

# 富士市公共施設再編計画

富士市



# 目次

<b>第1章 公共施設再編計画とは</b> .....	<b>1</b>
1.1. 公共施設再編計画策定の目的と背景 .....	2
1.2. 対象施設 .....	3
1.3. 基本原則 .....	3
<b>第2章 再編の考え方</b> .....	<b>5</b>
2.1. 再編の視点と評価方法 .....	6
2.1.1. サービスの適正化の視点 .....	6
2.1.2. 建物の適正化の視点 .....	7
2.1.3. 評価の整理 .....	8
2.2. 再編の可能性、有効性の検証（再編シミュレーション） .....	9
2.3. 公共施設再編にあたっての共通事項 .....	11
<b>第3章 用途別再編計画</b> .....	<b>13</b>
3.1. 用途別再編計画 .....	14
3.1.1. 小学校 .....	16
3.1.2. 中学校 .....	22
3.1.3. 高等学校・専門学校 .....	27
3.1.4. スポーツ施設 .....	30
3.1.5. 社会教育施設 .....	35
3.1.6. まちづくり施設 .....	41
3.1.7. 文化施設、市民交流施設 .....	47
3.1.8. 庁舎・事務所 .....	52
3.1.9. 消防施設 .....	58
3.1.10. 保育園 .....	63
3.1.11. 幼稚園 .....	69
3.1.12. 子育て支援施設 .....	74
3.1.13. 高齢者福祉施設 .....	81
3.1.14. 障害者福祉施設 .....	85
3.1.15. 観光・産業施設 .....	89
3.1.16. 保健施設、医療施設 .....	94
3.1.17. その他施設 .....	98
3.2. 再編後の施設延床面積見込み .....	101
<b>第4章 進行管理</b> .....	<b>103</b>
4.1. 取組の全体像 .....	104
4.2. 個別計画及びアクションプラン .....	105
4.3. 関係住民等との合意形成 .....	106

4.4. 施設の更新スケジュール.....107

**資料編..... 109**

## 第1章 公共施設再編計画とは

---

## 1. 公共施設再編計画とは

### 1.1. 公共施設再編計画策定の目的と背景

本市が保有している多くの公共施設は、昭和 41 年の 2 市 1 町による合併を契機として、人口の増加や行政需要に対応するため、建設、整備されてきました。

これらの公共施設の多くが老朽化の進行により更新の時期を迎えようとしており、その更新に係る費用は莫大な額になると見込まれています。これに対し、市の財政は、景気の低迷や少子高齢化による税収の減少等の影響により非常に厳しい状況にあり、公共施設を維持・更新していくための財源確保は難しくなっていくものと想定されます。

このような背景の下、本市では、将来に過度の負担をかけることのないよう、公共施設の長寿命化や計画的な予防保全、総量削減等の手法により財政負担の軽減・平準化を図るとともに、適切に維持・管理を行い安全と安心を確保するため、次のとおり取組を進めてきました。

平成 22 年度	『第 2 次富士市行政経営プラン』（平成 22 年 4 月）において、「公共施設マネジメントの推進」を掲げる。
平成 25 年度	「富士市公共建築物保全計画」策定
平成 26 年度	「富士市公共建築物保全計画」市民説明会実施 公共施設のあり方を考える市民ワークショップ実施 「富士市公共施設マネジメント基本方針（案）」パブリックコメント実施
平成 27 年度	「富士市公共施設マネジメント基本方針」策定 「富士市公共施設マネジメント基本方針」市民説明会実施 公共施設のあり方を考える市民ワークショップ実施

平成 27 年度に策定した「富士市公共施設マネジメント基本方針（以下「基本方針」）」では、公共施設の更新費用に係る将来推計を行い、その結果、上下水道等の公営企業が保有する施設や、プラント施設を除いた公共施設に係る将来の更新費用は、過去 5 年間の施設の更新に係る年間平均費用に対して毎年約 30 億円不足することが判明しました。

このような状況の下、一般公共建築物については、中長期的な視点から公共施設の大規模修繕や更新時期を捉えて再編を進めていくことが必要となります。本計画は、基本方針に掲げる目標を具現化するため、平成 28 年度から平成 67 年度までの 40 年間を見据え、公共施設の再編について検討を行い、再編の手法や留意すべきポイント等を定めるものとします。

