

平成30年度第1回 松戸市公共施設再編整備推進審議会

日時：平成30年7月10日（火）9：00～

場所：松戸市役所 新館5階 市民サロン

会議次第

1. 開会
2. 議事
 - (1) 前回議事の確認
 - (2) 今年度のスケジュールについて
 - (3) 全体計画について
 - (4) モデル地域計画について
 - (5) その他
3. 閉会

平成 29 年度第 3 回松戸市公共施設再編整備推進審議会 議事要旨

日時：平成 30 年 2 月 16 日（金）9：30～11：15

場所：松戸市役所 新館 5 階 市民サロン

出席者：柳澤委員（会長）、藤村委員（副会長）、池澤委員、村山委員、小川委員、森委員

○議事

- (1) 前回議事の確認
- (2) 全体計画について
- (3) モデル地域計画について
- (4) 東松戸まちづくり用地活用事業について
- (5) その他

(1) 前回議事の確認

事務局より、平成 29 年度第 2 回松戸市公共施設再編整備推進審議会の議事内容及び平成 29 年度第 1 回公共施設のあり方検討プロジェクト及び施設所管課を対象とした職員研修会の実施概要について説明を行った。

<主な意見>

- （職員研修会で講演を行った池澤委員より）公共施設再編整備は長期的に検討する必要がある、施設の維持管理を継続して行いつつ、まちをどのように作りあげていくかを考えていくことを趣旨として講演を行った。
 - 公共施設再編シミュレーションゲームについては、職員自身がなかなか公共施設再編等に直接携わる機会がない中で、ゲームではあるが実際のまちにおいてどのように再編整備を行うことが望ましいかを学ぶ良い機会であった。
 - 庁内研修会は毎年行われているのか。
- 庁内研修会は 3 年前から毎年開催している。当初は講演を行っていたが、昨年度は具体的な民活事例ということで PPP 事業等の紹介を行っている。今年度は池澤委員による講演と合わせて公共施設再編シミュレーションゲームを実施し、ワークショップ形式のゲームを体験することで職員の公共施設再編への理解を深める取り組みを行った。

(2) 全体計画について

事務局より、公共施設カルテ（素案）、現地調査結果の整理、松戸市公共施設再編整備基本計画に係る全体行程表（素案）について説明を行った。

<主な意見>

- 今後、公共施設カルテのデータと全体行程表が連動していくと考えているが、完成した公共施設カルテのデータに応じて全体行程表の方向性は変更する可能性はあるのか。
 - 現在の公共施設カルテについて、施設が抱える課題が一見ではわかりにくい面があることから、施設の老朽化等の評価項目はカルテに記載しないのか。例えば、女性センターは平成 28 年度に急激に利用者数及び稼働率が減少しているが、使用料収入については、変化が見られない。具体的なアクションに移すためには実際に施設を評価する視点も大事だと思う。
 - 行政と市民が施設の状態について情報を共有するためには、現地調査結果との整合を図るとともに、公共施設カルテに老朽化等の簡易的な評価項目があると望ましい。専門的に施設のマネジメントを行う段階においては、漠然とした評価項目ではなく、詳細なデータを積み上げていく必要があり、簡易評価と詳細評価の両面を意識しておくべきである。
 - 施設の老朽化については、現地調査結果より整理されているため、分かりやすい。なお、外壁のクラックは構造的なクラックか表面的なクラックかで意味が異なるため、専門的な調査も今後必要になると想定されるが、今回実施した現地調査は専門的な調査か。
 - 個々に施設を整備するのであれば、公共施設カルテのように個々の施設状況を確認することで整備状況や利用率が把握できるが、複合化や PPP 等の再編整備検討を行う場合、エリアごとに検討する必要があり、個々のデータとの関連性が複雑になってくる。
 - 公共施設カルテにおいて、将来経費は今後 30 年間の概算値となっている。一方で全体行程表は短期、中長期に分類されており、統廃合や再配置により、大きな投資のもと施設整備が行われ、規模が適正になることで、その後のメンテナンスコストが減少することが想定される。その際、個別に維持管理した場合と統廃合や再配置を行った場合の施設経費を積み上げて、市全体や地域単位で公共施設の維持管理ができるかどうか、今後確認していく必要があると考える。
 - モデル地域計画など、エリアマネジメントにより公共施設を再編整備する方向性であれば、全体行程表をエリアごとに整理したほうがわかりやすい。
 - 松戸市公共施設再編整備基本方針（H27.7）において、公共施設の大規模修繕及び建替えにかかる将来経費として平成 34 年から平成 85 年までの 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、白書における将来費用試算結果と比較すると 8 億円減少していると記載されているが、どのような理由で 8 億円減少したのか。
- 今回の施設カルテ対象施設の現地調査は目視調査により老朽化状況等を概括的に調査する形で実施しており、専門的な調査ではない。施設カルテと全体行程表等の方針との整合については、今後地域単位の視点で整理・検討を行っていきたい。

- 庁内検討において、松戸市内全ての公共施設の更新経費を概算したデータは持っている。概算結果では、今後 10 年間は現状のまま問題ないが、10 年以降、更新経費が不足する見込みとなっている。今後、個々の公共施設の将来経費と、集約・複合化した場合に抑えられるコストを概算し、比較していく方向で検討を図っていききたい。
- 公共施設再編整備基本方針の将来経費については、方針検討時の試算条件として、施設規模を見直した過程で算定しているために将来費用の試算結果が減少している。詳細を確認して、改めて回答する。

(3) モデル地域計画について

事務局より、モデル地域計画に関して、小金原地域で実施したワークショップ及びシンポジウムの結果概要について説明を行った。

<主な意見>

- 公共施設再編整備基本計画に、小金原地域の意見や取り組みを盛り込んでいきたいと考えている。そのためには、小金原地域での活動を通じて地域から行政に意見を伝えていく一方で、行政側からも地域に対して情報提供を行うことが重要であるとする。
- 小金原地域ではワークショップやシンポジウムを経て、地域住民がまちづくりに対して意見を発信するようになってきている。
- 行政側から支援していく視点も大事だと思う。他地域で教育施設の再編に携わっているが、新しい学校のあり方を検討するためには、行政は地域の意見を吸い上げるだけでなく、海外等の先進事例の情報を提供し、行政と地域住民で共に意識を変えつつ具体化していくことが望ましい。
- 市に一つしかないような主要施設については、デザインに優れたものでも良いと考えるが、地域ごとに立地している同じ機能を持った施設（集会施設等）は、施設用途に捉われすぎることなく、簡易的な施設構造や統一的な機能構成による地域共通的な施設配置を図るなど、棲み分けを図ることでコスト削減を図っていくことが必要と考える。
- 小金原地域を成功事例としていくことで、他の地域でも同様な取り組みを醸成していくことが今後必要であるとする。
- 地域福祉の観点では、平成 30 年度診療報酬改定により、在宅介護及び在宅医療が推進され、地域に暮らすということに主眼が置かれることで、外出の仕方や、外出ができる距離にならなければならないのか検討されていることから、地域で暮らす視点が重要と考える。その上で空き店舗など地域の空きスペースの利活用等が重要な視点となっている。
- 地域に分散する施設が公共施設である必要があるかという議論も必要ではないか。公共施設は集約・再配置の方向性であると考えられるが、他方で住み開きや空き家の利活用等で地域が自主的に運営を行う施設が増加していくと考えられる。
- 各地域で異なる地域課題の解決に向けては、公共施設再編の方向性と整合した地域単

位でのシナリオづくりが大事だと思う。

- それぞれ異なる課題を持つ代表的な 4 地域（モデル 3 地域＋拠点ゾーン）でパイロットプロジェクトを実施し、全市に展開していくストーリーが考えられる。
- ご意見を踏まえて、次年度のモデル地域計画や公共施設再編計画の検討に活かしていきたい。

(4) 東松戸まちづくり用地活用事業について

事務局より、東松戸まちづくり用地活用事業の選考結果及び審査講評について説明を行った。

<主な意見>

- 今回はまちづくり用地の活用事業であり、難しい敷地条件ではあったと思う。今後は事業対象地を複数の選択肢の中から、事業性を考慮して民間事業者の立場になって選定することが望ましい。
 - 東松戸まちづくり用地活用事業の実施にあたって、市民の意見をどのように吸い上げたのか。小金原地域のように継続的にワークショップやシンポジウムを開催し、まちづくりを検討する方法もあるが、地域の傾向も様々であり、東松戸地域など近年移住してきた住民が多い地域ではワークショップ等の開催は困難であり、別の手法の検討が必要である。
 - 公共施設のうち、学校施設の占めるボリュームが大きいことも踏まえ、今後は学校においても、民間事業者に地域の新しい学校作りを提案してもらう機会があっても良いと思う。働き方改革が進む中、学校職員の働く環境を改善していく方向の提案があっても面白いと思う。
 - 図書館と学校の親和性（図書館の司書と教員による教育連携）や海外の先進事例（校内にカフェやパブがある環境）を参考にすれば、空き教室等の利活用による地域交流も可能であると考えられる。
 - 福祉の視点では、サ高住よりも地域包括ケアへのシフトも必要と感じる。民活事業においては、民間事業者から行政の求めている提案されない可能性があるため、行政がある程度必要としている民間サービスの方向性（シナリオ）を示すことが大事だと思う。
- 市民意見については、藤村委員らに協力頂き、東松戸地域でひがまつトークイベントを 2 回開催した。また、千葉大学、東京藝術大学の学生に東松戸駅前に整備する公共施設のイメージ模型を作成してもらい、模型展示会を開催した。

(5) その他

- 次回の平成 30 年度松戸市公共施設再編整備推進審議会の開催は、庁内の組織体制等を考慮し、後日に個別に調整を行い、連絡することとする。

(以上)

平成30年度 事業別スケジュール
平成30年度

事業名		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
ま東 ち松 づ戸 くり 活用地 用事業		検討・協議									
公共施設再編整備基本計画											
モデル地域	小金原		WS								
	新松戸										
	東松戸										

公共施設再編整備推進審議会

- 第1回審議会：基本計画の策定に向けた方向性の確認
- 第2回審議会：素案作成に向けた調整・協議 中間報告
- 第3回審議会：答申（素案）の作成
- 第4回審議会：最終報告（パブリックコメントの結果を受けて）

松戸市公共施設再編整備基本計画

【骨子】

（素案）

平成 30 年7月

松 戸 市

目次

第1章 計画の目的・位置付け等.....	- 1 -
1. 計画の目的.....	- 1 -
2. 計画の位置付け.....	- 1 -
3. 計画期間.....	- 2 -
4. 取組方針.....	- 2 -
5. 対象施設.....	- 3 -
第2章 計画の実行.....	- 4 -
1. 実施条件.....	- 4 -
2. 進捗管理.....	- 5 -
3. 実施計画の策定等.....	- 7 -
第3章 維持保全.....	- 8 -
1. 維持保全の意義.....	- 8 -
2. 維持保全体制.....	- 8 -
3. 保全計画及び実務.....	- 8 -
第4章 行程計画.....	- 9 -
1. 全体行程表.....	- 9 -
2. 施設類型別全体工程表（案）.....	- 10 -
3. 地域別全体行程表.....	- 21 -
第5章 モデル地域におけるアクションプラン.....	- 25 -
1. 基本的な考え方.....	- 25 -
2. 検討テーマ設定（案）.....	- 25 -
3. モデル事業の検討.....	- 26 -

【参考資料】

- ・ 公共施設カルテ
- ・ 現地調査結果（公共施設カルテ対象施設）

第1章 計画の目的・位置付け等

1. 計画の目的

公共施設再編整備基本計画（以下、「本計画」という。）は、公共施設の再編整備は将来に向けたまちづくりの礎であるという認識のもと、公共建築物約 420 施設の中長期的な視点に立った計画的かつ戦略的な再編整備を推進することを目的として策定します。

2. 計画の位置付け

本計画の位置付けについて、下図に示します。

本計画は、国が策定した「インフラ長寿命化基本計画」及び市の最上位計画である「松戸市総合計画後期基本計画」に基づき、平成 28 年度に策定した本市の具体的な再編整備計画の大きな方針を示す「松戸市公共施設等総合管理計画」を上位計画として位置づけます。

本計画に示す方針等については、各計画との整合を図るとともに、必要に応じて適切に見直しを行います。

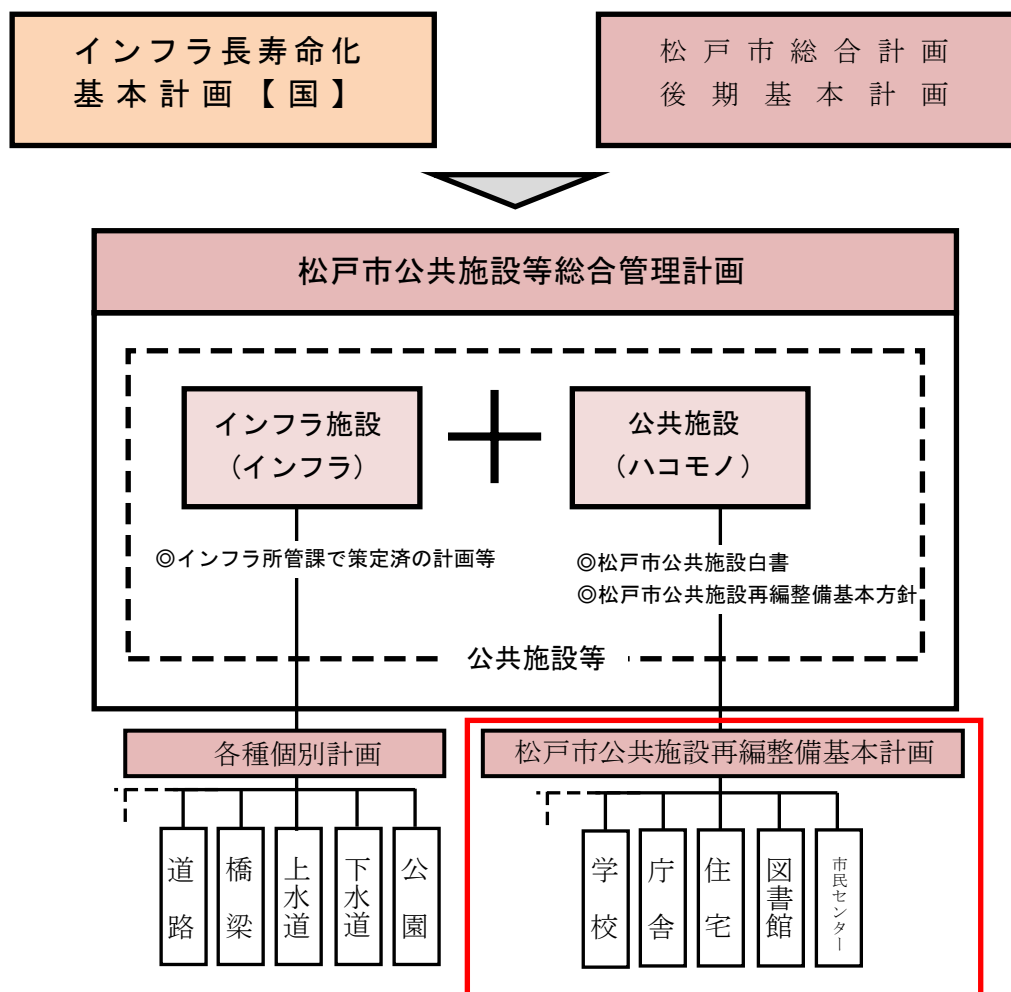


図 1-1 計画体系及び位置づけ

3. 計画期間

本計画は、平成 31 年度を開始年度とし、以後平成 40～45 年度までの 10～15 年間の計画期間とします。

ただし、社会情勢の変化や公共施設等総合管理計画などの関連する計画の策定・改定があった場合には、計画の進捗状況を検証した上で、適宜見直しを行います。

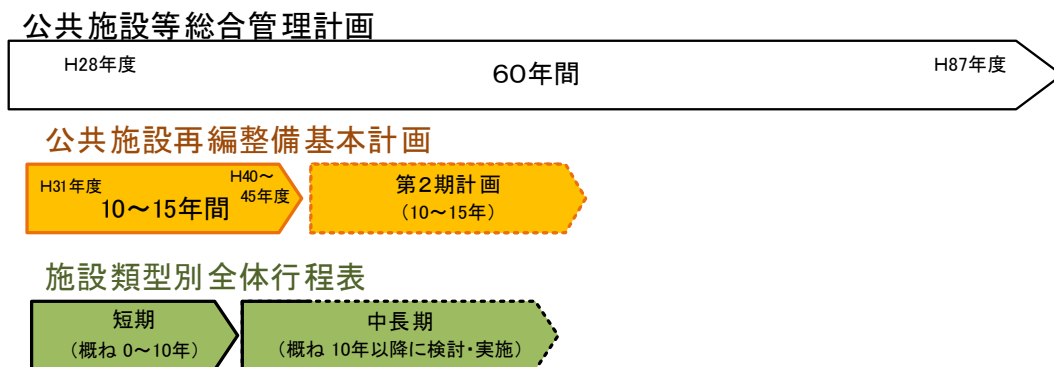


図 1-2 計画期間

4. 取組方針

公共施設の再編を進めていくため、公共施設等総合管理計画に基づき、公共施設再編整備に向けた取組みについて、以下の 3 点を取組方針として掲げます。

【取組方針】 ※公共施設等総合管理計画に準拠

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し、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注目するだけでなく、コミュニティや人口構成など地域性も考慮し、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新規の施設は、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。

5. 対象施設

本計画の対象は、市が保有する公共施設等のうち、インフラを除いた公共建築物 419 施設を対象とします。

表 1-1 公共建築物の施設数と延床面積

(平成 27 年 4 月 1 日現在)

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	7,019
	支所	9	3,139	1,374
	消防施設	54	19,217	0
	その他行政サービス施設	15	20,079	11,366
集会	市民センター	17	16,139	1,418
	その他集会施設	1	905	0
文化	図書館	21	5,056	178
	社会教育施設	8	6,270	1,808
	ホール・劇場	3	37,246	0
	博物館等	5	7,074	0
教育	小学校	44	295,435	402
	中学校	20	177,964	0
	高等学校	1	16,986	0
	その他教育施設	4	8,342	0
児童	放課後児童クラブ	44	4,797	0
	保育所	17	14,962	0
	その他児童施設	18	2,382	1,101
福祉	高齢者対象施設	9	4,749	94
	身体障害者対象施設	3	8,101	6,703
保健・医療	病院施設	12	53,257	741
	保健センター等	4	2,264	2,226
スポーツ	体育館等	7	27,025	0
	競技場、球場	3	1,233	0
	プール	2	911	0
公園	公園管理施設等	7	2,980	0
住宅	市営住宅	23	99,853	15,616
環境	クリーンセンター	5	44,456	0
	資源リサイクルセンター	2	2,162	0
	処分場	1	234	0
河川・上下水道	河川施設	7	494	0
	水道施設	5	5,730	0
	下水道施設	5	3,650	0
	その他河川・上下水道施設	2	1,437	0
その他	自転車駐車場	11	11,760	0
	自動車駐車場	1	7,226	0
	斎場等	4	5,567	0
	その他	19	8,876	0
公共施設全体		419	962,410	50,045

※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：松戸市公共施設等総合管理計画より

第2章 計画の実行

1. 実施条件

(1) 公共建築物の再編整備に関する基本的な考え方

公共建築物の再編整備にあたっては、本市の状況と課題対応の方向性を踏まえ、中長期的かつ総合的な視点に立ち、公共建築物を計画的に維持管理するとともに、将来にわたり、市民に理解の得られるサービス水準を確保していくことが重要です。

本計画では、公共施設等総合管理計画で定めた公共建築物に関する下記の7つの実施方針に従って、本計画を実行します。

- ① 点検・診断等の実施方針
- ② 維持管理・改修・修繕等の実施方針
- ③ 安全確保の実施方針
- ④ 耐震化の実施方針
- ⑤ 長寿命化の実施方針
- ⑥ 統合や廃止の実施方針
- ⑦ サービス水準向上の実施方針

(2) 十分な実施期間の確保

本計画での取り組みでは、個別施設ごとに十分な実施事業（アクションプラン）（以下、「アクションプラン」とする。）の期間を設定します。このアクションプランでは、方策実現に向けた設計や工事に必要な期間を確保するほか、検討や協議、調整、調査等の準備期間を見込みます。

(3) 市民との情報共有

公共建築物は市民サービスの提供の場であるとの視点に立ち、個別施設の施策の実行にあたっては、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。

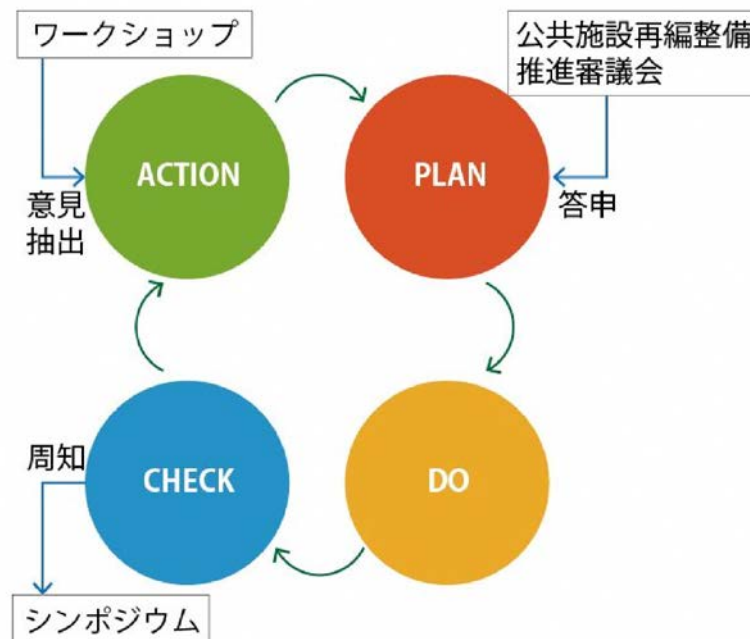
2. 進捗管理

(1) 進捗管理の仕組み

情報の一元化により、共通の物差しで各施設の比較が可能となり、再編整備を進めるうえでの基礎データとして活用、施設の評価や情報の見える化による維持管理コストの削減につなげていきます。

なお、施設データは、定期的にフォローアップを継続し、施設データを更新・蓄積し、施設総量・総量削減の状況、コスト削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参ります。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。



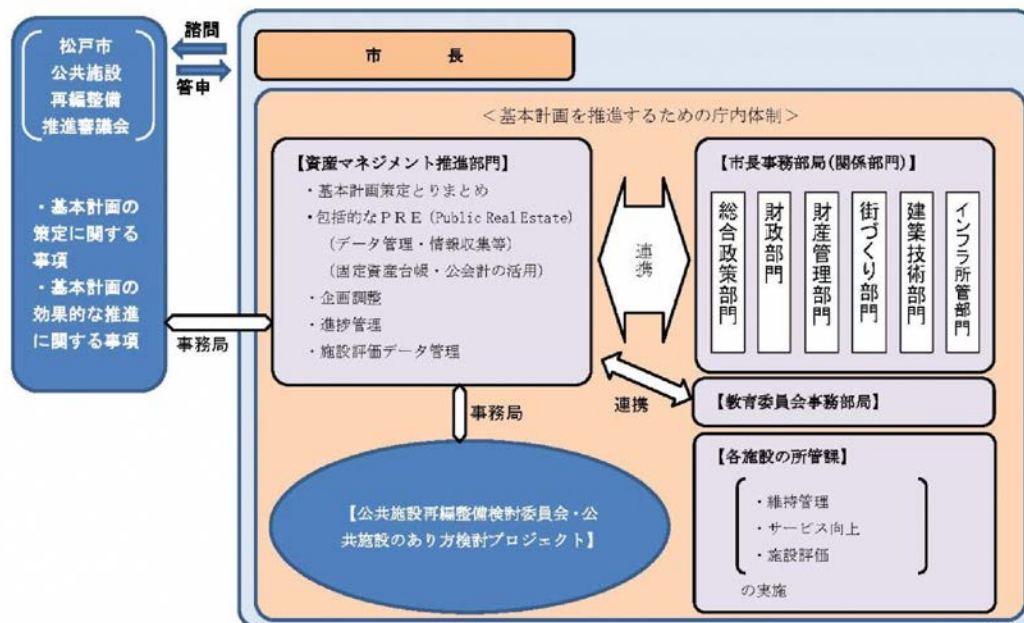
※出典：松戸市公共施設等総合管理計画より

図 2-1 公共建築物の進捗管理（フォローアップ）

(2) 進捗管理の体制

1) 全体計画の管理

本計画及び実施計画の進捗管理は、資産マネジメント推進部門が、市長事務部局（関係部門）や教育委員会事務部局、各施設の所管課との連携の下で公共建築物全体の視点に立って統括的に実施します。



※出典：松戸市公共施設等総合管理計画より

図 2-2 公共施設再編整備の実現に向けた推進体制

2) 個別施設のアクションプランの管理

再編整備に必要となる個別のアクションプランは、資産マネジメント推進部門が中心となり、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、市長事務部局の関係部門や教育委員会事務部局と連携し、全体のとりまとめを行います。

3) 進捗状況の評価

本計画及びアクションプランの進捗状況の評価については、公共施設再編整備検討委員会や公共施設のあり方検討プロジェクトの中で庁内の横断的な情報共有及び調整を図りながら、実施内容や達成度について総合的な視点から評価します。

4) 成果の公表

計画の進捗状況の評価結果について取りまとめを行い、市のホームページ等で公表します。

3. 実施計画の策定等

実施計画は、本計画に基づいて主要な実施事業（アクションプラン）の実施時期（年度単位）や取組内容を定めた公共施設再整備の実行を目的として定めるものです。

(1) 実施計画の策定時期

1) 実施計画の計画期間

実施計画の計画期間は、平成 31 年度を開始年度として、●年間（例：5 年間）を 1 期として定めます。

(2) 策定方法

1) 事前準備

本計画の行程表に基づいて、個別施設のアクションプランを開始する場合には、これに必要な手続き項目（設計、工事、協議、その他の調整等）とそれらの所要期間や手順、コスト等の洗い出しを行います。

ただし、アクションプラン開始の当初設定は、コストの平準化や効率性、社会情勢、計画の進捗状況などにより変更する必要があるため、これを踏まえて準備する必要があります。

2) 実施計画の策定

各施設の所管課は資産マネジメント推進部門と協議のうえ、具体的に取り組むべきアクションプランの内容を定め、公共建築物全体で調整を図りながら見込計画を作成します。

施設所管部門は、見込計画を必要に応じて修正し、これを資産マネジメント推進部門が公共建築物全体の一体的な計画（案）として集約し、次期の実施計画としてとりまとめを行います。

(3) 留意事項

公共施設等の再編整備や統廃合に絡む整備については、国やその諮問機関等から手引きや報告等、又は指針が示されており、アクションプランの設定においては、これらの趣旨を踏まえた対応が必要となります。

第3章 維持保全

1. 維持保全の意義

- (1) 維持保全の目的
- (2) 維持保全の考え方
- (3) 維持保全の目標

2. 維持保全体制

- (1) 維持保全の仕組み
- (2) マネジメント部門の役割
- (3) 施設所管部門の役割

3. 保全計画及び実務

- (1) 維持保全計画
- (2) 維持保全実務の流れ

第4章 行程計画

1. 全体行程表

(1) 全体行程表の趣旨

全体行程表は、計画期間における個別施設の再編整備の方向性について、公共建築物全体で網羅的に示すロードマップであり、これをもとに再編整備の実行を図ります。

全体行程表は、公共施設の現状整理結果や、公共施設等総合管理計画における取組方針、及び庁内の関連計画等をもとに、主要なマネジメントの方向性について検討を行い、行程表形式で整理します。

全体行程表の計画期間は、「短期（概ね 10 年以内に検討・実施）」と「中長期（概ね 10 年以降に検討・実施）」に区分して、各主要な施策の事業実施の大まかな流れを整理しました。

(2) 全体行程表の構成

全体行程表の作成にあたっては、下記の視点に基づき、施設類型別の全体行程表と地域別の全体行程表の 2 パターンの作成を行いました。

種別	活用の視点
施設類型別全体行程表	施設類型別に整理することで、庁内で担当となる所管課を明確にするとともに、所管課が公共施設再編整備基本計画に基づいて今後実施が想定される個別施設計画や個別事業の実施に向けた検討や進捗管理に活用する。
地域別全体行程表	市内 9 地域別に、個別施設単位で明示されているマネジメントの方向性を地域単位で明確にすることで、モデル地域（小金原地域・新松戸地域・東部地域）を中心に、市民参加手続きを通じた地域との合意形成に向けた取組の検討など、地域マネジメントの推進に活用する。

2. 施設類型別全体工程表（案）

施設類型別の全体工程表（案）について、次頁以降に示します。

なお、施設類型の区分については、公共施設等総合管理計画における施設類型（大分類・中分類）に準拠します。

■ 施設類型別全体行程表（案）

施設類型	分類	主な課題等 ※白書では市民利用施設のみ掲載のため、公共施設データより拡充・整理	個別基本方針 (公共施設等総合管理計画の施設種別ごとの管理計画や関連計画等の方針)	マネジメントの方向性（素案）	全体行程表	
					短期 (概ね10年以内に検討・実施)	中長期 (概ね10年以上に検討・実施)
行政サービス施設	本庁舎	[公共施設データより] ・ 老朽化が進行（大半の棟が建設後30年以上を経過）	【政策協議＜総合政策部＞[特A-公共施設の再編]H29.10.25】 ●これまでの取り組み（完了・計画） 新拠点ゾーンの整備 ・ 市役所庁舎・社会教育施設（市民会館・図書館本館）の整備を計画 ・ 土地区画整理事業において保留地を生み出し、売却益を事業費に充てることや民間活用を想定 【＜総合政策部＞[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1】 2. 検討中 本庁舎・消防局・図書館本館・市民会館 ・ 松戸駅周辺新拠点ゾーンの検討の中で検討中	● 本庁舎は、庁舎機能の維持を基本として、松戸駅周辺新拠点ゾーンの検討に合わせて更新と機能集約を図る（PPP導入を前提）		
	支所	[公共施設データより] ・ 施設老朽化（8支所中6支所が建設後30～40年経過）	【＜総合政策部＞[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1】 2. 検討中 総合福祉会館（矢切地域の施設統合） [矢切老人福祉センター、まつど市民活動サポートセンター、公民館など] ・ 現総合福祉会館と二十世紀が丘消防署・矢切支所の複合化による建替えを検討中。	● 目標耐用年数を目途に再配置（集約化や民間施設の活用等） ● 東部支所は、東松戸まちづくり用地活用事業による民間施設への機能移転と旧施設の活用を検討 ● 矢切支所は、総合福祉会館と二十世紀が丘消防署・の複合化による建替えに合わせて、集約化を図る		
	消防施設	[公共施設データより] ・ 施設老朽化（消防局庁舎、消防署の大半が建設後30年以上を経過）	【＜総合政策部＞[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1】 2. 検討中 本庁舎・消防局・図書館本館・市民会館 ・ 松戸市周辺新拠点ゾーンの検討の中で検討中 総合福祉会館（矢切地域の施設統合） [矢切老人福祉センター、まつど市民活動サポートセンター、公民館など] ・ 現総合福祉会館と二十世紀が丘消防署・矢切支所の複合化による建替えを検討中。 3. 残された課題 消防署 ・ 市内を10区域に分け、3方面本部10消防署を配置 ・ 管轄地域を考慮し、個別に検討 4. その他施設 消防センター、消防訓練センター ・ 個々の状況を見ながら優先順位を検討し、現施設の長寿命化・更新を図る。 ・ 消防センター（消防団）については、軽量化による建替えとする。	● 消防局庁舎は、庁舎機能の維持を基本として、松戸駅周辺新拠点ゾーンの検討に合わせて更新と機能集約を図る（PPP導入を前提） ● 消防署は、市内を10区域に分け、3方面本部10消防署の配置を基本に、管轄地域を考慮の上で消防署機能の集約化 ● 二十世紀が丘消防署は、総合福祉会館と矢切支所の複合化による建替えに合わせて、集約化を図る ● 消防センター、消防訓練センターは、機能維持を基本として、優先度を検討の上、現施設の長寿命化・更新を図る（消防センターの更新は軽量化による建替え）		
	その他行政サービス施設	【松戸市公共施設白書(H25.3)】 ＜勤労会館・女性センター＞ ・ 市民センターと類似する集会機能を有する ・ 施設老朽化（建設後30年以上を経過）	—	● 支所や市民センターの再配置に伴って機能集約を図る		

