



平成28年度 公民連携セミナー

習志野市における 公共施設マネジメントの取組

～ 公共施設マネジメント白書から公共施設再生計画へ～



平成28年7月14日(木)

習志野市政策経営部

主幹 吉川清志





本日の内容

プロローグ

- I. 公共施設の老朽化問題の背景
- II. 習志野市の取組経過
- III. 習志野市公共施設再生計画とは
- IV. 個別計画の実行へ

エピローグ



習志野市の沿革

- 習志野市は昭和29年8月1日、**人口30,204人、面積17.66km²**を有する、県下16番目の市として誕生。
- 昭和40～50年代にかけて、高度経済成長と首都圏の人口急増等を背景に、JR総武線の複々線化や2度にわたる公有水面の埋め立てにより市域が拡大。
- 昭和45年まちづくりの理念として、「**文教住宅都市憲章**」を制定し、**市民生活を最優先としたまちづくり**を推進。
- この時期に、住宅団地開発や、学校施設、幼稚園・保育所、公民館等、公共施設の整備、教育及び文化の振興、住環境の保全に力を注いだ。





習志野市の概要

- 東西 9 km、南北 6 km、**市域面積 20.97km²**、**人口 約17万人**。
コンパクトにまとまった市。
- 千葉県の北西部に位置。東京都心から約30km圏。
- 鉄道による所要時間は約30分程度。利便性に優れている。
- 周囲は千葉市、船橋市、八千代市と接し、前面の東京湾（海岸）は京葉港の一部。

● 平成26年度普通会計決算

- 歳入決算額：554億1千万円、歳出決算額：514億5千万円
- 財政力指数：0.897、自主財源比率：62.9%
- 経常収支比率：94.4%、実質公債費比率：7.1%

● 商工業の状況（2012年経済センサス）

- ◆ 事業所数 3,957（1位 卸売業・小売業、2位 宿泊業・飲食サービス業）
- ◆ 事業所資本金 1位 300万円～500万円未満、2位 1,000万円～3,000万円未満
- ◆ 生産総額 8,039億円（1位 サービス業、2位 不動産業）



公共施設の老朽化問題は日本の将来の大きな課題



2012.11.25
輪島市上野台中体育館
天井崩落



2012.12.2
中央道笹子トンネル
天井板崩落 **9名死亡**



2015.1.31
浜松市原田橋
崩落 **2名死亡**



2011.10.25
福岡県直方市
陸橋崩落



2013.10.15
東京都港区
区道崩落



公共施設の老朽化問題は日本の将来の大きな課題

平成25年6月 経済財政運営と改革の基本方針、日本再興戦略

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

これを具体化するために、インフラ長寿命化基本計画を秋ごろまでに定める。



インフラ長寿命化基本計画

平成25年11月29日、関係省庁連絡会議にて決定する。

平成25年12月3日、総務省から各自治体に対し通知される。



公共施設等総合管理計画

平成26年4月22日、総務省から「公共施設等総合管理計画」の策定要請がある。併せて、策定に当たっての指針が示される。



公共施設等総合管理計画のポイント

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



インフラ長寿命化計画の体系

インフラ長寿命化基本計画
(基本計画)【国】

(行動計画) 【国】

各省庁が策定

(個別施設計画)

道路

河川

学校

公共施設等総合管理計画を
平成27年末に策定済み

公共施設等総合管理計画

平成24年5月
公共施設再生計画基本方針

(個別施設計画)

平成26年3月
公共施設再生計画

道路

河川

学校



I. 公共施設の老朽化問題の背景

なぜ、

公共施設の老朽化問題が
これほど、クローズアップ
されているのか？

(習志野市の現状と課題)



公共施設の現状と早期対策の必要性

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



新公会計 習志野市H23
基準モデルからわかる

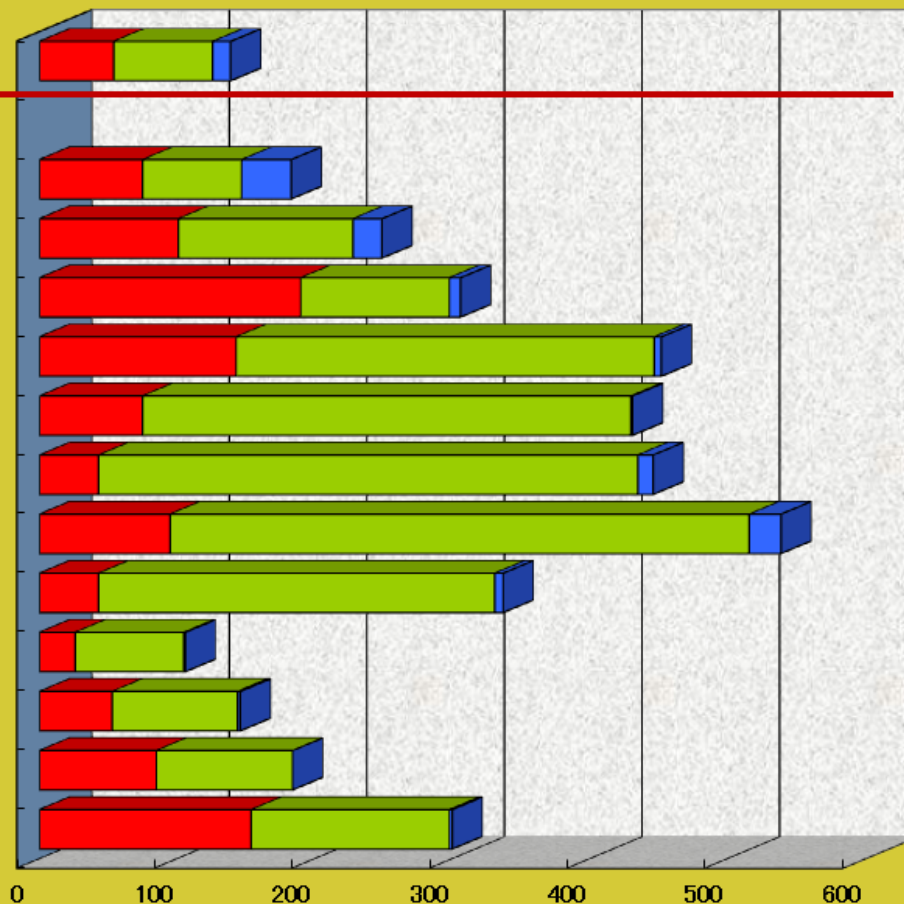
将来の資産更新必要額

H25.2

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

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

【単位:億円】



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

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



習志野市の公共施設の現状

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

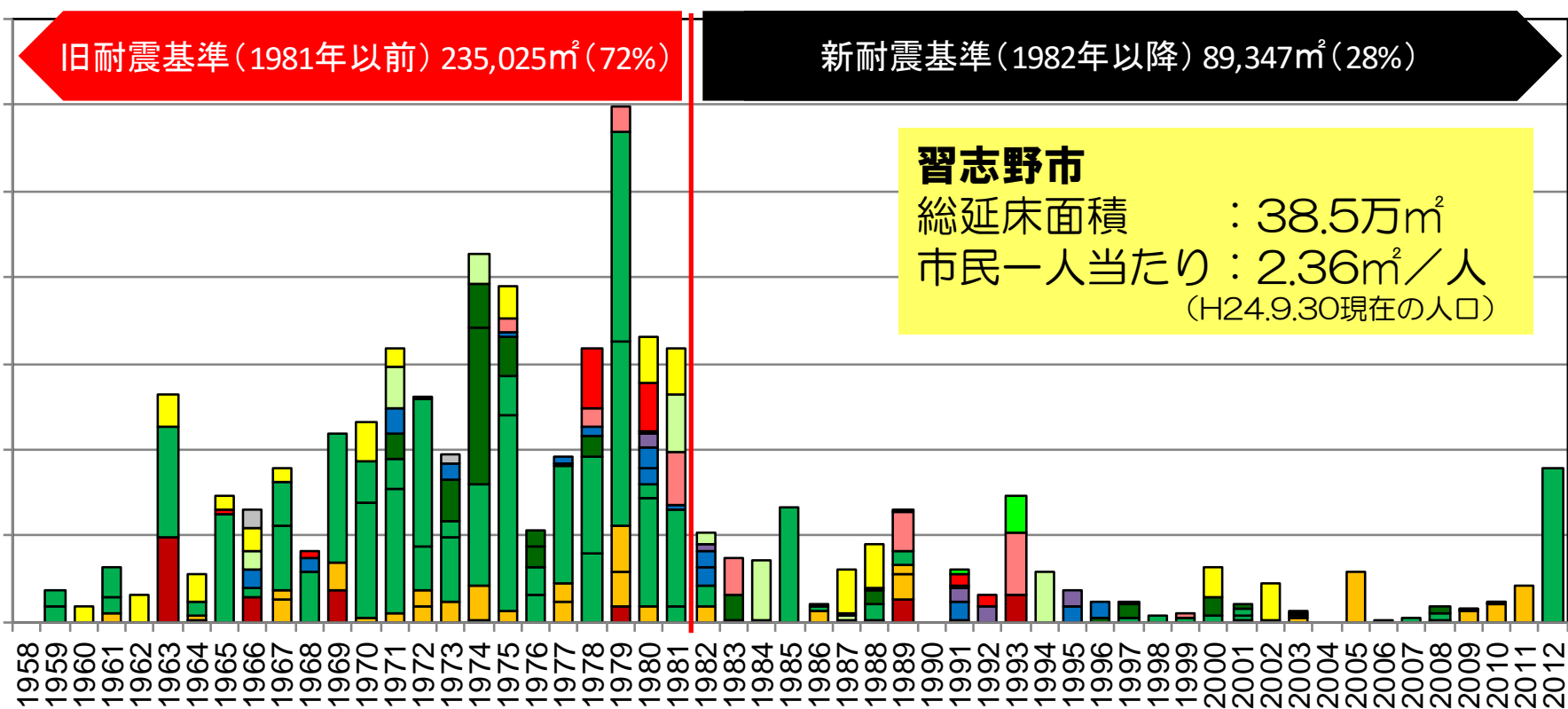
(㎡)

旧耐震基準(1981年以前) 235,025㎡(72%)

新耐震基準(1982年以降) 89,347㎡(28%)

習志野市

総延床面積 : 38.5万㎡
 市民一人当たり : 2.36㎡/人
 (H24.9.30現在の人口)



築30年～55年 250,989㎡(77%)

築29年以下 73,383㎡(23%)

