

公共施設アセットマネジメント講演会
私たちの子や孫の世代に
公共施設をよい状態で引き継ぐには？

平成28年4月23日

八潮市

企画財政部 アセットマネジメント推進課



次第

◇市長あいさつ

◇講演 「公共施設アセットマネジメント

～まちの継承～」

講師：小松 啓吾氏

（株式会社 日本総合研究所 総合研究部門

都市・地域経営戦略グループ シニアマネジャー）

◇報告 八潮市のアセットマネジメントの取組



公共施設アセットマネジメント講演会

【講演】

公共施設アセットマネジメント ～まちの継承～

平成28年4月23日

株式会社日本総合研究所

総合研究部門 都市・地域経営戦略グループ

シニアマネジャー

小松 啓吾

目次

1. 公共施設マネジメントの必要性	4
(1)我が国の人口動態	
(2)公共施設の維持・更新コストの増大	
(3)公共施設の老朽化が引き起こす問題	
(4)公共施設マネジメントが必要とされる背景	
(5)国の関連政策における公共施設マネジメントの位置付け	
(6)総務省による「公共施設等総合管理計画の策定要請」	
(7)公共施設マネジメントの特徴 ～従来の資産管理との対比～	
2. 公共施設マネジメントの成功事例	12
(1)地域全体の公共施設マネジメント計画から個別資産の有効活用事業へ	
(2)個別資産の有効活用事業の具体的なパターン	
(3)他地域における資産有効活用の成功事例	
(4)資産有効活用の狙いと期待される効果	
3. 公共施設マネジメントの進め方と留意点	21
(1)市民・議会・行政の連携と協働	
(2)公共施設マネジメントを「まちの継承」へどうつなげるか	

1. 公共施設マネジメントの必要性

- (1)我が国の人口動態
- (2)公共施設の維持・更新コストの増大
- (3)公共施設の老朽化が引き起こす問題
- (4)公共施設マネジメントが必要とされる背景
- (5)国の関連政策における公共施設マネジメントの位置付け
- (6)総務省による「公共施設等総合管理計画の策定要請」
- (7)公共施設マネジメントの特徴 ～従来の資産管理との対比～

2. 公共施設マネジメントの成功事例

- (1)地域全体の公共施設マネジメント計画から個別資産の有効活用事業へ
- (2)個別資産の有効活用事業の具体的なパターン
- (3)他地域における資産有効活用の成功事例
- (4)資産有効活用の狙いと期待される効果

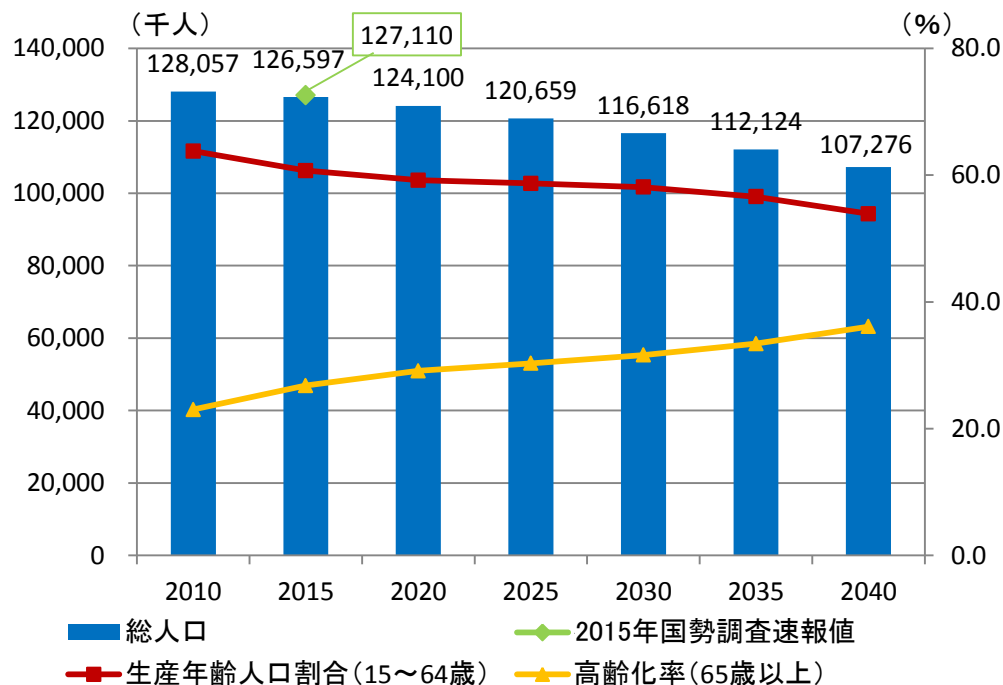
3. 公共施設マネジメントの進め方と留意点

- (1)市民・議会・行政の連携と協働
- (2)公共施設マネジメントを「まちの継承」へどうつなげるか

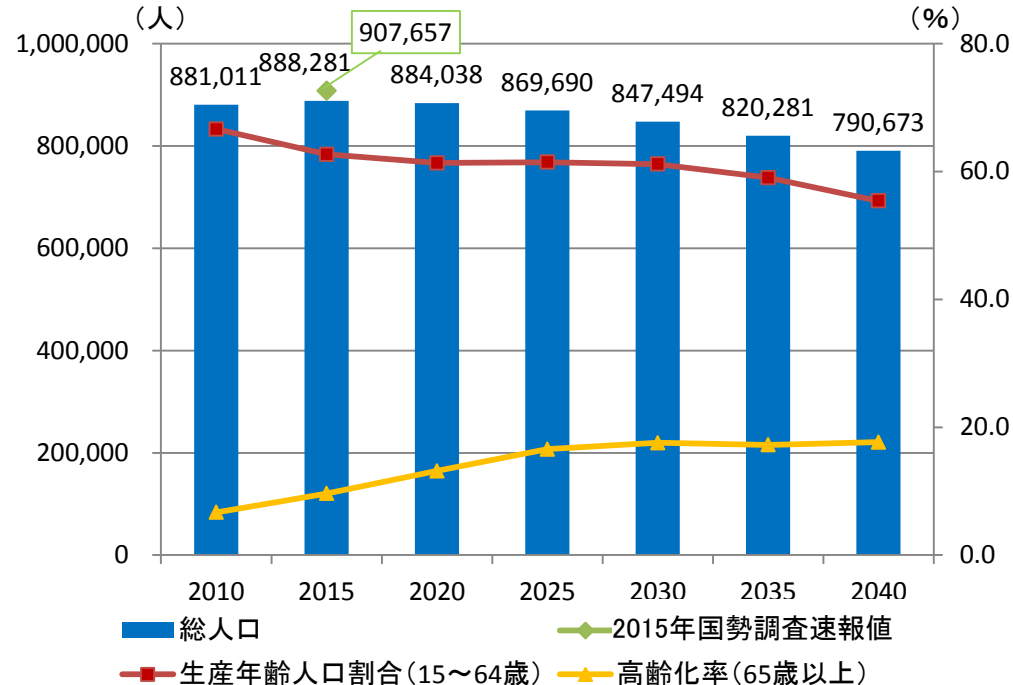
(1) 我が国の人口動態

- 我が国の人口は、2010年頃をピークとして、減少期に転じたと推計されている。
- 今後の自治体は、生産年齢人口減少による税収の減少と、高齢化率増加による社会保障費の増加により、厳しい財政運営を余儀なくされる。
- 八潮市を含む埼玉県東南部5市1町は、つくばエクスプレスの開業や区画整理の効果で人口増加が見込まれ、年齢構成も比較的若いのが、いずれは全国と同様のトレンドに転じると予想される。

【日本の将来人口、生産年齢人口・高齢化率割合推計】



【5市1町の将来人口、生産年齢人口・高齢化率割合推計】

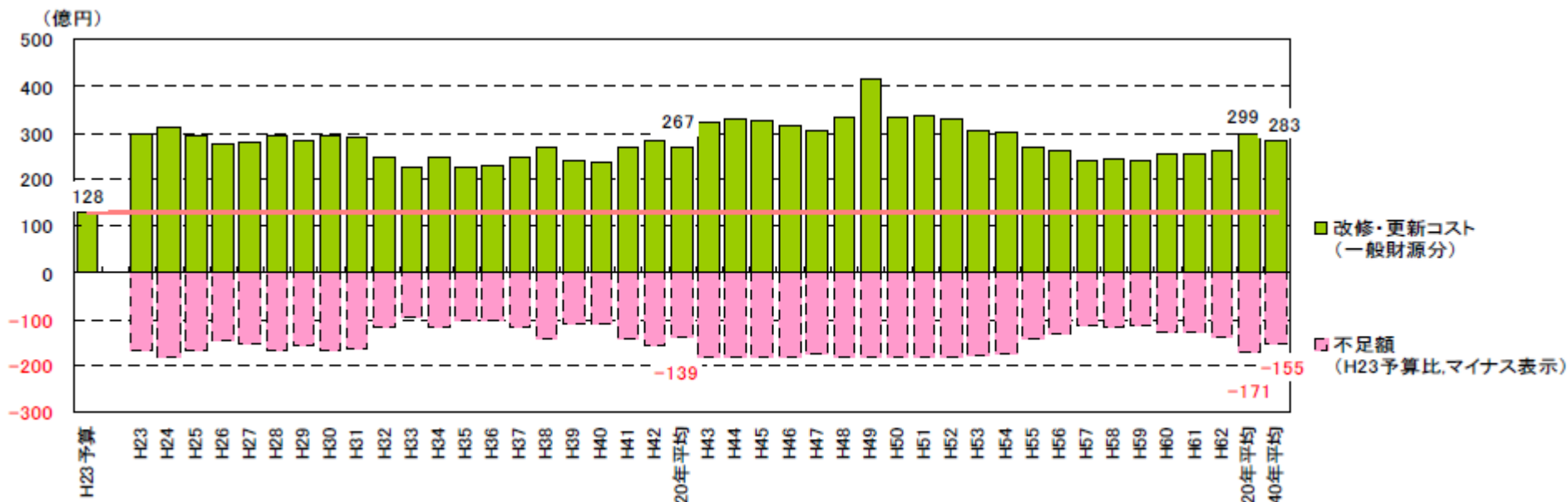


【出典】国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」 「日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)」より作成
 ※将来人口は2010年(平成22年)の国勢調査結果をもとに推計された数値である。

