

八街市公共施設等総合管理計画

令和4年3月 改訂

(平成29年3月 策定)

八 街 市

(目 次)

第1章	はじめに	1
(1)	計画の背景と目的	1
(2)	計画の期間	1
(3)	計画の対象	2
第2章	公共施設等の現状及び将来見通し	3
(1)	公共施設等の現況	3
①	ハコモノ施設	3
②	インフラ施設	5
(2)	人口の現状と見通し	6
(3)	財政の状況と見通し	7
①	歳入	7
②	歳出	9
(4)	有形固定資産減価償却率の推移	11
(5)	公共施設等に関するこれまでの経過	12
(6)	公共施設等の更新費用等の中長期的な見込み	13
①	現在要している維持管理経費	13
②	従来型管理から長寿命化型管理への転換	14
③	施設を単純更新した場合の経費見込み	15
④	長寿命化改修した場合の経費見込み	17
第3章	公共施設等の適正管理に関する基本方針	19
(1)	計画期間	19
(2)	全庁的な取組体制の構築	19
(3)	現状や課題に対する基本認識	19
(4)	公共施設等管理量の目標	20
(5)	公共施設等管理の基本方針	20
①	点検・診断等の実施方針	20
②	維持管理・修繕・大規模改修・更新等の方針	20
③	安全確保・耐震化の推進方針	21
④	長寿命化の推進方針	21
⑤	公共施設の統廃合・複合化・多機能化等の推進方針	22
⑥	ユニバーサルデザイン化の推進方針	22
⑦	適正管理を実現するための人員体制の構築方針	22
⑧	保有する財産（未利用資産）の活用や処分に関する基本方針	22

第4章 施設類型毎の管理に関する基本方針-----	24
(1) ハコモノ施設-----	24
①学校教育系施設の管理に関する方針-----	24
②市民文化系施設の管理に関する方針-----	26
③社会教育系施設の管理に関する方針-----	27
④スポーツ・レクリエーション系施設の管理に関する方針-----	28
⑤子育て支援施設の管理に関する方針-----	29
⑥保健・福祉施設の管理に関する方針-----	31
⑦行政系施設に管理の関する方針-----	33
⑧公営住宅施設の管理に関する方針-----	35
⑨供給処理施設の管理に関する方針-----	36
⑩その他建築系公共施設の管理に関する方針-----	37
(2) インフラ施設-----	39
①道路の管理に関する方針-----	39
②橋梁の管理に関する方針-----	40
③公園等の管理に関する方針-----	41
④上水道の管理に関する方針-----	43
⑤下水道の管理に関する方針-----	44
⑥その他インフラ施設の管理に関する方針-----	45
第5章 計画の推進、計画内容の周知・理解に向けた方針-----	46

第1章 はじめに

(1) 計画の背景と目的

我が国において、公共施設やインフラ資産の老朽化対策が大きな課題となっている。この状況を踏まえ、国では平成25年11月の「経済財政運営と改革の基本方針～脱デフレ・経済再生」(平成25年6月14日閣議決定)において、インフラの老朽化が急速に進展する中、「新しく造ること」から「賢く使うこと」への重点化が課題であるとの認識のもと、「インフラ長寿命化基本計画」を策定した。

こうした中、総務省は、平成26年4月に地方公共団体に対し、すべての公共施設等(庁舎・学校などの公共施設及び道路橋りょうインフラ資産)を対象として、10年以上の視点を持ち、財政見通しとライフサイクルコスト(LCC)に配慮した「公共施設等総合管理計画」を、平成28年度までに策定することを要請した。

八街市においては、公共施設等の老朽化問題への対応は喫緊の課題となっているものの、公共施設の状況は、所管課毎に管理がなされており、公共施設等全体が抱える問題点や課題を把握するのは困難な状況にあった。また、公共施設等の老朽化が進行しており、厳しい財政状況が続く中、将来的に多額の維持修繕や更新費用が必要となることが見込まれている。このことから、市では、令和元年(平成31)年度に資産経営担当部署を新設し、令和3年度には公共施設等総合管理計画を継続的に進捗管理する為の庁内組織として、公有財産利活用検討委員会を設置した。今後は市全体で公共施設の問題点や課題へ対応していく為、更に全庁一体的な体制で取り組んでいく必要がある。

市では、限られた財源をより有効に活用し、公共施設等を長期的・総合的な視点でコストやサービスの最適化を図るために、更新・長寿命化等の計画を立案し、財政負担等の低減・平準化と適正な配置を実現するため、その指針となる「八街市公共施設等総合管理計画」を2016(平成28)年度に策定した。

公共施設等総合管理計画に基づく各個別施設計画の策定が進み、「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た。

見直しにあたっては、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す。

(2) 計画の期間

八街市では、昭和50年代から昭和60年代(1980年代)に建設された施設が多く、これらは今後、大規模改修・更新等の時期が集中することや、公共施設等の計画的な管理運営においては、トータルコスト(ライフサイクルコスト)の視点とともに、中長期的な視点が不可欠であることを踏まえ、計画期間を40年とする。

なお、計画期間が長期にわたることから10年毎に定期見直しを行う。また、今後の上位・関連計画の見直しや社会情勢の変化などの状況に応じて適宜見直しを行うものとする。

計画期間	40年間 [2017(平成29)年度から2056(令和38)年度]
------	-----------------------------------

注) 10年毎に定期見直しを行うことを基本とする

(3) 計画の対象

八街市公共施設等総合管理計画で対象とする公共施設等は、市が保有する全ての施設とし、次表に示すとおりとする。

表 1- 1 対象とする施設分類(機能別分類)

対象施設			
類型区分	大分類	中分類	主な施設
建物系 公共施設 (ハコモノ)	学校教育系施設	学校	小学校、中学校
		その他の教育施設	学校給食センター、教育支援センター
	市民文化系施設	集会施設	中央公民館、公民館、集会所等
		文化施設	—
	社会教育系施設	図書館	市立図書館
		博物館等	郷土資料館
	スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	スポーツプラザ
		レクリエーション施設	—
		保養施設	—
	産業系施設	産業系施設	—
	子育て支援施設	幼保・こども園	幼稚園、保育園
		幼児・児童施設	児童クラブ、児童館
	保健・福祉施設	保健福祉センター	総合保健福祉センター、老人福祉センター
		福祉作業所	福祉作業所
		児童福祉施設	児童デイサービス事業所、つくし園
		その他の福祉施設	老人憩いの家
	医療施設	医療施設	—
	行政系施設	庁舎等	市庁舎
		消防施設	消防機庫
		その他行政施設	—
公営住宅施設	公営住宅	市営住宅	
公園	公園施設	—	
供給処理施設	供給処理施設	クリーンセンター	
その他建築系公共施設	その他建築系公共施設	駅前立体駐輪場、自由通路	
土木系 公共施設 (インフラ)	道路	道路	一級市道・二級市道・その他の市道
		橋梁	PC橋・RC橋・鋼橋等
		トンネル	—
	河川	河川	—
	公園等	公園	都市公園、児童遊園
		グラウンド	野球場(照明施設)
	上水道	上水道	上水管路、取水施設、ポンプ室等
	下水道	下水道	下水管路
	医療系施設	病院	—
	その他	その他	—

なお、市の保有施設では無い為、施設総量には含めないが、広域連合が保有している以下の施設についても本計画の対象とする。

八富成田斎場、八街消防署、印旛衛生施設管理組合。

第2章 公共施設等の現状及び将来見通し

(1) 公共施設等の現況

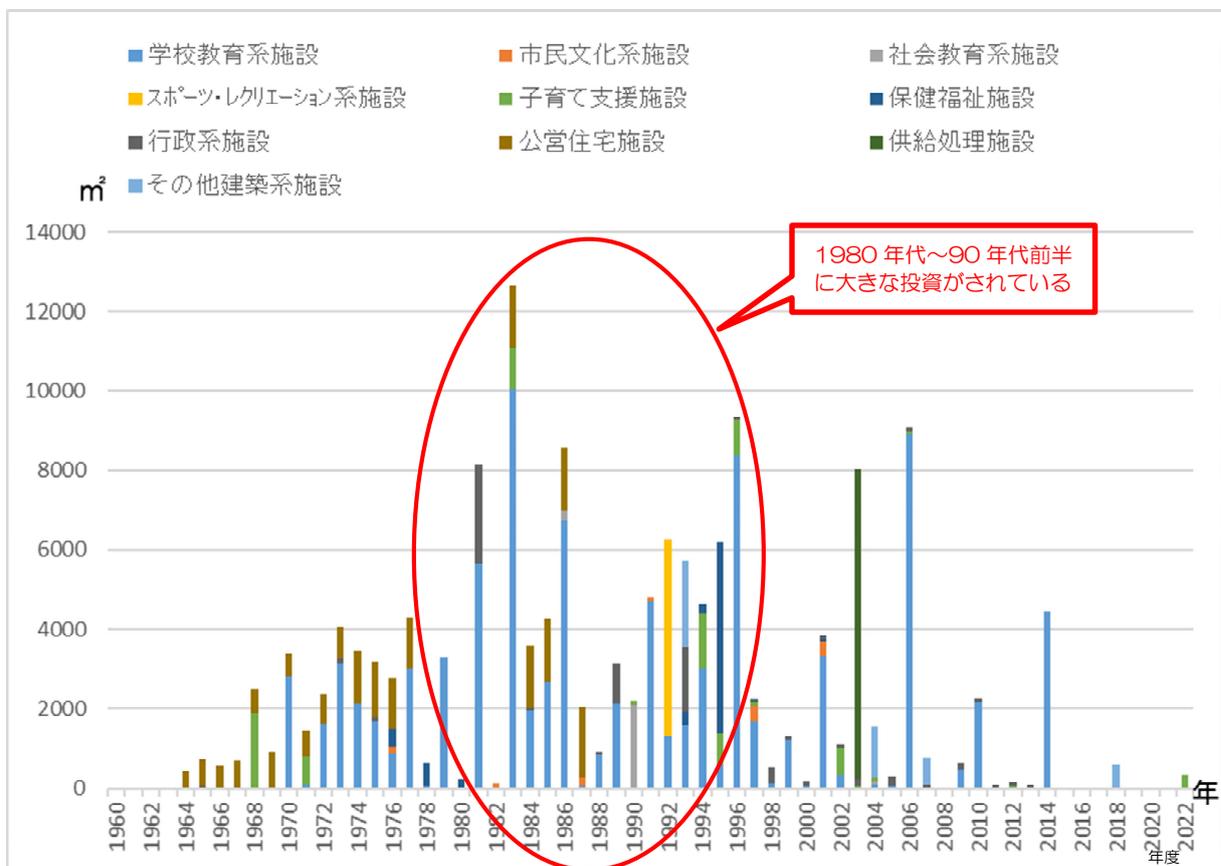
① ハコモノ施設

ア. これまでのハコモノ施設整備量

建築系公共施設（ハコモノ）全体としては、92 施設、260 棟。総延床面積は約 16 万㎡、1 人あたり約 2 ㎡/人である。

年度毎の公共施設の面積推移をみると、1980 年代～90 年代前半に多く建設されている。40 年経過すると老朽化が進むため、大規模な改修や更新の時期が 2020 年～30 年代に訪れることが見込まれる。公共施設等を類型別にみると、特に老朽化している施設は、公営住宅施設、子育て支援施設、学校教育系施設である。

