

平成 23 年 度

# 研 究 報 告 書

平成24年 3 月

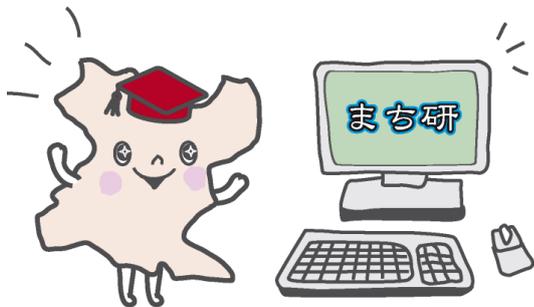
盛岡市まちづくり研究所

## 本報告書の構成

○巻頭文	1
○盛岡市まちづくり研究所の概要	3
○研究報告	12



岩手県立大学から岩手山を望む



盛岡広報キャラクター「モリィ」まち研 Ver.



岩手県立大学  
Iwate Prefectural University

## 巻頭文

本研究所は平成 20 年度の開設以降、盛岡市職員が研究員として大学の研究者とお互いの知見、理論、情報を提供し合いながら盛岡市の行政課題、地域課題に取り組み、調査研究の成果を公表してまいりました。本年度は、上森貞行研究員が取り組んだ『アセットマネジメントによる公有資産保有の在り方について』を報告書にまとめ、発表させていただきます。

市民生活の向上にとって公共施設の充実は不可欠です。しかし全国の他の多くの自治体と同様に盛岡市においても、人口減少、人口構造の変化、市民ニーズの多様化等の諸変化によって公共施設のあり方は見直しを迫られています。一方で、高度経済成長期以降に整備が進められてきた既存の公共施設は、耐用年数、耐震構造、市民ニーズとの不適合といった問題に直面しており、他方で、財政事情から潤沢な資金を公共施設の新設・拡充に充当することも不可能です。こうした事情から、公共施設の総量の縮小とサービスの充実を同時に達成する方策が求められています。

上森研究員は、平成 22 年度から平成 23 年度にわたって、アセットマネジメントの考え方をを用いて、盛岡市における公共施設の在り方及び望ましい公共施設の維持管理の手法について調査研究してまいりました。

本研究はまず、仮に盛岡市が保有している公共施設を現状のままで維持・更新した場合の総費用を試算し、税収が将来的に漸減する状況下ではそのことがきわめて困難であること、したがって、新たな維持管理の手法を採用することが不可欠であることを実証しました。次いで、他の自治体の取り組んでいる公共施設の維持管理手法を収集・整理し、市域が広大で同規模の人口の都市が近隣にないこと等の事情を抱えている盛岡市への適応可能性を考察しました。

以上のような準備作業を経て本研究は、盛岡市における望ましい公共施設の維持管理手法として、「長寿命化」と「総量縮小」の組み合わせこそが、限られた財源を有効に活用して市民サービスの質を維持・向上させる有効な手法であることを提言しています。加えて、盛岡市におけるこの手法による公共施設マネジメントの「具体的な手順」についても提示しています。

限られた財源を有効に活用して、多様化している市民ニーズに的確に対応し市民サービスの質を維持・向上していくための手法として、他の諸施策にも援用できる考え方であると言えます。

また、当研究所では現在、渡邊智裕研究員が「少子高齢・人口減少が及ぼす市政への影響について—福祉・保健医療サービスにおける課題分析と今後の高齢者支援の在り方—」というテーマで調査研究に取り組んでいます。高齢者数の増加傾向は今後もほぼ確実に継続するという現状をふまえて、盛岡市の高齢者福

祉サービスの供給体制の現状についてその特徴を明らかにし、「介護の社会化」「地域福祉の推進」を視野に入れながら、今後も安定的な高齢者福祉サービスを提供できるような体制をどう構築していくべきかという、避けて通れない課題に真正面から取り組む研究です。

さらに、24年度からは「若者世代の活性化に向けた支援の在り方について」の調査研究にも着手する予定です。若者世代が将来へ希望を持ち、安心して生活できるために支援の方向性を見出そうとする研究です。

最後になりましたが、本調査研究を進めるにあたり、ご協力を賜りました皆様方に心より御礼申し上げます。

平成 24 年 3 月

盛岡市まちづくり研究所長 植 田 眞 弘

# 盛岡市まちづくり研究所の概要

## 1 研究所の設置目的

地方分権の進展に伴い、市の現状及び課題を分析し、緊急度又は優先度の高いテーマについて、大学等の研究機関と共同して研究することにより、新たな政策立案に資するとともに、市職員の政策形成能力の向上を図るものである。

## 2 研究所設置の背景

- (1) 地方分権の進展に伴い、市の現状と課題を分析するとともに、住民ニーズを的確に把握することにより、具体的な政策を立案することが地方自治体に求められている。
- (2) 「ローカル・オプティマム」（それぞれの地域が選択する地域ごとの最適状態）を実現するためには、職員の政策形成能力の向上と自治体そのものが事業執行機関から政策立案機関に変貌することが重要であるほか、基礎（学術）と応用（実践）の融合する研究が必要となっている。
- (3) 市長が公約として、新県都創造に向けて、平成20年度中に大学等との連携による「シンクタンク」の設立を掲げていた。

## 3 研究所の設置方針

平成20年度に市から岩手県立大学への共同研究の申し入れを受けて、両者が盛岡市まちづくり研究所に関する協定を締結することにより、岩手県立大学が、新たに地域政策研究センター内にプロジェクト研究所の1つとして、盛岡市の市政課題及び新たな政策を共同研究するために盛岡市まちづくり研究所を設置するものである。

(岩手県立大学を選定した理由)

当初、大学のほかNPO等の民間との連携も検討したが、総合政策学部があり、地域貢献に力を入れている岩手県立大学を選定したものである。



研究所が入居している岩手県立大学地域連携棟

#### 4 構成 (H23年度)

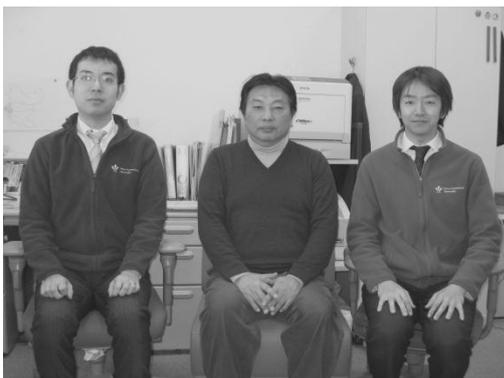
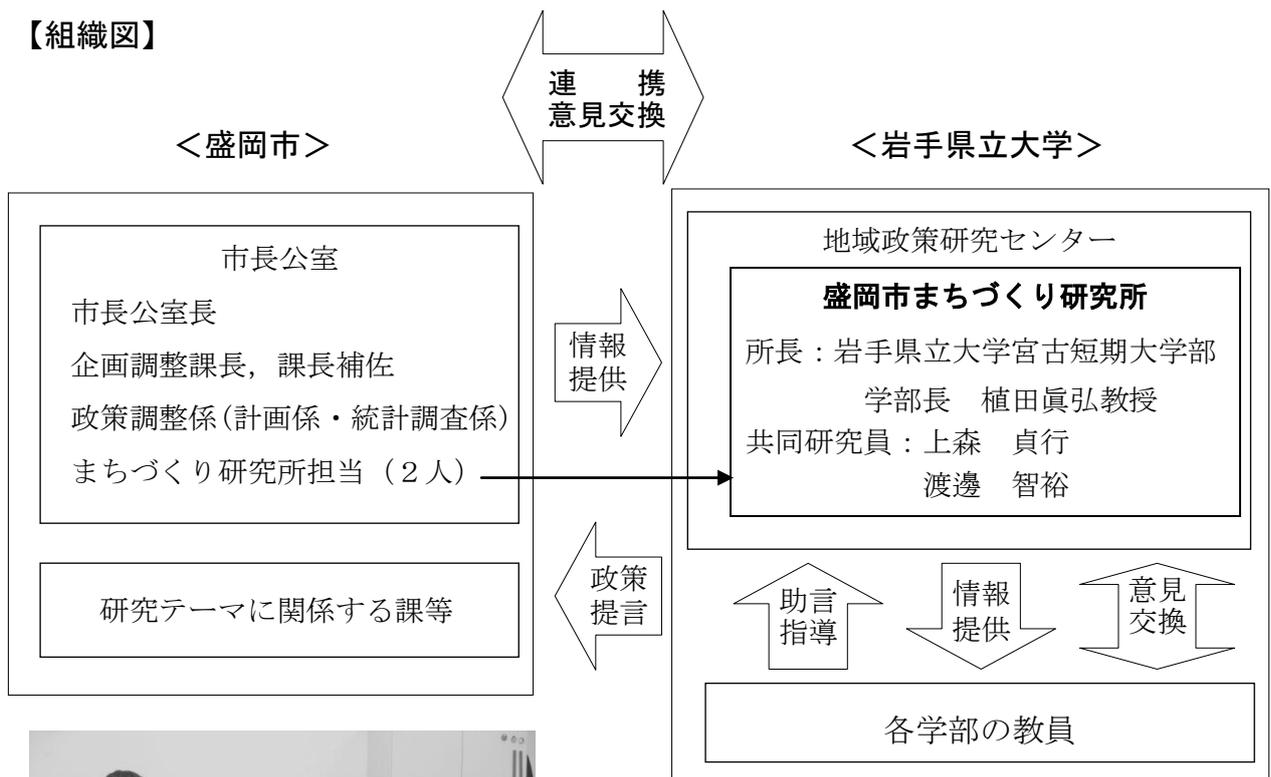
- (1) 所 長 1人 (岩手県立大学宮古短期大学部学部長 植田眞弘教授)
- (2) 共同研究員 2人 (盛岡市市長公室企画調整課まちづくり研究所担当  
研究1担当：上森貞行，研究2担当：渡邊智裕)
- (3) その他 共同研究契約書により市及び岩手県立大学の同意に基づき研究協力者を参加させることができる。

※共同研究員は岩手県立大学への派遣ではなく，盛岡市の職員として研究に従事するものである。

#### (参考) H20～22年度

- (1) 所長 (1人) 岩手県立大学副学長 幸丸政明教授 (H20～21年度)  
岩手県立大学宮古短期大学部学部長 植田眞弘教授 (H22年度)
- (2) 共同研究員 (2人) : 基礎研究担当，個別研究担当

#### 【組織図】



研究所の様子 中央が植田所長

## 5 研究テーマ

### (1) 研究内容 (H23 年度)

#### ア 「アセットマネジメントによる公有資産保有の在り方について」 (H22～23 年度)

高度経済成長期からバブル期にかけて建築された多くの公共施設は老朽化が進み、維持更新が必要となる施設が増加している。しかしながら、少子高齢人口減少社会の進展により、市の税収は長期にわたり漸減する見込みであることから、これまでどおり全ての公共施設を維持管理、更新していくことは困難な状況となっている。

今後も市にとって真に必要となる公共施設がその機能を十分に発揮し、公共サービスの質を持続的に維持、向上させていくためには、今後の社会経済情勢の中で各施設が果たす役割を見直し、市の財政規模に見合った適量の公共施設を保有するとともに、公共施設全体の最適化の観点から全庁的な維持管理の仕組みを構築する必要がある。

本研究は、このような状況に対応するために、アセットマネジメントの考え方を用いて、「盛岡市における公有資産保有の在り方及び望ましい維持管理の手法」について、その基本方針、アセットマネジメントにおける以下の段階毎の具体的な手順等を提示することを目的とする。

- ・ 公有資産データベースの構築
- ・ 公有資産に対する評価の実施
- ・ 資産の仕分けと情報公開
- ・ 個別公有資産の処分・利活用等の具体化

#### イ 「少子高齢・人口減少が及ぼす市政への影響について」 (H23～24 年度)

##### ～福祉・保健医療サービスにおける課題分析と今後の高齢者支援の在り方～

全国的に、高齢者数は今後も増加すると見込まれる一方で、これまで高齢者福祉サービスの担い手であった世帯（家族）、コミュニティ、行政などの力が弱まりつつあるとされている。こうした状況に対応するため、介護の社会化や地域福祉の推進によって担い手の多様化や役割分担の再編を進め、安定的な高齢者福祉サービスの供給体制を構築しようとする取組みが行われている。

本研究では、こうした全国的な状況を踏まえながら、盛岡市において今後も安定的に高齢者福祉サービスを供給していくための方策について検討を行う。盛岡市の高齢者福祉サービスの供給体制の現状について、特徴（強みや

弱み)を析出し、その特徴を踏まえ、高齢者福祉サービスの安定的な供給体制を構築していくための方向性を提示する。

- ・ 高齢者福祉を取り巻く状況の変遷や今後の方向性について、全国的な状況の分析
- ・ 統計データやアンケート調査などに基づく、盛岡市の高齢者福祉サービスの供給体制に関する現状把握及び盛岡市の特徴の分析
- ・ 盛岡市における今後の高齢者福祉サービスの供給体制の在り方についての検討

#### (参考) H24～25年度

「若者世代の活性化に向けた支援の在り方について(予定)」

盛岡市における若者世代の現在置かれている状況を可視化するとともに、この世代が将来へ希望を持ち、安心して盛岡市で暮らし続けることができるよう、現状の課題を解析し、若者世代への支援の取組みについて方向性を見出し、政策の提言を行う。

(2) 研究実績 (H20～22 年度)

研究テーマ	年 度	研究内容
〈H20・21 基礎研究〉 人口等の統計，市 の現状及び課題等 政策の企画立案に 必要な情報に関す る調査分析	20	テーマ 「人口と世帯」 1 社会動態分析 2 人口の将来推計 3 世帯の将来推計 テーマ 「雇用と所得」 1 市民所得推計分析 2 事業所・企業統計調査分析 3 所得格差の状況
	21	テーマ 「人口と世帯」，「産業と経済」 1 地域メッシュ統計による盛岡市の小地域分析 2 盛岡市産業連関表による地域経済分析
〈H20・21 個別研究〉 自治・協働の新た な仕組みづくりにつ いて	20	1 文献調査（地域自治会やコミュニティ政策の変遷 等） 2 地域コミュニティの状況把握と現状分析のための アンケート調査 3 問題点の抽出と整理 4 他都市の地域コミュニティの課題の情報収集
	21	1 新しい仕組みの検討における基本視点 2 地域活動等に関する市民意識調査の結果について 3 他都市の動向について 4 盛岡市における新しい自治協働の仕組みについて 5 制度導入に当たっての検討事項
〈H22 基礎研究〉 市民経済計算を活 用した政策分析に ついて	22	1 市民経済計算の整備 2 平成17年盛岡市産業連関表の作成 3 市民経済計算・産業連関表と政策分析 4 貸借対照表と世代間負担の政策分析

研究成果は，以下のホームページに掲載している。

**盛岡市まちづくり研究所のホームページ**

<http://www.city.morioka.iwate.jp/machizukuri/thinktank/003554.html>

盛岡市公式ホームページ「トップページ」→「市政情報」→「まちづくり」→「大学等との連携によるシンクタンク事業」→「盛岡市まちづくり研究所の概要」

## 6 研究の成果

共同研究の成果については、市と岩手県立大学それぞれが権利を有する。

なお、研究成果については、毎年4月に研究成果報告会を開催し、市職員・市議会議員・岩手県立大学教職員・関係団体に対して報告を行うとともに、研究報告書を、盛岡市のホームページ上で公開することとしている。

## 7 費用負担（H22～23年度）

### (1) 人件費

共同研究の趣旨から、市及び岩手県立大学が自己の職員分をそれぞれ負担するものである。

### (2) 研究所維持費（スペース確保、光熱水道費等）

市が負担する。（400千円）

### (3) 共同研究員受入経費（電話、コピー代、事務用品等）

市が負担する。（@100千円×2人）

### (4) 共同研究の直接経費（旅費（岩手県立大学職員の費用弁償を含む）、需用費（報告書作成用）、郵便料、委託料、複写機使用料、図書購入費等）

市が負担する。

## （参考）H20～21年度

### (1) 人件費

共同研究の趣旨から、市及び岩手県立大学が自己の職員分をそれぞれ負担するものである。

### (2) 研究所維持費（スペース確保、光熱水道費等）

市が負担する。（400千円）

### (3) 共同研究員受入経費（机、書架、パソコン、電話、コピー代、事務用品等）

市が負担する。（@420千円×2人）

### (4) 共同研究の直接経費（旅費（岩手県立大学職員の費用弁償を含む）、需用費（報告書作成用）、郵便料、委託料、複写機使用料、図書購入費等）

市が負担する。

## 8 予算関係（H23年度）

- (1) 施策の柱 8 信頼される質の高い行政
- (2) 施策 6 自治の確立を目指す取組の強化
- (3) 予算

ア 歳出 2款1項6目 003-04 大学等との連携によるシンクタンク事業

節	名称	当初予算額
09	旅費	404千円
11	需用費	317千円
12	役務費	622千円
13	委託料	399千円
19	負担金	600千円
歳出合計		2,342千円

(参考)

項目	平成20年度 決算額	平成21年度 決算額	平成22年度 決算額
研究費	1,596千円	1,349千円	1,405千円
回線使用料等	368千円	340千円	170千円
共同研究等負担金	1,240千円	1,240千円	600千円
歳出合計	3,204千円	2,929千円	2,175千円

なお、歳入については、平成20～22年度は合併市町村自立支援交付金による（充当率10/10）。

## 9 その他

平成23年度に法政大学主催第9回地域政策研究賞に選出され、次のとおり表彰された。

### (1) 受賞内容

- 表彰名 第9回法政大学「地域政策研究賞」優秀賞
- 表彰団体 岩手県立大学 盛岡市まちづくり研究所
- 研究テーマ 「盛岡市における政策分析のための定量的情報の整備と活用  
市民経済計算・産業連関表・貸借対照表からのアプローチ」
- 研究実施機関 盛岡市まちづくり研究所
- 研究担当者 共同研究員 佐藤俊治
- 研究期間 平成22年度

### (2) 法政大学「地域政策研究賞」について

ア 実施主体 法政大学

イ 趣旨 地域政策研究賞とは、過去1年間に地域政策に関する研究・提言を行なった優れた図書や論文等を公募し、法政大学が選考の上、表彰するものである。地域政策研究賞を通じ、政策形成や政策課題解決に関する斬新な提言・アイデアを表彰し、日本における政策研究のさらなる発展に貢献することを目的としており、今回で9回目を迎える。

ウ 応募及び受賞の状況

- (ア) 応募状況 23件
- (イ) 受賞状況 最優秀賞 該当なし
- 優秀賞 2件
- 奨励賞 2件
- 学生奨励賞 1件

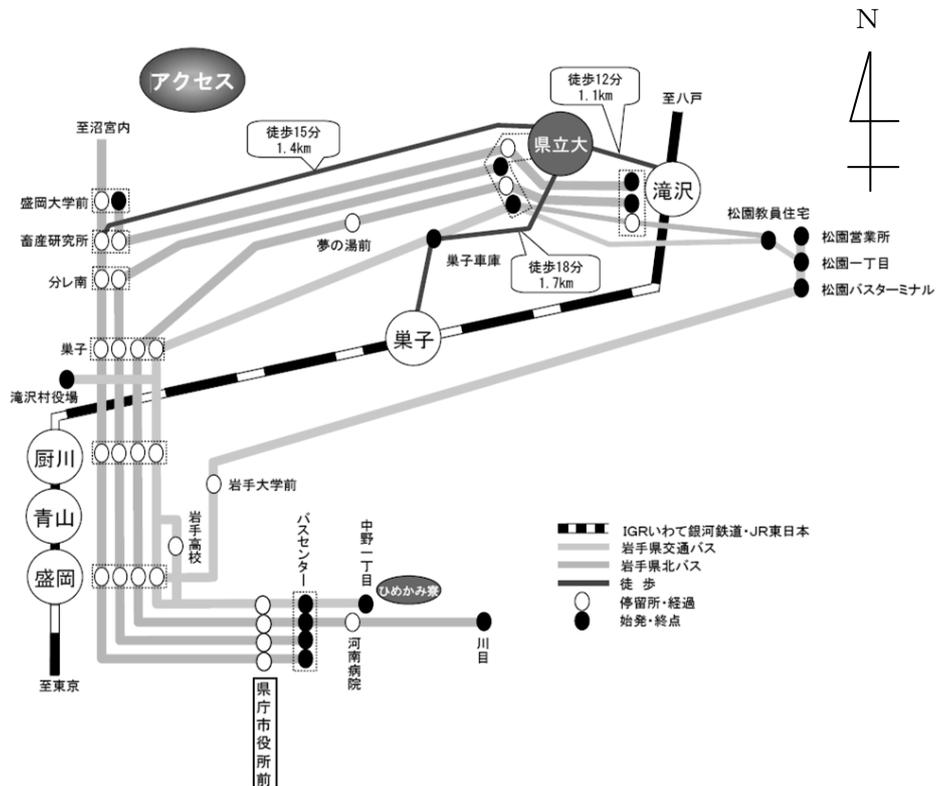


授賞式会場での講演する佐藤  
(法政大学ポアソナード・タワーにて)

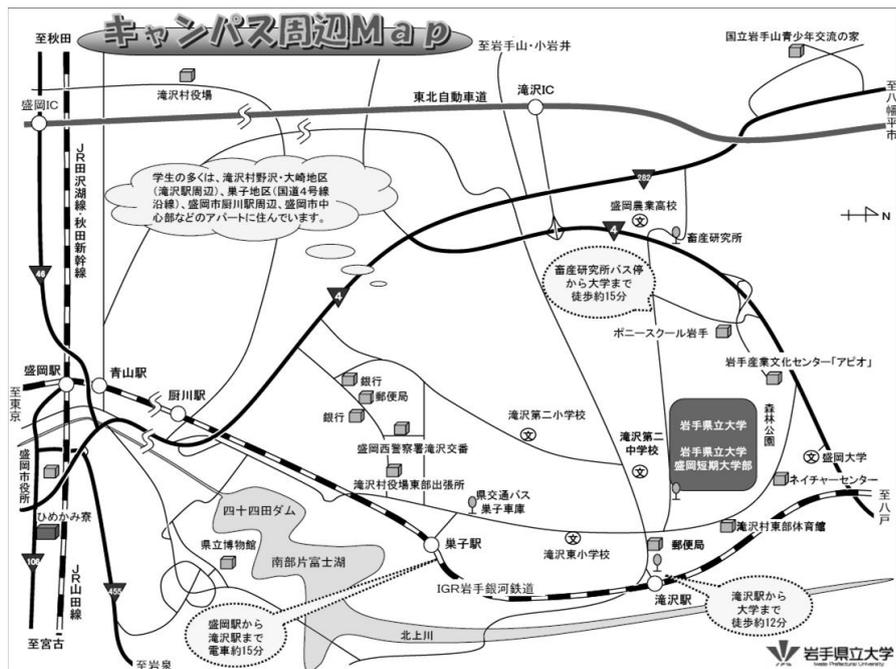


岩手県立大学から盛岡市への受賞報告会の写真  
(岩手県立大学にて)

## 【岩手県立大学（盛岡市まちづくり研究所）までのアクセス】



## 【キャンパス周辺Map】



# 研究報告

アセットマネジメントによる公有資産保有の在り方について

共同研究員 上森貞行

## 《利用上の注意》

本研究においては、次に掲げる事項のほか、利用する資料等の前提や集計方法等について、本文中の説明を理解した上で利用のこと。

### 1 各種調査結果等について

#### (1) 旧都南村・旧玉山村の取り扱いについて

特に表記がない限り合併以前（旧都南村は平成4年3月31日、旧玉山村は平成18年1月9日）の実績を含んだ数値で表示している。

### 2 集計値、符記号等について

(1) 集計結果等の数値は、総数に分類不能又は不詳の数値を含んでいるため、総数と内訳の合計とは必ずしも一致しない。また、割合、比率、構成比等の算出に当たって単位未満等の位について四捨五入しているため、総数と内訳の合計とは必ずしも一致しない。

(2) 本文中における数値の前の「△」及び表中における数値の前の「-」は、負（マイナス）の値（減少）を表す。

(3) 図表中の「0」、「-0」、「0.0」、「-0.0」等については、集計した数値が単位未満のものを含む。

(4) 図表中の「-」（数値の前に付しているものを除く。）は、該当数値のないもの又は割合等の算出に当たって除数が「0」のものである。

### 3 研究成果の公開について

本研究における研究成果をまとめた資料等（一部を除く。）について、盛岡市のホームページ（ウェブもりおか）において公開する。なお、利用に当たっては、出典を「盛岡市まちづくり研究所」と明記すること。

《盛岡市のホームページURL》

<http://www.city.morioka.iwate.jp>

《トップページからのアクセス》

盛岡市公式ホームページトップページ → 市政情報 → まちづくり  
→ 大学等との連携によるシンクタンク事業  
→ 盛岡市まちづくり研究所の研究成果

## 研究報告目次

〇はじめに.....	16
I 施設保有の現状と課題.....	19
1 本章の概要.....	19
2 施設保有の現状.....	19
(1) 施設保有量.....	19
(2) 建物の築年数.....	21
(3) 管理運営費.....	22
3 施設保有の課題.....	24
(1) 多額の更新費用.....	24
(2) 厳しい財政状況.....	26
(3) 人口減少社会.....	30
(4) 人口構造の変化.....	32
(5) 市民ニーズの多様化.....	32
(6) 配置の偏在.....	33
(7) 施設保有数と管理運営費の増.....	37
II 先進自治体の取組み.....	40
1 本章の概要.....	40
2 取組事例.....	40
(1) 公共施設マネジメント白書作成（藤沢市）.....	40
(2) 資産経営による資産保有の適正化（浜松市）.....	48
(3) 個別具体策実行（佐倉市）.....	56
(4) 計画保全完全実施（武蔵野市）.....	65
(5) ファシリティマネジメントの総合的な実施（青森県）.....	71
3 先進自治体における共通事項.....	81
(1) 共通する視点.....	81
(2) 共通する取組み.....	83
III 先進自治体の取組手法と盛岡市への適応可能性.....	89
1 本章の概要.....	89
(1) 目的.....	89
(2) 分析の方法.....	89
(3) 分類の視点.....	91
2 長寿命化（計画保全）.....	94
(1) 目的と手法.....	94
(2) 長寿命化の概念.....	94
(3) 先進自治体の取組手法.....	95

(4) 盛岡市における長寿命化.....	102
3 総量縮小.....	113
(1) 目的と手法.....	113
(2) 総量縮小の概念.....	113
(3) 補助対象施設の転用等の弾力化.....	114
(4) 先進自治体の取組手法.....	115
(5) 盛岡市における総量縮小.....	136
IV 盛岡市における公共施設マネジメント手法.....	139
1 本章の概要.....	139
2 盛岡市における公共施設マネジメント手法.....	140
(1) 目指すべき施設保有の姿.....	140
(2) 基本的な考え方.....	141
(3) 取組みの4つの柱.....	144
(4) 取組みの流れ.....	146
(5) 具体的な手順.....	148
(6) 経常的修繕及び新規整備.....	157
(7) スケジュール.....	159
3 個別の検討事項.....	161
(1) 身の丈に合った施設保有.....	161
(2) 人口構成の変動と公共施設 ー学校施設を例としてー.....	167
(3) 学校施設の多機能化の可能性.....	175
(4) インフラ資産の状況.....	183
○おわりに.....	188
脚注.....	190
参考文献・参考資料.....	191
資料編.....	194

## ○はじめに

平成 22 年度及び平成 23 年度の個別研究では、「アセットマネジメントによる公有資産保有の在り方について」をテーマに、先進自治体の事例を分析しながら、盛岡市の特徴に合う手法について調査研究を行った。

### 1 問題意識

当研究所の平成 20 年度の基礎研究によれば、盛岡市の総人口は平成 17 年の 301 千人から 30 年後の平成 47 年には 18.5%減少して 248 千人となる。この問題は、単なる人口減少ではなく、老年人口が 5 割以上増加し年少人口・生産年齢人口が 3~4 割近く減少する、という少子高齢化の進行にある。現在、第 2 次ベビーブーム前後の世代が親となる時期であるにもかかわらず少子化が進行しており、今後親となる世代自体が大幅に減少していく中、少子高齢化の進行が止まると予想することは難しい。

平成 24 年 1 月の国立社会保障・人口問題研究所の人口推計によると、少子高齢化の進展状況として、昭和 30 年当時は現役世代（15~64 歳）11.5 人で高齢者（65 歳以上）1 人を支えていたものが、平成 22 年は 2.8 人で 1 人を、平成 72 年には 1.3 人で 1 人を支える「肩車型」となるという試算もある。

その一方で、高度経済成長期からバブル期にかけて建設された公有資産は老朽化しており、建替えや大規模改修などの更新が必要となっている。

人口減少・少子高齢化の進行に伴い、今後市の税収は漸減していくことが予想される中、医療介護年金等の負担に加え、公有資産の老朽化への対応の負担も発生してくる。限られた財源の中で行政サービスを安定的に、かつ過不足なく供給していくためには、「選択と集中」の考えの下、長期的な視点を持ち政策展開していくことが重要となっている。

### 2 盛岡市自治体経営の指針及び実施計画

こうした中で盛岡市は、自治体経営の指針及び実施計画を策定し、右肩上がりの経済成長を前提とした従来型の行政運営から、人口も税収も長期にわたり漸減する新たな環境に対応した行政運営への転換を図ることとし、「協働のまちづくりの推進」「行政評価を活用した経営システムの確立」「公正で透明性の高い経営の推進」「健全な財政運営の推進」「組織のマネジメントの推進」と並び、「公共施設アセットマネジメントの推進」を掲げ 6 つの取組みを推進することとしている。

この中で、公共施設アセットマネジメントの推進については、「全庁的な視点のもとに施設の維持管理のさらなる効率化や更新費用の低減、平準化を進め、コストと便益の最適化を図りつつ公共施設を管理・活用するための取り組みを進めます。」としている。また、取組みの方向性として、「全庁的な視点から公共施設の企画、管理、活用、処分の取組みを進めるため、アセットマネジメントの考え方

を取り入れた公共施設の維持管理の手法の導入について検討し、公共施設の管理における今後の方向性を定めます。」「少子高齢・人口減少時代の本格的到来を踏まえ、公共施設の配置のあり方について検討を進めます。」などを掲げている。

当研究所では、この自治体経営の指針及び実施計画の考えに基づき、盛岡市がアセットマネジメントの考え方を取り入れた公共施設の維持管理の手法を導入するに当たり、どのような考え方及び手順により実施することが適するのかが提言を行うことを目的とし、次のとおり調査研究を行った。

### 3 本研究のアプローチと本文構成

本研究は公有資産の中でもインフラ資産（上水道，下水道，道路，橋りょう）を除いた公共施設（建物関係）について、その保有のあり方及び維持管理の手法の分析を行った。

インフラ資産を除くこととしたのは、上水道については厚生労働省から「水道事業におけるアセットマネジメント（資産管理）に関する手引き」が、下水道については国土交通省から「下水道施設のストックマネジメント手法に関する手引き（案）」が示されているほか、道路・橋梁については国土交通省のもとアセットマネジメントが推進され、道路構造物を計画的かつ効率的に管理することとしているほか、橋梁は長寿命化修繕計画の策定が進められているなど国により取組手法が確立されてきている。したがって、インフラ資産については、今後も国が示した手法により取組みが可能であることから、財政への影響額を把握しておく必要があるものの、マネジメント手法については今回研究の対象外とした。

本文は次の4部構成としている。

#### (1) 施設保有の現状と課題

盛岡市の保有している公共施設（建物関係）について、データを収集し保有量を把握するとともに、その状況を様々な角度から分析することにより、現状と課題を整理している。

#### (2) 先進自治体の取組み

公共施設マネジメントの必要性は全国でも同様であり、一部の自治体において先進的な取組みが見られる。しかし、各自治体の置かれている状況により取組手法は異なり、統一された手法は確立されていない。各自治体の取組みの特徴を把握し比較することにより、公共施設マネジメントがどのような視点でどのような取組みがなされているかを整理する。

#### (3) 先進自治体の取組手法と盛岡市への適応可能性

先進自治体の取組みの中で、今後の少子高齢人口減少社会への対応として特に重要と考えられる取組みについて、盛岡市の現状と照らし合わせ適応可能性を検証することにより、盛岡市における公共施設マネジメント手法を検討する。

#### (4) 盛岡市における公共施設マネジメント手法

(3)において整理・検討した内容を基に、盛岡市における公共施設マネジメント手法として、その考え方や取組みの流れ、具体的手順のモデルを示す。

#### 4 アセットマネジメント等の定義

盛岡市では、「公共施設におけるアセットマネジメントとは、施設、設備を資産として捉え、その損傷・劣化等を将来にわたり予測することや管理運営における費用対効果を詳細に把握しデータ化すること等により、効果的かつ効率的な維持管理を行うための方法のことをいいます。」と定義<sup>1)</sup>している。

アセットマネジメントとは、元々米国において先進的に導入された手法である。1930年代のニューディール政策により大量に建設された公共施設は老朽化が進み、1970年代後半から施設の破損や橋梁の崩壊が発生し多くの人命が失われ社会問題となった。この原因として、公共施設への過小投資や、適切な維持管理が不可欠であることへの認識不足、公共施設のマネジメントの欠如等が挙げられ、米国政府は1980年代から道路関係予算を維持管理に優先的に配分し、道路構造物の修繕や管理体制の強化に努めるところから、アセットマネジメントの取組みが始まった。

日本では、2003年に国土交通省がアセットマネジメントを「道路を資産としてとらえ、道路構造物の状態を客観的に把握・評価し、中長期的な資産の状態を予測するとともに、予算的制約の中でいつどのような対策をどこに行うのが最適であるかを考慮して、道路構造物を計画的かつ効率的に管理すること」と定義<sup>2)</sup>している。2009年には厚生労働省が水道事業におけるアセットマネジメントとして、「水道ビジョンに掲げた持続可能な水道事業を実現するために、中長期的な視点に立ち、水道施設のライフサイクル全体にわたって効率的かつ効果的に水道施設を管理運営する体系化された実践活動」と定義<sup>3)</sup>している。下水道事業分野では、2008年に国土交通省がストックマネジメントを「下水道事業の役割を踏まえ、持続可能な下水道事業の実施を図るため、明確な目標を定め、膨大な施設の状況を客観的に把握、評価し、中長期的な施設の状態を予測しながら、下水道施設を計画的かつ効率的に管理すること。」と定義<sup>4)</sup>しておりアセットマネジメントと類似の概念を示している。このほか、建物関連分野に使用されているマネジメントとして、ファシリティマネジメントがあり、各分野で類似した概念がある。

本研究では、公共施設を掘り下げて調査研究を行うこととするため、ファシリティ（施設）マネジメントを実践している自治体の事例を多く取り扱う。公益社団法人日本ファシリティマネジメント推進協会は、「ファシリティマネジメントは、企業、団体等が、組織活動のために施設とその環境を総合的に企画、管理、活用する経営活動」と定義<sup>5)</sup>している。建物の維持管理方法のみならず、戦略的にどのように施設を活用していくかという経営的概念も併せ持つ一歩進んだ考え方である。

# I 施設保有の現状と課題

## 1 本章の概要

現在、高度経済成長期からバブル期にかけて建築された多くの公共施設の老朽化が進んでいる。近い将来これらが耐用年数を迎え、維持更新が必要となる施設が急速に増加すると見込まれている。また、近年は環境対応や耐震性の確保、アスベストへの対応等により、公共施設の保有による自治体の負担が大きくなっている。

一方で、人口減少社会の到来や少子高齢社会の進展による人口構成の変化により、税収は長期にわたり漸減する見込みであり、これまでどおり全ての公共施設を維持管理、更新していくことは困難な状況となっている。

こうした状況にあって、今後も公共施設がその機能を十分に発揮し、住民サービスの質を持続的に維持、向上させていくためには、公有資産の保有のあり方及び望ましい維持管理の手法について、公共施設全体を考えた取り組みが必要となっている。

本章では、盛岡市における公共施設の保有の現状を様々な角度から把握するとともに、現状のまま施設を維持更新していく場合の更新費用を数値化することにより公共施設の老朽化に伴う今後の課題を明らかにすることを目的とする。

## 2 施設保有の現状

### (1) 施設保有量

盛岡市が保有する建物の量は、平成 23 年 3 月 31 日現在の盛岡市財産表によると、行政財産が 1,085,444 m<sup>2</sup>（企業用資産含む）、普通財産が 16,476 m<sup>2</sup>であり、合計 1,101,920 m<sup>2</sup>となっている。施設数 659、棟数にして 1,553 棟の建物を保有している。延床面積の多い順に小学校、市営住宅、中学校と続き、そのほか市場、文教施設など図表 1-1、1-2 のとおり構成されている。

小中学校で 35.8%を占めるほか、市営住宅が 15.3%を占め、これらで市の保有する施設の約半分を占めている。

図表 1-1 盛岡市財産表の内訳

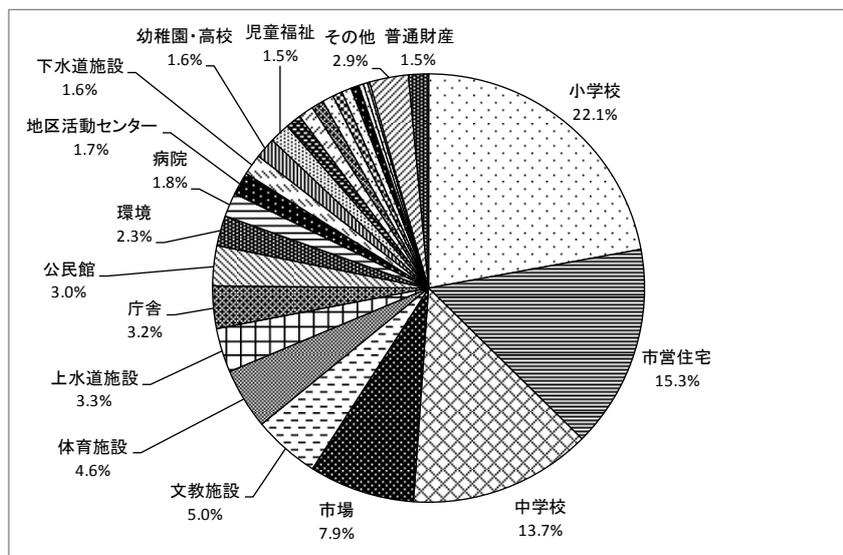
区分	延床面積 (㎡)	施設数	棟数	延床面積 構成比
小学校	243,502	48	226	22.1%
市営住宅	168,972	22	159	15.3%
中学校	150,772	24	115	13.7%
市場	87,216	1	13	7.9%
文教施設	55,268	21	64	5.0%
体育施設	50,539	25	54	4.6%
上水道施設	36,649	49	103	3.3%
庁舎	35,403	10	22	3.2%
公民館	33,237	12	21	3.0%
環境	25,127	7	49	2.3%
病院	19,865	1	5	1.8%
地区活動センター	18,925	34	36	1.7%
下水道施設	17,382	21	48	1.6%
幼稚園・高校	17,259	5	12	1.6%
児童福祉	16,817	42	48	1.5%
公園	12,851	86	245	1.2%
高齢者福祉	12,420	32	37	1.1%
保育園	10,132	16	22	0.9%
消防	9,221	69	70	0.8%
勤労者施設	7,975	6	7	0.7%
保健施設	7,896	8	9	0.7%
観光	6,833	5	6	0.6%
改善センター	3,789	9	11	0.3%
障害者援護	3,548	3	6	0.3%
地区振興センター	1,798	6	7	0.2%
その他	32,050	47	85	2.9%
普通財産	16,476	50	73	1.5%
合計	1,101,920	659	1,553	100.0%

※1) 延床面積のある施設のみ集計している。

2) 供用廃止施設を含む。

資料 盛岡市『盛岡市財産表（平成 23 年 3 月 31 日現在）』より作成

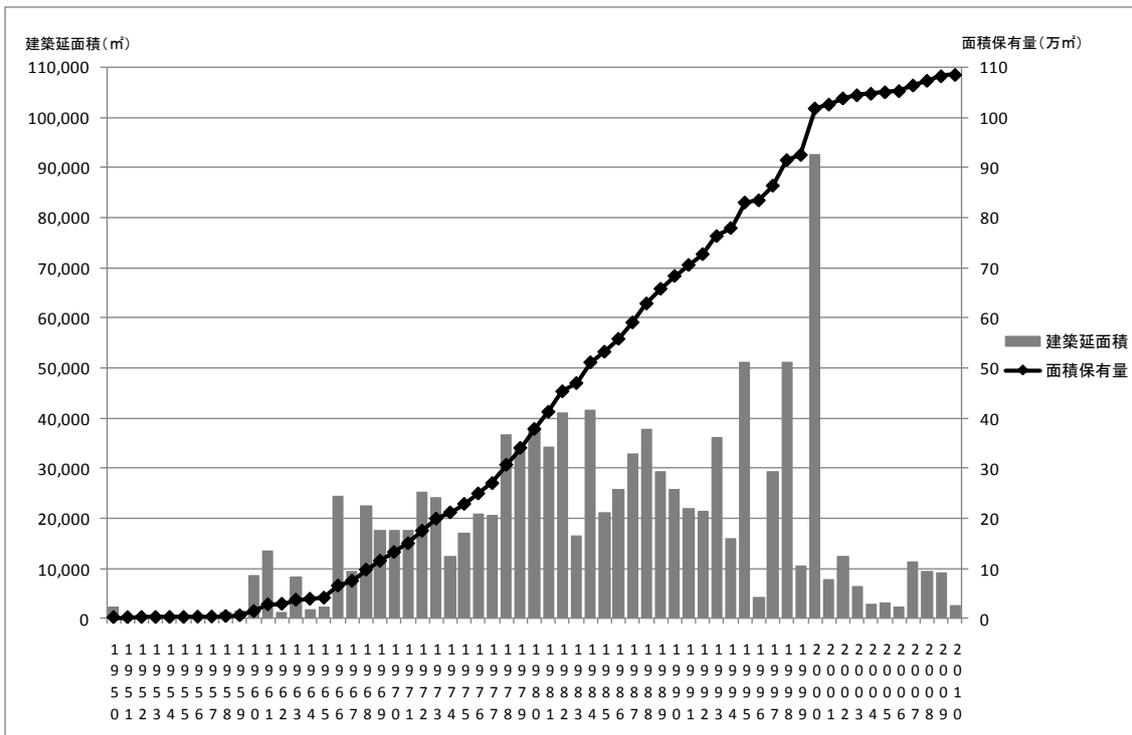
図表 1-2 盛岡市財産表における延床面積構成比



## (2) 建物の築年数

これら施設は図表 2 のとおり 1960 年（昭和 35 年）頃から建設が増え、当初は小中学校及び市営住宅を中心に建設された。その後、高度経済成長とともに、福祉が拡大する中様々な福祉施設が建設されたほか、市民ニーズが増加し社会教育施設等多くの建設が行われた。この傾向はバブル期まで継続しているが、その後も国の景気対策の姿勢もあり、市民文化ホール、市立病院、中央卸売市場など近年まで大規模な建設を行ってきている。

図表 2 建築年別延床面積及び面積保有量推移



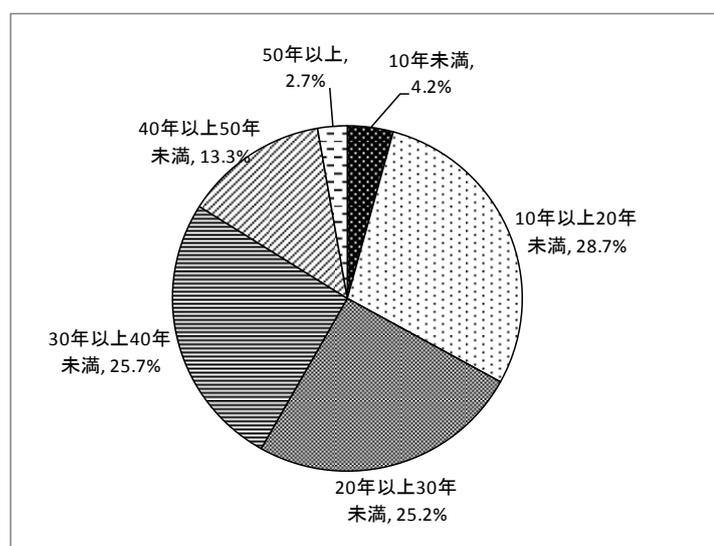
※1) 平成 23 年 3 月 31 日現在の財産表に記載されている建物についての面積保有量である。

資料 盛岡市『盛岡市財産表 平成 23 年 3 月 31 日現在』及び同市建築住宅課提供データより作成

現在保有する施設の築年数は、図表 3 のとおりである。近年の新築抑制により、築 10 年未満の施設は 4.2%と少ない。築 10 年以上 20 年未満は 28.7%であり市民文化ホール、市立病院、中央卸売市場などが含まれる。このほか、築 20 年以上 30 年未満は 25.2%、築 30 年以上 40 年未満は 25.7%、築 40 年以上 50 年未満 13.3%と続いている。

一般的に、施設を構成する設備や部位などの多くのものが耐用年数を迎える 30 年を経過している施設は 41.7%あり、既に多くの施設が設備等の更新時期を迎えている状況にある。

図表 3 築年別延床面積構成比



資料 盛岡市『盛岡市財産表 平成 23 年 3 月 31 日現在』及び建築住宅課データより作成

### (3) 管理運営費

図表 4-1, 4-2 に示すとおり、平成 21 年度に公共施設の管理・運営に要した費用は約 148 億円となる（上下水道施設・病院・市場・消防施設を除く）。これは、一般会計歳出額の約 13.7%に相当する。

内訳では、学校関係の管理運営費（小中学校・幼稚園・高校）が全体の管理運営費の約 32.4%にあたる約 48 億円を占めるほか、保育園が約 13.9%の約 21 億円、環境関係が約 12.1%の約 18 億円と続いている。

これら施設にかかる管理運営費は、平成 21 年度の市税収入である約 410 億円の約 35.9%に相当することからも、多くの費用が公共施設の管理・運営に充当されていることが分かる。

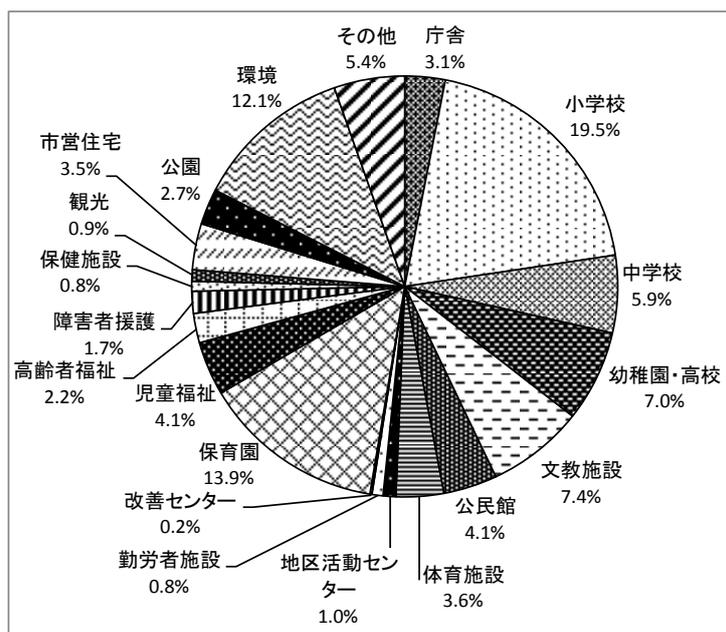
図表 4-1 公共施設の種別管理運営費（平成 21 年度）

区分	施設数	管理運営経費 (千円)	構成比 (%)
庁舎	10	453,900	3.1
小学校	46	2,883,900	19.5
中学校	24	873,600	5.9
幼稚園・高校	5	1,032,000	7.0
文教施設	21	1,092,800	7.4
公民館	12	604,400	4.1
体育施設	25	534,900	3.6
地区活動センター	33	142,400	1.0
勤労者施設	6	124,000	0.8
改善センター	9	22,500	0.2
地区振興センター	6	700	0.0
保育園	16	2,058,000	13.9
児童福祉	42	608,800	4.1
高齢者福祉	32	331,800	2.2
障害者援護	3	248,600	1.7
保健施設	8	111,300	0.8
観光	5	129,700	0.9
市営住宅	22	520,600	3.5
公園	86	404,400	2.7
環境	7	1,781,700	12.1
その他	46	793,700	5.4
合計	464	14,753,700	100.0

- ※1) 経費の 10 万円未満は四捨五入している。  
 2) 上下水道施設・病院・市場・消防施設を除く。  
 3) 複数施設をまとめて管理している施設については主たる施設の区分に分類している。  
 4) 一部不明な点は所管課へのヒアリングにより作成。  
 5) 複数の資料から作成していることから決算額とは異なる。

資料 盛岡市『盛岡市歳入歳出決算事項別明細書（平成 21 年度）』、同市『指定管理者決算状況調査（平成 21 年度分）』より作成

図表 4-2 公共施設の種別管理運営費（平成 21 年度）構成比



### 3 施設保有の課題

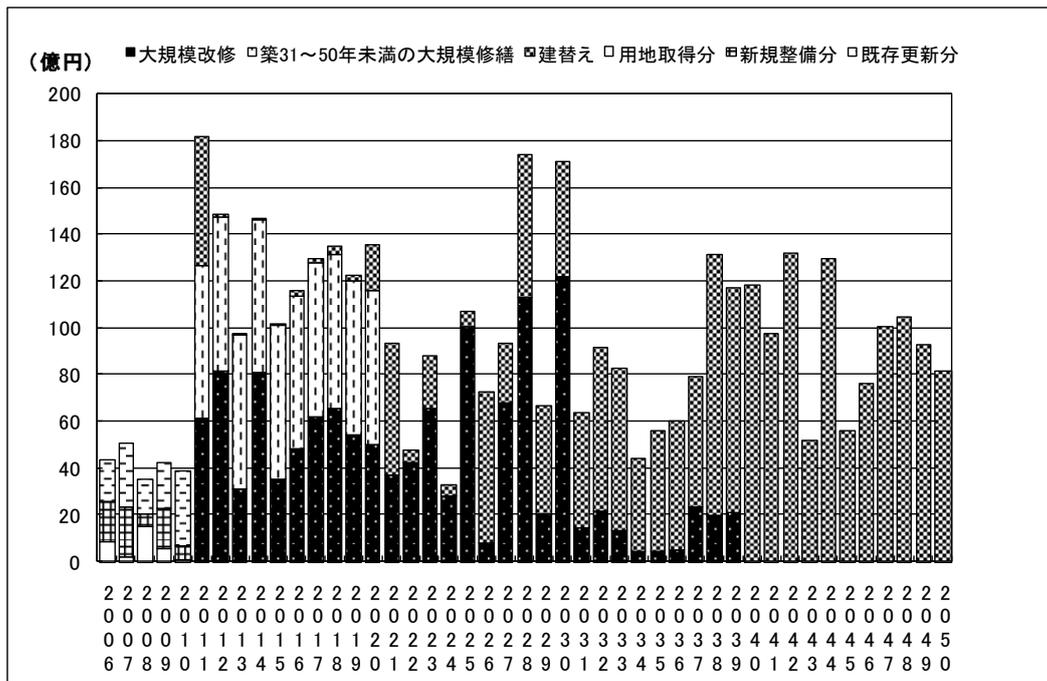
#### (1) 多額の更新費用

公共施設の老朽化は、盛岡市特有の問題ではなく、近年全国的に問題となっており、総務省自治財政局はこのような実態に警鐘を鳴らそうと平成23年3月に(財)自治総合センターの事業として「公共施設及びインフラ資産の更新費用の簡便な推計」を行う方法を開発し、推計ソフトを全国の市町村が使用できるようにしている。公共施設の推計方法は、基本的に建物を築後30年で大規模改修(既に30年経過施設は今後10年間で大規模改修)を行い、60年で建替えると仮定し計算することとしている。また、大規模改修及び建替えの1㎡当たりの工事単価を定め、建築年に応じ上記年数を経過する年に、面積に掛け合わせて計算していく方法となっている。

なお、今回盛岡市の更新費用を推計するに当たっては、建替え実績のある学校施設については、建替え単価を盛岡市の実績に合わせている。また、学校施設の大規模改修単価は平成20年度の包括外部監査で指摘のあった工事単価と推計ソフトの単価が概ね一致したため、推計ソフトの単価を使用している。この推計方法により、盛岡市の更新費用を算出したものが図表5-1である。

内容を見ると、2050年までの40年間で総額約4031億円、年平均約101億円の更新費用を要する結果となった。2030年(平成42)頃までは、大規模改修が中心に進み、その後建替えが中心となっていく。

図表5-1 総務省推計ソフトによる更新費用推計



※1) 2010年までは実績値。2010年のデータを基に作成しているため、2011年以降が推計である。  
資料 盛岡市『盛岡市財産表 平成23年3月31日現在』及び同市建築住宅課提供データより作成



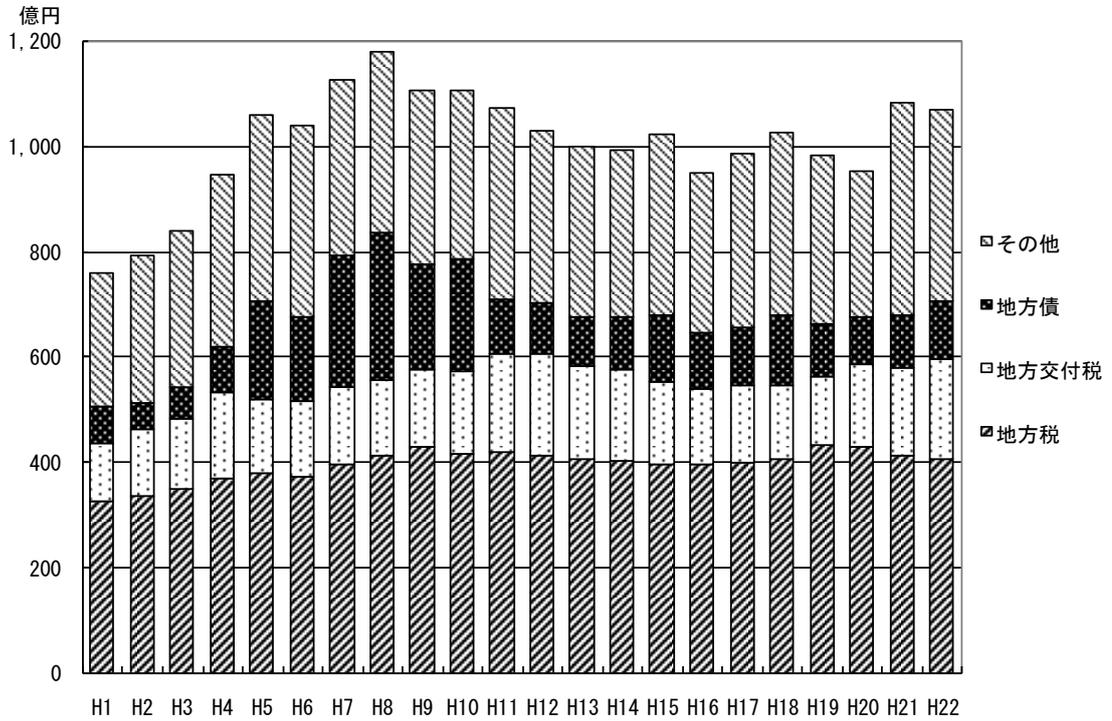
## (2) 厳しい財政状況－歳出の逡増

### ア 決算規模

盛岡市の普通会計決算額の歳入，歳出推移は図表 6-1，6-2 のとおりである。決算総額は，平成 8 年度の 1,165 億円をピークに，その後減少に転じている。平成 15 年度は，扶助費の増大やバブル崩壊以降の国の経済対策に呼応して行ってきた公共事業に対する公債費の増加などにより一度増加したものの，平成 16 年度には再度減少している。平成 17・18 年度は平成 18 年 1 月に玉山村と合併したこともあり決算総額が拡大している。平成 19 年度は税制改革により地方に税源移譲が行われ市税が増加したが，行財政改革の効果もあり決算規模が縮小されている。平成 20 年度には中核市に移行したため地方交付税が増加している。平成 21 年度は定額給付金や国の緊急経済対策への対応のため，義務的経費（公債費・扶助費・人件費の合計額）以外で大きく増加し決算総額が拡大した。平成 22 年度は再び減少に転じているものの扶助費が過去最大となり一定の決算総額となっている。

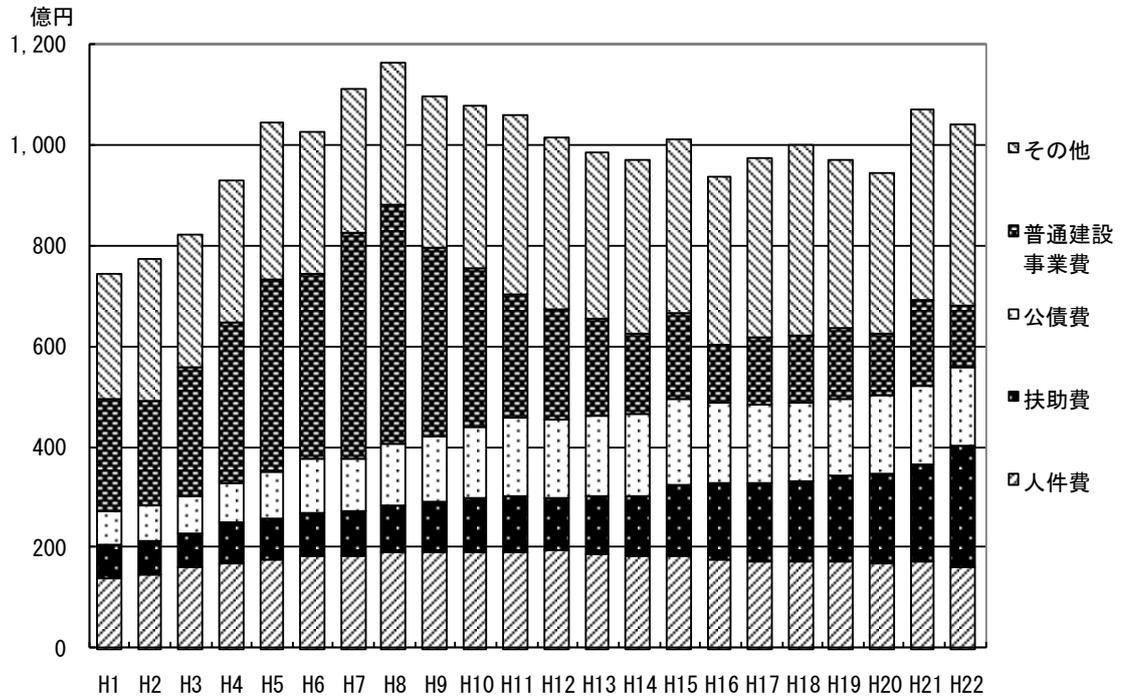
このように，緊急経済対策以降は固有の事情で決算規模が拡大しているが，この傾向と玉山村と合併した影響がある平成 17・18 年度を除くと，総じて決算総額は減少してきている。一方で，人口構造の変化や経済状況等から扶助費の増大が著しく，義務的経費は年々増加し，財政の硬直化が徐々に進行している。

図表 6-1 歳入推移



資料 盛岡市『決算カード』（平成元～22年）より作成

図表 6-2 歳出推移



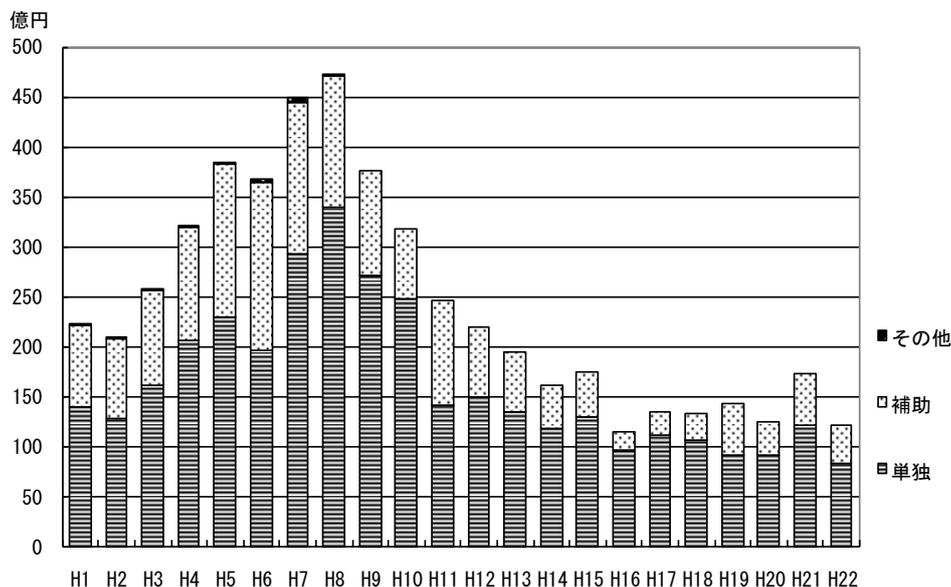
資料 盛岡市『決算カード』（平成元～22年）より作成

## イ 普通建設事業費・維持補修費

こうした状況に呼応する形で普通建設事業費は年々減少してきている。

図表 7 を見ると、普通建設事業費は平成 8 年度の 473 億円をピークに著しく減少し、平成 22 年度には 121 億円となりピーク時の 25.6%、約 4 分の 1 に減少している。決算総額の減少傾向の中、扶助費の増加に伴う義務的経費の増加により、普通建設事業費は減少せざるを得ない状況が見て取れる。

図表 7 普通建設事業費推移



資料 盛岡市『決算カード』（平成元～22年）より作成

このような状況の中で、普通建設事業費のうちどのくらいの額を公共施設に投資しているかを整理したものが、図表 8-1 である。過去 5 年間の普通建設事業費を、その性質により、公共施設（建物分）・同（用地分）、インフラ資産（上水道・下水道・道路・橋りょう等）分及びその他（プラント等）に分類した。

分類方法は、普通建設事業費のうち、土木費（住宅分を除く）及び農林水産業費（その他分を除く）をインフラ資産分とし、衛生費のうち清掃費のごみ処理分の一部（毎年一定程度要している額）をその他（プラント等）とし、残りを公共施設（建物分・用地分）としている。公共施設分はさらに、地方財政状況調査表 73 表投資的経費の状況（用地取得費の状況）を用いて、建物分と用地分に分けている。

分類の結果、普通建設事業費の 67.4% である年平均約 93.4 億円はインフラ資産に関する分に当てられており、公共施設（建物分）に関する投

資は 25.8%の年平均約 35.8 億円（用地分と合わせると 30.5%年平均約 42.3 億円）となっていることが分かった。

また、公共施設に関する分（建物分）約 35.8 億円の財源内訳については、国・県支出金が約 10.1 億円で 28.2%となり 3 割弱を占めるほか、市負担分として地方債が約 17.8 億円の 49.7%、一般財源等が約 6.1 億円の 17.0%、その他の特定財源等が約 1.8 億円の 4.9%となり、7 割強を盛岡市が負担していることが分かった。

図表 8-1 普通建設事業費用用途別推移

単位(千円)

用途	H18		H19		H20		H21		H22		過去5年平均	
	金額	構成比										
公共施設(建物分)	3,504,995	26.6%	4,898,055	34.4%	2,004,776	16.1%	3,685,428	21.4%	3,802,723	31.5%	3,579,195	25.8%
公共施設(用地分)	864,534	6.6%	191,615	1.3%	1,509,136	12.1%	577,266	3.3%	109,018	0.9%	650,314	4.7%
インフラ資産分	8,562,843	64.9%	8,815,388	61.9%	8,622,354	69.1%	12,743,504	73.9%	7,949,788	65.8%	9,338,775	67.4%
その他	254,021	1.9%	346,479	2.4%	335,401	2.7%	240,831	1.4%	229,100	1.9%	281,166	2.0%
合計	13,186,393	100.0%	14,251,537	100.0%	12,471,667	100.0%	17,247,029	100.0%	12,090,629	100.0%	13,849,451	100.0%

図表 8-2 公共施設（建物分）に関する財源内訳

単位(千円)

区分	建物分	国庫支出金		都道府県支出金		分担金・負担金・寄附金		地方債		その他の特定財源		一般財源等	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
H18	3,504,995	460,343	13.1%	38,249	1.1%	5,294	0.2%	1,876,082	53.5%	355,317	10.1%	769,710	22.0%
H19	4,898,055	1,204,934	24.6%	98,237	2.0%	4,718	0.1%	2,958,551	60.4%	96,775	2.0%	534,840	10.9%
H20	2,004,776	479,536	23.9%	70,145	3.5%	4,617	0.2%	933,389	46.6%	107,273	5.4%	409,816	20.4%
H21	3,685,428	990,227	26.9%	184,326	5.0%	1,391	0.0%	1,748,900	47.5%	285,412	7.7%	475,172	12.9%
H22	3,802,723	1,186,247	31.2%	340,187	8.9%	3,706	0.1%	1,370,800	36.0%	40,415	1.1%	861,368	22.7%
平均	3,579,195	864,257	24.1%	146,229	4.1%	3,945	0.1%	1,777,544	49.7%	177,038	4.9%	610,181	17.0%

資料 盛岡市『地方財政調査表』（平成 18～22 年）より作成

普通建設事業費のほか、図表 9 のとおり維持補修費についても同様に分析したところ、過去 5 年間は年平均 6.6 億円を支出しており、そのおよそ半分を公共施設分に、残りの半分をインフラ資産分に充当していることが分かった。なお、維持補修費については市負担となっている。

図表 9 維持補修費区分別推移

単位(千円)

