

公共施設個別計画

いつも新しい流れがある 市川



「公共施設個別計画」の改訂について

今回の改訂では、令和元年度の計画策定当時の時点修正のほか、「市川市公共施設等総合管理計画」の内容を見直したことに伴う所要の修正を行いました。

令和5年3月31日

企画部 行政経営・DX課

目次

第1章 計画の目的等

1. 計画の背景と目的-----	1
2. 計画の位置づけ -----	1
3. 計画期間 -----	2
4. 計画の対象施設 -----	2

第2章 個別計画の考え方・効果

1. 再編・整備の考え方 -----	4
(1)公共施設等総合管理計画の基本方針-----	5
(2)基本的な考え方 -----	6
(3)施設分類別毎の再編・整備(対策)の優先順位の考え方 -----	7
(4)各施設の状況(築年数・改修状況等)-----	8
(5)その他の要因 -----	8
2. 個別計画の効果 -----	10
(1)施設の安全性の向上 -----	10
(2)利用者ニーズへの対応 -----	10
(3)延床面積 -----	11
(4)財政(コスト)状況 -----	12

第3章 計画の推進

1. 計画の進捗管理-----	13
(1)恒常的な進捗管理について -----	13
(2)計画の変更について -----	13
2. 推進体制の構築 -----	14
(1)管理体制と実行体制について -----	14
(2)職員の意識改革について -----	14
3. 計画の実施 -----	15
(1)計画の実施に向けた取り組み -----	15
(2)市民との合意形成・市民参加 -----	15

第4章 各用途施設編（別冊）

※ 内容は別冊を参照のこと

第 1 章 計画の目的等

1. 計画の背景と目的

本市では、昭和 40 年後半から 50 年代後半にかけて、学校をはじめとした様々な用途の公共施設を集中的に整備してきました。

現在では、本市が保有する公共施設のうち、約 7 割の施設が築 30 年を経過し、今後、施設の維持管理、建替え、改修等に関する経費が大きな財政負担となることが予見されます。

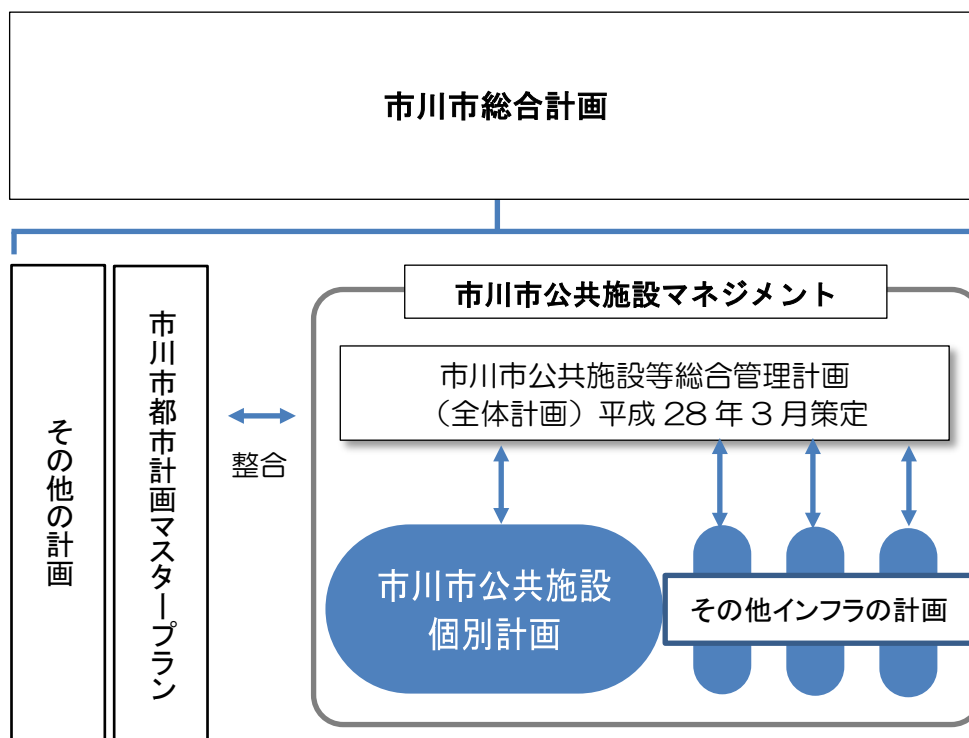
そこで、本市では、安全・安心で市民ニーズに応えた施設やサービスを提供し続けていくことを基本として、平成 26 年度に「市川市公共施設白書」を、平成 27 年度に「市川市公共施設等総合管理計画」を策定して、本市の公共施設の現状の「見える化」や、公共施設全体の再編・整備、施設の維持管理に関する基本方針や将来のあり方について定めてきました。

