

**松戸市公共施設再編整備基本方針**  
**(案)**

平成 27 年 7 月



## 目 次

第1章 基本方針の位置づけ等 .....	1
1 策定の趣旨 .....	1
2 方針の位置づけ .....	1
3 方針策定の基本理念 .....	2
4 対象施設 .....	3
第2章 現状と課題対応の方向性 .....	4
1 公共施設を取り巻く現状と課題 .....	4
(1) 市域の基本単位 .....	4
(2) 人口 .....	4
(3) 公共施設 .....	8
(4) 市民ニーズ .....	17
2 公共施設を巡る状況と再編整備の必要性 .....	21
(1) 施設の老朽化 .....	21
(2) 施設の配置状況 .....	21
(3) 人口動向への対応 .....	21
(4) 財政運営への配慮 .....	22
第3章 基本方針について .....	23
1 基本方針 .....	23
2 基本計画策定にむけた検討 .....	24
(1) 多面的な評価の実施 .....	24
(2) 施設総量の最適化方法の検討 .....	25
(3) 施設の質の最適化の検討 .....	25
3 基本計画策定までの間にできる取組み .....	26
(1) サービス水準の向上 .....	26
(2) 長寿命化への対応 .....	26
(3) 未利用資産等の有効活用 .....	26
4 基本計画策定までの流れ .....	27
第4章 取組みの推進 .....	28
1 組織・体制の整備 .....	28
(1) 庁内での推進体制 .....	28
(2) 市民・議会への説明 .....	28
2 今後のスケジュール .....	29
3 (参考) 施設評価のイメージ .....	31

# 第1章 基本方針の位置づけ等

## 1 策定の趣旨

本市では、「松戸市総合計画後期基本計画」において、公共施設の再編整備を重点施策に位置づけ、公共施設の最適化に向けた取組みをスタートさせています。その第一歩として、平成26年3月には「松戸市公共施設白書」（以下、「白書」と呼称します。）を公表し、公共施設を巡る厳しい現状などを示しました。

白書の試算においては、公共施設の老朽化に伴い更新、大規模修繕を実施することにより、毎年度多額の財政負担が生じることが見込まれています。

来る公共施設の更新時期に備え、今後約3年の間に公正かつ客観的な指標に基づき公共施設の再編計画の策定を目指し、計画に基づいた公共施設の再編整備や効率的な維持管理運営に努めるとともに、計画の検討に当たっては市民の皆様との情報の共有に努め、共に検討してまいります。そのため、この度、「松戸市公共施設再編整備基本方針」を策定し、公共施設再編に向けての基本方針を示すこととしました。

今後は、本方針に基づき、市民の皆様への情報発信に努め、合意形成を図り、本市の明るい将来像に向け、公共施設の再編計画を策定していくものとします。

## 2 方針の位置づけ

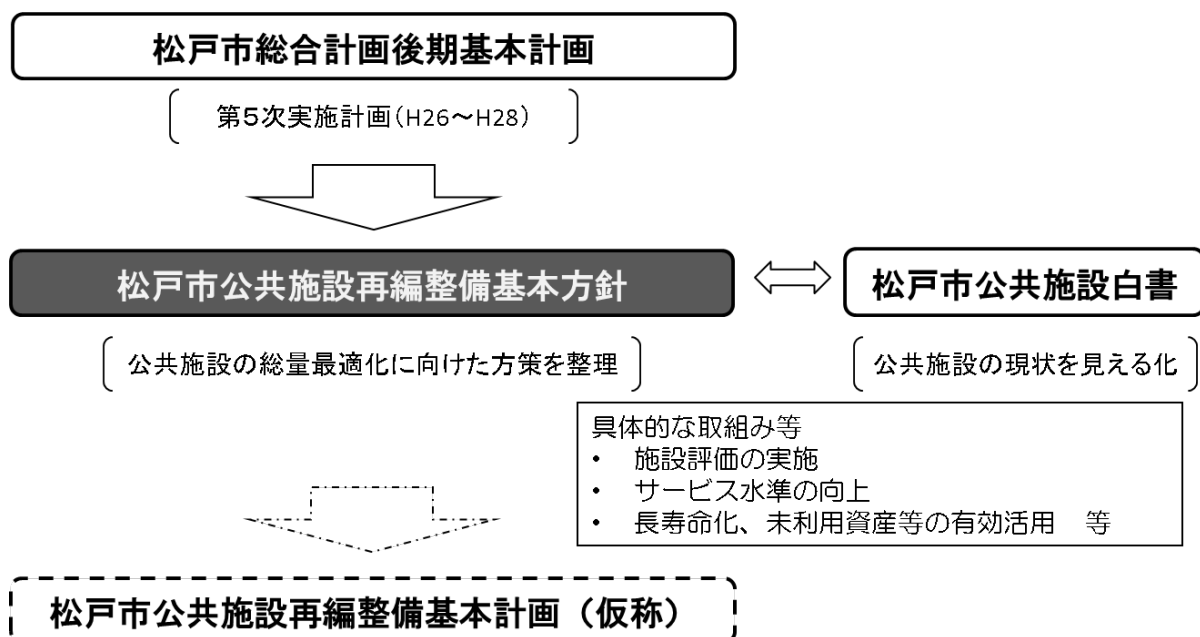


図1 方針の位置づけ

### 3 方針策定の基本理念

- 将来にわたって活力ある地域社会の維持・発展に資するまちづくりの取組みに連動し、本市が目指す「子育て、教育、文化を軸とした都市ブランド創り」、「人と人とのつながりを大切にするまち」の実現に向け、若者や子育て世代の定住・流入の促進や高齢者を含め市民の皆さまが住み慣れた地域で自立した生活を営むために継続して取組んでいる各施策と足並みを揃え、真に必要な公共施設サービスの提供を実現します。
  
- 将来の市内各地区の人口動向を踏まえ、施設の特性に応じて、市内全域を対象とする施設と地区別に配置する施設とを区分し、効率的に整備・運営を行います。

## 4 対象施設

本方針における対象施設は、白書と同様の以下の施設とします。

表 1 対象施設の施設数と延床面積

大分類	中分類	施設数	延床面積 (㎡)		
			市保有	民間等	
行政サービス	本庁舎	6	34,452	27,433	7,019
	支所	9	3,139	1,765	1,374
	消防施設	53	17,441	17,441	0
	その他行政サービス施設	15	20,079	8,713	11,366
集会	市民センター	17	15,946	14,528	1,418
	その他集会施設	1	905	905	0
文化	図書館	21	5,056	4,878	178
	社会教育施設	8	6,602	4,462	2,140
	ホール・劇場	3	37,246	37,246	0
	博物館等	5	7,074	7,074	0
教育	小学校	44	294,316	293,914	402
	中学校	20	177,212	177,212	0
	高等学校	1	16,986	16,986	0
	その他教育施設	6	24,495	24,495	0
児童	放課後児童クラブ	44	4,472	4,472	0
	保育所	19	15,934	15,934	0
	その他児童施設	18	2,114	1,013	1,101
福祉	高齢者対象施設	8	4,123	4,029	94
	身体障害者対象施設	3	8,101	1,398	6,703
保健・医療	病院施設	12	53,257	52,516	741
	保健センター等	4	2,264	38	2,226
スポーツ	体育館等	7	27,025	27,025	0
	競技場、球場	3	1,233	1,233	0
	プール	2	911	911	0
公園	公園管理施設等	7	2,980	2,980	0
住宅	市営住宅	23	99,853	84,237	15,616
環境	クリーンセンター	5	43,082	43,082	0
	資源リサイクルセンター	2	2,162	2,162	0
	処分場	1	234	234	0
河川・上下水道	河川施設	7	494	494	0
	水道施設	5	5,611	5,611	0
	下水道施設	5	3,650	3,650	0
	その他河川・上下水道施設	2	1,437	1,437	0
その他	自転車駐車場	11	11,760	11,760	0
	自動車駐車場	1	7,226	7,226	0
	斎場等	4	5,567	5,567	0
	その他	18	7,966	7,966	0
公共施設全体		420	972,405	922,027	50,378

※市保有の延床面積は行政財産、普通財産の面積を示し、民間等の延床面積はリース、民間建物、区分所有等の面積を示す。  
 ※複合施設で施設専有の延床面積が把握できない場合は、建物を所管している施設の延床面積に計上している。

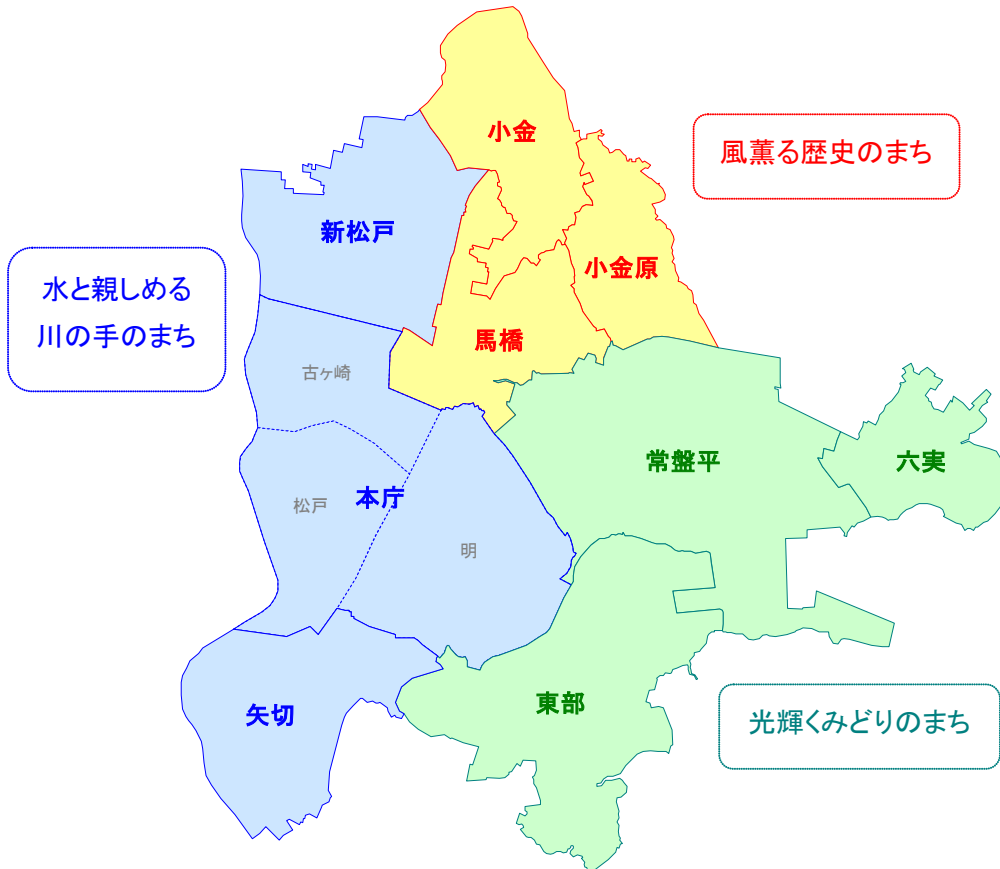
出典：松戸市公共施設白書 38 頁

## 第2章 現状と課題対応の方向性

### 1 公共施設を取り巻く現状と課題

#### (1) 市域の基本単位

本方針では、白書と同様に、本市を以下の9地区を基本単位として整理します。



出典：松戸市公共施設白書 4頁

図2 市域の基本単位

#### (2) 人口

本方針の策定にあたっては、国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」と呼称します。）における将来推計人口を活用し、地区別の人口動向を分析しています。なお、この分析については、今後策定される「地方人口ビジョン」や「松戸版総合戦略」の内容を踏まえ、適宜見直しを図る予定です。

## 1) 人口推移と将来動向

本市の人口は、昭和30年代から50年代にかけての急激な都市化に伴い急増し、平成22年10月1日時点では約48.4万人となっています。

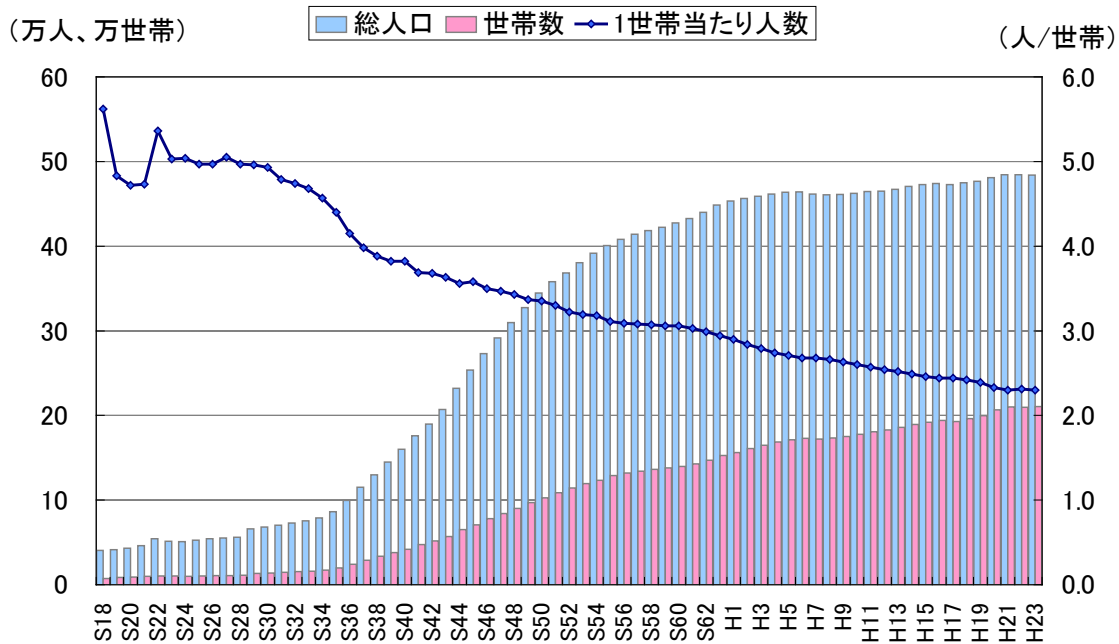


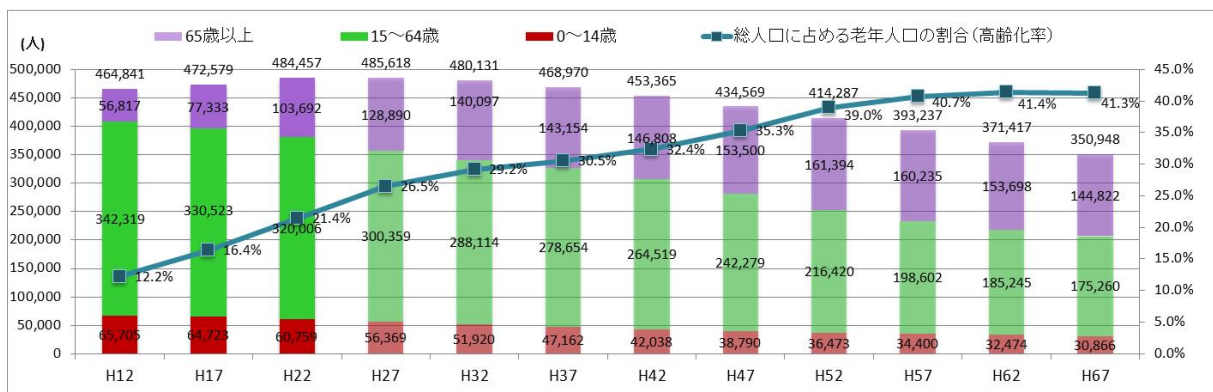
図3 松戸市の人口推移

出典：松戸市公共施設白書 7頁

社人研での将来推計人口は、平成52年（2040年）時点で約41.4万人と試算されており、上記の平成22年10月1日時点の人口に比べ、約14%の減少を見込んでいます。

