

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方針

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方針

第1節 現状や課題に関する基本認識

第1項 現状や課題の概要

市では、第2章で取り上げた「公共施設等の現況及び将来の見通し」を踏まえ、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方針の前提となる「現状や課題」を以下のとおりに整理しました。

東大和市の現状や課題【概要】

公共施設等

- 建築系の公共施設は全体の約75%が築30年以上を経過（延床面積ベース）し、下水道等のインフラ系の公共施設も老朽化が進行
- 小規模な単独施設が多いことや、年間約1億円（H26実績）の借地料の財政負担

老朽化した施設の増加

非効率的な施設運営

人口

- 人口は平成32（2020）年度を境に減少に転じる見込みで、少子高齢化も進行することから、施設の利用ニーズの量と質も変化する見込み
- 地域別の人口動向の差異が顕在化

利用ニーズの量と質が変化

地域別の人口動向の差異

財政

- 歳入は人口減少により減少する見込み
- 歳出は社会保障費が増加する見込み

厳しい財政見通し

将来更新費用の財源不足

現状や課題に関する基本認識

- （1）総量の縮減と配置の適正化を踏まえた施設の更新が必要
- （2）行政サービス水準の見直しが必要
- （3）今ある施設を長く賢く使う時代への対応が必要

第2項 現状や課題に関する基本認識

(1) 総量の縮減と配置の適正化を踏まえた施設の更新が必要

市の建築系の公共施設及びインフラ系の公共施設は、老朽化が進行しています。とくに建築系の公共施設では総延床面積の約75%が築30年以上を経過しており、施設の更新に関する行動計画（アクションプラン）の策定が急務です。

ただし、将来更新費用の推計によれば、現状の施設をそのまま更新するものと仮定した場合、過去の工事实績を上回る更新費用が必要となり、財源は大幅に不足する見通しです。

したがって、行動計画（アクションプラン）は、施設の総量縮減や再配置の視点を盛り込みながら、負担可能な財源に見合う内容として策定する必要があります。

そのような観点から、行動計画（アクションプラン）に盛り込むべき施策の例としては、地域コミュニティの中心的な位置づけを有する大規模施設を中心とした複合化による建替えや、借地料負担の大きい施設を市有地に移設を図ることなどが考えられます。

(2) 行政サービス水準の見直しが必要

今後は少子高齢化が進行するとともに、人口の減少が見込まれます。また地域別にも人口動向の差異が一層顕在化する見込みです。そのため、少子高齢化や人口の減少に伴う利用ニーズの量の増減が見込まれるほか、高齢者の増加へ対応する必要性や少子化対策等の目的で、新たなサービス需要が生じることが想定され、利用ニーズの質の変化も予想されます。また、地域別の人口増減や少子高齢化の差異に応じて、地域ごとの施設のあり方の見直しも迫られます。

さらに、財政の観点からは、歳入の増加が見込めない中で、社会保障費関連の歳出の増加に伴い、公共施設等の維持管理や更新等に充当できる財源の確保が一層難しくなる見込みです。

したがって、今後の公共施設等による行政サービスの水準は、利用ニーズの量と質の変化や地域ごとの利用ニーズの差異を踏まえつつ、市の財政状態に見合った施設の配置や維持管理費用の節約を前提とし、時代の変化に応じた柔軟な見直しが求められています。

(3) 今ある施設を長く賢く使う時代への対応が必要

老朽化した大量の施設に対する行動計画（アクションプラン）の策定が急務である中で、今後は人口減少、少子高齢社会、厳しい財政見通し等の様々な変化が予測されています。

建築系の公共施設については、更新のほか、長く賢く使う時代への対応として、適切な点検・診断や、長寿命化改修の推進とともに、財政負担を軽減しつつ公共施設等の機能維持と安全確保を達成する取り組みが必要となっています。

インフラ系の公共施設については、各種の点検、診断を実施し、利用度も踏まえた予防保全型の維持管理等を一層推進して長寿命化を図るとともに、財政負担の軽減と平準化を図る必要があります。

