

大井町公共施設等総合管理計画



平成29年3月

神奈川県 大井町

目次

第1章 背景と計画	1
1.1 計画.....	1
1.1.1 目的.....	1
1.1.2 位置づけ.....	2
1.1.3 計画期間.....	2
1.1.4 対象施設.....	2
1.2 背景.....	5
1.2.1 公共施設等の更新問題.....	5
1.3 国の動向.....	6
1.3.1 インフラ長寿命化基本計画.....	6
1.3.2 公共施設等総合管理計画.....	6
第2章 本町の現状と課題	7
2.1 人口と財政.....	7
2.1.1 人口の推移及び将来の推計.....	7
2.2 公共施設等の現状と課題.....	11
2.2.1 公共施設の現状.....	11
2.2.2 公共施設等の課題.....	15
第3章 公共施設等のマネジメント	20
3.1 基本方針.....	20
3.2 マネジメントの基本方針.....	21
3.2.1 公共施設の管理に関する基本方針.....	21
3.2.2 インフラの管理に関する基本方針.....	31
3.3 施設類型別の基本方針.....	33
3.4 マネジメントの実行.....	37
3.4.1 マネジメントの実施体制.....	37
3.4.2 行動計画の策定.....	39
3.4.3 計画的・効率的な維持管理.....	39

第1章 背景と計画

1.1 計画

1.1.1 目的

本町では、これまで町民サービスの向上に資するため、公共施設等の整備を進めてまいりました。

近年においては、少子高齢化の進展による人口減少、それに伴う公共施設等の利用需要の変化が予想され、公共施設等の老朽化が顕著となる施設が増加していく状況下で、今後も施設の改修や更新、長寿命化を進めていく必要があります。

また、税収等の伸び悩みが予想されるなかで、高齢化社会の進展に伴う社会保障費の増加に対応していく必要もあり、今後も厳しい財政状況となることが想定されます。

こうした状況において、公共施設の全体を把握し、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことで、「公共施設等の最適化」を導き、財政負担の軽減・平準化を進める「持続可能な財政運営」が求められています。

「大井町公共施設等総合管理計画」は、本町における公共施設等を取り巻く環境や将来にわたる課題等を客観的に整理し、長期的な視点をもって公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進することを目的に策定しました。

<計画の目的>

「公共施設等の最適化」と「持続可能な財政運営」の両立

公共施設等

庁舎や学校などの公共施設のほか、道路や橋梁及びその他付帯設備などのインフラ資産を含む公共施設の総称

公共施設

文化・社会教育施設、スポーツレクリエーション施設、産業系施設、学校教育施設、保健福祉系施設、公営住宅、行政系施設などの建築物（建築物に付帯する設備等を含む。）をいう。

インフラ

道路、水路、公園、上下水道などの社会基盤施設をいう。

1.1.2 位置づけ

本計画は、平成26年4月22日付け総務大臣通知の「公共施設等の総合かつ計画的な管理の推進について」において策定を要請されている「公共施設等総合管理計画」であり、また、同日付け総務省通知の「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」の要件を満たすものです。

本町は、「大井町総合計画」を上位計画に「おおい都市マスタープラン」、「大井町環境基本計画」、「大井町緑の基本計画」、「大井町まち・ひと・しごと創生総合戦略」等の策定済みの計画を踏まえ、本計画は長期的な視点から公共施設等の更新並びに管理運営方針をさらに具体的な計画へと進めていくためのものです。

1.1.3 計画期間

本計画の期間は、概ね全施設が1回ずつ耐用年数¹を経過することとなる平成29年度から平成68年度までの40年間とします。このような長期間の計画となるのは、公共施設等の耐用年数が長期にわたることから、その管理には、長期的な視点が必要不可欠となるからです。

なお、本計画は5年ごとに見直すことを基本とするとともに、今後の上位計画などの見直しや社会情勢の変化など状況に応じて適宜見直しを行うこととします。

1.1.4 対象施設

本計画の対象施設は、町が保有する公共施設等であり、固定資産台帳を参考にしています。

(1) 公共施設



¹ 耐用年数：建物などの固定資産の税務上の減価償却を行うにあたって、減価償却費の計算の基礎となる年数。財務省令で定められている。

対象とする主要な公共施設は、次の表のとおり 51 施設です。

対象とする公共施設

施設類型	施設数	施設名称	建築年度
文化・社会教育施設	20	生涯学習センター	昭和 62 年度
		そうわ会館	平成 10 年度
		郷土資料館	昭和 63 年度
		柳多目的集会所	平成元年度
		高尾多目的集会所	平成 2 年度
		篠窪自治会館	平成 19 年度
		赤田自治会館	平成 21 年度
		中屋敷公民館	昭和 52 年度
		下山田自治会館	平成 11 年度
		上大井自治会館	平成 5 年度
		西大井自治会館	平成 4 年度
		金手自治会館	平成 12 年度
		新宿自治会館	平成 7 年度
		河原自治会館	平成 23 年度
		根岸上自治会館	平成 8 年度
		根岸下自治会館	昭和 61 年度
		市場自治会館	平成 10 年度
		吉原自治会館	平成 24 年度
宮地自治会館	平成 28 年度		
馬場老人憩いの家	昭和 61 年度		
スポーツレクリエーション施設	2	総合体育館	平成 4 年度
		山田総合グラウンド	平成 3 年度
産業系施設	3	農産加工所	昭和 63 年度
		旧相和直売所	平成 24 年度
		農業体験施設 四季の里	平成 23 年度
学校教育施設	8	相和幼稚園	平成 9 年度
		大井幼稚園	平成 15 年度
		大井第二幼稚園	昭和 49 年度
		大井小学校	昭和 47 年度

		相和小学校	昭和56年度
		上大井小学校	昭和53年度
		湘光中学校	昭和43年度
		学校給食センター	平成19年度
保健福祉系施設	6	大井保育園	昭和59年度
		おおい児童コミュニティクラブ	昭和43年度
		かみおおい児童コミュニティクラブ	平成20年度
		保健福祉センター	平成9年度
		ふれあい館	昭和46年度
		ほほえみハウス	平成13年度
公営住宅	2	河原町営住宅	平成8年度
		大縄町営住宅	昭和38年度
行政系施設	1	大井町役場庁舎	昭和58年度
消防施設	8	消防団詰所（第1分団）	昭和63年度
		消防団詰所（第2分団）	平成18年度
		消防団詰所（第3分団）	平成5年度
		消防団詰所（第4分団）	平成22年度
		消防団詰所（第5分団）	平成11年度
		消防団詰所（第6分団）	昭和62年度
		消防団詰所（第7分団）	平成22年度
		消防団詰所（第8分団）	昭和45年度
その他施設	1	剪定枝破砕場（旧ごみ焼却場）	昭和42年度

※車庫や倉庫など簡易的な建物は除外

(2) インフラ

対象とするインフラ施設は、次の表のとおりです。

また、これらインフラについては、橋梁、上水道も含めて別途個別に計画を策定するものです。

対象とするインフラ

中分類	小分類
インフラ施設	道路
	水路
	公園
	下水道

1.2 背景

1.2.1 公共施設等の更新問題

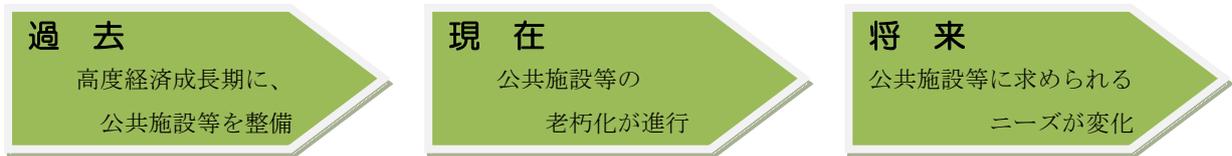
我が国では、高度経済成長期に集中的に公共施設等（建物・道路・上下水道等）を整備してきました。

そのため、これらの公共施設等は、一斉に更新時期を迎えることとなります。

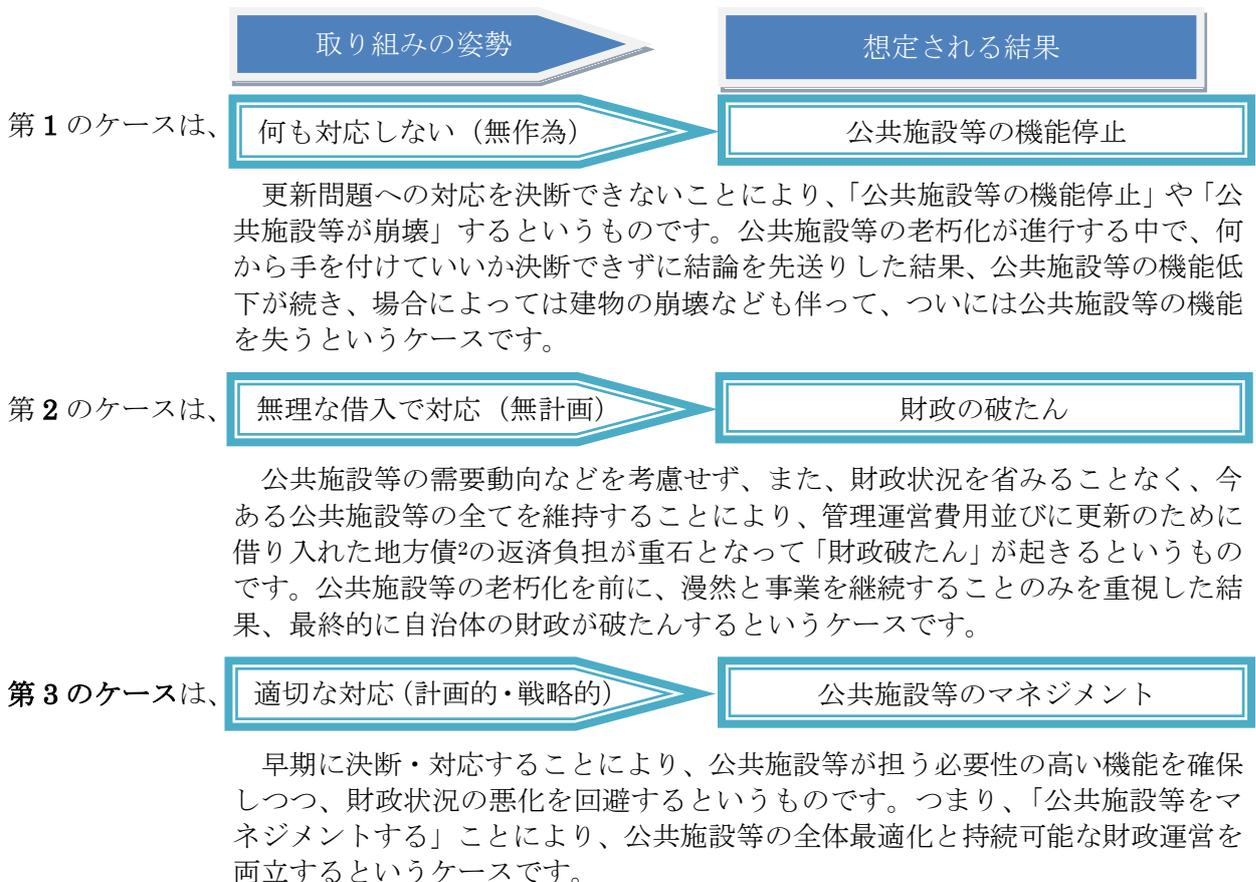
今後、多くの公共施設等が老朽化による維持経費の増大とともに更新費用も一斉に必要なことが予想されますが、厳しい財政状況のもと、さらには財政運営上の構造的なマイナス要因である少子高齢化や人口減少社会の進展を勘案すると、更新費用や維持管理費用の削減策とともに財源の確保が課題となっています。