## 2) 生産年齢人口の減少と老年人口の増加

社人研の将来人口推計データから、年少人口（0～14歳人口）、生産年齢人口（15～64歳人口）、老年人口（65歳以上人口）の区別に将来人口の推移を見ると、生産年齢人口の減少と、総人口に占める老年人口の割合の増加が予想されます。



※過去3回（平成12年、17年、22年）の国勢調査による町丁目人口データと社人研の松戸将来人口推計値（平成52年まで）を基に、コーホート変化率法により推計期間を平成67年まで延長して試算した。

図4 松戸市の将来人口推計の推移



### 3) 地区別年齢別人口の推計

本方針では本市の人口構造の変化が予測される中、地区別の人口動向に応じた公共施設再編整備の検討が必要と考え、地区別の人口動向を把握することとし、社人研の前頁のコーホート変化率法により推計した将来人口を、地区ごとに集計しました。

将来推計人口は、平成 62 年（2050 年）には約 37.1 万人であり、平成 25 年 10 月 1 日時点の人口約 48.0 万人に比べ、約 22.7%の減少が見込まれます。

下図では、平成 22 年(2010 年)の国勢調査人口の地区別配分人口、現況の公共施設の更新がピークを迎える平成 42 年(2030 年)の地区別推計人口、さらに 20 年後の平成 62 年(2050 年)における地区別推計人口を比較提示します。

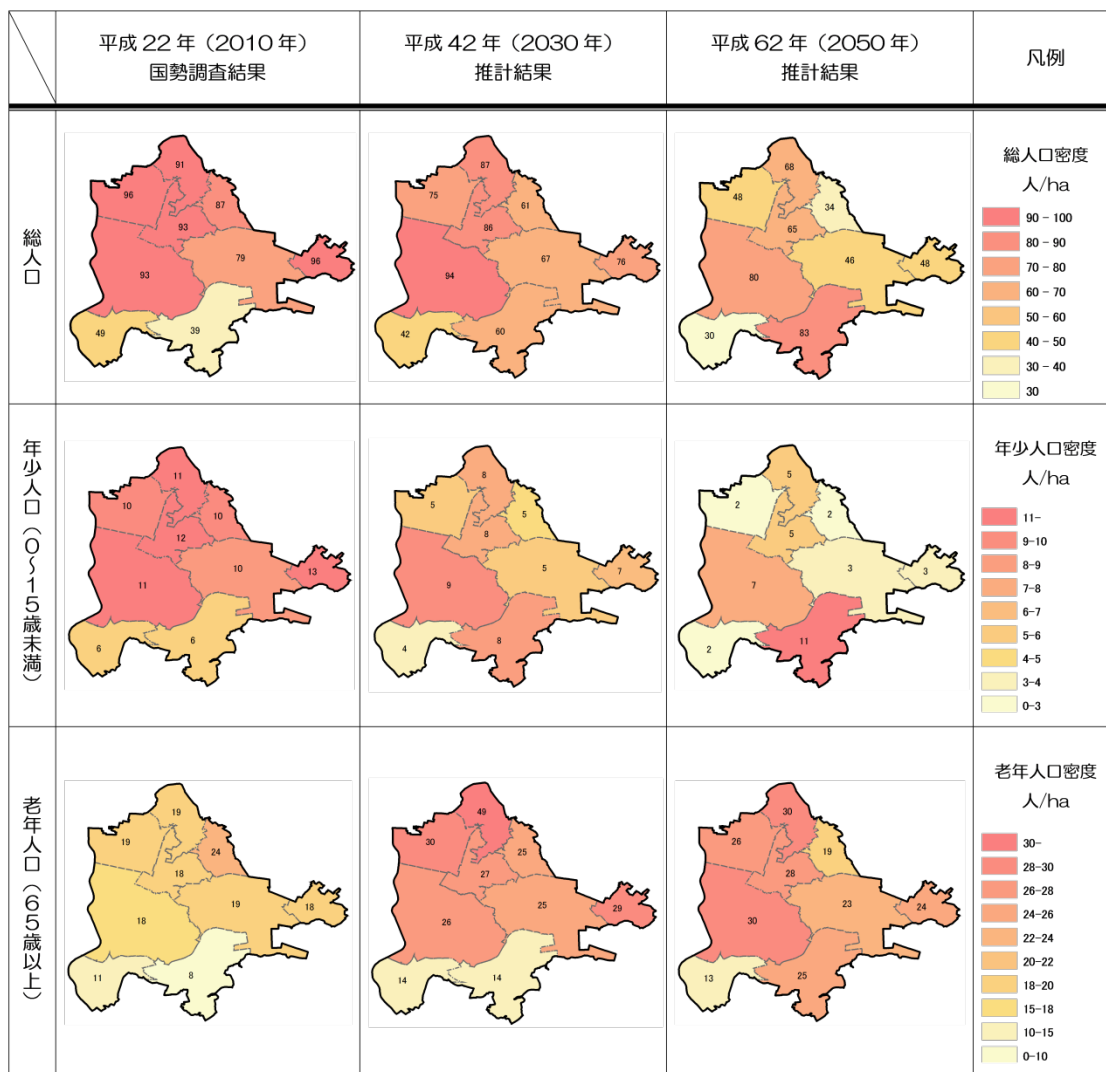


図 5 地区別将来人口の動向

総人口の減少に伴い、平成 62 年（2050 年）までにほとんどの地区の人口も減少しますが、前半 20 年間に比べ、後半 20 年間のほうが減少幅の拡大が見込まれます。中でも小金原地区、六実地区、新松戸地区では、40 年後に人口が半減することが見込まれます。一方、東部地区のみ、将来人口は増加し、40 年後に 2 倍以上になることが見込まれます。本庁地区は、前半 20 年間は人口は横ばいであり、後半 20 年間は減少に転じることが見込まれます。

また、年少人口は、小金原地区、六実地区、新松戸地区では 40 年後に 2 割程度まで減少し、小金原地区、新松戸地区では、生産年齢人口も 3 割程度まで減少することが見込まれます。老年人口は将来的にはほとんどの地区で増加しますが、小金原地区のみ減少します。東部地区では、40 年後には年少人口、生産年齢人口ともに 2 倍近くまで増加し、老年人口が 3 倍以上になることが見込まれます。

この様に、将来の人口推計において、地区毎に異なる人口増減が見込まれることから、再編整備にあたっては、地区の状況に応じて細やかな対応が求められます。

表 2 年齢層別人口の推移

	人口			年少人口（0～14歳）			生産年齢人口（15～64歳）			老年人口（65歳以上）		
	平成22年	平成42年	平成62年	平成22年	平成42年	平成62年	平成22年	平成42年	平成62年	平成22年	平成42年	平成62年
本庁地区	135,624	136,450	116,045	17,173	13,330	10,430	91,865	85,024	62,584	26,586	38,096	43,031
	-	0.6	▲ 14.4	-	▲ 22.4	▲ 39.3	-	▲ 7.4	▲ 31.9	-	43.3	61.9
常盤平地区	91,291	77,230	53,652	11,167	6,356	3,686	57,870	41,365	23,026	22,254	29,509	26,940
	-	▲ 15.4	▲ 41.2	-	▲ 43.1	▲ 67.0	-	▲ 28.5	▲ 60.2	-	32.6	21.1
小金地区	40,945	38,931	30,452	5,222	3,408	2,324	27,182	22,700	14,745	8,541	12,823	13,383
	-	▲ 4.9	▲ 25.6	-	▲ 34.7	▲ 55.5	-	▲ 16.5	▲ 45.8	-	50.1	56.7
小金原地区	28,344	19,652	11,158	3,412	1,515	724	17,031	10,106	4,424	7,901	8,031	6,010
	-	▲ 30.7	▲ 60.6	-	▲ 55.6	▲ 78.8	-	▲ 40.7	▲ 74.0	-	1.6	▲ 23.9
六実地区	29,342	23,059	14,571	4,051	1,982	1,011	19,542	12,277	6,259	5,749	8,800	7,301
	-	▲ 21.4	▲ 50.3	-	▲ 51.1	▲ 75.0	-	▲ 37.2	▲ 68.0	-	53.1	27.0
馬橋地区	39,837	36,622	27,568	5,116	3,276	2,151	26,663	21,945	13,597	8,058	11,401	11,820
	-	▲ 8.1	▲ 30.8	-	▲ 36.0	▲ 58.0	-	▲ 17.7	▲ 49.0	-	41.5	46.7
新松戸地区	59,487	46,663	29,485	6,408	3,225	1,492	41,185	24,963	11,596	11,894	18,475	16,397
	-	▲ 21.6	▲ 50.4	-	▲ 49.7	▲ 76.7	-	▲ 39.4	▲ 71.8	-	55.3	37.9
矢切地区	25,891	22,153	15,754	3,086	1,886	1,212	16,808	12,847	7,739	5,997	7,420	6,803
	-	▲ 14.4	▲ 39.2	-	▲ 38.9	▲ 60.7	-	▲ 23.6	▲ 54.0	-	23.7	13.4
東部地区	33,696	52,605	72,732	5,124	7,060	9,444	21,860	33,292	41,275	6,712	12,253	22,013
	-	56.1	115.8	-	37.8	84.3	-	52.3	88.8	-	82.6	228.0
松戸市	484,457	453,365	371,417	60,759	42,038	32,474	320,006	264,519	185,245	103,692	146,808	153,698
	-	▲ 6.4	▲ 23.3	-	▲ 30.8	▲ 46.6	-	▲ 17.3	▲ 42.1	-	41.6	48.2

※各地区・各年、上段：人口（人）、下段：平成22年を基準とした増減率（%）

### (3) 公共施設

#### 1) 現況施設の状況

##### ① 公共施設の概況

3頁の施設一覧のとおり、本方針で対象とする公共施設は420施設、延床面積は約97.2万㎡です。施設数が多いのは教育施設であり、施設数で全体の約17%、延床面積で全体の約53%を占めています。公共施設の延床面積のうち、95%は市が保有しており、行政サービス施設、福祉施設や住宅施設の一部は民間施設を利用しています。

施設数を中分類別にみると、消防施設、小学校、放課後児童クラブが多くなっています。

また、市保有の延床面積では、小学校、中学校が特に大きく、次いで市営住宅、病院施設、クリーンセンターの順となっています。

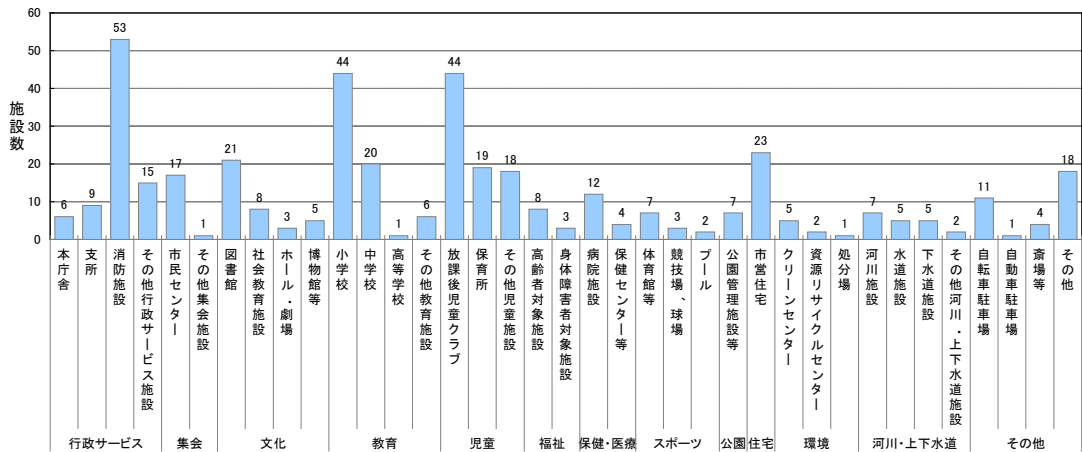


図6 施設分類別の施設数

出典：松戸市公共施設白書 37頁

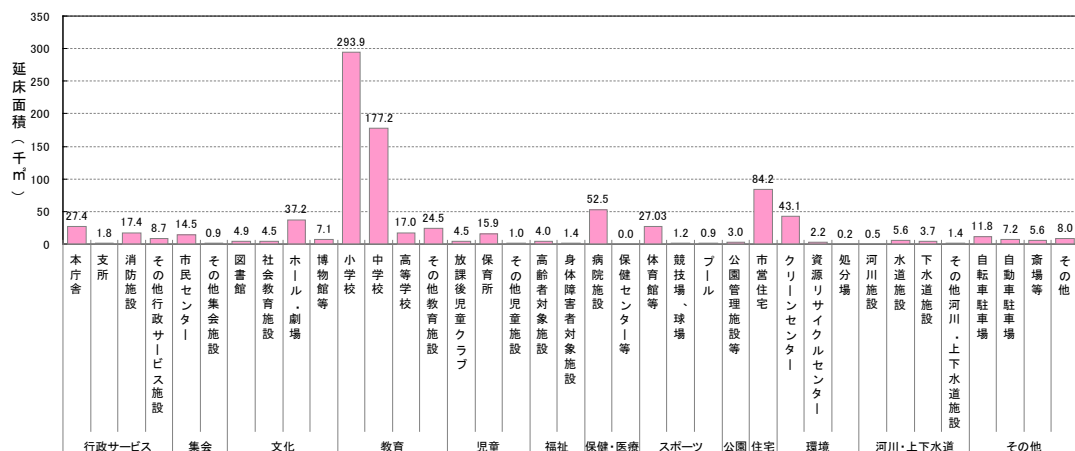


図7 施設分類別の延床面積

出典：松戸市公共施設白書 37頁

本市の公共施設を 3 頁の施設一覧での中分類単位で市内全域を対象とした施設と地区別に配置した施設に分類すると、以下のとおりになります。

表 3 市内全域を対象とした施設と地区別に配置した施設の施設数と市保有の延床面積

施設分類	施設数	市保有の延床面積(m <sup>2</sup> )
市内全域を対象とした施設 行政サービス施設のうち本庁舎・その他行政サービス施設、文化施設、教育施設のうち高等学校・その他教育施設、福祉施設、保健・医療施設、スポーツ施設、公園施設、住宅施設、環境施設、河川・上下水道施設、その他施設	195	394,843
地区別に配置した施設 行政サービス施設のうち支所・消防施設、集会施設、教育施設のうち小学校・中学校、児童施設	225	527,184

