

会津若松市公共施設等総合管理計画

～良質な公共施設等の継承と
最適な公共サービスの提供に向け～

平成 28 年 8 月
会津若松市

～はじめに～

市ではこれまで、まちづくりのため、道路や橋、上下水道、学校、公民館などの公共施設等を、税金や国・県からの補助金、地方債等をもとに整備し、管理してきました。現在その公共施設等の多くが古くなり始めており、今後それらの建替えや大規模な改修等に多額の費用が必要になってきます。

その一方で、近年の人口減少や長引く経済の停滞等により、税金の大幅な伸びは見込めず、さらに子育て支援や福祉などの社会的ニーズの多様化により、社会保障にかかる費用は増加傾向にあるなど、今後の公共施設等の更新や維持管理にかかる経費を確保していくことは厳しい状況です。また、1960年代以降の人口増加や高度経済成長、車社会の拡大、核家族の増加などに伴い、「まち（人口集中地区）」は広がってきましたが、近年では空き家が目立つなど居住構造も変化しており、公共施設等のあり方もこれらの環境の変化に応じて見直す時期に至っているとと言えます。

今後も引き続き、公共施設等の安全性を確保しながら、最適な公共サービスを提供しつつ、健全な財政運営を継続していくことが必要です。そのためには、公共施設等の現状について、市民の皆様や企業の方々とともに理解を深め、これからの公共施設等の総合的かつ計画的な整備や管理、有効活用について一緒に考え、実践していくことが重要です。

そこで、今般、全ての公共施設等の総合的かつ計画的な整備や管理、有効活用などの方向性を示す「会津若松市公共施設等総合管理計画」を策定いたします。

公共施設等は市民共有の財産です。

今後、市民の皆様とともに、本計画に基づく取組を進めることにより、次世代へ過度な負担を残すことなく、良質な公共施設等を引き継ぎ、最適な公共サービスを提供し続ける、住みよいまちづくりを目指します。

平成28年8月

会津若松市長 室井照平

目次

はじめに

第 1 章 公共施設等総合管理計画の基本事項 P. 1

- 1 目的
- 2 位置づけ
- 3 計画期間
- 4 対象施設

第 2 章 本市の現状と公共施設等の総合的な管理の必要性 P. 3

- 1 総人口及び都市の変化
- 2 財政の推移と見通し
- 3 公共施設等の現状
- 4 既存施設の建替えや大規模な改修にかかる経費の見込み
- 5 公共施設等の総合的な管理の必要性

第 3 章 公共施設等の総合的な管理における取組の視点 P. 13

- 1 市民の理解と協働の推進
- 2 持続可能な資産経営の推進
- 3 安全性・機能性の向上
- 4 民間や有識者、国等との連携

第 4 章 公共施設等の総合的な管理の基本的な考え方とその取組 P. 15

- 1 建物系公共施設
- 2 社会基盤系公共施設

第 5 章 公共施設等の総合的な管理を推進するために P. 25

- 1 庁内の推進体制について
- 2 推進の仕組みについて
- 3 総合管理計画の見直しについて
- 4 取組ロードマップ

附属資料 P. 36

第1章 公共施設等総合管理計画の基本事項

1 目的

「会津若松市公共施設等総合管理計画（以下、総合管理計画という。）」は、良質な公共施設等（P2の4参照）を引き継ぎ、最適な公共サービスを提供していくため、将来のまちづくりの方向性を見定めた上で、本市が所有又は管理する全ての公共施設等を、総合的かつ計画的に整備し、管理、有効活用していくことを目的とします。

2 位置づけ

(1) 全ての公共施設等の総合的な管理に向けた基本的な計画として位置づけます。

本市のまちづくりの方向性を示す最上位計画「第6次会津若松市長期総合計画」を推進する取組のひとつとして、「公共施設マネジメント^{※1}」を推進しています。平成29年度からの第7次総合計画においても、この「公共施設マネジメントの推進」を将来のまちづくりにおける「まちづくりのコンセプト」に位置づけるとともに、この「総合管理計画」を全ての公共施設等の総合的な管理の基本的な考え方を示す計画として位置づけます。

本市では、健康や防災、環境等といった市民生活を取り巻く様々な分野の連携を深めながら、将来に向けた持続力と回復力のある力強い地域社会、市民が安心して快適に暮らすことができるまち、「スマートシティ会津若松」の実現を目指しています。

本計画においても、この認識のもと住み慣れた地域で誰もが安心して暮らせる社会の実現に向け、公共施設等の総合的な管理を推進していきます。

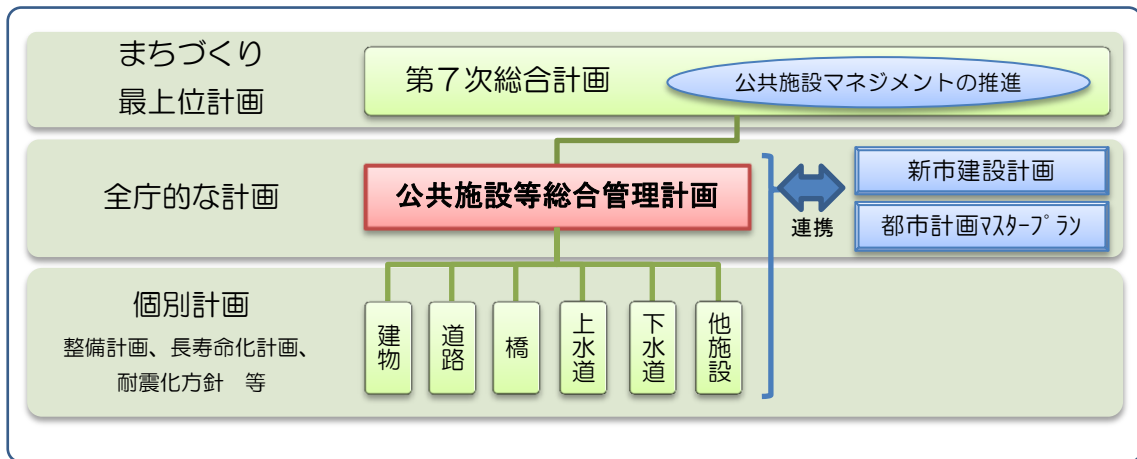
(2) 市の関連する計画との連携を図ります。

本計画は、新市建設計画や都市計画マスタープラン等、全庁的な計画と連携します。

また、公共施設等の整備や長寿命化、耐震化等に関する個別計画については、本計画との整合、調整を図ります。

※1…「公共施設マネジメント」とは、最適な公共施設サービスの提供と安定した財政運営を両立させる自治体経営の視点から、地方公共団体等が所有又は管理する全ての公共施設を総合的かつ統括的に企画、管理及び活用する仕組みを指します

図 1 計画体系イメージ



3 計画期間

平成 29 年度から平成 38 年度までの 10 年間とします。

4 対象施設

本市が所有もしくは管理している全ての建物系公共施設及び社会基盤系公共施設を対象とします。（※本計画では、これらを総称し「公共施設等」とします。）

表 1 対象となる公共施設等

名称	区分名	対象施設名
公共施設等	建物系公共施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 学校 ・ 公民館 ・ 図書館 ・ コミュニティセンター ・ スポーツ施設 ・ 幼稚園 ・ 保育所 ・ 庁舎 ・ 公営住宅等 など
	社会基盤系公共施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路 ・ 橋 ・ 上水道 ・ 下水道 ・ 公園 など

○対象施設の会計区分：一般会計、観光施設事業特別会計、地方卸売市場事業特別会計、扇町土地区画整理事業特別会計、下水道事業特別会計、農業集落排水事業特別会計、各簡易水道事業特別会計、個別生活排水事業特別会計、水道事業会計

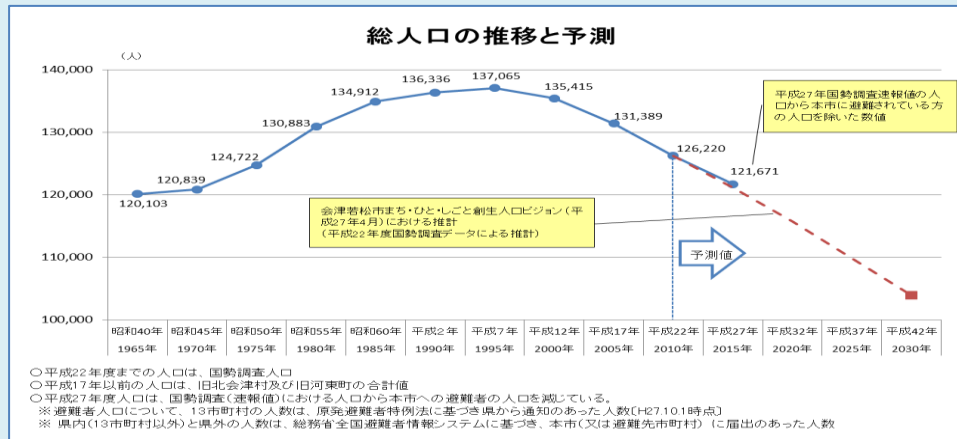
※公共施設等の概要… P 43～44 基礎資料 1 及び 2 参照

第2章 本市の現状と公共施設等の総合的な管理の必要性

1 総人口及び都市の変化

(1) 総人口の推移と予測

図2 総人口の推移と予測

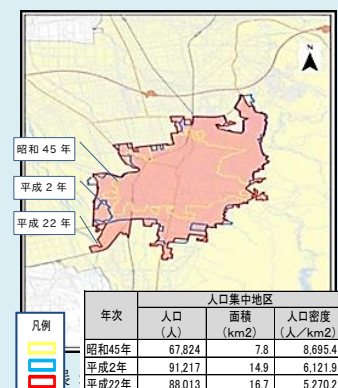


- ✓ 本市の総人口（国勢調査値、各年10月1日）は、平成7年の約13.7万人をピークに緩やかに減少し始め、平成27年には約12.2万人（東日本大震災等により避難されている方を除く）となっており、平成50年頃には10万人を割り込むと予測されます。
- ✓ 市は、平成27年4月に「まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」を策定し、人口10万人の維持を目指して様々な取組を進めています。これと並行し、持続可能なまちづくりに向け、人口やニーズの変化に応じて公共施設等のあり方を見直し、既存施設を有効活用していくことが必要です。

(2) 都市の変化（人口集中地区の変遷）

- ✓ 昭和45年から平成2年にかけて、人口集中地区（DID）の面積は1.9倍に拡大し、同地区内の人口も1.3倍に増加しました。その後、平成2年から平成22年にかけては同面積が1.1倍に拡大した一方で、同人口は約3,200人減少し、人口密度は低下しています。
- ✓ 経済成長等からDIDが広がった一方で、近年は空き家が目立つなど居住構造が変化しているため、効率的な公共施設等のあり方の検討が必要です。

図3 会津若松市 DID の推移

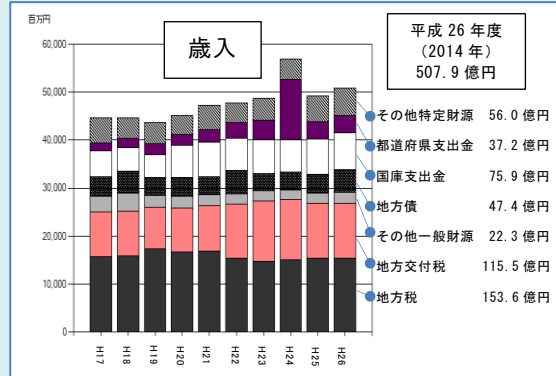


2 財政の推移と見通し

(1)歳入の推移と見通し

- ✓ 市税収入は、税源移譲が行われた平成19年度には約173億円でしたが、平成26年度には約153億円であり、約20億円減少しています。
- ✓ 今後、その多くが更新時期を迎える公共施設等の建替えや修繕などに財源が必要ですが、近年の社会情勢等から、市税などの自主財源の増加を見込むことは厳しい状況です。
- ✓ 将来の公共施設等のあり方や利活用の方向性を十分踏まえながら、安定的な資金供給の仕組みづくりなど、財源確保の取組が必要です。

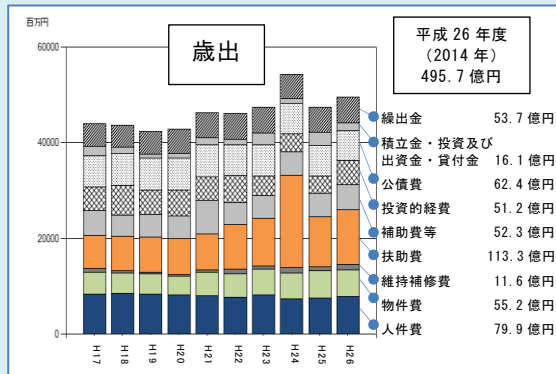
図4 会津若松市の歳入の推移
(普通会計決算ベース、平成27年3月末現在)



(2)歳出の推移と見通し

- ✓ 人件費や公債費はおおむね横ばいですが、扶助費^(※2)は増加傾向であり、歳出全体も増加しています。
- ✓ 今後も高齢化の進行等に伴い、扶助費の増加が見込まれ、公共施設等の維持補修費や投資的経費^(※3)の増加を見込むことは厳しい状況です。
- ✓ 現状の厳しい財政見通しのなか、安全で快適な市民生活を維持するため、施設にかかる生涯費用^(※4)を低減するとともに、施設保有量のスリム化や管理運営の効率化を進める必要があります。

図5 会津若松市の歳出の推移
(普通会計決算ベース、平成27年3月末現在)



※2…生活困窮者や高齢者などの被扶助者に対する支援など、福祉施策にかかる経費

※3…道路、橋梁、学校をはじめとする各種社会資本整備など、支出の効果が長期にわたる経費

※4…建築物や構造物などの企画・設計、建設、使用・維持管理、解体・廃棄までの全期間に要する費用の総額

3 公共施設等の現状

(1)建物系公共施設の現状について

平成 26 年度末時点で、本市が保有、管理している建物系公共施設の現状は、以下のとおりです。

- ✓ 築 30 年以上の建物系公共施設は 5 割を超え、さらに 10 年後には約 8 割となる見通しです。このため、今後、補修や大規模な改修、建替えの対象施設が増える見込みです。
- ✓ 延床面積の内訳では、学校が約 4 割、公営住宅等が約 3 割を占めており、教育環境や住環境に関する施設整備の割合が高くなっています。
- ✓ 建物系の公共施設は経年による劣化がみられる施設が多く、耐震性の確保やバリアフリー化などの機能改善に向けた対応が遅れており、安全で適切な環境を確保するよう、修繕や改修、建替え等を計画的に進めていく必要があります。

表 2 建物系公共施設の現状（※5）

平成 27 年 3 月末日現在

項目	内容	備考
総施設数	375 施設	
総延床面積	約 47.9 万㎡	
市民 1 人当たりの延床面積	約 3.9 ㎡	（※6）
築 30 年以上の建物系公共施設	約 50.3%	延床面積ベース

表 3 建物系公共施設の維持管理にかかる総年間費用（※7）

平成 26 年度決算ベース

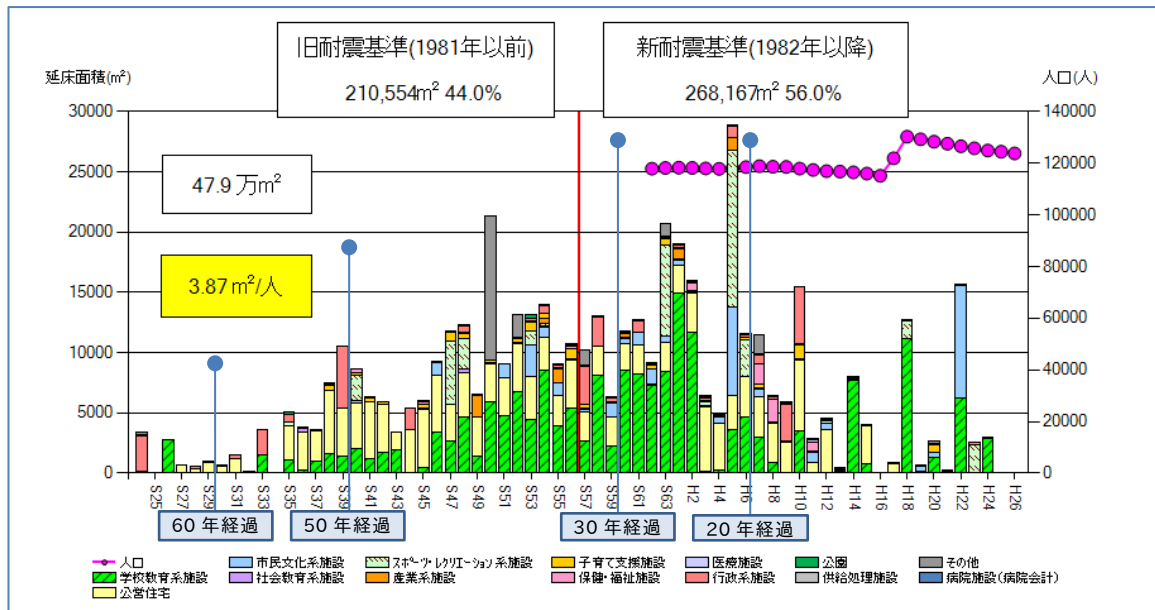
項目	金額	備考
総年間費用	約 43.0 億円	
内訳) 総現金支出	約 54.8 億円	
総現金収入	約 11.8 億円	

