

尼崎市公共施設マネジメント基本方針

平成26年6月
(令和4年2月改訂)

はじめに

本市は、高度経済成長期からバブル経済期にかけて、右肩上がりの市税収入と競艇場を中心とした収益事業収入のもと、安定成長を前提とした経済見通しの中で、人口の急増や市民ニーズ等に対応するため、多くの公共施設（建築系施設）を整備してきました。

現在では、これらの施設の老朽化が進行し、今後、次々と更新の時期を迎えるとともにすでに建築から 30 年以上が経過した施設が約 6 割となっており、今後これらの更新には莫大な経費が必要となります。

しかしながら、人口の減少や少子高齢化が急速に進んでいること、また、財政的には今後も厳しい状況が続くことが予測されることから、今ある全ての施設を保有したまま更新等をし続けることは事実上不可能であり、公共施設の老朽化対策は喫緊の深刻な課題となっております。

本市ではこれまでも、老朽化が著しく対応が急がれる施設を対象として、施設の廃止・移管・転用といった個別対応を行ってきたところですが、持続可能な財政基盤の確立を目指し、市民サービスの維持・向上を図っていくためには、これまでのように個別施設の対応に焦点を当てるのではなく、公共施設全体に対して、この先の施設の改修や更新時期を見通す中で、中長期的な視点で計画的・戦略的に保有、処分、維持、活用等を行い、身の丈にあった施設保有量・施設規模となるよう、マネジメントしていく必要があります。

そのため、平成 25 年 3 月に策定した本市の行財政改革計画である「あまがさき『未来へつなぐ』プロジェクト」において取組のひとつの柱としてコストと便益の最適化を図る「ファシリティマネジメント」の考え方を踏まえた「公共施設の再配置・統廃合と跡地活用」について位置づけたところです。

こうしたことから、今回、全ての市有建築物（原則として企業会計施設を除く。）を対象に、公共施設の量、質、運営コスト等の最適化を目指し、今後の公共施設のあり方を方向付けるための基本方針を策定するものです。

なお、公共施設の更新等に係る課題に対しては、他の自治体でも取組が進められており、こうした自治体レベルでの取組が進む中、国においては、国民の安全・安心を確保するため、平成 25 年 11 月に「インフラ長寿命化計画」を策定し、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等推進することとし、地方公共団体に対しても、その所有する全ての公共施設等を対象に、地域の実情に応じて総合的かつ計画的に管理する計画（「公共施設等総合管理計画」）の策定を要請しており、本基本方針は国の「公共施設等総合管理計画」の策定の指針にも沿うものです。

【目 次】

第1章 公共施設マネジメントの導入の背景	5
1-1 公共施設を取り巻く現状	5
1-1-1 公共施設の現状	5
1-1-2 財政の状況	14
1-1-3 人口の状況	16
1-2 公共施設マネジメントの必要性	18
第2章 公共施設マネジメントの基本方針	19
2-1 方針1：再編	20
2-2 方針2：予防保全	21
2-3 方針3：効率的・効果的な運営	21
第3章 基本方針の目標設定	22
3-1 目標設定	22
3-2 目標設定の根拠	22
3-2-1 削減目標期間（35年間）について	22
3-2-2 削減目標について	22
第4章 公共施設マネジメントの推進	25
4-1 公共施設マネジメントの推進体制の構築	25
4-2 公共施設マネジメント計画の策定	26
4-2-1 施設情報の一元管理	27
4-2-2 施設評価の実施	27
4-2-3 マネジメント計画の策定・改訂	28

第1章 公共施設マネジメントの導入の背景

1-1 公共施設を取り巻く現状

1-1-1 公共施設の現状

① 公共施設の保有状況

本市の公共施設は、高度経済成長期からバブル経済期にかけて、市税収入や競艇場事業収入（収益事業収入）が着実に増加傾向をたどる中で、その多くの整備を進めてきましたが、一方で、人口は昭和46年の55.4万人をピークに減少に転じたため、結果として、人口が減少する中で施設保有量は増え続けるという状況が続いていました。（図表1）

バブル経済崩壊後は、多額の累積赤字が見込まれる中で、行財政改革の視点やそれぞれの公共施設が抱える課題等を踏まえ、施設の統廃合や民間移管を行うなど、保有量の削減につながる様々な見直しに取り組んできましたが^{※1}、現在においてもなお、施設の保有面積は、類似の中核市^{※2}と比較して大きいものとなっており、本市の特徴として、比較的小さな市域面積に手厚く公共施設が整備されていることがわかります。

平成25年3月現在、本市では約187万㎡の公共施設（道路や上下水道等インフラ施設を除く、いわゆるハコモノ施設。）を保有しており、人口1人あたりに換算すると4.11㎡（図表2、3）、市域面積1km²あたりに換算すると約3.8万㎡（図表4、5）、また、市街化区域^{※3}面積1km²あたりに換算すると約4.0万㎡（図表6、7）の施設面積を保有していることになります。

また、市が保有する施設の内訳を見ると、市営住宅が最も多く71.0万㎡で全体の38%、続いて学校が61.9万㎡で33%、残りは本庁舎や公民館等のその他の施設が占めています。（図表8、9）

※1 施設保有量削減につながる主な取組

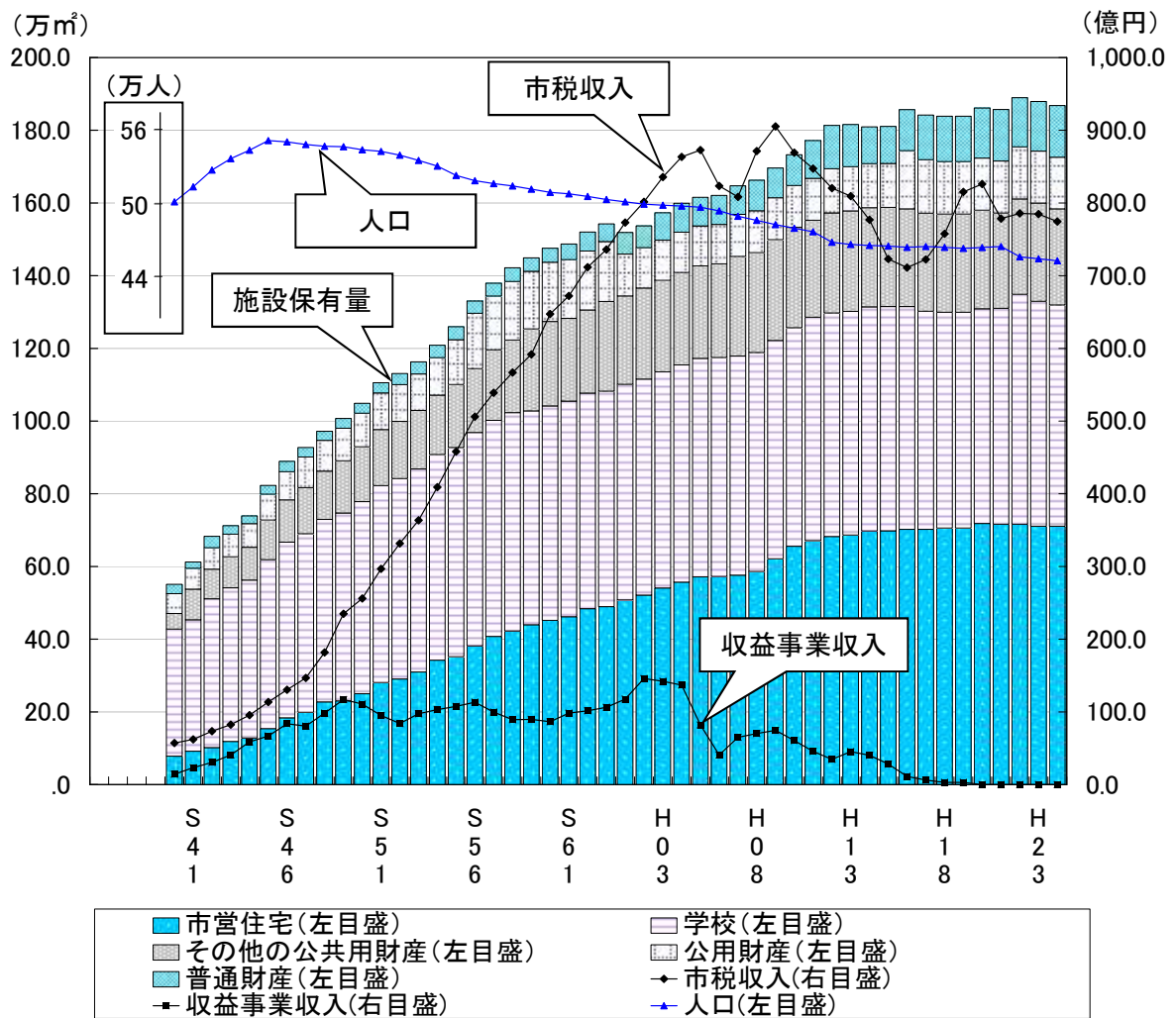
（経営再建プログラム及び行財政構造改革推進プランにおける取組）

取組	施設名等
廃止・削減	市民課出張所、市民プール、児童館、猪名野やすらぎ荘、労働福祉会館、労働センター
集約・統合	市営住宅（琴浦、西難波、武庫川住宅）の集約、学校園の統廃合、保健センターの一所化、地区施設機能（旧青少年会館、旧老人福祉センター分館）の総合センターへの統合
移管	保育所、高齢者・障がい者福祉施設（長安寮、みのり園、まつば園）、高齢者就業センター、母子生活支援施設、勤労者レクリエーションセンター（尼崎高原ロッジ）

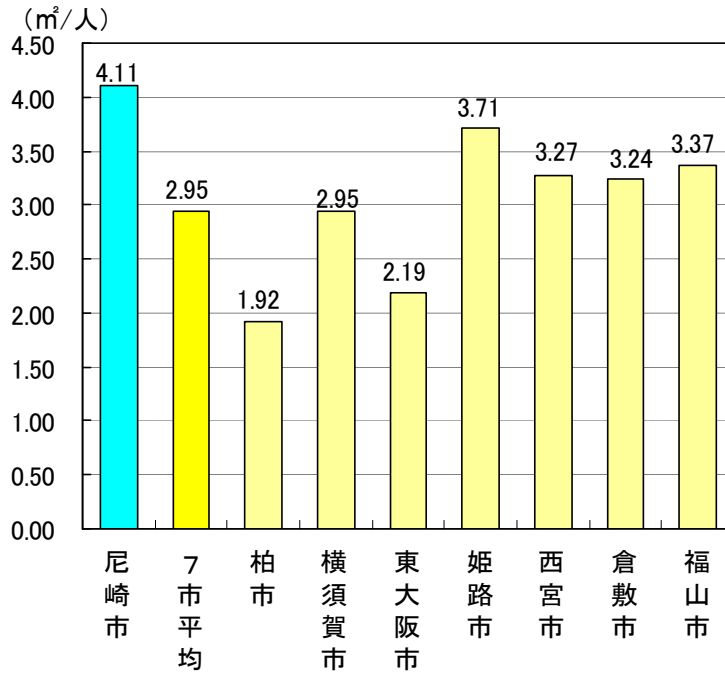
※2 類似の中核市は、監査委員による健全化判断比率等審査意見書等で類似都市として比較している7市。選定基準は、平成22年度国勢調査結果を基に、人口が本市と同程度（人口36万人以上56万人未満）で、第2次・第3次産業の就業者割合が95%以上の県庁所在地・普通交付税不交付団体を除く中核市です。

