

平成26年度青森県市町村FM研修会

習志野市が取り組む公共施設老朽化対策

習志野市公共施設再生計画

～公共施設マネジメント白書(実態把握)から
公共施設再生計画(出口戦略)へ～



平成26年8月20日(水)

習志野市資産管理室

室長 吉川 清志

はじめに。

習志野市の紹介

習志野市の沿革

- 習志野市は昭和29年8月1日、人口30,204人、面積17.66km²を有する、県下16番目に市制施行した都市として誕生しました。
- 昭和40～50年代にかけて、高度経済成長と首都圏の人口急増等を背景に、JR総武線の複々線化や、2度にわたる公有水面の埋め立てにより、市域が拡大し、住宅団地開発や、学校施設、幼稚園・保育所、公民館等、公共施設の整備、教育及び文化の振興、住環境の保全に力を注ぎ、昭和45年まちづくりの理念として、「文教住宅都市憲章」を制定し、市民生活を最優先としたまちづくりを推進しています。



習志野市の概要

- 習志野市は東西に9km、南北に6km、市域面積 20.99km²であり、人口約16万人 とコンパクトに纏まった市です。
- この中に市街化調整区域(2.4km²)と、臨海部には工業地域があります。
- 習志野市は、千葉県の北西部に位置し東京都心から約30km圏、鉄道による所要時間は約30分程度と利便性に優れています。
- 周囲は千葉市、船橋市、八千代市と接し、前面の東京湾(海岸)は京葉港の一部となっています。
- **平成24年度普通会計決算**
 - 歳入決算額:512億2千万円、歳出決算額:483億4千万円
 - 財政力指数:0.879、自主財源比率:63.5%
 - 経常収支比率:90.3%、実質公債費比率:8.8%

習志野市の概要（その2）

全都市ランキングより【全国789市+東京区部：790団体】

■ 住みよさ:総合 93位

- 利便性 7位、快適性 31位、富裕度 79位

■ 財政健全度:総合81位

- 財政力 82位、財政基盤 50位

▲ 人口は、人口増加率が1.6%で86位、年少人口増加率が2.0%で91位

▲ 財政力は、財政力指数が117位、自主財源比率が58.9%で143位

▲ 経済力は、人口一人当たり大型店店舗面積が1.50㎡で28位

▲ 生活基盤は、納税者一人当たり所得が360万7千円で61位

東洋経済 都市データパック 2013年版より

本日のテーマ

- I. 公共施設の老朽化問題をめぐる最近の動き
- II. 習志野市の現状と課題
- III. 習志野市が進めてきた公共施設マネジメント
 - ◆ 実態把握
 - ◆ 対策の検討
 - ◆ 実施計画（行動計画の作成）
 - ◆ 情報公開と住民説明
- IV. 質疑応答

I. 公共施設の老朽化問題をめぐる最近の動き

インフラ長寿命化基本計画

平成25年11月29日、関係省庁連絡会議にて決定する。
平成25年12月3日、総務省から各自治体に対し通知される。

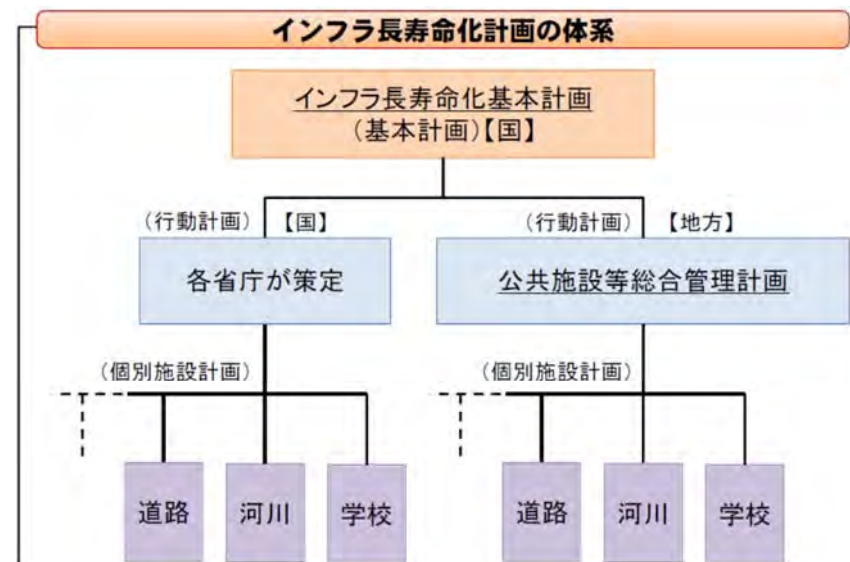
公共施設等総合管理計画

平成26年4月22日、総務省から「公共施設等総合管理計画」の策定要請がある。併せて、策定に当たっての指針が示される。

学校施設の老朽化対策について

～ 学校施設における長寿命化の推進 ～

平成25年3月15日、文部科学省が公表、併せて「学校施設整備基本構想の在り方について」を公表。
平成26年1月8日、「学校施設の長寿命化改修の手引」を公表。



なぜ、このような取組が必要なのか？



1962 (昭和37)

1963 (昭和38)
習志野市庁舎



1964 (昭和39)

1966 (昭和41)
市民会館



1972 (昭和47)

