

## 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方針

### 4-1 現状や課題に対する基本認識

前章までの現状及び将来見通しを踏まえ、本市が抱える課題について以下に整理します。

#### 課題1

#### 進行する施設の老朽化

本市の建築物系公共施設の多くは、高度経済成長期から昭和50年代に整備されているため、大規模改修の目安である築30年を経過した施設が全体の約6割を占めており、令和10年頃から集中的に大規模改修や更新を実施すべき時期を迎えます。施設の老朽化に伴う不慮の事故を未然に防ぎ、施設利用者である市民の安全・安心を確保するためには、日常点検や法定定期点検の実施のほか、老朽化に伴う予防保全工事や大規模改修工事、更新などを計画的に実施する必要があります。

しかしながら、前章で記述したとおり、過去5年間に公共施設等の維持管理に充てた実績額に比べて大幅な財政負担の増加が見込まれることから、今後も現在保有する施設全てを維持することが大変困難な状況にあることがわかります。

将来に向けて安全・安心な市民サービスを提供するためには、中長期的かつ総合的な視点で施設総量の最適化に向けた検討を行うとともに、適正な維持管理の徹底や目標耐用年数の見直しにより、さらなる長寿命化の取組を推進し、財政負担の軽減及び平準化を図っていく必要があります。

#### 課題2

#### 建築物系公共施設に対するニーズの変化

建築物系公共施設は、時代の要請に応じて必要とされる施設が整備されてきましたが、各施設の目的や用途は当時と変わらない一方で、本市を取り巻く状況は大きく変化しています。人口構造としては、多くの施設が整備された平成7年と比べ、老年人口は年少人口の2倍以上となり、さらには20年後の令和22年には老年人口が年少人口の3倍以上になる見込みです。また、近年の目覚ましいテクノロジーの進展は、新型コロナウイルスの感染拡大と相まって、非対面・非接触型サービスなどのデジタル機器の活用を拡大させ、人々が集まる場に対する意識やサービスに対する価値観の変化、ワーク・ライフスタイルの多様化をもたらしました。

このような本市の人口構造や社会情勢の変化に伴い、公共施設に求められる価値観や存在意義が時代とともに変化していることから、今後の公共施設のあり方を検討し、施設の適正配置や民間活力の積極的な活用などに取り組む必要があります。

### 課題3

## 厳しい財政状況

本市が過去5年間の公共施設等の維持管理に充てた費用の年平均は43.9億円ですが、現在保有する公共施設等を全て適切な状態で維持保全した場合、将来更新費用として毎年平均68.8億円もの予算が長期にわたって必要となる見込みであり、これまでよりも多額の予算が必要となります。

しかしながら、「茅ヶ崎市財政健全化緊急対策」における長期財政見通しでは、公共施設等の将来更新費用が推計上含まれていない中で、既に財政不足が発生していることから、今後、施設の統廃合や複合化、運営形態の変更といった抜本的な見直しを行わない限り、将来に向けて安全・安心な市民サービスを提供することは難しくなります。

このことから、各公共施設等の現況を精査して優先度を明らかにしつつ、今後策定する「茅ヶ崎市総合計画」及び毎年度の予算編成とこれまで以上に連携し、総量縮減を軸とするコスト縮減の推進を図るほか、公共施設等の適切な維持管理のための財源確保を目的とする市有財産の利活用に向けた取組の展開も戦略的に行い、将来財政負担の軽減及び平準化を図る必要があります。

## 4-2 公共施設マネジメントを推進するための基本方針

前項の課題を踏まえ、今後も将来にわたって持続可能な行財政運営を実現し、安全・安心な市民サービスを提供するため、以下の3つの基本方針を掲げ、公共施設マネジメントを推進します。

### 本市の公共施設マネジメントを推進するための基本方針

#### 基本方針1

#### 長寿命化の推進と維持管理コストの最適化

インフラを含む公共施設等に求められる機能及び性能を目標耐用年数まで維持するため、日常的な点検・修繕等の維持管理に加え、予防保全型の計画的な改修・更新等の実施により財政負担の軽減・平準化を図り、長寿命化の推進と維持管理コストの最適化を図ります。

#### 基本方針2

#### 市有財産の利活用

インフラを含む公共施設等の老朽化対策や改修・更新等に備えた財源確保のため、「茅ヶ崎市市有財産利活用基本方針」に基づき、公共施設等にかかる土地や建物などの有効活用を図ります。

#### 基本方針3

#### 建築物系公共施設の総量縮減と施設配置の適正化

建築物系公共施設については、上記方針1・2以上の取組を推進する必要があるため、本市の人口や財政状況等に見合う身の丈にあった施設保有量となるよう、施設の配置、老朽化及び利用状況などを勘案し、施設総量（総延床面積）の縮減を図ります。

## 【基本方針 1】 長寿命化の推進と維持管理コストの最適化

### （1）安全・安心の確保

建築物系・インフラ系公共施設ともに、市民及び利用者が常に安全で安心して利用できるよう、以下の考え方に基づいて適正な維持管理を行い、施設の老朽化に伴う突発的な不具合による利用停止や不慮の事故等の防止を図ります。