※3 すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街地を定めるべき区域（都市計画法第7条第2項）

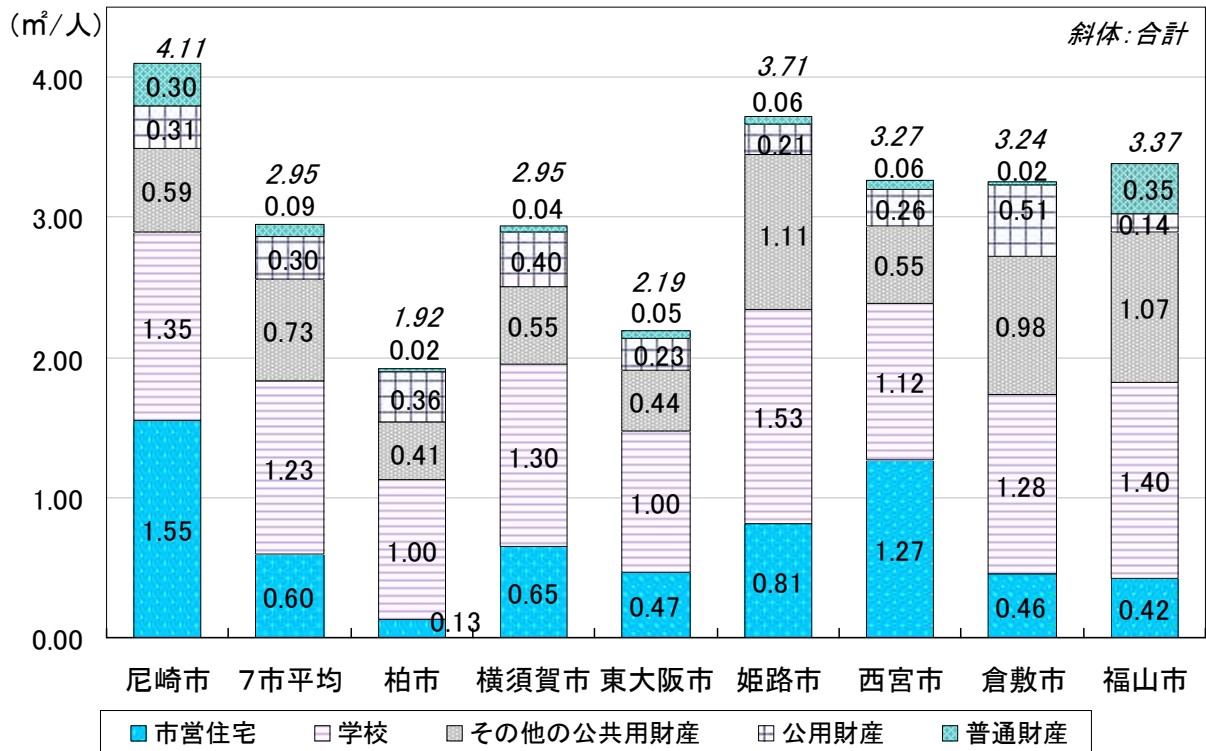
図表1 市税収入、収益事業収入、人口及び施設保有量の推移



図表2 人口1人当たりの公共施設保有面積の比較

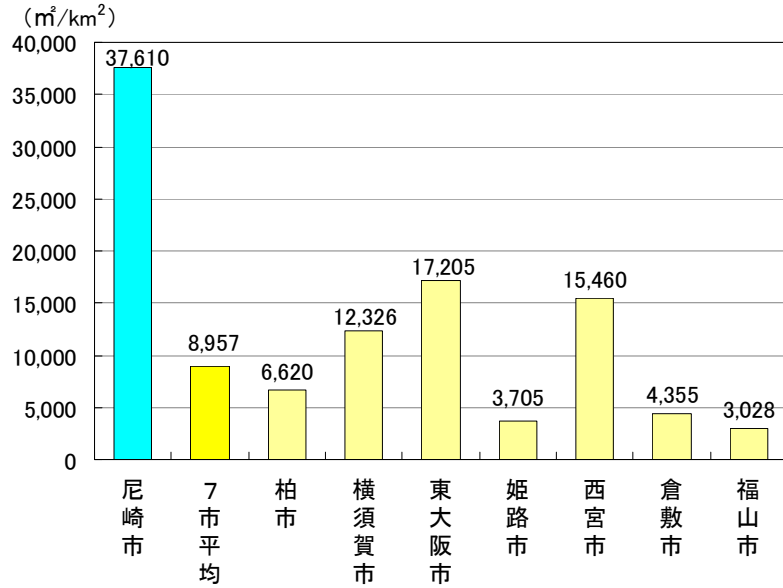


図表3 人口1人当たりの公共施設保有面積の施設用途別比較

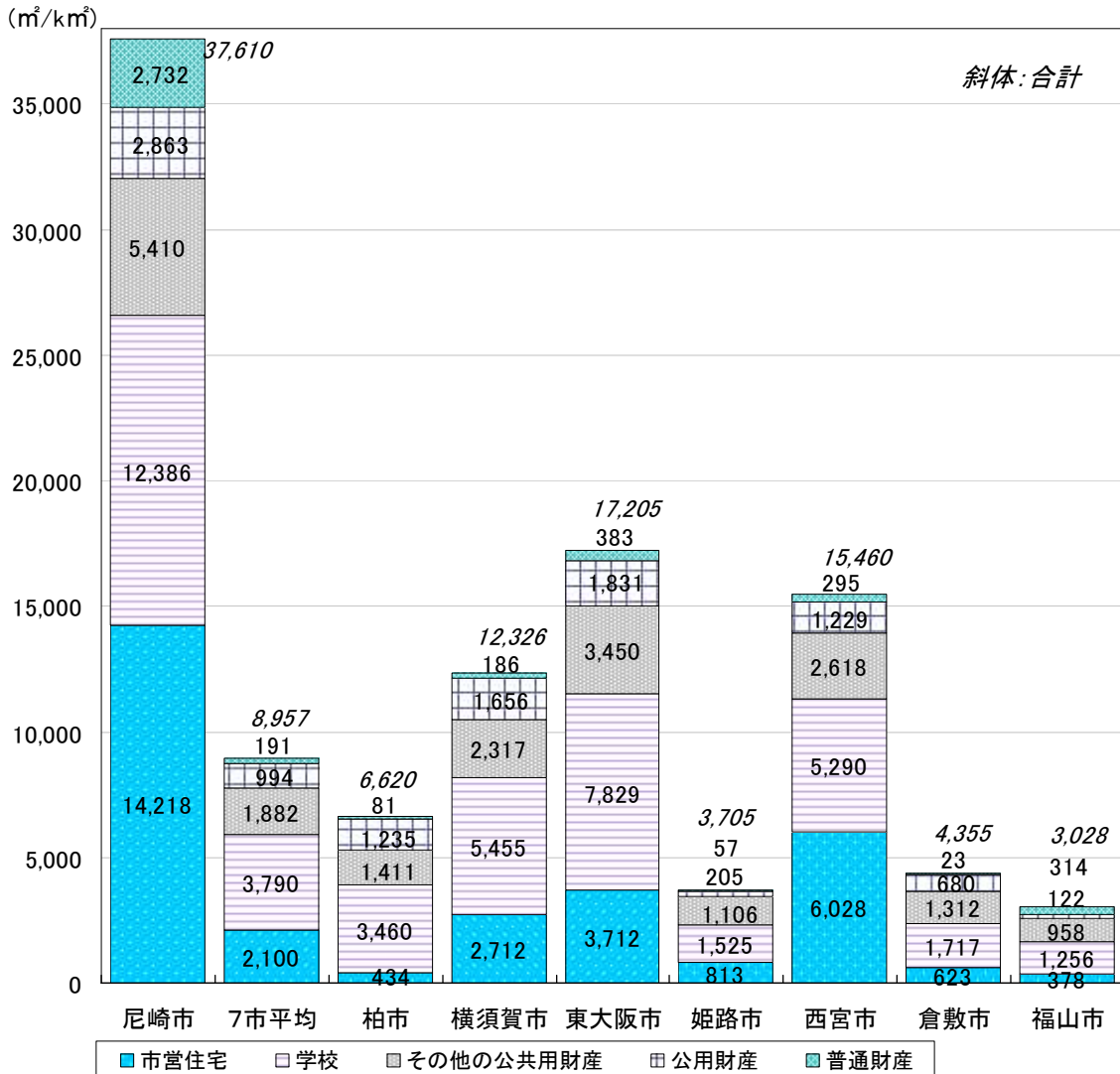


(資料) 総務省「公共施設状況調経年比較表(平成23年度)」
 (西宮市及び福山市は統計書等から市営住宅面積に換算)
 総務省「住民基本台帳人口(平成23年度)」(図表2、3とも)