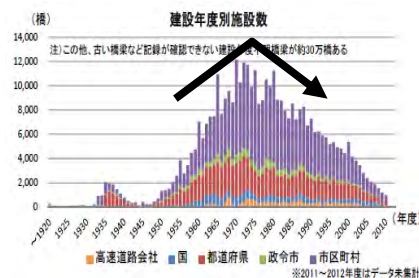
1974 (昭和49)
習志野高校



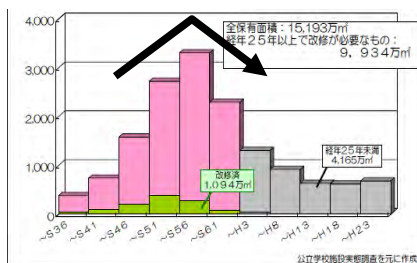
時間がたてば老朽化が進む。建替えが必要。

すべての公共施設・インフラが老朽化しています

橋の建設実績



学校施設の建設実績

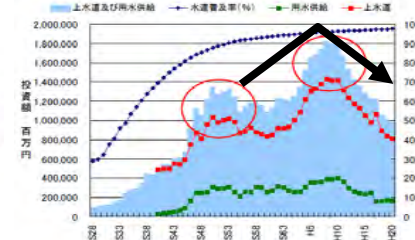


日本のインフラは1970年代前後に集中して建設され、老朽化が進んでいる。いずれは建て替え（更新）が必要でそのピークは2020年代以降。

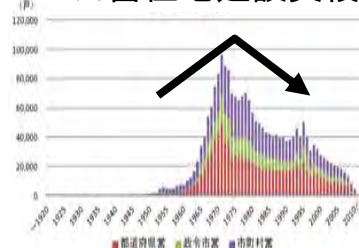
道路建設実績



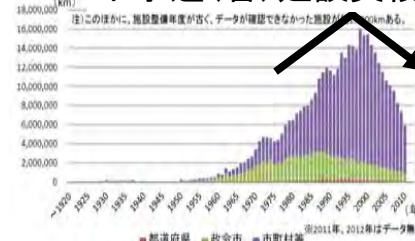
水道投資実績



公営住宅建設実績



下水道(管)建設実績



2011.3.11
東京九段会館
天井崩落



2012.12.2
中央自動車道
笹子トンネル
天井板崩落



2013.2.10
浜松市の
第一弁天橋
ワイヤー破断
事故発生

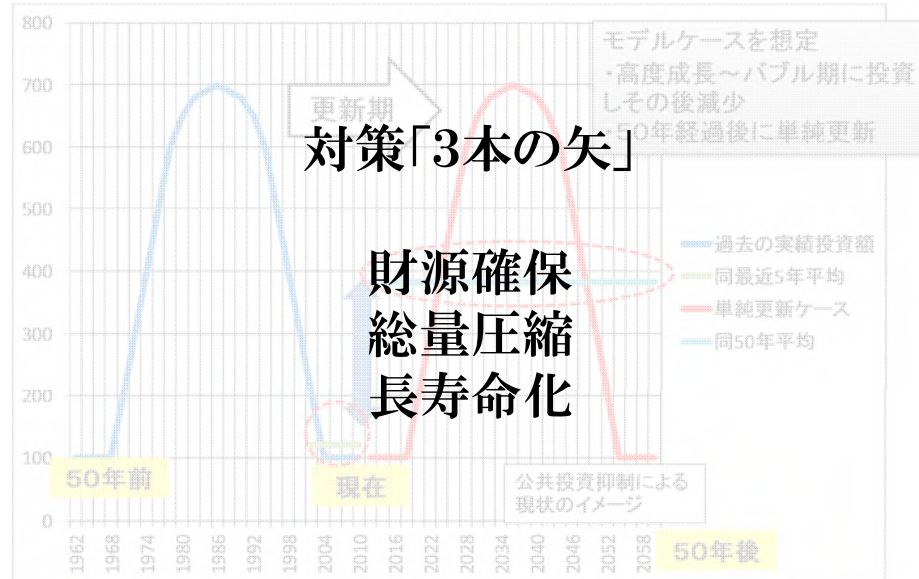


2013.8.8
東京都北区の区道陥没

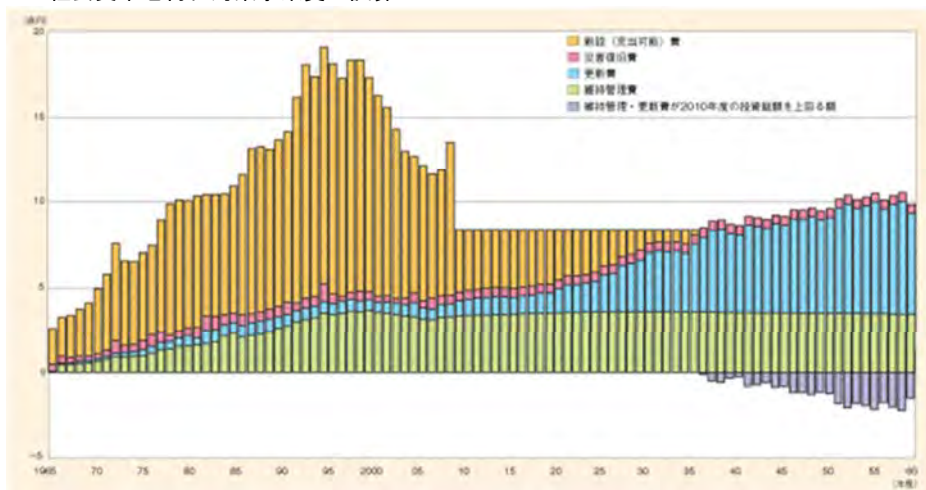


2013.10.15
東京都港区の
区道崩落

公共施設の更新サイクル



社会資本老朽化対策事業費の試算



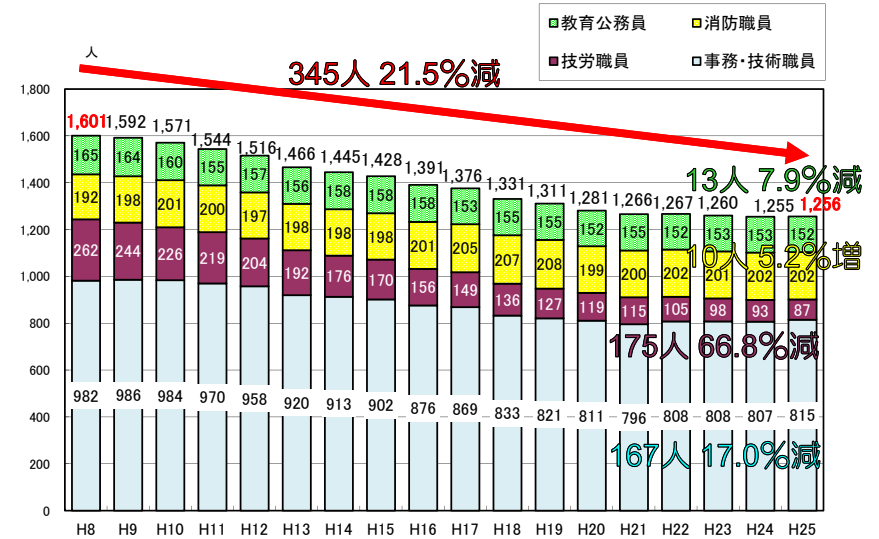
国土交通白書2012

II. 習志野市の現状と課題

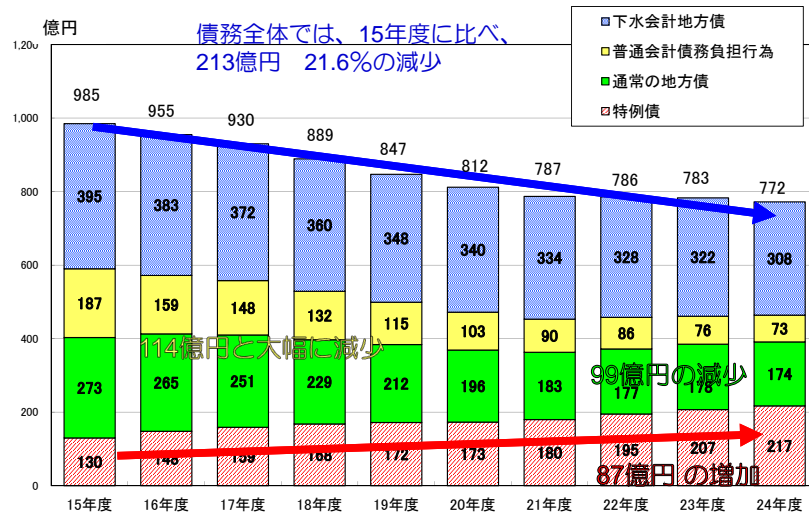
1. 習志野市が進めてきた行財政改革

- 🌟 平成8年度に行政改革本部を設置
 - 人件費の削減
 - 事務事業の見直しによる削減
市単独事業、受益者負担の適正化、民間委託の推進。
- 🌟 3つの数値目標を設定
 - 職員数の削減
 - 債務の削減
 - 経常収支比率の改善
- 🌟 平成25年度まで17年間にわたり継続して取り組む

普通会計の職員数の推移 (各年4月現在)



債務残高の推移

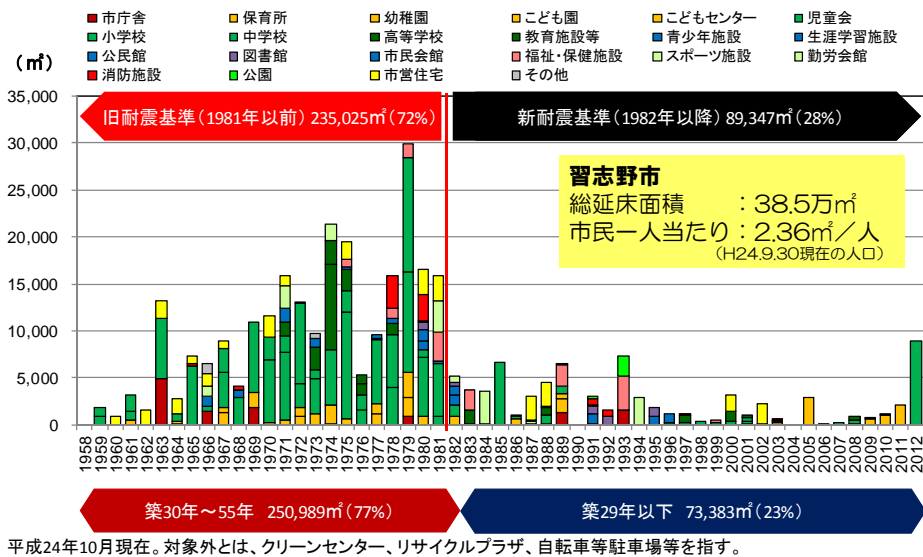


2. なぜ、公共施設の老朽化が進んだのか？

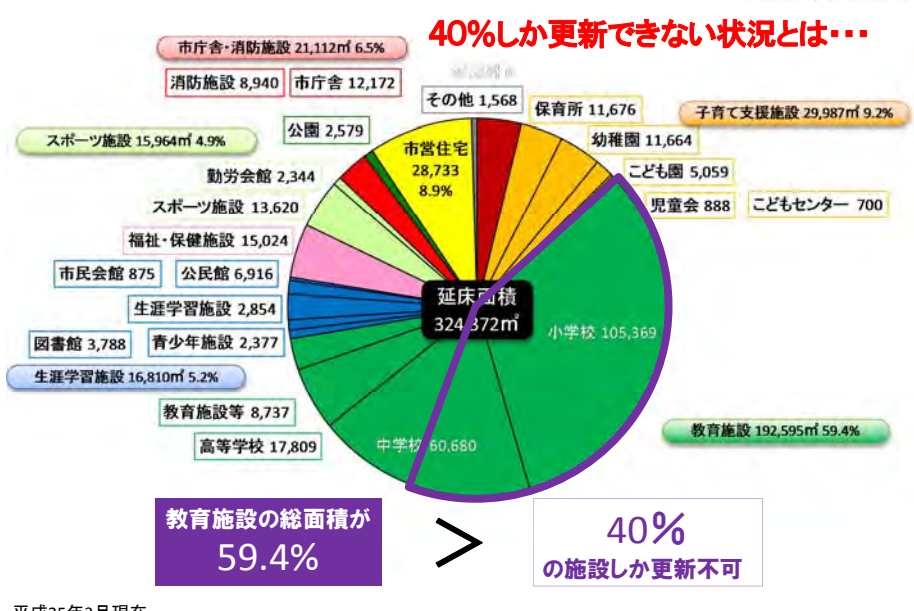
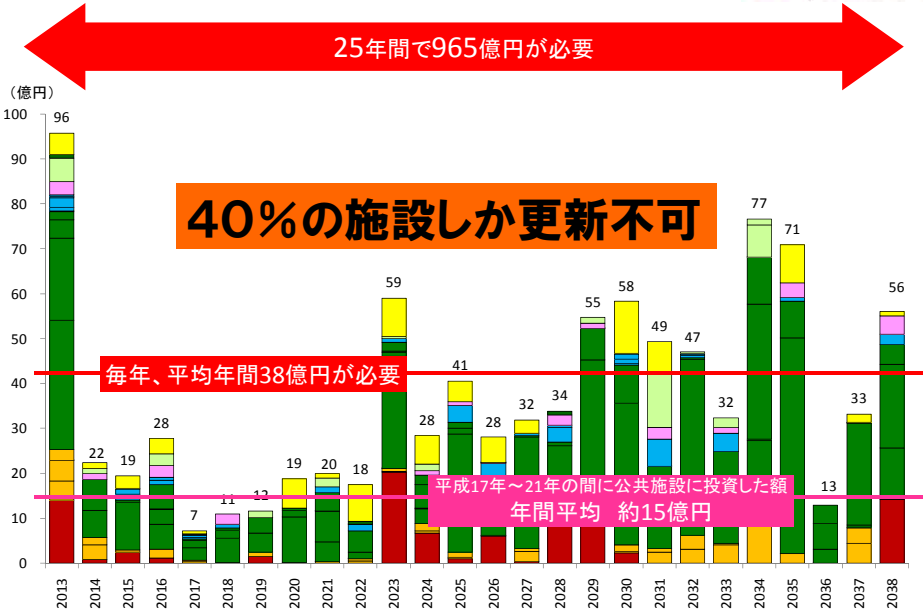
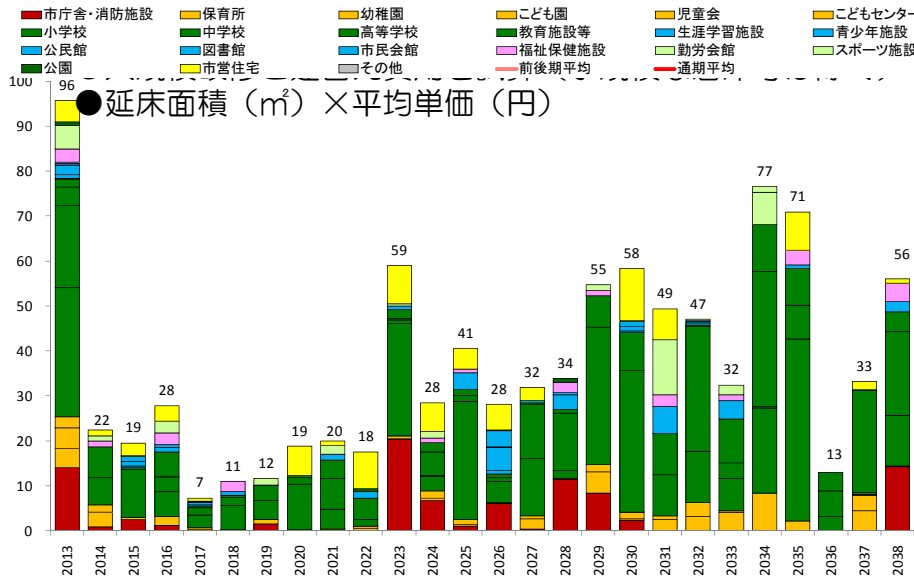
～ 千葉県習志野市の場合 ～

