

# 八街市公共施設等総合管理計画

平成29年3月

八 街 市

# (目次)

<b>第1章</b>	<b>はじめに</b>	<b>1</b>
(1)	計画の背景と目的	1
(2)	計画の期間	1
(3)	計画の位置づけ	1
(4)	計画の対象	2
<b>第2章</b>	<b>公共施設等の現状及び将来見通し</b>	<b>3</b>
(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)	公共施設等の更新費用等の将来見通し	11
①	ハコモノ施設	11
②	インフラ施設	14
③	ハコモノ施設とインフラ施設の更新費用等の比較	16
<b>第3章</b>	<b>公共施設等の適正管理に関する基本方針</b>	<b>17</b>
(1)	計画期間	17
(2)	全庁的な取組体制の構築	17
(3)	現状や課題に対する基本認識	17
(4)	公共施設等管理量の目標	18
(5)	公共施設等管理の基本方針	19
①	点検・診断等の実施方針	19
②	維持管理・修繕・大規模改修・更新等の方針	19
③	危険除去の推進方針	20
④	長寿命化の推進方針	20
⑤	公共施設の統廃合・複合化・多機能化等の推進方針	20
⑥	適正管理を実現するための人員体制の構築方針	21
<b>第4章</b>	<b>施設類型毎の管理に関する基本方針</b>	<b>22</b>
(1)	ハコモノ施設	23
①	学校教育系施設の管理に関する方針	23
②	市民文化系施設の管理に関する方針	25
③	社会教育系施設の管理に関する方針	26

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	27
⑤子育て支援施設の管理に関する方針	28
⑥保健・福祉施設の管理に関する方針	30
⑦行政系施設に管理の関する方針	32
⑧公営住宅施設の管理に関する方針	34
⑨供給処理施設の管理に関する方針	35
⑩その他建築系公共施設の管理に関する方針	36
(2) インフラ施設	37
①道路の管理に関する方針	37
②橋梁の管理に関する方針	38
③公園等の管理に関する方針	39
④上水道の管理に関する方針	41
⑤下水道の管理に関する方針	42
⑥その他インフラ施設の管理に関する方針	43

第5章 計画の推進、計画内容の周知・理解に向けた方針	44
----------------------------	----

## 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る。

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を見込まれている。

このことから、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」を策定することを目的とする。

### (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(平成29年度から平成68年度)
------	----------------------

注) 10年毎に定期見直しを行うことを基本とする

### (3) 計画の位置づけ

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、次表に示すとおりとする。

## (4) 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
	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
		福祉作業所等	共同作業所、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	—

## 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

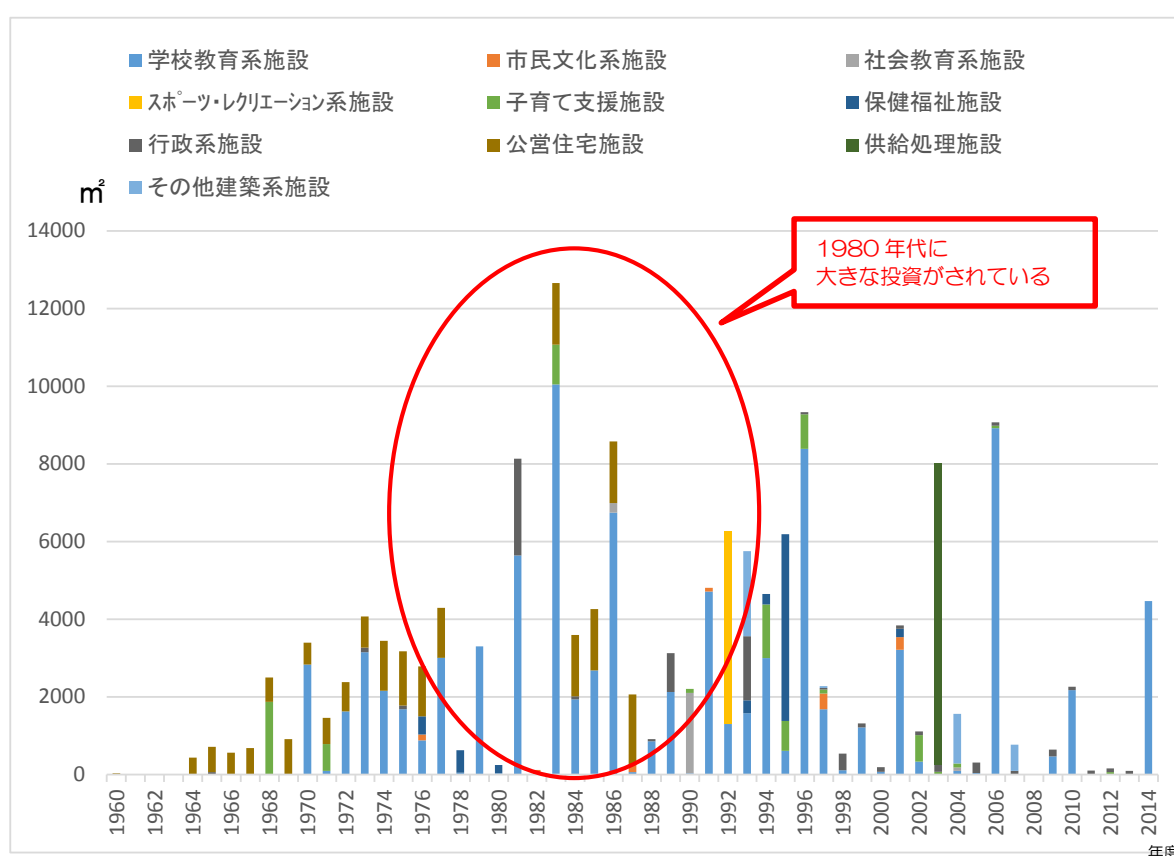
#### ① ハコモノ施設

##### 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 年度以降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、行政系施設、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 整備年度別種類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 57.0%で最も大きく、次いで公営住宅施設が 12.9%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 45.7%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 14.5%となっている。