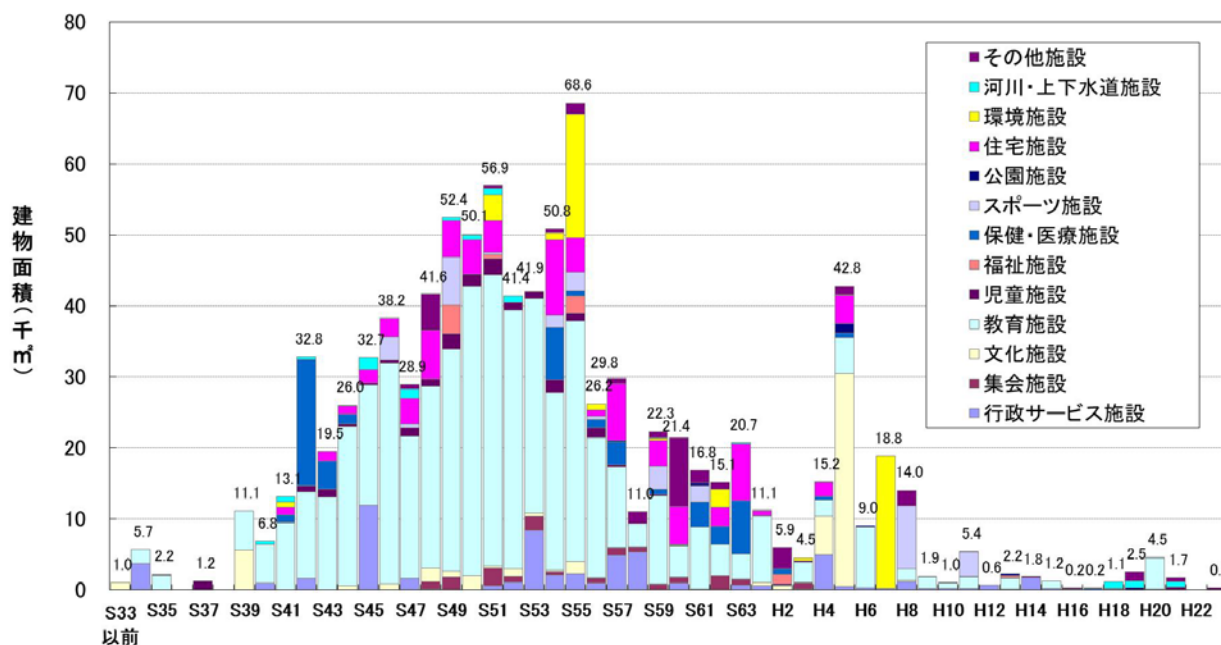
地区別に配置した施設のうち、小学校と中学校の市が保有する延床面積の合計は約 47.1 万 m<sup>2</sup> で、地区別に配置した施設の市が保有する延床面積の合計約 52.7 万 m<sup>2</sup> の約 89% を占めています。

## ②公共施設の築年状況

建設年度を見てみると、昭和 40 年代から 50 年代前半頃に建てられたものが多く、高度経済成長期の人口急増に対応して、集中的に施設整備が行われてきたことがわかります。

市保有の建物面積 (93.2 万 m<sup>2</sup>) のうち、建設後 30 年以上経過している建物面積は全体の約 73% (67.9 万 m<sup>2</sup>) を占めており、老朽化が懸念されます。

今後は、老朽化した建物の屋根や外壁の補修、空調やボイラー等の機械設備の更新など大規模修繕の需要が増えてくるものと考えられます。



※市保有 (行政財産、普通財産) の建築面積を示す。

※複合施設で施設専有の延床面積が把握できない場合及び共有部分の面積は、建物を所管している施設の建物面積に計上。

図 8 現況公共施設の築年

出典：松戸市公共施設白書 47 頁

### ③公共施設の耐震化等の状況

現況の公共施設の39%が新耐震基準を満たす一方で、25%は耐震化未対応の建物です。また、バリアフリー化は、多くの施設において対応が進んでいない状況です。

耐震化への対応

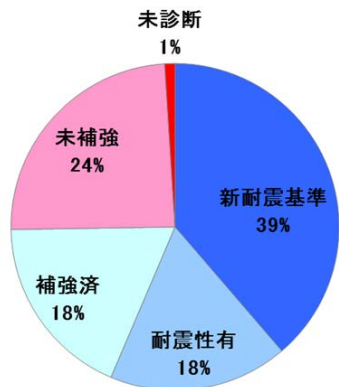


図9 現況公共施設の耐震化への対応状況

出典：松戸市公共施設白書 48頁

バリアフリー化への対応

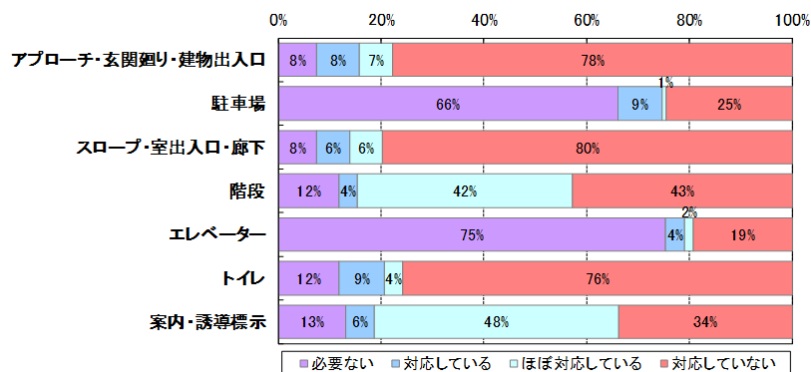
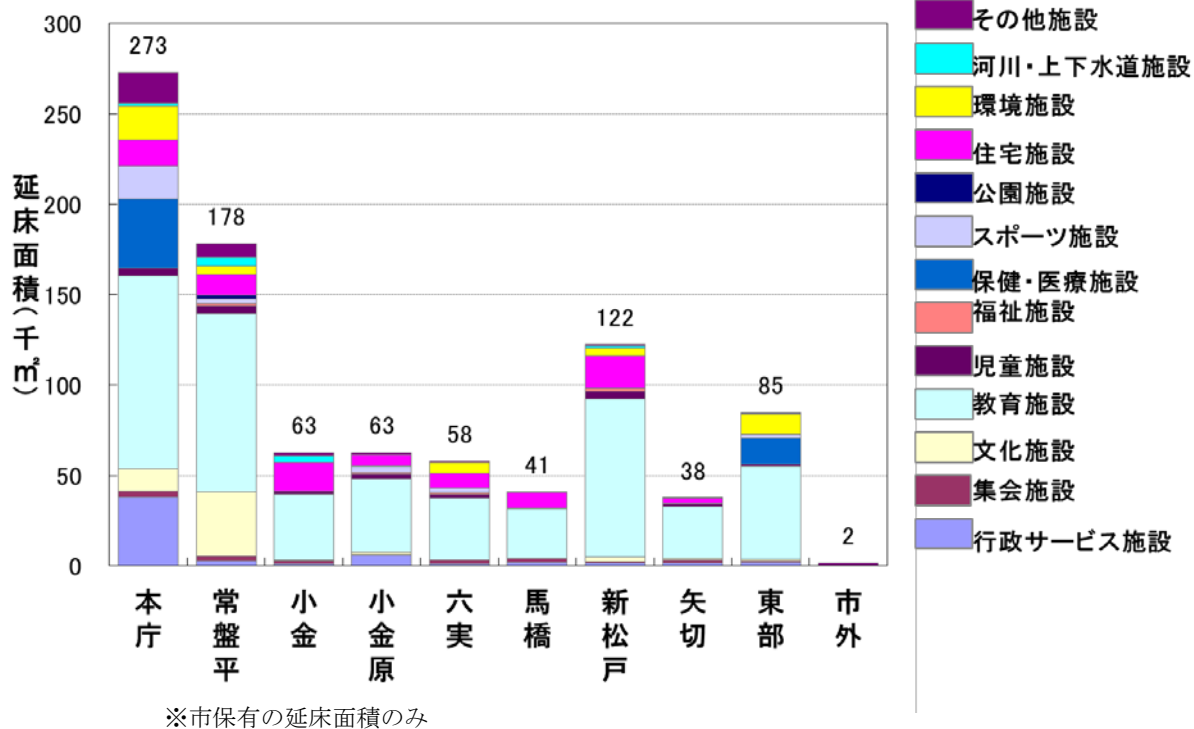


図10 バリアフリー化への対応状況

出典：松戸市公共施設白書 50頁

### ④地区別の状況

地区別に公共施設を延床面積で見ると、本庁、常盤平地区は他の地区に比較すると大きくなっています。また、各地区とも教育施設の延床面積が多くを占めています。将来的な地区別の人口動向により、既存の施設規模に過剰や不足が生じることが予想されるため、再編整備にあたっては、人口の増減に対応した施設利用や転用等を検討し、効率的かつ市民ニーズに的確に対応した公共施設とすることが望まれます。



※市保有の延床面積のみ

図11 地域別の公共施設配置状況(延床面積ベース)

出典：松戸市公共施設白書 40頁

公共施設のうち、不特定多数の市民が訪れる行政サービス施設、集会施設、文化施設の延床面積の合計を地区別にみると、本庁地区に多くの施設が集中しています。

また、会議室等の貸室数の状況を地区別にみると、本庁地区・常盤平地区は、他地区に比べ多い状況です。

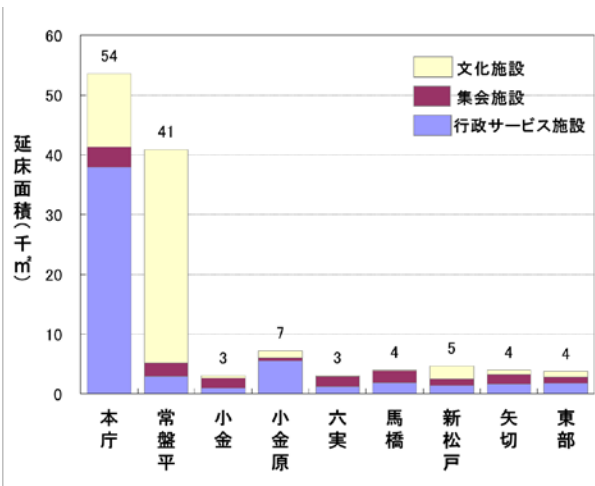


図12 地区別行政サービス施設等の状況

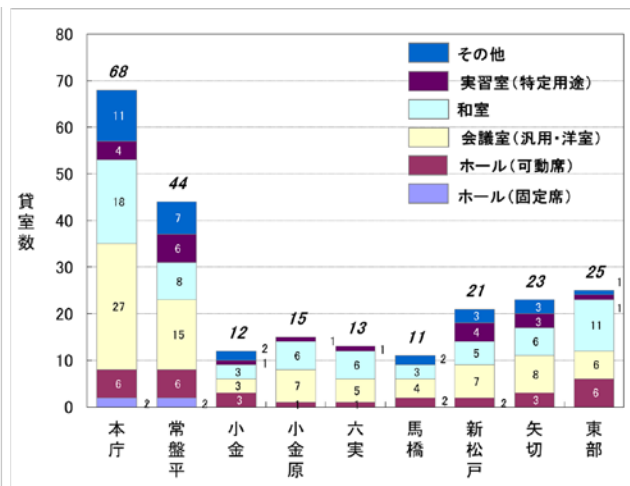


図13 地区別会議室等の状況

現況の公共施設の市民1人当たりの延床面積について、今後の人口動向を踏まえた将来の地区別の状況をみると、地区別の人口変化に応じ、市民1人当たりの延床面積は変化しますが、市全体では人口の減少が見込まれるため、市民1人当たりの延床面積は増加する傾向です。

ただし、東部地区では人口の増加が見込まれるため、市民1人当たりの延床面積は当初の10年で大きく減少し、その後も減少が継続することが見込まれます。

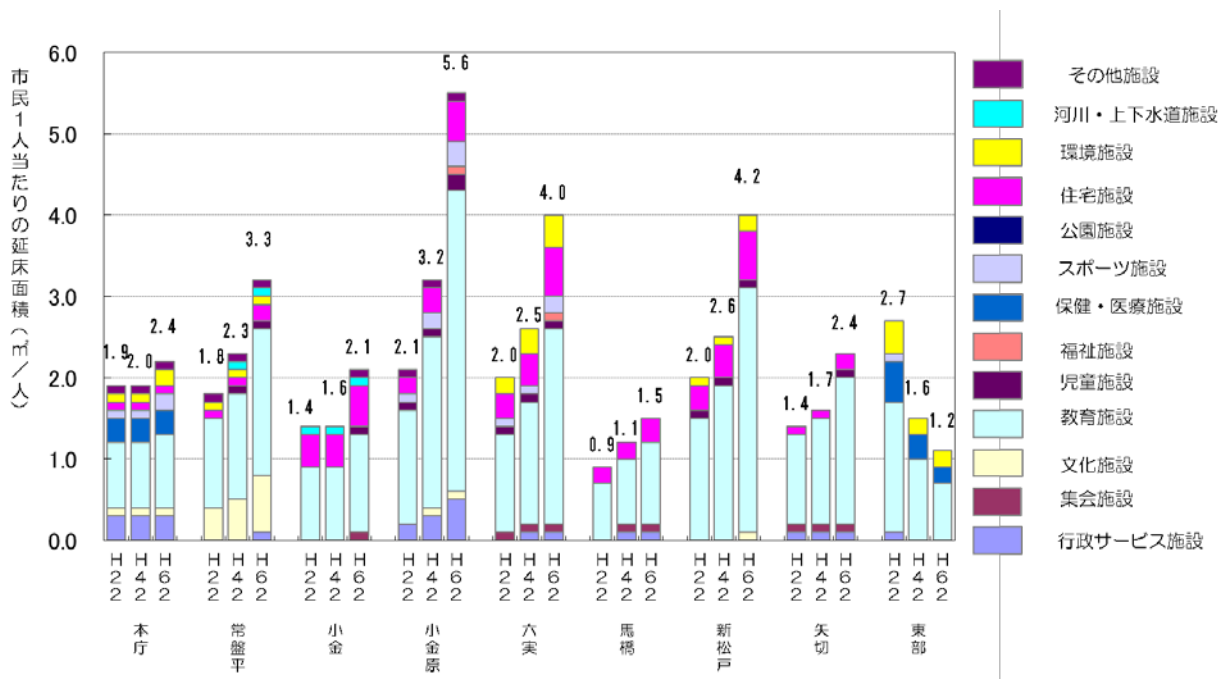


図14 地区別市民1人当たり延床面積の動向

## 2) 施設更新の必要性

前述の通り、本市の公共施設は、高度経済成長期の人口増加に対応して、昭和40年代から50年代前半頃に集中的に施設整備が行われたことから、建設後30年以上を経過した施設が約73%を占めており、教育施設を中心に今後10年のうちには更新時期を迎え始めるため、施設の老朽化に対応していくことが必要です。