※5…公共施設白書(H25.2)対象範囲の施設。上記以外の施設を含む全建物系公共施設＝P43 基礎資料 1 参照

※6…人口基準:H27.4.1 現住人口約 122 千人 (1,000 人未満四捨五入)

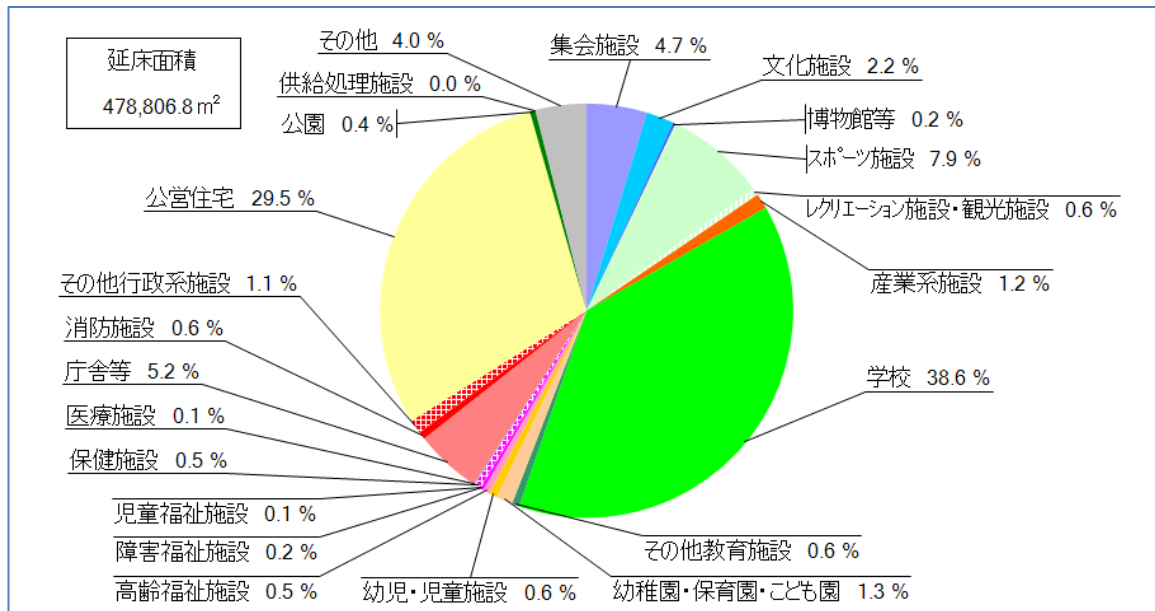
※7…光熱水費や清掃警備委託料、修繕費、管理運営にかかる人件費などの現金支出から、施設使用料や補助金、分担金などの現金収入を差し引いた全ての建物系公共施設の維持管理にかかる現金収支（一般財源相当額）。なお、建替えや耐震補強等の性能向上に伴う大規模改修に関する工事請負費（投資的経費）及びそれに対する国交付金は含まれていません。

図6 年度別整備延床面積の推移（分類別延床面積）（平成27年3月末日現在）



- 補足説明) 1 人口の数値は各年4月1日現在の住民基本台帳人口の値
- 2 住民基本台帳法の一部改正により、平成24年7月9日から外国人の住民の方(短期滞在者は除く)も、日本人と同様に住民基本台帳の適用対象となりました。このため、平成24年8月1日現在の住民基本台帳人口より、値に外国人の住民の方の数も含まれています。
- 3 平成16年北会津村と合併、平成17年河東町と合併

図7 施設分類別延床面積の内訳（平成27年3月末日現在）



(2)社会基盤系公共施設の現状について

平成 26 年度末時点で、本市が保有、管理している主な社会基盤系公共施設の現状は、以下のとおりです。

- ✓ 交通ネットワークを形成する市道の総延長は約 1,400 km で、日本の札幌市から福岡市の直線距離とほぼ同じ長さとなっています。
- ✓ 橋りょう数は 666 橋で、そのうち 50 年以上を経過した橋が 383 橋（約 58%）となっています。20 年後には、50 年を経過する橋が約 85% となる見込みです。
- ✓ 上水道管は約 800 km で、そのうち一般的な寿命の 40 年を経過した管は約 4% ですが、10 年後は 13%、20 年後には 44% になる見込みです。
- ✓ 下水道管は約 400 km で、現状では一般的な寿命の 50 年を経過した管はありませんが、長寿命化対策に向けた国交付金の対象となる 20 年以上を経過した管は約 5 割を占めています。
- ✓ 年数が経った社会基盤系公共施設も多くなっており、安全で適切な環境を保つよう、点検や修繕等の適正な管理を進めていくことが必要です。

表 4 主な社会基盤系公共施設の現状（※8）

平成 27 年 3 月末日現在

項目	内容	備考
一般道路（市道）	総延長 約 1,407.8 km	(5037 路線)
橋	総延長 約 6.5 km	(666 橋)
上水道管	総延長 約 800.4 km	
下水道管	総延長 約 403.7 km	
都市公園等	総面積 約 212 万 m ²	(99 箇所)

表 5 社会基盤系公共施設の維持管理にかかる総年間費用（※9）平成 26 年度決算ベース

項目	金額	備考
総年間費用	△9.6 億円	※施設更新等の投資的経費などへ引当てています。
内訳) 総現金支出	約 23.7 億円	
総現金収入	約 33.3 億円	

※8…上記以外の施設を含む全ての社会基盤系公共施設＝P44 基礎資料 2 参照

※9…施設の修繕費や管理運営にかかる人件費等の現金支出から、使用料や補助金、分担金などの現金収入を差し引いた全ての社会基盤系公共施設の維持管理にかかる現金収支（一般財源相当額）。なお、劣化等に伴う更新や大規模な改修などにかかる工事請負費（投資的経費）及びそれに対する国交付金は含まれていません。

図8 年度別整備数の推移（橋りょう）

（平成27年3月末日現在）

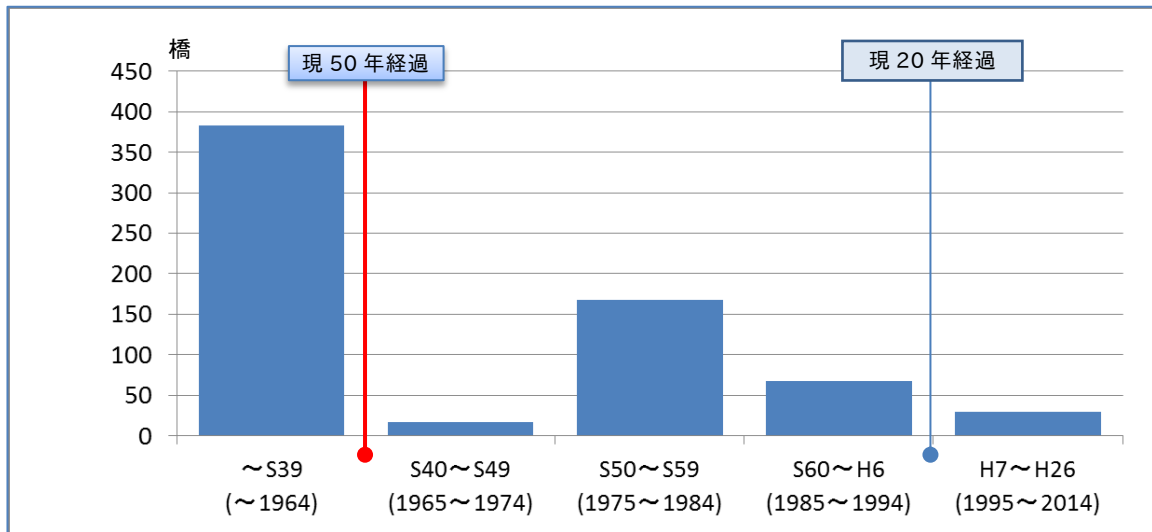


図9 年度別整備延長の推移（上水道管）

（平成27年3月末日現在）

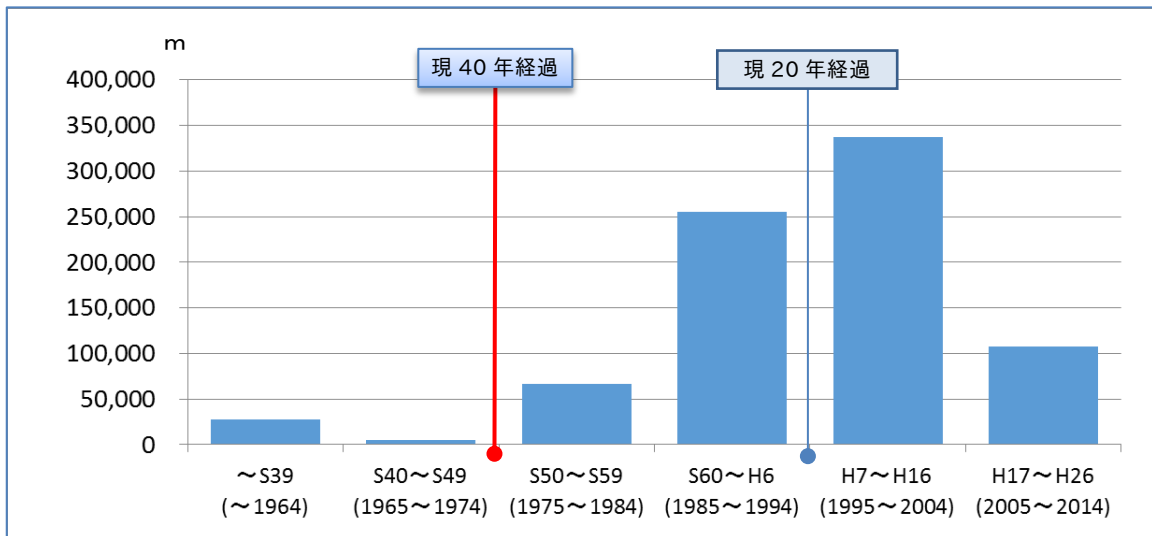
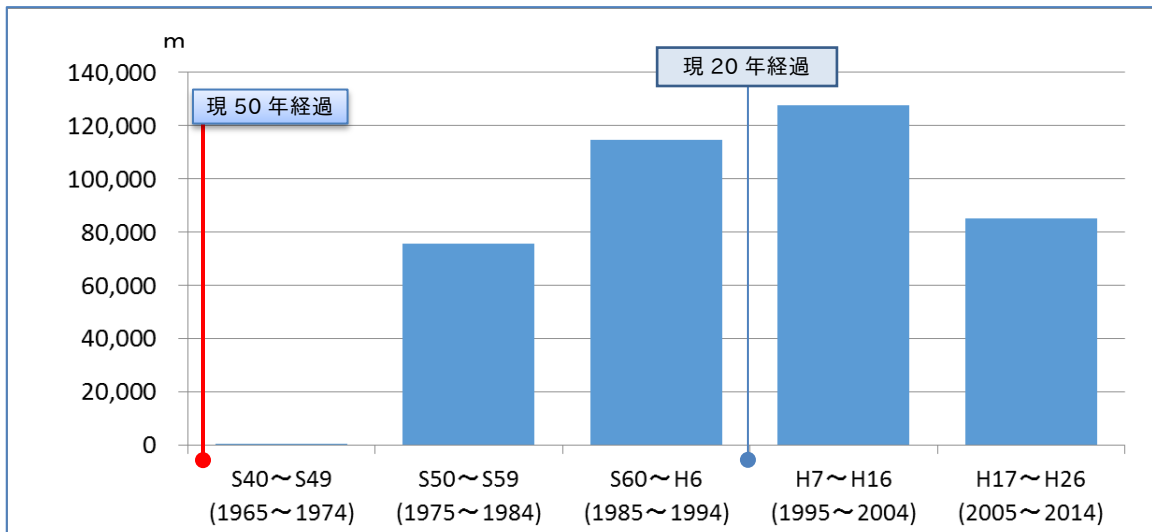


図10 年度別整備延長の推移（下水道管）

（平成27年3月末日現在）



4 既存施設の建替えや大規模な改修にかかる経費の見込み

今後も引き続き、現在の公共施設等を維持していくためには、これまで以上に建替えや大規模な改修（以下、「更新等」という。）が必要になってきます。

そこで、平成 26 年度末時点で本市が保有している建物系公共施設と主な社会基盤系公共施設について、各施設の耐用年数や更新等にかかる費用（㎡単価）等の次頁の条件で更新等を続けた場合の必要な経費について、事業費ベースで試算しました。

その結果、平成 27 年度以降 40 年間に必要な事業費は総額 4,574.3 億円、年平均で 114.4 億円となり、過去 5 年間の年平均事業実績額 48.8 億円に対し、約 2.3 倍の金額になるものと試算しました。（更新費用試算条件〔概要〕…次ページのとおり）

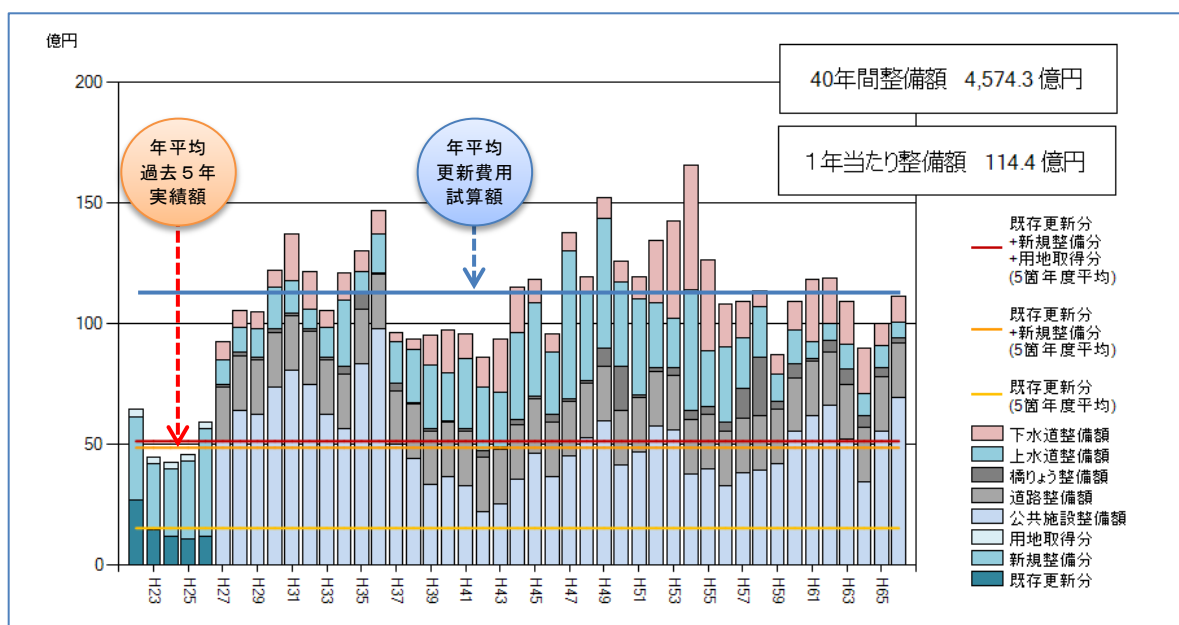
これは、近年の社会経済情勢等を踏まえた場合、更新等にかかる事業費の増額を見込むことは難しいことから、現在の公共施設等をそのまま維持していくことは極めて厳しい状況であることを示しています。

このため、公共施設等の効率的な整備や維持費等の経費削減、管理運営方法の改善等、様々な公共施設マネジメントの取組が必要です。

図 11 将来の更新費用の試算結果

（建物系公共施設及び主な社会基盤系公共施設）

平成 27 年 3 月末日現在



- 対象施設 ・ 建物系公共施設全体……P43 基礎資料 1 表 1 掲載施設
- ・ 主な社会基盤系公共施設…P44 基礎資料 2 表 2 掲載施設のうち、
「道路」「橋りょう」「上水道施設」「下水道施設」

◆使用ツール

財団法人自治総合センター開催の「平成 22 年度地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」の考え方のもと、総務省により一部修正され、開発・アプリケーション化された「公共施設等更新費用試算ソフト (Ver. 2.10)」（財団法人地域総合整備財団）を使用しています。

◆試算の基本事項

- ・現在の公共施設等をそれぞれ設定した下表の更新周期で、現在と同じ面積・延長等で更新すると仮定し、40年間（平成 27～66 年度）の事業費ベースで試算しています。
- ・公共施設等の面積・延長の数量データに更新単価を乗じて算出しています。
- ・これまでの投資決算額を既存更新分、新規整備分及び用地取得分に分類し、更新費用の試算結果と比較しています。