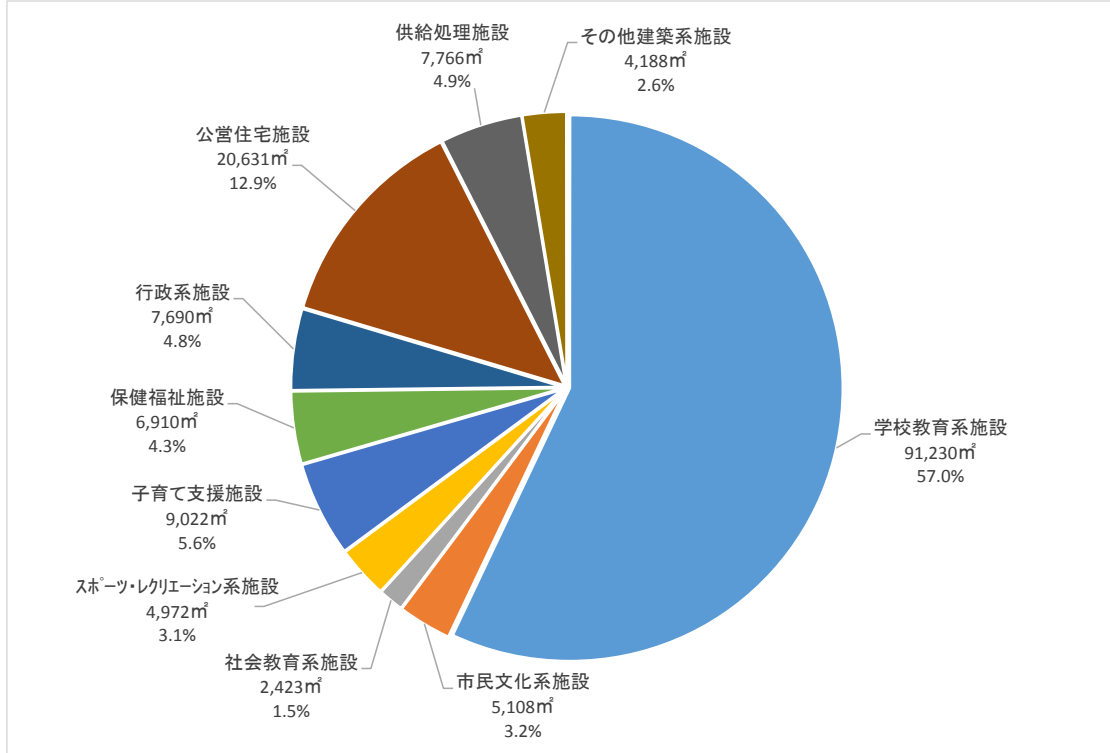


図 2- 2 類型別ハコモノ施設の延べ床面積構成比

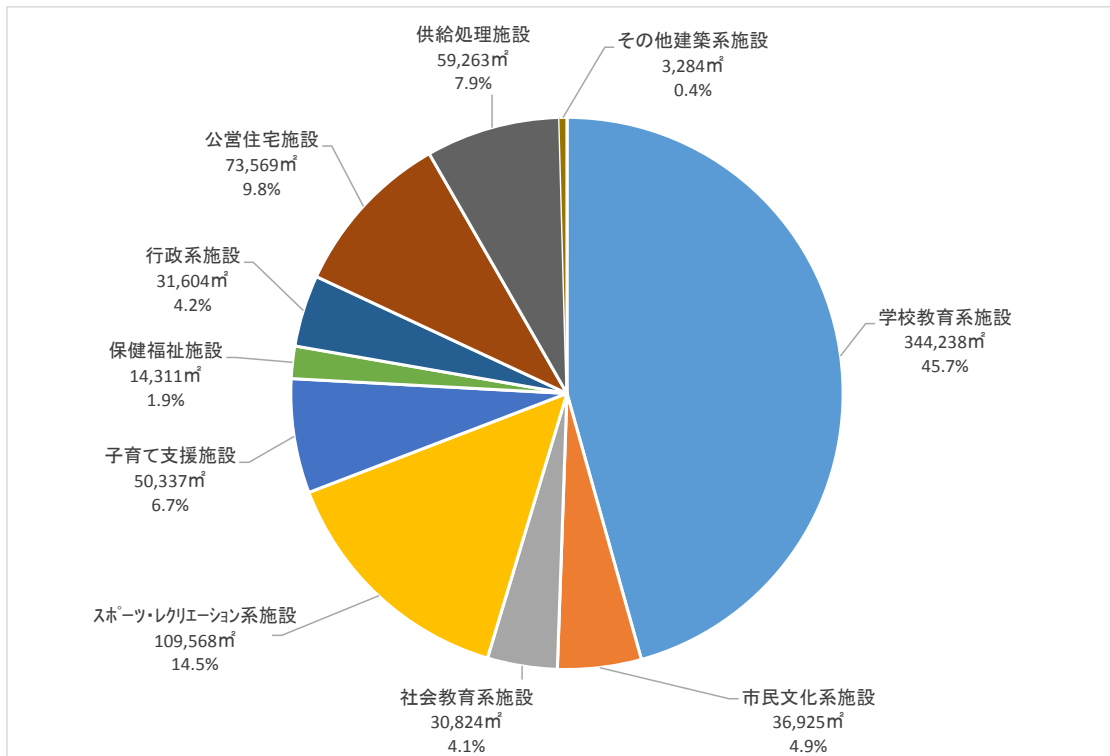
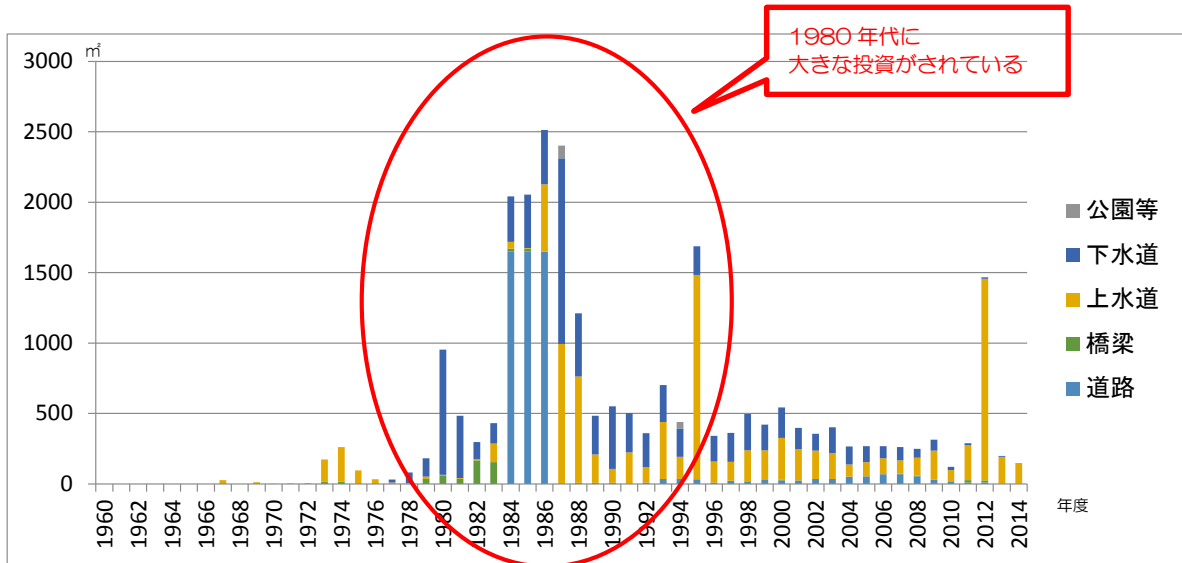


図 2- 3 類型別ハコモノ施設の敷地面積構成比

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歳以上となると推計されている。また、今後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一段と進むと予想される。

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	8218	6191	7688	10651	13138	9526	6616	4950	4065
	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	15613	17061	21321	34164	50530	49239	40615	33478	25965
	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	1556	2105	2930	5221	8927	14447	21137	22849	22596
	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	25387	25357	31939	50036	72595	73212	68368	61277	52626