一方、社会経済情勢の変化に伴う公共施設等に対する需要の変化、さらにはライフスタイルの多様化への対応などの観点から、これまで公共施設等が担ってきた役割や提供してきたサービスの見直しなど、量と質の両面から公共施設等全体のあり方を見直すことも課題となっています。

これらの課題が、「公共施設等の更新問題」と言われています。



公共施設等の更新問題は、今後の取り組みに応じて、大きく3つの結果が想定されます。



本町は、第3のケースの実現に取り組めます。

² 地方債：地方公共団体の資金調達のための借入で、その返済が一般会計年度を超えて行われるもの。

1.3 国の動向

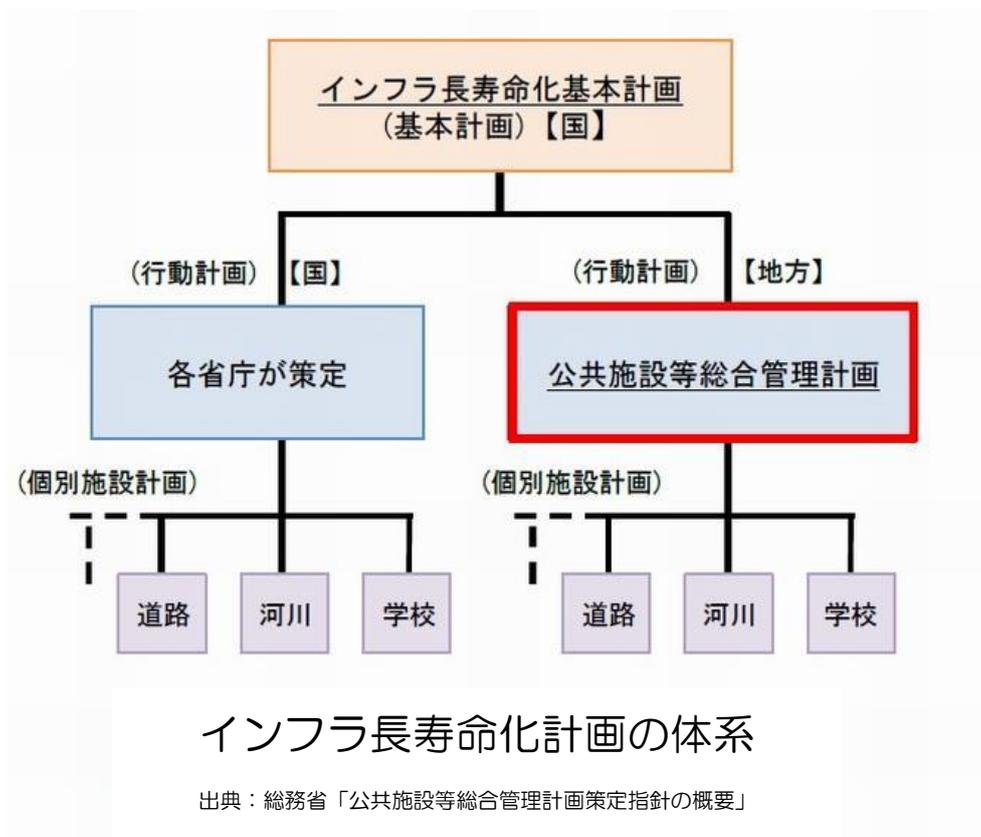
1.3.1 インフラ長寿命化基本計画

高度経済成長期以降に集中的に整備されたインフラが今後一斉に老朽化する現状を受けて、国は「新しく造ること」から「賢く使うこと」への重点化が課題であるとの認識のもと、平成25年11月(2013年)に「インフラ長寿命化基本計画」を策定しました。

この計画は、国民の安全・安心を確保し、中長期的な維持管理・更新等に係るライフサイクルコスト³の縮減や予算の平準化を図るための方向性を示すものであり、地方公共団体はこの計画に基づき行動計画を策定し、インフラの戦略的な維持管理・更新等を推進することとなりました。

1.3.2 公共施設等総合管理計画

平成26年に総務省が策定した「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」により、地方公共団体が策定することとなった行動計画が「公共施設等総合管理計画」です。厳しい財政状況の中で、今後、人口減少等による公共施設等の利用需要の変化を踏まえ、長期的な視点で公共施設等の更新・統廃合・長寿命化などを計画的に実施し、財政負担の軽減・平準化と公共施設等の最適な配置をめざそうとするものです。



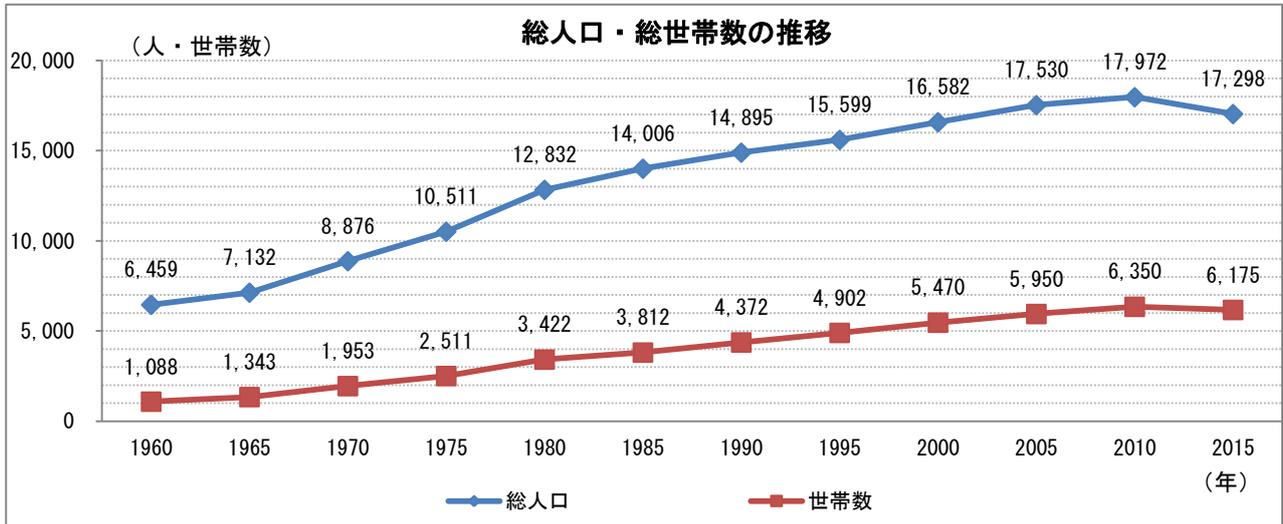
³ ライフサイクルコスト：製品や構造物などの費用を、調達・製造から使用、廃棄までトータルして考えたもの。

第2章 本町の現状と課題

2.1 人口と財政

2.1.1 人口の推移及び将来の推計

本町の総人口及び世帯数は、平成22年(2010年)までは年々増加していましたが、平成22年(2010年)の17,972人をピークに減少していくと推計されています。

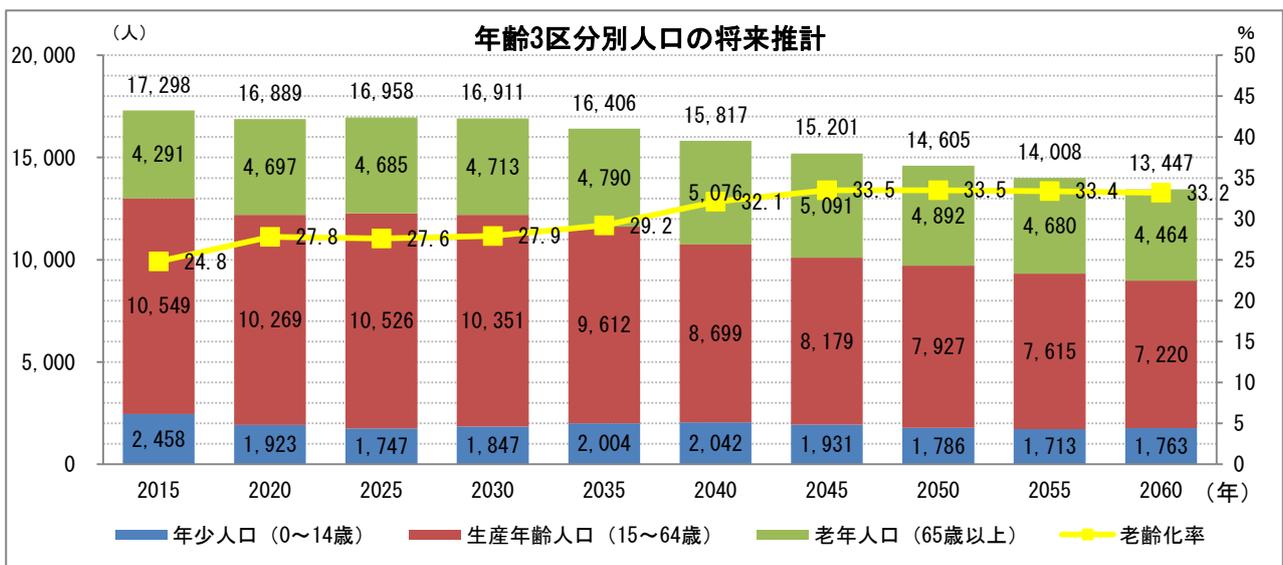


出典：「H27 大井町統計要覧」より抜粋

将来人口は、区画整理事業による世帯流入が進み、出生率が回復し、社会増減を0とした目標人口で、年少人口(0～14歳)・生産年齢人口(15～64歳)・老年人口(65歳～)の年齢3区分別で推計すると、生産年齢人口は減少傾向で推移しており、今後も減少すると推計しています。

