

案

富士市公共施設マネジメント基本方針

(改訂版)



平成27年4月

令和 8年3月 一部改訂

富士市

はじめに

平成 24 年 12 月の中央自動車道笹子トンネル天井板落下事故を受け、政府全体の取組として、国民生活や社会経済活動を支えるインフラに関する維持管理等の方向性を示す基本的な計画である「インフラ長寿命化基本計画」が平成 25 年 11 月に策定されました。笹子トンネルの事故はインフラ老朽化対策の象徴的事例とされ、事故から 12 年以上が経過した現在においても、その教訓は重要です。

この間、下水道管の老朽化に伴う道路陥没や水道管の破損による浸水被害など、老朽化が原因と考えられる事故が各地で発生し、対策の遅れが顕在化しています。

新型コロナウイルス感染症の流行は公共サービスの提供方法や住民の行動を大きく変え、テレワークやオンライン化の定着により施設利用が変容するとともに、感染症対応を踏まえた施設運営の見直しが求められています。

また、近年の気候変動に伴う集中豪雨や高温化の進行、建設資材費や人件費の高騰は、インフラの被災リスクや維持管理コストを一層高めています。

さらに、2040 年頃に団塊ジュニア世代の高齢化の山が到来することや、少子高齢化・人口減少に伴う税収・担い手の減少が見込まれることから、限られた財源と人材で公共施設の維持管理を持続していくため、「選択と集中」（優先順位付けと効率化）が一層重要となっています。

加えて、デジタル化や脱炭素化（省エネルギー化）を含む新たな技術の活用や、官民連携による取組の強化が求められています。

このような社会状況を踏まえ、公共施設マネジメント（ファシリティマネジメント）の取組開始から 10 年の節目を契機に、これまでの取組状況や公共施設を取り巻く環境の変化を検証し、今後の更なる取組を推進するために基本方針を改訂するものです。

《改訂内容》

改訂版は、「令和 3 年度までの公共施設等総合管理計画の見直しに当たっての留意事項について」（令和 3 年 1 月 26 日付け総財務第 6 号）、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の改訂等について」（令和 4 年 4 月 1 日付け総財務第 43 号）及び「公共施設等総合管理計画の策定等に関する指針の改定について」（令和 5 年 10 月 10 日付け総財務第 152 号）に基づき、総合管理計画に記載すべき事項の追加及び各種数値等の対応を行います。

なお、現行の基本方針における「基本原則」、「マネジメント推進方策」や「再編の方向性」については、社会情勢の大きな変化はありますが、「適切な施設配置を検証していくとともに、一般公共建築物の維持保全に係る財政負担の軽減を図っていく」とする目的は変わらないため変更しません。

また、「目標」である「一般公共建築物の延床面積 20%削減」は、平成 27 年度から令和 36 年度までの 40 年間における「施設の更新に要する額」への対応のために設定した当面の目標値であり、再設定については物価、人件費高騰の社会情勢や、延床面積全体の 57.5%を占める小中学校の再編に伴う施設整備など、変動要素が多いため据え置きますが、新たに「序章 ファシリティマネジメントの推進」を設け、これまでの 10 年間（平成 27 年度から令和 6 年度まで）における実績を示し、「施設の更新に要した額」を確認し、目標と実績の比較及び検証を示し、今後の更なる取り組みに繋げていきます。

また、「第 4 章 一般公共建築物に係る公共施設マネジメントの推進」の「公共施設マネジメントの進行管理」、「推進体制」を更新し、取り組みを推進します。

このほかの内容については、基本方針における 40 年間の計画期日である令和 36 年度までを見据え、策定時の状況から大きく影響があることについて、補足として付け加える「追記」をします。

目 次

序 章 ファシリティマネジメントの推進	
0.1. 背景	- 1 -
0.2. これまでの取り組み	- 3 -
0.3. 分析・課題	- 6 -
第 1 章 公共施設マネジメント基本方針策定の目的と背景	
1.1. 目的	- 14 -
1.2. 対象範囲	- 14 -
1.3. 方針の位置付け	- 15 -
1.4. 方針期間	- 17 -
第 2 章 富士市の公共施設を取り巻く現状と課題	
2.1. 市の概況	- 18 -
2.2. 公共施設等の現状	- 24 -
2.2.1. 一般公共建築物	- 24 -
2.2.2. その他公共建築物	- 31 -
2.2.3. 土木系インフラ	- 34 -
2.2.4. その他公共施設・土地	- 38 -
2.2.5. 公営企業が保有する公共施設	- 39 -
2.3. 将来費用の対応	- 43 -
2.4. 将来費用の推計	- 44 -
2.4.1. 一般公共建築物	- 44 -
2.4.2. その他公共建築物	- 45 -
2.4.3. 土木系インフラ	- 47 -
2.4.4. 公営企業が保有する公共施設	- 50 -
2.4.5. 公共施設の総費用	- 53 -
2.5. 課題のまとめ	- 55 -
第 3 章 公共施設マネジメント基本方針	
3.1. 基本方針	- 61 -
3.1.1. 一般公共建築物	- 61 -
3.1.2. その他公共建築物	- 80 -
3.1.3. 土木系インフラ	- 81 -
3.1.4. その他公共施設・土地	- 83 -
3.1.5. 公営企業が保有する公共施設	- 84 -
3.2. 目標の設定	- 85 -
第 4 章 一般公共建築物に係る公共施設マネジメントの推進	
4.1. 公共施設マネジメントの進行管理	- 90 -
4.2. 推進体制	- 91 -
4.3. 情報の共有	- 92 -
資料 1 用語集	- 93 -

序章 ファシリティマネジメントの推進

0.1. 背景

全国的に公共施設やインフラ資産の老朽化対策が大きな課題となっています。

今後、人口減少や少子高齢化の進行等により、公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されることを踏まえ、公共施設等の状況を把握するとともに、適正な供給量や配置を検討することが急務となっています。

このような状況を踏まえ、国では、平成 25 年 11 月の「経済財政運営と改革の基本方針～脱デフレ・経済再生～」(平成 25 年 6 月 14 日閣議決定)において、インフラの老朽化が急速に進展する中、「新しく造ること」から「賢く使うこと」への重点化が課題であるとの認識のもと、「インフラ長寿命化基本計画」を策定しました。

本市においても、昭和 40 年代後半から昭和 50 年代に建設された公共施設等が多く、今後、改修や建替えが必要な時期を一斉に迎えます。しかしながら、限られた財源の中で、全ての公共施設等の更新が困難な状況となることが予想されます。

そのため、本市の公共施設等の全体を把握するとともに、課題や利用需要の変化等を踏まえ、長期的な視点により、総合的かつ計画的な管理を行うための基本方針として、平成 27 年 4 月に「富士市公共施設マネジメント基本方針」(以下「基本方針」とする。)を策定し、同年には本市が所有する公共の用又は公用に供する建築物の更新、改修等に必要な経費の財源に充てるため、「富士市公共建築物保全基金」を設置、平成 28 年 9 月には「基本方針」に掲げる目標を具現化するため、再編の手法や留意すべきポイント等を定めた「富士市公共施設再編計画」を策定するなどの取り組みを進めてきました。

また、令和 5 年度には国指針の改訂に基づき、「基本方針」の追補版を策定し、「ユニバーサルデザイン」や「脱炭素」、「有形固定資産減価償却率の変化」への対応についての記載事項を追加しました。

この度、「基本方針」の策定から 10 年が経過したことから、これまでの取り組み状況を振り返るとともに、課題を明らかにし、今後のファシリティマネジメントに繋げていきます。

<ファシリティマネジメントとは？>

□ファシリティとは、「施設」や「設備」、「機能」などを意味し、物理的な建物からシステムやサービスで提供される便宜性まで幅広く使われる言葉です。

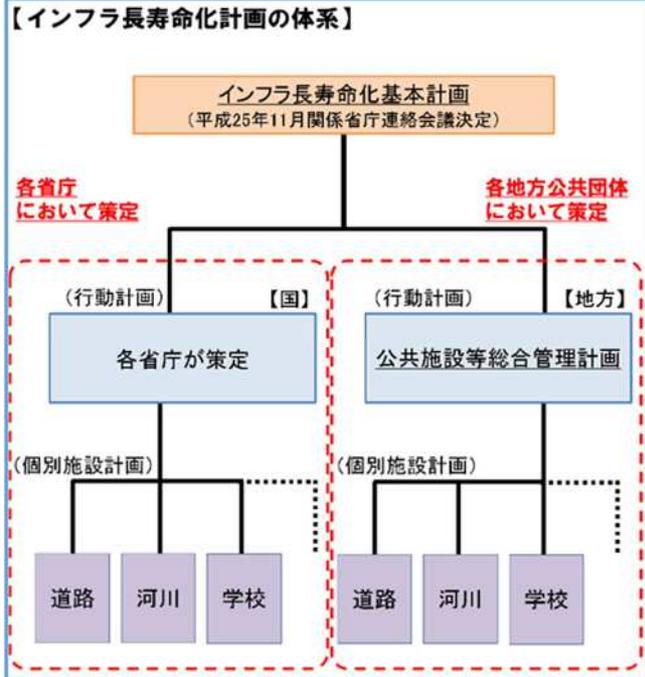
□ファシリティマネジメントは、建物や施設などの資産を最適に運用・維持管理することで、コストの削減、資産価値の向上、利用者の安全性・快適性の確保、環境負荷低減を図り、持続可能な経営をすることです。

□変化する社会の中で持続的に発展し続けるためには、資産を戦略的かつ効率的に管理し、価値を最大化するファシリティマネジメントが不可欠です。

<国計画との連動>

(国)H25.11 インフラ長寿命化基本計画策定

【総務省 国土強靱化推進会議資料】



(国)H26.4 地方公共団体へ策定要請

- ・「公共施設等総合管理計画※1」
公共施設等の全体を把握し、長期的視点に立って総合的かつ計画的な管理を行う
- ・「個別施設計画※2」
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

富士市

- ・「富士市公共施設マネジメント基本方針」H27.4 策定(※1該当)
目標:一般公共建築物の床面積 20%を削減目標
- ・「富士市公共施設再編計画」 H28.9 策定(※2該当)
削減目標を具現化するため、施設用途別に再編手法を示した。
政策的な目的、効果をより明確化する必要があるものについては別途「個別計画※3」を策定するとし、施設の再編を伴う「小学校・中学校・消防施設・保育園・幼稚園」については必須とした。

※3 個別計画：各施設の現状、維持管理・更新等に係る対策、再編（廃止・統合）・長寿命化など今後のあり方、課題と対応、実施時期、実施費用等を定める計画

(国)R5年度までに見直し要請

- ・個別施設計画等を踏まえた見直し
- ・ユニバーサルデザイン化の推進方針の追加
- ・脱炭素化の推進方針の追加
- ・有形固定資産減価償却率の変化への対応を追加

富士市

- R6.3 「富士市公共施設マネジメント基本方針」（追補版）で対応
マネジメント上の課題をとらえた上で、更なる取り組みを推進する指針となっていない。
- R8～ 「富士市公共施設マネジメント基本方針改訂版」
これまでの取り組みを振り返り、**ファシリティマネジメント**の更なる取り組みに繋げていく。
・**全ての施設用途ごとに「個別計画」※3 を策定する**

0.2. これまでの取り組み（一般公共建築物）

(1) 延床面積増減 (H25～R6)

		面積(㎡)	削減率		
①	当初基準	579,058.59			
	削減目標	▲115,811.72	▲20.0%		
②	実績	累計 (R06未見込)	721.40	0.1%	②/①
	③	当初基本方針策定時の対象施設分	▲18,011.20	▲3.1%	③/①
	④	新たな時代要請・行政需要分	18,732.60	3.2%	④/①

年度	施設分類	名 称	増減面積(㎡)	年度増減(㎡)	累計(㎡)	累計削減率
H25	子育て支援	東部児童館（面積訂正 駐輪場・東屋 対象外）	▲22.40			
H25	中学校	吉原北中学校 技術科棟解体	▲283.44	▲305.84	▲305.84	▲0.1%
H27	まちづくり	富士駅南まちづくりセンター（旧本館改築）	17.81			
H27	幼稚園	富士川第一幼稚園→富士川第一小学校と複合化	▲632.72			
H27	高齢者福祉	富士川地域福祉センター民間移管	▲1,678.23			
H27	障害者福祉	ひかりの丘民間移管	▲257.17			
H27	障害者福祉	吉原つくし（1棟民間譲渡済 面積修正）	▲169.29			
H27	観光・産業	道の駅富士	350.67	▲2,368.93	▲2,674.77	▲0.5%
H28	中学校	吉原東中学校 屋体改築	1,115.14			
H28	中学校	吉原第二中学校 屋体改築	1,319.60			
H28	中学校	吉原東中学校 特別・普通教室棟解体	▲360.00			
H28	中学校	富士川第一中学校 管理棟減築	▲264.06			
H28	庁舎・事務所	富士市役所 現業棟（倉庫へ用途変更により対象外へ）	▲1,164.68			
H28	庁舎・事務所	富士市役所 車庫棟減築	▲543.86			
H28	その他施設	八代町防災倉庫 旧ろうきん(614.40㎡)→新倉庫建設(496.20㎡)	▲118.20			
H28	子育て支援	広見こどもクラブ 旧青少年センター内(1,138.80㎡)→専用施設建設(379.22㎡)	▲759.58			
H28	幼稚園	富士川第二幼稚園→松野こども園へ	▲876.69			
H28	保育園	松千代保育園(934.94㎡) →松野こども園(1,643.74㎡)	708.80	▲943.53	▲3,618.30	▲0.6%
H30	子育て支援	北西部児童館	288.59			
H30	まちづくり	富士南まちづくりセンター移転改築	699.43			
H30	まちづくり	青葉台まちづくりセンター 多目的棟増築	351.11			
H30	観光・産業	新富士駅都市施設(ASTY新富士貸付により対象外へ)	▲1,185.00	154.13	▲3,464.17	▲0.6%
R01	小学校	富士第一小学校 普通教室棟（北西）解体	▲1,362.87			
R01	子育て支援	ききょうの里子どもクラブA（140.18㎡）→A・D建設(381.86㎡)	241.68	▲1,121.19	▲4,585.36	▲0.8%
R02	子育て支援	小木の里児童クラブ サンプルーム増築	9.88			
R02	子育て支援	富士見台児童クラブ(105.9㎡)±0㎡⇒利活用未定(児童クラブ 倉庫)	0.00			
R02	その他施設	新環境クリーンセンター 循環啓発棟	3,488.65	3,498.53	▲1,086.83	▲0.2%
R03	まちづくり	岩松まちづくりセンター移転改築	478.97			
R03	幼稚園	浜幼稚園廃止	▲796.62			
R03	幼稚園	元吉原幼稚園 ⇒子育て支援施設に変更	▲897.84			
R03	幼稚園	南幼稚園 ±0㎡⇒期間限定で小規模保育施設に変更	0.00			
R03	子育て支援	旧元吉原幼稚園（複合型子育て拠点みらいてらす）	897.84			
R03	その他施設	サイクルステーション	614.40	296.75	▲790.08	▲0.1%
R04	小学校	富士川第二小学校 校舎移転改築	▲365.86			
R04	体育施設	富士総合運動公園体育館解体	▲2,070.00			
R04	幼稚園	大淵幼稚園 ±0㎡⇒R5より3年間減免貸付(ふじひろみ)	0.00			
R04	消防	9分団車庫解体	▲57.50			
R04	消防	10分団車庫解体	▲37.72	▲2,531.08	▲3,321.16	▲0.6%
R05	まちづくり	富士見台まちづくりセンターE・V棟増築	26.77	26.77	▲3,294.39	▲0.6%
R06	高齢者福祉	元町福祉センター（利活用決定 廃止解体）	▲250.29			
R06	まちづくり	天間まちづくりセンターEV棟	23.76			
R06	小学校	大淵第二小学校閉校（R5.3）	▲2,510.28			
R06	観光・産業	ラ・ホール富士 解体着手	▲5,351.30			
R06	中学校	岳陽中学校 技術科棟解体	▲279.75			
R06	体育施設	総合体育館	12,383.65	4,015.79	721.40	0.1%
R06未見込		累計 ②	721.40			0.1%

(2) 用途別状況

凡例 施設用途名【R6 年度末までの累計増減床面積】/目標：富士市公共施設再編計画における削減面積

①小学校【▲4,239 m²】/目標：▲32,858 m²

中学校【+1,247 m²】/目標：▲26,140 m²

- ・「富士市小中連携・一貫教育基本方針」（H30.3 策定）
- ・「富士市立小中学校適正規模・適正配置基本方針」*1（R2.6 策定）
- ・「富士市学校施設長寿命化計画」*2（R3.3 策定）

*1 文部科学省から要請を受け策定した「適正規模・適正配置」の方針であり、「実行計画」を伴う方針ではありません。

*2 文部科学省から要請を受け策定した長寿命化に係る個別計画であるため、令和7年度から「再編」の検討を進めています。

要因 小学校は、児童減少による減築、廃校のため減少となりましたが、中学校は体育館改築や武道場整備により増加しました。

②高等学校・専門学校【0 m²】/目標：▲3,012 m²

③体育施設【+10,314 m²】/目標：▲7,518 m² 《旧温水プール▲2,945 m²はR7 解体予定で含まない》

- ・総合運動公園勤労者体育館の解体により減少したものの、総合体育館の建設により増加

要因 新たな需要・機能に対応した施設整備により増加しました。

④社会教育施設(図書館、博物館、その他教育施設)【0 m²】/目標：▲1,152 m²

⑤まちづくり施設(まちづくりセンター)【+1,598 m²】/目標：▲3,157 m²

- ・富士南・岩松まちづくりセンター改築や、改修時のエレベーター整備により増加

要因 地区要望・要請に沿う施設整備により増加しました。

⑥文化施設、市民交流施設【0 m²】/目標：▲2,901 m²

⑦庁舎・事務所【▲1,709 m²】/目標：+2,465 m²

- ・市役所 車庫棟減築・現業棟を倉庫へ用途変更により減少

要因 必要な機能の精査・適正化により減少しました。

⑧消防施設【▲95 m²】/目標：▲10 m²

- ・消防団第9・10分団車庫の解体により減少
- ・「個別計画」(理想とする消防力の適正配置等と現状との乖離を調整)策定中

要因 必要な機能の精査・適正化により減少しました。

⑨保育園・幼稚園【▲2,495 m²】/目標：▲7,941 m²

- ・「富士市公立教育・保育施設再配置計画」(H30.3 策定)*
- ・「富士市公立教育・保育施設再配置計画 個別計画」(H31.3 策定)*
- ・「富士市公立保育施設民営化ガイドライン」(R4.2 策定)

* 令和7年度から、更なる再編等の方向性を定めています。

- ・富士川第一幼稚園は学校と複合化、浜幼稚園廃止、元吉原幼稚園の用途変更により減少

要因 個別計画の推進により減少しました。

⑩子育て支援施設【+656 m²】 /目標：▲1,016 m²

・広見こどもクラブは規模縮小のため減少したが、新たに北西部児童館、ききょうの里子どもクラブ、みらいテラス(複合型子育て拠点)整備により増加

要因 子育て支援施設の需要が増え、新規施設整備で対応したため増加しました。

⑪高齢者福祉施設【▲1,929 m²】 /目標：▲4,863 m²

・富士川地域福祉センターの民間移管、元町福祉センターの廃止により減少

要因 民間移管等により減少しました。

⑫障害者福祉施設【▲426 m²】 /目標：▲5,702 m²

・「ひかりの丘」、「吉原つくし」の民間移管により減少

要因 民間移管により減少しました。

⑬観光・産業施設【▲6,186 m²】 /目標：▲21,487 m²

・「道の駅 富士」の管理移管のため増加したが、新富士駅都市施設の民間移管及び、「ラ・ホール 富士」の廃止により減少

要因 利用状況や他施設での代替性等を踏まえた廃止、民間移管により減少しました。

⑭保健、医療施設【0 m²】 /目標：▲4,864 m²

⑮その他施設(斎場・墓園、防災施設、富士川学校給食センター)【+3,985 m²】 /目標：▲119 m²

・新環境クリーンセンターの循環啓発棟、サイクルステーション整備により増加

要因 新たな目的・機能に対応した施設整備により増加しました。

⑯市営住宅 【「一般公共建築物」以外で適用対象外であったが、新たに進捗管理をしていく】

・第二次富士市営住宅長寿命化計画(R4.3 策定)《予防保全的な管理や改善を計画》

現状 ・住宅確保要配慮者、単身高齢者の増加 ・入居率の低下

対応 「市営住宅再編計画」の策定(R7～R8)に取り組んでいます。

(3) 考察

当初基本方針策定時からこれまでの延床面積については、当初対象施設分は18,011 m²減少しましたが、新たな時代要請・行政需要分が18,732 m²増加し、合せて721 m²(0.1%)の増床となりました。

基本方針は、計画期間である40年間で一般公共建築物の延床面積20%削減を目標としており、策定時の対象施設については、当初10年間は長寿命化の対応が多い想定であり、床面積は大きくではないが、「縮小」する見込みでした。

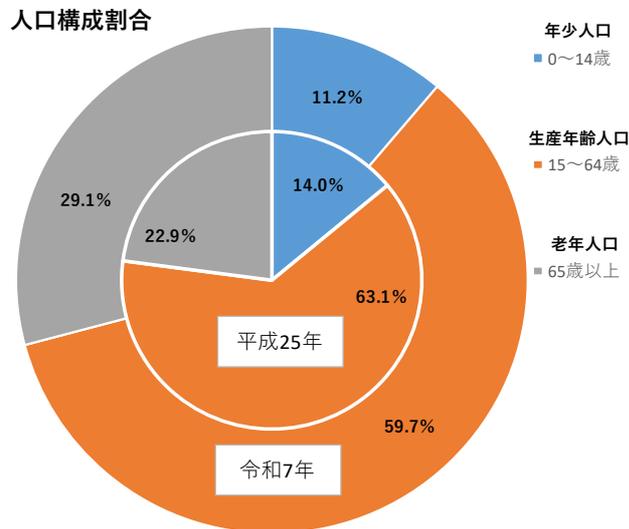
しかしながら、新たな時代要請・行政需要分として、以前からの実施計画による整備、地元の要望や子育て支援など、社会情勢の変化への対応が多く、「拡充」となりました。

これからは、「拡充」以上に「縮小」とする「縮充」の対応が必要です。

0.3. 分析・新たな課題

(1) 社会情勢の変化（方針策定時からの変化）

① [人口の変化]



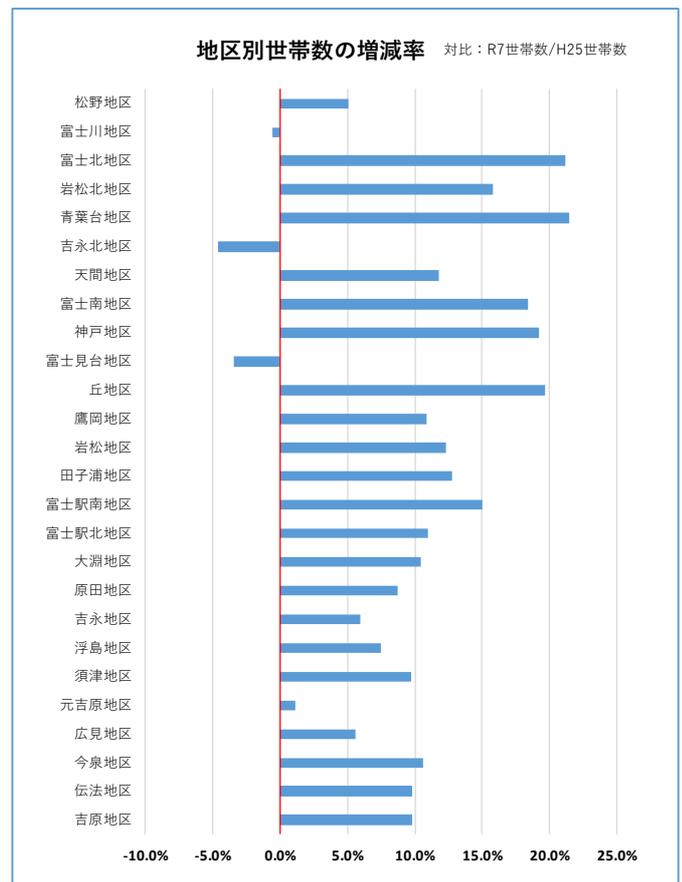
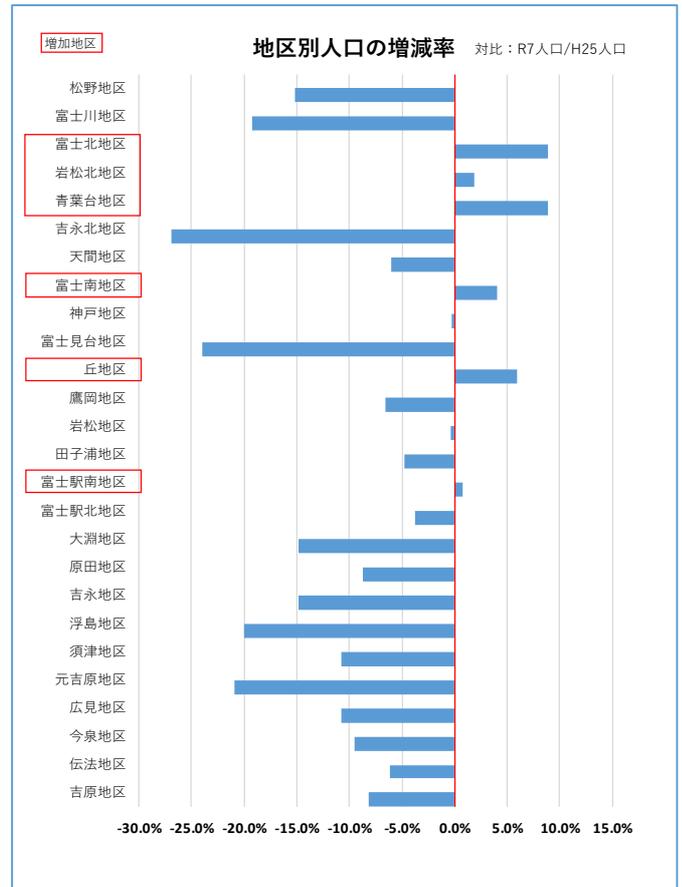
老年人口は大きく増加していますが、生産年齢、年少人口は減少しています。
また、減少は市域外縁地区となっています。

② [世帯数の変化]

世帯数の変化を比較すると、富士川地区、吉永北地区と富士見台地区以外の、多くの地区で増加しています。

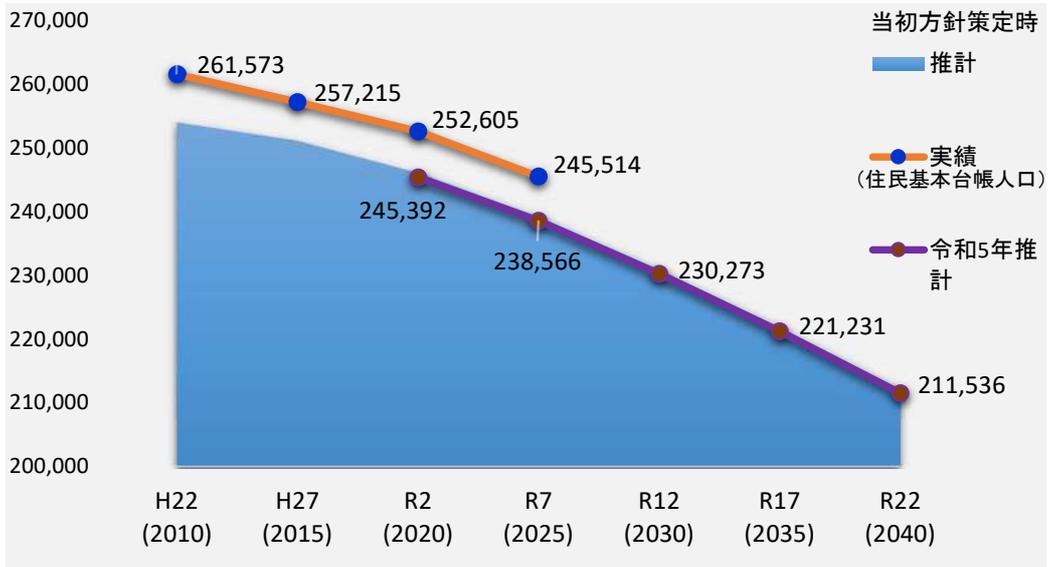
人口が減少し世帯数が増えている要因は、核家族化が進み、高齢者世帯が増加していることです。

人口の減少からの世帯数の増加への反映は、時間差があるため、今後は世帯数の増加も頭打ちとなり、世帯数も減少することが想定されますが、その際は各地区で空き家の増加が見込まれます。



③ [人口推計]

方針策定時の人口推計と実績(人)

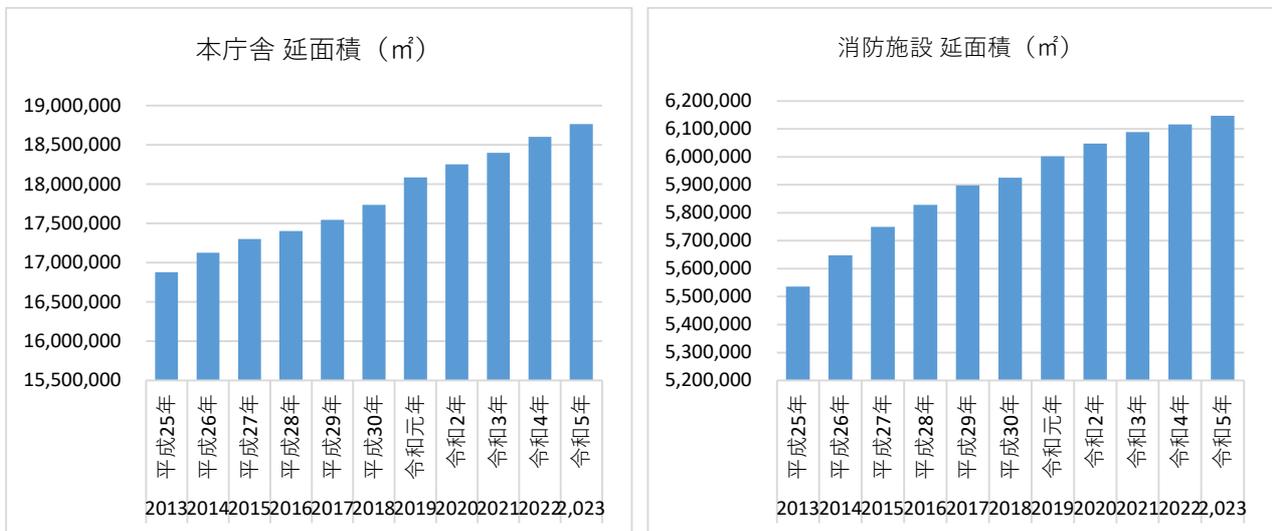


人口推計は、国勢調査人口を用いた「国立社会保障・人口問題研究所」の推計を基礎資料としており、住民基本台帳を用いた実績との乖離はありますが、最新の令和5年推計においても減少傾向です。

④ [住民要求（ニーズ）の変化]