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

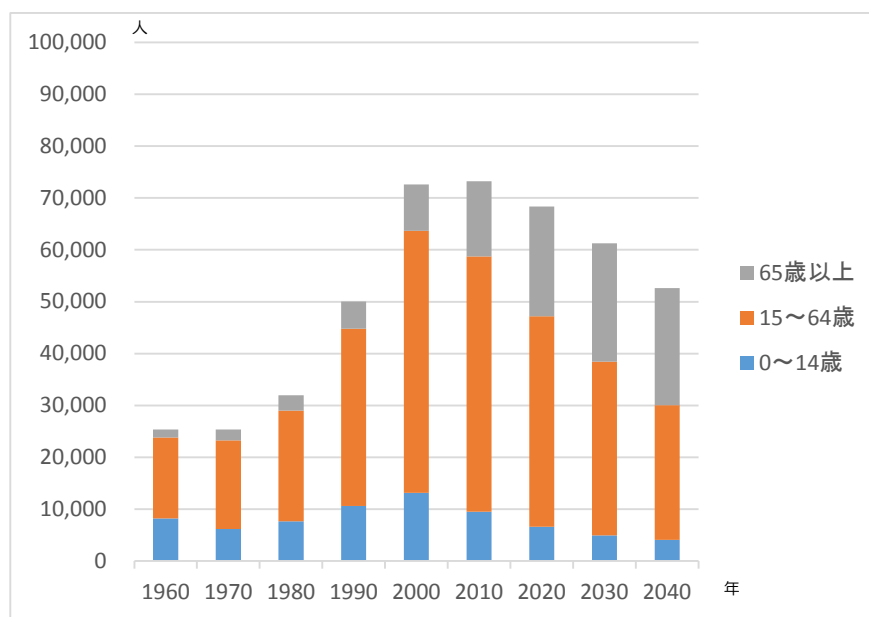


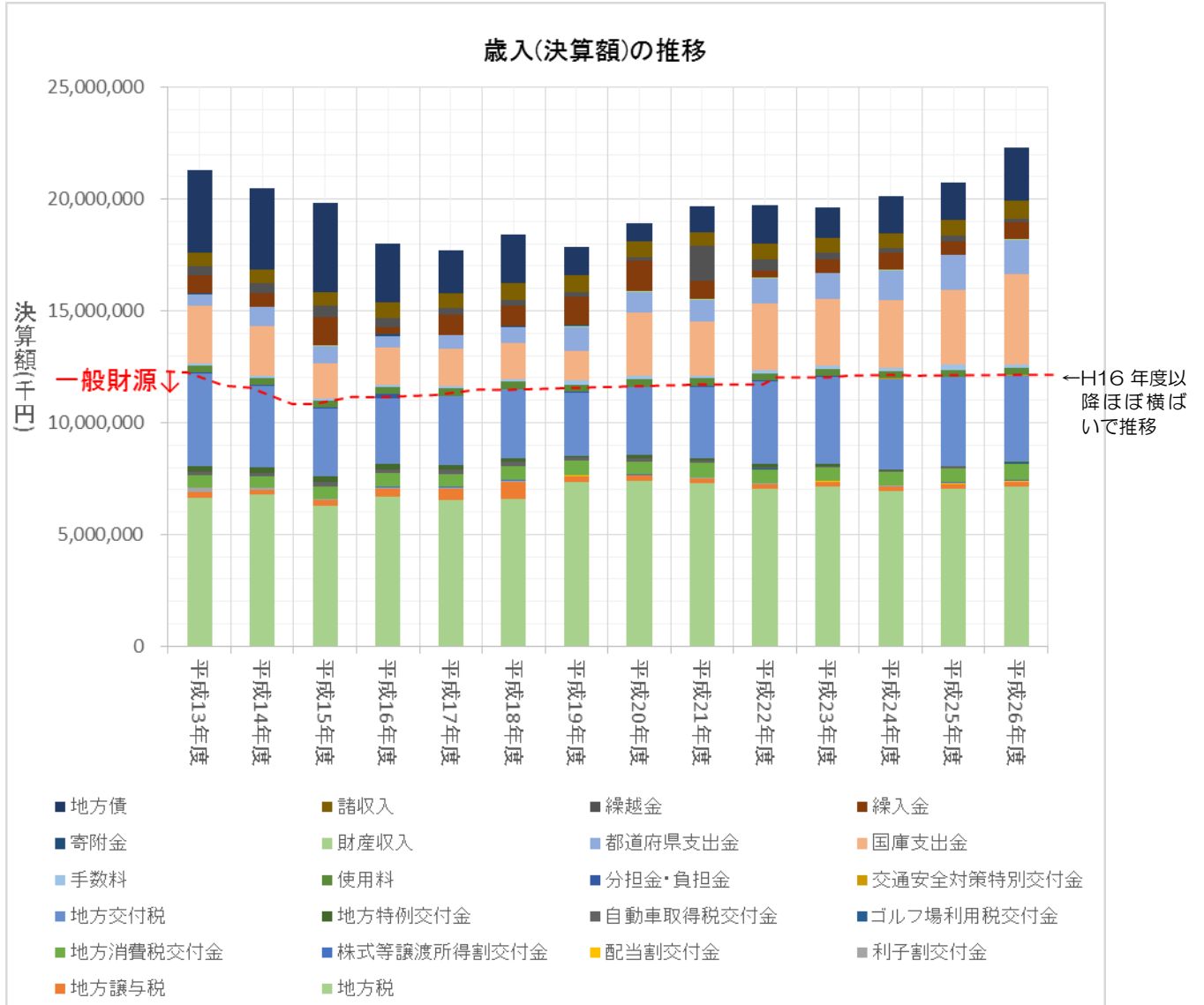
図2-5 人口と人口構成の推移

(3) 財政の現状と見通し

① 歳入

一般財源

八街市の歳入（決算額）は、平成13年度～平成19年度にかけて減少傾向が続いていたが、地方税、地方交付税等の一般財源は、平成16年度以降ほぼ横ばいで推移している。



出典：総務省決算カード

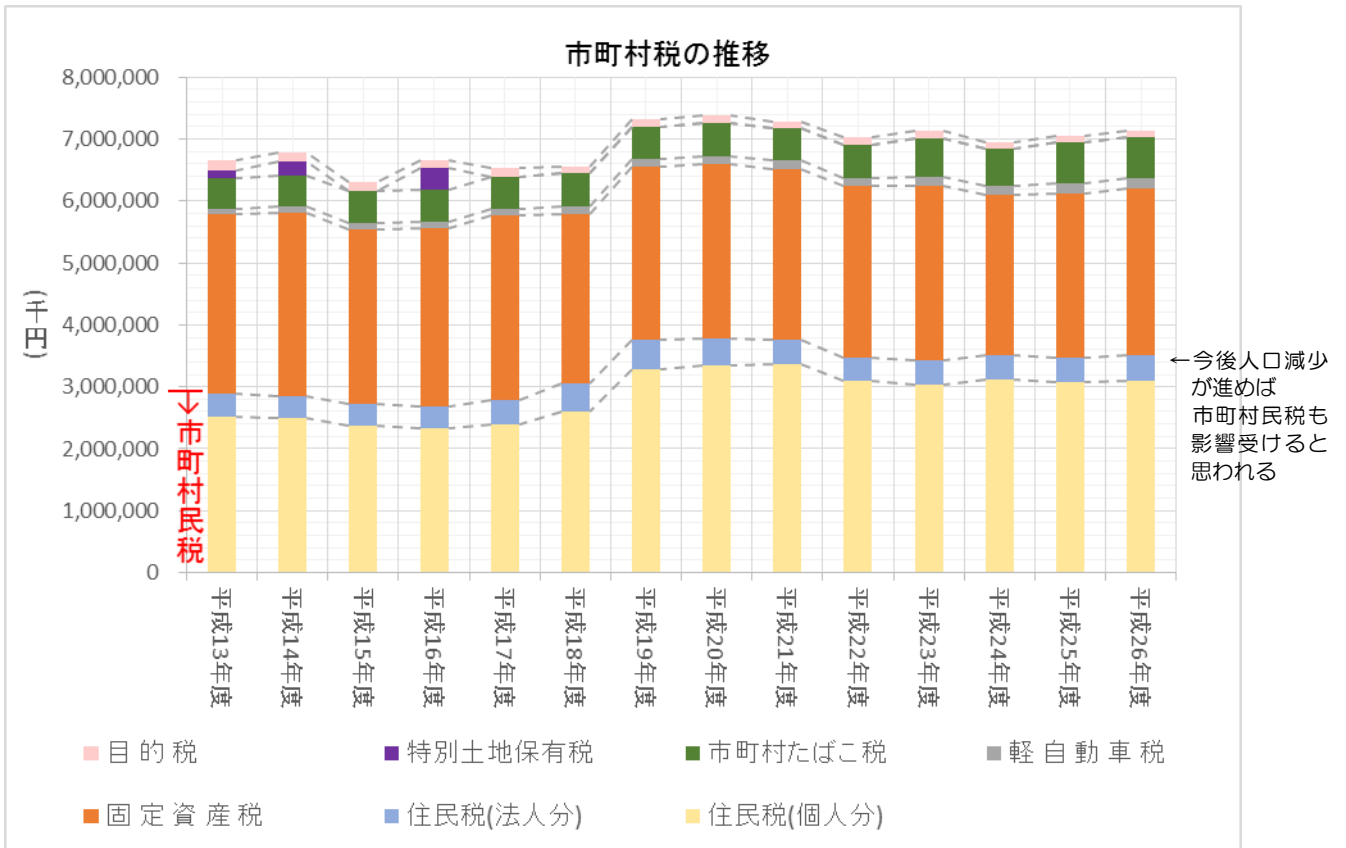
図2-6 歳入（決算額）の推移

**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17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

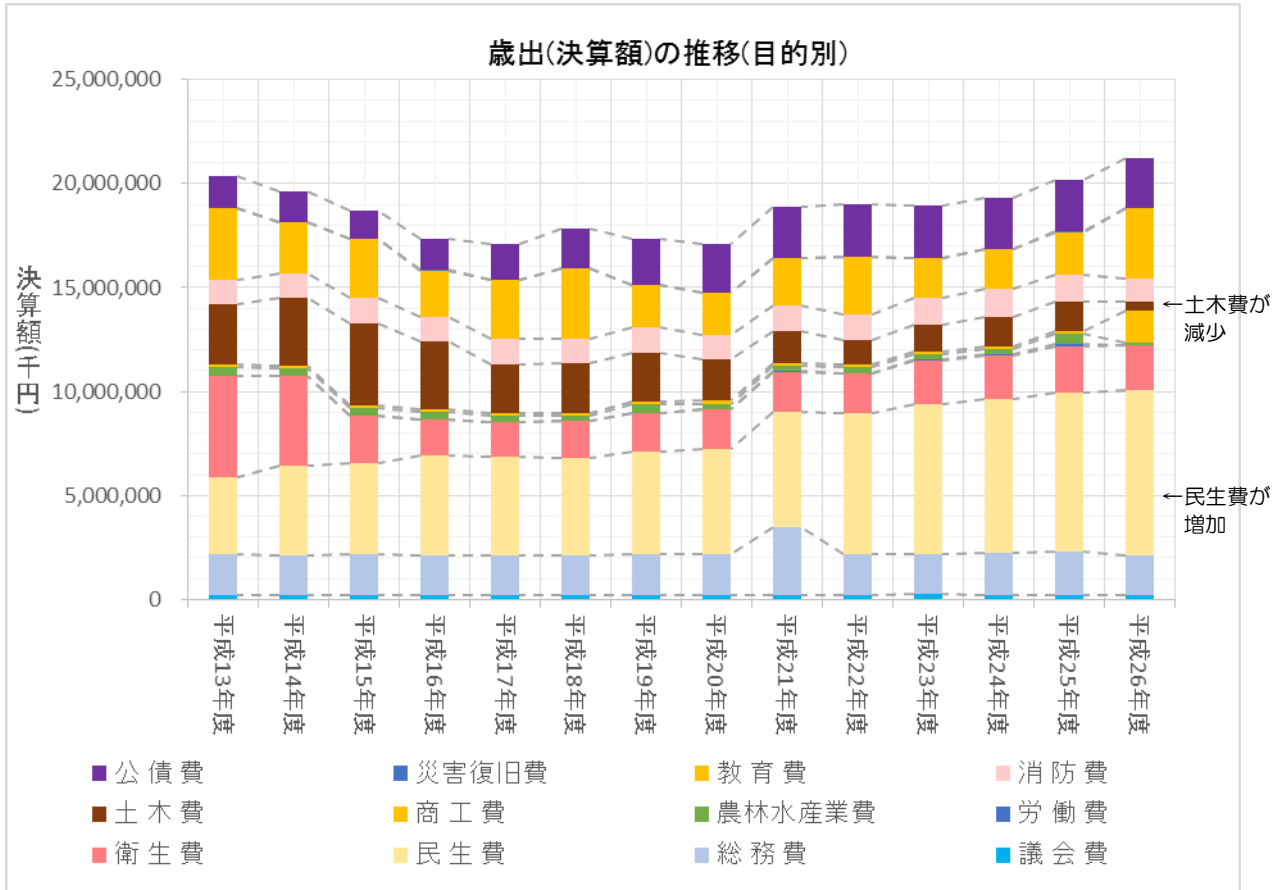
② 歳出

目的別の歳出

八街市の歳出（目的別決算額）は、平成13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、土木費は緩やかに減少しており、平成13年に比べ、平成26年は約7分の1程度となっている。



出典：総務省決算カード

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・障害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、投資的経費は平成 13 年以降減少しており、近年は歳出額全体の増減に左右されている。

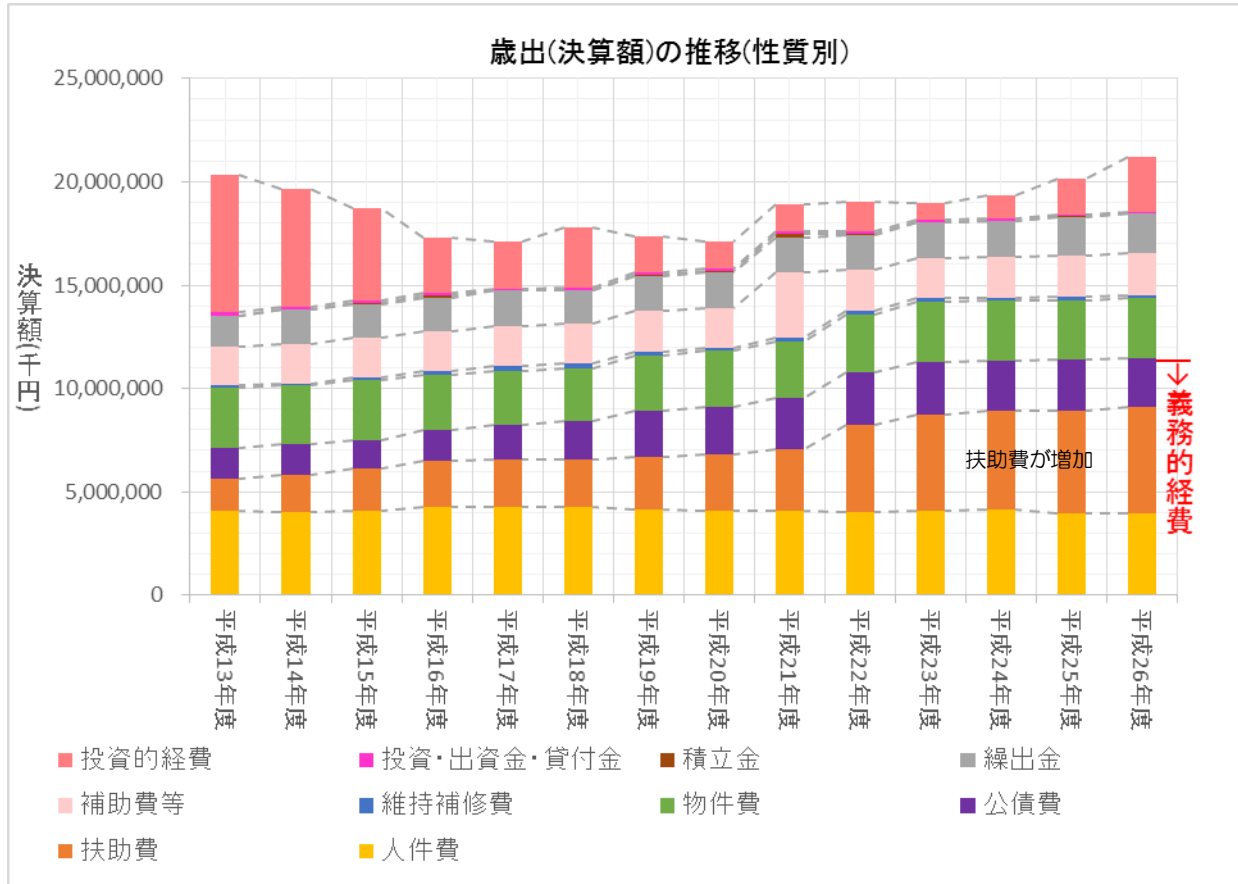


図 2- 9 歳入の推移グラフ

