

市民学コース 行政と市民生活講座 定員50人

第2回

富士見市の公共施設のマネジメント 将来公共施設が迎える課題や 市の取り組み状況について」

講師 本田友孝氏
公共施設マネジメント課主任

日 時 2024年10月5日(土)
午前 10:00~12:00
場 所 鶴瀬公民館 第三集会室
講 師 本田友孝氏
公共施設マネジメント課主任
受講者数 16人

47期行政と市民生活講座は人生100年時代 超高齢社会を迎えて

～高齢者が老後を安心して生活を送るために～
富士見市の公共施設再編計画と民間介護・医療事業の現状

をテーマに5回の講座として計画された。



講師 本田友孝氏

第2回講座は富士見市の公共施設のマネジメント「将来公共施設が迎える課題や市の取り組み状況について」

をテーマに公共施設マネジメント課主任本田友孝氏を迎えて実施された。

尚当日は公共施設マネジメント課、甲佐課長、島田副課長もお見えになられた。

この講座は、富士見市の公共施設は老朽化が進み、建て替えや再構築が必要とされているのではないかと、また一方で少子化と人口減少が進む中でどのような課題と解決すべき問題はなにか、富士見市の取り組み状況はどうなっているのか、等々の疑問に答える為に計画された。



甲佐課長（左） 島田副課長

講座のあらましは

1. 施設マネジメントとは 何か
2. 公共施設マネジメントが必要となった背景
3. 再編とは、その手法
4. 長寿命化とは
5. 長寿命化改修とは
長寿命化改修 令和6年度長寿命化改修 実施中
(勝瀬中学校・水谷中学校屋内運動場)
6. 富士見市の取り組み
富士見市公共施設等総合管理方針。
富士見市公共施設個別施設計画
富士見市公共施設個別施設計画第1期実行計画
7. 長寿命化改修を実施する際のポイント
 - ① 将来の施設需要はあるか
 - ② 建物は持つのか
 - ③ どのような機能が必要か
8. 富士見市の取り組み今後について



講座資料（配布）



富士見市の公共施設マネジメント
～将来公共施設が迎える課題や
市の取り組み状況について～

令和6年10月5日（土）

はじめに：施設マネジメントとはなにか

①一般的なマネジメントとは

経営資源（ひと、もの、かね）を効率的に活用し、
目標達成を目指すこと。

②様々なレベルでの施設マネジメント

○BM（ビルマネジメント）

◎FM（ファシリティマネジメント）

◎AM（アセットマネジメント）

公共施設マネジメント
の範囲



建物の大規模な改修スケジュール
施設再編を検討することが公マネの範囲

公共施設マネジメントが必要となった背景①-1

【財政問題と人口減少】

- ・ 高齢化による扶助費等（義務的経費）の増加
- ・ 生産年齢人口の減少による
市税等の自主財源の減少

⇒ 固定費が増え、公共施設に回ってお金が減る。
減っていく予算に応じた施設しか維持できなくなっていく。

【富士見市・決算カードより抜粋】

	R1	R5	増加分
義務的経費	約179億	約217億	約38億
自主財源	約168億	約176億	約8億

・ 義務的経費は人件費、扶助費、公債費の合計額
・ わかりやすく比較するため、自主財源のうち繰入金等は除く

公共施設マネジメントが必要となった背景①-2

【財政問題と建物】

- ・ 人口減少だけでなく、
施設の維持には多くの費用が必要

① 建替え費用は、ライフサイクルコスト（LCC）の3割に過ぎない。

※ LCC：整備から、改修や修繕を経て解体するまでの費用総額

（例）1億円で施設を整備した場合、施設維持に約2.3億円が必要

② どれくらい高額なのか

※令和5年度主要な施策成果報告書より抜粋

- ・ キラリ☆ふじみ ⇒ 管理運営費用：毎年 約2億円
- ・ 市民総合体育館 ⇒ 管理運営費用：毎年 約7,000万
- ・ 市内4公民館 ⇒ 維持管理費用：毎年 約1億円
- ・ 学校屋内運動場 ⇒ 大規模改修：1棟 約3億円
- ・ 学校プール ⇒ 改修：1箇所 約5,000万
- ・ 集会所 ⇒ 大規模改修：1棟 約1,500万
- ・ エレベーター ⇒ 更新（学校）：1機 約3,700万