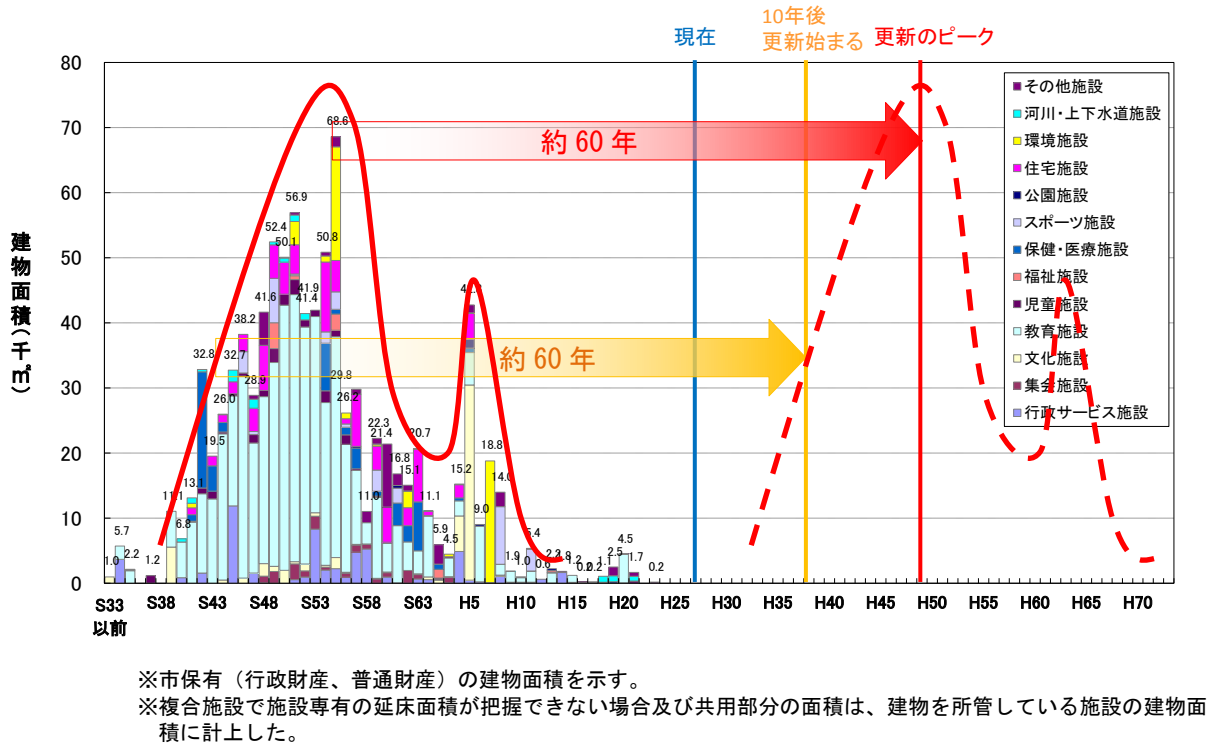


図 15 建設年度別に見た大分類別の建物面積の分布と想定される更新時期

## 3) 財政負担への影響

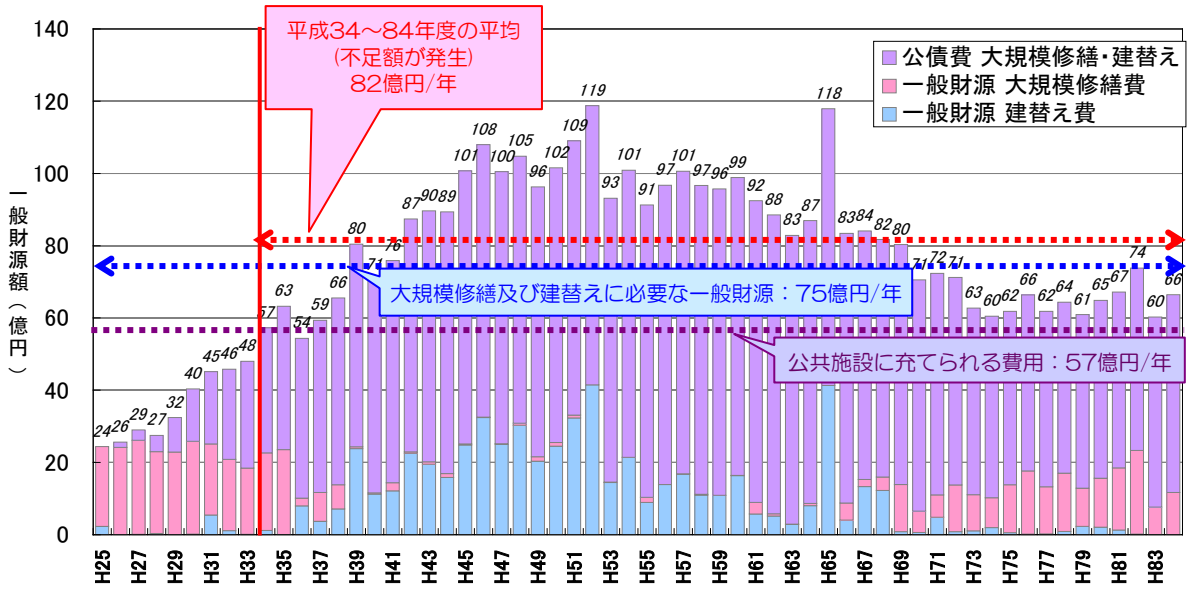
### ① 白書における将来費用試算

白書では、公共施設の大規模修繕及び建替えにかかる将来費用を試算しており、現在の公共施設をすべて大規模修繕・建替えを実施していく場合、今後60年間の平均で毎年約75億円の一般財源（建替え費、大規模修繕費、建替え・大規模修繕にかかる公債費の合計）が必要になります。

大規模修繕と建替えに充てることが可能な一般財源を過去の支出額の平均から毎年度57億円と仮定すると、平成34年度以降は57億円を上回る費用が発生することとなり、財源不足が生じる見込みです。

特に、平成34年度から84年度までの51年間は、大規模修繕・建替え費用として毎年平均で約82億円の一般財源が必要になり、約25億円不足します。

言い換えると、毎年度限られた財源の中で大規模修繕と建替えを実施する場合、市が保有する30%程度の建物（延床面積）については、実施が困難な状況（25億円/82億円）となる厳しい結果が示されました。



出典：松戸市公共施設白書 81 頁

図 16 市保有建築物をすべて大規模修繕及び建替えを実施した場合の一般財源額

## ②サービス対象人口の動向に応じた施設規模の見直し

本方針の策定にあたり、(2) 人口 3) 地区別年齢別人口の推計 (6 頁) における将来の人口増減を前述の白書の試算データに反映し、公共施設の更新時に利用対象人口の増減に応じて公共施設の建物 (延床面積) を見直した場合の将来費用について試算を行いました。

試算における更新時の公共施設の建物 (延床面積) は、既存建物 (延床面積) に増減率を乗じることとし、増減率は、現状の平成 22 年と公共施設の多くが更新時期を迎える 42 年の地区別年齢別人口の増減から算出しました。算出の結果、公共施設の建物 (延床面積) は、現状と比較すると平成 42 年度においては 2%、63 年度では 17% 減少となりました。

この延床面積を用いて公共施設の大規模修繕及び建替えにかかる将来費用を試算すると、平成 34 年度から 84 年度までの 51 年間に於いて、毎年約 74 億円の一般財源が必要と見込まれ、約 17 億円不足する結果となりました。この財源不足額は、白書の試算結果に比べ 8 億円減少しています。

また、更新時に施設規模を見直すことにより、更新以降の維持管理費用についても変化が見込まれます。

白書に掲載している公共施設サービスのフルコストにおける維持管理費 (支出 3 ヶ年分平均 (平成 21~23 年度) のうち、更新時に施設規模を見直すことで影響が大きいと考えられる光熱水費、修繕費、工事費の合計額 68 億円にかかる将来費用を試算したところ、現状より、平成 42 年時点で約 0.5 億円、平成 62 年時点では約 5 億円の維持管理費用が毎年度減少する結果となりました。

この試算では、将来の人口増減を加味し、更新時に施設規模を見直すことにより、建替え費用に加え、維持管理費の縮減が見込まれ、財源不足額が減少する結果となりまし



た。

しかしながら、この試算では、財政規模は現状維持を前提としているため、将来における生産年齢人口の減少等により、財源の縮小が懸念される点にも留意する必要があります。

公共施設の再編整備にあたっては、多大な財政負担を伴うことから施設を更新する場合は、施設規模の設定について、地区別年齢別の人口構成の状況に的確に対応していくことが求められます。

表 4 将来費用の試算結果

		白書での試算	平成42年時点での地区別人口動向を考慮した試算		白書との比較	
延床面積(㎡)	現状	922,027 ㎡	922,027 ㎡	100%	—	
	平成42年時点	922,027 ㎡	904,890 ㎡	約98%	-17,137 ㎡	約-2%
	平成62年時点	922,027 ㎡	763,482 ㎡	約83%	-158,545 ㎡	約-17%
公共施設に充てられている費用		57億円/年	57億円/年		—	
年間支出(必要な一般財源額)		82億円/年	74億円/年		-8億円/年	
年間不足額		25億円/年	17億円/年		-8億円/年	
維持管理費の削減量	平成25年→平成42年(18年間の累計)	0億円	9億円		-0.5億円/年 (-9億円/18年間)	
	平成25年→平成62年(38年間の累計)	0億円	190億円		-5億円/年 (-190億円/38年間)	

※白書での試算において、維持管理費の削減量が 0 億円となっているのは、更新時に施設規模の削減を考慮した試算を行っていないためである。

(参考) 施設利用状況

白書データと将来の地区人口動向を踏まえ、市民利用施設の状況について、施設分類別に整理しました。

表 5 市民利用施設の状況

施設分類	年間支出	年間収入	稼働率	防災等	備考	課題等	
地域施設	支所	10.92 億円	1.04 億円 (概ね手数料)	—	・耐震化実施済	・各地区に 1 施設あり	・各地区に設置され、市民に対する行政サービスの窓口となることから、引き続き適切なサービス提供が必要
	市民センター	3.12 億円	1.17 億円 (使用料等は約 43%、その他は補助金等)	・概ね 50%未 満、朝夕 の利用 少ない	・一部耐震化 未実施 ・全施設収容 避難所に 指定	・17 施設 ・概ね徒歩圏(1.5km 圏内) に設置 ・東部を除き、図書館分館 との複合 ・4 施設は支所等と複合	・図書館分館との複合施設が多く 地区の拠点施設として引き続き 適切なサービス提供が必要。 ・現状の諸室の稼働率にばらつき があり、その原因を探り、施設 全体としての利用効率を高め ることが必要
	図書館	5.21 億円	0.17 億円 (概ね補助金等)	—	・本館の耐震 化未実施	・21 施設 ・本館、分館、子ども読書 推進センター ・3 分館を除き市民センター との複合	・図書館のあり方に関する検討の 方向性と連携することが必要
	小学校	34.05 億円	—	—	・白書作成時は 一部耐震化 未実施(平成 27 年度完了 予定) ・全校、避難場 所兼収容避 難所に指定、 うち 13 校 が応急救護 所	・44 校、白書作成時は 36 校に放課後児童クラブが 併設されていたが現在は 40 校、1 校あたり 562 人 ・9 割以上の建物が築後 30 年以上 ・延床面積比で公共施設全 体の約 3 割を占める	・公共施設全体の約 3 割を占め、 多額の更新費用が必要になる ことが予想されることから、将 来的な人口動向を考慮した適 切なサービス提供が必要
	中学校	14.86 億円	—	—	・白書作成時 は一部耐 震化未実 施(平成 27 年度完 了予定) ・全校、避難 場所兼収 容避難所 に指定、 うち 3 校が 応急救護 所	・20 校 ・6 割以上の建物が築後 30 年以上 ・延床面積比で公共施設全 体の約 2 割を占める	・公共施設全体の約 2 割を占め、 多額の更新費用が必要になる ことが予想されることから、将 来的な人口動向を考慮した適 切なサービス提供が必要
	放課後 児童クラブ	—	—	—	・白書作成時は 13 施設は 耐震化未 実施であ ったが現 在は 4 施 設が耐震 化未実施	・44 小学校区全てに設置、白 書作成時は 36 施設が小学 校に併設されていたが、現 在は 42 施設が小学校に併 設 ・社会福祉法人又は NPO 法人 による運営	・小学校に併設しているものは、 小学校施設の更新時に施設の あり方について見直しが必要
	保育所	38.33 億円	5.99 億円 (概ね利用料)	—	・白書作成時は 4 施設に ついて耐 震化未 実施であ ったが、 現在は 2 施設のみ 耐震化未 実施	・白書作成時は 19 施設(他、 民間 30 施設)であったが、 現在は 17 施設 ・市民センターとの複合 1、市営住 宅との複合 1 ・定員超過、入所児童数増加傾 向 ・全施設、築後 30 年以上	・入所児童数の増加がみられる が、民間サービスの動向を考慮 した施設の維持・更新の検討が 必要