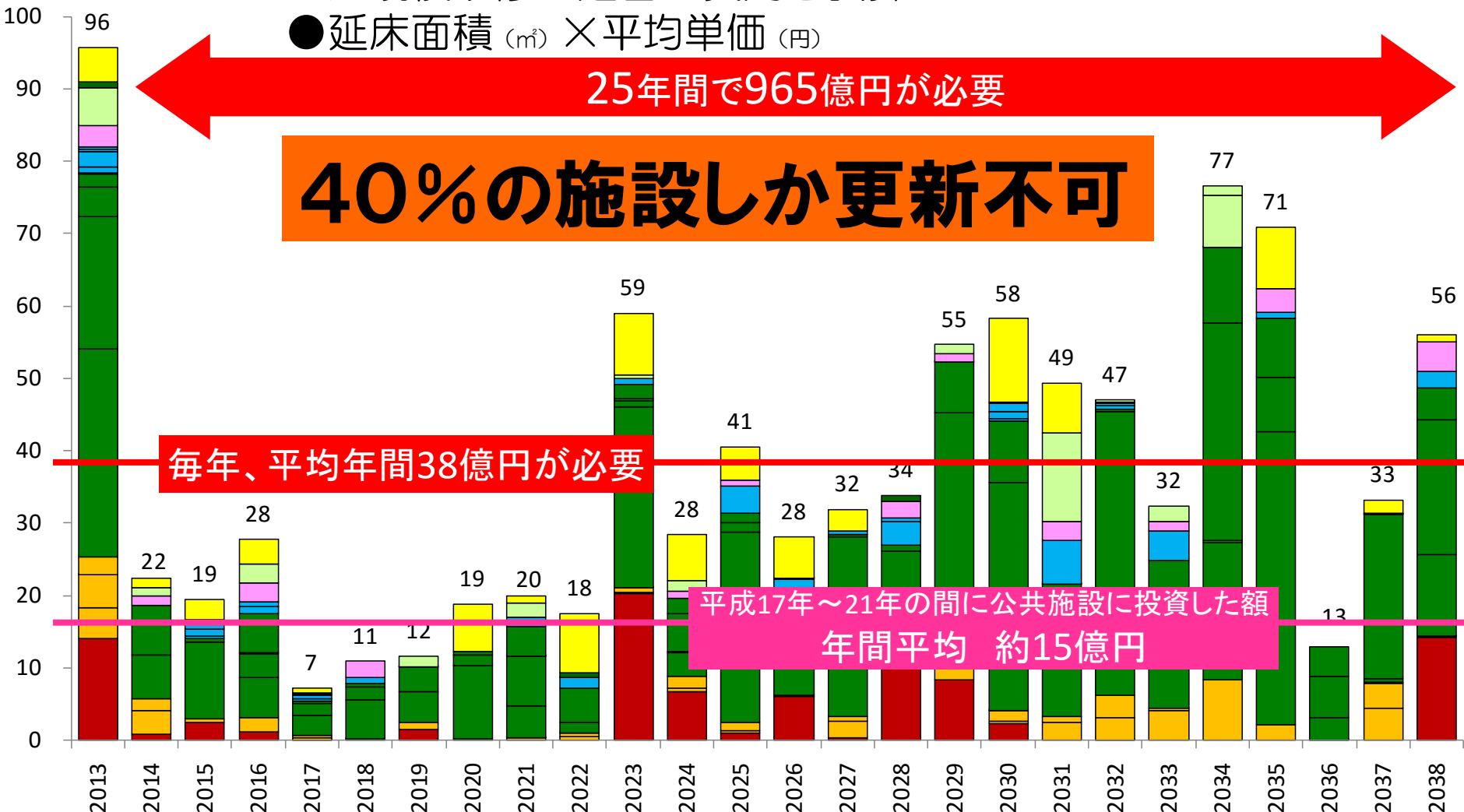
平成24年10月現在。対象外とは、クリーンセンター、リサイクルプラザ、自転車等駐車場等を指す。



試算の条件

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

(億円)



毎年、平均年間38億円が必要

40%の施設しか更新不可

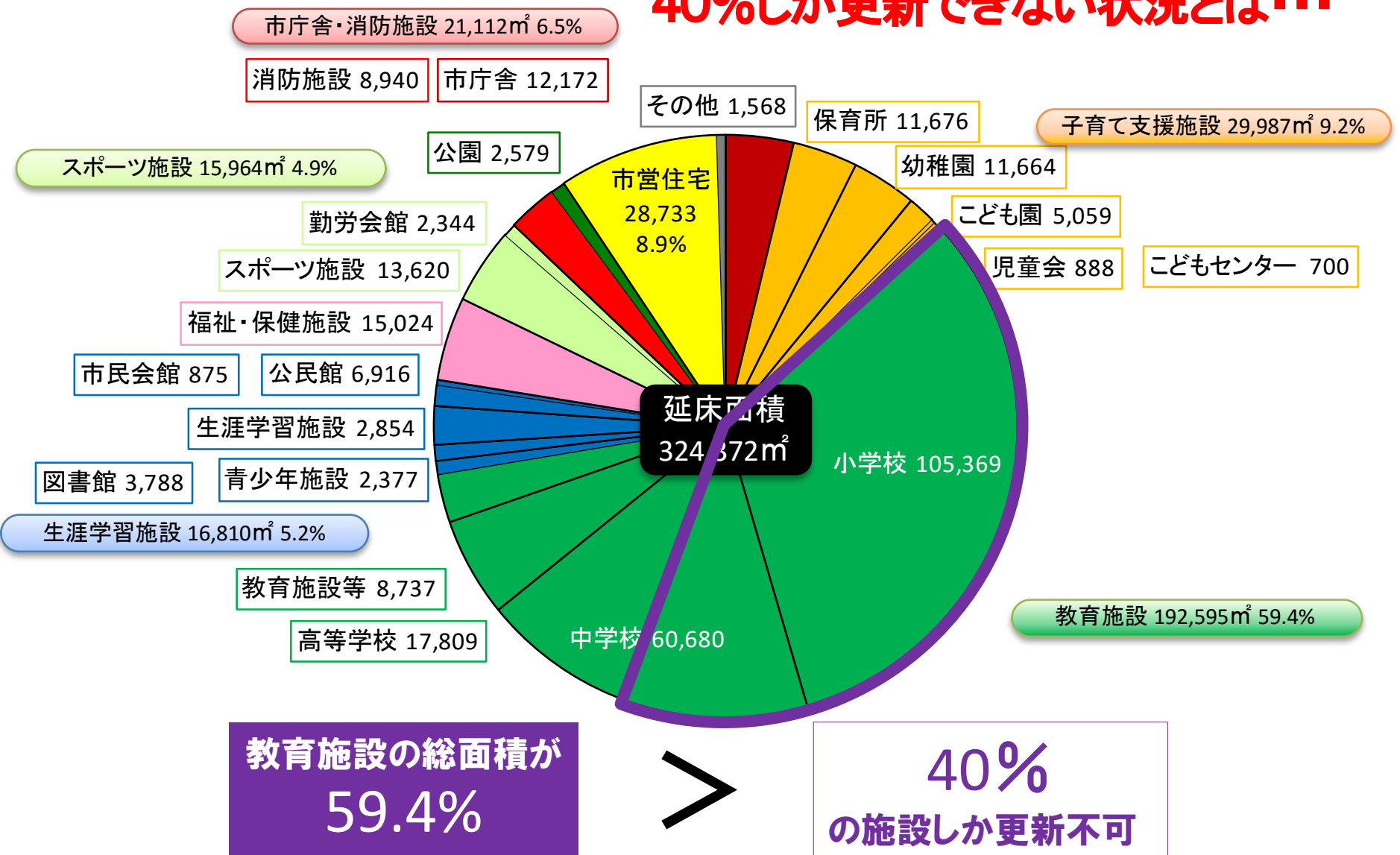
25年間で965億円が必要

平成17年～21年の間に公共施設に投資した額
年間平均 約15億円

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

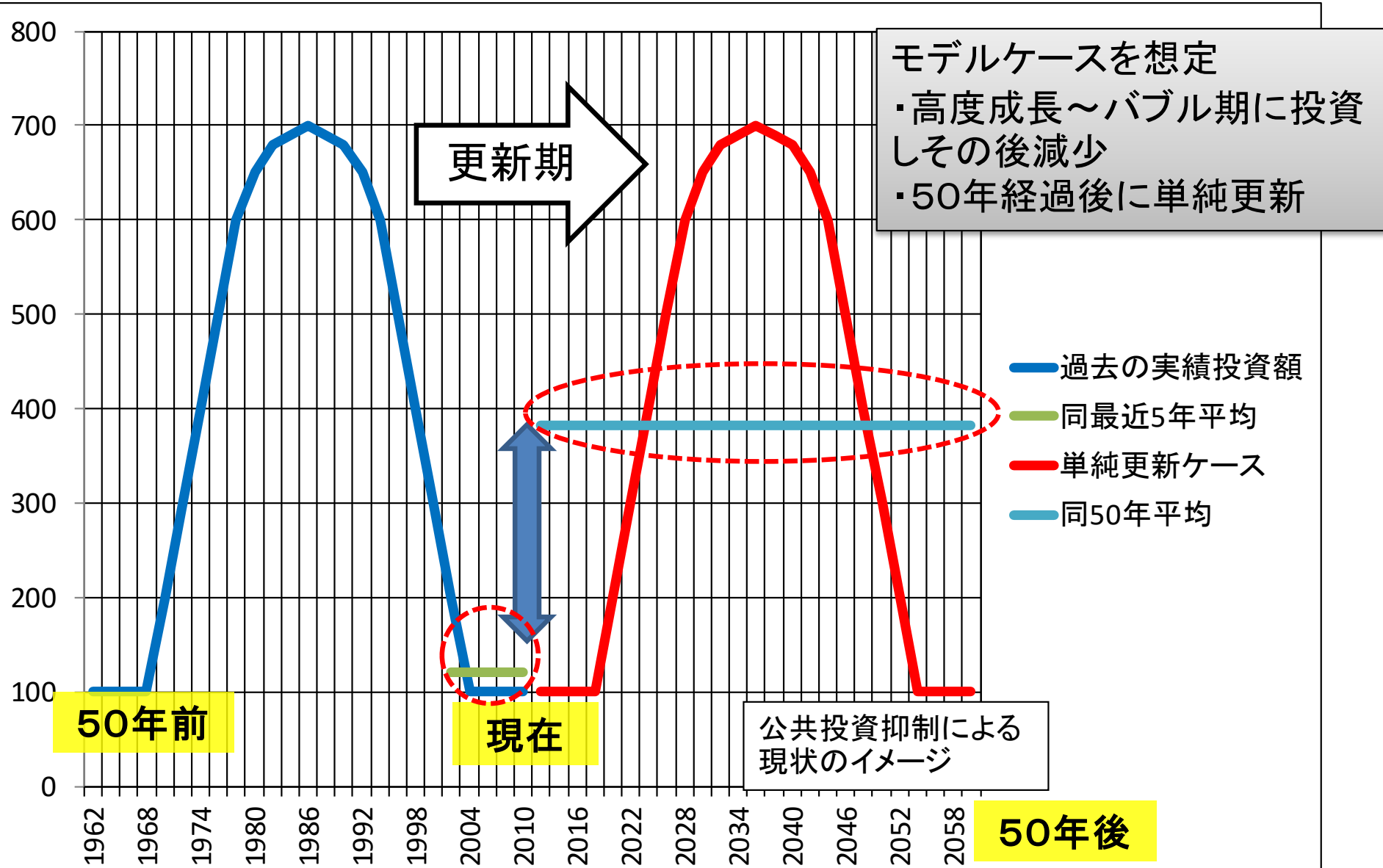


40%しか更新できない状況とは...