第2節 公共施設等適正化三原則

今後の人口動向や厳しい財政見通しを踏まえて、公共施設等の総量や配置の見直しを計画的に進め、財政負担の軽減を図りながら、公共施設等の適正な管理を推進します。

そこで、前節の現状や課題に関する基本認識をもとに、公共施設等の適正な管理を推進するための三原則として、「公共施設等適正化三原則」を掲げます。

公共施設等適正化三原則

原則その1 『行動計画(アクションプラン)の策定と実行』

総量の縮減と配置の適正化を踏まえた行動計画(アクションプラン)を策定し、老朽化対策を計画的に行い、財政負担の平準化を図ります。

原則その2 『サービス水準の見直し』

人口や財政の動向を踏まえながら、時代の変化に応じてサービス水準を見直します。

原則その3 『効率的な維持管理の推進』

中長期的な視点に基づく効率的な維持管理を推進することにより、ライフサイクルコストの低減及び平準化を図ります。

第3節 建築系の公共施設に係る基本方針

公共施設等適正化三原則を踏まえた建築系の公共施設に係る基本方針を次のとおりに定めます。

三原則その1 『行動計画(アクションプラン)の策定と実行』

- 方針1 人口動向や適正配置に留意しながら計画的に総量を縮減し、適正な配置を目指します。
- 方針2 更新の検討開始時期を明確にするための施設の評価を行うことで、財政負担の平準化や事務負担の軽減を図ります。
- 方針3 市全体での集約化として、建築系の公共施設を建替える際には、集約化又は多機能化（複合化）による建替えを検討します。
- 方針4 小中学校を建替える際には複合化によって周辺施設を可能な限り集約します。
- 方針5 上記の方針4に該当しない施設についても、地域の中核となりうる施設は、建替えや長寿命化改修の際に周辺の単独施設を可能な限り集約化又は複合化します。
- 方針6 借地に設置している施設は、存廃の方針を踏まえつつ、可能な限り市有地への移設を図ります。

三原則その2 『サービス水準の見直し』

- 方針7 同種類似施設の近接度、現状の利用者数や稼働率及び将来の見通しを踏まえて、機能が重複している施設や利用が少ない施設などを改めて検証し、開館日数やサービス内容について利用実態に応じた見直しを図り、サービス維持と財政負担軽減の両立を図ります。
- 方針8 所管部門や設置根拠条例を基準とした施設運営を基本としつつ、異なる所管や用途の施設であっても横断的に連携を図り、利用者や利用団体に求められるサービスに柔軟に対応できる体制づくりを目指します。

三原則その3 『効率的な維持管理の推進』

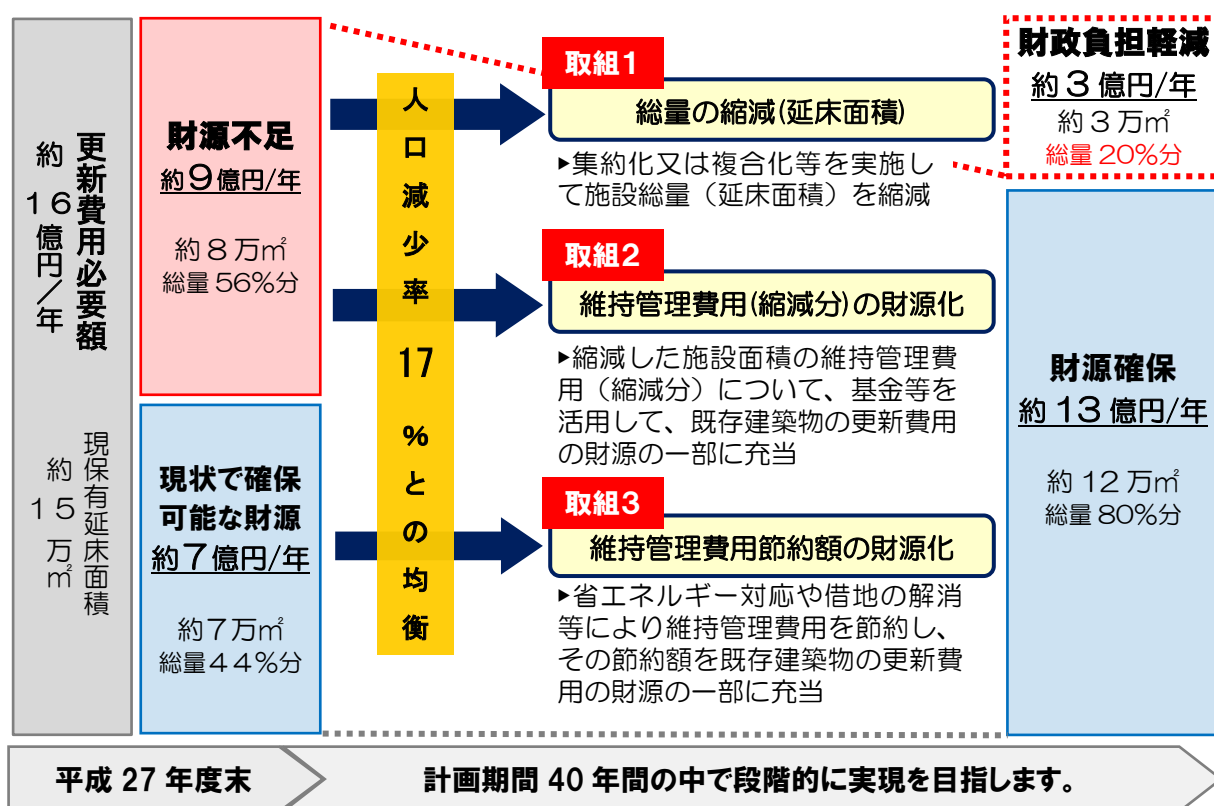
- 方針9 公民連携手法（PPP）の積極的な活用を図り、民間施設への移転（施設の活用）や民間資金の活用（PFI等）による更新費用の負担軽減を図ります。
- 方針10 点検・診断、修繕工事の履歴管理と活用（保全計画の策定）を推進し、営繕事業を横断的に管理し、点検・診断、予算確保及び修繕工事を一元的に実施できる体制を検討します。
- 方針11 ライフサイクルコストの低減を図る観点から、長寿命化の視点を取り入れた設備の採用及び修繕工法の採用を推進します。
- 方針12 職員研修への積極的な参加と技術職員の計画的な配置を行い、関係省庁等の指針やマニュアルに準拠した維持管理を推進します。