施設分類	年間支出	年間収入	稼働率	防災等	備考	課題等	
広域施設	集会機能施設	3.16 億円	0.23 億円 (利用料約44%、その他は補助金等)	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>女性センター、勤労会館は耐震化未実施</li> <li>収容避難所が5施設、うち1施設が避難場所に指定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>女性センター、勤労会館、市民活動サポートセンター、公民館、タウンスクール根木内、青少年会館の集会機能</li> <li>利用件数は横ばい又はやや減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>稼働率の低い施設については、その原因を探り、施設全体としての利用効率を高めることが必要</li> <li>類似施設との競合等を検討し、効率的な運営を検討することが必要</li> </ul>
	ホール・劇場	6.65 億円	0.29 億円 (全て利用料)	・80%前後(市民劇場は90%超)	<ul style="list-style-type: none"> <li>全施設耐震化済</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民会館(1,212席)、市民劇場(332席)、文化会館(1,955席・516席)の3施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>稼働率は高いが、運営コストに対して利用料収入が少ないため、利用料の検討が必要。</li> <li>類似施設との競合等を検討し、効率的な運営を検討することが必要。</li> </ul>
	博物館等	3.25 億円	0.09 億円 (概ね入場料)	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震診断、耐震化不要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5施設</li> <li>利用件数減少</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者数が減少傾向にあるため、利用促進が必要。</li> </ul>
	高等学校	7.66 億円	1.42 億円 (利用料約27%、その他は補助金等)	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>一部耐震化未実施(平成27年度完了予定)</li> <li>避難場所・収容避難所・応急救護所に指定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1施設</li> <li>増築重ね12棟</li> <li>約9割の建物が建築後30年以上経過</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>更新時にサービスのあり方について再検討が必要</li> </ul>
	高齢者対象施設	1.87 億円	0.73 億円 (概ね使用料)	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>白書作成時は2施設は耐震化未実施であったが、現在は1施設のみ耐震化未実施</li> <li>収容避難所に2施設が指定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>古ヶ崎デイサービスセンターは、現在用途廃止</li> <li>白書作成時は常盤平老人福祉センター建設のため含めていない。</li> <li>利用者数は横ばい又は減少</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢化の進展に伴い需要増加が見込まれるが民間サービスの動向を考慮した施設の維持・更新の検討が必要。</li> </ul>
	スポーツ施設	6.83 億円	1.42 億円 (概ね使用料)	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポーツ目的以外で利用するか貸室の稼働率が低い傾向</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一部耐震化未実施</li> <li>収容避難所が6施設のうち3施設が避難場所に指定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>クリーンセンターの還元施設として設置された施設もある。</li> <li>管理運営方法が様々である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間サービスの動向を考慮した施設の維持・更新・利用料収入の検討が必要</li> </ul>
	市営住宅	1.28 億円 (直営市営住宅維持管理分)	3.57 億円 (概ね家賃収入で直営市営住宅分のみ)	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>7棟が耐震化未実施(借上げ分は新耐震基準)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>23施設で管理総戸数1,581戸(17施設1,321戸は市所有、6施設260戸は借上げ方式)</li> <li>借上げ方式の維持管理は住宅所有者</li> <li>類似都市と同等の管理戸数</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設全体の約1割を占め、多額の更新費用が必要になることが予想されることから、借上げ方式などの民間活用を含めたサービスのあり方を再検討し、適切なサービス提供が必要</li> </ul>

※松戸市公共施設白書 110 頁～255 頁の内容に加筆をしております。

## (4) 市民ニーズ

### 1) 市民アンケート結果（抜粋）

本方針を策定するにあたり、市民の公共施設の利用状況や公共施設に対する意識等を把握するため、市民アンケートを実施しました。

#### 【実施方式】

調査期間：平成 26 年 11 月 10 日（月）発送～11 月 25 日（火）（回収期限）

調査対象：平成 26 年 9 月 18 日時点の住民基本台帳から無作為抽出した 3,000 名の市民

有効回収：1,140 票（37.8%）

#### ① 現況の公共施設の満足度

公共施設の満足度については、行政サービス施設は、「普通である」が6割を超え、「満足している」を合わせると7割を超えます。

児童施設や福祉施設は、利用者が特定の層に限られるため、「よくわからない」が多くなっています。

全施設において「満足していない」は2割以内で、「満足している」と「普通である」の合計を下回っています。

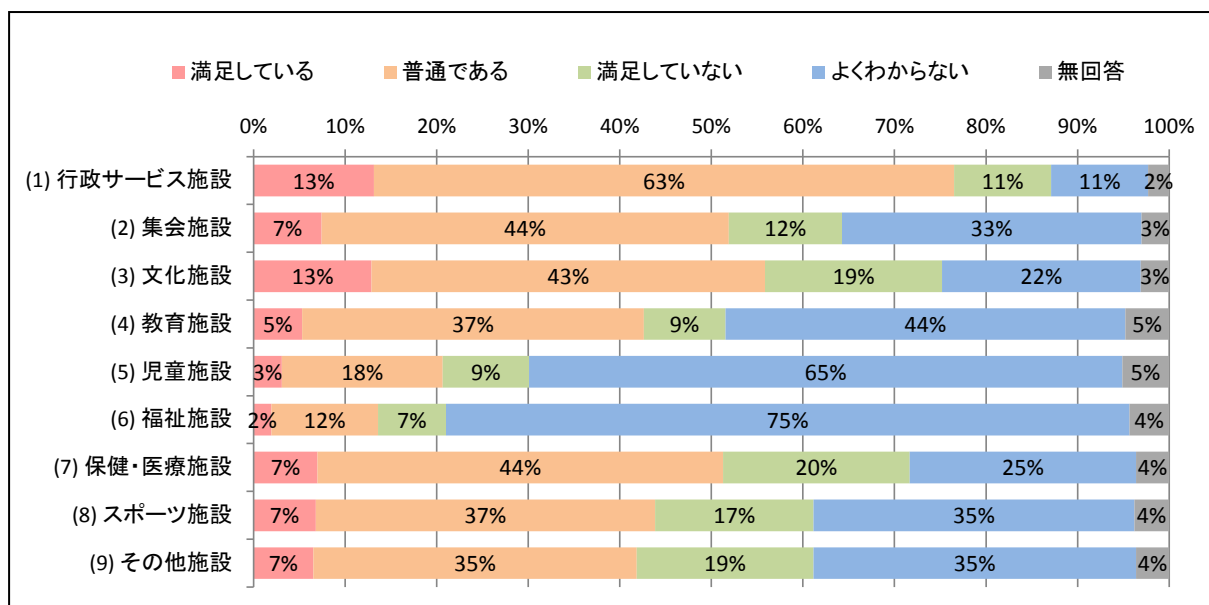


図 17 現況の公共施設の満足度

## ②公共施設マネジメントの取組みについて

本市が考える公共施設マネジメントの取組みについて、過半数の方が賛意を示しています。

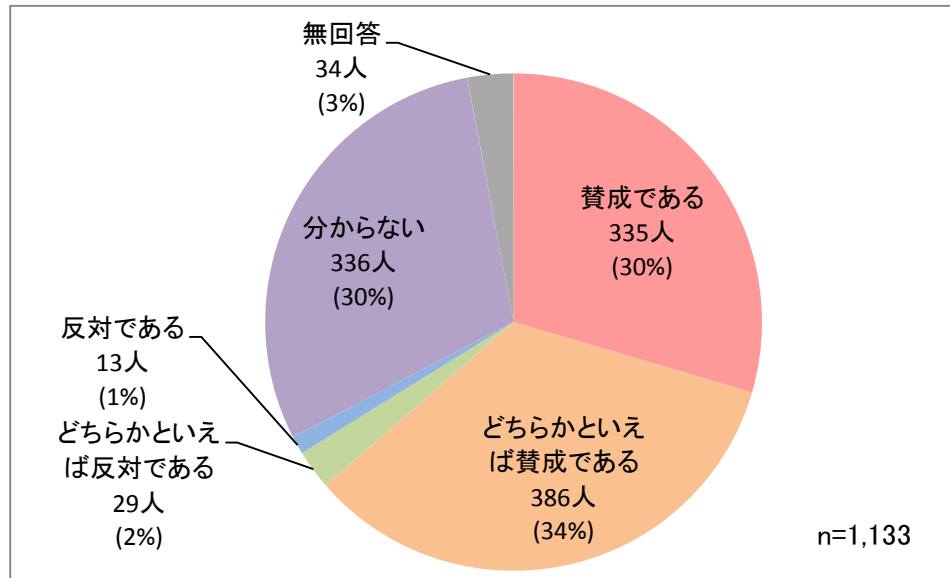


図 18 松戸市の公共施設マネジメントの取組について

## ③今後の公共施設のあり方について

将来にわたり優先的に維持するべきと考える公共施設として、「保健・医療施設」、「行政サービス施設」、「教育施設」、「福祉施設」の順にあげられています。

一方、経費削減の観点から削減の対象と考える公共施設として、「利用率や稼働率が低い」施設を選んだ方が8割近く、次いで、「同じような施設が重複」している施設や「市民ニーズに合わない」施設を選んだ方が4割以上います。

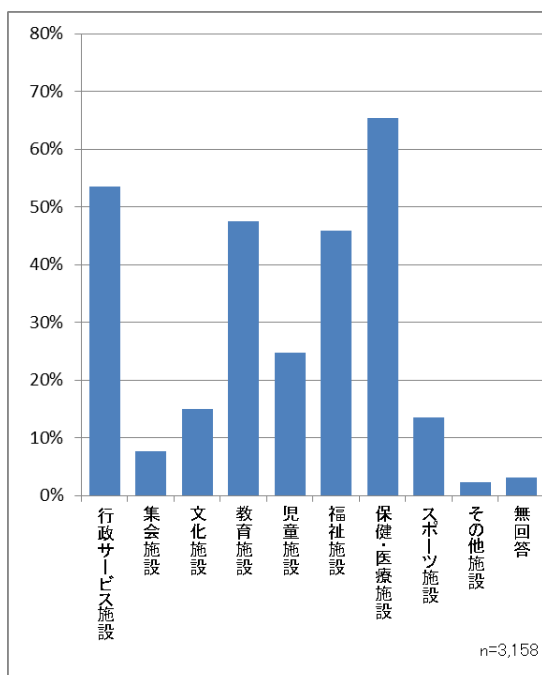


図 19 優先的に維持すべき施設

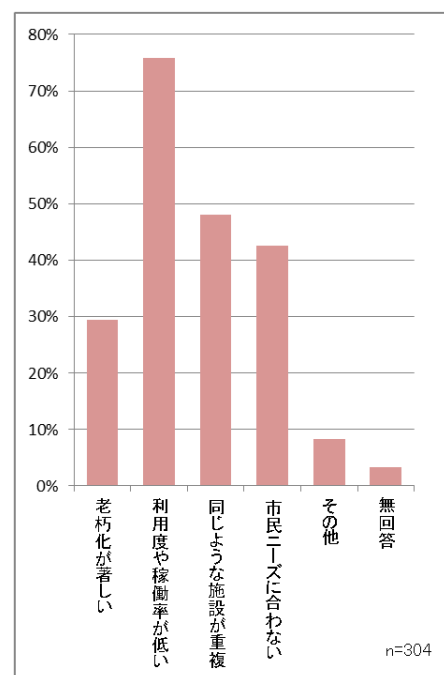


図 20 削減対象と考える施設

#### ④再編整備の方法について

再編整備により維持管理費等の削減を図る具体的な整備方法について聞いたところ、例示した全ての方法に対して「実施すべき」、「どちらかといえば実施すべき」という回答を併せると過半数を越えています。