区分	H18		H19		H20		H21		H22		過去5年平均	
	金額	構成比										
公共施設(建物分)	360,380	53.1%	355,531	51.4%	265,353	47.3%	363,071	51.0%	287,434	43.9%	326,354	49.5%
インフラ資産分	318,004	46.9%	336,032	48.6%	295,742	52.7%	348,297	49.0%	368,058	56.1%	333,227	50.5%
合計	678,384	100.0%	691,563	100.0%	561,095	100.0%	711,368	100.0%	655,492	100.0%	659,580	100.0%

資料 盛岡市『地方財政調査表』（平成 18～22 年）より作成

以上のことから、盛岡市は最近 5 年間に於いて、普通建設事業費及び維持補修費によって公共施設（建物分及び用地分）に支出している額は、普通建設事業費から年平均約 42.3 億円、維持補修費から約 3.3 億円となり、合わせて約 45.6 億円を支出していることが分かる。

なお、前述の更新費用推計と比較すると、現在の公共施設への支出額では、更新費用（年平均約 101 億円）を到底賄うことはできず、全ての施設を建替え更新していくことは極めて困難な状況となっている。

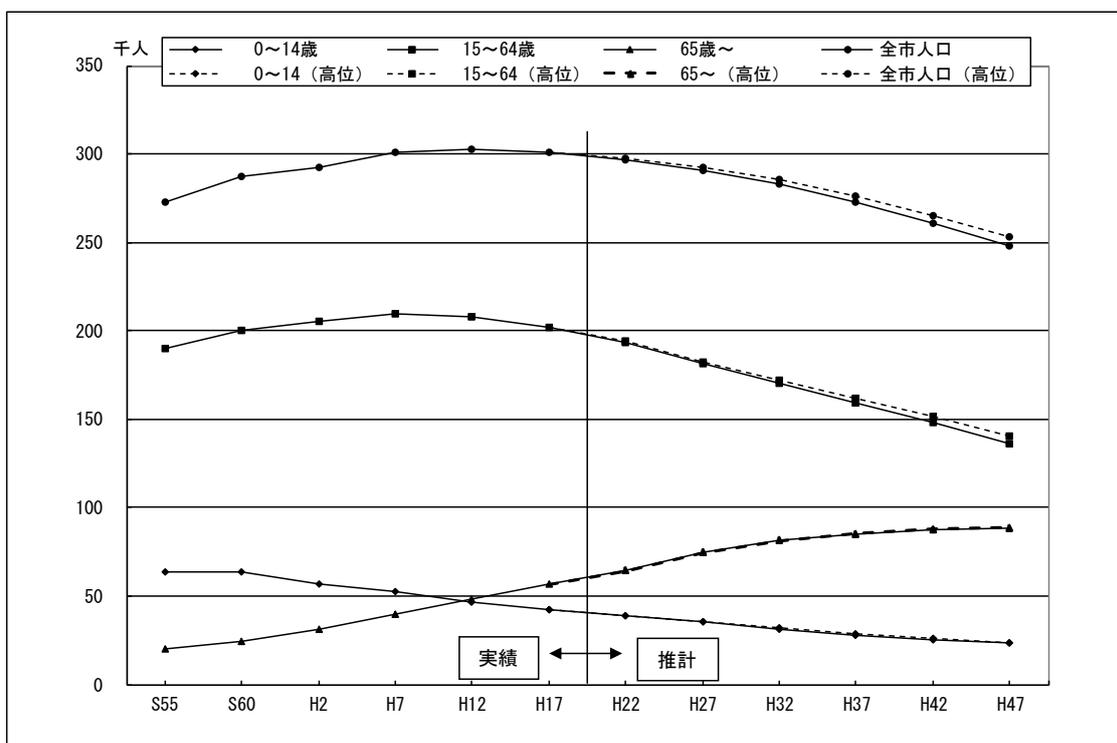
### (3) 人口減少社会一歳入の逡減

図表 10 は当研究所において平成 20 年度に行った昭和 55 年から平成 47 年までの人口推移及び推計のグラフである。

盛岡市の全市人口は平成 12 年をピークに減少に転じ約 10 年を経過した。老年人口（65 歳以上）が急速に増加する中での減少であり，年少人口（0～14 歳）及び生産年齢人口（15～65 歳）が急速に減少していることが分かる。そして，生産年齢人口の減少のペースは今後さらに加速する。このため，現在の規模の地方税を確保していくことは今後益々難しくなり，税収が漸減していくことが予想されている。

なお，東日本大震災以降，短期的に推計と異なる人口増減が見られるが，長期的に人口減少が進展していく見込みは変わらない。

図表 10 盛岡市の年齢 3 区分別人口の推移（～H17 年：国勢調査人口，H22 年～：将来推計）



※1) 将来推計は盛岡市まちづくり研究所（平成 20 年）による。

※2) 高位推計は過去の傾向から生産年齢人口の一部の社会動態の純減が縮小（20%）すると仮定したものである。

そこで，盛岡市の中心的な税のうち，人口減少の影響を直接的に受ける市民税について，経済状況等の影響は考慮せずに，人口減少に伴う影響額について検証することとした。

なお，盛岡市の平成 22 年度の税収は約 406 億円であったが，このうち 45.5%（約 185 億円）を市民税が，43.5%（約 176 億円）を固定資産税が

占めている。

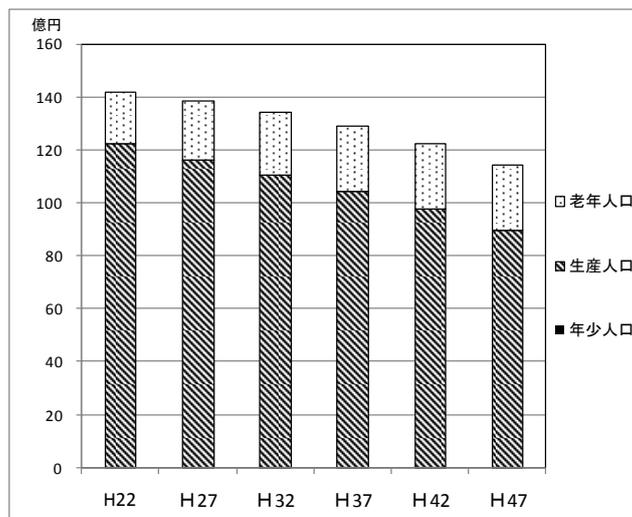
市民税は、個人市民税と法人市民税に大別される。法人市民税は経済的な影響による部分が多いこともあるので、ここでは市民税の約 77.8%を占める個人市民税について推計を行った。

平成 22 年度の個人市民税課税情報を基に、5 歳階級別に課税者割合及び一人当たりの課税額を算出したのち、当研究所が平成 20 年度に行った 5 歳階級別人口推計を使用し、平成 47 年までの個人市民税課税額の推計を行ったものが図表 11-1、11-2 である。

これによると、平成 47 年度の課税総額は、15 歳以上 65 歳未満の生産年齢人口が平成 22 年度と比べ 70.4%に減少することに伴い個人市民税の課税総額が減少するものの、65 歳以上の老年人口が増加することに伴い課税額が増加し、総じて 80.7%の課税額となり平成 22 年度と比べ約 27 億円減少する推計結果が算出された。

このように、人口減少の進展に伴い、年々税収の減少が予想されるため、こうした影響を前提とした対応策を検討しておく必要がある。

図表 11-1 個人市民税課税額推計



※1) 経済状況など人口減少以外の影響を考慮していない。

図表 11-2 個人市民税課税額推計

区分	H22	H27	H32	H37	H42	H47
人口 (人)	296,690	290,829	282,591	272,473	260,939	248,185
課税額 (億円)	141.6	138.4	134.0	128.9	122.5	114.3
H22 比 (%)	100.0	97.7	94.6	91.0	86.5	80.7
H22 からの減少額 (億円)	-	△ 3.2	△ 7.6	△ 12.7	△ 19.2	△ 27.4

※1) 経済状況など人口減少以外の影響を考慮していない。

#### (4) 人口構造の変化

公共施設の課題は、前述までのように老朽化に伴う更新費用等の経費についての課題のほかにも、いくつかの課題が見られる。その一つとして人口構造の変化が挙げられる。先程の図表 10 を用いて、昭和 55 年当時と現在及び将来の人口構造の変化を確認する。

昭和 55 年は第 2 次ベビーブームにより年少人口（0～14 歳）がピーク期を迎えている年である。高度経済成長期にあり住民サービスの拡大とともに、学校をはじめアイスアリーナや盛岡劇場など様々な施設が建設された時期である。昭和 55 年の人口と比較し、現在（平成 22 年度の国勢調査実績）は、年少人口（0～14 歳）は 61.6%、生産年齢人口（15～65 歳）は 102.8%、老年人口（65 歳以上）は 326.8%となり少子高齢社会の進展が顕著に現れている。

さらに、平成 37 年の推計結果を見てみると、総人口は昭和 55 年とほぼ同じ規模に戻る。しかし、その構成内訳は、昭和 55 年と比べ、年少人口（0～14 歳）は 44.2%、生産年齢人口（15～65 歳）は 84.1%、老年人口（65 歳以上）は 431.5%となる見込みであり、少子高齢社会の進展は今後益々強まっていくことが予想される。

人口構造の変化により、利用対象者が減少している施設では余剰スペースの発生や施設稼働率の低下が見られる。一方で、利用対象者の増加によりスペースの狭隘が見受けられる施設もある。

人口構造の変化に合わせて、施設の保有量を調整していくことが求められる。

#### (5) 市民ニーズの多様化

平成 23 年 2 月に当研究所において行った「公共施設の有効利用に関する市民意識調査」の結果（資料編参照）からも見て取れるように、人口構造の変化や社会状況の変化に伴い、共稼ぎ世帯の増加による子育て環境の変化や、高齢人口の増加による地域活動・社会的活動への関心の高まりなど、多くの要因により、様々な主体による市民活動が活発化し、市民ニーズの多様化が進んでいる。

しかし、これまでのように新しいニーズに対応するために新しい建物を建設していくことは、今後は難しい状況になっている。

そこで、盛岡市の施設の利用状況（資料編図 1 参照）を見ると、施設の行政目的が異なることから、利用目的や利用対象者が限られ、低利用となっている施設も見受けられる。

現在保有している施設をどのように活用し、市民ニーズの多様化に対応していくかが課題となっている。

## (6) 配置の偏在

盛岡市は市域が広く市街地から中山間地域まであり、地域によって人口や地理的条件が大きく異なる。また、区画整理などにより新しいまちが形成され、人口の増加が見られる地域もある。さらに、平成に入り2度の合併も行われてきた。このため、地域によって施設の配置が偏在している可能性がある。

図表12は、コミュニティ地区別の人口及び施設の整備状況である。地域コミュニティでの利用が想定される施設を対象に集計を行っている（自治公民館等は保有主体が市や住民など様々あることから対象外としている）。老人福祉センターや児童館など概ね各地区に整備してきている施設もあれば、地区活動センターや公民館などのように幾つかの地区に一つ整備している施設もある。前述のとおり地域により人口や地理的条件等の特徴が異なり、その事情を考慮する必要があるため、一概に比較はできないが、地区毎の人口一人当たりの施設面積に着目すると、地域によって開きがある。

図表 12 コミュニティ地区別の人口及び施設面積

単位：㎡

	人口 (人)	施設面積	人口一人 当たりの 施設面積 (㎡/人)	公民館	児童セン ター・児 童館	老人福祉 センター ・憩いの 家	地区活動 センター	コミュニ ティセン ター	その他セ ンター
仁王	12,419	624	0.05		335	289			
桜城	13,101	995	0.08		735	259			
上田	17,286	5,444	0.31	4,243	755	446			
緑が丘	12,755	1,356	0.11		353	197	806		
松園	20,271	3,398	0.17	749	864	411	1,374		
青山	22,755	8,707	0.38	4,399	1,040	1,187	2,081		
みたけ	7,967	1,300	0.16		401		899		
北厨川	7,161	635	0.09		362	273			
西厨川	12,459	679	0.05		402	277			
土淵	2,859	799	0.28				799		
東厨川	11,982	1,852	0.15		773	373	706		
城南	10,938	3,226	0.29	2,216	356	188			466
加賀野	6,022	1,910	0.32		343	207	1,360		
山岸	13,335	9,609	0.72	7,281	353	1,074	800		101
杜陵	5,358	1,140	0.21		400	740			
大慈寺	5,385	542	0.10		345	197			
米内	4,384	1,170	0.27		335	215			620
仙北	14,289	2,123	0.15		350	200	1,573		
本宮	13,471	1,484	0.11		430	229	825		
太田	8,094	2,842	0.35		344	900	1,598		
つなぎ	1,101	1,043	0.95			232	812		
中野	12,574	1,398	0.11		379	217	802		
築川	1,612	1,062	0.66						1,062
見前	23,961	6,264	0.26	3,880	721	455			1,209
飯岡	16,589	3,000	0.18	331	1,002	667			1,000
乙部	9,064	3,846	0.42	363	810	198			2,475
巻掘・姫神	1,347	1,716	1.27		443			1,054	220
好摩	4,642	2,546	0.55	66	430			1,226	824
渋民	5,625	4,884	0.87	1,774	879			1,271	960
玉山・藪川	1,940	4,564	2.35	683	311			830	2,740
総計	300,746	80,157	0.27	25,985	14,249	9,432	14,433	4,381	11,677

※1) コミュニティ地区別人口は盛岡市まちづくり研究所（平成20年度）による。

2) 文化ホール併設施設は、公民館部分のみ算入（共用部分は按分）している。

資料 盛岡市『盛岡市財産表（平成23年3月31日現在）』より作成

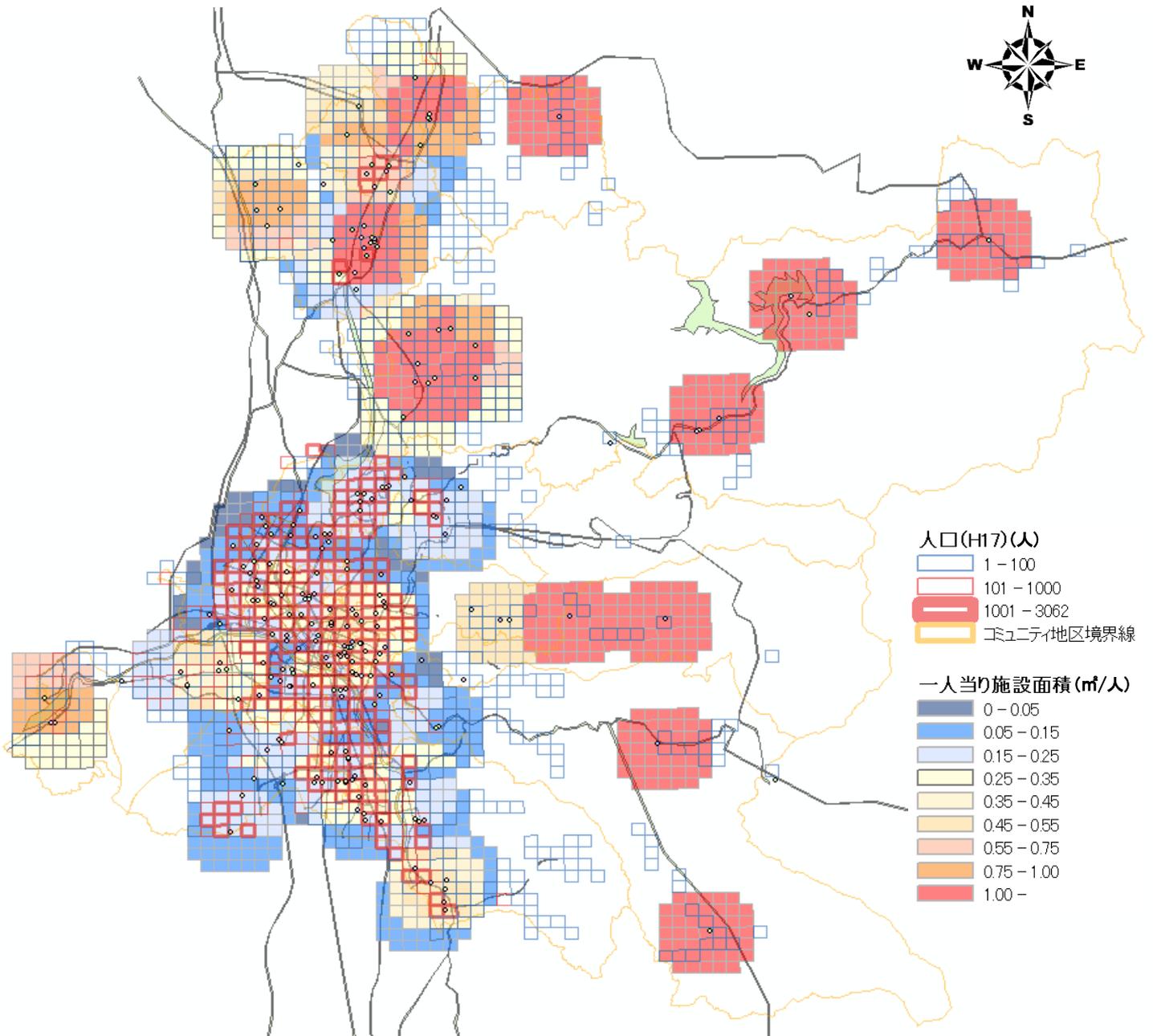
さらに、地域の実情について詳しく把握するため、地理情報システム（GIS）を活用し、人口分布とコミュニティ地区別施設整備状況の関係について把握を行った。図表 13 は、当研究所において平成 21 年度に行った地域メッシュ統計による人口分布と施設の配置状況を重ね合わせることにより、人口一人当たりの施設面積を可視化したものである。地図上の小さい正方形は一辺が 500m の小地域（以下メッシュ）を表す。施設の所在するメッシュを中心とし、そこを含み概ね 4 マス（2km）以内を施設のサービスの提供範囲と仮定し、その施設の延床面積をサービスの提供範囲に該当する全メッシュの総人口で割り返したものを、各メッシュに均等に施設保有量として積み上げている。

この図表の見方としては、塗られている色については凡例のとおり暖色（赤色系）になるほど人口一人当たりの施設保有量は大きく、寒色（青色系）になるほど小さくなる。黄色は平均的な施設保有量である。また、メッシュを囲む枠線の色についてはメッシュ内人口を表し、青い枠は人口が少ない地域（1～100 人）、赤い枠は人口がやや多い地域（101～1000 人）、赤い太枠は人口が特に多い地域（1001～3062 人）を表す。メッシュのない地域は住民がいない地域、グレーの枠は施設の対象範囲とはなっているものの住民がいない地域となっている。

この結果から、合併前の旧市村の市街地を中心に施設が建設されていることが分かる。旧市村中心部の中間地点付近にあり近年開発が進んだ地域は、人口が多い地域であっても利用可能な施設が少ないことが見て取れる。また、中山間地域は人口が少ないことから当然のことながら人口一人当たりの施設面積は大きくなっているが、施設数は多くない。

こうした環境の違いを考慮した上で、地域間の公平性をどのように保ち、施設の利用環境を整え行政サービスを提供していくかが課題である。

図表 13 人口分布と人口一人当たり施設面積



※1) 人口は盛岡市まちづくり研究所（平成 21 年度）の「地域メッシュ統計」における平成 17 年度国勢調査結果における人口分布を使用している。  
 資料 盛岡市『盛岡市財産表（平成 23 年 3 月 31 日現在）』より作成

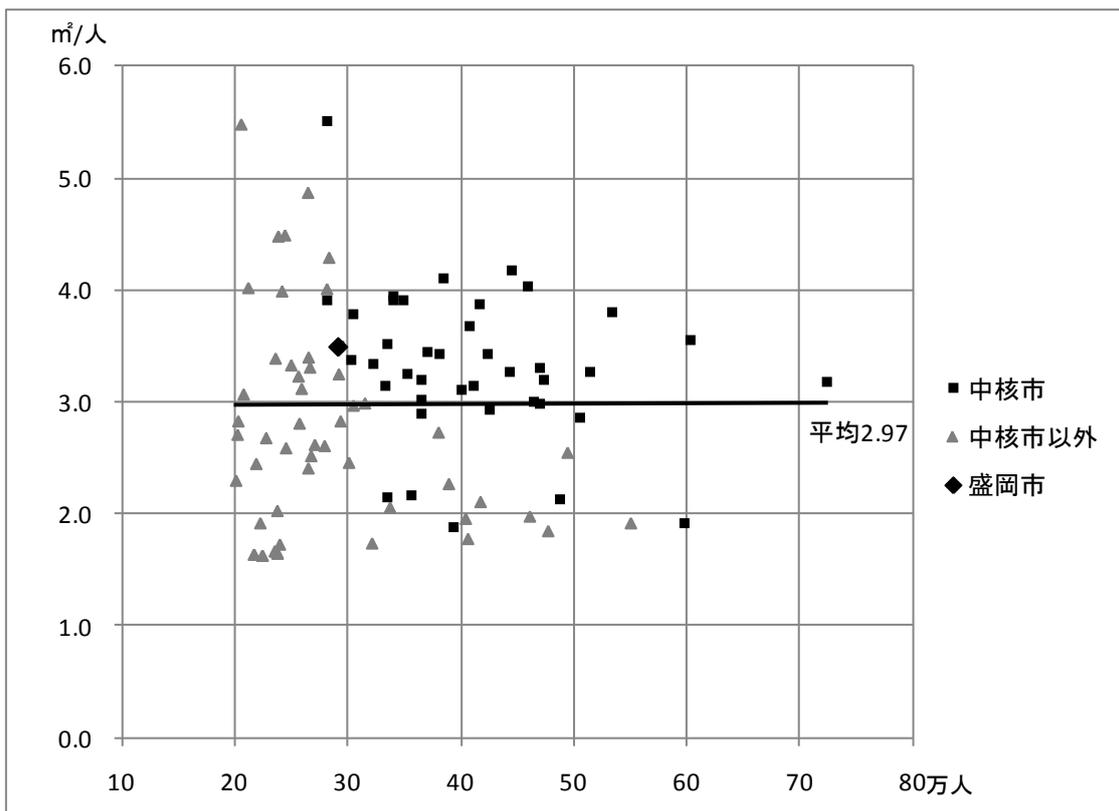
## (7) 施設保有数と管理運営費の逓増

### ア 人口一人当たりの施設面積

図表 14 は盛岡市と人口規模が類似している自治体の人口一人当たりの公共施設延床面積（行政財産分）を表したグラフである。このグラフから、盛岡市の人口一人当たりの施設面積は 3.49 m<sup>2</sup>であり、平均値の 2.97 m<sup>2</sup>と比べやや多めであることが分かる。これは市域の広さが大きな要因となっていると考えられる。また、中核市は人口一人当たりの施設面積が大きい自治体が多く、中核市として広域的な施設を保有していることも一因となっていると考えられる。

当研究所の平成 22 年度の研究「貸借対照表を活用した政策分析」における都市間比較分析においても、住民一人当たり資産が多いことが指摘されており、施設面積についても、これと同様の結果となっていると言える。

図表 14 人口一人当たりの施設面積（人口 20 万人以上の自治体比較）



- ※1) 政令指定都市を除く。
- 2) 行政財産分を集計している。

資料 東洋大学 P P P 研究センター「自治体別人口・公共施設延床面積リスト」（平成 24 年）より作成

## イ 中核市の施設保有数

図表 15 は中核市（候補市含む）における種類別の施設保有数を示している。盛岡市は中核市の中で 3 番目に人口が少ない自治体であるものの、施設の保有数は多めであることが分かる。特に、老人福祉センター、児童館及び博物館関係施設は全国の中核市の中で最も多い。

これは、地理的要因もあり広域的な施設を保有する必要があることや、大規模な都市が近くにないことから様々な種類の施設を網羅的に保有しなければならないこと、また、市域が広いため地区単位で保有することとしている施設があることや、博物館等の市の特徴を発信する施設なども多いことなどから、総じて施設の保有数が多くなっていると考えられる。こうした現状から、盛岡市は施設の老朽化の影響を大きく受ける可能性があると考えられる。

また、施設数が多いことから、これらの管理運営に多くの費用を要している可能性がある。近年財政状況が厳しさを増す中、個々の施設については指定管理者制度の導入など新しい手法も導入しながら、住民サービスの拡大と効率的な運営の両立に取り組んで来ている。しかし、施設は一度建設すると規模の縮小や抜本的な運営の見直しは難しく、新しい施設を建設する度に、納税者一人当たりの負担が大きくなる傾向にある。

一方で、利用ニーズの変化や経年による施設機能の陳腐化等により利用者数が減少している施設も見受けられる。これら施設は、従来と比較し利用者一人当たりの運営費用が割高となっている可能性がある。

盛岡市は多くの施設を有し、多くの管理運営費を要している。人口減少により財源が漸減してきている中、各施設の利用状況や管理運営費を明らかにし、管理運営方法を再確認することが求められる。

図表 15 中核市及び中核市候補市における施設保有数

項目	人口 (住民基本台帳登録人口)	老人福祉センター	老人憩いの家	地域包括支援センター	市立保育所	市立児童館	市立病院	市営住宅	幼稚園	小学校	中学校	高校	図書館	博物館等										公民館	体育館	陸上競技場	野球場	プール	テニスコート	公会堂・市民会館			
														総合	科学	歴史	美術	野外	動物園	植物園	動植物園	水族館	カ所								カ所	カ所	カ所
函館市	282,459	4	-	6	9	26	3	6,221	2	47	28	1	1	12	1	-	11	1	-	-	-	-	-	-	-	-	4	2	1	8	2	4	2
旭川市	353,289	2	-	9	5	7	1	4,818	-	55	29	1	5	10	1	3	2	2	1	1	-	-	-	-	-	29	6	1	3	7	2	3	
青森市	304,321	2	-	11	-	16	2	2,825	-	49	21	-	1	4	-	-	4	-	-	-	-	-	-	-	42	4	1	3	4	4	2		
盛岡市	291,709	26	4	7	16	38	1	2,768	4	45	25	1	3	17	1	1	10	2	1	1	1	-	-	-	13	9	1	4	4	7	4		
秋田市	323,425	1	3	11	14	38	1	2,392	-	46	25	2	5	5	1	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-	10	7	1	7	1	6	1	
郡山市	334,189	2	6	17	25	1	1	3,884	-	62	28	-	17	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	40	6	2	2	3	1	2	
いわき市	349,181	4	1	7	40	3	1	7,385	18	74	44	-	6	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	36	9	2	3	2	2	5		
宇都宮市	504,999	5	-	25	15	3	-	3,659	-	68	25	-	4	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	18	6	1	15	5	6	1	
前橋市	340,383	5	-	11	18	5	-	5,460	4	52	24	1	1	6	-	-	5	1	-	-	-	-	-	-	-	15	4	5	6	5	6	2	
川越市	335,924	3	3	6	20	3	-	1,100	-	32	22	1	4	4	-	-	3	1	-	-	-	-	-	-	-	19	2	1	1	1	4	3	
船橋市	598,213	5	44	5	27	20	2	1,269	-	54	27	1	4	2	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	25	2	1	2	2	3	4	
柏市	394,188	4	1	7	23	5	1	835	1	41	20	1	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-	7	6	11	2	
横須賀市	425,258	6	1	14	11	-	2	4,942	2	47	24	1	4	2	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	4	1	5	14	6	3	
富山市	417,322	6	2	32	46	11	1	4,685	13	65	26	-	25	10	4	1	1	3	-	-	1	-	-	-	-	85	9	1	2	6	13	9	
金沢市	444,125	5	16	19	13	31	1	3,481	-	60	25	1	5	7	-	-	3	4	-	-	-	-	-	-	-	62	11	1	4	3	5	3	
長野市	384,240	13	10	12	46	-	1	3,746	-	56	25	1	2	11	1	1	3	5	-	1	-	-	-	-	-	29	5	1	1	12	16	8	
岐阜市	410,971	9	1	13	24	13	1	3,587	4	48	22	1	7	4	-	1	2	1	-	-	-	-	-	-	-	50	10	-	3	3	7	4	
豊橋市	365,131	5	3	15	5	1	1	4,164	-	52	22	-	2	5	-	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	73	12	1	3	2	8	6	
岡崎市	365,486	7	-	12	35	1	1	2,821	3	47	19	-	2	2	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	8	5	-	1	2	3	5	
豊田市	407,830	3	-	19	46	2	-	2,208	15	75	26	-	31	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	26	14	1	2	7	19	3	
大津市	333,038	5	7	7	14	7	1	3,040	34	37	18	-	3	5	1	-	3	1	-	-	-	-	-	-	-	36	9	1	1	12	6	9	
高槻市	355,636	5	-	12	13	-	-	574	23	41	18	-	5	4	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	1	13	3	1	3	4	5	2
東大阪市	487,869	6	-	19	14	2	1	3,518	19	54	26	1	3	3	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	33	2	-	6	1	4	2	
姫路市	533,547	3	-	22	32	12	-	6,381	46	69	35	3	15	12	-	2	3	3	-	1	1	1	1	1	64	8	1	8	6	9	1		
尼崎市	460,245	5	64	12	29	-	-	10,813	18	43	19	3	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22	7	1	7	3	7	2	
西宮市	470,682	1	-	13	23	8	1	9,823	21	40	20	2	4	7	1	2	3	-	-	-	1	-	-	-	-	24	9	1	7	1	6	6	
奈良市	365,157	3	20	11	19	4	1	2,350	40	48	21	1	3	7	-	-	4	3	-	-	-	-	-	-	-	24	12	2	2	5	9	5	
和歌山市	380,483	-	-	8	23	8	-	6,773	13	56	19	1	1	4	-	1	2	-	-	1	-	-	-	-	-	1	4	1	6	1	4	1	
倉敷市	474,147	4	36	25	31	6	1	4,248	56	64	26	-	6	12	-	2	9	1	-	-	-	-	-	-	-	49	5	4	10	5	8	5	
福山市	464,558	5	33	15	62	1	1	3,329	30	80	36	1	7	9	-	-	6	2	-	1	-	-	-	-	-	79	8	1	7	6	10	7	
下関市	282,091	2	14	4	26	4	3	7,018	26	54	23	1	6	4	-	-	2	1	-	-	-	-	-	-	1	34	9	1	4	2	9	3	
高松市	422,601	4	12	1	37	10	3	4,324	29	53	23	1	5	6	-	-	2	2	1	-	-	-	-	-	1	5	15	1	8	8	13	1	
松山市	513,563	3	1	10	27	7	-	4,693	5	59	26	-	4	3	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	41	8	1	1	3	5	4	
高知市	339,714	12	4	6	26	9	-	5,034	1	43	19	1	7	9	1	-	4	1	-	-	1	1	-	-	1	39	4	1	2	3	4	2	
久留米市	302,964	2	28	5	12	1	-	4,735	-	46	17	2	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	17	-	3	3	7	7	
長崎市	443,615	6	11	15	12	5	4	9,530	4	73	41	1	2	5	-	1	3	1	-	-	-	-	-	-	-	32	10	3	1	6	11	7	
熊本市	722,164	10	135	29	23	10	2	13,593	8	93	42	2	2	3	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	19	12	1	16	5	10	2	
大分市	470,293	1	7	17	15	1	-	5,348	35	62	27	-	1	3	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	1	13	5	1	6	3	9	2
宮崎市	400,901	3	3	18	12	18	1	5,533	2	48	25	-	2	8	1	2	5	1	-	1	-	-	-	-	-	17	19	2	8	1	11	4	
鹿児島市	603,444	7	1	15	11	3	1	11,112	4	78	39	3	1	4	1	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-	1	14	11	1	1	7	31	2
高崎市	370,301	12	-	9	21	5	-	3,861	8	60	25	1	6	5	1	-	1	3	-	-	-	-	-	-	-	44	12	3	8	6	9	7	
八王子市	551,216	3	1	12	16	12	-	1,336	-	70	38	-	5	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3	2	8	5	11	4	
四日市市	305,277	2	-	3	25	4	1	3,052	24	40	22	-	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	6	1	6	4	4	4	
吹田市	347,279	1	1	4	18	11	1	805	16	35	18	-	7	2	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	30	5	1	4	4	4	1	
枚方市	406,827	2	-	13	17	-	1	28	11	45	19	-	8	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	1	1	2	3	1	
豊中市	389,020	4	31	7	19	2	1	2,637	7	41	18	-	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45	6	-	5	3	5	1	
藤沢市	404,448	3	2	9	16	5	1	1,695	-	35	19	-	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	2	-	3	3	5	2	

※1) 中核市 41 及び中核市候補市 6 含む。

資料 中核市市長会『平成 22 年度版中核市要覧』(平成 22 年)より作成

## II 先進自治体の取組み

### 1 本章の概要

公共施設マネジメントについての全国的な取組みは、平成12年に三重県の当時の北川知事がファシリティマネジメントの有効性に着目し、導入を図ったことから始まり、平成13年の新宿区による施設白書の作成や、平成14年の神奈川県による県有施設長寿命化指針ほか、幾つかの先進的な自治体により進められてきた。こうした取組みにより施設の老朽化の影響の大きさが認識され始め、近年、全国的に取組みが広がり始めている。

しかしながら、その取組みは自治体の規模や施設保有量など置かれている状況により大きく異なり、全国均一の確立された手法とはなっていない。各自治体において自らの特徴に適した手法を検討し実施している状況である。

本章では、先進自治体の取組みを把握することにより、公共施設マネジメントがどのような視点でどのような取組みがなされているかを整理する。

### 2 取組事例

#### (1) 公共施設マネジメント白書作成（藤沢市）

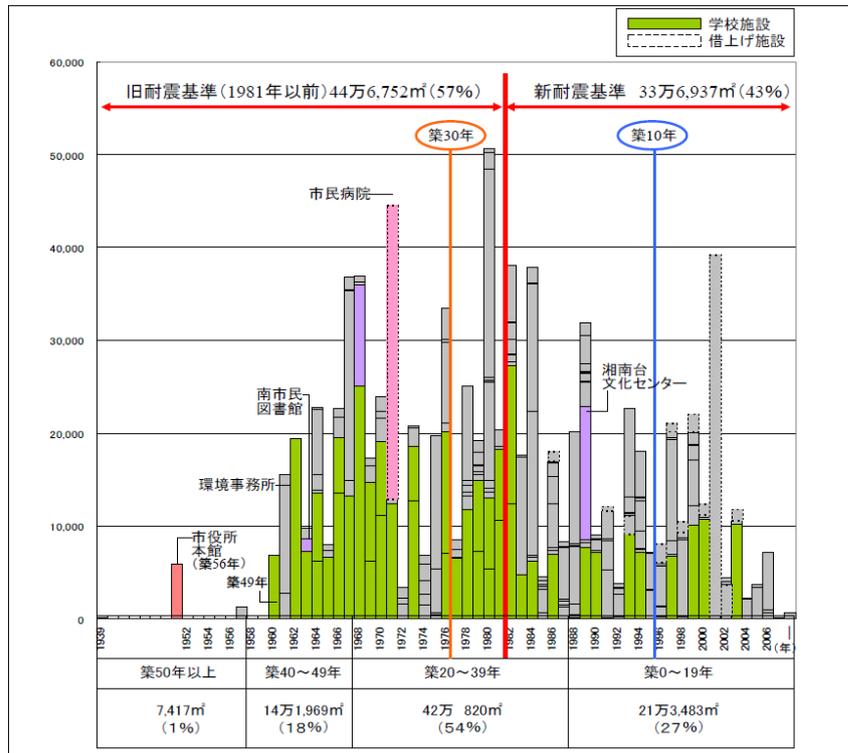
藤沢市は、神奈川県中央部の海岸沿いに位置し、人口404,808人（平成22年3月31日現在）、市域面積69.51k㎡の都市である。財政状況は、平成21年度普通会計決算額は1,268億円であり、うち普通建設事業費約202億円となっている。市内に延床面積78.4万㎡の公共施設を有している。これらは高度経済成長と共に多くの施設を建設してきた。図表16に示すとおり、一般的に建物の寿命とされる築30年以上の公共施設は約41万㎡で全体の52.3%となり、老朽化した建築物が既に全体の過半を占め、建替えが必要となっている。

しかしながら、少子化及び高齢化は一層の進展が予想され、財政状況も市税等自主財源の減少傾向、扶助費など義務的経費の増大、普通建設事業費等の投資的経費に回す財源不足など厳しい状況が予見される。一方で、労働力人口の変化等により、社会資本整備の必要性、社会保障費等の増大等、市民ニーズは増している。

コストの一律削減には限界があり、行政サービスの維持向上と持続可能な財政運営をいかに両立していくかが重要となっていた。

これに対応するため、藤沢市は保有資産の課題と対処法の検討を行い、施設機能の見直しと複合化・既存施設の有効活用・公共施設の有効性について住民とともに考えることとした。

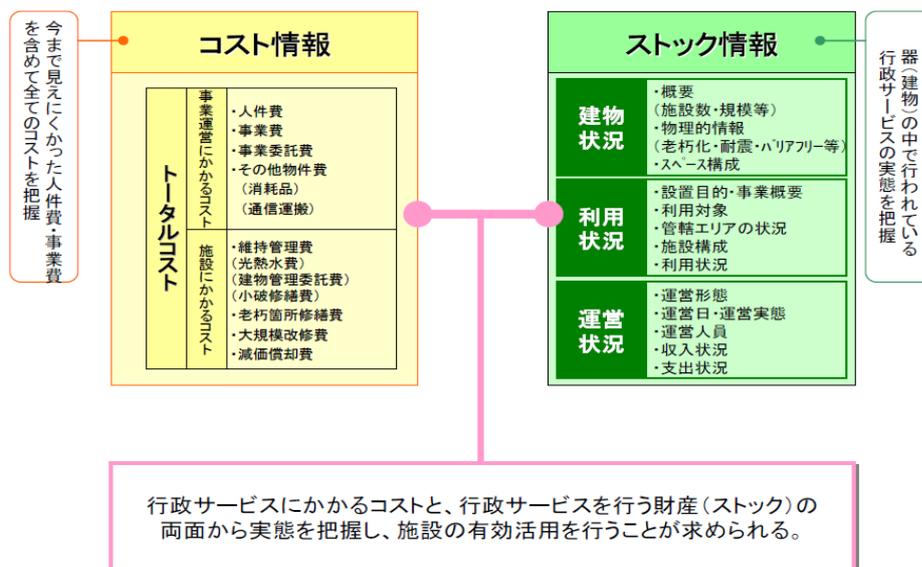
図表 16 築年別施設整備状況



出典 藤沢市『公共施設マネジメント白書』（平成 20 年）

図表 17 に示すように、コスト情報とストック情報の分析を行っており、コスト情報は人件費・光熱水費・減価償却費等を把握し、ストック情報は建物の状況・利用状況・運営状況を把握したうえで、両面から実態を把握し施設の有効性向上を図る方策を進めている。

図表 17 コストと実態の的確な把握



出典 藤沢市『公共施設マネジメント白書』（平成 20 年）

## ア 取組体制

藤沢市では、施設のマネジメントを推進するために、経営企画部に資産経営課を設けている。当課は事務職2名、建築職3名、土木職2名の計7名で構成されている。

事務分掌としては、①市有資産の有効活用、②公の施設の整備計画、③広告事業（施設等の命名権を含む）、④行政財産の取得及びこれに伴う交換による土地の処分、⑤移転補償、⑥市有地に係る不動産評価委員会庶務、⑦藤沢市土地開発公社及び財団法人藤沢市開発経営公社の運営指導・連絡調整、⑧国・他の地方公共団体等による土地取得のあっせん、⑨庁舎の整備計画の策定及び実施等があり業務を実施している。

また、資産経営課の他、計画建築部公共建築課（公共建築物の設計業務、計画修繕）、計画建築部住宅課（市営住宅の建設・運営・管理）、財政部管財課（市有財産の管理、庁舎・公用車管理）と連携している。

## イ 公共施設マネジメント白書

### (7) 白書の概要

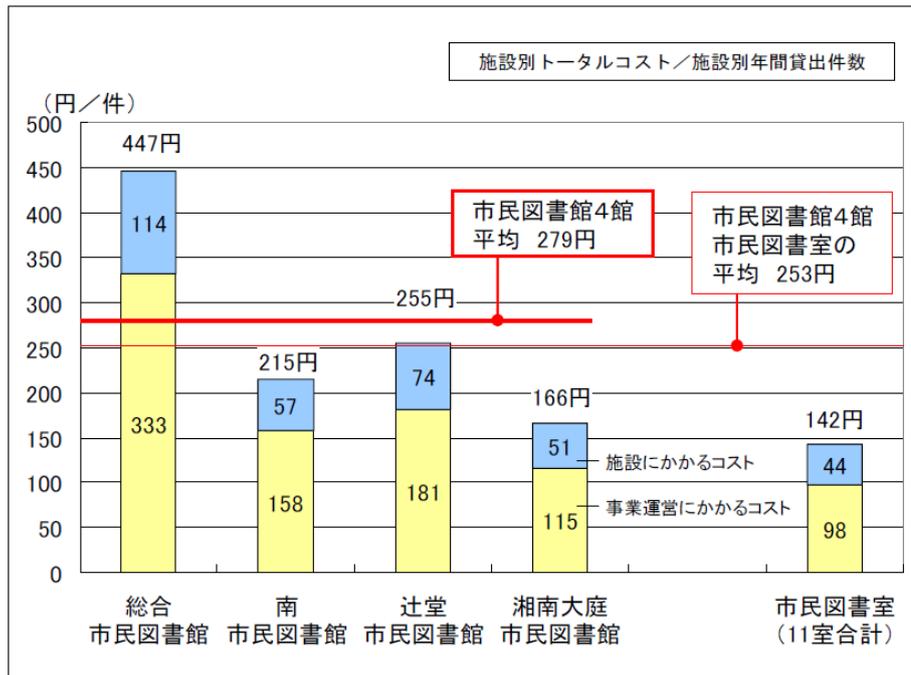
平成20年11月に藤沢市は、市民とともに公共施設の再整備と有効活用を考えることを目的とし基礎資料として公共施設マネジメント白書を全国に先駆けて作成した。

白書の内容は、施設毎に次のコスト情報や稼働率情報などを決算データ等に基づき整理している。

はじめに、施設毎のコスト計算として、施設にかかるコスト（各所修繕費・老朽箇所修繕費・光熱水費・建物管理委託費・貸借料・車両備品等購入費）、事業運営にかかるコスト（職員人件費（正職員、非常勤）各種事業費・その他物件費）、収益（使用料）、見えないコスト（減価償却相当額）まで算出している。次に、施設の稼働率として、1日何人が使用しているか、一人当たり経費がいくら掛かっているのかを把握した。

これらの数字を基に、地域別公共施設一覧として、市内13地区について施設の状況を一覧可能とするとともに、図18に示すように利用一回当たりのコスト、地域特性（年齢別の人口が今後20年でどのように変化するか）などについて様々な角度から施設を分析している。

図表 18 施設別貸出 1 件あたりにかかるコスト



出典 藤沢市『公共施設マネジメント白書』(平成 20 年)

#### (イ) 白書作成の流れ

図表 19 のとおり白書作成までの流れは、平成 16 年度に耐震化対応をきっかけとして施設・資産の状況，施設の目的別使用・管理状況，施設の利用・運営状況等について，平成 15 年度の決算データをもとに資料を整理した。その後，平成 17 年度には前年度に整理した資料をもとに，市の保有施設の現状や各施設の維持管理状況等を整理した。平成 18 年度は，資産の有効活用というテーマをもとに，市民センターや図書館等の施設について人件費等も含めコスト分析を行った。平成 19 年度は，現在の公共施設マネジメント白書の構成に入り，調査報告業務を委託し，平成 20 年度に公共施設マネジメント白書を公表している。

図表 19 白書作成の流れ

年度	取組内容
平成 16 年度	平成 15 年度の決算データをもとに施設・資産の状況等の資料を整理
平成 17 年度	市の保有施設の現状や各施設の維持管理状況等を整理
平成 18 年度	市民センターや図書館等の施設について人件費も含めてコスト分析実施
平成 19 年度	現在の公共施設マネジメント白書の構成に入り，調査報告業務を委託
平成 20 年度	公共施設マネジメント白書を公表 (H20. 11 月)

資料 ヒアリング内容より作成

(ウ) 白書の構成

図表 20 のとおり冒頭で藤沢市の概要（まちづくり経緯，人口推移，財政状況）を紹介した後，市が保有する資産の全体像（土地・施設の状況，建設時期と人口推移，経過年数と耐震化，維持管理状況）を示している。その後，施設毎の現況（地域対応型，全市域対応型それぞれの概要・規模・機能・運営状況・利用状況・維持管理状況等）の分析結果を整理し，市が保有する施設の課題と方向性（資産有効活用の必要性）や今後の施設整備の考え方（横断的分析の現状，課題抽出と改善の方向性）に言及している。

対象とした施設は，コミュニティ施設（市民センター・市民の家），学校施設（小中学校），青少年施設（地域子供の家・児童館等），生涯学習施設（公民館・図書館），保健医療施設（老人憩いの家），児童施設（保育園）である。

図表 20 藤沢市公共施設マネジメント白書の構成

***** 目 次 *****	
第1章 藤沢市の概要	(2) 図書館 ..... 56
1. 市の概況 ..... 1	(3) 市民の家 ..... 78
2. 市の歴史 ..... 2	(4) 小・中・特別支援学校 ..... 91
3. 市民の1日の流入状況 ..... 3	(5) 保育所 ..... 104
4. 鉄道乗降客数及び地区別人口密度 ..... 4	(6) 児童館、地域子供の家 ..... 115
5. 市の人口 ..... 5	(7) 老人憩いの家・老人ふれあいの家 ..... 125
6. 市の財政状況 ..... 8	第4章 主な広域対応施設の現状把握
7. 市の職員数 ..... 10	(1) 市民病院 ..... 132
第2章 市が保有する財産の状況及び資産の有効活用の必要性	(2) 市民会館 ..... 136
1. 市が保有する財産の状況 ..... 11	(3) 湘南台文化センター ..... 140
2. 市が保有する土地・建物の内訳 ..... 12	第5章 地区別に見た地域対応施設の実態
3. 市が保有する施設の築年別整備状況 ..... 13	1. 分析の流れ ..... 144
4. 行政運営から行政経営へ ..... 14	2. 地区別実態把握
5. 資産の有効活用の必要性 ..... 15	(1) 辻堂地区・鵠沼地区・片瀬地区 ..... 145
第3章 地域対応施設の現状	(2) 藤沢地区・村岡地区 ..... 147
1. コスト情報とストック情報の的確な把握 ..... 16	(3) 明治地区・湘南大庭地区・善行地区 ..... 149
2. 対象施設一覧 ..... 17	(4) 六会地区・湘南台地区・長後地区 ..... 151
3. 用途別実態把握	(5) 御所見地区・遠藤地区 ..... 153
(1) 市民センター・公民館 ..... 18	第6章 今後の公共資産のあり方
① 概要（設置目的）（運営時間）（事業内容）等	1. 改善の方向性 ..... 155
② 建物状況（スペース構成）（建物総合評価）	2. 今後の進め方 ..... 156
③ 事業内容【市民センター機能】【公民館機能】	※1 目次中、第3章（2）図書館以下の各施設及び第4章の各施設の用途別実態把握については、第3章（1）の市民センター・公民館とほぼ同様であるため省略しています。
④ 利用状況	※2 この白書では、より理解しやすいように次のような表記をしています。
【市民センター機能】	・ 年の表記 (例) 1995年(H7)
・ 利用状況（窓口利用件数等）（市民活動支援事業・地域環境整備事業）	・ 元号の表記 (例) 昭和・S 平成・H
【公民館機能】	・ 数値の表記 (例) 12,345 ・→1万2,345
・ 利用状況（利用件数）（利用者数）（稼働率）等	※3 この白書では、次のような端数処理をしています。
⑤ 運営状況	・ 文中の合計数値等は、欄外、万円で記載しているため、グラフ等の数値の計と一致しないことがあります。また、「約」を付けずに表記している場合があります。
⑥ コスト状況【市民センター・公民館】【市民センター機能】【公民館機能】	・ 図のグラフデータ等の数値は端数処理により合計と一致しないことがあります。
⑦ 評価・分析【市民センター機能】【公民館機能】	・ コストについては小数点以下までの億円（万円）単位で整理、分析をしています。
⑧ 将来コストの予測	
⑨ 問題点・課題	

出典 藤沢市『公共施設マネジメント白書』（平成20年）

白書の中では，住民に対し改善案を提示する際に考慮する事項として，利用形態の見直し等による効率的利用，保有形態の見直し等による効率化，運営面の効率化，スペースの効率的利活用，建物のライフサイクルを通じた効率化，集約化・合同化による効率化，情報化による効率化，予算面の8つの視点を提示している。

## (イ) 作成効果

この白書作成による効果としては、第一に市民目線での議論ができるようになったことが挙げられる。施設毎のコストと利用度を数字で市民に開示し可視化したことにより、問題点や課題が市民と共通認識され、市民とともに改善への議論をすることが可能となった。

第二の効果は職員の意識改革である。施設行政に係るコストと利用度の全容が明らかにされ、類似施設の比較が可能となることにより、職員に経営意識が浸透したことが挙げられる。

## (オ) 白書の利用

今後の展開としては、地区毎に設置している「地域経営会議」において、公共施設の運営状況・利用状況及びコストの実態を開示し、地区毎に住民と改善案及び実施体制について話し合い、総合計画へ位置付けて実施に移すこととしている。白書の内容については住民に理解されることを第一に考え分かり易いものが良く、コスト把握と利用一回当たりには要する金額が重要である。また、コスト等の改善の取組みを公表しながら議論を進めていくためには、白書を毎年更新していくことも考えられるため、作成する際には、作成のノウハウを蓄積できるよう考慮するとともに、更新し易いシンプルな作りとすることも大切であると考えている。

## ウ 施設保有の最適化に向けて

藤沢市では、施設の老朽化への対応として、今後は単に建替えることをしないと方針を示し、建替える際は資産経営課がチェックを行い、地区内で同じ目的の施設があった場合は統合したり、不足している施設があった場合は複合化したりするなど経営戦略を考えることとしている。

また、庁外に対しては、地域経営会議へ公共施設マネジメント白書の内容を基にした利用実態等の説明を行っていき、市民の家など各地区に関わる施設について今後の維持運営をどのようにしていくか検討することとしている。

今後の作業としては、公共施設を有効活用するためには、施設のライフサイクルコスト<sup>6)</sup>(Life Cycle Cost, LCC, 生涯費用。施設の企画から設計、建設、維持管理、運営、除却や廃棄までに要する総費用。)の把握が必須である。また、並行して長期保全計画を策定する。公共施設台帳のシステム化(現在は紙ベースの台帳)を行い、システムには施設の基本情報のほか、工事履歴や建築(建築部位の更新時期)電気・設備(設備機器の種類毎による交換部位と更新時期)の情報を加え、ライフサイクルコストの算出や長期保全計画を策定できるようにする。これにより優先順位付けをし計画修繕を実施していく。事後保全(故障等が発生してから行う保全)から計画修繕(故障等が発生する前に修繕時期を計画しておき、計画に沿って行う修繕。)へ移行し、修

繕費の平準化を図ることとしている。

## エ 今後の取組み

図表 21 に示すとおり、藤沢市では公共施設マネジメント白書を基礎資料として、公共施設の再整備と有効活用について住民とともに考えることとしている。また、併せて小さな政府を目指しながら一般財源による施設更新費の縮小を図るとともに、公設公営ではなく公民連携の道も開拓し始めている。

その中であって、広域施設については資産経営課が今後の利用方策を検討している。

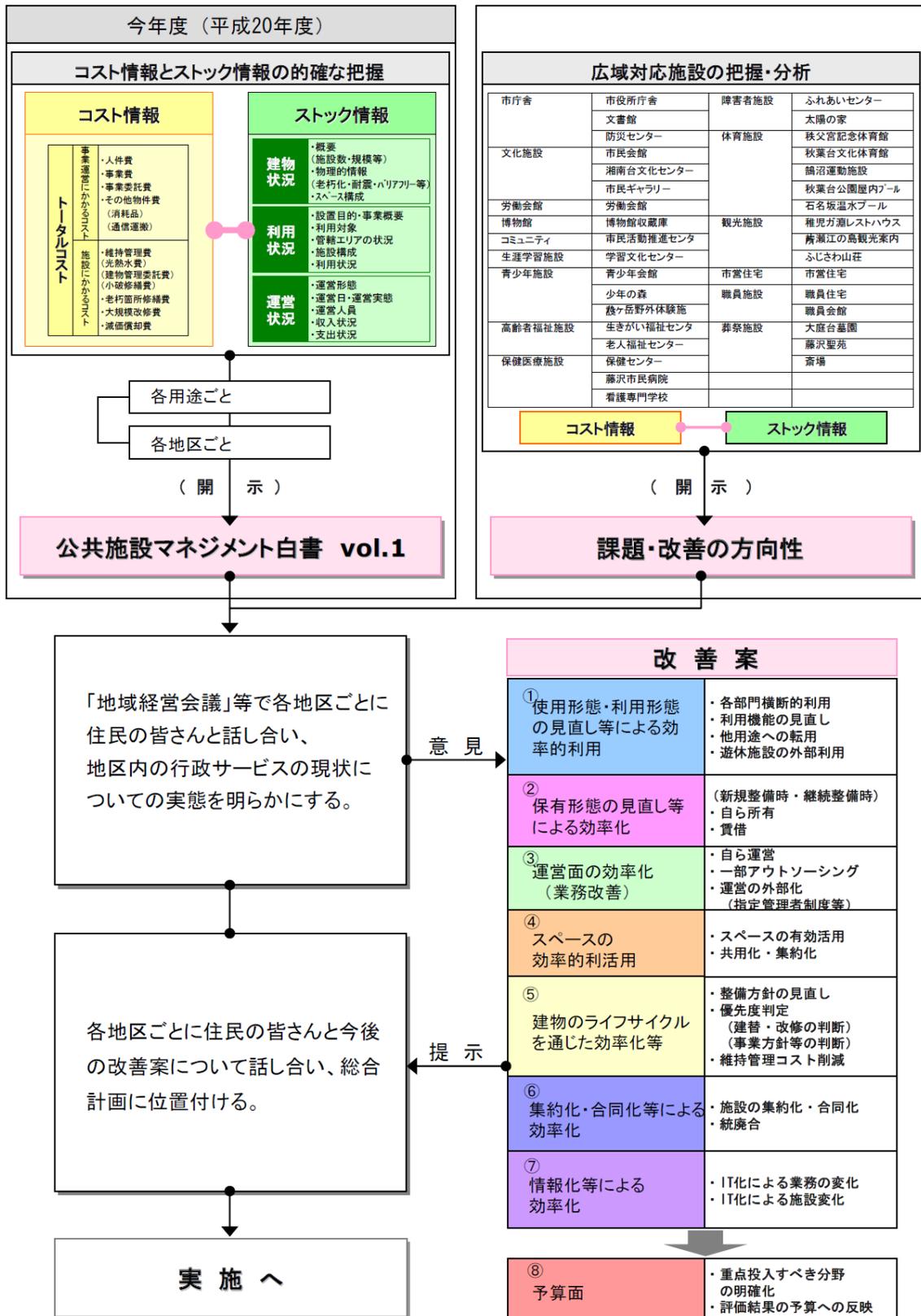
「市庁舎・市民会館エリアの再構築」に関しては、藤沢市 NPM 改革推進懇話会（公共施設の整備に関する全庁的課題・特定課題の解決を推進するために、学識経験者や民間会社経営者等の有識者 5 名で構成）から新たな公共の視点による行政施設の再整備事業手法の提言を受け、藤沢市公共施設整備等事業手法検討委員会を設置し、公民連携手法で再整備を進めている。

また、コミュニティ施設（市民の家・老人憩いの家等）については、地域経営会議（地域住民による地域自治の意思決定機関）等により地区毎に地域住民の責任で利用を考えることとしており、施設の有効利用が期待される場所である。

しかし、こうした取組みは、現段階では保有施設の一部に限られている。大部分を占める学校・教育文化施設・市営住宅等を含めた再整備についてはこれからという状況であり、まだ緒についたばかりである。

藤沢市は市民とともに考えるという大きな目標を掲げ、公共施設のマネジメントに取り組んでいる。これは膨大な時間と経費が掛かると予想される。しかし、施設をマネジメントしていくにあたって住民の理解は不可欠なものであり、それに対して着実な一歩を踏み出している。他の自治体においても、抜本的な取組みを図るためには住民の理解が必要であることを認識しており、白書の作成を始めているところが多くある。今後どのように政策展開して行くのか藤沢市の取組みに注目が集まっている。

図表 21 今後の取組み



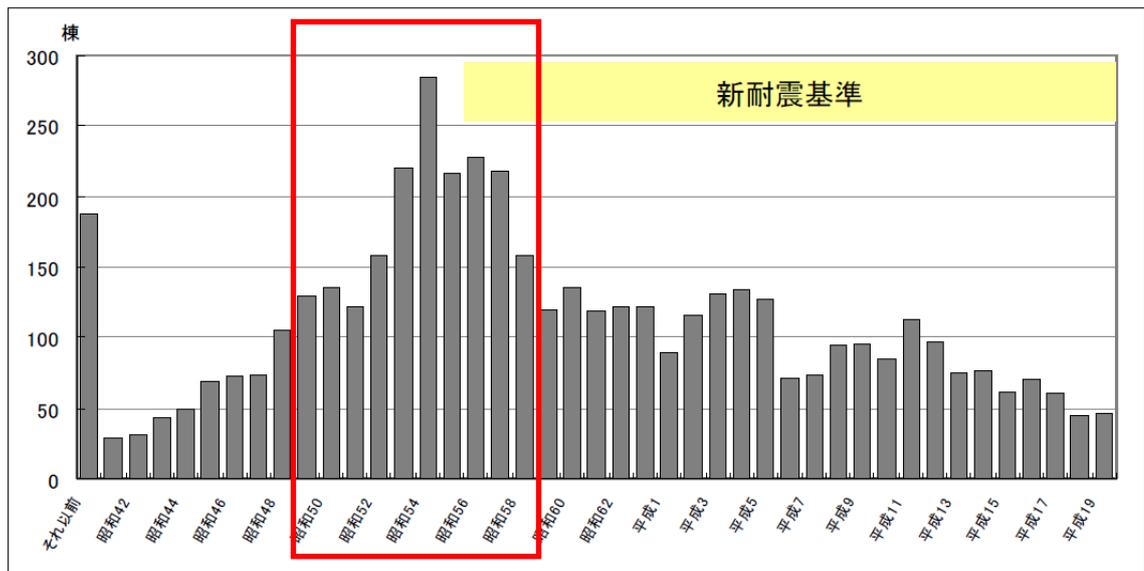
出典 藤沢市『公共施設マネジメント白書』（平成20年）

## (2) 資産経営による資産保有の適正化（浜松市）

浜松市は、人口 792,446 人（平成 22 年 3 月 31 日現在）、平成 21 年度普通会計決算額は 2,757 億円であり、うち普通建設事業費約 533 億円となっている。平成 17 年 7 月に 3 市 8 町 1 村が合併して現在の市域となった。市域面積は 1,511.17 k m<sup>2</sup> で全国第 2 位となっている。この広大な市域の中に、人口が増加している地域と減少している地域、都市部と限界集落というように、多様な性格の地域が並存することとなった。

合併の際に、旧市町村の財産は現在の浜松市にそのまま引き継がれ、浜松市は行政財産と普通財産を合わせて 1,694 の施設を保有することとなった。これらの施設の中には当初の設置意義が薄れ利用度が低下している施設も見受けられたほか、合併によって同じ市域の中に利用目的が類似している施設が点在する状況も生じることとなった。さらに、図表 22 のとおり多くの施設が昭和 50 年代をピークに整備されており、新耐震基準に合わせた耐震性能の確保が必要だったほか、集中する更新時期への対応のため、更新投資の縮減や平準化といった取組みが必要な状況となっていた。

図表 22 建設年度別保有状況



※1) 枠内が昭和 50 年代の整備された施設

出典 浜松市『資産経営推進基本方針』（平成 20 年）

こうした状況を打開し、合併後の資産保有の適正化を図るため、浜松市ではファシリティマネジメントの考え方を取り入れた「資産経営」に取り組むこととなった。

## ア 取組体制

浜松市では、平成 19 年度に企画課・管財課・公共建築課の担当者による「FMプロジェクトチーム」を結成したことを皮切りに、資産経営に向けた組織や環境の整備を進めている。

現在までに、庁内に資産経営を統括する専門部署を設置しているほか、全庁横断的な視点から資産経営を推進するための「資産経営推進会議」を設置しており、資産経営の方針を示す「資産経営推進方針」に基づいて各般の取組みを進めている。

浜松市における取組体制と主な取組内容を時系列で示すと図表 23 のとおりである。

図表 23 資産経営推進に向けた取組体制と主な取組内容

年度	取組体制	主な取組内容
19	企画課・管財課・公共建築課の担当者による「FMプロジェクトチーム」結成。	廃校を対象に試験的に施設カルテの作成と分析。
20	企画部内に資産経営課を設置。 資産経営推進会議の設置。	「資産経営推進方針」の作成。 施設に関するデータの一元化の実施。
21	-	第一期施設評価の実施。 一元化データの情報強化。
22	財務部管財課と企画部資産経営課を統合し、財務部資産経営課を設置。	施設評価結果に基づく「施設適正化計画」「施設廃止計画」の作成。 第 2 期施設評価の実施、等

資料 ヒアリング内容より作成

なお、浜松市では平成 20 年度と平成 21 年度を資産経営推進のための環境整備の期間と位置付けており、平成 22 年度から平成 26 年度までを資産経営の具体的な推進期間としている。

## イ 資産経営推進方針の作成

浜松市では、平成 20 年度に「資産経営推進方針」を策定している。これは浜松市における公有財産管理の考え方を具体化したもので、資産経営の取組みに関する市民への周知と市の姿勢の明確化、市の内部（庁内等）への取組みに関する周知と意思統一を目的としている。

この「資産経営推進方針」によって、保有する財産の見直しや活用等に関する取組みを資産経営として位置付けることや、その具体的な取組み等が広く内外に示されることとなった。

「資産経営推進方針」は、全体の考え方や方針を示す「基本方針」と、具体的な取組みや考え方を示す「実施方針」の2つの方針からなっている。また、特に重要な案件についてはこの2つの方針とは別に個別に取組みの方針が設定されている。

取組期間として5年間で想定しており、この間、「実施方針」に基づき施設の状況の検証や見直しを毎年度実施することとしている。計画の進捗管理は全庁横断的な組織である「資産経営推進会議」において行われる。

#### (7) 「資産経営推進基本方針」の概要

「資産経営推進基本方針」は、浜松市が保有する財産の見直しや処分・活用、運営管理などに関する全てを資産経営と位置付け、経営の視点から確実な保有資産の改革を実行するための方針を定めたものである。この中では浜松市が保有する財産の現状と見直しの必要性が示されたあと、「目指すべき資産経営のすがた」として次の3点が掲げられている。

- ① 保有資産（土地・建物）の縮減と効率的な施設運営
- ② 既存財産の戦略的な有効活用の推進
- ③ 安全で快適に利用できる施設やサービスの提供

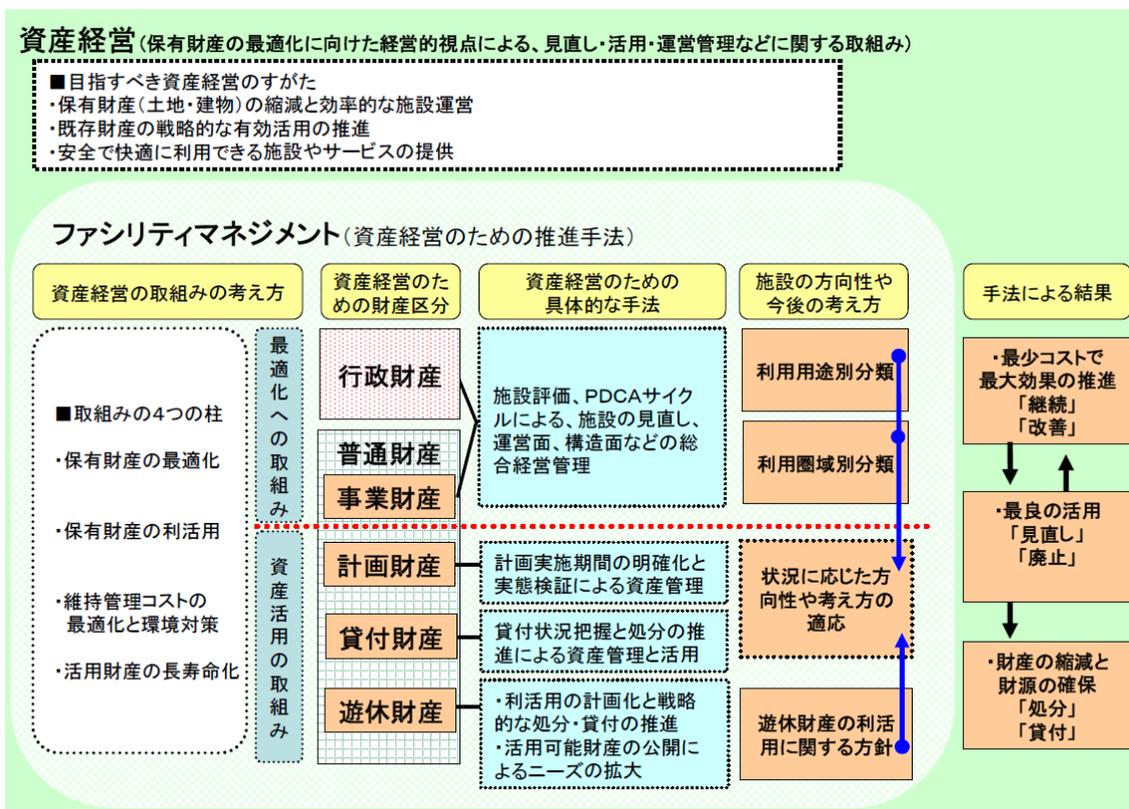
このような資産経営のすがたを実現するために、「資産経営の推進にあたっての基本的な考え方」として、『見直すべきところは見直し、投資すべきところは積極的に投資する。そして、活用できるものは最大限活用する』戦略的な仕組みづくりが必要であるとし、そのために「保有している土地と建物の総括的な一元管理の確立」、「『保有する財産』から『活用する財産』への意識転換」を目指すとしている。そのための手法としてファシリティマネジメントを導入することが明記されている。

