

# 市有建築物の基礎的調査結果

## (第1回提出資料補足分)

平成25年8月6日(火)

(第2回) 札幌市市有建築物のあり方検討委員会

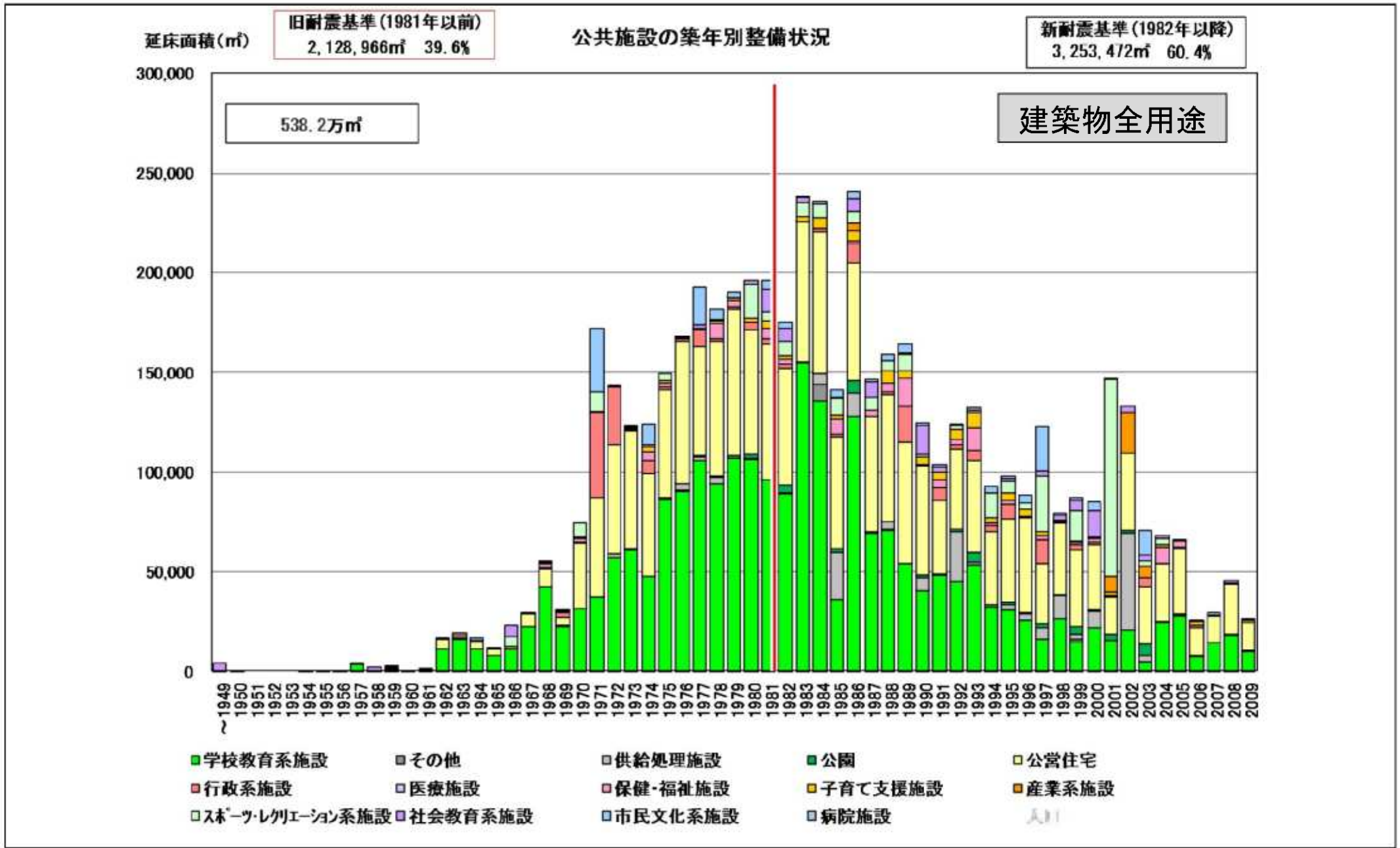


# 目次

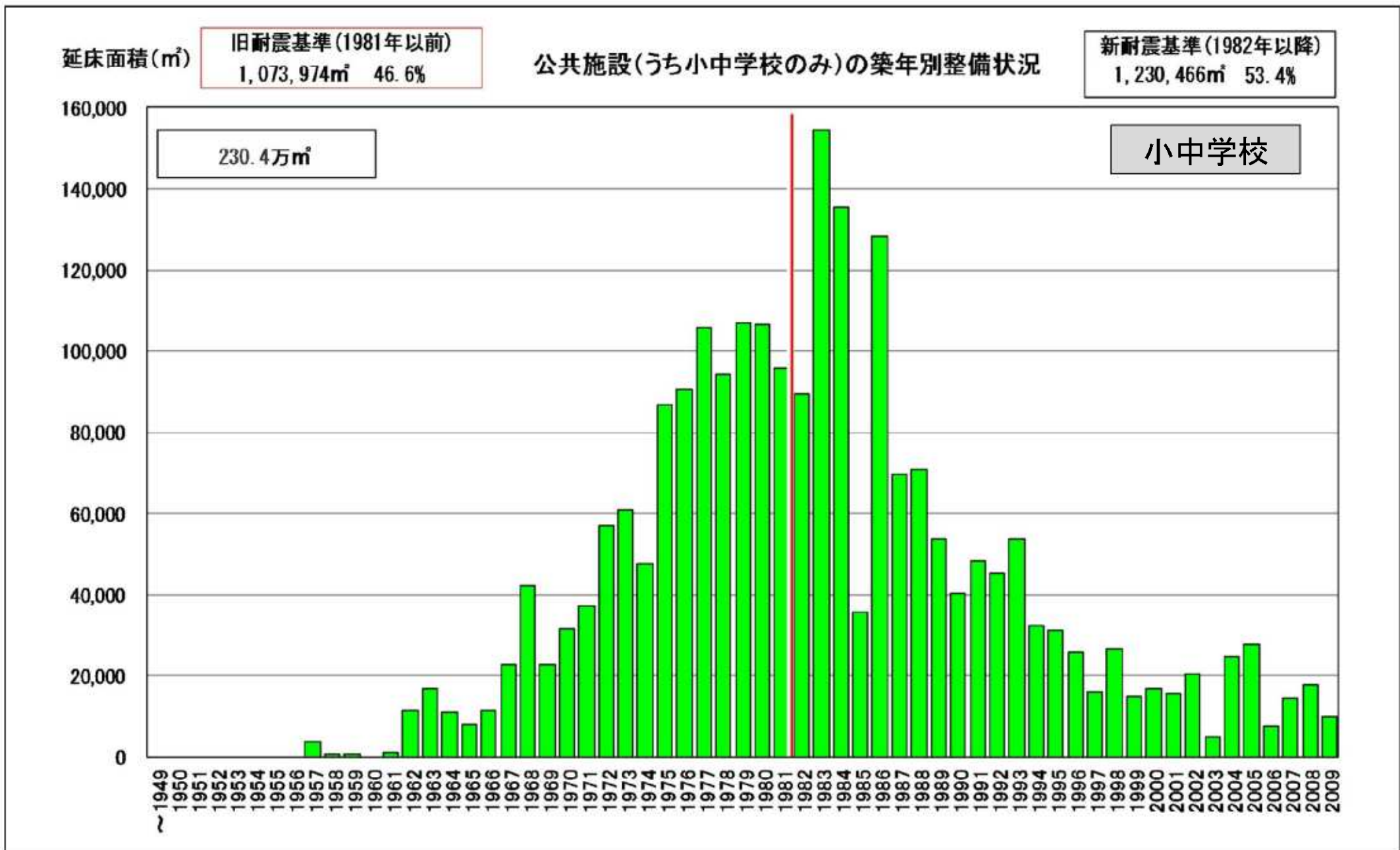
1. 市有建築物の築年別整備状況 . . . . P 3
2. 利用・コスト2軸評価 . . . . P 7
3. トータルコストと利用料金 . . . . P 11
- (参考) 他自治体の取組状況 . . . . P 14



