

## 第3章 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な考え方

### 1. 公共施設等の管理に関する基本的な方針

人口減少と財政的制約の下、進行する施設の老朽化という課題に対応しつつ、一定の公共サービスの質を維持するためには、総合的かつ計画的な公共施設等のマネジメントが必要です。この公共施設等のマネジメント推進に当たり、基本理念と基本方針を次のとおり示します。

#### (1) 基本理念

- 施設総量の縮小
- 施設規模・機能の適正化
- 計画的かつ効率的な管理・運営及び資産活用の推進

#### (2) 基本方針

本市の建物は、類似団体に比べ市民一人当たりの延床面積は約1.8倍となっており、今後、全ての施設を維持していくと仮定した場合、財政上困難であることがわかりました。

さらに、人口減少の局面にある本市では、将来の施設利用者の減少が推測され、現在の公共施設等の規模をそのまま維持していくことは現実的ではありません。

そのため、公共施設等の安全性や求められる行政サービス水準の維持を基本としながら、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担の軽減・平準化を図るとともに、公共施設等の最適配置を実現する必要があります。

また、公共施設等を自治体経営における重要な資源として最大限有効に活用するとともに、効率的かつ効果的な維持管理・更新を推進しなければなりません。

そこで、以下の方針で公共施設等の管理を行っていきます。

## 1) 建物

### ① 建物の数値目標

28 ページの推計結果のとおり、類似団体の平均値並みに延床面積を縮減するには、施設が更新時を迎える前に意図的な統廃合などを行わないと、60 年かかってしまうことが判明しました。

そこで、人口規模に見合わない施設や利用度の低い施設などは、更新時を迎える前であっても廃止や複合化などによる規模縮小を行っていくことを前提とし、更新費用を現状と同程度の規模に抑えるため、延床面積を **35 年後に 45%縮減**することをこの計画の目標とします。

また、残った建物の維持管理に必要な財源を確保していくためには、推計で考察したように一定規模に満たない建物は大規模改修を行わないなど、経常的な維持管理経費をできる限り抑制しなければなりません。

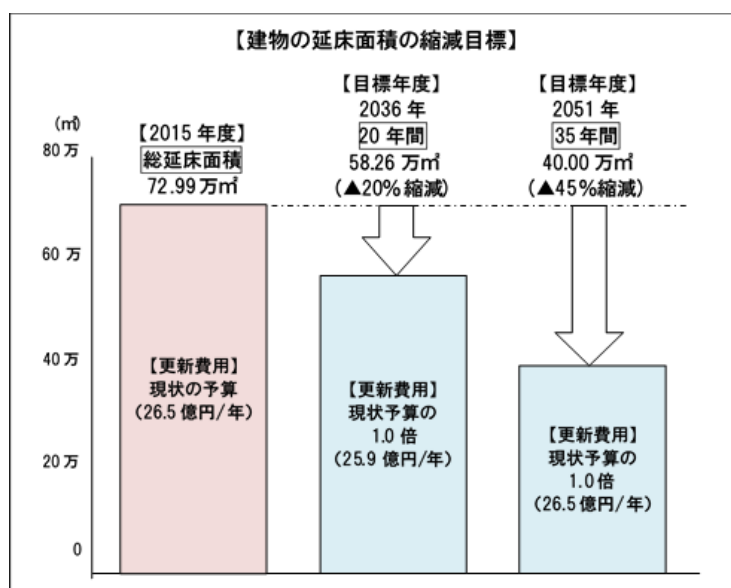


図 3.1.1. 建物の延床面積の縮減目標

### ② 新規整備の抑制及び複合化の推進

本市の人口は推計も含めて減少を示しており、今後は施設の利用者の減少も予測されることから、原則としては新規整備を抑制し、既存施設の有効活用を検討します。

なお、政策的に新設が必要な場合は、既存施設の更新時に当該新設施設と同等以上の延床面積を縮減することとします。

さらに、既存施設の更新時には、必要サービス水準及び規模に配慮しつつ、異なる用途の複数の施設を1つの建物に併設すること（複合化）で、建物の有効活用を図ります。ただし、複合化した施設の延床面積は、これまでの施設を上回らないものとします。

## 2) インフラ施設

### ① 安全安心の確保を最優先とした維持管理

インフラ施設の機能停止や破損・破壊は、市民生活に重大な影響を及ぼすだけでなく、人命の危機に関わる事態を引き起こしかねません。市民がいつでも安心して活動し、生活できるよう、安全・安心の確保を最優先にインフラ施設の維持管理を進めます。

