

第 2 回 朝霞市公共施設等 総合管理計画検討委員会 検討資料集

平成 27 年 7 月 30 日

目 次

A	計画の基本方針	2
B	計画策定にあたっての基本的な考え方	4
C	維持管理方針	7
D	規模の適正化方針	9

財政データはすべて平成 25 年度までの数値です。
平成 26 年度決算確定後にデータを差し替えます。

A 計画の基本方針

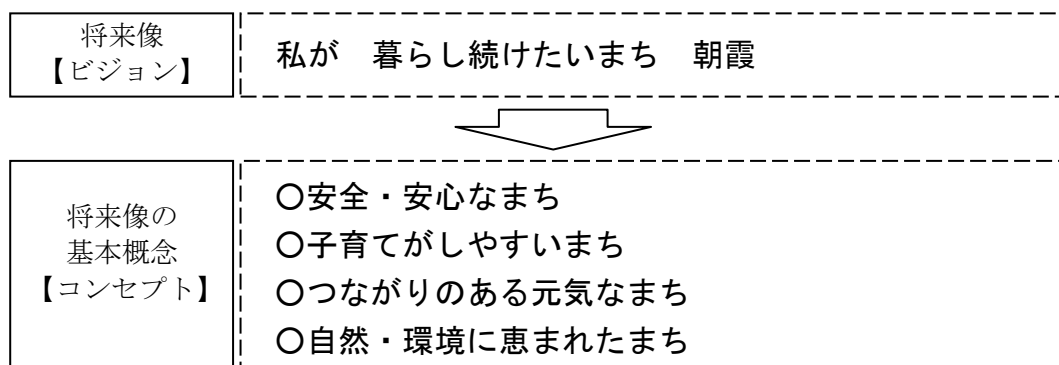
A-1

★課題の再確認（前回資料 1 - 1 の再掲）

人口	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総人口は今後約 15 年間は微増、その後減少に転じる。 ・ 高齢者の割合は今後増加を続ける。 ・ 14 歳以下の若年層人口が大きく減ることはない。
財政	<ul style="list-style-type: none"> ・ 社会保障費が増加を続けている。 ・ 公共施設に充てる費用は減少している。
建物系	<ul style="list-style-type: none"> ・ 築 30 年以上の老朽化した建物が 4 割を超えている。 ・ 近い将来に、建替えが集中して必要になると推測。
インフラ系	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全般に老朽化が進んでいる。 ・ 耐震性能が確保できていないものがあり、計画的な改修が必要。
費用推計	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現状規模で施設を維持した場合、年平均で 50.0 億円が必要。 ・ 公共施設は、建設費より維持管理費のほうが多くかかっている。