### （2）長寿命化の推進

#### ①建築物系公共施設の目標耐用年数の見直し

従来の建築物系公共施設の多くは、築40年から50年で更新などが行われてきました。本市においては、平成18年に「公共施設長寿命化指針」を策定し、「建築工事標準仕様書（JASS5鉄筋コンクリート工事）」や「減価償却資産の耐用年数等に関する省令（財務省）」に基づき、目標耐用年数を鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造については原則60年、鉄骨造については原則45年と定め、また、目標耐用年数まで建物を安全・安心に使用するため、平成22年に「茅ヶ崎市公共建築物中長期保全計画」を策定し、長寿命化の推進を図ってきました。

しかしながら、平成27年に文部科学省より「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引」（平成27年文部科学省）が公表され、建築物の耐用年数について、「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会発行）に基づき、「学校施設の物理的な耐用年数は、適切な維持管理がなされ、コンクリート及び鉄筋の強度が確保される場合には、70年から80年程度の使用も可能である」と示されたことを踏まえ、さらなる長寿命化の推進を図るため、目標耐用年数を見直します。

目標耐用年数を見直すにあたり、「建築物の耐久計画に関する考え方」に基づく望ましい目標耐用年数について以下に示します。

表 4-1 建築物全体の望ましい目標耐用年数の区分の例

用途	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造				木造			
	高品質の場合		普通の品質 の場合		重量鉄骨造 普通の品質 の場合		軽量鉄骨造			
	目標耐用 年数範囲	代表 値	目標耐用 年数範囲	代表 値	目標耐用 年数範囲	代表 値	目標耐用 年数範囲	代表 値		
学校・官庁	80～ 120年	100	50～ 80年	60	50～ 80年	60	30～ 50年	40	50～ 80年	60
住宅・事務 所・病院	80～ 120年	100	50～ 80年	60	50～ 80年	60	30～ 50年	40	30～ 50年	40
店舗・旅館・ ホテル	80～ 120年	100	50～ 80年	60	50～ 80年	60	30～ 50年	40	30～ 50年	40
工場	30～ 50年	40	20～ 30年	25	20～ 30年	25	20～ 30年	25	20～ 30年	25

「建築物の耐久計画に関する考え方」をもとに作成

鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造については、表 4-1 より目標耐用年数の範囲としては、50年から80年になり、本市の建築物系公共施設の多くが該当します。このうち、「茅ヶ崎市公共建築物中長期保全計画」で定めた「予防保全対象施設」については、施設のニーズやコストなどを考慮し、今後の施設のあり方を検討した上で、引き続き施設の活用が望ましいと考えられる場合には、施設の構造躯体の状況調査等※1を確実に実施し、建物の健全度を確認した上で、80年を最大期間として目標耐用年数を設定します。

鉄骨造（重量鉄骨造）については、表 4-1 より目標耐用年数の範囲としては、50年から80年となりますが、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」の考え方において、鉄筋コンクリート造よりも耐用年数が短いことを考慮し、構造躯体の状況調査等を確実に実施し、建物の健全度を確認した上で、表 4-1 の代表値である60年を原則として目標耐用年数を設定します。

ただし、鉄筋コンクリート造及び鉄骨造（重量鉄骨造）ともに「予防保全対象施設」以外の施設については、従前どおりの目標耐用年数とします。

鉄骨造（軽量鉄骨造）や木造については、表 4-1 より目標耐用年数の範囲としては、30年から50年となります。一般的な施設は、代表値である40年間を目標耐用年数とし、木造のうち文化財等については、個々の施設状況を踏まえ、適切に維持保全することとします。

※1 構造躯体の状況調査等とは、建築物の長寿命化に向けて、既存データの検証や構造体の劣化等を調査します。調項目として、鉄筋コンクリート造であれば、コンクリート圧縮強度調査、中性化深さ調査、鉄筋腐食度調査、鉄骨造であれば鉄骨腐食度調査等を行い、建物全体の目視調査・確認を行います。

表 4-2 目標耐用年数の見直し

目標耐用年数	改正前	改正後
鉄筋コンクリート造等	予防保全対象施設	80年
	上記以外	60年
鉄骨造（重量鉄骨造）	予防保全対象施設	60年
	上記以外	45年
鉄骨造（軽量鉄骨造）・木造	—	40年
耐火構造（市営住宅）	70年	70年
準耐火構造（市営住宅）	45年	45年

なお、学校施設の耐用年数の考え方については、上記の考え方を基本としますが、「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引」の考え方に基づき、今後策定予定の「（仮称）教育施設再整備基本計画」において検討していきます。

また、市営住宅の目標耐用年数については、「公営住宅法施行令」に基づき、耐火構造については70年、準耐火構造については45年を原則として設定していきます。

## ②建築物系公共施設の長寿命化推進の考え方

構造躯体の状況調査等を元に、従来の耐用年数の60年を超えて最大期間の80年を前提に使用する施設については、概ね20年ごとに行う予防保全改修（屋上防水・外壁改修、設備機器更新等）の機能回復を行うほか、施設寿命の中間点において施設用途等の変更を含めて社会的要求水準が当初建設した時点と大きく異なることが想定されることなどから、今後概ね40年程度の使用を見据えた大規模な施設改修を検討します。