図表4 市域面積当たりの公共施設保有面積の比較



図表5 市域面積当たりの公共施設保有面積の施設用途別比較

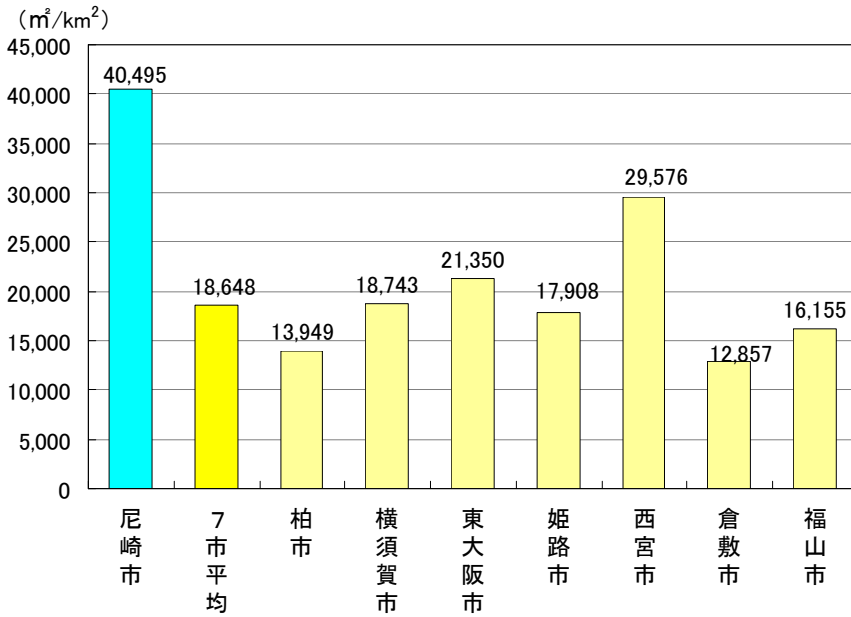


(資料) 総務省「公共施設状況調経年比較表(平成23年度)」

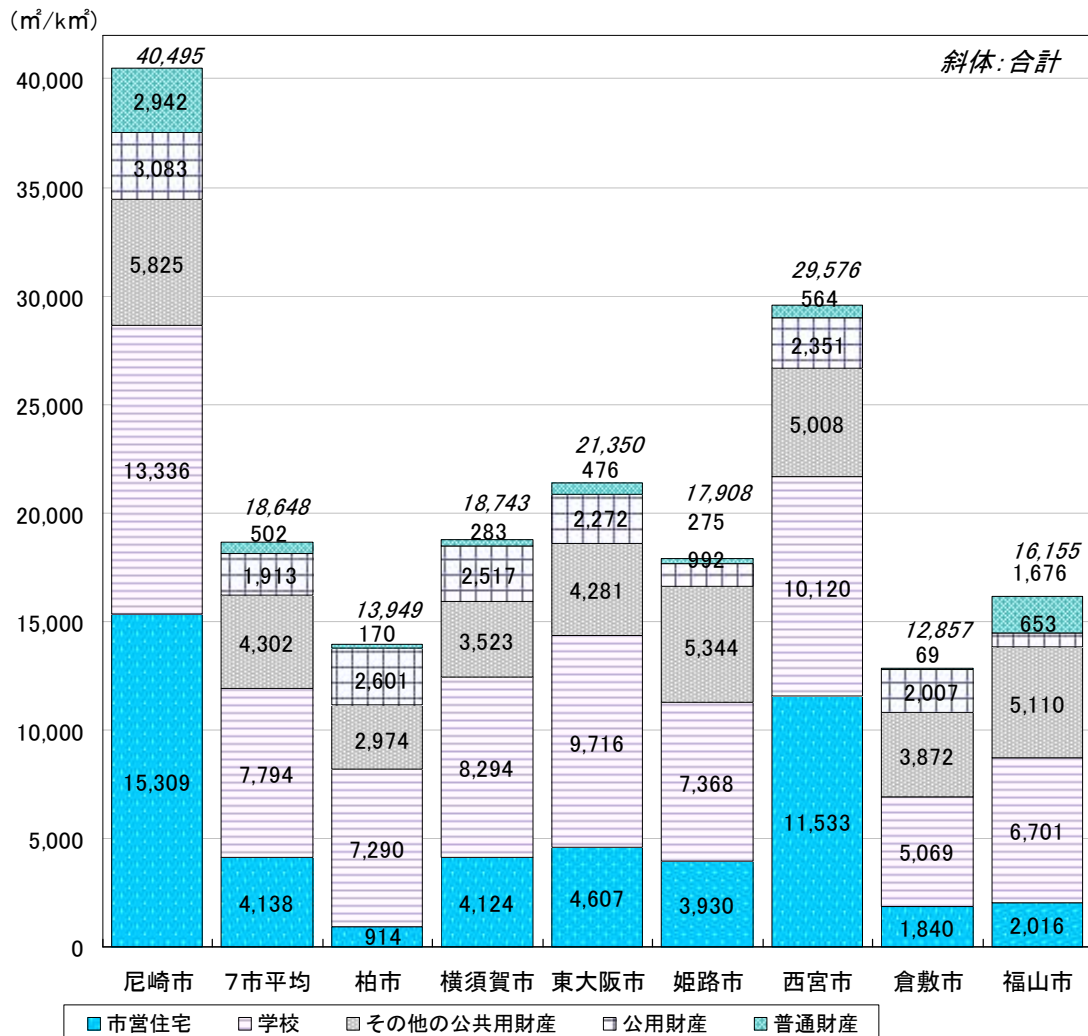
(西宮市及び福山市は統計書等から市営住宅面積に換算)

国土交通省国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調(平成23年10月)」(図表4、5とも)

図表6 市街化区域面積当たりの公共施設保有面積の比較



図表7 市街化区域面積当たりの公共施設保有面積の施設用途別比較

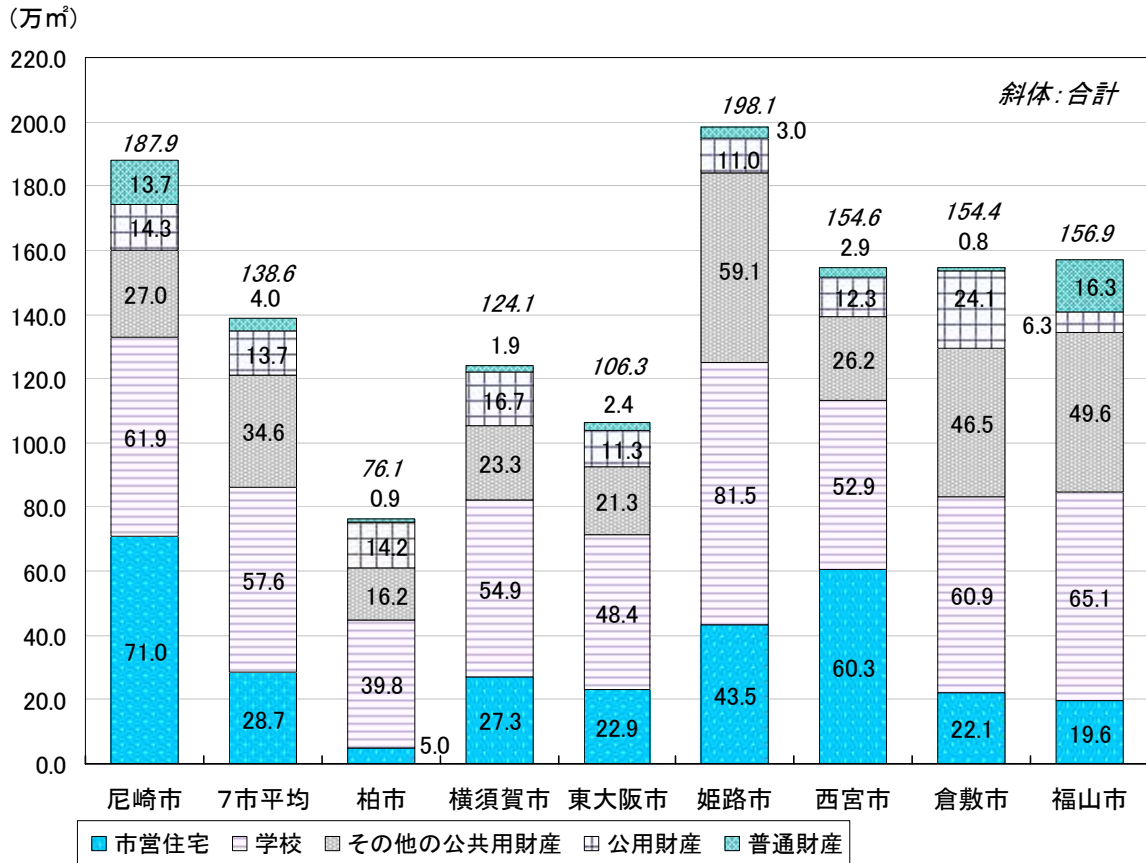


(資料) 総務省「公共施設状況調経年比較表(平成23年度)」

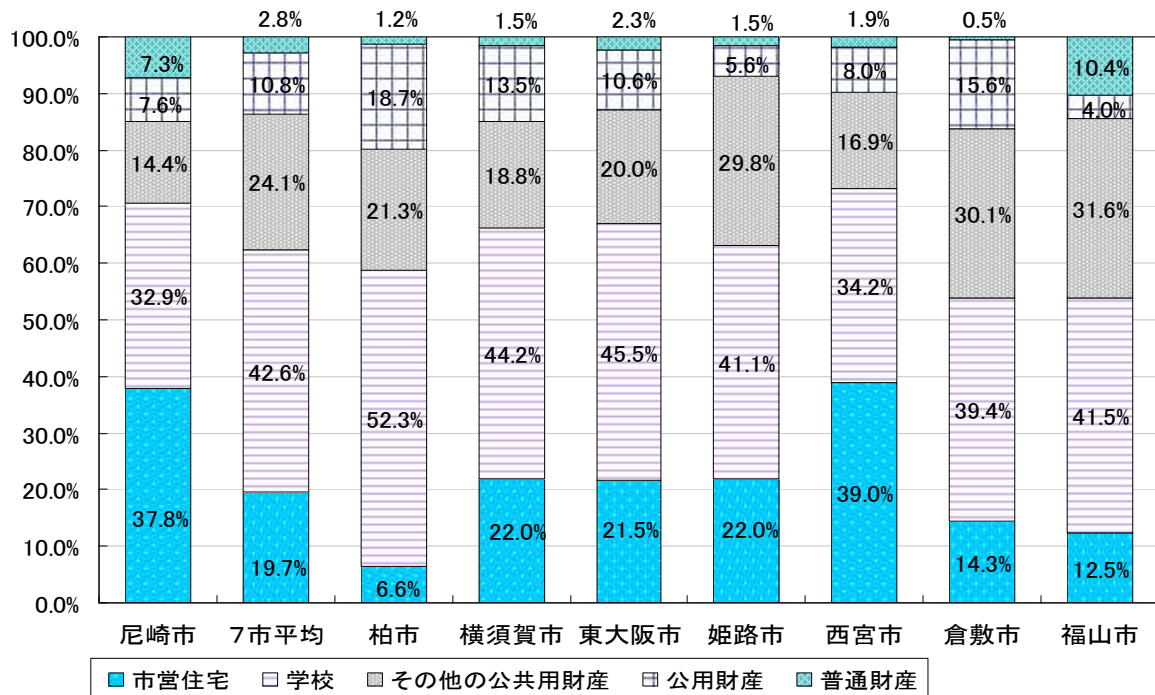
(西宮市及び福山市は統計書等から市営住宅面積に換算)

国土交通省「都市計画現況調査(平成23年度)」(図表6、7とも)

図表8 施設用途別の公共施設保有量の比較



図表9 施設用途別の公共施設保有率の比較



(資料) 総務省「公共施設状況調経年比較表(平成23年度)」

(西宮市及び福山市は統計書等から市営住宅面積に換算)(図表8、9とも)

