

市有建築物の基礎的調査結果 (概要)

平成25年6月25日（火）

（第1回）札幌市市有建築物のあり方検討委員会



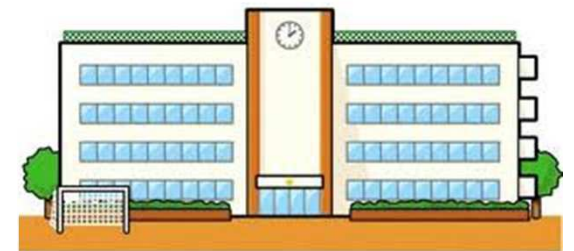
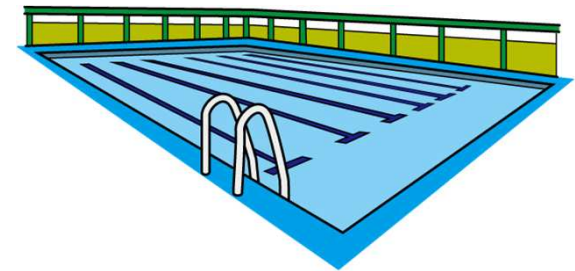
1. 札幌市の市有建築物を取り巻く環境

- (1) 人口動態
- (2) 財政状況
- (3) 施設状況
- (4) 更新投資



2. 施設評価の概要

- (1) 施設評価の目的と対象施設
- (2) 施設評価の手法
- (3) 施設評価の結果
 - ①同一用途内の施設間比較
(利用・コスト評価)
 - ②地域内の利用・供給バランス
(利用・供給スコア評価)
 - ③その他の評価・分析材料
(配置状況調査、利用者アンケート調査)



1. 札幌市の市有建築物を取り巻く環境

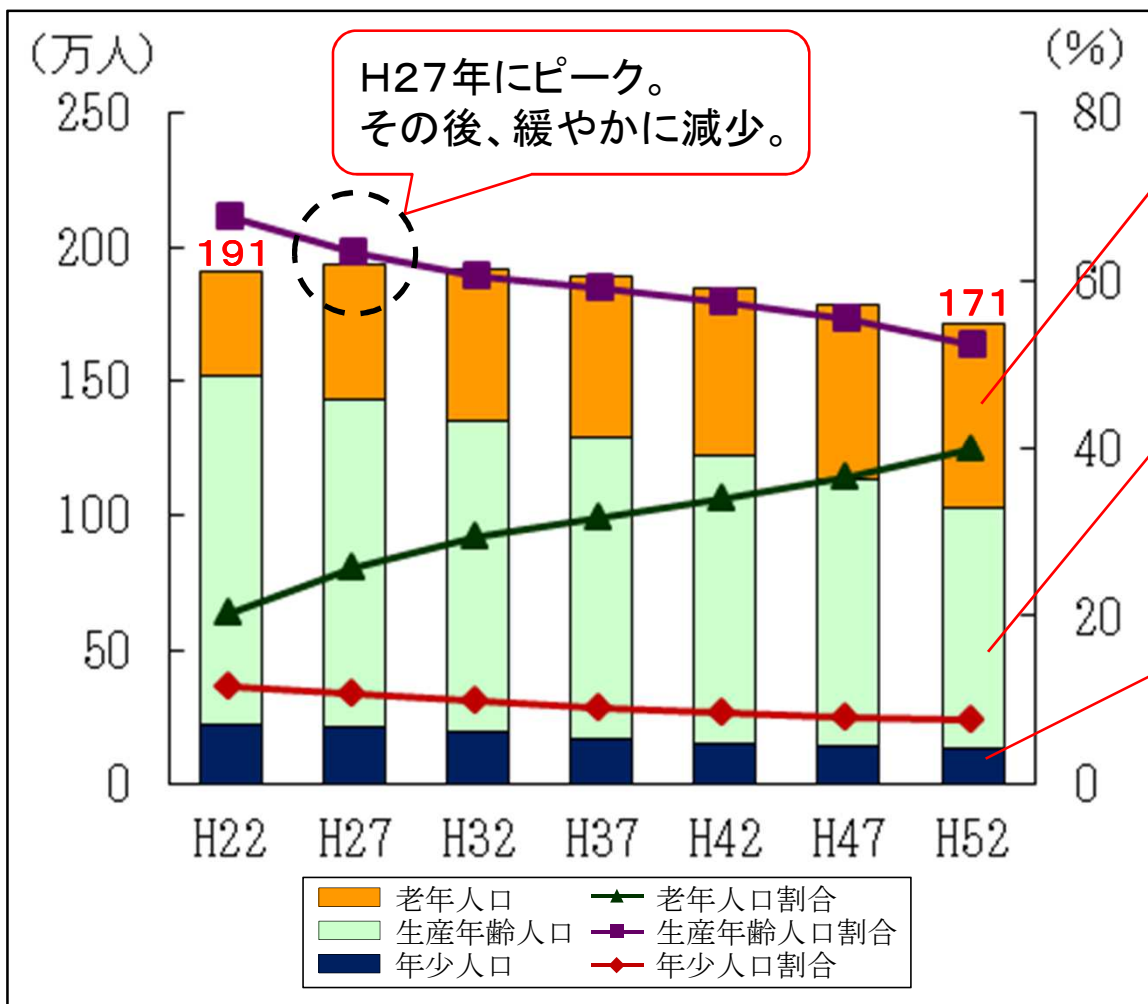
- (1) 人口動態
- (2) 財政状況
- (3) 施設状況
- (4) 更新投資



1. 札幌市の市有建築物を取り巻く環境 (1) 人口動態

- 札幌市の総人口は 平成27年頃をピークに緩やかな減少に転じる。
- 生産年齢人口、年少人口は減少局面に入り、老年人口は継続して増加する。

市の人口状況



○ 老年人口 (H22⇒H52)
29万人 (74.5%) 増
○ 老年人口割合 (H22⇒H52)
20.5%⇒39.9%

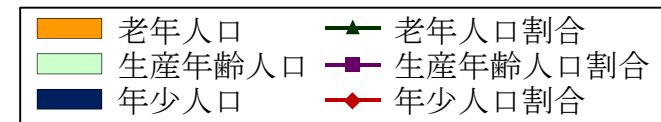
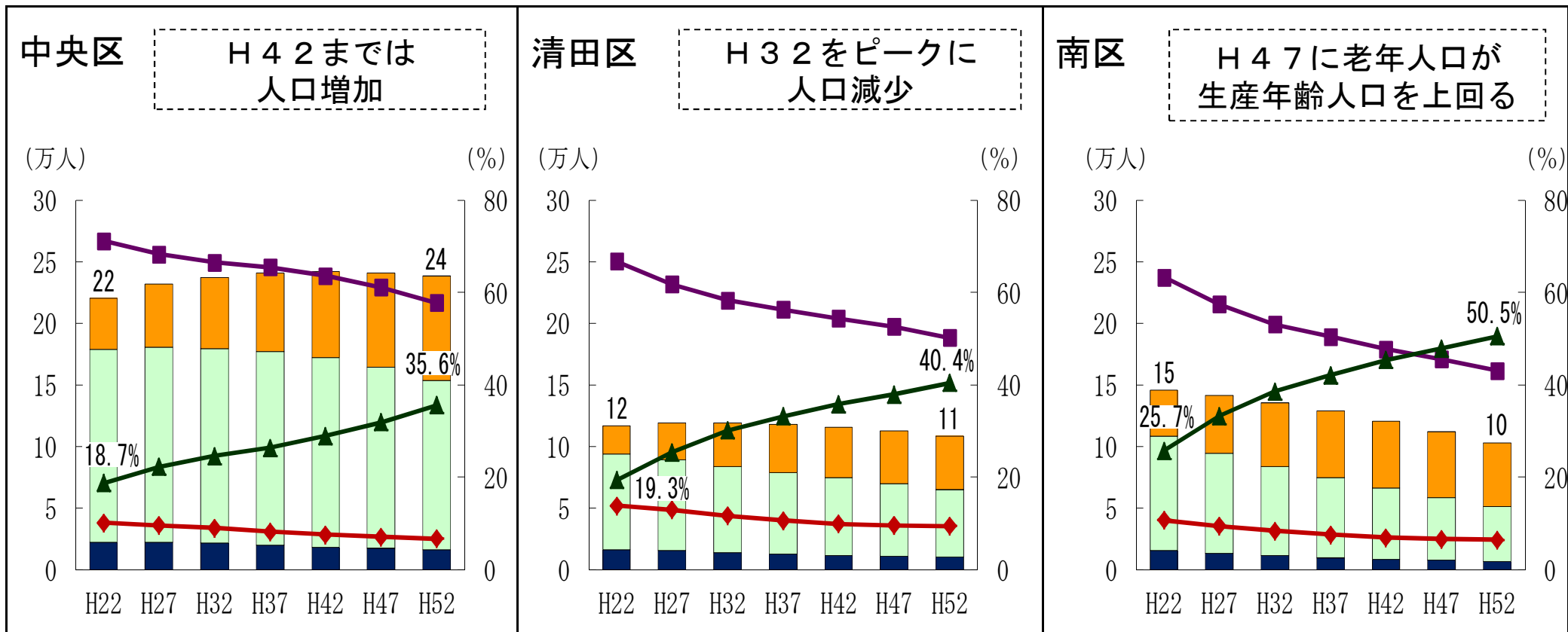
○ 生産年齢人口 (H22⇒H52)
40万人 (30.8%) 減
○ 生産年齢人口割合 (H22⇒H52)
67.5%⇒52.2%

○ 年少人口 (H22⇒H52)
9万人 (40.2%) 減
○ 年少人口割合 (H22⇒H52)
11.7%⇒7.8%

(出典: 国立社会保障・人口問題研究所)

1. 札幌市の市有建築物を取り巻く環境 (1) 人口動態

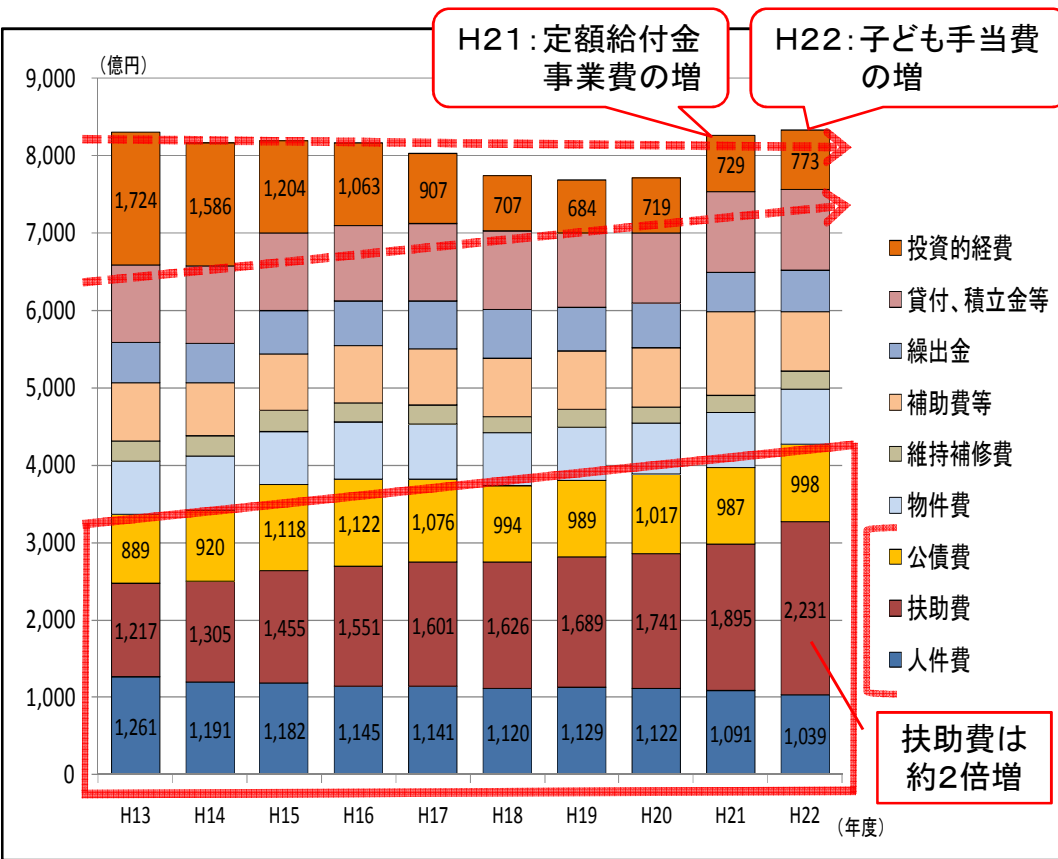
● 区によって人口構造の変化が異なるため、地域特性に応じた市有建築物の供給量や配置コンセプトの検討が必要。



