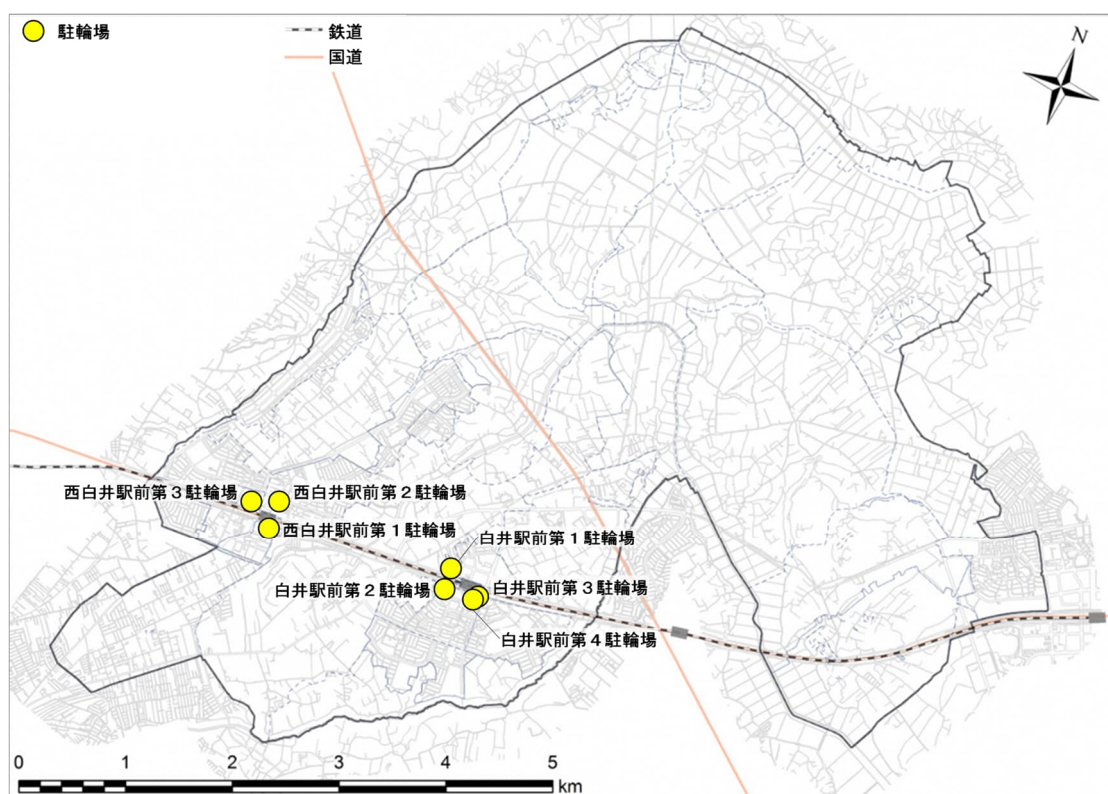
第11項 自転車等駐車場

(1) 施設一覧

中分類	施設名称	地域	管理形態	土地所有	建物所有	延床面積 ㎡	建築年度	主構造
駐輪場 ^{注1}	白井駅前第1駐輪場	-	運営委託	市	-	-	-	-
	白井駅前第2駐輪場	-	運営委託	市	-	-	-	-
	白井駅前第3駐輪場	南山	運営委託	市	市	3.3	H22	S
	白井駅前第4駐輪場	-	運営委託	市	-	-	-	-
	西白井駅前第1駐輪場	清水口	運営委託	市	市	539.9	H22	S
	西白井駅前第2駐輪場	清水口	運営委託	市	市	3.3	H22	S
	西白井駅前第3駐輪場	-	運営委託	市	-	-	-	-

(令和6年度末)