(参考) 用語の解説

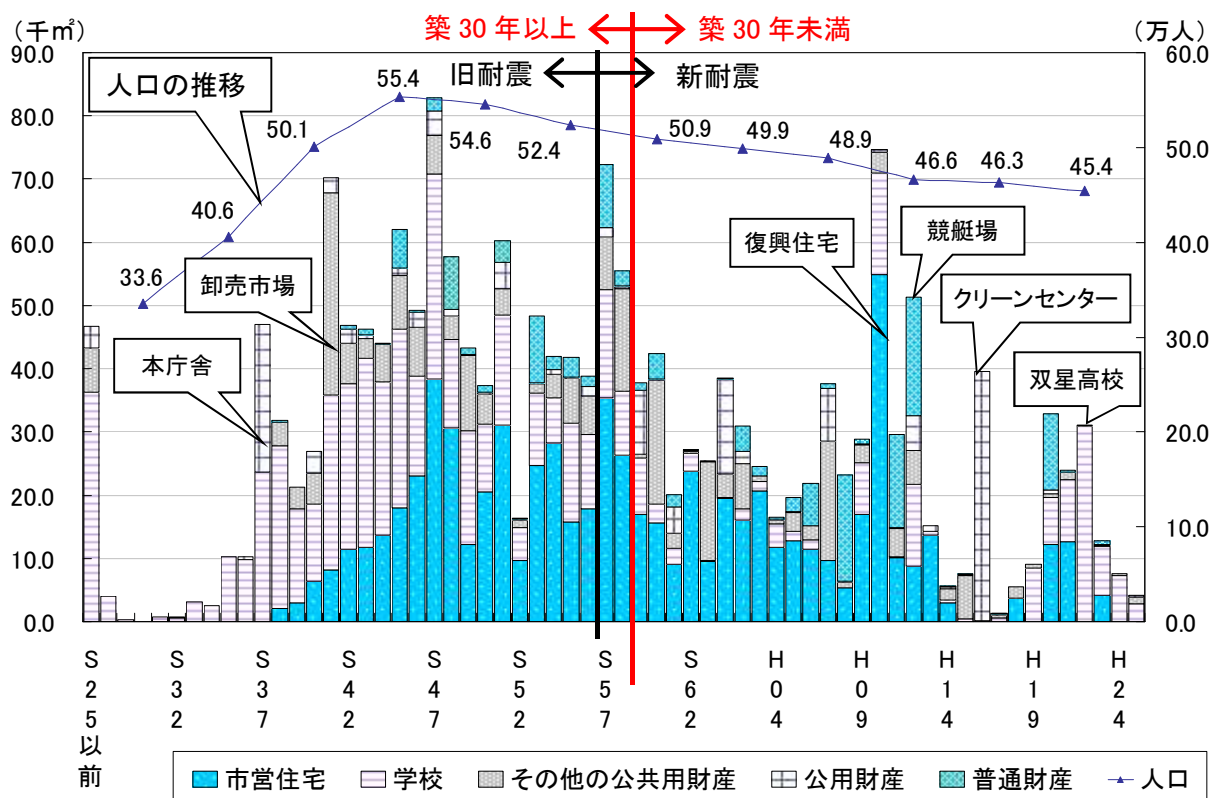
用語	解説
公共用財産	行政財産（公用または公共用に供し、又は供することと決定した財産）のうち、主に市民の方が利用する財産（学校、市営住宅、図書館、公民館、地区会館など）
公用財産	行政財産のうち、市が様々な事務や事業を行うために利用する財産（本庁舎、消防署など）
普通財産	行政財産以外は一切の財産。特定の用途または目的をもたず、貸付・交換・売却・譲与などができる財産（福祉会館、近畿高エネルギー加工技術研究所、競艇場など）

② 公共施設の老朽化の状況

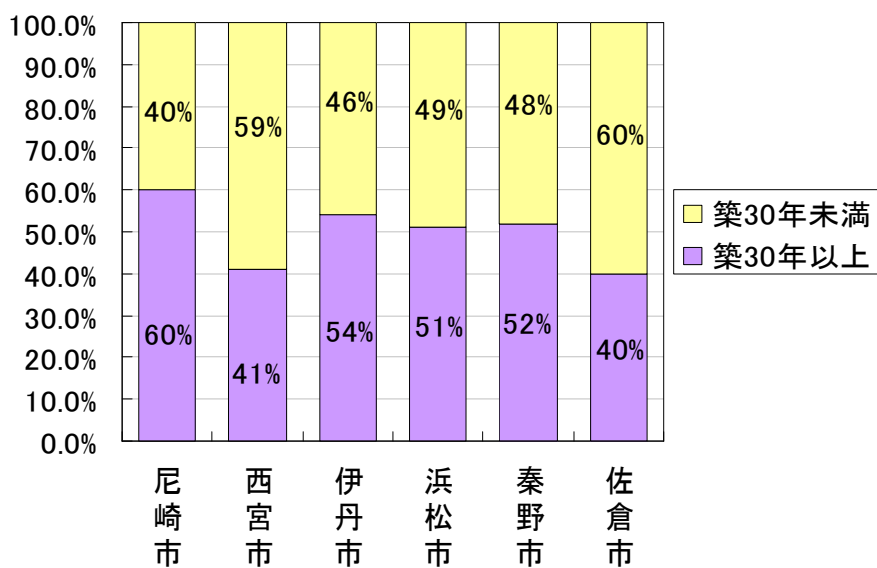
本市の公共施設は、高度経済成長期からバブル経済期にかけて、その多くを整備してきたため、現在では大規模改修や大型設備機器の更新等が増加する建築後30年を経過したものが全体の約6割あり（図表10）、近隣市（西宮市、伊丹市）や、早くから老朽化対策等に着手してきた自治体（浜松市、秦野市、佐倉市）と比較しても高い割合になっています。（図表11）

なお、老朽化した施設の多くは昭和56年の建築基準法改正以前の旧耐震基準に基づいて整備されたものであり、防災上の観点からも課題となっております。

図表10 本市の現有施設（187万㎡）の建築年次別・建物種別の保有面積



図表11 建築後30年以上の公共施設の割合比較



(資料) 「西宮市公共施設白書(概要) (平成23年8月)」
 「伊丹市公共施設白書【概要版】 (平成24年12月)」
 「浜松市資産経営推進方針(施設長寿命化に関する方針) (平成25年9月)」
 「秦野市公共施設白書 平成24年度改訂版」
 「佐倉市施設白書(平成23年度版)」

③ 公共施設の建替えや修繕に係る費用（シミュレーション）

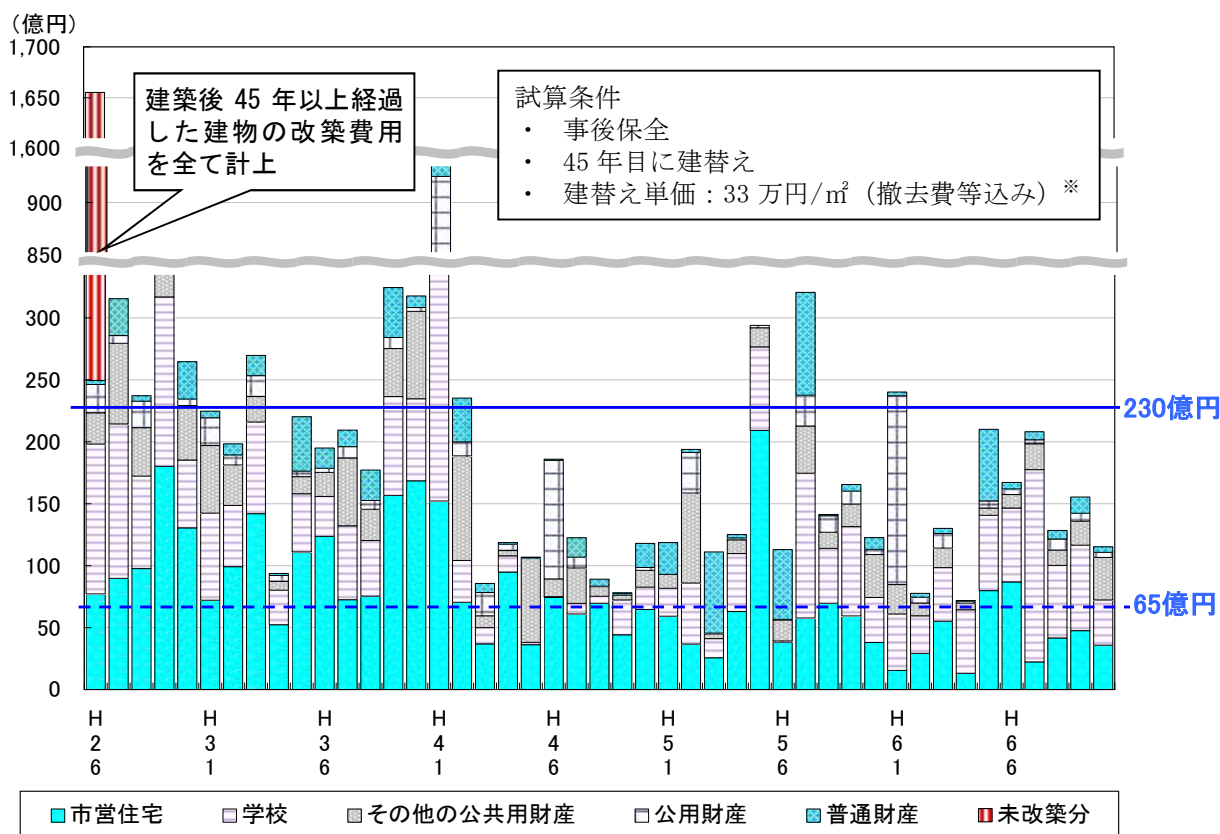
本市の近年の事例では、建築後 45 年程度で建替えが行われていることから、今後も同様の周期で建替えを行った場合にかかる費用を試算すると、平成 26 年からの 45 年間で総額 1 兆 369 億円、1 年当たり 230 億円と莫大な費用になり、^{ぼく}財政的な負担からみて、今ある全ての施設を建て替えることは事実上不可能です。

（図表 12）

なお、公共施設に係る投資的経費の平成 20 年度から 24 年度までの過去 5 年間の平均は、事業費ベースで 65 億円*であり、試算額に対して 1 / 4 程度です。

※ 投資的経費（道路、橋りょう、公園、学校、公営住宅の建設等社会資本の整備等に要する経費）のうち市有建築物の機能向上、解体・跡地整備、移転等を目的に支出されたものを事業費ベースで計上。

図表 12 将来の建替え・大規模改修費用（試算）



※ 一般財団法人地域総合整備財団の「公共施設更新費用推計ソフト」では、更新（建替え）単価を公営住宅：28 万円/㎡、学校教育系：33 万円/㎡、社会教育系・行政系等施設：40 万円/㎡、スポーツ・レクリエーション系：36 万円/㎡と設定しており、住宅、学校にはそれぞれの単価を、その他施設では 38 万円/㎡（40 万円/㎡と 36 万円/㎡の平均）を採用し、本市の公共施設の用途別の面積で加重平均したものの。