(2) 公共施設の維持・更新コストの増大

- 今後の公共施設改修・更新費用を試算した自治体は、大幅な財源不足を見込んでいる。

【さいたま市 現状の公共施設の改修・更新にかかる経費(一般財源分)の見込み】



【出典】さいたま市公共施設マネジメント計画【方針編】(概要版)

現状の規模で改修・更新する場合



今後40年間で年平均約155億円の財源不足の見込み
(年間市民一人当たり約1.3万円)

(3) 公共施設の老朽化が引き起こす問題

- 公共施設の老朽化への対策が進まない場合は、サービス内容・水準の低下、建物の損壊や都市の荒廃といったリスクを抱えることになる。

サービス内容・水準の低下リスク

- 老朽化による使用禁止
- 施設の廃止に伴うサービス水準の低下

など



A市営プール

- 老朽化により、今夏の使用が休止されるA市の市営プール。
- 今後は廃止に向けた跡地利用の検討が行われる。
- 築49年が経過し、プールサイドの陥没や漏水などの支障が生じていた。

建物の損壊や都市の荒廃リスク

- 壁や天井の落下
- 堤防や道路等の土木施設を含む損壊
- 用途廃止されたまま放置される建物や土地の増加による都市の荒廃

など

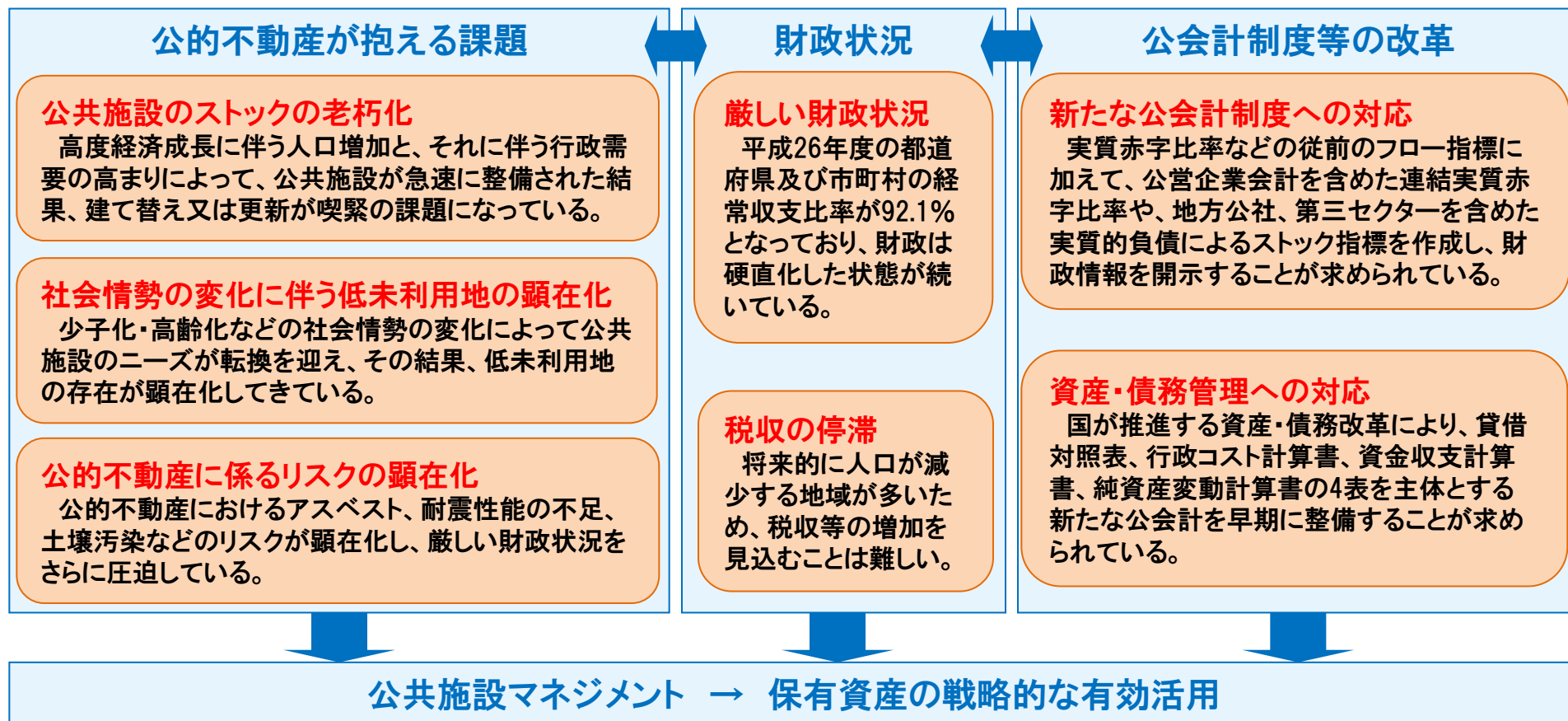


B市立小学校

- 平成23年3月末に閉校。現在は閉校時のままの放置状態。
- B市では、廃校となった学校施設の利活用を進めているが、敷地が国有地であり、施設転用への規制があるため、放置状態となっている。

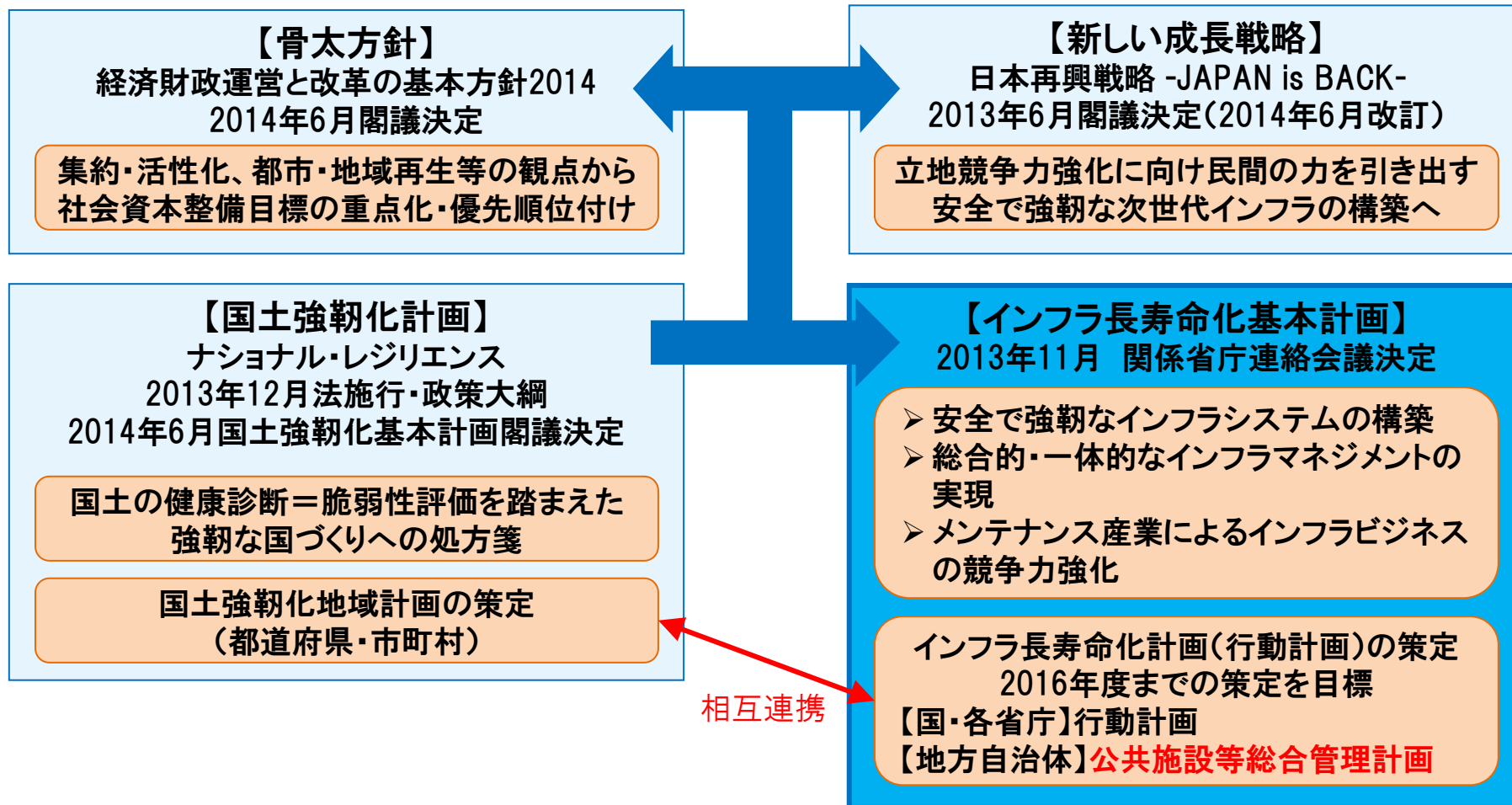
(4) 公共施設マネジメントが必要とされる背景

- 厳しい財政状況のもとで自治体が公的不動産(公共施設、低未利用地等)に関する課題を解決するためには、公共施設マネジメントを通じた、保有資産の戦略的な有効活用が必要。



