



**令和3年度（2021年度）  
八王子市公共施設等総合管理計画  
実績報告書**

令和4年（2022年）3月

八王子市



# 目次

## 第1章 公共施設等総合管理計画について

- 1 本書発行の背景・目的…………… 1
- 2 公共施設マネジメント関連計画の位置付け…………… 2
- 3 公共施設マネジメントの目標…………… 2
- 4 公共施設マネジメントの取組手法…………… 3

## 第2章 公共施設の現況（平成28年度～令和2年度）について

- 1 公共施設ストック状況…………… 5
  - (1) 保有延床面積と有形固定資産減価償却率の推移…………… 5
  - (2) 令和2年度（2020年度）の施設分類別延床面積の状況…………… 6
  - (3) 建築後30年以上経過した建物の状況…………… 7
  - (4) 耐震化の状況…………… 8
- 2 人口の状況…………… 9
  - (1) 年齢3区分別人口の推移…………… 9
  - (2) 人口シミュレーションとの比較…………… 10
  - (3) 児童数・生徒数の推移…………… 13
- 3 市民1人当たり延床面積と他市比較…………… 14
  - (1) 市民1人当たり延床面積の推移…………… 14
  - (2) 多摩26市との比較…………… 15
  - (3) 中核市との比較…………… 17
- 4 公共施設関連コストの状況…………… 19
  - (1) 投資的経費の推移…………… 19
  - (2) 一般建築物に現状要している経費の推移…………… 20
- 5 公共施設の現況まとめ…………… 21

## 第3章 公共施設マネジメントの推進状況について

- 1 全庁的な推進体制の整備…………… 22
  - (1) 資産管理課の設置…………… 22
  - (2) 資産利活用推進会議の設置…………… 23
  - (3) 八王子市資産利活用基本方針の策定…………… 24
- 2 個別施設計画の策定状況と財源対策としての基金の設置…………… 25
  - (1) 個別施設計画の策定状況…………… 25
  - (2) 個別施設計画の実行に必要な対策費…………… 26
  - (3) 公共施設整備保全基金の設置…………… 27

3	中学校区を基本とした施設の再編	28
(1)	利用圏域別の公共施設再編の考え方	28
(2)	地域づくり推進基本方針と連携した生活圏域施設再編について	29
4	公共施設マネジメントの普及・啓発に関する取組	30

#### 第4章 公共施設マネジメントのこれからの展開

1	公共施設マネジメントの目標達成に向けた考え方	31
(1)	人口減少社会における公共施設の総量適正化	31
(2)	公共施設再編と公有不動産の利活用	33
(3)	公共施設再編事業のシミュレーションと劣化診断等による更新判断	34
2	公共施設マネジメントの普及・啓発に関する取組の継続	36
3	ポストコロナ社会を踏まえた「公共施設マネジメント基本方針」の見直し	37

#### 第5章 計画の進行管理とSDGsとの関係

1	PDCA サイクルとOODA ループによる進行管理	40
2	SDGs との関係	42

#### 資料編

1	八王子市公共施設マネジメント基本方針（6つの柱）	43
2	八王子市資産利活用基本方針	49
3	施設類型別分類一覧	56
4	公共施設再編検討会	57
5	公共施設マネジメントに関する市政モニター調査結果	61
6	用語集	78

# 第1章 公共施設等総合管理計画について

## 1 本書発行の背景・目的

本市では、平成27年(2015年)10月に公共施設等の現状をまとめた「八王子市公共施設白書\*」(以下「白書」という。)を発行し、今後の施設の在り方を示した「八王子市公共施設マネジメント基本方針\*」(以下「基本方針」という。)を策定しました。

この基本方針に基づき、将来にわたり社会情勢の変化やニーズに対応した行政サービスを安定的に提供していくため、公共施設等の維持管理、大規模修繕及び更新などを長期的な視点で総合的かつ計画的に推進する「八王子市公共施設等総合管理計画」(以下「総合管理計画」という。)を平成29年(2017年)3月に策定し、公共施設マネジメントを推進しています。

総合管理計画は、公共施設の寿命が数十年となり、その間の人口や財政状況を鑑みた長期的な視点に立つ必要性から、30年間という長期にわたる計画としています。長期間の計画の実行性を高めるためには、その取組の評価・検証を行い、得られた結果を次の展開に反映していく必要があります。

そこで、総合管理計画を策定してから令和3年度(2021年度)で、5年間になることを受け、この間の公共施設マネジメントの取組と、そこから見えたものを示し、今後の公共施設マネジメントの推進に活用することを目的として本書を発行します。

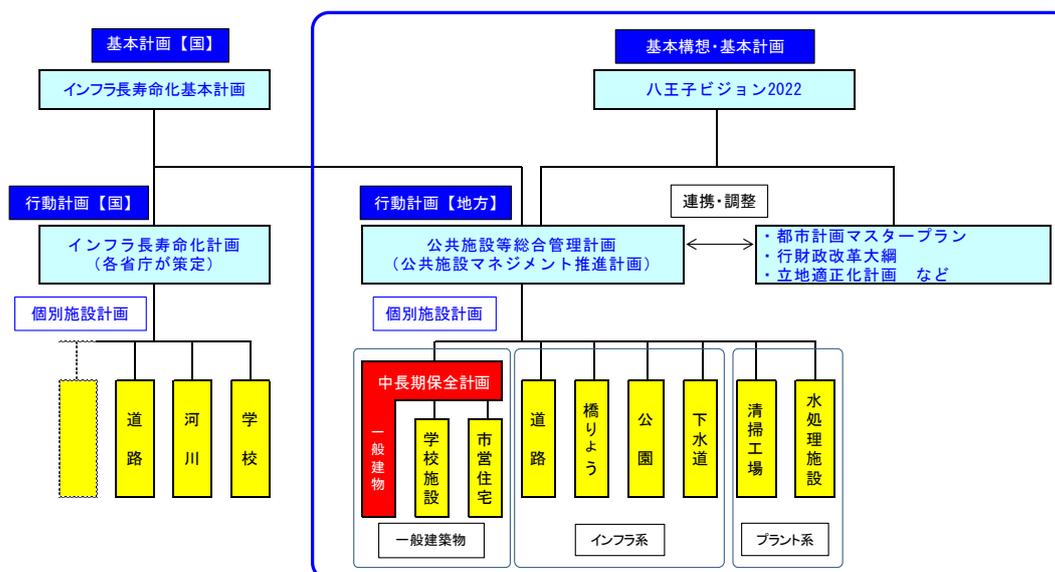
【図表 1-1】 公共施設マネジメント関連計画

計画等	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	R1 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022		R28 2046
白書	【発行】									
基本方針	【策定】									
総合管理計画		【策定】	計画期間 (30年間)				実績報告			

## 2 公共施設マネジメント関連計画の位置付け

本市の公共施設マネジメント関連計画は、一般建築物、インフラ系施設及びプラント系施設の大きく3つに分類されます。また、計画の実行に当たっては、本市が策定している他の計画等との整合性を図りつつ、連携しながら進めていきます。

【図表 1-2】 公共施設マネジメント関連計画の位置付け



## 3 公共施設マネジメントの目標

総合管理計画では、将来世代に過大な負担を残さないよう限られた資源を有効に使い、必要な施設を適切な規模で安全に維持していくため、下記のように目標を定めています。

### 目 標

- ① 人口構造やニーズの変化に合わせ、施設を適正に配置する。
- ② 現在の市民1人当たり延床面積を、将来にわたり維持する。
- ③ 人口規模に合った施設総量の適正化を図る。

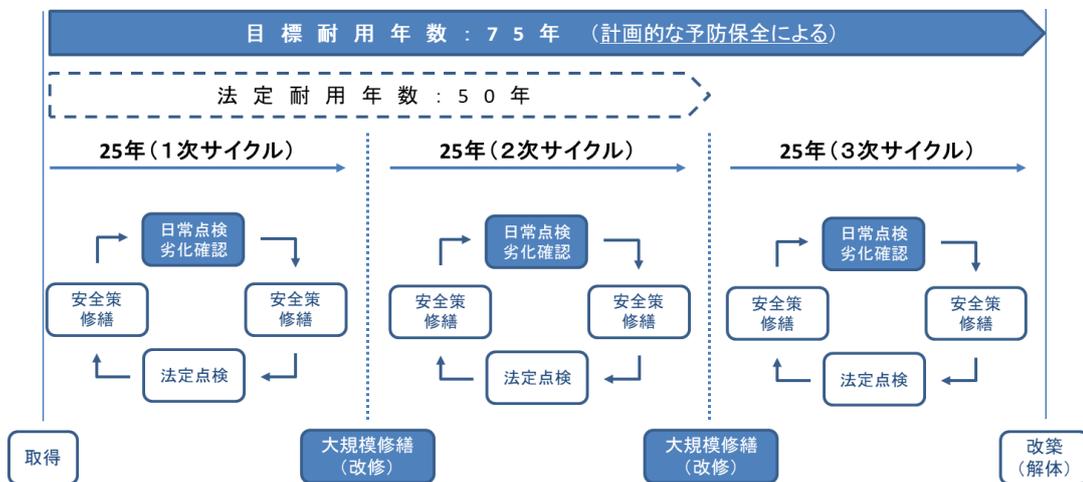
総合管理計画策定時に基準とした平成27年度（2015年度）の市が保有する建物の市民1人当たり延床面積は2.03㎡です。本市では、この市民1人当たり延床面積2.03㎡を公共施設マネジメントの進捗管理の指標としています。

## 4 公共施設マネジメントの取組手法

インフラ系・プラント系施設は、長寿命化\*を基本とし、一般建築物については、長寿命化のほかにも複合化・多機能化\*、用途転用\*など様々なマネジメント手法を検討します。サービスを提供するためには、必ずしも市が建物を保有する必要はありません。また、行政が直接サービスを提供する必要があるかといった視点も重要です。

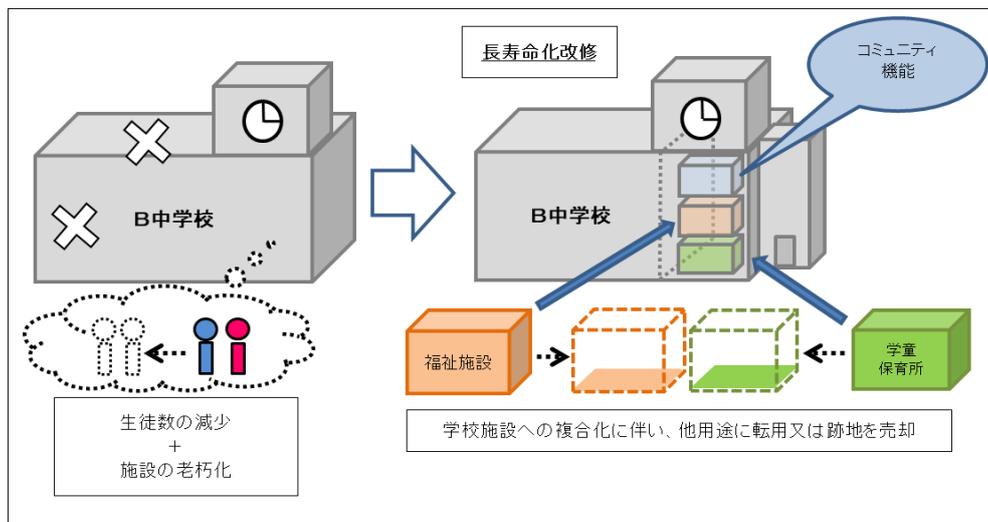
財政負担の軽減に加え、いかに施設を持たずにサービス提供するかを考えたうえで、最適なマネジメント手法を選択していきます。

【図表 1-3】取組手法のイメージ（鉄筋コンクリート造の長寿命化）



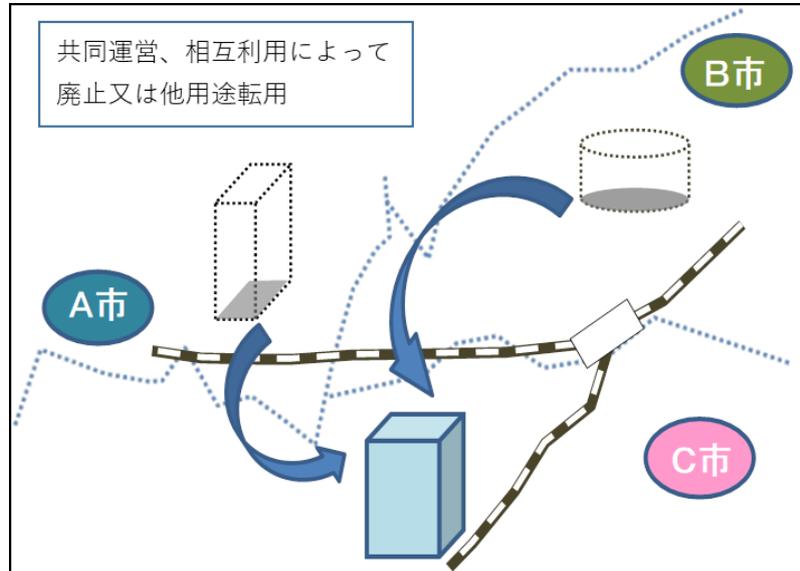
出典：「中長期保全計画（令和2年（2020年）改定版）」

【図表 1-4】取組手法のイメージ（長寿命化改修時の複合化・多機能化）

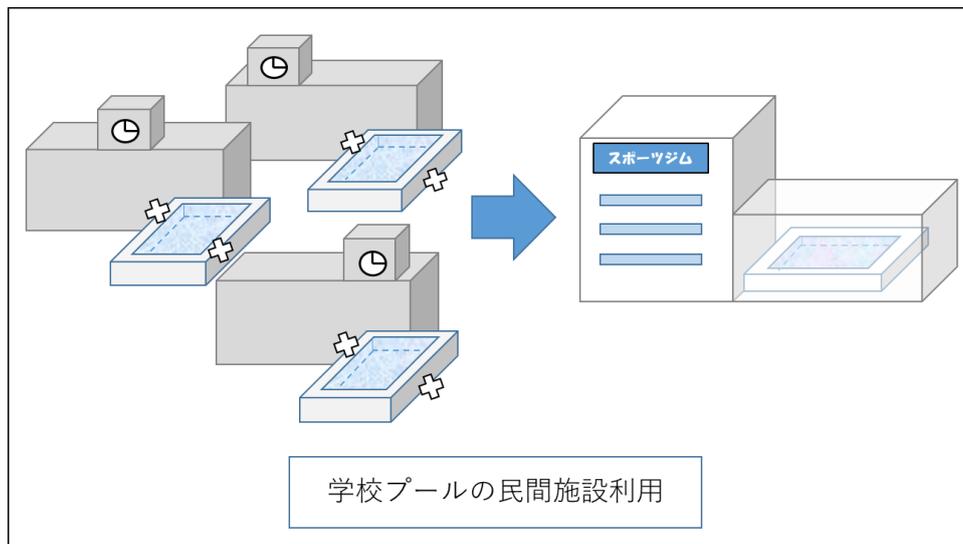


出典：「中長期保全計画（令和2年（2020年）改定版）」

【図表 1-5】 取組手法のイメージ（広域連携）



【図表 1-6】 取組手法のイメージ（民間施設利用）



## 第2章 公共施設の現況（平成28年度～令和2年度）について

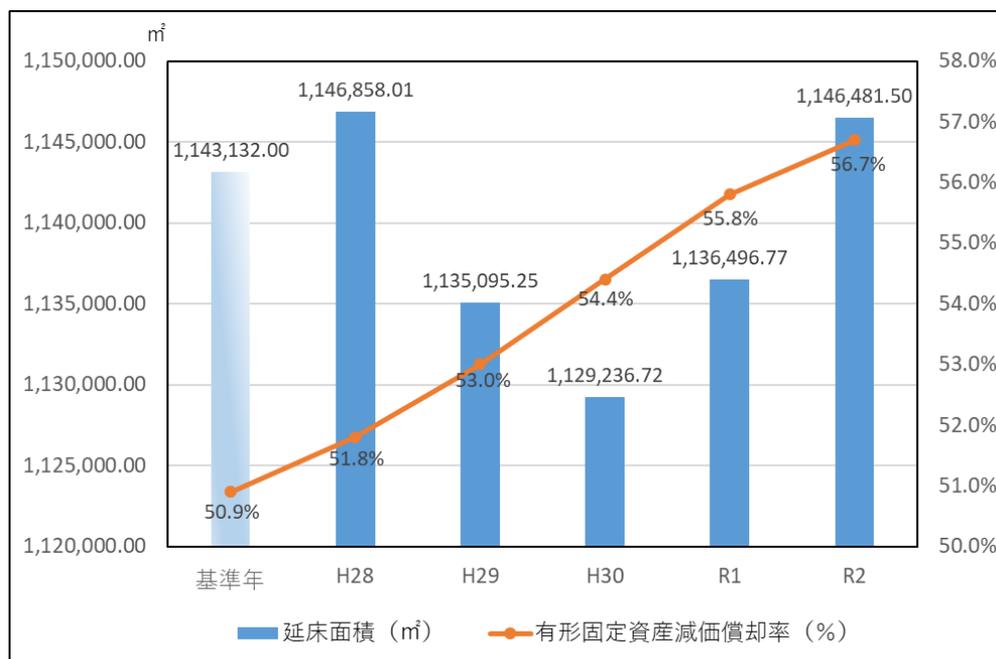
### 1 公共施設ストック状況

#### (1) 保有延床面積と有形固定資産減価償却率\*の推移

本市の公共施設マネジメントの目標は、一般建築物の延床面積が大きく影響します。総合管理計画の基準年度である平成27年度（2015年度）から令和2年度（2020年度）までの保有延床面積は、一旦、減少傾向にありましたが、令和2年度（2020年度）には、1,146,481.50㎡と平成27年度（2015年度）の1,143,132.00㎡に比べて3,349.50㎡の増加となっています。

また平成28年度（2016年度）より整備・更新している固定資産台帳\*によって、公共施設マネジメントに活用可能な指標の一つである有形固定資産減価償却率が把握できるようになりました。この有形固定資産減価償却率は、年々増加しており、平成27年度（2015年度）の50.9%から56.7%（+5.8%）となっています。

【図表 2-1】 保有延床面積と有形固定資産減価償却率の推移



出典：各年度の財産に関する調書及び固定資産台帳より作成

(2) 令和2年度(2020年度)の施設分類別延床面積の状況

令和2年度(2020年度)と平成27年度(2015年度)の施設分類別延床面積を比較すると清掃施設が減少し、学校教育施設及び市営住宅が増加していることが分かります。清掃施設は、旧館清掃工場の解体等によって差引きで12,290.63㎡減少、学校教育施設は、いずみの森義務教育学校の改築\*等によって差引きで7,987.37㎡増加し、市営住宅は、中野団地及び泉町団地の改築等によって差引きで3,418.46㎡増加しています。

また、施設分類別延床面積の構成割合を見てみると、平成27年度(2015年度)では、学校教育施設が58.7%、市営住宅が6.8%となっていました。令和2年度(2020年度)では、学校教育施設が59.2%(+0.5%)、市営住宅が7.0%(+0.2%)と構成割合が変化しつつも、施設分類別の上位2つは変わっていません。

特に、学校教育施設が保有延床面積構成割合の約60%を維持していることは、本市の大きな特徴といえます。

【図表2-2】令和2年度と平成27年度の施設分類別延床面積の比較

分類		平成27年度		令和2年度		R2-H27	
財産分類	施設大分類	施設中分類	延床面積	構成率	延床面積	構成率	増減面積
公有財産	公用財産	庁舎	47,321.21 ㎡	4.1%	49,206.70 ㎡	4.3%	1,885.49 ㎡
		清掃施設	50,140.66 ㎡	4.4%	37,850.03 ㎡	3.3%	-12,290.63 ㎡
		消防・防災施設	6,587.64 ㎡	0.6%	6,826.18 ㎡	0.6%	238.54 ㎡
		その他公用施設	57,432.90 ㎡	5.0%	61,422.10 ㎡	5.4%	3,989.20 ㎡
		公用財産合計	161,482.41 ㎡	14.1%	155,305.01 ㎡	13.5%	-6,177.40 ㎡
	公共用財産	学校教育施設	670,654.19 ㎡	58.7%	678,641.56 ㎡	59.2%	7,987.37 ㎡
		市営住宅	77,406.07 ㎡	6.8%	80,824.53 ㎡	7.0%	3,418.46 ㎡
		公園	7,974.72 ㎡	0.7%	6,650.85 ㎡	0.6%	-1,323.87 ㎡
		文化・生涯学習施設	57,799.65 ㎡	5.1%	57,878.66 ㎡	5.0%	79.01 ㎡
		コミュニティ施設	34,907.21 ㎡	3.1%	32,833.12 ㎡	2.9%	-2,074.09 ㎡
		スポーツ施設	44,277.83 ㎡	3.9%	44,469.14 ㎡	3.9%	191.31 ㎡
		子育て支援施設	20,729.93 ㎡	1.8%	23,312.08 ㎡	2.0%	2,582.15 ㎡
		産業振興施設	10,534.34 ㎡	0.9%	10,524.84 ㎡	0.9%	-9.50 ㎡
		保健衛生施設	17,365.54 ㎡	1.5%	16,981.16 ㎡	1.5%	-384.38 ㎡
		福祉施設	17,372.68 ㎡	1.5%	17,282.97 ㎡	1.5%	-89.71 ㎡
		駐車場	4,953.40 ㎡	0.4%	4,928.56 ㎡	0.4%	-24.84 ㎡
		その他公共用施設	875.02 ㎡	0.1%	940.25 ㎡	0.1%	65.23 ㎡
		公共用財産合計	964,850.58 ㎡	84.4%	975,267.72 ㎡	85.1%	10,417.14 ㎡
	普通財産	16,799.01 ㎡	1.5%	15,908.77 ㎡	1.4%	-890.24 ㎡	
	公有財産合計	1,143,132.00 ㎡	100.0%	1,146,481.50 ㎡	100.0%	3,349.50 ㎡	

出典：固定資産台帳から作成

(3) 建築後30年以上経過した建物の状況

令和2年度(2020年度)の保有延床面積を建築後30年以上のものとして30年未満のものに分けると、建築後30年以上の建物が718,629.39㎡(62.7%)となります。

建築後30年以上の建物のうち、学校教育施設が65.5%を占めています。いずみの森義務教育学校の改築等があり、平成27年度(2015年度)に68.9%を占めていた状況から構成割合が変化しましたが、老朽化している学校教育施設が施設全体の約2/3を占めている状況は変わっていません。