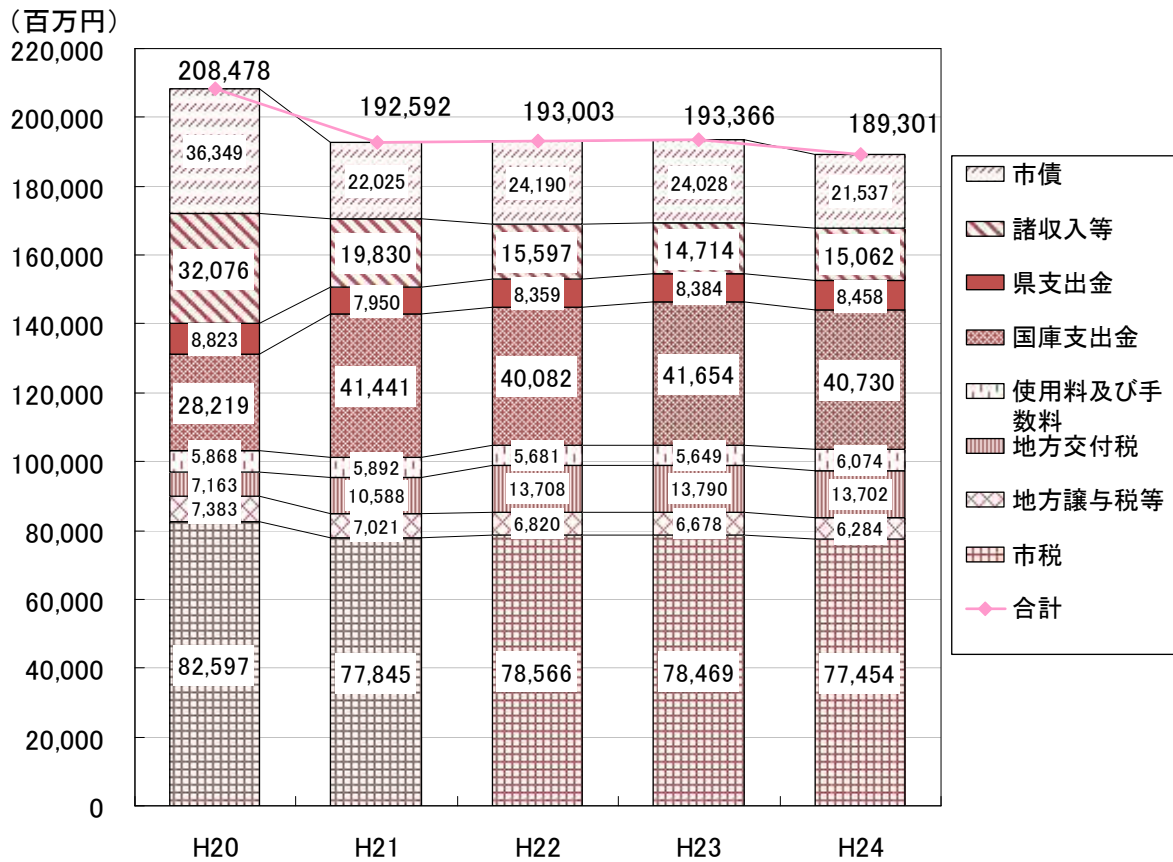
1-1-2 財政の状況

① 一般会計（歳入）

本市の直近5か年の歳入総額を見ると、世界同時不況の影響により、平成21年度に大きく減少し、以降平成23年度にかけて微増したものの、平成24年度には再び減少に転じています。

今後も人口減少が予測され、歳入の大幅増が見込めない中で、厳しい財政運営を迫られる可能性が高くなっています。（図表13）

図表13 一般会計（歳入）決算額の推移



(資料) 平成24年度決算説明資料

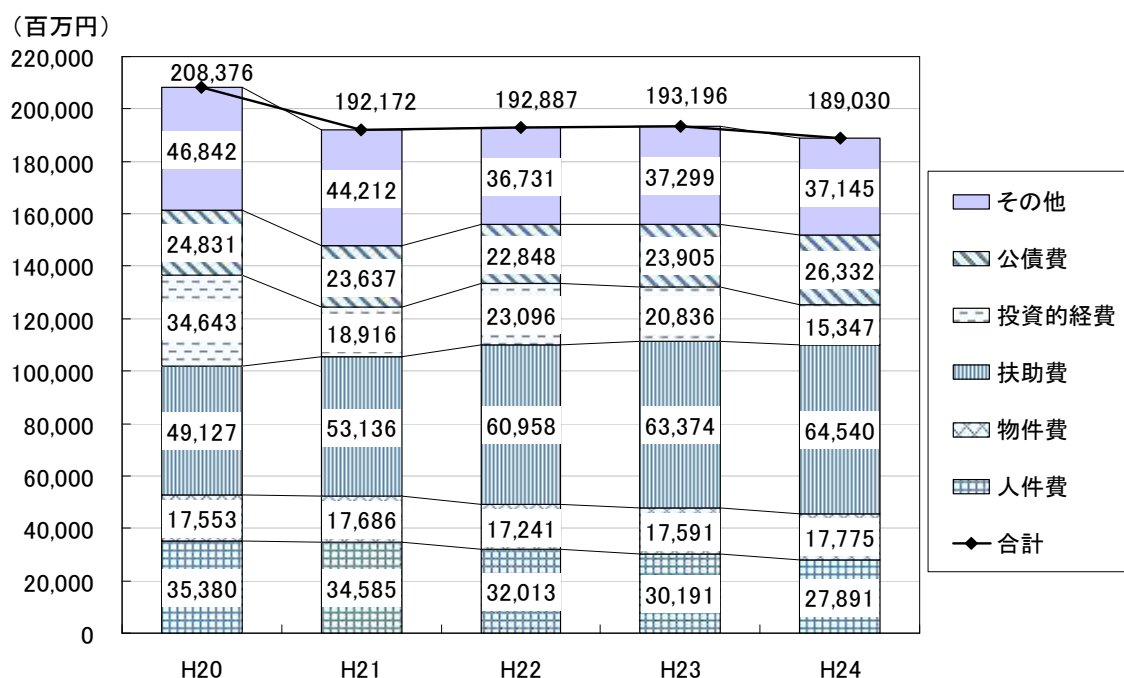
② 一般会計（歳出）

一方、歳出については、平成20年度に2,084億円あった一般会計の歳出額は、決算規模が縮小し、平成24年度決算では1,890億円となり、年度ごとに増減はあるものの、減少傾向にあります。

平成20年度と24年度を見比べると、人件費では354億円から278億円に、投資的経費は346億円から153億円に、それぞれ76億円、193億円減少している一方、扶助費は491億円から645億円となっており、約150億円増となっています。

こうした扶助費は、今後一層増加することが見込まれます。また、人件費、扶助費、公債費を合わせた義務的経費を大幅に削減することは難しいと考えられることから、公共施設の大規模改修や建替え等に係る投資的経費がますます減少していくことが予想されます。（図表14）

図表14 一般会計（歳出）決算額（性質別）の推移



（資料）平成24年度決算説明資料

（参考）用語の解説

用語	解説
人件費	議員報酬、各委員報酬、特別職給与、職員給与、共済組合負担金、退職金、恩給及び退職年金、災害補償費、社会保険料等共済費、等
物件費	人件費、維持補修費、扶助費、補助費等以外の地方公共団体が支出する消費的性質の経費の総称。
扶助費	社会保障制度の一環として市が各種法令に基づいて実施する給付や、地方公共団体が単独で行っている各種扶助に係る経費。
公債費	地方公共団体が発行した地方債の元利償還等に要する経費。
その他	貸付金、他会計繰入金等。

1-1-3 人口の状況

高度経済成長や産業の発展とともに増加してきた本市の人口は、昭和46年の55.4万人をピークに減少に転じ、それ以降、人口減少が続いており、平成22年現在45.4万人となり、10万人の減となっています。国立社会保障・人口問題研究所の平成22年の国勢調査に基づく人口予測によると、減少傾向はさらに進み、22年を基点とした30年後には34.1万人にまで減少することが予測されています。

構成別に見ると、老年人口（65歳以上）は、平成27年に12万人を超え、それ以降は、12万人前後で推移する一方で、22年から52年の30年間に、年少人口（0～14歳）は、5.4万人から3.0万人に、生産年齢人口（15～64歳）は、29.2万人から18.7万人に、それぞれ2万人、10.5万人減少するとされています。

構成比で見ると、同期間に、老年人口割合は、23.6%から36.2%まで増加していく一方、年少人口割合は、11.9%から8.9%に、生産年齢人口割合は、64.4%から54.9%にまで減少するとされています。（図表15）

ただし、老年人口は平成27年以降ほとんど変化が見られないため、老年人口割合の増加は生産年齢人口および年少人口の大幅な減少によるものであり、少子高齢化が進展していくことが予測されています。

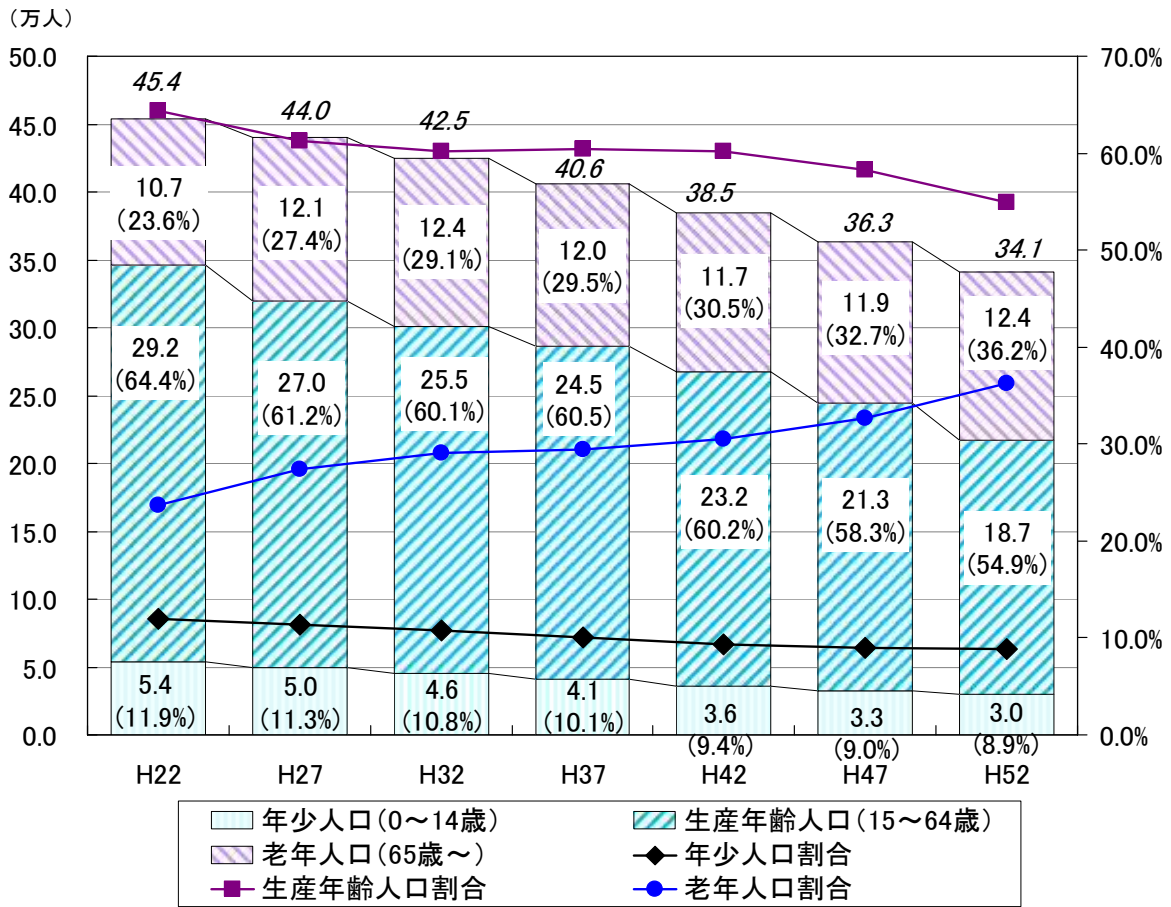
人口減少と少子高齢化は我が国全体の問題であり、人口増加に向けた各種施策を講じたとしても、自然減少が上回るということが避けられない状況にあります。