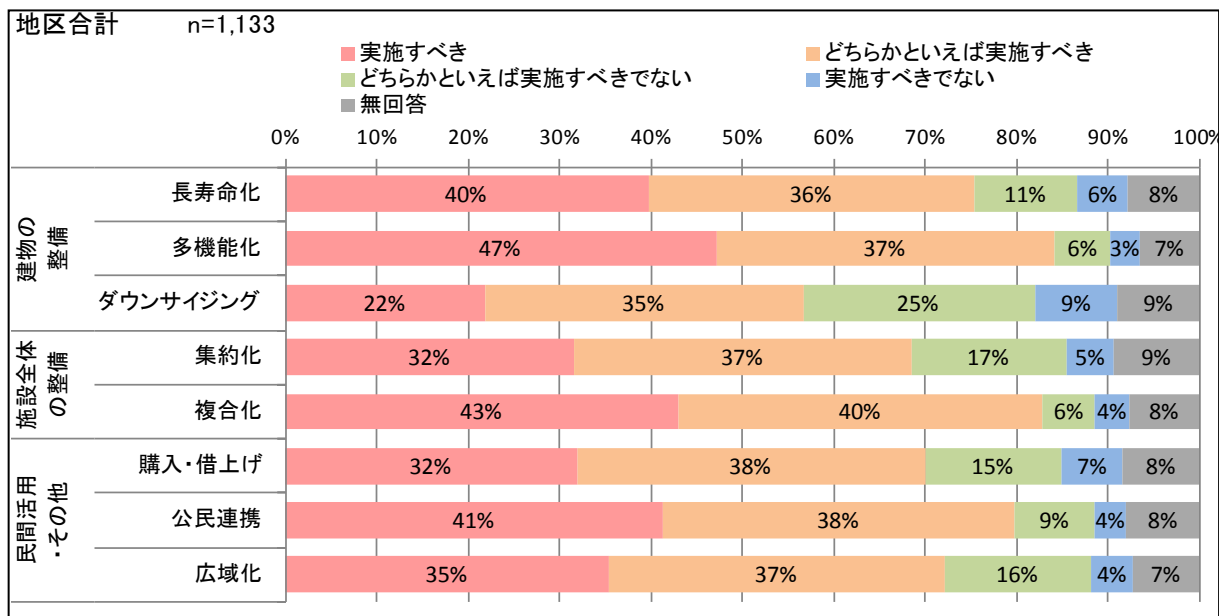


図 21 再編整備の方法

#### ⑤財源確保の方法について

公共施設の維持管理のための財源確保の方法として、「公的不動産の活用」、「受益者負担」に対する賛意が高い一方で、その他の設問に対する賛意は低くなっています。

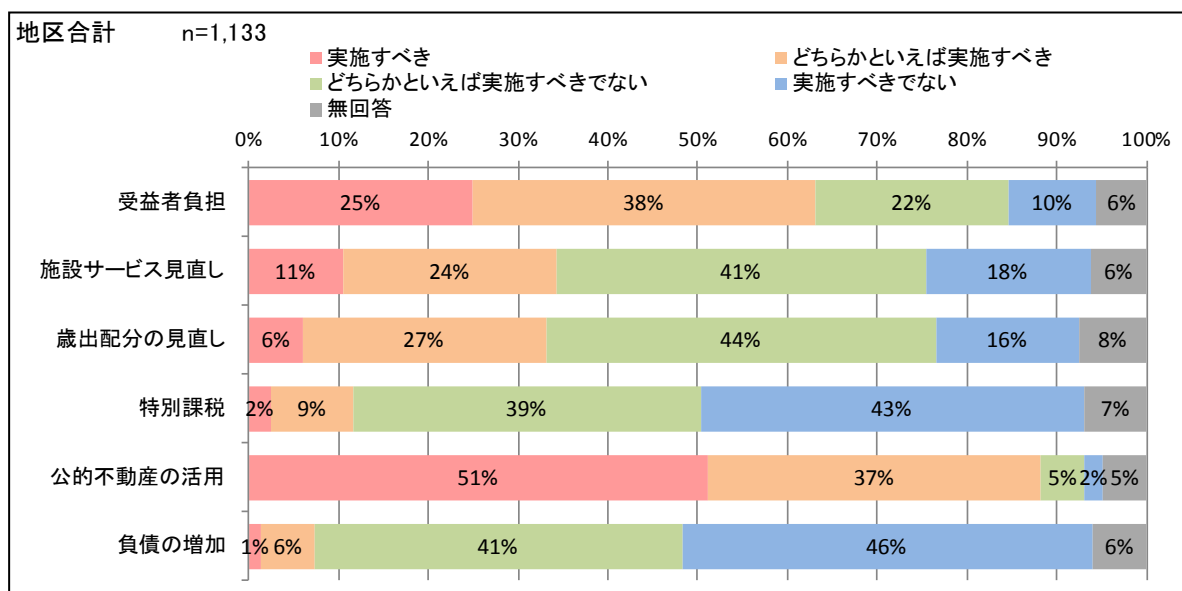


図 22 財源確保の方法

## 2) 利用者アンケート（抜粋）

無作為抽出の市民アンケートとは別に施設を利用した方にもアンケートを実施し、利用状況等について調査しました。

### 【実施方式】

調査期間：平成26年11月10日（月）～11月25日（火）（回収期限）

調査対象：集会施設（16）文化施設（23）福祉施設（5）、スポーツ施設（7）、その他（3）

配布票数：1,080票 回収票数：1,003票（92.9%）

公共施設の利用者は、当該施設を利用する理由として、「自宅に近い」ことを6割以上の方があげています。

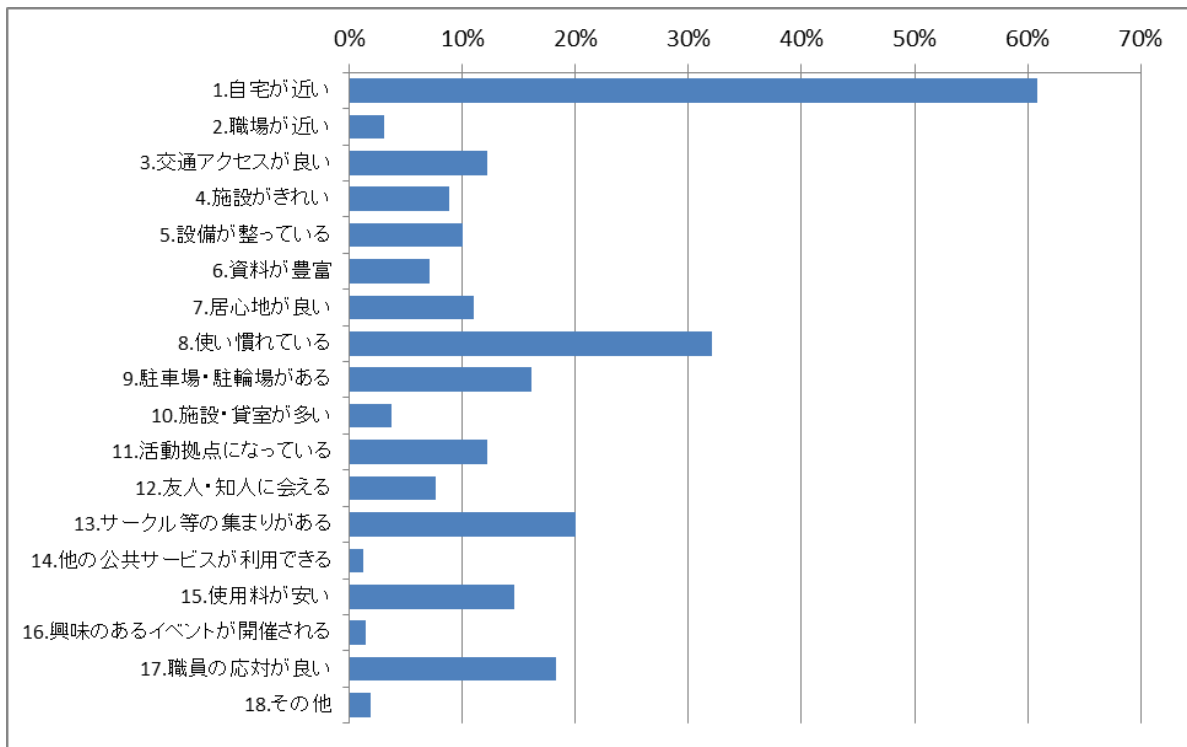


図 23 公共施設利用の理由

## 2 公共施設を巡る状況と再編整備の必要性

白書及び本章での情報、分析結果等を基に次のとおり公共施設を巡る状況を整理し、再編整備の必要性を確認しました。

### (1) 施設の老朽化

**本市の7割以上の公共施設は、整備後30年以上を経過し老朽化が進んでおり、今後、集中的に多額の修繕更新費用（大規模改修や更新費用）が発生すると見込まれます。**

- ・老朽化に伴う大規模修繕や建替え・更新への適切な対応が必要です。
- ・今後、集中的に更新・改修への対応が必要となることから、計画的な予防保全等により建物の長寿命化を図るとともに、耐震化やバリアフリー化する建物を適切に選定して費用の節減に努めながら安全で安心して利用できる公共施設サービスを提供することが必要です。

### (2) 施設の配置状況

**本市が、これまで整備してきた市域全域を対象とした施設と対象地区を意識して地区別に配置した施設のそれぞれの特性を踏まえ、再編整備の手法や時期等を検討していく必要があります。**

- ・市域全域を対象とする施設は、建物の立地や提供サービスを踏まえ、更新・改修の時期までの間において、効果的・効率的な再編整備の手法等について検討を行う必要があります。
- ・市内各地区に配置された小学校と中学校は、地区別に配置した施設の合計延床面積の約89%を占めていることから、本格的な更新時期を迎えるまでの今後10年間において、地域拠点としての建物の有効活用等について検討を行う必要があります。

### (3) 人口動向への対応

**市内各地区の人口増減傾向、年齢構成、市民ニーズ等は、公共施設を集中的に整備した高度経済成長期と比べて変化しており、将来的な人口動向を踏まえ適切に対応していく必要があります。**

- ・地区別におおむね各種公共施設が配置されていますが、将来的な地区別の人口動向に対応した建物利用や転用を検討し、効率的かつ市民ニーズに的確に対応した公共施設とすることが必要です。



#### (4) 財政運営への配慮

**生産年齢人口の減少による税収の減、老年人口の増加による社会保障費の増等、社会経済情勢の変化に対応した財政運営が求められています。**

- ・ 指定管理者制度の活用や外部委託などにより、民間のノウハウの活用とコスト縮減を推進するとともに民間施設との適切な役割分担について検討を進めていくことが必要です。
- ・ 利用料収入の適正水準について検討を行い、適切な利用料金の徴収により受益者負担を浸透し、公共施設の健全な運営に結び付けることが必要です。

### 第3章 基本方針について

#### 1 基本方針

第1章、第2章において示した本市の現状と課題対応の方向性を踏まえ、公共施設再編整備に向けた取組みについて、以下の3点を基本方針として掲げます。

- ①将来的な人口動向に配慮し、公共施設の利便性を高めつつ、地区を意識して配置され、公共施設の延床面積の5割以上を占める教育施設を有効活用すること等により、総量の最適化を図ります。
- ②既存公共施設は、建物性能や施設機能等に着目した多面的な評価を行い、本市における公共施設の適正量を見極めた上で、必要な再編整備を行います。
- ③新規の建物は、既存施設の有効活用や民間施設の活用等の検討も行った上で、新たな政策課題や地区別の人口動向等から必要と認められる場合には整備を行います。

基本方針を踏まえた公共施設再編に向けた時系列の流れは、下図のとおりになります。

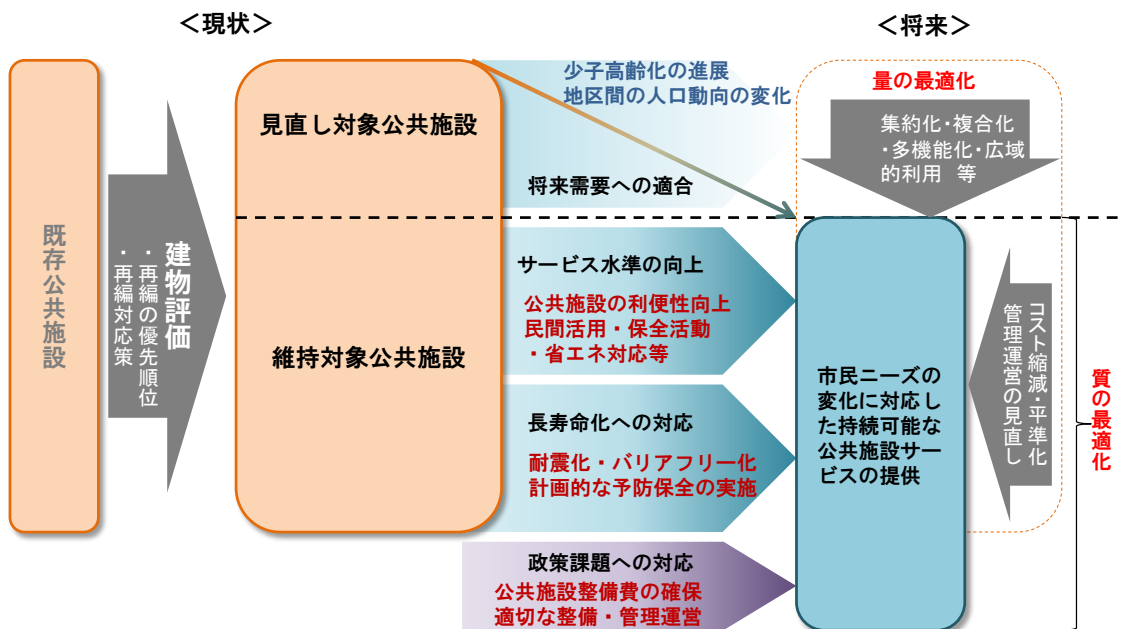


図 24 公共施設再編整備に向けた流れ

## 2 基本計画策定にむけた検討

### (1) 多面的な評価の実施

既存建物、施設の再編整備に先立って、公共施設のハード面やソフト面の現状について、多面的な評価を実施します。具体的な方法は今後検討することになりますが、公共施設再編整備基本計画を検討する場合に行う評価として現時点で想定している内容を参考として次に示します。

公共施設評価は、既存施設の性能を適切に評価すると共に、施設の運営等にかかるコスト、利用状況等の把握により、再編整備に向けた公共施設総量の適正水準の設定やサービス水準の向上策の検討に活用することを目的に実施するもので、以下の「建物性能」「コスト」「施設機能」の3つの視点（評価軸）から、評価項目、評価指標を設定し、白書データや新たな調査等から得た情報を評価することにより、「基礎評価」並びに「総合評価」を行うことを想定しました。

評価項目や評価指標の設定に当たっては、公平性、適正性、客観性、柔軟性、明確性を担保することとし、市民の皆様にご理解いただき、共にご検討いただけるように努めてまいります。

なお、公共施設評価のデータとして有効活用する観点から、統一的な基準により作成する公会計情報（財務書類及び固定資産台帳）についても同時に整備を進める必要があると考えています。

#### 1) 評価の視点

次の3つの視点から既存公共施設の状況について評価することを想定しています。

##### ア) 建物性能

全ての建物の劣化状況や安全性の確保について、建物の物理的特性や整備内容（劣化、健全度、耐震、バリアフリー化等）などの項目を定め、それぞれの項目ごとに評価指標を示して評価を行います。

##### イ) コスト

全ての施設の維持管理、事業運営及び収支の状況について、維持管理や運営コストに関するデータ、受益者負担の実績などの項目を定め、それぞれの項目ごとに評価指標を示して評価を行います。

##### ウ) 施設機能

施設分類別に施設が提供するサービス内容や利用状況について、稼働率や収容能力、アクセス条件などの項目を定め、それぞれの項目ごとに評価指標を示して評価を行います。

#### 2) 評価の手法（基礎評価と総合評価）

基礎評価と総合評価による公共施設評価は、以下のとおり進めることとし、公共施設の再編整備に向けた分析・検討材料とします。

## ア) 基礎評価

3つの視点から求めた評価データを一覧表として集計した上で、評価データの原単位化（1人当たり面積等）や得点化（偏差値等の算出）により、定量的（客観的）に分析する基礎評価を行います。

基礎評価は、絶対評価（評価データについて基準への適合性を評価するもの）と相対評価（評価データを施設間比較により評価するもの）を評価項目の性質によって使い分けて行うこととし、地域間、施設間での比較をグラフ等を作成して可視化します。

## イ) 総合評価

総合評価は、基礎評価の結果を基に、地域や政策上の課題等、数値化が難しい定性的な要素や整備を行った場合の地域への波及効果、将来コスト等を加味し、総合的な観点から評価を行い、施設機能や提供サービスの維持・向上や再編整備に向けた検討・判断材料として活用します。

施設評価の考え方、施設評価の結果を再編整備等に向けた分析・検討に活用する考え方を後段「(参考) 施設評価のイメージ」としてまとめました。

## (2) 施設総量の最適化方法の検討

施設総量の最適化にあたっては、**集約化・複合化・多機能化・広域的利用の可否等**、効率性の向上につながる方策を第一に検討します。

建物を更新する場合は、更新前を上回らない規模を基本とし、コスト比較や費用対効果面を検証の上、スクラップアンドビルドにより整備を行います。

### 【注釈】

- ※集約化・・・同一用途の複数施設を集約
- ※複合化・・・既存建物の余剰・余裕スペースを活用
- ※多機能化・・・様々な用途に活用可能な施設整備

## (3) 施設の質の最適化の検討

施設の維持管理コストの縮減・平準化に努めます。また管理運営形態についても検討いたします。

### 3 基本計画策定までの間にできる取組み

基本方針策定後、基本計画ができるまでの間でもできることを進めていきます。

#### (1) サービス水準の向上

各施設に対する市民・利用者のニーズを把握し、施設機能や提供サービスの維持・向上に向けて対応することで、市民の様々な活動を支える公共施設としての利便性の向上に努めます。

維持管理やサービス提供において民間ノウハウを活用することや適時・適切な保全活動の実施、環境に配慮した省エネ対応の推進などにより、公共施設の維持管理コストの縮減を図ります。