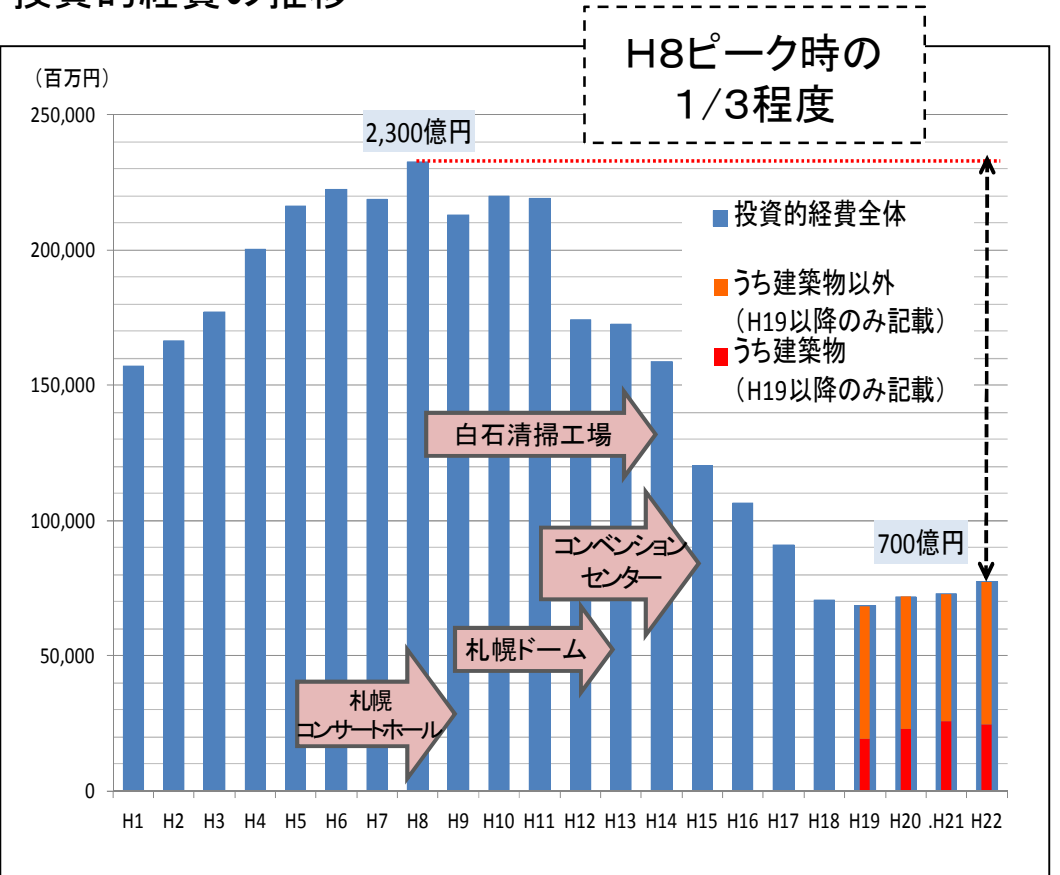
1. 札幌市の市有建築物を取り巻く環境 (2) 財政状況

- 歳入：生産年齢人口の減少に伴い、市税収入の減少が見込まれる。
- 歳出：今後も扶助費の増加が見込まれる。
- 投資的経費：投資的経費はピーク時の1/3まで抑制。建築物にかかる経費は200~250億円で推移。

歳出の推移



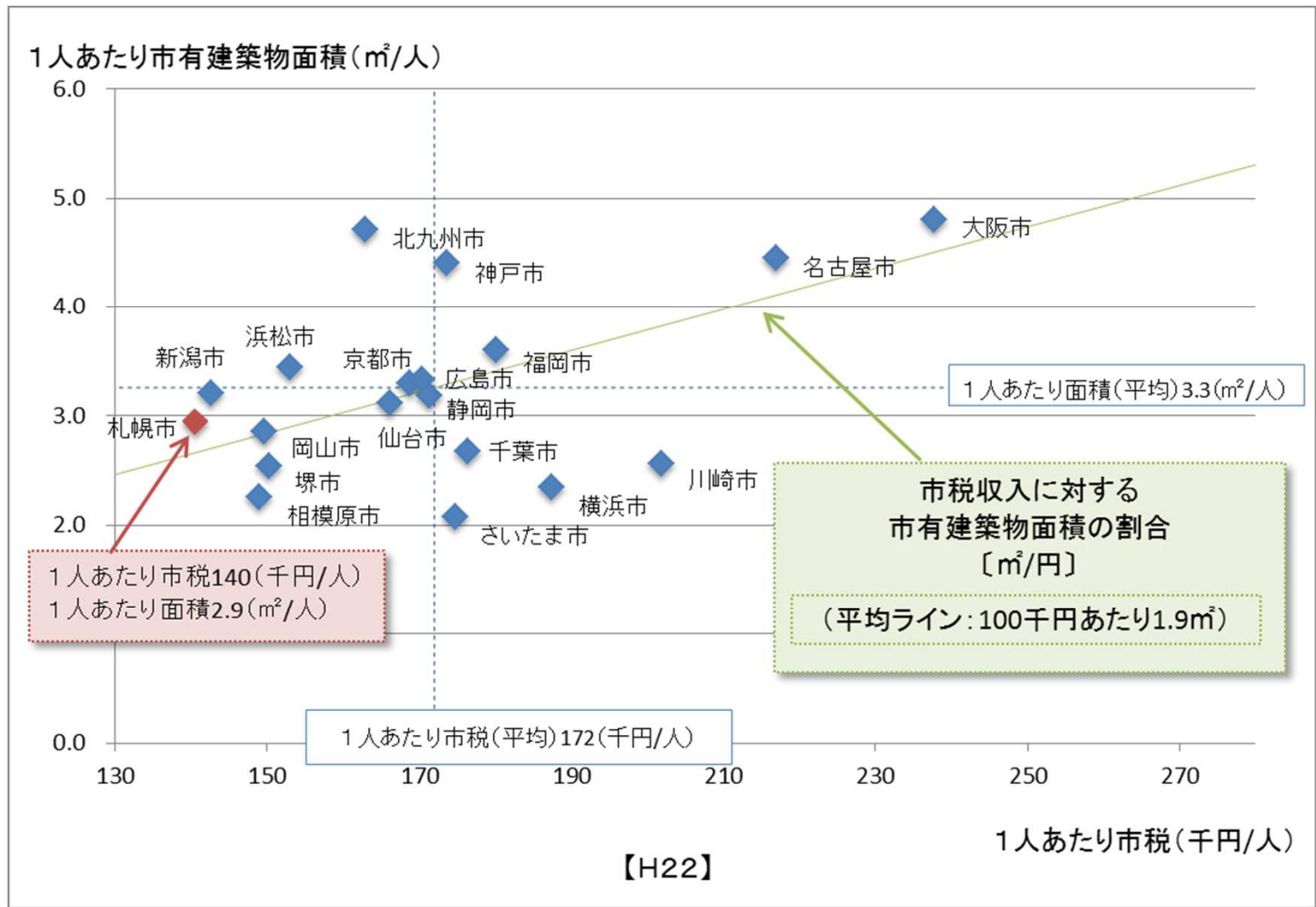
投資的経費の推移



1. 札幌市の市有建築物を取り巻く環境 (2) 財政状況

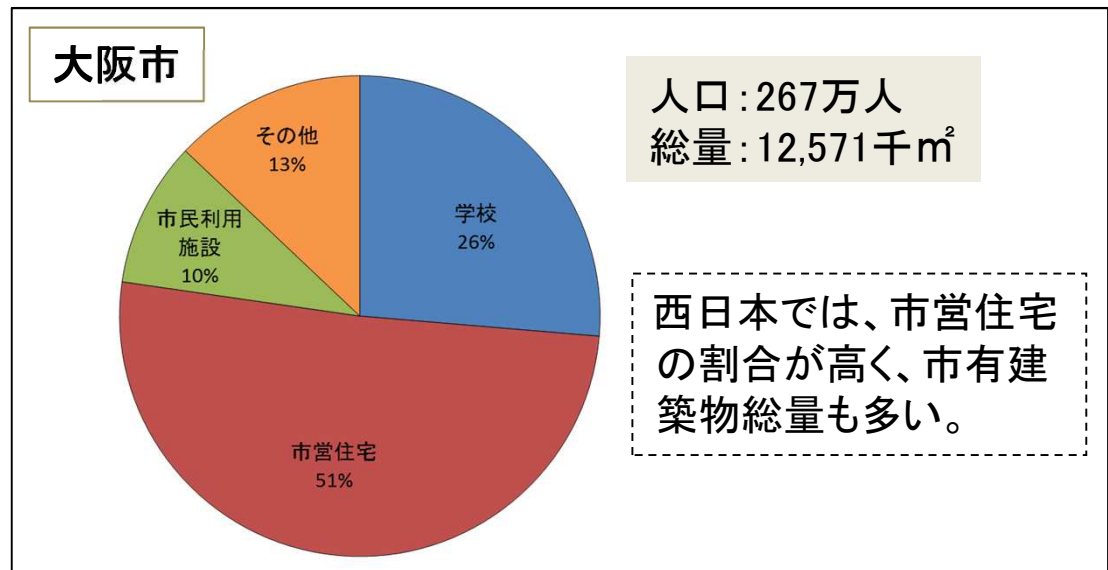
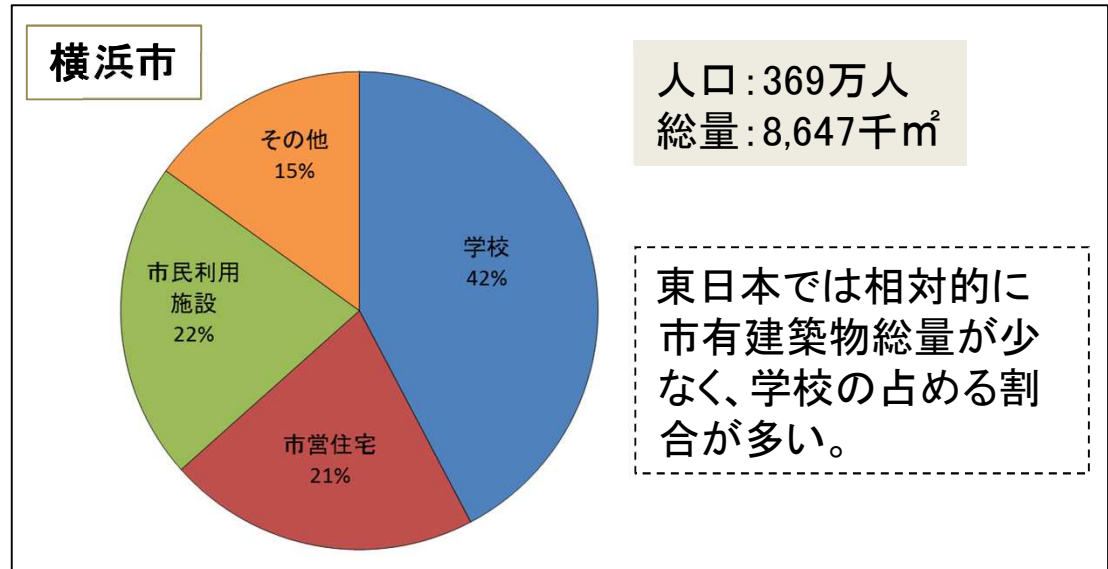
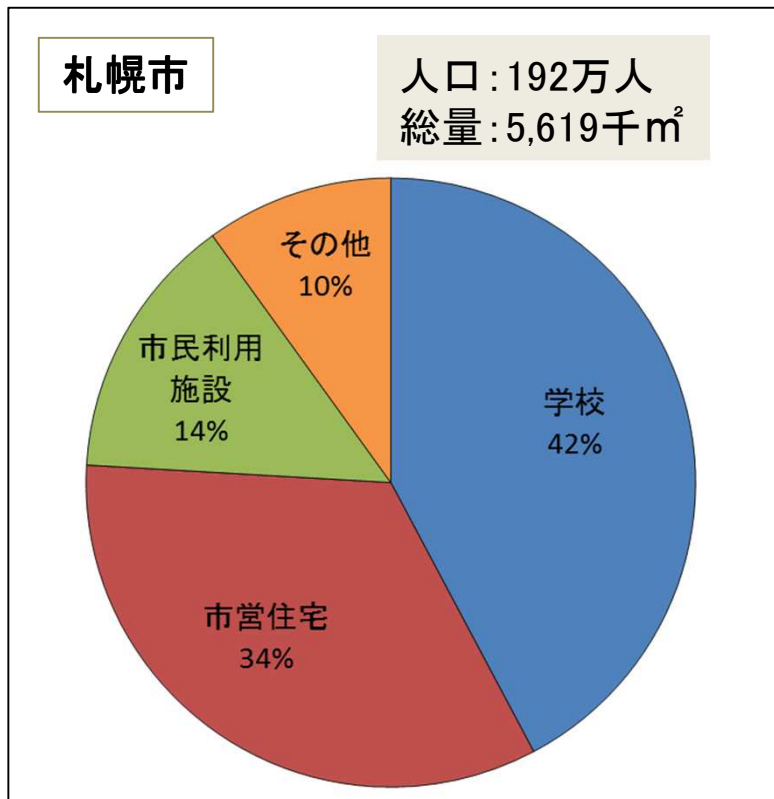
- 1人あたり市有建築物面積は、政令市平均を若干下回る。☞ 縦軸参照
- 1人あたり市税は、政令市の中では、最も低い。☞ 横軸参照