◆試算条件

表 6 建物系公共施設

項目	内容	備考
対象	基礎資料 1「資一表 1) 建物系公共施設分類一覧表」(P43)の全ての建物系公共施設	新規整備含まず
更新周期	整備 30 年後：大規模改修 整備 60 年後：同規模で建替え	全建物系 公共施設共通
更新単価 ※1㎡当たり	上記の報告書で示された標準的な用途別単価（初期値）を使用	建替え単価に 除却費含む

表 7 社会基盤系公共施設

項目	内容	備考
対象	基礎資料 2「資一表 2) 社会基盤系公共施設分類一覧表」(P44)の社会基盤系公共施設のうち、一般道路（市道）、橋、上水道施設及び下水道施設	新規整備含まず
更新周期	●道路 : 整備 15 年後に打換え ●橋 : 整備 60 年後に更新 ●上水道施設 : 管 40 年に更新 ●下水道施設 : 管 50 年に更新 ※上下水道施設である浄水場や下水浄化工場などの建物及び建物内プラント部は、建物系公共施設の周期 60 年を適用	
更新単価 ※1㎡当たり	上記の報告書で示された用途別単価（初期値）を使用 上下水道のプラント部は設置当時の実績額を適用。	

5 公共施設等の総合的な管理の必要性

前述までの本市の人口や財政、公共施設等の現状等に加え、少子高齢化などの人口構造や社会経済情勢の変化とともに、個人の生活スタイルや働き方等も多様化が進んだことにより、社会的ニーズも変わってきました。

例えば、小学校余裕教室をこどもクラブとして利用し、また、公民館では従来の活動に加え、一人暮らしの高齢者や子ども達の見守り、さらには認知症予防などの地域の様々な課題の解決に向けた意見交換の場、地域活動の拠点として利用されるなど、施設の当初の利用目的が変化しつつあります。(写真1)

また、人口減少や工場移転等により、上水道給水量も減少傾向を示すなど(図12)、公共施設等から受けるサービスの需要も変化しています。

このまま、現在の公共施設等を維持し続ける限り、その保全や運営にかかる費用の金額が変わらなければ、総人口が減少する予測から、市民1人当たりの負担は増加することになります。(表8)

さらに、このような厳しい状況のなか、更新や維持補修に必要な事業費のうち、その財源として不足する部分を借金で賄えば、将来へ過度な負担を残すことになり、一方で財源が不足する分の更新等を先送りすれば、施設の安全性や利便性を損なうことになります。

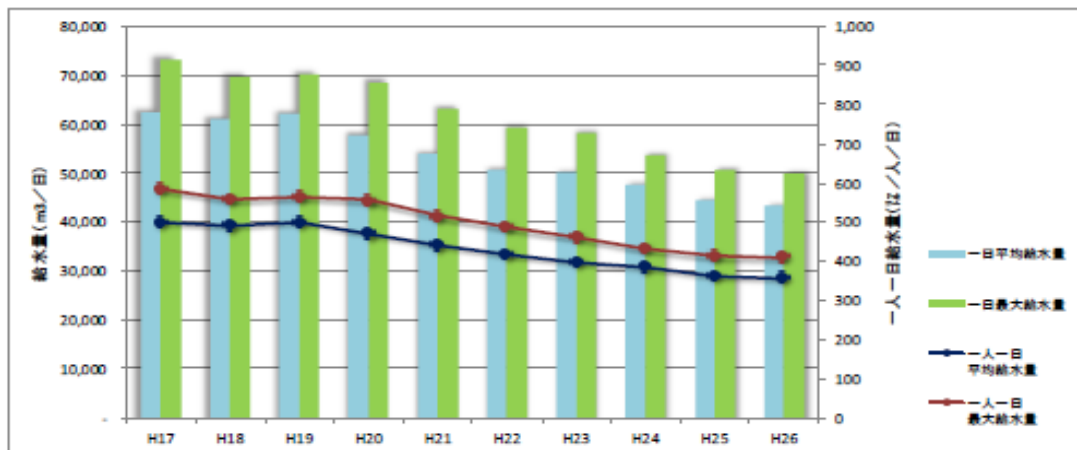
公共施設等は、多くの人が社会生活を営む際に利用するものです。

公共施設等の安全性や利便性を確保し、時代の変化に応じた最適な公共サービスを維持していくためには、これまでの「新たな施設整備」を重視する考え方から「施設の保全と活用」を重視する考え方へ切り替え、公共施設等の整備や管理、有効活用の方法、解体・除却等について市民の皆様とともに考え、総合的に管理していくことが必要です。

写真 1 東公民館での地域活動「地域づくり教室」の様子



図 12 給水量の推移（会津若松市と湯川村の合算値）



出展：会津若松市水道事業ビジョン（平成 28 年 4 月）

表 8 全ての既存施設にかかっている総年間費用（※10）を市民 1 人当りに換算した金額と将来の見込み

区分	2014 年(平成 26 年)	2038 年(平成 50 年)
総年間費用（全ての既存施設）	約 33.4 億円	約 33.4 億円
総人口	約 12 万 2 千人 (H27. 4. 1 現住人口)	約 10 万 0 千人 (※11)
市民 1 人当りに換算した費用	約 2.7 万円	約 3.3 万円

〔前提条件〕 平成 26 年から平成 50 年まで、平成 26 年度末現在の既存施設を同規模で維持管理し、同金額の費用（総額）を要するものと仮定した場合

※10…建物系公共施設及び社会基盤系公共施設の総年間費用を合計したもの（P5 表 3 及び P7 表 5）

※11…P3 第 2 章の 1 の(1)総人口の推移と予測（本文）より

第3章 公共施設等の総合的な管理における取組の視点

公共施設等の整備や管理、有効活用などの方法を抜本的に見直し、総合的に管理していくにあたり、全ての公共施設等に共通する取組の視点を示します。

1 市民の理解と協働の推進

(1) 情報の公開と共有、十分な話し合いについて

公共施設等は市民共有の財産であり、その総合的な管理に向けた取組を進めるためには、市民の理解と協力が必要です。このため、公共施設等の利用状況を含む様々な情報とともに、近年の社会情勢や厳しい財政見通し等の認識を共有しながら、シンポジウムやワークショップなどを通じて話し合い、みんなの共通理解のもと、総合的な管理を進めます。

(2) 協働について

身近な公共施設等の管理運営や状況確認などにおいて、民間活力を最大限に発揮できる環境を整えるため、地域住民の方々との公共施設の管理運営や施設状態の監視、情報収集の仕組みづくりなどについて、市民や民間の方々との協働で検討していきます。

2 持続可能な資産経営の推進

(1) 中長期的な施設全体の最適化について

全ての土地・建物・備品等の取得価額や耐用年数等のデータを網羅的に記載した固定資産台帳^(P52、基礎資料4)と連携し、限られた財源のなかで、保有資産を最大限に活用しながら的確な設備投資や効率的な管理運営を行うことで、施設にかかる経費を最小化し、施設効用を最大化する資産経営を推進します。

(2) 施設の有効活用について

公共施設等の社会的役割や経済性を最大限に高めるため、当初の設置目的や管理部局、自治体の枠を越えて横断的かつ柔軟に施設を利用するとともに、遊休施設や余剰スペースの貸付など、それらの有効活用を進めます。

(3) 安定的な財源の確保について

受益と負担のバランスを考慮しながら、公共施設等を適正に管理し、必要な公共サービスを継続するため、受益者負担の見直しや公共施設等の管理に向けた基金の創設など、その安定的な財源確保に向けた取組を推進します。

3 安全性・機能性の向上

(1) 予防保全と耐震化について

公共施設等の安全性を確保し、長寿命化を図るため、予防保全型の維持管理を進めるとともに、耐震化に向けた取組を進めます。

(2) バリアフリー^(※12)・ユニバーサルデザイン^(※13)について

公共施設等の安全・安心・快適な利用のため、バリアフリー・ユニバーサルデザインへの対応を進めます。

(3) 安全性を高める適切かつ効率的な維持管理について

市民や民間による監視や情報収集、センサー技術によるビッグデータやオープンデータ^(※14)、GIS^(※15)等の ICT の活用などにより、継続的に施設状況を把握し、その安全性を高める適切かつ効率的な維持管理を推進します。

4 民間や有識者、国等との連携

公共施設等の総合的な管理を効率的かつ効果的に進めるため、PPP/PFI^(※16)といった民間活力の導入や国等との情報共有など、民間や有識者、国・県・他自治体と連携していきます。

※12…障害者を含む高齢者等の社会的弱者が、社会に参加する上で支障となる物理的な障害や精神的な障壁を取り除くための施策、もしくは具体的に障害を取り除いた事物および状態

※13…「はじめから、すべての人の多様なニーズを考慮し、年齢、性別、身体的能力、言語などの違いにかかわらず、すべての人にとって安全・安心で利用しやすいように、建物、製品、サービスなどを計画、設計する」という考え方

※14…透明性・信頼性の向上、市民協働の推進、経済活性化などに向けて公開している行政データ

※15…地理情報システム (Geographic Information System の略)。位置や空間に関する様々な情報をコンピュータ上で重ね合わせ、分析・解析を行ったり情報を視覚的に表示させるシステム

※16…PPP: Public Private Partnership の略。指定管理者制度や包括的民間委託など、公共と民間、市民が連携して公共サービスの提供を行う仕組み

PFI: Private Finance Initiative の略。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、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る仕組み

第4章 公共施設等の総合的な管理の基本的な考え方とその取組

建物系公共施設及び社会基盤系公共施設について、それぞれの特性に応じた総合的な管理の基本的な考え方とその取組を示します。

1 建物系公共施設

■基本的な考え方

- 既存施設を適正に管理するとともに、長寿命化し、有効活用することを最優先とし、まちづくりの観点から、施設の再編についても検討を進めていきます。また、新たな施設の整備については、下記の留意事項による検証を行ったうえで判断するものとします。

○施設整備にあたっての留意事項

- ✓ 経年劣化に伴う更新や都市開発、行政需要の変化へ対応する施設整備が必要な場合、他の施設との複合化や集約化、既存施設の有効活用、他団体や民間企業等の施設の共有や借上げ、遊休施設の廃止・除却などにより、施設全体の延床面積及び維持管理費の抑制について検討するものとします。
- ✓ 施設整備にかかる初期投資経費の他、中長期的な保全や管理運営、解体までの全ての経費を含めた生涯費用を算出し、将来の人口や利用見込み、財政見通しなどを踏まえ、その持続性を検証します。
- ✓ 既存施設そのものの安全性の確保や有効活用の視点を踏まえ、同等施設との比較や代替施設の有無、周辺施設との複合化の可否などについて検証し、その費用対効果についても十分に検証します。
- ✓ 将来の社会環境や市民ニーズの変化に応じ柔軟に用途変更ができる、また、耐用年数が異なる設備を更新しやすい整備手法について検討します。

■取組の方向性

方向性 1 施設情報の共有化と効率的で安心な維持管理に取り組みます

方向性 2 施設の長寿命化と耐震化に取り組みます

方向性 3 施設の有効活用と機能及び総量の最適化に取り組みます

(1) 施設情報の共有化と効率的で安心な維持管理の取組

市民の皆様とともに、施設の管理運営方法の改善や長寿命化、耐震化、施設機能・施設総量の最適化、既存施設の有効活用等について検討し、積極的な資産経営を推進するため、「施設情報の共有化」を図ります。

また、施設の維持管理やエネルギー消費等を効率化するとともに、劣化状況等に応じた適切な修繕等を行う「効率的で安心な維持管理」を推進します。

①施設状況の公表

- 施設情報の共有化に向け、建物性能や維持管理費、利用実態などの施設状況を示す「施設カルテ」を公表していきます。

②維持管理手法の改善

- 施設の維持管理を効率化するため、指定管理者制度などの導入拡大や清掃委託仕様書の標準化、複数施設の包括的な管理委託など、維持管理手法を改善していきます。

③エネルギー利用の改善

- 施設のエネルギー消費を効率化するため、「環境マネジメントシステム^(※17)」との連携を図るとともに、再生可能エネルギーの活用^(※18)の他、E S C O (エスコ)事業^(※18)やインハウスエスコ事業^(※19)等の省エネルギー対策や電気・機械設備の改修、運用方法の見直しなど、エネルギー利用の改善に向けた取組を進めていきます。

④保全業務の強化

- 劣化状況等に応じた適切な修繕等を行う安心な維持管理に向け、施設管理者が日常点検や自主的な定期点検等を円滑に行う施設保全点検マニュアルを作成・運用し、保全点検サイクルを構築するとともに、職員の意識向上を図るなど、保全業務を強化していきます。

※17…市役所などの組織が自らの事業によって環境に与える影響を明らかにし、環境負荷を少しでも低減するため、その目的や目標を設定し、その達成のための取組を推進していく体制や様々な手続きなどのルール

※18…Energy Service Company の略。省エネルギー改修にかかる経費を光熱水費の削減分で賄う事業

※19…インハウス（組織内）の職員自らが取り組む省エネルギー改善（エスコ）事業

(2) 施設の長寿命化と耐震化の取組

これまでの維持管理では、例えば、建物に錆びやひび割れなどの異常が現れてから対症的に修繕を施すなどの「事後保全」型の維持管理であったため、年数の経過とともに劣化は進み、大規模な修繕が必要となっていました。

今後増えることが見込まれる施設の劣化に対し、多額の工事費を確保していくことは難しく、その抜本的な対策を講じることができない事態も想定されるため、劣化損傷が過大になる前に、少額かつ計画的にメンテナンスを行う「予防保全」型の維持管理へ切り替えることで、「施設の長寿命化」を図ります。

このことにより、保全経費の平準化と長期的な財政負担の軽減、さらには建替えなどに伴う廃棄物の排出量や環境負荷を低減していきます。

また、特定の建物系公共施設は、災害時の情報収集や災害対策、避難所などの防災拠点として使用されるため、それらの安全性を高める「施設の耐震化」に向けた取組を進めます。

① 予防保全型の計画的な維持管理

- 施設の長寿命化を推進するため、「施設カルテ」等をもとに、継続的に活用する施設については、個別の保全計画や用途別の長寿命化計画等を作成し、予防保全型の計画的な維持管理を実施していきます。

○関連方針・計画 公営住宅等長寿命化計画

② 耐震性の向上

- 施設の耐震化に向け、「施設カルテ」等をもとに、旧耐震基準の建物で引き続き活用する建物は、耐震診断や耐震補強などの耐震性の向上に向けた取組を進めます。

なお、対象の建物は、他の施設との複合化や機能集約など、施設機能及び総量の最適化に意を用いながら、最適な方法を決定していくものとします。

○関連方針・計画 学校施設耐震化推進基本方針
耐震改修促進計画

(3) 施設の有効活用と機能及び総量の最適化の取組

民間活力の導入や住民参加により、既存施設の効果的な運営や利活用の方策、受益者負担のあり方を検討するとともに、遊休の施設やスペースなどは、その課題を十分に検証し改善に取り組む一方で、維持管理の財源確保に向けた売却・貸付等、その資産価値を最大限に活かす「施設の有効活用」に取り組みます。

さらに、地域や既存施設の状況と必要な施設機能を検討し、地域の教育やコミュニティ、福祉、防災などの最適な環境の提供とともに、施設総量のスリム化と財政負担の軽減を実現する「施設機能及び総量の最適化」を推進します。

①施設の有効活用

■ 「施設カルテ」等をもとに、継続的に利用する施設については、地域活性化や効果的な施設経営のため、市民や民間の方々の創意工夫を最大限に生かす仕組みとして、協働による地域施設の管理運営や民間施設との併設などのPPP/PFI^(P14, ※16)手法や受益者負担のあり方等も検討しながら、施設を最大限に有効活用していきます。

また、遊休施設については、他の施設の保全や解体にかかる費用などの財源確保に意を用いながら、売却やスペースの貸し付け等により、その収益を引当する等、施設の価値や機能を最大限に活用していきます。

②施設の再編

■ 施設機能及び総量の最適化に向け、「施設カルテ」や「施設用途別の方向性」等をもとに「施設評価」を行い、施設の利活用等の改善が必要と判断する施設については、周辺施設との複合化や同種の施設機能の集約化、用途変更、統合・廃止等の検討を進め、計画的に施設の再編を実践していきます。

なお、これらの取組にあたっては、これまでの維持管理費との比較や周辺施設、同種の施設も含めた全体的かつ長期的な視点でその効果を検証し、市民の方々と時間をかけ最適な方法を決定していきます。(参照…P19 図14)

◎先行的な取組 行仁小学校改築と周辺施設再編に向けた地域との検討

図 14 先行モデルケース 行仁小学校の改築と周辺施設の再編に向けた地域との検討

●「みんなで考えよう！わくわくする行仁小学校」

～未来の行仁小学校を創るワークショップ～

第7次総合計画の策定に向けた取組として、本市の「まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」等を踏まえ、市内10地区で個別テーマを設定し、地区住民によるワークショップを開催しました。

行仁地区では、行仁小学校の建替えに向け、子どもや大人、地区にとって学校をどのように利用すれば魅力的な施設にできるのかをテーマに、地区全体で検討しました。

児童・保護者・地域・先生・市役所職員など、地区の多世代、多分野の方々、約60名にご参加いただき、行仁小学校の教室や校庭、図書室の地域開放、民間プールの利用といった施設の新たな使い方を考え、参加者みんなで「小学校」という地区の公共施設のあり方や地域との関わり方について、アイデアを出し合いました。