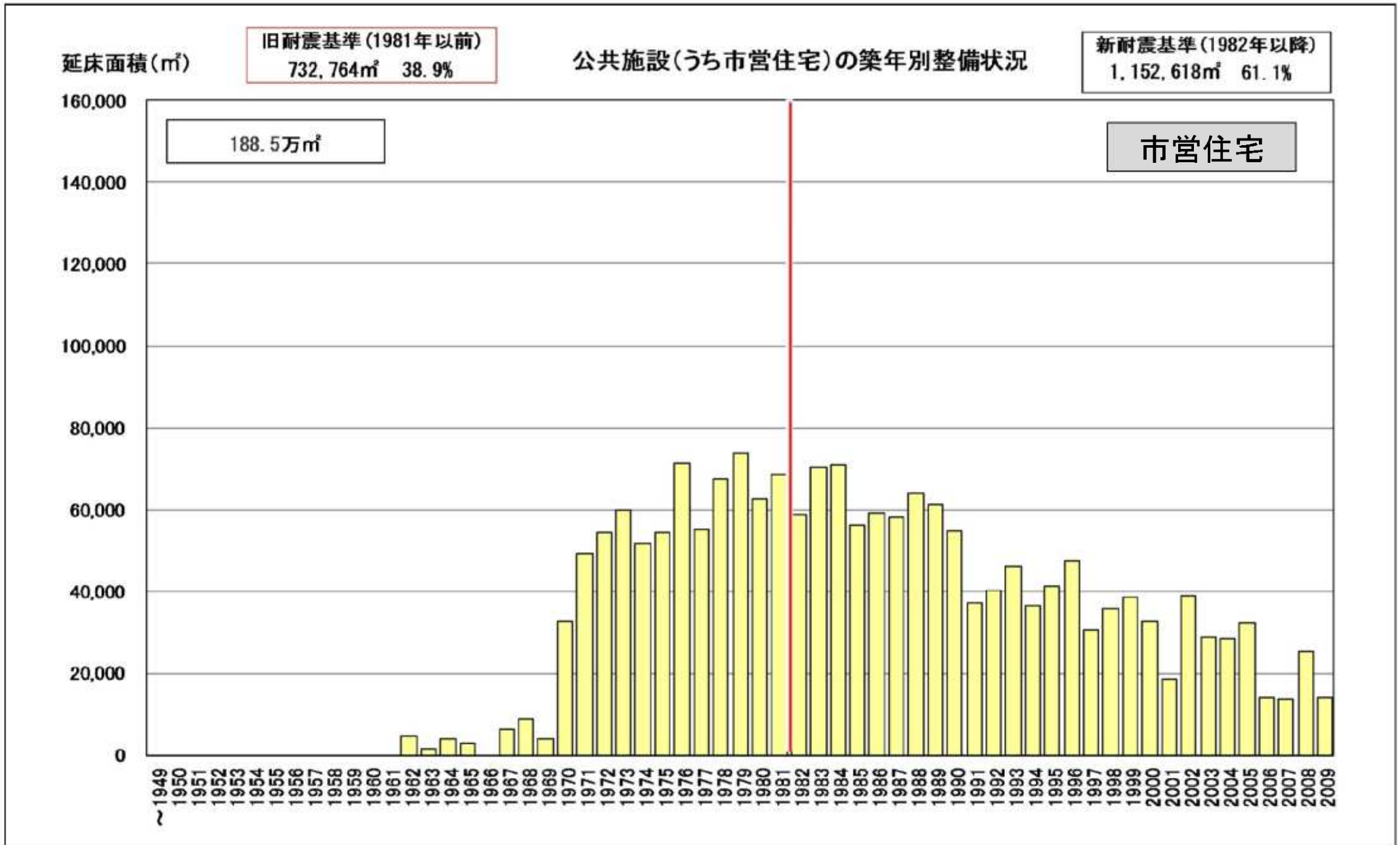
# 1. 市有建築物の築年別整備状況(1)



