千葉市公共施設等総合管理計画

（案）

平成２７年５月策定

（令和〇年〇月改訂）

千葉市

目次

第１章　公共施設等総合管理計画とは
１　背景 - 1 -
２　位置づけ - 2 -
（１）インフラ長寿命化基本計画との関連 - 2 -
（２）市の計画体系における位置づけ - 2 -
３　計画期間 - 3 -
４　対象施設 - 4 -
（１）公共建築物 - 4 -
（２）インフラ施設 - 4 -
第２章　公共施設等を取り巻く現状及び課題
１　本市の現状及び課題 - 5 -
（１）人口 - 5 -
（２）集約型都市構造への転換 - 8 -
（３）財政状況 - 9 -
２　公共施設等の現状及び課題 - 14 -
（１）公共建築物 - 14 -
（２）インフラ施設 - 16 -
（３）公共施設等の維持管理・更新等に係る中長期的な経費の見込み - 18 -
３　現状と課題のまとめ - 20 -
第３章　計画目標 - 22 -
第４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考え方
１　公共建築物 - 23 -
（１）千葉市資産経営システムの着実な運用 - 24 -
ア　資産データ一元化 - 24 -
イ　資産の総合評価 - 26 -
ウ　利用調整 - 28 -
エ　計画的保全の取り組み - 28 -
（２）公共建築物の見直しの推進 - 33 -
ア　施設利用の効率性向上 - 34 -
イ　施設の再配置 - 35 -
ウ　施設総量の縮減 - 49 -
（３）施設グループごとの見直しの方向性 - 50 -
ア　学校教育施設 - 50 -
イ　市営住宅 - 50 -
ウ　公園・スポーツ・レクリエーション施設 - 51 -
エ　環境・ごみ施設 - 52 -
オ　行政施設 - 52 -
カ　文化施設 - 53 -

キ　社会教育施設 - 55 -
ク　医療施設 - 56 -
ケ　高齢・障害・社会福祉施設 - 56 -
コ　児童福祉・子育て支援施設 - 57 -
サ　その他 - 58 -
（４）魅力ある空間づくり - 60 -
ア　快適さ - 60 -
イ　サスティナブルデザイン - 60 -
（５）個別施設計画との整合 - 62 -
ア　学校 - 62 -
イ　市営住宅 - 63 -
ウ　ごみ処理施設 - 64 -
エ　保育所・認定こども園 - 65 -
オ　子どもルーム - 65 -
カ　動物公園 - 65 -
２　インフラ施設 - 66 -
（１）適切な維持管理の推進 - 67 -
（２）施設の長寿命化及び維持管理コストの縮減 - 69 -
（３）施設グループごとの取り組みの方向性 - 71 -
ア　道路施設 - 71 -
イ　モノレール施設 - 73 -
ウ　河川施設 - 73 -
エ　砂防施設 - 74 -
オ　公園施設 - 74 -
カ　農道 - 75 -
キ　液状化対策施設 - 75 -
ク　上水道施設 - 76 -
ケ　下水道施設 - 76 -
コ　農業集落排水施設 - 77 -
３　歳出削減と歳入確保の取り組み - 78 -
（１）財産の有効活用 - 78 -
ア　広告料収入・ネーミングライツ - 78 -
イ　余剰床の貸付等 - 79 -
ウ　駐車場の適正利用 - 79 -
エ　未利用地等の有効活用 - 80 -
（２）公共施設等マネジメントの推進 - 81 -
ア　ＰＰＰ／ＰＦＩの導入 - 81 -
イ　ユニバーサルデザイン - 82 -
ウ　防災・安全 - 85 -
エ　広域連携の検討 - 86 -

（３）財政健全化プランとの連携 - 87 -
４　計画期間における公共施設等の維持管理・更新等に係る経費の見込み - 90 -

第５章　取り組みの推進にあたって

１　計画の推進体制 - 95 -
２　市民、議会への理解促進 - 95 -
３　個別施設計画の策定 - 96 -
４　計画の進行管理（ＰＤＣＡサイクル） - 96 -

資料編

１　資産経営に関するこれまでの主な取り組み（平成２３年度以降） - 97 -
２　これまでの取組事例 - 98 -
（１）廃止・売却【文化交流プラザ】 - 98 -
（２）類似機能の統合・同一機能の集約・跡地活用【蘇我コミュニティセンター】 - 98 -
（３）既存施設の有効活用【中央区役所等の移転と美術館の拡張】 - 99 -
（４）廃止施設を使った民間活力の活用【旧千葉市ユースホステルの実施主体の変更】 - 100 -
（５）市有地を使った民間活力の活用【海辺のまちづくり】 - 100 -
（６）学校跡施設の利活用【磯辺第二中学校跡施設】 - 101 -
（７）公共建築物の大規模改修【都賀コミュニティセンター・幕張勤労市民プラザ 】 - 102 -
（８）ＩＣＴ活用による課題の共有と合理的・効率的な解決【ちばレポ（ちば市民協働レポート）】 - 104 -
（９）調査・点検の効率化【ドローンを活用した調査・点検】 - 107 -
（１０）近隣自治体との広域連携【保育事業を中心とした連携】 - 108 -
３　公共建築物の内訳 - 109 -
（１）平成２５年４月１日現在（本計画策定時） - 109 -
（２）平成３１年４月１日現在 - 112 -
４　インフラ施設の内訳 - 115 -
（１）平成２５年４月１日現在（本計画策定時） - 115 -
（２）平成３１年４月１日現在 - 116 -
５　公共施設等の維持管理・更新等に係る中長期的な経費の見込み　主な試算条件 - 117 -
（１）現投資額 - 117 -
（２）耐用年数経過時に単純更新した（自然体の）見込み - 118 -
（３）長寿命化等の対策を踏まえた（対策後の）見込み - 122 -
６　資産の総合評価結果一覧 - 128 -
（１）１巡目（平成２５年度～平成２９年度） - 128 -
（２）１巡目（平成２５年度～平成２９年度）に開設した施設等 - 134 -
（３）２巡目（令和元年度） - 135 -
７　公共建築物の再配置検討の対象とする施設関連 - 136 -
（１）耐用年数表 - 136 -
（２）すでに耐用年数を超過している主な施設 - 137 -
（３）今後１０年間に耐用年数を迎える主な施設 - 138 -
８　市民利用施設の再配置における主な意見聴取の手法 - 140 -
９　用語集 - 141 -

第１章　公共施設等総合管理計画とは

１　背景

本市の学校や市営住宅、道路や下水道などの公共施設等は、戦後の臨海部を中心とした工場集積や首都圏のベッドタウンとしての人口急増への対応や、政令指定都市への移行など都市の成長過程において、継続的・積極的に整備された結果、他の大都市と比べても遜色のないものとなってきています。これらの公共施設等は、本市のまちづくりにおいて、市民生活の基盤や地域コミュニティの拠点等として、重要な役割を果たしてきたところです。

しかしながら、公共施設等の多くで老朽化が進んでおり、今後、これらの維持や機能更新などに多額の費用が必要となります。また、人口減少や少子高齢化が進展する見通しであることから、生産年齢人口の減少が進むとともに、経済情勢も不透明であることなども踏まえると、将来的な税収の大きな伸びを期待することは難しい状況であり、公共施設等の維持・更新費用を確保し続けていくことは困難な状況です。
また、総人口の減少などにおいては、現在の拡散的な市街地を見直し、長期的には集約型都市構造への転換を見据えるなど、まちづくりの重大な転換期を迎えています。

このような状況を踏まえ、本市では、公有財産の有効活用、維持管理経費の最適化等を全庁横断的に推進するため、平成２３年度に資産経営部を新設し、「千葉市資産経営基本方針」を策定するとともに、千葉市資産経営システムを構築・運用するなど、着実に取り組みを進めてきました。

一方、国において、「インフラ長寿命化基本計画」（平成２５年１１月関係省庁連絡会議決定）が策定され、各施設を管理・所管するものがインフラ長寿命化計画（行動計画）・個別施設ごとの長寿命化計画（個別施設計画）を策定すること及びこれらの計画に基づき点検等を実施したうえで適切な措置を講じることが求められています。
さらに、「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について（平成２６年４月、総務省通知）」により、各自治体に対し、すべての公共施設等を対象に、管理に関する基本的な考え方などを示す、公共施設等総合管理計画の策定が求められています。

そこで、本市の状況や公共施設等を取り巻く現状や課題などを踏まえ、公共施設等の管理等に関する基本的な考え方や取り組みの方向性を定めた「千葉市公共施設等総合管理計画」（以下、「本計画」という）を平成２７年５月に策定しました。
本計画は、施設に対するニーズの変化や今後の社会経済情勢を注視するとともに、各施設の取り組み状況等を踏まえ、計画期間の中間年を目途に、検証、見直しを行うこととしていました。

令和元年度が計画期間の中間年にあたることや個別施設計画の策定が進んでいること、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の改訂」（平成３０年２月、総務省通知）により、公共施設等総合管理計画の不断の見直し・充実等が求められていることから、本計画の見直しを行うこととしました。
見直しにあたっては、本市の資産経営に関する計画体系（方針・計画等）を整理する※とともに、個別施設計画に記載した対策内容を反映し、計画目標を設定するなど本計画を充実させることで、今後も、本計画に基づく、総合的かつ計画的な取り組みの推進により、安全で快適な市民生活に資するとともに、本市の持続的なまちづくりを目指します。

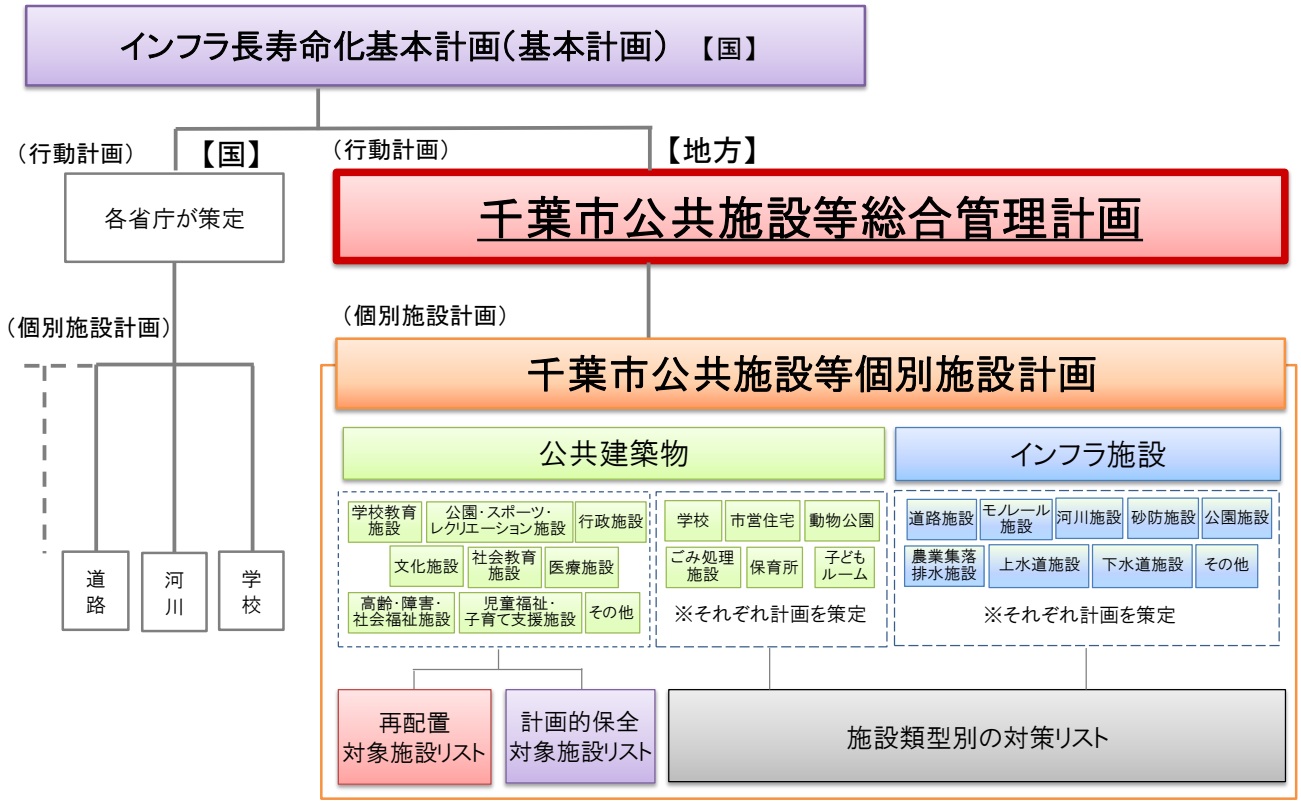
※「千葉市資産経営基本方針」の一部及び「千葉市公共施設見直し方針」（平成２６年７月）並びに「千葉市公共施設再配置推進指針」（平成２９年３月）を本計画に一本化（統合）し、「千葉市公共施設見直し方針」及び「千葉市公共施設再配置推進指針」は廃止する。

2　位置づけ

（1）インフラ長寿命化基本計画との関連

・本計画は、「インフラ長寿命化基本計画」で示された、市が策定すべきインフラ長寿命化計画（行動計画）に位置づけます。また、個別施設計画や公営企業の経営戦略との整合を図ります。

■図表 1-1　インフラ長寿命化基本計画との関連

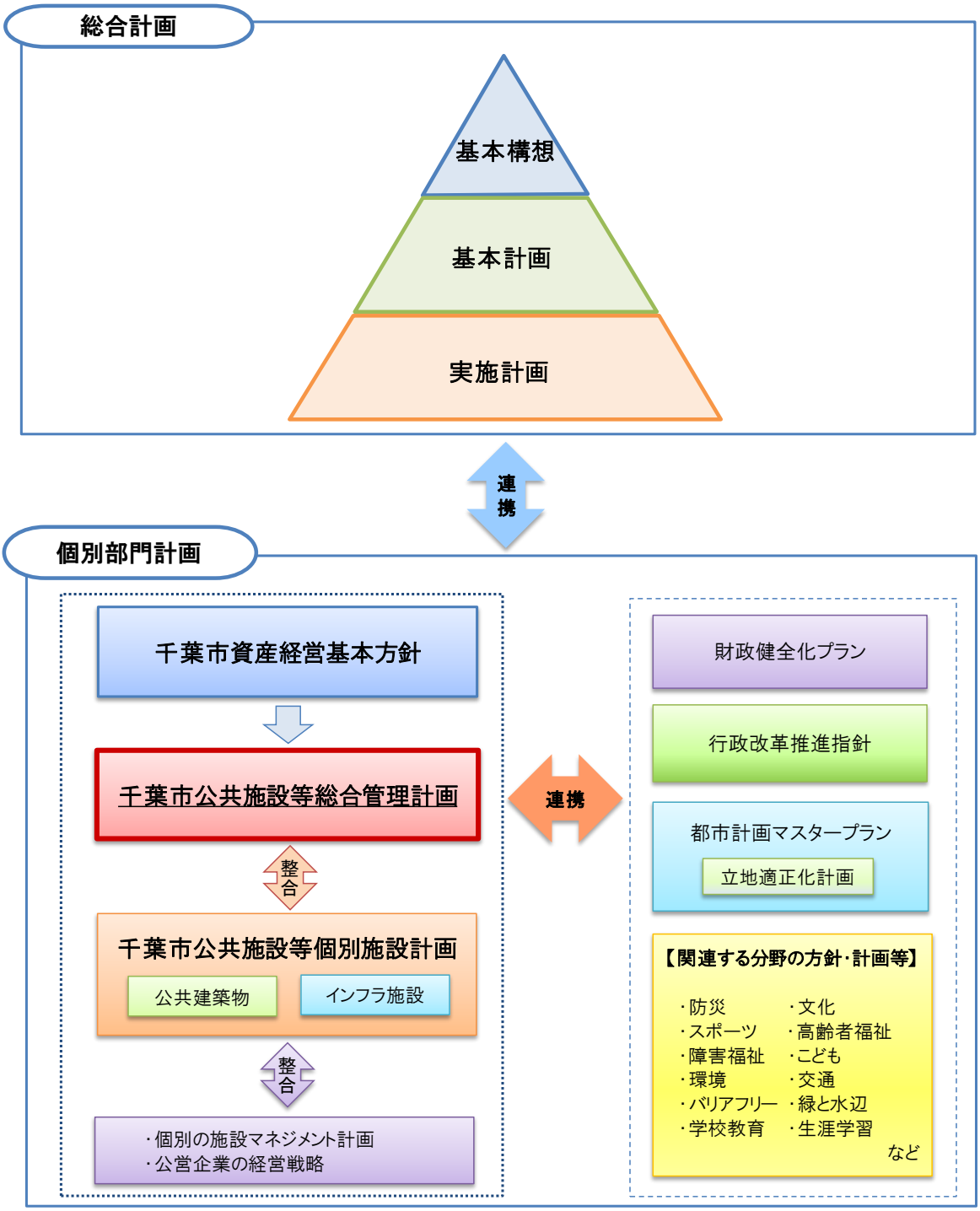


（2）市の計画体系における位置づけ

・本市の総合計画（基本構想、基本計画、実施計画）のほか、財政健全化プラン、行政改革推進指針、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画等の関連する計画とも適切に連携します。

・本計画は、「千葉市資産経営基本方針」で定める基本的な考え方に基づき、すべての公共施設等を対象として、総合的かつ計画的な管理等に関する事項を定めるものです。

■図表 1-2　計画体系イメージ



３　計画期間

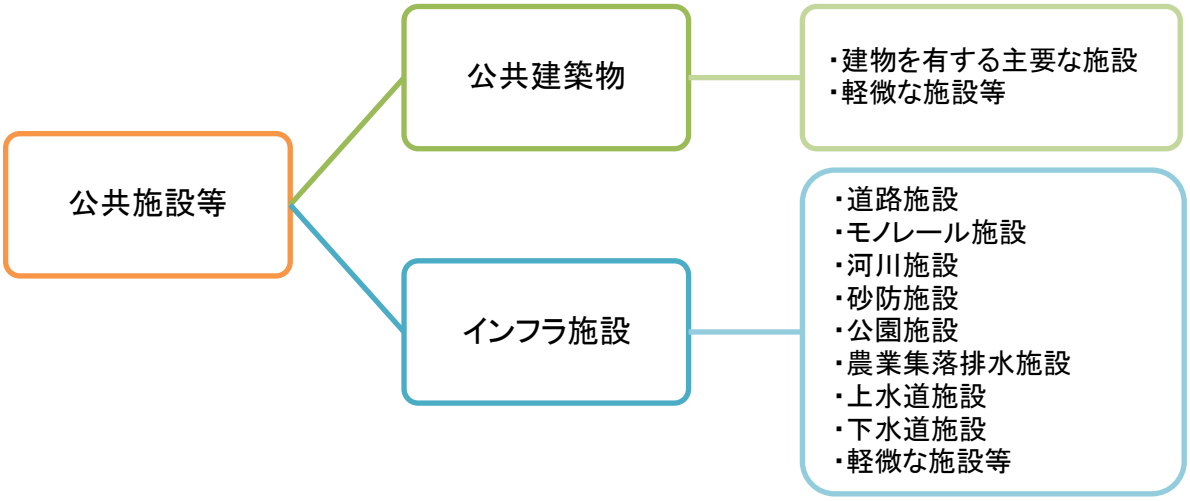
本計画は、令和２年度から令和１１年度までの１０年間を計画期間とします。

ただし、施設に対するニーズの変化や今後の社会経済情勢を注視するとともに、個別施設計画の策定状況や、各施設の取り組み状況等を踏まえ、３年を目途に、計画の検証、見直しを行うこととします。

4　対象施設

本市が保有するすべての公共施設等（「公共建築物」・「インフラ施設」（土地含む））とします。

■図表 1-3　対象施設の類型



（１）公共建築物

・本計画における「公共建築物」とは、建物を有する主要な施設及び軽微な施設等になります。

・建物を有する主要な施設とは、学校教育施設（小学校や中学校など）、市営住宅、公園・スポーツ・レクリエーション施設（動物公園や体育館など）、環境・ごみ施設（清掃工場など）、行政施設（庁舎など）、文化施設（コミュニティセンターなど）、社会教育施設（図書館や公民館など）、医療施設（病院など）、高齢・障害・社会福祉施設（いきいきプラザやハーモニープラザなど）、児童福祉・子育て支援施設（保育所や子どもルームなど）、その他（商工産業施設（市場など）や農業林業施設（農政センターなど））になります。

・軽微な施設等とは、倉庫、消防団器具置き場などの軽微な施設や、学校跡施設などの休廃止施設になります。

（２）インフラ施設

・本計画における「インフラ施設」とは、主に社会基盤を形成する施設とし、道路施設、モノレール施設、河川施設、砂防施設、公園施設、農業集落排水施設、上水道施設、下水道施設、その他及び軽微な施設等になります。

第２章　公共施設等を取り巻く現状及び課題

長期的な視点から、本市や公共施設等を取り巻く現状及び将来にわたる見通し・課題を示します。

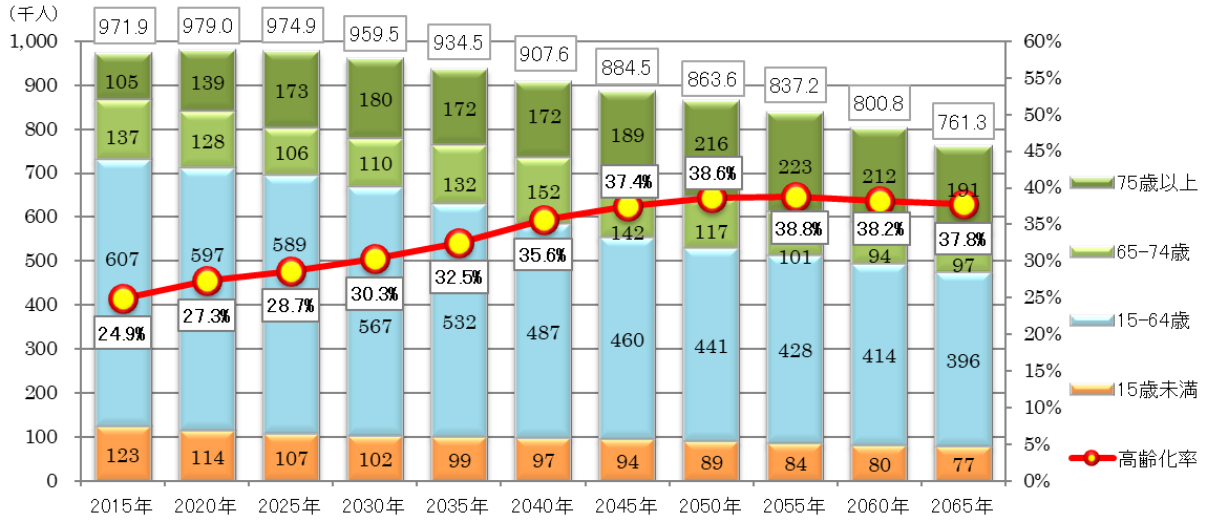
１　本市の現状及び課題

（１）人口

・本市の人口は、戦後の工業化や大規模住宅団地の造成、周辺町村との合併や臨海部の埋立てなどに伴い、昭和４０年代を中心に急増し、その後も緩やかな増加が続いています。

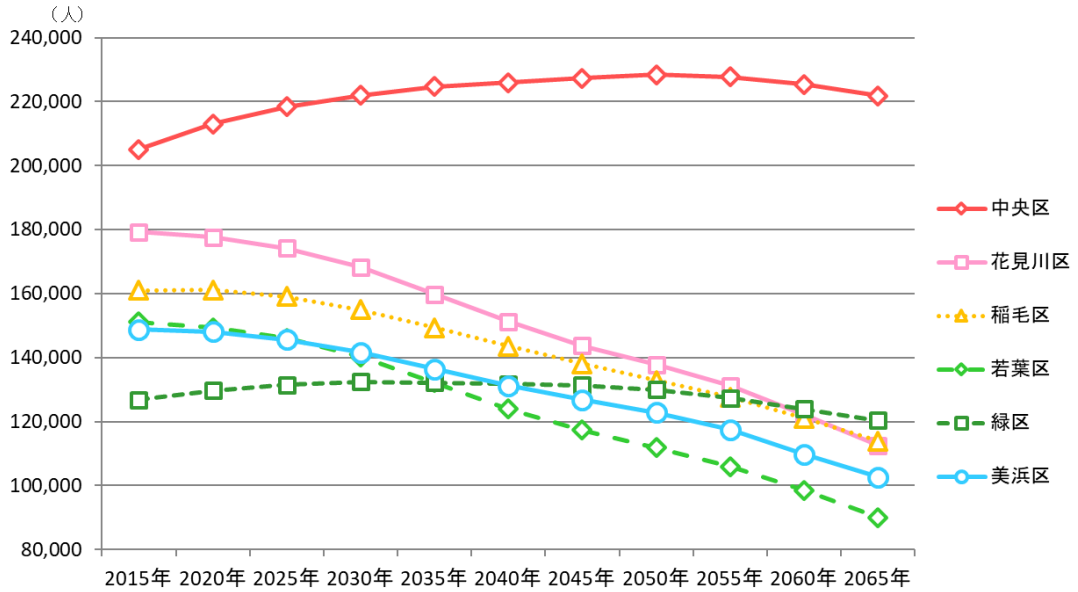
・しかしながら、今後、本市の総人口は、減少に転じる見通しです。また、年少人口（１５歳未満）や生産年齢人口（１５～６４歳）は、減少を続ける見通しですが、高齢者（６５歳以上）の人口及び高齢化率は増加を続ける見通しです。

■図表 2-1　年齢区分人口及び高齢化率の見通し



資料：千葉市まち・ひと・しごと創生　人口ビジョン・総合戦略　２０１８改訂版（平成３０年１２月）（平成３０年３月推計）

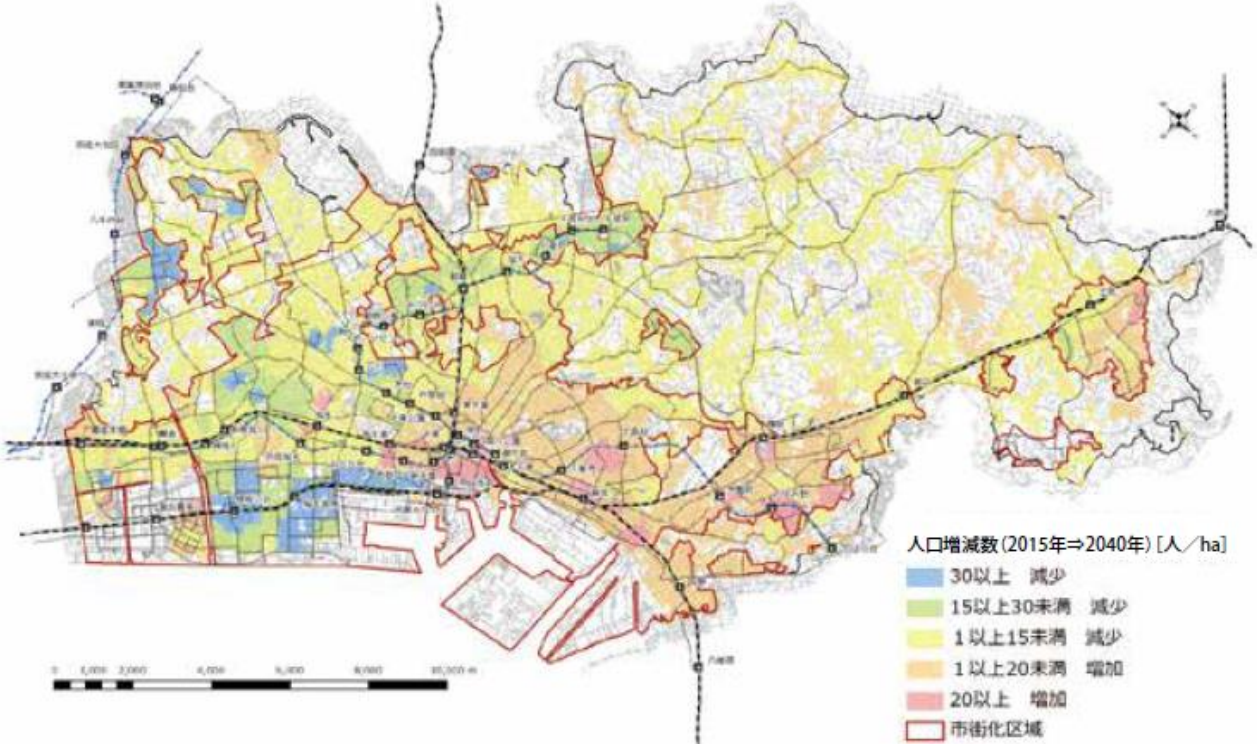
■図表 2-2　行政区別人口の見通し



資料：千葉市まち・ひと・しごと創生　人口ビジョン・総合戦略　２０１８改訂版（平成３０年１２月）（平成３０年３月推計）

・平成２７（２０１５）年と令和２２（２０４０）年の人口分布を見ると、総人口は、郊外部で減少する見通しです。

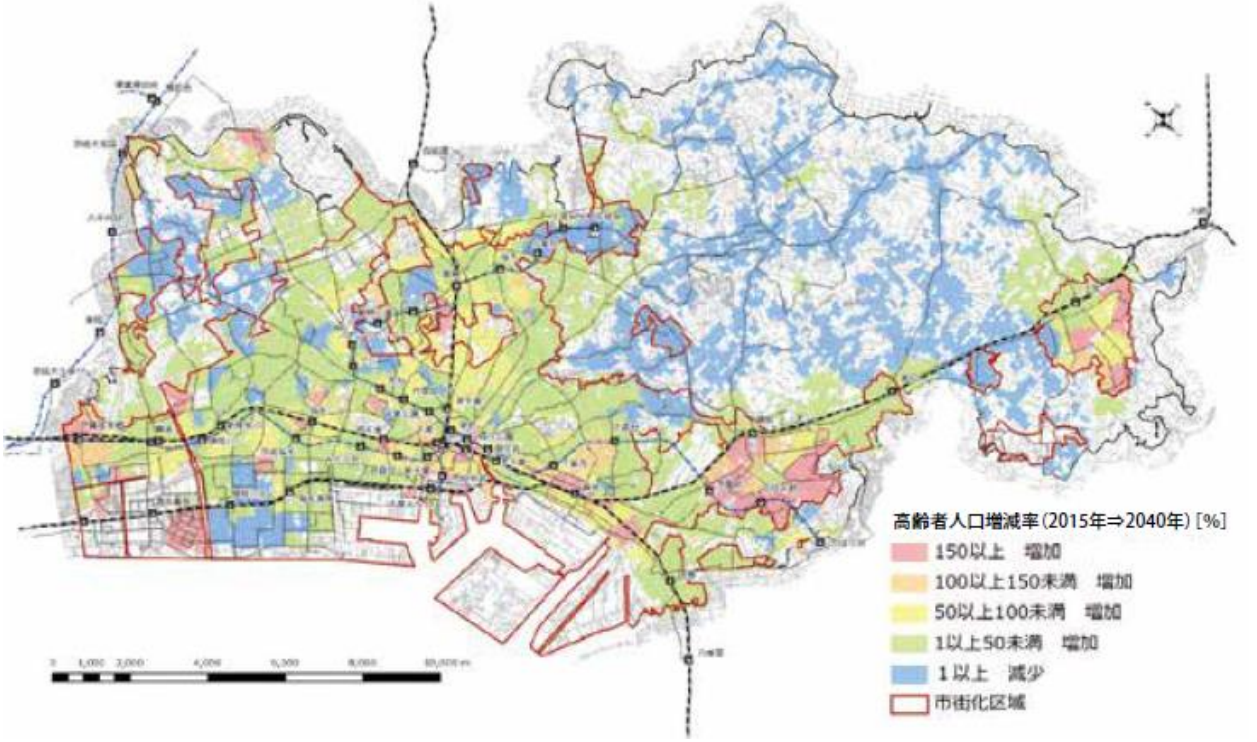
■図表 2-3　人口増減数（平成２７（２０１５）年から令和２２（２０４０）年）



資料：千葉市立地適正化計画（平成３１年３月）

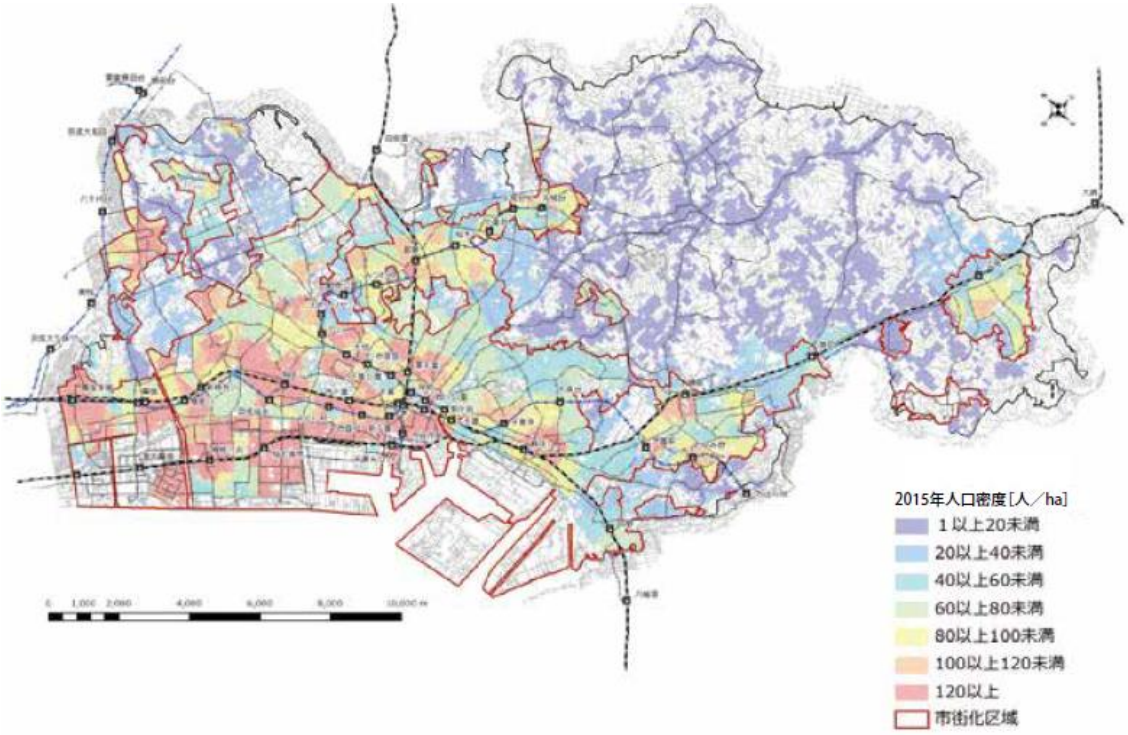
・高齢者人口は、市全域において増加傾向にあり、地域によっては平成２７（２０１５）年より２倍以上増加する見通しです。

■図表 2-4　高齢者人口増減率（平成２７（２０１５）年から令和２２（２０４０）年）



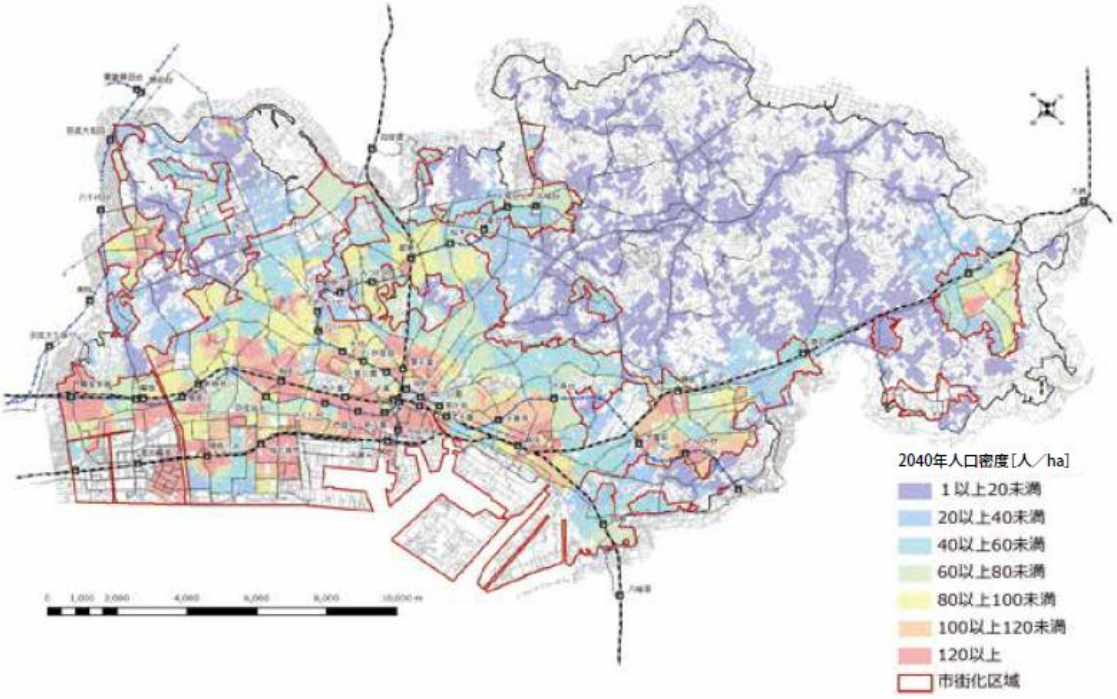
資料：千葉市立地適正化計画（平成３１年３月）

■図表 2-5　人口密度（平成２７（２０１５）年）



資料：千葉市立地適正化計画（平成３１年３月）

■図表 2-6　人口密度（令和２２（２０４０）年）



資料：千葉市立地適正化計画（平成３１年３月）

・これらの状況から、公共施設等に対するニーズの規模や内容などが変化するとともに、中長期的には、ニーズそのものの減少が見込まれます。

・このため、今後、公共施設等に対するニーズの変化へ柔軟に対応するため施設利用の効率性を高めていくことや、ニーズそのものの減少に伴い余剰となる公共施設等を処分することなどを検討する必要があります。

（２）集約型都市構造への転換

・本市の都市構造は、戦後の高度経済成長や自動車交通の発達などを背景として、急速な人口増加や産業基盤を支えるため、臨海部の埋立てによる市域拡大や海岸部・内陸部の住宅地開発などを進めた結果、拡散的に市街地が形成されています。

・このため、今後の人口減少社会においては、拡散的な市街地のままでは、暮らしやすさが低下する恐れがあるほか、公共施設や道路や下水道等の生活インフラにおける人口一人当たりの維持・更新に係るコストが行財政の負担となり、健全な都市運営に影響を及ぼす場合もあるなど、量・質ともに、将来的な市民サービスの維持が難しくなることが懸念されます。

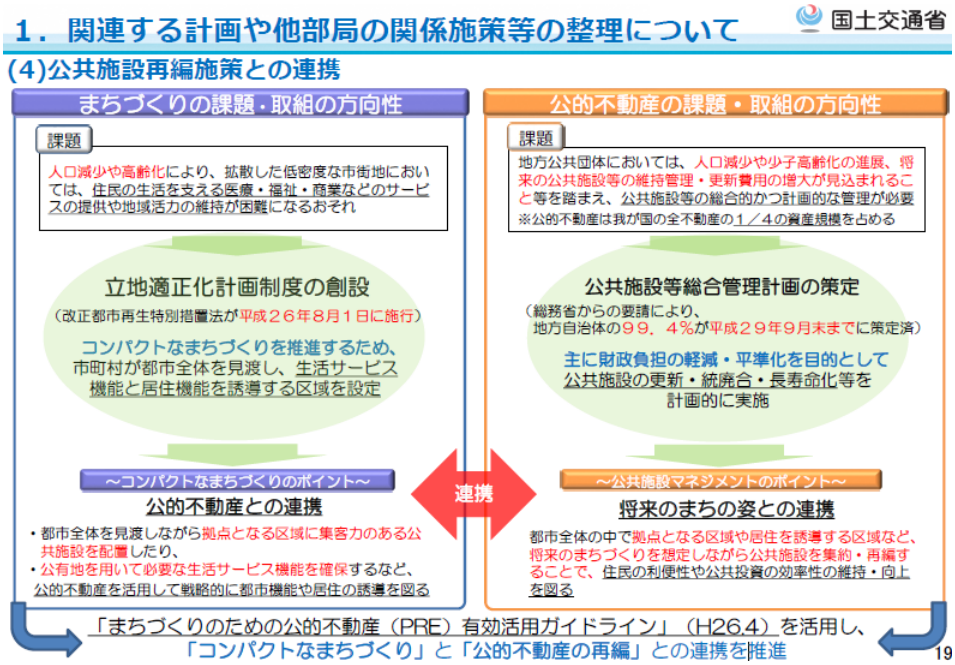
・「千葉市新基本計画」（平成２４年３月）では、人口減少社会において市民の快適な生活と持続的な都市経営との両立を図るため、長期的な方向性として、市民生活に必要な諸機能を徒歩圏域内に集約するなどの集約型都市構造への転換を基本としています。

［集約型都市構造の基本的なイメージ］　（「千葉市新基本計画」より）
・本市の都市構造の現状を踏まえた「集約型都市構造」とは、ひとつの都心部に都市機能が集中する、一極集中型のまちではありません。
・住宅や商業・業務などの機能が集積し、公共施設のアクセスが充実した複数の「機能を集約する拠点」が、適切な機能分担のもとに連携する多心型の都市構造の中で、都市機能が効率的にまとまり、公共交通で結ばれた状態を基本的なイメージとしています。

・これまで、都市生活に必要不可欠な都市施設の整備を進めてきましたが、人口減少・少子高齢社会の到来という社会構造の大きな転換期にあっても、市民の安全・安心で快適な暮らしと効率的な都市運営を両立する、持続可能なまちの実現のため、今後は、集約型都市構造への転換を見据えながら、公共施設等の整備等を検討していくことが必要になります。

・なお、公共施設の立地については、「千葉市立地適正化計画」（平成３１年３月）等に掲げられた方針等と連携します。

■図表 2-7　立地適正化計画の作成の手引き（平成３０年４月、国土交通省）



資料：立地適正化計画の作成の手引き（平成３０年４月、国土交通省）

（３）財政状況

・平成４年の政令指定都市移行にあわせ、道路や下水道などのインフラ施設や公共施設の整備を積極的に推進しました。その結果、借金である市債の残高が急増するとともに、貯金である基金の残高が枯渇するなど、本市財政の硬直化が進み、財政状況が厳しくなりました。

・この状況を踏まえ、平成１８年度に財政健全化に向けた取り組みを開始しましたが、市債の返済がピークを迎える中、平成２０年のリーマン・ショックによる景気の急激な悪化により、市税収入が大幅に減少し、収支状況が一層厳しくなりました。加えて、１年間の収入に占める借金返済の割合を示す指標である「実質公債費比率」が、国から「早期健全化団体」に指定される水準（２５％）を超える可能性が出るなど、市の財政は危機的な状況に直面しました。

・このような背景から、平成２１年１０月に「脱・財政危機」宣言を発出し、「中期経営ビジョン」として平成２２年３月「財政健全化プラン」を策定し、さまざまな財政健全化の取り組みを推進してきました。

・その結果、実質公債費比率は、早期健全化団体への転落の可能性がなくなるとともに、１年間の収入に対する借金残高の割合を示す「将来負担比率」が、政令市ワーストを脱却しました。
また、「財政健全化プラン」に定めた主な目標も達成する見込みとなるなど、平成２１年１０月当時と比較して、着実に本市の財政は改善し、危機的な状況を脱したことから、平成２９年９月に「脱・財政危機」宣言を解除しました。

・しかし、高齢者数の増加や雇用情勢の悪化に伴い、高齢者福祉や生活保護などに支出される扶助費は増加傾向にあり、今後も引き続き増加していく見通しです。

・さらに、生産年齢人口（１５～６４歳）の減少に加え、経済情勢も不透明な状況であることから、税制が大きく変わるなどの変化がない限り、将来的にも税収の大きな伸びを期待することは難しい状況です。

・このように危機的な状況は脱したものの、まだまだ厳しい財政状況であることには変わりありません。そのため、将来にわたり持続可能な財政構造の確立を目指すために、公共施設等の総量や事業コストの縮減などに取り組むことが必要になります。

■図表 2-8　健全化判断比率の状況（平成３０年度決算）

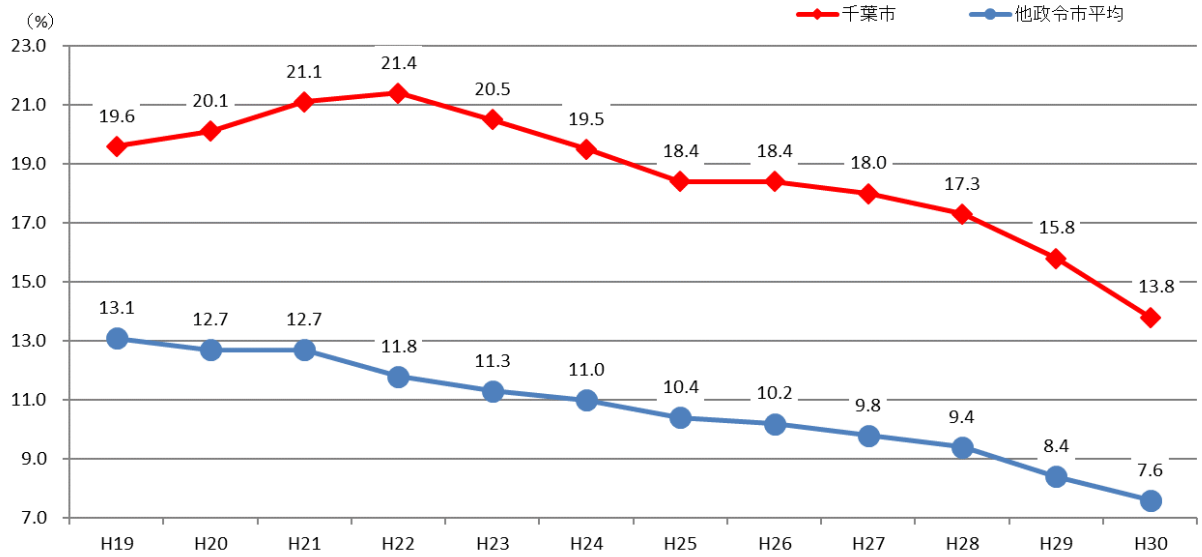
（%）

区　　分	千葉市	政令市中順位	他政令市平均	早期健全化基準	財政再生基準
実質公債費比率	13.8	２０位／２０市	7.6	25.0	35.0
将来負担比率	145.5	１７位／２０市	89.5	400.0	
連結実質赤字比率	－	－	－	16.25	30.00
実質赤字比率	－	－	－	11.25	20.00

資料：千葉市

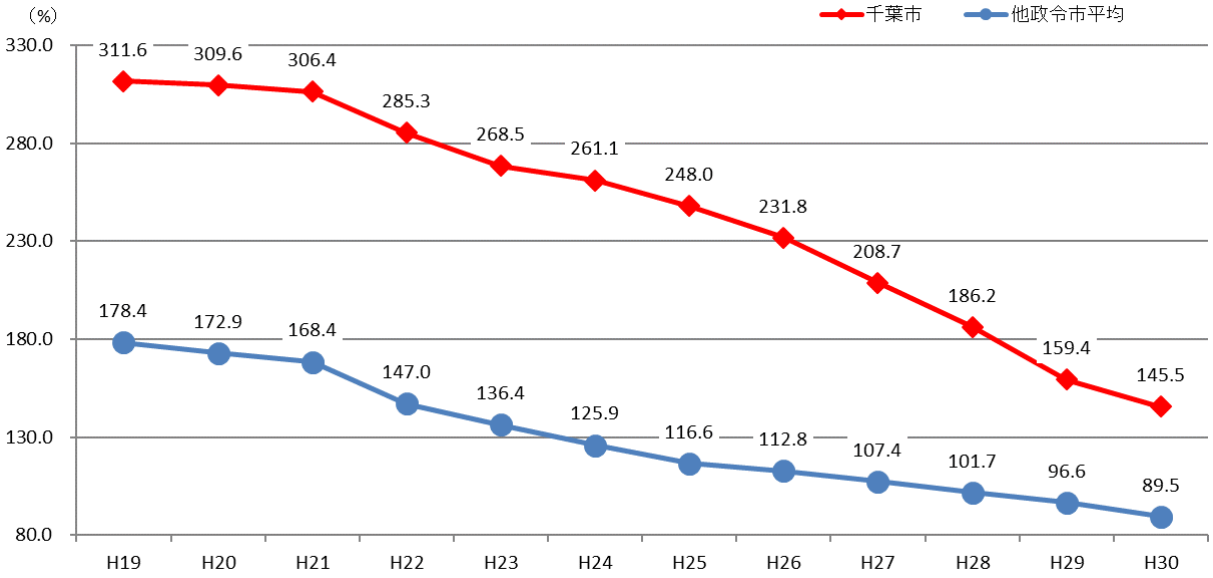
健全化判断比率とは？
　地方公共団体の財政の健全度を示す「実質公債費比率」「将来負担比率」「連結実質赤字比率」「実質赤字比率」の４指標のこと。財政健全化法に定められている指標で、４指標とも数値が高いほど財政状況は悪いとされています。