A-2

第 5 次朝霞市総合計画（現在策定作業中）における「基本構想」



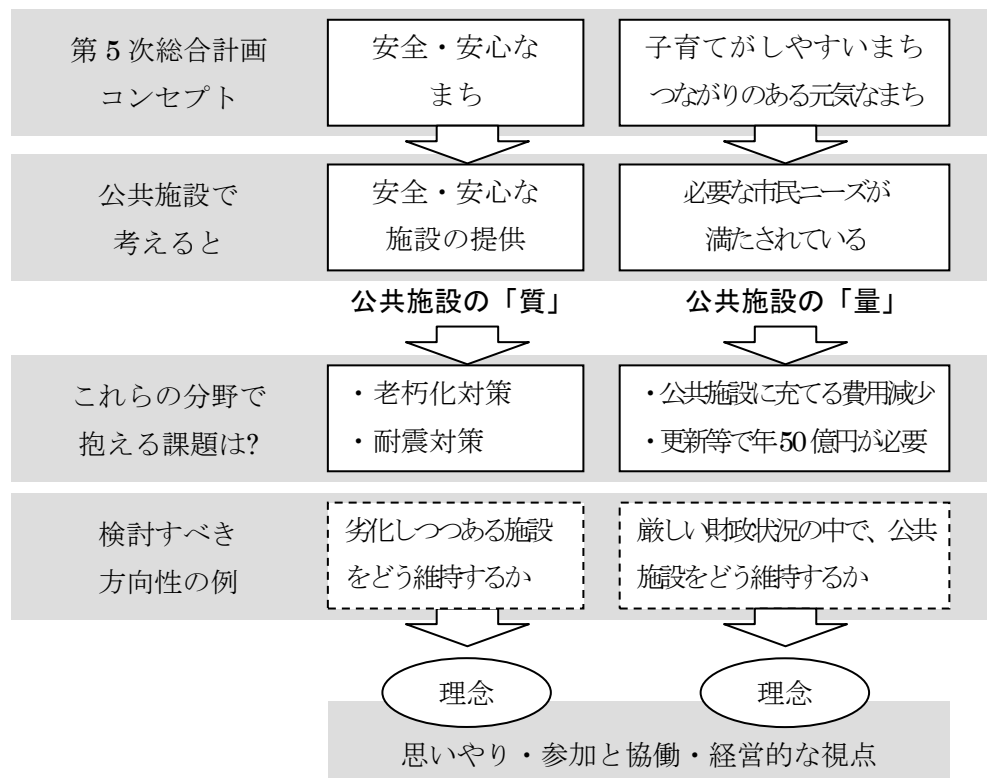
☆政策を立案・推進する際の留意点（ポイント）

- ① 思いやりをもったまちづくり
 - 人権を尊重し共助の心を持つ
 - ユニバーサルデザインの視点を持つ
- ② 参加と協働によるまちづくり
 - お互いの情報を共有する
 - 誰もが参加できるようにする
 - 市民と市がそれぞれの役割を果たす
- ③ 経営的な視点をもったまちづくり
 - 目標達成に向け、計画的かつ柔軟に取り組む
 - 経営資源を最大限に生かして取り組む
 - 公正で透明な行政運営に努める

A-3

★公共施設等総合管理計画の「理念」の検討

→第5次総合計画の将来像の基本概念【コンセプト】から考えると・・・



A-4

★公共施設の「質」を考えるヒント

- ・計画的な管理（壊れた所だけ修理するのではなく、計画的な改修で長寿命化する）
- ・安全な状態を保つ（点検を欠かさない）
- ・公共施設は市民の大切な資産（次の世代に良い状態で引き継ぐ）

★公共施設の「量」を考えるヒント

- ・財政状況に見合ったコスト構造（施設総量と投資できる金額の均衡）
- ・市民ニーズの充足（本当に必要なものを必要なだけ提供）
- ・まちづくりの視点から（財政面の検討だけで判断しない）
- ・保有は必須ではない（借家でもサービス提供可能）