◆ 建築系の公共施設の総量の縮減を図るための取組について

将来更新費用の推計結果によると、現在保有している約 15 万㎡分の建築系の公共施設の全てを更新するためには、年平均約 16 億円の財源が必要ですが、現状で確保可能な財源は、年平均約 7 億円です。つまり、年平均約 9 億円の財源不足が見込まれるため「総量の縮減」に取組む必要があります（総量 56%分=約 8 万㎡相当が「更新」できなくなる見込）。

ただし、将来更新費用の推計結果に合わせて、約 8 万㎡（総量 56%分）を削減するとした場合には、計画期間である 40 年後の人口減少率（対平成 27 年比）約 17%の減少（将来人口の推計による）を勘案したとしても、行政サービス水準の著しい低下を招く恐れがあります。

そこで、総量の縮減に当たっては、将来更新費用の推計結果を踏まえつつ、将来の人口減少率に応じたサービス維持を図るため、以下の 3 つの取組を推進することで、将来更新費用に係る「財政負担の軽減」と「財源の確保」を図ることとします。



上記のとおり、更新費用の財源不足を解消するための取組として、総量の縮減を推進することから、総量縮減に係る数値目標を下記のとおりに定めました。市では 40 年間の計画期間内で、更新時期を見定めて、徐々に縮減を図っていく必要があります。

なお、目標縮減率の達成を目指す過程においても、全ての公共施設等を一律に縮減するのではなく、必要な整備を行いながら、市民ニーズ等を踏まえて、縮減の対象施設と縮減時期・数量は行動計画（アクションプラン）で具体化していきます。