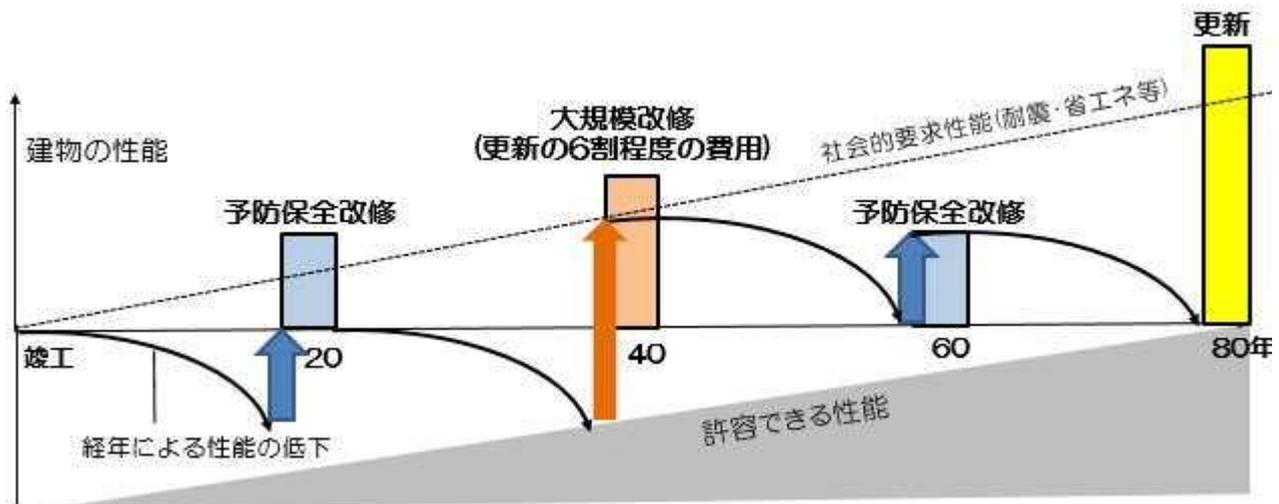


図 4-3 目標耐用年数80年の改修周期のイメージ

### ③インフラ系公共施設の長寿命化推進の考え方

以下のとおり、施設類型ごとに実施方針を示します。

#### ア 道路

「茅ヶ崎市幹線道路維持保全計画」により重要路線に分類された路線等に関しては、点検結果を踏まえ、損傷が軽微な段階で補修を実施するなど、舗装状態を良好に確保した上で長寿命化を図っていきます。

#### イ 橋りょう及び地下道

「茅ヶ崎市橋りょう等長寿命化修繕計画」により、計画的な維持管理を推進することにより長寿命化を図っていきます。

#### ウ 下水道

管路施設（線的施設）は「茅ヶ崎市公共下水道管路施設長寿命化基本計画」により、ポンプ場等施設（点的施設）は「茅ヶ崎市公共下水道施設維持管理計画」により、点検・維持管理を推進することによって長寿命化を図っていきます。

#### エ 公園施設

「茅ヶ崎市公園施設長寿命化計画」により、予防保全型管理を行う公園施設について可能な限り計画的な修繕や塗装、部材交換等の適切な長寿命化対策を実施し、劣化の要素が排除できる場合は、公園施設の更新は行わず、延伸する措置を検討します。

### ④脱炭素化（カーボンニュートラル）の推進

施設の更新、解体等には大量の建設系廃棄物が排出されます。発生する廃棄物については、建設リサイクル法などにより、再利用や再資源化など様々な取組を行っていますが、再利用等がなされない廃棄物については、産業廃棄物として焼却や埋立てが行われています。

このことから、公共施設等の長寿命化は、建設廃棄物発生量が抑制され、建物の建設・管理・除却を通じて排出される二酸化炭素の合計量であるLCCO<sub>2</sub>（ライフサイクルCO<sub>2</sub>）の発生を抑制し、温室効果ガス発生量の削減が可能となります。

さらに、公共施設等の大規模な改修や更新にあたっては、再生可能エネルギーや、新エネルギー技術の導入を促進のほか、建築物におけるZEB実現の検討を含めて、環境面に配慮し、脱炭素化（カーボンニュートラル）に向けた取組を推進します。

特に、昨今の災害リスクの増大に伴い、災害・停電時の避難施設等へのエネルギー供給等が可能な再生可能エネルギー設備等を推進し、避難施設等への高機能換気設備の導入の推進や感染症対策を踏まえた地域の防災体制を構築するなど、地域のレジリエンス（災害や感染症に対する強靱性の向上）と脱炭素化を同時に実現するための施設整備を検討します。