1981 年度以前（旧耐震基準）に建設された建築系施設は、全体の約 30%を占める。



注) 整備年度や面積が不明な施設は含まれていない

図 2-1 整備年度別種別ハコモノ施設の延べ床面積

イ. 用途別延べ床面積及び敷地面積割合

建築系公共施設（ハコモノ）の類型別による延べ床面積構成比では、学校教育系施設が57.5%で最も大きく、次いで公営住宅施設が12.7%となっている。

施設類型別の敷地面積構成比でも、学校教育系施設が47.1%で最も大きく、次いでスポーツ・レクリエーション系施設が15.0%となっている。

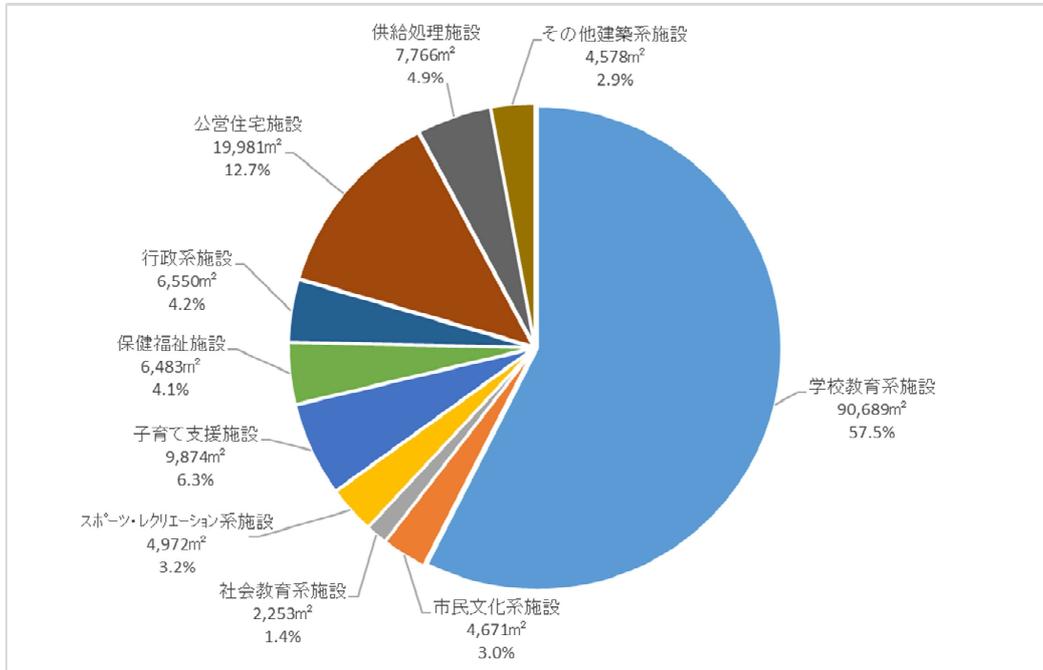


図 2-2 類型別ハコモノ施設の延べ床面積構成比

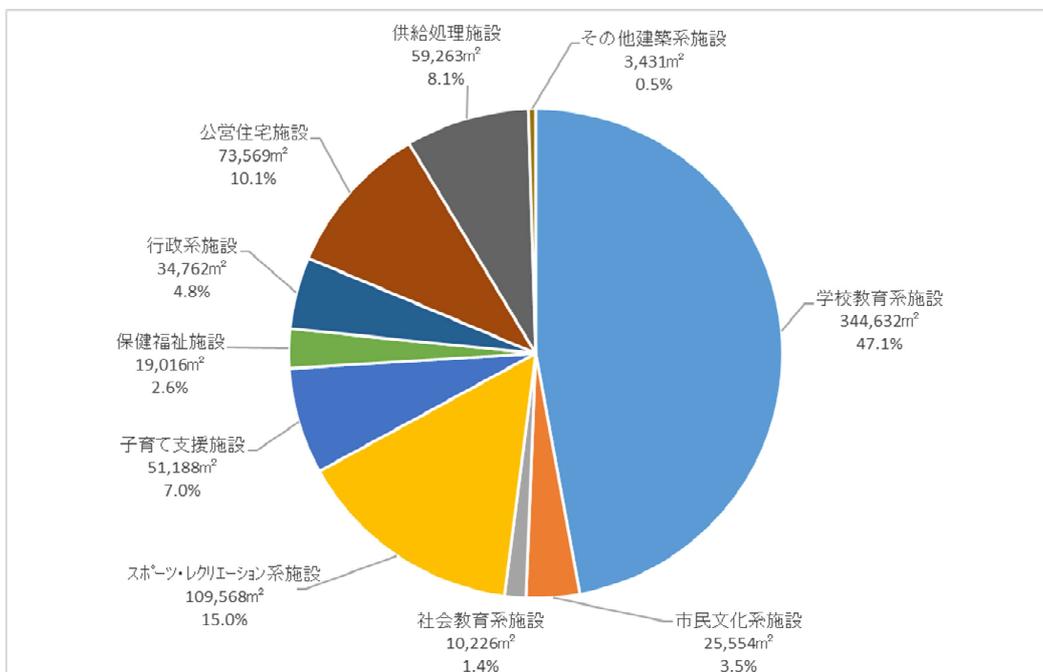
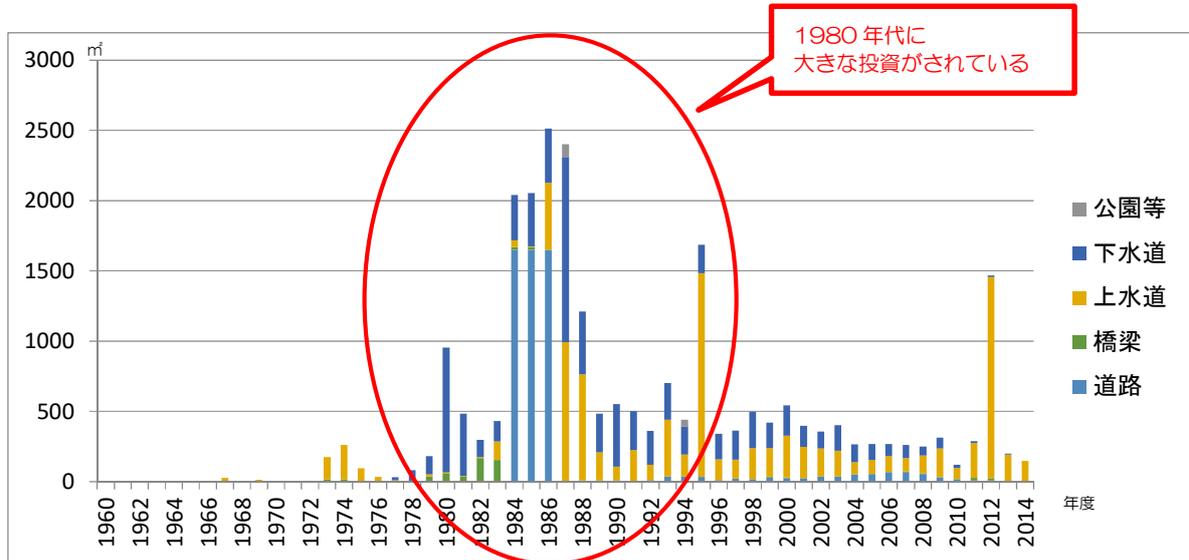


図 2-3 類型別ハコモノ施設の敷地面積構成比

② インフラ施設

八街市が管理するインフラ施設の整備面積を種類別整備年次別に整備費ベースで見ると、八街市のインフラ施設は、1980年代に大きな投資が行われていることが分かる。インフラの耐用年数が60年とすると、2040年以降に更新需要が発生する見通しである。



注) 用地費は含まず、上水道施設整以外の備費は推定再調達価格によるもの

道路整備は舗装費、公園等整備費はグラウンドの照明、電気設備のみを計上

図 2-4 整備年度別種類別インフラ施設の整備費

(2) 人口の現状と見通し

八街市の人口は、今後、高齢者人口が急増し、少子化が進展しつつ人口減少が一段と進むと予想される。

表2-1、図2-5によると、本自治体の人口は2010年にかけて増加し、これ以降減少する見通しとなっている。65歳以上の人口は1960年～2030年まで増加し、2040年には人数こそ減少するものの、4割以上が65歳以上になると推計されている。また、15歳から64歳の生産年齢人口は2000年以降減少傾向であり、今後も少子高齢化が進むと予想される。

表2-1 人口と人口構成の推移

人口と人口構成比			人口構成の推移								
年齢層	人口・ 構成比	単位	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2030	2040
0～14歳	人口	人	8,218	6,191	7,688	10,651	13,138	9,526	6,616	4,950	4,065
	構成比	%	32.4%	24.4%	24.1%	21.3%	18.1%	13.0%	9.7%	8.1%	7.7%
15～64歳	人口	人	15,613	17,061	21,321	34,164	50,530	49,239	40,615	33,478	25,965
	構成比	%	61.5%	67.3%	66.8%	68.3%	69.6%	67.3%	59.4%	54.6%	49.3%
65歳以上	人口	人	1,556	2,105	2,930	5,221	8,927	14,447	21,137	22,849	22,596
	構成比	%	6.1%	8.3%	9.2%	10.4%	12.3%	19.7%	30.9%	37.3%	42.9%
全人口	人口	人	25,387	25,357	31,939	50,036	72,595	73,212	68,368	61,277	52,626

出典：推計人口は、「国立社会保障・人口問題研究所の推計人口（平成25（2013）年3月推計）」による

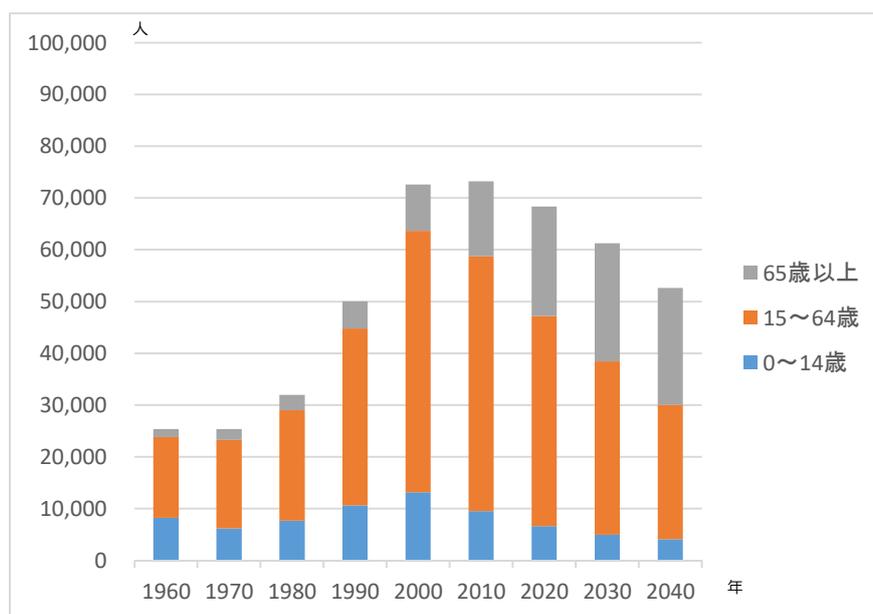


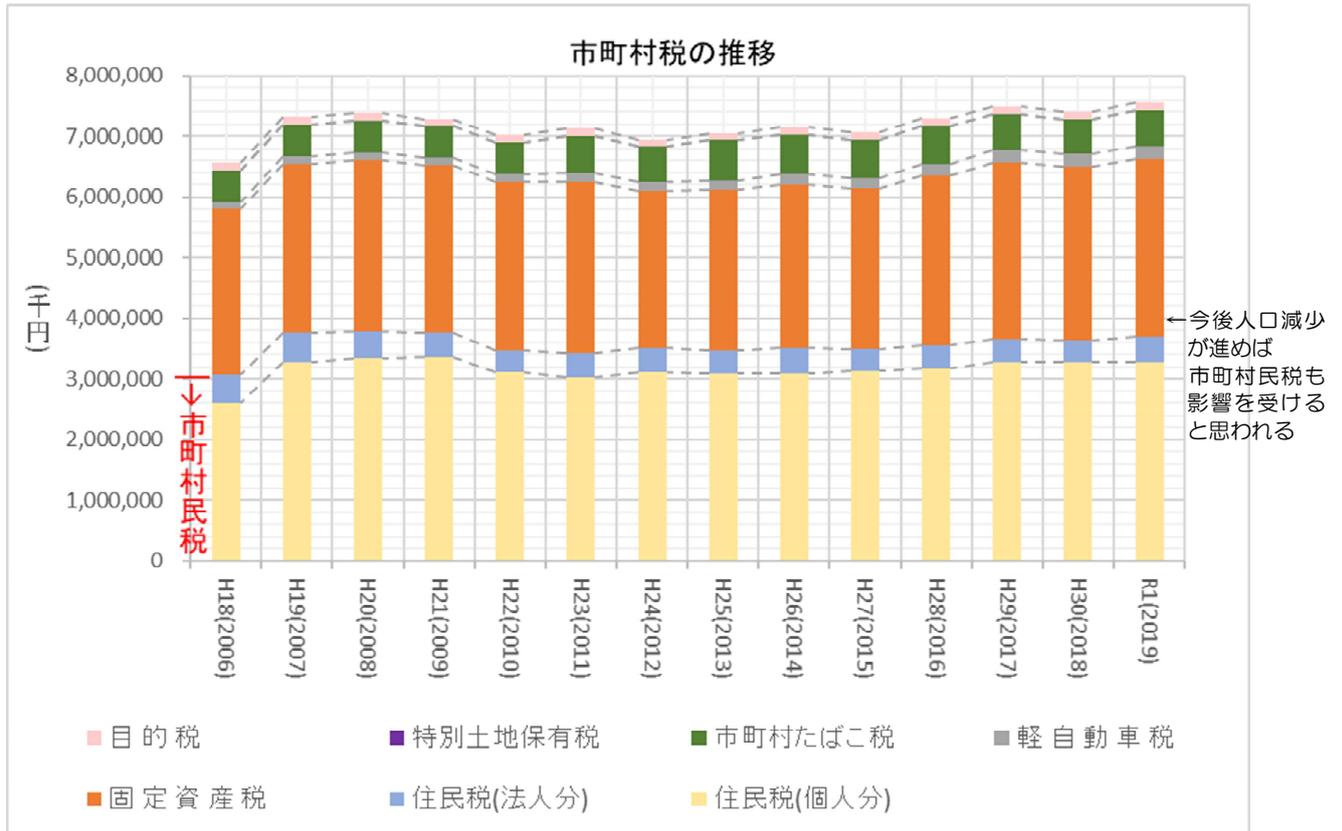
図2-5 人口と人口構成の推移

市町村税

地方税の内、経常一般財源である市町村税の推移をみると、平成18年から平成20年にかけて増加している。この期間の人口は増加傾向にあり、市町村民税の増加によると考えられる。