【図表2-3】令和2年度の施設分類別かつ経年分類別の保有延床面積の状況

財産分類	施設大分類	施設中分類	建築後30年以上		建築後30年未満	
			延床面積	構成率	延床面積	構成率
公有財産	公用財産	庁舎	47,431.52 ㎡	6.6%	1,775.18 ㎡	0.4%
		清掃施設	4,196.85 ㎡	0.6%	33,653.18 ㎡	7.9%
		消防・防災施設	4,075.61 ㎡	0.6%	2,750.57 ㎡	0.6%
		その他公用施設	54,195.59 ㎡	7.5%	7,226.51 ㎡	1.7%
		公用財産計	109,899.57 ㎡	15.3%	45,405.44 ㎡	10.6%
	公共用財産	学校教育施設	470,986.27 ㎡	65.5%	207,655.29 ㎡	48.5%
		市営住宅	43,637.29 ㎡	6.1%	37,187.24 ㎡	8.7%
		公園	1,934.65 ㎡	0.3%	4,716.20 ㎡	1.1%
		文化・生涯学習施設	14,886.93 ㎡	2.1%	42,991.73 ㎡	10.0%
		コミュニティ施設	20,841.40 ㎡	2.9%	11,991.72 ㎡	2.8%
		スポーツ施設	12,773.36 ㎡	1.8%	31,695.78 ㎡	7.4%
		子育て支援施設	12,573.47 ㎡	1.7%	10,738.61 ㎡	2.5%
		産業振興施設	1,257.89 ㎡	0.2%	9,266.95 ㎡	2.2%
		保健衛生施設	9,104.74 ㎡	1.3%	7,876.42 ㎡	1.8%
		福祉施設	9,962.65 ㎡	1.4%	7,320.32 ㎡	1.7%
		駐車場	125.00 ㎡	0.0%	4,803.56 ㎡	1.1%
		その他公共用施設	427.06 ㎡	0.1%	513.19 ㎡	0.1%
		公共用財産計	598,510.71 ㎡	83.3%	376,757.01 ㎡	88.1%
		普通財産		10,219.11 ㎡	1.4%	5,689.66 ㎡
	公有財産合計		718,629.39 ㎡	100.0%	427,852.11 ㎡	100.0%

出典：固定資産台帳から作成

#### (4) 耐震化の状況

本市は、平成 29 年度（2017 年度）から令和 7 年度（2025 年度）までの 9 年間の計画期間とする「第 2 次八王子市耐震改修促進計画\*」を策定しています。その計画では、平成 27 年度（2015 年度）には、本市が防災上特に重要な公共建築物\*と区分した建築物の耐震化率 100%を達成しています。

同計画では、防災倉庫や消防団器具置場といった災害発生時の初動対応に利用される建築物を新たに本市独自で耐震化を完了するものとし、同計画期間のできるだけ早期に耐震化を達成するとしています。

【図表 2-4】平成 27 年度の防災上重要な公共建築物の耐震化状況（単位：棟）

区分	S56年以前 の建築物	S57年以降 の建築物	建築物数	耐震性を 満たす 建築物	耐震化率
防災上特に重要な建築物	75	58	133	133	100.0%
防災上重要な建築物	37	78	115	112	97.4%
市が独自に定める建築物	14	73	87	73	83.9%
合計	126	209	335	318	94.9%

出典：「第 2 次八王子市耐震改修促進計画」

## 2 人口の状況

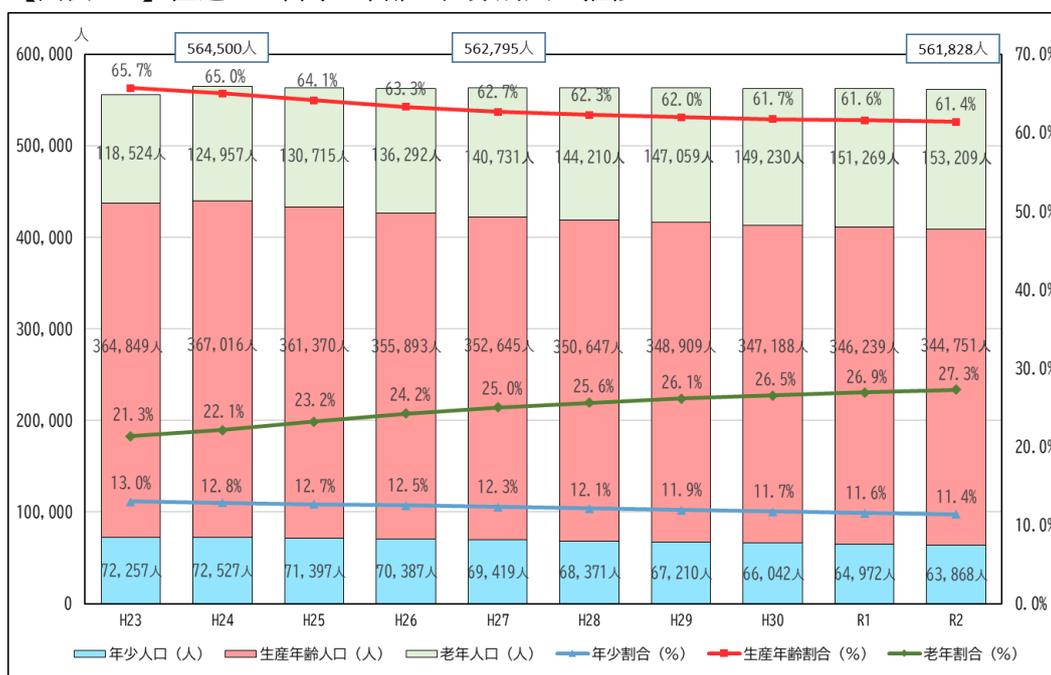
### (1) 年齢3区分別人口の推移

本市の住民基本台帳人口\*（以下「住基人口」という。）は、平成24年（2012年）の564,500人をピークに、総合管理計画の基準年度である平成27年（2015年）には、562,795人と1,705人減少しています。令和2年（2020年）では561,828人とピーク時に比べて2,672人減少し、人口減少傾向にあります。

年齢3区分別で見ると65歳以上の人口である老年人口は、平成23年（2011年）には、118,524人（21.3%）でしたが、令和2年（2020年）では153,209人（27.3%）と年齢3区分で唯一、34,685人増加となっています。

老年人口増加の一方で、15歳から64歳人口である生産年齢人口は、平成23年（2011年）の364,849人（65.7%）から令和2年（2020年）では344,751人（61.4%）と20,098人減少に、14歳以下の人口である年少人口は、平成23年（2011年）の72,257人（13.0%）から令和2年（2020年）では、63,868人（11.4%）と8,389人減少になり、少子高齢化の進展が見られます。

【図表 2-5】直近10年間の年齢3区分別人口推移



出典：年齢別人口報告表（毎年12月末時点）より作成

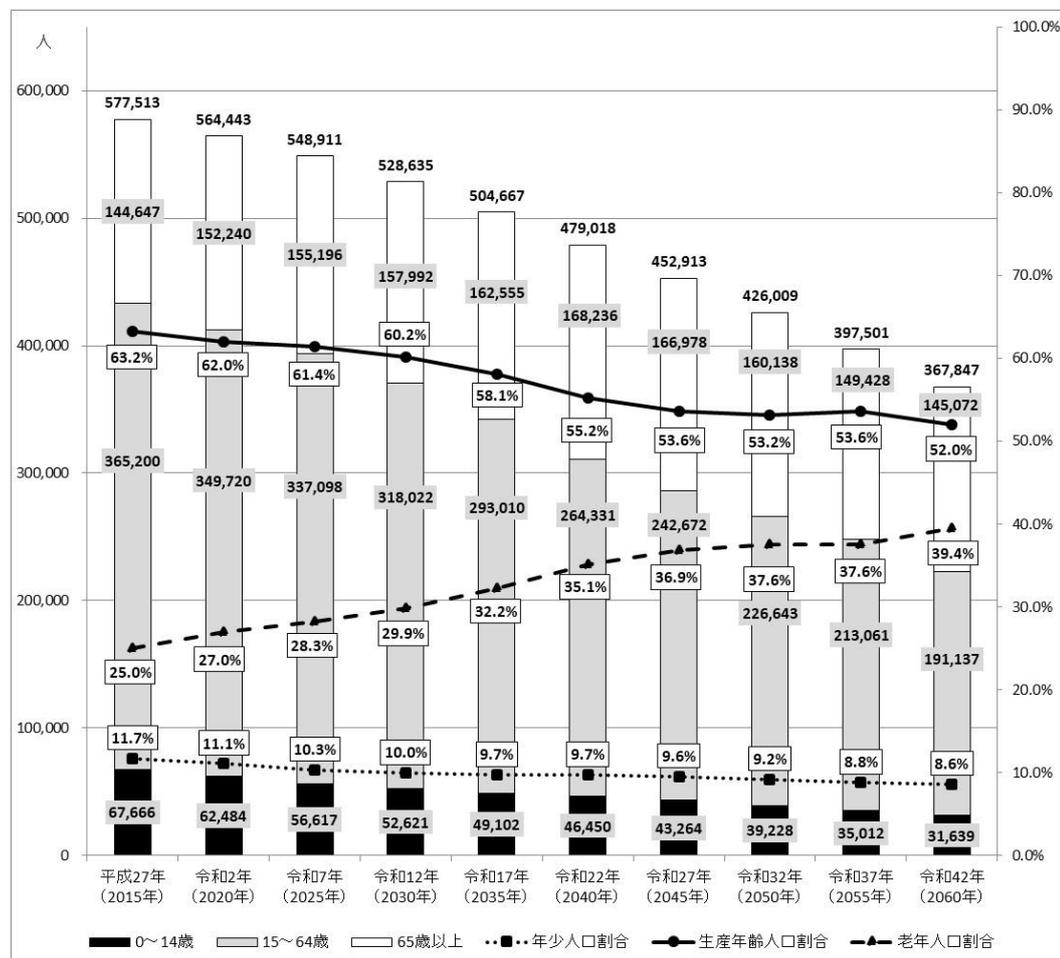
## (2) 人口シミュレーションとの比較

令和2年(2020年)に改定した「八王子市まち・ひと・しごと創生総合戦略\*」では、本市人口の将来展望として、4つのパターンの人口推計を示しています。出生率及び移動率ともに推計時点の状況から変化しないパターンがシミュレーション1、本市が目指す将来展望のパターンがシミュレーション4です。

総合管理計画は令和28年度(2046年度)までの計画ですので、シミュレーション上で近い数値は、令和27年(2045年)のものとなります。

シミュレーション1によると、令和2年(2020年)の総人口は、推計基準としている平成27年(2015年)の577,513人から564,443人と13,070人減少(-2.3%)となっており、令和27年(2045年)の総人口は、452,913人と124,600人減少(-21.6%)となっています。

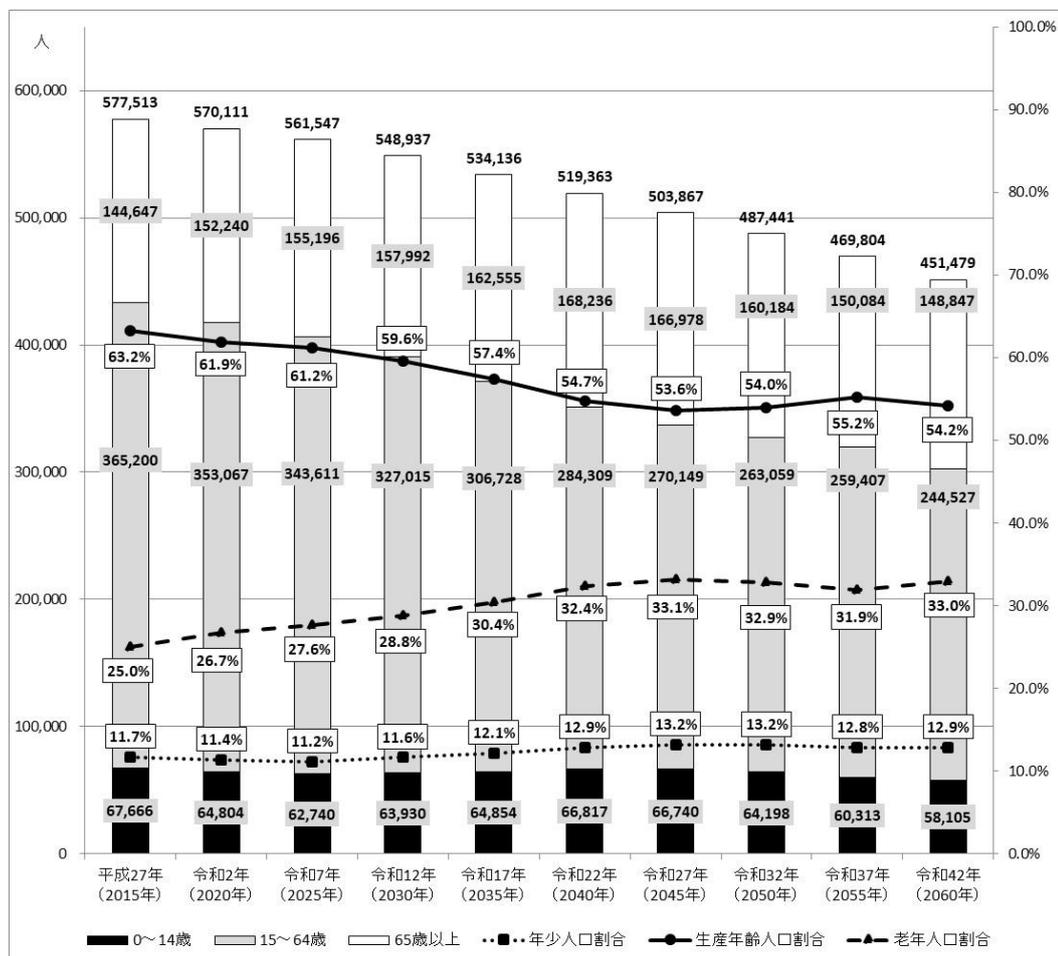
【図表2-6】シミュレーション1



出典：「八王子市まち・ひと・しごと創生総合戦略(2020改定版)」

シミュレーション4では、令和2年（2020年）の総人口は、平成27年（2015年）の577,513人から570,111人と7,402人減少（-1.3%）となっており、令和27年（2045年）の総人口は、503,867人と73,646人減少（-12.8%）となっています。

【図表 2-7】シミュレーション4



出典：「八王子市まち・ひと・しごと創生総合戦略（2020 改定版）」

住基人口と、国勢調査人口\*を基に行っているシミュレーション1、4とでは、前提条件としている人口数が異なりますが、平成27年(2015年)と令和2年(2020年)の増減を比較すると、シミュレーションに対する実態の傾向が見えてきます。

総人口の増減数は、住基人口が967人減少(-0.2%)となっており、シミュレーション1の13,069人減少(-2.3%)、シミュレーション4の7,402人減少(-1.3%)と比べて、住基人口の減少数が小さくなっています。

生産年齢人口の増減数は、住基人口の7,894人減少(-2.2%)に対して、シミュレーション1が15,480人減少(-4.2%)、シミュレーション4が12,133人減少(-3.3%)と住基人口の減少数の方が小さくなっており、このことが、住基人口における総人口の減少数が小さい要因の一つとなっています。

一方で老年人口の増減数は、住基人口の12,478人増加(+8.9%)に対して、シミュレーション1、4ともに7,593人増加(+5.2%)と、住基人口の増加数の方が大きくなっています。また、年少人口の増減数は、住基人口の5,551人減少(-8.0%)に対して、シミュレーション1が5,182人減少(-7.7%)、シミュレーション4が2,862人減少(-4.2%)と、住基人口の減少数の方が大きくなっています。

以上より、住基人口においては、人口減少が抑えられつつも、シミュレーション以上に少子高齢化が進展していることが分かります。

【図表 2-8】 住民基本台帳人口と人口シミュレーションの比較

区分		H27		R02		R02-H27	
		人口	構成率	人口	構成率	人口	減少率
シミュレーション1 (2020改定版)	年少人口	67,666 人	11.7%	62,484 人	11.1%	-5,182 人	-7.7%
	生産年齢人口	365,200 人	63.2%	349,720 人	62.0%	-15,480 人	-4.2%
	老年人口	144,647 人	25.0%	152,240 人	27.0%	7,593 人	5.2%
	総人口	577,513 人	100.0%	564,444 人	100.0%	-13,069 人	-2.3%
シミュレーション4 (2020改定版)	年少人口	67,666 人	11.7%	64,804 人	11.4%	-2,862 人	-4.2%
	生産年齢人口	365,200 人	63.2%	353,067 人	61.9%	-12,133 人	-3.3%
	老年人口	144,647 人	25.0%	152,240 人	26.7%	7,593 人	5.2%
	総人口	577,513 人	100.0%	570,111 人	100.0%	-7,402 人	-1.3%
住民基本台帳人口	年少人口	69,419 人	12.3%	63,868 人	11.4%	-5,551 人	-8.0%
	生産年齢人口	352,645 人	62.7%	344,751 人	61.4%	-7,894 人	-2.2%
	老年人口	140,731 人	25.0%	153,209 人	27.3%	12,478 人	8.9%
	総人口	562,795 人	100.0%	561,828 人	100.0%	-967 人	-0.2%

出典：【図表 2-5】、【図表 2-6】 及び 【図表 2-7】 から作成

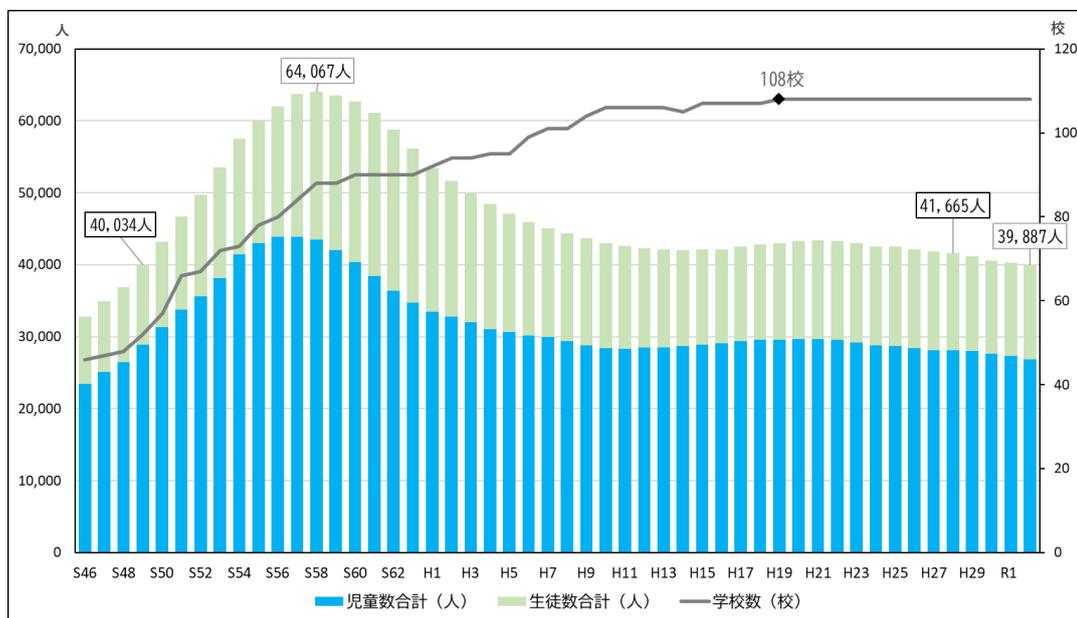
### (3) 児童数・生徒数の推移

児童数・生徒数のピークは、昭和 58 年（1983 年）の 64,067 人で、総合管理計画策定時の平成 28 年（2016 年）には、41,665 人とピーク時と比較して、22,402 人減少（-35.0%）となっています。

また、令和 2 年（2020 年）の児童数・生徒数は、39,887 人と平成 28 年（2016 年）より更に 1,778 人減少しています。ピーク時である昭和 58 年（1983 年）と比較すると、24,180 人減少（-37.7%）となっている一方で、学校数は 108 校のままです。

なお、令和 2 年（2020 年）の児童数・生徒数は、46 年前である昭和 49 年（1974 年）の児童数・生徒数（40,034 人）とほぼ同程度になります。

【図表 2-9】 児童数・生徒数と学校数の推移



出典：はちおうじの教育統計から作成

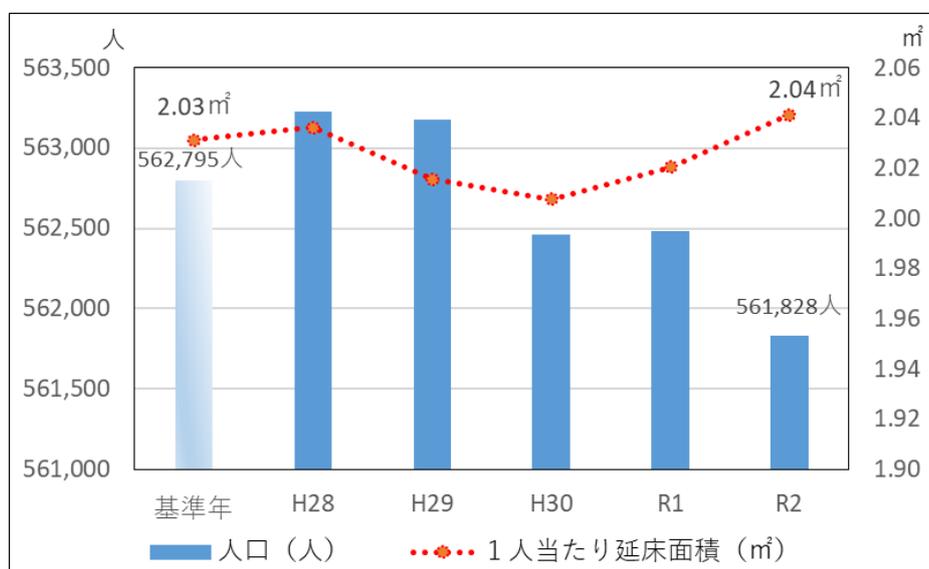
### 3 市民1人当たり延床面積と他市比較

#### (1) 市民1人当たり延床面積の推移

総合管理計画策定時に基準とした平成27年度（2015年度）の市民1人当たり延床面積は2.03㎡でしたが、令和2年度（2020年度）には、2.04㎡と0.01㎡増加しています。これは、人口が減少している一方で、保有延床面積が増加していることが大きな要因です。

市民1人当たり延床面積0.01㎡の増加は、本市の人口を約560,000人とすると、約5,600㎡の増加となります。この約5,600㎡は、学校1校分相当の延床面積となるため、人口減少の中、学校1校分の延床面積が増加したと言い換えられます。

【図表2-10】市民1人当たり延床面積と住民基本台帳人口の推移



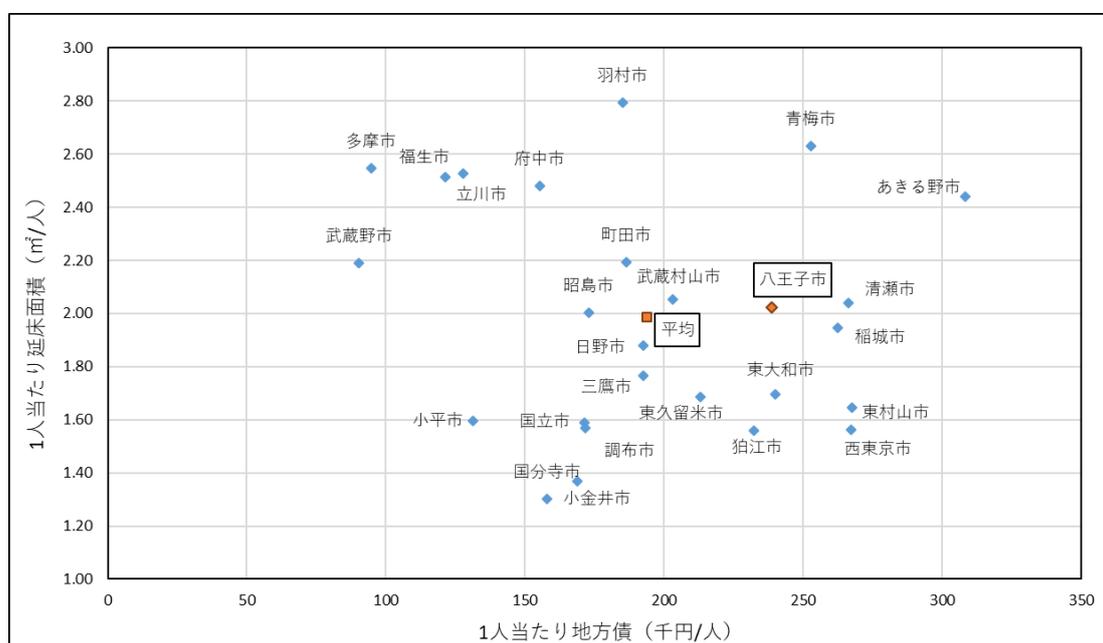
出典：【図表2-1】及び【図表2-5】より作成

(2) 多摩 26 市との比較

総合管理計画策定時に比較した多摩26市平均の市民1人当たり延床面積は2.02㎡で、本市の2.03㎡は、平均的な数値となっていました。令和元年度(2019年度)の多摩26市平均の市民1人当たり延床面積は、1.98㎡と0.04㎡減少しています。一方で本市の数値は、ほとんど変動しなかったため、平均より多くなりつつあります。