## (4) 公共施設等の更新費用等の将来見通し

## ① ハコモノ施設

多くの公共施設等が1980年度から1990年度にかけて建設され、現在は建設後40年が経過し大規模改修の時期を迎えている。改修後20年ほど経過すると、建設後60年となり更新時期を迎える。このため、今後の40年間は多くの公共施設に対して、改修費と更新費が必要となる。

一方、建物は建設費（更新費）・改修費以外の修繕費や維持管理費が必要であり、表2-2に示すように、60年間のライフサイクルコスト（LCC）で必要な費用を見積もることが重要である。

表2-2 60年で更新する場合のLCC

維持更新費	コスト項目	LCC60年の場合(一例)	
		コスト構成比(%)	
建設費	建設費(更新費)	22.7	22.7
修繕費	修繕費	9.6	9.6
維持管理費	点検	7.3	54.1
	保守	7.3	
	清掃	10.4	
	警備	8.3	
	消耗品	2.1	
	水道光熱費	18.7	
改修費	大規模改修費	13.6	13.6
合計	合計	100	100

出典：公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会 資料

表2-2に示された建築年度毎の公共施設の面積推移を基に、今後40年間に必要となるコストについてシミュレーションを行った。

**シミュレーション条件**（更新間隔 60 年、施設面積を維持するケース）

- 今後新たな建設は行わない
- 建設後 60 年で更新（建替え）を実施する。更新費は建設費と同額とする。単年度に負担が集中しないように建て替え時は費用を 3 年間に分割する
- 建設後 40 年で大規模改修を実施する。改修時の費用は 2 年間に分割する。
- 更新（建替え）費の単価は、総務省でも用いて試算している「更新費用試算ソフト」を参考にし、34 万円/㎡とする。
- 大規模改修の単価は、一般的な想定値である建設費（更新費）の 6 割とする。
- 60 年間の合計の（修繕費＋維持管理費）は、表 2-2 から建設費の 2.8 倍（ $63.7/22.7=2.8$ ）とする。
- 修繕費＋維持管理費は、建設してから 60 年間、表 2-2 のコストの 1/60 が毎年コストとして加算される。
- 物価変動による改修時、更新時の再調達価格の変動は無視する。