■図表 2-9　実質公債費比率の推移



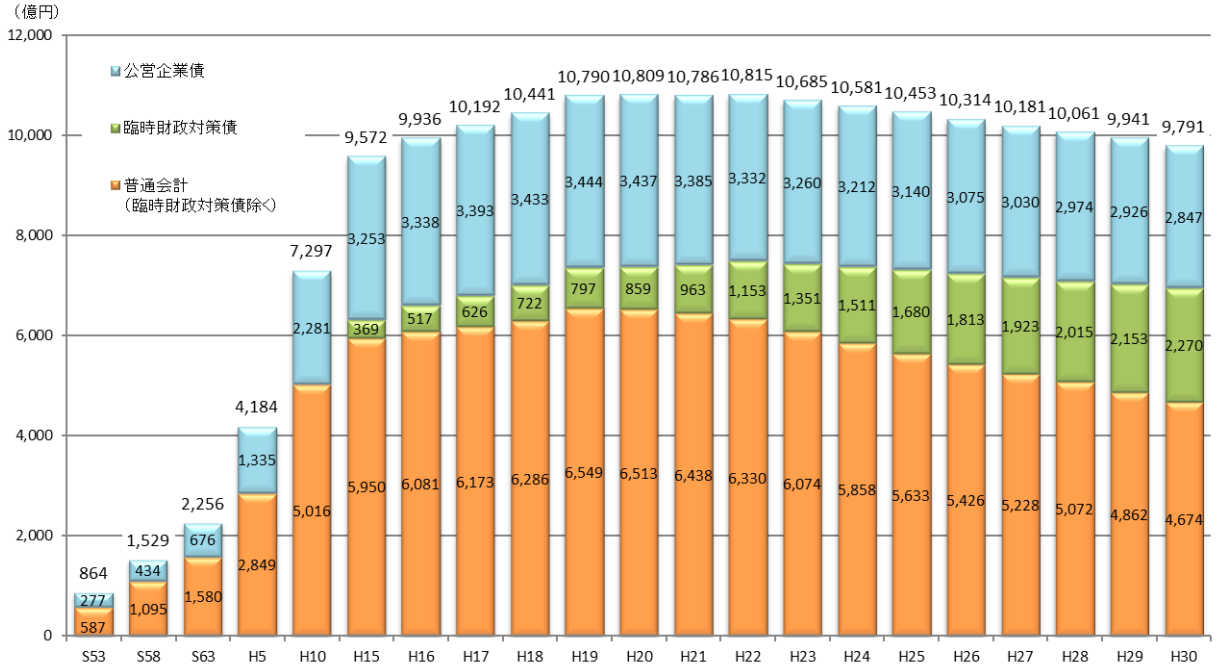
資料：千葉市

■図表 2-10　将来負担比率の推移



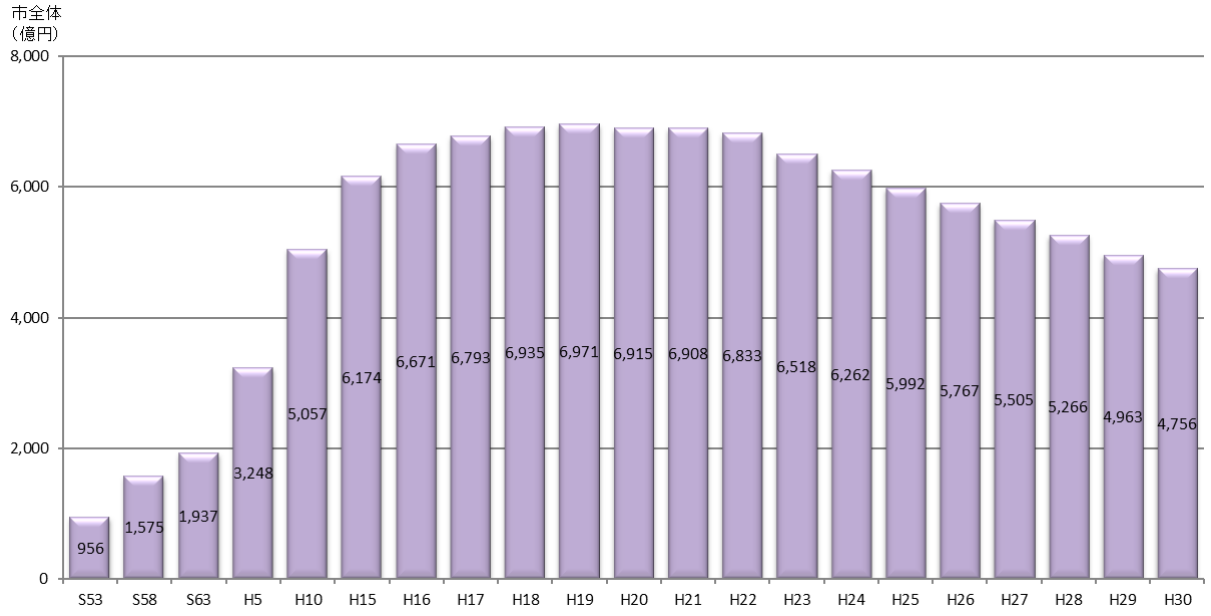
資料：千葉市

■図表 2-11　全会計市債残高の推移



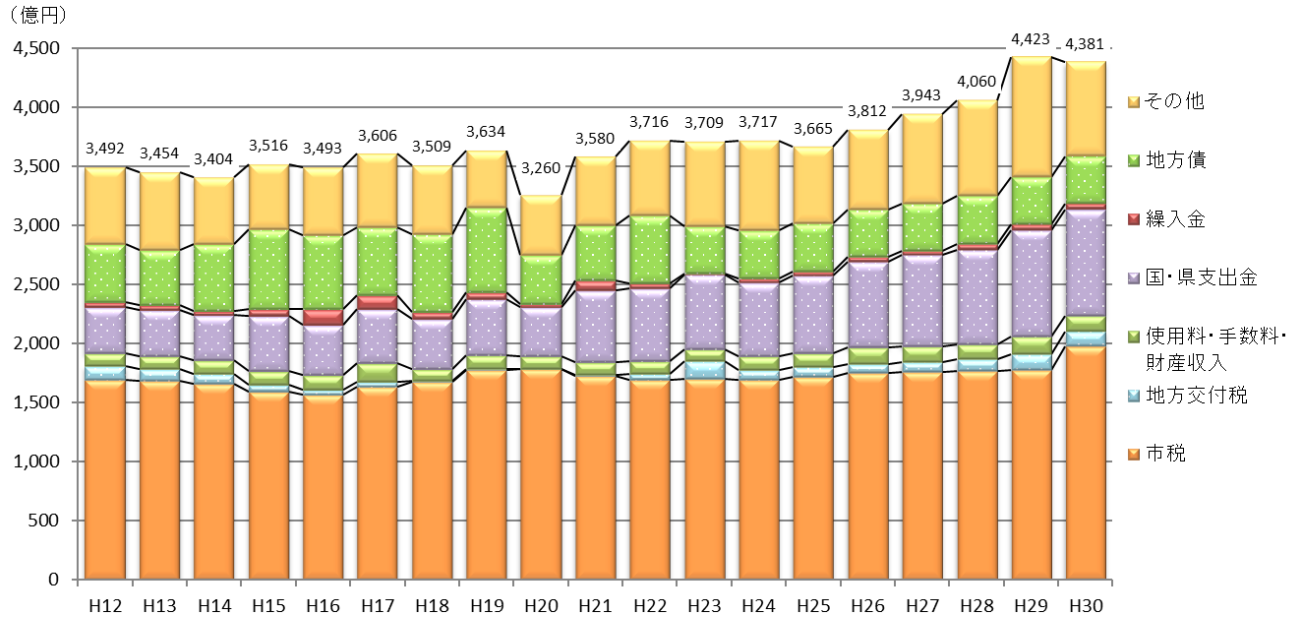
資料：千葉市

■図表 2-12　主要債務総額の推移



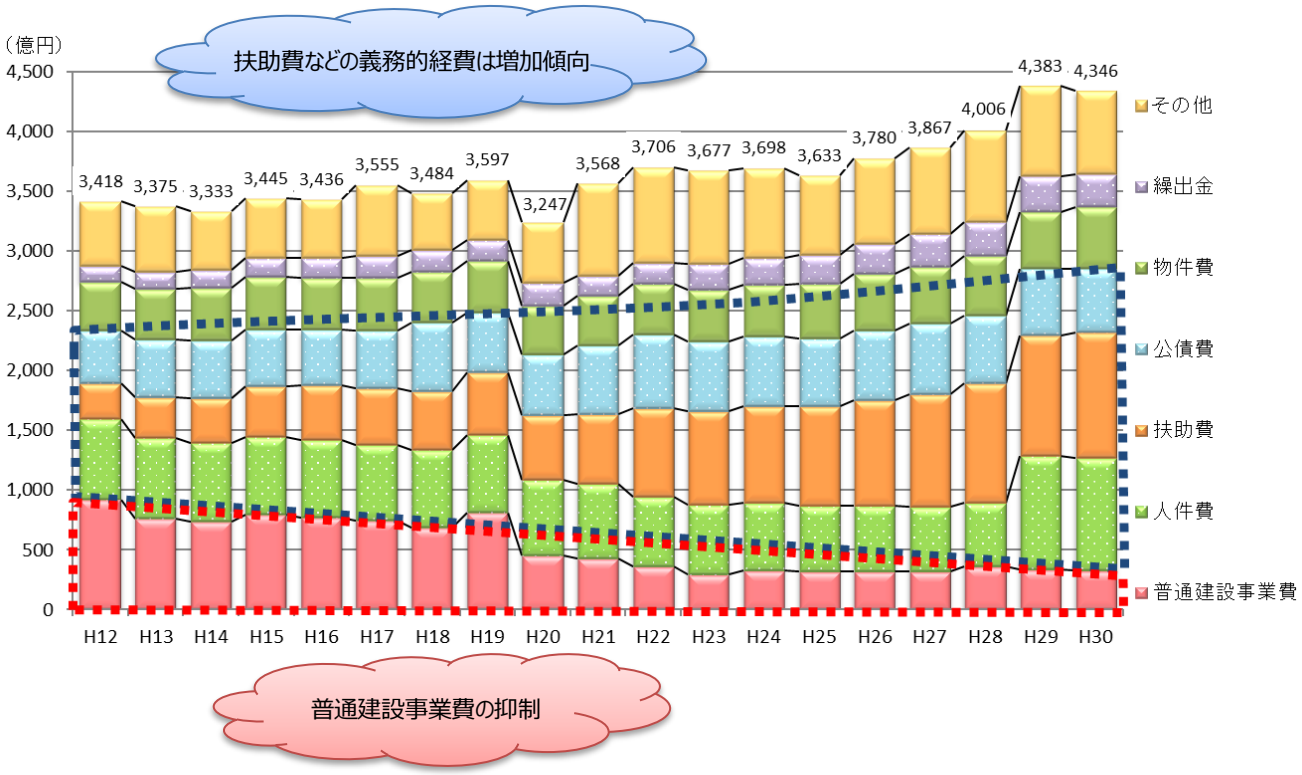
資料：千葉市

■図表 2-13　普通会計決算（歳入）の推移



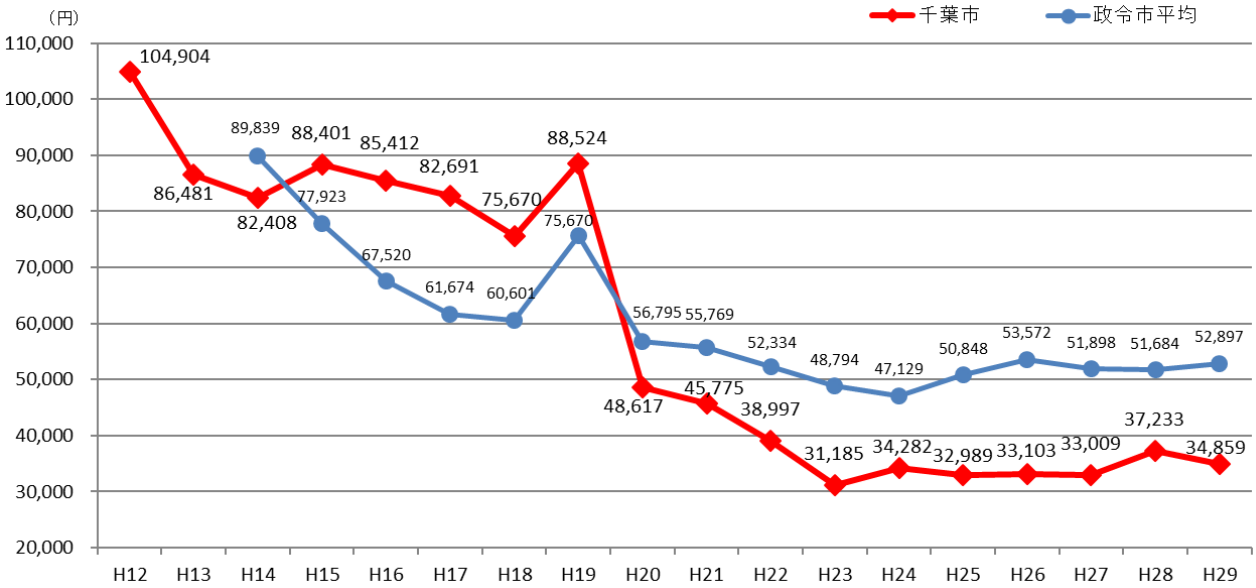
資料：千葉市

■図表 2-14　普通会計決算（歳出）の推移



資料：千葉市

■図表 2-15　人口１人当たりの普通建設事業費の推移



資料：財政状況資料集（総務省）より作成

２　公共施設等の現状及び課題

（１）公共建築物

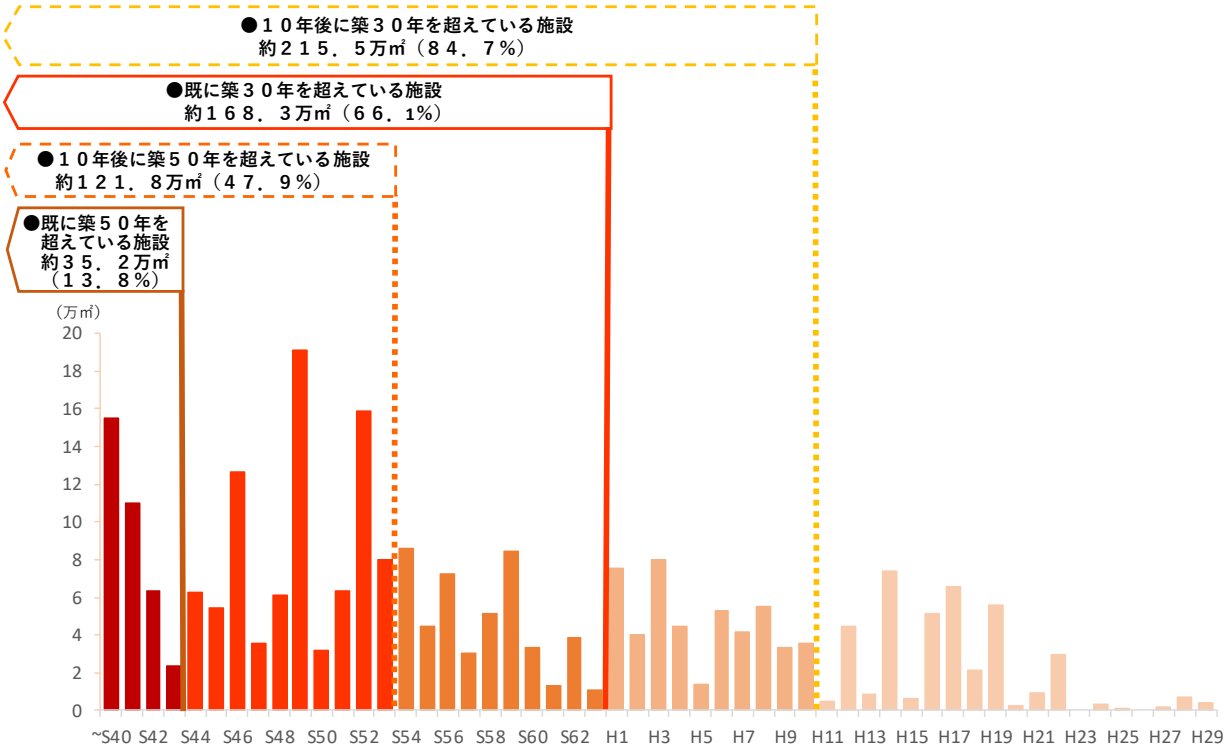
・本市では、昭和４０年代から昭和５０年代にかけての人口急増や、平成４年の政令指定都市移行に伴う市民に身近な行政や魅力ある区づくりを推進する過程で、小中学校や市営住宅、保育所やコミュニティセンターをはじめとする公共施設を継続的・積極的に整備してきました。

・本計画で対象とする施設のうち、築３０年以上を超過しているものは、現在約６６％に達しており、さらに１０年後には、約８５％に達する見込みです。また、築５０年以上を超過しているものは、現在約１４％に達しており、さらに１０年後には、約４８％に達する見込みです。

・今後、老朽化に伴う大規模改修や機能更新（建替え）に対応するための費用（維持更新費）が集中的に発生し、財政負担が増大することが懸念されます。

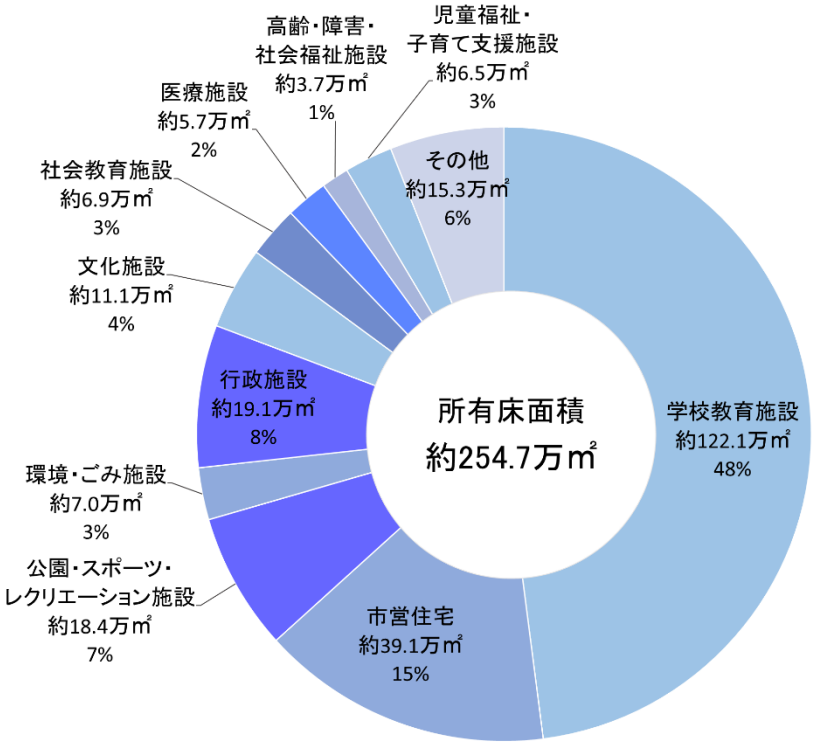
・このため、効率的な予算配分による維持更新費の縮減を図るとともに、施設の長寿命化や、ライフサイクルコストの最適化に向けた計画的な保全を推進することが必要です。

■図表 2-16　建築年度別延床面積（平成３１年４月１日現在）



資料：千葉市資産データベース

■図表 2-17　建物を有する主要な施設の用途別所有床面積（平成３１年４月１日現在）



資料：千葉市資産データベース

・また、これらの公共建築物には、施策上の目的は異なるものの、利用の実態が類似している施設が数多くあります。長期的には、総人口が減少していくことが見込まれる中、現状の公共建築物の量を維持していくことについて、検討を進める必要があります。

・このため、市民ニーズを把握・精査し、財政状況のバランスなどにも配慮しながら、機能の類似した施設がそれぞれ独立して施設を整備・運営することの必要性を検証し、必要に応じて類似機能の統合を進めるなど、効果的・効率的な施設の整備・運営や利用に向けて、ソフト・ハード両面から適切に対応していく必要があります。

（２）インフラ施設

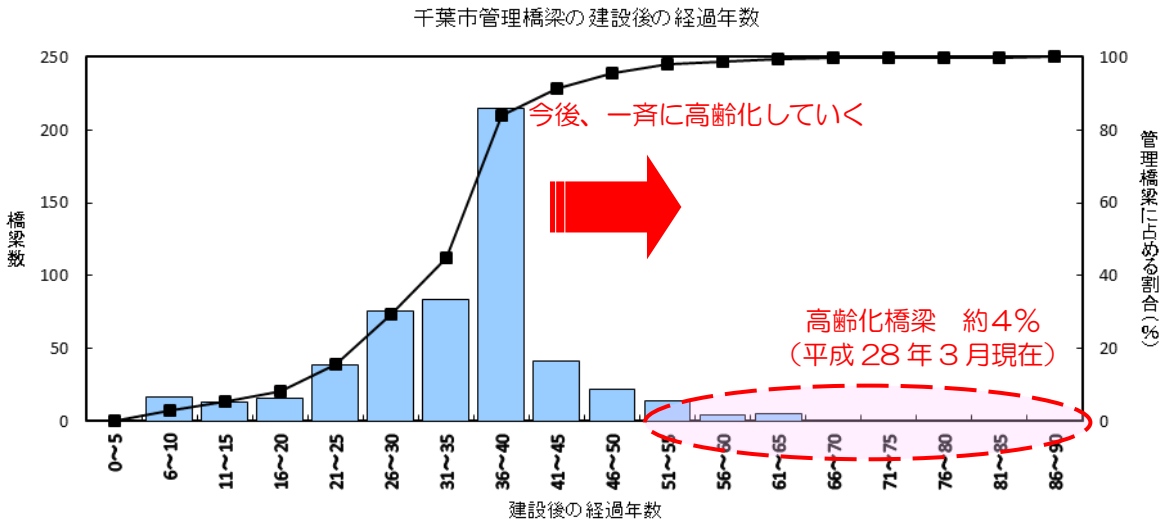
・道路や下水道など都市基盤に必要不可欠なインフラについても、政令指定都市にふさわしい整備を推進してきました。

・今後、これらの施設も、老朽化対策や耐震化などの対応が必要となるほか、総人口の減少等に伴う利用やニーズの変化が見込まれますが、現時点では既にネットワーク化された施設を面的に縮減していくことは当面難しいと考えられることから、計画的な維持管理や機能更新による、効果的・効率的な管理の取り組みを進めることが必要になります。

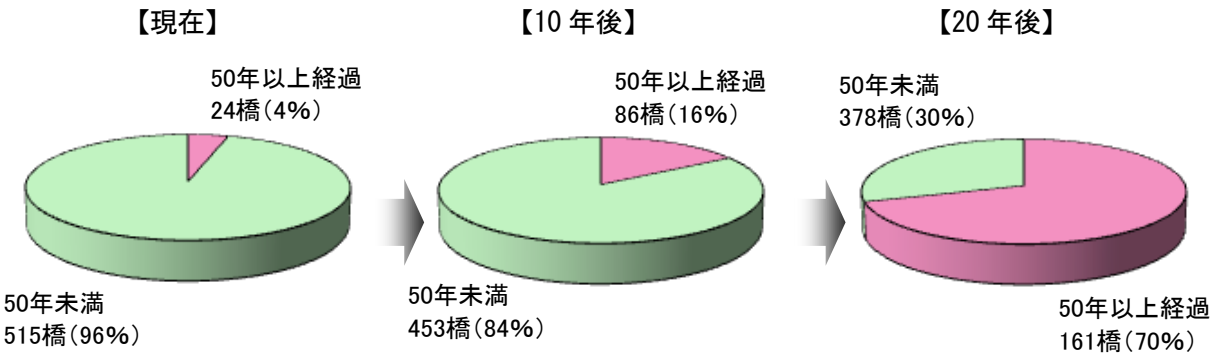
・一方、歩道橋など一部のインフラについては、設置時からの周辺環境の変化や利用者の大幅な減少などの状況があることから、改修時等において、施設そのものの必要性を検討する必要があります。

■図表 2-18　インフラ施設の整備状況の例

建設後の経過年数



建設後５０年を越える橋梁数の推移



資料：千葉市橋梁長寿命化修繕計画（第２期）（平成２８年１１月）

・インフラの管理については、定期点検やパトロールなど、施設の状態の把握を行っていますが、今後、老朽化が一層進む見通しであることから、施設の安全性や機能を適切に確保するため、これらの取り組みを継続するとともに、着実に実施していく必要があります。

・また、現在、法令等に基づき施設台帳を整備・保管していますが、施設によっては建設年度が古い等の理由から、施設情報が不足しているものもあるため、ＩＣＴ等の活用などにより、情報の収集及び蓄積を行うことが必要になります。

・これらの蓄積した情報などを活用し、施設の的確な補修等を行うため、研修の実施など職員を育成する取り組みも必要です。

■図表 2-19　インフラ施設の点検等の例

・定期点検の状況

打音検査*による点検状況。

＊ハンマー等でコンクリート面を打診し、うき・はく離箇所の有無及び範囲を記録する点検方法

・職員研修会の状況

職員の技術力向上を目的に、継続的に研修を実施

資料：千葉市

（３）公共施設等の維持管理・更新等に係る中長期的な経費の見込み

すべての公共施設等（公共建築物・インフラ施設）を対象に、令和２年度からの３０年間及び１０年間における公共施設等の維持管理・修繕、改修、更新等にかかる経費の見込みについて、試算を行いました。なお、試算条件は資料編（１１７ページ～１２１ページ）に記載のとおりです。

・維持管理・修繕

施設、設備、構造物等の機能の維持のために必要となる点検・調査、補修、修繕などをいう。なお、補修、修繕については、補修、修繕を行った後の効用が当初の効用を上回らないものをいう。

例えば、法令に基づく法定点検や施設管理者の判断で自主的に行う点検、点検結果に基づく消耗部品の取替え等の軽微な作業、外壁コンクリートの亀裂の補修等を行うこと。

・改修

公共施設等を直すこと。改修を行った後の効用が当初の効用を上回るものをいう。例えば、耐震改修、長寿命化改修など。転用も含む。

・更新等

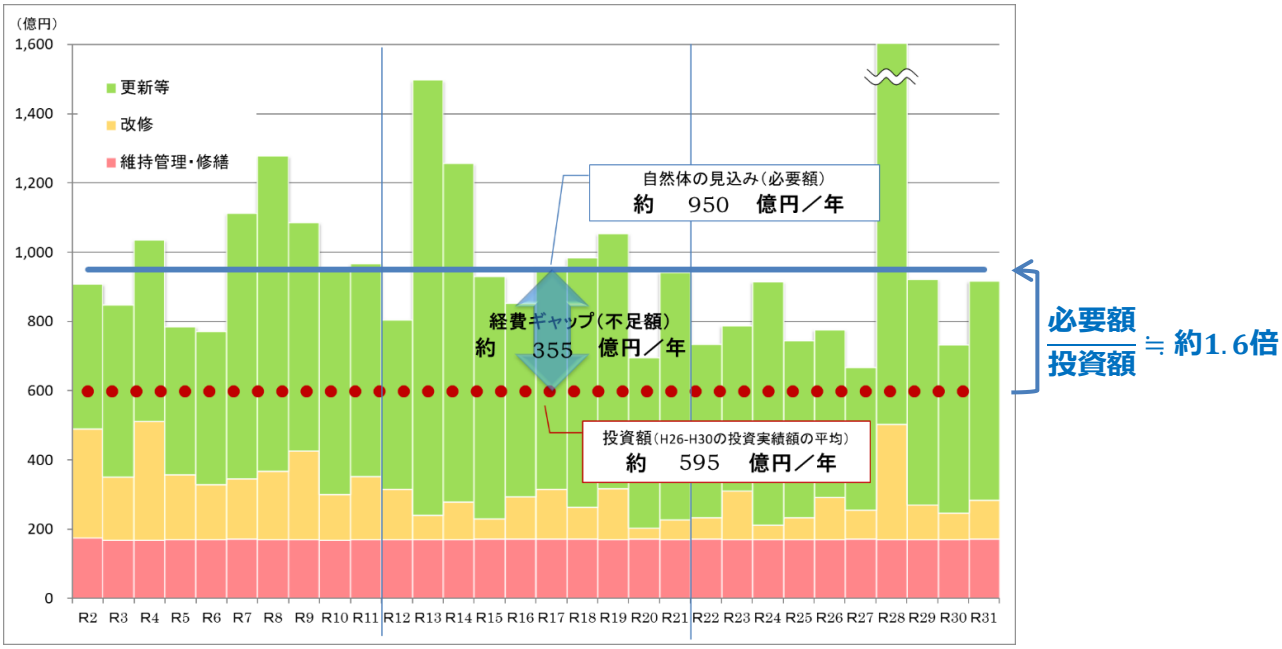
老朽化等に伴い機能が低下した施設等を取り替え、同程度の機能に再整備すること。除却も含む。

【耐用年数経過時に単純更新した（自然体の）見込み（３０年間）】

・すべての公共施設等を保有し続け、耐用年数経過時に単純更新すると仮定した（自然体の）場合、令和２年度からの３０年間における公共施設等の維持管理・更新等に必要な経費は１年あたり約９５０億円となる見通しです。

・これに対し、現投資額（過去５年間の投資実績額の平均）を将来にわたって維持できると仮定した場合、１年あたり約５９５億円の額（投資額）が見込めますが、１年あたり約３５５億円の経費ギャップ（不足額）が生じます。

■図表 2-20　耐用年数経過時に単純更新した（自然体の）見込み（３０年間）



・現状のままでは、将来にわたり公共施設等が提供するサービスや機能を維持することが困難になります。

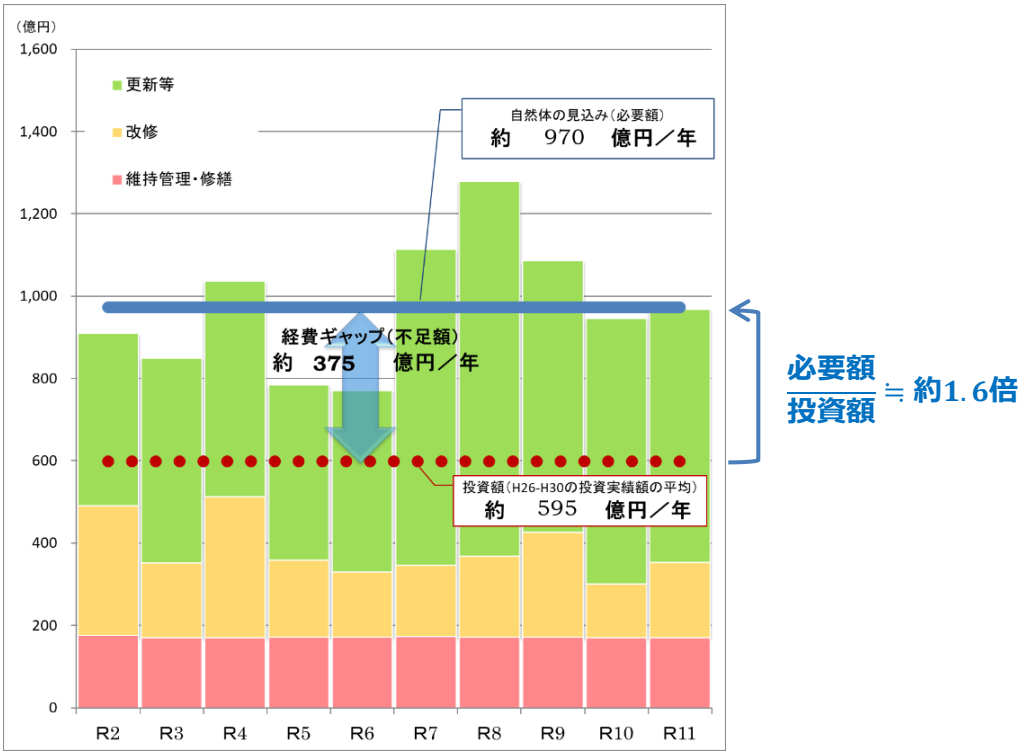
・厳しい財政状況のもと、総人口の減少や少子高齢化が進展することなどを踏まえ、施設総量や事業コストの縮減などによる取り組みが必要です。また、インフラ施設については、現時点では面的に縮減していくことは当面難しいと考えられることから、施設の長寿命化などによりコストの縮減や予算の平準化を図るなどの取り組みが必要です。

・財政平準化を図りつつ市民の安全・安心な生活を確保し、必要なサービスを将来にわたって持続的に提供していくため、今後３０年間における公共施設等の維持管理・更新等に係る経費について、経費ギャップ（必要額に対する投資額の差）の均衡を図る必要があります。

【耐用年数経過時に単純更新した（自然体の）見込み（１０年間）】

・すべての公共施設等を保有し続け、耐用年数経過時に単純更新すると仮定した（自然体の）場合、令和２年度からの１０年間における公共施設等の維持管理・更新等に必要な経費は１年あたり約９７０億円となる見通しです。
・これに対し、現投資額（過去５年間の投資実績額の平均）を将来にわたって維持できると仮定した場合、１年あたり約５９５億円の額（投資額）が見込めますが、１年あたり約３７５億円の経費ギャップ（不足額）が生じます。

■図表 2-21　耐用年数経過時に単純更新した（自然体の）見込み（１０年間）



３　現状と課題のまとめ

これまで示した現状と課題をまとめます。

現　状	課題
人口減少・少子高齢化の進展 市の総人口は１０年以内に減少に向かう見通しであり、公共施設等に対するニーズの減少が見込まれます。また、少子高齢化に伴い、公共施設等に対するニーズの規模や内容の変化が見込まれます。	施設利用の効率性を高めていくことや、ニーズそのものの減少に伴い余剰となる公共施設等を処分することなどについてスピード感をもって検討する必要があります。
集約型都市構造への転換 長期的な方向性として、拡散的な市街地から集約型都市構造への転換を基本としています。	市民の安全・安心で快適な暮らしと効率的な都市運営を両立する、持続可能なまちの実現のため、集約型都市構造への転換を見据えながら、公共施設等の整備を検討していくことが必要になります。
公共施設等の老朽化 今後、大量の公共施設等が更新時期を迎えます。	今後さらに老朽化の進行が予測されることから、施設の安全性や機能を適切に確保するため、計画的な維持管理や、施設の長寿命化などの老朽化対策に取り組むことが必要になります。
公共建築物の適正配置の検討 施策上の目的は異なるものの、機能やサービス内容が類似している施設が数多くあります。	市民ニーズを把握・精査し、財政状況のバランスなどにも配慮しながら、機能の類似した施設がそれぞれ独立して施設を整備・運営することの必要性を検証し、必要に応じて類似機能の統合を進めるなど、効果的・効率的な施設の整備・運営や利用に向けて、ソフト・ハード両面から適切に対応していく必要があります。
インフラ施設の適正管理の体制構築 法令等に基づき施設台帳を整備・保管していますが、施設によっては建設年度が古い等の理由から、施設情報が不足しているものもあります。	今後は、ＩＣＴ等の活用などにより、情報の収集及び蓄積を行うことが必要になります。これらの蓄積した情報などを活用し、施設の的確な補修等を行うため、研修の実施など職員を育成する取り組みも必要です。

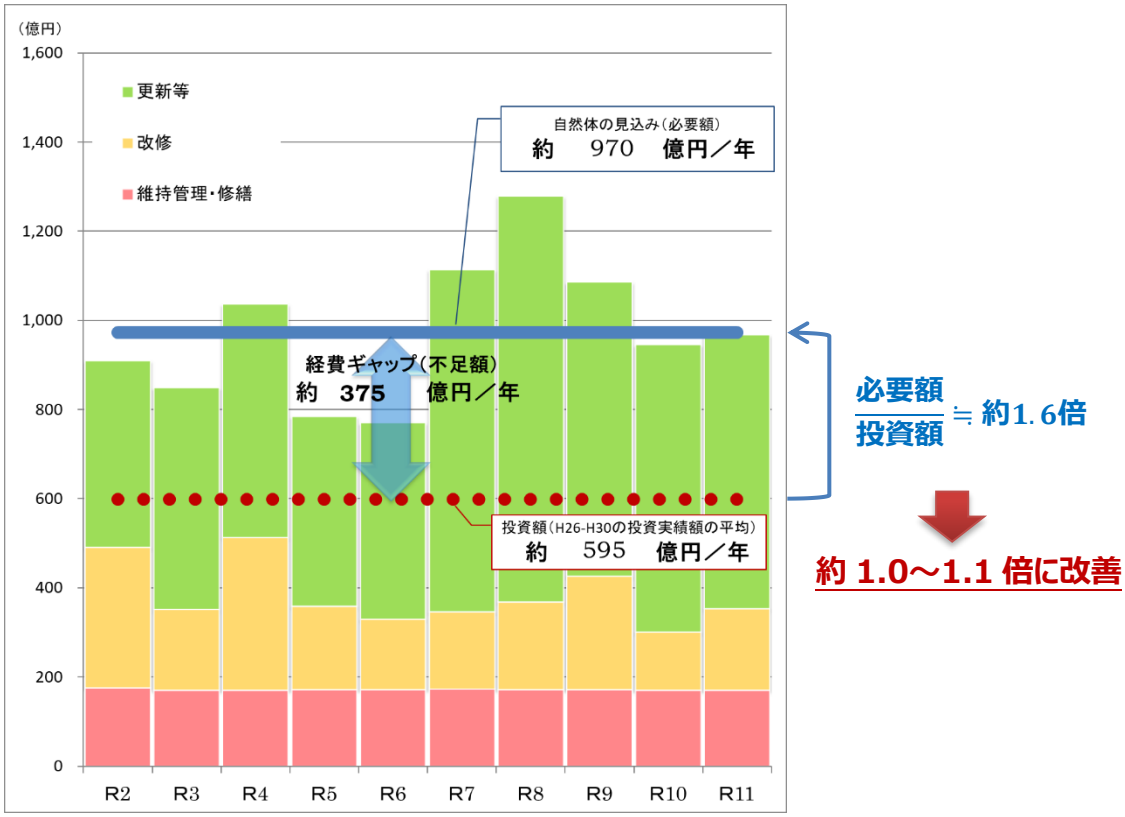
現　状	課題
厳しい財政見通し 財政健全化に向けた取り組みを強化していますが、まだまだ厳しい財政状況であることには変わりありません。	厳しい財政見通しに基づき、将来にわたり持続可能な財政構造の確立を目指すために、公共施設等の総量や事業コストの削減などに取り組むことが必要になります。 また、インフラ施設については、現時点では面的に縮減していくことは当面難しいと考えられることから、施設の長寿命化などによりコストの縮減や予算の平準化を図るなどの取り組みが必要です。
公共施設等の維持管理・更新等に係る経費の増大 公共施設等の老朽化に伴う維持管理・更新等に係る経費の急速な増大などにより、財源が大幅に不足する見込みです。	財政平準化を図りつつ市民の安全・安心な生活を確保し、必要なサービスを将来にわたって持続的に提供していくため、スピード感ある取り組みが必要です。 また、今後３０年間における公共施設等の維持管理・更新等に係る経費について、経費ギャップ（必要額に対する投資額の差）の均衡を図る必要があります。

第３章　計画目標

「第２章　公共施設等を取り巻く現状と課題」を踏まえ、計画目標を設定します。

今後１０年間における公共施設等の維持管理・更新等に係る経費について、経費ギャップ比（必要額に対する投資額の比）を約１．０倍～１．１倍に改善できるよう、必要な対策に着実に取り組みます。

■図表 3-1　計画目標のイメージ



第４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考え方

総人口の減少等に伴う社会情勢の変化や厳しい財政見通しなどを踏まえ、中長期的かつ総合的な視点に立ち、公共施設等を計画的に維持管理するとともに、将来にわたり、市民に理解の得られるサービス水準を確保していくため、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考え方を定めます。

１　公共建築物

主な取り組み

資産経営の推進により、今後１０年間で約１８万㎡（約７％）の所有床面積縮減に取り組みます。

○千葉市資産経営システムに基づく、資産経営の最適化の取り組みを進めます。
- 資産データ一元化
- 資産の総合評価
- 資産の総合評価結果に基づく利用調整や計画的保全の取り組み

○見直しの基本方針（見直し３方針）に基づく取り組みを進めます。
- 施設利用の効率性向上
- 施設の再配置
- 施設総量の縮減

○個別施設計画に基づく対策を着実に進めます。

（参考指標）

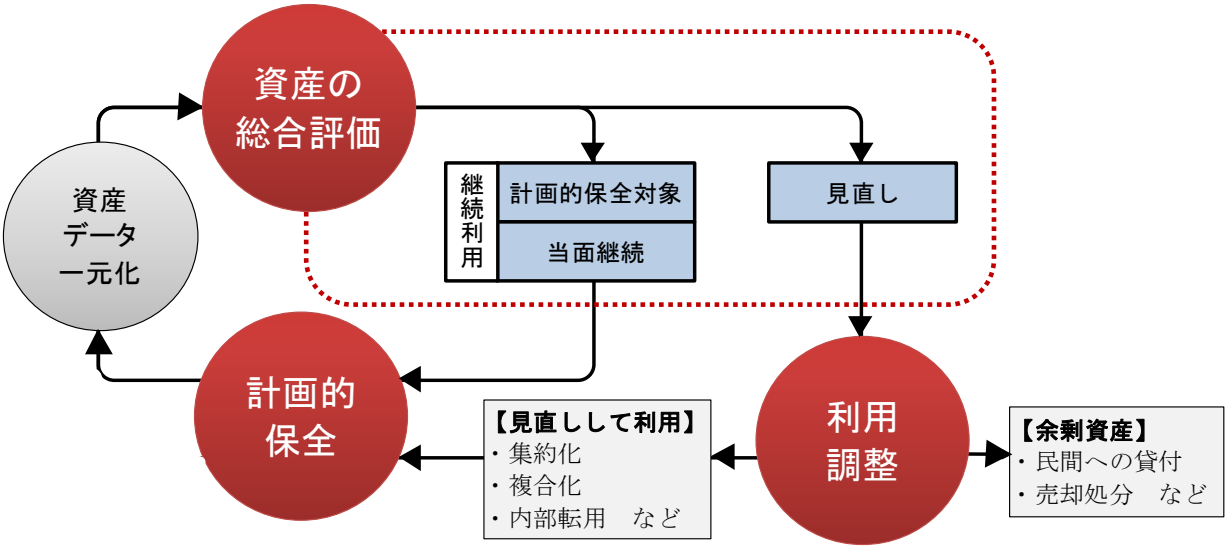
対象	現在	１０年後の目安※	
学校	約 120.5 万㎡	**約 115.2 万㎡**	（▲9 校　▲約 5.3 万㎡）
市営住宅	約 39.1 万㎡	**約 35.5 万㎡**	（▲約 1,000 戸　▲約 3.6 万㎡）
その他	約 96.3 万㎡	**約 87.3 万㎡**	（▲約 9.0 万㎡）

※学校は、学校適正配置の取組みの推進に伴う施設総量の縮減及び建替え時に施設規模を縮減することを想定した場合。
※市営住宅は、将来の人口・世帯数の減少を見据え、計画的に管理戸数を縮減することを想定した場合。
※その他は、資産の総合評価の結果、「見直し」となった施設総量の縮減及び「継続利用（当面継続）」となった施設を耐用年数を一つの目安に建替えした際に、複合化等により延床面積を２０％縮減することを想定した場合。
「すでに耐用年数を超過している主な施設」及び「今後１０年間に耐用年数を迎える主な施設」については、資料編（１３７ページ～１３９ページ）に記載。

（１）千葉市資産経営システムの着実な運用

・資産経営の最適化を図るため、平成２５年度より、資産データを一元化し活用するとともに、各施設について「資産の総合評価」を行い、評価結果に基づく利用調整から施設の計画的保全までを総合的に担う仕組みとして、「千葉市資産経営システム」を構築・運用しています。

■図表 4-1　千葉市資産経営システム



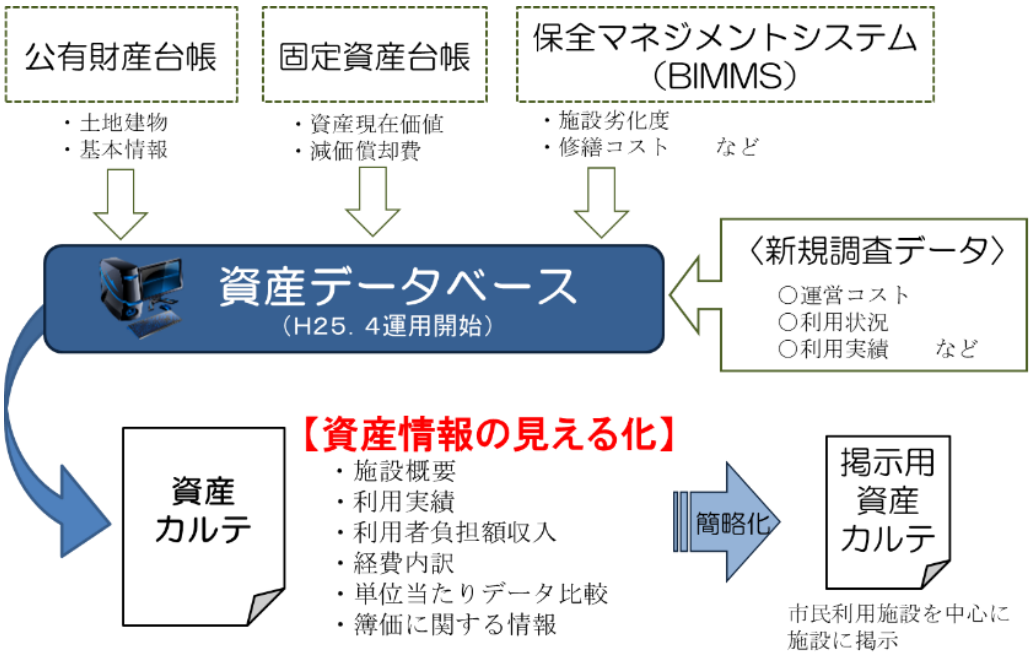
ア　資産データ一元化

・公有財産台帳や固定資産台帳、保全マネジメントシステム（ＢＩＭＭＳ）といった既存の台帳・システムにより管理されていた資産データを集約し、個別施設毎に関連づけして保管・管理を行う「資産データベース」を稼働しています。

・既存の台帳・システムでは管理していない個別施設毎の利用実績や運営コストについては、毎年度実施している「資産データ調査」により収集し、資産データベースに格納しています。

・また、資産データベースに集約化し、個別施設毎に整理した資産データは「資産の総合評価」に活用するとともに、「資産カルテ」として施設ごとに利用状況や運営コストなどの現状を一覧的に示すことで、資産の「見える化」を図り、市民へ的確な情報発信を行います。

■図表 4-2　資産データ一元化のイメージ



■図表 4-3　資産カルテのイメージ

【資産カルテ】　施設名称：　**蘇我コミュニティセンター**　　作成年度：　平成30年度

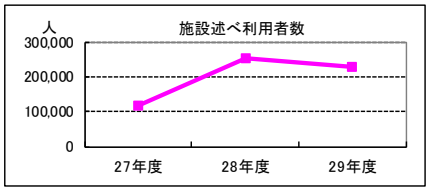
施設番号：　2838

1．施設概要

所在	住居表示等：　千葉市中央区今井1丁目14番43号			
	代表地番　：　今井１丁目14-4			
所管部門	局　：　中央区			
	部　：　（中央区）地域振興課			
	課　：			
施設用途	大分類　：　文化施設			
	中分類　：　集会施設			
	小分類　：　コミュニティセンター			
運営及びその他	運営形態　：　指定管理	複合施設：　有	未利用地等：　有	
土地	土地全体	筆数　：　6筆	面積計　：　10,133.27 ㎡	所有形態：　所有
	用途地域	一住居	指定建ぺい率：　60 %	指定容積率：　200 %
建物	建物全体	棟数　：　2棟	延面積計：　5,523.96 ㎡	所有形態：　所有
		耐震基準：　新耐震基準	耐震化　：	
	主たる建物	用途　：　会館	構造　：　鉄骨鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	階層　：　5階建
		建築時期：　H03.03.14　築	耐用年数：　47年	経過年数：　27年
駐車場	合計　：　72 台		内訳　：　（有料）　0 台	（無料）　72 台

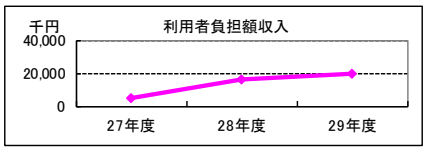
2．利用実績

データ件名	単位	27年度	28年度	29年度	小分類施設3年度平均
施設述べ利用者数	人	118,951	254,624	227,441	128,140
年間増減率	%	－	114.1	-10.7	－
施設稼働率	%	62.4	55.9	65.0	43.2
年間増減率	%	－	-10.4	16.3	－



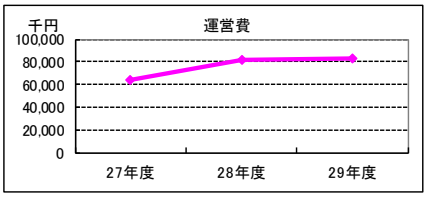
3．利用者負担額収入

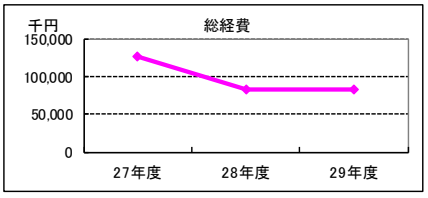
項目	27年度 総額 千円	28年度 総額 千円	29年度 総額 千円	小分類施設3年度平均 総額 千円
利用料金等	4,680	16,224	19,554	8,764



4．経費内訳

項目		27年度 総額 千円	28年度 総額 千円	29年度 総額 千円	小分類施設3年度平均 総額 千円
運営費	修繕費	1,419	0	2,214	965
	光熱水費	0	0	0	327
	指定管理料等※1	52,158	74,131	72,780	46,826
	維持管理費	65	0	18	571
	人件費※2	7,632	7,635	7,801	4,855
	その他経費	2,038	23	94	691
	運営費合計	63,312	81,789	82,907	54,235
物件費	使用料・賃借料	0	0	0	114
	減価償却費	21,393	0	0	22,132
資本的経費	公有財産購入費等	0	0	0	0
	工事費	41,206	0	0	22,809
総経費		125,911	81,789	82,907	99,290





※1　指定管理委託料及び運営管理委託料を指す。　※2　直営でない施設においては、指定管理者等の監督、調整に従事する市職員の人件費を含む。

5．単位当たりデータ比較

利用データ件名：施設述べ利用者数	27年度	28年度	29年度	対象施設3年度平均	小分類施設3年度平均
利用あたり運営費	532 円/人	321 円/人	365 円/人	406 円/人	423 円/人
利用あたり総経費	1,059 円/人	321 円/人	365 円/人	581 円/人	775 円/人
利用あたり利用料金等	39 円/人	64 円/人	86 円/人	63 円/人	68 円/人
利用料金等/(運営費+利用料金等)	7 %	17 %	19 %	14 %	14 %
項目	27年度	28年度	29年度	対象施設3年度平均	小分類施設3年度平均
建物1㎡あたり運営費	24,908 円/㎡	14,747 円/㎡	15,009 円/㎡	18,221 円/㎡	16,796 円/㎡
建物1㎡あたり総経費	49,536 円/㎡	14,747 円/㎡	15,009 円/㎡	26,431 円/㎡	30,749 円/㎡

6．簿価に関する情報

基準年度：　平成30年度

項目	総額	単価
建物再調達価額	2,361,199 千円	427 千円/㎡
①建物簿価	1,114,486 千円	202 千円/㎡
②土地簿価	1,309,087 千円	129 千円/㎡
③簿価合計(①+②)	2,423,573 千円	―

7．資産の総合評価結果

評価実施年度	評価結果	方向性
H25	－	別途検討

memo

平成28年度に隣接する旧蘇我勤労市民プラザ建物に移転。
利用・収支データ等は旧施設時のもの。
平成27年度の維持管理費及びその他経費並びに工事費の主なものは、旧蘇我勤労市民プラザのコミュニティセンター化にかかるもの。
1階に駅前連絡所、及び労働相談所が併設されている。土地面積のうち管理面積は7647.70㎡。建物面積は駅前連絡所を除く。稼働率は貸室系。

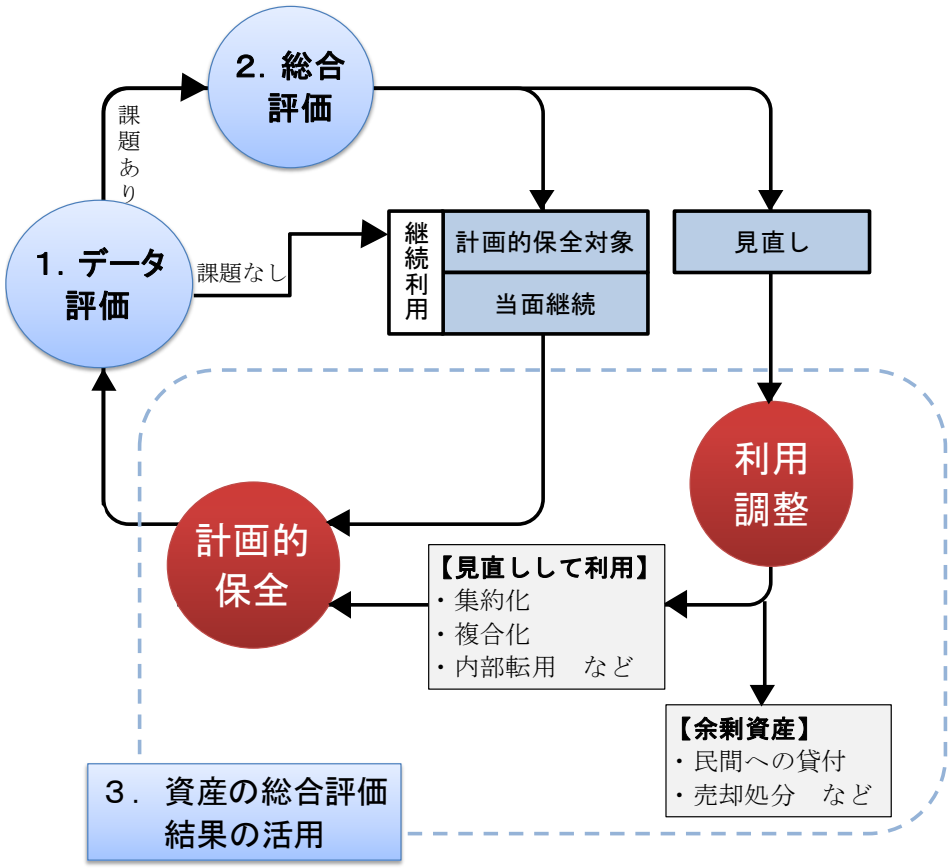
イ　資産の総合評価

・市民利用施設を中心に資産の総合評価を行い、各施設の状況を定量・定性の両面から総合的かつ多角的に評価することで、施設を継続して利用すべきか、または施設の見直しの必要性や見直しの方向性を示します。

・建物性能・利用度・運営コストの評価指標を用いて定量的な比較分析を行う「データ評価」と、データ評価結果の考察や内部価値・市場価値の要素を加えた総合的・多角的な定性評価を行う「総合評価」の２段階により評価します。

・評価結果を公表するとともに、評価結果に基づく取り組みを進めます。また、評価結果には直結しませんが、分析・検討を行う中で見えた、施設利用の効率性向上のために検討すべき主にソフト面の課題を示し、効率性向上を図ります。

■図表 4-4　資産の総合評価　イメージ



■図表 4-5　評価要素のイメージ

要素	検討する視点	使用するデータの例
建物性能	継続的な使用に耐えうる建物の総合的な性能･品質を有しているか	築年度、耐震性能
利用度	サービスの需要と供給のバランスは適切か	利用者等の数、供給能力、稼動状況など
運営コスト	運営にかかる財政的な負担はどの程度か	利用料金、維持管理費、光熱水費など
内部価値	市が担うべき公共性の高いものか	設置の義務性、サービスの市場性、運営主体の多様性など
市場価値	不動産としての市場価値はどの程度か	価格、施設規模、立地条件など

■図表 4-6　総合評価結果区分

対象	評価結果	方向性
次年度に見直しに着手する施設	見直し	集約化、複合化、民間施設の活用、 類似機能の統合、実施主体の変更、PPPの推進、 サービス提供方法の変更、貸付・売却等、その他
現時点では利用を継続するものの、 将来的には見直しを検討すべき施設	継続利用	当面継続
周辺施設の状況、利用状況、規模、 立地等から将来に亘り利用すべき施設	継続利用	計画的保全対象

■図表 4-7　評価結果の活用

対象施設	取り組み
見直しとなった施設	見直しの方向性に基づく具体的な利用方針を決定。 （利用調整）
継続利用（当面継続）となった施設	利用状況等に留意しながら施設を継続。 今後、大規模改修や建替え等の段階で見直しを検討。
継続利用（計画的保全対象）となった施設	利用を継続。重要性、緊急性から保全の優先度を判断。 計画的な保全に努める。

■図表 4-8　資産の総合評価　結果（平成２５年度～平成２９年度）（１巡目）

評価年度	評価対象施設グループ	施設数	総合評価実施数	総合評価結果			総合評価未実施	
				見直し	継続利用		データ評価で課題なし	その他個別に取り組みが進められているもの等
					当面継続	計画的保全対象	継続利用（計画的保全対象）	
平成25年度	・コミュニティ系施設 （コミュニティセンター、公民館等） ・文化系施設（ホール）	92	66	5	54	7	23	3
平成26年度	・公園・スポーツ・レクリエーション施設 （スポーツ） ・文化系施設（博物館等）	30	19	2	12	5	9	2
平成27年度	・公園・スポーツ・レクリエーション施設 （スポーツ以外） ・社会教育施設（図書館） ・その他（市民活動施設等）	31	23	3	18	2	6	2
平成28年度	・福祉系施設（児童・子育て） ・産業・農業系施設 ・行政施設（庁舎・区役所等）	105	32	4	15	13	14	59
平成29年度	・福祉系施設（高齢・障害等） ・医療系施設 ・学校教育施設（小中学校除く） ・行政施設（出先機関等） ・その他（斎場等）	67	62	5	26	31	0	5
合計		325	202	19	125	58	52	71

※小中学校、市営住宅、清掃工場等、自転車駐車場は、資産の総合評価は実施せず、「千葉市学校適正配置実施方針」など、個別のアプローチで取り組みます。

※平成３０年度以降は、平成２５年度以降に新設された施設を対象に、資産の総合評価を行います。

・資産の総合評価２巡目では、これまでの仕組みは維持しながら、取り組みが加速できるように毎年度行う「モニタリング評価」と、その次年度に行う「総合評価」の２段階により評価します。

・「モニタリング評価」では、利用度・運営コストの評価指標を用いて定量的な比較分析を行う「データ評価」と、データ評価結果の検証や、資産の総合評価１巡目の評価結果を踏まえた検証と経過観察により、次年度に行う「総合評価」の対象施設を抽出します。

・「総合評価」では、モニタリング評価結果の考察や内部価値・市場価値の要素を加えた総合的・多角的な定性評価を行います。

ウ　利用調整

・資産の総合評価結果を踏まえ、資産の有効活用に向けて、統合（複合化・集約化等）、内部転用、外部貸付や処分（売却等）など、具体的な活用方針の検討・作成を行います。
・利用調整の方法は、「（２）公共建築物の見直しの推進」において定めます。