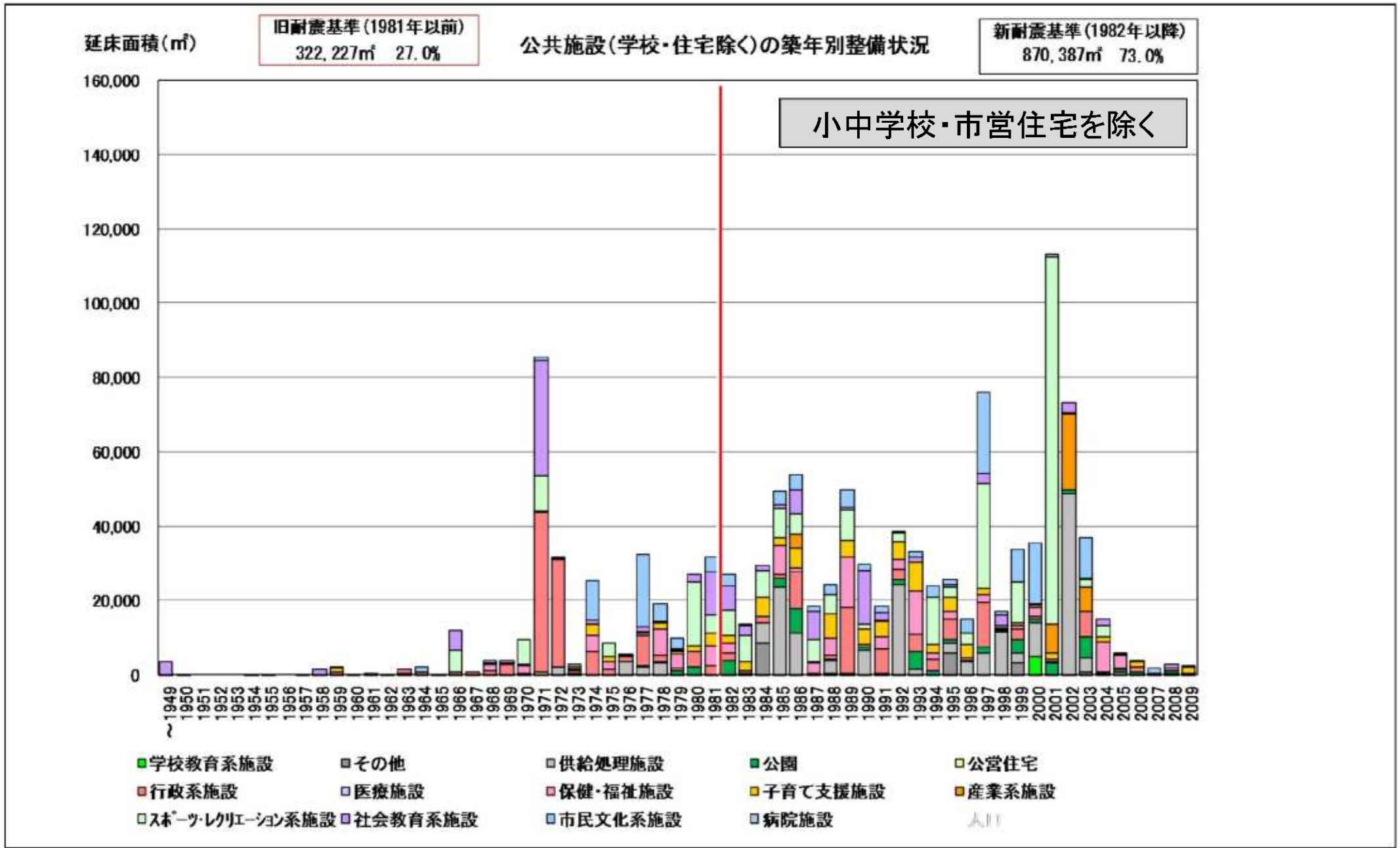
# 1. 市有建築物の築年別整備状況(2)