施設類型	分類	主な課題等 ※白書では市民利用施設のみ掲載のため、公共施設データより拡充・整理	個別基本方針 (公共施設等総合管理計画の施設種別ごとの管理計画や関連計画等の方針)	マネジメントの方向性(素案)	全体行程表																									
					短期 (概ね10年以内に検討・実施)	中長期 (概ね10年以上に検討・実施)																								
集会施設	市民センター	【松戸市公共施設白書(H25.3)】 ・稼働率が低い(ほとんどが50%以下) ・市民センターの多くが図書館分館と併設しており、それらは8割以上が建設後30年以上を経過	【政策協議<総合政策部>[特A-公共施設の再編]H29.10.25】 ●今後の進め方(計画) 市民センター ・小学校体育館との複合化(災害時における防災拠点(収容避難所)としても期待できる) ・軽量化による建替え ・事業手法の見直し(民間活力導入など) ➢構造の軽量化による建設コストの削減	●目標耐用年数を目途に再配置(集約化や民間施設の活用等) ●小金原市民センターは、地域の需要動向を見据えて地域拠点施設としてリノベーションを検討 ●存続する市民センターの更新に当たっては、PPP等によるコスト削減を図るとともに、学校等との複合化を検討 ●管理運営形態の見直し(PPP、地域組織の活用等)																										
	その他集会施設	【松戸市公共施設白書(H25.3)】 <まつど市民活動サポートセンター> ・市民センターと類似する集会機能を有する ・稼働率が低い(20%以下) ・施設老朽化(建設後30年以上を経過)	【<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1】 2. 検討中 総合福祉会館(矢切地域の施設統合) [矢切老人福祉センター、まつど市民活動サポートセンター、公民館など] ・現総合福祉会館と二十世紀が丘消防署・矢切支所の複合化による建替えを検討中。	●まつど市民活動サポートセンター(総合福祉会館内)は、総合福祉会館と二十世紀が丘消防署・矢切支所の複合化による建替えに合わせて、集約化を図る																										
文化施設	図書館	【松戸市公共施設白書(H25.3)】 ・類似都市と比較して、施設数は2倍であるが、蔵書数は半分程度 ・図書館分館は併設施設であり、8割以上が建設後30年以上を経過(分館の多くが市民センターとの複合施設)	【参考:松戸市図書館整備計画(H27.5)抜粋】 第6章 施設整備及び管理運営の考え方 (1) 施設整備 ●中央館等の具体的な図書館整備の計画については、今後、公共施設の再編等も含め、松戸市の他の計画に合わせて総合的な視点で検討します。 ①規模及び施設の構成等 <table border="1" data-bbox="982 1081 1537 1266"> <thead> <tr> <th>施設区分</th> <th>構成</th> <th>規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中央館</td> <td>調査・研究支援機能 課題解決支援機能 交流・学習支援機能 収集・保存機能</td> <td>蔵書100万冊以上 書架・閲覧席のほか 交流及び、生涯学習支援に必要なスペース等</td> </tr> <tr> <td>地域館</td> <td>課題解決支援・地域交流機能 貸出・情報提供機能</td> <td>蔵書5万冊以上</td> </tr> <tr> <td>分館</td> <td>貸出・情報提供機能</td> <td>蔵書5万冊未満</td> </tr> </tbody> </table> ②配置 <table border="1" data-bbox="982 1310 1537 1495"> <thead> <tr> <th>施設区分</th> <th>配置</th> <th>利用圏域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中央館</td> <td>図書館サービスの中核施設として「にぎわい」と「交流」を重視し、多くの人が集まる松戸駅周辺に整備(松戸駅周辺の整備計画との整合性を図る)</td> <td>市内全域</td> </tr> <tr> <td>地域館</td> <td>比較的広域の利用を想定し、公共交通機関からの利便性を考慮する</td> <td>2km以上</td> </tr> <tr> <td>分館</td> <td>日常生活圏内での利用を想定</td> <td>2km未満</td> </tr> </tbody> </table> ●市民の視点に立った運営を進めるとともに、市民参加のしくみを検討します。 ●図書館像を実現するためのサービス内容や運営体制の見直し、施設の老朽化や本市の財政事情を踏まえた継続的かつ安定的な図書館経営などについて、多角的に検討します。 ①市民の声を反映した運営 ②市民との協働 ③効果的・効率的な管理運営 ④図書館評価 ⑤図書館運営に関する情報提供 ⑥危機管理	施設区分	構成	規模	中央館	調査・研究支援機能 課題解決支援機能 交流・学習支援機能 収集・保存機能	蔵書100万冊以上 書架・閲覧席のほか 交流及び、生涯学習支援に必要なスペース等	地域館	課題解決支援・地域交流機能 貸出・情報提供機能	蔵書5万冊以上	分館	貸出・情報提供機能	蔵書5万冊未満	施設区分	配置	利用圏域	中央館	図書館サービスの中核施設として「にぎわい」と「交流」を重視し、多くの人が集まる松戸駅周辺に整備(松戸駅周辺の整備計画との整合性を図る)	市内全域	地域館	比較的広域の利用を想定し、公共交通機関からの利便性を考慮する	2km以上	分館	日常生活圏内での利用を想定	2km未満	●図書館本館は、松戸駅周辺新拠点ゾーンの検討に合わせて更新と機能集約を図る(PPP導入を前提) ●図書館分館は、目標耐用年数を目途に市民センター等の複合施設と合わせて再配置(集約化や民間施設の活用等) ●管理運営形態の見直し(指定管理者制度等)		
施設区分	構成	規模																												
中央館	調査・研究支援機能 課題解決支援機能 交流・学習支援機能 収集・保存機能	蔵書100万冊以上 書架・閲覧席のほか 交流及び、生涯学習支援に必要なスペース等																												
地域館	課題解決支援・地域交流機能 貸出・情報提供機能	蔵書5万冊以上																												
分館	貸出・情報提供機能	蔵書5万冊未満																												
施設区分	配置	利用圏域																												
中央館	図書館サービスの中核施設として「にぎわい」と「交流」を重視し、多くの人が集まる松戸駅周辺に整備(松戸駅周辺の整備計画との整合性を図る)	市内全域																												
地域館	比較的広域の利用を想定し、公共交通機関からの利便性を考慮する	2km以上																												
分館	日常生活圏内での利用を想定	2km未満																												
【政策協議<総合政策部>[特A-公共施設の再編]H29.10.25】																														


施設類型	分類	主な課題等 ※白書では市民利用施設のための掲載のため、公共施設データより拡充・整理	個別基本方針 (公共施設等総合管理計画の施設種別ごとの管理計画や関連計画等の方針)	マネジメントの方向性(素案)	全体行程表	
					短期 (概ね10年以内に検討・実施)	中長期 (概ね10年以降に検討・実施)
			<p>【再掲】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●これまでの取り組み(完了・計画) <p>新拠点ゾーンの整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市役所庁舎・社会教育施設(市民会館・図書館本館)の整備を計画 ・土地区画整理事業において保留地を生み出し、売却益を事業費に充てることや民間活用を想定 <p>【<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1] 2. 検討中</p> <p>本庁舎・消防局・図書館本館・市民会館</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松戸市周辺新拠点ゾーンの検討の中で検討中 			
	社会教育施設	<p>【松戸市公共施設白書(H25.3)】</p> <p><公民館、タウンスクール根木内、青少年会館、青少年会館樋野口分館></p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民センターと類似する集会機能を有する ・<u>青少年会館樋野口分館は、稼働率が低い(30%以下)</u> ・公民館、タウンスクール根木内、青少年会館は、老朽化が進行(建設後30年以上を経過) 	<p>【<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1] 2. 検討中</p> <p>総合福祉会館(矢切地域の施設統合)</p> <p>[矢切老人福祉センター、まつど市民活動サポートセンター、公民館など]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現総合福祉会館と二十世紀が丘消防署・矢切支所の複合化による建替えを検討中。 <p>4. その他施設</p> <p>社会教育施設(青少年会館ほか)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・個々の状況を見ながら優先順位を検討し、現施設の長寿命化・更新を図る。 ・青少年会館は、近隣公共施設との複合化を検討。 	<ul style="list-style-type: none"> ●個々の状況を見ながら優先順位を検討し、現施設の長寿命化・更新を図る ●公民館(総合福祉会館内)は、総合福祉会館と二十世紀が丘消防署・矢切支所の複合化による建替えに合わせて、集約化を図る ●青少年会館は、体育施設の改修等により学校体育施設としての共同利用や近隣公共施設との複合化を検討 ●管理運営形態の見直し(指定管理者制度等) 		
	ホール・劇場	<p>【松戸市公共施設白書(H25.3)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・類似都市(柏市、市川市、船橋市、川口市、所沢市、藤沢市)平均と比較して、施設数、ホール定員数とも約1.5倍 ・3施設中2施設は老朽化が進行(市民会館:建設後50年以上、市民劇場:建設後30年以上) 	<p>【政策協議<総合政策部>[特A-公共施設の再編]H29.10.25] 【再掲】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●これまでの取り組み(完了・計画) <p>新拠点ゾーンの整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市役所庁舎・社会教育施設(市民会館・図書館本館)の整備を計画 ・土地区画整理事業において保留地を生み出し、売却益を事業費に充てることや民間活用を想定 <p>【<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1] 2. 検討中</p> <p>本庁舎・消防局・図書館本館・市民会館</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松戸市周辺新拠点ゾーンの検討の中で検討中 <p>文化会館</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現施設の長寿命化・更新を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ●市民会館は、松戸市周辺新拠点ゾーンの検討に合わせて更新と機能集約を図る(PPP導入を前提) ●市民劇場は、目標耐用年数を目途に、統廃合・用途転用を検討(PPP導入を前提、興業目的に応じたホール機能の見直し等) ●文化会館は、現施設の長寿命化・更新を図る ●管理運営形態の見直し(PPP・指定管理者制度等) 		
	博物館等	<p>【松戸市公共施設白書(H25.3)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歴史的建造物(木造)の老朽化、効率的な施設管理(戸定邸、松雲亭、斎藤邸*) ※登録有形文化財(建造物) 	—	<ul style="list-style-type: none"> ●延命化を前提に維持管理・改修の効率化 ●管理運営形態の見直し(指定管理者制度等) 		

施設類型	分類	主な課題等 ※白書では市民利用施設のみ掲載のため、公共施設データより拡充・整理	個別基本方針 (公共施設等総合管理計画の施設種別ごとの管理計画や関連計画等の方針)	マネジメントの方向性(素案)	全体行程表	
					短期 (概ね10年以内に検討・実施)	中長期 (概ね10年以降に検討・実施)
教育施設	小学校	【松戸市公共施設白書(H25.3)】 ・施設老朽化が進行 ・一部地域において、空き教室数が予想される(新松戸、小金原、常盤平等)	【政策協議<総合政策部>[特A-公共施設の再編]H29.10.25】 ●今後の進め方(計画) 公立小中学校 ・軽量化による建替え(長寿命化) ・統廃合の研究(2030年度以降に向け、エリアごとに研究) ・小中一貫校の検討(東部小学校×第五中学校、常盤平エリア) ➢軽量化による建替え:約4億円/1校の削減 ➢統廃合による検討:約20億円1校の削減 ●カギとなるプラン(方針) 公立小中学校の統廃合モデル事業を研究 ・人口推計並びに学校数推計からモデル研究地域を選定する ・存続が決定的な学校については、「長寿命化」ではなく、「軽量化による建替え」を検討する。	●当面は、学校施設の維持(メンテナンス)とともに、空き教室や空きスペースの活用等による学校施設の開放を進め、地域の拠点とする ●存続する学校の更新に当たっては、PPP等によるコスト削減を図るとともに、地域の多世代交流の拠点として地域に密着化した施設(市民センター、図書館等)との複合化を検討 ●目標耐用年数を目途に、各地域での児童数の動向や地域の実情に応じて、学校数及び規模の適正化と再配置を図る		
	中学校	【松戸市公共施設白書(H25.3)】 ・施設老朽化が進行 ・一部地域において、空き教室数が予想される(新松戸、小金原、常盤平等)	・存続が難しい学校は、モデル研究地域として、「投資的な統廃合」を検討する。 ・長寿命化は、財源の平準化を図るための手段とする。 ・支所管区+本庁地域の9ブロックをモデル研究地域として選定し、9校程度の統廃合を研究する。 ・統廃合となる学校は、「地域の施設」との複合化を図り、「総合型スポーツ・教育・福祉・コミュニティ施設」として、地域における多世代交流の核とする。 【<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1】 3. 残された課題 学校施設等(地域に密着した施設) ・当面、学校施設の開放を進め、地域の拠点とする。 ・小中学校の建替え時期に地域の施設、図書館、会議室等を校内に設置し、学校と施設(地域密着)の複合化を図る。 ・今後10年後から本格化する小中学校の建替えに合わせて検討する。 ・当面は、学校施設のメンテナンス、トイレの洋式化等を進める。	●当面は、学校施設の維持(メンテナンス)とともに、空き教室や空きスペースの活用等による学校施設の開放を進め、地域の拠点とする ●存続する学校の更新に当たっては、PPP等によるコスト削減を図るとともに、地域の多世代交流の拠点として地域に密着化した施設(市民センター、図書館等)との複合化を検討 ●目標耐用年数を目途に、各地域での児童数の動向や地域の実情に応じて、学校数及び規模の適正化と再配置を図る		
	高等学校	【松戸市公共施設白書(H25.3)】 ・施設老朽化が進行	【<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1】 2. 検討中 市立高等学校 ・市立高等学校のコース化に合わせて検討中	●市立高等学校のコース化の検討に合わせて、規模や機能の適正化を図る		
	その他教育施設	用途廃止 (根木内東小学校、小金小学校附属幼稚園、中部小学校附属幼稚園) ※古ヶ崎南小学校は廃校後の活用方針を検討中	—	●用途廃止後の各施設の有効活用を検討(売却、借地、転用、PPP導入等)		
児童施設	放課後児童クラブ	【松戸市公共施設白書(H25.3)】 ・45施設中31施設は、小学校の余裕教室に設置され、老朽化が進行	【<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1】 3. 残された課題 学校施設等(地域に密着した施設) ・当面、学校施設の開放を進め、地域の拠点とする。 ・小中学校の建替え時期に地域の施設、図書館、会議室等を校内に設置し、学校と施設(地域密着)の複合化を図る	●当面は、放課後児童クラブの維持を基本に、長寿命化を図る ●小学校の再編計画と合わせて、一小学区につき1施設を原則に、再配置を検討		

施設類型	分類	主な課題等 ※白書では市民利用施設のみ掲載のため、公共施設データより拡充・整理	個別基本方針 (公共施設等総合管理計画の施設種別ごとの管理計画や関連計画等の方針)	マネジメントの方向性(素案)	全体行程表	
					短期 (概ね10年以内に検討・実施)	中長期 (概ね10年以降に検討・実施)
			<p>る。</p> <ul style="list-style-type: none"> 今後10年後から本格化する小中学校の建替えに合わせて検討する。 当面は、学校施設のメンテナンス、トイレの洋式化等を進める。 			
	保育所	<p>【松戸市公共施設白書(H25.3)】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公立保育所(19所)の入所率が定員を超えている(10%以上) 公立保育所(19所)の老朽化の進行(すべて建設後30年以上を経過) 	<p>【政策協議<総合政策部>[特A-公共施設の再編]H29.10.25]</p> <p>●今後の進め方(計画)</p> <p>公立保育所</p> <ul style="list-style-type: none"> 今後10年間、保育需要の見極め 2030年以降、17か所⇒9か所に削減(想定) (将来的な方向性としては、「維持する保育所」と「閉所・民営化または、他の児童施設への転用」する施設を明確にする必要がある。) 建設コスト:約32億円の削減 人件費等の運営コスト:約12億円/年の削減 <p>●カギとなるプラン(方針)</p> <p>公立保育所における将来的な保育需要の落ち着きから下降傾向への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 10年間(2030年頃まで)は現状維持 将来的な保育需要の落ち着きから下降傾向への対応 <ul style="list-style-type: none"> フルスペック保育所:動向を慎重に見極め整備 小規模保育所と幼稚園の預かり保育で対応 保育需要の下降初期の対応 <ul style="list-style-type: none"> 定員を少しずつ落として、保育環境の向上を図る <p><総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1]</p> <p>3. 残された課題</p> <p>保育所</p> <ul style="list-style-type: none"> 公立保育所は、公立としての建替えは行わない。 必要な場合は、民間保育所として建替えを行う。 	<ul style="list-style-type: none"> 現施設の長寿命化を図り、原則として公立保育所の建替えは行わない(建替えが必要な場合は民間保育所として建替え) 少子化の進展など、今後の児童数の動向に応じた公立及び民間保育所の計画的な定員管理による再配置の検討(民営化、他の児童施設への転用、小規模保育所や幼稚園の預かり保育の活用等) 		
	その他児童施設	<p>[公共施設データより]</p> <ul style="list-style-type: none"> 一部施設で老朽化が進行(常盤平児童福祉館、小金原幼児教室) 	—	<ul style="list-style-type: none"> 少子化の進展など、今後の児童数の動向や需要を踏まえた上で、目標耐用年数を目途に再配置(集約化、他施設との複合化等) 		
福祉施設	高齢者対象施設	<p>【松戸市公共施設白書(H25.3)】</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設老朽化(約6割が建設後30年以上を経過) 	<p>【政策協議<総合政策部>[特A-公共施設の再編]H29.10.25]</p> <p>●今後の進め方(計画)</p> <p>総合福祉会館</p> <ul style="list-style-type: none"> 消防署・支所との複合化による建替え 民間活力の導入により、コスト削減 <ul style="list-style-type: none"> 二十世紀が丘消防署と矢切支所の売却 複合化による減築にて、建設コストの削減 <p>【<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1]</p> <p>1. 検討済み</p> <p>健康福祉会館(ふれあい22)</p> <p>[常盤平保健福祉センター、子供発達センター、障害者福祉センター、教育研究所五香分室]</p> <ul style="list-style-type: none"> 購入(土地・建物) 	<ul style="list-style-type: none"> 目標耐用年数を目途に、需要動向に応じて、高齢者福祉機能や規模の適正化を図る 矢切老人福祉センター(総合福祉会館内)は、総合福祉会館と二十世紀が丘消防署・矢切支所の複合化による建替えに合わせて、集約化を図る 管理運営形態の見直し(PPP・指定管理者制度、民営化等) 		
	身体障害者対象施設	<p>[公共施設データより]</p> <ul style="list-style-type: none"> 生きがい福祉センターは、老朽化が進行 	<p>1. 検討済み</p> <p>健康福祉会館(ふれあい22)</p> <p>[常盤平保健福祉センター、子供発達センター、障害者福祉センター、教育研究所五香分室]</p> <ul style="list-style-type: none"> 購入(土地・建物) 	<ul style="list-style-type: none"> 目標耐用年数を目途に、需要動向に応じて、障害者福祉機能や規模の適正化を図る 管理運営形態の見直し(指定管理者制度、民営化等) 		

施設類型	分類	主な課題等 ※白書では市民利用施設のみ掲載のため、公共施設データより拡充・整理	個別基本方針 (公共施設等総合管理計画の施設種別ごとの管理計画や関連計画等の方針)	マネジメントの方向性(素案)	全体行程表	
					短期 (概ね10年以内に検討・実施)	中長期 (概ね10年以上に検討・実施)
			2. 検討中 総合福祉会館(矢切地域の施設統合) [矢切老人福祉センター、まつど市民活動サポートセンター、公民館など] ・現総合福祉会館と二十世紀が丘消防署・矢切支所の複合化による建替えを検討中。			
保健・医療施設	病院施設	[公共施設データより] ・病院施設の老朽化が進行(大半の棟が建設後30年以上を経過)	【政策協議<総合政策部>[特A-公共施設の再編]H29.10.25】 ●これまでの取り組み(完了・計画) 松戸市市立病院(松戸市立総合医療センター)[企業会計] ・建設費として、約300億円 <松戸市病院運営協議会> ・「松戸市立総合医療センター」を中心とした松戸市病院事業のあり方を検討 国保・松戸市立病院/東松戸病院・梨香苑 【<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1】 1. 検討済み 市立病院(松戸市立総合医療センター) ・平成29年12月開院	●目標耐用年数を目途に、需要動向に応じて、新設した松戸市立総合医療センターとの機能連携や集約化など、公共医療・保健機能の必要規模の適正化を図る ●民間機関のサービス状況を踏まえた管理運営形態の見直し(PPP、民営化等)		
	保健センター等	[公共施設データより] ・4施設中3施設(常盤平保健福祉センター、常盤平保健福祉センター六実保健室、小金保健福祉センター)は、他の公共施設等との複合施設	【<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1】 1. 検討済み 健康福祉会館(ふれあい22) [常盤平保健福祉センター、子供発達センター、障害者福祉センター、教育研究所五香分室] ・購入(土地・建物)	●目標耐用年数を目途に、需要動向に応じて、公共医療・保健機能の必要規模の適正化を図る(統廃合、規模縮小等) ●民間機関のサービス状況を踏まえた管理運営形態の見直し(PPP、民営化等)		
スポーツ施設	体育館等	【松戸市公共施設白書(H25.3)】 ・一部施設は稼働率が低い(8施設中3施設は稼働率50%以下) ・施設老朽化(約5割が建設後30年以上を経過)	【松戸市公共施設等総合管理計画(H29.3)】 (1)施設整備 ●中核施設を中心にコアとなる機能を集中させるとともに、地域的均衡を考慮しつつ必要な施設を適正に配置します。 ①松戸運動公園を中核施設として位置づけ、スポーツ中核機能の拡充を図ります。 ・建物等の建替えには高額の経費を要することから、老朽化した既存施設の耐震・長寿命化(空調・LED化)を図り、中長期の再整備に向けた検討を進めます。 ②地域の各種スポーツ施設の有効利用を促進します。 ・地域の体育館、体育室、テニスコート、野球場、プール、多目的グラウンドや、学校体育施設などをネットワーク化し、施設の有効利用を促進します。 ・これらの施設については、中長期的に建物性能や施設機能等に着目した多面的な評価を行い、本市における施設の適正量を見極めた上で、必要な改修整備を行います。 ・優先順位としては利用者の安全対策、防災拠点としての機能維持を最優先とし、その後大規模な改修を行ってこなかった施設の整備を実施します。 (2)管理運営 ●民間事業者のノウハウを活用する指定管理者制度を有料施設で既に導入しておりますが、さらに多くの機会に大学や民間企業、NPO等とのスポーツ振興における連	●現施設の長寿命化・更新を図る ●新規機能として、新種目、サッカー場等について個別に検討 ●目標耐用年数を目途に、需要動向に応じて、各施設の機能や規模の適正化を図る(PPP導入を前提、) ●新松戸プールは、隣接する青少年会館と合わせて、近隣の学校の体育施設の共同利用やPPP導入を検討 ●管理運営形態の見直し(民営化、PPP・指定管理者制度、NPOの活用等)		
	競技場、球場	[公共施設データより] ・施設老朽化が進行(3施設全てが建設後40年以上を経過)				
	プール	[公共施設データより] ・施設老朽化が進行(新松戸プール管理棟は建設後30年以上、運動公園プールは建設後40年以上を経過)				

施設類型	分類	主な課題等 ※白書では市民利用施設のみ掲載のため、公共施設データより拡充・整理	個別基本方針 (公共施設等総合管理計画の施設種別ごとの管理計画や関連計画等の方針)	マネジメントの方向性(素案)	全体行程表	
					短期 (概ね10年以内に検討・実施)	中長期 (概ね10年以降に検討・実施)
			<p>携を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 学校体育施設のさらなる有効活用を図るため管理区分を明確にして、利用者全員が管理運営を行えるよう運営面での諸条件の整備を行います。 ● 市内の公共スポーツ施設が不足していることから、民間施設との役割分担と連携を図ります。 <p>【<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1] 2. 検討中 スポーツ施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現施設の長寿命化・更新を図る。 ・ 新規には、新種目、サッカー場等について個別に検討 			
公園施設	公園管理施設等	[公共施設データより] ・ 施設老朽化が進行(7施設中2施設が建設後30年以上を経過)	<p>【<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1] 4. その他施設 公園施設等(アウトドアセンターほか)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 個々の状況を見ながら優先順位を検討し、現施設の長寿命化・更新を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 現施設の長寿命化・更新を図る ● 目標耐用年数を目途に、付属する公園の需要動向に応じて、各施設の機能や規模の適正化を図る ● 管理運営形態の見直し(PPP・指定管理者制度、NPOの活用等) 		
住宅施設	市営住宅	【松戸市公共施設白書(H25.3)】 ・ 23施設のうち6施設は民間住宅等の借上げ方式で実施 ・ 市が保有する市営住宅における施設老朽化(約6割が建設後30年以上を経過)	<p>【松戸市公共施設等総合管理計画(H29.3)】</p> <p>(1) 施設整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市営住宅の戸数を確保していくため、耐震化や改修などを随時行っていくなど、既存ストックを活用していく。 ● 老朽化した市営住宅については、耐震改修などの対応策を実施するとともに、一部住宅については、住替えを検討していく。 ● 住替えのための政策空家を実施しながら、一定程度の戸数を確保していくとともに、借上住宅の確保や家賃補助(民間賃貸住宅やUR賃貸住宅などの活用)、住宅手当などを検討し、不足が生じないように努めていく。 <p>(2) 管理運営</p> <p>① 修繕対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、必要に応じて適切な時期に予防保全的な修繕等を行うことにより、居住性、安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用します。 <p>② 居住性向上型</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地域の住環境向上に寄与する住まいづくりを実現するため、市営住宅の外壁の景観向上及び落下防止を図るなど外壁改修を実施します。 <p>③ 福祉対応型</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 安全で快適な高齢入居者等の住まいづくりを実現するためにバリアフリー化を進めます。 <p>④ 安全性確保型</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 旧耐震基準の建物の安全性を確保するために耐震改修を進めます。 <p>⑤ 長寿命化</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 今後長期的活用を図るべき住棟においては、耐久性の向上や維持管理の容易性向上等の観点から、予防保全的な改善を行います。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 現施設の長寿命化を図り、市営住宅の更新(建替え)は行わない ● 目標耐用年数を目途に、URや民間住宅を活用し、統廃合を図る(PPP導入を前提、借上げ方式の拡充等) ● 管理運営形態の見直し(包括管理委託等) 		

施設類型	分類	主な課題等 ※白書では市民利用施設のみ掲載のため、公共施設データより拡充・整理	個別基本方針 (公共施設等総合管理計画の施設種別ごとの管理計画や関連計画等の方針)	マネジメントの方向性(素案)	全体行程表	
					短期 (概ね10年以内に検討・実施)	中長期 (概ね10年以上に検討・実施)
			<p>【政策協議<総合政策部>[特A-公共施設の再編]H29.10.25]</p> <ul style="list-style-type: none"> ●これまでの取り組み(完了・計画) 市営住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化による維持管理を推進するが、建替えを必要とする場合には、近隣のURなどを借り上げ、戸数を確保することを研究する。(例:八ヶ崎市営住宅) ・包括管理委託を検討 (建替えを行わないことにより、将来管理戸数に柔軟性をもたらすことができ、長期的ではあるが、1棟当たり約1~2億円の削減効果も期待できる。 <p>【<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1]</p> <p>1. 検討済み</p> <p>市営住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在の住宅の長寿命化を図る ・老朽化後はUR施設・民間施設を利用し、市として新たな市営住宅はつくらない。 			
環境施設	クリーンセンター	[公共施設データより] ・施設老朽化が進行(大半の施設が建設後30年以上を経過)	<p>【参考:松戸市ごみ処理基本計画(H28.5一部改定)抜粋]</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆目標を達成するための施策-ごみの適正処理の推進 【中間処理計画】 <焼却処理> ■クリーンセンター <ul style="list-style-type: none"> ●基幹的整備(平成20年度から平成21年度まで)をすでに終えており、平成31年度まで稼働していきます。 ●稼働停止後、焼却処理施設等の清掃施設の建て替えを検討していきます。 ■和名ヶ谷クリーンセンター <ul style="list-style-type: none"> ●基幹的整備を平成24年度から平成26年度にかけて実施し、平成41年度までの稼働を目指します。 ■六和クリーンセンター <ul style="list-style-type: none"> ●休止している現在の建築物を解体します。解体後、跡地には仮称リサイクルプラザ(粗大ごみ等処理施設)の建設を検討していきます。 <圧縮梱包処理> ■日暮クリーンセンター <ul style="list-style-type: none"> ●大規模な修繕工事を含め、施設整備の検討を行っていきます。 <p>【政策協議<総合政策部>[特A-公共施設の再編]H29.10.25]</p> <ul style="list-style-type: none"> ●これまでの取り組み(完了・計画) 環境施設(ごみ処理体制計画) <ul style="list-style-type: none"> ・ごみ処理体系の見直しを行い、稼働施設を2か所から1か所とする。 ・建設費:約210億円(高柳CC・和名ヶ谷CCを相互に建設) ・処理体系の見直しによる削減額:約140億円(1施設体制を30年間維持した場合の試算) (和名ヶ谷クリーンセンターと高柳クリーンセンターの相互稼働及びリサイクルプラザ新設) 	<ul style="list-style-type: none"> ●ごみの広域処理とともに、ごみ処理体制の見直しを行い、稼働施設を2か所から1か所にする(和名ヶ谷クリーンセンターと高柳クリーンセンターの相互稼働) ●管理運営形態の見直し(広域連携、PPP・包括管理等) 		