図 2-10 に年度毎に必要なコストを改修費、更新費、修繕費＋維持管理費に分けて示す。修繕費と維持管理費の合計は、改修費や更新費よりも高額になることが示される。

図 2-11 は改修費、更新費、修繕費、維持管理費の合計を示す。過去 10 年間の支出額は年平均 27 億円であるが、今後 40 年間の平均支出額は 40 億円に増加することが示されている。

2045 年度頃から 2055 年度頃にかけて修繕費＋維持管理費に加えて大きな更新費が、2025 年度頃と 2035 年度頃に大きな大規模改修費が必要となる。このため、建築後 60 年を超えて使用するための長寿命化対策や修繕費＋維持管理費の効率化によるコスト削減等の施策を検討していくことが必要である。

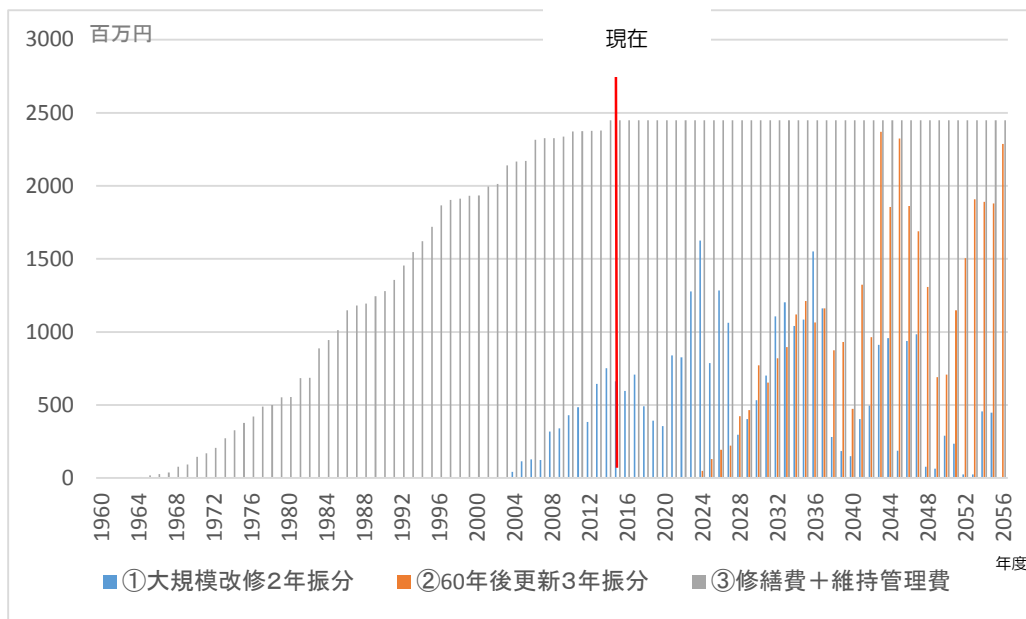


図 2- 10 改修費、更新費、修繕費＋維持管理費

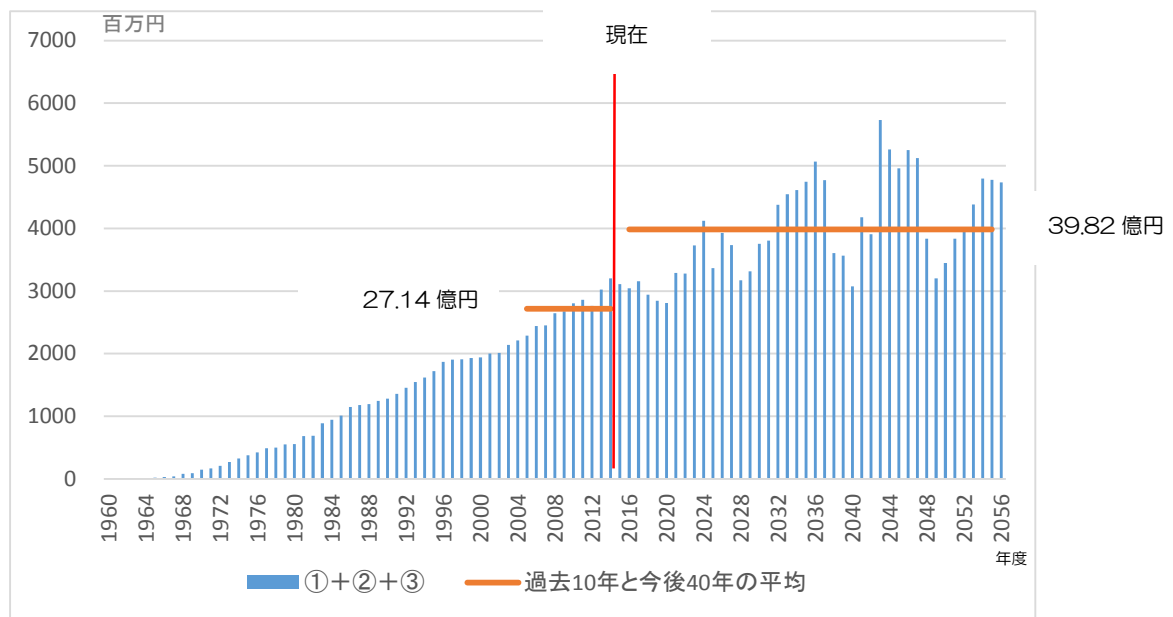


図 2- 11 費用合計、過去 10 年の平均コスト、今後 40 年の平均コスト



## ② インフラ施設

インフラ施設についても、ハコモノ施設と同様に今後 40 年の費用推計を行う。

**シミュレーション条件**（更新間隔 60 年、施設面積を維持するケース）

- 今後新たな建設は行わない
- 建設後 60 年で更新（再整備）を実施する。更新費は建設費と同額とする。単年度に負担が集中しないように更新時は費用を 3 年間に分割する
- 建設後定期的に修繕工事（小規模改修工事を含む）を実施する。
- 60 年間の合計の修繕費＋維持管理費は、ハコモノと同様に初期投資額の 2.8 倍とする。
- 修繕費＋維持管理費は、建設してから 60 年間コストの  $1/60$  が毎年コストとして加算される。
- 物価変動による改修時、更新時の再調達価格の変動は無視する。

図 2-12 に年度毎に必要なコストを更新費、修繕費＋維持管理費に分けて示す。インフラでも公共施設と同様に、修繕費と維持管理費の合計は高額となる。

図 2-13 は更新費、修繕費、維持管理費の合計を示す。過去 10 年間の支出額は年平均 11 億円であるが、今後 40 年間の平均支出額は 16 億円に増加することが示されている。

2040 年度頃から 2050 年度にかけて、修繕費＋維持管理費に加えて大きな更新費が必要となる。このため、建設後 60 年を超えて使用するための長寿命化対策や修繕費＋維持管理費の効率化によるコスト削減等の施策を検討していくことが必要である。