### (3) 適正な維持管理とコストの最適化

#### ①建築物系公共施設の維持管理の考え方

##### ア 点検・診断

点検については、専門業者が行う建築基準法第12条点検や消防設備点検などの法令定期点検と、建築物の安全性や劣化状況の確認を施設管理者が任意で行う定期点検があります。任意で行う点検については、容易に点検を実施できるように、建物部位の解説、点検箇所・方法等が網羅された「施設管理者のための建物維持管理の手引き」を活用し、施設管理者に周知し運用しています。劣化診断については、予防保全工事や大規模改修の計画に合わせて実施していきます。

本市の建築物系公共施設については、これらの点検・診断を着実にを行い、適切な維持管理を引き続き実施していきます。

##### イ 維持管理・修繕・更新等

「茅ヶ崎市公共建築物中長期保全計画」に基づき、建築物系公共施設を「予防保全施設」と「事後保全施設」に区分し、施設の「予防保全対象部位」を管理しながら、施設の維持保全を行っています。引き続き、予防保全工事や修繕工事、また大規模改修工事などを計画的に行うことにより、建物に係るコストの削減を図り、さらに、民間活力の活用や設備における再生可能エネルギーや新エネルギー技術の導入などにより管理コストを削減し、財政負担の抑制を図ります。

予防保全工事等の結果は、茅ヶ崎市公共建築物管理支援システムで履歴を管理し、「総合計画」及び予算編成へ反映することで、効率的かつ適切な維持管理に努めていきます。

施設の大規模改修や更新については、まず、施設のあるべき姿を検討し、大規模改修工事等が必要となった場合においても、他施設との複合化や統廃合などを検討し、施設の管理運営経費の削減を図ります。

##### ウ 耐震化

平成20年3月に「茅ヶ崎市耐震改修促進計画」及び「公共施設整備・再編計画」を策定し、この計画に基づき公共建築物の耐震化事業となる建替えや耐震補強工事を進めてきました。引き続き「茅ヶ崎市耐震改修促進計画」に基づき、耐震化を進めていきます。

#### ②インフラ系公共施設の維持管理の考え方

##### ア 点検・診断

以下のとおり、施設類型ごとに実施方針を示します。

##### (ア)道路

「茅ヶ崎市幹線道路維持保全計画」により、走行速度や車線数、バス等大型車の通行の有無などにより、路線を「幹線道路」と「その他の路線」に分類し点検を実施します。「幹線道路」に関しては、路面性状調査により定期的、定量的に路面の状況を把握し、「その他の路線」は、道路パトロール、市民や利用者等からの通報により状態を把握していきます。

#### (イ) 橋りょう及び地下道

国や県で定めている点検要領により、5年に1回近接目視での定期点検を行い、損傷程度の評価、対策区分の判定及び健全性の診断を行います。また、附属する施設等についても道路パトロール、市民や利用者等からの通報により状態を把握していきます。

#### (ウ) 下水道

管路施設（線的施設）は、「茅ヶ崎市公共下水道管路施設長寿命化基本計画」により、ポンプ場等施設（点的施設）は「茅ヶ崎市公共下水道施設維持管理計画」により、計画的な改築更新を行うため、点検・調査を実施していきます。

#### (エ) 公園

「茅ヶ崎市公園施設長寿命化計画」により、市または指定管理者による日常点検を月1回以上行います。内容については、目視、触診、聴診により公園施設の異常の有無を確認します。さらに予防保全型管理を行う施設については、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」（国土交通省）及び「遊具の安全に関する基準」（一般社団法人日本公園施設業協会）に基づく年1回の定期点検を実施します。

### イ 維持管理・修繕・更新等

以下のとおり、施設類型ごとに実施方針を示します。

#### (ア) 道路

「茅ヶ崎市幹線道路維持保全計画」により路線の分類に応じた修繕時期や工法を決定し、管理区分別の対策シナリオに基づき、計画的な管理手法を実施することによってコストの削減に努めていきます。

#### (イ) 橋りょう及び地下道

本市で管理している様々な種類の橋りょう等を同様の方法で画一的に管理していくことは効率的ではないことから「茅ヶ崎市橋りょう等長寿命化修繕計画」により、対象橋りょう等の重要度や定期点検結果を踏まえ、計画的に維持管理を行っていきます。また、橋りょう及び地下道等に附属する昇降機（エレベーター・エスカレーター）、屋根等の施設についても重要度に応じて計画的に維持管理を行っていきます。

#### (ウ) 下水道

管路施設（線的施設）は、「茅ヶ崎市公共下水道管路施設長寿命化基本計画」により、ポンプ場等施設（点的施設）は「茅ヶ崎市公共下水道施設維持管理計画」により、計画的な改築更新を行っていきます。

#### (エ) 公園施設

「茅ヶ崎市公園施設長寿命化計画」により、予防保全型管理を行う公園施設と事後保全型管理を行う公園施設とに分けて維持管理を行っていきます。また、施設によって予防型、事後型のど

ちらがコスト的に有利か、ライフサイクルコストを算出しながら検討を行い、分類しています。予防保全型管理を行う公園施設については、更新や改修費用の平準化を図りつつ、計画的な維持保全を目指します。

