第3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

3-1 建築物系施設

3-1-1 基本方針

公共施設の現状及び課題を踏まえ，「施設機能の再編と総量の縮減」，「計画的な保全による施設の長寿命化」及び「財産の活用と管理運営費の縮減」の３つの基本方針を定めます。

基本方針１：施設機能の再編と総量の縮減

柏市の人口１人あたりの公共施設の延床面積は，中核市や類似自治体の平均と比べて低い水準にありますが，他の自治体と同様，中長期的には少子高齢化に伴う人口減少社会の到来により，財政状況が厳しくなることが確実であり，今ある全ての施設をこれまでと同様に維持していくことは困難です。また，利用率が低下している施設も存在していることから，現状の行政サービスが市民ニーズに合っているか再検証を行っていく必要があります。

このため，施設機能の再編を図るとともに施設総量の縮減を図り，「量」の適正化と「質」の確保の両立を目指します。

(1) 市民ニーズに合わせた施設機能の再編

人口減少や人口構成の変化，社会環境の変化に伴い，市民の行政サービスに対するニーズは変化していきます。これに対して，公共施設で提供する行政サービスも変化していくべきですが，実際には利用率が低下した施設が存在するなど，必ずしも柔軟に対応してきたとは言えません。

今後は，各施設について，利用率やコスト等の状況を的確に把握した上で，市民のニーズと乖離があると認められるときは，施設のあり方を含めた見直しを行います。

この場合，公共施設を単にハコモノとして捉えるのではなく，そこで提供されている行政サービスや活動に着目し，施設の持つ機能が利用者のニーズにあったものとなるように見直しを行います。例えば，近隣センターは，集会施設，体育館（室），図書館分館等の機能を持つ複合施設ですが，全ての近隣センターに同様の機能を持たせるのではなく，地域のニーズに応じて利用度の低い機能は廃止し，利用が多く見込まれる機能は新たに加えることなども検討します。

(2) 施設総量の縮減

施設機能の再編と同時に，施設総量の縮減を図ります。施設の延床面積を減らしていくことにより，公共施設の大規模修繕や建替えに伴う財政負担を抑制します。

一方で，本市における総人口は，今後 10 年程度は増加の傾向が続くと見通されていることから，財政負担の抑制を図りつつ，必要に応じて施設の再整備や新規整備等も行いながら，行政サービス機能の確保に努めます。

基本方針２：計画的な保全による施設の長寿命化

市の公共施設を見ると，築 30 年以上の建物が多くを占めています。一般的に，建物は建築から 30 年で外装や設備の劣化が急速に進行するとされており，行政サービスの提供を継続していくためには，安全性の確保と機能性の維持が必要となります。

また，厳しい財政状況を踏まえると，工事の優先順位を定め，緊急性が高いものから順番に実施していくことが必要です。

こうした課題に対応していくため，公共施設の保全を計画的・予防的に実施し，長寿命化を図ります。

(1) 計画的・予防的な保全による財政負担の抑制・平準化

建物の保全を計画的・予防的に行うことにより，劣化の進行を遅らせ，公共施設の質を確保しつつ，長寿命化を図ります。突発的な改修費用の発生を防ぎ，建替えの時期を先延ばしすることで，財政負担の抑制・平準化を図ります。

(2) 優先順位を定めた工事の実施

限られた予算の中で公共施設全体の質を維持していくためには，優先順位を定めたメリハリのある工事の実施が重要となります。組織横断的な視点から，工事の優先順位を検討します。

基本方針３：財産の活用と管理運営費の縮減

今後も厳しい財政状況が見込まれる中，公共施設の大規模修繕や建替えに振り向ける財源を確保するため，柏市第二次行政経営方針や各公営企業の事業方針との整合を図りつつ，市有財産の活用と，民間活力の活用や受益者負担の適正化による管理運営費の縮減に取り組みます。

(1) 市有財産の有効活用

土地や建物などの市有財産は，過去に市が事業を行う上で必要として取得したものであり，市民共有の財産です。

しかしながら，今後の管理運営費や施設の更新費用を考えると，全ての財産を保有していくことは困難な状況となっています。今後は「保有する財産」から「活用する財産」へ発想を転換し，市有財産の有効活用による財源の確保を進めます。

(2) 民間活力の活用

公共施設等の整備や管理運営などの事業を実施するにあたり，民間事業者の専門性を活用してサービスの向上と事業の効率化を図ります。このため，業務委託や指定管理者制度の活用などによる有効性が確認できる場合は，事業の外部化を進めます。また，民間事業者が実施主体となってサービスの提供ができる事業については，民営化を進めます。

(3) 受益者負担の適正化

社会経済情勢の変化に合わせた市の役割分担の明確化，サービスを利用する方としない方との公平性の確保，効率的な事業運営によるサービス提供費用の縮減などの基本方針を定めた「柏市受益者負担の適正化基準」等に基づき，使用料等の見直しを行います。