また市民1人当たりの市債\*現在高は、多摩26市平均が20.7万円から19.4万円と約1.3万円減少(-6.2%)となっている一方、本市は23.1万円から23.9万円と約8千円の増加(+3.5%)となっています。

【図表 2-11】多摩 26 市の市民 1 人当たり延床面積と市債現在高



出典：公共施設状況調査及び地方財政状況調査より作成

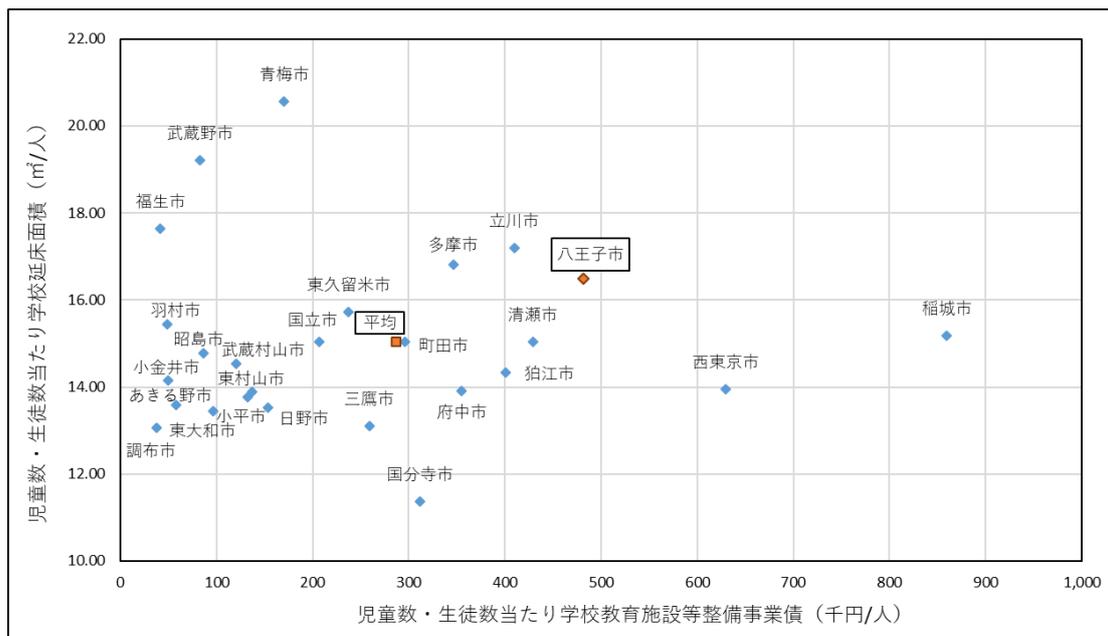
本市の保有延床面積の特徴は、学校教育施設が約 60%を占めていることです。そこで、学校教育施設に限定した比較を行いました。

令和元年度（2019 年度）の多摩 26 市平均の児童数・生徒数 1 人当たり学校教育施設延床面積（以下「子ども 1 人当たり学校面積」という。）は、15.04 m<sup>2</sup>で、児童数・生徒数 1 人当たり学校教育施設等整備事業債\*現在高（以下「子ども 1 人当たり学校整備債」という。）は、28.7 万円となっています。

本市の子ども 1 人当たり学校面積は、16.48 m<sup>2</sup>で、子ども 1 人当たり学校整備債は、48.2 万円となっており、どちらの数値も多摩 26 市平均を上回っています。

多摩 26 市の中で、最少の子ども 1 人当たり学校面積は国分寺市の 11.37 m<sup>2</sup>で、本市より 5.11 m<sup>2</sup>少ない面積（-31.0%）となっています。また、最少の子ども 1 人当たり学校整備債は調布市の 3.7 万円で、本市より 44.5 万円少ない現在高（-92.3%）となっています。

【図表 2-12】多摩 26 市の子ども 1 人当たり学校面積と学校整備債



出典：公共施設状況調査、地方財政状況調査及び学校基本調査から作成

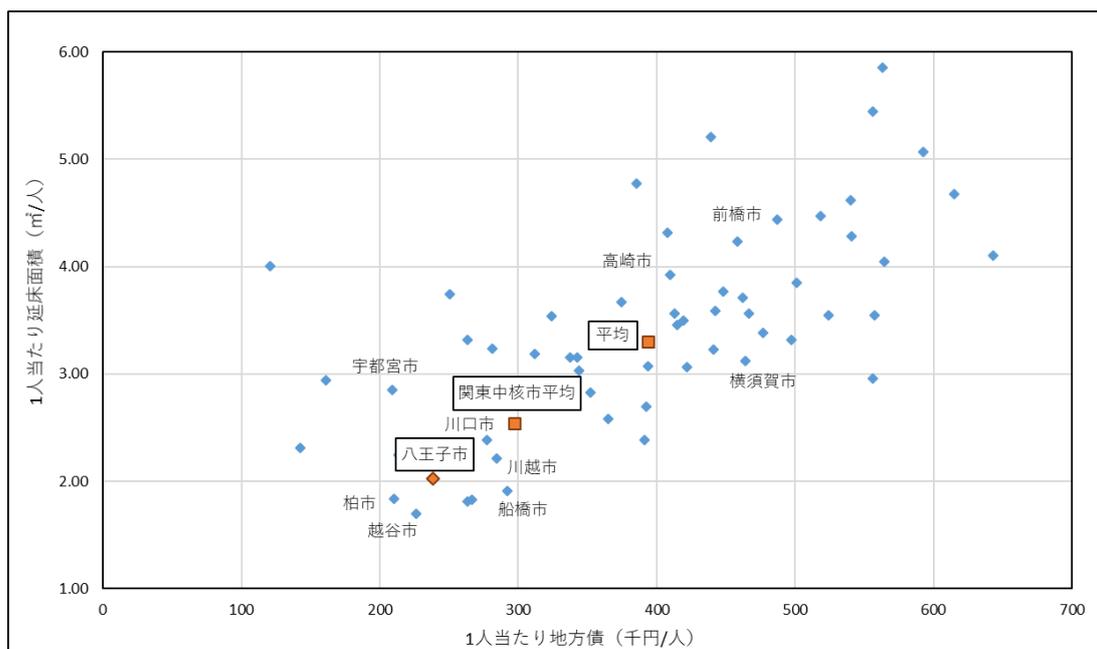
### (3) 中核市との比較

総合管理計画策定時に比較した中核市平均の市民1人当たり延床面積は3.24㎡で、本市の2.03㎡は平均を下回る数値となっていました。令和元年度(2019年度)の中核市平均の市民1人当たり延床面積は、3.30㎡と0.06㎡の増加となっています。一方で本市の数値は、ほとんど変動しなかったため、平均を更に下回る数値となっています。

また市民1人当たり市債現在高は、中核市平均が37.4万円から37.9万円と約5千円の増加(+1.3%)となっているのに対し、本市が23.1万円から23.9万円と約8千円の増加(+3.5%)となっています。

なお、関東中核市(宇都宮市、前橋市、高崎市、川越市、川口市、越谷市、船橋市、柏市、横須賀市)の平均と比較すると、関東中核市の市民1人当たり延床面積は2.54㎡で、同じく市民1人当たり市債現在高は29.8万円と本市の数値は、いずれも関東中核市平均を下回っています。

【図表 2-13】 中核市の市民1人当たり延床面積と市債現在高

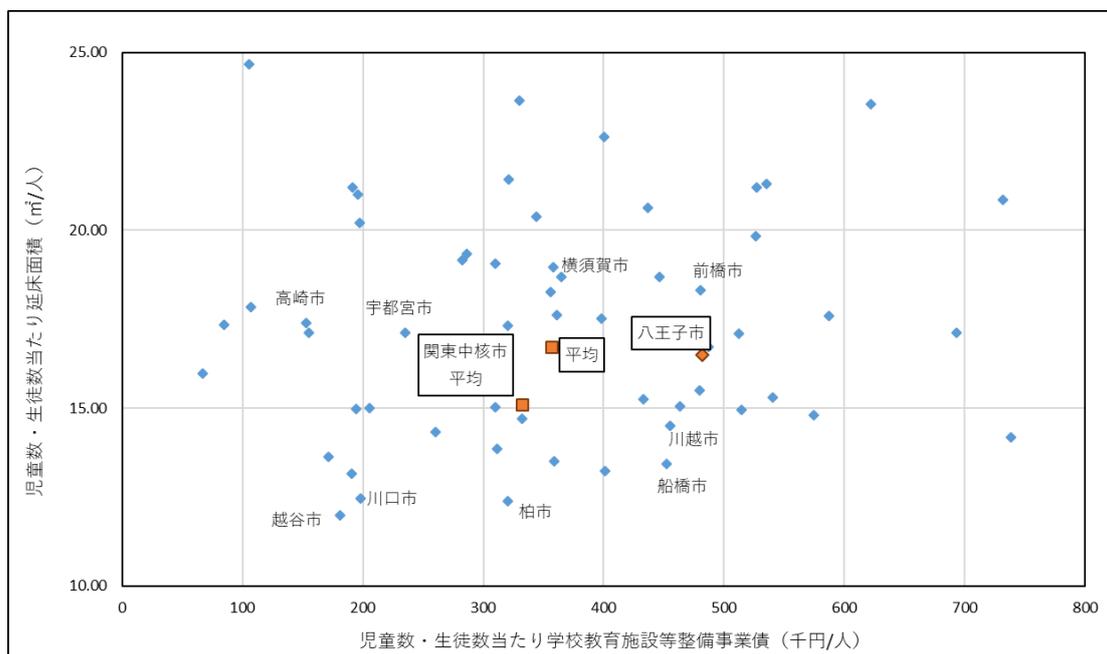


出典：公共施設状況調査及び地方財政状況調査から作成

中核市において学校教育施設に限定した比較をすると、令和元年度（2019年度）の中核市平均の子ども1人当たり学校面積は16.71㎡となっており、本市の16.48㎡は、ほぼ平均的な数値となります。一方、中核市平均の子ども1人当たり学校整備費は35.7万円となっており、本市の48.2万円は平均を上回った数値となっています。

また、関東の中核市平均と比較すると、関東中核市平均の子ども1人当たり学校面積は15.10㎡で、同じく子ども1人当たり学校整備費は33.3万円となっており、いずれも本市の数値は、関東中核市平均を上回っています。

【図表 2-14】 中核市の子ども1人当たり学校面積と学校整備費



出典：公共施設状況調査、地方財政状況調査及び学校基本調査から作成

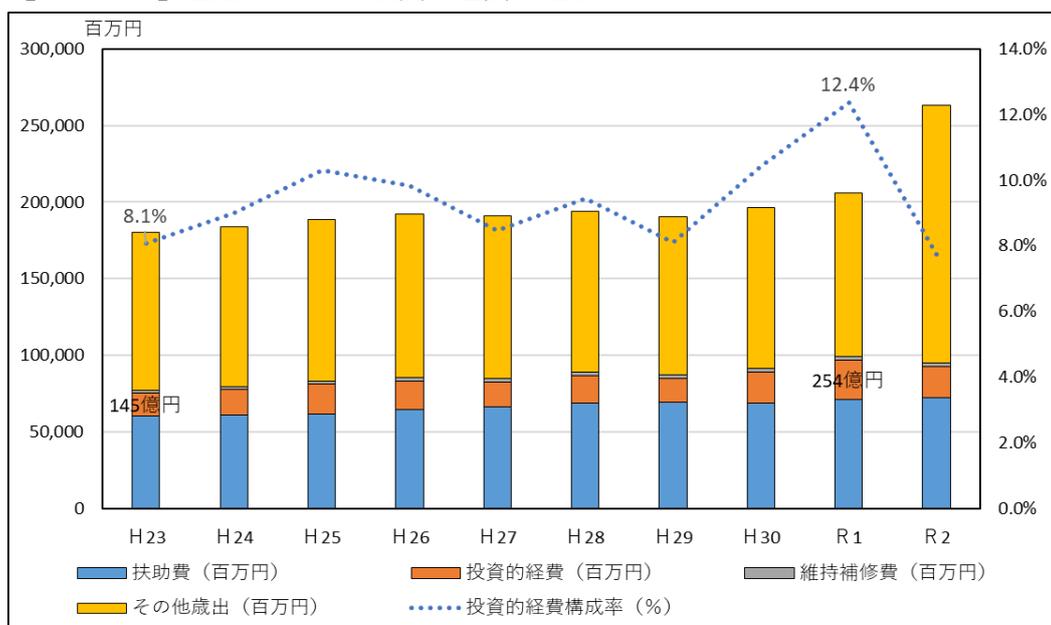
## 4 公共施設関連コストの状況

### (1) 投資的経費の推移

直近 10 年間の普通会計\*における投資的経費\*の推移を見ると、平成 23 年度（2011 年度）の約 145 億円が最少で、令和元年度（2019 年度）の約 254 億円が最多支出となります。歳出総額に占める投資的経費の割合は、令和元年度（2019 年度）の 12.4%が最大で、10%超となった年度は、他に平成 25 年度（2013 年度）、平成 30 年度（2018 年度）があります。投資的経費の直近 10 年間の平均は約 186 億円で、その構成割合は 9.3%となります。

また公共施設の維持に要する経費である維持補修費\*は、直近 10 年間の平均である 21 億円程度を毎年支出しています。

【図表 2-15】直近 10 年間の投資的経費の推移



金額単位：百万円

区分	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	R1 2019	R2 2020	10年間 平均
扶助費	60,510	60,919	61,772	64,353	66,396	68,376	69,299	68,550	71,278	72,111	66,356
投資的経費	14,523	16,543	19,426	18,881	16,173	18,306	15,474	20,444	25,403	20,325	18,550
維持補修費	1,964	1,951	2,044	2,097	2,148	2,144	2,198	2,140	2,187	2,286	2,116
その他歳出	102,984	104,384	105,120	106,781	106,570	105,118	103,677	105,197	106,782	168,198	111,481
歳出総額	179,981	183,797	188,362	192,112	191,287	193,944	190,648	196,331	205,650	262,920	198,503
投資的経費構成率	8.1%	9.0%	10.3%	9.8%	8.5%	9.4%	8.1%	10.4%	12.4%	7.7%	9.3%

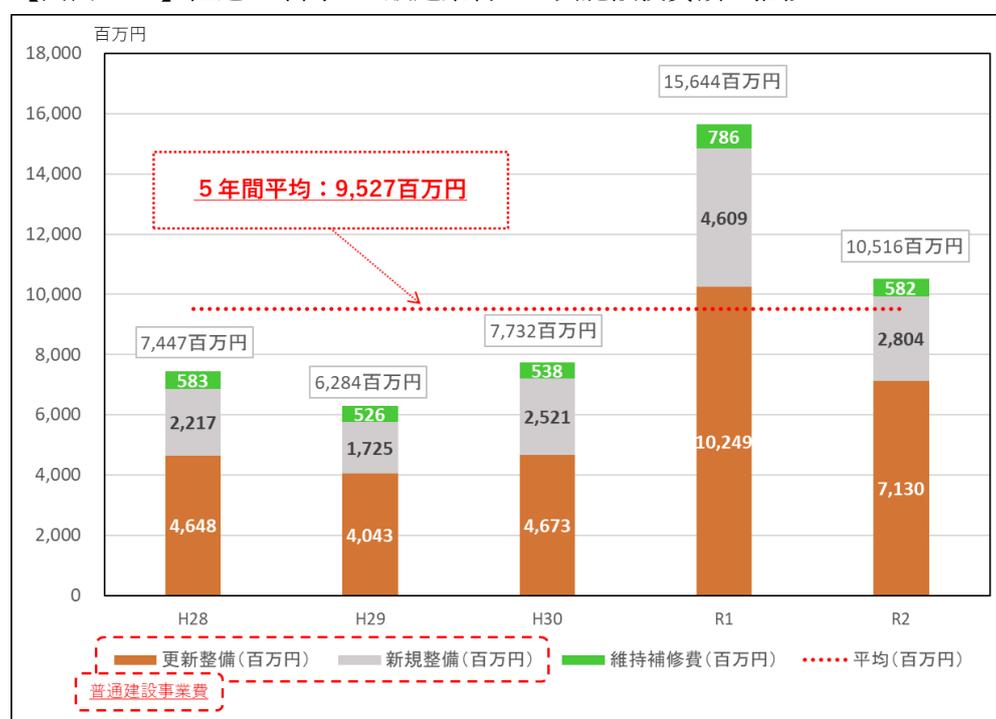
出典：八王子市財政白書より作成

## (2) 一般建築物に現状要している経費の推移

普通建設事業費\*は、投資的経費のうち公共施設等の新增設等に要する経費で、新規整備と更新整備に分けられます。そのため、普通建設事業費と維持補修費を合わせた費用は、公共施設に現状要している経費（以下「公共施設投資額」という。）と言い換えることができます。

そこで公共施設マネジメントの目標に関係のある一般建築物に着目して公共施設投資額の直近5年間を見てみると、令和元年度（2019年度）の約156億円が最多となり、5年平均では約95億円となります。

【図表 2-16】直近5年間の一般建築物の公共施設投資額の推移



出典：地方財政状況調査より作成

## 5 公共施設の現況まとめ

平成 28 年度（2016 年度）から令和 2 年度（2020 年度）までの公共施設の現況をまとめると以下のとおりとなります。

### ◎ 公共施設ストック状況

- ・保有延床面積は増加  
1,143,132.00 m<sup>2</sup> → 1,146,481.50 m<sup>2</sup> (+3,349.50 m<sup>2</sup>)
- ・学校教育施設が約 60%を占める状況は変わらず  
670,654.19 m<sup>2</sup> (58.7%) → 678,641.56 m<sup>2</sup> (59.2%)

### ◎ 人口の状況

- ・住基人口は減少  
562,795 人 → 561,828 人 (-967 人)
- ・人口推計と比較し、シミュレーション 1 以上の少子高齢化が進展  
推計年少人口：-5,182 人 → 住基年少人口：-5,551 人  
推計老年人口：+7,593 人 → 住基老年人口：+12,478 人
- ・児童数及び生徒数は減少し、昭和 49 年（1974 年）と同程度に  
41,665 人 → 39,887 人 (-1,778 人)

### ◎ 市民 1 人当たり延床面積の状況

- ・市民 1 人当たり延床面積は増加  
2.03 m<sup>2</sup> → 2.04 m<sup>2</sup> （※学校約 1 校分の増加と等しい）
- ・多摩 26 市平均は減少  
2.02 m<sup>2</sup> → 1.98 m<sup>2</sup>

### ◎ 公共施設投資額の状況

- ・公共施設投資額は、直近 5 年間の平均で約 95 億円を支出
- ・投資的経費及び維持補修費については、一定割合の支出を継続

総合管理計画策定後、人口減少傾向かつ、少子高齢化が進展している環境下で、本市の保有延床面積は増加しています。比較対象とした多摩 26 市平均の市民 1 人当たり延床面積が縮減傾向にあるため、公共施設投資額を一定程度支出できている間に、将来の人口減少を見据えた保有延床面積の縮減を進める必要があります。

保有延床面積の縮減には、少子化による利用者減少の影響を大きく受け、本市の保有延床面積の約 60%を占める学校教育施設の再編が重要となります。

## 第3章 公共施設マネジメントの推進状況について

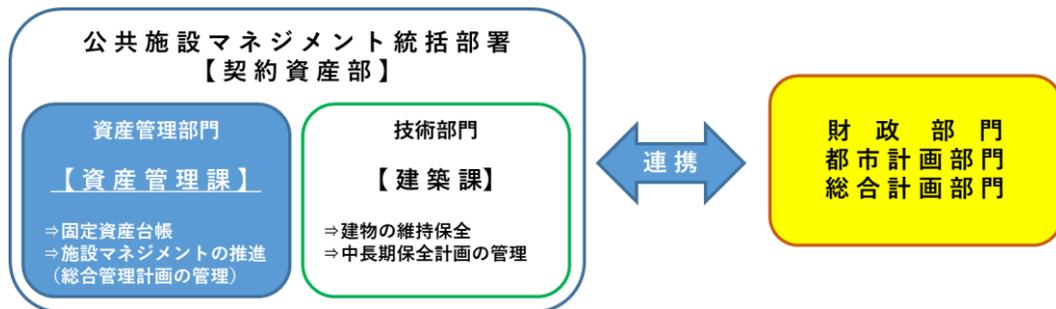
### 1 全庁的な推進体制の整備

#### (1) 資産管理課の設置

総合管理計画では、公共施設マネジメントを総合的な視点で進めるため、資産管理部門と技術部門を統合した統括部署を定め、各所管と連携を図りながら推進する体制を整備していくとしています。

そこで、平成30年度（2018年度）から固定資産台帳等の整備・更新といった資産情報と公共施設マネジメントを一元的に所管する「資産管理課」を財務部（現契約資産部）に設置し、既に財務部内にあった建築課と合わせて、公共施設マネジメント統括部署としての体制整備を行いました。

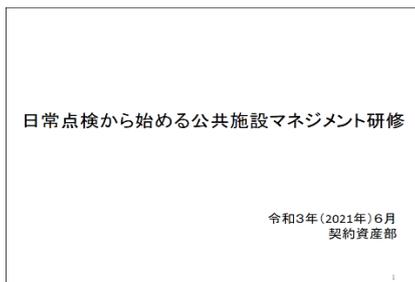
【図表 3-1】 公共施設マネジメント取組体制のイメージ



資産管理課では、従来からの業務である固定資産台帳の更新・分析ノウハウに、施設に関する調査結果を組み合わせた「公共施設マネジメントシステム」を構築し、施設情報の一元管理によって公共施設マネジメントの推進を図っています。

また、職員のマネジメント意識の醸成に当たっては、資産管理課と建築課と合同で「日常点検から始める公共施設マネジメント研修」を毎年実施し、予防保全の第1歩としての日常点検の重要性を説明しています。

#### 【庁内研修の様子】



## (2) 資産利活用推進会議の設置

資産管理課の設置後、具体的な推進策の一環として、市が所有する土地及び建物の利活用\*について、横断的かつ総合的な視点から協議及び調整を行う「資産利活用推進会議」（以下「推進会議」という）を平成30年（2018年）6月に設置しました。

