



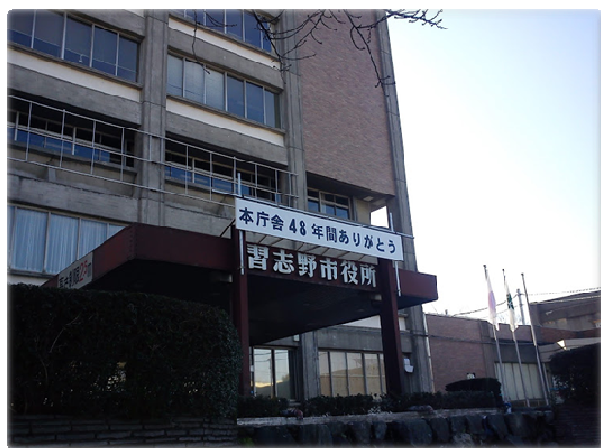
習志野市が進める公共施設マネジメント



日光市 公共施設のあり方を考えるシンポジウム2016

習志野市が進める 公共施設マネジメント

～ 公共施設マネジメント白書から公共施設再生計画へ～



平成28年10月1日(土)
習志野市政策経営部
主幹 吉川清志





本日の内容

プロローグ

I. 公共施設の老朽化問題の背景

II. 習志野市の取組経過

III. 習志野市公共施設再生計画とは

IV. 個別計画の実行へ

エピローグ



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番目の市として誕生。
- 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。
- 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。
- この時期に、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いだ。





習志野市の概要

- 東西 9 k m、南北 6 k m、**市域面積 20.97km²**、**人口 約17万人**。
コンパクトにまとまった市。
- 千葉県の北西部に位置。東京都心から約30km圏。
- 鉄道による所要時間は約30分程度。利便性に優れている。
- 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。
- **平成26年度普通会計決算**
 - 歳入決算額：554億1千万円、歳出決算額：514億5千万円
 - 財政力指数：0.897、自主財源比率：62.9%
 - 経常収支比率：94.4%、実質公債費比率：7.1%



公共施設の老朽化問題は日本の将来の大きな課題



2012.11.25
輪島市上野台中体育館
天井崩落



2012.12.2
中央道笹子トンネル
天井板崩落 **9名死亡**



2015.1.31
浜松市原田橋
崩落 **2名死亡**



2011.10.25
福岡県直方市
陸橋崩落



2013.10.15
東京都港区
区道崩落



公共施設の老朽化問題は日本の将来の大きな課題

平成25年6月 経済財政運営と改革の基本方針、日本再興戦略

インフラの老朽化が急速に進展する中で「新しく造ることから賢く使うことへ」、民間の資金・ノウハウを活用することにより、公的負担の軽減を図りつつ、社会資本の効率的、効果的活用のためのマネジメントを推進すること。

これを具体化するために、インフラ長寿命化基本計画を秋ごろまでに定める。



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

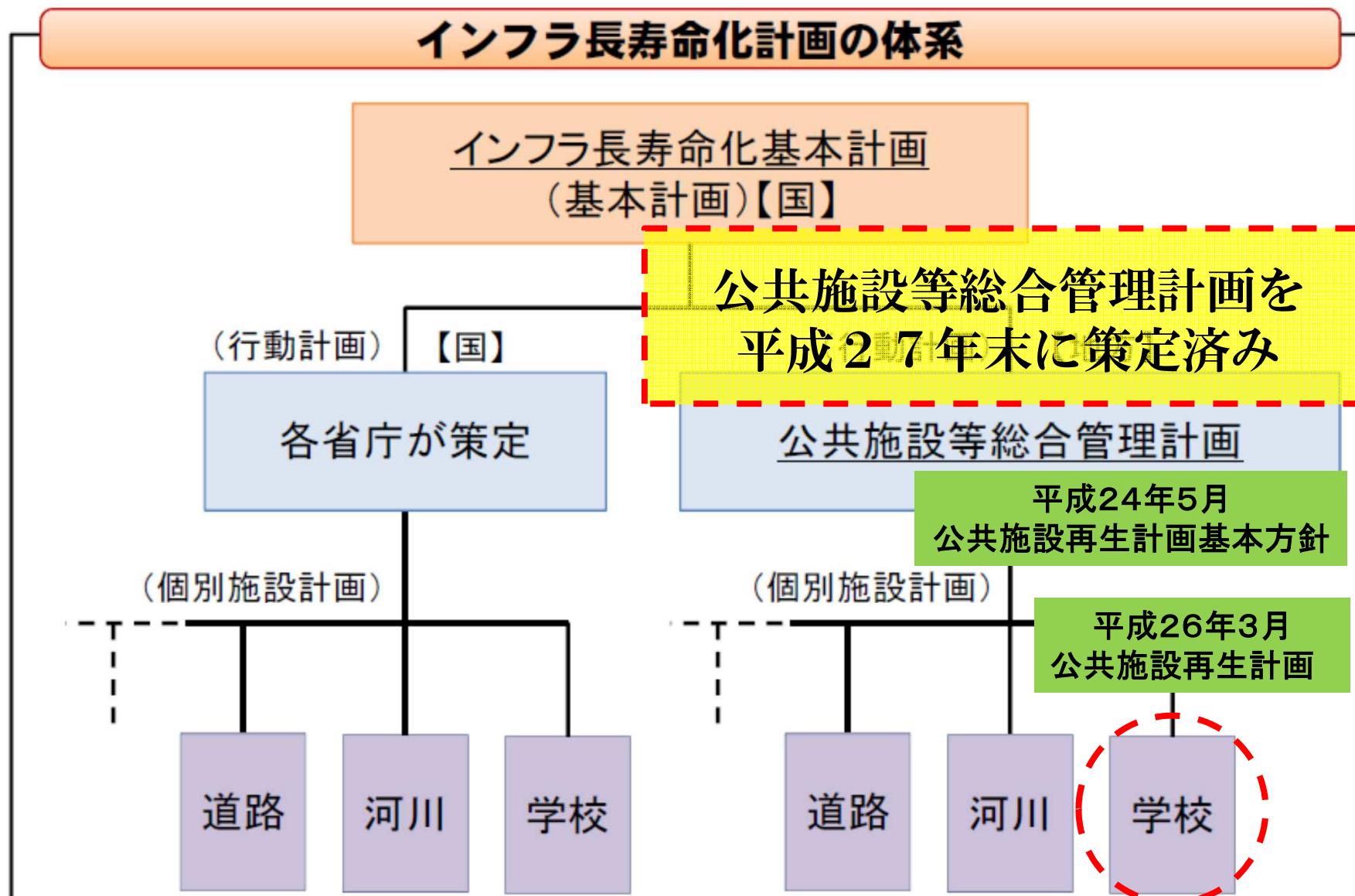
平成26年4月22日、総務省から「公共施設等総合管理計画」の策定要請がある。

併せて、策定に当たっての指針が示される。



公共施設等総合管理計画のポイント

1. 10年以上の長期にわたる計画とする。
2. ハコモノに限らず、地方公共団体が所有するすべての公共施設等を対象とする。
3. 更新・統廃合・長寿命化など、公共施設等の管理に関する基本的な考え方を記載。





I. 公共施設の老朽化問題の背景

なぜ、

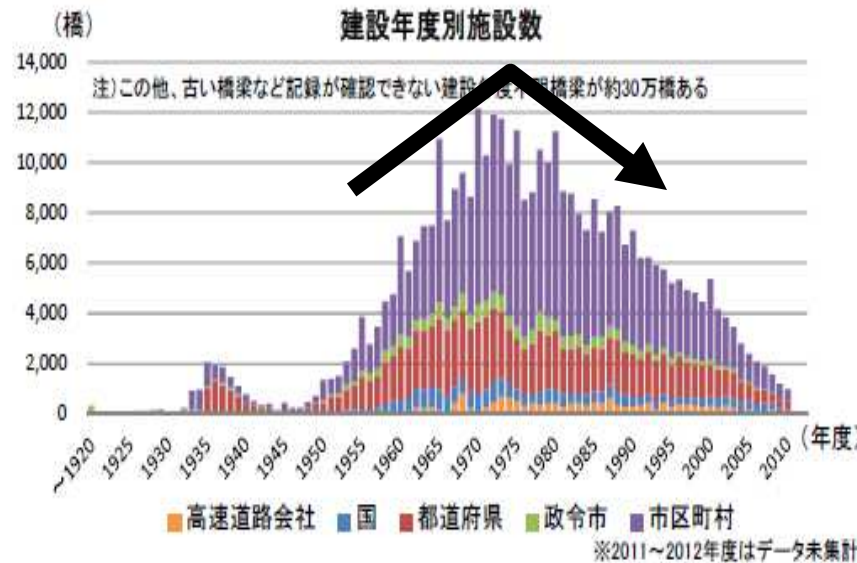
公共施設の老朽化問題が
これほど、クローズアップ
されているのか？

(習志野市の現状と課題)



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



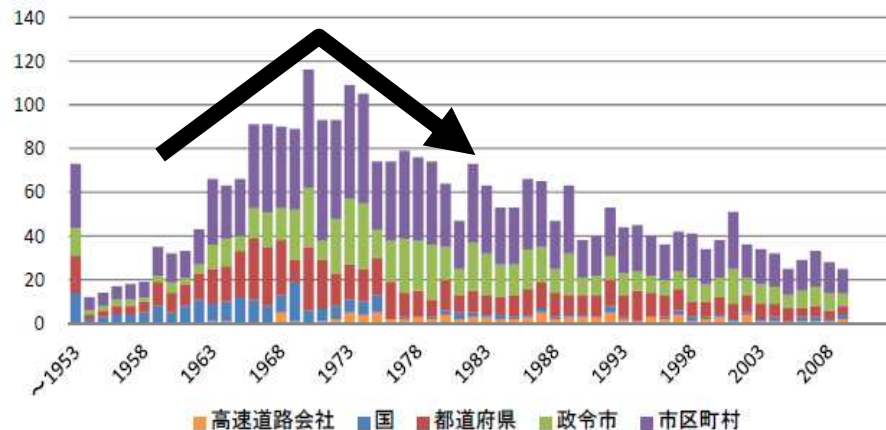
学校施設の建設実績



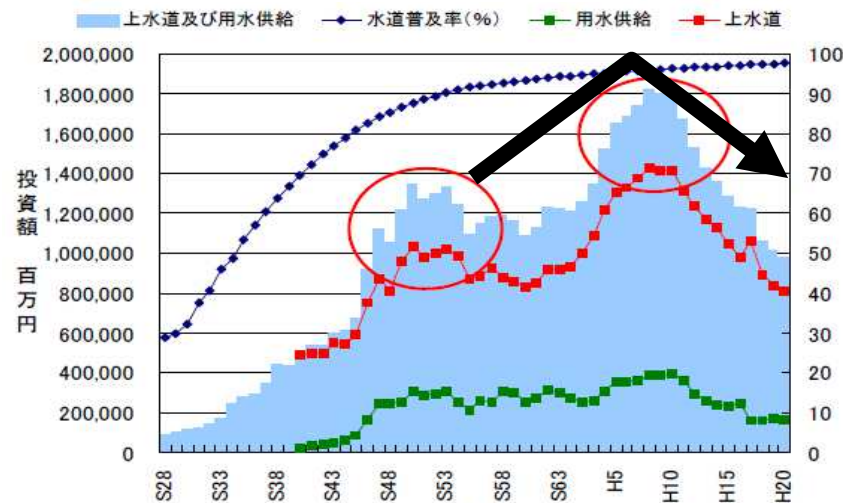
日本のインフラは1970年代前後に集中して建設され、老朽化が進んでいる。いずれは建て替え（更新）が必要でそのピークは2020年代以降。