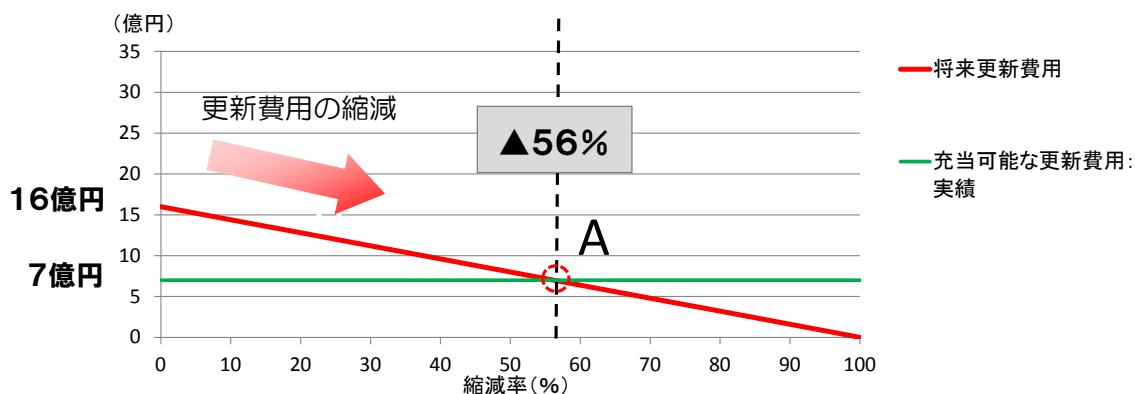
【目標縮減率】延床面積約 20% 縮減

→ 延床面積（約 15 万㎡）を 40 年間で、約 20%（約 3 万㎡）縮減

目標縮減率の設定について

<現状の縮減率 56%>

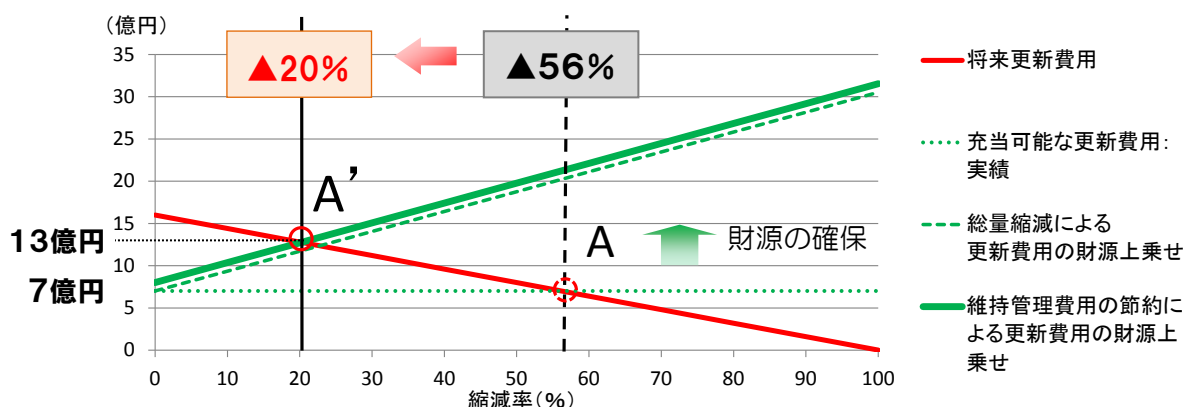
将来更新費用の推計（P. 25）によると、建築系の公共施設の更新費用は、9 億円の不足が見込まれ、この不足額は更新費用必要額の 16 億円に対して 56%に相当します。



- ・更新費用の不足額（16 億円－7 億円＝9億円）を解消するには、更新費用の必要額（赤の線）を、現在充当可能な更新費用（緑の線）まで縮減する必要があります（交点 A）。このとき、必要な縮減率は約 56%です。

<取組実施後の目標縮減率 20%>

市では、以下の条件に基づいて縮減率を算出しました。



【条件】

- ・現状で確保可能としている 7 億円の財源は、今後も維持できることとする。
- ・総量縮減により削減した延床面積分の維持管理費用 70%を更新費用の財源に充当する(緑の破線)。
- ・維持管理費用の 3%節約分を施策取組により充当可能な更新費用に充当することとする(緑の線)。

【取組】

- ・取組 1：総量の縮減（更新費用の削減） ⇒ 16 億円×20%＝約 3 億円
- ・取組 2：維持管理費用（縮減分）の財源化 ⇒ 33.6 億円×20%×70%＝約 5 億円
- ・取組 3：維持管理費用節約額の財源化 ⇒ 33.6 億円×3%＝約 1 億円

【考え方】

⇒上記の条件に基づき、取組 2・3を実施して6億円の財源を確保します。これを確保可能としている 7 億円の財源と合わせると、13 億円になります。その結果、13 億円の財源と将来更新費用の必要額（赤の線）との交点が A' となるため、縮減率が 20%となります。
※条件とした現状の財源 7 億円が確保できない場合、20%以上縮減する必要があります。

現状の財源ではすべての建築系の公共施設の更新ができないため、人口減少率 17%との均衡も考慮して、行政サービス水準を著しく低下させないための取組を実施することで、施設の機能を維持します。このときの縮減率は 20%となるため、市の目標縮減率としました。

第4節 インフラ系の公共施設に係る基本方針

公共施設等適正化三原則を踏まえたインフラ系の公共施設に係る基本方針を次のとおりに定めます。

三原則その1 『行動計画(アクションプラン)の策定と実行』

- 方針1 新規整備は必要な整備に限定します。
- 方針2 既存施設で総量縮減が可能な施設は、老朽化状況、利用状況、更新費用の見込みを踏まえて、段階的な縮減を図ります。

三原則その2 『サービス水準の見直し』

- 方針3 歩道整備や公園の緑化、子どもや高齢者が安心して利用できる公園内施設（ベンチ・トイレ・遊具等）の整備など、市の魅力を高めるために必要な維持管理や改修を推進します。
- 方針4 景観との調和や観光推進にも寄与できる道路交通網の整備を推進します。