公共施設の更新サイクル





公共施設の更新サイクル

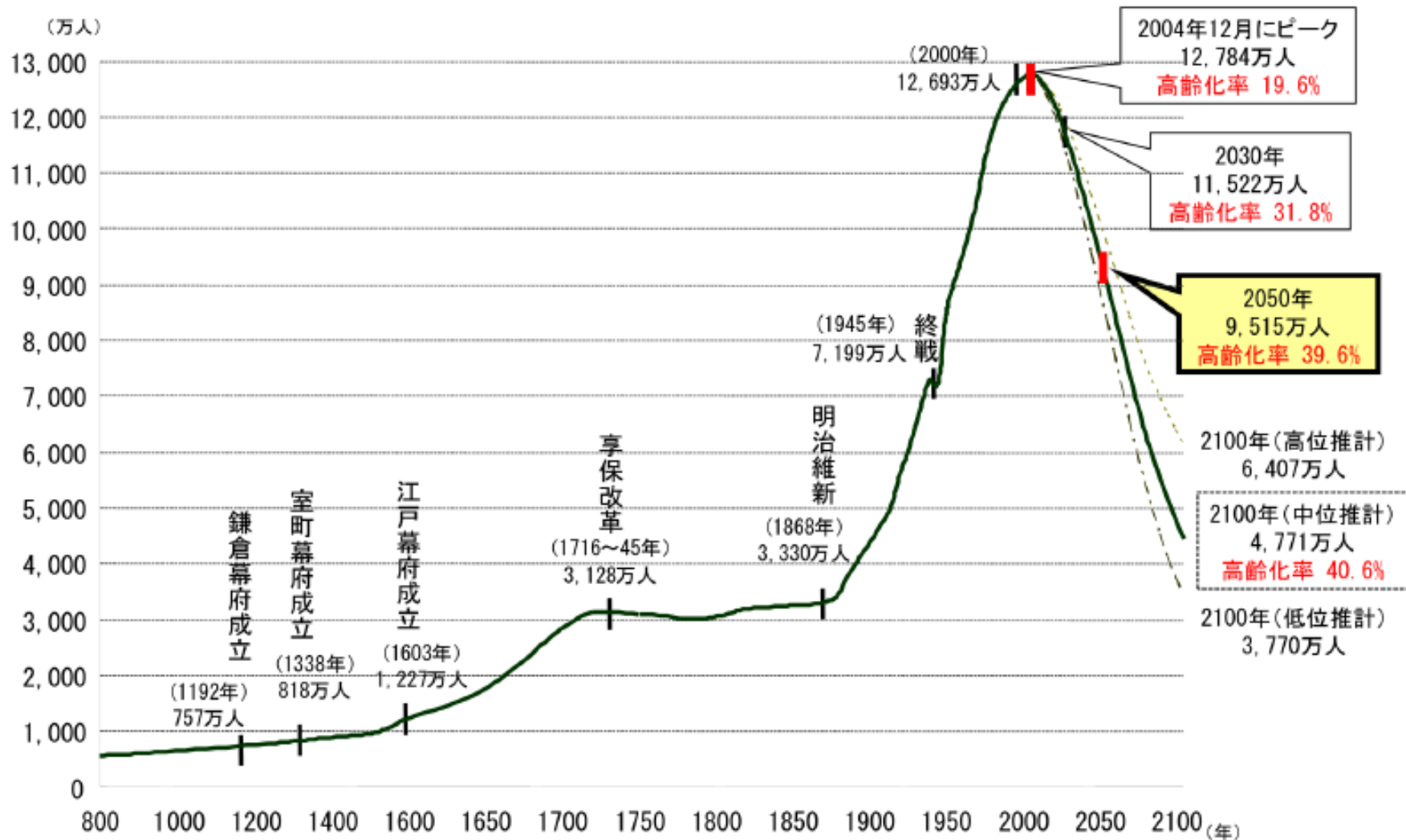


対策「3本柱」

総量圧縮
 長寿命化
 財源確保



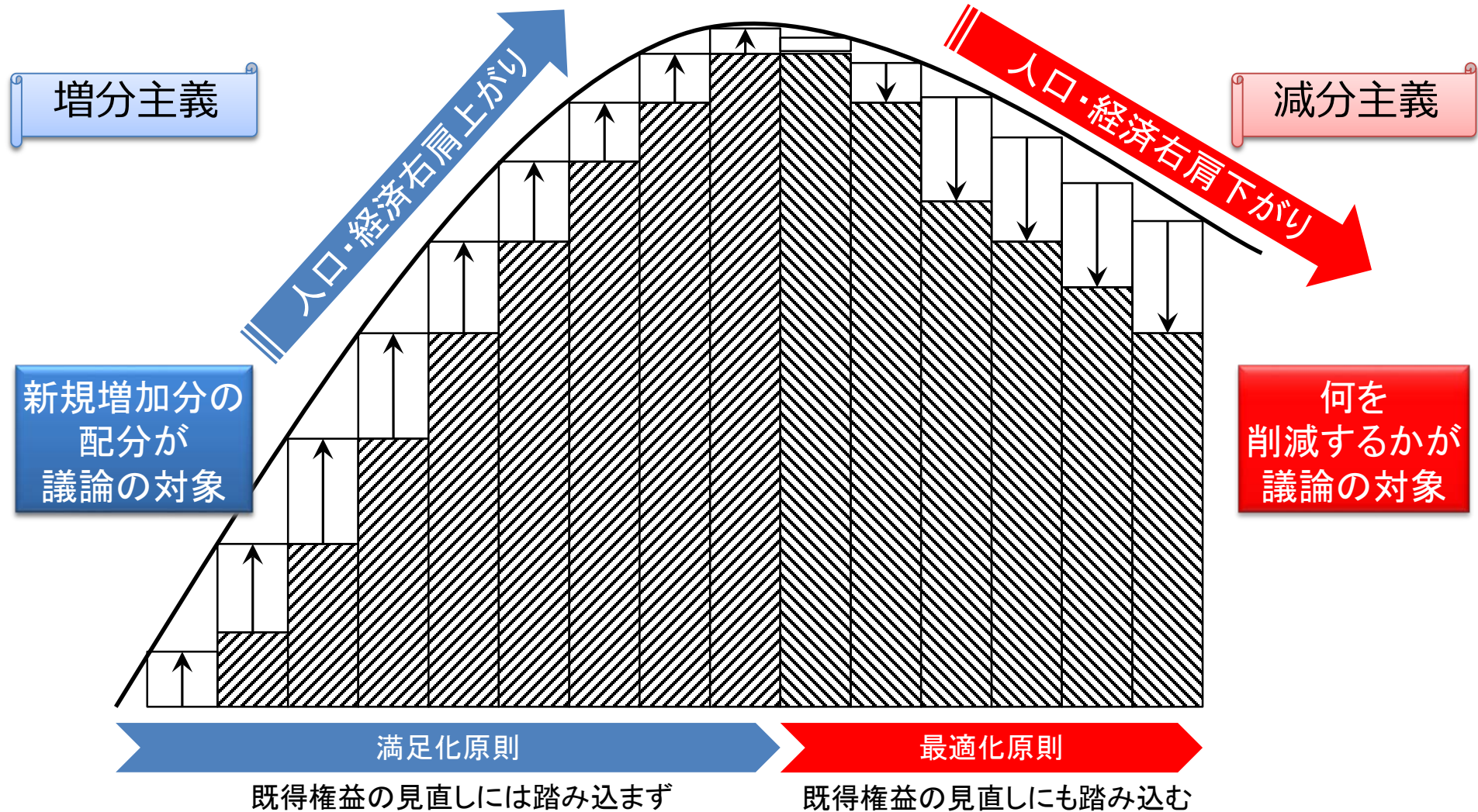
○ 我が国の総人口は、2004年をピークに、今後100年間で100年前（明治時代後半）の水準に戻っていく。この変化は、千年単位でもみても類を見ない、極めて急激な減少。