3-1-2 目標設定

(1) 財政負担に基づく試算

・今後 40 年間で，大規模修繕や建替えに必要な事業費は，

約 3,169 億円（約 79 億円／年）…①です。

・これに対して，今後 40 年間で大規模修繕や建替えに振り向けられる額を，過去 10 年間の投資実績を基に試算すると，

約 1,348 億円（約 34 億円／年）…②です。

・このままでは，

約 1,820 億円（約 46 億円／年）…③

の収支ギャップ（必要額①の 57.4%）が生じます。

この収支ギャップを解消するため，公共施設の延床面積を縮減した場合に見込まれる財政負担の削減額について，試算を行いました。

・延床面積を 1%縮減した場合の財政負担の削減見込額は，

約 61 億円（約 1 億 5 千 2 百万円／年）…④です。

このため，公共施設の延床面積を縮減することのみで，大規模修繕や建替えに要する費用を過去 10 年間の投資実績内に抑えるためには，約 30%（③÷④）の縮減が必要となります。

(2) 人口推計に基づく試算

柏市の平成 25 年度末における人口 1 人あたり公共施設保有量（延床面積）は，1.87 ㎡／人で，中核市の平均 3.26 ㎡／人と比較すると，少ない状況にあります。これは，中核市の中に県庁所在地が含まれていること，大規模な市町村合併を実施した自治体，海に面して港湾施設を要する自治体などが含まれることに起因していると考えられます。

一方で，類似自治体の平均 2.03 ㎡／人と比較すると，柏市は若干少ないものの，大きな過不足はないと言えます。

以上のとおり，柏市では，これまで市民ニーズに応じて，おおむね必要な公共施設整備を行ってきていることから，2015 年の保有量を基準値として設定し，現時点での人口推計に基づく人口動態を踏まえ，10 年おきに 40 年後までの保有量を試算しました。

この結果，将来人口に対する公共施設の延床面積を現在と同等の保有水準とした場合，40 年後には約 13%の縮減が必要になると考えられます。

なお，将来の延床面積は，施設を利用者の年齢層（対象年齢）によって区分し，それぞれの延床面積を対象年齢別の人口増減率に比例させる形で試算したものです（表 3・表 4）。

試算結果を見ると，表 3 の「将来推計人口」の全世代欄の増減率と，表 4 の「将来の延床面積」の合計欄の増減率は異なっています。これは，対象年齢によって将来推計人口の増減率が異なり，また，対象年齢ごとの施設の延床面積も異なるためです。例えば，表 3 の 2035 年の将来推計人口（全世代欄）の増減率はプラス（0.2%増）となっていますが，年少人口が減少しており，また，学校をはじめ対象年齢に年少人口を含む施設の延床面積の割合が大きいことから，表 4 の 2035 年の将来の延床面積（合計欄）はマイナス（6.7%減）となっています。

表 3　施設の対象年齢にあわせた現時点での人口推計に基づく人口動態

施設の対象年齢	中分類	将来推計人口								
		2015年	2025年		2035年		2045年		2055年	
		人口（人）	人口（人）	増減率（%）	人口（人）	増減率（%）	人口（人）	増減率（%）	人口（人）	増減率（%）
全世代	集会施設　医療施設 文化施設　庁舎等 交流施設　消防施設 図書館　環境施設 公民館　防災施設 博物館等　公営住宅 スポーツ施設　公園 産業系施設　供給処理施設 保健施設　その他施設 福祉施設	411,277	419,060	1.9	412,262	0.2	398,784	△ 3.0	388,264	△ 5.6
0～6歳	保育園 幼児・児童福祉施設（こども発達センター）	25,283	22,243	△ 12.0	20,606	△ 18.5	20,133	△ 20.4	18,442	△ 27.1
7～12歳	学校（小学校） 幼児・児童施設（こどもルーム）	21,783	21,398	△ 1.8	18,733	△ 14.0	17,933	△ 17.7	17,475	△ 19.8
7～15歳	その他教育施設（学校給食センター）	32,614	32,840	0.7	28,841	△ 11.6	27,264	△ 16.4	26,588	△ 18.5
13～15歳	学校（中学校） その他教育施設（教育委員会教育支援室）	10,831	11,442	5.6	10,107	△ 6.7	9,331	△ 13.8	9,113	△ 15.9
16～18歳	学校（高等学校）	11,489	12,153	5.8	11,121	△ 3.2	9,851	△ 14.3	9,559	△ 16.8
17歳以下	レクリエーション施設（青少年センター） 幼児・児童施設（児童センター）	65,557	63,185	△ 3.6	56,861	△ 13.3	53,964	△ 17.7	51,402	△ 21.6
18～36歳，60歳以上	その他施設（シルバー人材センター，若者サポートステーション）	234,752	235,203	0.2	252,556	7.6	252,361	7.5	240,689	2.5
18～64歳	障害福祉施設（障害福祉サービス作業所等）	246,033	242,775	△ 1.3	237,110	△ 3.6	216,226	△ 12.1	207,008	△ 15.9
18歳以上	その他社会教育施設（少年補導センター）	345,721	355,875	2.9	355,401	2.8	344,820	△ 0.3	336,862	△ 2.6
40歳以上	高齢者福祉施設（介護老人保健施設等）	236,491	257,149	8.7	253,941	7.4	246,415	4.2	247,678	4.7
60歳以上	高齢者福祉施設（老人福祉センター等）	125,522	136,476	8.7	151,096	20.4	153,955	22.7	151,505	20.7