本計画は、将来の人口構成の変化や、不透明な財政見通しを踏まえて、「市川市公共施設等総合管理計画」の具体的な実行計画として、各公共施設の再編・整備の実施方針、着手時期、具体的な手法について定めています。

今後、本計画に基づき、計画的に施設の再編・整備を進め、適切に管理・運営していくことによって、公共施設等の中長期的な維持更新費用の縮減を図り、さらには、市民・利用者満足度の高い施設とサービスの提供を目的として着実に進捗を図ってまいります。

2. 計画の位置づけ

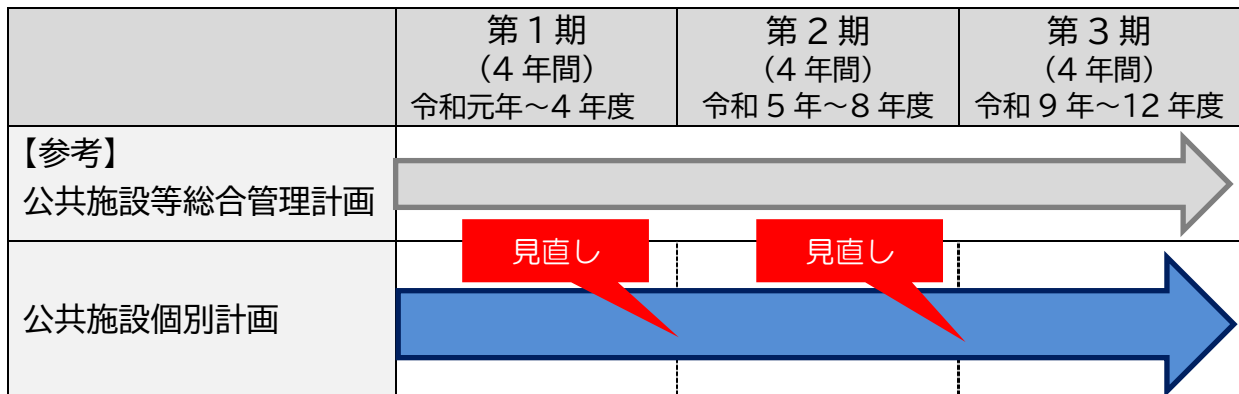
本計画を推進していくにあたっては、上位計画である公共施設等総合管理計画や、さらに、上位の計画である市川市総合計画に加えて、市川市都市計画マスタープランやその他の計画との整合を図りつつ進めてまいります。



3. 計画期間

本計画の期間は、上位計画の公共施設等総合管理計画と整合を図り、令和12年度までの12年を対象とし、また、計画期間を4年ごとの3期に分けて、各期で進捗具合を確認し、計画の方向性についても見直しをしております。

なお、個々の施設について再編・整備手法等を見直した際は、見直しの内容によって、適宜、必要な修正をしております。



4. 計画の対象施設

公共施設個別計画では、新築を予定している施設を合わせた247施設を対象施設とします。また、各施設の今後の予定を中分類単位で表記します。

【表は令和5年3月31日時点】

【参考】大分類		中分類		主な施設
分類名称	施設数	分類名称	施設数	施設名称
1.学校教育施設	63施設	(1) 学校	56施設	・小学校【38】・中学校【15】 ・義務教育学校【1】・支援学校【2】
		(2) 教育・学習施設	7施設	・少年自然の家・博物館【3】 ・野鳥観察舎・院内学級・給食センター
2.公営住宅	22施設	(3) 公営住宅	22施設	・公営住宅【22】
3.市民文化施設	38施設	(4) 集会施設	28施設	・(仮称)八幡市民複合施設 ・公民館【12】・地域ふれあい館【13】 ・勤労福祉センター本館・分館
		(5) 文化施設	10施設	・文化会館・市民会館 ・水木洋子邸 等
4.子育て支援施設	41施設	(6) 幼稚園	6施設	・幼稚園【6】
		(7) 保育園	21施設	・保育園【21】
		(8) 放課後保育クラブ	11施設	・放課後保育クラブ【11】
		(9) 子育て支援施設	3施設	・塩浜こども館・市川こども館 ・びあばーく妙典こども施設