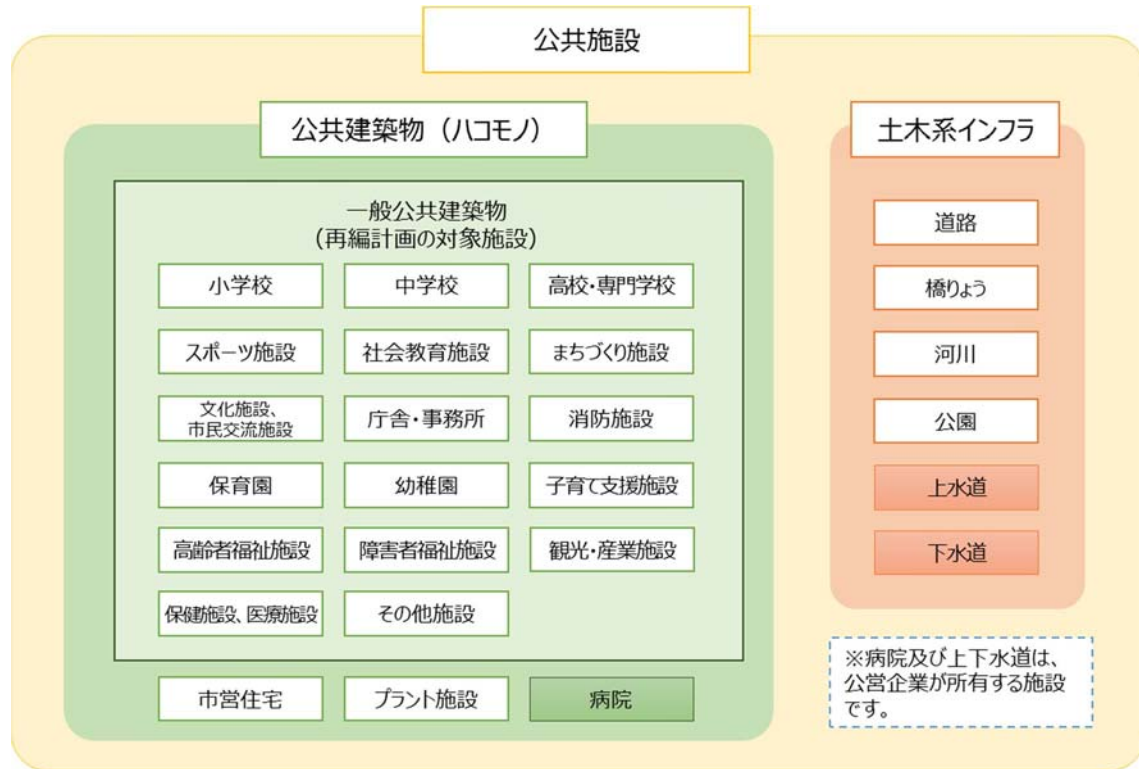
また、本計画に基づく公共施設の再編に合わせ、「富士市公共建築物長寿命化指針」、「富士市公共建築物短期保全計画」を策定し、施設の長寿命化、保全にも取り組んでいきます。



長寿命化：建物の損傷が拡大する前に適切な処置を行うことで、余分な修繕費を抑え、建物の物理的耐用年数を延ばす手法のこと。  
予防保全：定期的な点検による施設の損傷状態の推移予測の下、補修、更新を行うことで施設の安全性の向上や長寿命化を図る手法のこと。  
公営企業：市民生活や地域の発展に不可欠なサービスを提供する様々な事業活動を行うために地域公共団体が経営する企業のこと。本市では、水道事業、下水道事業、病院事業がある。  
プラント施設：生産、処理などを行うための大型機械、設備などが主である施設。本市では、ごみ処理施設、生活排水処理施設がある。

## 1.2. 対象施設

本計画の対象施設は、基本方針で掲げる一般公共建築物とします。



## 1.3. 基本原則

基本方針では、公共施設マネジメントの推進にあたり、次の原則及び推進方策を掲げており、本計画においてもこれらに従い、再編についての検討を行います。

原則	推進方策	目標
公共サービスの提供方法を見直し、保有建築物の総量を削減します	1. 将来的なニーズを的確に把握し、建築物の総量の適正化を図ります 2. 民間で提供可能なサービスは民間に委ねます 3. 市単独での施設整備から広域的な施設利用に転換します	一般公共建築物の 延床面積 <b>20%</b> 削減
一般公共建築物の維持管理手法を最適化し、ライフサイクルコストを削減します	1. 一般公共建築物の長寿命化を推進します 2. 一般公共建築物の計画的な保全体制を整備します 3. 民間活力の導入により一般公共建築物の更新費用及び維持管理費用を削減します	
一般公共建築物の資産価値を最大限引き出すために、効果的に活用していきます	1. 施設の潜在的な魅力を引き出せるよう、最大限有効活用を図ります 2. 一般公共建築物を資産として捉え、効果的な運用により収益を生み出します	