発想の転換が必要

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





スマート シュリンク 【smart shrink】

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

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



「量」から「質」へ価値観の転換

「物による豊かさ」から

「質を高めた幸福感」を希求する社会への転換

住民自治・
コミュニティの活性化

価値観の転換

『レジリエンス』…
「精神的回復力」「復元力」

機能はできる限り維持

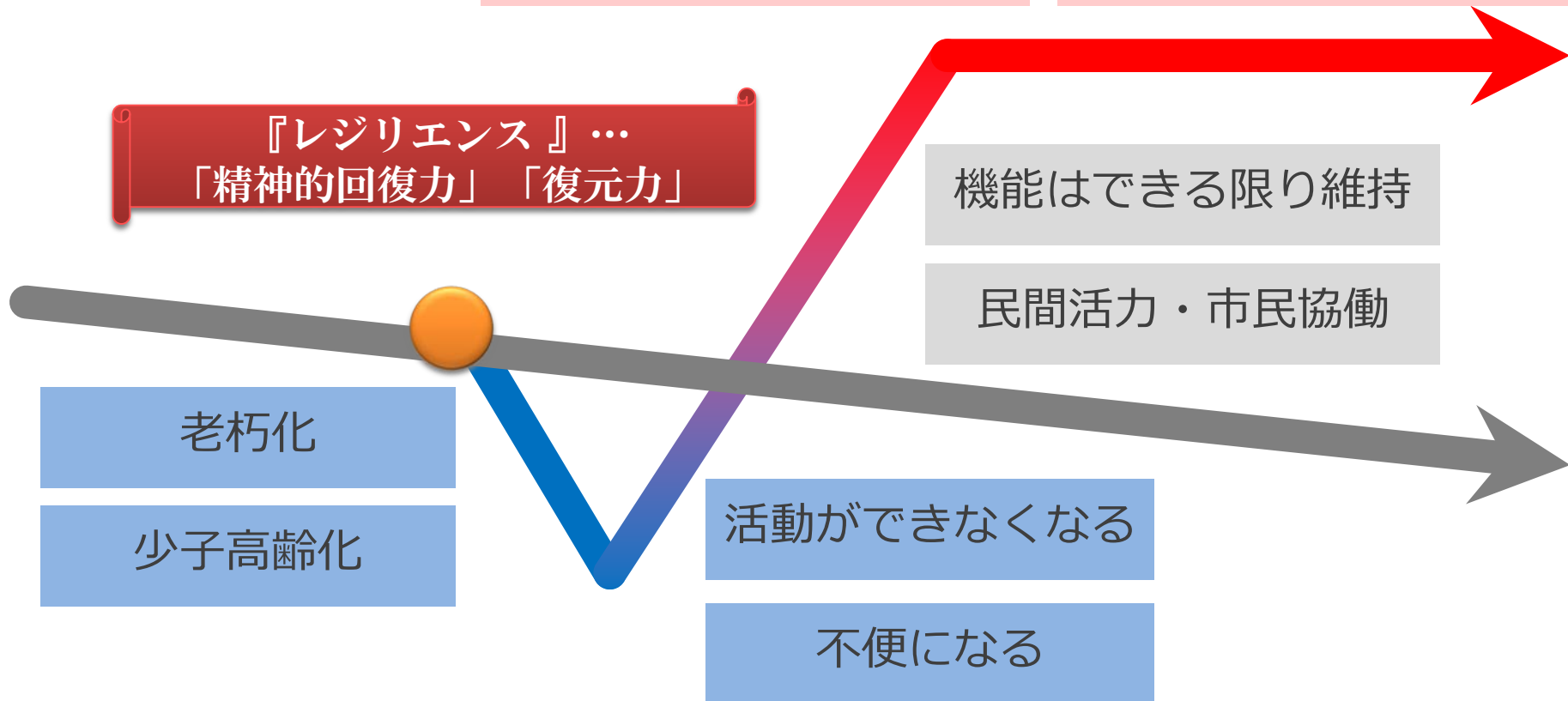
民間活力・市民協働

老朽化

少子高齢化

活動ができなくなる

不便になる





II. 習志野市の取組経過

この問題にどのように取組んできたか。

ステップ①. 老朽化問題の顕在化から実態把握の実施

■ 平成15～16年度 《財政課》

- 庁内で公共施設老朽化問題がクローズアップ。
- 庁内横断的に簡易的（試作）施設白書を作成。

■ 平成17年度 《行政改革担当》

- 第3次行政改革大綱に基づく実施計画において「施設白書作成」及び「公共施設改善計画策定」を位置付け。
- ◆ 財政問題学習会の開催：財政健全化の必要性の説明を開始

■ 平成19年度 《財政課》

- 庁内横断的組織である「施設白書策定委員会」を設置。
- 先進事例の研究を実施し、公共施設白書の取りまとめに着手。



■ 平成20年度 《経営改革推進室》

- 公共施設の実態を、網羅的に把握した「**公共施設マネジメント白書**」を完成。建物情報のみならず、利用情報、コスト情報までとりまとめ、わかりやすく見える化したことが全国で注目される。

老朽化対策を検討するために、 まずは、実態把握から

ステップ2. 実態把握に基づく現状分析から 対策案の検討へ

■ 平成21～22年度 《経営改革推進室》

- 白書から判明した老朽化の実態に対する、具体的な改善策の研究、検討のため、**第三者機関「公共施設再生計画検討専門協議会」**を設置。
- “3・11”により被災。
- 平成23年3月24日に専門協議会から提言書が提出される。



■ 平成23年度 《経営改革推進室》

- 災害復旧・復興事業のため作業が中断。新庁舎建設計画及び仮庁舎移転作業へ。
- 市議会に「公共施設調査特別委員会」が設置される。
- ◆ シンポジウムを開催：老朽化問題を広く住民、議員に周知する。
- ◆ まちづくり会議、市民カレッジ、出前講座で説明。

■ 平成24年度 《資産管理室：機構改革により新設》

- 遅れること1年、5月に「公共施設再生計画基本方針」を策定。
- ◆ パブリックコメントを実施
- ◆ 住民、公民館等の利用団体に対して説明会・意見交換会を実施
- ◆ 広報習志野へ10回にわたり連載

実態把握の結果を分析し、
具体的な対策案の検討を



公共施設再生計画基本方針のポイント

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

ステップ3. 公共施設再生計画基本方針を決定し、 公共施設再生計画の策定へ

■ 平成24年度 ≪資産管理室：機構改革により新設≫

- 平成24年5月に「公共施設再生計画基本方針」を策定。
- 「公共施設再生計画」策定作業に着手。（平成26年3月完成）
- ◆ 公共施設再生計画の素案について、市民説明会・意見交換会を開催
- ◆ 公民館等の利用団体に対して説明会・意見交換会を実施
- 教育委員会と合同で、「学校施設再生計画」策定作業に着手。



■ 平成25年度 《資産管理室》

- ◆ 特定地域再生事業補助金を活用し「地域再生・活性化委員会」を設置し、公共施設再生計画の策定に関する意見をいただく。
- ◆ 公共施設再生計画の素案について、第2回目の市民説明会・意見交換会を実施。
- ◆ 公共施設再生計画の第1期に実施するモデル事業である「大久保地区の公共施設再編・再生計画」について、利用者・関係者を中心とする説明会を実施。
- ◆ シンポジウム、無作為抽出による市民アンケートを実施する。
- ◆ 公共施設再生計画の最終案についてパブリックコメントを行う。
- 公共施設再生計画が平成26年度からスタートする長期計画の重点プロジェクトに位置づけられる。

対策案が固まったら、
具体的な実施計画を立案



公共施設再生計画策定にあたっての留意点

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

【具体例】

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



Ⅲ. 公共施設再生計画とは…

公共施設再生計画の目的

1. 時代の変化に対応した公共サービスを継続的に提供すること
2. 人口減少社会の中で持続可能な都市経営を実現すること
3. 将来世代に負担を先送りしないこと



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



目的を達成するための目標

1. 公共施設が適正に維持されること。
2. 公共施設の延床面積を削減し、再生整備に必要な**事業費を30%圧縮**する。
※ 削減・圧縮率については、今後の公共施設再生計画の計画期間内の環境変化に応じて、**適宜見直し**を行っていきます。
3. ファシリティ・マネジメントを導入し、公共施設について事後保全から予防保全に転換し、長寿命化を図りライフサイクルコストを低減する。

- **公共施設再生の取組は、公共施設の統廃合が目的ではありません。**
- 目的は、人口減少社会の中で持続可能な都市経営を実現し、将来世代に負担を先送りすることなく、時代の変化に適合した公共サービスを継続的に提供すること。
- 目的を達成するために、サービスを提供するための「器」である公共施設を適正に維持していくことを目標としています。その方法として、**総量圧縮、長寿命化、財源確保**といった3つの手段を考えています。





習志野市は、平成37年度までに

将来都市像：
未来のために
～みんながやさしさでつながるまち～習志野

を目指します。

この将来都市像を実現させるために

3つの目標：
「健康なまち」「快適なまち」「心豊かなまち」

を掲げます。

そして、この3つの目標を支える為に

自立的都市経営の推進 を図り、

この自立的都市経営の推進の中でも、特に

3つの重点プロジェクト：
「公共施設再生」「財政健全化」「協働型社会の構築」
に取り組みます。



計画期間

平成26(2014)年
から
平成31(2019)年

平成32(2020)年
から
平成37(2025)年

平成38(2026)年
から
平成50(2038)年

基本計画（市の総合的な計画）

前期基本計画

後期基本計画

公共施設再生計画

第1期

第2期

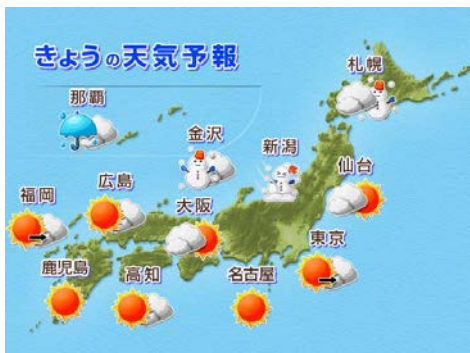
第3期

確実に実施

見直しの可能性あり

検討の時期を明確化

天気予報も、計画も、将来に対する「備え」。
公共施設再生計画は、**リスク対応型の計画マネジメント**を実現する計画。





公共施設再生計画の役割

1. 公共施設再生整備事業の見える化

公共施設再生に関する整備事業（以下、「再生整備事業」という。）について、整備方針、整備時期、概算事業費（財源内訳を含む）及び効果等を計画という形で「見える化（可視化）」することは、限られた財源の中で事業費の確保を実現し、財政フレームの作成に応じて、効果的、効率的な再生整備事業を推進するうえで有効です。

2. 限られた経営資源の有効活用

人口推計や施設の耐用年数などの中長期的な推移を踏まえて施設整備方針や計画を策定することで、短期的な視点による対応を回避でき、真に必要な対策を合理的な根拠、理由に基づいて、早期に打ち出すことが可能となり、結果として限りある財源等の経営資源を有効活用することができます。

3. 社会状況の変化への適切な対応

習志野市域全体の中で、将来の公共施設の役割や必要な機能等の変化を見通して、公共施設の再生整備事業に関する方針を策定し、計画的に事業化を進めることで、将来の市民ニーズの変化や社会状況の変化に適切に対応することが可能となります。



市内に一つまたは数施設あり、全市民が利用する機能あるいは全市民のために存在する施設。

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

全市利用施設

谷津・JR津田沼 駅勢圏



京成津田沼 駅勢圏



実籾駅勢圏



新習志野駅勢圏



京成大久保駅勢圏





コミュニティごとに配置され、施設が所在する地域の市民が、主に利用する施設。

小学校を地域の拠点施設とし、施設更新時に、複合化可能な地域利用施設は複合化していく。

地域利用施設





小中学校の事例：学校施設再生計画と連動しています。

基本方針

コミュニティごとに配置されている小学校を地域の拠点施設とし、小学校の更新及び改修時に、複合化可能な地域利用施設を小学校に複合化します。

説明

学校施設複合化の4原則

- ① 学校利用を優先し、教育現場の安全を守る。
- ② 児童と一般の導線を区分する。
- ③ 施設の管理区分を明確化する。
- ④ 特別教室等共用する場合は、利用者委員会等を設置し、管理可能な状態とする。