エ　計画的保全の取り組み

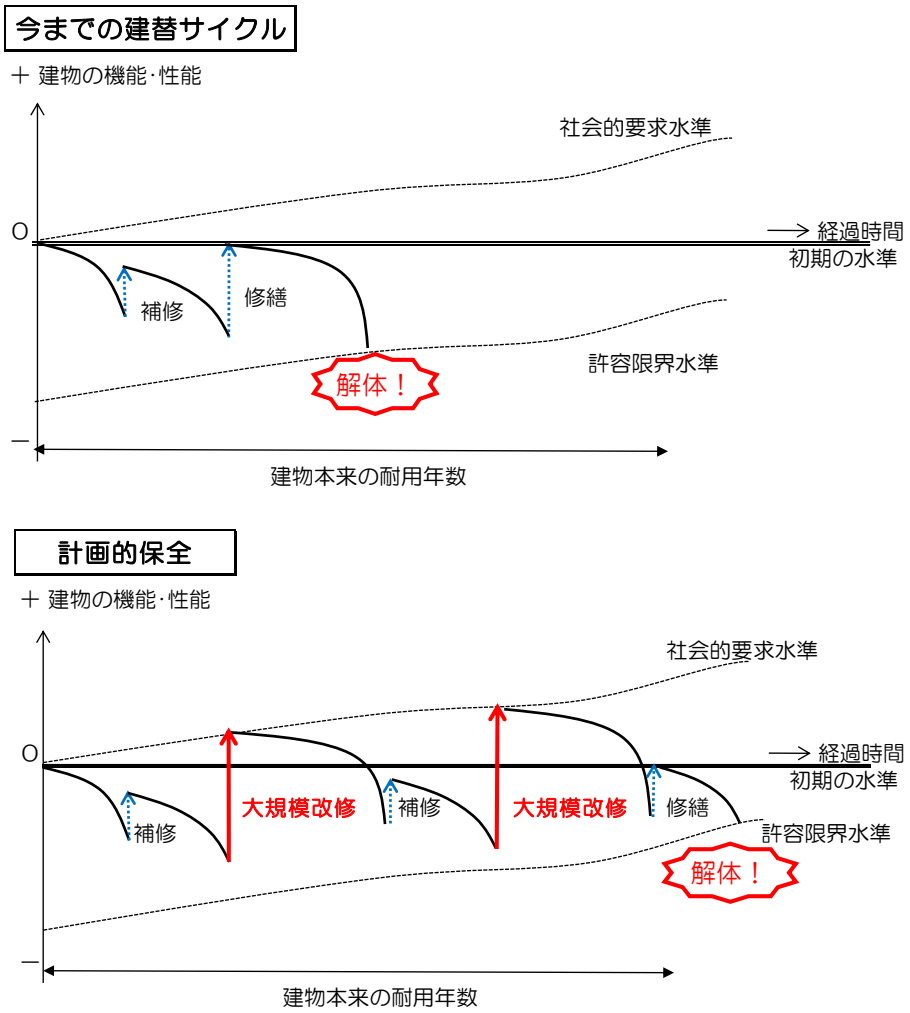
・資産の総合評価の結果、「継続利用」となった施設や、見直し後も引き続き活用が見込まれる施設などについては、資産経営の基本的な考え方に基づき、計画的保全の取り組みにより、施設の長寿命化とライフサイクルコストの最適化を図ります。

・計画的保全として、従来のように、既に故障した部位・設備の修繕を行う事後保全だけでなく、施設の長寿命化のために、次のことを計画的かつ適切に行います。

> ・他部位等への影響を考慮して、劣化の有無、兆候・状態の事前把握や要因の検討を行うことにより、予防保全的な改修を行う。
> ・必要に応じ、保全を行う時期を調整することで工事集約的な大規模改修を行う。

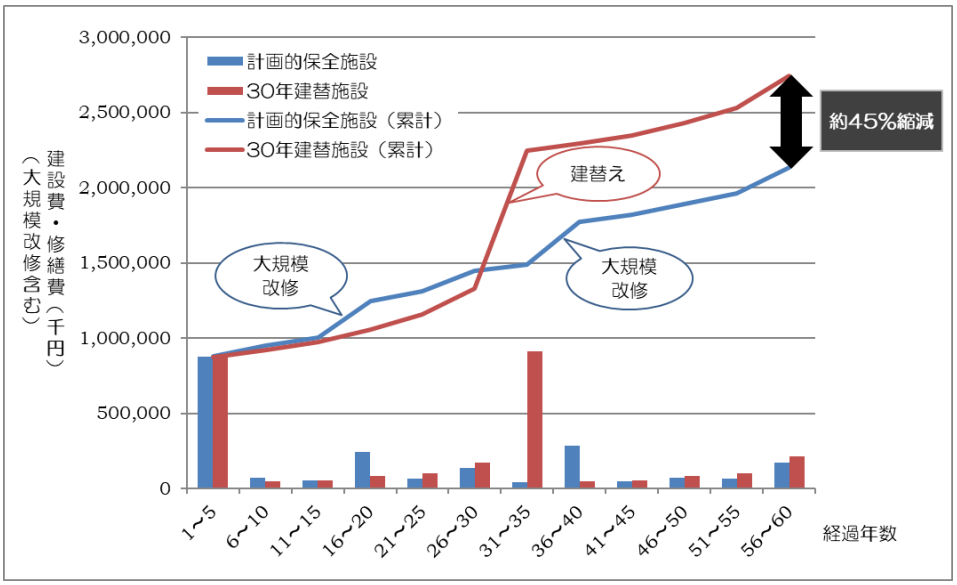
これにより、故障や停止、事故や二次被害を未然に防ぐことができ、また、道連れ工事の実施や施設利用者への影響の低減のための改修工事の集約化（大規模改修）により、コストの発生や利用者へのサービスの低下を最小限に抑えることができます。

■図表 4-9　計画的保全による施設の長寿命化



■図表 4-10　計画的保全によるライフサイクルコスト縮減

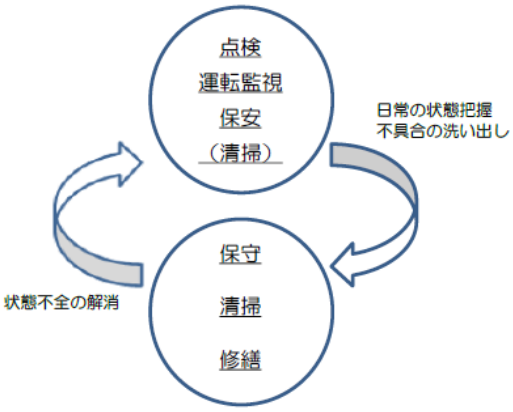
適切な維持保全や大規模改修を実施し、建物を６０年まで長寿命化することにより、建物建設費用（設計委託費･工事監理委託費を除く）の比較で、３０年で建替えを行うよりも、約４５％のライフサイクルコスト縮減効果が見込まれます。



（「建築物のライフサイクルコスト」国土交通省大臣官房官庁営繕部監修　を基にシミュレーション）

・施設を安全で良好な状態に維持するためには、点検・保守・運転監視・清掃・保安・修繕といった「維持保全業務」を適時適切に行う必要があります。特に、施設の状態を日頃より把握しておくことが有効なため、法令で定められている法定点検のほか、施設管理者が日常的・自主的に点検を行い、不具合が生じている部分の把握に努めます。また、点検履歴や点検結果を一元的に記録・管理するとともに、不具合等が発生している場合は修繕等により状態不全を解消します。このように維持保全業務を適切に実施することで、より効率的で効果的な長寿命化を行うことが可能となります。

■図表 4-11　維持保全業務のイメージ



・施設の計画的な保全にあたっては、法令等に基づく定期点検や日常点検に加え、改修を行う前に劣化状況等を詳細に調査するなど、施設の状態を的確に把握します。

・「第２次千葉市耐震改修促進計画」（平成２８年４月策定、平成３１年４月一部改定）に基づき、計画的保全対象施設について、設備機器を含めた非構造部材の耐震対策を推進します。また、地震等に伴う脱落への対策として、特定天井（高さ６ｍ超にある面積２００㎡超えの吊天井）を有する市有建築物については、天井の脱落対策を実施し、施設利用者の安全を確保します。

・長寿命化の目標として法定耐用年数を超える「目標使用年数」を、築後６０年を基本として設定し、個別の建物構造、階高や既存劣化状況にもよりますが、躯体の状態が良い等の場合は、６０年以上の使用を目指します。
なお、各個別施設計画において、学校は８０年（一部の建物については、コンクリートの圧縮強度や中性化の深さの状況に応じて、目標使用年数を７０年または６０年と設定）、市営住宅は公営住宅法に基づき、木造３０年、準耐火構造４５年、耐火構造７０年としています。

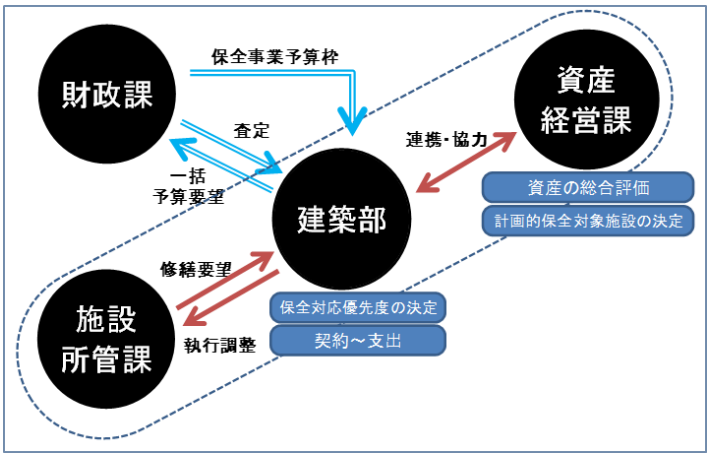
・計画的保全の取り組みとしては、資産の総合評価による対象施設の選定から始まり、保全マネジメントシステム（ＢＩＭＭＳ）を活用し、中長期保全計画に目標使用年数・残耐用年数、大規模改修想定時期及び想定部位・設備等を追加した「計画的保全実施計画（ロードマップ）」を作成します。各計画的保全対象施設における大規模改修の必要性や機能改善内容は、施設の状況により異なるため、「保全事業評価」及び「建物劣化度調査」にて検討し、予防保全的な修繕や改修、大規模改修などを行います。

■図表 4-12　計画的保全の取り組み対象施設

	評価結果	施設分類	保全事業メニュー	ロードマップ対象	保全事業評価対象
①	総合評価等にて集約化･複合化の受け皿と決定した施設	計画的保全対象施設	大規模改修［ルートA］ または 修繕･改修［ルートB］	○	○
②	データ評価にて継続利用（課題なし）となった施設				
	総合評価にて継続利用（計画的保全対象）となった施設				
③	総合評価にて継続利用（当面継続）となった施設	当面継続施設	修繕･改修［ルートB］ （大規模改修なし）	－	○
④	総合評価にて見直しとなった施設 （集約化･複合化の受け皿となった施設を除く）	見直し施設	対象外	－	－

■保全事業予算の一元化

全庁的かつ専門的視点による保全業務の優先度決定に資するため、平成２８年度当初予算編成より、市有建築物（学校、市営住宅、インフラ等を除く一般施設を対象）の保全業務（小規模な修繕や特殊設備等を除く）に関する予算を都市局建築部に一括配当し、一元的に執行する取組みを実施しています。これにより、施設全体の公平な評価及び同種工事の一括発注など予算の効率的かつ効果的な執行に努めていきます。

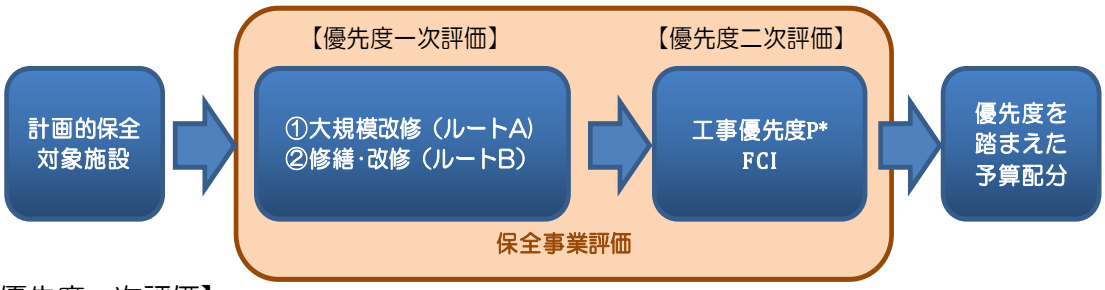


■保全事業評価の実施

施設の改修や修繕といった保全事業（建物劣化度調査や設計を含む）を行う際は、予算査定時に、保全事業の内容や実施時期の妥当性、要求金額等を検証・評価する「保全事業評価」を行い、保全事業評価書を作成します。

保全事業の優先順位は、資産の総合評価結果や改修部位・設備の重要性、劣化・故障の程度などを数値化し、算定した「工事優先度 P^*」により定めます。

二段階評価（優先度一時評価・優先度二次評価）により、優先順位を決定



【優先度一次評価】

大規模改修時における保全など、保全事業の効果が大きい順に、Ａ１～Ｂ２のグループに分け、その優先順位付けをします。

施設分類	総合評価等の結果	保全事業メニュー	グループ名
計画的保全対象施設	集約化・複合化の受け皿	大規模改修［ルートA］	A1 グループ
	継続利用（計画的保全対象）	大規模改修［ルートA］	A2 グループ
		修繕・改修［ルートB］	B1 グループ
当面継続施設	継続利用（当面継続）	修繕・改修［ルートB］	B2 グループ

優先度 高 ↕ 低

【優先度二次評価】

工事優先度Ｐ＊を用いて、グループ内の優先順位を決定します。

$$\text{工事優先度 } P^* = \text{評価点 } R \times \text{係数 } k + \text{加点 } Q$$

↑ 技術的視点による劣化部位・設備の評価　↑ 資産経営的視点による施設の評価

工種	部位・設備	評価点R
建築	屋根	75
	建具	25
電気	受変電設備	100
	放送設備	50
機械	空調（熱源）	75
	給排水	100

係数k（劣化・緊急度）		放置した場合の被害・損失の拡大程度		
		急速に拡大する	次第に拡大する	拡大しない
劣化・故障の程度	劣化・故障が生じている（劣悪な状況）	1．3	1．2	1．1
	劣化・故障が生じている	1．2	1．1	1．0
	劣化・故障が生じる見込み	1．1	1．0	0．9

加点Q（資産の総合評価結果による加点）		施設分類	
		計画的保全対象施設	当面継続施設
建物の残耐用年数 計画的保全対象：60年 当面継続：法定耐用年数	残15年以上	100	35
	残15年未満	35	0

※P*は、理論値として、建物の部位・機器における劣化や故障時の被害等の度合いに、劣化・緊急度を乗じて得られた数値に、建物の残耐用年数などによる評価点を加算したもの。

※P*が同値の場合は、ＦＣＩ値（建物の残存不具合率）が大きい施設を優先。

（「官庁施設のストックマネジメント技術委員会報告書」より一部修正して利用）

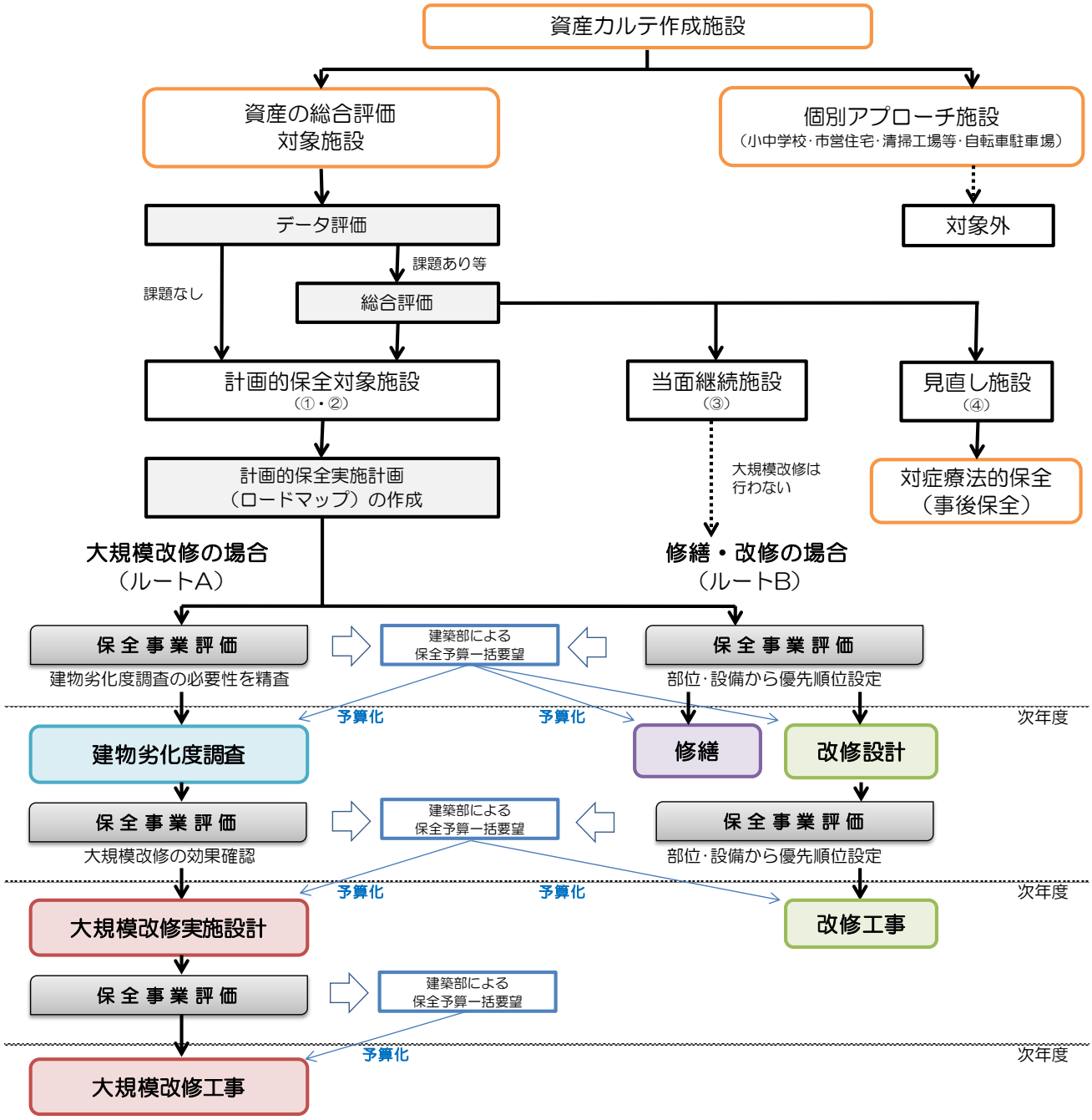
なお、資産の総合評価の結果、「継続利用（当面継続）」となった施設については、基本的に大規模改修による計画的保全は行わず、集約化や再配置の時期が計画されたものについて、残耐用年数を考慮したうえで大規模改修の可否について判断するものとします。また、大規模改修以外の改修や修繕（予防保全的なもの、事後保全的なもの）についても、工事優先度P*を算出する際の加点Ｑにより、計画的保全対象施設に比べ、保全事業の優先度が低いものとして工事優先度が判定されます。

また、点検・診断等の結果、高度の危険性が認められた施設については、休廃止を検討するなど、利用者の安全性確保を図ります。

■建物劣化度調査の実施

「計画的保全実施計画（ロードマップ）」に基づく大規模改修の実施にあたっては、実施設計に先立ち、大規模改修の必要性、建物の劣化部位・設備、必要な道連れ工事（同時に行うことが効果的な工事など）を把握し、その結果を反映した改修計画を策定する「建物劣化度調査」を行います。

■図表 4-13　計画的保全の取り組みフロー



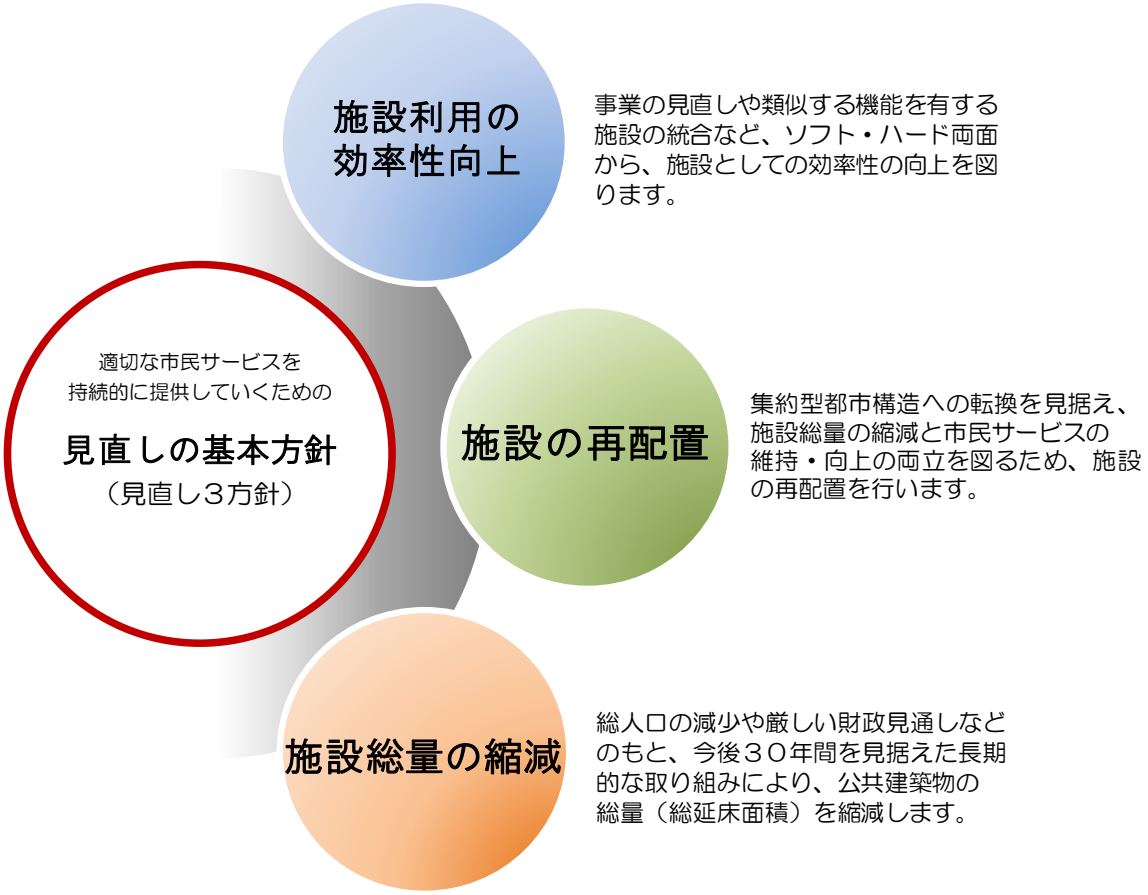
・今後も引き続き、「千葉市資産経営システム」を着実に運用し、資産の総合評価で示した評価結果や方向性を踏まえつつ、個別施設毎の見直しや計画的保全といった具体的な取り組みを推進していきます。

（２）公共建築物の見直しの推進

・将来にわたり、適切な市民サービスを持続的に提供するため、見直しの基本方針（見直し３方針）などに基づく取り組みを着実に進めることを前提に、基本的な考え方を示します。

・取り組みにあたっては、市民サービスへの影響に配慮しつつ、厳しい財政見通しのもと、維持更新費が本格的に増大する前に、スピード感をもって取り組むものとします。

■図表 4-14　見直しの基本方針（見直し３方針）



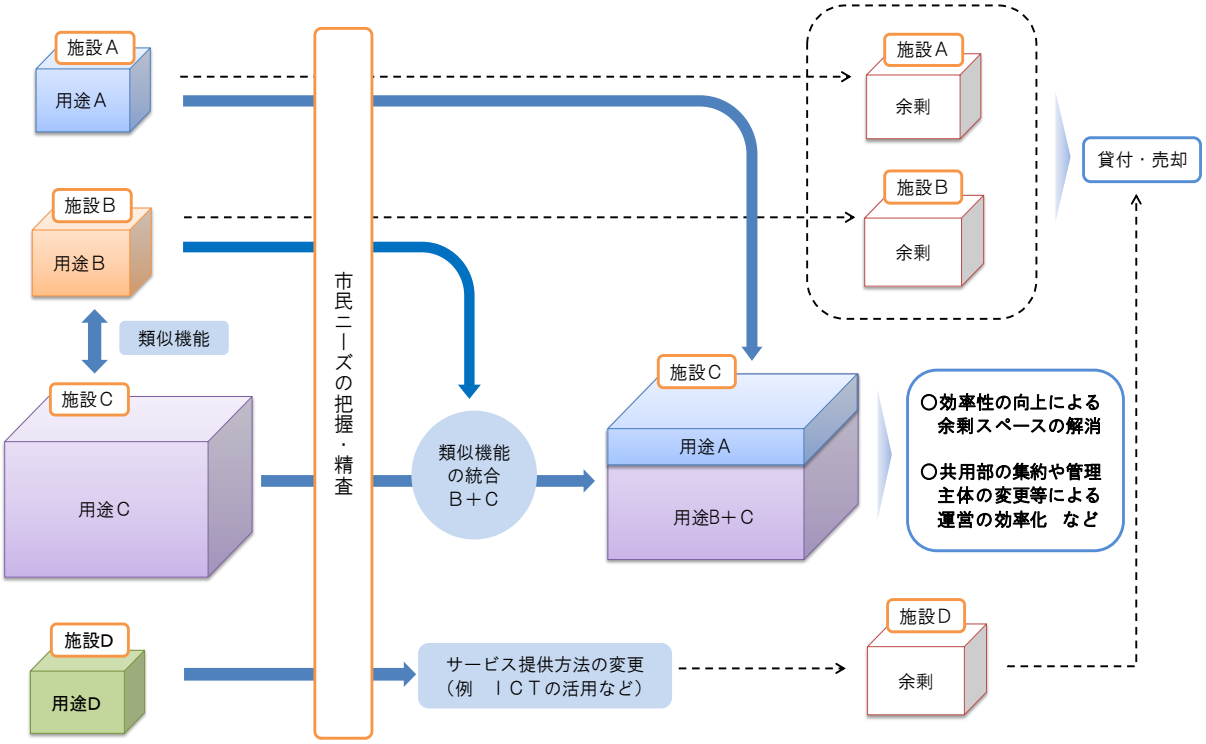
ア　施設利用の効率性向上

事業の見直しや類似する機能を有する施設の統合など、ソフト・ハード両面から、施設としての効率性の向上を図ります。

【考え方】

・事業の必要性を所与とせず、人口動態などを踏まえた将来の市民ニーズの変化を的確に把握するとともに、類似機能の統合や複合化などを通じて、施設の機能を整理し、施設利用の効率性を向上します。
・施設の複合化などの検討にあたっては、余剰施設やスペースの売却・貸付についても一体的に検討します。
・複合化等した施設について、管理の一元化や、更新時等におけるＰＦＩの導入などにより、管理・運営の効率化やコストの縮減を促進します。
・市が保有する施設の使用を前提としない、市民サービスの提供を検討します。

■図表 4-15　施設利用の効率化イメージ



イ　施設の再配置

集約型都市構造への転換を見据え、施設総量の縮減と市民サービスの維持・向上の両立を図るため、施設の再配置を行います。

【考え方】

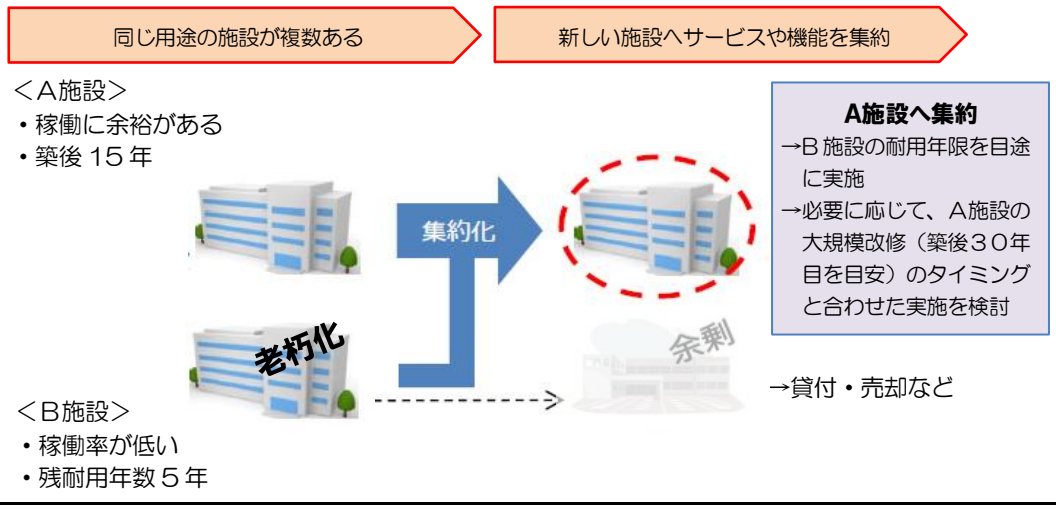
・施設の再配置にあたり、再配置対象圏域（都心、生活機能拠点、中学校区）を設定します。
・施策上の目的は異なるものの、利用実態が類似する施設（コミュニティセンターや公民館などにおける団体への部屋貸しなど）について、類似機能の統合を踏まえた集約化等により、施設の機能を適切に維持しながら、効果的・効率的な施設配置を検討します。
・学校については、周辺の施設と複合化し、複数の施設を利用しやすくするとともに、利用者同士の交流を創出するなどにより、地域コミュニティの中心として効果的・効率的な施設配置を検討します。
・県や近隣市など他の自治体の施設や民間施設について、配置状況などを適切に把握し、必要に応じて連携を図るなど、再配置の検討にあたって適切に反映させます。

（ア）再配置の手法

・６つの再配置検討ツールを用います。
　① 集約化
　② 複合化
　③ 民間施設の活用
　④ 類似機能の統合
　⑤ 実施主体や管理運営主体の変更
　⑥ サービス提供方法の変更

①集約化
・同じ用途の施設が複数ある場合、より少ない数や規模に集約します。
・施設の選定にあたっては、施設の稼働率などの利用状況に配慮します。
・余剰となった施設は、貸付や売却を検討します。

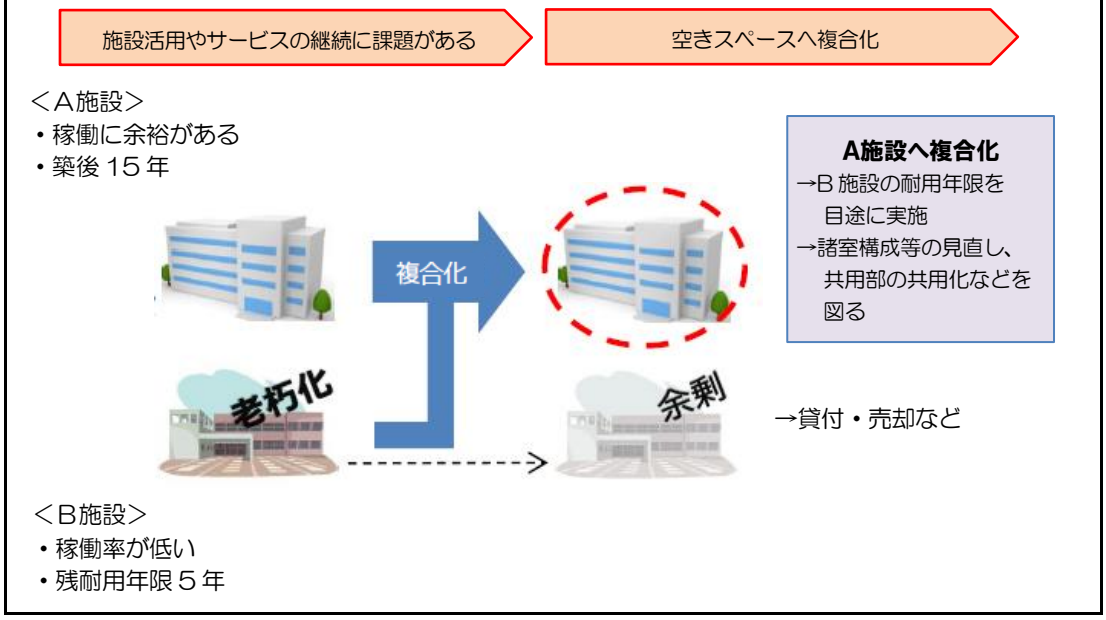
取り組みイメージ



②複合化

・施設の稼働状況や将来の需要を踏まえ、余裕のあるスペースに、用途が異なる施設を複合化します。
・複合化の検討にあたっては、諸室構成の見直し、共用部の共用化を図ります。
・余剰となった施設は、貸付や売却を検討します。

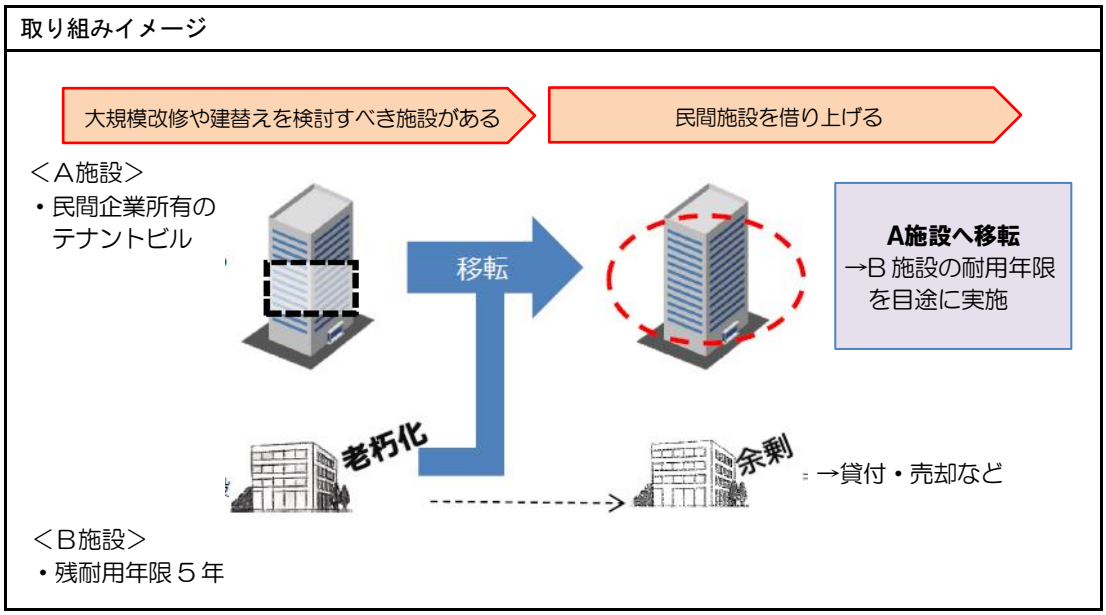
取り組みイメージ



③民間施設の利用

・施設の規模や設備、運営形態などを踏まえ、周辺の民間施設を活用します。
・余剰となった施設は、貸付や売却を検討します。

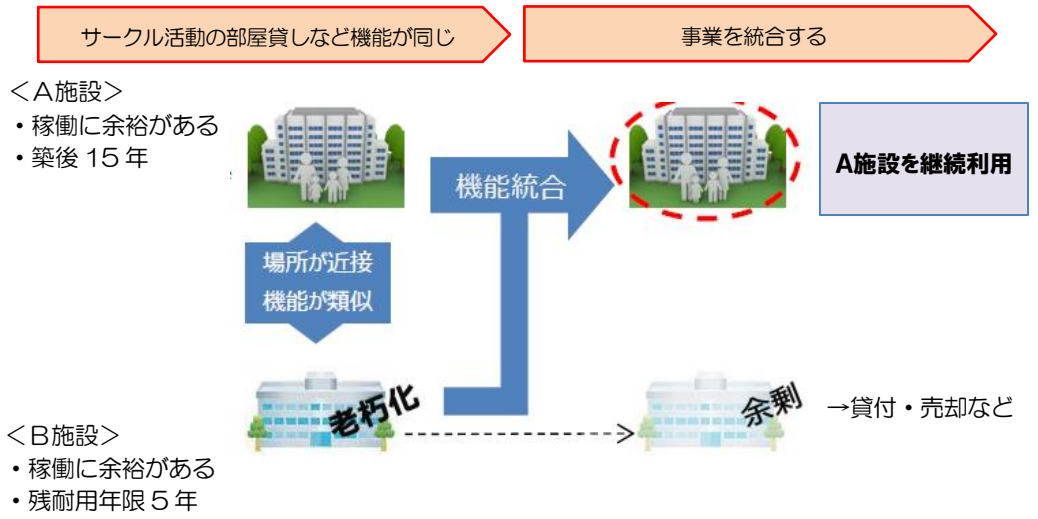
取り組みイメージ



④類似機能の統合

・施設の設置目的は異なるものの、実態が似通っている複数の施設の機能を統合します。
・余剰となった施設は、貸付や売却を検討します。

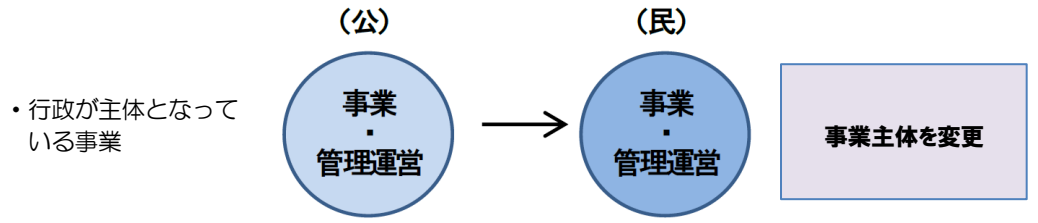
取り組みイメージ



⑤実施主体や管理運営主体の変更

・施設規模や運営形態などを踏まえ、事業の実施主体や管理運営主体を民間などへ変更します。

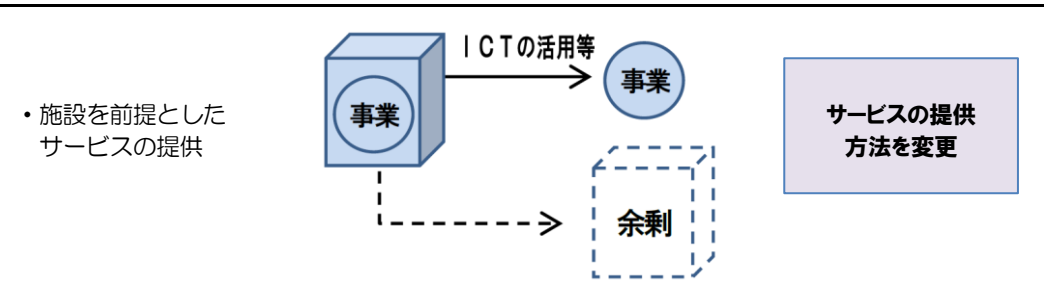
取り組みイメージ



⑥サービス提供方法の変更

・事業そのものやサービスのあり方などを踏まえ、ＩＣＴ活用などにより、施設を前提としないサービス提供へ変更します。

取り組みイメージ



・中でも、④類似機能の統合は、事業そのものの見直しを含み、集約化・複合化などハード面の取り組みに影響を与えることから、個別施設の再配置に先立ち、事業としての統合・連携について検討します。

・施設の集約化や複合化、民間施設の活用などを行う場合には、立地条件や建物性能、収支バランス（改修費用、余剰資産売却等による収入、ライフサイクルコストなど）等を踏まえて検討します。

・また、地域防災拠点（避難所、避難場所等）など付帯的な機能についても配慮しながら検討します。

・「千葉市行政改革推進指針」（平成２７年３月）に基づく事務事業の見直しなどについては、再配置や施設総量の縮減などの検討に反映させるなど、適切に連携を図ります。

・施設総量の縮減実施のタイミングは、可能な限り早期が望ましいものの、圏域内で核となる施設の更新時期などを踏まえ、個別に検討・設定します。

・集約化や複合化した施設においては、施設管理の一元化など、効率的な管理運営方法を検討します。

（イ）再配置検討の対象とする施設の考え方

・施設の老朽化対応の観点から、すでに耐用年限（法定耐用年数により設定）を超過している施設、今後１０年間に耐用年限を迎える施設、実際の老朽化状況に応じて大規模改修が必要な施設を中心に検討します。

・対象施設の耐用年限や再配置先の状況を踏まえ、順次、市が「再配置（素案）」を作成し、公表します。そして、市民・利用者からの意見聴取を行いながら、具体的な施設の組み合わせや実施時期などを定める「再配置計画」を策定し、再配置の取り組みを進めます。

・なお、本庁舎の整備など、施設の内容に応じてすでに施設のあり方が検討されている場合や個別の整備方針に基づいた取り組みが進められている場合は、庁内や議会での議論、市民からの意見聴取などを踏まえながら、取り組みを進めます。

（ウ）再配置を実施するタイミング

・再配置の実施時期は、施設の法定耐用年限を迎えるタイミングを基本とします。

・ただし、複数の施設を組み合わせる場合などにおいては、その法定耐用年限を迎えるタイミングは必ずしも一致しないことから、必要に応じて、再配置先となる施設で大規模改修を行うタイミングと合わせた実施も検討します。

■図表 4-16　複数の施設を組み合わせる場合（例：Ａ施設とＣ施設を複合化）

区分	施設名	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
対象施設	A 施設			○	―延命化→						
周辺施設	B 施設				△			↓複合化			
	C 施設							△			
	D 施設										△
	民間施設										

○…耐用年限　△…大規模改修予定時期

（エ）再配置のステップ及び検討方法

a　再配置に伴う効果等の把握

（ａ）施設利用への影響や効果の把握

施設の再配置は、現状の立地を変更することや用途が異なる既存施設への複合化を含むことから、想定される施設利用への影響や効果について把握し、再配置の検討に活用します。

・公共交通アクセスや接道条件、周辺環境などの地域特性を踏まえた、立地の変更による市民サービスへの影響
・複合化に伴う、施設内の用途のマッチングによる新たな利用者同士の交流など、副次的な効果

（ｂ）効果額の算定

再配置に伴う施設整備・維持管理費用などについて、算出条件を設定し、その財政的な効果額を算定し、再配置の検討に活用します。

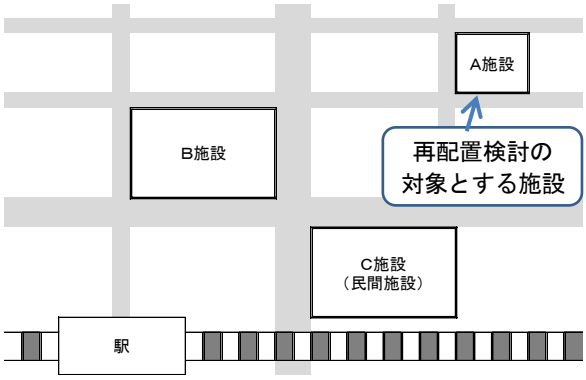
b　再配置先の検討

・再配置の検討にあたっては、対象施設を選定した後、その施設の利用状況、サービスの提供状況などを踏まえ、再配置の可能性を検討します。
・検討手順としては、まず、近隣に立地する施設への再配置の可能性を探るため、地域コミュニティが形成され、市民生活に密着した最小のサービス提供の対象エリアと思われる中学校区から検討をはじめます。
・対象施設が、生活機能拠点（主要鉄道駅の周辺エリア）、都心（千葉都心・幕張新都心・蘇我副都心の３都心）、行政区、全市などのサービス提供エリアを有している場合は、より広域的な視点から検討します。
・また、民間施設や県有施設の配置状況も踏まえ、再配置先を検討します。

■図表 4-17　再配置先比較検討イメージ

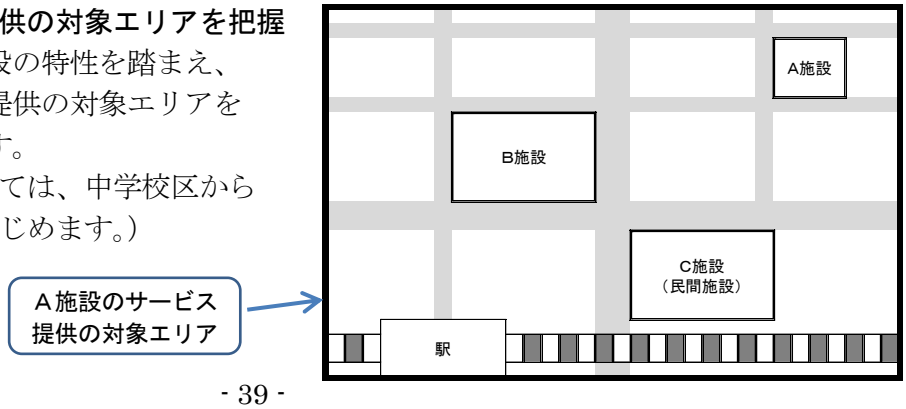
①対象施設の選定

施設の耐用年限等を踏まえ、再配置検討の対象とする施設を選定します。



②サービス提供の対象エリアを把握

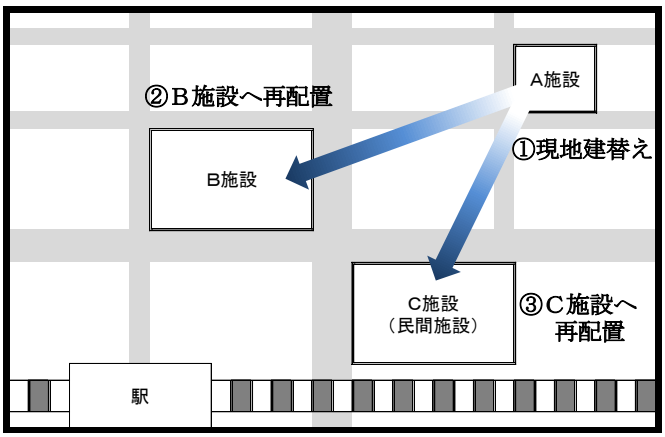
その施設の特性を踏まえ、サービス提供の対象エリアを把握します。
（手順としては、中学校区から検討をはじめます。）



③再配置先の検討

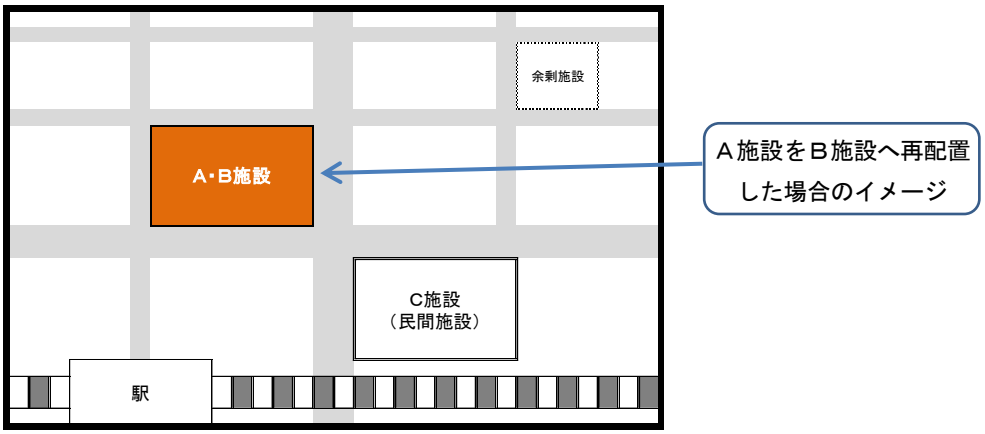
再配置検討対象施設（A施設）のサービス提供の対象エリア内にある施設（B、C施設）の立地特性（交通アクセス、周辺人口の状況など）、利用状況などを踏まえ、再配置先を検討します。

①A施設を「現地建替え」
②　〃　「B施設へ再配置（集約化、複合化等）」
③　〃　「C施設へ再配置（民間施設の活用）」



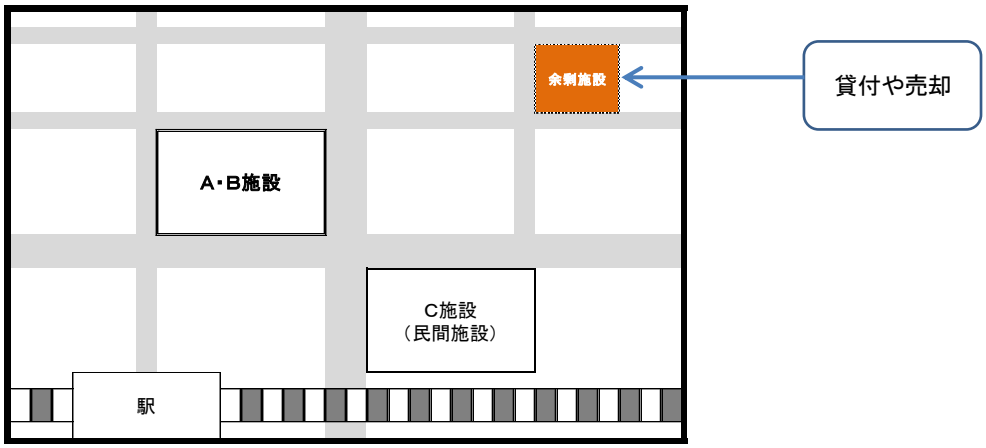
④再配置の実施

施設利用への影響や財政的な効果を把握、比較検討した後、再配置先を決定し、集約化、複合化等を実施します。



⑤余剰となった施設の検討

再配置により余剰となった施設について、貸付や売却を検討、実施します。

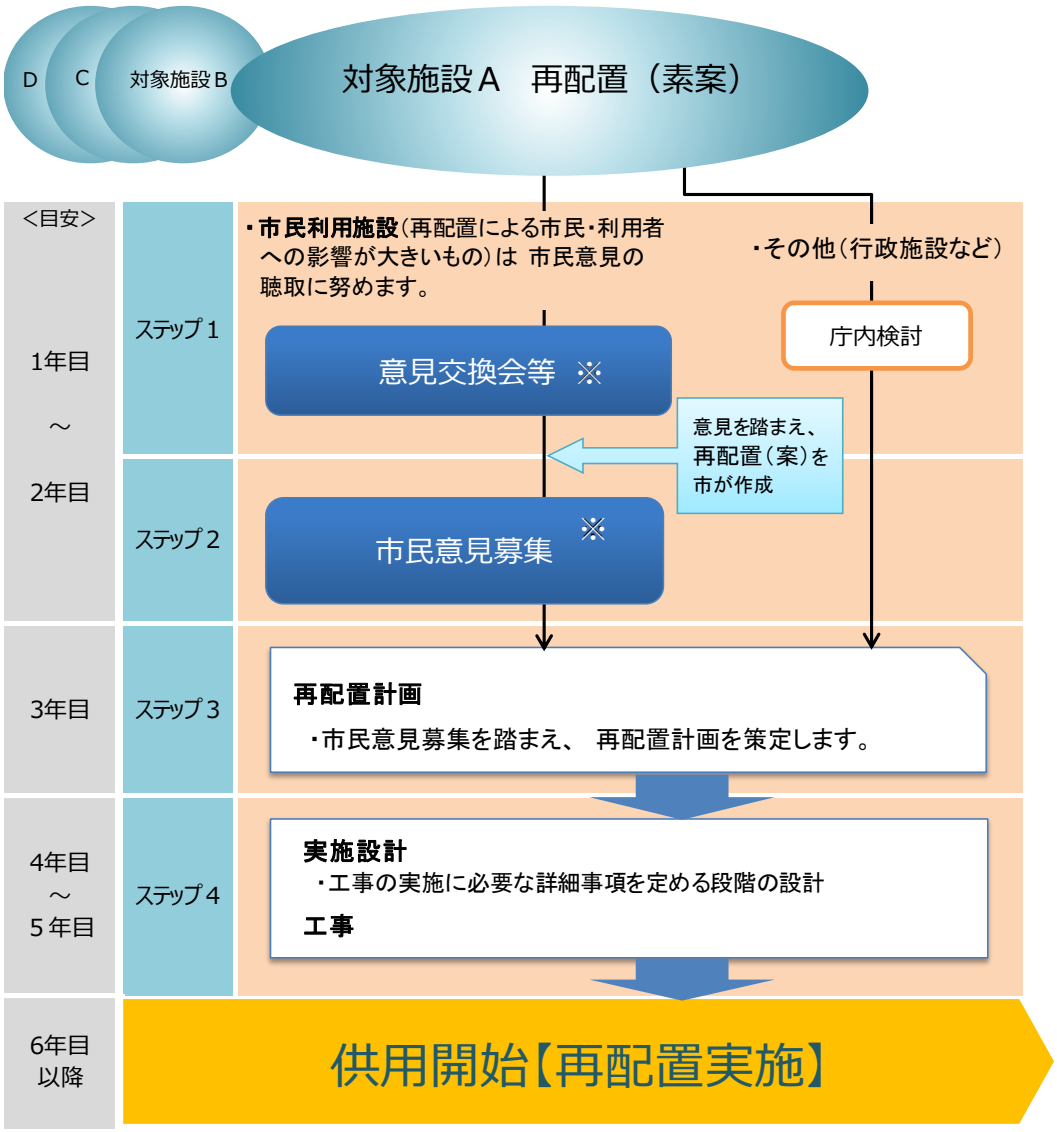


c　利用者への意見聴取

・市民利用施設の再配置は、施設利用者や地域への影響が大きいことから、市が作成した「再配置（素案）」について、議会、地元説明を行った後、意見交換会等により市民意見聴取に努めます。その意見聴取結果などを踏まえ、「再配置（案）」を作成し、改めてアンケートなどの市民意見募集を行います。

・「再配置（案）」を精査し、施設ごとの再配置計画としてとりまとめます。対象とする施設の状況に応じて、地元説明を行います。

■図表 4-18　再配置実施のイメージ



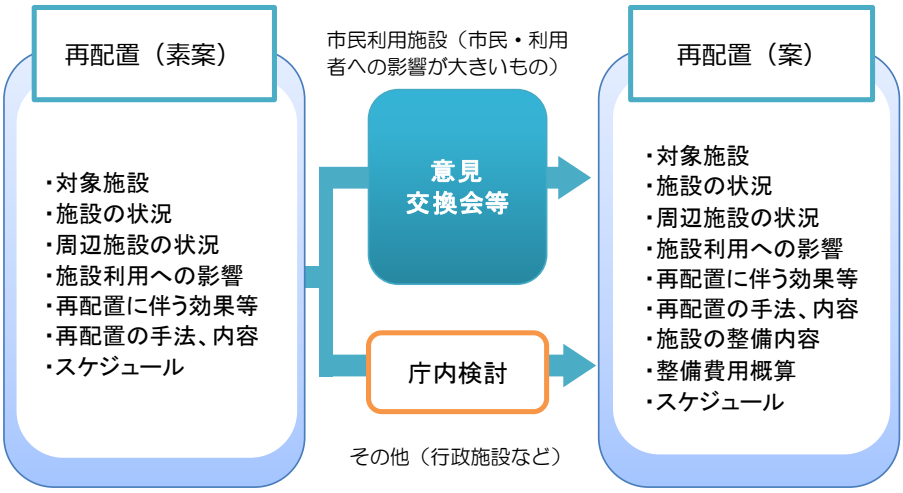
※対象施設の内容や利用状況に応じて、意見交換会、ワークショップ、市民意見募集、アンケート調査など、適切な意見聴取に努めます。

