

**柏市**  
**公共施設等総合管理計画**  
**「基本方針編」第 1 期計画**  
**(素案)**

# 目次

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| <b>第 1 章 はじめに</b>                        | <b>1</b>  |
| 1-1 計画策定の背景・目的                           | 1         |
| 1-2 計画の構成                                | 2         |
| 1-3 計画の位置づけ                              | 3         |
| 1-4 計画期間                                 | 4         |
| 1-5 対象施設                                 | 5         |
| <b>第 2 章 公共施設等を取りまく現状と課題</b>             | <b>7</b>  |
| 2-1 本市の現状と課題                             | 7         |
| 2-1-1 人口の推移・将来予測                         | 7         |
| 2-1-2 財政状況                               | 7         |
| 2-1-3 中核市及び類似団体との比較                      | 10        |
| 2-2 公共施設等を取りまく現状と課題                      | 14        |
| 2-2-1 建築物系施設                             | 14        |
| 2-2-2 インフラ系施設                            | 19        |
| <b>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</b> | <b>23</b> |
| 3-1 建築物系施設                               | 23        |
| 3-1-1 基本方針                               | 23        |
| 3-1-2 目標設定                               | 26        |
| 3-1-3 具体的な手法                             | 28        |
| 3-2 インフラ系施設                              | 38        |
| 3-2-1 基本方針                               | 38        |
| <b>第 4 章 類型別方針</b>                       | <b>39</b> |
| 4-1 建築物系施設                               | 39        |
| 4-2 インフラ系施設                              | 39        |
| <b>第 5 章 地域別方針</b>                       | <b>40</b> |
| 5-1 地域別の公共施設の現状と課題                       | 40        |
| 5-1-1 20 コミュニティ〔小圏域〕                     | 40        |
| 5-1-2 地域別の公共施設保有量                        | 41        |
| 5-1-3 地域別の人口                             | 43        |
| 5-2 地域別方針                                | 45        |
| <b>第 6 章 推進体制</b>                        | <b>46</b> |
| 6-1 推進体制の構築                              | 46        |
| 6-2 計画の進捗管理・マネジメント                       | 47        |
| 6-3 地域・市民が参画できる仕組みづくり                    | 47        |
| 6-4 情報管理・共有化の必要性                         | 48        |
| 6-5 ロードマップ                               | 49        |



## 第1章 はじめに

### 1-1 計画策定の背景・目的

本市における公共施設等は、高度経済成長期から昭和 50 年代に整備されたものが多く、それ以前に整備されたものも含め、今後は、一定期間に大規模改修や建替えが集中することが想定されます。さらには、少子高齢化が一層進み、人口全体に対する高齢人口の割合が上昇する一方で、生産年齢人口と年少人口の割合が低下することから、将来的な財源の不足や余剰施設の増加が想定されます。限られた経営資源の中で、公共施設等によるサービスを将来にわたり持続的に提供するためには、財政状況や社会情勢の変化を考慮しながら、公共施設等の全体を適正に管理していく必要があります。

この課題に対応するため、本市では、公共施設等の現状及び課題を明らかにすることを目的として、平成 28 年 3 月に柏市公共施設等総合管理計画「施設白書編」を策定しました。この中で、次のとおり課題及び検討すべき方策が整理されました。

#### ①少子高齢化に伴う人口減少社会の到来

中長期的な人口推計を見ると、地域によって異なるものの、市全体の総人口は概ね 10 年後をピークに減少に転じると予測されています。また、少子高齢化が一層進み、今後、人口構成が変化することにより、それぞれの公共施設の利用需要も増減することが予想されます。

公共施設の保有量が人口規模に見合っているかどうか、総量抑制も視野に入れながら検証を行った上で、地域の実情や市民ニーズに適合した行政サービスをより効率的に提供できるよう、施設の適正配置（統廃合や機能の変更、複合化等）の検討が必要となります。

#### ②財政状況から予測される更新費用の不足

公共施設等の老朽化が急速に進行しており、今後、大規模改修や更新にかかる費用の増加が見込まれます。市の厳しい財政状況と相まって、今ある全ての施設について、建物の安全性を確保し、快適・機能的な状態で維持していくことは困難な状況にあります。

公共施設の保有量が財政規模に見合っているかどうか、総量抑制も視野に入れながら検証を行った上で、今後も維持していくべき施設については、計画的に保全を行うとともに、建物の長寿命化を推進することで、維持管理に係る財政負担の軽減・平準化を図ることが必要となります。

また、未利用資産の有効活用（土地・建物の有償貸付や売却等）による財源確保や、施設使用料の適正化等を図ることにより、これまで以上に収入増へ向けた取組を進めていくことが必要となります。

#### ③施設の利用とコストの現状

利用者の少ない施設やコストの高い施設が存在しており、人口減少社会の到来や公共施設の老朽化の進行により、それらがさらに顕著になる可能性があります。また、社会経済環境の変化により、機能が古くなっていて使いにくくなっている施設もあります。

民間によりサービスの提供が可能な施設があるかどうか、官民の役割分担を考慮した上で再度検証をし、各事業に最もふさわしい方式で民間連携を進めることが必要となります。

#### ④地域によって異なる現状

市内には、都市化が進行している地域と農村部の地域、鉄道沿線にある地域とそうでない地域などがあり、地域によって人口密度や世代構成などが大きく異なっており、公共施設の配置や利用状況にも違いが見られます。

公共施設で提供している行政サービスが、それぞれの地域のニーズに対応したものになっているかどうか、地域ごとに検証し、地域住民や施設利用者の意見も取り入れながら、市民協働で今後の公共施設のあり方について考えていくことが必要となります。

「施設白書編」で明らかとなった課題を解決するために、総量の抑制や長寿命化といった施策を今後積極的に推進していくことが求められます。

「基本方針編」と位置付けられる本方針では、本市の財政規模に見合った範囲の中で、どのようにして総合的かつ計画的な公共施設等の管理を実施していくべきなのか、中長期的な取組の基本的な考え方について整理をし、広く市民の方々に知っていただき、将来の公共施設等の望ましいあり方について、全庁的な観点から検討していくことを目的としています。

## 1-2 計画の構成

柏市公共施設等総合管理計画は、白書編と基本方針編で構成されます。

「施設白書編」は、公共施設等に係る各種データを収集・整理し、柏市の公共施設等の現状と課題を整理したものです。

「基本方針編」は、「施設白書編」で整理した現状と課題を踏まえて、今後の公共施設等の管理の基本的な考え方について検討を行ったものです。

| 柏市公共施設等総合管理計画                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 施設白書編                                                                                                                                                 | 基本方針編                                                                                                                                                                                            |
| <p>公共施設等の現状と課題を整理したもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 柏市の概要</li> <li>○ 施設用途ごとにみた現状</li> <li>○ 地域別にみた現状</li> <li>○ 課題の整理と今後の取組</li> </ul> | <p>公共施設等の管理の基本的な考え方について検討を行ったもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 公共施設等をとりまく現状と課題</li> <li>○ 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</li> <li>○ 類型別方針</li> <li>○ 地域別方針</li> <li>○ 推進体制</li> </ul> |

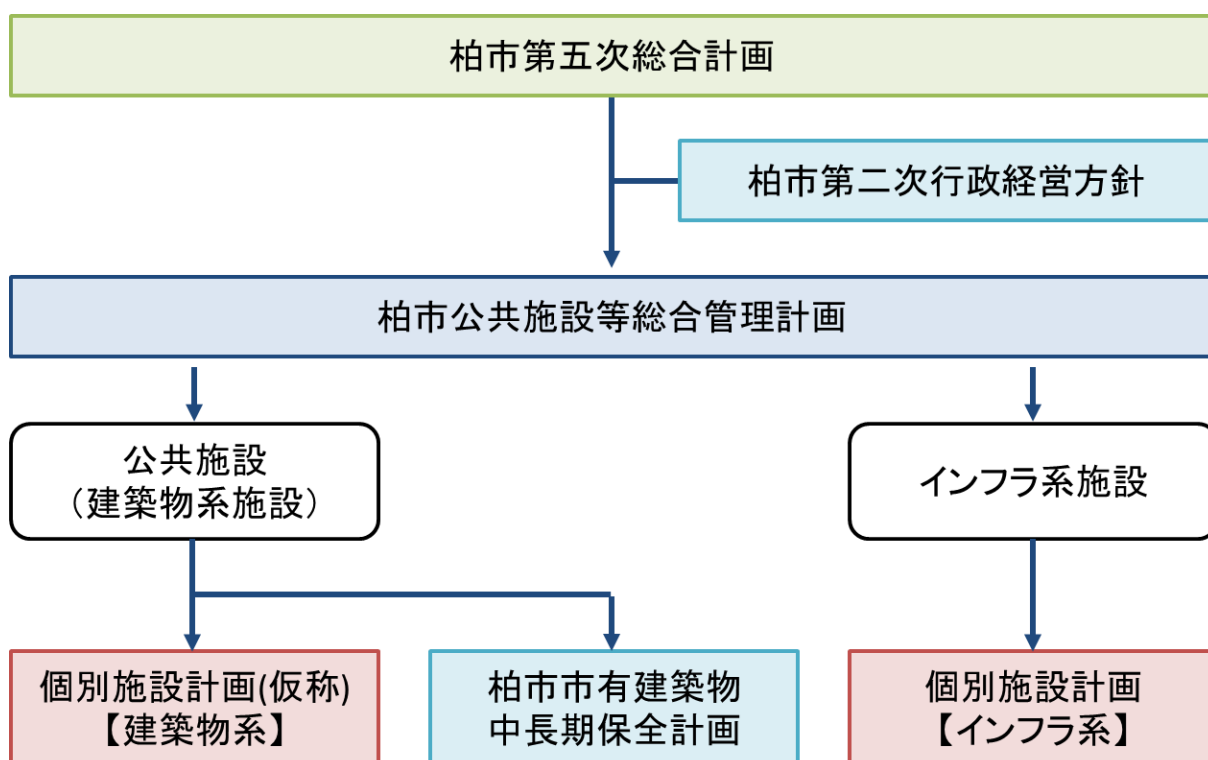
### 1-3 計画の位置づけ

公共施設等総合管理計画「基本方針編」は、今後の公共施設（建築物系施設）やインフラ系施設の管理のあり方について、基本的な考え方や方向性を示すものです。

「基本方針編」に基づき、公共施設（建築物系施設）については、各施設の長寿命化に向けた方策を示す柏市市有建築物中長期保全計画（仮称）を策定し、下位計画として位置付けます。また、一部の施設（類型）については、個別施設計画を策定します。

インフラ系施設については、当面は長寿命化の実現が施策の中心となりますが、各種別ごとに長寿命化に向けた方策を示す個別施設計画を策定し、これを下位計画として位置付けます。

なお、既に策定済の計画がある場合は、「基本方針編」で示される基本的考え方と整合を図りながら、計画の推進を図ります。



## 1-4 計画期間

「基本方針編」では、建築物系施設の耐用年数も視野に入れた中長期的な観点からの検討が必要不可欠であることから、平成28年度（2016年度）から平成67年度（2055年度）までの40年間を見通した上で、計画を定めます。計画期間については、柏市第五次総合計画の基本構想の計画期間と合わせ、平成28年度から平成37年度（2025年度）までの10年間（第1期計画）とします。また、時代の変化に伴って新たに生じた課題等に柔軟かつ臨機応変に対応するため、以後10年間ごとに、第2期、第3期及び第4期の計画を定めます。ただし、計画期間内であっても柏市第五次総合計画の前期基本計画の計画期間と合わせ、5年をめぐりに検証、見直しを行います。

|                   |               | 平成(年)                                                                       | 28 ~ 32     | 33 ~ 37     | 38 ~ 42     | 43 ~ 47     | 48 ~ 52     | 53 ~ 57     | 58 ~ 62     | 63 ~ 67     |
|-------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                   |               | 西暦(年)                                                                       | 2016 ~ 2020 | 2021 ~ 2025 | 2026 ~ 2030 | 2031 ~ 2035 | 2036 ~ 2040 | 2041 ~ 2045 | 2046 ~ 2050 | 2051 ~ 2055 |
| 柏市公共施設等<br>総合管理計画 | 見通期間<br>(40年) |                                                                             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|                   | 計画期間<br>(10年) | <div>第1期計画期間</div> <div>第2期計画期間</div> <div>第3期計画期間</div> <div>第4期計画期間</div> |             |             |             |             |             |             |             |             |
| 柏市第五次<br>総合計画     | 基本構想<br>(10年) |                                                                             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|                   | 基本計画<br>(5年)  | <div>前期計画</div> <div>後期計画</div>                                             |             |             |             |             |             |             |             |             |

## 1-5 対象施設

公共施設等とは、「公共施設、公用施設その他の当該地方公共団体が所有する建築物その他の工作物をいい、具体的には、いわゆるハコモノの他、道路・橋りょう等の土木構造物、公営企業の施設（上水道、下水道等）、プラント系施設（廃棄物処理場、斎場、浄水場、汚水処理場等）等も含む包括的な概念である」とされています（「公共施設等総合管理計画策定にあたっての指針」平成26年4月22日総務省）。

これを踏まえ、本計画では、公共施設等を「公共施設（建築物系施設）」及び「インフラ系施設」に区分し、整理します。

表1 公共施設（建築物系施設）

平成27年3月31日現在

| 大分類                | 中分類           | 施設数<br>(中分類) | 延床面積<br>(㎡)<br>(中分類) |
|--------------------|---------------|--------------|----------------------|
| 01 市民文化系施設         | 01 集会施設       | 37           | 25,415               |
|                    | 02 文化施設       | 2            | 9,576                |
|                    | 03 交流施設       | 1            | 64                   |
|                    | 小計            | 40           | 35,055               |
| 02 社会教育系施設         | 01 図書館        | 18           | 5,481                |
|                    | 02 公民館        | 2            | 7,680                |
|                    | 03 博物館等       | 3            | 918                  |
|                    | 04 その他社会教育施設  | 1            | 106                  |
|                    | 小計            | 24           | 14,186               |
| 03 スポーツ・レクリエーション施設 | 01 スポーツ施設     | 17           | 16,358               |
|                    | 02 レクリエーション施設 | 1            | 1,331                |
|                    | 小計            | 18           | 17,689               |
| 04 産業系施設           | 01 産業系施設      | 2            | 4,836                |
| 05 学校教育系施設         | 01 学校         | 63           | 415,629              |
|                    | 02 その他教育施設    | 2            | 1,384                |
|                    | 小計            | 65           | 417,013              |
| 06 子育て支援施設         | 01 保育園        | 23           | 23,596               |
|                    | 02 幼児・児童施設    | 60           | 8,042                |
|                    | 03 幼児・児童福祉施設  | 3            | 2,200                |
|                    | 小計            | 86           | 33,839               |
| 07 保健・福祉施設         | 01 高齢者福祉施設    | 10           | 10,748               |
|                    | 02 障害福祉施設     | 8            | 4,526                |
|                    | 03 保健施設       | 5            | 9,464                |
|                    | 04 福祉施設       | 4            | 1,505                |
|                    | 小計            | 27           | 26,242               |
| 08 医療施設            | 01 医療施設       | 2            | 13,015               |
| 09 行政系施設           | 01 庁舎等        | 30           | 34,488               |
|                    | 02 消防施設       | 54           | 17,553               |
|                    | 03 環境施設       | 4            | 3,676                |
|                    | 04 防災施設       | 19           | 1,061                |
|                    | 小計            | 107          | 56,778               |
| 10 公営住宅            | 01 公営住宅       | 10           | 47,764               |
| 11 公園              | 01 公園         | 15           | 11,517               |
| 12 供給処理施設          | 01 供給処理施設     | 4            | 46,535               |
| 13 その他             | 01 その他        | 33           | 57,717               |
| 未利用施設              |               | 6            | 3,259                |
| 廃止予定施設             |               | 3            | 2,624                |
| 合計                 |               | 442          | 788,067              |

表 2 公共施設（インフラ系施設）

平成 27 年 3 月 31 日現在

| 分類     | 中分類        | 保有量     | 単位                    |
|--------|------------|---------|-----------------------|
| 上水道    | 配水管        | 1,350.2 | 管路延長(Km)              |
|        | 導水管        | 15.9    | 管路延長(Km)              |
|        | 送水管        | 9.7     | 管路延長(Km)              |
|        | 水源地        | 6       | 箇所                    |
| 雨水排水施設 | 管路         | 409     | 総延長(Km)               |
|        | 調整池        | 126     | 箇所                    |
|        | 学校貯留施設     | 7       | 箇所                    |
|        | 雨水ポンプ      | 27      | 箇所                    |
|        | 樋管         | 3       | 箇所                    |
| 下水道    | 下水道管       | 1,236.2 | 管路延長(Km)              |
|        | 篠籠田貯留場     | 9,237   | 敷地面積(m <sup>2</sup> ) |
|        | 柏ビレジ排水ポンプ場 | 1,516.9 | 敷地面積(m <sup>2</sup> ) |
| 道路     | 道路         | 7,991   | 路線数                   |
|        |            | 1,381.8 | 実延長(Km)               |
|        |            | 8,084.0 | 面積(m <sup>2</sup> )   |
|        | 橋梁         | 176     | 箇所                    |
| 公園     | 都市公園       | 591     | 箇所                    |
|        |            | 167.2   | 面積(Ha)                |
|        | その他        | 69      | 箇所                    |
|        |            | 18.5    | 面積(Ha)                |