一方、平成21年移行はほぼ横ばいであり、今後の人口減少に伴い、市町村民税は減少していくと考えられる。

また、市町村税は一般財源の内6割近くを、決算額の内3割強を占めているため、人口減少により財政に少なからず影響があると考えられる。



出典：総務省決算カード

図 2-7 市町村税の推移

② 歳出

目的別の歳出

八街市の歳出（目的別決算額）は、平成 18 年度～平成 20 年度にかけて減少傾向にあったが、その後増加傾向に転じている。

目的別に歳出をみると、民生費が増加している。民生費は福祉施設の整備・運営や生活保護の実施等が該当し、高齢化や一人親等の社会的変化により増加していると考えられる。

また、土木費は減少しており、平成 18 年に比べ、令和元年は約 2 分の 1 程度となっている。

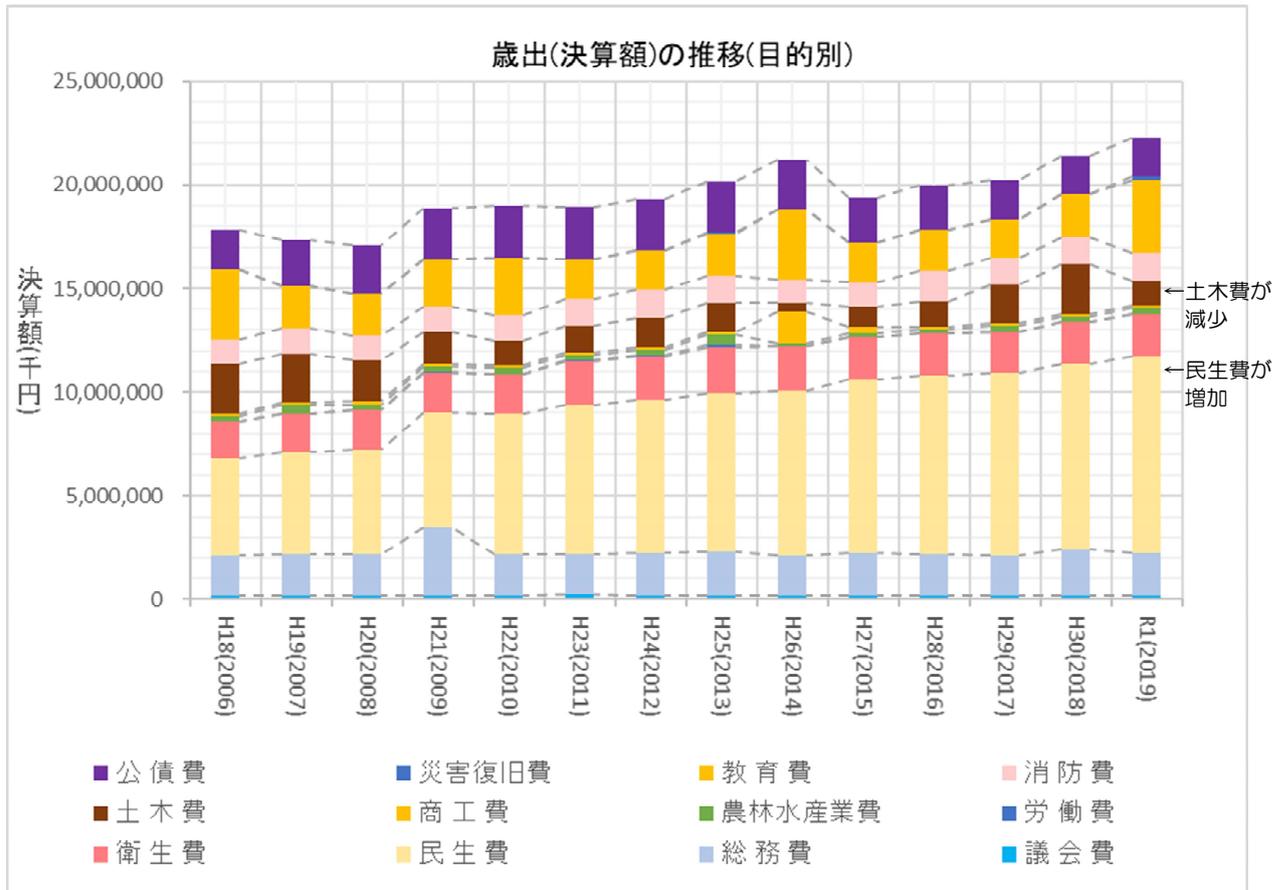
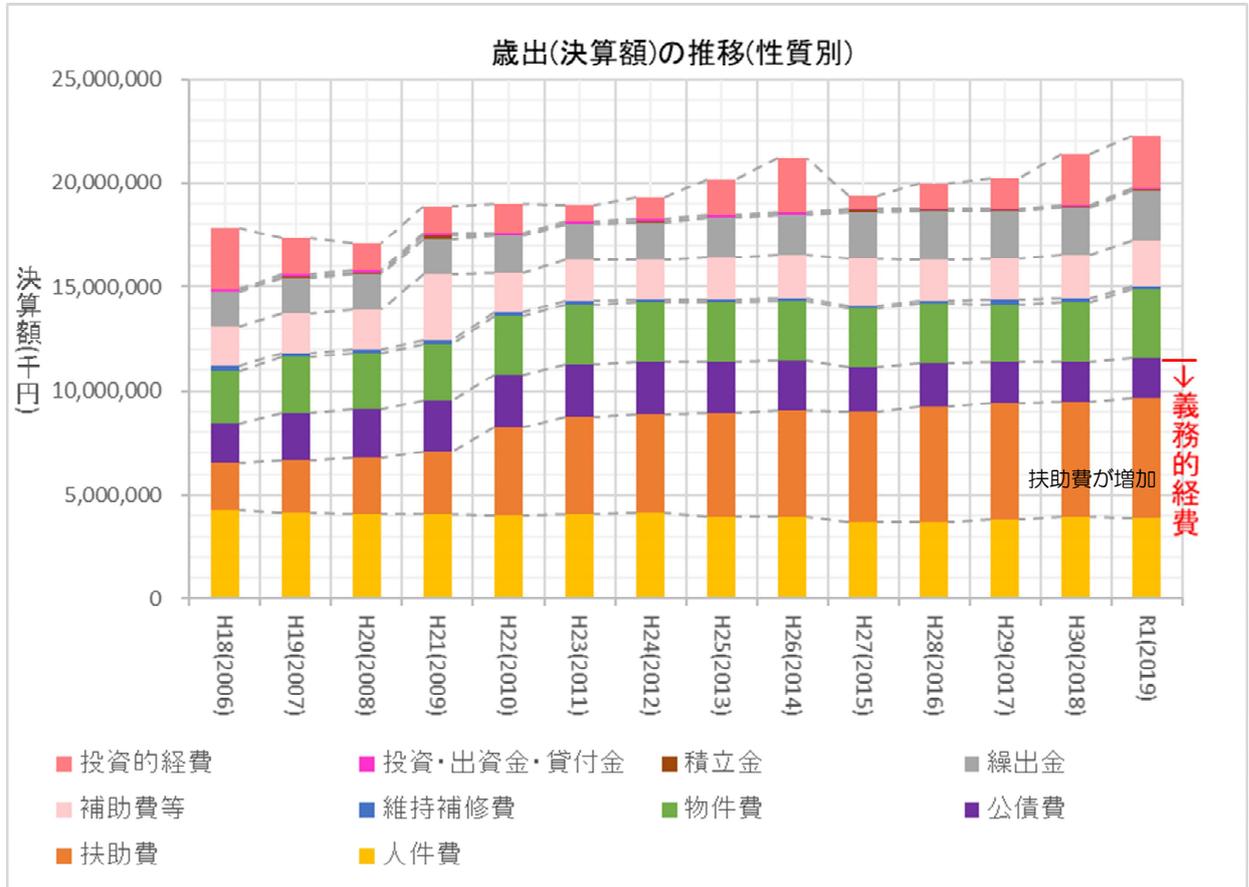


図 2-8 歳出（目的別決算額）の推移

性質別の歳出

性質別に歳出をみると、義務的経費の内、人件費、公債費に大きな変動はないものの、平成 21 年以降、扶助費が増加している。扶助費は児童・高齢者・障がい者への補助や生活保護費等が該当し、高齢化や一人親等の社会的変化により増加していると考えられる。

また、投資的経費は減少傾向だが、近年は歳出額全体の増減に左右されている。



出典：総務省決算カード

図 2-9 歳入の推移グラフ

(4) 有形固定資産減価償却率の推移

有形固定資産減価償却率は、有形固定資産のうち償却対象資産の償却がどの程度進んでいるかを表している。償却率が大きいほど、老朽化が進んでいる。

① 一般会計

一般会計の有形固定資産減価償却率は、平成29年度まで増加傾向であったが、平成30年度以降は減少傾向に転じている。その要因としては、平成30年度に榎戸駅の自由通路をはじめとした関連施設が完成したこと、令和元年度に小中学校空調整備、市役所第2庁舎解体したことによるものである。

全国平均、千葉県平均は下回っているが、今後も個別施設計画に基づいた施設の維持管理を適切に進めていく必要がある。

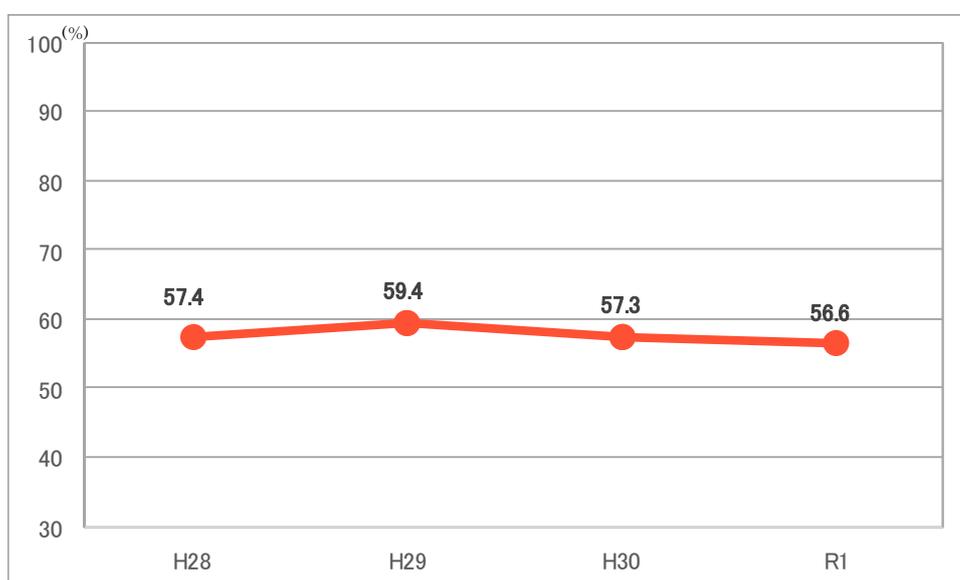


図 2-10 有形固定資産減価償却率の推移

(5) 公共施設等に関するこれまでの経過

ア 過去に行った対策の実績

- 1 市役所第1庁舎及び第2庁舎は、耐震診断を実施した結果、共に一部で耐震基準を満たしていないとの判定が出た為、耐用年数を経過していた第2庁舎を2019（令和元）年度に解体した。
第1庁舎は、耐用年数を経過していないため、2018（平成30）年に耐震補強工事及び外壁・屋上防水改修工事を実施した。
- 2 市営住宅は、長寿命化計画に基づき、老朽化等の状況から優先度を判断し、計画的に縮減(解体)を進めている。
- 3 児童館、老人福祉センターについて、運営を外部組織の指定管理とすることで、利用者の安全を最優先にしながらサービスの拡充を継続している。

イ 年度別公共施設保有量（延床面積）の推移

平成30年度は、榎戸駅自由通路（延床面積612㎡）の新設。令和元年度は、第二庁舎（延床面積1,615㎡）を解体。令和2年度は、台風被害により郷土資料館（延床面積260㎡）を解体。令和3年度は児童館（延床面積352㎡）の新設があった。