# 1. 市有建築物の築年別整備状況(3)

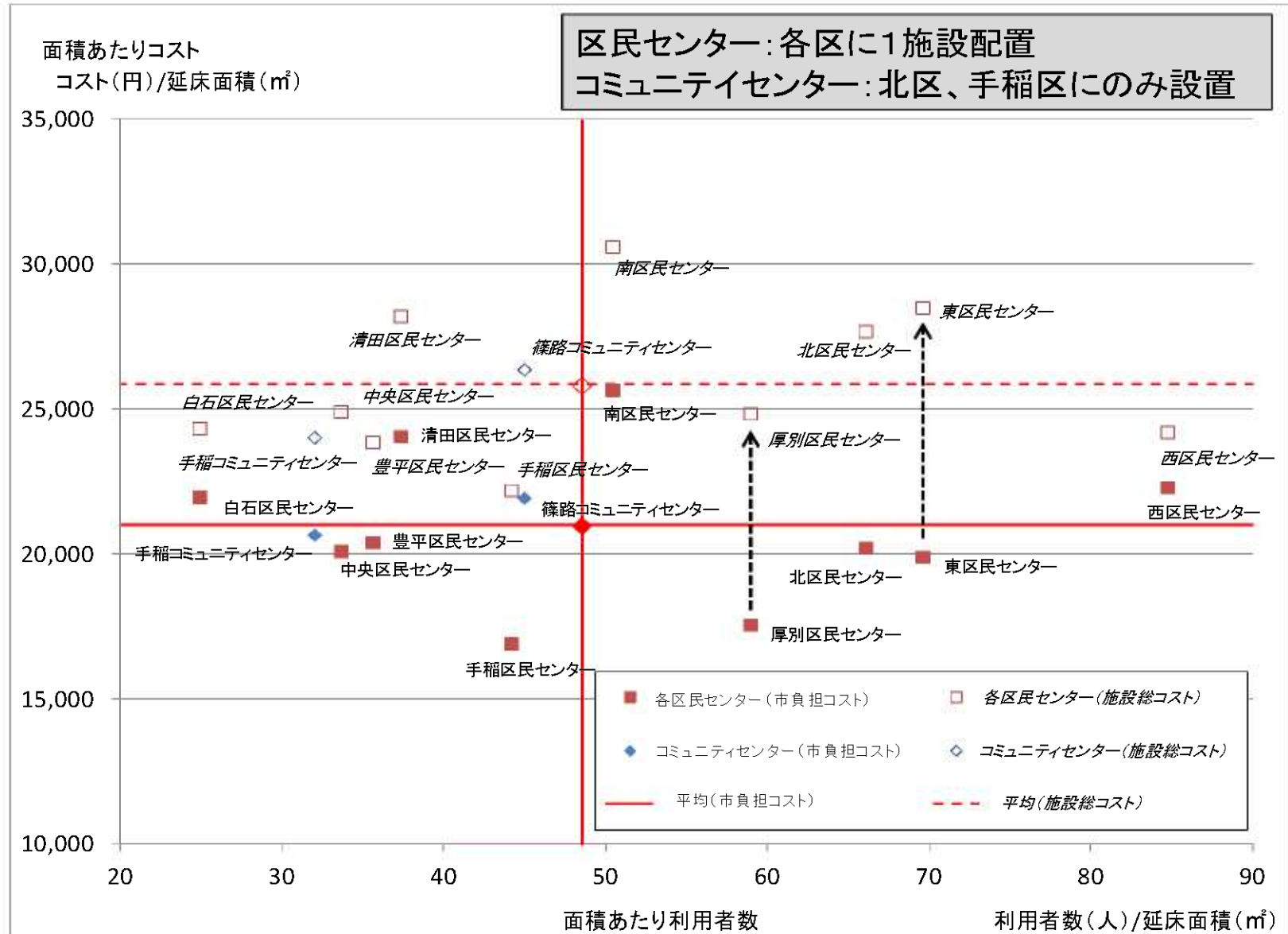


# 1. 市有建築物の築年別整備状況(4)

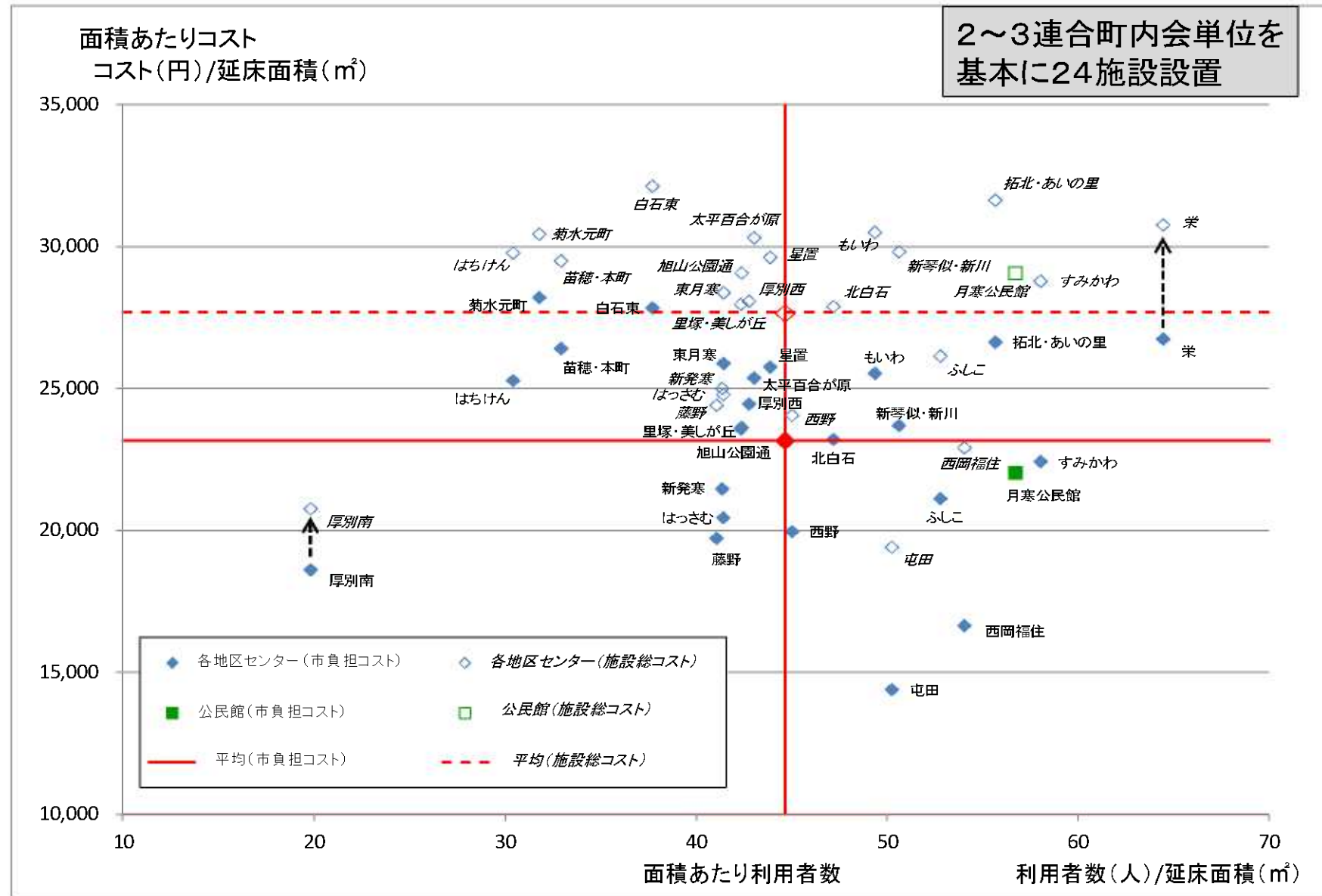