施設類型	分類	主な課題等 ※白書では市民利用施設のみ掲載のため、公共施設データより拡充・整理	個別基本方針 (公共施設等総合管理計画の施設種別ごとの管理計画や関連計画等の方針)	マネジメントの方向性(素案)	全体行程表	
					短期 (概ね10年以内に検討・実施)	中長期 (概ね10年以降に検討・実施)
			<p>【<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1】</p> <p>1. 検討済み</p> <p>クリーンセンター</p> <ul style="list-style-type: none"> ごみの広域処理 平成32年度より焼却施設を1施設体制とする(高柳⇄和名ヶ谷) 			
	資源リサイクルセンター	[公共施設データより] ・施設老朽化が進行(資源リサイクルセンター)	<p>【参考:松戸市ごみ処理基本計画(H28.5一部改定)抜粋】</p> <p>◆目標を達成するための施策—ごみの適正処理の推進【中間処理計画】</p> <p><資源選別処理></p> <p>■資源リサイクルセンター</p> <ul style="list-style-type: none"> 日常および定期的な点検整備を実施し、施設の適正な処理能力を確保していきます。 「燃やせるごみ」を近隣市・民間事業者へ搬出するための中継施設の建設を検討していきます。 	<ul style="list-style-type: none"> 目標耐用年数を目途に、資源リサイクルセンターの機能の維持を基本として、長寿命化・更新を図る(PPP導入を前提) 管理運営形態の見直し(PPP・包括管理等) 		
	処分場	[公共施設データより] ・施設老朽化が進行(日暮最終処分場)	<p>【参考:松戸市ごみ処理基本計画(H28.5一部改定)抜粋】</p> <p>【最終処分計画】</p> <p>■日暮最終処分場</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺環境に配慮した適正な維持管理の下、埋め立て処分を行っていきます。また、跡地利用計画についても検討を行っていきます。 <p>■直営最終処分場の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> 直営最終処分場の確保の可能性について検討していきます。 <p>■広域最終処分場の建設促進</p> <ul style="list-style-type: none"> 近隣自治体との連携を図り、国や県に対して働きかけを行っていきます。 <p>■民間最終処分場の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者並びに関係自治体との良好な関係の維持を図り、民間最終処分場の安定的な確保に努めていきます。 	<ul style="list-style-type: none"> 目標耐用年数を目途に、最終処分場の機能の維持を基本として、長寿命化・更新を図る(PPP導入を前提) 管理運営形態の見直し(広域連携、PPP・包括管理等) 		
河川・上下水道施設	河川施設	[公共施設データより] ・施設老朽化が進行(7施設中3施設が建設後30年以上を経過)	<p>【<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1】</p> <p>4. その他施設</p> <p>河川・下水道関連施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 個々の状況を見ながら優先順位を検討し、現施設の長寿命化・更新を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 現施設の長寿命化・更新を図る 管理運営形態の見直し(PPP・包括管理等) 		
	水道施設	[公共施設データより] ・施設老朽化が進行(5施設中3施設が建設後40年以上を経過)	<p>【政策協議<総合政策部>[特A-公共施設の再編]H29.10.25】</p> <p>●これまでの取り組み(完了・計画)</p> <p>水道部(浄水場・配水管)[企業会計]</p> <ul style="list-style-type: none"> 松戸市水道事業新基本計画(H29年度策定予定) 厚生労働省が提示する資産管理水準に基づきアセットマネジメントを実施 <p>[耐用年数ベースの更新需要総額]715億円/100年</p> <p>[重要度・優先度を考慮した更新需要総額]548億円/100年</p> <p>⇒△167億円の削減効果</p> <p>※法定耐用年数を基本として、重要度の高い設備や管路を優先的に更新する基準を設定</p> <p>【<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1】</p> <p>1. 検討済み</p> <p>上水道施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 古い施設の更新は、現水道料金の中で賄う 	<ul style="list-style-type: none"> 目標耐用年数を目途に、水道施設の機能維持を基本として、重要度・優先度を考慮した長寿命化・更新を図る 老朽化した水道施設の更新は、受益者負担の原則に基づき、現水道料金により賄う 管理運営形態の見直し(PPP・コンセッション・包括管理等) 		

施設類型	分類	主な課題等 ※白書では市民利用施設のみ掲載のため、公共施設データより拡充・整理	個別基本方針 (公共施設等総合管理計画の施設種別ごとの管理計画や関連計画等の方針)	マネジメントの方向性(素案)	全体行程表	
					短期 (概ね10年以内に検討・実施)	中長期 (概ね10年以上に検討・実施)
	下水道施設	[公共施設データより] ・施設老朽化が進行(5施設中4施設が建設後40年以上を経過)	【<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1] <u>4. その他施設</u> 河川・下水道関連施設 ・個々の状況を見ながら優先順位を検討し、現施設の長寿命化・更新を図る。	<ul style="list-style-type: none"> ● 現施設の長寿命化・更新を図る ● 管理運営形態の見直し(PPP・コンセッション・包括管理等) 		
	その他河川・上下水道施設	<u>用途廃止</u> (新松戸クリーンセンター、八柱ポンプ場)	—	<ul style="list-style-type: none"> ● 用途廃止後の各施設の有効活用を検討(売却、借地、PPP等) 		
その他施設	自転車駐車場	[公共施設データより] ・施設老朽化(大半の施設が建設後30年以上を経過)	【<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1] <u>4. その他施設</u> 自転車駐車場 ・個々の状況を見ながら優先順位を検討し、現施設の長寿命化・更新を図る。	<ul style="list-style-type: none"> ● 現施設の長寿命化・更新を図る ● 目標耐用年数を目途に、各駅での需要動向や民間駐輪場の整備状況に応じて、規模の適正化を図る ● 管理運営形態の見直し(PPP・指定管理者制度・民営化等) 		
	自動車駐車場	[公共施設データより] ・施設老朽化(松戸駅西口地下駐車場、建設後30年以上を経過)	<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1 <u>3. 残された課題</u> 松戸駅西口地下駐車場 ・松戸駅西口の再開発と合わせて検討。	<ul style="list-style-type: none"> ● 松戸駅西口地下駐車場は、松戸駅西口の再開発と合わせて、規模の適性化や統廃合(民間駐車場の活用等)を検討する ● 管理運営形態の見直し(PPP・指定管理者制度・民営化等) 		
	斎場等	[公共施設データより] ・施設老朽化(4施設中3施設が建設後30年以上を経過)	【<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1] <u>1. 検討済み</u> 斎場等(主:斎場・北山会館) ・現施設の長寿命化・更新を図る。	<ul style="list-style-type: none"> ● 現施設の長寿命化・更新を図る(PPP導入を前提) ● 管理運営形態の見直し(広域連携、PPP・指定管理者制度等) 		
	その他	[公共施設データより] ・施設老朽化(大半の施設が建設後30年以上を経過)	【<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1] <u>4. その他施設</u> その他の施設 ・個々の状況を見ながら優先順位を検討し、現施設の長寿命化・更新を図る。	<ul style="list-style-type: none"> ● 現施設の長寿命化を図る ● 目標耐用年数を目途に、各施設の需要を踏まえて、統廃合・規模の適正化を図る 		

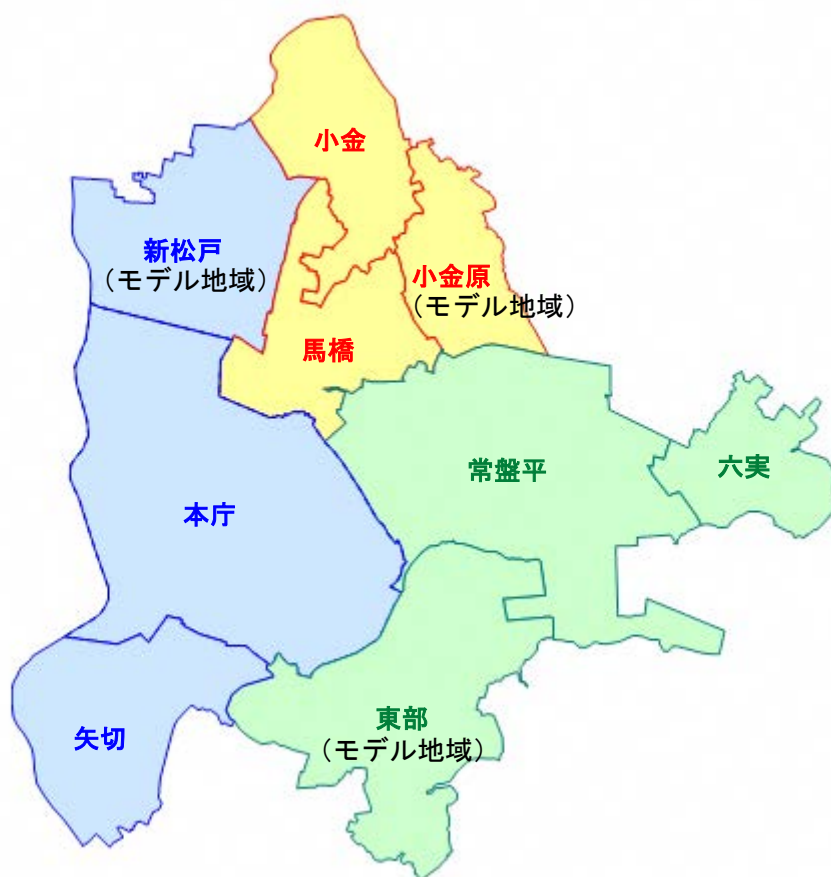
3. 地域別全体行程表

地域別の全体行程表（案）について、次頁以降に示します。

地域別の全体行程表（案）の策定に当たっては、前項の施設類型別の全体行程表（案）において、個別施設単位でマネジメントの方向性を示している個別方針を対象として、地域別に抽出・整理を行いました。

なお、地域の区分については、松戸市公共施設白書（H25.3）、松戸市公共施設再編基本方針（H27.7）等と同様に、9地域（本庁、常盤平、小金、小金原、六実、馬橋、新松戸、矢切、東部）を対象としました。

【地域区分図】



※モデル地域は、平成 28 年度の松戸市公共施設再編整備推進審議会より、人口動向や施設保有状況等で特徴な状況を有する、下記の 3 地域で設定している。

- ・ 小金原地域：将来的な人口減少が見込まれ施設量が比較的多い（旧ニュータウンエリア）
- ・ 新松戸地域：人口が概ね横ばいであり施設量が平均的な状況（水戸街道沿いの既成市街地）
- ・ 東部地域：今後人口の微増が見込まれ施設量が比較的小さい（新興住宅地）

■ 地域別全体行程表（案）

※前項の施設類型別の全体行程表（案）において、個別施設単位でマネジメントの方向性を示されている個別方針を対象に、地域別（本庁、常盤平、小金、小金原、六実、馬橋、新松戸、矢切、東部）に抽出・整理。

対象地域	主な公共施設 (地域利用を主とした市民利用施設や、個別施設単位でマネジメントの方向性が示されている施設を抽出整理)		個別基本方針 (関連計画等の方針)	マネジメントの方向性(素案) (施設類型別行程表で個別施設単位で示されているマネジメントの方向性を対象として地域別に抽出整理)	全体行程表	
	施設類型	施設名			短期 (概ね10年以内に検討・実施)	中長期 (概ね10年以降に検討・実施)
本庁地域	<本庁地域の主な公共施設>		<p>【<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1】</p> <p>2. 検討中 本庁舎・消防局・図書館本館・市民会館 ・松戸駅周辺新拠点ゾーンの検討の中で検討中</p> <p>1. 検討済み クリーンセンター ・ごみの広域処理 ・平成32年度より焼却施設を1施設体制とする (高柳⇄和名ヶ谷)</p> <p>3. 残された課題 松戸駅西口地下駐車場 ・松戸駅西口の再開発と合わせて検討。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 本庁舎は、庁舎機能の維持を基本として、松戸駅周辺新拠点ゾーンの検討に合わせて更新と機能集約を図る（PPP導入を前提） ● 消防局庁舎は、庁舎機能の維持を基本として、松戸駅周辺新拠点ゾーンの検討に合わせて更新と機能集約を図る（PPP導入を前提） ● 図書館本館は、松戸駅周辺新拠点ゾーンの検討に合わせて更新と機能集約を図る（PPP導入を前提） ● 市民会館は、松戸駅周辺新拠点ゾーンの検討に合わせて更新と機能集約を図る（PPP導入を前提） ● 市民劇場は、目標耐用年数を目途に、統廃合・用途転用を検討（PPP導入を前提、興業目的に応じたホール機能の見直し等） ● ごみの広域処理とともに、ごみ処理体制の見直しを行い、稼働施設を2か所から1か所にする（和名ヶ谷クリーンセンターと高柳クリーンセンターの相互稼働） ● 松戸駅西口地下駐車場は、松戸駅西口の再開発と合わせて、規模の適性化や統廃合（民間駐車場の活用等）を検討する 		
	施設類型	施設名				
	本庁舎	本庁舎				
	支所	行政サービスセンター				
	消防施設	消防局、中央消防署、西口消防署				
	市民センター	明市民センター、稔台市民センター、古ヶ崎市民センター				
	図書館	図書館本館、子ども読書推進センター、図書館明分館、図書館稔台分館、図書館古ヶ崎分館、図書館和名ヶ谷分館				
	社会教育施設	青少年会館樋ノ口分館				
	ホール・劇場	市民会館、市民劇場				
	小学校	中部小学校、北部小学校、相模台小学校、南部小学校、稔台小学校、上本郷小学校、松ヶ丘小学校、古ヶ崎小学校、寒風台小学校、和名ヶ谷小学校、上本郷第二小学校				
	中学校	第一中学校、古ヶ崎中学校、和名ヶ谷中学校				
	保育所	松ヶ丘保育所、北松戸保育所、古ヶ崎保育所、古ヶ崎第二保育所				
	高齢者対象施設	古ヶ崎デイサービスセンター、野菊野敬老ホーム				
体育館等	運動公園体育館、柿ノ木台公園体育館、和名ヶ谷スポーツセンター、					
プール	運動公園プール					
クリーンセンター	和名ヶ谷クリーンセンター					
自動車駐車場	松戸駅西口地下駐車場					
常盤平地域	<常盤平地域の主な公共施設>		<p>【<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1】</p> <p>4. その他施設 消防センター、消防訓練センター ・個々の状況を見ながら優先順位を検討し、現施設の長寿命化・更新を図る。 ・消防センター（消防団）については、軽量化による建替えとする。</p> <p>2. 検討中 文化会館 ・現施設の長寿命化・更新を図る。</p> <p>1. 検討済み 市立病院（松戸市立総合医療センター） ・平成29年12月開院</p> <p>1. 検討済み 健康福祉会館（ふれあい22） [常盤平保健福祉センター、子供発達センター、障害者福祉センター、教育研究所五香分室] ・購入（土地・建物）</p> <p>1. 検討済み 斎場等（主：斎場・北山会館） ・現施設の長寿命化・更新を図る。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 消防センター、消防訓練センターは、機能維持を基本として、優先度を検討の上、現施設の長寿命化・更新を図る（消防センターの更新は軽量化による建替え） ● 文化会館は、現施設の長寿命化・更新を図る ● 目標耐用年数を目途に、需要動向に応じて、新設した松戸市立総合医療センターとの機能連携や集約化など、公共医療・保健機能の必要規模の適正化を図る ● 保健センター等（健康福祉会館等）は、目標耐用年数を目途に、需要動向に応じて、公共医療・保健機能の必要規模の適正化を図る（統廃合、規模縮小等） ● 斎場等は現施設の長寿命化・更新を図る（PPP導入を前提） 		
	施設類型	施設名				
	支所	常盤平支所				
	消防施設	消防訓練センター、八ヶ崎消防署、五香消防署				
	市民センター	常盤平市民センター、八柱市民センター、五香市民センター、松飛台市民センター				
	図書館	図書館常盤平分館、図書館八柱分館、図書館松飛台分館、図書館五香分館				
	ホール・劇場	文化会館				
	小学校	高木小学校、常盤平第一小学校、常盤平第三小学校、常盤平第二小学校、松飛台小学校、牧野原小学校、金ヶ作小学校、松飛台第二小学校				
	中学校	第四中学校、第六中学校、常盤平中学校、牧野原中学校、金ヶ作中学校				
	保育所	八柱保育所、常盤平保育所、牧の原保育所				
	病院施設	市立病院（松戸市立総合医療センター）				
	保健センター等	健康福祉会館（ふれあい22）				
	体育館等	常盤平体育館				
クリーンセンター	日暮クリーンセンター					
斎場等	斎場、北山市民会館					

対象地域	主な公共施設 (地域利用を主とした市民利用施設や、個別施設単位でマネジメントの方向性が示されている施設を抽出整理)	個別基本方針 (関連計画等の方針)	マネジメントの方向性(素案) (施設類型別行程表で個別施設単位で示されているマネジメントの方向性を対象として地域別に抽出整理)	全体行程表																							
				短期 (概ね10年以内に検討・実施)	中長期 (概ね10年以降に検討・実施)																						
小金地域	<p><小金地域の主な公共施設></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>施設類型</th> <th>施設名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>支所</td><td>小金支所</td></tr> <tr><td>消防施設</td><td>小金消防署</td></tr> <tr><td>市民センター</td><td>小金市民センター、小金北市民センター</td></tr> <tr><td>図書館</td><td>図書館小金分館、図書館小金北分館</td></tr> <tr><td>小学校</td><td>小金小学校、小金北小学校、殿平賀小学校</td></tr> <tr><td>中学校</td><td>小金南中学校、小金北中学校</td></tr> <tr><td>保育所</td><td>小金北保育所、小金保育所</td></tr> </tbody> </table>	施設類型	施設名	支所	小金支所	消防施設	小金消防署	市民センター	小金市民センター、小金北市民センター	図書館	図書館小金分館、図書館小金北分館	小学校	小金小学校、小金北小学校、殿平賀小学校	中学校	小金南中学校、小金北中学校	保育所	小金北保育所、小金保育所	※小金地域内において個別施設単位での関連計画等はない。	※小金地域内において個別施設単位でのマネジメントの方向性はない(各施設類型別のマネジメントの方向性を参照)。								
施設類型	施設名																										
支所	小金支所																										
消防施設	小金消防署																										
市民センター	小金市民センター、小金北市民センター																										
図書館	図書館小金分館、図書館小金北分館																										
小学校	小金小学校、小金北小学校、殿平賀小学校																										
中学校	小金南中学校、小金北中学校																										
保育所	小金北保育所、小金保育所																										
小金原地域 (モデル地域)	<p><小金原地域の主な公共施設></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>施設類型</th> <th>施設名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>支所</td><td>小金原支所</td></tr> <tr><td>市民センター</td><td>小金原市民センター</td></tr> <tr><td>図書館</td><td>図書館小金原分館</td></tr> <tr><td>社会教育施設</td><td>タウンスクール根木内</td></tr> <tr><td>小学校</td><td>根木内小学校、栗ヶ沢小学校、貝の花小学校</td></tr> <tr><td>中学校</td><td>栗ヶ沢中学校、根木内中学校</td></tr> <tr><td>保育所</td><td>小金原保育所、コアラ保育所</td></tr> <tr><td>高齢者対象施設</td><td>小金原老人福祉センター</td></tr> <tr><td>体育館等</td><td>小金原体育館</td></tr> </tbody> </table>	施設類型	施設名	支所	小金原支所	市民センター	小金原市民センター	図書館	図書館小金原分館	社会教育施設	タウンスクール根木内	小学校	根木内小学校、栗ヶ沢小学校、貝の花小学校	中学校	栗ヶ沢中学校、根木内中学校	保育所	小金原保育所、コアラ保育所	高齢者対象施設	小金原老人福祉センター	体育館等	小金原体育館	<p>【政策協議<総合政策部>[特A-公共施設の再編]H29.10.25]</p> <p>●今後の進め方(計画)</p> <p>市民センター</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小学校体育館との複合化(災害時における防災拠点(収容避難所)としても期待できる) ・軽量化による建替え ・事業手法の見直し(民間活力導入など) <ul style="list-style-type: none"> ▶ 構造の軽量化による建設コストの削減 <p>【<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1]</p> <p>2. 検討中</p> <p>スポーツ施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現施設の長寿命化・更新を図る。 ・新規には、新種目等について個別に検討 	<ul style="list-style-type: none"> ● 小金原市民センターは、地域の需要動向を見据えて地域拠点施設としてリノベーションを検討 ● スポーツ施設の新規機能として、新種目について個別に検討 				
施設類型	施設名																										
支所	小金原支所																										
市民センター	小金原市民センター																										
図書館	図書館小金原分館																										
社会教育施設	タウンスクール根木内																										
小学校	根木内小学校、栗ヶ沢小学校、貝の花小学校																										
中学校	栗ヶ沢中学校、根木内中学校																										
保育所	小金原保育所、コアラ保育所																										
高齢者対象施設	小金原老人福祉センター																										
体育館等	小金原体育館																										
六実地域	<p><六実地域の主な公共施設></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>施設類型</th> <th>施設名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>支所</td><td>六実支所</td></tr> <tr><td>市民センター</td><td>六実市民センター</td></tr> <tr><td>消防施設</td><td>六実消防署</td></tr> <tr><td>図書館</td><td>図書館六実分館</td></tr> <tr><td>小学校</td><td>高木第二小学校、六実小学校、六実第二小学校、六実第三小学校</td></tr> <tr><td>中学校</td><td>六実中学校</td></tr> <tr><td>保育所</td><td>六実保育所</td></tr> <tr><td>高齢者対象施設</td><td>六実高柳老人福祉センター</td></tr> <tr><td>体育館等</td><td>クリーンセンター(体育施設)</td></tr> <tr><td>クリーンセンター</td><td>クリーンセンター</td></tr> </tbody> </table>	施設類型	施設名	支所	六実支所	市民センター	六実市民センター	消防施設	六実消防署	図書館	図書館六実分館	小学校	高木第二小学校、六実小学校、六実第二小学校、六実第三小学校	中学校	六実中学校	保育所	六実保育所	高齢者対象施設	六実高柳老人福祉センター	体育館等	クリーンセンター(体育施設)	クリーンセンター	クリーンセンター	<p>【<総合政策部>[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1]</p> <p>1. 検討済み</p> <p>クリーンセンター</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ごみの広域処理 ・平成32年度より焼却施設を1施設体制とする(高柳⇔和名ヶ谷) 	<ul style="list-style-type: none"> ● ごみの広域処理とともに、ごみ処理体制の見直しを行い、稼働施設を2か所から1か所にする(和名ヶ谷クリーンセンターと高柳クリーンセンターの相互稼働) 		
施設類型	施設名																										
支所	六実支所																										
市民センター	六実市民センター																										
消防施設	六実消防署																										
図書館	図書館六実分館																										
小学校	高木第二小学校、六実小学校、六実第二小学校、六実第三小学校																										
中学校	六実中学校																										
保育所	六実保育所																										
高齢者対象施設	六実高柳老人福祉センター																										
体育館等	クリーンセンター(体育施設)																										
クリーンセンター	クリーンセンター																										
馬橋地域	<p><馬橋地域の主な公共施設></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>施設類型</th> <th>施設名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>支所</td><td>馬橋支所</td></tr> <tr><td>消防施設</td><td>馬橋消防署</td></tr> <tr><td>市民センター</td><td>馬橋東市民センター、八ヶ崎市民センター</td></tr> <tr><td>図書館</td><td>図書館馬橋東分館、図書館八ヶ崎分館</td></tr> <tr><td>小学校</td><td>幸谷小学校、八ヶ崎小学校、八ヶ崎第二小学校</td></tr> <tr><td>中学校</td><td>第三中学校</td></tr> </tbody> </table>	施設類型	施設名	支所	馬橋支所	消防施設	馬橋消防署	市民センター	馬橋東市民センター、八ヶ崎市民センター	図書館	図書館馬橋東分館、図書館八ヶ崎分館	小学校	幸谷小学校、八ヶ崎小学校、八ヶ崎第二小学校	中学校	第三中学校	※馬橋地域内において個別施設単位での関連計画等はない。	※馬橋地域内において個別施設単位でのマネジメントの方向性はない(各施設類型別のマネジメントの方向性を参照)。										
施設類型	施設名																										
支所	馬橋支所																										
消防施設	馬橋消防署																										
市民センター	馬橋東市民センター、八ヶ崎市民センター																										
図書館	図書館馬橋東分館、図書館八ヶ崎分館																										
小学校	幸谷小学校、八ヶ崎小学校、八ヶ崎第二小学校																										
中学校	第三中学校																										

対象地域	主な公共施設 (地域利用を主とした市民利用施設や、個別施設単位でマネジメントの方向性が示されている施設を抽出整理)	個別基本方針 (関連計画等の方針)	マネジメントの方向性(素案) (施設類型別行程表で個別施設単位で示されているマネジメントの方向性を対象として地域別に抽出整理)	全体行程表		
				短期 (概ね10年以内に検討・実施)	中長期 (概ね10年以降に検討・実施)	
新松戸地域 (モデル地域)	＜新松戸地域の主な公共施設＞		<p>【＜総合政策部＞[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1】</p> <p>4. その他施設 社会教育施設(青少年会館ほか) ・個々の状況を見ながら優先順位を検討し、現施設の長寿命化・更新を図る。 ・青少年会館は、近隣公共施設との複合化を検討。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 青少年会館は、体育施設の改修等により学校体育施設としての共同利用や近隣公共施設との複合化を検討 ● 新松戸プールは、隣接する青少年会館と合わせて、近隣の学校の体育施設の共同利用や PPP 導入を検討 		
	施設類型	施設名				
	支所	新松戸支所				
	消防施設	大金平消防署				
	市民センター	新松戸市民センター、馬橋市民センター				
	図書館	図書館新松戸分館、図書館馬橋分館				
	社会教育施設	青少年会館				
	小学校	旭町小学校、馬橋北小学校、横須賀小学校、新松戸南小学校、馬橋小学校、新松戸西小学校				
	中学校	小金中学校、新松戸南中学校、旭町中学校				
	保育所	新松戸中央保育所、新松戸南部保育所、新松戸北保育所、馬橋西保育所				
高齢者対象施設	シニア交流センター					
プール	新松戸プール管理棟					
矢切地域	＜矢切地域の主な公共施設＞		<p>【＜総合政策部＞[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1】</p> <p>2. 検討中 総合福祉会館(矢切地域の施設統合) [矢切老人福祉センター、まつど市民活動サポートセンター、公民館など] ・現総合福祉会館と二十世紀が丘消防署・矢切支所の複合化による建替えを検討中。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 矢切支所は、総合福祉会館と二十世紀が丘消防署・の複合化による建替えに合わせて、集約化を図る ● 二十世紀が丘消防署は、総合福祉会館と矢切支所の複合化による建替えに合わせて、集約化を図る ● まつど市民活動サポートセンター(総合福祉会館内)は、総合福祉会館と二十世紀が丘消防署・矢切支所の複合化による建替えに合わせて、集約化を図る ● 公民館(総合福祉会館内)は、総合福祉会館と二十世紀が丘消防署・矢切支所の複合化による建替えに合わせて、集約化を図る ● 矢切老人福祉センター(総合福祉会館内)は、総合福祉会館と二十世紀が丘消防署・矢切支所の複合化による建替えに合わせて、集約化を図る 		
	施設類型	施設名				
	支所	矢切支所				
	消防署	二十世紀が丘消防署				
	市民センター	二十世紀が丘市民センター				
	その他集会所	松戸市民活動サポートセンター				
	図書館	図書館矢切分館、図書館二十世紀が丘分館				
	社会教育施設	公民館				
	小学校	矢切小学校、柿ノ木台小学校、大橋小学校				
	中学校	第二中学校				
保育所	二十世紀が丘保育所					
高齢者対象施設	矢切老人福祉センター					
東部地域 (モデル地域)	＜東部地域の主な公共施設＞		<p>【＜総合政策部＞[公共施設再編の検討状況と残された課題]H30.1】</p> <p>2. 検討中 市立高等学校 ・市立高等学校のコース化に合わせて検討中</p> <p>2. 検討中 スポーツ施設 ・現施設の長寿命化・更新を図る。 ・新規には、サッカー場等について個別に検討</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 東部支所は、東松戸まちづくり用地活用事業による民間との複合施設への機能移転と旧施設の活用を検討 ● 市立高等学校のコース化の検討に合わせて、規模や機能の適正化を図る ● スポーツ施設の新規機能として、サッカー場について個別に検討 		
	施設類型	施設名				
	支所	東部支所				
	消防施設	東部消防署				
	市民センター	東部市民センター				
	図書館	図書館東部分館				
	小学校	東部小学校、梨香台小学校、河原塚小学校、東松戸小学校				
	中学校	第五中学校、河原塚中学校				
	高等学校	松戸高等学校				
	保育所	梨香台保育所				
高齢者対象施設	東部老人福祉センター					
体育館等	東部スポーツパーク					
クリーンセンター	東部クリーンセンター					

第5章 モデル地域におけるアクションプラン

1. 基本的な考え方

モデル事業は、公共施設再編に向けた早期に実現可能な事業を対象として、事業の実現性や期待される効果及び実施に向けた課題などを検討することで、公共施設再編のリーディング事業として早期に推進することが重要です。これを踏まえて、下記の視点でモデル事業の抽出・検討を行うものとします。

【モデル事業検討の視点】

- モデル地域（小金原地域、新松戸地域、東部地域）を対象に、今後具体的な事業展開が期待される事業を対象に検討します。
- 検討内容として、参考事例の整理、導入機能・規模の設定や、概算コスト及び民活によるコスト削減効果の概算等を行うことで、実施計画に基づいた事業化検討に円滑につなげられるものとします。

2. 検討テーマ設定（例）

上記の基本的な考え方を踏まえ、モデル地域別のモデル事業として、下記の検討テーマを設定し、検討を行うものとします。

小金原地域	小金原市民センターのリノベーション検討 小金原地域の拠点的な役割を有する一方で築後 40 年以上を経過して老朽化が進行している小金原市民センターを対象に、地域人口の減少や高齢化の進行、地域コミュニティの維持など、将来的な地域ニーズを踏まえた改修内容や改修に伴う概略コスト及び民活手法等について、概略検討する。
新松戸地域	青少年会館の体育機能（体育室等）を活用した体育施設の集約検討 青少年会館（体育室のほか、集会室、音楽室、学習室等を有する複合施設）や隣接する新松戸プールの改修・再整備により、近隣の学校（馬橋北小学校、新松戸西小学校、新松戸南小学校、馬橋小学校）の体育施設の共同利用による維持管理・運営コストの削減や、PPP/PFI や指定管理者制度等の民活導入による地域サービスの向上等について、概略検討する。
東部地域	機能移転後の東部支所の利活用の検討 東松戸まちづくり用地活用事業（現在事業者募集手続き中）による官民複合施設への移転が予定されている東部支所を対象に、機能移転後の旧施設の利活用（施設解体後の公有地の売却・借地や、子育て支援等の公益的施設としての再利用など）について、概略検討する。

3. モデル事業の検討

(1) 小金原市民センターのリノベーション検討（小金原地域）

1) 対象施設及び周辺施設の概要

(1) 対象施設（小金原市民センター）の概要

以下に小金原市民センターの概要を示す。

小金原市民センターは、小金原地域の中心部に位置しており、周辺は UR 小金原団地など住宅地に囲まれている。

表 5-1 敷地の概要（小金原市民センター）

施設名	小金原市民センター
所在地	松戸市小金原6丁目
延床面積	517 m ²
敷地面積	1,780 m ²
施設形態	複合施設（小金原支所、図書館小金原分館、小金原老人福祉センター）
用途地域	近隣商業地域
建ぺい率／容積率	80％／200％
構造／階数	鉄筋コンクリート造／地上2階建
竣工年	昭和51年（1976年）
耐震化実施状況	耐震診断：実施済み、耐震改修：不要