## 第2章 公共施設等を取りまく現状と課題

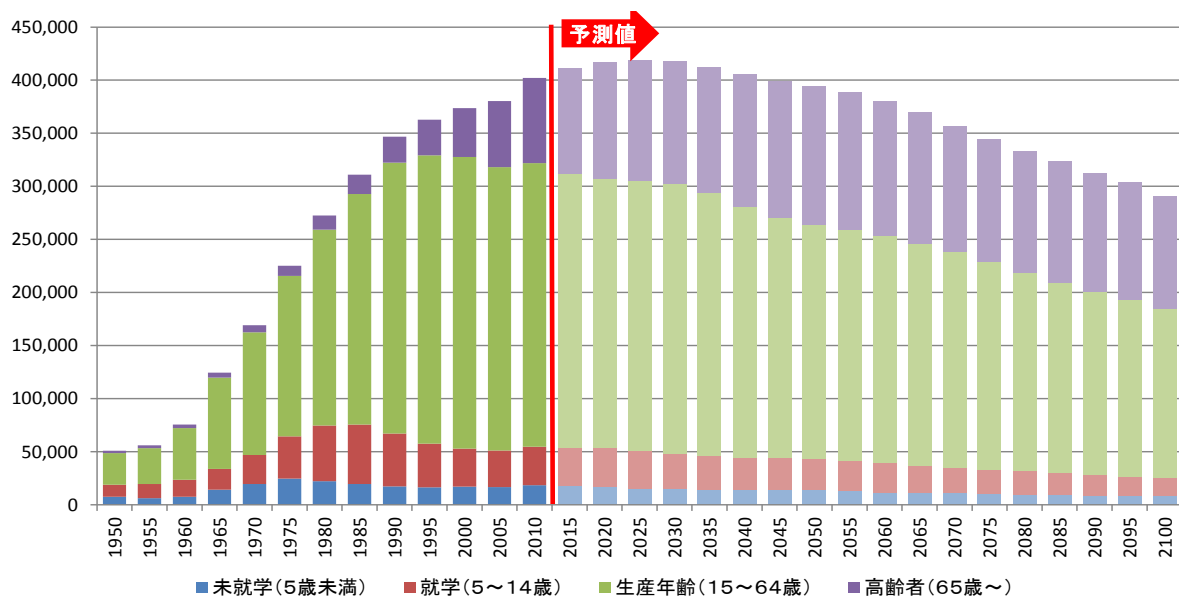
### 2-1 本市の現状と課題

#### 2-1-1 人口の推移・将来予測

本市の総人口は戦後一貫して増加傾向にあり、特に昭和35年（1960年）から平成2年（1990年）の30年間で約27万人増加し、急激に市街化が進展しましたが、それ以降は一桁台の増加率にとどまっています。

今後もしばらくは増加の傾向が続くと見通されますが、平成37年（2025年）の419,060人をピークに減少に転じると予測されています。

公共施設については、中長期的には人口減少を見据えた保有量とすることが望ましいですが、その一方で、直近の人口増への対応にも配慮する必要があります。新規の施設整備をする際には、民間建物のスペースを賃借したり、既存建物の未利用スペースを活用し、施設の複合化を図る等、保有量の増加を抑えた整備方針を模索し、基本的には、人口減少社会を視野に入れた総量抑制が課題となります。



出典：柏市将来推計人口

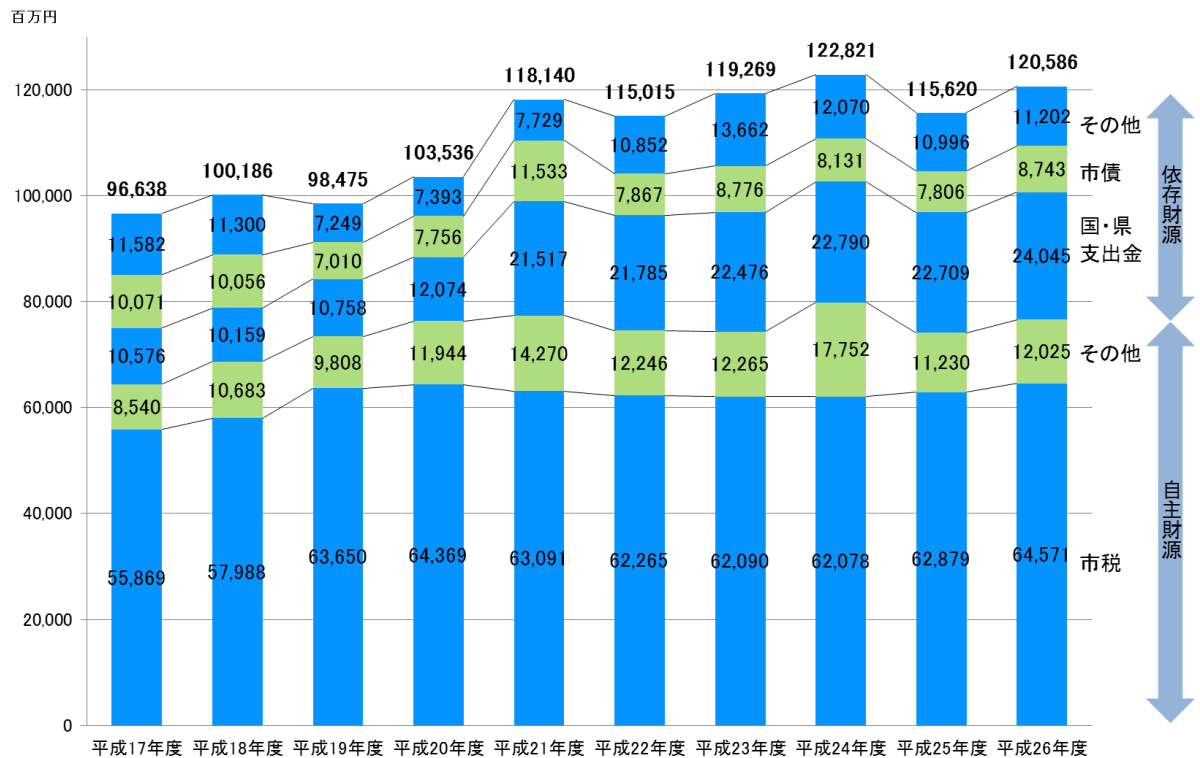
#### 2-1-2 財政状況

##### (1) 歳入の推移

平成26年度決算の歳入総額は約1,206億円です。このうち、市税など自主財源は約766億円（63.5%）、国・県支出金や市債などの依存財源は約440億円（36.5%）となっています。

平成17年度決算と比較すると、歳入総額が24.8%（約239億円）増加しているのに対して、自主財源は18.9%（約122億円）の増加にとどまっており、歳入総額に占める自主財源の割合は66.6%から63.5%に3.1ポイント減少しています。

財政規模は増加の傾向にあるにも関わらず、ここ数年市税はほぼ横ばいに推移しており、依存財源の割合が徐々に大きくなっています。自主財源の歳入総額に占める割合を増やすためにも、自主財源を中心とした歳入確保と歳入抑制の取組を進め、健全で安定的な行財政運営を持続させることが課題となります。

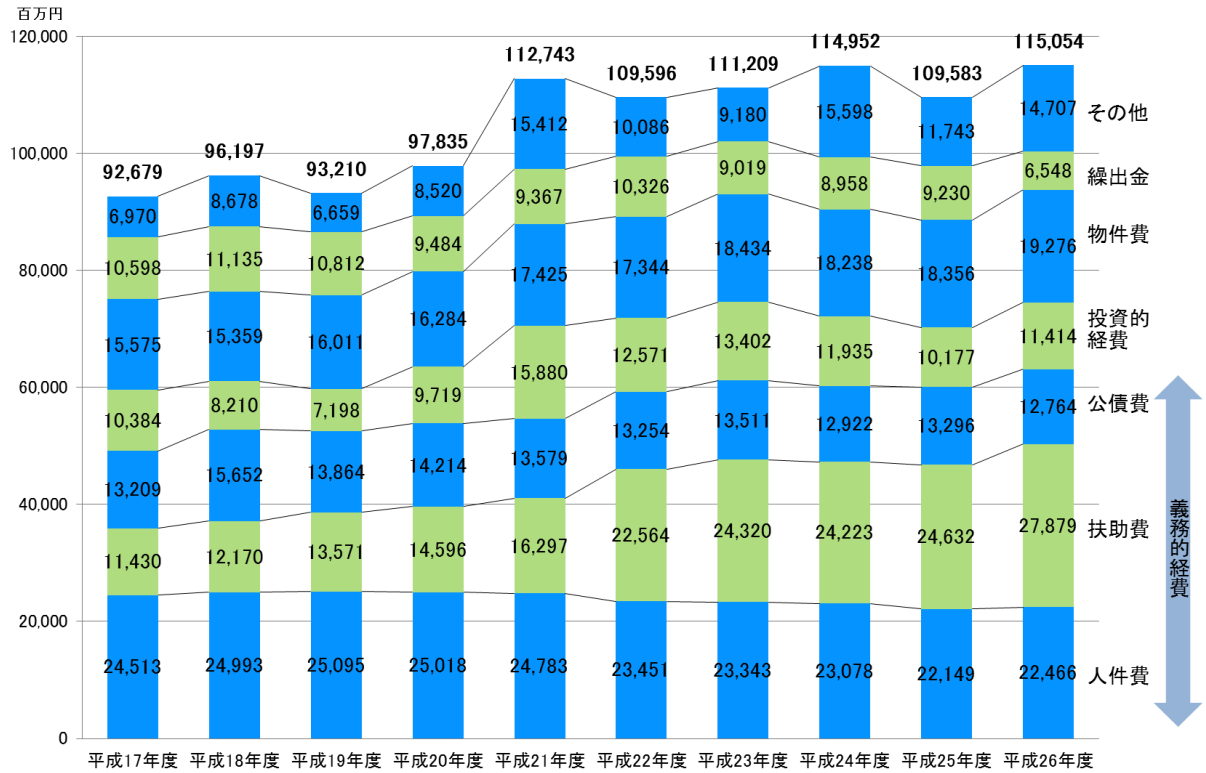


## (2) 歳出の推移

平成26年度決算の歳出総額は約1,151億円です。このうち、人件費、扶助費、公債費などの義務的経費は約631億円（構成比54.8%）、投資的経費は約114億円（構成比9.9%）、物件費、繰出金などその他の経費が約405億円（構成比35.3%）となっています。

今後も高齢化率の上昇などに伴い、扶助費は増えていくことが想定され、その他の経費に充当できる財源は一層減少するものと考えられます。

限られた財源の中で、健全で安定的な行財政運営を持続させるためには、無駄な投資を極力抑え、投資が適切と判断される事業を的確に判断し、歳出抑制に向けた取組及び仕組みづくりが課題となります。



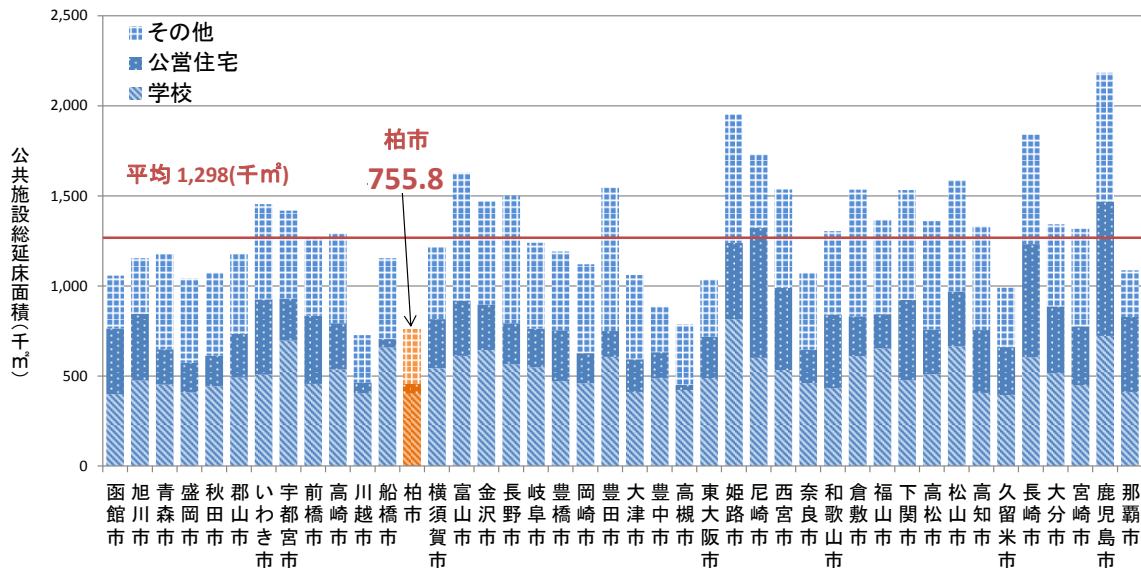
## (参考) 用語の解説

| 用 語   | 解 説                                                                                                                            |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 扶助費   | 社会保障制度の一環として、児童、高齢者、障害者、生活困窮者に対して行う支援に要する経費のことを指します。                                                                           |
| 公債費   | 地方自治体が借り入れた地方債の元利償還費と一時借入金の利息の合計です。人件費、扶助費とともに義務的経費の一つとなっています。                                                                 |
| 投資的経費 | 道路、学校、公園の建設や用地取得など社会資本形成に資する経費です。本市では、普通建設事業費、災害復旧事業費から構成されます。歳出に占める投資的経費の割合は、財政構造の弾力性と密接に関係します。                               |
| 義務的経費 | 地方自治体の経費のうち、支出が義務的で任意では削減できない経費をいいます。歳出のうち特に人件費、公債費、扶助費が狭義の義務的経費とされます。歳出に占める義務的経費の割合が小さいほど財政の弾力性があり、比率が高くなると財政の硬直度は高まるとされています。 |

## 2-1-3 中核市及び類似団体との比較

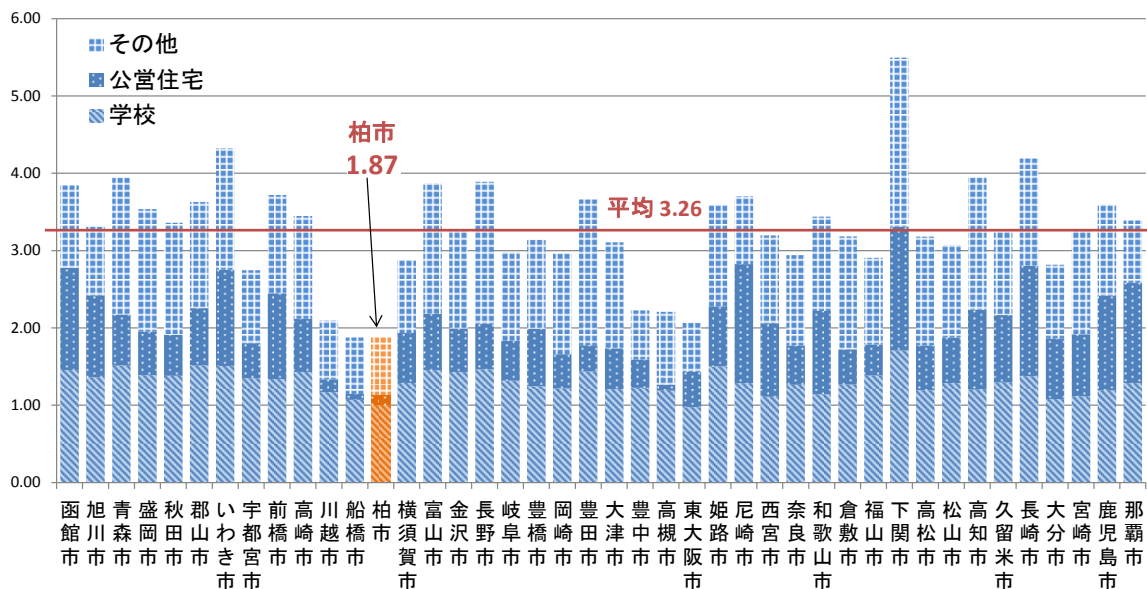
## (1) 中核市との保有量比較

柏市の人口一人あたり延床面積は、全国の中核市の平均を下回っており、中核市平均 3.26  $\text{m}^2/\text{人}$ と比較しても低い水準となっています。



出典：公共施設状況調（平成25年度），住民基本台帳人口（平成25年10月1日現在）により作成

図 1 中核市の公共施設総延床面積



出典：公共施設状況調（平成25年度），住民基本台帳人口（平成25年10月1日現在）により作成

図 2 中核市の1人あたり公共施設総延床面積

※分析の時点と出所を他市とそろえるため本市の保有状況も公共施設状況調（平成25年度）における用途分類（行政財産保有量）を用いています。

## (2) 類似自治体との保有量比較

人口及び面積を用いて、類似市の選定を行います。千葉県・東京都・埼玉県・神奈川県  
の1都3県を対象に、柏市の人口が404,074人であることから、人口30～65万人の12自治体  
を選定しました。