## ウ 耐震化

下水道では、「茅ヶ崎市下水道整備計画」により、耐震化をはじめとする地震対策を確実に実施し、ライフラインとしての信頼性を確保し、地震による被害が最少となるように地震に強い下水道の整備を推進していきます。

橋りょうでは、平成 20 年度より重要度の高い 14 橋の耐震補強工事を実施してきました。その他橋りょうについては、点検結果を踏まえた修繕に合わせて耐震補強の検討をしていきます。

## ③ユニバーサルデザイン化の推進方針

各個別施設計画において行われる、公共施設等の整備及び更新等に当たっては、「ユニバーサルデザイン 2020 行動計画」（平成 29 年 2 月 2 日ユニバーサルデザイン 2020 関係閣議会議決定）及び「茅ヶ崎市バリアフリー基本構想」（平成 27 年 9 月）を踏まえ、障がいの有無、年齢、性別、言語などに関わらず、多様な人々が利用しやすいユニバーサルデザインに配慮するほか、駅、官公庁施設、病院等を結ぶ道路や施設についてのバリアフリー化による利便性の向上に努め、誰もが安全に利用できる施設を目指します。

また、環境整備にあたっては、全国画一的なデザインを目指すのではなく、実際に利用する人の特性を十分に把握した上で、地域性に配慮したデザインとし、施設案内や窓口での手続きなどでは、様々な利用者の状況を考慮した、わかりやすく利用しやすい行政サービスを提供します。

## ④コストの最適化

建築物系・インフラ系公共施設ともに、維持管理コストの最適化を図るためには、修繕や更新などを計画的に実施することが重要です。そのため、前述したとおり、適正な維持管理や点検を行い、危険部分の把握や劣化状況の把握に努め、状況が悪化する前に対処することにより不要なコストを削減するとともに、各種個別施設計画において計画的に改修や更新を行うことで、維持保全にかかる費用の平準化を目指します。

また、限りある財源を有効活用し、健全な財政を維持し、持続可能な公共サービスを提供するためには、公共施設等にかかる経費の収支改善も計画的に推進することが必要となります。

建築物系公共施設については、指定管理者制度や PFI 等の PPP 手法の導入により、施設の整備・更新・維持管理・運営において、民間事業者の資金やノウハウを活用するなど、多様な選択肢から、より効果的かつ効率的なサービス提供方法や運営業務の効率化に向けた検討を行います。特に、貸室を有する施設や自主事業などを行う施設については、「『公の施設の運営及び使用料見直し基準』の策定に向けた方針」（平成 25 年 12 月）に基づき、使用料算定基準の見直しを定期的実施し、受益者負担の適正化を図ります。

## 【基本方針 2】市有財産の利活用

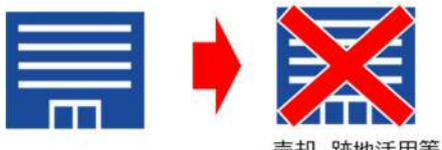
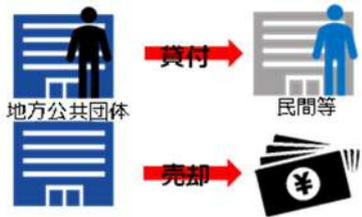
「茅ヶ崎市市有財産利活用基本方針」に基づき、以下の取組方策の実施により、公共施設等にかかる土地や建物などの有効活用を図ります。

### (1) 未利用財産等の民間等への売却・貸付

建築物系公共施設については、施設の見直しにより余剰となった施設、廃止となった施設及び施設跡地などの未利用財産について、公共性、市場性を考慮しつつ、最も有効な利活用手法及び条件を検討し、積極的に民間等への売却又は貸付などを推進します。

インフラ系公共施設についても、利用されていない道水路敷などの未利用財産については、建築物系公共施設と同様に、最も有効な利活用手法及び条件を検討し、積極的に民間等への売却や貸付などを推進します。

また、売却・貸付を検討する際には、サウンディング型市場調査を活用し、民間事業者との対話を積極的に行うなど、地域課題解決も視野に入れた有効な利活用方法を検討します。

再配置の主な手法	
<p><b>廃止</b></p> <p>利用されていない施設や有効活用されていない施設等の機能を停止し、除却を行うこと。</p>	 <p>売却、跡地活用等</p>
<p><b>貸付・売却</b></p> <p>建物や跡地を民間等へ貸付又は売却すること。</p>	 <p>地方公共団体</p> <p>民間等</p>

#### 【実施事例】

仮設庁舎跡地活用事業、福祉会館跡地売却事業、第1駐車場跡地活用事業

### (2) 行政財産の余裕スペース・敷地の貸付等

公用・公共用施設として保有を継続する建築物系公共施設の土地及び建物について、利活用可能な余裕スペースがある場合には、自動販売機や広告媒体の設置などを行うとともに、道路予定区域などのインフラ系公共施設についても、利活用可能な余裕敷地がある場合には、広告媒体設置や駐車場活用を行うなど、新たな財源確保につながる利活用を積極的に検討します。