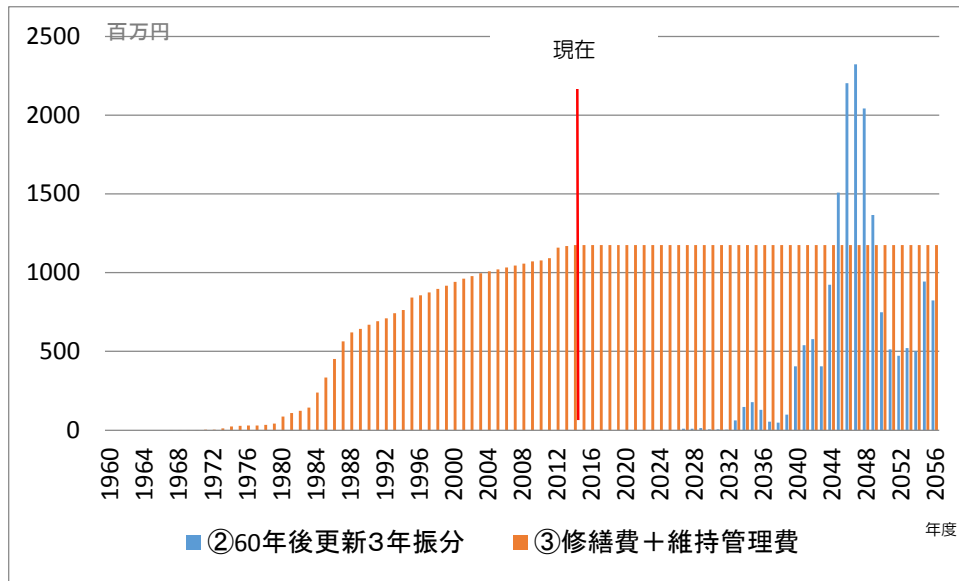


図 2- 12 更新費、修繕費＋維持管理費

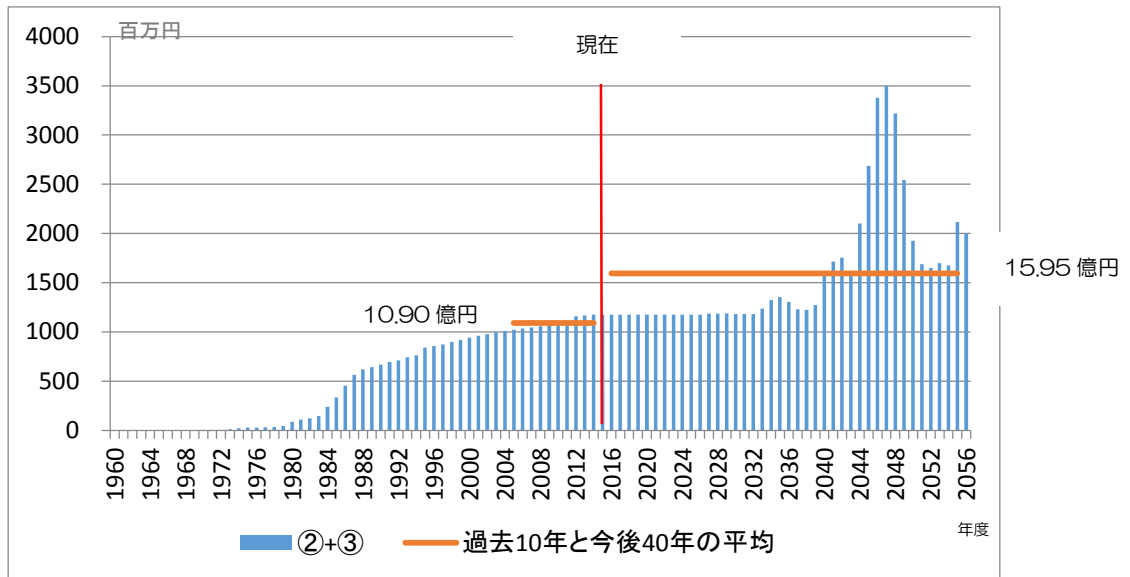


図 2- 13 更新費、修繕費＋維持管理費

### ③ ハコモノ施設とインフラ施設の更新等費用比較

図 2-14 に、年度毎に必要なコスト（更新費＋修繕費＋維持管理費）をハコモノとインフラ別に集計したものを示す。

八街市においては、インフラの費用に比べてハコモノの費用の方が大きい。

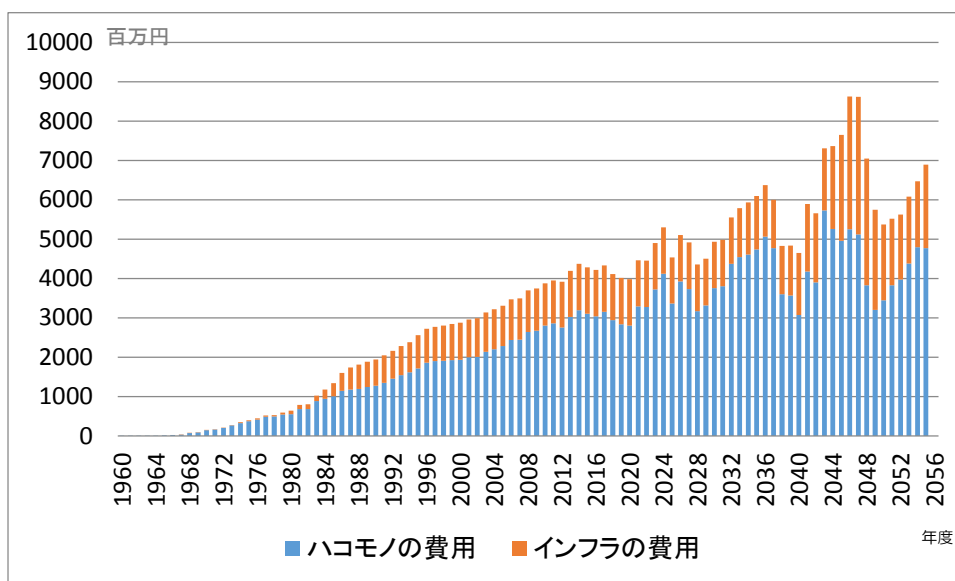


図 2- 14 ハコモノ及びインフラの更新費、修繕費＋維持管理費の合計額

### 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 年度から平成 68 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

インフラ施設については、八街市の公共施設等の現状や課題を踏まえ、計画期間である平成29年度から40年後の平成68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」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、長期わたくして使用できるよう、「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態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危険除去の推進方針

#### ■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。

#### ■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たうえで速やかに解体し、危険除去に努める。

#### ■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適正管理を実現するための人員体制の構築方針

### ■ マネジメント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、庁内でのマネジメント意識共有を図るための研修会等のプログラムを実施する。

### ■ 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、民間事業者の資金、人材、ノウハウなどの活用などにより、事業の効率化や行政サービスの充実を図る。

### ■ 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あたっては、市民参加型ワークショップやシンポジウム開催等により、市民との合意形成を図りながら事業を進めていく。



## 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。
- ・平成28年4月1日現在で保有している校舎・屋内運動場等(以下「校舎等」)の棟数は、小学校で35棟、中学校で25棟の合計60棟を保有している。そのうち、建設後50年を経過した高齢化校舎等は無いのものの、20年後には小学校が22棟、中学校が7棟で合計29棟(48%)となり、校舎等の約半数が高齢化し、以後高齢化が進展する。今後、校舎等の高齢化から児童生徒への安心安全を確保することや避難所として機能させるための修繕・改修改築工事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、校舎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の確立や統廃合を検討することが求められている。今後効率的な維持管理を実施して校舎等の長寿命化を図るためには、従来行われてきた“事後保全型管理”から“予防保全型管理”に転換し、統廃合も含めて学校施設毎の長寿命化計画を策定する必要がある。

## 【学校給食センター】

- ・学校給食センターについては、これまで随時必要な維持管理のための保守点検や修繕を行ってきた。
- ・第一調理場は平成2年、第二調理場は平成10年から稼働しており現時点でも老朽化による機械・設備の故障、不具合が見受けられる。今後さらに老朽化による修繕の費用が増加することが予測され、大規模改修を考慮する必要がある。
- ・このような背景から、学校給食センター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ため、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。

## 【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15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】****○健全度の把握に関する基本的な方針**

- 建築基準法に基づいて、専門家による「特殊建築物定期調査」を3年毎に実施することで建築物の劣化・損傷状況の把握及びその進行の予測を行い、修繕・改修改築工事の必要性などを評価する。
- その他の校舎等についても、「学校施設の非構造部材の耐震化ガイドブック」に基づき、市職員が3年毎に定期的に劣化点検等を実施する。

**○日常的な維持管理に関する基本的な方針**

- 適格な健全度把握のために、学校職員による毎月の「安全点検」を実施し、危険箇所の早期発見に努める。

**【学校給食センター】**

- 学校給食センターの管理として調理に用いる専門的な給食設備と一般的な建物設備の二つに分類ができると考える。
- 給食設備の維持・管理においては専門的な知識・技術が求められ、現在は専門業者による機器点検を年に一度実施しているがこれは簡易なものであるため、一度詳細な機器点検を実施した上で、劣化状況の把握や修繕部品の供給状況等を考慮した修繕計画を作成し、計画に沿った修繕・機器更新等を行う。
- 一般的な建物設備においては学校給食センター職員による、日常点検を実施しているがこれと共に設計担当職員を交え年数回の点検を実施した上で、修繕計画を作成し、計画に沿った修繕・設備更新等を行う。

## 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、小谷流集会所、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、住野公民館、真井原公民館、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、八街ユウタツ集会所、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