類似自治体における公共施設総延床面積は(㎡)で、1人あたりの公共施設総延床面積は約  
2.05 ㎡/人です。柏市は平均値を下回る水準となっており、効率的な施設配置がなされている  
といえます。

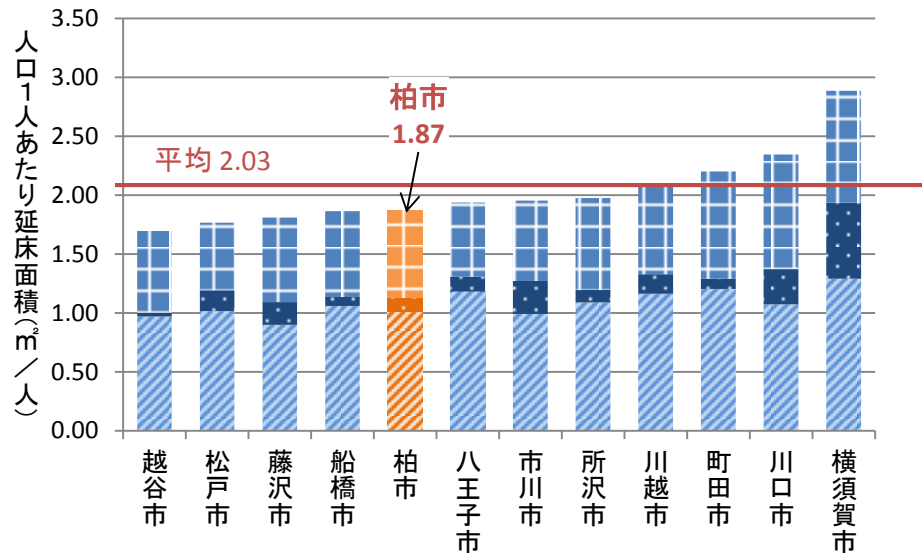


図3 類似自治体の人口1人あたり延床面積

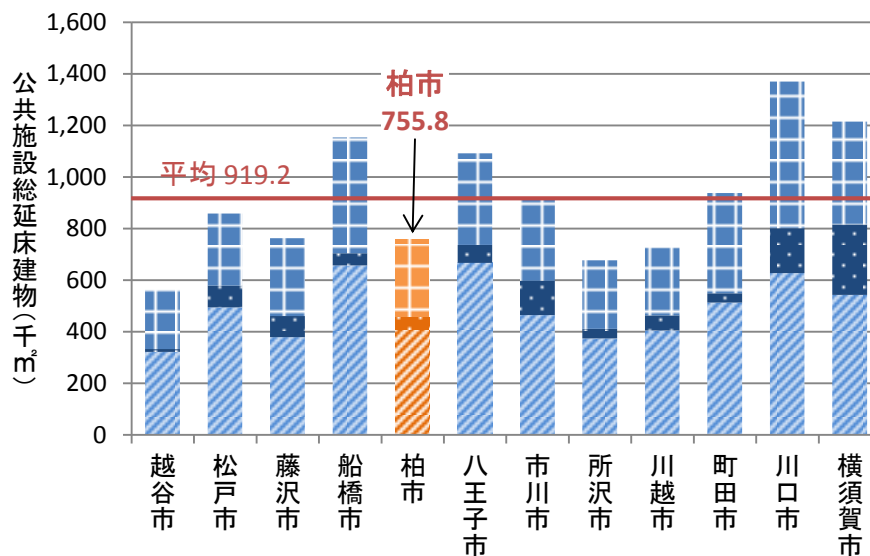


図4 類似自治体の公共施設総延床面積

## (3) 類似自治体との財政状況比較

## ① 財政力指数

財政力指数は、地方公共団体の財政力を示すもので、財政力指数が高いほど財源に余裕がある自治体であると言えます。柏市の財政力指数は、類似市の中では9番目で、平均を下回っています。公共施設の保有水準は他自治体と比較して効率的と判断できませんが、財政の健全性という観点では、財政力指数は0.9以上あり、健全であるといえますが、類似自治体と比較すると、やや低い水準にあることから、積極的なコスト削減に向けた取組が必要な自治体であるとも捉えることができます。

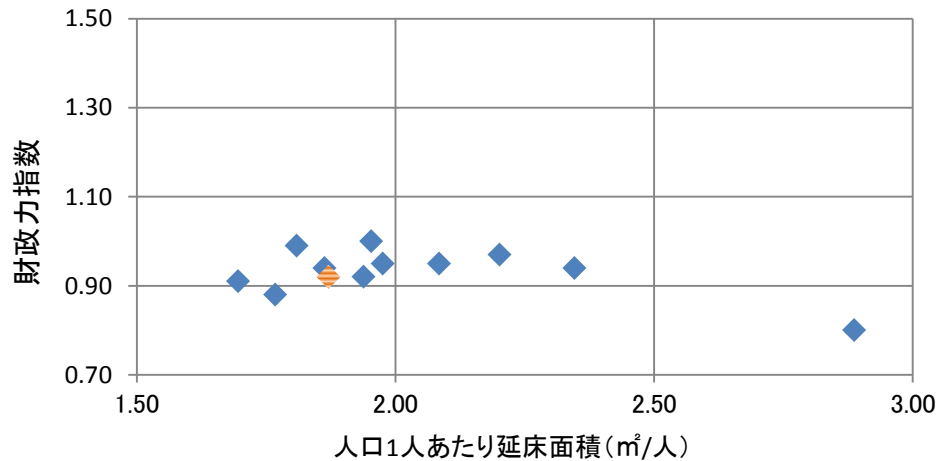


図 5 類似自治体の財政力指数

## ② 経常収支比率

経常収支比率は、使途が指定されていない一般財源のうち、人件費や扶助費、公債費などの毎年経常的に支出される経費が占める割合を示したものです。類似自治体の中では柏市を下回る水準となっている自治体もあり、今後一層の経営努力を図る余地があるとも言えます。

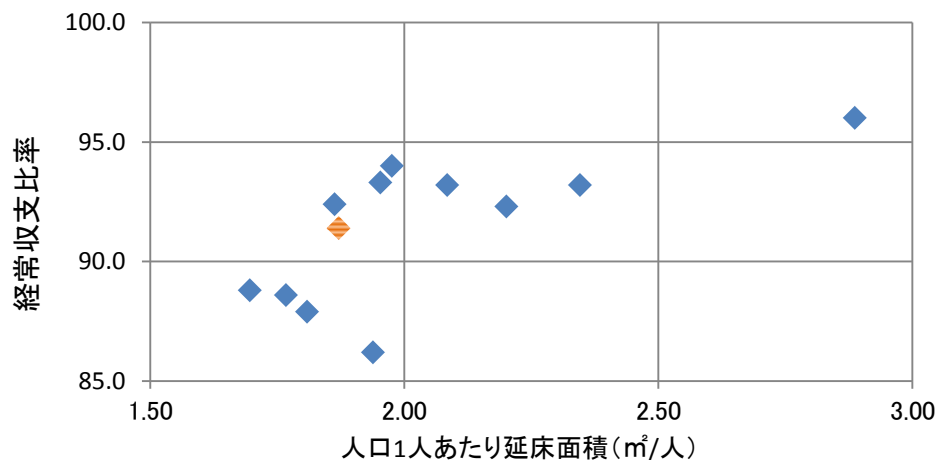


図 6 類似自治体の経常収支比率

## ③自主財源比率

自主財源比率は、自治体が自らの権能で徴収できる財源である自主財源が歳入に占める割合を示したものです。柏市の自主財源比率は、類似市の中では11番目で、わずかに平均を上回っています。近年、依存財源の割合が増えている傾向があることが明らかとなっていることもあり、この状況を今後も維持・改善していく取組を行うことが望ましいといえます。

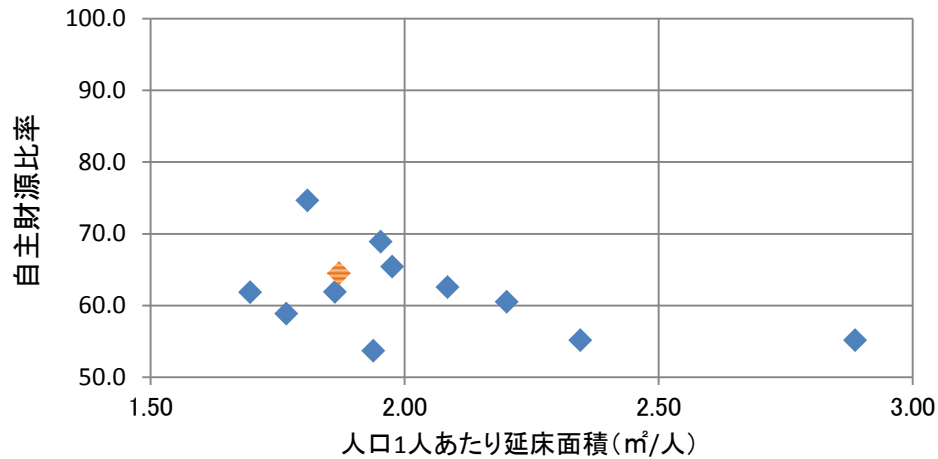


図7 類似自治体の自主財源比率

## (4) 課題

柏市の公共施設の保有量は、中核市及び類似自治体の平均値を下回っています。また、類似自治体と財政状況を比較した結果、人口1人あたり延床面積が少ないほど、経常収支比率が低く、自主財源比率が高い傾向が見られます。

今後は、公共施設の保有量を適正に保ちながら、より一層効率的な公共施設等の管理を進めていく必要があります。

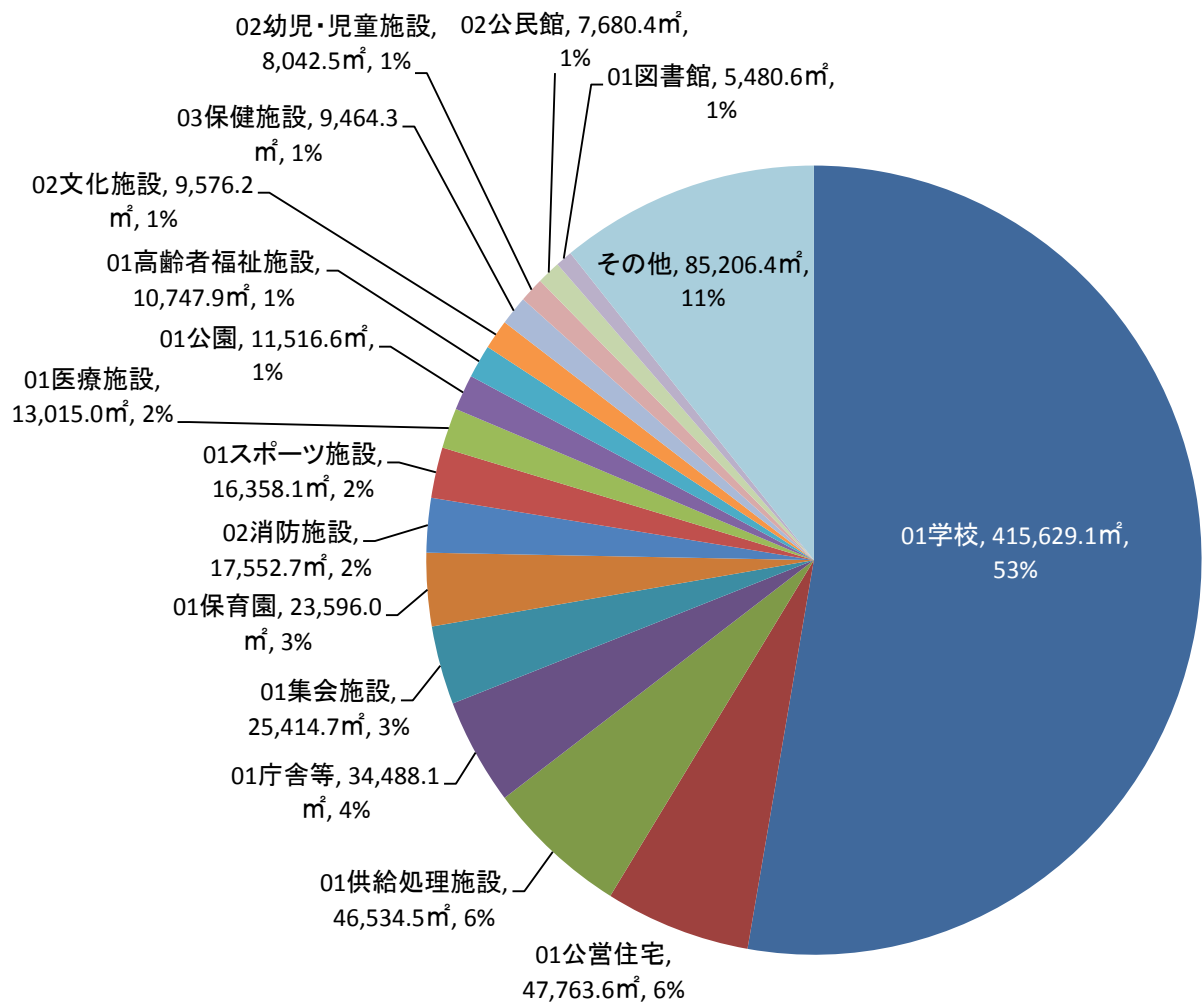
## 2-2 公共施設等を取りまく現状と課題

## 2-2-1 建築物系施設

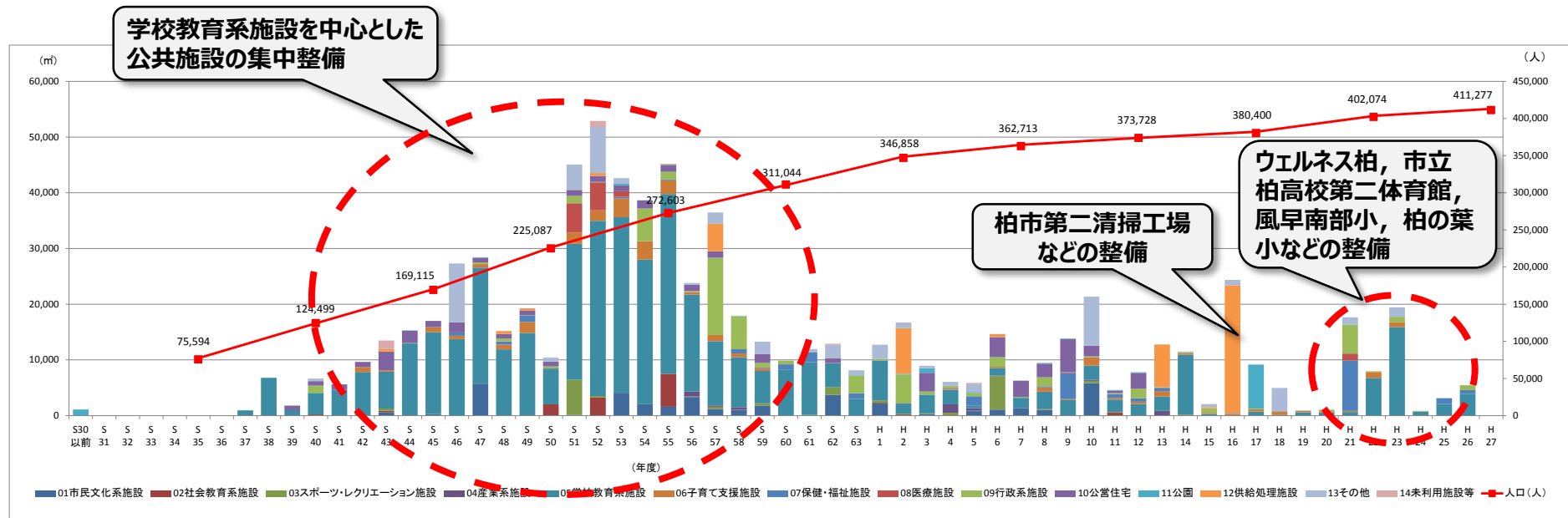
## (1) 保有面積・整備状況

最も保有面積が多いのは学校で、小中学校と高等学校を合わせて約42万㎡と、全体の約半分を占めています。次に、公営住宅、供給処理施設が多くなっています。

また、築年別に建物の整備状況を確認すると、人口の増加とともに多くの施設は昭和40年代から昭和50年代にかけて整備されています。これらの施設は建築後30年以上が経過しており、老朽化による大規模修繕や建替えが想定され、多くのコストが必要となることが予想されます。



出典：柏市公有財産台帳を基に集計



※築年数不明の建物は除く。

出典：(延床面積) 柏市建物一覧, (人口) 国勢調査人口確定値を基に作成

図 8 柏市の人口と公共施設の築年別整備状況

## (2) 経過年数

市の公共施設の経過年数を見ると、小学校、図書館及び保育園をはじめ、平均経過年数30年以上の施設が多く見られます。一般的に建物は建築後30年を経過すると、外装や設備の劣化が急速に進行が始まるとされ、今後多くの施設で機能を維持するために改修工事が必要になることが伺えます。