(5) 国の関連政策における公共施設マネジメントの位置付け

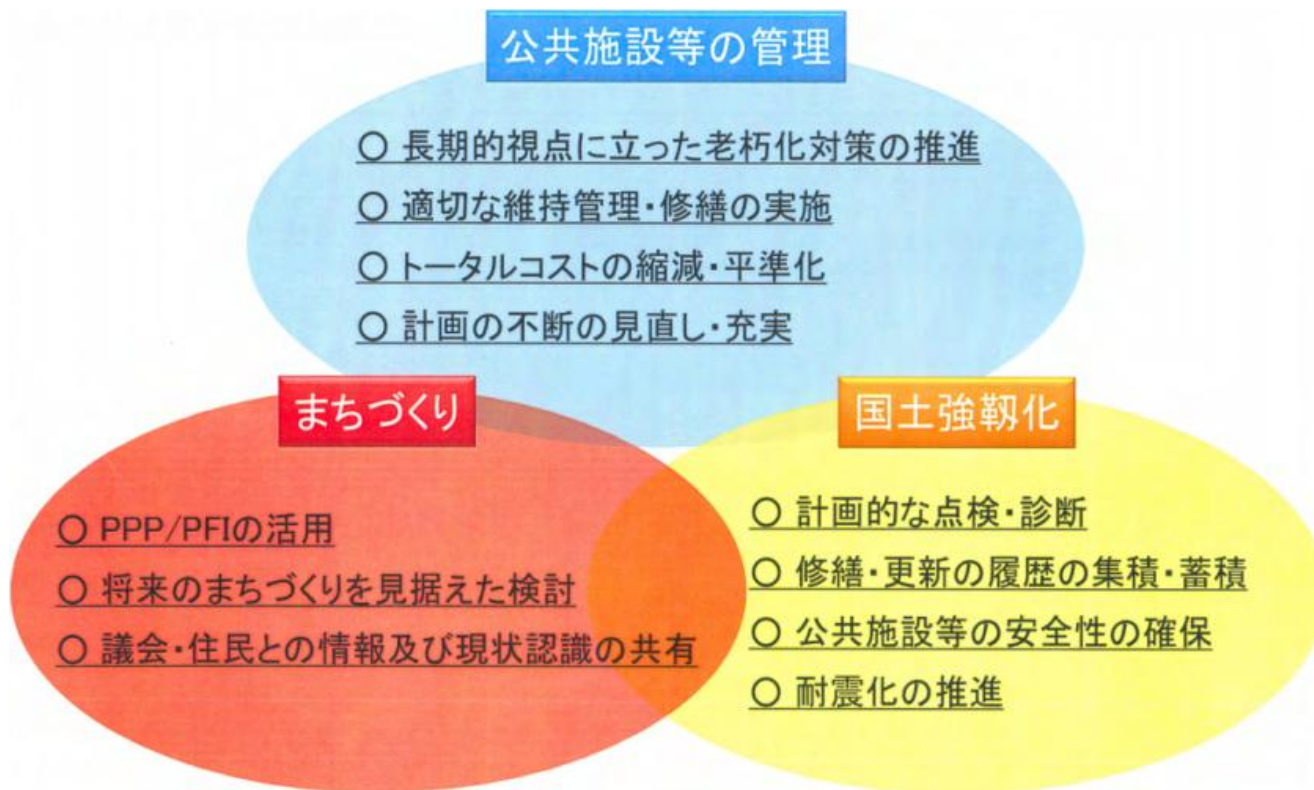
- 持続可能な社会基盤の確保のために、社会資本整備に関して、官民連携手法のさらなる導入や、現ストックの効率的・効果的な活用の観点からの政策が打ち出されている。



(6) 総務省による「公共施設等総合管理計画の策定要請」

- 地方自治体においては、公共施設(ハコモノ)のほかにインフラ等も含めて、現状把握・分析を行ったうえで、2016年度を目標に公共施設等総合管理計画を策定することが要請されている。

【公共施設等総合管理計画に基づく老朽化対策の推進イメージ】



【出典】総務省資料より抜粋、日本総研が加工

(7) 公共施設マネジメントの特徴 ～従来の資産管理との対比～

- 公共施設の所有・利用のあり方について、所管部署単位・単年度ベースで検討していたのでは、地方自治体を取り巻く環境の変化に対応できなくなる。
- 今後は「全体最適の視点」と「中長期的な視点」を基本的な考え方とした、公共施設マネジメントを進めることにより、行政サービスを最適なコストで提供しよう努める必要がある。

従来の考え方

公共施設マネジメント
における考え方

視野の
拡大

局所的な視点

単一施設または所管課ごとの管理が有効活用方策を検討するうえでの制約になる場合がある

全体最適の視点

全庁的な資産として一元管理することで、様々な有効活用方策が可能となる

期間の
拡大

短期的な視点

短期的な計画では、今後増加が見込まれる修繕ニーズへの対応に限界がある

中長期的な視点

財政状況も考慮した中長期的な計画を作成することによって、整備または修繕費用の平準化が可能となる

行政サービスを
最適なコストで
提供する。

1. 公共施設マネジメントの必要性

- (1)我が国の人口動態
- (2)公共施設の維持・更新コストの増大
- (3)公共施設の老朽化が引き起こす問題
- (4)公共施設マネジメントが必要とされる背景
- (5)国の関連政策における公共施設マネジメントの位置付け
- (6)総務省による「公共施設等総合管理計画の策定要請」
- (7)公共施設マネジメントの特徴 ～従来の資産管理との対比～

2. 公共施設マネジメントの成功事例

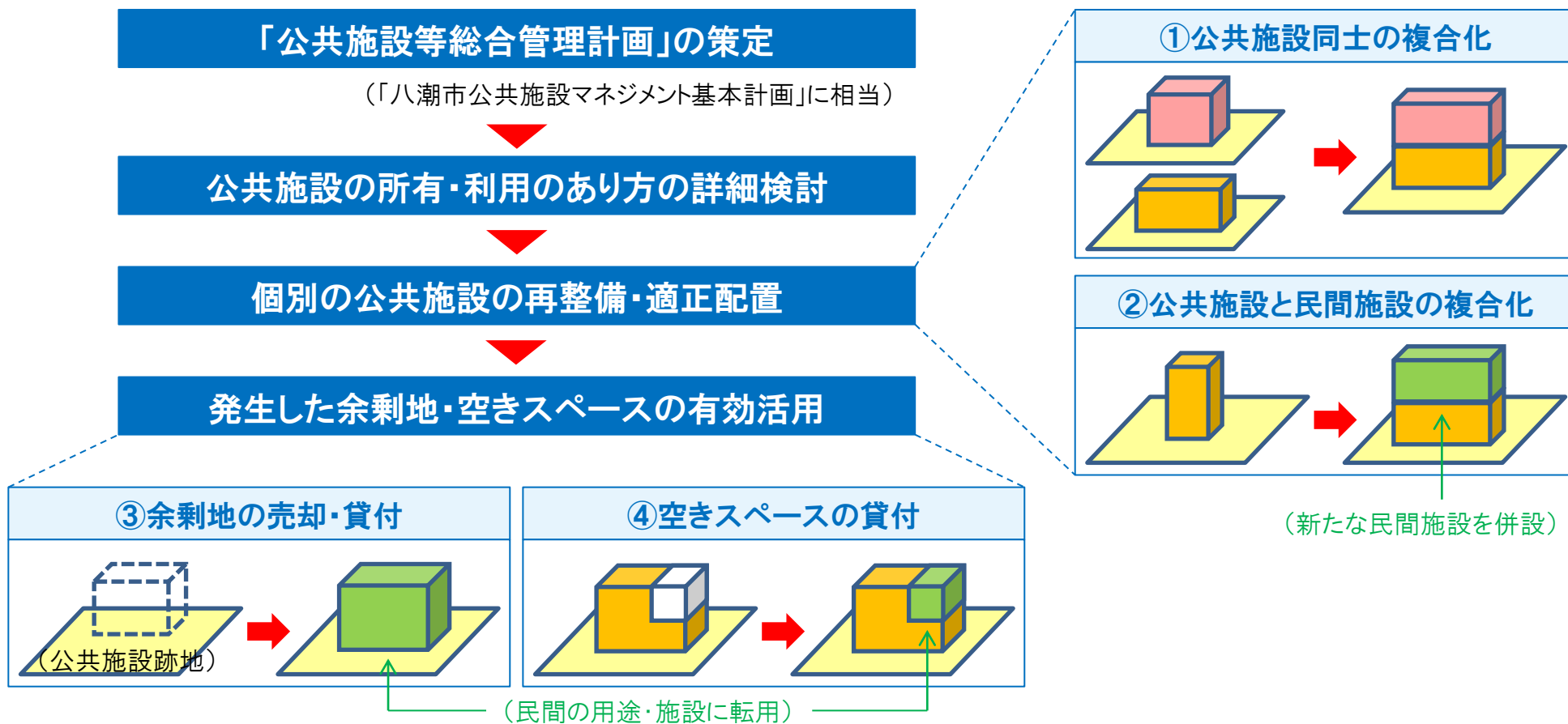
- (1)地域全体の公共施設マネジメント計画から個別資産の有効活用事業へ
- (2)個別資産の有効活用事業の具体的なパターン
- (3)他地域における資産有効活用の成功事例
- (4)資産有効活用の狙いと期待される効果

3. 公共施設マネジメントの進め方と留意点

- (1)市民・議会・行政の連携と協働
- (2)公共施設マネジメントを「まちの継承」へどうつなげるか

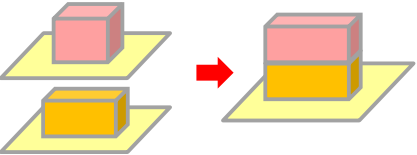
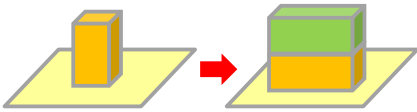
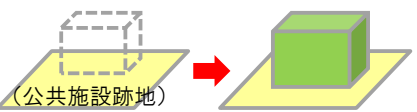