### 区民センター、コミュニティセンター



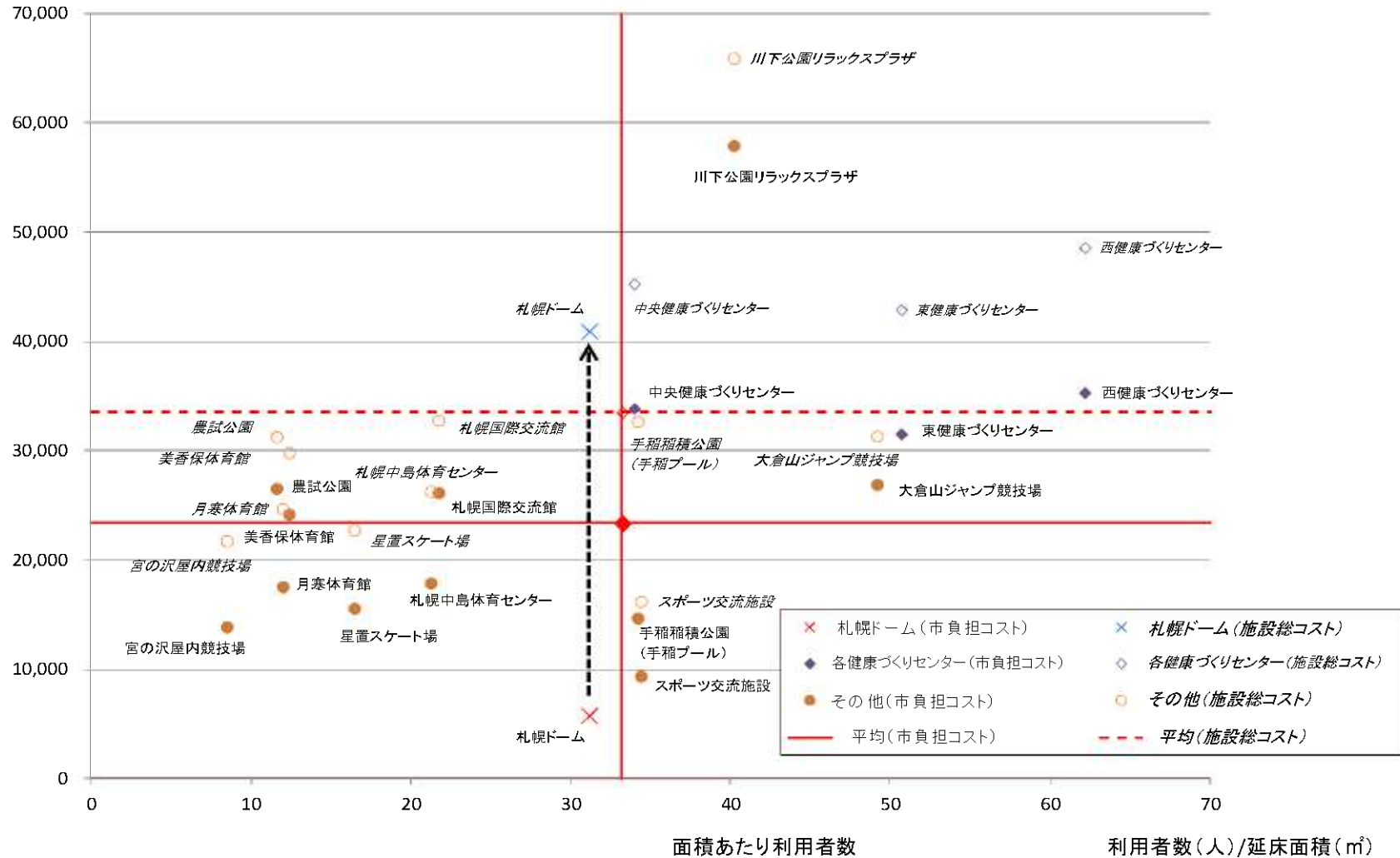
## 地区センター・公民館





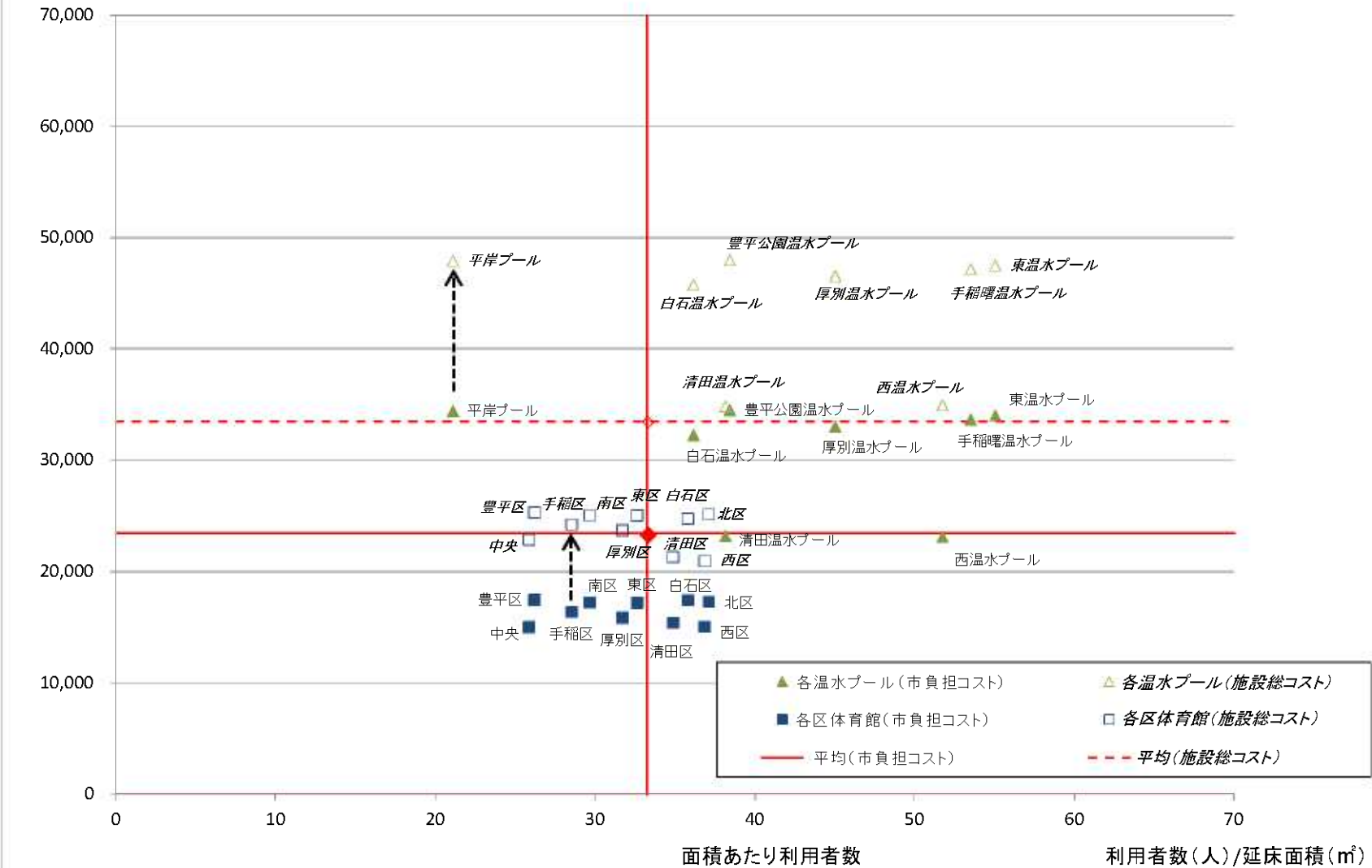
## スポーツ施設①

面積あたりコスト  
コスト(円)/延床面積(m<sup>2</sup>)