#### 【実施事例】

各公共施設飲料用自動販売機設置、市役所庁舎サイン広告設置、市役所庁舎コンビニエンスストア設置

### (3) ネーミングライツの導入

本市では、企業等への広告の機会を拡大するとともに、新たな財源確保を目的として、市が保有する施設等へのネーミングライツの導入を全庁的な取組として進めていくこととし、「ネーミングライツ導入ガイドライン」(令和3年4月)を改訂しました。

今後も市場性があると判断された施設については建築物系・インフラ系施設を問わず、積極的にパートナーの募集を推進していきます。

#### 【実施事例】

第一カッターきいろ公園(中央公園ネーミングライツ事業)

### 【基本方針3】 建築物系公共施設の総量縮減と施設配置の適正化

本市の人口や財政状況等に見合う身の丈にあった施設保有量となるよう、現状の施設の配置、老朽化及び利用状況などを勘案し、以下の取組方策の実施により、施設総量(総延床面積)の縮減及び施設配置の適正化を図ります。

#### (1) 統廃合・複合化・集約化の推進

- 施設の形態に関わらず、施設の余剰スペースや低利用の貸室などを転用し、異なる用途の施設との複合化や同一機能の集約化、類似機能を有する施設同士の統廃合などを検討します。
- 特に、施設の大規模改修や更新時には、この再配置手法をより一層推進し、施設機能の強化により、市民の利便性やサービスの向上を図ります。

再配置の主な手法	
<b>転用</b> 稼働率の低い施設をニーズに合った用途へ変更・利活用すること。	
<b>複合化・集約化</b> 異なる機能(用途)を持つ施設を、一つの施設に集約し、効率的で機能的な施設を目指すこと。	
<b>統廃合(機能統合)</b> 同一又は類似機能(用途)を持つ施設の機能を、一つの施設に統合すること。	

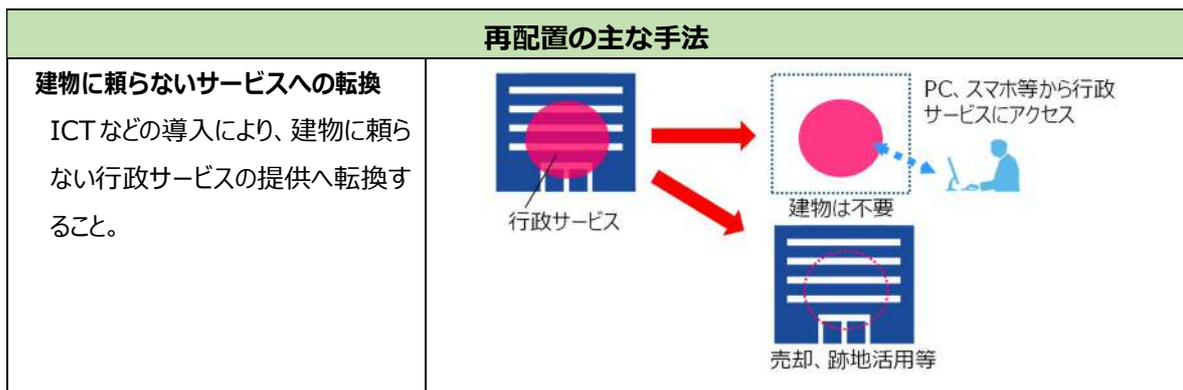
## (2) 新設・増築の抑制

- 新たな施設需要が生じた場合においても、既存施設の活用を優先し、単独施設の新設や増築は原則行いません。しかしながら、真に必要となる施設の新設などにより保有面積が増加する場合は、他の施設において統廃合・複合化などにより面積の縮減を図ります。
- 再整備が必要な場合は、多機能複合型施設としての整備を基本とし、他の施設との複合化、集約化、民間活力の活用など、効果的・効率的な方法を検討します。



## (3) 建物に頼らないサービスへの転換

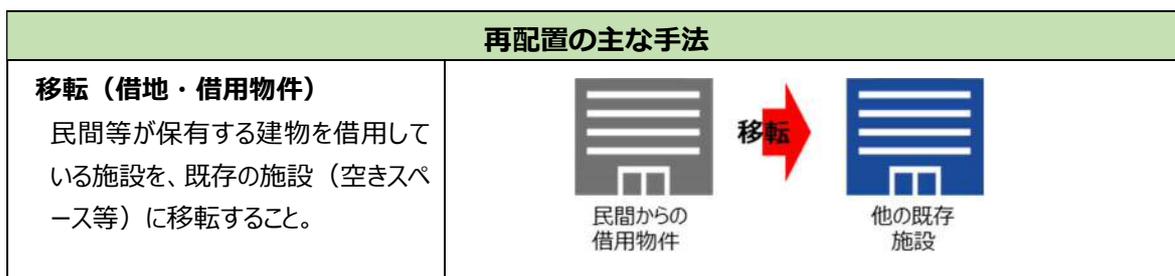
- ICTの進展により、施設の管理・運営の効率化や非対面・非来庁型行政サービスの提供など、施設総量の縮減につながる新たな取り組みの可能性が広がるため、本市の「デジタル・トランスフォーメーション推進方針」に基づき、ICTなどの導入を積極的に推進し、社会情勢や市民ニーズなどの変化を捉え、建物に頼らないサービスの提供方法を検討します。