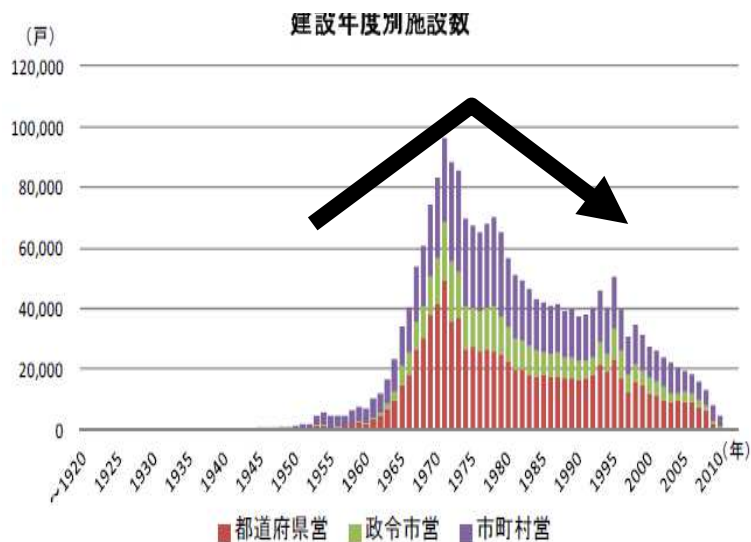
道路建設実績



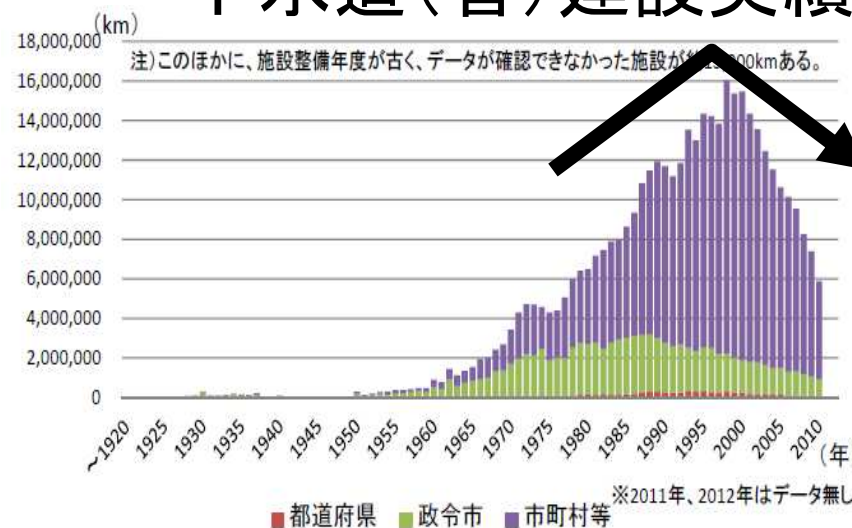
水道投資実績



公営住宅建設実績



下水道(管)建設実績





公共施設の現状と早期対策の必要性

- 道路、橋りょう、下水道、学校、公民館などの様々な**社会資本ストック**は、高度経済成長期から、その後の人口が急速に増加した時期に整備されたものが多く、**老朽化が急速に進んでおり、近い将来更新時期を迎える施設が数多く存在**しています。
- これら社会資本のうち、道路、橋りょう、上下水道などの**インフラ系施設**は、廃止や統廃合を行うためには、都市構造自体を見直さなければならず困難性が高いことから、**当面は長寿命化を中心とした対策が基本**となります。
- 一方、学校、公民館、図書館などの**建物系の公共施設**は、大半が自治体により管理されており、老朽化対策として、**地域の実情に合わせた複合化や多機能化などの再編、再生を図ることが可能**です。
- 人口減少社会が到来する中で、少子高齢化、生産年齢人口の減少が進み、将来は、さらに自治体財政が厳しさを増していくことが予想され、今後、**保有する公共施設のすべてを更新、再生することは不可能**となっています。また、建設した当時と現在では、社会状況の変化の中で、公共施設の役割と住民ニーズとの不整合も課題となっています。
- このような背景から、各自治体は、**公共施設の老朽化に対して早期に実態把握を行い、将来のまちづくりを踏まえた、計画的な対策を実行することが必要**となっています。



新公会計 習志野市H23

基準モデルからわかる

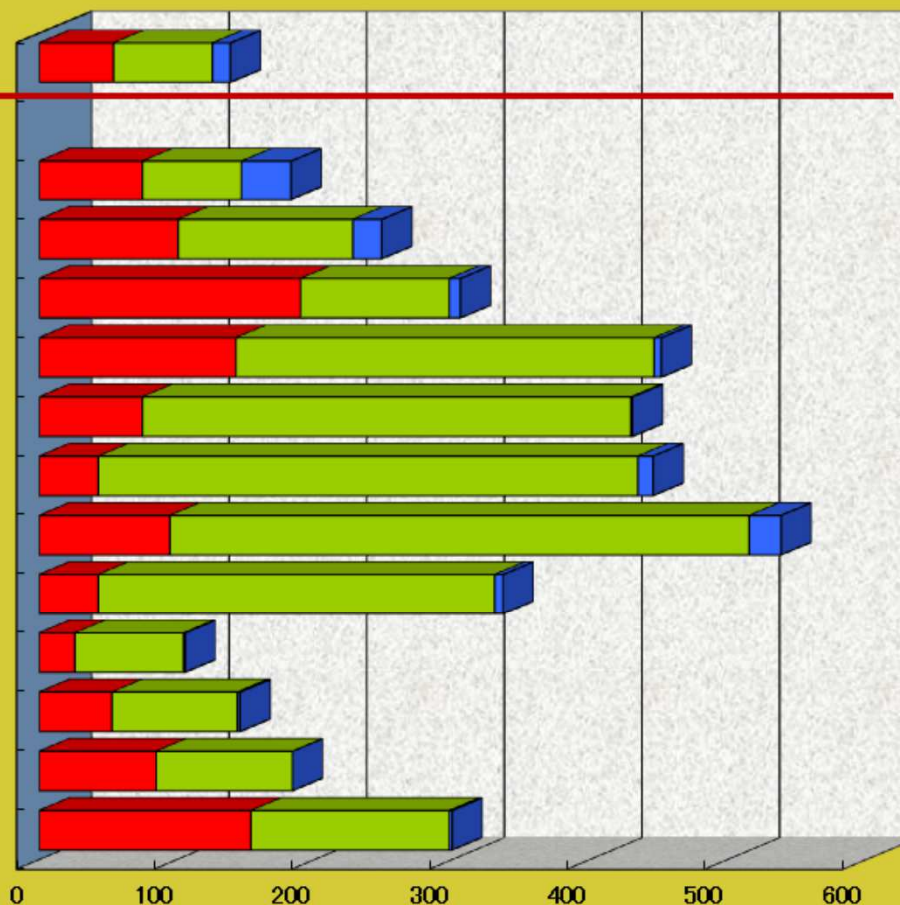
将来の資産更新必要額

H25.2

年度	建物	公共施設 (道路含む)	その他	合計	年平均
～2011	54	72	13	140	

2012～ 2016	75	72	36	183	37 億円
2017～ 2021	101	127	21	249	50 億円
2022～ 2026	190	108	8	305	61 億円
2027～ 2031	143	304	5	453	91 億円
2032～ 2036	75	355	1	431	86 億円
2037～ 2041	43	392	11	446	89 億円
2042～ 2046	95	421	23	538	108 億円
2047～ 2051	43	288	6	336	67 億円
2052～ 2056	26	79	1	106	21 億円
2057～ 2061	53	91	2	145	29 億円
2062～ 2066	85	99	0	184	37 億円
2067～ 2071	154	144	2	300	60 億円

【単位:億円】



～2071	1137	2,552	129	3,816
-------	------	-------	-----	-------

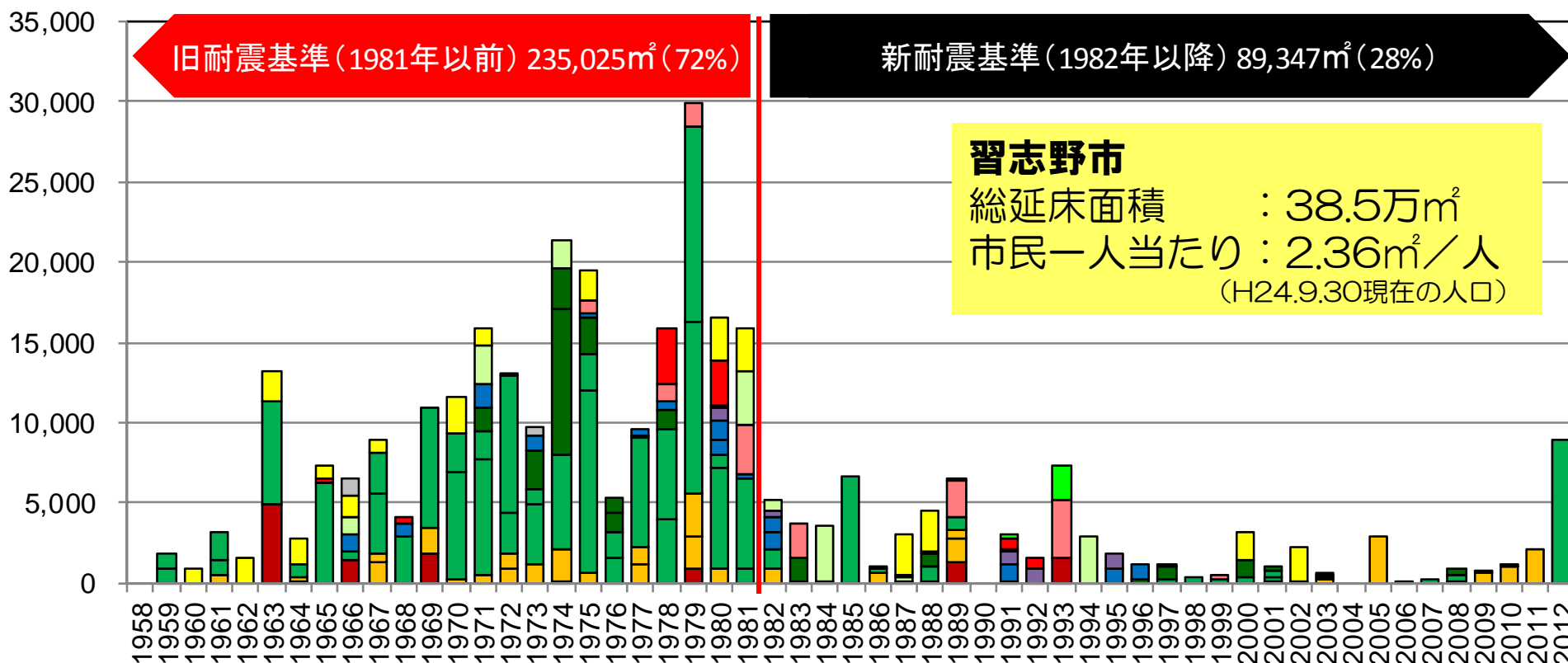
この他に公債の返済、新設備の建設費が必要です。
(全ての資産を現在価格で作り直す。耐用年数終了時に設備の更新を行う。)の二つの前提をして集計しています。



習志野市の公共施設の現状

- 市庁舎
- 小学校
- 公民館
- 消防施設
- 保育所
- 中学校
- 図書館
- 公園
- 幼稚園
- 高等学校
- 市民会館
- 市営住宅
- こども園
- 教育施設等
- 福祉・保健施設
- その他
- こどもセンター
- 青少年施設
- スポーツ施設
- 児童会
- 生涯学習施設
- 勤労会館

(㎡)



築30年～55年 250,989㎡ (77%)

築29年以下 73,383㎡ (23%)