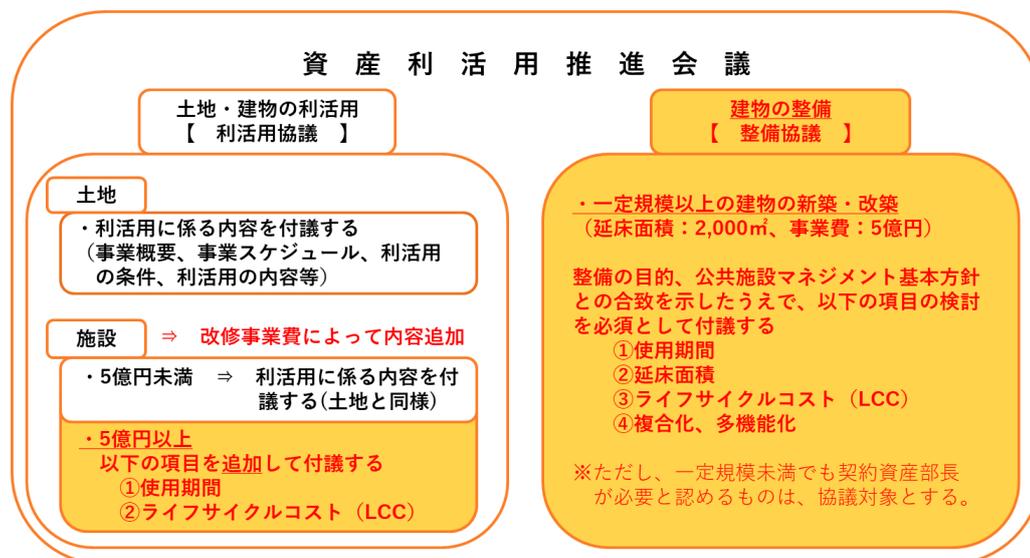
推進会議は、公共施設に関する部長職19名（令和3年度（2021年度）時点）で組織され、土地や建物の利活用を中心に協議を行い、市民センターにはちまるサポート（旧地域福祉推進拠点）や高齢者あんしん相談センターを設置する複合化など、公共施設の有効活用を推進していきました。

また、令和3年（2021年）10月から「一定規模以上の建物の整備に関する協議」（以下「整備協議」という。）を推進会議で取り扱っています。

【図表 3-2】 年度別の主な資産利活用推進会議での協議内容

年度	主な協議内容
H30	既存施設を活用したはちまるサポート・高齢者あんしん相談センターの設置（3箇所）について 旧保健センター西寺方分室の利活用について 中長期保全計画の改定について 資産利活用基本方針の策定について
R1	既存施設を活用したはちまるサポートの設置（2箇所）について 旧稲荷山小学校の貸付について 大横消防署跡地の暫定活用について 資産利活用事務取扱要領の策定について
R2	既存施設を活用した高齢者あんしん相談センターの移転について（2箇所） 既存施設を活用したはちまるサポートの移転について（1箇所） 公共施設再編検討会の設置について フレスコ南大沢のオフィス棟活用の方向性について

【図表 3-3】 資産利活用推進会議の取り扱い案件（令和3年10月～）



### (3) 八王子市資産利活用基本方針の策定

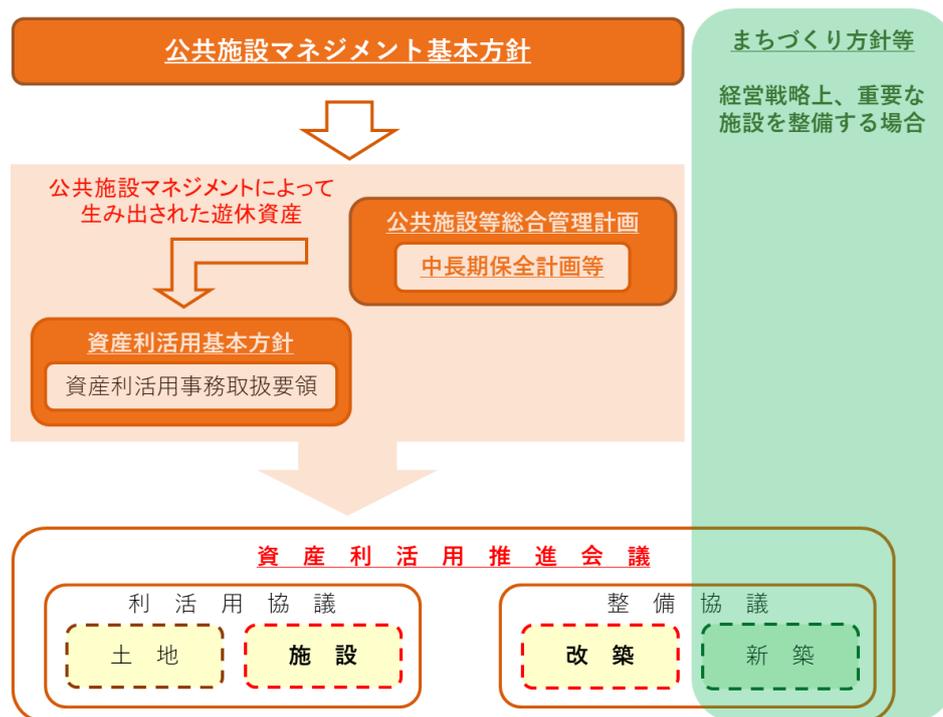
推進会議の設置後、固定資産台帳を中心とした公共施設の利用状況調査を基に協議を重ねていった結果、資産の利活用について、資産を所有する所管ごとに個別で検討してきたことが明らかになり、市として統一的な考えのもと、効率的かつ合理的に資産を利活用する課題が見えてきました。

そこで、平成31年(2019年)4月に資産の効果・効率的な利活用の実践と市の財源確保・維持管理経費の縮減を図ることを目的に、「八王子市資産利活用基本方針」(以下「利活用基本方針」という。)を策定しました。

また、利活用基本方針に基づく協議を重ねていく中で、透明性・効率性・公平性の確保を明確にし、円滑な事務処理を行うため、令和2年(2020年)4月に「八王子市資産利活用事務取扱要領」を策定しました。

本市では、推進会議において一般建築物を中心に公共施設全般の調整を行い、資産の利活用を推進しています。

【図表 3-4】 公共施設マネジメントに関する各計画等の体系図



## 2 個別施設計画の策定状況と財源対策としての基金の設置

### (1) 個別施設計画の策定状況

公共施設マネジメントを具体的に推進するためには、個別施設ごとの維持管理・更新等に係る具体的な対策を定める個別施設計画\*が必要となります。そこで本市は、一般建築物を一般建物、学校施設及び市営住宅の3つに分類したうえで、「中長期保全計画\*」によって進捗を管理していくとした個別施設計画を令和2年度(2020年度)までに策定しました。

中長期保全計画は、対象となる公共施設を全て維持することを前提に、事後保全\*型から予防保全\*型に切り替えることで長寿命化を図るための対策コストを算出しています。なお、計画期間中に施設の在り方を決定、または変更した場合、修繕\*・改修\*時期及びコストを随時見直すとしています。

なお、長寿命化によって目標とする耐用年数は、施設分類ごとに各建物の構造及び用途に基づく年数を設定しています。

【図表 3-5】一般建築物の個別施設計画策定状況

分類	計画名称	策定年度	改定年度	計画期間	対策費算出期間	
一般建築物	中長期保全計画(一般建物)	平成29年度(2017年度)	令和元年度(2019年度)	令和元年度(2019年度) ~ 令和30年度(2048年度)	30年間	30年間
	八王子市学校施設長寿命化計画	令和2年度(2020年度)	-	令和3年度(2021年度) ~ 令和11年度(2029年度)	10年間	30年間
	八王子市市営住宅長寿命化計画	平成29年度(2017年度)	令和元年度(2019年度)	平成29年度(2017年度) ~ 令和8年度(2026年度)	10年間	10年間

【図表 3-6】施設分類別の目標耐用年数\*と法定耐用年数\*の関係

区分	法定耐用年数	目標耐用年数	
一般建物	鉄骨鉄筋コンクリート造	75年	
	鉄筋コンクリート造		
	鉄骨造	38年	
	軽量鉄骨/プレハブ造	22年	50年
学校施設	主に鉄筋コンクリート造	47年	80年
市営住宅	耐火構造	47年	70年
	準耐火構造	34年	45年
	木造	22年	30年

出典：各個別施設計画より作成

(2) 個別施設計画の実行に必要な対策費

個別施設計画では、長寿命化のために必要な対策費（以下「対策費」という。）と従来通りの事後保全等の場合の更新費（以下「従来更新費」という。）を示しています。各計画における対策費の合計は約 3,612 億円で、従来更新費の合計は約 4,831 億円と、長寿命化によって約 1,219 億円の縮減効果 (-25.2%) が見込まれます。

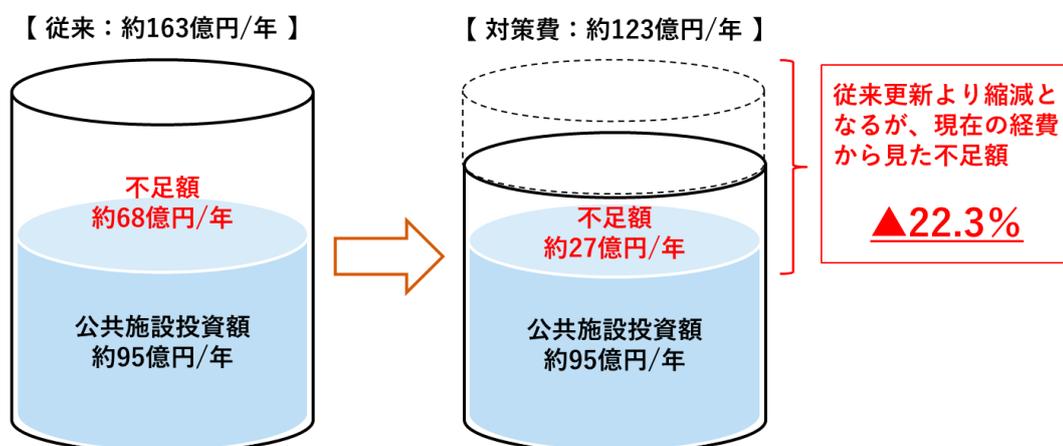
なお、各計画とも策定年度が異なるため、今後の計画のローリング状況によって、縮減効果は大きく変わってきます。そこで、単純な総額での比較ではなく、各計画の計画期間中の費用の年平均化を行いました。

一般建築物の対策費の年平均は約 123 億円で、従来更新費の年平均は約 163 億円と、長寿命化によって年平均で約 41 億円の縮減効果 (-25.0%) となります。本市の公共施設投資額は、5 年間の平均で約 95 億円となることから、同規模の公共施設投資額を掛け続けられるとしても年間約 27 億円が不足する (-22.3%) ことになり、公共施設の延床面積を縮減する等の総量適正化に取り組む必要があります。

【図表 3-7】 一般建築物の個別施設計画の対策費用

分類	計画名称		対策費 算出期間	期間中総額 (金額単位：千円)			期間中年平均額 (金額単位：千円)		
				対策費	従来更新	縮減額	対策費	従来更新	縮減額
				A	B	B - A = C	A/期間	B/期間	C/期間
一般建築物	中長期 保全計画	一般建築物 中長期保全計画 (一般建物)	30年間	81,670,793	109,509,264	27,838,471	2,722,360	3,650,309	927,949
		学校施設 八王子市学校施設長寿命化計画	30年間	276,266,902	370,059,702	93,792,800	9,208,897	12,335,323	3,126,427
		市営住宅 八王子市市営住宅長寿命化計画	10年間	3,300,843	3,570,220	269,377	330,084	357,022	26,938
一般建築物 合計				361,238,538	483,139,186	121,900,648	12,261,341	16,342,654	4,081,313

【図表 3-8】 不足する対策費のイメージ

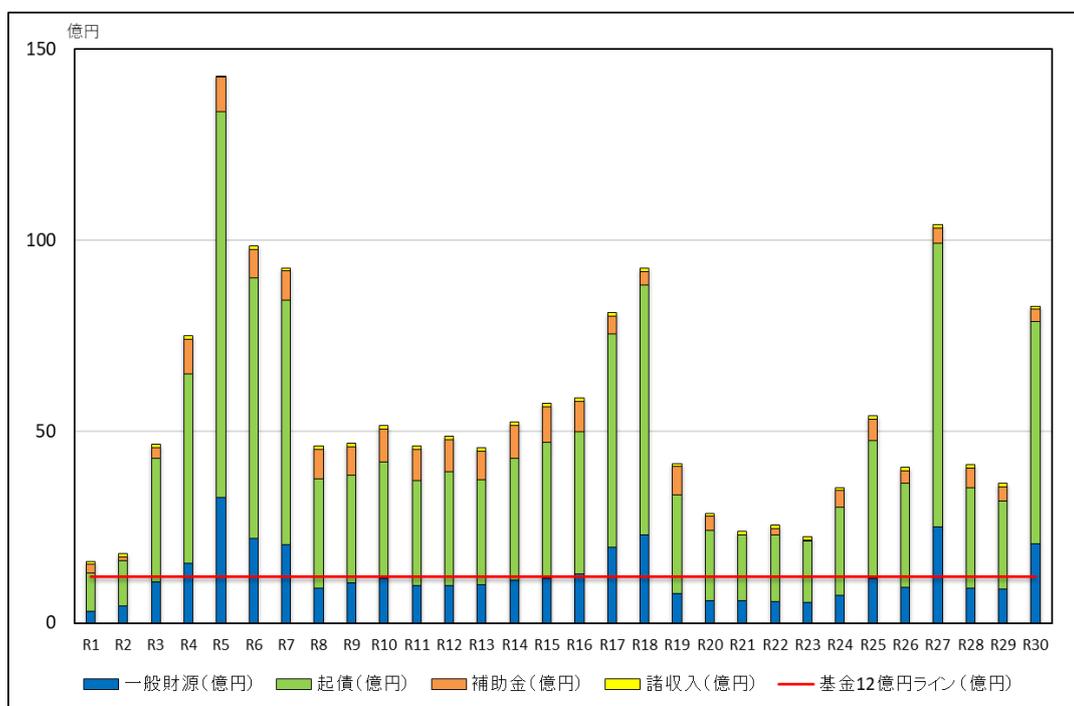


### (3) 公共施設整備保全基金の設置

個別施設計画の取組を着実に進めるためには、財源の裏付けが必要です。そこで総合管理計画では、公共施設等の維持や更新に係る費用に対応するため、基金の設置を今後の取組として挙げています。

そこで本市では、平成30年(2018年)4月に「公共施設整備保全基金」(以下「整備保全基金」という。)を設置し、中長期保全計画の取組への対応について、整備保全基金を財源に年度間の財源不均衡の調整を行い、財政負担の平準化を図っています。この基金は、一般財源\*の年度内必要額が12億円を超えた場合、その一般財源に充当するべく基金を取り崩し、当該年度の修繕コストの財源としています。

【図表 3-9】 公共施設整備保全基金の取り崩しイメージ (令和元年度時点)



出典：「中長期保全計画（令和2年（2020年）改定版）」

### 3 中学校区を基本とした施設再編

#### (1) 利用圏域別の公共施設再編の考え方

総合管理計画では、施設の性質や用途から「全市的施設」、「地域的施設」及び「生活圏域施設」の3つに利用圏域を分類しています。

公共施設再編を進めるには、実際に利用主体となる市民との情報共有や意見交換を図っていくことが必要となります。利用圏域ごとの検討を進めるに当たっては、当該地域の利用者の声に加え、他の地域の声を聴くなどしたうえで、本市が総合的な視点をもって施設再編について決定していきます。

そこで、3つの利用圏域に応じた公共施設再編の検討方法と市民参画の方法を定めました。なお、生活圏域施設については、令和元年度（2019年度）に策定した「八王子市地域づくり推進基本方針\*」（以下「地域づくり推進基本方針」という。）と連携した取組によって再編を進めていきます。

【図表 3-10】 利用圏域別の公共施設再編の考え方

公共施設等総合管理計画		再編検討方法	市民参画
利用圏域分類	施設例		
A 全市的施設	<p>市域全体での利用を基本単位とした施設で、市内に1か所（施設によっては数か所）あれば充足する施設</p> <p>本庁舎、補修センター、保健所、芸術文化会館、市民会館、学園都市センター、教育センター、生涯学習センター、タヤけ小やけふれあいの里、小児・障害メディカルセンター、北野余熱利用センター等</p>	各あり方等の検討会、所管単独、資産活用推進会議の専門部会等で検討	パブリックコメント、市政アンケート、ワークショップ、外部懇談会等
B 地域的施設	<p>概ね6圏域ごとに整備され、地域住民の利用を主な目的とした施設</p> <p>事務所、市民集会所、市民センター、地区会館、図書館、保健福祉センター、農村環境改善センター、児童館等</p>		
C 生活圏域施設	<p>小学校や中学校のように概ね徒歩圏にある施設で、主に日常生活圏内にある施設</p> <p>小学校、中学校、義務教育学校、保育園、学童保育所、はちまるサポート、高齢者あんしん相談センター、高齢者在宅サービスセンター等</p>	公共施設再編検討会で検討	地域づくり推進会議等
	<p>（インフラ的性質が強い施設）</p> <p>消防団器具置場、防災倉庫、自転車駐車場</p>		

## (2) 地域づくり推進基本方針と連携した生活圏域施設再編について

総合管理計画では、「中学校区を基本とした施設の再編」を推進に向けた今後の取組の一つに挙げています。そこで、中学校区を基礎単位として推進していくとした地域づくり推進基本方針と連携した生活圏域施設の再編を進めています。

生活圏域の中心となる施設は学校施設です。そのため、生活圏域施設再編に当たっては、学校を中心にその周辺公共施設の配置状況等を踏まえたエリアマネジメントとしての再編方針を策定していきます。

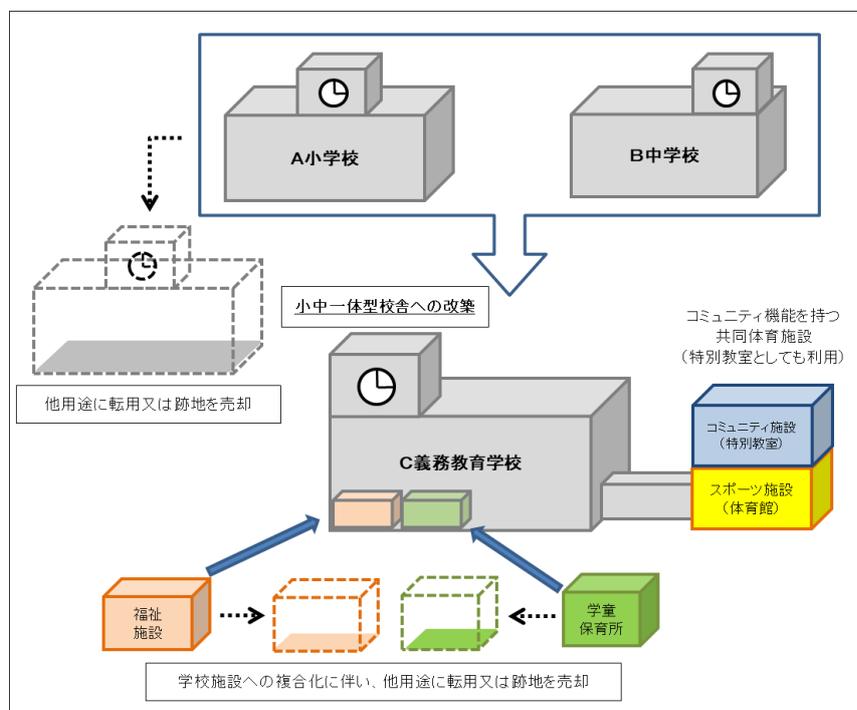
エリアマネジメントによる施設再編を効果・効率的に進めるため、全庁横断的な検討体制を推進会議の専門部会として位置付け、資産管理課を中心に都市計画部門や教育局等を含めた11部20課（令和3年度（2021年度）時点）で構成される「公共施設再編検討会」（以下「再編検討会」という。）を令和2年度（2020年度）に設置しました。

再編検討会では、総合管理計画で定めた学校施設の複合化における基本理念を基に、具体的な学校再編及び周辺公共施設の再配置方針を検討しています。

### 学校施設複合化の基本理念

～地域の拠点である学校施設の更なる活用を図り、より身近な公共施設へ～

【図表 3-11】 改築の伴う学校再編と周辺公共施設の適正配置化のイメージ



出典：「中長期保全計画（令和2年（2020年）改定版）」

## 4 公共施設マネジメントの普及・啓発に関する取組

公共施設マネジメントの取組を進めるためには、実際の利用者である市民と公共施設マネジメントの考えを共有することが重要です。そこで本市では、パネル展示型説明会によって、公共施設マネジメントの普及・啓発を行ってきました。

市民との対話を通じたパネル展示型説明会によって分かったことは、公共施設マネジメントの取組自体を知らない市民が多い（82.4%）が、取組を知ると複合化・多機能化といった公共施設マネジメントの取組について、「進めるべき」と「どちらかといえば進めるべき」が大半を占める（94.8%）ということです。

公共施設マネジメントの取組は、「総論賛成・各論反対」と言われています。全体として公共施設を合理化する取組については賛成するが、自分自身が利用者である等の個別施設の具体的な合理化のことになると反対になるといった意味です。アンケート結果より、本市ではその総論部分が浸透されていないといった状況が分かりました。

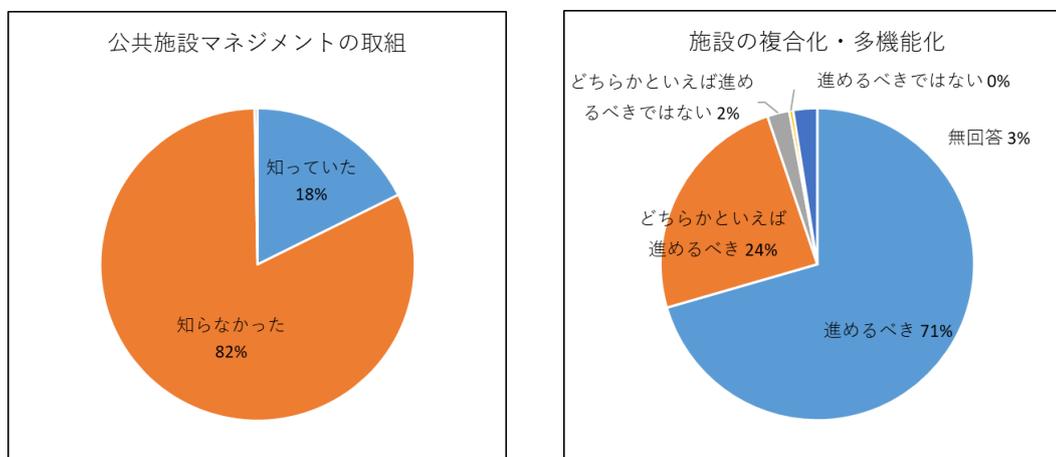
今後、公共施設マネジメントを市民と一緒に取り組んでいくために、まずは総論部分の普及・啓発を行っていく必要があります。

【図表 3-12】 パネル展示型説明会開催状況と開催の様子

期間	場所	来場者数
平成29年10月27・28日	京王リトナード北野	89人
平成30年2月4・5日	イーアス高尾	75人
平成31年1月26・27日	三井アウトレットパーク多摩南大沢	66人
平成31年1月28日~2月1日	八王子市役所本庁舎	35人
平成31年2月20・21日	八王子駅南口総合事務所	52人
令和元年5月19日	総合体育館	80人
令和元年6月1日	八王子駅北口西放射線ユーロード	56人
令和元年12月1日	市民会館	51人
延来場者数		504人