※施設を対象年齢層によって区分し，対象年齢別の人口増減率を 10 年おきに算出しました。

※増減率については，いずれも 2015 年と対比したものです。

表 4　2015 年の延床面積に対象年齢別の人口増減率を乗じた場合の将来の延床面積

施設の対象年齢	中分類	2015年の延床面積（㎡）	将来の延床面積							
			2025年		2035年		2045年		2055年	
			面積（㎡）	増減率（%）	面積（㎡）	増減率（%）	面積（㎡）	増減率（%）	面積（㎡）	増減率（%）
全世代	集会施設　医療施設 文化施設　庁舎等 交流施設　消防施設 図書館　環境施設 公民館　防災施設 博物館等　公営住宅 スポーツ施設　公園 産業系施設　供給処理施設 保健施設　その他施設 福祉施設	315,091	321,054	1.9	315,846	0.2	305,520	△ 3.0	297,460	△ 5.6
0～6歳	保育園 幼児・児童福祉施設（こども発達センター）	25,796	22,694	△ 12.0	21,024	△ 18.5	20,542	△ 20.4	18,816	△ 27.1
7～12歳	学校（小学校） 幼児・児童施設（こどもルーム）	250,320	245,896	△ 1.8	215,271	△ 14.0	206,078	△ 17.7	200,815	△ 19.8
7～15歳	その他教育施設（学校給食センター）	1,083	1,090	0.7	957	△ 11.6	905	△ 16.4	883	△ 18.5
13～15歳	学校（中学校） その他教育施設（教育委員会教育支援室）	149,174	157,589	5.6	139,203	△ 6.7	128,515	△ 13.8	125,512	△ 15.9
16～18歳	学校（高等学校）	21,145	22,367	5.8	20,468	△ 3.2	18,131	△ 14.3	17,593	△ 16.8
17歳以下	レクリエーション施設（青少年センター） 幼児・児童施設（児童センター）	3,515	3,388	△ 3.6	3,049	△ 13.3	2,894	△ 17.7	2,756	△ 21.6
18～36歳，60歳以上	その他施設（シルバー人材センター，若者サポートステーション）	603	605	0.2	649	7.6	649	7.5	619	2.5
18～64歳	障害福祉施設（障害福祉サービス作業所等）	4,481	4,422	△ 1.3	4,319	△ 3.6	3,939	△ 12.1	3,771	△ 15.9
18歳以上	その他社会教育施設（少年補導センター）	106	109	2.9	109	2.8	106	△ 0.3	104	△ 2.6
40歳以上	高齢者福祉施設（介護老人保健施設等）	5,176	5,628	8.7	5,557	7.4	5,393	4.2	5,420	4.7
60歳以上	高齢者福祉施設（老人福祉センター等）	5,617	6,107	8.7	6,761	20.4	6,889	22.7	6,779	20.7
全数削減	未利用施設等 廃止予定施設	4,003	－		－		－		－	
合計		786,111	790,950	0.6	733,214	△ 6.7	699,558	△ 11.0	680,528	△ 13.4

40 年後の延床面積の縮減率：約 13%

※施設の対象年齢による区分に応じて，2015 年の延床面積を，表 3 で算出した対象年齢別の人口増減率に比例させる形で，40 年後まで延床面積の試算を行いました。利用者 1 人あたりの保有量としては，現在と同等の水準が維持されるものと考えられます。

(3) 数値目標の設定

公共施設の大規模修繕や建替えで見込まれる収支ギャップを解消する方策は，施設の延床面積の縮減だけではなく，先に示した計画的な保全の実施による工事費の抑制や，財産の活用と管理運営費の縮減など様々な方策があります。

このため，施設総量（延床面積）の縮減については，将来推計人口を踏まえて段階的な取組を進め，今後 40 年間で 13%減らしていくこととし，その他の方策を並行して実施することにより収支ギャップの解消を図ります。