前回計画策定（平成29年3月）時点での公共施設の総延床面積は158,869㎡であったが、令和2年3月末時点では、157,466㎡に減少している。

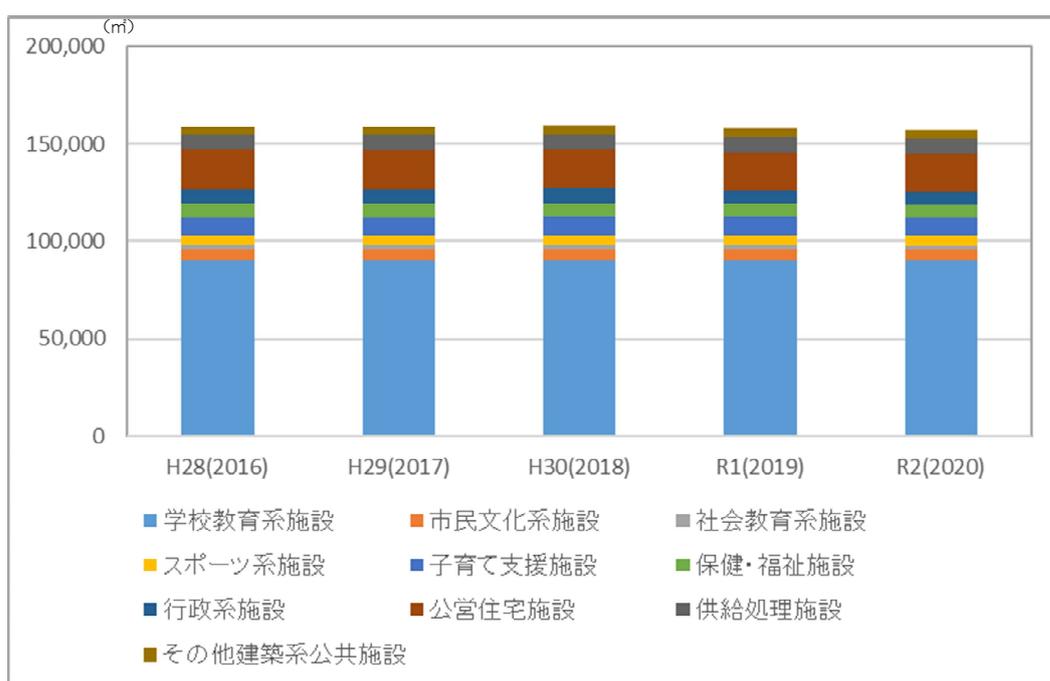


図 2-11 施設保有量の推移

(6) 公共施設等の更新費用等の中長期的な見込み

① 現在要している維持管理経費

ハコモノ・インフラそれぞれにおける維持補修費、普通建設事業費の過去5年間の実績を表2-2に示す。

表2-2 維持補修費、普通建設事業費の実績（過去5年間）

単位:千円

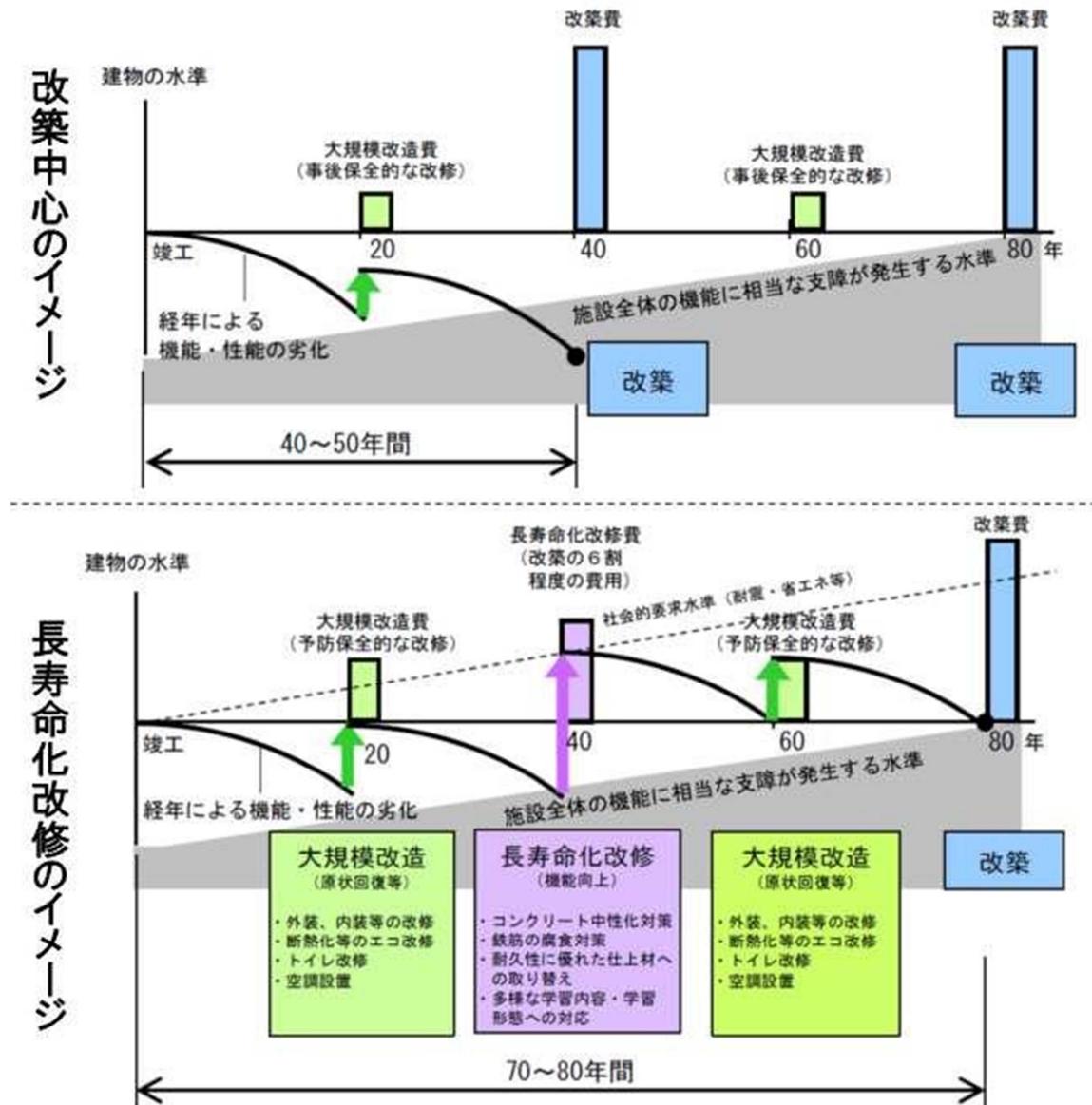
①ハコモノ			
	維持補修費	普通建設事業費	計
R1	110,688	2,083,460	2,194,148
H30	150,500	895,061	1,045,561
H29	205,107	481,028	686,135
H28	100,597	749,665	850,262
H27	90,655	426,238	516,893
計	657,547	4,635,452	5,292,999
平均	131,509	927,090	1,058,600

②インフラ			
	維持補修費	普通建設事業費	計
R1	13,244	283,814	297,058
H30	14,439	1,566,962	1,581,401
H29	14,405	980,589	994,994
H28	14,625	454,768	469,393
H27	12,455	179,203	191,658
計	69,168	3,465,336	3,534,504
平均	13,834	693,067	706,901

表2-2 から、過去5年間の平均額を現在要している維持管理経費とし、試算条件に用いる。

② 従来型管理から長寿命化型管理への転換

これまでの事後保全的な大規模改造と改築中心の従来型管理から、予防保全的な大規模改造と合わせて機能・性能向上をはかる長寿命化改修により建物の耐用年数を80年程度まで伸ばす長寿命化型管理へ転換を図る。建物の耐用年数を伸ばし長寿命化に移行することは、建物のライフサイクルコスト（LCC）の縮減につながるものと考えられる。



出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（H29.3 文部科学省）

図 2-12 従来型管理から長寿命化型管理への転換イメージ

③ 施設を単純更新した場合の経費見込み

1. ハコモノ施設

(1) 試算条件

ハコモノ施設を単純更新する場合の試算条件を表 2-3 に示す。更新単価は、総務省公共施設等更新費用試算ソフトの前提条件及び一般財団法人自治総合センター「公共施設及びインフラ資産の更新に係る費用を簡便に推計する方法に関する調査研究報告書」を基に設定した。単純更新は、老朽化した設備・内外装等を 20 年程度で改修し、耐用年数を迎える 40 年程度で更新する条件とする。

表 2-3 試算条件（ハコモノ・単純更新）

類型	大規模改修	更新
学校教育系施設	170	330
市民文化系施設	250	400
社会教育系施設	250	400
スポーツ・レクリエーション系施設	200	360
子育て支援施設	170	330
保健福祉施設	200	360
行政系施設	250	400
公営住宅施設	170	280
供給処理施設	200	360
その他建築系施設	200	360

単位：千円/㎡

(2) 試算結果

図 2-13 から、公共施設について従来型管理による単純更新を行った場合、今後 10 年の維持・改築コストの総額は約 196 億円となり、1 年あたりの経費は約 19.6 億円となる。

過去 5 年間の公共施設（ハコモノ）の維持管理経費の平均である約 10.6 億円と比較すると、約 2 倍のコストがかかる試算結果となり、従来型の改築中心の整備を続けることは財政負担が重くなるため、対応策を検討していく必要がある。

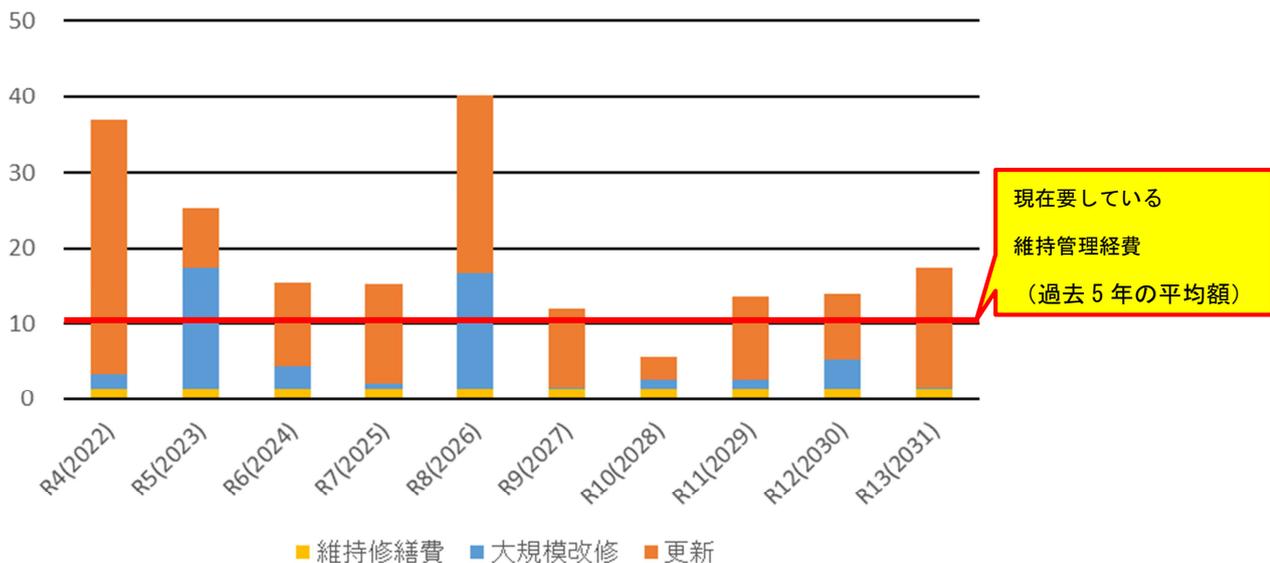


図 2-13 ハコモノ施設の更新費用（単純更新）

2. インフラ施設

(1) 試算条件

インフラ施設を単純改修する場合の試算条件は、各個別施設等を基に設定した。

(2) 試算結果

図 2-14 から、公共施設（インフラ）について老朽化した設備を改修し、単純更新するという従来型管理を行った場合、今後 10 年の維持・改築コストの総額は約 73.7 億円となり、1 年あたりの経費は約 7.3 億円となる。

過去 5 年間のインフラ施設の維持管理経費の平均である約 7 億円と比較すると、より多くコストがかかる試算結果となり、従来型の改築中心の整備を続けることは財政負担が重くなるため、対応策を検討していく必要がある。

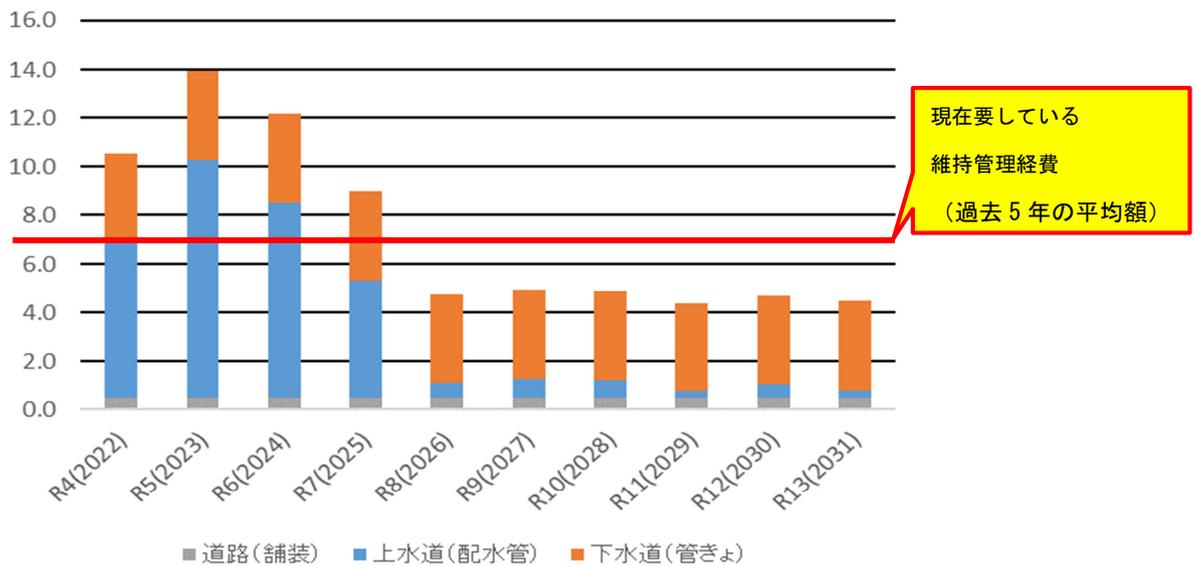


図 2-14 インフラ施設の更新費用 (長寿命化)

④ 長寿命化改修した場合の経費見込み

1. ハコモノ施設

(1) 試算条件

ハコモノ施設を長寿命化改修する場合の試算条件を表 2-4 に示す。更新単価は、単純更新と同様に設定するが、長寿命化改修の単価は、更新単価の6割と設定した。長寿命化改修は、老朽化した設備・内外装等を 20 年程度で改修し、40 年程度で予防保全的な大規模改造と合わせて機能・性能向上をはかる長寿命化改修を行い、80 年程度で更新する条件とする。

表 2-5 試算条件 (ハコモノ・長寿命化)