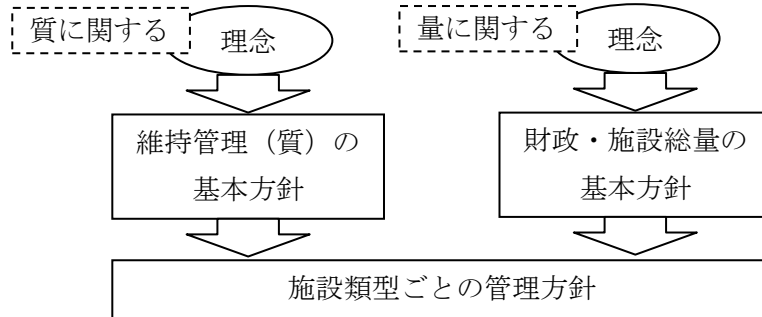
★その他のヒント

- ・インフラ系のコスト削減には限界があるので、建物系で極力コストを減らす
- ・組織の壁を越えたコスト削減（縦の組織に横串をさして考える）

→「理念」は、どうあるべきでしょうか？

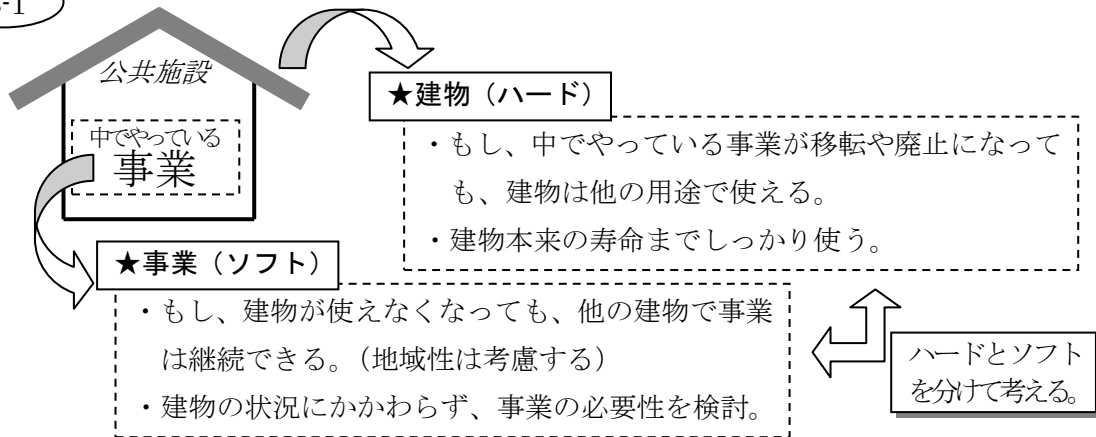
A-5

★公共施設等総合管理計画の中の体系（案）



B 計画策定にあたっての基本的な考え方

B-1



B-2

◆建物の「質」

- ・建物を使う以上、安全性の確保は大前提。
- ・長寿命化、耐震化などは、建物をどう使うかにかかわらず必要なこと。

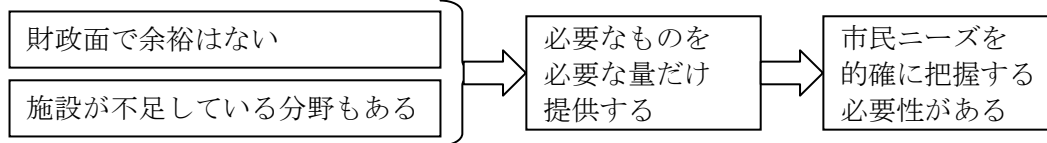
◆建物の「量」

- ・財政面から、保有できる施設総量には限りがある。
- ・市民ニーズの変化にあわせて、減らすもの、拡充するものを検討する。
- ・施設総量は目標値を定めてコントロールする。

建物の質と量は分けて考える。それぞれに取組が必要

B-3

★市民ニーズを的確に捉える必要性



★市民ニーズは変化し続ける

- ・年齢構成、社会の変化、人口の地域分布などによって、市民ニーズは「常に変化し続ける」ものと考えられる。
- ・効率よくサービス提供するためには、変化する市民ニーズを的確に捉える必要がある。
(市民ニーズとサービス提供のミスマッチを極力減らす)

B-4

◆公共施設の「質」に関する基本的な考え方（案）

- ①耐震補強や点検の実施により、安全性を確保する。
- ②既存の施設を長寿命化し、極力長く使えるようにする。
- ③不具合発生の都度修繕を行う「事後保全」から、不具合が起こる前に計画的に修繕する「予防保全」への転換を目指す。
(有料で貸し出す施設から優先的に転換を目指す。)
- ④ユニバーサルデザイン対応、環境負荷軽減対応などを適宜実施し、時代が求めるスペックの施設となるように努める。

◆公共施設の「量」に関する基本的な考え方（案）

- ①財政状況や人口推計などを踏まえ、施設総量について目標値を定め、一定範囲内にコントロールする考え方を導入する。
- ②本当に行政が提供しなければならないサービスは何かを常に検討し、市民・民間企業・社会福祉法人・NPO 法人などと協力して、地域社会全体としてサービス提供を実現する。(サービスのうち一定割合のみ行政が担う考え方もある。)
- ③公共施設は広い役割を担っており、まちづくり・防災・地域コミュニティなどの拠点であることを認識し、実施段階においては地域性を十分考慮する。

◆市民参加に関する基本的な考え方（案）

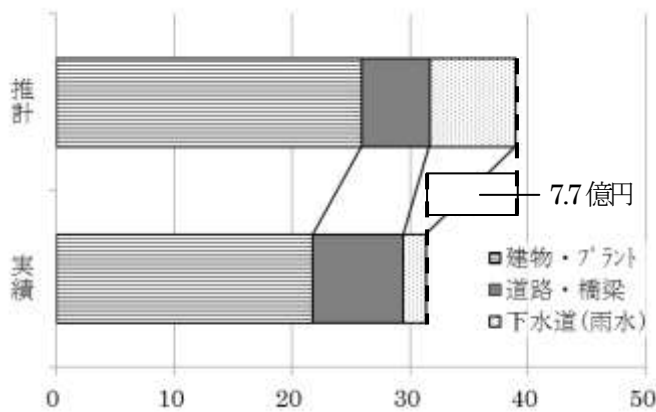
- ①公共施設は、市民の大切な資産であることを認識し、公共施設の課題と問題意識を共有する。
- ②公共施設に関する検討の際には、市民参加による合意形成を図るものとする。合意形成にあたっては、特定の利害関係に影響されることなく、公平な意見聴取となるように留意する。