## ② 最適化

インフラ施設は、市民生活や経済活動を支える重要な施設であり、必要なインフラ施設の機能を維持していくためには、厳しい財政状況の中であっても一度敷設した道路や橋、上下水道を廃止し、意図的に総量を縮減していくことは現実的ではありません。

しかしながら、社会構造の変化等により不要となるインフラ資産については随時確認を行い、利用需要の変化に応じた総量の最適化を推進します。また、安全性を確保した上で、業務の見直しによる維持管理費の縮減や、所定の機能を維持した施設の長寿命化などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

## 3) 共通

### ① 効率的な管理・運営

PPP<sup>17</sup>（PFI<sup>18</sup>や指定管理者制度など）の導入をはじめとする民間の資金やノウハウの積極的な活用により、利用者に対して必要なサービスを低廉なコストで提供するなど、効率的な管理・運営に努めます。

### ② 公的不動産（PRE<sup>19</sup>）としての資産活用

公共施設等を貴重な経営資源と捉え、地域経済の活性化や財政健全化を念頭に、公民連携の視点を積極的に取り入れながら、公的不動産として有効に活用します。

### ③ 計画的な予防保全

施設の老朽化に対しては、計画的な予防保全の考え方を導入することで、点検・診断から修繕・改修・更新までのメンテナンスサイクルを構築し、長期にわたり良好な状態を維持します。

### ④ ニーズへの対応

人口や世代構成の変化によるニーズの変化に対応するため、利用需要に応じた規模の適正化や機能の見直しを図ることで、求められる市民サービスの維持に努めます。

### ⑤ 既存施設の有効活用

人口減少の局面に入った本市では、今後は施設の利用者数の減少も予測されることから、限られた財源の中ではできる限り既存施設を有効活用することで、財政負担の軽減を図ります。

### ⑥ 個別計画の策定

施設類型ごとに総合的かつ計画的な管理を行うため、本計画を踏まえた施設類型ごとの個別計画を策定し、その推進に努めます。

### ⑦ 民間への委譲

持続可能な行政サービスを提供していくため、行政が全てを担うという発想を転換し、民間が担うことのできるサービスについては積極的に民間に委ねていきます。

<sup>17</sup> PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）とは、公民が連携して公共サービスの提供を行うことです。

<sup>18</sup> PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）とは、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことです。

<sup>19</sup> PRE（パブリック・リアル・エステイト）とは、国や地方自治体が保有する不動産のことです。

## 2. 公共施設等の管理に関する実施方針

前項の基本方針に基づき、建物及びインフラ施設に関する実施方針を以下のように設定しました。

### (1) 建物の管理に関する実施方針

#### 1) 点検・診断等の実施方針

##### ○点検

- ・日常点検及び定期点検、臨時点検を実施し、常に施設の状態を把握します。点検履歴の記録は老朽化対策等に生かします。

##### ○診断

- ・点検の結果を基に、安全性、耐久性、不具合性、適法性、社会性、環境負荷性等を診断し、計画的な保全に活用します。

表 3.2.1. 建物診断の対象となる評価項目の例

記号	評価項目	評価内容
a.	安全性	・敷地安全性(耐災害)、建物耐震・耐風・耐雪・耐雨・耐落雷安全性、防火安全性、事故防止性、防犯性、空気質・水質安全性
b.	耐久性	・建物部位(構造・外装など)の耐久性・劣化状況
c.	不具合性	・施設各部位(構造・仕上・付帯設備・建築設備)の不具合性
d.	快適性	・施設快適性(室内環境・設備)、立地利便性
e.	環境負荷性	・施設の環境負荷性(省エネ、有害物質除去など)
f.	社会性	・地域のまちづくりとの調和、ユニバーサルデザイン(バリアフリー化)
g.	耐用性	・経過年数と耐用年数、変化に対する追従性、計画的な保全・大規模改修
h.	保全性	・維持容易性、運営容易性、定期検査の履行
i.	適法性	・建築法規、消防法、条例
j.	情報管理の妥当性	・情報収集、情報管理、情報利活用
k.	体制・組織の妥当性	・統括管理体制、管理体制、トップマネジメントへの直属性
l.	顧客満足度	・顧客満足度、職員満足度
m.	施設充足率	・地域別施設数量の適正性、用途別施設数量適正性、余剰スペース
n.	供給水準の適正性	・供給数量適正性(敷地面積、建物面積など)
o.	施設利用率	・施設利用率、空室率
p.	点検・保守・改修コストの適正性	・点検・保守費、清掃費、警備費、改修費・大規模改修費、更新費
q.	運用コストの適正性・平準化	・運用費、水道光熱費
r.	ライフサイクルコストの適正性	・ライフサイクルコスト