ファシリティマネジメントの実施にあたっては、以下の4つの取組みの柱を設けている。

- ① 保有財産の縮減と効率的な施設運営を基本にした「保有財産の最適化」
- ② 既存の建物や土地を活用したり、それぞれの目的用途にあった戦略的な資産活用を進める「保有財産の利活用」
- ③ 施設規模や利用形態に適応した管理運営のための「維持管理コストの最適化と環境対策」
- ④ 今後も活用していく施設全体の長期的な財政負担の軽減や平準化と安全で快適な施設の提供を目指す「活用財産の長寿命化」

資産経営の全体像は図表24のとおりとなっている。

図表 24 資産経営の全体イメージ



出典 浜松市『資産経営推進基本方針』(平成 20 年)

さらに、この4つの柱に沿って保有財産の管理を進めるに当たり、施設の区分として地方自治法に定めがある「行政財産」と「普通財産」の区分のほかに別個の資産区分を設けている。行政財産については、各施設を利用用途別に分類し、今後の方向性を明示している。また、施設毎の利用者の属性や各施設の性格、役割などから「利用圏域別分類」も作成し、施設配置の考え方や集約化、運営手法などの検討基準を示している。

普通財産については、その利活用の方向性に応じて「事業財産」「計画財産」「貸付財産」「遊休財産」の4つの区分を設け、それぞれの区分に応じた利活用を進めていくこととしている。

以上のような取組みの推進に当たり、資産経営の確実な推進と意思決定の迅速化を目的として、保有財産の見直しや利活用、処分、統廃合や新規設置の協議や決定など資産経営の進行管理を行う「資産経営推進会議」を設置するほか、施設評価の検証や処分・貸付などの活用に関する事項について、会計や不動産などに精通した民間有識者による検討も実施することが盛り込まれている。

#### (4) 「資産経営推進実施方針」の概要

「資産経営推進実施方針」は「資産経営推進基本方針」に掲げられた考え方に沿って資産経営に取り組むに当たり、その取組みの具体的な考え方や内容を明確にするものとして定められている。ここでは、資産経営を推進するための要件として、以下の4点が掲げられている。

- ① 財産に関する情報の一元化とデータベース化
- ② 全体のファシリティを総括的（横断的）に企画・管理
- ③ 財政，行政改革，人事，システムの密接な関係
- ④ 職員の経営的観点からの意識改革

また、こうした4つの要件を満たす上で、施設の一元管理の視点から本庁，区，施設それぞれの役割を明確にし、効率的な事務執行と施設に関する情報の共有を達成するものとしている。そのうえで、「資産経営推進基本方針」に掲げられていた取組みの4つの柱それぞれについて、具体的な考え方や取組内容を以下のとおり示している。

##### 取組みの柱1：保有財産の最適化

- ・ 保有財産の縮減と施設配置の集約化
- ・ 新規施設設置における総合判断の実施
- ・ 借地への適切な対応
- ・ 類似施設間の競争原理の働く環境づくり
- ・ 民間ノウハウや資金等の活用推進

##### 取組みの柱2：保有財産の利活用

- ・ 庁舎等行政財産における有効活用の推進
- ・ 普通財産の積極的な活用の推進

##### 取組みの柱3：維持管理コストの最適化と環境対策

- ・ 施設分析に基づく維持管理コスト最適化の推進
- ・ 環境に配慮した施設運営の実施

##### 取組みの柱4：活用財産の長寿命化

- ・ 施設仕分けとライフサイクルコストによる計画的な改修の実施

このような取組みを包括的に進めていくための手法として、「資産経営推進基本方針」に掲げられていたように、ファシリティマネジメントによる手法がとられている。その具体的な推進手法は以下のとおりである。

## ウ 具体的な取組み

次に、前述の取組みのうち主なものについて、時系列に実際の取組状況を見ていくことにする。

### (ア) データの一元化

合併時に旧市町村単位で個別に保有していた施設の管理に関する情報を一元化している。公有財産については、まず既存の管財情報をもとに各施設のデータベースを作成している。次にそのうち学校、公営住宅、消防、公園、ライフライン施設等を除く施設について、施設の担当職員へのアンケートにより、品質（築年数、劣化状況、危険個所、バリアフリー状況など）・財務（面積当たり運営コスト、利用者当たり運営コストなど）・供給（施設利用率、一日当たり利用者数など）の各情報を集約している。

### (イ) 施設評価の実施

上記により一元化した施設のデータに基づいて施設評価を実施している。この評価では全体施設のうち集会施設や庁舎、職員宿舎、スポーツ施設など 736 施設を対象に、今後の施設のあり方を明らかにすることが目的とされた。

浜松市の施設評価は、客観的な数値情報をもとに施設のあり方を定量的に評価する一次、二次評価と、全庁横断的な視点や各施設の政策推進上の位置付けなどを定性的に評価する三次評価からなっており、実際の運用に当たっては、三次評価の後にさらに利用者等からの意見収集や庁内調整などを経て、各施設の今後のあり方を決定している。

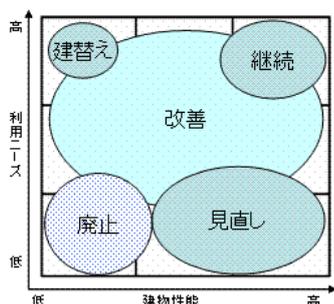
#### ② 一次評価

一元化されたデータを基に、資産の一次評価を行う。施設の劣化状況や安全性などのデータ、利用状況、コストや収益などの数値情報を把握し、全施設の平均値と個々の施設の数値を比較することで、その施設の現状と課題を把握する。一次評価は、全市的な視点からの資産の現状把握、保有情報の明確化を目的として実施されている。

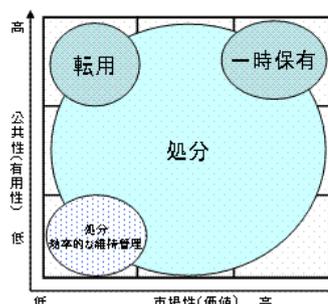
#### ③ 二次評価

一次評価における数値情報を組み合わせ、施設毎に「利用ニーズ」と「建物性能」の2つの数字を算出し、図表 25 に示すように、この2つを軸としたポートフォリオ分析を利用用途による分類別を行う。これによってデータ上での施設の今後のあり方を明確にする。

図表 25 施設ポートフォリオ分析イメージ



図表 26 資産ポートフォリオ分析イメージ



出典 浜松市『資産経営推進実施方針』(平成 20 年)

出典 浜松市『資産経営推進実施方針』(平成 20 年)

④ 三次評価

二次評価の結果、「見直し（転用・統廃合）」「廃止」と評価された施設について、所管部局及び施設へのヒアリングや現地調査などを行い詳細な情報を収集する。そして、図表 26 の分類により不動産活用の視点から施設の現状を分析し、今後市の財産として保有していくべきかどうか、位置付けを明確にする。この三次評価の結果は、総合評価を行う際の判断材料として活用される。

② 総合評価

一次、二次、三次の各評価結果、また浜松市が実施している事業仕分け、行政評価を参考に、市民要望や政策上の必要性を踏まえながら、「資産運営推進会議」により総合的な検討を行い、今後の施設のあり方を決定していく。

平成 21 年度の施設評価結果は図表 27 のとおりである。「管理主体変更」は地元への貸付など実質的に公共施設としての機能は廃止するものである。また、「個別計画」は統廃合もしくは民営化などの方針が施設評価の枠組みとは別個にすでに示されているものである。この 2 つに区分された施設と「廃止」とされた施設を合わせると、評価対象施設の約 3 割となる 224 施設について、市による管理運営を見直す方向性が決定された。

図表 27 施設評価結果（平成 21 年度）の状況

継続	改善	見直し	管理主体変更	廃止	個別計画	計
236	233	43	98	102	24	736

資料 浜松市提供資料より作成

#### (ウ) 適正化評価の実施と公共施設再配置計画の作成

施設評価によって「継続」「改善」「見直し」「管理主体変更」とされた610施設については、平成22年度から平成26年度までの5年間を取組期間とし、施設の適正化に向けた計画を作成し、管理運営を行うこととしている。

「廃止」と評価された102施設については、施設の廃止時期や建物の取り壊しなどについて、概算予算等具体的な項目と5年間のスケジュールを盛り込んだ「廃止計画」を施設所管課が作成し、この計画に沿って5年以内に施設の廃止を完了することとしている。

また、前述の施設評価により各施設を分析、評価した結果を踏まえ、合併後の市全域の施設配置のあり方について地域横断的に再検討を行い、中長期的な視点に立って施設配置の最適化を実現するための計画として、「公共施設再配置計画」を策定している。この計画は施設分類毎に今後の再配置の方向性を示す「基本方針」と個々の施設の再配置計画を具体的に示す「個別計画」の2本立てとなっている。

施設評価結果に基づき作成した適正化計画や廃止計画と公共施設再配置計画を連携させることで、市全体としての今後の公有財産の保有・管理のあり方を明確にし総保有量の縮減を進めている。

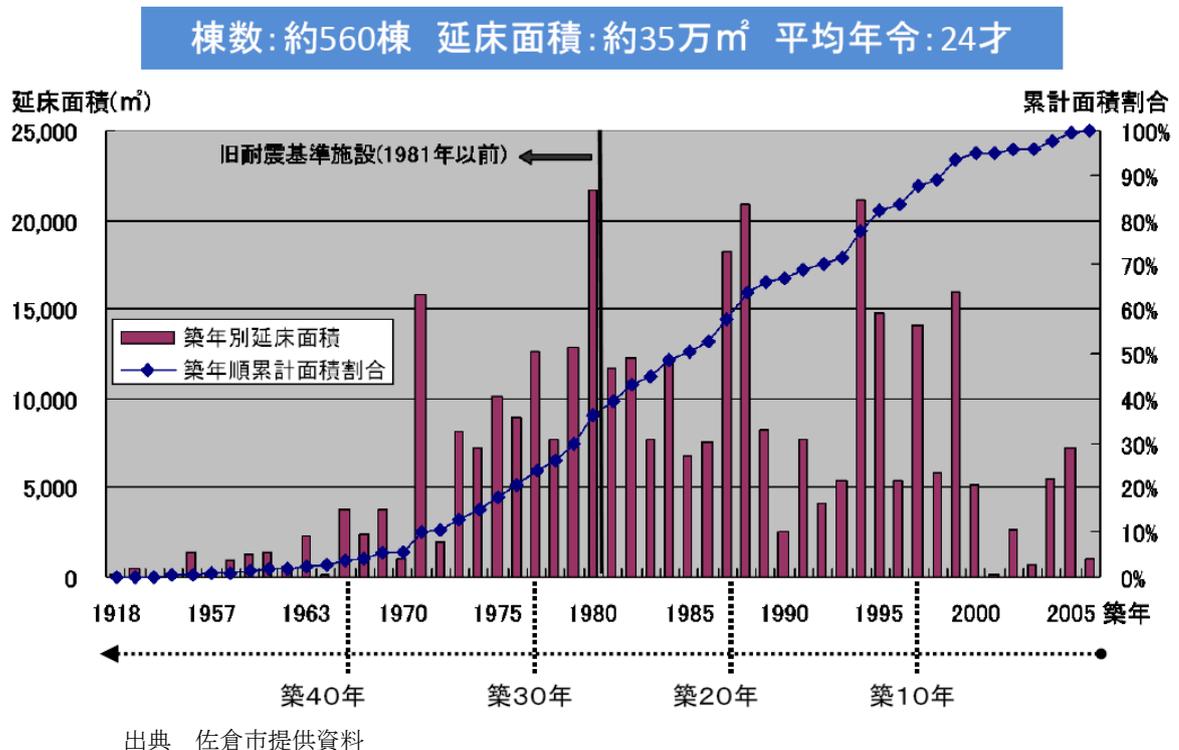
浜松市は、こうした取組みが全国から評価され平成23年度の第6回日本ファシリティマネジメント大会において、最優秀賞を受賞している。

### (3) 個別具体策実行（佐倉市）

千葉県佐倉市は、千葉県北部の北総台地の中央に位置し、千葉市へは南西へ20km、成田国際空港へは東へ15km、都心から40kmの距離に位置している。市域面積は103.59km<sup>2</sup>、平成22年3月31日現在の住民基本台帳搭載人口は175,914人となっている。財政規模についてみると、平成21年度普通会計決算額は404億円であり、うち普通建設事業費は約32億円となっている。佐倉市は、後述する問題認識からファシリティマネジメントにいち早く取り組んでおり、平成23年2月に開催された第5回日本ファシリティマネジメント大会において「第5回日本ファシリティマネジメント大会大賞優秀FM賞」を受賞、国内のみならず韓国からも視察が来るなどその取り組みは多くの注目を集めている。

まず、佐倉市のファシリティマネジメント導入のきっかけについて述べると、平成18年1月26日改正施行された「建築物の耐震改修の促進に関する法律」によるところが大きい。佐倉市の問題意識は税収の伸び悩みなど財政が厳しさを増していく見通しがある中で、市有施設の老朽化が進みかつ耐震化が十分に進んでいない状況があり、早急に耐震改修促進計画の策定が必要となった。図表28のとおり、佐倉市が保有する建物は約560棟、延べ床面積で約35万m<sup>2</sup>、平均築年数は約24年となっていた。

図表 28 市有施設のストック量の多さとその老朽化



このままの状況では、現実的な整備プログラムはおろか、耐震改修促進計画は計画づくりのための計画になってしまう可能性があり抜本的な課題として検討を開始した。具体的に市有施設が抱える諸課題を整理すると、一元化されたデータがないこと、ストック量の多さとその老朽化が進んでいること、厳しい財政状況、所管部署毎による分散管理体制となっていること、人口減少や少子・高齢化等の社会情勢の変化や環境問題への対応などが求められていることが挙げられた。佐倉市は、首都圏のベッドタウンの役割を担っており、図表 29 のとおり人口は緩やかに増加しているものの、人口区分についてみると、14歳以下の年少人口の構成比が平成7年の16.5%から同21年12.5%と低下する一方、65歳以上高齢人口が10.1%から20.0%に倍増するなど、少子・高齢化の進行が明らかとなっている。このように人口構成の変化とそれに伴う税収の伸び悩みが見込まれることに対し、市保有施設のストック量がそのままであるとすれば今後乖離が生じるため、適切な施設経営が重要と判断した。

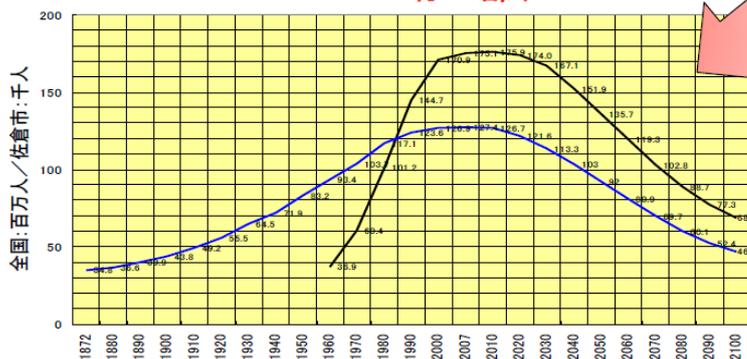
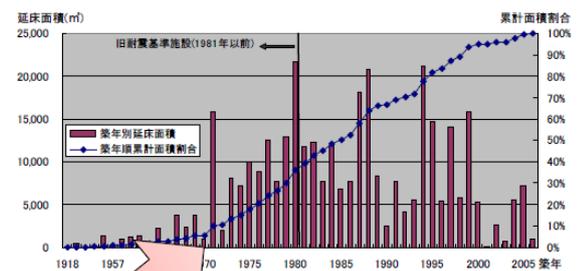
図表 29 少子・高齢化の到来

### ◇少子・高齢化の到来

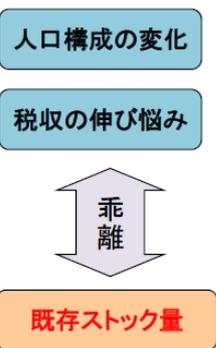
人口区分	1998(H7)	2009(H21)
全市人口	162,624	175,601
65歳以上高齢人口	10.1%(16,425)	20.0%(35,120)
14歳以下年少人口	16.5%(26,832)	12.5%(21,950)

約1,300名/年

約350名/年



出典 佐倉市提供資料

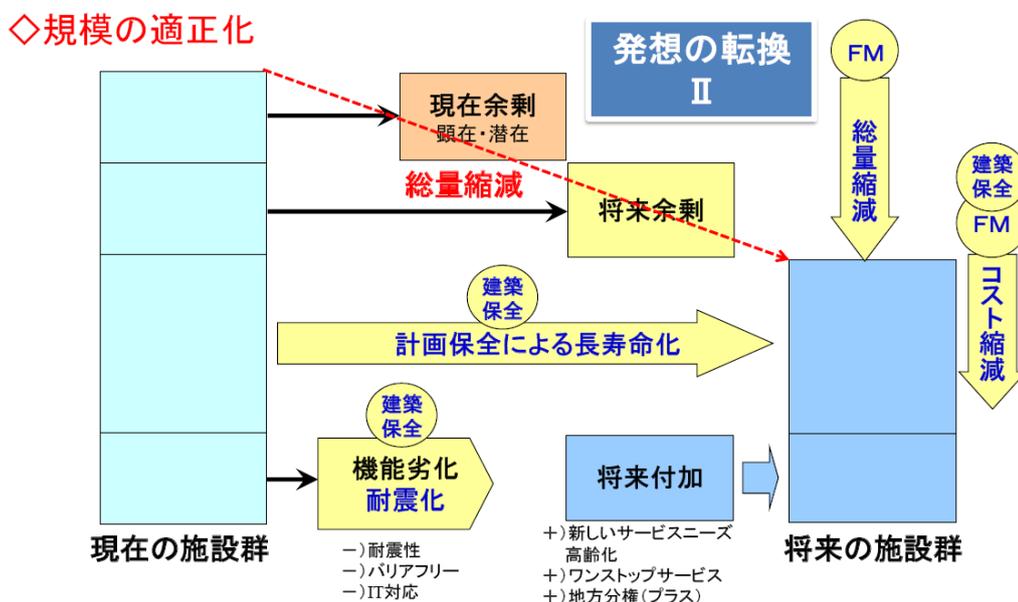


## ア 取組体制

佐倉市では、ファシリティマネジメントを推進するため、従来、財務、建築、管理など縦割りの組織で行っていた事業に、横串を通し共通して事業に取り組めるようにした。その発想は「施設管理」から「施設経営」への転換であった。

図表 30 のとおり、現在の施設群について、建築保全の観点から耐震化やバリアフリーや IT 対応などの機能劣化対応を進めるほか、建築保全の観点から計画保全による施設の長寿命化を図ることの現有施設の保全に加え、将来的に必要となる付加分と少子・高齢化の進行による既存ストック量の乖離から、規模の適正化を図っていく総量縮減が必要と考えた。

図表 30 「施設管理」から「施設経営」へ



出典 佐倉市提供資料

佐倉市のファシリティマネジメント導入は、平成 19 年 4 月に就任した市長のトップマネジメントにより開始され、ファシリティに関する戦略の計画・立案部門を新設することについて検討を始めた後、1 年後の平成 20 年にはファシリティマネジメント専門部門を総務部管財課に新設し、管財課は管財班、営繕班、FM 推進班、庁舎管理班の 4 班体制となりスタートした。それ以前は、総務部管財課には土地、財産を管理する管財部門と庁舎管理を行う庁舎部門があり、建物設計、工事を担当する営繕部門及び建築指導を行う部門は都市部にあった。ファシリティマネジメントについては室長、FM 総括担当副主幹の下に、施設班と土地班を配置し、施設班は事務 2 名、建築 1 名、設備 1 名の 4 名で運営している。

## イ 具体的な取組み

### (ア) ファシリティマネジメント推進基本方針の策定

平成 20 年 9 月には佐倉市ファシリティマネジメント推進基本方針を策定している。方針策定の目的は「ファシリティマネジメントを効果的に推進し、これまで蓄積してきた施設等を良質な資産として次世代に適切に引き継ぎ、次世代の負担を軽減することを目的にする」としている。

基本的な考え方として、経済性の向上、社会ニーズへの的確な対応、機能性の向上、環境負荷の軽減の 4 つを掲げ、以下のとおり 7 つの具体的な実施方策を示している。

- ① ファシリティ情報の一元化及び共有化（データベース化など）
- ② 土地の利活用の促進（利活用や売却の促進など）
- ③ 施設評価の実施（分析評価、横断的検討、規模の適正化など）
- ④ 施設の利活用促進（共同利用・用途変更・大規模改修）
- ⑤ 維持保全業務の適正化（計画保全、維持管理マニュアルの作成など）
- ⑥ 光熱水費の削減（エネルギー消費量・使用料金の削減など）
- ⑦ 職員意識改革の推進（経営的運営能力の向上）

なお、佐倉市のファシリティマネジメントの定義は、「ファシリティマネジメントとは、土地・建物・設備といったファシリティを対象として、経営的な視点から設備投資や管理運営を行うことにより、施設に係る経費の最小化や施設効用の最大化を図ろうとする活動のことをいう」としている。

### (イ) 保全情報システムの整備と運用

前述のファシリティ情報の「見える化」を進めるため保全情報システムにより全庁での一元化・共有化を進めている。

佐倉市の保全情報システムは、多額のシステム開発費用を要したものではない。実際に要している費用は、全国の政令市・県庁が共同開発した（財）建築保全センターの保全情報システム（BIMMS：ビームス）の使用料の年間 100 万円弱のみである。

BIMMS は、インターネット環境にあるところであれば、全ての市有施設（小中学校でもどこの施設でも）において情報を共有することが可能で、全施設の基本情報、光熱水費の状況、施設毎の工事・修繕記録、さらには現在の不具合情報などが把握できる。これによって、情報の「見える化」が可能となっている。保全情報システム整備にあたっては、まず、施設基本情報の収集・整理に約 1 年を要し（平成 19 年 4 月～平成 20 年 3 月）、次いで、収集・整理された約 560 棟に及ぶ施設の基本情報入力に約 2 ヶ月（平成 20 年 4 月及び 5 月）を要している。

施設の基本情報の内容をみると、

- ① 施設のプロフィール（土地・建物等の基本情報、保全に関する情報等の管理）
- ② 工事履歴管理（建築・設備等の工事時期、内容、費用を管理することにより、中長期修繕計画への反映が可能となる。）
- ③ 施設不具合情報（不具合状況を記録し保全計画へ反映する。施設の劣化状況の情報管理・蓄積が可能となる。）
- ④ エネルギー使用量管理（電気・ガス・水道の使用量等を建物別にデータベース化することにより、経年変化の分析、異常値の把握など早期対策が可能となる。）
- ⑤ 総合評価・分析（管理する施設群の評価・分析により、課題施設の抽出・改善が可能となる。）

以上のデータを「見える化」できるほか、表計算ソフト（エクセル）により加工が容易にできるので、効率的な保全計画、戦略的な施設利活用に向けた効率的な事務処理が可能となっている。

#### （ウ） 保全情報システム導入の成果

システム導入の効果として佐倉市は以下の三点を挙げている。

第一に、施設台帳の整備によって、施設情報の「見える化」ができ、施設情報の引継ぎがうまく処理できるようになったことである。例えば、施設毎にまとめてみることができるとや情報公開への対応ができるようになったことにより市民レベルで分かりやすい資料を容易に作成が可能となったことである。このことにより、施設白書の作成につなげている。

第二に、施設性能の分析が可能となったことにより施設不具合の確認、対応が早くなったことであり、施設性能の分析、評価が可能となったことである。具体的には、庁内ベンチマークや他の自治体との比較検討ができるようになったことが挙げられる。

第三に、施設の改善の提案に当たり、総合的な比較検討が可能となり、将来への的確な予測や対応が可能となったことが挙げられる。改修等の検討にあたっては、常に最新の施設データの把握が可能であり、複数の対応策についてシミュレーションが容易にできるようになっている。

## ウ 個別具体的な取組事例

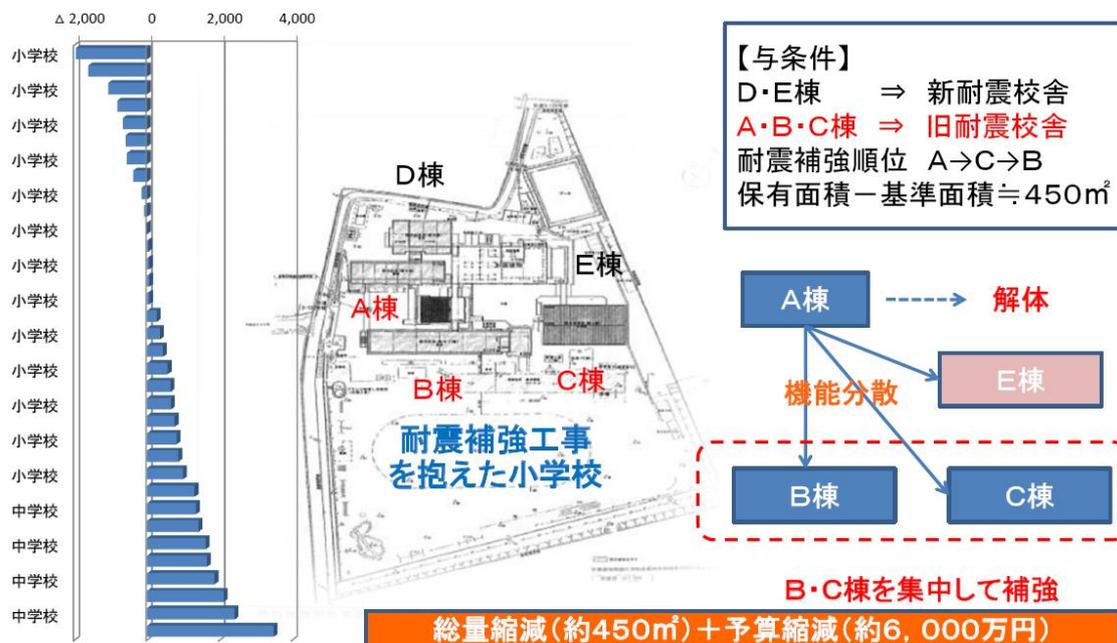
### (7) 施設の集中化（総量縮小）

規模の適正化を図ることを目的に現在の施設群について、余剰・潜在あるいは将来的に余剰となるものの縮減を図りつつ、一方では、計画保全による施設の機能劣化、長寿命化、耐震化などの対応や新たなサービスニーズに対応した付加機能を施しながら将来のあるべき施設群の適正管理を目指す取組みである。

#### 具体例① 小学校の工事面積縮減とそれによる予算縮減

図表 31 のとおり、耐震補強工事を控えた小学校の施設は 5 棟（A～E 棟）あった。うち、2 棟（D・E 棟）は新耐震校舎であったので耐震補強工事は要しないため、残り 3 棟（A・B・C 棟）の旧耐震校舎をどう整備するかが課題となった。学校現場のヒアリングでは、5 棟の施設全てを使用しているわけではないが、あるものは残して欲しい意向であった。実際に使用に供する機能を他の棟に移すことで了解をとり 2 棟（B 棟，C 棟）を集中して補強工事することとした。結果として基準面積に比較して余裕の生じた面積が縮減（ $\Delta 450 \text{ m}^2$ ）できたうえに予算の縮減（ $\Delta 6,000$  万円）が図られた。なお、この場合、学校は継続しながら総量縮小ができ、学校現場への支障も生じなかった例である。

図表 31 集中化の事例 1（棟間）



校舎基準面積と保有面積の差

出典 佐倉市提供資料

## 具体例② 減築設計の提案事例

具体例の2つ目は、消防署分署の耐震補強工事の例である。当該分署は昭和49年にRC造3階で建築されたものである。耐震補強工事に入る直前まで、分署の3階部分がほとんど使用されていなかった。この分署の耐震補強工事を行うにあたって新たに立て直すか、既存施設のまま（3階のまま）耐震補強工事を実施するか、あるいは、3階部分を減築して補強するか検討を行い、結果として減築補強を行うこととした。

結果、図表31-1、31-2のとおり不要な上層階を減築することにより耐震補強工事費を削減（△114,000千円）できた。仮に新築した場合と比較すれば4億円以上の削減となる。

図表 31-1 減築による工事費削減額比較

区 分	費 用	比 較	
新築の場合	495,000千円		
既存施設のまま補強	200,000千円	新築比	△295,000千円
減築補強	86,000千円	既存補強比	△114,000千円
		新築比	△409,000千円

資料 ヒアリング内容より作成

図表 31-2 集中化の事例2（階層間）

## 減築設計の提案



現状



提案

消防署分署(S.49竣工)の耐震補強工事

構造・規模：RC造 3階建て(PHあり)  
延床面積：1,462 m<sup>2</sup>  
建築年月：昭和49年(1974年)10月  
利用状況：3Fはほとんど未利用(約400m<sup>2</sup>)

【シミュレーション】

新築(1,000m<sup>2</sup>)：約 495,000千円  
既存補強(1,452m<sup>2</sup>)：約 200,000千円  
減築補強(1,000m<sup>2</sup>)：約 86,000千円

不要な上層階を減築することにより耐震補強工事費総額を削減

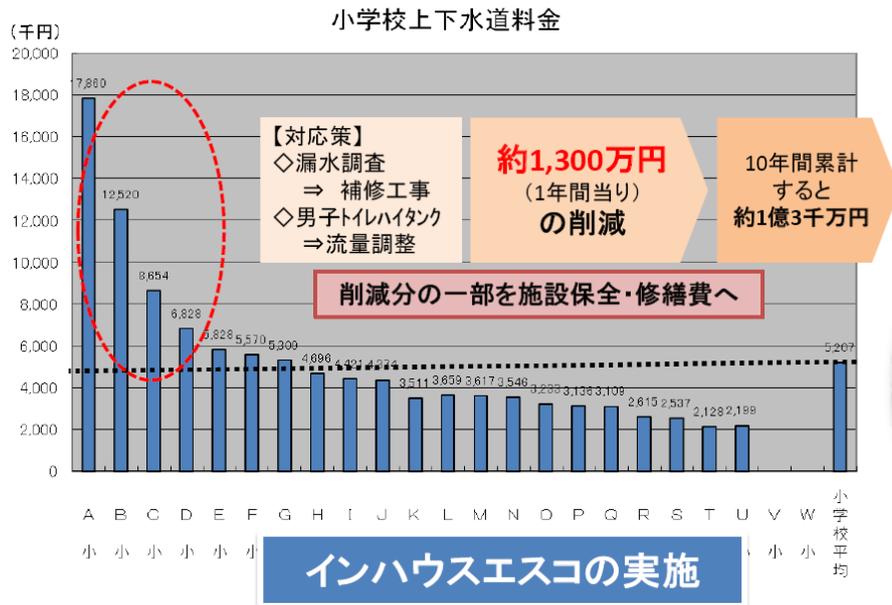
約114,000千円  
の削減(予定)

出典 佐倉市提供資料

#### (イ) コストの「見える化」

図表 33 のとおり，市内に 23 ある小学校の上下水道料金をデータ分析比較した結果，突出している学校が判明し原因を調査したところ，漏水及び流量調整が必要と分かった。そこで漏水補修工事と流量調整により年間約 1,300 万円を削減することができた。

図表 33 データ分析（見える化の事例）



出典 佐倉市提供資料

#### (ウ) 民間資金の導入

次に ESCO 事業の導入例である。ESCO (Energy Service Company) 事業<sup>7)</sup>とは，空調機器等の改修にかかる費用を改修によって生み出される光熱水費の節減分で賄おうとするものである。導入のメリットとして予算の平準化，機械停止リスクの解消，光熱水費の削減保証及び民間ノウハウの活用などが挙げられる。これにより市の負担を軽減しながら設備の導入を図っている。

### エ 今後の展開

佐倉市は，紹介した代表的な事例のほかにも多くの手法を実施し，施設の更新費用の低減や，施設の管理運営費の節減を図り実績を上げている。取り組みの今後の展開見通しについて伺ったところ，以下の三点を課題として挙げている。

第一に，市有施設面積の 6 割を学校施設が占めることから，少子化の進展により発生している余剰スペースをどのように経営資源にしていくかという

ことである。

第二に、国や県、近隣市町村が所有する施設との連携をいかに図っていくかということである。これら施設といかに連携し、施設総量を縮減しながらも、地域コミュニティの機能（ボランティア、NPO、市民連携等の活動）を発展させていくかが重要である。

第三に、市民との合意形成をどのように構築していくかということである。施設白書により市民へ施設の現状の「見える化」を図った上で、施設の効率性・効果性に対する市民の納得と理解を得ながら、「施設経営」を行っていくことが重要になる。

佐倉市は、こうした課題解決を検討しながら、施設保有量の縮減を指向し、「施設経営」を実施している。

なお、千葉県におけるファシリティマネジメントの連携について併せて紹介しておきたい。千葉県内自治体では、県庁及び数市が集まってファシリティマネジメントに関する意見交換会を実施して連携を深めている。第1回目は平成22年3月に、千葉県、千葉市、船橋市、習志野市、流山市及び佐倉市の6自治体が、第2回目は7月に9自治体に拡大し、意見交換会を実施している。こうした取組みにより千葉県ではファシリティマネジメントが推進されている自治体が増加している。

#### (4) 計画保全完全実施（武蔵野市）

東京都武蔵野市は、中央線沿いに位置し面積 10.73 k m<sup>2</sup>、平成 22 年 3 月 31 日現在の住民基本台帳搭載人口は 135,065 人である。財政規模についてみると、平成 21 年度普通会計決算額は 573 億円であり、うち普通建設事業費は約 85 億円となっている。財政力指数は 1.61 であり、健全化判断比率についてみると、実質公債費比率が 0.4%、将来負担比率は充当可能財源が将来負担額を上回っているため数値なしとなっていることから、財政状況は良好である。

武蔵野市は住宅都市として必要と思われる施設整備が進み、成熟した都市で建物のほか上下水道などの基盤整備も早かった。市の保有建物は約 160 棟、延床面積で 33 万 m<sup>2</sup>あり、そのうち築後 30 年を超えている建物は約 65 棟 12 万 m<sup>2</sup>と延床面積の約 4 割にあたる。

武蔵野市は、ファシリティマネジメント導入前は事後保全を行っていた。しかし、不具合が発生した場合に対応する事後保全では、市民へのサービス低下につながることに加え、計画性もないことから将来的な財政負担の集中が危惧され、建築課の中で計画的・統一的な施設整備の必要性が認識されはじめた。

#### ア 取組体制

武蔵野市のファシリティマネジメント導入の経緯について述べると、前述の問題意識をふまえて計画的な施設整備の必要性から研究を始め、市の行政にどのように活用できるか検討を進めた。平成 10 年には建設部建築課からファシリティマネジメントの必要性を提起し全庁的な対応に向けての検討を開始した。

平成 11 年には建築課に担当係長と担当者の 2 名が配置され、「武蔵野市第 3 期基本構想・長期計画」に「公共施設の計画的整備の推進」が盛り込まれた。担当の主な業務は、確認申請の状況・工事履歴等を調査し施設の基礎資料調査を進めて紙ベースでの施設台帳を作成するものであった。

平成 12 年には、企画、財政、防災、福祉、環境等各部門の課長、係長で構成する「公共施設整備計画検討委員会」が設置され、今後の施設整備の基本方針の検討を始め、翌 13 年に「公共施設の整備計画にあたって」の報告書が作成されている。同年から施設管理システム (FMAXS: エフマックス) 開発と 3 年をかけて各施設の部位選定、データ作成、劣化診断を行っている。

その後、平成 14 年 4 月の市の行政機構改革によって建設部建築課は財務部施設課に移管され、企画と財務部門との連携強化と予防保全を原則として計画的・統一的な整備計画を施設課で担当するようになった。その後図

表 34 のとおり取組みが進められ、現在は、事務 1 名、建築 3 名、設備 2 名の 6 名体制でファシリティマネジメントを担当している。

図表 34 体制整備後の取組み

年度	取組体制	主な取組内容
14	財務部施設課設置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組織改正によりファシリティマネジメントの推進体制が整備された。</li> <li>・耐震補強工事（～18, 20～21）</li> </ul>
15	同上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設毎の「長期修繕計画」作成</li> <li>・市有施設全体の保全整備の方向性を示す「保全の方針」策定（～16）</li> </ul>
16	同上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期的な調査・点検の実施及び調査結果の次年度予算化（16～）</li> </ul>
17	同上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保全整備工事（年次計画 17～）</li> </ul>

出典 ヒアリング内容より作成

図表 35 施設管理システムの内容

基礎情報	図面・文書・写真データ，保管資料情報，法規制情報
工事台帳	工事執行情報の管理，執行台帳登録
工事履歴	工事履歴情報
長期修繕計画	長期修繕計画，計画シミュレーション，FCI 情報一覧
劣化カルテ	劣化状況（評価点），保全状況
バリアフリー情報	福祉性能情報表示・登録
省エネ情報	エネルギー管理
各種情報	耐震診断情報，既存不適格情報表示・登録

出典 ヒアリング内容より作成

## イ 具体的な取組み

### (7) 基本方針の策定

公共施設整備計画検討委員会の報告書では、特に優先するものとして、耐震性を中心とした「防災性能」、経年劣化や法的不適格の改善を中心とした「安全性能」、保全整備する劣化部位は「不具合時、他に影響を及ぼすもの、人命に係るもの、修繕に多額の工事費が予想されるもの」を満たすものとしている。また、その他の計画的に整備すべきものとして、バリアフリー等の「福祉性能」、省エネルギー等の「環境性能」、利用者の満足度を高める「利便性能」などを展開していくこととしている。

平成 13～15 年度に実施した劣化診断の結果、不具合による建築部位、設備機器の更新費用（残存不具合費）は全施設で 34 億円に達していることが判明した。この不具合を放置すると事故の発生や市民サービスの低下が生じる可能性が高いため、適正かつ合理的な保全計画を作成し建物の延命化を図る必要があるとしている。そこで、平成 15、16 年度にかけて保全計画の策定作業を進め、平成 16 年 11 月に「武蔵野市公共施設保全整備の方針」を策定し議会に報告し、平成 17 年度からは保全整備運用開始にあわせた保全整備の予算化を実現している。ちなみに図表 36 のとおり 16 年度以前過去 3 ヶ年では 2 千万円台から 5 千万円台であった保全整備予算が 17 年度以降は 3 億円前後と一桁増となっている。

図表 36 保全整備の実績

単位：(千円)

年 度	14 年度	15 年度	16 年度	17 年度	18 年度	19 年度	20 年度	21 年度	22 年度
予算額	55,116	46,360	22,914	295,719	306,283	303,928	461,011	308,993	311,168

出典 武蔵野市提供資料より作成

「武蔵野市公共施設保全整備の方針」は、先述のとおり施設の適正かつ合理的な保全整備を実施し、できる限り建物の延命化を図ることを施設整備の基本方針としている。また、保全計画の作成に当たっては、現場調査を行い実情に則した改修計画を作成することとしている。

#### (イ) 長期修繕計画の作成

公共施設の長期修繕計画を作成するに当たり二つの方法を用いている。一つは、FCI 指標<sup>8)</sup> (Facility Condition Index ; 施設の不具合状況を金額換算し、不具合度を評価する指標) を活用する方法である。もう一つは、大規模な施設における空調など大型設備機器の保全の際に、一度に多額の費用を要することが見込まれることから、FCI 指標が適さない場合に、個別で保全計画を作成する方法である。

##### 7) FCI 指標による保全整備費を算出する施設群

FCI 指標により保全整備費を算出する施設群は、学校施設、コミュニティセンター、保育園、児童施設、消防分団、市営住宅、学校給食調理場、市政センター等である。

FCI 指標は、施設が「運用上支障がない状態」の維持に必要な保全整備費を数値化（率及び額）して把握するもので、市有施設全体を FCI 指標にあてはめ、概ね 5%以下に維持するための改修費用を算出している。

$$\text{FCI 指標 (\%)} = \text{残存不具合費} / \text{施設の複成価格}$$

残存不具合費：耐用年数を超えているが未更新となっている部位の更新費用

施設の複成価格：現在の建物を同じ規模で建て替えた場合の建設費

評価方法は、上記式より導き出されたパーセンテージを図表 37 により評価するものである。ただし、米国の事例では改修費全てを対象としているのに対し、武蔵野市では施設運用上の必要最小限の建築部位・設備機器を対象としているため、評価を右欄のようにやや修正している。

図表 37 FCI 指標の評価基準

FCI (%)	評価目安 (米国の事例)	評価 (武蔵野市)
3%以下		良好な状態
5%以下	良好な状態	運営上支障がない状態 (安全整備目標値)
5~10%	注意を要する状況	注意を要する状況
10%以上	悪い状況	悪い状況

出典 武蔵野市『公共施設保全整備の方針』(平成 16 年)

この FCI 指標を活用し、学校などについて、FCI 指標値を概ね 5%以下に維持するための保全整備費を算出した。結果、年間保全整備費用は 30 年平均で 4.3 億円となっている。

#### 4) 個別に保全整備費を算出する施設群

個別に保全整備費を算出する施設群は、市庁舎、文化施設、スポーツ施設、図書館、福祉施設、乳幼児施設、保健センター、市民会館、商工会館等である。

これらは規模の大きい施設で、空調など大型設備機器の保全額が大きく、当該施設の整備全体に対するウエイトが高く、FCI 指標が適さない。このため、施設毎に建築部位、設備機器を計画的に更新することが合理的である。また、建設から 20 年以内の施設で、これから保全整備を実施していく施設で個別に保全整備を進めていくことができるものや、市民文化会館のように不慮の事故により運営上支障を来たすことのできない施設は、極力不具合を生じさせないように個別に円滑な整備をすることが必要である。

このような観点からグループ化した施設の保全整備費を算出した結果、年間保全整備費用の 30 年平均は 3.2 億円となっている。

ウ) 今後の公共施設保全整備費

ア)及びイ)の算出結果の合計額が今後の公共施設保全整備費となり、その費用は年間 7.5 億円である。ただし、この費用には、内装改修などのレベルアップ事業費は含まれていない。

武蔵野市は、市民サービスとして必要な公共施設はほぼ完備されており、これからは既存施設を維持管理することとなる。このため、維持管理費をどのように確保していくかが課題と捉えている。

イ) 保全整備計画の立て方

保全整備計画の立て方について以下のとおりフロー的に示す。

① 劣化調査

設備毎に劣化カルテを用いて施設課職員が全施設を調査する。

② 調査結果評価

調査結果の点数化と順位付けを行い、財政課と協議し、施設課が提案する保全工事を決定する。

③ 予算要求

決定した工事は、各施設の主管課へ予算要求するよう依頼する。

④ 理事者ヒアリング

保全整備の提案工事は、施設種別に関わらず施設課が説明する。

⑤ 査定

理事者、企画、財務部署により実施工事の決定を行う。

⑥ 工事

ウ) 年間予算等

FMAXS のシステム導入に要した経費は約 660 万円である。現在のシステムリース及び保守等には年間 980 万円を要している。

なお、劣化診断データ作成・調査に学校関係で 2,000 万円、文化施設、体育館などに 1,700 万円、庁舎、その他施設関係に 1,900 万円の合計 5,600 万円のほか、22 年度に実施した全施設の部位再調査に 1,600 万円を要しており、総額として約 7,200 万円を要している。

カ) 計画保全導入効果

第一に、市民サービスへの効果を挙げている。従来の「事後保全」では、突発的な事故・不具合が生じた場合、市民サービスの低下につながりかねない。そこで、「予防保全」<sup>9)</sup>に転換することでこのようなリスクが低下する効果が期待できる。

第二に、財政運営への効果を挙げている。長期修繕計画により中長

期的な財政投資の見込が把握でき、財政計画への反映が可能になる。また、計画保全の実施により、工事の施行が合理的に行われるようになる。その結果、長寿命化が図られコスト縮減につながる。

第三に、組織横断的な施設整備が可能となったことを挙げている。施設間の仕様の標準化が図られ、施設毎に整備レベルが異なるといった不均衡が解消されている。

#### (4) 今後の展開

計画保全の導入効果が表れている武蔵野市であるが、取組みの今後の展開見通しについて伺ったところ、以下の三点を課題として挙げている。

第一に、施設の適正な配置の検討である。建設当時と比べると、社会的なニーズも大きく変わり、併せて効率的な経営が強く求められている。施設白書を作成した後、どのように適正配置を進めていくかが課題となっている。

第二に、新たに求められる施設性能への対応である。長期修繕計画等により「安全性能」に対する保全については公共施設整備計画検討委員会により一定のルールづくりができたが、「福祉性能」「環境性能」について今後検討していかなければならない。「福祉性能」については、現在バリアフリー調査を実施しているところである。また、「環境性能」については省エネ法改正を機に環境部署と連携を図るよう調整を進めている。

第三に、点検業務の委託化である。職員やコスト削減を全庁的に進める中で、点検、調査をいつまでも職員が直接実施していくことはそぐわないと考えている。施設の担当に調査を依頼するには専門性が高いということであり、今後、委託化を検討する必要がある。

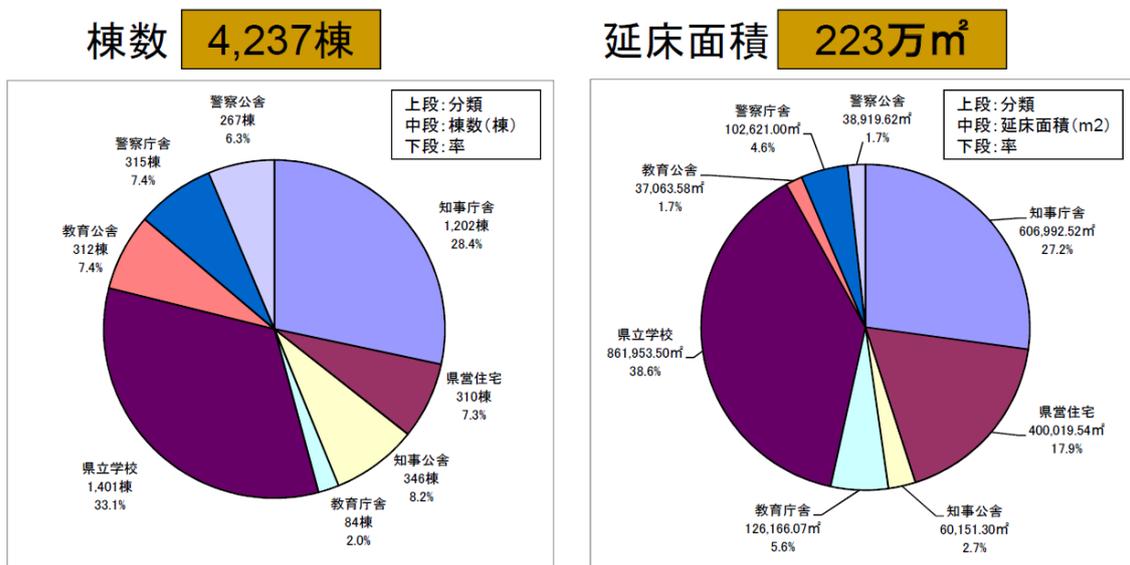
以上、FCI 指標により一定の不具合は認めた上で、財源を増やし計画保全を実施し、財政の平準化や良質な施設の保有につなげている。一方で、新たな課題として人口構造の変化など環境の変化への対応が求められており、計画修繕と最適配置の双方の取組みが求められている。

### (5) ファシリティマネジメントの総合的な実施（青森県）

青森県は、図表 38 に示すとおり平成 21 年度末現在、棟数で 4,143 棟、延床面積で約 212 万㎡の公共施設を有している。これらの多くは高度経済成長とともに建設されてきた。従来の建替えの目安であった築 30 年以上の公共施設は全体の半数に近づきつつあり、施設の老朽化に伴い維持保全に係る経費の増大が見込まれている。

このため、膨大な量の県有施設を効率的に管理、利活用することが求められた。しかし、県有施設の管理事務は部局や施設毎に行われ、標準的な管理方法が示されず非効率な管理であった。修繕については、部局等毎の対症療法的な修繕による施設間格差が生じ、各施設の情報が共有されないことによる遊休施設の放置など多くの課題が生じていた。

図表 38 県有施設の現況（平成 21 年度末現在）



出典 青森県提供資料

### ア 取組体制

青森県のファシリティマネジメントへの取組みの第一歩は、図表 39 に示すとおり 2001 年度（平成 13 年度）に行政改革大綱にファシリティマネジメント導入を位置付けたことから始まった。その後、導入調査研究チーム（11 名）が発足し、2003 年度（平成 15 年度）には庁内ベンチャー制度（職員が新事業を企画立案する制度。採用されると提案者は事業の中心となり 2 年間事業を実施することができる。）において、ファシリティマネジメント導入が提案され、知事が採択した。これにより、人と予算が確保され取組みが始まった。

取組みの方針を定め、データを整備し、施設の評価手法を開発した。取組体制の強化も進め、2007年度(平成19年度)には財産管理課を新設した。

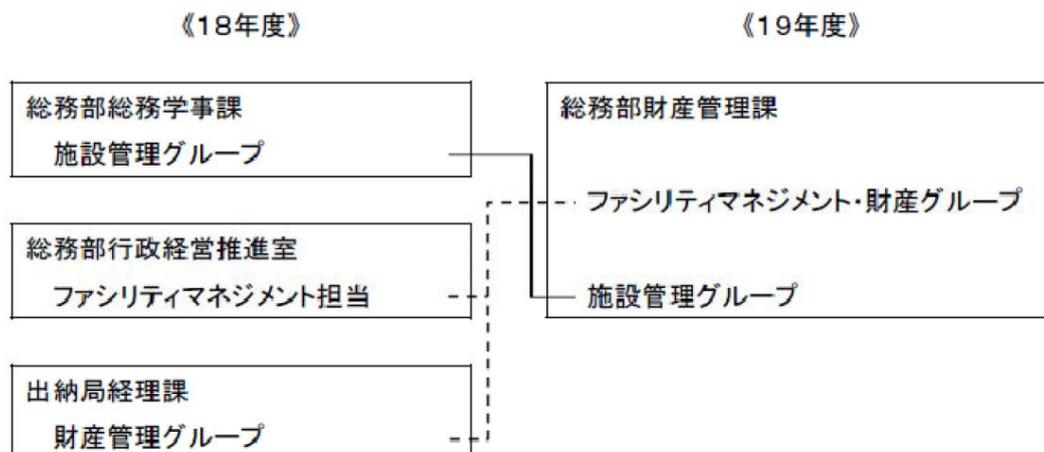
図表 39 青森県FM年表

2001 始まり	県行革見直しの意見に“ファシリティマネジメント”登場 青森県行政改革大綱における位置付け
2002 調査研究	政策形成推進調査研究事業でのFM導入調査研究 チームFM(全庁11名)
2003 事業化	庁内ベンチャー制度に職員5名で提案し、知事が採択 「県有施設管理運営におけるFM導入推進事業」
2004 導入	新設の行政経営推進室に、提案者5名をFM担当として配置 維持管理業務の支援とコスト削減 →2か年で2億6千万円の削減
2005 枠組&道具	事務事業の「枠組」づくり → FM推進体系 必要となる「道具」づくり → 施設評価手法&LCC試算手法
2006 推進	全県有施設で施設情報システムを稼動 廃止施設等の利活用と県有施設の利用調整を開始 「青森県県有施設利活用方針」を制定
2007 組織化	公有財産管理の取組の充実強化のため財産管理課を新設 県の正規の事務事業に「ファシリティマネジメントに関すること」 庁内に「県有不動産利活用推進会議」を設置 第2回日本ファシリティマネジメント大賞『最優秀賞』受賞

出典 青森県『青森県におけるFMの取組』(平成22年)

新設した財産管理課は、図表40のとおり従前の総務部総務学事課、総務部行政経営推進室、出納局経理課の施設財産管理担当により構成されており、公有財産管理の取組みの充実強化を目的とし活動している。平成22年度は、事務職10名、建築5名、設備2名、守衛3名の体制となっている。

図表 40 財産管理課新設の流れ

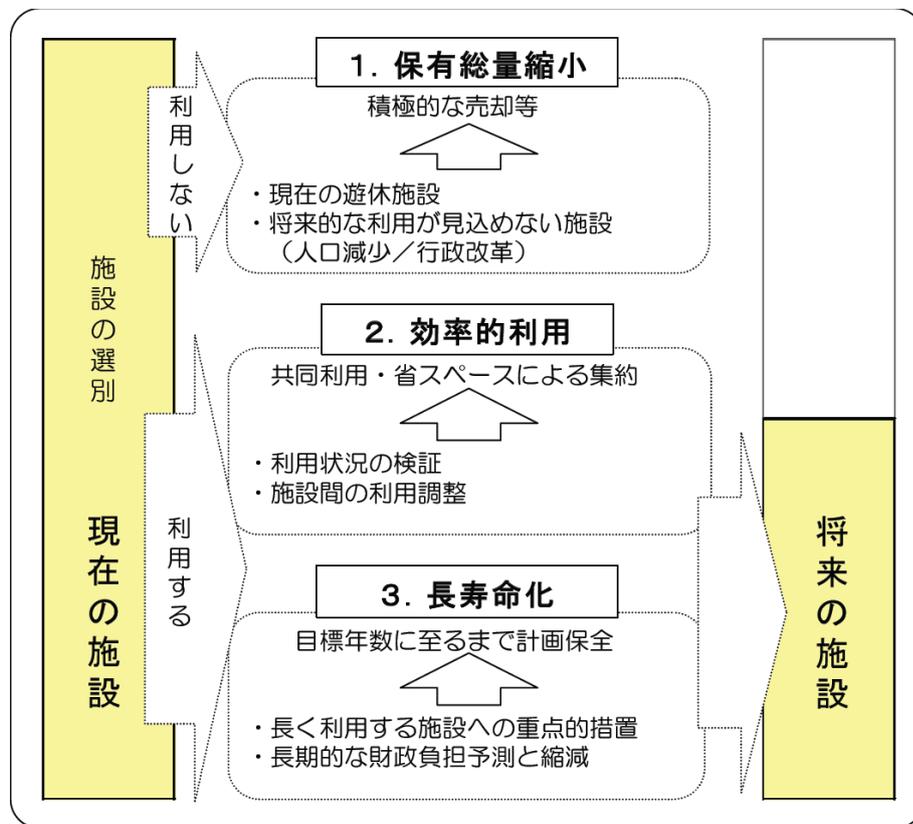


出典 青森県『青森県におけるFMの取組』(平成22年)

## イ 主な取組み

青森県では、ファシリティマネジメントの考え方にに基づき、県有施設の利活用に関する基本的な考え方や具体的な取組方策を定め、全庁的な共通認識の下で利用調整を行い、施設の保有総量縮小、施設の共同利用等による集約化、施設の計画的な保全等を進めることにより、県有施設の有効な利活用を推進することを目的として、「県有施設利活用方針」を定め、図表41のとおり、大きく3つの推進方向とし、庁内に県有不動産利活用推進会議を設置し全庁的な取組みを推進している。ここではその取組みの具体的な内容を紹介する。

図表 41 県有施設にかかる取組みの推進方向



出典 青森県『県有施設利活用方針』（平成19年）

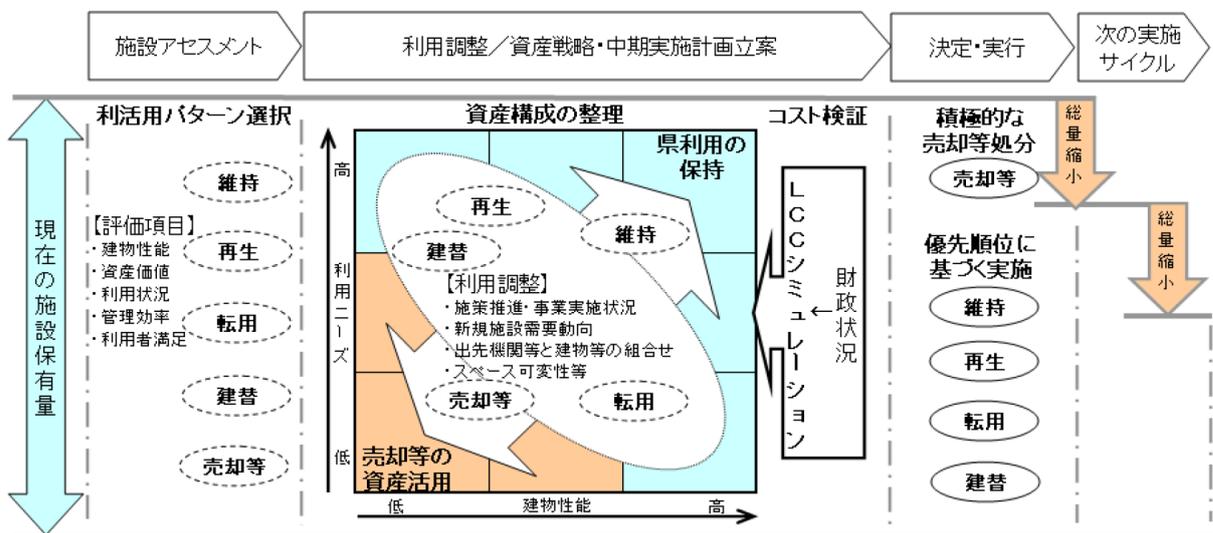
### (7) 保有総量縮小

第一の取組方針は、「保有総量縮小」である。これは、今後の人口減少社会の進展に伴う住民一人当たりの施設維持管理費の増加を軽減するためには避けては通れないものである。その効果は、保有資産の現金化、毎年の管理運営費（人件費・清掃等業務委託費・光熱水費等の施設の維持保全費等）の削減、CO2削減等環境負荷の軽減など自治体で抱える課題を解決す

る非常に有効な策である。

これを具体的に進めていくために、青森県では「施設評価手法」（施設アセスメント）を開発した。これは、資産価値の把握、利用度の把握、可変性の把握を目的としており、評価の観点には、①建物性能、②資産価値、③利用状況、④管理効率、⑤利用者満足としている。図表 42 に示すとおり、縦軸に利用者ニーズ、横軸に建物性能を設定し、保有する多数の施設を評価指標によりいくつかの施設群にポートフォリオ分類する。これにより、施設は7つの利活用パターン（「建替」「転用」「再生」「維持」「運用」「廃棄（売却）」「廃棄（取壊）」）に分類され、資産戦略と中期実施計画の立案に反映させるとしている。

図表 42 施設評価から総量縮小への流れ



出典 青森県『県有施設利活用方針』（平成 19 年）

県有不動産利活用推進会議において、全庁的に出先機関の集約・複合化等による利活用及び共同利用の調整を図り、実行のための所要経費は各部署のシーリング対象外経費として財産管理課で一括して予算枠を確保している。

また、利用予定のない県有財産は図表 43 のとおり不動産売却の手続きを進め、平成 21 年度は 37 件を売却につなげている。なお、売却については、従来は青森県の職員が実施していたが、平成 20 年度からは入札実施前の物件調査や現地案内等売却業務の多くの部分について、宅地建物取引業者への委託を行い、県有財産売却業務の円滑な推進を図っている。

図表 43 売却実績

年度	区分	対象件数	売却件数	売却金額(千円)
17	直営	9	6	260,161
18	直営	9	4	326,460
19	直営	13	6	285,851
20	委託	46	20	178,989
	直営	6	2	22,419
	計	52	22	201,408
21	委託(20分)	15	15	61,659
	委託(公舎等)	48	14	101,896
	委託(特定)	7	7	151,490
	直営	1	1	13,250
	計	71	37	328,295

出典 青森県『青森県におけるFMの取組』（平成 22 年）

#### (イ) 効率的利用

第二の取組方針は、施設の「効率的利用」の推進である。

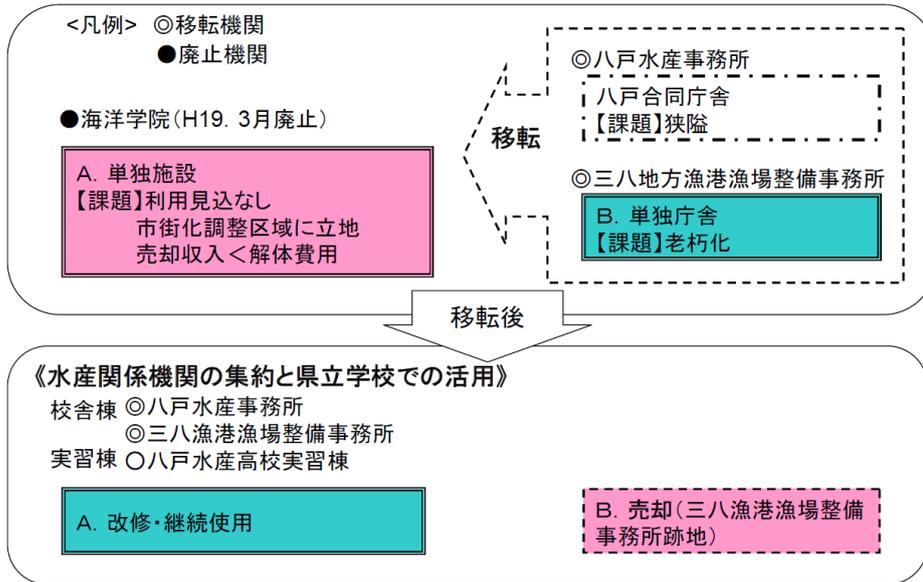
これは、施設の有効活用の観点から、執務室の規模適正化を図るとともに、行政財産である庁舎等の余裕部分を貸付すること等を内容とする地方自治法の改正が行われたことを受け、庁舎等の余裕スペースの貸付等を促進する取組みである。

庁舎等の利用に当たっては、執務スペースについて、一人当たりの執務室面積、書類量、室内のレイアウトなどの標準（「本庁舎オフィススタンダード」）を策定し、所属間の不均衡を是正するとともに、省スペース化を図り、空きスペースの集約を進めている。

また、行政財産の活用機会の拡大を目的とした地方自治法の改正の趣旨を踏まえ、住民サービスの向上を図る観点から、行政財産の有効な活用に資する民間事業者への貸付等も含め余裕スペースの有効活用を図っている。

図表 44 に示すとおり、廃止される県有施設の利活用にあたって、縦割りの所管部局を越えて有効利用を検討することにより、地域に所在する他の県有施設が抱える課題の解決を図り、総合的な視点から効率的かつ効果的な利活用方策も実施している。

図表 44 庁舎等の利用調整事例

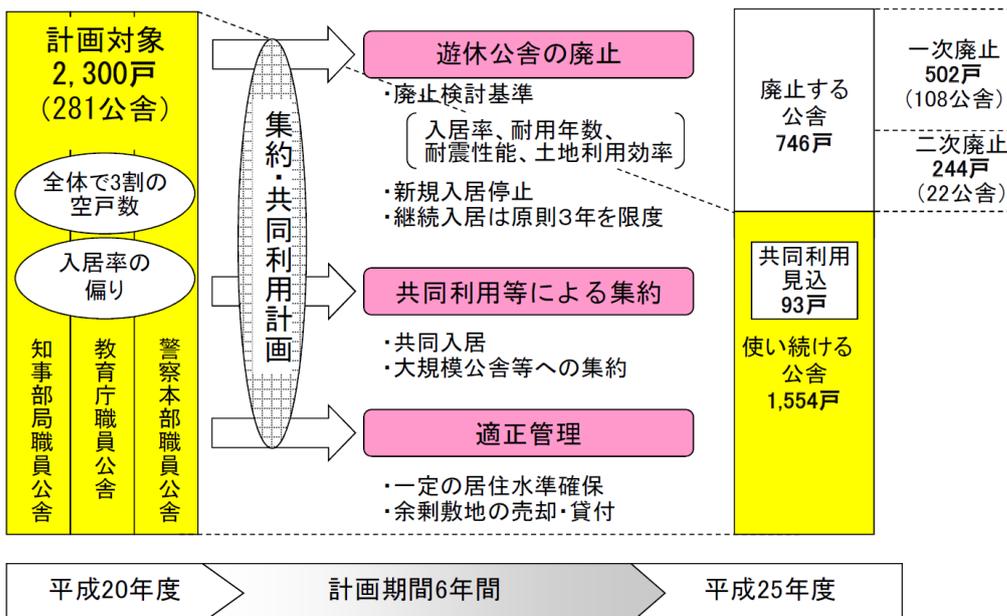


出典 青森県『青森県におけるFMの取組』（平成 22 年）

また、職員公舎についても、「職員公舎集約・共同利用計画（平成 20～25 年度）」を策定し、図表 45 のとおり、従来散見されていた空き公舎の集約を進めている。廃止する公舎は 746 戸にも上り、青森県の売却施設の中で最も多いのが職員公舎である。

これらの取組みにより、施設の統廃合を進めているほか、売却困難な廃止庁舎等については、民間事業者への貸付のアイデア募集も実施している。

図表 45 職員公舎集約・共同利用の考え方と戸数



出典 青森県『青森県におけるFMの取組』（平成 22 年）

そのほか、施設維持管理業務の適正化も行っている。平成 15 年度時点で県有施設の維持管理業務の契約数 2,500 件（契約総額 34 億円）の 3 割を占める清掃業務等委託について、業務委託金額の算定基準として国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「建築保全業務積算基準」を適用するなど、仕様・算定基準の標準化や、参考数量の公開等により適正化を行っている。結果、2 ヶ年で約 2 億 6,000 万円の節減を行っている点も特筆すべき点である。