安く・無料で使えるため
忘れがち、
公共施設はとても高価
⇒ 税金で運営している

公共施設マネジメントが必要となった背景①-3



屋上防水



外壁塗装

【費用イメージ】
1棟あたり
約2億程度から

- (改修内容)
- ・屋上防水
 - ・外壁塗装
 - ・その他内装

5

公共施設マネジメントが必要となった背景②-1

・老朽化した施設を大量に保有していること

【富士見市の状況】※R5度末時点

築10年未満
3,959㎡
2%

築40年以上
113,753㎡
58%

築10年～19年
12,130㎡
6%

築20年～29年
32,020㎡
16%

築30年～39年
35,857㎡
18%

6

公共施設マネジメントが必要となった背景②-2

・ 行政が施設を大量に保有している理由

- ① 1970年代の全国的な第二次ベビーブーム、都市への人口集中、ニュータウン開発や住宅需要の高まり。

⇒ 学校施設などの公共施設の大規模な整備（※当市でも学校教育施設が約65%）

- ② 民間サービスの不足に対する公共での対応

- ③ 政策による施設建設

【当市】

・ 集会所（29施設）

・ 特別支援学校 ※県内他自治体①さいたま市②川越市

7

公共施設マネジメントが必要となった背景②-3

・ 公共施設が老朽化している理由

○ 使い捨てられる公共施設

公共施設建設当初は30年で建て替えをするという考えだった。

- ・ 壊れたら修繕すればいいという考え
- ・ 将来のことや需要を考えない整備
- ・ 改修が困難な作り

⇒ いざ30年建っても全国的にほとんどの公共施設が建て替えが出来ていない。

建替えだけでなく、
改修に莫大な予算が必要となり
実施が困難な場合も・・・

8