【参考】大分類		中分類		主な施設
分類名称	施設数	分類名称	施設数	施設名称
5.保健・福祉施設	15 施設	(10) 高齢者福祉施設	9 施設	・いきいきセンター【7】 ・養護老人ホームいこい荘・友愛住宅
		(11) 障がい者福祉施設	2 施設	・明松園・身体障害者福祉センター
		(12) 児童福祉施設	2 施設	・こども発達センター・幼児ことばの教室
		(13) 保健施設	2 施設	・霊園・斎場
6.スポーツ・レクリエーション施設	12 施設	(14) スポーツ施設	7 施設	・体育館【4】・国府台公園野球場 ・市民プール・北市川スポーツパーク
		(15) レクリエーション施設 ・観光施設	5 施設	・地域振興施設・動植物園・観賞植物園 ・アイ・リンクタウン展望施設 ・市川市クリーンセンター余熱利用施設
7.医療施設	1 施設	(16) 医療施設	1 施設	・急病診療・ふれあいセンター
8.社会教育施設	6 施設	(17) 図書館施設	6 施設	・図書館【5】・平田図書室
9.行政施設	27 施設	(18) 庁舎等	12 施設	・第1庁舎・第2庁舎・行徳支所 ・大柏出張所 等
		(19) 消防施設	12 施設	・消防局・出張所【10】 ・分団車庫兼詰所【2】
		(20) 防災施設	3 施設	・防災倉庫【3】
10.駐輪場	7 施設	(21) 駐輪場	7 施設	・地下駐輪場【5】・駐輪場躯体【2】
11.環境・衛生施設	3 施設	(22) 環境・衛生施設	3 施設	・クリーンセンター・衛生処理場 ・終末処理場
12.その他 公共施設	1 施設	(23) その他公共施設	1 施設	・旧塩浜放課後保育クラブ
13.普通財産	11 施設	(24) 普通財産	11 施設	・旧東菅野職員寮 ・(旧)市川市斎場塩浜分館 等
合計	247施設		247施設	