#### (ウ) 長寿命化

第三の取組方針は、施設の「長寿命化」である。これは従来 30～40 年程度で建替えていた施設の寿命を長くすることにより、建替え回数を減らし、一年当たりの施設更新費を軽減させるものである。

これまで、多くの建築物では、機器の停止や漏水など不具合が発生してから修繕等の対処をしてきた。これは「事後保全」と呼ばれるが、状況の悪化により修繕費用が割高となり、突発的な発生には経費が十分に確保できないこともある。このような事態の回避のためにも「予防保全」が重要である。

建築物の部位・部材が劣化し、機能が停止した場合に、危険な状態や行政サービスの提供が出来なくなるなど影響が大きいものは、劣化が起こる前段階で対処することや、軽微な劣化がきっかけとなって大きな劣化の原因となるものは、兆候が見られた段階で対処することが「予防保全」である。

効率的な保全のためには、部位・部材の機能や劣化の影響等を考慮し、「予防保全」とすべきものと「事後保全」でも構わないものを選別する必要がある。また、経過年数による劣化パターンと点検による兆候を考慮した優先度の判断が求められる。

対症療法的な修繕から予防的な修繕への切り替えや、日常的な保守点検を行い劣化の進行を抑える等により、最小限の修繕費用で、安全で良好な執務環境、機能・利便性を保持することが可能となる。また、経費の計画的執行が図られることにより、結果としてライフサイクルコストが縮減される。

こうした考え方から、青森県では、施設の維持補修を従来の対症療法的な事後保全から予防的な計画保全に切り換えることにより長寿命化を図ることとし、図表 46 に示すとおり既存施設は 60 年又は 88 年、新築施設については 88 年又は 100 年超の目標使用年数を設定している。

図表 46 県有施設長寿命化指針における目標使用年数

区分		目標使用年数	供用限界期間
新築施設	長期使用	100年超	およそ100年 (既存はH9以降設計 または調査確認)
	一般	88年	
既存施設	長期使用		
	一般	60年	

出典 青森県『青森県におけるFMの取組』（平成 22 年）

また、維持すべき性能水準や長期保全計画の策定方法等の技術的項目の手引きとして、平成 20 年 3 月に「県有施設長寿命化指針」を策定している。

修繕については、部位・部材の耐用年数を考慮して、定期的に行う必要があるが、仮設コストの縮減と工事期間の短縮のため、工事を一括して発注することも必要である。その参考とするため、目標とする修繕（更新）周期と部位・部材を図表 47 のとおり設定している。

図表 47 計画修繕（更新）の概要

種別	使用区分	築後20年	築後40年	築後60年
庁舎	一般	屋上防水 空調熱源 ポンプ類	躯体以外の建築全般 電気設備(機材のみ) 機械設備全般	屋上防水 電気設備(機材のみ) 機械設備全般
	長期使用	同上	躯体以外全般 バリアフリー対応	
校舎	一般	屋上防水・外壁塗装 内装(仕上げのみ) 暖房設備・ポンプ類	躯体以外の建築全般 電気設備(機材のみ) 機械設備全般	屋上防水・外壁塗装 内装(仕上げのみ) 電気設備(機材のみ) 機械設備全般
	長期使用	同上	躯体以外全般 バリアフリー対応	

出典 青森県『青森県におけるFMの取組』（平成 22 年）

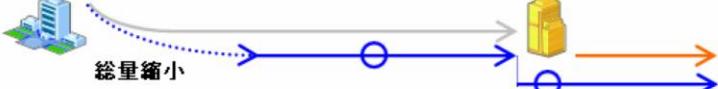
この指針では、長期にわたり利用する施設については、施設毎に長期保全計画書を作成し、計画的に保全を実施していくこととしている。

また、長寿命化への対応は、建物の点検、設備機器の運転・保守、清掃、警備、小破修繕など多岐にわたる。県有施設の維持管理は施設毎に実施されているため、多岐にわたる取組みについて施設管理担当者に向けて保全業務を説明する「県有施設保全マニュアル」を策定し業務支援を行っている。

なお、以上の3つの取組方針のうち保有総量縮小及び長寿命化による効果として、青森県では図表48のとおり効果額を試算している。

シナリオAは従来どおりの保全を行った場合の保有コストである。シナリオBは、試算時点（平成17年度）の行政改革実施計画による施設の再編等の効果額で、204億円削減の試算となっている。シナリオCは行政改革実施計画による効果に加えて施設の長寿命化を行った場合のコストである。長寿命化による659億円の削減効果が加わり863億円の削減となっている。最後にシナリオDであるが、これは人口推計をベースとしたことにより総量縮小の割合を増やしたものである。ここまで行くと1,196億円の削減となり、当初要するとされた金額の約20%分を削減した試算となる。

図表48 仮説シナリオによる保有コストと効果額（概算）

LCCシミュレーションの設定条件	30年間の保有コスト (単純平均)	効果額(Aとの比較) (単純平均)
シナリオA : 現状(現在の施設量保持) 	5,771億円 (192億円/年)	
シナリオB : Aに加え統廃合(行革等による施設減) 	5,567億円 (185億円/年)	△204億円 (△7億円/年)
シナリオC : Bに加え長寿命化(60年または88年使用) 	4,908億円 (163億円/年)	△863億円 (△29億円/年)
シナリオD : Cに加え総量縮小(人口推計をベースに5%縮小) 	4,575億円 (152億円/年)	△1,196億円 (△40億円/年)

出典 青森県『県有施設利活用方針』（平成19年）

## ウ 今後の展開

統廃合により不要となった施設を利活用したり、維持管理方法を改善することにより、現在、庁舎や職員公舎の総量縮小を進めており大きな成果を出している。しかし、青森県は、これら施設は県が保有する施設の一部に過ぎないとし、これから本格的な資産戦略必要であると考えている。

地方では全国平均よりも早いスピードで人口減少が進んでおり、対策が遅れると住民に過度な負担を強いることとなる。それを防ぐためには、住民の理解を得ながら施設保有量を見直していく必要がある。

今後は自治体間での施設保有量等のベンチマークを進めながら、30年先までを見通した施設保有量、資産活用方向及び財政負担等の超長期フレームを策定することとしている。また、策定後は5年毎に実施計画を策定・実施するとともに、超長期フレームを見直す仕組みを構築し、将来継続するマネジメントにつなげていく必要があるとしている。

### 3 先進自治体における共通事項

前述のとおり、各自治体においてそれぞれ特徴のある取組みが見られる。その取組手法を見ていくといくつかの共通点が挙げられる。これら共通点は、それぞれの自治体で考えた結果、取組みに至った点であり、公共施設のマネジメントの考え方の柱となるものであると考えられることから、この章で整理する。

#### (1) 共通する視点

##### ア 超長期の視点（次世代にどう受継ぐべきか）

現在、自治体の政策は転換期にある。多くの政策は、高度経済成長期からバブル期に掛けて右肩上がりに拡大し、福祉施策をはじめ各種施設整備が充実してきた。しかしながら、人口減少・少子高齢社会の急速な進展による人口構成の変化により、従来どおりの政策を維持することが困難な状況が発生し始めている。生産年齢人口は今後約20年間で急速に減少する見込みであるため、この状況を受入れる準備をしておくことが必要である。

しかし、高度経済成長からバブル期に建築してきた公共施設において提供されている住民サービスの多くを廃止することは難しい。今後は減少する人口で施設を支えていくこととなる。また、給付事業やソフト事業と異なり施設の保有・維持管理については、急な対応変更はその性質上困難である。そのため、長期的な計画により施設保有量を調整しながら次世代に受継いでいくことが求められる。

持続可能な施設運営を行っていくことが重要であるという認識の下、先進自治体においては自治体の人口予測・財政見通しを考え、30年先・40年先といった超長期的な視点により、施設の維持更新の目標を立て、次世代のことを考えた取組みを行っている。

##### イ 公有資産を自治体の経営資源として再認識する

公共施設は、必要な事務手続を行う場としてや、交流の場、学習の場、生活の場など、それぞれの設置目的に沿って多くの住民が利用する拠点であり、住民全体の貴重な財産である。

近年、少子高齢社会の進展に伴う急速な人口構成の変化により、施設に余剰スペースが発生している。一方で、新たなニーズが生まれ活動の場が求められている分野もある。公共施設の保全や整備に予算を潤沢に振り向けることは困難となることは明らかであるが、これらの活動の機会を無くしてはならない。新たなニーズに対応しつつ、公共施設の保全や整備の予算を抑制していくために、次のような発想の転換が必要である。

今後の公共施設は、建物を地域資源として捉え、縦割りの法令等の分類や仕分けからではなく、住民の視点から当初の設置目的に限定されない柔軟な活用を考える必要がある。

この考え方を基本に、建物を有効活用し、施設を多目的に利用していくことにより、全ての施設を維持できない中であっても、新たなニーズに対応し活動の機会を維持していくことが重要となっている。

## ウ 施設保有量から住民サービスの質の議論へ

施設が関係する政策を考える際に、今後は施設の数で議論するのではなく住民サービスの質で議論するという発想の転換が必要である。従来の公共施設は、政策目的毎に一つの建物を建築してきた。これにより各地区には政策目的に応じた施設が建築され、地区毎に政策の種類分の施設を保有している。しかし、住民が必要としているものは、施設そのものではなく、サービスを受ける機会があるかどうか、その機会を有効に利用することができるかどうかである。「施設保有量」イコール「住民サービス」ではない。今後は、施設の保有量で政策を議論していくのではなく、施設保有以外の手法でも住民サービスの質を維持向上させることができずという視点で政策を検討していくことが重要である。

## エ 住民と問題意識を共有する

こうした創意工夫により、公共施設の保全や整備に係る予算を最小限に抑えながら、住民サービスの向上を図っていくためには、行政内部で問題意識を共有することはもとより、実際に現在施設を利用している住民と問題意識を共有することが必要である。

施設の保有の判断にあたっては住民の声が重要となる。次世代を視野に入れた賢明な判断を行っていくためには、施設の利用度・コストを「見える化」することにより、現在の施設の保有状況の問題点を浮き彫りにし、住民と問題意識を共有しながら、施設に係わる政策を判断していくことが重要である。

また、施設保有議論の特徴として、総論では賛同が得られるものの、個別具体の施設の検討段階に入ると調整が難しくなるという点が挙げられる。この難しさへの対応としては、議論の材料をしっかりと用意することと、判断の公平性を担保する仕組みを構築することが大切である。

## (2) 共通する取組み

前述の視点を持ち対応していく手法として、先進自治体に共通している取組みを紹介する。また、これらを実施する際の取組みの流れについても整理する。

### ア 総量縮小

第一の大きな柱としては、公共施設の総量縮小を指向している点が挙げられる。

これまでどの自治体も、拡大する行政需要や市民ニーズに対応する形で施設を建築してきた。バブル崩壊後も景気対策、合併特例債などの後押しにより、施設の充実化が図られてきている。しかし、施設建築については後押しがあったものの、建築後の維持管理費については全て各自自治体の負担となる。

国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、財団法人建築保全センター編集・発行、財団法人経済調査会発行『建築物のライフサイクルコスト』（平成17年）では、建設費1に対して、施設の建設費・運用費・保全費・修繕費・改善費・一般管理費等を含めた施設に係る総コストは約4倍になると試算している。これらのコストを今後の減少する生産年齢人口で支えて行くことを考えると、現時点で背負っている負担は非常に大きいと言える。このため、持続可能な公共施設保有とすることが必要になっており、多くの自治体で、施設の総量縮小（再編・再配置）などの方針が示されている。

実際に方針を策定する際には、保有施設を縦割りの法令等の分類や仕分けを越えて多目的利用・複合化することとし、現在ある施設のサービス内容は可能な限り継続させる創意工夫を行い、施設保有量を調整していくことが求められる。

なお、自治体によっては、既に原則的に新規の建築を行わないと方針を示しているところも多数ある。

浜松市では、「資産経営推進基本方針」において、目指すべき資産経営の姿として3点が掲げられ、その1つ目に保有資産（土地・建物）の縮減が挙げられている。施設評価を第一次、第二次と行い「見直し」「廃止」「継続」「改善」に分類した上で、「見直し」「廃止」と評価された施設については、「資産運営推進会議」において、処分や統廃合など今後の施設のあり方を決定している。

青森県では、「県有施設利活用方針」において、3つの取組方針の1つとして保有総量の縮小がある。施設評価手法を開発し、施設アセスメントを行っている。資産価値の把握、利用度の把握、可変性の把握を目的

としており、①建物性能、②資産価値、③利用状況、④管理効率、⑤利用者満足の観点から評価を行い、施設は7つの利活用パターン（「建替」「転用」「再生」「維持」「運用」「廃棄（売却）」「廃棄（取壊）」）に分類され、資産戦略と中期実施計画の立案に反映させるとしている。

これら2自治体は、施設評価手法を開発し、施設をグループ分けすることにより優先順位を付し、保有資産の縮減につなげようとしている。

一方、佐倉市では異なった手法の総量縮小を行っている。小学校の総量縮小において、1つの小学校に5棟あったものを4棟に減らすというような、施設内での減築で対応している。基礎自治体においては、このような総量縮小の手法は理解を得られやすく有効である。

藤沢市においては、市民と共に公共施設の再整備と有効活用を考えることを目的とし、公共施設マネジメント白書を作成し、市民にホームページ等で公開している。このように住民と問題意識を共有することにより、施設の再整備の必要性を共通認識し今後の施設のあり方の検討につなげるという方法は、現在、他の自治体にも広がりを見せている。

## イ 効率的運営

第二の取組みの柱は、現在保有している施設を効率的に運営することである。これは、施設で提供している住民サービスの向上を図りながら、施設に要している管理費用を節約する取組みである。

サービスの向上については、住民が利用しやすい施設にするために、利用者のニーズや費用対効果などを的確に把握し、施設が提供するサービスを向上させる取組みである。

一方、管理運営費の節約としては、個々の施設では既に効率化を実施しているが、施設間の連携を利用し経費節減を図る方法や、同種の施設間で経費等を比較することにより改善が可能な点が発見されている。

青森県では、執務スペースについて、一人当たりの執務室面積、書類量、室内のレイアウトなどの標準（「本庁舎オフィススタンダード」）を策定し、所属間の不均衡是正するとともに、省スペース化を図り、空きスペースの集約を進めるという効率的運営を進めている。また、清掃業務等委託については、業務委託金額の算定基準として国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「建築保全業務積算基準」を適用するなど仕様・算定基準の標準化などによる適正化を行った結果、2ヵ年で約2億6,000万円を節減している。

佐倉市では、市内に23ある小学校の上下水道料金をデータ分析比較した結果、突出している学校が判明し、漏水及び流量調整が原因と分かった。そこで漏水補修工事と流量調整を行った結果、年間1,300万円を削

減することができた。

浜松市では、施設カルテによりコストを見える化し、維持管理コスト最適化の推進を図っている。

藤沢市では、住民に対し改善案を提示する際に考慮する事項として、利用形態の見直し等による効率的利用、保有形態の見直し等による効率的利用、運営面の効率化、スペースの効率的利活用、建物のライフサイクルを通じた効率化、集約化・合同化による効率化、情報化による効率化、予算面の8つの効率化の視点を提示している。

このほか、コストの削減のみならず、民間資金を導入する施設整備・運営なども考えられている。効率的運営については、各自自治体の状況により、効果が出やすい項目が異なり、様々な手法を取ることが可能であると言える。

## ウ 長寿命化

第三の取組みの柱は、施設の長寿命化を図ることである。今後一斉に訪れるであろう施設の更新費用を軽減するためには、施設をできる限り長く利用することが重要となる。施設を長く大事に使用し寿命を延ばし、将来の建替え回数を減少させることにより、一年当たりの施設の維持更新コストを軽減させる。

これを実施するためには、従来からの施設の保全方法を変える必要がある。従来の保全方法は、施設の老朽化が進み運営が維持出来なくなるような致命的な劣化が発生した場合に修繕を行うという事後保全であった。この方法では、施設の寿命に直結する劣化が発生した際に建替えを余儀なくされることがある。

施設を長く良い状態で利用するためには、定期的な点検や調査を実施し、計画的に修繕を行っていく予防保全の考え方が必要になる。特に寿命に直結する部位の劣化は早期に対処できる仕組みづくりが必要である。これにより、従来30年から40年で建替えていたものを、60年以上使用することとし更新費用を軽減していく。

青森県では、「県有施設長寿命化指針」を策定し、既存施設は60年又は88年、新築施設については88年又は100年超の目標使用年数を設定している。また、修繕については部位・部材毎に耐用年数を考慮した目標修繕（更新）周期が設定されている。この指針では、長期にわたり利用する施設については、施設毎に長期保全計画書を作成し、計画的に保全を実施することとしている。

藤沢市及び浜松市についても、ライフサイクルコストを把握し、計画修繕を行っていくこととしている。

武蔵野市では、アメリカで利用されている FCI 指標（残存不具合率）による不具合度把握を行っている。FCI 指標（残存不具合率）を概ね 5% 以下に維持することを目標とした改修費用を算出し、不具合度を一定以下に抑えることにより施設の質を維持している。また、職員による劣化調査・調査結果評価を基に、保全整備計画や長期修繕計画を策定し保全を行い、長寿命化につなげている。

なお、長寿命化には予算との連動が必要であり、各自治体で予算配分の仕方に特徴がある。青森県は、全庁的に県有財産の利活用を検討・立案し知事の下承が得られた事項については、各部局のシーリング対象外経費として一括で予算枠を確保している。一方、武蔵野市では施設課には予算を配分せずに、保全にかかる優先順位付けの権限を持たせている。各課は財政に予算要求を行う前に、施設課に対し保全が必要な個所を報告し、施設課に大まかに費用を積算してもらうこととなっている。施設課は、この積算をとおして、予算に反映させる優先順位付けを行っている。こうした予算との連動の仕組みにより全庁横断的な保全の優先順位付けがなされている。

このほか、青森県及び佐倉市では、施設管理担当者に向けて建物の点検、設備機器の運転・保守、清掃、警備、小破修繕などの日々の保全業務を説明する「保全（維持管理）マニュアル」を策定し業務支援を行うことで劣化を防ぐ取組みも長寿命化の 1 つである。

## エ 保有財産の利活用の推進

第四の取組みの柱は、保有財産の利活用の推進である。公共施設の保全や整備に予算を潤沢に振り向けることが困難となる中で、新たなニーズに対応し、住民サービスを向上させていくためには、施設を地域資源として利用する「保有財産の利活用」が重要となってくる。

人口構造の変化を見越して、縦割りの法令等の分類や仕分けではなく、住民の視点から、当初の設置目的に限定されずに、保有施設を多目的に利活用していくことが重要である。

また、将来的に行政需要が見込まれない土地や建物については有効活用を図るため、行政内部による利用のほかに、民間事業者への売却や貸出を行うことも大きな手法の 1 つである。近年、こうした売却等の仕組みも各自治体において構築されてきている。

藤沢市では、市庁舎機能を分散化させ、中心部にある市庁舎をスリム化するとともに、市庁舎には新たに市民活動等の情報を提供する市民ロビー、NPO 等の市民活動センターなどを付置する旨の提言を NPM 改革推進懇話会から受け、現市庁舎スペースの利活用についての議論が進ん

でいる。また、行政財産と普通財産という区分ではなく、正に市民財産という視点に立ち、早く現金化して市民のために使うという議論（行政財産を普通財産に転用して売却）も始まっている。

浜松市では、「行政財産」と「普通財産」の区分のほかに別個の資産区分を設けている。行政財産については、各施設を利用用途別に分類し、分類毎に現状、市の基本政策、今後の方向性を明示している。また、施設毎の利用者の属性や各施設の性格、役割などから「利用圏域別分類」も作成し、施設配置の考え方や集約化、運営手法などの検討基準を示している。普通財産については、その利活用の方向性に応じて「事業財産」「計画財産」「貸付財産」「遊休財産」の4つの区分を設け、それぞれの区分に応じた利活用を進めていくこととしている。

佐倉市では、土地の利活用促進（利活用や売却の促進など）及び施設の利活用促進（共同利用・用途変更・大規模改修）の方針を掲げ、土地についてはコンビニエンスストア開店希望者に市有地の売却を提案し約6,500万円の歳入を得ている。また、施設については当初の目的以外の多目的な利用も行っている。

青森県では、全庁的な利用調整の結果、利用予定のない施設は、不動産売却の手続きを進め、年間20～40件程度を売却につなげている。なお、売却については、平成20年度から入札実施前の物件調査や現地案内等売却業務の多くの部分について、宅地建物取引業者への委託を行い、県有財産売却業務の円滑な推進を図っている。また、余剰スペースの民間事業者への貸出しも行っている。

## オ 取組みの流れ

上記アからエを実施していくためには、以下の内容が必要であり、各自治体で共通して見受けられた。

まずは、データの一元化である。これは従来、所管部局毎に保有している土地・施設等の情報を全庁的に一元化する作業である。縦割りの所管部局を越えて全庁横断的にデータを揃えることにより、公共施設のマネジメントが可能となる。施設の建設年や面積などの基本情報から始まりコストの把握、工事履歴・不具合情報等、自治体によって情報収集のアプローチは異なるが、まずは基本情報を集め、その後各種取組みにより不足する情報を補っていくこととなる。情報整備には、多くの時間を要する。藤沢市や武蔵野市では3年、浜松市では2年、導入の早かった佐倉市も1年程度を要している。データベースについては、各自治体で導入しているものが異なる。目的に応じたデータベースが必要となるが、まずはエクセルで情報収集を行ってみることも一つの手である。

次に、保有資産・コスト等の「見える化」が必要となる。データを一元化した後は、その内容を整理し、保有資産の把握状況及びその保有に係るコストを「見える化」することにより、現在保有している施設に係わる問題点を明らかにする。浜松市では、施設カルテを作成し、施設概要から管理コスト・建物の性能・利用度等を一覧できる形とした上で、利用者・市民意見や主管課意見・資産経営推進会議の評価などをA4用紙1枚にまとめ検討資料としている。藤沢市では、公共施設マネジメント白書を作成し、施設種類別や地域別に施設の概要からコストまでを1冊の本にしてまとめている。佐倉市・武蔵野市も平成23年度に施設白書を作成している。他の自治体も、一元化したデータベースから目的に応じてデータを抽出し、全庁横断的にコスト等を比較し、対応につなげている。なお、市区町村等の基礎自治体では、都道府県と比べ住民が直接利用する施設が多いことから、住民の理解が必要となっており、施設白書としてホームページ等で公開しているところが増えている。

問題点が明らかになった後は、個別に対応策の検討に入る。全庁横断的に今後の施設保有のあり方について検討し、施設保有の最適化に向けて調整を行っていくことが必要となる。この際、「見える化」した保有資産・コスト等を分析し、一定の判断基準に基づき保有施設の現状を評価する仕組みが必要となる。また、長期で保有していく施設については長寿命化を行う必要がある。この際は、保全の優先順位をどのように付し、どの程度の内容で保全を行っていくか判断が求められる。財政と建築の知識を連動させ保全のあり方を決定する必要がある。

以上の流れにより、30年後40年後の次世代を見据えた取組みが始まっている。先進自治体では基本方針等を定め取組みを推進している。浜松市は「資産経営推進基本方針」、青森県は「県有施設利活用方針」及び「県有施設長寿命化指針」、佐倉市は「ファシリティマネジメント推進基本方針」、武蔵野市は「公共施設保全整備の方針」等々、それぞれの自治体において取組みの重みの置き方がやや異なる。これから取組むに当たっては、先進自治体を参考としながら自らの特徴に合った手法を検討していくことが肝要である。

次章では、先進自治体の取組みの柱を盛岡市に適応させる際の方法について検討を行う。効率的運営や保有財産の利活用は当然必要となる取組みであるが、次章では長期的な考え方が必要となり今後の舵取りにつながる重要な取組みである長寿命化及び総量縮小について深く掘り下げた分析を行うこととする。

### Ⅲ 先進自治体の取組手法と盛岡市への適応可能性

#### 1 本章の概要

##### (1) 目的

前章において、公共施設マネジメントについての全国的な取組みの代表事例を分析し、取組みの全体像を把握するとともに、大きな取組みの柱や流れを確認した。

しかしながら、取組みの詳細は、自治体の地域特性や財政規模、施設保有量など置かれている状況により大きく異なり、アプローチの仕方は様々である。特に、長期的な考え方が必要となり今後の舵取りにつながる重要な取組みである「長寿命化」及び「総量縮小」については、自治体によって取組手法が大きく異なる。

本章では、この2つの手法を中心に先進自治体の置かれている状況や取組みの考え方及び手法について、その本質的な部分を掘り下げて分析することにより、盛岡市への適応可能性について考察する。

##### (2) 分析の方法

分析に当たっては、各種文献で紹介されている公共施設マネジメントの先進自治体を対象に、ホームページ等で紹介されている取組方針や指針を確認した上で、視察等を行い具体的な取組内容や課題をヒアリングする形で進めた。

また、ヒアリングした内容をもとに特徴的な取組み及びその進捗状況から上記の2つに分類し、その分類毎に各自治体の取組手法を比較検討し、当市の現状に適応するかどうか考察した。

図表 49 先進自治体の取組方針・指針及び代表的な取組内容

	自治体名	取組方針・指針	策定年月	策定部課等	長寿命化 (計画保全)	総量縮小 (再編・再配置含む)	【参考】 人口一人 当たり 延床面積 (㎡/人)
市区町村	武蔵野市	公共施設保全整備の方針	H16年11月	財政部 施設課	◎		2.38
	世田谷区	公共施設整備方針	H17年4月	政策経営部 政策企画課	◎	◎	1.43
	練馬区	施設の適正配置・再編方針	H17年4月	企画部 企画課		◎	1.64
		施設改修改築計画(H18~22)	H18年1月	総務部 営繕第一課	◎		
		第Ⅱ期施設改修改築計画(H22~26)	H22年3月	企画部・総務部	◎		
	平塚市	公共施設総合的管理基本方針	H18年9月	総務部 財産管理課	◎		2.81
		長寿命化に向けた考え方	H20年11月	総務部 財産管理課	◎		
	多摩市	ストックマネジメント計画	H19年12月	都市づくり部 営繕課	◎		2.59
		公共施設の配置のあり方に関する考え方	H19年12月	政策経営部 企画課		◎	
	大阪市	施設建築物のファシリティマネジメント	H20年2月	都市整備局 公共建築部FM担当	○	◎	4.95
	八千代市	公共施設再配置等の方針	H20年2月	公共施設再配置等あり方検討委員会		◎	1.89
	茅ヶ崎市	公共施設整備・再編計画	H20年3月	企画部 施設再編整備課		◎	1.67
	福岡市	アセットマネジメント基本方針	H20年9月	財政局 アセットマネジメント推進部	◎		3.73
	佐倉市	FM推進基本方針	H20年9月	資産管理経営室	○	◎	1.96
	足立区	公共施設再配置のための指針	H21年3月	政策経営部 政策課		◎	1.87
	名古屋市	アセットマネジメント基本方針	H21年3月	財政局財政部 アセットマネジメント推進室	◎	◎	4.56
	横浜市	公共施設の保全・利活用基本方針	H21年3月	都市経営局	◎	◎	2.38
	浜松市	資産経営推進方針	H21年4月	企画部 資産経営課		◎	3.53
	さいたま市	公共施設マネジメント方針	H22年10月	行財政改革推進本部	○	◎	2.07
	秦野市	公共施設再配置計画	H23年3月	企画総務部公共施設再配置計画担当		◎	2.08
習志野市	公共施設再生計画策定に対する提言書	H23年3月	公共施設再生計画検討専門協議会	○	◎	2.42	
都道府県	神奈川県	県有施設長寿命化指針	H14年12月	総務局 施設財産部 財産経営課	◎		0.78
	三重県	県有財産利活用計画	H18年	総務部 管財室		◎	1.15
	北海道	FM導入基本方針	H18年3月	総務部 総務課FMグループ	◎		1.13
	青森県	県有施設利活用方針	H19年3月	総務部 財産管理課	◎	◎	1.37
		県有施設長寿命化計画	H20年3月	総務部 財産管理課他	◎		
	奈良県	県有資産の有効活用に関する基本方針	H20年10月	総務部 管財課		◎	1.22
	福島県	県有財産最適活用計画	H20年9月	県有財産最適活用推進委員会	○	◎	1.27
	長崎県	FM導入基本方針	H22年5月	総務部 管財課	◎	◎	1.85
参考	盛岡市	自治体経営の指針及び実施計画	H22年3月	市長公室行政経営課			3.49
	岩手県	-	-	-			1.95

※1) 取組みはその特徴から、長寿命化(計画保全)と総量縮小(再編・再配置含む)の2つに分類し、代表的な取組みを◎、併せて行っている取組みを○に区分している。

資料 各自治体ホームページの各方針・指針、社団法人日本ファシリティマネジメント推進協会『公共ファシリティマネジメント』(平成22年)及び東洋大学PPP研究センター「自治体別人口・公共施設延床面積リスト」(平成24年)より作成

### (3) 分類の視点

分類の視点としては、「長寿命化（計画保全）」、「総量縮小」の2つを設定する。

なお、長寿命化（計画保全）とは、老朽化している建物の部位や設備を計画的に更新し建物の供用可能期間を延ばすことにより、建替えに伴う大規模な財政支出を軽減する取組みを指す。また、総量縮小（再編・再配置含む）とは、施設の多目的利用や複合化などによりニーズの変化に的確に対応し住民サービスの質を向上させていくとともに、施設の総保有量を縮減することにより、施設の更新や運営に係る費用負担を軽減させる取組みを指す。

#### ア 長寿命化（計画保全）

長寿命化に分類される取組みを行っている自治体としては、平成16年に「公共施設保全整備の方針」を策定し、FCI指標を用い施設毎に長期に保全する計画（施設の寿命までの修繕計画）を作成することにより、計画保全に移行している武蔵野市や、平成20年に「アセットマネジメント基本方針」を策定し、200㎡以上の建物については棟毎に長期保全計画を策定し、計画保全を行っている福岡市がある。これら2自治体は、概ね全ての施設について長期の保全計画を保有し、設備や部位毎に更新の年や金額を把握している。

このほか、平成20年に「県有施設長寿命化指針」を策定し、長寿命化の手法について躯体や設備等の耐用年数の考え方や改修工事等の具体的な設計基準などを定めている青森県や、平成21年に「アセットマネジメント基本方針」を策定し、建物の棟毎にコンクリートの試験体を採用し、強度や中性化の状況から残存耐用年数を予測し、残存年数に応じた長寿命化工事を行うこととしている名古屋市などについては、長寿命化（計画保全）に分類する。

#### イ 総量縮小

総量縮小に分類される自治体の取組みについては、その手法の特徴から、さらに以下の3つに分類し考察する。

##### (ア) 既存施設の有効活用（多目的利用）

平成19年に「県有施設利活用方針」を策定し、同年、県有不動産利活用推進会議を設置し、空きスペースの利用調整を行い、老朽化した建物性能の低い施設で提供していた機能（住民サービス）を性能の高い施設に移転させることにより、建物の建替えや大規模改修の量を縮減している青森県や、平成18年に「資産流動化プロジェクト施設チーム」を設置し、平成20年に「市設建築物のファシリティマネジメント」を推

進し各種取組みを進め、空き施設のデータベースを作成し、施設整備計画とマッチングすることにより新規・更新工事を抑制する仕組みを構築した大阪市、さらに平成21年に「資産経営推進方針」を策定し、建物性能や施設利用率などから建物と機能（住民サービス）とを分けて評価し低利用スペースの利用調整を行い、施設保有量の縮小につなげている浜松市は、既存施設の有効活用（多目的利用）に分類する。

(イ) 複合化（集約化）

「施設白書」を作成したのち、平成23年に「公共施設再配置計画」を策定し、向こう40年間で31.3%の施設削減目標を定め、小中学校を地域コミュニティの核となる総合的施設へと転換する計画を策定している秦野市や、特区を利用し学校施設の管理・整備に関する権限を首長に移譲することで、学校と地域施設の一体的な整備を行いやすくし、子どもから高齢者まで世代を超えて集う施設を整備することにより、住民サービスの向上と総量縮小を両立している遠野市は、複合化（集約化）に分類する。

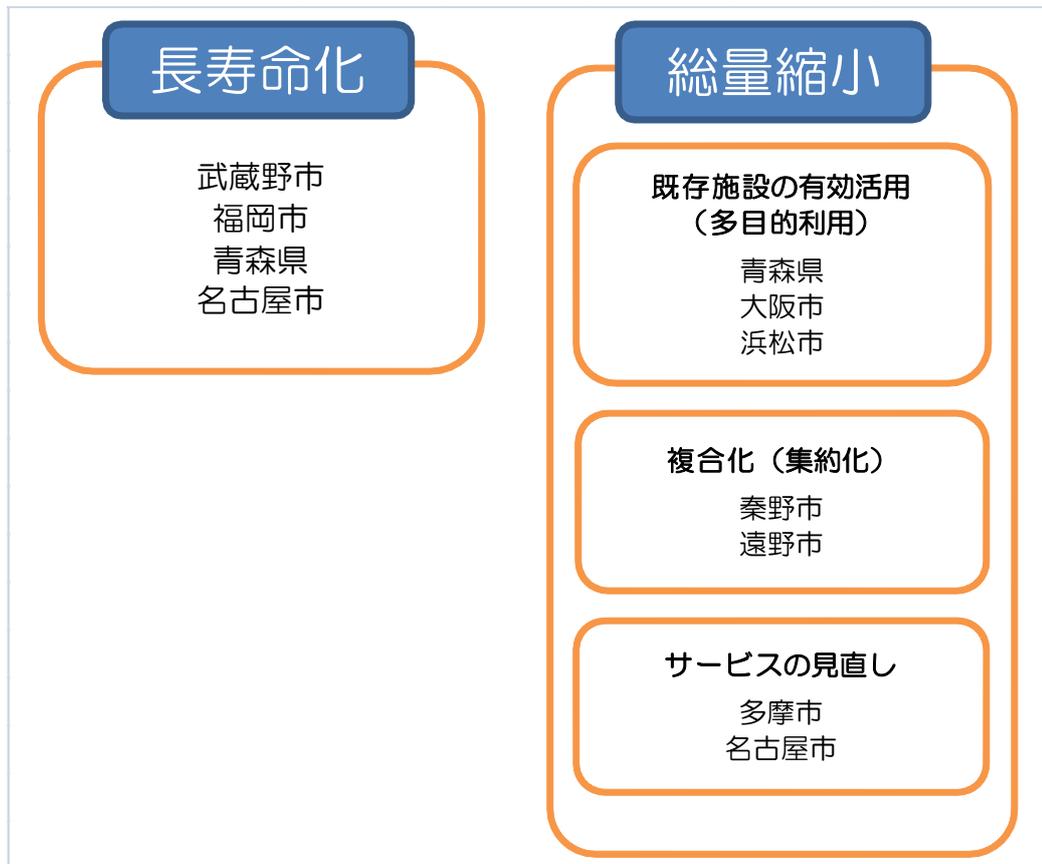
(ウ) サービスの見直し

平成19年に「ストックマネジメント計画」とともに「公共施設の配置のあり方に関する基本的考え方」を策定し、その2ヶ月後に「施設白書」を作成し施設のあり方について検討を行った結果、複合型文化ホールの廃止を決定するなど、全体最適を考えた施設サービスのあり方を検討し実施に移している多摩市や、平成19年に有識者が取りまとめた「公の施設のあり方に関する報告書」を基に、施設で提供されている住民サービス自体を公的関与の必要性や有効性などの視点から見直すことにより、施設のあり方の見直しにつなげている名古屋市についてはサービスの見直しに分類する。

以上を類型化したものが図表50である。次項では、この2つの分類における特徴的な自治体の取組手法について比較検討し、盛岡市への適応可能性について考察していく。

このほか、具体的な取組みはこれからであり分類は行っていないが、第三者委員会から施設保有総量を25年間で25%削減する旨提言を受けている習志野市や、公共施設マネジメント会議において40年間で15%削減する案が出されているさいたま市など総量縮小を検討している自治体もある。こうした先進自治体の人口一人当たりの施設保有量（延床面積）は前述の図表49に示すとおりとなっており、取組み検討の参考となる。

図表 50 ヒアリング自治体の分類



## 2 長寿命化（計画保全）

### (1) 目的と手法

前項のとおり長寿命化や計画修繕については多くの方針・指針が示されている。いずれも計画修繕により長寿命化を図りコストを軽減するという内容で共通しており、適応した場合の効果額を示している自治体が多くある。

しかし一方で、従来よりも早く計画修繕することにより、向こう数年間は修繕費用が大きくなるため、本当にコストの軽減につながるものか心配する声も多い。

そこで本項では、先進自治体がどのような場合に修繕を行うこととしているのか、その方針や手法を掘り下げて分析することにより長寿命化に関する考え方を整理するとともに、整理した考え方に基づき盛岡市における効果額を試算し、長寿命化の有効性を検証する。

### (2) 長寿命化の概念

建物の耐用年数は、その性質から次の3つの分類に分けられ、これらのうちで最も短い期間が施設の寿命と考えられる。

#### ① 物理的耐用年数

劣化による構造体の性能低下により、構成する部材強度の確保が困難な状態になるまでの年数。構造物の物理的性質に由来する構造体の寿命。

#### ② 機能的耐用年数

技術革新、需要変化等により、当初の予定と異なる機能を社会から要請され、施設がその機能に不足を生じるまでの年数。

#### ③ 経済的耐用年数

基準時点からの維持管理コストが、施設を新築した場合の生涯コストより割高となることが確実に見込まれることとなるまでの年数。

多くは「物理的耐用年数>経済的耐用年数>機能的耐用年数」となるが、これまでの施設の寿命は、最短の機能的耐用年数に近く、30～40年で建替えられている。

長寿命化とは、機能の補完や維持管理コストの低減を図りつつ、構造体の寿命である物理的耐用年数に近づけて行くことと考えられる。建物は多くの部位・部材・設備により構成され、その耐用年数は千差万別であるが、それらを計画的に更新し、性能を維持向上させながら、構造体の寿命まで建物を使用することが長寿命化である。

なお、構造体の目標使用年数の参考値として、日本建築学会が発行する『建築工事標準仕様書・同解説 J A S S 5 鉄筋コンクリート工事』（平成 21 年）が参考となる。図表 51 のように、構造体の状況によるが供用限界期間は短期供用級では 65 年、標準供用級では 100 年という目標使用年数がある。設計内容によるため一様には判断できないが、既存施設のうち古くからある施設の多くは「短期」に、近年建設された施設は「標準」に該当するものと考えられる。

図表 51 構造体の総合的耐久性

計画供用期間 の級	コンクリートの 耐久設計基準強 度 (N/mm <sup>2</sup> )	大規模補修不要 予定期間 (年)	供用限界期間 (年)
短期	18	30	65
標準	24	65	100
長期	30	100	-
超長期	36	200	-

※1) 計画供用期間：鉄筋コンクリート構造体及び部材について、発注者または発注者の代理としての設計者が設計時に計画する供用予定期間。

2) 大規模補修不要予定期間：構造体及び部材について、局所的な軽微な補修を超える大規模な補修を必要とすることなく鉄筋コンクリートの重大な劣化が生じないことが予定できる期間。

3) 供用限界期間は、継続使用のためには構造体の大規模な補修が必要となる事が予想される期間。  
出典 日本建築学会『建築工事標準仕様書・同解説 JASS5 鉄筋コンクリート工事』（平成 21 年）

### (3) 先進自治体の取組手法

#### ア 長期保全計画全棟作成（福岡市）

福岡市は、平成 20 年にアセットマネジメント基本方針を公表した後、平成 22 年に実行計画を策定している。アセットマネジメントの導入により、一般的な建築物の耐用年数を原則 70 年まで長寿命化することとし、今後 20 年程度は建替えを少なくし、投資額を抑制することとしている。

その取組みは、現在保有する 200 m<sup>2</sup>以上の建物について棟毎に長期保全計画を策定するところから始まっている。

長期保全計画は、建物機能維持に必要な工事類を建築、電気設備、機械設備及び昇降機設備の 4 つに大区分し、詳細を図表 52 のとおり 43 項目に分類し、それぞれの部材や機器毎に更新周期や費用を定めることにより作成されている。

図表 52 長期保全計画の例

建築・設備項目													
No.	大区分	中区分	小区分	計	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年
1	建築	地業		0.0									
2	建築	躯体		0.0									
3	建築	内部仕上げ		0.0									
4	建築	屋上仕上げ		64.8		1.3					26.7		
5	建築	外壁仕上げ		929.1							354.2		
6	建築	外部建具・外部雑		322.3									
7	建築	その他	事後保全	0.0									
8	電気設備	受変電設備		257.5	4.2		4.2		4.2		4.2		4.2
9	電気設備	自家発電設備		153.2	3.2		3.2		3.2		3.2		3.2
10	電気設備	中央監視		196.4		46.2					1.7		
11	電気設備	避雷設備		2.3									
12	電気設備	動力設備		68.7		1.4					1.4		
13	電気設備	照明コンセント設備		0.0									
14	電気設備	非常照明		64.5			3.2				21.0		
15	電気設備	誘導灯		22.9	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	6.1	0.2	0.2
16	電気設備	電話配線・時計・拡声		0.0									
17	電気設備	火災報知設備		157.6		6.2					51.0		
18	電気設備	防犯設備		2.0		0.5							
19	電気設備	テレビ共同受信設備		0.0									
20	電気設備	表示設備		3.0							1.3		
21	電気設備	インターホン		0.0									
22	電気設備	電話交換設備		0.0									
23	電気設備	その他	事後保全	0.0									
24	機械設備	空調換気用配管ダクト		131.3									
25	機械設備	空調換気機器		180.3							85.1		
26	機械設備	個別対応空調		144.1		33.5					1.4		
27	機械設備	自動制御		221.3		51.8					2.0		
28	機械設備	排煙設備		2.0									
31	機械設備	給排水衛生設備		78.2		1.8			1.8			1.8	
32	機械設備	局所湯設備		24.6	0.6				0.6		3.6		
33	機械設備	中央給湯設備		16.6									
34	機械設備	屋内消火栓設備		0.0									
35	機械設備	連結送水管設備		0.0									
36	機械設備	連結散水栓設備		0.0									
37	機械設備	スプリンクラー設備		0.0									
39	機械設備	不活性ガス消火設備		0.0									
40	機械設備	その他	事後保全	0.0									
41	昇降機設備	エレベータ設備		87.5		2.0			2.0			2.0	
43	昇降機設備	その他	搬送設備	93.1		1.8			1.8			1.8	

※1) 単位は百万円。

2) 年数は建設からの年数を表し、建物寿命（60～70年）まで計画が作成されている。

出典 福岡市財政局アセットマネジメント推進部提供資料より作成

部材や機器類の更新周期等については、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、財団法人建築保全センター編集・発行、財団法人経済調査会発行『建築物のライフサイクルコスト』（平成17年）の修繕・更新周期を基本とし、市の実情を考慮した上で、劣化部位の重要性に応じ、図表53のとおり「すべきもの」、「安全上重要なもの」、「望ましいもの」及び「事後でもよいもの」の4つに分け、更新周期を定めている。基本的には、建物の寿命を60～70年と見込み、その中間で大規模改修を1回行うこととなっているほか、随時耐用年数を迎える部位・設備はその都度更新する計画となっている。計画保全を行わない部位・設備については、計画保全を行ったとした場合に試算される金額の3割を事後保全用として計上している。

図表 53 保全措置の考え方

パターン分類	計画保全（更新周期）の考え方	対象とするもの	主な部位・設備
Ⅲ 危機管理方式A	「すべき」 そのままの周期を使う	予兆が発見しにくく、劣化・機能停止等により直ちに機能を失い、建物全体に重大な被害が発生し、執務場大きな損失となるもの	受変電高圧機器、無停電装置、中央監視、熱源、事故処理、屋上防水
Ⅲ 危機管理方式B	「安全上重要」 そのままの周期を使う	劣化の初期の段階では、安全上、執務上も直接的に影響が少ないが、対処が遅れば、安全上大きな損失になる可能性が高く、また、劣化に気付きにくい特性を持ち、他の部材・機器類への影響が広範に拡大し易く重大な結果につながりやすい部材・機器類	「すべき」に該当しない部材・機器類、外壁等
Ⅱ 対症療法方式	「望ましい」 経験的に周期延伸を設定	劣化の初期段階では、安全上、執務上も影響が少なく、軽微な劣化や不具合でもその兆候に応じて対処を行えば、重大な影響が少ない部材・機器類	内部建具、空調、ポンプ、タンク類、動力設備、エレベーター
Ⅰ 適宜措置方式	「事後でもよい」 随時選択（修繕のみ・更新のみ・全て事後保全・周期を延伸等）	経年劣化が進んでも、汚れなどの美観・イメージに類する内容で、それ以外の機能上や安全上に影響がかなり少ない部材・機器類	内装工事、衛生器具類、ダクト類、避雷設備、テレビ受信類、個別空調

出典 福岡市『建築物長期保全計画書作成要領』（平成 21 年）より作成

全施設において図表 52 のように長期保全計画を策定することで、棟毎にどのタイミングでどの位の規模の修繕が必要かが明確となり、市全体としての修繕の必要額を把握することができる。

これにより、修繕需要が一定期間に集中する場合は、その修繕を分散させる対策を取ることにも可能となる。また、修繕が近づく部位・設備等については、工事の時期や費用が計画に示されるため、確実な工事の実施に寄与する。このほか、修繕・更新時期が近づいた部位・設備等については、点検を注意深く行い優先度を判定していくことで工事時期を見定め、修繕時期の遅延効果を生み出すことも可能となる。このように長期保全計画の策定により、戦略的に修繕・更新を行っていくことが可能となる。

福岡市では、長期保全計画の作成支援システムを導入し、部位・設備等の詳細な情報を収集し入力すると長期保全計画の原案が自動的に作成されるようにした。原案はアセットマネジメント統括担当部門で作成された後、各所管局により劣化状況などの実態を踏まえ修繕時期の遅延調整が行われ完成される。劣化状況に応じた修繕時期の遅延調整がライフサイクルコストの軽減には必須であるため、高度な現場の判断が求められる。既に複数年経過している建築ストックの割合が多いこともあり、全庁横断的な判断基準に基づく修繕時期の調整は多くの困難を要した。

こうした調整の難しさを指摘する報告もある。国土交通省国土技術政策総合研究所「公共建築の部位・設備の特性等を踏まえた中長期修繕計画策定及び運用のためのマニュアル（案）」（平成17年）では、修繕マネジメントに関する理想と現実のギャップとして、施設の実情に応じた調整を怠った場合、長期修繕計画は策定されても、実態としては、計画的な修繕マネジメントができない状況となってしまうことが懸念されている。

計画策定のために、全棟の部位・設備のこれまでの修繕状況や建設当時の情報を収集していくことには膨大な時間・人員・費用を要する上に、できた計画は巨額の保全費用が算出され財政上実行できないものとなる可能性がある。一定程度は耐用年数を調整するなどにより、財政上実行可能な計画にしていくことが可能であるが、計画を大きく変更すると施設の実態からかけ離れた計画となる危険性がある。こうした計画になると、現状の事後保全とさほど変わらない保全方法に陥る可能性がある。保全計画の実効性を高めるためには、保全計画を策定する一方で、保全を行う施設と行わない施設を定めるなど戦略的に保全の優先度を定め計画に反映させていくことが必要となる。

福岡市の場合、財政局の中にアセットマネジメント推進部を立ち上げ、その中にアセットマネジメント推進課、施設建設課、設備課、事業手法等検討推進担当などを設置し、強固な体制・財源でアセットマネジメントを推進している。長期保全計画を全棟作成し、マネジメントしていくためにはこうした強固な体制・財源で推進していく必要がある。

## イ 状況に応じた修繕の実施（青森県）

青森県は平成19年3月に策定した「県有施設利活用方針」に基づき県有施設の長寿命化を図るため、目標とする使用年数や維持すべき性能水準及び維持管理業務に係る技術的事項について、あるべき状態とその実現方法を長期的視点から明らかにし、取組みを推進することを目的として「県有施設長寿命化指針」を平成20年3月に策定している。

青森県は建物の目標使用年数を図表54のとおり定めている。使用期間を明確にすることにより、計画的な改修のタイミングや材料・工法等を決定することが可能となり、ライフサイクルコストを計算することが可能となる。

目標使用年数は、日本建築学会の定める供用限界期間を参考としながら、寒冷地事情（冬期の凍結融解）を考慮し定めたものである。

図表 54 目標使用年数

施設区分	新築施設	既存施設
一般施設	88	60
長期使用施設	100 超	88

※1) 一般施設：長期使用施設以外の施設。

2) 長期使用施設：①大規模な施設，②行政需要等から長期的の使用が見込まれる施設等。ただし，既存施設は，耐震性能等が確保できる施設，または，平成9年度以降に設計された施設。

出典 青森県『県有施設長寿命化指針』（平成20年）

また，部位・設備の修繕については，個別の更新周期を計画に反映させるのではなく，目標とする更新周期と部位等を図表55のとおり設定し，修繕を行うタイミングを築後20年，40年，60年と一定程度にまとめ，更新時期を大まかに把握するとともに，工事の一括発注も視野に入れている。

図表 55 既存・長期使用校舎の耐用年数（部位・部材）設定の考え方

工種	種別	部位部材別 耐用年数	修繕(更新)計画		
			20年目	40年目	60年目
建築	塗膜防水	20	○	○	○
	外壁シーリング	15	○	○	○
	外壁吹付塗材	15	○	タイルに変更	
	外部アルミ建具	40		○	
	外部鋼製建具	30		○	○
	木製建具	30	○	○	○
	内部床	30	○	○	○
	内部壁	30	△	○	△
	内部天井	30	△	○	△
	アルミ笠木	40		○	
	電気設備	受変電設備	30		○
自動火災報知器		20	△	○	△
電灯設備		20~30		○	△
動力設備		20~30		○	△
コンセント設備		20~30		○	△
構内交換		20~30		○	△
電気時計		20~30		○	△
拡声設備		20~30		○	△
テレビ共同受信		20	△	○	△
エレベーター設備		30		○	○
機械設備	温水ボイラー	20	○	○	○
	暖房器具	20	○	○	○
	換気機器	20	○	○	○
	ホント類+ヘッダー	20	○	○	○
	タンク類	30		○	○
	暖房配管類(弁類共)	25		○	○
	換気ダクト・換気口	30		○	
	自動制御設備	15	○	○	○
	ホント類(給水、排水、給湯)	20	○	○	○
	タンク類(受水槽、給水、給湯)	30		○	○
	給水配管類(弁類共)	25		○	○
	給湯配管類	30		○	○
	排水配管類	30		○	○
	衛生器具類	30		○	
	消火栓、配管類	30		○	○

※1) 凡例 ○：更新，△：仕上げ又は機材のみ更新

出典 青森県『県有施設長寿命化指針』（平成20年）

指針という形で考え方を整理することにより長寿命化の取組みにつなげるとともに，実際の修繕については，劣化度調査結果やその部位等の重要性を考慮し，年度毎に「年間修繕計画」を作成し実施することとしている。

これは、長期保全計画を一度に全棟作成したとしても、劣化の進捗具合が使用方法や環境によって大きく異なってくることや、その時々 of 財政事情に保全の量が大きく影響を受けることなどにより、詳細な計画どおりの保全の実施は難しいと考えているためであり、長期的な財政需要はその概要を把握するに留めているためである。

当面は、今後も使用を継続する施設の中で更新が必要な時期に来ているものについて、個別に更新工事を計画し実施していく。長期保全計画については長寿命化を行う施設から順次作成することとし、少しずつ計画修繕へと移行していくことを指向している。

こうした取組みにより、毎年度の修繕に柔軟性を持たせることでマネジメントが有効に働くようにするとともに、長期保全計画の作成については対象を絞ることで負担を軽減し実行性を高めている。

#### ウ 残存期間に応じた改修（名古屋市）

名古屋市は、平成 21 年 3 月に「アセットマネジメント基本方針」を策定し、市設建築物の集約化等による再編整備、保有資産の適正な活用、維持管理の効率化などと併せて市設建築物の長寿命化を掲げている。

新築や改築により新しく建てる場合は原則 80 年以上を建物寿命とし、既存建築物の改修については建物の目標寿命を 80 年としたリニューアル改修（費用は新築費の 6 割程度）を基本としている。また、施設の劣化・機能不足等陳腐化が激しい場合は、残存期間に応じた改修を実施することとしている。このほか、歴史的建造物や市を代表する施設は、100 年以上の超長寿命化を実施することとしている。

なお、長期保全計画については、新築、改築及びリニューアル改修を行う施設について作成することとし、改修後は計画的な保全に移行することとしている。

前述のとおり、名古屋市の既存施設の長寿命化については、目標寿命を 80 年としながらも、施設の劣化状況を確認し建物の残存期間に応じて改修の程度を軽微なものに調整するところに特徴がある。

このため名古屋市では、概ね築 40 年以上経過する建物を中心に、コンクリート試験体を採取し、コンクリートの中性化及び圧縮強度の試験結果から、建物毎に残存耐用年数を予測している。

平成 21 年度の構造体劣化調査結果は図表 56 のとおりである。調査により建物の耐用年数は 60 年以上 70 年未満が最も多く、それ以上長寿命化が可能な施設も多くあることが分かっている。

図表 56 構造体の耐用年数

単位：棟

分類	60年未満	60年以上 70年未満	70年以上 80年未満	80年以上	計
住宅	24	67	11	21	123
学校	23	39	23	16	101
一般施設	10	10	10	9	39
計	57	116	44	46	263

※1) 60年未満には築年数の若いものが含まれているため、将来、今回予測した構造体の耐用年数に近づいた時点で再度同様の調査を行えば、さらに長寿命化が期待できるものもあると考えられる。

出典 名古屋市「構造体劣化調査について」(平成21年)

築年数と残存耐用年数の関係は図表 57 のとおりである。

図表 57 築年数と今後の耐用年数

単位：棟

区分	40年程度以上	20年程度以上	計
築51年～	3	16	19
築41～50年	35	97	132
築31～40年	34	55	89
～築30年	12	11	23
計	84	179	263

出典 名古屋市「構造体劣化調査について」(平成21年)

改修が必要となっている建物のうち、今後40年程度以上利用可能なものはリニューアル改修を行うとともに、20年程度以上の利用見込みの建物については、リニューアル改修よりも軽微な改修で対応することとしている。

以上のように名古屋市は、残存期間に応じてライフサイクルコストを意識した改修を実施することにより、建物の長寿命化と改修経費の節減を両立させている。

#### (4) 盛岡市における長寿命化

盛岡市では平成18年度に「市有建築物保全計画実施要綱」を策定し、修繕が必要な箇所について客観的に優先度のランク付けを行っている。加えて、この要綱に基づき、図表58のように10カ年の中長期保全計画を策定し施設の部位・設備毎に工事時期や概算金額を把握している。多くの市有施設で作成しており、現時点での取組みは福岡市と類似している。

図表58 盛岡市における中長期保全計画表

【様式第1号】		中長期保全計画表（平成18年度～平成27年度）													担当課名						
施設名称		所在地		建物概要													建設年度				
併設施設		概要		更新・改良工事計画年（下段は経過年数）													昭和60年				
分類	修繕名称	数量	概算金額(千円)		最終 施工年	修繕 周期	更新・改良工事計画年（下段は経過年数）										次回 予定 年度	備考			
			業者見積	建築住宅課 積算			H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27					
建	西側非常階段塗装補修	一式	1,732		S60	25													H69		
	車庫棟、倉庫・車庫棟、自転車置場屋根塗装	5ヶ所	3,139		s60	25													H47		
	車庫棟、倉庫・車庫棟外壁張替え補修	2棟	3,360		S60	30													H57		
	屋上床表面処理補修	962.28㎡		18,515	s60	30													H56		
	外壁防水処理補修	一式			s60	30															取止め
	窓枠の取替え修繕	一式			s60	30															
電 気 設 備	非常用放送設備の更新	一式			S60	20															
	研修室証明設備取替え補修	一式			S60	25															
機 械 設 備	暖房設備配管取替え補修	一式			S60	20															
	空調設備冷媒チャージ交換補修	一式			S60	25															
	空調設備ファンタワ交換	一式			S60	25															
	給湯機器の交換	5ヶ所			S60	25															
	真空式温水ボイラーの交換	2基			S60	30															
	FFファンヒータ交換補修	2台			S60	25															
	ACU熱交換機の整備補修	1式			S60	25															
	各種ポンプの交換補修	10台			S60	30															
地下タンクの配管取替え補修	一式			S60	30																
概算金額計(千円)																					

※1) 施設名等一部改変  
出典 盛岡市建築住宅課提供資料

しかし、その運用方法は異なる。耐用年数を超えた設備・部位を多く保有する中で、優先度判定を行っても多くのものが高い優先度となり順位付けが難しい。また、現在判定している工事内容は所管課が取り上げた工事となっており、市全体の優先順位に合致しているものか判断が難しい。加えて、当該施設における他の工事との関係や大規模改修等が必要となる時期との関係が判らないことから、多額の修繕を行い難い側面もある。そして何より福岡市とは財源の規模が異なる。こうした幾つかの要因により、修繕は計画どおりには進まない現状にある。前述の国土交通省が指摘した「修繕マネジメントに関する理想と現実のギャップ」である。

壊れた部分の全てを修繕できない現在の状況下では、計画保全をすぐに実施することは難しい。計画保全に移行するためには、その前に多くの設備・部位を修繕することが必要となる。このため、対応する財源の議論をなくしては、いかに制度を整えようとも修繕は進まない。ならば、どの程度の額があれば施設を維持することが可能であるのか、以下で検証する。

## ア 盛岡市における市有建築物の更新費用推計

前述のとおり先進自治体の取組みを比較すると、取組みのアプローチや計画方法は異なるが、長寿命化の方法としては建物寿命の設定や35年～40年前後で大規模な改修を行うなど共通する部分が多い。こうした長寿命化の方法を標準化し、盛岡市が保有する施設に適用することにより、更新費用の推計を試みる。

### (ア) ライフサイクルコストの概念

建築物の長寿命化を考察する際に必要となる視点として、ライフサイクルコストがある。先に紹介したとおり、ライフサイクルコストとは、生涯費用のことを言う。建築部の企画設計段階、建設段階、運用管理段階および解体再利用段階の各段階のコストの総計として、想定される使用年全体の経済性を検討するために用いられる。

ライフサイクルコストを考えるに当たっては、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、財団法人建築保全センター編集・発行、財団法人経済調査会発行の『建築物のライフサイクルコスト』（平成17年）が参考となる。ライフサイクルコストを算出するために必要な方法論と建築部位・設備等に関する修繕周期や修繕費用単価、さらには計画修繕すべきもの、事後保全で構わないものといった内容のデータベースを有しており、先進自治体の多くが参考としている。

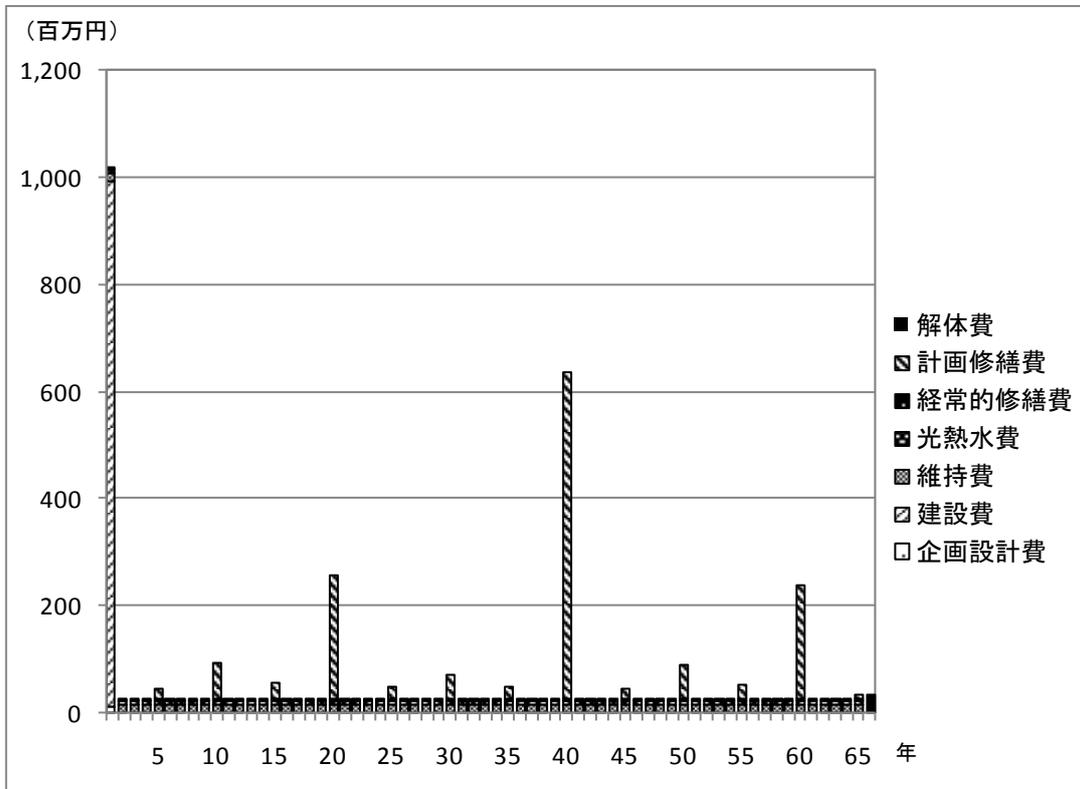
この中では、中規模事務所建築物のライフサイクルコストの算出方法がモデルとして取り上げられている。この算出方法を基に、盛岡市における中規模事務所建築物のライフサイクルコストを計算したものが図表59である。なお、地域別保全費指数を東北の値に、一般地域工事費指数を盛岡の値に置き換え、概算用データベースを用いて計算している。

このグラフのとおり、建設後すぐに小規模な修繕が必要となり始める。適宜修繕は必要となるが、築後20年頃に空調、電力、通信などの設備関係を中心に耐用年数を迎えるものが多くあり修繕を要する。また、築後40年頃には、耐用年数が20年のものに加えて給排水、受変電、屋根、外壁、建具、内部仕上など躯体以外ものが多くの更新時期を迎える。60年頃については再び耐用年数20年のものの更新が必要となる。

従来は、躯体以外の多くのものの更新が必要となる40年前後で建替えが行われてきた。しかし、こうした40年で更新が必要となる設備や部位を更新することにより、躯体を引き続き使用することが可能となる。これが長寿命化である。

こうした設備や部位を更新することは、建替えと比較すると6割程度の改修費用で行うことも可能である。しかし、こうした改修は躯体の残存期間によっては、割高となることもあるので注意が必要である。

図表 59 中規模事務所 3444 m<sup>2</sup>のライフサイクルコスト（経年別）

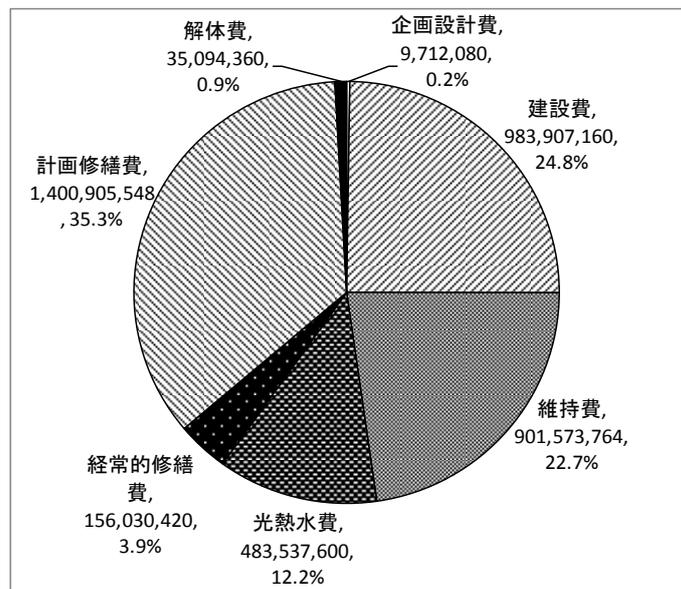


※1) 概算用データベース（事務所\_3000形\_Case1）の修繕コストを基に、地域別保全費指数は東北の値を、一般地域工事費指数は盛岡の値を使用し算出。  
 2) Case1：「すべき+望ましい+事後保全」の修繕コストを使用。  
 3) 修繕を把握し易くするため、特定の部材・設備の修繕コストは20年、40年、60年に集約。  
 出典 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修，財団法人建築保全センター編集・発行，財団法人経済調査会発行『建築物のライフサイクルコスト』（平成17年）より作成

ライフサイクルコストの概念で、もう1点特記が必要な点がある。図表60のとおり、建物の維持には様々な費用が必要となる。このうち建設費はライフサイクルコストのおよそ4分の1である。建設時よりも所有している期間の方が多くの経費を要する。建物を新築する際に、建設費の規模や国・県支出金の割合については様々な検証がなされるが、建設費の3倍に当たる管理運営費や維持修繕費については議論が少ない。今後新築を検討する際は、こうした経費についても明らかにしておくことが必要である。