地図出典：やさシティマップ（松戸市地図情報提供サービス）

図 5-1 施設周辺地図

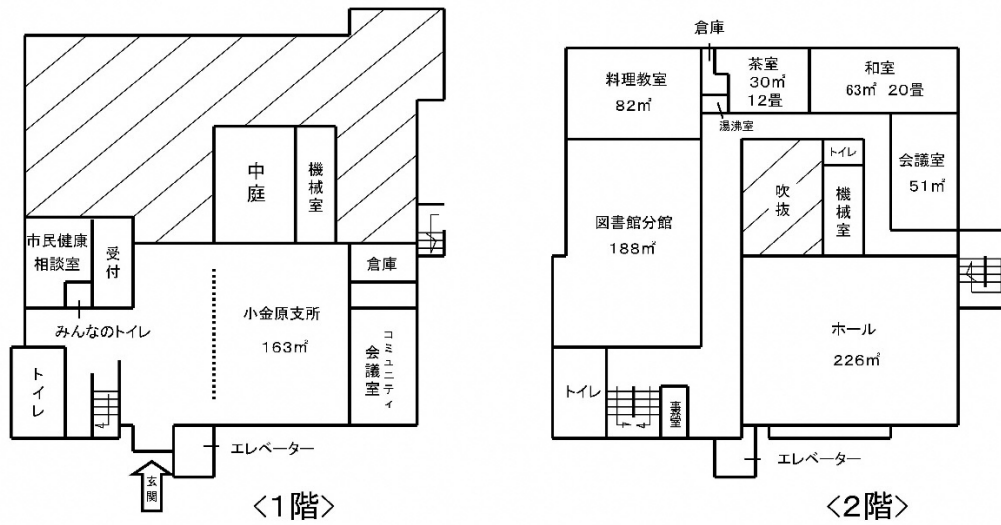


図 5-2 施設平面図

(2) 施設の老朽化状況

小金原市民センターは築後 42 年を経過しており、老朽化が進行している。外壁の一部にひび等が見られるが、大きな損傷は見られない状況である。

耐震化の状況については、耐震診断で耐震改修が不要であることが確認されている。

【外観】



【外壁】



【屋上】



図 5-3 小金原市民センターの施設写真

(3) 周辺の主な公共施設の立地状況

小金原市民センターから半径 500m 圏内に立地する公共施設を以下に示す。
小金原市民センター周辺に公共施設が集積されている。

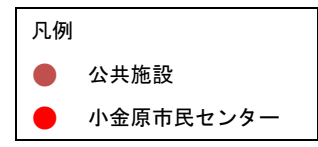
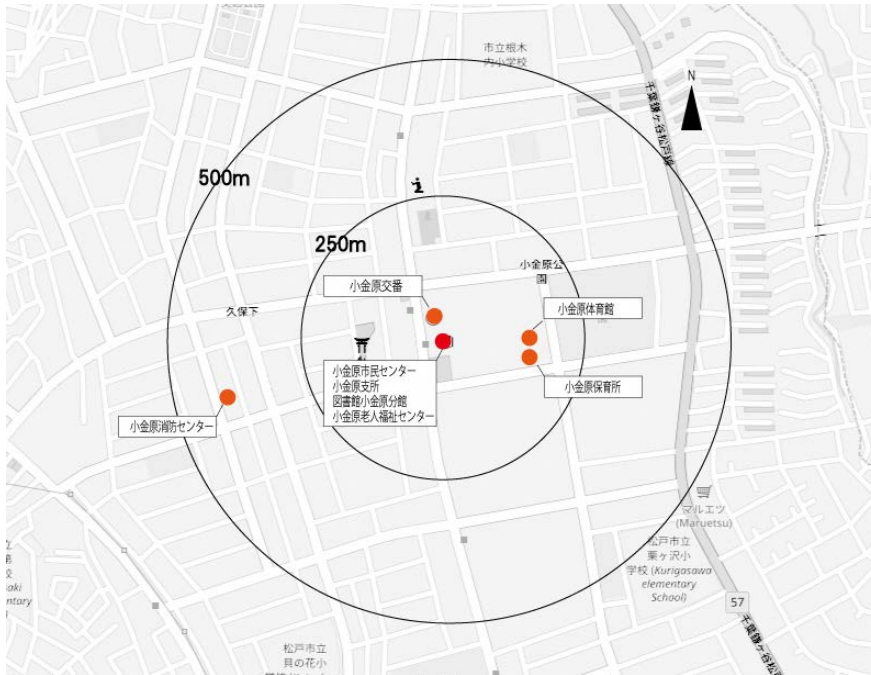


図 5-4 周辺の公共施設

(4) 周辺の主な生活利便施設等の立地状況

小金原市民センターから半径 500m 圏内に立地する物販施設、飲食施設、住宅、福祉施設を以下に示す。小金原市民センター周辺に多くの民間施設が立地している。

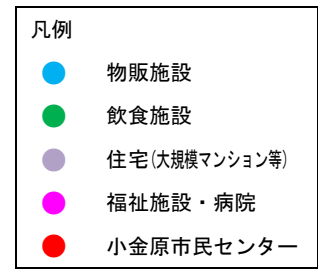
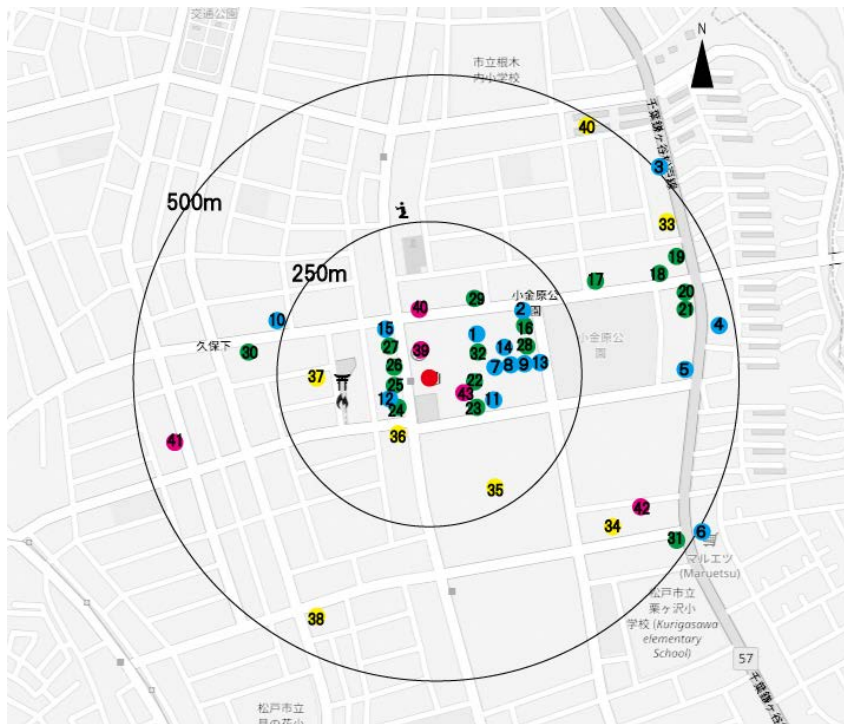


図 5-5 周辺の生活利便施設

表 5-2 周辺的生活利便施設

No	施設名	分類
1	リブレ京成小金原店	物販施設
2	ダガシヤ・ダイチャン	
3	セブン-イレブン 松戸小金原団地店	
4	銀座山形屋	
5	デイリーヤマザキ 松戸小金原店	
6	マルエツ 小金原店	
7	サンドラッグ小金原店	
8	薬 マツモトキヨシ 小金原店	
9	今日和 小金原店	
10	プチマドカ 小金原4丁目店	
11	中央食糧(耐米庵)	
12	ほっかほっか弁当かまど小金原店	
13	タケノウチ	
14	一汁三菜	
15	ミニストップ 松戸小金原店	飲食施設
16	味楽(みらく)	
17	美食王国	
18	(有)肉のたむら	
19	マイルド	
20	楽だこ	
21	和処 魚禅	
22	ベーカリー モール	
23	そば処 ゆたかや	
24	はる	
25	串揚げ工房穂	
26	大衆DINING縁	
27	華屋与兵衛小金原店	
28	R's	
29	はま寿司 松戸小金原店	住宅
30	ミカワヤ 小金原店	
31	ASIAN INDIAN DINING&CAFE LEEMA	
32	名菜酒家 珍来	
33	小金原第7コーポラス	
34	小金原第3コーポラス	
35	小金原団地	
36	ラフィーフ・ナミキ	
37	清水マンション	
38	レオパレスフォンテーヌ	
39	医療法人 小金原診療所	福祉施設・病院・診療所
40	老人ホームシーハーツ小金原公園	
41	湯原産婦人科医院	
42	富岡産婦人科	
43	小金原診療所	

(5) 施設のコスト状況

小金原市民センターでは、年間で約 134 百万円の支出があり、約 56 百万円の使用料収入があることから、実質的に年間 77 百万円の支出負担額が生じている。

表 5-3 小金原市民センターのコスト概況

	年度平均 (千円/年) (H26~H28 平均)	市民 1 人当たり (円/年)	利用者 1 人当たり (円/年)
支出 (C)	134,241	277.6	2,176
維持管理費	95,410	197.3	1,546
運営費	38,831	80.3	629
収入 (D)	56,578	117.0	917
支出-収入 (C-D)	77,663	160.6	1,259

(6) 施設の使用料収入

市内在住者は、下表の使用料金、市外在住者は、下表使用料金の 2 倍となっている。

また、市内在住者で営利目的に使用する利用者は、下表使用料金の 3 倍、市外在住者で営利目的に使用する利用者は下表使用料金の 4.5 倍となっている。

表 5-4 小金原市民センターの使用料

施設	1 時間当たりの使用料金 (円)	
	昼間 (9 時~17 時)	夜間 (17 時~21 時)
ホール	700	910
会議室	270	370
和室	210	270
料理教室	430	640
茶室	270	370

2) 市民利用施設のリノベーションに関する参考事例

PPP等の民活手法により、市民利用施設の改修（リノベーション）又は運営を行っている事例を以下に整理する。

表 5-5 民間活力を導入した事例の概要

事例	概要
鳩山町コミュニティ・マルシェ (埼玉県鳩山町)	<ul style="list-style-type: none"> ● 鳩山ニュータウンのタウンセンター内に、官民複合施設として整備したコミュニティセンター（集会所、店舗、事務所で構成）の1階部分の旧物販ゾーン（旧西友リビング館）を地域のコミュニティ施設に再利用。
徳島県青少年センター (徳島県)	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後30年が経過しており、施設面及び機能面で根本的な見直しを行い、現在の青少年施策の機能は残しつつ、時代の変化に対応した新たな機能を集約し、県民の総合サービス拠点として再編。
立川市旧庁舎施設活用事業 (東京都立川市)	<ul style="list-style-type: none"> ● 市庁舎の新築移転に伴い未利用になった旧庁舎施設等を改修し、「子育て支援施設」「まんがばーく（漫画図書館）」「市民活動支援施設」が複合する賑わい拠点に再編。

名称	①鳩山町コミュニティ・マルシェ（埼玉県鳩山町）																									
写真	 <p>※出典：鳩山町 HP</p>																									
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ● 鳩山ニュータウンのタウンセンター内に、官民複合施設として整備したコミュニティセンター（集会所、店舗、事務所で構成）の1階部分の旧物販ゾーン（旧西友リビング館）の再利用施設。 <table border="1" data-bbox="392 721 1430 1272"> <thead> <tr> <th>施設名</th> <th>延床面積</th> <th>事業内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>移住推進センター</td> <td>約 80 ㎡</td> <td>・ <u>空き家バンクシステムを活用した各種情報の収集及び提供を行い、町への移住に関する相談、支援を実施。</u> ・ 暮らしに関する公益的サービスの研究及び提供。</td> </tr> <tr> <td>ニュータウンふくしプラザ</td> <td>約 140 ㎡</td> <td>・ 地域福祉の推進、拠り所づくり、ボランティア活動の支援、各種相談支援事業、地域見守り支援ネットワークに関することを実施。</td> </tr> <tr> <td>まちおこしカフェ</td> <td>約 110 ㎡</td> <td>・ 飲食物（地域特産品に限る）の販売、地域特産品の展示及び販売。 ・ 地域交流及び地域の振興を目的とする事業の実施。</td> </tr> <tr> <td>シェア・オフィス</td> <td>約 70 ㎡</td> <td>・ <u>仕事や学習の場を提供することにより、新たな起業を支援。</u></td> </tr> <tr> <td>マルシェ研修室</td> <td>約 40 ㎡</td> <td>・ 各種資源を活かした <u>多世代の活躍の促進を図るために各種研修等を開催</u></td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>約 346 ㎡</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>約 786 ㎡</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> 		施設名	延床面積	事業内容	移住推進センター	約 80 ㎡	・ <u>空き家バンクシステムを活用した各種情報の収集及び提供を行い、町への移住に関する相談、支援を実施。</u> ・ 暮らしに関する公益的サービスの研究及び提供。	ニュータウンふくしプラザ	約 140 ㎡	・ 地域福祉の推進、拠り所づくり、ボランティア活動の支援、各種相談支援事業、地域見守り支援ネットワークに関することを実施。	まちおこしカフェ	約 110 ㎡	・ 飲食物（地域特産品に限る）の販売、地域特産品の展示及び販売。 ・ 地域交流及び地域の振興を目的とする事業の実施。	シェア・オフィス	約 70 ㎡	・ <u>仕事や学習の場を提供することにより、新たな起業を支援。</u>	マルシェ研修室	約 40 ㎡	・ 各種資源を活かした <u>多世代の活躍の促進を図るために各種研修等を開催</u>	その他	約 346 ㎡	—	合計	約 786 ㎡	—
施設名	延床面積	事業内容																								
移住推進センター	約 80 ㎡	・ <u>空き家バンクシステムを活用した各種情報の収集及び提供を行い、町への移住に関する相談、支援を実施。</u> ・ 暮らしに関する公益的サービスの研究及び提供。																								
ニュータウンふくしプラザ	約 140 ㎡	・ 地域福祉の推進、拠り所づくり、ボランティア活動の支援、各種相談支援事業、地域見守り支援ネットワークに関することを実施。																								
まちおこしカフェ	約 110 ㎡	・ 飲食物（地域特産品に限る）の販売、地域特産品の展示及び販売。 ・ 地域交流及び地域の振興を目的とする事業の実施。																								
シェア・オフィス	約 70 ㎡	・ <u>仕事や学習の場を提供することにより、新たな起業を支援。</u>																								
マルシェ研修室	約 40 ㎡	・ 各種資源を活かした <u>多世代の活躍の促進を図るために各種研修等を開催</u>																								
その他	約 346 ㎡	—																								
合計	約 786 ㎡	—																								

整備事業費	■鳩山町コミュニティ・マルシェ整備事業費（改修整備）		
	区分	事業費(千円)	備考
	1. 空き店舗取得費	5,000	地方創生加速化交付金事業
	2. 整備工事費	33,556	地方創生加速化交付金事業
	3. 設計管理費	4,288	町単独費:給排水等設備工事部分
	4. 備品整備費	5,996	地方創生加速化交付金事業
	合計	48,840	
	※鳩山町受領資料より		
指定管理者	株式会社アール・エフ・エー (総合ディレクター：藤村龍至、コーディネーター：菅沼朋香)		
指定管理期間	平成 29 年 7 月～平成 33 年 3 月（3 年 9 カ月）		
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の所有者と賃貸・購入希望者の仲介は、宅地建物取引に関する協会に仲介を依頼。 ・ まちおこしカフェは、別途公募するカフェ運営者及びカフェ出店者を総括的にサポート（総括管理を実施）。 ・ ニュータウンふくしプラザは鳩山町社会福祉協議会が運営。 ・ 国の「地方創生加速化交付金」の採択を受け、高齢化の進む住宅団地（鳩山ニュータウン）において住宅団地アクティブ化事業を具体的に展開するため、空き店舗を町が取得して再整備。 ・ 施設運営は、「町民参加型で、自立性が高く、魅力的な施設運営」ができる法人・団体を条件として、公募により指定管理者を選定。 ・ 設計事務所（株式会社アール・エフ・エー）が指定管理者として施設運営を実施。 ・ イベントごとに異なったテーマや目的を設けており、多世代の方に向けて「鳩山町コミュニティ・マルシェ」の周知を図っている。 		

※出典・参考資料：鳩山町 HP、新・公民連携最前線（日経 BP 社）、鳩山町受領資料

事業名称	②徳島県青少年センター整備運営事業
写真	 <p style="text-align: right;">※徳島県青少年センターHP より</p>
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後 30 年が経過しており、施設面及び機能面で根本的な見直しを行い、現在の青少年施策の機能は残しつつ、時代の変化に対応した新たな機能を集約し、県民の総合サービス拠点として再編。 ● 施設内にあった温水プールは、近隣に出来た他公共施設による温水プールの開設に伴い利用者数が激減したことにより廃止され、新たにインドア運動場としてリニューアルされた。 ● <u>インドア運動場ではテニスやフットサル、阿波踊りの練習等が利用できるようなコートを設置するほか、文化・音楽の活動の場にもなっている。</u> <p>主な施設内容 敷地面積：約 3,395 m² 延床面積：約 9,494m² 施設機能：インドア運動場、キッチンスタジオ、体育室、健康トレーニング室、会議室、音楽室、レクリエーションホール、華道室、茶道室、和室、とくしまマリッジサポートセンター、徳島県消費者情報センター</p>
事業手法	PFI 方式 (RO)、サービス購入型
事業期間	約 10 年 (整備約 2 年、維持管理・運営約 8 年)
業務範囲	施設の整備・維持管理・運営 運営業務内容： 健康トレーニング指導業務、情報システム運営業務等
事業費	約 17 億円
VFM	約 10.0%
選定事業者	代表企業：合人社計画研究所 構成企業：坂本工務店、三晃産業、三笠電気
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・徳島青少年センターは昭和 49 年 1 月に徳島県の県庁所在地である徳島市内に設置され、県下の青少年が青少年活動をとおして豊かな情操とたくましい体力を培う場として、また青少年が積極的な余暇利用をはかり、自分自身の可能性を追求するとともに、豊かな創造力や社会参加への新しい知識を身につけるための機械を得る場として提供し、青少年の健全な育成を図るために設けられた。

※出典：徳島県青少年センターHP、日本 PFI・PPP 協会 HP

事業名称	③立川市旧庁舎施設活用事業
写真	 <p style="text-align: right;">※立川市 HP より</p>
施設機能	図書館、子育て支援施設、市民活動支援施設
施設概要	<p>【敷地面積】約 15,000m²</p> <p>【旧庁舎延床面積】約 3,700m² 地下1階・地上2階、RC造</p> <p>【市民会館延床面積】約 12,000m² 地下1階・地上5階、RC造一部SRC造一部S造</p>
事業手法	DB+指定管理協定
事業期間	約12年（改修整備約2年、維持管理約10年）
業務範囲	施設の改修整備・維持管理・運営
事業費	約25億円
選定事業者	<p>代表企業：株式会社社合人社計研究所</p> <p>構成企業：清水建設、株式会社佐藤総合計画、株式会社共立、特定非営利活動法人ワーカーズコープ、街制作室株式会社、株式会社 studio-L、株式会社ムービック・プロモートサービス、株式会社壽屋</p>
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> 市庁舎の新築移転に伴い未利用になった旧庁舎施設等を改修し、「子育て支援施設」「まんがぱーく（漫画図書館）」「市民活動支援施設」が複合する賑わい拠点に再編した事例である。 旧庁舎周辺地域の再生において、市は市民を交えた検討を踏まえてランドデザインを策定、当該事業を地域全体のまちづくりに繋げる第1ステージの段階として位置づけている。 事業化にあたっては、隣接する市民会館の改修と合わせてPPP（公民連携）手法を導入。施設改修から事業運営まで包括的・長期的な契約を交わすことで、民間の創意工夫と技術、資金を最大限活用した事業を実施している。 民間の独自提案により導入された「まんがぱーく」（蔵書数約3万冊、入館料制、館内閲覧のみ）は市民ニーズと合致して、広場空間等と融合した市民の新たな憩いの場となっている。

3) 公共施設マネジメントワークショップ@小金原（実施日：2017年12月10日）

公共施設マネジメントワークショップ@小金原において、小金原のハコモノの現状の使い方、こんな使い方がしたい、使う上での課題について意見交換をした際に、挙げられた市民センター及びまち全体に関する主な意見を以下に示す。

- <現状の使い方>
- 図書館、会議室を使用している（市民センター）
 - 空家が多い、高齢者が多い、和太鼓の練習をする場所に不満（まち全体）
- <こんな使い方がしたい>
- 交流の場がほしい、机やイスを充実させてほしい、カフェのようなスペースがほしい（市民センター）
 - 公園を多目的に使いたい、コミュニケーションできる広場がほしい、情報が集約された場所がほしい（まち全体）
- <まち全体>
- 飲食スペースがない、音響が悪い、机イスが古い（市民センター）
 - 町会が集まる場所がない（まち全体）



図 5-6 ワークショップ結果（小金原のハコモノ 現在（2017）の可能性と課題）

4) 小金原市民センターをリノベーションした場合の導入機能の検討

上述の考え方を踏まえて、小金原市民センターの導入機能を検討する。小金原市民センターをリノベーションした場合の導入機能の相関図を以下に示す。

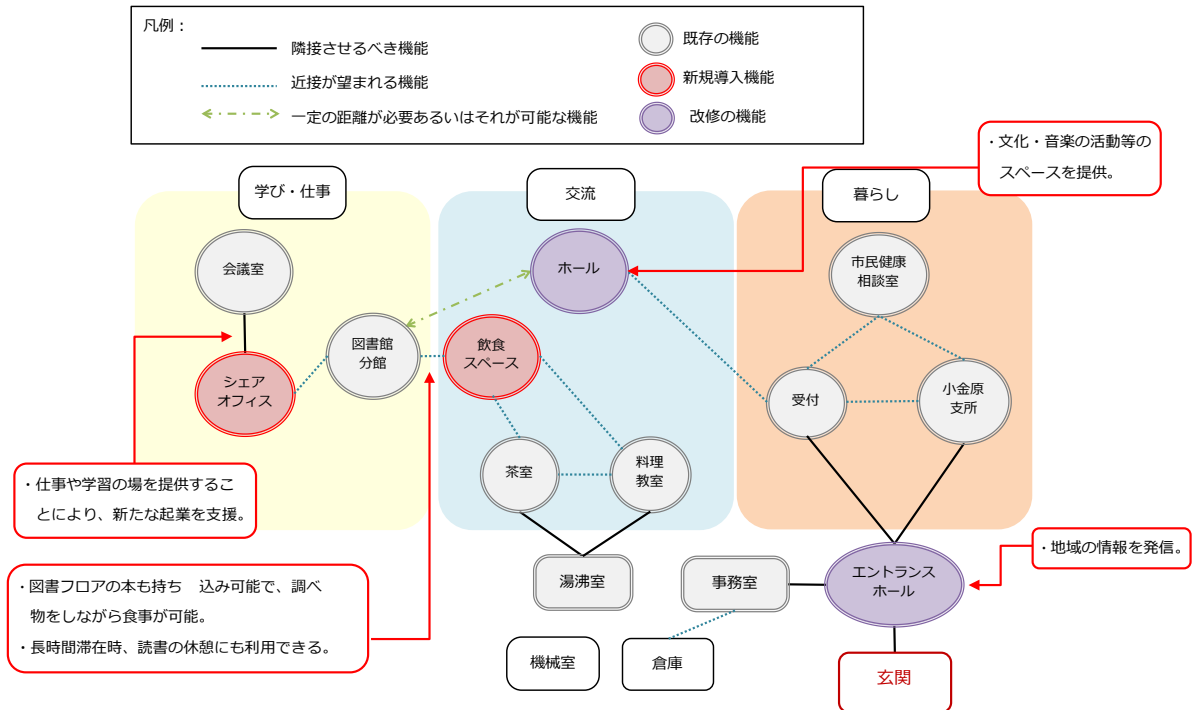


図 5-7 小金原市民センター機能相関図

5) 市民センターのリノベーションや民間活力の導入により期待される定性的効果

前項の基本的な考え方や参考事例等を踏まえ、市民利用施設のリノベーションやPPP、指定管理者制度などの民間活力を導入した場合に向上が期待できるサービス（定性的効果）について、事例を参考に、以下に整理する。

表 5-6 市民センターのリノベーションや民間活力の導入により期待されるサービス

導入サービス（案）	期待されるサービス
情報システムの活用	<ul style="list-style-type: none"> イベント、小金原連合町会まちづくり部の活動等情報の収集及び提供による地域組織の拡大。 空き家バンクシステム等を活用した町への移住に関する相談、支援を実施することで、地域に人を呼び込む。
シェアオフィスの導入	<ul style="list-style-type: none"> 仕事や学習の場を提供することにより、新たな起業や定住を支援。 時間に余裕のある高齢者が、地域貢献や若い世代への育成を行える。
飲食スペースの導入	<ul style="list-style-type: none"> 地域交流の場の創出。 レストラン、カフェ、ショップ等の設置や適正な受益者負担による有料の付加的サービスを展開し、積極的な事業展開を通じて採算性に配慮した運営を行うことで、市の管理コストを縮減。
ホール機能の充実	<ul style="list-style-type: none"> 和太鼓等の文化・音楽の活動のための備品、スペースを提供することで、地域活動の活性化につながる。
効率的な維持管理・運営	<ul style="list-style-type: none"> 改修、維持管理・運営を一括して発注することで、コスト縮減とともに、維持管理・運営を見据えた施設整備が可能。

6) 定量的効果の検討（事例ベース）

民間活力導入によるコスト縮減効果を把握するため、参考事例を基に、改修を伴う PFI 事業について、市民利用施設で RO 方式を採用している場合のコスト縮減率について、以下に整理する。

これらの事例では、改修設計及び改修整備と、維持管理・運営を長期包括的に行う事業となっており、約 8%～11%程度のコスト縮減率（VFM）となっている。これを踏まえ、PFI 方式等の長期包括的な民活手法の導入により、従来方式と比較してコスト縮減効果が期待できると考えられる。

表 5-7 改修を伴う PFI 事業（RO 方式）の事例

事業名称	事業内容	事業期間	契約金額	建設費	VFM
弘前市吉野町緑地 周辺整備等 PFI 事業 (青森県弘前市)	芸術文化施設の改修設計及び改修整備を行い、また施設敷地に隣接する市有地を活用（定期借地）したにぎわい創出施設の導入を図る。付帯事業については、SPC による独立採算事業とする。	15 年	4,210 百万円	—	7.8% (特定事業者選定時)
福岡市美術館 リニューアル事業 (福岡県福岡市)	老朽化を迎えた福岡市美術館の大規模改修およびリニューアル後の維持管理・運営業務を行う。	15 年	10,749 百万円	—	11% (入札後)
徳島県青少年 センター 整備運営事業 (徳島県)	民間事業者は、県が所有する土地にある青少年センターを設計、整備した後、事業期間中に係る維持管理・運営業務を行う。	8 年	1,710 百万円	1,380 百万円	10% (特定事業者選定時)
多摩地域ユース・ プラザ（仮称） 整備等事業 (東京都)	学校施設を文化・学習施設、スポーツ施設、野外活動施設、宿泊施設等に改修するための設計、工事及びその運営維持管理業務を行う。	10 年	6,449 百万円	3500 百万円	11% (入札後)

※日本 PFI・PPP 協会 HP 資料より抽出整理。

(2) 青少年会館の体育機能（体育室等）を活用した体育施設の集約検討（新松戸地域）

1) 対象施設の基本的条件の整理

(1) 施設の概況

施設名	青少年会館	プール
所在地	松戸市新松戸南2丁目	
延床面積	1,997.41 m ²	480.99 m ² （管理棟）
敷地面積	3,450 m ²	4,721.62 m ²
用途地域	第一種中高層住居専用地域	
建ぺい率／容積率	60％／200％	
構造／階数	鉄筋コンクリート造／地上3階建	鉄筋コンクリート造／地上2階建
竣工年	昭和50年	昭和57年
耐震化実施状況	耐震診断：実施済み、耐震改修：不要	
主な諸室	集会室（133 m ² ）、音楽室（75 m ² ）、美術室（75 m ² ）、和室（60 m ² ）、クラブ室（45 m ² ）、体育室（460 m ² ）、学習室	プール

【位置図及び施設写真】



(2) 施設の立地状況

青少年会館及び新松戸プールは、新松戸駅から徒歩約 15 分の場所にあり、周辺は主に住宅地となっている。

また、近隣に小学校（馬橋小学校、馬橋北小学校、新松戸南小学校、新松戸西小学校等）や中学校（新松戸南中学校、旭町中学校等）を多く抱えており、それら学校ごとにプール等の体育施設を保有している状況となっている。

(3) 施設の老朽化状況

青少年会館は築後 42 年、新松戸プールは築後 35 年を経過しており、老朽化が進行している。青少年会館では、屋上や外壁の一部にひび等がみられるが、大きな損傷は見られない状況である。

耐震化状況については、青少年会館・新松戸プールとも耐震診断で耐震改修が不要であることが確認されている。



図 5-8 青少年会館の施設写真



図 5-9 新松戸プールの施設写真

(4) 施設のコスト状況

青少年会館では、年間で約 19 百万円の支出があり、約 2.6 百万円の使用料収入があることから、実質的に年間約 17 千円の支出負担額が生じている。

新松戸プールでは、年間で約 8.5 百万円の支出があり、約 2.0 百万円の使用料収入があることから、実質的に年間約 6.5 千円の支出負担額が生じている。

表 5-8 青少年会館及び新松戸プールのコスト概況

単位：千円

	青少年会館 (H26～H28 平均値)	新松戸プール (H21・22 平均値)
支出（維持管理・運営費）	19,374	8,543
収入（使用料収入）	2,617	2,025
支出－収入	16,757	6,519

※新松戸プールは、公共施設カルテ対象外施設であり、直近のコストデータが無いため、松戸市公共施設白書（H25.3）のデータを引用している。

(5) 施設の管理運営主体

青少年会館は、市の直営で運営を行っている。

新松戸プールは、指定管理者制度により、松戸運営公園他 8 スポーツ施設を対象とした指定管理契約に基づき、シンコースポーツ株式会社・松戸市体育協会共同事業体を指定管理者として、平成 29 年度～平成 32 年度の 4 年間の指定管理期間で運営を行っている。

(6) 施設の利用状況

①使用料収入

青少年会館は、青少年団体は無料としているが、市内一般団体は、下表の使用料収入を徴収している。

新松戸プールは、小・中学生は無料としているが、その他の一般利用者は、1 回（2 時間利用）あたり 200 円を徴収している。

表 5-9 青少年会館の使用料

諸室名	使用料 (午前 9 時～午後 5 時) [円/1 時間]	使用料 (午後 5 時～午後 9 時) [円/1 時間]
集会室	430	640
音楽室	270	370
美術室	270	370
和室	210	270
クラブ室	210	270
体育室	750	1,080

②利用状況

青少年会館は、平成 28 年度の利用者数で約 8.7 万人となっており、近年は微増傾向となっている。また、施設全体の稼働率は、平成 26～28 年度で約 50%となっている。諸室別では、体育室の

稼働率が約 80%以上と比較的高くなっている一方で、和室の稼働率が約 30%未満と比較的低くなっている。

新松戸プールは、平成 28 年の利用者数で 20,245 人（松戸市統計書より）となっている。また、利用期間が、夏季の 2 カ月間（7、8 月）に限定されている。

表 5-10 青少年会館の利用者数、稼働率

	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
利用者数	82,750 人	86,185 人	87,980 人
稼働率（全体）	49.0%	51.9%	51.2%
＜諸室別＞			
体育室	87.9%	85.9%	80.3%
集会室	57.4%	64.2%	61.9%
音楽室	50.0%	51.5%	50.9%
美術室	41.1%	48.0%	48.7%
和室	28.9%	26.2%	27.8%
クラブ室	48.2%	52.4%	52.4%

2) 体育施設の共同利用や複合化等の参考事例

参考事例として、学校の体育施設において、民間プールや既存の屋内プールの活用による効率化・財政負担の縮減（佐倉市、海老名市）や、小学校・生涯学習施設（体育館含む）を合築により PFI 方式で整備・管理運営し、授業時間外に地域施設として共同利用を行っている事例（八千代市）等について、次頁以降に掲示する。