※一般公共建築物の延床面積の削減目標は、平成 25 年度末時点（平成 26 年度中に建築中のものを含む。）でマネジメントの対象となる 579,059 m<sup>2</sup>を基準とします。



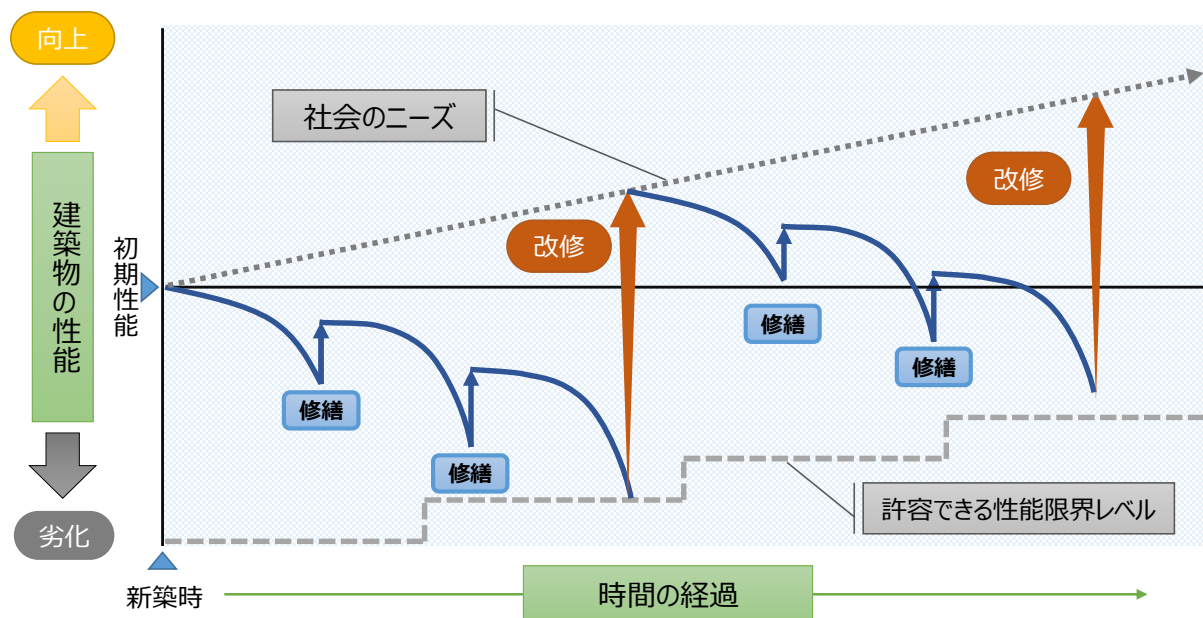
ライフサイクルコスト：建物の企画・設計・建築から維持管理、解体までに要する総額の費用のこと。

## 【TOPICS】

### 修繕と改修の違いについて

建築物は、経年により老朽化していくため、将来にわたって長く使い続けるには、一定のサイクルで部材や設備の劣化部の修理や取替えを行うことで劣化した建築物の性能・機能を建設当初の水準又は実用上支障のない状態まで回復させることが必要であり、これを修繕といいます。

一方、建物に求められる機能は時代とともに変化します。このニーズに対応するため、修繕による性能・機能の回復に加えて、建物の機能や性能を建設当初の水準以上にグレードアップすることを改修といいます。具体的には、建築物のバリアフリー化、省エネルギー化、防災安全性能の強化などがこれに該当します。



なお、修繕のうち部材や設備を取り替えることで機能回復を図ることを更新といいます。本計画における更新とは、施設全体を新しいものに建替えることも含めるものとします。



## 第2章 再編の考え方

---

## 2.再編の考え方

### 2.1. 再編の視点と評価方法

公共施設は、サービスと、そのサービスを提供するための建物で構成されています。ニーズの変化等によりサービスの必要性が変化したり、建物に余剰が生じたりしている中では、公共施設の再編において、サービスと建物を分けて検討していく必要があります。

そのため、施設の用途毎にサービスと建物の双方の視点から適正化について検討を行います。

#### 2.1.1. サービスの適正化の視点

##### 1) サービスの提供主体

法令上の義務付け、政策的な位置付け、民間市場の有無から、引き続き行政が主体となってサービスを提供していく必要があるか、民間事業者でもサービスを提供することが可能かを検討します。