まとめ 公共施設マネジメントとは何か①

財政問題、高齢化により、使えるお金に限りがある。今の施設をそのまま建替えることは現実的に不可能

公共施設更新問題

- ①大量に保有している
- ②老朽化が進行している

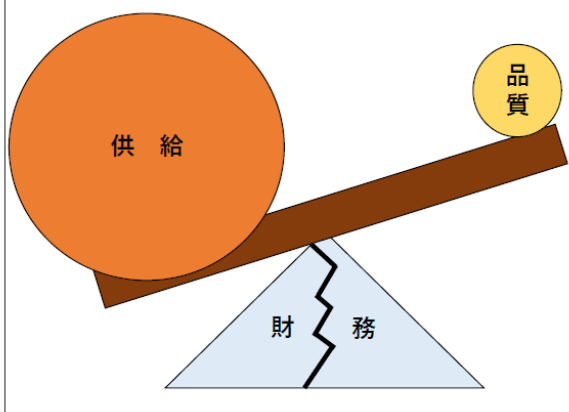
【①への対策】
再 編

【②への対策】
長 寿 命 化

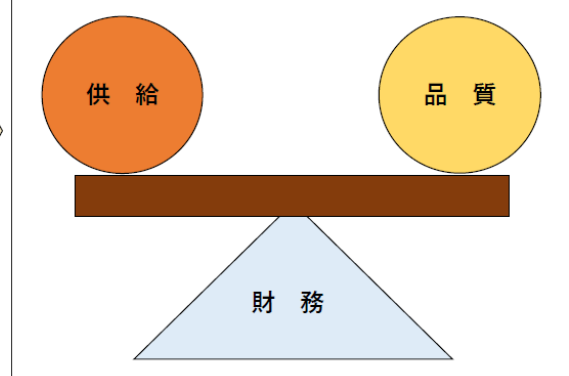
9

まとめ 公共施設マネジメントとは何か②

現 状



マネジメント後



10

再編とは

- 品質を向上させるために、公共施設量を縮減する取組み
ポイント（民間等との違い）

公共施設はインフラ的な機能を持つとともに、実際に使用しているのは市民の皆様であるため、市民理解が必要である。

⇒取り組まない場合、修繕などが実施出来ず、錆びれた公共施設が放置された状態になる。

⇒行政や住民が共に問題の深刻さを直視し、主体的にこの問題に取り組んでいけるかが重要となる。（ワークショップ等）

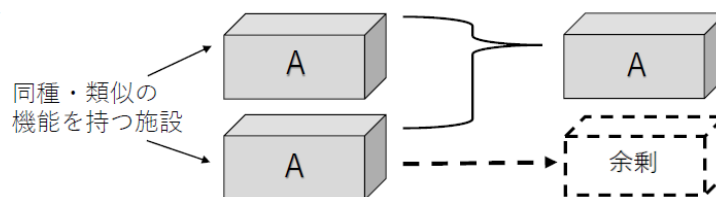
11

再編の代表的な手法

◎施設の集約化

同種・類似の機能を持つ施設を一つにまとめる。

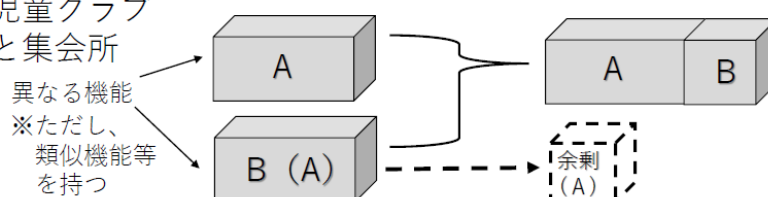
（例）小学校の統合



◎施設の複合化

異なる機能を持つ施設を一つにまとめる。⇒合築とは異なる。

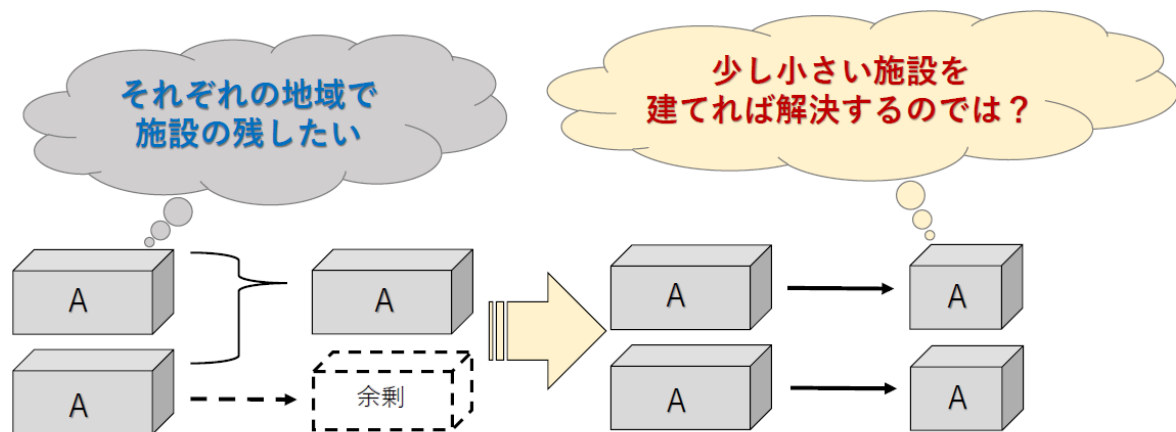
（例）学校と放課後児童クラブ
交流センターと集会所



12

再編の代表的な手法

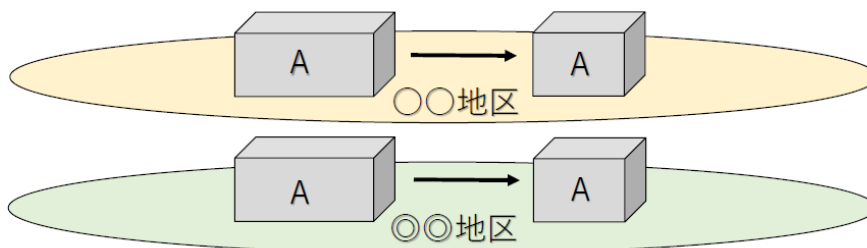