（オ）再配置推進のステップ

・本計画に基づき、対象となる施設の機能や利用状況、集約化や類似機能の統合などの再配置検討ツール、資産の総合評価結果等を活用し、対象施設単位で順次「再配置（素案）」を作成します。

・そして、公共施設の再配置は、市民・利用者への影響が大きいことから、市民・利用者からのご意見をいただきながら、具体的な施設の組み合わせや実施時期などを定める「再配置（案）」、「再配置計画」を策定し、再配置の取り組みを進めます。

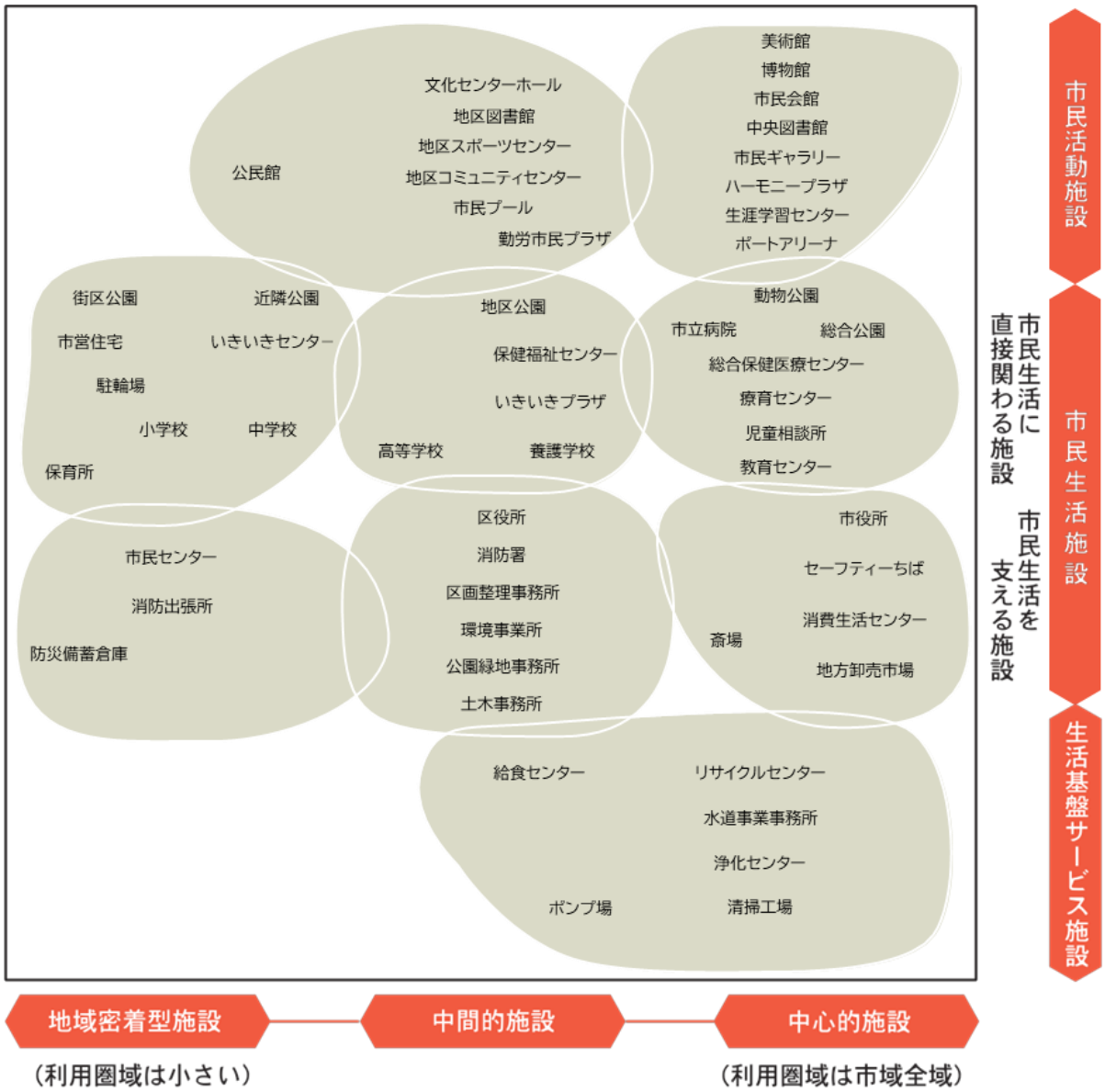
■図表 4-19　再配置推進のステップ（イメージ）



◇多様な公共建築物

公共建築物は、図書館・体育館・ホール等のように、施設用途ごとに固有の基本機能を持ち、基本機能の種類によって、多様な施設がありますが、施設用途による固定概念にとらわれず、時代とともに発生する新たな機能に留意し、施設に求める機能を整理します。

機能内容の視点では、市民活動施設－市民生活施設－生活基盤サービス施設（インフラ）に分けることができます。利用圏域の視点では、地域密着型施設（分散して小さな圏域）－中間的施設－中心的施設（全市域が圏域）に分類できます。



縦軸：機能・内容の視点

横軸：利用圏域（分散－集中）の視点、立地の視点でもあり、規模にも関わる視点

○機能内容の視点から

・市民活動施設　－ 学習、交流、文化、芸術などの活動を行う施設

公民館、図書館、市民会館、スポーツセンター、生涯学習センターなどで、市民が直接利用する施設です。

・市民生活施設 － 市民生活に直接関わる施設

学校、病院、市営住宅、福祉施設などで、日常の生活の一部として、市民が直接利用する施設です。

・市民生活施設 － 市民生活を支える施設

市役所、区役所、消防署などで、市民生活を支え、市民が直接訪れることがある施設です。

・生活基盤サービス施設 －市民生活を維持するために必要な都市のインフラ的基盤施設

清掃工場や浄化センターなどで、市民の直接利用は少ないが、必要機能が満たされていないと市民生活の維持に支障をきたす施設です。

○利用者圏域の視点から

・地域密着型施設

利用圏域が小さく地域に分散配置され、地域生活に直接関わる施設で、公民館、小中学校、保育所などがあります。

・中間的施設

利用圏域が地域密着型施設と中心的施設の中間的施設で、区役所、地区図書館、地区コミュニティセンターなどがあります。

・中心的施設

利用圏域が市全域に１つだけの施設と、複数ある中心的施設で、市役所、中央図書館、美術館、動物公園、市立病院、清掃工場などがあります。

公共建築物は、このように様々な種別があります。生活基盤サービス施設は、市民生活を維持するための必要機能の確保が絶対条件となるなど、施設ごとに整備するレベルが異なります。施設によっては、グレードよりも規模を重視する場合もあれば、機能を第一に優先する施設もあります。また、長寿命化の度合いも施設種別によって異なります。

再配置にあたっては、公共建築全体を視野に入れたうえで、施設種別によって、重視する内容にバランスのとれた検討及び計画を行います。

また、利用者ニーズの多様化により、単一機能だけでなく、多様な機能を包含する施設が多くなってきています。利用目的は、多岐にわたるため、各々の利用目的を想定しながら、全体から各ゾーン・各室までの機能の設定を行います。

公共建築の各室は、単一機能で計画するよりも、多目的に利用できる方が利用効率は高くなります。基本機能を維持しながら、利用頻度を考慮して、多面有効利用を図ります。

近年は、広場や玄関ロビー、アトリウムなどを設けた多目的利用例が増えています。これらの空間は、情報コーナーやイベント会場としての機能を付加することで、にぎわい性や利用者の楽しめる機能がより高まります。市の中心的施設や市民活動施設では、このような人が集まる機能を計画します。

屋外ステージやストリートバスケットコーナーなど多目的な利用ができる中庭広場
（千葉市：千葉ポートアリーナ）

◇複合化

○メリット

・土地の有効利用

中心市街地の高価な土地の有効利用は、財政状況からも当然の取り組みです。また、利用圏域のなかで、利用者が使いやすい立地にある公共用地は限られており、利便性のよい土地には、市民が直接利用する施設を集積し複合化を図ります。

・施設の運用・管理の効率化

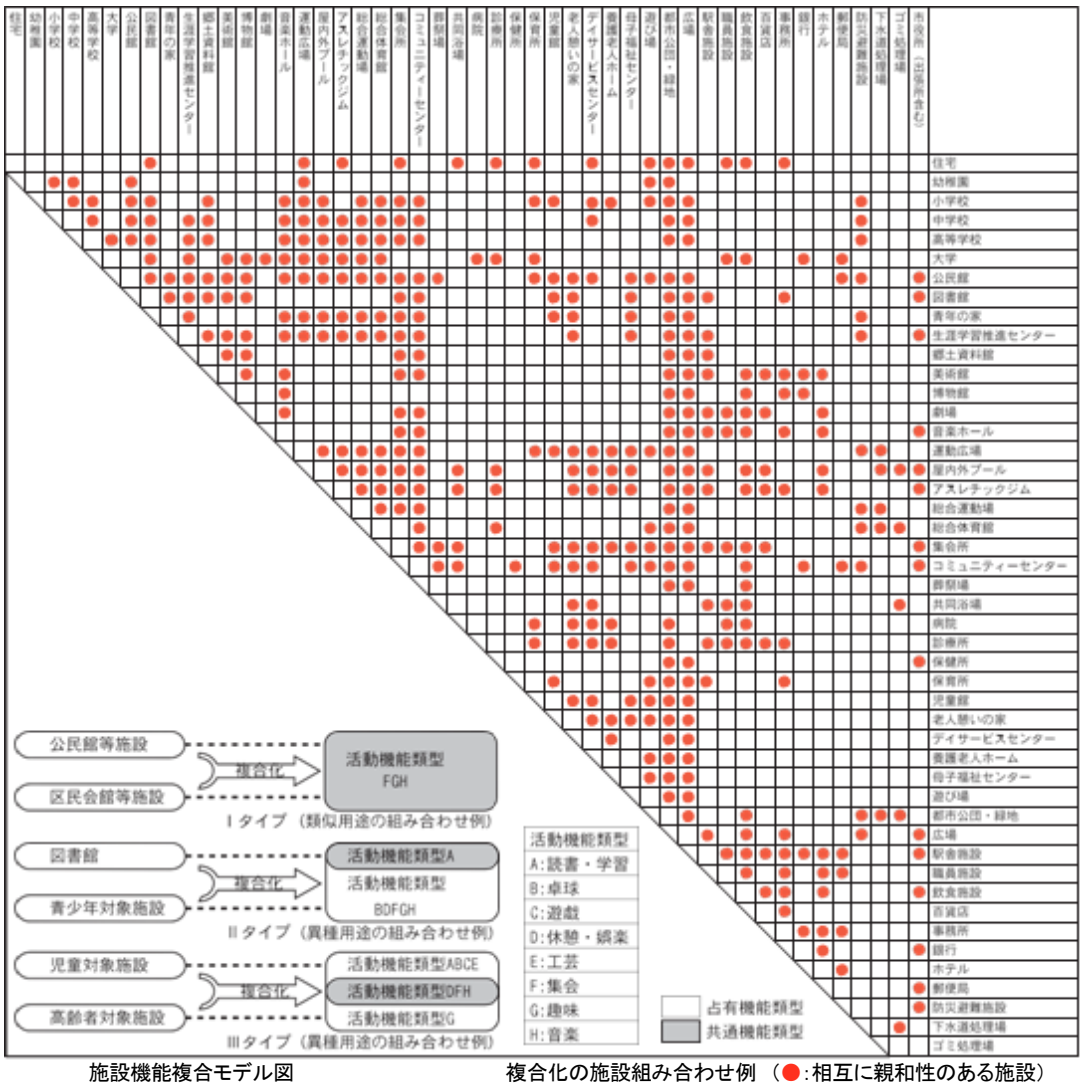
複合化によって、施設設備の共用化による省エネルギー化、管理運営人員の縮減、及び共有スペースの効率化を図ることができ、また、昼と夜、平日と休日など、サービス時間の異なる施設を組み合わせると、時間的にも有効利用が図れます。

・多様な機能の集積効果

機能の異なる施設の複合は、様々な相乗効果を生み出します。その一つは、複数の施設に同時に立ち寄れることによる利便性の向上と利用機会の拡大です。また、施設の集積は、二次機能の併設を容易にし、その結果として、利用者の拡大が図れます。

○組み合わせ

複合化に際しては、相乗効果が期待できる組み合わせや、施設機能相互の相性をよく考えます。施設の設置目的、利用者、利用方法、施設の物的内容などを検証し、各施設機能に支障が生じないように計画します。親和性の高い施設の複合化に際しても、施設間の共通機能と占有機能を見い出し、室単位での複合化条件を十分に検討します。



施設機能複合モデル図

複合化の施設組み合わせ例（●:相互に親和性のある施設）
出典「地域施設の計画」日本建築学会編・丸善

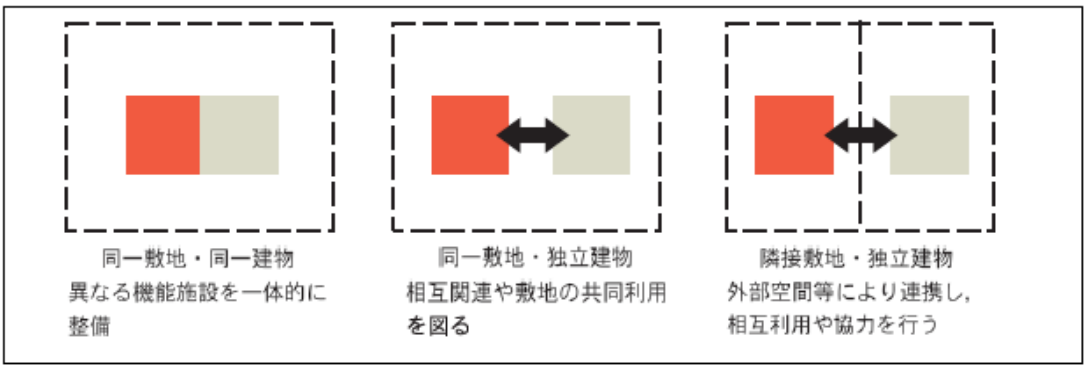
○留意事項

複合化にあたっては、下記の留意事項を十分検討して、効果の高い計画を行います。

・施設機能相互の相性や親和性について、複合化によるマイナスが生じないかの検討。
・施設間の共通機能と専用機能を整理し、機能の重複がない計画。
物理的に集合させた合築から、複合施設としての多機能化・高機能化の検討。
・設備は単純に集約させるのではなく、利用時間帯を考慮した設備運転システム等の計画。
・運用・管理の効率化の実効をあげるために、個別管理方式でなく、施設相互の弾力的な総合運用・管理の検討。
・二次機能の併設と生活補助機能ニーズの検討。にぎわいや楽しさの演出を行い、各施設利用者間の交流を図り、地域社会の核（市民生活拠点）となるような計画。
・民間商業施設との複合化など、既成概念にとらわれない幅広い複合化の検討。
・複合化の核となる広場やアトリウムなどは、人々の交流の場として活気のある空間を計画。

○敷地と建物の組み合わせ

・同一敷地の同一建物内に異なる機能施設を、一体的かつ複合的に計画する組み合わせ。
建物内の専用機能の配置を、水平分離、垂直分離、混合型等から適した形態で計画。
・建物は個々が独立しているが、相互関連や敷地の共同利用を図り、同一敷地内に計画する組み合わせ。
・敷地が隣接する個々の施設を、相互利用や活動の協力を行い、外部空間等により連携する組み合わせ。



複合化における敷地と建物の組み合わせ

・民間施設との複合化の事例も増えています。
・総合的に計画した上で、建設時期をずらして整備することもあります。

◇ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）

建築物では、計画・設計段階から工事段階、運営・管理段階及び処分段階までに要するコストの総計を示します。ライフサイクルコストの縮減は、建物の生涯にわたる骨格が固まる段階、つまり計画・設計の段階において、総合的視点で多面的評価を行うことが重要です。

・建設費が多少高くても、年々の維持管理経費を抑えるような検討を行い、建設費と運用管理費を含む全体コストの低減を図ります。
・ライフサイクルコストの大きな割合を占める光熱水費の低減には、自然採光・自然通風による自然エネルギーの有効活用など、地域特性に合った建築的な工夫が必要です。また、高効率照明器具や高効率空調システムなどエネルギーの効率的利用を図る設備的な工夫を行い、省エネルギーを図ります。

・保守点検費、衛生清掃費などの施設管理費もライフサイクルコストの大きな割合を占めています。汚れにくい仕上げ材料を採用することにより日常の清掃業務の縮減ができます。メンテナンス動線、メンテナンススペースの確保など、保全性に優れた計画が大切です。また、維持管理費の少ない設備システムや機器の選定についても充分な検討を行うなど、維持管理の合理化を図ります。

・建設コストの低減は、工事自体のコスト以外に、工事の時間的コストの低減や社会的コストの低減、工事の効率性向上による低減など総合的な視点から検討します。
本市では、「千葉市公共事業コスト構造改善プログラム」（平成２２年３月策定）に基づいて建築コスト縮減に取り組んでいます。

※建設コスト低減への取り組み

必要な機能に対して、計画・設計内容が適正な仕様・性能を設定しているか検証します。縮減対象としては、ＶＥ手法に基づく計画・設計の見直し、工事発注の効率化、工事構成要素のコスト低減、工事実施段階での合理化、規制改革等のための具体的施策を継続・充実して実施することなどにより、建設コストの低減を目指しています。

◇転用・可変性

現在、経済性だけでなく建設、廃棄時に生じる環境負荷の観点からも、既存建物を有効に利用する「ストック活用」が課題になっています。

新築建物の計画・設計にあたっては、将来的な転用・可変性を視野に入れた検討が必要であり、既存施設の活用についても可能性を最大限に引き出す積極的な検討が必要です。

〇転用・可変性を考慮した設計手法

計画・設計段階において、施設をどのような目的で建設し、将来における執務内容の変更や機能変化等にどの程度の対応が必要か、などを視野に入れて取り組みます。

転用・可変性を向上させるためには、構造体などの建物の骨格（スケルトン）と間仕切りや内装、設備など寿命の短い内部の仕様（インフィル）、中間的寿命の外装（グラディング）を分離して考えます。

さらに、将来の減増築可能な配置計画や、外壁のユニット化等による可変性も考慮します。

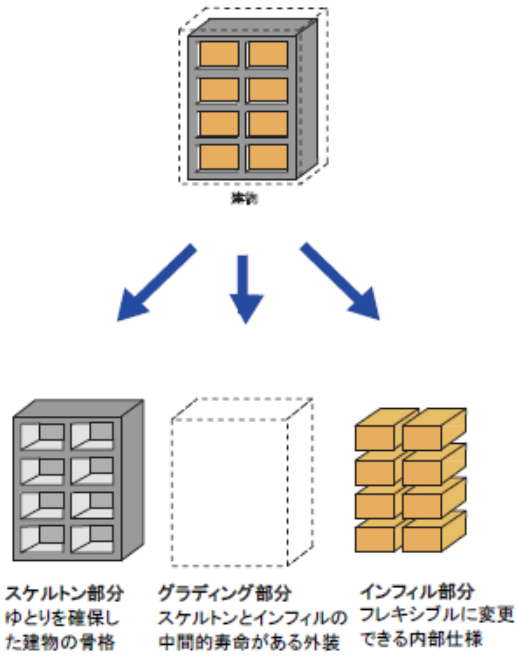
・構造体（スケルトン）のゆとり

用途変更や高機能化を予測し、階高や床面積にゆとりを確保し、余裕のある床荷重を設定します。

・内部仕様（インフィル）のフレキシブル化

内部の間仕切りは、コンクリート壁ではなく軽量鉄骨などによる乾式工法化や、プレハブ化、ユニット化により可変性を確保します。

また、建築設備についても将来的な用途変更や、高機能化を考慮し、機械室等のスペースの増大分を確保しておきます。このスペースのゆとりは、機器更新時や日常の維持管理にも役立ちます。



○既存施設の有効活用手法

既存施設の有効活用は、限られた財源の効果的活用と、貴重な財産の有効利用の観点からも検討しなくてはならない課題です。また、文化の創造の一端を担う建築物を、将来に継承する手段としても有効です。

施設の有効活用を効率的に行うには、所有施設すべての利用実態調査から始め、いつの時期に、どのような施設が転用・活用が可能かを検討しておく必要があります。また、有効活用の方針を検討する過程では、関係部局が一体となって取り組むことが既存施設の可能性を最大限に引き出すことにつながります。

・構造体の確認

既存施設の構造体が、新しい機能や用途に対応しているか検証します。構造的に補強が必要な場合には、既存建物の文化性や意匠性を充分に考慮します。既存の建物自体の補強がむずかしい場合には免震層を導入し地震力を減少させる工法もあります。その施設の状況に合った選択を行います。

・建築設備の確認

建築設備についても、新しい機能や用途に対応しているか検証します。改修が必要な場合は、将来の更新や維持管理に留意して計画します。

・間仕切り、外装の設置

新たに間仕切りを計画する場合には、構造体に影響が少なく、可変性がある乾式工法を採用します。また、外装を新たに設置する場合には、既存建物の構造体の影響について検証する必要があります。断熱効果がある外壁を採用することにより、建物のエネルギー効率を上げることも可能です。

ワイン王で知られる神谷伝兵衛が 1918（大正７）年に建てた別荘を転用（千葉市：市民ギャラリー・いなげ）

大木ナカ氏遺贈の邸宅と庭園をお茶や囲碁などの市民サークル施設に転用
（千葉市：中央コミュニティセンター松波分室）

ウ　施設総量の縮減

総人口の減少や厳しい財政見通しなどのもと、今後３０年間を見据えた長期的な取り組みにより、公共建築物の総量（総延床面積）を縮減します。

【考え方】

・施設の新規整備（新設などの量的拡大を伴うもの）については、原則として行わないこととします。
・開発に伴う小中学校の整備など、やむを得ない場合については、面積拡大分の代替施設の縮減や効率性向上などにより、総量への影響を極力抑制します。
・施設の更新（建替えなどの量的拡大を伴わないもの）が必要な場合は、①床面積の縮減、②同一用途の複数施設をより少ない施設規模や施設数に集約（集約化）、③複数の用途の異なる施設を複合的に配置する（複合化）など、施設総量の縮減のための方策を検討します。
・大規模改修や建替えが必要となる施設については、周辺施設の活用可能性などを十分に検討したうえで、実施の可否を判断するとともに、その時期については、直近の財政状況を踏まえた平準化などを併せて検討します。また、施設の一時休止や他施設への仮移転等の再配置の検討により仮設費用を削減します。
・運営コストの縮減や余剰資産の売却などを含め、持続可能な施設マネジメントを図ります。
・余剰資産の売却などにあたっては、建物の状況等を踏まえ、必要に応じて解体・撤去を行います。

■計画期間における主な取り組み（再掲）

資産経営の推進により、今後１０年間で約１８万㎡（約７％）の所有床面積縮減に取り組みます。

（参考指標）

対象	現在	１０年後の目安※	
学校	約 120.5 万㎡	**約 115.2 万㎡**	（▲9 校　▲約 5.3 万㎡）
市営住宅	約 39.1 万㎡	**約 35.5 万㎡**	（▲約 1,000 戸　▲約 3.6 万㎡）
その他	約 96.3 万㎡	**約 87.3 万㎡**	（▲約 9.0 万㎡）

※学校は、学校適正配置の取組みの推進に伴う施設総量の縮減及び建替え時に施設規模を縮減することを想定した場合。
※市営住宅は、将来の人口・世帯数の減少を見据え、計画的に管理戸数を縮減することを想定した場合。
※その他は、資産の総合評価の結果、「見直し」となった施設総量の縮減及び「継続利用（当面継続）」となった施設を耐用年数を一つの目安に建替えした際に、複合化等により延床面積を２０％縮減することを想定した場合。
「すでに耐用年数を超過している主な施設」及び「今後１０年間に耐用年数を迎える主な施設」については、資料編（１３７ページ～１３９ページ）に記載。

（３）施設グループごとの見直しの方向性

・施設の再配置においては、様々な用途の施設を効果的・効率的に配置することとなるため、その前提としてそれぞれの施設の特性を踏まえて、施設グループごとの見直しの方向性を示します。

ア　学校教育施設

① 学校

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
小学校、中学校、高等学校、特別支援学校	172	1,205,431

【概要】

学校教育法に基づき設置している小学校、中学校、高等学校、特別支援学校です。

【今後の方向性】

老朽化が進んだ学校施設の安全性を確保するため、中長期的なトータルコストの縮減・平準化を図りつつ、適切な予防保全を行い、施設の長寿命化を図ります。

また、さらなるコスト縮減と財源の確保に向けて、施設規模の縮減と汎用性・効率性の高い施設の整備、新たな視点を取り入れた学校適正配置の推進、他の施設との複合化、学校跡施設の有効活用など、総合的な取組みを進めていきます。

※主な再配置検討ツール：集約化、複合化

② その他教育施設

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
看護師養成施設、給食センター、教育センター、養護教育センター	6	20,377

【概要】

市内の医療機関等へ安定的に看護師を供給するため、学校教育法に基づき設置している看護師養成施設や、中学校の給食を共同調理場方式で提供する給食センター、教育に関する相談や研究、教職員の研修等を行う教育センター、障害等のある子どもの教育相談や特別支援教育についての教職員の研修、指導法等の研究等を行う養護教育センターです。

【今後の方向性】

現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している施設との機能統合や連携、複合化について検討します。

看護師養成施設は、収支状況や看護師養成を取り巻く状況を注視しつつ、民間移譲の可能性も含めた管理・運営の効率化やコストの縮減を検討します。

給食センターは、将来的な必要食数の減少が見込まれているものの、当面の間は、現行の３つのセンターの持つ供給能力が必要であるため、今後、各センターの更新のタイミングに合わせて、集約化等の方向性を検討します。

※主な再配置検討ツール：集約化、複合化、類似機能の統合、実施主体や管理運営主体の変更

イ　市営住宅

① 市営住宅

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
市営住宅	46	390,659

【概要】

住宅に困窮する市民に供給するため、公営住宅法などに基づき建設・借上げしている住宅です。

【今後の方向性】

予防保全的な管理や改善の計画的な推進により、優良なストックの更なる長寿命化を図るとともに、建物のライフサイクルコストの縮減を目指します。

また、人口動態による需要や市の財政状況を踏まえ、老朽化した住宅を効率的に再整備します。

※主な再配置検討ツール：集約化

ウ　公園・スポーツ・レクリエーション施設

① 有料公園施設・交通公園

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
有料公園施設（スポーツ施設以外）、花見川緑地交通公園	8	24,619

【概要】

都市公園法に基づく都市公園などに設置している集会所や都市緑化植物園（緑の相談所）、花の美術館などや、交通ルールとマナーを身につけるために設置している花見川緑地交通公園です。

【今後の方向性】

現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している各施設の機能統合や連携について検討します。

有料公園施設は、民間活力の導入についても検討します。

２つの公園集会所は、機能が類似しているため集約化を検討します。

※主な再配置検討ツール：集約化、類似機能の統合、実施主体や管理運営主体の変更

② スポーツ施設

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
体育館、相撲場、武道館、運動場、スポーツ広場、複合スポーツ施設、野球場、球戯場、プール、温水プール、アイススケート場、市民ゴルフ場、稲毛ヨットハーバー	57	144,586

【概要】

体育・スポーツの振興を図り、市民の心身の健全な発達に寄与するために設置している施設です。

【今後の方向性】

現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している各施設の機能統合について検討します。

そのうえで、適正配置のための集約化や、施設利用の効率性を上げるための複合化についてもあわせて検討します。

※主な再配置検討ツール：集約化、複合化、類似機能の統合

③ レクリエーション施設・保養施設

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
ケーズハーバー（旅客船ターミナル等複合施設）、千葉ポートタワー、昭和の森フォレストビレッジ、少年自然の家	4	19,073

【概要】

旅客船の待合スペースであるケーズハーバーや、国際港千葉港のシンボル及び観光施設である千葉ポートタワー、合宿施設やキャンプ場等からなる昭和の森フォレストビレッジ、少年の健全な育成を図るための施設として設置している少年自然の家です。

【今後の方向性】

現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している各施設の機能統合や連携について検討します。

そのうえで、施設利用の効率性を上げるための複合化を推進します。

少年自然の家は、現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査し、今後のあり方について検討します。

※主な再配置検討ツール：複合化、類似機能の統合、実施主体や管理運営主体の変更

エ　環境・ごみ施設

① 環境・ごみ施設

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
清掃工場、新浜リサイクルセンターなど	9	69,727

【概要】

家庭や事業所などから排出される一般廃棄物の処理を行う施設で、可燃ごみの焼却を行う清掃工場や、資源物、不燃ごみ、有害ごみ及び粗大ごみの中間処理を行う新浜リサイクルセンター、焼却灰等を埋立処理する最終処分場、し尿及び浄化槽汚泥の処理を行う衛生センターなどの施設です。

【今後の方向性】

日々発生する一般廃棄物を衛生的かつ効率的に処理できるよう必要な施設体系を整え、長期間安定し運用できる施設の整備を目指します。あわせて、低炭素・循環型社会に寄与する施設づくりを目指します。また、施設整備だけでなく、維持管理や収集運搬も考慮して、経済性の高い施設の整備を目指します。

※主な再配置検討ツール：その他（維持管理コストの縮減）

オ　行政施設

① 庁舎等

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
本庁舎、区役所、市民センター、区役所連絡所、 総合保健医療センター、保健福祉センター、 環境事業所、公園緑地事務所、 土地区画整理事務所、土木事務所など	52	153,881

【概要】

地方自治法の規定に基づき、本市及び各区の主たる事務所として設置している本庁舎や区役所のほか、各種届出の受付や証明発行などの窓口事務等の業務を行う市民センターや保健福祉センターなどの事業所・事務所などの施設です。

【今後の方向性】

業務プロセス改革の推進状況を踏まえ、市民サービスの向上及び行政運営の効率化を図りながら、必要な施設総量及び配置を検討します。

証明書発行業務などの窓口機能については、ＩＣＴの発展状況などに応じて、施設に頼らないサービス提供についても検討します。

また、類似機能の統合や複合化とともに、余剰スペースの貸付についても一体的に検討し、施設利用の効率性を向上します。

本庁舎は、中央コミュニティセンターやポートサイドタワーに分散している庁舎機能を集約します。また、自動制御設備（ＢＥＭＳ）の導入、高効率空調熱源システムの採用及びトイレ洗浄水や屋外散水への雨水や井水利用等の取り組みを行い、維持管理コストの縮減を目指します。

土地区画整理事務所は、土地区画整理事業が終わり次第、廃止します。
※主な再配置検討ツール：集約化、複合化、類似機能の統合、サービス提供方法の変更

② 消防施設

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
消防署、出張所、消防総合センター、 救助救急センターなど	27	40,767

【概要】
火災の予防、警戒、鎮圧その他災害の防除及び被害の軽減、救急活動等を第一線に立って行う、地域における消防防災活動拠点である消防署及び出張所や、消防航空隊の千葉市消防局ヘリポート及び消防学校からなる消防総合センターなどの施設です。
【今後の方向性】
市内の消防・救急需要及び人口の見通しを踏まえ、必要な施設数及び配置を検討するとともに、周辺の消防施設との集約化や、区役所等の他施設との複合化を検討します。
救助救急センターは、現状の利用状況を踏まえ、施設の必要性及び施設規模、また他施設への移転等について検討します。
※主な再配置検討ツール：集約化、複合化

③ その他行政施設

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
暮らしのプラザ、動物保護指導センター	2	3,995

【概要】
消費者の安全の確保のため、消費生活相談や適正計量等を行う暮らしのプラザと、適正飼養の普及啓発や狂犬病を予防するため、犬猫の引き取りや収容等を行う動物保護指導センターです。
【今後の方向性】
暮らしのプラザは、今後の利用状況やＰＦＩの事業期間終了の時期などに配慮しながら、諸室の必要性や必要規模を精査のうえ、約款を踏まえ施設の有効活用を検討します。
動物保護指導センターは、動物愛護の普及啓発の拠点施設として再整備の検討を進めます。なお、類似機能の統合や複合化できる施設があるかについて検討します。
※主な再配置検討ツール：複合化、類似機能の統合、実施主体や管理運営主体の変更

カ　文化施設

① 集会施設

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
コミュニティセンター、勤労市民プラザなど	18	53,047

【概要】
サークル活動やスポーツ、レクリエーションなどを行うための施設です。
【今後の方向性】
現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している各施設の機能統合や連携について検討します。
そのうえで、施設利用の効率性を上げるために集約化・複合化などを推進します。
※主な再配置検討ツール：集約化、複合化、類似機能の統合

② 文化施設

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
市民会館、ホール、美術館、市民ギャラリー・いなげ	6	30,711

【概要】

市民の文化の向上を図り、福祉の増進に寄与するための施設として設置している市民会館やホール、芸術や美術作品の展示などを行うための美術館、市民ギャラリー・いなげです。

【今後の方向性】

現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している各施設の機能統合や連携について検討します。

そのうえで、施設利用の効率性を上げるために集約化・複合化などを推進します。

※主な再配置検討ツール：集約化、複合化、類似機能の統合

③ 博物館等

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
博物館、科学館、埋蔵文化財調査センター	4	26,443

【概要】

縄文時代や貝塚に係る展示・教育普及などを行う加曽利貝塚博物館や、市の通史全般に係る調査・研究・展示・教育普及などを行う郷土博物館、科学に関する知識の普及及び啓発などを行う科学館、出土資料の収集・保管・研究などを行う埋蔵文化財調査センターです。

【今後の方向性】

現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している各施設の機能統合や連携について検討します。

そのうえで、施設利用の効率性を上げるために複合化などを推進します。

また、民間活力の導入による管理・運営の効率化やコストの縮減を検討します。

加曽利貝塚博物館は、特別史跡加曽利貝塚の魅力と集客力の向上を図るため、史跡内の整備を進めるとともに、博物館の史跡指定地外の移転に向け、施設配置など具体的な検討を進めます。

科学館は、市民の科学に対する興味・関心を高められるよう、最先端の科学技術を活用した展示の導入など、リニューアルについて具体的な手法を検討します。

埋蔵文化財調査センターは、今後、収蔵スペースが不足することが予測されるため、大規模改修等が必要な場合は、立地、規模を含めた事業のあり方を検討し、学校跡施設等の活用や他事業との統合や複合化も含めた施設配置を検討します。

※主な再配置検討ツール：複合化、類似機能の統合、実施主体や管理運営主体の変更

④ 文化財等

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
ゆかりの家いなげ、旧生浜町役場	2	455

【概要】

市民の郷土文化に対する理解を深めるとともに、市民文化の発展に資することを目的とした施設です。

【今後の方向性】

文化財としての価値を損なわないよう最低限の修繕を行いながら、より多くの方に見学してもらえるよう運営方法の工夫に努めます。

※主な再配置検討ツール：その他（利用率の向上）

キ　社会教育施設

① 図書館

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
図書館、図書館分館	15	24,951

【概要】

図書、記録、資料等を収集、整理して、一般公衆の教養、調査研究等に資することを目的とした施設です。

【今後の方向性】

現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している各施設の機能統合や連携について検討します。

そのうえで、施設利用の効率性を上げるために、施設規模の精査や学校等との複合化などを検討します。

また、管理・運営の効率化やコストの縮減のため、民間施設の活用や、実施主体や管理運営主体の変更について検討します。

図書館サービスを継続的に提供するため、他都市の取り組み事例等を踏まえつつ、ＩＣＴを活用した利便性の高いサービスの提供を検討します。

※主な再配置検討ツール：複合化、類似機能の統合、実施主体や管理運営主体の変更、サービス提供方法の変更

② 公民館

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
公民館	47	32,241

【概要】

地域連帯意識を醸成する地域コミュニティの拠点の場として、また、社会教育を含めた生涯学習の拠点施設として設置している施設です。

【今後の方向性】

地域コミュニティの中心として、また、災害時の拠点として親和性の高い学校との複合化を図ります。

現在の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している各施設の機能統合や連携について検討します。

そのうえで、施設利用の効率性を上げるための集約化・複合化などを推進します。

※主な再配置検討ツール：集約化、複合化、類似機能の統合

③ 生涯学習センター等

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
生涯学習センター、南部青少年センター	2	12,212

【概要】

市民の生涯学習及び交流の場を提供するとともに、生涯学習の振興を図る中核的施設である生涯学習センター、青少年の健全な育成を図り、教養の向上に資することを目的とした南部青少年センターです。

【今後の方向性】

現在の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している各施設の機能統合や連携について検討します。

そのうえで、施設利用の効率性を上げるための集約化・複合化などを推進します。

※主な再配置検討ツール：集約化、複合化、類似機能の統合

ク　医療施設

① 医療施設

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
病院、休日救急診療所、院内保育所	5	57,319

【概要】

市民の健康保持に必要な医療を提供する青葉病院・海浜病院、休日等における急病患者に対し医療を提供する休日救急診療所、各病院に設置している院内保育所です。

【今後の方向性】

病院は、市民の受療動向や将来の医療需要を把握し、他の医療機関との役割分担なども踏まえて、施設の今後について検討します。

休日救急診療所は、大規模改修や更新のタイミングに合わせて、利用者数の少ない診療科などの継続の可否について検討し、施設の縮小化を目指します。

※主な再配置検討ツール：その他（施設のあり方の検討、維持管理コストの縮減、一部機能の廃止）

ケ　高齢・障害・社会福祉施設

① 高齢福祉施設

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
いきいきセンター、いきいきプラザ、 高齢者スポーツ広場、あんしんケアセンターなど	58	15,144

【概要】

高齢者を対象として、各種相談、健康増進、教養の向上及びレクリエーションなどを行うための施設です。

【今後の方向性】

現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している各施設の機能統合や連携について検討します。

いきいきセンター及びいきいきプラザは、高齢者の社会参加や生きがい活動の場であるものの、コミュニティ系施設と類似する機能も有することから、施設のあり方を踏まえ、類似機能の統合や連携の可能性について検討します。

あんしんケアセンターは、民間施設の活用等を図り、管理・運営の効率化やコストの縮減を促進します。

※主な再配置検討ツール：集約化、複合化、民間施設の活用、類似機能の統合、
その他（施設のあり方の検討）

② 障害福祉施設

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
桜木園、大宮学園、療育センター、 障害者福祉センター、障害者相談センターなど	8	18,253

【概要】

障害者及び障害児を対象として、各種相談、診療や訓練、社会適応能力の向上並びに健康の維持及び増進などを行うための施設です。

【今後の方向性】

現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している施設との機能統合や連携、複合化について検討します。

また、民間施設の活用等による管理・運営の効率化やコストの縮減を検討します。

※主な再配置検討ツール：複合化、民間施設の活用、類似機能の統合

③ 社会福祉施設

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
こころの健康センター、社会福祉研修センター、 地域福祉活動施設、生活自立・仕事相談センター、 ハーモニープラザなど	8	3,402

【概要】

精神保健福祉活動推進のための中核施設であるこころの健康センターや、社会福祉の増進などを図るため、市民の自主的な活動及び交流の場を提供するとともに、各種事業を実施するハーモニープラザなどの施設です。

【今後の方向性】

現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している施設との機能統合や連携、複合化や集約化について検討します。

※主な再配置検討ツール：集約化、複合化、類似機能の統合

コ　児童福祉・子育て支援施設

① 保育所

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
保育所、認定こども園	57	40,952

【概要】

児童福祉法に基づく、保護者の就労などにより保育を必要とする乳幼児を保育するための施設です。

【今後の方向性】

長期的な視点に立ち、将来の保育需要の動向を踏まえ、全市的な保育資源の適切なあり方を念頭に置きつつ、公立保育所のあり方を整理していきます。

そのあり方を踏まえ、必要かつ十分な公立保育所を存置することを前提に、個々の保育所の立地条件、周辺地域の保育需要と保育資源の状況、費用対効果を総合的に勘案した最適な整備手法を検討していきます。

※主な再配置検討ツール：その他（維持管理コストの縮減、最適な整備手法の検討）

② 子どもルーム

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
子どもルーム（高学年子どもルームを除く）、 アフタースクール事業	130	16,670

【概要】

子どもルームは、保護者が就労等により昼間家庭にいない小学生を対象に、授業が終わった後の遊びや生活の場を提供する施設です。アフタースクール事業では、安全・安心な居場所に加え、学びのきっかけとなる多様な体験機会を提供しています。

【今後の方向性】

希望するすべての児童に安全・安心に過ごせる居場所を提供するため、放課後の学校施設の利用を推進します。

アフタースクール事業は、公民館等の学校外施設の活用や、校外にある子どもルームを校内に移転させるタイミングでの移行など、柔軟かつ多様な手法での導入を検討します。

子どもルームは、余裕教室を含めた学校施設を積極的に活用して整備費用の抑制を図るとともに、補助制度拡充による民間事業者の参入促進、委託先多様化の推進等に取り組み、待機児童対策及び多様なニーズへの対応に努めます。

※主な再配置検討ツール：複合化、類似機能の統合、実施主体や管理運営主体の変更

③ 幼児・児童施設

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
子育て支援館、子育てリラックス館、 子ども交流館、児童相談所、青少年サポートセンター	20	13,998

【概要】

子育て家庭の支援や、子どもの健全な育成を図るため、各種相談や遊びと交流の場の提供などを行う施設です。

【今後の方向性】

現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している各施設の機能統合や連携について検討します。

そのうえで、施設利用の効率性を上げるために集約化・複合化などを推進します。

※主な再配置検討ツール：集約化、複合化、類似機能の統合

サ　その他

① 商工産業施設

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
地方卸売市場、創業者支援施設	2	74,636

【概要】

生鮮食料品等の取引の適正化と流通の円滑化を図るために設置している地方卸売市場や、オープンスペース型の起業家支援施設です。

【今後の方向性】

現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している各施設の機能統合や連携について検討します。

また、大規模改修や更新のタイミングに合わせて、複合化や民間施設の活用等を検討します。

地方卸売市場は、老朽化している施設の改修時の機器更新に伴う設備機能（機器性能）の向上により、省エネ性能を高め市場機能の強化を図ります。

※主な再配置検討ツール：複合化、民間施設の活用、類似機能の統合、その他（機能の強化）

② 農業林業施設

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
農政センター、都市農業交流センター、ふるさと農園	6	15,792

【概要】

農業振興の拠点施設である農政センターや、都市部と農村部の交流を促進するための都市農業交流センター、農林業に対する市民の理解を深めるとともに、市民の憩いの場として設置しているふるさと農園です。

【今後の方向性】

現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している各施設の機能統合や連携について検討します。

そのうえで、施設利用の効率性をあげるための複合化についてもあわせて検討します。

また、管理・運営の効率化やコストの縮減を検討します。

都市農業交流センターは、当初の目的である「都市部と農村部の交流」のための施設にとどまらず、今後はグリーンツーリズムの推進における観光拠点のひとつとして、市内外からの集客を目指していきます。また、新たに隣接して整備される乳牛育成牧場跡地の観光・集客施設との機能統合や連携について検討するとともに、管理主体の統合等についても検討します。

※主な再配置検討ツール：集約化、複合化、類似機能の統合、サービス提供方法の変更、
その他（管理主体の統合による管理運営費の縮減）

③ その他

対　象	保有施設数	保有延床面積（㎡）
斎場、平和公園、桜木霊園、競輪場、 サイクル会館、国際交流プラザ、 市民活動支援センター、ふるさとハローワーク、 自立・就労サポートセンター、駐車場、公衆便所など	21	62,467

【概要】

葬儀及び火葬を行う斎場や、市営墓地である平和公園及び桜木霊園、千葉競輪を行う競輪場、競輪選手の宿泊施設であるサイクル会館、国際交流の拠点施設である国際交流プラザ、ボランティア活動やＮＰＯ活動などを支援するための市民活動支援センター、市と国（ハローワーク）が共同で運営する就労に関する相談窓口であるふるさとハローワークや自立・就労サポートセンターなどの施設です。

【今後の方向性】

現状の利用状況や人口動態などから、将来のニーズを精査するとともに、機能が類似している各施設の機能統合や連携について検討します。

そのうえで、施設利用の効率性を上げるために複合化などを推進します。

斎場、平和公園及び桜木霊園は、管理・運営の効率化やコストの縮減を促進します。また、耐用年限が超過している一部の施設については、今後の利用方法や取扱い等を検討します。

競輪場は、民間活力の導入により国際基準に準拠した走路を有する多目的スポーツ施設（「(仮称）千葉公園ドーム」）へ再整備するとともに、新たな形の競輪（「(仮称）２５０競輪」）による事業の実施に向けて取り組みます。また、サイクル会館は改修等にかかる経費について、新たに創設した基金を活用します。

栄町立体駐車場は、廃止又は民間譲渡を含めた施設のあり方を検討します。検討にあたっては、現在の近隣の駐車場の状況、栄町地区の将来的な駐車場の需要、都市計画法上の取扱いなどを踏まえた検討を行います。

※主な再配置検討ツール：複合化、類似機能の統合、実施主体や管理運営主体の変更、
その他（維持管理コストの縮減）

（４）魅力ある空間づくり

・公共建築物は、行政サービスの提供や市民の方々の多様なニーズに応えるとともに、災害時等における市民生活の安全性の確保、さらには都市景観を踏まえたまちづくりの先導的な役割を担うなど、多角的な機能を有しています。

・また、公共建築物は市民から負託を受けた貴重な財産です。必要とされる市民サービスを維持・向上させていくためには、その拠点となる公共建築物が効率的かつ効果的に活用され、またその価値が最大限発揮される状態でなければなりません。

・本市は、これまで、時代の需要に応えた多種多様な公共施設を整備してきましたが、今後も、「公共建築整備指針―魅力ある空間づくり―」（平成１４年２月策定、平成２６年９月改定）等に基づき、時代の変化と多様化・高度化する市民ニーズに的確に対応し、総合的に質の高い空間を実現していきます。

ア　快適さ

・公共建築物では、本来求められている機能の確保に加え、動線計画の明快さや、室内環境の快適さなどが、親しみやすさにつながります。特に施設機能が複合化して空間構成が複雑になりやすい場合、人や車の動線、隣接する室相互の環境などを設計段階で十分に検討します。

イ　サスティナブルデザイン

・美しい地球環境を維持していくためには、環境と共生する建物づくり・まちづくりが重要です。環境への配慮において民間建築の模範となるべく、地球環境を考えたサスティナブルデザインを実践します。

・省エネルギーを図るためには、太陽光・太陽熱・風力などの自然エネルギーを利用することが有効です。また、断熱性の高い外壁・ルーバー・二重サッシの採用や、コンパクトな平面形状による外壁面積の減少により熱負荷の低減が図れます。さらに、コ・ジェネレーションシステム、照明センサー、人感センサーによる照明制御など、建築設備によるエネルギーの高効率利用が必要です。

・本市では、「千葉市地球温暖化対策実行計画」（平成２４年３月策定、平成２８年１０月改定）により、太陽光発電や風力発電などの再生可能エネルギーや、工場排熱などの未利用エネルギーなどの新エネルギーの導入を推進しています。
・また、「千葉市再生可能エネルギー等導入計画」（平成２５年３月策定、平成３０年６月改定）において、公共建築物への再生可能エネルギー等導入の原則義務化を進めることとしています 。
・さらに、市民の健康で文化的な生活を確保し、もって持続可能な社会の構築及び地球環境の保全に寄与するため、建築物を環境性能で評価し格付けする手法である「CASBEE」（建築環境総合性能評価システム）を活用した「千葉市建築物環境配慮制度」により、環境負荷への低減及び環境に配慮した取り組みを実施します。

・建物の長寿命化を図ることで設備の更新や建物サイクルが伸び、資源やエネルギーの消費、廃棄物の量を減らします。

・施工段階の環境負荷を抑えるために、建築副産物の発生を抑制したり、再利用可能な材料による工法を採用します。

・温室効果ガス、オゾン層破壊物質を用いた資機材は、代替手段を検討するとともに使用を制御します。また、既に使用している場合は、漏洩防止を徹底し、廃棄する際には適切に回収を行います。運用段階においては、生ごみ処理システムなど適切に廃棄物を処理し、リサイクルできるシステムの採用を検討します。

・本市は、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」（グリーン購入）を推進しています。
・公共工事では、端材・廃材を利用した再生木質ボードの資材や、コンクリート塊などから製造した再生骨材等の使用を推進しています。また、建設機械においても排出ガス対策型や低騒音型建設機械の使用を推進しています。

・国産材の利用を通じた森林の伐採、植林及び保育による木材の持続性生産の促進と森林の持つ公益的機能の維持及び増進への寄与、調湿性に優れ高い断熱性を有し、または人に対するリラックス効果等、木材の特性を生かした快適な公共空間の創出や、炭素固定機能を有し、加工及び輸送に必要なエネルギーが他の原料に比べて少ない等、木材の特性を生かした環境への負荷の軽減等の効果があることから公共建築物における国産材の利用の促進に努めます。

（５）個別施設計画との整合

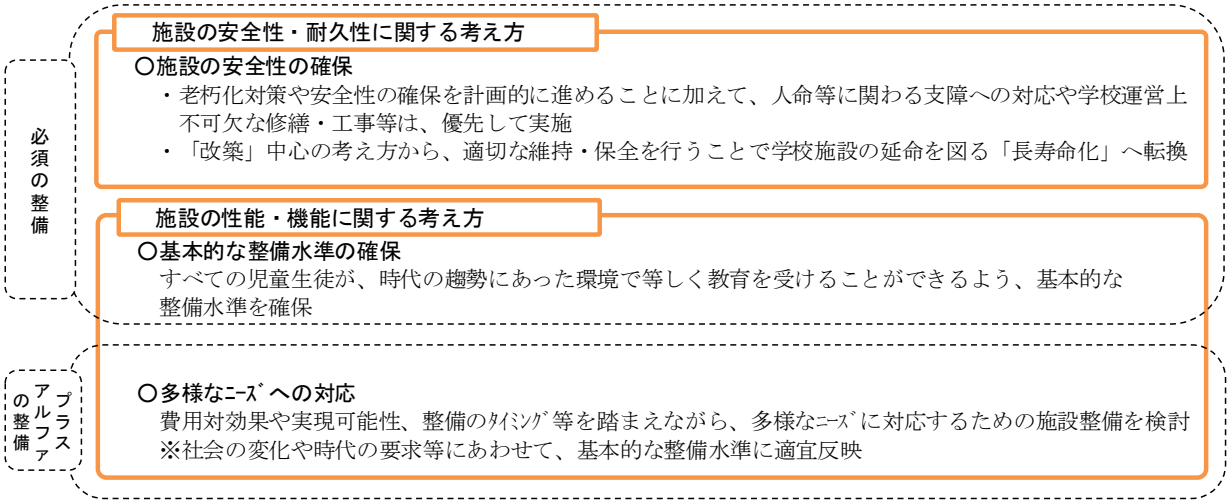
・資産の総合評価の対象としていない学校や、市営住宅、ごみ処理施設、保育所・認定こども園、子どもルーム等については、各個別施設計画に定める対策内容に基づき、資産経営の最適化を推進していきます。

ア　学校

（「千葉市学校施設長寿命化基本計画」（平成３１年３月））

学校施設の実態をふまえつつ、より効率的で効果的な整備を進めるため、以下の考え方を基本的な方針として設定します。

≪施設整備の考え方≫



・老朽化が進んだ学校施設の安全性を確保するため、中長期的なトータルコストの縮減・平準化を図りつつ、適切な予防保全を行い、施設の長寿命化を図ります。

・長寿命化の実現に向けて、以下の考え方を設定します。

（ア）目標使用年数

・原則として目標使用年数を「８０年」と設定します。なお、一部の建物については、コンクリートの圧縮強度や中性化の深さの状況に応じて、目標使用年数を「７０年」または「６０年」と設定します。

（イ）改修周期

・築２０年目と築６０年目に原状回復を目的とした大規模改造を実施するとともに、築４０年目には、建物・設備の性能・機能向上も含めた保全を行う、アップデート改修を実施することとします。なお、各校の詳細な改修内容は、構造躯体の健全性の評価結果や建物の必要性等を総合的に判断した上で、残りの使用年数に応じて、決定していきます。

・また、さらなるコスト縮減と財源の確保に向けて、以下の取組みを進めていきます。

（ア）施設規模の縮減と汎用性・効率性の高い施設の整備

・改築時には、個々の学校施設の必要規模（敷地や延床面積等）を精査します。

・他用途への転用や不要部分の切り離しが可能な汎用性の高い学校施設の整備、効率的な改築（低コストな方法等）を検討します。

（イ）新たな視点を取り入れた学校適正配置の推進

・より良い教育環境の整備に向けて、学校適正配置の取組みを一層推進します。

・目標使用年数や改修時期、施設規模等も考慮した適正配置を検討します。

・徒歩圏域全体の児童生徒数推計を見通したうえで、学区の調整による学校規模の適正化や学校適正配置を戦略的に推進するなど、新たな視点を検討します。

（ウ）他の施設との複合化

・資産の有効活用の観点から、周辺施設との複合化を積極的に検討します。

・周辺公共施設との複合化により、地域とともにある学校施設づくりを検討するほか、地域の公共施設全体の総量縮減を推進します。

・民間施設との複合化の検討により、資産の有効活用を一層推進します。

（エ）学校跡施設の有効活用

・財源の確保や資産の有効活用の観点から、学校跡施設の売却・貸付を推進し、学校施設整備の原資につなげていきます。

（オ）総合的な取組みの推進

・上記（ア）～（エ）は、総合的に検討していくほか、地域の特性等も踏まえつつ、様々な可能性を考慮します。

・将来の教育の在り方や本市の施策展開を踏まえ、総合的な視点から柔軟に対応します。

・学校施設を、目標使用年数まで、安全で良好な状態で維持していくためには、適切な「点検」を行うことが不可欠です。また、点検の結果を踏まえて、改修や修繕を実施していくことで、より効率的で効果的な長寿命化を行うことが可能となります。学校関係者による日常的な点検に加えて、専門家による法定点検や定期点検を適切に実施することで、故障や不具合の兆候を早期に発見し、予防保全を推進していきます。

・変化する教育ニーズや社会の多様化等に対しても的確に対応していくためには、教育委員会各課に加えて、都市局建築部をはじめとした市長部局との連携・協力が不可欠であるため、関係者の一層の連携を図っていきます。