- 🌟 習志野市では、行財政改革の数値目標として、債務の削減を掲げ、平成8年度から行財政改革を推進してきました。
- 🌟 債務残高は、新規債務を抑制し、過去の債務の償還を進めることで、削減することができます。
- 🌟 地方自治体では、投資的経費の財源として、地方債の発行が可能です。従って、投資的経費を抑制することで、債務残高は減少します。
- 🌟 投資的経費を抑制すると、老朽化した公共施設の建て替えや、大規模改修、維持保全工事が先送りされます。
- 🌟 その結果、債務残高は、確実に減少しますが、公共施設の老朽化が進み、結果として、表面に現れてこない（隠れた）負債が増加してしまいます。
- 🌟 習志野市は、この状況に落ち込んでしまいました。

習志野市の現状



試算の条件

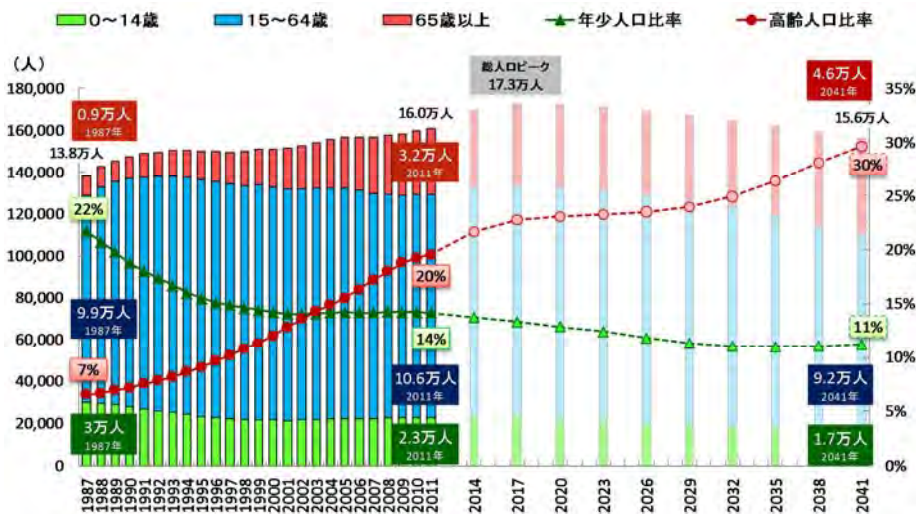


ちょっと一服 習志野市の人口の推移 ～30年前、現在、そして30年後～

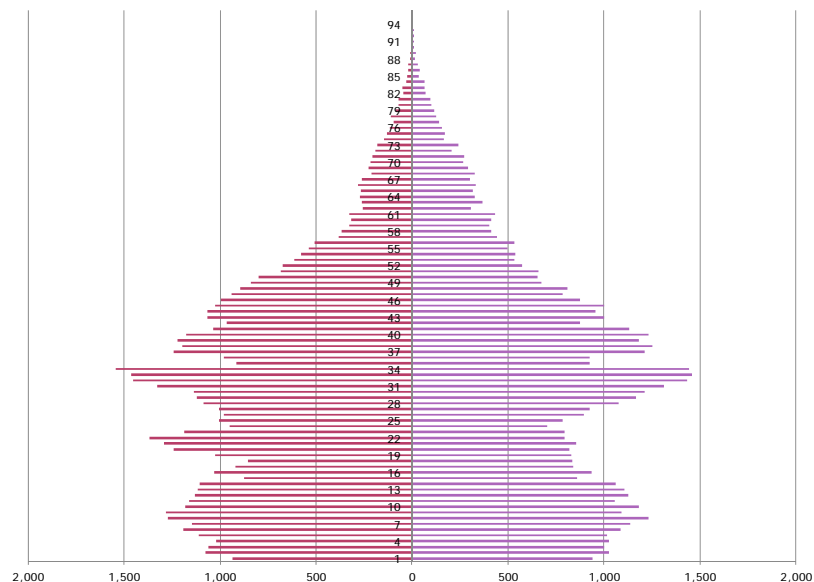
対策「3本の矢」

財源確保 ← 可能か？
総量圧縮
長寿命化

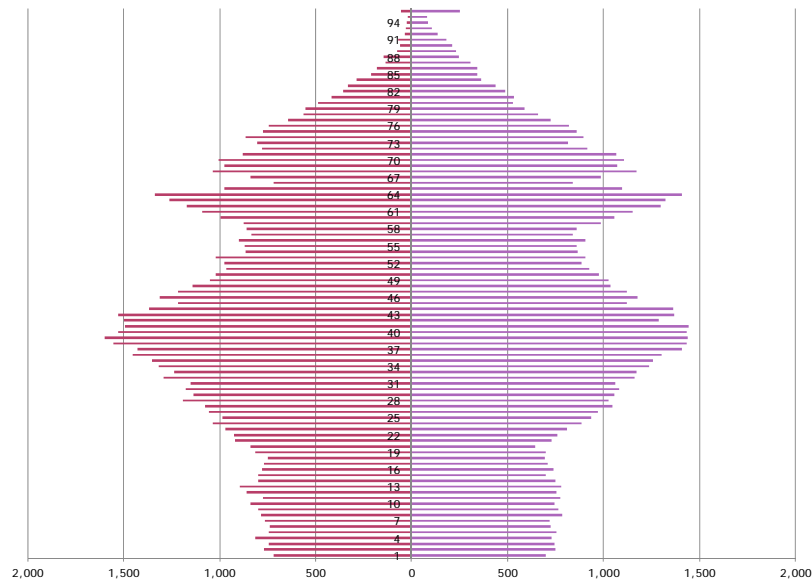
人口構成の変化



昭和55年



平成23年



平成53年



習志野市の人口推計からは、
第1の矢である
財源確保としての
市税収入の増加を
見込むことは困難である。

では、どうするか。

生産年齢層の転入を促す政策など、人口増加策が必要であるが、ここでは、現在の状況が進んでいく場合を想定する。

Ⅲ. 習志野市が進めてきた 公共施設マネジメント

～ 公共施設マネジメント（実態把握）から
公共施設再生計画（出口戦略）へ～

1. 老朽化問題の顕在化から実態把握の実施

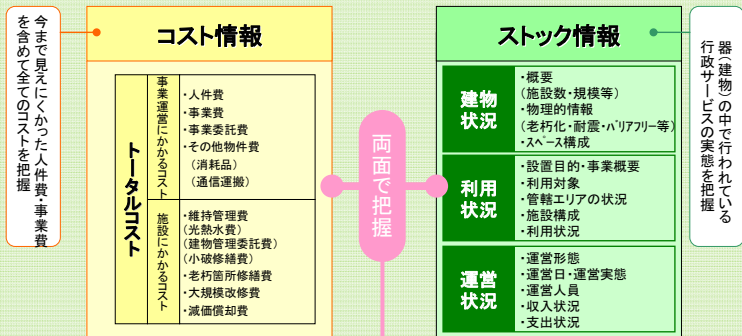
- 平成15～16年度 <財政課>
 - 庁内で公共施設老朽化問題がクローズアップ
 - 庁内横断的に簡易的（試作）施設白書を作成
- 平成17年度 <行政改革担当>
 - 第3次行政改革大綱に基づく実施計画において「施設白書作成」及び「公共施設改善計画策定」を位置付け
 - 集中改革プランへ移行
 - ◆ 財政問題学習会の開催：財政健全化の必要性の説明を開始
- 平成19年度 <財政課>
 - 庁内横断的組織である「施設白書策定委員会」を設置
 - 先進事例の研究を実施し、公共施設白書の取りまとめに着手。

