

令和6年度 第2回八千代市公共施設再編検討・検証委員会

令和6年12月2日
午前10時00分から
リモート（ZOOM）開催

次 第

1 開会

2 議題

八千代市公共施設等総合管理計画及び個別施設計画の改訂について

3 閉会

【資料1】

八千代市公共施設等総合管理計画 及び個別施設計画

改訂における要点

1.1 計画の背景と目的

本市では、昭和 40～昭和 50 年代の急激な人口増加に伴う、様々な行政需要や市民ニーズに対応するため、数多くの公共施設等を建設し、公共サービスを提供してきました。

これらの公共施設等の多くは老朽化が進んでおり、その維持・更新等に多額の費用が必要となることを見込まれています。

一方、高齢者支援等の社会保障費をはじめとした経常経費の増加に伴う財政の硬直化、基金残高の不足等、厳しい財政状況が続いています。

今後、人口減少・少子高齢化の進行等による税収の減少や扶助費の増大等が見込まれるとともに、国の厳しい財政状況下における地方への財政措置が縮小する可能性も懸念される中、公共施設等の維持・更新等に係る財源の確保は、より一層困難になることが予測されます。

このような中、近年では、中央自動車道笹子トンネルの天井板落下事故など、施設の老朽化等による重大な事故も発生しており、市民の安全確保のためには保有または管理する公共施設等の維持・更新等が必要不可欠な状況であるとともに、社会情勢の変化に伴う新たな公共サービスに対応する財源も確保していく必要があります。

こうした状況を踏まえ、本市では、公共サービス・施設等の規模の適正化、公共施設等の効率的な施設管理及び有効活用による公共施設等の全体最適化を図ることで、真に必要とされる公共サービスの提供を維持・確保していくため、公共施設等総合管理計画（以下、「本計画」という。）を策定しました。

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景・目的

現在、国、地方公共団体を問わず、公共施設の老朽化が大きな社会問題となっています。本市の公共施設等についても、1970年代の急激な人口増加に併せて集中的に整備してきた経緯から、公共施設等の多くは老朽化が進んでおり、今後、改修・更新（建替え）等に多額の費用が必要となります。

一方、人口減少・少子高齢化の進行による税収の減少や扶助費の増大等が見込まれる中、公共施設等の改修・更新等に係る財源の確保は、更に困難になることが予測されます。

本市では、未来を見据えた最適な公共サービスを目指すため、2015年7月に「八千代市公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）を策定し、公共サービス・施設等の規模の適正化、公共施設等の効率的な施設管理及び有効活用の3原則に基づく公共施設等の全体最適化を推進しています。

八千代市公共施設等個別施設計画（以下、「本計画」という。）は、中長期的な改修・更新等の費用の縮減及び平準化を図るとともに、将来にわたり真に必要な公共サービスを安全・安心な公共施設等で提供し続けていくため、施設ごとの今後の方向性等を定めるものです。