三原則その3 『効率的な維持管理の推進』

- 方針5 長寿命化計画（又は類似の保全計画）に基づく計画的な更新を推進し、ライフサイクルコストの低減及び平準化を図ります。
- 方針6 施設所管課による日常の点検・診断体制と手法の充実を図るために、所管部門との連携や民間事業者の活用を推進します。
- 方針7 職員研修への積極的な参加と技術職員の計画的な配置を行い、関係省庁等の指針やマニュアルに準拠した維持管理を推進します。

第5節 公共施設等の適正管理を実現するための実施方針

公共施設等適正化三原則、建築系の公共施設に係る基本方針及びインフラ系の公共施設に係る基本方針を踏まえて、以下のとおりに7つの実施方針を定めます。

(1) 点検・診断等の実施方針

- 施設の老朽化状況や過去の修繕履歴等を踏まえて、予防保全の観点から修繕が必要な箇所や改修が必要な設備類の早期発見に努めます。
- 点検・診断結果については所管部門での情報共有を図り、施設の安全性の確保や適切なサービスの提供に活用します。

(2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針

- 維持管理・修繕・更新等は計画的・効率的に行うことにより、維持管理費用及び更新費用を平準化し、公共施設等に係るトータルコストの縮減を目指します。
- 不具合が発生してから修繕を行う「事後保全型」の維持管理から、損傷が軽微である早期段階に予防的な修繕等を実施する「予防保全型」の維持管理に転換を図り、公共施設等を良好な状態に保ち、損傷の拡大や施設利用の中断等を招かないように努めます。
- 全ての施設について、経費の節減や公民連携手法の採用可能性を検討し、サービス向上と市の財政負担の軽減に寄与する維持管理の実現を目指します。
- 施設の設置目的や特徴に応じた使用料の見直しや各種の歳入確保の実現を目指します。
- 修繕・更新にあたっては、バリアフリー化、緑化、環境負荷の低減、避難対策の強化等、都市マスタープラン等における都市づくりの方針を踏まえた工事の実施に努めます。
- 今後の修繕及び更新に必要な財源確保のため、公共施設等の整備を目的とした基金の活用を推進します。
- 施設の所管部門においては、公共施設等総合管理計画の進捗管理を行う専任部署との連携を図り、予算の確保や修繕に必要な情報共有を行い、計画的な維持管理を推進します。

(3) 安全確保の実施方針

- 点検・診断等により、施設・設備の安全性や耐久性について、高い危険性が認められた場合には、使用中止を含めた迅速な安全確保策を講じます。
- 用途廃止をした施設については、安全管理を徹底するとともに、施設の速やかな転用又は除却を推進します。