## (4) 借地・借用物件の面積及びコスト縮減の推進

- 民間等が保有する建物を借用している施設は、各施設の形態や借用条件などを踏まえ、費用対効果などを検証し、既存公共施設への移転・複合化など、最も有効性のある手法により面積及びコストの縮減を図ります。

- ・ 長期的使用が見込まれる借地については、賃借料の減額交渉や購入の検討を行うなど、借地に係る面積及びコストの縮減を図ります。



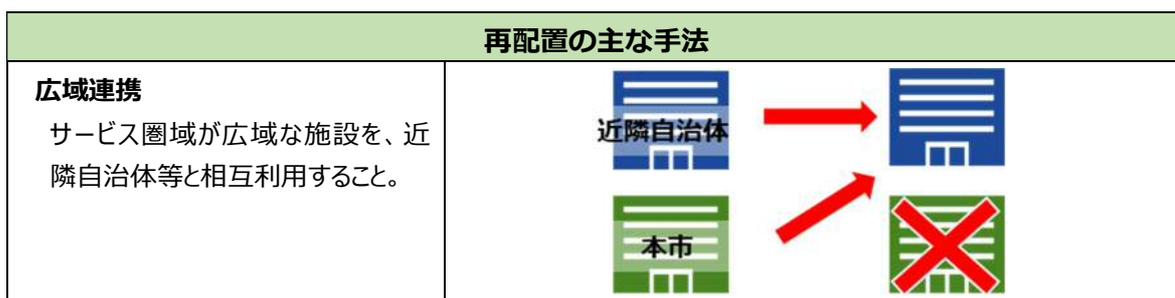
## （５）民間代替が可能な施設の民営化・民間活用の推進

- ・ 本市はこれまで、官民連携の考え方を取り入れ、指定管理者制度の導入やPFI事業など、様々な形態で民間活力の導入を進めてきましたが、今後はこの取組を今まで以上に強化・拡大し、民間代替の可能性がある施設については、施設機能を民間企業等の施設へ代替すること、または施設機能の維持を条件とする民間活用などを検討します。
- ・ 事業規模の大きい事業（事業費の総額が10億円以上または単年度で1億円以上）については、「公民連携（PPP）事業手法優先的検討ガイドライン」（平成29年1月）に沿って、優先的に官民連携で実施することを検討します。



## （６）近隣自治体等との連携による広域化の推進

- ・ 交通網の整備や情報化の進展などにより、住民の行動範囲は行政区域を超えて広域化しています。そのため、市域を超えた広域的な利用が想定される施設については、県や近隣市町村等との連携による共同整備や相互利用などの「広域化」を検討し、保有する施設の総量及びコストの縮減を図ります。



## 4-3 資産経営の目指すべき姿と管理目標

### (1) 資産経営の目指すべき姿

将来にわたって公共施設等を通じた安全・安心な市民サービスの提供と、将来に負担を残さない持続可能な行政運営の両立を図るため、本市の公共施設マネジメントの根幹となる本計画において、「資産経営の目指すべき姿」を掲げ、その実現に向けた公共施設等の管理目標を設定します。