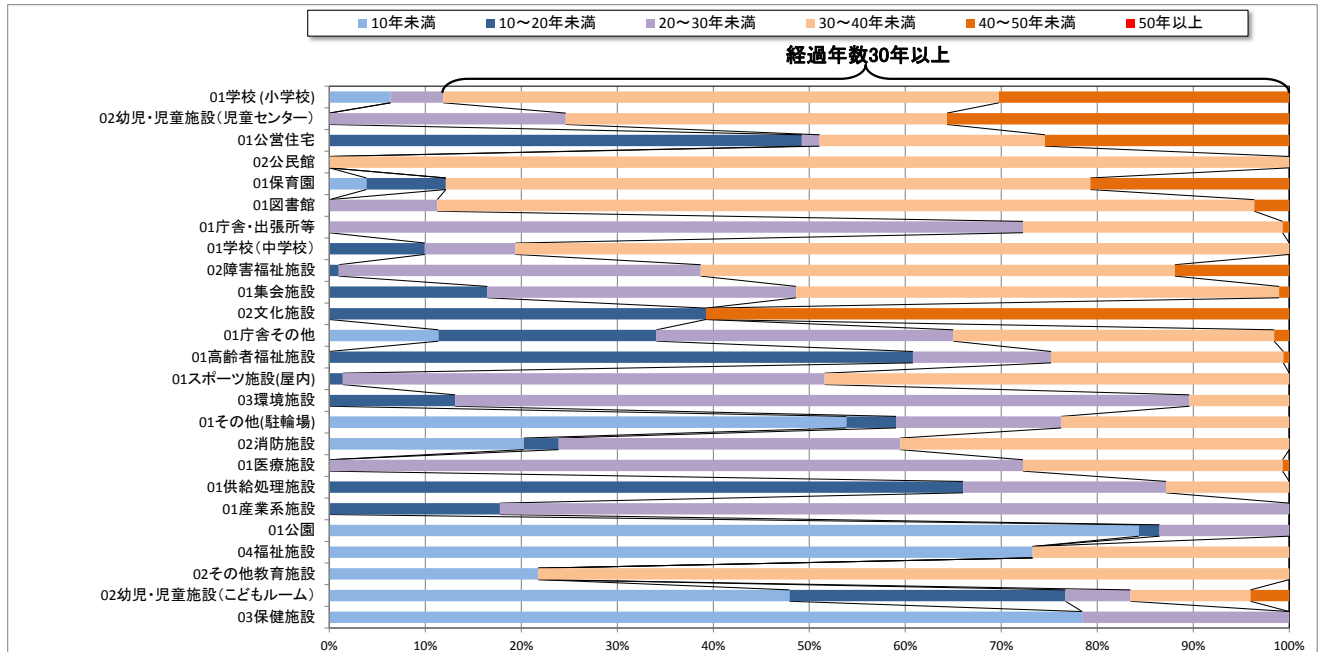


図9 経過年数別施設延床面積構成比

## (3) 利用率・利用数

主な施設の平均利用率を見ると、保育園や公営住宅は高く、公園等では低いなど、用途によって開きがあります。また、同じ用途であっても、施設間で開きが見られます。施設の利用率が低い原因として、施設の機能低下や市民の求めるサービスと提供しているサービスに乖離があることなどが推察されます。

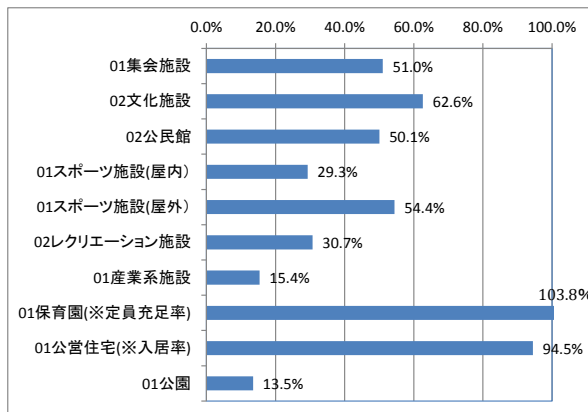


図10 主な施設の平均利用率

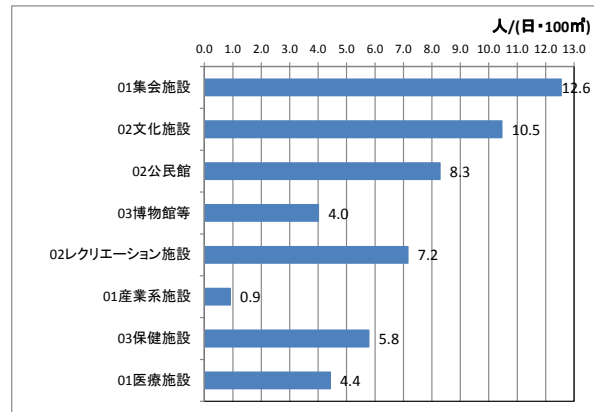


図11 主な施設の延床面積・開館日あたり平均利用者数

## (4) 公共施設に係るコスト（市負担額）

公共施設の経常的な管理運営に係る支出額総額は、平成24～26年度の平均で約239億円/年です。そのうち人件費が、約半分を占めています。支出額から収入額を差し引いた正味のコスト（市負担額）は約194億円/年で、延床面積あたりでは約2.5万円/㎡となっています。

施設用途別に見ると、学校が最も多く、次いで、消防施設、保育園が高くなっています。

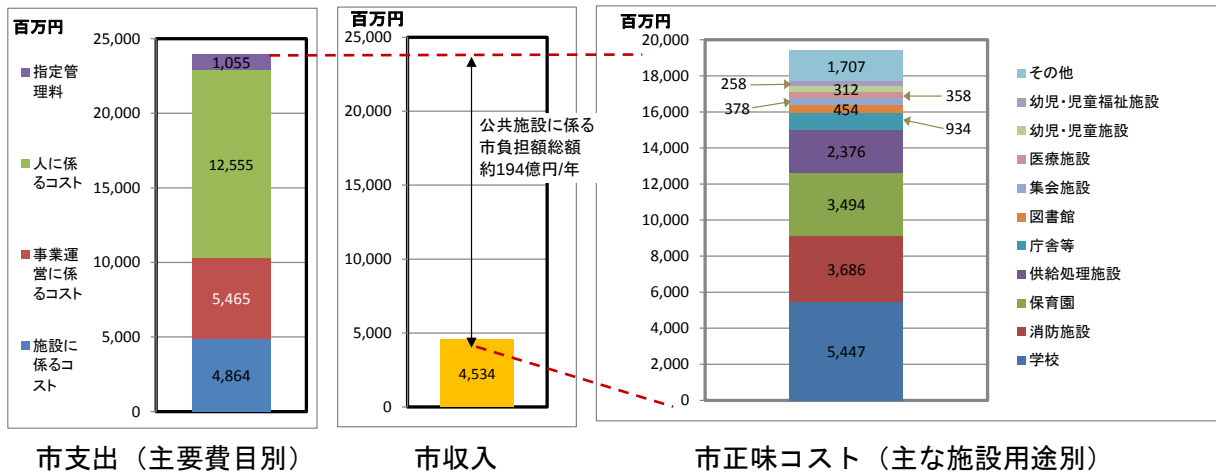


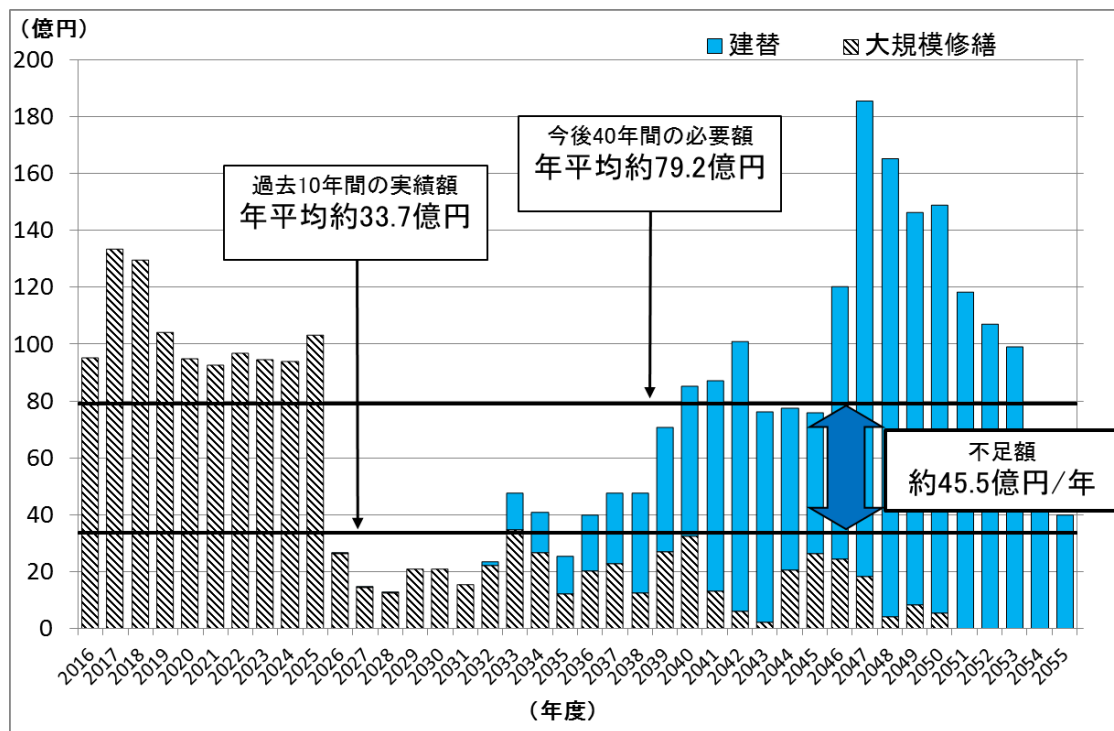
図 12 公共施設に係る正味コスト（市負担額）

## (5) ライフサイクルコスト

今ある全ての公共施設を現状のまま維持するという前提で、一定の条件の下、中長期的に発生するライフサイクルコスト（大規模修繕及び建替えに要する費用）を試算したところ、今後40年間で総額3,169億円、年平均79.2億円が必要との結果が出ています。

老朽化の進行により、既に多くの施設で大規模な修繕が必要となっていますが、平成50年度以降は次々と建替え期を迎え、莫大な費用の発生が想定されます。

このため、施設総量の縮減により大規模修繕や建替えの対象とする建物を減らすこと、また、長寿命化を積極的に推進することにより、財政負担の抑制及び平準化を実現する必要があります。



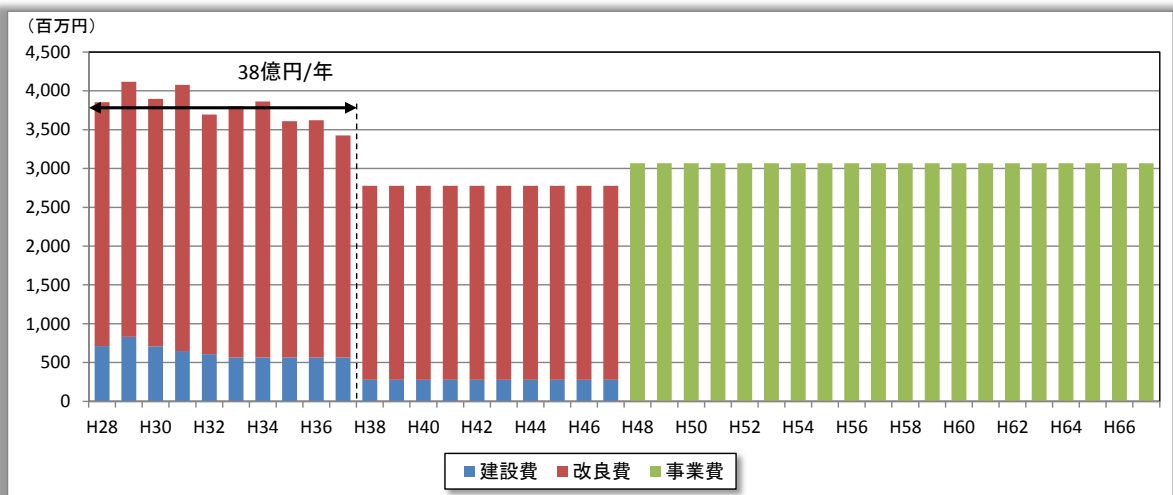
## 2-2-2 インフラ系施設

## (1) 上水道

本市の上水道施設は、主に管路と水源地で構成されています。

管路については、現状では老朽化が顕著であると想定される、40年以上を経過した管路は全体の3.0%ですが、今後は老朽化した管路の割合が拡大すると想定され、老朽化対策を適切に行っていくことが必要となります。

老朽化対策や各施設の更新を想定した場合、柏市水道事業ビジョンの財政計画において、平成28年度から平成37年度の10年間で、建設費及び改良費のために平均38億円が必要となると見込まれています。



出典：水道事業のアセットマネジメント検討結果を基に作成

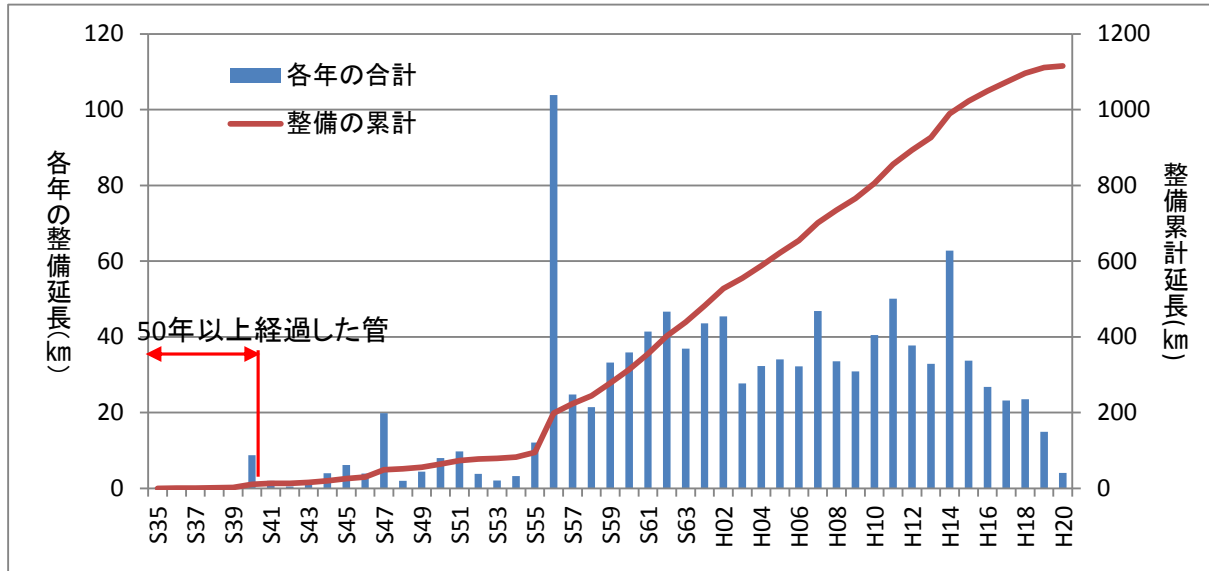
図 13 資本的支出の見込

## (2) 雨水排水施設

本市では、地域排水や公共下水道の整備前に暫定的に整備した管路のほか、調整池、学校貯留施設、雨水ポンプ及び樋管を保有しています。また、2級河川に準じた準用河川として、上大津川と諏訪下川を管理しています。本市が管理する雨水排水施設の大部分は、公共下水道を整備する前の暫定施設として利用されているものです。暫定施設の更新投資を行うことは、費用対効果の面からみて望ましくないため、原則的に事後保全の考え方にに基づき施設管理を行っています。

## (3) 下水道

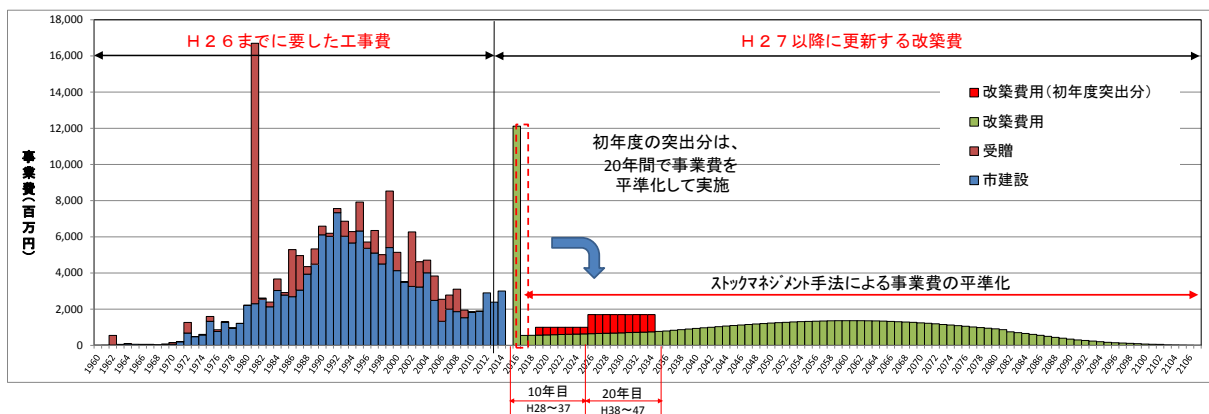
本市の公共下水道管路延長（污水）は、平成26年度末で約1,236.2kmです。現在は、50年を経過した下水道管路延長は約2.3kmですが、今後、50年を超えて老朽化した管路が急増すると想定されます。