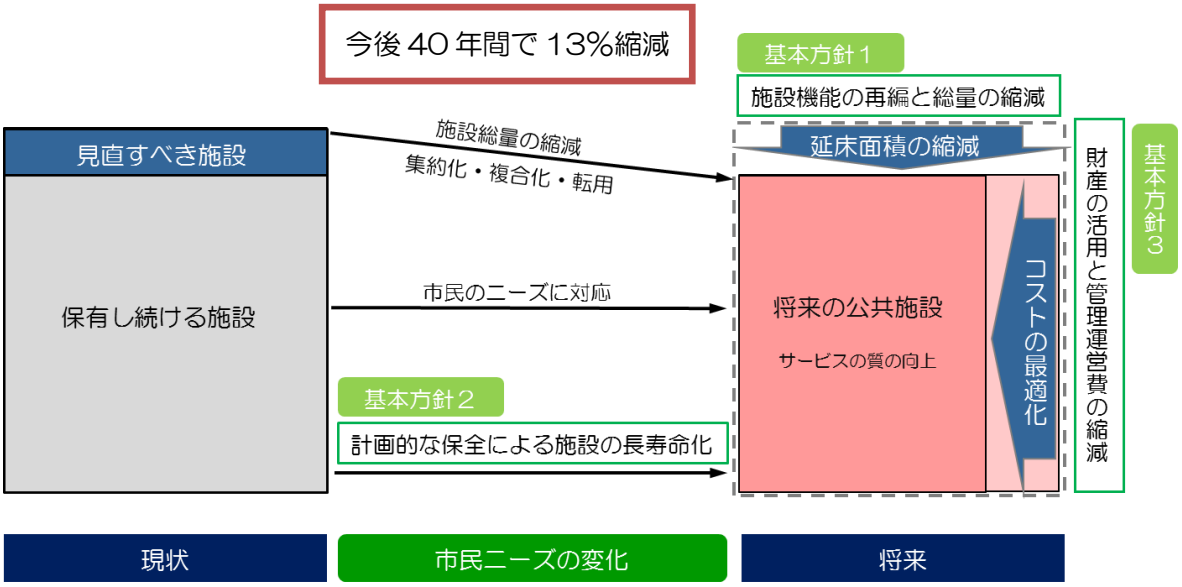


図 28　基本方針に基づく取組のイメージ

3-1-3　具体的な手法

建築物系施設の基本方針に基づく取組を進めるための具体的な手法は，次のとおりです。

基本方針１：施設機能の再編と総量の縮減

施設機能の再編により，市の保有する施設の総量を延床面積・施設数ベースで縮減し，財政負担の縮減を図ります。

(1) 検討手法

①３つの視点からの施設評価（ポートフォリオ分析）

公共施設の状況を「品質（老朽化の状況）」，「供給（利用状況）」・「財務（コスト状況）」の３つの視点から，分析・評価を行います。

品質については，「市民が安全・快適に施設を利用できるか」を示しており，経過年数や劣化度などを指標とします。供給については「行政サービスを効率的に提供できているか」を示しており，利用者数や利用率などを指標とします。財務については「適切な経費で施設が運営されているか」を示しており，管理運営に係る支出から収入を差し引いた正味コスト（市の負担額）を指標とします。

これらの指標の偏差値を算出（複数の指標を用いる場合は平均値を算出）し，品質（ハード）を横軸に，供給・財務（ソフト）を縦軸に，偏差値 50 を中心としたグラフに，各施設の値をプロットすると，そのプロット位置により，各施設の状況を把握することが可能となります。

なお，品質（ハード）については，市が保有する全施設を対象とした偏差値を計算し，供給・財務（ソフト）については，当該施設類型の施設を対象とした偏差値を計算します。

この分析の結果，品質（ハード），供給・財務（ソフト）ともに偏差値の低い施設については，優先的に機能の再編と総量の縮減を検討すべき施設となります。

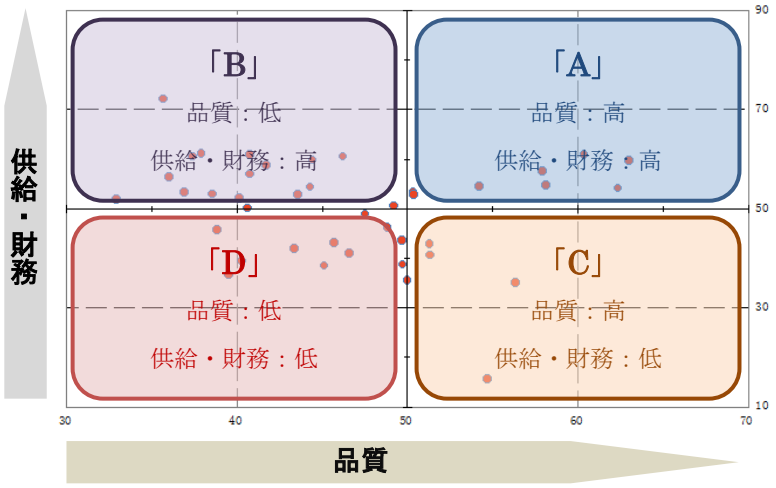


図 29　ポートフォリオ分析のイメージ

表 5　ポートフォリオの分析結果と方向性

分析結果	方向性
「A」 品質：高 供給・財務：高	・品質，供給・財務ともに比較的良好な状態にある施設。 ・基本的には，現状のまま運営するが，適正配置の観点から集約化・複合化の受け入れ先として機能再編の対象となる場合もある。
「B」 品質：低 供給・財務：高	・供給・財務は比較的良好な状態にあるものの，老朽化が進行しているなど品質に課題がある施設。 ・改修又は建替えを行い，現状のまま運営する。または，他の品質の良い建物がある場合，機能移転を検討する。
「C」 品質：高 供給・財務：低	・品質は比較的良好な状態にあるものの，利用が少ない，コストが高いなど，供給・財務に課題がある施設。 ・適正配置の観点から，他の施設への転用や集約化・複合化の受け入れ先として機能再編の対象となる。
「D」 品質：低 供給・財務：低	・老朽化が進行しているなど品質に課題があり，改修又は建替えが必要な施設。 ・利用が少ない，コストが高いなど供給・財務にも課題がある施設。 ・集約化・複合化・転用などの機能再編と総量の縮減を優先的に検討する。