出典：(出典：公共施設等総合管理計画<モデル計画書>公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会 2014年10月27日)

### 2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針

#### ○維持管理・修繕

- ・点検・診断等の結果に基づき、必要な対策を必要な時期に効率的かつ効果的に実施します。また、メンテナンスサイクルを構築(点検・診断→対策の実施→情報の記録→次期点検・診断)し、予防保全型の維持管理を導入することによりトータルコストの縮減・平準化を図ります。

○改修・更新

- ・中・長期的な視点に基づく計画的な改修や更新を推進し、改修更新時期の集中化を避けることで、更新費用の平準化を図ります。
- ・更新の際には、その必要性を明確化するとともに、市民ニーズや社会の要請に対応するため、必要とされる性能（安全性、法規適合性、環境負荷性、ユニバーサルデザイン対応性等）を把握し、改修や更新に生かします。
- ・統合や廃止の推進方針との整合を図りつつ、改修を行う際には、必要最小限の規模で実施します。

3) 安全確保の実施方針

- ・施設の安全確保に係る項目（敷地の安全性、建物の安全性、火災安全性等）を評価し、危険性が認められた施設については安全確保の改修を実施し、場合によっては供用廃止を検討します。

4) 耐震化の実施方針

- ・「桐生市耐震改修促進計画」との整合性を図りつつ、現行の耐震基準を満たしていない可能性のある建物は耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を実施します。

5) 長寿命化の実施方針

- ・今後とも保有し続ける施設については、総合的かつ計画的な管理に基づいた予防保全を実施し、長期使用を図ります。
- ・長寿命化計画を策定し、長寿命化改修工事を行うことで、施設の長期使用を可能とします。

（例）建替え周期を〇〇年とし、大規模改修工事を〇〇年、長寿命化改修工事を〇〇年に実施。

<大規模改修工事> : 建物の機能や性能を所定の基準まで回復させる

<長寿命化改修工事> : 建物の耐久性を高め、機能や性能を向上させる※

※ 機能の向上：社会情勢等による新たなニーズ（ユニバーサルデザインの導入、防災機能の強化、環境負荷低減の取り組み等）への対応。

6) 統合や廃止の推進方針

- ・施設のハード面（建物性能）、ソフト面（利用・管理状況）について評価項目を設定し、各項目における診断を行い、その結果を施設の統廃合及び供用廃止の判断材料として活用します。

7) 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

- ・マネジメント組織体制を構築します。
- ・市民参加による合意形成に努めます。
- ・PFIや指定管理者制度などの民間活力の導入体制を構築します。

## (2) インフラ施設の管理に関する実施方針

### 1) 点検・診断等の実施方針

- ・定期点検により劣化・損傷の程度や原因を把握し、劣化・損傷の進行度合いや施設への影響等について診断を実施します。
- ・点検の実施に当たっては、安全性の向上やコスト縮減に配慮しつつ、新技術を積極的に活用します。
- ・市民と協働でインフラ施設の状況（道路の陥没など）をタイムリーに情報収集できるような手法についても検討します。

### 2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針

#### ○維持管理・修繕

- ・点検・診断等の結果に基づき、必要な対策を必要な時期に効率的かつ効果的に実施します。また、メンテナンスサイクルを構築（点検・診断→対策の実施→情報の記録→次期点検・診断）し、予防保全型の維持管理を導入することによりトータルコストの縮減・平準化を図ります。

#### ○改修・更新

- ・適切な構造や工法の選択により、維持管理コストの縮減を図ります。
- ・改修・更新の機会を捉え、防災・減災等の観点を踏まえながら、耐震性能や事故に対する安全性能の向上、また、社会経済等の変化に応じた新たな機能（ユニバーサルデザインの導入等）の付加等を検討します。

### 3) 安全確保の実施方針

- ・国民生活や社会経済活動の基盤であるインフラ施設は、利用者や第三者の安全を確保した上で、必要な機能を発揮し続けることが大前提となります。そこで、点検・診断等により危険性が認められた施設については安全確保の改修を実施し、場合によっては供用廃止を検討します。また、予防保全型の維持管理により、大きな不具合を未然に防ぐことで安全性を担保します。