(1) 地域全体の公共施設マネジメント計画から個別資産の有効活用事業へ

- 地方自治体においては、総務省の指針に基づく「公共施設等総合管理計画」の策定をきっかけに、地域全体の公共施設のあり方を計画的に見直していくこととなる。
- その実現方策として、個別資産の有効活用に関する取組みが今後さらに進んでいくと予想される。
- 八潮市も同様の考え方にに基づき、公共施設マネジメント基本計画に基づく個別資産の有効活用へ取り組んでいく。



(2) 個別資産の有効活用事業の具体的なパターン

- ① 複数の公共施設の一体整備による利便性・サービスの向上を図る
 - ② 公共施設と民間施設の複合化による相乗効果を狙う
 - ③ 余剰地の活用を民間に委ねて新たな機能を誘致する
 - ④ 既存の公共施設(建物)を活かしながら価値向上を図る
- といった戦略に応じて、適切なパターンを選択する。

	①公共施設同士の複合化	②公共施設と民間施設の複合化	③余剰地の売却・貸付	④空きスペースの貸付
事業のイメージ				
自治体のメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・複数の公共施設を一体的に利用できるようにすることで利便性やサービスの向上が図られる ・複数の公共施設を一括して整備・運営することで共通コストの削減が図られる 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設と民間施設の利用者特性に対応したサービスを提供することで相乗効果が図られる ・公共施設と民間施設を一括して整備・運営することで共通コストの削減が図られる 	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの将来目標に沿った機能を誘致することで地域の活性化が期待できる ・売却収入または貸付収入として、他の公共施設の整備・運営に必要な財源を確保できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設と民間施設の利用者特性に対応したサービスを提供することで相乗効果が図られる ・空きスペースの貸付収入として公共施設部分の運営に必要な財源を確保できる
参考事例	<ul style="list-style-type: none"> ・おおぶ文化交流の杜整備運営事業 (愛知県大府市) 	<ul style="list-style-type: none"> ・新松戸地域学校跡地有効活用事業 (千葉県松戸市) 	<ul style="list-style-type: none"> ・光が丘エコタウン事業 (神奈川県) ・出石小学校跡地整備事業 (岡山県岡山市) 	<ul style="list-style-type: none"> ・がんばる養父市企業誘致応援プロジェクト (兵庫県養父市)

(3) 他地域における資産有効活用の成功事例

① おおぶ文化交流の杜整備運営事業(愛知県大府市)・・・民間ノウハウを活用した複合施設整備

事業の背景

- ・さまざまな学習機会や文化に親しむ機会を提供し、市民がともに学びあい、交流する仕組みづくりなど、主体的に文化・学習活動に取り組むための支援を行う施設を整備する。これを新たな学習・文化・交流・創造の拠点と位置づけ、市民一人ひとりの知的欲求や学習意欲を満たし、自己表現を行うことができる舞台になるような施設づくりを目指す。

事業の概要

- ・図書館機能: 一般図書、児童図書、自動閉架書庫など
- ・文化機能: ホール、スタジオ、楽屋、ホワイエなど
- ・学習機能: ボランティア室、学習室、会議・講座室など
- ・市民交流機能: 喫茶(飲食)スペース、交流サロン、イベント・展示スペース、託児室など



事業の効果

- ・PFI法に基づく事業として実施することによって、民間の創意工夫による事業効率化やサービス向上が図られた。
- ・図書館機能、文化・学習機能、市民交流機能を一体的に整備することによって、新たな市民活動の拠点づくりが実現した。



事業場所: 大府市柁山町六丁目地内
事業主体: 三菱UFJリースを代表とする企業グループ

事業期間: 平成23年度(事業契約締結)～
総事業費: 約103億円(うち施設整備費: 約43億円)

【出典】大府市資料より抜粋、日本総研が加工

(3) 他地域における資産有効活用の成功事例

② 新松戸地域学校跡地有効活用事業(千葉県松戸市)・・・小学校跡地を活用した官民複合施設整備

事業の背景

- ・市内中心部の小学校跡地において、公共性を確保しつつ魅力ある中心市街地活性化策を実施する必要があった。

事業の概要

- ・新松戸北小学校跡地(平成17年廃校 約1万3,400㎡)と新松戸北中学校跡地(平成21年廃校 約1万9,800㎡)を、跡地有効活用基本計画に定めた「8つの導入機能」に基づき、民間事業者のノウハウを活かし一体的に整備。
- ・市民活動拠点機能、誰もが憩える機能、子どもを育む機能、学ぶ機能に対応する施設や防災機能を備えた空地、既存体育館を改修した運動施設など。
- ・事業費は、起債を発行せず学校跡地の一部を売却した収入で賄う。売却面積も民間提案を受けて検討・決定。
- ・民間開発部分は戸建て住宅を整備(約1万6,000㎡)。

事業の効果

- ・実質的な負担なしで公共施設を整備。
- ・民間事業者のノウハウで定住人口を増加。

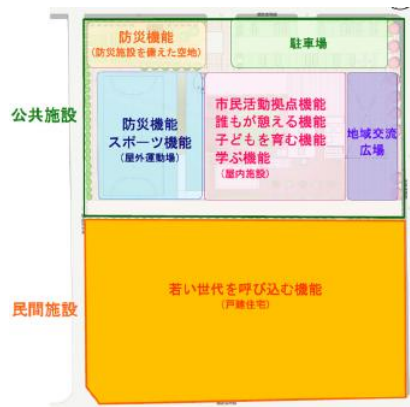
事業場所: 千葉県松戸市新松戸五、七

事業主体: シダックス大新東ヒューマンサービスグループ

新松戸北小学校跡地



新松戸北中学校跡地



事業期間: 平成24年度(実施方針公表)～27年度(施設竣工)

総事業費: 約13億8,500万円(設計費、解体撤去費、建設費、工事監理費、一年間分の管理代行料)

【出典】松戸市資料より抜粋、日本総研が加工

(3) 他地域における資産有効活用の成功事例

③ 光が丘エコタウン事業(神奈川県)・・・県立高校跡地の売却

事業の背景

- ・2005年に県立相模原工業技術高校が相模台工業高校と統合して閉校。
- ・跡地は企業庁が取得して、一部を水道営業所として暫定的に活用。
- ・「かながわスマートエネルギー構想」の実現の場として、再生可能エネルギーの利用拡大と環境に配慮した新たな住環境を創造する事業を実施。

事業の概要

- ・従前: 県立高校跡地
⇒ 従後: 住宅、商業施設、コミュニティ施設等
- ・民間事業者から環境配慮型のまちづくり提案を募集。最も相応しい提案先に県企業庁が保有する土地(約1万坪)を売却。
- ・太陽光発電及び家庭用蓄電池が搭載された住宅(計128戸)の設置、景観協定の締結、環境配慮型商業施設の誘致、コミュニティ施設の設置等を実施。

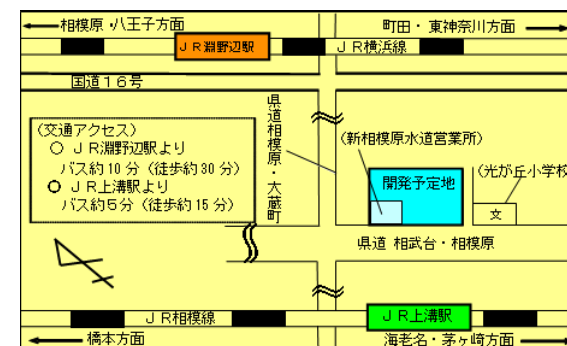
事業の効果

- ・「かながわスマートエネルギー構想」の実現 など

事業場所: 神奈川県相模原市中央区光が丘2丁目
事業主体: 大和ハウス工業株式会社

事業期間: 平成25～26年
総事業費: 23億8,100万円(土地代のみ)

建設地



完成イメージ



【出典】神奈川県資料より抜粋、日本総研が加工

(3) 他地域における資産有効活用の成功事例

④ 出石小学校跡地整備事業(岡山県岡山市)・・・小学校跡地の貸付

事業の背景

- ・人口減少、少子高齢化による小学校の統廃合が進み、小学校の跡地活用が岡山市として大きな課題であった。
- ・出石小学校跡地整備事業は、緑の拠点、にぎわいの拠点、民間開発のモデル的事例にするという市の方針のもと実施。

事業の概要

- ・従前: 小学校跡地⇒従後: 定期借地権付分譲マンション、賃貸マンション、屋上庭園付駐車場、介護付有料老人ホーム、スポーツクラブ、公共施設(コミュニティハウス、公園)
- ・民間事業者から提案を募集し、両備ホールディングスを代表企業とする企業グループ(大林組、コナミススポーツ&ライフ、ベネッセスタイルケア、広成建設)が採用される。
- ・一般定期借地権による民間事業者への土地の賃貸借(借地期間54年間)。ただし公共施設は整備完了後市に引き渡す。

事業の効果

- ・スポーツクラブの利用者 約18万人/年、老人ホームは満床、駐車場利用 約17万台/年と、にぎわいが創出されている。(2012年末時点)

分譲集合住宅	賃貸集合住宅	駐車場/里丘	介護付有料老人ホーム	スポーツクラブ	コミュニティ施設	保育園
住宅購入者	両備ホールディングス(株)運営		テナント(株)ベネッセスタイルケア	テナント(株)コナミススポーツ&ライフ	岡山市管理	(社)共生会運営
区分所有	両備ホールディングス(株)建物所有				岡山市建物所有	(社)共生会建物所有
一般定期借地権住宅購入者	一般定期借地権 : 両備ホールディングス(株)					市から無償貸与
土地所有 : 岡山市						