大幅な人口の減少は税収にも影響し、さらに、少子高齢化の進行も相まって、将来的に一層歳出規模が歳入を上回る財政構造となることが懸念されることから、より歳出の縮減に向けた取組を進めなければならず、公共施設の維持・保全等に係る経費についても削減していくことが必要です。

さらに、人口構成の変化は公共施設に対するニーズの変化をもたらし、例えば、年少者向けの施設においては、施設利用者の減少により余剰が生まれることが予想されるなど、現在の公共施設の使われ方、機能、配置等が時代に合わなくなると考えられます。

そうしたことから、今後の人口動向に応じた施設の再編を図ることが大きな課題となっています。

図表15 人口の推移と今後の予測



(資料) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)」

1-2 公共施設マネジメントの必要性

前節のとおり、本市においては、類似の中核市等と比較しても多くの施設を保有しているとともに、そうした施設の老朽化が進行している状況にあると言えます。

また、これらの施設を全て保有し続けるとすると、今後、大規模改修や建替え等に係る更新費用や、施設を維持管理していくための経費が、財政を圧迫していくことが予想されます。

現時点における今後の収支見通しにおいても、引き続き厳しい財政状況が続き、これらの費用を捻出することは極めて困難であり、また、今後の人口減少や人口構成の変化等も鑑みると、余剰となる施設やニーズに合わず、活用されないものが生じると考えられます。

したがって、将来の世代に過度な負担を残してはならないことは当然のこととして、将来に向けて、健全な財政と安全で安心な施設を引き継ぎ、持続可能な市民サービスの維持・向上が図れるようにするためには、公共施設をいかに保有、処分、維持、活用していくかが喫緊の課題であると言えます。

こうした課題に対応するため、コストと便益の最適化を図る「ファシリティマネジメント」（以下「FM」と言います。）の考え方を導入し、中長期的な視点の下、公共施設全体に対して、総合的かつ戦略的に取り組み、公共施設マネジメントを行っていきます。

なお、今回のマネジメントの対象施設は市有建築物としていますが、本市の外郭団体等が所有する施設については、その設立経緯等から市が一定の関与をしながら運営されているものもあるため、今後、フルコストという視点や市有建築物との代替の可能性などについて、外郭団体等と協議しながら検討していきます。

第2章 公共施設マネジメントの基本方針

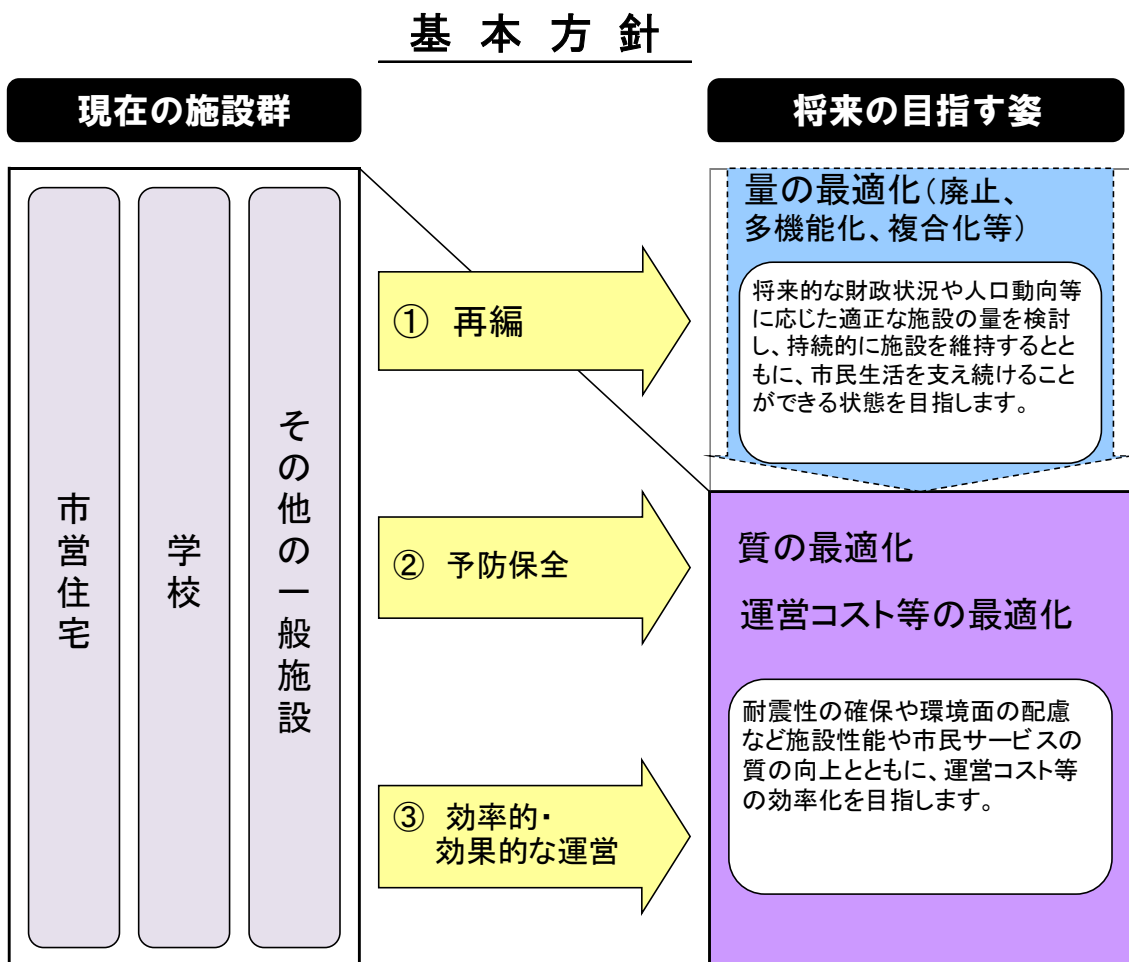
経済的なコストで適量かつ良好な品質の施設を提供することを目指し、本市の公共施設の量、質、運営コスト等の最適化を図るため、公共施設マネジメントの基本方針として、次の3つを定めます。

方針1：再編

方針2：予防保全

方針3：効率的・効果的な運営

図表 16 公共施設マネジメントの目指す姿



2-1 方針1：再編

施設の再編を図り、「量の最適化」を目指します。

(取組方策)

① 廃止・集約・複合化等による再編の推進

- ・ 人口減少や人口構成の変化に伴う市民サービスの需給バランスの変化等を総合的に勘案するとともに、施設の利便性や配置バランス、民間での代替の可能性、施設の老朽化の度合いなどを考慮し、計画的・段階的に廃止、集約、複合化等を図り、施設の再編に取り組みます。
- ・ 施設の更新（建替えまたは新築や増築）にあたっては、施設総量を増やすことなく、全体を調整しながら進めます。この場合、各々の施設を単独で建替え等を行うことは財政的に厳しいことから、施設の廃止、集約、複合化等を検討し、施設総量を抑え、維持管理や保全等に係るコストを抑制します。
また、施設の廃止等によって生じた跡地については売却するなどして、建替え等に要する財源を確保するとともに、土地利用の転換により税源の涵養を図ります。
- ・ 廃止となる施設に含まれる機能で、今後も必要である場合は、別施設の空きスペース等に移転するなど、1施設1機能を前提とした施設整備ではなく、施設の多機能化や複合化を検討します。
なお、移転にあたっては、サービス水準の低下を招くことなく、公共施設に限らず民間スペースの活用も含め、機能確保に向けて幅広く検討します。

② 施設の効率的利用による量の抑制

- ・ 多用途利用の推進など施設の効率的利用に向けた取組を徹底し、施設保有量の抑制を図ります。
- ・ 未利用または低利用の施設については、設置目的にとらわれず、多目的に使用することも含めて、市民ニーズの緊急性や重要性を考慮しながら、他の用途への転用により再生を図るなど、継続していく施設の有効活用に努めます。
- ・ 施設の建替えにあたっては、その性能、用途に応じて必要な機能、規模、構造、コスト及びそれに基づく適正な施設寿命等を十分に精査するとともに、長期的な市民ニーズの変化に柔軟に対応できるよう、スケルトン・インフィル[※]等の工法を検討します。

※ スケルトン・インフィルとは、将来的な施設の転用や複合化に対応できるよう、「構造体」と「内装」を分離して設計する考え方。

2-2 方針2：予防保全

これまでの事後保全から予防保全へと転換し、施設の質の向上と長寿命化を図り、「質の最適化」を目指します。

(取組方策)

① 適正な保全の推進

- ・ 継続していく施設については、これまでの不具合が生じてから修繕等を行う事後保全から劣化状況を把握し不具合が生じる前に修繕等を行う予防保全へと転換します。
- ・ 安全性の確保と効率的な施設の保全に向けて、「施設保全マニュアル」を作成します。

② 計画的な保全による長寿命化

- ・ 施設の劣化状況等の情報を一元化し、継続していく施設については、優先順位をつけながら、質の向上と財政負担の平準化を図り計画的に保全を行います。
- ・ 計画保全を実施することにより、耐用年数を延ばし、施設の長寿命化を図ります。長寿命化を図ることで、建替えサイクルを遅らせ、将来の一定期間内の費用の総額を縮減します。
- ・ 廃止となる施設であっても、存続期間までは延命化を図り、効率的かつ効果的な投資を行って一定の質を確保します。

③ 施設機能の維持・向上

- ・ 継続していく施設については、計画的な保全と併せて、近い将来発生が想定される南海トラフ地震対策をはじめとする防災上の観点から耐震性の確保、環境に配慮した建材や設備の活用、省エネルギー化、バリアフリー化など、施設機能の維持・向上を図ります。

2-3 方針3：効率的・効果的な運営

管理運営にかかるコスト縮減やサービスの質の向上につながる事業手法等を検討し、「運営コスト等の最適化」を目指します。

(取組方策)