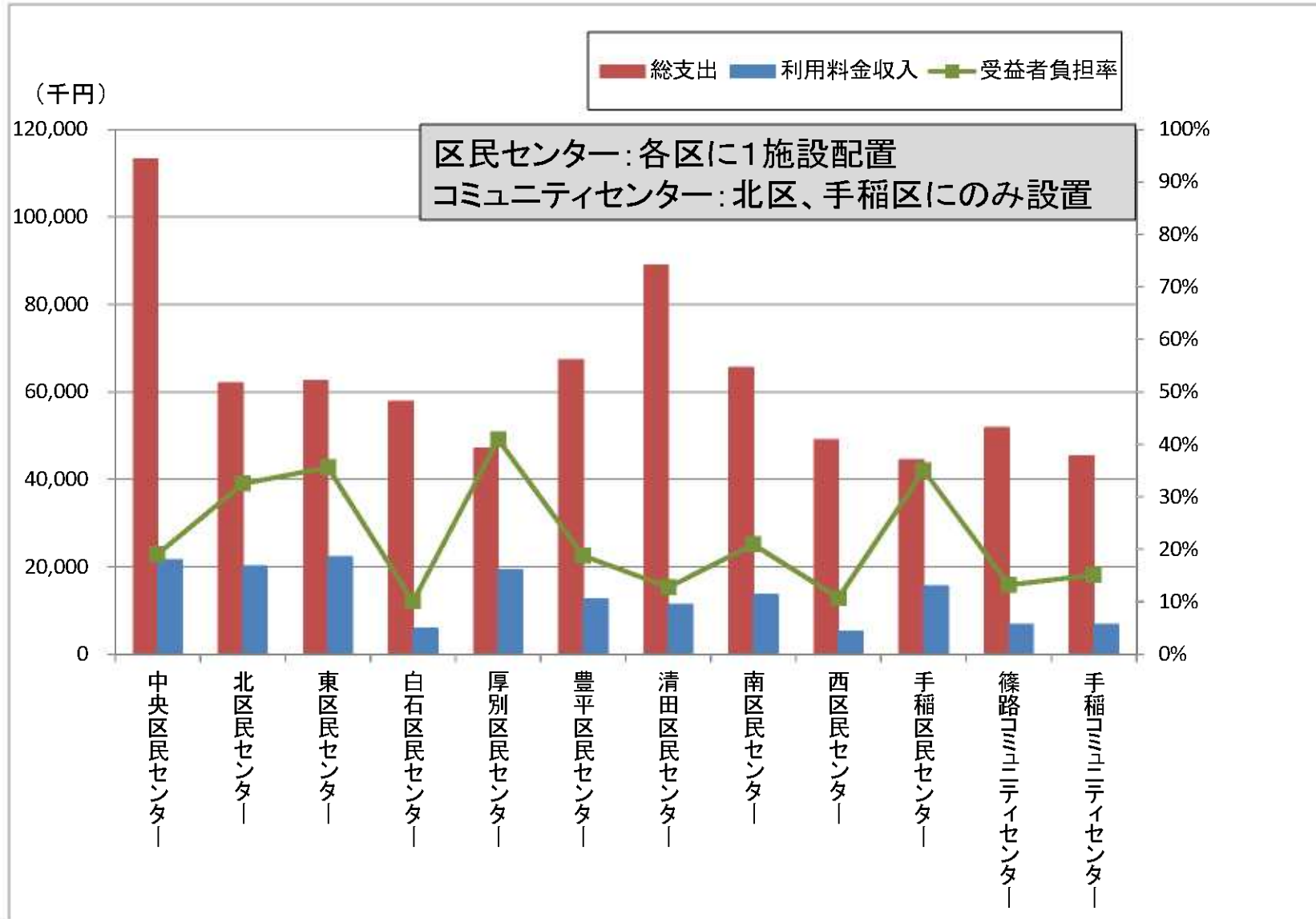


## スポーツ施設②

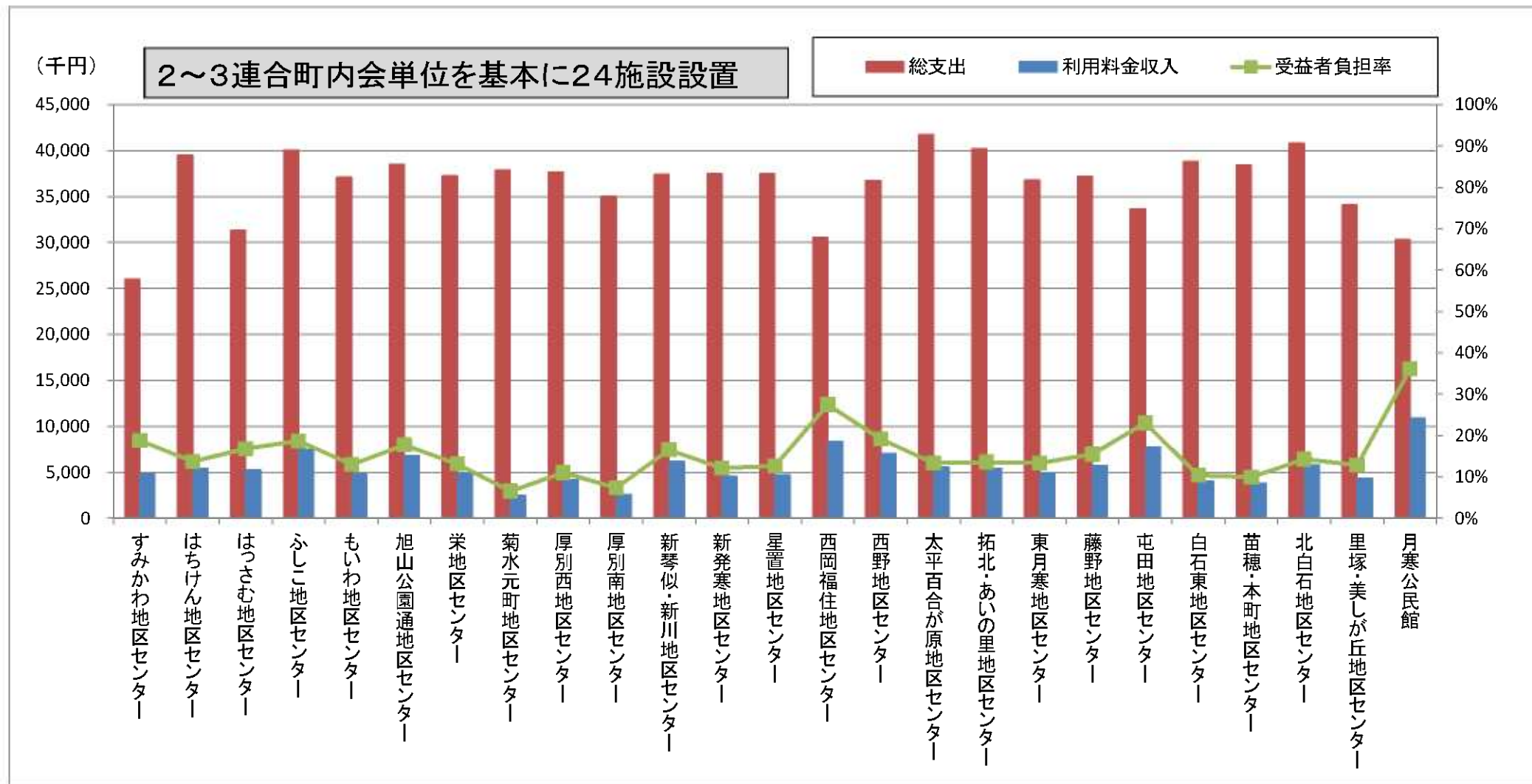
面積あたりコスト  
コスト(円)/延床面積(m<sup>2</sup>)