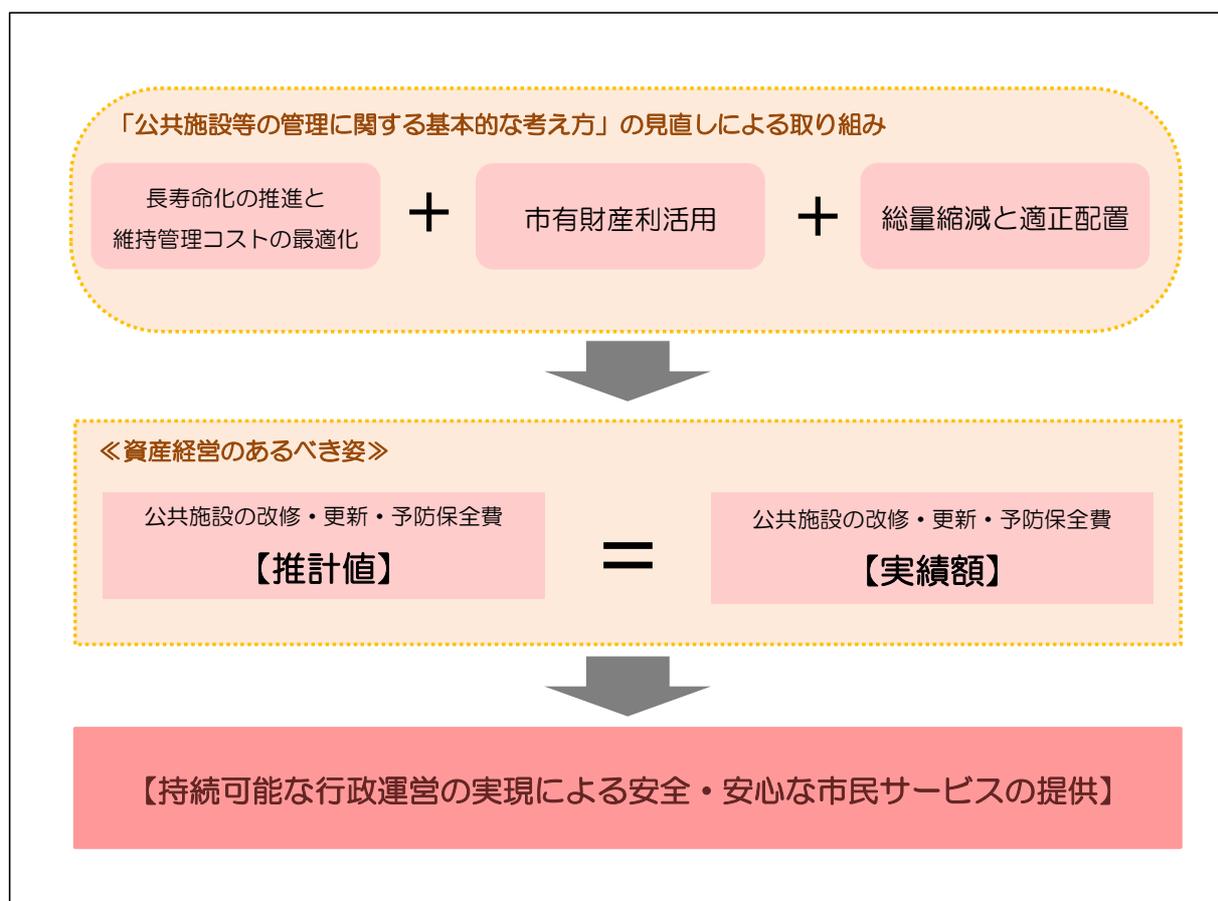


図 4-4 資産経営の目指すべき姿

「資産経営の目指すべき姿」として、本計画の公共施設等の管理に関する基本的な考え方の抜本的な見直しにより、これまで以上に公共施設マネジメントを推進することで、公共施設等の改修、更新、維持管理・修繕費の推計値と実績額との均衡を図ることを目指します。

そのため、本市の公共施設マネジメントを推進するための3つの基本方針である「長寿命化の推進と維持管理コストの最適化」、「市有財産の利活用」、「建築物系公共施設の総量縮減と施設配置の適正化」に基づく取組を推進し、【公共施設等の改修、更新及び維持管理・修繕費の推計値と実績額との均衡＝「資産経営の目指すべき姿」】を目指します。

## (2) 管理目標

公共施設等については、人口増加に応じて整備が行われてきた経過があることから、本市の人口動態を1つの指標とし、施設総量の縮減にかかる数値目標を以下のとおり設定します。

### 【建築物系公共施設の管理目標】

令和3年度～令和37年度の35年間で  
建築物系公共施設の総量（総延床面積）9%（42,636㎡）縮減

長期	対象期間	令和3年度から令和37年度まで（35年間） ※本計画の計画期間
	総量縮減率	9%（42,636㎡）
中期	対象期間	令和3年度から令和12年度まで（10年間） ※本市総合計画の計画期間
	総量縮減率	2.6%（12,317㎡）
短期	対象期間	概ね5年間 ※本計画の見直し周期及び各個別施設計画の計画期間
	総量縮減率	本計画の数値目標及び管理方針に基づき個別施設計画で設定

本市の人口は、第2章「茅ヶ崎市の将来推計人口 {2022（令和4）年1月推計}」の試算方法を用い、本計画改訂の基点年である令和3年度から令和37年度までの35年間で試算した場合、約9%の人口の減少が見込まれていることから、建築物系公共施設については、人口減少率を1つの指標とし、総量縮減に向けた検討を行います。取組の推進にあたっては、公共施設としての存在意義や設置目的、公共サービスとしての継続の必要性などを議論した上で、今後の施設のあり方として、適正な再配置や運営手法などの検討を行います。

また、上記目標値は、本計画改訂時点における数値のため、今後の本市の人口構造、財政状況及び市民ニーズなどの変化を考慮し、適宜見直しを行います。

### 【インフラ系公共施設の管理目標】

インフラ系公共施設については、現状として、施設総量の縮減を図ることが難しいことから、各個別施設計画の整備計画に基づき、整備や維持管理を行います。

なお、推計値と実績額の均衡達成に向けては、施設総量の縮減だけでは限界があり、本来であれば運営コストの縮減や市有財産の利活用等についても数値目標の設定が必要とされることです。

しかしながら、今後の人口構造や社会情勢、本市の財政状況が確実に見通せない中で、推計値と実績額の均衡を図る数値目標を設定することは難しいため、本計画では施設総量の縮減以外の具体的な数値目標は設定しませんが、上記数値目標以上の成果を出すために適正な進行管理を行ってまいります。