更なるサービス向上に資するよう、民間の類似サービスにおける利用料や公共施設の維持管理コストに見合った料金設定など、施設利用者のサービス享受に対する適正な受益者負担を検討します。

#### (2) 長寿命化への対応

建物の更新時まで、利用者が安全・安心に利用できるよう、耐震化、バリアフリー化を検討いたします。

既存の建物の健全度が保たれているものは、適切な長寿命化策を検討し、更新時期の延伸を図ります。

#### (3) 未利用資産等の有効活用

今後、利用の見込めない建物・用地は、貸付け、売却などにより処分を実施し、利活用を図ります。

既存建物における事務スペース等の使用にあたっては、庁内間の横断的な調整により、これまで以上に効率的に使用し、過不足の解消に努めます。

## 4 基本計画策定までの流れ

以上、基本方針で整理した事項を円滑に進めていくため、下図のとおり、マネジメントの流れをフローチャートとして整理しました。

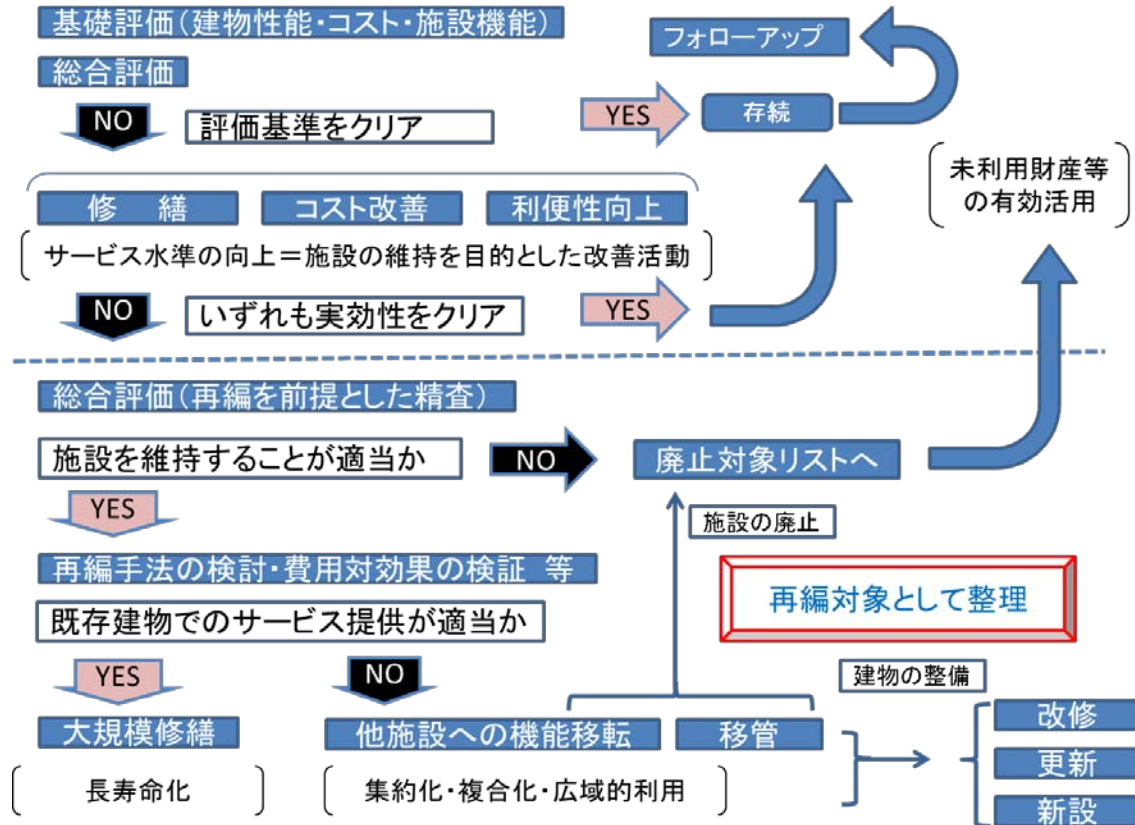


図 25 公共施設再編整備のマネジメントの全体イメージ

なお、基本方針では、白書を基に公共施設の再編整備の考え方を示していますが、道路、橋りょう等のインフラ施設については、施設ごとに長寿命化計画を策定し、基本方針との整合性を図った上で、計画に基づく維持管理を実施してまいります。

## 第4章 取組みの推進

### 1 組織・体制の整備

#### (1) 庁内での推進体制

公共施設の再編整備を推進する観点から、市長の附属機関として、学識有識者等で構成する公共施設再編整備推進審議会を設置し、調査審議を行います。

再編整備に必要となる個別の業務は、資産マネジメント推進部署が中心となり、企画調整、施策の進捗管理、施設評価のデータ管理、情報収集等について、関連部署と密に連携し、全体のとりまとめを行います。

個々の再編整備にあたっては、必要に応じ、庁内横断的な検討会議及び作業部会を設け、具体的な実施策に関する検討等を行います。

施設評価、サービス水準の向上に向けた具体的な取組みは、公共施設を所管する各部署において実施します。

また、公共施設評価や基本計画策定等にあたり、事務が円滑に進められるよう、必要な情報共有や研修を充実していきます。

#### (2) 市民・議会への説明

市民のみなさまに対し、市の財政状況や公共施設評価の結果等について、適時・的確に情報提供を行い認識の共有に努めます。

再編整備の実施にあたっては、利用者や地元住民の方への影響に配慮し、適時・適切に説明、意見聴取を行い、理解の促進に努めます。

また、上記の対応にあわせて、議会に対しても、適切な段階において十分な説明を行ってまいります。

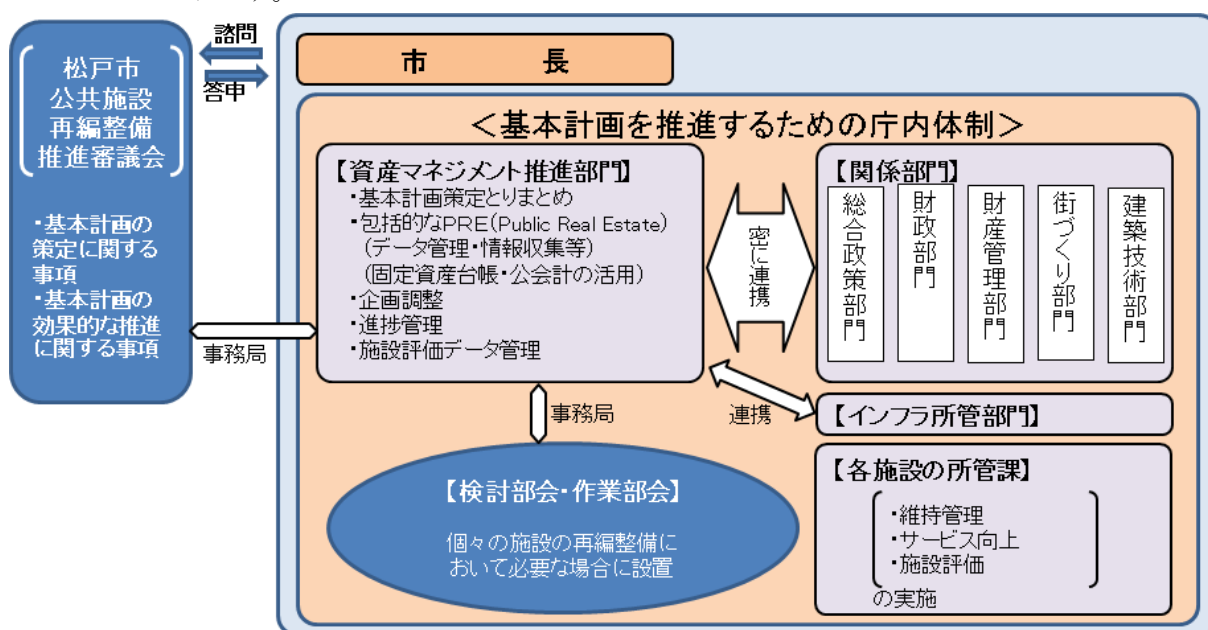


図 26 公共施設再編整備の実現に向けた推進体制のイメージ

## 2 今後のスケジュール

平成 27 年度は、公共施設評価方法を具体的に検討します。評価項目の設定、指標の検討、評価の実施方法、頻度等について具体化します。また、公共施設再編整備推進審議会を設置し、評価方法についても適正性、妥当性などの面から検討していただきます。

平成 28 年度以降は、公共施設評価を実施するためのデータ収集を行い、3つの視点からの評価データを集計し、基礎評価、総合評価へと順次評価を進めます。総合評価は公共施設を地区別、施設別に評価すると共に財政面や諸政策との関係性、街づくりの視点など多面的に分析しながら評価し、基本計画の策定につなげていきます。

それぞれの段階に応じた内容について公共施設再編整備推進審議会でご検討いただき、ご意見を踏まえ、基本計画の策定を進めます。なお、公共施設データは、定期的にフォローアップを継続し、評価データを更新・蓄積し、施設総数・総量削減の状況、コスト縮減額や利用状況等を把握するとともに、再編整備に向けた取組みの実効性の検証、進捗管理に活用します。

また、これらの検討状況や内容に関する情報を公開し、講演会、シンポジウム、ワークショップなどを開催して周知するとともに、市民の皆様と共に考え、検討しながら進めてまいります。議会に対しても適切な段階において十分な説明を行ってまいります。

基本計画は、今後約 3 年の間に策定を目指し、策定後は社会情勢や財政状況などを見据えながら、必要に応じて見直しを行うものとします。



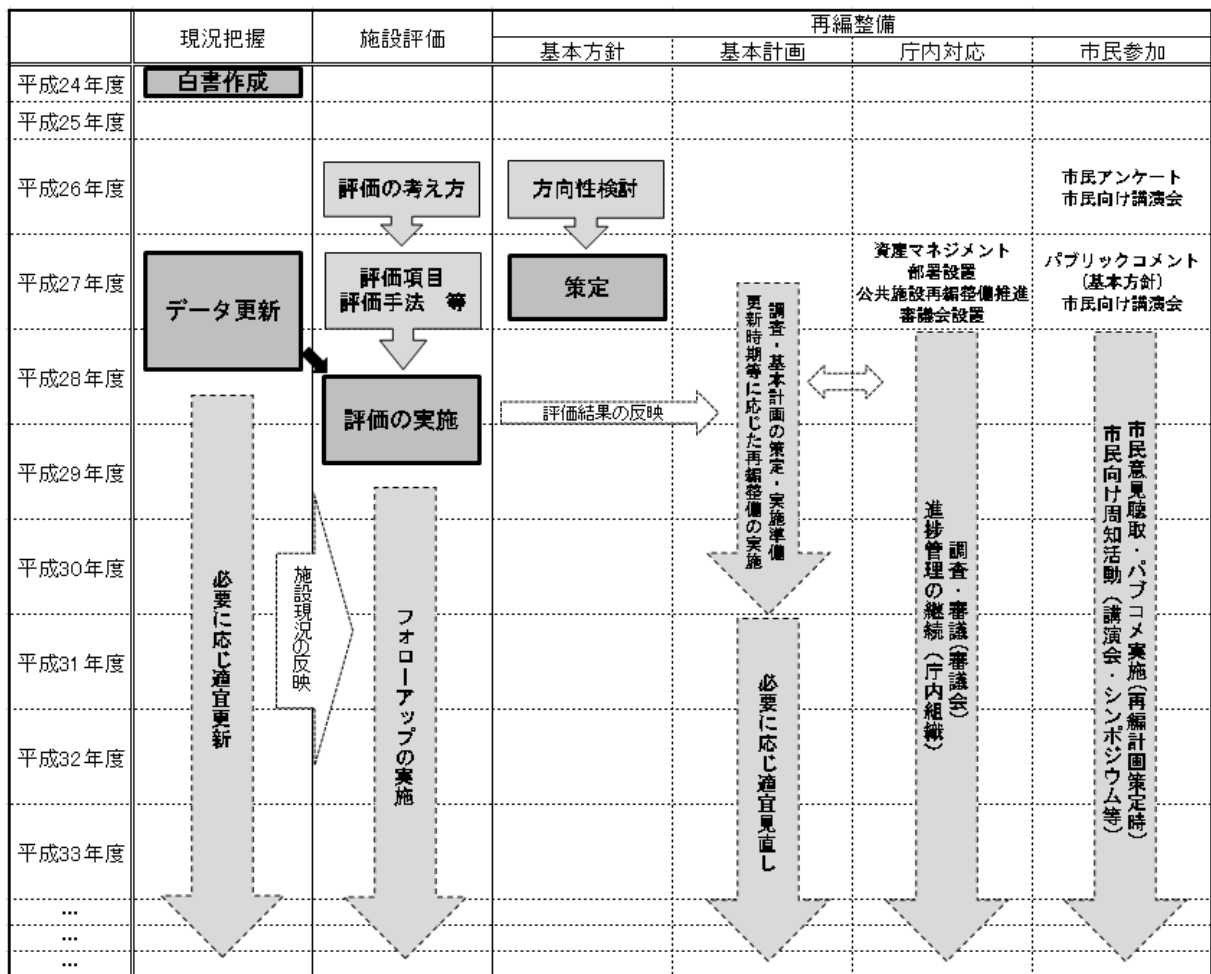


図 27 公共施設再編整備計画策定に向けた流れ (案)