要点

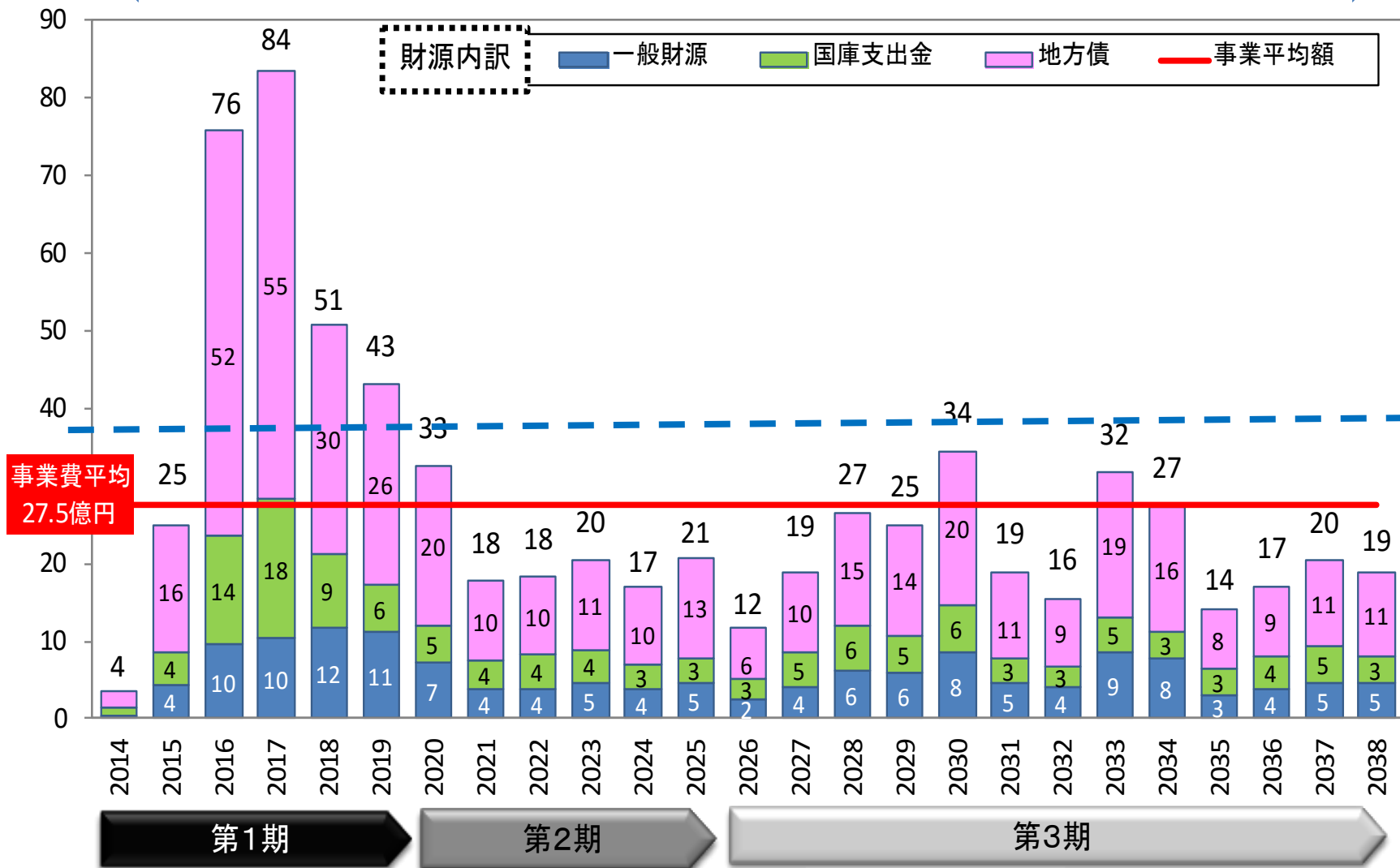
1. 建築後 30 年以上を経過する学校施設が、全教育施設総延床面積の 87%
2. 公共施設再生計画第 3 期計画期間中に、各学年 1 クラスになる小学校が 3 校になると予測。
3. 地域に開かれた学校を目指して、地域の拠点施設として学校施設を複合化する。
4. 学校に設ける地域拠点機能は、真に必要であり、実現可能な機能を検討する。



再生計画後の各年度事業費と財源内訳(ケース2)

(億円)

事業費総額688億円(現状比71%)





公共施設再生計画がめざすもの

目的

公共サービスが継続的に提供される

目標

公共施設が適正に維持される

手段

財源確保

総量圧縮

長寿命化

官民連携手法

厳しさを増す財政状況

老朽化

人口減少・少子高齢化

財源不足

将来負担増

老朽化

公共施設が適正に維持できなくなる

公共サービスが突然中断する事態が発生する





～ 負担を先送りせず、より良い資産を
次世代に引き継ぐために ～

世代を超えて伝える基本理念

公共施設再生基本条例

平成26年6月議会で可決されました。



習志野市公共施設再生基本条例の概要

- 本条例は、公共施設の建替え、統廃合、長寿命化及び老朽化対策改修の計画的な取組について、その基本理念及び基本的事項を定め、持続可能な行財政運営の下で、時代の変化に対応した公共サービスを継続的に提供することにより、誰もが住みたくなくなるような魅力あるまちづくりを推進することを目的としています。
- 公共施設の再生は、次に掲げる事項を基本理念としています。

1. 文教住宅都市憲章の理念にのっとり、市民の生命、身体及び財産の安全を第一義としつつ、教育及び文化の向上を図り、健康で文化的な生活を実現するよう実施すること。
2. 限られた資源の有効的な活用及び効率的かつ**効果的な事業手法を導入**し、次世代に過度の負担を課さず、世代間の公平性が確保されるよう取り組むこと。
3. 公共施設の再生の実施に当たっては、人口減少社会の到来、経済の成熟化等社会経済情勢の変化を踏まえつつ、市、市民、関係団体及び事業者が連携及び協働して取り組むこと。



本条例では、市、市民、関係団体及び事業者が、それぞれの責務を踏まえ、公共施設の再生に努めることとしています。

市

- 公共施設再生事業について総合的かつ計画的な取組に努めます。
- 公共施設の現状を把握し、人口動態、財政状況等客観的なデータに基づく中長期の予測の下で、効率的かつ効果的に公共施設再生事業に取り組みます。
- 公共施設再生事業に関する財源を確保することに努めます。
- 公共施設再生事業を推進するに当たっては、市民の理解と協力を求めるとともに、公共施設に関する情報をわかりやすく周知します。
- 公共施設再生事業を推進するに当たっては、関係団体及び事業者に対して、公共施設の再生に関する理解を深めることを通じて公共の福祉の増進に寄与し、効率的な再生事業に積極的に参画及び協力するよう求めます。

市民

- 次世代の負担を軽減するため、公共施設の再生並びに管理運営及び維持保全に必要な現在及び将来の財政負担に関する理解を深め、より良い資産を次世代に引き継ぐよう努めましょう。

関係団体及び事業者

- その活動において、市が推進する公共施設再生事業に積極的に参画し、協力するよう努めましょう。
- 公共施設の効率的かつ効果的な管理運営及び維持保全に関し、より有効な方法の追求及び技術の向上に努めましょう。



- 公共施設再生計画を効果的、効率的に進めていくために、以下のとおり、寿法の調査や、計画の策定及び見直しを進めます。

1. 公共施設の再生に関する情報の一元的な調査、収集及び整理を定期的を実施するとともに、その結果を公表します。
2. 公共施設の再生に関する政策を総合的かつ計画的に推進するため、調査結果等に基づき、公共施設の再生に関する計画を策定します。
3. 計画を策定したら、その事業効果を検証し、その検証結果及び人口動態、財政状況等市を取り巻く社会経済情勢の変化に応じて、計画を見直します。

- 公共施設の再生に関する施策を推進するため、公共施設再生推進審議会を設置します。
- 公共施設再生計画は、本条例に基づく計画です。



個別施設計画の作成にあたって【留意点】

【習志野市はボトムアップ型】

公共施設再生計画基本方針（行動計画）に基づき、
公共施設再生計画（個別施設計画）を作成する際に
留意した点



1. 地道な住民説明、意見交換

- 平成17年度に策定した、第3次行政改革大綱の実施計画に、「施設白書作成」と「公共施設改善計画」の策定を位置づけ、公共施設の老朽化対策に着手した。
- これまでの行政改革の経験を踏まえ、この問題の解決を具体化する際には、住民からの様々な反応が予想されたことから、住民の理解促進のために、この時期から、様々な手法を用いて、住民説明、意見交換を開始する。

【主な取組】

財政問題学習会、公共施設再生シンポジウムの開催、まちづくり会議・出前講座・市民カレッジでの意見交換、各種団体との意見交換会、広報紙への連載、市民アンケートの実施など



- 特に、平成24年5月に「公共施設再生計画基本方針」を公表して以降、個別施設計画である「公共施設再生計画」の作成過程では、「素案」を示しつつ、2段階の意見交換会を実施した。
- 全市民を対象とした説明会及び、個別団体別、地域別の説明会、意見交換会を、平成25年1月から平成26年3月までの間に、約70回、延べ2,500人に対し実施した。

- ✦ 個々の施設をみると、利用者は多くても市民の1割弱である。
- ✦ 施設を利用しない市民の皆さんは、再編再配置計画に対して、特に声をあげないが、これらの市民が反対の声に惑わされることがないように、しっかりと正確な情報を伝えておくことが重要である。



2. 綿密な議会対策（議員対応）

- 個別施設計画を実施する際には、予算案、設置管理条例、契約案件など、様々な場面で議決をいただかなくてはならない。
- 一方で、議員のもとに、支持者からの地元における再編再配置計画の実施に対する反対の声が届くことがある。
- この声を乗り越えて、提案に賛成していただく必要がある。従って、市の方針に理解をいただいている議員の皆さんが困ることがないように、情報提供、意見交換などが必要である。

✚ 習志野市では、平成23年6月議会において、全員一致で、公共施設調査特別委員会が設置された

✚ 平成26年6月議会で、公共施設再生基本条例が可決成立した。



3. 職員への周知と関係課との連携

- 各施設の所管部局では、現有施設を基本として、これまで築き上げてきた方針、計画に基づきサービスの提供を行っている。
- この方針、計画を公共施設の適正化のために、全体の中で軌道修正していく必要があるが、職員の理解がなければ、全庁的な整合性をもった計画策定ができなくなる。
- また、各施設所管部局は、方針転換、計画変更について、サービスを受けている住民等、関係者に説明しなくてはならない。
- 従って、それぞれの所管部局において、「**公共施設再生計画基本方針**」を理解し、その方針に基づく、再編・再配置計画を策定してもらう必要があると考えた。