類型	大規模改修	長寿命化改修	更新
学校教育系施設	170	198	330
市民文化系施設	250	240	400
社会教育系施設	250	240	400
スポーツ・レクリエーション系施設	200	216	360
子育て支援施設	170	198	330
保健福祉施設	200	216	360
行政系施設	250	240	400
公営住宅施設	170	168	280
供給処理施設	200	216	360
その他建築系施設	200	216	360

単位:千円/m²

(2) 試算結果

各個別施設計画等の方針を基に長寿命化を図る。図 2-15 から、公共施設 (ハコモノ) について老朽化した設備・内外装等を改修し、耐用年数を迎える 40 年程度で長寿命化改修するという長寿命化管理を行った場合、今後 10 年の維持・改築コストの総額は約 140 億円となり、1 年あたりの経費は約 1.4 億円となる。

過去 5 年間のハコモノ施設の維持管理経費の平均である約 10.6 億円と比較すると、約 1.4 倍のコストがかかる試算結果となる。従来型管理よりも削減効果を見込めるが、今後は長寿命化対応を図るだけでなく、施設の統廃合も含めて更なるコスト削減策を検討していく必要がある。

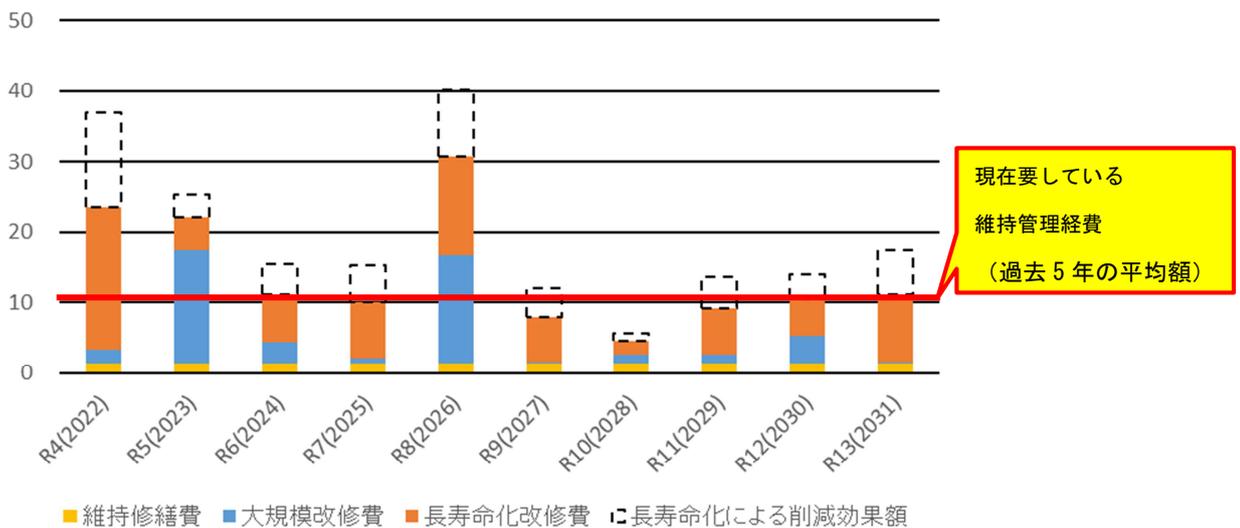


図 2-15 ハコモノ施設の更新費用 (長寿命化)

2. インフラ施設

(1) 試算条件

インフラ施設を長寿命化する場合の試算条件は、各個別施設等を基に設定した。

(2) 試算結果

各個別施設計画等の方針を基に長寿命化を図る。図 2-16 から、公共施設（インフラ）について老朽化した設備を予防保全で改修し、長寿命化を図るといふ長寿命化管理を行った場合、今後 10 年の維持・改築コストの総額は約 69.5 億円となり、1 年あたりの経費は約 6.95 億円となる。

過去 5 年間のハコモノ施設の維持管理経費の平均である約 7 億円と比較すると、ほぼ同程度のコストがかかる。従来型管理よりは削減効果を見込めるが、今後は長寿命化対応を図るだけでなく、更なるコスト削減策を検討していく必要がある。

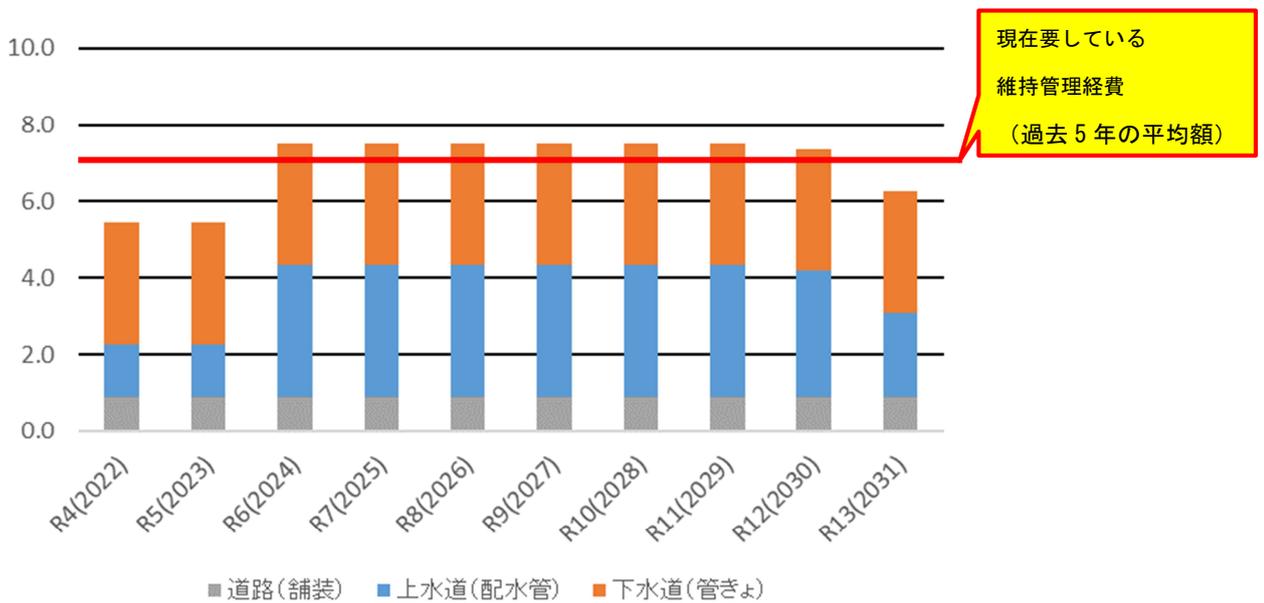


図 2-16 インフラ施設の更新費用（長寿命化）

第3章 公共施設等の適正管理に関する基本的な方針

課題の整理を踏まえ、以下の視点で公共施設等の適正管理に関する基本的方針を整理する。

(1) 計画期間

八街市では、昭和 50 年代から昭和 60 年代（1980 年代）に建設された施設が多く、これらは今後、大規模改修・更新等の時期が集中することや、公共施設等の計画的な管理運営においては、トータルコスト（ライフサイクルコスト）の視点とともに、中長期的な視点が不可欠であることを踏まえ、計画期間を 40 年とする。

なお、計画期間が長期にわたることから 10 年毎に定期見直しを行う。また、今後の上位・関連計画の見直しや社会情勢の変化などの状況に応じて適宜見直しを行うものとする。

計画期間	40 年間（平成 29（2017）年度から令和 38（2056）年度）
------	-------------------------------------

注）10 年毎に定期見直しを行うことを基本とする

(2) 全庁的な取組体制の構築

本計画を着実遂行するためには、今後も関係各部門と密接な連携を図りながら、かつ一元的な情報管理を行う。また、可能な限り施設毎に実施時期等の具体的事項を記載した長寿命化計画などの個別計画を策定し、全庁的に情報共有を図りながら進める。

(3) 現状や課題に対する基本認識

① 公共施設等の老朽化

八街市のハコモノやインフラは、1980 年代に建設されたものが多く、これらの老朽化が進行しているため、2020 年度以降に大規模な改修や更新の時期が訪れることが見込まれる。

また、全体の約 30% を占める 1981 年度以前に建築された旧耐震基準のハコモノ施設の耐震改修費用や、バリアフリー化などの対応費用なども必要となってくる。

② 人口減少・少子高齢化

八街市の人口は、平成 22 年（2010 年）の 73,212 人から平成 52 年（2040 年）の 52,626 人に、約 3 割減少するものと見込まれている。

また、少子化や高齢化も進行しており、学校や福祉施設等の需要も変化が生じてくるため、供給量の調整とともに、再配置や統廃合の必要性も生じてくる。

③ 歳入の減少と社会保障費等の増加

人口減少や生産年齢人口の減少に伴って歳入が減少する懸念がある一方、高齢者等の増加に伴う社会保障費の増大が見込まれるため、公共施設等の管理費用を捻出することが厳しくなってくる。

(4) 公共施設等管理量の目標

八街市の公共施設等の現状や課題、人口減少見込みを踏まえ、計画期間である平成 29（2017）年度から40年後の令和38（2056）年度までに、ハコモノ施設の延べ床面積をおよそ3割削減（人口の将来見通しなどを参考）することを目標とする。

【ハコモノ施設の延べ床面積の目標量】 40年間で約3割減少を目指す

(5) 公共施設等管理の基本方針

①点検・診断等の実施方針

■「事後保全」から「予防保全」への転換

点検・診断にあたっては、今後も維持していく施設を対象として「法定点検」と「自主点検」を組み合わせて実施することにより、建物や設備の機能を適正に維持していく。

損傷や故障の発生に伴い修繕を行う「事後保全」から、機能低下の兆候を検出し、事前に使用不可能な状態を避けるため行う「予防保全」へ転換し、計画的な保全に努める。

インフラ資産についても、施設性能を可能な限り維持し、長期わたって使用できるよう、「事後保全」から「予防保全」への転換を図る。

■点検・診断等の結果を踏まえた適切な修繕等の実施

公共施設等の資産は、定期的な点検・診断結果に基づき予算措置等の必要な措置を行い、適正な修繕等を実施するものとする。また、その結果得られた施設の状態や修繕履歴の情報の記録を蓄積していくことで、ライフサイクルコストの縮減に繋げていく。

■点検・診断等の結果を踏まえた適切な用途廃止の判断

公共施設等の資産は有効に活用することが原則ではあるが、点検・診断の結果、劣化状況などから危険性が認められた施設、危険性を除去するために要する費用が莫大に掛かる施設については、適切に用途廃止等の判断を行う。

②維持管理・修繕・大規模改修・更新等の方針

■民間や地域との連携による効率的な運営

民間事業者や地域住民との連携も視野に入れながら、効率的な施設の運営や行政サービスの維持・向上を図る。

■適切な修繕による機能の維持

構造や設備毎の修繕周期を適切に把握した上で点検・診断を実施し、その結果を踏まえ、適切な時期に修繕を実施することにより機能の維持や劣化の防止に努める。

■長寿命化を図るための大規模修繕の実施

公共施設等の更新にあたっては、費用対効果を検討の上、原則として長寿命化を図るための大規模修繕や耐震化などを実施していく。

■省エネ機器の導入

ランニングコストが大きい公共施設等の改修・更新にあたっては、一時イニシャルコストが増大したとしても省エネ対応機器の導入等によりトータルコストの縮減を図る。

■空き床の活用、複合化などによる保有量の縮減

ハコモノ施設の更新にあたっては、人口動向や市民ニーズ、周辺施設の立地状況及び類似施設の状況等を踏まえ適正な規模を検討するとともに、機能の複合化、施設の集約化、減築などにより、保有量の縮減を図る。

特に、少子化の進行に伴い発生が予想される学校施設の余裕教室については、近隣の公共施設の立地状況や地域住民の意向を考慮しながら有効活用する。

■コンパクトシティに資する適切な配置や再配置

ハコモノ施設を更新する際には、今後八街市が描く集約と連携による街づくりも意識しつつ、今後の人口減少等も踏まえた利便性の高い地区に配置や再配置を行う。

今後八街市が描く集約と連携による街づくりも踏まえ、市街地の集約化に合わせてインフラ施設保有量の段階的な縮減を図る。無秩序な市街地の拡大や分散に繋がるインフラ施設の整備は行わない。

人口減少などによる需要の減少が見込まれる場合には、インフラ施設の段階的な縮小、適宜整備計画の見直し等を行う。

③安全確保・耐震化の推進方針**■用途廃止施設の速やかな解体撤去**

用途廃止となっている施設や、今後利用する見込みのない施設については周辺環境への影響を考慮し、安全確保が必要な場合は、速やかに解体することで危険除去に努める。

■耐震化の推進

耐震化未実施の公共施設等については、耐震診断を早急に実施し、その結果を踏まえ、耐震改修等を速やかに実施する。

なお、耐震改修が必要でも今後の利用が見込めないものについては、減築による荷重の軽減、用途廃止などの適切な対応を検討する。

■水銀灯の切り替えの推進

現在スポーツプラザ、グラウンド、道路などで使用されている水銀灯は、水俣条約批准を踏まえ、順次、水銀灯以外の照明灯に切り替えていく。

④長寿命化の推進方針**■長寿命化の推進**

今後も継続して保有していくハコモノ施設のうち、建築後 30 年を経過しているものについては、劣化診断を実施するとともに、診断結果を踏まえ、大規模改修時に長寿命化を併せて実施することで、ライフサイクルコストの縮減を図る。