また、老年人口は平成57年代(2040年代)には5,000人へと緩やかに増加しますが、その後は全体の推移と同様に減少していくと推計されます。

年少人口は平成47年(2035年)に2,000人台へ戻るなど微増減を続けながらもやはり減少することになります。

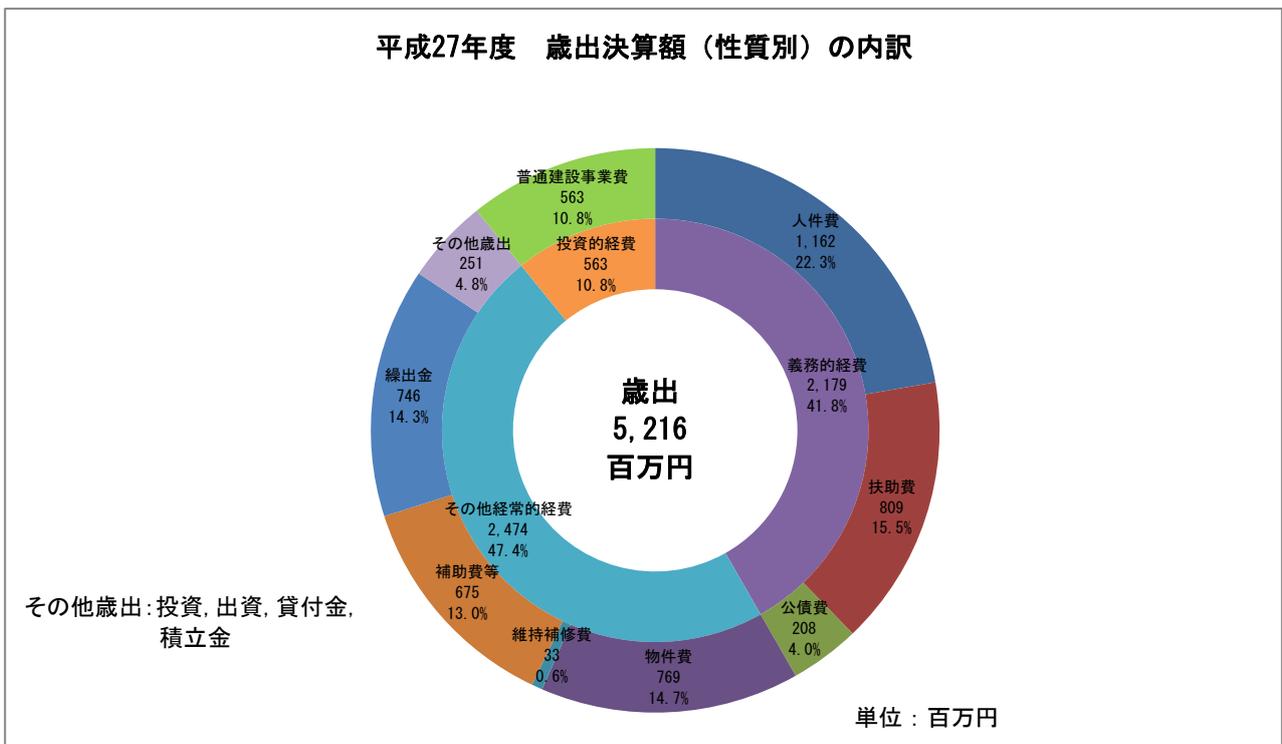
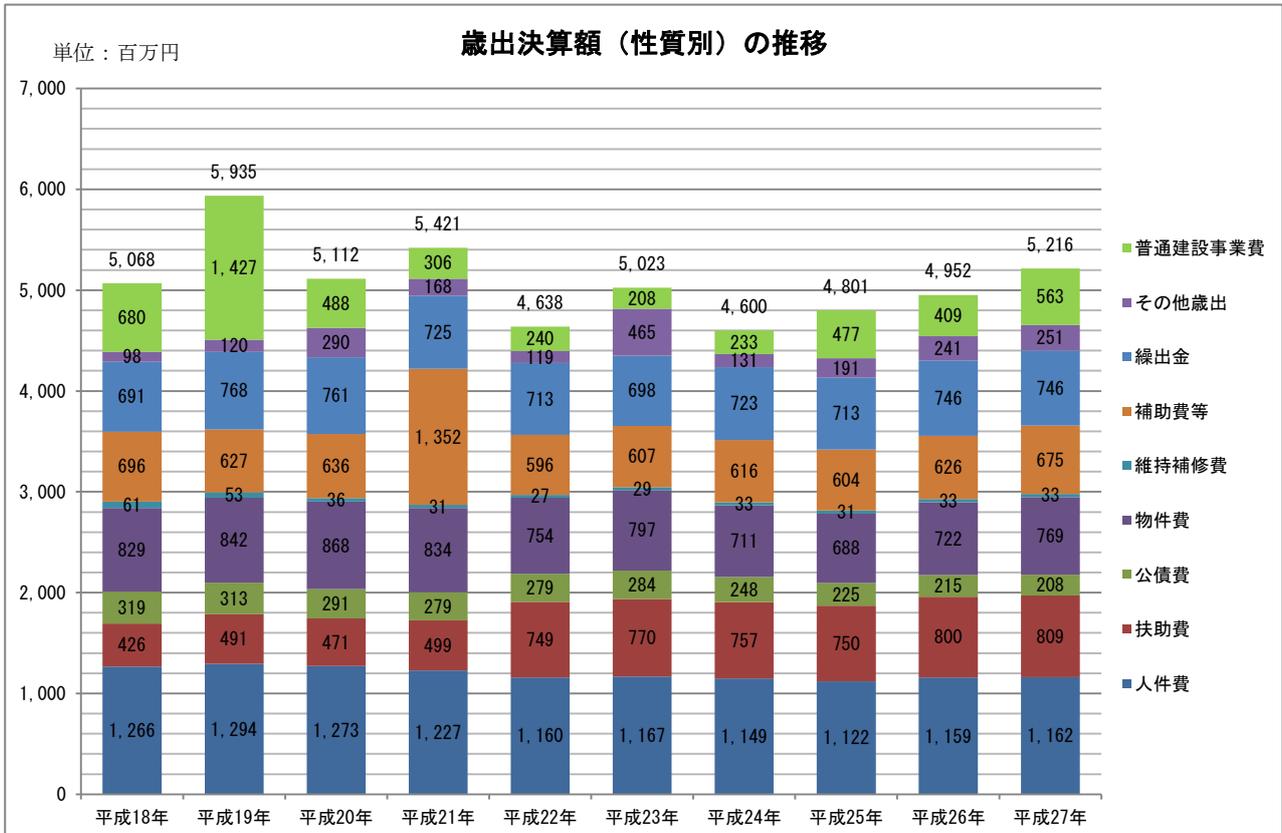


出典：「大井町人口ビジョン (H27年10月)」より抜粋

(2) 歳出決算額の推移

町の経済的性質を基準とした性質別分類から、扶助費（社会保障費用）などの義務的経費の増加が顕著に現れています。

今後も高齢化の進行に伴い、扶助費は増加していくことが予測されます。



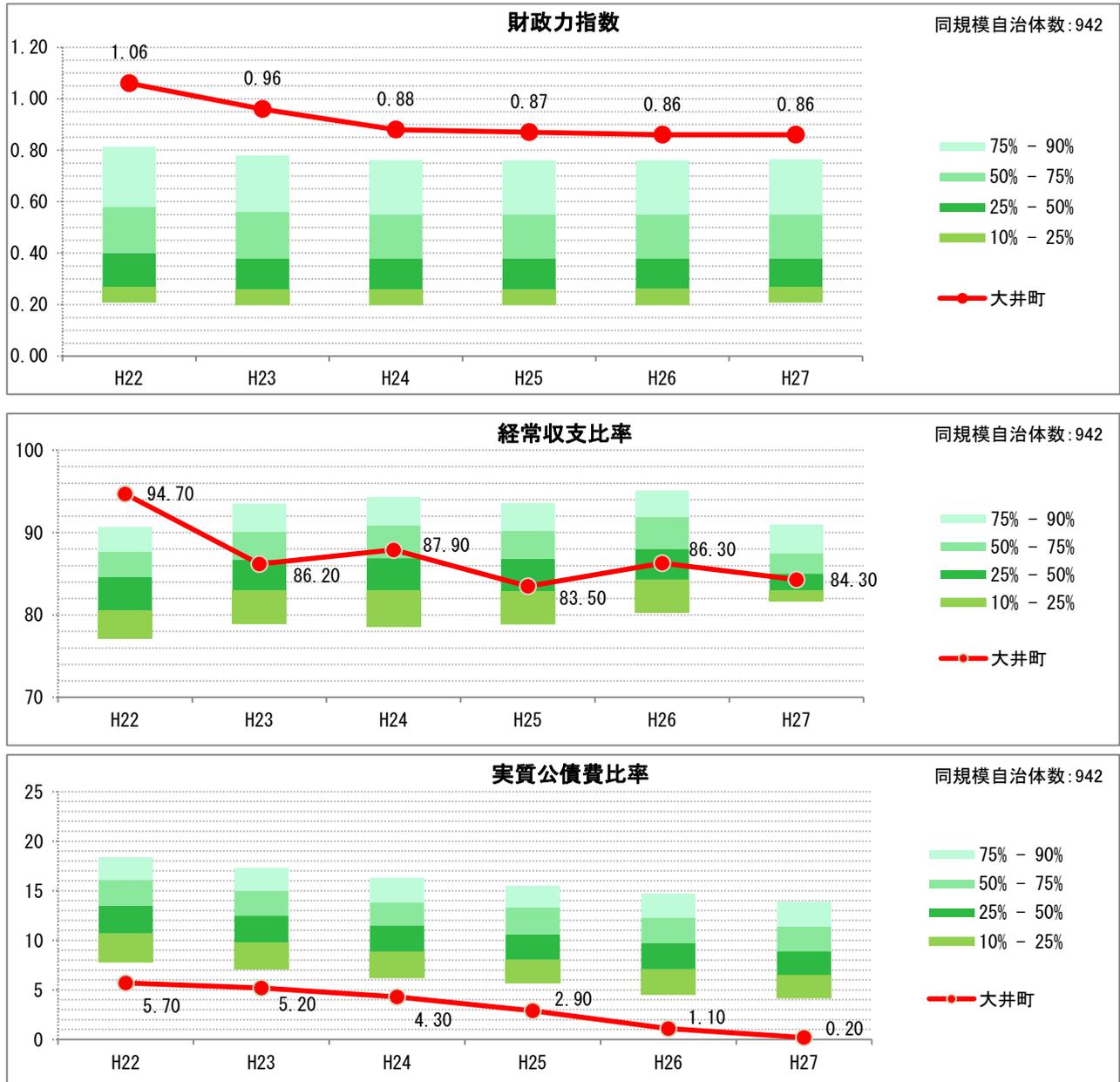
出典：総務省 HP 各年度決算カードより

(3) 財政指標の推移

現状では、財政力指数⁴は平成22年(2010)から平成27年(2015)の減少以降はほぼ横ばいとなっており、人口5千人～5万人の本町と同規模の自治体と比較し最上位を維持しております。