②施設整備の優先順位の検討

公共施設で提供される行政サービスが，国の制度等で定められており行政が実施しなければならないものか（義務的視点），民間でも実施可能であるか（市場的視点），市の総合計画で位置づけた将来都市像の実現や重点目標の達成に資する取組・事業であるか（政策的視点）などにより仕分けを行い，施設整備の優先順位を定めます。

③施設配置検討区分

建築物系施設は，「広域（市域）レベル」，「地域レベル」の２段階に分類し，それぞれの区分で配置の方向性を検討します。

表 6　検討区分と対象施設の考え方

検討区分	対象施設の考え方	例示
広域（市域）レベル	市域全体で捉えて，あり方や配置を検討していく施設。又は，隣接自治体や県と連携し，共同での利用を推進していく施設。	庁舎，文化会館，各種スポーツ施設，供給処理施設など
地域レベル	地域別の現状分析から明らかとなった課題を踏まえて，地域単位であり方や配置を検討していく施設。	近隣センター，小・中学校，保育園，図書館など

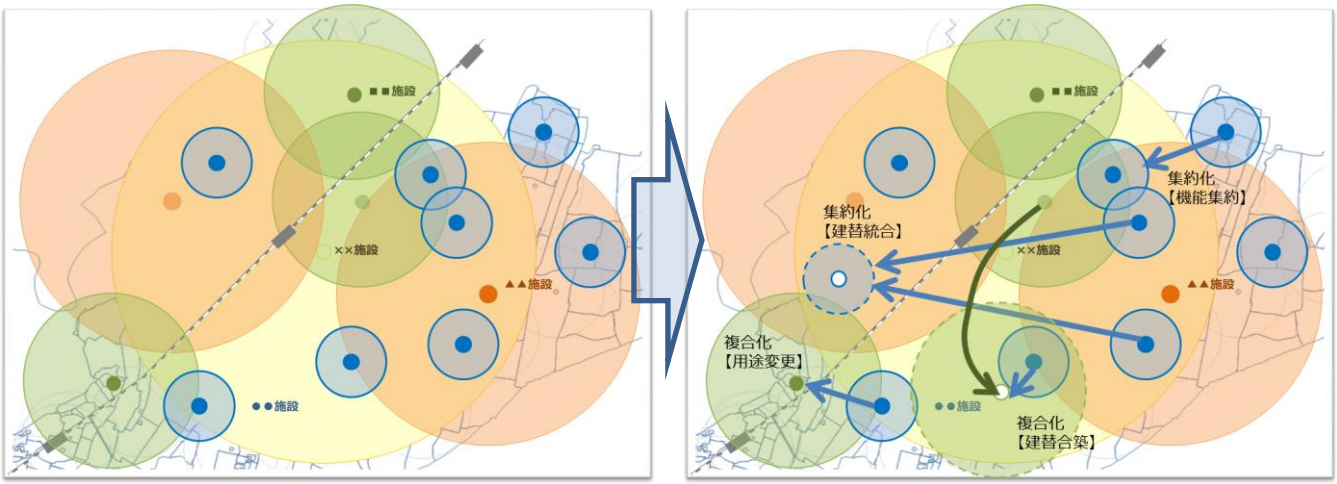
④利用圏域による施設配置の検討

施設分類により利用圏域（主な利用者が含まれる範囲）が異なるため，分類ごとに圏域を設定し，施設配置の状況を検証していきます。

次の図のように，各施設を中心にそれぞれの施設分類に適した利用圏域を設定し，同心円で示すことにより，交通アクセス等の利便性の状況や，利用圏域が重複している施設が明らかになります。例えば，利用圏域が重複している場合は，施設の集約化などの方策を検討します。また，施設機能が不足している地域は，施設の複合化などの方策を検討し，その機能を確保する必要があります。

【検討前】
利用圏域の重複が見られます。また，施設機能が不足している地域があります。

【適正配置検討】
集約化，複合化等の手法を用いて，再配置を検討します。



【適正配置後】
利用圏域の重複が概ね解消し，施設機能がバランス良く配置された状態とします。

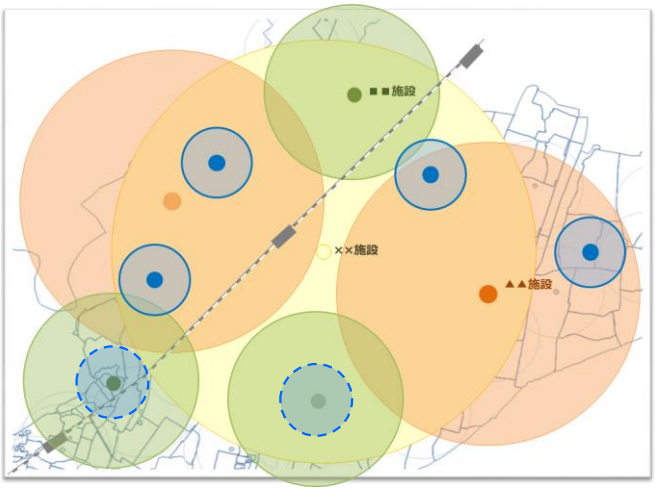


図 30　利用圏域による施設配置の検討イメージ

(2) 取組の考え方・手法

①施設の集約化・複合化・転用

施設機能の再編に向けて，集約化・複合化・転用を推進します。

集約化とは，既存の同種又は類似の施設を一か所に統合することをいいます。

複合化とは，異なる種類の施設を一か所に統合することをいいます。異なる種類の施設を同じ建物に配置することにより，ワンストップサービスの提供や施設・設備等の一部共用化による管理運営の効率化などの相乗効果を図ります。