【参考事例】 小学校の授業で民間プールを利用（佐倉市 FM の取り組み）

<p>名称</p>	<p>小学校の授業で民間プールを利用（千葉県佐倉市）</p>
<p>写真等</p>	<p>学校教師 3~4人 児童 100人/学年</p> <p>備品も使用可能</p> <p>能力別指導+個別指導</p> <p>敷地内まで バスで送迎</p> <p>着衣泳も実施</p> <p>プロの指導による教育効果と 維持管理の行き届いた施設の提供</p>
<p>概要</p>	<p>※佐倉市における FM の取り組み（佐倉市資産管理経営室）より</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 25 年度より、小中学校におけるプールに係る維持管理費のコスト抑制等のため、1 小学校においてプールを撤廃して、水泳の授業を市内の民間スイミングスクールで実施。平成 28 年現在、小学校の 2 校が民間スイミングスクールを活用して水泳の授業を実施。 民間事業者と小学校（2 校）は、仕様書で規定している「移動距離 6 km 以内」「移動距離概ね 20 分以内」の位置関係となっている。 スイミングスクール活用の委託費用としては、バス代を含み年間 9 0 0 万円程度となっている 学校とスイミングスクールの間は、スクールが所有するバスで教師 3 ~ 4 名と児童約 100 人が移動。 移動時間を考慮して、従来 2 コマ× 5 回の授業を、2.5 コマ× 4 回にカリキュラムを変更。 プール跡地に新たな運動場（ミニバス 2 面、フットサル 1 面）を整備し、小学校の運動場が狭いという課題に対応。
<p>事業の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> LCC 比較では、市内全ての小中学校を仮にすべて民間プールの活用に転換した場合、<u>30 年間で約 13.6 億円（約 44%）の経費削減につながると試算</u>している。 （現状のまま使い続ける場合：31.1 億円、民間プールを利用する場合：17.5 億円） <p>【民間プールの活用によるメリット・デメリットの比較】</p> <p>■メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> 専門指導者による効果的指導

- ・レベルごとの指導者配置
- ・併せて、教職員による監視も確保・高い安全管理
- ・水温が一定・児童生徒の体調維持
- ・水質が一定（塩素濃度）・高い衛生管理
- ・天候に左右されない・安定したカリキュラム（天候・光化学スモッグ・温度）
- ・騒音の心配がない（住宅地などでは）・児童生徒の歓声→苦情
- ・プライバシーの保護・外部からの目
- ・学校職員によるプール維持管理、安全管理不要（本来業務に集中）
- ・プール跡地の有効利用（第2グラウンドや校舎改築時の仮設ヤード等）

■デメリット

- ・児童生徒の移動を要する（バスによる移動は可能）
- ・夏休みの利用（一般開放含む）ができない
- ・消防、災害時水利の問題（別途確保：防火水槽等を確保するなど）
- ・中学校の部活利用が難しくなる

○取組後見えてきた課題

- ・指導に係る事前打ち合わせのために、スイミングスクールへ複数回、足を運ばなければならない。
- ・往復の移動で約1授業時間を要する。
- ・今後、水泳指導委託事業を拡大していくと仮定した際、バスの借上げが別契約になるのか、スイミングスクールで対応できるのかなどの調整が必要となる。
- ・また、スイミングスクールによって、インストラクターの数、指導方法などに差がでる可能性があり、そうした面での配慮が必要である。

※出典・参考資料：佐倉市における FM の取り組み（佐倉市資産管理経営室）、新・公民連携最前線（日経 BP 社）、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）

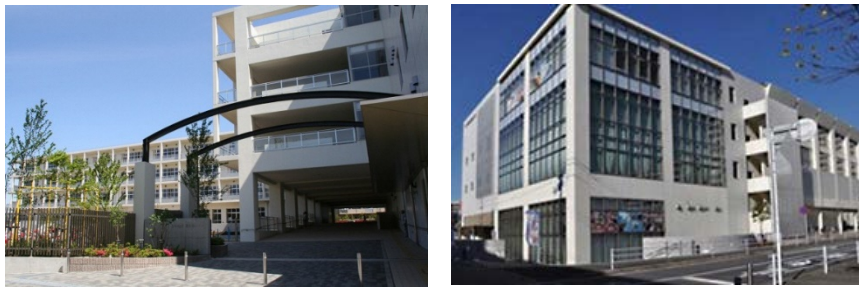
【参考事例】既存の屋内温水プールの活用と学校プールの廃止（海老名市）

<p>名称</p>	<p>既存の屋内温水プールの活用と学校プールの廃止（神奈川県海老名市）</p>
<p>写真等</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><屋内温水プール（海老名市）></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><学校プールの廃止></p>  </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p>学校プールの廃止</p>  <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin: 5px;">● プール跡地は地域のための施設としても活用</div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  <p>柏ふれあい釣り堀</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>大型防災備蓄倉庫</p> </div> </div> </div> <p style="text-align: center; font-size: small;">※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）より</p>
<p>概要</p>	<p>○学校プールから市内屋内温水プールへ段階的に移行</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 19・20 年度に試行的に、海老名運動公園と北部体育館の 2 箇所の屋内温水プールを利用して、市立小中学校 3 校の水泳の授業を実施。 ・ 平成 21 年度からは、新たに小学校 4 校を追加し、海老名運動公園、北部体育館及び高座施設組合の 3 箇所の屋内温水プールで実施。 ・ 現在は、市立小中学校 19 校のプールをすべて廃止し、えびな市民活動センター（ビナスポ）を加えた市内 4 箇所の屋内温水プールで水泳の授業を実施。 <p>○実施方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 実施時期は、5 月～7 月と 9 月～10 月であり、実施日は、各プールの休館日及び一般利用者の少ない平日の午前中に使用。 ・ 移動方法は、徒歩又は借上げバス。
<p>事業の特徴</p>	<p>○プール廃止後の跡地活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市立杉本小学校の学校敷地外にあった 25m プールを活用して、プール廃止後、「柏ふれあい釣り堀」を平成 24 年度より開設。 ・ 市立上星小学校のプール跡地には、平成 24 年に大型防災備蓄倉庫を設置。

	<p>○取組の効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 天候に左右されず、計画どおりに水泳の授業が可能となった。 ・ 温かさ、広さ、清潔感などにより児童生徒が意欲的に授業に取り組むことができる。 ・ <u>学校プールの維持管理に係る経費が不要</u>となった。 ・ 専門のプール監視員が配置されているため、安全面が向上した。 ・ 屋内温水プールにおいて利用率の低い平日の利用が促進された。 ・ 学校プールを建替えて維持するのではなく、既存の屋内温水プールを活用した場合は、<u>20年間で約19億円程度の削減効果があるもの</u>と考えられる。 <p>○取組後見えてきた課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ プールまでの移動時間がかかる。 ・ 中学校では、他の教科との調整及び授業時間の確保が難しい。 ・ 着衣水泳を実施する際に制限がある。 ・ 市民が利用できる時間を学校水泳授業で貸し切るため、本事業を開始した当時は、苦情も含めて市民から多くの問い合わせがあった。
--	---

※出典・参考資料：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）

【参考事例】 体育施設の共同利用、体育施設の複合化 PPP

事業名称	(仮称) 八千代市立萱田小学校分離新設校及び総合生涯学習施設整備・運営事業 (千葉県八千代市)
写真	 <p style="text-align: right;">※八千代市 HP より</p>
施設機能	小学校、生涯学習施設
施設概要	<p>延床面積：約 11,600 m² (合築)</p> <p>【小学校】約 5,900 m² 普通教室 18 クラス、特別教室 10 クラス</p> <p>【総合生涯学習施設】約 5,700 m² 生涯学習センター (約 1,600 m²)、スポーツレクリエーション施設 (約 4,100 m²)</p> <p><共用施設> アリーナ (体育館)、温水プール、特別教室 (パソコン室等)</p>
事業手法	PFI 方式 (BTO)、サービス購入型
事業期間	約 17 年 (整備約 2 年、維持管理・運営約 15 年) (平成 17 年 9 月～平成 34 年 3 月、平成 19 年 3 月供用開始)
業務範囲	<p>複合教育施設の整備・維持管理・運営</p> <p>運營業務内容： 施設一般開放に係る受付予約業務、生涯学習に係る市民講座の企画・開催業務、プール運営、警備業務等</p>
総事業費	約 50 億円
VFM	約 29%
選定事業者	<p>代表企業：鹿島建設</p> <p>構成企業：セントラルスポーツ、鉄建建設、日本水泳振興会、ハリマビシステム</p>
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地開発により人口増となったエリアにおける拠点としての施設整備を行う事業。 ・<u>コミュニティの核として、小学校と生涯学習施設の合築が計画された。</u> ・共用施設は、学校側の利用時間を優先して確保したうえで、民間事業者が自由にプログラム等を企画・運営している。 ・<u>体育館、温水プールの利用時間帯の区分による小学校と地域との共同利用など、小学校と生涯学習施設の併設により児童と地域社会 (市民利用者等) との直接的なふれあいの場を創出。</u> (地域との連携強化や生涯学習の推進に寄与)

※出典・参考資料：日本 PFI 協会 HP、PFI インフォメーション、八千代市 HP

【参考事例】 体育施設の共同利用、体育施設の複合化 PPP

事業名称	北九州市立思永中学校整備 P F I 事業（福岡県北九州市）
写真	 <p style="text-align: right;">※PPP/PFI 事例集（内閣府）より</p>
施設機能	中学校、民間収益施設
施設概要	敷地面積：約 28,101 m ² 【中学校】 約 13,458 m ² 校舎、屋内運動場、屋内温水プール（25m×7 コース）、柔剣道場 【民間収益施設】
事業手法	PFI（BTO 方式）（民間収益施設は定期借地権）、 混合型（民間収益施設は独立採算型）
事業期間	約 17 年（整備約 2 年、維持管理・運営約 15 年）
業務範囲	施設の整備・維持管理・運営 プールの運營業務（一般開放、清掃、駐車場管理、企画事業及び物販事業）、 民間収益事業に関する業務（整備、運営）
総事業費	約 31 億円
VFM	約 21.7%
選定事業者	代表企業：株式会社九電工 構成企業：株式会社安井組、学校法人西日本工業学園、株式会社設備保守センター
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・北九州市立思永中学校の改築・維持管理業務を行う事業。プールは、<u>市民開放する通年利用が可能な屋内温水プールとして整備し、民間事業者は維持管理及びプールの運営を行う。</u>また、民間収益事業として大学院・地域連携センターが整備された。 ・<u>温水プールは、中学校の授業で利用しない時間帯は市民に開放しており、利用料金は市の収入となっている。</u>従来は近隣市営プールが夏季だけの運営を行っていたが、温水プールで通年営業となったことでサービスが充実された。 ・従来の季節運営の屋外プールでは利用が少なかった高齢者を新たな利用対象としている。<u>温水プールの一般開放では、事業者の提案により、水泳教室やウォーキング教室等を実施している。</u> ・民間収益施設に関する条件は、用途制限は風営法等に抵触しないこととする制限を除き、原則自由な提案を求めた。市はまちの賑わいを創出する観点から若者が集まる大学を高く評価し、地元大学の大学院を誘致する案が採用された。

※出典：PPP/PFI 事例集（内閣府）、株式会社安井組 HP、株式会社九電工 HP

【参考事例】 体育施設の共同利用

名称	下関市豊北中学校（山口県下関市）
写真	 <p style="text-align: right;">※文部科学省 HP より</p>
施設機能	中学校、体育館、図書館
施設概要	<p>敷地面積：約 39,851m² 延床面積：約 11,090 m²</p> <p>【中学校】 10 クラス、生徒数 311 人、教科教室型 理科教室、数学教室、社会教室、教科多目的スペース、研究室、調理室、配膳室、家庭科教室、多目的スペース、コンピュータ教室、音楽教室、共通講義室、美術教室、技術教室、剣道場、アリーナ、保健室、校長室、職員室、社会教育課事務室、体育研究室、用具室、管理室、ラウンジ</p>
建設期間	平成 16 年 10 月～平成 17 年 12 月
総事業費	約 28 億円
選定事業者	<p>代表企業：鹿島建設 構成企業：セントラルスポーツ、鉄建建設、日本水泳振興会、ハリマビシステム</p>
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・中学校の中心に地域利用可能な図書館（地域図書室）の併設や、体育館・音楽室・美術室・技術室・家庭科室を地域開放施設としてまとめて配置することなどにより、地域の交流活動の拠点として活用。 ・体育館・音楽室・美術室・技術室・家庭科室は地域開放ゾーンにまとめられ、音楽のレッスン、バレーボール大会などに開放されている。 ・ラーニングセンター・図書室、校務、教科教室、特別教室、ホームベースの 5 つのゾーニングにより空間の目的を明確化。 ・変化に富んだ施設によって、多様な学習活動が促されるとともに、生徒同士、生徒と教師との交流も活発化。 ・図書室は地域住民も利用でき、公共図書館としての一面も持っている。図書室担当の市職員が常駐。学校が地域との接点になるよう図書室にはラウンジが併設。

※出典：これからの小・中学校施設（文部科学省、H22.6）

3) 体育施設の共同利用に係る基本的な考え方

前項の対象施設の状況や、参考事例を踏まえ、対象施設における体育施設の共同利用に係る基本的な考え方について、以下のように設定する。

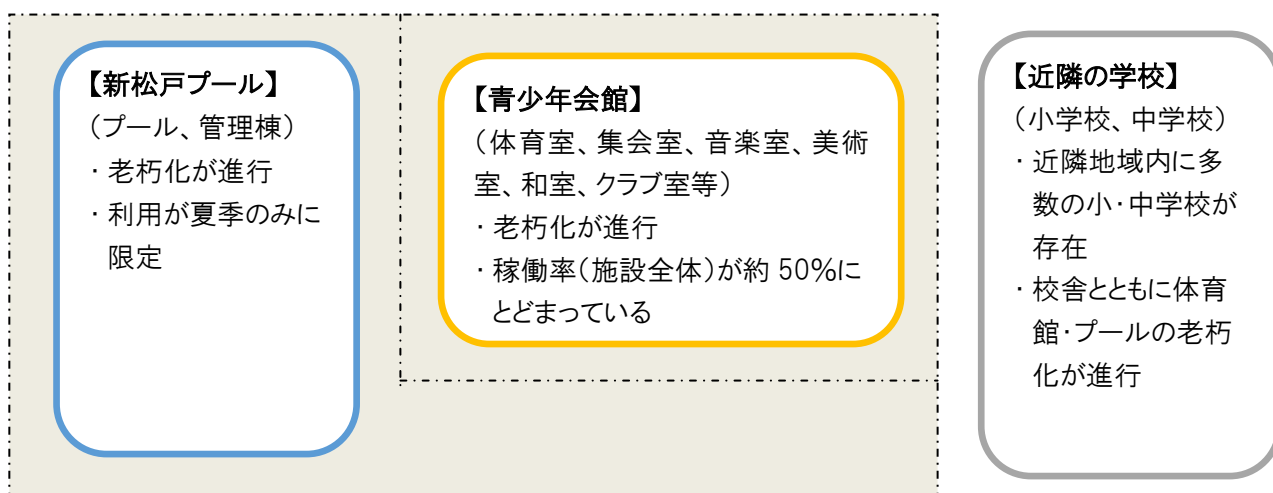
◆体育施設の共同利用に係る基本的な考え方

- 老朽化が進行する青少年センター、新松戸プールの更新(建替え)に合わせて、既存の施設機能を活かした生涯学習機能・スポーツレクリエーション機能を有する拠点施設を複合化して整備する。
- 拠点施設の整備に合わせて、周辺の学校施設が保有する体育施設(体育館、プール)の共同利用を進めることで、老朽化が進む小学校・中学校の体育館・プール等の施設廃止により管理コストの縮減を図る。

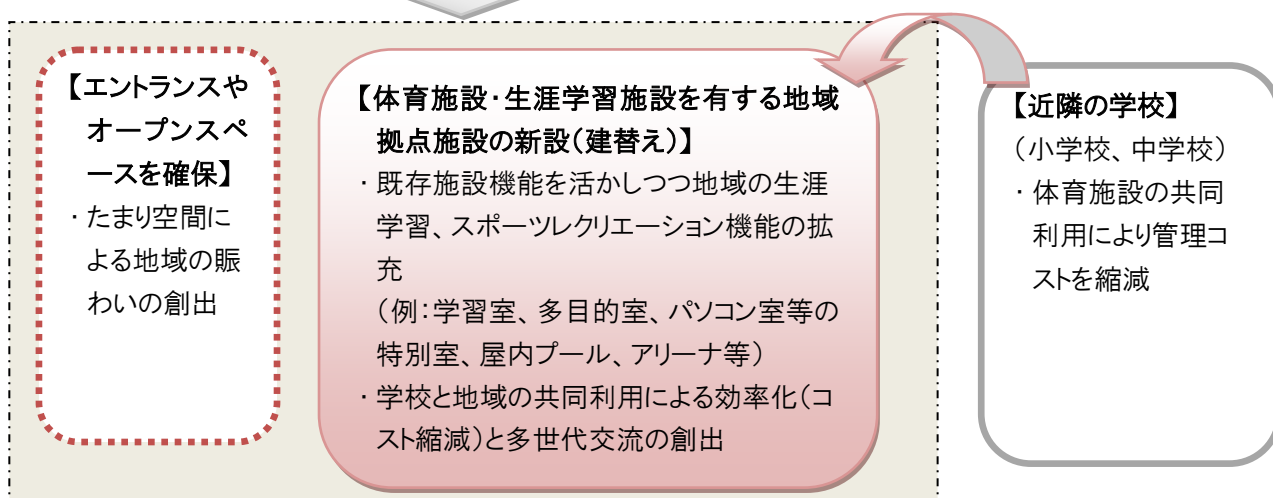
4) 導入機能の見直しの方向性検討

前項の体育施設の共同利用に係る基本的な考え方を踏まえ、対象施設の更新(建替え)による導入機能の見直しの方向性について、以下に示す。

【現状】



【見直しイメージ】



5) 体育施設等の複合化・共同利用により期待される効果

① 定性的効果の整理

前項に示す体育施設等の共同利用・複合化の概略検討及び参考事例を踏まえ、体育施設の共同利用により期待される主な定性的な効果について、以下に整理する。

【体育施設の共同利用・複合化により想定される主な効果】

■ 施設更新（建替え）のコスト縮減

- 近隣の学校と共同利用が可能な体育施設等を整備することで、既存の近隣学校が保有する体育館やプールの大規模修繕や更新（建替え）に係るコストの縮減が期待できる。

■ 維持管理・運営のコスト縮減

- 学校や地域で共同利用可能な体育施設・生涯学習施設を一体的に維持管理・運営することで、人員の削減や設備等の共用管理など、効率的な維持管理・運営によるコストの縮減が期待できる。
- 加えて、共同利用の対象となる既存の学校が保有する体育館やプールを廃止することにより維持管理費・運営費を削減することが期待できる。

■ 児童・生徒への教育上の効果

- 体育施設と生涯学習施設を地域の拠点施設として併設することで、生涯学習機能・スポーツレクリエーション機能を活用した多様な学習プログラム活動の提供など、児童・生徒の教育面での効果が期待できる。

■ 地域との連携強化

- 学校と地域で共同利用することで、学校の教育プログラムと連携した、多世代を対象とした講座・イベントの開催など、児童・生徒と地域住民との直接的な交流による、地域コミュニティの強化が期待できる。

なお、複合化施設における学校授業での共同利用にあたっては、利用動線・利用時間帯の区分や防犯機能の確保など、学校教育における児童・生徒の学習・生活に支障がないように計画することに留意する必要がある。

②定量的効果の概略検討

a) 施設整備費の想定

施設規模については、同種・類似事例の施設規模（下表参照）が概ね 6,000～7,000 m²程度の規模であることを考慮して、約 7,000 m²と想定する。

※事業対象地の指定容積率（200％）の限度まで整備する場合は約 16,343 m²となるが、現施設の規模や同種・類似事例の規模（下記参照）及びオープンスペースの確保（駐車場スペース含む）を考慮し、約 7,000 m²で想定する。

表 5-11 屋内プールを含む体育施設等の規模（PFI 事例、総合体育館を除く）

事業名称 (自治体名)	施設内容	延床面積	備考
仮称川崎市多摩スポーツセンター建設等事業 (神奈川県川崎市)	屋内体育施設(メインアリーナ、武道場、屋内プール等)、屋外体育施設等	6,899 m ²	
(仮称)八千代市立萱田小学校分離新設校および生涯学習施設整備・運営事業 (千葉県八千代市)	小学校、総合学習施設(生涯学習センター、スポーツレクリエーション施設(アリーナ、温水プール))等	約 5,700 m ² ※	※生涯学習センター、スポーツレクリエーション施設部分の延床面積
川越市なぐわし公園温水利用型健康運動施設等整備運営事業 (埼玉県川越市)	温水プール、トレーニング室、多目的ホール、温浴施設等	約 7,000 m ²	

表 5-12 (参考) 松戸市の体育施設の規模

施設名称	施設内容(屋内施設)	延床面積	備考
和名ヶ谷スポーツセンター	体育室、浴室、温水プール、トレーニング室、多目的ホール等	4,642 m ²	屋内温水プールあり
クリーンセンター(体育施設)	体育室、温水プール等	2,667 m ²	屋内温水プールあり。
運動公園武道館	柔道場	2,336 m ²	
運動公園体育館	競技場、トレーニング室、卓球室、弓道場、小体育館、多目的室	6,823 m ²	
柿ノ木台公園体育館	競技場、多目的室、プレールーム、小体育室、研修室、会議室、トレーニング室	3,344 m ²	
小金原体育館	競技場、小体育室、プレールーム、会議室、和室	3,229 m ²	
常盤平体育館	競技場、プレールーム、小体育室、卓球室、ミーティングルーム	2,271 m ²	
東部スポーツパーク	体育館、会議室、和室、図書館東部分館等	1,713 m ²	屋外プールあり

施設整備費については、想定した施設規模をもとに、総務省公共施設等総合管理計画の策定に当たっての指針（平成 26 年 4 月 22 日）において提供されている更新費用試算ソフト（ver.2.10）の更新費単価を乗じて概算を行った。

< 想定される施設整備費の規模（概算） >

施設規模（約 7,000 m²） × 更新費単価（36 万円/m²） = 約 2,520 百万円

※上記の更新費用試算ソフトの施設類型別単価のうち、スポーツレクリエーション系施設：36 万円/m²で設定。

b) 維持管理・運営費の想定

現状の施設において、青少年会館と新松戸プールの年間支出合計額（維持管理・運営費）が約 28 百万円となっている。

維持管理・運営費について、現状の施設規模と建替え後の新設施設の延床面積比が約 3 倍となっていることから、仮に面積案分で想定した場合は約 84 百万円となるが、更新後の施設の整備水準（施設規模、設備水準、屋内温水プールの導入の有無等）によって大きく増減する可能性があることに留意が必要である。

なお、参考として、松戸市において温水プールを有する和名ヶ谷スポーツセンターの維持管理・運営費（H26～H28 の平均値）は、年間約 406 百万円となっている（公共施設カルテより）。

c) 期待されるコスト縮減効果（事例ベース）

■ 体育施設の共同利用により学校の体育施設を廃止した場合の将来更新費の削減額（概算）

体育施設・生涯学習施設を有する地域拠点施設の新設（建替え）により、仮に当該施設の共同利用により近隣の小学校・中学校が保有する体育館・プール棟を廃止した場合の将来更新費の削減額について、概算を行った。

廃止の検討対象とする小学校・中学校は、事業敷地（青少年会館及び新松戸プール）から徒歩による共同利用を想定し、概ね半径 1km 圏内の学校（下記参照）を対象とする。

< 共同利用により学校内の体育施設の廃止を検討する小学校・中学校 >

- ・ 小学校：馬橋小学校、旭町小学校、馬橋北小学校、新松戸南小学校、新松戸西小学校
- ・ 中学校：新松戸南中学校、旭町中学校

将来更新費の概算に当たっては、総務省公共施設等総合管理計画の策定に当たっての指針（平成 26 年 4 月 22 日）において提供されている更新費用試算ソフト（ver.2.10）の更新費単価（スポーツレクリエーション系施設：36 万円/m²）をもとに概算を行った。対象の小学校・中学校内の体育施設の廃止により削減される将来更新費の概算額について、次頁に示す。

対象の学校内の体育施設をすべて廃止した場合、小学校合計で約 14 億円、中学校合計で約 12 億円、小学校・中学校合計で約 26 億円の将来更新費が削減されると試算される。

事業対象地の近隣に多くの小学校・中学校があり学区の範囲が比較的狭いこと、廃止の検討対象とした概ねすべての小学校・中学校の体育施設が築後 30 年以上を経過しており今後修繕コストの増加等が見込まれること等から、体育施設の共同利用により将来管理コストの削減効果が期待できると考えられる。

なお、体育施設の共同利用にあたっては、各対象学校における移動時間の確保や他の授業や対象学校相互間の調整、及び一般利用枠との調整など、施設運営上の課題もあることに留意の上、今後検討を図っていく必要がある。

表 5-13 共同利用により小学校・中学校の体育施設を廃止した場合の将来更新費の削減額（概算）

学校名	建物名	建設年度	延床面積 [m ²]	将来更新費 [百万円]
馬橋小学校	馬橋小学校プール付属室25	H1	65	23.4
	馬橋小学校屋内体育館13-2	S55	34	12.2
	馬橋小学校屋内体育館13-1	S45	540	194.4
	(小計)		639	230.0
旭町小学校	旭町小学校プール付属室3	S54	50	18.0
	旭町小学校屋内体育館2-3	S56	28	10.1
	旭町小学校屋内体育館2-2	S56	126	45.4
	旭町小学校屋内体育館2-1	S50	540	194.4
	(小計)		744	267.9
馬橋北小学校	馬橋北小学校プール付属室5	S51	58	20.9
	馬橋北小学校屋内体育館3	S51	592	213.1
	(小計)		650	234.0
新松戸南小学校	新松戸南小学校プール付属室4	S53	60	21.6
	新松戸南小学校屋内体育館3	S53	700	252.0
	(小計)		760	273.6
新松戸西小学校	新松戸西小学校プール付属室3	S62	60	21.6
	新松戸西小学校屋内体育館2-2	S61	53	19.1
	新松戸西小学校屋内体育館2-1	S61	916	329.8
	(小計)		1,029	370.5
新松戸南中学校	新松戸南中学校プール付属室6	S54	57	20.5
	新松戸南中学校格技場12	S63	359	129.2
	新松戸南中学校屋内体育館4-2	S59	423	152.3
	新松戸南中学校屋内体育館4-1	S54	869	312.8
	(小計)		1,708	614.8
旭町中学校	旭町中学校プール付属室4-1	S59	56	20.2
	旭町中学校格技場7	S63	360	129.6
	旭町中学校屋内体育館6	S63	424	152.6
	旭町中学校屋内体育館4	S59	913	328.7
	(小計)		1,753	631.1
小学校合計			3,822	1,376.0
中学校合計			3,461	1,245.9
総計			7,283	2,621.9

※松戸市公共施設白書(H25.3)の施設データをもとに整理。

※更新費単価は、総務省公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針(H26.4)に

おいて提供されている更新費用試算ソフトの更新費単価(スポーツレクリエーション系

施設:36万円/m²)をもとに、概算を行った。

■PFI 等の長期包括的な民活手法の導入により期待されるコスト縮減効果（事例ベース）

次頁に体育施設（体育施設を含む複合施設を含む）において、PFI 方式で整備・維持管理・運営を行っている事例を整理する。

これら事例では、体育施設等の設計・建設・維持管理・運営を業務範囲とした事業に対し、ライフサイクルコストベースで、約 3～29%程度のコスト縮減効果（VFM）となっている。

一般に、地方自治体の PFI 導入ガイドライン等において、PFI 事業では、施設整備費で約 10 億円以上、維持管理・運営費で年間約 1 億円以上が必要とされており、本施設においても概ね当該事業規模以上となることが想定されることから、PFI/PPP 等の長期包括的な民活手法の導入により、従来方式と比較してコスト縮減効果が期待できると考えられる。

【参考】千葉県 PPP/PFI 手法活用ガイドライン（第 3 次改訂、H29. 3）における PPP/PFI 導入検討対象事業の事業規模＜抜粋＞
 次のいずれかの事業費基準を満たす事業
 ア 施設整備費（設計費と建設費の合計）が10億円以上の事業
 イ 単年度の維持管理費、運営費が1億円以上の事業
 複合化施設整備事業や同時期に行う複数の同種事業の場合には、単体ではなく全体の事業規模で判断する。

【参考】PFI 方式、VFM について

PFI（Private Finance Initiative）とは、公共施設等の設計、建設、運営及び維持管理に、民間の資金と経営ノウハウを活用し、民間主導で効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る社会資本整備手法です。PFI 方式の他、定期借地方式や指定管理者制度など広く民活手法を含めて PPP（Public Private Partnership、官民協働）と言います。

従来手法と比べた効果を計る指標として、VFM（Value For Money）があります。VFM は、従来方式の場合と比べた LCC（Life Cycle Cost）の縮減分を表します。

表 5-14 体育施設に関する PFI 事業の事例（複合施設含む）

事業名称 (自治体名)	施設内容	事業期間	契約金額	建設費	VFM
(仮)新富士見市民温水プール整備・運営事業 (滋賀県大津市)	温水プール 健康増進施設等	15 年	2,158 百万円	900 百万円	24.9% (入札後)
帯広市新総合体育館整備運営事業 (北海道帯広市)	総合体育館 (メインアリーナ、サブアリーナ、武道場等)	20 年	10,307 百万円	5,000 百万円	2.5% (入札後)
福岡市総合体育館(仮称)整備運営事業 (福岡県福岡市)	総合体育館 (メインアリーナ、サブアリーナ、武道場等)	15 年	14,820 百万円	—	8.0% (入札後)
川西市市民体育館等整備に伴う PFI 事業 (兵庫県川西市)	市民体育館、市民運動場	20 年	3,027 百万円	1,000 百万円	9.8% (特定事業選定時)
(仮称)八王子市新体育館等整備・運営事業 (東京都八王子市)	新体育館(メインアリーナ、サブアリーナ、地域スポーツセンター等)	15 年	11,396 百万円	6,000 百万円	18.6% (入札後)
仮称川崎市多摩スポーツセンター建設等事業 (神奈川県川崎市)	屋内体育施設(メインアリーナ、武道場、屋内プール等)、屋外体育施設等	10 年	3,486 百万円	1,250 百万円	23.5% (入札後)
鹿児島市新鴨池公園水泳プール整備・運営事業 (鹿児島県鹿児島市)	メインプール、飛込プール等	15 年	7,253 百万円	3,000 百万円	14.1% (入札後)
名古屋市守山スポーツセンター(仮称)整備・運営事業 (愛知県名古屋市)	スポーツセンター	20 年	6,857 百万円	2,000 百万円	4.4% (入札後)
(仮称)墨田区総合体育館建設等事業 (東京都墨田区)	総合体育館	20 年	15,210 百万円	3,200 百万円	26.4% (入札後)
県立長岡屋内総合プール(仮称)整備・運営事業 (新潟県)	屋内プール	14 年	11,300 百万円	4,000 百万円	24.8% (入札後)
(仮称)八千代市立萱田小学校分離新設校および生涯学習施設整備・運営事業 (千葉県八千代市)	小学校、総合学習施設(生涯学習センター、スポーツレクリエーション施設(アリーナ、温水プール))等	17 年	4,963 百万円	2,900 百万円	29.0% (入札後)

※日本 PFI・PPP 協会 HP 資料より抽出整理。

(3) 機能移転後の東部支所の利活用の検討（東部地域）

1) 対象施設・地区の基本的条件の整理

(1) 敷地の概要

東部支所の敷地の概要を示す。敷地面積は、991.74 m²であり、狭あいのため、土地活用の際には、機能に制約が生じる。また、接道している道路の幅員が約 7m と狭くなっている。



図 5-10 敷地図（東部支所）

表 5-15 敷地の概要（東部支所）

所在	松戸市高塚新田 363 番地の 4
用途地区	指定なし（市街化調整区域）
建ぺい率・容積率	50%・100%
敷地面積	991.74 m ²
接道条件	幅員約 7 m の道路に接道
権利関係	市有地