平成24年10月現在。対象外とは、クリーンセンター、リサイクルプラザ、自転車等駐車場等を指す。

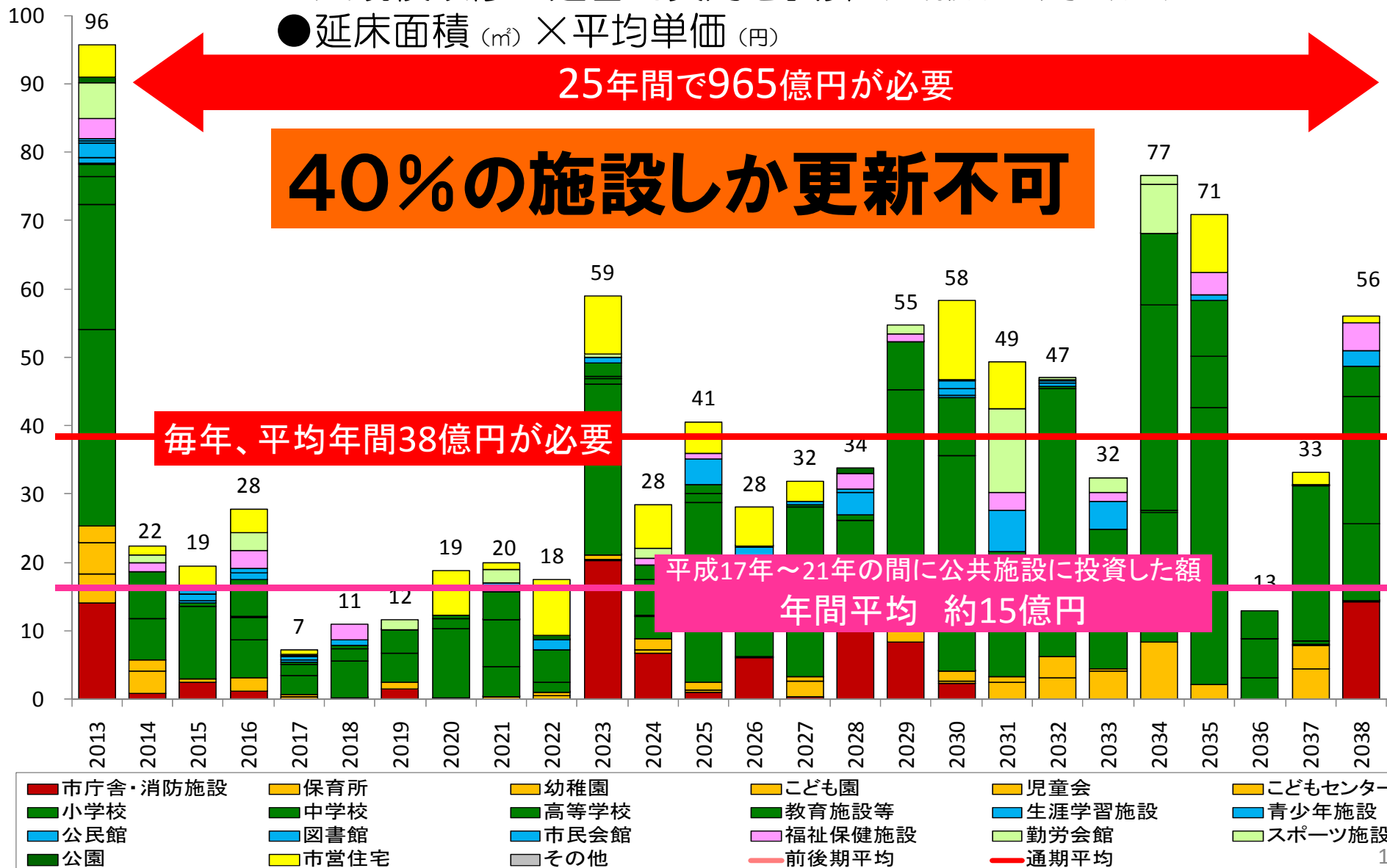


習志野市が進める公共施設マネジメント 14

試算の条件

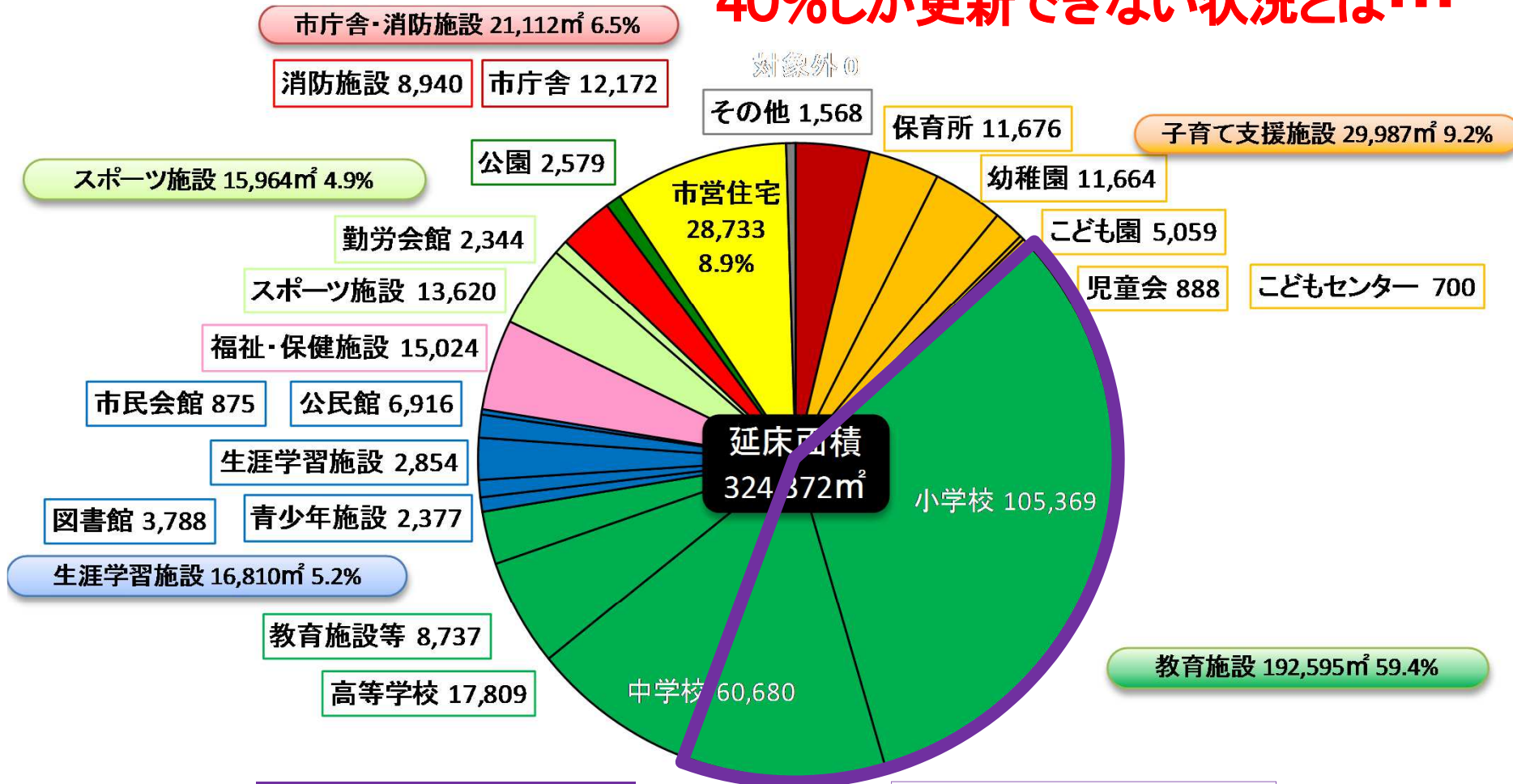
- 築60年（鉄筋コンクリート造）で建替えると仮定
- 大規模改修と建替え費用を試算（小規模な倉庫等は除く）
- 延床面積（㎡）×平均単価（円）

（億円）





40%しか更新できない状況とは...