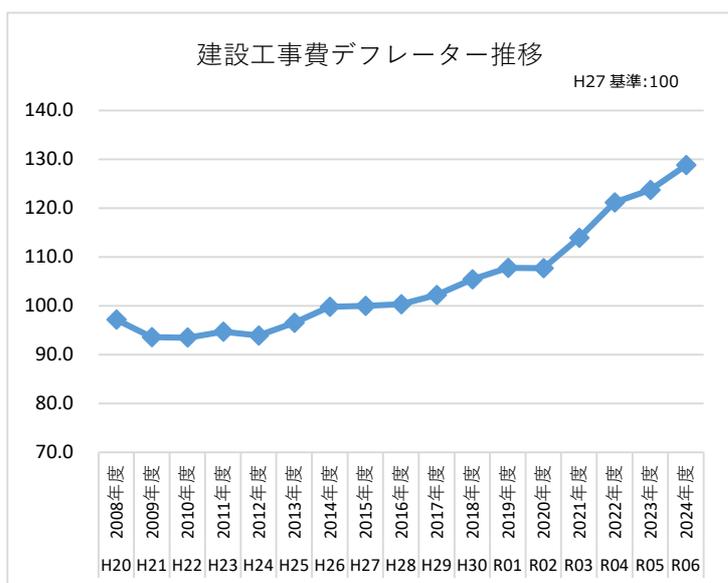
新型コロナウイルス感染症の影響により、一時はリモートワークやオンライン会議といった新たな働き方・交流のスタイルが広がり、価値観・生活スタイルの多様化など、状況は大きく変化しています。公共サービス需要として、全国的には防災対応の観点から、特に庁舎・消防施設の床面積が増加傾向となっています。

全国市町村の保有する庁舎、消防施設の床面積の推移



総務省公表 公共施設状況調経年比較表より

⑤ [近年の物価高騰]



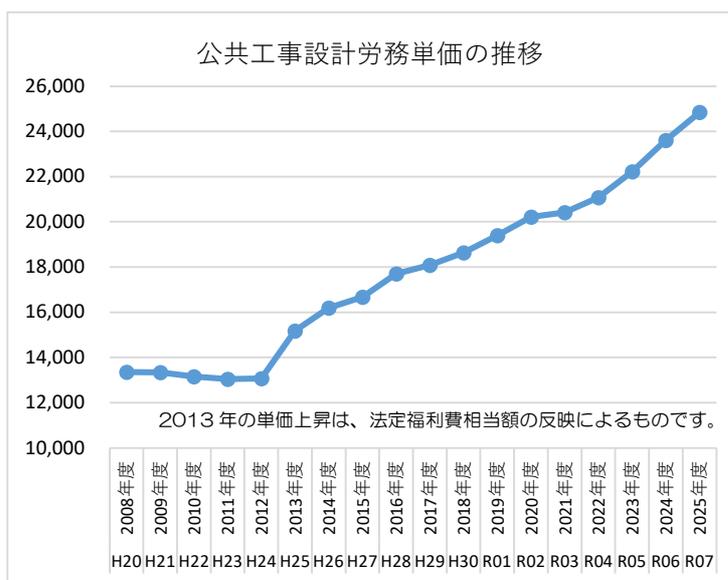
国土交通省公表 建設工事費デフレーター「建設総合」より

物価高騰は、資材価格などの上昇により建設等のコストにも大きな影響を与えている事が考えられます。

公共施設の維持更新に係る建設等のコストに関しては、国土交通省が発行している建設工事費デフレーターで確認する事ができ、基本方針を公表した平成27年度から28.9%上昇しています。

また、工事現場の週休2日制の導入などの働き方改革により工期が長くなるため、経費も増加しています。

⑥ [労務単価の高騰]



国土交通省 「公共工事設計労務単価について」通知より

労務単価の高騰は人手不足が要因です。

少子高齢化により、建設業界は慢性的な人手不足状態が続いています。

また、職人の処遇改善策のひとつとして、労務単価の引き上げが行われています。

基本方針を公表した平成27年度から8千円上昇しています。

⑦ [環境面への配慮]

地球温暖化の影響は時間的・空間的な広がりを持ち、直ちに適切な対策を実施しなければ将来の世代へ大きな負荷を残すことから、将来の良好な生活環境や自然環境を確保するため、現在世代の各主体の責任として対策を推進する必要があります。

国においても2050年脱炭素社会の実現に向けて、「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」を策定するなど、官民を挙げての取組が加速化しています。

本市においても国の動きと同調し、地球温暖化対策実行計画（事務事業編）により市役所自らの事務事業に伴って排出される二酸化炭素等の温室効果ガス削減を図る取組を進めています。

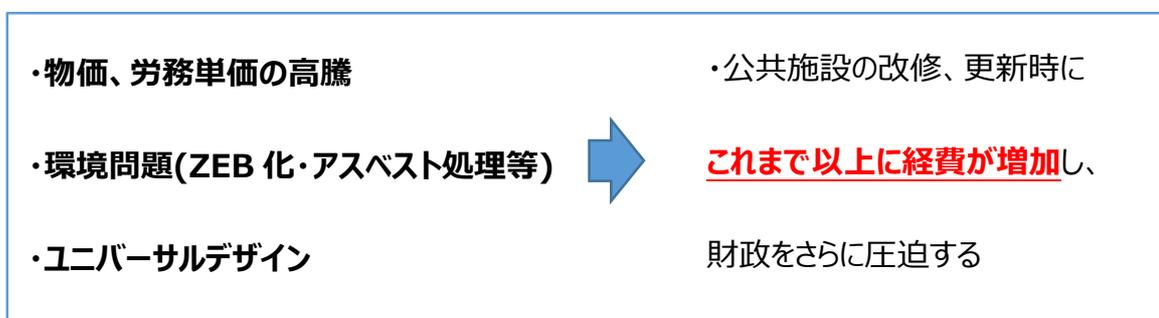
⑧ [ユニバーサルデザイン化の推進]

更新や大規模改修の際には、昨今の社会ニーズを考慮し、ユニバーサルデザインに配慮する必要があります。

また、バリアフリー法の改正により、公立の小中学校において 2,000 m²以上の新築、増築、改築又は用途変更について、建築物移動等円滑化基準への適合が義務づけられ、段差解消措置やバリアフリートイレ、エレベーターの設置が必要となりました。

⑨ [ICT の推進]

効果的・効率的に工事の施工や施設の維持管理を行うため、ICT活用の必要性が高まっています。



(2) 財政的な制約（これまでの目標分析）

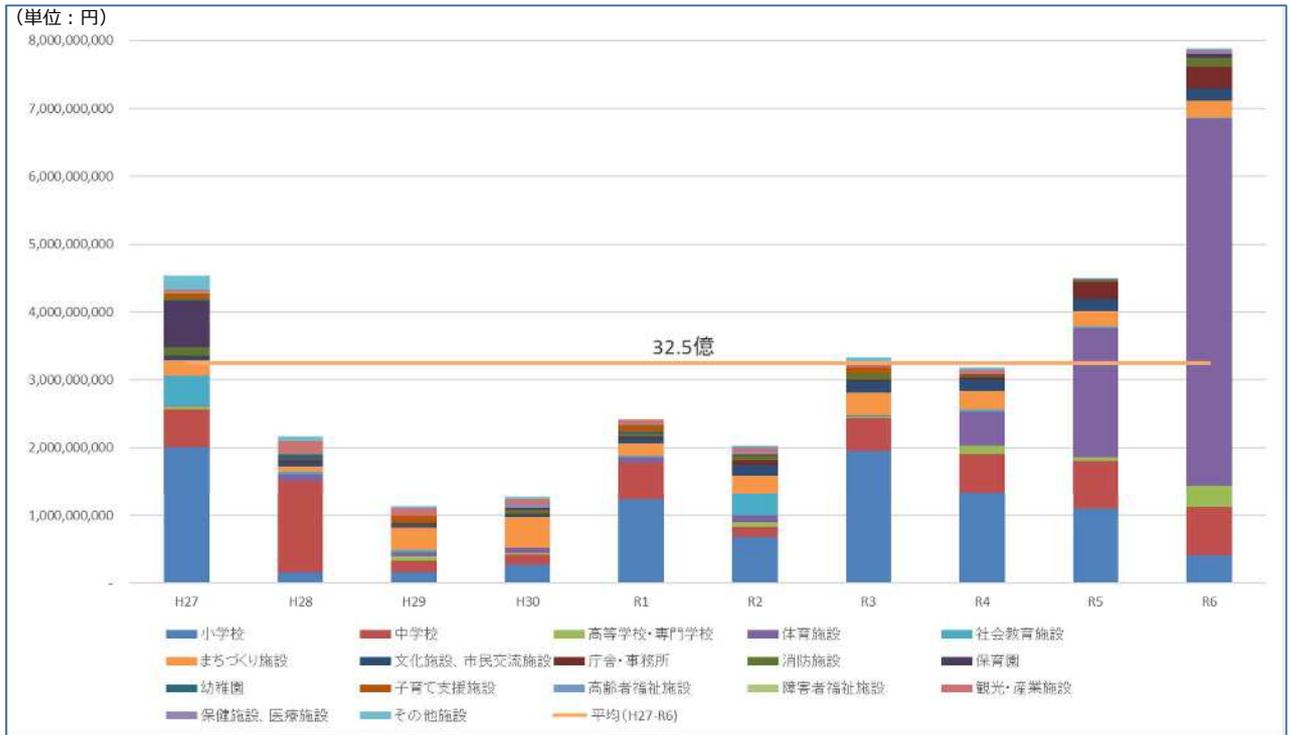
本方針の目標である「一般公共建築物の延床面積 20%削減」の設定は、策定時に、一般公共建築物における今後の更新費用を年間 47 億円と見込み、過去 5 年間（平成 21 年度から平成 25 年度）の実績から、今後も割り当てられる費用である財政制約ラインを年間 31 億円とし、この額以下に抑えるためには、維持管理費用などを縮減しつつ、延床面積は適用期間の 40 年後（令和 36 年度）までに 20%削減することで、達成できる計画となっています。

このため、これまでの 10 年間における一般公共建築物の更新費用（長寿命化改修費を含む）と、財政制約ラインについて確認しました。

<財政制約ラインとは？>

財政の健全性を保つために、限られた歳入（市の収入、例えば税金や地方交付税など）の範囲内でどのように歳出（市民サービス、公共事業、福祉、教育などへの支出）を割り当てられるかの限界。

一般公共建築物の更新費用（長寿命化改修費含む）



〔主な事業〕

- ・ H27：岩松小学校校舎改築、富士川第一小学校屋内運動場改築
- ・ H28：吉原第二・吉原東中学校屋内運動場改築
- ・ H28～R2：新環境センター建設（一般公共建築物の対象外）
- ・ R3～R4：富士川第二小学校校舎改築
- ・ R5～R6：総合体育館建設

・平成27年度から令和6年度までにおける、長寿命化改修費を含む一般公共建築物の更新費の目標は310億円でしたが、実績は325億円となりました。

・新たな時代要請・行政需要（H30北西部児童館、R3複合型子育て拠点みらいてらす、R3サイクリステーション、R6総合体育館）への対応分は73億円であり、当初方針策定時の対象施設分は252億円となります。

10年間分（平成27年度から令和6年度）の実績は、平均で年間32.5億円であり、乖離は5%以内であるため、財政制約ラインを年額31億円としていくことは適切であると捉えています。しかしながら、新たな時代要請・行政需要への対応分があるため、当初方針策定時の対象施設分は、年間25.2億円となっており、見込より年間5.8億円縮小しています。

これは、既存の一般公共建築物における長寿命化改修よりも、新たな時代要請・行政需要への対応を優先した結果であり、改築計画が見送りされていることや、整備手法を改築から長期活用としている施設において、当初計画していた「事後保全型」から、効率的である「予防保全型」へ移行していない状況となっています。

これからも、これまでと同様な対応をしていくのであれば、一般公共建築物の更新費用の

財政制約ラインは年間 25.2 億円へ縮小する想定となることから、「更なる取り組み」や、床面積の増加となる新たな時代要請・行政需要への対応は、既存の一般公共建築物の適切な維持保全へ影響があることを踏まえながら、慎重な判断が必要です。

(3) マネジメント体制（これまでの取り組みと課題）

① [進捗管理]

施設の管理は、所管課ごとに行っているため、施設マネジメントへの取り組み度合に違いがあります。施設ごとに、地元の要望、子育て支援など社会ニーズの変化、雇用の減少（担い手不足）に対応していることや、外郭団体等への配慮などが要因です。

また、施設用途ごとに個別計画の整備状況が異なり、効率的な進捗管理システムが整っていないため、進捗状況が把握しにくく、計画の見直しや調整が遅れがちです。

② [専門知識]

多くの一般公共建築物の管理者は施設管理の専門家ではなく、専門知識が十分ではないことがあり、効果的な管理手法や手順の確立が難しくなっています。さらに、職員の異動が頻繁なため、技術や経験の蓄積が困難です。

施設管理のコストの認識が十分ではないことから、管理者がコスト削減に向けた意識を持ちにくい状態です。コストの透明性を高め、効率的な管理を促進するための仕組みが必要です。

③ [周知]

市民に対して公共施設の現状や管理方針を十分に伝えることができていないため、市民からの理解や協力を得にくい状況です。市民の関心を引き、参画を促すための施策が必要です。

困るのは将来世代であって自分ではないことにより自分ごととして考えることが出来ない。

などの問題があるのか・・・

(4) まとめ

人口減少、財政制約ラインの縮小、物価・労務単価の高騰、環境問題、ユニバーサルデザインなど、社会情勢の変化により基本方針を策定した当時と比較し、社会的要因や要求は厳しい状態となっています。

これからは、高度経済成長期に建設された施設の老朽化による更新費用の増加や人口減少による税収の減少、少子化など社会課題への対応から、全ての公共施設を適正に維持していくための財源を確保することが困難になると予測されます。

また、近年の気候変動に伴う集中豪雨や高温化の進行は、インフラの被災リスクや維持管理コストを一層高めています。

さらに、2040年頃に団塊ジュニア世代の高齢化の山が到来することや、少子高齢化・人口減少に伴う税収・担い手の減少が見込まれることから、限られた財源と人材で公共施設を維持管理していくため、優先順位付けと効率化が一層重要となっています。

これからの公共施設マネジメントには、より効率的な体制の確立が求められます。

人口減少等によるニーズの変化を的確に捉え、選択と集中による効率的な施設整備を目指す

人口減少等により規模が縮小出来るサービスもあるはず！

新しく造るよりも、賢く使う！

選択と集中！

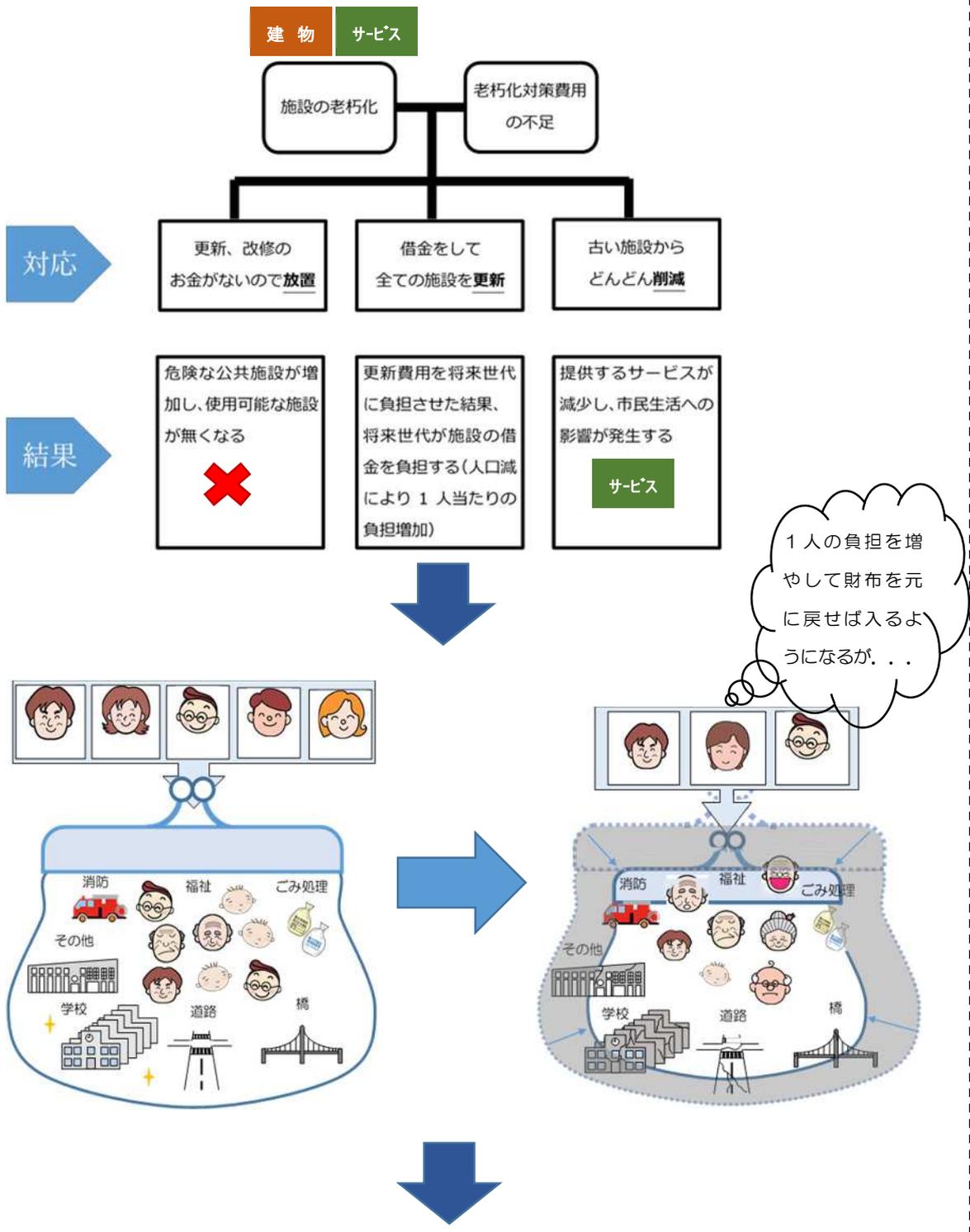
判断が迫られています。

市民生活に真に必要な公共施設は？

道路？・水道？・下水？・消防？・医療？・福祉？・学校？ どれも生活を支える大切な施設です。

<老朽化と財政の悪化のみ対応では？>

施設 = 建物 + サービス



限られた財源を何に優先的に充てていくかを議論し、公共施設全体の最適化を目指します。

第1章 公共施設マネジメント基本方針策定の目的

1.1. 目的

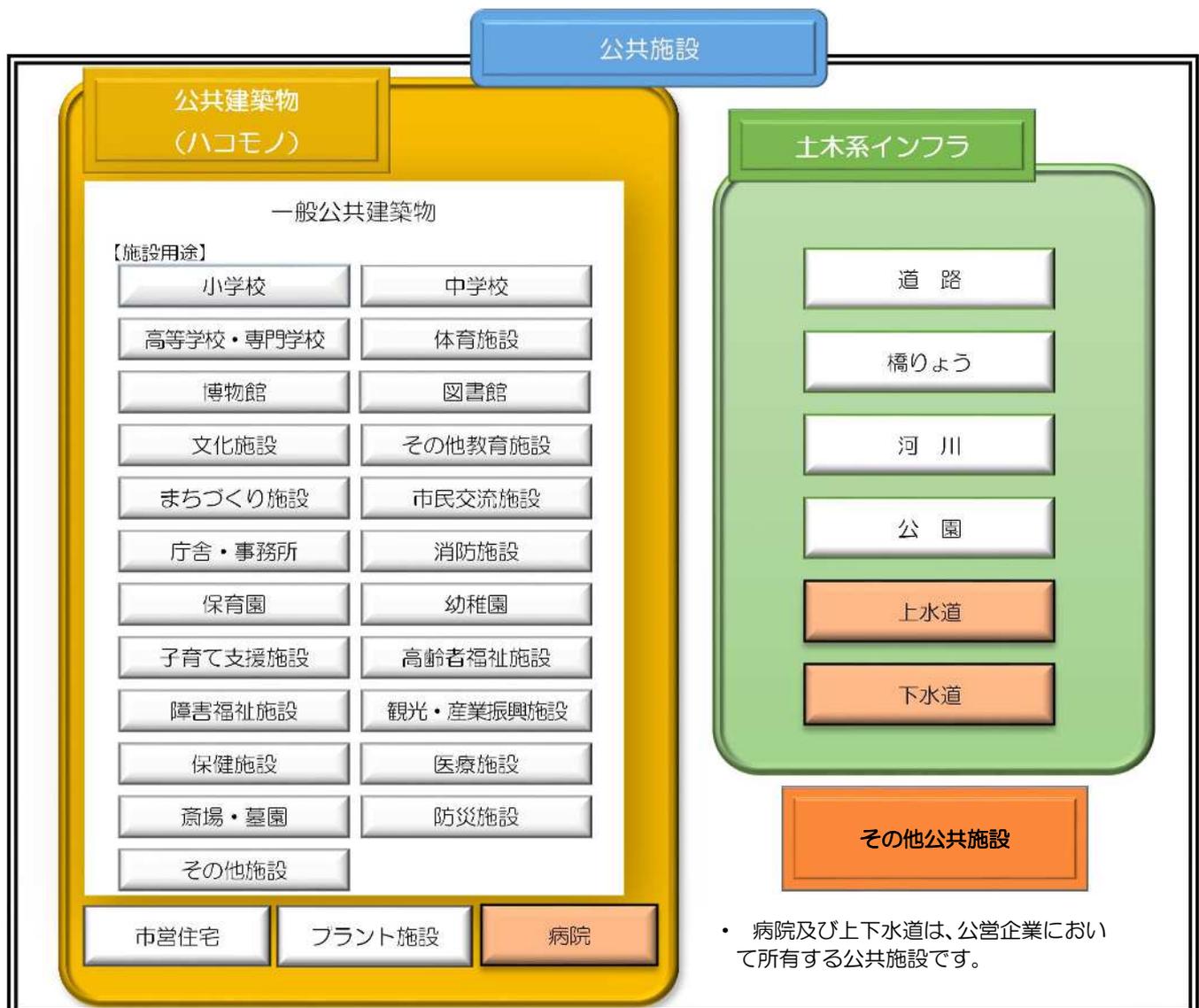
本基本方針は、中長期的な視点で効果的かつ効率的に公共施設の整備、管理運営を行っていくための基本的な考え方を示すものとして策定します。

1.2. 対象範囲

本基本方針の対象とする公共施設は、「公共建築物（ハコモノ）」と「土木系インフラ」、「その他公共施設」の3つに区分するものとします。

「公共建築物（ハコモノ）」については、別途計画を有する市営住宅、プラント施設及び公営企業である病院（以下「市営住宅等」という。）とそれ以外の建築物を区別して検討を行うこととし、市営住宅等以外の建築物を本基本方針では「一般公共建築物」と呼称します。

また、土地は公共施設ではありませんが、資産として適切に管理を行うため、対象に加えるものとします。



1.3. 方針の位置付け

本市では、平成 22（2010）年 4 月に策定した「第 2 次富士市行政経営プラン」の中で、「将来世代に過度の負担を残さない財政運営の実現」を図るため、「公共施設マネジメントの推進」を打ち出し、平成 26（2014）年 3 月には、公共建築物の現状を把握する白書としての位置付けを持つ「富士市公共建築物保全計画」を策定するなど取組を進めてきました。

本基本方針は、本市における公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための基本的な指針として位置付けるとともに、地方における行動計画である「公共施設等総合管理計画」に相当するものとしても位置付けます。

また、公共施設マネジメントを推進していく上で実効性を確保していくことや、特に一般公共建築物については、分野を超えた取組が必要となり、横断的な調整を図っていくため、原則として、全ての施設用途ごとに「個別計画」を策定することとします。

《令和 8（2026）年 3 月改訂》

策定された「個別計画」の内容を尊重しつつ集約し、削減目標の検証や用途横断的な再編の実現可否を検討し、「マネジメント基本方針」と「公共施設再編計画」及び「用途ごとの個別計画」を統合した「（新）公共施設等総合管理計画」の策定に繋げていきます。

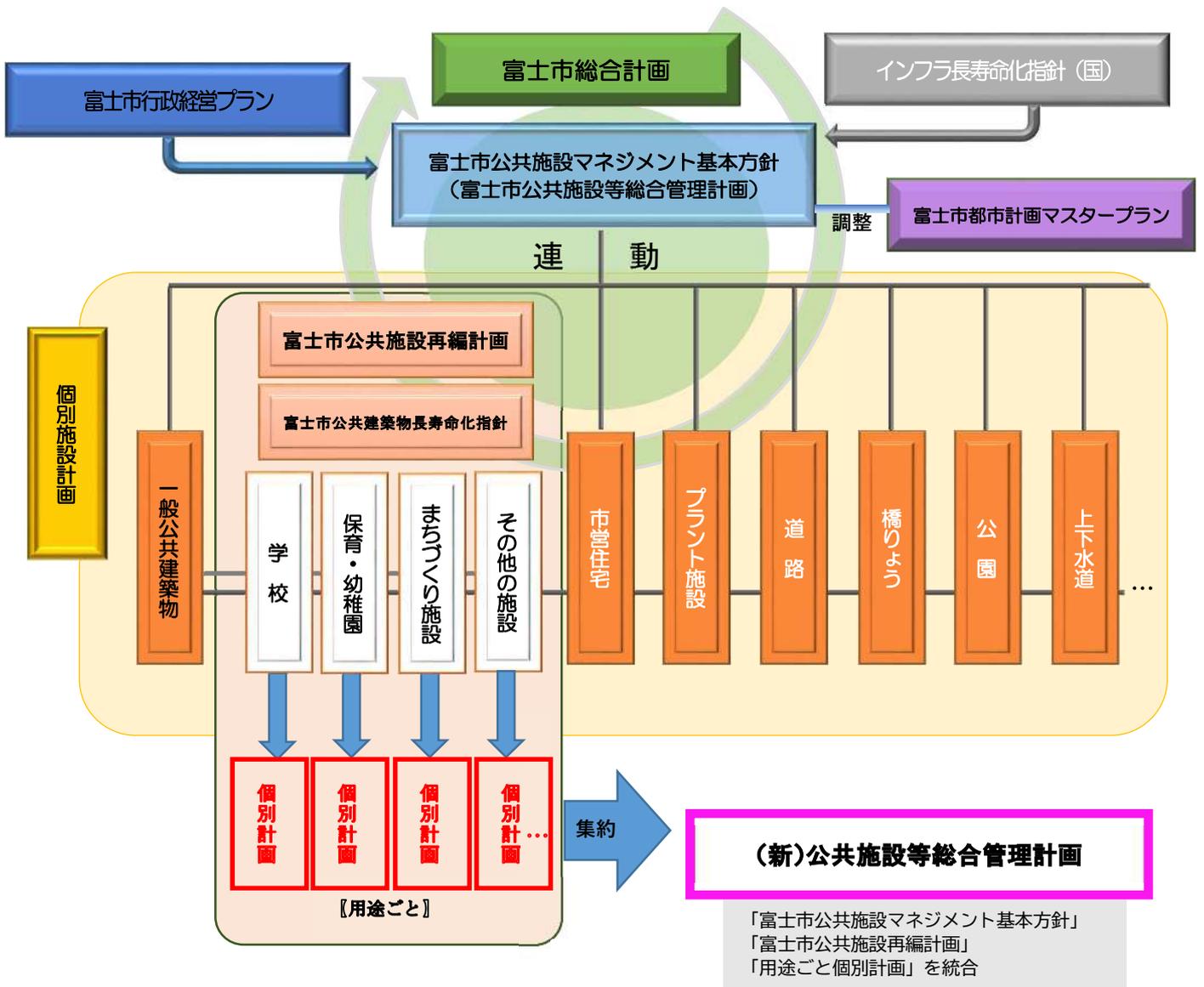
<富士市公共施設再編計画>（平成 28 年 9 月策定）

- 公共施設マネジメント基本方針に掲げる目標を具現化するため、公共施設の再編について検討を行い、施設用途別に再編手法や留意すべきポイント等を定め、各施設用途別に削減見込を示しています。
- 地方において、施設ごとに策定する「個別施設計画」に相当するものとして位置付けられています。
- 政策的な目的、効果をより明確化する必要があるものについては別途「個別計画」を策定するとし、施設の再編を伴う「小学校・中学校・消防施設・保育園・幼稚園」については必須としています。
- 再編の時期は、中長期的な視点から大規模改修や更新時期を捉えています。

<個別計画とは？>

- 現状、維持管理・更新等に係る対策、再編（廃止・統合）・長寿命化などの今後のあり方、課題と対応、実施時期、実施費用等を明記した計画です。
- 政策的な目的、効果をより明確化する必要があるものについて策定するとしていましたが、方針改訂（R8.4）により、「原則として、すべての施設用途ごとに策定」します。
- 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るため、サービス単位である「用途別」に策定しますが、対策は建物ごとに示していきます。
- 再編の考え方のある「個別計画」は「用途別再編計画」でもあることから、提供サービスの適正化の観点も含めて「課題と対応」について明記します。
- 進捗管理をしていくことで、着実な公共施設マネジメントに繋がります。

方針体系



- <富士市公共建築物長寿命化指針> (平成 29 年 3 月策定)
- 目標とする使用年数、維持すべき性能水準及び維持管理に係る技術的事項について、あるべき状態とその実現方法を長期的視点から明らかにし、公共建築物の長寿命化のための取組を推進することを目的としています。
 - 再編計画のうち、公共建築物有効活用（複合化等）に関する取組と、公共建築物の保全（長寿命化）に関する取組を互いに連動しながら推進していきます。
 - 既存の公共建築物の使用年数について 65 年（劣化状況などにより変動あり）を目標とし、築 30 年経過時には施設の必要性、構造安全性の面から建替えや廃止、大規模改修、リノベーションを判定することとしています。
- <富士市都市計画マスタープラン> (第 3 次：令和 6 年 3 月策定)
- 将来を見据えた都市づくりのプランであり、市民の日常生活や経済活動を支えるために、公共施設は適切な分布と供給が求められるため、調整していきます。