経常収支比率⁵は、増減を繰り返し平成27年度(2015)には84.3となり、人口5千人～5万人の自治体に比較して上位に位置しています。

実質公債費比率⁶については、改善傾向が継続しており、人口5千人～5万人の自治体と比較して、最上位に位置しています。



出典：総務省 HP 市町村別財政指標より

⁴財政力指数：地方公共団体の財政力を示す指数で、基準財政収入額を基準財政需要額で除して得た数。値の過去3年間の平均値。財政力指数が高いほど、普通交付税算定上の留保財源が大きいことになり、財源に余裕があるといえる。

⁵経常収支比率：財政構造の弾力性を測定する指標。低ければ低いほど財政運営に弾力性があり、政策的に使えるお金が多くあることを示している。人件費や扶助費、公債費など縮減することが容易でない経費（義務的経費）に、地方税や地方交付税などの一般財源がどの程度費やされているかを求めたもの。

⁶実質公債費比率：地方自治体の収入に対する実質的な借金の比率。地方自治体における通常収入される一般財源の規模に対する公債費の割合のこと。18%以上だと新たな借金をするために国や都道府県の許可が必要。25%以上だと借金を制限される。

2.2 公共施設等の現状と課題

2.2.1 公共施設の現状

(1) 公共施設の総量

さまざまな住民サービス活動（事業活動）に用いられる資産を、そのサービスごとに分類すれば、以下の表やグラフのとおりとなります。

どの町でも教育施設（幼稚園・小学校・中学校等）が最も多く、本町も例外ではありません。市町村の最も重要なサービス活動が学校教育にあることを示しています。その他の施設は町の政策によって多少変わりますが、保健福祉系施設、スポーツレクリエーション施設、文化・社会教育施設などが全国的な傾向としては5～6%ずつ占めています。その他の領域でそれぞれの町の特徴が表れます。

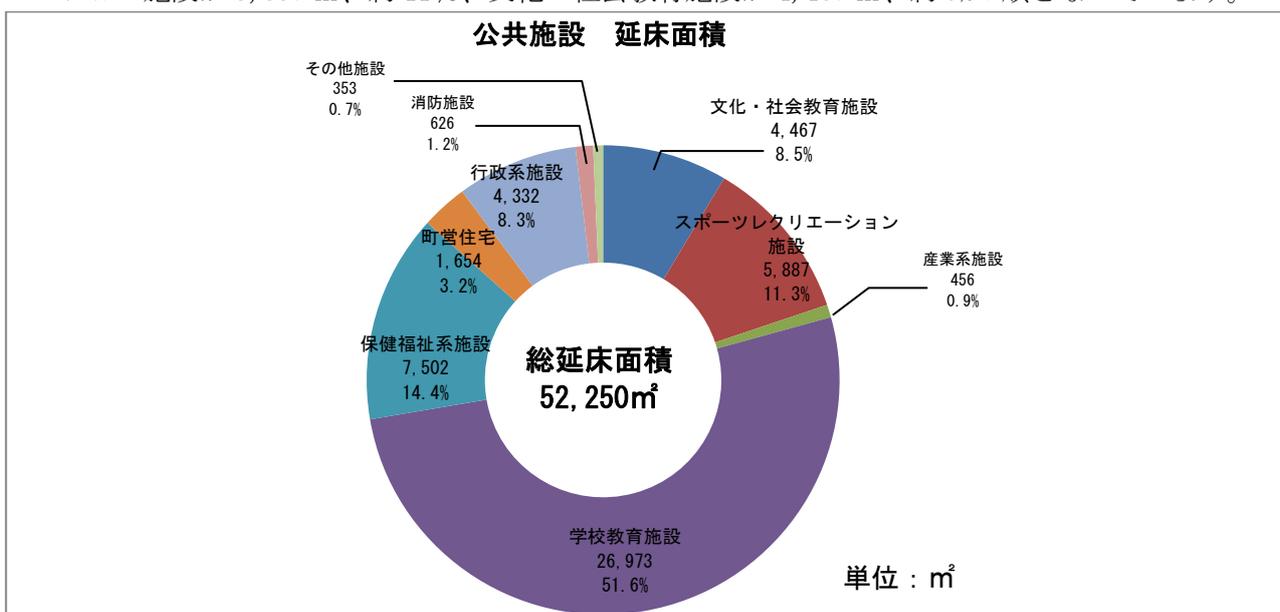
大井町公共施設 類型別延床面積

単位：㎡

施設類型	施設数	計	1981年以前	1982年以降
文化・社会教育施設	20	4,467	0	4,467
スポーツレクリエーション施設	2	5,887	0	5,887
産業系施設	3	456	0	456
学校教育施設	8	26,973	16,148	10,825
保健福祉系施設	6	7,502	2,297	5,205
町営住宅	2	1,654	191	1,463
行政系施設	1	4,332	0	4,332
消防施設	8	626	266	360
その他施設	1	353	209	144
総計	51	52,250	19,111	33,139

出典：平成26年度固定資産台帳によるデータ

本町の公共施設の総延床面積は、52,250㎡で、用途別にみると、学校教育施設（主に小中学校）が26,973㎡で最も多く約52%を占め、次いで保健福祉系施設が7,502㎡、約14%、スポーツレクリエーション施設が5,887㎡、約11%、文化・社会教育施設が4,467㎡、約9%の順となっています。