※ 保育園については、この事業では既存施設の解体撤去及び整地工事を行うのみ。別途公募で決定した保育園運営者が施設を建設・管理運営

事業場所: 岡山県岡山市幸町10丁目9番地

事業期間: 平成18～20年

事業主体: 両備ホールディングスを代表とする企業グループ

総事業費: 約42億円

【出典】岡山市資料より抜粋、日本総研が加工

(3) 他地域における資産有効活用の成功事例

⑤ がんばる養父市企業誘致応援プロジェクト(兵庫県養父市)・・・小学校(廃校)の建物貸付

事業の背景

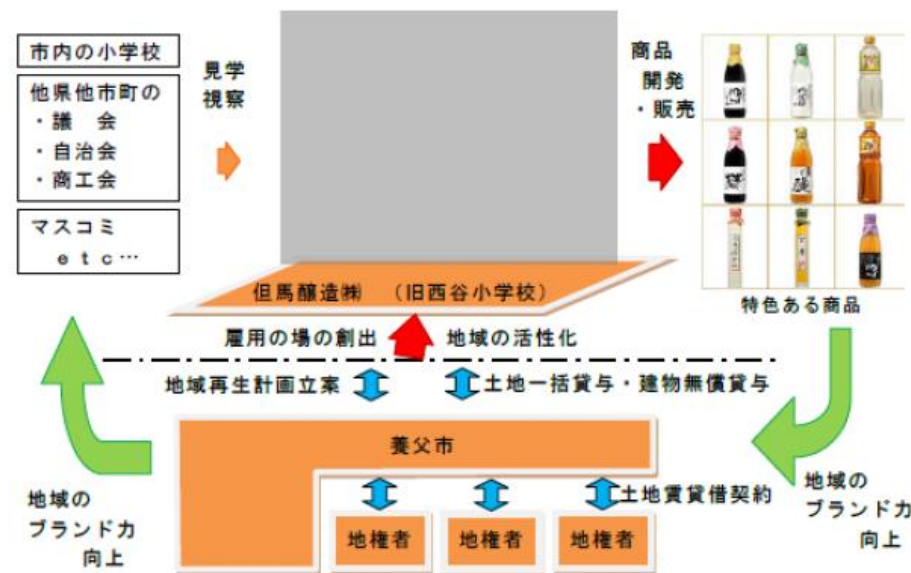
- ・養父市では、少子高齢化と都市部への人口流出に歯止めがかからず定住人口が減少傾向となり、地域コミュニティの希薄化や集落そのものの存続が懸念されていた。
- ・養父市が中心となって廃校となった小学校に企業を誘致し、地域の活性化を図った。

事業の概要

- ・従前:小学校(廃校) ⇒従後:醸造工場
- ・市が地権者から土地の賃貸契約を結び一括して但馬醸造に土地を貸与。
- ・遊休資産である建物(校舎)は市から無償貸与。

事業の効果

- ・遊休資産(廃校)の活用と同時に地域雇用を創出(従業員約20名)
- ・周辺の農家や遊休農地と連携した商品の開発・販売による市域ブランドの向上
- ・農家や住民を交えた交流会の開催によりコミュニティを再生



事業場所:養父市大屋町筏288番地1(旧西谷小学校)

事業主体:但馬醸造株式会社(現:日の出通商株式会社)

事業期間:平成19年～

総事業費:(不明)

【出典】兵庫県資料及び都市みらい推進機構資料より抜粋、日本総研が加工

(4) 資産有効活用の狙いと期待される効果

- 資産有効活用の取り組みを通じて、「まちづくり」と「財政」のそれぞれにおける効果が期待される。

まちづくり の効果

地域における「にぎわい」の拠点づくり

地域のまちづくりの目標に沿った機能を誘致することによって、地域住民や外部の利用が活発となり、公共施設が「にぎわい」の拠点として生まれ変わる

新たなビジネスの創出、雇用の拡大

新たな施設の整備や空きスペースの貸付を通じて、民間事業者による新たなビジネスが生まれるほか、地域の雇用拡大にもつながる

財政面の 効果

土地や建物の売却・貸付による財源の確保

売却収入または貸付収入として、他の公共施設の整備・運営に必要な財源を確保することにより、自治体の財政運営の健全化につながる

公共施設の整備・管理運営に関するコストの削減

用途が相互に類似・関連する公共施設と民間施設を一括して整備・運営することにより、建物の共有スペースを効率化できる、清掃・警備といった管理業務を一本化できるなど、効率化が可能となる

1. 公共施設マネジメントの必要性

- (1)我が国の人口動態
- (2)公共施設の維持・更新コストの増大
- (3)公共施設の老朽化が引き起こす問題
- (4)公共施設マネジメントが必要とされる背景
- (5)国の関連政策における公共施設マネジメントの位置付け
- (6)総務省による「公共施設等総合管理計画の策定要請」
- (7)公共施設マネジメントの特徴 ～従来の資産管理との対比～

2. 公共施設マネジメントの成功事例

- (1)地域全体の公共施設マネジメント計画から個別資産の有効活用事業へ
- (2)個別資産の有効活用事業の具体的なパターン
- (3)他地域における資産有効活用の成功事例
- (4)資産有効活用の狙いと期待される効果

3. 公共施設マネジメントの進め方と留意点

- (1)市民・議会・行政の連携と協働
- (2)公共施設マネジメントを「まちの継承」へどうつなげるか

(1) 市民・議会・行政の連携と協働

- 公共施設マネジメントを進めていくうえでは、市民・議会・行政が連携して、一体となって取り組んでいくことが重要。
 - ① 市民・・・公共施設の利用者としての立場
 - ② 議会・・・市民の声を行政運営に伝える立場
 - ③ 行政・・・公共施設の整備・管理運営を担う立場

事例：さいたま市「公共施設マネジメント・ワークショップ」の取り組み（平成26年度）

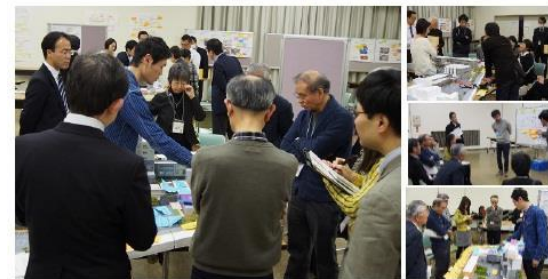
さいたま市では、公共施設の老朽化や少子高齢化、厳しい財政状況に対応していくため、平成26年3月に「公共施設マネジメント計画・第1次アクションプラン」を策定しました。

この計画では、老朽化する小学校の校舎を建て替える場合には、周辺にある教育関連施設や福祉施設などと一体的に整備し、多様な教育の場とするとともに、地域コミュニティや防災の拠点としていくこととしています。

平成26年度実施のワークショップは、第1次アクションプランで平成30年度に北校舎（築56年経過）の建替着工予定と位置付けた「与野本町小学校とその周辺にある公共施設との複合化」について、参加者25名をはじめとした多くの市民が意見交換を行いながら、模型づくりを通して当該地域にふさわしい複合施設を考え、合意を形成していこうとするものです。



模型展示会の様子



検討の様子

【出典】さいたま市役所ウェブサイト

(2) 公共施設マネジメントを「まちの継承」へどうつなげるか

- 人口減少社会の到来は、全国的に見れば、現在すでに起こっている現象。
- 八潮市では着実な人口増加が続いているものの、いずれは転換期に直面する可能性がある。
- こうした時代背景のもとでは、公共施設の所有・利用のあり方について、抜本的な見直しが必要。

▼ しかし…

- 公共施設マネジメントは、単なる「自治体のリストラ政策」ではない。
- 公共サービスに対する市民ニーズの変化を「質」と「量」の両面から分析・予測したうえで、長期的な視点に立って、身の丈に合った保有量への適正化を進めるもの。

▼ そのためには…

- 今ある公共施設の保有状況を棚卸したうえで、
 - ① 将来にわたって利用価値のあるものは、適切な維持管理を行って「かしこく」「長く」使う
 - ② 老朽化が進んでいるものは、他の施設(公共・民間)との複合化などによって効率的に造り直す
 - ③ 余剰地や空きスペースが発生しているものは、民間への売却・貸付などを通じて新たな機能を誘致し、地域における「にぎわい」の拠点として有効活用・再生を図るといった対応策を戦略的に講じていく。

▼ これによって…

- 市民に長く利用されてきた公共施設が、地域のアイデンティティとして維持され、その地域もまた、公共施設の再生をきっかけとした活性化が期待される。
- この好循環を繰り返して、地域を次世代に引き継いでいくことが、公共施設マネジメントの最終目標。

講師プロフィール

略歴

1999年 東京工業大学大学院情報理工学研究科 修士課程修了

1999年 株式会社日本総合研究所入社 現在に至る

専門分野

PFI/PPP、PRE戦略、都市開発、地域振興など

資格等

不動産鑑定士(2010年資格登録)、宅地建物取引主任者(2006年資格登録)

主な書籍、論文

- ・「PPP/PFIの流れで見る指定管理者制度」 2004年10月/環境パートナーシップオフィス機関紙
- ・「PPP(官民パートナーシップ)の視点でみる自治体版CRE戦略の展開(2)」 2008年3月/Vital Solution News
- ・「財政健全化のための自治体経営(中)－PRE戦略の意義と基本プロセス－」 2008年11月/地方行政
- ・「自治体不動産の有効活用－PRE戦略の基本と実践－(共著)」 2009年/学陽書房
- ・「ストックマネジメントの進展と鑑定評価の課題」 2010年9月/不動産鑑定
- ・「2030年 次世代の都市づくりと官民連携②－地方都市における計画的な縮退戦略と都市機能の集約化を－」 2014年2月/地方行政
- ・「自治体PRE戦略で都市を救う①・総論－都市計画・まちづくりを見据えた自治体PRE戦略の必要性－」2015年5月/地方行政

その他

- ・「不動産戦略アドバイザー認定研修会」 2010年/日本不動産カウンセラー協会
- ・「ERES公開セミナー PREとPPPを考える連続公開講座」2011年/東京大学公共政策大学院 ほか