※ 灰色掛けの施設は新築予定のものです。

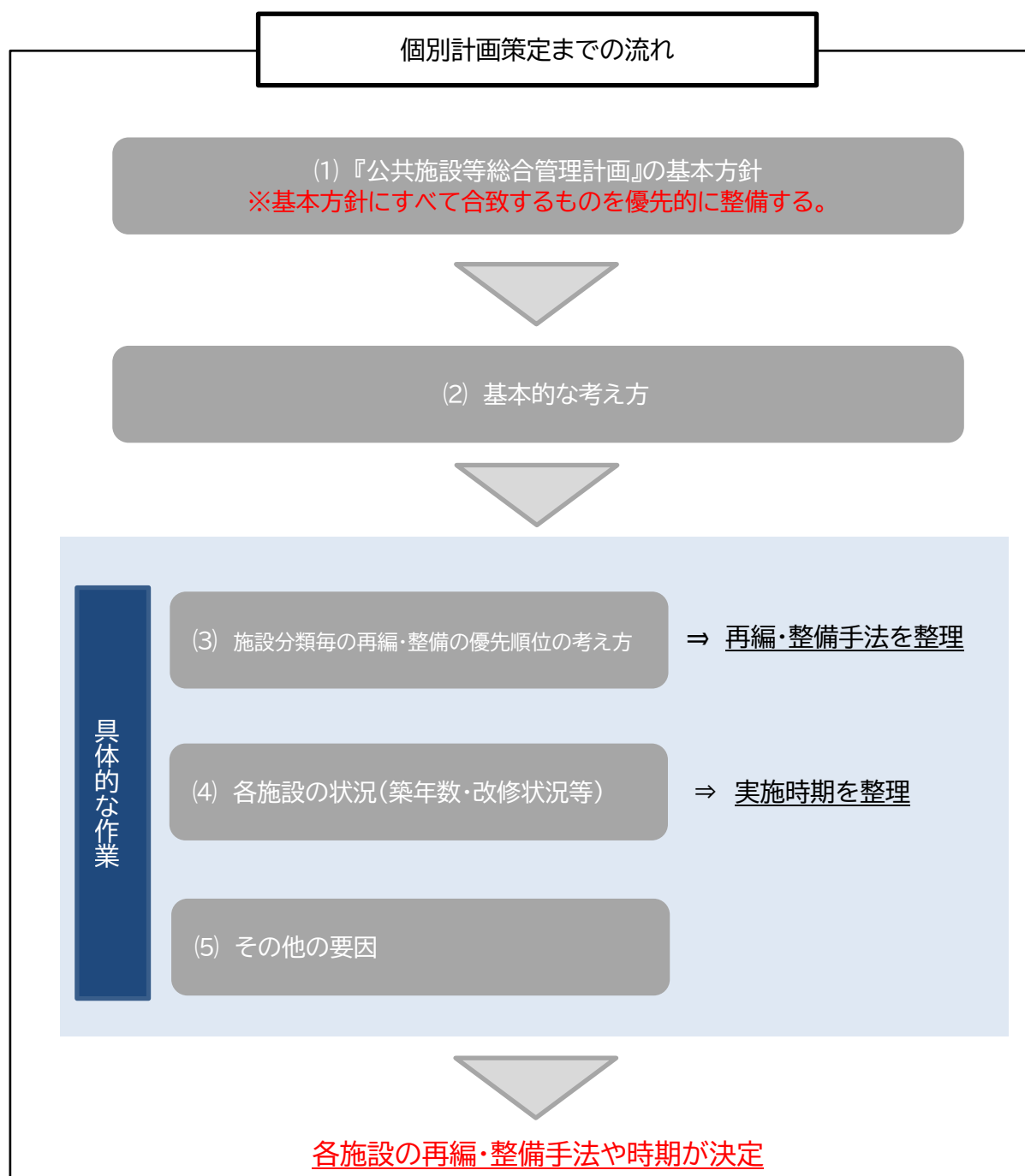
※ なお、延べ床面積が100㎡未満の小規模施設は本計画の対象外とします。

第2章 個別計画の考え方・効果

1. 再編・整備の考え方

公共施設の再編・整備手法や時期を決めるにあたっては、原則として、公共施設等総合管理計画の基本方針(1)を基に、個別計画における基本的な考え方(2)を加味した上で、まず、施設の分類に応じて、再編・整備(対策)の優先順位の考え方(3)をもとに手法を決定し、これに施設の状況(4)を踏まえて整備時期を定めました。

さらに、個別に勘案すべき要因(5)がある施設については、それらを加えた上で最終的な再編・整備手法と時期を決定しております。



(1) 公共施設等総合管理計画の基本方針

公共施設等総合管理計画で定めた3つの基本方針を踏まえます。

① 安全対策

- 公共施設は、人々が日常的に利用するとともに、災害・防災の拠点であることから、安全・安心な施設を提供することを最重要事項として取り組みます。

【ポイント】

- 施設の安全管理を徹底し、安全性の向上を図ります。
- 施設の現状把握をしっかりと行い、適切な修繕等が行えるようにします。
- 施設管理について、より効果的・効率的な手法を検討します。

② ニーズへの対応

- 市民・利用者の声を踏まえて、施設の新設や再編・整備の必要性、配置、総量、施設レイアウト等を検討し、ニーズに即した市民・利用者満足度の高い施設を目指します。

【ポイント】

- 施設の再編・整備にあたって、市民・利用者の声を踏まえつつ、最適な手法を検討し、必要に応じて柔軟に見直しを図っていきます。
- 再編・整備を実施するにあたり、民間事業者など他の事業主体と積極的に連携を図り、ニーズに沿った満足度の高い施設を提供できるようにしていきます。
- 必要に応じてアンケート等を実施し、市民・利用者のニーズを収集します。
- 財政効率性の追求のみではなく、行政として必要な施設は維持していきます。

③ 財政対策

- 施設の再編・整備に関し、民間事業者の活用、他自治体との連携、整備手法の工夫等により、財政負担の削減と平準化を図るとともに、施設を資産として有効活用できるよう検討してまいります。

【ポイント】

- 人口の変化に併せて、施設の規模や面積を見直し、適正量となるように、公共施設の延べ床面積を見直していきます。
- 再編・整備の実施にあたっては、『市川市 PPP(公民連携)ガイドライン』に従い、公民連携を基本として整備を行うことで、市の財政負担軽減を図ります。
- 他の自治体と連携を図ることで、市の財政負担軽減の削減を図ります。
- 公共施設を含めた公有財産の有効活用を推進します。

(2)基本的な考え方

各公共施設の再編・整備方針、実施時期を定める前提として、公共施設等総合管理計画で定めた基本方針に加え、新たに5項目の視点を持って管理していくこととしました。

① 施設の資産管理

- 施設自体の残存価値等に留意して、建物の資産価値が無くなった時に、施設の建替えを行うよう調整します。

② 施設の全体最適性と個々の要素との整合性

- 学校や公営住宅など、複数の建物(棟)からなる施設は、再編や整備にあたって、工事期間が過度に長期にならないようにするなど、整備内容や実施時期について特段の考慮をします。
- 再編・整備計画を立てるにあたって、施設分類単位ではなく、公共施設全体を俯瞰して、最適な手法や実施時期を検討します。

③ 経営資源である人材の制限要因

- 公共施設の再編・整備を行うにあたっては、財源に加えて人材も制限要因となることから、実施不可能な計画とならないよう、毎年の再編・整備を行う施設数の調整を図ります。

④ 施設の再編・整備や公有財産利活用における新手法の活用

- 公共施設の再編・整備にあたっては、建物だけではなく、公有地などの公有財産も活用して、不動産証券化や定期借地等、様々な活用手法を検討します。
- 公共施設の管理・運営による財源負担が低減されるよう、施設の再編・整備手法を工夫してまいります。

⑤ 必要な施設の見極め

- 公共施設の延床面積を削減するだけでなく、市民のニーズを良く踏まえ、市の価値や市民満足度の向上、市の目的達成に資する施設については、必要に応じて新設も検討してまいります。

(3)施設分類毎の再編・整備(対策)の優先順位の考え方

公共施設の再編・整備手法は、施設の分類毎に利用形態や施設本来の用途などを参考にして、以下の方針を当てはめ、手法を整理していきます。

① 必要な面積を確保し建替える施設(建替え・改修)