1.4. 方針期間

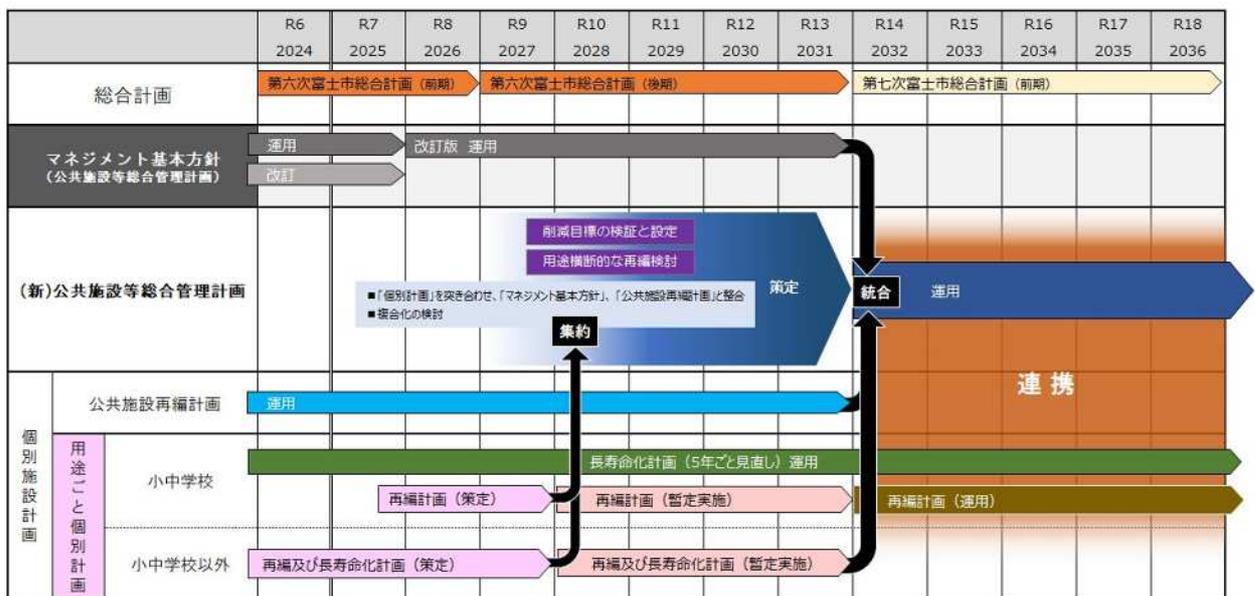
公共施設の寿命は数十年に及ぶことから、これらを計画的に管理していくためには、中長期的な視点が求められます。特に、一般公共建築物については大規模改修や施設の更新時期を捉えて、施設の再編等を検討する必要があることから、本基本方針の適用期間は、平成27(2015)年度から令和36(2054)年度までの40年間とします。

また、富士市総合計画と連動させ、当初の7年間（平成27年度から令和3年度）を第1期、施設の再編に取り組むと同時に、次期富士市総合計画の策定に合わせ更なる再編の準備を進める10年間（令和4年度から令和13年度）を第2期、その後の23年間（令和14年度から令和36年度）を第3期とします。

このうち、第1期及び第2期を公共施設等総合管理計画として位置付けます。

なお、本基本方針は、施設の再編等の進捗状況、社会情勢の変化等に応じて、適時見直しを行っていきます。

<スケジュール>



第2章 富士市の公共施設を取り巻く現状と課題

2.1. 市の概況

1) 人口

有識者らで構成される政策発信組織「日本創成会議」の人口減少問題検討分科会（座長・増田寛也元総務相）は、若年女性の流出により 2040 年（平成 52 年）には全国の 896 市区町村が「消滅」の危機に直面するという試算結果を平成 26 年 5 月に発表しました。

本市は、この消滅可能性都市に名を連ねてはおりませんが、図 2.1 のとおり本市の人口は、平成 20 年 11 月に旧富士川町と合併した後、平成 22 年の約 26 万人をピークとして、以後緩やかに減少しています。

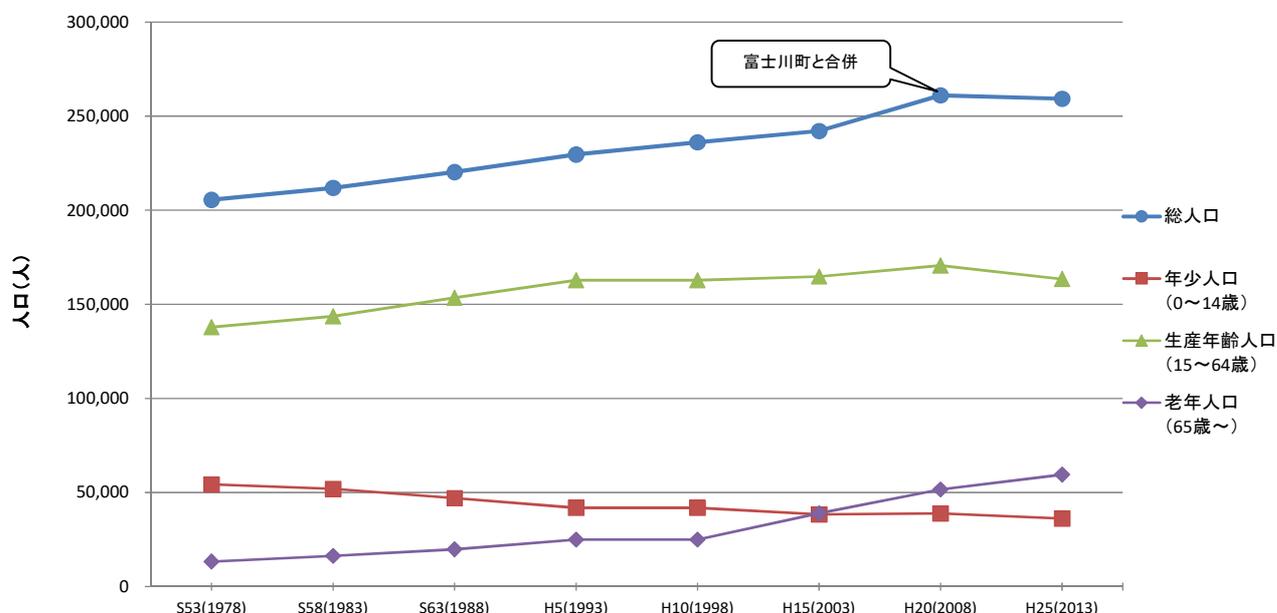


図 2.1 過去の人口推移

日本創成会議の試算の基となった、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）による「日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）」においては、図 2.2 のとおり 2040 年（平成 52 年）の本市の人口は、211,902 人と現状から 4 万人以上減少すると予測されています。

また、各年齢層別に平成 22 年と平成 52 年の増減見込みを比較すると、図 2.3 のとおり 64 歳未満は全ての年齢層で人口が減少するのに対し、65 歳以上の老年人口は 2 万人程度増加すると見込まれます。これにより、図 2.4 のとおり年齢層別の人口分布は老年人口に偏ってくることになります。



図 2.2 将来推計人口（社人研 平成 25 年 3 月推計）

【追記】【p.7 ③【人口推計値の比較】参照

□人口は引き続き減少傾向です。

□年少人口が著しく減少している一方で、65 歳以上の人口は増加する見込みです。

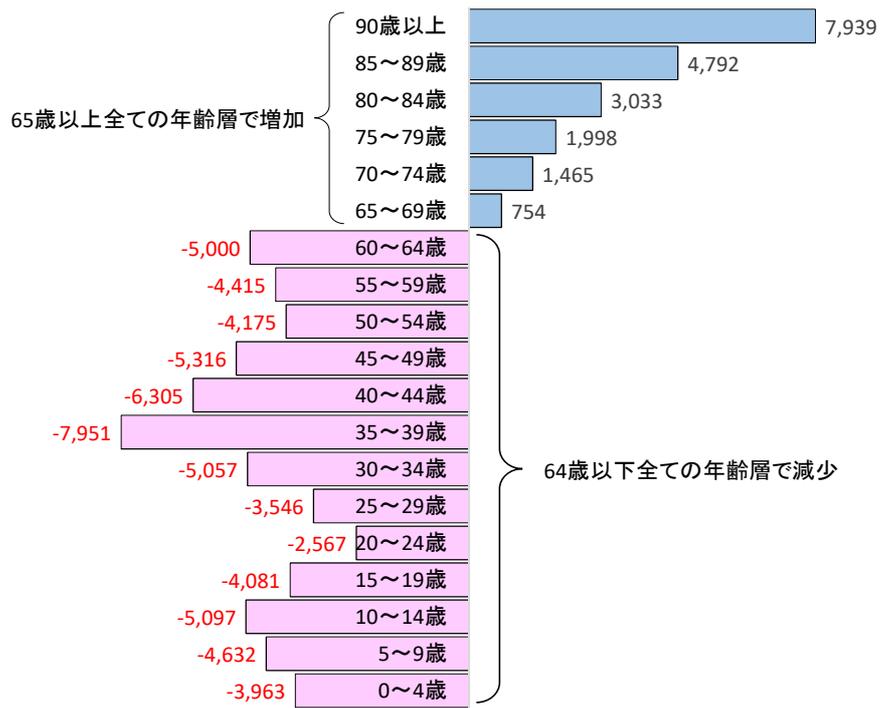


図 2.3 平成 52 年（2040 年）の年齢階層別増減グラフ（平成 22 年比較）（社人研データより）

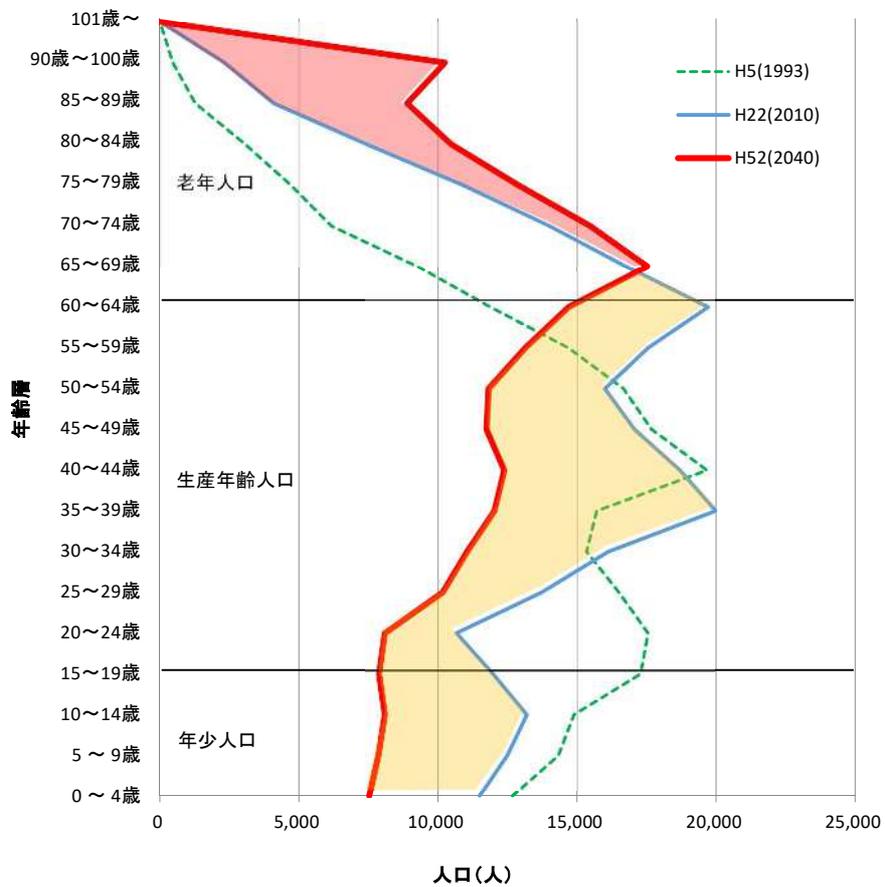


図 2.4 年齢層別人口分布

2) 財政

本市は、温暖な気候や豊富な地下水に恵まれ、製紙業をはじめ、輸送用機械や化学工業など大手事業所を有し、県内でも有数の「ものづくりの都市」として発展してきました。この産業を背景とした法人市民税をはじめとする市税収入などの豊かな財政基盤により、これまで本市では、小中学校、文化会館、図書館などの教育施設や小学校区単位のまちづくりセンターなど、手厚い公共施設の整備を行ってきました。

しかしながら、バブル景気崩壊後の長期にわたる経済低迷や新興工業国との競争の激化などから、豊かな財政基盤を支えてきた産業が縮小してきています。本市の製造品出荷額は、平成 13 年まで県内第 2 位でしたが平成 24 年では第 5 位であり、法人市民税額についても平成元年の約 71 億円から半分以下になっています。

このような中、特に平成 20 年に起きた世界金融危機に起因する市税収入の減により、市財政は急激に厳しい状況に陥っており、平成 24 年度には普通地方交付税の交付団体になるなど、長期間続いていた財政的な豊かさは失われてきています。そのため、経費の節減や行政の効率化、人件費の抑制などの歳出削減に努めてきましたが、不足分は基金の取り崩しや市債の増額で対応せざるを得ない状況になっています。

表 2.1 市税決算額の推移

(単位:百万円)

年度	H20	H21	H22	H23	H24	H25
個人市民税	15,884	15,670	14,173	14,100	14,619	14,739
法人市民税	3,968	2,595	3,835	3,322	3,916	3,539
固定資産税	23,311	23,100	23,132	22,925	21,828	21,672
軽自動車税	415	434	447	460	475	488
市たばこ税	1,759	1,677	1,723	1,992	1,961	2,143
都市計画税	3,700	3,636	3,689	3,720	3,599	3,626
その他	0	4	0	0	0	0
計	49,037	47,116	46,999	46,519	46,398	46,207

表 2.2 財政力指数(単年度)の推移

年度	H20	H21	H22	H23	H24	H25
財政力指数	1.143	1.128	1.007	1.005	0.988	0.986

【追記】

□指数が高いほど財源に余裕があるとされる昨今の財政力指数は 1 前後 (R6:0.985) を保っていますが、引き続き不足分は基金の取り崩しや市債の増額で対応せざるを得ない状況です。

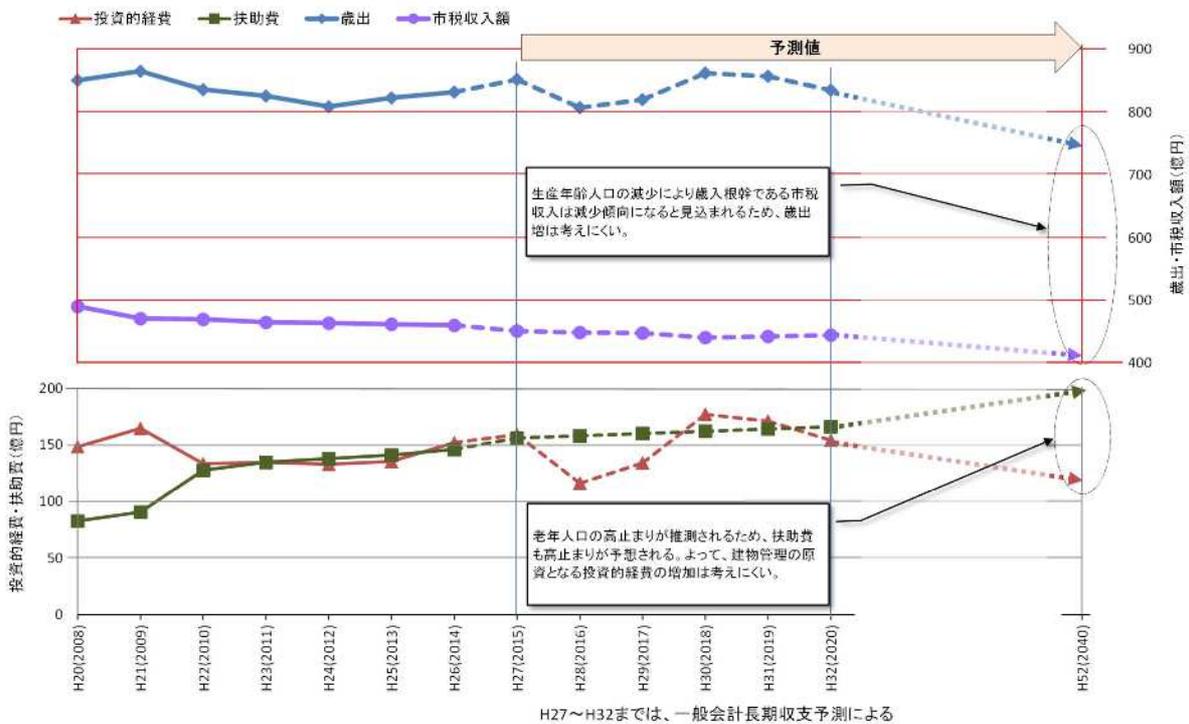
また今後、人口減、特に生産年齢人口（15歳～64歳）の減少に伴う個人市民税や地価の下落による固定資産税などの減により、市の歳入の根幹である市税収入が減少する見込みです。

一方で、今後の歳出予測を図 2.5 に示しましたが、老年人口の増加に伴い、介護保険や後期高齢者医療制度に係る経費や、子育て支援、生活保護、障害福祉に係る扶助費など社会保障経費の増加が見込まれます。特に、年々増加傾向にある生活保護や障害福祉に係る扶助費は、法律等で市の負担が定められている義務的経費であるため、市の裁量で調整することができない経費です。

このように、市税収入は減少する一方、扶助費など社会保障経費の増加が続くことにより、財政状況は一段と厳しくなるものと見込まれることから、公共施設の更新に要する投資的経費に充てる一般財源を現状どおりに確保することが困難になるため、更新経費を更に節減していく必要があります。

表 2.3 主な性質別の歳出決算額における一般財源の推移 (単位:百万円)

年度	H20	H21	H22	H23	H24	H25
扶助費	8,263	9,033	12,759	13,469	13,786	14,100
一般財源	2,749	3,103	3,597	3,761	4,126	4,056
投資的経費	13,347	16,464	13,345	13,445	13,287	13,539
一般財源	5,622	6,236	5,915	5,926	5,378	5,796



そのほか、所有する資産の状況に目を向けると、財政指標の一つとして、有形固定資産減価償却率があります。この指標は、償却資産（建物等）の取得価格等に対する減価償却累計額の割合によって算出され、資産取得の経過年数に伴い数値は上昇します。

本市が保有する有形固定資産のうち償却資産について、有形固定資産減価償却率を算出することで、耐用年数に対する資産取得からの経過年数（老朽化状況）を把握しました。有形固定資産減価償却率は、値が高くなるほど償却資産の老朽化が進行し、その維持・更新等に費用を要することとなるため、低い方が望ましい値となります。

図 2.6 のとおり、本市の有形固定資産減価償却率は、令和 5（2023）年度の類似団体の平均値（63.7%）に比べ低いものの、年々増加傾向であり、資産の老朽化は進行しています。また、本市の将来負担率との関係は図 2.7 に示すとおり、直近の将来負担比率は令和 4（2022）年度と比較すると減少しているものの、有形固定資産減価償却率は上昇していることから、将来的な財政負担とのバランスをとりながら、老朽化等の対策を進める必要があります。

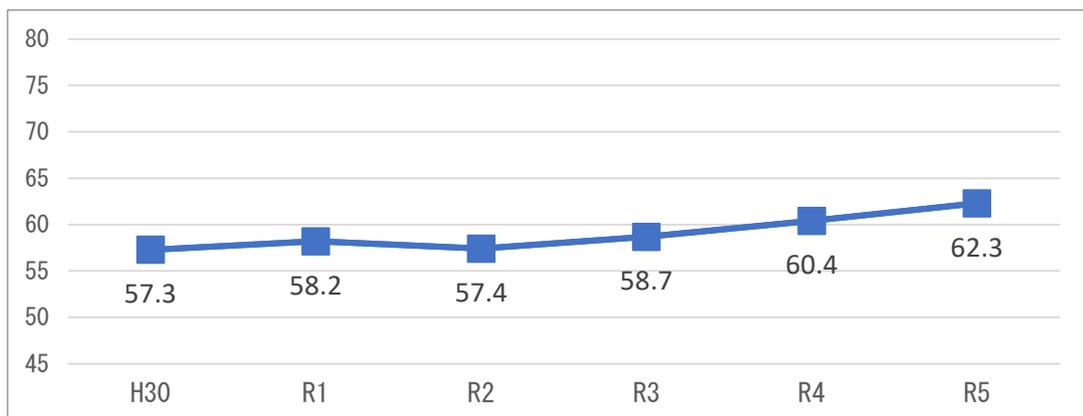


図 2.6 本市の有形固定資産減価償却率の推移

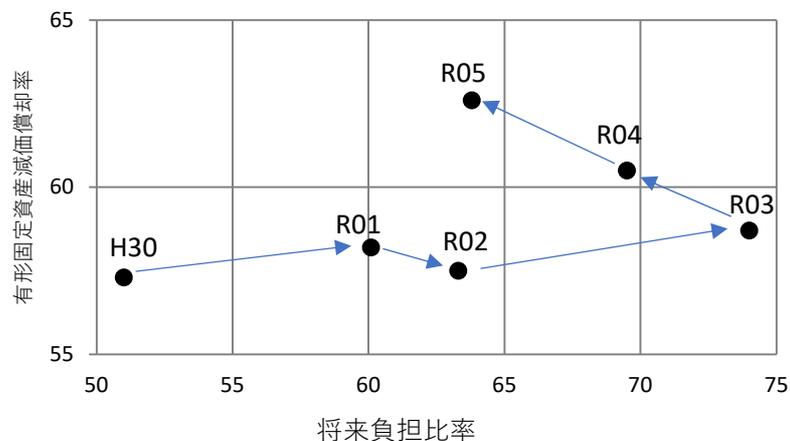


図 2.7 本市の有形固定資産減価償却率と将来負担比率の関係

2.2. 公共施設等の現状

本市が保有する公共施設等の現状は、平成 25 年度末時点（一般公共建築物にあっては、平成 26 年度に建築中のものを含む。）で次のとおりです。

2.2.1. 一般公共建築物

一般公共建築物の総延床面積は、604,407 m²ですが、再編や長寿命化を検討するに当たっては、更新に一定の費用がかかり、劣化により市民サービスの低下や利用者の安全確保に影響が生じるものに限るものとし、次の条件により絞り込むこととします。

- ① 建築物「棟」の規模が次のいずれかに該当するもの
 - ・ 階数が 2 以上の建築物「棟」
 - ・ 延床面積が 200 m²を超える建築物「棟」
- ② 建築物「棟」の用途が次に掲げるものは、規模にかかわらず対象とする。
 - ・ 防災上重要な施設（消防施設等）
 - ・ 不特定多数の市民又は高齢者や児童などが使用する施設（児童クラブ等）

この条件で一般公共建築物を抽出すると、延床面積は、579,059 m²となり、小・中学校が過半数の約 57%を占めています。また、平成 27 年 3 月末現在の対象施設における市民一人当たりの床面積は、約 2.25 m²/人です。（人口は、平成 26 年 12 月 1 日現在で算定）

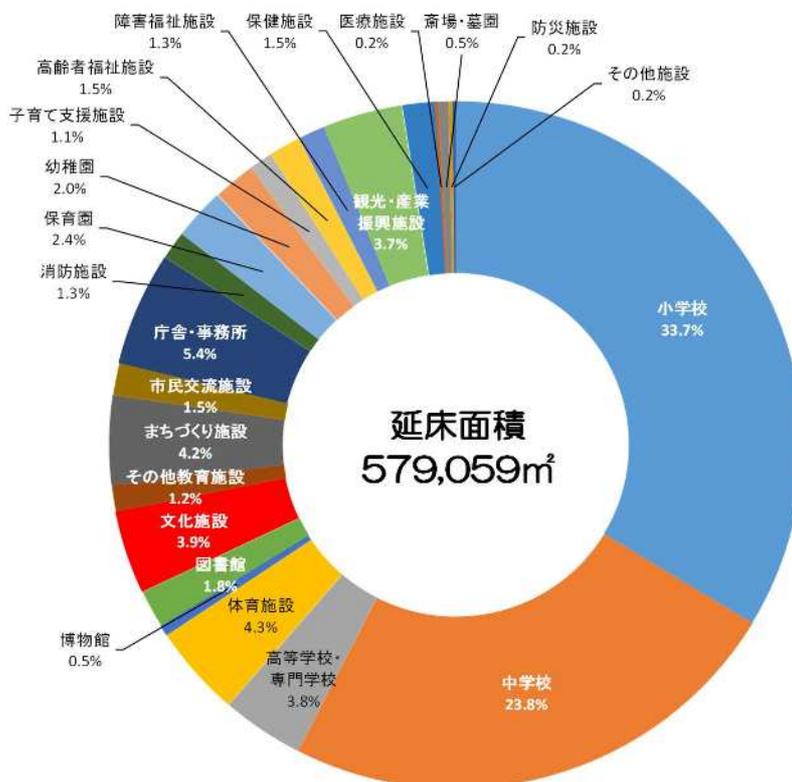


図 2.8 一般公共建築物の延床面積の内訳

施設用途	建物数	棟数	延床面積(m ²)	構成比	建物当たりの平均延床面積(m ²)
小学校	27	130	195,096	33.7%	7,226
中学校	16	90	138,052	23.8%	8,628
高等学校・専門学校	4	9	22,150	3.8%	5,538
体育施設	9	10	24,853	4.3%	2,761
博物館	3	5	3,043	0.5%	1,014
図書館	2	2	10,363	1.8%	5,182
文化施設	1	1	22,675	3.9%	22,675
その他教育施設	3	7	7,199	1.2%	2,400
まちづくり施設	28	39	24,176	4.2%	863
市民交流施設	2	3	8,893	1.5%	4,447
庁舎・事務所	4	8	30,996	5.4%	7,749
消防施設	42	42	7,706	1.3%	183
保育園	19	20	14,072	2.4%	741
幼稚園	11	18	11,457	2.0%	1,042
子育て支援施設	28	28	6,464	1.1%	231
高齢者福祉施設	8	9	8,639	1.5%	1,080
障害福祉施設	8	12	7,423	1.3%	928
観光・産業振興施設	4	5	21,487	3.7%	5,372
保健施設	1	3	8,776	1.5%	8,776
医療施設	1	2	887	0.2%	887
斎場・墓園	2	2	2,799	0.5%	1,400
防災施設	2	2	940	0.2%	470
その他施設	1	1	913	0.2%	913
合計	226	448	579,059		2,562

※ 複合施設は、主たる施設用途で1件として建物数をカウントしています。

上記の表に掲げるもの以外に小規模な建築物等を含めると、一般公共建築物の総延床面積は、604,407 m²となります。

【追記】【p.3 (1) 延床面積増減(H25~R6)】参照

□延床面積は令和6年度末時点で579,780 m²となっています。

対象施設のうち、平成 27 年 3 月末現在で建築後 30 年以上を経過している建築物が 47%あり、大規模改修が急がれる状況となっています。

建築後 30 年以上を経過している建築物の内訳としては、小中学校が約 79%と多くなっています。これは、第二次ベビーブームの影響により、昭和 50 年代に、小中学校の建設が増加したためと考えられます。



図 2.9 一般公共建築物の建築後経過年数の割合

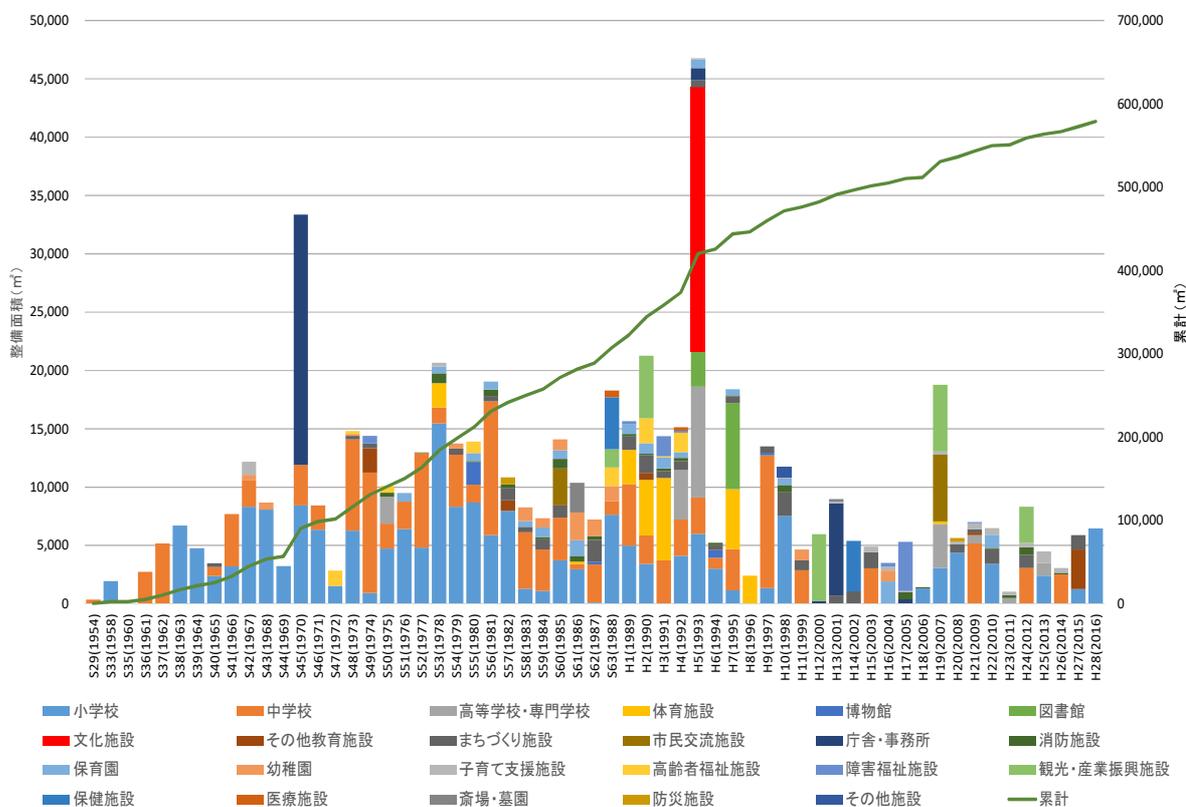
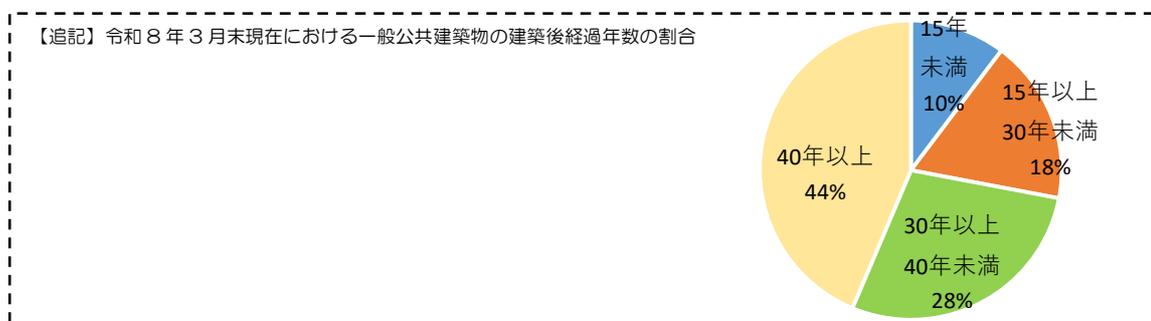