公共施設アセットマネジメント講演会
【報告】
八潮市のアセットマネジメントの取組

平成28年4月23日

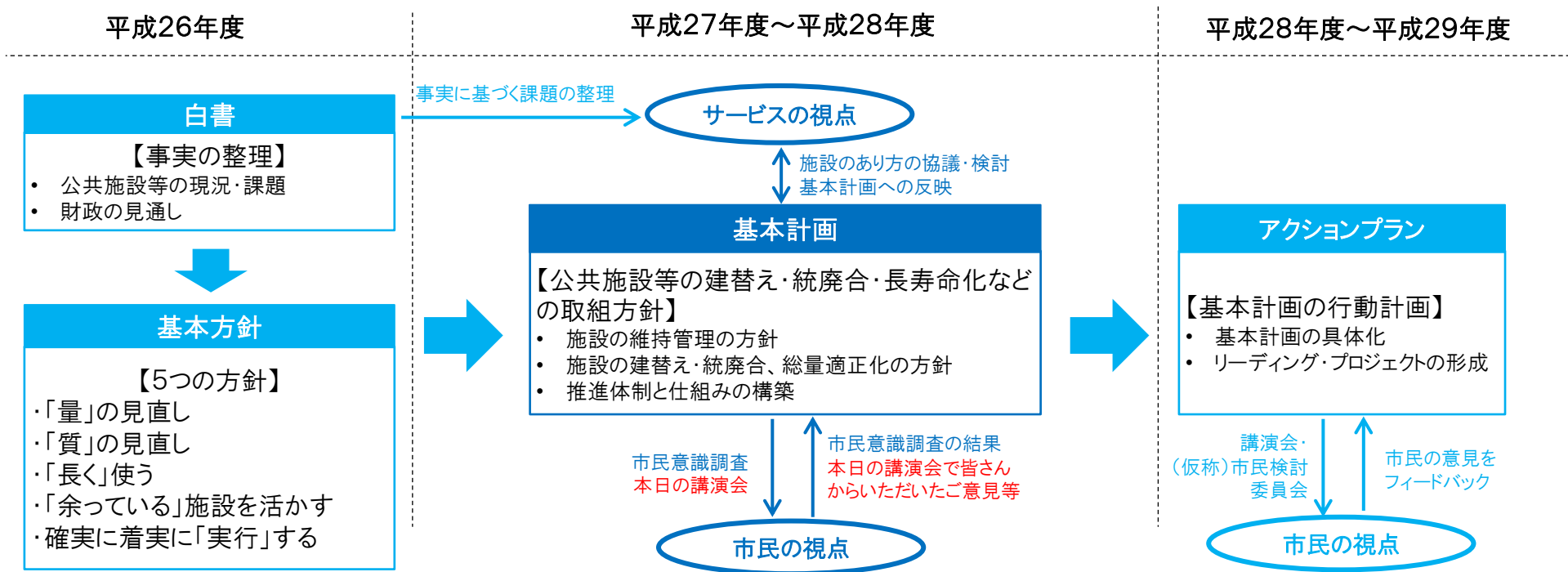
八潮市

企画財政部 アセットマネジメント推進課



(1) 八潮市公共施設マネジメント基本計画（素案）とは？

- 平成26年度に作成した「八潮市公共施設マネジメント施設白書」と「八潮市公共施設マネジメント基本方針」、ならびに平成27年度に実施した「公共施設の統廃合に関する市民意識調査」の結果等をふまえ、今後30年間の公共施設のあり方を示すものとしてまとめたもの。
- 実施中のパブリックコメントと本日の講演会を通じて得られる市民の皆さんからの意見をふまえ、平成28年7月に成案とする予定。



(2) 八潮市アセットマネジメントの背景（公共施設マネジメント白書の振り返り）

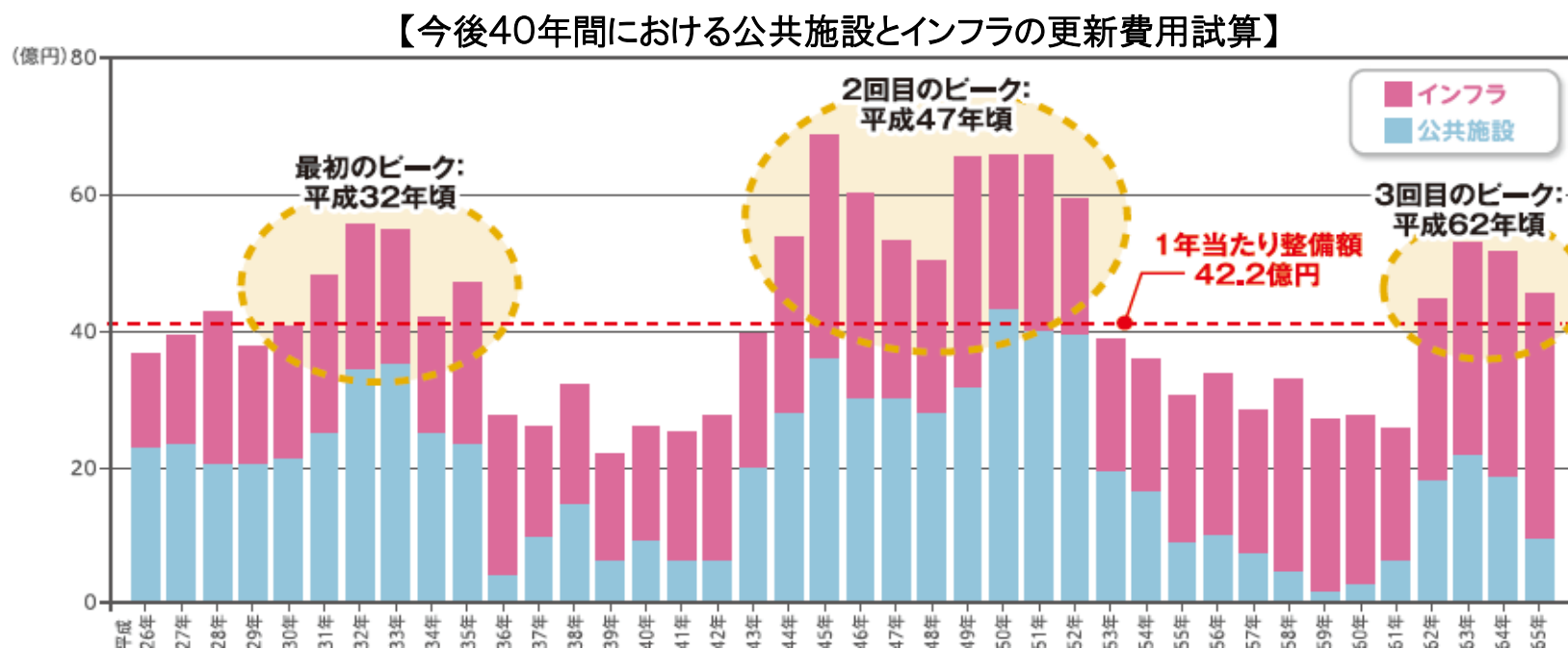
【試算】公共施設（ハコモノ）の現在の規模を維持するための改修や建替えには今後40年間で総額約766.7億円が必要。道路等のインフラも合わせると約1,687.8億円が必要。

【将来予測】八潮市では今後公共施設の老朽化が急激に進行するが、今後の人口減少と高齢化を考慮すると、現状のままでは公共施設の建替えや維持管理を適切に行うことが困難になる予想。

【課題】良質な公共サービスを次世代に引き継ぐためには、施設の「量」を適正にし、長期的な視点で計画的に公共施設を管理する必要がある。

基本計画は・・・

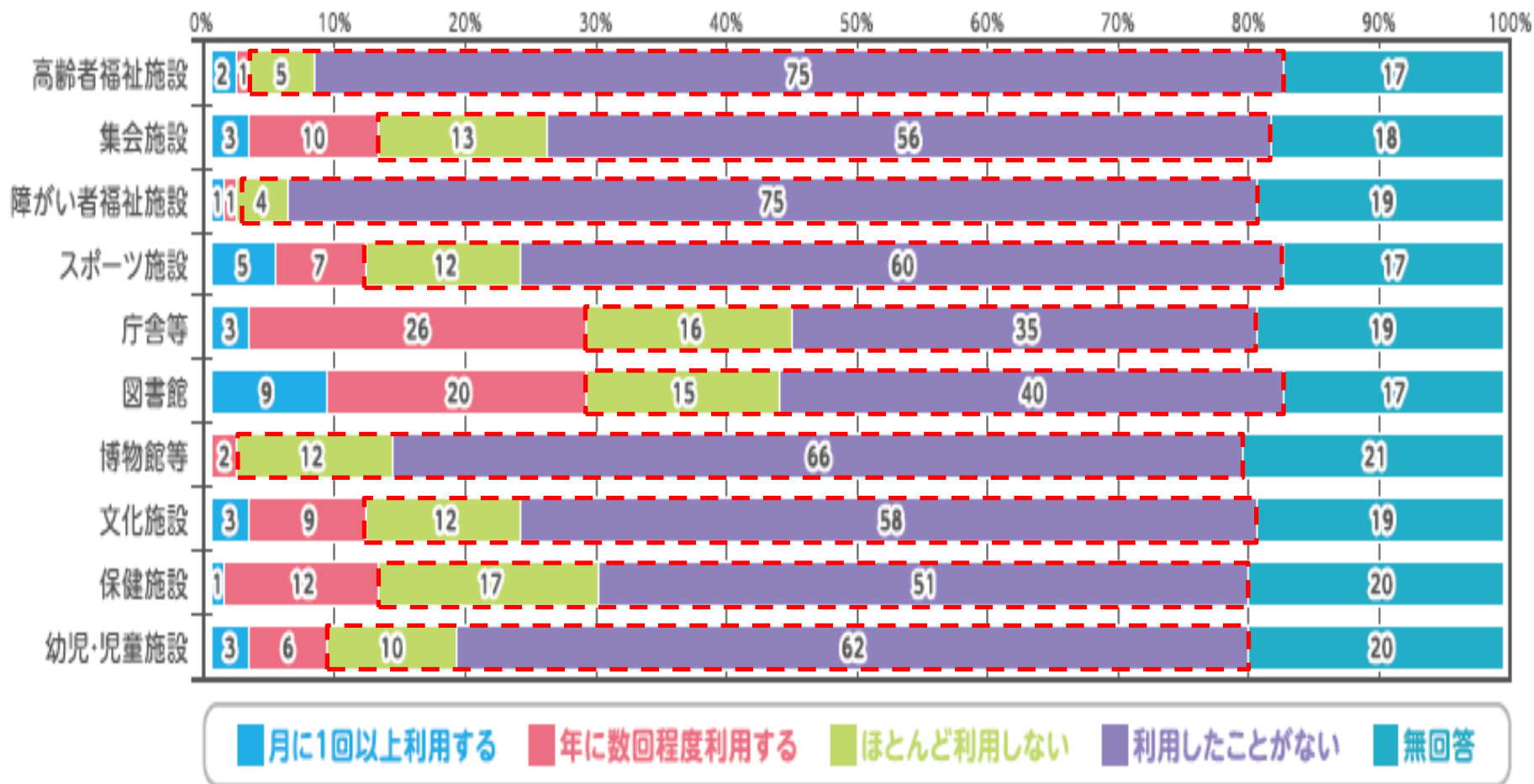
公共施設の建替えが集中する20年先～30年先を見据える必要があるため、計画期間は30年と設定。