◎本当に集約化・複合化が必要なのか？正しい手法なのか？



13

再編の代表的な手法

◎小さく建てられるのか？

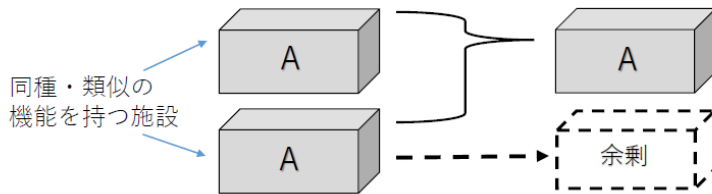


- ①それぞれの施設に、最低限必要な機能な共有部分等の整備が必要
⇒施設規模の縮減には限りがある。
- ②法規制や社会的要求水準が上昇していることにより、建物のコスト化
⇒大きさは多少縮減できても、コストが増大する可能性が高い

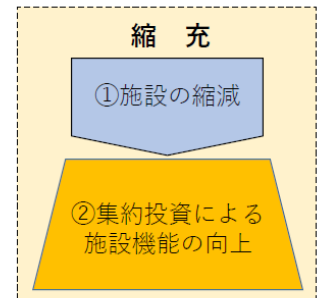
14

再編の代表的な手法

◎集約化・複合化のメリットとは



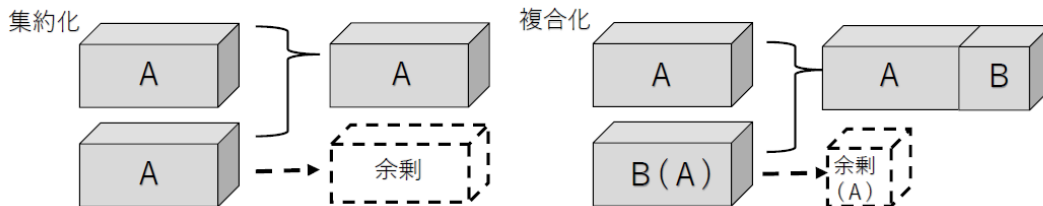
- ①共有部分や（廊下・階段等）必ず整備する部分を（管理用事務室など）縮減が可能。
- ②建物を縮減している分、社会的要求水準に（設備・機能等）対応が可能。



15

再編の代表的な手法

◎集約化・複合化の検討に重要なこと

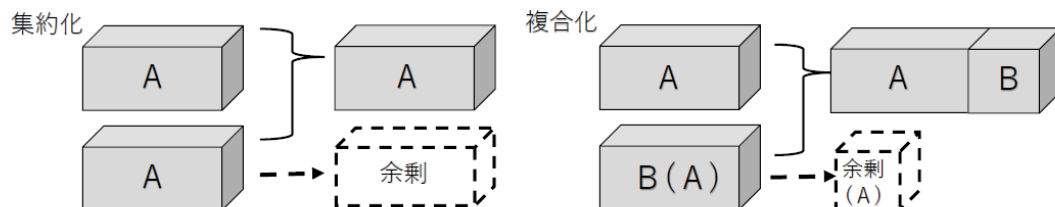


- ①将来の需要、今の使われ方の把握しているか
⇒検討が甘いと市民サービスの低下を招く
- ②機能の共存ができるか（複合化の場合）
⇒異なるサービスを複合化してしまうと、機能の低下を招く
- ③建築コストが上がることはないか
⇒（要因）干渉スペースや経路の増加、構造躯体、雨水流出抑制施設など

16

再編の代表的な手法

(まとめ)集約化・複合化



- ①どちらも類似した機能をまとめることで、
施設を縮減し機能向上を目指す取り組みである
- ②一見簡単そうに見えるが、
各種法令の規制、施設の用途、建築の知識などが必要で
検討には多くの課題がある