建築後 30 年未満の施設についても、維持管理費用の平準化に寄与するものについては、予防保全型の修繕を行うとともに、改修を計画的に実施することにより長寿命化を図る。

インフラ資産についても、施設特性を考慮のうえ安全性や経済性を踏まえつつ、損傷が軽微な段階で予防的な修繕を行うことで施設の長寿命化を図り、トータルコストの縮減や予算の平準化に努める。

■公共施設の長寿命化計画の推進

今後新たに長寿命化計画（個別計画）を策定する公共施設については、本計画を踏まえて策定する。また、既に公共施設長寿命化計画（個別計画）が策定済みの公共施設については、既存の計画に基づき長寿命化等を推進する。

⑤公共施設の統廃合・複合化・多機能化等の推進方針

■ハコモノの計画的な統廃合の推進

ハコモノ施設については、全ての公共施設を対象に、機能や利用状況等を考慮したうえで、市が保有する必要性を検討し、同機能施設の集約や統廃合、異種施設の複合化を積極的に行うことを基本とし、計画的に総量の削減を行う中でも、市民が利用しやすい施設配置を検討する。

■近隣市町村との統廃合の推進

近隣市町村との広域的な連携による公共施設の相互利用、民間と連携による民間施設の活用なども検討する。

⑥ユニバーサルデザイン化の推進方針

■ユニバーサルデザイン化の検討

「ユニバーサルデザイン 2020 行動計画」(ユニバーサルデザイン 2020 関係閣僚 会議決定)における、ユニバーサルデザインの街づくりについての考え方を参考に、ユニバーサルデザインの対応が必要な施設について、優先度や対応スケジュールについて検討する。

⑦適正管理を実現するための人員体制の構築方針

■公有財産利活用検討委員会における進捗管理

公共施設等総合管理計画の推進及び進捗管理については、公有財産利活用検討委員会において、各事業部門と密接な連携を図った上で、総合的かつ計画的に進行管理を行う。

■問題意識共有のための研修プログラムの実施

公共施設等総合管理計画を推進していくためには、職員一人ひとりがその意義や必要性を理解して取り組んでいく必要がある。このため、庁外から専門家等を招き、継続的な研修を実施することで、庁内の問題意識共有・スキルアップを図る。

■民間事業者との連携

公共施設等総合管理計画を推進していくうえで、運営コストの適正化と行政サービス水準の維持・向上を両立させていくことが重要である。今後は、令和3年度に策定した「八街市 PPP/PFI 優先的検討規程」等を踏まえ、民間事業者の資金、人材、ノウハウなどの活用などにより、市民へのサービス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、PPP/PFI 等の適切な手法を選択していく必要がある。

■市民との協働

公共施設等総合管理計画の推進にあたっては、実際に市民が利用する施設の規模縮小や用途廃止等も検討を行うことから、受益者である市民の理解が不可欠である。このため、八街市の財政状況や公共施設等保有に必要な費用の大きさについて、広報やホームページ等で情報提供を行う。

公共施設等の統廃合に当たっては、市民参加型ワークショップや住民説明会の開催等により、市民との合意形成を図りながら事業を進めていく。

⑧保有する財産（未利用資産）の活用や処分に関する基本方針

■公有財産利活用基本方針の策定

市では、令和3年度に、総合的なマネジメントによる公有財産の最適化を図り、効果的・効率的な企画・管理・活用を行うことで、持続可能な行財政運営を実現するため、市が保有する公有財産

の利活用に関する基本的な方針として「八街市公有財産利活用基本方針」を策定した。

方針において、①公有財産を最大限活用し、財源確保に取り組むこと②未利用地の利活用を推進すること③公有財産利活用基本方針を推進するための体制を整えることが挙げられている。

第4章 施設類型毎の管理に関する基本的な方針

施設類型毎の管理に関する基本方針については、施設類型毎に特筆すべき現状と課題を踏まえて設定する。

(1) ハコモノ施設

①学校教育系施設の管理に関する方針

【保有施設】

大分類	中分類	主な施設
学校教育系施設	小学校	実住小学校、笹引小学校、朝陽小学校、交進小学校、二州小学校、二州小学校沖分校、川上小学校、八街東小学校、八街北小学校
	中学校	八街中学校、八街中央中学校、八街南中学校、八街北中学校
	その他の学校教育施設	学校給食センター第一調理場、学校給食センター第二調理場、教育支援センター「ナチュラル」

■管理の現状と課題

【小中学校】

- ・八街市が管理する学校は、小学校が9校、中学校が4校あり、これまで逐次必要な維持管理のための修繕や工事を行ってきた。
- ・小学校は37施設中25施設が築30年以上を経過しており、多くは部分的な劣化にとどまっているものの、八街東小の屋上防水、交進小学校の本校舎及び体育館、川上小学校の特別教室棟の劣化が顕著となっている。
- ・中学校は24施設中10施設が築30年以上を経過しており、八街中学校の施設全体に劣化の進行がみられる。
- ・今後、さらなる老朽化・機能低下の進行が予想され、改築や大規模改造に加え、計画的な長寿命化改修の実施が必要である。

【学校給食センター】

- ・第一調理場は平成2年4月から、第二調理場は平成10年4月から稼働している。
- ・二つの調理場の施設・設備は、これまで適切な時期に適切な更新が行われておらず、施設全体で老朽化が進んでおり、安全性の確保が難しい設備や、既に何年も使用していない調理器具が散見される状態である。
- ・これまでの修繕や更新は、何らかの計画や指針に基づき行われたものではなく、そのほとんどが故障、不具合が生じてからの事後対応となっている。機器によっては既に交換部品が廃番で修理ができず、急遽、修繕から更新に切り替えたことで予定以上の支出が発生するなどの支障が出ている。
- ・従来の事後対応では、修繕ができない施設の故障が多発し、学校給食の供給期間中に長期の給食停止が生じる可能性が発生するおそれがある。このことから、「事後対応型管理」の施設管理から「予防保全型管理」に転換する必要が求められているが、短期間での転換は困難である為、当面は「事後対応型」と「予防保全型」を並行して行う「ハイブリッド型管理」を行う。

【教育支援センター】

- 教育支援センター「ナチュラル」は、平成13年11月に鉄骨造平屋建で建築され、建築後20年が経過している。構造体については、まだ高齢化していない状態であるものの、空調等の老朽化が目立っている。

■管理の基本方針

【小中学校】

- 「教育施設長寿命化計画」に基づき、原則としてすべての施設を予防保全とし、機能低下の兆候を把握するための定期的な点検を実施する。
- 建築後40年を経過した建物を優先度に基づいて順次、長寿命化改修を実施する。また、長寿命化改修時には省エネ機器への更新などを行い、ランニングコスト削減を図る。
- 民間の活力を取り入れ、適正な管理運営体制を築くために、指定管理者制度の拡充や、PFIの検討を行う。
- 計画の目的や費用等について、市民に情報提供を行う。さらに、施設の統廃合等の実施にあたっては地域住民や関係団体と意見交換会等の実施を検討する。

【学校給食センター】

- 調理場内の設備機器の維持管理に関しては、施設・設備全体を対象とした、中長期の整備指針を作成し、指針に沿った修繕・機器更新等を行う。
- 建物本体の維持管理は、「教育施設長寿命化計画」を基に、適切な更新を行っていく。
- 指針や・計画については、定期的に見直しを行い、常に実情に沿った内容となるよう適切に管理するものとする。

②市民文化系施設の管理に関する方針

【保有施設】

大分類	中分類	主な施設
市民文化系施設	集会施設	中央公民館 (市が建物を所有しているもの) 喜望の杜ふれあい会館、ガーデンタウン集会場、上砂やすらぎの家、松林公民館、神田集会場、旧二区青年館、一区第8町内会館、藤の台集会場、用草公民館 (市が建物を所有していないもの) みどり台コミュニティセンター、岡田集会所、文違区6番組協同館、希望ヶ丘コミュニティセンター、プロムナードヒル集会所、泉台ふれあいセンター、大谷流コミュニティセンター、大東区コミュニティセンター、朝日区コミュニティセンター、大清水コミュニティセンター、七区集会所、二区コミュニティセンター、鳥羽台団地集会所、八街・榎戸学園台集会所、六区農村集落センター、八街ニュータウン集会所、長者街集会所、文違区5番組集会所、文違コミュニティセンター、真井原公民館、小谷流集会所

■管理の現状と課題

【中央公民館】

- ・開館から41年を迎え近年補修の必要性が増しており、施設補修に関し検討を行い実施している。

【その他の集会施設】

- ・八街市が所有する集会施設のほとんどが、1970年代から80年代に建てられた木造の建物であるため、老朽化が顕著である。今後も継続して管理していく為には、大規模な修繕が必要となる。日常的な施設管理は、区及び自治会が行っている為、劣化状況及び修繕状況等を把握できていない。

■管理の基本方針

【中央公民館】

- ・公民館は、市民の自由な活動の場、集団活動の拠点である。市民が集まり語り合い学習し合える場として、施設・設備を良好に整備していく。

【その他の集会施設】

- ・市民との協働を推進する観点から、区と施設の管理状況をお互いに共有し、計画的に修繕を行う。市の施設としての建替えは行わず、地元自治会等への譲渡または廃止を検討する。
- ・老朽化が著しい建物、耐震性能が不足している建物等については、利用状況及び周辺の類似施設を勘案の上、施設の統合・廃止・解体を検討する。また、解体・建替え時は、補助金の活用及び認可地縁団体への移行を推奨する。

③社会教育系施設の管理に関する方針

【保有施設】

大分類	中分類	主な施設
社会教育系施設	図書館	市立図書館
	博物館等	郷土資料館（※中央公民館2階中会議室を使用中。）

■管理の現状と課題

【市立図書館】

- ・市立図書館は平成3年に整備した施設であり、開館から30年が経過している。
- ・施設の改修については、空調設備、視聴覚設備、高天井照明及び非常灯は完了した。引き続き館内照明設備のLED化改修をすすめる。また、エレベータ設置に向けての設計を予定している。
- ・課題として、工事の規模が大きくなり、工事休館が長期化する傾向にある。
- ・老朽化した施設、備品の突発的な修繕が多く、修繕料の確保に苦慮している。

【郷土資料館】

- ・令和元年の台風15号の被害により、修復不能となり、令和2年度に郷土資料館を解体した。令和3年4月から中央公民館2階の中会議室で展示業務を再開した。
- ・現状の郷土資料館の展示スペースは、旧建物に比べて3分の1となっており、以前の展示内容を縮小せざるを得ない状況となっている。旧郷土資料館の収蔵資料は、現状のスペースでは収納不可能な為、教育委員会の各施設を間借りする形で補っている。（川上小、八街北小、中央公民館）
- ・資料の保管状況については、適正な温湿度の管理が整っていないことや、分散保管の問題がある。温湿度管理の不整備は、カビなどによる収蔵資料の劣化を促進させる恐れがあり、分散保管は、資料の劣化や、自然災害などによる被害を受けた際の即時対応が出来ない状況にある。
- ・収蔵資料の保管には、獣害（衣服類の損壊）や虫害（古文書の損壊）といった外部からの侵入を防ぐなど建物設備についても徹底しなければならないが、現状では不十分である。

■管理の基本方針

【市立図書館】

- ・市立図書館は誰もが安全に、快適に利用できる施設でなければならない。そのために、建築基準法に基づいた定期検査を行いながら、引き続き、施設の維持に努める。
- ・「中央公民館・図書館・郷土資料館の在り方基本構想」に基づき、長寿命化改修（屋根、外壁）を行う。その他各種計画に沿って、関係部署と連携し、長寿命化改修を図る。

【郷土資料館】

- ・郷土資料館は、市民にとって八街の歴史を「知る場」でもあり「学ぶ場」でもある。八街で育つ子どもたちには、自らの地域に誇りを持つなど、「郷土愛を育む場」でなければならない。市民から提供してもらった歴史的資料（市民の財産）を永久的に保管・管理していかなければ、郷土愛を醸成していくことはできない。
- ・令和元年の台風被害を受け、旧資料館建物は解体し、現状では様々な課題を抱えている為、今後の郷土資料館において、徹底した施設の整備を行っていく必要がある。

④スポーツ・レクリエーション系施設の管理に関する方針

【保有施設】

大分類	中分類	主な施設
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	スポーツプラザ

■管理の現状と課題

- ・スポーツプラザは、敷地面積約10ha、屋内施設・屋外施設から構成され、平成4年度竣工で29年経過した施設である。
- ・屋内施設としては、メインアリーナ・サブアリーナ・第1～第3会議室・弓道場・トレーニング室を有し、屋外施設は多目的広場・テニスコート（8コート）を有している。
- ・体育館は、令和4年度に床・照明改修工事を予定している。
- ・テニスコートの砂入り人工芝は、竣工後に1度も張り替えをしていない5コートを平成30年度に改修工事を実施済み。
- ・外灯は、平成29年度までにLED交換が完了した。

■管理の基本方針

- ・施設及び設備の耐用年数表及び修繕実績を整備し、中長期的な整備計画の策定を実施し、並行して概算事業費を算出する。
- ・短期的整備として要していたLED化を実施予定である。