転用とは，既存の公共施設を改修し，他の施設として利用することをいいます。

いずれの場合も，必要な機能を維持することにより，行政サービスの低下を招かないように配慮します。また，従前の延床面積を減らして，将来の財政負担の抑制を図ります。

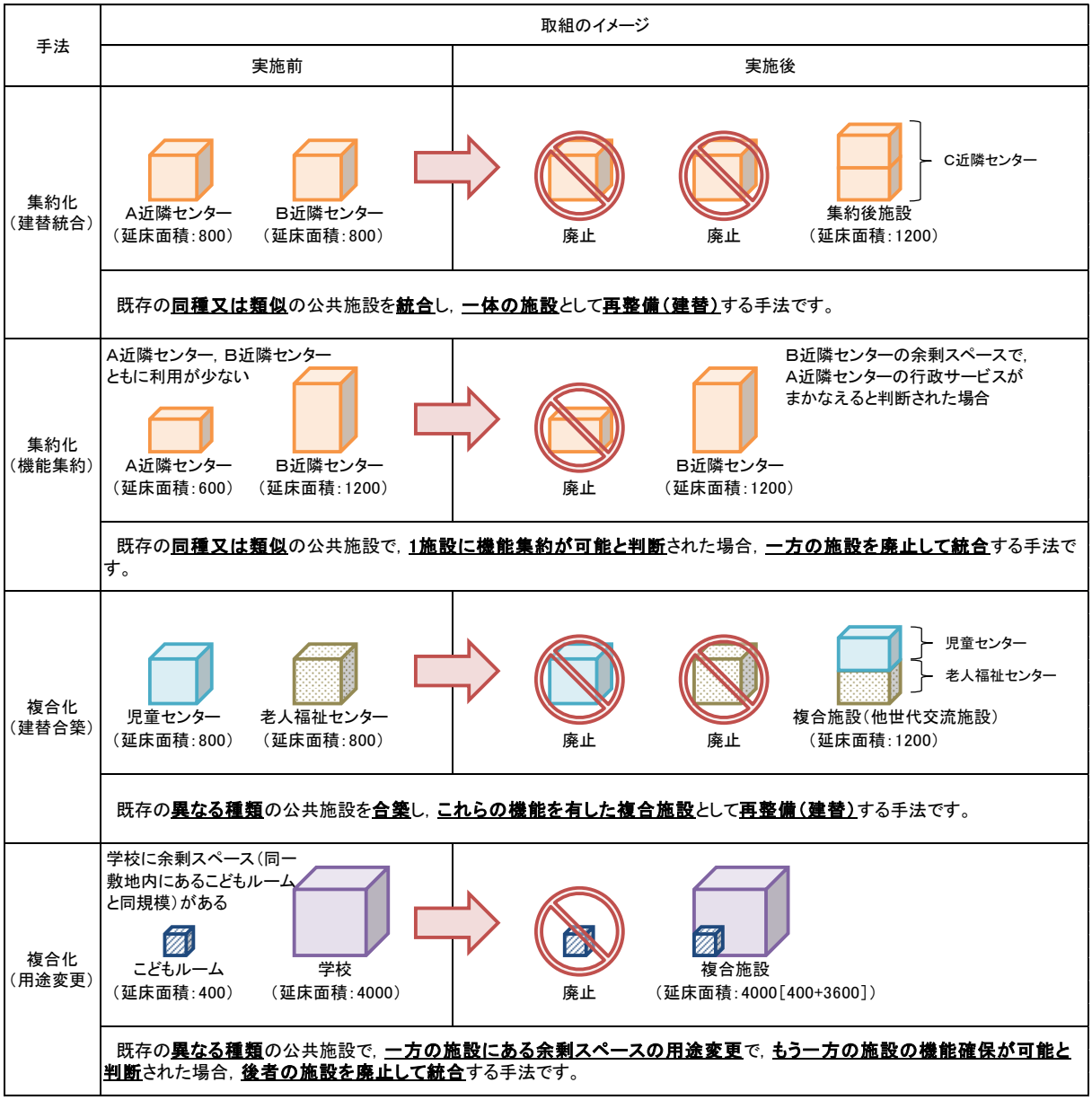


図 31　集約化・複合化のイメージ

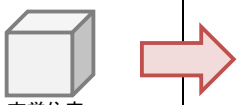
手法	取組のイメージ	
	実施前	実施後
転用		
	既存の公共施設を**改修**し，**他の施設として利用**する手法です。	