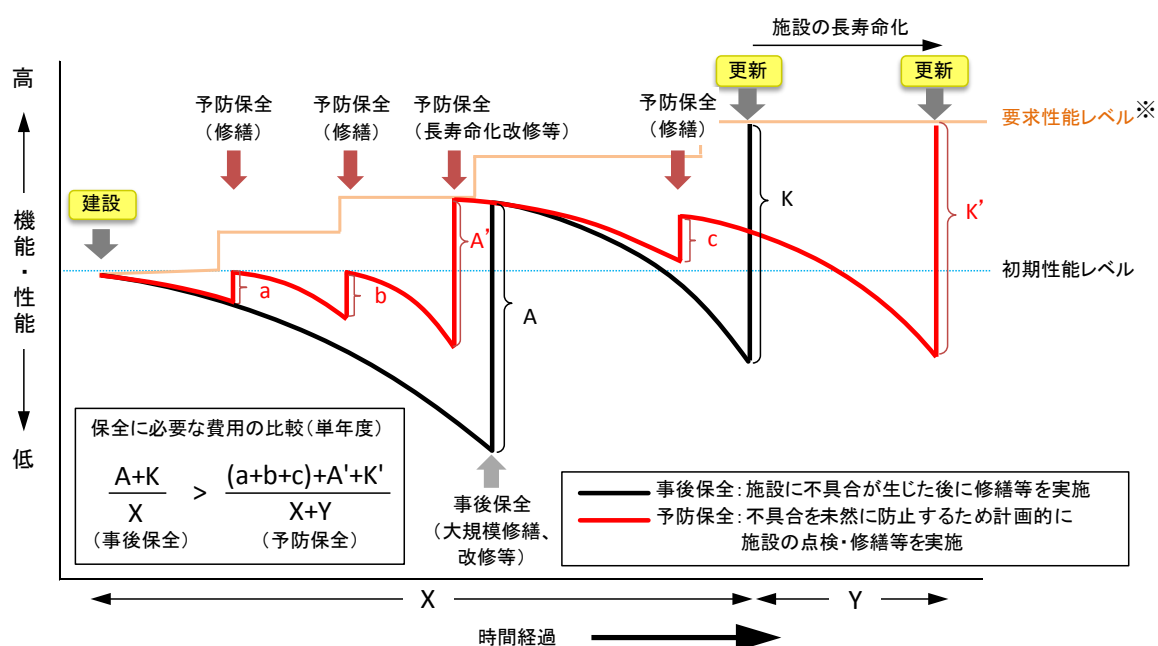
(4) 耐震化の実施方針

- 国等の耐震基準や耐震化の指針に準拠し、適切な耐震性の確保に努めます。
- 避難所に指定されている施設や災害発生時の本部施設等、災害時においても活用が必須である施設については、阪神淡路大震災、東日本大震災、熊本地震などの教訓を踏まえて、市において必要となる耐震化の条件を整理して、今後の改修に活用を図ります。
- 耐震化が未了の施設については、施設の方向性を踏まえた上で、速やかな対応を検討します。

（５）長寿命化の実施方針

- インフラ系の公共施設のみならず、建築系の公共施設においても、国等の方針を踏まえた個別施設計画を策定し、計画に基づく適切な改修や維持管理を実施します。
- 施設の更新の際は、可能な限り長寿命化の観点を取り入れた工法や部材の採用を図るなど、コストの低減及び平準化に努めます。

■長寿命化のイメージ（下図は新築時点から比較を行ったイメージであるため、老朽化が進行した時点に基づくと事後保全と予防保全の差異が下図のようにならない場合もあります）

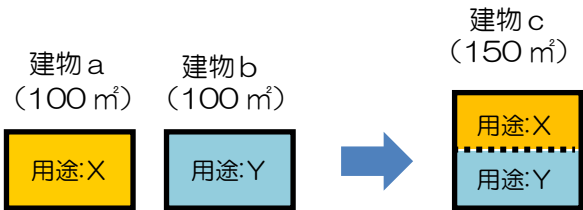
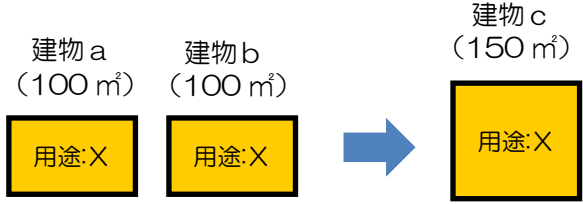
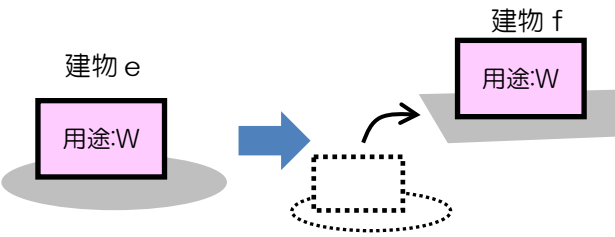
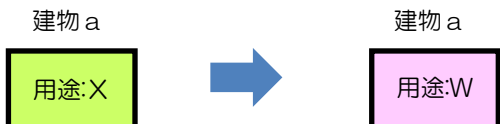


※要求性能レベル…施設に求められる機能・性能は、耐震基準の見直しやバリアフリー対応等にみられたように、社会的要求や法律改正等によって、通常時間経過とともに上昇します。

(6) 統合や廃止の推進方針

- 建築系の公共施設を中心として総量縮減と最適配置を実現する観点から統合や廃止を推進します。
- 市では、建物の老朽化状況（大規模修繕や建替えの必要性）、民間代替性、利用状況（サービス存続の必要性）、運営の効率性（費用対効果）、他施設への転用の可能性等を踏まえつつ、立地の適正さも勘案して統合や廃止を推進します。
- 統合や廃止とは、次（P.45）に例示する各手法として定義します。