図 2.10 対象建築物の竣工年と延床面積の関係

表 2.4 地区別の施設配置状況および人口・世帯数

施設用途	地区	26地区合計										
		1	2	3	4	5	6	7	8			
		吉原地区	伝法地区	今泉地区	青葉台地区	広見地区	丘地区	鷹岡地区	天間地区			
地区人口	258,241人	12,540	12,481	13,091	8,632	13,430	13,067	12,885	6,734			
世帯数	100,241世帯	5,471	5,021	5,159	3,306	5,403	4,982	4,901	2,646			
0歳-14歳人口	35,523人	1,448	1,688	1,751	1,322	1,923	2,038	1,670	891			
15歳-64歳人口	161,054人	7,771	7,898	8,122	5,587	8,253	8,352	7,776	4,069			
65歳以上人口	61,664人	3,321	2,895	3,218	1,723	3,254	2,677	3,439	1,774			
主に地区単位で使用される施設	小学校	27施設	■吉原小学校	■伝法小学校	■今泉小学校	■青葉台小学校	■広見小学校	■丘小学校	■鷹岡小学校	■天間小学校		
	中学校	16施設	■吉原第一中学校		■吉原第二中学校		岳陽中学校		■鷹岡中学校			
	まちづくり施設	28施設	■吉原	■伝法	■今泉 ■今泉分館	■青葉台	■広見	■丘	■鷹岡	■天間		
	消防施設	43施設	■第1分団 ■第2分団 ■第3分団(日吉) ■中央消防署	■第3分団(上中)	■第4分団 ■第5分団		■第25分団	■第22分団	■第21分団 ■第23分団 ■西消防署鷹岡分署	■第24分団		
	子育て支援施設(児童クラブ)	34施設	■よしわらっ子児童クラブ	■伝法児童クラブ[第1、2]	■いまいずみ児童クラブ[第1、2]	■青葉台児童クラブA ■青葉台児童クラブB	■広見子どもクラブA、B	■丘第1児童クラブ ■丘第2、第3児童クラブ	■松風児童クラブ1 ■松風児童クラブ2	■てんまっ子児童クラブ		
地区を限定せず に使用される施設	高等学校・専門学校	4施設										
	体育施設	9施設	■富士体育館									
	博物館	3施設					■博物館 ■工芸実習室 ■歴史民俗資料館					
	図書館	9施設	■中央図書館 ■中央図書館分館		■今泉分室						■富士文庫	
	文化施設	1施設										
	その他教育施設	6施設	■教育研修センター ■特別支援教育センター ■青少年教育センター ■青少年相談センター									
	市民交流施設	3施設										
	庁舎・事務所	5施設	■富士市役所 ■高齢者就業センター				■埋蔵文化財調査室					
	保育園	19施設	■第一	■杉の木	■第二		■広見	■厚原	■鷹岡 ■浅間	■てんま		
	幼稚園	11施設									■天間	
	子育て支援施設(児童館・子育て支援センター等)	8施設					■広見児童館		■トライアングル			
	高齢者福祉施設	10施設					■広見荘		■鷹岡市民プラザ			
	障害福祉施設	10施設	■吉原つくし								■こども療育センター ■みはら園 ■療育相談室	■ひかりの丘
	観光・産業振興施設	5施設	■勤労者総合福祉センター ■産業支援センター									
	保健施設	1施設										
	医療施設	1施設	■救急医療センター									
	斎場・墓園	2施設							■富士市斎場			
防災施設	2施設	■八代町倉庫										
その他施設	1施設											

【追記】床面積への影響施設

代町倉庫(H28 廃止)
八代町防災倉庫(H28 新設)
新環境クリ-ンセンター循環啓発棟(R2 新設)
杉の木保育園(R6 移管)
勤労者総合福祉センター(ラ-ホール富士)(R7 解体)
名称変更(R4)：「こども療育センター」⇒「こども発達センター」、「療育相談室」⇒「発達相談室」

ひかりの丘(H27 民間移管)
北西部児童館(H30 新設)
サイクルステーション(R3 開設)
厚原保育園(R6 民間移管)
広見荘(R6 廃止)

地区		9	10	11	12	13	14	15	16	17	
施設用途		須津地区	浮島地区	吉永地区	原田地区	元吉原地区	大淵地区	吉永北地区	神戸地区	富士見台地区	
地区人口		11,591	1,766	7,762	6,950	8,467	13,443	3,210	3,836	6,882	
世帯数		4,100	568	2,921	2,579	3,311	4,765	1,191	1,314	2,743	
0歳-14歳人口		1,589	202	1,021	920	844	1,834	390	507	999	
15歳-64歳人口		7,197	1,087	4,810	4,265	5,151	7,993	2,039	2,488	4,131	
65歳以上人口		2,805	477	1,931	1,765	2,472	3,616	781	841	1,752	
主に地区単位で使用される施設	小学校	■須津小学校	■東小学校	■吉永第一小学校	■原田小学校	■元吉原小学校	■大淵第一小学校 ■大淵第二小学校	■吉永第二小学校	■神戸小学校	■富士見台小学校	
	中学校	■須津中学校		■吉原第三中学校 ■吉原東中学校		■元吉原中学校	■大淵中学校	■吉原北中学校			
	まちづくり施設	■須津	■浮島	■吉永	■原田	■元吉原	■大淵	■吉永北	■神戸	■富士見台	
	消防施設	■第9分団(中里) ■第9分団江尾車庫		■第8分団 ■中央消防署吉永分署	■第7分団	■第10分団(今井) ■第10分団車庫 ■中央消防署臨港分署	■第12分団 ■中央消防署大淵分署	■第11分団	■第6分団	■中央消防署 ■富士見台分署	
	子育て支援施設 (児童クラブ)	■須津なかよしクラブ ■須津げんきクラブ	■浮島児童クラブ	■吉永第一 児童クラブ	■はらだ児童クラブ	■元吉原児童クラブ	■大淵児童クラブ ■富士本児童クラブ	■よしかた 児童クラブ	■神戸児童クラブ	■富士見台 児童クラブ	
地区を限定せず に使用される施設	高等学校・専門学校	■富士市立高等学校 ■富士市立高等学校第二グラウンド(屋内練習場) ■富士市立高等学校野球部寄宿舎									
	体育施設	■砂山公園プール					■陸上競技場・温水プール・弓道場 ■体育館・野球場				
	博物館										
	図書館	■東図書館					■大淵分室				
	文化施設										
	その他教育施設							■少年自然の家 ■丸火青少年の家			
	市民交流施設										
	庁舎・事務所										
	保育園					■第三	■柏原	■中野			
	幼稚園	■昭和			■原田	■元吉原	■大淵				
	子育て支援施設 (児童館・子育て支援 センター等)	■東部児童館 ■タンパリン									
	高齢者福祉施設	■東部市民プラザ ■ほほえみの家			■滝川福祉センター			■駿河荘			
	障害福祉施設							■そびな寮・くすの木学園・ふじやま学園 ■あおぞら第1寮・あおぞら第2寮			
	観光・産業振興施設										
	保健施設										
	医療施設										
	斎場・墓園	■富士市森林墓園									
	防災施設										
	その他施設										
【追記】床面積への影響施設		元吉原幼稚園 (R元廃止) 吉原東中学校 (R5 廃止) 原田幼稚園 (R3 廃止) 第9分団江尾車庫・第10分団車庫 (R4 解体) 複合型子育て拠点「みらいてらす」 (R3 新設)				大淵幼稚園 (R3 廃止) 大淵第二小学校 (R4 廃止) 温水プール (R7 解体) 富士本児童クラブ (R6 廃止)					

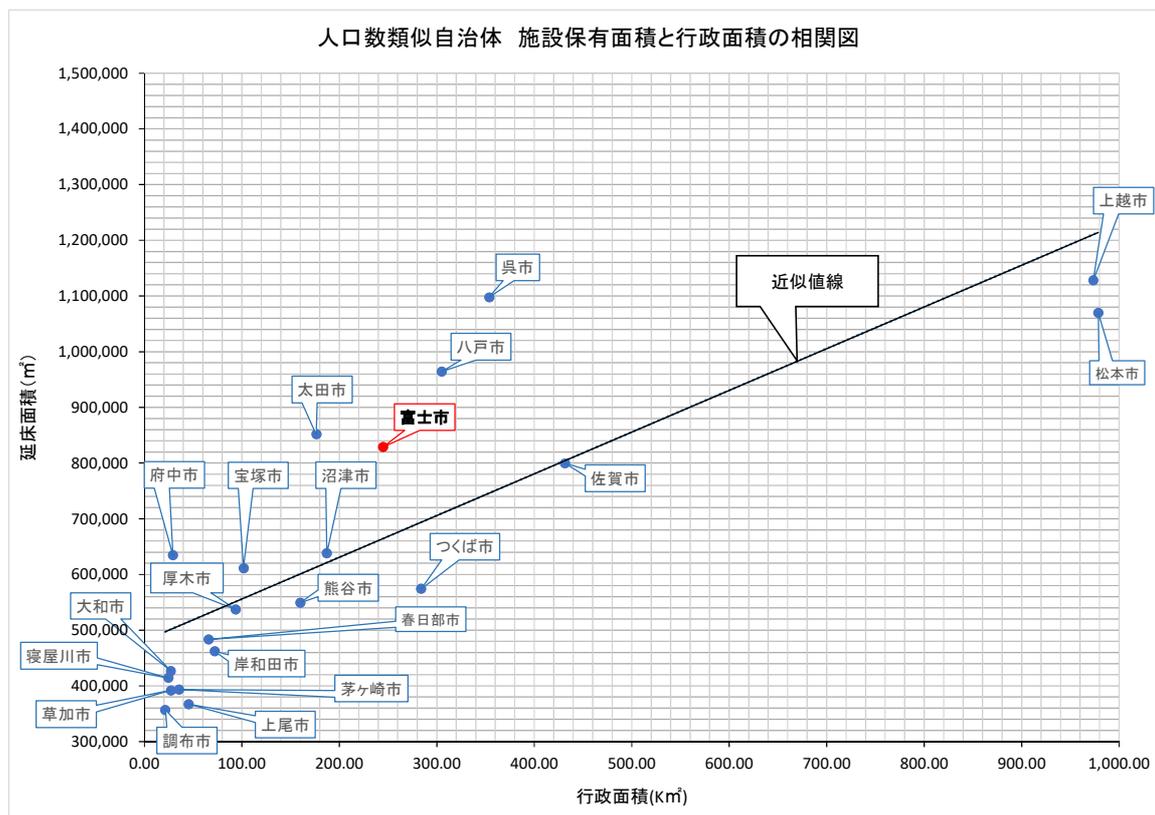
地区		18	19	20	21	22	23	24	25	26	
施設用途		富士駅北地区	富士北地区	富士駅南地区	富士南地区	田子浦地区	岩松地区	岩松北地区	富士川地区	松野地区	
地区人口		12,831	8,307	12,038	16,822	14,900	9,962	9,999	9,139	7,379	
世帯数		5,547	3,178	5,137	6,438	5,669	3,881	3,747	3,448	2,755	
0歳-14歳人口		1,645	1,281	1,616	2,540	2,206	1,563	1,756	991	871	
15歳-64歳人口		8,510	5,274	7,829	10,676	9,506	6,230	6,161	5,302	4,505	
65歳以上人口		2,676	1,752	2,593	3,606	3,188	2,169	2,082	2,846	2,003	
主に地区単位で使用される施設	小学校	■富士第一小学校	■富士中央小学校	■富士第二小学校	■富士南小学校	■田子浦小学校	■岩松小学校	■岩松北小学校	■富士川第一小学校	■富士川第二小学校	
	中学校	■富士中学校		■富士南中学校		■田子浦中学校	■岩松中学校		■富士川第一中学校	■富士川第二中学校	
	まちづくり施設	■富士駅北	■富士北	■富士駅南	■富士南	■田子浦	■岩松	■岩松北	■富士川 ■富士川分館	■松野	
	消防施設	■第13分団 ■第14分団	■第15分団 ■西消防署	■第16分団 ■西消防署南分署	■第26分団	■第17分団 ■第18分団	■第19分団	■第20分団	■第27分団 ■第28分団 ■第29分団 ■西消防署富士川分署	■第30分団 ■第31分団	
	子育て支援施設 (児童クラブ)	■富士かじま児童 クラブ【第1、2】	■富士北児童 クラブ【第1、2】	■小木の里児童 クラブ【A・B】	■ききょうの里 子どもクラブA ■ききょうの里 子どもクラブB・C	■たごうら南 児童クラブ ■たごうら北 児童クラブ	■岩松かりがね 学童クラブ	■岩松北第1 児童クラブ ■岩松北第2 ・第3児童クラブ	■ふじかわスマイル クラブ	■松野ハッピー クラブ	
地区を限定せずに使用される施設	高等学校・専門学校	■看護専門学校									
	体育施設	■富士柔剣道場							■富士川体育館		
	博物館										
	図書館	■西図書館				■田子浦分室		■富士川分室			
	文化施設	■文化会館									
	その他教育施設										
	市民交流施設	■交流センター ■国際交流ラウンジ							■ふれあいホール		
	庁舎・事務所	■男女共同参画センター				■新富士駅南 整備事務所					
	保育園	■蓼原	■なかじま	■南	■森島	■浜	■岩本		■岩淵	■松千代	
	幼稚園	■南			■田子浦 ■浜		■岩松		■富士川第一	■富士川第二	
	子育て支援施設 (児童館・子育て支援 センター等)	■ファミリーサポートセンター ■おスナネット		■ぐるん・ば よねのみや					■ルンルン		
	高齢者福祉施設	■元町福祉センター ■ふれあいの家				■田子浦荘		■地域福祉センター			
	障害福祉施設										
	観光・産業振興施設	■産業交流展示場				■新富士駅 都市施設		■富士川楽座			
	保健施設	■富士市保健センター									
	医療施設										
	斎場・墓園										
防災施設	■五貫島防災倉庫										
その他施設	■学校給食センター										

※ 人口、世帯数は、H26.4.1 現在

【追記】床面積への影響施設	道の駅富士（H27市へ移管） 新富士駅都市施設（H30貸付） ききょうの里子どもクラブD（R元 新設） 浜幼稚園（R元廃止） 南幼稚園（R3廃止） 元町福祉センター（R6廃止）	富士川第一幼稚園（H27移転・R6廃止） 富士川第二幼稚園・松千代保育園（H27廃止） 松野こども園（H28開設） 浜保育園・森島保育園・岩淵保育園（R6廃止） 富士川こども園（R7開設）
---------------	--	--

本市の保有する公共建築物の市民一人当たりの保有床面積は、「公共建築物保全計画」の資料編のとおり、人口類似他市と比較して多い事がわかっています。

一方、公共建築物の保有量は単純に人口だけではなく、行政面積と比例しているとも考えられます。そのため、人口類似自治体の行政面積と保有面積の相関関係を調査しました*。



その結果によると、富士市の公共建築物保有量は、他自治体の近似値と比較して多いということが分かりました。

これは、財政的に豊かであったため、公共施設の整備が進んでいたこと、市街地が分散しているため、公共施設も拡散してしまっていることなど、様々な原因が考えられます。

このことにより、直ちに公共施設を削減しなければならないと断定することはできませんが、公共施設における必要なサービス量を的確に把握した上で、適正な施設規模を検証していかねばならないことは間違いないと考えられます。

※ 各自治体床面積の資料は、「全国自治体公共施設延床面積データ分析結果報告」（東洋大学 PPP 研究センター）の数値を使用しており、平成 21 年度のデータが基になっています。

2.2.2. その他公共建築物

1) 市営住宅

市営住宅は、市内に分散的に配置されています。住戸規模別で見ると、50～60㎡の住戸が26.0%で最も多く、次いで40～50㎡の23.2%、60～70㎡の22.5%、30～40㎡の19.9%の順となっています。

平均世帯人員は2.17人で、単身又は2人世帯が半数以上を占めています。

また、高齢社会の進展に伴い、65歳以上の高齢者のいる世帯の割合は46%弱となっています。

市営住宅	棟数 (住戸棟)	延床面積(㎡)	戸数	地区
駿河台団地	2	4,602	68	今泉
二子団地	7	7,070	102	広見
吉原団地	11	12,018	150	広見
吉原A団地	3	1,905	48	広見
吉原B団地	2	1,289	32	広見
吉原C団地	3	2,810	64	広見
石坂A団地	6	3,921	96	広見
三ツ沢北団地	3	4,379	96	富士見台
富士見台団地	18	36,539	618	富士見台
今井団地	1	1,112	16	元吉原
新堀団地	5	792	20	岩松北
上堀団地	2	3,711	60	岩松北
四丁河原団地	4	3,730	88	岩松
早川団地	4	7,108	104	富士南
四軒屋団地	3	2,315	54	富士南
岩本山団地	6	11,086	150	岩松北
滝戸団地	2	2,207	48	岩松北
田子浦団地	5	11,723	200	田子浦
雲雀ヶ丘団地	1	973	15	鷹岡
厚原団地	1	1,369	20	丘
清水ヶ丘団地	3	1,118	24	鷹岡
天間団地	2	2,785	60	天間
大楽窪団地	14	3,085	70	富士川
中之郷新町団地	1	62	2	富士川
中之郷日の出町団地	1	197	5	富士川
吉添団地	6	521	16	松野
合計	116	128,427	2,226	

市営住宅の整備状況は、図 2.11 に示すとおりです。昭和 40 年代後半に大量供給されたストックをはじめとして、全体の約 60%が建築後 30 年以上経過しており、大規模改修が急がれる状況となっています。

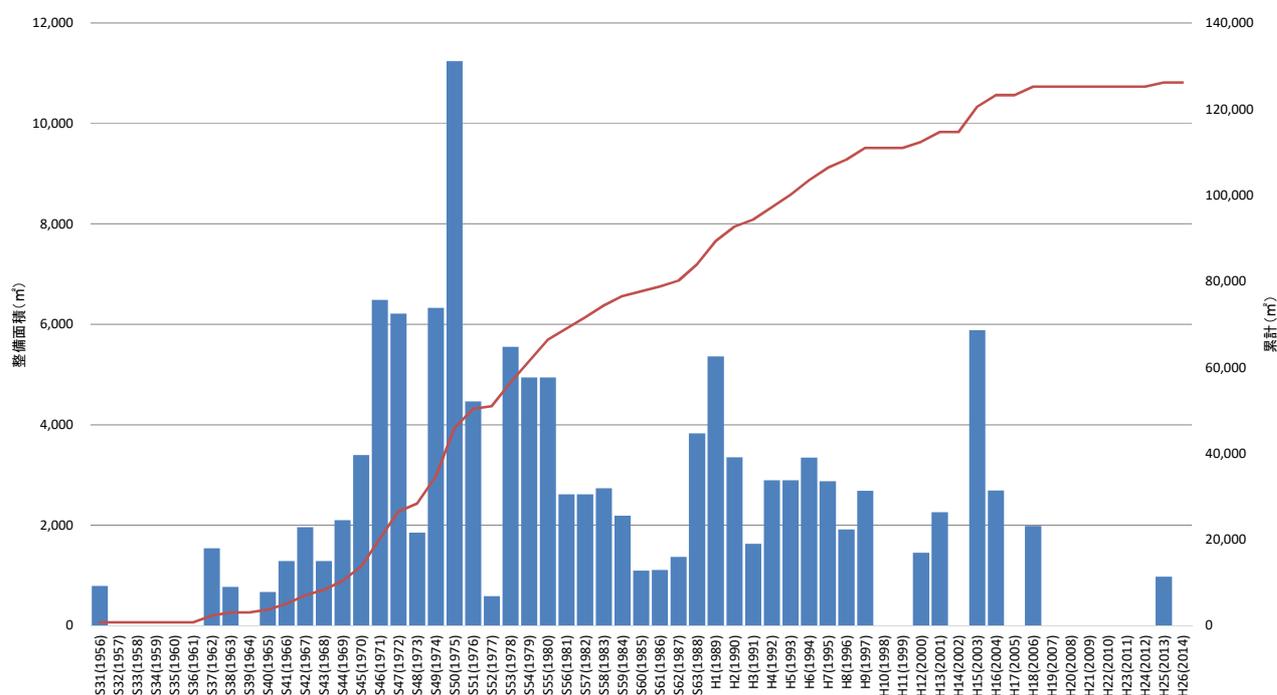


図 2.11 市営住宅の竣工年と延床面積の関係

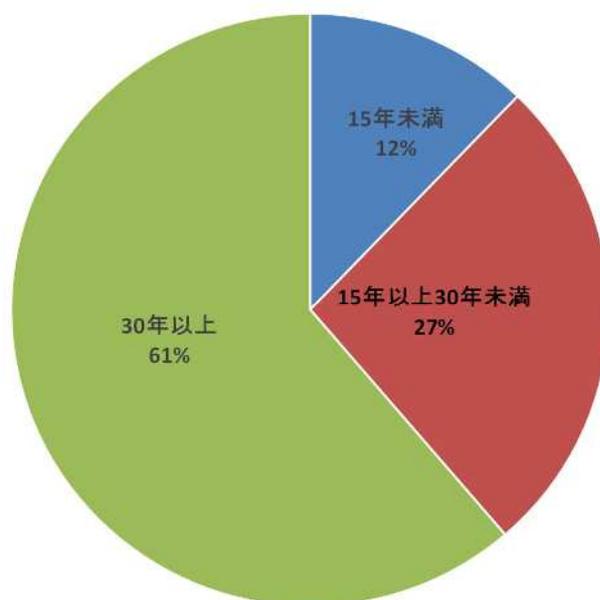


図 2.12 市営住宅の建築後経過年数の割合

【追記】

□令和 4 年 3 月の策定した「第二次富士市営住宅長寿命化計画」に基づき、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善をしています。

□入居率が低下し続けていることから、将来の需要に応じた市営住宅のストック量の適正化を図るために「市営住宅再編計画」の策定（R7～R8）に取り組んでいます。

2) プラント施設

本市が保有するプラント施設には、ごみ処理施設である環境クリーンセンターと生活排水処理施設であるクリーンセンターききょう、中野台下水処理施設があります。

プラント	建物数	棟数	延床面積(m ²)	処理能力	地区
ごみ処理施設	1				
環境クリーンセンター		3	9,408	300t/日	広見
生活排水処理施設	2				
クリーンセンターききょう		4	4,907	186 kl/日	富士南
中野台下水処理施設		1	321	1,190 m ³ /日	松野
合 計	3	8	14,636		

※簡易な倉庫等付帯施設を除く。

環境クリーンセンターは、昭和 61 年に建設され、老朽化が進んでいるため、現在、新環境クリーンセンターの建設計画を進めています。また、クリーンセンターききょうは平成 9 年、中野台下水処理施設は昭和 61 年に建設されています。

【追記】

□環境クリーンセンターは令和 2 年 10 月からの新環境クリーンセンターの稼働に伴い廃止されました。

□新環境クリーンセンターの延床面積は 8,978.03 m²、処理能力は 250 t /日、整備地区は「青葉台」です。

3) 公共建築物の総量

【当初策定時】

施設分類	建物数	棟数	延床面積(m ²)
一般公共建築物	226	448	579,059
市営住宅	26	116	128,427
プラント施設	3	8	14,636
合 計	255	572	722,122

2.2.3. 土木系インフラ

1) 道路

本市が保有する道路は、以下の3種類で構成されています。

道路種別	施設延長(m)	施設面積(m ²)
1級市道	146,406	1,581,297
2級市道	148,835	991,507
その他の市道	969,746	4,922,879
合計	1,264,987	7,495,683

【追記】

□ 令和7年4月1日時点

1級市道 延長 152,610m、面積 1,723,069 m²

2級市道 延長 148,195m、面積 1,035,053 m²

その他の市道 延長 1,013,112m、面積 5,413,134 m²

合計 延長 1,313,917m、面積 8,171,256 m²

また、以下の道路附属物を保有しています。

道路附属物	施設数(基)
道路標識(案内標識)	72
道路照明施設	1,832
横断歩道橋	15
合計	1,919

【追記】

□ 令和7年4月1日時点

道路標識(案内標識) 84基

道路照明施設 1,961基

横断歩道橋 14基

合計 2,059基

その他、道路関連施設として自転車駐車場と自動車駐車場を保有しています。

施設	施設数(箇所)	駐車台数(台)		延床面積(m ²)
		自転車	原動機付自転車	
自転車駐車場※	13	3,507		5,721
			380	
自動車駐車場	6	390		10,374
合計	19	4,277		16,095

※建築物を有する施設に限る。

【追記】

□ 令和7年4月1日時点

自転車駐車場 12箇所、 自転車駐車台数 3,342台

原動機付自転車駐車台数 345台、 自転車駐車場延床面積 4,765 m²

自動車駐車場 6箇所、 自動車駐車台数 393台

自動車駐車場延床面積 10,133 m²

合計 施設数 18箇所、 駐車台数 4,080台、 延床面積 14,898 m²

市道は、高度成長期に施工されたものが多く、舗装の老朽化が進んでいます。軽微な損傷については点検・補修委託業者による対応を実施しており、主たる幹線道路は、整備計画に基づき補修及び改良事業を実施しています。

道路標識等道路附属物は、点検パトロールにより劣化状況を把握し、塗装及び部分補修を実施しています。

自転車駐車場の多くは、建設後 20 年以上が経過しています。鉄骨部の腐食等劣化が進んでおり修繕が必要な状況です。自動車駐車場は、照明設備や料金自動精算機が設置されており目視による点検を実施しています。

2) 橋りょう

本市が保有する橋りょうは、以下のとおりです。

構造種別	橋長 15m以上 (橋)	橋長 15m未満※ (橋)	施設数合計 (橋)
PC橋	90	90	180
RC橋	42	730	772
鋼橋	18	9	27
合計	150	829	979

※2m以上の橋りょうに限る

【追記】

□ 令和 7 年 4 月 1 日時点

構造種別	橋長 15m以上 (橋)	橋長 15m未満※ (橋)	施設数合計 (橋)
PC橋	124	128	252
RC橋	16	775	791
鋼橋	31	11	42
合計	171	914	1,085

市街地の拡大に伴い、多くの橋りょうが整備されてきました。橋りょうの構造には、PC橋、RC橋、鋼橋等があり、近い将来大量の橋りょうが老朽化して維持・修繕・架け替えに要する費用が増大するおそれがあります。

3) 河川

本市が管理する河川は、以下のとおりです。

河川区分	本数（本）	延長（km）
準用河川	32	55
普通河川	404	150
合計	436	205

その他、水門・樋門等の施設を保有しています。

施設	箇所数
水門	93
樋門	4
排水機場	2
排水ポンプ	2
調整池	9
合計	110

【追記】

□ 令和7年4月1日時点で「調整池」は13箇所であり、「その他、水門・樋門等の施設」は合計114箇所です。

パトロールや住民からの情報により点検を実施しており、重要度や危険度が高いものから修繕、更新を実施しています。

4) 公園

本市が保有する公園は、以下の10種類で構成されています。

公園種別	箇所数（箇所）	面積（ha）
街区公園	123	21.34
近隣公園	11	12.64
地区公園	2	9.28
総合公園	3	21.91
風致公園	11	32.74
運動公園	3	35.73
緑地・緑道	20	73.74
歴史公園	4	0.95
移管公園	195	4.64
児童遊園	22	2.33
合計	394	215.3

【追記】

□ 令和7年4月1日時点で「街区公園」は130箇所23.24ha、「緑地・緑道」は21箇所8.26ha、「移管公園」は263箇所5.99haであり、合計470箇所223.07haです。

公園巡視員等による点検を実施しており、建築物や遊戯施設について、重要度や危険度が高いものから修繕、更新を実施しています。

5) 土木系インフラの総量

施設分類	内 訳	数 量
道路	道路延長	1,264,987m
	総面積	7,495,683 m ²
	道路附属物	1,919 基
	駐車場面積	16,095 m ²
橋りょう	橋りょう数	979 橋
河川	河川本数	436 本
	河川延長	205km
	水門・樋門等	110 箇所
公園	公園数	394 箇所
	公園総面積	215.3ha

【追記】

□ 令和7年4月1日時点

道路	延長	
	総面積	
	道路附属物	2,059 基
	駐車場面積	14,898 m ²
橋りょう	橋りょう数	1,085 橋
河川	河川本数	436 本
	河川延長	205km
	水門・樋門等	114 箇所
公園	公園数	470 箇所
	公園総面積	223.07ha

□ 「第4次富士市行政経営プラン」(R4~R8)において、道路、橋りょう、河川は「個別施設計画」を策定し、効率的な維持管理に努めています。

2.2.4. その他公共施設・土地

1) その他公共施設

その他公共施設として、本市が保有する農林関連などの施設は、次に示すとおりです。

施設分類	内 訳	数 量
農林業施設	農 道（延長）	192,526m
	林 道（延長）	158,808m
消防用施設	防火水槽（箇所数）	963 基

農林業施設は、農地保全事業や造林等林業生産に必要な施設として整備されてきました。

消防用施設である防火水槽は、約 5 割が築造後 30 年以上経過しております。

2) 土地

本市が保有する公有財産の土地の面積の合計は、約 5,256 万平方メートルであり、借地面積は、約 14 万平方メートルです。

区 分		面 積(m ²)	割 合(%)
行政財産	公用財産	66,729	—
	公共用財産	5,874,572	—
	小計	5,941,301	—
普通財産		46,620,084	—
公有財産計		52,561,385	99.7
借 地		138,294	0.3

2.2.5. 公営企業が保有する公共施設

1) 病院

中央病院のほか医師住宅、看護師宿舎等を保有しています。

病院	建物数	棟数	延床面積(m ²)	地区
中央病院	1	7	30,812	吉原
医師住宅・看護師宿舎	3			
医師住宅 B		1	1,023	富士駅北
医師住宅 C		1	2,046	吉原
看護師宿舎		1	1,079	吉原
中央病院保育所	1	1	118	吉原
中央病院倉庫	1	1	104	富士駅北
合計	6	12	35,182	

※自転車置場等の付帯施設を除く。

現在の中央病院は、昭和 59 年に本館が建設され、その後平成 3 年に別館が増築されており、ともに老朽化が進んでいます。

【追記】

- 中央病院については、令和 13(2031) 年度の開院を目指し、新病院の建設事業に取り組んでいます。
- 医師住宅 B については、平成 30 年度に解体されました。
- 医師住宅 C・看護師宿舎については、令和 8 年 10 月末までに解体予定です。

2) 上水道

上水道施設として、約 1,232 k mの管路、144 箇所の取水配水施設を保有しています。

管種	延長(m)
導水管	15,022
送水管	32,580
配水管	1,184,213
合計	1,231,815

取水配水施設	箇所数
水源	83
配水池	61
合計	144

その他、庁舎ビル等を所有しています。

上下水道施設	建物数	棟数	延床面積(m ²)	地区
富士市水道庁舎	1	1	1,113	吉原
上水道管理センター	1	1	433	吉原
合計	2	2	1,546	

水道の管径別・年度別整備延長は、次のようになっています。約 30%が 40 年以上経過しており、重要度、老朽度の高いものから修繕・更新を実施しています。また、重要給水箇所へ給水している配水管路を優先して耐震化を進めています。