- 具体的には、全体の取りまとめ担当である資産管理課が、各施設の所管部局における再編再配置計画の作成に関して、「**公共施設再生計画**」としての最終的な姿を意識したうえで作業を支援するとともにコントロールしていくこととした。
- 併せて、長期計画や都市マスタープランなど、まちづくり全般にわたる計画との整合を図っていくこととした。

【具体例】

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



4. 地元企業への情報提供と理解促進




- 公共施設の再編再配置を進めていくと、将来的な事業量の減少につながる恐れがあることや、個別施設計画の実行段階で官民連携手法を導入する場合には、仕事が地元企業ではなく、大手ゼネコン等に流れて行ってしまわないかという懸念などから、地元企業から反対の声が上がってくるということが想定される。
- 従って、個別施設計画を作成する段階から、地元企業への情報提供と理解促進が重要となってくる。

習志野市では、平成26年年度から、商工会議所と連携し、公共施設再生計画の内容や、様々な事業手法などに関する勉強会を実施している。

さらに、平成27年度からは、内閣府の支援を受け、「公共施設再生地域プラッターホーム事業」を開始した。



5. 今後の課題として

-  **将来のまちづくりの観点からのアプローチ**
-  **住民自らが課題解決に動くような仕組みづくり**
-  **昨今の急激な環境変化に対応した個別施設計画の見直し**



IV. 個別計画の実行へ

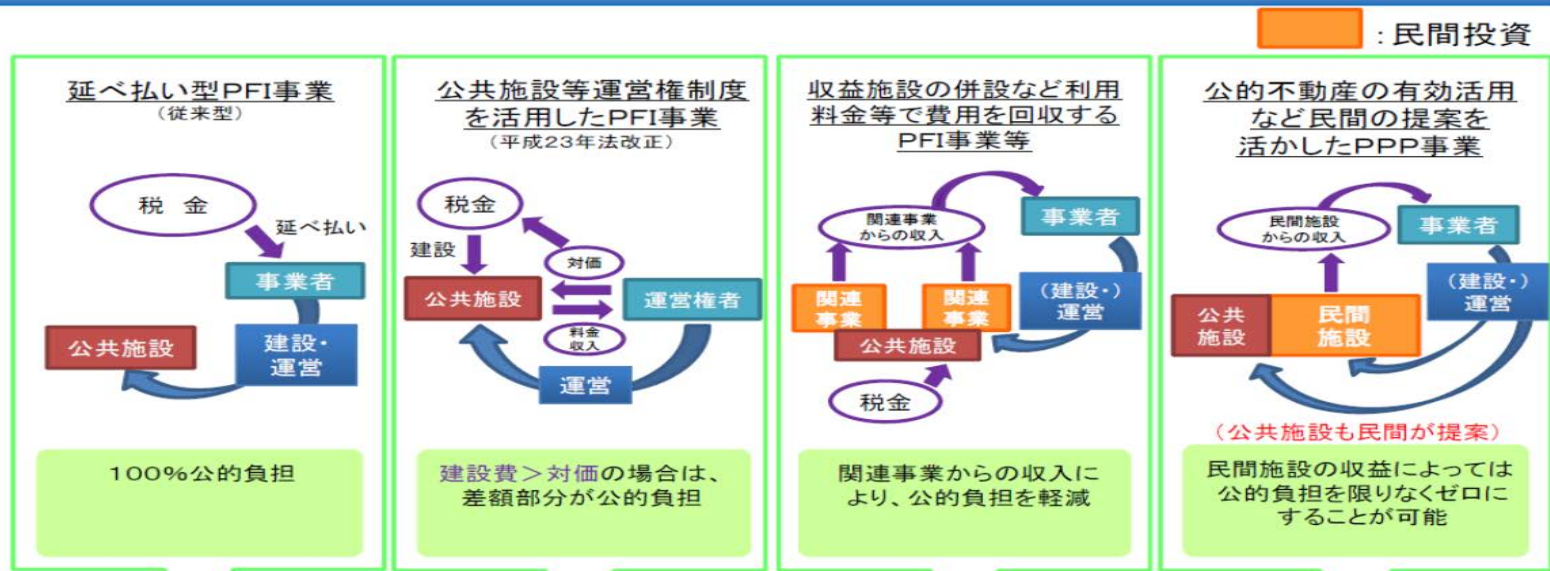
PPP／PFIなどの
官民連携手法を活用した
再生事業の実施
公有資産の有効活用による
新たな財源確保策の実行



公共施設再生計画の実行にあたって

- 公共施設再生計画を実行していくためには、現在の地方自治体の置かれた厳しい財政状況から、民間活力の導入が不可欠であり、行政と民間が、お互いに相手の立場、性格を理解し、適切に役割分担を行いながら具体的な事業を進めて行くことが必要です。
- 平成25年6月6日、国は、PPP・PFI抜本改革アクションプランを公表しました。

PPP/PFIの抜本改革



民間の創意工夫・シナジー効果



集中強化期間の取組方針

◆平成26年6月16日民間資金等活用事業推進会議決定

「PPP／PFIの抜本改革に向けたアクションプラン」の取組を加速化し、地域における事業機会の創出や効率的なインフラ運営、サービスの向上、さらには、民間投資の喚起による経済成長を実現するため、公共施設等運営権方式について、集中強化期間・重点分野・数値目標を設定し、アクションプランの事業規模目標（10年間で2～3兆円）を前倒しし、政府一体となって取り組む。

○ 重点分野及び数値目標

集中強化期間

向こう3年間(平成26年度から28年度)

重点分野

空港、水道、下水道、道路

数値目標

(1) 事業規模目標 : 2～3兆円 (今後10年間の目標を前倒し)

(2) 事業件数目標 : 空港6件 水道6件 下水道6件 道路1件

○ 重点的な取組

【事業環境の整備等】

- ・ 関空・伊丹空港及び仙台空港に係る公共施設等運営権の設定による事業の着実な実施
- ・ 公務員出向等に関する法的根拠の整理等を進め、必要に応じ所要の措置の実施
- ・ 地方道路公社の有料道路事業における公共施設等運営権方式の導入に向けた法制上の措置等

【地域への支援等】

- ・ **地方公共団体への働きかけ等による制度趣旨の理解や事業推進に向けた機運の醸成**
- ・ **地域企業のノウハウ習得や地域人材の育成に向けた、地域プラットフォームの形成促進**
- ・ **事業遂行力向上のための地方公共団体間ネットワークの創出 等**