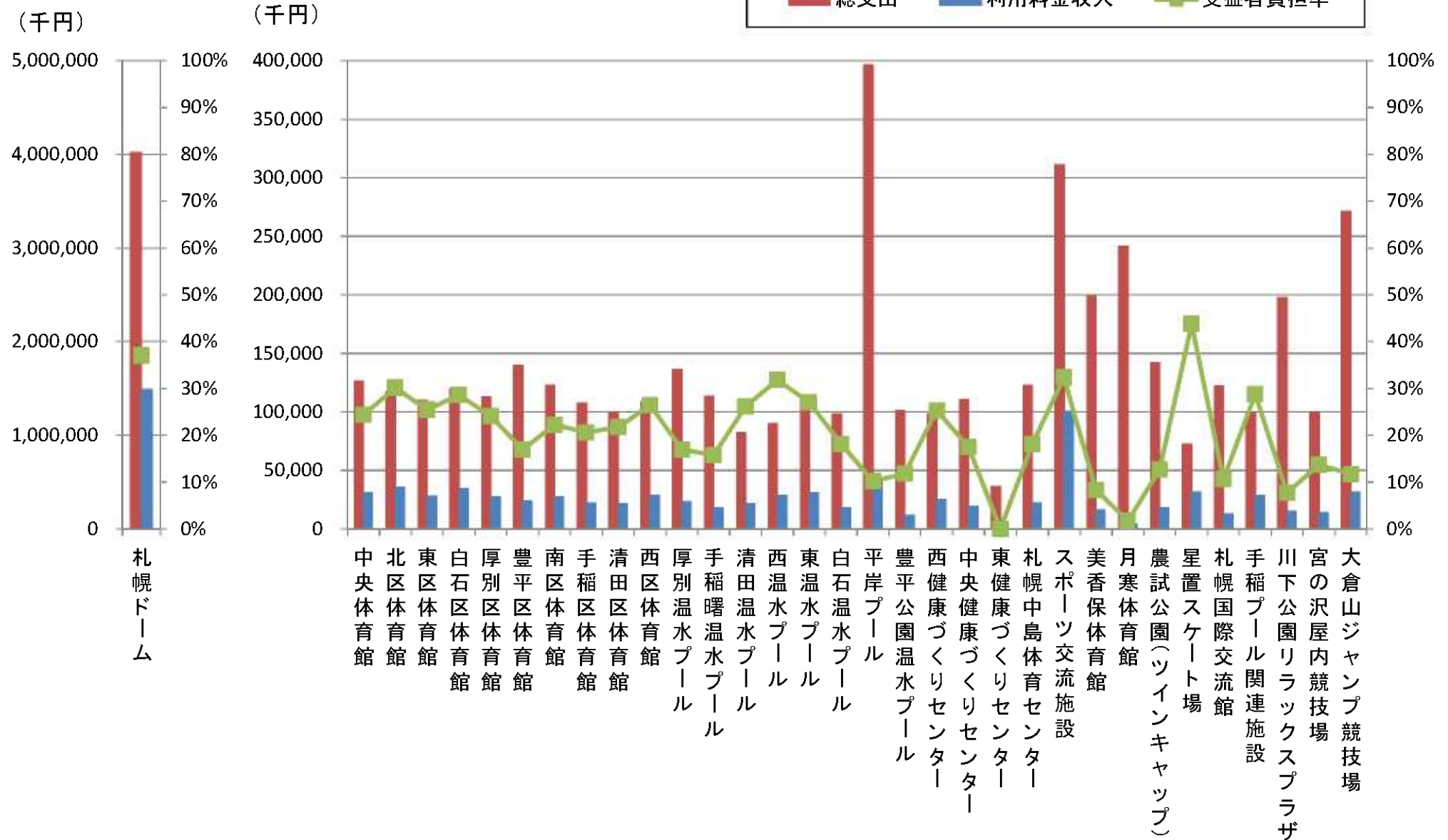
#### 区民センター、コミュニティセンター



## 地区センター



## スポーツ施設



自治体名	取組内容	代表的な取組
さいたま市	<ul style="list-style-type: none"> <li>● H23年度に施設白書の作成により、全体把握。</li> <li>● 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。</li> <li>● H25年度以降、具体的な解決策の策定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 総量縮減</li> <li>● 施設の複合化</li> <li>● 施設の有効活用 〔用途転換 遊休資産の活用〕</li> <li>● 長寿命化</li> </ul>
秦野市	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>	
横浜市	<ul style="list-style-type: none"> <li>● H24年度に施設白書を作成。</li> <li>● H25年度に「公共建築物のあり方(素案)」の策定に着手予定。</li> </ul>	
浜松市	<ul style="list-style-type: none"> <li>● H21年度に「資産経営推進方針」を策定。</li> <li>● H22年度に「公共施設再配置計画・基本方針」を策定。</li> <li>● H22～23年度に「個別方針」を策定。</li> </ul>	
名古屋市	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● H25年度に白書作成予定。</li> </ul>	

自治体名	取組内容
北九州市	<ul style="list-style-type: none"><li>● H24年度に行財政改革調査会を発足。公共施設のマネジメント方針について中間答申。</li><li>● H25年度に「今後40年間で公共施設面積を20～34%削減すべき」と最終答申。</li><li>● H25年度から、答申を尊重し取組方針を策定予定。</li></ul>
立川市	<ul style="list-style-type: none"><li>● H23年度に「公共施設白書」、「公共施設保全計画」を策定。</li><li>● H26年度から「公共施設保全計画」に基づき、公共施設を適切に維持管理。</li></ul>
長崎市	<ul style="list-style-type: none"><li>● H23年度に「施設白書」を作成。</li><li>● H24年度に「公共施設マネジメント基本計画」を策定。</li><li>● H24～25年度に施設毎の現状の分析と評価。</li><li>● H24～26年度に「用途別の適正化方針」を策定予定。</li><li>● H26年度以降、「地区別計画」及び「施設別計画」を策定予定。</li></ul>