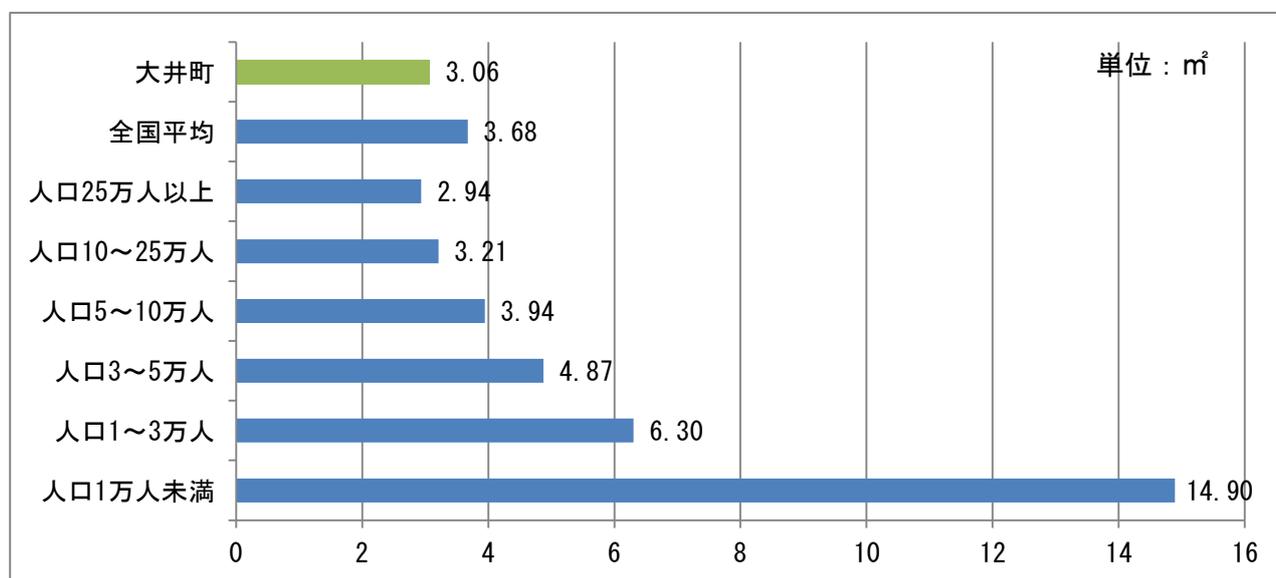
出典：平成26年度固定資産台帳によるデータ

※ 表については各項目を四捨五入しているため、内訳と合計が一致しないことがあります。

(2) 人口1人当たりの公共施設延床面積

本町の人口1人当たりの公共施設延床面積は3.06㎡です。

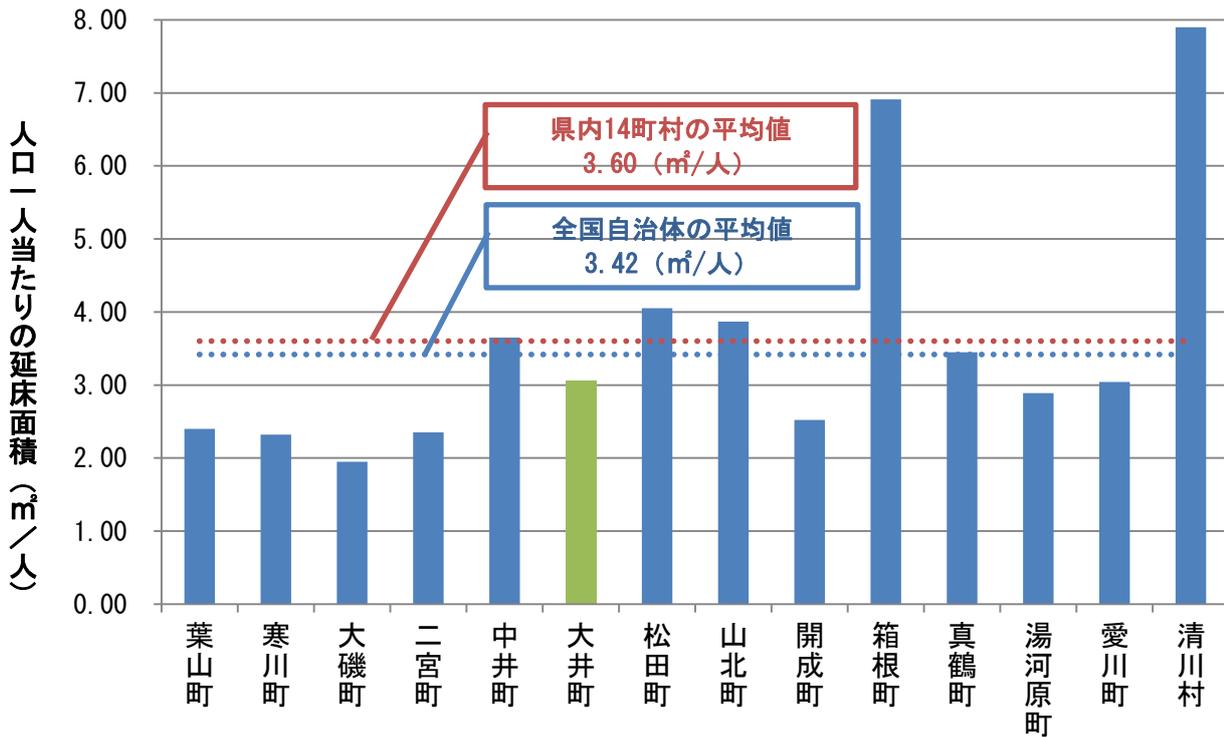
全国平均の人口1人当たりの公共施設延床面積は3.68㎡であることから、本町は全国平均より少なく、さらに同一人口規模の1万人から3万人の自治体平均の6.30㎡と比較すると、3㎡近く少ない状況となっています。



出典：平成26年度公共施設状況調査結果（総務省）より抜粋

また、神奈川県内14町村の人口1人当たりの延床面積と比較しても、やや低い水準にあります。

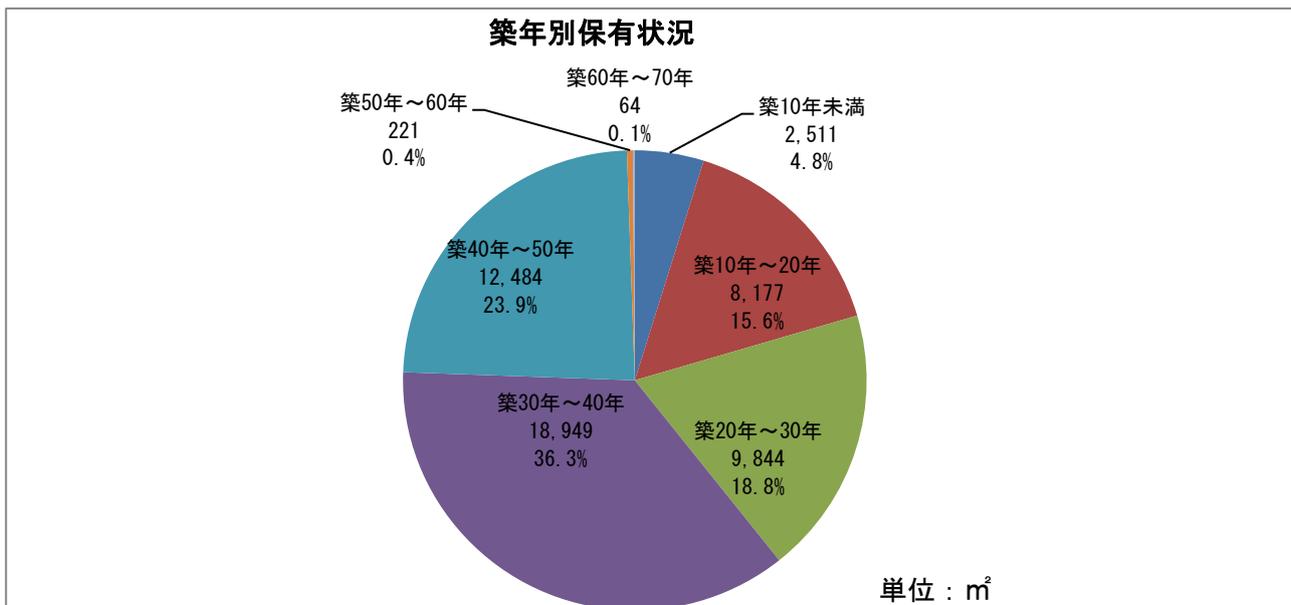
自治体名	合併の有無 (平成11年以降)	人口 (人)	行政面積 (m²)	建築物の 総延床面積 (m²)	人口1人当 たりの延床面積 (m²/人)	出典(建築物の総延床面積)
葉山町	合併なし	32,776	17.04	78,631	2.40	総務省 地方財政状況調査関係資料 「公共施設状況調経年比較表/市町村 経年比較表(決算年度2014)」による
寒川町	合併なし	47,672	13.34	110,589	2.32	
大磯町	合併なし	33,032	17.18	64,513	1.95	
二宮町	合併なし	29,522	9.08	69,329	2.35	
中井町	合併なし	10,010	19.99	36,532	3.65	
大井町	合併なし	17,972	14.38	54,976	3.06	
松田町	合併なし	11,676	37.75	47,280	4.05	
山北町	合併なし	11,764	224.61	45,570	3.87	
開成町	合併なし	16,369	6.55	41,270	2.52	
箱根町	合併なし	13,853	92.86	95,774	6.91	
真鶴町	合併なし	8,212	7.04	28,307	3.45	
湯河原町	合併なし	26,848	40.97	77,579	2.89	
愛川町	合併なし	42,089	105.52	127,912	3.04	
清川村	合併なし	3,459	71.24	27,328	7.90	



出典：東洋大学 PPP センター「全国自治体公共施設延床面積データ」(2012年1月)

(3) 公共施設の築年別状況

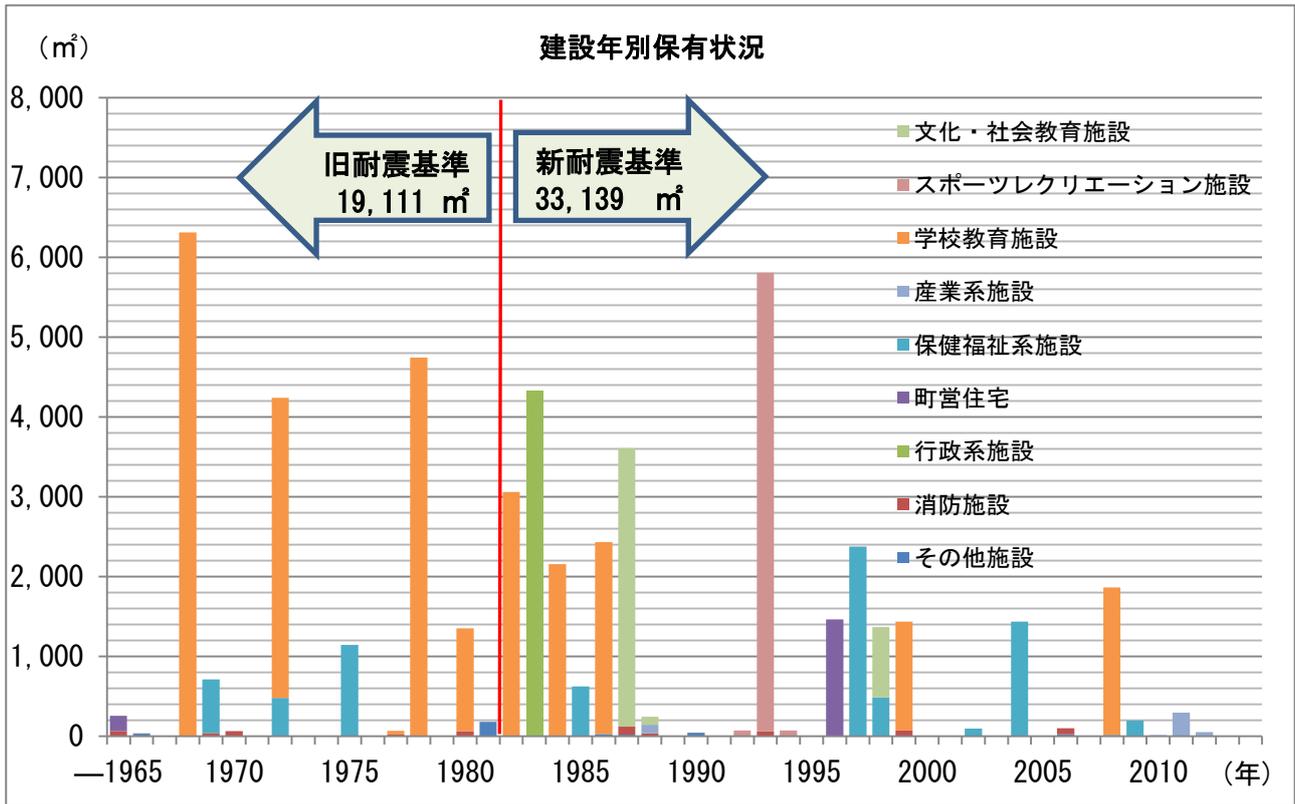
本町は、1970年代及び1990年代中頃の長期にかけて多くの施設が建設されており、現行の耐震基準⁷による建物床面積は全体の約40%であり、築年別に10年ごとに分けると、築20年以上の建物割合は約79%であり、うち築30年を超える割合は約60%となっています。一般的な建物の耐用年数を考慮すると、およそ2/3以上の建物が大規模改修等の保全経費が必要になることが分かります。