また、本地区の用途地区は市街化調整区域であり、全ての規模の開発行為を許可の対象としている。開発行為を行なうためには、原則として知事（または市長）の開発許可を受ける必要（都市計画法第 29 条）や、道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する技術的基準（都市計画法第 33 条）および、日常生活のため必要な物品の販売等の開発行為の類型について許可基準を満たす必要があるなど、市街化調整区域内においては、開発行為又は建築行為を極めて厳しく制限している。

また、開発許可が不要なものについても厳しく限定されており、本施設の土地活用を想定する場合には大きな課題があることについて留意する必要がある。下表に、市街化調整区域内での建築規制について整理する。

表 5-16 市街化調整区域内での建築規制

開発許可不要のもの	農林漁業用建築物、駅舎・病院・学校等の公益的施設、非常災害時の応急措置等
開発許可を受けていない土地（既存宅地）における建築行為	
既存宅地に許可なしで建築できるもの	<ul style="list-style-type: none"> (1) 農林漁業用建築物（居住用・業務用） (2) 駅舎・病院・学校・公民館等の公益施設 (3) 国・地方公共団体・港務局が建築するもの (4) 都市計画事業として行う建築 (5) 非常災害のための応急措置 (6) 仮設建築物 (7) 開発許可不要とされているもの (8) 通常管理行為・軽易な行為
建築許可により建築できるもの （都市計画法第 4 3 条第 1 項・ 都市計画法施行令第 3 6 条第 1 項）	<p>（許可条件）</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 敷地の条件 <ul style="list-style-type: none"> イ 排水路等の構造、能力等が周辺に被害を及ぼさないこと。 ロ 地盤・出水等に対する安全性が確保されていること。 二 地区計画等への適合 <ul style="list-style-type: none"> 地区計画・集落地区計画の整備計画に適合していること。 三 建築物の用途が適切なものであること <ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域内で開発許可が認められているもの、違い化区域内で建築することが困難・不適切であり、かつ、市街化を促進するおそれがないもの（条例または開発審査会で認めるもの等）又は市街化調整区域指定前から所有していた土地におけるもの等。

出典：イラストレーション都市計画法

(2) 建物の現状

東部支所の建物は、昭和 58 年に竣工した R C 構造の建物である。築後約 34 年が経過しており、建物の屋上や外壁の所々にひびや錆び等が散見されることから、全体的に劣化・老朽化が進行していることが考えられる。新耐震設計基準以降の建設であるが、耐震診断・耐震改修が未着手であるため、建物を活用する場合には、耐震診断を実施し、必要に応じて耐震改修を実施することが求められる。



図 5-11 東部支所の外観写真



図 5-12 東部支所の劣化状況（左図：屋上、右図：外壁）

表 5-17 建物の現況（東部支所）

延床面積※	539 m ²
構造／階数	鉄筋コンクリート（R C）造／地上 2 階建
竣工	昭和 58 年
耐震性	耐震診断：不要、耐震改修：不要
備考	

※延床面積は、松戸市公共施設白書による値

(3) 周辺の主な公共施設の立地状況

東部支所から半径 500m 圏内に立地する公共施設を以下に示す。

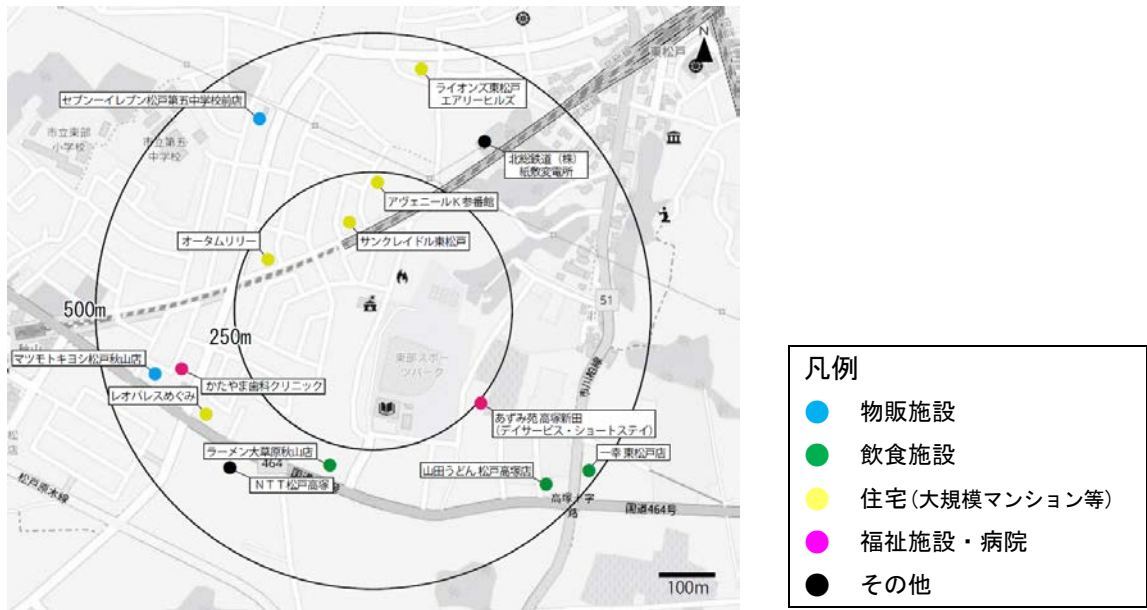


出典：OpenStreetMap

図 5-13 周辺の公共施設（東部支所）

1) 周辺の主な公共施設の立地状況

東部支所から半径 500m 圏内に立地する生活利便施設を以下に示す。



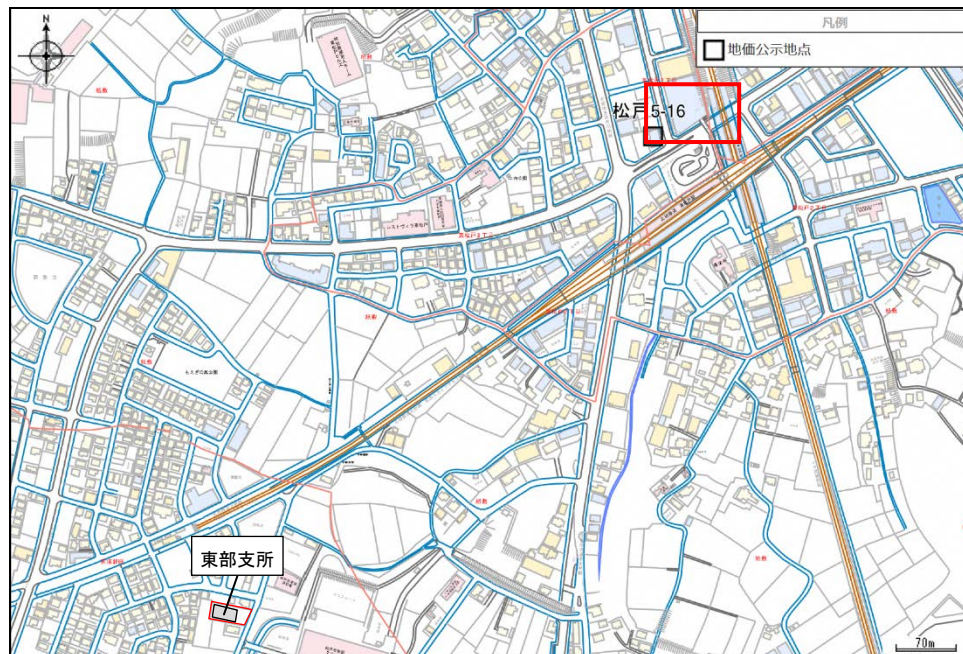
出典：OpenStreetMap

図 5-14 周辺の生活利便施設（東部支所）

2) 地価・路線価の整理

(1) 地価

国土交通省地価公示・都道府県地価調査が実施されている地点のうち、東部支所に最も近い地点の地価を以下に示す。



出典：一般財団法人 資産評価システム研究センターホームページ

図 5-15 東部支所周辺地価調査地点

表 5-18 参照地価基準値の情報

基準値番号	松戸 5-16
所在及び地番	千葉県松戸市東松戸 3丁目 6番 6外
交通施設、距離	東松戸、近接
地積 (㎡)	452(㎡)
形状 (間口：奥行)	台形 (1.0:1.5)
利用区分、構造	建物などの敷地、S (鉄骨造) 5F
利用現況	店舗兼共同住宅
給排水等状況	ガス・水道・下水
周辺の土地利用の状況	店舗兼共同住宅等が増えつつある駅近の商業地域
前面道路の状況	南東 17.0m 市道
その他の接面道路	東 側道
都市計画区域区分	市街化区域
用途区分、高度地区、防火・準防火	商業地域、防火地域
建ぺい率 (%)、容積率 (%)	80(%) 400(%)

出典：国土交通省 土地総合情報システムホームページ

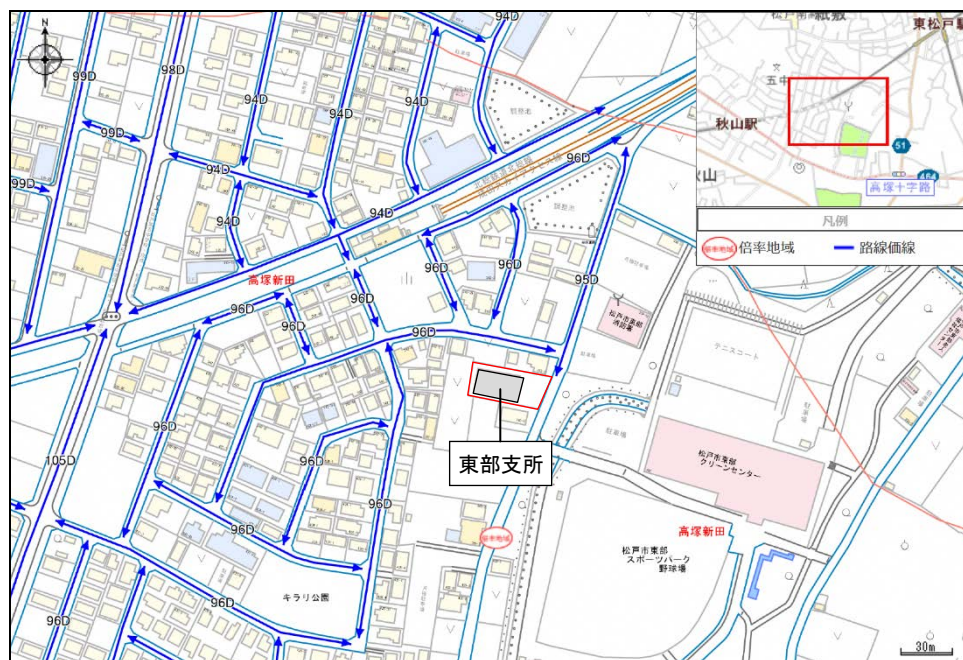
表 5-19 参照地価基準値の情報 (松戸 5-16)

平成 27 年 1 月 1 日	平成 28 年 1 月 1 日	平成 29 年 1 月 1 日
226,000(円/㎡)	235,000(円/㎡)	246,000(円/㎡)

出典：国土交通省 土地総合情報システムホームページ

(2) 相続税路線価

東部支所周辺の相続税路線価を以下に示す。東部支所の前面道路の相続税路線価は 95,000 円/㎡（借地権の評価額：57,000 円/㎡）となっている。



出典：一般財団法人 資産評価システム研究センターホームページ

図 5-16 相続税路線価図（東部支所）

(3) 固定資産税路線価

東部支所周辺の固定資産税路線価を以下に示す。東部支所の前面道路の固定資産税路線価は、44,000 円/㎡となっている。



出典：一般財団法人 資産評価システム研究センターホームページ

図 5-17 固定資産税路線価（東部支所）

3) 周辺地区の取引事例

東部支所の位置する松戸市高塚新田における不動産の取引価格情報（国土交通省 土地総合情報システム）より整理する。

整理する対象は、平成 27 年 4 月～平成 29 年 3 月の 2 年間とする。

表 5-20 高塚新田地区の取引事例（計 88 件）

期間	土地のみ	建物のみ	土地と建物
平成 27 年 4 月～ 平成 28 年 3 月	9 件	6 件	25 件
平成 28 年 4 月～ 平成 29 年 3 月	8 件	10 件	30 件

出典：国土交通省 土地総合情報システムホームページ

(1) 土地の取引事例

表 5-21 土地の取引事例

種類	地域	最寄駅		取引総額 (万円)	面積 (㎡)	土地		前面道路			都市計画	建ぺい 率(%)	容積率 (%)	取引時期
		名称	距離(分)			㎡単価 (万円/㎡)	形状	幅員 (m)	種類	方位				
宅地(土地)	住宅地	秋山	9	870	400	2.2	ほぼ長方形	9.0	国道	南	調整区域	50	100	H27/04-06月
宅地(土地)	住宅地	秋山	11	1,700	470	3.6	ほぼ長方形	4.5	市道	北	1中住専	50	100	H27/04-06月
宅地(土地)	住宅地	秋山	10	2,600	150	17.0	ほぼ長方形	6.0	市道	南	調整区域	50	150	H27/04-06月
宅地(土地)	商業地	秋山	9	9,100	460	20.0	ほぼ長方形	9.0	国道	南	1低住専	50	100	H27/04-06月
宅地(土地)	住宅地	市川大野	30~60	2,500	230	11.0	長方形	4.0	市道	南西	調整区域	50	100	H27/04-06月
宅地(土地)	商業地	秋山	9	12,000	2,000以上	5.7	ほぼ長方形	12.0	県道	南西	1種住居	50	100	H27/07-09月
宅地(土地)	住宅地	秋山	7	5,700	560	10.0	不整形	8.0	区画街路	南東	1種住居	60	200	H27/10-12月
宅地(土地)	住宅地	秋山	5	4,600	330	14.0	長方形	6.0	区画街路	北西	1中住専	60	150	H27/10-12月
宅地(土地)	住宅地	秋山	9	1,900	165	12.0	袋地等	6.0	市道	南東	1種住居	60	200	H28/01-03月
宅地(土地)	住宅地	秋山	4	3,000	210	14.0	ほぼ長方形	6.0	市道	西	1中住専	60	200	H28/04-06月
宅地(土地)	住宅地	秋山	7	3,500	195	18.0	長方形	6.0	市道	南東	1低住専	50	100	H28/04-06月
宅地(土地)	宅地見込地	秋山	19	5,900	2,000以上	2.6	ほぼ正方形	5.5	市道	北西	1種住居	50	100	H28/04-06月
宅地(土地)	住宅地	秋山	4	4,400	460	9.6	ほぼ台形	6.0	市道	南東	1種住居	60	200	H28/07-09月
宅地(土地)	住宅地	秋山	5	7,000	460	15.0	ほぼ台形	16.0	市道	東	1低住専	60	200	H28/07-09月
宅地(土地)	住宅地	市川大野	24	1,200	135	8.5	ほぼ長方形	5.0	市道	北西	1低住専	50	100	H28/07-09月
宅地(土地)	住宅地	秋山	20	2,900	240	12.0	長方形	6.0	市道	東	1低住専	50	100	H29/01-03月
宅地(土地)	住宅地	秋山	24	600	370	1.6	不整形	5.0	市道	西	調整区域	50	100	H29/01-03月

※土地価格単価の平均値：10.4万円/㎡

出典：国土交通省 土地総合情報システムホームページ

(2) 建物の取引事例

表 5-22 建物の取引事例

種類	最寄駅		取引総額 (万円)	面積 (㎡)	㎡単価 (万円/㎡)	建物				都市計画	建ぺい 率(%)	容積率 (%)	取引時期
	名称	距離(分)				建築年	構造	間取り	用途				
中古マンション等	秋山	11	1,400	60	23.3	平成7年	RC	3LDK	住宅	調整区域			H27/07-09月
中古マンション等	東松戸	10	1,700	80	21.3	平成19年	RC	4LDK	住宅	1種住居	60	200	H27/10-12月
中古マンション等	秋山	11	980	60	16.3	平成7年	RC	3LDK	住宅	調整区域			H28/01-03月
中古マンション等	市川大野	15	270	50	5.4		RC	2LDK	住宅	1中住専			H28/01-03月
中古マンション等	市川大野	20	60	50	1.2	昭和45年	RC		住宅	1中住専	60	200	H28/01-03月
中古マンション等			600	55	10.9	平成4年	RC	2LDK	住宅	2低住専			H28/01-03月
中古マンション等	市川大野	20	430	50	8.6	昭和45年	RC		住宅	1中住専	50	200	H28/04-06月
中古マンション等	市川大野	20	220	50	4.4		RC	2DK	住宅	1中住専	60	200	H28/04-06月
中古マンション等	市川大野	30~60	790	75	10.5	平成4年	RC	3LDK	住宅	1中住専	60	200	H28/04-06月
中古マンション等	市川大野	18	510	50	10.2	昭和45年	RC	2LDK	住宅	1中住専	60	200	H28/07-09月
中古マンション等	東松戸	10	2,400	80	30.0	平成19年	RC	4LDK	住宅	1種住居	60	200	H28/07-09月
中古マンション等	秋山	10	860	60	14.3	平成7年	RC	3LDK	住宅	調整区域	50	100	H28/10-12月
中古マンション等	秋山	10	600	60	10.0	平成7年	RC	3LDK	住宅	調整区域	50	100	H28/10-12月
中古マンション等	市川大野	20	380	50	7.6	昭和45年	RC	2DK	住宅	1中住専	60	200	H28/10-12月
中古マンション等	市川大野	20	380	50	7.6	昭和45年	RC	2LDK	住宅	1中住専	60	200	H28/10-12月
中古マンション等	市川大野	20	350	50	7.0	昭和45年	RC	3DK	住宅	1中住専	60	200	H29/01-03月

※建物価格単価の平均値：11.8万円/㎡

出典：国土交通省 土地総合情報システムホームページ

(3) 土地と建物の取引事例

表 5-23 土地と建物の取引事例

地域	最寄駅		取引総額 (万円)	面積 (㎡)	土地		建物		前面道路			都市計画	建ぺい 率(%)	容積率 (%)	取引時期
	名称	距離(分)			形状	延床面積 (㎡)	建築年	構造	幅員 (m)	種類	方位				
住宅地	秋山	20	1,000	155	ほぼ長方形	75	平成7年	鉄骨造	7.0	県道	東	調整区域			H27/04-06月
住宅地	秋山	23	2,400	110	不整形	100	平成27年	木造	4.0	市道	北東	1低住専	50	100	H27/04-06月
住宅地	秋山	24	2,000	120	ほぼ長方形	95	平成27年	木造	6.0	市道	西	1低住専	50	100	H27/04-06月
住宅地	秋山	9	3,000	200	長方形	80	昭和53年	木造	4.0	私道	東	調整区域	50	100	H27/04-06月
住宅地	市川大野	18	3,000	380	長方形	220	平成5年	木造	3.6	私道	西	1低住専	50	100	H27/04-06月
住宅地	市川大野	30~60	2,500	120	正方形	95	平成27年	木造	5.0	私道	南西	1低住専	50	100	H27/04-06月
住宅地	市川大野	30~60	2,100	120	長方形	95	平成27年	木造	5.0	私道	北東	1低住専	50	100	H27/04-06月
住宅地	市川大野	25	2,000	145	不整形	100	平成24年	木造	4.0	私道	南東	1低住専	50	100	H27/04-06月
住宅地	秋山	9	3,600	195	長方形	95	昭和55年	木造	9.0	国道	南	調整区域	50	100	H27/07-09月
商業地	秋山	9	3,300	230	長方形	110	平成2年	木造	12.0	国道	南西	調整区域	50	100	H27/07-09月
住宅地	市川大野	29	1,400	100	不整形	65	平成7年	軽量鉄骨造	4.0	私道	北西	1低住専	50	100	H27/07-09月
住宅地	市川大野	18	2,800	165	ほぼ長方形	100	平成27年	木造	4.0	市道	東	1低住専	50	100	H27/07-09月
住宅地	市川大野	30~60	2,000	130	長方形	105	平成19年	木造	5.5	市道	南	1低住専	50	100	H27/07-09月
住宅地	市川大野	18	3,400	380	不整形	140	平成3年	木造	5.0	市道	南	1低住専	50	100	H27/07-09月
住宅地	秋山	24	2,800	120	ほぼ長方形	100	平成27年	木造	6.0	市道	北西	1低住専	50	100	H27/10-12月
住宅地	市川大野	30~60	2,200	120	台形	95	平成27年	木造	5.5	区画街路	北西	1低住専	50	100	H27/10-12月
住宅地	市川大野	30~60	2,400	120	ほぼ台形	95	平成27年	木造	5.0	区画街路	西	1低住専	50	100	H27/10-12月
住宅地	市川大野	30~60	2,000	125	不整形	95	平成27年	木造	5.0	市道	西	1低住専	50	100	H27/10-12月
住宅地	秋山	24	2,500	145	袋地等	100	平成27年	木造	6.0	道路	北西	1低住専	60	100	H28/01-03月
住宅地	秋山	24	2,800	120	ほぼ正方形	100	平成27年	木造	6.0	道路	北東	1低住専	50	100	H28/01-03月
住宅地	秋山	23	2,200	130	ほぼ台形	100	平成13年	木造	6.0	市道	南西	1低住専	50	100	H28/01-03月
住宅地	秋山	19	2,200	105	ほぼ長方形	100	平成27年	木造	5.5	市道	南西	1低住専	50	100	H28/01-03月
住宅地	市川大野	30~60	2,500	120	ほぼ台形	95	平成27年	木造	5.0	区画街路	南	1低住専	50	100	H28/01-03月
住宅地	市川大野	14	1,900	165	ほぼ長方形	115	昭和60年	木造	4.0	私道	南東	1低住専	50	100	H28/01-03月
住宅地	市川大野	29	1,400	105	ほぼ長方形	80	平成16年	木造	5.0	市道	北東	1低住専	50	100	H28/01-03月
住宅地	秋山	18	2,600	170	ほぼ長方形	100	平成28年	木造	4.0	市道	北	1低住専	50	100	H28/04-06月
住宅地	秋山	24	2,700	120	ほぼ長方形	100	平成27年	木造	6.0	市道	北西	1低住専	50	100	H28/04-06月
住宅地	秋山	9	3,500	740	台形	440	昭和55年	鉄骨造	3.0	市道	東	調整区域			H28/04-06月
住宅地	市川大野	28	1,700	145	袋地等	105	平成16年	木造	4.0	私道	北西	1低住専	50	100	H28/04-06月
住宅地	秋山	23	2,800	120	長方形	120	平成27年	木造	5.5	市道	南東	1低住専	50	100	H28/07-09月
住宅地	秋山	18	2,300	330	ほぼ長方形	280	昭和52年	鉄骨造	4.0	市道	南	1低住専	50	100	H28/07-09月
住宅地	秋山	4	4,300	150	ほぼ整形	80	平成28年		6.0	市道	北西	1低住専	50	150	H28/07-09月
住宅地	市川大野	30~60	2,000	145	袋地等	105	平成28年	木造	5.5	私道	南西	1低住専	50	100	H28/07-09月
住宅地	市川大野	30~60	2,300	120	長方形	115	平成28年	木造	5.5	私道	北東	1低住専	50	100	H28/07-09月
住宅地	市川大野	24	610	60	長方形	50	昭和47年	木造	4.0	私道	北東	1低住専	50	100	H28/07-09月
住宅地	市川大野	30~60	2,100	115	長方形	100	平成27年	木造	4.0	市道	南東	1低住専	50	100	H28/07-09月
住宅地	市川大野	15	330	150	ほぼ長方形	80	昭和58年	木造	2.5	私道	北	1低住専	50	100	H28/07-09月
住宅地	市川大野	15	500	145	ほぼ正方形	105	昭和50年	木造	4.0	市道	東	1低住専	50	100	H28/07-09月
住宅地	市川大野	26	2,300	220	袋地等	105	平成28年	木造	5.5	市道	北東	1低住専	50	100	H28/07-09月
住宅地	市川大野	12	1,900	210	台形	145	平成14年	木造	4.0	市道	西	1低住専	50	100	H28/07-09月
住宅地	市川大野	20	3,000	120	ほぼ長方形	105	平成28年	木造	6.0	私道	南西	1低住専	50	100	H28/07-09月
住宅地	秋山	23	2,700	120	ほぼ台形	100	平成27年	木造	6.0	市道	北西	1低住専	50	100	H28/10-12月
住宅地	秋山	26	2,300	120	ほぼ長方形	105	平成28年	木造	5.5	区画街路	南東	1低住専	50	100	H28/10-12月
住宅地	秋山	7	5,500	155	ほぼ長方形	115	平成28年	軽量鉄骨造	8.0	市道	東	1中住専	50	150	H28/10-12月
住宅地	秋山	18	2,600	130	ほぼ長方形	105	平成28年	木造	4.0	私道	東	1低住専	50	100	H28/10-12月
住宅地	市川大野	30~60	2,100	120	ほぼ長方形	105	平成28年	木造	5.5	区画街路	南	1低住専	50	100	H28/10-12月
住宅地	市川大野	20	2,600	120	ほぼ長方形	100	平成28年	木造	6.0	市道	北西	1低住専	50	100	H28/10-12月
住宅地	市川大野	20	3,000	120	ほぼ長方形		平成28年	木造	6.0	私道	北	1低住専	50	100	H28/10-12月
住宅地	秋山	19	2,100	120	ほぼ台形	60	平成29年	木造	6.0	道路	東	1低住専	50	100	H29/01-03月
住宅地	秋山	25	2,800	135	ほぼ長方形	105	平成28年	木造	5.0	市道	北東	1低住専	50	100	H29/01-03月
住宅地	市川大野	20	2,400	130	不整形	100			6.0	私道	北西	1低住専	50	100	H29/01-03月
住宅地	市川大野	20	2,800	120	ほぼ長方形	105	平成28年	木造		私道	北	1低住専	50	100	H29/01-03月
住宅地	市川大野	20	2,900	120	ほぼ長方形		平成28年	木造	6.0	私道	北	1低住専	50	100	H29/01-03月
住宅地	市川大野	20	3,100	120	ほぼ長方形	105	平成28年	木造	6.0	私道	南	1低住専	50	100	H29/01-03月
住宅地	東松戸	18	4,900	850	不整形	230	平成元年	鉄骨造	9.6	国道	北西	調整区域	50	100	H29/01-03月

出典：国土交通省 土地総合情報システムホームページ

4) 機能移転後の東部支所の利活用の検討

(1) 市の財産規則

機能移転後の旧施設の利活用に際して、関係する市の条例・規則を以下に整理する。

公有地の貸付けや売却のためには、地方自治法及び松戸市財務規則に記載のあるとおり、市長決裁により行政財産を普通財産に変更する必要がある。

○地方自治法（抜粋）

（昭和 22 年 4 月 17 日 法律第 67 号）

（行政財産の管理及び処分）

第 233 条の 4 行政財産は、次項から第四項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。

2 行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。

- 一 当該普通地方公共団体以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であつて当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合（当該普通地方公共団体と一棟の建物を区分して所有する場合を除く。）において、その者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けるとき。
- 二 普通地方公共団体が国、他の地方公共団体又は政令で定める法人と行政財産である土地の上に一棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸し付ける場合
- 三 普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外の者と一棟の建物を区分して所有するためその者（当該建物のうち行政財産である部分を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付ける場合
- 四 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地（以下この号において「庁舎等」という。）についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者（当該庁舎等を管理する普通地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該余裕がある部分を貸し付けるとき（前三号に掲げる場合に該当する場合を除く。）。
- 五 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の経営する鉄道、道路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地上権を設定するとき。
- 六 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の使用する電線路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地役権を設定するとき。

○松戸市財務規則（抜粋）

（昭和 57 年 3 月 10 日 規則第 9 号）

（種別替）

第 233 条 財産管理者は、その所管に属する公有財産について種別替（普通財産を行政財産とし、又は行政財産の種類を変更することをいう。）を必要とするときは、市長の決裁を受けなければならない。

（行政財産である土地の貸付け等）

第 241 条 法第 238 条の 4 第 2 項の規定により行政財産である土地を貸し付け、又はこれに地上権を設定する場合には、次条から第 247 条までの規定を準用する。

（普通財産の貸付期間）

第 242 条 普通財産の貸付けの期間は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める期間以内の期間とする。

- (1) 堅固な建物又は工作物の所有を目的とする土地の貸付け 30 年
 - (2) 前号以外の建物又は工作物の所有を目的とする土地の貸付け 20 年
 - (3) 植樹を目的とする土地の貸付け 20 年
 - (4) 前 3 号に掲げる目的以外の土地の貸付け 10 年
 - (5) 土地とともにする土地の定着物の貸付け 当該土地の貸付期間
 - (6) 前各号に掲げるもののほか、建物その他の財産の貸付け 3 年
- 2 前項に規定する貸付期間は、これを更新することができる。この場合において、貸付期間は、前項の規定による。

（普通財産の貸付料）

第 243 条 普通財産の貸付料の額は、別に定めるところによる。

- 2 前項の規定による貸付料は、毎年度定期にこれを納めさせるものとする。ただし、数年度分を前納させることができる。

（普通財産の貸付けの条件）

第 244 条 普通財産を貸し付けるときは、次の各号に掲げる条件を付するものとする。

- (1) 借り受けた財産の維持管理の費用は、借受者において負担すること。
 - (2) 借り受けた財産は、転貸しないこと。
 - (3) 借り受けた財産は、貸付けを受けた日から 2 年以内の期間で市長が指定する日までの間に使用すること。
 - (4) 借り受けた財産は、貸付けの目的以外の目的に使用しないこと。
 - (5) 借り受けた期間が満了したときは、速やかに原状に回復すること。
- 2 前項第 5 号に規定する条件は、市長が特に認める場合は、これを付さないことができる。

（普通財産の貸付申請）

第 245 条 普通財産の貸付け（貸付期間の更新を含む。以下同じ。）を受けようとする者は、普通財産貸付申請書（第 105 号様式）を所管の財産管理者を経て市長に提出しなければならない。

- 2 前項に規定する申請書には、利用計画書その他市長が必要と認める書類を添えなければならない。

(普通財産の貸付けの決定)

第 246 条 財産管理者は、その所管に属する普通財産について前条に規定する貸付けの申請を受け、これを貸し付けるべきものと認めるときは、関係図面及び契約書案を添えて、市長の決裁を受けなければならない。

2 普通財産の貸付けは、次の各号に掲げる事項を記載した契約書によるものとする。

- (1) 借受人の住所及び氏名
- (2) 貸付財産の明細
- (3) 貸付けの目的
- (4) 貸付期間
- (5) 貸付料の額
- (6) 貸付料の納入方法及び納入期間
- (7) 貸付けの条件
- (8) 契約の解除に関する事項
- (9) その他必要と認める事項

(普通財産の貸付契約の変更)

第 247 条 普通財産の貸付契約の変更を受けようとする者は、普通財産貸付契約変更申請書(第 106 号様式)を財産管理者に提出しなければならない。

2 財産管理者は、前項に規定する貸付契約変更申請を受けた場合その他の事由により普通財産貸付契約の変更をすべきものと認めるときは、現に締結している契約書の写し及び変更契約書案を添えて市長の決裁を受けなければならない。

3 第 245 条第 2 項の規定は、第 1 項の場合に準用する。

(普通財産の譲与又は譲渡)

第 254 条 普通財産の譲与又は譲渡を申請しようとする者は、普通財産譲与(譲渡)申請書(第 108 号様式)を財産管理者を経て市長に提出しなければならない。

2 財産管理者は、前項に規定する普通財産の譲与又は譲渡の申請を受け、その所管に属する普通財産について、これを譲与し、又は譲渡すべきものと認めるときは、関係図面及び契約書案を添えて、市長の決裁を受けなければならない。