指標	評価
法令上、市がサービスの提供主体となることが予定されており、行政の責任でサービスを提供する必要がある。	行政主体
政策的に行政がサービスを提供する必要があるが、行政の責任の下、一部のサービスの提供を民間事業者に委ねることができる。	行政主体 (一部民間)
民間事業者が主体となってサービスを提供することが可能であるが、民間事業者では十分なサービスが確保できないため、行政がこれを補完する(又は間接的に関わる)必要がある。	民間主体 (一部行政)
民間事業者が主体となってサービスを提供しており、民間市場の充実等から行政が関与する必要性は低い。	民間主体

※以下に該当するサービスは、市が関わる必要性が低いものとして、廃止することも考えられます。

- ・ 目的を達成しているもの、又は目的が市民ニーズと合致しなくなっているもの
- ・ 国又は県において、同種のサービス提供が行われているもの

##### 2) サービスの提供場所

利用者の特性やサービスの内容等から、地域的に配置されることが望ましいサービスであるか、提供場所を問わない広域的なサービスであるかを検討します。

指標	評価
主な利用者が児童等の交通弱者である、又は提供しているサービスが地域に密着している等、徒歩圏内(概ね小学校区相当)で提供する必要がある。	地域的
利用者の利便性の向上や、安心、安全な市民生活の形成のため、複数地区(概ね中学校区相当)で一つ等、市全体でバランスを取りながらサービス提供する必要がある。	やや地域的
市全域から広く市民が利用するサービスであり、サービスの性質上、政策的に市内に施設を設置しておく必要がある。	やや広域的
市外からの利用者を受け入れたり、市外の施設を利用したり、市域をまたいだサービスの提供が可能である。	広域的

## 2.1.2. 建物の適正化の視点

## 1) 建物の供給量

施設の利用状況、建物保有量に係る類似団体との比較、民間事業者によるサービス提供状況等から、建物の供給量を検証します。

指標	評価
<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者数、施設の利用率、稼働率の状況に対する施設数、延床面積の適正量及び施設機能の要否</li> <li>・類似団体との人口あたりの延床面積、施設数の比較</li> </ul>	少ない
	やや少ない
	やや多い
	多い

※ 上記指標を総合的に勘案して評価を行います。

**【類似団体の考え方】**

公共施設の延床面積は、人口規模及び市域の変遷（合併状況）に関係していると考えられるため、富士市と人口が類似する市（施行時特例市（人口：20万人以上））のうち、平成元年以降、自団体を含め3団体以上の自治体と合併したものを除く市と比較することとします。