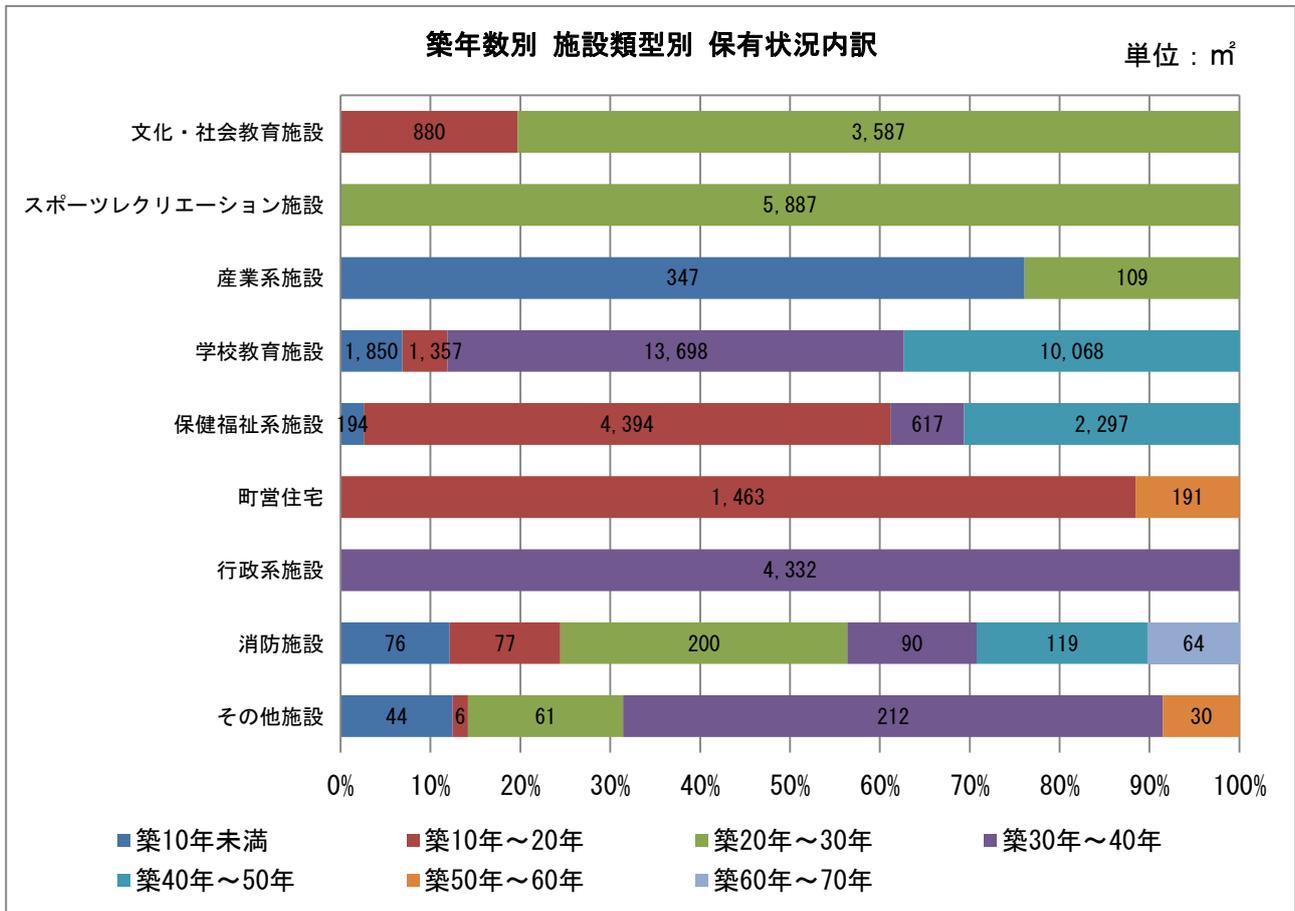
出典：平成26年度固定資産台帳によるデータ

※ 表については各項目を四捨五入しているため、内訳と合計が一致しないことがあります。

⁷ 耐震基準：法令で定められた、建物が地震に耐え得る能力を備えているかを示す基準。昭和56年(1981年)に大きく改正され新基準が設置されたが、新基準以前の建物でも耐震診断により、基準を満たす耐震性能を備えている場合もある。



出典：平成26年度固定資産台帳によるデータ



出典：平成26年度固定資産台帳によるデータ

2.2.2 公共施設等の課題

(1) 公共施設の老朽化

建設物の老朽化は一般に、「減価償却累計額／取得原価」で表され、どの程度償却が進行しているか、言い換えれば腐朽が進行しているかの指標となります。種々な社会的影響があるので、通常耐用年数まで使用されることの少ない民間では、この老朽化度は30%～40%ですが、地方公共団体の場合、比較的高く40～50%となっています。

本町の場合は、老朽化は他団体より進行しており全体で62%となっています。学校教育施設など放置できない状況となっています。限られた資金の中でこの問題にどう対処するかが、これからの大きな課題です。

本町の公共施設で築30年を超える施設は建物面積全体の約60%もありますので、これらは優先的に老朽化対策を検討する必要がありますが、大規模改修には、相当な費用が見込まれるため、今後も使用していく上で必要となる維持管理費と利用度の対比も考慮しなければなりません。

その施設類型別の内訳は次のとおりです。

<公共施設>

単位：百万円

	減価償却累計額	取得金額	老朽化率
文化・社会教育施設	1,089	2,046	53%
スポーツレクリエーション施設	1,058	2,140	49%
産業系施設	27	72	38%
学校教育施設	4,569	6,415	71%
保健福祉系施設	1,038	1,913	54%
町営住宅	173	378	46%
行政系施設	720	1,101	65%
消防施設	78	132	59%
その他施設	88	130	67%

出典：平成26年度固定資産台帳によるデータ

(2) 人口減少によるニーズの変化

少子高齢化の進行による人口減少に加え、年齢階層別の人口数及びその割合が変化することで、公共施設等の必要な規模の変化が予想されます。将来的には、学校教育施設に対するニーズの減少や、保健福祉系施設に対するニーズの増加など、公共施設に求められる規模、役割及び機能の見直しなど、公共施設等全般にわたる検証とともに、長期的な需要動向を勘案し、適切に対応する必要があります。

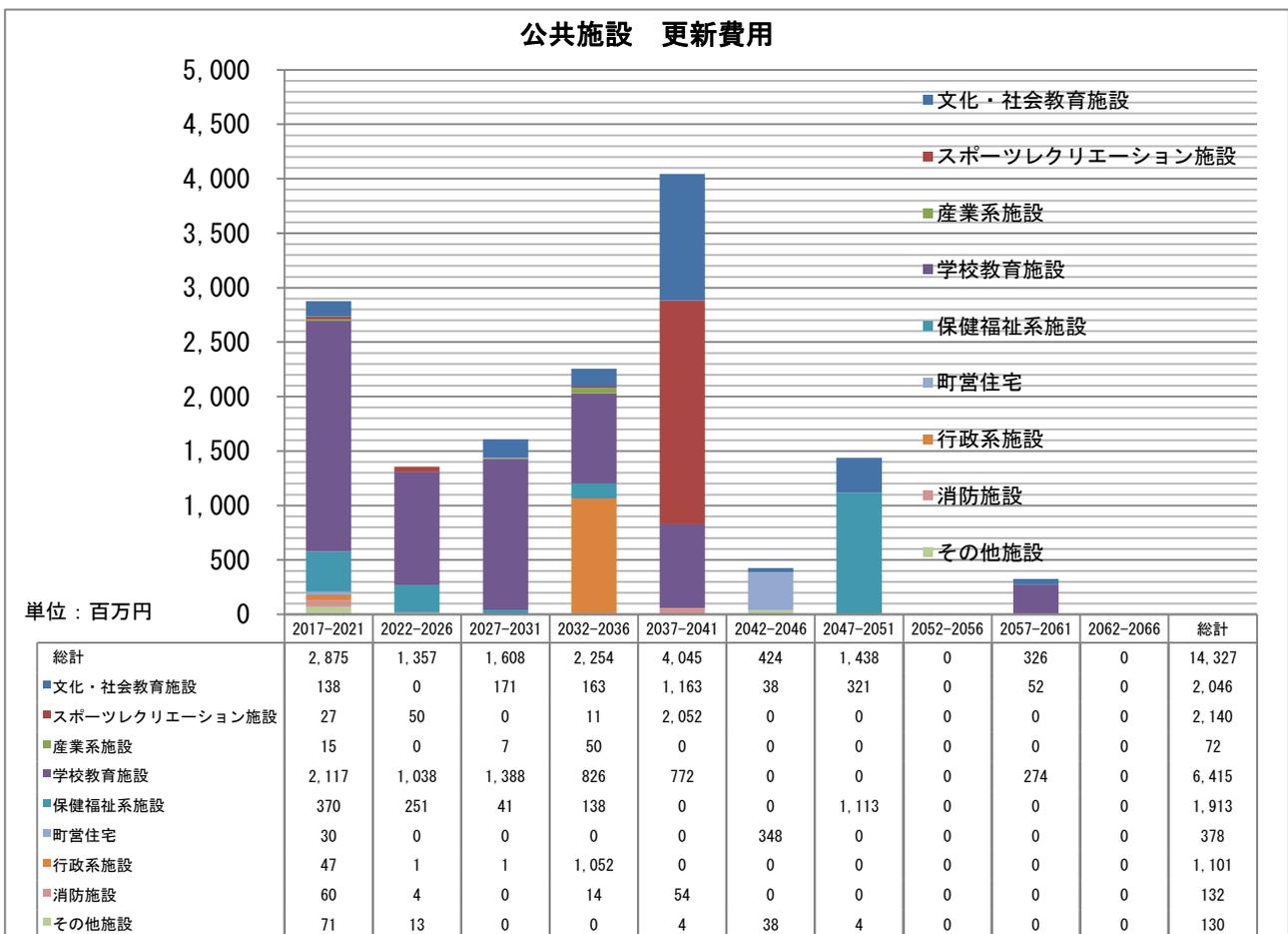
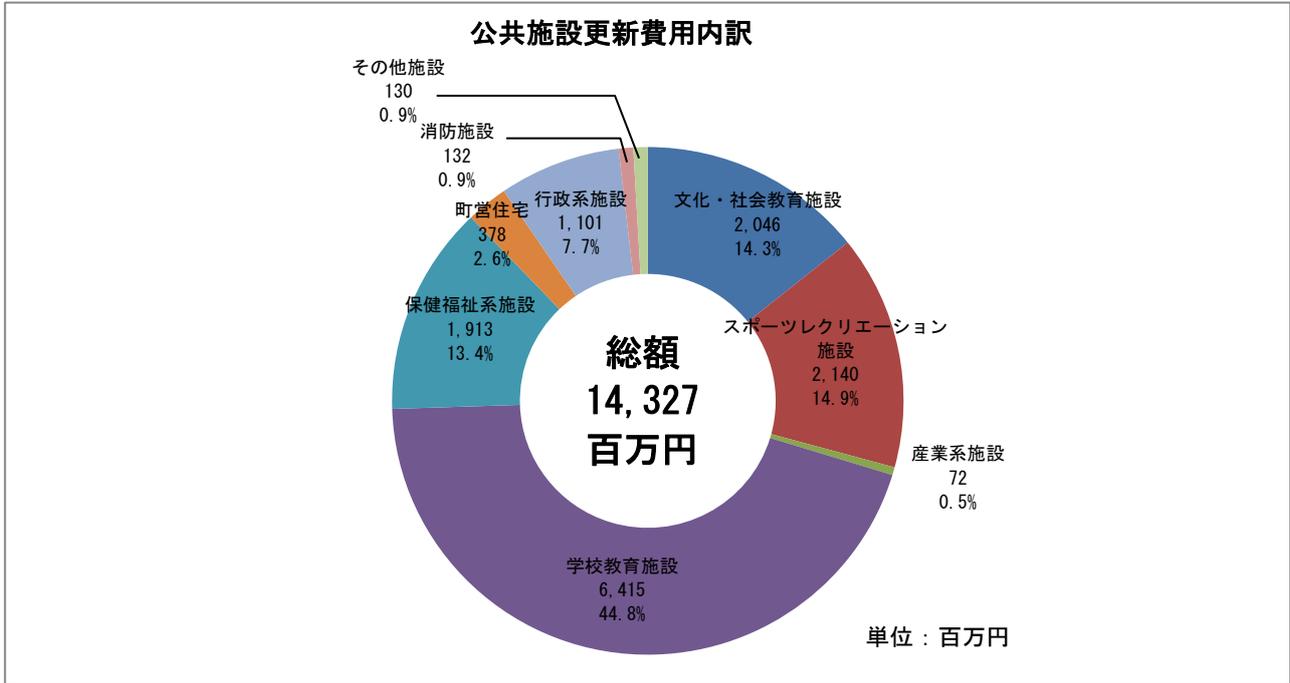
バリアフリー・防災施設転用可能性の状況