B-5 ☆2つの視点の基本的な目標（案）

品質	①公共施設の安全を確保し、市民の生命を守る。 ②積極的に長寿命化を図り、建物系は20年延命、インフラ系は20%延命を目標とする。
コスト	①維持管理費や施設総量などのコントロールにより、財政状況に見合ったコスト構造を実現する。

どの程度コストを減らせば、収支均衡するのでしょうか？

B-6 ☆コスト縮減の方策（案）



財政面での計画として、一般会計で実質負担している部分で、どのようにすれば収支均衡するかを検討しました。

年あたり必要な額(推計)と、近年の支出実績を比較した図です。実績より7.7億円多く必要であり、この差額の解消が必要です。

- 年 7.7 億円の差額をどうやって解消する？
- 1 長寿命化する (4.7 億円/年の減)
 - 2 維持管理費を減らす (1.2 億円/年の減)
維持管理費 11 億 9,300 万円を約 10%減らして 1.2 億円捻出
 - 3 延床面積を 7%減らす (1.8 億円/年の減)
延床面積 7%減 (更新費等 80 年按分) で、1.8 億円/年の減

①～③を実施すれば、公共施設は健全な状態で持続可能。

B-7 ☆財源に関する基本的な考え方（案）

- ①公共施設で稼いだお金は、公共施設に投じる。
- ②「市全体の施設改修に関する基金を設立するなど、一時的な大きい財政負担に耐えられる仕組み作りをすべき」(朝霞市庁舎等整備方針検討委員会提言より)

C 維持管理方針

C-1

★施設点検

従来の課題

点検の頻度や基準がバラバラ

事務職員が点検することもある

改善

誰でもわかる点検マニュアルの作成

施設管理担当職員への研修実施

新規担当者向けの研修を毎年実施

C-2

★維持管理業務

従来の課題

委託仕様書がバラバラ

各施設ごとに発注・契約

壊れたら修繕（事後保全）

改善

業務委託の標準仕様書を作成

複数施設を一括して発注・契約*

劣化診断による予防保全

*複数業務の一括発注も考えられる

C-3

★安全確保

危険な状態なら、躊躇なく一時閉鎖する。

従来の課題

安全点検の基準がバラバラ

危険度順の修繕ができていない

改善

誰でもわかる点検マニュアルの作成

営繕職員による修繕予算の事前査定

C-4

★耐震化

建物系

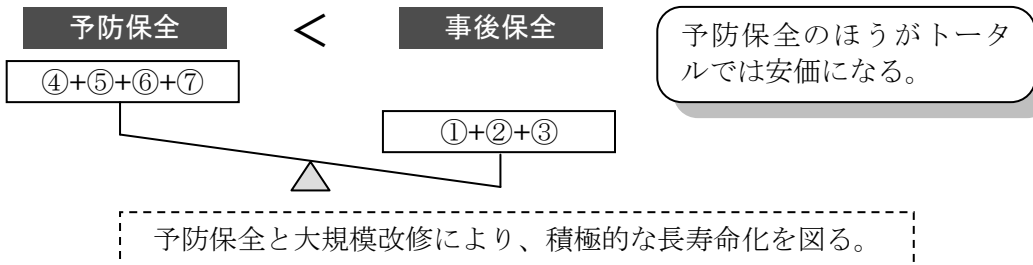
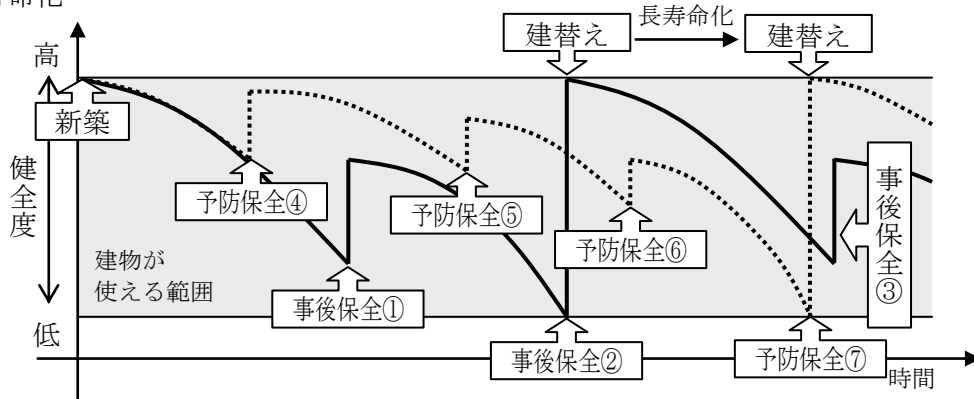
今後も使用する建物は、耐震改修を速やかに実施する。

