

朝霞市の公共施設の適正な管理に向けて

朝霞市公共施設等マネジメント実施計画



1 朝霞市公共施設等マネジメント実施計画って？

- 朝霞市では、保有する公共施設を持続可能なものとするため、平成28(2016)年3月に朝霞市公共施設等総合管理計画(以下、総合管理計画という。)を策定し、3つの管理基本方針を定めているよ
- 朝霞市公共施設等マネジメント実施計画は、この3つの管理基本方針について、取組みの具体化を図るものだよ



©むさしのフロントあさか

3つの管理基本方針



長寿命化対策



維持管理費縮減



延床面積縮減



2 そもそも公共施設って何が課題なの？

●公共施設の状況

- まず、朝霞市の公共施設ってどれくらいの施設があるか見てみよう
- 公共施設には、市役所や公民館、小中学校などの建物をはじめ、道路や橋、水道などの普段の生活で利用しているインフラ施設など、様々な種類があるんだ
- このうち、すでに長寿命化の取組みを具体化した分野別個別施設計画を策定している施設もあるんだけど、朝霞市公共施設等マネジメント実施計画では、全体的に公共施設を把握するため、一体的に検討しているよ



©むさしのフロントあさか

対象範囲

個別施設計画が策定されていない一般施設(建物系)のうち、小規模な施設と朝霞地区一部事務組合が管理している施設の44施設を除いた89施設について、長寿命化対策等を検討します

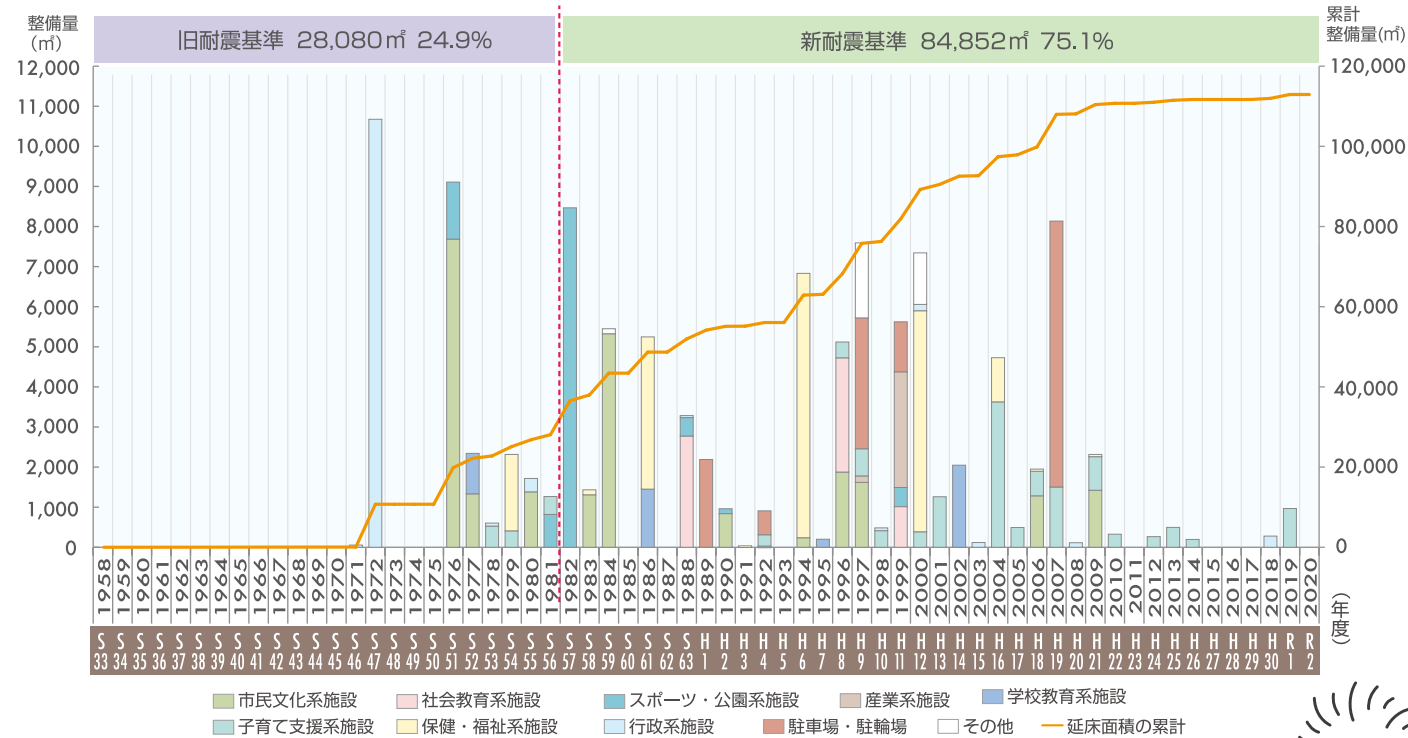
一般施設(建物系)	長寿命化対策の検討対象	市民文化系施設…16施設	子育て支援系施設…23施設	分野別個別施設計画	学校教育系施設(小中学校)		
		スポーツ・公園系施設(建物)…10施設	保健・福祉系施設…10施設		供給処理施設(クリーンセンター)		
		社会教育系施設…4施設	行政系施設…10施設		スポーツ・公園系施設(建物以外)		
		産業系施設…2施設	駐車場・駐輪場…7施設		基盤施設 ・道路・上水道 ・橋梁・下水道・歩道橋		
		学校教育系施設(小中学校を除く)…4施設	その他…3施設 計89施設				
		その他	その他		スポーツ・公園系施設(トイレ)…24施設	計44施設	
					駐車場・駐輪場(放置自転車保管場所)…2施設		
					行政系施設(消防署、倉庫)…14施設		
					公衆トイレ等…4施設		