出典：「柏市下水道中長期経営計画（案）」

図 14 整備年別管路延長

本市の下水道事業中長期経営計画（平成28年2月）における更新投資推計では、ストックマネジメント手法に基づく改築費として、今後10年の事業費として約70億円を予定しています。



出典：「柏市下水道中長期経営計画（案）」

図 15 改築事業費の平準化イメージ

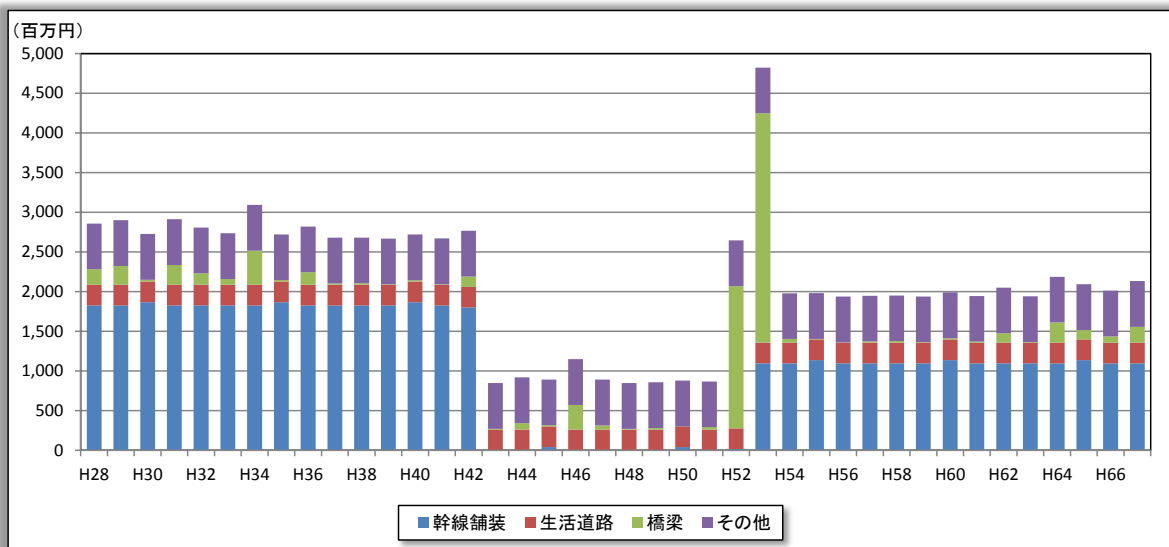
## (4) 道路・橋梁

本市が管理している道路は、平成26年4月1日現在で、延長（実延長）1,381.761km、面積約808haに及びます。また、道路率（市域面積に対する道路面積の割合）は7.05%、舗装率（面積）は85.6%となっています。市が管理する道路の多くが幹線道路（1級・2級）以外の道路であり、

全体に占める割合は延長（実延長）で82.2%、面積で69.1%を占めています。

また、本市では、176 橋の橋梁を管理しています。このうち、橋長 15m 未満の短い橋梁が 101 橋で、57.4%を占めています。構造別内訳を見ると、PC 橋やボックスカルバート等のコンクリート構造の橋梁が全体の 67.6%を占めています。橋梁の架設年の分布を見ると、昭和 40 年代、50 年代に作られた橋梁が多くなっていることから、近い将来老朽化対策を講じる必要のある橋梁は複数発生することが想定されます。

平成 28 年度から平成 67 年度までの 40 年間に於いて、年平均で、幹線道路の舗装に約 11 億円、生活道路の補修に 2.6 億円、橋梁の維持管理に 2.0 億円、排水施設や道路照明等のその他道路施設の維持管理に 5.8 億円が必要となると見込まれており、年平均で総額 21.4 億円となります（図 16）。



出典：「柏市道路維持修繕管理方針」（H27.9）を基に作成

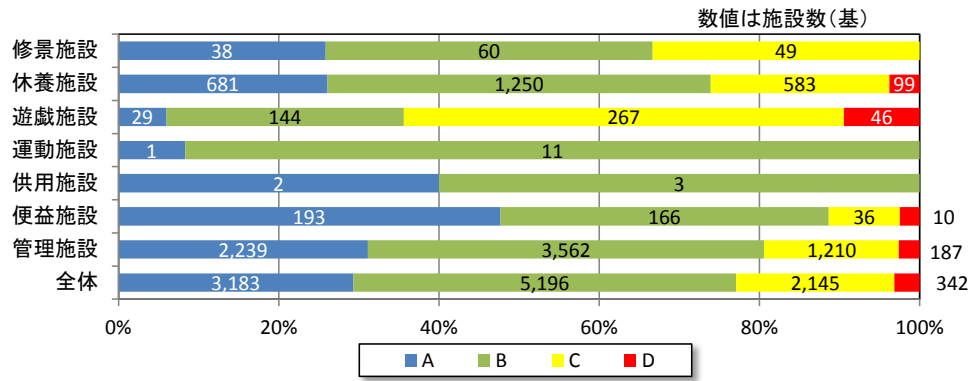
図 16 道路舗装・橋梁等重要構造物及び道路付属物等に係る維持管理費

### (5) 公園

本市は 660 か所の公園を管理しており、総面積は 185.69ha に及びます。そのうち、都市公園が 591 か所で、その中でも街区公園が 473 か所あり、全体の 71.7%を占めています。面積別に見ると、街区公園が 42.36ha と全体の約 22.8%を占めているほか、総合公園が 2 か所で 34.28ha、緑地が 62 か所で 32.03ha（17.2%）、近隣公園が 15 か所で 31.39ha（16.9%）となっています。

また、平成 24 年度に都市公園 510 箇所を対象に実施した公園内設置施設の健全度調査の結果を見ると、健全とみなされる A、B 判定が全体の約 8 割を占めており、何らかの補修が必要な C 判定や早急に更新・利用禁止措置の必要な D 判定は約 2 割となっています。

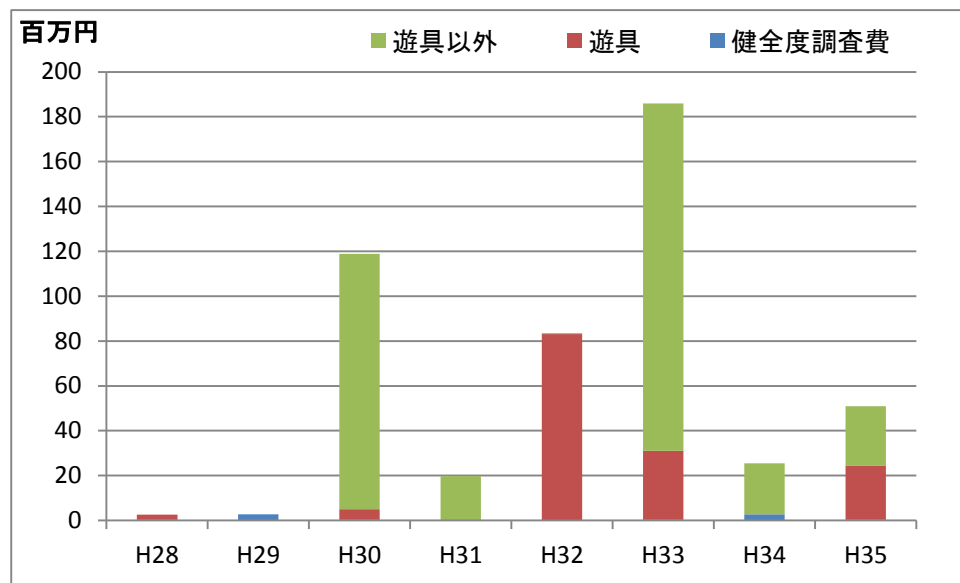
現在、維持保全（清掃・保守・修繕）と日常点検を随時実施しており、今後は、施設の劣化及び損傷の早期発見を行うために、状態監視保全の考え方に基づく維持管理が必要であると考えています。



出典：「柏市公園施設長寿命化計画策定業務委託 業務報告書」(H26.3)

図 17 健全度判定結果

柏市が管理する都市公園施設（修景施設、休養施設、運動施設、便所、遊戯施設）について、予防保全の観点から、適切な施設点検や維持補修等の取組を今後行った場合、平成28年度～平成35年度では、年平均で約6,000万円になると推計されています。



出典：「柏市公園施設長寿命化計画策定業務委託 業務報告書」(H26.3)

図 18 公園施設の更新投資推計(更新・修繕費用のみ、平準化実施前)

## 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、次の3つの方針を掲げます。

#### 基本方針1：施設機能の再編と総量の縮減

柏市の市民1人あたりの公共施設の延床面積は、全国平均と比べて低い水準にありますが、他の自治体と同様、中長期的な人口減少及び少子高齢化の進展等により、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のニーズにあったものとな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」の確保を目指します。

##### (1) 市民ニーズに合わせた施設の機能再編

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）、図書館分館等の複合施設ですが、一つの建物でこれらを全て保有することを前提とせず、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を新規に整備す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必要な財政負担を抑制します。

## 基本方針 2：計画的な保全による施設の長寿命化

市の公共施設の建築からの経過年数を見ると、30 年以上経過している施設が多く見られます。一般的に、建物は建築後 30 年を経過すると、外装や設備の劣化が急速に進行が始まるとされており、行政サービスの提供を継続していくためには、建物の安全性や機能性などを一定水準以上に維持していく必要があります。

また、厳しい財政状況を踏まえると、工事に優先順位を定め、緊急性の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、長寿命化を行います。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：歳入の確保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を踏まえて、歳入の確保や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、という発想の転換の下、財産が生み出す収益を増大させていきます。

#### (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当たり、民間事業者の専門性を活用してサービス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」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) 人口推計に基づく試算

柏市では、これまで市民生活に必要な公共施設の整備を行ってきましたが、平成25年度末の人口1人あたりの公共施設の保有量（延床面積）は1.87㎡/人で、中核市平均3.26㎡/人と比較して少ない状況にあります。また、類似自治体は平均2.03㎡/人で、柏市はやや少ないものの、ほぼ同じ水準にあります。

このため、現在の保有量を適正と仮定し、人口推計に基づく人口動態を踏まえて40年後の保有量を試算しました。この結果、現在と同等の保有水準とするためには、約13%が余剰面積になると考えられます。

表3 現在の延床面積に対象年齢別の人口増減率（2055年/2015年）乗じた場合の将来の延床面積

| 対象年齢             | 中分類                                                                                                                                                           | 現在の延床面積<br>(㎡) | 将来の延床面積<br>(㎡) | 2015年人口<br>(人) | 2055年人口<br>(人) | 人口増減率<br>(%) |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| 全世代              | 集会施設<br>文化施設<br>交流施設<br>図書館<br>公民館<br>博物館等<br>スポーツ施設<br>産業系施設<br>保健施設<br>福祉施設<br>医療施設<br>庁舎等<br>消防施設<br>環境施設<br>防災施設<br>公営住宅<br>公園<br>供給処理施設<br>その他<br>未利用施設等 | 315,498        | 297,844        | 411,277        | 388,264        | △ 5.6        |
| 0～6歳             | 保育園<br>幼児・児童福祉施設                                                                                                                                              | 25,796         | 18,816         | 25,283         | 18,442         | △ 27.1       |
| 7～12歳            | 学校<br>幼児・児童施設                                                                                                                                                 | 250,161        | 200,687        | 21,783         | 17,475         | △ 19.8       |
| 7～15歳            | その他教育施設                                                                                                                                                       | 1,083          | 883            | 32,614         | 26,588         | △ 18.5       |
| 13～15歳           | 学校<br>その他教育施設                                                                                                                                                 | 150,474        | 126,606        | 10,831         | 9,113          | △ 15.9       |
| 16～18歳           | 学校                                                                                                                                                            | 21,145         | 17,593         | 11,489         | 9,559          | △ 16.8       |
| 17歳以下            | レクリエーション施設<br>幼児・児童施設                                                                                                                                         | 3,524          | 2,763          | 65,557         | 51,402         | △ 21.6       |
| 18～36歳、<br>60歳以上 | 廃止予定施設                                                                                                                                                        | 603            | 619            | 234,752        | 240,689        | 2.5          |
| 18～64歳           | 障害福祉施設                                                                                                                                                        | 4,481          | 3,771          | 246,033        | 207,008        | △ 15.9       |
| 18歳以上            | その他社会教育施設                                                                                                                                                     | 106            | 104            | 345,721        | 336,862        | △ 2.6        |
| 60歳以上            | 高齢者福祉施設<br>障害福祉施設<br>その他                                                                                                                                      | 11,065         | 13,356         | 125,522        | 151,505        | 20.7         |
| 全数削減             | 未利用施設等<br>廃止予定施設                                                                                                                                              | 4,130          | 0              | -              | -              | -            |
| 合計               |                                                                                                                                                               | 788,067        | 683,040        |                |                |              |

延床面積の縮減率：13.3%

※施設の用途別に対象年齢層を設定し、対象年齢別の人口増減率に比例する形で40年後の延床面積の試算を行いました。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。

## (2) 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の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152百万円／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）の削減が必要となります。

## (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、歳入の確保と管理運営経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。

## 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**

施設の統廃合・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。

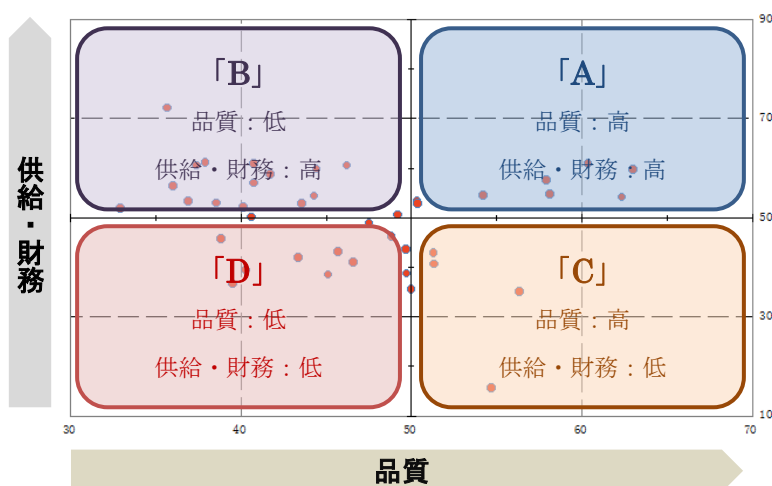
**(1) 対象施設の検討手法****① 3つの視点からの施設評価**

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つの観点から、モニタリングを行います。

各施設の利用率や施設に係るコスト、劣化状況の調査を行い、情報システムを活用したデータベースを用いて評価を行います。

ここでいう、品質とは、「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、品質状況（ハード）を横軸に、供給・財務状況（ソフト）を縦軸に、偏差値50点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、品質状況（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・財務状況（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。



| 分析結果                   | 方向性（分析結果から得られる解釈）                                                                                                                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「A」<br>品質：高<br>供給・財務：高 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ハード、ソフトともに機能に課題が少ない施設。</li> <li>・基本的には、現状のまま運営するが、適正配置の観点から統合・再編の対象となる場合もある。</li> </ul>                                                             |
| 「B」<br>品質：低<br>供給・財務：高 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ハード面から見た機能に課題がある施設。</li> <li>・運営状況は良好であり、ソフト面から効率的な行政サービスとの乖離は少ない。</li> <li>・改修又は改築を行い、現状のまま運営する。あるいは、他の品質の良い建物がある場合、移転を検討する。</li> </ul>            |
| 「C」<br>品質：高<br>供給・財務：低 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ハードとしては良好な状態にあるものの、利用が少ない、コストがかかりすぎている等の課題があり、ソフト面から効率的な行政サービスとの乖離が生じている可能性がある。</li> <li>・他の施設への用途転用や、統合の際、他施設を受け入れる候補となる。</li> </ul>               |
| 「D」<br>品質：低<br>供給・財務：低 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・改修又は改築が必要であり、ハード面から見た機能に課題がある施設。</li> <li>・利用が少ない、コストがかかりすぎている等の課題があり、ソフト面から効率的な行政サービスとの乖離が生じている可能性がある。</li> <li>・集約化・複合化・転用又は売却・貸付等を図る。</li> </ul> |

図 19 ポートフォリオ分析のイメージ

この分析の結果、品質（ハード）、供給・財務（ソフト）ともに「課題あり」と判断される施設は総量削減の対象候補となります。一方、いずれも良好と判断される施設は、存続又は複合施設の受け入れ先となることが考えられます。