施設の今後の改良工事を考えるには、バリアフリー化の進捗状況と防災施設への転用可能性の確認が不可欠となります。高齢化社会を迎え、かつ全ての施設がバリアフリー化されていることが必須事項となり、この工事は耐震化工事と同様の重要性をもって進めなければなりません。また、防災施設化も急がれます。資産更新問題が発生して以後、旧来施設の修繕が優先されておりますが、この2つの工事については単なる改良工事としてではなく、必要機能の付加工事、事実上の修繕工事として位置づけなければなりません。

(3) 公共施設等を維持するための財源不足

① 公共施設の将来の更新費用

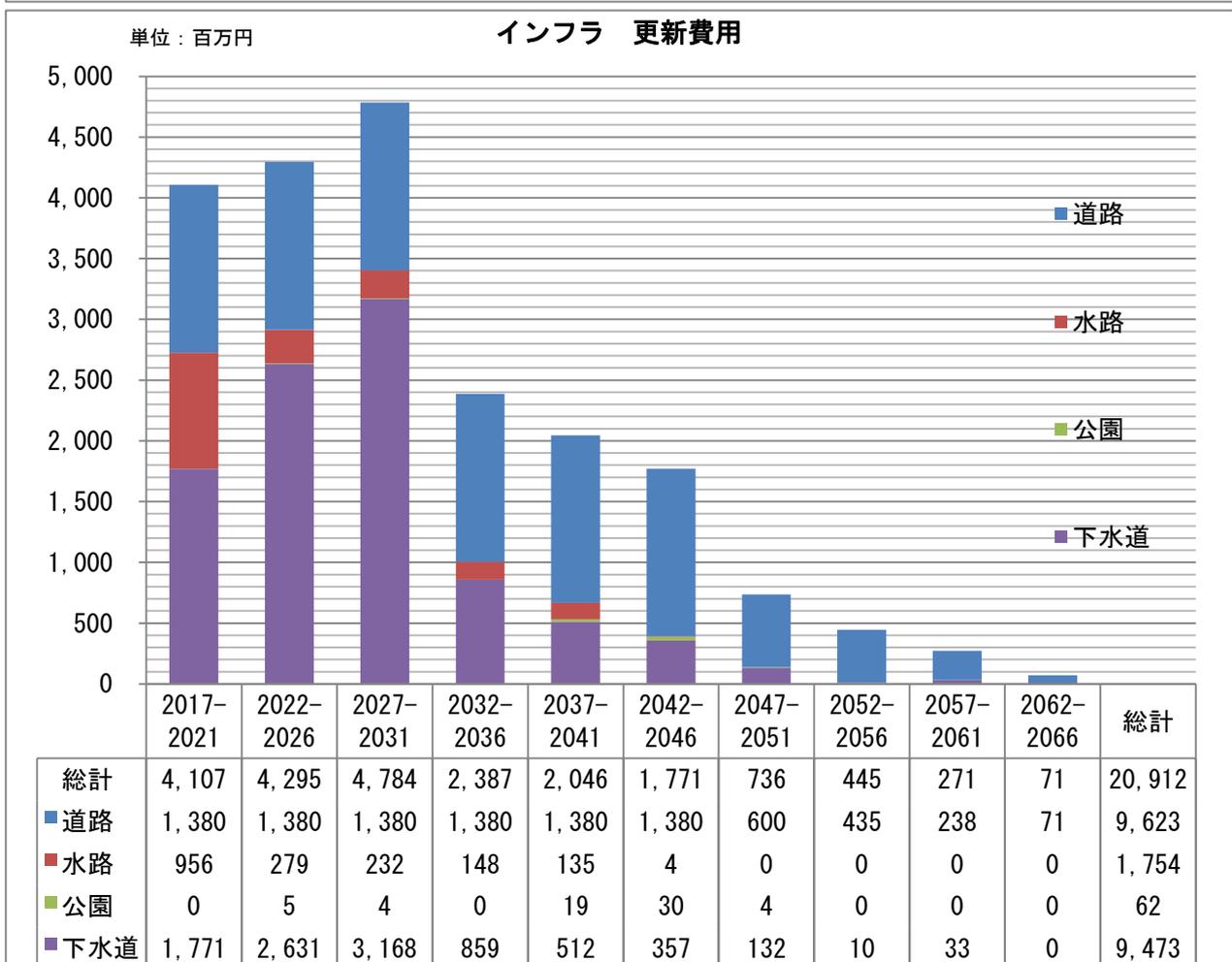
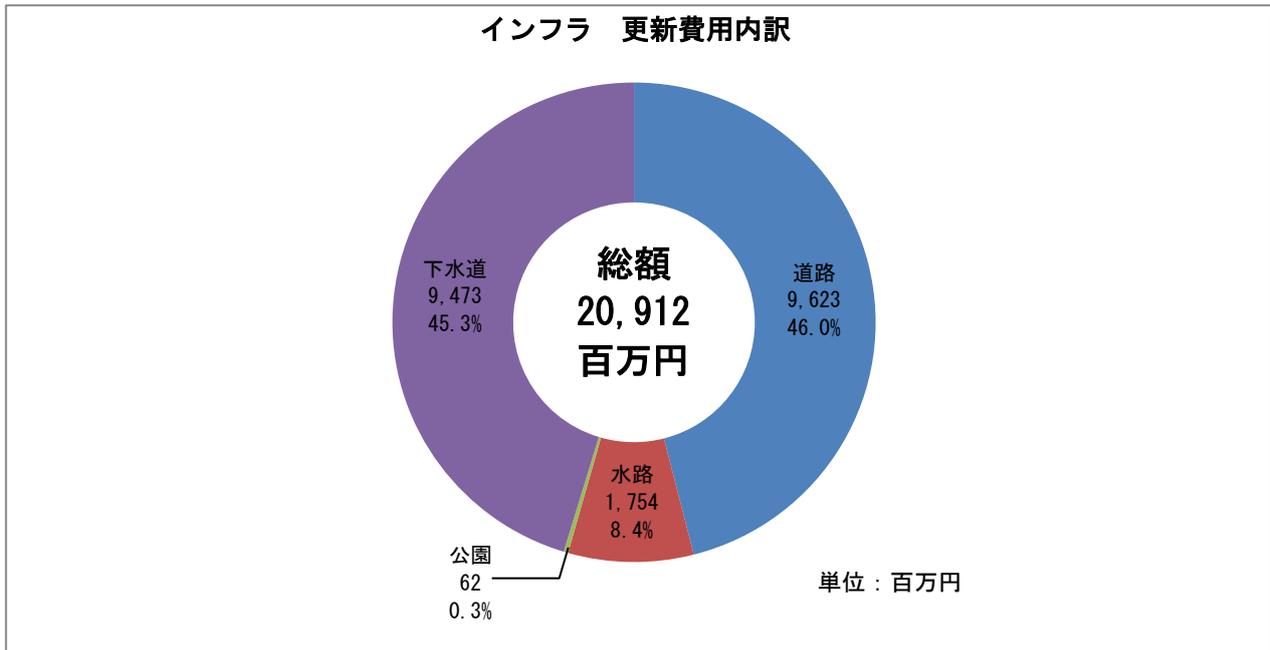
本町の公共施設の更新について、建物の法定耐用年数が最大50年であることから、今後50年間の費用を推計しました。今ある全ての公共施設（建物附属物を含む）を平成28年（2016年）までの50年間、維持するための更新費用は143億円程度必要となります。