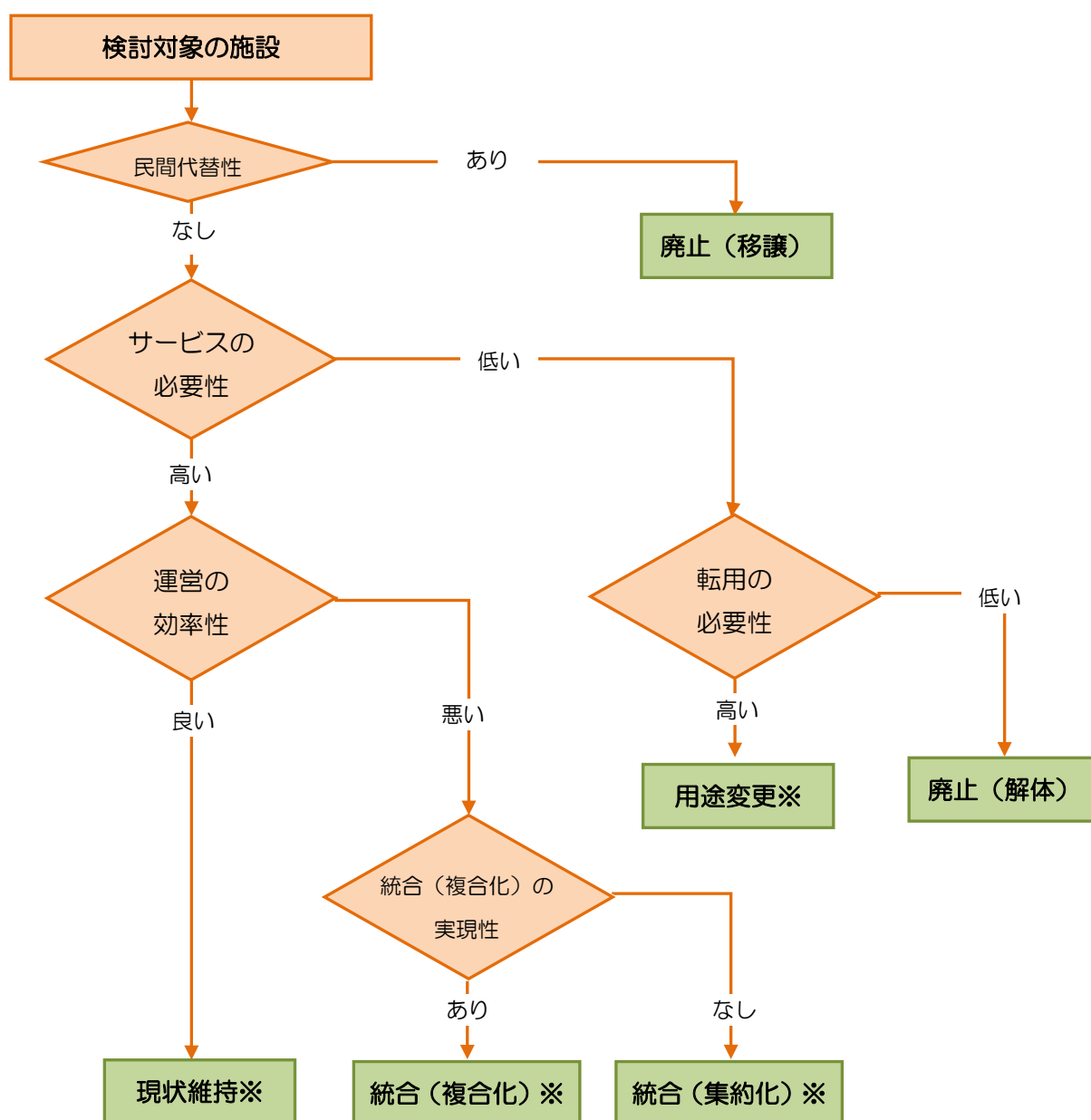
■ 公共施設等の総量の縮減や配置の最適化（統合や廃止等）に係る各手法

手法の種類とイメージ	効果
統合（複合化）…用途の異なる施設を同一の建物内に配置します。 	複合化によって共用部分を中心に削減が可能であり、維持管理費用や更新費用等の削減が見込まれます。 交通利便性の高い施設に複合化した場合には、利用者のアクセスが向上し利用率の向上につながる場合があります。維持管理の効率化も期待できます。
統合（集約化）…用途が類似する施設を一つの箇所にまとめます。 	集約化によって用途の重複した部屋（特に低稼働の部屋等）、維持管理費用、更新費用等の削減が見込まれます。 施設が供給過剰な場合や、稼働率等を勘案して運営を効率化する場合に有効な手法です。
移設…対象施設を他の場所に移します。 	移設後に、他施設と集約化・複合化した場合には延床面積が減少することがあります。 移設後に単独施設としても、従前より小規模とした際には延床面積が減少します。
廃止（解体）…対象施設を廃止し、建物を解体撤去します。 	廃止した施設分について、施設数と延床面積が減少します。 また、用途廃止後の市有地は、代替地、売却等の活用が考えられます。
廃止（移譲）…対象施設を市の保有対象から除外し、民間等に施設を譲渡します。 	市の施設数は減少しますが、施設の機能は原則として移譲先に引き継がれます。
用途変更…施設の位置や延床面積を引き継いで、用途のみを変更します。 	既存の建物を活用しながら、新たなサービス需要に応えることができます。用途変更によって設備や内装が変更することがありますが、原則として延床面積は減少しません。