(3) 市民意識調査の結果概要

- 市民意識調査によれば、八潮市の全ての公共施設について、「ほとんど利用したことがない」や「利用したことがない」が50%以上を占める。
- 八潮市の公共施設は市民にあまり利用されていない。

【公共施設の利用状況に関する調査結果】



(4) 公共施設の整備に関する考え方の転換

- これからの施設配置は、「市民目線」で施設種類の壁を越えて、全種類を考慮した施設配置の考え方とすることが重要。

従来の考え方を変えた取組

【公共施設の施設種類】

庁舎	図書館	博物館
保健施設	幼児・児童施設	幼保・こども園
公営住宅	教職員住宅	職員住宅
文化施設	集会施設	スポーツ施設
学校	高齢者福祉施設	障がい者福祉施設
消防施設	その他行政系施設	その他教育施設

※施設種類とは、国(総務省)が推奨する、公共施設の建替えや維持管理にかかる将来費用を推計するソフトに設定された施設の種類に基づく。



(5) 公共施設マネジメントの3つの原則

- 八潮市の公共施設の現状をふまえ、「量の適正化」「公共サービス内容の見直し」「全体最適(視野を広くもち全体を見て最適化する)」の視点による配置」を大原則とする。
- 施設配置は、利用者・アクセス・利用頻度の視点から検討する。

公共施設の「量」を適正化する

公共施設を本市にふさわしい「量」にします。とにかく減らすというのではなく、市民のみなさんにとって何が必要かを踏まえて、メリハリのある取り組みをします。

「公共サービスの内容」を見直す

「公共サービス」そのものを見直します。市民のみなさんにとって必要な公共サービス(ソフト)を明らかにし、その上で必要な公共施設(ハード)を整備します。

「全体最適」の視点に基づき公共施設を配置する

各公共施設のサービス圏域を踏まえ、市全体で最適な公共施設の配置を考えます。

教えて!
全体最適とは? 視野を広くもち、全体を見て最適化すること。



公共施設の配置の考え方

- 公共施設の配置は、市全体・公共施設全体を俯瞰的に分析し、全体として最適な配置を検討。
- 配置は「利用者が行きやすいこと＝アクセス性」が重要なため、以下の3つの視点に基づき決定する。

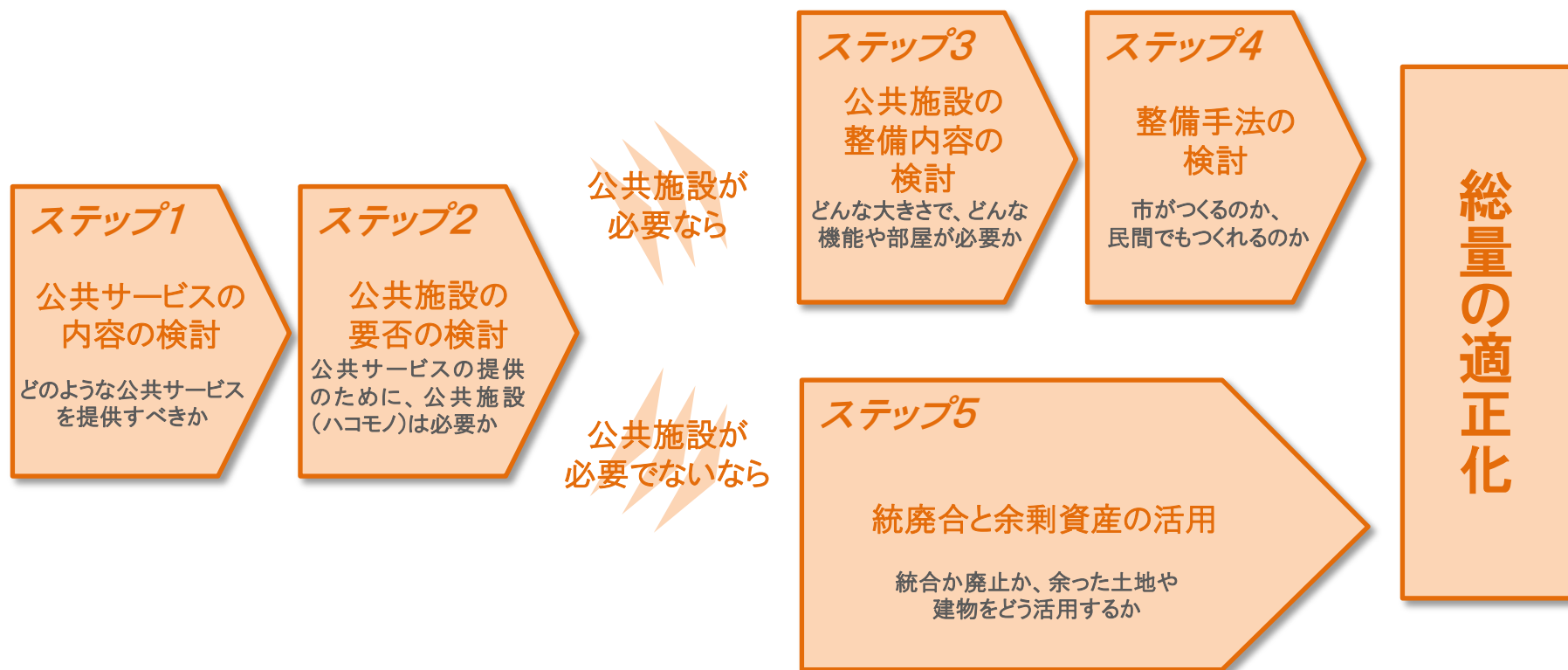
利用者
誰が利用するか

アクセス
どのような手段で訪れるか

利用頻度
どのような頻度で利用するか

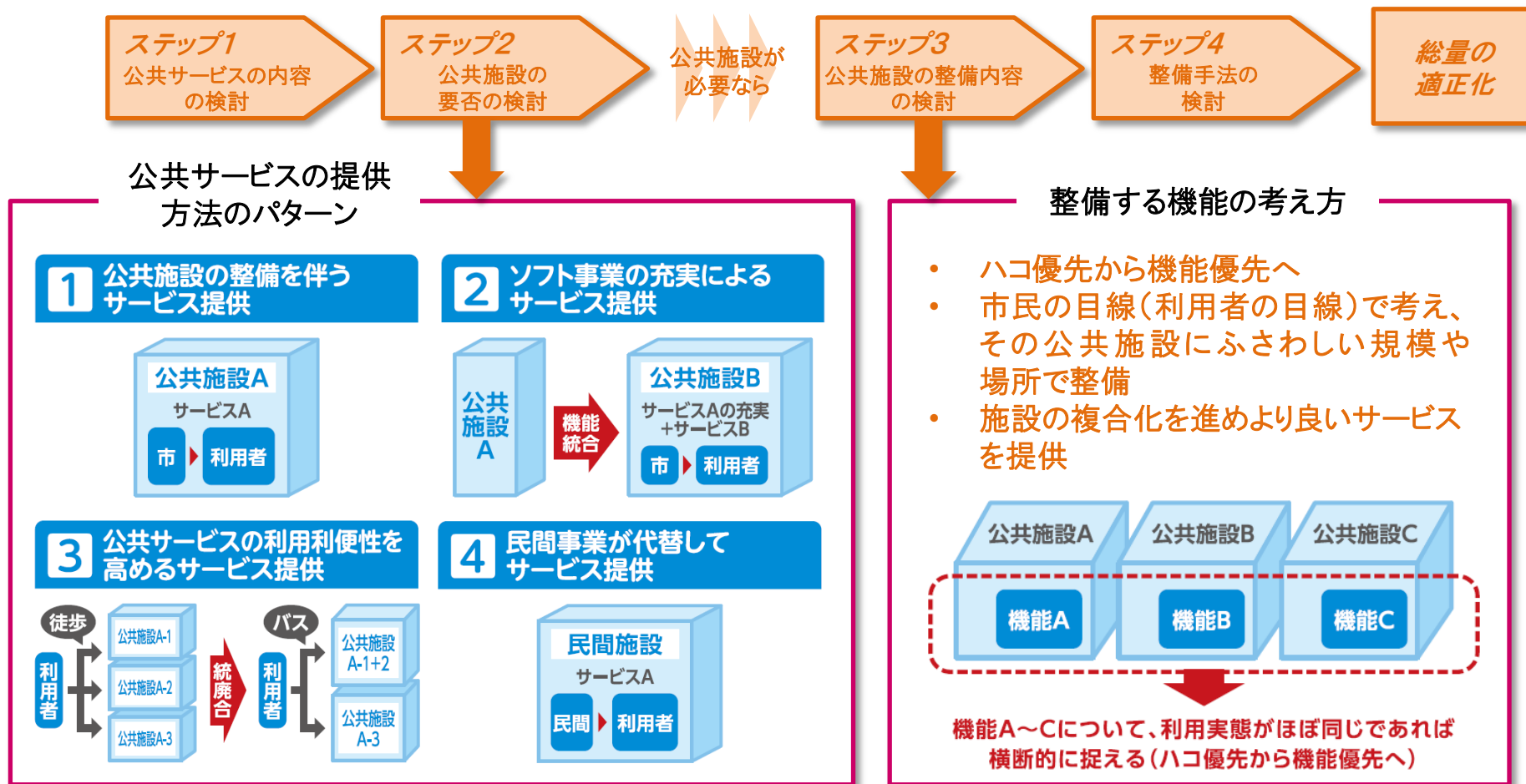
(6) 公共施設の建替え・統廃合、総量適正化の進め方

- 「ハコモノの整備ありき」ではなく、**まず第一に公共サービスの内容**を検討し(ステップ1)、
- その公共サービスの提供のために公共施設が必要か検討する(ステップ2)。
- 公共施設が必要な場合は、その整備内容と整備手法を検討する(ステップ3、4)。
- 公共サービスの内容に必ずしも公共施設が必要ないと判断される場合は、**余剰資産の活用方策**を検討する(ステップ5)。