## 2) 建物の汎用性

建物の性能的に、現在提供しているサービス以外の他のサービスを提供するために活用（共用）することが可能であるか汎用性について検証します。

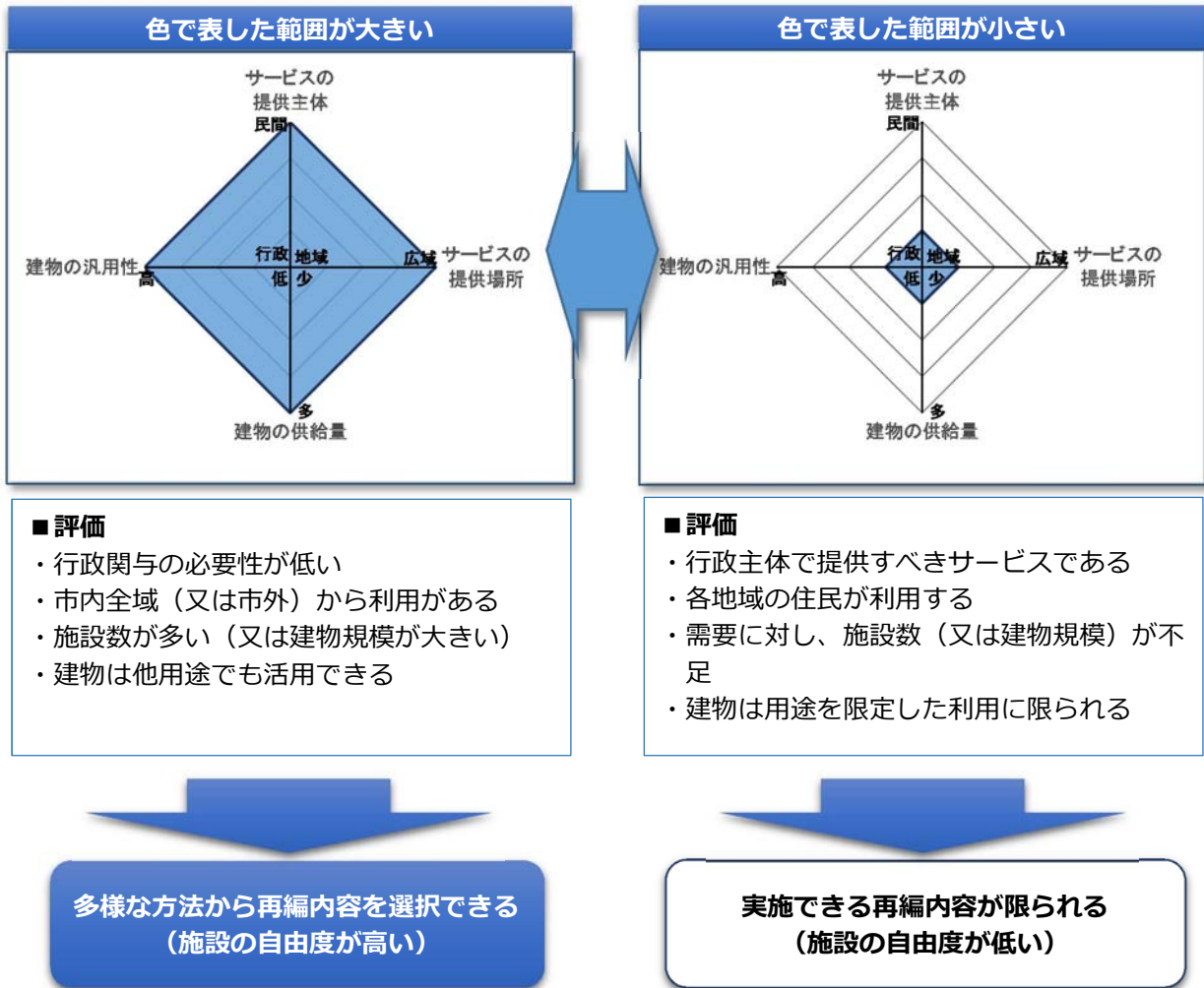
指標	評価
サービスを提供するために必要な専門機能又は特殊な設備が備わっており、他の用途で活用（共用）することが困難である。	低い
サービスを提供するために必要な専門機能又は特殊な設備が備わっているが、一部については他の用途で活用（共用）することが可能である。	やや低い
部分的にサービスを提供するために必要な専門機能又は特殊な設備が備わっているが、大部分は他の用途で活用（共用）することが可能である。	やや高い
専門機能又は特殊な設備はなく、他の用途で活用（共用）することが可能である。	高い

## 2.再編の考え方

### 2.1.3. 評価の整理

前項の検討指標の考え方に従って、用途別に判定した評価結果をレーダーチャートで表し、次章の「3.用途別再編計画」の中で示します。

基本的な考え方としては、下図で示すように、レーダーチャート上の色で表した範囲が大きいほど、今後の再編において、それぞれの施設の課題に応じて、多様な方法から再編内容を選択できる可能性が高いことを表しており、色で表した範囲が小さいほど、実施できる再編内容が限られることを示しています。



第3章の用途別再編計画では、それぞれの評価項目における現状と課題について、将来的な需要の変化等も勘案して分析を行っています。一方、各項目の評価は、あくまで施設の現状を基に行っているため、今後の要因の変化に伴い、見直していく必要があります。