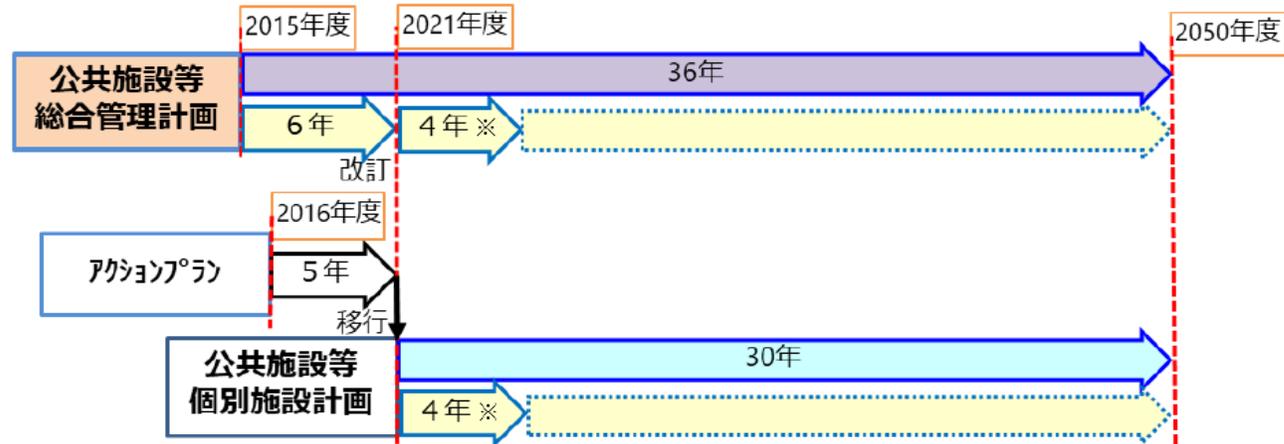
総合管理計画（現行） P4

1.4 計画の期間

本市では、計画策定時において保有または管理している公共施設等を今後も維持すると仮定した場合、修繕・更新等に係る将来の費用は約20年後にピークを迎え、約35年後に一旦収束すると試算したことから、本計画の計画期間を2015年度から2050年度までの36年間としました。

なお、これまで実施計画としてきたアクションプランについては、2021年度より運用を開始する個別施設計画へ移行します。

■八千代市公共施設等総合管理計画の計画期間■



※上位計画である第5次総合計画の期間に合わせ、4年の見直しとしています。

総合管理計画における公共建築物の総量の変化

【令和2年3月末時点】

施設数 : 177施設 (間借施設を含む)

総延床面積 : 約35.6万m²



4年間における変化

【令和6年3月末時点】

施設数 : 167施設 (間借施設を含む)

総延床面積 : 約34.7万m²

	増加	減少
令和2年度	【3施設】 ・大和田学童保育所 ・大和田南学童保育所 ・みどりが丘学童保育所	【4施設】 ・旧八千代台東第二小学校 ・旧大和田公民館 ・旧学校給食センター高津調理場 ・旧高津長寿荘 ※間借
令和3年度	【1施設】 ・阿蘇米本学童保育所	【3施設】 ・旧勝田台南第3平置自転車駐車場 ・旧ゆりのぎ台学童保育所 ・旧大和田学童保育所
令和4年度	【2施設】 ・高津南保育園 ・学校給食センター東八千代調理場	【4施設】 ・児童発達支援センター用地内建築物（旧県教職員住宅） ・旧すてっぴ21勝田台 ・旧ふれあいサロンやちよ東 ・旧大和田図書館
令和5年度	【3施設】 ・村上団地学童保育所 ・児童発達支援センター・すてっぴ21大和田 ・消防団第4分団 ※間借	【8施設】 ・旧八千代台支所 ・旧消防団第4分団 ・旧八千代台自治会館 ・旧村上児童会館 ・旧勤労青少年ホーム ・旧市民活動サポートセンター ・旧市民プール ・旧ことばと発達の相談室 ※間借
	計9施設	計19施設

【令和2年度から令和5年度における増減】
 9施設＋（－19施設）＝－10施設

総延床面積について

【現行計画】

計画案として示した各施設の今後の方向性（集約化・複合化等）をすべて実施した場合、31年間で約9万 m^2 の削減効果

$$\Rightarrow \text{約9万 (m}^2\text{)} \div 31 \text{ (年間)} = \text{約2,903 (m}^2\text{/年)}$$