〔取組の視点 該当項目〕P13 第3章1 (1) 情報の公開と共有、十分な議論について
 〔考え方と取組 該当項目〕P18 第4章1 (3) ①「施設の再編」

▼ワークショップ開催日時及び場所

日時	場所
【第1回】平成27年10月24日(土)9:30~12:00	行仁小学校体育館
【第2回】平成27年11月1日(日)9:30~12:00	

写真2 ワークショップの様子（児童から大人まで地区の皆様が考えました。）



2 社会基盤系公共施設

■基本的な考え方

- 現時点では、社会基盤系公共施設自体を削減していくことは難しいため、新規整備も含めた全体的な見通しのなかで、官民連携や受益者負担の見直しを行いながら、原則として、優先順位の見極めと生涯費用の低減、安全性の向上を目指す「既存施設の長寿命化」を最優先とする施設整備を進めます。

なお、本市の現状や将来のまちづくりの方向性、施設の維持更新に向けた持続可能性に意を用いながら、施設全体の保有量について検討していきます。

■取組の方向性

- 方向性 1** メンテナンスサイクルの構築による適正な維持管理に取り組みます
- 方向性 2** 予防保全による施設の長寿命化と安全性向上に取り組みます
- 方向性 3** 効率的で最適な公共サービスの提供に取り組みます

(1) メンテナンスサイクルの構築による適正な維持管理の取組

快適な市民生活を支える都市の基盤として、社会基盤系公共施設の安全性や機能性を確保するため、各施設状況の把握、分析を継続するとともに、市民の皆様や民間企業、国県等との連携を図りながら、異常個所の予測や早期発見、早期対応等を実践する「メンテナンスサイクルの構築による適正な維持管理」を推進します。

①点検・診断等の実践

■ 施設の劣化や損傷の進行は、その利用や環境などの各施設の状況に応じて異なります。それらの機能を維持し、安全性・快適性を確保していくため、適切かつ定期的な点検・診断を実施し、計画的に修繕等を実践します。また、施設の状況や修繕履歴などの情報を蓄積し、メンテナンスサイクルにより、次期の点検・診断を進めていきます。

なお、その実践にあたっては、現地調査はもとよりセンサー技術によるビッグデータや施設管理台帳、固定資産台帳の活用により、効率的かつ効果的な方法を検討しながら進めていきます。

○先行的取組 道路ストック総点検事業（H26～）

②民間や住民、国県との連携

■ 市民生活に必要な都市機能の形成に向け各種施設を整備してきましたが、その保有量と維持費は膨大になっているため、エリア毎の民間包括管理委託や住民参加による施設状態の監視、情報収集の仕組みづくりとともに、県の道路メンテナンス会議との連携など、効果的な維持管理の方法について検討、実施していきます。

(2) 予防保全による施設の長寿命化と安全性向上の取組

施設の早期劣化等を防ぐとともに、生涯費用を縮減し事業費を平準化するため、メンテナンスサイクルと連動しながら、一定の周期で、また損傷が軽微なうちに低額かつ計画的に修繕等を行う、いわゆる「予防保全型の維持管理」へ転換し、「施設の長寿命化」を推進します。

また、地震や豪雨等の災害による被害を最小限に抑えるため、施設の耐震化や総合的な治水対策など、「施設の安全性向上」に向けた取組を進めます。

① 予防保全型の維持管理の実践

- 施設の長寿命化を計画的に進めるため、定期的な各施設の実態調査のもと、長期的な修繕や長寿命化等にかかる計画を作成し、予防保全型の維持管理を実践していきます。

○関連方針・計画 下水浄化工場長寿命化計画
公園施設長寿命化計画
橋梁長寿命化修繕計画
下水道管長寿命化計画
工業団地排水施設修繕計画

② 耐震化等の安全対策の実施

- 災害時等における施設の安全性向上とともに、ライフラインとしての施設機能の継続性を高めるため、施設の耐震化に向けた更新等を進めていきます。

また、安定した流水維持と河川や主要水路の汚濁防止及び水害防止に努めるため、河川の危険箇所の改修、古い溜池の維持補修を行うなど、総合的な治水対策を進めていきます。

○先行的な取組 上水道配水管路 老朽管更新事業（平成 18 年度～）

(3) 効率的で最適な公共サービスの提供の取組

将来のまちづくりと持続可能な都市経営を実現するため、中長期的な財政見通しと施設の生涯費用を見定めながら、維持管理等への民間活力の導入や受益者負担の見直し、運営費及び環境負荷の低減に向けた再生可能エネルギーの活用など、施設の維持管理手法を改善し、「効率的で最適な公共サービスの提供」を推進します。

また、施設の人口構造や社会経済情勢の変化に併せ、電気・ガスなどの社会インフラを供給する民間企業とも連携した維持管理のあり方を検討していきます。

①民間活力の導入

- 施設の更新や管理運営にあたっては、中長期的な財政見通しと生涯費用を見定めながら、より効果的かつ効率的なサービスの提供が期待できる PPP／PFI といった民間活力の導入等も含め、その事業手法や運営方法を検討し、実施します。（図 15）

◎先行的な取組 滝沢浄水場更新整備等事業
(浄水場運転管理及び送配水施設維持管理等業務委託)

②受益者負担の見直し

- 上下水道をはじめとする生活に密着した社会基盤系公共施設について、計画的な更新や長寿命化、耐震化を進め、安定した供給を継続していくため、長期的な財政見通しと施設の生涯費用を見定めながら、使用料金などの受益者負担のあり方を見直していきます。

③維持管理経費の削減

- 電話やガスなど民間が供給する社会インフラとも連携し、情報を共有しながら、日々の維持管理の効率化を図るとともに、最適な公共サービスを提供しながら、再生可能エネルギーの活用や、効率化を図る施設の統合・廃止により、維持管理費や事業運営費の削減に取り組みます。

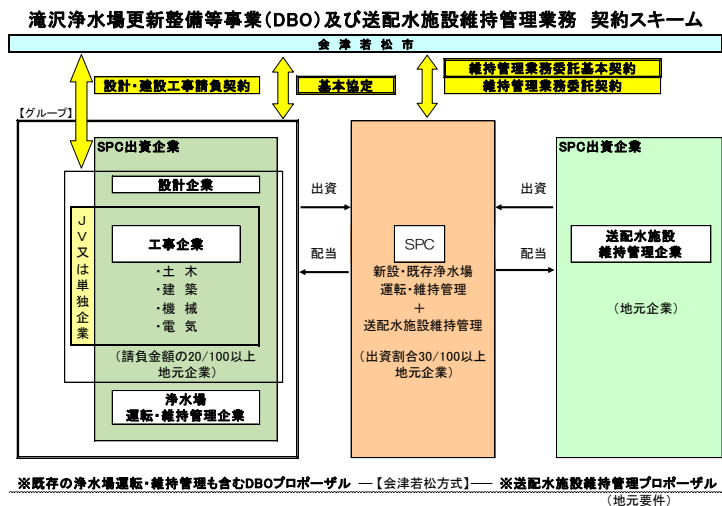
◎先行的な取組 下水浄化工場消化ガス発電

○先行的な取組) 滝沢浄水場更新整備等事業 (浄水場運転管理及び送配水施設維持管理等業務委託)
(平成 26 年度～)

第 2 期包括的民間委託 (水道法の規定による第三者委託制度に基づく浄水場 [滝沢浄水場以外の 4 ヶ所] の運転管理及び送配水施設維持管理等業務) の実施と併せ、DBO^(※20)方式による滝沢浄水場更新整備事業を実施しています。

それぞれの事業者が合弁でSPC^(※21)を設立することを義務付ける会津若松方式の包括委託を実施しています。

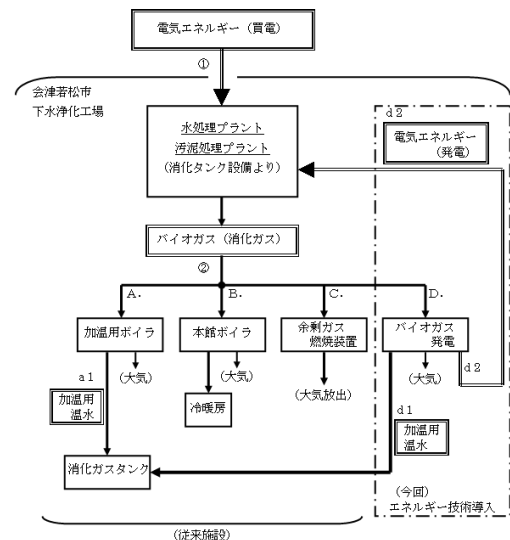
図 13 滝沢浄水場更新整備等事業 (浄水場運転管理及び送配水施設維持管理等業務委託) フロー



○先行的な取組) 下水浄化工場消化ガス発電 (平成 27 年度～)

下水浄化工場において、汚泥処理過程で発生する消化ガスを利用した発電や、汚泥処理に必要な加温用ボイラーや管理棟の冷暖房設備の運転を行い、電力使用料を削減しています。

図 14 会津若松市下水浄化工場における消化ガス発電フロー



※20…Design Build Operate の略。PFIに似した事業方式の一つ。公共が資金調達を負担し、設計・建設、運営を民間に委託する方式のこと。

※21…Special Purpose Company の略。資産の流動化に関する法律 (平成 10 年 6 月 15 日法律第 105 号。以下、資産流動化法) に基づき、特定の事業を行うことのみを目的に設立する会社。特定目的会社。

第5章 公共施設等の総合的な管理を推進するために

公共施設マネジメントを推進し、公共施設等総合管理計画の実行性を確保するため、公共施設等の総合的な管理に向けた推進体制とその仕組みが必要です。

このため、公共施設等総合管理推進本部を中心とする公共施設等の総合的なマネジメントの仕組みを構築します。

この中で、全庁的に公共施設等の管理のあり方を見直しながら、用途毎に定める長寿命化計画や保全計画、施設再編プラン等の実施計画を作成し、長期的な公共施設等の安全性の確保、財政負担の平準化・低減、有効活用を推進します。

1 庁内の推進体制について

(1) 公共施設等総合管理推進本部を中心とする全庁的な総合マネジメント体制

本計画に基づく取組の推進に向け、庁内組織の「公共施設等総合管理推進本部（平成27年2月設置、以下「推進本部」という。）」を中心とする全庁的な体制のもと、PDCAサイクルを踏まえた公共施設等の総合マネジメントを推進します。

（図15、16）

(2) 公共施設マネジメントにかかる検討体制

今後、本計画の推進にあたり必要となる「施設評価」「施設再編プラン」「保全計画」等の検討、また、これにかかる庁内や市民との協議、調整等については、「公共施設等総合管理推進会議（以下「推進会議」という。）」が主体となり取組を進めていきます。（図15）

なお、社会基盤系公共施設については、種別毎の所属において維持管理を進め、将来のサービス需要の見込みや全体事業費の把握、年度内工事の効率化等を図る部局間及び所属間の連絡調整等を図ります。

図 15 全庁的な総合マネジメント体制

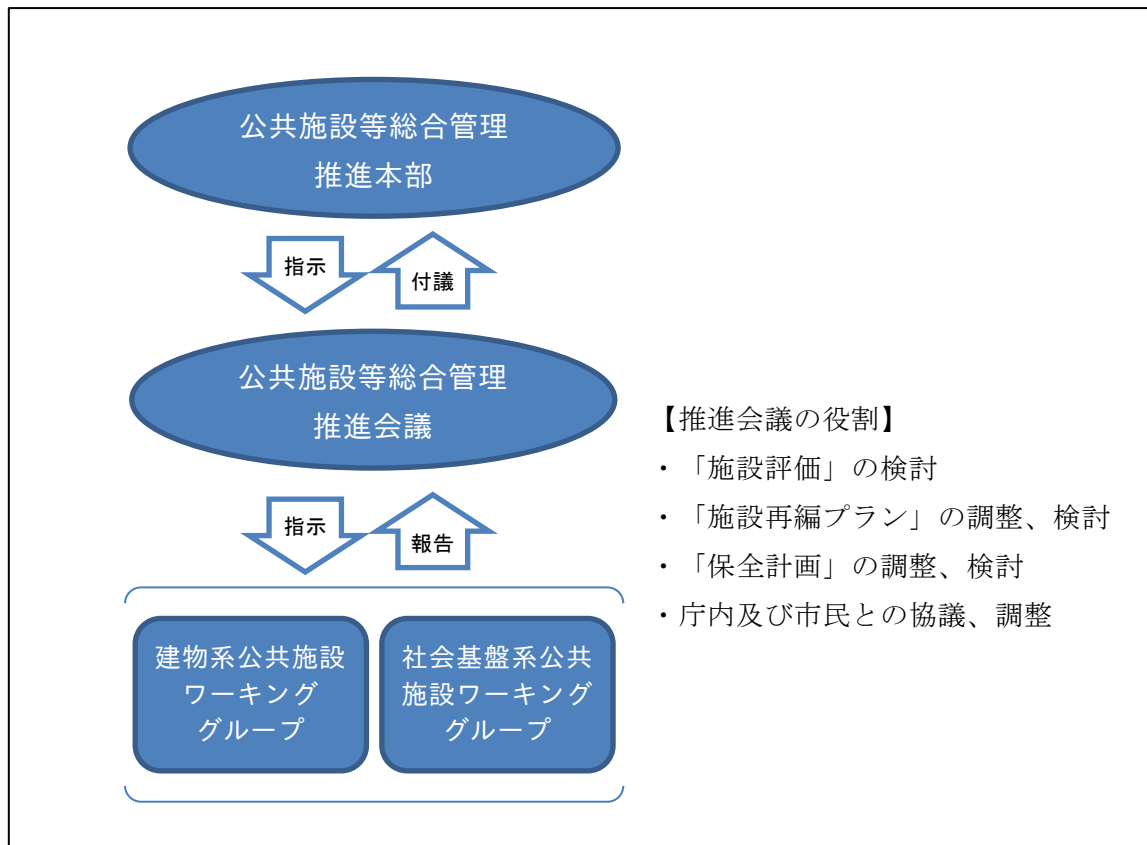
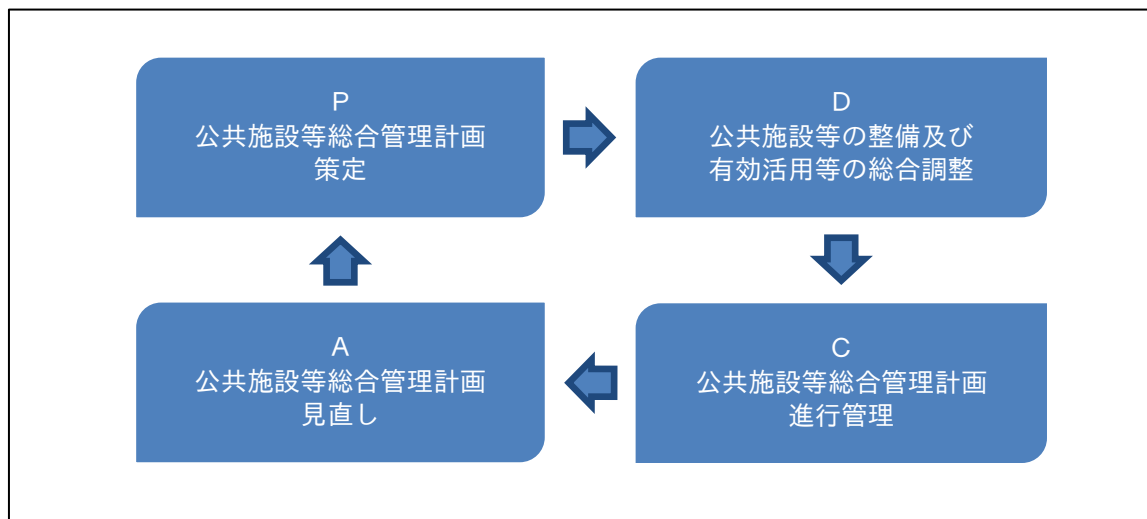