(注) 建物が存在しない駐輪場については、建物に関する項目を「-」で表示しています。



(2) 現状分析

① 配置状況

白井駅・西白井駅周辺に配置しています。

② 老朽化状況

建物のない駐輪場も多く、建物がある場合でも比較的新しいため、老朽化について特筆すべき事項はありません。

③サービス機能

自転車及び原動機付自転車の駐輪場として、一時利用・定期利用のサービスを提供していません。

④利用状況

新型コロナウイルス感染症の影響により利用者数は一時的に減少しましたが、現在は回復傾向にあります。利用希望者が多い駐輪場も複数あり、定期利用の申請をお断りする状況も発生しています。

(3) これまでの取組状況

特記事項はありません。

(4) 施設の抱える課題

自転車駐車場の利用ニーズは高く、周辺に民間等の代替施設もないことから、今後も市による適切な維持管理が必要です。また、市民の一部は印西市（千葉ニュータウン中央駅）など隣接市の駐輪場を利用している実態もあります。

(5) 基本方針

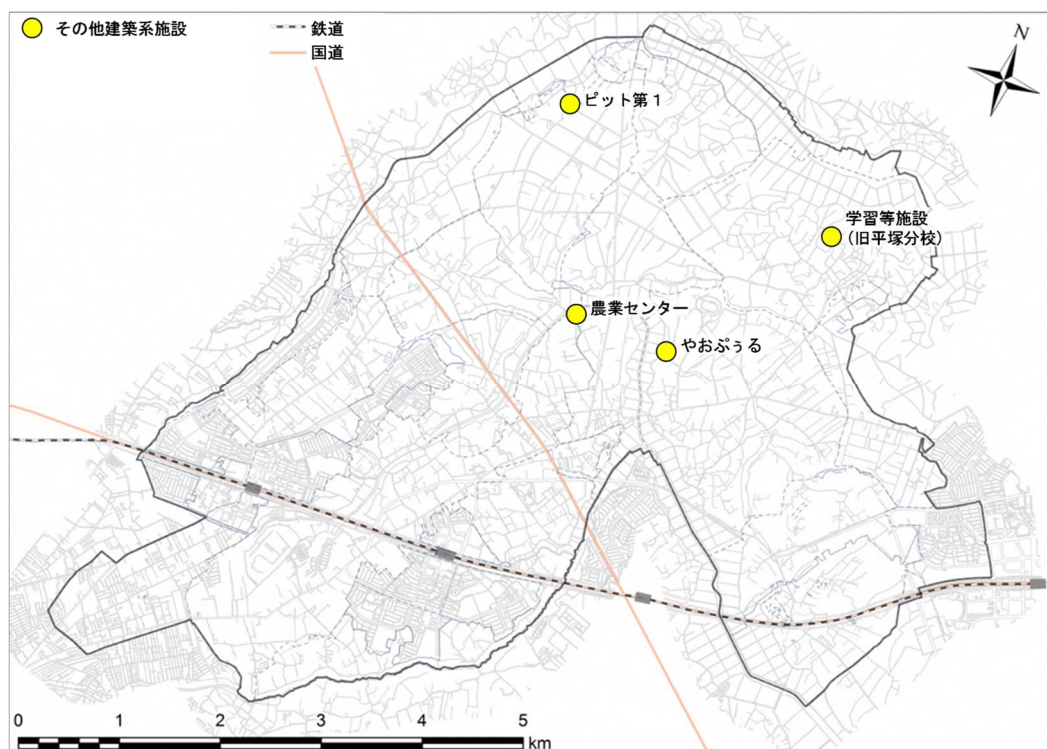
短期的な方針 (2035年度)	<ul style="list-style-type: none">■ 今後も用地及び構築物の適切な維持管理に努め、安全かつ円滑な利用を促進します。■ 現状は市の直営で運営していますが、今後は民間委託等も視野に入れ、運営形態の見直しを検討します。■ 市外の駅前駐輪場の利用実態を踏まえ、他市との連携を図りながら住民サービスの向上を目指します。
中期的な方針 (2045年度)	<ul style="list-style-type: none">■ 今後も用地及び構築物の適切な維持管理に努め、安全かつ円滑な利用を促進します。■ 現状は市の直営で運営していますが、今後は民間委託等も視野に入れ、運営形態の見直しを検討します。■ 市外の駅前駐輪場の利用実態を踏まえ、他市との連携を図りながら住民サービスの向上を目指します。