イ　市営住宅

（「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」（平成２４年２月策定、平成３０年７月改定））

「住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保」を目指し、長期的な需要の見通しを踏まえ、長寿命化と再整備を通じて効率性の高い市営住宅の活用を推進します。

・長寿命化にあたっては、予防保全的な管理や改善の計画的な推進により、優良なストックの更なる長寿命化を図るとともに、建物のライフサイクルコストの縮減を目指します。

・長寿命化の実現に向けて、以下の実施方針を設定します。

（ア）事業の重点を再整備から既存ストックの長寿命化と質的向上のための改善へ移行し、既存ストックの有効活用を図ります。

（イ）各団地住棟単位で整備状況及び修繕履歴に係るデータを整備し、定期点検や日常点検を実施するとともに、予防保全的な修繕・改善等を実施します。

（ウ）仕様のアップグレード等による耐久性の向上や予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによって、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

・人口動態による需要や市の財政状況を踏まえ、老朽化した住宅を効率的に再整備します。

・近隣に他の市営住宅がある場合は、地域全体で公共施設併設を含めた市営住宅の集約・再編について検討します。

・総合的かつ計画的な管理を実施するための体制の構築方針として、以下の方針を設定します。

（ア）市営住宅の点検・工事履歴の一元管理によって適切な改修ができるよう千葉市住宅供給公社との連絡体制を構築します。

（イ）市営住宅の適正管理に関する情報収集のため、国、県、政令市の会議・研修への参加を積極的に行います。

・隣接地を含めた土地利用の再編・地域課題の解決・福祉系事業者等との連携など、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用が重要であるため、ＰＰＰ／ＰＦＩ手法の導入について、検討を行います。

ウ　ごみ処理施設

（「千葉市一般廃棄物処理施設基本計画」（平成２７年１２月））

日々発生する一般廃棄物を衛生的かつ効率的に処理できるよう必要な施設体系を整え、長期間安定し運用できる施設の整備を目指します。あわせて、低炭素・循環型社会に寄与する施設づくりを目指します。また、施設整備だけでなく、維持管理や収集運搬も考慮して、経済性の高い施設の整備を目指します。

・清掃工場は、平成２８年度末に老朽化した北谷津清掃工場を停止して３用地２清掃工場運用体制に移行したことで、効率的なごみ処理によるごみ処理経費の節減を図ります。今後は、北谷津清掃工場跡地を活用した新清掃工場建設に着手し、北清掃工場及び新港清掃工場は安定的に運用させ、それぞれの施設の老朽化による廃止時期に合わせて計画的な代替施設の整備を行います。

・リサイクルセンターは、新浜リサイクルセンターが平成７年度に竣工し、令和７年度には運用開始後３０年を迎えます。新用地の確保または既存用地の拡張（隣接用地の取得）により、現施設を運用させながら次期リサイクルセンターを建設します。

・最終処分場は、本市にある最終処分場のうち、現在も供用中の新内陸最終処分場は、令和１３年度に埋立終了の見込みであることから、令和１４年度以降の新たな最終処分先を確保します。

・汚水処理場は、下田最終処分場浸出水処理施設が、昭和５２年より稼働開始して、４１年を経過しています。現在の処理水質の状況から長期に亘り施設の継続を要すること、また施設の劣化状況を調査した結果、水処理の主たる設備であるコンクリート製の屋外設置水槽の劣化が著しく、修繕では期間中の水処理の対応が困難なことから、建替えが必要です。現施設用地は狭小であることから、現施設を運用させながら新用地に建設します。

・新内陸最終処分場の延命化のために、令和８年から稼働する新清掃工場にて焼却残渣の再生利用を推進していくことで最終処分量を縮減します。

・稼働中の２清掃工場及び最終処分場において、長期責任型運営維持管理事業の方式により、民間技術やノウハウ等の活用を導入しています。なお、新清掃工場については、ＰＦＩ事業（ＤＢＯ方式）を導入します。

エ　保育所・認定こども園

公立保育所の多くで老朽化が進行しており、良好な保育環境の確保が難しくなっていくことが懸念されるため、老朽化が著しい保育所から、順次、建替えに着手する必要があります。

現在の保育所の施設改善に関する基本方針は平成２４年７月に策定したものであり、策定後の保育所を取り巻く環境の変化や、保育所の全体的な老朽化の進行を踏まえ、令和２年度中に個別施設計画を兼ねた新たな計画を策定します。

計画策定にあたっては、公共施設等総合管理計画に示す「施設グループごとの見直しの方向性」に基づき、策定します。

オ　子どもルーム

子どもルームの多くで老朽化が進行しており、部分的な維持保全のみでは良好な放課後の遊びや生活の場の確保が難しくなっていくことが懸念されるため、老朽化が著しい子どもルーム及び学校児童数が減少した子どもルームから、順次、余裕教室への移転や建替えに着手する必要があります。

ただし、現状では子どもルームへの入所希望者数が定員を上回り待機児童が発生していることから、希望するすべての児童に安全・安心に過ごせる居場所を提供するため、放課後の学校施設を利用しての新規整備、補助制度拡充による民間事業者の参入促進、委託先多様化の推進等に取り組み、待機児童対策にも努めます。

将来的に学校児童数が減少した場合は、余裕教室を含めた学校施設を積極的に活用して整備費用の抑制を図ります。

計画的な改修及び修繕を実施し、日常的な故障や不具合は緊急修繕により安全面の機能を確保しつつ、校外子どもルームについては建築後３０年から６０年を目途に、個別に費用対効果やその他の事情を判断しながら、余裕教室への移転や建替えを実施します。

カ　動物公園

集客力を活かした市のまちづくり施策の中心的役割を担う公園として位置づけている一方で、公園施設の老朽化が顕著化してきています。そのため、ストックマネジメントを導入し、公園施設の計画的な長寿命化を図ることで、公園機能の保全を図りつつ、ライフサイクルコストの縮減を実現します。また、日常点検や定期点検による確認により、施設の安全性を維持します。

２　インフラ施設

安全で快適な市民生活を支えるため、必要な機能を確実に発揮し続けるとともに、今後の社会情勢の要請にも応えられるよう、中長期的な視点を踏まえた管理等に関する基本な考え方を示します。

主な取り組み

メンテナンスサイクルの構築など、適切な維持管理に基づく取り組みを推進します。また、施設の長寿命化を図るとともに、維持管理コストの縮減や、ライフサイクルコストを考慮し、コストの平準化に取り組みます。

○各施設の状態を的確に把握する取り組みを進めます。

○適切な点検・診断を実施し、必要かつ的確な補修などの対策を実施します。

○各施設の特性に合わせて予防保全型や事後保全型等の手法を選択することで、維持管理・更新等にかかる経費の縮減を図るとともに、コストを平準化します。

○個別施設計画の策定を進めるとともに、それに基づく対策を着実に進めます。

（参考指標）

対象	指標	１０年後の目安
インフラ施設全体	維持管理・更新経費	原則、現投資額以下にできるよう対策に取り組む

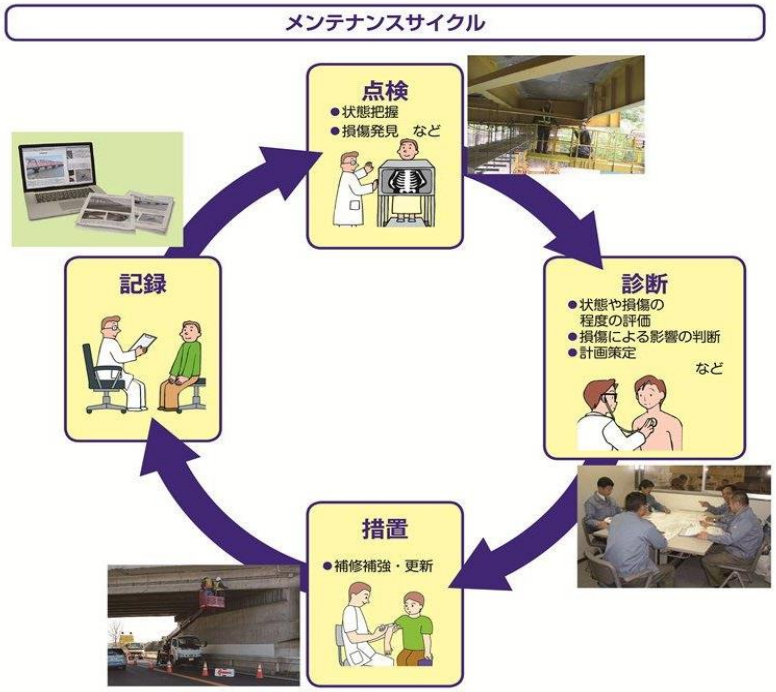
（１）適切な維持管理の推進

安全で快適な市民生活を支える都市基盤として、社会要請を踏まえつつ、必要な機能を十分に確保するため、メンテナンスサイクルの構築など、適切な維持管理に基づく取り組みを推進します。

【考え方】

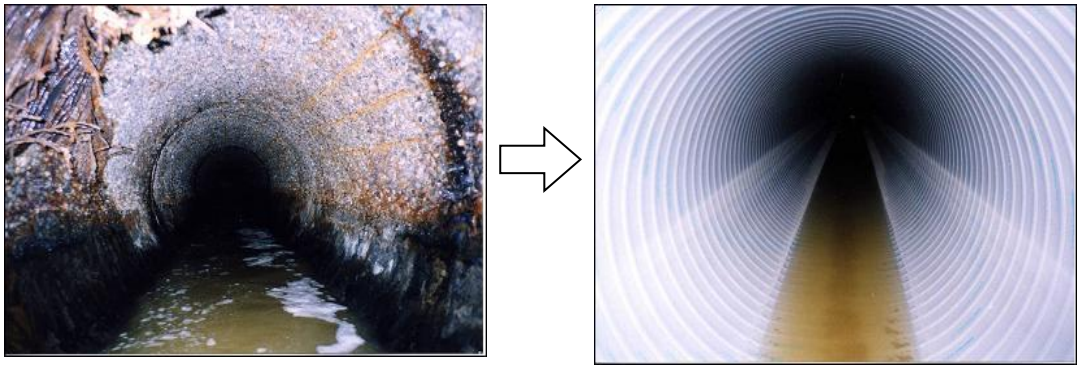
・施設の劣化や損傷の進行は、利用状況や設置された周辺環境等により施設ごとに異なることから、各施設の状態を的確に把握する取り組みを進めます。
・施設の管理にあたっては、多種多様な施設があることを踏まえ、各施設の特性に合わせて、予防保全型や事後保全型等の手法を選択します。
・河川施設など、経年劣化等による損傷に比して、地震等の災害など短期間で生じる損傷等によってその健全性が左右される施設については、日常の巡視や災害発生後の点検等により、施設の状態を適切に把握します。
・これらの取り組みにより得られた施設の状態や維持管理に関するノウハウなどを蓄積するとともに、新たな維持管理・更新に係る技術の導入についても検討し、次期点検等において活用します。
・施設の維持管理や運営にあたり、必要に応じて市民参加や協働による取り組みを進めます。
・長期にわたり各施設がその機能を発揮し続けるには、地震動等への対策も必要となることから、修繕等の時期において、耐震性能や事故に対する安全性能を向上する取り組みを併せて進めます。
・研修の実施など、職員を育成する取り組みを継続して行います。

■図表 4-20　メンテナンスサイクルのイメージ（橋梁の例）



資料：道路の老朽化対策パネル展資料より（千葉県道路メンテナンス会議）

■図表 4-21　インフラの耐震化の例（下水道施設・管きょ）



耐震性能が低下した管きょの耐震化の例（管更生工法）

※管更生工法
　既設管の内面に樹脂などで新たな管を構築する工法。

資料：千葉市下水道事業中長期経営計画（平成２２年３月）

東日本大震災による
マンホール浮上の被害

マンホールの浮上防止対策例

資料：千葉市

ア　点検・診断等の実施

・各施設の劣化や損傷状況等を把握するため、適切な点検・診断を実施し、必要かつ的確な補修などの対策を実施します。さらに、施設の状況や対策履歴等の情報を、次の点検・診断等に活用します。

・点検、診断等を行うにあたり、国等が示す「基準」「要領」などを踏まえ、施設の状態や劣化予測等の把握に努めていきます。なお、点検基準が無い施設については、施設に必要な管理水準を確保するために「点検要領」などを定めます。

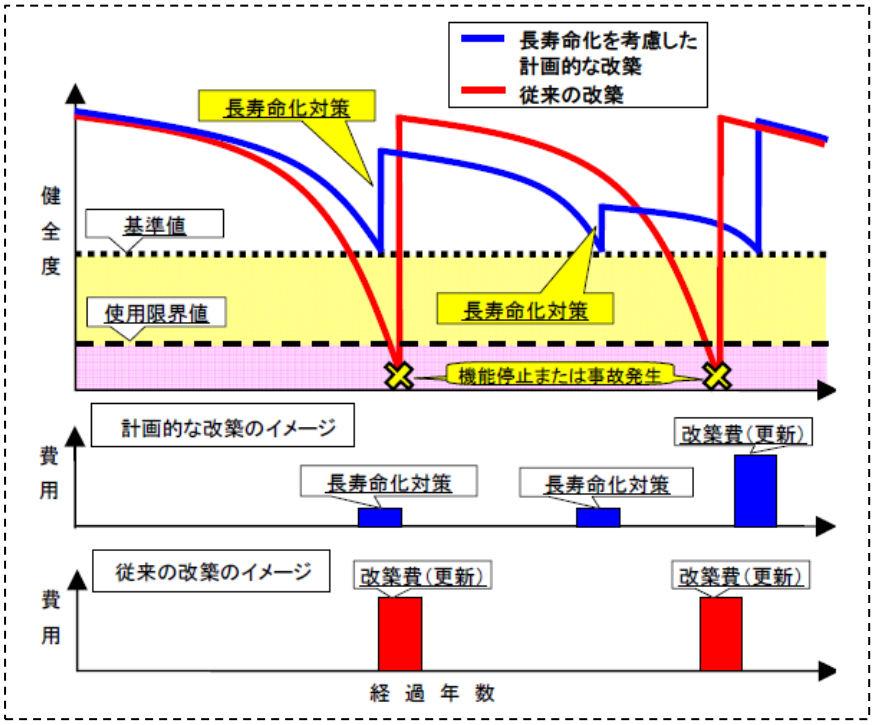
（２）施設の長寿命化及び維持管理コストの縮減

厳しい財政見通しを踏まえ、計画的な維持管理を実施するため、施設の長寿命化を図るとともに、維持管理コストの縮減や、ライフサイクルコストを考慮し、コストを平準化します。

【考え方】

- 施設の損傷が軽微である早期段階において、予防的な修繕を実施する「予防保全型維持管理」の導入を進め、施設を長寿命化します。
- 予防保全型維持管理により、更新等の費用を把握し、必要な対策を計画的に実施することで維持管理コストの縮減を図るとともに、短期的に財政負担が集中しないよう、コストを平準化します。
- 維持管理・更新等にかかる経費を、原則として現投資額以下にできるよう、対策に取り組みます。
- インフラ機能を維持しながら、的確に更新等を行うため、施設自体の必要性についても併せて検討します。その結果、必要性が低い施設については、更新時等に解体・撤去を行います。
- 新規事業によりストックが増大すると、将来的な維持管理・更新コストが増加するため、新規事業を行う際には、将来的なコスト増額分を縮減できるよう、新たな対策の検討を併せて行います。
- 計画的な維持管理や施設の長寿命化などを図るため、施設ごとの具体の対応方針を定める個別施設計画の策定を進めます。

■図表 4-22　予防保全対策を考慮したライフサイクルコスト低減（イメージ）



資料：国土交通白書２００８（国土交通省）

■図表 4-23　歩道橋の撤去（中央区市場歩道橋）

撤去前

老朽化の状況

撤去中の様子

撤去後

・千葉市橋梁長寿命化修繕計画（第２期）に基づき、
老朽化の状況や利用者のニーズなどを踏まえ、
施設の必要性について検証を行っています。

・その結果、必要性の低い歩道橋については、
改修を行う時期に撤去を行うこととしています。

資料：千葉市

（３）施設グループごとの取り組みの方向性

ア　道路施設

①　道路

施設名	施設数等	長寿命化型	計画更新型	事後保全型
舗装（幹線道路）	3,329.0 ㎞		○	
舗装（生活道路）				○
橋梁	539 橋	○		
トンネル	2 か所	○		
カルバート	40 か所	○		
のり面・道路擁壁	968 か所	○		
歩道橋	74 橋	○		○
自由通路	10 か所	○		
大型案内標識等	707 基		○	
道路照明灯	約 19,000 基		○	
シェルター・バス停上屋	103 基		○	
昇降施設（エレベーター・エスカレーター）	73 基		○	
道路排水ポンプ施設	15 基		○	
道路遮音壁	約 2.5 ㎞		○	
交通安全施設類 （防護柵・路側式標識・カーブミラー等）	一式			○
道路排水施設	約 4,700 ㎞			○
電線共同溝	50.3 ㎞			○

【概要】

安全かつ円滑な交通を確保するために道路上に整備された施設です。

【現状と課題】

本市では、幹線道路から生活道路まで約３，３００㎞の道路を管理しており、これらの道路は昭和４０年代後半から昭和５０年代にかけて急速に整備を進めてきました。

今後も道路の管理延長は増加する傾向であり、より効率的かつ効果的な維持管理が必要です。

【今後の方向性】

「千葉市道路施設戦略的維持管理方針」（平成２７年１１月）に基づき、施設の特性に応じた適切な維持管理を推進し、施設の長寿命化、維持管理コストの縮減・平準化を図ります。

「長寿命化型」の施設は、定期点検の結果をもとに劣化予測を行い、損傷が小さいうちに、予防保全的な修繕を行うことで、施設の長寿命化を図ります。

「計画更新型」の施設は、定期点検の結果等により更新時期を設定し、計画的に更新を行います。

「事後保全型」の施設は、施設の安全性を確保のうえ、必要に応じて更新を行います。

また、一部施設では更新時に必要性を検証し、集約化や撤去についても検討します。

②　自転車駐車場・自転車保管場

施設名	施設数等
自転車駐車場	149 か所
自転車保管場	6 か所
自転車走行環境（自転車レーン）	35 ㎞

【概要】
　本市が管理する自転車駐車場、自転車保管場および自転車走行環境（自転車レーン）です。
【現状と課題】
　自転車駐車場は、半数近くが供用開始後２０年を経過しており、施設の老朽化に伴う修繕が増加傾向にあります。
　自転車走行環境（自転車レーン）は、自転車走行環境整備済み路線が増えていくことにより、増大する維持管理費用に対する対策が必要です。
【今後の方向性】
　駐輪ラックやゲートなどの駐輪場設備の計画的な維持管理・更新、立体駐輪場の長寿命化を推進するため、「修繕計画」を策定します。
　駐輪場設備は、耐用年数が短いものが多く、耐用年数を大幅に過ぎているものは、計画的に更新します。
　立体駐輪場は、施設の健全性を把握し、適切に維持管理をするため、定期的な点検を実施します。
　また、供給過多となっている駐輪場の廃止・縮小を進め、維持管理コストの縮減を図ります。
　自転車走行環境（自転車レーン）は、更なるコスト縮減のため、路面標示の仕様などの見直しについて検討します。

③　街路樹

施設名	施設数等
高木	45,979 本
中木	19,122 本
低木	368,464 ㎡

【概要】
　本市が管理する約１３０種の高木や、中木及び低木です。
【現状と課題】
　本市では、およそ１３０種、約４６，０００本の街路樹（高木）を管理しており、樹木の生長と共に緑豊かなまちづくりに貢献してきました。しかし、植栽から長年経過したことで、大径木化や老齢化した街路樹の増加、腐朽の進行した樹木の倒木や根上がりが歩行者の安全な通行を妨げる等の課題があります。
【今後の方向性】
　樹高の抑制、花木の開花促進、適期の剪定、排水施設の落ち葉清掃を随時実施し、機能の保全と安全性の維持を推進します。
　必要に応じて健全度調査を実施し、生育不良等異常のある樹木は更新を行います。樹木更新時には、植栽桝の改良や土壌改良も合わせて実施します。
　調査・診断等の結果を踏まえた「個別施設計画」を策定し、計画に基づく適切な管理により維持管理コストの縮減・平準化を図ります。

④　その他

施設名	施設数等
共同溝（豊砂地区）	１基

【概要】
　本市が管理する、電線や水道管のライフラインを地下に埋設するための施設です。
【現状と課題】
　共同溝は、平成３０年度に県より移管を受けた施設であり、適切な維持管理体制の構築が必要です。

【今後の方向性】

「事後保全型」の維持管理を基本とし、適切な時期に修繕・更新を実施します。

定期的な巡視等の実施により、施設の安全性を確保します。

イ　モノレール施設

対　象	施設数等
モノレール	15.4 ㎞

【概要】

軌道桁、支柱、分岐、駅舎、走行路面、電車線、昇降施設等の施設（車両や券売機、改札機等の運行や営業に直接関係するものは除く）です。

【現状と課題】

千葉都市モノレールは、昭和６３年３月から平成１１年３月にかけ順次開業し、現在の総延長は１５．４ｋｍです。開業から３０年が経過し、今後老朽化が進展しますが、公共交通機関であるため、架け替えのような大規模な施設更新が発生しないよう、施設の長寿命化が必要です。

【今後の方向性】

日常点検や定期点検の計画的な実施により、予防保全的な維持管理を推進し、モノレールの安全性と信頼性を将来にわたり確保しつつ、施設の長寿命化を図ります。

また、個別施設計画に基づき、維持管理コストの縮減・平準化を推進していきます。

効率的な維持管理を推進するため、ＩＣＴや新技術を積極的に活用するとともに、人口減少に伴う輸送人員の減少や社会情勢の変化に対応して、施設の統廃合やダウンサイジングを検討します。

駅舎等の利用者施設については、施設更新等の際に安全性・快適性の向上やユニバーサルデザイン化を推進します。

また、ＣＯ２などの温室効果ガス排出を抑制することにより、低炭素社会づくりに寄与するため、施設更新等の際にサスティナブルデザインの導入を推進します。

ウ　河川施設

①　河川

対　象	施設数等
二級河川	3.1 ㎞
準用河川	1.2 ㎞

【概要】

本市が管理する二級河川の坂月川及び準用河川の生実川です。

【現状と課題】

近年の大雨により、市内各所で浸水被害が発生しており、流域内の浸水被害を軽減するため、適切に維持管理をしていくことが必要です。また、生物の多様な生息・生育・繁殖環境としての河川環境の保全・整備、地域の活力創出やうるおいある生活のための公共空間としての観点にも、配慮が求められます。

今後、河川施設が更新時期を迎えることから、より効率的な維持管理が必要です。

【今後の方向性】

「中小河川の堤防等河川管理施設及び河道の点検要領（国土交通省）」に基づき、日常的な巡視・パトロール、定期点検、緊急点検等の実施により、適切な予防保全に努め、施設の長寿命化、維持管理費の縮減・平準化を図ります。

② 都市下水路・一般排水路

対　象	施設数等
管路施設	約 590 ㎞
樋門	19 か所
雨水ポンプ場	11 か所
調整池	105 か所

【概要】

本市が管理する都市下水路、一般排水路及びこれに付随する施設です。

【現状と課題】

排水施設は、主に雨水を排除するために整備された施設であり、汚水管渠と比較すると劣化が少ない傾向にあるため、これまでは、事後保全型の修繕・改築を行ってきました。

しかしながら、近年、施設の老朽化に伴う陥没事故が増加傾向にあり、今後、さらに増加していくことが想定されるため、増大する維持管理費用に対する対策が必要です。

【今後の方向性】

これまでの事後保全型の維持管理から、予防保全型の維持管理への移行を進め、施設の安全性を確保しつつ、施設の長寿命化を図ります。

また、施設の劣化傾向を分析し、経過年数に応じた効率的な点検、調査、修繕、改築を推進するため、維持管理計画を策定し、コストの縮減・平準化を図ります。

エ　砂防施設

対　象	施設数等
急傾斜地崩壊防止施設	18 か所

【概要】

がけ崩れの危険性のある急傾斜地の崩壊を防ぐ施設です。

【現状と課題】

本市では、昭和６３年から本格的に「急傾斜地崩壊対策事業」に着手し、美浜区を除く５区に、計１８か所の急傾斜地崩壊防止施設があります。

今後も、新規整備による施設の増加が想定されるため、維持管理の効率化が必要です。

【今後の方向性】

予防保全型管理の導入により効率的な維持管理を推進し、施設の長寿命化、維持管理コストの縮減・平準化を図ります。

また、「千葉市急傾斜地崩壊防止施設点検要領」に基づく定期的な点検により、急傾斜地の崩壊に対する安全性を低下させることなく、適切に施設の維持管理を行います。現在は、５年に１度の目視点検を基本としていますが、安全性・効率性の観点から、将来的にはドローンを活用した画像診断の導入も検討します。

オ　公園施設

対　象	施設数等
公園	1,246 か所

【概要】

公園緑地内の園路及び広場、休憩施設、遊戯施設などです。

【現状と課題】

本市では、総合公園などの大規模な公園や街区公園などの身近な公園整備を推進した結果、一定量の公園面積を確保することができました。しかし、整備から長時間が経過し、老朽化が進んだ施設や周辺環境の変化によりあまり使われていない施設も出てきています。今後は、安全で快適に公園を利用できるよう、施設の更新や地域ニーズを踏まえた施設の導入が必要です。

【今後の方向性】

「千葉市公園施設長寿命化計画」に基づき、計画的な維持管理・更新を行い、公園施設の安全性確保と機能保全を図りつつ、維持管理費の縮減・平準化を推進します。

維持保全（清掃・保守・修繕）と日常点検の実施により、施設の劣化や損傷を把握し、状況に応じて補修もしくは更新を行います。そのほかに、年３回の定期点検や遊具等の利用状況に応じた精密点検を実施します。

また、園路のバリアフリー化等の改修を進めるとともに、地域ニーズを踏まえた施設の導入も検討していきます。

カ　農道

対　象	施設数等
農道	23 ㎞

【概要】

農村地域において農業の用に供するために設けられた道路です。

【現状と課題】

本市で管理している農道は、昭和３０年３月から平成２０年３月の間に開拓財産として譲与を受けたもの、また、土地改良事業により整備され、その後移管されたものおよび地域から寄付を受けたものです。その多くは昭和の時代に市に帰属し、現在までに相当の年数が経過しており、老朽化に伴う劣化破損が多数発生しています。

【今後の方向性】

定期的な点検の実施により、計画的な保全を行い、農道全体の長寿命化、維持管理経費の縮減・平準化を図ります。

キ　液状化対策施設

対　象	施設数等
集排水管	6,237m
その他管渠	1,549m
入孔	142 か所
水中ポンプ	10 基
制御盤	5 基
電線・ケーブル	544m

【概要】

液状化被害を軽減するための施設です。

【現状と課題】

本市では、平成２３年３月１１日に発生した東日本大震災により、美浜区を中心に地盤の液状化が起こり、土砂の噴出や舗装の隆起陥没、ライフラインの損壊、家屋の傾斜等の甚大な被害を受けました。

このことから、今後の液状化被害を軽減するため、「市街地液状化対策事業」を推進し、磯辺３丁目地区、磯辺４丁目地区において、液状化対策施設を設置しました。

液状化対策施設は先進的な施設であることから、今後の維持管理体制の構築が課題です。

【今後の方向性】

施設の長寿命化や維持管理費の縮減・平準化を推進するため、維持管理体制に関する計画を策定します。

ク　上水道施設

対　象	施設数等
浄水場	5か所
給水場	1か所
ポンプ場	1か所
計量施設	1か所
管路（導水管、送水管、配水管）	387㎞

【概要】

本市の一部地域（若葉区・緑区の一部）を給水区域として整備された管路や機場（浄水場、ポンプ場、給水場）です。

【現状と課題】

本市の水道は、千葉市営水道、千葉県営水道及び四街道市営水道により給水しています。このうち、千葉市営水道は、若葉区及び緑区の各一部を給水区域としています。

昭和４４年の事業開始から約５０年が過ぎ、施設の老朽化が進んでいます。浄水場などの機械・電気・計装設備は、事後保全型の維持管理・修繕にて対応してきました。今後は、管路の本格的な更新・改良工事が始まるため、更なる更新需要への対応が必要です。

【今後の方向性】

将来にわたり市民に安全で安心な水道水を安定して供給する必要があるため、将来の水需要の見通し、水道施設の老朽度や市民生活等への影響度等を踏まえ、水道施設（管路）の耐震化を含めた現有の水道施設の計画的な更新・整備を行い、長期間において安定した水道事業の運営を目指します。

また、設備ごとに実績を踏まえた更新年数を設定し、費用の縮減・平準化を図り、計画的な更新を実施します。

ケ　下水道施設

対　象	施設数等
管路	3,726㎞
処理場	2か所
ポンプ場	161か所

【概要】

主に都市部の雨水および汚水を、地下水路などで集めた後に公共用水域へ排出するための施設です。

【現状と課題】

本市の下水は、中央区を主とする「中央処理区」、中央区や若葉区、緑区を主とする「南部処理区」、稲毛区や美浜区、花見川区を主とする「印旛処理区」に分かれ、中央浄化センター、南部浄化センター、県が管理する花見川第一終末処理場、花見川第二終末処理場の４か所で処理しています。

膨大な下水道施設を適正に機能維持していくためには、点検・調査から修繕・改築に至るまでの一連のプロセスを計画的に実施する必要があります。

【今後の方向性】

「千葉市下水道全体計画」（平成２０年３月策定、平成２９年３月改定）に基づき、施設の集約化やダウンサイジングを進め、施設総量の縮減を図ります。

「千葉市下水道ストックマネジメント計画」（平成３０年３月）に基づき、施設の特性に応じた適切な保全を行い、施設の長寿命化を図ります。

また、地震による下水道施設の機能不全等が市民生活や公衆衛生等に重大な影響を及ぼすことに鑑み、施設の集約化等を図る再構築事業と並行して「千葉市下水道総合地震対策計画」

（平成２９年３月策定、令和元年１１月改定）を実施し、下水道管路および処理場の耐震化、マンホールトイレの設置を進め、大規模地震発生時における下水道機能の確保を推進します。

コ　農業集落排水施設

対　象	施設数等
管路	123 ㎞
処理場	9 か所
ポンプ施設	139 か所

【概要】

いわゆる農村下水道として、本市の一部地域（若葉区・緑区の一部）において、し尿、生活雑排水などの処理のために整備された施設です。

【現状と課題】

農業集落排水施設は、平成４年から平成１９年にかけて全１０地区で供用を開始し、標準耐用年数を超えて稼働している施設が多数存在します。

今後は、将来にわたり農業集落排水を維持していくために、より合理的な施設の再編を進め、維持管理コストを縮減していくことが必要です。

【今後の方向性】

管路施設は、重大事故の発生を未然に防止するため、幹線道路に埋設されているマンホールと硫化水素の発生により劣化の進行が予想されるマンホールポンプ場及びその吐出先マンホールについて計画的に点検を行っていきます。

電気設備及び機械設備は、故障の前兆がないことが多く、使用可能な期間の目安を把握することが極めて難しいことから、これまでの各施設の稼働年数や標準耐用年数を考慮し、地区単位で１３～１４年毎に更新します。

また、既存施設の更新と、再編のために新設する施設の整備費用の平準化を図るため、最適整備構想（ストックマネジメント計画）及び再編計画を策定し、経営戦略に反映します。

将来的には農業集落排水のすべての処理場を廃止し、下水道への接続による施設の合理化を図ります。

３　歳出削減と歳入確保の取り組み

（１）財産の有効活用

ア　広告料収入・ネーミングライツ

・刊行物や市ホームページ、公共施設などに民間事業者の広告を掲載することや、公共施設等へのネーミングライツ（命名権）を募集することにより、新たな財源の確保、市民サービスの向上及び地域経済の活性化を図るため、広告事業を推進します。

・なお、民間事業者のアイデアを活用する「広告事業民間提案制度」について、「自由提案」に加え、市があらかじめテーマを設定する「課題提案」をこれまでに引き続き実施します。

◇公共施設等を活用した広告の主な取組み

○ネーミングライツ及び広告看板の掲出

・千葉マリンスタジアム
（ＺＯＺＯマリンスタジアム）

・蘇我球技場
（フクダ電子アリーナ）

○道路施設の活用（歩道橋ネーミングライツの実施）
（３か所：千葉駅西口デッキ、弥生歩道橋、免許センター歩道橋）

・市が管理する歩道橋を有効活用し、老朽化する道路施設の維持管理コストの増大などに対応する新たな財源を確保するため、歩道橋ネーミングライツ事業を実施しています。

・この事業では、契約者からネーミングライツ料を徴収するほか、清掃などの地域貢献活動にも協力していただきます。

※ネーミングライツとは、スポーツ施設などの公共施設等に名称（愛称）を付けることができる権利（命名権）を民間事業者に付与するものです。この場合の愛称とは、一般的な呼称として用いられる名称をいい、市の条例等で定められている正式な施設名を変更するものではありません。

○本庁舎エレベーター内広告

○広告付き庁舎案内板（中央、花見川、稲毛、若葉、緑、美浜）

イ　余剰床の貸付等

・本庁舎などの公共施設の一部を自動販売機設置場所として、公募方式による民間事業者への貸付を行うことで、歳入確保を図っています。

・平成３１年３月末時点において、公募型の競争入札方式による自動販売機が２８６台設置されています。その年間貸付料は、１億3,７２０万円に上り、公募によらず行政財産使用許可とした場合の使用料想定額と比べると、１億2,８５０万円の歳入増となっています。

・自動販売機の規格は様々なものがあるため、余裕スペースに合わせて設置することができます。

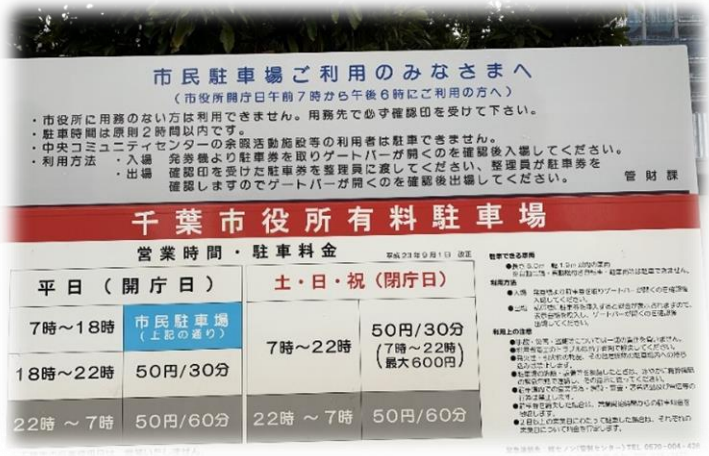
■図表 4-24　自動販売機の設置例（本庁舎１階ロビー）

・このほか、太陽光発電機の設置場所として屋根や屋上のスペースを利用するなど、財源の確保だけにとどまらず再生可能エネルギーの普及啓発にも利用しています。

ウ　駐車場の適正利用

・本庁舎市民駐車場は、適正管理を図るため、休日及び平日閉庁時間については有料駐車場として千葉市住宅供給公社に管理を委託しています。

■図表 4-25　本庁舎市民駐車場の利用案内看板



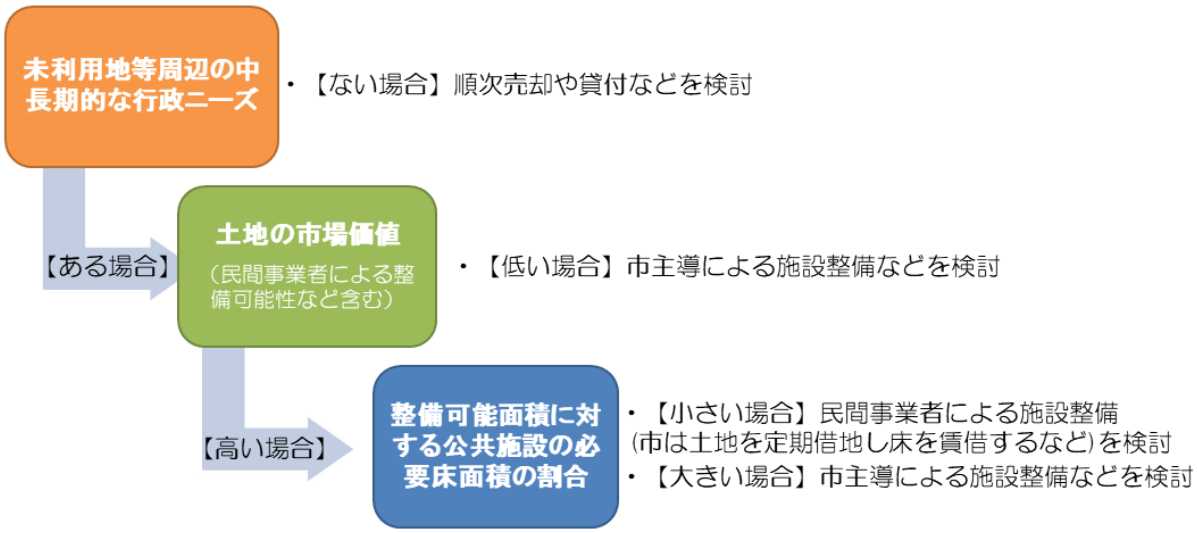
エ　未利用地等の有効活用

・未利用地等（市として現在利活用していない土地及び建物）※については、市における利活用を図るほか、市において利活用予定が無い場合には、順次、売却や貸付などによる歳入確保を検討していきます。

※将来の利用方針が決定しているものや、暫定的な利用（貸付しているものも含む）を行っている土地及び建物も未利用地等に含まれます。

・未利用地等の活用手法については、売却、貸付、他用途への転用の大きく３つに分類されますが、「未利用地等周辺の中長期的な行政ニーズ（地域振興などを含む市としての需要）」・「土地の市場価値（民間事業者による整備可能性など含む）」・「敷地の容積率等による整備可能面積に対する公共施設の必要床面積の割合」の３つの視点により、おおよその実施可能な活用手法を把握することができます。

■図表 4-26　未利用地等の活用手法イメージ



・これにより、実施が見込まれる活用手法と、未利用地等の市場価格等からの収入見込みに基づき、財政効果を把握していくことも必要ですが、特に、未利用地等の活用においては、周辺の中長期的な行政ニーズ（地域振興などを含む市としての需要）の有無を第一に利活用等を検討していきます。

・なお、行政ニーズについては、例えばコミュニティセンターや公民館といった個別の公共施設に対するニーズだけではなく、そこで提供されるべき事業や機能について検討することが重要です。

・また、土地の市場価値（民間事業者による整備可能性など含む）については、未利用地等の市場価格だけではなく、民間事業者による整備可能性を探ることも重要です。その際には、必要に応じ、サウンディング型市場調査などを通じてニーズを掘り起こすほか、実際に事業化する際には、プロポーザル方式による事業発注について実施を検討します。

（２）公共施設等マネジメントの推進

ア　ＰＰＰ／ＰＦＩの導入

・ＰＰＰ（公民連携）は、公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームのことであり、指定管理者制度、ＰＦＩなどが含まれます。
・本市では、令和元年８月１日現在、１５５施設に指定管理者制度を導入しています。
・ＰＦＩは、民間の資金やノウハウを活用した公共事業の実施手法であり、平成１１年の「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」施行以降、国や地方公共団体において導入が進められています。
・本市では、「千葉市ＰＦＩ導入指針」（平成２９年３月改定）に基づき、ＰＦＩを活用し平成１４年に「消費生活センター・計量検査所」、平成１７年に「少年自然の家」、「大宮学校給食センター」、平成２２年に「新港学校給食センター」、平成２９年に「こてはし学校給食センター」を開設していますが、今後の大規模事業の実施にあたっては、ＰＦＩを活用した効率的かつ効果的な施設整備や良質なサービス提供を検討していく必要があります。
・今後も公共施設等の設計・建設、維持管理、運営等において、民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、市民へのサービスの向上と効率的な行財政運営の実現が期待できる事業について、積極的にＰＰＰ／ＰＦＩを導入します。

ＰＰＰ（Public Private Partnership：公民連携）とは

行政と民間が連携して、それぞれお互いの強みを生かすことによって、最適な公共サービスの提供を実現し、地域の価値や住民満足度の最大化を図るものであり、ＰＦＩは、ＰＰＰの代表的な手法の一つです。

ＰＰＰの中には、ＰＦＩ、指定管理者制度、市場化テスト、公設民営（ＤＢＯ）方式、さらに包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシング等も含まれます。

ＰＦＩ（Private Finance Initiative）とは

これまで国や地方公共団体自らが実施してきた公共施設等の建設、維持管理、運営等を、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行うことで、公共サービスをより一層効率的かつ効果的に提供する手法です。

ＰＦＩでは、ＶＦＭ（Value for Money）の確保を目標に、従来「業務ごとに発注」「単年度契約」「仕様発注」していたものを、民間事業者に「一括発注」「長期契約」「性能発注」とするなど、民間資金・能力の活用を図ります。

◇ＰＦＩの推進により期待される効果

１　低廉かつ良質な公共サービスが提供されること

→事業コスト縮減による財政負担の縮減と、質の高い社会資本の整備や公共サービスの提供が可能になります。

２　公共サービスの提供における行政の関わり方の改革

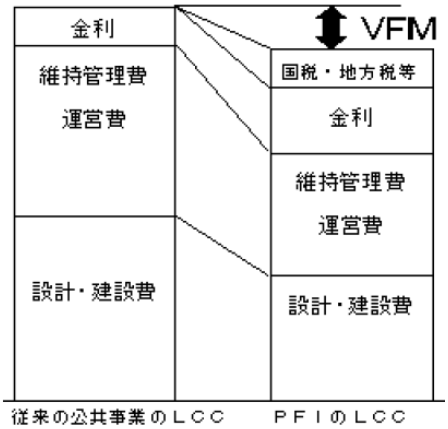
→民間事業者の自主性、創意工夫を尊重することにより、財政資金の効率的使用や新たな官民パートナーシップが形成されます。

３　民間の事業機会を創出することを通じ、経済の活性化に資すること

→民間に委ねることで、新規産業の創出や金融環境の整備推進が期待されます。

※ＶＦＭとは、ＰＦＩ事業における最も重要な概念の一つで、支払い（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給するという考え方のことです。従来の方式と比べてＰＦＩの方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合です。

イメージ図



（内閣府民間資金等活用事業推進室「地方公共団体におけるＰＦＩ事業導入の手引き」より）

イ　ユニバーサルデザイン

・公共施設等は、市民の誰もが利用し、その中には高齢者や障害のある人もいます。高齢者や障害のある人たちを対象に、段差などの物理的障害を取り除いたのが、バリアフリーです。

・この考え方をさらに発展させ、高齢者や障害のある人だけでなく、すべての人を対象に、誰もが同じ場所で、同じものを同じように使うことのできる、また、誰もが自由に行動し、快適に楽しめるまちの実現を目指すユニバーサルデザインの考え方のもと、安全・安心で快適な環境づくりを目指します。

◇利用者を想定した寸法を用いる

施設を計画する場合は、利用者と利用方法を想定し、動作を行う上で必要な寸法を検討しながら設計を進めます。特に車椅子や杖を使用している人は、日常生活の中で障害のない人とは異なるスペースが必要となるので注意して検討を行います。

車椅子の方でも利用しやすい電話コーナー・受付コーナー（千葉市：ハーモニープラザ）

◇誰にでもわかりやすい空間にする

平面計画は、単純明快でわかりやすい構成にすると、誰にでも空間を認識しやすくなります。廊下の先端やコーナー部分は、窓や照明で明暗をつけることで弱視の人も建物形状を理解しやすくできます。また、床の素材を変え、歩行感により空間を認識させるなどの工夫も大切です。

床の素材を変え、歩行感により空間を認識しやすくする
（千葉市：ハーモニープラザ）

廊下の片側に窓を設けることにより、建物形状をわかりやすくする
（千葉市：ハーモニープラザ）

◇誰にでも使いやすい器具にする

握力や視力が低下している高齢者などのために、日常使用するスイッチ類やドアノブ、水栓器具等への細かな配慮が必要です。例えば、視力の低下している人でも容易に認識でき、押しやすい大きなスイッチや、握力を必要としないレバーハンドルやレバー水洗器具、あるいは、センサー化や自動化など、状況に応じて誰にでも使いやすい器具を選択します。また、外国人のために、サインを複数言語で表記するのもユニバーサルデザインの考え方です。

レバーハンドルはドアノブより使いやすい

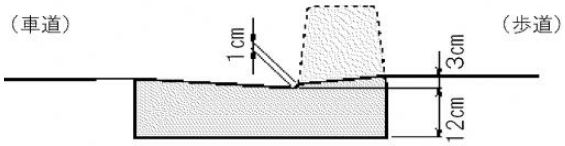
多目的に利用できるトイレ

◇歩道の段差を解消し、歩道路面の平坦性を確保する

横断歩道箇所等に設ける縁石は，車いす使用者等が無理なく通行できるように改良した千葉市型Ｌ型ブロック※を設置します。

（視覚障害者の方が歩道と車道との境目が確認できるような仕様としています。）

※千葉市型Ｌ型ブロック



◇駅前広場に身体障害者乗降場を整備する

駅前広場への身障者専用乗降場の設置により、一般車両に妨げられず、車いすの方がスムーズに乗降できるようになります。

◇特定旅客施設（橋上駅）の自由通路にはエレベーターを設置する

高齢者、車いす、ベビーカー使用者等の垂直方向の移動の利便性を高めるため、エレベーターを設置します。今後、新たに設置するエレベーターは、移動円滑化構造基準に適合したものとします。

◇駅前広場の歩行経路にシェルターを設置する

駅前広場の状況に応じて特定旅客施設（駅）と身体障害者用乗降場および公共交通機関（バス、タクシー乗り場など）とを結ぶ歩行経路にシェルターを設置します。

シェルターを設置することで、公共交通機関相互の乗り換えの利便性が向上します。

◇案内標識を設置する

駅前広場に案内標識を設置することで、生活関連施設の位置を確認することが出来ます。また、主要な交差点などに行き先案内標識を設置することで、移動の利便性を向上します。

（表面）　（裏面）　（側面）

資料：「公共建築整備指針―魅力ある空間づくり―」（平成１４年２月策定、平成２６年９月改定）
「千葉市交通バリアフリー基本構想に基づく道路特定事業計画」
（平成１５年７月策定、平成２４年８月改定、千葉市・国土交通省千葉国道事務所）

ウ　防災・安全

・本市防災に関し、災害予防と減災、応急復旧活動等の対策を実施する際に、防災関係機関、公共的団体及び市民が、その機能を有効に発揮し、市民の生命、身体及び財産を災害から守るために実施すべき事務を定めた総合的かつ基本的な計画である「千葉市地域防災計画」を策定しています。

・また、事前に防災及び減災に係る施策を進め、大規模自然災害が発生しても機能不全に陥らない、迅速な復旧・復興が可能な都市を、国、県、市、民間事業者、市民等の関係者相互の参画・連携のもと、構築することを目的として、「千葉市国土強靱化地域計画」（平成３０年３月）を策定しました。

・これらの関連計画と連携し、災害時に必要となる施設機能の確保や、緊急時の安全対策により、「安全で災害に強いまちづくり」を推進します。

（ア）公共建築物の主な取り組み

・建築物の防災安全性に関する基本的な性能として、災害時における被害をどの程度に想定して設定すべきなのかという「防災性能」と、災害発生後に施設がどのような機能を求められているかという「機能維持性能」があります。

・特に公共建築物は、災害時に避難場所や災害活動拠点などの機能を果たすことを期待されていることが多く、災害時の各施設の役割や利用目的を明確にし、その目的に応じて建築物の防災性能を決定します。

・公共建築物は大規模な地震に対しても、人命の安全確保が図られている必要があります。さらに、病院、消防署、土木事務所など災害時に救援活動の拠点となる施設や、本庁舎などの指令機能を果たすべき施設では、地震後も十分な機能の維持が求められます。
・施設の役割に応じて、構造体・非構造部材・建築設備について、地震後も確保しておかなければならない性能を定め、耐震安全性の目標を設定します。

・災害時において活動拠点となる施設は、電気・水・ガスなどのライフラインが途絶えた場合でも一定期間は機能を維持する必要があります。緊急時における施設の役割を検討し、備蓄燃料での自家発電や、非常時に雨水・井水を利用できるシステムを導入するなど、役割に応じた防災・安全設計を行います。
・また、建物内外のオープンスペースは、災害時の救援活動や物資輸送に有効に利用できます。このような視点からも、オープンスペースの形状、配置について検討を行います。

・大規模な地域火災が発生した場合にも、公共建築物は重要な役割を担うことになります。特に救援活動拠点となる病院、消防署、土木事務所などの施設は、周辺火災に対して十分な防火性能を有することが大切です。また、美術館や図書館などの公共的な重要物を保管する施設では、貴重な収蔵物に損傷を与えない安全性を確保します。
・内部からの出火防止に対しては、燃えにくい建築材料の選定や消防設備計画などに配慮します。火災が発生した場合でも、すべての在館者が安全に避難でき、人命の安全が確保されなければなりません。特に高齢者や身体障害者が日常的に利用している施設では、避難滑り台の設置など円滑に避難できる配慮を行います。

・その他、風水害・防犯などに対しても安全性を確保するため、十分な検討を行います。

（イ）インフラ施設の主な取り組み

・道路の整備や橋梁の架替にあたっては、交通安全施設の拡充や沿線緑化など、健常者だけでなく、心身障害者、高齢者などいわゆる要配慮者等の歩行・避難や緊急輸送道路としての効用にも配慮しながら道路環境の整備に努めます。

・また、道路は、人や物を輸送する交通機能のみならず、震災時においては、火災の延焼防止機能も有しています。また、道路の新設・拡幅は、オープンスペースとして火災の延焼を防止するなど災害に強いまちづくりに貢献するところが大きいため、都市の構造、交通及び防災等総合的に検討し、特にその効果の著しい広幅員の道路については、緊急性の高いものから整備を促進します。

・下水道の地震対策にあたっては、地震動に記載した震度６強クラスの地震動でも、下水道施設として最低限の「流下機能」・「揚水機能」・「沈殿機能」「消毒機能」の機能を確保するため、管路施設においては避難所等の下流に位置する管路や緊急輸送路・軌道下の管路などの重要な幹線等の耐震化を行います。

・また、処理場・ポンプ場については、揚水、水処理施設等の耐震化を行います。

・公共下水道（雨水）については、現在、過去に床上浸水被害が発生している箇所などの被害軽減を図るため、５３．４ｍｍ／ｈｒの降雨に対して対策施設の整備を進めてきましたが、浸水リスクが高く、かつ、被害が発生した場合に、経済的損失が大きい都市機能が集積している重点地区については、整備水準を６５．１ｍｍ／ｈｒに引き上げ、対策を強化します。

・大雨等による土砂災害の発生、被害を最小限に抑えるため、急傾斜地崩壊防止施設の整備を推進します。

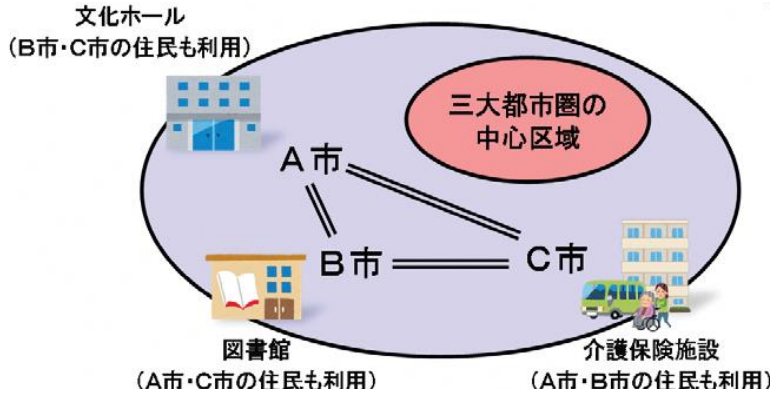
・上水道施設については、大規模自然災害の場面にあっても、必要最低限の水の供給が可能となるよう、管路の耐震化や浄水場の電気・機械設備等の計画的な更新を進めます。

エ　広域連携の検討

・国や県、近隣自治体の公共施設等の配置状況などを適切に把握し、必要に応じて広域的な連携について検討します。

・特に、近隣自治体との相互利用をはじめとした広域連携は、効率的な行政運営の有効な選択肢であることから、まずは近隣自治体と行政ニーズや保有施設に係る情報交換を図るとともに、連携効果が期待できる分野を研究します。

■図表 4-27　公共施設の相互利用イメージ



資料：「新たな広域連携」について（総務省）

（３）財政健全化プランとの連携

・本市は、財政危機を乗り越え、安定した収支バランスを確保するために平成２１年１０月に「脱・財政危機」宣言を発出し、財政健全化の取り組みを進めてきました。

・具体的には「第１期財政健全化プラン（平成２２～２５年度)」(平成２２年３月)、「第２期財政健全化プラン（平成２６～２９年度)」(平成２６年３月）を策定し、市債発行の抑制や債務の縮減に努めた結果、健全化判断比率等の各指標が「脱・財政危機」宣言発出時と比較して着実に改善してきたことなどを踏まえ、財政危機状態を脱したものと判断し、平成２９年９月に「脱・財政危機」宣言の解除を行いました。

・財政危機状態は脱したものの、引き続き財政健全化の取り組みは必要な状況にあることから、「第３期財政健全化プラン（平成３０年度～令和３年度)」(平成３０年３月）を策定し、財政健全化の取り組みは推進していくとともに、本市の持続的発展につながる未来への投資についても財政健全化とのバランスを取りながら着実に推進することとしています。

［将来にわたり持続可能な財政構造の確立を目指して］（「第３期財政健全化プラン」より）

・本市は、これまでの財政健全化の成果を維持し、持続的発展につながる未来への投資については財政健全化とのバランスを取りながら着実に推進することで、将来にわたり持続可能な財政構造の確立を目指してまいります。
・今後本格化する公共施設等の適正配置・老朽化対策については、「千葉市公共施設等総合管理計画」及び「千葉市公共施設等個別施設計画」に基づき実施する個別施設毎の対策やその適切な進捗管理により、計画的に公共施設等の中長期的な維持更新費用の縮減や予算の平準化を図る必要があります。
・このような状況から、一時的な市債発行額の増加は避けて通れない状況にあるため、主要債務総額、市債残高及び健全化判断比率等の指標をコントロールしつつ、事業を適正に執行することで、財政健全化との両立に努めるとともに、将来負担を低減させる工夫として交付税措置のある市債を積極的に活用していき、計画期間内の目標達成と将来にわたり持続可能な財政構造の確立を目指してまいります