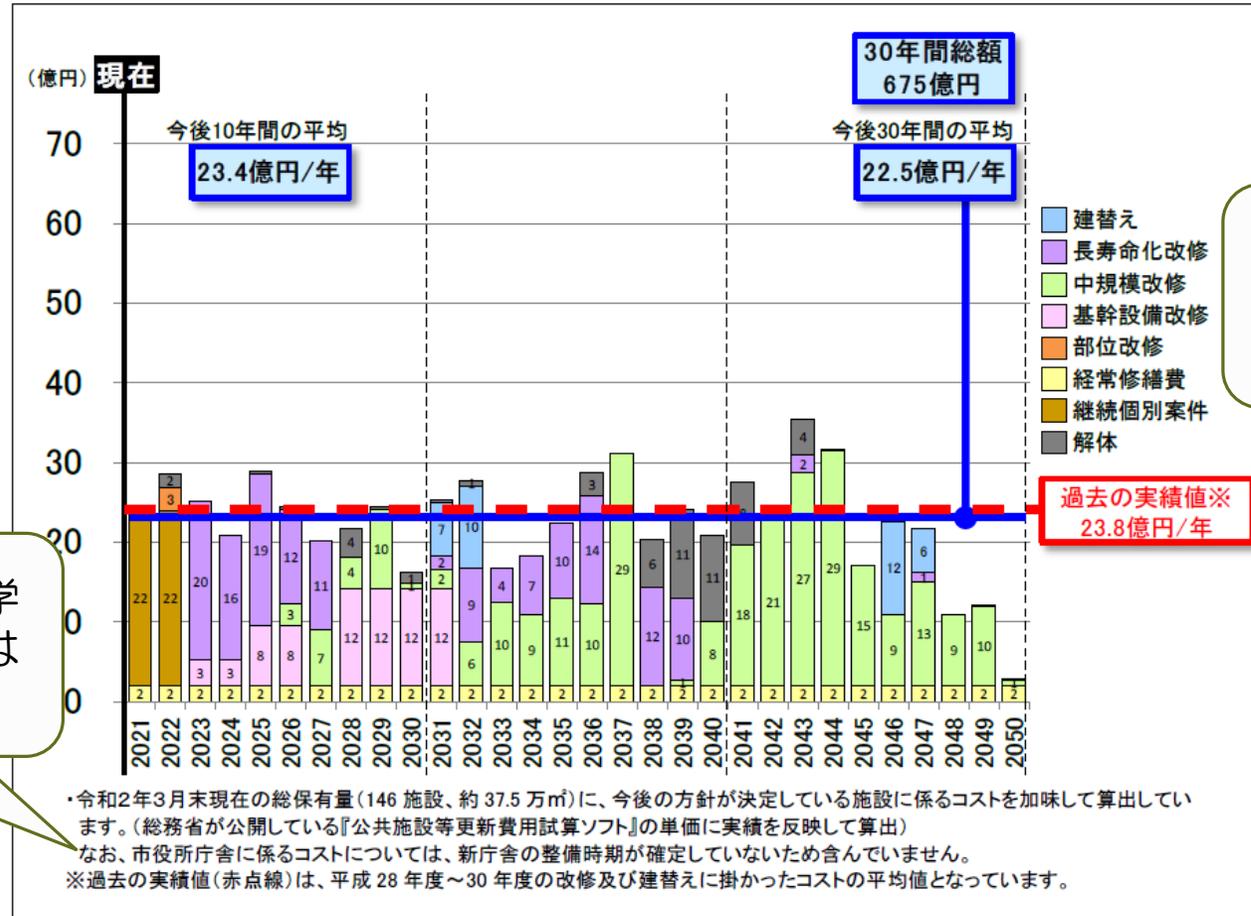


〈令和2年3月末時点から令和6年3月末時点の4年間〉
約2,903 (m²/年) × 4 (年間) = 約11,612 (m²/4年)