- 必要とする延床面積を確保して、築年数の古い順から建替え・改修をします。
※ 対象用途:保健施設、庁舎、消防施設等

② 維持とともに利便性向上を図る施設(建替え・改修)

- 現地建替えを基本とし、併せて、施設利用条件等も見直して利便性向上を図ります。
※ 対象用途:集会施設

③ 規模を適正化する施設(減築・統合・用途変更・廃止等)

- 将来的な利用者の増減見込みに応じて施設規模を適正化します。
※ 対象用途:小中学校、幼稚園

④ 需要に応じて規模を拡大する施設(増床・新築)

- 需要に対して供給が足りない施設について新設・増床します。
※ 対象用途:放課後保育クラブ

⑤ 民間施設の活用や民間移譲をする施設(民営化・民間移譲・民間施設活用)

- 民間に委ねたほうが、より効果を見込める事業は民間へ移譲します。
- 民間施設を活用したほうが効果を見込める事業は、民間施設の活用を図ります。
※ 対象用途:【民営化】保育園等、【民間活用】公営住宅

⑥ 新規に設置する施設(新築)

- 市の価値や、市民満足度の向上に資する施設を必要に応じて新設します。
※ 対象用途:スポーツ施設、教育・学習施設

(4)各施設の状況(築年数・改修状況等)

公共施設の再編・整備時期は、施設の構造及び築年数、資産価値、これまでの改修状況、周辺の施設状況等を、それぞれ考慮して整理します。

① 資産価値の考え方

- 施設の再編・整備を検討する際に、施設の残存価値等も考慮して整備時期や順番を判断していきます。
- 原則、施設の建替え時期は、対象とする建物の残存価値が無くなってから、行うようにしてまいります。

② 施設の構造及び築年数と改修状況の考え方

- 改修実績の有無の判断は、過去に建物の屋上防水工事や外壁改修工事を行っているか否かを対象として判断します。
- 屋上防水工事・外壁改修工事を行わないまま築40年以上経過しているコンクリート造や鉄骨造の建物は、改修工事をせずに建替え時期を前倒します。
- 施設の構造に応じた、建物の建替えや改修時期は以下のように定めます。
※ なお、屋上防水や外壁改修以外の工事【内装工事・設備工事等】は本計画とは別に、各施設で適宜実施してまいります。

建物構造	目安とする改修時期	目安とする建替え時期
コンクリート造・鉄骨造	築30年	築60年
軽量鉄骨造	-	築40年
木造	-	築50年

(5)その他の要因

決定した実施時期に対して、その他考慮が必要な要因を加味して、最終的な再編・整備時期を決定いたします。

【その他の要因の一例】

- 対象施設の周辺地域のまちづくりの方針
- 対象施設の周辺の施設の再編・整備状況
- 対象施設の周辺の工事予定・状況
- 対象施設の直近の工事实績
- 民営化や廃止等に関する利用者等への説明・周知など調整にかかる期間