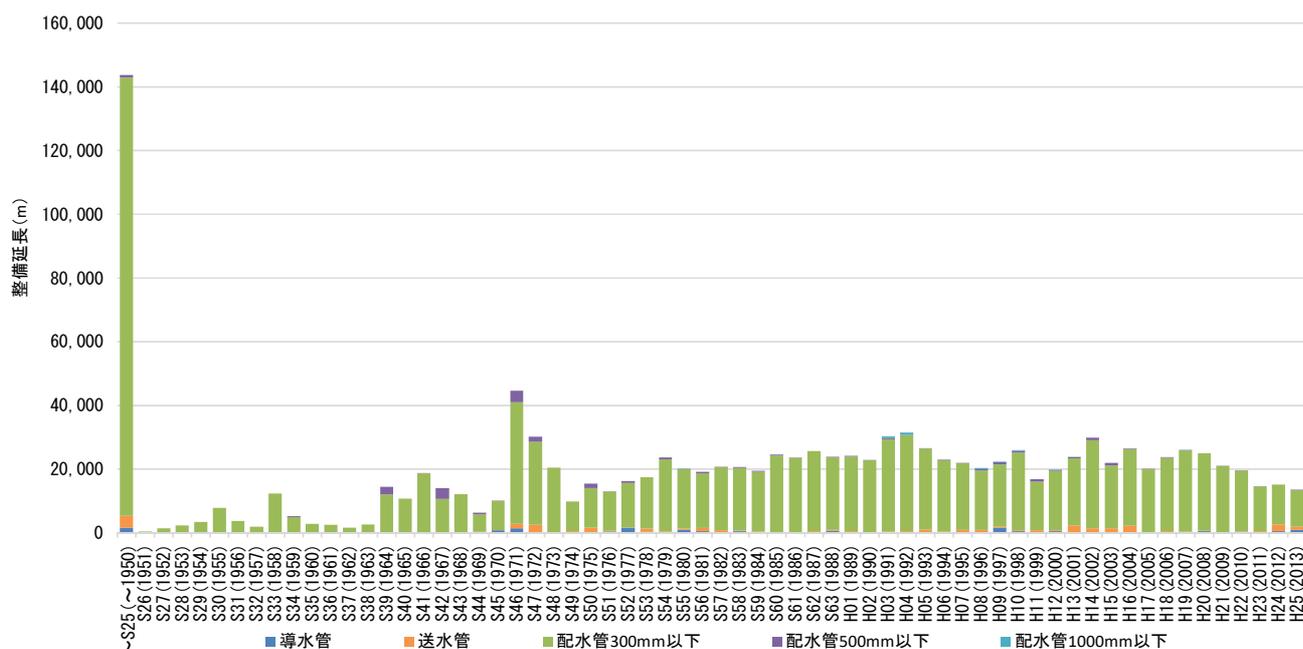


図 2.13 管径別年度別整備数（上水道）

【追記】

□「第一次富士市水道事業 経営戦略プラン」（令和 7 年 4 月改定）にて、対応しています。

3) 下水道

下水道施設として、約 832km の管路を保有しています。

管種	延長(m)
コンクリート管	410,947
陶管	48
塩ビ管	379,501
更生管※	40,528
その他	688
合計	831,712

※更生管とは、コンクリート管を長寿命化したもの。掘削せずに管内側をライニングする工法や管内に塩ビ管等を布設する工法があります。

また、市内東部、西部に下水処理場を保有しています。

下水道施設	建物数	棟数	延床面積(m ²)	処理能力	地区
下水処理場	2				
西部浄化センター		10	28,146	43,500 m ³ /日	田子浦
東部浄化センター		9	27,087	55,800 m ³ /日	吉永
合計	2	19	55,233		

下水道の管種別・年度別整備延長は、次のようになっています。下水道区域の拡大に伴い管路の整備が進められてきましたが、近年では長寿命化計画に伴う管更生が増加してきています。また、重要度の高い区間から耐震化を進めています。

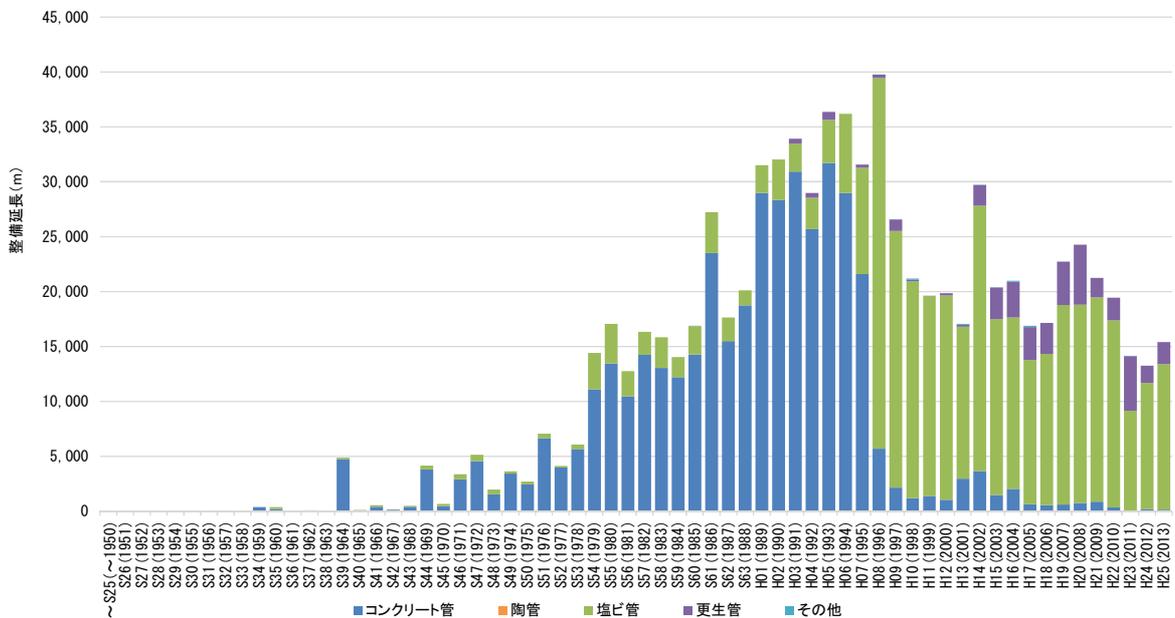


図 2.14 管種別年度別整備延長（下水道）

下水道処理施設である西部浄化センターは昭和 55 年、東部浄化センターは平成 2 年に供用開始されました。プラント設備の日常点検を実施しており、重要度が高いものから修繕、更新を実施しています。

【追記】

□「第一次富士市公共下水道事業 経営戦略プラン」（令和 7 年 4 月改定）にて対応しています。

4) 公営企業が保有する公共施設の総量

施設分類	内 訳	数 量
病院	建物数	6
	棟数	12
	延床面積	35,182 m ²
上水道	導送配水管延長	1,231,815m
	水源地数	83 箇所
	配水池数	61 箇所
	建物数	2
下水道	下水管延長	831,712m
	処理施設数	2
	処理施設床面積	55,233 m ²

2.3. 将来費用の対応

将来費用は、当初策定時は施設ごとに設定した耐用年数を迎えた年次に、現在と同じ面積・延長等で当該施設を更新すると想定し試算しました。

これまでの取り組みで、施設によっては再編計画を策定し、適切な配置をしていくことや、長寿命化計画を策定し、長寿命化改修により当初の耐用年数を超えて使用することとしています。また、随時、実施時期や改修内容の見直しをしています。

保育・幼稚園は、平成30年度に策定した「個別計画」により再編及び民間移管を実行中ですが、就学前児童数が急激に減少しており、教育・保育事業が多様化しているため、更なる再編等の方向性を定めていることや、一般公共建築物における延床面積全体の約6割を占めている小中学校は、地域によって急激に児童生徒数が減少しており、令和7年度から、より良い教育環境の確保に向けて、再編に関する「個別計画」の策定に取り組んでいます。

また、全ての施設について「個別計画」を必須とし、更なる取り組みをしていく「方針の位置づけ（p15）」とすることや、近年の物価・労務単価の急激な上昇もあり、更新や大規模改修の実施時期・対応費用の算出が困難である状況です。

このため、2.4 将来費用の推計の時点修正は見送り、策定された「個別計画」から再編・長寿命化などの実施時期や、対策費用等の条件を全体で調整し、新たな将来費用の推計を行うこととします。

<個別計画とは？>【再掲】

- 現状、維持管理・更新等に係る対策、再編（廃止・統合）・長寿命化などの今後のあり方、課題と対応、実施時期、実施費用等を明記した計画です。
- 政策的な目的、効果をより明確化する必要があるものについて策定するとしていましたが、方針改訂（R8.4）により、「原則として、すべての施設用途ごとに策定」します。
- 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るため、サービス単位である「用途別」に策定しますが、対策は建物ごとに示していきます。
- 再編の考え方のある「個別計画」は「用途別再編計画」でもあることから、提供サービスの適正化の観点も含めて「課題と対応」について明記します。
- 進捗管理をしていくことで、着実な公共施設マネジメントに繋がります。

2.4. 将来費用の推計

将来費用の推計は、本市が保有する公共施設についてそれぞれ設定した耐用年数を迎えた年次に、現在と同じ面積・延長等で当該施設を更新すると想定し、総務省提供ソフトなどにより試算しました。実際には施設の実情等に応じて更新時期は変動すること、単年度で資金調達を行うものではないことなど、様々な要因がある中で、なるべく簡便な手法で公共施設全体の試算を行うために上記の手法をとっています。

2.4.1. 一般公共建築物

一般公共建築物においては、建築物の耐用年数を65年まで長寿命化を図ったと想定し、更新費用の推計を行いました。改築については耐用年数経過時に同規模の建築物を建築することを想定した費用を計上し、部位の更新については対象部位ごとの耐用年数に応じて費用を計上しました。

その結果、建築物の改築周期1回分に相当する今後65年間における更新費用は、年度によってばらつきがあるものの、平均すると年間約47億円になります。これに対し、過去5年間の平均更新費用は約31億円であり、長寿命化を図ったとしても年間約16億円不足することが見込まれます。

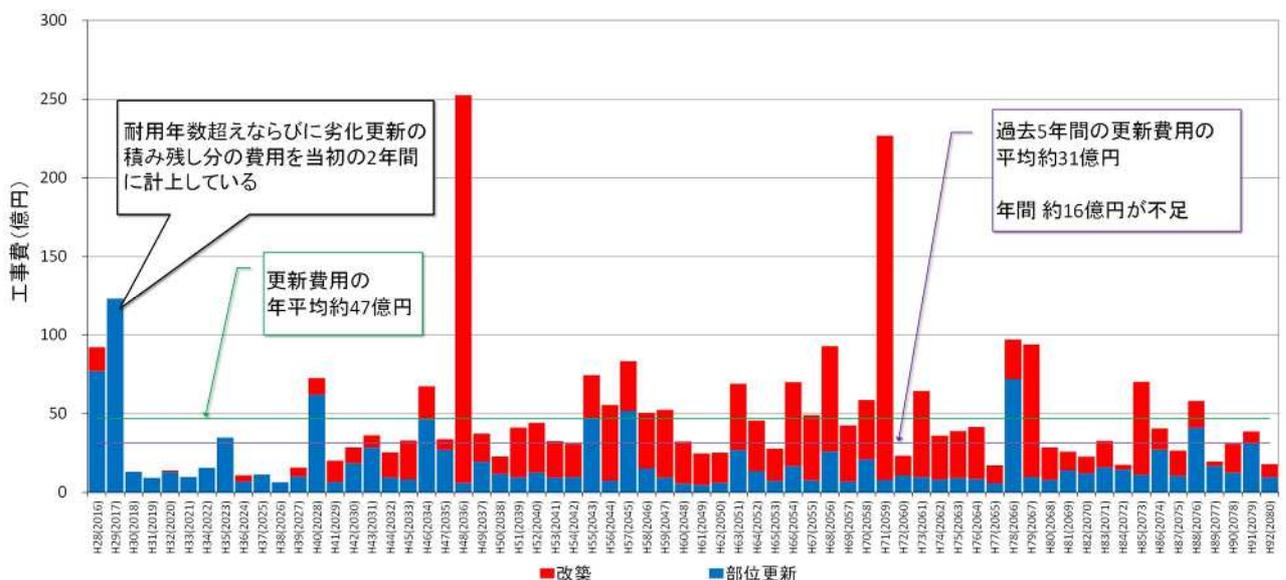


図 2.15 一般公共建築物に係る将来費用推計

<将来費用の試算条件>

- 現在の施設をそれぞれ設定した更新年数の経過後に、現在と同じ面積・延長等で更新すると想定
- 富士市施設保安全管理システムにより試算
- 更新の考え方
耐用年数は長寿命化を図った場合として65年に設定

2.4.2. その他公共建築物

1) 市営住宅

市営住宅においては、公営住宅法に規定する耐用年数経過時に建替え又は経常的な修繕を行うことを想定し、更新費用の推計を行いました。

その結果、建築物の改築周期1回分に相当する今後70年間における更新費用は、年度によってばらつきがあるものの、平均すると年間約8億円となります。これに対し、過去5年間の平均更新費用は約2億円で、年間約6億円不足することが見込まれます。なお、現状では年間5億円程度の収入があり、この一部は市債の償還に充てられています。

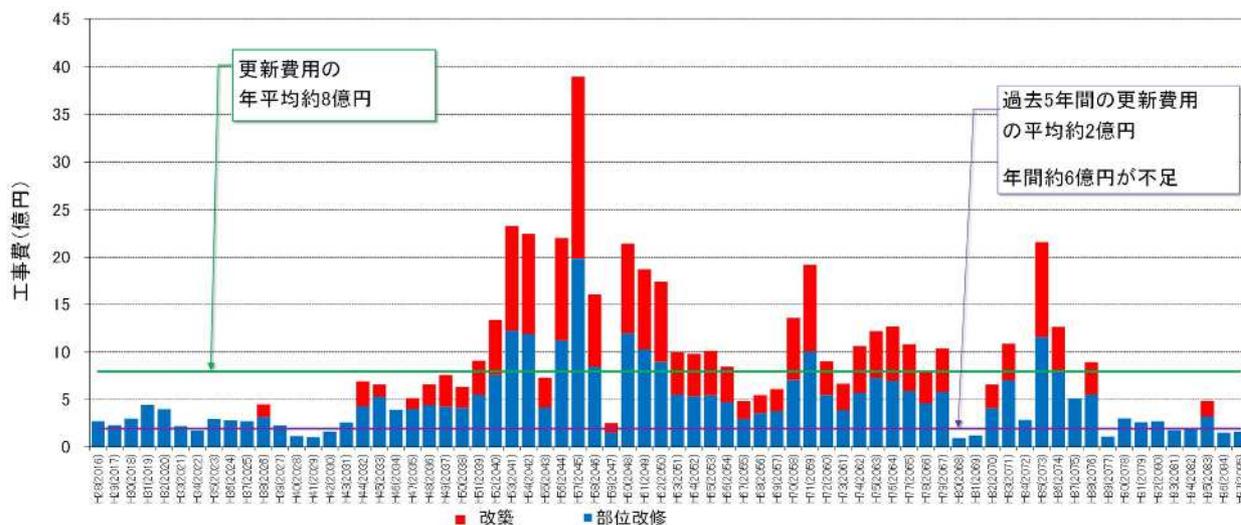


図 2.16 市営住宅に係る将来費用推計

< 将来費用の試算条件 >

- 建築物のライフサイクルコスト（財団法人建築保全センター：平成17年発行）により試算
- 現在の施設を耐用年数経過時に、現在と同じ面積・延長等で更新すると想定
- 更新の考え方
耐用年数は公営住宅法により70年に設定

2) プラント施設

プラント施設のうち、ごみ処理施設については、一般的に耐用年数が25年程度※といわれていますが、計画的な維持管理により長寿命化を行うことで30年を超えて使用することができます。仮に30年を耐用年数とした場合、ごみ処理施設の更新費用を次の条件に基づき試算し、その額を耐用年数で平均すると年間約5億円が必要となります。ただし、この試算額は、根拠となるデータが古く、現在では機能の向上等により建設単価が増加していることや近年の建設価格の高騰により実際にはより高額になります。更に、施設の特異性から毎年多額の維持修繕費が必要となります。

また、生活排水処理施設は、地方公営企業法の下水処理施設に準じ、耐用年数を50年とした場合、生活排水処理施設の更新費用を次の条件に基づき試算し、その額を耐用年数で平均すると年間約1億円が必要となります。

※ 廃棄物処理施設長寿命化計画作成の手引き（ごみ焼却施設編）（環境省大臣官房廃棄物・リサイクル対策部廃棄物対策課：平成22年発行）より

<将来費用の試算条件>

【ごみ処理施設】

□計画処理量：250 t / 日

建設単価：廃棄物処理のここが知りたい（財団法人日本環境衛生センター：平成18年発行）による

【生活排水処理施設】

□現在の施設を耐用年数経過時に、現在と同じ面積・処理能力等で更新すると想定

□財団法人地域総合整備財団作成の公共施設更新費用試算ソフト（総務省提供）により試算

2.4.3. 土木系インフラ

1) 道路（舗装）

道路においては、舗装部分のみ試算の対象とし、道路種別や舗装構成の違いに関わらず、道路総面積を更新年数で割った面積を 1 年間の舗装部分の更新（打換え）量と想定し、更新費用の推計を行いました。

その結果、道路舗装の更新に相当する更新経費は、平均すると年間約 18 億円となります。これに対し、過去 5 年間の道路側溝整備などの維持修繕や、歩道整備などの道路改良に伴う舗装部分の更新費用も含めた平均費用は約 13 億円であり、年間 5 億円不足することが見込まれます。

既存の道路を維持するためには、今まで新規の道路整備等に投資してきた費用も既存更新に充当する必要があることが見込まれます。

<将来更新費用の試算条件>

財団法人地域総合整備財団作成の公共施設更新費用試算ソフト（総務省提供）により試算

更新の考え方

耐用年数は 20 年（道路舗装部分）に設定

2) 橋りょう

橋りょうにおいては、構造の違いに関わらず、更新年数経過時に架替えると想定し、更新費用の推計を行いました。

その結果、橋りょうの更新に相当する更新費用は、平均すると年間約 6 億円となります。これに対し、過去 5 年間の平均更新費用は約 3 億円であり、年間約 3 億円不足することが見込まれます。

既存の橋りょうを維持するためには、施設の定期点検等にも費用が必要になり、不足額はさらに大きくなるが見込まれます。

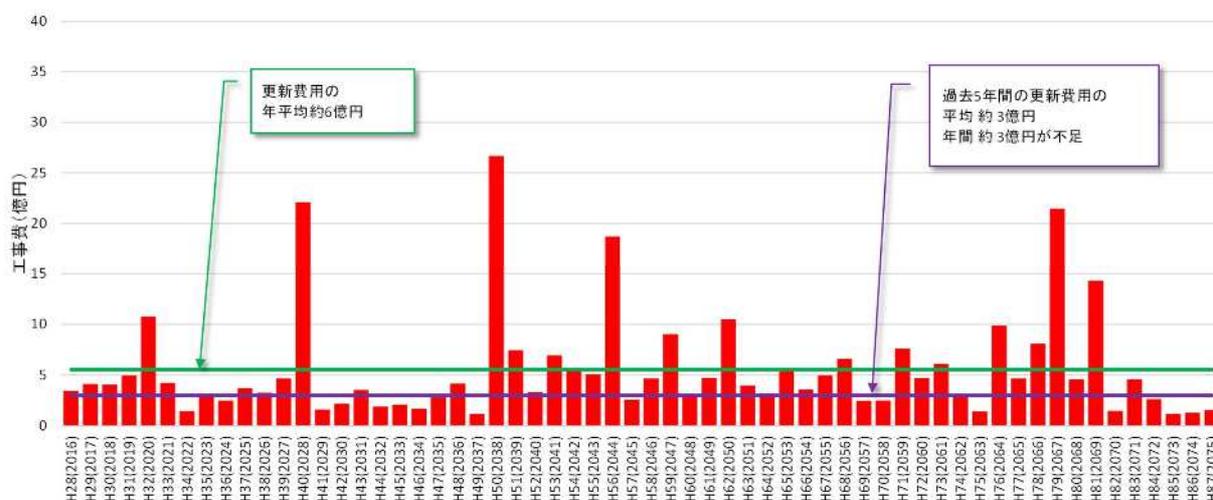


図 2.17 橋りょうに係る将来費用推計

<将来更新費用の試算条件>

- 財団法人地域総合整備財団作成の公共施設更新費用試算ソフト（総務省提供）により試算
- 現在の施設をそれぞれ設定した更新年数の経過後に、現在と同じ面積・延長等で更新すると想定
- 更新の考え方
 - 耐用年数は 60 年（橋りょう）に設定

【追記】

- 現時点においては、橋りょうは構造別に修繕方法が確立されていることから、適正な工法を選定することで修繕に要する費用は、平均すると年間約 3 億円となります。
 既存の橋りょうを維持するために必要な費用は、近年の人件費及び物価の上昇を踏まえると、さらに大きくなるが見込まれます。

3) 河川

河川においては、過去 5 年間の平均更新費用は約 7 億円であり、今後も既存施設を維持するためには、同程度の費用が必要となると見込まれます。

その他に、新規に河川整備や水門等の施設整備を行うためには、追加の費用が必要となります。

4) 公園

公園においては、過去 5 年間の平均更新費用は約 1 億円であり、今後も既存施設を維持するためには、同程度の費用が必要になると見込まれます。

その他に、新規に公園の整備を行うためには、追加の費用が必要となります。

2.4.4. 公営企業が保有する公共施設

1) 病院

病院においては、地方公営企業法に規定する耐用年数経過時に建替えると想定し、更新費用の推計を行いました。

病院施設の更新には、短期間に多額の費用が必要であり、更新費用を次の条件に基づき試算し、その額を耐用年数で平均すると年間約4億円（うち、病院が約3.6億円、寄宿舍が約0.2億円、保育所が0.02億円）が必要となります。

<将来更新費用の試算条件>

- 建築物のライフサイクルコスト（財団法人建築保全センター：平成17年発行）により試算
- 現在の施設をそれぞれ設定した更新年数の経過後に、現在と同じ面積・延長等で更新すると想定
- 更新の考え方
耐用年数は地方公営企業法により、病院 39年、医師住宅 47年、保育所 22年に設定

【追記】

- 病院は現時点で地方公営企業法に規定する耐用年数を経過しており、新病院の建て替えを行う方針で事業を進めています。新病院建設事業については、令和13年度の開院を目標とし、令和6年度に基本構想を、令和7年度に基本計画を策定しています。本事業に係る総事業費として、530～570億円程度を見込んでいます。

<総事業費の試算条件>

- 病床数は450床
- 延床面積は38,250㎡（1床当たり85㎡として算出）

2) 上水道

上水道においては、地方公営企業法に規定する耐用年数に基づき更新費用の推計を行いました。更新については耐用年数経過時に現有の上水道管路を更新すること、同規模の建築物を建築することを想定し、更新費用の推計を行いました。

その結果、1974年以前に整備された管路が多くあるため、耐用年数超えの更新費用が今後集中することが見込まれ、耐用年数1回分に相当する更新費用は、平均すると年間約31億円（うち、上水道管路が約30.4億円、水道庁舎が約0.1億円）となります。

この更新費用は、現有の上水道の管路と水道庁舎のみを対象としていますが、このほか水源池、配水池を更新するためにも多額の費用が必要となります。



図 2.18 上水道に係る将来費用推計

<将来費用の試算条件>

□財団法人地域総合整備財団作成の公共施設更新費用試算ソフト（総務省提供）により試算

□現在の施設をそれぞれ設定した更新年数の経過後に、現在と同じ面積・延長等で更新すると想定

□更新の考え方

耐用年数は地方公営企業法により、管路 40 年、水道庁舎 38 年に設定

3) 下水道

下水道においては、地方公営企業法に規定する耐用年数に基づき更新費用の推計を行いました。更新については耐用年数経過時に現有の下水道管路と下水処理場を更新することを想定し、更新費用の推計を行いました。

その結果、下水道の耐用年数に相当する 50 年間における更新費用は、年度によってばらつきがあるものの、平均すると年間約 27 億円（うち、管路が約 21 億円、下水処理場が約 6 億円）となります。

この更新費用は、現有の下水道の管路と下水処理場のみを対象としていますが、このほか新規の管路を整備するためにも多額の費用が必要となります。

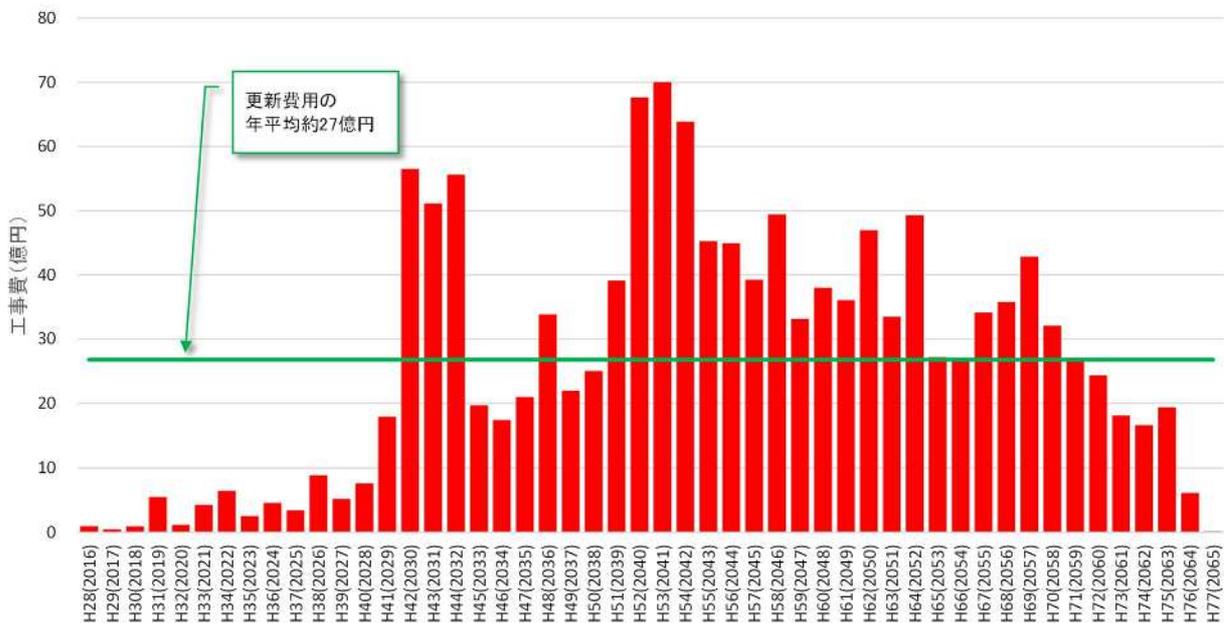


図 2.19 下水道に係る将来費用推計

< 将来費用の試算条件 >

【管路】

- 財団法人地域総合整備財団作成の公共施設更新費用試算ソフト（総務省提供）により試算
- 現在の施設をそれぞれ設定した更新年数の経過後に、現在と同じ面積・延長等で更新すると想定
- 更新の考え方

耐用年数は地方公営企業法により、50 年に設定

【下水処理場】

- スtockマネジメント手法を踏まえた下水道長寿命化計画策定に関する手引き（案）（国交省下水道部）により試算

更新の考え方

耐用年数は地方公営企業法により、50 年に設定

2.4.5. 公共施設の総費用

本市が保有する公共施設（その他公共施設及び土地を除く。）を更新するための費用の推計結果及び内訳を図 2.19、表 2.5 に示します。

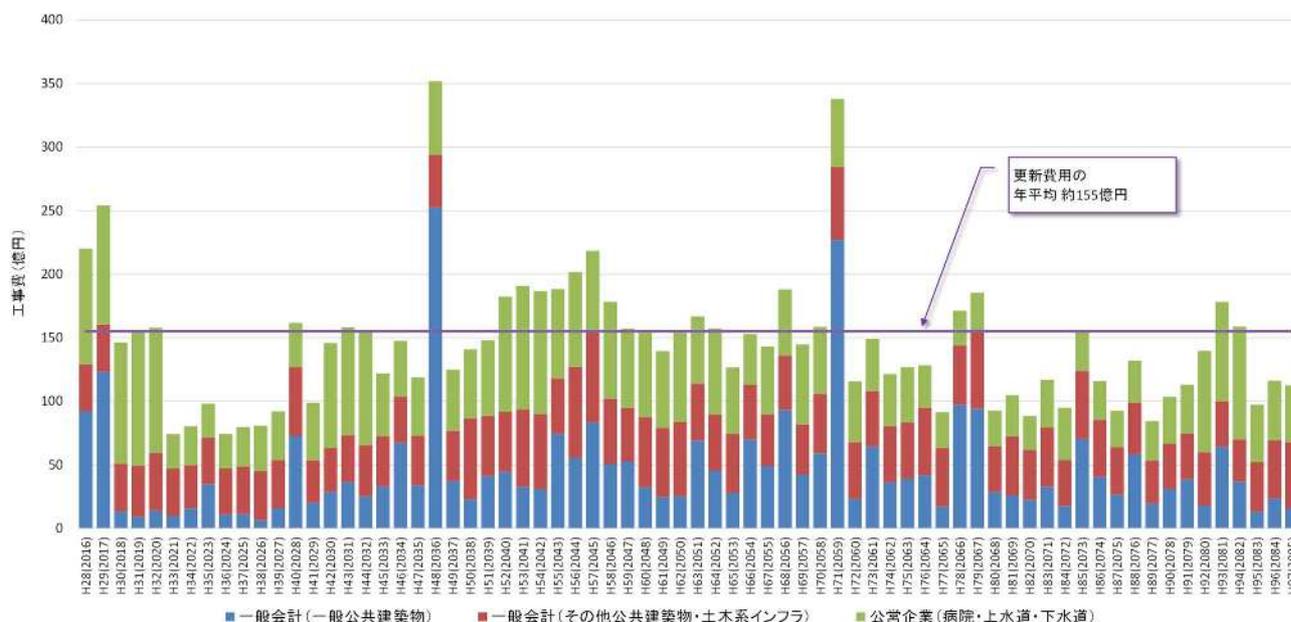


図 2.20 公共施設に係る将来の総費用推計

表 2.5 推定年間更新費用内訳

区分・内訳					推定年間更新費用
一般公共建築物					47 億円
その他公共建築物	市営住宅		プラント施設		小計
	8 億円		6 億円		
土木系インフラ	道路	橋りょう	河川	公園	小計
	18 億円	6 億円	7 億円	1 億円	
公営企業	病院		上水道	下水道	
	4 億円		31 億円	27 億円	
合 計					155 億円

【追記】

□ 現時点における「橋りょう」の推定年間修繕費用は3億円、病院の推定年間更新費用は14.6億円です。

推計の結果、推定年間更新費用は、平均すると一般公共建築物が約 47 億円、その他公共建築物及び土木系インフラが約 46 億円（うちプラント施設が約 6 億円）、公営企業が保有する公共施設が約 62 億であり、合計すると約 155 億円となります。

公営企業が保有する公共施設の更新額も含んでいるため、単純に比較することはできません。

んが、年間 155 億円という額は、1 年間の市民税額に相当するほど大きな額になります。

また、表 2.6 に過去5年間の施設の更新に係る平均更新費用と推定年間更新費用の比較を併せて示します。ただし、プラント施設にあっては、更新時に短時間で巨額の費用が発生するものであり、直近数年間の更新費用と比較することはできないこと、また、公営企業にあっては、独立採算制が原則とされており、更新費用の不足額に対しては、経営改善や料金収入の見直しを図っていくことで対応していくことから、一般公共建築物、市営住宅及び土木系インフラのみ比較するものとします。