なお、管理運営費や維持修繕費には国・県支出金の大規模な充当がなく、市の負担が大きいことに留意する必要がある。

図表 60 中規模事務所 3444 m<sup>2</sup>のライフサイクルコスト（用途別）（単位：円）



※1) 概算用データベース（事務所\_3000形\_Case1）の修繕コストを基に、地域別保全費指数は東北の値を、一般地域工事費指数は盛岡の値を使用し算出。  
 2) Case1：「すべき+望ましい+事後保全」の修繕コストを使用。  
 出典 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修，財団法人建築保全センター編集・発行，財団法人経済調査会発行『建築物のライフサイクルコスト』（平成 17 年）より作成

#### (イ) 長寿命化工事によるライフサイクルコストの節減効果の検証

盛岡市の推計を行う前に長寿命化工事によるライフサイクルコストの節減効果を検証する必要がある。

ここでは、前述の『建築物のライフサイクルコスト』（平成 17 年）に掲載されている 3 種類の建築物モデル（学校，事務所，集合住宅）について検証する。

それぞれのモデル毎に、「40 年で建替え」、「65 年で建替え（40 年目に大規模改修有）」、「80 年で建替え（40 年目に大規模改修有）」の 3 つの場合に分け、各場合によるライフサイクルコストを算出し、年平均負担額を比較する。

なお、学校については、「65 年で建替え（45 年目に延命化工事有）」も追加する。延命化工事とは大規模改修よりも軽微な改修を想定しており、大規模改修は新築時の約 6 割の工事額，延命化工事は新築時の約 4 割の工事額として計算している。

計算には概算用データベースを用いる。修繕レベルは、「計画保全とすべき」についてのみを修繕対象とし、最低限の修繕レベルで運用することとするが、大規模改修が必要となる 40 年については「計画保全とすべき+計画保全が望ましい+事後保全」の全ての内容について修繕することとする。また、20 年目の中規模修繕の後に更新が必要となる部材につ

いては全て40年にまとめて更新するものとして計算する。計算結果は図表61のとおりとなった。

図表61 長寿命化によるライフサイクルコスト節減効果

単位：万円

	内容	40年建替	65年建替 (大規模改修有)	80年建替 (大規模改修有)	65年建替 (延命化工事有)
学校	ライフサイクルコスト	159,478	257,662	279,715	233,824
	年平均負担額	3,987	3,964	3,496	3,597
	40年建替との比較	100.0%	99.4%	87.7%	90.2%
事務所	ライフサイクルコスト	214,665	348,521	389,016	
	年平均負担額	5,367	5,362	4,863	
	40年建替との比較	100.0%	99.9%	90.6%	
集合住宅	ライフサイクルコスト	213,848	346,627	390,224	
	年平均負担額	5,346	5,333	4,878	
	40年建替との比較	100.0%	99.7%	91.2%	

- ※1) 概算用データベース(学校\_Case1, 事務所\_3000形\_Case1, 集合住宅\_Case1)の修繕コストを基に、地域別保全費施設は東北の値を、一般地域工事費指数は盛岡の値を使用し算出。  
 2) 学校は4656㎡, 事務所は3444㎡, 集合住宅は5322㎡として算出。  
 3) 大規模改修は新築時の約6割程度の費用で改修, 延命化工事は新築時の約4割程度の費用で改修すると仮定。  
 4) 大規模改修は40年目に、延命化工事は45年目に行うことと仮定。大規模改修の際は、Case1:「すべき+望ましい+事後保全」の修繕コストを使用。それ以外の時期の修繕コストは「すべき」のみを使用。  
 5) 80年寿命の修繕コストはデータベースに無いことから、65年、70年、75年、80年のコストは、それぞれ25年、30年、35年、65年のコストで代用したため、理論上の節減効果である。  
 出典 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、財団法人建築保全センター編集・発行、財団法人経済調査会発行『建築物のライフサイクルコスト』(平成17年)を基に作成

この計算結果から、「65年で建替え(40年目に大規模改修有)」は、「40年で建替え」と比較して、あまり大きな年平均負担額の節減にはつながらないことが分かった。約6割の経費で大規模改修を行ったとしても、6割の期間しか使用期間を延長できなければ負担額の節減にはつながらない。一方、「80年で建替え(40年目に大規模改修有)」については一定の節減効果が得られる。「65年で建替え」の場合は、大規模改修ではなく延命化工事で対応できる場合に限って節減効果が表れてくる。

#### (ウ) 更新費用の推計方法

市有建築物の更新費用の推計にあたっては、大規模改修費(建設年から40年経過時の更新費用(延命化工事含む))及び建替費(建物寿命まで経年した際の建替え費用)に対象を限定し推計する。

このため、従来から市で負担しているおよそ20年経過時などの経常的に必要となっている修繕費用は推計の対象外とする。また、特殊設備の更新については全設備の把握がなされていないことから推計の対象外とする。さらに、本推計では大規模改修時点で建物寿命が残っている(躯体が一定の強度を有している)ことを前提とし、耐震補強による躯体の強化は推計の対象外とする。

ア) 使用データ

推計を行う基データは盛岡市財産表（平成 23 年 3 月 31 日現在）を使用する。この情報に担当課の協力を得て建築年を追加している。

イ) 建物寿命の設定

建物寿命は、先進自治体の基準や実態及び日本建築学会『建築工事標準仕様書・同解説 J A S S 5 鉄筋コンクリート工事』（平成 21 年）を参考とし、建設年に応じて次のとおり 3 種類を設定している。昭和 57 年以降に建設され新耐震基準が適用されているものは、建設から 80 年で建替えとする。

昭和 56 年以前に建設された建物（旧耐震基準）のうち、RC 造の帯筋の基準を強化する建築基準法改正が行われた昭和 46 年以前のものには 50 年で建替えとする。昭和 46 年から昭和 56 年までの間に建設された建物は 65 年で建替えとする。

ウ) 大規模改修等の時期の設定

昭和 57 年以降に建設された建物（新耐震基準）については、建設後 40 年目に大規模改修を行うこととする。昭和 47 年以降に昭和 56 年以前に建設された建物については、建設後 40 年目に延命化工事を行うこととする。もう既に 40 年目を迎えている、又はすぐに迎えるものは現状を加味し向こう 5 年間で延命化工事を行うよう一部調整を行うこととする。昭和 46 年以前に建設された建物は、躯体の強度によるところであるが、推計では大規模改修を行わずに建替えとする。

エ) 工事単価の設定

建替単価は前述の総務省の試算ソフトの単価を適用する（施設分類も試算ソフトと同様とする）。ただし、盛岡市で建替実績のある学校施設は独自の単価を適用する。この他規模の大きい施設については、建設時の単価を参考とし設定する。大規模改修単価は、建替単価の約 6 割の額を設定する。延命化工事は、建替単価の約 4 割として設定する。

オ) 推計の簡便化

1 つの施設で複数の棟を持ち、複数年にわたり建設された施設については、延床面積の大きい主たる建物が建設された年に他の建物も建設されたものとみなし推計する。

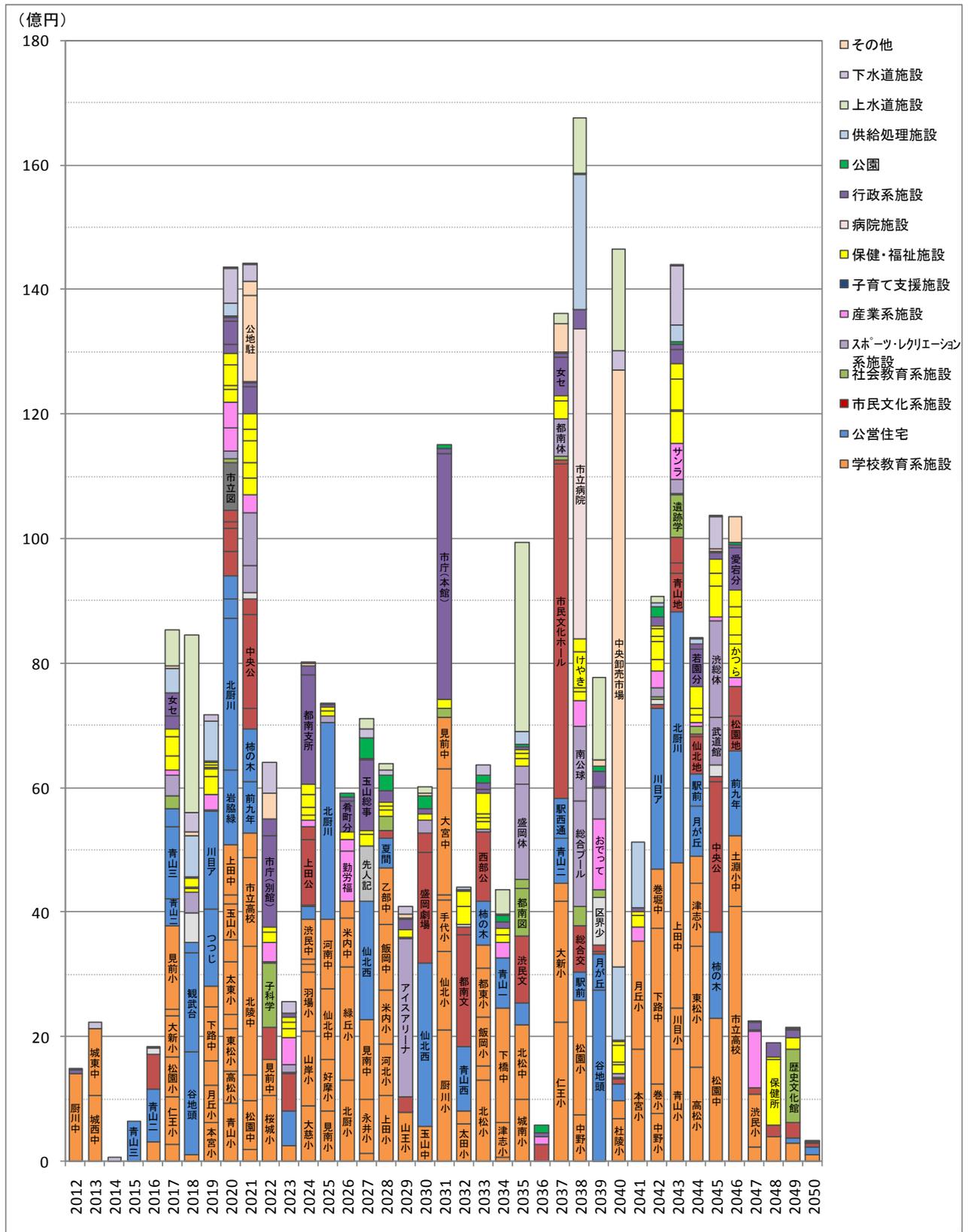
カ) 留意事項

推計は、建設年順に上記の考えで更新すると仮定したものであり、実際に工事の判断を行う場合は、躯体の強度や劣化状況に応じた時期及び工事額を算定する必要があるため、実際の工事計画ではない。

**(I) 推計結果・分析**

更新費用推計の結果は図表 62 のとおりである。

図表 62 市有建築物更新費用推計（長寿命化実施）



※1) 単純に建設年順に下記年数で更新すると仮定した場合のシミュレーション。現在の延床面積に更新単価を乗じて推計している。本来は劣化状況を勘案し工事時期・額を算定する必要があるため、実際の工事計画ではない。  
 2) 旧耐震（1971以前）は50年で建替え、旧耐震（1972～1981）の建物は65年で建替え（40年目に延命化工事）、新耐震（1982～）の建物は80年で建替え（40年目に大規模改修）と仮定（一部調整あり）している。  
 3) 複数年にわたり建設されたものは、主たる建物が建てられた年に集約している。

資料 盛岡市『盛岡市財産表 平成23年3月31日現在』及び同市建築住宅課データを基に作成

ア) 長寿命化による効果額

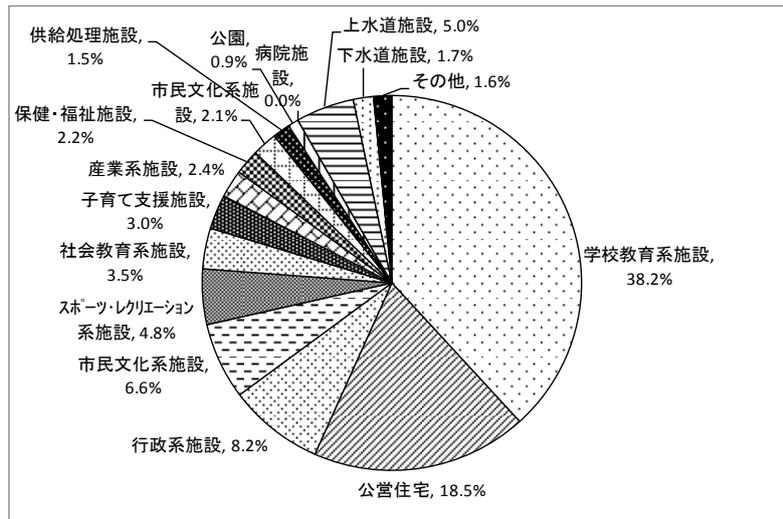
長寿命化を行った場合の、大規模改修及び建替えに要する更新費用（経常的な修繕等は除く）は2050年までに総額2669億円（年平均68億円）であることが分かった。

これは、単純に40年で建替えを行っていくと仮定した場合の2050年までの試算総額3077億円（年平均79億円）と比較し、408億円（年平均10.5億円）約13.3%の節減効果があることが分かった。

イ) 特徴

推計結果の特徴を見ると、大きく2つの期間に分けることができる。1つは2016年から2035年までの20年間である。この期間は、学校や公営住宅などをはじめとし、高度経済成長期からバブル崩壊期までに建設された多くの建築物について、更新時期が訪れる期間である。その内訳を見て行くと、図表63のとおりとなる。

図表 63 更新費用推計構成比（2016-2035 までの 20 年間）



この時期は年平均72.5億円程度が必要となり、学校教育系施設が38.2%を、次いで公営住宅が18.5%を占める。この2つは、整備された時期が早いため旧耐震の建物も多く当面更新の中心となる。規模の大きい施設の更新が次々に訪れるため対処法を検討しておく必要がある。そのほか割合が大きいものは庁舎等の行政系施設が8.2%を占める。市庁舎本館の建替えが含まれているほか、各支所・分庁舎等の給排水設備等の大規模改修の時期が訪れる。また、後半になってくると市民文化系施設6.6%をはじめとし、高度経済成長とともに拡大してきた市民サービスに関わる施設の大規模改修へと移っていく。まずはこの20年間の対策を検討していく必要がある。

もう1つは、2037年以降である。この時期は、延命化工事を行った建物の建替え時期が順次訪れる。そこに、バブル崩壊後に行われた巨大建築物の更新時期が重なり、大きな更新需要が訪れる。

巨大建築物については、大規模改修や建替えを検討することは難しいと考えられるが、一方で、バブル崩壊以降に建設された施設は比較的新しく耐震性など優れた建物性能を保有している。青森県では、「県有施設長寿命化指針」において、平成9年度以降に建てられた建物については、88年使用していくこととしている。メンテナンスを適切に行うことにより更新時期を遅らせて行くこともひとつの手段となる。

また、延命化工事を行った建物で建替え時期を迎えるものについては、2016年から2035年に行う工事の際に、目標とする使用年数を明確にし、延命化工事のみならず大規模改修や建替えも行うことにより、建替えが一度に訪れないようにバランスを考え、工事費用の平準化につなげる必要がある。

以上のように、2037年以降については、事前にピークを分散させる手立てを講じておくことが求められる。

## (オ) 今後の方向性

先進自治体の取組みの比較から、全ての建物について長期保全計画を策定し計画に沿った形で計画保全を行うことは、多くの時間・人員・費用を要することに加えて、巨額の保全費用が必要になることから、現在のところ財政力のある一部の自治体に限られており、計画保全への完全移行は先進自治体であっても徐々に行っている状況であることが分かった。

既に修繕が必要な箇所が数多く存在する中では、全ての建物毎に長期修繕計画を策定するというよりも、まずは既に築年数が一定程度経過し大規模改修又は建替えによる更新が必要となっている建物について更新計画を策定していくことが急務であると考えられる。そして、これらの更新の際に把握する設備・部位データ・修繕履歴等をもとに長期保全計画を策定し、更新する建物から徐々に計画保全へ移行していくことが現実的であると考えられる。

更新工事手法の選定にあたっては、建物の目標耐用年数を設定するとともに、ライフサイクルコストを意識し、残存耐用年数に応じた長寿命化工事を行うことにより、コスト節減効果を得ることが可能であることが分かった。なお、建物性能が非常に低い場合にあっては、長寿命化工事の方がライフサイクルコストが高くなることもあるため、建替えで対応することも必要である。

更新計画を策定するためには、既存の建物の建設年等の基本情報を収集するほか、建物内に整備されている設備や部位の情報を収集し、その更新実績を調べるとともに設備等の経過年数を把握した上で、順次劣化状況を確認し、更新の優先順位付けを行っていく必要がある。

優先順位付け等については、国土交通省大臣官房官庁営繕部が官庁施設の老朽化に対応するために、平成12年度に取りまとめた「官庁施設のストックマネジメント技術検討委員会報告書」で体系付けられ、その後開発されてきた「官庁営繕の技術基準」における優先度判定や施設の現況の評価などの手法を参考とし、当市の施設状況や保全の実施体制等の現状を踏まえ、経過年数や劣化状態などの観点から指標化できるよう、技術的な視点から再度検討する必要がある。

なお、更新計画の策定に当たっては、設備や部位などの多くのものが耐用年数を迎える30年を経過している施設が既に41.7%もあることから、これらについて一度に更新計画を策定したとしても財政状況によっては実行性を確保することが困難であることが予想されるため、築年数等により対象施設を限定し、一定の規模以上でかつ老朽化が著しい施設から行っていくことが現実的である。

対象施設を限定し段階的に計画を策定している事例として東京都の手法

が参考となる。東京都では概ね建設から 40 年前後で改築または大規模改修を行うこととし、建設後 35 年以上を経過する建物を対象に、向こう 10 年間の更新計画を作成している。

しかし、盛岡市でこうした限定を行ったとしても施設の更新費用は相当大きくなることから、計画を策定する必要がある一方で、財源の議論が必要である。

現在、盛岡市では、更新が必要な時期に来ているが、耐震化などの性能の向上についての優先度が高く、設備や部位の更新に至っていない建物が数多くある。こうした建物を今後数年間で更新していくと推計のとおり、長寿命化工事に対応したとしても、年平均 72.5 億円（経常的な修繕費用を除く）という大きな財源が必要となる。「I 施設保有の現状と課題」で確認したとおり盛岡市が公共施設に充当している金額は過去の実績から年間 42.3 億円程度（維持補修費を除く）である。このことから実際に全ての施設を更新していくことは不可能であり、更新する施設と更新しない施設とを区分するなど施設の保有のあり方についての議論が必要となる。

長寿命化の具体的な取組手法については次章で整理するが、長寿命化の効果のみでは、公共施設を取り巻く課題の抜本的な解決にまでは至らない。今回の推計により、長寿命化の有効性を確認することができたが、これと同時に、次項で分析する総量縮小についても、検討が必要であることが明らかになったと言える。

なお、近年更新費用を軽減する手法として注目されているものの 1 つに公民連携（PPP：Public Private Partnership）による施設整備がある。簡単な例で考えると、自治体の所有する土地に、民間資本により複合ビル等（マンション等含む）を建設してもらい、そのビルの一部を公の施設として使用していくというものである。この手法では、自治体は土地を提供することにより多額の費用を要することなく施設を得ることができる一方、民間企業は土地を購入することなく、ビルやマンションを建設することが可能となる。理想的な資産マネジメントであるが、こうした手法により大きなメリットを生み出せる自治体は一部に限られる。視察を行った世田谷区は、都心から近くマンション需要も非常に多い上、遊休地が少なく地価が非常に高い。㎡単価は 57～65 万円程度で取引されており、100m×100m の土地は 57～65 億円の資産価値となる。民間企業にこの土地の使用を認めることにより、公民連携が成り立っている。地価の安い地域では、民間企業にとってのメリットが非常に少なくなり、大きな建設費の節減効果を生み出すことが難しくなる。建設規模や高価格な土地など諸条件が整った場合には、建設費捻出の一助となることから検討していく必要があるものの、現時点で主要な財源として見込むことは難しい<sup>10)</sup>。

### 3 総量縮小

#### (1) 目的と手法

人口減少少子高齢社会の進展に伴い、近年、施設の総量縮小を指向する自治体が増え、多くの方針・指針が示されている。

この背景には、人口構造の変化に加え、施設の老朽化や、財政の逼迫などがある。

人口減少等に伴い、施設のあり方を見直さなくてはならないという考え方は理解し易い。しかし、総量縮小を進めることにより住民サービスが低下するのではないかという懸念がある。

そこで、本項では、先進自治体がどのような考え方で施設の総量縮小と住民サービスの維持向上を両立させているのか、また、そのためにどのような手法を導入しているのかという点に着目し、事例を分析するとともに、当市の施設保有の現状及び課題を整理し、施設の保有のあり方について検討を行う。

#### (2) 総量縮小の概念

まず初めに、施設の総量縮小がどのようなことを目指しているのかについて確認する。

平成17年の練馬区による「施設の適正配置・再編方針」では基本的考え方として、施設の老朽化に伴う改修改築の必要性、厳しい財政状況及び施設配置の偏在などから、施設の量から行政サービスの質への転換を図ることとし、施設の必要性を改めて検証し抜本的に見直して整理統合を目指している。周辺施設の統合や機能の集約を検討し、財政負担の軽減を図っている。

また、平成19年には多摩市の「公共施設の配置のあり方に関する考え方」では、公共施設の総量を抑制していくことは避けて通れないものと表現され、身の丈にあった施設水準、機能の妥当性（官民の役割分担、公共施設間での機能の重複、有効性、経済性など）及び配置のバランスの必要性が示されている。

このほか、先進自治体の多くで、「施設保有量の適正化」や「再編・再配置」といった表現の中で、総量縮小の取組みが見られる。

いずれも、施設の老朽化や厳しい財政状況にある中で、住民サービスに着目しサービス内容を維持向上させながら、施設の多目的利用や複合化等を図り施設保有量を縮小することにより、建替え等の更新や運営に係る財政負担を軽減していく内容となっている。

### (3) 補助対象施設の転用等の弾力化

人口減少少子高齢社会の進展，産業構造の変化，市町村合併など社会情勢が大きく変化しつつある中，有効活用されずにいる施設等を本来の用途以外にも使えるようにすることで，地域の創意工夫や既存ストックの効率的な活用を促すことは，地域の活性化にとって重要な役割を果たすとして，内閣府により「補助対象財産の転用等の弾力化」が示され，平成 20 年度に各府省の承認基準が整備されている。

その内容は次のとおりである。

図表 64 補助対象施設の転用等についての更なる弾力化のポイント

- 1) 10 年経過した地方公共団体所有の補助対象財産については，原則，報告等で国の承認があったものとみなし，用途・譲渡先を問わず，国庫納付も求められません。
- 2) 10 年経過前でも，市町村合併や地域再生等の施策に伴う場合，1) と同様の扱いに。

注 1) 有償の譲渡・貸し付けの場合は，国庫納付を求められることがあります。  
注 2) 第 3 セクターなど地方公共団体以外の者の補助対象財産についても，趣旨を踏まえ，適切に対処することとなっています。  
→なお，詳しい承認基準等は，当該施設を所管する各省庁の通知等でご確認ください。

出典 内閣府『補助対象施設の転用等の弾力化』に関するリーフレット（平成 20 年）

#### 【各省通知<sup>11)</sup>】

国土交通省「国土交通省所管補助事業等に係る財産処分承認基準について」

文部科学省「文部科学省所管一般会計補助金等に係る財産処分承認基準」

厚生労働省「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律第 22 条に基づく財産処分の承認基準について」

農林水産省「補助事業等により取得し，又は効用の増加した財産の処分等の承認基準について」

経済産業省「補助事業等により取得し又は効用の増加した財産の処分等の取扱いについて」

防衛省 「防衛施設周辺地域の生活環境等の整備等に係る補助対象財産の処分について」

このように，地域の実情に合わせた創意工夫により地域の活性化を図ることが推奨されている。内閣府によるこうした取組みにより，自治体においては，既存の施設をほかの目的に用途転用したり，多目的に利用したりすることが可能となっている。

#### (4) 先進自治体の取組手法

##### ア 既存施設の有効活用（多目的利用）

##### (7) 空きスペースの利用調整（青森県）

青森県では、平成 19 年 3 月に「県有施設利活用方針」を策定している。この方針は、全庁的な共通認識の下で利用調整を行い、施設の保有量縮小、施設の共同利用等による集約化、施設の計画的な保全等を進めることにより、県有施設の有効な利活用を推進することを目的としている。

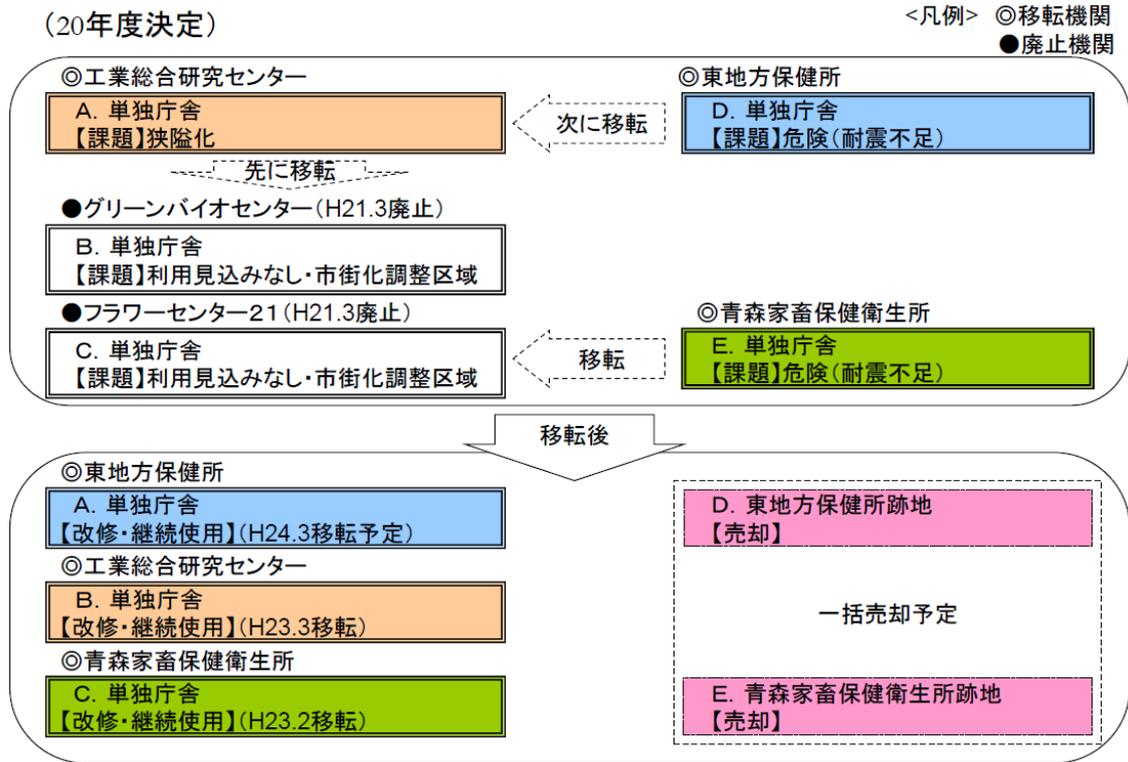
青森県は、これを進めるため県有施設利活用調整会議（現：県有不動産利活用推進会議）を設置し、必要に応じ施設の利用調整を行うことにより、保有資産の有効活用を図っている。

具体的な事例としては、図表 65 のとおりである。青森市内に平成 21 年 3 月で廃止が決まったセンターが 2 か所あった（グリーンバイオセンター及びフラワーセンター21）。その 2 つのセンターは建物の状況が良く、未だ供用可能な建物であった。そこで平成 23 年 2 月に、耐震不足で危険と判断されていた庁舎（青森家畜保健衛生所）の機能をフラワーセンター21 の建物に移転させた。また、翌月には狭隘化していた庁舎（工業総合研究センター）をもう一方のセンターに移転させた。さらに翌年には、工業総合研究センターが入っていた建物に、耐震不足で危険と判断されていた庁舎（東地方保健所）の機能を移転させている。

なお、青森県は東地方保健所跡地及び青森家畜保健衛生所跡地を一括して売却する予定である。

こうした利用調整の結果、狭隘化していた庁舎の問題を解決するとともに、耐震不足の 2 庁舎についても耐震性能を備えた庁舎に移転することで安全性を確保することができた。さらに市街化調整区域にあり売却し難い 2 センターではなく、売却しやすい地域の建物を供用廃止としたことにより、財源捻出にも寄与している。

図表 65 建物の利用調整事例（青森市内庁舎）



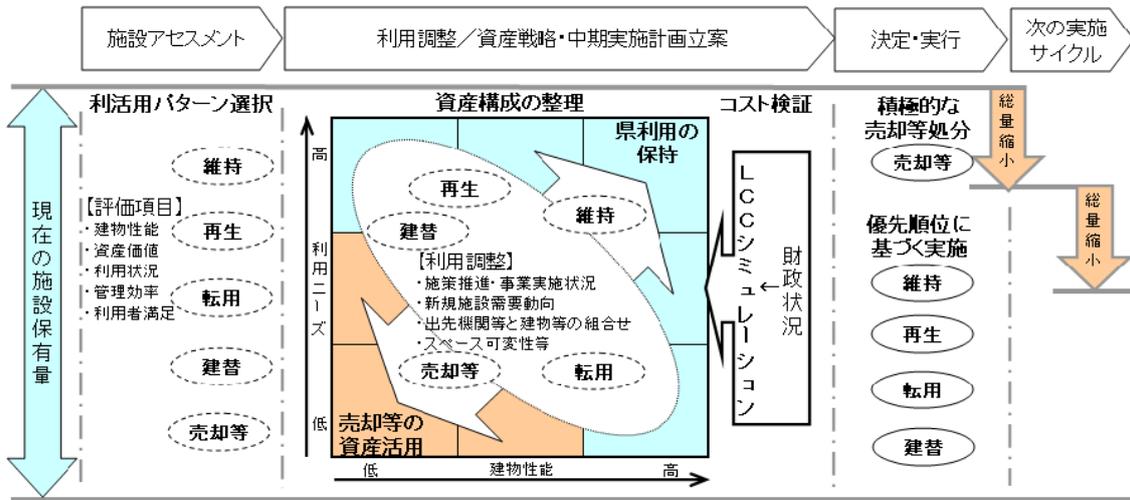
出典 青森県「県有施設の総合的・戦略的な経営管理を行うファシリティマネジメント」（平成23年）

こうした取組みは、日頃から施設の使用状態や老朽化状態等を把握していることに加え、施設の利活用のパターンを整理していることにより可能となっている。

青森県は図表66のとおり建物性能と利用ニーズの2つ視点から建物を評価し、今後の利活用方法パターンを分類している。建物性能が高く利用ニーズも高い場合は「維持」、建物性能が低い利用ニーズが高い場合は「建替・再生（改修）」、建物性能が高い利用ニーズが低い場合は「転用」、建物性能が低く利用ニーズも低い場合は「売却」という内容となっている。このように、客観的な指標により、建物毎の今後の方向性をポジショニングしておくことで、利用調整を行いやすくしている。これにより、良質な資産を残し更新費用を軽減している。

なお、建替えや新設が必要となった際に、転用・再生等による既存施設の利用を最初に検討することとしていることも、施設の利用調整につながる大きな要因となっている。

図表 66 施設評価から総量縮小への流れ



出典 青森県『青森県県有施設利活用方針』（平成 19 年）

青森県は県土が広く各地域に多くの庁舎等を抱える一方で、人口減少も進み利用ニーズが低下し余剰が発生している施設もある。利用調整はこうした条件に適した手法である。

#### (イ) 低利用スペースの利用調整（浜松市）

近年取組みが進んでいる自治体の一つに浜松市が挙げられる。浜松市は平成 21 年 4 月に「資産経営推進方針」を策定し、保有財産の最適化、保有財産の利活用、維持管理コストの最適化と環境対策、長寿命化の 4 つに取組むこととした後、平成 22 年 9 月に「公共施設再配置計画基本方針」を策定している。

その基本的な考え方は、保有している財産の全てを維持し続けることが困難な状況の中で、「見直すべきところは見直し、投資するべきところは積極的に投資する。そして、活用できるものは最大限活用する。」戦略的な仕組みづくりが必要とし、従来の所管別による管理体制と公有財産における考え方を見直し、保有している土地と建物の総括的な一元管理の確立と「保有する財産」から「活用する資産」への意識転換を目指している。

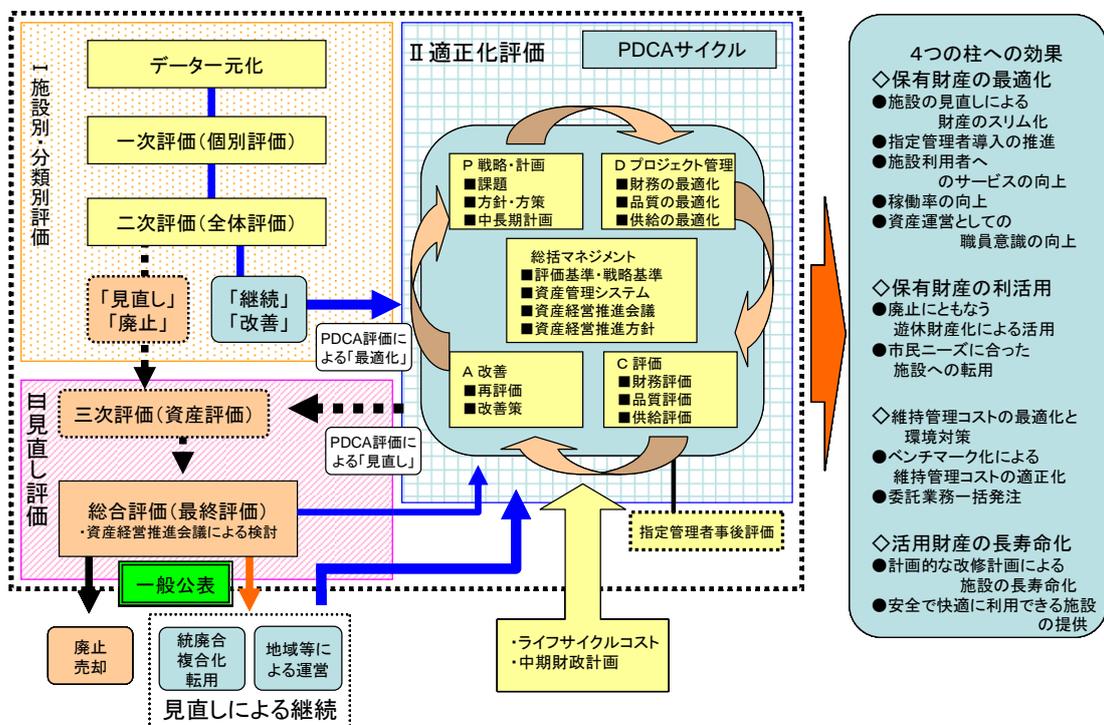
取組みの特徴は、各々の施設について躯体性能と利用率を数値化していくことにより施設評価を実施している点にある。この際、利用率については、利用人数のほか、未利用スペースの有無（有る場合はそのスペースの面積）、貸部屋の数・広さ、部屋毎の利用率などを細かく把握している。躯体性能と利用率から施設の状況を類型化した上でさらに、課題

等について詳細に情報収集を行い、定性的な内容を踏まえて、今後の建物の利用方法を検討している。

また、利用方法を決定する際に、建物と住民サービスを分けて評価している点も特徴的である。建物は性能が低下し「廃止」となる場合でも、その建物で提供されていた住民サービスは、他の建物において「継続」して提供されるなど、スペースの利用について全庁的な調整を行っている。

浜松市が確立した施設評価手法には多くの知見が蓄積されている。この評価手法は盛岡市においても活用の可能性があるため、以下において掘り下げて紹介する。

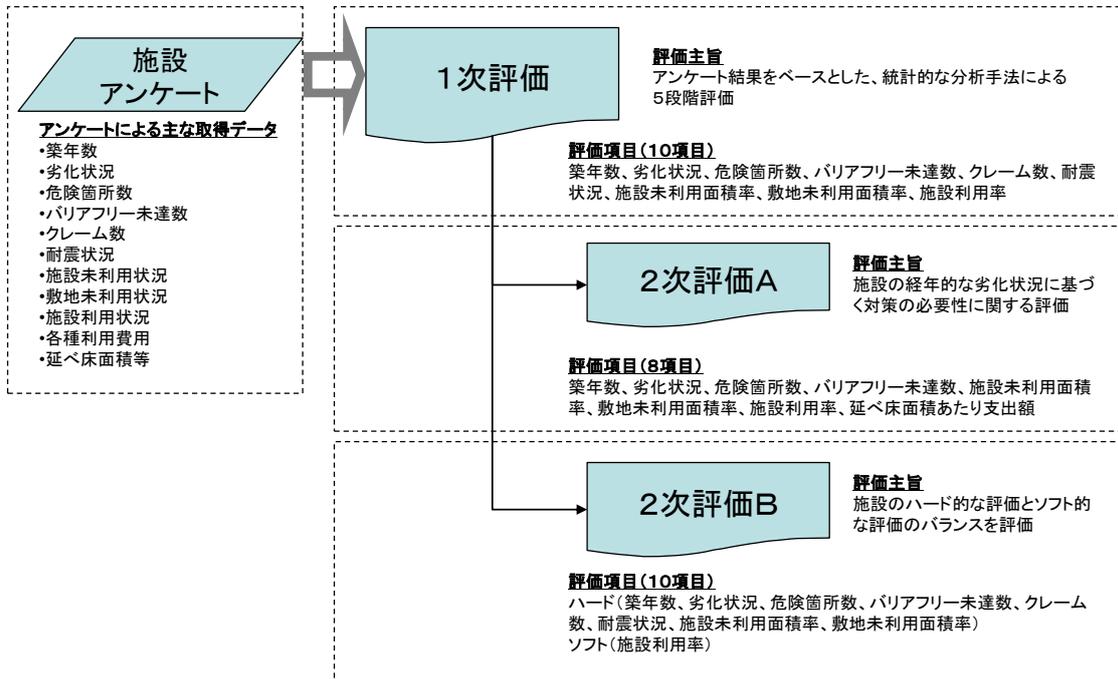
図表 67 行政財産におけるファシリティマネジメント全体推進イメージ



出典 浜松市『資産経営推進実施方針』(平成 21 年)

図表 67 はファシリティマネジメントの全体推進イメージである。この中には、評価方法として一次評価、二次評価、三次評価、総合評価と 4 つの評価がある。詳細は図表 68 のとおりである。

図表 68 施設評価の体系図



出典 浜松市「資産経営の取組みについて」(平成 22 年)

ア) 一次評価

一次評価は、施設アンケートにより取得した築年数、劣化状況、危険箇所数、バリアフリー未達数、クレーム数、耐震状況、施設未利用面積率、敷地未利用面積率、施設利用率、各種利用費用、延床面積の 11 項目を基に、評価項目 (10 項目) の組み合わせでできた 5 つの指標 (「劣化状況」、「安全性」、「機能性」、「土地・建物利用状況」、「施設利用状況」) により、建物性能と利用度を総合して 5 段階評価している。

イ) 二次評価 A

二次評価は A, B に分かれる。二次評価 A は、一次評価の結果を基に、施設の経年的な劣化状況に基づく対策の必要性を評価している。基本的には築年数により評価の良し悪しを定めた上で、全評価項目 (8 項目) の状況を勘案し調整したものを 5 段階評価している。

ウ) 二次評価 B

二次評価 B は、施設のハード的な評価 (建物性能) とソフト的な評価 (利用ニーズ) のバランスを評価している。一次評価項目を「ハード」と「ソフト」に分類し、「ハード」と「ソフト」のそれぞれを評価し、浜松市が保有する施設の平均値と照らし合わせてその高低により、4 つの区分 (「ハード・ソフトともに平均以上」、「ハードは平均以上・ソフトは改善の余地有り」、「ハードは改善の余地有り・ソフトは平均以上」、「ハード・ソフトともに平均以下」) に評価している。

エ) 評価分類の実施

二次評価以降は、図表 69 のとおり一次・二次評価による客観的な評価を基にしながら、「継続」、「改善」、「見直し」、「管理主体変更」、「廃止」に施設を分類している。分類に当たっては、現地調査や所管課へのヒアリング等を実施し、政策の考え方や利用用途分類毎の評価の考え方、コスト・利用度の分析や地域の実情・経緯、詳細な利用状況などを踏まえて判断している。

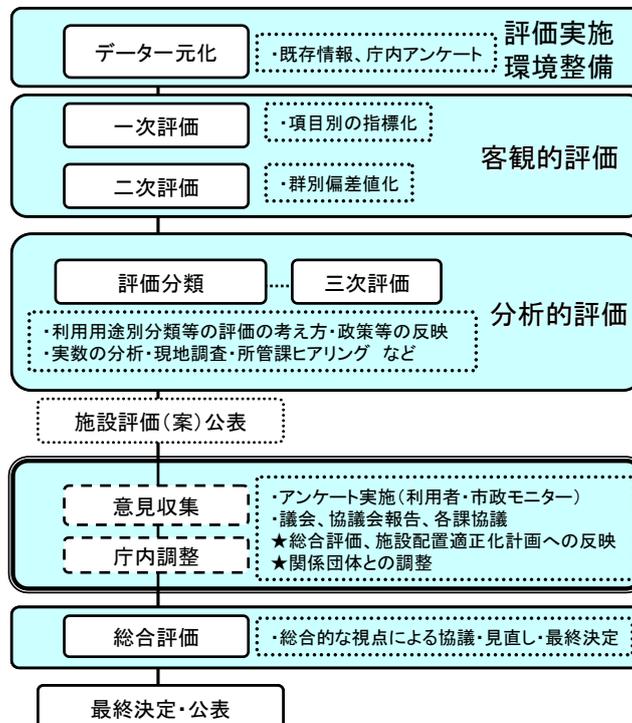
カ) 三次評価

三次評価は、二次評価後に「見直し」「廃止」と評価された施設について、所管部局、施設から更なる情報収集を行い、市場価値など不動産活用の視点から施設の現状を分析し、資産としての価値を評価するものである。今後市の財産として保有していくべきかどうか、総合評価の際の判断材料として活用される。

カ) 総合評価

一次評価から二次評価、三次評価の各評価結果や行政評価を参考とした上で、施設利用者や市政モニターのアンケートによる市民要望の収集や議会や関係団体との調整を行い政策上の必要性を踏まえながら、「資産運営推進会議」により、今後の施設のあり方について総合的な視点により協議・見直しを行い最終決定としている。

図表 69 施設評価の流れ



出典 浜松市「資産経営の取組みについて」(平成 22 年)

このように、浜松市の施設評価は、客観的な数値情報を基に施設のあり方を定量的に評価する一次・二次評価と、全庁横断的な視点や各施設の政策推進上の位置付けなどを定性的に評価する評価分類・三次評価からなり、更に利用者等からの意見収集や庁内調整などを経て、総合評価を行い各施設の今後のあり方を最終決定している。

なお、平成 21 年度に行った施設評価結果は図表 70 のとおりである。浜松市は平成 17 年に 12 市町村による合併を行ったこともあり、多くの施設を保有するとともに、機能が重複する施設を多く抱えた。こうした事情もあり利用調整で工夫する余地が大きく、庁舎関係や職員宿舎などを中心に、多くの建物を廃止に位置付け更新を行わないこととしている。

図表 70 施設評価結果（平成 21 年度）

単位：施設

継続				転用	廃止	個別 計画	計
継続	改善	見直し	管理主体変 更				
236	233	43	98	15	87	24	736

出典 浜松市『公共施設再配置計画基本方針』（平成 22 年）

平成 21 年度の施設評価結果から、施設の再配置の必要性が確認されたことにより、平成 22 年 9 月には「公共施設再配置計画基本方針」が策定されている。

この基本方針では、再配置の基本的な考え方として、「用途別・利用圏域別区分による施設の整理と統廃合」、「利用目的の複合化と市民協働による施設の活性化」、「地域の実情に配慮した施設の設置」の 3 つが掲げられ、図表 71 に示す考え方に基づき再配置計画個別計画の策定が進められている。

図表 71 用途別区分による個別方針

	用途別区分（555施設）	方針
1	庁舎等（34施設） 【庁舎・事務所】	規模の適正化や周辺施設の集約化を行い、総量を縮減する。
2	市民サービスセンター（44施設） 【市民サービスセンター】	地域バランスの是正とサービス内容の見直しを行う。
3	職員宿舎（48施設） 【教職員住宅・医師住宅・職員住宅】	積極的な統廃合を行い、売却処分や空き部屋の有効活用を図る。
4	ホール（19施設） 【ホール】	利用圏域別に整理し、地域性、利用人員等を考慮して統廃合する。機能を集約化し、複合的な利用や運営管理の見直しを行う。
5	公民館等（63施設） 【公民館・集会場】	地域バランスを是正し、多用途利用を推進する。公民館類似施設を統廃合し、運営主体を見直す。
6	ミュージアム施設（33施設） 【ミュージアム施設】	展示目的、地域性、来場者等を考慮して統廃合する。他用途との複合化や一体化を進める。
7	スポーツ施設（50施設） 【総合運動公園・複合体育施設・単体施設】	設置目的、施設の特徴、地域性を考慮しながら、利用圏域別区分による統廃合を進める。複合的な利用や運営管理の見直しを行う。
8	図書館（23施設） 【図書館】	複合化も含め、地域バランスを是正するとともに、利用圏域別区分による施設の運営方法等の見直しを行う。
9	児童福祉施設（121施設） 【児童会・なかよし館・放課後児童会など】	複合化を含め、地域バランスを是正するとともに運用方法等の統一化を進める。
10	保育園（25施設） 【保育園】	既存施設の活用も視野に、幼保一体化や民間活力により、地域バランスの是正と待機児童の解消を図る。
11	診療所（10施設） 【病院・診療所】	施設の利用実態や地域の実情を踏まえるとともに、他の公共施設の活用等も含めて診療所の再配置を進める。
12	保健・福祉施設（40施設） 【健康増進関連施設・保健所等施設・老人福祉センター・総合福祉センター・デイサービスセンター】	設置目的、施設の特徴、地域性を考慮しながら、利用圏域別区分により統廃合を進め、複合的な利用や運営管理の見直しを行う。
13	保養観光施設（22施設） 【宿泊施設・キャンプ場・その他施設】	施設の特徴、利用人員、地域性を考慮して統廃合を進める。運営管理方法の見直しを行う。
14	書庫・倉庫（23施設） 【書庫・倉庫】	積極的な整理、統廃合を行い、不用施設の売却処分や空き施設の有効活用を図る。

出典 浜松市『浜松市公共施設再配置計画基本方針』（平成22年）

## イ 複合化（集約化）

### (7) 長期の集約化計画（秦野市）

近年、施設白書を作成する自治体が増えてきている。しかし、施設白書を作成した後、どのように政策展開をしていくかは非常に難しく、進んでいる自治体は少ない。そうした政策展開の取組みのモデルとなっている自治体の1つに秦野市がある。

秦野市は、平成21年10月に職員の手作りにより「公共施設白書」をとりまとめた後、平成23年3月に「公共施設再配置計画」を策定している。

再配置計画は白書の内容を基に、有識者8名による「公共施設再配置計画（仮称）検討委員会」により毎月1回、全15回にわたり議論を重ね作成に至っている。その結果、内容は生産年齢人口の減少も想定し、2050年までに施設面積を31.3%削減するという目標値を定めた踏み込んだものとなっている（図表72参照）。

図表 72 公共施設更新量の削減に関する数値目標

項目		年次				合計(※6)	
		2011-20	2021-30	2031-40	2041-50		
削減目標 【※1】	学校	面積(m <sup>2</sup> )	△900 (※5)	1,400	15,200	26,500	42,200
		割合(%)	△0.5	0.9	9.4	16.5	26.2
	その他	面積(m <sup>2</sup> )	2,200	5,100	13,300	9,600	30,200
		割合(%)	3.2	7.3	19.0	13.7	43.2
	合計	面積(m <sup>2</sup> )	1,300	6,500	28,500	36,100	72,400
		割合(%)	0.6	2.8	12.3	15.6	31.3
① 建設費等削減効果見込額 (億円)【※2】		4	7	26	51	88	
② 管理運営費削減効果見込額 (億円)【※3】		29	32	72	126	259	
③ 現状での不足見込額 (億円)【※4】		17	52	75	202	346	
目標達成による過不足 (億円：①+②-③)		16	△13	23	△25	1	

※1 削減目標の割合は、2050年までに建替え時期を迎える施設面積に対する割合です。

※2 全ての施設の建替えを行った場合と更新する面積だけの建替えを行った場合(ともに単価は35万円/m<sup>2</sup>)の公債費等の差額です。

※3 更新しない施設にかかっているH19(2007)年度の管理運営費の平均額(小中学校8,500円/m<sup>2</sup>、その他の施設28,400円/m<sup>2</sup>)を基にした算定です。

※4 全ての施設を35万円/m<sup>2</sup>で建替えた場合の公債費等の不足額です(30ページの図参照)。

※5 この間に3校の小中学校の体育館が建替え時期を迎えますが、文部科学省が定めている標準面積は、現在の体育館の面積より大きいため、児童生徒数の減少分を差し引いても、建替えにより面積が拡大するものです。

※6 面積については100m<sup>2</sup>未満を、割合については、小数点2桁以下を四捨五入していることから、合計欄の数値が内訳の合計値と一致していない場合があります。

出典 秦野市『公共施設再配置計画』(平成23年)

通常であれば、実施が難しい内容に感じるが、秦野市は施設の現状及び課題を把握する段階から白書という形で住民に公開し、検討委員会の議論も全てオープンにすることにより、住民とともに計画を作り上げてきたことがそれを可能としている。

秦野市はこの先 40 年間の施設の大規模改修と更新には、5 年毎に約 24 億円から 209 億円の事業費が必要となり、総額 346 億円の財源不足が生じると試算した。また、生産年齢人口 2 人で 1 人の高齢者を支える人口構成になると推計している。この状況では、施設の更新が満足に行えない状況になると見込んでいる。

このため再配置計画の方針として、第 1 に「新たなハコモノは作らない。作る場合は、同面積だけ施設の更新をとりやめる」や、第 2 では更新する住民サービスに優先順位を付け、最優先機能として「義務教育」、「子育て支援」、「行政事務スペース」の 3 つを定めている。

なお、秦野市の再配置計画には、検討委員会による十分な議論が反映され、多くの再配置の視点が盛り込まれている。特徴的なものをいくつか紹介する。

#### ア) 量から質への転換

1 つの機能（住民サービス）のために 1 つの施設が必要という従来の考えから脱却（施設と機能を分離）し、「市が施設を設けなければ提供できないサービスであるのか」を考え、必要な施設の規模と機能を確保し、住民サービスの質の向上を図ることとし、優先順位の低い施設は原則統廃合の対象とするものの、主要な機能は周辺の公共施設等に確保することや代替サービスの提供によって、サービスが低下しないよう努める。

#### イ) 既存の枠組みを越えた施設の多目的利用

相当の規模がある公共施設（学校、庁舎等）を核として、公共施設の複合化を進め、機能を維持しながら更新面積を減らす効果を生み出す。一方で、利用者を限定していた施設については、法令等による制限や施設の運営状況から設置目的外の活用が不適當な場合を除き、施設の運用方法や利用要件等の見直しを行い、利用制限の緩和・廃止を進める。

#### ウ) 柔軟な施設配置と運営

全ての地域に等しく配置するという考え方を切り替え、施設の機能や性質、施設間の距離や交通利便性、地形等から施設の過不足や配置バランスを検討する。また、小規模な地域対応施設を中心とした施設サービスは、地域住民の自発的な意思による運営を可能とする。地域にとって必要となる公共施設サービスの提供・維持に努め

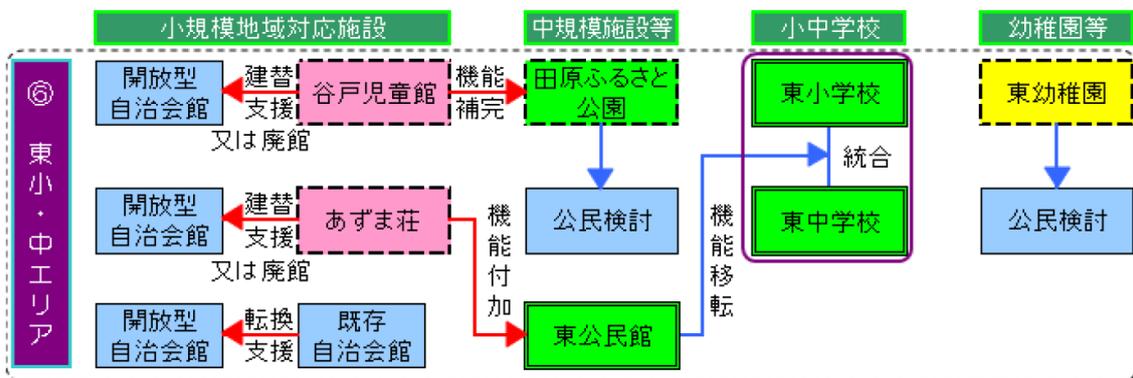
る。

以上のほか、公民連携の活用・受益者負担・土地建物の活用・計画保全・建替手法など数多くの視点が紹介されている。

秦野市はこうした視点により、建物と機能を分離し、建物は単純にハコとして考え、機能を柔軟に入替え（利用調整）することにより、施設総量を抑制する仕組みを確立している。

これにより、図表 73 ようにエリア（地域）毎に計画を策定することが可能となり、持続可能な施設更新計画が完成している。

図表 73 エリア毎の集約イメージ



凡 例	
	方針の期間内(2050(H62)年まで)に更新時期を迎え、建替えを予定する施設
	方針の期間内(2050(H62)年まで)に更新時期を迎えるが、現時点では統廃合を予定する施設
	方針の期間内(2050(H62)年まで)に更新時期を迎えない(2051(H63)年以降に更新時期到来)施設(建替えは現時点では未定)
	第1期基本計画の期間内(2020(H32)年まで)に耐用年数に達する施設又は耐震性の不足する施設
	方針の期間内(2050(H62)年まで)に耐用年数に達する施設のうち、2009(H21)年4月1日時点で築30年以上の施設
	方針の期間内(2050(H62)年まで)に耐用年数に達する施設
	公設公営ではない施設
	方針の期間内(2050(H62)年まで)にコミュニティの拠点となることを想定している施設
	2051(H63)年以降、コミュニティの拠点に加わる施設(機能)
	第1期基本計画の期間内(2020(H32)年まで)に取り組む事項
	方針に基づく将来の方向性(現時点で決定しているものではありません。)
建替支援	地域への譲渡又は地域での建替えによる開放型自治会館への機能変更を支援
転換支援	既存自治会館の開放型への機能転換を支援
機能補完	既存施設の有効活用により近隣施設の機能を補完
機能移転	小・中学校を拠点として新しく建設する複合施設で機能を吸収
機能付加	新たな機能を付加することにより、地区施設としての機能を充実
統合	施設の機能を別の同様な機能の施設で吸収
公民検討	公民連携による機能維持・財産の活用を検討

出典 秦野市『秦野市公共施設再配置計画』(平成 23 年)

凡例のとおり、更新時期が来るものから順次、地域の公民館等に機能を移転させていき、児童館や老人憩いの家などは開放型の自治会館に転換していく。さらに公民館等も更新の時期が来た場合には、学校にその機能を取り込んでいく。学校についても、近接する小学校と中学校を統合することにより、延面積量を大きく抑制する計画となっている。

秦野市の再配置計画は40年間で31.3%施設の更新量を削減する計画であるが、向こう10年間の施設更新量の削減目標は0.6%であり長期的に考えて行くこととしていることも実行性を高めている。

こうした施設総量を長期的に削減する方法は、他の自治体でも検討されはじめている。

同じく白書を作成した習志野市では、専門協議会から25年間で25%の総量縮小を目指す旨提言を受けている。このほか、さいたま市では40年間で15%の総量縮減を目指すこととして公共施設マネジメント会議で方針案が出されている（平成24年1月現在）。

#### (イ) 複合化実践（遠野市）

秦野市のような集約化を実践している自治体として岩手県の遠野市が挙げられる。遠野市は、以前から市民センター構想のもと、公民館を併設するかたちで市民センター・地区センターを整備するとともに、各地区センターに隣接するよう学校施設を配置するなど、市民生活に関する事務と社会教育に関する事務を一体的に行えるように整備してきた。また、運営面でも市長部局と教育委員会の事務を両方行えるように担当職員を併任させている。こうした取組みにより、約40年間の長期にわたり市長部局と教育委員会とが一体的に行政サービスを提供してきている。

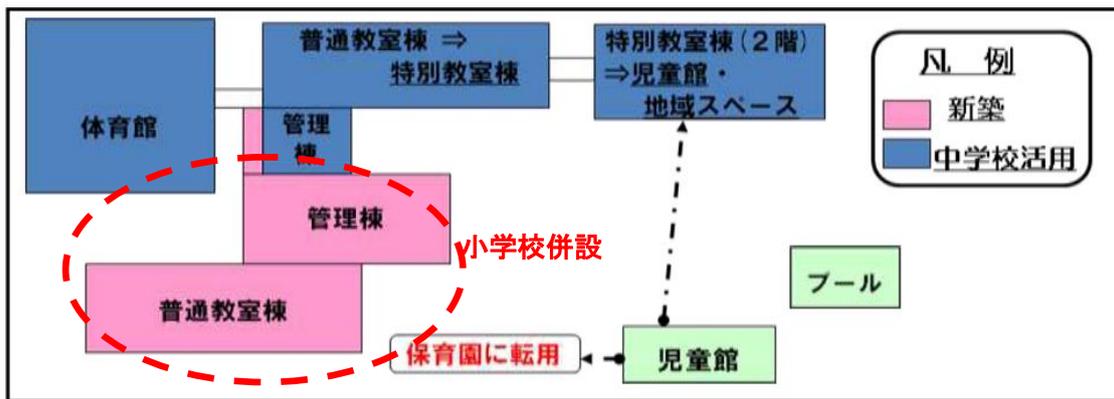
こうした経緯から、構造改革特別区域法の改正により、学校施設及び社会教育施設について管理及び整備に関する権限を地方公共団体の長へ移譲する制度が創出されたことに伴い、遠野市は「遠野市民センター学びのプラットホーム特区」としてこれに申請し、平成21年11月に全国で初めて特区認定を受け、施設の集約化を開始している。なお、現在、特区の認定を受けずとも遊休施設の有効利用として一体的な管理・整備は可能であるが、遠野市では特区を取得し明確に方向性を打ち出すことで住民との意識の共有化を図っている。

遠野市は、「中学校再編成計画」により8校を3校に再編成することに伴い、図表74のとおり平成25年4月で閉校予定の中学校を活用し、小学校・保育園・児童館・高齢者など地域住民が使用できるスペースを一体的に整備することとしている。平成23年1月には、近隣にあり老朽化

が進んでいた小学校が新築併設（破線囲み部分）され、特別教室及び体育館は中学校の施設を共同利用している。また、平成 25 年 4 月以降は、閉校する中学校部分に地域スペースを設けるとともに、隣接している児童館を集約、さらに空いた児童館は保育園に転用することにより、子どもから高齢者まで世代を超えて集う一体的な環境整備を行うことを予定している。

図表 74 「学びのプラットフォーム特区」の具体事例

■【学びのプラットフォーム構想基本図案】 ※平成25年4月以降の活用策案



出典 遠野市『『学びのプラットフォーム構想』綾織小学校校舎の完成について』（平成 22 年）一部追記

こうした取組みにより、老朽化した施設を更新しながら、施設保有量を縮小するとともに、市民サービスの向上を図っている。

なお、遠野市民センターには、従来から大中ホールを備えた市民会館、中央公民館、勤労青少年ホーム、体育館、温水プールが集約されている。

また、遠野市では東日本大震災により市庁舎が損壊したことを受け、営業しているショッピングセンターの一部に市役所が移転しており、公民連携による施設の有効活用が図られているなど、様々な工夫がなされている。

## ウ サービスの見直し

### (7) 更新時の見直し（多摩市）

多摩市は、平成 19 年に「ストックマネジメント計画」を策定し、施設の長寿命化・延命化を図ることとしている。

これと同時に「公共施設の配置のあり方に関する基本的考え方」を策定し、公共施設の総量の抑制を行うこととしている。この中では、施設水準、機能の妥当性、配置バランスを考慮することを、施設全般のあり方の基本的な考え方としており、全市施設と地域施設のそれぞれのあり方について考え方を示している。また、見直しの時期については、原則として大規模改修など大きな資本投下が必要となったときに行うこととしている。

また、これらの策定の 2 ヶ月後に「施設白書」を住民に公開している。白書の内容は、施設毎に図表 75 に示す施設カルテを作り、施設の概要に加え、立地のバランス、運営経費やサービス利用状況及び利用者・市民一人当たりのコストなどを示している。

こうした取組みを受け、多摩市では、市議会に「ストックマネジメント計画と公共施設の配置のあり方特別委員会」を設け、施設の安全性や運営費用及び更新費用等について議論を行った結果、築 35 年を迎える 500 人規模のホールと市立図書館（本館）の複合施設であったやまばとホールの廃止を決定した。なお、ホールは平成 21 年に廃止、市立図書館は中学校跡の建物に移転している。

さらに、平成 24 年 1 月には 4 年振りに施設白書を更新し、公共施設の課題を引き続き掘り下げて分析している。

以上のように多摩市では長寿命化の計画を策定するとともに、施設のあり方について継続した検討を行い、サービス自体の削減に踏み出している。

図表 75 施設白書（施設カルテ）イメージ

施設名： 多摩市役所多摩センター駅出張所

1. 施設の名称等

施設名（愛称）	多摩市役所多摩センター駅出張所
根拠条例	多摩市役所出張所設置条例
担当部課	市民部 市民課

2. 施設の概要

開設年月日（改築/移転等年月日）	平成2年4月（移転：平成17年7月）
用途別面積/建物延床面積	249.01㎡/1,792,154㎡

3. 施設で実施しているサービス

業務名	業務内容・対象者等
住民票管理	住民票異動関係、戸籍関係（死亡届除く）、国民健康保険・国民年金の得喪、小・中学校の転入学・編入学、交通災害共済の加入申込（対象者は、多摩市民及び本籍人・非本籍人）
住民票など住民基本台帳関係証明書の発行	住民票など住民基本台帳関係証明書、戸籍謄抄本など戸籍関係証明書、印鑑登録証明書、税関係証明書、外国人登録証明書、母子手帳（対象者は、多摩市民及び国民）
市税、国民健康保険税、介護保険料、保育所保育料、学童クラブ費、市営住宅家賃等、交通災害共済掛金、粗大ごみ処理券、事業系ごみ有料指定袋販売、し尿処理券	

施設内で提供するサービスに毎年度かかる額です。

4. 事業の実施や運営にかかる経費

区分	H16年度決算	H17年度決算	H18年度決算
事業の運営や実施にかかる経費	52,906	57,661	58,907
業務委託料	786	2,597	2,597
その他経費	715	4,915	6,168
事業運営にかかる人件費	51,405	50,149	51,397
職員人件費	49,631	50,149	51,397
その他人件費	1,774	0	0
備考	「出張所管理運営費」より抜粋作成		

予算事業名です。

5. サービス（施設）利用状況

区分	H16年度決算	H17年度決算	H18年度決算
各種届出受理件数	6,622	6,500	6,500
各種証明書発行件数	50,838	50,838	50,838
市税等収納件数	8,722	8,722	8,722

施設にかかる平成16～18年度の平均のコスト額です。

平成18年度の利用者負担額になります。使用料の減免が平成18年度からなくなりました。

6. コスト計算

	平成16～18年度平均	利用者1人あたり	市民1人あたり※
1. 費用合計	70,104,667	736	496
①維持管理経費（16～18年度）	13,598,333	143	96
②事業実施・運営費（16～18年度）	56,506,333	593	400
2. 利用者負担（18年度）	9,160,000	95	65

※ 16～18年の各年4月1日現在の住民基本台帳人口の平均（141,329人）を使用

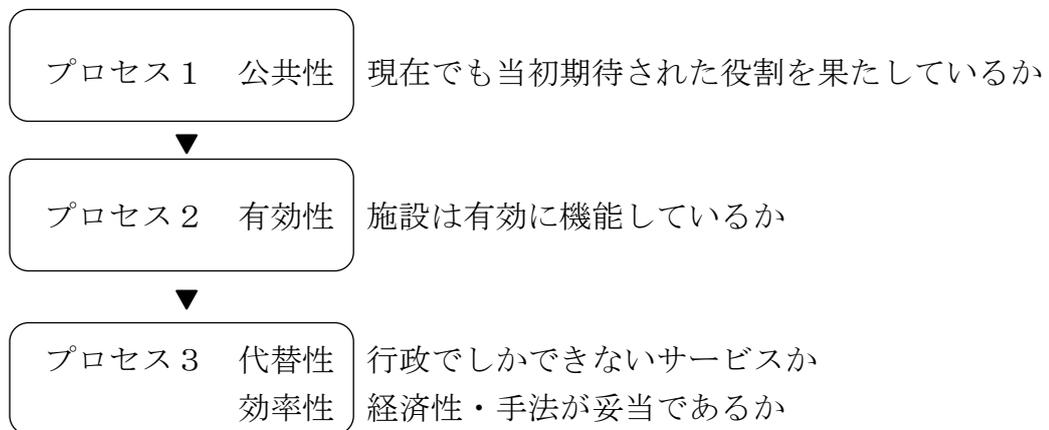
出典 多摩市『多摩市施設白書』（平成20年）

#### (イ) サービスの意義からの見直し（名古屋市）

施設の利用率やコストなどが明らかになったあとは、どのように対応することができるのか考えを持つ必要が出てくる。

名古屋市は、施設で提供されている住民サービス自体のあり方を検討し公共施設マネジメントを行っている。将来的に長寿命化などの取組みのみで対応するには限界があるとし、公の施設のあり方検討等、全庁的な取組みによって総保有資産量の適正化を図っていく必要があるとしている。平成19年3月には学術経験者や税理士・弁護士等からなる名古屋市公の施設のあり方研究会により「公の施設のあり方に関する報告書」が取りまとめられ、市自らが個別具体の施設について見直し作業を行うための点検プロセスが提案された。この報告書に基づき、名古屋市は図表76のとおり、3つのプロセスで公共施設の見直しを行っている。この点検プロセスには、多くの判断のための視点が示されており、今後公共施設のマネジメントを行う自治体にとって示唆に富む内容となっているため、各プロセスにおける考え方と評価の視点を以下に紹介する。