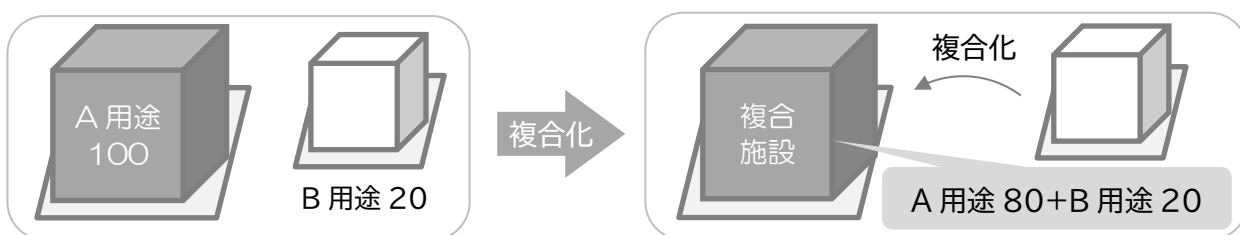
(参考)再編・整備の手法

施設の再編・整備は以下のようなものがあります。

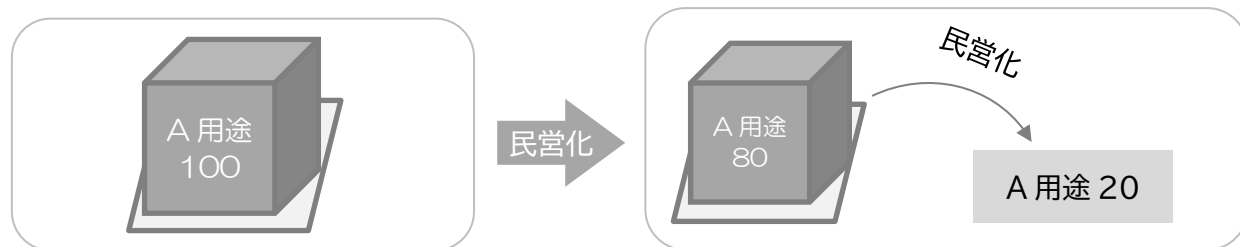
- ・用途変更…ニーズの変化に応じて、施設の用途や位置づけを変更します。



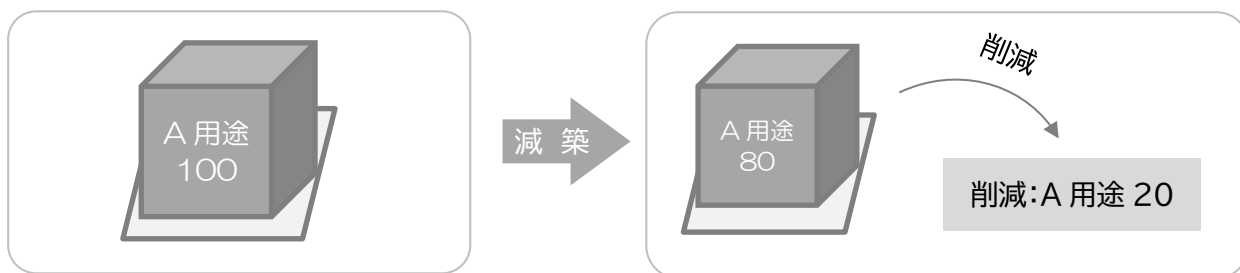
- ・複合化・統合…余剰が生じている施設に他の用途機能を持たせたり、同じ用途の施設をまとめることで、施設の利便性を高め、余剰面積の削減を図ります。



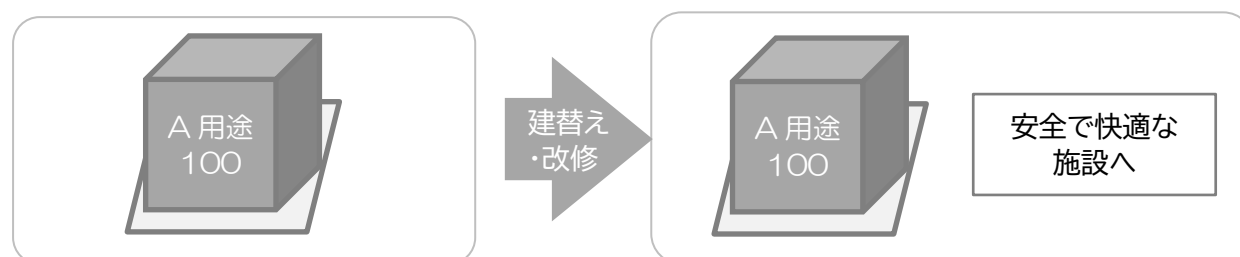
- ・民営化…事業の民営化に伴って、施設を民間事業者に譲渡又は貸し付けることで、公民連携（PPP）による市民サービスの継続を図ります。



- ・減 築…余剰部分を除いた面積で建て替えることにより、建築費用とその後の維持保全にかかる経費を削減します。



- ・建替え・改修…建替えは財政負担も考慮しつつ計画的に行います。
改修は施設を長く使うため、屋上防水工事や外壁改修工事を行います。



2. 個別計画の効果

(1) 施設の安全性の向上

現在、築 30 年を超える施設のうち、49 施設を建替え・改修、8 施設を民営化、6 施設を廃止することによって、施設の安全性向上を図ります。

整備手法	対象施設数
建替え	24 施設
改修 (第 1 期で改修済の施設も含む)	25 施設
【参考】民営化、民間活用	8 施設
【参考】廃止	6 施設
現状維持 (既に改修済の施設も含む)	119 施設