## ②施設整備の優勢順位の検討

公共施設で提供される行政サービスが、国の制度で定められており行政でなければ実施できないものか（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圏域区分による検討

建築物系の施設は、「広域・市域レベル」、「地区レベル」の2段階に分類し、それぞれ配置の方向性を検討していきます。

表 4 圏域区分と施設の配置基準等

| 圏域区分     | 適正配置の考え方                                              | 例示                 |
|----------|-------------------------------------------------------|--------------------|
| 広域・市域レベル | 市域全体で捉えて、そのあり方配置を検討していく施設、また隣接自治体・県と連携し、共同での利用を検討する施設 | 本庁舎、中央図書館、ごみ処理施設など |
| 地区レベル    | まちづくりの方向性などと合わせて、地区全体が適正化するように配置を検討する施設               | 近隣センター、公民館、小中学校など  |

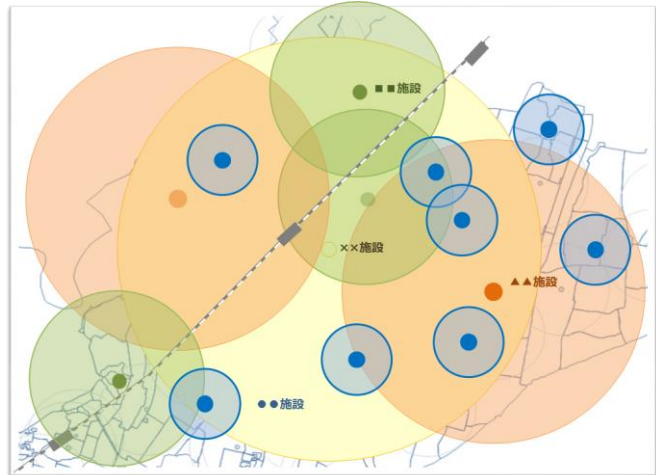
##### ④利用圏域の検討

施設分類などにより，その施設を利用する人の対象とする範囲が異なるため，公共施設の配置状況・利用状況などを地域ごとに可視化し，現状を明らかにします。その上で，将来の人口等を見据えながら，施設ごとの望ましい利用範囲を検証し，配置を見直していきます。

次の図のように，各施設を中心にそれぞれの利用に適した利用圏域を定め，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ってきます。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，既存施設と近隣施設との統合を検討し，その機能を確保する必要があります。さらに，利用率が低い施設については，市民のニーズに見合う機能への転換も検討していきます。

## 【検討前】

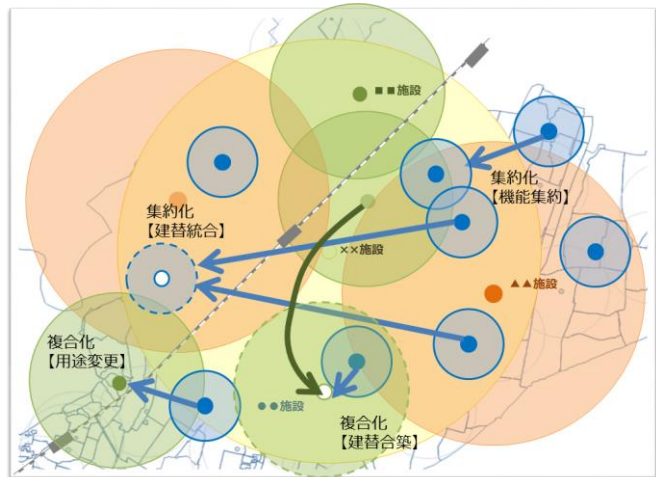
利用圏域の重複が見られます。また利用率が低い施設があります。



## 【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。

地域全体から見て、アクセスや利用率が高くなるように、適正な配置を検討します。



## 【適正配置後】

利用圏域の重複が概ね解消した状態とします。また、施設量（数）を減らすことにより施設利用率の向上が見込まれます。

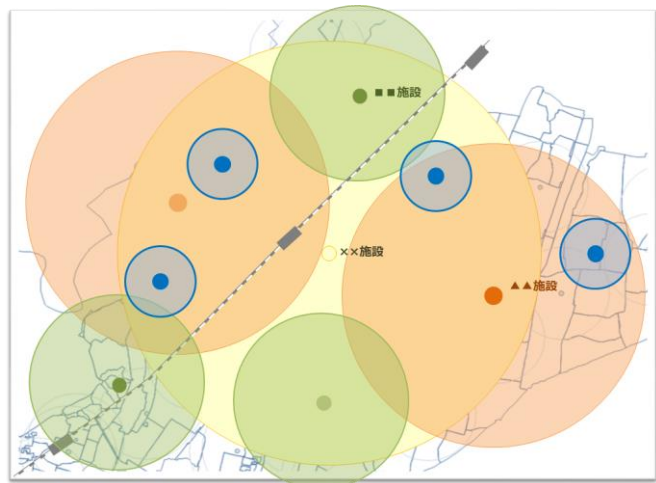


図 20 施設配置の検討イメージ

## (2) 取組の考え方・手法

## ①施設の集約化・複合化・転用

施設の機能再編に向けて、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まとめて再整備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まとめて再整備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一部機能の共同利用による管理運営の効率化などの相乗効果を狙います。

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、行政サービスを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。

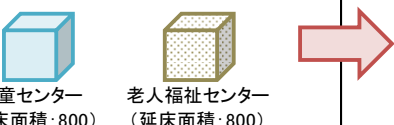
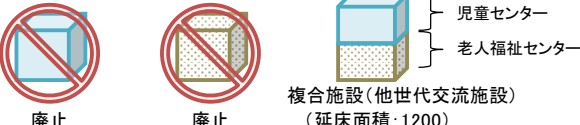
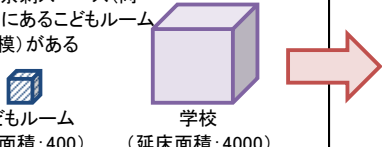
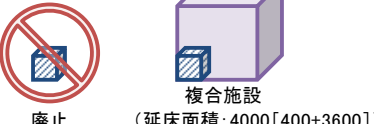
| 手法            | 取組のイメージ                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                              |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | 実施前                                                                                                                                                                                            | 実施後                                                                                                                                                                                          |
| 集約化<br>(建替統合) |  <p>A近隣センター<br/>(延床面積: 800)</p> <p>B近隣センター<br/>(延床面積: 800)</p>                                                |  <p>廃止</p> <p>廃止</p> <p>C近隣センター<br/>集約後施設<br/>(延床面積: 1200)</p>                                             |
|               | 既存の <u>同種又は類似</u> の公共施設を <u>統合</u> し、 <u>一体の施設</u> として再整備(建替)する手法です。                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                              |
| 集約化<br>(機能集約) | <p>A近隣センター, B近隣センター<br/>ともに利用が少ない</p>  <p>A近隣センター<br/>(延床面積: 600)</p> <p>B近隣センター<br/>(延床面積: 1200)</p>       |  <p>廃止</p> <p>B近隣センター<br/>(延床面積: 1200)</p> <p>B近隣センターの余剰スペースで、<br/>A近隣センターの行政サービスが<br/>まかなえると判断された場合</p> |
|               | 既存の <u>同種又は類似</u> の公共施設で、 <u>1施設に機能集約が可能と判断</u> された場合、 <u>一方の施設を廃止して統合</u> する手法です。                                                                                                             |                                                                                                                                                                                              |
| 複合化<br>(建替合築) |  <p>児童センター<br/>(延床面積: 800)</p> <p>老人福祉センター<br/>(延床面積: 800)</p>                                              |  <p>廃止</p> <p>廃止</p> <p>複合施設(他世代交流施設)<br/>(延床面積: 1200)</p> <p>児童センター<br/>老人福祉センター</p>                    |
|               | 既存の <u>異なる種類</u> の公共施設を <u>合築</u> し、 <u>これらの機能を有した複合施設</u> として再整備(建替)する手法です。                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                              |
| 複合化<br>(用途変更) | <p>学校に余剰スペース(同一<br/>敷地内にあるこどもルーム<br/>と同規模)がある</p>  <p>こどもルーム<br/>(延床面積: 400)</p> <p>学校<br/>(延床面積: 4000)</p> |  <p>廃止</p> <p>複合施設<br/>(延床面積: 4000[400+3600])</p>                                                        |
|               | 既存の <u>異なる種類</u> の公共施設で、 <u>一方の施設にある余剰スペースの用途変更</u> で、 <u>もう一方の施設の機能確保が可能と判断</u> された場合、 <u>後者の施設を廃止して統合</u> する手法です。                                                                            |                                                                                                                                                                                              |

図 21 集約化・複合化・転用のイメージ ①

| 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 <b>改修</b> し、 <b>他の施設として利用</b> する手法です。 |     |

図 22 集約化・複合化・転用のイメージ ②

## ②存続施設の効率化

必要と考えられる機能の廃止は原則として行わず、機能の集約と複合化による施設の有効活用を図ります。延床面積の縮減と行政サービスの向上の両立を目指します。

## (3) 取組の際の留意事項

## 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となりますが、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の再編を進めていきます。

## ③市民参加

統合・再編の推進にあたっては、市民の合意形成を図ります。従来のように行政が決定し、それを粘り強く説明するということではなく、市民の意見を聞きながら地区の整備方針、適正化案を作っていくプロセスとしていきます。

**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、適正配置の方針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削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・予防的な改修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、従来よりも長期に使用します。建替え回数の抑制が可能となり、工事費用の低減につなげ、財政的な負担を軽減します。

**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・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。

すで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) 優先順位を定めた改修の実施

## 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、すで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、優先的に改修を実施します。この場合は推奨される周期よりも前倒して改修を実施します。

表 5 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<br>観点 | 放置しておくとう利用者に直接・間接の物理的被害や大きな施設の滅失が予見される場合<br>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<br>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<br>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<br>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、その解消を行うもの<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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場合<br>環境負荷低減に貢献するもの<br>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) 取組の際の留意事項

## ①耐震化の確保

柏市耐震改修促進計画に基づき特定建築物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、平成29年度までに全ての施設の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：歳入の確保と管理運営費の縮減**

柏市第二次行政経営方針を踏まえて、公共施設の管理運営に係る歳入の確保や費用の縮減に取り組めます。

**(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、将来的に活用する可能性のあるものの当面の活用予定はない土地については、有償貸付等の運用を図ります。

**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、財産の有効活用による歳入確保に努めます。

**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**

建物にかかる管理運営費を縮減しつつも、市民への行政サービスを低下させない手法として、集約化・複合化以外にも、次の図のように、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を実施していきます。

なお、PPP／PFI 手法の導入については、柏市事業手法等ガイドライン及び国の「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針」（平成 27 年 12 月 15 日民間資金等活用事業推進会議決定）に基づく取組を進めます。

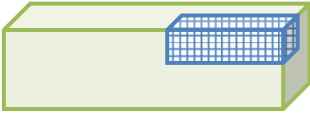
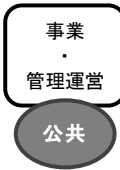
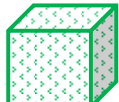
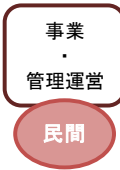
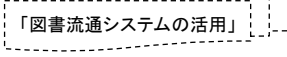
| 手法          | 取組のイメージ                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | 実施前                                                                                                                                                                                        | 実施後                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 民間施設の活用     | <br>小規模ホール<br>(延床面積: 1000)                                                                                |  廃止 <br>大規模小売店舗との複合施設<br>(延床面積: 10000[公共1000+民間9000])                     賃借等              |
|             | 公共施設を自ら整備するのではなく、 <b>必要となる施設規模や設備を総合的に見極め、民間施設へ入居可能であれば、運営形態(賃借か区分所有か、民設民営か民設公営か等)を踏まえた上で活用</b> する手法です。                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 主体の変更       | <br>体育館<br>(延床面積: 6000)  | <br>体育館<br>(延床面積: 6000)  指定管理者制度の導入等                                                       |
|             | <b>事業の実施主体や、施設の管理運営主体について、指定管理者制度の導入、民営化等により、民間事業者等へ変更</b> する手法です。                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| サービス提供方法の変更 | <br>図書館分館<br>(延床面積: 400)                                                                                 |  廃止 <br>サービスセンター※<br>(延床面積: 80)                     ※予約本の配本所、返却ポスト、館内用資料検索機等を配置したサービスポイント |
|             | <b>事業そのものやサービスのあり方等を踏まえ、ICTの活用等により、施設を前提としないサービス提供方法へ変更</b> する手法です。                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                               |

図 23 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 インフラ施設

### 3-2-1 基本方針

インフラ施設は、市民生活や地域経済を支える重要な施設であり、廃止や統廃合を行うことは、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」という3つの方針を推進します。

#### 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。

施設の劣化や損傷が軽微な段階で、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、将来の修繕工事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、劣化状況を把握しながら、特に劣化が進みやすい部分、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、重要度に応じて管理水準を定めるなど、メリハリの利いた管理に努めるとともに、優先順位をつけて、効率的な維持管理、修繕、更新等に努めます。

#### 基本方針3：民間ノウハウ及び新技術の活用

日常的な管理運営費用の縮減については、包括的な管理委託の導入、サービス提供等に係る費用の縮減については、電気やガスなどの埋設民間インフラとの共同管理等を推進し、より効率的な手法を幅広く模索し、民間事業者のノウハウの活用を図ります。

また、維持管理や補修・補強等に当たっては、より高い耐久性が期待できる新技術の活用を図り、素材や構造等のハード面から長寿命化対策を推進します。

## 第4章 類型別方針

### 4-1 建築物系施設

建築物系施設の類型別方針は、現在作成中です。以下の4つの観点からまとめます。

#### ①【現状と課題】

施設の概要と、施設白書編で明らかとなった課題を示します。

#### ②【施設管理の方向性】

施設管理に関する中長期的な（平成28年度〔2016年度〕から平成67年度〔2055年度〕までの40年間を見通した上での）方向性を示します。

#### ③【早期に取り組む事項】

早期（特に、第1期計画期間となる10年間）に取り組む事項を示します。

#### ④【中長期的に取り組む事項】

中長期的（平成28年度〔2016年度〕から平成67年度〔2055年度〕までの40年間）に取り組む事項を示します。

※別添資料 13-2（作成例）参照

### 4-2 インフラ系施設

インフラ系施設の類型別方針は、現在作成中です。以下の4つの観点からまとめます。

#### ①【現状と課題】

個別施設計画で明らかとなった課題や、維持管理の中で直面している課題等を示します。

#### ②【施設管理の方向性】

施設管理に関する中長期的な（平成28年度〔2016年度〕から平成67年度〔2055年度〕までの40年間を見通した上での）方向性を示します。

#### ③【早期に取り組む事項】

早期（特に、第1期計画期間となる10年間）に取り組む事項を示します。

#### ④【中長期的に取り組む事項】

中長期的（平成28年度〔2016年度〕から平成67年度〔2055年度〕までの40年間）に取り組む事項を示します。

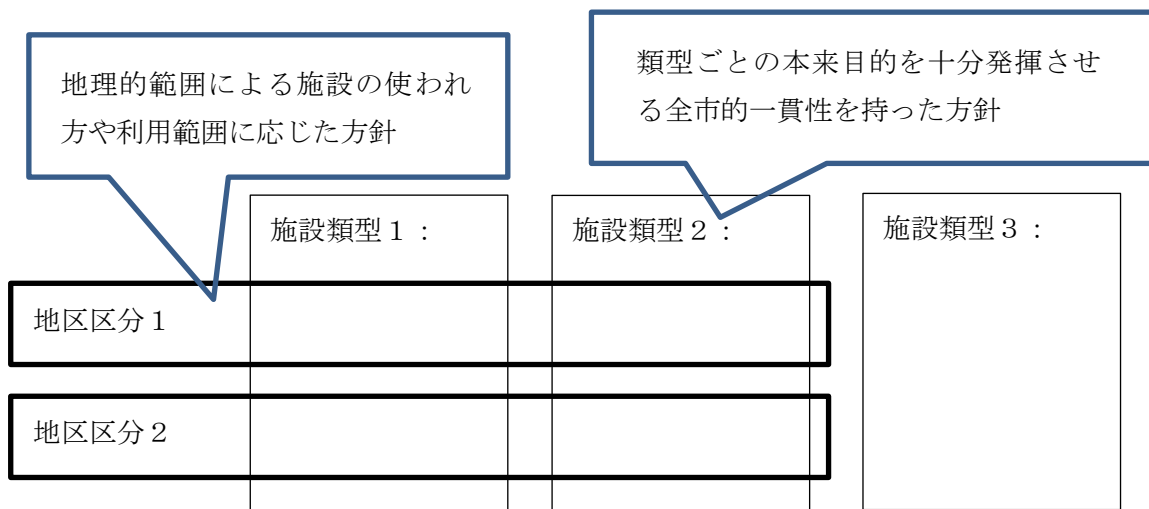
※別添資料 13-2（作成例）参照

## 第5章 地域別方針

### 5-1 地域別の公共施設の現状と課題

公共施設の管理の方針は、施設類型ごと、地域ごとに定めます。

第4章で示した施設類型別の方針は、主に、設置本来の目的に応じて施設機能を十分に発揮していくための方針を全市的な一貫性を持って定めています。第5章で示す地域別方針は、施設類型のうち、学校、幼児・児童施設、図書館、集会施設について、それぞれの特徴を加味してより利用が促進され、使いやすくするための方針を定めます。これらの2つの観点を相互に関連させて、適正配置の方向性を検討していきます。