- 実はこれらの公共施設の多くが、これまで市の発展とともに、集中的に整備されてきたよ
- そのため、築30年以上の施設が全体の48.8%を占めていて、老朽化が大きな課題となっているんだ
- 老朽化を改善するには、建替えや改修が必要になるんだけど、これらの対策も集中する見込みなんだ

■ 建築年別の延床面積の推移

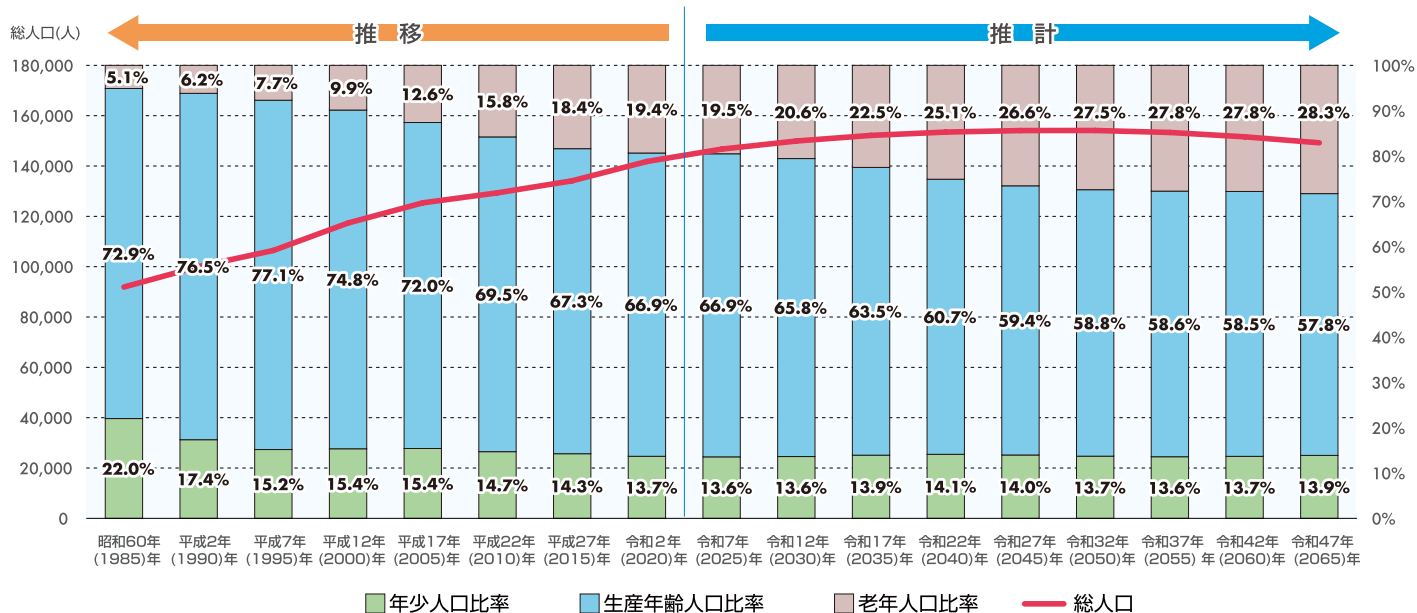


●市の人口や財政の状況

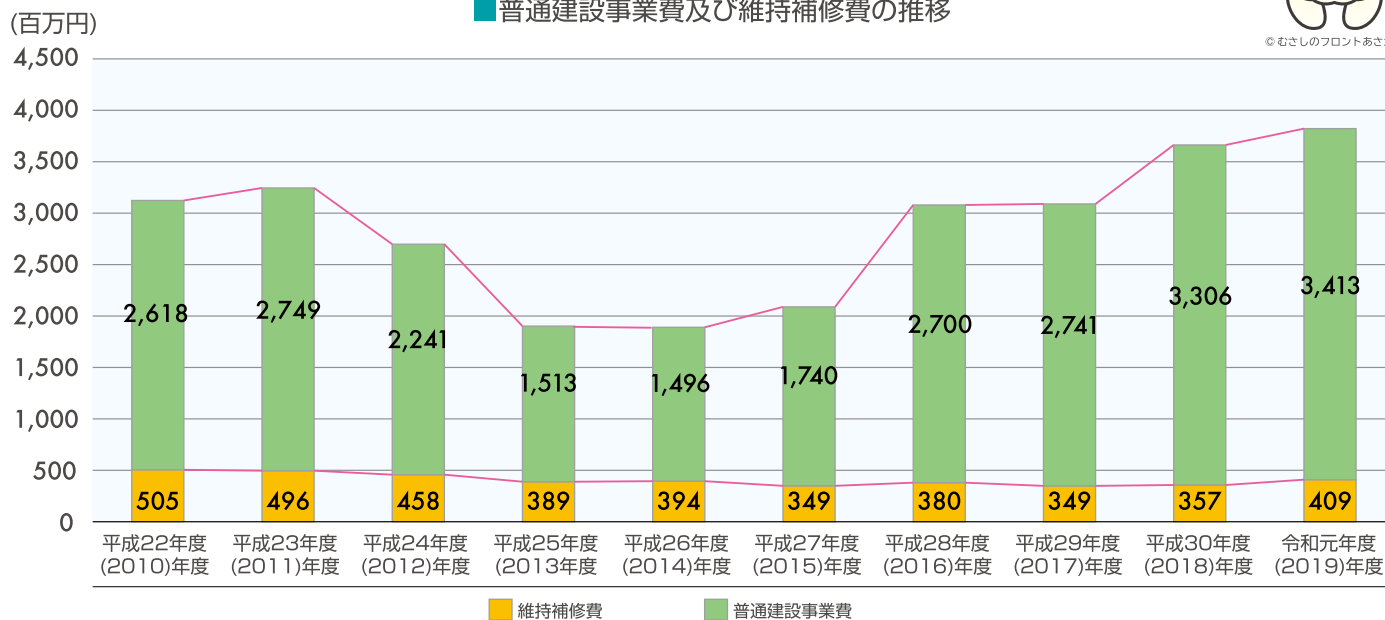
- 次に朝霞市の人口や財政の状況を見てみよう
- 朝霞市の人口はこれまで増加してきていて、令和32(2050)年まで増加すると見込まれているんだ
- 一方で、65歳以上の割合が増え、高齢化の進展が予想されているよ



■ 人口・構成比(年齢3区分)の見込み



- 朝霞市の財政を見ると、歳入額・歳出額はともに、増加傾向にあるけど、公共施設にかけてきたお金は年度によって増減しているよ
- 今後、公共施設の老朽化により建替えや改修が集中することを考えると、これまで通りの方法では公共施設を適正に維持することが難しくなるんだ