表 2.6 推定年間更新費用と過去5年間の平均更新費用の比較

項 目		推定年間 更新費用 (A)	過去5年間の 平均更新費用 (B)	増加比率 (A/B)	更新費の 不足額 (A-B-C)	40年間累計 不足額 (C×40=D)
一般公共建築物		47 億円	31 億円	1.5	16 億円	640 億円
市 営 住 宅 及 び 土 木 系 イ ン フ ラ	市営住宅	8 億円	2 億円	4.0	6 億円	240 億円
	道 路	18 億円	13 億円	1.4	5 億円	200 億円
	橋りょう	6 億円	3 億円	2.0	3 億円	120 億円
	河 川	7 億円	7 億円	1.0	0 億円	0 億円
	公 園	1 億円	1 億円	1.0	0 億円	0 億円
	小 計	40 億円	26 億円	1.5	14 億円	560 億円
合 計		87 億円	57 億円	1.5	30 億円	1,200 億円

その結果、市が一般公共建築物、市営住宅及び土木系インフラを更新するためには、推定年間更新費用は約 87 億円となり、過去5年間の平均更新費用 57 億円と比較した場合の不足額は年間 30 億円となります。

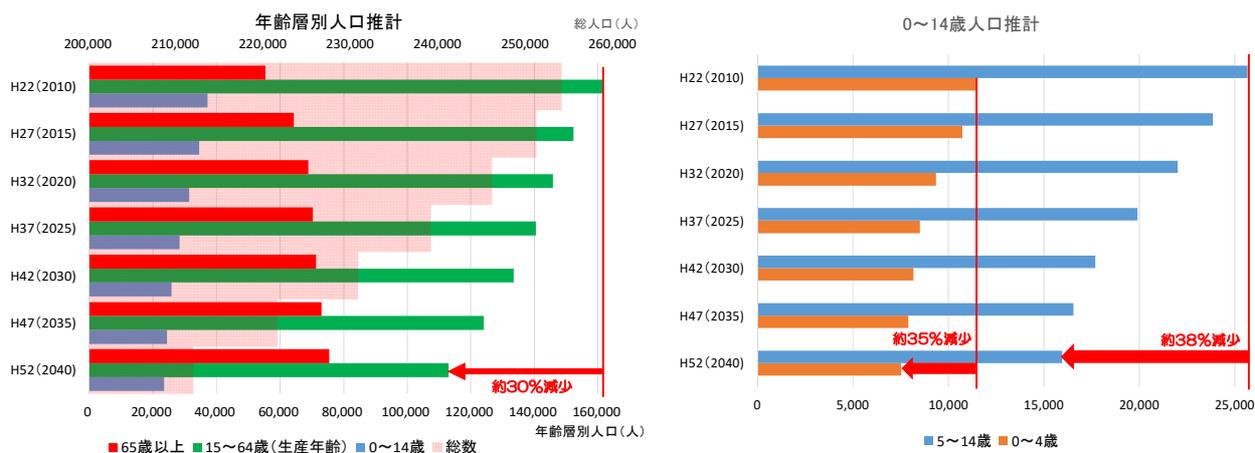
なお、過去5年間における公共施設の新規整備にかかる費用も含めた経費は、約 89 億円であり、推定年間更新費用の約 87 億円は、これにほぼ相当する額となります。更に、プラント施設の耐用年数に応じた更新に係る年間必要額の約 6 億円を加えた場合、推定年間更新費用は約 93 億円となり、新規整備にかかる費用も含めた経費を上回ることとなります。そのため、現在保有する公共施設を今後同等の規模のまま適切に更新していくためには、新規公共施設の整備を一切行うことができなくなります。

また、更新費用の試算は、試算ソフトを用いた簡便な手法により行っていることから、主要部位の更新のみを対象としており、施設全体の更新を行うためには、更に多額の費用を要することなど、実際の更新費用は推定よりも高額になることが見込まれますので、危機感をもって対応を検討していく必要があります。

2.5. 課題のまとめ

1) 人口

本市の将来人口は緩やかに減少することが予想されます。特に、生産年齢人口と年少人口が減少し、65歳以上の高齢者人口が増加していることから、今後ますます少子高齢化が進行していく見込みです。そのため、今後の市の財政への影響が懸念されるほか、公共サービスに対するニーズの変化も考えられます。



平成 25 年度に富士市公共建築物保全計画を策定した際に行ったコーホート変化率法による独自推計では、年少人口が平成 50 年時点で現在（平成 25 年時点）の 7 割程度まで減少すると予測される地区が市内 26 地区の半数以上となっており、小中学校における空き教室の大量発生や、単学級化などが懸念されます。

また、人口減少が進むことで単独で存続することが困難となるおそれのある地区もあり、公共施設で提供するサービス需要が大きく変化することも想定されます。

このように、市全体や地区別の人口動態を踏まえると、今後各地区における公共サービスのあり方や地区の枠組みの見直しの検討も視野に入れておく必要があります。

2) 財政

本市では平成 20 年に起きた世界金融危機以降、財政は急激に厳しい状況に陥っており、平成 24 年度には地方交付税の交付団体に転落するなど、長期間続いていた財政的な豊かさは失われてきています。そのため、経費の節減や行政の効率化、人件費の抑制などの歳出削減に努めてきましたが、不足分は基金の取り崩しや市債の増額で対応せざるを得ない状況になっています。

今後の歳出予測では人口減、特に生産年齢人口の減少に伴い、税収は更に減少していくこ

とが見込まれます。一方で、老年人口の増加により、介護や医療などの社会保障経費等は増加することが予想されます。そのため、公共施設の更新に充てられる投資的経費の支出は更に抑制が余儀なくされることになります。

また、国の財政状況は、公債残高が毎年右肩上がり、平成 26 年度末では 780 兆円と見込まれており、この額は税収の 16 年分と言われております。このことから国が地方自治体に対して行う財政支援に過度な期待をすることはできない状況となっております。

3) 公共施設の状況

(1) 一般公共建築物

本市の公共施設マネジメントの対象となる一般公共建築物の延床面積は、約 58 万㎡であり、市民一人当たりの床面積は約 2.25 ㎡/人です。これら一般公共建築物の新築と改修工事費に、過去 5 年間の平均で年間約 31 億円を投入しています。さらに、建築後 30 年以上を経過した建築物が 47%、15 年以上 30 年未満の建築物が 36%と非常に多くあるため、老朽化による安全性の問題に加えて、改修工事費が増大していくことが懸念されます。

そのため、人口動向や財政状況と合わせて、必要な施設とサービスの量を把握するとともに、管理運営の効率化や計画的な維持管理の仕組みによるコスト縮減が重要になります。

また、時代のニーズを見据えたサービスの提供と施設のあり方の検討も必要となります。

(2) その他公共建築物

(ア) 市営住宅

昭和 40 年代後半に大量供給されたストックが更新時期を迎える中、早期の建替や、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るなど、効率的・効果的な事業計画に基づくストック管理が求められます。

また、居住者の高齢化や市民のライフスタイルも変化していることから、居住ニーズに対応した住環境の整備を検討していくことも求められています。

(イ) プラント施設

(a) ごみ処理施設

現在、新環境クリーンセンターの建設計画が進められており、新施設の完成までは既存施設を適正に管理していくことが必要となります。

【追記】

□令和 2 年 10 月から新環境クリーンセンターが稼働しています。

(b) 生活排水処理施設

従来より、点検基準や法定点検に則り点検を実施していますが、各種槽内の腐食や計装設備・電気設備等の各種設備の老朽化、管路施設の取付柵や取付管の破損が見受けられます。

また、合併浄化槽の汚泥の増加の対策も必要となっています。

(3) 土木系インフラ

(ア) 道路（舗装、道路附属物等）

道路の管理延長は約 1,265km であり、従来から幹線道路を中心とした補修及び改良事業を実施しているものの、高度成長期に建設された路線の老朽化が進行していることから、今後の維持管理費用の増加が懸念されます。

道路施設の点検に関する動向については、中央自動車道笹子トンネルの天井板崩落事故を契機として、国土交通省により舗装や道路附属物の点検要領が公表されるとともに、道路法の改正により横断歩道橋については、定期点検の確実な実施が義務付けられました。本市においてもこれらの対応として、定期的に点検を実施し、施設の損傷の見逃しを防止する必要がある一方で、点検費用の更なる増加が懸念されます。

(イ) 橋りょう

本市の管理橋りょうは 979 橋であり、今後、老朽化による維持管理費用の増加が懸念されます。

上記の道路（舗装、道路附属物等）の項目で記載したように、道路法の改正により、必要な知識及び技能を有する者による近接目視点検を 5 年に 1 回の頻度で実施することが基本とされ、従来と比較して点検費用が増加するものと見込まれます。その点検結果の評価についても、橋りょうの構成部材や損傷要因は多岐にわたっており、対策の必要性の判断が困難なことも想定されます。

また、長寿命化修繕計画を策定し、計画的に修繕・更新に取り組んでいるところですが、今後蓄積する点検結果等を基に計画の精度向上を図り、より実効性のある計画に修正していく必要があります。

【追記】

□ 令和 6 年 4 月 1 日時点の橋りょうは 1,085 橋となっており、新技術・新工法の導入や集約化・撤去を検討し、維持管理費用の削減を図る必要があります。

(ウ) 河川

本市が管理する河川の延長は約 205km であり、水門や排水機場等の施設も含め、老朽化が進行しています。一方で、近年の突発的かつ局所的な集中豪雨の増加により、河川管

理施設の確実な機能維持が求められています。また維持管理に投資可能な予算や人員にも限りがあり、従来にも増して、より効率的かつ効果的な維持管理の実施が求められます。

(工) 公園

本市では街区公園や移管公園を中心に、全 394 箇所の公園を管理しています。

遊具については、長寿命化計画を策定し、計画的に修繕・更新を実施しているものの、依然として維持管理費用は不足しています。また建物等についても点検やパトロールにより異常箇所の早期発見に努めているものの、老朽化対策の実施は不十分な状況です。

また、建設当時と公園に対する市民のニーズも変化しており、統廃合により維持管理の効率化を図る必要があります。

(4) その他公共施設・土地

(ア) 農林業施設

本市では、農道約 193Km、林道約 159Km を管理し、従来より補修や改良事業を実施していますが、路線の老朽化の進行や、災害発生に対する改良などにより、今後維持管理費用の増加が懸念されます。

(イ) 消防用施設

本市では、防火水槽を 963 基管理しておりますが、その内設置後 30 年を経過しているものが、半数近くあり老朽化対策ならびに耐震対策などによる、工事費の増加が懸念されます。

(ウ) 土地

土地に関しては、富士市公有財産活用指針に則り遊休資産の貸付などにより活用を図っておりますが、全ての遊休地の活用には至っていない状況です。

(5) 公営企業が保有する公共施設

(ア) 病院

病院施設の耐用年数は短く 39 年となっており、新規に施設を整備する場合は次回の更新を見据えた場所及び施設の構成を考える必要があります。

また、24 時間 365 日使用している特殊な利用形態であるため、大規模な改修を実施できず、施設及び設備の劣化が進行しています。

人命を預かる施設のため、早急に新規整備を含めた更新計画を検討する必要があります。

【追記】

□新病院への建て替えを行う方針で事業を進めています。

(イ) 上水道

上水道の配水管、導水管、送水管の管路延長の合計は約 1,232km に達し、高度成長期に建設されたものを中心に老朽化による維持管理費用の増加が懸念されます。本市においても、高耐久性材料の管路の採用や計画的な施設の更新等を実施してきましたが、予算の制約もあり、更新事業の進捗率はなかなか上昇しない状況です。

一方で、水需要の変化や耐震対策の必要性など、従来とは上水道事業に対する社会的要請も変化しており、これらへの対応が必要になってきます。

(ウ) 下水道（公共下水道）

下水道人口普及率の向上のために従来から管路の整備に努め、その延長は約 832km に達していますが、今後、老朽化による維持管理費用の増加が懸念されます。本市においては従来から計画的な点検や修繕・改築を実施していますが、管路延長は長く、点検費用等の財源の確保や人員の確保が課題となっています。

処理場施設については、設備機器の更新に係る長寿命化を図っていますが、躯体の長寿命化等の必要性が生じてきます。

一方で、管路及び処理場施設の維持管理に加え、地震災害発生に備えて下水道機能を確保できるよう、耐震対策にも取り組んでいますが、耐震性の求められる管路延長が長く、処理場施設にも、耐震対策が必要になることから、それらの財源の確保も課題となっています。

4) 大規模改修及び更新に向けた考え方

市の公共施設の更新費用は、一般公共建築物が約 47 億円、その他公共建築物及び土木系インフラが約 46 億円、公営企業が保有する公共施設が約 62 億円であり、年間総額は約 155 億円となります。

このうち、市の一般会計における更新費用は、一般公共建築物、その他公共建築物及び土木系インフラ分の約 93 億円であり、これらを全て適切に実施していくと、新規整備のための費用を充てたとしてもまかないきれなくなります。

道路の建設など、新規インフラ整備については将来的に一定の必要性があること、財政規模の縮小等により投資的経費が減少していくと見込まれること、また、更新費用は、厳密に試算すると、より高額になると見込まれることなどから、今後は更新費用を抑制していくことが必要となります。

更新費用の抑制に当たっては、市民への適正な公共サービスの提供を継続しながら、限られた財政状況の中で資産を有効活用する必要があり、既存施設の廃止も含めた抜本的な取組を行っていきます。

また、公営企業にあっては、独立採算制が原則とされており、更新費用の不足額に対しては、経営改善や料金収入の見直しを図って対応していくこととし、一般会計からの繰出しを極力抑えていく必要があります。

5) その他

公共建築物の所管課は、事務系の職員が多いため、施設の維持管理に係る専門的なノウハウを有しておりません。そのため、施設の保守点検は、前任者からの引き継ぎなどにより行われており、施設全体を見ると管理水準にばらつきが生じています。今後は、全庁統一的な日常の施設管理手順や自主点検の方法を整備し、施設の管理水準を一定化することが必要です。

また、土木系インフラにあっては、維持管理業務に精通した職員を育成するため、研修会への参加などを積極的に行っていく必要があります。

第3章 公共施設マネジメント基本方針

3.1. 基本方針

3.1.1. 一般公共建築物

1) 基本原則

【追補版反映】

本市の公共施設を取り巻く現状と課題から、将来にわたり持続的に公共施設における公共サービスを提供していくためには、人口減少や少子高齢化など人口構造の変化に応じた適切な施設配置を検証していくとともに、一般公共建築物の維持保全に係る財政負担の軽減を図っていかねばなりません。また、更新や大規模改修の際には、昨今の社会ニーズを考慮し、公共施設における省エネ・脱炭素化の推進やDX・ICT技術、そしてユニバーサルデザインの導入等も不可欠になります。

そのため、以下の原則を掲げ公共施設マネジメントを推進します。

原則1 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。

既存の一般公共建築物を更新する場合などには、当該建築物における公共サービスの提供方法について周辺施設や類似施設も含めて多角的に検討を行い、必要な機能やサービスを集約するなどの手法により建築物の総量を段階的に削減していきます。

また、新たな公共サービスの提供を行う場合は、そのサービスの必要性を十分検証するとともに、民間施設を含め、既存建築物の有効活用による公共サービスの提供方法を検討するものとし、新規建築物は原則として建設しません。なお、政策的な判断等により新規建築物の建設を行う場合は、他の建築物を計画的に廃止するなど総量の増加を防ぎます。

原則2 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縮減します。

公共サービスを精査した上で、継続して活用していくべき一般公共建築物については、長寿命化、予防保全の導入等により一般公共建築物の更新・修繕費用の軽減化、平準化を図るとともに、民間活力を積極的に導入することで施設の維持管理費用の縮減を図ります。

原則3 一般公共建築物の資産価値を最大限引き出すために、効果的に利活用していきます。

これまで多くの一般公共建築物は、原則として一つの機能に対して一つの施設という考えに基づき整備されてきました。今後、人口が減少し、財政規模が縮小していく中で一般公共建築物の保有量は削減せざるを得ませんが、これまでの施設整備の考え方を転換し、一つの施設に複数の公共サービスを集約するなどにより、市民の利便性を向上させるとともに、市民が集う魅力ある施設を形成します。また、一般公共建築物は市民共通の財産であることを強く認識し、最大限効果的な運用を行います。

2) マネジメント推進方策

基本原則に従って公共施設マネジメントを推進していくに当たり、以下のとおりマネジメント推進の方策を示します。

原則1 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。

方策1-1 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。

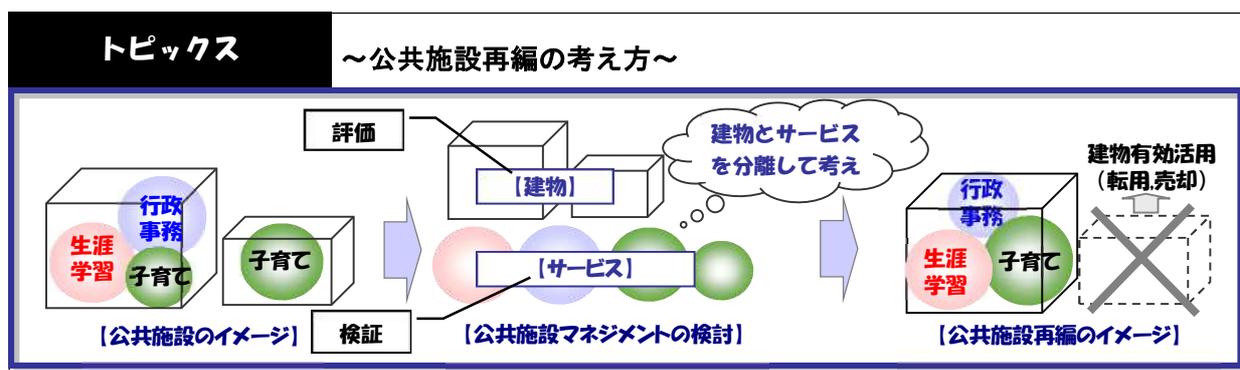
- ・ 少子高齢化により人口構造が変化していく中で、公共サービスの需要は今後大きく変化していくことが見込まれます。長期的な需要を予測しつつ、今後、公共施設において提供していくべき公共サービスの質・量を見極め、更新時には適正な施設規模への見直しや統廃合・複合化を進めていきます。

方策1-2 民間で提供可能なサービスは民間に委ねます。

- ・ 公共サービスの中には市場性が高く、民間主体でサービスを提供できるものも存在することから、民間が担うことができるサービスは民間に委ねるものとし、当該サービスの付随する建築物は、サービスの移管に合わせて民間に売却又は譲渡を検討します。

方策1-3 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。

- ・ 交通網の整備や情報通信手段の急速な発達・普及により、市民の活動範囲は広域化しており、行政区域を越えた施設の活用は容易な状況にあります。人口減少により施設需要が縮小する中においては、施設の機能や設置場所などを考慮の上、周辺市と共同で施設を整備・保有し、広域的に利用していくことを検討します。



原則 2 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縮減します。

方策 2-1 一般公共建築物の長寿命化を推進します。

- ・ 建築物の長寿命化を図り、建築物を長く大事に使っていくことで更新費用を縮減することができます。そのために、予防保全の考え方を導入することで建築物の老朽化が進行する前に適切な修繕を行うとともに、費用の平準化を図ります。

方策 2-2 一般公共建築物の計画的な保全体制を整備します。

- ・ 施設所管課は、建築物の維持管理に係る専門的なノウハウを有しておらず、また、担当者も数年で異動することが多いため、建築物の補修修繕は、不具合が生じてから対応する事後保全型になっていました。そのため、日常の施設管理手順や自主点検の方法を整備するとともに、一元的な保全体制を確立し、計画的な維持修繕を行います。

方策 2-3 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縮減します。

- ・ 一般公共建築物の更新等を行う際には、民間の資金、経営能力、技術的能力の活用、いわゆるPFI事業の導入等により、事業コストの削減を図ります。また、指定管理者制度の導入や民間委託の拡大により維持管理費用を縮減します。

原則 3 一般公共建築物の資産価値を最大限引き出すために、効果的に利活用していきます。

方策 3-1 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。

- ・ 施設の利用状況や公共サービスの提供方法などあらゆる要素を検討した上で施設の複合化、多機能化等を図り、組織の枠組みを超えた効率的なサービスを提供するために建築物を最大限有効活用します。また、地域に密着した公共サービスは集約していくことで、地区の拠点を形成していきます。

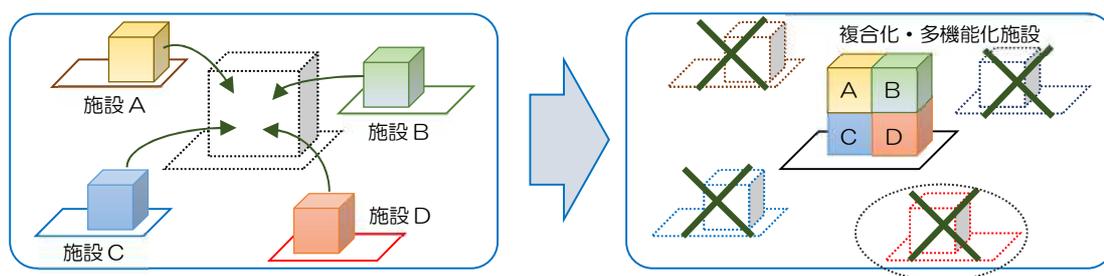
方策 3-2 一般公共建築物を資産として捉え、効果的な運用により収益を生み出します。

- ・ 施設の統廃合により生じた余剰施設などは、経営資源と捉え、民間への貸付け、売却等の効率的な運用を図ります。これによって生じた資金は基金化するなどし、将来的な施設更新の原資として活用します。また、施設の設置目的や利用実態、民間施設の動向等を考慮して受益者負担を見直すことで、施設の継続性、公平性を確保していきます。

公共サービスを維持しながら公共施設を再編していくための手法について、順に紹介していきます。

(1) 複合化・多機能化

用途ごとに配置されていた施設を一つの公共建築物に集約することで、資産量を減らす手法です。



① 複合化

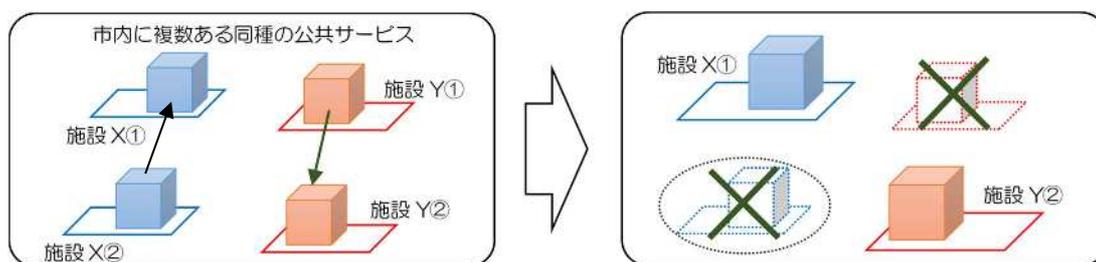
一つの建物に複数の施設を集めますが、公共サービスの提供主体は別個であり、執務スペースは基本的には施設単位で分かります。

② 多機能化

一つの施設に複数の機能を持たせることで同一の主体により複数の公共サービスを提供します。

(2) 機能統合

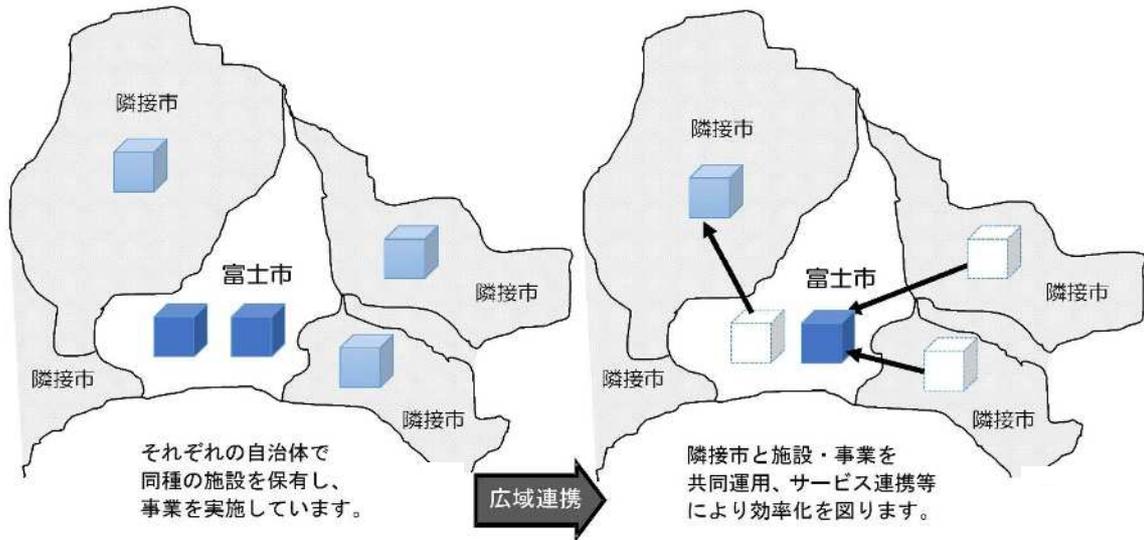
機能統合とは、複数ある同種のサービスを提供する施設について、そのサービスの利用が減少している場合、既存の公共施設に統合し、余分となった土地・建物を廃止する手法です。



余った土地や建物は、民間等に売却または賃借し、公共施設再生への財源確保に充てます

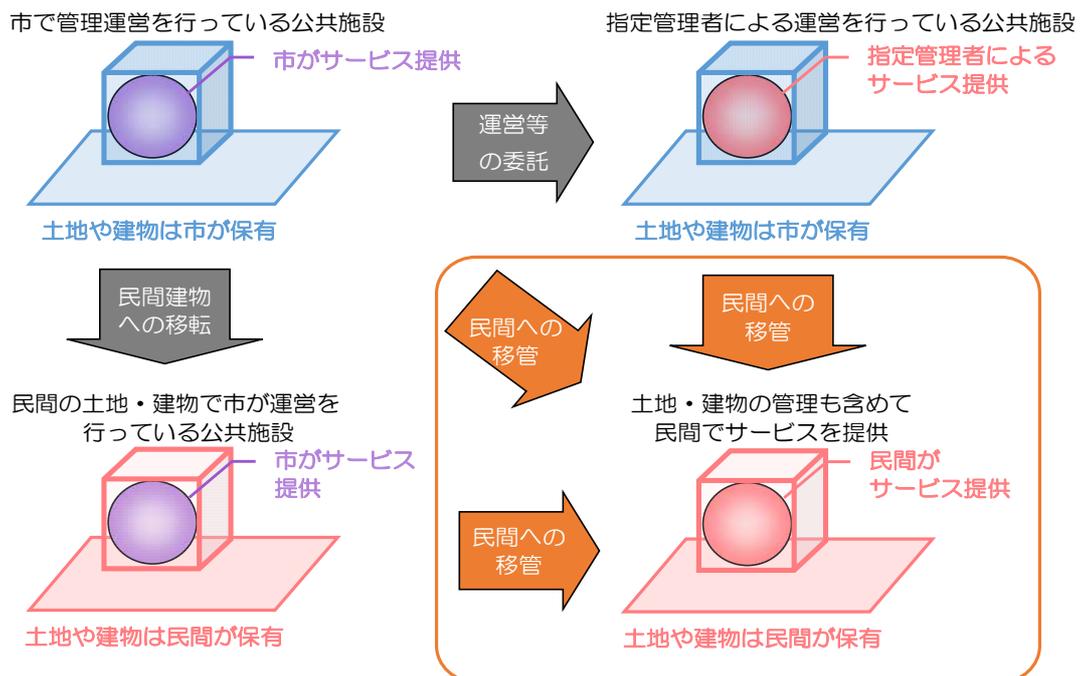
(3) 広域連携

市民の利用圏域が市全域からの利用を対象とした文化施設やスポーツ施設などの広域対応施設においては、隣接市との相互利用や共同運用、サービスの連携、役割分担等により、施設管理や事業運営の効率化を図ることができます。



(4) 民間への移管

公共施設に係る費用には、建物の更新や改修等に係る費用、補修や軽微な修繕など維持管理に係る費用、光熱水費や職員人件費といった事業運営に係る費用など多くの支出が見込まれます。財源を有効に活用する観点から、公共施設の土地や建物の管理も含めてサービスの運営主体を民間事業者へ移管する方法によって、費用の軽減を図ることができます。



3) 再編の方向性

本市には様々な分野の施設が存在するため、施設用途ごとに再編に当たり検討すべきポイントが異なります。そのため、次のとおり施設用途ごとの現状と課題及び主な再編の方向性を整理します。ただし、再編の方向性はこれに限定されるものではなく、具体的に再編に取り組む際には、個々の施設ごとに先に示した全ての原則及び方策に則って検討を進めていきます。

「■ 主な施設」、「■ 現状と課題」、「■ 再編の方向性」については、「基本方針」の当初策定時の内容となっておりますが、大きな動向内容についてのみ【追記】をしています。

1 小学校

■ 主な施設
・ 富士市立吉原小学校ほか 26 校
■ 現状と課題
・ 総延床面積のおよそ 7 割が建築後 30 年以上経過しており、全般的に老朽化が進んでいることから、今後、大規模改修や改築のコストが増えることが予想されます。
・ 平成 45 年には 3 割程度の児童数の減少が予測され、現在約 62%ある利用率はさらに 50%を割り込むと予想されます。
・ 利用率の減少に伴い、余裕教室を特別活動室、多目的教室等、多様な教育環境に対応するために活用していますが、余裕教室は更に増加の傾向にあります。
■ 再編の方向性
・ 将来の児童数減少に合わせ、施設の配置状況、地区の枠組みの見直し等を考慮して統廃合を検討します。【方策 1-1】
・ 文部科学省の動向をふまえ、規模・配置の適正化及び複合化について検討します。【方策 1-1、方策 3-1】
・ 児童数の減少に合わせ、児童への教育の影響等を考慮しながら、余裕教室等の余剰スペースを活用した施設の複合化を検討します。【方策 3-1】
・ 複合化に当たっては、教育環境（小中学校）の一貫化や子育て支援施設等、相乗効果の高い機能との多機能化などを検討します。さらに地域の中心的存在であることから、多世代が交流できる施設としての活用も検討します。この場合、管理方法を明確にするなど安全性の確保に努めます。【方策 3-1】

【追記】

□大淵第二小学校が令和 4 年度末に閉校

□令和 9 年度までに小中学校適正規模・適正配置基本方針等の改定見込。

2 中学校

■ 主な施設
・ 富士市立吉原第一中学校ほか 15 校
■ 現状と課題
・ 総延床面積のおよそ 6 割が建設後 30 年以上経過しており、全般的に老朽化が進んでいることから、今後、大規模改修や改築のコストが増えることが予想されます。
■ 再編の方向性
・ 将来の生徒数減少に合わせ、施設の配置状況を考慮して小中一貫も視野に入れた統廃合を検討します。〔方策 1-1〕
・ 文部科学省の動向をふまえ、規模・配置の適正化及び複合化について検討します。〔方策 1-1、方策 3-1〕
・ 生徒数の減少に合わせ、生徒への教育の影響等を考慮しながら、余裕教室等の余剰スペースを活用した施設の複合化を検討します。〔方策 3-1〕
・ プール、調理室等、小学校と同等の機能を持つものについては、可能な限り統合するなど効率的な利用を検討します。〔方策 3-1〕