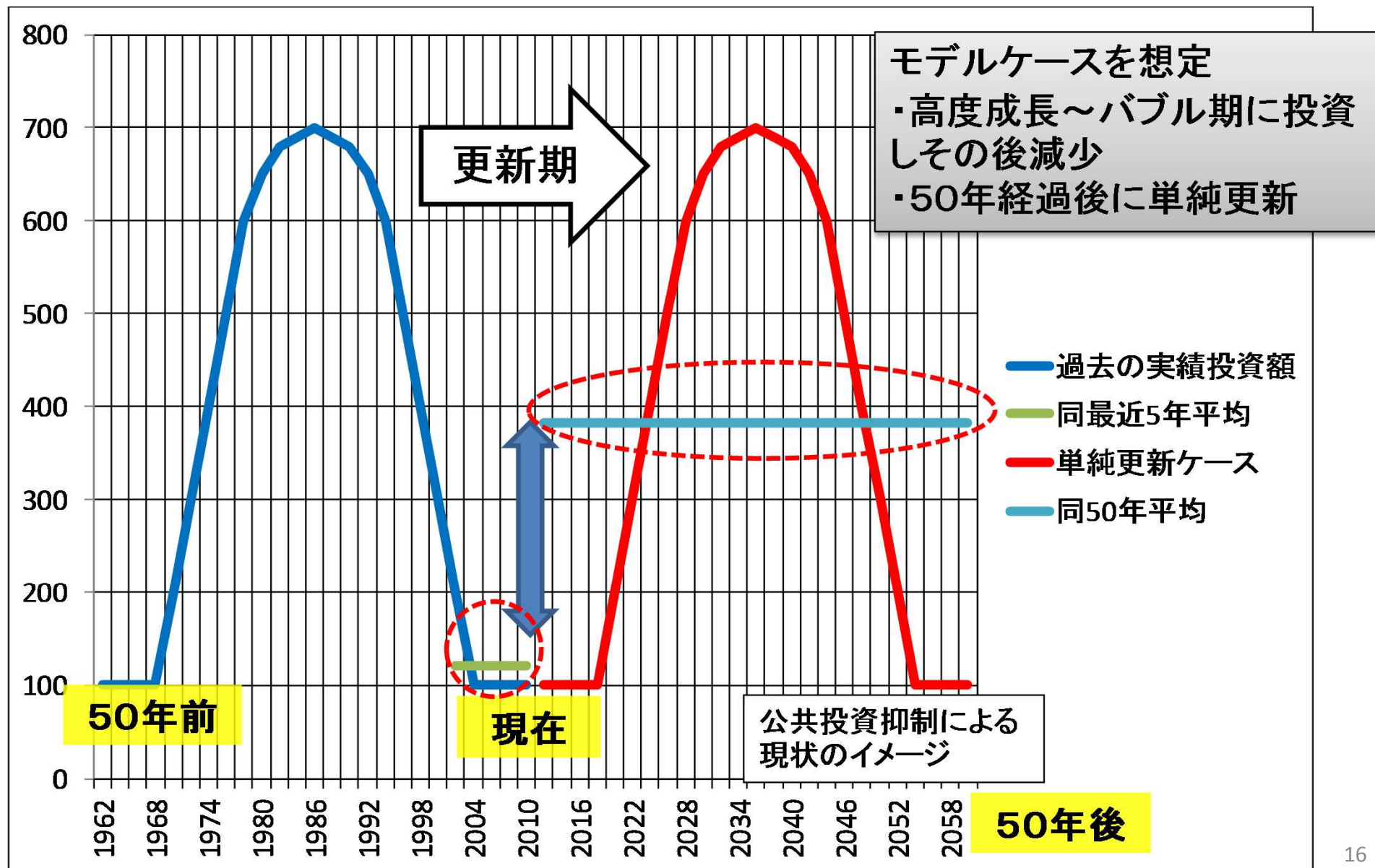
教育施設の総面積が
59.4%



40%
の施設しか更新不可

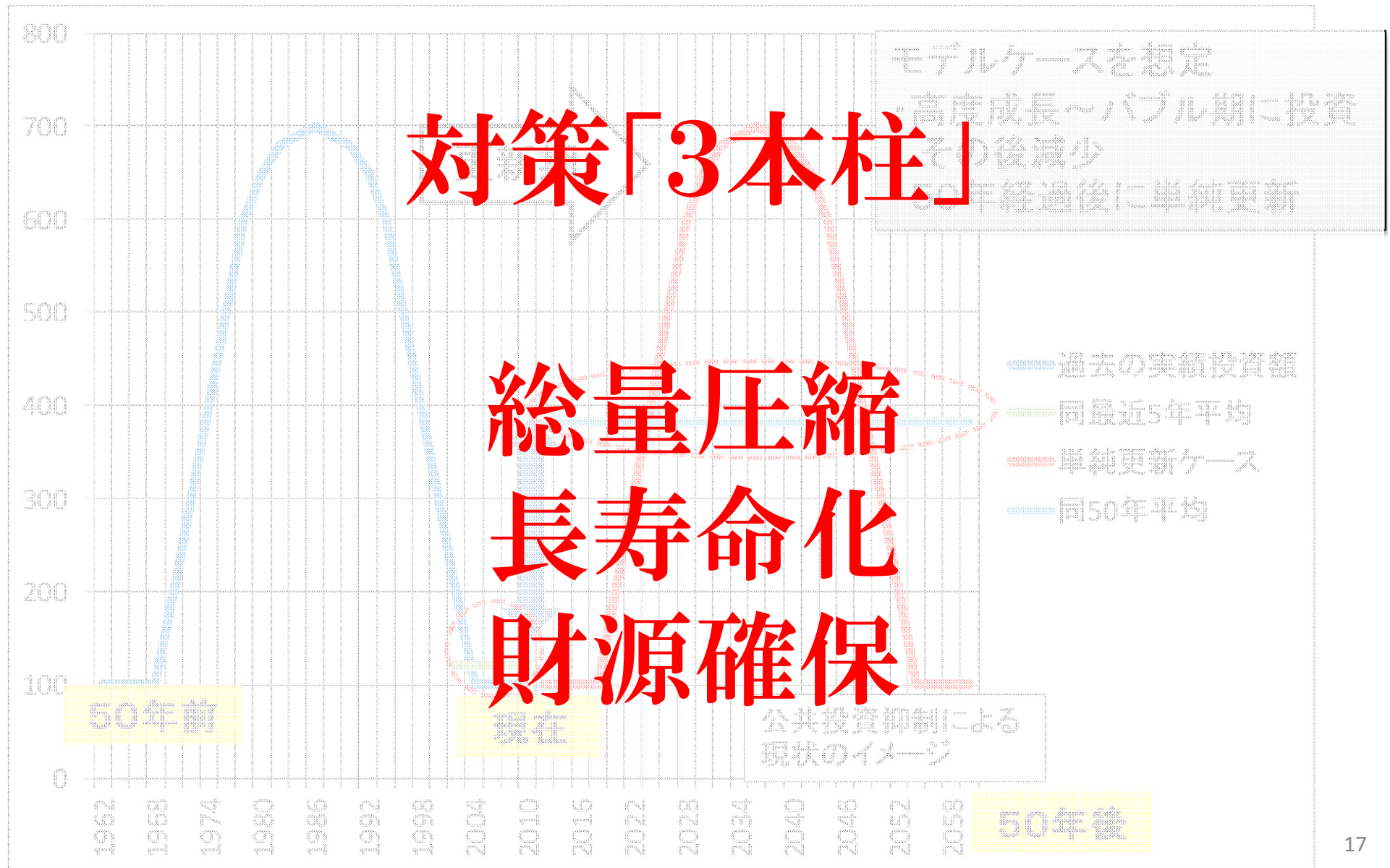


公共施設の更新サイクル



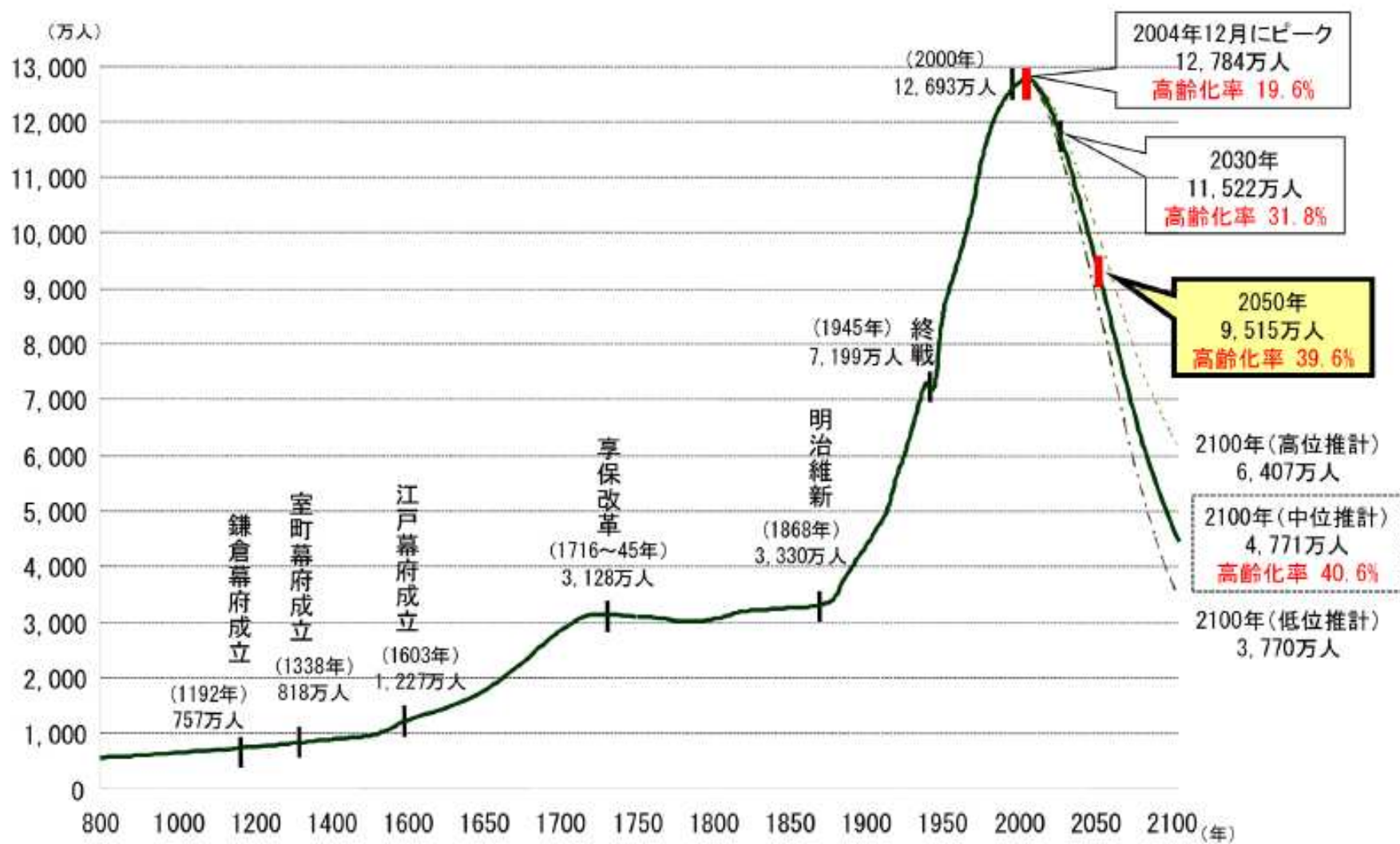


公共施設の更新サイクル





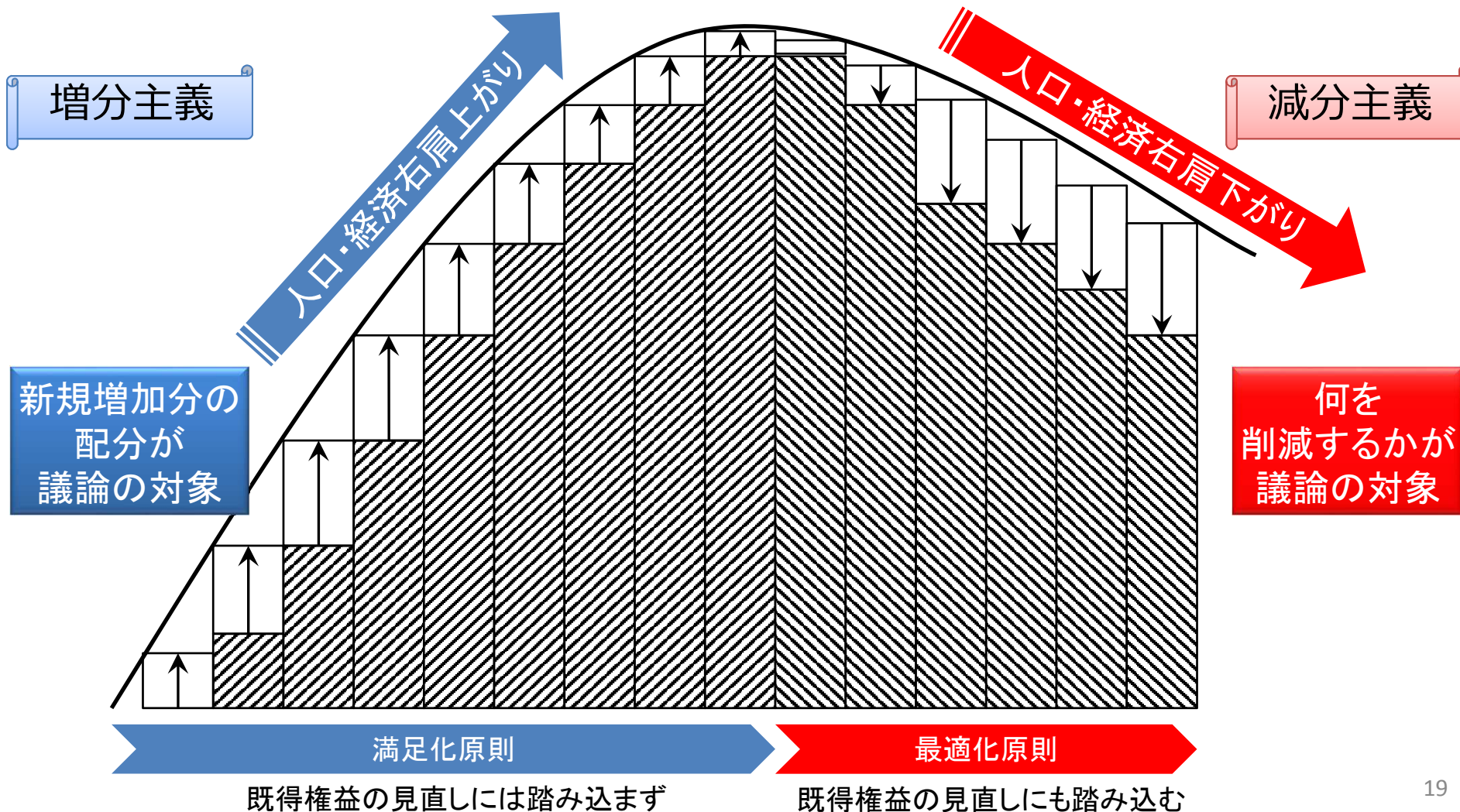
○ 我が国の総人口は、2004年をピークに、今後100年間で100年前（明治時代後半）の水準に戻っていく。この変化は、千年単位でみても類を見ない、極めて急激な減少。





発想の転換が必要

「右肩下がり」に移行した今、「量」から「質」への発想の転換が必要。
求め合えば「量」は不足する。譲りあいつつ「質」を向上させていく。





スマート シュリンク 【smart shrink】

急激に人口減少が進む中で、住民の生活の質を維持向上していくための地域マネジメント手法を示した考え方。

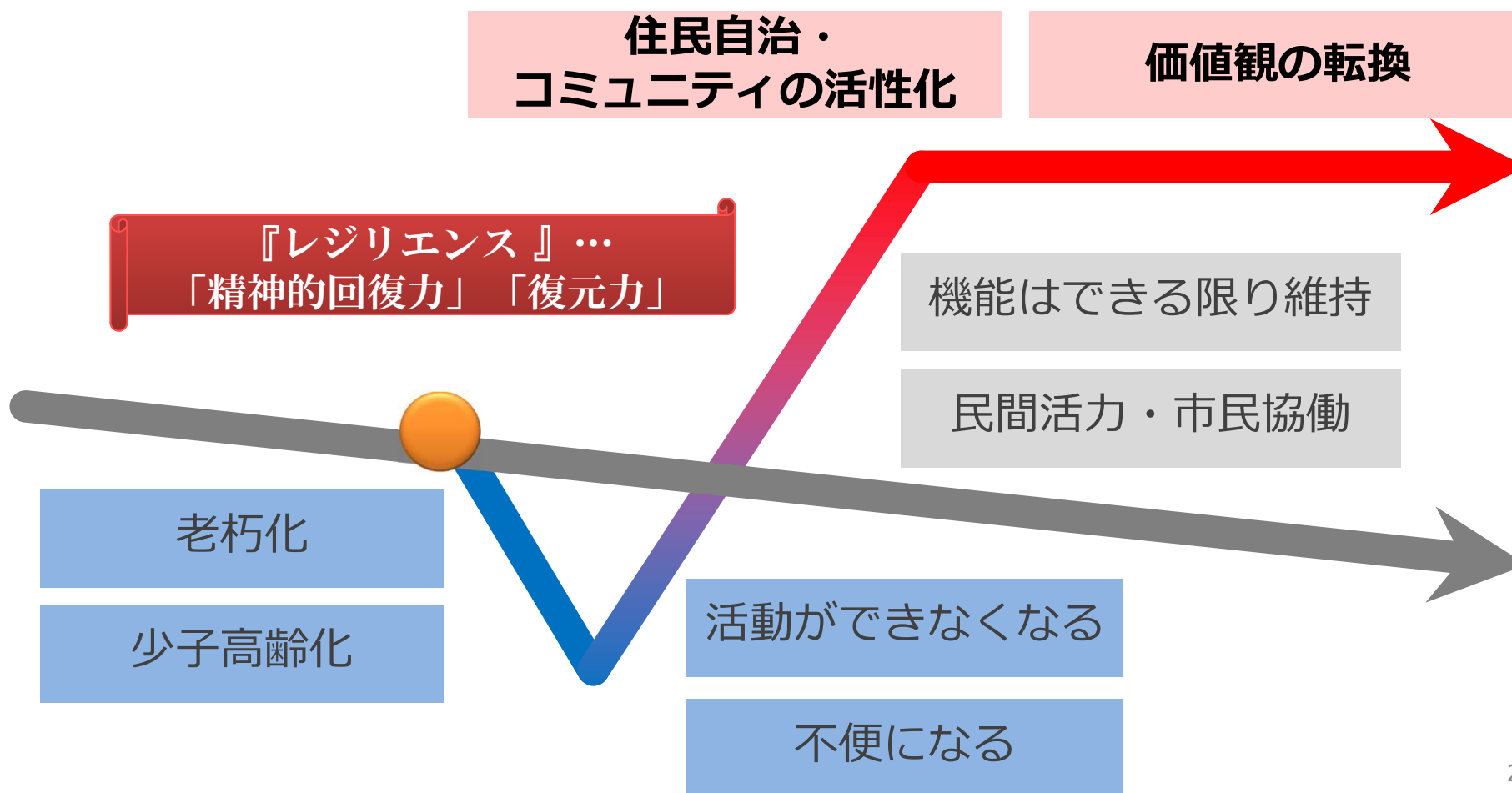
拡大・成長に下支えされているシステムを見直し、地域が積極的に公共事業や公共サービスの供給を効率化する一方、特異性を見出して地域間競争力を確保するなど、選択と集中をおこなうことで理想的な規模を維持できるよう 「賢く収縮」 する意味。



「量」から「質」へ価値観の転換

「物による豊かさ」から

「質を高めた幸福感」を希求する社会への転換





II. 習志野市の取組経過

この問題にどのように取組んできたか。

ステップ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。
 - ◆ 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化したことが全国で注目される。

老朽化対策を検討するために、 まずは、実態把握から

ステップ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。



■ 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：老朽化問題を広く住民、議員に周知する。
- ◆ まちづくり会議、市民カレッジ、出前講座で説明。

■ 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
- ◆ 住民、公民館等の利用団体に対して説明会・意見交換会を実施
- ◆ 広報習志野へ10回にわたり連載

実態把握の結果を分析し、
具体的な対策案の検討を



公共施設再生計画基本方針の概要

① 公共施設の再生と再編、再配置の考え方

- ✚ 単一目的で整備された施設が、市内にきめ細かく配置されている現状から、各施設を用途別に整理した課題・改善の方向性と、各コミュニティの人口構成の変化を踏まえ、市域全体の中で再配置を考え、公共施設の再編を行う方針とします。
- ✚ また、身近な公共施設である地域対応施設の機能を見直し、これまでの単一目的整備を止めて、機能・施設の複合化、多機能化による機能向上を図り、市民が目的を持って活動できる協働の場として見直していくこととします。
- ✚ 更に、習志野市のコンパクトな地域特性を考慮し、既成の地域区分を尊重しつつも、将来の人口動向、まちの特性を見据えた地域区分に基づく、公共施設再生を検討し計画していきます。
- ✚ その際、14コミュニティをベースに最もきめ細かく整備されている学校施設を有効活用するという視点に基づき、地域の実情に応じた機能を導入して、地域活動の拠点としていくという発想へ転換していきます。