① 仕様の標準化とサービスの担い手や事業手法の検討

- ・ 全施設の光熱水費等の維持管理経費の情報を一元化するとともに、施設相互で比較・検証し、効率的運営がなされているか評価します。
- ・ 施設管理委託業務の仕様を見直し、標準化を図ります。
- ・ 公共サービスの事業運営などについて、民間活力を活用し、サービスの担い手や事業手法を検討します。

第3章 基本方針の目標設定

3-1 目標設定

**本市の公共施設の保有量を
今後 35 年間[平成 26 年度～令和 30 年度]で
約 1,868 千㎡から、約 1,307 千㎡以下まで削減する
ことを目標とします(対基準日:△30%以上)。**

3-2 目標設定の根拠

削減の目標値を設定する根拠は、次のとおりです。

3-2-1 削減目標期間（35 年間）について

現在、本市が保有する公共施設の約 6 割は建築後 30 年以上経過しており、また、そのほとんどは、昭和 56 年の建築基準法改正以前の旧耐震基準に基づき整備されたものです。

したがって、今後も継続して使用する場合は、耐震性能の向上に向けた大規模改修も必要となり、安全確保の観点や、財政負担の大きさからも重大な課題です。

今後、施設の長寿命化を図り、耐用年数を 65 年とした場合、これらの施設が建替え完了となるのは、35 年後となります。

こうしたことから、目標期間は、今後の 35 年間とします。

3-2-2 削減目標について

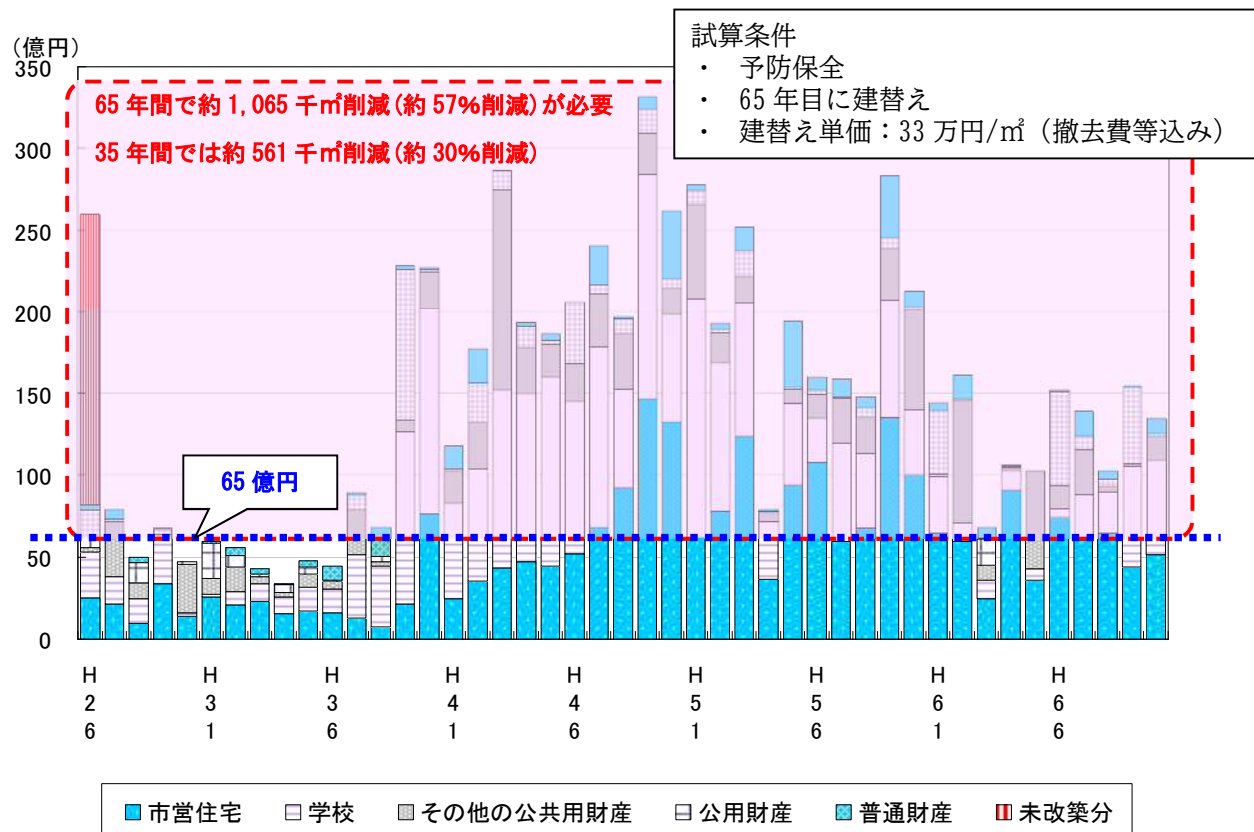
長寿命化の上、財政制約を考慮した水準まで削減

- ・ 第 1 章で記載のとおり、仮に 45 年で改築を行う場合は、今後 45 年間で総額 1 兆 369 億円、1 年当たり 230 億円の費用がかかると試算しています。(図表 12)
一方、施設の長寿命化を図り、耐用年数を 65 年とした場合で試算すると、今後 45 年間で 6,825 億円となり、1 年当たりの費用は 152 億円まで減少します。
しかしながら、この値でも平成 24 年度の一般会計の道路等のインフラ整備に係る費用等を含んだ投資的経費総額（事業費ベース 153 億円）とほぼ同額です。
したがって、長寿命化を図り、1 年当たりの費用負担を軽減した場合でも、全ての施設について大規模改修や建替え等をしていくことは不可能です。
- ・ 65 年まで長寿命化した場合の年間 152 億円の公共施設の大規模改修や建替え等に係る費用について、本市の過去 5 年間（平成 20～24 年度）の公共施設に係る投資的経費の事業費ベースの平均値 65 億円以内に収めるためには、施設保有量を現在から約 1,065 千㎡削減（57%削減）することが必要です。(図表 17)

この目標を達成するためには、長寿命化の目標耐用年数である65年間で実施するとした場合に、1年当たり約16千㎡削減（0.87%削減）となり、35年間で、約561千㎡削減（約30%削減）する必要があります。

【算定式】 $65\text{億円} \div 152\text{億円} \Rightarrow 43\%$ （57%減）
 $57\% \div 65\text{年} \times 35\text{年} \Rightarrow \text{約}30\%\text{減} \Rightarrow \text{約}561\text{千㎡減}$

図表 17 将来の建替え・大規模改修費用（試算）と施設総量削減必要量（試算）



【参考】 1人当たりの公共施設保有面積を類似の中核市水準まで削減

本市の人口1人当たりの公共施設保有面積（4.11㎡）を、類似の中核市7市の平均値2.95㎡/人の水準（図表2）まで削減することを目標とした場合でも、30%以上削減することが必要です。

【算定式】 $2.95\text{㎡/人（類似の中核市平均）} \div 4.11\text{㎡/人（本市）} \Rightarrow \text{約}70\%$
 （約30%減）

こうしたことから、本市の将来の人口動向や財政制約などを考慮すると、現状（平成25年3月現在、施設保有量1,868千㎡）より約561千㎡以上削減（30%以上削減）する必要があり、これを基本目標として施設総量の削減を図ります。

なお、この目標値は、今後の財政収支や人口など、社会経済情勢の変化に応じて適宜見直しを行うこととします。

総量削減による建替え等の財源の確保

本市の公共施設は、建築後 30 年を経過したものが約 6 割を占め、老朽化の対応と耐震性の確保に向け、建替え等を進めていかなければなりません。こうした中、全ての施設を維持したまま建替えや大規模改修を進めていくことは、厳しい財政状況や将来の負担を勘案しても不可能であり、また、建替え等の財源を確保するためにも、施設総量を圧縮していくことが不可欠な要件となります。

例えば、今後、目標期間である 35 年間で、施設総量の 30%削減により生み出した土地の売却収入は約 1,610 億円^{※1}となり、これに現在の投資額 65 億円の 35 年分の額 2,275 億円と合わせても、3,885 億円となり、なお 35 年間の必要額 4,515 億円^{※2}からは約 630 億円不足することとなります。

このように、多額の経費の持ち出しが必要となるため、目標数値にとどまらず、できる限り施設総量の圧縮に努め、土地の売払いなどにより建替え等の財源を確保していかなければなりません。

※1 現有施設の平均階層 2.0 階、平均建ぺい率 32.3%、土地の平均単価 18.5 万円/㎡
(いずれも、公園施設など建ぺい率が極端に低い施設を除いた数値)

施設保有量 30%削減面積 57 万㎡ ÷ 2.0 階 ÷ 32.3% × 18.5 万円 ≒ 1,610 億円

※2 35 年後で 30%削減した場合の、投資額 152 億円 × (1 - 30%) ≒ 106 億円

35 年後の投資総額 = (152 億円 + 106 億円) ÷ 2 × 35 年 = 4,515 億円

第4章 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推進体制の構築

本市では、平成 24 年度に資産の有効活用を図るための組織体制の整備を行い、公共施設のマネジメントに向けた取組を進めてきましたが、本基本方針に定める目標を達成するためには、今後策定するマネジメント計画の着実な実行に向け、全庁挙げて総合的かつ戦略的にマネジメントに取り組んでいく必要があります。

そのためには、職員が公共施設について問題意識を共有するとともに、これまで施設所管部局が管理していた施設情報を、部局の枠組みを超えて一元的に管理し、施設の再編に向けたプロセスの統括管理、施設保全の総合的かつ戦略的な実施及び全庁的視点に立った公共施設マネジメントの強力な推進と進捗管理を行う体制を構築する必要があります。

こうしたことから、次に掲げる取組を推進します。

(情報の一元管理する仕組みの構築)

公共施設マネジメントのP D C Aサイクルを実践し、継続的な改善が可能な環境を整備するため、FM担当部局が施設情報を一元的に管理する仕組みを構築します。

(再編に係るプロセスを統括管理する体制の構築)

再編に向けた使用調整[※]について、所管部局における施設の個別事業計画を踏まえながら、FM担当部局が統括的に管理する仕組みを構築します。

※ 使用調整とは、庁舎等を適正かつ効率的に使用するため、所管部局内の使用変更、所管部局の入れ替え、用途の変更など、その使用につき必要な調整をすることです。

(施設の劣化状況の把握と保全の実行体制の構築)