17

その他の再編手法

・施設の転用

⇒老朽化した施設への転用、法令等の確認

・民間活力の導入（PPP・PFI等）

⇒収益事業が可能かどうか課題

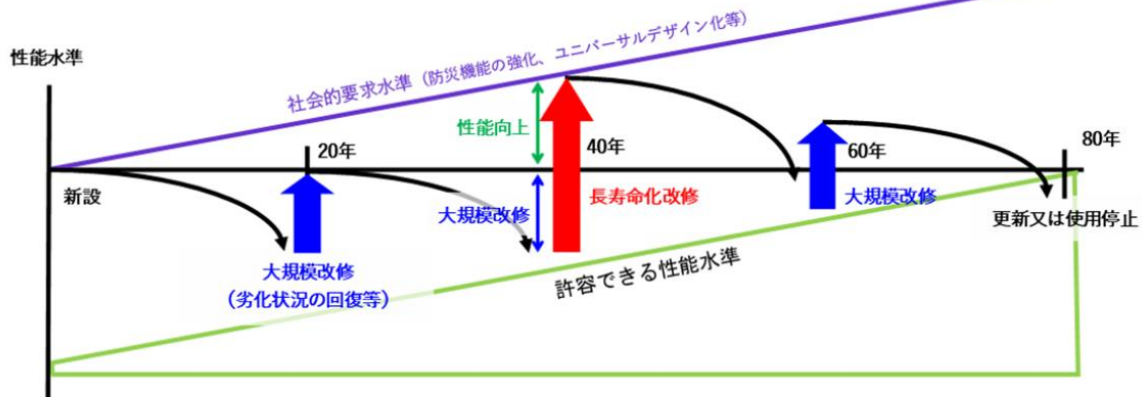
・広域連携の検討

⇒近隣自治体との調整、運用方法などが課題

18

長寿命化とは

- 財務の健全性を確保しながら、品質を向上させる取り組み
⇒ 施設状況、将来の改修スケジュール踏まえ、定期改修を実施



19

長寿命化改修とは

80年使用する施設で、40年目の中間年に実施する改修。

⇒ 様々な更新が必要であるため、
全面改修（フルリノベーション）を実施。

POINT：将来に渡って長く利用できる施設を目指す。

1. 建物の耐久性を高める工事

- ① 構造躯体の経年劣化対策
- ② 耐久性の優れた仕上材への更新
- ③ 維持管理や設備更新を容易にする改修
- ④ ライフラインの更新

2. 建物の性能を向上させる工事

- ① 省エネルギー対策
- ② 柔軟なプランへの改修
⇒ 広い用途で使用しやすい施設とする。
- ③ バリアフリー等ユニバーサルデザイン等の採用

20

長寿命化改修 令和6年度長寿命化改修 実施中
 (勝瀬中学校・水谷中学校屋内運動場)



内部の解体

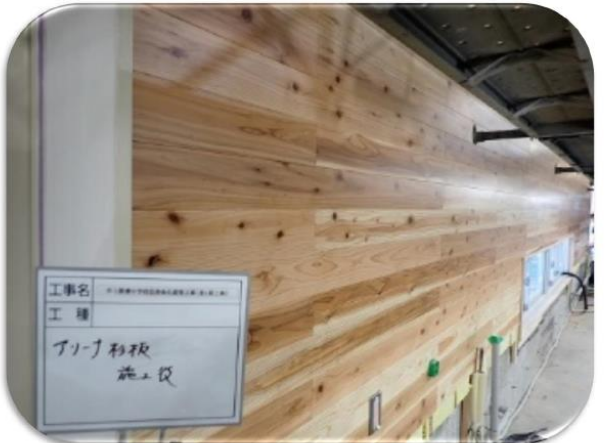


改修の準備
足場組立

長寿命化改修 令和6年度長寿命化改修 実施中
 (勝瀬中学校・水谷中学校屋内運動場)