第12項 その他建築系公共施設

(1) 施設一覧

中分類	施設名称	地域	管理形態	土地所有	建物所有	延床面積 ㎡	建築年度	主構造
その他建築系公共施設	農業センター	白井第一	直営	借用	市	403.9	H06	RC
	ピット第1	白井第二	直営	市	市	33.1	S50	S
	学習等施設（旧平塚分校）	白井第二	直営	市	市	665.8	S32	W
	やおぶうる	白井第一	直営	市	市	9.8	H29	S

(令和6年度末)



(2) 現状分析

①配置状況

その他建築系公共施設は、いずれも鉄道駅や国道から離れた場所に立地しています。

②老朽化状況

建物や設備の老朽化が進んでいます。

③サービス機能

農業センターでは、農業者や農業者団体への会議室の貸出を行っています。

学習等施設（旧平塚分校）は、小学校用途としては廃止され、地元利用などが行われていません。

やおぶうるは白井市民プール内に立地し、「しろい梨」の試食・販売、その他農産物等の販売、観光案内（パンフレット配置）を行っています。

④利用状況

農業センターは、空調故障により貸出を停止しています。

学習等施設（旧平塚分校）の利用状況は高くありません。

やおぷうるは、市民プール開設期間（7月末～9月中旬）に生産者からの要望に応じ営業をしています。

⑤官民連携の状況

やおぷうるでは、農産物等の販売において民間事業者との連携が行われています。

（3） これまでの取組状況

建物の維持管理のための業務委託などを実施しています。

（4） 施設の抱える課題

建物の老朽化や設備故障による利用制限、営業者の確保や募集方法の工夫が必要であるなど、持続的な運営・利用促進に向けた課題を抱えています。

（5） 基本方針

短期的な方針 （ 2035 年度）	■ 利用率の低い普通資産については、早急に検討をして有効活用や貸付等を推進しますが、安全面に問題のある施設については、建物の速やかな解体・除却を行って安全確保と適切な管理に努めます。
中期的な方針 （ 2045 年度）	■ 利用率の低い普通資産については、早急に検討をして有効活用や貸付等を推進しますが、安全面に問題のある施設については、建物の速やかな解体・除却を行って安全確保と適切な管理に努めます。

第2節 インフラ系公共施設

第1項 道路・橋りょう

(1) 現状と課題

現状では、道路・橋りょうの詳細な点検や、点検結果により策定した修繕計画によるメンテナンスが行われており、道路については、「市道修繕計画（第三次）」、橋りょうについては、「橋梁長寿命化修繕計画（第二次）〔改訂版〕」に基づく維持管理を実施しています。

道路の修繕計画については、幹線市道（1・2級市道）のみを対象としていることから、一般市道の点検及び修繕計画に基づく維持管理が実施できないこと、また、物価や労務費の上昇に伴い、更新費用の財源確保が課題となっています。

(2) 基本方針

道路については道路ストック総点検を定期的実施し、計画的な維持管理に反映させます。また日常のパトロールや住民からの通報を活用して、不良箇所等の早期発見と早期の改修に努め、舗装や照明灯等の機能維持と安全性の確保を実現します。