図 16 推進本部所掌事務サイクル（計画期間）



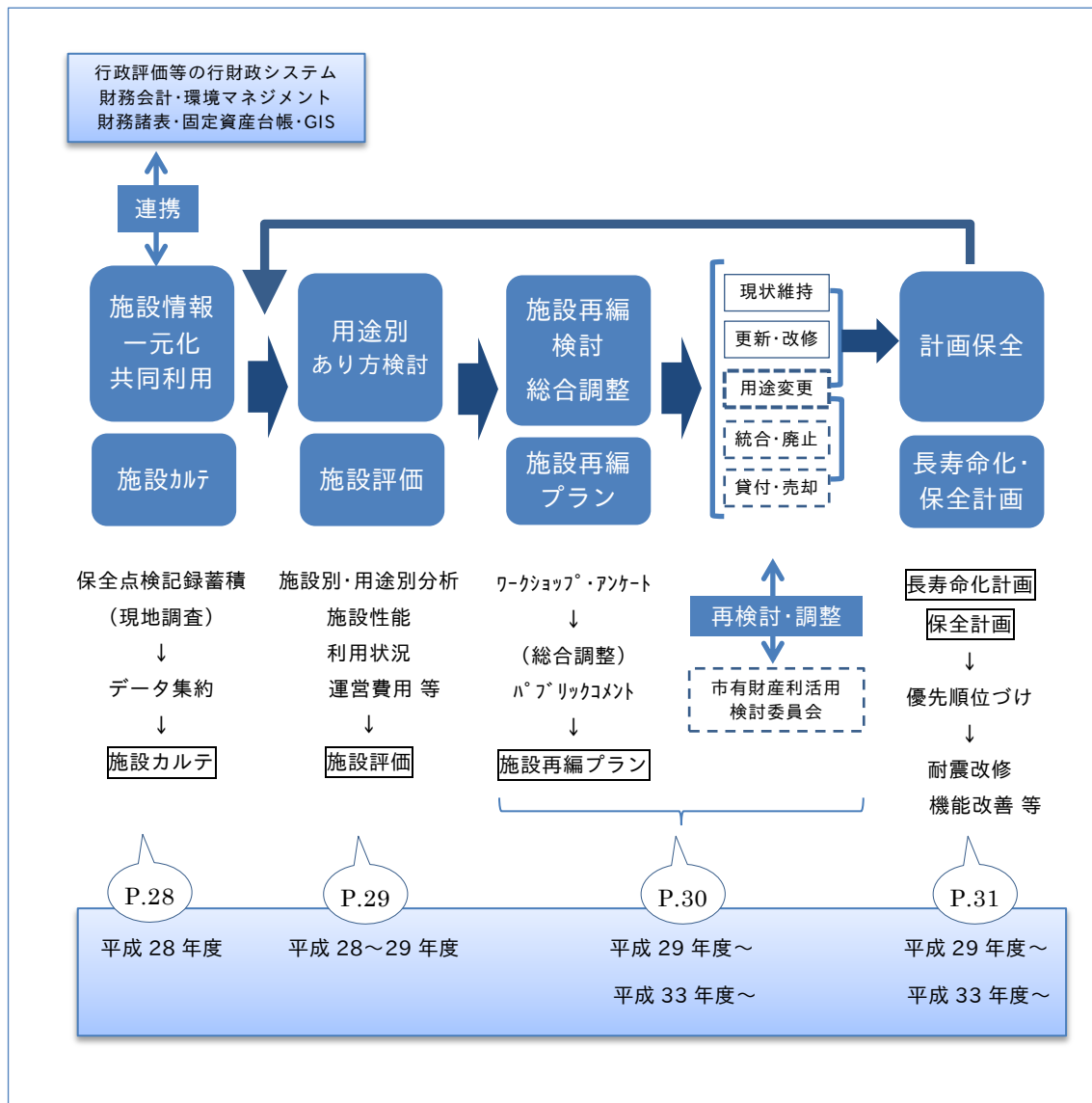
2 推進の仕組みについて

(1) 施設管理システムの構築、運用 (建物系公共施設)

「施設カルテ」や「用途別のあり方」、周辺環境の状況、社会情勢等を基に、長期的な視点で「施設評価」を作成し、その結果に基づく「施設再編検討」「総合調整」「計画保全」までを総合的かつ計画的に推進する「施設管理システム」を構築します。

なお、社会基盤系公共施設についても、当該システムと同様の考え方のもと、分類毎の全体計画とともに、各長寿命化計画を基本とする事業実施を図ります。

図 17 施設管理システムイメージ



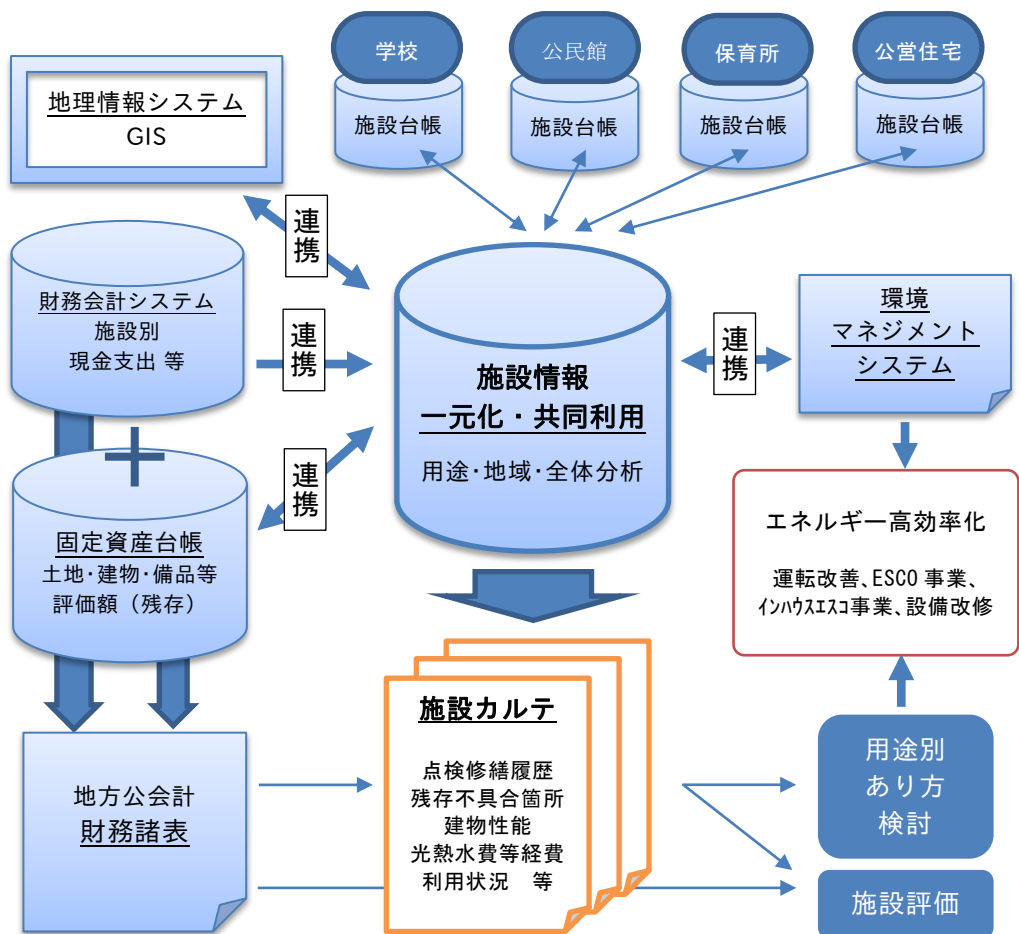


① 施設情報の一元化・共同利用及び「施設カルテ」の作成

全ての公共施設等の総合的な管理を効果的に進めるため、各施設の現地調査・点検・修繕履歴や残存不具合箇所、光熱水費等の維持管理費、利用状況、生涯費用、さらには減価償却費や残存価額を基にした施設の劣化状況等の様々な情報について、市民の皆様及び全庁が共有し、速やかに活用できることが重要です。

このため、「行政評価」などの行財政システムや「環境マネジメントシステム」とともに、日々の経理処理等を行う「財務会計システム」、評価額等を管理する「固定資産台帳」及び「地方公会計」等と連携し、システム化を視野に入れた施設情報の一元化・共同利用を進め、施設状況を見える化する「施設カルテ」を作成、公表します。（参照：P37 事例1）

図 18 施設情報の一元化・共同利用イメージ





② 用途別の公共施設のあり方検討

様々な圏域（地域）において、必要とされる公共施設等を効率的かつ最適に配置していくことが求められますが、その前段に、総合管理計画の趣旨を踏まえた「用途別の公共施設のあり方」について検討します。（参照：P38 事例2）

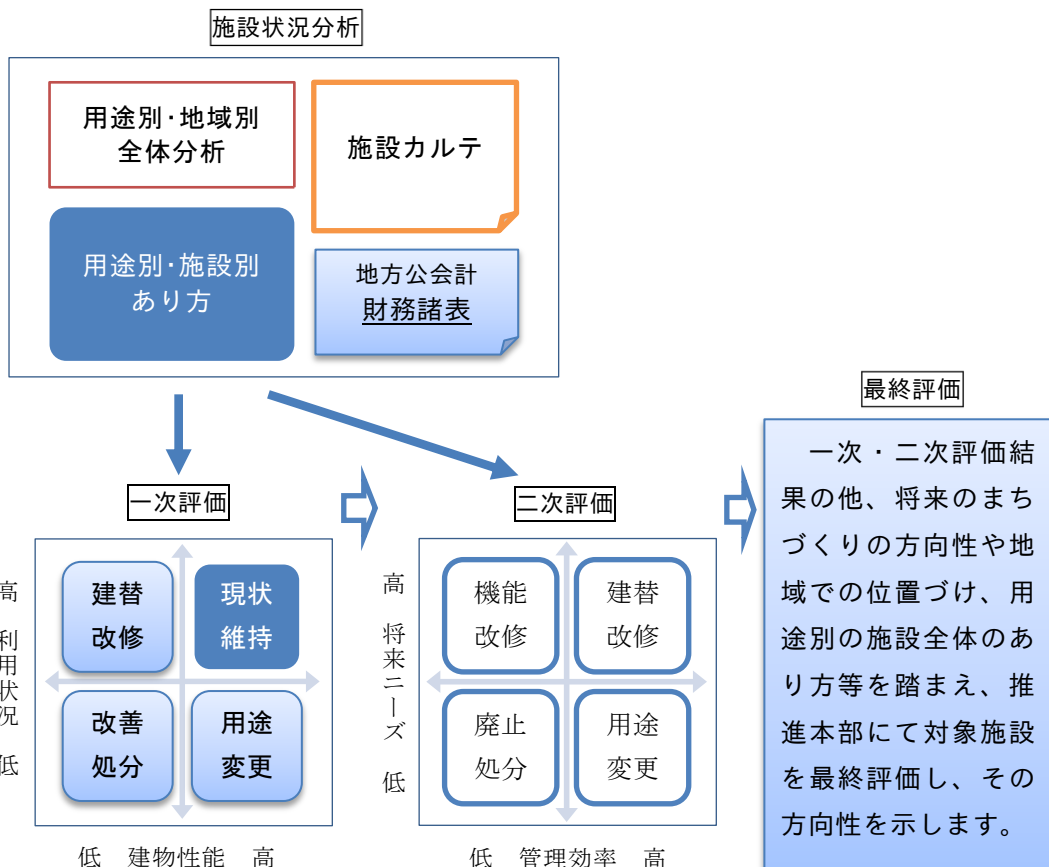
③ 「施設評価」の実施

施設の再編や計画保全を進めるにあたり、「施設カルテ」、「用途別の公共施設のあり方」を踏まえ、優先的に検討が必要な用途や地域における個別施設について、客観的かつ長期的な管理等の方向性を見定める「施設評価」を行います。

その結果に基づき、施設毎に継続利用や改修、用途変更、統合・廃止等の一定の方向性を示します。（参照：P39 事例3）

※②、③は、推進会議にて検討を行い、推進本部に付議します。

図 19 施設評価イメージ ※本計画策定後、具体的な評価手法を検討します。





④ 施設再編の検討（施設再編プラン）

「施設評価」の結果を踏まえ、用途別や地域別で、「施設再編の検討」を行います。

その検討に当たっては、ワークショップやアンケート等を通じ、市民の皆様とともに、まちづくりの方向性や社会情勢、地域環境の将来の見通し、各施設の現状、財政状況等を共有しながら協働で検討し、それらを踏まえ「施設再編プラン」を立案していきます。

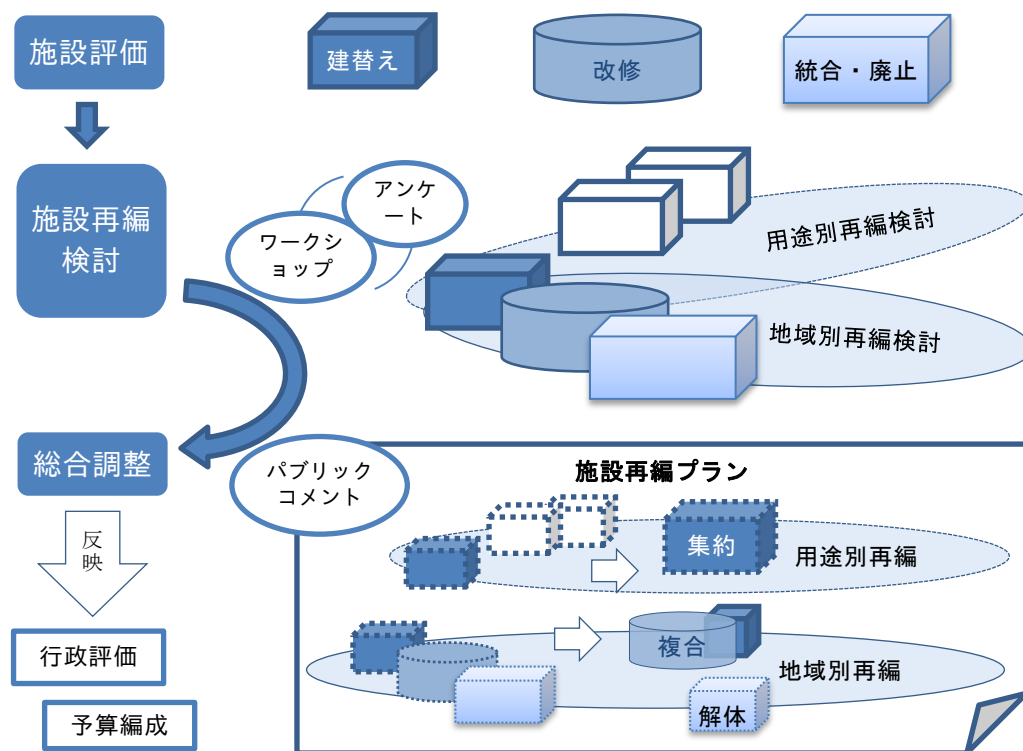
施設再編プランの立案は、推進会議において進め、推進本部へ付議します。

⑤ 総合調整

市民の皆様とともに検討した「施設再編プラン」について、推進本部において、施設機能と総量の最適化に向けた「総合調整」を図ります。

最終案について、パブリックコメント等による意見聴取を踏まえ決定するものとし、行政評価システムや予算編成等へ反映し、実施していきます。

図 20 施設再編の検討イメージ





⑥ 計画保全の実施

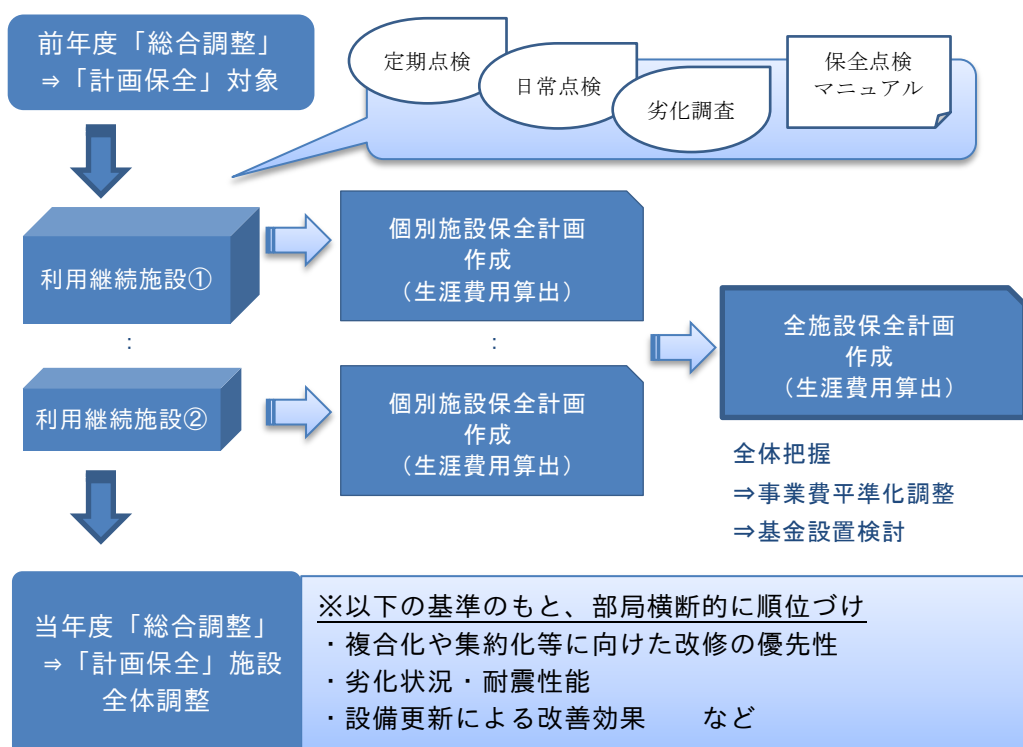
「施設評価」や「総合調整」等において、利用を継続するとした施設については、長期的な保全計画（事業計画書）を作成し、予防保全型の計画的な維持管理、いわゆる「計画保全」を実行します。（参照：P41 事例4）