3 このまま公共施設を放置すると？

- 今後、多くの公共施設で建替えや改修が必要になるなかで、高齢化などにより、社会保障に必要なお金も多くなり、公共施設にかけられるお金が限られてくることが考えられるんだ
- 一方で、公共施設の老朽化の課題を放置すると、公共施設が安全に利用できなくなったり、使い勝手が悪くなったり、利用上の支障がでてしまう
- こうした課題に対応するためにも、3つの維持管理方針（長寿命化対策、維持管理費縮減、延床面積縮減）が必要なんだ



公共施設を放置すると起こりうること



▶ 課題に対応するための、長寿命化対策、維持管理費縮減、延床面積縮減

4 朝霞市公共施設等マネジメント実施計画 3つの方策について



長寿命化対策



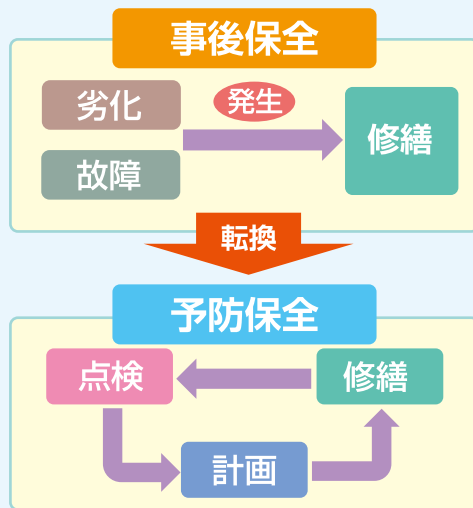
©むさしのフロントあさか

●長寿命化対策の考え方

- はじめに、長寿命化対策について詳しく説明するよ
- 長寿命化対策は「改修等による安全性の確保」、「改修等による利便性の向上」の2つの考え方で取り組むよ

①改修等による安全性の確保

- これまで、公共施設は建物の劣化や設備等の故障・破損が生じてから修繕を行う「事後保全」という考え方だったんだ
- これからは、建物や設備等の状態を定期的に把握し、不具合が起こる前に計画的に修繕を行う「予防保全」という考え方で取り組むよ
- 「予防保全」により、突発的な費用の発生を抑えるとともに、公共施設を安全に使うことにも繋がるんだ



②改修等による利便性の向上

- 公共施設には、身近な市民サービスを提供する施設や、災害時の避難所になる施設、セーフティネットの施設など、多様な役割があるんだ
- この役割が果たせられるように、改修等により、使い勝手が悪い部分を改善して、サービスの質の向上や利便性の向上を図っていくよ

●長寿命化対策の水準

- 長寿命化対策により、建物の構造に合わせて、より長く公共施設を使っていくよ
- ただ、長く使っていくと、将来、時代のニーズに合わなくなってきて、逆に不便な施設になってしまうことも考えられるんだ
- そのため、古くなった部分を元の状態に戻す改修（機能回復）や、省エネ化やバリアフリー化など、建物の性能を向上させるための改修（機能向上）を、適切なサイクルで実施していくよ