- 平成20年度 <経営改革推進室>
 - 公共施設の実態を、網羅的に把握した「公共施設マネジメント白書」を完成。建物情報のみならず、利用情報、コスト情報までとりまとめ、わかりやすく見えるかしたことが全国で注目。
 - ◆ 経営改革懇話会（第三者委員会）の意見を聴取
 - ◆ 市民カレッジのカリキュラムに採用
 - ◆ 出前講座のメニューに掲載：公共施設マネジメント白書を活用し、習志野市の現状を総論として説明

老朽化対策を検討するため
に、まずは、実態把握から



コスト情報とストック情報の把握



行政サービスにかかるコストと、行政サービスを行う財産(ストック)の両面から実態を把握し、施設の有効活用を行うことが求められる。

- 両面からの確かな実態把握をすることで、以下に挙げる有効活用の目的達成のための分析・検討を行うことができる。
 - ① 同一コストで、より良いサービスの提供を行う
 - ② サービスの質を落とすことなく、費用削減を行う
 - ③ もう少し費用をかければ、より大きい便益(効果)を出せないか
 - ④ 事業効果をより公平・効率的に達成できないか
 - ⑤ 公共が自ら行うよりも、民間が行った方が良いサービスになるのではないか

分析事例: 公民館・コミュニティセンター

① 概要

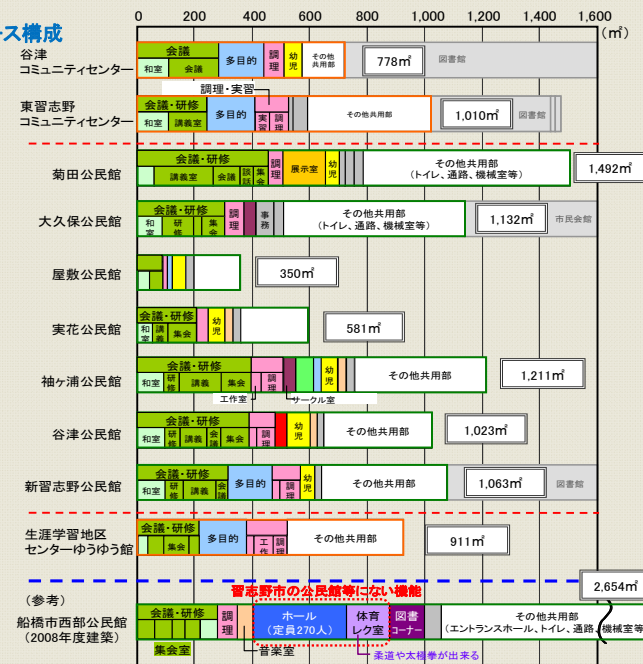
- 本市で住民に施設貸出事業を行っている施設は、地域の生涯学習の拠点として**公民館を1中学校区に1館、計7館、延べ6,852㎡**、地域住民のふれあいとコミュニティ活動を支援する場として**コミュニティセンターを市内に2施設、延べ1,788㎡**、生涯学習の活動拠点として**ゆうゆう館を1施設、911㎡、延べ10施設9,550㎡**整備しています。
- 公民館全7施設中2施設は窓口機能や図書館機能、市民会館と複合化しています。
- コミュニティセンターも窓口機能や図書館機能、ヘルスステーションと複合化しており、**全10施設中4施設は複合化**しています。
- 同一利用対象者に対し施設貸出事業を行っていますが、公民館は「施設貸出事業」以外に「主催事業」の開催を行っています。コミュニティセンターとゆうゆう館は設置目的がそれぞれ違います。

①施設一覧

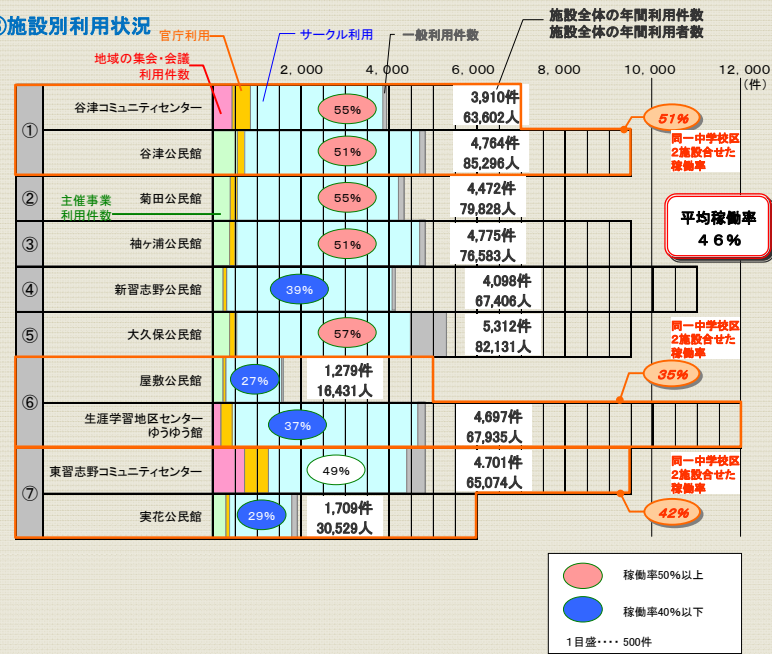
施設名称	建築年度(年)	延床面積(㎡)	併設機能			
			窓口機能	図書館機能	ヘルスステーション機能	市民会館
1 菊田公民館	1971	1,491.5				
2 大久保公民館	1966	1,131.9				○
3 屋敷公民館	1977	349.5				
4 実花公民館	1979	581.9				
5 袖ヶ浦公民館	1981	1,210.7				
6 谷津公民館	1982	1,022.8				
7 新習志野公民館	1992	1,063.2	○	○		
8 谷津コミュニティセンター	1996	778.4		○	○	
9 東習志野コミュニティセンター	1982	1,009.8	○	○	○	
10 生涯学習地区センター ゆうゆう館	1968	910.6				
合計		9,550.3	2	3	2	1

他の施設の複合化している施設

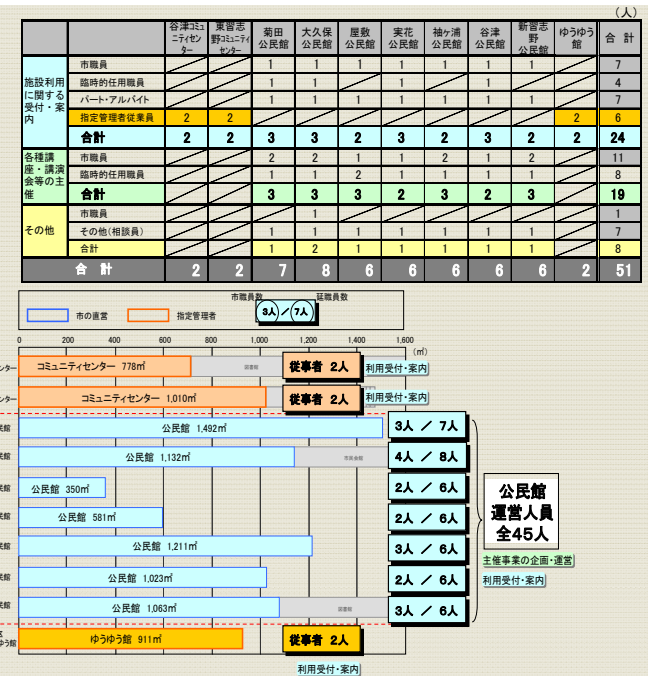
②スペース構成



③施設別利用状況



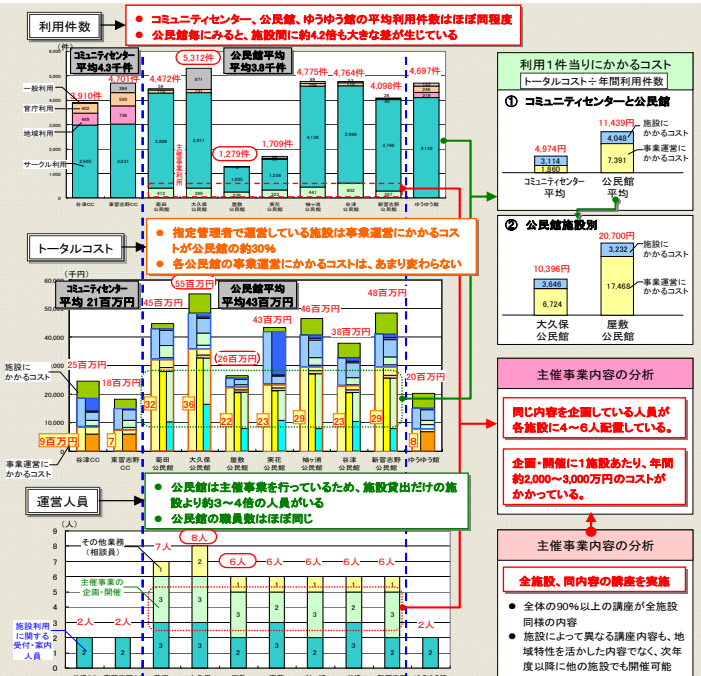
④運営状況



⑤施設別行政コスト(2006年度)