施設所管部局と、営繕担当部局、財政担当部局並びにFM担当部局が互いに連携し、施設の現状把握と保全が確実に行われる体制を構築します。

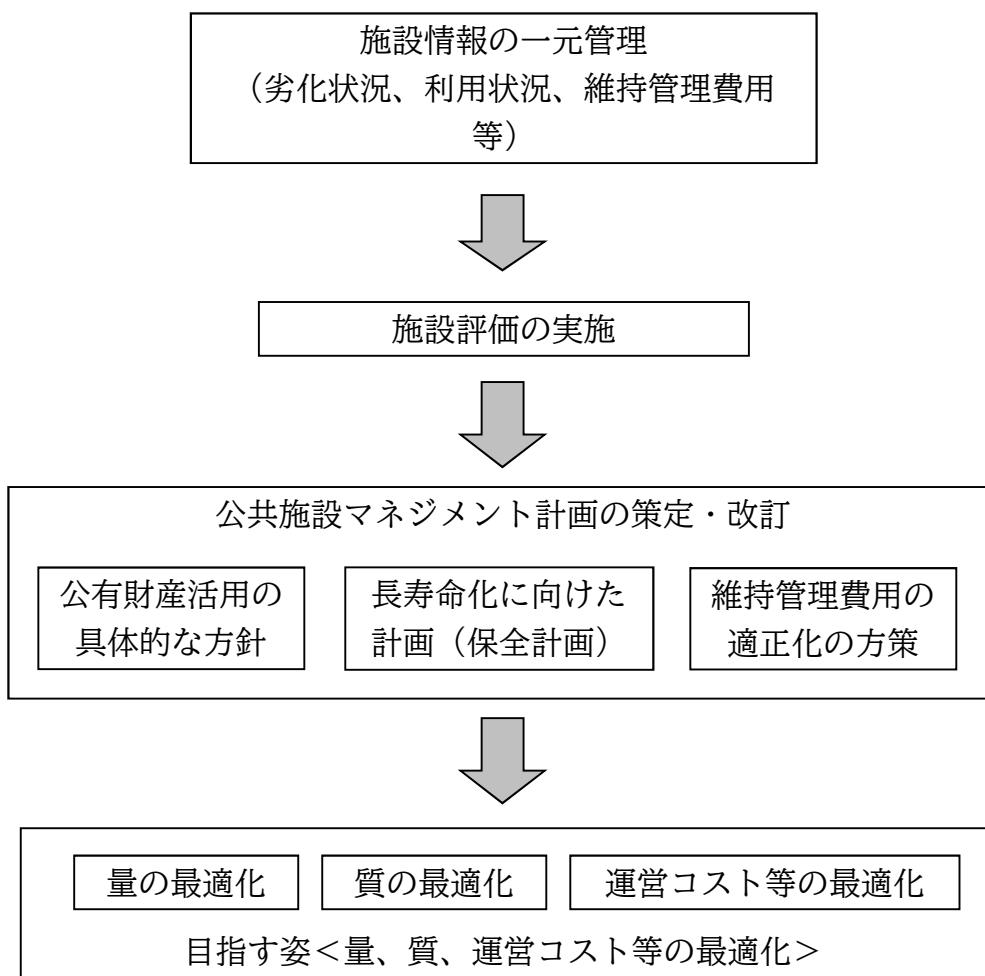
(意思決定に係る体制の構築)

施設の再編など全庁的な視点で、施設の最適化に向けた判断ができるよう、関連する施設分類間や施設分類を超えた全庁的調整について、意思決定できる仕組みを構築します。

4-2 公共施設マネジメント計画の策定

公共施設マネジメントを推進するためには、基本方針に沿った具体的な計画が必要であることから、今後、以下の手順により公共施設マネジメント計画を策定します。

図表 18 目標達成に向けた取組（イメージ）

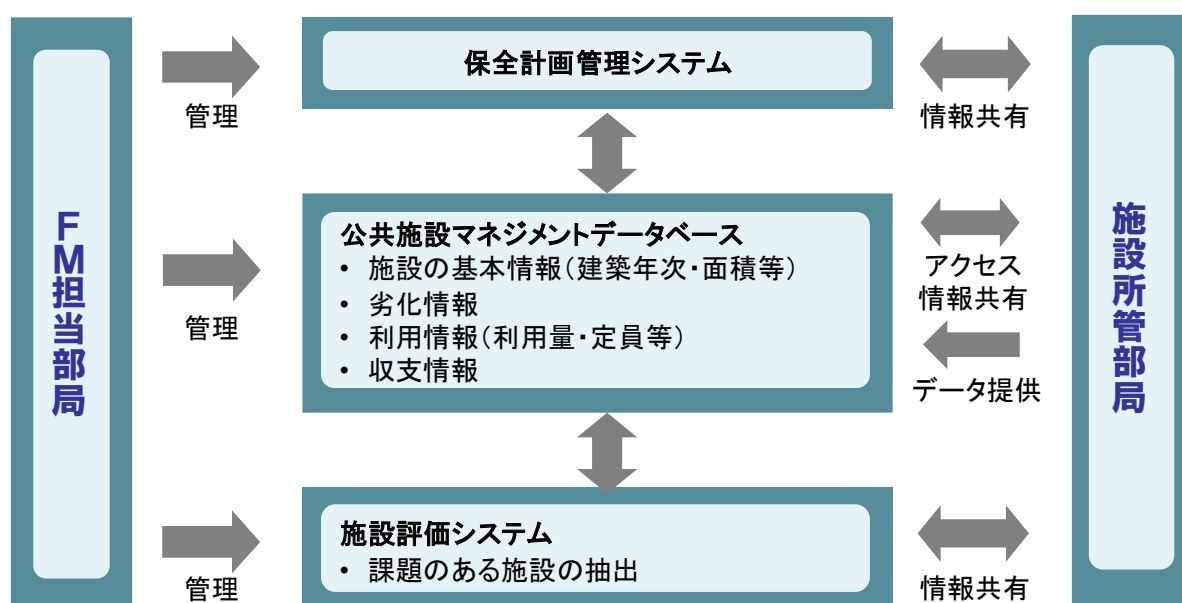


4-2-1 施設情報の一元管理

現在、施設を所管する各部署がそれぞれ管理している情報（管理運営費、利用実績など）を一元化し、情報の見える化・共有化に取り組みます。これにより、施設の置かれている状況を正確かつ客観的に把握し、市民のニーズと施設の提供サービスがマッチしているか、施設の劣化がどの程度進行しているかなどを把握することができます。

また、一元化した情報を施設の評価や保全計画の策定等に活用します。（図表 19）

図表 19 施設情報の収集一元化のイメージ



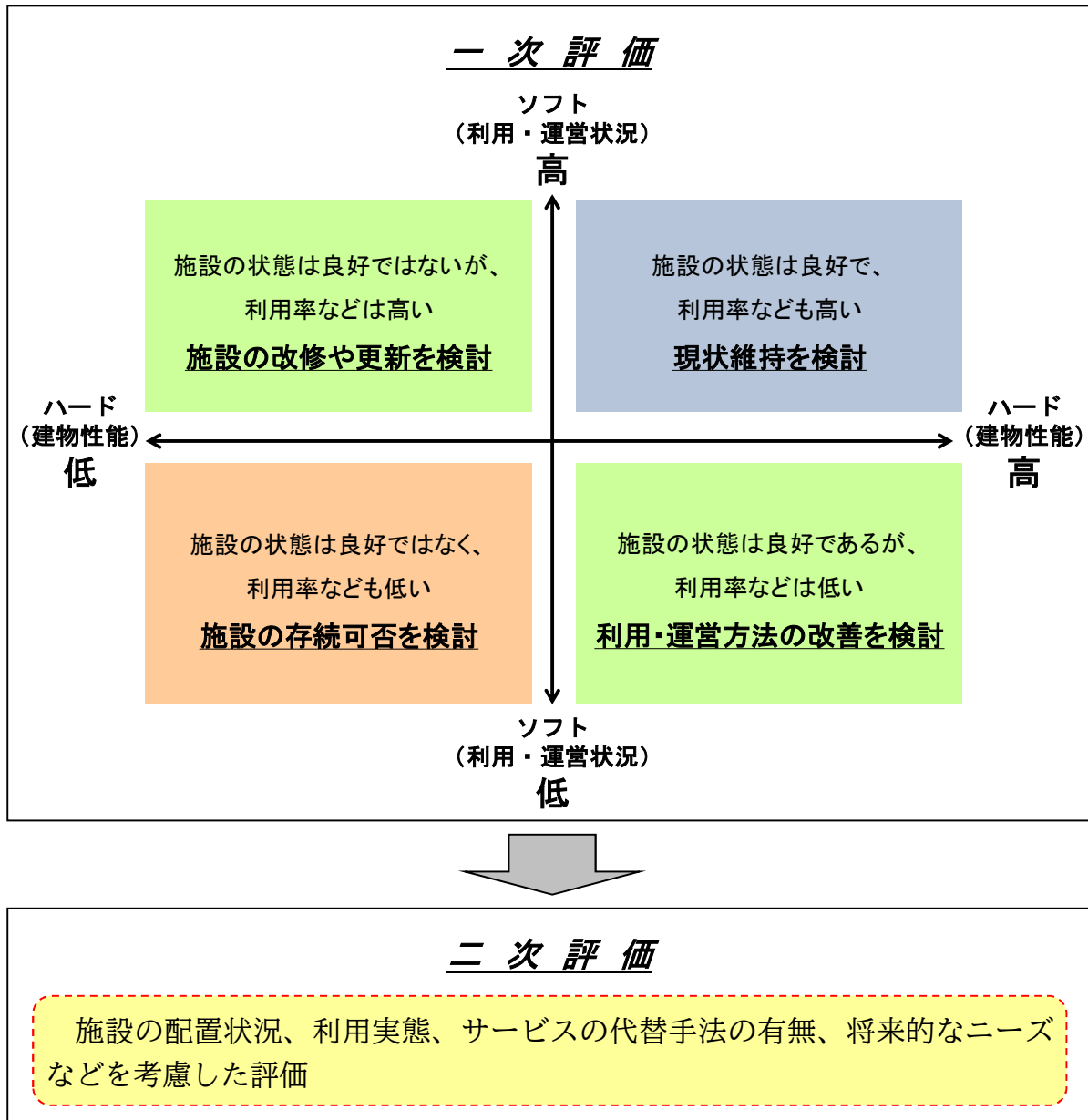
4-2-2 施設評価の実施

一元化した情報を分析し、施設評価を行います。

用途や機能、老朽化、利用・運営状況などの情報を基に、ハード（建物性能）とソフト（利用・運営状況）の2つの軸で施設を評価し、4つのグループに分類（一次評価）します。

その上で、現状維持、施設の改修や更新、利用・運営方法の改善、施設の存続可否などの今後の方向性について、一次評価のみではなく、施設の配置状況、利用実態、サービスの代替手法の有無、将来的なニーズなどを考慮しながら検討（二次評価）します。（図表 20）

図表 20 施設評価のイメージ



4-2-3 マネジメント計画の策定・改訂

施設評価により個別施設の今後のあり方を検討した結果に基づき、それぞれの施設について、公有財産活用の具体的な方針や長寿命化に向けた計画（保全計画）、維持管理費用の適正化の方策を示し、施設の継続保有や改修、用途変更、統廃合等に向けた公共施設全体のマネジメント計画を策定します。

なお、公共施設マネジメント計画は、劣化状況や利用状況、人口動向等の経年的な変化に対応するため、施設評価を含め、定期的に見直し（改訂）を行います。