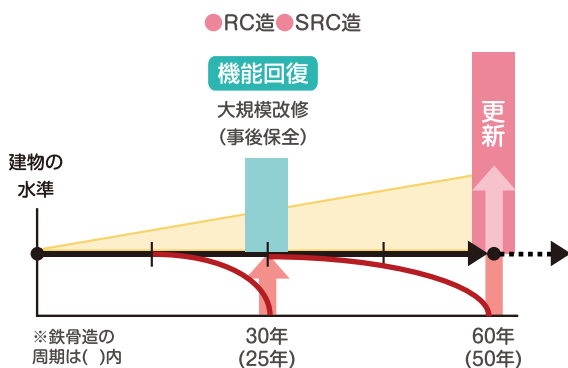
©むさしのフロントあさか

公共施設の改修のサイクル

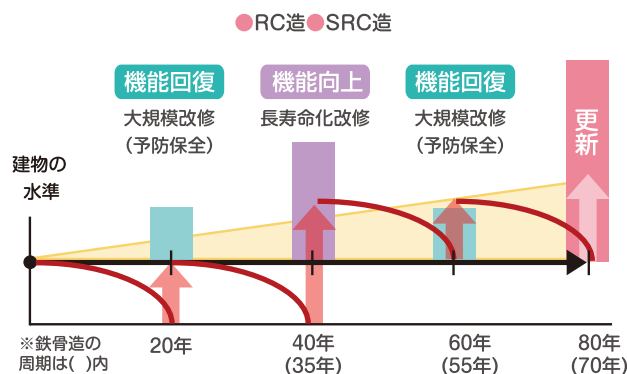
60年くらいまで使う

目標は80年

事後保全での改修サイクル



予防保全での改修サイクル





●長寿命化対策の優先順位の考え方

- たくさんある公共施設を一斉に改修していくことは、難しいんだよ
- だから、優先順位の高い施設から順番に長寿命化していくことが必要なんだよ
- 優先順位を考えるにあたって、長寿命化が可能な施設については、「施設健全度」、「施設重要度」の2つの視点で検討しているよ

©むさしのフロントあさか

公共施設

耐震改修工事が必要な施設
長寿命化対策が実施可能か調査する施設

長寿命化が可能な施設

安全な利用のため、早期に対策

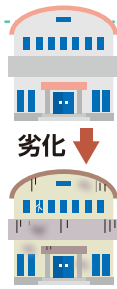
2軸の視点で優先順位をもって対策

1 改修等による安全確保

- 将来にわたって長く、安全に使用
- 劣化の度合いを踏まえた適切なサイクルでの改修等

指標1 施設健全度

- 施設の劣化状況を健全度として、総合得点化
- 健全度が低い施設から優先的に改修



2 改修等による利便性の向上

- 公共施設のサービス内容や、災害時の拠点、市民に多く利用される施設など、市民生活において多面的な役割がある
- サービスの質を高めるため、社会的ニーズに対するハード面での対応等

指標2 施設重要度

- 施設サービスの特性、災害時の位置付け、利用状況、市民意向等の多面的な要素から得点化
- 重要度が高い施設から優先的に改修



各指標を基に総合的に評価

●第1期（令和3（2021）年度から令和7（2025）年度）にて改修等の実施を検討する施設

- 今回の朝霞市公共施設等マネジメント実施計画では、第1期計画期間（令和3（2021）年度から令和7（2025）年度）の5年間の改修等について、旧耐震基準で改修や調査が必要な施設や、劣化等が進行しており、優先順位が高い施設について進めることとしているよ
- 今後も、定期的な点検等で公共施設の劣化状況を把握しつつ、適切に改修を検討していくよ



©むさしのフロントあさか

■第1期マネジメント実施計画の改修等の計画

施設名	グループ	第1期	総事業費 (百万円)	施設名	グループ	第1期	総事業費 (百万円)
武道館	耐震改修	令和3年～令和6年 耐震改修+長寿命化改修	571.1	図書館	グループ2	令和3年～令和5年 長寿命化改修	775.0
北朝霞公民館	要調査	令和3年～令和6年 長寿命化改修	303.4	栄町保育園	グループ4	令和5年～令和7年 長寿命化改修	72.6
消防団第八分団詰所	要調査	令和3年～令和5年 大規模改修	13.0	市役所	グループ4	令和5年～令和7年 長寿命化改修	2987.3
消防団第六分団詰所	要調査	令和3年～令和6年 長寿命化改修	29.0	仲町市民センター	グループ4	令和5年～令和6年 大規模改修	81.3
北朝霞保育園	要調査	令和3年～令和6年 長寿命化改修	170.4	特別養護老人ホーム（朝光苑）	グループ4	令和7年 長寿命化改修	96.6
内間木支所	要調査	令和3年～令和6年 長寿命化改修	145.3	総合福祉センター（はあとびあ） （児童館・老人福祉センター含む）	グループ4	令和7年 大規模改修	62.5
朝霞中央公園 野球場	グループ1	令和3年～令和5年 長寿命化改修	230.6	泉水保育園	グループ4	令和7年 長寿命化改修	7.2
朝霞中央公園 陸上競技場	グループ2	令和3年～令和4年 大規模改修	139.8	朝志ヶ丘市民センター	グループ5	令和7年 長寿命化改修	4.7
中央公民館（コミュニティセンター・女性センター含む）	グループ2	令和3年～令和5年 長寿命化改修	728.5	市民会館（ゆめばれす）	グループ5	令和7年 長寿命化改修	191.6