⇒ 実際は4年間で約9,000 m²の削減

個別施設計画（現行） P87

図表 中長期の将来コスト試算結果



新庁舎・みどりが丘小学校分離新設校のコストは除く

想定した投資額（23.8億円/年）に対する結果

※新庁舎に係るコストは除く

【令和3年度】 約20億

⇒阿蘇米本学園改修工事/八千代台分署・第4分団耐震補強等工事 等

【令和4年度】 約20.7億

⇒児童発達支援センター複合施設新築工事/高津南保育園建設工事 等

【令和5年度】 約22.7億

⇒児童発達支援センター複合施設新築工事/新木戸第二学童保育所建設工事 等

⇒全ての年度で想定した投資額を下回る

改訂の要点

【要点1】

将来コストについて

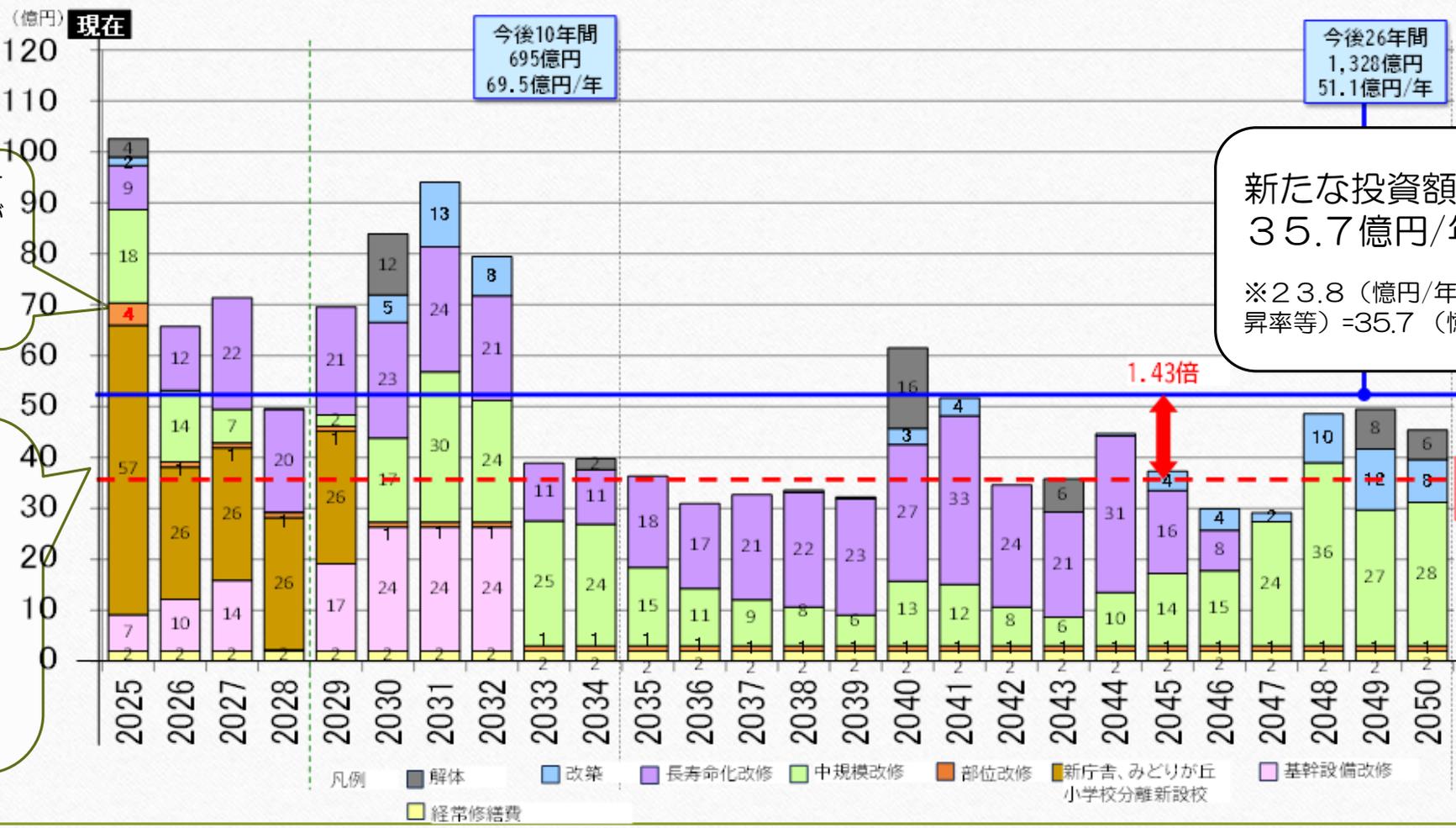
⇒ 新庁舎及びみどりが丘小学校分離新設校を見込む
昨今の物価上昇や人件費高騰等の影響を考慮する

【要点2】

環境に配慮した方針

⇒ 現行計画には記載していない脱炭素化について

改訂（素案・未定稿）における中長期の将来コスト試算結果



2024実施の劣化診断調査にて判明した「D評価（早急に対応が必要）」に対する改修
⇒2025にて対応予定（4億円計上）

【茶色】
現行計画には含まれない「新庁舎」及び「みどりが丘小学校分離新設校」
新庁舎
：各26億円（2025～2029）
みどりが丘小学校分離新設校
：30.8億円（2025のみ）