3 第 245 条第 2 項の規定は第 1 項の場合に、第 141 条第 3 項及び第 4 項の規定は普通財産の譲与又は譲渡の契約の場合に準用する。

(普通財産の売払価格等)

第 255 条 普通財産の売払価格及び交換価格は、適正な時価によるものとする。

○松戸市行政財産使用料条例

(昭和 56 年 9 月 26 日 条例第 39 号)

(趣旨)

第 1 条 この条例は、法令に特別の定めがあるものを除くほか、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号。以下「法」という。)第 238 条の 4 第 7 項の規定により、行政財産の使用を許可した場合において、使用者から徴収する使用料及びその徴収方法等に関し、必要な事項を定めるものとする。

(使用料)

第 2 条 使用を許可された者が納付すべき使用料は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 土地(第 4 号に該当する場合を除く。)に係る使用料の月額は、市長が算定した価格に 1,000 分の 3 を乗じて得た額とする。
 - (2) 建物(次号又は第 4 号に該当する場合を除く。)に係る使用料の月額は、市長が算定した価格に 1,000 分の 5 を乗じて得た額に、前号の規定により算出した当該建物の敷地の月額の使用料相当額(当該敷地に複数の建物が存する場合にあつては、当該敷地の月額の使用料相当額に、当該敷地内の建物すべての延べ面積に対する当該建物の延べ面積の割合を乗じて得た額)を加えて得た額とする。
 - (3) 建物(次号に該当する場合を除く。)の一部に係る使用料の月額は、前号の規定により算出した月額の使用料に、当該建物の延べ面積に対する当該使用部分の面積の割合を乗じて得た額とする。
 - (4) 松戸市道路占用料条例(昭和 49 年松戸市条例第 24 号)別表占用物件の欄に掲げるものを設けるための土地又は建物に係る使用料の額は、同表に定める額とする。
 - (5) 広告看板等に係る使用料の月額は、別表に定める額とする。
- 2 前項の規定にかかわらず、消費税法(昭和 63 年法律第 108 号)の規定に基づき消費税の課税対象となる使用料の額は、同項第 1 号から第 3 号までの規定により算出した額(次条の規定により日割計算する場合にあつては、日割計算した額)に 100 分の 108 を乗じて得た額とする。
- 3 前 2 項の規定により算定した使用料の額に 1 円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てるものとする。

(2) 東部支所の解体費の考え方

東部支所の解体に係る費用を概算する。

なお、解体工事費の延床面積に対する単価は、JBCI2016（解体工事（RC造））の工事単価に、現時点のデフレーターを考慮して設定している。

表 5-24 東部支所の解体費算定条件

項目	内容	
A	対象施設	東部支所 (539 m ²)
B	解体工事単価	20.73 千円/m ² ・JBCI2016（解体工事（RC造））：全国平均値より設定〔20.23 千円/m ² 〕 ※工事費の見直し（デフレーター）：112.7(H28.8)→115.5(H29.12)〔+2.8〕
C	消費税	10% ※平成 30 年度以降の解体工事を想定する。

上述の条件を基に算定した結果を以下に示す。

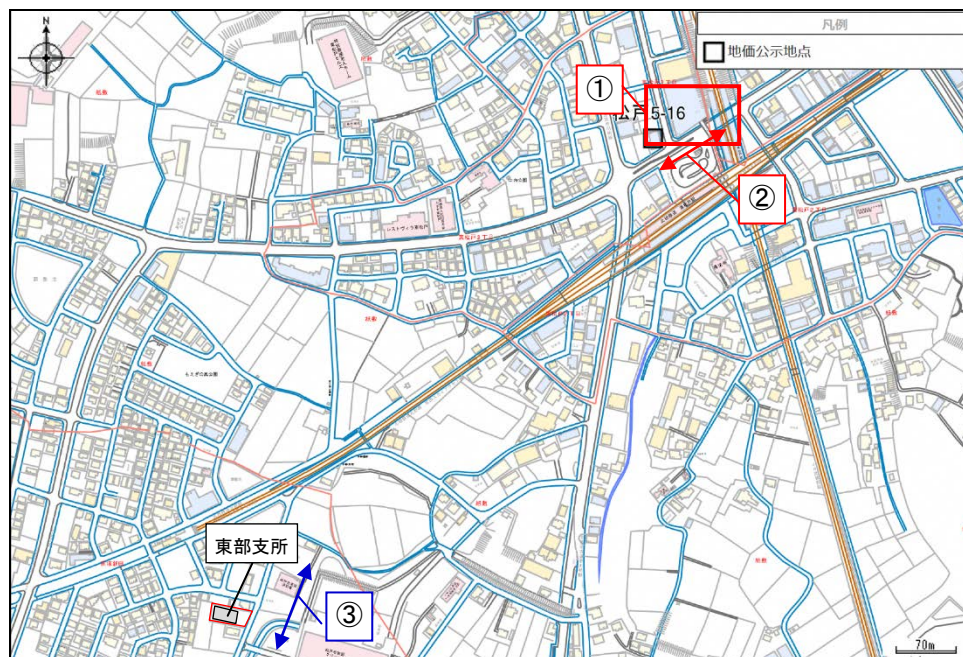
$$\text{解体工事費} : A \times B \times (1 + C) = 12,291 \text{ 千円}$$

$$\approx \text{約 } 1,230 \text{ 万円}$$

(3) 土地売却の考え方（想定地価の概算）

東部支所に最も近い地点（基準値番号：松戸 5-16）の地価公示価格と固定資産税路線価の関係は以下のとおりである。

なお、固定資産税路線価の価格調査基準日である平成 27 年 1 月 1 日時点の価格を比較する。



出典：一般財団法人 資産評価システム研究センターホームページ

図 5-18 東部支所周辺地価調査地点

表 5-25 地価公示価格と固定資産税路線価の関係

地価公示価格 (①)	固定資産税路線価 (②)	固定資産税路線価／地価公示価格
226,000 (円/㎡)	148,000 (円/㎡)	0.663 (≒0.7)

出典：国土交通省 土地総合情報システムホームページ

以上より、東部支所の固定資産税路線価から想定地価（土地売却単価）を設定する。

$$\text{固定資産税評価額} = \text{想定地価} \times 0.7$$

2)0 より、東部支所の固定資産税路線価 (③) は 44,000 円/㎡であるため、想定地価（土地売却単価）を 62,857 (≒63,000) 円/㎡と設定する。

東部支所の敷地面積は 991.74 ㎡であるため、試算上は公示価格ベースで約 **62,500 千円**の土地売却収入が見込めることになる。

2) 土地賃借の考え方（想定地代の概算）

土地使用料は、松戸市行政財産使用料条例において「土地に係る使用料の月額は、市長が算定した価格に 1,000 分の 3 を乗じて得た額とする。」との記載がある。

これを適用した場合、4) (2) で設定した地価公示価格を基準とする土地使用料は、月額 189 円/㎡となり、行政財産使用料ベースで土地賃借料として**月額約 187 千円（年間約 2,244 千円）**の土地使用料収入が見込めることになる。

【参考】

松戸市市税条例より、固定資産税率：1.4%、都市計画税率：0.23%と定められている。

東部支所の土地を課税対象と想定し、土地売却単価に料率（固定資産税 1.4%相当 ※市街化調整区域であるため都市計画税は除く）を乗じて地代単価を設定（最低限市に支払うべき税金）すると、地代単価は年額 880 円/㎡（月額 73.3 円/㎡）となり、土地賃借料として**月額約 73 千円（年間約 872 千円）**の土地使用料収入が見込めることになる。ただし、本地区は市街化調整区域に該当するため、地価の変動について十分に留意する必要がある。

5) 旧庁舎・支所の転用・再利用に関する参考事例の整理

参考として、庁舎・支所を改修により他用途に利活用している事例について、以下に整理する。

(1) 旧議場を民間施設として活用（新潟県南魚沼市）

事業名称	旧議場を民間施設として活用
写真	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>従前の様子</p>  <p>議場</p> </div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="text-align: center;"> <p>従後の様子</p>  <p>コールセンター</p> </div> </div> <p style="text-align: right;">※PRE 戦略を実施するための手引書より</p>
施設機能	ヤマト運輸（株）東京支社のコールセンター
施設概要	<p>【延床面積】約 625m²</p> <p>【建築面積】約 1,066m²</p>
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・本事例は、南魚沼市が市町村合併に伴い空き家となった議会の議場を民間のコールセンターとして活用した事例である。 ・市町村合併に伴い未利用となった施設の有効活用が課題であった。議会の議場も有効活用の対象用地であった。一方、コールセンターを設置した民間企業は、その取扱量の増加に伴い、東京都内の顧客対応が追いつかなくなっており、顧客からの申し込みに対応するコールセンターを急遽開設する必要がある。 ・「従来と比べ低コストでの開設、運営が可能」「県・市による助成制度の充実」「優秀な人材を安定的に確保できる」などの点から、旧塩沢町議会議場への進出を決定した。施設の貸出によって、1カ月約100万円（約625㎡）貸付料を得ることとなった（県の補助制度によって開設から1年間は半額助成を行うこととなった）。 ・大規模改修は行わず、そのままの建物の状態で活用できたことから、貸付けにかかる費用負担を削減することができた。 ・コールセンターの設置により、約100人の雇用が創出された。 ・本事例においては、企業からの打診に基づき、同市が市内の空き工場や市の空き施設を紹介した結果、議会議場の有効活用へと至った点が特徴といえる。

出典：PRE 戦略を実施するための手引書、鮫川市 HP

(2) 合併に伴う旧町役場を複合公共施設として活用（千葉県野田市）

施設名	いちいのホール
写真	 <p style="text-align: right;">※野田市 HP、野田市観光協会 HP より</p>
整備の目的	関宿地域のコミュニティや文化活動の拠点として
施設機能	支所機能、図書館機能、劇場型小ホールを備えたコミュニティ会館、相談室、地元出身の将棋名人の記念館
施設整備の経緯・概要	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 15 年 6 月 6 日、野田市と関宿町が合併し、新しい野田市が発足。 ・平成 16 年 4 月 1 日、旧関宿町役場庁舎を複合施設いちいのホールとしてオープン。 ・旧関宿町の庁舎を支所とし、従来関宿町民が町役場で受けていた基本的な窓口サービスを引き続き受けられるようにした。
運営体制等	<p>(1) 支所機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ①業務内容：各種証明の発行等、いちいのホール館内外の維持管理全般 ②職員数：9 名 ③開庁時間：8:30～17:15 <p>(2) 図書館機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ①蔵書数：書籍 68,840 冊、視聴覚資料 9,808 点 ②運営体制：職員数 14 名 ③貸出数：110,890 点（平成 28 年度） <p>(3) 劇場型小ホールを備えたコミュニティ会館</p> <ul style="list-style-type: none"> ①運営体制：図書館職員が兼務 ②具体的な利用内容：生涯学習活動（サークル活動、団体活動）等 ③利用者数：16,811 名、利用件数 1,221 名 <p>(4) 相談室</p> <ul style="list-style-type: none"> ①法律相談：月 2 回、人権相談：月 1 回、行政相談：月 1 回、交通事故相談：月 1 回 <p>(5) 地元出身の将棋名人の記念館</p> <ul style="list-style-type: none"> ①運営体制：鍵の開閉は野田市関宿商工会に委託 ②利用者数：記念館（展示室）1,413 名、対局室 4,374 名

出典：野田市 HP

【参考資料】

・ 公共施設カルテ

本カルテは、市内の公共施設の基礎的なデータベースとして活用するとともに、市民に対して施設の現状や今後の施設のあり方について理解を深めていただくための基礎資料としての活用することを目的として作成しました。

松戸市公共施設白書（H25.3）や既往のデータに基づき、カルテ対象予定施設（67施設）について、各施設単位での基本的事項を整理しました。

近年（平成26年度から平成28年度までの直近3か年）の施設の利用状況や維持管理・運営費等の不足項目については、不足項目照会シートを作成し、各所管課へ照会を行い、施設データの拡充を行いました。

また、各施設の概況をわかりやすく示すために、施設の写真・位置図を掲載するとともに、各施設の特徴を相対的に比較するため、レーダーチャートグラフ（「コスト」「利用状況」「築年数」「耐震性」「将来経費」）を掲載しました。

《 公共施設カルテ 》 項目説明

※平成 30 年 3 月時点で確認済みの施設データに基づき作成している。

※なお、平成 30 年 3 月時点で未確認のデータについては、空欄または「0」表示としている。

1. 施設の概要

- 各施設の所在地、事業内容、常駐職員・従業員数、施設開設時期、開設時期（築年数）、開館の状況、避難場所指定の状況、最寄り駅からのアクセス性等、施設の概要を掲載しています。

2. 施設の状況

- 各施設の施設形態、土地・建物の所有形態、建物の構造・階数、延床面積、耐震化の状況、バリアフリー化の状況など、施設の状況を掲載しています。
- 耐震診断及び耐震改修の欄は、実施していない場合は「未」と表記しています。
- 増築・大規模修繕の欄は、実施していない場合は「無」と表記しています。
- 複数の建物を有する施設については、構造・階数は代表する建物の内容を表記しています。
- 延床面積は、各施設の主要建物のみでなく、敷地内建物全体の延床面積を表記しています。また、複合施設は占有部の面積を表記しています。

3. 施設の利用状況

- 市民利用施設等で、利用状況に関するデータを把握している施設について、利用者数等、稼働率、貸室の使用料収入を掲載しています。
- 稼働率は、各施設が提供する貸室の年間の提供区分総数に対する利用区分総数の割合を示す。
（例：1日3区分（午前・午後・夜間）提供で年間300日開館している貸室が、年間450区分利用されている場合は、稼働率50%（540区分／（3区分×300日））となる。）

4. 建物の維持管理や事業運営に要する経費（平成26～28年度）

- 各施設の支出（維持管理費・運営費）や収入に係る平成26年度から平成28年度の状況について掲載しています。

5. コスト計算（3か年平均）

- 支出（維持管理費・運営費）、収入の年度平均については、経常的に要するコストを把握するため、便宜的に平成26年度から平成28年度の平均金額を掲載しています。
- 市民1人当たりのコストは、平成26年度から平成28年度における松戸市の平均人口に対するコストを表します。
- 利用者1人当たりのコストは、平成26年度から平成28年度における各施設の平均利用者数に対するコストを表します。

6. 将来経費（今後30年間の概算値）

- 大規模改修・更新費の算出は、総務省公共施設等総合管理計画の策定に当たっての指針（平成26年4月22日）において提供されている更新費用試算ソフト（ver.2.10）の基本設定に基づき全体の目安値の算定を行っています。
- 大規模改修は、これまでの大規模改修の履歴に関わらず、建物が築30年に達した段階で、大規模改修期間2年間として算出しています。
- 推計初年度以前に大規模改修年数を経過していた場合は、推計初年度（平成30年度）から2年間を大規模改修時期として計上しています。
- 更新は、建物が築60年に到達した段階で、建替え期間を3年間として算出しています。

■施設評価（レーダーチャート）

- 各項目の評価基準を下表に示します。値がない場合の各指標の評価基準は「0（未評価）」となります。
- コスト（年度平均）、将来経費については、平均値の±30%を「2（平均並み）」とし、それ以上を「1（平均より上）」、それ以下を「3（平均より下）」と設定しています。

項目	基本的な考え方	指標	評価基準		
			3	2	1
コスト （年度平均）	同施設分類の施設の 平均値との比較	コスト計算 （支出－収入）	平均より下	平均並み	平均より上
利用状況 （稼働率）	平成26年度～28年度の 貸室の平均稼働率	貸室全体の稼働率	70～100%	30～69%	30%未満
経過年数	経過年数の度合い	築年数（老朽度）	30年未満	30～49年	50年以上
耐震性	耐震改修の実施の有無	耐震化の状況	不要・実施済	—	未実施
将来経費	同施設分類の施設の 平均値との比較	将来経費 （今後30年間の概算値）	平均より下	平均並み	平均より上

○対象施設一覧

施設No.	地域	建物	施設名	施設分類
1-1	本庁	2	女性センター	行政サービス施設
1-2	本庁	3	勤労会館	
1-3	常盤平	20	常盤平支所	
1-4	小金	33	小金支所	
1-5	小金原	38	小金原支所	
1-6	六実	43	六実支所	
1-7	馬橋	48	馬橋支所	
1-8	新松戸	52	新松戸支所	
1-9	矢切	58	矢切支所	
1-10	東部	63	東部支所	
2-1	本庁	1	市民劇場	文化施設
2-2	本庁	4	市民会館	
2-3	本庁	6	青少年会館樋野口分館	
2-4	本庁	7	図書館稔台分館	
2-5	本庁	8	図書館古ヶ崎分館	
2-6	本庁	9	図書館明分館	
2-7	本庁	10	図書館和名ヶ谷分館	
2-8	本庁	11	子ども読書推進センター	
2-9	常盤平	20	図書館常盤平分館	
2-10	常盤平	22	図書館八柱分館	
2-11	常盤平	23	文化会館	
2-12	常盤平	24	博物館	
2-13	常盤平	25	図書館五香分館	
2-14	常盤平	26	図書館松飛台分館	
2-15	小金	34	図書館小金分館	
2-16	小金	35	図書館小金北分館	
2-17	小金原	38	図書館小金原分館	
2-18	六実	43	図書館六実分館	
2-19	馬橋	46	図書館八ヶ崎分館	
2-20	馬橋	47	図書館馬橋東分館	
2-21	馬橋	49	図書館馬橋分館	
2-22	新松戸	51	青少年会館	
2-23	新松戸	52	図書館新松戸分館	
2-24	矢切	57	図書館二十世紀が丘分館	
2-25	矢切	59	公民館	
2-26	矢切	59	図書館矢切分館	
2-27	東部	62	図書館東部分館	
3-1	本庁	12	野菊野敬老ホーム	福祉施設
3-2	小金原	38	小金原老人福祉センター	
3-3	新松戸	53	シニヤ交流センター	
3-4	矢切	59	矢切老人福祉センター	
3-5	東部	64	東部老人福祉センター	
4-1	本庁	14	中央保健福祉センター	保健・医療施設
4-2	小金	33	小金保健福祉センター	
4-3	六実	43	常盤平保健福祉センター六実保健室	
4-4	東部	65	東松戸病院	
5-1	本庁	5	柿ノ木台体育館	スポーツ施設
5-2	本庁	13	運動公園体育館	
5-3	本庁	15	運動公園競技場	
5-4	本庁	16	和名ヶ谷スポーツセンター	
5-5	常盤平	21	常盤平体育館	
5-6	常盤平	27	金ヶ作公園庭球場	
5-7	小金原	39	小金原体育館	
5-8	小金原	40	栗ヶ沢公園庭球場	
5-9	六実	44	クリーンセンター(体育施設)	
5-10	東部	62	東部スポーツパーク	

施設No.	地域	建物	施設名	施設分類
6-1	本庁	17	第一中学校	教育施設
6-2	本庁	18	古ヶ崎中学校	
6-3	本庁	19	和名ヶ谷中学校	
6-4	常盤平	28	第四中学校	
6-5	常盤平	29	第六中学校	
6-6	常盤平	30	牧野原中学校	
6-7	常盤平	31	常盤平中学校	
6-8	常盤平	32	金ヶ作中学校	
6-9	小金	36	小金南中学校	
6-10	小金	37	小金北中学校	
6-11	小金原	41	栗ヶ沢中学校	
6-12	小金原	42	根木内中学校	
6-13	六実	45	六実中学校	
6-14	馬橋	50	第三中学校	
6-15	新松戸	54	小金中学校	
6-16	新松戸	55	新松戸南中学校	
6-17	新松戸	56	旭町中学校	
6-18	矢切	60	第二中学校	
6-19	東部	66	第五中学校	
6-20	東部	67	河原塚中学校	
7-1	本庁	7	稔台市民センター	集会施設
7-2	本庁	8	古ヶ崎市民センター	
7-3	本庁	9	明市民センター	
7-4	常盤平	20	常盤平市民センター	
7-5	常盤平	22	八柱市民センター	
7-6	常盤平	25	五香市民センター	
7-7	常盤平	26	松飛台市民センター	
7-8	小金	34	小金市民センター	
7-9	小金	35	小金北市民センター	
7-10	小金原	38	小金原市民センター	
7-11	六実	43	六実市民センター	
7-12	馬橋	46	八ヶ崎市民センター	
7-13	馬橋	47	馬橋東市民センター	
7-14	馬橋	49	馬橋市民センター	
7-15	新松戸	52	新松戸市民センター	
7-16	矢切	57	二十世紀が丘市民センター	
7-17	矢切	59	まつど市民活動サポートセンター	
7-18	東部	61	東部市民センター	

《施設別データ》

施設名	女性センター	施設No.	1-1
-----	--------	-------	-----

1. 施設の概要

所在地	本町14-10			位置図
所管課	女性センター			
施設の主な事業内容	女性を取り巻く諸問題の解決と男女共同参画社会の実現を図ることを目的とする。			
常駐職員数	正規職員	5人		
	再任用職員	0人		
	非常勤職員等	1人		
常駐従業員数	業務委託	2人	指定管理 1人	
	竣工	1980年	10月	
施設開設時期	供用開始	—	—	
	築年数(老朽度)	38年		
開館の状況	開館時間	9:00 ~ 21:00		
	休館日	毎月末日 12月29日から1月3日まで		
避難所指定	1. 指定あり			
最寄駅からのアクセス性	JR常磐線・新京成線「松戸駅」から徒歩5分			

2. 施設の状況

施設形態	単独施設			
所有形態	土地	市有	建物	市有
構造・階数	構造		鉄筋コンクリート	階数
				4
延床面積	1,093 m ²		全体面積(複合施設の場合)	— m ²
	耐震化の状況		耐震診断	実施済
耐震化の状況	耐震改修		未実施	実施時期
				平成10年
増築・大規模修繕	—		実施時期	—
バリアフリー化の状況	アプローチ・玄関等	対応している	駐車場	なし
	階段	対応していない	エレベーター	対応している
			スロープ・出入り口・書下	対応している
			トイレ	対応している

3. 施設の利用状況

	平成26年度	平成27年度	平成28年度
利用者数(人/年)	47,665	47,663	45,469
貸室全体の稼働率(%)	59.7%	60.4%	46.7%
貸室の使用料収入(円/年)	1,607,736	1,607,736	1,609,976
貸室別稼働率(%)			
貸室名	平成26年度	平成27年度	平成28年度
研修室	64.6%	65.0%	61.5%
多目的室1	59.1%	66.1%	45.7%
多目的室2	51.6%	51.2%	41.8%
ホール	77.9%	80.6%	54.8%
子どもの部屋	45.4%	39.1%	29.8%
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—

4. 建物の維持管理や事業運営に要する経費(平成26~28年度)

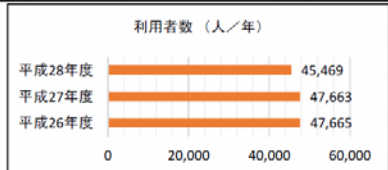
	平成26年度	平成27年度	平成28年度
支出(A)(千円)	67,375	68,143	59,202
維持管理費	9,730	10,254	10,149
運営費	57,645	57,889	49,053
(うち人件費)	52,110	52,110	43,425
収入(B)(千円)	1,693	1,649	1,690
支出-収入(A-B)	65,682	66,494	57,512

5. コスト計算(3年平均)

	年度平均(千円/年)	市民1人当たり(円/年)	利用者1人当たり(円/年)
支出(C)	64,907	134	1,383
維持管理費	10,044	21	214
運営費	54,862	113	1,169
収入(D)	1,677	3	36
支出-収入(C-D)	63,229	131	1,347

6. 将来経費(今後30年間の概算値)

	平成30年度~59年度(千円)	年度平均(千円/年)
大規模改修費(E)	273,223	9,107
更新費(F)	437,156	14,572
将来経費(E+F)	710,379	23,679



備考	—
----	---

・ 現地調査結果報告書（公共施設カルテ対象施設）

公共施設カルテ対象施設について、今後の維持管理について検討する際の現地状況等の基礎データ収集を行うとともに、施設データとは別に、建築物（外壁・屋上等）について目視で現地調査をすることで、数値上では見えない施設の老朽化状況等を確認し、今後の公共施設再編整備基本計画を作成していく中での課題として把握・整理することを目的として、現地調査を実施しました。

現地調査を実施するにあたり、各施設の所管課に対して、施設に関するアンケート調査を実施し、老朽化の著しい箇所等について事前把握を行いました。

現地調査は、各施設の屋上・外壁を調査対象とし、目視点検と写真撮影・整理を行う形で実施しました。

調査結果は、各施設のアンケート調査結果に基づく各施設の照会データおよび現地調査の結果を踏まえ整理を行い（総合所見、現況写真（外観）、劣化箇所の写真等）、公共施設カルテの付録として整理しました。

○現地調査対象施設一覧(公共施設カルテ対象施設)

施設No.	地域	施設名	施設分類	築年度
1-1	本庁	女性センター	行政サービス施設	1980
1-2	本庁	勤労会館		1980
1-3	常盤平	常盤平支所		1972
1-4	小金	小金支所		1993
1-5	小金原	小金原支所		1976
1-6	六実	六実支所		1979
1-7	馬橋	馬橋支所		2011
1-8	新松戸	新松戸支所		1981
1-9	矢切	矢切支所		1982
1-10	東部	東部支所		1983
2-1	本庁	市民劇場	文化施設	1980
2-2	本庁	市民会館		1964
2-3	本庁	青少年会館樋野口分館		1989
2-4	本庁	図書館稔台分館		1974
2-5	本庁	図書館古ヶ崎分館		1976
2-6	本庁	図書館明分館		1978
2-7	本庁	図書館和名ヶ谷分館		1996
2-8	本庁	子ども読書推進センター		1971
2-9	常盤平	図書館常盤平分館		1972
2-10	常盤平	図書館八柱分館		1988
2-11	常盤平	文化会館		1993
2-12	常盤平	博物館		1992
2-13	常盤平	図書館五香分館		1977
2-14	常盤平	図書館松飛台分館		1984
2-15	小金	図書館小金分館		1978
2-16	小金	図書館小金北分館		1983
2-17	小金原	図書館小金原分館		1976
2-18	六実	図書館六実分館		1979
2-19	馬橋	図書館八ヶ崎分館		1991
2-20	馬橋	図書館馬橋東分館		1982
2-21	馬橋	図書館馬橋分館		1976
2-22	新松戸	青少年会館		1975
2-23	新松戸	図書館新松戸分館		1981
2-24	矢切	図書館二十世紀が丘分館		1985
2-25	矢切	公民館		1974
2-26	矢切	図書館矢切分館		1974
2-27	東部	図書館東部分館		1979
3-1	本庁	野菊野敬老ホーム	福祉施設	1974
3-2	小金原	小金原老人福祉センター		1976
3-3	新松戸	シニヤ交流センター		1990
3-4	矢切	矢切老人福祉センター		1974
3-5	東部	東部老人福祉センター		1980
4-1	本庁	中央保健福祉センター	保健・医療施設	1992
4-2	小金	小金保健福祉センター		1993
4-3	六実	常盤平保健福祉センター六実保健室		1997
4-4	東部	東松戸病院		1966
5-1	本庁	柿ノ木台体育館	スポーツ施設	1999
5-2	本庁	運動公園体育館		1974
5-3	本庁	運動公園競技場		1976
5-4	本庁	和名ヶ谷スポーツセンター		1995
5-5	常盤平	常盤平体育館		1986
5-6	常盤平	金ヶ作公園庭球場		1971
5-7	小金原	小金原体育館		1984
5-8	小金原	栗ヶ沢公園庭球場		1972
5-9	六実	クリーンセンター(体育施設)		1980
5-10	東部	東部スポーツパーク		1979

施設No.	地域	施設名	施設分類	築年度
6-1	本庁	第一中学校	教育施設	1947
6-2	本庁	古ヶ崎中学校		1974
6-3	本庁	和名ヶ谷中学校		1982
6-4	常盤平	第四中学校		1947
6-5	常盤平	第六中学校		1950
6-6	常盤平	牧野原中学校		1977
6-7	常盤平	常盤平中学校		1967
6-8	常盤平	金ヶ作中学校		1981
6-9	小金	小金南中学校		1972
6-10	小金	小金北中学校		1990
6-11	小金原	栗ヶ沢中学校		1970
6-12	小金原	根木内中学校		1978
6-13	六実	六実中学校		1972
6-14	馬橋	第三中学校		1947
6-15	新松戸	小金中学校		1947
6-16	新松戸	新松戸南中学校		1979
6-17	新松戸	旭町中学校		1985
6-18	矢切	第二中学校		1947
6-19	東部	第五中学校		1949
6-20	東部	河原塚中学校		1978
7-1	本庁	稔台市民センター	集会施設	1974
7-2	本庁	古ヶ崎市民センター		1976
7-3	本庁	明市民センター		1978
7-4	常盤平	常盤平市民センター		1972
7-5	常盤平	八柱市民センター		1988
7-6	常盤平	五香市民センター		1977
7-7	常盤平	松飛台市民センター		1984
7-8	小金	小金市民センター		1978
7-9	小金	小金北市民センター		1983
7-10	小金原	小金原市民センター		1976
7-11	六実	六実市民センター		1979
7-12	馬橋	八ヶ崎市民センター		1991
7-13	馬橋	馬橋東市民センター		1982
7-14	馬橋	馬橋市民センター		1982
7-15	新松戸	新松戸市民センター		1981
7-16	矢切	二十世紀が丘市民センター		1985
7-17	矢切	松戸市民活動サポートセンター		1974
7-18	東部	東部市民センター		1973

※公共施設カルテの対象施設を対象とする。

※5-3運動公園競技場、5-6金ヶ作公園庭球場、5-8栗ヶ沢公園庭球場は、現地調査未実施。

■ 現地調査結果(公共施設カルテ対象施設)

施設名 女性センター
(築年度) 1980年

施設番号 1-1

1. 現地調査総合所見

[調査日:平成29年12月1日]

全体的に老朽化が進んでおり、外壁の所々にひび(一部爆裂)、浮き等がみられる。

【施設に関するアンケート調査票の記載内容】

◎対象種別・箇所:外壁・北面の外壁 / 損傷劣化状況:4~5階踊り場、1階事務室で雨漏りが発生している箇所がある。

◎対象種別・箇所:外壁・南面の外壁 / 損傷劣化状況:爆裂が多く発生しており、一部に落下防止ネットを張って対処している。

2. 現況写真(施設全体の外観)



3. 現況写真(劣化の著しい箇所等の写真)
<屋上>

※屋上の写真無し

<外壁>



<外壁>



H30第1回小金原地域ワークショップ

～小金原地域の公共施設のあり方・関わり方～

平成30年7月●日（●）●時～●時

プログラム

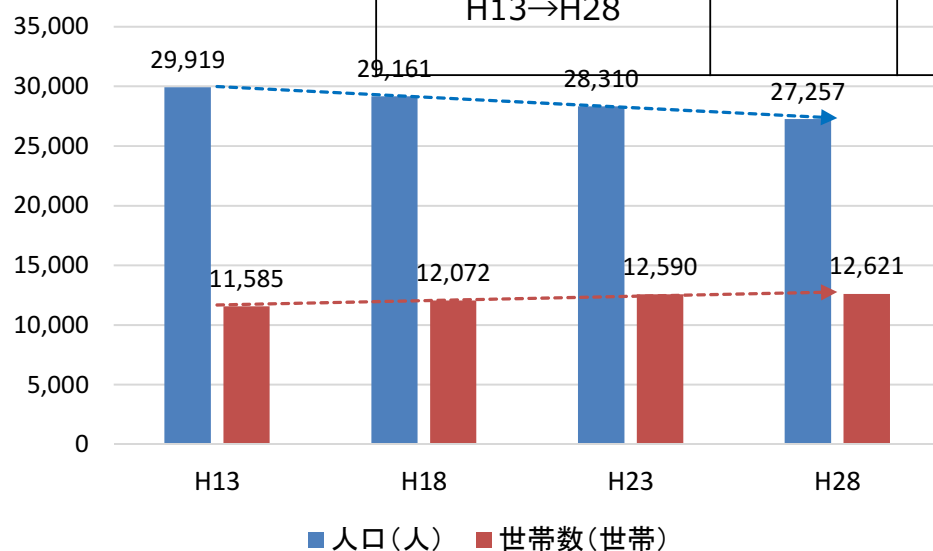
1. 開会あいさつ ●:00～
2. 小金原地域の公共施設等の概要 ●:00～（10分）
3. 小金原地域の主な取組み ●:00～（10分）
4. グループワーク① ●:00～（40分）
5. 休憩 ●:00～（10分）
6. グループワーク② ●:00～（40分）
7. 全体発表・意見交換会 ●:00～（10分）
8. 閉会