【図表 3-13】 パネル展示型説明会アンケート（一部抜粋）



## 第4章 公共施設マネジメントのこれからの展開

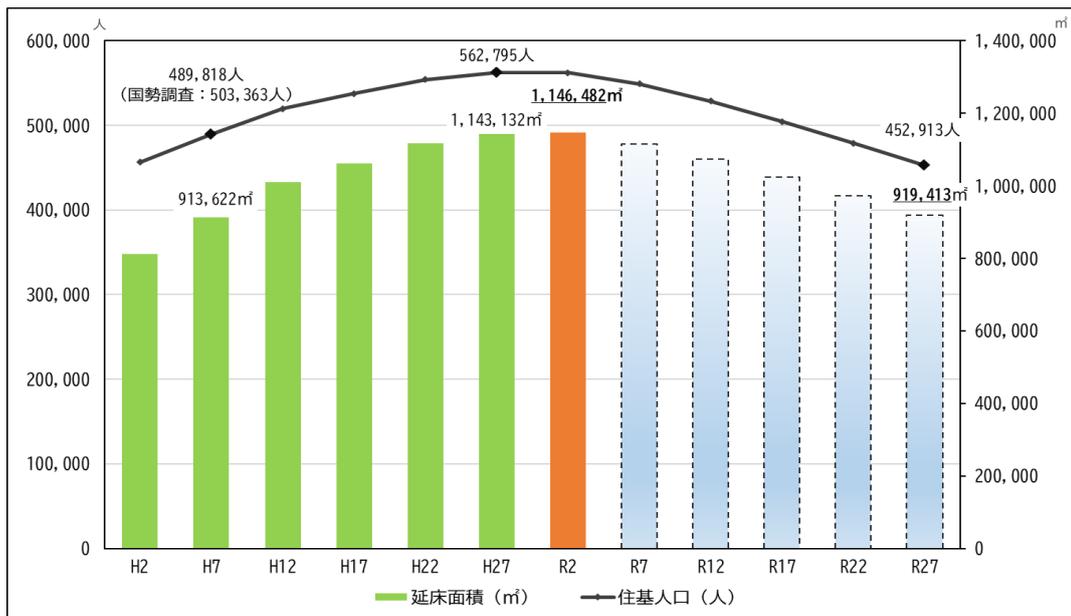
### 1 公共施設マネジメントの目標達成に向けた考え方

#### (1) 人口減少社会における公共施設の総量適正化

本市の公共施設マネジメントの目標に「市民1人当たり延床面積 2.03 m<sup>2</sup>の維持」と「人口規模に合った施設総量の適正化」があります。本市の人口は、減少傾向に加え、人口推計のシミュレーション1以上に少子高齢化が進展しており、市民1人当たり延床面積 2.03 m<sup>2</sup>の維持には、延床面積縮減による施設総量の適正化が必要です。

シミュレーション1を用いた施設総量の適正化を行うと、令和27年(2045年)の適正延床面積は約919,413 m<sup>2</sup>となり、令和2年度(2020年度)と比べ約227,069 m<sup>2</sup>縮減(-19.8%)しなければなりません。

【図表 4-1】人口減少に合わせた施設総量の適正化イメージ



出典：【図表 2-1】及び【図表 2-6】より作成

そこで、公共施設マネジメントの目標を達成するための定量化を行います。

施設総量適正化の目標値

公共施設延床面積縮減率 20%

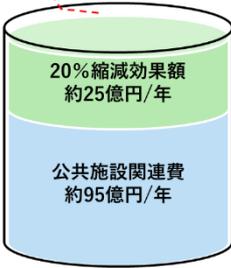
公共施設延床面積を縮減すれば、それに伴い対策費も縮減となります。公共施設延床面積を20%縮減することの効果額を試算すると年間で約25億円が見込まれます。

【図表3-8】の通り、長寿命化による対策を行っても年間で約27億円不足するので、延床面積の縮減によって、その不足額は年間で約3億円まで縮減される見込みです。

【図表4-2】延床面積縮減による効果額の算出と縮減後対策費のイメージ

区分		数値
A	対策費	12,261,341,000 円/年
B	R2年度延床面積	1,146,481.50 m <sup>2</sup>
C	公共施設投資額	9,527,000,000 円/年
D=A/B	1m <sup>2</sup> 当たり対策費	10,695 円/年
E=B×0.2	縮減面積 (20%)	229,296 m <sup>2</sup>
F=D×E	延床面積20%縮減による効果額	2,452,320,720 円/年
G=A-F	縮減後対策費	9,809,020,280 円/年
H=G-C	対策不足額	282,020,280 円/年

【対策費：約123億円/年】  
不足：約3億円/年



出典：【図表2-16】、【図表3-7】及び【図表3-8】より作成

しかしながら、年間約3億円の不足も、10年間で30億円、30年間で90億円と累積していくと大きな金額となります。

本市が行政サービスを提供するには、一定程度の公共施設総量が必要です。そのことを踏まえ、「持続可能な行財政運営」を行うには、延床面積縮減以外での不足額捻出方法を考える必要があります。

## (2) 公共施設再編と公有不動産の利活用

公共施設延床面積の20%縮減は一律に行うものではなく、行政サービスの機能やあり方等を整理したうえで、適正な施設規模としていく必要があります。そのために必要な取組が「公共施設再編」です。

本市では、令和2年度(2020年度)から再編検討会にて具体的なエリアマネジメントをテーマに再編検討を行っていますが、前提として「公共施設再編コンセプト」を持って検討を進めています。具体的な再編検討の中で分かったことに、再編によって不要な公共施設及び公有地(以下「公有不動産」という。)が生まれるということがあります。その不要な公有不動産の利活用を行うことで、【図表4-2】で示した年間3億円の不足額を捻出します。

また、公共施設マネジメントを進める前提には、「持続可能な行財政運営」があり、その実行にはライフサイクルコスト\*の縮減が必要不可欠です。ライフサイクルコストは、「イニシャルコスト\*(建設等取得コスト)」と「ランニングコスト\*(維持管理等コスト)」の2つに分けることができます。延床面積の縮減や適切な建築仕様等によって、その2つのコストを縮減することが基本となります。

なお、公共施設の設置形態によっては、不動産(土地又は建物)賃貸借によって公共施設を管理運営している場合があります。公共施設再編時に不動産賃貸借を解消することで、ランニングコストのより一層の縮減を図ります。

### 公共施設再編コンセプト

- ① 公共施設延床面積縮減率 20%
- ② ライフサイクルコスト(LCC)の縮減  
イニシャルコスト(建設等取得コスト)の縮減  
ランニングコスト(維持管理等コスト)の縮減  
再編による不動産賃貸借の解消
- ③ 複合化・多機能化によるサービスの維持・充実
- ④ 不要な公有不動産(土地・建物)の売却等の利活用を推進

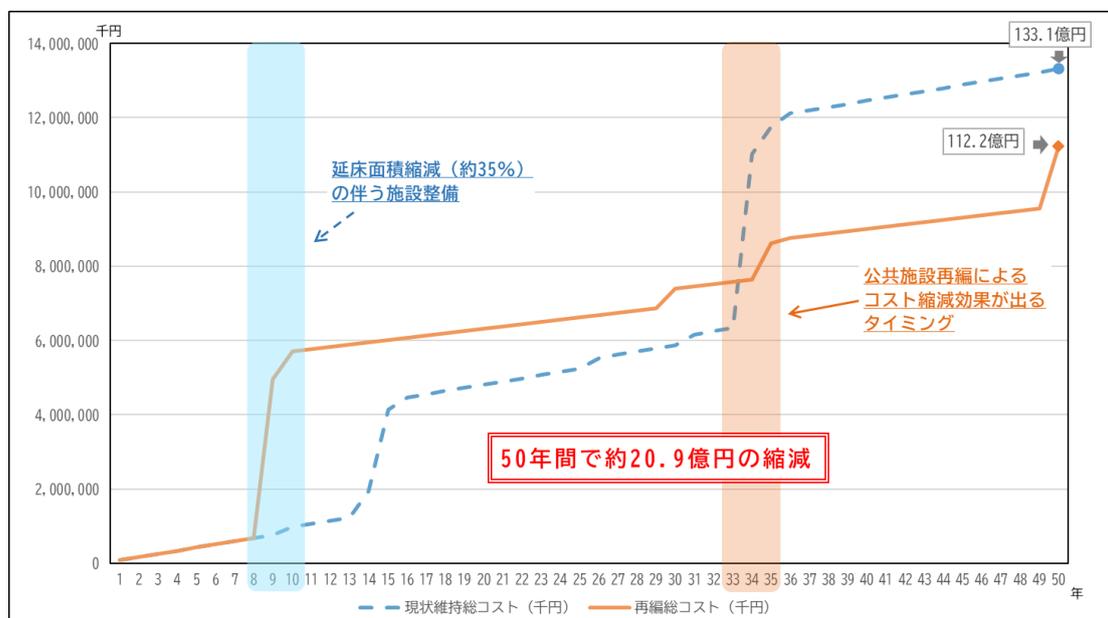
### (3) 公共施設再編事業のシミュレーションと劣化診断等による更新判断

再編検討会では、あるモデルエリア全体で延床面積を約35%縮減しつつ、サービスを維持する再編事業について、50年間のライフサイクルコストを試算しました。この場合、現状維持と比べて50年間で約21億円のコスト縮減が見込める試算となりました。

公共施設再編を実施する場合、再編事業費（改築費用等が中心）が先行的に支出されるため、再編検討開始から実施までの当初10年間程度は、再編コストの方が高くなります。しかし、延床面積縮減によるランニングコスト縮減の効果が累積されるため、検討開始から約34年頃には、再編によるライフサイクルコストの縮減効果が出ます。

このことから、公共施設再編は、時代の需要に合わせたサービス提供と将来世代の負担軽減への取組と言えます。

【図表 4-3】 現状維持と公共施設再編の50年間コスト比較

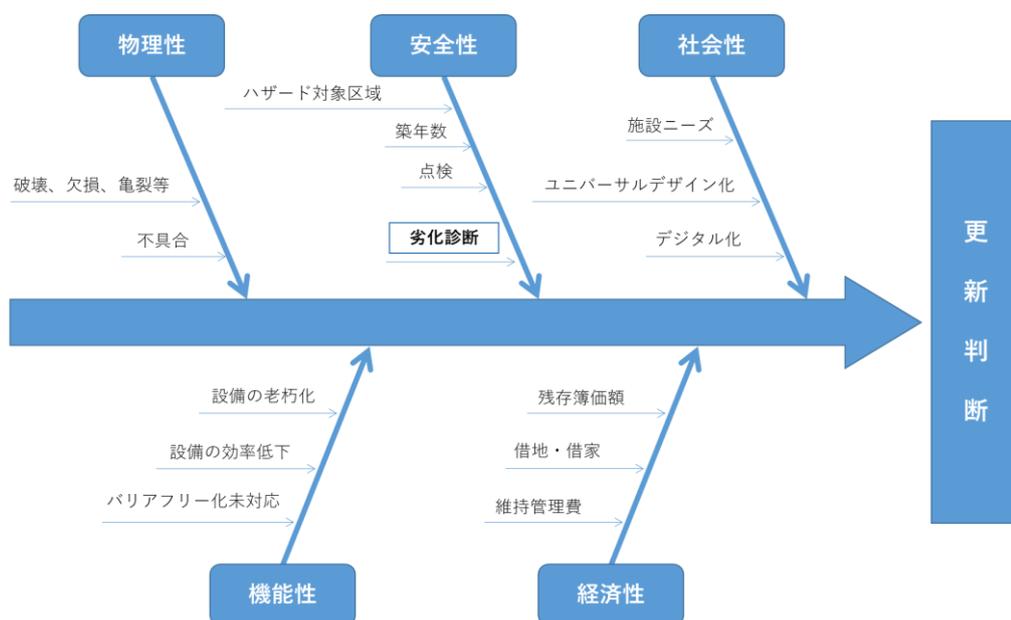


出典：公共施設再編検討会検討資料

公共施設再編は、将来世代の負担軽減に資する取組ですが、改築を中心とした再編手法の場合、当初 10 年間程度において多大な再編事業費の捻出が必要となります。

そこで、再編手法が最適なものか判断するために、建物更新を取り巻く状況に加えて建物の劣化診断によって、改築なのか、長寿命化改修なのかといった更新判断を行ったうえで、現世代から将来世代までを包含した公共施設への負担を考えていきます。

【図表 4-4】公共施設の更新判断のイメージ



## 2 公共施設マネジメントの普及・啓発に関する取組の継続

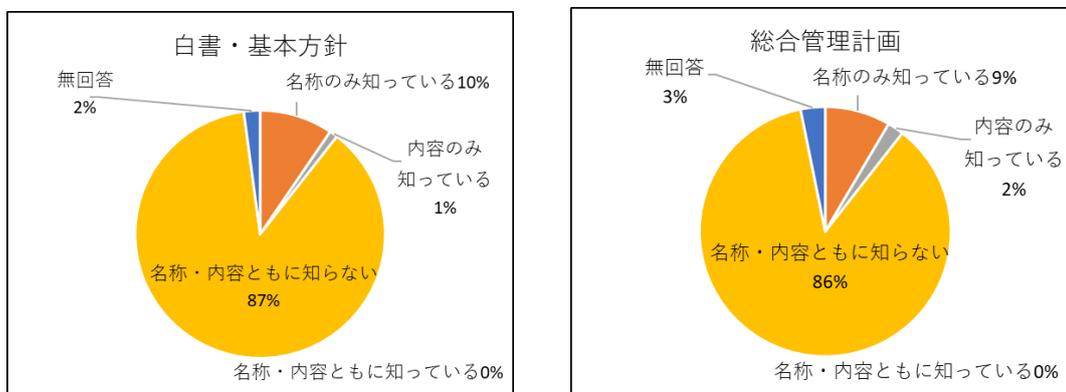
令和2年度（2020年度）は、新型コロナウイルス感染症の世界的な大流行があり、パネル展示型説明会のような対面型の説明方法を中止しました。そこで、令和3年度（2021年度）では、本市の広聴活動事業の一つである市政モニター制度\*を活用し、公共施設マネジメントに関する市民意見等の聴取を行いました。

市政モニターの結果では、白書、基本方針及び総合管理計画について「名称・内容ともに知らない」が大半（約85%以上）を占めており、パネル展示型説明会のアンケート結果と同様に、普及・啓発の課題が明らかになりました。

この結果を受け、令和3年度（2021年度）に公共施設マネジメントの取組を紹介する動画「八王子市×公共施設×更新問題」及び「八王子市×公共施設×マネジメント推進計画」の2本を制作し、動画サイトでの配信を開始しました。

「はちおうじ出前講座\*」やパネル展示型説明会といった既存の普及・啓発方法に加えて、新たな方法を検討する等、今後も公共施設マネジメントの普及・啓発に関する取組を継続していきます。

【図表 4-5】 市政モニターの結果（一部抜粋）



【公共施設マネジメントの取組に関する動画】

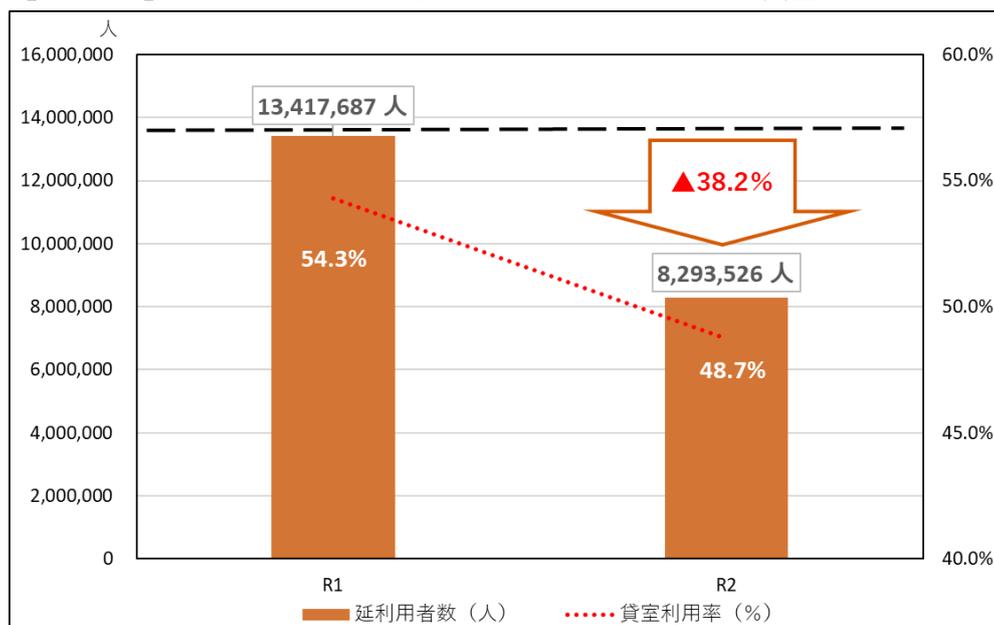


### 3 ポストコロナ社会を踏まえた「公共施設マネジメント基本方針」の見直し

令和2年度（2020年度）は、新型コロナウイルス感染症の世界的な流行の影響を大きく受けた年でした。人と人がコミュニケーションを行う際の最も基本的な部分である「対面」によるコミュニケーションが制限され、本市の公共施設においても開館日・開館時間を少なくし、1部屋当たりの定員を少なくする等の利用制限を行いました。その結果、令和元年度（2019年度）と令和2年度（2020年度）の公共施設の利用状況に関して大きな変化が見られました。

利用者を数えている公共施設全体の令和元年度（2019年度）との比較では、令和2年度（2020年度）の延利用者数減少率は、38.2%と大きく減少しました。また、貸室利用率についても令和元年度（2019年度）は54.3%でしたが、令和2年度（2020年度）では48.7%と利用率が減少しており、定員等の各種利用制限や、公共施設利用に対するマインドの変化など影響が見受けられます。

【図表 4-6】 令和2年度と令和元年度の公共施設利用者数と貸室利用率の比較



出典：各施設管理所管からの回答を基に作成

施設分類別に利用者状況を比較すると、学校教育施設や市営住宅といった特定の利用者に関する施設は、ほとんど変化がありません。

対前年度の利用者減少率が50%を超える施設には、文化・生涯学習施設(-53.7%)、コミュニティ施設(-58.8%)及び福祉施設(-53.2%)の3つがあり、スポーツ施設や保健衛生施設も40%を超える減少率である等、不特定の利用に関する施設は、利用者数が大きく減少しています。

しかし、同じく不特定の利用に関する施設でも庁舎や駐車場といった生活への必需性が高い施設は、15%前後の減少率である等、施設で提供しているサービスによって利用者減少率が大きく異なります。

【図表 4-7】施設分類別利用者状況

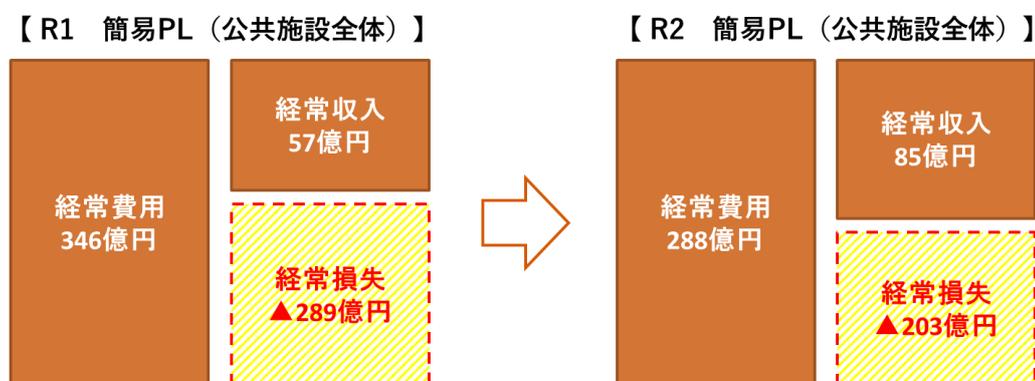
分類	延利用者数(人)				貸室利用率		
	R1	R2	R2-R1		R1	R2	R2-R1
庁舎	773,016	654,586	-118,430	-15.3%	-	-	-
清掃施設	36,686	31,788	-4,898	-13.4%	-	-	-
消防・防災施設	-	-	-	-	-	-	-
その他公用施設	118,926	104,329	-14,597	-12.3%	-	-	-
学校教育施設	39,018	38,666	-352	-0.9%	-	-	-
市営住宅	2,375	2,354	-21	-0.9%	88.6%	82.7%	-5.9%
公園	142,222	105,614	-36,608	-25.7%	49.4%	41.4%	-8.0%
文化・生涯学習施設	2,697,779	1,249,874	-1,447,905	-53.7%	53.2%	38.1%	-15.1%
コミュニティ施設	2,069,231	852,087	-1,217,144	-58.8%	47.0%	40.4%	-6.6%
スポーツ施設	2,035,215	1,156,466	-878,749	-43.2%	68.3%	71.5%	3.2%
子育て支援施設	1,076,659	784,409	-292,250	-27.1%	-	-	-
産業振興施設	1,300,950	1,042,342	-258,608	-19.9%	44.8%	26.8%	-18.0%
保健衛生施設	550,047	300,403	-249,644	-45.4%	52.9%	52.9%	0.0%
福祉施設	469,236	219,661	-249,575	-53.2%	55.1%	43.8%	-11.3%
駐車場	1,303,376	1,123,506	-179,870	-13.8%	-	-	-
その他公共用	34,764	30,706	-4,058	-11.7%	92.4%	92.7%	0.3%
普通財産	672,336	535,439	-136,897	-20.4%	-	-	-
総計	13,321,836	8,232,230	-5,089,606	-38.2%	54.3%	48.7%	-5.6%

出典：各施設管理所管からの回答を基に作成

利用者減少の影響を行政コスト計算書\*（以下「PL」という。）で見ると、令和元年度（2019年度）は、経常収入\*が約57億円に対して、経常費用\*が約346億円と、経常収支差は約289億円のマイナス（以下、この経常収支差のマイナスを「経常損失」という。）となっています。令和2年度（2020年度）は、経常収入が約85億円に対して、経常費用が約288億円となり、経常損失は約203億円となっています。これは、対前年度と比較して、施設を閉館したことによる指定管理者への収入補填等の経常収入の増加を含めて、経常損失が約86億円（+29.8%）改善したということです。

公共サービスが営利目的ではないことの考慮は必要ですが、『公共施設の閉館による影響』についてPL面を含めて確認できたのが令和2年度（2020年度）といえます。

【図表 4-8】 令和2年度と令和元年度の公共施設に関する簡易 PL 比較



出典：各年度施設別財務諸表より作成

新型コロナウイルス感染症を契機とし、オンライン会議\*やテレワーク\*等、デジタル技術を活用したサービスの利用が急速に浸透しています。また、行政のデジタル化の遅れが明らかとなり、本市においてもデジタル・トランスフォーメーション\*（以下「DX」という。）推進が急務となっています。このDX推進によって、例えば公共施設で提供してきた窓口サービスや相談業務、貸室事業等は、デジタル化を前提とした大きな転換を向かえることになります。

本市は、平成27年度（2015年度）に公共施設の今後の在り方として基本方針を策定しましたが、新型コロナウイルス感染症の世界的な大流行以降、公共施設を取り巻く環境は大きく変化しています。今後は、ポストコロナ社会に対応した公共施設の「ニューノーマル\*」に基づく、マネジメントが必要となります。

そこで、引き続き公共施設を取り巻く影響を調査し、基本方針の見直しを行うとともに、今後のマネジメントの取組方針として示した「施設類型別取組方針」の見直しを行う必要があります。