新たな投資額として想定
35.7億円/年
※23.8（億円/年）×1.5（物価上昇率等）=35.7（億円/年）

投資額
35.7億円/年

新たな投資額として想定した35.7億円/年について

【改訂（素案・未定稿）】

〈改修〉

総務省にて平成24年（2012年）に公表している単価から、資材や人件費等の高騰を受けた近年の工事実績を比較した上昇率である1.39倍と週休二日制採用による上昇率の1.06倍を掛けた1.47倍。

〈改築（建替え）〉

省エネによって使うエネルギーを減らし、創エネによって使うエネルギーを創ることで、エネルギー消費量を実質ゼロにすることを目指した建物

上記改修から更にZEB化対応費の反映として、1.04倍を掛けた1.53倍。

$$\Rightarrow 1.47 \text{ (倍)} + 1.53 \text{ (倍)} = 3 \text{ (倍)}$$

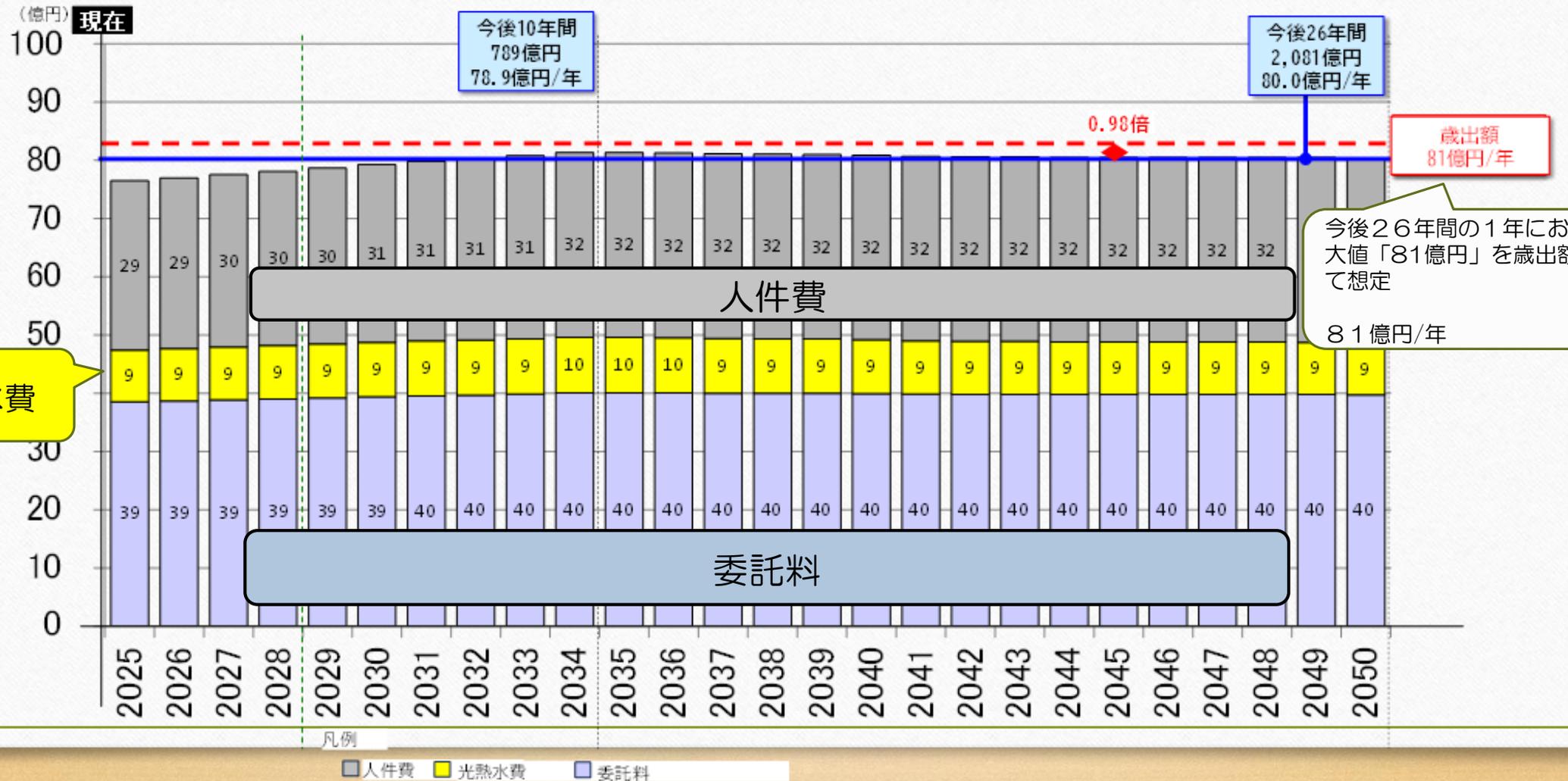
$$\Rightarrow 3 \text{ (倍)} \div 2 = 1.5 \text{ (倍)}$$