② 公共施設再生計画基本方針の内容

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とする。

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、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



③ 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

(3) PDCAサイクルの実施

(4) 財政計画との連動

公共施設再生計画の策定段階では、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、全国的にも進んだ状況であり、その再生に向けた取り組みは、時間との戦いであることから、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。

(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などの民間の資金やノウハウを活用し、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。

(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。



公共施設再生計画基本方針のポイント

- 対策の3本柱：保有総量の圧縮、長寿命化、財源確保
- 施設重視から機能優先への発想の転換 ⇒ 複合化・多機能化の推進
- インフラも含めた財政計画に基づく老朽化対策の推進
- 民間のノウハウを活用した官民連携（PPP/PFI）の推進
- 庁内推進体制の整備と公共施設マネジメント条例の制定

ステップ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

■ 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。



■ 平成25年度 <<資産管理室>>

- ◆ 特定地域再生事業補助金を活用し「地域再生・活性化委員会」を設置し、公共施設再生計画の策定に関する意見をいただく。
- ◆ 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。

対策案が固まったら、
具体的な実施計画を立案



公共施設再生計画策定にあたっての留意点

- 公共施設再生計画の対象施設は、施設ごとに所管があることから、それぞれの所管において、「**公共施設再生計画基本方針**」に基づく、再編・再配置計画を策定してもらう必要があると考えました。
- その際、取りまとめ担当である資産管理課が「**公共施設再生計画**」としての最終的な姿を意識したうえでコントロールしていくこととしました。
- 併せて、長期計画や都市マスタープランなど、まちづくり全般にわたる計画との整合を図っていく必要があると判断しました。

【具体例】

- ◆ 小・中学校については、「**学校施設再生計画**」を策定。
- ◆ 公民館・図書館、コミュニティセンター、スポーツ施設等については、「**生涯学習施設改修整備計画**」を策定。
- ◆ 保育所、幼稚園、こども園等の子育て支援施設については、「**こども園整備と既存市立幼稚園・保育所の再編計画**」を策定。
- ◆ 「**習志野市長期計画**」の重点プロジェクトに位置付け。
- ◆ 「**都市マスタープラン**」の見直しに反映。



Ⅲ. 公共施設再生計画とは…

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



**子や孫、ひ孫の世代に至るまで、
過度な負担を先送りせず、
より良い資産を次世代に
引き継ぐための計画です。**



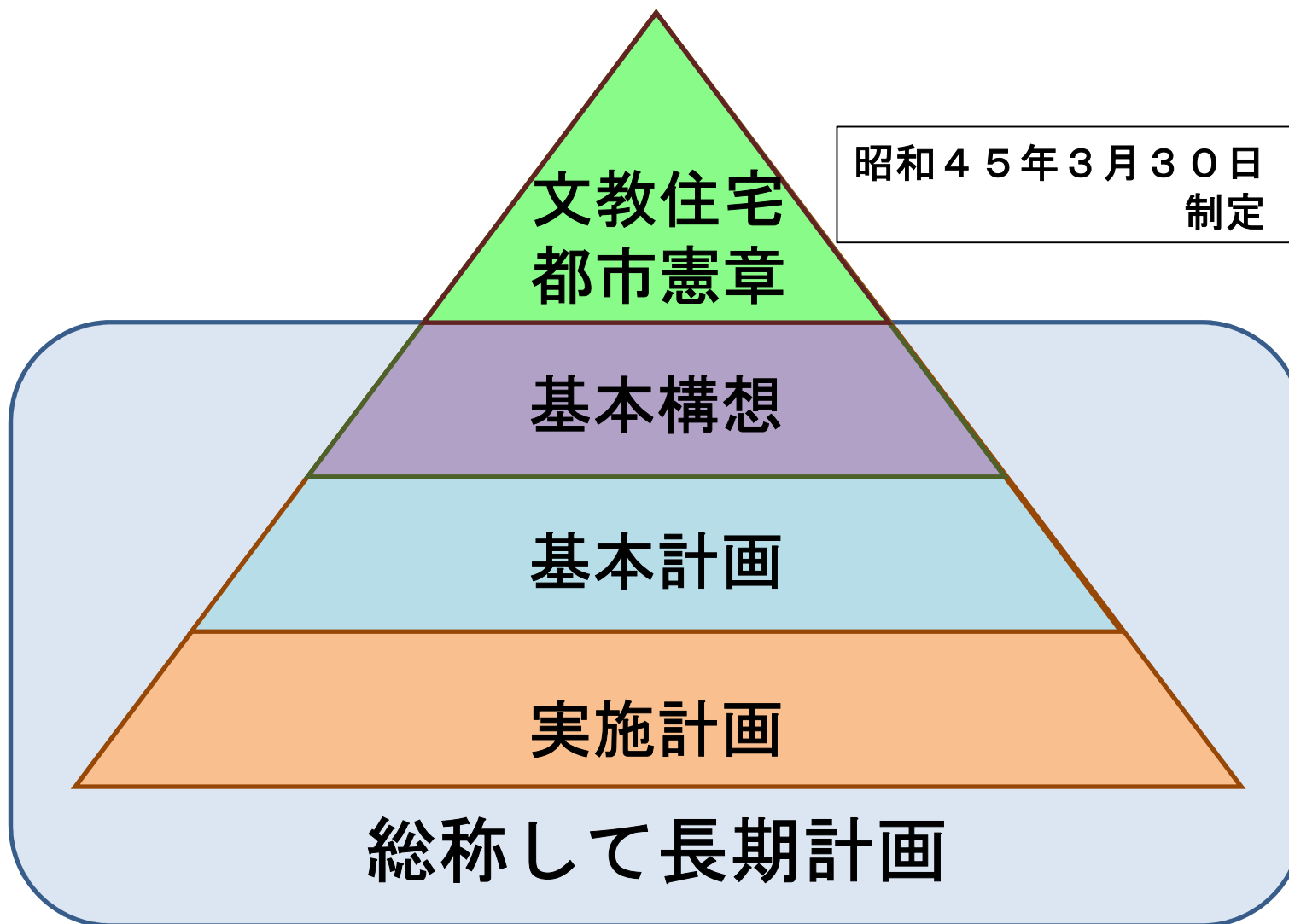
目的を達成するための目標

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。**
- 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。
- 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、**総量圧縮、長寿命化、財源確保**といった3つの手段を考えています。



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）

前期基本計画

後期基本計画

公共施設再生計画

第1期

第2期

第3期

確実に実施

見直しの可能性あり

検討の時期を明確化



天気予報も、計画も、将来に対する「備え」。
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する計画。



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、都市マスタープランの5つの地域区分ごとに、**これまでのまちづくりの特色に沿って配置**していく。

全市利用施設

谷津・JR津田沼 駅勢圏



自然・文化

京成津田沼 駅勢圏



行政・危機管理

実籾駅勢圏



教育研究

新習志野駅勢圏



健康
(スポーツ・保健福祉)

京成大久保駅勢圏



生涯学習



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、施設更新時に、複合化可能な地域利用施設は複合化していく。

地域利用施設





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。



習志野市が進める公共施設マネジメント 43

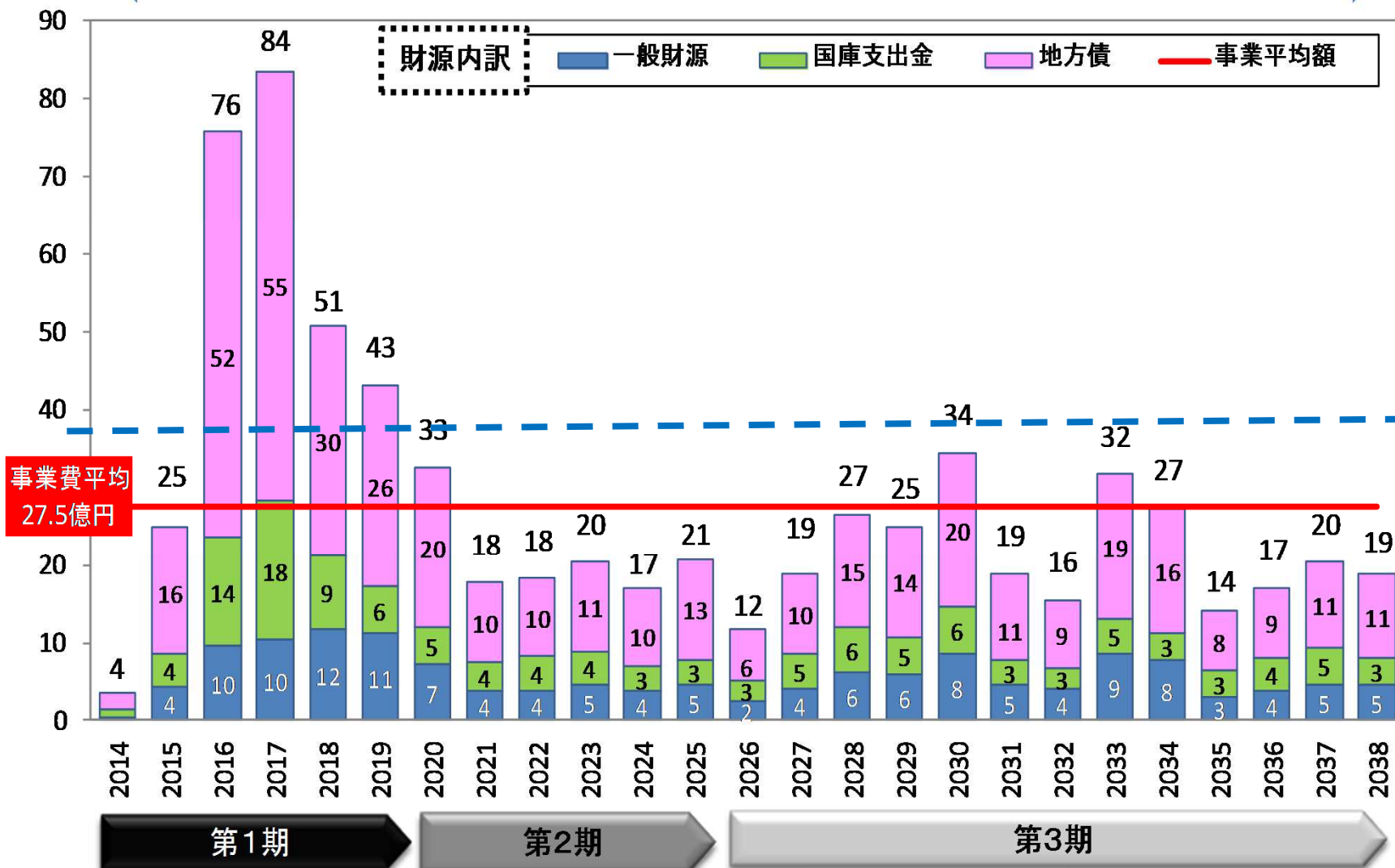
年度	前期基本計画期間						後期基本計画期間						公共施設再生計画【第3期】												
	公共施設再生計画【第1期】						公共施設再生計画【第2期】						公共施設再生計画【第3期】												
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43	H44	H45	H46	H47	H48	H49	H50
津田沼小																				改修					
大久保小						連否																			
谷津小						連否																			
鷺沼小																									
真根小																									
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																									
真花小																									
向山小																									
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																									



再生計画後の各年度事業費と財源内訳(ケース2)

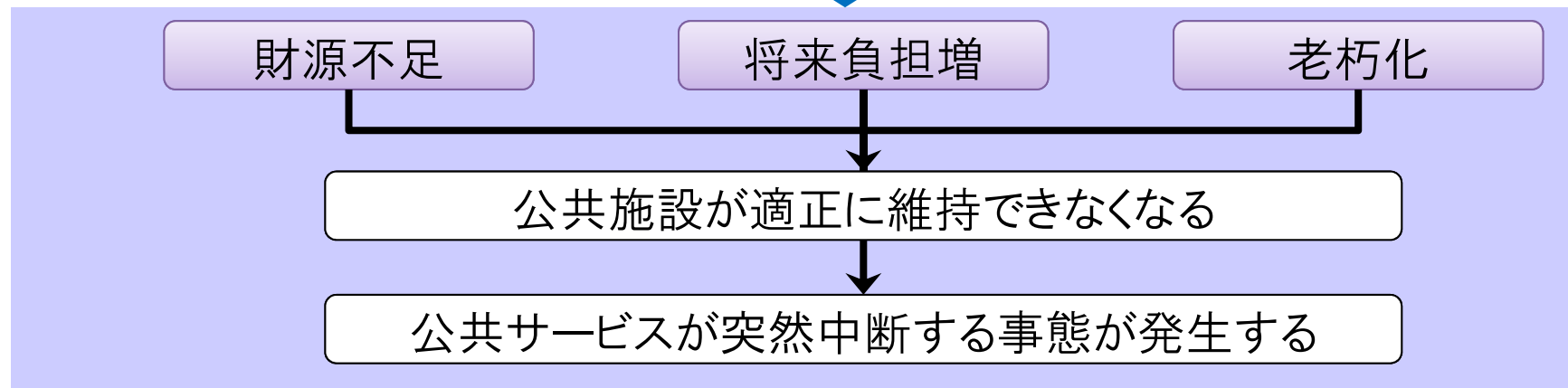
(億円)