I. 現金収支を伴うもの		(千円)										ゆうゆう館
コストの部	谷津CC	東習志野CC	CC合計	菊田公民館	大久保公民館	屋敷公民館	実花公民館	袖ヶ浦公民館	谷津公民館	新習志野公民館	公民館合計	
コストにかかると事業運営にかかると												
小破修繕費	367	858	1,225	731	1,421	146	39	735	318	857	4,247	1,621
大規模修繕費	4,515	0	4,515	0	1,297	0	15,120	1,195	1,176	1,292	20,080	0
光熱水費	1,935	2,548	4,483	4,248	4,165	746	387	2,597	2,438	2,768	17,349	1,515
建物管理委託料	2,832	3,639	6,471	5,285	5,182	1,951	2,598	6,110	5,181	6,012	32,319	3,660
使用料及び賃借料	372	408	780	630	510	467	451	651	604	669	3,982	497
施設にかかるコスト計	10,021	7,453	17,474	10,894	12,575	3,310	18,595	11,288	9,717	11,598	77,977	7,293
人件費				27,977	32,622	20,648	21,249	27,111	20,535	25,668	175,810	
主権事業人件費				17,724	16,195	12,665	10,435	19,111	10,114	17,673	103,918	
施設貸出・その他人件費				10,253	16,428	7,983	10,814	8,000	10,422	7,995	71,894	
事業費				1,311	1,115	901	877	1,050	1,040	957	7,251	
指定管理料	5,994	6,014	12,008									6,892
その他物件費	2,545	1,460	4,005									845
事業運営にかかるコスト計	8,539	7,474	16,013	32,046	35,716	22,342	23,277	29,459	22,973	29,391	195,204	7,737
現金収支を伴うコスト計	18,560	14,927	33,487	42,940	48,291	25,652	41,872	40,747	32,690	40,989	273,181	15,030
収益の部												
使用料(利用料収入)	1,513	1,359	2,872	1,466	1,541	216	450	1,495	1,380	1,711	8,259	1,110
その他	30	0	30	0	133	0	42	62	39	0	276	62
収益計	1,543	1,359	2,902	1,466	1,674	216	492	1,557	1,419	1,711	8,535	1,172
II. 現金収支を伴わないもの												
コストの部												
減価償却費	5,993	3,353	9,346	1,744	6,791	823	1,449	5,663	5,092	7,356	28,919	5,252
III. 総括												
コストの部合計(トータルコスト)	24,553	18,280	42,833	44,684	55,082	26,475	43,321	46,410	37,782	48,345	302,100	20,282
収支差額	23,010	16,921	39,931	43,218	53,408	26,259	42,829	44,853	36,363	46,634	293,565	19,110

⑥利用件数、トータルコスト、運営人員の評価分析



2. 実態把握に基づく現状分析から 対策案の検討へ

- 平成21～22年度 <経営改革推進室>
 - 白書から判明した老朽化の実態に対する、具体的な改善策の研究、検討のため、第三者機関「公共施設再生計画検討専門協議会」を設置。
 - “3・11”により被災。
 - 平成23年3月24日に専門協議会から提言書が提出される。
 - ◆ マスコミ等で取り上げられるようになる。
- 平成23年度 <経営改革推進室>
 - 災害復旧・復興事業のため作業が中断。新庁舎建設計画及び仮庁舎移転作業へ。
 - 市議会に「公共施設調査特別委員会」が設置される。
 - ◆ シンポジウムを開催：老朽化問題を広く周知させる。
 - ◆ まちづくり会議、市民カレッジ、出前講座で説明。
 - 平成23年度は、新庁舎建設作業が始まり、公共施設再生計画の説明と併せて、新庁舎建設についても説明を開始する。

- 平成24年度 <資産管理室：機構改革により新設>
 - 遅れること1年、5月に「公共施設再生計画基本方針」を策定。
 - ◆ パブリックコメントを実施
 - ◆ 公民館等の利用団体に対して説明会・意見交換会を実施

実態把握の結果を分析し、 具体的な対策案の検討を

- ◆ 様々な課題を抱える公共施設の再生を進めるために、「公共施設再生計画検討専門協議会」を設置し、様々な角度から検討を行いました。
- ◆ その検討結果に基づき、将来世代により良い公共施設（資産）を引き継いでいくための考え方や方法についての「提言」をいただきました。
- ◆ この「提言」を基本として、平成24年5月に、公共施設再生に向けた市の**基本方針**を策定しました。

公共施設再生計画基本方針

方針1. 保有総量の圧縮

今後の人口推計、市民ニーズの変化、財政状況の予測を踏まえた中で、実現可能な公共施設の保有総量の圧縮を検討し実行する。

また、耐用年数を経過した建物や統廃合による建替えを除き、原則として新たな建物は建設しない。

ただし、建替えの際に、市民ニーズに併せて新たな機能を付加することや、義務的に必要となった建物は、必要最小限度の面積で建設することは可能。

方針2. 施設重視から機能優先への転換と 多機能化・複合化の推進

「施設ありき」の考え方ではなく、施設の「機能」を重視し「機能」はできる限り維持しつつ、「施設」は削減していくという考え方を基本とする。

多機能化・複合化のための地域の拠点施設としては、規模の大きい学校施設を充てることを基本に検討を進める。

方針3. 総量圧縮に向けた優先順位の整理

社会環境の変化に応じた公共施設更新の優先順位付けを行いつつ、公共施設の保有総量の圧縮を推進する。

方針4. 計画的な維持保全による長寿命化

方針5. 環境負荷の低減への対応

方針6. 財源確保への取り組み

- ① 資産の有効活用の推進
- ② 利用者負担の適正化
- ③ 単価の削減努力（事業費の圧縮）
- ④ 減価償却費の考え方の導入及び、基金の創設と積立のルール化（将来への対応）

方針7. 公共施設の災害対策本部機能及び 避難所機能の強化

公共施設再生計画の進め方

(1) 推進体制の整備

財産管理、AM（アセット・マネジメント）、FM（ファシリティ・マネジメント）、施設営繕などに総合的・戦略的に取り組む組織として、資産管理室を設置する。

(2) 施設情報のデータ整備と一元化

全市的な観点から、公共施設の維持保全、施設管理を、限られた財源の中で、効率的、効果的に実行していくために、各所管課で分散して保安全管理している施設データを一元的に収集・管理・分析する。

(3) PDCAサイクルの実施

公共施設再生を継続的に推進するために、計画、実行、評価、改善のPDCAサイクルによる事業管理を実施する。

49

(4) 財政計画との連動

公共施設再生計画の策定では、現有施設の維持管理・更新コストの把握に加え、将来の経費見込みを含めたLCC（ライフサイクルコスト）を詳細に試算し、その結果が市の財政に与える影響を踏まえて、施設マネジメントを実施する。

更に、下水道、道路・橋梁、清掃工場などのインフラ・プラント系の維持管理・更新等の経費も適切に試算・把握し、中長期的な財政計画に与える影響を踏まえた計画策定を行う。

(5) 情報公開による問題意識の共有化

習志野市の公共施設老朽化は、全国でも進んだ状況にあり、その再生に向けた取り組みは、時間との戦いでもあり、財政的な負担を考えても非常に困難な課題となっている。

従って、公共施設の実態に関する情報を積極的に開示し、市民、議会、行政が問題意識を共有しながら、様々な困難を乗り越えて進んで行く必要がある。

50

(6) 市民協働と公民連携の推進

公共施設再生計画の策定段階における積極的な市民参加、意見聴取や、事業計画立案における専門家の参画などについての取り組みを行うとともに、新たな施設運営が開始された後では、施設の用途や目的に応じて、地域で管理、運営を行う仕組みの検討、あるいは、指定管理者制度の導入など、民間活力の導入による管理、運営の実施を推進する。

また、公共施設の再生事業に対して、PFI、PPPなどの民間事業者の資金やノウハウを活用し、より効果的、効率的な事業執行を推進する。

(7) 公共交通システムとの連携

習志野市のコンパクトな市域という特性を有効的に活用しつつ施設を再編すると共に、公共施設間の移動手段として、公共交通システムとの連携を図ることにより、市民の移動手段の効率的な運用についても併せて検討する。

51

(8) モデル事業の取り組み

複合化・多機能化の効果及び、施設整備にあたっての民間ノウハウの活用の効果などについての検証並びに、その手法の有効性を確認するためにモデル事業を実施する。

(9) 公共施設マネジメント条例

公共施設再生の取り組みは、市民に様々な影響を及ぼすとともに、長期間にわたる取り組みとなることから、（仮称）公共施設マネジメント条例の制定を検討する。

※ 平成26年6月定例会において、公共施設再生基本条例が可決成立しました。

(10) 公共施設再生計画策定スケジュール

基本方針に基づく公共施設再生計画は、平成24年度に策定作業に着手し、平成26年度を初年度として策定が予定されている、次期基本構想・基本計画に位置づけられるように策定作業を進め、計画策定にあたっては、市民、利用者が参画できる仕組みを構築する。

※ 平成26年3月、公共施設再生計画を策定しました。

52

3. 公共施設再生計画基本方針を決定し、 公共施設再生計画の策定へ

対策案が固まったら、 具体的な実施計画を立案

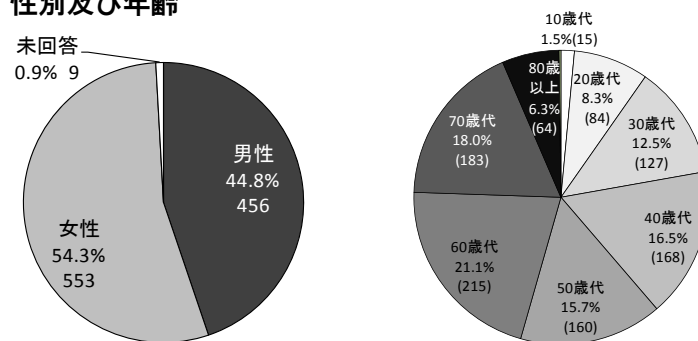
- 平成24年度 <資産管理室:機構改革により新設>
 - 平成24年5月に「公共施設再生計画基本方針」を策定。
 - 「公共施設再生計画」策定作業に着手。(平成26年3月完成)
 - ◆ 公共施設再生計画の素案について、市民説明会・意見交換会を開催
 - ◆ 公民館等の利用団体に対して説明会・意見交換会を実施
 - 教育委員会と合同で、学校施設再生計画策定作業に着手。