橋りょうは、「橋梁長寿命化修繕計画」の定期的な更新と計画に基づく維持管理を行い、ライフサイクルコスト¹⁸の低減と橋りょうの長寿命化を図ります。

第2項 上水道

(1) 現状と課題

これまでは、安定的な給水を図るため配水管の新設を進めてきましたが、今後は配水管布設後の経過年数等を踏まえて、老朽管の更新事業を計画的に進めていく必要があります。

また、給水当初から供給単価が給水原価を下回る状態が続いており、経費の不足分を県や市からの補助金に依存した厳しい経営状況であることから、持続可能な水道事業経営を行い、将来にわたり安心安全な水道水の供給を維持するため、令和2年4月に水道料金の見直しを行いました。

今後の水道事業方針及び施策については、令和8年3月に策定した白井市水道事業経営戦略に基づいて、事業推進に取り組んでいきます。

(2) 基本方針

経営戦略に基づく、健全な水道事業経営を確立するため、給水人口の動向を踏まえながら、適切な水道料金の見直しを図り、水道経営の持続性と健全性を確保します。

また、水道管布設後の経過年数等を踏まえて老朽管の更新事業を計画的に進め、施設の耐震化や長寿命化を推進します。

¹⁸ ライフサイクルコストとは、計画・設計・施工から、その施設の維持管理、最終的な解体・廃棄までに要する費用の総額を指します。

第3項 下水道

(1) 現状と課題

下水道については、生産緑地地区などを除き計画上の施設整備はおおむね完了しています。長期的には公共下水道を利用する人口の減少や節水意識の高まりに伴い、使用料収入は減少傾向にて推移するものと見込まれます。

施設の改修や設備更新に多額の費用を要することから、対症的な維持管理では施設の機能維持が困難となる可能性があります。

将来に向けた下水道経営の健全化を推進する観点から、令和8年3月に策定した白井市公共下水道ストックマネジメント計画及び白井市下水道事業経営戦略に沿って、維持管理、改築・更新を実施します。なお、下水道事業は、令和2年度より地方公営企業法を適用して法適用企業となっています。

(2) 基本方針

供用区域内の人口減少や節水意識の高まりに伴い、使用料収入は減少する見込みであり、現在の健全な下水道事業経営を確立するため、適正な使用料金の見直しを図り、下水道経営の持続性と健全性を確保します。

また、下水道ストックマネジメント計画に基づき、長期的な改築事業のシナリオを設定し、点検・調査計画及び修繕計画を策定し、当該計画に基づき計画的な維持管理を推進します。

第4項 公園

(1) 現状と課題

市民にとっての憩いの場であるばかりではなく、地域コミュニティの活動拠点や災害時における避難場所としての機能など、役割が多岐にわたります。

公園内の遊具は、こどもの遊び場、保育園、こども発達センターの遊具と併せて定期的な点検を行い、点検結果に基づく改修や撤去を行っています。

全ての利用者が安全に安心して利用できる環境を整備するため、老朽化に対する安全対策の強化と、将来の更新にかかるコストの平準化を図る観点から、令和3年3月に白井市公園施設長寿命化計画を策定し、令和8年3月に改訂しました。

(2) 基本方針

公園の役割や位置付けを検証した上で、機能の低下した公園については用途廃止や集約化によって、施設の有効活用と維持管理の効率化を図ります。

遊具を中心とした公園施設については、引き続き定期点検等に基づく安全管理を適切に進め、機能の低下した遊具については改修や撤去を推進し、事故防止を徹底します。

今後は、白井市公園施設長寿命化計画に基づいて、適切なメンテナンスサイクルの確立を図ることで、施設の安全管理と機能維持を推進します。

第5項 その他インフラ系公共施設

(1) 現状と課題

その他インフラ系公共施設（工作物）としては、白井運動公園（陸上競技場）のスタンドのような大規模な建造物のほか、プール、グラウンド、テニスコート、ナイター照明施設等の公園・運動場内の施設、調整池、雨水浸透貯留槽、防災行政無線等、多数のものが該当します。