## 第5章 計画の進行管理とSDGs との関係

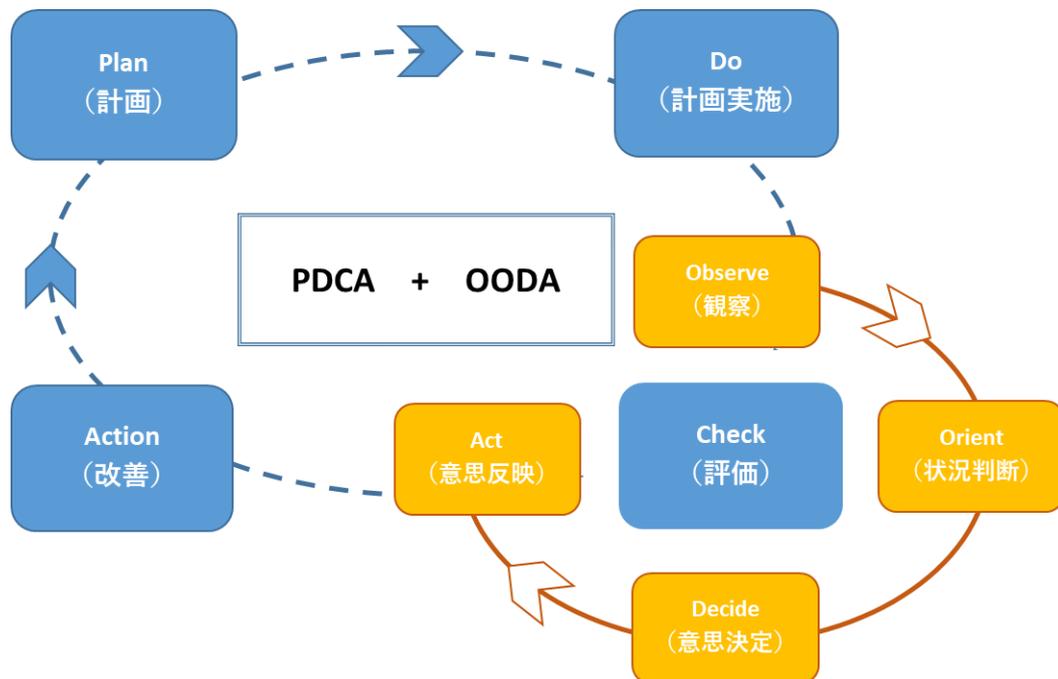
### 1 PDCAサイクルとOODAループによる進行管理

総合管理計画では、長期間に及ぶ計画の実行性を高めるため、Plan（計画）・Do（計画実施）・Check（評価）・Action（改善）を一連の流れとしたPDCAサイクル\*によって、継続的に計画の評価・見直しを行っていきとしています。

このPDCAサイクルは、当初に設定したPlan（計画）を前提とし、計画達成に向けたプロセスの改善を行っていくためのものです。そのため、新型コロナウイルス感染症といった社会情勢の大きな変化への対応にはPDCAサイクルだけでは不十分です。

そこで、PDCAサイクルに加え、時勢ごとの状況判断を重視し、前提の変化への柔軟な対応を得意とするObserve（観察）・Orient（状況判断）・Decide（意思決定）・Act（意思反映）を一連の流れとしたOODA（ウーダ）ループ\*を組み合わせることで、社会情勢の変化に対応した計画の推進を図ることとします。

【図表 5-1】 PDCA サイクルと OODA ループを組み合わせた計画実施のイメージ



今後の総合管理計画のPDCAサイクル期間について、原則、5年ごとに進捗状況の報告を行い、10年ごとに見直しを実施することとします。この10年ごとの見直しでは、総合管理計画の目標や取組方針といった重要項目の変更に関することを検討し、社会環境等の変化に対応することで、総合管理計画を着実に進めていきます。

なお、令和8年度(2026年度)は、第4章で示した基本方針の見直しと合わせて、総合管理計画の見直しを行うこととします。

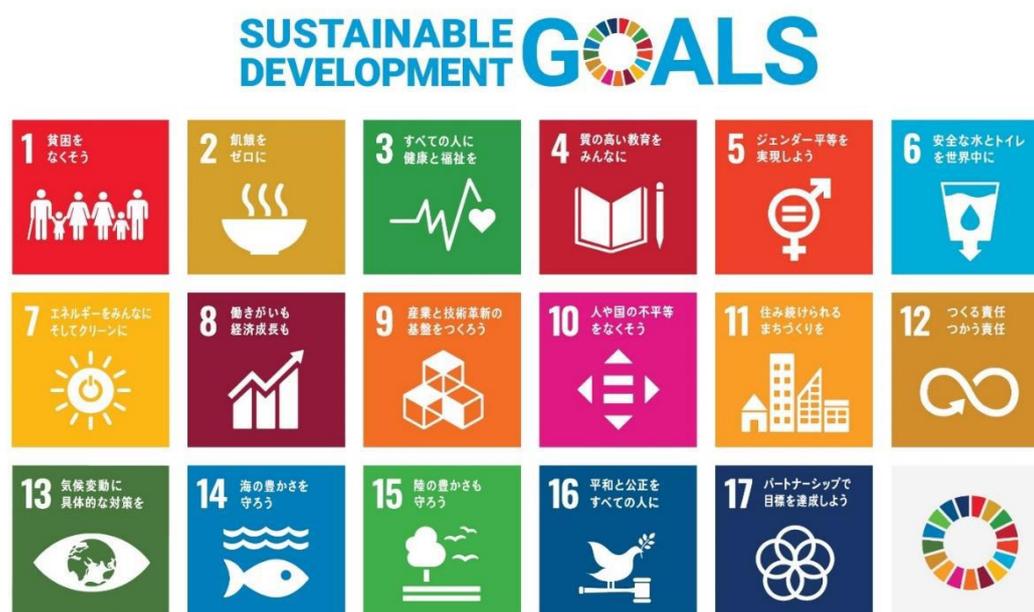
【図表 5-2】基本方針及び総合管理計画の見直しに関するスケジュール

計画等	H27 2015	H28 2016		R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026
基本方針	【策定】								見直し
総合管理計画		【策定】		実績報告					実績報告 見直し

## 2 SDGsとの関係

SDGsとは、「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称で、平成27年（2015年）9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」で示された国連加盟国が達成を目指す平成28年（2016年）から令和12年（2030年）までの国際目標のことです。

【図表 5-3】SDGs のロゴ及び17の目標のアイコン



出典：国連広報センター

SDGsでは17の目標とそれを達成するための169のターゲットを設定しており、総合管理計画と特に関連の深い項目は3、4、5、6、9、11となります。

今後、総合管理計画を推進することで、SDGsの達成に貢献していきます。

### 1 八王子市公共施設マネジメント基本方針（6つの柱）

平成 27 年（2015 年）10 月にインフラ・プラント系施設を含む全ての公共施設を対象とした「公共施設マネジメント基本方針」を策定しました。

「市民と行政との協働により、将来にわたり住みよいまちづくりを実現する」ことを基本理念に、以下の 6 つの方針を柱としています。

#### 1 市民等との協働を進め、地域力を活かした施設の活用を推進

- ❑ 地域ごとの歴史や経緯を踏まえ、その地域の象徴となっている土地や建物に配慮したうえで、地域の人口構造やニーズに合わせた施設の活用を進める。
- ❑ 課題を市民と共有し、合意形成を行いながらサービスの充実を図る。
- ❑ 学園都市の特性を活かし、大学等との連携を進める。
- ❑ 地域拠点の核として、学校施設の有効活用を図る。

1 本市は、平成 29 年（2017 年）に市制施行 100 周年を迎えた歴史あるまちであり、数々の思い出とともに地域に親しまれた象徴的な建物や場所が多くあります。現在の事務所は、かつて各町村の役場であり、また、地域で歴史と伝統を育んできた学校も数多くあります。

これらの施設については、設置経緯や歴史に配慮しつつ、地域の方々の意見を聴きながら、その地域の人口構造の変化やニーズに合わせた施設活用を進めていきます。

2 公共施設白書では、建物を中心に利用状況や各施設にかかるコストなどを取りまとめるとともに、公共施設の現状と課題を明らかにしました。

今後の具体的な施設の適正配置や有効活用については、施設ごとの客観的なデータと課題を踏まえ、公共施設マネジメントに関するシンポジウムやワークショップなどの手法を活用し、市民の皆様との情報共有を十分に行い、御理解をいただきながら進めていきます。

3 本市は 21 の大学、短期大学等が立地し、約 10 万 5 千人の学生が学んでいる全国でも有数の学園都市です。この特性を活かし、大学、短期大学等と連携して生涯学習の場の提供や施設の活用を検討します。

4 公共施設に占める割合が最も高く、施設規模も大きい学校施設は、災害時には防災拠点となるなど、地域で最も身近な拠点施設となり得る公共施設です。

大規模改修や更新の際には、原則として周辺地域の他の施設の機能を取り込み、多機能化や複合化を行うことで付加価値を高め、地域の方々が地域課題を解決するための活動拠点となることを目指します。

## 2 安全・安心の確保とライフサイクルコスト（LCC）の縮減

- 予防保全の観点から、計画的、効率的な改修・修繕を行い、施設の安全性を確保するとともにライフサイクルコストを縮減する。また、将来の大規模改修・更新に要する費用を確保するため、基金を設置して財政負担の平準化を図る。
- 複合化や修繕の際は、防災や環境負荷低減（CO<sub>2</sub>対策）等、時代に即したスタンダードに対応する。
- 空き時間、空きスペースを有効活用することで、自主財源を確保する。

1 施設の安全性を確保するとともにライフサイクルコスト<sup>1</sup>の縮減や長寿命化を図るため、修繕の必要が出てから対応する「事後保全型」ではなく、計画的に修繕を実施して不具合を未然に防ぐという「予防保全型」の対応を行います。しかし、長寿命化は、施設を長持ちさせることによる年間負担額の軽減効果は期待できるものの、負担総額を軽減するものではないため、各施設の状況や今後の更新時期等を精査して実施していく必要があります。

一方、個々の施設の状況により大規模修繕や更新の時期が集中することから、一定の財源を確保するための基金を設置し、財政負担の平準化を図ります。

2 公共施設は、平常時には社会インフラや行政サービス、地域コミュニティの拠点としての役割を担い、市民の暮らしを支えています。一方、災害時には避難経路、避難所、防災倉庫など市民の命を守るための防災機能の役割を担うこととなります。

施設の複合化や大規模修繕に合わせて、防災機能の充実や再生可能エネルギーの導入、省エネルギーの推進など、環境配慮と低炭素化を実現する様々な技術を取り入れることで付加価値を高め、時代に即した施設整備を進めます。

---

<sup>1</sup> ライフサイクルコスト・LCC（Life Cycle Cost）：建物の企画・設計から建築後の維持・管理・解体・廃棄に至る過程で必要な経費の総額。

- 3 時間帯や曜日により利用率が著しく低い施設や未利用部分については、用途の拡大や機能変更等を検討して利用率の増加を図るとともに、民間等に貸し出すことにより、自主財源の確保に努めます。

また、借地に設置している施設を市有地にある施設に複合化できれば、借地料が不要となるばかりでなく、複合化による維持管理コストの削減にもつながります。

### 3 機能移転・統合によりサービスを充実

- ❑ 既存施設の有効利用や借上等による対応を検討することで、新たな施設は原則として整備しない。ただし、本市の経営戦略上、重要な施設を新たに整備する場合を除く。
- ❑ 施設の改修時には、民間のノウハウを活用できるPPPの手法を検討する。また、運営方法について、最も効果的かつ効率的なサービスを提供できるような手法を検討する。
- ❑ 機能移転や統合等により施設の複合化・多機能化（機能集約）を行う。
- ❑ 地域拠点の核として、学校施設の有効活用を図る。（再掲）
- ❑ 将来的な多機能化、機能転用に備えたスケルトン・インフィルにより施工する。

- 1 今後生じる新たな行政需要に対しては、既存施設の複合化や多機能化又は転用等を検討し、原則として新たな施設整備は行いません。また、民間等の施設の借上げを検討し、財政負担の軽減と施設総量の抑制を図ります。

経営戦略上、重要な施設を新たに整備する場合であっても、機能集約、複合化を伴わない単一機能での施設の建設は、原則として行いません。

- 2 施設の改修時には、施設の運営方法を含めPFI<sup>2</sup>をはじめとするPPP<sup>3</sup>の導入や、ICTを活用した効率的な施設管理など、より効果的かつ効率的なサービスの提供が可能となるような検討を行います。

また、改修時に限らず、公共施設の管理運営に当たっても、民間の知識やノウハウを活用する指定管理者制度などの多様な選択肢から、より市民満足度を高め、最も効果的かつ効率的にサービスを提供できる手法を検討します。

<sup>2</sup> PFI（Private Finance Initiative）：公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率化やサービス向上を図る公共事業の手法。

<sup>3</sup> PPP（Public Private Partnership）：公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間のノウハウを利用し、効率化や公共サービスの向上を目指すもの。

- 3 既存の施設については、施設の配置状況や建物の老朽化の状況、利用状況等を踏まえ、施設そのものの必要性について検証し、複合化や機能移転、統廃合等の可能性を検討します。
- 4 基本方針の1でも示したとおり、学校施設を地域コミュニティの核として位置付け、大規模修繕や更新のタイミングで、他の施設機能との複合化を図りながら、学校施設の有効活用を図ります。
- 5 施設整備を行う際には、建設後の維持管理コストの低減につながる設計とし、将来的に他の用途への機能転用が容易なスケルトン・インフィル工法<sup>4</sup>による整備を基本とします。

## 4 公民連携を進め、地域や民間へ移譲

- 地域性の高い施設は、公民連携を進め、地域や民間へ譲渡する。
- 社会福祉法人やNPO等の民間事業者へ譲渡し、民間活用を進める。

- 1 地域性の高い施設については、住民や民間との公民連携を進めることで、地域の特性や実情に即したきめの細かいサービスを実現するとともに、地域での課題解決能力の向上を目指します。
- 2 公共サービスの担い手が多様化している現在、地域団体や公益法人、NPO等が主体となって運営することがふさわしい施設については、譲渡等による積極的な民間活用を進めます。

---

<sup>4</sup> スケルトン・インフィル (SI) 工法 : 建物の柱、梁、床等の構造躯体 (スケルトン) と、内装や設備等 (インフィル) とを分離する考え方で、長期的には耐久性のある躯体を維持しながら、必要に応じて間取りの変更が容易に行える工法。

## 5 公平な利用機会の確保

- ニーズを踏まえ、利用機会を拡大する。
- ユニバーサルデザイン、多言語案内表示等に対応した施設整備を進める。
- 利用する人とならない人の公平性の確保と施設の維持管理のため、受益者負担を適正化する。

- 1 建設当時の設置目的と市民のニーズにかい離が生じている施設については、利用形態や利用区分等を見直すとともに、機能転用等を図ることで利用機会の拡大を図ります。
- 2 年齢、国籍、身体的状況等を問わず、全ての人が施設を利用できるよう、ユニバーサルデザインに対応した施設整備を進めます。特に災害時の避難場所となる施設では、多言語案内表示を行うなど、誰もが安心・安全かつ公平に利用できる施設整備を進めます。
- 3 公共施設を維持管理するためには、建設時だけでなく管理運営や維持保全、大規模改修など多額の費用がかかります。しかし、公共施設を利用する人とならない人がいることから、公平性を保つためには必要な経費を利用する人に負担してもらうことが必要です。

利用者以外の人にも税金で負担する「公費負担」と利用者が負担する「受益者負担」の割合についての考え方を整理し、公平性と透明性を確保するしくみを構築していきます。

## 6 全庁的な推進体制の整備

- ❑ 施設情報や管理状況を一元的に把握し、効果・効率的な公共施設マネジメントを行う。
- ❑ 資産管理部門と技術部門を統合するなど、総合的かつ長期的視点から公共施設マネジメントを推進する体制を整備する。

1 公共施設マネジメントを効果・効率的に行うためには、施設に関する構造や設備、過去の耐震化や修繕履歴、老朽化率などの施設情報に加え、利用状況や管理運営に関する情報を一元的に把握することが必要です。

これらの情報を共有化することにより、各施設のライフサイクルコストの算出や同種の施設間でのコスト比較等が可能となり、横断的な視点での公共施設マネジメントを進めることができます。

また、地域の実情を踏まえながら、施設の用途や施設の在り方を市民の皆様とともに判断していくためには、施設情報等の一元化による客観的なデータの公表が必要です。

2 今後、施設の更新や再配置等の計画を策定するためには、所管ごとに検討している整備計画や修繕計画の内容について、全庁的な観点から整合性を図ることが必要です。

市有財産を戦略的に活用し、市民サービスの充実とあわせて財政負担の軽減や老朽化対策を効果的に実施していくために、公共施設を管理運営する部門と建築部門を統合し、一元化された資産情報を最大限に活用することで、長期的視点に立った総合的な公共施設マネジメントを推進していきます。

## 2 八王子市資産利活用基本方針

### 1 八王子市資産利活用基本方針について

#### (1) 方針策定の目的

100年の歴史を誇る本市は、大正6年（1917年）の市制施行以来、近隣町村との合併、多摩ニュータウンや八王子ニュータウンなどいくつもの大規模開発により、まちを発展させてきました。これに伴う旧町村役場や、その後の人口増や社会経済情勢の変化を受け、行政需要に応えるために整備した学校教育施設をはじめとする様々な公共施設が増加し続けました。平成19年（2007年）4月には、保健所政令市への移行に伴い、分室を含む保健所施設と食肉処理場の関連施設について、東京都から移管を受けました。

さらに、平成27年（2015年）4月に東京都では初の中核市に移行し、事務権限の移譲を受けたことにより、動物愛護センターなど関連施設の整備が求められるとともに、平成30年度（2018年度）からは、中学生に温かい給食を提供するための、給食センターの建設に着手しました。

このように、必要な公共施設の整備を行う一方、人口減少や少子高齢化の進行、高度経済成長期に整備された公共施設の老朽化により、現在の行政需要に合わない建物や土地が発生しています。

そこで、本市では近年の取組として、食肉処理場跡地や保健センター跡地の土地を売却し、市営住宅や学校教育施設の再編により用途廃止された公共施設を他の公共施設に転用するなど、対応可能な資産から積極的に利活用を図ってきました。

しかし、利活用について資産を所有する所管ごとに検討してきたため、市として統一して効率的かつ合理的に利活用することが課題でした。

この課題を解決するため、市が所有する資産情報を一元化するとともに、全庁横断的かつ統一的に資産の利活用方策などを検討し、市としての全体最適化を図る組織として平成30年（2018年）6月に資産利活用推進会議を立ち上げました。そこで、本市が所有する資産のより一層の効果的・効率的な利活用を実践するとともに、市の財源確保と維持管理経費の縮減を図ることを目的に、「八王子市資産利活用基本方針」を策定するものです。

## (2) 定義

この方針における各用語の意義は次のとおりです。

### ア 「資産」

本市固定資産台帳に計上している土地・建物のことです。

### イ 「利活用」

資産の「利用」と「活用」を合わせた方策のことで、具体的には次のとおりです。

#### (ア) 「利用」

従前の行政目的での利用を継続する方策のことで、必要な維持・保全といった資産の管理についても含みます。

#### (イ) 「活用」

資産の売却処分等（交換を含む）、貸付、他の行政目的への転用（用途変更）といった資産の有効活用に関する方策のことで。

## (3) 公共施設マネジメントとの関係

本市では、公共施設マネジメントの取組として、平成27年（2015年）10月に公共施設マネジメントの基本的な方向性を示す「八王子市公共施設マネジメント基本方針」を策定し、平成29年（2017年）3月に公共施設等の維持管理、大規模修繕、更新などを長期的な視点で総合的かつ計画的に推進する「八王子市公共施設等総合管理計画」を策定しました。この取組によって、公共施設等の再編や転用を推進していくと未利用となる資産の活用が課題となります。

公共施設マネジメントの取組により生み出された未利用資産について、本方針に基づき、効果的に活用を進めていきます。

---

## 2 資産利活用の基本方針

---

この方針の目的を達成するために、市が所有する資産の公共・公益的な本来の目的を踏まえつつ、経営的視点により資産を捉えることで「資産の維持保全」から「資産の利活用」へと職員の意識の転換を図り、新たな財源の確保や維持管理経費を縮減していく必要があります。

そこで、「市が所有する資産を重要な資源として戦略的に管理し、積極的に利活用を図ることで、持続可能な行財政運営を実現すること」を資産利活用の基本方針とし、以下の3つの利活用方法により具体的な利活用を図っていきます。

また、利活用の検討段階では、利活用の対象となる資産を整理したうえで、原則として次のアをイ・ウに優先し検討します。

### ア 行政目的での利用

ある行政目的で利用されてきた資産について、従前での利用が時代のニーズに即したのか検討し、社会情勢の変化等により十分に利用されなくなった場合や、当初の行政目的のままでは将来の利用が見込まれないと判断された場合は、他の行政目的で利用していきます。

なお、従前での利用を継続する場合は、資産の安全性を確保するとともに、維持管理経費の縮減を図ります。

### イ 積極的な民間への売却処分等

将来的に市での利用の見込みがなく、行政目的での利用をしない資産については、積極的に民間への売却処分等を進めます。

ただし、将来的に市での利用が見込まれるが当分の間利用されない資産、または、一部分だけが未利用であるために売却処分が困難な資産、まちづくり上で重要な位置にあり手放すと再取得が難しい資産については、引き続き市が普通財産として保有し、貸付など効果的な利活用方法を検討します。

### ウ 民間等への貸付による有効活用

売却処分が困難な資産や、次の行政利用までの間未利用となる資産については、これまで公共的、公益的な利用目的での貸付を原則として行っていましたが、今後は民間を含め幅広く貸付を検討し、有効活用を図ります。

### 3 対象資産の個別整理

実際の資産の利活用にあたっては、資産の種類、所在、形状、立地条件、規模、取得の経緯等の調査を行い、現状に合わせて資産を整理する必要があります。

資産情報の調査結果や、公有財産台帳、固定資産台帳等を基に、建物については、老朽化状況などの情報を整理し、未利用の建物や利用中の建物でも余裕部分がないか洗い出し、リスト化します。

土地については、普通財産と用途廃止予定の行政財産を対象に、財産利用の状態や、活用のしやすさに応じてグループ化します。

リスト化、グループ化し個別整理された資産について、利活用方法を検討・決定します。

#### <土地のグループ一覧>

グループ A	土地の条件整理が完了しており、すぐに利活用が可能な土地
グループ B	土地の条件整理が不完全であるが、その条件整理が完了すれば利活用が可能と見込まれる土地
グループ C	土地の条件整理が不完全であり、その条件整理に必要な問題が解決していないなど、利活用を図るまでに相当の時間を要すると考えられる土地
グループ D	将来的に行政目的での利活用が見込まれるが、その利活用が始まるまでは、貸付など利活用が可能と考えられる土地
グループ E	現在貸付など利活用中の土地で、当面の間当該利活用を継続していく土地
グループ F	隣接地権者等以外による利用が困難と考えられるが、当該隣接地権者等への売却処分が進むまでは、貸付など利活用が可能な土地
グループ G	狭隘、変形地など隣接地権者等以外による利用が困難であり、市での利活用も不可能なため、当該隣接地権者等への売却処分が進むまで、市で継続保有しなければならない土地
グループ H	様々な条件から利活用が困難であると見込まれ、市で継続保有しなければならない土地