図表 76 公の施設のあり方検討における点検プロセス



※1) 以下の【プロセス1～3及び総評】における図表は下記出典から抜粋し一部改変している。  
出典 名古屋市『公の施設を含む事務事業評価「評価基準（類型5）」』（平成19年）より作成

## 【プロセス1】公共性

はじめに、「公共性」について、施設が「現在でも当初期待された役割を果たしているか」という視点から点検を行っている。そのうえで、「公共性」を、「必需性」と「公益性」の2つの要素から評価している。

《第1段階》公的関与の範囲について、次の項目により確認している。

区分		施設の性質
法定施設	1	法律で設置が義務づけられている施設
必需性の大きい施設 (社会生活に無くてはならない施設)	2	市民が社会生活を営むうえで必要な生活環境水準の確保を目的とした施設
	3	市民の生命、財産、権利を擁護し、あるいは市民の不安を解消するために、必要な規制、監視指導、情報提供、相談などを目的とした施設
	4	個人のみでは対処し得ない社会的・経済的弱者を対象に、生活の安定を支援し、あるいは生活の安全網（セーフティネット）を整備する施設
公共性の大きい施設 (多数の市民に受益が及ぶ施設)	5	市民福祉の増進を目的とし、対象者を特定することなく、全ての市民が利用することのできる施設
	6	市の個性、特色、魅力を継承・発展・創造し、あるいは国内外へ情報発信することを目的とした施設
	7	特定の市民や団体を対象としたサービスであって、サービスの提供を通じて、対象者以外の第三者（家族等含む）にも受益が及ぶ施設
5～7のうち、民間を補完する施設	8	市民にとっての必要性は高いが、多額の投資が必要、あるいは事業リスクや不確実性が存在するため、民間だけではその全てを負担しきれず、これを補完する施設
	9	民間のサービスだけでは市域全体にとって望ましい質、量のサービスの確保ができないため、これを補完・先導する施設
上記以外の施設	10	1～9のいずれにも該当しない施設（公的関与が認められない施設）

《第2段階》公的関与の妥当性について、次の項目により確認している。

1	施設設置時と比較して社会経済情勢が変化，あるいは目的が既に達成されたなど，設置意義が失われた施設
2	不特定多数の市民を対象としているが，実際の利用が特定の利用者に限られている施設
3	市民ニーズが明らかに低下している施設
4	施策における施設の位置付け（役割）が明確ではない施設
5	施策への貢献度が低い施設

《第3段階》「必需性」・「公益性」について、次の項目により確認している。

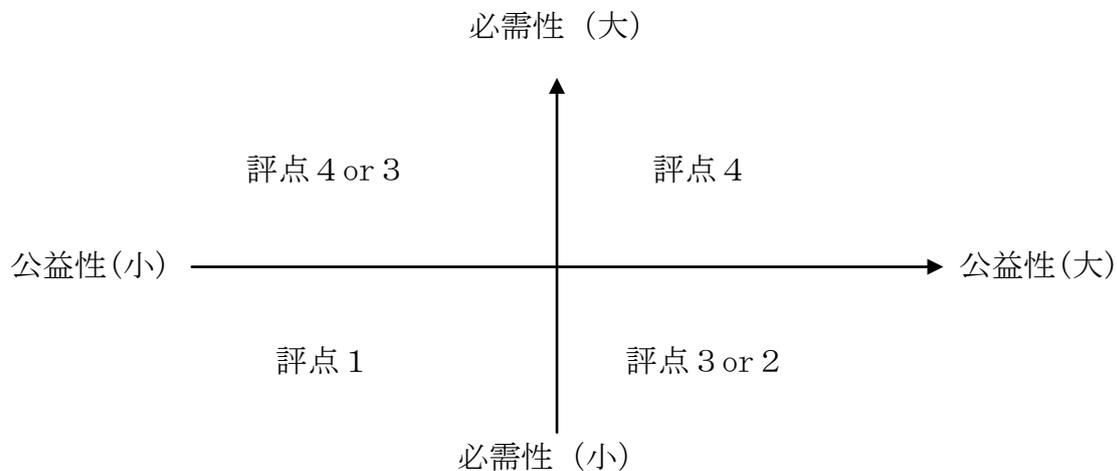
「必需性」について

1	市民が社会生活を営むうえで必要な生活環境水準の確保のための施設
2	市民の生命，財産，権利を擁護し，あるいは市民の不安を解消するために必要な規制，監視指導，情報提供，相談などのための施設
3	個人の力だけでは対処し得ない社会的・経済的弱者を対象に，生活の安定を支援し，あるいは生活の安全網（セーフティ・ネット）となる施設

「公益性」について

1	市民福祉の増進を目的とし，対象者を特定することなく，全ての市民が利用することができる施設
2	市の個性，特色，魅力を継承・発展・創造し，あるいは国内外へ情報発信するための施設
3	特定の市民，団体へのサービスの提供を通じて，第3者にも受益が及ぶ施設

《評点方法》



## 【プロセス2】「有効性」

次に、「有効性」について、「施設は有効に機能しているか」という視点から確認している。

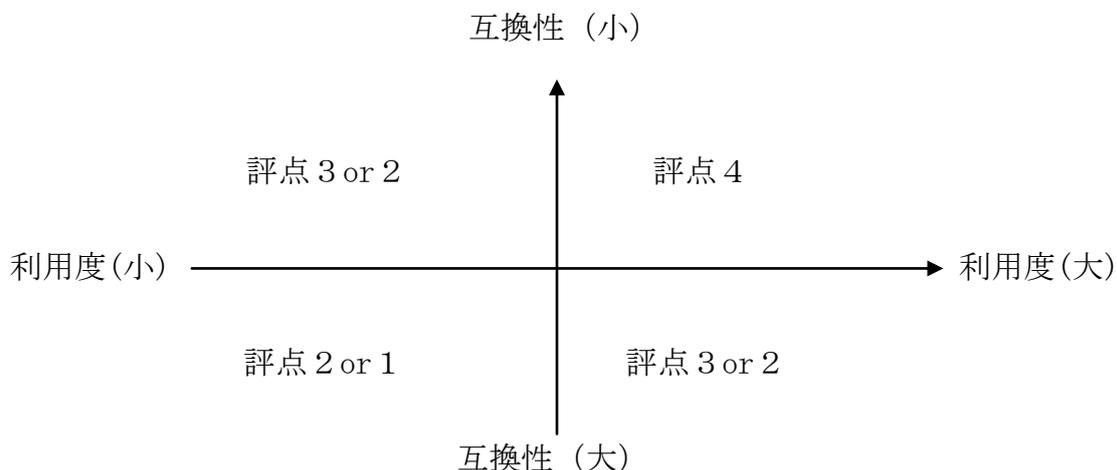
「有効性」は、「互換性」（当該施設を利用するほかに、目的とするサービスを受ける方法がないか）と「利用度」（施設が十分に利用されているか）の2つの要素から評価している。

「互換性」について

1	市の施設において、同種の施設が存在する（複数館施設）
2	市の施設において、設置目的に関わらず、サービスが類似する施設が存在する
3	民間又は国・県において、設置目的に関わらず、サービスが類似する施設が存在する
4	当該施設によるサービスの他に、より効率的・効果的な代替手法が存在する

次に、「利用度」について施設が十分に利用されているかという、利用形態別に指標や基準を定めチェックを行う。（指標及び基準省略）

《評点方法》



### 【プロセス3】「代替性・効率性」

最後に、「代替性・効率性」について、「行政でしかできないサービスか」、「経済性・手法が妥当であるか」という視点から評価している。

《第1段階》「代替性」について、管理運営主体の妥当性を確認している。

1	市が直接管理運営することにより、効果的・効率的に運営することができる施設
2	当該施設の管理運営に係る全ての業務を一括して民間に任せることで、歳出抑制が期待でき、あるいはサービスや集客力の向上が期待できる施設で、参入が望める事業者がある施設
3	料金、サービスともに当該施設と類似の民間施設がある場合において、民間に任せることで、施設設置の目的やサービスの質を損なうことなく歳出抑制が期待でき、参入が望める事業者がある施設

《第2段階》「効率性」について、現在の手法の妥当性を確認している。

1	利用者1人当たり運営費が前年度と比較して増加している
2	市民1人当たり運営費が前年度と比較して増加している
3	利用可能日数当たり運営費が前年度と比較して増加している
4	収支比率が前年度と比較して低下している
5	(複数館施設について)他の施設と比較して利用者1人当たり運営費が著しく高い
6	(複数館施設について)各施設の利用状況等に応じた予算配分・執行が行われていない
7	事務の電子化など事務改善によりコストを下げる余地がある。
8	契約方法の変更などによりコストを下げる余地がある
9	従事人員の見直しによりコストを下げる余地がある

### 【総評】

以上のように、名古屋市では「公共性」「有効性」「代替性・効率性」の3つのプロセスについて各々を4段階評価するとともに、それらを総合的に評価し次のA～Dの4段階に位置付け、施設のあり方の検討を行っている。

評価	内容
A	現状どおり管理・運営を進めることが適当
B	運営改善の検討
C	施設のあり方の見直しの検討
D	統廃合、民営化の検討

○評価の目安

- ・ 「公共性」，「有効性」のいずれかが評点3の場合 →総合評価B
- ・ 「公共性」，「有効性」は高い（評点4）ものの，「代替性・効率性－第2段階」が低い（評点2以下）の場合 →総合評価B以下
- ・ 「公共性」，「有効性」，「代替性・効率性－第1段階」のいずれかが評点2の場合 →総合評価C
- ・ 「公共性」，「有効性」，「代替性・効率性－第1段階」のいずれかが評点1の場合 →総合評価D
- ・ 上記に該当しない場合 →総合評価A

なお，名古屋市が平成19年度に行った評価は，対象とした115施設のうち109施設がBCD評価となり，これらの施設について図表77のとおり検討事項が166件挙げられ，具体的に改善が進められている。

図表77 評価結果（平成19年度）

課題	検討区分	事項数
運営改善（B）	利用の促進	59
	事業内容の改善	15
	利用料金制度の導入	23
	経費の縮減	15
あり方の見直し（C）	指定管理者制度の導入	12
	運営体制の見直し	1
	役割の再整理	21
	機能の縮小	4
統廃合・民営化（D）	民営化	5
	廃止	7
	機能の統合	2
	施設の統合	2
合計		166

出典 名古屋市「平成19年に実施した公の施設の事務事業評価結果」（平成20年）

この結果，多くの施設において運営内容の改善や運営方法の見直しによりサービスの向上や効率化が図られているほか，16件は統合・民営化に該当し，施設保有量の縮減につなげている。このように名古屋市は，サービスの意義から公の施設のあり方を検討することにより，サービスの維持向上と施設保有量の縮減を両立している。

## (5) 盛岡市における総量縮小

### ア 既存施設の有効活用（多目的利用）

前述のように、青森県は、建替えや新設が必要となる場合には既存施設の利用（転用・再生等）を最初に検討することとし、空きスペースを利用調整することにより施設保有量の縮減につなげている。建物性能や利用ニーズを用いて、建物を「建替・再生」、「維持」「転用」、「売却」のどのパターンに適するか判断基準を設けることにより、個別の案件が発生した際に利活用調整会議において利用調整の判断を行いやすくし、良質な建物を残すことと、施設保有量の縮減を両立し、更新費用の低減につなげている。

また、浜松市は、建物性能と利用率等から施設を類型化した上で、低利用スペースのある施設や建物性能の低い施設を選出したのち、その利用実態の詳細や政策推進上の位置付けなどについても情報収集や意見交換を重ね、最終的に建物と住民サービスを分けて双方を評価している。建物は性能が低下し「廃止」となる場合でも、その建物で提供されていた住民サービスは、他の建物において「継続」して提供されるなど、スペースの利用について全庁的な調整が行われている。建物性能と利用状況のバランスを見ながら、良質な建物の継続と低利用スペースの利用調整を両立し、住民サービスを維持・向上させるとともに施設保有量の縮減につなげている。

これら2自治体は、評価のアプローチが異なるものの、いずれも空き・低利用スペースの利用調整を行い、既存施設を有効活用することにより、施設の余剰や不足を解消することと、建物性能の高い建物の継続を両立し、住民サービスを維持・向上させながら、施設保有量の縮減につなげている。

この手法は、空き・低利用スペースがある場合に有効に働く。青森県及び浜松市は、人口減少や合併等の理由により人口に比べ施設を多く保有していた。また、圏域が大きく市街地と中山間地域を有するなど、盛岡市と類似した特長もある。具体的な取組みについては次章において整理するが、盛岡市においても一定の空き・低利用スペースが存在すると予想されるため、空き・低利用スペースを把握し利用調整していくことにより、更新工事を抑制し総量縮小と住民サービスの維持・向上を両立することが可能であると考えられる。

### イ 複合化（集約化）

秦野市は、約40年間で31.3%という長期的な施設の削減目標を定めるとともに、それを実施するための長期の集約化計画を立て、総量の縮小

を進めている。これは、施設白書を作成したことにより、住民と問題意識を共有できたことが大きく作用している。また、取組みの視点として、既存の枠組みを越えた施設の多目的利用や、設置目的外の利用制限の緩和、施設の統廃合と機能維持（周辺公共施設等におけるサービス継続や代替サービスの提供）など、多くの工夫があり、施設総量を縮減すると同時に住民サービスの維持・向上が図られている。

また、遠野市は秦野市のような計画を実践しているところに特徴がある。施設の有効活用の観点からは、集約化は理解しやすいものの実際には安全上の問題や運営面の問題などがあり難しいのが実情である。遠野市は、これを特区の取得という手法により、縦割りの施設の使用目的を越えて既存施設の多目的利用につなげている。加えて、子供から高齢者まで世代を超えて集う整備とすることにより、住民サービスの向上にも寄与している。

先進自治体の事例から、従来1つの目的に利用されていた施設を複合化（集約化）していくことは、施設保有量を縮減するだけでなく、利用者の増加や施設稼働率の向上など住民サービスの向上につながる事が分かった。

加えて、集約することにより、玄関・廊下・トイレ・管理人室などの共用部分に関係する施設の維持更新費や清掃費等日々の管理費用も軽減されるなど、運営の効率化につながる効果も認められる。

盛岡市は、多くの種類の施設を有している特長があることから、大規模改修や建替え等を行う場合には、施設を複合化していくことにより、建替更新量を抑制するとともに、住民サービスの向上を図っていくことが可能であると考えられる。

## ウ サービスの見直し

先進自治体においては、サービスそのものを縮小させる取組みも始まっている。

多摩市は、施設白書を作成し問題点を共有した上で、建物の更新が必要となる時期に併せてサービスの存廃について個別に検討することとしており、既にサービスを廃止した施設もある。

また、名古屋市のように公的関与の必要性などを検証し「公共性」・「有効性」・「代替性・効率性」等の観点から評価方法を確立し、それに沿ってサービス自体を見直すことにより施設の総量を縮減している事例もある。

多摩市のように、市民の活動場所を削減することを議会も含めて決定している自治体は未だ少ない。多摩市は大規模なニュータウンを有しており、人口構造の変化に伴い年少人口の減少が著しく、将来の危機意識

が大きかったため踏み込んだ議論が可能であったと考えられる。盛岡市においても今後更に年少人口の減少が予測されていること、またこれに伴い生産年齢人口の減少が加速することから、サービスの存廃についての議論も必要になると考えられる。

しかし、先進自治体においては、サービスの存廃を決定する前に、既存施設の有効活用（多目的利用）や複合化による施設更新により施設保有量の縮減を行っているところが多くある。このため、盛岡市においてもこれら取組みから始めることとし、現時点では利用度が低調で将来的な需要も見込まれないと判断される施設、ソフト政策により住民サービスを充足できる施設、国県民間施設との連携によりサービスの提供が可能である施設、利用者が固定されている施設など、改善の余地があるものについてのみサービス規模の縮小や代替サービスへの変更を検討し総量縮減を進めていくことが有効であると考えられる。

## IV 盛岡市における公共施設マネジメント手法

### 1 本章の概要

「I 施設保有の現状と課題」において整理したとおり、盛岡市は市域が広く各地区にそれぞれ施設が必要であることや、同規模の人口の都市が近隣にないことにより広域的な施設の整備が必要であることなど、地理的な要因もあり多くの種類の施設を保有している。このため、人口一人当たりの施設保有量は同規模の都市と比較し多めとなっており、施設の老朽化に伴う更新費用が市政に及ぼす影響は他都市よりも大きくなる可能性があることを確認した。

全ての施設を大規模改修や建替え等により更新していくためには、経常的な修繕費用や特殊設備の更新を除いても2016年から2035年までの20年間で年間約72.5億円が必要となり、盛岡市が過去5年間に公共施設に充当している額（維持補修費を除く）年間42.3億円では更新費用が大幅に不足する。単純計算すると施設の58.3%しか更新ができないこととなり、現在保有する全ての施設の更新は極めて困難な状況であることを確認した。

この状況を解決していくために先進事例の取組みを比較分析した結果、盛岡市において適応可能な手法を確認することができた。

本章では、このように厳しい状況の中、今後も盛岡市にとって真に必要な公共施設がその機能を十分に発揮し、住民サービスの質を持続的に維持・向上させていくために、確認した手法をどのように展開していくべきか、その取組みのモデルを提案することを目的とし、前半部分では取組みの全体像、基本的な考え方及び取組みの流れや手順等について提示する。また、後半部分では取り組むにあたって個別に検討を要する事項を整理する。以上の構成により、盛岡市における「アセットマネジメントの考え方を取り入れた公有資産保有のあり方及び維持管理の手法」として以下に提言する。

## 2 盛岡市における公共施設マネジメント手法

### (1) 目指すべき施設保有の姿

盛岡市の現状及び今後の少子高齢人口減少社会の進展を考えると市民の財政面での負担の急激な増加が予想されるが、これを最小限に留めるため、従来の施設の維持運営に関する考え方を抜本的に見直していかなければならない。

まず、全ての施設を現状の規模のまま更新していくことが極めて困難な状況にあっては、施設の新築や建替え量を抑制し、人口減少に合わせた施設保有量としていかなければならない。

ただし、施設保有量を縮減するに当たり住民サービスが受けられなくなるようなことはあってはならない。したがって、施設保有量の縮減と並行し、継続する施設を多目的に利用できるようにすることで住民サービスを維持・向上させていくことが必要となる。

そして、保有していく施設については、効率的な運営を行い限られた財源を効果的に使用していくとともに、計画的に保全を行い長寿命化を図っていく必要がある。

以上の考察から、盛岡市における「公共施設の保有のあり方」として、目指す姿を次のように設定する。

#### 目指す姿

- ・次世代に継承可能な施設保有
- ・ニーズの変化に対応した住民サービスの提供
- ・効果的で効率的な施設運営
- ・安全で快適に過ごせる施設整備

人口減少が急速に進展する中、将来に大きな財政等の負担を残さないかたちで、施設を維持更新していくために、人口減少に合わせて施設保有量を縮減することにより、次世代に継承可能な施設保有としていく必要がある。【量の最適化】

また、社会環境の変化を的確に捉え、新たに必要とされるサービスや施設の機能を充足しつつ、ニーズの変化に対応した住民サービスを提供する必要がある。【サービスの最適化】

同時に、現時点で利用度が低調で将来的な需要も見込まれないと判断される施設などについては運営方法を見直し、限られた財源を効果的に使用していくことができるサービスの提供方法に改善していく必要がある。【運営コストの最適化】

さらに、老朽化し建物性能が低下している施設については、計画的かつ

効率的に保全を実施することにより、安全で快適な施設整備を行っていく必要がある。【建物性能の最適化】

盛岡市における公共施設マネジメントを進めていくにあたっては、以上の4つの観点から「施設保有の最適化」を図り、目指す姿を実現していくことが必要である。

## (2) 基本的な考え方

ここでは、「施設保有の最適化」を図るための基本的な考え方を述べる(図表 78 参照)。「施設保有の最適化」とは、施設保有における量・サービス・運営コスト・建物性能の最適化を指す。

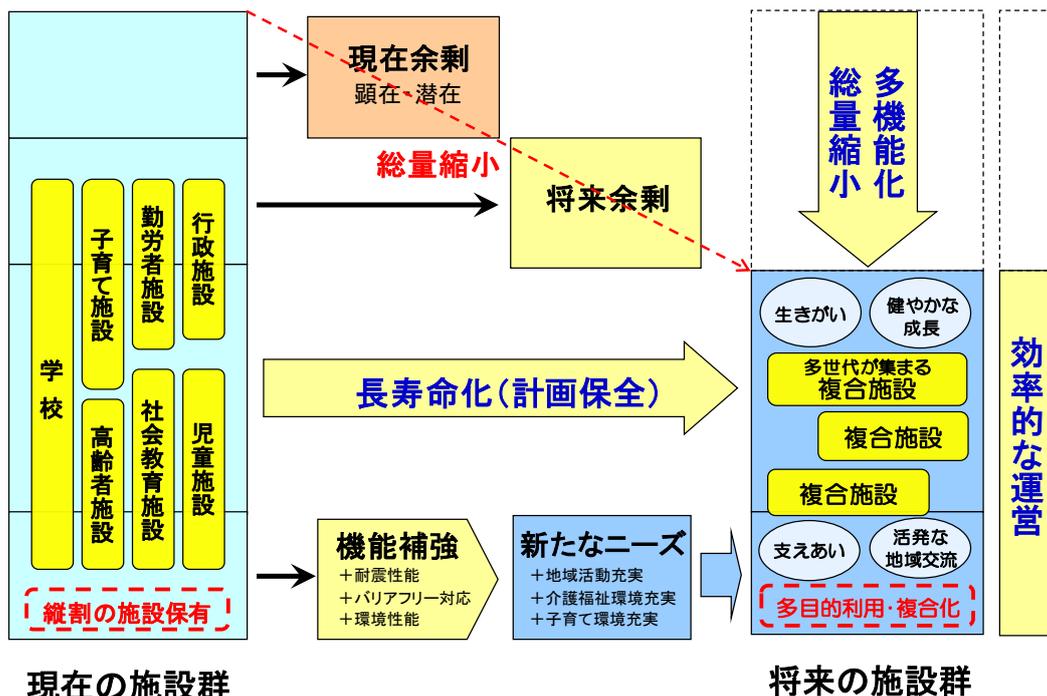
量の最適化については、現在余剰スペースとなっている部分や低利用となっている部分を見直すとともに、人口構造の変化等により将来余剰となるスペースについても計画的に見直していくことが必要となる。

サービスの最適化については、現在縦割りの施設保有となり利用目的が限定されている施設を、多目的に利用(多機能化)し複合施設として有効活用していくことにより、施設保有量を縮減していく中であっても、新たなニーズに対応し、住民サービスを維持向上させていくことが必要である。

運営コストの最適化については、現時点で利用度が低調で将来的な需要も見込まれないと判断される施設などは運営方法を見直し、限られた財源を効果的に使用していくことができるサービスの提供方法に改善していくことが必要である。

建物性能の最適化については、老朽化により性能が低下している施設の

図表 78 施設保有の最適化イメージ



資料 日本ファシリティマネジメント推進協会『公共ファシリティマネジメント戦略』(平成 22 年)を基に作成

うち、継続して使用していく施設に対して重点的に長寿命化（計画保全）を行う。また、併せて耐震性能やバリアフリー対応など性能が低い施設については機能補強により性能の向上を図る。

以上により、「施設保有の最適化」を図っていくことが、盛岡市における公共施設マネジメント手法の基本的な考え方となる。

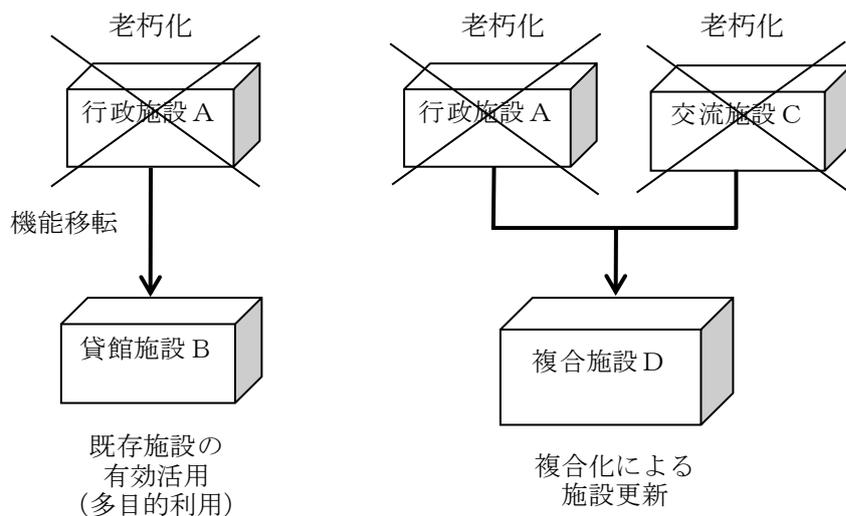
なお、この中で、量の最適化とサービスの最適化を両立するためには、施設の建物と機能（住民サービス）とを切り離して次のように考える必要がある。

建物については、全てを更新できない状況下では、その性能（躯体の強度、耐震性、保有している設備、バリアフリー対応状況など）を考慮し、性能が低いもののうちいくつかは供用廃止とする必要がある。

一方、老朽化した施設で提供されていた機能（住民サービス）については、既存施設の空き・低利用スペースに移転するなどの創意工夫により維持向上していくことが可能である。

例えば、図表 79 のように、老朽化が進み建替えが必要な行政施設 A があつた場合に、その建物を建替えるのではなく、周辺の利用度が低い貸館施設 B に機能（住民サービス）を移転させることや、同様に更新が必要となっている交流施設 C との複合化による施設更新を行うなどにより、施設保有量を縮減しながら、住民サービスを維持向上させていく方法がある。

図表 79 総量縮小・多機能化のイメージ図



このように既存施設の有効活用（多目的利用）や、複合化による施設更新により、所管の枠を越えて全庁横断的に施設の多機能化を行っていく。

これにより、人口減少に合わせた施設保有量としながらも、ニーズの変化に柔軟に対応し住民サービスを維持向上させていくことが可能となる。これが施設保有における量及びサービスの最適化の基本的な考え方である。

また、公共施設のマネジメントを行う際に、必要となる視点について、以下に掲げる。

#### **視点1 長期的視点**

施設の更新を検討する際に必要となる視点。次世代のことを考え、過度な負担を残さずに、良質な施設を持続可能な量で引き継いでいくことが必要である。そのために、見直すべきところは見直し、投資すべきところは積極的に投資することが重要である。

#### **視点2 全庁横断的視点**

施設の有効活用を行う際に必要となる視点。施設（建物やスペース）を経営資源として捉え、従来の縦割りの所管の枠を越えて多目的に利用していくことが重要である。

#### **視点3 利用者視点**

住民サービスを維持向上させていく際に必要となる視点。施設の保有量ではなく、サービスの質に着目し、地域の特性や施設の実情に柔軟に対応し、サービスの内容や提供方法を改善していくことが重要である。

#### **視点4 納税者視点**

施設の運営方法を見直す際に必要となる視点。必要性の高いサービスであっても、際限なく税金を投入することはできない。納税者の立場から費用負担等について問題意識を持つことも必要となる。そのために、施設の運営状況を積極的に公開し、説明責任を果たしていくことが重要である。

### (3) 取組みの4つの柱

前述の目指す姿を実現するために盛岡市が取り組むべき事項として、以下の4点に整理できる。

#### ① 既存施設の有効活用（多目的利用）

人口構造の変化等により生じている空き・低利用スペースに、建替えや大規模改修が必要となっている施設で提供されている住民サービスを移転させることにより、既存施設の有効活用（多目的利用）を図り、更新工事の量を抑制する。

また、住民サービスの移転により空きとなった施設は、積極的に売却を行うことにより、新たな財源を確保し更新費用に充当する。

#### ② 複合化による施設更新

周辺の施設に活用できるスペース等がなく、大規模改修や建替え等の更新が必要となった施設は、同様に更新が必要となっている他施設との複合化による更新を検討する。

#### ③ 効率的な運営

施設の運営状況（利用度やコスト等）を公表することにより、利用者及び納税者への説明責任を果たすとともに、経営的な視点を持ち効率的な運営につなげる。

利用度が低調で将来的な需要も見込まれないと判断される施設や、ソフト政策により住民サービスを充足できる施設など、環境の変化に伴い施設のニーズが低下し改善の余地があるものについては、サービスの規模縮小や代替サービスへの変更も検討する。

#### ④ 長寿命化

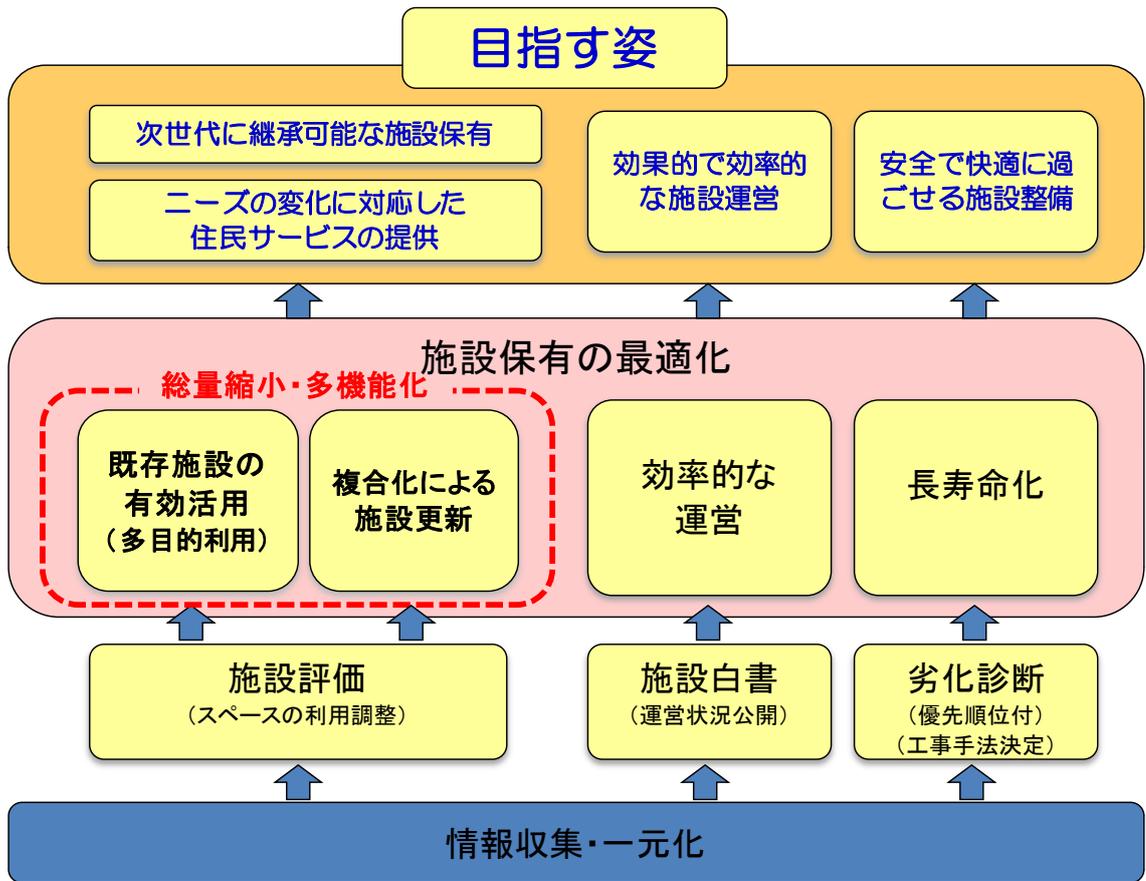
大規模改修及び建替えが必要となっている施設については、建物の性能や劣化状態から対策の必要性に優先順位を付け、計画的に工事を実施することにより、安全で快適に過ごせる施設整備を行う。

また、経常的な修繕については、安全上重要な箇所や躯体の寿命に直接影響を及ぼす箇所は随時修繕を行うことにより、建物性能の劣化を最小限に抑え長寿命化を図る。

上記のとおり、①、②により総量縮小及び多機能化を、③により運営の効率化を図る。そして捻出した費用を用いて、継続していく施設について重点的に④の長寿命化を行うことにより、充実した機能を備えた施設の整備を行っていく。

以上、取組みの4つの柱により施設保有の最適化を図り、目指す姿につなげていく（図表 80 参照）。

図表 80 取組みの全体像



#### (4) 取組みの流れ

##### ① 基本情報の収集（一元化）及び公開

施設の状況を把握するために、建物性能、利用実態、運営コストについて情報収集を行い、情報の一元化を図る。また、集めた情報を基に施設の概要を取りまとめ「施設白書」として公開し、施設の現状と課題を市全体で共有する。

##### ② 施設評価

収集した建物の築年数、劣化状況、危険箇所の有無、耐震性、バリアフリー対応状況等を指標化し、建替えや大規模改修が必要となっている施設を把握する。併せて利用者数、部屋等の稼働率などを指標化し、空き・低利用スペースを把握する。その上で、指標化した建物性能及び利用度から、施設を類型化し今後の対応策の検討につなげる。

##### ③ 多目的利用・複合化の検討

「②」で建替えや大規模改修が必要であると評価された施設について、更新工事を検討する前に、周辺施設に機能（住民サービス）を移転することにより事業を継続させながら建物を供用廃止とすることや、他の施設と複合化して更新することができないかを検討する。当該施設について現地調査や利用実態調査、上位計画や所管課の考え等定性的な情報を幅広く収集し、最終的な方向性を決める判断材料とする。そして、集めた材料を基に、全庁横断的な会議において施設毎の方向性を検討する。

なお、決定にあたっては、地域性に配慮するとともに、施設の特徴を踏まえながら、所管課等の縦割りの管理区分を越えて、様々な角度から住民サービスを継続して提供する方法を検討する必要がある。ここでの創意工夫が施設の更新量に直結するため、十分な調査検討を行い積極的に多目的利用や複合化を進める。

##### ④ 長寿命化

最後に、建替えや大規模改修で対応することとなった建物について、効率的な更新工事方法を検討する。劣化度を詳細に把握し、更新の優先順位付けを行うとともに、更新手法については残存利用期間を考慮しながらライフサイクルコスト計算を行い、建替え・大規模改修・延命化工事（必要最低限の部材交換）などの手法のうち最も効果的な手法を検討し、更新計画を策定する。

以上、①基本情報の収集（一元化）および公開、②施設評価、③多目的利用・複合化の検討、④長寿命化の4段階により、施設更新の量や費用を抑制しながら、真に更新が必要である施設について、実行可能な更新計画を策定していく。

図表 81 取組みの流れ



## (5) 具体的な手順

### ① 基本情報の収集（一元化）及び公開

機能（住民サービス）移転等により、スペースの利用調整を行っていくためには、判断材料として、「建物性能」、「利用実態」及び「管理運営コスト」の3種類の情報が必要となる。これらの情報を収集し、施設に関する情報を把握し一元化する。

図表 82 基本情報一覧

建物性能	利用実態	管理運営コスト
建物面積	設置目的	職員数
築年数	事業内容	使用料・手数料
劣化状況	開館日数	その他収入
危険箇所の有無	利用対象者	人件費
耐震性能	延利用者数	物件費
バリアフリー対応度	実利用者数	維持補修費
	部屋数及びその稼働率	光熱水費
	空き・低利用スペースの有無	その他費用

#### ア 建物性能の把握

建物の面積・築年数などの基本情報に加え、劣化状況、危険箇所の有無などの劣化度を明らかにし対策の必要性を把握する。また、今後の使用を検討するに当たり耐震性能やバリアフリー対応度などの建物が保有している性能についても把握する。

劣化状況については、外壁、屋根、内部建築、設備、給排水、電気について、確認事項を設定し施設管理者を通じチェックを行う。危険箇所の有無については、ぐらつきやさびなどによる建物の落下の危険性、アスベスト等の有無、地盤の沈下など対応が必要な箇所を明らかにする。耐震性能については、昭和 56 年以前の建設（新耐震基準前）で未補強あるいは未診断のものを明らかにし、耐震性能の有無を把握する。バリアフリー対応度については、出入口の段差やトイレの車椅子対応、複数階の建物はエレベーターの設置などを把握することにより、今後増加するニーズに対応できる建物であるかを把握する。

#### イ 利用実態の把握

施設の現在の状況について、その設置目的及び事業の内容を確認するとともに、開館日数、利用対象者、延利用者数、実利用者数、部屋数、部屋の稼働率を把握することにより、施設がどの程度使用されているか実態を把握する。

また、空き・低利用スペースの有無についても情報を収集し、利用調整の可能性を把握する。

#### ウ 管理運営コストの把握

管理運営コスト情報については、職員数、使用料・手数料、人件費、物件費、維持補修費、光熱水費等の年間収入と年間支出を把握する。

以上の情報を基に、施設の概要を取りまとめ「施設白書」として公開し、施設の現状と課題を市全体で共有するとともに、今後のあるべき姿の議論の材料としていく。

### ② 施設評価

次に、「①」で収集した情報を用いて、当該施設の建物性能及び利用実態を指標化し、当該施設の状況を客観的に把握する。また指標化した情報を基に、施設を類型化し対策の方向性を検討する。

#### ア 収集情報の指標化

##### (ア) 老朽度等の建物性能の指標化

建物の築年数、劣化状況、危険箇所の有無、耐震性能、バリアフリー対応度について指標化する。

##### (イ) 施設の利用実態の指標化

延利用者数・実利用者数、部屋の稼働率について施設の用途別に指標化する。

#### イ 施設の類型化

上記2つの指標を使用し、図表83のとおり建物性能と利用度の2軸の座標上に、当該施設を位置付けることにより類型化を行い、対応策の方向性を検討する。

この段階では施設固有の事情が考慮されていないことから、類型化した後さらなる情報収集が必要となる。類型化は、詳細な情報収集を行うべき施設を選出する役割を担う。なお、その後の情報収集の内容によっては異なる類型に移動することも考えられるので方向性の決定ではない。

##### (ア) 類型1 高建物性能・高利用度

建物性能・利用状況ともに高く良好であり、継続して施設の運営が行われるべき領域である。

##### (イ) 類型2 高建物性能・低利用度

建物性能が高く大規模改修等が不要であるため建物は継続して利用することが可能であるが、利用度が低いため施設に有効活用が可能なスペースや時間帯があり多目的利用によってより多くのサービスを提供することができる可能性がある領域。新しいニーズの受け入れや類型4の機能(住民サービス)の移転先となる可能性がある。

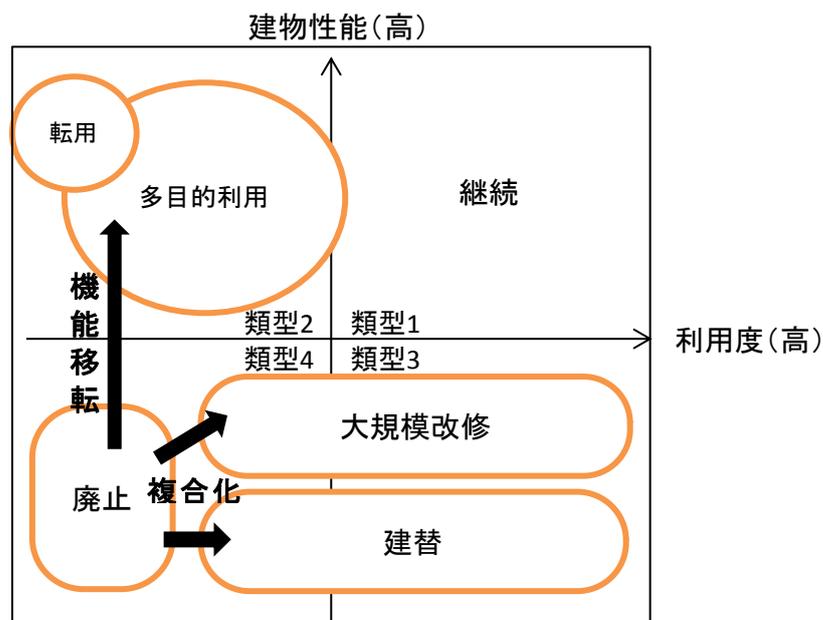
(ウ) 類型3 低建物性能・高利用度

建物性能が低く老朽化が進行していると考えられるが、利用度が高いため継続した施設利用が求められることから、大規模改修や建替えが必要となっている領域。大規模改修や建替えの際は、他の施設との複合化も検討が必要である。

(エ) 類型4 低建物性能・低利用度

建物性能が低く老朽化が進行しており大規模改修や建替えを必要としているが、利用度が低いため、多額の更新投資をすることが効率的ではないと考えられる領域。このため、状況によっては建物の廃止も視野に入れ、周辺の施設に機能（住民サービス）を移転させることや、他の大規模改修・建替施設に複合化する形でサービスを継続させるなどの創意工夫が求められる。

図表 83 類型化後の対応策イメージ



③ 多目的利用・複合化の検討

ここからは類型4に分類される施設を中心に、既存施設の有効活用（多目的利用）及び複合化による施設更新の可能性を検討する。対象施設についての現地調査や利用実態調査、上位計画や所管課の考え等定性的な情報を収集し、最終的な方向性を決める判断材料とする。そして、集めた材料を基に、全庁横断的な会議において施設の方向性を検討する。

## ア 詳細情報の収集

### (ア) 現地調査（地域の実情・これまでの経緯・周辺施設の状況等）

データでは見えない地域固有の事情や設立時の経緯，周辺施設の状況などについては，実際に現地において状況を把握することにより対応策を検討する。

### (イ) 利用実態（自主事業・貸し館状況）の調査

利用実態については，自主事業の開催内容や参加者の状況などの詳細を把握することにより，他の施設と連携可能な部分が見える可能性がある。また，貸し館機能についても，どのような利用者がどのくらいの頻度で，どのような時間帯・内容で利用しているかが明らかになると，他施設との利用調整の検討が可能となる。

### (ウ) サービスの重要性の確認

利用者数や劣化状況などでは把握できないサービスの重要性についても，詳細な状況の把握が必要となる。上位計画との関連や政策上の位置付け，所管課等における問題意識などを十分に確認した上で方向性を検討していく。

### (エ) 代替手法の有無

多目的利用や複合化による手法のほかに，国・県・周辺市町村・民間事業者等と連携するなど，ソフト政策により機能を代替する手法がないかを確認する。

## イ 方向性の決定

詳細な調査ののちは，定量的に把握した情報と，定性的な施設の個別事情等を考慮し，全庁横断的な会議において方向性（案）を定めた後，意見収集を経て合意形成を図る。

### (ア) 施設評価調整シートの作成

これまで把握した情報を図表 84 のように 1 枚の施設評価調整シートに整理し，会議における検討用資料を作成する。このシートにより，施設の概要，管理運営コスト，建物性能，利用実態，各種評価結果を一覧することができ，議論を積み上げていくことが可能となる。定性的な情報についても整理し，判断材料を全て 1 枚にまとめる。

### (イ) 方向性（案）決定

(ア) で示された施設評価調整シートを基に，全庁横断的な検討会議において議論を行う。建物と機能（住民サービス）とを分けて考え，それぞれの今後の方向性（継続，改善，見直し，廃止等）について，方向性（案）を決定する。なお，決定する際は，庁内及び関係団体

等との調整を十分に行う。

(ウ) 意見収集（情報公開・住民意見）

調整後の方向性（案）については、積極的に情報公開し客観性を高めるとともに利用者及び納税者の視点から意見を募る。

(エ) 合意形成

住民意見等も検討した上で最終調整を行ったものについて、合意形成を図る。

図表 84 施設評価調整シート例

施設		部		課		評価関連		
コード*	名称	コード*	名称	コード*	名称	区分	指標	備考
	所在地				財産区分	建物性能	築年数	
	延床面積(m <sup>2</sup> )		階数		施設の種類		耐震性能	
	建築年		築年数		補助金有無		劣化状況	
	根拠法令等						危険箇所	
	設置目的						バリアフリー	
	主な利用者						総合	
	運営主体					利用度	年間延利用者数	
	指定管理期間		～		利用料金制		年間実利用者数	
	(単位:千円)	H23	前年比	H22	H21		稼働率	
					H20		空・低利用スペース	
収入 A	使用料・手数料					総合評価	建物性能	
	国県支出金						利用度	
	その他						類型化	
	収入計					詳細情報の収集結果		
支出 B	人件費					現地調査		
	物件費							
	維持補修費					利用実態		
	指定管理料							
	その他							
	支出計							
	純行政コスト(B-A)					重要性		
負担	1利用当りコスト							
	1開館当りコスト							
利用状況	延利用者数					代替手法		
	開館日数							
	稼働率							
	利用コマ数					備考		
利用可能コマ数								

#### ④ 長寿命化

多目的利用・複合化の検討の結果，継続して使用していく建物のうち大規模改修や建替えが必要であると考えられる建物については，更新計画を策定し，更新工事の実施に向けた取組みに入る。

##### ア 更新計画の策定

更新計画の策定については，「20カ年更新計画」，「中期更新計画」，「更新実施計画」の3つで構成していく。

##### (ア) 20カ年更新計画（向こう20年間の工事対象施設の選出）

はじめに，築年数や劣化調査による内容を基に向こう20年間で大規模な工事が必要となる施設をリストアップする。この20年という期間は，先に盛岡市における長寿命化において推計した際に，学校や公営住宅をはじめとし，高度経済成長期からバブル崩壊期までの多くの施設において更新時期が訪れるとされた期間である。更新対象施設を明らかにすることで，どのように更新していくべきかを検討することを可能とし，複合化やサービスの見直しと合わせた更新の戦略を練るための資料とする。

##### ○劣化診断の実施

先にリストアップした施設のうち，築年数や耐震性能の有無など劣化調査の内容を勘案した上で，概ね築35年程度以上を経過する施設を中心に劣化診断を実施する。施設の設備・部位はそれぞれ耐用年数が異なるが，建築から40年程度で多くの設備・部位の改修が必要となる。このため，概ね築35年程度を経過している建物については，劣化状況を確認し更新の時期を定めることが必要となる。

診断にあたっては，建築・電気設備・機械設備のそれぞれの部位毎に劣化状況を判定し指標化する。部位については，建物の種類に応じて若干変わるが，およそ次のような項目が考えられる。建築（躯体，屋根，外壁，建具，内壁，天井，床等），電気設備（受変電，動力，電灯，時計，拡声，避雷，電話，非常照明，火災報知機等）機械設備（給水，給湯，水槽，排水，衛生器具，ガス，消火，空調，換気等）。部位それぞれの劣化状況を把握した上で，それらの指標を集約し建物としての劣化状況を指標化することにより工事の優先順位付けを行う。

診断の結果，早期に更新が必要であるものは向こう5年間で対応する中期更新計画の対象とし，今しばらく現状のまま使用できるものは次の5年間で対応することとして位置付ける。この際，施設の重要度・

利用度等を踏まえて、工事の優先順位を決定していくことも必要である。

以上、「20カ年更新計画」では、図表 85 に示すとおり、向こう 20 年間で大規模な更新が必要となる見込みの施設を明らかにするとともに、それら施設についてどのタイミングで工事計画を策定するか、時期を設定することを目的とする。

図表 85 20カ年更新計画イメージ

向こう 5 年間で対応する施設	次の 5 年間で対応する施設	その後 10 年で対応する施設	
○ ○ 小学校 △ △ 中学校 □ □ アパート ・ ・ ・	● ● 小学校 ▽ ▽ 中学校 ■ ■ アパート ・ ・ ・	◎ ◎ 小学校 × × 館 ▲ ▲ センター ・ ・ ・	□ □ 体育館 ○ ○ 公民館 △ △ 庁舎 ・ ・ ・

劣化診断結果及び施設の重要度・利用度から決定

なお、類似した長期の計画として、長期保全計画が考えられる。長期保全計画は、全ての設備・部位について更新時期を定めることにより、計画的に保全を実施していくための計画である。計画保全の最終形として目指すべき方法であるが、計画策定には各設備・部位についての現状確認や工事履歴の整理、設置時期及び耐用年数の把握などが必要であり、多くの期間・人員等を要する。さらに計画を策定したとしても、計画額が大きくなりその時の財政事情によっては、その実行性を担保することが難しい。また、人口減少に合わせた施設保有量としていく中で 20～30 年後の施設保有状況が異なってくる。以上のことから、現時点では全ての建物について一度に長期保全計画を作成するのではなく、更新する際に把握する設備・部位情報を基に、更新を行う施設から順次作成していくことが望ましいと考える。

#### (イ) 中期更新計画

更新工事の優先順位が高いとされた施設については、向こう 5 年間の中期工事計画により、工事内容を具体化させていく。ここでは、財政状況を見ながら、対象となる施設について建替え・大規模改修・延

命化工事等の工事方法を確定させていくこととなる。

ここで重要となるのが躯体の残存供用期間である。大規模改修は、建替えと比較し 6 割程度の経費で行うことができる。しかし、工事後 40 年近く使用するのであれば有効だが、大規模改修後の供用期間が 20 年程度しか無いならば、新築し 80 年以上の使用を目指す方が大幅にコストの節減につながる。ただし、現在の財政状況を考慮すると多くの施設を新築とすることは難しく、残存供用期間が 20 年程度であれば延命化工事（大規模改修よりも軽微な部位改修）で対応することも現実的な策と言える。このように躯体の残存供用期間及び財政状況に応じて工事の方法が異なってくる。そのため、耐震診断の際に把握したコンクリートの圧縮強度、中性化の深さ、建設時期を参考とし、残存供用期間を考慮した上で工事方法を検討していくことが必要となる。

また、もう 1 点考慮が必要となる事項として、大規模改修や延命化工事を行う場合の、その後の建替え時期への配慮が挙げられる。類似施設を同じように延命化工事を行っていくと、次の更新期には建替えが集中的に訪れることとなる。将来は財政事情がより一層厳しくなることが予想されることから、これを避けるために、工事手法は 1 つに偏らずに一定のバランスを考え、次の更新時期を分散させておくことが必要である。

なお、本研究において更新工事の単価について情報収集を行った際に、自治体によって考え方が大きく異なることが分かった。盛岡市の場合、平成 20 年度の包括外部監査の報告書において、学校施設の 1 m<sup>2</sup>当たりの大規模改造に係る費用は過去の実績から 16 万 3,210 円と試算されている。他の自治体では仮設校舎を建てずに 2 年間にわたり夏休み期間を利用し工事を行い 1 m<sup>2</sup>当たり 9 万円程度で工事を完了しているところや、内部建築については更新ではなく研磨してペンキを塗り対応するなど更に単価を抑えている事例も見受けられた。こうした技術手法は計画額に大きな影響を及ぼすことから、継続的に情報収集を行っていくことが必要である。

加えて、後述の施設の複合化やサービスの見直しにより工事が不要となることも考えられるため、中期更新計画は状況に応じて変更が可能なものとしておくことが必要である。

#### (ウ) 更新実施計画

中期更新計画に沿って、当該年度の財政状況を考慮した上で、詳細な更新実施計画を立て、更新工事の実施を進めて行く。

## イ 複合化・サービスの見直しの検討

各種計画策定と並行して、対象施設の複合化・サービスの見直しを検討することが必要である。

20 年更新計画の対象施設にリストアップされ、更新が必要であると判断された建物については、周辺施設で同様に更新が必要である建物があれば複合化による建替えを検討する必要がある。複合化による工事であれば、各々で建設するよりも、工事費用の人件費や設計コスト等を抑えることが可能であるほか、建物自体も玄関・トイレ・管理人室・廊下等の共用部分も1つで済むこととなり、建設規模の縮減にもつながる。加えて、建設後の施設管理の人件費をはじめとする維持管理コストも大幅な節減につながることから、その効果は大きい。このため、建替えを行っていく際は、複合化による建替えを検討することが有効である。

このほか、計画策定の際に算出された更新費用によっては、その工事を実施するかどうかも含めて、サービスの提供方法を見直すことも必要となってくる。見直す際は、現状の課題と今後の可能性について細かく情報収集し議論を重ねていくことが必要となる。

複合化やサービスの見直しについては、短期間で結論を出すことが難しいことから、長期的な取組みにより少しずつ確実に実施していき、人口減少に合わせた施設保有量としていくことが大切である。

以上の流れで建物を更新していく。計画を段階的に持ち更新時期を明らかにすることにより次の3つの効果が考えられる。

第一に、向こう20年間の各計画期の工事量のバランスを取ることが可能となり、更新費用の平準化が図られる。

第二に、更新時期を定めておくことで、その時期以前に必要な経常的な修繕の実施についての判断が行いやすくなる。

第三に、対応が必要となる施設を明らかにしておくことで、複合化やサービスの見直しの検討が行いやすくなる。

なお、計画はニーズや行政状況などの変化に対応可能とするため、5年のサイクルで見直していくとともに、その都度老朽化が進展し対応が必要となる施設を取り入れ継続した計画とし、長期保全計画へ移行するまでの期間行うものと考えられる。

また、計画を着実に推進するためには、さらに長期的な視点により、基金や地方債などの財源を適切に活用し、世代間負担のバランスと財政負担の平準化を図りながら計画を進めて行くことが必要である。

## (6) 経常的修繕及び新規整備

前述のとおり盛岡市における公共施設マネジメント手法として、施設保有の最適化に向けた取組みを4つに分類し、取組み①～③では今後の施設保有のあり方を、取組み④では施設の更新方法を提示してきた。盛岡市が保有する施設は、既に建替えや大規模改修等の更新時期を迎えているものが多くあり、今後はこれら施設の更新が取組みの中心となるため、更新方法について記述してきた。

しかし、公共施設マネジメント手法としては、こうした大規模な更新のほかに、経常的な修繕や新規整備が必要となる。これらへの対応策について以下に整理する。

### ア 経常的修繕

建物の設備や部位において、それぞれの耐用年数が異なることに起因し、毎年度修繕が必要な箇所が発生する。このため、長期保全計画により設備や部位毎に修繕時期を定め、計画保全を行っていくことが求められている。しかし、前述のとおり長期保全計画を策定することは、多くの時間・人員等を要する上に、策定した計画額が大きくなり、その時の財政事情によっては実行性を担保することが難しいなど課題があり、先進自治体であっても、全ての建物について一度に計画保全へ移行している自治体は一部に限られている。

盛岡市では平成18年度に市有建築物保全計画実施要綱を策定し、客観的に優先度のランク付けを行うために細かい基準を定め制度化している。加えて10カ年の中長期保全計画を策定し工事時期を把握している。しかし、緊急度の高い修繕箇所を多く抱えている現在の状況下では、優先度のランク付けを行うと「修繕が必要」となる結果が多くなり、財政的に制約がある中で優先順位を付けて工事を実施していくことが難しい。また、各所管課等により修繕要望が行われていることから、その修繕が市全体で必要としている修繕の優先順位に合致しているものか判断が難しい。さらに、当該施設における他の工事との関係や大規模改修等を行う時期との関係が判らないことから、多額の修繕を行い難い側面もある。

こうした状況に対応するためには、次のように計画保全と事後保全を使い分ける対応策が考えられる。安全面や業務運営面から重要度の高い設備や部位については計画的に更新を行う。躯体の寿命に大きな影響を及ぼすものについては劣化の兆候が一定程度見受けられるようになった時点で修繕を行う。壊れてからの修繕で対応できるものについては事後保全とする。

どのような時に工事を行うべきか、国土交通省大臣官房官庁営繕部の

優先度判定基準などを参考とし、保全に対する考え方を明らかにしておく必要がある。

なお、計画保全に移行するまでの中長期修繕マネジメント技術の方法として、国土交通省国土技術政策総合研究所は次のように劣化パターンとその影響度から修繕方法を次の3パターンに分け提案している。

①危機管理方式

劣化・機能停止等により建物全体に重大な被害が発生するため予防保全的な観点から計画的に修繕・更新を行うべきもの。(例：受変電設備，空調熱源設備，給水設備等)

②対症療法方式

深刻な劣化・機能停止等の発生前に，軽微な劣化や不具合でもその兆候に応じて何らかの対応を行うべきもの。(例：屋根防水，外壁等，ポンプ，換気システム等)

③適宜措置方式

劣化・機能停止等の発生状況に応じて適宜，対処すべきもの。(事後保全で対応するもの)

中長期修繕計画が策定されていない状態では，施設の部位・設備毎に「危機管理方式」，「対症療法方式」，「適宜措置方式」の修繕方式のいずれかを選択しておき，点検等により異常や兆候や劣化が見られた際に，修繕を実施することが有効であるとしている。

盛岡市においても，計画保全へ移行するまでの間，こうした基準を定め経常的な修繕に対応していくことが現実的であると考えられる。

## イ 新規整備

施設の保有量を縮減していかななくてはならない状況の中で，施設の新規整備を計画する際は，施設の必要性や整備の妥当性を十分に確認することが大切である。

施設の新規整備の決定前に，施設建設以外に住民サービスを提供する方法がないか，既存施設の有効活用（多目的利用）により住民サービスを提供することができないか，国・県・民間施設等の貸借により対応することができないか，施設を建設するとした場合でも，他の施設との複合化により建設できないか，など全庁的横断的な検討が必要である。

新規整備の計画を策定するとなった際には，建設後の運営経費及び修繕費用はどの程度になるかということについて，規模が類似する施設の職員数や人件費・光熱水費・修繕費等年間運営費の比較を行いライフサ

イクルコストを把握することが必要である。また、設計内容については、修繕に多額の費用を要しない設計であるか。将来的に他の用途への転用を行いやすい設計であるかなど、長期的な視点で検討する必要がある。

整備の進め方として、条件が整った場合には PFI<sup>12)</sup> 13) (Private Finance Initiative：プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) や PPP<sup>13)</sup> (Public Private Partnership：公民連携) など民間活力との連携の可能性についても検討し、効率的な施設整備となるよう十分に議論を重ねることが必要である。

新規整備については、以上のようなチェックを行える仕組みを導入し、施設の必要性や整備の妥当性を十分に検討していくことが求められる。

## (7) スケジュール

以上のとおり盛岡市における公共施設のマネジメント手法として、(5)で示した施設保有の最適化に向けた具体的手順と、(6)で示した経常的修繕及び新規整備への対応について、スケジュール案として整理したものが図表 86 である。

まず、施設保有の最適化に向けた取組みと経常的修繕及び新規整備への対応の 2 つを並行して進めていく必要がある。

施設保有の最適化に向けた取組みについては、①基本情報の収集（一元化）及び公開、②施設評価、③多目的利用・複合化の検討、④長寿命化と順を追って進めることとなる。なお、④長寿命化においては、現時点で明らかに老朽化が進み更新の必要があると考えられる施設については、順次劣化診断を行い、更新計画作成の準備を進めておくことが求められる。

経常的修繕及び新規整備への対応については、保全の考え方を整理した上で制度設計や仕組みづくりを行い、早いタイミングで実施に移行していくことが求められる。

図表 86 スケジュール案

取組内容		1年目	2年目	3年目以降
●施設保有の最適化に向けた取組み		→		
①基本情報の 収集及び公開	基本方針策定	→		
	基本情報収集(一元化)	→		
	施設白書作成	→		
②施設評価	建物性能評価		→	
	利用度評価		→	
③多目的利用・ 複合化の検討	現地調査等 定性的情報収集		→	
	全庁横断的な検討		→	
	多目的利用・複合化決定		→	
④長寿命化	劣化診断	→		
	更新優先順位付		→	
	更新工事手法検討		→	
	更新計画作成		→	
●経常的修繕・新規整備への対応		→		

### 3 個別の検討事項

ここからは、盛岡市において「アセットマネジメントの考え方を取り入れた公有資産保有のあり方及び維持管理の手法」を展開していく際に、特に大きな影響を及ぼす個別の検討事項を整理する。

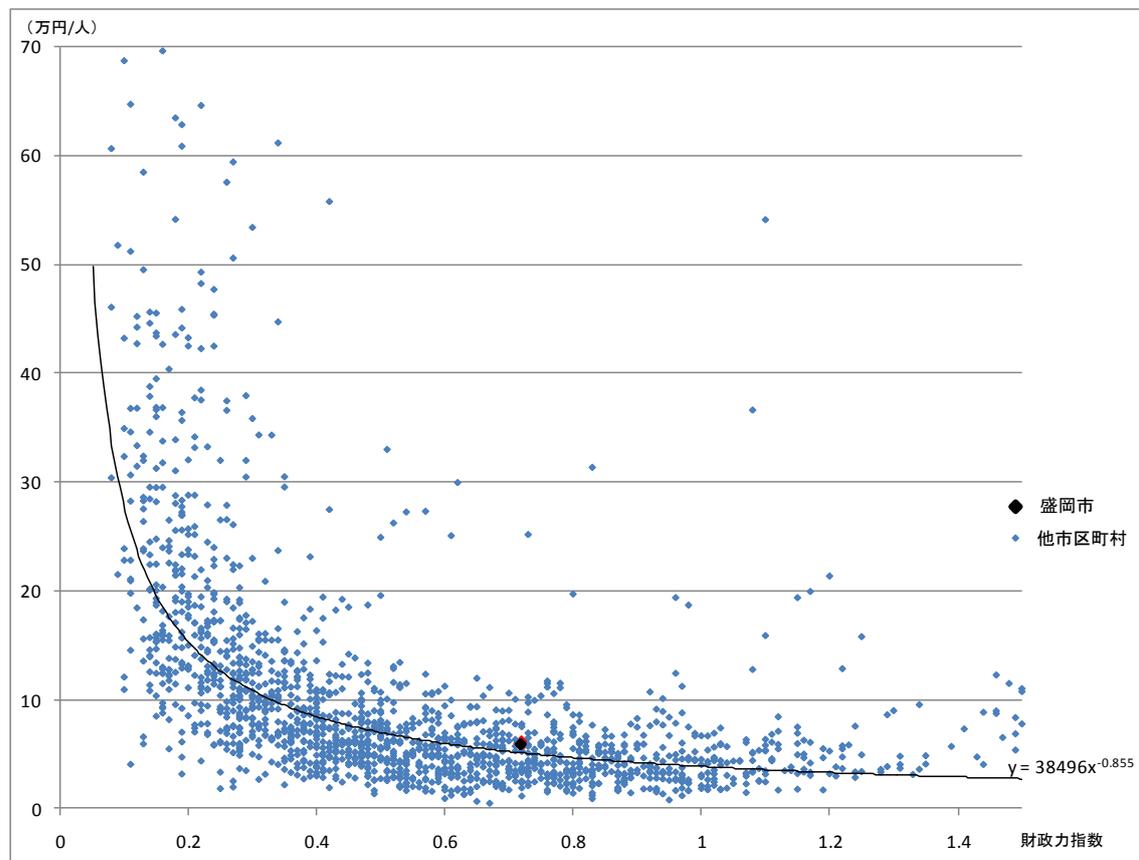
#### (1) 身の丈に合った施設保有

##### ア 普通建設事業費

近年、財政事情が厳しさを増す中、公共施設の運営費や老朽化が問題視されるようになり、施設保有量についての議論が活発化している。この議論で「身の丈に合った施設保有」という表現がよく使われる。しかし、実際にどの位の施設保有が身の丈に合ったものなのかは判断が難しいところである。

その判断材料の1つとして参考となるものに、金沢工業大学の円満隆平が提唱する「人口一人当たりの普通建設事業費」がある。図表 87 に全国の市町村の財政力指数と人口一人当たりの普通建設事業費との関係を示す。

図表 87 全国市区町村財政力指数と人口一人当たりの普通建設事業費(平成 21 年度)