事業費総額688億円(現状比71%)





公共施設再生計画がめざすもの





～ 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、誰もが住みたくなくな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な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。



IV. 個別計画の実行へ

PPP／PFIなどの
官民連携手法を活用した
再生事業の実施
公有資産の有効活用による
新たな財源確保策の実行



PPP/PFI推進アクションプラン(平成28年5月18日PFI推進会議決定)(概要)

改定のポイント

- ・平成25、26年度の実績をフォローアップし、**新たな事業規模目標**を設定
- ・コンセッション事業等の**重点分野**に**文教施設**及び**公営住宅**を追加
- ・**時間軸**を定め、**担当府省**を明確にした**具体的施策**

事業規模目標

21兆円(平成25～34年度の10年間) ← 現行目標は10～12兆円
 (コンセッション事業:7兆円、収益型事業:5兆円、公的不動産利活用事業:4兆円、その他の事業:5兆円)

PPP/PFI推進のための施策

(1) コンセッション事業の推進

- コンセッション事業**の具体化のため、**3年間の集中強化期間の重点分野**及び**目標の設定**
 - ・同事業に発展し得る事業類型を含めた目標設定
 - ・複数施設の運営を一括して事業化する「**バンドリング**」の推進
 - ・コンセッション事業推進の**ディスインセンティブ**となる制度上の問題の解消
- 将来的にコンセッション事業に発展し得る**収益型事業**について、**人口20万人以上の地方公共団体**で実施を目指す

(2) 実効ある優先的検討の推進

- 優先的検討規程の策定と的確な運用
 - ・平成28年度末までに、**全ての人口20万人以上の地方公共団体**等において**優先的検討規程**を策定
 - ・実効ある運用のための手引の策定や支援事業の実施
 - ・運用フォローアップと適正化、優良事例の横展開
 - ・上下水道の重点分野における優先的検討の参考となるガイドラインの策定
- 公的不動産利活用事業**について、**人口20万人以上の地方公共団体**で**平均2件程度**の実施を目指す

(3) 地域のPPP/PFI力の強化

- 地域プラットフォーム**を通じた案件形成の推進
 - ・平成30年度末までに、人口20万人以上の地方公共団体を中心に全国で**地域プラットフォーム**を**47以上**形成
 - ・地域プラットフォームを活用した**民間提案の仕組み**の検討
 - ・案件形成につながる継続的な運営を前提とした地域プラットフォームの形成支援
 - ・モデル事例等をまとめた運用マニュアルの作成
- PFI推進機構の**資金供給機能**や**案件形成のためのコンサルティング機能**の積極的な活用

コンセッション事業等の重点分野

空港【6件】、水道【6件】、下水道【6件】、道路【1件】(平成26～28年度)
 文教施設【3件】(平成28～30年度)
 公営住宅※【6件】(平成28～30年度) ※収益型事業や公的不動産利活用事業も含む。

PDCAサイクル

毎年度のフォローアップと事業規模や施策の進捗状況の「見える化」、アクションプランの見直し

▶ **新たなビジネス機会の拡大、地域経済好循環の実現、公的負担の抑制** → **経済財政一体改革への貢献**
 2020年度までの基礎的財政収支の黒字化に寄与



公民連携手法導入にあたっての留意点

- PPP / PFI は目的ではなく、課題を解決するための手段です。
- どのような課題を解決するために PPP / PFI 手法を導入するのか？
- 課題解決のための手法として PPP / PFI が最適なのか？
- このような点を明確化したうえで、PPP / PFI 手法を活用することが重要です。

習志野市では、人口減少社会の到来、少子高齢化の進展、厳しさを増す財政状況など、急激に変化しつつある社会経済情勢のもとで、**目前に迫る公共施設の老朽化問題**という課題解決の手段として、**PPP / PFI 手法を積極的に活用**して取り組むこととしました。



(1) 仲よし幼稚園跡地活用事業





【最優秀提案者】
三菱地所レジデンス(株)を代表者とする
(株)三井不動産レジデンシャル、
野村不動産(株)による共同事業体

■主要建築物の概要	
建物用途	共同住宅・駐車場
構造規模	RC造(基礎免震) 地上44階、地下1階、塔屋2階
敷地面積	7,800.79 m ²
建築面積	3,828.33m ² 建蔽率:49.08%
専有面積	52,271.33m ²
容積対象床面積	58,574.78m ² 容積率:750.89%
延床面積	88,798.93m ²
建物高さ	GL+150.23m
住戸数	750戸
◇地域貢献施設 市民プロティ広場、市民集会室、保育所スペース、 コミュニティカフェ、市民ギャラリー等	

【売却価額】 56億円



(2) 新庁舎建設事業

- 平成23年3月11日東日本大震災により旧本庁舎が被災

庁舎建替えの具体的検討を開始

- 平成24年度、「みんなでつくる市庁舎」のコンセプトのもと、市民委員会にて、「習志野市新庁舎建設基本構想（案）」を策定し、これを基本に、目指す姿を「まちづくりの中心となる庁舎」とした「新庁舎等建設基本構想・基本計画」を策定。

H24.9 本庁舎機能を京成津田沼駅前の民間ビル(旧ホテル)に移転

- 平成25年度、基本設計業者を選定し、公募市民、学識経験者などで構成された検討委員会や、庁内各課に意見を伺いながら、基本設計を検討。

- 平成26年2月、基本設計（案）をもとに、地域での説明会の開催し、パブリックコメントを実施。

平成26年度第1回定例会の予算審議において、平成26年度から5年間の債務負担行為、109億9千8百万円が承認される。

平成26年3月、市民、議会等からの意見などを踏まえ、基本設計を完了



基本設計に基づき平成26年度に事業者を決定。

PPPやPFIといった公民連携、民間資金の活用手法も検討したが、庁舎建設地の利用方針や、財政的メリットが少ないことなどの理由から、市自らの事業として実施することに決定。

事業手法としては、実施設計・施工一括発注方式（デザイン・ビルド方式）を採用し、実施設計段階から、施工業者の技術やノウハウの提案を求め、より低廉で品質の良い庁舎整備を目指すこととし、平成26年の秋の事業者決定を目指す。

■落札事業者の決定について 《総合評価一般競争入札を実施》

7月2日 入札公告（※総合評価一般競争入札）

9月17～9月24日 技術提案書の受付及び、電子入札システムによる入札



技術提案書の審査

10月21日 技術提案評価採点 及び入札金額の開札

予定価格（税込） 107億 388万円

入札金額（税込） 88億4,520万円



■ 市役所前交差点からのイメージパース



習志野市初のPFI事業

(3) 大久保地区公共施設再生事業

～ 習志野の地域の未来プロジェクトI ～

《公共施設再生計画のモデル事業》



対象施設

1977 (昭和52)
屋敷公民館



1968 (昭和43)
生涯学習地区センターゆうゆう館



1992 (平成4)
藤崎図書館



1975 (昭和50)
あづまこども会館



1966 (昭和41)
大久保公民館・市民会館



1974 (昭和49)
勤労会館



1980 (昭和55)
大久保図書館





対象施設の位置

8施設(7建物)の機能を保ちながら、中央公園周辺の3建物に集約





市内の図書館、生涯学習施設の「中心館」としての役割 3つの施設と公園が結びついて一体的に利用するエリアへ



現況は施設と公園が結びついていない



本事業の位置付け

習志野市文教住宅都市憲章（昭和45年3月30日議決）

習志野市基本構想（平成26年度～平成37年度）

- 3つの重点プロジェクト
公共施設の再生、財政健全化、協働型社会の構築

習志野市公共施設再生計画
（平成26年度～平成50年度）

- 京成大久保駅勢圏は、全市民が利用する生涯学習の拠点として整備。
- 大久保地区公共施設再生事業は、再生計画の第一歩。モデル事業としての位置づけ。

習志野市都市マスタープラン
（平成27年度～平成46年度）

- 大久保地区において、公共施設再生計画に基づく複合型多目的施設として、新たに生涯学習拠点として位置づけ。
- 複合化・多機能化による公共施設の機能充実の推進にあたっては、必要に応じて周辺に配慮した適正な都市計画の見直しを検討。

大久保地区公共施設再生基本構想
（平成27年5月策定）

新しい習志野のまちづくりの第一歩

大久保地区公共施設再生基本計画



基本理念、目的・目標

基本理念 持続可能な文教住宅都市の実現

生涯学習の拠点機能を拡充するとともに、地域の活性化も図ります。

大久保地区公共施設再生事業の目的

1. 将来世代に過度な負担をさせることなく、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。
2. **多世代が交流し、地域コミュニティが活性化**する場をつくる。
3. 市民協働・官民連携で**賑わいを創出**する。



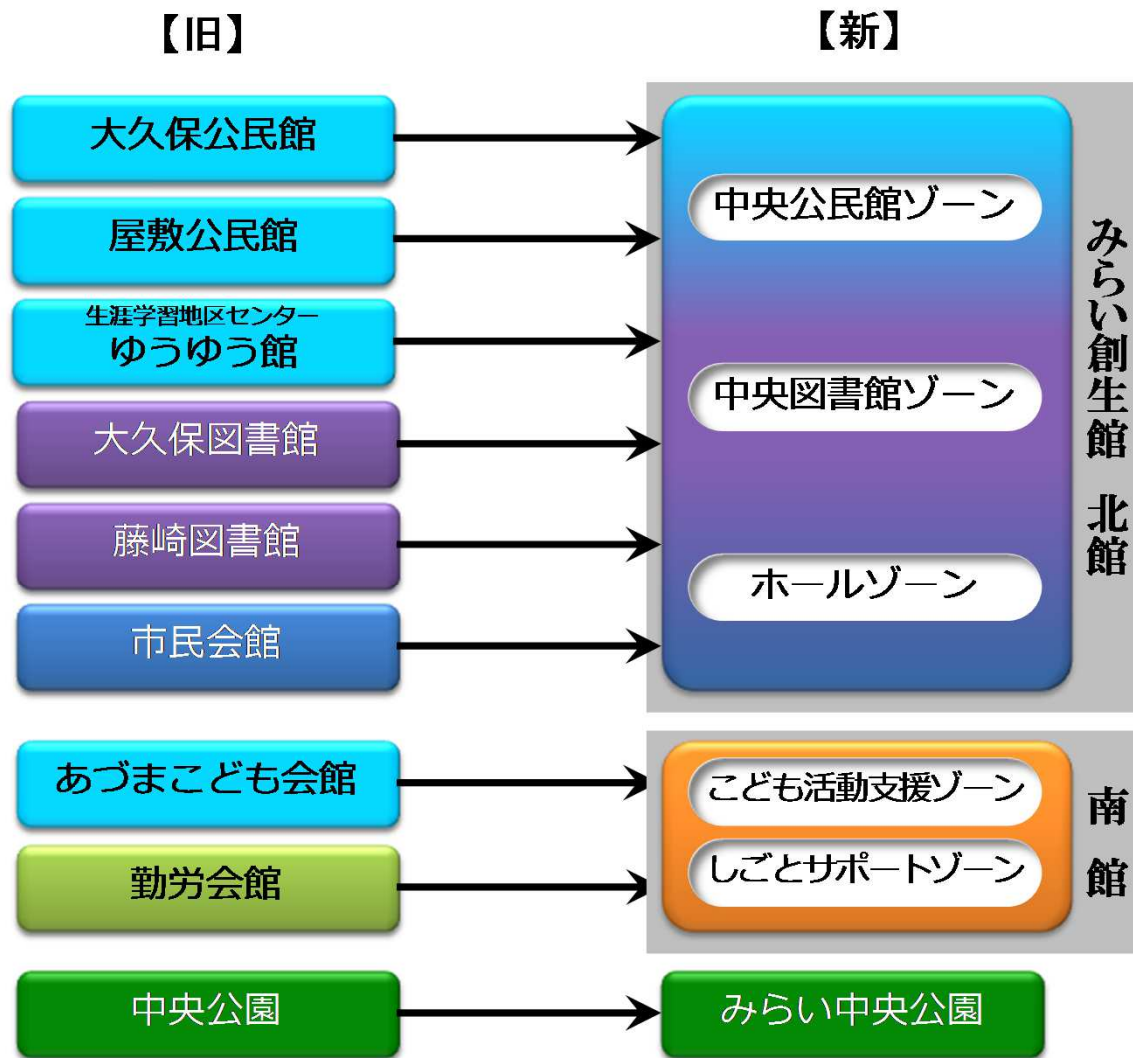
大久保地区公共施設再生事業の目標

1. 対象施設の機能を集約し、全ての習志野市民のための**生涯学習の拠点**をつくる。
2. 民間活力を導入することで、**維持管理・運営コストを削減**するとともに、**多様なサービスを提供**する。
3. 躯体活用型建替（リノベーション）や官民連携により、**初期費用を抑制**する。



機能の集約によって創生する交流拠点

- 「習志野を愛し、時代を担うひとを呼び、育む」ための交流拠点とします。
- 名称は仮称です。今後、施設のオープンまでに、市民の皆さんからアイデアを募集したり、企業によるネーミングライツも検討します。