【追記】

□吉原東中学校が令和 5 年度末に閉校

□令和 9 年度までに小中学校適正規模・適正配置基本方針等の改定見込。

3 高等学校・専門学校

■ 主な施設	
・ 富士市立高等学校	・ 富士市立看護専門学校
■ 現状と課題	
・ 総延床面積のおよそ 6 割が建築後 15 年以上 30 年未満となっており、今後は設備関連の中規模改修が増えることが予想されます。	
・ 市立高校は、旧吉原商業高校の資産を継承して平成 23 年度に新たに開校しており、その後、教育環境の充実が図られています。	
・ 看護専門学校は、地域の医療を支える看護師の育成機関ですが、建築後 20 年以上経過し、老朽化が進んでいます。	
■ 再編の方向性	
・ 学生、生徒の確保策を講ずることで施設の有用性を高めていくとともに、将来の生徒数減少などに合わせ、他施設との複合化を検討します。〔方策 1-1〕	
・ 積極的に施設を地域に開放していくなど、効果的かつ効率的な活用を検討します。 〔方策 3-1〕	

【追記】

□静岡県から、富士市における現在の公立高 5 校について、令和 15 年度までに 3 校へ集約する再編案が示されています。

4 体育施設

■ 主な施設
<ul style="list-style-type: none">富士市立富士体育館富士総合運動公園陸上競技場富士総合運動公園温水プール富士総合運動公園野球場富士市立富士川体育館富士市立富士体育館附属富士柔剣道場富士総合運動公園弓道場富士総合運動公園体育館砂山公園プール
■ 現状と課題
<ul style="list-style-type: none">総延床面積のおよそ9割が建築後15年以上30年未満となっており、今後、設備関連の中規模改修が増えることが予想されます。全施設が指定管理者による運営となっています。体育館は市内に3館存在しています。また、各体育施設で行われているスポーツ教室や講座は、他施設とも重複しており、サービス量及び提供方法の適正化が求められます。砂山公園プールは、利用者数は多いが、市外利用者が7割を占めています。世論調査の結果によると、体育館、温水プールについては、過去1年間にほとんど利用していない又は一度も利用していないという回答が多くを占めています。
■ 再編の方向性
<ul style="list-style-type: none">砂山公園プールについては、市が保有する必要性や周辺市と共同で施設を保有することを検討します。〔方策1-1、方策1-3〕施設を更新する際には、PFIの導入など、施設運営の抜本的な見直しを検討します。〔方策2-3〕機能やサービスの重複が見られることから、学校体育館の更なる活用も検討しながら更新時の施設縮小や他施設との多機能・複合化を検討します。〔方策1-1、方策3-1〕
【追記】 <ul style="list-style-type: none">□「富士総合運動公園体育館」は令和4年度に解体されました。□「富士市総合体育館」が令和7年4月にオープンしました。□「富士総合運動公園温水プール」は令和7年度に解体されました。□「砂山公園プール」は新たに「観光施設」としての存続を検討しています。

5 博物館

■ 主な施設
・ 富士市立博物館
■ 現状と課題
<ul style="list-style-type: none">世論調査の結果では、過去1年間に一度も利用していないという回答が80%を超えており、これは、施設の老朽化に伴う展示施設の機能や魅力の低下等によるものと考えられます。博物館本体については、施設が30年以上経過し老朽化対策や耐震補強が必要なことから、施設が位置する広見公園内の整備を含む、展示リニューアル及び耐震補強工事を平成27年度に実施する予定であり、これにより富士山世界遺産関連の知的レクリエーション施設としての機能向上が期待できます。リニューアル後は、利用者の増加が最優先の課題となります。
■ 再編の方向性
・ 博物館は保管機能の整備を基本とし、展示スペースについては他施設と機能の複合化を検討します。〔方策3-1〕

6 図書館

■ 主な施設
<ul style="list-style-type: none">富士市立中央図書館富士市立東図書館富士市立中央図書館今泉分室ほか3分室富士市立西図書館富士市立富士文庫
■ 現状と課題
<ul style="list-style-type: none">中央図書館本館は、建築後20年が経過しており、老朽化が進んでいます。資料の貸出数は県内においてトップクラスの実績で推移しており、有効に機能していると考えられます。中央図書館以外の地域館及び分室は、地区まちづくりセンターなどの他施設と複合化されています。他自治体では図書館と小中学校の図書室を共用している事例もあります。
■ 再編の方向性
・ 図書館は本館以外に地域館が3館、分室が4室設置されており、他施設と複合化が進んでいるとはいえ、施設の運営には人件費等のコストを要するため、地域館、分室に必要な機能を精査し、施設配置の適正化を検討します。〔方策1-1、方策3-1〕

9 まちづくり施設

■ 主な施設
<ul style="list-style-type: none">・ 富士市吉原まちづくりセンターほか 25 センター
■ 現状と課題
<ul style="list-style-type: none">・ 総延床面積の 4 割以上が建築後 15 年以上 30 年未満となっており、今後は設備関連の中規模改修が増えることが予想されます。・ 多くが小学校の近くに設置されており、また、各館に図書コーナーが整備されているなど、子どもが集まりやすい環境にあります。・ 災害時には、各地区の災害対策本部が設置されることとなっており、防災拠点としても重要な施設となっています。・ 市民サービスコーナーを設置し、各種証明書を発行するなど、多機能化が図られています。・ 各種手続き、届出や相談窓口の紹介など、地区と行政とをつなぐ機能を担っています。・ 平成 20 年度に地区まちづくりセンターの整備基準を定めましたが、現状では、センターごとに人口 100 人当たりの床面積に差があります。・ 社会教育事業として各種講座を行っていますが、他施設と内容が重複しているものも多数存在しています。・ 一部で借地が存在しており、財政的な負担となっています。
■ 再編の方向性
<ul style="list-style-type: none">・ 将来の人口減少に合わせ、施設の配置状況、地区の枠組みの見直し等を考慮して、統廃合を検討します。〔方策 1-1〕・ 他施設と内容が重複している貸館等のサービスについては、機能の統合や民間委託の可能性について検討する必要があります。証明書の発行等については、国の動向を踏まえ、サービスの提供方法を検討します。〔方策 1-1、方策 2-3〕・ 将来的に各地区のまちづくり協議会の活動が成熟してきたときは、センターの管理運営を地区に委ねることも検討します。〔方策 2-3〕・ 小学校と同様に各地区に配置されていることから、余剰スペースを活用できる場合は、機能を統合し、小学校と複合化することを検討します。〔方策 3-1〕

10 市民交流施設

■ 主な施設	
・ 富士市交流センター	・ 富士市富士川ふれあいホール
■ 現状と課題	
・ 全体的に稼働率はそれほど高くなく、富士川ふれあいホールは、建築後 30 年が経過しており、老朽化が進んでいます。 ・ ホール機能は、他施設でも有しており、機能やサービスが重複しています。 ・ 各種運動教室や文化講座を行っていますが、他施設でも類似のサービスを提供しており、サービスが重複しています。	
■ 再編の方向性	
・ 他施設と内容が重複しているサービスが存在することから、稼働率や利用状況の動向を見ながら、将来的には統廃合について検討します。 [方策 1-1]	
【追記】 令和 8 年度末で「富士川ふれあいホール」のホール機能の部分は廃止の予定です。	

11 庁舎・事務所

■ 主な施設
・ 富士市役所ほか 4 施設
■ 現状と課題
・ 市庁舎は、平成 20~21 年度に大規模な耐震工事を行っていますが、劣化が進んでいます。また、高齢者就業センターも建築後 20 年以上が経過し、老朽化が進んでいます。 ・ 市庁舎の建替えコストは、将来の更新費用の試算に大きな影響を及ぼしています。
■ 再編の方向性
・ 市庁舎は、適切に保全を進めていきます。 [方策 2-2] ・ 高齢者就業センターのサービスについては、他施設との複合化等を検討します。 [方策 3-1]

12 消防施設

■ 主な施設
<ul style="list-style-type: none">富士市中央消防署富士市中央消防署臨港分署ほか 3 分署富士市消防団第 1 分団詰所ほか 31 分団富士市西消防署富士市西消防署鷹岡分署ほか 2 分署
■ 現状と課題
<ul style="list-style-type: none">総延床面積のおよそ 4 割が建築後 30 年以上経過しており、西消防署南分署をはじめとして老朽化が進んでいる施設があります。また、消防団詰所も老朽化が進んでいます。棟数は多いですが、地域の安全、安心の確保のため、効率的な維持保全の必要があります。
■ 再編の方向性
<ul style="list-style-type: none">火災等の災害時に市民の生命や財産を守るため、適切に施設の更新、維持補修を行います。ただし、将来的には他施設との複合化の可能性を検討していく必要があります。また、人口規模の縮小等に合わせ、消防団の統合など、適切な規模への見直しを検討します。 [方策 1-1、方策 2-2]

13 保育園

■ 主な施設
<ul style="list-style-type: none">富士市立第一保育園ほか 18 園
■ 現状と課題
<ul style="list-style-type: none">総延床面積の 4 割以上が建築後 15 年以上 30 年未満となっており、今後、設備を中心とした中規模改修が増えることが予想されます。共働き世代の増加により需要が高く、全般的に不足状態にあります。今後子どもの数が減っていく見込みであることから、将来需要を注視していく必要があります。民間の認定こども園が増加してきており、公私を合わせるとサービスの供給量は増加の傾向にあります。
■ 再編の方向性
<ul style="list-style-type: none">将来的な園児数の動向や市民ニーズに応じて、園の統廃合や幼稚園との統合による幼保一体施設や行政と民間の役割分担の適正化などについて検討します。[方策 1-1、方策 1-2]他施設との複合化等についても検討します。[方策 3-1]園の統廃合や幼稚園との統合により余剰施設が生じた場合には、民間への貸付、売却等、有効的な活用を検討します。[方策 3-2]

【追記】

- 松千代保育園が富士川第二幼稚園と平成 28 年度から松野こども園として複合化しました。
- 森島保育園・浜保育園が令和 6 年度末に閉園しました。
- 厚原保育園・杉の木保育園が令和 7 年度から民間へ移管しました。
- 岩淵保育園が富士川第一幼稚園と平成 7 年度から富士川こども園として複合化しました。
- 広見保育園・中野保育園は令和 8 年度から、なかじま保育園・鷹岡保育園は令和 9 年度から民間へ移管予定です。
- 「富士市公立教育・保育施設再配置計画（第 1 期）」（H30～R9）の期間中ですが、令和 9 年度から令和 18 年度までとする「富士市公立教育・保育施設持続可能性確保計画」の策定に取り組んでいます。

14 幼稚園

■ 主な施設
・ 富士市立元吉原幼稚園ほか 10 園
■ 現状と課題
・ 総延床面積のおよそ 5 割が建築後 15 年以上 30 年未満となっており、今後、設備を中心とした中規模改修が増えることが予想されます。 ・ 施設周辺の児童数や私立幼稚園の設置状況などにより施設ごとに利用率に差がありますが、全体的に利用率は保育園と比較すると低めとなっています。
■ 再編の方向性
・ 私立幼稚園の数が充実していることから、将来的な園児数の減少に合わせて園の統廃合について検討します。〔方策 1-1〕 ・ 幼稚園に比べて保育園の方が需要が高いことから、園の統廃合や保育園との統合による幼保一体施設などについて検討します。また、他施設との複合化等についても検討します。 〔方策 1-1、方策 3-1〕 ・ 園の統廃合や保育園との統合により余剰施設が生じた場合には、民間への貸付、売却等、有効的な活用を検討します。〔方策 3-2〕
【追記】 <input type="checkbox"/> 富士川第二幼稚園が松千代保育園と平成 28 年度から松野こども園として複合化しました。 <input type="checkbox"/> 浜幼稚園・元吉原幼稚園が令和元年度末に閉園しました。 <input type="checkbox"/> 大淵幼稚園・南幼稚園が令和 3 年度末に閉園しました。 <input type="checkbox"/> 原田幼稚園が令和 4 年度末に閉園しました。 <input type="checkbox"/> 富士川第一幼稚園が岩淵保育園と平成 7 年度から富士川こども園として複合化しました。 <input type="checkbox"/> 「富士市公立教育・保育施設再配置計画（第 1 期）」（H30～R9）の期間中ですが、令和 9 年度から令和 18 年度までとする「富士市公立教育・保育施設持続可能性確保計画」の策定に取り組んでいます。

15 子育て支援施設

■ 主な施設
<ul style="list-style-type: none">・ 児童クラブ（広見子どもクラブほか 33 施設）・ 児童館（富士市広見児童館ほか 2 施設）・ 富士市地域子育て支援センター等（カスタネットほか 4 施設）
■ 現状と課題
<ul style="list-style-type: none">・ 近年の子育て支援施策の需要増加により、施設数は増えています。これらは比較的新しい建築物が多く、総延床面積の 7 割以上が建築後 15 年未満となっています。・ 施設数が増えている状況から、施設管理コストは年々増加する傾向にあります。・ 児童クラブは「富士市放課後児童クラブガイドライン」に示されている施設整備の基本的な考え方に従い、余裕教室等の活用を優先して整備しています。・ 児童クラブの利用者が小学校 6 年生まで拡大されることに伴い、ニーズが増加することが見込まれます。
■ 再編の方向性
<ul style="list-style-type: none">・ 児童クラブは、対象児童年齢が拡大することに伴う需要増が見込まれますが、施設整備に当たっては、ガイドラインに示されているとおり、余裕教室等の活用を基本として対応していきます。また、将来的には児童数の減少が予測されることから、一時的な需要増については他の施設の活用を優先的に検討し、将来的に適切な施設規模、配置を検討します。 [方策 1-1、方策 3-1]・ その他の子育て支援施設については、他施設と複合化することでサービスの相乗効果を図るなどの検討をします。[方策 3-1]

【追記】

- 児童クラブ専用施設にて「広見子どもクラブ」が平成 28 年、「ききょうの里子どもクラブ」が令和元年にオープンしました。
- 「富士本児童クラブ」は令和 6 年度に廃止されました。
- 「北西部児童館」が平成 30 年にオープンしました。
- 子育て支援センター「ハーモニカ」（広見児童館内）が平成 29 年にオープンしました。
- 複合型子育て拠点「みらいてらす」（元吉原児童クラブ、子育て支援センター、ワーク&交流スペース）が令和 3 年にオープンしました。

16 高齢者福祉施設

■ 主な施設
・ 富士市社会福祉センター（広見荘ほか 3 施設）
■ 現状と課題
・ 総延床面積のおよそ 6 割が建築後 15 年以上 30 年未満、3 割以上が建築後 30 年以上となっており、今後、大規模改修、改築が多くなることが予想されます。
・ 世論調査の結果によると、社会福祉センターについては、主たる利用者層である 60 代から 70 代の高齢者であっても、過去 1 年間にほとんど利用していない又は一度も利用していないという回答が多くを占めています。一方で一定の利用者は存在しています。
・ 福祉避難所に位置づけられており、一般避難所では困難な方を受け入れるための役割を有しています。
■ 再編の方向性
・ 社会福祉センターについては、世論調査の結果と利用状況を鑑みると、利用者が特定の市民に偏っていると考えられること、施設整備当時と比較して現在の生活水準が向上していること、民間市場における代替性が向上していることなどを踏まえ、大規模改修等の際にはサービスの必要性を見直し、施設のあり方について検討します。
[方策 1-1、方策 1-2]

【追記】

- 「広見荘」は令和 6 年度末で廃止されました。

17 障害者福祉施設

■ 主な施設	
・ 富士市立ふじやま学園	・ 富士市立くすの木学園
・ 富士市立あおぞら寮	・ 富士市立そびな寮
・ 富士市立こども療育センター	・ 富士市重度障害者生活訓練ホームひかりの丘
■ 現状と課題	
・ 総延床面積のおよそ 6 割が建築後 15 年未満ですが、一部施設は老朽化が進んでいます。	
・ 利用率はどの施設も 100%近い状態になっています。ふじやま学園にあっては、同等の機能を有する施設が少ないこともあり、市外からの入所児童も受け入れています。	
・ 事業形態的に収益性が低く、単独での経営が困難な施設があります。	
■ 再編の方向性	
・ 民間でも社会福祉法人等で一定のノウハウを有する分野であり、指定管理者制度の導入や民営化が可能なものについては、積極的に検討を行っていきます。施設を民営化する場合、施設単体での移管が困難な施設については、周辺施設と一体的に移管するなど、多角的に検討します。[方策 1-2、方策 2-3]	

【追記】

- 「ひかりの丘」は平成 27 年度から民間へ移管しました。
- 「くすの木学園」は令和 7 年度から民間へ有償貸付しています。
- 「あおぞら寮」・「そびな寮」は令和 9 年度末で廃止の見込みです。
- 「こども療育センター」は令和 4 年度から「こども発達センター」へ名称変更しました。

18 観光・産業振興施設

■ 主な施設	
<ul style="list-style-type: none"> 富士市勤労者総合福祉センター 富士市道の駅富士川楽座 	<ul style="list-style-type: none"> 富士市産業交流展示場 富士市新富士駅都市施設
■ 現状と課題	
<ul style="list-style-type: none"> イベントの開催や物販等、民間が参入しやすい分野の施設と考えられます。 道の駅富士川楽座は築 15 年、新富士駅都市施設及び勤労者総合福祉センターは築 20 年以上と老朽化が進んでおり、維持改修費が増加してきています。 道の駅富士川楽座では新東名の開通による利用者の減少、産業交流展示場では類似施設との競合等、施設運営面での課題があります。 勤労者総合福祉センターでは、勤労者の福利厚生のための講座やスポーツ教室が行われていますが、対象者が異なるものの、類似のサービスは他施設でも実施されています。また、ホールなどの機能も他施設と重複しています。 	
■ 再編の方向性	
<ul style="list-style-type: none"> 勤労者総合福祉センターは、利用者の拡大を図るなどのサービス向上や他施設との複合化・多機能化を積極的に検討します。〔方策 1-1、方策 3-1〕 道の駅富士川楽座、新富士駅都市施設は、将来の需要予測や劣化度を勘案し、民間への移管など、より効率的なサービスの提供方法を検討します。〔方策 1-2〕 産業交流展示場は、将来の需要予測や劣化度を勘案し、周辺市と共同で施設を保有することを検討します。〔方策 1-3〕 	

【追記】

- 「途の駅 富士」が平成 27 年度から市へ移管されました。
- 「新富士駅都市施設」は廃止し、平成 30 年度から貸付しています。
- 「勤労者総合福祉センター（ラ・ホール富士）」は令和 7 年度に解体されました。

19 保健施設

■ 主な施設	
<ul style="list-style-type: none"> 富士市フィランセ 	
■ 現状と課題	
<ul style="list-style-type: none"> 総延床面積のおよそ 5 割が建築後 15 年以上 30 年未満となっており、今後、設備を中心とした中規模改修が増えることが予想されます。 「保健」「児童福祉」「男女共同参画」など、様々な機能を有する一方、ハローワーク等の団体に施設の一部を貸し付けています。 	
■ 再編の方向性	
<ul style="list-style-type: none"> 今後も保健センター機能を軸としながら、施設の稼働状況等を勘案し、施設の複合化等効率的な施設の活用について検討します。 <p>〔方策 3-1〕</p>	

20 医療施設

■ 主な施設
・ 富士市救急医療センター
■ 現状と課題
・ 施設の建築後 20 年以上が経過しており、今後、建築物、設備ともに、大規模な改修が増えることが予想されます。
■ 再編の方向性
・ 地域の救急医療を担う必要不可欠な施設であり、事業継続のために計画的な修繕等について検討します。 [方策 2-1]

21 斎場・墓園

■ 主な施設	
・ 富士市斎場	・ 富士市森林墓園
■ 現状と課題	
・ 斎場は、建築後 25 年以上が経過しており、これまでに火葬炉の更新や屋上防水などの改修を行ってきています。	
・ 墓園は、平成 19 年度に第 3 期工事が完了し全面供用され、施設の管理運営は委託により行われています。	
・ 高齢化率の上昇に伴い、年間死亡者数の増加が見込まれ、施設需要の変化が予測されます。	
■ 再編の方向性	
・ 市民生活にとって欠かすことのできないサービスであり、将来の需要予測や劣化度を勘案しながら、施設の特異性に配慮した上で、周辺市と共同で施設を活用することなどを検討します。 [方策 1-1、方策 1-3]	

【追記】

□「富士市森林墓園」は令和 6 年度から直営にて管理運営を行っています。

22 防災施設

■ 主な施設	
・ 五貫島防災倉庫	・ 八代町倉庫
■ 現状と課題	
・ 八代町倉庫は建築後 30 年以上経過しており、老朽化が進んでいます。	
・ 本市で想定される災害に対応するために必要な資機材、備蓄品を確保するための一定のスペースは必要であり、計画的な配置及び施設の保全が必要となります。	
■ 再編の方向性	
・ 空き施設の活用や指定避難所への複合化により、防災施設としての単独施設保有は極力避ける方向で検討します。 [方策 3-1]	

【追記】

□「八代町倉庫」は平成 28 年度に「八代町防災倉庫」の整備に伴い廃止されました。

23 その他施設

■ 主な施設
・ 富士市富士川学校給食センター
■ 現状と課題
・ その他施設としては富士川給食センターがありますが、富士川地区の学校へ給食を提供するために必要な施設であり、適切な管理運営が求められます。 ・ 建築後 15 年以上が経過しており、今後、設備関連の中規模改修が増えることが予想されます。
■ 再編の方向性
・ 旧富士市内の小中学校の給食は自校方式ですが、今後児童数の減少等を考慮し、給食の提供方法について全市的に検討します。〔方策 1-1〕

【追記】

- 「サイクルステーション」が令和 3 年にオープンしました。（旧八代町倉庫を活用）
- 「新環境川-センター循環啓発棟」が令和 2 年にオープンしました。

3.1.2. その他公共建築物

一般公共建築物以外の公共建築物は、一般公共建築物の再編に係る基本原則やマネジメント推進方策を基に個別施設計画を策定していくものとしますが、それぞれの施設に係る大局的な考え方は次のとおりとします。

(1) 市営住宅

- ・ 将来の需要量を考慮して、施設の統廃合や集約化を検討します。
- ・ 民間施設の借り上げ、民間活用などソフト事業に転換することで、施設の更新に係るコストを抑制します。
- ・ 一人親家庭世帯や高齢世帯の増加など市営住宅に求められる居住ニーズが変化していることから、居住ニーズに合わせた住環境（住戸タイプ等）の提供を検討します。

【追記】

□令和4年3月の策定した「第二次富士市営住宅長寿命化計画」に基づき、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善をしています。

□入居率が低下し続けていることから、将来の需要に応じた市営住宅のストック量の適正化を図るために「市営住宅再編計画」の策定（R7～R8）に取り組んでいます。

(2) プラント施設

- ・ ごみ処理施設については、期待通りの処理機能が安全に発揮されるよう、十分な保守点検整備を行い、適正な運転管理を行います。また、財政負担が大きいため、将来的には周辺市と共同で施設を保有することも検討します。
- ・ 生活排水処理施設については、機能向上のための設備類の更新を計画的に実施し、市民の健康で快適な生活環境の確保に努めます。

3.1.3. 土木系インフラ

1) 基本原則

土木系インフラは、市民の生命と財産を守る公共施設のため公共建築物と比べ、総量削減が難しいことから、以下の原則を掲げ実行します。

原則1 投資コストを平準化します。

更新時期の集中を軽減するため、施設の劣化状況や利用状況などにより事業の優先度を判断し、計画的な維持管理、予防保全による長寿命化を行い、土木系インフラの投資コストを平準化します。

原則2 維持管理手法や整備手法を見直します。

予防保全型による維持管理手法の導入を進めながら、施設の性質等に応じて事後保全型及び観察保全型による維持管理手法と使い分けることで効果的な維持管理を行うとともに、最新技術を活用した維持管理を行うことで維持管理コストを縮減します。

さらに、コンパクトシティの考え方の下、将来的な人口減少に合わせ、施設の統合、廃止及び縮小など選択と集中による効果的な整備手法に転換していくことで適切に整備コストを縮減します。

2) マネジメント方策適用の考え方

土木系インフラに係る施設分野ごとのマネジメント方策の考え方を次に示します。

個別施設計画を策定している施設は定期的な見直しを行い、それ以外の施設については基本原則をもとに個別施設計画を策定していきます。

(1) 道路（舗装・道路附属物等）

- ・ 施設台帳や点検結果、補修履歴等を継続的に蓄積し、維持管理業務の効率化を図る有効なデータ管理手法を構築します。
- ・ 日常点検や道路パトロールにより危険箇所の早期発見に努め、交通に支障を及ぼさないように対応します。
- ・ 舗装・道路附属物等については、幹線道路等優先度の高いものから施設ごとの点検実施要領に基づき点検を実施します。また、点検結果を踏まえ、長寿命化計画等の施設維持管理に関する計画を策定し、計画的な補修、更新を実施します。

(2) 橋りょう

- ・ 橋梁長寿命化修繕計画に基づき、道路交通の安全性の確保、トータルコストの縮減と予算の集中回避、環境への配慮（産業廃棄物の発生の抑制）を目標に適切な維持管理を実施します。
- ・ 道路パトロールや定期点検の実施により、重大な損傷の早期発見に努めるとともに、必要に応じて維持管理の専門家との連携や研修会等への参加により、適切な維持管理を実施します。

(3) 河川

- ・ 護岸や水門、排水機場等に対してパトロールや災害後の点検により安全状況を確認し、洪水等から市民の安全な生活を守ることができるよう努めます。
- ・ 老朽化が進行した施設については、劣化度に応じて随時、修繕・更新を実施します。

(4) 公園

- ・ 日常点検や災害後の点検、専門家による定期的な点検の実施により、異常箇所の早期発見に努め、利用者の安全確保を図ります。
- ・ 老朽化が進行した遊具等は、事故等の危険性が高いものから順次修繕・更新を実施するとともに、必要に応じて撤去し、管理施設の合理化を図ります。また、主に遊具の更新の際には、長寿命化計画に基づき高耐久性の材料の採用などの予防保全型の対策によりコスト縮減を図ります。
- ・ 公園愛護会等の市民との連携により異常の早期発見に努め、維持管理体制の効率化を図ります。
- ・ 緑の基本計画に基づき、都市計画公園の再検証も含めた公園整備のあり方を見直し、施設管理の合理化を図ります。

3.1.4. その他公共施設・土地

その他公共施設については、土木系インフラに係る基本原則を適用し、マネジメント方針適用の考え方を以下に示します。

(1) 農林業施設

- ・ 老朽化が進行した施設については、劣化度に応じて随時、修繕・更新を実施し、機能の維持を図ります。

(2) 消防用施設

- ・ 定期的な点検により、危険箇所の早期発見に努めるとともに、道路に埋設されるなど、特に危険性の高い水槽については、優先的に実態調査を行い、長寿命化計画等、施設の維持・更新に関する計画を策定し、安全確保を図ります。

土地については、富士市公有財産活用指針に則り、遊休地の売却、貸付等を積極的に進めていきます。

3.1.5. 公営企業が保有する公共施設

公営企業が保有する施設に係る基本方針は、一般公共建築物及び土木系インフラの再編に係る基本原則やマネジメント推進方策を基に、個別施設計画を策定していくものとしますが、それぞれの施設に係る大局的な考え方は次のとおりとします。また、それぞれの企業において一層の経営改善に努め、施設の更新に適切に対応していきます。

(1) 病院

- 現在の施設は建築後 30 年以上経過していることから、地域の基幹病院として医療提供体制を維持していくために適切な維持保全を行うとともに、新規整備を含めた更新計画の策定を進めます。

【追記】

- 中央病院については、令和 13(2031) 年度の開院を目指し、新病院の建設事業に取り組んでいます。
- 医師住宅・看護師宿舎については、令和 8 年 10 月末までに解体完了予定です。

(2) 上水道

- 需要予測に基づいた水道施設の規模変更や配水区域の変更による水道施設の統合等を実施し施設管理の合理化を図ります。
- 老朽化対策として、管路への予防保全の適用によるコスト縮減や耐用年数を超過した管路は高耐久管へ更新するなど、長寿命化を進めライフサイクルコストの縮減に努めます。
- 現況施設（配水池、管路、水源）の地震被害想定を行ったうえで、個々の水道施設の耐震化対策、応急給水計画、復旧対策等を計画し、重要供給箇所への配水管路など、重要度の高い箇所から随時災害対策を実施します。

【追記】

- 「第一次富士市水道事業 経営戦略プラン」（令和 7 年 4 月改定）にて、対応しています。

(3) 下水道（公共下水道）

【管路】

- 長寿命化計画に基づき、管路の改築を重要度の高いものから計画的に実施し、コスト縮減に努めます。また、下水道総合地震対策計画に則り、管路の耐震補強を計画的に実施し、災害時においても下水道機能の確保を目指します。

【下水処理場】

- 長寿命化計画に基づき、処理場設備の改築を重要度の高いものから計画的に実施し、コスト縮減に努めます。また処理場躯体についても今後長寿命化計画を策定し、適切な維持管理を実施します。
- 下水道総合地震対策計画に則り、処理場施設の耐震補強を計画的に実施し、災害時においても下水道機能の確保を目指します。
- 包括的民間委託の実施など、調達コストや人件費、電気料金などのコスト縮減に努め、経営の健全化に努めます。

【追記】

- 「第一次富士市公共下水道事業 経営戦略プラン」（令和 7 年 4 月改定）にて対応しています。

3.2. 目標の設定

「2.4.将来費用の推計」から、将来的な公共施設の維持管理を行うための財源不足が明らかになりました。この財源不足に対応するためには、「2.5.課題のまとめ」に示したとおり、既存施設の廃止による数量の削減も含めた抜本的な取組が必要です。

公共施設のうち、土木系インフラについては数量の削減は困難であることから、過去5年間の平均更新費用と推定年間更新費用の差を念頭におきながら、①長寿命化（予防保全）による更新費用のコスト縮減、②高耐久性の材料や新工法を採用したライフサイクルコスト縮減、③包括委託（PPP など）による維持管理コスト縮減などを積極的に行い、現在の投資額保持に努めます。

また、市営住宅や公営企業が保有する公共施設については、将来的な更新費を念頭におきながら、個別に計画を策定し、更新費用の縮減に努めていきます。

そのため、ここでは、一般公共建築物について削減目標を設定するものとします。

表 2.6 (54 ページ) に示すとおり、過去 5 年間の更新費用実績は、31 億円であるのに対し、今後、現有建築物の更新に要すると見込まれる額は、年間 47 億円と見込まれます。