■統合や廃止に係る手法の採用を検討する際のフロー図

建物の更新時期（大規模修繕や建替え）の到来を見据えつつ、耐震化や利用状況等による検討の緊急性も加味しながら原則として以下のフローに基づいた統合や廃止に係る各手法の採用を検討します。

なお、以下の各判断（民間代替性等）にあたっては、定量的な評価要素と定性的な評価要素を組み合わせながら判断します。



※現状維持、統合（複合化又は集約化）及び用途変更を検討する際には、さらに立地の適正さ及び移設用地の確保の見込み等を勘案し、立地の適正化を図る観点から移設についても検討を行います。

(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

- 今後は、公共施設等総合管理計画の進捗管理を行う専任部署を中心に庁内の情報活用の一元化を図るとともに、庁内横断的な検討の際には関係部署の取りまとめを行い、効率的かつ適正な維持管理を推進します。
- 市が直面している公共施設等の老朽化対策を適切に進めるために、所管部門の職員の技術習得と専門資格の取得を推進し、体制の強化を図ります。

第6節 全庁的な取組体制の構築及び情報管理・共有方策

第1項 全庁的な取組体制の構築

公共施設等総合管理計画の実施にあたっては、次の体制を構築します。

公共施設等総合管理計画の進捗管理を行う専任部署を設置し、計画に関する事務を統括し、トップマネジメントを行う市長を補佐します。

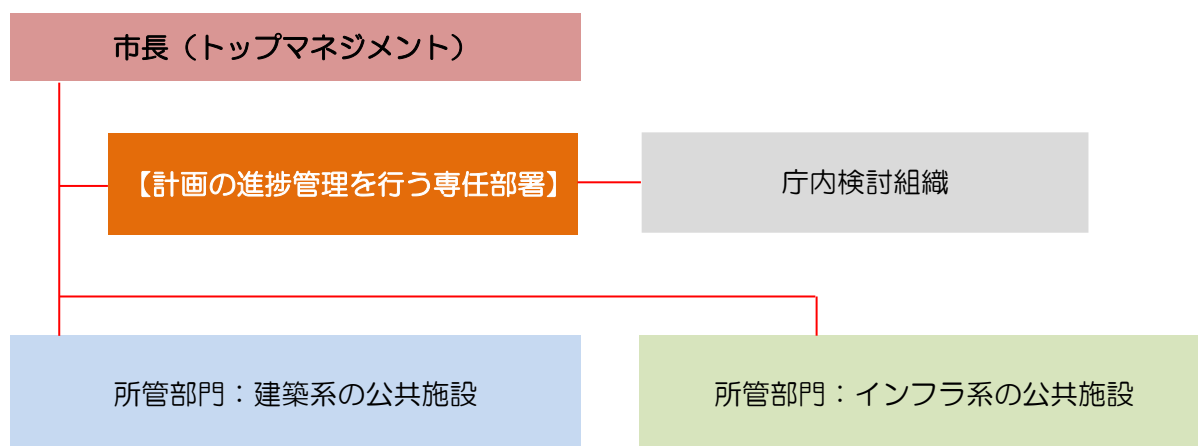
計画の進捗管理を行う専任部署の主な役割は以下のとおりとします。

- ① 固定資産台帳の異動情報の活用
- ② 行動計画（アクションプラン）の策定
- ③ 新たな取組への対応
- ④ 点検・診断記録の集約と活用

建築系の公共施設、インフラ系の公共施設の所管部門と連携して取組を推進します。

なお、全ての公共施設等のあり方について調整することが必要となるため、庁内検討組織の会議を開催し、情報共有・連携を図ります。

【庁内体制図】



第2項 情報管理及び共有方策

市では全庁的な取組体制によって一元化・集約化された情報について以下の管理及び共有を行います。

- ① 所管部門から集約した情報は、全庁にて共有を図ります。
- ② 行動計画（アクションプラン）の実施状況及び評価の結果は、全庁にて共有を図ります。
- ③ 行動計画（アクションプラン）における事業のうち、市民生活に影響の大きい事項についてはパブリックコメント等を通じて市民意見の把握と反映に努めます。

第7節 フォローアップの実施方針

公共施設等総合管理計画に基づく行動計画（アクションプラン）及び個別施設計画の進捗を定期的に庁内で集約して評価を行い、必要に応じて見直しを行います。

また、公共施設等総合管理計画は40年間の長期計画としていますが、計画の前提とした社会情勢等の変化が生じた際にも、必要に応じて計画の見直しを行います。

なお、市が目指す公共施設等総合管理計画のPDCAサイクルは下記のとおりです。

【市が構築するPDCAサイクルの概念図】