基本構想における施設配置

①北館

(現在の大久保公民館・市民会館、大久保図書館)

公民館機能、図書館機能、多目的ホール

⑤公園回遊アプローチ

公園の外周を散歩やジョギングする

②南館

(現在の勤労会館)

スポーツ機能、子ども活動支援機能、働く人の支援機能

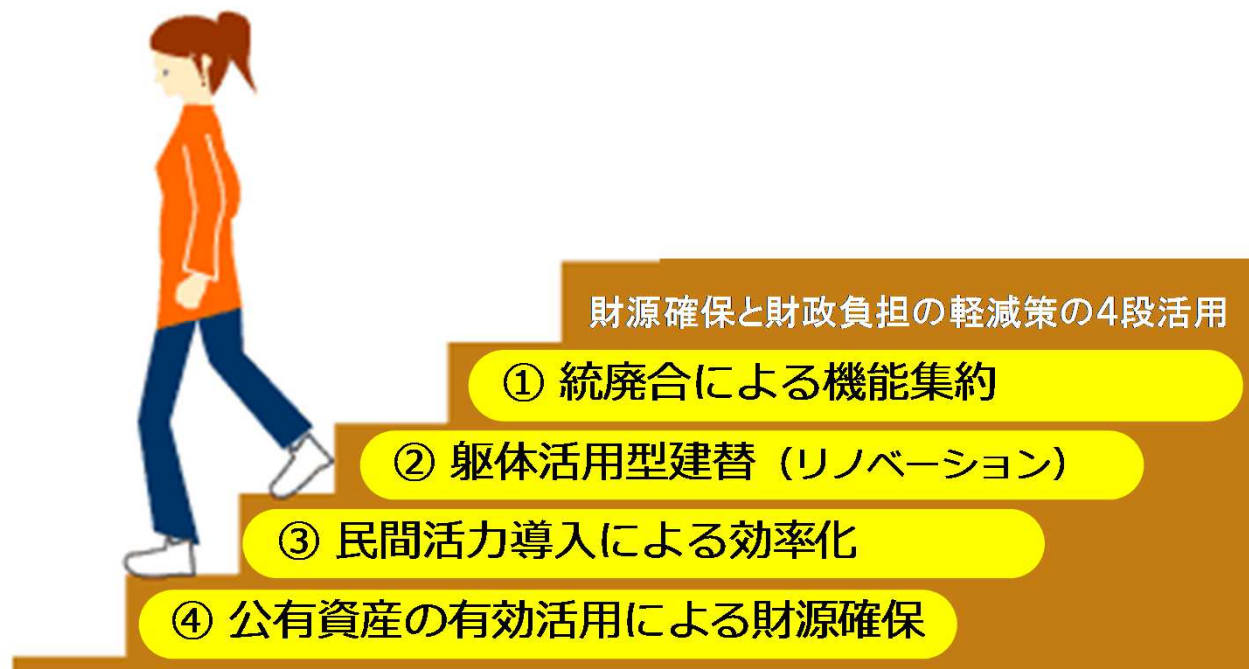


③徒歩アプローチ
楽しんで歩くことができる「小径(こみち)」

④車両アプローチ
駐車場を南側に集約



財源確保と財政負担の軽減



- 公共施設再生計画の主旨に則り、財源確保と財政負担の軽減策を活用した事業とします。
- 機能集約による運営費用の削減だけでなく、躯体活用型建替（リノベーション）による建設コストの削減、民間活力の導入による維持管理及び運営費用の効率化、公有資産の有効活用による財源の確保を積極的に取り入れていきます。

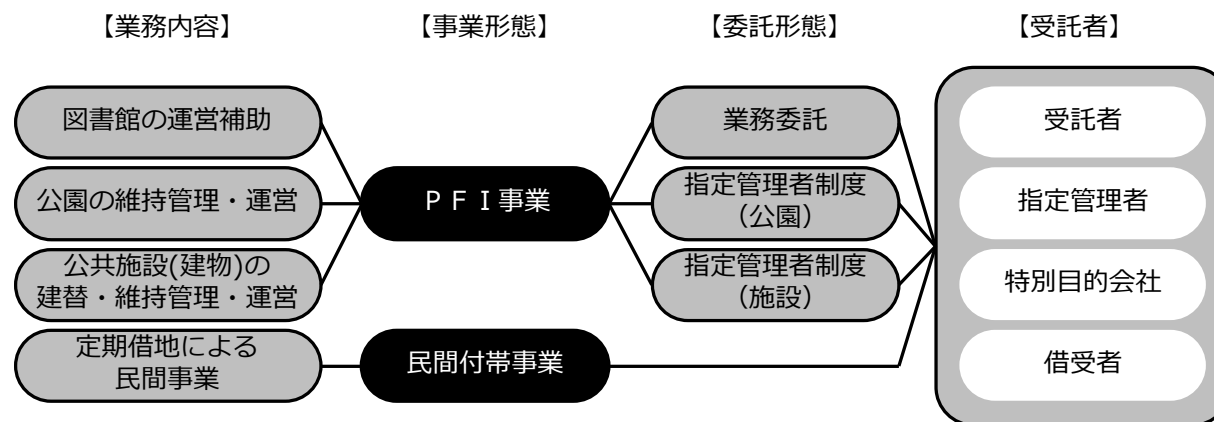


市民協働・多世代交流の場づくり

- 地域の課題を市民が持ち寄って話し合う場を創出し、これまでの生涯学習活動で培ってきた市民の力をまちづくりに活かし、市民が活躍できる場づくりを推進します。



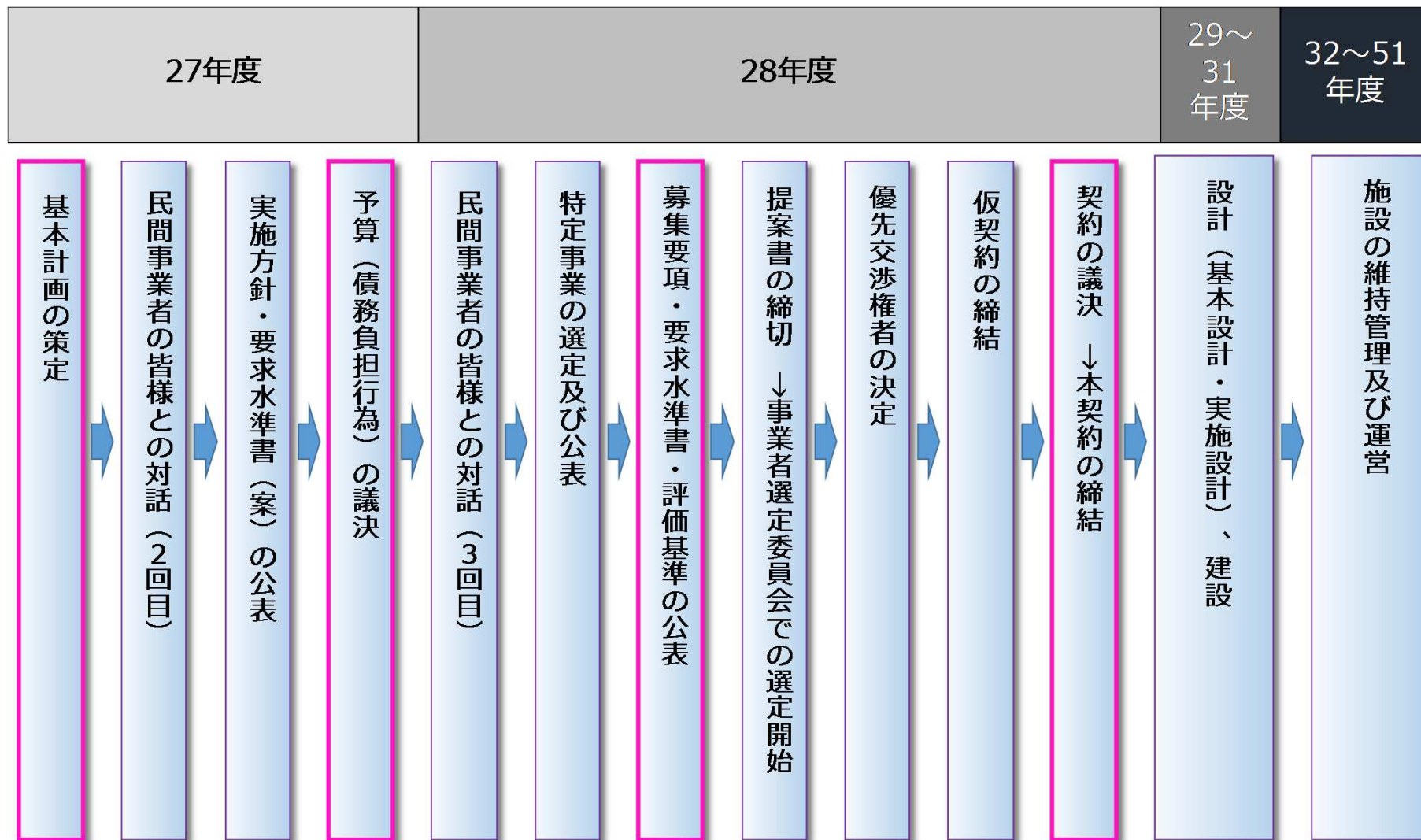
公園と各施設の一体的運営



- 現在、各所管部署に分かれている各施設の建物管理と、公園の維持管理を同一事業者委ねることで、市民が利用しやすい空間づくりを行います。
- 4つの事業を同一の民間事業者委ねることで、縦割り組織の管理から生じる課題を解消し利便性向上を図るため、**本事業はP F I方式により実施**します。



事業スケジュール





エピローグ

習志野市では、計画的な公共施設の老朽化対策を
実行するために、25年間の個別施設計画である
「**公共施設再生計画**」を策定し、具体的な事業を進
めています。

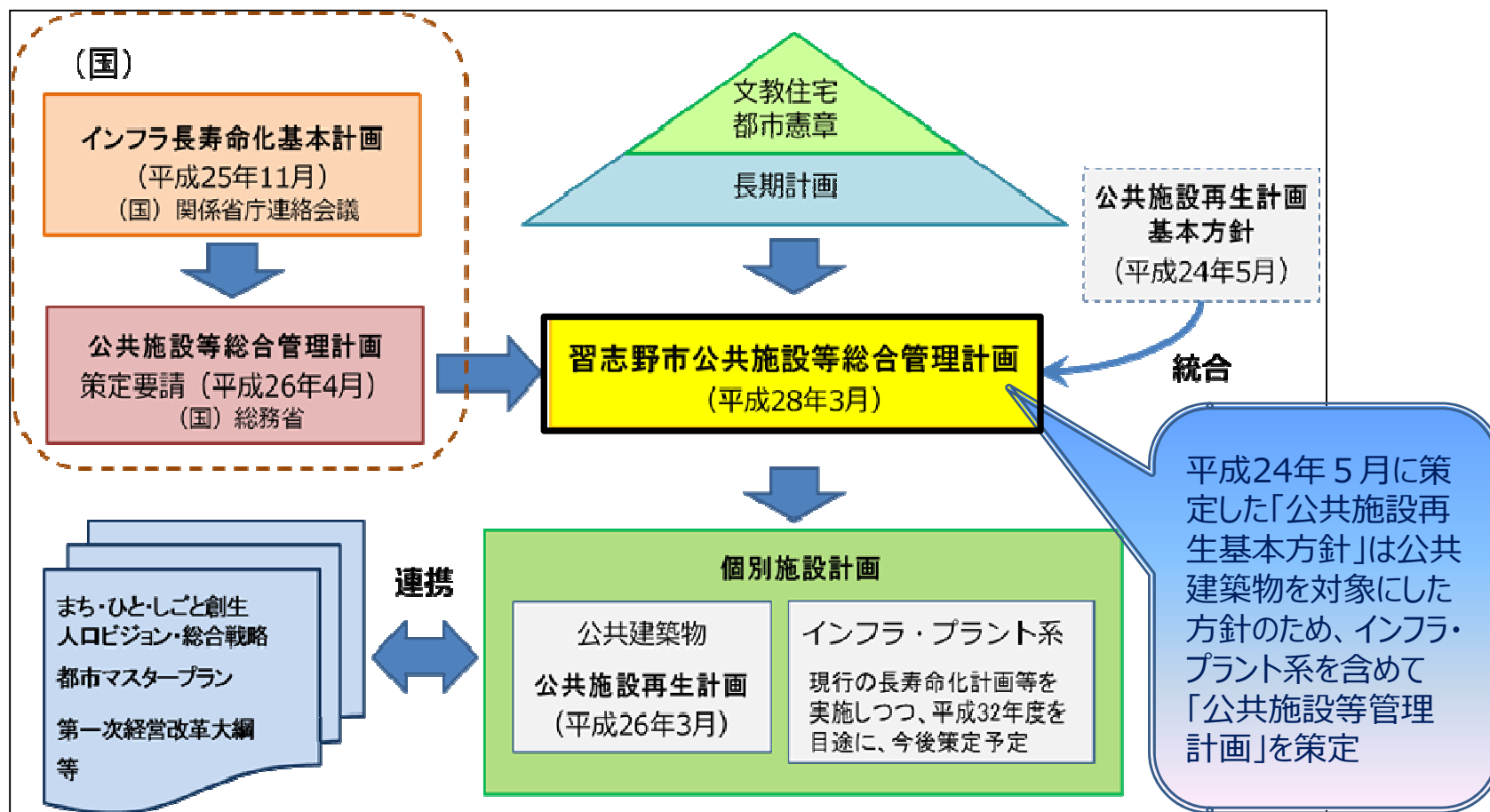
現在、国からは、インフラ、プラント系施設を含
めた「**公共施設等総合管理計画**」の策定が求められ
ています。