(2) ニーズへの対応

施設の再編・整備に際しては、市民・利用者・民間事業者のニーズを収集し、適切に反映させていくことによってニーズに対応した施設とします。

なお、ニーズを収集する方法は、案件毎に判断し行います。

【ニーズの収集手法の一例】

- パブリックコメントの実施
- 市民・利用者・事業者への説明会や近隣住民説明会等の開催
- 利用者アンケートの実施
- 再編・整備計画の広報周知

(3)延床面積

施設総延床面積の **26,000 m²** 削減を目標として定めます。

中分類	増減面積			今後の増減面積
	第1期	第2期	第3期	
(1) 学校	▲4,658.5 m ²	1,500.0 m ²		▲3,158.5 m ²
(2) 教育・学習施設	1,372.5 m ²	2,400.0 m ²		3,772.5 m ²
(3) 公営住宅			▲8,180.0 m ²	▲8180.0 m ²
(4) 集会施設	797.8 m ²			797.8 m ²
(5) 文化施設				±0 m ²
(6) 幼稚園			▲3,534.0 m ²	▲3,534.0 m ²
(7) 保育園	▲755.1 m ²	▲3,139.0 m ²		▲3,894.1 m ²
(8) 放課後保育クラブ				±0 m ²
(9) 子育て支援施設	2,020.4 m ²			2,020.4 m ²
(10) 高齢者福祉施設	387.6 m ²			387.6 m ²
(11) 障がい者福祉施設				±0 m ²
(12) 児童福祉施設				±0 m ²
(13) 保健施設				±0 m ²
(14) スポーツ施設	4,646.9 m ²			4,646.9 m ²
(15) レクリエーション施設 ・観光施設	4,612.0 m ²			4,612.0 m ²
(16) 医療施設				±0 m ²
(17) 図書館施設				±0 m ²
(18) 庁舎等	29,730.4 m ²			29,730.4 m ²
(19) 消防施設				±0 m ²
(20) 防災施設				±0 m ²
(21) 駐輪場				±0 m ²
(22) 環境・衛生施設				±0 m ²
(23) その他公共施設				±0 m ²
(24) 普通財産		▲ 330.5 m ²	▲1,072.9 m ²	▲ 1,403.4 m ²
令和元年度までに削減済みの面積	▲68,562.4 m ²			▲68,562.4 m ²
令和元年度までに増床となった面積	15,822.4 m ²			15,822.4 m ²
合計	▲ 14,586.0 m ²	430.5 m ²	▲ 12,786.9 m ²	▲ 26,942.4 m ²

公共施設(ハコモノ)

※ 既に削減済みの延床面積は第1期の削減面積に含めています。

※ 小数点第2位を切り上げて計算しています。

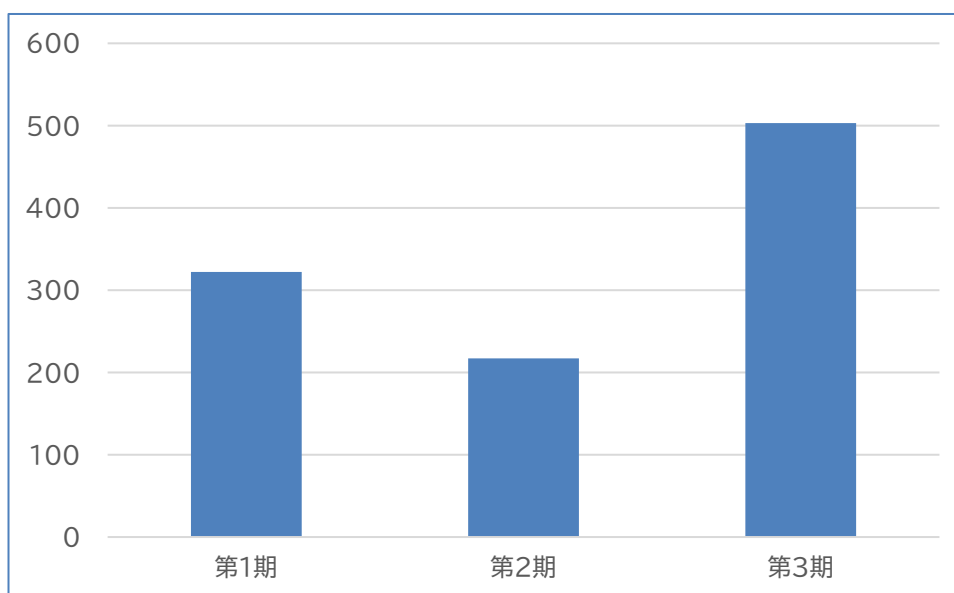
(4)財政(コスト)状況

現存する全ての施設(令和元年度までに削減した施設も含む)を同面積で建替え・改修した場合の費用と比べると、総額ベースで約120億円の削減効果があると見込んでいます。