#### 5-1-1 20 コミュニティ [小圏域]

柏市では、新旧住民の融和と地域自治意識の向上を目的とした「ふるさと運動」を進め、近隣センターを活動拠点とした住民組織である「ふるさと協議会」を市内20の地区に設けてきました。その20の地区を都市計画マスタープランや高齢者福祉計画等の諸計画で、小圏域として設定しており、本施設白書の地域別分析においても、基礎単位としています。

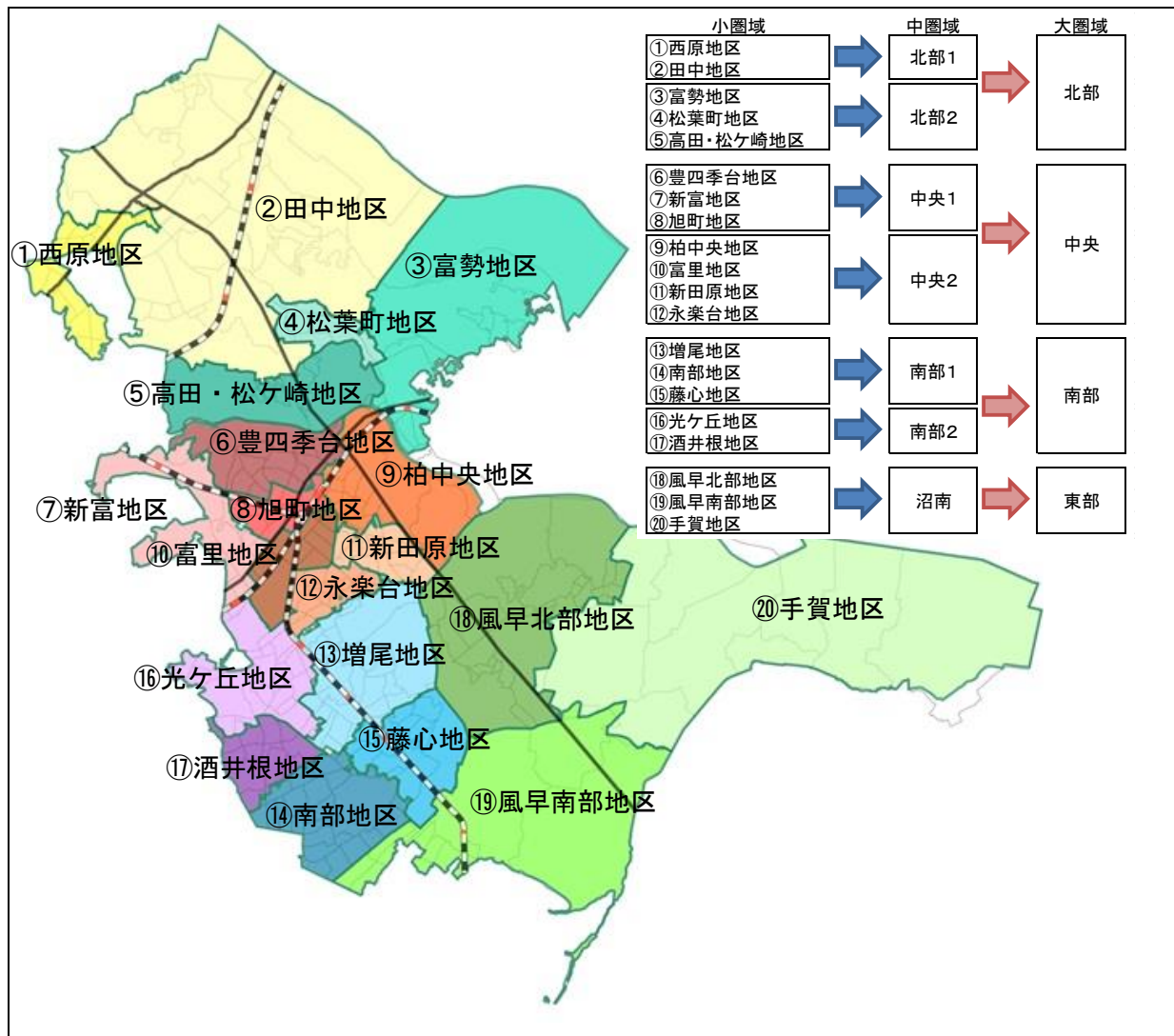
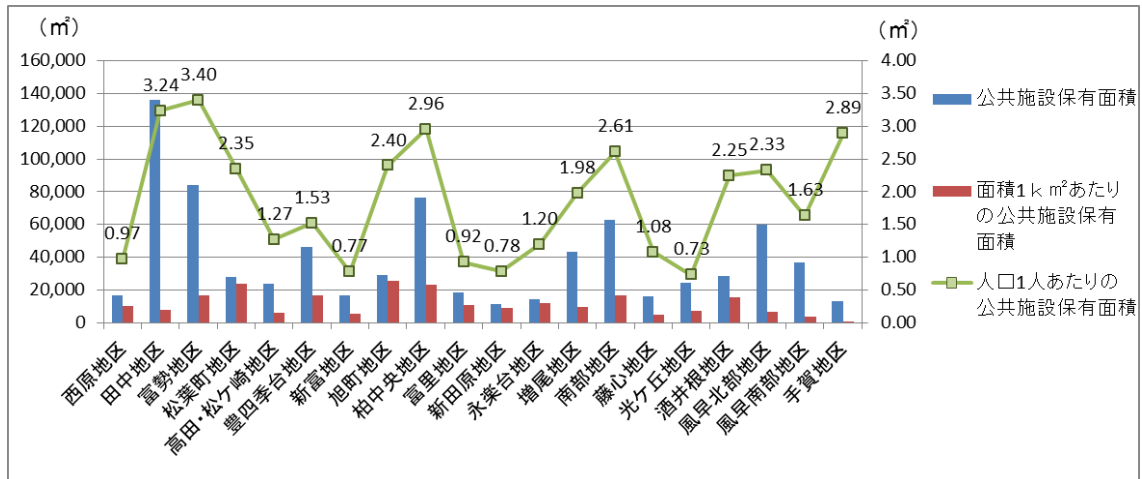


図 24 コミュニティ

## 5-1-2 地域別の公共施設保有量

- 公共施設保有量の地域別総量は、田中地区が 136,211 m<sup>2</sup>と最も多く、続いて富勢地区が 83,849 m<sup>2</sup>、柏中央地区が 76,473 m<sup>2</sup>となっています。
- 面積 1k m<sup>2</sup>あたりの公共施設保有量に換算すると、旭町地区が 25,507 m<sup>2</sup>と最も多く、続いて松葉町地区が 23,589 m<sup>2</sup>、柏中央地区が 23,315 m<sup>2</sup>となっています。
- また、人口 1人あたりの公共施設保有量に換算すると、富勢地区が 3.40 m<sup>2</sup>と最も多く、続いて田中地区が 3.24 m<sup>2</sup>、柏中央地区が 2.96 m<sup>2</sup>となっています。



| 20コミュニティ | 面積(km <sup>2</sup> ) | 人口(人)   | 公共施設保有面積(m <sup>2</sup> ) |                        |         |
|----------|----------------------|---------|---------------------------|------------------------|---------|
|          |                      |         | 総量                        | 面積1km <sup>2</sup> あたり | 人口1人あたり |
| 西原地区     | 1.6                  | 17,186  | 16,594                    | 10,243                 | 0.97    |
| 田中地区     | 17.3                 | 42,076  | 136,211                   | 7,892                  | 3.24    |
| 富勢地区     | 5.1                  | 24,643  | 83,849                    | 16,604                 | 3.40    |
| 松葉町地区    | 1.2                  | 11,830  | 27,835                    | 23,589                 | 2.35    |
| 高田・松ヶ崎地区 | 4.1                  | 18,616  | 23,696                    | 5,808                  | 1.27    |
| 豊四季台地区   | 2.8                  | 30,301  | 46,216                    | 16,506                 | 1.53    |
| 新富地区     | 3.1                  | 21,593  | 16,687                    | 5,366                  | 0.77    |
| 旭町地区     | 1.2                  | 12,227  | 29,333                    | 25,507                 | 2.40    |
| 柏中央地区    | 3.3                  | 25,876  | 76,473                    | 23,315                 | 2.96    |
| 富里地区     | 1.7                  | 19,938  | 18,358                    | 11,059                 | 0.92    |
| 新田原地区    | 1.3                  | 14,370  | 11,223                    | 8,979                  | 0.78    |
| 永楽台地区    | 1.2                  | 11,782  | 14,133                    | 11,778                 | 1.20    |
| 増尾地区     | 4.4                  | 21,878  | 43,352                    | 9,875                  | 1.98    |
| 南部地区     | 3.8                  | 24,007  | 62,715                    | 16,635                 | 2.61    |
| 藤心地区     | 3.1                  | 14,642  | 15,811                    | 5,035                  | 1.08    |
| 光ヶ丘地区    | 3.3                  | 33,421  | 24,560                    | 7,375                  | 0.73    |
| 酒井根地区    | 1.9                  | 12,671  | 28,461                    | 15,302                 | 2.25    |
| 風早北部地区   | 9.0                  | 25,664  | 59,679                    | 6,638                  | 2.33    |
| 風早南部地区   | 10.7                 | 22,523  | 36,737                    | 3,427                  | 1.63    |
| 手賀地区     | 22.3                 | 4,579   | 13,223                    | 593                    | 2.89    |
| 合計       | 102.1                | 409,824 | 785,147                   | 7,688                  | 1.92    |

図 25 地区別にみた公共施設保有量 (2014 年)

## 5-1-3 地域別の人口

- ・2014年の地域別人口は、田中地区が42,076人と最も多く、手賀地区が4,579人で最も少なくなっています。また、平均は20,491人となっています。
- ・2014年地域別人口密度は、富里地区が120.1人/haと最も高く、手賀地区が2.1人/haで最も低くなっています。また、全域では40.1人/haとなっています。
- ・2014年地域別高齢化率は、松葉地区が30.9%と最も高く、旭町地区が16.3%と最も低くなっています。また、全域では23.4%となっています。
- ・地域別人口増減率について、2040年と2014年を比較してみると、最高は田中地区の66.8%増加、最低は松葉地区の41.3%の減少となっています。全域では1.1%の減少となっています。

表6 地区別にみた面積・人口・年齢階層別の割合（2014年）

| 20コミュニティ | 面積(km <sup>2</sup> ) | 人口(人)   | 年齢階層別人口(人) |         |        | 年齢階層別人口の割合(%) |        |      |
|----------|----------------------|---------|------------|---------|--------|---------------|--------|------|
|          |                      |         | 年少人口       | 生産年齢人口  | 老年人口   | 年少人口          | 生産年齢人口 | 老年人口 |
| 西原地区     | 1.6                  | 17,186  | 2,111      | 10,284  | 4,791  | 12            | 60     | 28   |
| 田中地区     | 17.3                 | 42,076  | 6,721      | 27,309  | 8,046  | 16            | 65     | 19   |
| 富勢地区     | 5.1                  | 24,643  | 2,728      | 15,497  | 6,417  | 11            | 63     | 26   |
| 松葉町地区    | 1.2                  | 11,830  | 1,211      | 6,964   | 3,656  | 10            | 59     | 31   |
| 高田・松ヶ崎地区 | 4.1                  | 18,616  | 2,799      | 11,970  | 3,847  | 15            | 64     | 21   |
| 豊四季台地区   | 2.8                  | 30,301  | 3,495      | 19,196  | 7,611  | 12            | 63     | 25   |
| 新富地区     | 3.1                  | 21,593  | 3,253      | 14,316  | 4,024  | 15            | 66     | 19   |
| 旭町地区     | 1.2                  | 12,227  | 1,650      | 8,590   | 1,988  | 13            | 70     | 16   |
| 柏中央地区    | 3.3                  | 25,876  | 3,241      | 17,675  | 4,960  | 13            | 68     | 19   |
| 富里地区     | 1.7                  | 19,938  | 2,702      | 13,472  | 3,764  | 14            | 68     | 19   |
| 新田原地区    | 1.3                  | 14,370  | 1,668      | 9,003   | 3,698  | 12            | 63     | 26   |
| 永楽台地区    | 1.2                  | 11,782  | 1,447      | 7,315   | 3,020  | 12            | 62     | 26   |
| 増尾地区     | 4.4                  | 21,878  | 2,614      | 13,259  | 6,005  | 12            | 61     | 27   |
| 南部地区     | 3.8                  | 24,007  | 3,270      | 14,638  | 6,098  | 14            | 61     | 25   |
| 藤心地区     | 3.1                  | 14,642  | 1,798      | 8,726   | 4,118  | 12            | 60     | 28   |
| 光ヶ丘地区    | 3.3                  | 33,421  | 4,214      | 20,942  | 8,266  | 13            | 63     | 25   |
| 酒井根地区    | 1.9                  | 12,671  | 1,752      | 7,508   | 3,411  | 14            | 59     | 27   |
| 風早北部地区   | 9.0                  | 25,664  | 3,884      | 15,566  | 6,214  | 15            | 61     | 24   |
| 風早南部地区   | 10.7                 | 22,523  | 3,545      | 14,344  | 4,634  | 16            | 64     | 21   |
| 手賀地区     | 22.3                 | 4,579   | 372        | 2,876   | 1,332  | 8             | 63     | 29   |
| 合計       | 102.1                | 409,824 | 54,474     | 259,448 | 95,902 | -             | -      | -    |