税収・コストと施設保有量



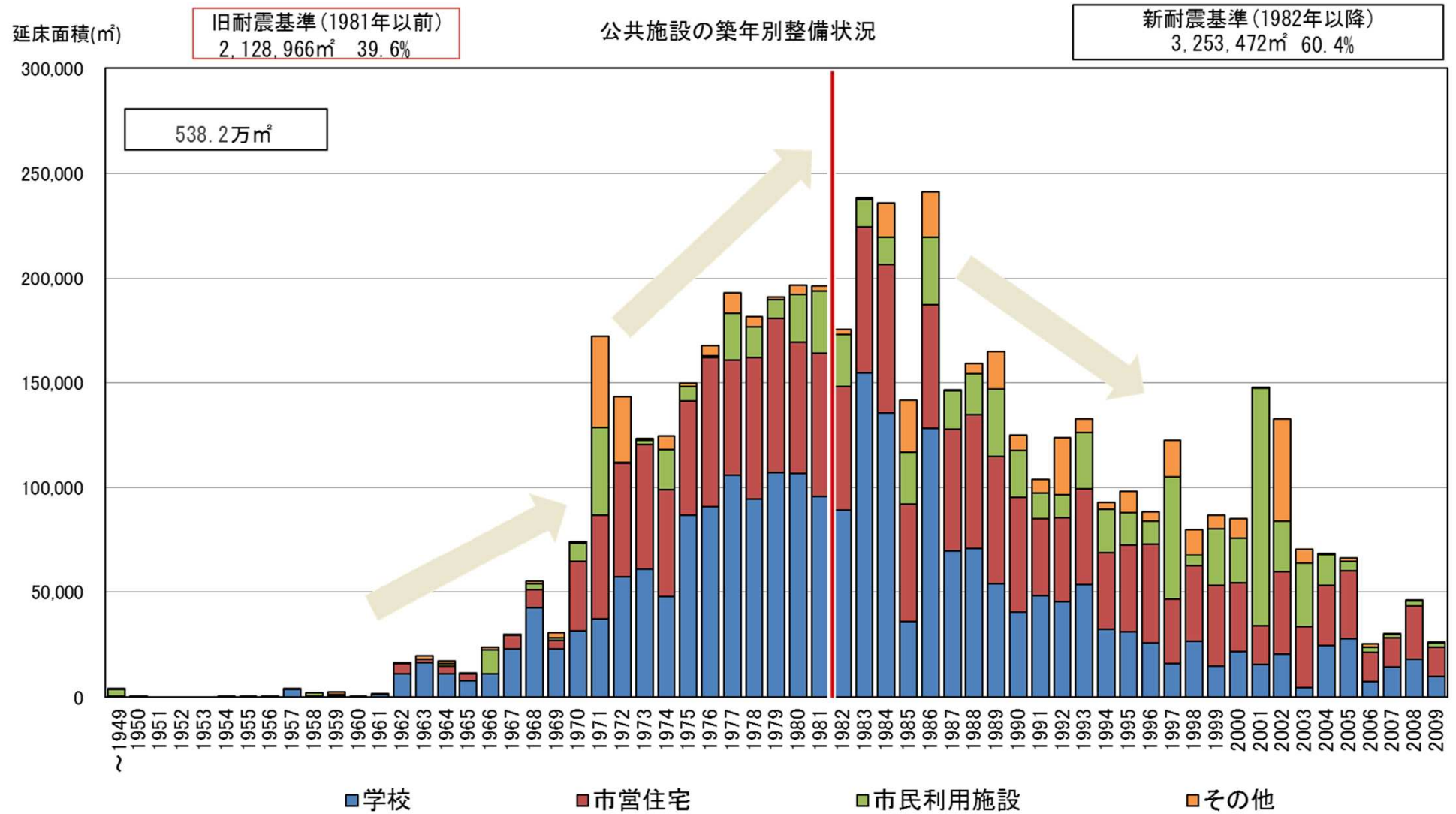
1. 札幌市の市有建築物を取り巻く環境 (3) 施設状況

- 札幌市では、学校と市営住宅が施設総量の3/4を占める。
- 札幌市は、東日本タイプの傾向であるが、市営住宅の割合が比較的高い。



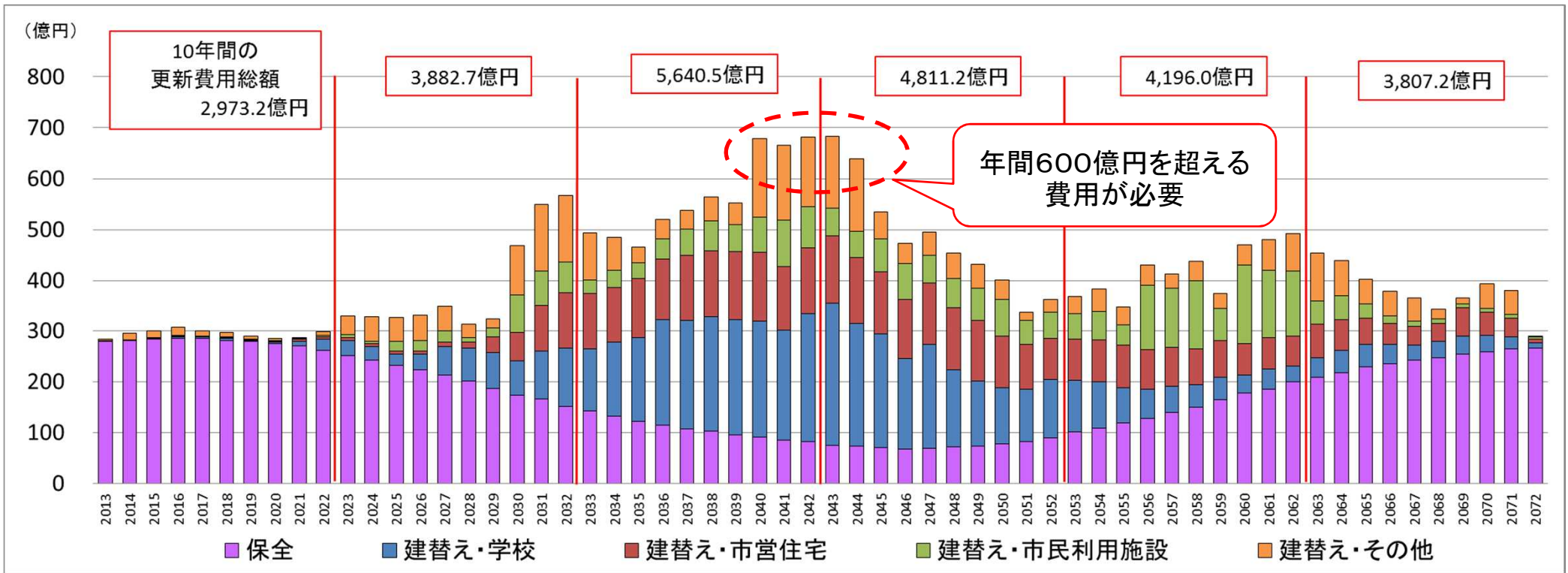
1. 札幌市の市有建築物を取り巻く環境 (3) 施設状況

- 1960年代から学校を中心に増加、1970年代には各種の公共施設が急激に増加。
 ➤ 1972年に冬季オリンピック開催、政令市移行。
- 築後30年以上の建築物は約4割を占める。



1. 札幌市の市有建築物を取り巻く環境 (4) 更新投資

- 今後60年間で必要となる更新コストは、総額2兆5,311億円、年平均422億円。
- ピーク時の2040～2044年には、現在の2倍の毎年600億円を超える費用が必要と予想。



	耐用年数	建替え単価	大規模修繕単価	大規模修繕の累計方法
主な試算条件	非木造60年 木造45年 等	市営住宅、学校は用途毎に設定 その他は構造毎に設定	建替単価の80%	築後15年以降 一定期間で平準化

2. 施設評価の概要

- (1) 施設評価の目的と対象施設
- (2) 施設評価の手法
- (3) 施設評価の結果
 - ①同一用途内の施設間比較
(利用・コスト評価)
 - ②地域内の利用・供給バランス
(利用・供給スコア評価)
 - ③その他の評価・分析材料
(配置状況調査、利用者アンケート調査)

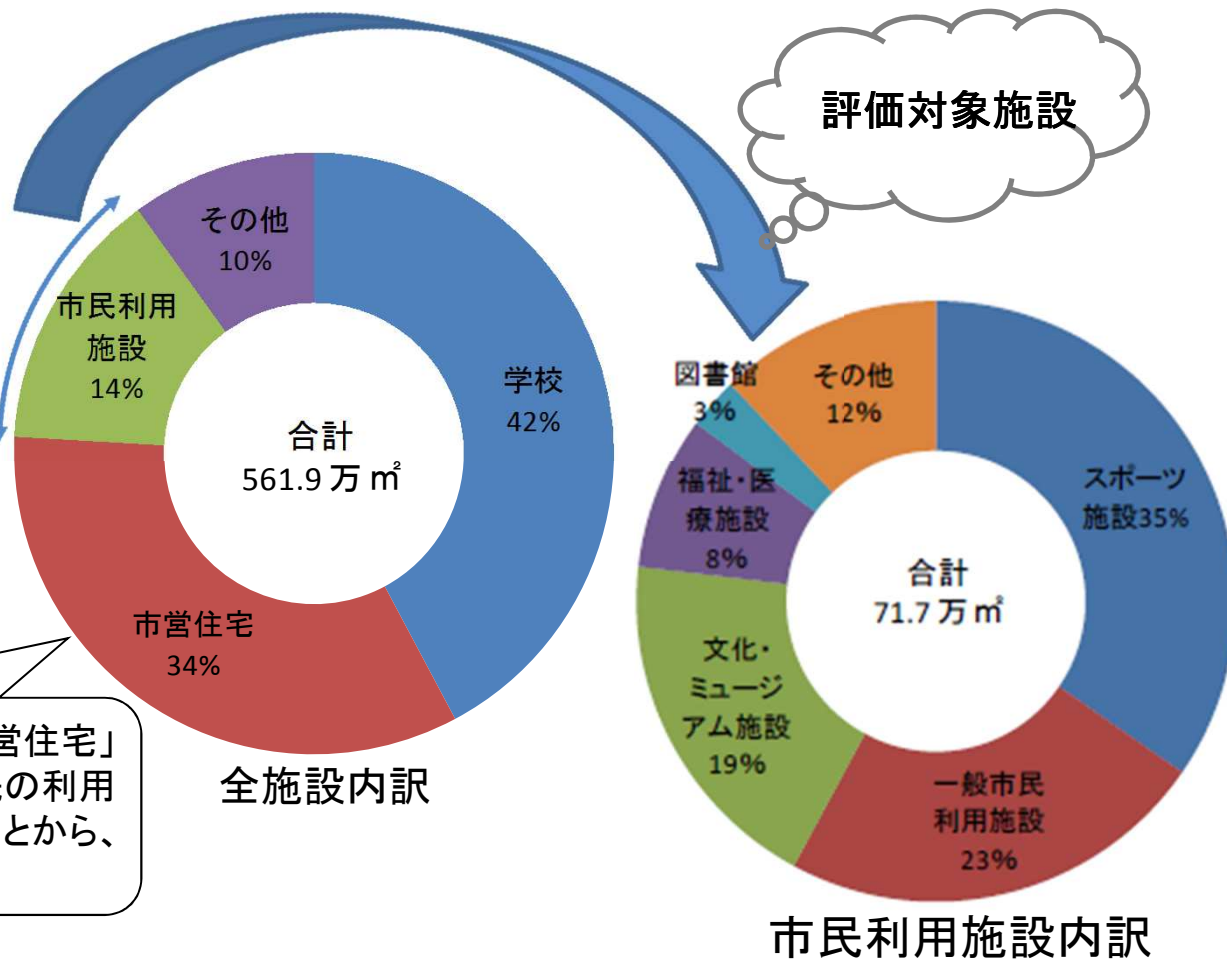


2. 施設評価の概要 (1) 施設評価の目的と対象施設

- 『少子高齢化の本格化』『人口減少局面への移行』『市有建築物の一斉更新期の到来』
⇒市有建築物の配置や保有量等のあり方の検討が必要。
- 施設評価の観点
⇒『市民の利用状況』と『施設の建設・運営に係るコスト』の観点 ⇒各施設・各用途を評価
『各地域における施設の配置状況』の観点 今後の課題と検討の方向性を整理

札幌市における市有建築物

用途	施設数
学校	328校
市営住宅	80団地(756棟)
市民利用施設	296施設
その他(庁舎等)	222施設
合計	926施設(1,602施設)



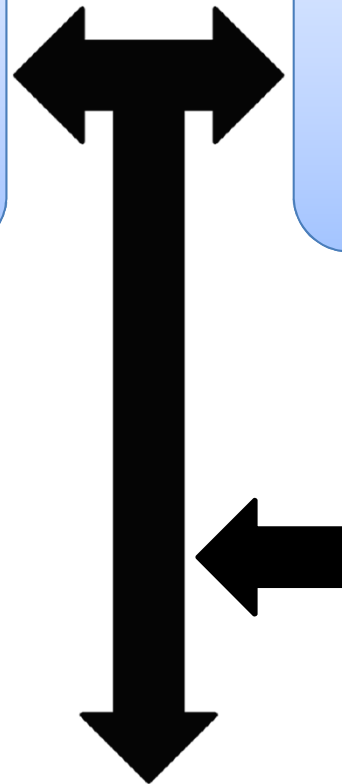
※全施設総面積の86%を占める「学校」「市営住宅」「庁舎等」については、施設の性質上「市民の利用状況」という観点からの評価になじまないことから、施設評価の対象外としている。

①同一用途内の
施設間比較
(利用・コスト評価)

②地域内の
利用・供給バランス
(利用・供給スコア評価)