## ■管理の現状と課題

## 【中央公民館】

- ・開館から36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、老朽化が著しく、今後大規模な修繕が必要となる。一部に耐震性能が不足している建物もある。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】

- ・施設の管理状況をお互いに共有し、定期的に施設の点検等を行い計画的に修繕を行う。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、詳細な調査、診断等を実施し現状を把握した上で、大規模な修繕及び建替えを検討する。

## 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

## ■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25年が経過している。施設の構造躯体については大規模な改修を行う必要はないが、雨漏りをする箇所や、空調設備・視聴覚設備については順次改修する必要がある。
- ・また、市民からエレベータ設置の要望があり、設置について検討する必要がある。

## 【郷土資料館】

- ・郷土資料館は、昭和61年度に軽量鉄骨ブレース造りで建設されて以来、約30年が経過し、老朽化が著しく、建て替えの必要がある。
- ・市民共有の財産である文化財を保存する施設として、プレハブは不適格であり、文化庁の指針でも「耐火・耐震構造とすること」が求められている。
- ・郷土資料館で収蔵する各種文化財は、増えることこそあれ、減ることはないので、将来にわたって収蔵施設面積を増加させる必要がある。
- ・今後、新郷土資料館を建設する場合は、現在の面積（260㎡）では収蔵しきれなくなっている現状を考えると、より面積の大きい建物を作る必要がある。

## ■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、施設の維持に努める。
- ・また、空調設備の改修や照明のLEDによる省エネ化を進め、トータルコストの削減を図る。

## 【郷土資料館】

- ・現状の郷土資料館は、収蔵及び老朽化対策等として、緊急的に修繕を施しながら現状を維持している。文化財の未収蔵を解消するため、施設の拡張や既存他施設の共同利用、あるいは新たに建設する場合においても、市民共有の財産と位置づけられる各種文化財を保管する施設として、施設の老朽化による文化財の損失や亡失はあってはならないことであるので、10年毎に小規模の改修工事を行う。
- ・さらに、雨漏りに伴う収蔵文化財の損失や亡失があってはならないので、雨漏り対策として、定期的な屋根防水や屋根材等の点検などの維持管理を徹底する。

## 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

- ・スポーツプラザについては、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24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。
- ・各施設については、経年劣化が著しいが、今日まで大規模な改修は行っておらず、その特性から、1ヶ所当たりの改修費用は多大なため、今後の管理コストは飛躍的に増大する。
- ・特に緊急を要するものとして、水俣条約により2021年度より水銀灯の製造が禁止されるが、当施設については体育館内の主要な照明及び外灯は全て水銀灯であるため、2020年度までにはLEDへの交換が必要である。
- ・また、テニスコートの砂入り人工芝においても8コート中5コートは竣工後1度も交換していないため、劣化が激しく部分修繕を行っているが、コート内の凹凸も大きいことから、全面的修繕が必要である。
- ・施設内通路や水道設備、緑地などの各種インフラ的要素も持ち合わせており、また平成28年度より本市においての指定避難所となっていることから、新規に整備するものも発生すると思われる。

## ■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、照明設備のLED化を要するが、長期間の施設閉鎖が伴うため、関係部署、団体等との調整を諮る。

## 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、八街児童クラブ、八街北児童クラブ

## ■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。
- ・平成28年4月1日現在で保有している園舎の3園3棟についてみると、3園とも平成6年から8年にかけて建設された建物であり、建設後50年を経過した園舎は無く、20年後にも50年を超える老朽化園舎はない。しかしながら、30年後から高齢化が進展するため、小中学校の大規模改修工事等が完了する頃に、園舎の高齢化から園児への安心安全の確保するための修繕・改修改築工事の費用が急増することが予測される。また、八街市人口減による入園者減少が始まっている。
- ・このような背景から、園舎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の確立や統廃合を検討することが求められている。今後効率的な維持管理を実施して園舎の長寿命化を図るためには、従来行われてきた“事後保全型管理”から“予防保全型管理”に転換し、統廃合も含めて園毎の長寿命化計画を策定する必要がある。

## 【保育園】

- ・公立保育園は市内に6園、棟別建物数は11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42年が経過しており、その次が交進保育園の36年、朝陽保育園35年、実住保育園33年となり、二州第一、第二保育園はそれぞれ11年、13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。
- ・二州第一、第二保育園を除く保育園は、旧面積基準で建築されていることから現在の基準よりも3歳未満児の部屋が狭くなっており、待機児童の多い未満児の受入が難しい状況となっている。また、屋根の材質が金属系の素材で葺かれている施設が多く良好な状態を維持するには早期の塗り替えが必要である。

## 【児童クラブ】

- ・児童クラブは市内各小学校区に9か所、13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ため、待機児童が発生する児童クラブと定員に余裕のある児童クラブが発生する。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。

**■管理の基本方針****【幼稚園】****○健全度の把握に関する基本的な方針**

- ・「学校施設の非構造部材の耐震化ガイドブック」に基づき、市職員が3年毎に定期的に劣化点検等を実施することで、建築物の劣化・損傷状況の把握及びその進行の予測を行い、修繕・改修改築工事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**

- ・適格な健全度把握のために、園職員による半月毎の「安全点検」を実施し、危険箇所の早期発見に努める。

**【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。



## 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	児童ディサービス事業所「ぶらんこ」、つくし園
	その他の保健・福祉施設	住野老人憩いの家、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については、平成8年の開設から20年を経過している。
- ・近年では、冷温水の設備関係が平成26・27年度と2か年続けて故障が続いていることから、平成28年度、冷温水発生機のオーバーホールを実施している。
- ・冷温水器からの配管についても老朽化が進んでいると予測されるので、今後は配管漏れ等の事態が起こることが考えられる。
- ・また、近年においては洗面所の配管や、照明設備等の修繕が多くなっていることから、優先度を決め修繕しているのが原状である。

## 【老人福祉センター、老人憩いの家】

- ・八街市が管理する老人福祉施設は老人福祉センターと南部老人憩いの家であり、これまで逐次必要なための工事や清掃を行ってきた。
- ・老人福祉センターは建築後38年を経過し老朽化が進んでいる。今後、老朽化による安全性の低下及び修繕のための費用が急増することが予測される。
- ・南部老人憩いの家については建築後23年経過している。
- ・このような背景から長寿命化及び維持管理費縮減を図るため、従来行われてきた『事後保全型管理』から『予防保全型管理』に転換する必要がある。

## 【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22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40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る為、今後、大規模な修繕が必要となる。
- ・児童ディサービス「ぶらんこ」は、平成14年に建築された木造の建物で14年が経過している。特定非営利法人と賃貸借契約を締結している。

## 【その他の保健・福祉施設】

- ・住野老人憩いの家、南部老人憩いの家は、木造の建物で建築後 20 年以上が経過している。建物の内外部において経年劣化が見られる為、今後、大規模な修繕が必要となる。

■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。

## 【老人福祉センター、老人憩いの家】

○施設更新に関する基本的な方針

- ・老人福祉センターについては、施設の個別修繕計画を策定し、施設の長寿命化工事を行う。

○健全度の把握に関する基本的な方針

- ・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。
  - ①ボイラー保守点検－障害発生の予防に努めるため、6ヶ月毎の保守点検並びに毎年の総合点検を実施
  - ②消防設備保守点検－設備機能確認のため、6ヶ月毎に消防の設備等の点検を実施
  - ③地下タンク維持管理－重油槽の機能保全のため、重油地下タンク漏洩検査及び清掃業務を毎年実施
  - ④ヘルストロン保守点検－本装置を安全かつ良好な状態に保つため保守点検を4ヶ月毎に実施
- ・南部老人憩いの家については、次の点検を実施することで、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。
  - ①浄化槽維持管理－雑排水処理装置及び蒸発拡散装置保守点検を3ヶ月毎に回実施
  - ②消防設備保守点検－設備機能確認のため、6ヶ月毎に消防の設備等の点検を実施
  - ③ヘルスロン保守点検－本装置を安全かつ良好な状態に保つため保守点検を年3回実施

○日常的な維持管理に関する基本的な方針

- ・老人福祉センターを良好な状態に保つために、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。

## 【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
	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】

- ・八街市には、庁舎が5棟あり、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。
- ・第1庁舎及び第2庁舎は、昭和55年以前の設計（旧耐震基準）で建てられた建物のため、耐震診断を実施した。その結果、第1庁舎、第2庁舎共に一部で耐震基準を満たしていないとの判定が出た。その他の庁舎は、昭和55年以降の設計（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大規模な劣化が予想される。
- ・このような背景から、庁舎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の確立することが求められている。今後効率的な維持管理を実施して庁舎の長寿命化を図るためには、従来行われてきた“事後保全型管理”から“予防保全型管理”に転換する必要がある。