2. 小金原地域の公共施設等の概要

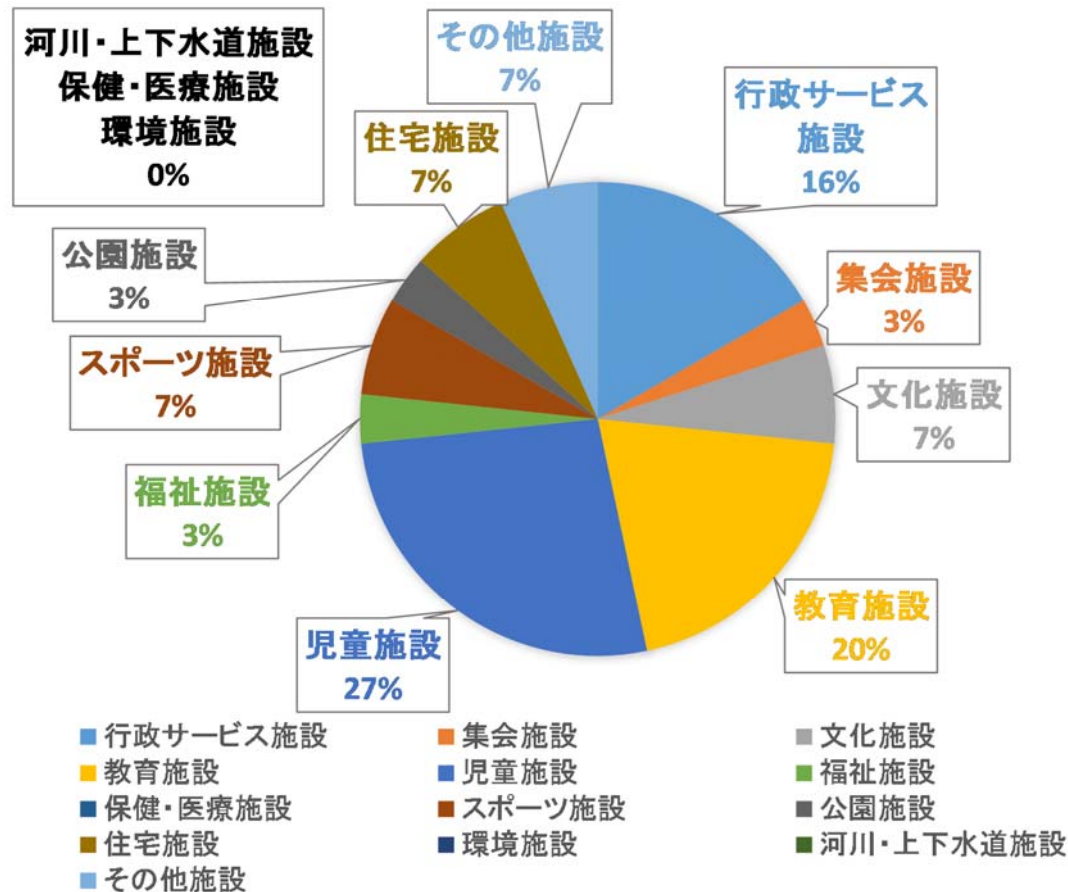
■ 人口数推移

	小金原地域		松戸市全体	
人口 (H28)	27,257人	5.5%	491,741人	100.0%
世帯数 (H28)	12,621人	5.5%	229,972人	100.0%
人口増減・増減率 H13→H28	-2,662人	-8.9%	+20,616	+4.4%
世帯数増減・増減率 H13→H28	+1,036人	+8.9%	+38,050人	+19.9%



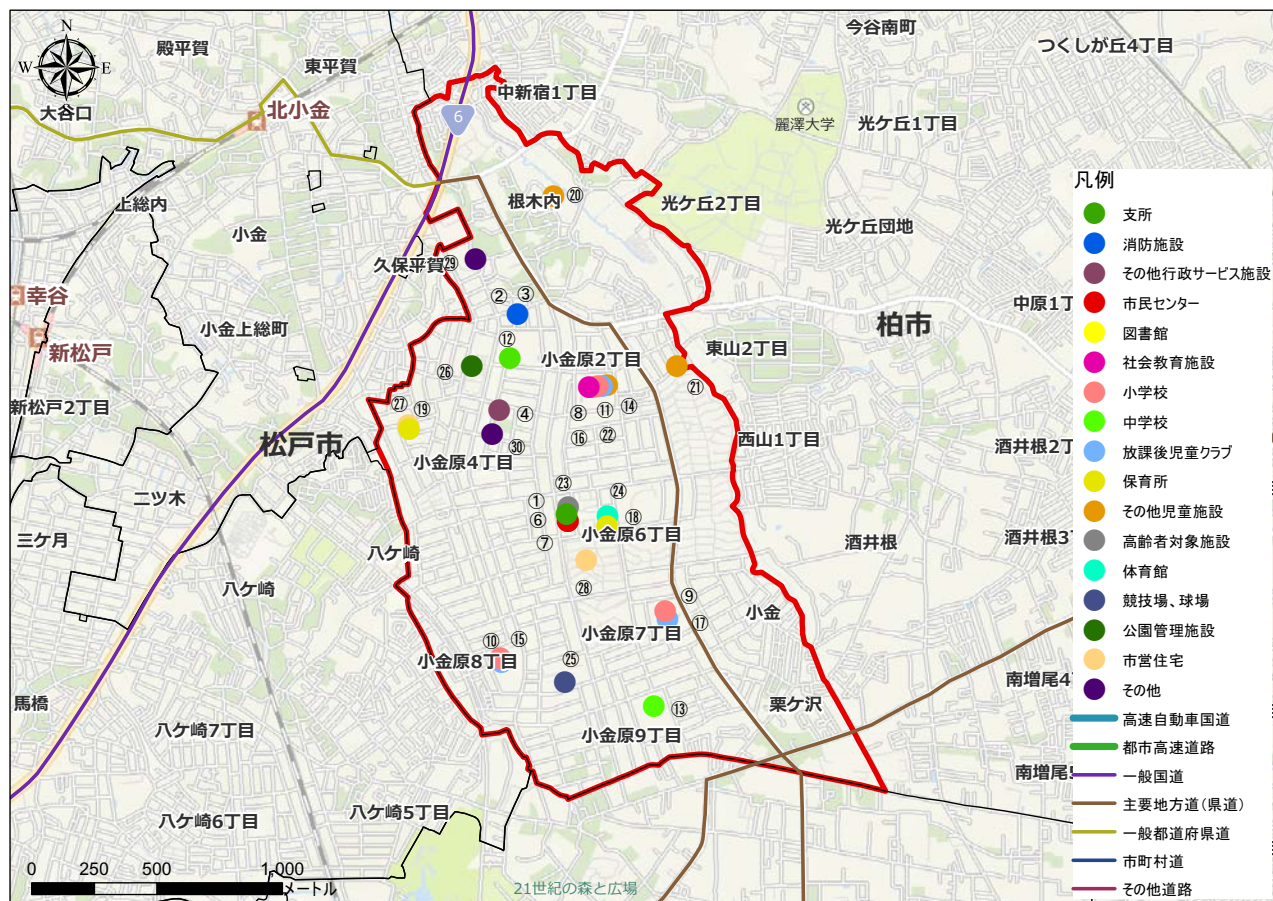
2. 小金原地域の公共施設等の概要

■ 小金原地域の公共施設



2. 小金原地域の公共施設等の概要

■ 公共施設の配置状況



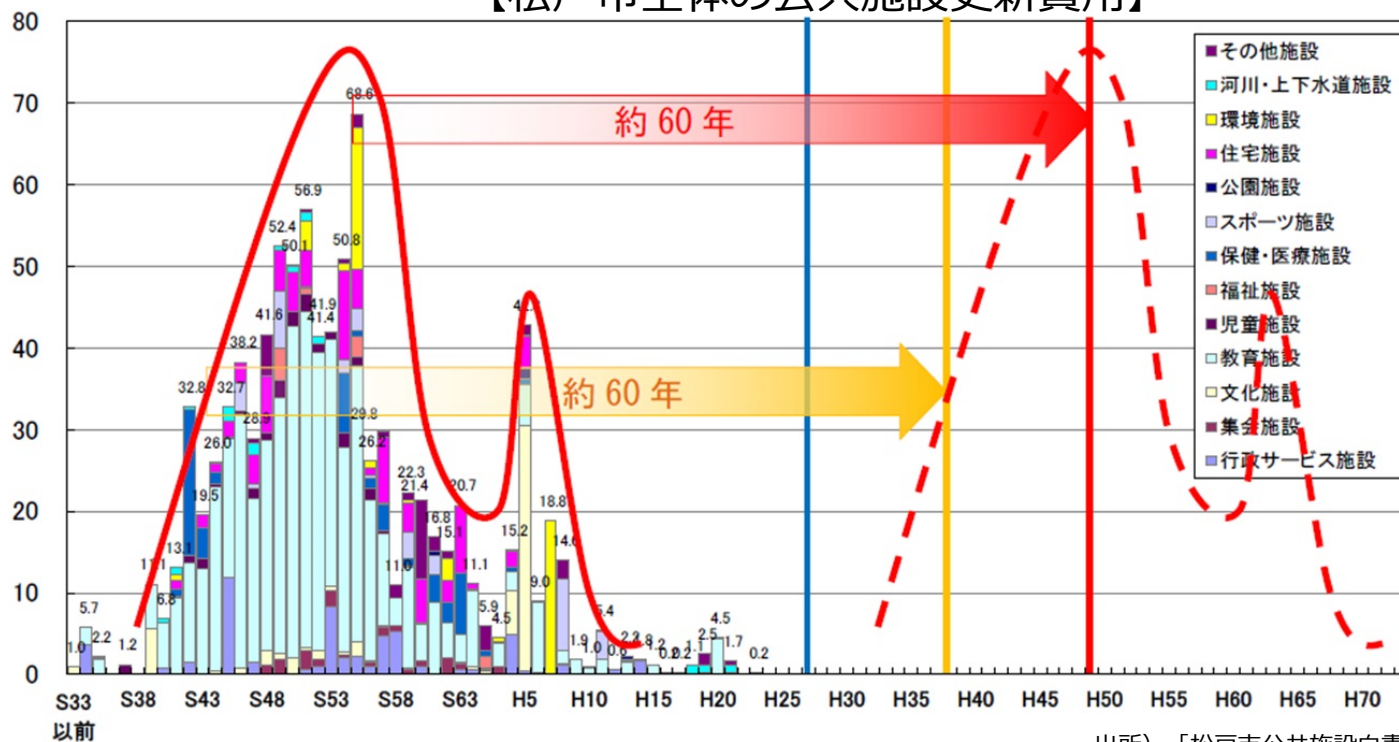
2. 小金原地域の公共施設等の概要

■ 今後急増が見込まれる施設更新費用

用

(単位：1,000m)

【松戸市全体の公共施設更新費用】



出所) 「松戸市公共施設白書」

5

3. 小金原地域の主な取組み

■ 小金原ワークショップ

- H29/2/5 『公共施設から考えるコミュニティの未来』
- H29/12/10 『みんなで考える小金原の未来』

■ 公共施設マネジメントシンポジウム

- H30/2/4 『鳩山に学ぶ。』

■ 小金原まちづくり懇談会

- H30/3/4 『誰もが安心して暮らしつつづけることのできる社会づくり』

6

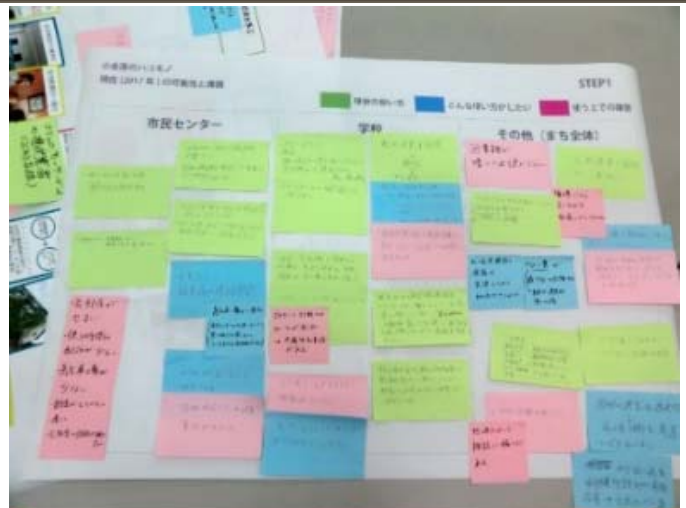
3. 昨年度 (H29.12.10) の小金原地域WSの結果 (小金原地域の課題等について)

小金原のハコモノの

・現状の使い方 ・こんな使い方がしたい ・使う上での課題
 について意見交換を行いました。



3. 昨年度 (H29.12.10) の小金原地域WSの結果 (小金原地域の課題等について)



3. 昨年度 (H29.12.10) の小金原地域WSの結果 (小金原地域の課題等について)

市民センター

現状の使い方

- ・ 図書館
- ・ 会議室
- ・ 駐車場が使いにくい、少ない

こんな使い方がしたい

- ・ 駐車場を増やしてほしい
- ・ くつろげるカフェがほしい
- ・ 規模を大きくしてほしい

使う上での課題

- ・ 老朽化
- ・ 高齢者は申込みが困難
(PC予約のため)
- ・ 飲食スペースがない

9

3. 昨年度 (H29.12.10) の小金原地域WSの結果 (小金原地域の課題等について)

根木内東小学校跡地

現状の使い方

- ・ グラウンドが開放されている
- ・ 空き教室をタウンスクールとして利用
- ・ 防災イベント

こんな使い方がしたい

- ・ 学校の図書館を使いたい
- ・ 廃校を市民利用施設に転用
- ・ 空き教室を利用したい

使う上での課題

- ・ グラウンド利用上のルールが曖昧
- ・ 市の規定による制限が厳しい

10

3. 昨年度 (H29.12.10) の小金原地域WSの結果 (小金原地域の課題等について)

その他 (まち全体)

現状の使い方

- ・公園で夏祭り
- ・団地周辺の犯罪が多い
- ・中央商店街がさみしい

こんな使い方がしたい

- ・育児しているママとシニア層の交流
- ・情報が集約された場所がほしい

使う上での課題

- ・交通が不便
- ・まちづくり部の活動がわからない
- ・坂が多い (高齢者が外にできない)

11

4. グループワーク

■ 小金原地域の公共施設のあり方・ 関わり方

12

4. グループワーク

■ 本日のワークショップの進め方

検討テーマ

- ① 小金原地域の公共施設の良い点・悪い点を整理し、今後のあり方について検討します。
- ② 小金原地域の公共施設の今後のあり方に対して、各主体ができることを議論します。

13

4. グループワーク①

- ① 小金原地域の公共施設の良い点・悪い点を整理し、今後のあり方について検討します。

① 小金原市民センターについて

② 小金原地域の小・中学校について

③ その他小金原地域の公共施設について

14

4. グループワーク①

①小金原市民センター

1. 「小金原市民センターの良い点・悪い点・今後のあり方」を各自が付箋紙に記入。
(良い点：ピンクの付箋、悪い点：水色の付箋、今後のあり方：黄色の付箋)
2. 「大判の地図に張り出しながら意見交換。

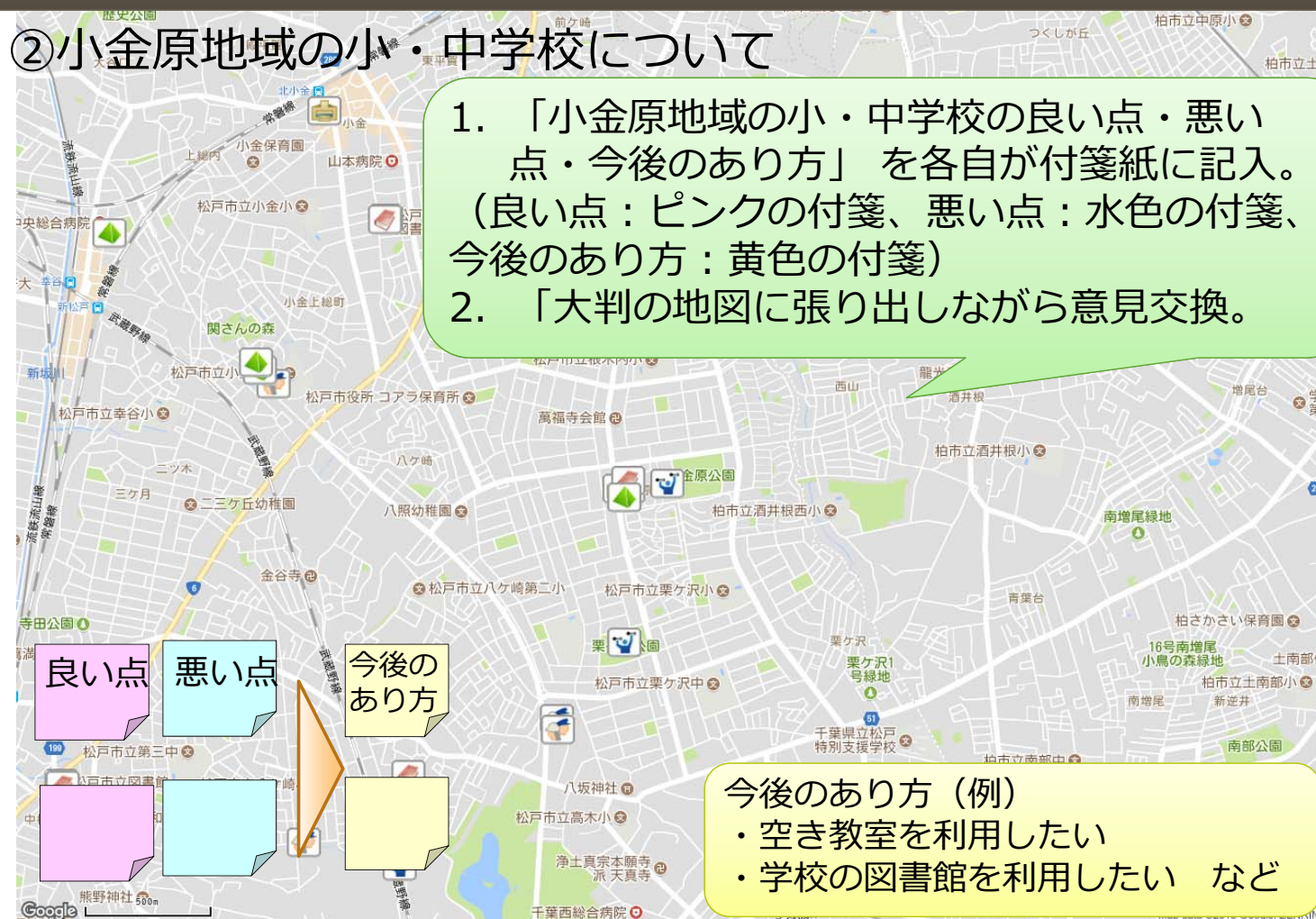


15

4. グループワーク①

②小金原地域の小・中学校について

1. 「小金原地域の小・中学校の良い点・悪い点・今後のあり方」を各自が付箋紙に記入。
(良い点：ピンクの付箋、悪い点：水色の付箋、今後のあり方：黄色の付箋)
2. 「大判の地図に張り出しながら意見交換。

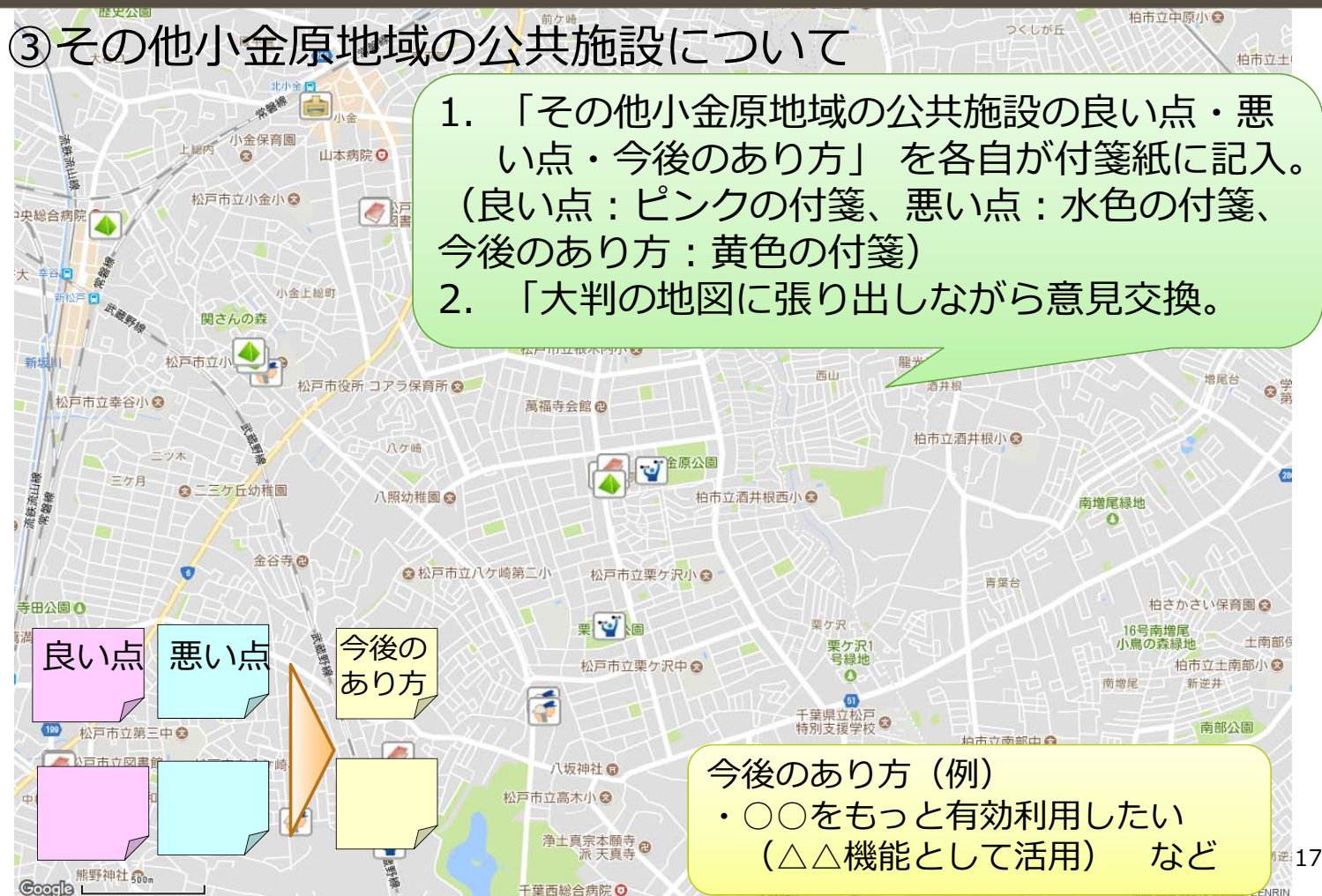


16

4. グループワーク①

③ その他小金原地域の公共施設について

1. 「その他小金原地域の公共施設の良い点・悪い点・今後のあり方」を各自が付箋紙に記入。
(良い点：ピンクの付箋、悪い点：水色の付箋、今後のあり方：黄色の付箋)
2. 「大判の地図に張り出ししながら意見交換。



6. グループワーク②

② 小金原地域の公共施設の今後のあり方に対して、各主体ができることを議論します

★キーワード

- 小金原連合町会まちづくり部
- 地域団体（例：協議会、商店会、PTA等）
- 地域住民
- 松戸市
- 民間企業

6. グループワーク②

■ 各主体ができること

① 小金原市民センター

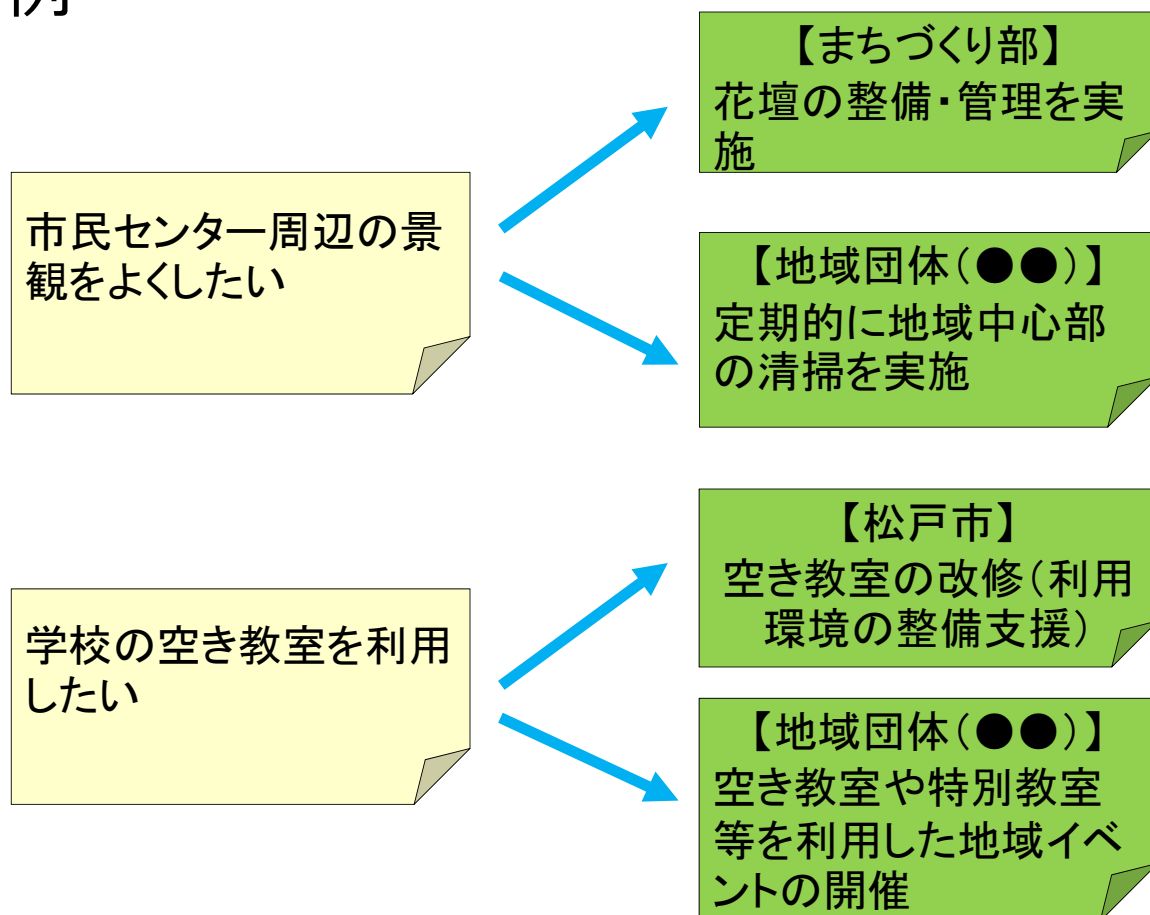
今後のあり方	まちづくり部	地域団体	地域住民	松戸市	民間企業	その他
今後のあり方	各主体ができること					

①で出した今後あり方について、各主体ができることについて議論します。
(付箋紙に書き出し、模造紙に記録)

19

6. グループワーク②

■ 例

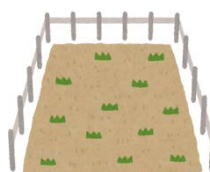
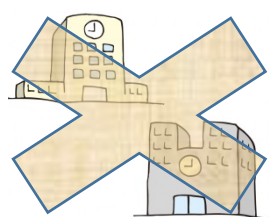


20

ワークショップ

小金原の将来を考える ラストチャンス?!

少子高齢化!!
このままだとゴーストタウンになっちゃうよ?!



ほんと??

～小金原地域の公共施設の将来シナリオについてみんなで考えよう～

開催日：平成30年7月●日（●）14時～17時

場所：小金原老人福祉センター



松戸市×小金原連合町会まちづくり部

問い合わせ先：松戸市公共施設再編課 本田・杉本

TEL 047-701-5217

平成30年度 第1回公共施設のあり方検討プロジェクト
及び施設所管課等を対象とした包括管理委託に係る職員研修会
実施概要

日 時：平成30年5月29日（火）14：00～15：30

場 所：議会棟3階特別委員会室

主 催：松戸市総合政策部公共施設再編課

出席者：庁内職員56名

次 第：1 開会

2 主催者挨拶

3 講演 「包括管理委託について」 大成有楽不動産株式会社 河村信二氏

4 事務局からのお知らせ(施設カルテについて、PPP/PFI 手法導入優先的検討規程について)

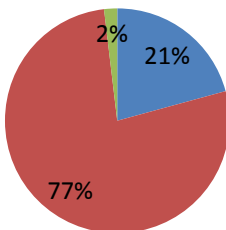
■講演「包括管理委託について」（大成有楽不動産株式会社 河村信二氏）

講師より、建物維持管理の現状と老朽化した施設の状況、巡回点検サービスにおける中短期修繕計画の作成による事後保全から予防保全への改善、近隣市においてPPP型包括管理委託を導入している流山市・我孫子市での事例などについて、講演いただいた。

■参加者アンケート結果

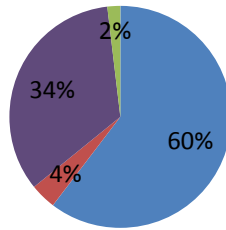
●包括管理委託について、知っていましたか。

■はい ■いいえ ■無回答



●包括管理委託について、理解できましたか。

■はい ■いいえ ■どちらともいえない ■無回答

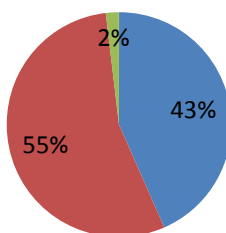


●担当部署で興味のある事例について記載して下さい。

- ・施設の巡回サービス
- ・老朽化した事例
- ・窓口の一元課
- ・予防保全
- ・修繕計画の作成
- ・屋根や受水槽清掃の定期点検 等

●包括管理委託を検討してみたい施設あるいは可能であると思われる施設はございますか。

■はい ■いいえ ■無回答



●検討してみたい施設名

- ・支所
- ・市民センター
- ・公民館
- ・交流会館
- ・学校
- ・放課後児童クラブ
- ・保育所
- ・市営住宅
- ・スポーツ施設 等



■【平成30年7月2日開催】包括管理委託に関する意見交換会

包括管理委託を実施する場合大きく関わるものが想定される、財産活用課・建築保全課・公共施設再編課において意見交換会を開催した。現在包括管理委託を導入している市町村の施設数を考えると松戸市においても同じ施設規模でスタートするのも一つの方法という意見も出た。今後、引き続き包括管理委託の導入に向けて検討していくこととなった。