「計画保全」にあたっては、法令等に基づく定期点検に加え、施設管理者による日常点検や劣化状況等の調査など、施設の状態を的確に把握します。

その上で、複合化や集約化等に向けた改修の優先性、劣化状況・耐震性能、設備更新による改善効果などの視点で、部局横断的な順位づけによる予算措置を図ることで、全庁的な「計画保全」を推進し、安全性を確保するとともに、ライフサイクルコストを低減します。

特に、地域防災計画及び耐震改修促進計画に基づく防災拠点建築物対象施設の耐震化に向けた取組を最優先とし、施設の再編とともに検討を進めます。

図 21 計画保全イメージ ※本計画策定後、順位づけの基準等を検討します。



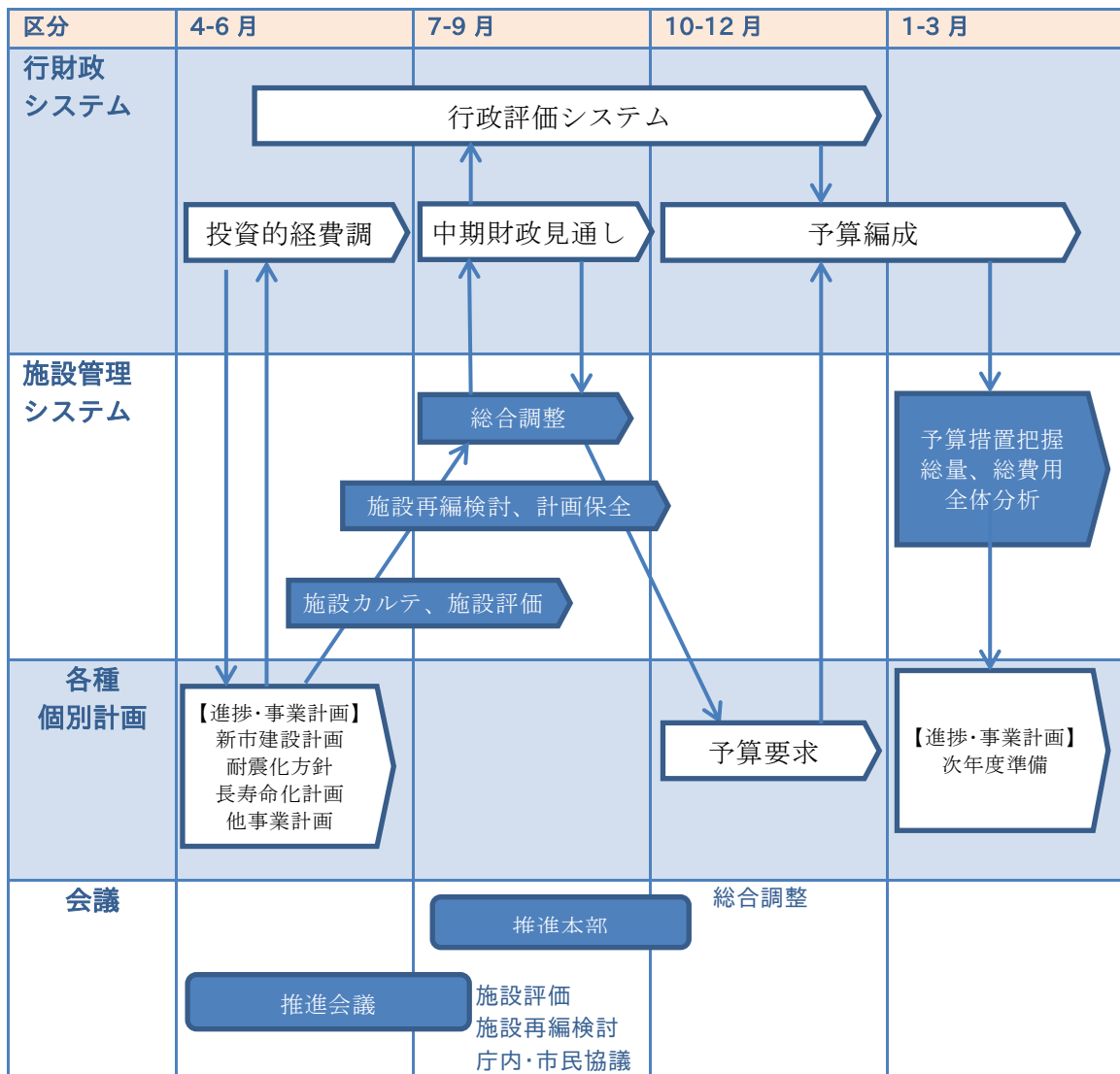
(2)施設用途間及び同地区内工事間の調整

施設用途毎の「長寿命化計画」や各施設の「個別計画」、「施設再編プラン」などをベースとして、各施設の保全や整備事業等を効率的に進めるため、年度当初に各部署間の公共施設等総合管理推進会議を開催し、連絡調整を行います。

その中で、各部署が所管する公共施設等の前年度事業実績、当年度事業予定及び次年度以降の事業見込みについて報告し、各施設の工事時期や工事個所等を共有、調整します。

特に、社会基盤系公共施設については、修繕や復旧工事の重複を回避するため、市内GIS^(P14、※13参照)などのICTを効果的に活用し、また民間インフラ事業者等とも連携しながら、工事計画等の共有を図ります。

図 22) 総合マネジメントの年間サイクルイメージ



(3) 計画推進のための基金の設置

長寿命化計画や保全計画、施設再編プランをベースとしながら、将来の公共施設等の更新や改修等に要する経費の財源に充て、計画的かつ安定的に事業を実施するため、計画推進のための基金を設置します。

3 総合管理計画の見直しについて

本計画は、今後の社会情勢や財政状況、市民ニーズなどの変化を踏まえ、必要に応じ見直しを行います。

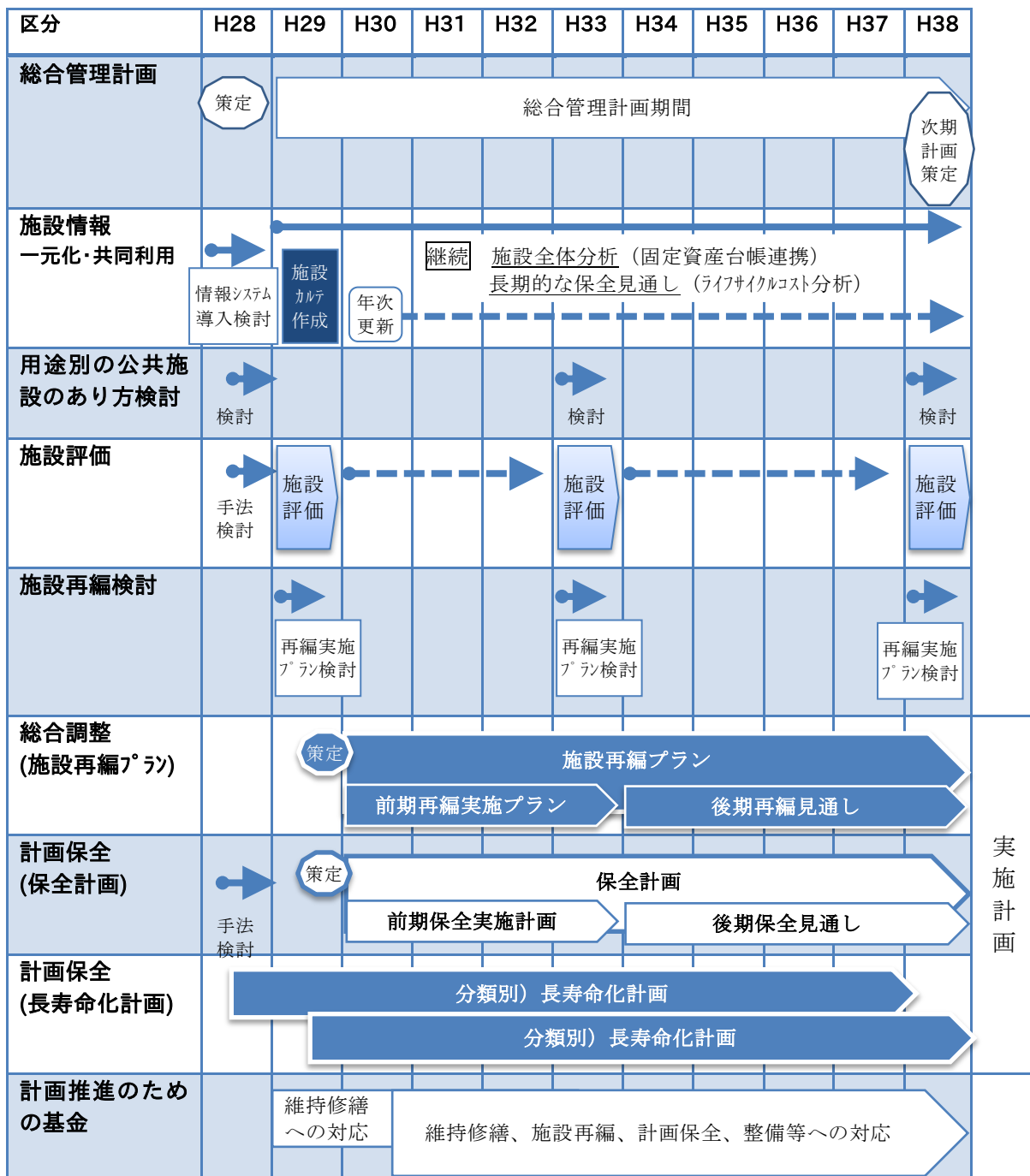
また、本計画期間の最終年度に次期の総合管理計画を策定するものとします。

4 取組ロードマップ

本計画は、以下のロードマップをベースとして、公共施設等の総合的な管理の具体となる取組を進めます。また、「施設管理システム」を運用しながら、市民の皆様とともに用途別や地域別の「施設再編プラン」を策定し、具体的に施設の再編を進めていきます。

なお、施設所管単独で実施する個別施設整備等事業について、本計画及び「施設再編プラン」と連携し、整合を図りながら進めていきます。

図 23) ロードマップ



会津若松市公共施設等総合管理計画
附属資料

■事例編

■基礎資料編

■事例編

事例1) 「施設カルテ」の事例

出展：千葉市 資産カルテ

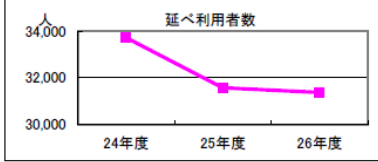
【資産カルテ】 施設名称： **新宿公民館** 作成年度：平成27年度
施設番号： **3442**

1. 施設概要

所在	住居表示等：千葉市中央区中央区新宿2丁目16番地14号 代表地番：新宿2丁目16-16						
所管部門	局	教育委員会					
	部	生涯学習部					
	課	生涯学習振興課					
施設用途	大分類	社会教育施設					
	中分類	公民館					
	小分類	公民館					
運営及びその他	運営形態	直営	複合施設： 無	未利用地等： 無			
土地	土地全体	筆数	6筆	面積計	818.53 m ²	所有形態	所有
	用途地域	近商		指定建ぺい率	80 %	指定容積率	400 %
建物	建物全体	棟数	1棟	延面積計	1,201.00 m ²	所有形態	所有
		耐震基準	新耐震基準	耐震化			
	主たる建物	用途	公民館	構造	鉄筋コンクリート造	階層	3階建
	建築時期	H16.09.28 築	耐用年数	50年	経過年数	10年	
駐車場	合計	10台	内訳	(有料) 0台	(無料) 10台		

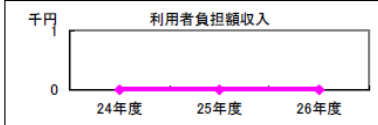
2. 利用実績

データ件名	単位	24年度	25年度	26年度	小分類施設 3年度平均
延べ利用者数	人	33,722	31,571	31,372	24,297
年間増減率	%	-	-6.4	-0.6	-
稼働率(含調理室)	%	59.6	55.3	55.0	37.7
年間増減率	%	-	-7.2	-0.5	-



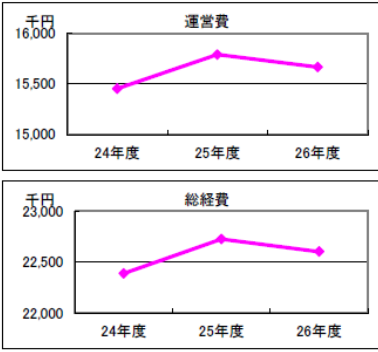
3. 利用者負担額収入

項目	24年度	25年度	26年度	小分類施設 3年度平均
	総額 千円	総額 千円	総額 千円	総額 千円
利用料金等	0	0	0	0



4. 経費内訳

項目	24年度	25年度	26年度	小分類施設 3年度平均	
	総額 千円	総額 千円	総額 千円	総額 千円	
運営費	修繕費	143	355	54	382
	光熱水費	1,988	2,293	2,383	1,992
	指定管理料等※1	0	0	0	0
	維持管理費	3,065	3,050	3,124	2,925
	人件費※2	9,762	9,625	9,640	17,552
	その他経費	493	466	465	854
	運営費合計	15,451	15,789	15,666	23,705
物件費	使用料・賃料	0	0	0	55
	減価償却費	6,938	6,938	6,938	4,536
資本的経費	公有財産購入費	0	0	0	0
	工事費	0	0	0	502
総経費	22,389	22,727	22,604	28,798	



※1 指定管理委託料及び運営管理委託料を指す。 ※2 直営でない施設においては、指定管理者等の監督、調整に従事する市職員の人件費を含む。

5. 単位当たりデータ比較

利用データ件名：延べ利用者数	24年度	25年度	26年度	対象施設3年度平均	小分類施設3年度平均
利用あたり運営費	458 円/人	500 円/人	499 円/人	486 円/人	976 円/人
利用あたり総経費	664 円/人	720 円/人	721 円/人	701 円/人	1,185 円/人
利用あたり利用料金等	0 円/人	0 円/人	0 円/人	0 円/人	0 円/人
利用料金等/運営費	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
項目	24年度	25年度	26年度	対象施設3年度平均	小分類施設3年度平均
建物1㎡あたり運営費	12,865 円/㎡	13,147 円/㎡	13,044 円/㎡	13,019 円/㎡	33,576 円/㎡
建物1㎡あたり総経費	18,642 円/㎡	18,923 円/㎡	18,821 円/㎡	18,795 円/㎡	40,790 円/㎡

※建物床面積は最新年度における建物床面積を採用している。

6. 簿価に関する情報

基準年度：平成27年度

項目	総額	単価
建物再調達価額	346,937 千円	289 千円/㎡
①建物簿価	277,550 千円	231 千円/㎡
②土地簿価	200,398 千円	245 千円/㎡
③簿価合計(①+②)	477,948 千円	—

memo

H25年度資産の総合評価を実施(計画的保全対象)

7. 資産の総合評価結果

評価実施年度	評価結果	方向性
H25	継続利用	⑩継続(計画的保全対象)

事例2) 「用途別のあり方(方向性)」の事例

出展：久慈市 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針(集会施設)

施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

1 集会施設

(1) 現状や課題に関する基本認識

公民館は、概ね各地区毎に設置し、市民活動の拠点として位置づけられている施設です。

昭和50年代に建築したものなど、老朽化が進行している施設も多くみられます。年間利用者数では、中央公民館枝成沢分館、中央公民館久慈湊分館、山根公民館の利用者が少ない状況です。利用者数とフルコストの関係では、山形公民館、山根公民館などが、利用者数に比してフルコストが高くなっています。

今後の更新を検討するにあたっては、利用者数を適切に踏まえた規模とすることなどを検討する必要があります。また、市民活動の拠点とする観点からは、他の施設が有している機能を集約するなどの検討が必要です。

運営は、全て本市の直営で行われています。

その他集会施設は、その多くが昭和50年代に建築したものです。

大川目農村総合センターなど、公民館との複合施設となっており、公民館と一体的に運営されている施設もあります。その他の単独の施設については、利用度が低い施設が多くみられます。公民館ともあわせて、各地区で必要な集会機能の精査が必要である状況となっています。

(2) 管理に関する基本的な考え方

集会施設は、各地区における市民活動の拠点として位置づけ、必要な集会機能を確保していきます。地区別に必要な集会機能については、利用者数や地区の実情などを考慮して見直しを行っていきます。老朽化した施設の建替更新などの検討にあたっては、他の施設類型の集会機能を含めて集約化を進めることや他の機能との複合化を検討していくことで、スペースを有効活用していきます。