### 3 (参考) 施設評価のイメージ

#### 1 施設評価の視点

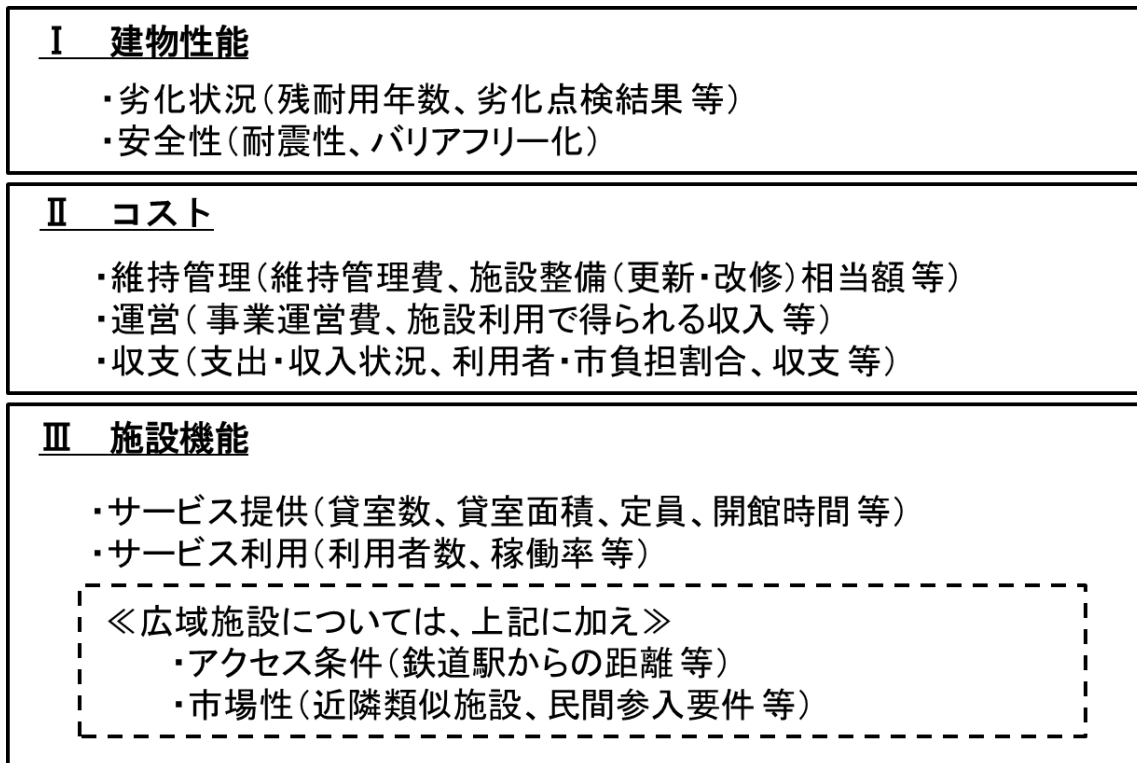


図 28 評価の視点

#### 2 評価の手法 (基礎評価と総合評価)

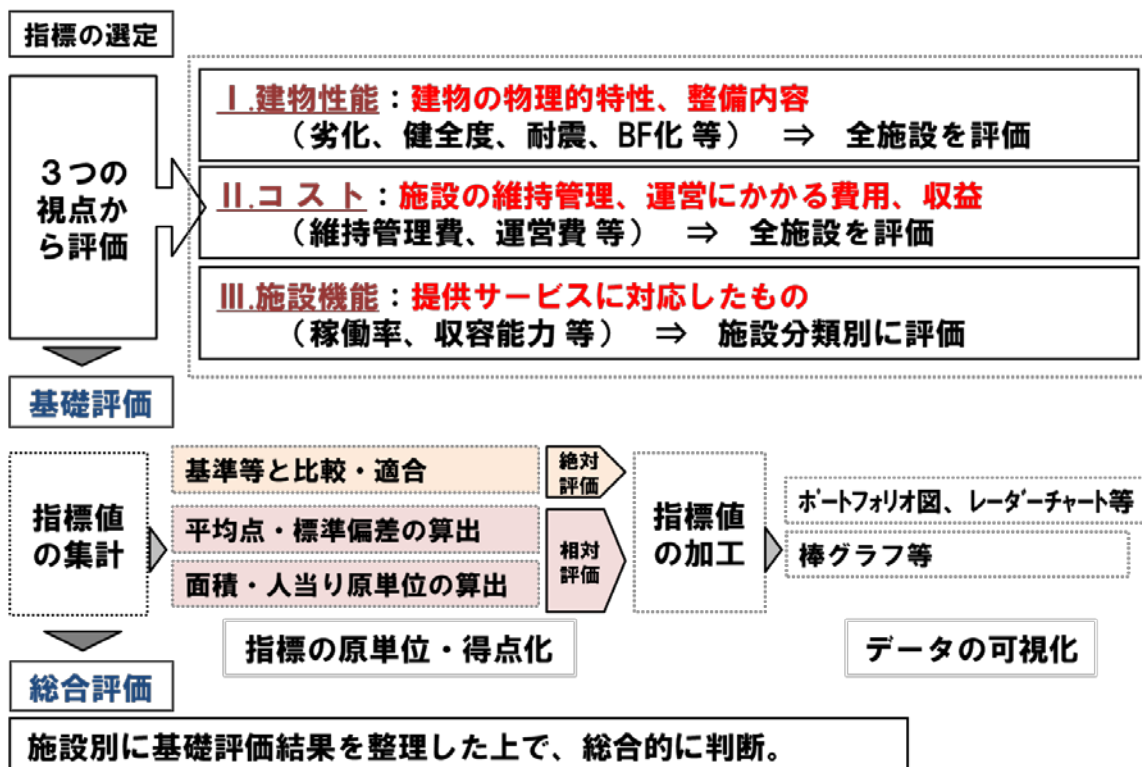
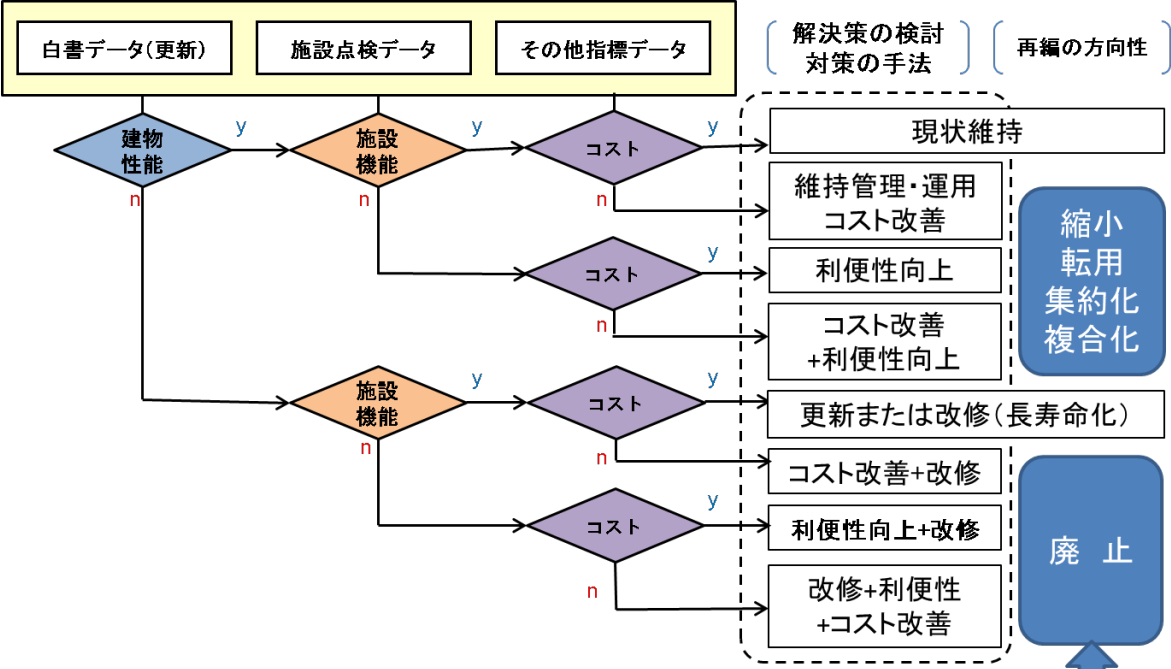


図 29 施設評価の考え方

**【基礎評価】** 原単位化と得点化により比較・分析を行い、**定量的に評価（客観性）**



**【総合評価】** 基礎評価から**定性的要素**（解決策の実効性、施設の個別状況、政策的条件）を加味し、**総合的に評価（透明性）**

図 30 基礎評価の活用による解決策の検討等

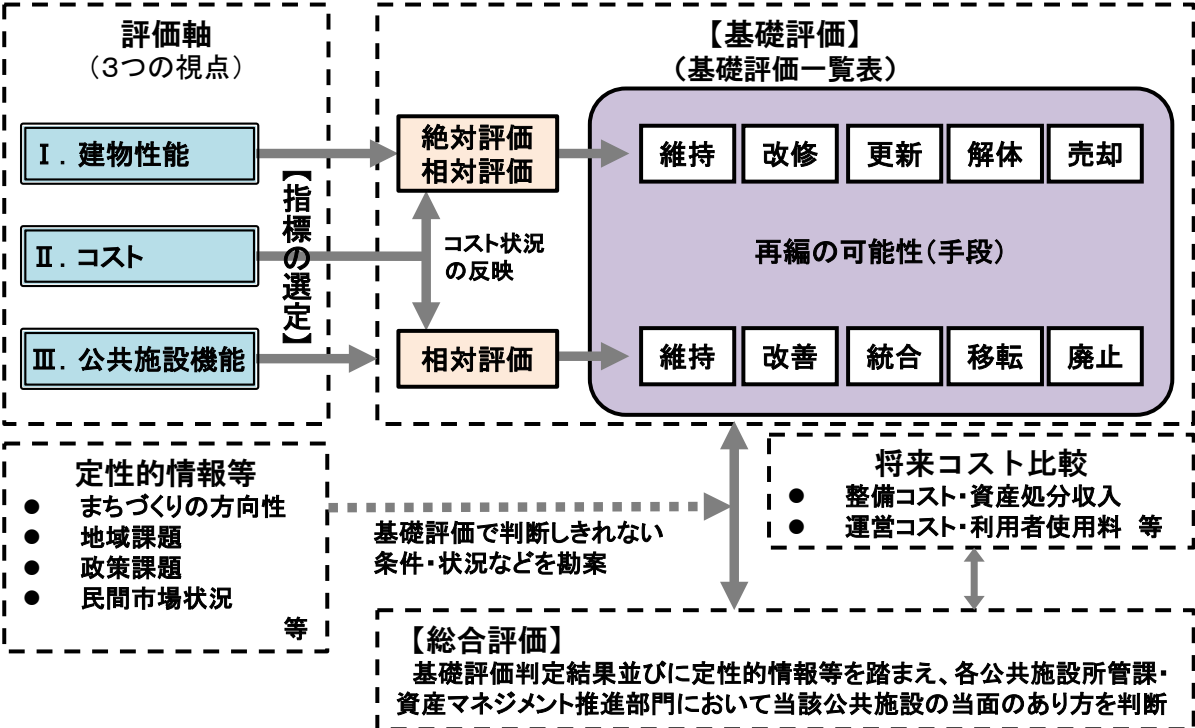


図 31 基礎評価と総合評価による再編整備に向けた活用

### 3 評価指標

表 6 施設評価の項目と指標の例示

評価項目		評価指標(例)
I 建物性能		<ul style="list-style-type: none"> <li>残耐用年数（耐用年数－経過年数）</li> <li>劣化度（劣化度調査での指摘数）</li> <li>耐震対応（耐震診断・改修対応の有無）</li> <li>バリアフリー化対応</li> </ul>
	II コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>支出（経年推移、利用者・延床面積当たり等）</li> <li>収入（経年推移、受益者負担割合、市負担割合等）</li> <li>維持管理コスト（経年推移、延床面積当たり等）</li> <li>運営コスト（経年推移、利用者当たり等）</li> <li>管理形態（直営、委託、指定管理等）</li> </ul>
III 公共施設機能	a サービス提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用可能時間（年間開館日数、開館時間等）</li> <li>利用可能容量（最大収容者数、貸室数・面積等）</li> </ul>
	b サービス利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用状況（利用者数（経年推移・延床面積当たり）、貸室等稼働率等）</li> <li>サービス需要（延床面積当たり利用対象人口、将来利用対象人口増減等）</li> </ul>
	c アクセシビリティ 《広域施設》	<ul style="list-style-type: none"> <li>分担する利用対象人口</li> <li>近隣の公共施設の数（競合・重複状況）</li> <li>最寄りの鉄道駅・バス停からの距離</li> </ul>
	d 市場性 《広域施設》	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地面積</li> <li>延床面積</li> <li>地価（公示地価、路線価、実勢価格等）</li> <li>都市計画条件（建ぺい率、容積率、法規制条件等）</li> </ul>

### 4 基礎評価の結果

以下は、白書に掲載されたデータを基礎評価の3つの視点から評価した結果を示したものです。

ポートフォリオ図、レーダーチャート、グラフを効果的に活用し、評価結果を可視化し、定量的に比較することで施設が抱える課題や解決策の検討材料として活用していくこととします。



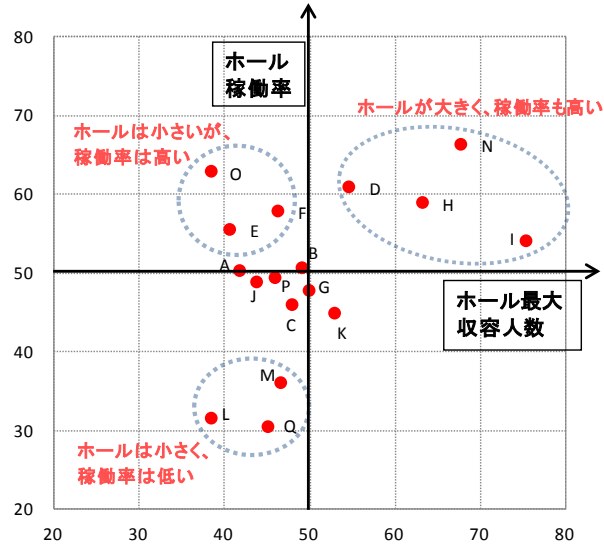
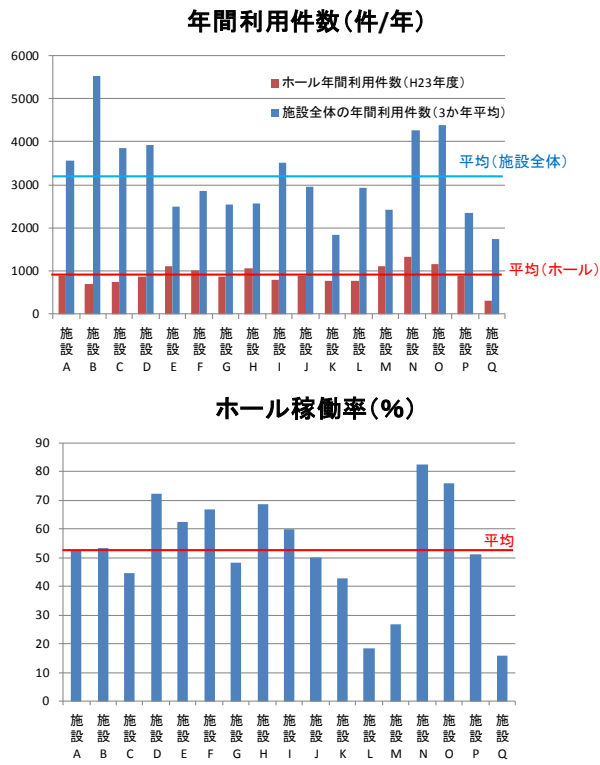


図 34 基礎評価のイメージ (施設機能)