## 2.2. 再編の可能性、有効性の検証（再編シミュレーション）

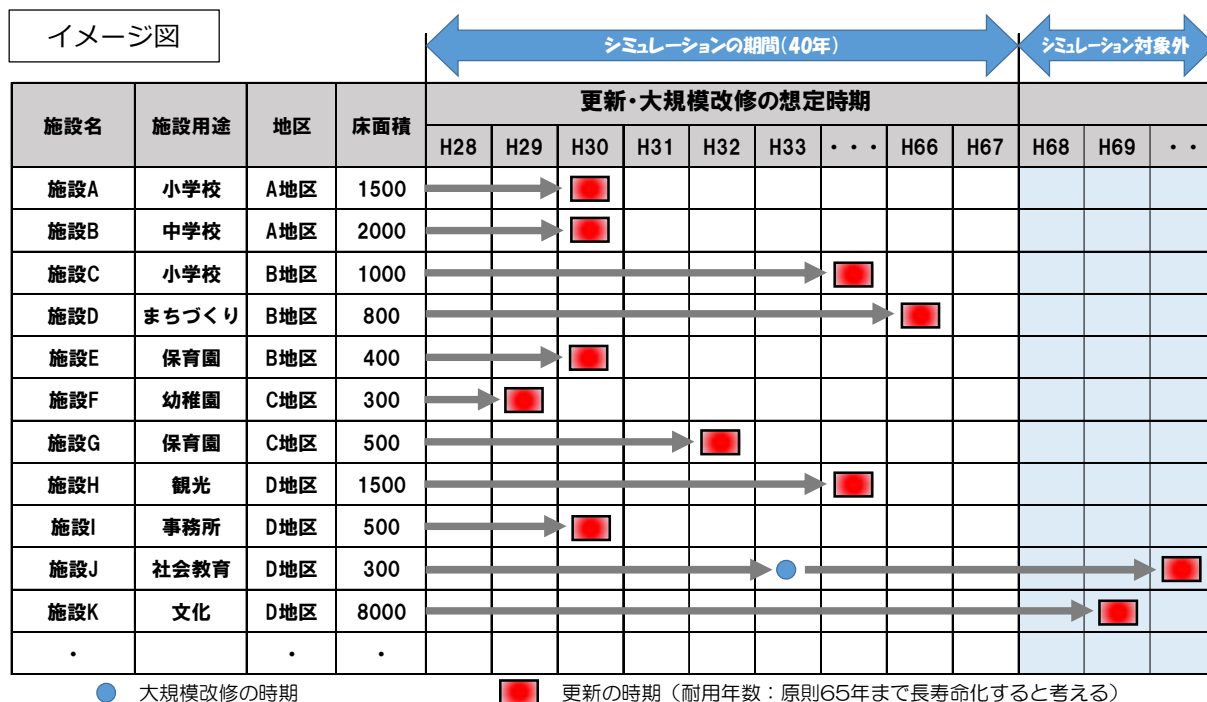
前項では、施設の用途毎にサービス及び建物の適正化の検証を行う手法を示しましたが、具体的な個別施設毎に、この検証結果を基にした再編が可能であるか、また、施設総量の削減やサービスの向上に有効であるか検証を行う必要があります。

そのため、市が保有する一般公共建築物についてデータベースを作成し、主に各施設の更新時期や大規模改修等の時期に合わせて、類似サービスや複合可能なサービスは用途を超えて一つの施設に集約化を図り、民間事業者で提供可能なサービスは極力民間移管を図る等、可能な限り現状のサービスを維持しながら、建物面積を削減する手法について検証しました。

このシミュレーション結果に基づく次章の「3.用途別再編計画」に従い、施設の再編を進めていきますが、ニーズや社会情勢の変化等に伴い、シミュレーションの要因に大きな変更があった場合は、見直しを行っていきます。