上記、グループ A～H に分類した土地は、条件や利活用計画が変更となった場合には、適宜見直します。

---

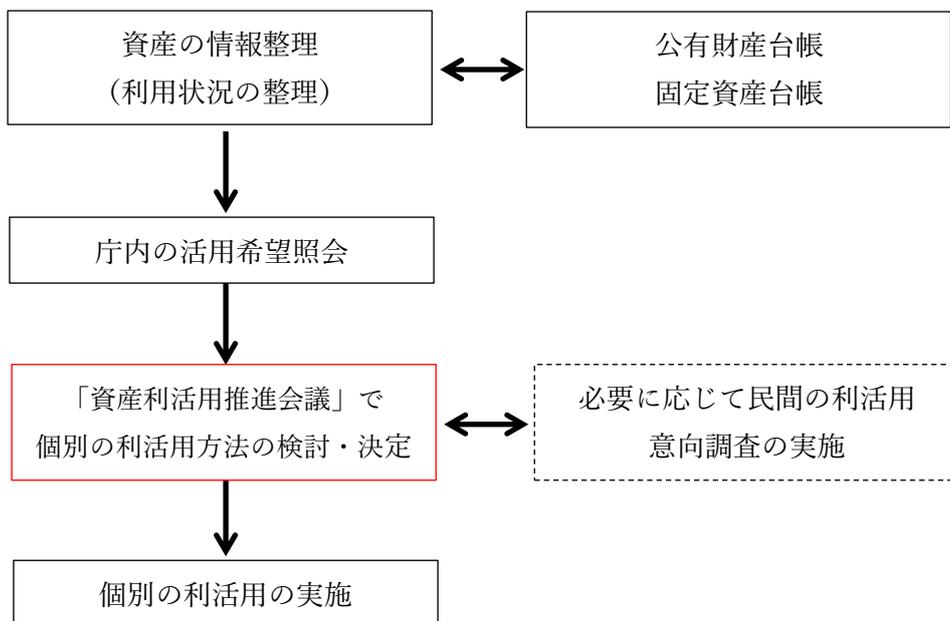
## 4 利活用方法の検討・決定

---

個別整理された情報をもとに、利活用方法を検討・決定します。活用については、他の行政目的での活用を優先的に検討するため、庁内での情報周知を図り、活用希望を調査します。他の行政目的での活用希望が無い場合は、資産の利用状況、将来的な市での利用可能性等を考慮したうえで、個別の資産に合わせた最適な方法を検討します。

なお、利活用の検討段階で、効果的なアイデアやノウハウを民間事業者から取り入れることも視野に入れていきます。

新たな利活用までの基本的な流れは次のとおりです。



---

## 5 利活用方法の考え方

---

### (1) 売却処分等

資産の売却処分に当たっては、公平、公正で透明性を確保する必要があるため、一般競争入札で行います。ただし、公用若しくは公共用又は公益事業により利活用する場合、公共事業の推進に必要な場合、単独利用が困難な場合等、一般競争入札による処分を行うよりも有益である場合は、随意契約による売却処分を行うことができるものとします。

また、本市以外の者が所有する財産で、本市において公用又は公共用に供するに適している財産がある場合には、市にとって有利な価格条件である場合に限り、交換を行うことができるものとします。

### (2) 貸付

資産の貸付に当たっては、八王子市公有財産規則の規定により実施します。

これまで、公用若しくは公共用、又は公益事業による利活用を原則としてきましたが、今後は利用目的を拡大し、民間への貸付も検討していきます。ただし、売却処分同様に公平、公正で透明性を確保する必要があるため、貸付先については原則公募などによるものとします。なお、貸付先の選定方法については、一般競争入札方式やプロポーザル方式など、個別の資産に合わせて決定します。

### (3) 継続保有する土地の維持保全

法地や狭小であるために単独利用が困難な土地は、売却処分や貸付による利活用が見込めない場合、市で継続保有していくことが想定されます。

こういった土地については、適切な維持保全を行うことで不法占有や不法投棄を防止していきます。

---

## 6 方針の推進体制

---

### (1) 情報の一元化

資産の利活用を全庁横断的かつ機動的に取り組むため、利活用に必要な土地及び建物に係る情報を資産管理課が一元化します。

### (2) 資産利活用推進会議

土地及び建物の利活用に関する検討を行うため、全庁横断的な検討組織として資産利活用推進会議（以下「推進会議」といいます。）を設置しました。

推進会議では、この方針をもとに、全市的観点から利活用対象資産の具体的な活用方法などについて検討し、資産利活用の全体最適化を図っていきます。

### 3 施設類型別分類一覧

区分	施設類型	施設例
一般建築物	庁舎・事務所	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶市役所本庁舎</li> <li>▶八王子駅南口総合事務所</li> <li>▶事務所（斎場事務所を除く）</li> </ul>
	学校教育施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶小学校</li> <li>▶中学校</li> <li>▶義務教育学校</li> <li>▶看護専門学校</li> </ul>
	市営住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶市営住宅</li> </ul>
	文化・生涯学習施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶文化施設 市民会館（J:COMホール八王子）、芸術文化会館（いちようホール）など</li> <li>▶生涯学習施設（生涯学習センター）</li> <li>▶図書館</li> <li>▶博物館・史跡等 こども科学館（コニカミノルタサイエンスドーム）、八王子城跡ガイダンス施設など</li> </ul>
	コミュニティ施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶市民センター</li> <li>▶地区会館など</li> </ul>
	スポーツ施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶屋内運動場 総合体育館（エスフォルタアリーナ八王子）、富士森体育館、甲の原体育館など</li> <li>▶屋外運動場 上柚木公園陸上競技場、富士森公園野球場（スリーボンズスタジアム八王子）など</li> </ul>
	子育て支援施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶保育園</li> <li>▶児童館</li> <li>▶学童保育所</li> <li>▶子ども家庭支援センターなど</li> </ul>
	産業振興施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶観光施設（高尾599ミュージアムなど）</li> <li>▶産業振興施設（道の駅八王子滝山など）</li> <li>▶農林業施設（恩方農村環境改善センターなど）</li> </ul>
	保健衛生施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶北野余熱利用センター（あったかホール）</li> <li>▶斎場など</li> </ul>
	福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶高齢者福祉施設（大横保健福祉センターなど）</li> <li>▶障害者福祉施設（障害者療育センターなど）</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶駐車場（自転車駐車場含む）</li> <li>▶市営霊園</li> <li>▶保健所、補修センターなど</li> </ul>	
インフラ・プラント施設	道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶道路</li> </ul>
	橋りょう	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶橋りょう</li> </ul>
	トンネル	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶トンネル</li> </ul>
	公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶公園</li> </ul>
	下水道	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶下水道</li> </ul>
	清掃工場	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶清掃工場</li> </ul>
水処理施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶北野ポンプ場、南大沢水リサイクルセンター</li> </ul>	

## 4 公共施設再編検討会

### 【公共施設再編検討会】

開催日	議事内容
令和2年度第1回分科会 令和2年(2020年)10月15日	・公共施設再編コンセプトについて ・学校規模の検討について
令和2年度第2回分科会 令和2年(2020年)10月21日	・モデル地区における学校施設設置案について
令和2年度第3回分科会 令和2年(2020年)11月11日	・地域づくり推進事業について ・モデル地区における現状と課題について
令和2年度第1回幹事会 令和2年(2020年)12月10日	・公共施設再編コンセプトについて ・モデル地区における現状と課題について
令和2年度第1回検討会 令和2年(2020年)12月23日	・公共施設再編コンセプトと学校規模の検討について ・モデル地区における現状と課題について
令和2年度第4回分科会 令和3年(2021年)1月5日	・長房中学校区の公共施設再編案検討について ・学校規模の検討について
令和2年度第5回分科会 令和3年(2021年)1月15日	・川口中学校区の公共施設再編案検討について ・公共施設再編手法について
令和2年度第6回分科会 令和3年(2021年)1月29日	・長房中学校区の公共施設再編案検討について ・公共施設再編による効果について
令和2年度第7回分科会 令和3年(2021年)2月9日	・川口中学校区の公共施設再編案検討について ・学校プールのあり方検討状況について
令和2年度第2回幹事会 令和3年(2021年)2月17日	・令和2年度の検討状況について
令和2年度第2回検討会 令和3年(2021年)3月22日	・令和2年度の検討状況について
令和3年度第1回幹事会 令和3年(2021年)4月21日	・令和2年度の検討状況について ・令和3年度の進め方について
令和3年度第1回分科会 令和3年(2021年)5月20日	・令和3年度の目標と進め方について ・令和3年度に注力する課題について
令和3年度第2回分科会 令和3年(2021年)7月6日	・長房中学校区の公共施設再編案検討について
令和3年度第3回分科会 令和3年(2021年)7月21日	・川口中学校区の公共施設再編案検討について
令和3年度第2回幹事会 令和3年(2021年)8月24日	・モデル地区の公共施設再編案検討について
令和3年度第1回検討会 令和3年(2021年)10月13日	・モデル地区の公共施設再編案検討について

## 公共施設再編検討会設置要綱

### (目的)

第1条 市の公共施設の再編及び再配置を進めるに当たり、学校施設を中心とした地域コミュニティの拠点となる施設の整備（新設、改築、改修）に関わる事項について、庁内関連所管で協議・調整を行い、具体的な公共施設の再編案を検討するため、「公共施設再編検討会」（以下「検討会」という。）を設置する。

### (所掌事務)

第2条 検討会は、多様な住民ニーズに応じる関係所管の各種施策と健全な財政運営を見据えた公共施設マネジメントの推進に関し、次に掲げる事項に関する各種連絡、調整及び審議に係る事務を所掌し、必要に応じて適宜関係部署に提言、助言を行う。

- (1) 学校施設の地域コミュニティの拠点化に関すること。
- (2) 学校施設の地域コミュニティの拠点化に伴う周辺の公共施設の再編及び再配置に関すること。
- (3) 上記に伴う、跡地の利活用に関すること。
- (4) 地域づくり推進事業におけるモデル地区に関する具体的な公共施設再編検討に関すること。
- (5) 上記に掲げるもののほか、必要な事項について。

### (組織)

第3条 検討会は、別表1に掲げる委員をもって構成し、その下に幹事会を置く。

- 2 検討会には座長、副座長を置き、座長は契約資産部長、副座長には学校施設整備担当部長(併建築管理担当部長)を充てる。
- 3 座長は、会務を総理し、会議を代表する。
- 4 副座長は座長を補佐し、座長に事故があるとき又は欠けたときは、その職務を代行する。
- 5 検討会の開催は、資産利活用推進会議の開催をもって代えることができる。
- 6 幹事会は、別表2に掲げる委員をもって構成し、その下に分科会を置く。
- 7 分科会は、主査職以下の職員により構成される。

### (招集)

第4条 検討会は、座長がこれを招集する。

- 2 座長は、必要があると認めるときは、関係部署の職員の出席を求め、検討会に出席させることができる。

(運営)

第5条 検討会の運営に必要な事項は、この設置要綱に定めるほか、座長が検討会に諮って別に定めることができる。

(事務局)

第6条 検討会の庶務を処理するための事務局を置く。

2 事務局は、契約資産部資産管理課職員をもって構成する。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、検討会に関し必要な事項は、座長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和2年9月10日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年10月18日から施行する。

別表1(検討会委員)

契約資産部長 [座長]  
学校施設整備担当部長(併建築管理担当部長) [副座長]  
未来デザイン室長  
総合経営部長  
デジタル推進室長  
市民活動推進部長  
生活安全部長  
福祉部長  
子ども家庭部長  
都市計画部長  
学校教育部長  
生涯学習スポーツ部長  
スポーツ担当部長

別表2(幹事会委員)

契約資産部 資産管理課長 [会長]  
学校教育部 地域教育推進課長 [副会長]  
未来デザイン室 地域づくり担当主幹  
総合経営部 企画調整担当課長  
デジタル推進室 デジタル推進担当主幹  
市民活動推進部 協働推進課長  
契約資産部 建築課長  
生活安全部 防災課長  
福祉部 福祉政策課長  
子ども家庭部 子どもの教育・保育推進課長  
子ども家庭部 保育幼稚園課長  
子ども家庭部 青少年若者課長  
都市計画部 土地利用計画課長  
都市計画部 都市計画課長  
学校教育部 学校施設課長  
学校教育部 学校給食課長  
学校教育部 学務課長  
学校教育部 統括指導主事  
生涯学習スポーツ部 放課後児童支援課長  
生涯学習スポーツ部 スポーツ振興課長

## 5 公共施設マネジメントに関する市政モニター調査結果

- 調査対象 市政モニター制度への登録者 100 名
- 調査期間 令和 3 年（2021 年）9 月 10 日から令和 3 年 9 月 30 日まで
- 調査方法 アンケート調査（郵送またはインターネット）
- 調査結果 回収数：95（回収率：95%）

問1 あなたは、『公共施設更新問題』を知っていましたか。（○は1つだけ）

(n=95)

	構成比(%)
知っている	15.8
なんとなく知っている	37.9
知らない	44.2
【無回答】	2.1

問2 あなたは、八王子市が『公共施設更新問題』への取組として「八王子市公共施設白書・公共施設マネジメント基本方針」、「八王子市公共施設等総合管理計画」を策定していたことを知っていましたか。（名称ごとに○は1つだけ）

枠内の数字は百分率(%)で表示。□は項目内で最高値。 (n=95)

名称	内容	名称・内容 ともに 知っている	名称 のみ 知っている	内容 のみ 知っている	名称・内容 ともに 知らない	【無回答】
八王子市公共施設白書・公共施設マネジメント基本方針	建物を中心とした八王子市の公共施設の現状を示し、コスト分析を行うとともに、施設にかかる将来のコストを試算したうえで、将来人口推計を踏まえ、現状の施設を維持していくことの困難さを明らかにした。 そのデータ分析を踏まえ、公共施設の今後の整備や管理運営、有効活用などの指針となる6つの柱からなる基本方針を策定したものの。	0.0	9.5	1.1	87.4	2.1
八王子市公共施設等総合管理計画	「八王子市公共施設白書・公共施設マネジメント基本方針」の内容を踏まえ、公共施設マネジメントを具体的に推進するために、3つの目標と、その目標を達成するための施設類型別の取組方針を示したものの。	0.0	8.4	2.1	86.3	3.2

問3 「八王子市公共施設白書・公共施設マネジメント基本方針」では公共施設にかかる将来の維持管理コストを試算したうえで、全ての施設を維持管理していくのは厳しいと分析しており、そのような公共施設の今後の指針として、「八王子市公共施設マネジメント基本方針」では6つの柱を策定しています。この6つの柱の進め方について、お聞かせください。(方針ごとに○は1つだけ)

枠内の数字は百分率(%)で表示。  は項目内で最高値。 (n=95)

方針	積極的に進めるべき	進めるべき	あまり進めるべきでない	進めるべきではない	わからない	【無回答】
市民等との協働を進め、地域力を活かした施設の活用を推進	40.0	<input type="text" value="45.3"/>	2.1	2.1	8.4	2.1
安全・安心の確保とライフサイクルコストの縮減	31.6	<input type="text" value="44.2"/>	6.3	0.0	15.8	2.1
機能移転・統合によりサービスを充実	26.3	<input type="text" value="57.9"/>	4.2	0.0	9.5	2.1
公民連携を進め、地域や民間へ移譲	17.9	<input type="text" value="41.1"/>	14.7	1.1	23.2	2.1
公平な利用機会の確保(受益者負担の適正化等)	27.4	<input type="text" value="54.7"/>	4.2	0.0	11.6	2.1
全庁的な推進体制の整備	29.5	<input type="text" value="47.4"/>	0.0	0.0	21.1	2.1

問4 「八王子市公共施設等総合管理計画」では、「八王子市公共施設マネジメント基本方針」に基づいて、公共施設マネジメントを推進していくために、3つの目標を掲げています。この3つの目標の進め方について、お聞かせください。  
(目標ごとに○は1つだけ)

枠内の数字は百分率(%)で表示。  は項目内で最高値。 (n=95)

目標	積極的に進めるべき	進めるべき	あまり進めるべきでない	進めるべきでない	わからない	【無回答】
人口構造やニーズの変化に合わせ、施設を適正に配置する。	40.0	<input type="text" value="49.5"/>	1.1	0.0	7.4	2.1
現在の市民1人当たり延床面積を、将来にわたり維持する。	10.5	<input type="text" value="49.5"/>	14.7	5.3	18.9	1.1
人口規模に合った施設総量の適正化を図る。	27.4	<input type="text" value="56.8"/>	1.1	4.2	9.5	1.1

問5 「八王子市公共施設等総合管理計画」では、公共施設マネジメントの具体的な取組の1つに『学校施設の複合化』を推進していくこととしています。また学校施設の複合化にあたって、効果がある施設例を挙げていますが、あなたの考え方に近いものをお聞かせください。(施設例ごとに○は1つだけ)

枠内の数字は百分率(%)で表示。  は項目内で最高値。 (n=95)

施設例	積極的に複合化すべき	できれば複合化すべき	あまり複合化するべきでない	複合化するべきでない	わからない	【無回答】
保育園、幼稚園、こども園	33.7	<input type="text" value="34.7"/>	20.0	5.3	5.3	1.1
学童保育所	<input type="text" value="41.1"/>	40.0	9.5	2.1	5.3	2.1
コミュニティ施設(市民センター等)	28.4	<input type="text" value="41.1"/>	20.0	4.2	3.2	3.2
福祉施設(高齢者福祉施設、障害者福祉施設)	24.2	26.3	<input type="text" value="29.5"/>	6.3	12.6	1.1
図書館	<input type="text" value="41.1"/>	36.8	9.5	8.4	3.2	1.1
スポーツ施設	33.7	<input type="text" value="34.7"/>	14.7	9.5	5.3	2.1

**問6 学校施設を活用して、できればよいと思う活動等がありましたら、ご記入ください。**  
**(自由記述)**

**《コミュニティの場として活用》**

- 地域住民の交流の場。体育館でバザー等。(30 歳代)
- コミュニティスクールのような教育講座の開設。(50 歳代)
- 日本は自然災害が増加しているので、何か対応可能なコミュニティの場所として利用。  
(60 歳代)
- 体育館等を利用して、ミニコンサートなどを企画し、地域の交流が図れば良い。  
(60 歳代)
- 避難施設、道具等の保管所やラジオ体操、老人運動場として活用。(70 歳代)
- 地域住民との交流や保育園、幼稚園児、小・中・高生との交流など。(70 歳代)
- 学校は税金で建設され、徒歩圏内に必ずある。例えば少子化により学級数が少なくなった学校は、一階を市民センターや保育園、図書館、その他市民活動に使えるよう教室の配置換えをし、地域住民のコミュニティスペースとして活用できるようにして欲しい。プール、運動場についても、親子で遊べる運動公園のような運営を望む。(70 歳代)
- 地域の人と学校との交流。地域でいろいろな趣味や特技などを持っている人と、児童や生徒との交流に生かしたらどうか。(70 歳代)

**《趣味の活動として活用》**

- シニア層向けのカルチャーイベント、スキルアップイベント等。(20 歳代)
- 美術館やコンサートホール（聞くのはもちろん、自分たちも歌ったり踊ったり）等。小中学生時代にこのような場所に行く機会がなかったので、機会を増やしてあげたい。  
(30 歳代)
- コロナが終息したら大人が楽しめるような機会を作って欲しい。(40 歳代)
- お料理教室やプロスポーツ選手との交流会、祭り・イベントで使用する。歴史博物館の増設、小・中・高生の合同教室（勉強の場）、ワクチンなどの大型接種会場。(40 歳代)
- グラウンドの利用。(70 歳代)
- ボーイスカウト等の育成団体の利用。(40 歳代)
- テレワークの場所等、スペースの貸し出し。(40 歳代)
- スポーツサークル。在校生の家族以外も利用できるようになると良い。(50 歳代)
- 市民や高齢者の文化活動に活用。(50 歳代)
- 教室は、お店として、防音機能のある音楽室は、スタジオとして貸し出すなど、廃校施設の活用ができると面白い。また、学生のための自習室（図書館やカフェの代わり）も立地が良ければ集まると思う。(50 歳代)

#### 《市の事業・イベントなどに活用》

- 市長を中心とし、現在の八王子市の取組み、課題を講演する。市民から見て市長や市議会議員は身近に感じられない。選挙のときのみ PR して、その他のときは何をしているのかさえわからない。市報のみでは限界があり、SNS の活用や市民への直接対話を増やすべきと思う。(40 歳代)
- 安全が確保できるということを前提で、図書館、スポーツ施設、その他文化的な施設。市民センターなどは、学生にとって有益ではないと感じる。どちらかのメリットだけではダメ。双方にとってプラスになることを考えるべき。(50 歳代)
- 今はワクチン接種の会場にもっと使っても良いのでは。(60 歳代)
- 学校別施設貸し出し一覧作成など、活用して欲しい姿勢を作れば良い。(70 歳代)

#### 《その他》

- 今はコロナ禍なので、できればあまり活用しない方が望ましい。(40 歳代)
- 今も活用されていると思う。(50 歳代)
- 安全の問題もあるが、もっと学校施設を解放して欲しい。(60 歳代)
- 地域に小中学校がなく、また、公共施設も近くにない。文化的交流のチベットだと思っている。(70 歳代)
- 今は特に思いつかないが、これを機会に少し考えてみたい。(70 歳代)

問7 少子高齢化や人口減少の進展を踏まえ、「八王子市公共施設等総合管理計画」の3つの目標を達成しようとする、公共施設の廃止や面積縮減となる再編を進める必要があります。その場合の施設の重要度や必要度が高い場合は5、低い場合は1とし、あなたの考えを点数で表してください。また、利用頻度についてもお聞かせください。(施設名称ごとの区分①・②に○は1つずつ)

①重要度・必要度

枠内の数字は百分率(%)で表示。□は項目内で最高値。

(n=95)

施設名称	構成比(%)						
	1	2	3	4	5	わからない	【無回答】
文化施設(ホール等)	8.4	7.4	28.4	□30.5	20.0	2.1	3.2
生涯学習施設	8.4	12.6	26.3	□28.4	13.7	7.4	3.2
図書館	9.5	6.3	16.8	23.2	□43.2	0.0	1.1
博物館・史跡等	10.5	10.5	□29.5	18.9	25.3	2.1	3.2
コミュニティ施設 (市民センター等)	7.4	9.5	20.0	□35.8	24.2	2.1	1.1
スポーツ施設	6.3	8.4	29.5	22.1	□30.5	2.1	1.1
子育て支援施設 (保育園・児童館・学童 等)	8.4	2.1	10.5	15.8	□57.9	4.2	1.1
産業振興施設(観光 等)	7.4	7.4	29.5	□31.6	13.7	7.4	3.2
福祉施設	10.5	4.2	14.7	25.3	□37.9	6.3	1.1

## ②利用頻度

枠内の数字は百分率(%)で表示。□□□□ は項目内で最高値。

(n=95)

施設名称	構成比(%)					
	週1回以上	月1回以上	年1回以上	利用しない	その他	【無回答】
文化施設(ホール等)	0.0	9.5	37.9	42.1	6.3	4.2
生涯学習施設	0.0	7.4	12.6	73.7	3.2	3.2
図書館	3.2	25.3	26.3	36.8	5.3	3.2
博物館・史跡等	0.0	4.2	40.0	43.2	7.4	5.3
コミュニティ施設 (市民センター等)	1.1	18.9	35.8	41.1	1.1	2.1
スポーツ施設	3.2	16.8	16.8	58.9	2.1	2.1
子育て支援施設 (保育園・児童館・学童 等)	10.5	2.1	8.4	72.6	5.3	1.1
産業振興施設(観光 等)	1.1	4.2	25.3	63.2	2.1	4.2
福祉施設	0.0	8.4	6.3	80.0	3.2	2.1