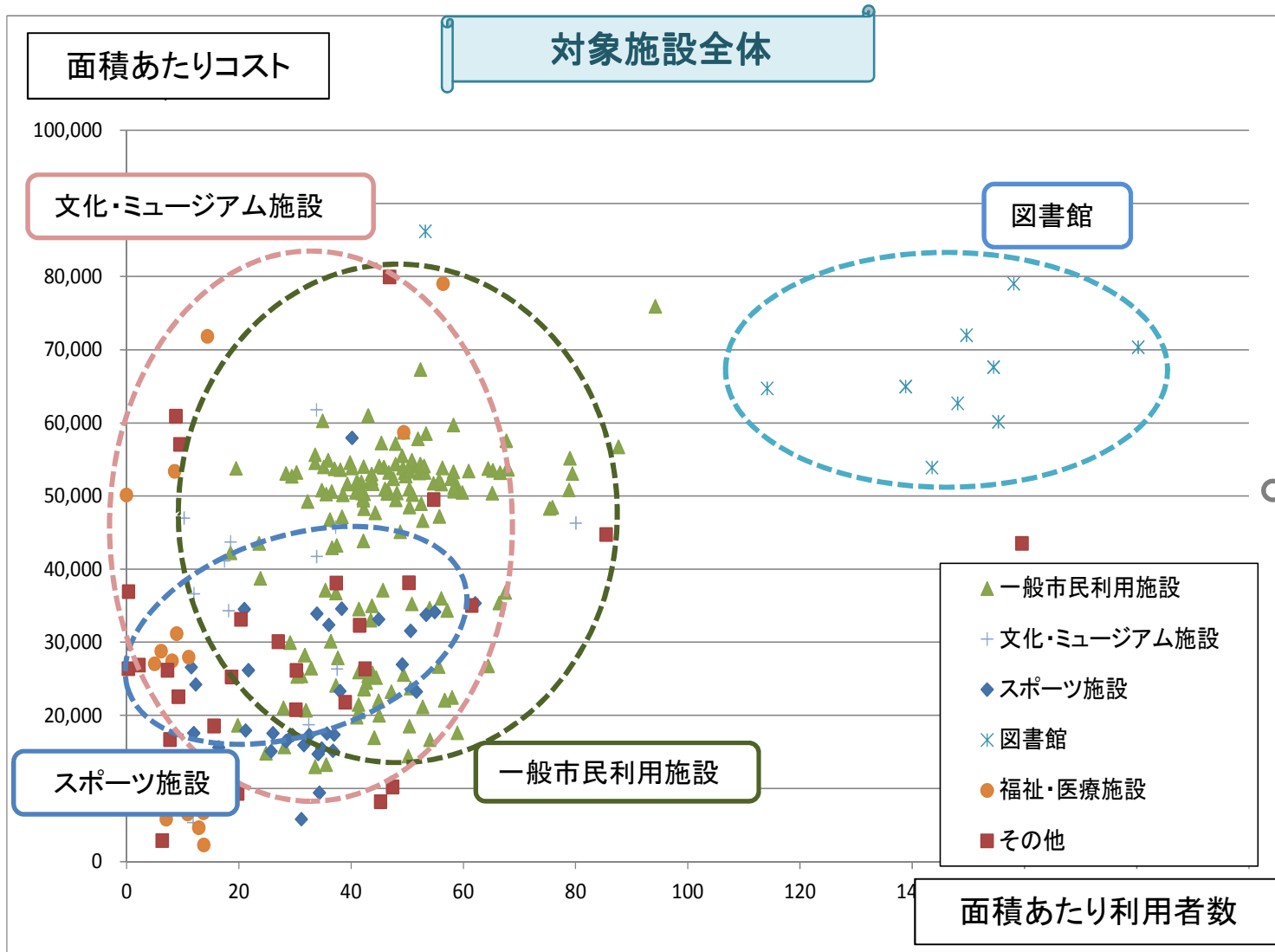
③その他の評価・
分析材料
(配置状況調査等)

課題のある施設・用途の原因分析や
適正配置のあり方に関する検討



①同一用途内の施設間比較 (利用・コスト評価)