習志野市では、平成28年3月末に、公会計改革の取
組と連動した固定資産台帳のデータを活用すること
で、「**公共施設等総合管理計画**」を策定公表しまし
た。

目的

習志野市が保有する、公共建築物、インフラ系、プラント系の公共施設等について、将来のまちづくりを持続可能なものとするために、公共施設等の再生を実行するにあたっての
基本的な考え方や取組の方向性を明らかにすることを目的とするもの

位置付け

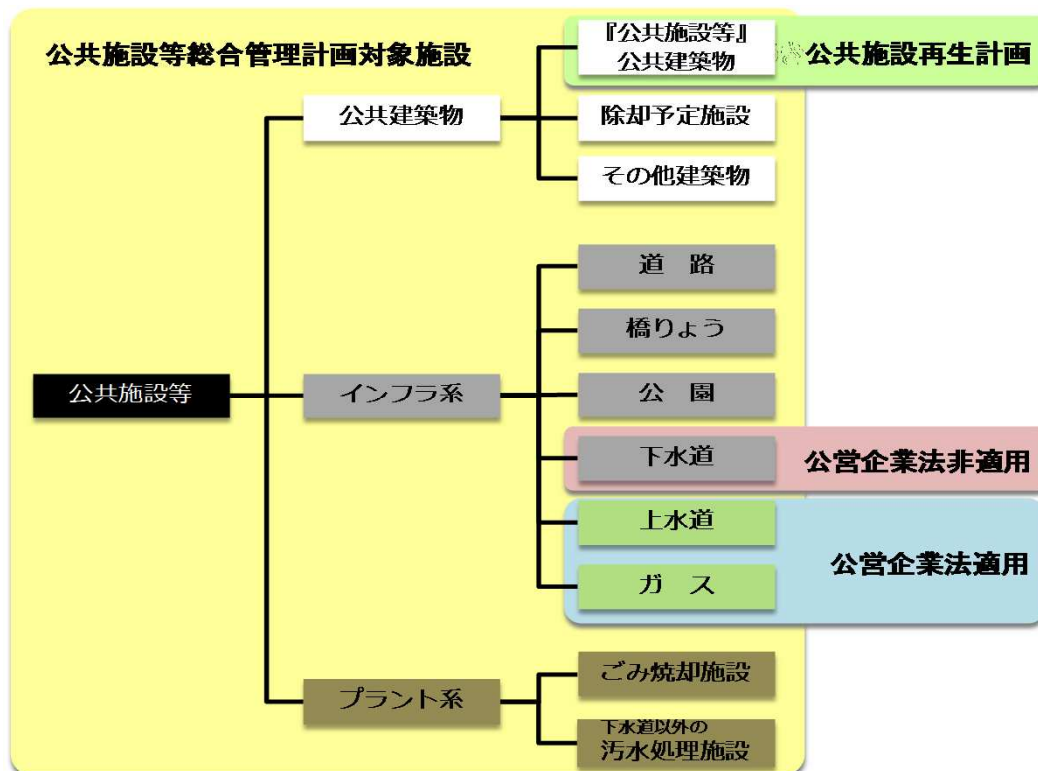


習志野市公共施設等総合管理計画の概要（その2）



昭和41年建築の
大久保公民館・市民会館

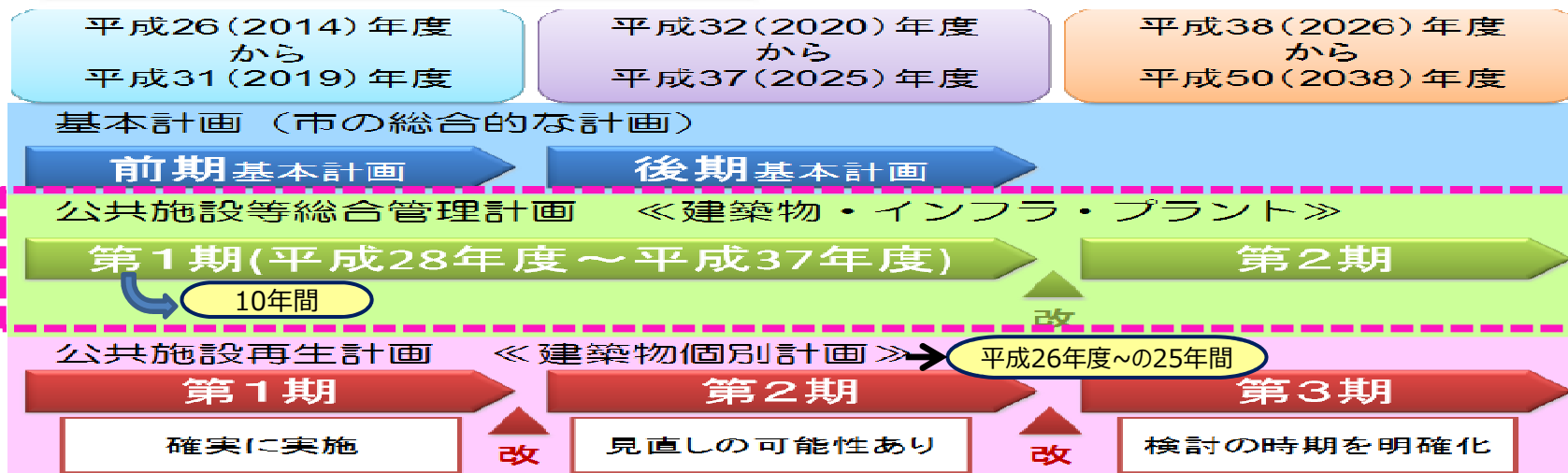
対象施設



都市基盤施設

都市基盤施設のうち、建物よりも内部の設備・機械類が重要であり、改修・更新経費が多く、頻度が高い施設

計画期間



習志野市公共施設等総合管理計画の概要（その3）

対象施設の現状

公共建築物

施設数 123
 総床面積 330,985㎡

分類	施設数	床面積(㎡)	面積割合(%)
庁舎	4	12,172	3.7%
消防署所	5	7,479	2.3%
消防分団	8	1,461	0.4%
小学校	16	106,689	32.2%
中学校	7	60,680	18.3%
高等学校	1	17,809	5.4%
幼稚園	11	9,862	3.0%
保育所	10	10,536	3.2%
こども園	3	7,960	2.4%
こどもセンター	1	700	0.2%
公民館	7	6,916	2.1%
図書館	5	3,788	1.1%
生涯学習地区センター	1	909	0.3%
ホール	2	7,958	2.4%
コミュニティセンター	2	1,945	0.6%
教育施設等	3	8,737	2.6%
青少年施設	3	2,377	0.7%
放課後児童会	8	1,045	0.3%
スポーツ施設	8	13,112	4.0%
勤労会館	1	2,346	0.7%
保健・福祉施設	7	15,192	4.6%
公園施設	4	2,579	0.8%
市営住宅	6	28,733	8.7%
	123	330,985	100.0%

平成27年4月1日現在

インフラ系、プラント系

市道 286.7km、橋りょう 23橋、公園 112.1ha、
 下水道管 498.9km、水道管 311.4km、ガス管 438.8km

分類		主な施設名	施設数量	単位	備考
インフラ系施設	一般会計	道路	道路延長	286,659	m
			道路面積	2,131,499	㎡
			道路擁壁	31	箇所
		橋りょう等	橋りょう数	23	橋
			橋りょう延長	1,339	m
			横断歩道橋	8	橋
	公園		都市公園(箇所数)	213	箇所
			都市公園(面積)	1,121,400	㎡
			緑道橋	7	橋
			花壇	4,413	㎡
	特別会計	下水道	管路延長	498,892	m
			下水道終末処理場	1	箇所
			汚水中継ポンプ場	2	箇所
	公営企業会計	上水道	管路延長	311,412	m
給水場			3	箇所	
井戸			19	箇所	
庁舎			573	㎡	
ガス		管路延長	438,786	m	
		ガスホルダー	4	基	
		整圧器	51	箇所	
		受入所・供給所	4	箇所	
		庁舎	1,800	㎡	

分類		主な施設名	施設数量	単位	備考
プラント系	一般会計	ごみ処理施設	芝園清掃工場	1	箇所
			リサイクルプラザ	1	箇所
			事務所	1	箇所
	下水道以外の 汚水処理施設	茜浜衛生処理場	1	箇所	

平成27年3月末現在 72

公共施設の更新等に係る中長期の経費見込みと財源見通し（その1）

公共建築物

- ①平成26年3月策定の公共施設再生計画
更新費用の見込み：1年平均約38億円→実績：約15億円 ⇒40%しか更新不可。
- ②今回の分析では、事業費の実績は約26億円まで増加。
一方、最近の資材高騰等の状況から今後更新費用の見直しを実施予定。

公共施設再生計画における更新費用の見込み

(単位:千円)	平成26～50年度 までの事業費	1年平均の 更新費用
公共建築物 【公共施設再生計画時点】	96,500,561	3,860,022

(単位:千円)	平成26～50年度 までの事業費	1年平均の 更新費用
公共建築物 【今後見直し予定】	今後、見直し予定ですが、更新費用の増加が見込まれます。	

公共施設再生計画における過去の事業費実績

(単位:千円)	平成17～21年度 までの事業費	1年平均の 事業費
公共建築物 【公共施設再生計画時点】	7,565,435	1,513,087

今回の分析結果

(単位:千円)	平成17～26年度 までの事業費	1年平均の 事業費
公共建築物 【今後見直し予定】	26,085,208	2,608,521

道路、橋りょう、公園、ごみ処理施設

更新費用の見込み：1年平均約18億円
→実績：1年平均約22億円 ⇒対応可能

更新費用の見込み

(単位:千円)	平成67年度までの 更新費用	1年平均の 更新費用
道路	28,734,543	718,364
橋りょう	7,608,004	190,200
公園	12,660,076	316,502
ごみ処理施設	23,567,352	589,184
合計	72,569,975	1,814,250

過去10年間の事業費実績

(単位:千円)	平成17～26年度 までの事業費	1年平均の 事業費
道路	8,807,589	880,759
橋りょう	546,687	54,669
公園	7,813,568	781,357
ごみ処理施設	5,150,268	515,027
小計	22,318,112	2,231,811

公共施設の更新等に係る中長期の経費見込みと財源見通し（その2）

下水道施設

更新費用の見込み：1年平均約36億円→実績：1年平均約22億円
⇒財源不足

更新費用の見込み

（単位：千円）	平成67年度までの更新費用	1年平均の更新費用
下水道施設	147,466,885	3,686,672

過去5年間の建設改良費実績

（単位：千円）	平成21～26年度の建設改良費総額	1年平均の建設改良費
下水道施設	11,201,273	2,240,255

※平成23年度を除く

上水道施設

更新費用の見込み：1年平均約12億円→実績：1年平均約6億円
⇒財源不足

（単位：千円）	平成67年度までの更新費用	1年平均の更新費用
水道施設	46,746,051	1,168,651

（単位：千円）	平成22～26年度年度までの建設改良費総額	1年平均の建設改良費
水道施設	3,164,004	632,801

ガス施設

更新費用の見込み：1年平均約9億円→実績：1年平均約8億円
⇒財源不足

（単位：千円）	平成67年度までの更新費用	1年平均の更新費用
ガス供給施設	37,303,650	932,591

（単位：千円）	平成22～26年度年度までの建設改良費総額	1年平均の建設改良費
ガス供給施設	4,212,963	842,593

施設類型ごとの管理に関する基本方針

公共建築物

インフラ系、プラント系

【前提1】「機能」と「施設(建物)」の分離

3つの前提と7つの基本方針

【基本方針1】

- 施設重視から機能優先へ考え方を転換
- 単一機能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】

- 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】

- 機能統合により発生した未利用地については、原則売却・貸付による有効活用を実施し、更新財源の一部として基金に
- 利用者負担の適正化、余裕スペースの活用により財源確保

【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
- 予防保全によるライフサイクルコストを削減

【基本方針6】

- バリアフリー、環境負荷低減、効率的運営等、機能面での質的向上を図る

【基本方針7】

- 災害時における避難所としての役割を強化します

- インフラ系、プラント系施設は、当面は、長寿命化対策を基本とする。
- 安全で快適な市民生活を支えるため、中・長期的視点に立ち、適切な維持管理を行うとともに、施設の有効活用を行いながら、市民サービスの維持向上を図る。
- 各施設の状況に応じたメンテナンスサイクルを構築するとともに、適切なファシリティマネジメントを推進する。

個別施設計画の公共施設再生計画で、目標として「事業費の30%圧縮」を明示



ご清聴
ありがとうございました！



イメージキャラクター
ナラシド 

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:047-453-9308
メール:zaikan@city.narashino.lg.jp