### 4) 耐震化の実施方針

- ・インフラ施設がその機能を発揮し続けるためには、経年劣化や疲労のみならず地震動等の災害外力にも耐える必要があるため、改修等の機会を捉え、必要な耐震対策を図ります。

### 5) 長寿命化の実施方針

- ・個別施設ごとの長寿命化計画を策定するなど、総合的かつ計画的な管理に基づいた予防保全により、施設の長期使用を図ります。

### 6) 統合や廃止の推進方針

- ・人口減少や少子高齢化の進捗が見込まれる中、各施設に対する需要動向を踏まえ、既存計画の見直しや不要施設の廃止・撤去を図ります。

### 3. 全庁的な取組体制の構築及び情報管理・共有方策

#### (1) 取組体制

施設の各部門を横断的に管理する一元的な管理部門を設定し、必要に応じて庁内横断的な組織を設置するなど、施設を効率的に維持管理するための公共施設等マネジメントの推進体制を整備します。

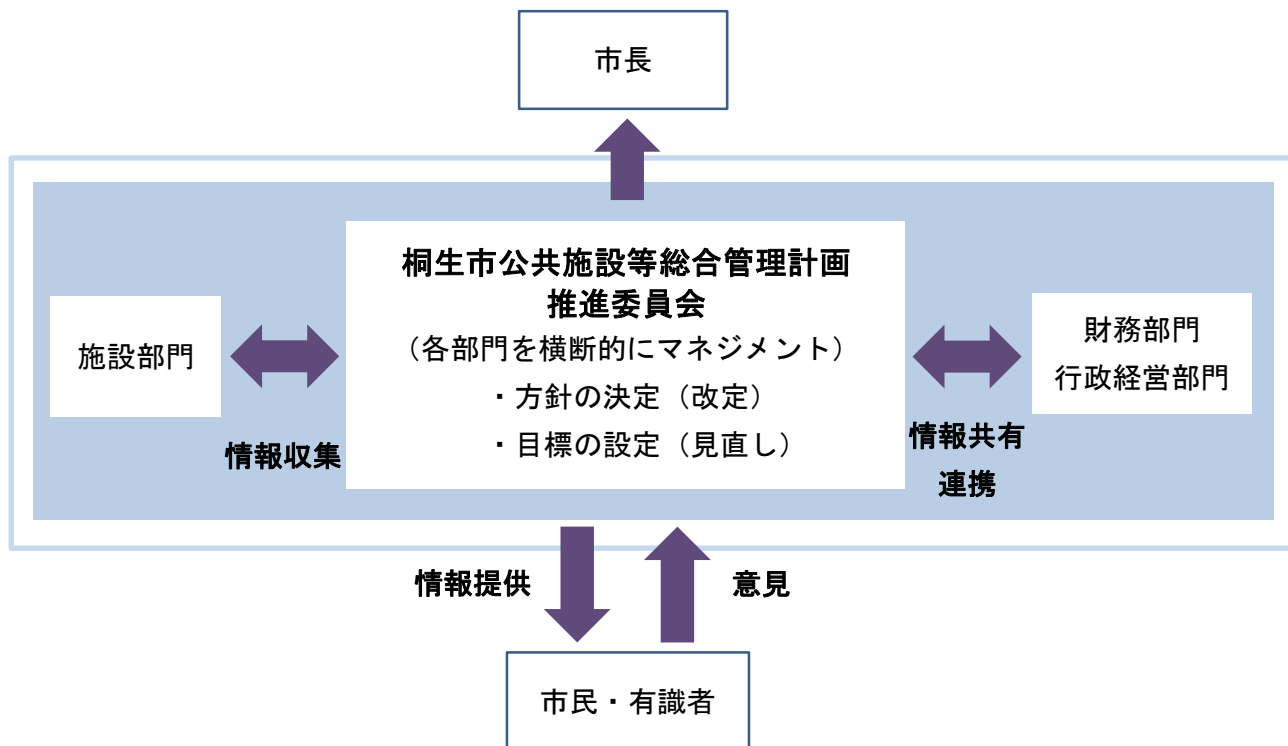


図 3.3.1. 公共施設等マネジメント推進体制

#### (2) 情報管理・共有方策

各所管課に点在する施設のデータを一元化して管理するため、固定資産台帳<sup>20</sup>システムを整備し、データを有効に活用するため保守・管理を確実に行っていきます。

また、市民と行政が、公共施設等に関する情報と問題意識を共有します。市民への情報公開は、ホームページや説明会等を介して行うこととし、市民からの意見を公共施設等マネジメントに生かす仕組みを検討します。