### ◆先進自治体の取組事例① 埼玉県さいたま市

#### 【取組のポイント】

##### ○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。)

##### ○具体的な取組内容

- 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

### 【取組のポイント】

#### ○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。

#### ○具体的な取組内容

- ・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。

## ◆先進自治体の取組事例③ 静岡県浜松市

### 【取組のポイント】

#### ○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

#### ○具体的な取組内容

##### 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付
- ・廃校を自治会集会施設として活用

### ◆先進自治体の取組事例④ 愛知県名古屋市

【特徴】長寿命化を中心に検討を進め、基本方針、計画を策定したが、施設集約を視野に入れたより一層の更新費用等の抑制を図るため、白書作成に向け取組中。

#### ○アセットマネジメント基本方針

- ・施設の長寿命化、効率的な維持管理、保有資産の適正な活用などの取組により、経費の平準化・抑制を図る。

#### ○名古屋市アセットマネジメント推進プラン(計画期間:平成24~33年度)

- ・基本方針を推進するための維持管理・更新に関する基本事項をまとめたもの。
- ・長寿命化のパターン分けによるシミュレーションを実施。実質的には長寿命化計画。
- ・40年間で100億円の抑制効果が見込まれるとした。

※「資産を保有しない行政への転換」、「施設重視から機能重視へ」を検討課題としており、今年度は、具体的な方針策定を前に、実態把握及び白書策定を実施している。

#### ○今後の取組内容

##### ①経費の抑制と平準化

- ・施設建築物:既存の施設については原則建物寿命を80年まで長寿命化。
- ・公共土木施設:予防保全の考え方の導入。点検結果や補修履歴にデータベース化による効率的維持管理、長寿命化を図る。

##### ②施設の集約化

##### ③保有資産の有効活用と資源確保

### ◆先進自治体の取組事例⑤ 福岡県北九州市

【特徴】具体的な取組には至っていないが、行財政改革調査会での4本柱のうちの一つとして公共施設マネジメント方針が提示されている。

#### ○施設総量削減目標(案)

- ・独自調査にて用途毎に他政令市との保有量、利用、コストの比較を行っているのが特徴。
- ・更新コスト試算及び政令市比較により、今後40年間で現在の保有量から約20%~34%の削減が必要との試算値を公表。
- ・施設削減と併せ、インフラも含めた「長寿命化推進」、「新規投資の抑制」の視点も必要との付記。

#### ○マネジメント方針素案策定に当たっての視点

- ・総論と各論にて方向性を示唆

#### 【共通原則】

- ・長期ビジョンと併せ、中期的な計画を検討。
- ・「施設」と「サービス」を分離し、施設に頼らずよりよいサービスを実現する。
- ・施設更新に併せて施設を多機能化。

#### 【留意点】

- ・公営住宅と学校等は、ボリュームが大きいので、相当厳しい状況にあると外部有識者より指摘あり。

#### ○実効性を持たせるマネジメント体制

- ・庁内横断的組織の設置、モデルケース実施、白書やアンケート等による市民コンセンサスの形成が提案されている。

## (参考) 他自治体の取組状況(8)

### ◆先進自治体の取組事例⑥ 東京都立川市

【特徴】白書公表後、施設の保全優先度の決定、施設毎の保全計画の策定という先進的取組。

#### ○立川市公共施設保全計画

- ・公共施設を全て更新することが難しい現状を踏まえ、施設が良好な状態で使用できるよう保全し、市民の快適な利用、ライフサイクルコストの縮減を目的としている。
- ・建物実態把握及び劣化状況調査により施設の実態を類型化し、用途別の整備レベル・維持管理状況の課題を抽出、改善案を総合的に検討・整理する。
- ・期間:平成26年度から40年間

#### ○具体的な取組内容

##### ①建物の維持・更新のありかたの見直し

- ・50年建替えから70年建替えへ(長寿命化)→20年間で約46%(38億円)のコスト縮減
- ・建替えと中規模修繕と大規模修繕の併用→20年間で6.7%(3億円)のコスト縮減

##### ②劣化状況調査の実施

- ・総合劣化度(築年数と劣化度診断)と施設重要度(防災等の観点)の2軸による保全優先度の割り出し

##### ③劣化状況調査を活かした改善計画

- ・劣化度調査結果を短期・長期的な改善計画に反映。建替え・大規模改修時の整備レベルの設定、改修部位の明確化、維持管理方法の見直しを行う。

##### ④整備順位の設定によるコストの平準化(今後40年間、3期)

- ・調査結果を反映し、1年毎に具体的な施設の保全を計画
- ・学校の改修は、年間に2校以下としてコストの平準化を図る

##### ⑤民間ノウハウの導入積極化

## (参考) 他自治体の取組状況(9)

### ◆先進自治体の取組事例⑦ 長崎県長崎市

#### 【取組のポイント】

##### ○基本理念

『公共施設を大切な資産と捉え、1㎡も無駄にしない』(管理→経営資産としての位置付けへ)

##### ○基本目標

- ・基本理念の具体化のため、公共施設の目指すべき姿を目標として提示。  
Ⅰ 市民の利用、Ⅱ 適正な配置・規模での設置、Ⅲ 効率的・効果的な管理運営

##### ○マネジメント基本指針

- ・4つの視点から構成される取組方針を策定。
  - ①市民の視点(利用度・満足度向上、民間との連携、社会ニーズへの対応)
  - ②全市的・横断的な視点(保有資産量と配置の適正化、低利用資産の利活用)
  - ③資産保全の視点(計画的な保全、財産情報の活用)
  - ④財政の視点(保守管理効率化、財政負担平準化、自主財源の確保)

##### ○今後の進め方(H24年度～28年度)

- ・用途別に客観的な評価・分析を行う  
(白書にて施設毎・地区毎の公共施設面積、利用、コストを調査済み)
- ・財政と連動した適正な保有床面積量の目標の決定、用途別の適正化方針を策定。
- ・基本指針に基づく、2計画「施設別計画」(各施設の運営・整備方針)、及び「地区別計画」(経営的視点での各地区の戦略的な再配置を決定)からなる「長崎市公共施設マネジメント実施計画」を策定しH27年度頃から実施に繋げていく予定。