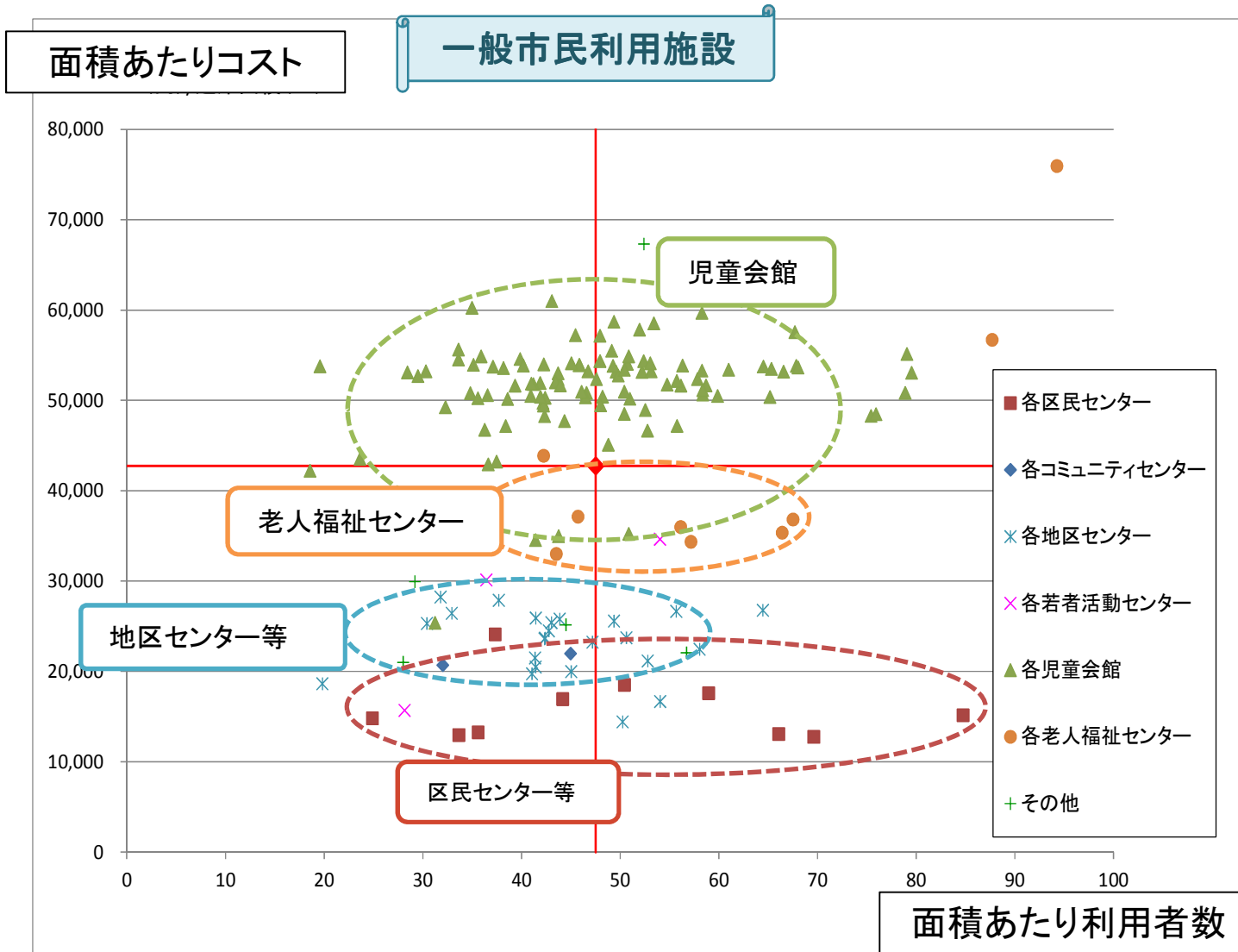
●面積あたりの利用とコストの2軸でプロット。⇒用途ごとに、概ねまとまって分布。



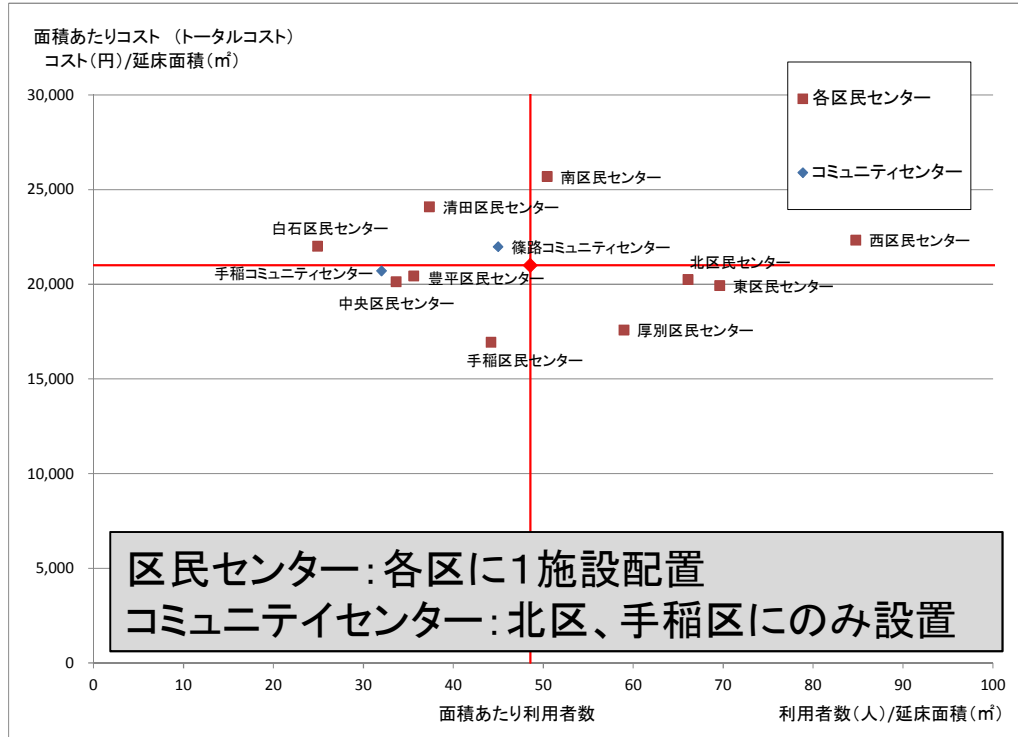
市民の利用状況とこれに要するコストの観点から、対象施設全体の傾向を把握

2. 施設評価の概要 (3) 施設評価の結果

- 同一用途内の面積あたりコストは、施設規模によらず、各用途とも同様の傾向。
- 面積あたりの利用者数は、各用途いずれも3～4倍の開きがある。

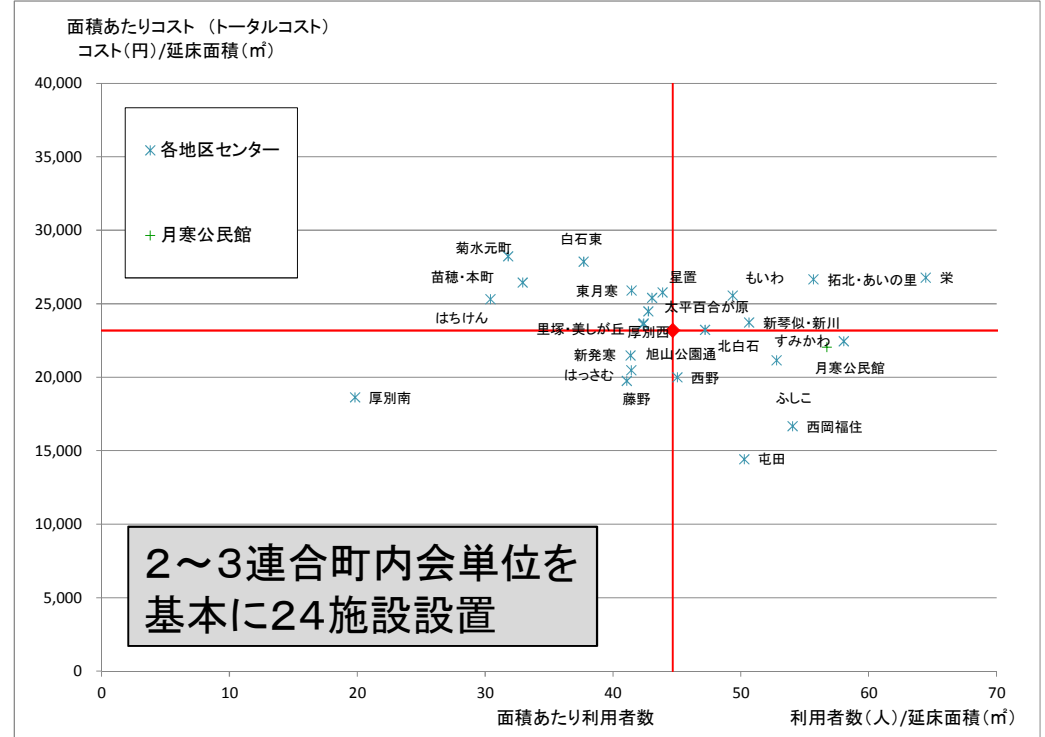


区民センター、コミュニティセンター



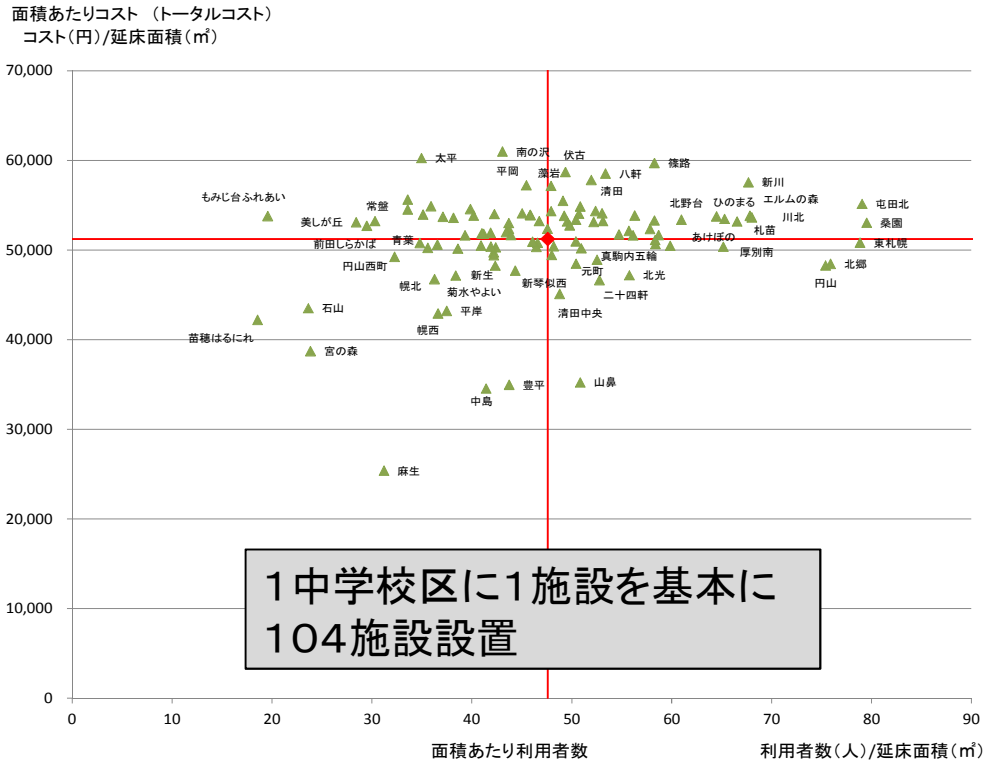
- 面積あたりコストは同程度。
- 面積あたり利用者数はバラツキがあり、3倍程度の開き。

地区センター



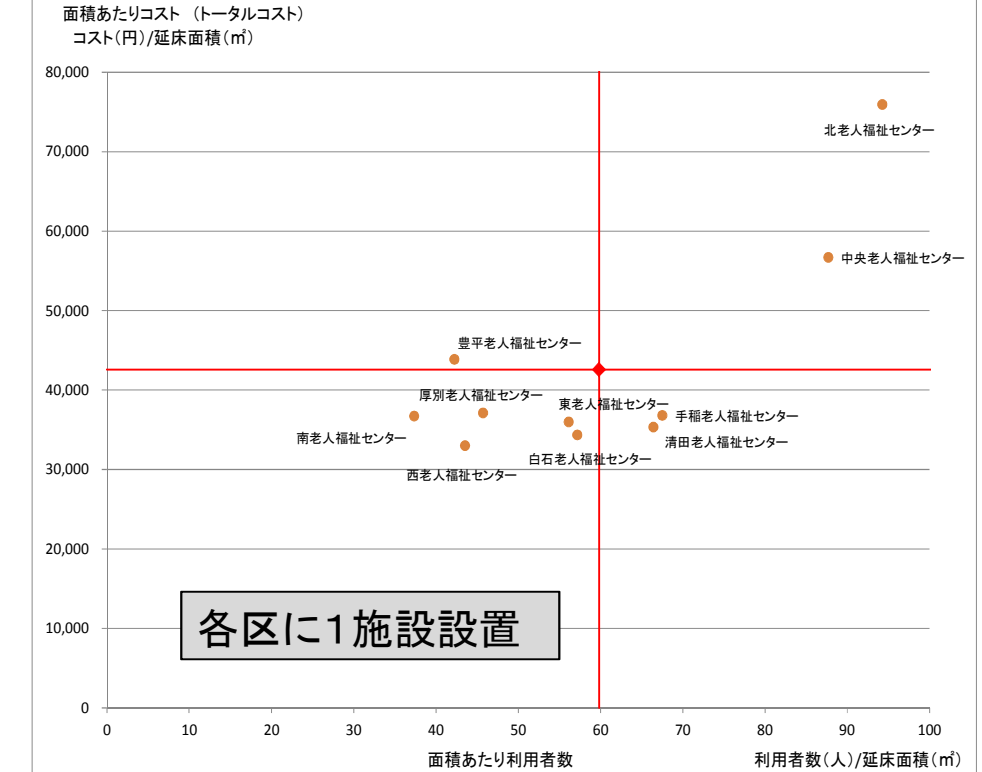
- 面積あたりコストは同程度。
- 面積あたり利用者数はバラツキがあり、3倍程度の開き。

児童会館



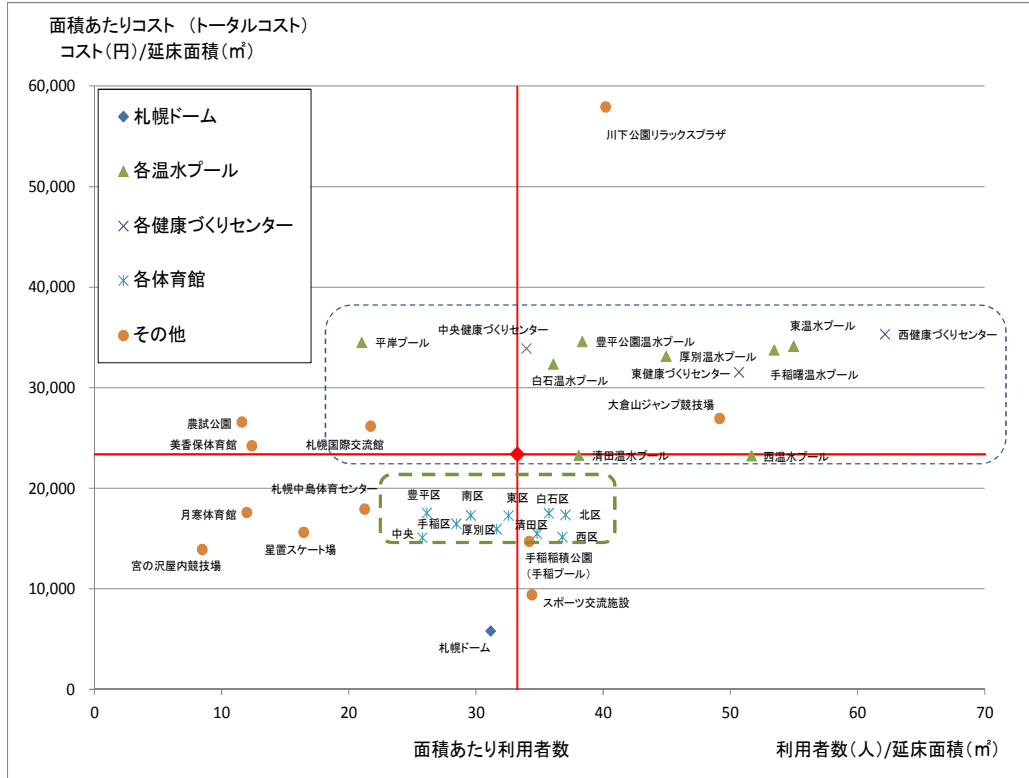
- 面積あたりコストは概ね同程度。
 - 面積あたり利用者数はバラツキがあり、4倍程度の開き。
- ※コストが低い児童会館は、他施設と比べて規模が大きい。

老人福祉センター



- 面積あたりコストは、中央・北老人福祉センター除き、同程度。
 - 面積あたり利用者数はバラツキがあり、3倍程度の開き。
- ※中央・北は、他施設と比べて規模が小さい。