改修実施中
断熱材施工



改修実施中
壁材施工

富士見市の取り組み

▶ 富士見市公共施設等総合管理方針

令和2年度に改訂。
公共施設の課題や考え方を整理。

▶ 富士見市公共施設個別施設計画

令和2年度に策定。
方針を踏まえ、建築物の大まかな改修内容や実施時期を示す。

▶ 富士見市公共施設個別施設計画第1期実行計画

令和3年度に策定。
建物を長く使うために、
令和12年度までの10年間の改修スケジュールを示す。



各計画の考えに基づき、具体的な改修内容の検討を開始

【計画上の長寿命化改修の予定】

勝瀬中学校	令和6年度工事開始
水谷中学校	令和6年度工事開始
みずほ台コミセン	令和6年度設計 令和8年度工事

富士見市公共施設
個別施設計画
第1期実行計画



令和4年3月

【ポイント】

実施が決まったものは
実施計画（毎年・3年分）
で公表していく。

23

長寿命化改修を実施する際のポイント

① 将来の施設需要はあるか

⇒長寿命化改修後40年間使う施設かどうか

② 建物は持つのか

⇒そもそも改修を行うことで今後40年間延命可能か

③ どのような機能が必要か

⇒施設の利用実態の把握が重要

24

みずほ台コミュニティセンターの場合

【みずほ台コミュニティセンター】

建築年度	昭和58年3月に開館（平成13年度に改修工事）
位置	富士見市西みずほ台1丁目19番地2
構造種別	鉄筋コンクリート（一部鉄骨造）地上2階建て
敷地面積	973.84平方メートル
延床面積	1,009.17平方メートル

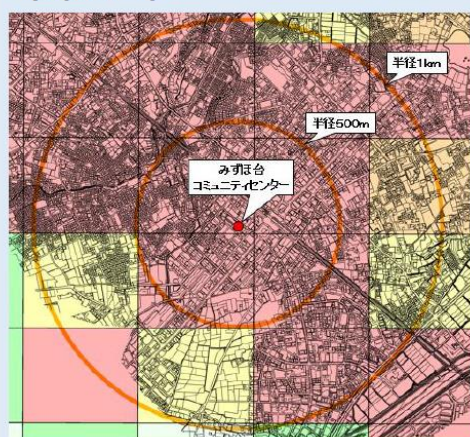
【工事履歴】

年 度	工 事 名
昭和58	新築工事
平成 3	出張所開設事業改修工事
平成13	大規模修繕工事
平成28	電気設備改修工事
令和3年	空調設備等改修工事

25

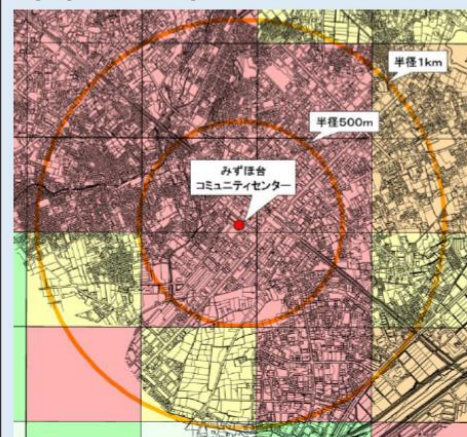
①将来の施設需要はあるか【将来推計人口メッシュ図】

令和7年



半径500m 29,784人
半径1km 48,953人

令和32年



半径500m 27,460人
半径1km 44,432人

★みずほ台周辺は人口を維持する見込み

★このほかにも利用率、利用件数、施設配置等を確認

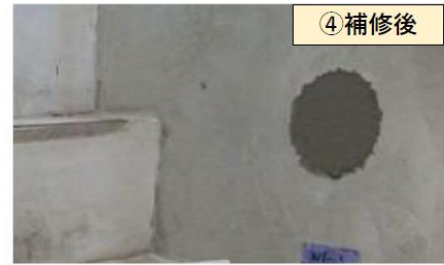
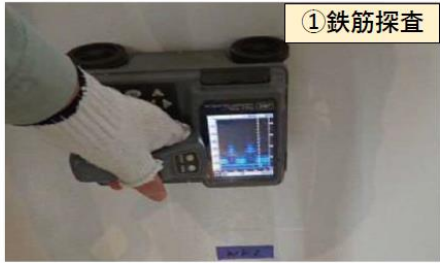
【参考】
国土交通省HP
国土数値情報より
500mメッシュ別将来推計人口
(H30国政推計)