ちょっと一服 公共施設再生計画に関する アンケート結果

- 平成25度 <資産管理室>
 - 公共施設再生計画が内閣府所管の特定地域再生事業補助金事業に選定される。
 - ◆ 第三者委員会である「地域再生・活性化委員会」を設置し、公共施設再生計画の取りまとめを実施。
 - ◆ 公共施設再生計画の素案について、第2回目の市民説明会・意見交換会を実施。
 - ◆ 公共施設再生計画の第1期に実施するモデル事業である「大久保地区の公共施設再編・再生計画」について、利用者・関係者を中心とする説明会を実施。
 - シンポジウム、無作為抽出による市民アンケートを実施する。
 - 公共施設再生計画の最終案についてパブリックコメントを行う。
 - 公共施設再生計画が平成26年度からスタートする長期計画の重点プロジェクトに位置づけられる。
- 平成26年度予定 <資産管理室>
 - 公共施設再生計画に基づく、個別事業を実施するとともに、第三者機関を設置し、PDCAサイクルを実行する。
 - モデル事業として大久保地区公共施設再生事業に取り組む。

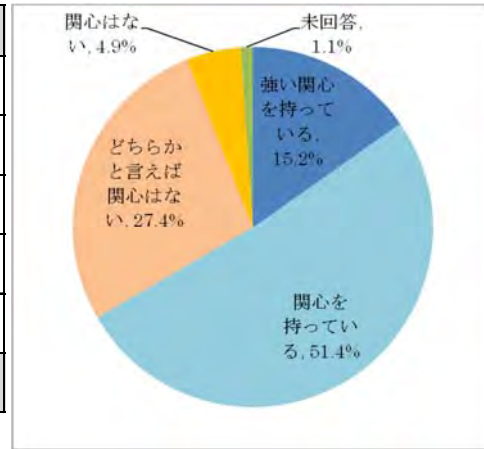
概要

1. 実施期間
平成25年12月
2. 調査対象
習志野市に在住の18歳以上の3,000名を無作為に抽出
3. 回答数及び回答率
1,018名・33.9%
4. 性別及び年齢



問11 市の公共施設の現状と課題について、あなたはどのくらい関心をお持ちですか？
一つ選んでください。

問11	回答数	回答割合
強い関心を持っている	155	15.2%
関心を持っている	523	51.4%
どちらかと言えば関心はない	279	27.4%
関心はない	50	4.9%
未回答	11	1.1%
計	1018	100.0%



問16 将来も安全で使い易い施設サービスを提供していくために、市では、現在ある施設の統廃合や機能の複合化・多機能化（注）による「総床面積の削減」や「長寿命化」、「民間活力の活用」、「受益者負担の見直し」などの視点を踏まえて、以下の方策を検討しています。これらの方策について、あなたはご意見を伺いますか。
数字を1つで囲んでください。

（注）複合化：一つの建物に異なる用途の機能を持たせること。
多機能化：一つの空間を利用時間で分けて異なる用途の機能として利用を図ること。

問16	積極的に実施すべき	どちらかといえば実施すべき	どちらかといえば実施すべきではない	実施すべきではない	未回答	積極的に実施すべき	どちらかといえば実施すべき	どちらかといえば実施すべきではない	実施すべきではない	未回答
統廃合・多機能化	384	338	166	48	82	37.7%	33.2%	16.3%	4.7%	8.1%
広域化	292	409	167	49	101	28.7%	40.2%	16.4%	4.8%	9.9%
民間活用	440	367	87	35	89	43.2%	36.1%	8.5%	3.4%	8.7%
地域移管	122	357	313	125	101	12.0%	35.1%	30.7%	12.3%	9.9%
長寿命化	190	433	225	60	110	18.7%	42.5%	22.1%	5.9%	10.8%
民間施設利用補助	190	418	221	89	100	18.7%	41.1%	21.7%	8.7%	9.8%
土地活用	600	271	48	16	83	58.9%	26.6%	4.7%	1.6%	8.2%
サービス水準引き下げ	91	206	416	214	91	8.9%	20.2%	40.9%	21.0%	8.9%
利用料引き上げ	118	318	362	136	84	11.6%	31.2%	35.6%	13.4%	8.3%
特別課税	41	180	421	291	85	4.0%	17.7%	41.4%	28.6%	8.3%

問19 あなた（ご自身）は市の公共施設（※）をどのくらい利用していますか。
数字を1つで囲んでください。
※不特定の市民が自由に利用する施設を対象としています。

NO	施設名	よく利用している	時々利用している	ほとんど利用しない	利用したことがない	未回答	よく利用している	時々利用している	ほとんど利用しない	利用したことがない	未回答
1	市役所	46	497	347	31	97	4.5%	48.8%	34.1%	3.0%	9.5%
2	連絡所	19	263	309	296	131	1.9%	25.8%	30.4%	29.1%	12.9%
3	大久保図書館	52	126	186	502	152	5.1%	12.4%	18.3%	49.3%	14.9%
4	藤崎図書館	12	40	85	724	157	1.2%	3.9%	8.3%	71.1%	15.4%
5	谷津図書館	35	60	95	673	155	3.4%	5.9%	9.3%	66.1%	15.2%
6	新習志野図書館	49	84	118	615	152	4.8%	8.3%	11.6%	60.4%	14.9%
7	東習志野図書館	30	66	92	681	149	2.9%	6.5%	9.0%	66.9%	14.6%
8	菊田公民館	6	43	128	687	154	0.6%	4.2%	12.6%	67.5%	15.1%
9	大久保公民館	17	86	185	580	150	1.7%	8.4%	18.2%	57.0%	14.7%
10	屋敷公民館	8	18	80	758	154	0.8%	1.8%	7.9%	74.5%	15.1%
11	美花公民館	5	25	71	760	157	0.5%	2.5%	7.0%	74.7%	15.4%
12	袖ヶ浦公民館	9	48	95	720	146	0.9%	4.7%	9.3%	70.7%	14.3%
13	谷津公民館	17	49	119	688	145	1.7%	4.8%	11.7%	67.6%	14.2%
14	新習志野公民館	17	39	104	708	150	1.7%	3.8%	10.2%	69.5%	14.7%
15	ゆうゆう館	7	38	78	737	158	0.7%	3.7%	7.7%	72.4%	15.5%
16	東習志野CC	18	69	106	680	145	1.8%	6.8%	10.4%	66.8%	14.2%
17	谷津CC	25	75	94	684	140	2.5%	7.4%	9.2%	67.2%	13.8%
18	市民会館	6	95	186	577	154	0.6%	9.3%	18.3%	56.7%	15.1%

NO	施設名	よく利用している	時々利用している	ほとんど利用しない	利用したことがない	未回答	よく利用している	時々利用している	ほとんど利用しない	利用したことがない	未回答
19	鷺沼こどもセンター	10	19	67	766	156	1.0%	1.9%	6.6%	75.2%	15.3%
20	あづきこども会館	6	11	61	783	157	0.6%	1.1%	6.0%	76.9%	15.4%
21	袖ヶ浦体育館	12	37	115	704	150	1.2%	3.6%	11.3%	69.2%	14.7%
22	東部体育館	17	59	103	692	147	1.7%	5.8%	10.1%	68.0%	14.4%
23	市役所前体育館	5	10	71	782	150	0.5%	1.0%	7.0%	76.8%	14.7%
24	秋津サッカー場	2	11	92	761	152	0.2%	1.1%	9.0%	74.8%	14.9%
25	秋津野球場	9	48	95	720	146	0.9%	4.7%	9.3%	70.7%	14.3%
26	テニスコート	5	17	43	801	152	0.5%	1.7%	4.2%	78.7%	14.9%
27	美和テニスコート	4	16	39	807	152	0.4%	1.6%	3.8%	79.3%	14.9%
28	テニスコート	7	14	31	813	153	0.7%	1.4%	3.0%	79.9%	15.0%
29	学校開放	28	53	124	661	152	2.8%	5.2%	12.2%	64.9%	14.9%
30	勤労会館	12	25	84	747	150	1.2%	2.5%	8.3%	73.4%	14.7%
31	総合福祉センター	11	20	72	764	151	1.1%	2.0%	7.1%	75.0%	14.8%
32	東部保健センター	5	26	72	761	154	0.5%	2.6%	7.1%	74.8%	15.1%
33	保健会館	4	85	175	606	148	0.4%	8.3%	17.2%	59.5%	14.5%
34	谷津干潟観察センター	13	148	252	465	140	1.3%	14.5%	24.8%	45.7%	13.8%
3~7	※図書館	152	263	206	279	118	14.9%	25.8%	20.2%	27.4%	11.6%
8~17	※生涯学習施設	101	287	270	264	96	9.9%	28.2%	26.5%	25.9%	9.4%
19~20	※子育て支援施設	22	123	281	1303	153	1.2%	6.5%	14.9%	69.2%	8.1%
21~23	※体育館	26	74	163	613	142	2.6%	7.3%	16.0%	60.2%	13.9%
26~28	※テニスコート	14	34	54	765	151	1.4%	3.3%	5.3%	75.1%	14.8%
31~33	※保健福祉施設	17	111	194	556	140	1.7%	10.9%	19.1%	54.6%	13.8%