## ■ 基本データベース

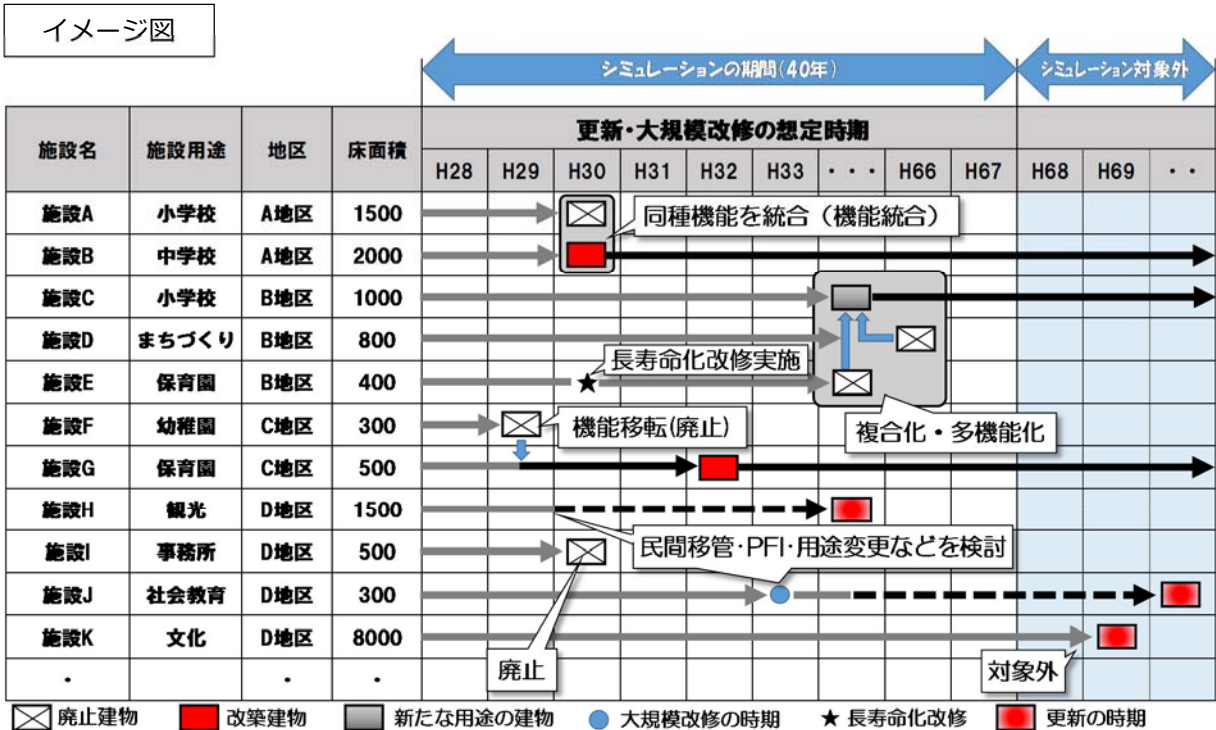
はじめに施設カルテや公共建築物保全計画等のデータを基に、地区毎に施設の一覧表を作成します。このとき、建物の建設年度を基に、更新や大規模修繕の時期を「見える化」します。



## 2.再編の考え方

### ■ 再編シミュレーション

施設用途毎のサービス及び建物の適正化の考え方に従い、個別施設毎の再編の組み合わせパターンやその手法について検証しました。併せて、その結果、どの程度の削減効果が生じるか推計を行います。その際の検討方法や削減効果の算定の考え方は、次のとおりです。



#### 【再編時期について】

原則として、同じ地区内の施設で更新時期が近いものについて、サービスの内容や施設の適性上、再編が可能であるか検討を行いました。

更新時期が近い施設がない場合や、敷地面積が狭小であったり、サービスの内容的に複合化がなじまない等、更新時期が近い施設同士の再編が困難な場合は、学校等の地域の核となる施設や大規模な施設の更新時期に合わせて、周辺施設の複合化を検討しました。

なお、施設の更新時期は、これまで概ね築40年程度で更新を行っていたところ、築65年に長寿命化するものと設定してシミュレーションを行っています。

#### 【再編後の面積の算定について】

小学校・中学校・幼稚園については、再編時点での利用者の予測数を基に、必要面積を算定しました。利用者の予測は、総合計画における人口推計のうち、出生率は現状を維持し、転出超過に一定の歯止めをかける標準的なケースである中位推計に基づき推計しました。

また、その他の施設は、サービスを提供するために必要な面積から算定しました。

## 2.3. 公共施設再編にあたっての共通事項

次章の「3.用途別再編計画」において、再編シミュレーションの結果を基に、施設用途毎の一般的な再編の手法や再編にあたってのポイントを示しますが、そのうち再編にあたってのポイントについて、全施設に共通する事項は、次のとおりです。

### ■ 再編の実施について

原則としてシミュレーションに従って施設を更新するものとしませんが、実際には、建物の劣化状況に応じて最適な時期に更新を行うものとし、また、施設を複合化する場合、複合化の時期に合わせ、既存建物を前倒して更新するときは、それを見越して建物の保全を行うものとし、既存建物の更新時期を引き延ばすときは、必要に応じて延命措置を図ります。

建物規模が大きい施設、その中でも特に民間移管の可能性が高い施設は、更新時期にかかわらず、早めに再編に着手した方が、財政的な効果が高い場合が考えられます。このような施設にあっては、可能な限り早い段階で再編に着手します。また、指定管理者制度を導入している施設にあっては、指定期間の終期に合わせて再編します。

なお、シミュレーションは、施設の経過年数や現時点で予測される施設の利用状況を基に行っていますが、実際に施設の再編に着手する際には、改めてその時点における施設の利用状況等を精査し、また、施設利用者や地域住民（以下「関係住民等」）と調整しながら進めていきますので、結果によっては、シミュレーションとは異なる再編手法を採ることも考えられます。