・これらの状況を踏まえ、今後は財政健全化とのバランスを取りつつ、交付税措置の高い市債を積極的に活用するなど、有効な制度や財源を可能な限り活用しながら、公共施設等の適正配置・老朽化対策等に取り組みます。

【参考】将来に向けた財政健全化の取組みのうち関連のあるもの（「第３期財政健全化プラン」より）

主要目標を達成し、将来にわたり持続可能な財政構造を確立するための取組みを実施します。

（１）適正規模の市債発行と市債残高

建設事業債等残高の適正規模を維持するとともに、第３次実施計画との整合性を図った未来への投資も行います。また、第３期プラン策定時には想定していなかった事業に適切に対応するため、建設事業債の発行規模を拡大して実施します。

① 新たな事業の発生

当初プラン策定時には想定していなかった事業が発生し、次の市債を発行する必要が生じました。

（ⅰ）公立小中学校へのエアコン整備

公立小中学校にエアコンを整備するため市債を発行します。

（ⅱ）ブロック塀補強対策

危険なブロック塀の補強対策を講じるため市債を発行します。

（ⅲ）令和元年度台風被害への災害復旧対応

令和元年度に発生した台風１５号等への災害復旧対応として市債を発行します。

（ⅳ）公共施設等の適正配置・老朽化対策

過去に建設された公共施設等がこれから大量に更新時期を迎えるため、「千葉市公共施設等総合管理計画」の見直しにあわせて、公共施設等の老朽化対策や長寿命化などの対策をこれまでよりも拡大して実施する必要があります。

そのため、これまで実施してきた適正配置・老朽化対策は継続して実施するとともに、令和８年度から市債発行規模を拡大する予定です。

② 市債発行規模拡大の考え方

上記の新たな市債発行による健全化判断比率への影響を想定したところ、「脱・財政危機」宣言解除時の数値を大きく下回る見込みとなりました。このことから、今後も財政健全化路線を維持できると考えられるため市債発行規模を拡大します。

全会計市債残高

建設事業債等残高の適正規模の維持に努めていきますが、県費移譲に伴い、臨時財政対策債の発行が大幅増となることなどから、臨時財政対策債の残高は増加していくことが見込まれます。

このような状況から、県費移譲分を含んだ全会計市債残高は概ね横ばいとなる見込みですが、交付税措置の高い地方債を積極的に活用し、交付税措置のない市債残高は削減されるよう取り組んでいきます。

（２）歳入確保対策

○公共料金の見直し

施設使用料などの公共料金については、受益に応じた公平で適正な負担となるよう「公共施設使用料等設定基準」などに基づき見直しを行います。

特に、長期間改定されていない料金や、無料で利用されている施設については、必要に応じて他の有料施設と同様に、受益に応じた負担となるよう有料化を図ります。

また、新たに開設する施設の使用料については、周辺の類似施設との均衡を考慮しながら適切に設定します。

○市有資産の効果的な活用

「千葉市資産経営基本方針」（令和２年３月改訂）に基づき、資産の効率的な利用を図った上で、余剰となった資産については売却・貸付を行います。

（３）歳出削減対策

○公営企業等の経営健全化

各会計における歳入の増加や歳出の削減により経営を健全化することで、今後も連結実質赤字比率が発生しないよう取り組みます。

○その他の歳出削減

（ⅰ）効率的な資産経営

「千葉市資産経営基本方針」（令和２年３月改訂）に基づき、資産の効率的な利用や総量の縮減、長寿命化を図ります。

具体的には、平成２５年度から、資産経営の最適化を図るため、一元化した資産データを活用し、資産の総合評価に基づく利用調整から施設の計画的保全までを総合的に担う千葉市資産経営システムを運用しています。

また、「千葉市公共施設等総合管理計画」（令和２年３月改訂）では、資産経営の基本的な考え方に基づき、すべての公共施設等を対象として、総合的かつ計画的な管理に関する基本的な考え方や取組みの方向性を定めています。

そして、個別施設毎に対策の内容や時期等を定める「千葉市公共施設等個別施設計画」（平成３０年５月）に基づき実施する個別施設毎の対策やその適切な進捗管理により、公共施設等の中長期的な維持更新費用の縮減や予算の平準化を図るとともに、適宜、計画を見直しながら、将来にわたり適切な市民サービスの水準の確保に努めていきます。

（ⅱ）市有建築物保全事業予算の一元化

全庁的かつ専門的視点による保全業務の優先度決定に資するため、平成２８年度当初予算編成より、市有建築物（学校、市営住宅、インフラ等を除く一般施設を対象）の保全業務（小規模な修繕や特殊設備等を除く）に関する予算を都市局建築部に一括配当し、一元的に執行する取組みを実施しています。これにより、施設全体の公平な評価及び同種工事の一括発注など予算の効率的かつ効果的な執行に努めていきます。

（ⅲ）情報システムの最適化

各部門が個別に構築してきた情報システムについて、クラウドサービスの活用や仮想化技術を使用した統合サーバへの集約を推進しています。今後も新規に構築するシステム等を集約することで、情報システムの運用コストの削減を図ります。

（ⅳ）財務書類の有効活用

企業会計的な手法により作成している財務書類により、市全体の資産・負債のほか減価償却など現金の支出を伴わない行政コストの把握のほか、公会計システムの導入によって、事業別の行政コストなどの分析が可能となったことから、市民に身近な分野について、事業別のコスト計算書を作成するとともに公表をしました。今後も引き続き、資産・負債の適正化などに活用し、効率的な財政運営を進めていきます。

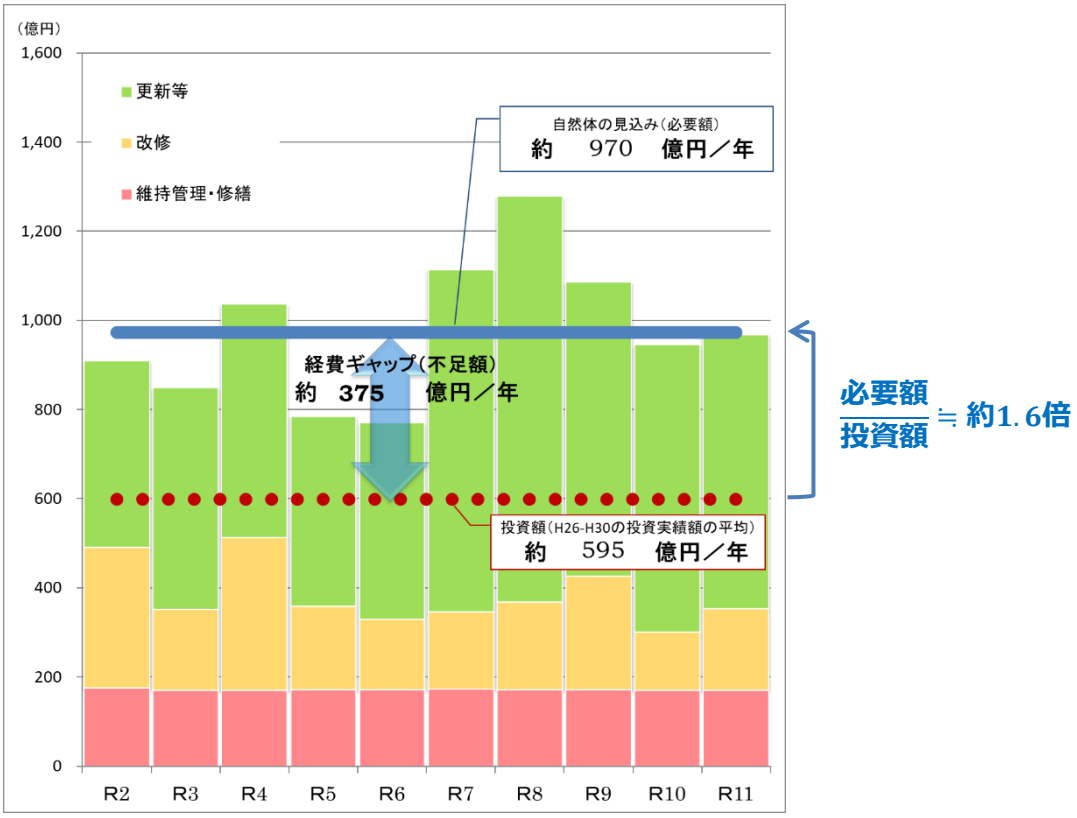
４　計画期間における公共施設等の維持管理・更新等に係る経費の見込み

すべての公共施設等（公共建築物・インフラ施設）を対象に、計画期間にあたる令和２年度からの１０年間における公共施設等の維持管理・修繕、改修、更新等にかかる経費の見込みについて、試算を行いました。なお、試算条件は資料編（１１７ページ～１２７ページ）に記載のとおりです。

【耐用年数経過時に単純更新した（自然体の）見込み（１０年間）】（再掲）

・すべての公共施設等を保有し続け、耐用年数経過時に単純更新すると仮定した（自然体の）場合、令和２年度からの１０年間における公共施設等の維持管理・更新等に必要な経費は１年あたり約９７０億円となる見通しです。
・これに対し、現投資額（過去５年間の投資実績額の平均）を将来にわたって維持できると仮定した場合、１年あたり約５９５億円の額（投資額）が見込めますが、１年あたり約３７５億円の経費ギャップ（不足額）が生じます。

■図表 4-24　耐用年数経過時に単純更新した（自然体の）見込み（１０年間）（再掲）

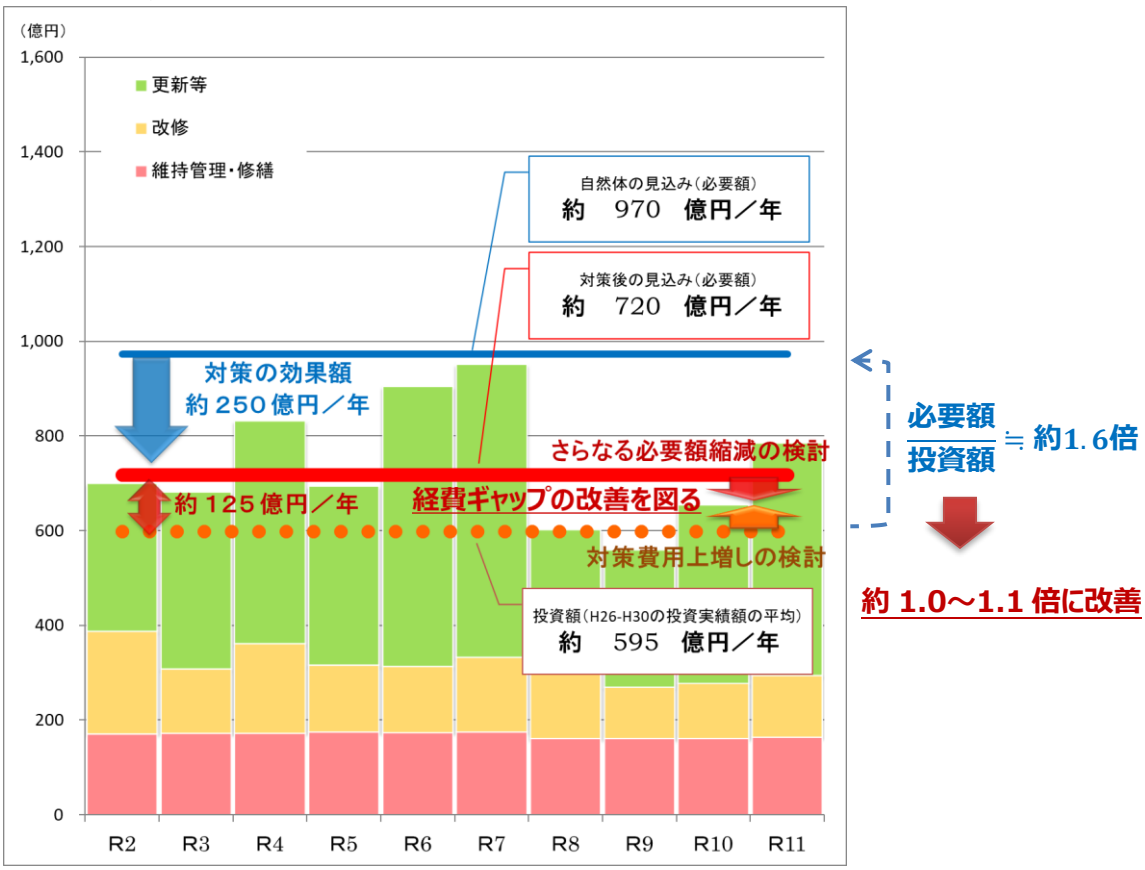


【長寿命化等の対策を踏まえた（対策後の）見込み（１０年間）】

・第４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考え方」に定めた長寿命化等の対策を踏まえた（対策後の）場合、自然体の場合と比較して１年あたり２５０億円の縮減（効果額）が見込めます。
・しかし、現投資額（過去５年間の投資実績額の平均）を将来にわたって維持できると仮定した場合に対し、１年あたり約１２５億円の経費ギャップ（不足額）が生じる見込みです。

・そのため、対策費用のさらなる縮減を検討しつつ、必要な対策を先送りせずに着実に取り組むとともに、財政健全化路線を維持できる範囲内で公共施設等の維持管理・更新等にかかる対策費用を上増しすることで、経費ギャップ比を約１．０倍～１．１倍に改善します。

■図表 4-25　長寿命化等の対策を踏まえた（対策後の）見込み（１０年間）



【参考】中長期的な目標と３０年間の公共施設等の維持管理・更新等に係る経費の見込み

（１）中長期的な目標

今後３０年間における公共施設等の維持管理・更新等に係る経費について、経費ギャップ比（必要額に対する投資額の比）を約１．０倍にすることを目指します。

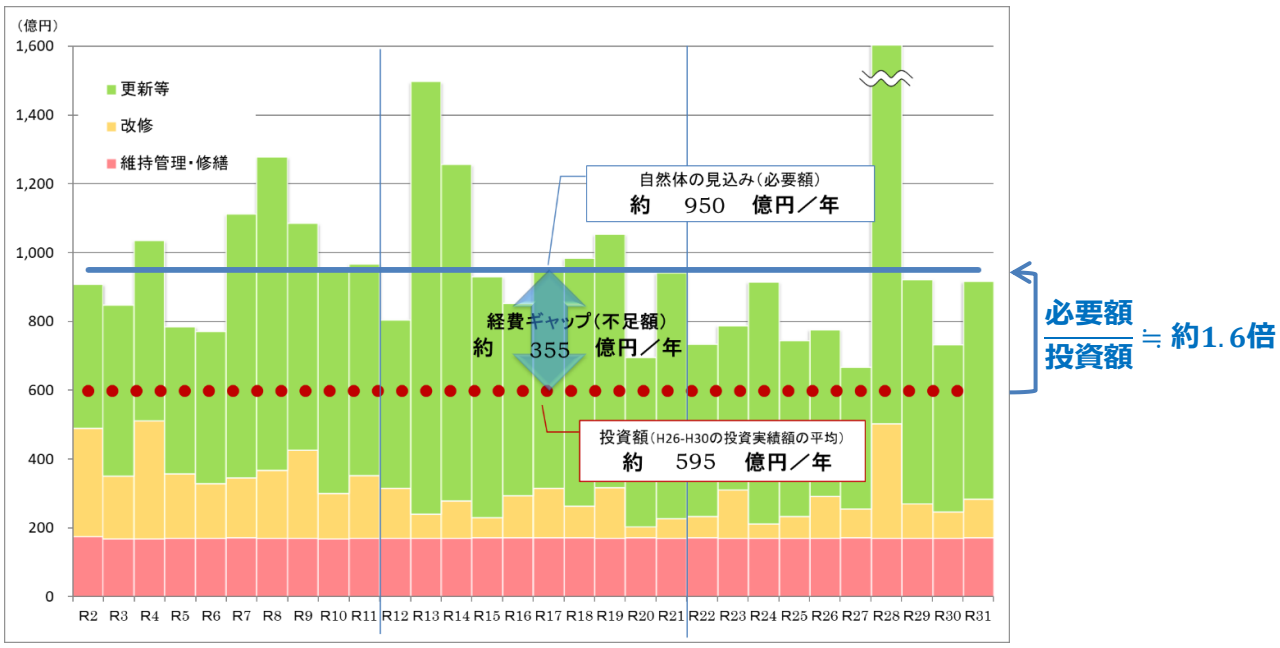
（２）３０年間の公共施設等の維持管理・更新等に係る経費の見込み

すべての公共施設等（公共建築物・インフラ施設）を対象に、令和２年度からの３０年間における公共施設等の維持管理・修繕、改修、更新等にかかる経費の見込みについて、試算を行いました。なお、試算条件は資料編（１１７ページ～１２７ページ）に記載のとおりです。

【耐用年数経過時に単純更新した（自然体の）見込み（３０年間）】（再掲）

・すべての公共施設等を保有し続け、耐用年数経過時に単純更新すると仮定した（自然体の）場合、令和２年度からの３０年間における公共施設等の維持管理・更新等に必要な経費は１年あたり約９５０億円となる見通しです。
・これに対し、投資額（過去５年間の投資実績額の平均）を将来にわたって維持できると仮定した場合、１年あたり約５９５億円の額（投資額）が見込めますが、１年あたり約３５５億円の経費ギャップ（不足額）が生じます。

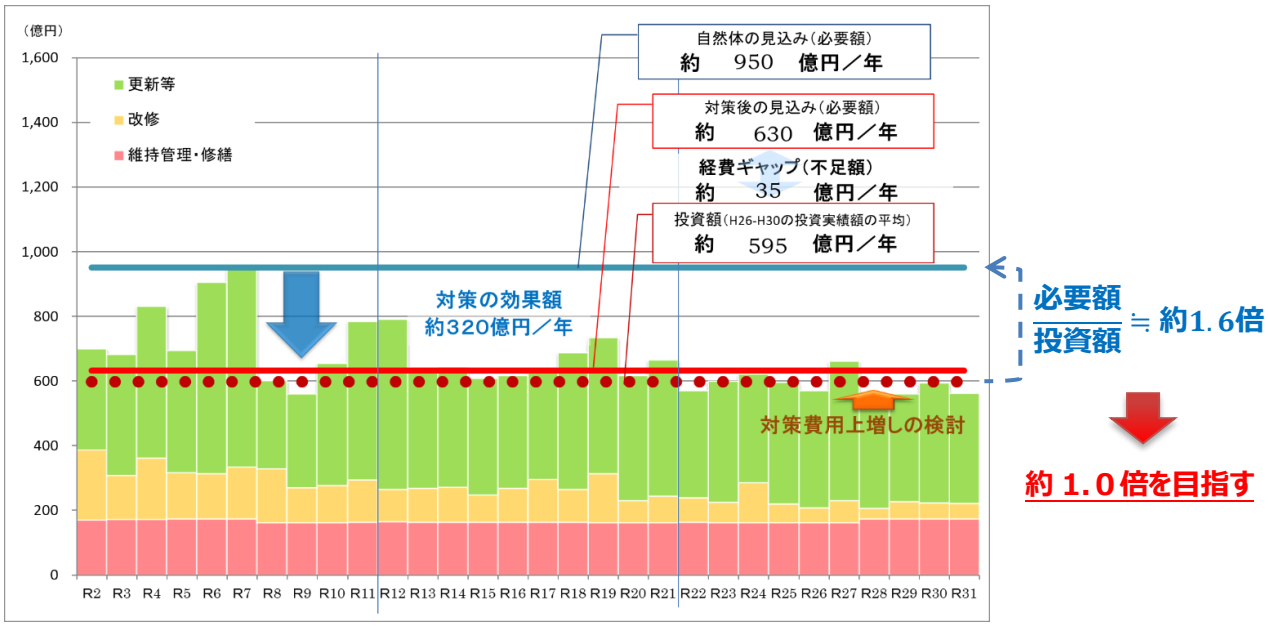
■図表 4-26　耐用年数経過時に単純更新した（自然体の）見込み（３０年間）（再掲）



【長寿命化等の対策を踏まえた（対策後の）見込み（３０年間）】

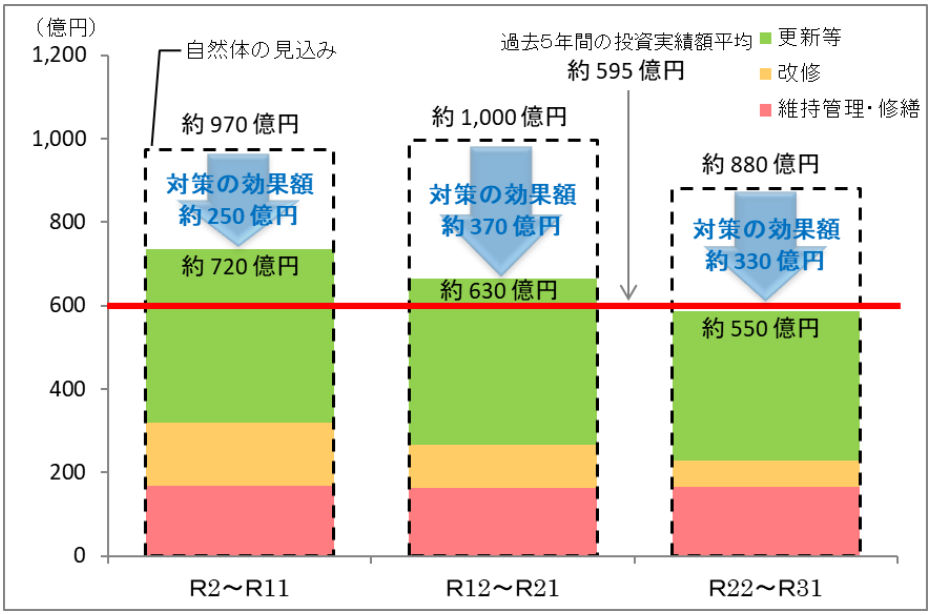
・第４章「公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な考え方」に定めた長寿命化等の対策を３０年間継続して実施した場合、１年あたり約６３０億円となる見通しで、自然体の場合と比較して１年あたり３２０億円の縮減（効果額）が見込めます。
・しかし、現投資額（過去５年間の投資実績額の平均）を将来にわたって維持できると仮定した場合に対し、１年あたり約３５億円の経費ギャップ（不足額）が生じます。

■図表 4-27　長寿命化等の対策を踏まえた（対策後の）見込み（３０年間）

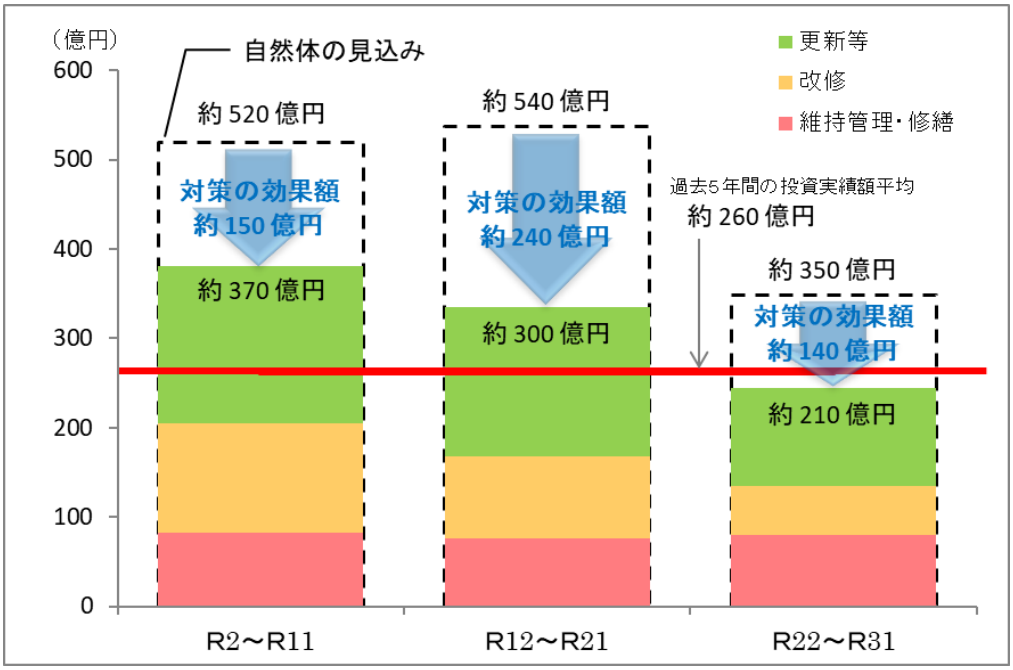


・今後３０年間では、前期１０年間（令和２年度から令和１１年度まで）から、徐々に必要額が減少する見通しとなっています。
・長寿命化等の対策を総合的かつ計画的に行うことで、将来的な維持管理・更新等にかかる経費を縮減することができるため、本計画期間に定めた対策を先送りせずに、着実に取り組むことが必要です。

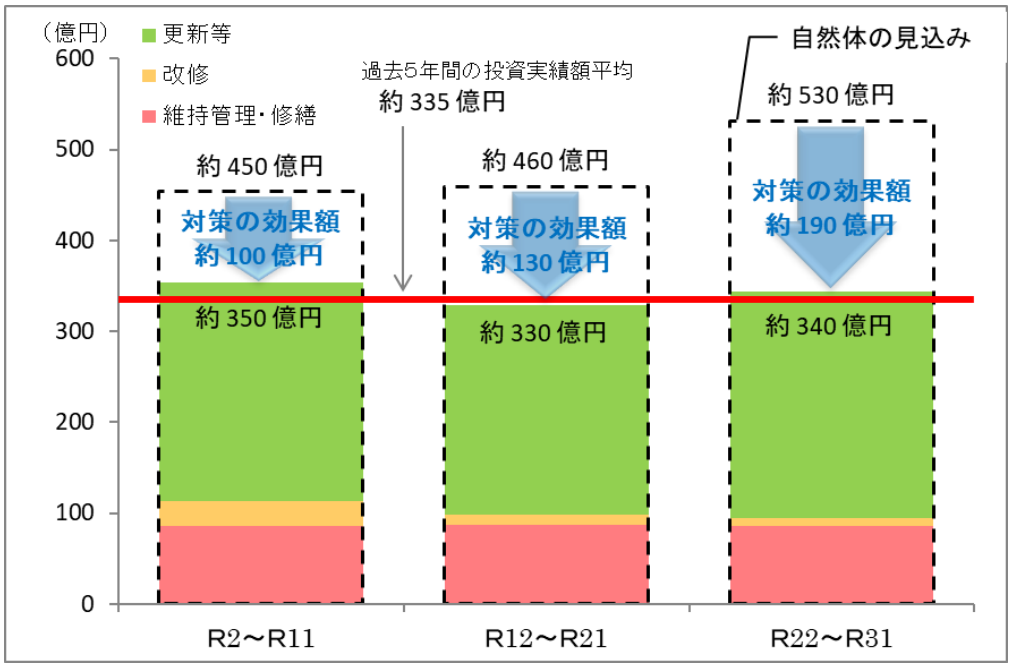
■図表 4-28　１年あたりの平均必要額の経年推移（１０年ごと）



■図表 4-29　１年あたりの公共建築物の平均必要額の経年推移（１０年ごと）



■図表 4-30　１年あたりのインフラ施設の平均必要額の経年推移（１０年ごと）

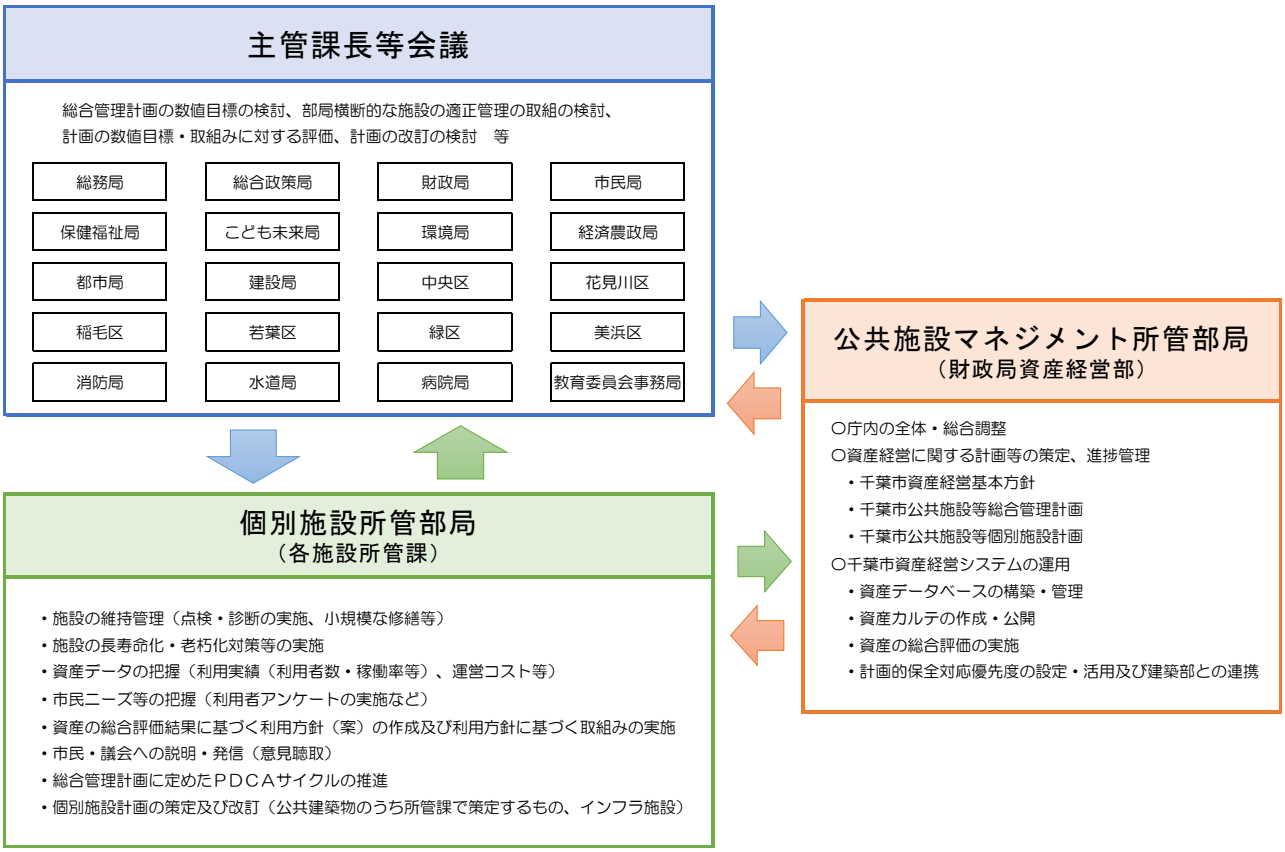


第５章　取り組みの推進にあたって

１　計画の推進体制

・本計画に基づく取り組みを推進するため、ＰＤＣＡサイクルに基づく計画の進捗管理や見直し、庁内横断的な施設の適正管理の取り組みの検討等を行う「主管課長等会議」を設置することで、庁内の連携・協力を一層緊密にし、横断的な連携・協力を図ります。
・必要に応じて国や県などの関係機関とも連携し、取り組みを進めます。
・千葉市資産経営推進委員会（附属機関）からの意見聴取を、適宜行います。

■図表 5-1　計画の推進体制イメージ



２　市民、議会への理解促進

・本計画に基づく取り組みについては、市民や議会の理解が必要です。
・このため、厳しい財政見通しなどの認識を共有しながら、公共建築物の再配置など、まちづくりに取り組めるよう、情報提供に努めます。
・特に、施設の移転や廃止については、施設利用者や地元住民の方の理解が必要であることから、適宜、説明・発信や意見聴取を行います。
・必要に応じて市民参加等の機会を設けるなど、市民と市（行政）が一体となった取り組みを進めます。
・これらの対応とあわせ、議会への適切な段階における説明を行います。

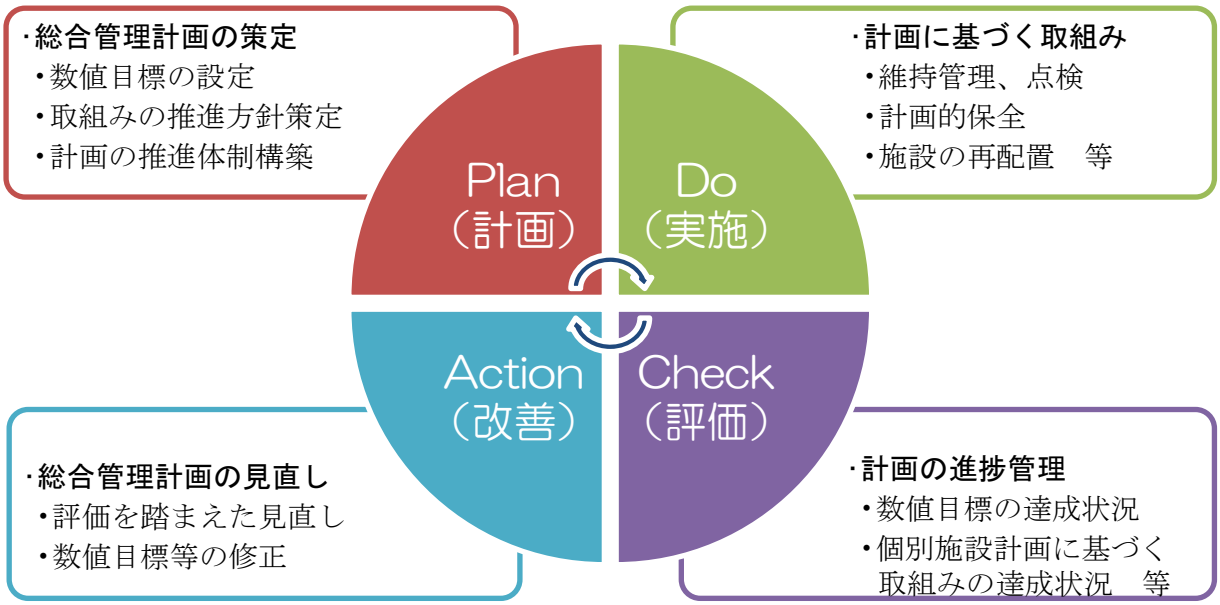
３　個別施設計画の策定

・国において示される施設ごとのインフラ長寿命化計画（行動計画）などの状況を踏まえ、本計画で定めた管理に関する基本的な考え方や取り組みの方向性に基づき、令和２年度を目途に、施設ごとの個別施設計画を策定します。なお、本計画と個別施設計画との整合を図ります。

４　計画の進行管理（ＰＤＣＡサイクル）

・本計画の実効性を確保するため、ＰＤＣＡサイクルを活用し、継続的な取り組みを行います。
・施設に対するニーズの変化や今後の社会経済情勢を注視するとともに、個別施設計画の策定状況や、各施設の取り組み状況等を踏まえ、３年を目途に計画の検証、見直しを行います。

■図表 5-2　ＰＤＣＡサイクルイメージ



資料編

１　資産経営に関するこれまでの主な取り組み（平成２３年度以降）

平成２３年度	財政局資産経営部を新設 「千葉市資産経営基本方針」を策定 「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」を策定
平成２４年度	資産経営会議の設置（平成２５年度末廃止。その後は、庁議・政策会議を活用。） 「千葉市橋梁長寿命化修繕計画（千葉都市モノレールインフラ施設編）」を策定
平成２５年度	「千葉市資産経営システム」の構築・運用開始 ・資産データベース ・資産カルテの作成・公表 ・資産の総合評価 ・保全対応優先度に基づく計画的保全（平成２６年度当初予算編成～） 千葉市資産経営推進委員会（附属機関）の設置
平成２６年度	「千葉市計画的保全の手引き」を策定 「千葉市公共施設見直し方針」を策定 資産の総合評価結果に基づく利用調整を開始
平成２７年度	「千葉市公共施設等総合管理計画」を策定 「千葉市一般廃棄物処理施設基本計画」を策定 「千葉市道路舗装維持管理計画」を策定
平成２８年度	「千葉市公共施設再配置推進指針」を策定 「千葉市橋梁長寿命化修繕計画（第２期）」を策定 「千葉市橋梁長寿命化修繕計画（歩道橋編）（第２期）」を策定
平成２９年度	「千葉市道路のり面・擁壁維持管理計画」を策定 「千葉市下水道ストックマネジメント計画」を策定 「千葉市雨水対策重点地区整備基本方針」を策定
平成３０年度	「千葉市公共施設等個別施設計画」を策定 「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」を改訂 「千葉市学校施設長寿命化基本計画」を策定 「千葉市公園施設長寿命化計画」を改訂 「千葉市動物公園長寿命化計画」を策定
令和元年度	「千葉市資産経営基本方針」及び「千葉市公共施設等総合管理計画」を改訂 ※計画体系を整理し、「千葉市資産経営基本方針」の一部及び「千葉市公共施設見直し方針」並びに「千葉市公共施設再配置推進指針」を本計画に一本化（統合）し、「千葉市公共施設見直し方針」及び「千葉市公共施設再配置推進指針」は廃止する。

２　これまでの取組事例

（１）廃止・売却【文化交流プラザ】

文化交流プラザは、熱源設備などの設備更新に平成３０年度以降の１０年間で２５億円程度を要する見込みであるなど、維持管理に多額のコストを要する状況であった。

また、ＪＲ千葉駅周辺に集中立地する他の市文化施設（千葉市民会館及び千葉市文化センター）の中で最も利用率が低く、音楽ホール以外の諸室等についても利活用に関する検討を行ったものの、改修等に多額の費用を要することなどから、市として施設全体の活用は難しかったため、平成２９年度末で廃止した。

土日祝日の音楽ホール需要を市民会館等で吸収することは難しいことから、音楽ホール継続（１０年以上）の条件を設定し、８億５千万円で大和ハウス工業株式会社に土地・建物を売却した。

（２）類似機能の統合・同一機能の集約・跡地活用【蘇我コミュニティセンター】

老朽化が進行し、かつ耐震性能の不足していた旧蘇我コミュニティセンターを、隣接し比較的に建物の新しい旧蘇我勤労市民プラザに統合（旧蘇我勤労市民プラザは廃止）した。

統合にあたり、旧蘇我勤労市民プラザの大規模改修を実施し、外壁防水の改修や、設備機器等を更新することで建物の長寿命化を図ったほか、利用の集中する諸室の拡充や、図書室の設置を行った。

旧蘇我勤労市民プラザ
（現蘇我コミュニティセンター）

旧蘇我コミュニティセンター

これにより、旧蘇我コミュニティセンターの耐震改修費用や、旧蘇我勤労市民プラザの大規模改修時の仮設費用、施設統合による管理費用など、コスト縮減につながった。また、コミュニティセンター機能の休止期間なく、大規模改修を実施できたほか、勤労市民プラザ機能についても他のプラザに機能集約したことで、利用者へのサービス提供を継続できた。

なお、旧蘇我コミュニティセンター跡地については、時間貸駐車場として一時暫定利用することとしている。

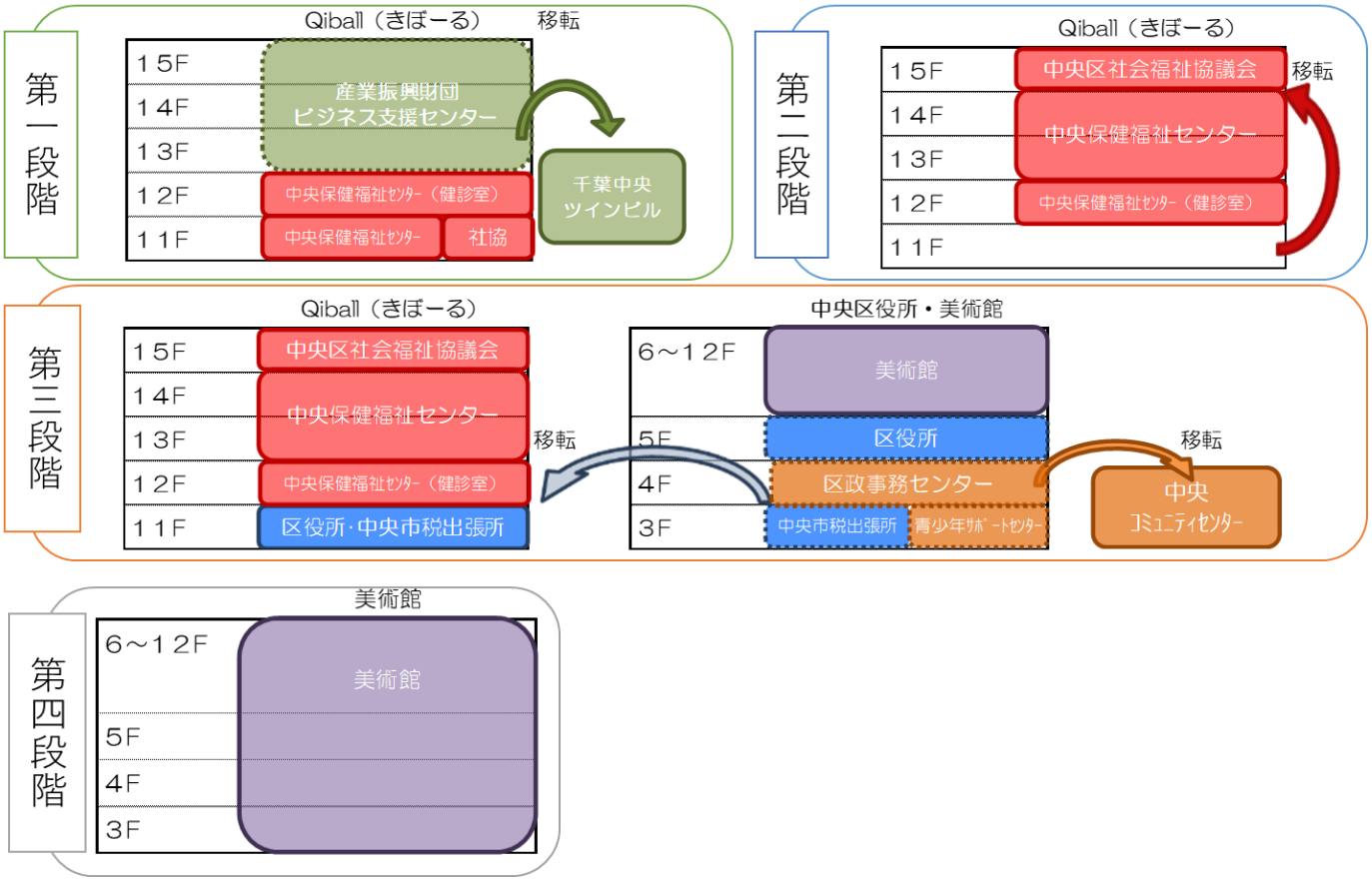
〇管理費用の縮減額：年間約３１百万円（統合前：約１０５百万円　→　統合後：約７４百万円）

（３）既存施設の有効活用【中央区役所等の移転と美術館の拡張】

業務増に伴う職員の増加により、狭隘化していた中央保健福祉センターの拡張と、中央区役所の一体化、展示スペース不足により、所蔵作品の常設展示が困難であった美術館の拡張を、区役所･美術館、Qiball（きぼーる）両施設が担う機能の再配置により実現した。

再配置手法は、第一段階として産業振興財団（ビジネス支援センター）を Qiball（１３～１５階）から千葉中央ツインビルに移転。第二段階として、Qiball（１３～１５階）に中央区社会福祉協議会・中央区保健福祉センターの一部を Qiball（１１階）から移転。第三段階として、中央区役所･中央市税出張所を Qiball（１１階）に移転し、区政事務センターと青少年サポートセンターを中央コミュニティセンターへ移転。第四段階として、現在、美術館の拡張を行っている。

これにより、建物の増築をせずに美術館を拡張したほか、居ながら改修が可能となり、仮設費用を削減した。



※ビジネス支援センターは、指定管理者制度を採用し、管理運営を行っていたが、平成３０年７月１日付で千葉市ビジネス支援センター設置管理条例を廃止し、指定管理者である公益財団法人千葉市産業振興財団は千葉中央ツインビルに移転した。公の施設としてのビジネス支援センター廃止後も、実施している中小企業支援業務は、公益財団法人千葉市産業振興財団がすべて継続して行う。（「会議室の貸与」及び「インキュベート室管理運営」は廃止。）

（４）廃止施設を使った民間活力の活用【旧千葉市ユースホステルの実施主体の変更】

旧千葉市ユースホステルは、昭和５８年７月に開館し、団体客を中心に長く利用されてきたが、利用者数の低迷が続いたことや施設の老朽化が進んだことなどから、平成２６年３月３１日に閉館した。

その後、旧千葉市ユースホステルをリノベーションすることで、新たな魅力創出を図った。当施設は、運動施設のある公園内という立地を生かして、「公園×合宿×キャンプ」をコンセプトに、健康意識の高まりとアウトドア、スポーツニーズをうまく融合することで集客につなげている。

施設改修や管理運営はすべて民間負担により行われるなど、民間による新たな公園運営の可能性を示したほか、ラン＆バイクステーションやカフェなど日常利用の施設も登場し、地域の新たなコミュニティの場としても機能している。

昭和の森フォレストビレッジ

（５）市有地を使った民間活力の活用【海辺のまちづくり】

地区	稲毛海浜公園検見川地区	千葉中央港地区
施設名	ザ･サーフ オーシャンテラス （平成２８年３月５日オープン）	ケーズハーバー （平成２８年４月１５日に全面オープン）
施設の概要	東京湾に沈む夕日などが一望できるレストランやイベントなど多目的にご利用いただけるホールやバンケットなど、いずれも海への眺望に優れ、海辺の魅力を最大限に活かした施設	千葉中央港地区に新しく出来た桟橋から運航される旅客船の待合スペースとしての機能に加え、大型水槽やレストラン、オープンカフェ、ダイビングショップなどの集客施設があり、地区の賑わいを創出する拠点施設
事業スキーム	市が施設の設置許可を行い、事業者が施設を整備し、管理・運営 （許可使用料収入：年間約３７百万円）	市有地を貸付、事業者が施設を整備し、管理・運営 （貸付料収入：年間約２７百万円）
外観		

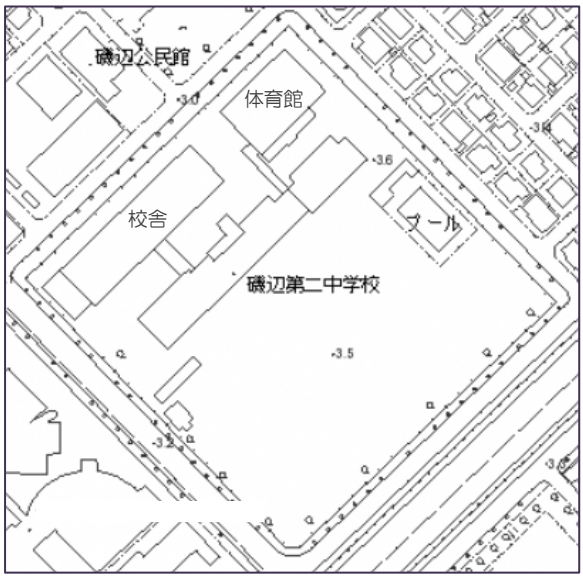
（６）学校跡施設の利活用【磯辺第二中学校跡施設】

学校適正配置の実施に伴い生じる学校跡施設の活用事例の一つで、スポーツ広場と高齢者施設を整備したもの。スポーツ広場については、既存施設を可能な限り利用し、低コストで施設整備を行った。

整備内容は、体育館とグラウンドを残置し、校舎及びプールを解体することで、グラウンド部分を拡張したほか、駐車場及び管理棟の設置スペースを捻出し整備した。

また、高齢者施設については、定期借地権により事業者へ土地を貸し出し、小規模多機能型居宅介護事業を行っている。

【学校】



【利活用後（現在）】

既存体育館を活用

グラウンド部分を拡張

（７）公共建築物の大規模改修【都賀コミュニティセンター・幕張勤労市民プラザ】

資産の総合評価の結果、「継続利用（計画的保全対象）」となった施設や、見直し後も引き続き活用が見込まれる施設については、長寿命化を図るため、適宜、大規模改修を実施する。大規模改修の際は、外壁、防水、空調機等の設備機器更新を実施するほか、必要に応じ、床・壁・天井の内装や、照明器具のＬＥＤ化、エレベーター等の新設など、施設を長く利用するために必要な対策を行う。

○外壁（都賀コミュニティセンター）

【施工前】

【施工後】

○防水（都賀コミュニティセンター）

【施工前】

【施工後】

○トイレ（都賀コミュニティセンター）

【施工前】

【施工後】

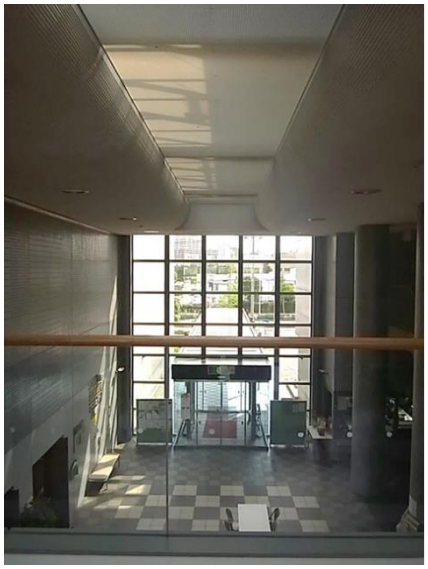
○床･壁･天井･空調･照明等（都賀コミュニティセンター）

【施工前】

【施工後】

○エレベーター新設（幕張勤労市民プラザ）

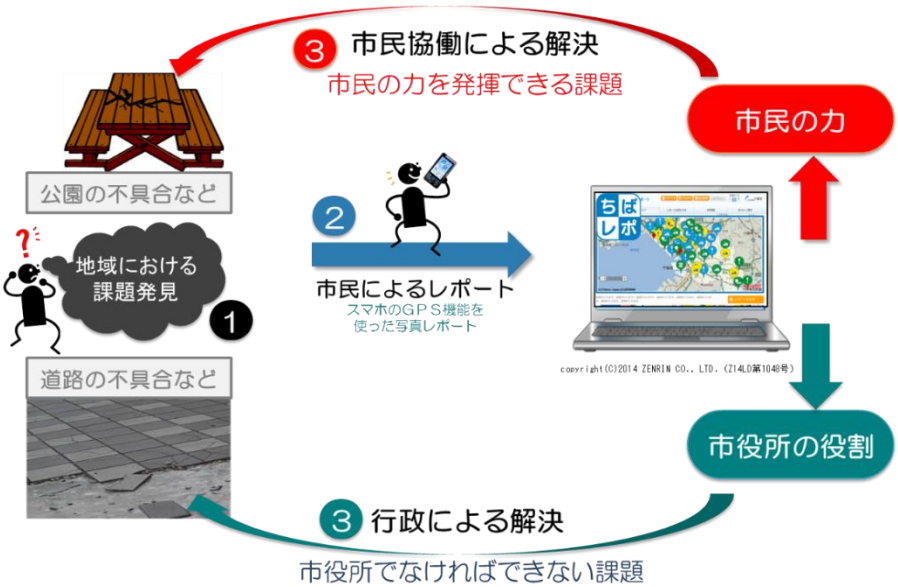
【施工前】



【施工後】

（８）ＩＣＴ活用による課題の共有と合理的・効率的な解決【ちばレポ（ちば市民協働レポート）】

市内で起きている様々な課題（たとえば道路が傷んでいる、公園の遊具が壊れているといった地域での困った課題、これらを「ちばレポ」では「地域での課題」という。）を、ＩＣＴを使って、市民がレポートすることで、市民と市役所（行政）、市民と市民の間で、それらの課題を共有し、合理的・効率的に解決することを目指す※仕組みとして、平成２６年９月から運用を開始した。



※・市民と行政の新しいチャネル（地域課題の投稿・管理）
・市民と行政の協働の機会（協働のためのイベント生成・管理）
・行政運営の効率化（従来の通報等とあわせた課題への対応・管理）

○こまったレポート
まちで発見した公共施設の不具合などの地域課題（道路・公園・ごみ・その他）をレポートする機能
（例）ベンチが壊れていて座れない、歩道のタイルがはがれている　など

○テーマレポート

市が投げかけたテーマに沿ったレポートをする機能で、次の２種

・課題発見・解決型テーマ

地域課題を集中して探索

（例）カーブミラー点検、街路灯不点報告、通学路点検　など

・課題発見・共有型テーマ

まちのトリビアで街を見直す契機に

（例）お気に入りの都市景観、おすすめスポット　など

copyright (C) 2014ZENRIN CO.,LTD (Z14LD 第 1048 号)

○サポーター活動

市民協働による解決活動を、システム上でイベントとして立上げ、参加者を募り、作業後に完了したことをレポートする機能

（例）除草作業、落書き消し、ペンキ塗り　など

○かいけつレポート

まちで発見した地域課題を自主的に解決したことをレポートする機能

（例）ごみを拾ったよ、歩道の雑草を抜いたよ　など

令和元年８月でちばレポのシステム更新時期を迎えたため、令和元年９月から、次期ちばレポのシステムとして「My City Report（ＭＣＲ）」を運用開始した。

○概要

東京大学が中心となり、複数の自治体等が実証実験に参画し、開発してきたもので、ちばレポをベースにしたシステムに、ＡＩを活用した道路舗装損傷の自動検出等の機能を追加した。令和元年度から共同運営のコンソーシアムにより運営を開始している。

複数の自治体で同じシステムを利用することになり、利用経費の削減※を実現している。

※ちばレポ　年間５，３８６千円　→　ＭＣＲ　年間３，８００千円（コンソーシアムの会費）

○ＭＣＲの機能

ちばレポの機能

・スマホ、パソコン等からの地域課題の投稿・管理機能
・地域課題を市民との協働により解決するためのイベント生成・管理機能
・地域課題（電話による通報等を含む）への対応進捗管理機能

新たに追加されたオプション機能※

・公用車等に搭載するスマホで道路舗装を撮影し、ＡＩで損傷箇所を自動検出してシステムに送信する機能

※道路管理のために自治体等が使用する機能。運用にあたっては、損傷箇所の修繕の必要性など損傷レベルを判断するＡＩ機能が今後開発された後、維持管理業務に活用していく。
開発は引き続き東京大学が行い、本市は、現状機能の精度の向上に協力するとともに、開発に協力し本格導入時期を見極める。