スポーツ施設



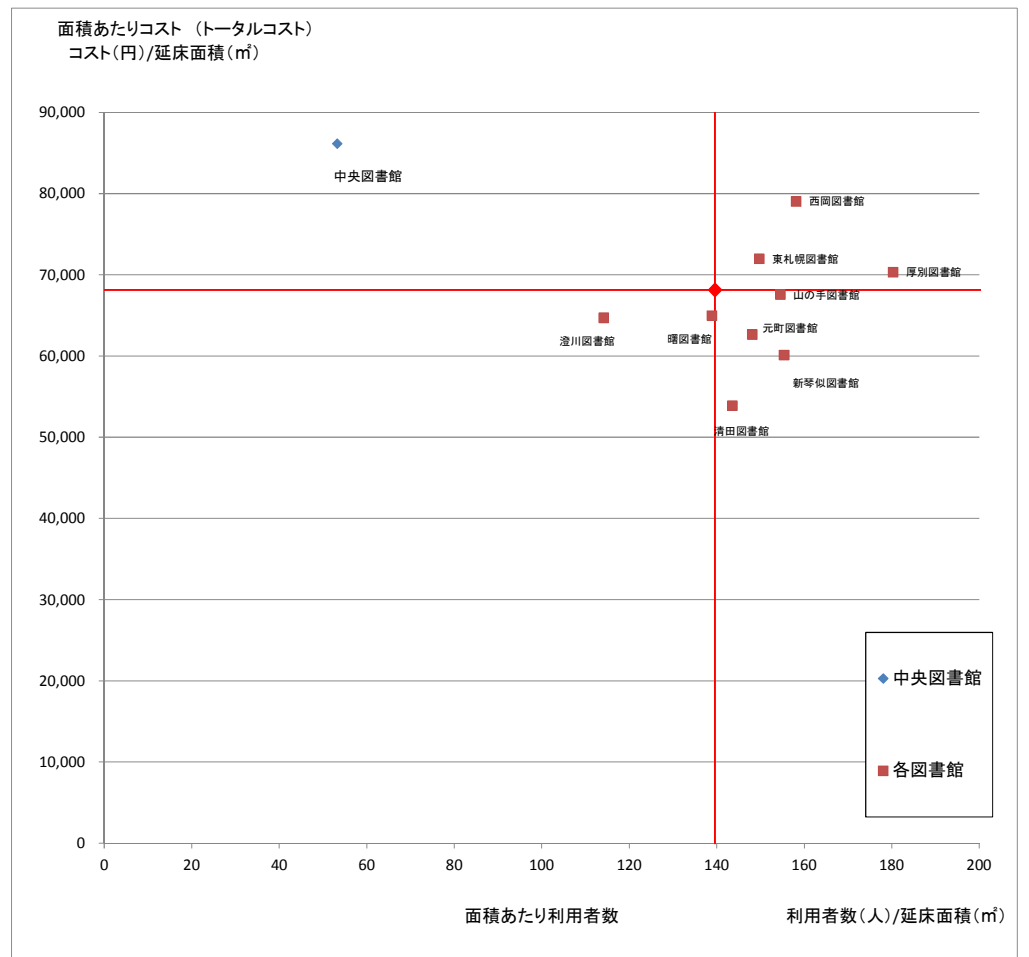
《プール・健康づくりセンター》

- 面積あたり利用者数は、他施設と比べて多い。
- 面積あたりコストは、他施設と比べて高い。

《体育館》

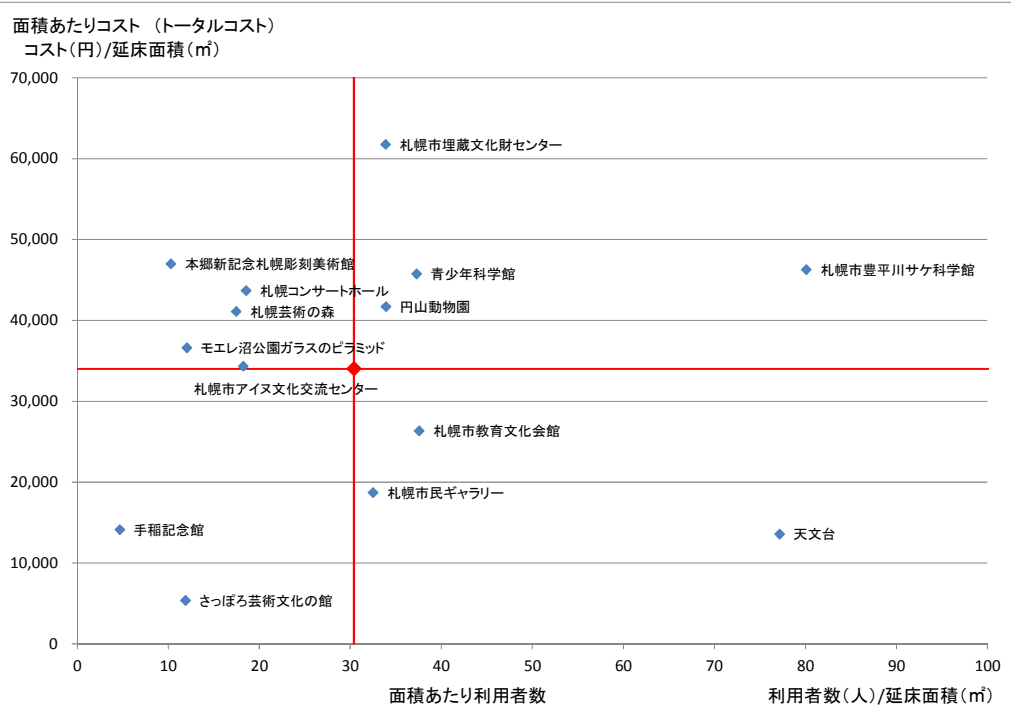
- 面積あたり利用者数は平均的。
- 面積あたりコストは比較的低い。

図書館



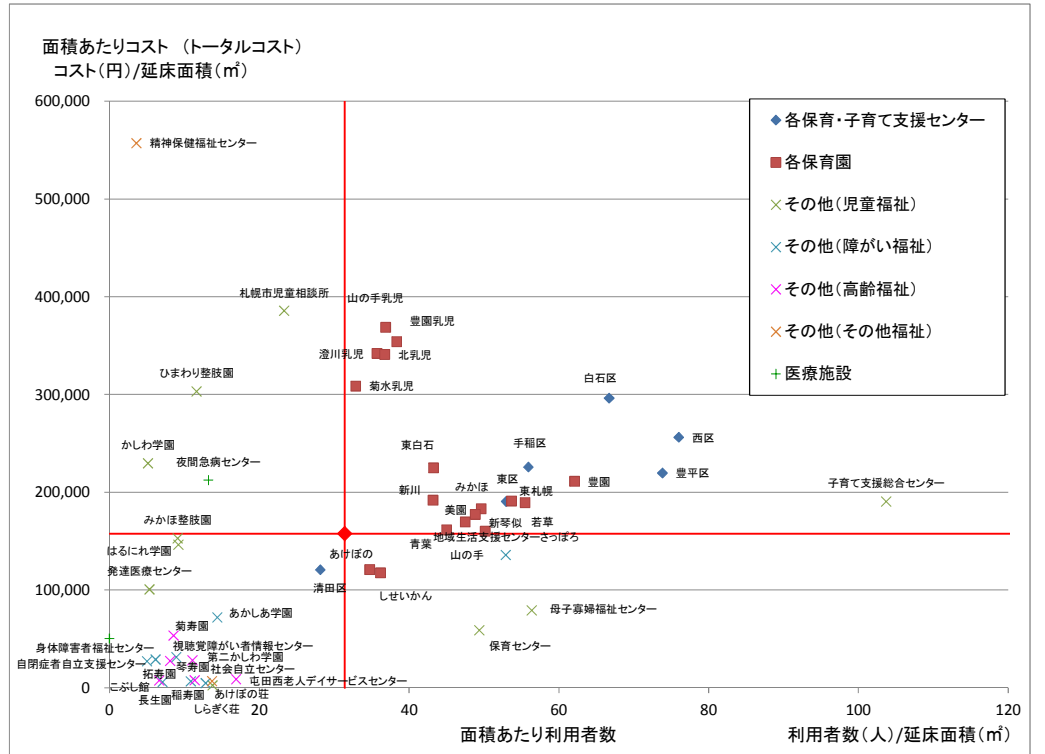
- 基幹施設の中央図書館を除き、面積あたりコスト、利用者数ともに同程度。
- ※ 中央は他と比べて規模が大きい。

文化・ミュージアム施設



- 面積あたりコスト、利用者数ともに、施設によって大きな差がある。
 - 施設の設置目的に応じて、内容や規模、利用形態が大きく異なる。
- ※利用・コスト評価による施設間比較にはなじまない。

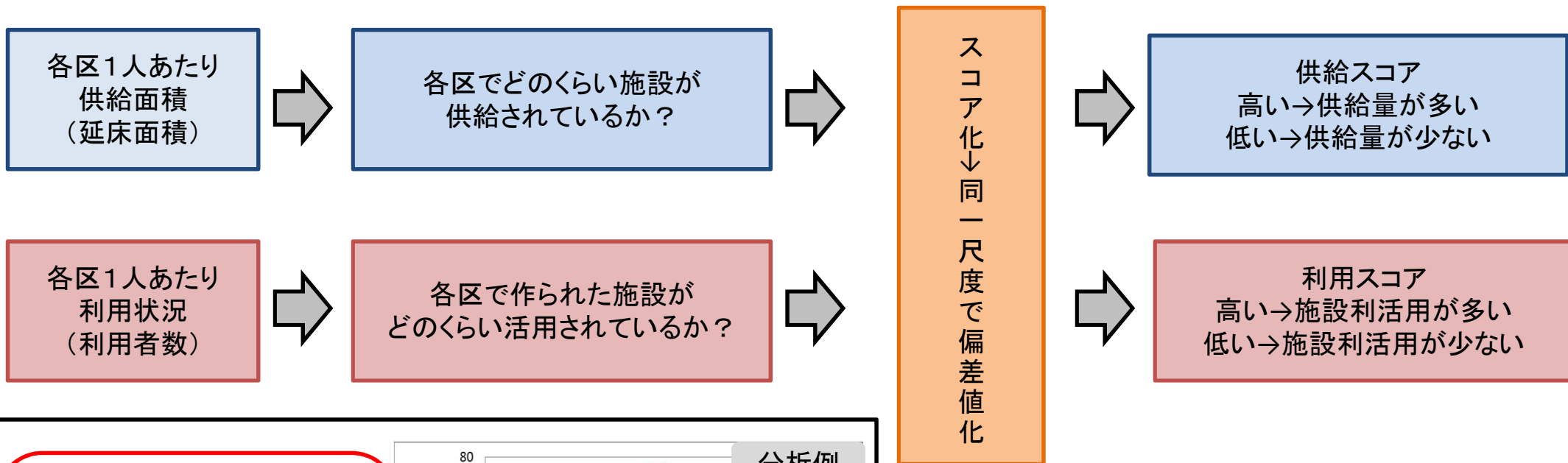
福祉・医療施設



- 面積あたりコスト、利用者数ともに、施設によって大きな差がある。
 - 福祉・医療サービスに係る人件費が高いことや、定員により利用者が限定されている施設が多い。
- ※利用・コスト評価による施設間比較にはなじまない。

②地域内の利用・供給バランス (利用・供給スコア評価)

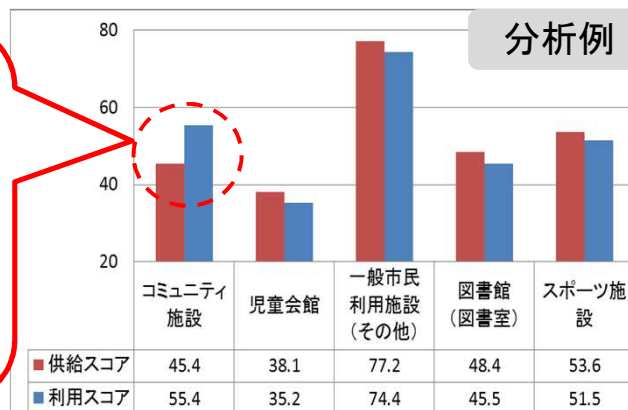
- 地域ごとに人口動態・人口構成が異なることを踏まえ、用途ごとに、『区民1人あたり延床面積(供給スコア)』と『区民1人あたり利用者数(利用スコア)』を、全区で偏差値化。
- 供給スコアと利用スコアのバランスに着目し、利用と供給のギャップから供給過多など傾向を把握。