運営にあたっては、地域コミュニティの核としての機能を持てるようコミュニティセンター化への移行、地域団体に対する指定管理の推進なども検討していきます。

事例3) 「施設評価」の事例

出展：千葉市 資産の総合評価シート 1 ページ目

資産の総合評価シート			
施設名	松ヶ丘公民館	施設所管課	教育委員会生涯学習部生涯学習振興課
		評価番号	25-13
1 分析結果			
(1) データ評価結果			
① 建物性能	対ベンチマーク ○	・新耐震基準。築20年経過(残耐用年数30年)。平成23年度末のFCIは11.96%	
② 利用度	対ベンチマーク ×	・グループ平均と同程度 ・H21～H23 3か年平均 38.8%(グループ平均:38.0%)	
③ 運営コスト	対ベンチマーク ×	・グループ平均より高い ・H21～H23 3か年平均 35,576円(グループ平均(図書館なし):31,217円)	
【まとめ】			
<ul style="list-style-type: none"> ・建物性能は課題なし。 ・運営コストに課題ありだが、公民館は人件費が概ね6割～8割を占めており、本施設は中核公民館であり職員数が多いことも要因となっている。 ・利用度も課題あり。 			
(2) 現用途の需要見通し			
① 利用実績の検証	・稼働率 【1日/午前/午後/夜間】 H22【40.6%/43.8%/53.2%/24.8%】 ※調理室8% H23【39.3%/44.3%/51.4%/21.4%】 ※調理室8% であり、日中と夜間で差が大きい。 ・また、調理室は他の諸室に比べて低い。		
② 将来の人口動態などを踏まえた利用状況の変化	・公民館は、年代別の利用状況が不明であるが、CCと同様、日中の稼働率が高く、夜間利用が極端に下がる。よって、CCの利用者の大半が60歳以上であることから、類似機能である公民館も同様の傾向が推測される。 ・中央区の総人口はH42まで増加しその後減少する見通しであるが、利用の中心と思われる65～74歳人口は、今後横ばい傾向で推移する見込みである。しかし、過去のCCの利用者数の状況を見ると、高齢者数と利用者数は必ずしも比例しておらず、本施設についても長期的な利用動向については、利用開始年齢や利用年数、利用頻度、雇用情勢等の社会的要因等を複合的に検証していくことが必要。		
③ 将来における効率性の変化	・複合化や調理室の見直しなど効率化の検討は必要。		
【まとめ】			
<ul style="list-style-type: none"> ・稼働率は40%前後をキープしているが、他の公民館同様、日中と夜間で稼働率の差が大きい。 ・稼働率の低い調理室については将来的には近隣の学校の家庭科室を活用するなどの効率化を検討すべき。 ・現在、利用料金は無料であるが、受益者負担の適正化について検討中。 			

(3) 公共施設再配置	
①検討すべき再配置パターン	<ul style="list-style-type: none"> ・松ヶ丘市民センターとの複合施設である。 ・周辺施設である松ヶ丘中が、H25改築済である。 ・松ヶ丘小は当面の間、建替え予定はない。 ・隣接する類似機能施設である中央いきいきプラザは残耐用年数が本施設と2年差であることから、大規模改修または建替えのタイミングで類似機能の統合を図るべき。
②留意すべき制約条件	
【まとめ】	
<ul style="list-style-type: none"> ・周辺施設である松ヶ丘中が、H25改築済である。松ヶ丘小は当面の間、建替え予定はない。 ・隣接する類似機能施設である中央いきいきプラザは残耐用年数が本施設と2年差であることから、大規模改修または建替えのタイミングで類似機能の統合を図るべき。 	
(4) 資産の立地特性	
①重視すべきエリア・資産の特性	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域(第一種低層住居専用地域)である。 ・千葉駅からのバス便は多い。 ・京成大森台駅から約0.5キロ。大網街道からのアクセスも良好。
②公共としての活用ポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通アクセス・接道条件ともに良好で立地条件はよいが、周辺施設は学校と、隣接する市民センター・いきいきプラザのみであり、市民センター・いきいきプラザとの複合化をする際は建替え用地となる。
③外部転用のポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄軌道駅から近く、大網街道からのアクセスも良好。 ・第一種低層住居専用地域であり、戸建て住宅が想定される。
【まとめ】	
<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通アクセス、接道条件ともに良好であり、第一種低層住居専用地域であるものの、外部転用のポテンシャルは高い。 	
2 総合評価	
評価結果	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設は、残耐用年数が30年あることから、当面は現用地を活用する。
継続利用	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接する類似機能施設である中央いきいきプラザは残耐用年数が本施設と2年差であることから、大規模改修または建替えのタイミングで類似機能の統合を図るべき。
方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・なお、現在、利用料金は無料であるが、受益者負担の適正化について検討中。
⑨当面継続	

■データ編

【基礎資料1】

○建物系公共施設の概要

資一表1) 建物系公共施設分類別一覧表

(平成27年3月31日現在)

No.	大分類	施設数	延床面積 (㎡)	中分類	施設数	延床面積 (㎡)
1	市民文化系施設	27	32,792.14	集会施設	23	22,502.55
				文化施設	4	10,289.59
2	社会教育系施設	2	1,003.67	博物館等	2	1,003.67
3	スポーツ・レクリエーション系施設	27	40,471.11	スポーツ施設	19	37,631.39
				レクリエーション・観光施設	8	2,839.72
4	産業系施設	6	5,697.42	産業系施設	6	5,697.42
5	学校教育系施設	48	187,521.47	学校	30	181,008.26
				その他教育施設	18	6,513.21
6	子育て支援施設	33	9,230.03	幼稚園・保育園・こども園	11	6,119.71
				幼児・児童施設	22	3,110.32
7	保健・福祉施設	12	6,186.36	高齢福祉施設	6	2,573.77
				障害福祉施設	1	1,121.35
				児童福祉施設	2	352.85
				保健施設	3	2,138.39
8	医療施設	1	244.74	医療施設	1	244.74
9	行政系施設	141	33,407.54	庁舎等	16	25,982.24
				消防施設	107	2,827.54
				その他行政系施設	18	4,597.76
10	公営住宅（注1）	27	141,170.19	公営住宅	27	141,170.19
11	公園（注2）	39	2,397.30	公園	39	2,397.30
12	その他	12	18,684.83	その他	12	18,684.83
	合計	375	478,806.80	合計	375	478,806.80

注1…市営住宅、改良住宅、特別市営住宅に、扇町土地区画整理事業仮設住宅を含む広義の住宅施設

注2…管理棟やトイレ等の建築物のみ対象

○上記集計に含まれてない建物（会津若松市公共施設白書[H25.2]対象外の施設）

- ・普通財産……特定の行政目的がなく、貸付や売却が可能な建物の総延床面積：約1.8万㎡（H27.3末）
- ・上水道施設及び下水道施設における建築物…次ページ最下部参照

【基礎資料 2】

○社会基盤系公共施設の概要

資一表 2) 社会基盤系公共施設分類別一覧表

(平成 27 年 3 月 31 日現在)

No.	分類	種別	施設数 等	
1	一般道路・橋りょう	道路実延長	5,037 路線	1,407.75 km
		道路部面積	-	7,184,723 m ²
		橋りょう延長	666 箇所	6.48 km
		橋りょう面積	-	43,545 m ²
		トンネル	2 箇所	244 m
2	河川	準用河川	2 河川	4.6 km
3	公園	都市公園	74 箇所	1,968,200 m ²
		その他の公園	25 箇所	149,230 m ²
		緑地	258 箇所	66,277 m ²
		広場、児童遊園 等	5 箇所	- -
4	農林業施設	農道延長	-	200.48 km
		林道延長	-	72.50 km
		橋りょう(林道)	13 箇所	km
		トンネル(林道)	2 箇所	m
		水利施設(注1)	6 施設	167.05 m ²
5	上水道施設	管路延長	-	800.36 km
		浄水場(注2)	3 施設	8,479 m ²
		配水池	21 箇所	- -
6	簡易水道施設	管路延長	-	7.48 km
		配水池	3 箇所	- -
7	下水道施設	管路延長	-	403.7 km
		浄化工場・センター	3 施設	31,826.99 m ²
8	農業集落排水施設	管路延長	-	62 km
		浄化センター	7 施設	2,679.62 m ²
9	個別生活排水処理施設	浄化槽	859 基	- -
10	その他	駐車場	10 箇所	- -
		防火水槽	187 箇所	- -
		調整池	15 箇所	約 1 万 m ²
		ヘリポート	1 箇所	- -

注 1…農林水産省所有施設。市、会津美里町及び湯川村が管理委託を受け共同管理。代表で市が施設管理業務を実施。受益面積割で町村から管理負担あり。

注 2…非木造の 2 階以上又は延床面積 100 m² 超の建築

- ・ 上水道施設…庁舎や浄水場等の非木造 2F 以上もしくは 100 m² 超の建物総延床面積：約 1.6 万 m²
- ・ 下水道施設…下水浄化工場や同センター、農業集落排水処理施設の建物総延床面積：約 3.5 万 m²

【基礎資料 3】 将来の更新費用の試算

1 公共施設等更新費用試算方法

(1) 更新の考え方及び手法

- ・財団法人自治総合センター開催の「平成 22 年度地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会」報告書の考え方のもと、総務省により一部修正され、開発・アプリケーション化された「公共施設等更新費用試算ソフト (Ver. 2.10)」^(※)を使用し、標準的な単価や更新周期等を設定しています。
- ・本市の公共施設等を将来も同種別かつ同延べ床面積・延長で建替え（更新）や大規模な改修を行うものとしします。（新たな施設整備は含まないものとしします。）
- ・試算期間については 40 年（平成 27～66 年度）としします。
- ・更新費用は、公共施設等の面積・延長などの数量データに更新単価を乗じて事業費ベースで算出します。（補助金や起債等は考慮しないこととしします。）
- ・これまでの投資決算額を既存更新分、新規整備分及び用地取得分に分類し、更新費用の試算結果と比較します。

※ 財団法人地域総合整備財団作成。算出根拠等の詳細については、当団体ホームページに掲載している当ソフト仕様書をご参照願います。

(2) 試算条件

資一表 3) 建物系公共施設

項目	内容	備考
対象	基礎資料 1 「資一表 1) 建物系公共施設分類別一覧表」(P43)の全ての建物系公共施設	新規整備含まず
更新周期	<ul style="list-style-type: none"> ・整備 30 年後：大規模改修（改修期間：2 年） ・整備 60 年後：同規模で建替え（更新）（更新期間：3 年） ・大規模改修の積み残し処理年数：10 年（※） ・建替えの積み残し処理年数：5 年（※） ※試算時点で更新年数超過施設を更新する期間 ・建設から 51 年以上経過している施設は、改修を行わないものとする。	全建物系 公共施設共通
更新単価 ※1㎡当たり	分類	金額
	※建替え単価には旧施設の除却費含む	(建替え/大規模改修)
	市民文化、社会教育、産業、医療、行政施設	40 万円 / 25 万円
	スポーツ・レクリエーション、保健・福祉、その他施設	36 万円 / 20 万円
	学校教育、子育て支援、公園内建物	33 万円 / 17 万円
公営住宅等	28 万円 / 17 万円	

※ 上水・下水処理施設の建物・プラント部分は、社会基盤系公共施設の試算に含む。

資一表 4) 社会基盤系公共施設

項目	内容		備考
対象	基礎資料 2 「資一表 2) 社会基盤系公共施設分類別一覧表」(P44)の社会基盤系公共施設のうち、一般道路(市道)、橋、上水道施設及び下水道施設		新規整備含まず
更新周期	①道路 : 整備 15 年後で舗装部分の更新(打換え) 分類別総面積を更新年数で除して年間更新量とする ②橋りょう : 整備 60 年後で架替え ③上水道施設: 管は整備 40 年後に更新 ④下水道施設: 管は整備 50 年後に更新 ※上下水道施設である浄水場や下水浄化工場などの建物及び建物内プラント部は、建物系公共施設の周期 60 年を適用する ※橋りょう、上水道施設、下水道施設の積み残し処理年数は 5 年とする		
更新単価 ※1 m ² 当たり	分類	種別	金額
	①道路	一般道路(市道)	4,700 円/m ²
		自転車歩行者道	2,700 円/m ²
	②橋りょう	PC 橋、RC 橋、石橋、木橋その他	425 千円/m ²
		鋼橋	500 千円/m ²
	③上水道	導水管 300 mm未満	100 千円/m ²
		〃 300~500 mm未満	114 千円/m ²
		〃 500~1000 mm未満	161 千円/m ²
		送水管 300 mm未満	100 千円/m ²
		〃 300~500 mm未満	114 千円/m ²
		〃 500~1000 mm未満	161 千円/m ²
		配水管 150 mm以下	97 千円/m ²
		〃 200 mm以下	100 千円/m ²
		〃 250 mm以下	103 千円/m ²
		〃 300 mm以下	106 千円/m ²
		〃 350 mm以下	111 千円/m ²
		〃 400 mm以下	116 千円/m ²
		〃 450 mm以下	121 千円/m ²
		〃 550 mm以下	128 千円/m ²
	〃 600 mm以下	142 千円/m ²	
	〃 700 mm以下	158 千円/m ²	
④下水道	管径~250mm	61 千円/m ²	
	管径 251~500mm	116 千円/m ²	
	管径 501mm~1000mm	295 千円/m ²	
	管径 1001~2000mm	749 千円/m ²	

※ 上水・下水道施設の建物は、建物系公共施設の試算方法にならない加算する。プラント部分の費用を、大規模改修・更新について、更新年数経過後に更新割合で更新されると仮定し、費用を加算する。

2 試算結果

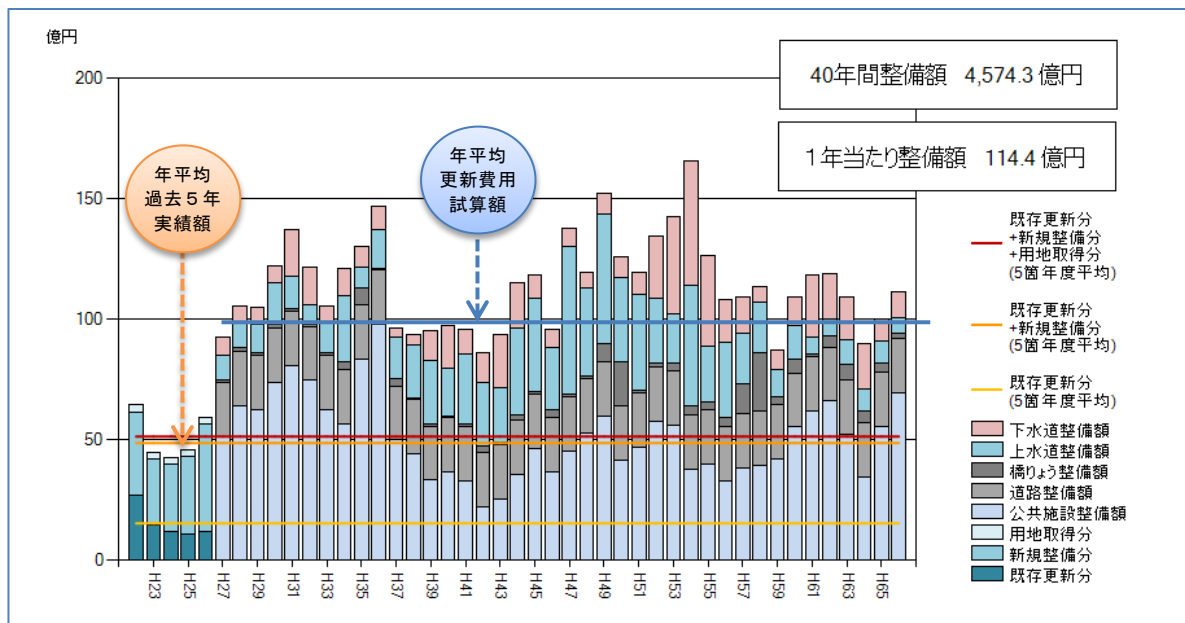
(1) 建物系公共施設及び主な社会基盤系公共施設について

★事業費ベース

- ・平成 27 年度以降 40 年間の 1 年当たりの更新経費
年平均約 114.4 億円…①
- ・直近 5 年[平成 22～26 年度]投資的経費(更新・新規)
年平均約 49.8 億円…②
- ・ 上記① / 上記② = 約 2.3 倍

【資一図 1】 将来の更新費用の試算結果 ～本編【図 11】再掲
(建物系公共施設及び主な社会基盤系公共施設)