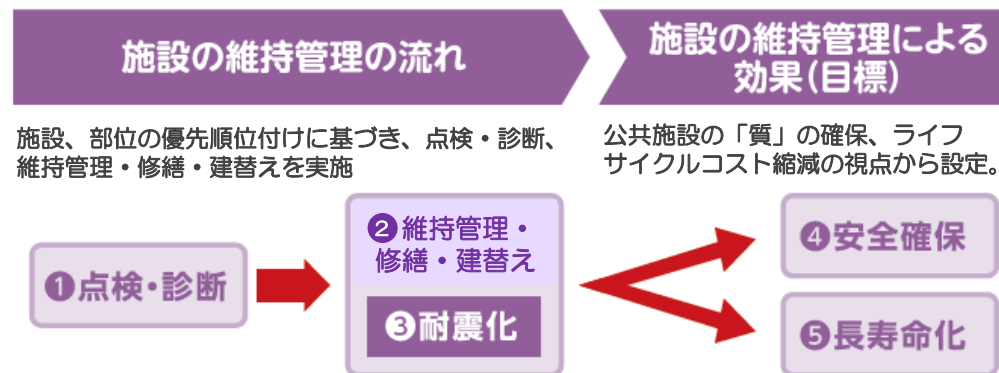
(6) 公共施設の建替え・統廃合、総量適正化の進め方のポイント

- 公共サービスの提供方法は、**1**専用の公共施設を整備するケースだけでなく、**2**他の公共施設で他のサービスと一体的に提供する、**3**複数の施設を統合してよりよいサービスを提供する、**4**民間事業者 서비스에提供してもらう、といった**幅広い可能性を検討**する。
- 公共施設が必要と判断される場合は、施設の内容と整備手法を検討する。**施設整備においては他施設との類似機能の重複整備を避ける。**



(7) 公共施設の計画的な維持管理

- 施設と部位の優先順位を決め、①点検・診断、②維持管理・修繕・建替えを進める。地震発生時の安全確保のため、特に③耐震化を優先する。
- これにより利用者の④安全性確保と⑤施設の長寿命化を実現する。



	施設	部位
市民の安全・安心の確保	当該施設における行政サービスの停止が全市民的な市民生活の持続性、安全、安心に甚大な影響を与える施設を優先 例: 災害時における拠点施設(市役所)や避難所	当該部位・設備等の状況が利用者や従業員の身体および生命に危険をおよぼす可能性がある部位を優先 例: 構造体(柱・壁)や防災設備など
行政サービスの継続的かつ安定した提供	当該施設における行政サービスが停止した際、施設利用の代替性が低い施設を優先 例: 高齢者福祉施設や文化施設ホール	当該部位・設備等に不具合が発生した場合、行政サービスが停止される可能性の高い部位を優先 例: 文化施設の舞台装置や音響設備など

(8) 施設種類ごとの課題と方針①

◆市民意識調査の結果、施設白書で判明した施設の利用状況、取組の基本方針、施設管理担当へのヒアリングをふまえ、施設種類ごとに「解決すべき課題」をまとめ、課題をふまえた「施設のあり方に関する基本方針」をまとめたもの。

・庁舎等、図書館、博物館、学校、高齢者福祉施設、障がい者福祉施設の課題と方針は以下の通り。

解決すべき課題

施設のあり方に関する基本方針

庁舎等

- 事務スペースが狭い。
- 他の公共施設との複合化を検討する必要がある。

- 庁舎や別館の再整備を検討する。
- 庁舎以外の施設との複合化などを検討する。

解決すべき課題

施設のあり方に関する基本方針

学校

- 児童生徒数が増えている地域では、教室の数が足りなくなる可能性がある。
- 一方、将来的には子どもの数は減る可能性が高い。

- 長期的な児童生徒の増減を考えた施設の規模、整備手法の導入を検討する。

図書館

- 市民1人が借りる本の数が減っている。
- 本をしまう場所が足りない。

- 今までの取り組みと効果を検証し、今後のサービス内容と施設の規模を検討する。
- 建替え時期に統廃合などを検討する。

高齢者福祉施設

- 施設の配置に偏りがある。
- 建物・設備が古くなっている施設がある。

- 老人福祉センターは複合化等も含めての再整備を検討する。
- 特別養護老人ホームは建替え時に民間施設にすることを検討する。

博物館 (資料館)

- 資料をしまう場所が足りなくなる。
- 視聴覚室があまり使われていない。

- 資料の保存や展示の機能は、規模・場所ともに現状維持とする。
- 部屋を改修するなど、利便性の向上を図る。

障がい者 福祉施設

- 障がい者が日中に活動できる場を確保する必要がある。

- 原則として現状の規模を維持する。
- 民間の運営者育成に取り組む。

(8) 施設種類ごとの課題と方針②

- 文化施設、集会施設、スポーツ施設、公営住宅、教職員住宅、職員住宅の課題と方針は以下の通り。

解決すべき課題

施設のあり方に関する基本方針

文化施設

(メセナ・楽習館など)

- あまり使われていない部屋がある。
- 設備が古くなり、維持管理にお金がかかっている。

- あまり使われていない部屋は見直しをするとともに、施設の複合化を検討する。
- 将来の維持管理費削減のため設備を更新する。

集会施設

(公民館など)

- 利用する人が減っている施設がある。
- 同じ機能を持った部屋がある。

- サービス圏域のなかで貸室をふさわしい規模にする。
- ソフト事業の充実によって利用者を増やす。

スポーツ施設

- あまり使われていない部屋、決まった人しか使わない部屋がある。

- 本市にふさわしい施設の数、配置、規模を検討し、必要であれば統廃合も検討する。

解決すべき課題

施設のあり方に関する基本方針

公営住宅

- 古くなっている施設がある。
- 民間住宅を借りて使う可能性を考える必要がある。

- 原則として新しい施設をつくらず、民間賃貸住宅の借り上げに移行する。
- 古くなった住宅は廃止し、民間賃貸住宅の借り上げにする。

教職員住宅

- 民間住宅を借りて使う可能性を考える必要がある。
- ただし、臨時採用の教職員の入居のニーズがある。

- 将来的には廃止を検討する。
- 臨時採用の教職員の住宅については、幅広い対応策を検討する。

職員住宅

- 民間住宅を借りて使う可能性を考える必要がある。

- 廃止し、土地を他の用途に活用あるいは民間に売ることも含めて検討する。

(8) 施設種類ごとの課題と方針③

- 保健施設、学童保育所・児童館、保育所、消防施設等の課題と方針は以下の通り。

解決すべき課題

施設のあり方に関する基本方針

保健施設

- 他の施設を使って提供できる可能性のあるサービスがある。

- 講座や相談事業には他の施設の活用を検討する。
- 休日診療所は現状程度の施設を維持する。

解決すべき課題

施設のあり方に関する基本方針

消防施設

- 特殊な施設なので、民間施設の活用は難しい。
- 消防団の詰所や器具置場が古くなっている。

- 消防団詰所・器具置場は現在の規模・配置を維持する。
- また、老朽化が進んでいるため、計画的に順次改修する。

幼児・児童施設 (学童保育所・児童館)

- 保育需要の増大が見込まれる。
- 他の機能との複合化について検討する必要がある。

- 学童保育所は各小学校区域に1施設を維持する。
- 児童館は駅近くでの他施設との複合化・再整備を検討する。

その他 行政系施設

- 利用実態が設置目的に則していない施設がある。

- 現在の使われ方を踏まえ、現状維持、取り壊し、譲渡など、それぞれの方策を検討する。

幼保・こども園 (保育所)

- 駅の近くの保育需要が増える。
- 民設民営のサービス提供の可能性について検討する必要がある。

- 市立保育所は最低限の施設数と規模を維持する。
- 民間施設の活用を検討する。

その他教育施設 (教育相談所)

- 施設が古くなっている。
- 一部の部屋は、他の施設と共有できる可能性がある。

- 市域内で通いやすく、市民に分かりやすい場所への再配置や複合化などを検討する。

意見をお寄せください

八潮市公共施設マネジメント基本計画(素案)について

【募集期間】

平成28年4月11日(月)～平成28年5月10日(火)

※詳しくは広報やしお4月号または市のホームページをご覧ください。

市役所(840情報資料コーナー)、駅前出張所、八幡図書館、
八條図書館、資料館、ゆまにて、文化スポーツセンター、
エイトアリーナ、八潮メセナ、やしお生涯楽習館、保健センターでも
ご覧いただけます。



ご清聴ありがとうございました・・・