図 32　転用のイメージ

(3) 取組にあたっての留意事項

①新たな施設の整備

地域の行政サービス機能の充実など，必要に応じて新たな施設整備を行うことになりますが，必要な機能を精査して最小限の面積にとどめるとともに，面積拡大分の代替施設の縮減や効率性向上などにより，施設総量及び財政負担への影響を極力抑制します。

②まちづくりとの整合

公共施設の配置は，まちづくりと合わせて検討する必要があります。それぞれの地域の人口動向や都市計画，立地適正化計画等との整合を図り，地域の特性を踏まえた施設機能の再編を進めていきます。

③市民参加

施設機能の再編を進めるにあたっては，地域住民や施設利用者の意見を聞き，市民との合意形成を図りながら，市民協働で施設のあり方を検討していきます。

④魅力ある施設整備

市民ニーズが高く，行政サービスとして必要不可欠な施設については，機能再編時もしくは大規模改修時等に，快適で魅力ある施設に再整備することを目指します。

基本方針２：計画的な保全による施設の長寿命化

公共施設の現状を把握し，機能再編の考え方と整合を図りながら計画的に施設の保全を行い，公共施設を安全・安心に利用できる状態を維持するとともに，施設の長寿命化やライフサイクルコストの縮減を図ることを目的とします。

なお，具体的な取組は，柏市市有建築物中長期保全計画に基づき実施します。ただし，プラント等の一部の施設については，各施設の具体的な計画に基づくものとします。

(1) 計画的・予防的な保全による財政負担の抑制・平準化

①建築物の点検・診断等の実施

施設の状況を把握し適切な保全を実施するため，建築物の点検・診断を充実させます。特殊建築物を対象とした法定点検（建築基準法第 12 条の定期点検）とともに，職員や施設管理者により日常的に点検を行い，その結果を庁内で共有していきます。

②施設の長寿命化

今後も継続して保有する公共施設等については，計画的な予防保全によって長寿命化を図ります。従来よりも長期に使用し，建替えの時期を先延ばしすることで，財政負担の抑制・平準化を図ります。

③計画的な工事の実施

改修については不具合が発生してから工事を実施するのではなく，不具合が発生する前に計画的に工事を実施します。

そのために，各部材の改修周期を設定し，本市の建築物全体の状況から，各年度に必要な改修・更新（建替え）工事を決定します。改修・更新工事は，各部材が耐用年数に到達した時点で行うことを原則とします。

既に耐用年数を過ぎている部材については，重大な不具合に繋がらないように適切に修繕を実施します。

(2) 優先順位を定めた工事の実施

①優先順位の設定

優先すべき工事の決定については，建物性能，利用状況及び管理運営コストなどの要素並びに施設保有の見直し状況等の観点から総合的に判断します。なお，各施設所管課による劣化診断（目視点検等）を実施することにより，日々最新の情報を管理していきます。

また，現状で既に安全性が損なわれている建物や大きな機能低下が発生している建物については，設定した改修周期に到達していない場合であっても優先的に改修を実施します。

表 7　優先順位検討の際に必要な視点（例）

視点	優先順位を高める主な要因
物理的観点	放置しておくと利用者に直接・間接の物理的被害や大きな施設の滅失が予見されるもの 例）外装材落下の危険性，消防設備の不備等
	敷地周辺に悪影響（騒音・振動・著しい美観の喪失等）を与えており，解消が求められるもの 例）空調外部機器の劣化による騒音
	改修により長寿命化が明らかに見込まれるもの 例）屋根防水の改修，外壁のひび割れ補修，外壁塗装，建具廻りの防水及び鉄骨の塗装などの躯体の構造的強度低下を防ぐために行う改修
機能的観点	設置当初の本来の要求事項が満たせなくなっており，解消が求められるもの 例）建具不良による立ち入り不可能な室，設備機器の故障による機能の支障等 災害発生時を想定し健全な状態を特に維持しておくことが必要と判断されるもの
経済的観点	予防保全により，将来のライフサイクルコストの低減が見込まれる状況にあるもの 例）鉄筋の露出などがあり，放っておくと大きな機能低下が起こり大規模な改修が必要となることが予見されるもの
社会的観点	市民ニーズの変化により新規整備，増改築又は用途転用が必要なもの 少子高齢化等に伴い利用者の安全性・利便性を確保するための改修が必要なもの 例）スロープの設置，段差の解消，エレベーターの設置など 環境負荷低減に貢献するもの 例）LED 電灯への交換，負荷の少ない熱源機器への交換など

(3) 取組にあたっての留意事項

①耐震性の確保

柏市耐震改修促進計画に基づき，特定建築物（「建築物の耐震改修の促進に関する法律」第 14 条の「特定既存耐震不適格建築物」と同等の用途・規模のもの）及び震災時に応急活動の拠点となる建築物等を優先的に整備していきます。特定建築物は，一部の施設を除き，平成 29 年度までに耐震改修を行うことを目指します。

②安全性の確保

高い危険性が認められた施設については，安全確保のための改修を実施します。また，改修等によっても利用し続けることが難しい施設は，安全性を確保するため，総合的な判断により施設を供用廃止し，解体工事を実施します。