## 【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。
- ・耐用年数を超えている機庫が4か所あるが、2年毎に1か所を整備している。
- ・建物附属施設の合併浄化槽等の保守も必要となる。

## ■管理の基本方針

## 【市庁舎】

- ・長期的な視点による効果的、効率的な維持管理を行い、予防保全型の計画的な修繕等を実施することで長寿命化を図る。
- ・また、適格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。
- ・昭和55年以前の設計（旧耐震基準）で建てられ、耐震基準を満たしていないとの判定が出た庁舎について、第1庁舎は、耐用年数を経過していないため、耐震補強工事を実施し庁舎の安全性を確保する。第2庁舎は、耐用年数を経過しているため、取り壊す方向で検討する。

## 【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若しくは張り替え等を行う。

## 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、榎戸団地

## ■管理の現状と課題

- ・八街市が管理する公営住宅は、8団地・441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。
- ・8団地のうち6団地については、耐用年限を過ぎており公募停止及び一部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きているため、今後、大規模な修繕が必要であると予測される。
- ・このような背景から長寿命化計画の策定により、修繕箇所の洗い出しを行い長期に渡る修繕計画を立てることにより、維持管理費の縮減を図り事後保全型管理から予防保全管理に転換する必要がある。

## ■管理の基本方針

## ○健全度の把握に関する基本的な方針

- ・長寿命化計画の策定を行い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

- ・管理している住宅を訪れた際、随時行っている状況確認を継続して実施する。
- ・また、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毎年実施し、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

- ・ 供用開始から 15 年を経過し、部品レベルの修繕から基幹部分の修繕へと推移している。

## ■管理の基本方針

- ・ 従前は「壊れたら直す」方針で維持・修繕を実施してきたが、補助金や交付金の活用を視野に入れて長寿命化計画を策定し、計画的な管理を目指す。

## 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	ふれあいバスターミナル、八街駅自由通路、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

- ・現状は特に問題はないが、2020年に八街駅自由通路及び八街駅前第1・第5自転車駐車場における防犯カメラ・カメラシステムの更新を実施しなければならない。
- ・ふれあいバスの発着の起点である「ふれあいターミナル（待合施設）」については、平成29年度のふれあいバスの路線の見直しにあわせ、ふれあいバスのターミナル機能を八街市駅南口へ移設する検討を行っていることから、この計画にあわせ、現在の「ふれあいターミナル（待合施設）」の必要性等について検討する必要がある。

## ■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

## ■管理の現状と課題

- ・八富成田斎場は、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年が経過しています。
- ・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ましたが、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ます。

## ■管理の基本方針

- ・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ります。
- ・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ます。

## (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	32,276.4m	232,392㎡
		二級市道	38,765.3m	250,189㎡
		その他市道	422,414.6m	1,895,333㎡
		独立専用自歩道	174.5m	698㎡
		計	493,630.8m	2,378,612㎡
	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 493.6 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り、これに伴い振動等の苦情件数が多数あるが、解決には至っていないケースが多い。このことから、道路改良工事等の舗装に係る費用が今後においても必要不可欠である。
- ・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。
- ・このため、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。道路施設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。
- ・また、道路照明においては、長寿命化及び維持管理費用の抑制を図るためには、LED 化が欠かせない。

## ■ 管理の基本方針

## ○ 健全度の把握に関する基本的な方針

- ・路面性状調査、市内全域を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、状況により道路改良工事や舗装修繕工事の必要性を評価する。
- ・道路付属物である道路照明等においても定期点検を 5 年毎に実施し、修繕の必要性を評価する。

## ○ 日常的な維持管理に関する基本的な方針

- ・道路の舗装状態において、良好な状態に保つために、舗装維持修繕計画を策定し、維持補修工事を計画的に行っていく。また、管理している道路のパトロールを市内全域網羅するように随時実施していくとともに直営による軽微な補修などの維持管理に努める。
- ・道路施設においても、健全度の把握のために定期的な点検を行い、異常箇所の早期発見に努める。
- ・道路照明の維持管理費を抑制するため、一時的な投資コストは発生するものの照明器具の LED 化を進めていくものとする。



## 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	26橋
		213.5m
		1,330㎡

## ■管理の現状と課題

- ・八街市が管理する橋梁は26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。
- ・建設年次が確定している22橋について見ると、建設後50年を経過した高齢化橋梁は2014年（平成26年）現在では無いものの、20年後には19橋（86%）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。
- ・このような背景から、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。橋梁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。

## ■管理の基本方針

## ○健全度の把握に関する基本的な方針

- ・「道路橋に関する基礎データ収集要領（案）」に基づいた定期点検を5年毎に実施することで、橋梁の劣化・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、管理している道路のパトロールを市内全域を網羅するように随時実施しているが、このパトロールの中で橋梁の状況についても確認を行っている。
- ・管理橋梁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」を毎年実施し、異常箇所の早期発見に努める。

## 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、芝のまきば公園設
	児童遊園	一区児童遊園、二区児童遊園、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、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、大東区小公園
	宅造公園	宅造公園
	グラウンド	市営西部グラウンド(野球)、市営中央グラウンド(野球)、市営東部グラウンド(野球)、市営南部グラウンド(野球)、市営北部グラウンド(野球)
	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、榎戸ゲートボール場、四木ゲートボール場、大東区ゲートボール場、文違ゲートボール場、六区ゲートボール場
	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 151 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 2016 年（平成 28 年）現在では無いものの、20 年後には 15 箇所（10%）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 62 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160km
	上水道施設	ポンプ室、取水施設、配水場

## ■管理の現状と課題

- ・昭和32年に創設認可を受け、配水施設や配水管などの施設整備を図っており、既に50年余りが経過している。この間、老朽化した設備の更新工事を行っているものの老朽化が著しいこと、また更新や修繕などに係る費用の増大などから十分に実施されていない状況である。
- ・今後とも、経営の安定化を図りつつ安全で安定した水道水の供給のため、施設の更新・修繕が急務となっており、これらの費用確保が課題となっている。

## ■管理の基本方針

- ・将来にわたり安全な水道水の安定供給を引き続き行うために、適切な予防保全に努めることが必要であり、この予防保全の考えを継承し、個別施設の計画的な整備方針を定めるとともに整備の実施を図る。
- ・併せて安定した経営を行うことも必要となることから、今後の収支バランスを考慮した施設等の更新計画を策定し、適切で効率的な管理運営（アセットマネジメント）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109km（27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の早期整備完了を目指すこととした。
- 汚水適正化処理構想を受け市街地の形成状況・人口の状況及び財政事情など社会経済情勢を考慮し、全体計画の見直しを行い下水道整備を推進する必要がある。
- 管理としてはマンホール蓋長寿命化計画を策定し、社会資本整備総合交付金及び起債を活用し計画的に整備している。
- 管渠については、ストックマネジメントによる長寿命化計画策定等を行い、計画的な整備を進めていく必要がある。

## ■管理の基本方針

- マンホール蓋に関しては、長寿命化計画に沿って計画的に整備を実施することに加え、用途地域内のパトロール等を随時実施し、目視による点検を行い、損傷の激しいものもついても安全性の確保の観点から整備を実施する。
- 管渠については、35年以上経過しているものもあり、持続可能な下水道事業の実施を図るため、施設（管渠）の把握、状態を予測しながら、計画的かつ効率的に管理する。

## 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 ・20w蛍光灯 4520灯 ・10wLED灯 930灯 ・40wナトリウム灯 260灯 ・20wLED灯 90灯

## ■管理の現状と課題

- ・八街市における防犯灯については市が管理している。市内には 5,800 灯あり、年間の電気代は約 1,740 万円／年掛かっている。
- ・防犯灯のほとんどを占める蛍光灯の電気代はLED灯の約 1.5 倍であり、今後、維持管理費用の抑制を図るためには、LED化が欠かせない。

## ■管理の基本方針

- ・防犯灯の維持管理費を抑制するため、一時的な投資コストは発生するものの、灯具のLED化を進めていくものとする。

## 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、公表方法に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、本計画の推進及び進捗管理については、庁内検討委員会を継続的に設置し、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情報共有を図っていく。