公民連携手法導入にあたっての留意点

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

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



(1) 仲よし幼稚園跡地活用事業





【最優秀提案者】

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

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

【売却価額】 56億円



(2) 新庁舎建設事業

- 平成23年3月11日東日本大震災により旧本庁舎が被災

庁舎建替えの具体的検討を開始

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

H24.9 本庁舎機能を京成津田沼駅前の民間ビル(旧ホテル)に移転

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

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

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

平成26年3月、市民、議会等からの意見などを踏まえ、基本設計を完了



基本設計に基づき平成26年度に事業者を決定。

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

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

■落札事業者の決定について 《総合評価一般競争入札を実施》

7月2日 入札公告（※総合評価一般競争入札）

9月17～9月24日 技術提案書の受付及び、電子入札システムによる入札



技術提案書の審査

10月21日 技術提案評価採点 及び入札金額の開札

予定価格（税込） 107億 388万円

入札金額（税込） 88億4,520万円



■市役所前交差点からのイメージパース



習志野市初のPFI事業

(3) 大久保地区公共施設再生事業

～ 習志野の地域の未来プロジェクトI ～

《公共施設再生計画のモデル事業》



対象施設

1977 (昭和52)
屋敷公民館



1968 (昭和43)
生涯学習地区センターゆうゆう館



1992 (平成4)
藤崎図書館



1975 (昭和50)
あづまこども会館



1966 (昭和41)
大久保公民館・市民会館



1974 (昭和49)
勤労会館



1980 (昭和55)
大久保図書館





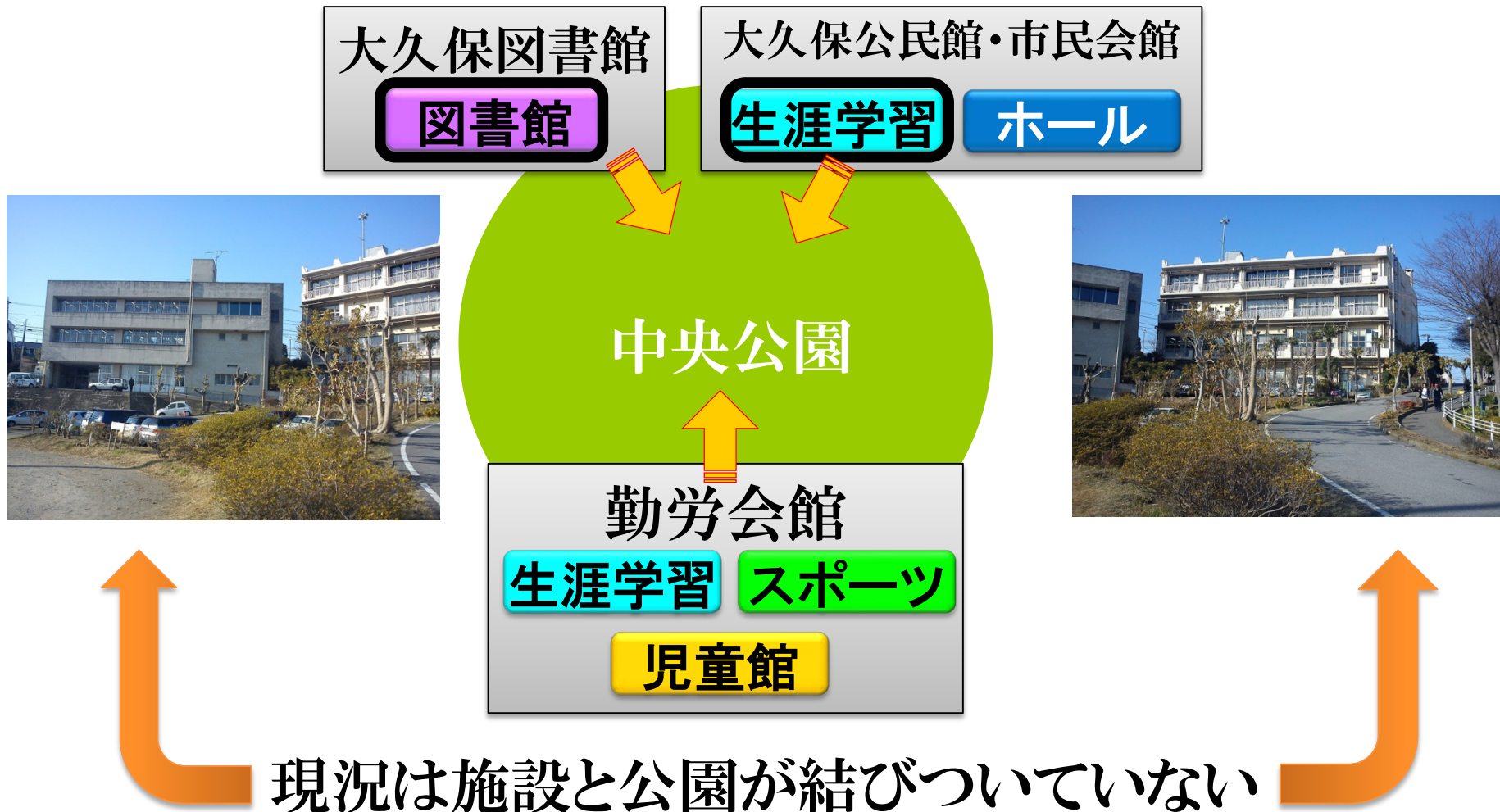
対象施設の位置

8施設(7建物)の機能を保ちながら、中央公園周辺の3建物に集約





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





本事業の位置付け

習志野市文教住宅都市憲章（昭和45年3月30日議決）

習志野市基本構想（平成26年度～平成37年度）

- 3つの重点プロジェクト
公共施設の再生、財政健全化、協働型社会の構築

習志野市公共施設再生計画
（平成26年度～平成50年度）

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

習志野市都市マスタープラン
（平成27年度～平成46年度）

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

大久保地区公共施設再生基本構想
（平成27年5月策定）

新しい習志野のまちづくりの第一歩

大久保地区公共施設再生基本計画



基本理念、目的・目標

基本理念 持続可能な文教住宅都市の実現

生涯学習の拠点機能を拡充するとともに、地域の活性化も図ります。

大久保地区公共施設再生事業の目的

1. 将来世代に過度な負担をさせることなく、時代の変化に対応した**公共サービスを継続的に提供**する。
2. **多世代が交流し、地域コミュニティが活性化**する場をつくる。
3. 市民協働・官民連携で**賑わいを創出**する。



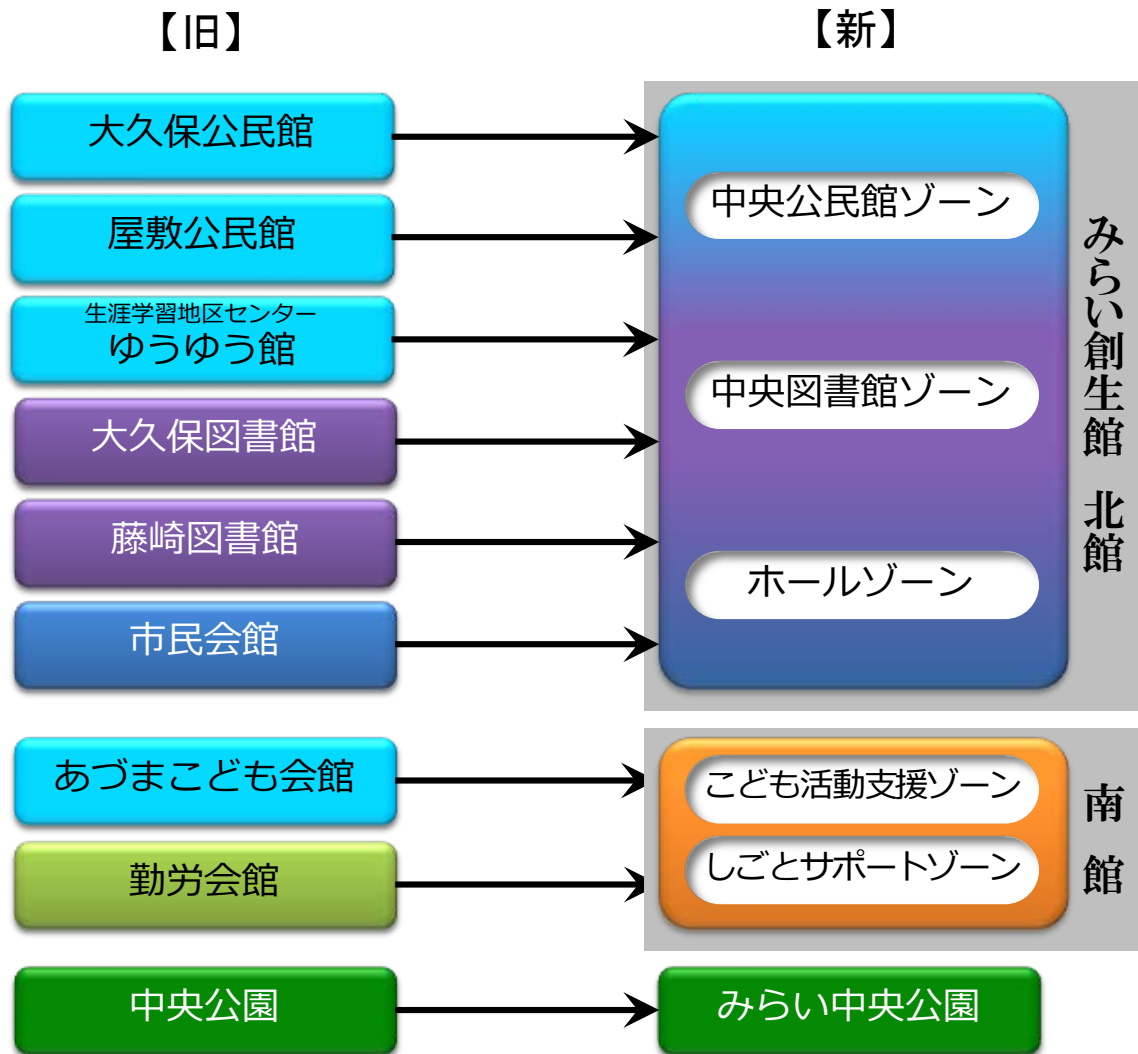
大久保地区公共施設再生事業の目標

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



機能の集約によって創生する交流拠点

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



※名称はすべて仮称



基本構想における施設配置

①北館

(現在の大久保公民館・市民会館、大久保図書館)

公民館機能、図書館機能、多目的ホール

⑤公園回遊アプローチ

公園の外周を散策やジョギングする

②南館

(現在の勤労会館)