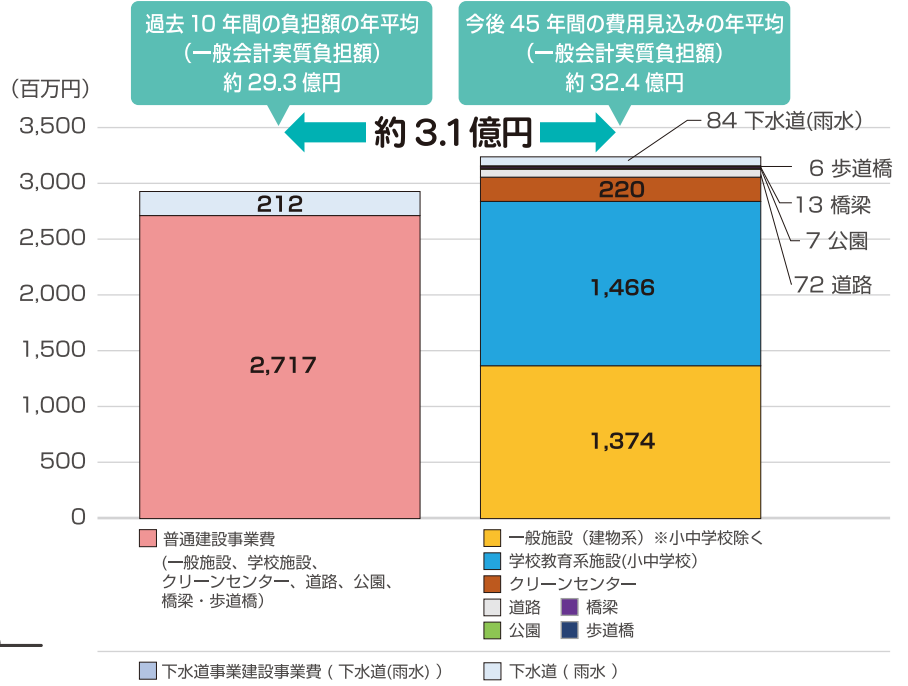
●市全体の更新・改修費について

- 他の分野別個別施設計画も含めて、長寿命化対策をした場合の、今後の45年間の更新・改修費用を試算してみたよ
- 長寿命化で対策をした場合には、今後45年間で約1,459億円、年平均で約32.4億円と見込まれるんだ
- これまでかけていた費用と比べると、長寿命化対策を行っても、年平均で約3.1億円不足する見込みなんだ
- だから、維持管理費縮減、延床面積縮減の取組も必要なんだ



©むさしのフロントあさか

■過去10年間の一般会計実質負担額の年平均と今後45年間の更新・改修費の年平均額の比較



維持管理費縮減



©むさしのフロントあさか

- 公共施設は作ったなら終わりではなくて、建ててからの維持管理費（光熱水費、清掃・点検委託料、消耗品・修繕料等）もたくさんかかるんだ
- 朝霞市公共施設等マネジメント実施計画では、維持管理費を縮減するための取組方針を定めているよ
- また、公共施設を有効に活用することで、自主財源を確保するための方針についても定めているよ

1 維持管理費縮減の方針

① 維持管理業務の包括化・一元化の検討

- 公共施設では、安全な状態になっているか定期的に点検を行ったり、建物がきれいになるように清掃等をしたりしているんだ
- こうした業務は、施設ごとに民間に発注していたりするのだけど、今後は委託内容を標準化したり、複数の公共施設での一括発注をしたりすることなどを検討して、トータルコストの縮減を図っていくよ



② 環境配慮技術の導入によるランニングコストの縮減の検討

- 光熱費も縮減することが重要だよ
- そのために、更新や改修に合わせて、光熱費縮減に向けた検討をしていくよ
- 具体的には、太陽光発電などの再生可能エネルギー、LEDなどの高効率型の器具の導入などを経済性も考慮しながら検討していくんだ





③ 民間活力を活用した事業手法の検討

- 最近では、公共施設の建替えや維持管理に民間のノウハウを積極的に活用していく事例も増えてきているよ
- 民間活力を活用する事業手法には、様々な方法があるんだけど、状況に応じてESCO事業^{※1}の導入やPPP^{※2}/PFI^{※3}等の民間活力の導入も選択肢の1つとして検討していくよ