基本方針３：財産の活用と管理運営費の縮減

柏市第二次行政経営方針や各公営企業の事業方針を踏まえて，市有財産の有効活用や公共施設の管理運営に係る費用の縮減に取り組みます。

(1) 市有財産の有効活用

①未利用地の有効活用

市が現在保有している未利用地や公共施設の統廃合等により不要となった土地は，原則として売却し，財源の確保に努めます。また，将来的に公共施設として利用する可能性はあるものの，当面の利用予定がない土地については，有償貸付等による活用を図ります。

②施設利用の効率化

施設内の一部に未利用スペースがある場合は，自動販売機や駐車場の設置場所として有償貸付を行うなど，施設利用の効率化を図り，財源確保に努めます。

③ネーミングライツの拡大

公共施設を活用した命名権事業（ネーミングライツ）の対象の拡大に努めます。

(2) 民間活力の活用

①民間施設の活用・主体変更等

行政サービスを維持しながら施設の管理運営費を縮減する手法として，民間施設の活用や主体の変更，サービスの提供方法の変更等の取組を進めます。

なお，PPP／PFI 手法の導入については，「柏市 PPP／PFI 手法導入ガイドライン」に基づく取組を進めます。

<table>
<tr><td rowspan="2">手法</td><td colspan="2">取組のイメージ</td></tr>
<tr><td>実施前</td><td>実施後</td></tr>
<tr><td rowspan="2">民間施設の活用</td><td>
小規模ホール
（延床面積：1000）</td><td>
廃止

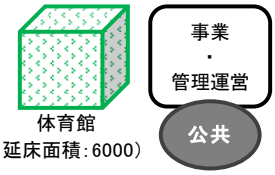
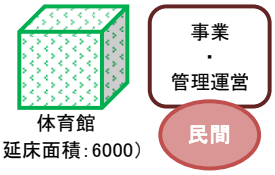
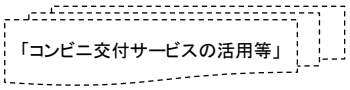
賃借等
大規模小売店舗との複合施設
（延床面積：10000［公共1000+民間9000］）</td></tr>
<tr><td colspan="2">公共施設を自ら整備するのではなく，<u>必要となる施設規模や設備</u>を総合的に見極め，<u>民間施設へ入居可能</u>であれば，<u>運営形態（賃借か区分所有か，民設民営か民設公営か等）を踏まえた上</u>で<u>活用</u>する手法です。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">主体の変更</td><td> 
体育館
（延床面積：6000）
事業
・
管理運営
公共</td><td> 
体育館
（延床面積：6000）
事業
・
管理運営
民間
指定管理者制度の導入等</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>事業の実施主体</u>や，<u>施設の管理運営主体</u>について，<u>指定管理者制度の導入</u>，<u>民営化</u>等により，<u>民間事業者等へ変更</u>する手法です。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">サービス提供方法の変更</td><td>
証明書等申請・交付窓口</td><td>
縮小
 
「コンビニ交付サービスの活用等」</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>事業そのものやサービスのあり方</u>等を踏まえ，<u>ICTの活用</u>等により，<u>施設を前提としないサービス提供方法</u>へ<u>変更</u>する手法です。</td></tr>
</table>

図 33　民間施設の活用・主体変更等のイメージ

(3) 受益者負担の適正化

「柏市受益者負担の適正化基準」に位置づけた基準に達していない施設使用料等は，早期に見直しを行います。

3-2 インフラ系施設

3-2-1 基本方針

インフラ系施設は，市民生活や地域経済を支える重要な施設であり，廃止や統合を行うことは，都市構造自体を見直さなくてはならなくなり，厳しい財政状況の中であっても現実的ではありません。

そのため，当面は長寿命化対策を基本とし，「安全性の確保と中長期的なコスト管理」，「優先順位を定めた効率的な整備」及び「民間ノウハウ及び新技術の活用」の３つの基本方針を定めます。

基本方針１：安全性の確保と中長期的なコスト管理

インフラ系施設は，市民生活や地域経済を支える基盤であり，施設の安全性や信頼性の確保は非常に重要となります。

このため，予防保全型の維持管理手法を導入することにより長寿命化を実現して，施設の安全性の確保と中長期的なコストの縮減を図ります。

また，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ことで，工事の実施時期を計画的に分散させることにより，費用負担の平準化を図ります。

基本方針２：優先順位を定めた効率的な整備

道路，橋りょう，上水道，下水道等の施設ごとに，劣化状況を把握するとともに，劣化の進みやすさや，機能が損なわれた際の社会的な被害（リスク）の大きさなどを勘案して管理水準を定めるなど，優先順位を設定し，効率的に維持管理，修繕，更新等を実施します。

基本方針３：民間ノウハウ及び新技術の活用

包括的な管理委託の導入による日常的な管理運営費用の縮減や，電気やガスなどの埋設民間インフラとの共同管理によるサービス提供等に係る費用の縮減など，より効率的な管理を行うため，民間事業者のノウハウの活用を図ります。

また，施設の維持管理や補修・補強等にあたっては，より高い耐久性が期待できる素材や構造等を用いるなど，より効率的かつ効果的に長寿命化に資する新技術の活用を図ります。