スポーツ機能、子ども活動支援機能、働く人の支援機能



③徒歩アプローチ
楽しんで歩くことができる「小径(こみち)」

④車両アプローチ
駐車場を南側に集約

京成大久保駅

車両アプローチ

公園回遊アプローチ

徒歩アプローチ

教職員住宅跡地

勤労会館

駐車場

中央公園

大久保公民館

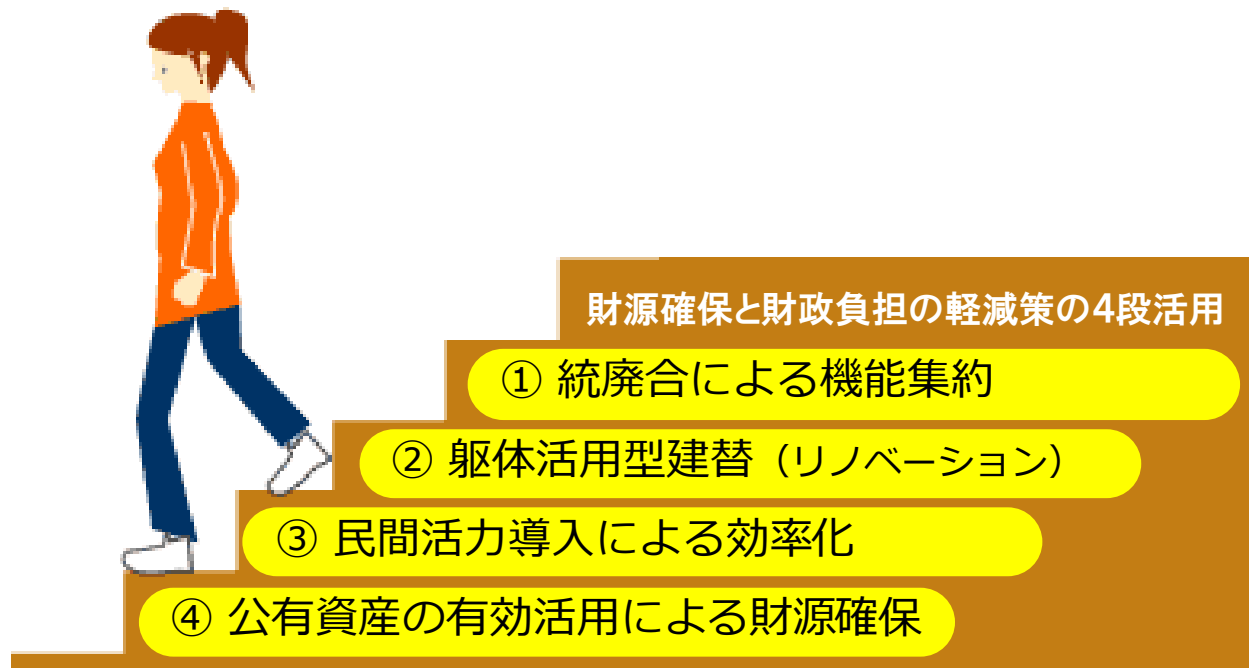
市民会館

大久保図書館

テニスコート



財源確保と財政負担の軽減



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

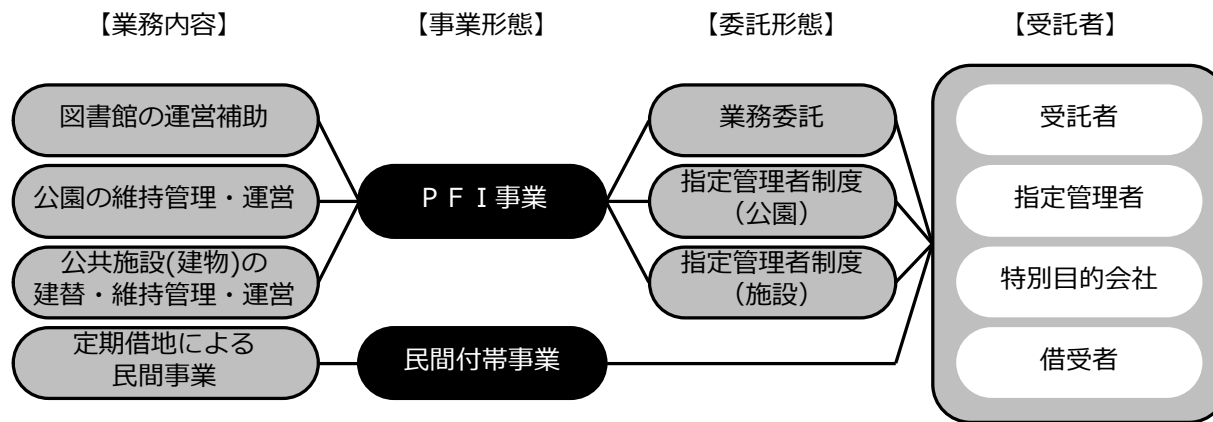


市民協働・多世代交流の場づくり

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



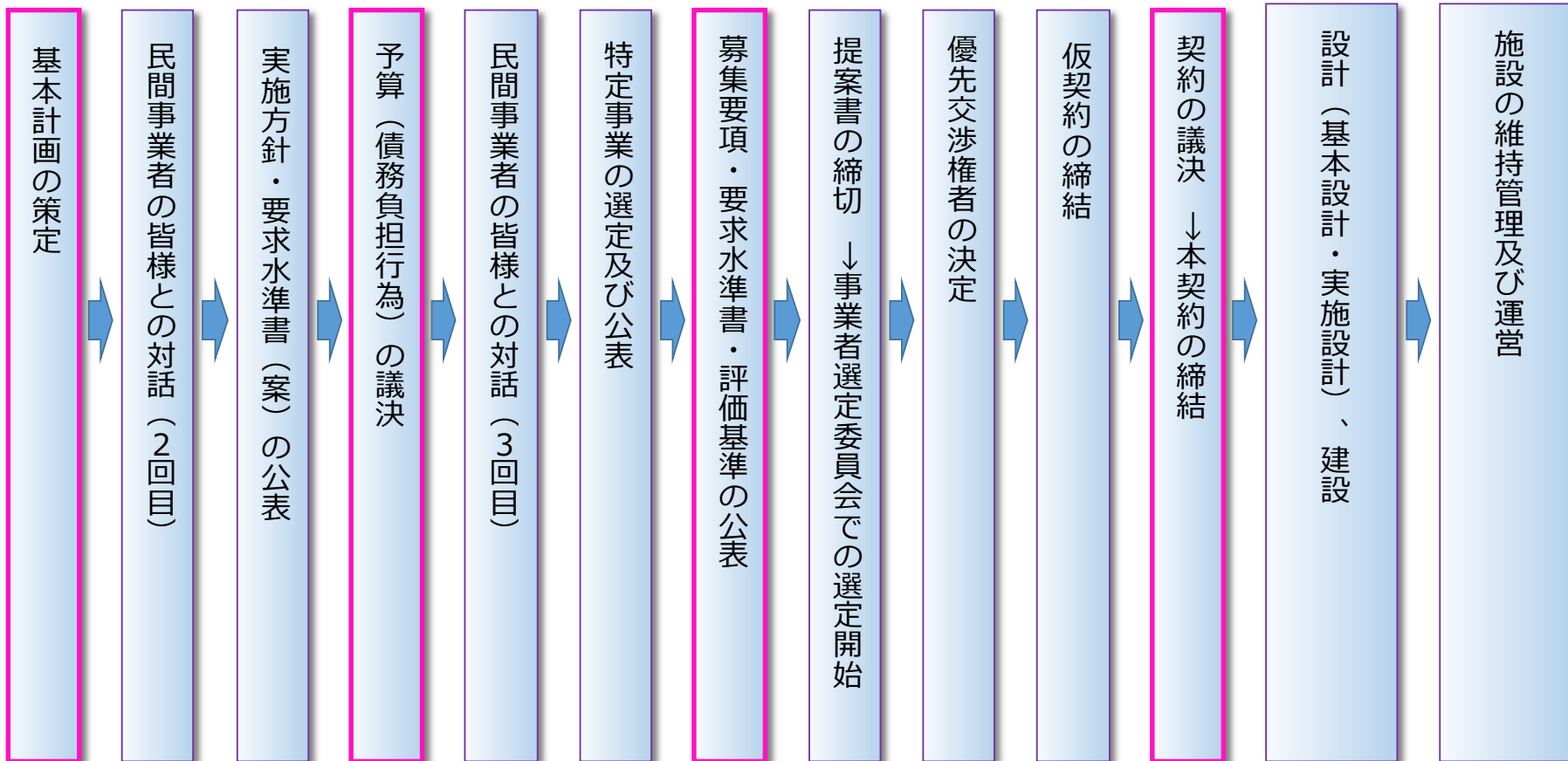
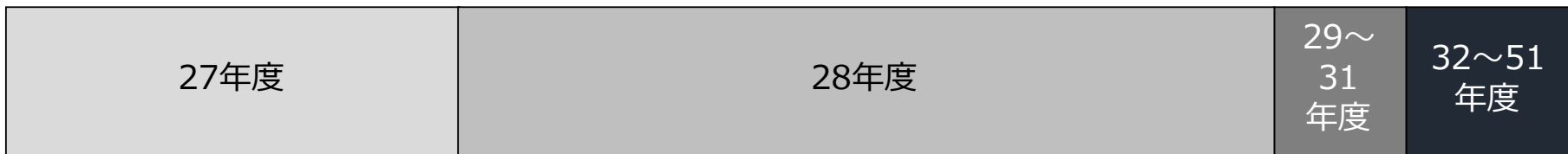
公園と各施設の一体的運営



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



事業スケジュール





エピローグ

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

しかし、事業の実施過程において、様々な懸案事項が発生しています。

その中の一つに、地域経済の振興、活性化の観点からの**地元企業の参画への対応**があります。

PPP/PFIの導入は、地元企業の事業への参入が難しくなるという懸念を払しょくする必要があり、その対策として、習志野市では、**公共施設再生プラットフォーム事業に着手**しました。



平成26年3月 習志野市公共施設再生計画 策定

- 約120の公共施設を対象にした再配置計画
- 平成26年度～平成50年度までの25年間にわたる長期の計画

↓

今後の人口減少社会の限られた財源の中で計画を進めていくには、**PPP/PFIといった官民連携による事業手法**が有効。

持続的に実施していくためには、**地元事業者の参画が必要**。

↓

まずは地元事業者にPPP/PFIについて知っていただくことが第一歩

平成26年7月、11月 習志野商工会議所と協力して研修会の開催

- 対象 市内事業者、○参加 1回目 30名、2回目 18名
- 講師 1回目 習志野市資産管理室長
2回目 公有資産活用まちづくりアドバイザー（市非常勤。官民の視点からPFIに精通した方）

↓

地域プラットフォームの形成の必要性の認識

↓

平成27年4月 内閣府にプラットフォーム形成事業の応募



平成27年6月 習志野商工会議所と協力して研修会の開催

- 3回目、○対象 市内事業者、○参加 19名
- 講師 公有資産活用まちづくりアドバイザー（2回目と同じ）



平成27年6月 国「経済財政運営と改革の基本方針2015」



平成27年6月 内閣府からのプラットフォーム形成事業の採択決定



平成27年11月～2月 セミナーを開催（3回）

平成27年12月 国「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」



セミナーの様子





第1回

日時 平成27年11月26日（木） 14:00～17:00

講演 70分、ワークショップ 50分

参加者 地元事業者（20社、登録23社）

金融機関（3行、千葉銀行、京葉銀行、千葉興業銀行）

習志野商工会議所、中小企業診断士（1名）

習志野市

内容 ○内閣府講演「PPP/PFIの推進について」

○平田建築設計株式会社平田代表取締役講演 ※西宮市で受託

「**地場企業参画型の公民連携事業**について」

○ワークショップ：テーマ「**PPP/PFIに取組む意義**について」

○名刺交換会

【アンケート結果】

19名の回答者のうち

○18名が今後も参加を希望。

○18名が全体として参考になった。

課題（複数回答）

○PPP手法の知識がない（9名）

○コンソーシアム組成のネットワークがない（8名）

○事業開始後のリスク負担が不安（8名）

○利益に繋がると思えない（8名）

第2回

日時 平成28年1月12日（火） 14:00～17:00

講演 70分、ワークショップ 65分

参加者 地元事業者（13社、登録24社）

金融機関（3行、千葉銀行、京葉銀行、千葉興業銀行）

習志野商工会議所、中小企業診断士（1名）

習志野市

内容 ○株式会社日本経済研究所講演「**実施方針の見方**について」

○株式会社千葉銀行講演「**PFIの資金調達**について」

○ワークショップ：テーマ「**地域で取組むPPP事業**について」

○名刺交換会

【アンケート結果】

19名の回答者のうち

○**全員**が全体として参考になった。

意見

○回を重ねる毎に理解が深まっている

○PPPに取り組むことで、市内の企業の質の底上げになれば良い

○地元企業との情報交換がよかった

○建設業以外の他業種の参加も希望

○講演内容についていけない



職員研修会

日時 平成28年1月29日（金） 10:00～11:30
 テーマ **PPP/PFIの概要・動向と活用事例について**
 講師 株式会社日本政策投資銀行
 参加 40人

【アンケート結果】

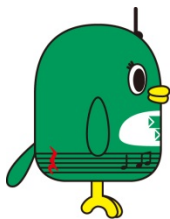
- 研修前との関心度
とても上がった 30%、少し上がった 54%
(下がったはいなかった)
- プラットフォームへの希望としては、
「基礎的な知識・ノウハウの習得」が1位

第3回

日時 平成28年2月19日（金） 13:00～16:30
 内容 ○大手事業者の講演、○地域の事業者（市外）の講演、○習志野市からの報告、○交流会

- ◆平成27年度は地域における官民連携のネットワークづくりやノウハウ共有を図るための基盤づくり第一歩を踏み出した年度
- ◆**地域の実情に応じた対応が必要（経済圏、事業者の規模及び種別）**
- ◆参加者に意識の変化の胎動
- ◆**長期的な視点で、参加者とのコミュニケーションを行い、信頼関係を築くことが肝要**
- ◆平成28年度も継続実施

参加者がともに意識を高め、今後、**地域の事業者がPPP/PFI事業に参画へ。**
 そして地域経済の健全な発展へ。





ご清聴
ありがとうございました！



イメージキャラクター
ナラシド♪

習志野市役所 資産管理課
仮庁舎(京成津田沼駅前ビル)2階
電話:047-453-9308
メール:zaikan@city.narashino.lg.jp