（９）調査・点検の効率化【ドローンを活用した調査・点検】

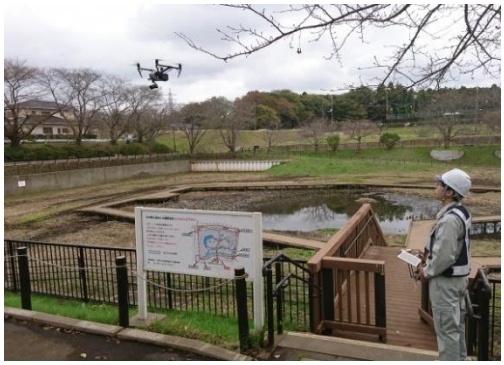
本市では、国家戦略特区としてドローン宅配の取り組みに加え、ドローンフィールドの開設、ちばドローン実証ワンストップセンターの設置など、様々な分野におけるドローン活用に向けた環境整備に取り組んでいる。また平成３０年度からは、行政の効率化、ドローン関連産業の振興及び市民理解の促進を図るため、ドローン活用を条件とした業務発注を行っている。

○こてはし台調整池測量業務委託

ドローンにて調整池の空撮、測量を行い、調整池の台帳を作成する。調整池台帳は、今後の維持管理や改修工事等の図面として活用する。

得られた効果としては、従来方法との比較で、作業効率が向上したことから、工期短縮に繋がった。

一定の効果が得られたことから、市管理水路においても、同様の測量を実施予定。



○急傾斜地崩壊防止施設変状把握調査業務委託

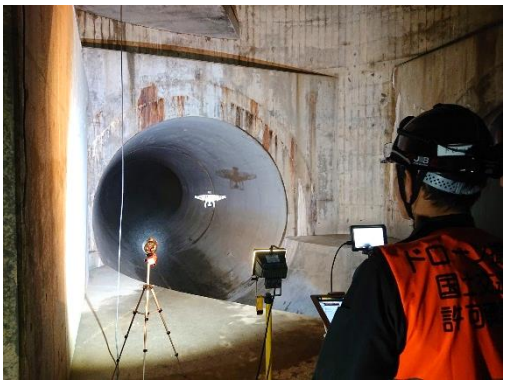
ドローンにて急傾斜地崩壊防止施設の経年的変化等の状況調査（空撮、変状箇所確認）を行い、管理台帳を作成する。管理台帳は、施設のひび割れや断面欠損に係る補修に必要な数量を算出する作業に活用する。

得られた効果としては、従来の手法である人による高所作業が不要であることから、危険を伴わずに、状況調査を実施することができた。

一定の効果が得られたことから、引き続き、市内の急傾斜地の調査を実施。

○大規模雨水貯留施設点検調査業務

本市の中心市街地の浸水被害軽減対策のために建設された、大規模雨水貯留施設の点検調査にドローンを活用することにより、劣化状況、土砂堆積状況、機能保持状況等の現状把握における効率性、安全性、正確性を検証する。

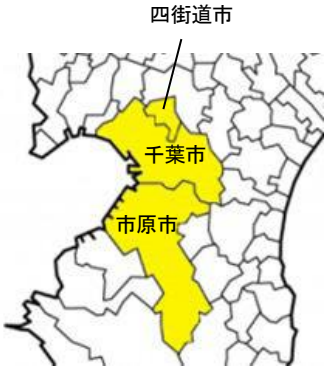


○泉自然公園斜面防災カルテ作成業務

ドローンにより空撮した写真から作成したデジタルデータを基に、斜面の形状を把握して、今後の安全対策の検討にあたっての基礎資料となる防災カルテを作成する。

（１０）近隣自治体との広域連携【保育事業を中心とした連携】

隣接する市原市、四街道市との連携を強化し、より子育てしやすいまちを目指し、子ども・子育て支援環境の改善に取り組んでいる。



○趣旨・経緯

３市の市域を１つのエリアと捉え、エリア全体による定住促進や経済の活性化、さらに女性の社会進出を一段と促進するため、保育事業を中心とした子ども・子育て支援サービス等の現状把握や具体的な施策立案を検討し、「保育所・小規模保育事業の共同整備」など１０事業の連携の実施について３市の合意が得られたため、実現に向けた協議を進めていく。

○事業内容

◇保育所等の共同整備・管外保育・事業所内保育事業の推進

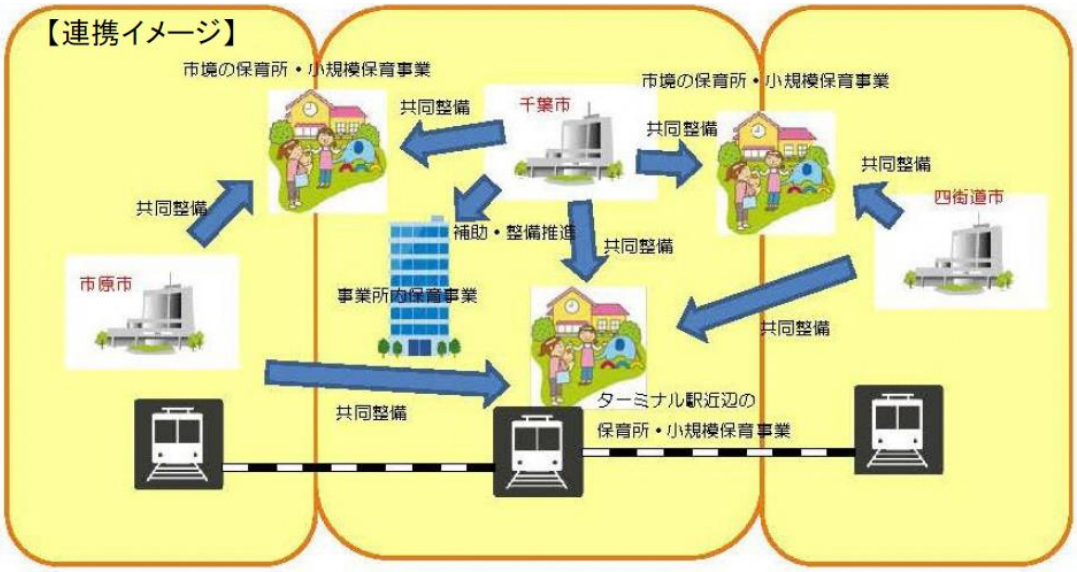
・市境・ターミナル駅近辺など、相互利用のニーズが高い地域においての保育所等の共同整備

→　平成３０年４月、ＪＲ千葉駅ビル内に共同整備した保育所を開所
　　平成３１年４月、市原市ちはら台地区に共同整備した保育所を開所

・３市間で実施している管外保育の要件緩和

→　平成２８年１１月入所分より連携開始
　　勤務地等がない場合でも３市の保育所等が相互に利用可能になった

・事業所が特に多くある千葉市において事業所内保育所の整備に係る補助制度を新設



資料：千葉市　三大都市圏における水平連携について（総務省）

◇地域子育て支援拠点・一時預かりの相互利用

・小学校就学前の児童とその保護者が交流する場である地域子育て支援拠点や一時預かり事業の相互利用の実施体制を整備

→　地域子育て支援拠点は平成２８年７月より、一時預かり事業は平成２９年４月より連携開始
　　相互に利用可能な旨を各市ホームページに掲載

◇ファミリー・サポート・センターの相互利用

・３市間での相互利用体制の整備

→　３市在住者は、３市いずれにおいても依頼会員の登録が可能（平成２９年４月より実施）

◇連携事業の情報発信

・３市が利用者向けに発信している子育て支援関連情報の共有・発信。

→　平成２８年７月より相互利用が可能な施設の情報を利用者に提供

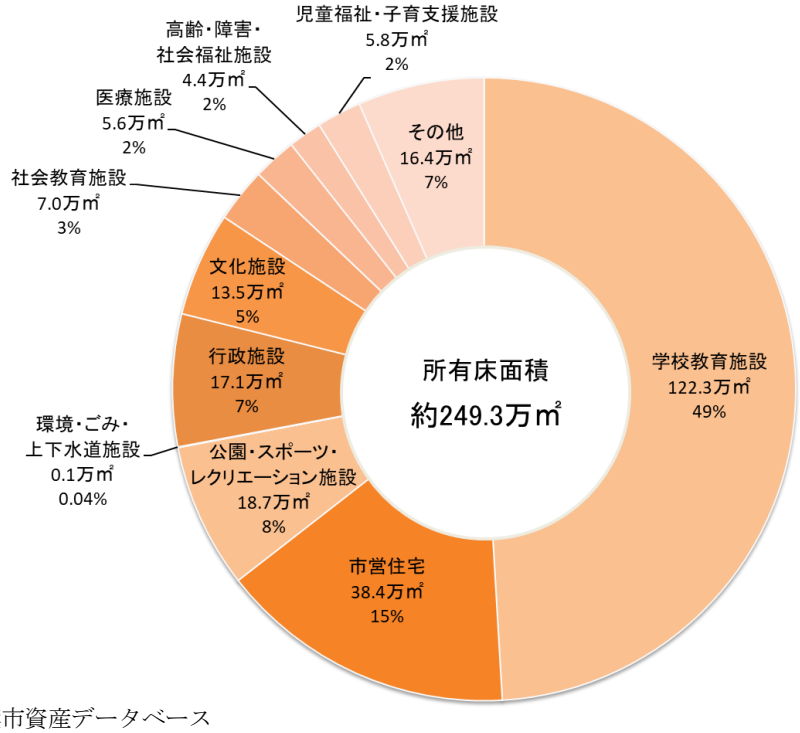
３　公共建築物の内訳

（１）平成２５年４月１日現在（本計画策定時）

区分		用途	主な施設グループ	保有施設数	（内訳）		所有延床面積（万㎡）
					所有	非所有	
ア　建物を有する主要な施設				870	707	163	約249.3
	1	学校教育施設	小学校、中学校、養護学校、高等学校など	179	177	2	約122.3
	2	市営住宅	市営住宅	49	46	3	約38.4
	3	公園・スポーツ・レクリエーション施設	有料公園、有料公園施設（スポーツ施設以外）、交通公園、体育館、野球場、球技場、プールなど	44	41	3	約18.7
	4	環境・ごみ・上下水道施設	リサイクルプラザなど	2	2	0	約0.1
	5	行政施設	庁舎、区役所、環境事業所、土木事務所、消防署など	77	71	6	約17.1
	6	文化施設	コミュニティセンター、勤労市民プラザ、市民会館、ホール、美術館、博物館、科学館など	31	30	1	約13.5
	7	社会教育施設	図書館、公民館、生涯学習センターなど	65	65	0	約7.0
	8	医療施設	病院、休日救急診療所など	4	4	0	約5.6
	9	高齢・障害・社会福祉施設	いきいきセンター、いきいきプラザ、ハーモニープラザ、こころの健康センターなど	46	31	15	約4.4
	10	児童福祉・子育て支援施設	保育所、子育て支援館、子育てリラックス館、子ども交流館、子どもルーム	199	157	42	約5.8
	11	その他	地方卸売市場（旧　中央卸売市場）、ふるさと農園、農政センター、駐車場、斎場、平和公園、桜木霊園、公営事業事務所（競輪場）など	174	83	91	約16.4
イ　軽微な施設等			軽微な施設（倉庫、消防団器具置場、測定所など） 休廃止施設（旧磯辺第一小学校など）	157	157	0	約10.1
合　　計（ア＋イ）				1,027	864	163	約259.4

※「４　環境・ごみ・上下水道施設」のうち、清掃工場などのごみ処理施設やポンプ場などの上下水道施設は、インフラで整理しているため、上記には含まれていません。

■図表　建物を有する主要な施設の用途別所有床面積（平成２５年４月１日現在）



資料：千葉市資産データベース

※建物を有する主要な施設の内訳（平成２５年４月１日現在）

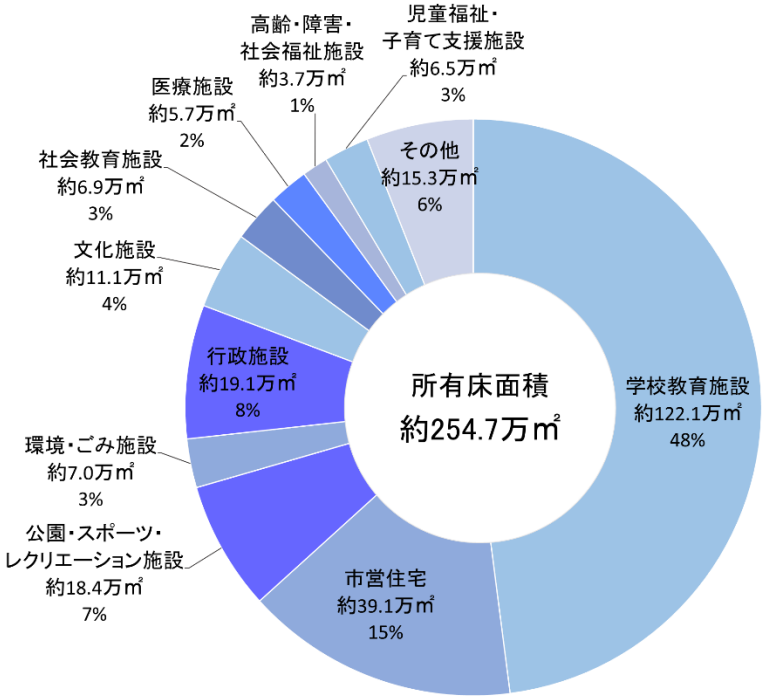
No	大分類	中分類	小分類	保有施設数	（内訳）		所有延床面積（㎡）
					所有	非所有	
1	**学校教育施設**			**179**	**177**	**2**	**1,223,346**
		学校	小学校、中学校、養護学校、高等学校、看護師養成施設	174	174	0	1,214,642
		その他教育施設	給食センター、教育センター、養護教育センター	5	3	2	8,704
2	**市営住宅**			**49**	**46**	**3**	**384,157**
		市営住宅	市営住宅	49	46	3	384,157
3	**公園・スポーツ・レクリエーション施設**			**44**	**41**	**3**	**187,352**
		公園・緑地	有料公園、交通公園、有料公園施設（スポーツ施設以外）	9	9	0	26,220
		スポーツ施設	体育館、相撲場、武道館、運動場、スポーツ広場、複合スポーツ施設、野球場、球技場、プール、温水プール、アイススケート場、市民ゴルフ場、その他のスポーツ施設	31	29	2	135,740
		レクリエーション施設・保養施設	高原千葉村、少年自然の家、ユースホステル、ポートタワー	4	3	1	25,391
4	**環境・ごみ・上下水道施設**			**2**	**2**	**0**	**955**
		環境・ごみ施設	リサイクルプラザなど	2	2	0	955
5	**行政施設**			**77**	**71**	**6**	**171,240**
		庁舎等	庁舎、区役所、市民センター、区役所連絡所、総合保健医療センター、保健福祉センター、児童相談所、環境事業所、土木事務所、再開発事務所土地区画整理事務所・相談所	49	44	5	130,029
		消防施設	消防署、出張所、消防総合センター、救助救急センター	26	26	0	39,914
		その他行政施設	暮らしのプラザ、動物保護指導センター	2	1	1	1,298
6	**文化施設**			**31**	**30**	**1**	**134,755**
		集会施設	コミュニティセンター、勤労市民プラザ、その他の集会施設	18	17	1	55,281
		文化施設	市民会館、ホール、美術館、市民ギャラリー	7	7	0	52,575
		博物館等	博物館、科学館、埋蔵文化財調査センター	4	4	0	26,443
		文化財等	ゆかりの家いなげ、旧生浜町役場庁舎	2	2	0	455
7	**社会教育施設**			**65**	**65**	**0**	**70,006**
		図書館	図書館、図書館分館	14	14	0	24,461
		公民館	公民館	48	48	0	32,702
		生涯学習センター等	生涯学習センター、南部青少年センター、南部児童文化センター	3	3	0	12,844
8	**医療施設**			**4**	**4**	**0**	**56,396**
		医療施設	病院、休日救急診療所、院内保育所	4	4	0	56,396
9	**高齢・障害・社会福祉施設**			**46**	**31**	**15**	**43,545**
		高齢福祉施設	和陽園、いきいきセンター、いきいきプラザ、シルバー人材センター、ワークプラザ、その他の高齢福祉施設	34	19	15	18,042
		障害福祉施設	ハーモニープラザ、桜木園、大宮学園、福祉作業所、療育センター、障害者福祉センター、障害者相談センター	8	8	0	22,124
		社会福祉施設	こころの健康センター、社会福祉研修センター、地域福祉活動施設	4	4	0	3,379

No	大分類	中分類	小分類	保有施設数	（内訳）		所有延床面積（㎡）
					所有	非所有	
10	児童福祉・子育て支援施設			199	157	42	57,737
		保育所	保育所	60	57	3	42,037
		幼児・児童施設	子育て支援館、子育てリラックス館、 子ども交流館、子どもルーム、 青少年サポートセンター	139	100	39	15,700
11	その他			174	83	91	163,634
		商工産業施設	中央卸売市場、ビジネス支援センター、 創業支援施設	3	3	0	81,001
		農業林業施設	都市農業交流センター、ふるさと農園、 農政センター、乳牛育成牧場	6	6	0	15,911
		都市・交通施設	駐車場、自転車駐車場、自転車保管場	157	66	91	14,520
		その他	千葉市斎場、平和公園、桜木霊園、 公営事業事務所（競輪場）・サイクル会館、 その他の市民活動施設等	8	8	0	52,203
合計				870	707	163	2,493,124

（２）平成３１年４月１日現在

区分		用途	主な施設グループ	保有施設数	（内訳）		所有延床面積（万㎡）
					所有	非所有	
ア　建物を有する主要な施設				792	692	100	約254.7
	1	学校教育施設	小学校、中学校、高等学校、給食センターなど	178	176	2	約122.1
	2	市営住宅	市営住宅	46	45	1	約39.1
	3	公園・スポーツ・レクリエーション施設	有料公園施設（スポーツ施設以外）、体育館、野球場、球技場、プール、レクリエーション施設など	69	56	13	約18.4
	4	環境・ごみ施設	清掃工場、リサイクルセンターなど	9	9	0	約7.0
	5	行政施設	本庁舎、区役所、環境事業所、土木事務所、消防署など	81	75	6	約19.1
	6	文化施設	コミュニティセンター、勤労市民プラザ、市民会館、ホール、美術館、博物館、科学館など	30	30	0	約11.1
	7	社会教育施設	図書館、公民館、生涯学習センターなど	64	63	1	約6.9
	8	医療施設	病院、休日救急診療所など	5	3	2	約5.7
	9	高齢・障害・社会福祉施設	いきいきセンター、いきいきプラザ、療育センター、こころの健康センターなど	74	42	32	約3.7
	10	児童福祉・子育て支援施設	保育所、子どもルーム（高学年子どもルームを除く）、子育て支援館、子育てリラックス館、子ども交流館など	207	164	43	約6.5
	11	その他	地方卸売市場、農政センター、ふるさと農園、斎場、平和公園、桜木霊園、競輪場、駐車場など	29	29	0	約15.3
イ　軽微な施設等			軽微な施設（倉庫、消防団器具置場、測定所など） 休廃止施設（旧幸町第一小学校など）	153	153	0	約12.7
合　　計（ア＋イ）				945	845	100	約267.4

■図表　建物を有する主要な施設の用途別所有床面積（平成３１年４月１日現在）（再掲）



資料：千葉市資産データベース

※建物を有する主要な施設の内訳（平成３１年４月１日現在）

No	大分類	中分類	小分類	保有施設数	（内訳）		所有延床面積（㎡）
					所有	非所有	
1	**学校教育施設**			**178**	**176**	**2**	**1,221,297**
		学校	小学校、中学校、特別支援学校、高等学校、看護師養成施設	173	173	0	1,212,021
		その他教育施設	給食センター、教育センター、養護教育センター	5	3	2	9,276
2	**市営住宅**			**46**	**45**	**1**	**390,601**
		市営住宅	市営住宅	46	45	1	390,601
3	**公園・スポーツ・レクリエーション施設**			**69**	**56**	**13**	**183,950**
		公園・緑地	有料公園、交通公園、有料公園施設（スポーツ施設以外）	8	8	0	24,619
		スポーツ施設	体育館、相撲場、武道館、運動場、スポーツ広場、複合スポーツ施設、野球場、球技場、プール、温水プール、アイススケート場、市民ゴルフ場、運動広場、その他のスポーツ施設	57	46	11	143,195
		レクリエーション施設・保養施設	宿泊・保養・観光施設	4	2	2	16,136
4	**環境・ごみ施設**			**9**	**9**	**0**	**69,727**
		環境・ごみ施設	清掃工場、リサイクルセンターなど	9	9	0	69,727
5	**行政施設**			**81**	**75**	**6**	**190,786**
		庁舎等	庁舎、区役所、市民センター、区役所連絡所、総合保健医療センター、保健福祉センター、環境事業所、公園緑地事務所、土地区画整理事務所、土木事務所など	52	47	5	148,722
		消防施設	消防署、出張所、消防総合センター、救助救急センターなど	27	27	0	40,767
		その他行政施設	暮らしのプラザ、動物保護指導センター	2	1	1	1,298
6	**文化施設**			**30**	**30**	**0**	**110,656**
		集会施設	コミュニティセンター、勤労市民プラザ、その他の集会施設	18	18	0	53,047
		文化施設	市民会館、ホール、美術館、市民ギャラリー	6	6	0	30,711
		博物館等	博物館、科学館、埋蔵文化財調査センター	4	4	0	26,443
		文化財等	ゆかりの家いなげ、旧生浜町役場庁舎	2	2	0	455
7	**社会教育施設**			**64**	**63**	**1**	**68,822**
		図書館	図書館、図書館分館	15	15	0	24,951
		公民館	公民館	47	46	1	31,659
		生涯学習センター等	生涯学習センター、青少年センター	2	2	0	12,212
8	**医療施設**			**5**	**3**	**2**	**56,507**
		医療施設	病院、休日救急診療所、院内保育所	5	3	2	56,507
9	**高齢・障害・社会福祉施設**			**74**	**42**	**32**	**36,799**
		高齢福祉施設	いきいきセンター、いきいきプラザ、シルバー人材センター、ワークプラザ、高齢者スポーツ広場、あんしんケアセンター、その他の高齢福祉施設	58	26	32	15,144
		障害福祉施設	桜木園、大宮学園、療育センター、障害者福祉センター、障害者相談センター、発達障害者支援センター、その他の障害福祉施設	8	8	0	18,253
		社会福祉施設	こころの健康センター、社会福祉研修センター、地域福祉活動施設、生活自立・仕事相談センター	8	8	0	3,402

No	大分類	中分類	小分類	保有施設数	（内訳）		所有延床面積（㎡）
					所有	非所有	
10	児童福祉・子育て支援施設			207	164	43	64,651
		保育所	保育所、認定こども園	57	56	1	40,196
		幼児・児童施設	子育て支援館、子育てリラックス館、 子ども交流館、児童相談所、 子どもルーム（高学年子どもルームを除く）、 青少年サポートセンター	150	108	42	24,455
11	その他			29	29	0	152,895
		商工産業施設	地方卸売市場、創業支援施設	2	2	0	74,636
		農業林業施設	農政センター、都市農業交流センター、 ふるさと農園、乳牛育成牧場	6	6	0	15,792
		都市・交通施設	駐車場	1	1	0	8,744
		その他	千葉市斎場、平和公園、桜木霊園、 公営事業事務所・サイクル会館、 ふるさとハローワーク、 自立・就労サポートセンター、その他	20	20	0	53,724
合計				792	692	100	2,546,691

【参考】建物を有する主要な施設の用途別所有床面積の増減

（万㎡）

区分		用途	H25.4.1 現在	H31.4.1 現在	増減	備考（主な増減理由）
ア		建物を有する主要な施設	約249.3	約254.7	約5.4	
	1	学校教育施設	約122.3	約122.1	−約0.2	・花見川第二中学校（約0.8万㎡）廃止 ・高等特別支援学校（約0.6万㎡）整備（学校跡施設の利活用）
	2	市営住宅	約38.4	約39.1	約0.6	・用途廃止や建替えによる増減
	3	公園・スポーツ・ レクリエーション施設	約18.7	約18.4	−約0.3	・高原千葉村（約1.0万㎡）廃止
	4	環境・ごみ施設	約0.1	約7.0	約6.9	※計画見直しに伴い、「インフラ施設」から「公共建築物」に変更 ・新浜リサイクルセンター（約1.1万㎡） ・北清掃工場（約2.2万㎡） ・新港清掃工場（約3.1万㎡） ・新内陸最終処分場（約0.3万㎡） ・幕張クリーンセンター（約0.2万㎡）
	5	行政施設	約17.1	約19.1	約2.0	・中央コミュニティセンター（庁舎）（約2.0万㎡）取得
	6	文化施設	約13.5	約11.1	−約2.4	・文化交流プラザ（約2.2万㎡）廃止 ・旧蘇我コミュニティセンター（約0.3万㎡）廃止
	7	社会教育施設	約7.0	約6.9	−約0.1	・南部児童文化センター（約0.1万㎡）廃止 ・稲浜公民館別館（約0.1万㎡）廃止
	8	医療施設	約5.6	約5.7	約0.0	
	9	高齢・障害・ 社会福祉施設	約4.4	約3.7	−約0.7	・和陽園（約0.5万㎡）廃止 ・鎌取福祉作業所（約0.1万㎡）廃止 ・亥鼻福祉作業所（約0.1万㎡）廃止
	10	児童福祉・ 子育て支援施設	約5.8	約6.5	約0.7	・保育所（約0.2万㎡）リース期間満了に伴う取得 ・子どもルーム（約0.5万㎡）増設
	11	その他	約16.4	約15.3	−約1.1	・ビジネス支援センター（約0.6万㎡）廃止 ※計画見直しに伴い、「公共建築物」から「インフラ施設」に変更 ・自転車駐車場（約0.5万㎡）

４　インフラ施設の内訳

（１）平成２５年４月１日現在（本計画策定時）

No	対象	施設の内訳	施設数等
1	道路施設	国道・県道・市道*1	3,282.6 km
		橋りょう	446 橋
		トンネル・ボックスカルバート	100 本
		大型の構造物（横断歩道橋、門型標識等）	743 か所
2	モノレール施設*2	軌道桁、支柱、分岐器、変電所など	15.4 km
3	河川施設	二級河川	3.1 km
		準用河川	1.2 km
		都市下水路	26.6 km
		幹線排水路	64.9 km
		その他排水路	482.0 km
		排水路等浄化施設	2 か所
4	砂防施設	急傾斜地崩壊防止施設	16 か所
5	公園施設*3	公園緑地（園路及び広場、休憩施設、遊戯施設など）	1,146 か所
			面積 767.7 ha
6	農業集落排水等施設	管きょ	138.6 km
		処理場	9 か所
		中継ポンプ施設	139 か所
		水環境施設	2 か所
7	ごみ処理施設	清掃工場	3 施設
		リサイクルセンター	1 施設
		最終処分場*4	5 施設
		し尿処理施設	1 施設
8	上水道施設	管路	375.6 km
		機場（ポンプ場、浄水場、給水場）	7 か所
9	下水道施設	管きょ	3,646.6 km
		処理場	2 か所
		ポンプ場	160 か所
10	休廃止施設*5	旧貝塚都市下水路浄化施設、旧泉サイクリングセンターなど	16 施設

※１　道路の本体構造物（舗装等）及び道路附属物（照明灯等）などを対象としています。
※２　車両や券売機、改札機等の千葉都市モノレール㈱が所有するものを除く、本市が維持管理する施設を示しています。
※３　施設数等は、公園緑地数及び面積を表示（市民の森などは除く）しており、公共建築物において対象としている有料公園施設等を除いています。
※４　施設数等は、現在埋立供用中の処分場の１施設及び汚水処理施設のみ稼働している４施設を示しています。
※５　平成２５年４月１日時点で把握している施設数等を示しています。

（２）平成３１年４月１日現在

No	対象	施設の内訳		施設数等
1	道路施設	道路	舗装（幹線道路）	3,329.0 km
			舗装（生活道路）	
			橋梁	539 橋
			トンネル	2 か所
			カルバート	40 か所
			のり面・道路擁壁	968 か所
			歩道橋	74 橋
			自由通路	10 か所
			大型案内標識等	707 基
			道路照明灯	約19,000 基
			シェルター・バス停上屋	103 基
			昇降施設（エレベーター・エスカレーター）	73 基
			道路排水ポンプ施設	15 基
			道路遮音壁	約2.5 km
			交通安全施設類（防護柵・路側式標識・カーブミラー等）	一式
			道路排水施設	約4,700 km
			電線共同溝	50.3 km
		自転車駐車場・自転車保管場	自転車駐車場	149 か所
			自転車保管場	6 か所
			自転車走行環境（自転車レーン）	35 km
		街路樹	高木	45,979 本
			中木	19,122 本
			低木	368,464 ㎡
		その他	共同溝（豊砂地区）	1 基
2	モノレール施設	モノレール		15.4 km
3	河川施設	河川	二級河川	3.1 km
			準用河川	1.2 km
		都市下水路・一般排水路	管路施設	約590 km
			樋門	19 か所
			雨水ポンプ場	11 か所
			調整池	105 か所
4	砂防施設	急傾斜地崩壊防止施設		18 か所
5	公園施設	公園		1,246 か所
6	農道	農道		23 km
7	液状化対策施設	集排水管		6,237 m
		その他管渠		1,549 m
		入孔		142 か所
		水中ポンプ		10 基
		制御盤		5 基
		電線・ケーブル		544 m
8	上水道施設	浄水場		5 か所
		給水場		1 か所
		ポンプ場		1 か所
		計量施設		1 か所
		管路（導水管、送水管、配水管）		387 km
9	下水道施設	管路		3,726 km
		処理場		2 か所
		ポンプ場		161 か所
10	農業集落排水施設	管路		123 km
		処理場		9 か所
		ポンプ場		139 か所
11	休廃止施設	旧貝塚都市下水路浄化施設、旧泉サイクリングセンターなど		9 施設

５　公共施設等の維持管理・更新等に係る中長期的な経費の見込み　主な試算条件

・維持管理・修繕

施設、設備、構造物等の機能の維持のために必要となる点検・調査、補修、修繕などをいう。なお、補修、修繕については、補修、修繕を行った後の効用が当初の効用を上回らないものをいう。

例えば、法令に基づく法定点検や施設管理者の判断で自主的に行う点検、点検結果に基づく消耗部品の取替え等の軽微な作業、外壁コンクリートの亀裂の補修等を行うこと。

・改修

公共施設等を直すこと。改修を行った後の効用が当初の効用を上回るものをいう。例えば、耐震改修、長寿命化改修など。転用も含む。

・更新等

老朽化等に伴い機能が低下した施設等を取り替え、同程度の機能に再整備すること。除却も含む。

（１）現投資額

・過去５年間（平成２６年度～平成３０年度）の実績額の平均額を使用。
・普通会計･公営事業会計別に算出し、合算した数値を使用。
・普通会計は、地方財政状況調査における投資的経費のうち普通建設事業費の平均額と、維持管理･修繕費の平均額を合算したもの。
・公営事業会計は、建設改良費の平均額と維持管理･修繕費の平均額を合算したもの。

	H26	H27	H28	H29	H30	過去5年間の平均
合計	**約 566 億円**	**約 584 億円**	**約 632 億円**	**約 598 億円**	**約 595 億円**	**約 595 億円／年**
公共建築物	**約 240 億円**	**約 267 億円**	**約 274 億円**	**約 260 億円**	**約 259 億円**	**約 260 億円／年**
維持管理・修繕	約 84 億円	約 83 億円	約 87 億円	約 81 億円	約 95 億円	約 86 億円／年
改修、更新等（普通建設事業費、建設改良費）	約 156 億円	約 184 億円	約 187 億円	約 179 億円	約 164 億円	約 174 億円／年
インフラ施設	**約 326 億円**	**約 317 億円**	**約 358 億円**	**約 338 億円**	**約 336 億円**	**約 335 億円／年**
維持管理・修繕	約 51 億円	約 55 億円	約 60 億円	約 56 億円	約 63 億円	約 57 億円／年
改修、更新等（普通建設事業費、建設改良費）	約 275 億円	約 262 億円	約 298 億円	約 282 億円	約 273 億円	約 278 億円／年

（２）耐用年数経過時に単純更新した（自然体の）見込み

ア　公共建築物

・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。
・改修・更新等は「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書（平成２３年３月　財団法人自治総合センター）」を参考に、下記のとおり条件を設定して算出。

（ア）学校
・改修は、建築後２０年・４０年で原状回復を目的とした大規模改造を行うと想定。改修単価は、実績等を考慮して算出。
・更新等は、「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書（平成２３年３月　財団法人自治総合センター）」において、公共施設等の建築物の耐用年数を６０年と仮定するとされていることを踏まえ、建築後６０年で建替えを行うと想定。更新単価は、実績等を考慮して算出。
・更新等は、校舎、体育館の各々の一番古い棟の建築年度を基準に建替えを行うと想定。
・更新等は、既存の床面積から平成３０年度現在の空き教室分を除外して建替えを行うと想定。
・更新等は２か年度、改修は単年度で費用を計上。
・小規模な建物（武道場、倉庫、部室等概ね２００㎡以下の建物）や軽量鉄骨造の校舎、プール等の改修、更新等は非計上。

（イ）市営住宅
・建築後３０年で大規模改修を行うと想定。改修単価は、更新単価の６割と想定。
・建築後５０年で建替えを行うと想定。更新単価は、すでに更新費用の試算に取り組んでいる地方公共団体の調査実績、設定単価等を基に算出。

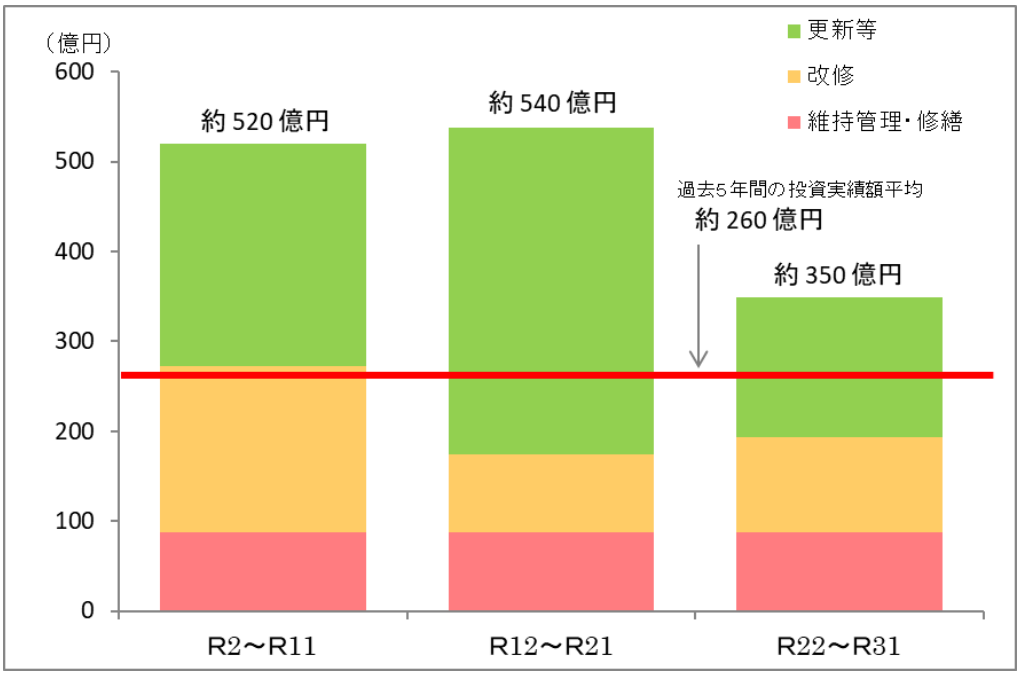
（ウ）ごみ処理施設
・「廃棄物処理施設長寿命化計画総合計画作成の手引き（ごみ焼却施設編）（平成２２年３月環境省）」に基づき、建築後１５年で改修、建築後３５年で更新すると想定。
・更新単価は、実績等を考慮して算出。改修単価は、更新単価の６割と想定。

（エ）保育所・認定こども園
・一般的な改修周期に拘らず、実績を踏まえ、毎年度平均的に改修を行うものと想定。
・建築後６０年※で更新を行うものとして想定。
・改修単価及び更新単価は、実績等を考慮して算出。

（オ）その他の施設（子どもルーム、動物公園、資産の総合評価の対象等）
・建築附属設備（電気設備、昇降機設備等）及び配管の耐用年数がおおむね１５年であることから、２回目の改修である建築後３０年で建築物の大規模改修を行い、建築後６０年※で建替えを行うと想定。
・「地方公共団体の財源分析等に関する調査研究会報告書」を参考に、用途分類ごとに単価を設定して算出。建替え単価には、建替えに伴う解体、仮移転費用、設計料は含むものとして想定し、大規模改修単価は、建替え単価の６割で計算。
・大規模改修及び建替え時は、既存の面積を維持すると想定。

※「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」において、標準的な耐用年数（日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」）とされる６０年を採用している。

■試算結果　１年あたりの公共建築物の平均必要額の経年推移（自然体の見込み：１０年ごと）



イ　インフラ施設

（ア）　道路施設

① 橋梁・歩道橋

・耐用年数を橋種・環境に応じ５０年～７５年と想定。
・すべて事後保全型で予測。

② 舗装

・維持管理、修繕は、実績等を考慮して算出。
・耐用年数を３４年と想定。
・すべて事後保全型で予測。

③ のり面・擁壁・自由通路

・各施設の維持管理、修繕は、実績等を考慮して算出。
・すべて整備年度及び一般的な耐用年数から更新年度を算出。

④ トンネル・カルバート

・維持管理、修繕は、実績等を考慮して算出。
・耐用年数を７５年と仮定。
・すべて事後保全型で予測。

⑤ 案内標識・照明灯・シェルター・ポンプ・遮音壁

・各施設の整備実績をもとに更新費を算出。
・すべて整備年度及び一般的な耐用年数から更新年度を算出。

⑥ 昇降機

・更新費は見積を考慮して算出。
・すべて計画耐用年数を２５年として更新年度を算出。

⑦ 交通安全施設類・排水施設・電線共同溝
・維持管理、修繕、改修、更新等、すべて実績等を考慮して算出。

⑧ 自転車駐車場・自転車保管場
・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。
・更新は、実績等を考慮して算出。立体自転車駐車場の耐用年数は、３１年と仮定。
・大幅に耐用年数が過ぎている設備を更新し、それ以外の設備等は不具合が生じてから修繕を実施すると想定。

⑨ 街路樹
・更新等を行わず、令和２年度現在の本数・水準で維持管理・修繕すると想定。

⑩ その他（共同溝（豊砂地区））
・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。
・更新は、実績等を考慮して算出。耐用年数は７５年と想定。

（イ）モノレール施設
・維持管理・修繕は、千葉都市モノレール株式会社が実施し、一部を市が負担している。
・点検結果や法定耐用年数などを基に、更新年度を算出し、事後保全型にて更新すると想定。

（ウ）河川施設
・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。
・更新は、実績等を考慮して算出。耐用年数は４５年と想定。

（エ）砂防施設
・改修は、実績等を考慮して算出。建設から３０年経過後に大規模改修を行うと想定。

（オ）公園施設
・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。
・更新は、実績等を考慮して算出。「公園施設長寿命化計画策定指針（案）」（国土交通省）の考え方に基づき、更新年数を施設毎に設定。

使用見込み年度の考え方

	事後保全型管理における 使用見込み期間	予防保全おける 使用見込み期間
処分制限期間が 20 年未満の施設	処分制限期間の２倍	事後保全の使用見込み期間の 1.2 倍と設定 （処分制限×2.4）
処分制限期間が 20 年以上～40 年未満の施設	処分制限期間の 1.5 倍	事後保全の使用見込み期間の 1.2 倍と設定 （処分制限×1.8）
処分制限期間が 40 年以上の施設	処分制限期間の１倍	事後保全の使用見込み期間の 1.2 と設定 （処分制限×1.2）
※この設定は、本指針策定時に行った地方公共団体へのモニタリング調査結果で得られたデータに基づき便宜的に定めたものであり、合理的な根拠となるデータに基づくものではないこと、また地域性、気象条件や利用状況等により適宜調整すべきものであることに留意されたい。		

公園施設長寿命化計画策定指針（案）より抜粋

（カ）農道
・耐用年数を３０年と仮定。
・更新単価は、千葉市積算基準を参考。

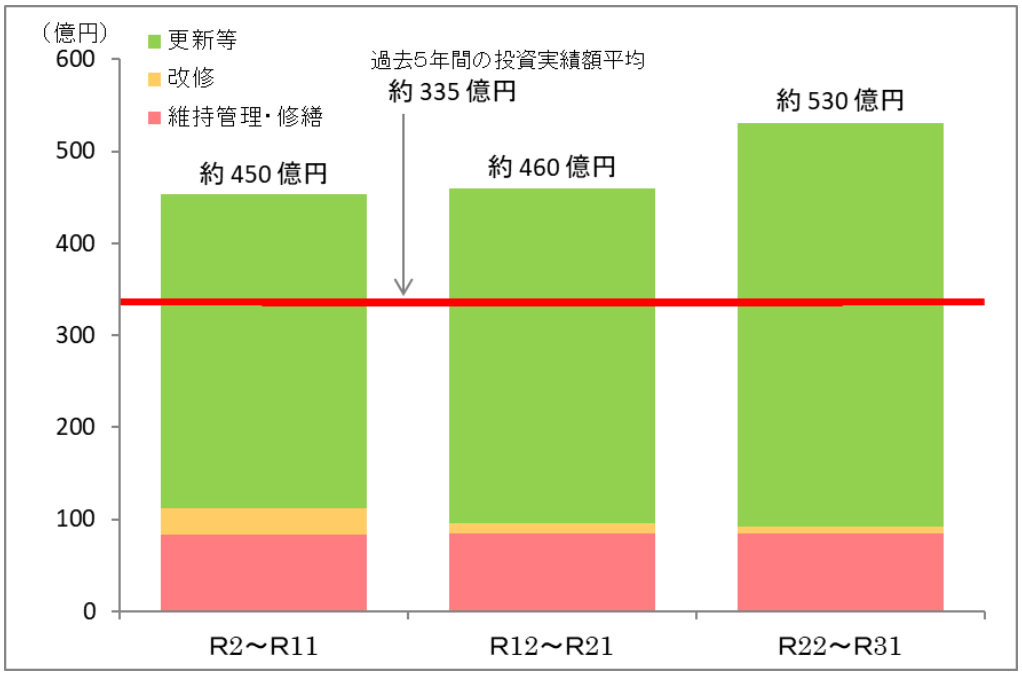
（キ）液状化対策施設
・更新は、実績を考慮して算出。
・耐用年数は、個々の施設ごとに設定。

（ク）上水道施設
・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。
・更新は、管路と設備で分けて算出。更新単価は、実績等を考慮して算出。
・管路は、法定耐用年数の４０年を基準として今後超過する見込みの管路の更新費用を算出。
・設備は、各設備の項目ごとに設定された法定耐用年数（８年～６０年）を基準として、今後超過する見込みの設備の更新費用を算出。

（ケ）下水道施設
・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。
・更新は、実績等を考慮して算出。耐用年数は、「下水道施設の改築について（平成２８年４月１日付け国水下事第１０９号下水道事業課長通知）」の別表に定められている「標準耐用年数」を参考に設定。

（コ）農業集落排水施設
・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。
・処理場施設については、機械、電気設備の標準耐用年数を考慮し、１３年から１４年で更新する費用を算出。
・ポンプ場施設の更新費用は実績を考慮して算出。

■試算結果　１年あたりのインフラ施設の平均必要額の経年推移（自然体の見込み：１０年ごと）



（３）長寿命化等の対策を踏まえた（対策後の）見込み

ア　公共建築物

・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。

（ア）学校

・改修は、建築後２０年・６０年で原状回復を目的とした大規模改造、建築後４０年で建物・設備の性能･機能向上も含めた保全を行うアップデート改修を実施すると想定。改修単価は、実績等を考慮して算出。

・更新等は、「建築物の耐久計画に関する考え方（昭和６３年　社団法人日本建築学会）」において、建築物全体の望ましい目標使用年数として、鉄筋コンクリート造の学校の場合、普通品質で５０年～８０年とされていることから、原則として８０年で建替えを行うと想定。ただし、一部の建物については、コンクリートの圧縮強度や中性化の深さの状況に応じて７０年または６０年で建替えを行うと想定。更新単価は、実績等を考慮して算出。

・改修、更新等は２か年度で費用を計上。

・統合に伴い廃校となる学校のうち、統合校の設置場所とならない学校は、目標使用年数に到達した段階で校舎単位又は体育館単位で解体すると想定。

・更新等は、平成３０年度現在の校舎総面積に対して、今後４０年間における更新後の校舎面積が７０％となるよう建替えを行うと想定。

・「統合に伴い廃校となる学校のうち、統合校の設置場所とならない学校の敷地」及び「平成３０年度現在で学校用地として使用していない敷地」のうち、市街化区域に所在するものを売却すると想定。

・小規模な建物（武道場、倉庫、部室等概ね２００㎡以下の建物）や軽量鉄骨造の校舎、プール等の改修、更新等は非計上。

（イ）市営住宅

・改修は、建築後３０年で大規模改修を行うと想定。改修単価は、更新単価の６割と想定。

・更新等は、長寿命化対策を行う耐火構造の建築物については、耐用年数を７０年とし、建築後７０年で建替えを行うと想定。建替え時に、延床面積を一律２２％縮減すると想定して試算。更新単価は、すでに更新費用の試算に取り組んでいる地方公共団体の調査実績、設定単価等を基に算出。

・長寿命化対策を行わない木造や準耐火建築物については、今後１０年間で用途廃止するものと想定。

・用途廃止した団地及び縮減して建替えを行う団地の余剰地売却益は、公示価格を参考に算出。

（ウ）ごみ処理施設

・更新単価は、実績等を考慮して算出。

・北谷津清掃工場跡地に新清掃工場を建設し、令和８年度に運用開始すると想定。

・北清掃工場は、運用させながら延命化の整備を実施し、令和１２年度末まで運用すると想定。

・新港清掃工場は、新清掃工場の運用に合わせて停止し、リニューアル整備実施後、北清掃工場の停止にあわせ令和１３年度に運用開始すると想定。

（エ）保育所・認定こども園

・一般的な改修周期に拘らず、実績を踏まえ、毎年度平均的に改修を行うものと想定。

・建築後６０年※で更新を行うものとして想定。

・改修単価及び更新単価は、実績等を考慮して算出。

（オ）動物公園

・対象施設の健全度判定を行った結果、施設の老朽化が進行していないことが判明したため、改修については行わず、更新のみを行うものと仮定。

・更新単価は、設計会社及び設備会社にて算出した単価を採用。

（カ）子どもルーム

・改修・更新等は「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書（平成２３年３月財団法人自治総合センター）」を参考に、下記のとおり条件を設定して算出。

・建築附属設備（電気設備、昇降機設備等）及び配管の耐用年数がおおむね１５年であることから、２回目の改修である建築後３０年で建築物の大規模改修を行い、建築後６０年※で建替えを行うと想定。

・単独施設は、建築後３０年の大規模改修及び建築後６０年の建替え時に、一律に学校の余裕教室に移転すると想定。

・移転費用は、実績等を考慮して算出。

※「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」において、標準的な耐用年数（日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」）とされる６０年を採用している。

（キ）その他の公共建築物（資産の総合評価の対象施設等）

・「地方公共団体の財源分析等に関する調査研究会報告書」を参考に、用途分類ごとに単価を設定して算出。建替え単価には、建替えに伴う解体、仮移転費用、設計料は含むものとして想定し、大規模改修単価は、実績等を考慮して算出。

・余剰地の売却額は、１㎡あたりの本市平均類似時価単価に余剰地の面積を乗じて算出。

・改修・更新等は「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書（平成２３年３月財団法人自治総合センター）」を参考に、資産の総合評価結果により、大規模改修及び建替えの時期等の条件を下記のとおり設定して試算。

① 計画的保全対象施設の場合

・建築後３０年、６０年で大規模改修を実施し、築後８０年で建替えると想定。

・大規模改修及び建替え時は、既存の面積を維持すると想定。

② 当面継続施設の場合

・築後３０年で設備等改修、築後５０年で建替えると想定。

・建替え時に、複合化等による総量縮減を行い、延床面積を２０％縮減すると想定。また、縮減した面積に応じて運営コストを縮減するとともに、総量縮減により生じた余剰地を売却すると想定。

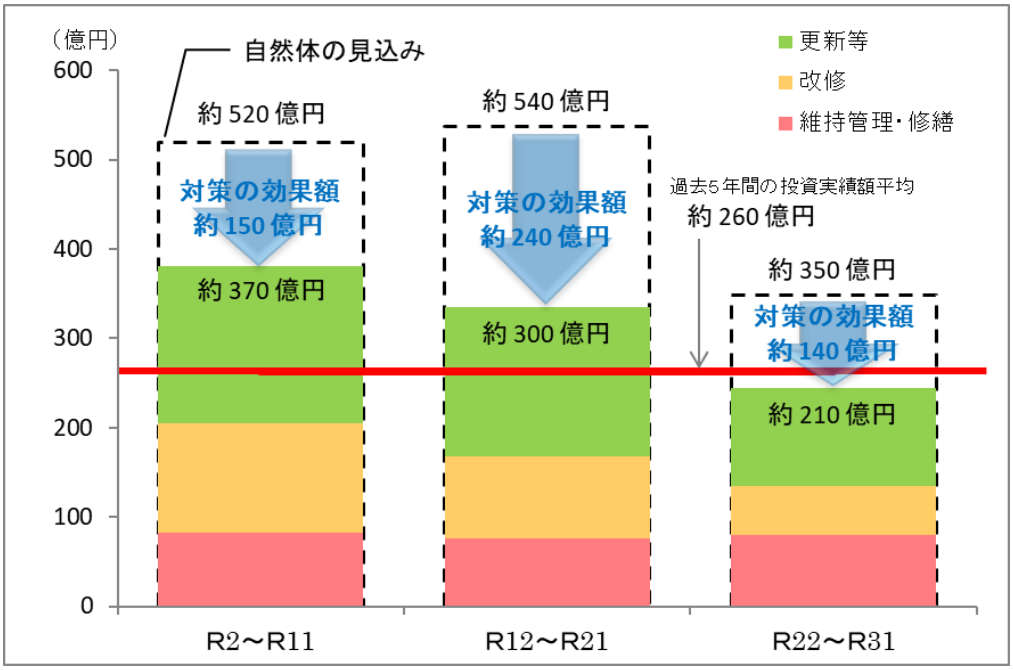
・運営コストの縮減額は、１㎡あたりの運営コストに延床面積の縮減面積を乗じて算出。

③ 見直し施設

・廃止と想定。

・施設の廃止により生じた余剰地は売却すると想定。

■試算結果　１年あたりの公共建築物の平均必要額の経年推移（１０年ごと）（再掲）



イ　インフラ施設

（ア）道路施設

①　橋梁・歩道橋

・耐用年数を橋種・環境に応じ６０年～１００年に設定。
・管理水準を設定し、維持管理シナリオに応じた補修計画。

②　舗装

・維持管理、修繕は、実績等を考慮して算出。
・大規模な施設更新が発生しないような管理。
・使用限界に達する前に予防保全の観点から修繕を実施し、長寿命化する。

③　のり面・擁壁・自由通路

・各施設の維持管理、修繕は、実績等を考慮して算出。
・同種の管理手法(橋)の比率から対策後の費用と更新年度を算出。

④　トンネル・カルバート

・維持管理、修繕は、実績等を考慮して算出。
・大規模な施設更新が発生しないような管理。
・使用限界に達する前に予防保全の観点から修繕を実施し、長寿命化する。

⑤　案内標識・照明灯・シェルター・ポンプ・遮音壁

・各施設の整備実績をもとに更新費を算出。
・すべて整備年度及び一般的な耐用年数から更新年度を算出し、更新時期の平準化を図る。

⑥　昇降機

・更新費は見積を考慮して算出。
・更新時期の平準化を図るため、計画耐用年数を２５年～３０年として更新年度を算出。

⑦ 交通安全施設類・排水施設・電線共同溝

・維持管理、修繕、改修、更新等、すべて実績等を考慮して算出。

⑧ 自転車駐車場・自転車保管場

・使用可能年数を超える設備を計画的に更新することにより、自然体の維持管理・修繕費を低減すると仮定。

・自転車駐車場設備は補修による長寿命化が期待できないため、計画更新すると仮定。

・立体自転車駐車場は、３０年で点検を行い、３１年を経過した時点で、大規模改修を実施し、６０年を使用目標とする。

・大規模改修単価は、更新にかかる費用の６割と想定。

⑨ 街路樹

・街路樹（高木）を更新対象として算出。

・安全面の確保を最優先に危険度の高い樹木から２００本／年伐採、令和６年度から１００本／年補植すると想定。

・更新費は、実績等を考慮して算出。

⑩ その他（共同溝（豊砂地区））

・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。

・自然体と比較し、各年の設備保守点検費用を縮減すると想定。３年に１度、施設全体の設備保守点検を行うと想定。

・更新は、実績等を考慮して算出。耐用年数は７５年と仮定。

（イ）モノレール施設

・維持管理・修繕は、千葉都市モノレール株式会社が実施し、一部を市が負担している。

・点検結果や実耐用年数などを基に、更新年度を算出し、更新時期の平準化を図ると想定。

・架け替えのないよう大規模な施設更新が発生しないような管理を想定。

・管理水準を設定し、維持管理シナリオに応じた補修計画を想定。

（ウ）河川施設

・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。

・更新は、実績等を考慮して算出。耐用年数は４５年と想定。

（エ）砂防施設

・維持管理・修繕は実績等を考慮して算出。

・維持管理・修繕を実施することにより、大規模改修を行うまでの期間が１０年延長されることとし、建設から４０年経過後に大規模改修を行うと想定。また、自然体の見込みに比べ、大規模改修に要するｍ当たり単価が５割縮減されると想定。

（オ）公園施設

・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。

・更新は、実績等を考慮して算出。「公園施設長寿命化計画策定指針（案）」（国土交通省）の考え方に基づき、更新年数を施設毎に設定。

使用見込み年度の考え方

	事後保全型管理における 使用見込み期間	予防保全おける 使用見込み期間
処分制限期間が 20 年未満の施設	処分制限期間の２倍	事後保全の使用見込み期間の 1.2 倍と設定 （処分制限×2.4）
処分制限期間が 20 年以上～40 年未満の施設	処分制限期間の 1.5 倍	事後保全の使用見込み期間の 1.2 倍と設定 （処分制限×1.8）
処分制限期間が 40 年以上の施設	処分制限期間の１倍	事後保全の使用見込み期間の 1.2 と設定 （処分制限×1.2）
※この設定は、本指針策定時に行った地方公共団体へのモニタリング調査結果で得られたデータに基づき便宜的に定めたものであり、合理的な根拠となるデータに基づくものではないこと、また地域性、気象条件や利用状況等により適宜調整すべきものであることに留意されたい。		