※人口の割合は、小数点以下を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

ここでいう「年少人口」とは、0～14歳の人口を、「生産年齢人口」とは、15～64歳の人口を、「老年人口」とは、65歳以上の人口をいう。

市域内には、20コミュニティに含まれない地区もあるため、面積を合計しても、市域面積とはなりません。

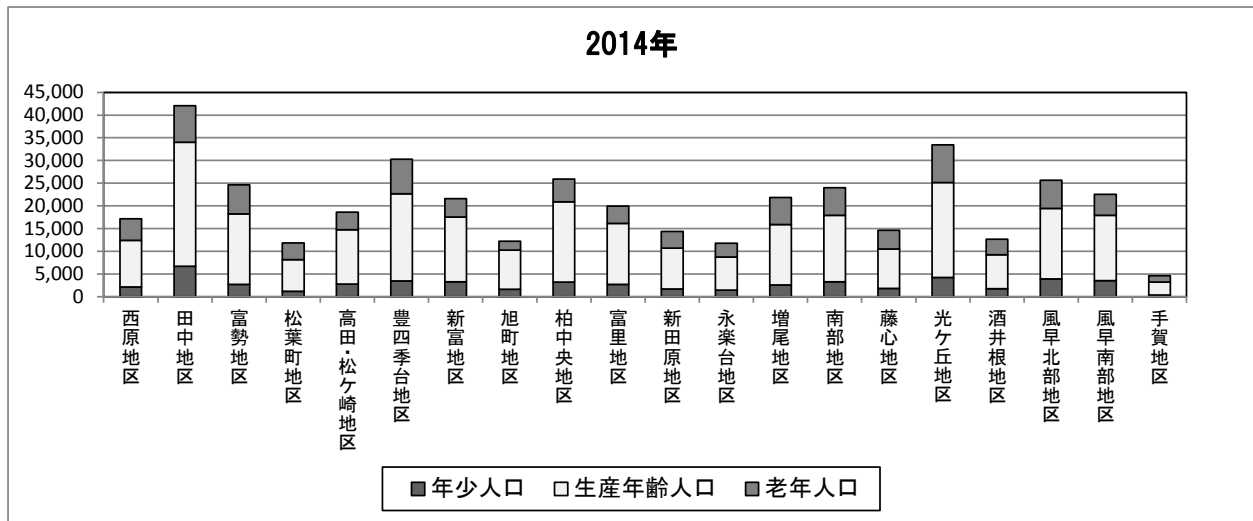


図 26 地区別人口（2014 年）

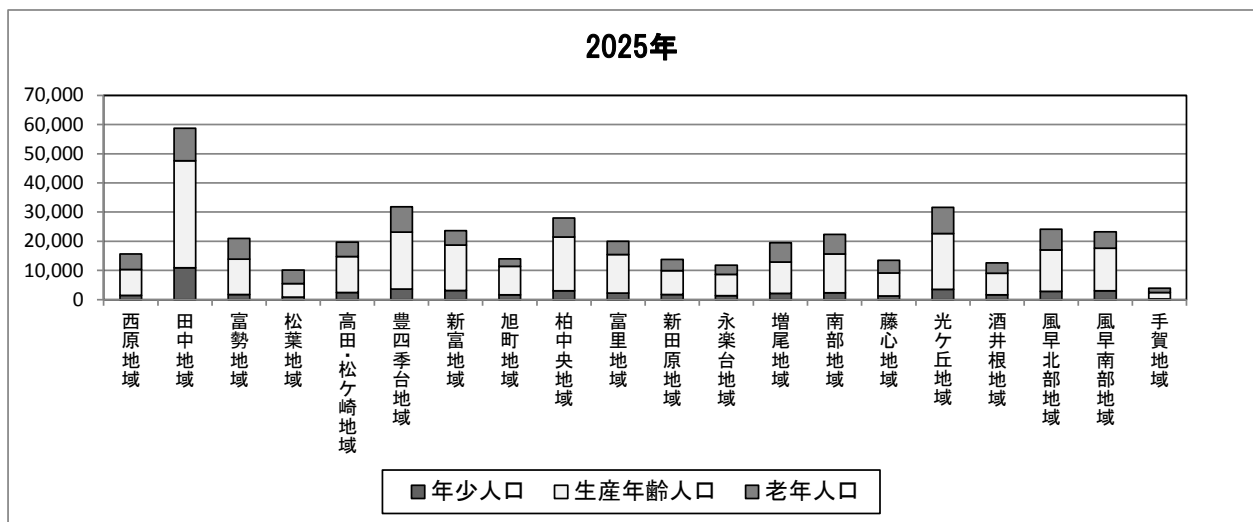


図 27 地区別人口（2025 年）

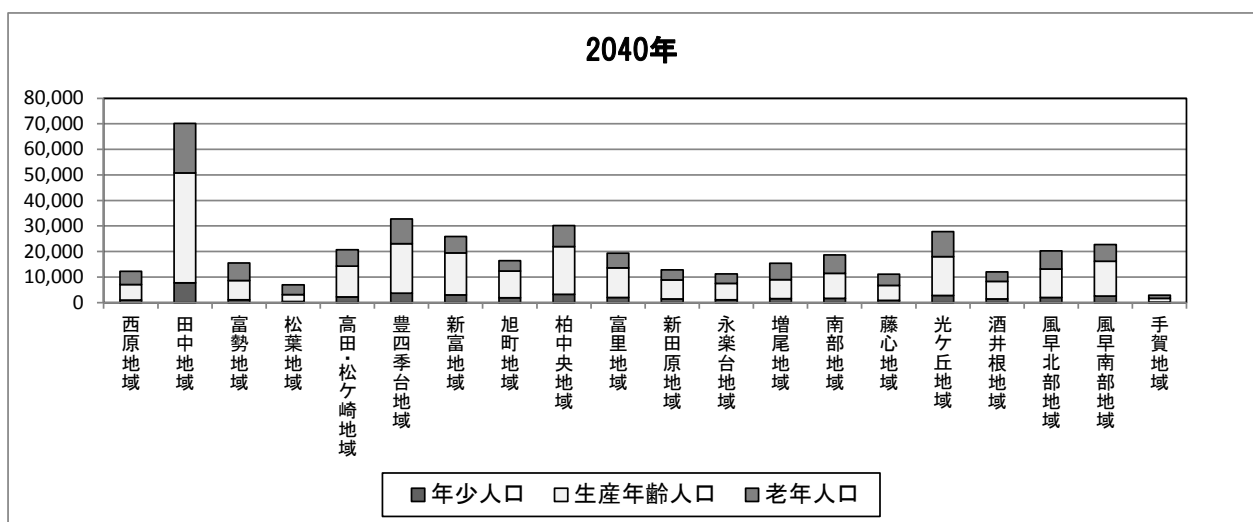


図 28 地区別人口（2040 年）

## 5-2 地域別方針

地域別方針は、現在作成中です。建築物系施設を対象として、施設白書編で明らかとなった課題を基に、各地区の施設整備の方針を示します。

### ①【地区の概要】

市域における地区の位置や周辺環境，都市構造や地域の特性など，施設白書編で示した地区の概要を再掲します。

### ②【公共施設の状況】

地域対応施設を抽出し，施設数，人口 1 人あたり公共施設保有量，施設の利用量や経過年数などから，地域における公共施設の現況を分析します。

### ③【人口の現状と見通し】

建築物系施設の耐用年数も視野に入れた中長期的な観点からの検討が必要不可欠であることから，40 年後（平成 67 年度 [2055 年度]）の人口予測値を基に地域における公共施設保有量を分析します。

### ④【地区の施設整備の方針】

上記②と③を基に，施設整備のあり方の方向性を示します。

※別添資料 13-2（作成例）参照

## 第6章 推進体制

## 6-1 推進体制の構築

本計画に定める取組を効率的かつ効果的に推進するため、公共施設マネジメント関係課からなる公共施設マネジメント推進会議（仮称）を設置し、庁内の連携・協力体制のもと、計画の進捗管理などのマネジメントを行っていきます。

また、柏市公共建築物保全情報システムにより各施設単位で情報を収集し、全庁的な情報の共有を図るとともに、既存の職員研修の機会を活用するなど、公共施設マネジメントの必要性への理解を深め、全庁的な課題として取組を進めます。

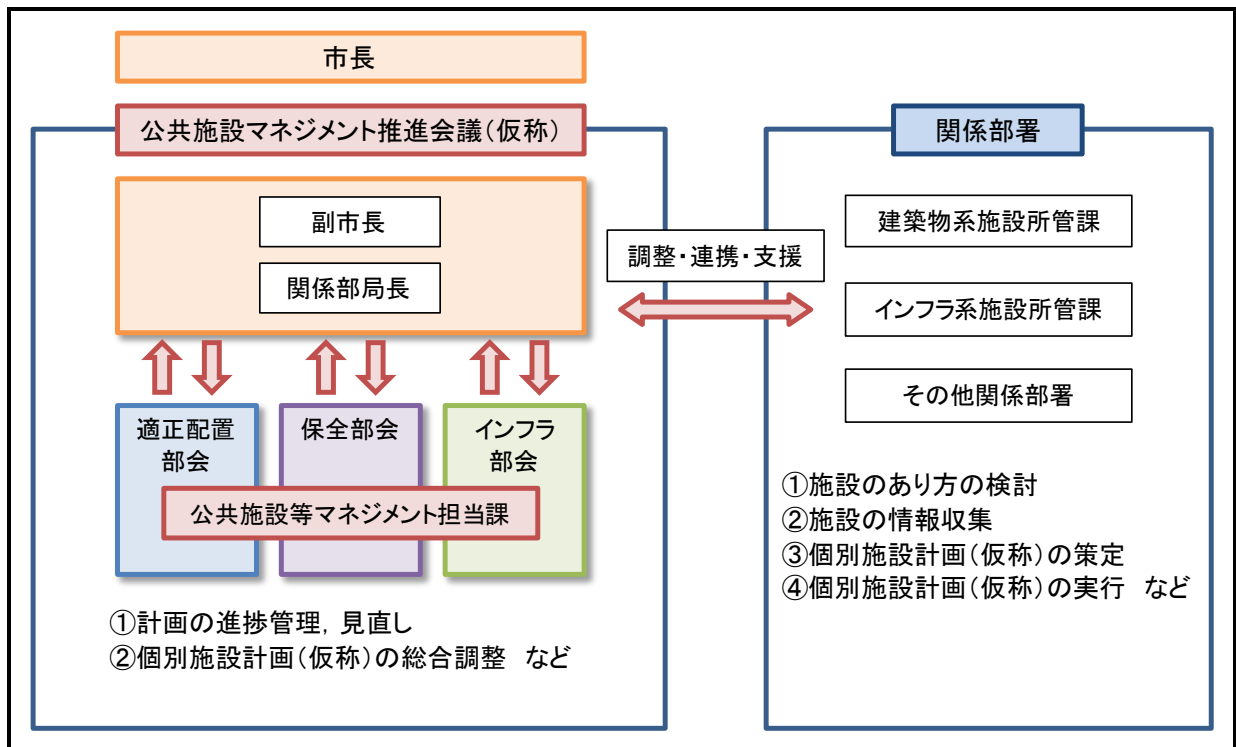


図 29 公共施設マネジメント推進体制

## 6-2 計画の進捗管理・マネジメント

計画の進捗管理・マネジメントに当たっては、既存の行政評価システムなどとの連携を図りながら、本計画に沿った取組が推進されているか、PDCAサイクルにより進捗状況の確認を行います。また、既存の評価システムの活用による評価や柏市公共建築物保全情報システムにより収集した各施設単位の情報などを活用し、公共施設マネジメント推進会議（仮称）において、取組の優先順位や施設の適正配置等について検討を行います。合わせて施設の更新・整備を行う際は事前に協議を必要とするなど施設総量の抑制を推進するとともに、財政と連動した仕組みづくりを検討します。

## 6-3 地域・市民が参画できる仕組みづくり

公共施設を日頃利用することの多い団体や市民だけでなく、日頃施設を利用することの少ない市民の声も反映させながら、より公平性の高い市民サービスの提供に努めます。

また、公共施設マネジメントの必要性について全市的な課題として問題意識を共有するため、公共施設の利用状況や劣化状況、運営状況等の情報発信や市民向けの説明会、公共施設に関するアンケートの実施、パブリックコメントの実施等により、市民と協働しながら公共施設マネジメントを進めます。

#### 6-4 情報管理・共有化の必要性

施設を担当する組織ごとに分散管理している情報を一元化・見える化し、全庁的に共有化を図ります。管理する情報は、土地・建物の面積、構造、劣化状況、工事履歴、利用者数、管理運営費等で、具体的な情報は現地調査及び公共施設実態調査等により収集します。

一元化された情報から施設の品質（劣化状況）、供給（利用状況）及び財務（コスト状況）について整理し、計画の進捗管理や施設の見直し、事務改善などに活用します。

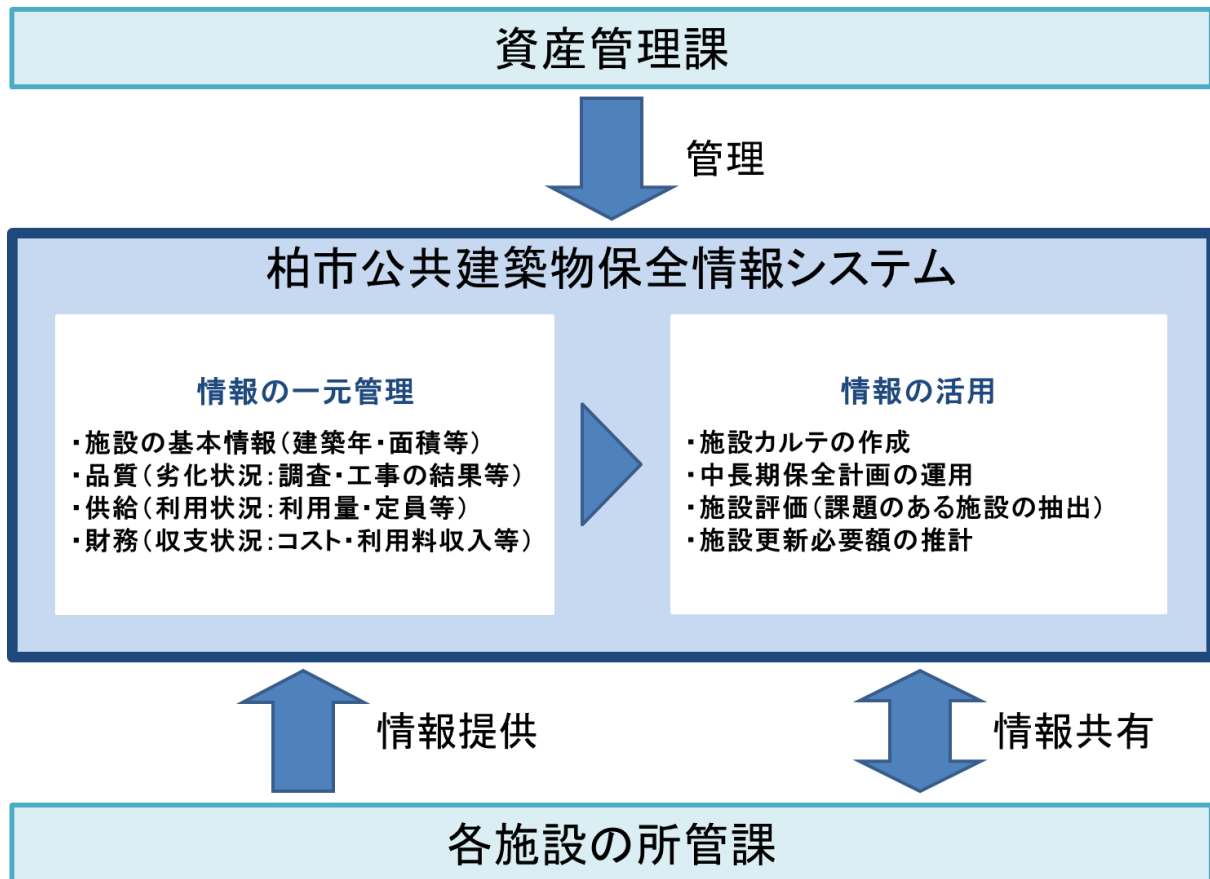


図 30 情報の一元管理体制

## 6-5 ロードマップ

今後10年間の第1期計画期間内において、第3章で示した基本方針に基づき、大きく3つの観点から公共施設等の最適化に向けた取組を推進します。また、施設や地区を選定の上、モデル事業を実施し、今後の取組に向けた方向性の具体案を示します。

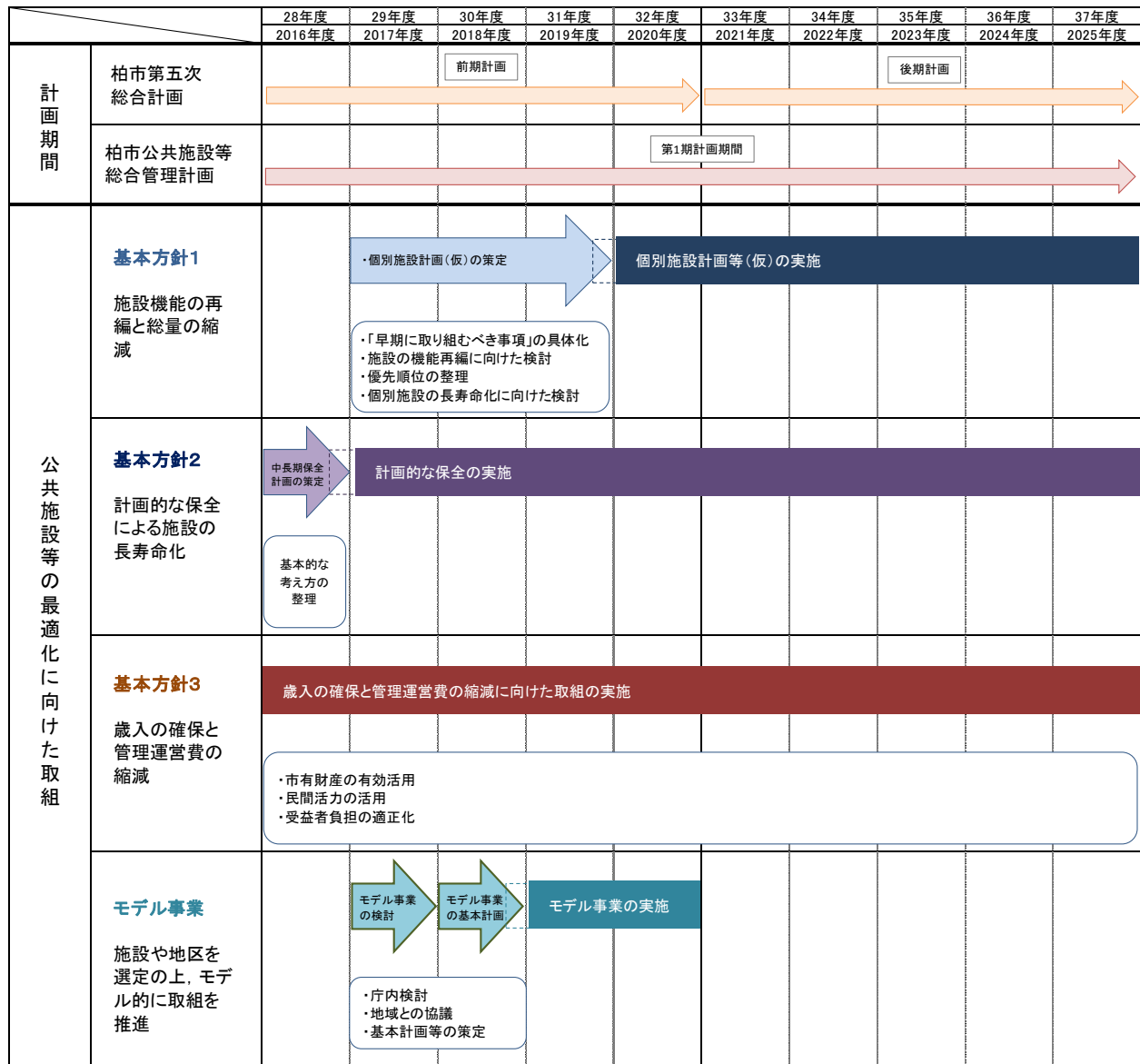


図 31 公共施設等の最適化に向けたロードマップ