⑤子育て支援施設の管理に関する方針

【保有施設】

大分類	中分類	主な施設
子育て支援施設	幼稚園	八街第一幼稚園、川上幼稚園、朝陽幼稚園
	保育園	交進保育園、朝陽保育園、八街保育園、実住保育園、二州第二保育園、二州第一保育園
	児童クラブ	朝陽児童クラブ、交進児童クラブ、二州児童クラブ、笹引児童クラブ、沖児童クラブ、八街東児童クラブ、川上児童クラブ、実住児童クラブ八街児童クラブ、八街北児童クラブ
	児童館	児童館

■管理の現状と課題

【幼稚園】

- ・八街市が管理する幼稚園は、3園あり、これまで逐次必要な維持管理のための修繕や工事を行ってきた。
- ・幼稚園は3施設共、築30年未満であり、外壁に広範囲な劣化がみられるものの、全体としては部分的な劣化にとどまっている。
- ・今後、さらなる老朽化・機能低下の進行が予想され、改築や大規模改造に加え、計画的な長寿命化改修の実施が必要である。

【保育園】

- ・公立保育園は市内に6園、棟別建物数は12棟ある。一番建築年度が古い建物が八街保育園の保育室棟で建築後47年が経過しており、その次が交進保育園の41年、朝陽保育園40年、実住保育園38年となり、二州第一、第二保育園はそれぞれ16年、18年経過している。二州以外の施設については老朽化が進んでおり、修繕費用は年々増加する傾向となっている。

【児童クラブ】

- ・児童クラブは市内各小学校区に10か所、15施設ある。基本的には、児童が通っている小学校区の児童クラブへ入所となる。特に児童数の多い学区においては、隣の学区まで通っている児童もいるなど、安全面を考慮すると共に共働き世帯の増加により児童クラブの利用が増えていることから、学校の余裕教室を利用するなど対策が必要である。

【児童館】

- ・八街市立児童館は、令和3年4月に開館した。管理運営は、委託先である八街市社会福祉協議会が行っている。

■管理の基本方針

【幼稚園】

- ・教育施設長寿命化計画に基づき、原則としてすべての施設を予防保全とし、機能低下の兆候を把握するための定期的な点検を実施する。

- 建築後40年を経過した建物を優先度に基づいて順次、長寿命化改修を実施する。また、長寿命化改修時には省エネ機器への更新などを行い、ランニングコスト削減を図る。
- 民間の活力を取り入れ、適正な管理運営体制を築くために、指定管理者制度の拡充や、PFIの検討を行う。

【保育園】

- 保育施設及び設備の修繕台帳を作成し計画的な改修計画に基づいて管理する。
- 保育園職員による点検を随時実施し、不良箇所の早期発見に努める。
- 担当課職員及び保育園職員による年に数回の点検を実施し、修繕等が必要な箇所の早期発見に努める。

【児童クラブ】

- 事故やケガを防止するために、室内及び屋外の環境の安全性について、毎日点検し、必要な補修等を行うと共に、その防止に向けた対策や発生時の危機管理対策マニュアルにより対応する。
- 子どもが安全に安心して過ごし、遊び等の活動の拠点としての機能を備えた専用区画が必要であり、その面積は子ども1人につきおおむね1.65㎡以上を確保し、室内のレイアウトや装飾、採光等にも配慮し、子どもが心地よく過ごせるように工夫する。

【児童館】

- 八街市児童館の設置及び管理に関する条例のとおり運営している。
- 親子が安全に安心して遊び過ごせる場所を維持するため、児童館職員による点検を実施し、不良箇所の早期発見に努める。
- 担当課職員及び児童館職員による年に数回の点検を実施し、修繕等が必要な箇所の早期発見に努める。

⑥保健・福祉施設の管理に関する方針

【保有施設】

大分類	中分類	主な施設
保健・福祉施設	保健福祉センター	総合保健福祉センター、老人福祉センター
	就労支援事業所	障害者就労支援事業所
	児童福祉施設	つくし園
	その他の保健・福祉施設	南部老人憩いの家

■管理の現状と課題

【総合保健福祉センター】

- ・総合保健福祉センターは、平成8年の開設から25年が経過している。
- ・近年では、空調設備関係の修繕が増えている。また、トイレの自動洗浄機やエレベーターの部品など老朽化による修繕が増えているため、優先度を決めて修繕している状況である。

【老人福祉センター】

- ・老人福祉センターは平成31年3月、個別施設計画（長寿命化計画）を策定した。令和2年度に1年間休館し大規模修繕を実施した。（建築、電気、機械、防災井戸。）
- ・高齢化社会となり、公民館（社会教育施設）との差（利用者や利用目的の重複）が縮まっている。

【福祉作業所等】

- ・障害者就労支援事業所は、平成6年4月に開設された鉄骨造の建物で27年が経過している。機能を維持する為には、今後、建物・敷地の大規模な修繕が必要となる。施設管理は、社会福祉法人と指定管理協定を締結し、管理運営を行っている。

【児童福祉施設】

- ・つくし園は、平成19年に開園しているが、建物は鉄筋コンクリート造で昭和51年に建築されて45年が経過している。建物の内外部において経年劣化が見られ、雨漏り等が見られるようになった。今後、継続して維持管理していくには大規模な修繕が必要となる。

【その他の保健・福祉施設】

- ・老人憩いの家は建築後30年近く経過しており老朽化が課題。事後保全から予防保全への転換をはかるべく、個別施設計画の策定が必要である。

■管理の基本方針

【総合保健福祉センター】

- ・総合保健福祉センターの性質上、来庁者が高齢者、障がい者、妊産婦、乳幼児等が多いことから故障した設備等は早急に対応する。
- ・令和2年度に策定された「八街市役所庁舎長寿命計画」に基づく中期計画を参考に大規模な施設の改修等は行っていく予定。ただし、中期計画に含まれていない改修や現状に合わせた改修の必要があることから、優先度の変更も検討する。

【老人福祉センター】

- 「老人福祉センター個別施設計画」に基づき、施設の長寿命化工事を行う。
- 老人福祉センターを良好な状態に保つために次の点検等を実施する。
ボイラー保守点検（6か月ごと）、消防設備保守点検（6か月ごと）重油地下タンク維持管理（年1回）。

【福祉作業所等】【児童福祉施設】【その他の保健・福祉施設】

- 各施設毎に建物及び設備等の点検等を定期的に行う。点検結果に基づき優先順位を決定し、更新、修繕等を計画的におこなう。老朽化が著しい建物については、建て替え、統廃合等を検討していく必要がある。

⑦行政系等施設の管理に関する方針

【保有施設】

大分類	中分類	主な施設
行政系施設	庁舎等	市庁舎（第1,3,4,5庁舎）
	消防施設	第1分団消防機庫、第2分団消防機庫、第3分団消防機庫、第4分団消防機庫、第5分団消防機庫、第6分団消防機庫、第7分団消防機庫、第8分団消防機庫、第9分団消防機庫、第10分団消防機庫、第11分団消防機庫、第12分団消防機庫、第13分団消防機庫、第14分団消防機庫、第15分団消防機庫、第16分団消防機庫、第17分団消防機庫、第18分団消防機庫、第19分団消防機庫、21分団消防機庫、第22分団消防機庫、第23分団消防機庫、第24分団消防機庫、第25分団消防機庫、第26分団消防機庫

■管理の現状と課題

【市庁舎】

- ・第1庁舎及び第2庁舎は、耐震診断を実施した結果、共に一部で耐震基準を満たしていないとの判定が出た。第1庁舎は、耐用年数を経過していないため、2018（平成30）年に耐震補強工事及び外壁・屋上防水改修工事を実施した。第2庁舎は、耐用年数を経過しているため、2019（令和元）年度に解体した。また、第1庁舎は、2020（令和2）年度に空調設備更新工事を実施し、全館中央方式から個別方式に切替えを行った。
- ・第3・第4・第5庁舎は、1981（昭和56）年以降の新耐震基準で建てられているため、耐震基準は満たしているが、老朽化による建物及び設備の劣化が予想される。第3庁舎は、2016（平成28）年に外壁・屋上防水改修工事を実施した。第4・第5庁舎は、大規模な改修工事はこれまで実施していない。

【消防機庫】

- ・八街市が管理する消防機庫は25箇所あり必要な維持管理は市及び管轄する消防分団が行っている。
- ・各消防機庫の必要な維持管理は市及び消防分団が行っている。また、建物付属施設である合併浄化槽等の保守も必要となっている。
- ・各消防機庫の耐用年数や老朽化の程度を考慮し、順次整備している。

■管理の基本方針

【市庁舎】

- ・令和2年度に作成した八街市庁舎施設長寿命化計画に基づき、これまでの事後保全的な大規模改造と改築中心の従来型管理から、予防保全的な大規模改造と合わせて機能・性能向上をはかる長寿命化改修により建物の耐用年数を80年程度まで伸ばすことを目標とする。長寿命化型管理へ転換することで、建物のライフサイクルコストの縮減につなげる。
- ・限られた予算制約の中で実効性を確保するために、予算の平準化を行う。健全度が著しく低く、全体的な劣化が顕著な建築物、部位を優先して整備を実施する。的確な健全度把握のために、職員による「安全点検」を実施し、危険箇所の早期発見に努める。

- 民間事業者のノウハウや資金を活用して、多様化する市民ニーズに効果的かつ効率的な運営が行えるよう包括的民間委託やPFI等の活用策を検討する。
- 第3、第4、第5庁舎は、今後およそ10年ごとに順次改築時期を迎えていく為、将来的な庁舎施設のあり方についても検討を進める。

【消防機庫】

- 管轄する消防分団が通常使用するので、その中で日常点検を行ってもらい異常箇所の早期発見に努める。
- 建物自体の延命が図れるよう建築後、一定期間の経過により屋根及び壁の塗装もしくは貼り替え等を行う。

⑧公営住宅施設の管理に関する方針

【保有施設】

大分類	中分類	主な施設
公営住宅施設	公営住宅	交進団地、朝陽団地、九十九路団地、長谷団地、実住団地、富士見団地、笹引団地

■管理の現状と課題

- ・八街市が管理する公営住宅は、7団地・414戸であり、これまで逐次必要な維持管理のための工事や清掃を行ってきた。
- ・7団地のうち5団地については、耐用年限を過ぎており公募停止を行っている。
- ・公募を行っている団地についても建設後、30年から40年が経過し、建物及び設備において経年劣化による老朽化が進んでいるため、平成30年2月に「八街市公営住宅長寿命化計画」を策定し、大規模な修繕を実施している。

■管理の基本方針

○健全度の把握に関する基本的な方針

- ・長寿命化計画に基づき、住棟別の管理データベースを基に定期点検を実施し、予防保全的な観点での改善事業の評価を行う。

○日常的な維持管理に関する基本的な方針

- ・管理している住宅の状況確認を定期的実施する。
- ・予防保全的な管理を行うため、「公営住宅等日常点検マニュアル」に基づき、職員による点検を定期的実施し、異常箇所の早期発見に努める。

⑨供給処理施設の管理に関する方針

【保有施設】

大分類	中分類	主な施設
供給処理施設	供給処理施設	クリーンセンター

■管理の現状と課題

- ・ 供用後18年以上経過し、経年的老朽化等による設備・機器類の劣化が進んでいることや製造が中止となり代替部品がないものがあり、今後継続的に安定した稼働が困難になりつつあるため、基幹的設備の改良が必要である。

■管理の基本方針

- ・ 令和3年3月策定した「長寿命化総合計画」に基づき、令和3年度より3年間で基幹的設備改良工事を進め、改良工事後10年以上の延命化を図るとともに、地球温暖化防止対策に貢献する観点から、省エネや二酸化炭素排出量の3%以上の削減を図る。

⑩その他建築系公共施設の管理に関する方針

【保有施設】

大分類	中分類	主な施設
その他建築系公共施設	その他建築系公共施設	八街駅自由通路、榎戸駅自由通路、八街駅前第1自転車駐車場、八街駅前第5自転車駐車場

■管理の現状と課題

- ・保有施設については、委託業務により、定期的な点検、清掃が行われている。
- ・八街駅自由通路の供用開始から約15年経過し、経年劣化が進んでおり、施設内エスカレーター4機、エレベーター2機に関しては同時期に修繕工事が必要になる。

■管理の基本方針

- ・委託業務については、今後も適正な契約を締結できるよう努める。
- ・修繕については、簡易なものであれば、職員の直営により対応する。

大分類	中分類	主な施設
その他建築系公共施設	その他建築系公共施設	八富成田斎場、八街消防署、印旛衛生施設管理組合

■管理の現状と課題

【八富成田斎場】

- ・成田市、富里市及び八街市が設置し、2市から斎場事務を受託した成田市が管理運営を行っており、平成4年度から供用を開始して約25年が経過している。
- ・斎場では、火葬炉設備の修繕や空調設備の交換、修繕などにより施設機能の保持に努めてきたが、長期間の使用に伴い、老朽化や劣化が進行しており、また高齢化の進展により、火葬需要の増加が懸念されている。

【八街消防署】

- ・佐倉市八街市酒々井町消防組合は、千葉県佐倉市、八街市及び印旛郡酒々井町によって組織された一部事務組合であり、八街市内には八街消防署と八街南部出張所の2施設がある。
- ・八街消防署は、1972(昭和47)年に建築され、2012(平成24)年の耐震改修の際に内装等、大規模改修を実施したが、躯体、内外装、設備等の劣化が進んでいる。
- ・南部出張所は、1977(昭和52)年に建築され、2013(平成25)年の耐震改修の際に内装等、大規模改修を実施したが、設備等の劣化が進んでいる為、令和3年度から改築工事を行っている。