インフラ系

施設類型別の耐震化計画に従って事業を進捗させる。

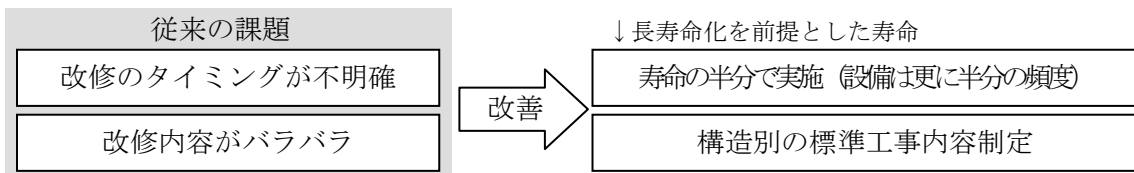
C-5

★長寿命化



C-6

★大規模改修



C-7

★更新（建替え）の際に考慮すべきこと

- ①さらに長寿命化できないか。(施設状態の点検)
- ②複合施設にできないか。(他の施設に統合できないか。)
- ③法規面で問題ないか。(用途地域など)
- ④更新による維持管理費用の縮減効果を算出する。

C-8

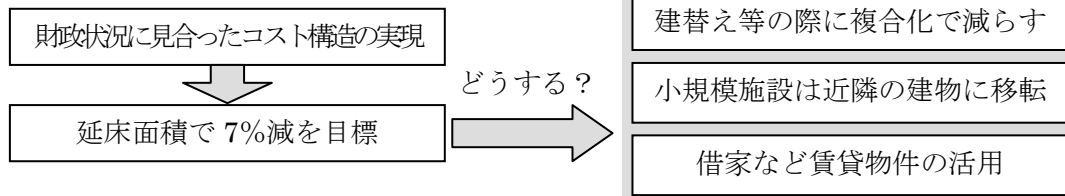
★用途廃止施設

- ①使用できない建物は速やかに解体して、管理費用の縮減と防犯面リスク低減を図る。
- ②土地については、売却や、他の施設の移転先として活用できないか検討する。
- ③使用可能な建物は、用途転換、売却、解体、現状維持などを比較検討する。

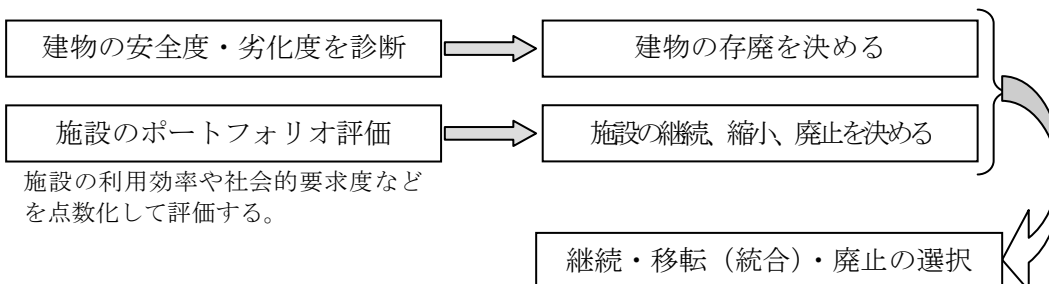
D 規模の適正化方針

D-1

★施設総量の適正化方策



★施設統合の検討フロー



★施設統合に関する基本的な考え方（案）

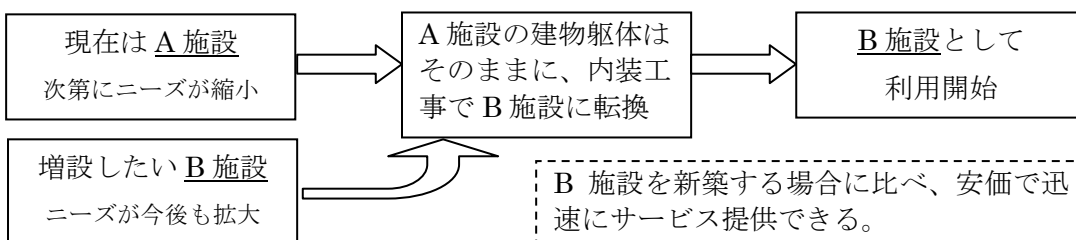
- ①施設が持っている「機能」は極力維持する。
- ②建物の利用率を高めて、少ない床面積で同等サービスの提供を目指す。