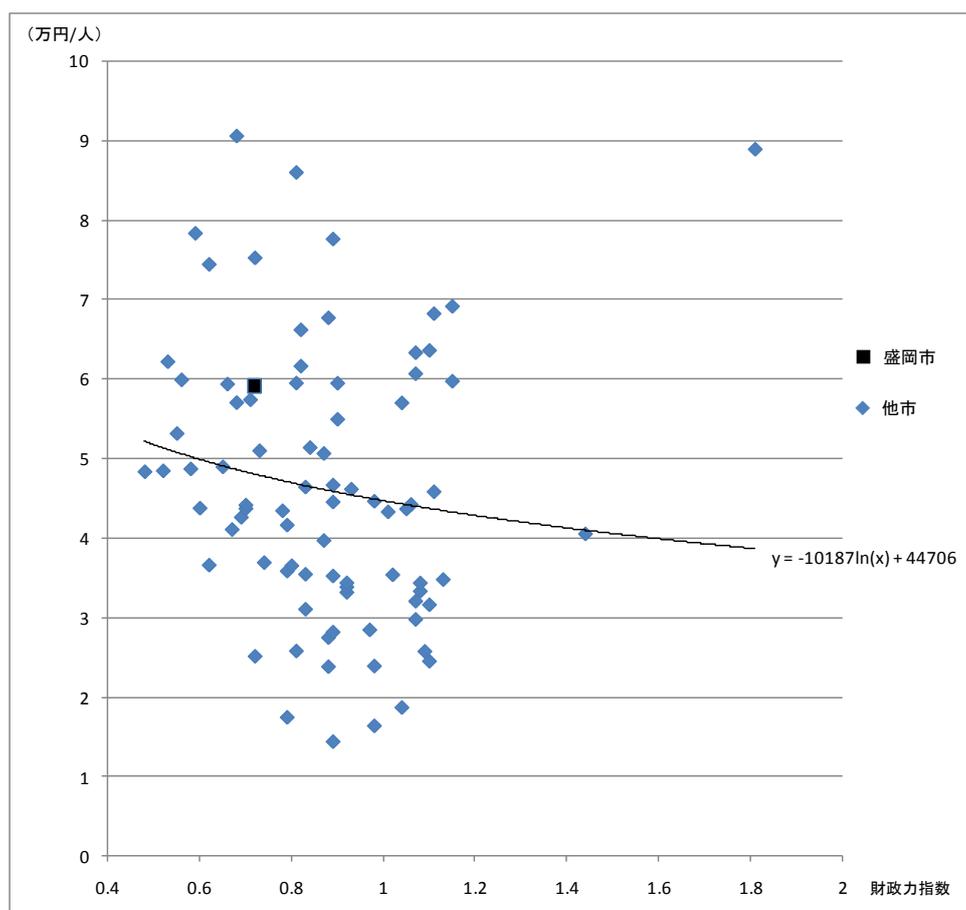
資料 地方財政決算情報管理システム「歳出比較分析表 市区町村分普通建設事業費比較データ」より作成

財政力指数と人口一人当たりの普通建設事業費との間には一定の関係性があることが分かる。財政力が大きくなるにつれて、人口一人当たりの普通建設事業費は低減しており、人口によるメリットだけでなく、財政力が高いほど投資効率が增大することが分かる。

盛岡市の状況を見てみると平成 21 年度の普通会計決算額では、人口 291,709 人、財政力指数 0.72、普通建設事業費 172 億円となっている。他都市と比較すると若干高めではあるものの、概ね財政力に見合った普通建設事業が行われているものと考えられる。

ここで、中核市及び特例市に限定し、財政力指数と人口一人当たりの普通建設事業費の関係を見ると、図表 88 に示すとおりとなる。他都市と比較するとやや高めではあるものの、市域の広さや人口の水準を考慮すると、概ね身の丈に合った普通建設事業が行われていると考えられる。

図表 88 中核市及び特例市の財政力指数と人口一人当たりの普通建設事業費(平成 21 年度)



資料 地方財政決算情報管理システム「歳出比較分析表 市区町村分普通建設事業費比較データ」より作成

次に、普通建設事業費の使途について分析を行った。普通建設事業は公共用または公用施設の新増設等の建設事業に要する経費を指し、具体的には、道路、橋りょう、河川、消防設備、学校、公営住宅等の公共用施設等の新設、増設、改良事業費や不動産取得等が該当する。この使途について図表 89 のとおり、中核市と比較したところ、盛岡市の特徴がいくつか挙げられる。

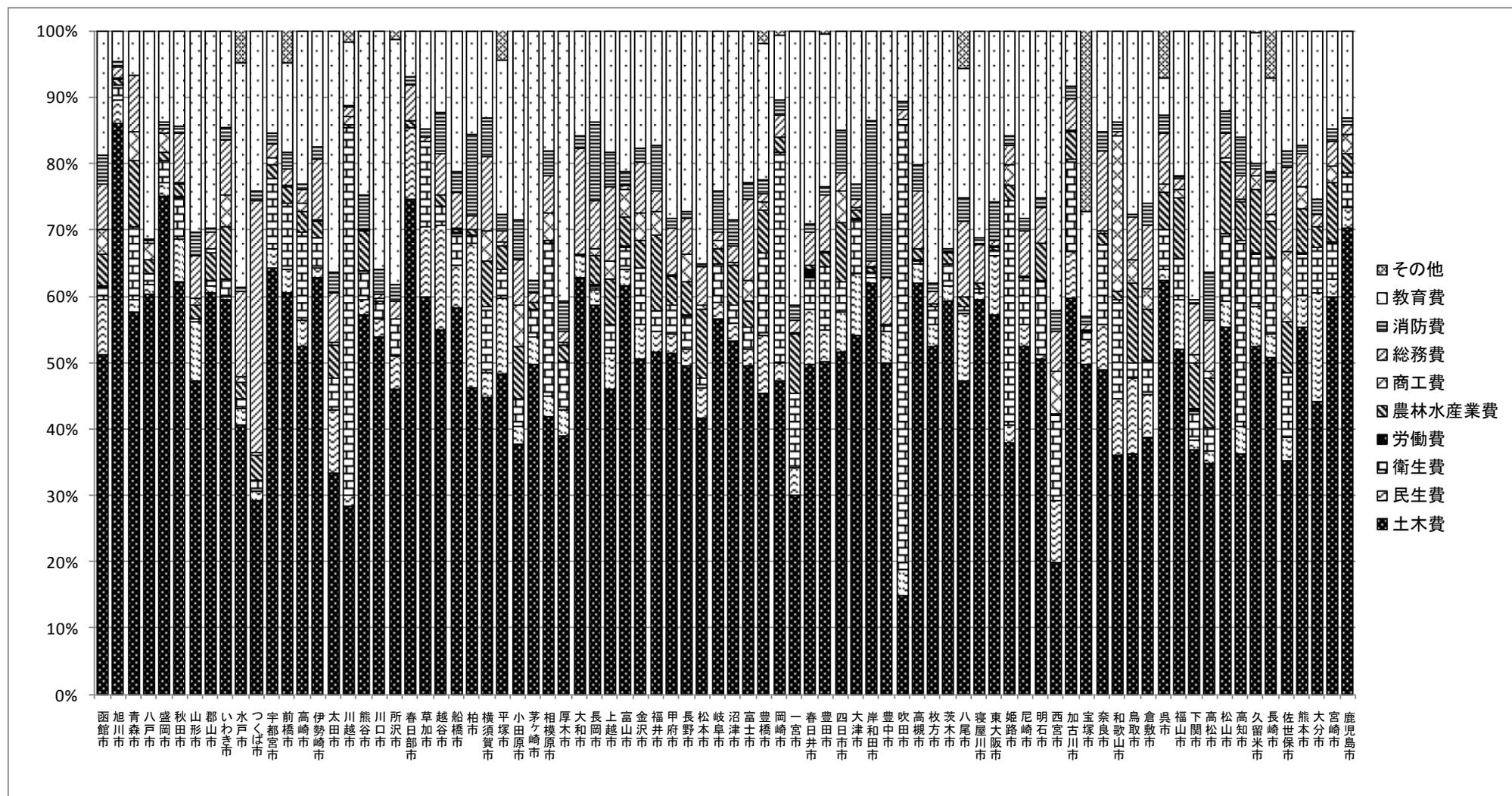
まず、普通建設事業費における土木費の占める割合が高いことが挙げられる。盛岡市の土木費の割合は 75%と中核市の中で 2 番目に高い。なお、この年は、緊急経済対策もあり全国的に普通建設事業費が増加している年であるため、過去 5 年間の普通建設事業に占める土木費の割合をみると 67.7%であり、高い傾向が続いていると言える。

次に大きな割合を占める教育費（学校関係の施設整備等に要する費用）は、他都市と比較し少なめの割合となっている。こうした特徴から、老朽化が進んでいる学校施設をはじめとする建物への投資は必要性を増してきているが、本格的な対応はまだこれからという状況が分かる。

さらに、土木費の大きい要因を分析すると、図表 90 に示すとおり区画整理費が他都市と大きく異なる特徴であることが分かる。この年は区画整理費が特に大きかったことから過去 5 年間の普通建設事業に占める区画整理費の割合を見ると 28.9%であり高い傾向が続いている。

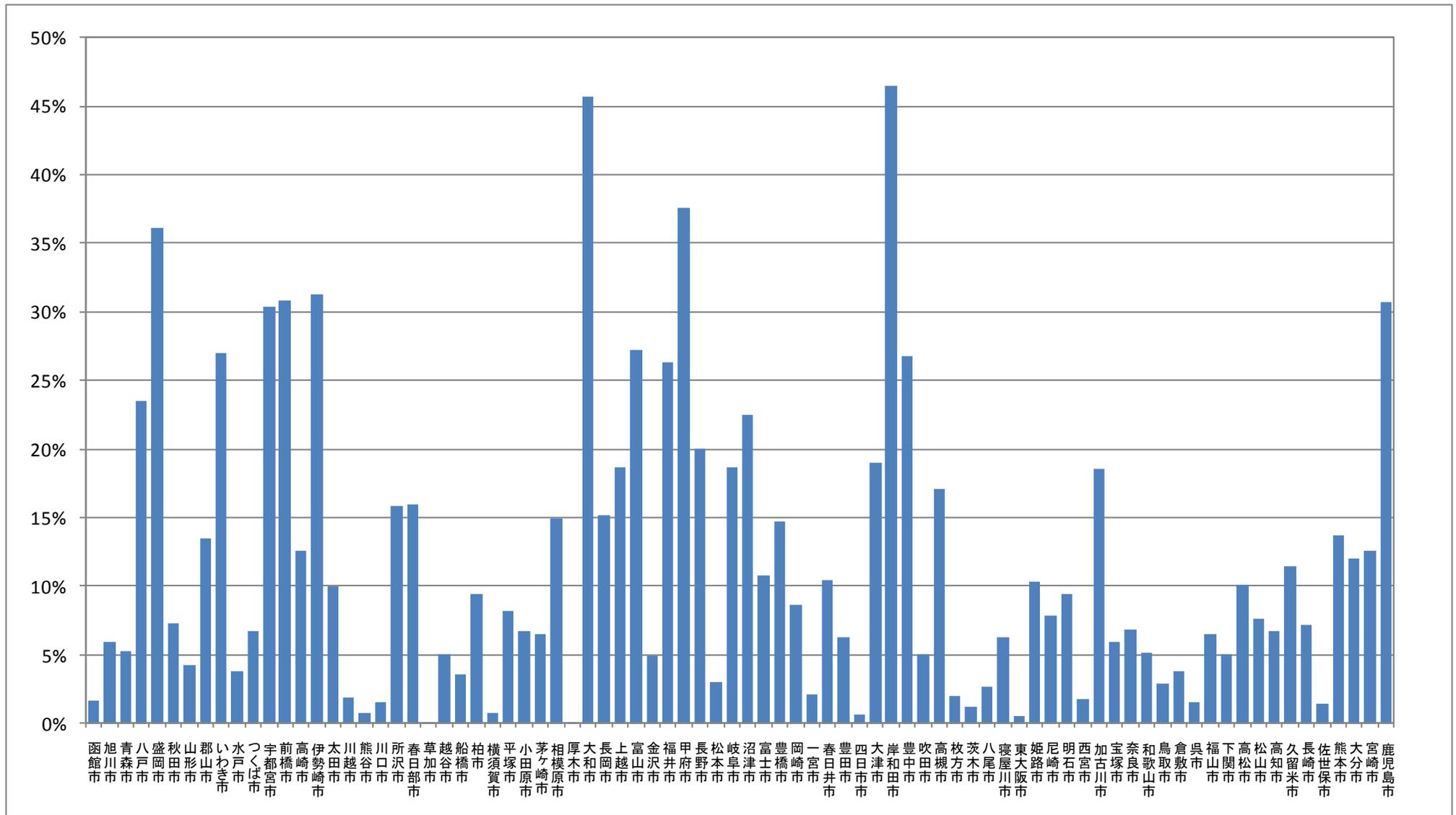
以上のことから、当市の普通建設事業費は土木費が多く、中でも区画整理に多くの費用を充当しており開発型であると言える。人口減少社会の中、今後は開発型から維持修繕型にシフトしていく必要がある。普通建設事業費の構成について議論する時期に来ていると考えられる。

図表 89 中核市における普通建設事業費の内訳構成比（平成 21 年度）



出典 地方財政決算情報管理システム「歳出比較分析表 市区町村分普通建設事業費比較データ」より作成

図表 90 普通建設事業費に占める区画整理費の割合



出典 地方財政決算情報管理システム「歳出比較分析表 市区町村分普通建設事業費比較データ」より作成

## イ 更新可能施設量

他の事業から更新費用に財源を充当できないものとし、更新費用の不足分は施設保有量の縮減に伴う管理運営費の節減分で賄うことと仮定した場合の更新可能施設量を推計する。単純なシミュレーションであるが、ひとつの目安になると考えられる。

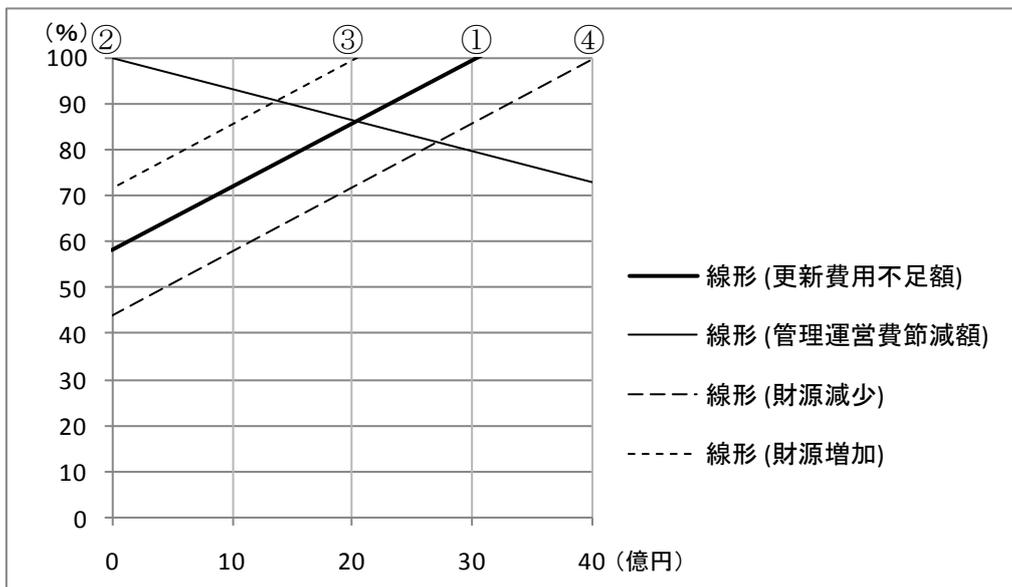
まず、図表 91 に示すとおり、更新施設量と更新費用不足額との関係を線①に示す。2016 年から 2035 年まで 20 年間で更新費用（長寿命化実施時）として算出された額は年平均 72.5 億円（経常的な修繕費用を除く）である。過去 5 年間に公共施設に支出している額（維持補修費を除く）は年平均 42.3 億円である。したがって、現状では  $42.3 \div 72.5 = 58.3\%$  しか更新できないこととなる。逆に不足額の  $72.5 - 42.3 = 30.2$  億円の財源を準備できると 100%更新できることとなり、これらの関係は線①のように考えられる。

次に、施設保有量の縮減量と管理運営費の節減額との関係を線②に示す。現在、施設の管理運営費に要している費用は 1 年間で 147.5 億円である。例えば施設保有量を 10%縮減したとすると管理運営費の 10%分の 14.75 億円が節減になると単純に考える。保有量を 20%縮減すると 29.5 億円節減となり線②のように考えられる。

この 2 つの線が交わる点にある約 86%が、更新費用不足分を運営経費節減分で賄うことができる更新量と考えられ、今後の更新可能施設量の 1 つの目安となる。

なお、他の事業から更新に財源を充当できるものと仮定し直した場合、運営経費節減分以外に他の事業から財源を 10 億円増やすことができると仮定すると、更新費用不足分の線①は左に 10 億円分移動し線③となり施設更新可能量が増加する。一方、現在施設に充当している財源（42.3 億円）が人口減少等により 10 億円減少すると仮定すると、更新費用不足額の線①は右に 10 億円分移動し線④となり施設更新可能量が減少すると考えられる。

図表 91 更新可能施設量シミュレーション



## (2) 人口構成の変動と公共施設 ―学校施設を例として―

少子高齢化の進展に伴い人口構造の変動の影響は年々増してきている。平成 22 年度の国勢調査の結果では、盛岡市の全人口は 298,348 人となり、過去の国勢調査人口のピークである平成 12 年度と比較すると約 1.5%の人口減少が見られる。緩やかに人口減少が始まったように感じるが、人口減少は年少人口から確実に進行している。課題でも整理したとおり、年少人口はピーク時と比べおよそ 6 割にまで減少している。この影響を大きく受けている公共施設として、学校施設が挙げられる。

一方で、市が保有する施設のうち 36%を占め最も多い施設は、学校施設である。義務教育施設は、戦後、行政サービスの中でも比較的早い時期から整備を行っていることから老朽化が進んでおり、一部の学校では築 50 年を迎えている建物もあるなど、学校施設の耐震化や更新工事の必要性が高まっている。しかし、現在保有している学校施設を全て更新し長寿命化を行った場合、図表 62 の推計によると 2016 年からの 20 年間で約 554 億円(年平均 28 億円)を要することが算出されており、盛岡市が更新費用として使用できる額の大部分を占めることとなる。

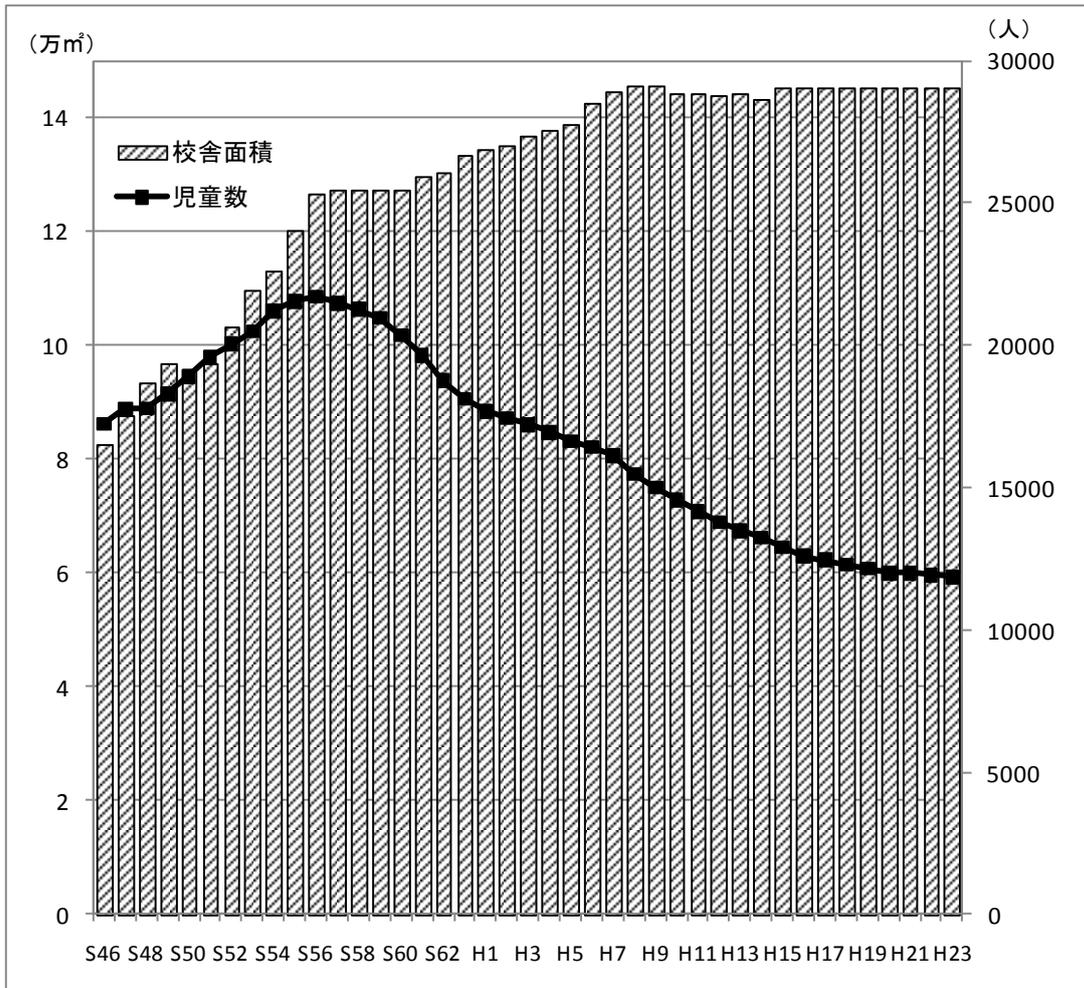
以上のことから、人口減少の影響を最も受けており、かつ今後の施設更新の中心となる学校施設を例に取り上げ、人口構造の変化の影響と、今後の公共施設の保有の方向性を掘り下げて分析する。

まずは、学校の校舎の整備状況と児童数の推移について見てみる。盛岡市の小学校における児童数及び校舎面積は図表 92 のとおり推移している。

児童数の推移をみると、ピークは第 2 次ベビーブームの世代が在学していた昭和 56 年にある。その後、年々減少し、現在では、昭和 56 年と比べ約半減の 54.7%にまで減少している（合併による児童数の増加の影響を除くため旧都南村及び旧玉山村の地域にある学校を除いて計算している。）。

一方、小学校の校舎面積は、昭和 56 年以降も増加している。児童数は減少しているが校舎面積が増加するという現象は、小学校が必要となる時期が地区によって異なることにより起こっている。こうした盛岡市の特徴を凝縮したものを松園地区に見ることができる。この地区の状況を例として、市全体の校舎面積保有量について考察する。

図表 92 小学校における児童数及び校舎面積の推移



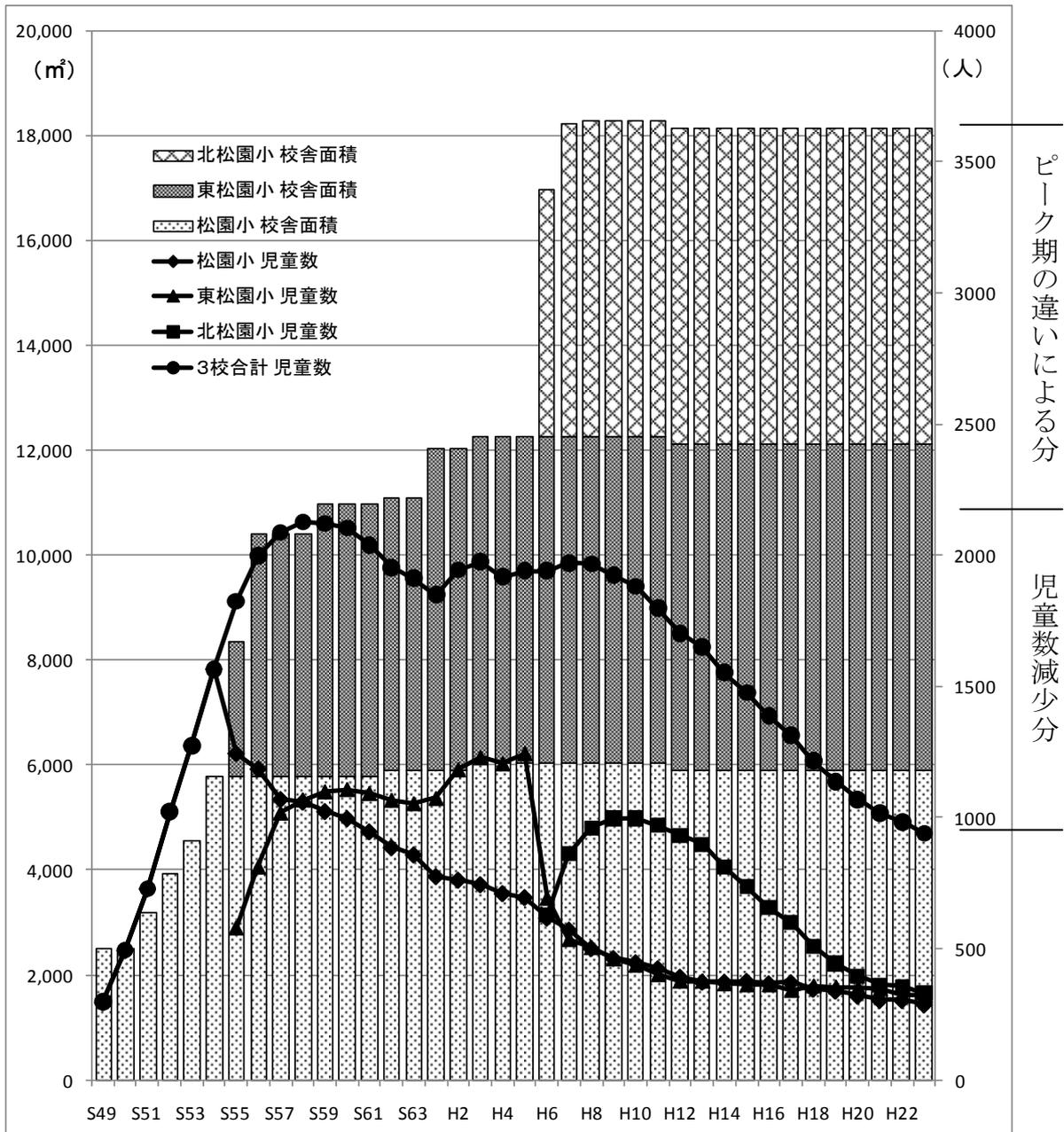
※1) 旧都南村及び旧玉山村の地域にある学校を除く。

資料 盛岡市『要覧 盛岡の教育』(昭和 46～)より作成

図表 93-1～3 は、当該地区にある小学校 3 校の児童数及び校舎面積の推移である。この地域は、計画人口 1 万 5 千人の当時にして東北最大級のニュータウンとして、昭和 44 年頃から開発が進められた。開発は当初の松園小学校があった位置から東部・北部へと進んでいった。これに対応する形で学校整備が行われてきている。下段から順に見ると、まず昭和 49 年に松園小学校が整備され昭和 54 年まで児童数が急激に増加した。それに対応すべく校舎面積が拡張されていったが、児童数の増加は著しく昭和 55 年には新たに東松園小学校が建設された。これを機に松園小学校の児童数は減少に転じたが、平成 5 年になると東松園小学校の児童数がピークを迎え、北松園小学校が建設されている。このように、開発の時期に応じて、学校毎に児童数のピーク期が異なり、その都度学校建設が必要となってきた背景が見て取れる。



図表 94 松園地区の小学校における児童数及び校舎面積の推移（3校合算）



資料 盛岡市『要覧 盛岡の教育』（昭和46～）より作成

図表 94 はこれら 3 校を合算したグラフである。3 校の児童数を合算したもの（●印の折線グラフ）に注目すると、児童数は昭和 58 年をピークに減少に転じ、現在は当時の 44%にまで減少している。現在の児童数は、3 校合わせてもピーク時の松園小学校 1 校の児童数を下回る。当時の 1 学級の児童数と現在の 1 学級の児童数の基準が異なるため、児童数と校舎面積を当時と同じ考えで比較することはできないが、このグラフから、児童数の減少分が施設の余剰につながっていることに加えて、学校によって児童数

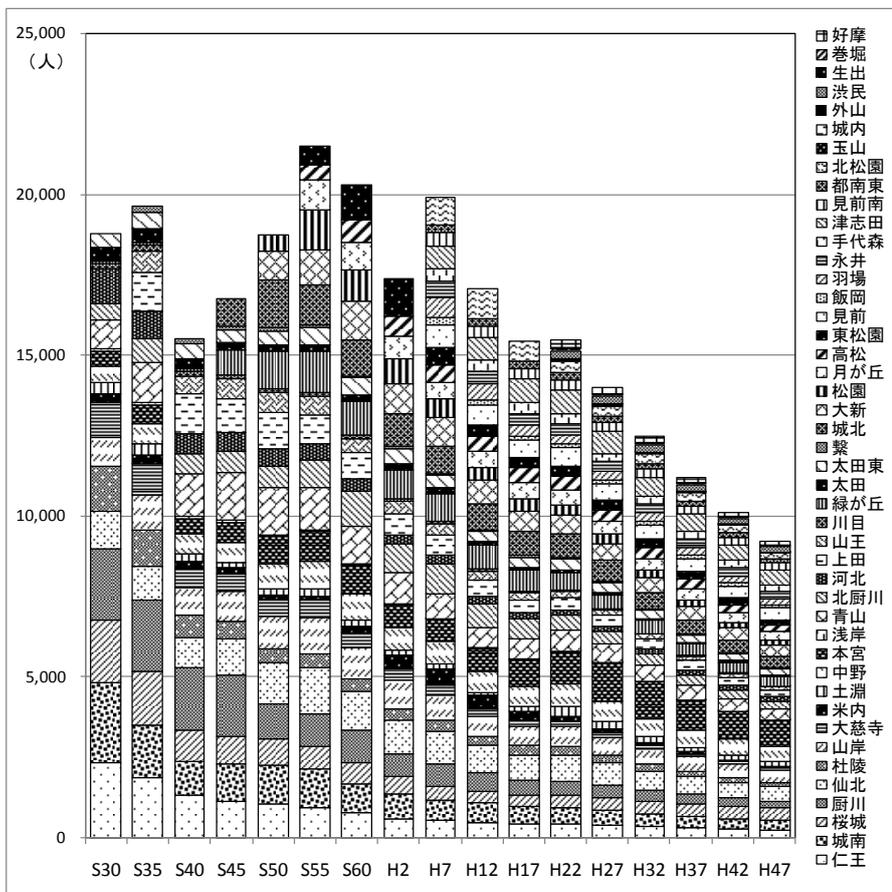
のピーク期が異なり、それに対応する形で施設建設を行う必要があったため、児童数の減少以上に施設を多く保有していることが分かった。

こうした構造により、盛岡市では現在もなお学校建設が必要な状況が続いている。盛岡市の児童数は昭和56年をピークに年々減少し、現在では当時の54.7%にまで減少している（旧都南村及び旧玉山村の地域にある学校を除く。）ものの、総じて施設の余剰は拡大していると言える。

余剰の拡大は今後も続く。当研究所の平成20年度の基礎研究において推計を行ったコミュニティ地区別の年少人口の推移の減少割合を、そのまま学区の児童数の減少割合になると仮定し、現在の児童数をベースに小学校別の児童数推計を行った。（盛岡市で行っている推計とは推計方法が異なる。）

結果、現在は第2次ベビーブーム世代の子どもが児童になっていることもあり、児童数の減少傾向が緩やかになっているが、今後、親となる世代が大幅に減少していくことに伴い、より一層児童数が減少していくことが分かった。

図表 95 小学校児童数推計

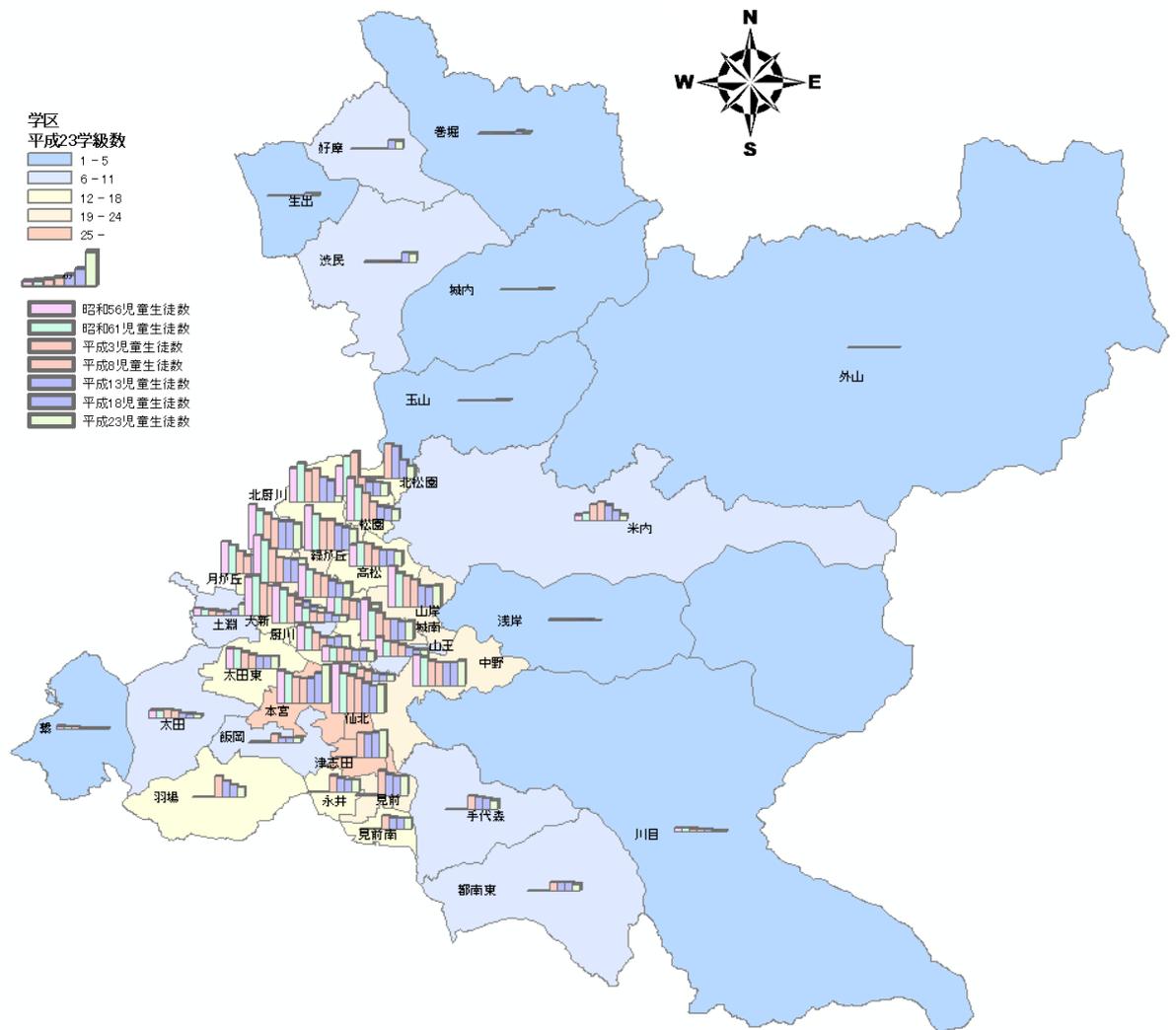


※1) 旧都南及び旧玉山地区の合併前の児童数を除く。

資料 盛岡市『要覧 盛岡の教育』（昭和46～）及び同市提供データより作成

市全域の小学校を見てみると、児童数の推移は図表 96-1、96-2 のようになる。地図の枠は小学校区を表し、棒グラフは左から右へ昭和 56 年から平成 23 年まで 5 年おきの児童数の推移を表している。また、背景の色は学級数を 5 段階に色分けし表している。なお、旧都南村・旧玉山村の合併前の児童数は反映していない。

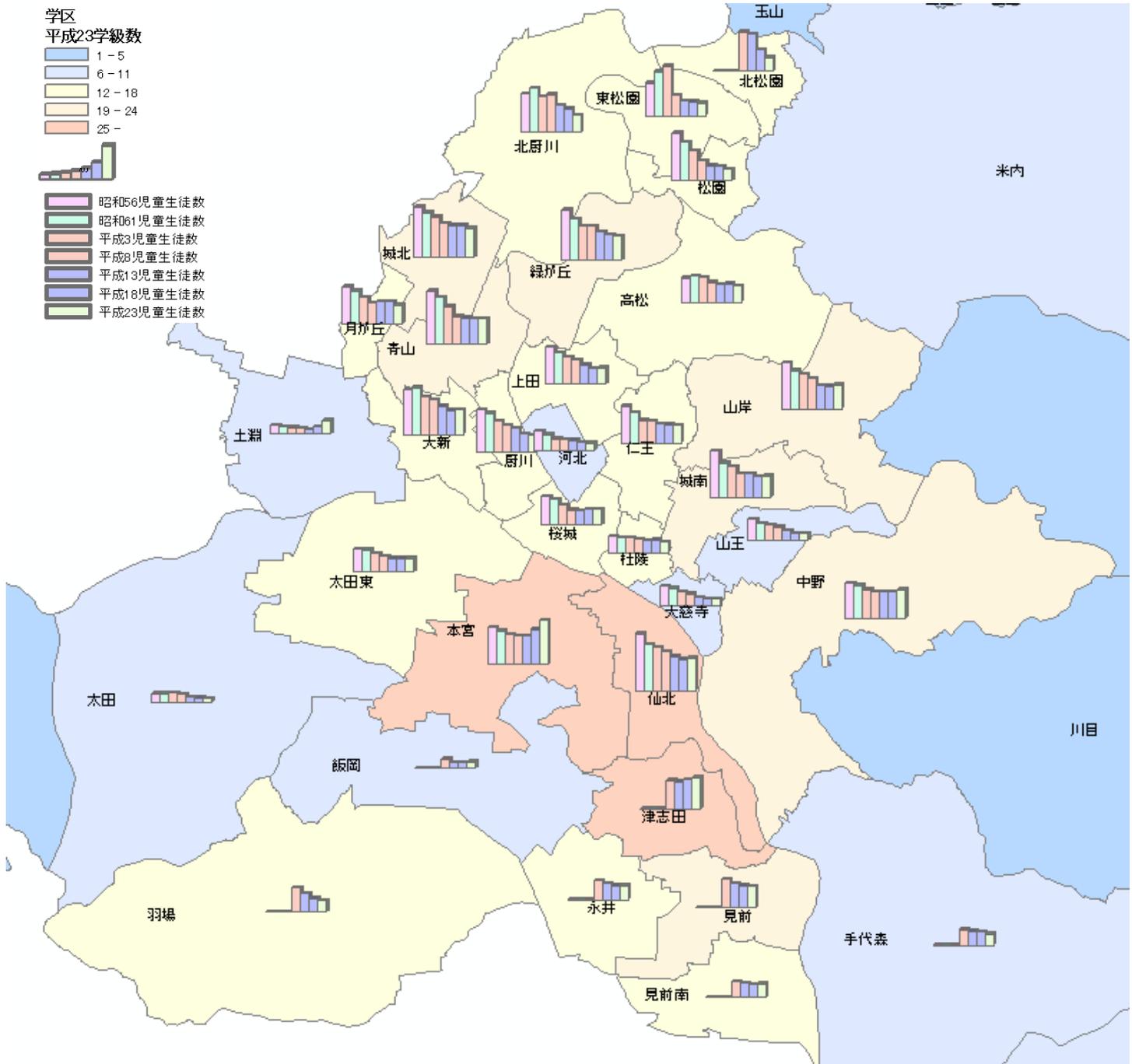
図表 96-1 小学校における児童数推移及び学級数



※1) 旧都南村及び旧玉山村の合併前の児童数を除く。

資料 盛岡市『要覧 盛岡の教育』(昭和 46～)より作成

図表 96-2 小学校における児童数推移及び学級数（拡大図）



※1) 旧都南村及び旧玉山村の合併前の児童数を除く。

資料 盛岡市『要覧 盛岡の教育』（昭和46～）より作成

図表 96-2 から、本宮や土淵など開発の入った一部の地域を除き軒並み児童数が減少している事が見て取れる。こうした人口構造の変化を受け盛岡市では、「小中学校適正配置基本計画」を定め、教育環境の向上を図ることとしている。

盛岡市の全人口で考えると人口減少はピーク時の約 1.5%の減少となり、減少幅が小さく感じるが、人口構造の変化は著しく、この図表からも傾向が見て取れるとおり年少人口は各地区において大きく減少している。あと 10 年もすれば、この児童達は盛岡市を支える側に回り始める。このため、今度は支える側の本格的な人口減少が訪れる。その頃、現在保有している施設の全てを建替えや大規模改修により更新していくことは現実的ではない。現在の子ども達もしくははまだ生まれていない子ども達に負担を先送りしないよう、総保有量や将来の人口の減少にも配慮しながら、計画的に施設更新を行っていく必要がある。

### (3) 学校施設の多機能化の可能性

「I 施設保有の現状と課題」で整理したとおり、盛岡市の現在（平成 22 年度の国勢調査実績）の人口を昭和 55 年の実績と比較すると、年少人口（0～14 歳）は 61.6%，生産年齢人口（15～65 歳）は 102.8%，老年人口（65 歳以上）は 326.8%となり少子高齢社会の進展が顕著に表れている。

少子高齢社会の急速な進展に伴う人口構造の変化は、全国的な課題となっている。学校施設には余裕教室などの施設余剰が発生するとともに、老年人口をはじめとして地域活動・社会的活動などのニーズが増加している。このため、学校施設の地域利用が本格的に検討されている。

全国の自治体での取り組み事例も数多くあるが、ここでは文部科学省の考え方を中心に学校施設の多機能化の可能性を分析する。

#### ア 第 2 期教育振興基本計画の策定に向けた基本的な考え方

文部科学省の諮問機関である中央教育審議会は平成 23 年 12 月 9 日に「第 2 期教育振興基本計画の策定に向けた基本的な考え方」を公表した。教育振興基本計画とは、10 年間を通じて目指す教育の姿を示し、その実現に向けて 5 年間で取り組む教育政策の道筋を明らかにする計画である。第 1 期計画期間は平成 20～24 年度が設定され、第 2 期計画は平成 25 年度からスタートする予定である。平成 24 年度中に中央教育審議会が答申を行い、第 2 期計画が閣議決定される予定である。

この基本的な考え方では、今後の教育行政の方向性として、「社会を生き抜く力の養成」「未来への飛躍を実現する人材の養成」「学びのセーフティネットの構築」「絆づくりと活力あるコミュニティの形成」の 4 つが掲げられている。

4 つ目の「絆づくりと活力あるコミュニティの形成」では、人のつながりや支え合いの重要性やコミュニティにおける課題解決の重要性が説かれ、「多様で成熟した社会にあつては、市場による課題解決や行政による課題解決だけではなく、コミュニティの構成員の協働により、それぞれの実情にあつた課題解決が一層重要になっていると考えられる」とし、「少子高齢化や長寿化が急激に進展する中にあつて、持続可能で活力ある社会を構築していくためには、定年退職時期を迎え、人生の第 2 ステージを歩もうとする『団塊の世代』が、これまでの人生での豊かな経験や知識・技能を、コミュニティへの積極的参画により、次世代育成支援や地域課題の解決等の社会貢献に活かしていくことが期待されている」と課題整理している。

このため、「『社会が人を育み、人が社会をつくる』好循環システム」を目指すべきであるとし、「世代や立場などが異なる様々な人が集まる地

域コミュニティが教育の基盤であることはもとより、教育の営み自体が地域コミュニティを形成・活性化し、各地域において異なる各課題を最も適切な形で解決する基盤となること、その拠点として学校や公民館等が存在することを踏まえ、各地域や社会全体において次のような取組を推進することが必要である」としている。

「学校や公民館等を地域コミュニティの拠点として位置付け、保護者、地域住民、NPO・企業・大学などの多様な人々が集い、学習し、協働するネットワークを整備する（学びのニーズと支援をマッチングさせる仕組みづくりやコーディネートする人材の育成、地域ぐるみでの子どもの学習支援、学校と公民館等の複合的な整備等）」と続く。

これにより、「学校教育のみでは培うことが難しい『社会を生き抜く力』を育み、当事者意識をもった地域づくりの担い手を育成する観点から、コミュニティの人々が社会的課題などについてともに学習し実践する機会を提供する」としている。

以上のように、学校と公民館等の複合的な整備等により、学校や公民館等を地域コミュニティの拠点としていくことにより、地域の教育力の向上と併せて、地域の活力向上・地域課題の解決を図っていくこととしている。

今後の施設整備にあたっては、こうした文部科学省が示す「今後の教育行政の方向性」にも配慮し、整備を行っていく必要がある。

## イ 東日本大震災の被害を踏まえた学校施設の整備

文部科学省は平成23年7月7日に「東日本大震災の被害を踏まえた学校施設の整備について」の緊急提言を取りまとめ公表した。その内容は、耐震化の推進等による学校施設の安全性の確保や、電力供給力の減少対応としての省エネルギー対策とともに、地域の拠点としての学校施設の機能の確保を提言している。

この中では、「今後の学校施設の整備にあたっては、防災機能の強化に加え、地域コミュニティの拠点として様々な地域ニーズに柔軟に対応できるように、学校の機能強化を図っていくことが重要である。（社会教育施設や福祉施設等との複合化、近接化等）」と方向性が示されている。

これは、今回の震災により、学校の防災機能を強化することの重要性が再認識されている中、小中学校は子どもたちの大切な学習の場であるとともに、地域住民にとっても身近な公共施設であることが認識されたことによる。このため、学校施設は地域住民が日頃から学びやスポーツに親しむことのできる施設、異世代間の交流を深める場、地域の祭りや行事の舞台など、防災機能だけでなく地域のニーズに応じて様々な機

能を發揮していくことが期待されている。

その具体事例として次の3例が示されている。

(例1) 平時の学習機能や学校開放，災害時の防災機能を強化した学校

(例2) 学校と官署や社会教育施設等の公共施設を集約したまちづくり

(図表97に示すとおり。)

(例3) 学校と公園，福祉施設等を一体的に整備したまちづくり

これらの例のように，学校施設は平時においても災害時においても地域コミュニティの拠点，命を守る防災拠点としての役割を果たすなど，地域の様々なニーズに柔軟に対応した整備が重要であるとしている。

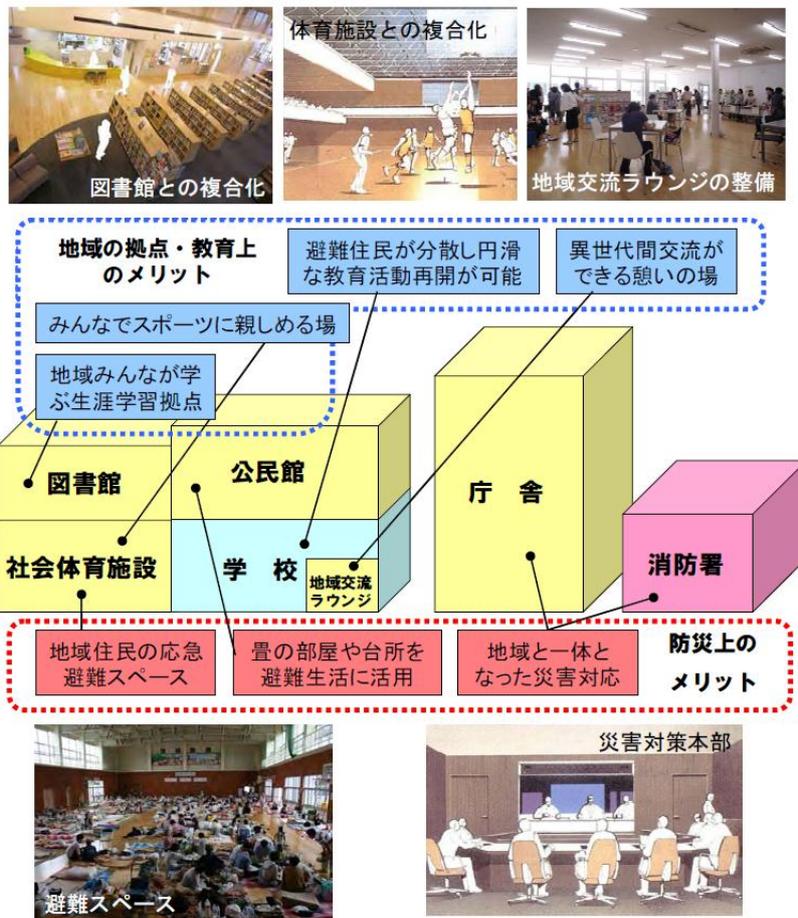
今後は，学校施設単体の整備で考えるのではなく，市で整備する他の施設とも連携して施設整備を考えていくことが示唆されている。

図表 97 学校と官署や社会教育施設等の公共施設を集約したまちづくり（例 2）

### （3）地域の拠点としての学校を活用するための計画・設計

- 今回の震災で、地域における学校の重要性が再認識された。
- 今後の学校施設の整備に当たっては、防災機能の強化に加え、地域コミュニティの拠点として様々な地域ニーズに柔軟に対応できるよう、学校の機能強化を図ることが重要である。（例：社会教育施設や福祉施設等との複合化、近接化等）

#### アイデア1 学校と官署や社会教育施設等の公共施設を集約した総合複合施設



【平時】学校と図書館、公民館、社会体育施設を一体的に整備し、必要なスペースを確保することで、子どもたちの教科学習の充実、放課後や休日における学習活動、体験活動の充実、さらには地域住民の生涯学習拠点として機能

【災害時】地域防災の司令塔機能を備えた総合型避難施設として、災害時に必要な機能を最大限発揮できるよう整備

出典 文部科学省『「東日本大震災の被害を踏まえた学校施設の整備について」緊急提言（概要）』（平成 23 年）

## ウ 新たな学校施設づくりのアイデア集

震災前から文部科学省は、平成 22 年 1 月に「新たな学校施設づくりのアイデア集～充実した教育活動と豊かな学校生活のために～」を策定し、学習指導要領の改訂に伴い、21 世紀の教育の考え方として、「確かな学力、豊かな心、健やかな体の調和を重視する『生きる力』をはぐくむことがますます重要になっている。」とし、これまで以上に地域や学校関係者との協力が求められるとともに、地域コミュニティの拠点として、学校施設のより一層の活用を図るなど地域と連携した施設とすることが求められているとしている。

この中では、図表 98 のとおり学校をまちづくりの拠点にすることとし、「地域に開いた安全な学校」、「地域の人たちのための居場所」、「地域におけるスポーツの拠点とする」など多くのアイデアを示し、学校施設機能の高度化と地域の拠点としての役割を同時に目指している。

これらのように、特別教室の充実・開放や社会教育施設（図書館等）との複合化、避難場所としての機能強化などの施設整備を行うことは、子どもたちに地域とのつながりを形成し「生きる力」をはぐくむとともに、地域の多様なニーズに対応することができる。学校教育環境と地域住民の活動環境とが相乗的に向上することを目指している。

こうした方向についても検討していく必要がある。他の施設を単体で更新していくのではなく、厳しい財政状況の中、学校環境の充実に資する工夫を行いながら、市全体で施設整備を行っていくことが求められている。

なお、文部科学省では、「地域に開かれた学校づくり」と安全の確保を両立させるため、平成 22 年 3 月には「『生きる力』をはぐくむ学校での安全教育」や、平成 21 年 3 月には「学校施設における地域ぐるみの防犯対策事例集」などを作成している。こうした安全対策を充実させることにより、「生きる力」を形成する教育環境の充実を形成していくこととしている。

図表 98 新たな学校施設づくりのアイデア集の一例

# 29 学校をまちづくりの拠点に

～機能の高度化と地域の拠点としての役割を同時に目指す～

## ◆◆◆ アイディアの要点 ◆◆◆

- 学校が地域の拠点として役割を十分に果たせるよう、特別教室の充実・開放や社会教育施設（図書館等）との複合化、避難場所としての機能強化などを行うもの。
- 地域の多様なニーズに対応するとともに、学校の教育活動の充実を図ることができ、学校教育環境と地域の人たちの学習環境とが相乗的に向上する。

### ■期待される効果

#### 機能の高度化による教育の充実

・地域の人たちの利用を想定して特別教室の面積や設備を充実することや、本格的な施設と専門職員を備えた社会教育施設を複合し子どもたちも利用することで、学校教育活動の充実を図ることができる。

#### 地域に必要とされる学校

・学校の図書館や体育館などの利用、放課後子どもプラン<sup>注13</sup>の活用等が地域の人たちの暮らしの一部となり、地域の人たちにとっても学校が必要不可欠な存在となる。

・外国人の子どもの多い学校にあっては、保護者も含め、日本語指導など土・日曜日の支援・交流活動にも活用できる。



写真 29-1 家庭教室で地域の大人たちが調理（青森県南部町立名川中学校）

#### 防災拠点としての役割

・防災機能を向上させることにより、地震等の災害時における地域の人たちの応急避難場所としての役割を果たすことができる。

注13

#### ●放課後子どもプラン●

地域社会の中で、放課後や週末等に子どもたちが安全で安心して、健やかに育まれるよう、文部科学省の「放課後子ども教室推進事業」と厚生労働省の「放課後児童健全育成事業」を一体的あるいは連携して実施するもの。平成19年度よりスタート。

### ■計画のポイント

#### 活動、交流の場の計画

- ・活動内容を踏まえ、地域利用に供する各室は、まとまって配置し、他のエリアと区画できるようにする。
- ・また、子どもたちと地域の人たちとの交流の場となるスペースを設ける。

#### 防災機能の強化

- ・施設の耐震性の確保、外壁や天井材、照明器具の落下防止対策及び家具等の転倒、落下防止対策等を行う。
- ・専門家の協力を得て、トイレや電気等のライフラインを保持するための対策や衛生的な室内環境を確保するための対策を行う。

#### 誰にでも使いやすく分かりやすい

- ・高齢者や障害者の利用を念頭に置き、円滑に移動できる平面計画やサインの明確性など、バリアフリーに配慮する。
- ・その際、災害時における避難場所としての役割を踏まえて計画する。



写真 29-2 複合化した図書館を児童が利用（埼玉県志木市立志木小学校）



写真 29-3 地域の人たちも利用する学校の図書館（山口県下関市立豊北中学校）

### ■補足説明

・例えば、複合化した図書館の司書が専門的知見を生かして教育活動をサポートすることで、図書館を子どもたちにとってより身近な存在にすることができる。

### ■効果的に利用するための注意点

- ・地域の人たちが利用する玄関に、子どもたちの作品を展示したり学校の活動の様子を知らせたりする掲示版を設けることにより、地域の人たちにとって学校を一層親しみやすい存在となるようにする。
- ・地域利用部分の管理・運営については、地域の人たちの協力を得ることも計画段階で検討する。
- ・避難場所としての円滑な運営のため、防災担当部局等の関係者が連携して体制構築に努め、学校教育活動の早期再開を考慮しつつ具体的な施設利用計画や運営マニュアルの作成・周知を行う。



写真 29-4 放課後における子どもの居場所（東京都武蔵野市立大野田小学校）



写真 29-5 休日に地域の子どもたちが利用（福島県西会津町立西会津中学校）

## エ 自治体の取組み

「新たな学校施設づくりのアイデア集」で紹介されている埼玉県志木小学校の視察を行った。学校の敷地の中に市立図書館や生涯学習施設（ホール、研修室、陶芸室等）を整備している。地域住民は日常的に図書館等に出入りし敷地内で会う子どもたちと挨拶を交わしている。子どもたちは昼休みなどには図書館に行き、興味のある本を手に取り読む姿もあり、地域住民との交流と同時に教育環境の充実が図られている。

同校では施設の有効活用が行われている。学校の特別教室（音楽室、家庭科室、会議室等）は、授業に使わない時間帯は地域住民に貸し出している。一方、学校側は図書館や生涯学習施設の和室やホール等を授業や PTA の会議等に使用している。

安全面については、入口にガードマンを配置しているほか、校内に出入りする全ての人に名札の着用を義務付け、見知らぬ方が来た場合は暗号で館内周知をすることや、高齢者の散歩ボランティアとして地域の高齢者に構内を見回ってもらうことなど、子どもたちの安全を守る対策が講じられている。また、職員室が図書館の入り口の正面に配置されている。この点については、住民との距離感が近く先生方の負担となっているのではないかと確認したが、先生の忙しさを住民が理解していくことにより一定の節度が保たれているとのことであった。

こうした取組みにより小学校が地域住民の活動の拠点となり、子どもから高齢者までの多様な主体が交流する場となっている。しかし、志木小学校の場合、コミュニティスクールのように地域住民が学校運営に関わる仕組みを持っているわけではない。地域とともにある学校づくりを行うことで、地域の多様なニーズへの対応と、学校の教育活動の充実を図ることができ、地域住民の活動環境と学校教育環境とを相乗的に向上させている。

このような動きは、志木市のほか多くの自治体において個別の事例が形成されている。また、前述の秦野市のように全地区において学校施設に他の公共施設の機能を集約化する計画を持っている自治体や、遠野市のように「学びのプラットホーム特区」の認定を受け、学校等施設の管理・整備に関する権限を市長に移譲し学校等施設を含む公の施設の一体的な管理・整備を行うことで、子どもから高齢者まで世代を超えて集うことができる環境の整備（小学校・保育園・児童館・地域スペース）を行っている自治体もある。

これらは単に施設の整備のみならず、管理運営の体制整備や、地域住民が自らの活動環境を良くする取組みなど、ソフト対策の充実と併せた対応策が必要となる。

学校施設の多機能化は、前述のとおり地域活動の充実が図られるほか、

少子高齢社会の進展に伴う施設の過不足の調整や、一般的な公共施設を取り込むことによる新築や建替え量の抑制など、人口減少少子高齢社会に合わせた施設保有を可能とする。このため、少子高齢人口減少社会に本質的に対応する手段であると考えられる。

市域が広く各地域に拠点となる施設が必要である盛岡市においては、長寿命化や減築手法（3棟ある内の2棟を更新し1棟は供用廃止とするなど）、小中学校適正配置と併せて、学校施設の多機能化も住民サービスの充実のための有効な手段になると考えられる。

#### (4) インフラ資産の状況

本研究においては、建物に焦点を当てることとし、上水道・下水道・橋りょう・道路（以下インフラ資産）については研究の対象外に位置付けている。しかし、これらインフラ資産についても老朽化により莫大な修繕費用を要すると考えられることから、その影響額を把握しておく必要がある。このため、建物と同様に総務省の「公共施設及びインフラ資産の更新費用の簡便な推計」方法を用いて、インフラ資産における更新費用を図表 99-1～4 のとおり推計した。なお、各分野における技術的な更新費用低減方法は勘案していないため、あくまでも財政負担のイメージを持つための単純試算であることを申し添える。

##### ① 上水道

上水道については、管に係る更新費用を推計する。総延長は 1,515.6 km（平成 23 年 3 月 31 日現在）あり、耐用年数 40 年での更新を前提に、整備年度毎の管種別、管径別の延長に更新単価を乗じることにより試算している。更新単価は種別の管計別に定められた単価を使用している。これにより、更新費用は 40 年間で約 1,520 億円（年平均約 38 億円）を要する推計結果となった。

##### ② 下水道

下水道についても、管に係る更新費用の推計である。総延長は 1,419.4 km（平成 23 年 3 月 31 日現在）あり、耐用年数 50 年での更新を前提に、整備年度毎の管種別延長に更新単価を乗じて試算している。更新単価は管種別に定められており、例えばコンクリート塩ビ管は 124 千円/m となっている。推計によると、40 年間で約 1,421 億円（年平均約 36 億円）を要する結果となった。

##### ③ 道路

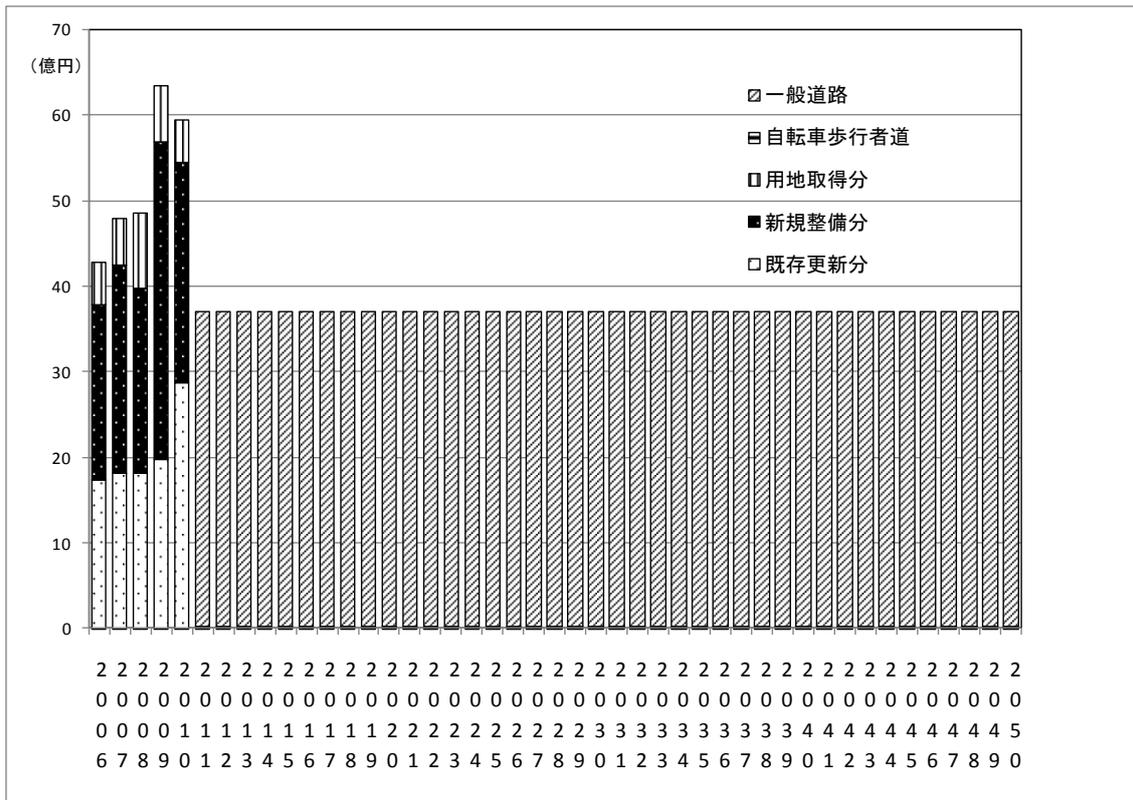
道路については、総延長 2,023 km、総面積 11,838,842 m<sup>2</sup>（平成 23 年 3 月 31 日現在）であるが、総面積を舗装の耐用年数とした 15 年で割ったものを 1 年間の舗装の更新量と仮定し、これに更新単価（一般道路 4,700 円/m<sup>2</sup>、自転車歩行者道 2,700 円/m<sup>2</sup>）を乗じて推計している。40 年間で約 1,478 億円（年間 37 億円）を要する結果となった。

##### ④ 橋りょう

橋りょうについては、総延長 10,886.48m、総面積 101,751.3 m<sup>2</sup>（平成 23 年 3 月 31 日現在）あり、耐用年数 60 年での更新を前提に、整備年度毎の総橋りょう面積に更新単価を乗じることにより試算している。更新単価は RC、PC、石橋、木橋は 413 千円/m<sup>2</sup>、鋼橋は 500 千円/m<sup>2</sup>を乗じている。40 年間で総額 189 億円（年平均 4.7 億円）を要する結果となった。

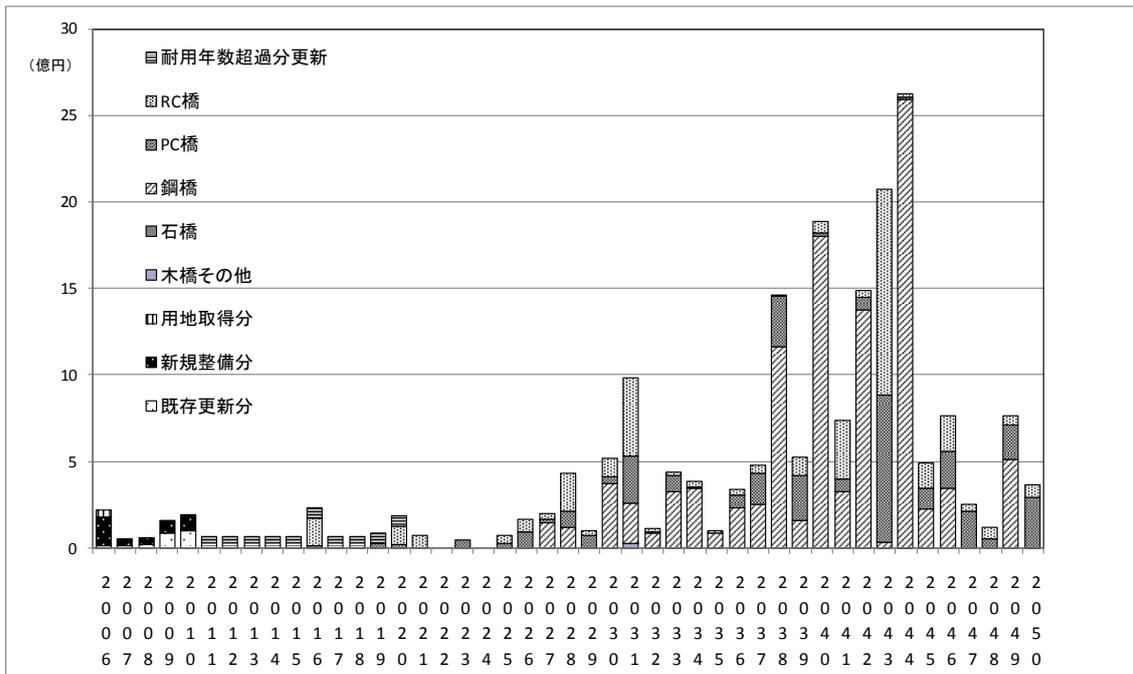


図表 99-3 道路の将来更新費用推計



※1) 2010年までは実績値。2010年のデータを基に作成しているため、2011年以降が推計である。  
資料 盛岡市提供資料を基に作成

図表 99-4 橋りょうの将来更新費用推計



※1) 2010年までは実績値。2010年のデータを基に作成しているため、2011年以降が推計である。  
資料 盛岡市提供資料を基に作成

図表 100 総務省推計ソフトによる更新費用推計

(単位：千円)