公園施設長寿命化計画策定指針（案）より抜粋

（カ）農道

・既に３０年以上経過しているため、当初１５年間は、ひび割れ率を３０％とし、以後１５年ごとにひび割れ率を２０％として舗装改修していくと仮定。

・更新単価は、千葉市積算基準を参考。

（キ）液状化対策施設

・更新は、実績を考慮して算出。なお、定期点検等で状態把握が可能な施設については、点検状況により更新時期を判断。

（ク）上水道施設

・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出・

・更新は、管路と設備で分けて算出。更新単価は、実績等を考慮して算出。

・管路は、実使用年数（４０年～８０年）を基準として更新費用を算出。算出にあたっては、管路の耐震性や地域防災計画等を考慮し、今後１０年間に更新が必要な管路について費用の平準化を行うと想定。

・設備は、各設備の項目ごとに設定された実使用年数（８年～７３年）を基準として更新費用を算出。算出にあたっては、異常発生リスク、影響度（供給先の世帯数）を考慮し、今後１０年間に更新が必要な管路について費用の平準化を行うと想定。

・井戸水を浄水処理し配水している浄水場については、将来廃止・別系統へ統合することとし、施設廃止後も十分な給水能力が維持できるよう管路の整備や改良等を実施する。

（ケ）下水道施設

・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。

・更新は、管路と設備で分けて算出。

【管路】

・更新単価は、実績等を考慮して設定。

・試算期間は１００年間に設定。

・改築対象は、劣化予測式によって、緊急度Ｉとなった施設。

・事業量は試算期間で平準化して設定し、単価を用いて事業費を算出。

【処理場・ポンプ場】

・更新費は、現施設の取得価格を参考に設定。

・試算期間は５０年間に設定。

・改築対象は、発生確率、影響度を考慮したリスクの高い資産。

・事業量は３０年間で改築対象施設のストックを０にするように設定し、事業費を算出。

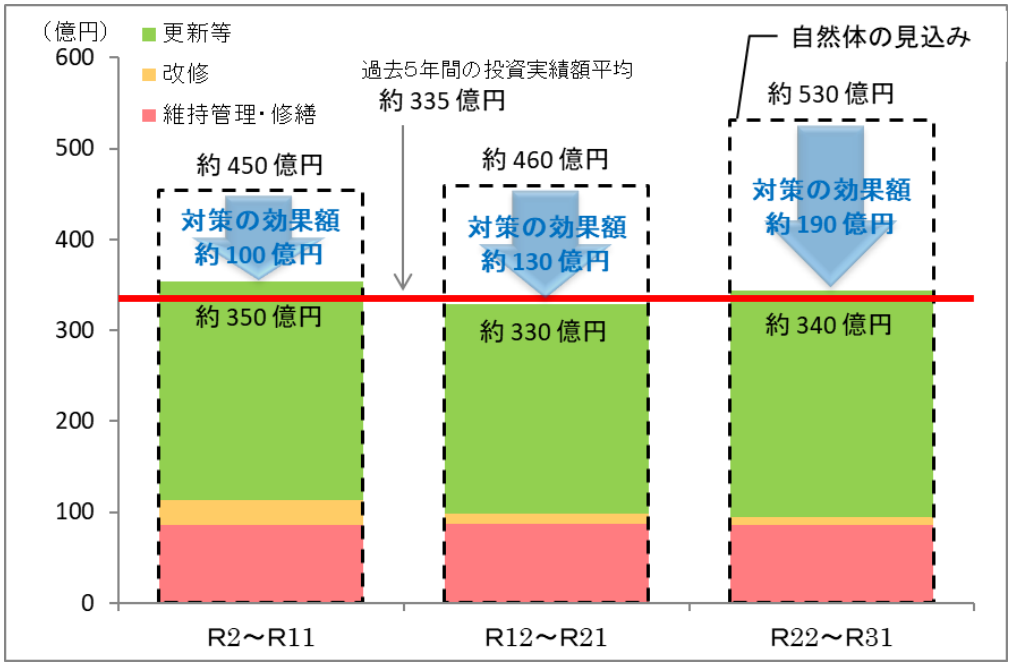
（コ）農業集落排水施設

・維持管理・修繕は、実績等を考慮して算出。

・農業集落排水については、将来的に流末を下水道へ接続し、すべての処理場を廃止することを検討していることから、既存の処理場の更新時期を考慮した上で、最短のスケジュールとなる再編を行った場合の費用を算出。

・ポンプ場施設の更新費用は実績を考慮して算出。

■試算結果　１年あたりのインフラ施設の平均必要額の経年推移（１０年ごと）（再掲）



６　資産の総合評価結果一覧

（１）１巡目（平成２５年度～平成２９年度）

※評価番号が「―」の施設は、データ評価で課題がなかったこと等により総合評価は実施していません。

評価番号	施設名	評価結果	方向性	備考
25-1	中央コミュニティセンター	見直し	複合化・類似機能の統合	
25-2	中央コミュニティセンター松波分室	継続利用	当面継続	
－	蘇我コミュニティセンター	（データ評価で建物性能に課題あり。施設移転予定のため、総合評価実施せず。継続利用）		H28年度移転
25-3	畑コミュニティセンター	継続利用	当面継続	
25-4	幕張コミュニティセンター	継続利用	当面継続	
25-5	花島コミュニティセンター	継続利用	当面継続	
－	穴川コミュニティセンター	（データ評価で課題なし。継続利用）		
25-6	長沼コミュニティセンター	継続利用	当面継続	
25-7	都賀コミュニティセンター	継続利用	継続（計画的保全対象）	H29年度大規模改修実施
25-8	千城台コミュニティセンター	継続利用	当面継続	
25-9	鎌取コミュニティセンター	継続利用	継続（計画的保全対象）	
25-10	土気あすみが丘プラザ	継続利用	継続（計画的保全対象）	H30年度～R元年度大規模改修実施
－	高洲コミュニティセンター	（データ評価で課題なし。継続利用）		
－	真砂コミュニティセンター	（データ評価で建物性能に課題あり。施設移転予定のため、総合評価実施せず。継続利用）		H28年度移転
－	蘇我勤労市民プラザ	（データ評価で課題なし。継続利用　※H27年度廃止予定。）		H27年度末廃止
25-11	長沼原勤労市民プラザ	継続利用	当面継続	
25-12	幕張勤労市民プラザ	継続利用	継続（計画的保全対象）	H29年度大規模改修実施
25-13	松ヶ丘公民館	継続利用	当面継続	
－	生浜公民館	（データ評価で課題なし。継続利用）		
－	新宿公民館	（データ評価で課題なし。継続利用）		
25-14	宮崎公民館	継続利用	当面継続	
25-15	葛城公民館	継続利用	当面継続	
25-16	末広公民館	継続利用	当面継続	
25-17	椿森公民館	継続利用	当面継続	
25-18	川戸公民館	継続利用	当面継続	
25-19	星久喜公民館	継続利用	当面継続	
－	幕張公民館	（データ評価で課題なし。継続利用）		
－	花園公民館	（データ評価で課題なし。継続利用）		
25-20	犢橋公民館	見直し	複合化・類似機能の統合	現用地で改築するとともに、犢橋市民センターを移転し、複合施設としてH29年度供用開始
－	検見川公民館	（データ評価で課題なし。継続利用）		
25-21	花見川公民館	継続利用	当面継続	
25-22	さつきが丘公民館	継続利用	当面継続	
25-23	こてはし台公民館	継続利用	当面継続	
25-24	長作公民館	継続利用	当面継続	
25-25	朝日ケ丘公民館	継続利用	当面継続	
－	幕張本郷公民館	（データ評価で課題なし。継続利用）		
25-26	小中台公民館	継続利用	継続（計画的保全対象）	
－	黒砂公民館	（データ評価で課題なし。継続利用）		
－	轟公民館	（データ評価で課題なし。継続利用）		
25-27	稲毛公民館	継続利用	当面継続	
25-28	千草台公民館	継続利用	当面継続	
25-29	草野公民館	継続利用	当面継続	

評価番号	施設名	評価結果	方向性	備考
25-30	山王公民館	継続利用	当面継続	
25-31	都賀公民館	継続利用	当面継続	
25-32	緑が丘公民館	継続利用	当面継続	
25-33	千城台公民館	継続利用	当面継続	
25-34	更科公民館	継続利用	当面継続	
25-35	白井公民館	継続利用	当面継続	
25-36	加曽利公民館	継続利用	当面継続	
25-37	大宮公民館	継続利用	当面継続	
25-38	みつわ台公民館	継続利用	当面継続	
25-39	若松公民館	継続利用	継続(計画的保全対象)	
-	桜木公民館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
-	誉田公民館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
25-40	椎名公民館	継続利用	当面継続	
-	土気公民館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
25-41	越智公民館	継続利用	当面継続	
-	おゆみ野公民館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
-	稲浜公民館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
25-42	稲浜公民館別館	見直し	類似機能の統合	H30年度末廃止
25-43	幕張西公民館	継続利用	当面継続	
25-44	磯辺公民館	継続利用	当面継続	
25-45	幸町公民館	継続利用	当面継続	
-	高浜公民館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
-	打瀬公民館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
25-46	中央いきいきプラザ	継続利用	当面継続	
-	花見川いきいきプラザ	(データ評価で課題なし。継続利用)		
-	稲毛いきいきプラザ	(データ評価で課題なし。継続利用)		H28年度大規模改修実施
25-47	若葉いきいきプラザ	継続利用	当面継続	
25-48	緑いきいきプラザ	継続利用	当面継続	
25-49	美浜いきいきプラザ	継続利用	当面継続	
25-50	蘇我いきいきセンター	継続利用	当面継続	
-	花見川いきいきセンター	(データ評価で課題なし。継続利用)		
25-51	さつきが丘いきいきセンター	継続利用	当面継続	
25-52	あやめ台いきいきセンター	継続利用	当面継続	
25-53	大宮いきいきセンター	継続利用	当面継続	
-	都賀いきいきセンター	(データ評価で課題なし。継続利用)		H29年度大規模改修実施
25-54	越智いきいきセンター	継続利用	当面継続	
25-55	土気いきいきセンター	継続利用	当面継続	
25-56	真砂いきいきセンター	継続利用	当面継続	
25-57	おゆみ野ふれあい館	継続利用	当面継続	
25-58	幸老人センター	見直し	貸付・売却等	
25-59	小中台地域福祉交流館	継続利用	当面継続	
25-60	犢橋地域福祉交流館	継続利用	当面継続	
25-61	生涯学習センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	
25-62	南部青少年センター	継続利用	当面継続	
-	南部児童文化センター	(データ評価で課題あり。平成26年度末廃止予定のため総合評価実施せず。)		H26年度末廃止
25-63	市民会館	継続利用	当面継続	
25-64	文化センター	継続利用	当面継続	
25-65	文化交流プラザ	見直し	集約化・複合化	H29年度末廃止
25-66	若葉文化ホール	継続利用	当面継続	
-	美浜文化ホール	(データ評価で課題なし。継続利用)		

評価番号	施設名	評価結果	方向性	備考
26-1	千葉公園スポーツ施設	見直し	類似機能の統合	
26-2	武道館	見直し	類似機能の統合	
26-3	千葉ポートアリーナ	継続利用	継続(計画的保全対象)	
26-4	蘇我スポーツ公園	継続利用	継続(計画的保全対象)	
26-5	青葉の森スポーツプラザ	継続利用	当面継続	
-	宮崎スポーツ広場	(データ評価で課題なし。継続利用)		
-	花島公園スポーツ施設	(データ評価で課題なし。継続利用)		
26-6	こてはし温水プール	継続利用	継続(計画的保全対象)	
-	犢橋公園	(データ評価で課題なし。継続利用)		
-	宮野木スポーツセンター	(データ評価で課題なし。継続利用)		
26-7	みつわ台第2公園スポーツ施設	継続利用	継続(計画的保全対象)	
26-8	北谷津温水プール	継続利用	当面継続	
26-9	中田スポーツセンター	継続利用	当面継続	
26-10	大宮スポーツ広場	継続利用	当面継続	
26-11	市民ゴルフ場	継続利用	当面継続	
26-12	古市場公園スポーツ施設	継続利用	当面継続	
-	有吉公園スポーツ施設	(データ評価で課題なし。継続利用)		
26-13	昭和の森	継続利用	当面継続	
26-14	幸町公園	継続利用	当面継続	
-	高洲市民プール	(建替え着手済み。評価せず)		H28年度、高洲スポーツセンター(複合施設)として供用開始
26-15	稲毛海浜公園スポーツ施設	継続利用	当面継続	
26-16	袖ヶ浦第4緑地	継続利用	継続(計画的保全対象)	
-	千葉アイススケート場	(データ評価で課題なし。継続利用)		
-	千葉マリンスタジアム (ZOZOマリンスタジアム)	(データ評価で課題なし。継続利用)		
26-17	市民ギャラリー・いなげ	継続利用	当面継続	
-	美術館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
26-18	郷土博物館	継続利用	当面継続	
-	加曽利貝塚博物館	(あり方について別途検討。評価せず)		
26-19	埋蔵文化財調査センター	継続利用	当面継続	
-	科学館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
27-1	中央図書館	継続利用	継続(計画的保全対象)	
27-2	みやこ図書館	継続利用	当面継続	
27-3	花見川図書館	継続利用	当面継続	
-	稲毛図書館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
27-4	若葉図書館	継続利用	当面継続	
-	緑図書館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
27-5	美浜図書館	継続利用	継続(計画的保全対象)	
27-6	みやこ図書館白旗分館	継続利用	当面継続	
-	花見川図書館花見川団地分館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
27-7	若葉図書館泉分館	見直し	その他(運営の効率化)	
27-8	若葉図書館西都賀分館	継続利用	当面継続	
-	緑図書館あすみが丘分館	(データ評価で課題なし。継続利用)		H30年度～R元年度大規模改修実施
27-9	緑図書館土気図書室	見直し	集約化	
-	美浜図書館打瀬分館	(データ評価で課題なし。継続利用)		
27-10	亥鼻公園集会所	継続利用	当面継続	
27-11	千葉公園集会所	継続利用	当面継続	
27-12	都市緑化植物園みどりの相談所	継続利用	当面継続	
27-13	稲毛海浜公園教養施設	継続利用	当面継続	航空記念館はH29年度末閉館
27-14	泉自然公園講堂	継続利用	当面継続	H28年度～利用休止中
-	動物公園	(あり方について別途検討。評価せず。)		

評価番号	施設名	評価結果	方向性	備考
27-15	花見川緑地交通公園	継続利用	当面継続	
27-16	千葉ポートタワー	継続利用	当面継続	
－	花の美術館 （三陽メディアフラワーミュージアム）	（データ評価で課題なし。継続利用）		
－	高原千葉村	（あり方について別途検討。評価せず。）		H30年度末廃止
27-17	少年自然の家	継続利用	当面継続	R2年度～運営形態変更 ※指定管理者制度の導入
27-18	男女共同参画センター	見直し	その他（貸室のあり方検討）	R元年度末、施設の貸出業務廃止。R2年度～中央区蘇我コミュニティセンターハーモニープラザ分館として引き続き、施設の貸出しを実施
27-19	国際交流プラザ	継続利用	当面継続	H30年度移転
27-20	市民活動支援センター	継続利用	当面継続	
27-21	栄町立体駐車場	継続利用	当面継続	
27-22	地域開放モデル事業予定地 （旧花見川第五小学校）	継続利用	当面継続	
27-23	おゆみ野ふれあい館地域活動施設	継続利用	当面継続	
－	保育所（59施設）	（既に再整備が進められていることから、評価せず。）		
－	子どもルーム（123施設）	（既に再整備が進められていることから、評価せず。）		
28-1	青少年サポートセンター東分室	継続利用	当面継続	
28-2	青少年サポートセンター西分室	継続利用	当面継続	
－	青少年サポートセンター南分室	（データ評価で課題なし。継続利用）		
－	青少年サポートセンター北分室	（データ評価で課題なし。継続利用）		
28-3	児童相談所	継続利用	継続（計画的保全対象）	
28-4	子ども交流館	継続利用	継続（計画的保全対象）	
28-5	子育て支援館	継続利用	継続（計画的保全対象）	
28-6	ふるさと農園	見直し	貸付・売却等	R元年度～運営形態変更 ※自主事業を拡大した指定管理者制度の導入
－	富田都市農業交流センター	（データ評価で課題なし。継続利用）		
－	下田都市農業交流センター	（データ評価で課題なし。継続利用）		
28-7	中田都市農業交流センター	継続利用	当面継続	
28-8	農政センター	継続利用	当面継続	
28-9	乳牛育成牧場	継続利用	当面継続	R元年度末廃止
28-10	地方卸売市場	継続利用	当面継続	
28-11	ビジネス支援センター	継続利用	当面継続	H29年度　富士見分館廃止 H30年度　本館廃止
28-12	中央区役所	継続利用	継続（計画的保全対象）	R元年度移転
－	花見川区役所	（データ評価で課題なし。継続利用）		
28-13	稲毛区役所	継続利用	継続（計画的保全対象）	
－	若葉区役所	（データ評価で課題なし。継続利用）		
28-14	緑区役所	継続利用	継続（計画的保全対象）	
－	美浜区役所	（データ評価で課題なし。継続利用）		
28-15	生浜市民センター	継続利用	継続（計画的保全対象）	
28-16	松ケ丘市民センター	継続利用	当面継続	
28-17	さつきが丘市民センター	継続利用	当面継続	
－	花見川市民センター	（データ評価で課題なし。継続利用）		
28-18	幕張本郷市民センター	継続利用	継続（計画的保全対象）	
28-19	山王市民センター	継続利用	当面継続	
28-20	泉市民センター	継続利用	当面継続	
－	千城台市民センター	（データ評価で課題なし。継続利用）		
28-21	土気市民センター	継続利用	当面継続	
28-22	誉田市民センター	継続利用	当面継続	

評価番号	施設名	評価結果	方向性	備考
－	蘇我駅前連絡所	（データ評価で課題なし。継続利用）		
28-23	こてはし台連絡所	見直し	集約化	
28-24	長作連絡所	見直し	集約化	
－	大宮台連絡所	（データ評価で課題なし。継続利用）		
28-25	椎名連絡所	見直し	集約化	
28-26	中央保健福祉センター	継続利用	継続（計画的保全対象）	R元年度拡張
－	花見川保健福祉センター	（データ評価で課題なし。継続利用）		
－	稲毛保健福祉センター	（データ評価で課題なし。継続利用）		
－	若葉保健福祉センター	（データ評価で課題なし。継続利用）		
28-27	緑保健福祉センター	継続利用	継続（計画的保全対象）	
28-28	美浜保健福祉センター	継続利用	継続（計画的保全対象）	
28-29	東京事務所	継続利用	当面継続	
28-30	幕張新都心サテライトオフィス	継続利用	当面継続	
28-31	職員研修所	継続利用	継続（計画的保全対象）	
28-32	総合保健医療センター	継続利用	継続（計画的保全対象）	
29-1	消防局・中央消防署	継続利用	継続（計画的保全対象）	
29-2	花見川消防署	継続利用	継続（計画的保全対象）	
29-3	稲毛消防署	継続利用	継続（計画的保全対象）	
29-4	若葉消防署	継続利用	継続（計画的保全対象）	
29-5	緑消防署	継続利用	継続（計画的保全対象）	
29-6	美浜消防署	継続利用	継続（計画的保全対象）	
29-7	中央消防署蘇我出張所	継続利用	継続（計画的保全対象）	
－	中央消防署宮崎出張所	（建替工事が完了し、平成29年度から新庁舎での業務を開始したため、評価せず。）		
29-8	中央消防署生浜出張所	継続利用	継続（計画的保全対象）	
29-9	中央消防署臨港出張所	継続利用	当面継続	
29-10	花見川消防署幕張出張所	継続利用	継続（計画的保全対象）	
29-11	花見川消防署畑出張所	継続利用	当面継続	
29-12	花見川消防署作新台出張所	継続利用	当面継続	
29-13	稲毛消防署西千葉出張所	継続利用	継続（計画的保全対象）	
29-14	若葉消防署桜木出張所	継続利用	当面継続	
29-15	若葉消防署大宮出張所	継続利用	継続（計画的保全対象）	
29-16	若葉消防署都賀出張所	継続利用	当面継続	
29-17	若葉消防署泉出張所	継続利用	当面継続	
29-18	若葉消防署殿台出張所	継続利用	当面継続	
29-19	緑消防署誉田出張所	継続利用	継続（計画的保全対象）	
29-20	緑消防署土気出張所	継続利用	当面継続	
29-21	緑消防署越智出張所	継続利用	当面継続	
29-22	美浜消防署高浜出張所	継続利用	当面継続	
29-23	美浜消防署打瀬出張所	継続利用	継続（計画的保全対象）	
29-24	中央・美浜環境事業所	継続利用	当面継続	
29-25	花見川・稲毛環境事業所	継続利用	当面継続	
29-26	若葉・緑環境事業所	継続利用	当面継続	
29-27	中央・稲毛公園緑地事務所	見直し	集約化、複合化、 類似機能の統合、 その他（あり方を検討）	
29-28	花見川公園緑地事務所	継続利用	当面継続	
29-29	若葉公園緑地事務所	見直し	集約化、複合化、 類似機能の統合、 その他（あり方を検討）	
29-30	緑公園緑地事務所	継続利用	当面継続	
29-31	美浜公園緑地事務所	継続利用	当面継続	

評価番号	施設名	評価結果	方向性	備考
29-32	中央・美浜土木事務所	継続利用	当面継続	
29-33	花見川・稲毛土木事務所	継続利用	当面継続	
29-34	若葉土木事務所	継続利用	当面継続	
29-35	緑土木事務所	継続利用	当面継続	
29-36	消防総合センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-37	救助救急センター	見直し	その他(他施設への移転)	
29-38	消防職員待機宿舎(椎名寮)	見直し	その他(必要性を検討)	R元年度末廃止
29-39	暮らしのプラザ	継続利用	当面継続	
29-40	動物保護指導センター	継続利用	当面継続	
—	ハーモニープラザ(建物全体)	—	(計画的保全対象)	
29-41	社会福祉研修センター	継続利用	当面継続	
29-42	ことぶき大学校	見直し	その他(事業の必要性や施設の有効活用方法を検討)	R元年度末廃止
29-43	成年後見支援センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-44	障害者福祉センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-45	障害者相談センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-46	大宮学園	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-47	桜木園	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-48	療育センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-49	こころの健康センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-50	青葉病院	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-51	海浜病院	継続利用	当面継続	
29-52	休日救急診療所	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-53	養護学校	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-54	第二養護学校	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-55	高等特別支援学校	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-56	千葉高等学校	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-57	稲毛高等学校	継続利用	継続(計画的保全対象)	
-	大宮学校給食センター	(既に再整備が進められていることから、評価せず。)		
-	新港学校給食センター	(既に再整備が進められていることから、評価せず。)		
-	こてはし学校給食センター	(既に再整備が進められていることから、評価せず。)		
29-58	看護師養成施設	継続利用	当面継続	
29-59	教育センター	継続利用	当面継続	
29-60	養護教育センター	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-61	斎場	継続利用	継続(計画的保全対象)	
29-62	桜木霊園	継続利用	継続(計画的保全対象)	
-	平和公園	(既に再整備が進められていることから、評価せず。)		H30年度～運営形態変更 ※指定管理者制度の導入

（２）１巡目（平成２５年度～平成２９年度）に開設した施設等

※評価番号が「―」の施設は、データ評価で課題がなかったこと等により総合評価は実施していません。

評価番号	施設名	評価結果	方向性	（参考）1巡目
－	蘇我コミュニティセンター	（データ評価で課題なし。継続利用）		H25年度
－	真砂コミュニティセンター	（データ評価で課題なし。継続利用）		H25年度
－	磯辺スポーツセンター	（データ評価で課題なし。継続利用）		―
－	高洲・子育てリラックス館	（データ評価で課題なし。継続利用）		―
－	中央消防署宮崎出張所	（データ評価で課題なし。継続利用）		H29年度
30-1	犢橋公民館	継続利用	当面継続	H25年度 （25-20）
30-2	高洲スポーツセンター	継続利用	継続（計画的保全対象）	―
30-3	みずほハスの花図書館	継続利用	継続（計画的保全対象）	―
30-4	旅客船ターミナル等複合施設 「ケーズハーバー」	継続利用	当面継続	―
30-5	昭和の森フォレストビレッジ	継続利用	当面継続	―
30-6	おゆみ野中央・子育てリラックス館	継続利用	当面継続	―
30-7	蘇我・子育てリラックス館	継続利用	当面継続	―
30-8	犢橋市民センター	継続利用	当面継続	―
30-9	自立・就労サポートセンター中央	継続利用	継続（計画的保全対象）	―
30-10	自立・就労サポートセンター花見川	継続利用	継続（計画的保全対象）	―
30-11	自立・就労サポートセンター稲毛	継続利用	継続（計画的保全対象）	―
30-12	自立・就労サポートセンター若葉	継続利用	継続（計画的保全対象）	―
30-13	ふるさとハローワークいなげ	継続利用	継続（計画的保全対象）	―
30-14	ふるさとハローワークみどり	継続利用	継続（計画的保全対象）	―
30-15	千葉サイクル会館	継続利用	継続（計画的保全対象）	―
30-16	発達障害者支援センター	継続利用	継続（計画的保全対象）	―
30-17	療育センター分館ふれあいの家	継続利用	継続（計画的保全対象）	―
30-18	ひきこもり地域支援センター	継続利用	継続（計画的保全対象）	―
30-19	生涯現役応援センター	継続利用	当面継続	―
30-20	生活自立・仕事相談センター中央	継続利用	継続（計画的保全対象）	―
30-21	生活自立・仕事相談センター稲毛	継続利用	継続（計画的保全対象）	―
30-22	生活自立・仕事相談センター若葉	継続利用	継続（計画的保全対象）	―
30-23	こてはし学校給食センター	継続利用	継続（計画的保全対象）	H29年度

（３）２巡目（令和元年度）

評価番号	施設名	評価結果	方向性	（参考） 1巡目評価番号
1-1	中央いきいきプラザ	継続利用	当面継続	25-46
1-2	若葉いきいきプラザ	継続利用	当面継続	25-47
1-3	緑いきいきプラザ	継続利用	当面継続	25-48
1-4	美浜いきいきプラザ	継続利用	当面継続	25-49
1-5	蘇我いきいきセンター	継続利用	当面継続	25-50
1-6	さつきが丘いきいきセンター	継続利用	当面継続	25-51
1-7	あやめ台いきいきセンター	継続利用	当面継続	25-52
1-8	大宮いきいきセンター	継続利用	当面継続	25-53
1-9	越智いきいきセンター	継続利用	当面継続	25-54
1-10	土気いきいきセンター	継続利用	当面継続	25-55
1-11	真砂いきいきセンター	継続利用	当面継続	25-56
1-12	小中台地域福祉交流館	継続利用	当面継続	25-59
1-13	犢橋地域福祉交流館	継続利用	当面継続	25-60
1-14	南部青少年センター	見直し	周辺類似施設との機能統合等を含めた施設のあり方の検討	25-62
1-15	千葉市民会館	継続利用	当面継続	25-63
1-16	文化センター	継続利用	当面継続	25-64
1-17	若葉文化ホール	継続利用	当面継続	25-66
1-18	青葉の森スポーツプラザ	継続利用	当面継続	26-5
1-19	北谷津温水プール	継続利用	当面継続	26-8
1-20	大宮スポーツ広場	継続利用	当面継続	26-10
1-21	古市場公園スポーツ施設	継続利用	当面継続	26-12
1-22	昭和の森スポーツ施設	継続利用	当面継続	26-13
1-23	幸町公園水泳プール	継続利用	当面継続	26-14
1-24	稲毛海浜公園スポーツ施設	継続利用	当面継続	26-15
1-25	市民ギャラリー・いなげ	継続利用	当面継続	26-17
1-26	みやこ図書館	継続利用	当面継続	27-2
1-27	花見川図書館	継続利用	当面継続	27-3
1-28	みやこ図書館白旗分館	見直し	周辺類似施設との機能統合等を含めた施設のあり方の検討	27-6
1-29	亥鼻公園集会所	見直し	施設の必要性を含めた施設のあり方の検討	27-10
1-30	千葉公園集会所（好日亭）	見直し	施設の必要性を含めた施設のあり方の検討	27-11
1-31	稲毛海浜公園教養施設	継続利用	当面継続	27-13
1-32	栄町立体駐車場	見直し	民間等による施設活用の可能性を含めた施設のあり方の検討	27-21
1-33	地域開放モデル事業予定地 （旧花見川第五小学校跡施設）	継続利用	当面継続	27-22
1-34	青少年サポートセンター東分室	継続利用	当面継続	28-1
1-35	青少年サポートセンター西分室	継続利用	当面継続	28-2
1-36	ふるさと農園	継続利用	当面継続	28-6
1-38	地方卸売市場	継続利用	当面継続	28-10
1-39	さつきが丘市民センター	継続利用	当面継続	28-17
1-40	山王市民センター	継続利用	当面継続	28-19
1-41	泉市民センター	継続利用	当面継続	28-20
1-42	土気市民センター	継続利用	当面継続	28-21

７　公共建築物の再配置検討の対象とする施設関連

（１）耐用年数表

		構造別耐用年数			
用途	主な施設	鉄筋 コンクリート※	鉄骨造	軽量鉄骨造 (プレハブ造)	木造
庁舎・事務所	区役所、保健福祉センターなど	５０	３８	３０	２４
病院	病院	３９	３４	２７	２２
校舎・園舎	学校、保育所	４７	３４	２７	２２
図書館	図書館	５０	３８	３０	２４
会館・集会所	コミュニティセンター、ホールなど	４７	３４	２７	２２
公民館	公民館	５０	３８	３０	２４
住宅	市営住宅	４７	３４	２７	２２

※国税庁が設定した法定耐用年数を参考に、用途別でまとめたもの。

（２）すでに耐用年数を超過している主な施設

No	区	施設名称	分類	耐用年数	建築年度	耐用年数超過年数	延床面積（㎡）	総合評価		
								評価結果	方向性	評価番号
1	中央	本庁舎	庁舎等	38	S44	11	23,145	—	—	—
2	中央	郷土博物館	博物館等	50	S42	1	2,416	継続利用	当面継続	26-18
3	中央	千葉公園体育館	スポーツ施設	34	S47	14	3,756	見直し	類似機能の統合	26-1
4	中央	千葉公園野球場	スポーツ施設	24	S35	36	219	見直し	類似機能の統合	26-1
5	中央	千葉公園水泳プール	スポーツ施設	50	S34	11	705	見直し	類似機能の統合	26-1
6	中央	中央コミュニティセンター松波分室	集会施設	22	S39	32	299	継続利用	当面継続	25-2
7	中央	シルバー人材センター	高齢福祉施設	50	S38	7	730	—	—	—
8	中央	亥鼻公園集会所	公園・緑地	22	S55	16	54	見直し	施設の必要性を含めた施設のあり方の検討	1-29
9	中央	千葉公園集会所	公園・緑地	22	S63	8	57	見直し	施設の必要性を含めた施設のあり方の検討	1-30
10	中央	中央・稲毛公園緑地事務所	庁舎等	50	S38	5	261	見直し	集約化、複合化、類似機能の統合、その他（あり方を検討）	29-27
11	花見川	こてはし台連絡所	庁舎等	30	S53	10	34	見直し	集約化	28-23
12	花見川	ふるさと農園	農業林業施設	24	S63	6	1,710	継続利用	当面継続	1-36
13	若葉	大宮スポーツ広場	スポーツ施設	22	S58	13	66	継続利用	当面継続	26-10
14	若葉	北谷津温水プール	スポーツ施設	38	S55	0	1,805	継続利用	当面継続	1-19
15	若葉	若葉公園緑地事務所	庁舎等	38	S44	11	204	見直し	集約化、複合化、類似機能の統合、その他（あり方を検討）	29-29
16	緑	椎名連絡所	庁舎等	24	S7	64	166	見直し	集約化	28-25
17	美浜	地方卸売市場	商工産業施設	38	S52	3	74,003	継続利用	当面継続	28-10
18	美浜	幸老人センター	高齢福祉施設	34	S47	12	614	見直し	貸付・売却等	25-58
19	美浜	幸町公園水泳プール	スポーツ施設	38	S44	11	117	継続利用	当面継続	1-23

・上記は資産データベース（資産カルテ：令和元年度作成）における耐用年数等を基準に抽出し、一覧としたものです。

※耐用年数については、資産の耐用年数を表示しており、耐用年数を超えている施設が使えなくなるわけではありません。

・なお、学校、市営住宅、保育所等の個別施設計画を策定し、個別に取組みを進めるものについては、上記の一覧表に含まれていません。

・各施設の詳細データは、資産カルテをご覧ください。

http://www.city.chiba.jp/zaiseikyoku/shisan/shisan/shisankarte.html（市ホームページ）

（３）今後１０年間に耐用年数を迎える主な施設

No	区	施設名称	分類	耐用年数	建築年度	残耐用年数	延床面積（㎡）	総合評価		
								評価結果	方向性	評価番号
1	稲毛	検見川稲毛土地区画整理事務所	庁舎等	30	H1	1	331	—	—	—
2	緑	土気いきいきセンター	高齢福祉施設	50	S44	1	332	継続利用	当面継続	1－10
3	緑	緑図書館土気図書室	図書館	50	S44	1	196	見直し	集約化	27－9
4	緑	土気市民センター	庁舎等	50	S44	1	392	継続利用	当面継続	1－42
5	中央	市民会館	文化施設	47	S47	1	4,515	継続利用	当面継続	1－15
6	中央	みやこ図書館白旗分館	図書館	47	S48	2	548	見直し	周辺類似施設との機能統合等を含めた施設のあり方の検討	1－28
7	中央	南部青少年センター	生涯学習センター等	47	S48	2	2,848	見直し	周辺類似施設との機能統合等を含めた施設のあり方の検討	1－14
8	緑	昭和の森フォレストビレッジ	レクリエーション施設	38	S58	2	1,465	継続利用	当面継続	30－5
9	稲毛	市民ギャラリー・いなげ	文化施設	50	S45	2	791	継続利用	当面継続	1－25
10	中央	葛城公民館	公民館	50	S46	3	416	継続利用	当面継続	25－15
11	花見川	花見川消防署畑出張所	消防施設	50	S46	3	525	継続利用	当面継続	29－11
12	緑	緑公園緑地事務所	庁舎等	38	S58	3	590	継続利用	当面継続	29－30
13	中央	中央・美浜土木事務所	庁舎等	50	S47	4	1,831	継続利用	当面継続	29－32
14	中央	末広公民館	公民館	50	S47	4	410	継続利用	当面継続	25－16
15	花見川	さつきが丘市民センター	庁舎等	50	S47	4	105	継続利用	当面継続	1－39
16	若葉	千城台公民館	公民館	50	S47	4	1,034	継続利用	当面継続	25－33
17	若葉	平和公園	その他	50	S47	4	706	（既に再整備が進められていることから、評価せず。）		— （H29）
18	中央	中央・美浜環境事業所	庁舎等	50	S48	5	1,515	継続利用	当面継続	29－24
19	中央	椿森公民館	公民館	50	S48	5	404	継続利用	当面継続	25－17
20	中央	川戸公民館	公民館	50	S48	5	404	継続利用	当面継続	25－18
21	中央	寒川土地区画整理事務所	庁舎等	30	H5	5	320	—	—	—
22	花見川	花見川消防署作新台出張所	消防施設	50	S48	5	348	継続利用	当面継続	29－12
23	緑	緑土木事務所	庁舎等	38	S60	5	874	継続利用	当面継続	29－35
24	美浜	市立海浜病院	医療施設	39	S59	5	20,459	継続利用	当面継続	29－51
25	中央	中央コミュニティセンター（庁舎）	庁舎等	50	S49	6	31,677	—	—	—
26	中央	中央コミュニティセンター	集会施設	50	S49	6	7,475	見直し	複合化、 類似機能の統合	25－1
27	中央	国際交流プラザ	その他	50	S49	6	539	継続利用	当面継続 （※H30年度移転）	27－19
28	中央	青少年サポートセンター	幼児・児童施設	50	S49	6	138	—	—	—
29	花見川	花見川公民館	公民館	50	S49	6	604	継続利用	当面継続	25－21
30	若葉	若葉図書館	図書館	50	S49	6	1,147	継続利用	当面継続	27－4
31	緑	椎名公民館	公民館	50	S49	6	420	継続利用	当面継続	25－40
32	美浜	真砂コミュニティセンター	集会施設	47	S52	6	4,839	（データ評価で課題なし。継続利用）		— （H30）
33	中央	シルバー人材センター 弁天ワークプラザ	高齢福祉施設	38	S62	7	465	—	—	—
34	花見川	畑コミュニティセンター	集会施設	47	S53	7	2,494	継続利用	当面継続	25－3
35	花見川	幕張コミュニティセンター	集会施設	47	S53	7	3,122	継続利用	当面継続	25－4
36	稲毛	花見川・稲毛土木事務所	庁舎等	38	S62	7	1,080	継続利用	当面継続	29－33
37	若葉	若葉消防署都賀出張所	消防施設	50	S50	7	379	継続利用	当面継続	29－16
38	若葉	加曽利公民館	公民館	50	S50	7	405	継続利用	当面継続	25－36
39	中央	星久喜公民館	公民館	50	S51	8	405	継続利用	当面継続	25－19
40	中央	蘇我いきいきセンター	高齢福祉施設	47	S54	8	174	継続利用	当面継続	1－5
41	中央	蘇我・子育てリラックス館	幼児・児童施設	47	S54	8	166	継続利用	当面継続	30－7
42	美浜	稲毛海浜公園スポーツ施設	スポーツ施設	34	H4	8	4,417	継続利用	当面継続	1－24
43	美浜	稲毛海浜公園プール	スポーツ施設	50	S52	9	4,681	継続利用	当面継続	1－24
44	花見川	花見川図書館	図書館	50	S52	9	1,200	継続利用	当面継続	1－27
45	稲毛	花見川・稲毛環境事業所	庁舎等	50	S52	9	1,444	継続利用	当面継続	29－25
46	稲毛	小中台地域福祉交流館	社会福祉施設	47	S55	9	679	継続利用	当面継続	1－12
47	若葉	農政センター	農業林業施設	50	S52	9	10,981	継続利用	当面継続	28－8
48	若葉	大宮公民館	公民館	50	S52	9	504	継続利用	当面継続	25－37
49	若葉	みつわ台体育館	スポーツ施設	47	S55	9	1,151	継続利用	当面継続	25－38

No	区	施設名称	分類	耐用年数	建築年度	残耐用年数	延床面積（㎡）	総合評価		
								評価結果	方向性	評価番号
50	若葉	泉市民センター	庁舎等	24	H16	9	344	継続利用	当面継続	1－41
51	美浜	美浜消防署高浜出張所	消防施設	50	S52	9	581	継続利用	当面継続	29－22
52	美浜	高洲コミュニティセンター	集会施設	47	S55	9	2,580	（データ評価で課題なし。継続利用）		―（H25）
53	稲毛	千草台公民館	公民館	50	S53	10	505	継続利用	当面継続	25－28
54	稲毛	山王市民センター	庁舎等	24	H16	10	137	継続利用	当面継続	1－40
55	若葉	更科公民館	公民館	50	S53	10	502	継続利用	当面継続	25－34

・上記は資産データベース（資産カルテ：令和元年度作成）における耐用年数等を基準に抽出し、一覧としたものです。

※耐用年数については、資産の耐用年数を表示しており、耐用年数を超えている施設が使えなくなるわけではありません。

・なお、学校、市営住宅、保育所等の個別施設計画を策定し、個別に取組みを進めるものについては、上記の一覧表に含まれていません。

・各施設の詳細データは、資産カルテをご覧ください。

http://www.city.chiba.jp/zaiseikyoku/shisan/shisan/shisankarte.html（市ホームページ）

８　市民利用施設の再配置における主な意見聴取の手法

・市民利用施設の再配置にあたっては、対象施設の内容や利用状況に応じて、意見交換会、説明会、ワークショップ、市民意見募集、アンケート調査など、適切な意見聴取に努めます。

・必要に応じて、主な意見聴取の手法を組み合わせるなど、幅広い意見の反映に努めます。

手法	概要・目的
意見交換会	主に市民と職員が市の施策について意見を交換する手続。 また、施策に対する市民の理解を得るために行う説明会の中で、意見の聴取や意見の交換を行うものも含む。
市民ワークショップ	主に市民同士が、議論や作業などを重ねながら、共通認識を深めていく会合。
市民意見募集	市の施策に対する市民の意見を募集する手続。 ※パブリックコメント手続を除いたもの。
アンケート調査	市の施策に対する市民の意向を把握するために行う調査。 「意見募集」のように自由に意見を述べるものではなく、あらかじめ設定された質問に答える形式で行うもの。

９　用語集

【あ行】

	用語	解説
あ	ＩＣＴ	情報通信技術のことです。 （Information and Communication Technology の略）
	アトリウム	明かり採り用の天窓を持つ中庭のことです。
い	インフラ長寿命化基本計画	インフラの老朽化対策に関する政府全体の取り組みとして、平成２５年６月に閣議決定した「日本再興戦略」に基づき、インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議において策定された計画です。 また、各地方公共団体は、インフラ長寿命化基本計画に基づき、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を行うための中期的な取り組みの方向性を明らかにする計画として、所有施設等の現状や施設全体の管理に関する基本的な方針を定めるものとして、公共施設等総合管理計画を策定することとしています。
え	液状化対策事業	道路等の公共施設と宅地との一体的な液状化対策を推進する事業です。
	ＦＣＩ値 （建物の残存不具合率）	残存不具合額（今後５年間に対応を要する修繕・改修工事の額）の建物復成価格※に対する割合のことです。残存不具合率を算出することにより、建物ごとの保全の必要性・緊急性を保全予算査定の材料とすることができます ※建物復成価格：同一の建物を現時点で新築する場合に必要となる価格。

【か行】

	用語	解説
か	改修（建築物）	劣化した建築物等、部位・設備機器などの機能・性能を原状（初期の水準）もしくはそれ以上に改善することをいいます。 （出典「保全業務ガイドブック」　国土交通省大臣官房官庁営繕部設備課保全指導室監修）
	管渠	地中に埋設した主に水道の排水･取水管（上水管、下水管）、あるいはその側溝のことです。
	乾式工法	水を使う材料を排し、木材、合板、金属材料、石膏ボードなどの乾式材料を用いる工法のことです。湿式工法に比べ、構造体に影響が少なく、可変性が高くなります。
き	行政改革推進指針	各局・各区が主体となり、コスト意識と経営感覚を持って、限りある行政資源を最適配分し、より効果的・効率的な行政運営を行うための基本的な考え方を示した指針です。

	用語	解説
き	業務プロセス改革	ＩＣＴを最大限に活用し、全体最適の視点から、業務内容や業務の流れ、組織構造を見直すこと。
け	経営健全化基準	地方公共団体が、自主的かつ計画的に公営企業の経営の健全化を図るべき基準として、資金不足比率について定められた数値です。
け	健全化判断比率	地方公共団体財政健全化法で定められた、「実質赤字比率」、「連結実質赤字比率」、「実質公債費比率」及び「将来負担比率」の４つの財政指標の総称です。財政の早期健全化等の必要性を判断するものであるとともに、他団体と比較することなどにより、当該団体の財政状況を客観的に表す意義をもちます。
	建築物	建築基準法第２条１項に示される建築物のことで、建築設備も含むものです。
こ	公営企業の経営戦略	平成２６年８月総務省通知「公営企業の経営に当たっての留意事項について」に基づき、中長期的な視野に基づく計画的な経営に取り組み、徹底した効率化、経営健全化を行うため、各公営企業において策定することが要請されている計画です。
	公営事業会計	普通会計以外のその他の会計のことです。本市では、病院事業会計、下水道事業会計、水道事業会計、農業集落排水事業会計、地方卸売市場事業会計、動物公園事業会計、競輪事業会計などです。
	公共施設等	公共建築物（ハコモノ）のほか、道路、橋りょう等の土木構造物、上下水道などの公営企業の施設、ごみ処理施設（清掃工場など）等も含む包括的な概念として表現しています。
	工事監理	その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおりに実施されているかいないかを確認することをいいます。
	公有財産	地方自治法（第２３８条）で定める、普通地方公共団体の所有する財産のことです。本計画においては、このうち、主に不動産を対象としています。
	公有財産台帳	公有財産の状況を明らかにするとともに、その適正な管理を図るために備える台帳のことです。
	高齢化率	人口に占める６５歳以上の割合のことです。
	コ・ジェネレーションシステム	天然ガス、石油、ＬＰガス等を燃料として、エンジン、タービン、燃料電池等の方式により発電し、その際に生じる廃熱も同時に回収するシステムのことです。
	固定資産台帳	固定資産を、その取得から除売却処分に至るまで、その経緯を個々の資産ごとに管理するための帳簿のことです。
	個別施設計画	インフラ長寿命化基本計画において、各地方公共団体は、インフラ長寿命化計画（行動計画）に基づき、個別施設毎の具体の対応方針を定める個別施設計画を策定することとしています。
	コンクリートの圧縮強度	コンクリートの品質規定のひとつで、材料が圧縮力を受けて破壊するときの最大強さを単位面積当たりの力で表した値のことです。

	用語	解説
こ	コンクリートの中性化	強アルカリ性であるコンクリートに大気中の二酸化炭素（ＣＯ２）が侵入し、水酸化カルシウム等のセメント水和物と炭酸化反応を起こすことによって細孔溶液の pH を低下させる劣化現象のことです。

【さ行】

	用語	解説
さ	災害復旧事業費	地震、台風その他異常な自然現象等の災害によって被災した施設を原形に復旧するために要する経費です。
	財政健全化プラン	平成２１年１０月に発出された「脱・財政危機」宣言を受け、財政健全化の取り組みを定めた計画です。
	財政再生基準	地方公共団体が、財政収支の著しい不均衡その他の財政状況の著しい悪化により自主的な財政の健全化を図ることが困難な状況において、計画的にその財政の健全化を図るべき基準として、実質赤字比率、連結実質赤字比率及び実質公債費比率のそれぞれについて、早期健全化基準を超えるものとして定められた数値です。
	サウンディング調査	事業発案段階や事業化検討段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな事業提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法のことです。
	サスティナブルデザイン	建築におけるサスティナブルデザインは、実際に建設を着工する前の設計の段階で、環境性、経済性、安全性、社会性などのあらゆるファクターにおいて解析を行い、地球環境にやさしい最適な設計を行うことです。
し	資産経営	普通地方公共団体等が所有し、または借り上げている公共施設等を、自治体経営の視点から総合的かつ統括的に企画、管理及び利活用する仕組みを指します。
	資産経営会議	本市における資産経営に関する意思決定組織のことで、平成２５年度末に廃止されました。
	失業対策事業費	失業者に就業の機会を与えることを主たる目的として、道路、河川、公園の整備等を行う事業に要する経費です。
	実質赤字比率	地方公共団体の一般会計等を対象とした実質赤字額の標準財政規模に対する比率です。
	実質公債費比率	地方公共団体が借金返済に充てている額が、標準的な収入に対してどの位の割合を占めているかを示します。
	自動制御設備 （ＢＥＭＳ）	室内環境とエネルギー性能の最適化を図るためのビル管理システムのことです。 （Building and Energy Management System の略。）

	用語	解説
し	修繕（建築物）	機能・性能を原状（初期の水準）まで回復させることです。 （出典「保全業務ガイドブック」　国土交通省大臣官房官庁営繕部設備課保全指導室監修）
	市有建築物	市が所有する建築物のことです。
	主要債務総額	本市の財政運営や財政健全化に向けて大きな影響を与える４項目（建設事業債等残高・債務負担行為支出予定額・基金借入金残高・国民健康保険事業累積赤字額）の総額をいいます。
	循環型社会	天然資源の消費を抑制し、再使用やリサイクルなどに取り組むことにより、環境への負荷ができるだけ低減された社会のことです。
	将来負担比率	公社や第三セクターなども加えた連結ベースで、地方公共団体が将来的に負担する可能性のある借金の総額が、１年間の標準的な収入に対してどのくらいの割合を占めているかを示します。
	入孔	マンホールのことです。
す	ストックマネジメント	既存の構造物（ストック）を有効活用し、長寿命化を図る体系的な手法のことです。
せ	政策会議	本市の各行政分野における重要施策に係る決定等を行うことを目的とする会議です。
そ	早期健全化基準	地方公共団体が、財政収支が不均衡な状況その他の財政状況が悪化した状況において、自主的かつ計画的にその財政の健全化を図るべき基準として、実質赤字比率、連結実質赤字比率、実質公債費比率及び将来負担比率のそれぞれについて定められた数値です。

【た行】

	用語	解説
た	大規模改修（建築物）	建物について、概ね２０年に１回程度、劣化部位・設備をまとめて改修し、必要に応じ耐震・バリアフリー・環境負荷低減への対応や老朽化対策など社会的要求水準に対する相対価値の低下（陳腐化※）に対する機能改善を図る行為のことをいいます。 ※施設ニーズの多様化などの社会的要求水準に対する相対価値の低下のこと。 （出典「総解説　ファシリティマネジメント」ＦＭ推進連絡協議会　編）
	単独事業	地方公共団体が国からの補助等を受けずに、独自の経費で任意に実施する事業です。
ち	千葉市資産データベース	建物の保全状況などのハード情報と利用状況などのソフト情報を集約し、施設単位で管理するものです。
	長期責任型運営維持管理事業	運営維持管理業務を民間事業者に長期にわたり包括的に委託する事業のことです。

	用語	解説
ち	庁議	市政運営の基本方針及び全庁に跨る重要施策の決定を行うことを目的とする会議です。
て	低炭素社会	地球温暖化の原因となる、二酸化炭素（ＣＯ２）などの温室効果ガスの排出を少なくする社会のことです。
と	投資的経費	道路、橋りょう、公園、学校、公営住宅の建設等社会資本の整備等に要する経費で、普通建設事業費、災害復旧事業費及び失業対策事業費から構成されています。
	特定天井の改修	建築基準法施行令の一部改正（平成２６年４月施行）に伴い、特定天井（施行令第３９条第３項第４項。高さ６ｍ超にある面積２００㎡超えの吊天井）について、国土交通大臣が定める基準に従い、脱落防止対策を講ずることを規定しています。
	都市計画マスタープラン	本市の目指すべき都市づくりの将来像を明らかにし、用途地域や道路、地区計画など個別の都市計画を定める際の指針となるよう、都市づくりの基本的な方針を定めたものです。

【は行】

	用語	解説
ひ	ＰＦＩ	民間の資金やノウハウを活用した公共事業の実施手法のことです。（Private Finance Initiative の略） なお、施設の所有権を移転せず、民間事業者にインフラの事業運営に関する権利を長期間にわたって付与する方式であるコンセッション方式もあります。（平成２３年５月の改正ＰＦＩ法では「公共施設等運営権」として規定されました。）
	樋門	堤防を横断する水路のことです。
	標準財政規模	地方公共団体の標準的な状態で通常収入されるであろう経常的一般財源の規模を示すもので、標準税収入額等に普通交付税及び臨時財政対策債発行可能額を加算した額です。
ふ	ＶＥ手法	企画・設計・施工・維持管理・解体の一連の事業を最低のコストで実現するために、建物に要求される品質・耐久性・美観などの諸機能を分析し、実現手段を改善していく手法です。
	普通会計	地方公共団体間の財政指標の比較をしやすくするために設けられた統一的な会計区分のことです。本市では、一般会計に都市計画土地区画整理事業特別会計、市街地再開発事業特別会計などを加えたものです。
	普通建設事業費	公共又は公用施設の新増設等に要する経費です。そのうち、新規整備とは、新たに公共施設等を整備したものに加え、既存の道路、橋りょう等の拡幅及び歩道、車線の増設並びに既存の公共施設等への機能強化などをいい、更新整備とは、施設の耐震化工事、老朽化による改築や建替え、建替えに係る解体及び設備の更新などをいいます。

	用語	解説
ほ	包括的民間委託	施設の維持管理、日常点検、定期点検、電力・薬品等のユーティリティ調達及び修繕を包括的に民間事業者に委託するものです。
	補助事業	地方公共団体が国から負担金又は補助金を受けて実施する事業です。
	保全マネジメントシステム（ＢＩＭＭＳ）	一般財団法人建築保全センターが提供する、地方公共団体の施設保全情報を一元的に管理し、保全業務や総合的な施設計画を強力に支援する情報システムのことです。 （ **B**uilding **I**nformation system for **M**aintenance & **M**anagement **S**upport の略）
	保有	所有に限らず、所有していないもの（賃借等）を含めた表現です。本計画においては、本市が所有する公共施設等に加え、所有していないものの庁舎などの民間施設を借り上げしている施設や市が管理している施設の一部など、所有していない公共施設等も対象とすることから、保有という表現を使用しています。

【ま行】

	用語	解説
み	道連れ工事	本来の目的である工事に引き連れられて行う工事、または異なる時期に予定されている改修工事をまとめて行う工事のことです。 （出典「総解説　ファシリティマネジメント」ＦＭ推進連絡協議会　編）

【や行】

	用語	解説
ゆ	ユニバーサルデザイン	年齢、性別、国籍、個人の能力にかかわらず、はじめからできるだけ多くの人が利用可能なように、利用者本位、人間本位の考え方に立って快適な環境をデザインすることです。
よ	余裕教室	児童生徒数の減少により、今後５年間以内に、普通教室として使用されることがないと考えられる教室のことです。

【ら行】

	用語	解説
ら	ライフサイクルコスト	建築物では、計画・設計段階から工事段階、運営・管理段階及び処分段階までに要するコストの総計を示します。建設費用、維持管理費用、改修・更新費用、解体費などを含みます。
り	立地適正化計画	新基本計画に位置付ける「集約型都市構造」の実現に向けた取組みをさらに具体的に推進するため、居住や福祉・商業等の都市機能の立地に関するための包括的なマスタープランとして策定した計画です。
れ	連結実質赤字比率	公営企業会計を含む地方公共団体の全会計を対象とした実質赤字額及び資金の不足額の標準財政規模に対する比率です。

千葉市公共施設等総合管理計画

平成２７年５月策定

令和○年○月改訂

編集・発行

千葉市 財政局 資産経営部 資産経営課

〒260-8722 千葉市中央区千葉港１番１号

電話番号 043－245－5283

ＦＡＸ 043－245－5654

Ｅメール shisankeiei.FIA@city.chiba.lg.jp

ＨＰ http://www.city.chiba.jp/