D-2

★用途転換とは？

「A 施設」として使ってきた建物を、内装だけ変更して「B 施設」として使うこと。

★なぜ用途転換が必要なのか？

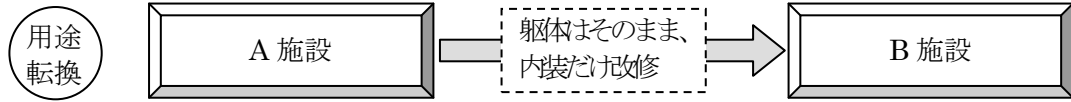


★用途転換に関する基本的な考え方（案）

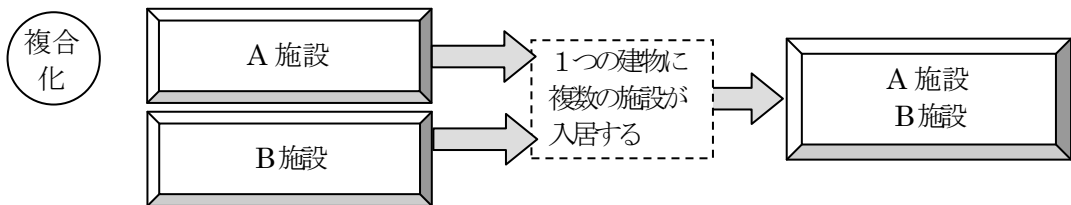
- ①増設が必要な施設を作る場合の基本的な選択肢の一つとする。
- ②建物規模などを考慮し、複合化の可能性についても十分検討する。

D-3

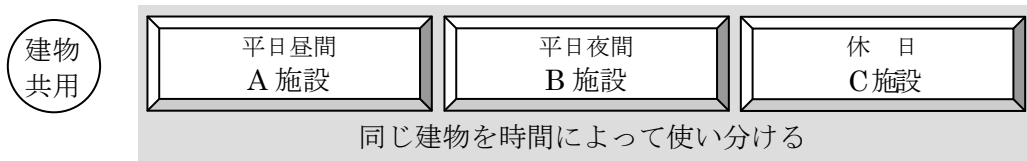
★効率よくサービス提供し、同時に規模を適正化できる方策（例）



- ・安価で迅速に必要な施設を提供できる方策。
- ・転用に際してスムーズな意思決定ができる仕組み作りがポイント。



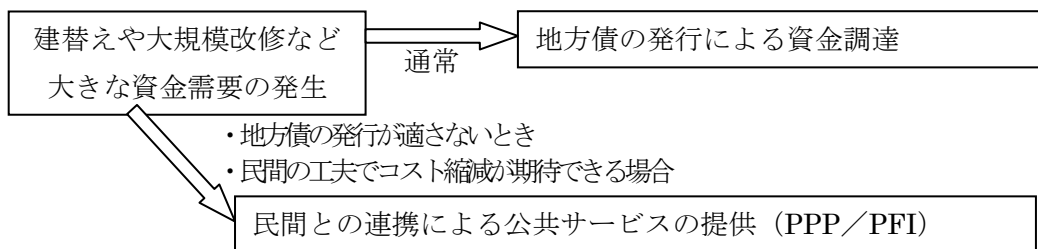
- ・サービスを維持しながら床面積を減らせる方策。
- ・建替え時に複合化する方法のほか、既存建物の空きスペースを利用する方法もある。



- ・需要の多い施設の供給量を増やす方策、使用時間帯が限定している施設の有効活用策などに適している。
- ・建物全体だけでなく、部屋や棟単位での共用も考えられる。

D-4

★民間との連携（PPP/PFI）



★導入を検討すべき事例

- ・施設の大規模改修と、改修後一定期間の対象設備の維持管理業務。
- ・リース会社が一旦建物を買取り、大規模改修した後、市が使用料を払って入居。（この場合の使用料は、大規模改修費用も含まれることになる。）

PPP：公民連携によるサービス提供、PFI：民間資金による公共サービス提供

D-5

★行政の役割の再認識

- ・ サービス提供者が行政でないと成立しないものは何か？
- ・ 市内で必要とされるサービス量のうち、全部を行政が提供しなければならないのか？
(一部は民間の同等サービスで代替できるのではないか？)
- ・ 民間サービスの導入を促進する施策と利用補助を組み合わせることで、従来と同等のサービスが実現できないか？