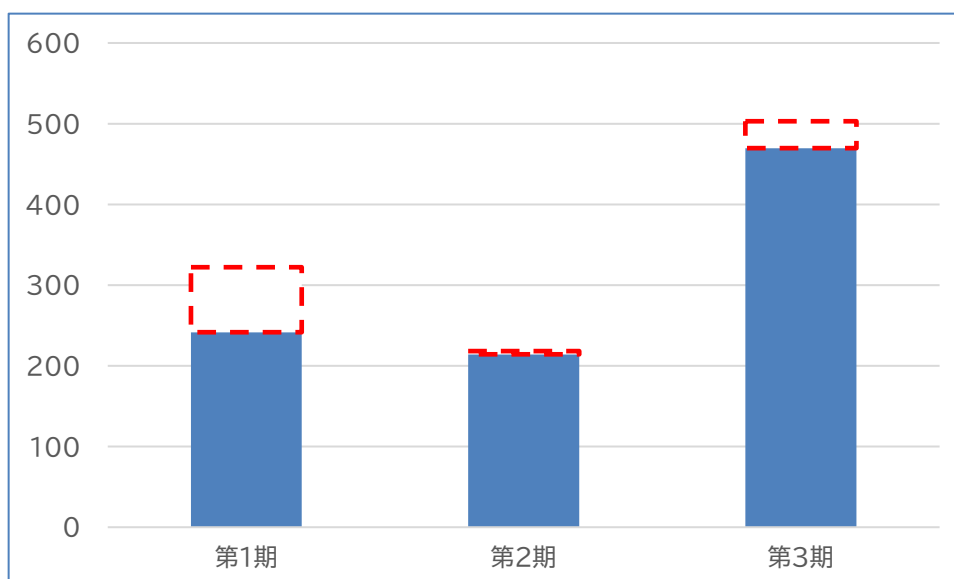
【削減となる要因の一例】

- ・ 民営化や廃止等により、再編・整備コストが不要となるもの。
- ・ 建替えを前倒しすることによって、改修費用が不要となるもの。

グラフ:築年数で単純に再編・整備をした場合のコスト【単位:億円】



グラフ:個別計画の想定コスト【単位:億円】



第3章 計画の推進

1. 計画の進捗管理

本計画に基づき、公共施設の再編・整備を着実に進めていくために、以下の点に留意しつつ、個別計画をPDCAサイクル【計画・実行・評価・改善】で管理してまいります。

(1) 恒常的な進捗管理について

① 各年度における実績の確認

- 毎年、再編・整備の実績を確認して計画の進捗状況を管理します。
- 公共施設マネジメントに必要なデータを収集・管理して、計画に沿ったマネジメントが実践されているかをチェックします。
- 計画と実績に齟齬が生じた場合は、その原因を調べ、必要な調整を図ります。

② 各期における方向性の確認・見直し

- 4年間の結果を総括し、必要に応じて、各用途の再編・整備方針や、実施時期の見直しを行います。
- 上位計画である「公共施設等総合管理計画」との整合を図ります。

(2) 計画の変更について

災害などの緊急の事案や、社会動向やニーズの変化等によって、計画を変更する必要性が生じた際は、以下のように対応します。

① 軽微な変更の反映について

- 再編・整備の実施に向けた調査・調整の結果、整備内容や時期に変更が生じた施設は、各年度の進捗管理の中で調整し、各期の見直しに併せて計画を修正します。

② 大規模な計画変更の反映について

- 施設の分類方針の見直し、削減目標値の見直し等、計画に大幅な変更が生じた際は、出来る限り早期に、計画を修正します。

2. 推進体制の構築

本計画の目標を達成するためには、縦割りといった考え方を改め、組織の枠を超えて横断的な体制を構築すると共に、職員一人一人が、市民や利用者のニーズに即した最適なサービスを提供するために、創意工夫していくことが重要となります。

そこで、計画の推進にあたっては以下の体制で取り組んでまいります。

(1)管理体制と実行体制について

① 管理体制

- 公共施設等の保有量や適正な配置、総合的かつ計画的な保全、将来のあり方等は今後の公共サービス全体にかかわる事項であることから、管財部が中心となって、計画の進捗状況を管理してまいります。
- 財政部と密に連携し、公共施設の再編・整備の予算要求については、予算編成時に、本計画に基づいているかチェックしてまいります。

② 実行体制

- 施設の再編・整備の実施は、各施設の所管部署を中心として行ってまいります。
- 複合施設等の複数の所管課が関係する調整が必要な施設は、管財部が調整して、再編・整備の方向性を整理した後に、所管部署に事業を移してまいります。

(2)職員の意識改革について

本計画を推進するためには、職員の意識改革や理解が必要なことから、必要に応じて職員研修を行い、公共施設の現状や、公共施設マネジメントの必要性、計画の実施に際して必要な創意工夫等について、職員の理解を深める取り組みをしてまいります。

3. 計画の実施

本計画に基づいて、施設の再編・整備の実施にあたって、下記の点に留意しつつ進めてまいります。

(1) 計画の実施に向けた取り組み

- 具体的に工事等を進めるにあたっては、『市川市 PPP(公民連携)ガイドライン』に従い、公民連携による手法(定期借地・リース・PFI・DBO etc)の導入を優先的に進めてまいります。
- 施設の再編・整備をするにあたっては、マーケットサウンディングなどを実施して、民間事業者等の意見を幅広く聞き、参考にした上で、具体的な整備内容、工期、手法等を決定してまいります。
- 施設の再編・整備にあたっては、事前に、法律・制度の制約や、補助金等の支給条件等を調査・整理したうえで、それらを有効活用できるよう実施してまいります。
- 施設の再編・整備に付随して、余剰となる土地や施設が生じることが予見される場合は、これらの活用の方向も含めて検討をしてまいります。

(2) 市民との合意形成・市民参加

- 公共施設の再編・整備実施にあたっては、その内容をホームページや広報等で広く公表すると共に、市民・利用者アンケートや説明会などを開催して、ご意見・アイデアを踏まえつつ進めてまいります。