建設年	建物	上水道	下水道	道路	橋りょう	合計
2011	18,197,545	3,612,067	387,376	3,694,836	63,620	25,955,445
2012	14,852,592	3,828,430	315,084	3,694,836	63,620	22,754,562
2013	9,747,145	4,504,578	379,440	3,694,836	63,620	18,389,620
2014	14,716,278	3,021,747	497,488	3,694,836	63,620	21,993,970
2015	10,168,653	3,272,395	1,661,104	3,694,836	63,620	18,860,609
2016	11,589,979	3,554,699	979,724	3,694,836	232,744	20,051,982
2017	12,940,729	3,321,309	916,112	3,694,836	63,620	20,936,607
2018	13,473,081	4,678,146	666,500	3,694,836	63,620	22,576,184
2019	12,256,469	4,207,924	825,964	3,694,836	85,096	21,070,290
2020	13,582,153	3,146,297	1,142,040	3,694,836	186,971	21,752,298
2021	9,341,916	3,552,656	1,743,812	3,694,836	70,536	18,403,757
2022	4,757,065	3,304,455	3,138,440	3,694,836	0	14,894,796
2023	8,807,268	4,026,948	474,176	3,694,836	42,659	17,045,887
2024	3,281,261	3,506,228	578,708	3,694,836	0	11,061,033
2025	10,684,840	3,835,292	4,791,484	3,694,836	69,157	23,075,610
2026	7,253,323	4,132,517	1,141,544	3,694,836	161,367	16,383,587
2027	9,333,953	3,420,843	1,504,120	3,694,836	196,997	18,150,749
2028	17,430,226	5,118,463	1,500,772	3,694,836	431,626	28,175,924
2029	6,694,389	7,948,682	3,579,384	3,694,836	95,011	22,012,302
2030	17,118,937	5,934,156	2,638,720	3,694,836	516,304	29,902,952
2031	6,388,911	3,867,715	3,174,400	3,694,836	984,979	18,110,841
2032	9,156,679	3,637,307	4,605,112	3,694,836	113,114	21,207,048
2033	8,256,900	3,869,620	6,238,812	3,694,836	435,371	22,495,539
2034	4,438,893	4,163,780	3,640,144	3,694,836	382,985	16,320,638
2035	5,624,150	5,325,251	5,574,916	3,694,836	98,810	20,317,962
2036	6,020,497	4,180,736	5,578,636	3,694,836	337,282	19,811,987
2037	7,915,006	5,515,888	11,124,040	3,694,836	476,238	28,726,008
2038	13,135,363	5,556,666	8,388,104	3,694,836	1,458,959	32,233,928
2039	11,700,667	4,668,112	9,065,888	3,694,836	524,010	29,653,513
2040	11,861,148	4,175,511	11,097,504	3,694,836	1,889,229	32,718,228
2041	9,760,035	4,180,031	4,231,624	3,694,836	737,728	22,604,254
2042	13,224,291	4,841,170	4,715,968	3,694,836	1,485,567	27,961,832
2043	5,181,474	3,244,271	5,503,368	3,694,836	2,072,555	19,696,505
2044	12,984,597	3,203,070	4,474,540	3,694,836	2,625,633	26,982,676
2045	5,610,069	2,151,352	4,208,436	3,694,836	488,660	16,153,354
2046	7,625,774	1,820,686	4,052,568	3,694,836	761,755	17,955,619
2047	10,067,772	1,490,832	3,764,516	3,694,836	252,735	19,270,692
2048	10,476,249	1,544,498	4,769,784	3,694,836	120,266	20,605,632
2049	9,285,549	1,424,023	4,455,816	3,694,836	763,256	19,623,480
2050	8,169,473	1,211,643	4,599,780	3,694,836	363,347	18,039,080
合計	403,111,301	151,999,998	142,125,948	147,793,449	18,906,284	863,936,980
年平均	10,077,783	3,800,000	3,553,149	3,694,836	472,657	21,598,425

※1) 2010年のデータを基に作成しているため、2011年からの推計である。  
資料 盛岡市提供資料を基に作成

以上のように、インフラ資産についても多くの更新費用を要する。インフラ資産の更新費用を低減させる取組方法については、上水道については厚生労働省から「水道事業におけるアセットマネジメント（資産管理）に関する手引き」が、下水道については国土交通省から「下水道施設のストックマネジメント手法に関する手引き（案）」が示され取組みが進められている。また、道路・橋りょうについても国土交通省により道路の予防保全が推進されており、道路は従来から更新が行われているほか、橋りょうは長寿命化修繕計画の策定が進められている。以上のように各分野において本格的な取組みが進められている。インフラ資産は、建物と異なり用途変更や多目的利用など使用方法による工夫が行い難い特徴があり、技術的な部分で更新費用の低減を行っていく必要がある。今後も国等の技術開発を取り入れながら、財政への影響額を継続して把握しマネジメントを行っていく必要がある。

## 〇おわりに

本研究では、研究テーマとして掲げられた「盛岡市における公有資産保有のあり方及び望ましい維持管理の手法について、その基本方針及びアセットマネジメントにおける段階（公有資産データベースの構築、公有資産に対する評価の実施、資産の仕分けと情報公開、個別公有資産の処分・利活用等の具体化）毎の具体的な手順等の提言」に沿って、その考え方及び手順を紹介した。この内容は、筆者が全国の取組みを見てきた中で、有効に機能している幾つかの事例についてその要素を分析し、盛岡市の現状に適応可能な手法を検討し構成している。盛岡市が、今後どのように実施していくかは、個別の事情を加味し判断することとなる。

しかし、手法も去ることながら最も大切なことは、大きな方向性としての「人口減少に合わせた施設保有としていく合意形成」である。急速な人口構造の変化の進展や人口減少社会の到来により財源が漸減していく中、すでに公共施設やインフラ資産は、その全てを従前と同じように建て直すことは不可能な状況となっている。一刻も早く「新規整備型」の計画から「維持修繕型」の計画へ大きく舵を切る必要がある。

アセットマネジメントの先進国である米国では、平成 23 年に自治体破綻が相次いで起きた。11 月 9 日にはアラバマ州ジェファーソン郡（人口 66 万人）が下水道処理施設の債務負担を抱えきれなくなり破産法の適用を申請、10 月にはごみ処理施設の修繕費がかさんだペンシルベニア州ハリスバーグ市、8 月には年金の積み立て不足が膨らんだロードアイランド州セントラルフォールズ市が破綻している（日本経済新聞 平成 23 年 12 月 5 日）。近い将来、日本においても老朽化した施設の修繕に伴う財源不足が深刻になることが予想される。加えて日本には世界で類を見ない急速な人口減少が訪れている。

施設の保有には費用が掛かる。水道・空調・電気をはじめとする建物の基本機能を支える設備には耐用年数がある。保全コストの節減は行うものの、試算のとおり施設の更新には一定の費用が必要となる。このまま全ての施設を保有していくとすると、施設に要している費用の大部分は、建物の更新に当てざるを得なくなり、自主事業やそこでの活動を支えている人員など住民サービスに直結する部分の費用を大幅に削減しなくてはならなくなるであろう。こうした事態に陥らずに、住民サービスの質を保っていくためにも、施設を更新する前に、施設の抜本的な見直しが必要となっている。

施設の更新は今後 40 年から 80 年に及ぶ政策の判断となる。このことから次世代のことを考えた長期的な視点での判断が求められる。盛岡市の将来を託す、今幼き子どもたち、これから生まれてくる子どもたちに過度な負担を強いることがあってはならない。施設配置の今後のあり方についての考え方を明確にし、世代間の負担のバランスを考えながら持続可能なまちづくりを

進めていくことが求められる。

そしてその際は単純な縮小ではなく、従来の縦割りの施設区分を越え、地域の拠点となる複合施設を形成し、子どもからお年寄りまでがともに学び支え合い生き生きと活動できるような施設整備により、人口減少に合わせながらも、魅力あふれる地域社会の形成につながることを期待したい。

最後に、本研究の実施に当たり、多くの方々から多大なる御協力をいただいた。先進地視察では藤沢市、浜松市、佐倉市、武蔵野市、青森県、秦野市、大阪市、福岡市、名古屋市、多摩市、世田谷区、志木市、遠野市、紫波町の多くの方々にお世話になり、その他の自治体の方にも全国自治体等FM連絡会議において実務展開の多くの知恵を御教示いただいた。専門的な見地からは、公益社団法人日本ファシリティマネジメント推進協会の中津先生・松成先生をはじめ、財団法人建築保全センター、株式会社日本経済研究所、財団法人東北活性化研究センター、財団法人北海道東北地域経済総合研究所の皆様と幾度となく意見交換をさせていただいた。さらに、首都大学東京山本教授、名古屋大学松岡准教授、東洋大学根本教授、同大学稲生教授には盛岡までお越しいただいたほか、早稲田大学小松教授、同大学イサンジュン氏、金沢工業大学田満教授から貴重な御指導をいただいた。今後の更新費用の推計等では、総務省自治財政局後藤理事官、財務省理財局菊池係長に情報提供をいただいた。そして、本研究を支えていただいた岩手県立大学の関係職員の皆様、多大な助言や情報提供をいただいた盛岡市の関係課の皆様に、この場を借りて深くお礼申し上げる。

## 脚注

- 1) 盛岡市『盛岡市自治体経営の指針及び実施計画（平成 22 年）』pp. 31 参照。
- 2) 国土交通省『道路構造物の今後の管理・更新等のあり方に関する委員会提言』（平成 15 年）参照。
- 3) 厚生労働省『水道事業におけるアセットマネジメント（資産管理）に関する手引き』（平成 21 年）pp. I-6 参照。
- 4) 国土交通省『下水道施設のストックマネジメント手法に関する手引き（案）』（平成 20 年）pp. 1 参照。
- 5) FM推進連絡協議会『総解説ファシリティマネジメント』日本経済新聞社（平成 15 年）pp. 2 参照。
- 6) 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修，（財）建築保全センター編集・発行，（財）経済調査会発行『建築物のライフサイクルコスト』（平成 17 年）pp. 4 において，「生涯費用といたします。建築物の企画設計段階，建設段階，運用管理段階および解体再利用段階の各段階のコストの総計として，資本利子と物価変動の影響を加味して，想定される使用年数全体の経済性を検討するために用います。」と定義。
- 7) FM推進連絡協議会『総解説ファシリティマネジメント』日本経済新聞社（平成 15 年）pp. 46 において，「省エネルギー量を保証したうえで，そのための資金を提供し，建物オーナーと ESCO 事業者双方で成果を分配することが特徴である。（中略）ESCO 事業は，建築主にとってイニシャルコストが不要なため，最初から経済効果がある点で優れており，省エネルギー改修を検討するうえで，有効な手法のひとつと考えられる。」と解説。
- 8) FCI (Facility Condition Index) 米国 AME 社により 1990 年頃開発され，米国高等教育施設事務官協会による米国大学施設の調査方法に用いられているもので，施設の不具合の状況を財務的に評価する手法であり，米国ではポピュラーな評価手法として用いられている。
- 9) FM推進連絡協議会『総解説ファシリティマネジメント』日本経済新聞社（平成 15 年）pp. 406 において，「日常の点検によって，施設の機能・性能の劣化の有無や兆候・状態を事前に把握する。現状では異常が見当たらなくても，時間の経過とともに発生するであろうさまざまな要因を検討し，計画的に適切な処置を行うことにより，故障や停止，事故や二次災害などを未然に防ぐ。コストの発生や利用者へのサービス低下を最小限に抑える」と解説。
- 10) PPP は施設整備手法のみの概念ではない。公民連携は今後の公共サービスの提供に不可欠な要素である。活用が見込まれる分野としては，①民間による公共サービスの提供，②公有資産の民間活用による事業創出，③民間活動等支援などが挙げられる。（出典 公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会『PRE 戦略実践のために』（平成 23 年）pp. 188-209）
- 11) 公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会『PRE 戦略実践のために』（平成 23 年）pp. 112 参照。
- 12) 内閣府は「PFI (Private Finance Initiative : プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) とは，公共施設等の建設，維持管理，運営等を民間の資金，経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法」と定義。
- 13) 経済産業省は「PFI (Private Finance Initiative) とは，公共サービス（公共施設の建設，維持管理，運営等）に民間の資金，経営能力及び技術的能力を導入し，国や地方公共団体が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供する手法。」，「PPP (Public Private Partnership) は，この概念をさらに拡大し，公共サービスに市場メカニズムを導入することを旨に，サービスの属性に応じて民間委託，PFI，独立行政法人化，民営化等の方策を通じて，公共サービスの効率化を図ることをいう。」，「PFI は PPP の実施手段のひとつ，ということになる。」と述べている。

## 参考文献・参考資料

- 1) Anthony E. Boadman, David H. Greenberg, Aidan R. Vining, David L. Weimer "COST-BENEFIT ANALYSIS: CONCEPTS AND PRACTICE", 2001 (岸本光永監修, 出口亨・小滝日出彦・阿部俊彦訳『費用・便益分析 公共プロジェクトの評価手法の理論と実践』ピアソン・エデュケーション 平成16年)
- 2) David G. Cotts "THE FACILITY MANAGEMENT HANDBOOK, SECOND EDITION", 1999 (松岡利昌監修, 加藤達夫・金英範・古川毅・堀雅木・山田教彰訳『ファシリティマネジメントハンドブック』ジョイントワークス 平成22年)
- 3) FM推進連絡協議会『総解説ファシリティマネジメント』(日本経済新聞出版社 平成21年)
- 4) NPO 法人施設マネジメント研究会『新たな自治体経営をめざして 公立学校の施設マネジメント戦略』(ぎょうせい 平成17年)
- 5) 青森県『橋梁アセットマネジメント基本計画』(平成16年)
- 6) 青森県『県有施設長寿命化計画』(平成20年)
- 7) 青森県『県有施設利活用方針』(平成19年)
- 8) あずさ監査法人『行財政改革とガバナンス構築のための新地方公会計の実務と活用』(同文館出版 平成23年)
- 9) 足立区『公共施設再配置のための指針』(平成21年)
- 10) 石原俊彦・稲沢克祐『自治体職員がみたイギリス』(関西学院大学出版会 平成20年)
- 11) 稲沢克祐『自治体における公会計改革』(同文館出版 平成21年)
- 12) 上山信一『行政の経営改革—管理から経営へ—』(第一法規出版 平成14年)
- 13) 上山信一・大阪市役所『行政の経営分析』(時事通信社 平成20年)
- 14) 鶴澤昌和『ファシリティマネジメントが変える経営戦略』(N T T出版 平成19年)
- 15) 宇都宮市『中核市行政水準調査』(平成22年)
- 16) 大阪市『施設建築物のファシリティマネジメント』(平成20年)
- 17) 大竹弘和『指定管理者モニタリング導入のすべて』(ぎょうせい 平成20年)
- 18) 大田昭一『地方自治職員研修臨時増刊号—施設マネジメントの再構築—』(公職研 平成22年)
- 19) 大和田一紘『市町村財政分析』(自治体研究者 平成17年)
- 20) 落合幸隆『自治体担当者のための公会計基準モデル財務書類4表作成の実務』(ぎょうせい 平成21年)
- 21) 神奈川県『県有施設長寿命化指針』(平成14年)
- 22) 川崎市『市有財産を有効活用するための基本方針』(平成19年)
- 23) 京都府『府有資産利活用推進プラン』(平成21年)
- 24) 建築保全センター『NPMによる公共建築の経営戦略—新たな自治体経営をめざして—』(平成15年)
- 25) 建築保全センター『建築物のライフサイクルコスト』(経済調査会 平成17年)
- 26) 建築保全センター『公共建築物の保存・活用ガイドライン』(平成14年)
- 27) 建築保全センター『施設管理者のための保全業務ガイドブック』(平成18年)
- 28) 厚生労働省『水道事業におけるアセットマネジメント(資産管理)に関する手引き』(平成21年)
- 29) 公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会(PRE研究会)『PRE戦略実践のために』(住宅新報社 平成23年)
- 30) 国土交通省『PRE戦略を実践するための手引書』(平成21年)
- 31) 国土交通省国土技術政策総合研究所『公共建築の部位・設備の特性等を踏まえた中長期修繕計画策定及び運用のためのマニュアル(案)』(平成17年)
- 32) 国土交通省『下水道施設のストックマネジメント手法に関する手引き(案)』(平成20年)
- 33) 国土交通省『道路構造物の今後の管理・更新等のあり方に関する委員会提言』(平成15年)

- 34) 小西砂千夫『地方財政』(学陽書房 平成 22 年)
- 35) さいたま市『公共施設マネジメント方針』(平成 22 年)
- 36) 財務省『「新成長戦略」における国有財産の有効活用について』(平成 22 年)
- 37) 財務省『国有財産行政における P R E 戦略について』(平成 22 年)
- 38) 佐倉市『F M 推進基本方針』(平成 20 年)
- 39) 佐倉市『施設白書 (平成 21 年度版)』(平成 23 年)
- 40) 佐藤徹『自治体行政と政策の優先順位づけ—あれもこれも” から “あれかこれか” への転換』(大阪大学出版会 平成 21 年)
- 41) 自治総合センター『地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書—公共施設及びインフラ資産の更新に係る費用を簡便に推計する方法に関する調査研究—』(平成 23 年)
- 42) 社会福祉士養成講座編集委員会『新・社会福祉士養成講座 9 地域福祉の理論と方法』(中央法規出版 平成 22 年)
- 43) 神野直彦『財政学 [改定版]』(有斐閣 平成 19 年)
- 44) 世田谷区『公共施設整備方針』(平成 17 年)
- 45) 竹下謙・横田光雄・稲沢克祐・松井真理子『イギリスの政治行政システム—サッチャー、メジャー、ブレア政権の行財政改革』(ぎょうせい 平成 14 年)
- 46) 多摩市『ストックマネジメント計画』(平成 19 年)
- 47) 多摩市『公共施設の配置のあり方に関する考え方』(平成 19 年)
- 48) 茅ヶ崎市『公共施設整備・再編計画』(平成 20 年)
- 49) 地方自治研究機構『地域政策研究第 49 号』(ぎょうせい 平成 21 年)
- 50) 中央教育審議会『第 2 期教育振興基本計画の策定に向けた基本的な考え方』(平成 23 年)
- 51) 中核市市長会『都市要覧(平成 22 年度版)』(平成 23 年)
- 52) 東京都『橋梁の戦略的予防保全型管理に向けて』(平成 20 年)
- 53) 東京都『主要施設 10 ヶ年維持更新計画』(平成 21 年)
- 54) 東京都『今後の財政利活用の指針』(平成 19 年)
- 55) 東洋大学 PPP 研究センター『自治体別人口・公共施設延床面積リスト』(平成 24 年)
- 56) 東洋大学 PPP 研究センター『公民連携白書 (2010~2011)』(時事通信社 平成 22 年)
- 57) 遠野市『構造改革特別区域計画—遠野市民センター 学びのプラットフォーム特区—』(平成 21 年)
- 58) 都市のしくみとくらし研究所『city@life 都市のしくみとくらし no. 99~特集 学校からのまちづくり~』(平成 23 年)
- 59) 内閣府『「補助対象施設の転用等の弾力化」に関するリーフレット』(平成 20 年)
- 60) 中井英雄・齊藤慎・堀場勇夫・戸谷裕之『新しい地方財政論』(有斐閣 平成 22 年)
- 61) 中井達『政策評価—費用便益分析から包絡分析法まで—』(ミネルヴァ書房 平成 17 年)
- 62) 長崎県『F M 導入基本方針』(平成 22 年)
- 63) 名古屋市『アセットマネジメント基本方針』(平成 21 年)
- 64) 奈良県『県有資産の有効活用に関する基本方針』(平成 20 年)
- 65) 習志野市『公共施設マネジメント白書』(平成 22 年)
- 66) 習志野市『公共施設再生計画策定に対する提言書』(平成 23 年)
- 67) 新潟市『人口減少社会が新潟市に与える影響とアセットマネジメント』(平成 21 年)
- 68) 日本総合研究所『自治体不動産の有効活用—P R E 戦略の基本と実践』(学陽書房 平成 21 年)
- 69) 日本都市センター『都市とガバナンス 第 14 号』(平成 22 年)
- 70) 日本ファシリティマネジメント推進協会『F M 財務評価ハンドブック 2009—経営効率化に貢献する F M 財務評価手法の実践的な手引き—』(平成 21 年)
- 71) 日本ファシリティマネジメント推進協会『公共ファシリティマネジメント戦略—施設資産の量と質を見直す—』(平成 22 年)
- 72) 日本ファシリティマネジメント推進協会『総務の山田です』(産業情報センター社 平

- 成 22 年)
- 73) 日本ファシリティマネジメント推進協会『パブリックFM実践ガイドブック』(平成 20 年)
  - 74) 日本ファシリティマネジメント推進協会『病院にこそ必要なファシリティマネジメントー「病院建替・増改築」に関する調査報告書一』(平成 21 年)
  - 75) 日本ファシリティマネジメント推進協会『ファシリティの品質を考える』(平成 15 年)
  - 76) 日本ファシリティマネジメント推進協会『ファシリティマネジメント事例集』(平成 17 年)
  - 77) 日本ファシリティマネジメント推進協会『ベンチマーク調査報告書』(平成 20 年)
  - 78) 日本ファシリティマネジメント推進協会『わかり易いライフサイクルコスト』(平成 12 年)
  - 79) 根本祐二『朽ちるインフラ』(日本経営新聞出版社 平成 23 年)
  - 80) 練馬区『施設の適正配置・再編方針』(平成 17 年)
  - 81) 練馬区『施設改修改築計画』(平成 18 年)
  - 82) 練馬区『第Ⅱ期施設改修改築計画』(平成 22 年)
  - 83) 秦野市『公共施設白書〔施設別解説編〕』(平成 21 年)
  - 84) 秦野市『公共施設白書〔本編〕』(平成 21 年)
  - 85) 秦野市『公共施設再配置計画』(平成 23 年)
  - 86) 浜松市『資産経営推進方針』(平成 21 年)
  - 87) 平塚市『公共施設総合的管理基本方針』(平成 18 年)
  - 88) 平塚市『長寿命化に向けた考え方』(平成 20 年)
  - 89) 福岡市『アセットマネジメント推進に関する研究報告書』(平成 17 年)
  - 90) 福岡市『アセットマネジメント基本方針』(平成 20 年)
  - 91) 福岡市『建築物長期保全計画書作成要領』(平成 21 年)
  - 92) 福島県『県有財産最適活用計画』(平成 20 年)
  - 93) 藤沢市『公共施設マネジメント白書』(平成 20 年)
  - 94) 北海道『FM導入基本方針』(平成 18 年)
  - 95) 真淵勝『行政学』(有斐閣 平成 21 年)
  - 96) 三重県『県有財産利活用計画』(平成 18 年)
  - 97) 宮脇淳・佐野修久『公共サービス改革』(ぎょうせい 平成 22 年)
  - 98) 宮脇淳・佐野修久『公有資産改革』(ぎょうせい 平成 21 年)
  - 99) 武蔵野市『公共施設白書』(平成 23 年)
  - 100) 武蔵野市『公共施設保全整備の方針』(平成 16 年)
  - 101) 文部科学省『「生きる力」をはぐくむ学校での安全教育』(平成 22 年)
  - 102) 文部科学省『新たな学校施設づくりのアイデア集～充実した教育活動と豊かな学校生活のために～』(平成 22 年)
  - 103) 文部科学省『学校施設における地域ぐるみの防犯対策事例集』(平成 21 年)
  - 104) 文部科学省『東日本大震災の被害を踏まえた学校施設の整備』(平成 23 年)
  - 105) 文部科学省・厚生労働省『余裕教室の有効活用～余裕教室活用事例～』(平成 22 年)
  - 106) 八千代市『公共施設再配置等の方針』(平成 20 年)
  - 107) 矢吹雄平『地域マーケティング論ー地域経営の新地平ー』(有斐閣 平成 22 年)
  - 108) 横浜市『公共施設の保全・利活用基本方針』(平成 21 年)
  - 109) 横浜市『資産活用基本方針』(平成 22 年)

#### 《注意事項》

- ・参考文献及び参考資料は、著者(団体)等名、「論文等名」『著書(雑誌)等名』,(発行者 発行年),掲載ページの順に記載した。
- ・定期的に発行されている文献等については1つにまとめて表記した。
- ・発行期間が複数年にわたるものの著者(団体)等名については、最新年の名称を用いた。
- ・盛岡市が発行する資料については掲載を省略した。

# 資料編

## I 公共施設の有効利用に関する市民意識調査の結果について

人口減少少子高齢社会の進展等に伴う社会構造の変化により、市の税収が長期にわたり漸減する見込みの中、これまでどおり老朽化した公共施設を全て建替えなどにより更新していくことは困難な状況にある。その一方で、住民ニーズは多様化し、更なる行政サービスの充実が求められている。

限られた財源の中で、行政サービスを最大限に展開していくためには、住民が真に求めている行政サービスを検証し、現在の財政規模や住民ニーズに合った公共施設となるよう施設を再度見直すことが必要である。

こうしたことから、現在保有している公共施設の利用度を把握するとともに、住民が必要としている行政サービスを把握することを目的として、次のとおり市民意識調査を実施した。

### 1 調査の概要

#### (1) 調査対象

住民基本台帳に登録されている平成23年2月1日現在で20歳から79歳までの盛岡市民2,000人。

今回の調査に際しては、地域によるばらつきを解消するため、20歳から79歳までの盛岡市民を住所順に並べ替え、等間隔に2000人を無作為抽出している。

#### (2) 調査期間

平成23年2月3日(木)～15日(火)

#### (3) 調査方法

調査票を郵送し、返信用封筒で回答用紙を回収した。

#### (4) 回答の回収状況

対象者2000人のうち975人の回答があり回収率は48.75%となった。

表1 回答者内訳

年代	男	女	性別無回答	総計
20歳代	29	40		69
30歳代	58	99		157
40歳代	70	106		176
50歳代	81	111		192
60歳代	85	117		202
70歳代	74	81		155
年代無回答			24	24
総計	397	554	24	975

## 2 調査項目及び回答状況について

以下調査項目及びその回答を併記する。

### I 公共施設の利用状況について

問 1～4 あなたは、過去 1 年間に次の公共施設をどのくらい利用（訪問も含む）しましたか。

注) 20歳未満の同居の子供の利用については、回答者の利用とみなす。

下記施設は、もりおか暮らしの 便利帳における公共施設を表示 (屋外施設等を除く)	利用頻度					施設を知らない
	利用していない	年 数回 利用	月 数回 利用	週 数回 利用	ほ ぼ毎 日利 用	
盛岡体育館（上田）	1	2	3	4	5	6
（以下略）全81施設						

#### 【回答】

広域で利用する施設と地区単位で利用する施設があり、横並びで比較をすることはできないが、図 1・表 2 のとおり利用の実態が明らかとなった。また、施設自体を知らないという割合も多い。

図1 公共施設の利用状況



表2 各施設の地区別利用者数

施設名	地区名																	無回答	総計												
	仁王	桜城	上田	緑が丘	松園	青山	みたけ	北厨川	西厨川	土淵	東厨川	城南	加賀野	山岸	社陵	大慈寺	米内			仙北	本宮	太田	つなぎ	中野	築川	見前	飯岡	乙部	巻堀姫神	好摩	洪民
盛岡体育館(上田)	5	8	14	4	3	12	4	1	8	2	6	4	1	5	3	2	2	6	2	2	7	7	3	1	2	3	1	2	3	115	
県営体育館(青山)	3	2	6	2	5	18	3	1	7	5	1	1	1	2	1	2	6	3	2	5	2	3	2	3	2	2	2	2	83		
都南体育館	1		2								1				1	1	1	3			1	12	2	2					27		
飯岡体育館										1							2					3	1						7		
乙部体育館											1										2	2	11						16		
洪民運動公園総合体育館	2	1	4	1	3	3	1	1	2	1	2	2	3	3	1	2	2	3	2	2	2	3	2	2	1	5	9	62			
好摩体育館			1						1		1		1		1												5	2	12		
県勤労身体障害者体育館(青山)	1	2	2		4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16		
小中学校体育館	5	1	8	3	4	11	4	2	5	3	1	3	2	4	1	3	4	11	7	8	1	8	5	8	4	5	1	122			
アイスアリーナ(本宮)	9	9	14	7	7	16	6	2	10	3	8	7	3	9	1	4	6	16	21	13	10	11	12	4	1	4	6	219			
県営武道館(みたけ)	2	4	4	3	7	5	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	4	2	2	2	2	2	1	4	43		
武道館(住吉町)	1	1			1	1	1	1					2						1	1	1	1					1	1	12		
弓道場(加賀野)			1		1								2									1							5		
ゆびあす(上田字)	10	8	14	12	25	13	5	4	7	3	3	5	3	16	1	2	9	7	9	6	6	7	3	7	2	1	6	5	199		
総合プール(本宮)	4	6	4	2	6	2	10	2	3	3	1	6	1	1	1	1	8	12	6	1	2	4	4	4	1	1	1	93			
高松プール	1			1	1	3			1		1	1				2						1	1					13			
都南中央公園プール									1		1					2						4	1	3				1	14		
洪民運動公園B&G海洋センタープール			1		1											1											2	8	13		
県営スケート場(みたけ)	1	1	3	7	3	15	5	2	6	1	5	2	3	1	1	2	5	3	2	3	3	2	5	1	1	1	1	1	83		
太田スポーツセンター	1	3	1	2	1	1	2			1					1	1	3	7	1	2	1	1							29		
網取スポーツセンター	2	2	2	1	1	1	1	1	1	3	2	1	2	1	2	1	4	1	1	1	1	3	1	2				1	31		
屋内ゲートボール場(前九年)	1	1			3					1	1																		7		
県民会館(内丸)	18	23	33	28	31	41	18	4	24	7	13	26	8	26	14	6	11	27	26	16	2	22	2	36	19	13	1	5	8	12	520
市民文化ホール(盛岡駅西通 マリオス内)	15	23	32	26	26	41	18	6	24	8	16	25	10	21	12	7	7	29	25	11	2	21	3	28	20	12	5	7	10	490	
盛岡劇場(松尾町)	3	9	11	8	8	16	6	2	10	4	9	14	2	6	4	5	6	12	8	4	2	12	2	13	5	8	2	1	5	197	
キャラホール(都南文化会館)	4	5	7	6	8	13	7	3	4	3	5	10	1	8	3	5	4	12	15	4	10	35	21	17	1	2	4	2	217		
姫神ホール(洪民文化会館)	1	1	2	3	8	2	1			1	1	2	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	8	10	1	48		
河南公民館	1	2	1	2	1	2	1	1		8	1	1	2	5	1	1	2			8	1	3						2	43		
都南公民館	1	3	1	1	1	1				1	4	1	1	1	1	1	3				2	18	8	8			1	2	58		
洪民公民館		1	1	1	3	1					1	1				1							1				7	11	29		
中央公民館(愛宕町)	8	4	16	8	13	18	10	1	9	1	2	16	6	26	7	5	6	8	6	3	12	9	3	4			1	6	208		
西部公民館(南青山町)	1	2	4	4	6	27	8		20	1	9	4	1	1	1	1	4				2	1					2	1	100		
上田公民館	2	7	26	9	10	6	4	3	2	3	6	1	5	2	2	3	4	4			6	4	1	1			1	1	4	117	
地区公民館(松園・見前・飯岡・乙部・好摩・玉山・蔵川)	4	1	5	6	28	3	1	1		2	1					2	3	3	2	2	2	22	13	14	8	5	3	131			
岩手教育会館(大通)	4	8	6	10	10	14	6		5	3	6	11	5	9	2	5	4	8	6	3	4	4	3	6	2	1	5	150			
県公会堂(内丸)	6	6	12	9	11	14	7	1	6	2	3	12	3	8	6	3	4	7	3	2	6	5	3	1	1	2	2	2	145		
ブラザおでっ(中ノ橋通)	13	13	22	16	23	28	10	3	16	2	13	27	6	17	13	7	5	18	10	5	1	19	1	22	6	11	2	4	9	342	
アイーナ(図書館以外の部分 盛岡駅西通)	14	27	27	16	32	49	15	6	28	6	16	26	7	22	9	7	10	31	25	15	2	22	1	28	21	15	3	7	14	501	
サンライフ盛岡(仙北)				1	3	4		1	1	2	1					3	16	3			1	3	3				1	4	47		
勤労福祉会館(紺屋町)	1	3	5	5	6	8	3	1	4	9	4	4	2	2	3	2	6	3	7	7	6	2	2	3	3	2	3	3	101		
盛岡地区勤労者共同福祉センター(矢巾町)	1				1	1			1								3	1				2	2	4					1	17	
都南勤労福祉会館			1		1	1	1								1				1			3	2	2					13		
地区活動センター等(生活改善・農民研修・中央通勤労青少年ホーム)	3	1	9	4	17	22	11	2	5	3	6	5	2	11	2	1	6	9	14	14	2	4	6	8	7	6	4	184			
中央通勤労青少年ホーム	1	1	1	4	2					1									1										11		
もりおか女性センター別館(肴町)	2			2	5					1	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	1					1	26		
区界高原少年自然の家	2	3	6	2	1	6	1		2	1	1	2	1	4	3	3	2	2	2	2	2	2	2					2	50		
子ども科学館(本宮)	4	8	7	7	10	20	3	3	8	6	5	8	2	6	4	4	3	12	19	11	9	11	4	3			4	5	186		
都南サイクリングマール(湯沢 都南つどの森内)			1	2	1	3	2	2	1	4	1	1	2	4	5	1	4	9	12	6			1	1	1			1	63		
森林創作実習館(湯沢 都南つどの森内)				1	1	1	2	1	1		1					3	2	2	2	2	2	2	5	3					1	30	
先人記念館(本宮)	5	8	8	3	7	11	1	1	4	4	6	5	1	4	2	2	8	9	6	2	8	5	1	1	1	1	1	1	2	115	
遺跡の学び館(本宮)	3	6	3	1	1	6			4	1	1	2	1	2	1	1	5	5	1	3	3	2							4	61	
原敬記念館(本宮)	1	5	4	2	5	11			1	1	1	6	3	1	1	3	3	8	8	2	1	1	5	4	1		1	1	80		
石川啄木記念館(洪民)		4	4	4	6	9	1		2	1	3	1	1	3	1	1	2	4	1	1	1	3	5	1	1	3	4	2	69		
都南歴史民俗資料館(湯沢)		1			4												1				1	3	6	1					17		
玉山歴史民俗資料館(巻堀)			1		2									1														1	5		
志波城古代公園(上鹿妻)	1	4	1	1	1	6	2	1	1	2				1	1	1	3	7	8			3	1	1					1	46	
動物公園(新庄字)	5	8	14	11	19	22	3	3	10	4	10	18	3	12	3	6	4	13	21	11	16	24	11	11			1	5	5	273	
県立博物館(上田字)	4	7	12	11	27	16	6	1	4	1	7	3	1	6	2	2	5	9	7		9	7	4					3	154		
県立美術館(本宮)	12	16	20	15	21	19	10	2	15	3	11	19	6	10	8	3	4	19	25	6	15	15	8	7	1	2	6	298			
市立図書館(高松)	4	5	22	13	17	6	6	2	6	2	7	2	4	9	3	2	5	1	2	1	1	2	1	1				3	126		
都南図書館	1	1	3	5	2	3			1	2	3	1	2	3	4	11	11	1	5	35	15	18						2	129		
洪民図書館			1	1	1	1	1							1	1	1											1	5	8	21	
県立図書館(盛岡駅西通 アイーナ内)	12	23	15	10	15	27	11	5	17	5	15	14	5	16	10	4	3	15	22	12	11	13	3	5	1	3	3	8	300		
児童館・児童センター	4	2	6	6	2	7	2	1	4	5	6	3	6	2	3	3	4	6	7	4	1	4	7	5	1	3	4	1	109		
保育所(私立を除く)	1	3	1	1	1	5				1	2	1	1				3	3	2	5	2	1	3			1	1	1	38		
つどの広場KOKKO(こっこ)(大通)	1	1							1		3	1					1	1	1	1									11		
つどの広場にこっこ(肴町)	1					</																									

問5 あなたは、盛岡市近郊の他市町村の公共施設（庁舎・学校・病院を除く）で、よく利用（訪問も含む）する施設はありますか。

名 称 (最大3つまで)	利用頻度			
	年 数 回 利 用	月 数 回 利 用	週 数 回 利 用	ほ ぼ 毎 日 利 用
	1	2	3	4
	1	2	3	4
	1	2	3	4

【回答】

以下のとおり文化ホール，子どもが遊ぶ場所，運動場などは他市町村にある施設も利用している。

表3 他市町村の公共施設の利用状況

名 称	年 数 回 利 用	月 数 回 利 用	週 数 回 利 用	ほ ぼ 毎 日 利 用	総 計
北上さくらホール	9	1			10
矢巾町田園ホール	8				8
いわて子どもの森	8	1			9
滝沢総合運動公園	7				7
岩手産業文化センターアピオ	6				6
滝沢村総合体育館	1	1	2		4
滝沢森林公園	1	2			3
いこいの村	2	1			3
花巻市文化会館	3				3
雫石プール	3				3
サンビレッジ紫波	2				2
花巻広域公園	2				2
Zホール	2				2
雫石町野菊ホール	2				2
滝沢村東部体育館		1	1		2
滝沢ふるさと交流館	1		1		2
雫石町総合運動公園	2				2
網張温泉	1	1			2

以下単独回答省略（別添資料参照）

## Ⅱ 活動に対する意識について

問6 あなたは、仕事(家事)以外にどのような活動に最も関心がありますか。

- 1 スポーツ・運動
- 2 文化・芸術活動
- 3 地域活動・社会的活動
- 4 学習・研究
- 5 子育て・保育
- 6 介護・福祉
- 7 その他 ( )

### 【回答】

「スポーツ・運動」や「文化・芸術活動」は世代を通じ関心が高い。このほか30歳代及び40歳代は「子育て・保育」に、50歳代～70歳代は「介護・福祉」、「地域活動・社会的活動」に関心が高い。

表4 仕事以外に最も関心がある活動

問6	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	無回答	総計
スポーツ・運動	33	50	65	68	72	32	7	327
文化・芸術活動	7	35	41	52	53	38	5	231
地域活動・社会的活動	1	7	10	15	26	27	1	87
学習・研究	8	7	13	11	2	3		44
子育て・保育	15	42	23	6	2	1		89
介護・福祉	1	7	13	20	23	22	2	88
その他	1	6	4	8	2	3		24
無回答	3	3	7	12	22	29	9	85
総計	69	157	176	192	202	155	24	975

問7 問6の活動をするに当たり、困っていることはありますか。

- 1 ある
- 2 ない → (2を選択した場合は問11へ)

【回答】問8で回答。

問8 問7で1を○で囲んだ方にお尋ねします。  
最も困っていることは、どのようなことですか。

- 1 活動する時間が確保できない（時間）
- 2 活動にお金が掛かる（お金）
- 3 一緒に活動する人がいない（人）
- 4 活動に関する情報が不足している（情報）
- 5 活動する場所が不足している（場所）
- 6 活動する機会が不足している（機会）
- 7 その他（ ）

【回答】

困っている理由としては、「活動する時間が確保できない」が最も多く、「活動にお金が掛かる」、「活動に関する情報が不足している」、「活動する場所が不足している」と続いている。

表5 関心のある活動において困っている理由

	問6	問7			問8						
	関心のある活動	困っている	い 困っていない	無回答	困っている（理由別）						
					時間	お金	人	情報	場所	機会	その他
スポーツ・運動	327	163	153	11	45	29	16	20	33	10	10
文化・芸術活動	231	81	142	8	28	18	4	11	6	6	8
地域活動・社会的活動	87	43	40	4	12	6	11	10	1	1	2
学習・研究	44	19	24	1	7	3	1	5	1	1	1
子育て・保育	89	50	38	1	10	9	4	10	11	2	4
介護・福祉	88	37	44	7	6	11	6	9	3	2	
その他	24	7	13	4		2		1	1	1	2
無回答	85	3	20	62	2	1					
総計	975	403	474	98	110	79	42	66	56	23	27

問9 困っていることは、どの主体が解決すべきと考えますか。

- 1 自分 2 家族 3 友人・知人 4 近所・地域の住民  
5 勤務先 6 行政 7 民間事業者 8 その他 ( )

【回答】

表6 困っていることを解決すべき主体

問6	問8	自分	家族	友人 知人	近所 地域の 住民	勤務先	行政	民間 事業者	その他	無回答	総計
スポーツ・運動	時間	29	2		2	4	6		1	1	45
	お金	8	2		1	1	12	4		1	29
	人	9	2	2	3						16
	情報	7		1	1	1	8		1	1	20
	場所	1			1		25	1	3	2	33
	機会	4	1			2	1	1	1		10
	その他	3			1		6				10
小計		61	7	4	8	8	58	6	6	5	163
文化・芸術活動	時間	15	5			4	2	1	1		28
	お金	4	1	1			11			1	18
	人	2			1					1	4
	情報	2			1		6	1	1		11
	場所						6				6
	機会	2				1		2		1	6
	その他	1					5		1	1	8
小計		26	6	1	2	5	30	4	3	4	81
地域活動・社会的活動	時間	7			2	1	2				12
	お金				1		5				6
	人	1			8			1		1	11
	情報	1			2		5	2			10
	場所						1				1
	機会							1			1
	その他				1				1		2
小計		9			14	1	13	4	1	1	43
学習・研究	時間	3	1	1		1	1				7
	お金	2					1				3
	人	1									1
	情報	3					1		1		5
	場所							1			1
	機会	1									1
	その他						1				1
小計		10	1	1		1	4	1	1		19
子育て・保育	時間	7				2	1				10
	お金	2	2				5				9
	人	3			1						4
	情報	3	1				5			1	10
	場所	1					10				11
	機会						2				2
	その他	2					2				4
小計		18	3		1	2	25			1	50
介護・福祉	時間	1	4			1					6
	お金	3	1		1		6				11
	人	2		1	1			1		1	6
	情報	2		1			4	1		1	9
	場所				1		1			1	3
	機会		1						1		2
	その他										0
小計		8	6	2	3	1	11	2	1	3	37
その他	時間										
	お金	1						1			2
	人										
	情報	1									1
	場所						1				1
	機会							1			1
	その他				1		1				2
小計		2			1	2	2				7
無回答	時間	1			1						2
	お金	1									1
小計		2			1						3
総計		136	23	8	30	18	143	19	12	14	403

表6から行政に求められていることを抜粋したものが表7である。

行政に解決が求められている活動は、「スポーツ・運動」が最も多く、次いで「文化・芸術活動」、「子育て・保育」と続いている。

その困っていることは「活動する場所」が最も多く、次いで「活動にお金がかかる」、「活動に関する情報が不足している」と続いている。

表7 行政に求められている項目

	時間	お金	人	情報	場所	機会	その他	総計
スポーツ・運動	6	12		8	25	1	6	58
文化・芸術活動	2	11		6	6		5	30
地域活動・社会的活動	2	5		5	1			13
学習・研究	1	1		1			1	4
子育て・保育	1	5		5	10	2	2	25
介護・福祉		6		4	1			11
その他					1		1	2
総計	12	40	0	29	44	3	15	143

問10 問9で6(行政)を○で囲んだ方にお尋ねします。

具体的に何をどのようにして欲しいですか。(自由記載)

【回答】(自由記載につき全回答の添付は省略する。)

記載内容の特徴としては次のとおりであった。

「お金」及び「情報」については、活動を問わず項目が挙げられ、「お金」については、使用料金の引き下げ(または負担の軽減)を、「情報」については、情報周知の強化を求める声が多い。

最も多い項目としては、「スポーツ・運動」に関する活動の「場所」に対する解決策である。この項目は40歳代の子がある回答者から多く求められており、サッカー・野球施設の不足や冬季の屋内運動場を求める意見が複数あった。

次に多い項目としては、「子育て・保育」の「場所」である。この中の複数意見としては、病児・病後児保育の場所が求められている。

このほか、「スポーツ・運動」に関する「時間」については、夜間の利用時間帯の拡充が求められている。

### Ⅲ 公共施設に対する意識について

現在、盛岡市内にある公共施設について

問11 あなたは、盛岡市内の公共施設に対して、不便を感じていることはありますか。（複数回答可。最大3つまで。）

- 1 特になし（→問13へ）
- 2 利用可能な曜日が合わない
- 3 利用可能な時間帯が合わない
- 4 利用料金が低い
- 5 立地が遠い
- 6 事業内容に魅力が無い
- 7 施設が老朽化している
- 8 施設の設備が足りない
- 9 施設に関する情報が不足している
- 10 混みあっており予約を取りにくい
- 11 施設の予約方法が面倒である
- 12 その他（ ）

#### 【回答】

「特になし」・「無回答」以外の不便があると回答している人は49.4%で、「施設に関する情報が不足している」が最も多く、次いで「立地が遠い」、「利用料金が低い」などが続いている。

表8 市内の公共施設に対して感じている不便

	20 歳 代	30 歳 代	40 歳 代	50 歳 代	60 歳 代	70 歳 代	無 回 答	総計	975 人中
特になし	25	59	73	91	86	81	5	420	43.1%
施設に関する情報が不足している	14	32	28	25	29	15	1	144	14.8%
立地が遠い	15	16	18	22	37	17	5	130	13.3%
利用料金が低い	12	19	31	17	27	6	3	115	11.8%
利用可能な時間帯が合わない	9	20	17	24	10	6	0	86	8.8%
その他	3	19	30	14	9	9	2	86	8.8%
事業内容に魅力が無い	11	18	19	20	6	4	0	78	8.0%
施設の設備が足りない	10	12	18	13	7	9	1	70	7.2%
利用可能な曜日が合わない	5	12	17	9	18	3	2	66	6.8%
施設が老朽化している	1	15	21	10	9	3	0	59	6.1%
混みあっており予約を取りにくい	3	5	9	8	13	10	1	49	5.0%
施設の予約方法が面倒である	0	4	6	5	11	9	0	35	3.6%
無回答	4	6	3	11	19	19	11	73	7.5%

問12 あなたは、盛岡市内の公共施設のうち、具体的にどの施設に対して、どのような不便を感じていますか。(最大3施設まで)

また、それはどのようにして欲しいと思いますか。(自由記載)

施設名	不便の内容 (問11の選択肢)	このようにして欲しいなどあれば 記入してください(自由記載)

【回答】(自由記載につき全回答の添付は省略する。)

要望として多かったものは、「駐車料金が高く利用が制限されている」や、ゆびあす・総合プールなどの「利用料金が低い」など。

「設備不足」については、バリアフリーや施設固有の設備の改善の要望が多い。「立地が遠い」と回答した中には、バスの便の不便さなどが挙げられている。

表9 施設別不便内容

施設名	総計	曜日が合わない	時間帯が合わない	料金が低い	立地が遠い	事業に魅力が無い	老朽化	設備不足	情報不足	予約を取りにくい	予約方法が面倒	その他	駐車料金が低い	駐車場不足
アイーナ	72	1	1	4	3	2		6	4			4	42	5
ゆびあす	28		1	17	2			1		1		6		
総合プール	24	1	1	14	4					1		3		
市立図書館	22	1	2		5		3	8	2			1		
マリオス	21			1		1		1	3			2	9	4
県民会館	19		2				2	2		1		1	9	2
県立美術館	18	1		4	6	4			1			1		1
盛岡体育館	15			2	1	1		3		3		1		4
盛岡市役所	12	2	1				1	1				2		5
アイスアリーナ	12	1		2		1	1	4	1			2		
中央公民館	9				1		1	1		1	3	1		1
県立博物館	8	1		1	5	1								
西部公民館	7		2	1				2		1				1
都南図書館	7		3					2				1		1
盛岡劇場	7				1					1			1	4
県営体育館	6			2			1					2		1
上田公民館	6					1				1	1	1		2
ハローワーク	6	1										1	1	3
プラザおでって	4		1										3	
子ども科学館	4	1				2						1		

以下4人未満省略

問13 現在、盛岡市内にない公共施設で、あれば良いと思う施設はありますか。  
ある場合はその内容を記入してください。(自由記載)

【回答】(自由記載につき全回答の添付は省略する。)

特徴とすると、「運動場」と「子どもが遊ぶ所」という意見が多かった。  
そのほかは少数であったが、様々な意見が寄せられた。

表10 盛岡市内にあれば良いと思う施設

施設	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	無回答	総計
運動場	4	4	12	4	2	4	1	31
子どもが遊ぶ所	1	14	11	2				28
駐車場			2	1	1	1		5
プール				1	1	2		4
自主学习スペース	2			1	1			4
体育館		1	2	1				4
スケート場			1	2	1			4

以下4人未満省略

「運動場」は40歳代子供有りの回答者が多く、小中高生を持つ親からの要望が多い。31人中26人は屋内の運動場を求めている。種目は多い順にサッカー、野球、テニス、フットサルなど屋内の人工芝で行う種目や屋外競技の冬季の練習場所を求める記載が多い。

表11 運動場の分析

施設	区分	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	無回答	総計
運動場	子供有	2	4	11	3	1			21
	子供無	2		1	1	1	4		9
	無回答							1	1
小計		4	4	12	4	2	4	1	31
運動場	屋内と記述	3	4	11	3	2	2	1	26
	屋内記述無	1		1	1		2		5
小計		4	4	12	4	2	4	1	31

「子どもが遊ぶ所」は、30歳代から40歳代に多く、就学前児童及び小学生の遊ぶ所を指している。回答者のうち13人は「子どもの森のような」という表現が記載されていた。

表12 子供が遊ぶ所の分析

施設	区分	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	無回答	総計
子どもが遊ぶ所	子供有		14	11	1				26
	子供無	1			1				2
小計		1	14	11	2				28

問14 あなたは、盛岡市内の公共施設について、不足している又は多すぎると感じている施設はありますか。

項目	不足している	やや不足している	ちょうどよい	やや多い	多い	わからない
体育館	1	2	3	4	5	6
武道館	1	2	3	4	5	6
プール	1	2	3	4	5	6
文化ホール	1	2	3	4	5	6
公民館・集会・活動施設	1	2	3	4	5	6
学習施設 ※ (学校は含まない)	1	2	3	4	5	6
図書館	1	2	3	4	5	6
児童福祉施設	1	2	3	4	5	6
高齢者福祉施設 (老人福祉センター)	1	2	3	4	5	6
障害者援護施設	1	2	3	4	5	6
介護支援施設	1	2	3	4	5	6
その他の福祉施設	1	2	3	4	5	6
盛岡市内の公共施設の総量	1	2	3	4	5	6

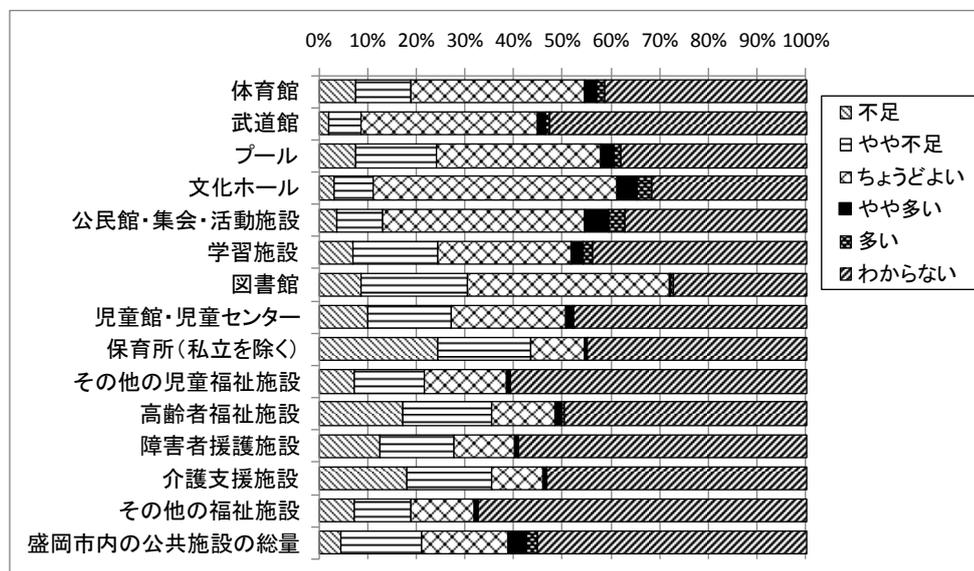
【回答】

概括すると「わからない」が最も多く、次いで「ちょうどよい」、「やや不足」、「不足」と続く。「わからない」と「ちょうどよい」によりいずれの施設も過半数を占める。福祉施設は「不足」の割合が比較的高い。一方、「公民館・集会・活動施設」は他項目と比べ「多い」と感じている回答者が一定数見受けられる。

問1～4において施設自体を知らないとの回答が多いことや、料金が高く使用できないなど、個々の施設において施設不足と感じる要因が様々あることから、施設の種類毎に個別の対応策が必要であると考えられる。

なお、今回は利用度と必要としている行政サービスの把握を目的とし、量の意識を確認したが、不足と感じている施設がある一方で、次問のように「施設の整理縮小が必要」など全体方針についての意見が多くあり、受益のみならず負担についても関心が寄せられているが分かった。今後は施設概要や利用度・コストを開示していくことが必要であると考えられる。

図2 盛岡市内にある公共施設に対する量の意識



問15 公共施設全般について、ご意見ご提案等がございましたらご自由に記入してください。

【回答】（自由記載につき全回答の添付は省略する。）

公共施設全般への意見等ということで、回答の種類がいくつかのパターンに分かれた。

まずは、個別施設の改善要望や新設要望が挙げられる。これについては問12（不便を感じている施設への要望）及び問13（あれば良いと思う施設）と類似した記載が見られた。

次に、公共施設整備等の全体方針についての意見等が挙げられる。「施設の整理縮小が必要である」という旨の記載が多く見られ、次いで「今ある施設の内容を充実させる」、「既存施設を多目的に活用する」、「新築を行わない」など、公共施設の建築の考え方を見直す意見が多くあった。

その他、「情報周知の徹底」を図る方策や、バスなどの「交通機関の充実」を求める声も多くあった。

表13 記載内容分類

記載対象	方向性	総計
個別施設について	改善要望	79
	新設要望	38
小計		117
全体方針について	施設の整理縮小が必要	15
	内容充実を図る	14
	既存施設を多目的活用	4
	新築抑制	4
	施設を複合化	3
	長期視点に立った整備	2
	建設時に修繕計画必要	1
	受益者負担	1
	民間活用	1
	その他	10
小計		55
その他	情報周知の徹底	18
	交通機関の充実	8
	その他	33
小計		59
総計		231

### Ⅲ 回答される方ご自身のことについて

問16 あなたの性別は、次のどちらですか。

1 男      2 女

【回答】 問17と併せて一覧表示

問17 あなたの年齢は、おいくつですか。(平成23年2月1日現在)

1 20歳代    2 30歳代    3 40歳代  
4 50歳代    5 60歳代    6 70歳代

【回答】

表14 回答者内訳及び構成比

年代	男	女	性別無回答	総計	構成比
20歳代	29	40		69	7.3%
30歳代	58	99		157	16.5%
40歳代	70	106		176	18.5%
50歳代	81	111		192	20.2%
60歳代	85	117		202	21.2%
70歳代	74	81		155	16.3%
年代無回答			24	24	
総計	397	554	24	975	
構成比	41.7%	58.3%			

構成比は無回答を除いた数で算定。

問18 あなたのお仕事の種類は大きく分けて、次のどれに当たりますか。

(該当する番号を1つ選び○で囲んでください。)

- 1 自営・自由業  
 2 常勤の勤め人（フルタイム）（会社員，公務員）  
 3 アルバイト，パート（派遣も含む）  
 4 家事専業  
 5 学生  
 6 無職  
 7 その他（具体的に： ）

【回答】

表15 仕事の種類分類

仕事の種類	20歳代		30歳代		40歳代		50歳代		60歳代		70歳代			年代 無回答		総計
	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女	無 回 答	女	無 回 答	
自営・自由業		1	4	3	6	11	11	18	16	17	7	5	3			102
常勤の勤め人(フルタイム)(会社員, 公務員)	10	18	46	40	55	23	60	18	27	10	5					312
アルバイト, パート(派遣も含む)	4	5	3	21	1	38	2	41	7	12	2	4				140
家事専業		9		29		23		27		56	1	38		1		184
学生	12	5	1	1												19
無職	2	2	2	1	7	6	8	5	33	17	55	32				170
その他	1		2	3	1	5		2	2	4	2	1				23
無回答										1					24	25
総計	29	40	58	98	70	106	81	111	85	117	72	80	3	1	24	975

問19 あなたには、同居している20歳未満のお子さんがいらっしゃいますか。

- 1 はい 2 いいえ

【回答】

表16 子供の有無

子供の有無	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	年代 無回答	総計	構成比
有り	19	93	117	51	25	21	0	326	34.4%
無し	50	64	59	141	177	130	0	621	65.6%
無回答	0	0	0	0	0	4	0	4	
総計	69	157	176	192	202	155	24	975	

構成比は無回答を除いた数で算定。

問20 問19で1に○をした方にお尋ねします。

同居している20歳未満のお子さんは何人いらっしゃいますか。

1 1人 2 2人 3 3人 4 4人 5 5人以上

【回答】

表17 子供がある方の子供の人数内訳

人数	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	年代無回答	総計	構成比
1人	15	43	46	33	8	8		153	47.2%
2人	3	39	54	16	10	10		132	40.7%
3人	1	10	16	2	5	2		36	11.1%
4人			1			1		2	0.6%
5人		1						1	0.3%
無回答					2			2	
総計	19	93	117	51	25	21	0	326	

構成比は無回答を除いた数で算定。

問21 問19で1に○をした方にお尋ねします。

同居しているお子さんは、次のうちどれに該当しますか。(複数回答可)

1 就学前児童 2 小学生 3 中学生 4 高校生 5 大学他

【回答】

表18 子供の状況

区分	就学前児童	小学生	中学生	高校生	大学他	総計
子供の人数	110	120	70	77	26	403

問22 あなたには、介護を必要とする同居のご家族がいらっしゃいますか。

1 はい 2 いいえ

【回答】

表19 介護を要する家族の有無

区分	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	年代無回答	総計	構成比
有り	4	10	18	26	35	19	1	113	12.0%
無し	65	147	157	164	166	133		832	88.0%
無回答			1	2	1	3	23	30	
総計	69	157	176	192	202	155	24	975	

問23 最後の質問になります。あなたがお住まいの地区は、次のどちらになりますか。

地区名	町丁・字名
仁王	内丸, 中央通(一丁目), 本町通, 名須川町, 北山, 三ツ割, 岩清水, 三ツ割字
桜城	中央通(二丁目, 三丁目), 大通, 菜園, 大沢川原, 開運橋通, 長田町, 材木町, 梨木町, 西下台町, 盛岡駅前通, 盛岡駅前北通, 中川町, 盛岡駅西通
上田	上田, 館向町, 高松, 上田堤
緑が丘	緑が丘, 東緑が丘, 黒石野, 岩脇町, 箱清水
松園	松園, 東松園, 西松園, 東黒石野, 北松園, 小鳥沢, 上田字
青山	青山, 月が丘, 西青山, 南青山町, 中堤町
みたけ	みたけ
北厨川	厨川, 下厨川字
西厨川	新田町, 城西町, 境田町, 天昌寺町, 中屋敷町, 大新町, 北天昌寺町, 稲荷町, 大館町
土淵	長橋町, 前湯, 上厨川字, 平賀新田字, 土淵字
東厨川	夕顔瀬町, 北夕顔瀬町, 前九年, 安倍館町, 上堂
城南	中ノ橋通, 紺屋町, 神明町, 志家町, 若園町, 住吉町, 上ノ橋町, 天神町, 南大通, 八幡町, 松尾町, 新庄町, 山王町, 小杉山, 東新庄, 新庄字
加賀野	加賀野, 東桜山, つつじが丘, 加賀野字
山岸	愛宕町, 山岸, 愛宕下, 紅葉が丘, 下米内, 浅岸, 山岸字, 下米内字, 浅岸字
杜陵	肴町, 下ノ橋町, 馬場町, 清水町

地区名	町丁・字名
大慈寺	大慈寺町, 鉦屋町, 神子田町, 茶畑, 高崩
米内	桜台, 上米内字
仙北	仙北, 東仙北, 南仙北, 西仙北, 仙北町字
本宮	本宮, 向中野, 本宮字, 向中野字, 下鹿妻字
太田	上太田, 中太田, 下太田, 猪去, 上鹿妻
つなぎ	繋字
中野	中野, 東中野町, 東山, 川目町, 東安庭, 門, 東中野字, 東安庭字, 門字
築川	砂子沢, 根田茂, 築川, 川目
見前	津志田町, 津志田西, 津志田中央, 津志田南, 東見前, 西見前, 三本柳, 津志田
飯岡	湯沢東, 湯沢西, 湯沢南, 流通センター北, 永井, 下飯岡, 上飯岡, 飯岡新田, 羽場, 湯沢
乙部	乙部, 大ヶ生, 黒川, 手代森
巻堀・姫神	玉山区永井字, 玉山区寺林字, 玉山区巻堀字, 玉山区馬場字
好摩	玉山区松内字, 玉山区好摩字, 玉山区芋田字
洪民	玉山区洪民字, 玉山区門前寺字, 玉山区下田字, 玉山区川崎字
玉山・薮川	玉山区玉山字, 玉山区日戸字, 玉山区川又字, 玉山区上田字, 玉山区薮川字

※町丁と字には同一名のものがあり、両者を区別するため字名の語尾に「字」を付している。

## 【回答】

表20 回答者の住所

地区名	人数	地区名	人数	地区名	人数	地区名	人数
仁王	31	西厨川	44	米内	14	飯岡	50
桜城	43	土淵	12	仙北	55	乙部	30
上田	48	東厨川	34	本宮	53	巻堀・姫神	3
緑が丘	41	城南	38	太田	26	好摩	13
松園	68	加賀野	15	つなぎ	2	洪民	16
青山	78	山岸	42	中野	38	玉山・薮川	0
みたけ	32	杜陵	16	築川	3	無回答	28
北厨川	12	大慈寺	13	見前	77	総計	975

### 3 市民意識調査のまとめ

公共施設の利用度を把握するとともに、住民が必要としている行政サービスを把握することを目的としてアンケートを実施し、次のとおりの結果が得られた。

#### (1) 公共施設の利用状況について

ア 盛岡市内にある公共施設の利用率を可視化することができた（問1～4参照）。施設の特徴により一概に比較することはできないものの、今後の施設政策を検討する際の判断材料となる結果が得られた。

イ 施設の利用者の参集範囲を把握することができた。こちらについても、今後、施設保有の最適化を検討していく際の参考となる情報が得られた。

#### (2) 活動に対する意識について

仕事以外に最も関心がある活動としては、「スポーツ・運動」が最も関心が高く、「文化・芸術活動」が続く。このほか、30歳代及び40歳代では「子育て・保育」に、50歳代～70歳代では「介護・福祉」「地域活動・社会的活動」に関心が高い（問6参照）。これらの活動において、現在困っている事項及び行政に解決を求める事項を把握することができた。特徴的なものとして以下が挙げられる。

ア 行政に解決を求める事項として最も多かったものは、「スポーツ・運動」に関する活動の「場所」についてである。この項目は40歳代の子がある回答者から多く求められており、子供の運動場所に対するニーズが高いことが判った。

イ 特徴的な項目は、「子育て・保育」の「場所」である。このうち複数意見が挙げられたものとして、病児・病後児保育の場所がある。

ウ 「スポーツ・運動」に関する「時間」については、夜間の利用時間帯の拡充が求められている。

エ 全活動に共通し解決が求められる事項として、「お金が掛かる」及び「情報が不足している」が挙げられる。前者については使用料金の引き下げ（または負担の軽減）を、後者については情報周知の充実を求める声が多くあった。

#### (3) 公共施設に対する意識について

ア 盛岡市内の公共施設に対して感じている不便

盛岡市内にある公共施設に対して感じている不便として、「施設に関する情報が不足している」が最も多く、「立地が遠い」、「利用料金が高い」と続いている（問11参照）。

#### イ 具体的に不便を感じている施設

施設毎に住民が不便を感じている部分を把握することができた（問12参照）。複数の意見が挙げられたものとしては、「アイーナの駐車料金が高く利用が制限されている」や、ゆびあす・総合プールなどの「利用料金が高い」などで、施設に応じた課題を把握することができた。

#### ウ あれば良いと思う施設

住民の個別のニーズを把握することができた（問13参照）。意見が多かったものとしては、「運動場」と「子どもが遊ぶ所」が挙げられる。

「運動場」は40歳代の子供有りの回答者が多く、小中高生を持つ親からの要望が多い。回答があった31人中26人は屋内の運動場を求めており、種目は多い順にサッカー、野球、テニス、フットサルなど、屋内の人工芝で行う種目や屋外競技の冬季の練習場所として屋内運動場を求める記載が多い。

「子どもが遊ぶ所」は、30歳代から40歳代にかけ多く、就学前児童及び小学生の遊ぶ所を指している。回答者のうち13人は「子どもの森のような」という表現があり、子育て環境の充実を求める意見が複数あった。

#### (4) 公共施設全般について

公共施設の保有に関する全体方針についての意見等が複数見られた。件数等は前述のとおりであるが、「施設の整理縮小が必要である」という旨の記載をはじめ、「今ある施設の内容を充実させる」、「既存施設を多目的に活用する」、「新築を行わない」など、公共施設の建築の考え方を見直す旨の意見も見られた。

以上のように、市民意識調査により施設毎の利用状況や年代毎のニーズ、広域的な施設へのニーズを大まかに把握することができた。また、上記のように負担を危惧する意見も把握できた。

今後、施設保有の最適化を進めていくにあたっては、今回把握した利用状況及び住民ニーズを参考としながら、地域のニーズなど必要に応じてより細かい情報を把握し住民サービスを向上させていくとともに、施設に関する情報を住民と共有しながら、効率的かつ効果的な施設運営としていくことが求められる。

## 平成23年度研究報告書

平成24年 3月 発行

編集・発行

盛岡市まちづくり研究所

〒020-0173

岩手県岩手郡滝沢村滝沢字巢子152-89

岩手県立大学内