こうしたその他インフラ系公共施設（工作物）については、関連する諸計画に基づいて所管課における定期的な点検、清掃等の維持管理を行っています。

今後も、施設の安全を継続的に確保し、計画的な施設更新を実現するために、長寿命化計画の策定や更新計画の策定を検討することが望ましい施設があります。

(2) 基本方針

関連する諸計画に基づいて所管課における計画的な資産管理を推進するとともに、地方公会計制度における固定資産台帳の整備と更新において、庁内一元的な情報共有を推進し、資産の有効活用と老朽化対策の計画的な実施を図ります。

また、施設によっては必要に応じて、長寿命化計画の策定や更新計画の策定を検討します。

第3節 土地

(1) 現状と課題

公有財産の利活用に関する基本方針に基づき利活用を行っています。

今後、施設の最適配置の推進等に伴い、跡地などの利活用が想定されます。

(2) 基本方針

未活用となっている公有財産について、利活用を積極的に検討するとともに、用地の維持管理等を実施します。

また、官民連携手法の活用による利活用や、貸付・売却による財源確保に取り組みます。

【改訂の履歴】

・令和 8 年 3 月 改定

1. 第 1 章「公共施設等総合管理計画について」及び第 3 章「公共施設等の現況」の時点更新
2. 第 3 章第 1 節第 5 項「貸借対照表における固定資産の状況」を追加

あわせて、令和 4 年 3 月改訂計画における第 3 章第 1 節第 4 項(3)有形固定資産減価償却率の推移を統合

3. 第 4 章「公共施設等の将来の見通し」を追加
 - 第 1 節「公共施設に係る更新費用の推計(単純更新)」
 - 第 2 節「長寿命化対策を反映した場合の更新費用推計」
 - 第 3 節「中長期的な経費と財源の見込み」

これに伴い、令和 4 年 3 月改訂計画における第 3 章第 4 節「公共施設等に係る更新費用の推計」と第 3 章第 5 節「個別施設計画を反映させた場合の更新費用推計」を削除

4. 令和 4 年 3 月改訂計画における第 3 章第 6 節「市民アンケート調査の結果」を削除
5. 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」各節の順番を入替え、内容を更新

6. 第 5 章第 2 節「公共施設等の管理に関する基本的な考え方」に以下の各項を追加・変更

- 第 1 項「公共施設等マネジメント目標」
- 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」
- 第 3 項「公共施設の最適配置基本方針」
- 第 4 項「公共施設等の適正管理に係る実施方針」

7. 第 5 章第 2 節第 4 項「公共施設等の適正管理に係る実施方針」に以下を追加

- (8)脱炭素化の推進方針
- (9)地方公会計(固定資産台帳等)の活用方針
- (10)DX の推進に関する方針
- (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
- (13)本市における各種計画との連携に関する基本方針

令和 4 年 3 月改訂計画における第 4 章第 3 節第 3 項「公共施設等の適正管理に係る実施方針」から以下を削除

- (6)最適配置の推進方針

8. 第 6 章「施設類型ごとの管理に関する基本的な方針」の更新

・令和4年3月 改訂

1. 第3章第1節第4項「公共施設等の経過」を追加
 - (1) 過去に行った対策の実績
 - (2) 施設保有量の推移
 - (3) 有形固定資産減価償却率の推移
2. 第3章第5節「個別施設計画を反映させた場合の更新費用推計」を追加
 - (1) 長寿命化対策を反映した将来更新費用推計
 - (2) 長寿命化対策による効果額
3. 第4章第3節第3項「(8)ユニバーサルデザイン化の推進方針」を追加
4. 元号、施設整備状況及び統計数値等の時点修正



白井市マスコットキャラクター
「なし坊ファミリー」

白井市 公共施設等総合管理計画
平成29年3月
(令和8年3月改定)

〒270-1492
千葉県白井市復1123
白井市 総務部公共施設マネジメント課

TEL 047-492-1111
FAX 047-491-3510
E-mail public-fm@city.shiroi.chiba.jp