出口戦略としての 公共施設再生計画

公共施設再生計画の目的

1. 時代の変化に対応した公共サービスを継続的に提供すること
2. 人口減少社会の中で持続可能な都市経営を実現すること
3. 将来世代に負担を先送りしないこと

公共施設再生計画は、本市の将来のまちづくりにとって大きな課題である公共施設の老朽化対策について、持続可能な行財政運営のもと、中長期の視点に立つ将来のまちづくりを展望する中で、様々な社会経済の環境変化に対応しつつ、施設の適正な機能の確保、配置及び効率的な管理運営を実現し、公共サービスが継続的に提供されることを目的としています。

対象施設はインフラ、プラント系施設を除く123施設で、これらの施設を、今後、いつ頃、いくらで、どのように更新、統廃合等を実施する予定なのかを明示した行動計画です。

目的を達成するための目標

1. 公共施設が適正に維持されること。
2. 公共施設の延床面積を削減し、再生整備に必要な事業費を30%圧縮する。
※ 削減・圧縮率については、今後の公共施設再生計画の計画期間内の環境変化に応じて、適宜見直しを行っていきます。
3. ファシリティ・マネジメントを導入し、公共施設について事後保全から予防保全に転換し、長寿命化を図りライフサイクルコストを低減する。

公共施設再生の取組は、公共施設の統廃合が目的ではありません。その目的は、人口減少社会の中で持続可能な都市経営を実現し、将来世代に負担を先送りすることなく、時代の変化に適合した公共サービスを継続的に提供することであり、この目的を達成するために、サービスを提供するための「器」である公共施設を適正に維持していくことを目標としています。その方法として、財源確保、総量圧縮、長寿命化といった3つの手段が考えられます。

3つの前提

7つの基本方針

【前提1】「機能」と「施設(建物)」の分離

【前提2】保有総量の圧縮

【前提3】施設の質的向上

【前提1】「機能」と「施設(建物)」の分離

【基本方針1】

- 施設重視から機能優先へ考え方を転換
- 単一目的での施設整備を止め、多機能化・複合化を推進

【前提2】保有総量の圧縮

【基本方針2】

- 更新が可能な量まで、施設の更新事業費を圧縮
- 機能をできるかぎり維持し、建物を削減

【基本方針3】

- 人口増減、市民ニーズを勘案して、施設更新の優先順位を決定
- 優先順位は建物に付けるのではなく、機能に順位付け

【基本方針4】

- 未利用地の売却・貸付による有効活用を実施、施設再編により発生した未利用地については原則財源化し、一部は基金へ積立
- 利用者負担の適正化、余裕スペースの活用による財源確保

【前提3】施設の質的向上

【基本方針5】

- 計画的な維持保全による、建物の長寿命化
- 予防保全により、良いコンディションを保つ。結果的に維持費用（ライフサイクルコスト）の節約につながる。

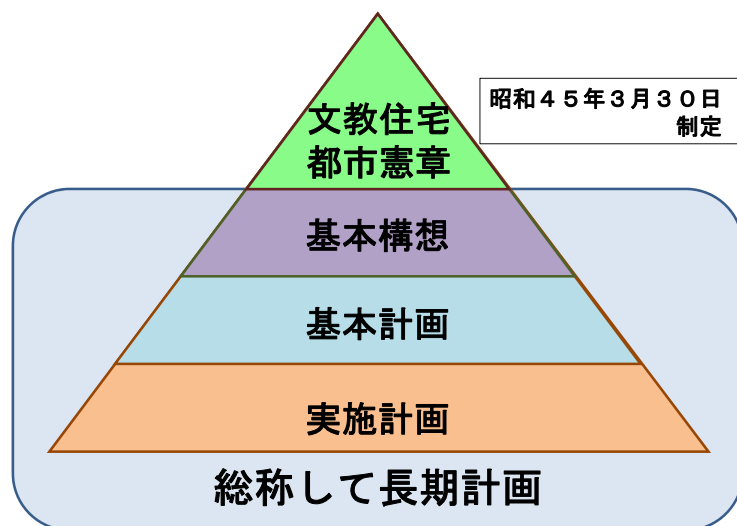
【基本方針6】

- 環境負荷低減、効率的運営等、機能面での質的向上にも努める。

【基本方針7】

- 避難所機能を強化。複合化、多機能化が進むことは、避難者の負担を少なくする機能を増やすことにもつながる。

文教住宅憲章と長期計画の全体像



習志野市は、平成37年度までに

将来都市像：
未来のために

～みんながやさしさでつながるまち～習志野

を目指します。

この将来都市像を実現させるために

3つの目標：

「健康なまち」「快適なまち」「心豊かなまち」

を掲げます。

そして、この3つの目標を支える為に

自立的都市経営の推進

を図り、

この自立的都市経営の推進の中でも、特に

3つの重点プロジェクト：

「公共施設再生」「財政健全化」「協働型社会の構築」

に取り組みます。

計画期間

平成26(2014)年
から
平成31(2019)年

平成32(2020)年
から
平成37(2025)年

平成38(2026)年
から
平成50(2038)年

基本計画（市の総合的な計画）

前期

後期

公共施設再生計画

第1期

第2期

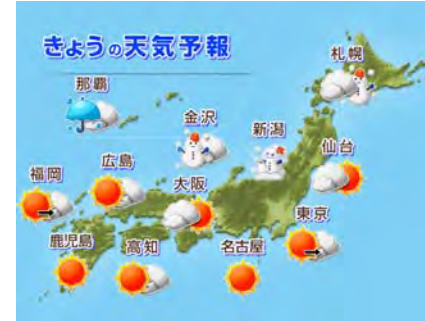
第3期

詳細な内容

見直しの可能性あり

検討の時期を明確化

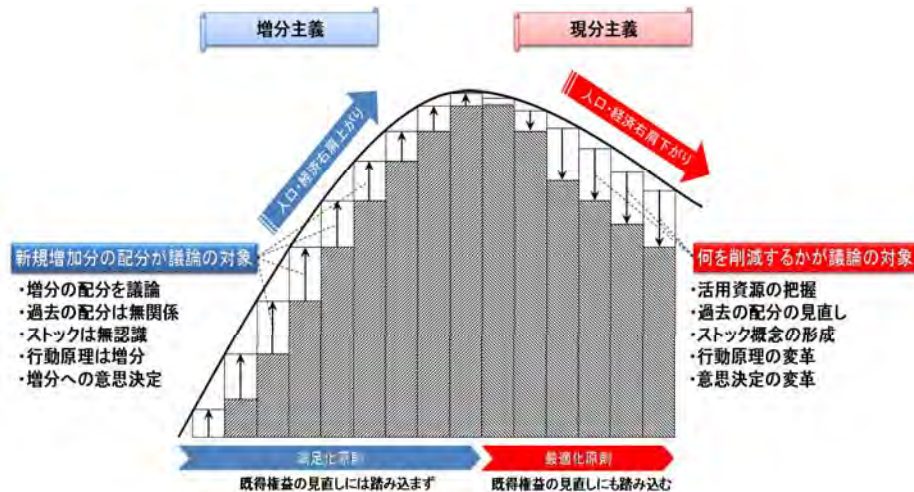
公共施設再生計画は リスク対応型の 計画マネジメントを実現



先の天気分かれば
事前の対応が可能です



公共施設再生計画は、 時代の変化に対応した考え方に基づく計画



公共施設再生計画の役割

1. 公共施設再生整備事業の見える化

公共施設再生に関する整備事業（以下、「再生整備事業」という。）について、整備方針、整備時期、概算事業費（財源内訳を含む）及び効果等を計画という形で「見える化（可視化）」することは、限られた財源の中で事業費の確保を実現し、財政フレームの作成に応じて、効果的、効率的な再生整備事業を推進するうえで有効です。

2. 限られた経営資源の有効活用

人口推計や施設の耐用年数などの中長期的な推移を踏まえて施設整備方針や計画を策定することで、短期的な視点による対応を回避でき、真に必要な対策を合理的な根拠、理由に基づいて、早期に打ち出すことが可能となり、結果として限りある財源等の経営資源を有効活用することができます。

3. 社会状況の変化への適切な対応

習志野市域全体の中で、将来の公共施設の役割や必要な機能等の変化を見通して、公共施設の再生整備事業に関する方針を策定し、計画的に事業化を進めることで、将来の市民ニーズの変化や社会状況の変化に適切に対応することが可能となります。

市内に一つまたは数施設あり、全市民が利用する機能あるいは全市民のために存在する施設。

全市利用施設は、これまでと同様に「エリア分散型」の考え方に沿って、配置していく。

全市利用施設



コミュニティごとに配置され、施設が所在する地域の市民が、主に利用する施設。

小学校を地域の拠点施設とし、施設更新に伴い、複合化可能な地域利用施設は複合化する。

地域利用施設



機能別アプローチに基づく再生事業計画

建替...建物を建て替える。リノベーションを含む。既存施設の機能について、原則的に複合化は行わない。
改修...計画的な（築造後20年、35年、50年）大規模改修。小破修繕は含まない。
複合（化）...2つ以上の機能を建替等の際に、1つの建物に集約すること。
多機能...1つの空間を利用時間等で分けて、異なる用途の機能として利用する。
小中併設...小学校と中学校の一部機能を多機能利用する。
統合・機能統合...建物と機能を集約する。
私立化...施設を民間事業者に有償または無償譲渡し、機能を維持する。
地域移管...施設の運営及び維持を、町会、地域の運営委員会、NPO等に任せ、機能を維持する。市費による費用負担は行わない。