### ■ サービスの提供方法

公共施設の再編により、一つの施設を様々な年代の利用者が様々な目的で利用することが考えられます。そのため、利用者（特に児童、園児）の安全を確保したり、サービス相互間の不要な干渉を排除するため、施設の空間構成、動線計画、防犯対策等に配慮します。

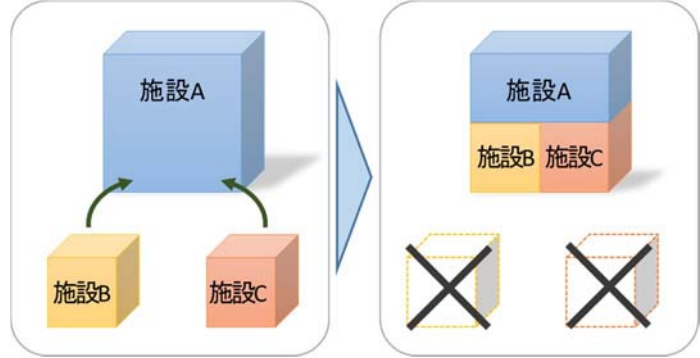


## 【TOPICS】

### 公共施設の再編手法について

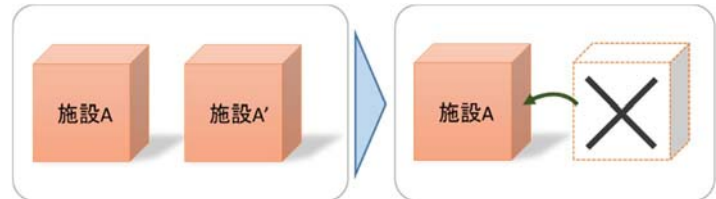
#### (1) 複合化・多機能化

用途毎に配置されていた施設を一つの建物に集約する手法です。なお、複合化の場合は施設毎にサービスの提供主体が別個であり、多機能化の場合は同一の主体が複数のサービスを提供することに違いがあります。



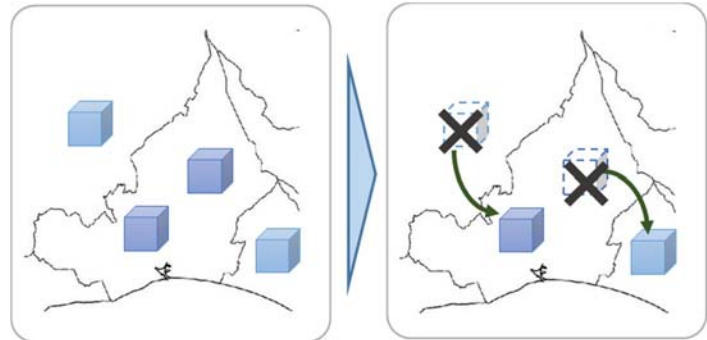
#### (2) 機能統合

同種のサービスを提供する複数の施設について、利用状況に応じて一つの建物にサービスを統合する手法です。



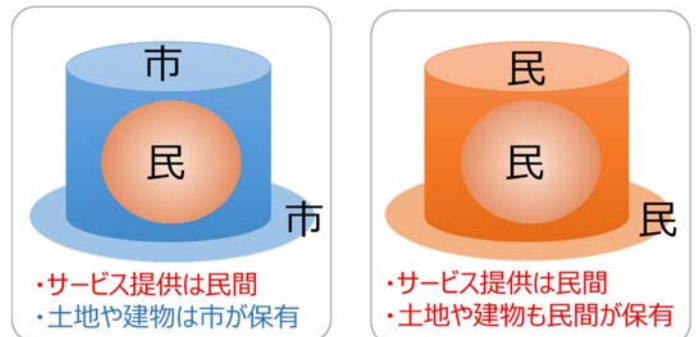
#### (3) 広域連携

現在は、各自治体が文化施設やスポーツ施設等、同種の施設をそれぞれ保有していますが、隣接市と役割分担する等、施設の相互利用や共同運用を行うことで建物を整理していく手法です。



#### (4) 民間移管

これまで公共施設は、政策上の要請から市が設置してきました。そして、主に、土地や建物は市が保有したままで、指定管理者制度等により管理運営を民間事業者に委ねることを民間移管と呼んできました。しかし、民間事業者のサービス提供分野が拡大している中、特に独立採算が可能な施設にあっては、土地や建



物も含めて民間事業者に移管を検討していくことも必要となります。本計画においては、この土地や建物も含めて包括的に民間事業者に施設を移管することを民間移管とします。