【その他】具体的に記入・入力があった内容

《文化施設》

- 2、3年に1回。
- コロナ禍のため、利用、参加はなくなった。
- 引っ越して来たばかりと、コロナ禍の状況で利用したことはないが、今後良いイベントなどがあれば利用したい。

- 以前、ピアノサークルに通っていた際は定期的に使用していた。このような活動の場を保持するためにも必要。
- 好みにあったことが開催されたときに使用する。
- 私自身は利用していないが、「多文化共生のまちづくり」の観点からも必要性はあると思う。

#### 《生涯学習施設》

- 数年に1回。
- オンラインで十分。将来は更にオンライン化が加速すると思う。
- 生涯学習を通して地域の人たちとの繋がりができるので、高齢化社会では必要だと思う。

#### 《図書館》

- 自分は利用していないが、必要な施設だと思う。小規模の図書館は多くなくても良いので、市の象徴となるような、様々な書籍が閲覧できる大きな図書館が整備されると良い。
- コロナ以前は週に1、2回利用していた。今は控えているが、状況が変われば以前のように利用すると思う。
- 引っ越して来たばかりで、自宅の近くに施設もないので利用したことはないが、近くにあれば利用したいと思う。
- 図書館は、自ら学びたいと思う人たちにとって大切な先人の知恵がつまった場所。金銭面で購入することが難しい方の助けにもなると思う。
- 図書館の本は古い本が多いので、ほとんど利用していない。ただし、古い本でも時代を超えて有用なものがあるので、著作権、コスト、需要の問題で実現は難しいかもしれないが、それらを電子化して、自宅からいつでも拝読できると良い。

#### 《博物館・史跡等》

- 利用したことはある。
- これまでは利用したことがなかったが、今後利用したい。
- 学生時代に行った際に、地元の歴史を知ることが大切だと感じた。
- 遠足で行っただけで利用していない。
- 以前に行ったことはあるが、現在は利用していない。しかし文化遺産を保存・継承することは大切だと思う。
- 引っ越してきたばかりなのと、コロナ禍で利用したことはないが、社会状況が改善したら利用したいと思う。
- 利用していない。八王子というと東京富士美術館のイメージがあるが、郊外の高台にあるためか、利用しづらいイメージがある。美術以外の芸術（個人的には書道）や史料、史物などの展示があれば足を運ぶかもしれない。

#### 《コミュニティ施設》

- これから高齢者が多くなると思うが、コミュニティ施設を通じて人とのつながりができるので、必要性はあると思う。

#### 《スポーツ施設》

- 八王子は大学や学校なども多く、学生が多く住んでいるため、スポーツ施設は減らさない方がよい。
- 以前は、「エスフォルタアリーナ八王子」を利用していたが、コロナが流行ってからは利用していない。コロナが終息すれば、また活用したい。「エスフォルタアリーナ八王子」は八王子のスポーツ施設の象徴なので残して欲しい。

#### 《子育て支援施設》

- 自分は利用していないが、少子高齢化を懸念するなら、まず子どもを育てやすい環境作りから考える。
- 自分では利用しないが、家族が利用しているので重要。
- 独身のため、まだ利用していない。
- 自分の子どもは大きいため利用しないが、小さい子どもがいる家庭にとっては重要。

#### 《産業振興施設》

- 引っ越してきたばかりなのと、コロナ禍で利用したことはないが、社会状況が改善したら利用したいと思う。
- 民間ですが、相模原には「さがみはら産業創造センター」が存在するが、八王子にはそれに匹敵する大規模な産業振興施設がない。八王子にはコワーキングスペースは複数あるが、それよりも少し大きなレンタルオフィス（格安）があれば利用したい。

#### 《福祉施設》

- 福祉施設に勤務している。
- 今のところ利用していないが、高齢化社会では、今後、より重要度は高くなると思う。

【問7で施設別の『②利用頻度』について、「利用しない」をひとつでも選んだ方に】

問 8-1 問7で、施設別の利用頻度について、「利用しない」をひとつでも選んだ方にお聞きします。公共施設を利用しない理由のうち、あなたの考え方に最も近いものをお聞かせください。(○は1つだけ)

(n=80)

	構成比(%)
施設を利用する必要がない	80.0
利用方法が分からない	8.8
利用したい施設がない	6.3
利用するまでに手間がかかる	3.8
その他	0.0
【無回答】	1.3

【問7で施設別の『①重要度・必要度』について、「4」または「5」をひとつでも選んだ方に】

問 8-2 問7で、施設別の重要度・必要度について、「4」または「5」にひとつでも○をつけた方に質問です。将来、人口減少に伴い、財政がひっ迫し、公共施設の維持管理等に費用がかけられなくなった場合に公共施設を存続していくにあたり、あなたが重要または必要だと思う施設に、どのように協力できるかお聞かせください。(○は1つだけ)

(n=90)

	構成比(%)
クラウドファンディングや寄付等のお金の支援	35.6
美化活動(清掃・植栽の手入れ・除草)	31.1
公共施設でのサービス支援(例:施設の貸出受付等)	20.0
駐車場・駐輪場の整理	3.3
その他	1.1
協力しない(⇒ 問8-2-1)	5.6
【無回答】	3.3

**【その他】 具体的に記入・入力があった内容**

- パソコンを使った業務の手伝い。Office を使った資料作成や、簡単な自動化ツールの作成などではできると思う。選択肢 1～4 も、会社を退職した後、元気なうちは協力できる。

**【問8-2で「6 協力しない」とお答えの方に】**

問8-2-1 問8-2で「協力しない」を選んだ方にお聞きします。施設を存続させるためには、施設維持とは異なる、市が提供している別のサービスをあきらめなければならぬと仮にお考えください。あなたは、施設の存続のためにはどのサービスならあきらめてよいと思うか、お聞かせください。(○は1つだけ)

(n=4)

	構成比(%)
生涯学習に関するもの	50.0
コミュニティ活動に関するもの	25.0
高齢者福祉に関するもの	0.0
障害者福祉に関するもの	0.0
児童福祉に関するもの	0.0
商工振興に関するもの	0.0
スポーツ活動に関するもの	0.0
その他	0.0
あきらめてよいサービスはない	0.0
【無回答】	25.0

問9 新型コロナウイルス感染症への対策をきっかけに、テレワークをはじめとした人と人とのコミュニケーション方法に大きな変化が生まれようとしています。そこで、八王子市が持つコミュニティ施設や生涯学習施設といった対面によってコミュニケーションすることを前提とした公共施設について、あなたの考え方に近いものをお聞かせください。(○は1つだけ)

(n=95)

	構成比(%)
今と同程度のコミュニティ施設や生涯学習施設が必要	38.9
今より多くのコミュニティ施設や生涯学習施設が必要	15.8
今よりコミュニティ施設や生涯学習施設は少なくてよい	23.2
わからない	15.8
その他	6.3

**【その他】 具体的に記入・入力があった内容**

- 施設を利用する人はある程度決まっていて、多少の差異と施設運営の維持管理費のバランスの問題と思う。
- 小学校の通学範囲にあるのが理想。
- 対面によるコミュニケーションを前提とした施設にも、リモートで参加できる選択肢を設ければ良い。種類によっては可能だと思う。
- 対面によるコミュニケーションはもちろん重要だが、コロナ禍のような状況は今後も起こりうるので、必ずしも施設を必要としない学習の内容や活動について、ネットを活用したコンテンツの作成と、その利用のための助成制度などを検討していくことも必要。
- 今後、リモート利用が減ることはないと思うので、施設を発信拠点として活用し、対面と両方の利用ができると良い。
- ただ単に増やす減らすではなく、それぞれ必要性をよく考え、リモート等でも目的が達成できるものは無くしても良い。

問10 その他、公共マネジメントの進め方について、ご意見がありましたらご記入ください。(自由記述)

≪施設運営の検討≫

- 市役所の近くに広場があるが、(川の向こう側など)整備すればまだ広い場所になる。八王子には陵南公園や富士森公園などがあるが、そこには広く自由に遊べる場所がない。広場は、大人にとってのんびりできる場所で、子どもにとっては走り回れる場所になる。一部の場所でバーベキュー可能なエリアを作れば、有料だとしても人を呼べると思う。(30歳代)
- 八王子は遊べる場所は少ないが、良い所は多くあるので、自転車のレンタルサイクルはどうか。八王子駅、図書館、富士森公園、陵南公園、高尾山、サイエンスドーム、八王子ラーメン巡りなど、自転車がここがあれば良いと思うことが多くある。八王子の景色を車からではなく、肌で直接感じて欲しい。秋の甲州街道や春の南浅川沿いを多くの人に見て欲しい。(30歳代)
- 八王子は遊べる場所が少ない。友達と遊ぶ場所の選択肢が少ないので、立川や橋本に行くことになってしまう。映画館などが八王子にあると良い。(30歳代)
- 若い人や子育て世代を増やしていくことが肝になるので、子どもたちを安心して預けられる施設の運営や、リタイヤした社会人等を活用し、学力だけではなく、社会性、専門性を学べる「人材」を育成できる魅力ある都市にしていければと思う。また、外国人への門戸開放も必要で、介護、医療への人材確保と適正な人口を維持し、持続的な市政運営につなげていくことも大切。(40歳代)
- コロナ対策として、必要でない施設は閉鎖、休館するなどの対策も必要。(40歳代)
- 若者の意見を聞いたり、様々な世代や多様な背景を持った人たちと話し合ったりする機会を持ち、新しい発想と創意工夫で財政難や人手不足を乗り切って欲しい。(50歳代)
- 駐車場は専門業者にまかせ、かならず有料にする。少額でも入場料をもらう。(50歳代)
- 今も将来も予算は限られているが、市民の生活を豊かにしていくという理想は無くしてはいけない。時代は進化しているので、今までには無かった技術を活用することや効率化を図ることについては賛成。目的を明確にし、今後の財政予想に悲観してレベルを下げるのではなく、むしろ様々なアイデアでレベルを上げていくというゴールを持つべき。(50歳代)
- 展示は一回で飽きるかもしれないが、雰囲気は何度も味わいたいと思う。どの施設にも庭(テラス)等、再度訪れたい場所などを作る。(50歳代)
- 大学が多くあるので、生涯学習と上手く連携できれば良い。(50歳代)
- 住民議会への情報提供と合意形成を見える形で実施して欲しい。(60歳代)
- 共同住宅密集地と戸別住宅密集地では公共施設への関心度が違う。市を単一で考えずに、エリア特色を考えた施策を望む。(70歳代)

#### 《誰もが利用しやすい施設》

- 子育て世代が生活しやすく、活気のある街となって欲しい。外国人も使いやすい公共施設にすることも必要。(40 歳代)
- 高齢の方にとっては対面のコミュニケーションが大切だと思うので、あらゆることがネット中心にならないよう願う。(50 歳代)
- 公共施設の利用は各年代で利用場所や回数に違いがある。利用方法もわからないので、問い合わせ先をもっとわかる様にして欲しい。(50 歳代)
- 手すりが少ない。(60 歳代)
- 高齢者の不参加。(70 歳代)
- 新型コロナの緊急事態自粛で公共施設、集会所が閉鎖され貸し出し禁止となった。貸し出しが再開され、公共施設のありがたさを感じた。高齢者の心身の健康維持のために配慮して欲しい。(70 歳代)

#### 《施設の周知》

- 市民への発信力をさらに強めて欲しい。その上で(個人として)協力できることは積極的に協力、参画したいと思う人は多勢いる。(20 歳代)
- どんな施設があって、何が利用できるか、市報とは別にハンドブックを配布する等、積極的に PR して欲しい。(40 歳代)
- 生涯学習施設、産業振興施設とは具体的にどの施設にあたるのか、このアンケートだけでは良くわからない。(50 歳代)
- 八王子は通勤圏でもあるが、テレワークでより移り住むことが可能になった。より魅力的で住みたい街にするため、多くの人に施設を理解してもらい、利用につなげて欲しい。(70 歳代)

#### 《利用しやすい場所に立地》

- 公共施設にお金をかけても、近くに住む一部の人しか利用していない。より多くの人利用しやすい場所につくる等、現状の施設の場所も見直していく必要がある。(30 歳代)
- 高齢化が進み、車を使わなくても利用できる場所に。(50 歳代)
- 身近な所にあると利用しやすい。立派な施設を新しく建てるのではなく、空き家や自治会館を利用するのも良い。駅の近くの利用しやすい商業ビルの空室を借りるなど、市独自で建物を建設しなくても良い。(70 歳代)

#### 《デジタル化への推進》

- 図書館蔵書のデジタル化ができれば、コロナ禍において、多くの人が安全に本を読めると思う。(20 歳代)
- あまり使用されない施設は無くしても良い。IT を利用した講座など、施設に行かなくても、家で気軽に参加できるものを作って欲しい。(50 歳代)

- 箱ものへの投資よりも、デジタル化を推進して欲しい。公共施設はできるだけ民間に任せ、より付加価値の高いサービスを市民が受けられるよう、他都市が実施しているスマートシティなどの取組を八王子市でも企画、推進して欲しい。(50 歳代)

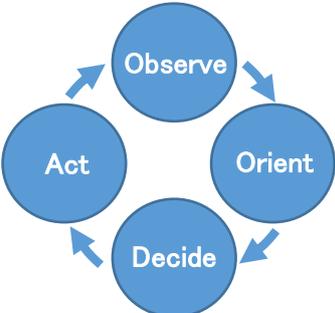
《コストの確認》

- コストの算出方法が正しいのか不明。(40 歳代)
- 少子化が加速する中で、不要なモノは徹底的に統合、廃止して、子どもたちに、負の遺産(借金)は残さない様にするべき。(40 歳代)

《その他》

- 概念的に必要と思ったのでそう回答したが、もう少し具体的なことを勉強しておきたいと思う。(30 歳代)
- 指導者(担当者)の育成。(70 歳代)
- 甲の原体育館の休館 1 年は長い。(70 歳代)

## 6 用語集

用語	説明
O OODA ループ	Observe（観察）・Orient（状況判断、方向づけ）・Decide（意思決定）・Act（行動）の頭文字をとったもの。目標を達成するための要素を4つの段階に分けて成功に導く方法を示したもので、これらを繰り返し実行する。 
P PDCA サイクル	Plan（計画）・Do（実行）・Check（評価）・Action（改善）の頭文字をとったもの。目標を達成するための要素を4つの段階に分けて成功に導く方法を示したもので、これらを繰り返し実行する。 
い 維持補修費	地方公共団体が管理する公共用又は公用施設等の維持に要する経費のこと。
一般財源	用途が限定されず、どのような経費にも使用できる財源。主なものは、市税、地方譲与税、利子割交付金、地方消費税交付金、地方交付税。
イニシャルコスト	新しく事業を始めたり、建物を建築したりするときなど、稼働するまでの間に必要となる費用のこと。初期費用。
お オンライン会議	ネットワーク回線を活用したオンライン形式の会議のこと。パソコンやタブレットなどを通して、映像・音声や資料が遠隔地にいる相手と情報共有され、実際に対面しているようにコミュニケーションをとることができる。
か 改修	改良及び模様替えなど建築当時の性能及び機能を上回る改良を図ること。バリアフリー化や環境対策工事、ユニバーサルデザイン対応等の現行法令や社会ニーズ等に合わせる工事を含むもの。
改築	古い建物を取り壊して、新しく建て替えること。

か	学校教育施設等 整備事業債	公立の小中学校、特別支援学校、幼稚園、高等学校（一般事業の対象となるものを除く）、大学及び社旗体育施設等の整備事業を対象とする地方債のこと。
き	行政コスト計算 書	財務諸表の1つで、1年間の行政活動に伴い発生した費用と収入を表したもの。
け	経常収入	市の行政活動を支えるために、毎年度、継続的・安定的に確保する見込のある収入のこと。
	経常費用	市の行政活動を支えるために、毎年度、継続的かつ恒常的に支出される経費のこと。
こ	国勢調査人口	5年ごとに行われる、日本に住んでいる全ての人及び世帯を対象とする国勢調査による人口のこと。調査時点にその地域に実際に住んでいる人口。
	固定資産台帳	地方公共団体の保有している全ての固定資産（庁舎、道路、学校、下水道施設等）をその取得から除却・売却等の処分に至るまで、その経緯を個々の資産ごとに管理するための帳簿で、取得価額、耐用年数等のデータを記載したもの。
	個別施設計画	公共施設等総合管理計画に基づき、個別施設ごとの具体の対応方針を定める計画。計画では、点検・診断によって得られた個別施設の状態や維持管理・更新等に係る対策の優先順位の考え方、対策の内容や実施時期、対策費用等を記載している。
し	事後保全	不具合が生じた後に行う保全。
	市債	地方公共団体が財政上必要とする資金を外部から調達するために負担する債務で、その返済が一会計年度を超えて行われるもの。地方債を起すことを起債といい、市債は市が起す地方債で、いわゆる市の借金のことである。 市の歳出は、市債以外の歳入をもって賄うことが原則であるが、臨時突発的に多額の出費を余儀なくされる場合や、将来の住民にも経費を分担してもらうことが公平である場合などには、市債を財源とすることができる。
	市政モニター制度	無作為抽出した市内在住者 100 人を選出し、市の施策や事業等の具体的なテーマについてアンケートを実施し、市民の意見や提案を計画策定や事業運営に活用する制度。

し	修繕	損耗、劣化及び破損又は故障により損なわれた機能を回復させること。部品交換などを行う「部分修繕」と、部位ごとに行う「修繕」の二種類に分けられる。本市では、計画的かつ、一定規模以上となる複数の修繕を行うことを、大規模修繕としている。
	住民基本台帳人口	各市町村に備え付けてある住民基本台帳に記録されている住民の数。
た	第2次八王子市耐震改修促進計画	平成19年度から28年度までを計画期間とする「八王子市耐震改修促進計画」の終了を受けて、新たに策定した市内の建築物の耐震診断及び耐震改修を促進するための計画。
ち	中長期保全計画	限られた財源の中で安定した市民サービスの提供を継続するため、計画的な維持保全（予防保全）に取り組むことで、事業費の削減と平準化を図り、公共施設等の長寿命化と財政負担の健全化を実現する目的で策定した一般建築物の個別施設計画。
	長寿命化	建物の各部位に不具合が生じた後に行う保全（事後保全）から、計画的に修繕、点検、保守などを行い、不具合を未然に防ぐ保全（予防保全）に移行することで、法定耐用年数を超える目標耐用年数まで建物の寿命を永らえさせる対策のこと。
て	デジタル・トランスフォーメーション	Digital Transformation（略称DX）。スウェーデンの大学教授であるエリック・ストルターマンが提唱した概念であり、デジタル技術やデータを活用して、市民視点に立って行政サービスを変革し、新たな価値を創出するもの。 本市では、業務手続のデジタル化や一部手続きのオンライン化などに取り組んできたが、デジタル技術やデータを活用して、市民視点で業務を検証・見直し、行政サービスのあり方を再構築することが求められている。
	テレワーク	ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方。在宅勤務、モバイルワーク、施設利用型勤務等の形態がある。
と	投資的経費	道路、橋りょう、公園、学校、公営住宅の建設など社会資本の整備に要する経費。普通建設事業費、災害復旧事業費及び失業対策事業費からなっている。
に	ニューノーマル	New（新しい）とNormal（常態）を組み合わせた言葉で、新型コロナウイルス感染症の影響を受けて変化する、新しい暮らしや働き方などのこと。

は	八王子市公共施設白書	公共施設の資産情報や利用状況、維持管理コスト等についての実態を把握することにより、施設マネジメントの基本方針や推進計画を策定するための基礎資料として活用するために発行したものの。
	八王子市公共施設マネジメント基本方針	総合的、長期的視点から財政負担の軽減・平準化を図りながら、財産を適正に管理、活用していく公共施設マネジメントの取組の基本的な方向性を示したもので、全ての公共施設における今後の整備や管理運営、有効活用などの方針として位置付けるもの。
	八王子市地域づくり推進基本方針	地域との協働により築き上げてきた、地域の中で支えあう仕組みづくり等の取組をさらに進めるとともに、本市が誇る「市民力・地域力」を活かしながら、地域が主体的に課題を把握し、解決のために協働していく仕組みを構築するため策定したものの。
	八王子市まち・ひと・しごと創生総合戦略	国の長期ビジョン及び総合戦略を勘案しつつ、本市の人口の現状と将来の展望を提示し、そのための目標や施策の基本的方向、具体的な施策をまとめたもの。
	はちおうじ出前講座	市民の生涯学習活動への支援や市政への理解を深めることを目的に、市民で構成するグループ、団体が主催する学習会等に市の職員等を講師として派遣し、講義を行う事業のこと。
ふ	複合化・多機能化	異なる種類の施設や類似する機能を一つの建物に統合すること。 一箇所で多様なサービスが提供でき、地域コミュニティの拠点としての機能が充実するとともに、各機能の相乗効果によって建物の付加価値を高めることができる。 複合化：ハード面の観点から、一つの土地・建物に複数の施設を集約させること。 多機能化：ソフト面の観点から、一つの施設に複数の機能を持たせること。
	普通会計	各地方公共団体の多様な会計範囲を比較・掌握するため、総務省が定めた統一基準により全地方公共団体が用いる、地方財政統計上の会計区分。 本市においては、一般会計、母子・父子福祉資金特別会計、土地取得事業特別会計、借入金管理特別会計及び後期高齢者医療特別会計の市単独事業費を対象に各決算額を合算し、重複額の控除などの諸計算及び費目の移し替えなどを行って作成している。
	普通建設事業費	道路・橋りょう、学校、庁舎等公共又は公用施設の新増設等の建設事業に要する経費。

ほ	防災上特に重要な公共建築物	避難所や災害対策本部の設置等、災害時の応急活動の拠点となる施設のうち特に重要と位置付けた公共施設のこと。	
	法定耐用年数	「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」で定められている耐用年数。課税の公平性を図るために設けられた基準によって定められている。	
も	目標耐用年数	使用上の要求から設定された耐用年数のこと。計画耐用年数ともいう。	
ゆ	有形固定資産減価償却率	会計上の資産価値の減少額である減価償却費の累計額が、資産取得価額に占めている割合のこと。有形固定資産減価償却率が高いほど、資産価値が少なくなっているといえる。	
よ	用途転用	使用する建物を当初の用途から他の用途へ変更すること。	
	予防保全	計画的に修繕、点検、保守などを行い、不具合を未然に防ぐ保全。	
ら	ライフサイクルコスト	<p>建物等を設計・建築し、維持管理を行い、最後に解体・廃棄するまでの全生涯に要する費用の総額のこと。</p> <p>なお、建物の建築コストはライフサイクルコストの一部に過ぎず、「氷山の一角」に例えられる。</p>	
	ランニングコスト	設備や建物を維持するために必要となるコストのこと。建物や設備ができあがり、稼働されるようになってから廃止されるようになるまでの期間に継続してかかるコストのこと。	
り	利活用	<p>資産の「利用」と「活用」を合わせた方策のこと。</p> <p>「利用」とは、従前の行政目的での利用を継続する方策のことで、「活用」とは、資産の売却処分等（交換を含む）、貸付、他の行政目的への転用（用途変更）といった資産の有効活用に関する方策のこと。</p>	

**令和 3 年度（2021 年度）  
八王子市公共施設等総合管理計画実績報告書**

令和 4 年（2022 年）3 月発行

発行 / 八王子市  
編集 / 契約資産部 資産管理課

〒192-8501  
東京都八王子市元本郷町三丁目 24 番 1 号  
電話 : 042-620-7210 (直通)  
FAX : 042-628-1400  
Mail : b640200@city.hachioji.tokyo.jp