単位：人

 : ~500
 : 501~1,000
 : 1,001~1,500
 : 1,501~2,000
 : 2,001~

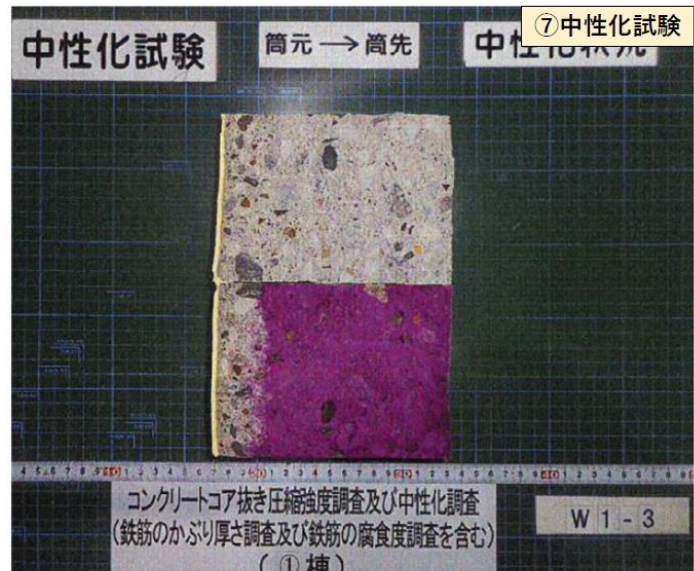
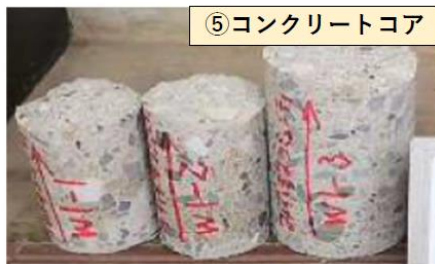
26

②建物は持つのか（令和4年度みずゴミ躯体調査1）



27

②建物は持つのか（令和4年度みずゴミ躯体調査2）



28

②建物は持つのか

【躯体調査結果】

①事務室棟（平均値）※出張所がある棟

コンクリート圧縮強度	中性化深さ	鉄筋かぶり厚さ	鉄筋腐食度
26.2N/mm ²	41.1mm	48.4mm	部分的に錆あり

②多目的室棟（平均値）※貸部屋がある棟

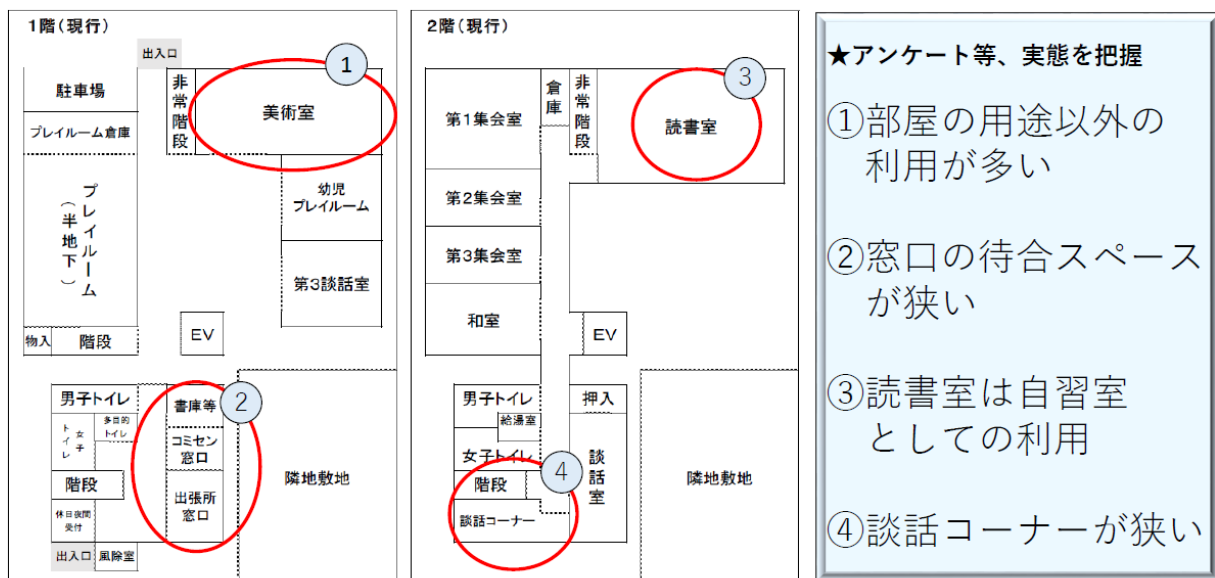
コンクリート圧縮強度	中性化深さ	鉄筋かぶり厚さ	鉄筋腐食度
27.7N/mm ²	28.9mm	40.1mm	錆なし