現行で想定している投資額23.8億円/年から1.5倍

$$\Rightarrow 23.8 \text{ (億円/年)} \times 1.5 \text{ (倍)} = 35.7 \text{ (億円/年)}$$

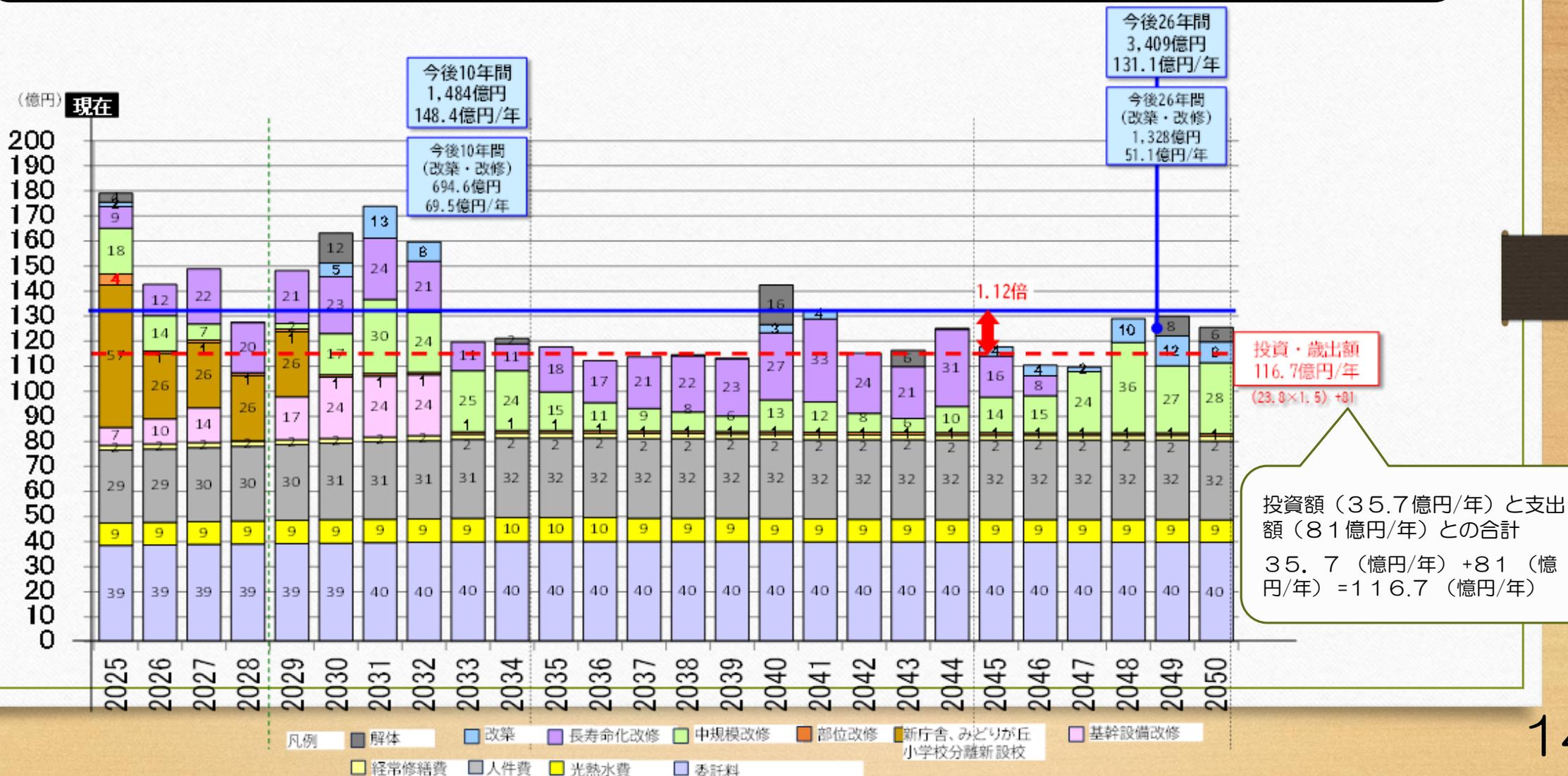
人件費・光熱水費・委託料の将来コスト試算結果

※現行計画には記載無し



改訂（素案・未定稿）における中長期の将来コスト試算結果

※人件費・光熱水費・委託料を含む



個別施設計画（素案・未定稿）

2 課題と今後の対応

試算について、想定した投資額との乖離が大きいことに加え、少子高齢化等の社会環境の変化により今後も扶助費の増加等が見込まれるため、公共施設等の改修・更新等に充てられる財源は、さらに減少していくと予想されます。

このため、今後、改修・更新等に係るコストの更なる圧縮を図るとともに、後年度負担に配慮し、あらかじめ公共施設等整備基金に積立てることにより、財源の確保を図っていくなどの対応が必要となります。

また、次のような課題もあります。

- 近年増加傾向にある地震や台風等の自然災害による建物被害や、建物の老朽化の進行度合いが想像より早いなど、計画上見込めない費用が生じる可能性がある。
- 学校施設について、施設の側面だけではなく、教育的側面から適正規模・適正配置等の検討を進める必要があり、その検討結果と連動した個別施設計画とすることにより、改修・更新費用の効率的・効果的な歳出を図る必要がある。
- 学校を優先して長寿命化改修を行う計画としたが、年 1～2校程度しか実施できず、全校の整備を終えるまでには 20 年程度かかることとなり、その間教育内容の変化に対応した学習環境の整備が十分できないことになる。また、その他の公共施設の中規模改修・長寿命化改修等はその後の整備となる。