平成 27 年 3 月 31 日現在



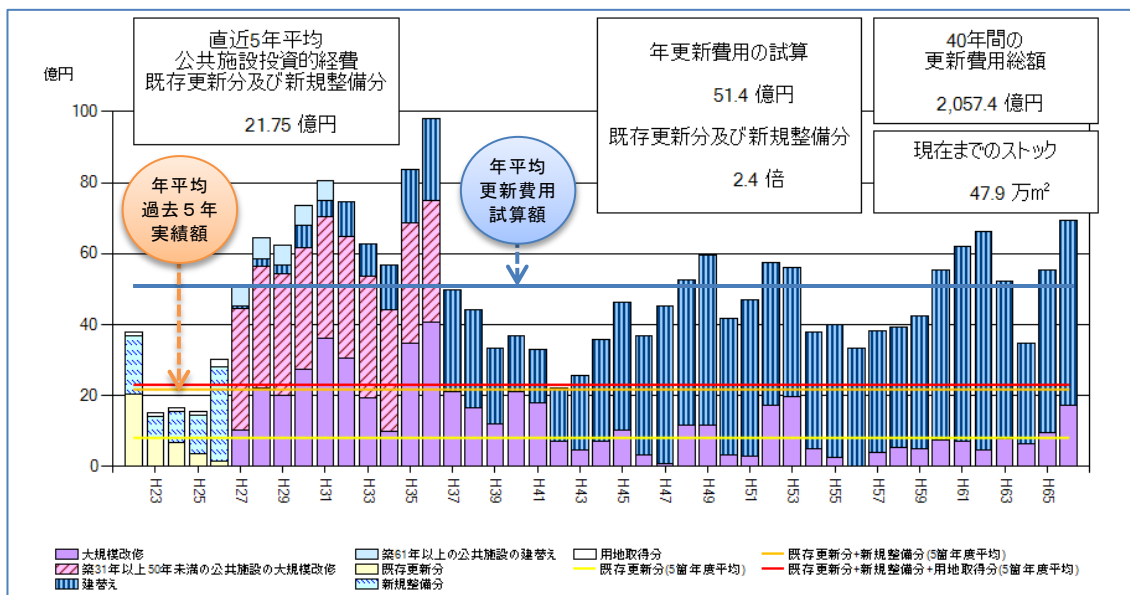
(2) 建物系公共施設について

★事業費ベース

- ・平成 27 年度以降 40 年間の 1 年当たりの更新経費
年平均約 51.4 億円…①
- ・直近 5 年[平成 22～26 年度]投資的経費(更新・新規)
年平均約 21.75 億円…②
- ・上記①／上記②＝約 2.4 倍

【資一図 2】 将来の更新費用の試算結果（建物系公共施設）

平成 27 年 3 月 31 日現在



(2) 主な社会基盤系公共施設について

(「道路」「橋りょう」「上水道施設」「下水道施設」)

★事業費ベース

- ・平成 27 年度以降 40 年間の 1 年当たりの更新経費

年平均約 62.9 億円…①

- ・直近 5 年[平成 22～26 年度]の投資的経費(更新・新規)

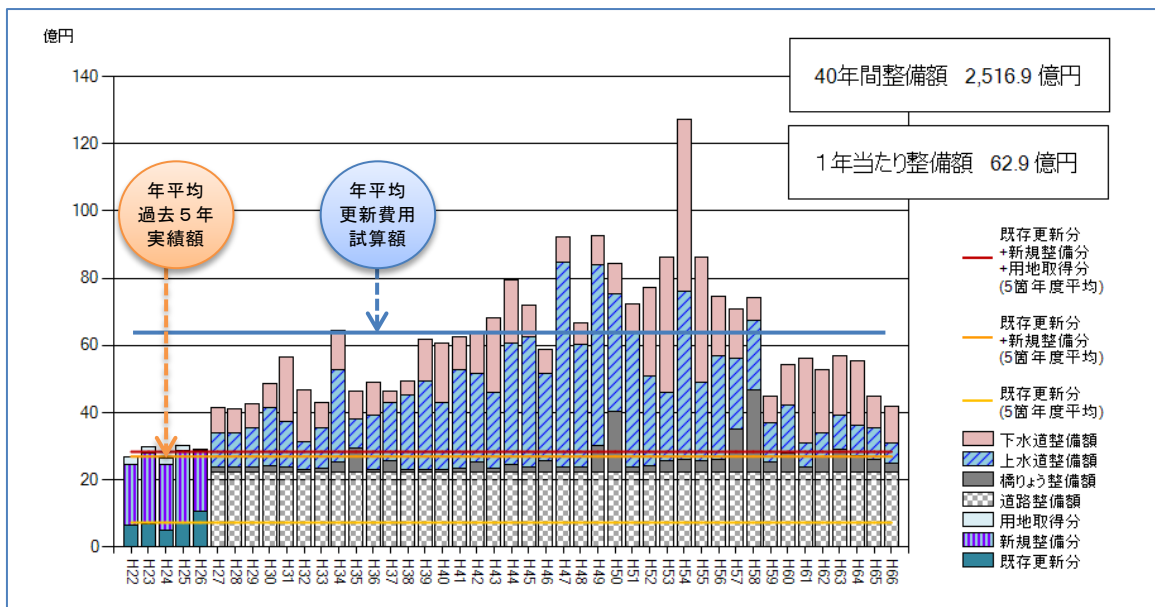
年平均約 27.0 億円…②

- ・ 上記① / 上記② = 約 2.3 倍

【資一図 3】

将来の更新費用の試算結果 (主な社会基盤系公共施設)

平成 27 年 3 月 31 日現在



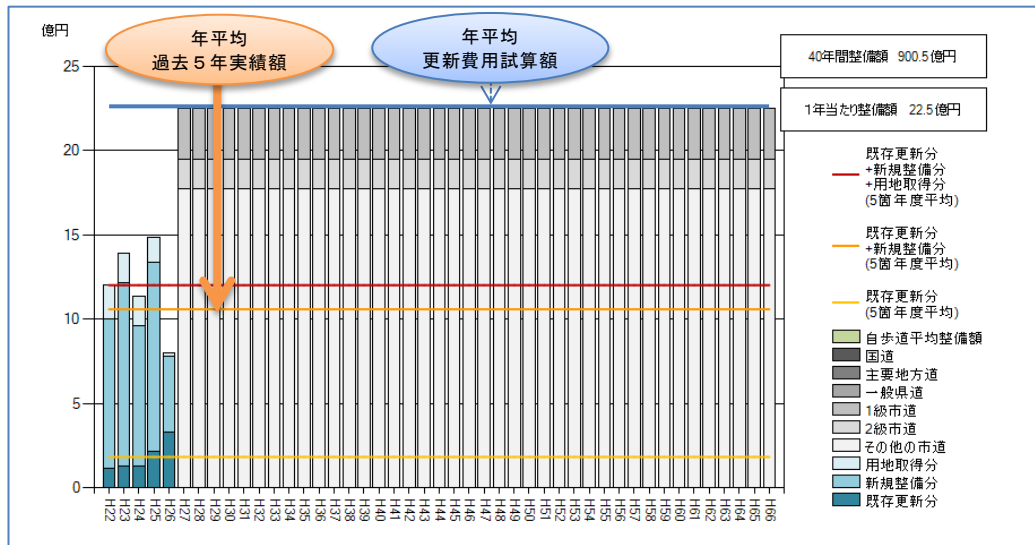
～「主な社会基盤系公共施設」の内訳～

①道路（事業費ベース）

- ・平成 27 年度以降 40 年間の 1 年当たりの更新経費 年平均約 22.5 億円…①
- ・直近 5 年[平成 22～26 年度]投資的経費(更新・新規) 年平均約 10.6 億円…②
- ・上記①／上記②＝約 2.1 倍

【資一図 4】 将来の更新費用の試算結果（道路、分類別面積）

平成 27 年 3 月 31 日現在

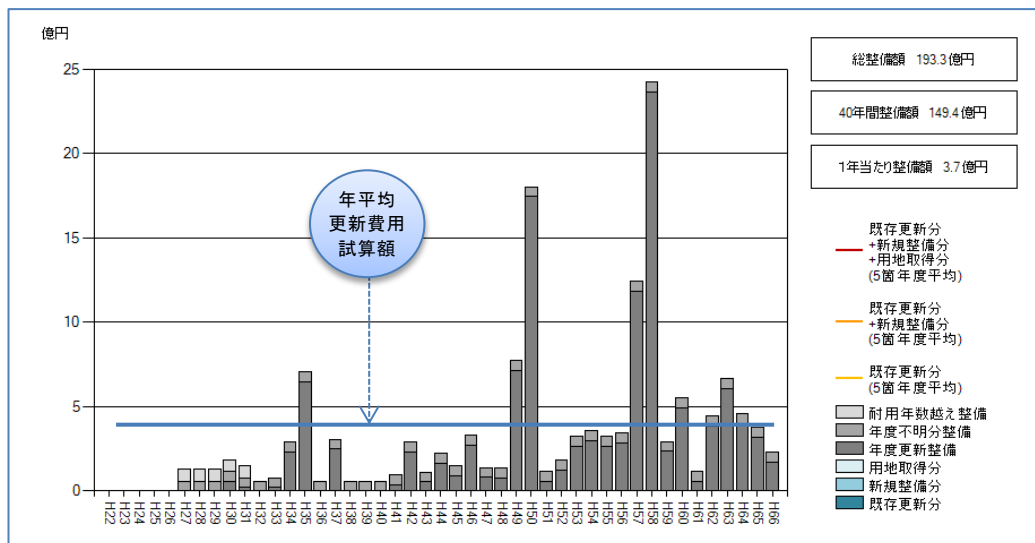


②橋りょう（事業費ベース）

- ・平成 27 年度以降 40 年間の 1 年当たりの更新経費 年平均約 3.7 億円…①
- ・直近 5 年[平成 22～26 年度]投資的経費(更新・新規) 年平均約 0.0 億円…②

【資一図 5】 将来の更新費用の試算（橋りょう、構造別面積）

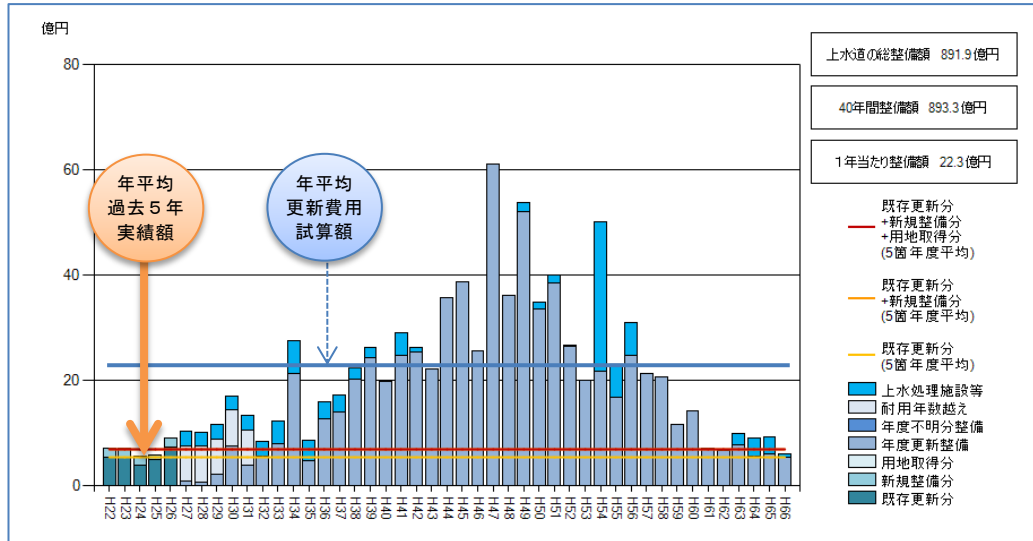
平成 27 年 3 月 31 日現在



③上水道施設（管路及び浄水施設）（事業費ベース）

- ・平成 27 年度以降 40 年間の 1 年当たりの更新経費 年平均約 22.3 億円…①
- ・直近 5 年[平成 22～26 年度]投資的経費(更新・新規) 年平均約 7.0 億円…②
- ・上記①／上記②＝約 3.2 倍

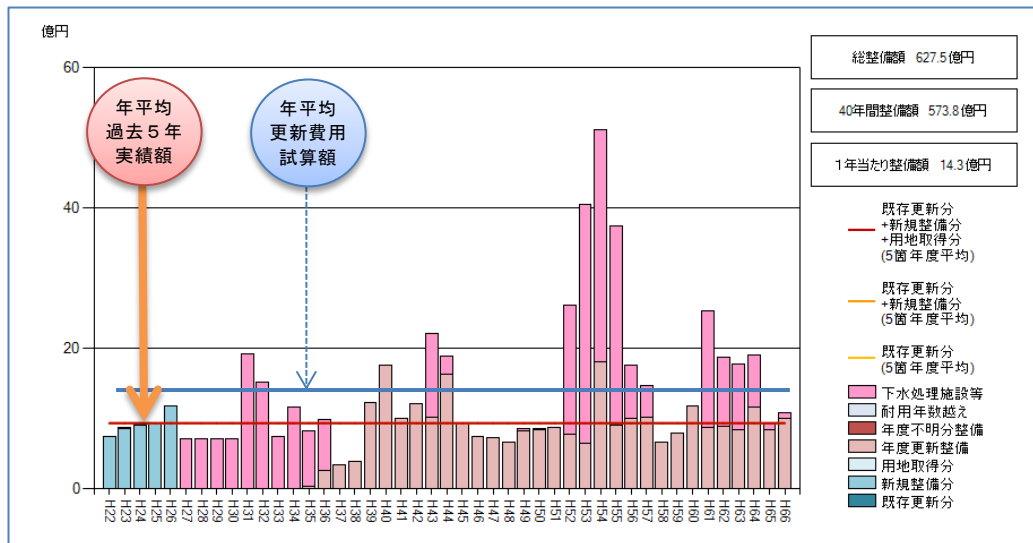
【資一図 6】 将来の更新費用の推計（上水道施設、管径別年度別延長） 平成 27 年 3 月 31 日現在



④下水道施設（管路及び下水処理施設）（事業費ベース）

- ・平成 27 年度以降 40 年間の 1 年当たりの更新経費 年平均約 14.3 億円…①
- ・直近 5 年[平成 22～26 年度]の投資的経費(更新・新規) 年平均約 9.4 億円…②
- ・上記①／上記②＝約 1.5 倍

【資一図 7】 将来の更新費用の推計（下水道施設、管径別年度別延長） 平成 27 年 3 月 31 日現在



【基礎資料4】

○参考 固定資産台帳連携・活用事例（総務省 HP 資料より）

適切な資産管理（将来の施設更新必要額の推計） 事例3

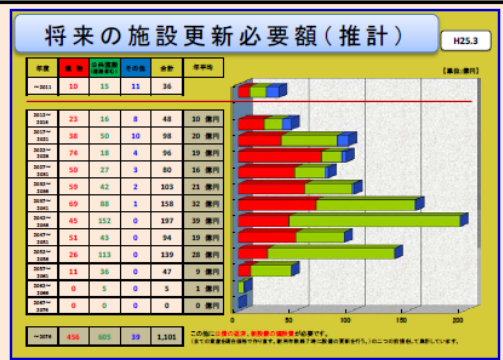
【事例】 将来の施設更新必要額の推計（東京都稲城市）

背景・目的

- 国・地方公共団体共通の課題として、インフラを含む公共施設等の老朽化対策がある。
- 当該課題を数値として把握するために、将来の施設更新必要額のシミュレーションをすることとした。

事例概要

- 財務書類を作成するために整備した固定資産台帳のデータを活用し、次の①・②を前提条件として、将来の施設更新必要額を推計した。
 - ① 全ての施設を再調達価額で更新する。
 - ② 耐用年数終了時に施設の更新を行う。
- 時期によって施設更新必要額にバラツキがあり、また、全体として施設更新に相当なコストが必要ことが判明した。
- 施設の更新時期の平準化や総量抑制等を図るため、適切な更新・統廃合・長寿命化を実施することが必要である。



効果等

- 公共施設等の老朽化対策という課題を「見える化」することにより、庁内で問題意識を共有することができた。
- 当該推計結果等も活用しつつ、公共施設等総合管理計画の策定を進めていくこととしている。

17

資産の適切な管理

【事例】 習志野市公共施設再生計画（データ編）との連携について（千葉県習志野市）

背景・目的

○ 公共施設の再生計画を策定するために固定資産台帳のデータ及び公会計のコスト情報を盛り込んだ事例

事例概要

施設名	施設種別	所在地	取得年月	取得価額	耐用年数	残存価額	更新必要額
大久保小学校	小学校	大久保	1985	14,235,000円	40	1,813,000円	12,422,000円
大久保中学校	中学校	大久保	1970	8,112,000円	40	1,813,000円	6,299,000円
大久保高等学校	高等学校	大久保	1971	14,982,000円	40	1,813,000円	13,169,000円

- 事業費・・・複式簿記の仕訳後の科目で、所管課で予算措置した費用（直接事業費）と、所管課で予算措置がない場合であっても当該施設のコストと考えられる費用（間接事業費）を按分して計上しています。
- 減価償却費・・・固定資産の中で、土地などの使用により価値の減少しないものを除いて、使用年数に伴って減少する資産の価値の減少分を計算したものを、減価償却費と言います。公会計の固定資産台帳に計上してある減価償却費を計上しています。
- 人件費・・・職員、再任用職員、臨時的任用職員の各平均額、及び報償費、賞金、退職給付費用を計上しています。発生主義に基づく退職給付費用を算定しています。
- 決算額・・・1年間にかかったコストを決算額として表示しています。

効果等

- 公共施設再生計画（データ編）と公会計情報から得られるコスト情報を連携させることにより、資産の適切な管理、施設統廃合における運営費削減等の見える化、予防保全等に役立てることが可能となる。今後、公会計に対応した固定資産台帳と習志野市公共施設再生計画（データ編）は施設番号共用化などにより連携を強め、施設経営の判断指標とすることが今後の課題である。

会津若松市公共施設等総合管理計画

発行：平成 28 年 8 月

担当：会津若松市 企画政策部 企画調整課

〒965-8601 会津若松市東栄町 3 番 4 6 号

TEL0242-39-1111（代表）