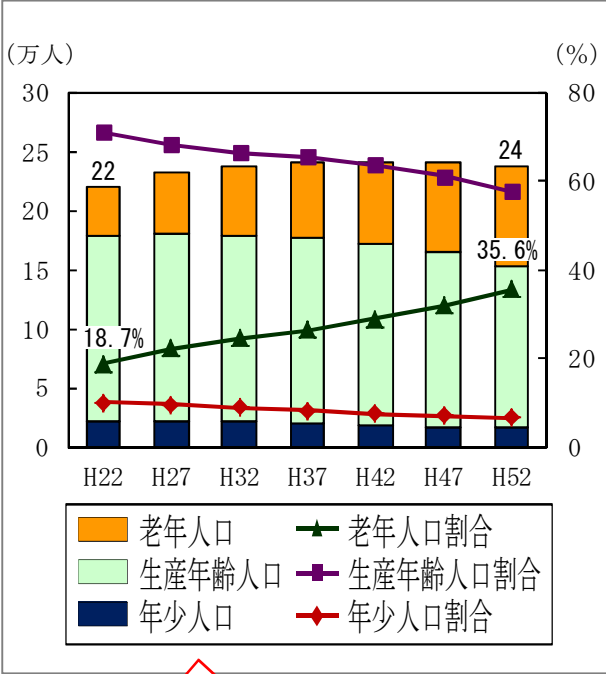
供給スコアと利用スコアに
ギャップが生じている



利用状況と施設の供給量が
アンバランス
市民ニーズに対応するため
検討の必要性が高い

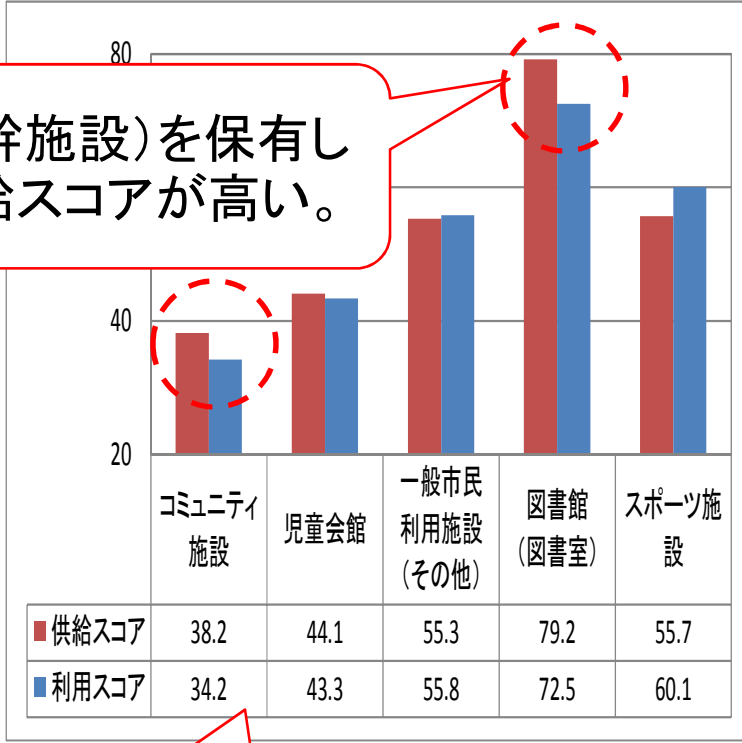


中央区

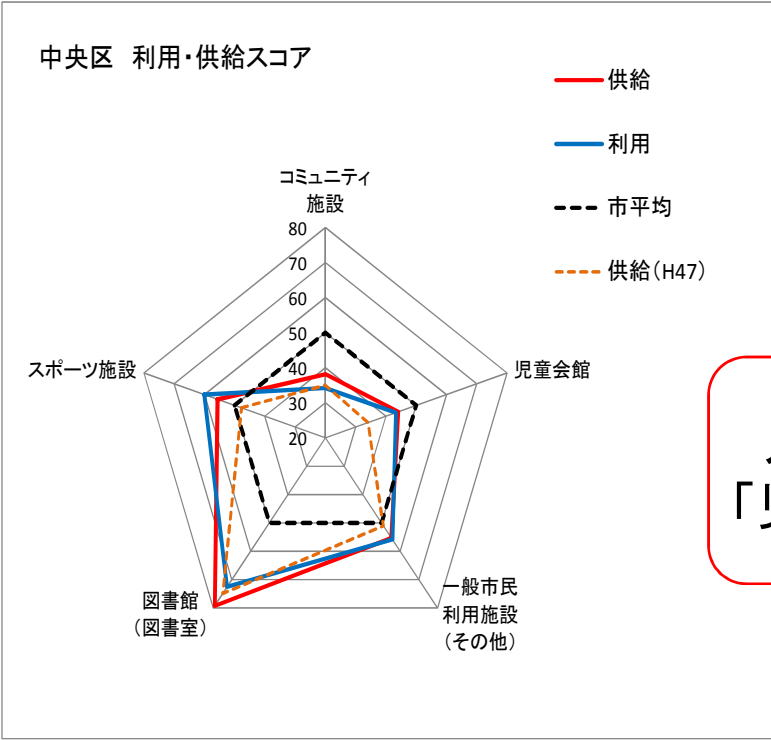


H42まで人口増加。

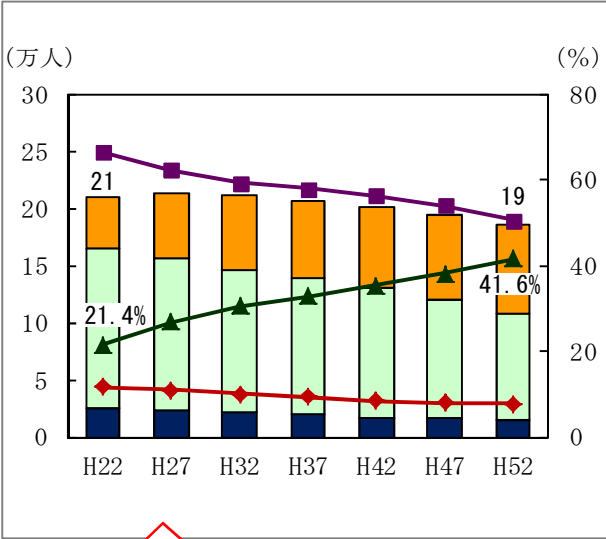
中央図書館(基幹施設)を保有しているため、供給スコアが高い。



人口の割に「コミュニティ施設」「児童会館」の供給スコアが低い。

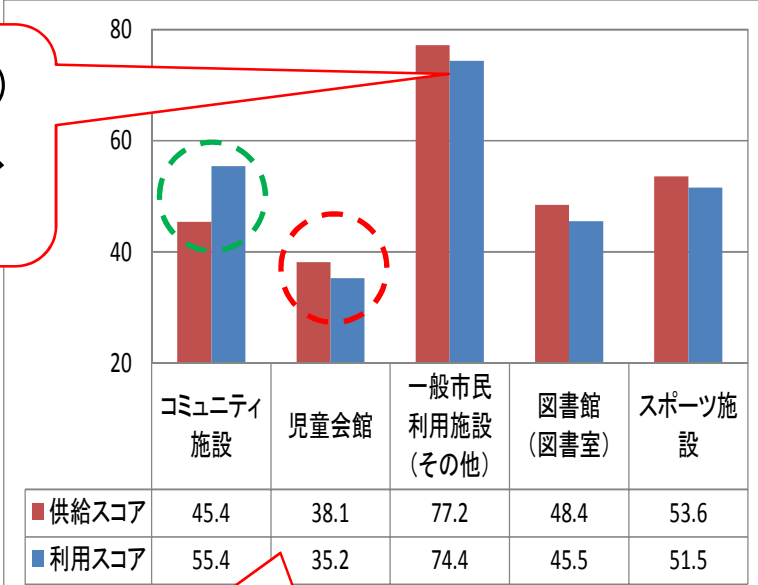


西 区

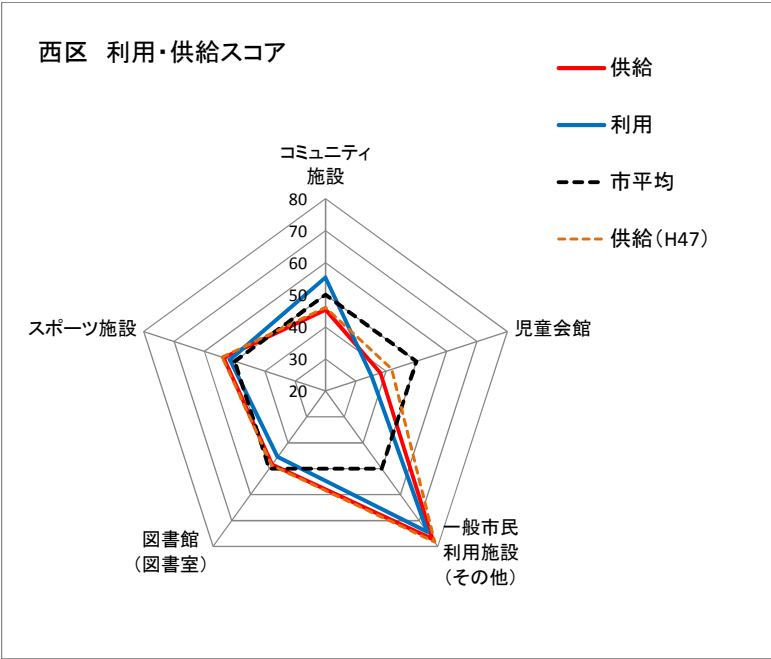


H27まで微増、その後微減。
老年人口の割合が増加し高齡化が進展。

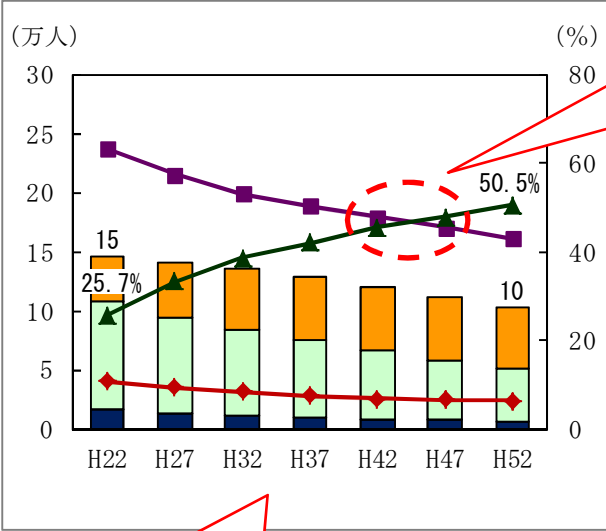
生涯学習センター(ちえりあ)を保有しているため、供給スコアが高い。



コミュニティ施設は、利用スコアが供給スコアを上回っている一方、児童会館は、供給スコアが利用スコアを上回っている。

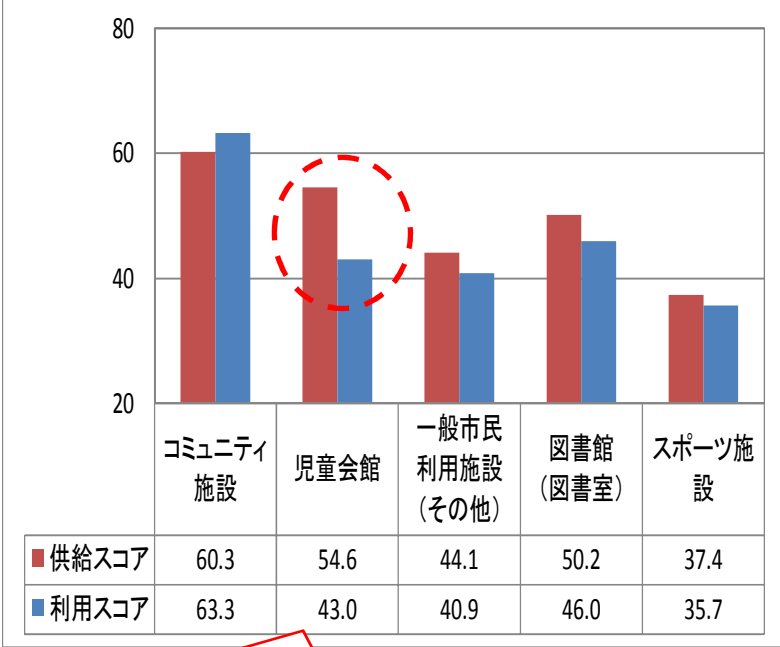


南 区

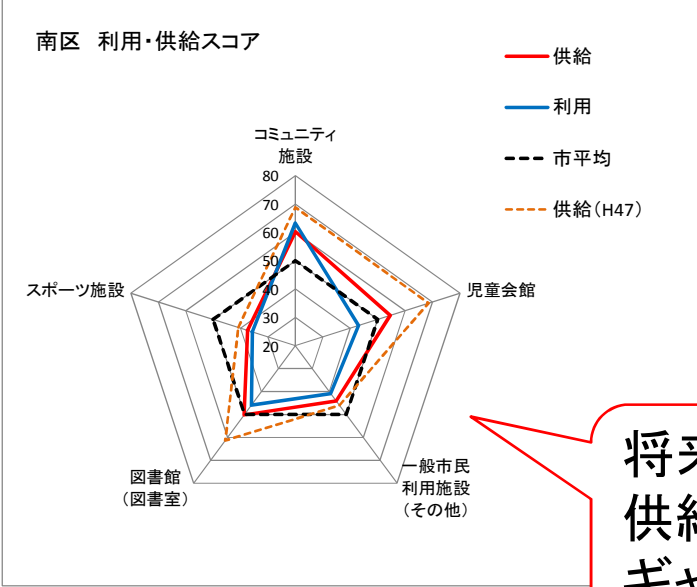


老年人口が
生産年齢人口を上回る。

高齢化が
最も先行的に進む区。



児童会館では、供給スコアと利用スコアにギャップが見られる。



将来的には、全用途で供給スコアと利用スコアにギャップが見られる。

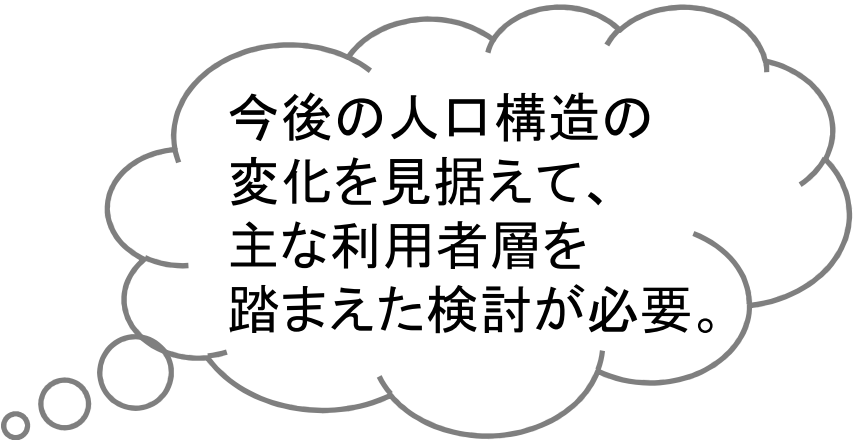
2. 施設評価の概要 (3) 施設評価の結果

【参考：用途別床面積と人口動態】

●今後の人口構造の変化に伴い、施設規模の検討が必要になる可能性がある。

主な用途別床面積(H22)

施設区分	用途別床面積(m ²)
コミュニティ施設	69,843
児童会館	51,014
老人福祉センター	12,169
スポーツ施設	150,507
図書館(図書室)	29,729
小中学校	2,219,319



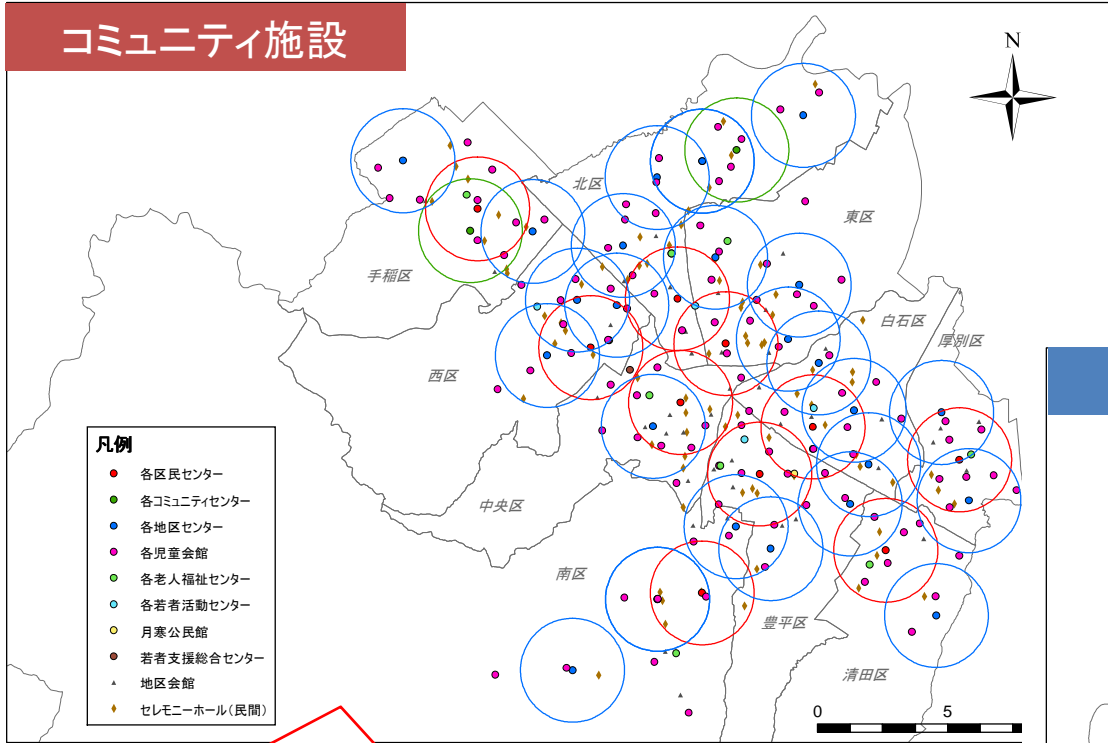
H22→H52人口増減		
総人口	年少人口	老年人口
△201,909人 (△10.6%)	△90,110人 (△40.2%)	291,952人 (74.5%)

2. 施設評価の概要 (3) 施設評価の結果

③ その他の評価・分析材料 (配置状況調査)

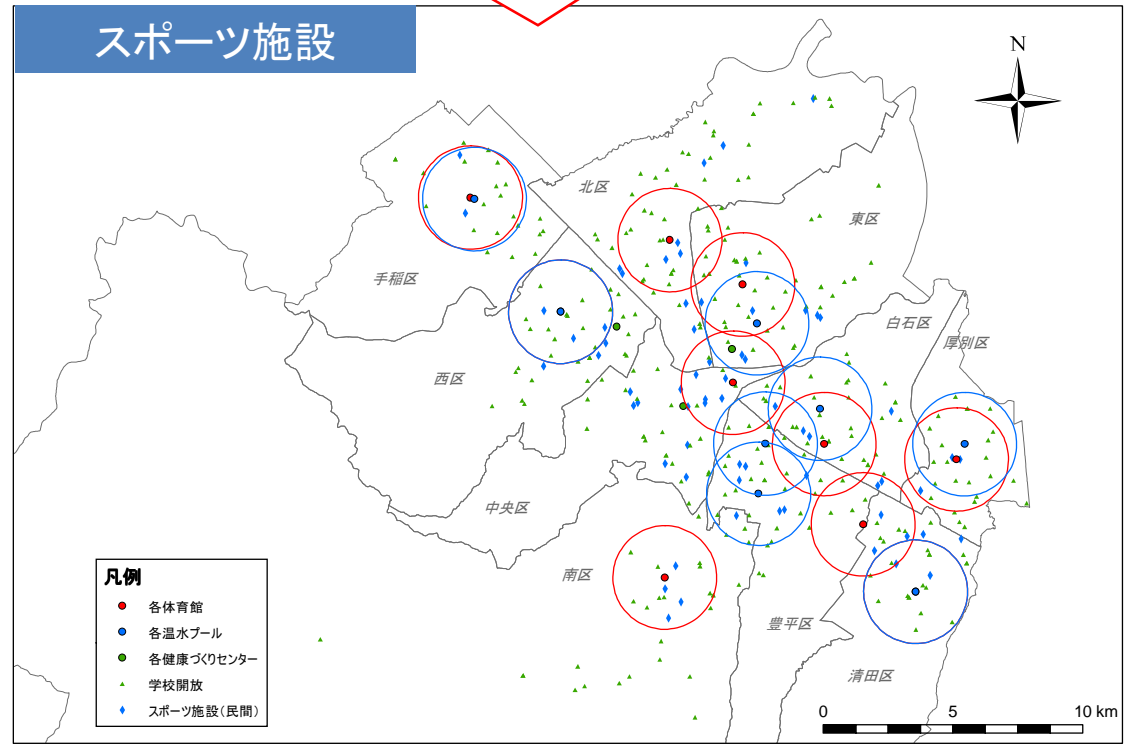
●コミュニティ施設(区民センター、地区センター等)やスポーツ施設の周辺には、類似機能を持つ施設が多数存在。