<sup>20</sup> 固定資産台帳とは、固定資産を、その取得から除売却処分に至るまで、その経緯を個々に管理するための帳簿で、所有する全ての固定資産(道路、公園、学校、公民館等)について、取得価額、耐用年数等のデータを網羅的に記載したものです。

## 4. フォローアップの実施方針

### (1) 業務サイクルの構築

本計画は、2051年までの長期にわたる計画であるため、計画を着実に進めていくための進捗管理や、社会情勢や経済状況等の要因による計画の見直し等を必要に応じて進めていく必要があります。

そのため、業務サイクル（PDCAサイクル）を構築し、計画を着実に進めていくとともに、計画期間中であっても必要に応じて計画の見直しを行うことで、公共施設等のマネジメントを全庁的に定着させます。

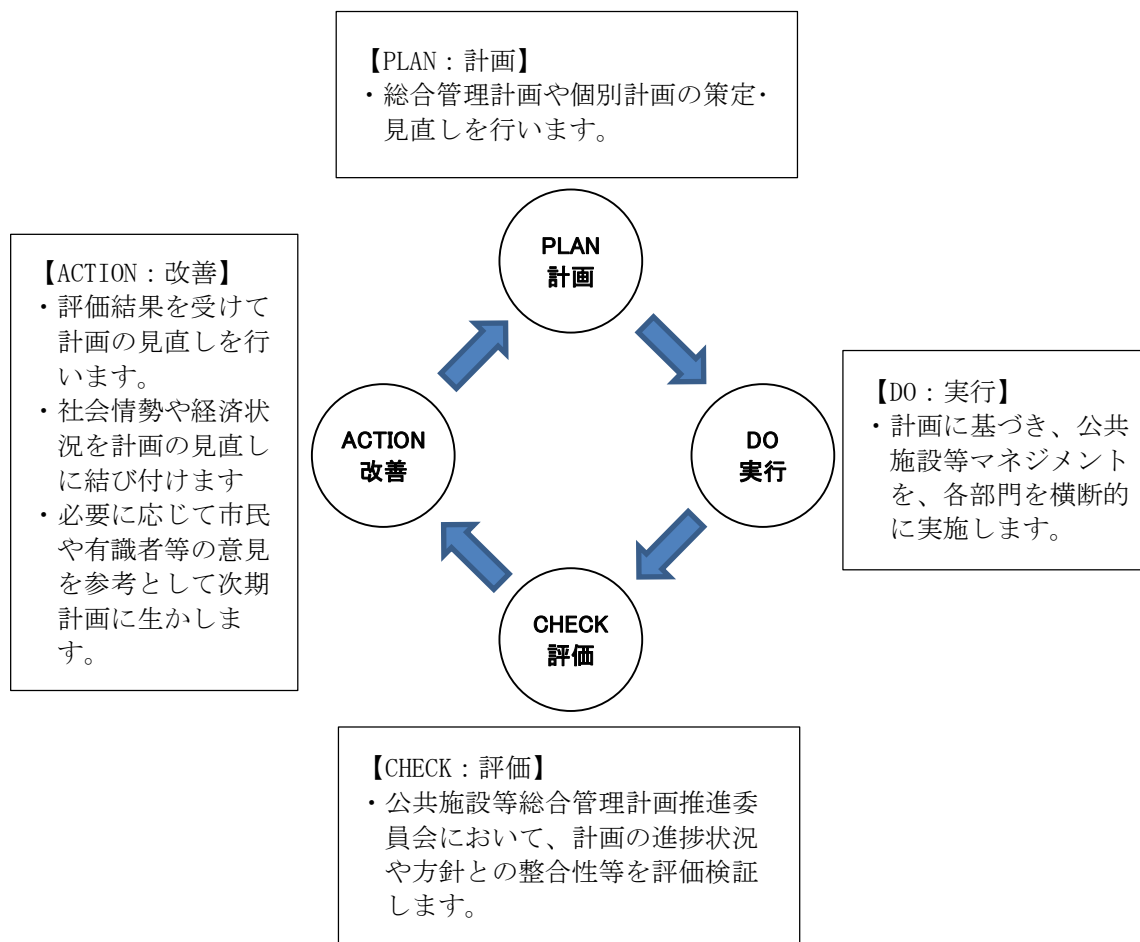


図 3.4.1. 業務サイクル

### (2) 計画の見直し（フォローアップ）

計画の見直しについては、総合計画の見直し時期、施設類型ごとの個別計画策定時期、その他社会経済情勢の変化に合わせて適宜行うこととします。