- 地域ごとの人口変化に伴い、必要とされる公共施設の適正規模・適正配置の検討が必要になる。
- さらに強まる脱炭素化への対応を始めとして、SDGs に掲げられているすべての人の健康・福祉、ジェンダー平等、住み続けられるまちづくりなどの目標達成に向けて、公共サービスの内容や公共施設の質の向上等を図っていく必要がある。

総合管理計画における脱炭素化における対応

【現行（令和3年3月改訂）】記載無し

【改訂（素案・未定稿）】

脱炭素化の推進方針

〈視点：公共施設等の脱炭素化のためにできる工夫はないか〉

○【省エネルギーの推進・再生可能エネルギーの活用】

公共施設の新築・改築・改修時に屋上や壁面緑化を含め建物の断熱性能の向上に向けた取組を検討するとともに、施設の利用状況やコスト状況に応じて高効率エアコンや高効率ボイラー、LED照明等、エネルギー効率が高い設備の導入を推進します。また、災害時の電力供給にも資する太陽光発電システム等を併せて導入し、再生可能エネルギーを利用することにより脱炭素化に向けた取り組みを推進します。

○【設備機器の保守管理・運用改善】

従来の設備機器の適正な保守管理、自動調光システムや人感照明センサーなどの運用改善を行い、エネルギー削減に努めます。また、建物全体のエネルギー設備を統合的に監視し自動制御することにより、省エネルギー化や運用の最適化を行う管理システム（BEMS）の導入を検討・推進します。

個別施設計画における脱炭素化における対応

【現行（令和3年3月策定）】 記載無し

【改訂（素案・未定稿）】

〈第4章 対応方針〉

2 維持管理コストの削減

脱炭素化の取組として、省エネルギーの推進・再生可能エネルギーの活用及び設備機器の保守管理・運用改善により、維持管理コストの縮減を図ります。