コミュニティ施設



・2km圏内に、学校開放を行っている小中学校が多数存在。
 ・民間のスポーツ施設も1施設以上あり。

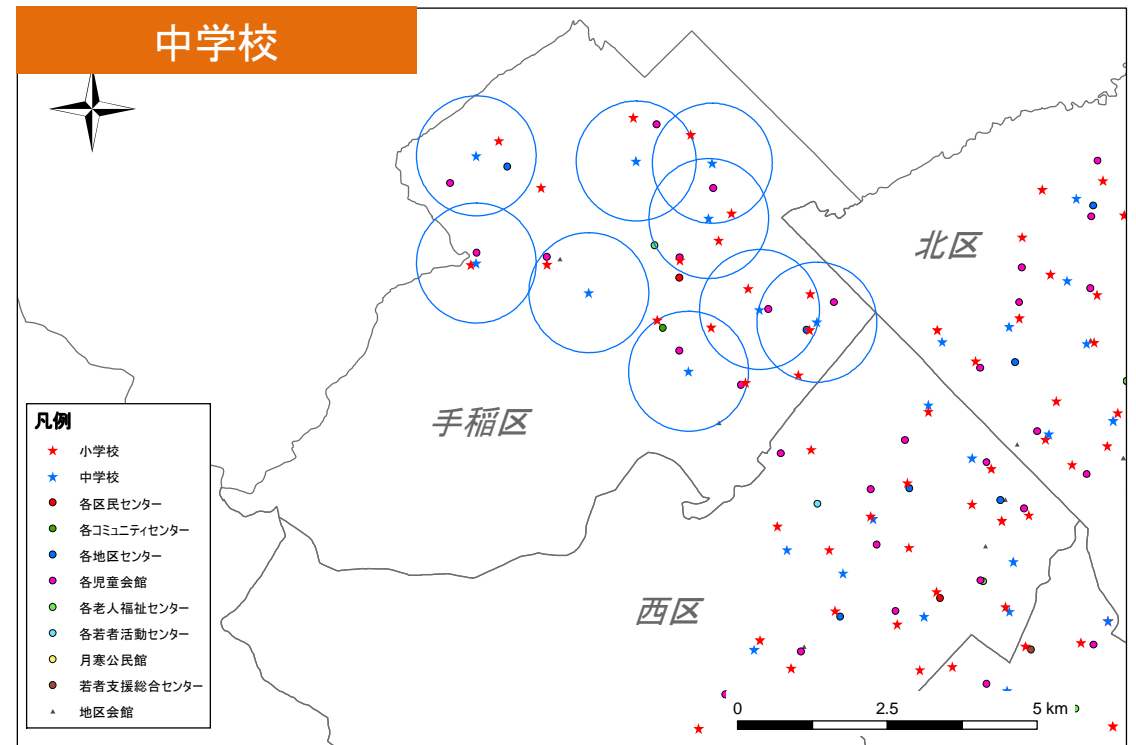
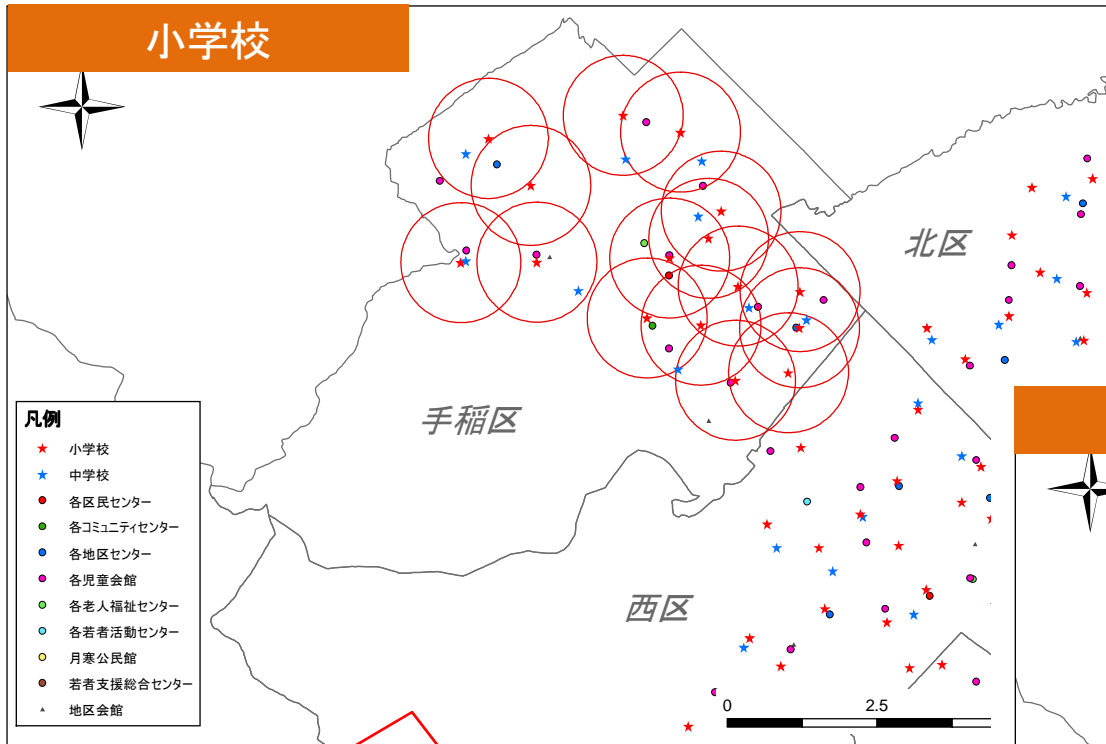
スポーツ施設



・2km圏内に、類似機能を持つコミュニティ関連施設(コミュニティ施設、児童会館等)が多数あり。
 ・民間のセレモニーホールも1施設以上あり。

2. 施設評価の概要 (3) 施設評価の結果

●小中学校の周辺には、コミュニティ関連施設(コミュニティ施設、児童会館)が全て配置されている。



・1km圏内は、居住エリアの大部分を網羅。
・1km圏内に、コミュニティ関連施設が全て配置。

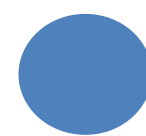
2. 施設評価の概要 (3) 施設評価の結果

③ その他の評価・分析材料 (利用者アンケート調査)

- いずれの施設も60歳以上の利用が多い。
- 他区からの利用者は1～3割。
- 利用頻度は、週1回以上が過半。(図書館を除く。)
- 同じ目的で他の施設を利用している状況が見られる。

項目	一般市民利用施設			図書館	スポーツ施設		
	区民センター	地区センター	老人福祉センター	図書館	体育館	プール	健康づくりセンター
年齢	60歳以上の利用が過半		70歳代の利用が過半	60歳未満の利用が約半数			60歳以上の利用が過半
他区からの利用	施設所在区からの利用者が最も多い						
	他区からの利用は約3割	他区からの利用は約2割		他区からの利用は約1割	他区からの利用は約2割		他区からの利用は約3割
利用頻度	週1回以上の利用が過半 週3回以上の利用が多い			2週間に1回程度	週1回以上の利用が過半 週3回以上の利用が多い		
施設の利用目的	図書利用 次いで運動利用		娯楽・サークル活動、交流	図書利用	個人利用が多い		
同一目的による 他施設の利用	区民センター						
	地区センター						
	図書館				体育館		
				老福センター	プール		
				プール		民間スポーツ施設	

【参考】他自治体の取組状況



自治体名	取り組み内容	代表的な取組
さいたま市	<ul style="list-style-type: none"> ● H23年度に施設白書の作成により、全体把握。 ● H24年度に「公共施設マネジメント計画」を策定し、市民ワークショップにより複合化モデルケースを検討。 ● H25年度以降、具体的な解決策の策定。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 総量縮減 ● 施設の複合化 ● 施設の有効活用 用途転換 遊休資産の活用 ● 長寿命化
秦野市	<ul style="list-style-type: none"> ● H21年度に施設白書の作成し、対象施設別に現状と課題を整理。 ● H22年度に「再配置に関する方針」を策定し、これに基づく「公共施設再配置計画」において、H27年までに4つのシンボル事業を実施予定。 	
横浜市	<ul style="list-style-type: none"> ● H24年度に施設白書を作成。 ● H25年度に「公共建築物のあり方(素案)」の策定に着手予定。 	
浜松市	<ul style="list-style-type: none"> ● H21年度に「資産経営推進方針」を策定。 ● H22年度に「公共施設再配置計画・基本方針」を策定。 ● H22～23年度に「個別方針」を策定。 	
名古屋市	<ul style="list-style-type: none"> ● H23年度に「アセットマネジメント推進プラン」を策定し、長寿命化により更新コストの圧縮を図る。 ● H25年度に白書作成予定。 	

◆先進自治体の取組事例① 埼玉県さいたま市

【取り組みのポイント】

○公共施設マネジメント方針

- ・公共施設マネジメント計画策定に先立ち、基本方針を策定。
- ・大方針、全体目標（ハコモノ三原則、インフラ三原則）、5つの柱により構成。

＜ハコモノ三原則＞

- ①新規整備は原則行わない。（総量規制の範囲内で行う。）
- ②施設の更新（建替）は複合施設とする。
- ③施設総量（延床面積）を縮減する。（40年間で15%程度の縮減が必要。）

○具体的な取り組み内容

- ①公共施設マネジメントの専担部署を設置し、トップマネジメントのもと、計画を推進。
 - ・毎年度「白書」の更新を行うことによる、公共施設マネジメント計画の進行管理。
 - ・新規に施設を整備する際の、専担部署と所管課による事前協議制度。
- ②市民と情報共有し、合意形成しながら、計画を推進
 - ・出前説明会、わかりやすいリーフレットの作成・配布、シンポジウムの開催などによるPR推進。
 - ・市民ワークショップによる複合化のあり方検討などの市民意見の取り込み。

◆先進自治体の取組事例② 神奈川県秦野市

【取り組みのポイント】

○秦野市公共施設の再配置に関する方針

- ・原則、新規の施設は建設しない。
- ・更新はできる限り機能を維持する方策を講じながら、優先順位を付けて大幅に圧縮。
 - 40年間で31%程度の延床面積を削減。
- ・優先度の低い施設は全て統廃合の対象とし、跡地は賃貸、売却して優先度の高い施設に充てる。
- ・一元的なマネジメントを実施。

○公共施設再配置計画(第1期基本計画/計画期間:H23~H32)

- ・コンセプト『機能はできるだけ維持しながら量を減らし持続可能な行政サービスを実現』
- ・計画期間内に延床面積1,340㎡と約57億円の建設費・管理運営費用を削減。

○具体的な取り組み内容

- ・計画期間内に4つのシンボル事業を実施。
 - ①義務教育施設と地域施設の複合化
(中学校体育館等と隣接する公民館を複合化⇒スケルトン方式により建設)
 - ②公共公的機関のネットワーク活用
(保健福祉センターへの郵便局誘致による証明書発行業務の委託)
 - ③小規模地域施設の委譲と開放(児童館などを地域に移譲、自治会館の開放)
 - ④公民連携によるサービスの充実(福祉施設の民営化)

☞「公共施設の再配置」が、一概にサービス低下を招くものではないことをアピール。

◆先進自治体の取り組み事例③ 静岡県浜松市

【取り組みのポイント】

○浜松市資産経営推進方針

- ・ファシリティマネジメントの考えに基づき、効率的な公共施設の運営・管理と市民サービスの向上の両立を目指す

○公共施設再配置計画・基本方針

【再配置の基本的な考え方】

- ・用途別・利用圏域別区分による施設の整理と統廃合
- ・利用目的の複合化と市民協働による施設の活性化
- ・地域の実情に配慮した施設の設置

○具体的な取り組み内容

①施設評価による個別方針の策定

- ・施設の品質(劣化状況など)、財務(運営コストなど)、供給(提供しているサービス)から分析・評価を実施
- ・施設を用途別に分類し、検討した結果を個別方針として作成(14の用途別に個別方針策定)
- ☞約2,000施設の分析・評価の結果、400施設程度を廃止予定。

②資産の有効活用

- ・旧役場を外国人学校へ貸し付け
- ・廃校を自治会集会施設として活用