④ メンテナンスのしやすさに配慮した設計

- 更新や大規模改修の際は、その後のメンテナンスを簡単に行える設計や仕様とし、長い目で見てメンテナンスに係る人件費や諸経費等の低減を図っていくよ

⑤ 建物維持管理マニュアルに基づく予防保全の推進

- 朝霞市では、「建物維持管理マニュアル」に基づき、各施設の職員が建物の点検を行っているよ
- 今後も職員がこのマニュアルに基づき、適正に日常点検を行うよう、研修会の開催などを通じた意識の向上を図りながら、改修費等の縮減に努めていくよ

(用語の説明)

- ※1 ESCO 事業： Energy Service Company の略称です
省エネルギー改修にかかる経費を改修後の光熱水費の削減分で賄う事業です
- ※2 PPP： Public Private Partnership の略称です
公共と民間が連携して、公共サービスを提供する仕組みのことをいいます
- ※3 PFI： Private Finance Initiative の略称です
公共施設の整備や運営を、民間主導で行う手法のことをいいます



© むさしのフロントあさか

2 自主財源の確保の方針

- 公共施設の一部では、収入も得ているよ
- 具体的には、公共施設を使ったレストラン等の運営、電柱や郵便ポストなどの設置、自動販売機や案内表示モニターを設置する場合などに、事業者から使用料をいただいているよ
- 今後も、このような民間の力を活用しながら、より多くの収入につながる財源確保の方策を検討していくよ





延床面積縮減方策



©むさしのフロントあさか

- 次に延床面積縮減方策について、説明するよ
- 朝霞市の人口は増加傾向にあるとともに、市民に諸室などを貸し出している公共施設の稼働率も高い傾向にあるよ
- 延床面積縮減方策では、こうした市民ニーズを加味して、当面は現状の利用を損なわないように検討していくことが必要なんだ
- 朝霞市公共施設等マネジメント実施計画では、これを踏まえて、3つの方針を定めているよ

延床面積縮減の方針

①複合化等による機能重複の解消

- 市内には、同じような使い方の公共施設が重複して立地している地域もあるんだ
- このような地域では、当面、機能重複の解消を図りつつ、従来の公共サービスを維持できるよう、複合化等の手法により、諸室規模の適正化を検討していくよ

②市民のニーズを踏まえた施設の転用

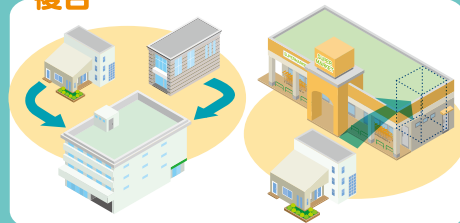
- 今後も少子高齢化は進むものと見込まれており、市民ニーズも変化していくことが考えられるよ
- 今後も、施設の利用状況や市民意向の継続的な把握を行い、将来的には、市民のニーズを踏まえて、公共施設の転用により、有効活用を図っていくよ

③更新や大規模改修に合わせた延床面積縮減の検討

- 公共施設を長く使っていくためにも、公共施設の更新や大きな改修等の際には、複合化や減築等の延床面積縮減の可能性についても、ライフサイクルコスト（LCC）を比較しながら検討していくよ

延床面積縮減の主な手法

複合



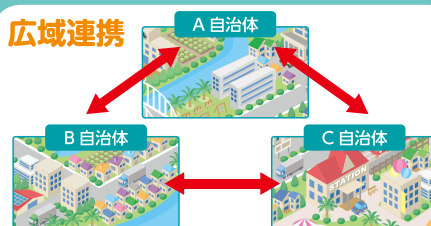
転用



減床更新



広域連携



©むさしのフロントあさか

今後の公共施設の適正な管理に向けて

- 今後も朝霞市公共施設等マネジメント実施計画に基づき、将来にわたって、安全に利用でき、利用しやすい公共施設となるよう、長寿命化対策、維持管理費縮減、延床面積縮減について、検討していくよ
- より良い公共施設を実現するために、市民みなさんの声を聞きながら取り組んでいくよ