《参考：長寿命化改修工事を実施する基準》
 必要なコンクリート圧縮強度：13.5N/mm²を超える
 中性化深さ：鉄筋かぶり厚さ未満

29

③どのような機能が必要か

（みずほ台コミュニティセンター・R6設計予定・現行施設案内図）



30

③ どのような機能が必要か (みずコミの状況・美術室、窓口待合スペース)

① 美術室



② 窓口待合スペース



31

③ どのような機能が必要か (みずコミの状況：読書室、談話コーナー)

③ 読書室

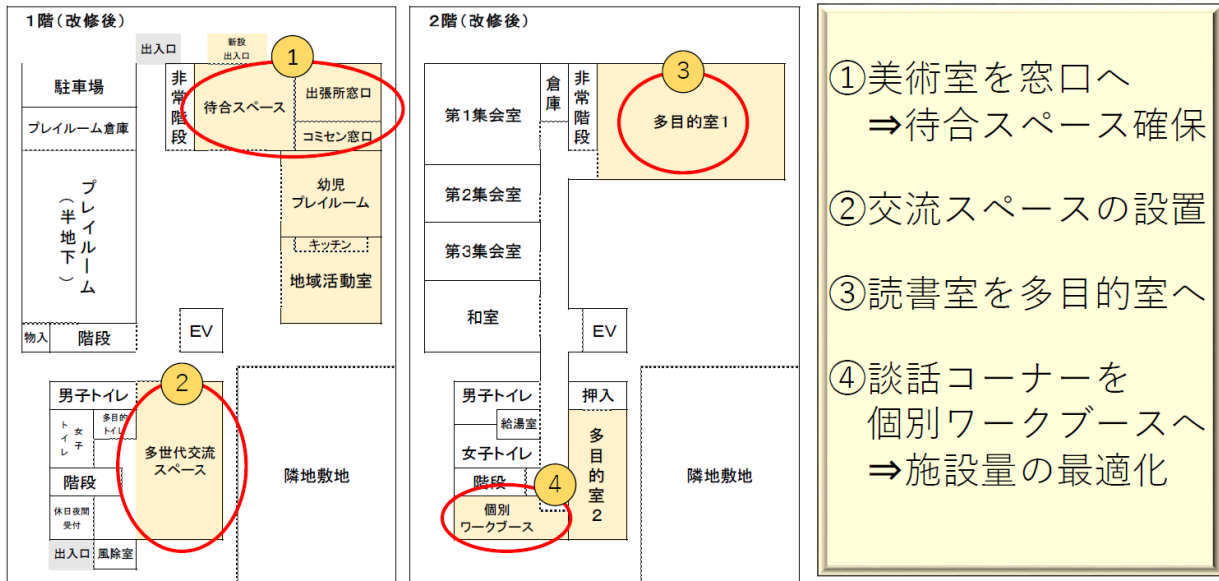


④ 談話コーナー



32

③どのような機能が必要か (長寿命化改修のイメージ案)



- ①美術室を窓口へ
⇒待合スペース確保
- ②交流スペースの設置
- ③読書室を多目的室へ
- ④談話コーナーを
個別ワークブースへ
⇒施設量の最適化

富士見市の取り組み⇒今後について

▶ **富士見市公共施設個別施設計画第1期実行計画**
令和3年度に策定。
建物を長く使うために、
令和12年度までの10年間の改修スケジュールを示す。

- ①富士見市は長寿命化から進めている
- ②10年後ごろから、再編事業が必要となっている

富士見市公共施設
個別施設計画
第1期実行計画



多くの方に公共施設マネジメントの
必要性を理解していただく必要がある

公共施設マネジメントへの
御理解・御協力をお願いします