年度	前期基本計画期間										後期基本計画期間														
	公共施設再生計画【第1期】					公共施設再生計画【第2期】					公共施設再生計画【第3期】														
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
津田沼小																									
大久保小																									
谷津小																									
鷺沼小																									
実花小																									
大久保東小																									
袖ヶ浦西小																									
袖ヶ浦東小																									
東習志野小																									
屋敷小																									
藤崎小																									
実花小																									

小中学校の事例：学校施設再生計画と連動しています。

基本方針

コミュニティごとに配置されている小学校を地域の拠点施設とし、小学校の更新及び改修時に、複合化可能な地域利用施設を小学校に複合化します。

説明

学校施設複合化の4原則

- ① 学校利用を優先し、教育現場の安全を守る。
- ② 児童と一般の導線を区分する。
- ③ 施設の管理区分を明確化する。
- ④ 特別教室等共用する場合は、利用者委員会等を設置し、管理可能な状態とする。

要点

1. 建築後30年以上を経過する学校施設が、全教育施設総延床面積の87%
2. 公共施設再生計画第3期計画期間中に、各学年1クラスになる小学校が3校になると予測。
3. 地域に開かれた学校を目指して、地域の拠点施設として学校施設を複合化する。
4. 学校に設ける地域拠点機能は、真に必要であり、実現可能な機能を検討する。

小・中学校の事例

- 建替は、設計等の期間を含み5年間、改修は3年間と設定。
- 「建替」と表記のあるものは、リノベーションも建替の一手段に含み、優先的に検討する。
- 「小中併設」は、小学校と中学校で一部施設の共用あるいは多機能化を図る。
- 将来における施設名は「仮称」である。
- 袖ヶ浦西小及び東小は、ケース1では袖ヶ浦体育館と複合施設とし多機能化する。ケース2では、第三中に併設し、袖ヶ浦体育館と多機能化する。
- 第二中は、体育館の建替を先行して行う。
- 隣接している第四中と東習志野小、及び第六中と屋敷小は、建替時は小中併設仕様とする。
- 第四中と東習志野小更新時には、東習志野コミュニティセンター、東習志野図書館、実花公民館の機能を統合し、総合教育センターの機能を複合化する。
- 秋津小・香澄小は、ケース1では第七中を第三中に統合したうえで、空いた第七中跡の校舎を改修し統合する。ケース2では第七中に併設する。

年度	前期基本計画期間										後期基本計画期間																
	公共施設再生計画【第1期】					公共施設再生計画【第2期】					公共施設再生計画【第3期】					公共施設再生計画【第3期】											
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	
津田小																											
大久保小																											
香澄小																											
夏澄小																											
実花小																											
大久保東小																											
袖ヶ浦西小																											
袖ヶ浦東小																											
東習志野小																											
屋敷小																											
麻崎小																											
実花小																											
南山小																											
秋津小																											
香澄小																											
谷津南小																											
第一中																											
第二中																											
第三中																											
第四中																											
第五中																											
第六中																											
第七中																											

地域別アプローチ:袖ヶ浦、秋津・茜浜、香澄・芝園の例



施設現況

全市利用施設

- 総合福祉センター
- 海浜霊園
- 秋津サッカー場
- 秋津野球場
- 秋津テニスコート
- 袖ヶ浦体育館、暁風館
- 香澄公園管理棟
- 谷津干潟自然観察センター
- 南消防署

地域利用施設

- 新習志野公民館、袖ヶ浦公民館
- 新習志野図書館
- 西部連絡所
- 秋津小、香澄小
- 袖ヶ浦東小、袖ヶ浦西小
- 第三中、第七中
- 秋津幼稚園、香澄幼稚園
- 袖ヶ浦西幼稚園、袖ヶ浦東幼稚園
- 秋津保育所、袖ヶ浦東保育所
- 秋津児童会、香澄児童会
- 袖ヶ浦西児童会、袖ヶ浦東児童会

袖ヶ浦、秋津・茜浜、香澄・芝園

第1期 第2期 第3期



現状維持

袖ヶ浦、秋津・茜浜、香澄・芝園

第1期 第2期 第3期



袖ヶ浦、秋津・茜浜、香澄・芝園

第1期 第2期 第3期 第3期:袖ヶ浦東小、袖ヶ浦西小の統合



※(新)施設の名称は仮称

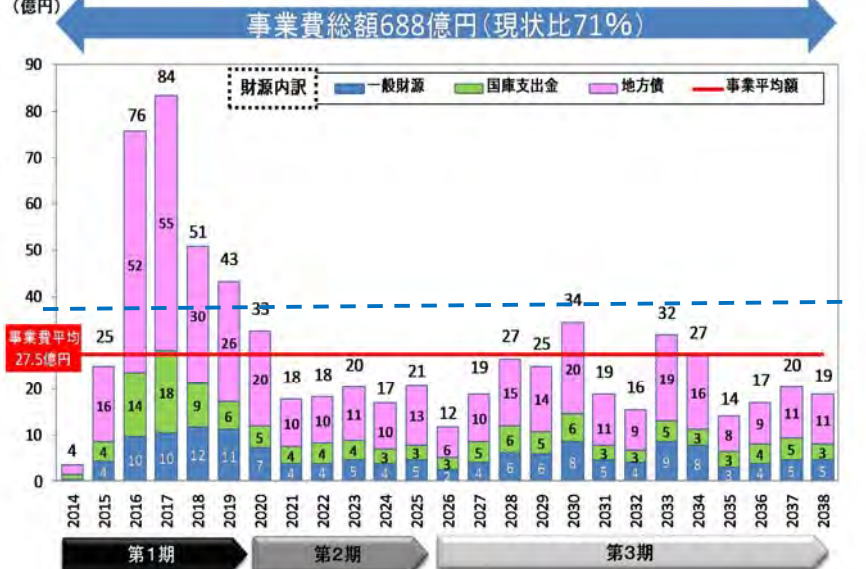
袖ヶ浦、秋津・茜浜、香澄・芝園

第1期 第2期 第3期 第3期:秋津小、香澄小の統合



※(新)施設の名称は仮称

再生計画後の各年度事業費と財源内訳(ケース2)



再生計画後の各年度一般財源負担額(ケース2)



既存事業分償還金を含む各年度一般財源負担額(ケース2)



～ 負担を先送りせず、より良い資産を
次世代に引き継ぐために ～

世代を超えて伝える基本理念

公共施設再生基本条例

平成26年6月議会で可決されました。

習志野市公共施設再生基本条例の概要

- 本条例は、公共施設の建替え、統廃合、長寿命化及び老朽化対策改修の計画的な取組について、その基本理念及び基本的事項を定め、持続可能な行財政運営の下で、時代の変化に対応した公共サービスを継続的に提供することにより、誰もが住みたくするような魅力あるまちづくりを推進することを目的としています。
- 公共施設の再生は、次に掲げる事項を基本理念としています。

1. 文教住宅都市憲章の理念にのっとり、市民の生命、身体及び財産の安全を第一義としつつ、教育及び文化の向上を図り、健康で文化的な生活を実現するよう実施すること。
2. 限られた資源の有効的な活用及び効率的かつ効果的な事業手法を導入し、次世代に過度の負担を課さず、世代間の公平性が確保されるよう取り組むこと。
3. 公共施設の再生の実施に当たっては、人口減少社会の到来、経済の成熟化等社会経済情勢の変化を踏まえつつ、市、市民、関係団体及び事業者が連携及び協働して取り組むこと。

- 本条例では、市、市民、関係団体及び事業者が、それぞれの責務を踏まえ、公共施設の再生に努めることとしています。

市

- ✦ 公共施設再生事業について総合的かつ計画的な取組に努めます。
- ✦ 公共施設の現状を把握し、人口動態、財政状況等客観的なデータに基づく中長期の予測の下で、効率的かつ効果的に公共施設再生事業に取り組みます。
- ✦ 公共施設再生事業に関する財源を確保することに努めます。
- ✦ 公共施設再生事業を推進するに当たっては、市民の理解と協力を求めるとともに、公共施設に関する情報をわかりやすく周知します。
- ✦ 公共施設再生事業を推進するに当たっては、関係団体及び事業者に対して、公共施設の再生に関する理解を深めることを通じて公共の福祉の増進に寄与し、効率的な再生事業に積極的に参画及び協力するよう求めます。

市民

- ✦ 次世代の負担を軽減するため、公共施設の再生並びに管理運営及び維持保全に必要となる現在及び将来の財政負担に関する理解を深め、より良い資産を次世代に引き継ぐよう努めましょう。

関係団体及び事業者

- ✦ その活動において、市が推進する公共施設再生事業に積極的に参画し、協力するよう努めましょう。
- ✦ 公共施設の効率的かつ効果的な管理運営及び維持保全に関し、より有効な方法の追求及び技術の向上に努めましょう。

- 公共施設再生計画を効果的、効率的に進めていくために、以下のとおり、寿法の調査や、計画の策定及び見直しを進めます。

1. 公共施設の再生に関する情報の一元的な調査、収集及び整理を定期的の実施するとともに、その結果を公表します。
2. 公共施設の再生に関する政策を総合的かつ計画的に推進するため、調査結果等に基づき、公共施設の再生に関する計画を策定します。
3. 計画を策定したら、その事業効果を検証し、その検証結果及び人口動態、財政状況等市を取り巻く社会経済情勢の変化に応じて、計画を見直します。

- ✦ 公共施設の再生に関する施策を推進するため、公共施設再生推進審議会を設置します。

- 公共施設再生計画は、本条例に基づく計画です。



お問い合わせは・・・

習志野市役所 資産管理課
 仮庁舎(京成津田沼駅前ビル)2階
 電話:047-453-7365
 メール:zaikan@city.narashino.lg.jp
 担当:吉川、岡田、青野