単に一般公共建築物を削減するだけで将来的な更新費用を 31 億円以下に抑えるためには、図 3.1 のとおり約 34%の一般公共建築物を削減する必要があります。

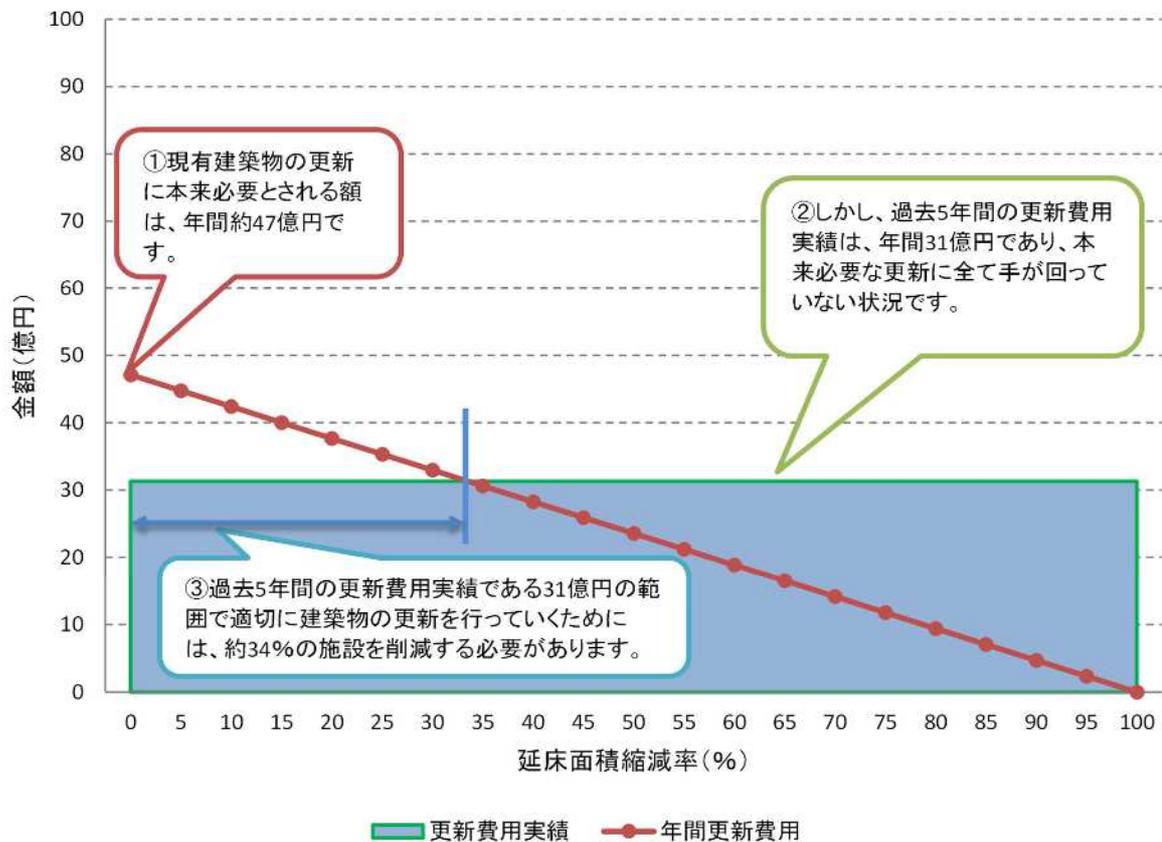


図 3.1 一般公共建築物の延床面積縮減率に対する更新費用見込み

しかし、一般公共建築物 34%分は、おおよそ市内全ての小学校分に相当し、これだけの施設を削減することは、現実的ではありません。

そこで、一般公共建築物の維持管理費用に着目することにします。

一般公共建築物には、更新費用のほか、人件費や光熱水費などの維持管理費用もかかっています。一般公共建築物の推定更新費用と過去 5 年間の維持管理費用を比較すると、図 3.2 のとおり、更新費用は約 59%、維持管理費用は約 41%となります。つまり、施設総量を縮減することで、更新費用と維持管理費用を縮減することができるということです。

また、一般公共建築物を削減することで、跡地（土地）が遊休資産化することになります。この土地を売却することで、その売却益を更新費用に充てることができます。

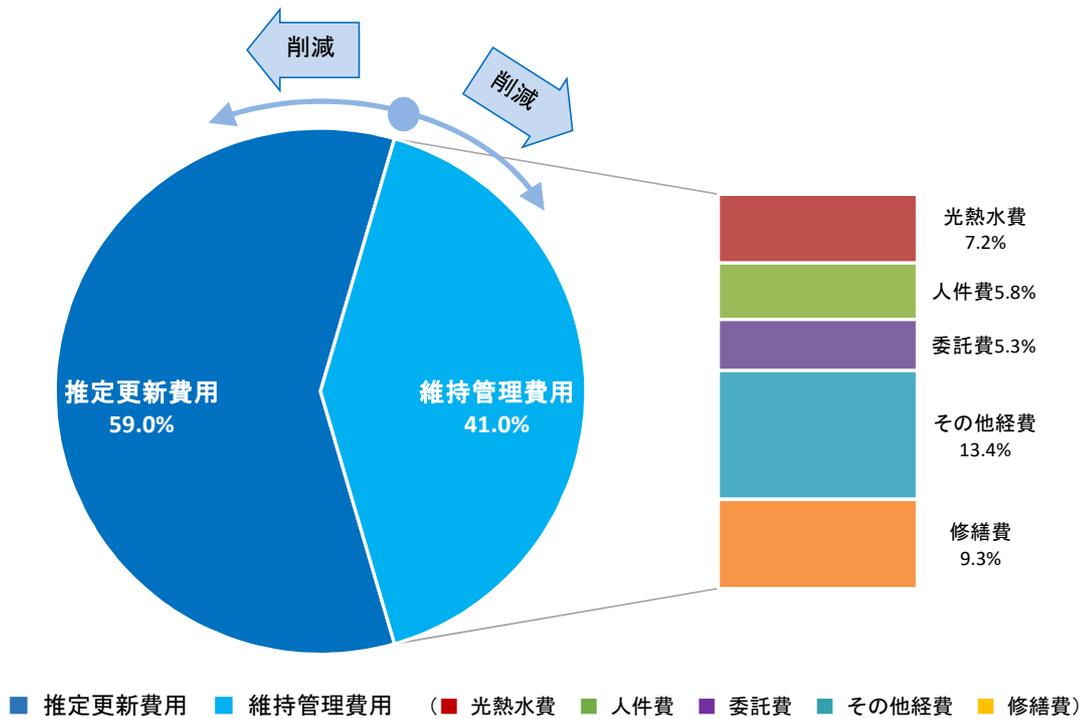


図 3.2 一般公共建築物のライフサイクルコストの内訳

そこで、次の考え方により一般公共建築物の削減目標を設定します。

- ① 一般公共建築物の削減による直接的な更新費用の縮減
- ② 一般公共建築物の削減に伴う間接的な維持管理費用の縮減
- ③ 一般公共建築物の削減により生じた余剰資産（土地）の売却
の合算により不足額をまかなっていく。

図 3.1 に一般公共建築物の維持管理費用の縮減分を加味すると、図 3.3 のとおりとなります。

一般公共建築物を削減することで直接的に更新費用を縮減することができるほか、一般公共建築物の維持管理費用も間接的に縮減することができます。この維持管理費用の縮減分を更新費用に充てることで投資可能額の増加を図ることができます。これにより、一般公共建築物を 20%削減すれば、適切な更新を行うことができるようになると考えられます。

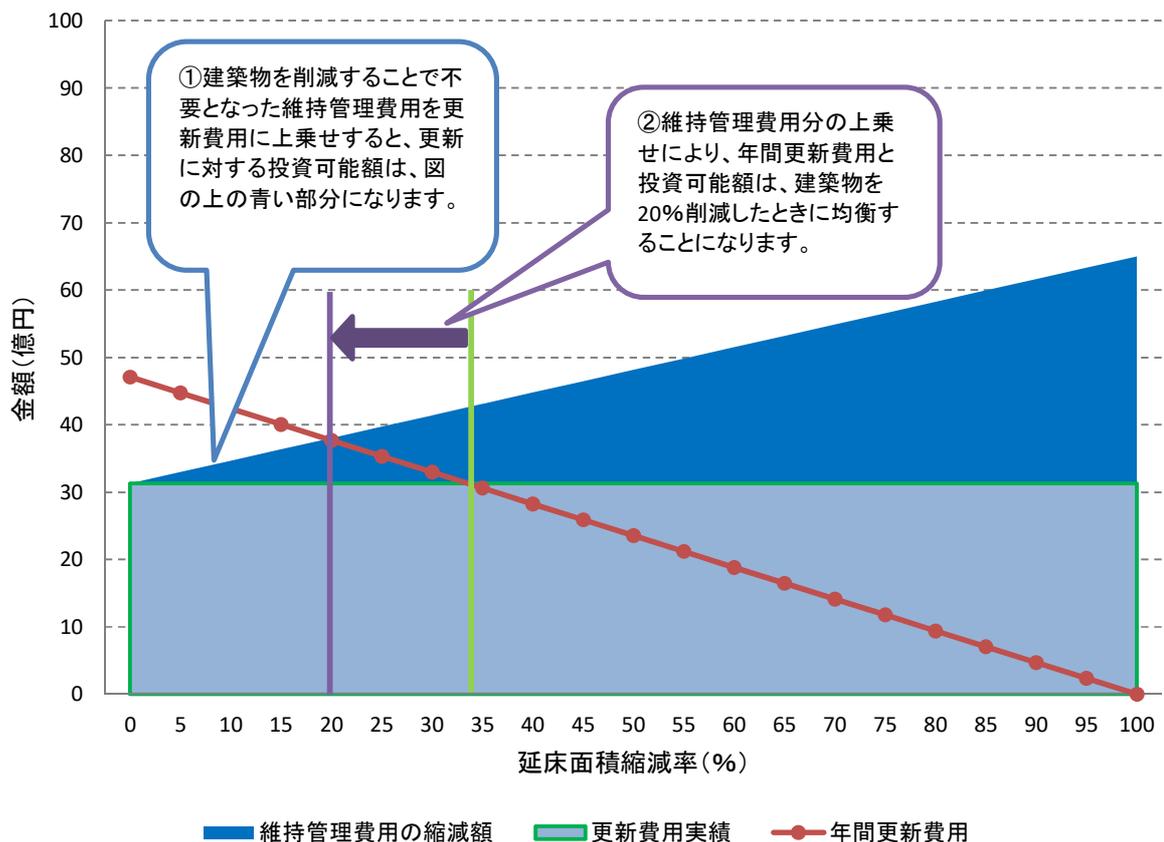


図 3.3 一般公共建築物の延床面積縮減率に対する更新費用見込み（維持管理費用追加）

更に、土地売却益分を見込むと図 3.4 のとおりとなります。

土地売却益を更新費用に充てることで投資可能額を更に増加させることができ、目標を約 16%まで引き下げることができます。

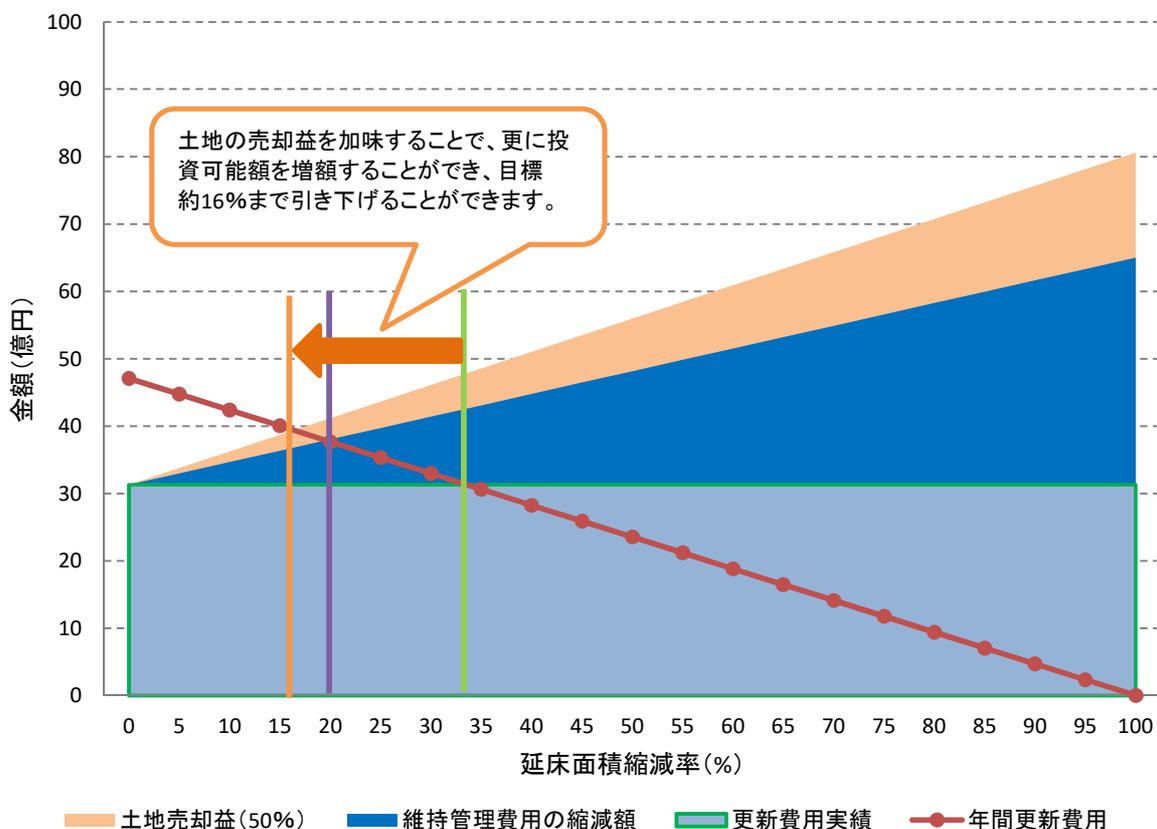


図 3.4 一般公共建築物の延床面積縮減率に対する更新費用見込み
(維持管理費用・土地売却益追加)

維持管理費の縮減や土地の売却を効果的に行うことで、削減目標値を約 16%まで引き下げることが可能ですが、土地の売却の可否については先行きが不透明なこと、また、試算では更新費用が現状の額を継続して確保できることを前提に行っていますが、今後の財政状況を鑑みると更新費用は抑制されていくことが考えられることから、当面の目標値は次のとおり定めます。

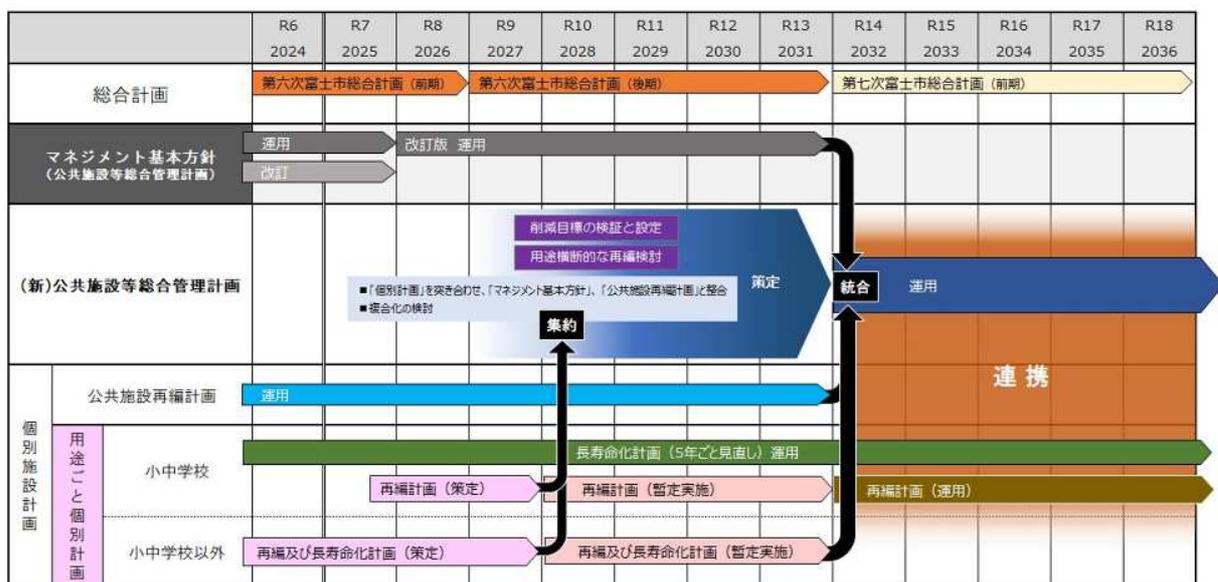
目標：一般公共建築物の延床面積 20%削減

第4章 一般公共建築物に係る公共施設マネジメントの推進

4.1. 公共施設マネジメントの進行管理

一般公共建築物に係る公共施設マネジメントは、総合計画と連動した総合的かつ計画的な進行管理が重要となります。そのため、マネジメントの進行管理については第六次富士市総合計画後期基本計画と連動した進行管理をしていきます。

<スケジュール> (再掲)



第七次総合計画期間となる令和14年度からの「(新)公共施設等総合管理計画」の運用に向けて、人口推計等のデータや市民ニーズ、利用状況などにより、今後の人口動向や求められる施設のあり方を再度検討し、再編の見直しを図る取り組みを進めていきます。

また、施設用途ごとの「個別計画」については、定期的に進捗の確認を行っていきます。

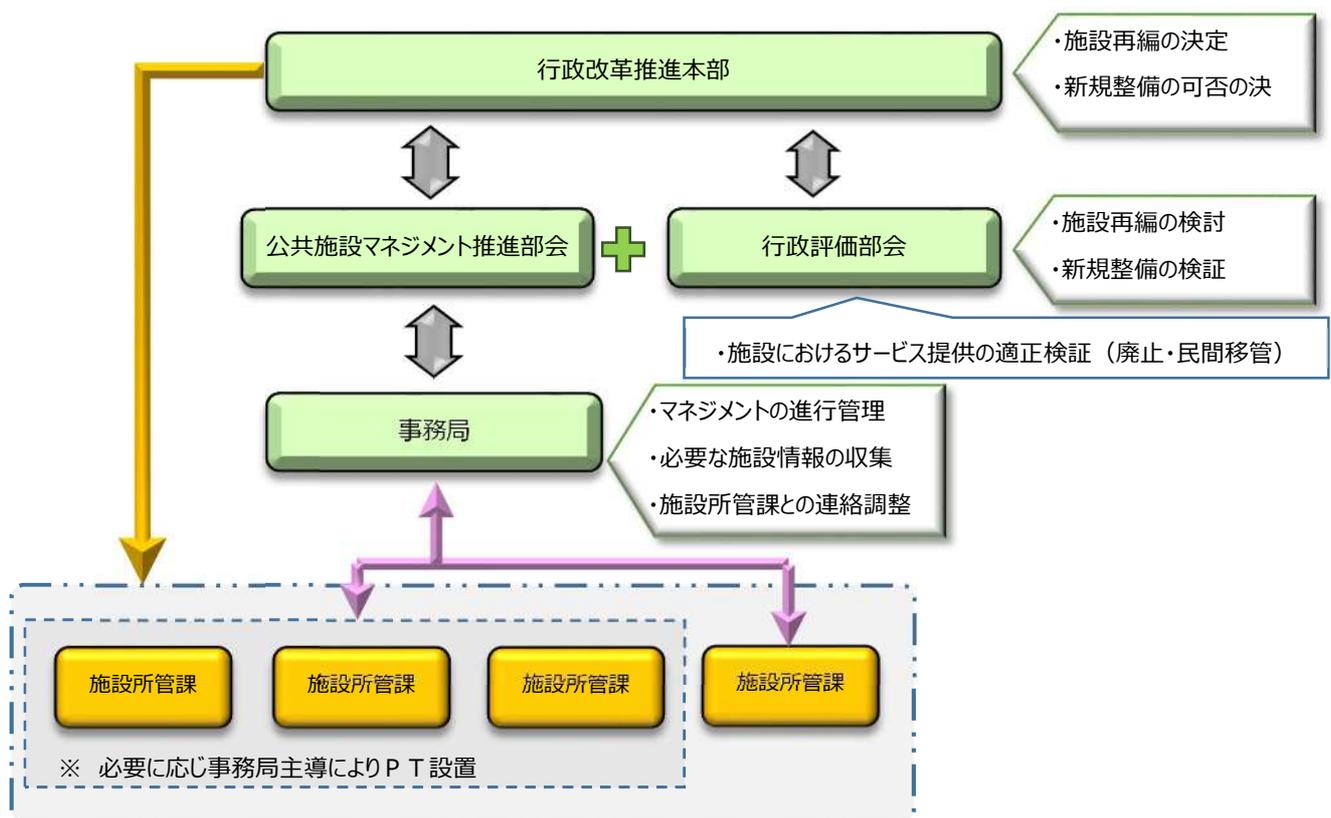
なお、一般公共建築物の保全については、施設管理者による適切な維持管理を行うため、「富士市公共建築物維持保全マニュアル」を活用した定期点検や臨時点検の時期を呼び掛け、異常個所の把握に努めるとともに、主要部位の劣化状況や優先度を所管の課に提示し、ローリングや各年度の予算編成時に反映するなど、適切な保全の実施による長寿命化を促す取組を進めていきます。

4.2. 推進体制

全庁的なトップマネジメントの下、総合的かつ計画的に公共施設マネジメントを推進していくため、市長が参画し、行政改革に関する重要事項を所掌する行政改革推進本部において施設の再編や新規整備の可否等について施設所管課に対する指揮命令を行っていきます。

行政改革推進本部に「公共施設マネジメント推進部会」及び「行政評価部会」が設置されており、総合的な視点からマネジメントが進められるよう再編に係る方策を検討していきます。

なお、施設の整備、再編は施設所管課が担うこととなりますが、施設の複合化等により一棟の建物に複数の部署が関与する場合は、関連部署によるプロジェクトチーム（P T）を設置し、検討を行っていくことで効率的な事業推進を図ります。



4.3. 情報の共有

1) 職員との情報共有

全庁的な組織体制の下、公共施設マネジメントを円滑に推進していくためには、職員一人一人が公共施設マネジメントの意義や必要性、考え方を理解し、保有資産の適正化や市民サービス向上のために意識的に取組んでいく必要があることから、様々な機会を捉えながら、取り組みの考え方や庁内手続き等の周知に努めます。

また、建築物の長寿命化を図るためには適切な維持管理を行う必要があるため、平成 28 年度に作成した富士市公共建築物維持保全マニュアルを活用し、建築物に関する知識を持つ職員の育成も行っていきます。

さらに、施設ごとに面積や構造などの施設概要や、施設の利用状況、管理費及び光熱水費等について、客観的に「見える化」するために作成している「施設カルテ」を拡充し、新たな項目として、施設（サービス）の必要性・存続性、配置、建物の劣化・損傷状況、他施設との複合化（多機能化・集約化）に対する考え方、施設管理者としての課題をとりまとめ、常に他の施設の管理者も参照し、連携しながら活用できるよう、一元管理をしていきます。

これにより、施設ごとに「課題への対応」を明確化し、専門知識のある職員の伴走支援による進捗を図り、「個別計画」の早期策定や、効率的な施設整備に繋げていきます。

2) 市民との情報共有

公共施設の再編を検討するに当たっては、施設利用者や地域住民をはじめとした多くの市民と行政が問題意識を共有し、課題解決を図っていくことが重要であるため、公共施設マネジメントを周知するための機会を設けるなど、市民との情報共有に努めていきます。

また、これから取組みを進める場面のほか、マネジメントゲームを通じた体験型広報により、関心の拡大を図っていきます。

資料 1 用語集

(P は、その用語が初出するページです)

P 1：長寿命化
定期的な施設点検を行い、建物の損傷が拡大する前に適切な処置を行うことで、余分な修繕費用抑え建物の物理的耐用年数を延ばす手法のこと。 国においても、施設の老朽化が急速に進展する中、インフラ長寿命化基本計画を策定し、「新しく造ること」から「賢く使うこと」への転換を進めている。
P 14：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。 富士市においては、ごみ処理施設（h環境クリンセンター）、生活排水処理施設（クリンセンターききょう、中野台下水処理施設）を保有している。
P 14：公営企業
民間企業と同じように 利用した人から料金をもらって（事業で収入をあげて）、かかる経費をまかなっている事業。 富士市においては、中央病院、上水道、下水道が公営企業。
P 1：公共施設マネジメント
総合的かつ統括的に公共施設の整備や管理運営を行い、施設維持管理経費の最小化や施設効果の最大化を図ること。 富士市においては、平成 22 年 4 月に策定した「第 2 次富士市行政経営プラン」の中で、定義され推進している。
P 1：インフラ
インフラストラクチャーの略で、上下水道や道路、電力、通信網などの施設のこと。 本基本方針においては、上水道、下水道の公営企業が保有する公共施設を除く、道路、橋りょう、河川、公園を総称して土木系インフラとしている。
P 9：大規模改修
日常的に行われている修繕工事とは別に、十年から数十年に一度施設全体に対して大規模な修繕工事を行うこと。 外壁の修繕や設備機器の更新等を行い、建物の機能劣化や機能の陳腐化を防止し、当初の機能回復と同時に、環境負荷の軽減やユニバーサルデザインへの対応など、利便性の向上を目的とする。 本基本方針では、新築後概ね 30 年の時期に大規模改修の実施、用途変更などの検討を行うことを前提に考えている。 長寿命化を目的として行う場合は、長寿命化改修と同義である。
P 10：長寿命化改修
施設の長寿命化を目的とし、建物外部の屋上や外壁、建物内部のトイレや内装、給排水設備、空調などの修繕工事を、計画的に行うこと。
P 10：予防保全型
定期的な点検により施設の損傷状態などの推移をもとに予測を行い、補修、更新を行う事により施設の安全性の向上及び長寿命化を図る手法。

P 10：事後保全型
劣化損傷が発生した場合に、施設の損傷が一定程度進行した段階で補修、更新を行い施設の機能維持を図る手法。
P 18：国立社会保障・人口問題研究所
厚生労働省に設置された国立の政策研究機関。国の社会保障制度の中・長期計画ならびに各種施策立案の基礎資料として、人口と世帯に関する推計を全国と地域単位で実施し、「日本の将来推計人口」、「都道府県別将来人口推計」、「市区町村別将来人口推計」等を公表している。
P 21：財政力指数
地方公共団体の財政力を示す指数として用いられ、1 を超えると財政的に豊かであるとされている。富士市は、平成 24 年度から 1 を下回っている。
P 21：バブル景気
1980 年代後半から 1990 年代初頭にかけて続いた日本の好景気の中で、不動産や株などへの投資が加速し、不動産の価格や株価が高騰したが、投資熱が冷めて急激に景気が後退した。景気が泡のように膨れて、突然はじけたことからバブル景気と呼ばれる。 富士市の場合、文化会館（ロゼシアター）がこの時期に建設計画を行っている。
P 21：普通地方交付税
どの地域に住む国民にも一定の行政サービスが提供されるように、国の収入（所得税・法人税・酒税など）から、一定の割合を地方公共団体の財政力※等に応じて配分されるお金。 ※財政力指数が 1 を超える場合は、不交付となる。
P 21：市債
学校、福祉施設、道路などの公共施設を建設、整備するために必要な資金を、国や金融機関などから借入れるもの。なお、公共施設は将来にわたって使用するため、世代間の公平性の観点から、複数年に渡って償還（返済）し、次世代の市民にも応分の負担を求めるもの。
P 22：一般財源
用途が特定されておらず、富士市が自らの裁量で使用できる財源のこと。市税や地方交付税などがこれにあたる。
P 22：義務的経費
歳出のうち、人件費・扶助費・公債費等任意に節減できない性質を持つ経費のこと。
P 22：投資的経費
その支出の効果が資本の形成のためのものであり、将来に残る施設等（学校、福祉施設、道路など）を整備するための経費のこと。
P 22：扶助費
社会保障制度の一環として、現金や物品などで支給される費用。 生活保護法・児童福祉法・老人福祉法などの法令に基づくもののほか、乳幼児医療の公費負担など市の施策として行うものも含まれる。 また、児童福祉費と教育費を除く扶助費は 65 歳以上の人口とほぼ正比例といえる強い相関にあると言われており、（一條義治：これからの総合計画-人口減少時代での考え方・つくり方-より）富士市においても、年々上昇の傾向にある。

P 22：生産年齢人口
15歳から64歳までの一般に生産活動に従事し得る年齢層のこと。 富士市においては、2040年には4万人以上減少すると推計されている。(2010年比)
P 23：延床面積
建築物の各階床面積を合計した面積のこと。
P 23：耐用年数
耐用年数は、大きく以下の3つに分けられる。 ① 物理的耐用年数 劣化により構造体における、部材強度の確保が困難な状態になるまでの年数。 ② 経済的耐用年数 維持管理コストが、新たに築造した場合の生涯コストより割高となること が、確実に見込まれることとなるまでの年数。(一般的に法定耐用年数、建設事業債務の償還年数などをいう) ③ 機能的耐用年数 技術革新、需要変化、法改正などにより、社会から求められる機能に不足を生じるまでの年数。 一般的には「①物理的耐用年数>②経済的耐用年数>③機能的耐用年数」となる。 今まで、富士市の一般公共建築物の耐用年数は、最短の③が多く、およそ40年であった。 また、法定耐用年数としては、一般的な減価償却期間である50年(鉄筋コンクリート造、事務所)とされているが、一般公共建築物の目標使用年数を鉄筋コンクリートの物理的耐用年数である65年と設定し、建物の長寿命化に取り組みます。
P 38：公有財産
普通地方公共団体が所有する不動産、動産などの財産。(地方自治法第238条)
P 38：行政財産
市が行政サービスを行うことを目的として保有している財産(土地・建物)。
P 38：普通財産
行政財産以外の財産。直接に公共的な目的で使用されるものではなく、貸付、売却、私権の設定等が可能とされている。
P 45：償還(市債の償還)
市債などの借入れた金額を返すこと。 市営住宅の場合は、家賃収入を市営住宅整備費の借入金の返済、施設の維持管理費などに充てて運営を行っている。
P 55：コーホート変化率法
人口推計を行う方法の一つで、過去における実績人口の動勢から「変化率」を求め、それに基づき将来人口を推計する方法。「コーホート」とは、同じ年に生まれた人々の集団) 「富士市公共建築物保全計画」P176~178で平成45年までの地区別人口推計を行った結果を示している。

P 60：ライフサイクルコスト
建物を企画・設計・建築し、その建物を維持管理して、最後に解体・廃棄するまでの、建物に要する費用の総額のこと。
P 62：指定管理者制度
民間事業者などに公の施設の管理を代行させることができる制度。 民間のノウハウや能力を幅広く活用することで多様化する住民ニーズに的確に対応し、効果的、効率的に施設を管理運営するための制度であり、富士市においても、複数の施設で制度を導入している。
P 62：PFI
プライベート・ファイナンス・イニシアティブの略で、公共事業を実施するための手法の一つ。 民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法。
P 62：受益者負担
施設、サービスの利用者（受益者）に料金を負担してもらうこと。
P 72：幼保一体施設
少子化の進行、育児サービスの多様化により生じている幼稚園と保育所の抱える問題点を解決するため、幼児教育と保育をともに実施する施設のこと。
P 80：観察保全型
劣化損傷により機能不全にならないよう劣化損傷の状況を観察し、適切な時期に対策を実施する手法。主に、ガードレールや街路照明などの管理に用いられる事が多い。
P 95：地方公会計制度改革
地方公共団体が、資産や債務の正確な把握と管理、財務情報の分かりやすい開示、予算編成・決算分析などでの利用を行なうため、会計制度に民間の企業会計制度の考え方を導入しようとする改革。 総務省は、平成 26 年には、各自治体間での比較の可能性を確保するため、統一的な基準を公表し、平成 27～29 年度までに、統一的基準に基づき財務書類を整備するよう求めている。
P 95：固定資産台帳
財務書類に計上される公有資産の取得価額や種類、資産名、用途、構造等を記載した台帳。