【印旛衛生施設管理組合】

- ・印旛衛生施設管理組合は、佐倉市、四街道市、八街市、富里市及び酒々井町の四市一町で構成される地域のし尿及び浄化槽汚泥の処理を汚泥再生処理センターで行っている。
- ・汚泥再生処理センターは、2002(平成14)年度に建築され、効率的な維持管理の徹底を図っている。プラントを稼働させるために必要な電気や水、燃料などを供給するユーティリティ設備の切り詰めは可能な限り行っているが、修繕費は高水準で推移している。

■管理の基本方針

【八富成田斎場】

- ・八富成田斎場個別施設計画においては、予防保全的な施設管理や設備の改善を推進することで、ライフサイクルコスト縮減を図る。経年劣化に伴い、部位、部材の耐用年数(寿命)に応じて、定期的に修繕を実施している。

【八街消防署】

- ・佐倉市八街市酒々井町消防組合個別施設計画において、八街消防署は、目標耐用年数を迎えた時点で改築を行う。改築の際は、施設の移転を含めて検討し、用地及び庁舎建設については、構成市町と十分な協議を行いながら進めるものとしている。
- ・南部出張所の改築後は、修繕等の経常の改修や大規模改修を行い、建物の長寿命化を図っている。

【印旛衛生施設管理組合】

- ・汚泥再生処理センター施設保全計画において、日常の適正な運転管理と毎年の適切な定期点検整備、適時の延命化対策を実施するストックマネジメントの考え方を導入し、長寿命化を図ることが挙げられている。
- ・目標耐用年数を迎える設備・機器については、点検の結果に基づき、使用期間や状態に応じて更新を含めた適切な措置の実施、スケジュールの見直しを図っている。

(2) インフラ施設

①道路の管理に関する方針

【保有施設】

分類	種別	数量		
道路	舗装	一級市道	32,274.9m	232,923m ²
		二級市道	38,826.9m	252,141m ²
		その他市道	431,040.5m	1,968,335m ²
		独立専用自歩道	174.5m	698m ²
		計	493,630.8m	2,378,612m ²
	道路照明	60基		
	歩道灯	24基		
	のり面・擁壁	13箇所		

■管理の現状と課題

- ・現在、八街市が管理している道路延長は約 502 キロメートルであり、職員によるパトロールを行い、軽微な破損については職員による直営で対応している。しかし、あくまでも応急的な対応であり、道路の舗装については老朽化が著しく激しい損傷箇所が数多くある。
- ・令和元年度、道路の特性を踏まえた効率的な維持管理を行うための舗装点検要領および舗装の長寿命化を核にライフサイクルコスト（LCC）の縮減を目的とする計画として、「八街市舗装修繕計画」を策定した。
- ・道路施設の長寿命化及び維持管理費縮減を図る効率的な維持管理方法を確立することが求められている。従来行われてきた“事後保全型管理”（損傷が深刻化してから対応）から“予防保全型管理”（損傷が軽微なうちに対応）に転換する必要がある。
- ・道路照明、のり面・擁壁については点検・調査を行い必要に応じて対応しているが、今後 20 年、30 年後には、施設の高齢化が進み更新にかかる費用が急増することが懸念される。
- ・道路照明について、LED 化を進めており、令和 3 年度には約 95%完了する予定である。

■管理の基本方針

- ・道路の舗装状態において、良好な状態に保つために、八街市舗装修繕計画に基づき、維持補修工事を計画的に行っていく。
- ・市内全域の職員によるパトロールを実施し、道路の損傷状況を把握し、道路改良工事や舗装修繕工事の必要性を評価する。

②橋梁の管理に関する方針

【保有施設】

分類	種別	数量
橋梁	橋梁	27橋
		245.7m
		1,459㎡

■管理の現状と課題

- ・八街市が管理する橋梁は27橋であり、これまで逐次必要な維持管理のための工事や清掃を行ってきた。平成30年度の橋梁点検を基に、令和2年度に八街市橋梁長寿命化修繕計画の見直しを行った。
- ・建設後50年を経過した高齢化橋梁は2021年（令和3年）現在では無いものの、20年後には22橋（85%）となり、橋梁の高齢化が急速に進展する。今後、これらの橋梁の高齢化による安全性の低下及び修繕・架替えのための費用が急増することが予測される。
- ・橋梁の長寿命化及び維持管理費縮減を図る効率的な維持管理方法を確立することが求められている。従来行われてきた“事後保全型管理”（損傷が深刻化してから対応）から“予防保全型管理”（損傷が軽微なうちに対応）に転換する必要がある。

■管理の基本方針

- ・5年に1度を目途に計画更新の必要性を検討していく。点検結果や修繕工事の効果を計画に反映することで、劣化予測などの精度を高めるとともに、既存の橋梁を安全に長期間利用し続けられるよう意識向上に努める。

③公園等の管理に関する方針

【保有施設】

分類	種別	主な施設
公園等	都市公園	八街中央公園、榎戸第1児童公園、榎戸第2児童公園、榎戸第3児童公園、榎戸第4児童公園、榎戸第5児童公園、榎戸第6児童公園、みどり台第1児童公園、みどり台第2児童公園、みどり台第3児童公園、芝のまきば公園、森のいずみ公園、けやきの森公園
	児童遊園	一区児童遊園、二区児童遊園、三区児童遊園、五区児童遊園、住野児童遊園、榎戸児童遊園、富山児童遊園、松林子どもの遊び場、滝台児童遊園、朝日区子どもの遊び場、大東区子どもの遊び場、大谷流子どもの遊び場、住野子どもの遊び場、二区大清水児童遊園、三区北中道子どもの遊び場
	宅造公園	宅造公園
	グラウンド	市営西部グラウンド、市営中央グラウンド、市営東部グラウンド、市営南部グラウンド、市営北部グラウンド
	サッカー場	市営榎戸サッカー場
	ゲートボール場	朝日区ゲートボール場、一区ゲートボール場、文違ゲートボール場
	グラウンドゴルフ場	東部グラウンドゴルフ場、住野グラウンドゴルフ場、山田台グラウンドゴルフ場

■管理の現状と課題

【公園】

- ・八街市が管理する公園等は 154 箇所あり、これまで逐次必要な維持管理のための工事や清掃を行ってきた。
- ・建設後 50 年を経過した公園等は 2021 年（令和 3 年）現在では無いものの、20 年後には 33 箇所（約 20%）となる。今後、これらの公園等の高齢化による安全性の低下及び修繕・更新のための費用が急増することが予測される。
- ・このような背景から、公園等の長寿命化及び維持管理費縮減を図る効率的な維持管理方法を確立することが求められている。公園等の長寿命化及び維持管理費縮減を図るためには、従来行われてきた“事後保全型管理”（損傷が深刻化してから対応）から“予防保全型管理”（損傷が軽微なうちに対応）に転換する必要がある。

【グラウンド、サッカー場、ゲートボール場、グラウンドゴルフ場】

- ・市営グラウンド 5 箇所、サッカー場については、完成から 67 年が経過する中央グラウンドを初めとし、各施設、長い年月が経過しており老朽化が進んでいる。
- ・また、防風及び防球を目的に移植した植木等についても、各施設管理が厳しい状況になっている。
- ・その他のゲートボール場やグラウンドゴルフ場については、施設管理等利用者の責により、維持管理することとなっている。
- ・しかし、ゲートボール、グラウンドゴルフの利用者は高齢化しており、特にゲートボールに関しては、著しく利用者が減少している地域もあり、施設管理が厳しい状況となっている施設もある。

■管理の基本方針**【公園】**

○健全度の把握に関する基本的な方針

- 公園遊具については「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」及び「遊具の安全に関する基準」に基づいた定期点検を毎年実施することで、公園遊具の劣化・損傷状況の把握及びその進行の予測を行い、修繕の必要性などを評価する。

○日常的な維持管理に関する基本的な方針

- 八街市では、管理している公園等のパトロールを随時実施しているが、このパトロールの中で公園等の状況についても確認を行っている。
- 公園等を良好な状態に保つために、上記パトロールを継続していくと共に清掃などの日常的な維持管理を実施する。
- また、的確な健全度把握のために、職員による「日常点検」を実施し、異常箇所の早期発見に努める。

【グラウンド、サッカー場、ゲートボール場、グラウンドゴルフ場】

- 市営グラウンドについては、周期的に施設の点検の実施により、改修箇所の早期発見と費用の嵩む改修工事については、長期的に計画するなどにより施設管理をする。
- また、修繕等莫大な費用がかかる施設については、施設の危険性等十分に考慮し、利用の有無等検討していく。
- ゲートボール場及びグラウンドゴルフ場については、利用状況等を把握し、利用者が著しく減少の施設については、地域の住民や関係団体等と充分検討をし、必要に応じ施設廃止等についての判断を行う。

④上水道の管理に関する方針

【保有施設】

分類	種別	数量、主な施設
上水道	管路	約164km（令和2年度末）
	上水道施設	ポンプ室、取水施設、配水場

■管理の現状と課題

- 水道施設の機械・電気・計装設備における状況について、平成29年度の八街市水道事業基本計画策定時点で第一配水場の施設・設備は耐用年数を超過しており、機械類の製造メーカーの部品供給も終了している。また、第2配水場における1系設備も耐用年数を超過していることから、更新が急務となっている。
- 管路については令和2年度末時点で総延長が約164km 布設されているが、そのうち法定耐用年数（40年）を経過した管路は約53km となっている。八街市水道事業基本計画及び八街市水道事業ビジョンに基づいた老朽管路の早期更新が必要である。
- 耐用年数を超過した施設の更新や修繕については急務であるが、内部留保等の資金が不足していることから、十分に実施されていない状況である。また、今後更に老朽化した施設や管路が増加し、突発的な修繕が増加する事や、給水人口の減少による収益の減少が予測される。
長期的な計画による施設更新と突発的な修繕の事後管理を並行して行い、施設更新に必要となる資金を確保していくことが課題である。

■管理の基本方針

- 管路及び上水道施設の適正な維持管理を図るため、アセットマネジメントを活用し、施設・管路の種別による使用年数の実績や使用環境、劣化状況等を踏まえた更新時期の設定及び見直しを行う。また経営戦略を活用した財政計画（将来の財政収支見込み）との整合を図り健全な事業経営の実施を図る。

⑤下水道の管理に関する方針

【保有施設】

分類	種別	数量
下水道	管路	約11.3km（令和2年度末）

■管理の現状と課題

- 現行の全体計画は、八街駅周辺区域と榎戸駅周辺区域の用途地域594haを都市計画事業として下水道整備を行い、2つの用途地域を結ぶ436haの区域の人口増加を見込んで、これらを合わせた1,030haを全体計画区域として下水道整備を計画した。
- 平成27年度には、千葉県との汚水適正処理構想に関する協議の中で、計画区域の大幅な縮小を協議し、用途地域594haのうち、540.7haについて事業計画を策定し、早期整備完了を目指し事業を進めている。
- 重要施設であるマンホールポンプについては、業者へ委託し定期点検を実施しており、故障している箇所が見つかり次第修繕を行っている。また、令和2年度に作成したストックマネジメント計画に基づき、点検・調査、修繕・改築を行っている。

■管理の基本方針

- 施設の適切な管理を行うにあたり、ストックマネジメント計画を作成した。ストックマネジメントの実施にあたっては、下水道施設のリスク評価を踏まえ、施設管理の目標（アウトカム、アウトプット）及び長期的な改築事業のシナリオを設定し、点検・調査計画及び修繕・改築を行う。

⑥その他インフラ施設の管理に関する方針

【保有施設】

分類	種別	数量
その他	その他	防犯灯 ・10wLED灯 5,993灯 ・20wLED灯 410灯

■管理の現状と課題

- ・八街市における防犯灯は市が管理している。市内には6403灯あり、年間の電気代は約1,000万円/年かかっている。
- ・平成30年度に市内防犯灯のLED化事業を行ったことから、現在は蛍光灯、ナトリウム灯はないため電気代費用は以前より抑えられている。
- ・現在のLED灯はリース契約であるため、契約期間満了後の管理について今後検討していく必要がある。

■管理の基本方針

- ・LED化が完了し今後も同様に継続した管理をおこなっていく。

第5章 計画の推進、計画内容の周知・理解に向けた方針

計画の進捗管理、評価の実施方法、議会等への報告、公表方法のついての基本的な方針や、市民に対する周知・理解に向けた基本的な方針を整理する。

(1) 計画の進捗管理、評価の実施方法

① 庁内検討委員会の継続

本計画は、各施設の管理部門の担当班長クラスをメンバーとする庁内検討委員会での協議を経て、2016（平成28）年度に策定したものである。本計画の計画期間は40年と長期間にわたるため、進捗管理や定期的な見直しなどが必要となってくる。

このため、本計画については、公有財産利活用検討委員会において、計画の推進及び進捗管理を行い、各事業部門との密接な連携を図った上で、総合的かつ計画的に進行管理を行う。

② PDCAサイクルの実施による評価

本計画は、10年毎の定期見直しを行うことを基本とする。総合計画などの計画見直し作業などに合わせて、進捗の確認と課題の整理、計画内容の見直しなどを検討する。

(2) 市民や議会との情報共有・合意形成の方法

本計画の趣旨や内容については、市民や議会と問題意識や施設の情報等を共有し、相互理解のうえ検討を進めていく。また、市民への周知、市民の理解の向上については、広報やちまた、市ホームページ等を活用し、わかりやすく市民目線の情報発信を図る。