出典：平成26年度固定資産台帳によるデータ：固定資産台帳上での耐用年数到来時、取得価額で更新する場合を想定

② インフラの更新費用

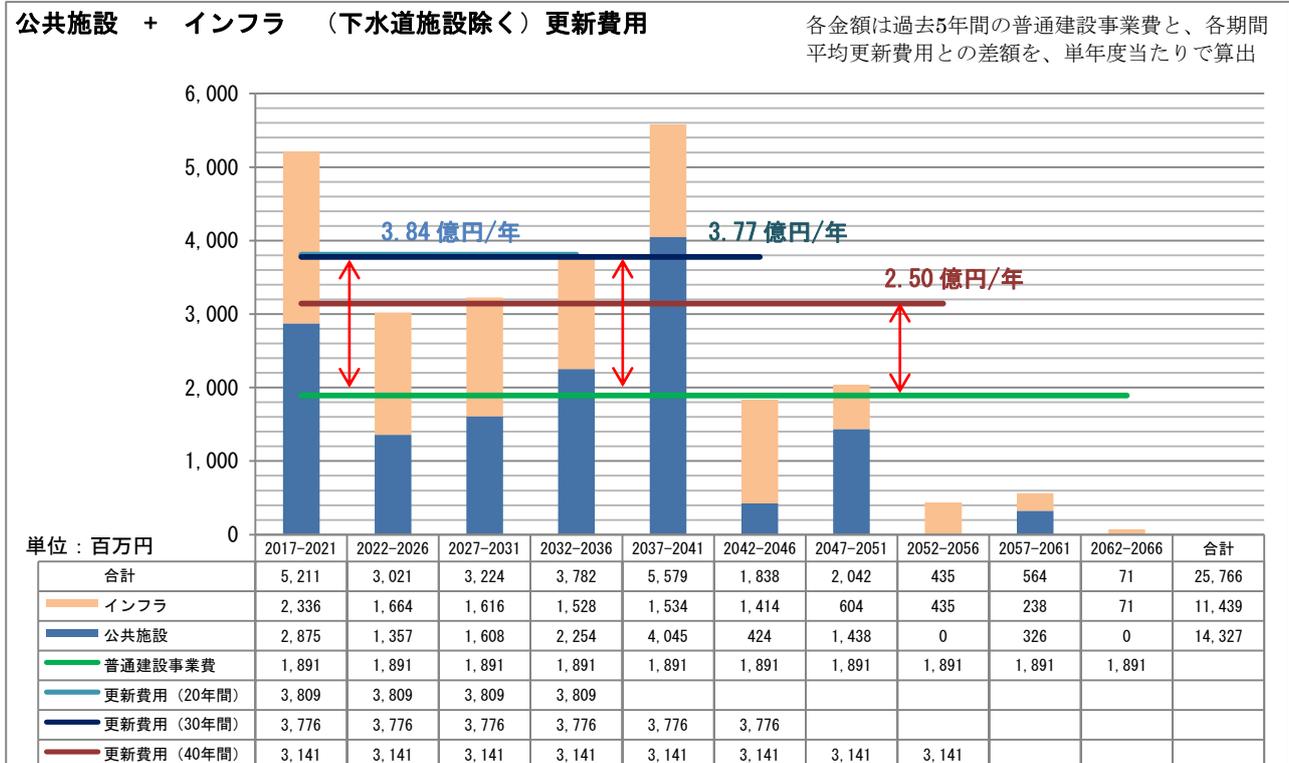
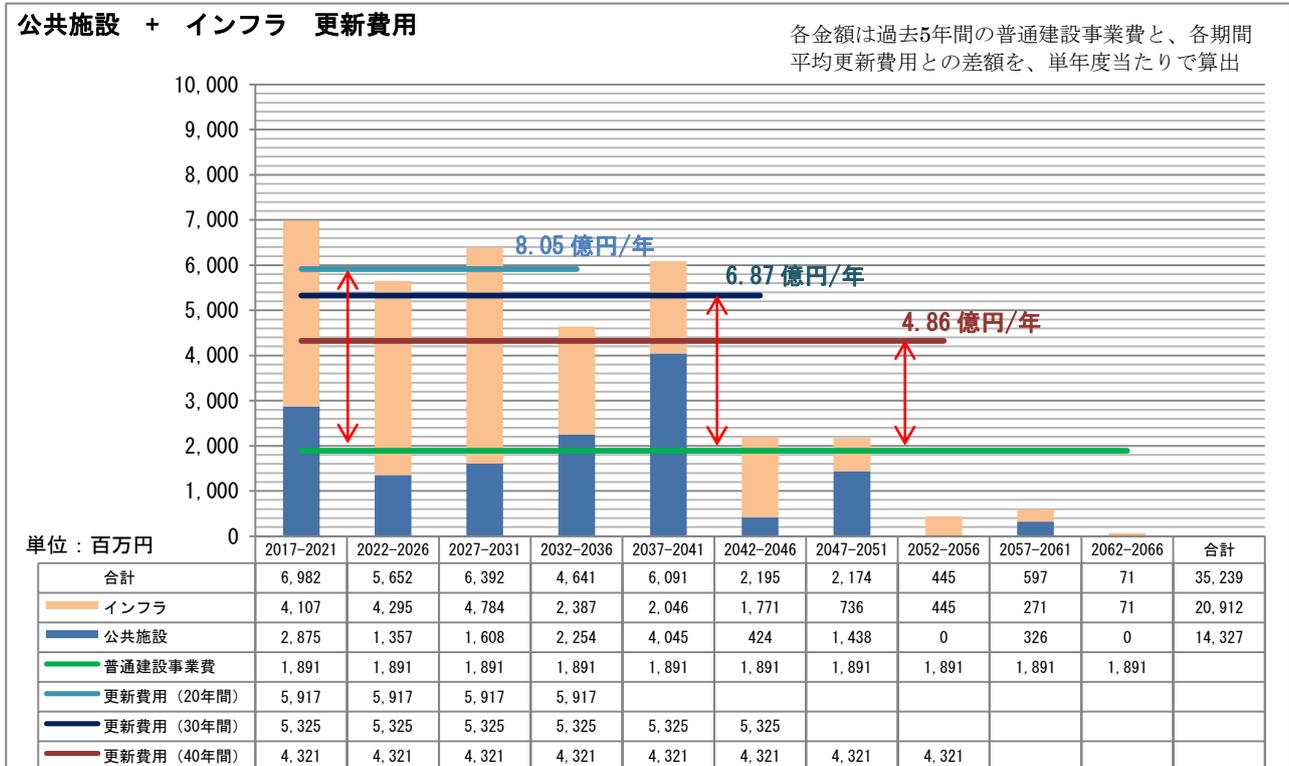
公共施設と同様の推計方法により、本町の道路、公園、下水道施設等にかかる更新費用を推計しました。現存のインフラを平成28年（2016年）まで推計した場合、総額209億円程度と試算されます。



出典：平成26年度固定資産台帳によるデータ：固定資産台帳上での耐用年数到来時、取得価額で更新する場合を想定

③ 公共施設等の更新費用

公共施設とインフラを併せた、累計の更新費用額は352億円程度、また下水道施設を除いた場合は、257億円と試算されます。平成23年(2011年)から平成27年(2015年)の5年間の普通建設事業費の合計は約19億円となっており、普通建設事業費を更新金額として充てた場合における更新期間ごとの差は、次のグラフのようになります。



出典：平成26年度固定資産台帳によるデータ

インフラ資産の老朽化は、建設物に比べて大きく進行しており、生活にも直結しているため、課題の解決が急がれます。また、維持コストも全体で年間6億円に達するため、削減が困難なコストと考え、全体で負担すべく努力しなければなりません。

④ 施設の維持管理費用

- a. 施設に関する費用（今回は暫定的に概算）を算出したものが施設カルテになります。（別紙参照）

維持管理費とは、その施設の機能を維持していくために必要な費用です。点検、清掃、修理手配等々、町職員及び委託事業者の費用も含んでいます。この費用を人件費、物件費、経費と分類しています。減価償却費は下記 d. で説明します。維持補修費は施設の修繕費を指します。

- b. まず、施設全体にかかる費用（維持管理費・減価償却費・維持補修費の合計）は年間約17億円に上り、町全体の歳出と比較すると、約1/3を占めることになります。さまざまな公共施設の拡充は、確かに町民生活の向上・改善に役立ってはいますが、他方では非常に大きな負担をもたらしています。サービス機能に対する資産に関する費用をどう低減していくかが大きな問題です。
- c. インフラ資産を除いて、まず大きいのは教育関連の費用ですが、その他の文化・社会教育施設、スポーツレクリエーション施設、産業系施設、保健福祉系施設、町営住宅、行政系施設等についても他団体の類似施設と比較分析を行うことで、「最低これだけの負担は必要」という範囲を検討する必要があります。場合によっては、今後は拡充の方向を考えなければならないこともあるといえます。
- d. 次に費用の中身を見ますと、最も多いのは減価償却費です。これは、当初の建設費用の負担を、将来その施設を使用する全ての人々に負担していただくという考えで計算しているものです。その施設の使用料と考えてもよいと思います。これは、費用に計上されていますが、委託料や修繕費の様に実際にお金の支払いが発生するものではないので、その資産の更新時に使うため、町に貯めておくべきものです。そうでなければ、更新の際にまた借金をしなければなりません。したがって、その資産を使う限りは負担していかなければならないものです。
- e. 維持補修費すなわち修繕費の施設全体にかかる費用に対する割合はそれ程高くなく、むしろ資産更新について、その時期を引き延ばすためには、それなりの修繕を行っていく必要があります。予算不足のしわ寄せが、ともすれば修繕費に向かうことを考えれば、むしろ適正な支出が望まれるということです。
- f. 人件費や物件費、経費などの発生は、その施設の維持のためにのみ発生する費用であって、施設の維持方法を改善することにより、この切り下げを考える必要があります。減価償却費や修繕費と異なって、この費用は実質的削減の効果を持ち、この方向の努力をしなければなりません。それには民間の手法を学び、コスト削減を図るとともに町民との協働が必要となります。

第3章 公共施設等のマネジメント

3.1 基本方針

現行の公共施設等は老朽化しつつあり、今後は老朽化対応の必要性が加速していくことが見込まれます。

大量の公共施設等が老朽化している中で、耐震性能の付加など公共施設等の品質の保持や長寿命化のための大規模改修等の計画的な保全が必要であり、今後それらに取り組みなければなりません。公共施設等は、複合化や民間施設としての利用など、総量を削減してもその機能を維持できるよう工夫し、また、中長期的に費用の平準化を図るなど持続可能な財政運営を行うことが必要です。そして次の世代に、より良い公共施設等を繋いでいかななくてはなりません。

そのために、公共施設等の機能、あり方について検証し、創造していくことが本町の公共施設等のマネジメントです。

しかし一方では、道路や橋梁などのインフラは、町民の日常生活や経済活動に欠かせないものであり、大規模災害時の救援や災害復旧活動等においても重要な基盤となるため、その削減には限界があります。また、道路や橋梁に、大きな予算を割り当てることになれば、その分公共施設の予算への影響から、最低限必要な公共施設も維持できなくなることも考えられます。

公共施設の機能とインフラとのバランスのとれた維持を図りつつ、総合的見地から公共施設等のあり方を検証し、そのマネジメントを成功へ導くためには、町民との協働を重視した手法が重要となります。

<基本コンセプト>

持続可能な公共サービスを提供する

3.2 マネジメントの基本方針

3.2.1 公共施設の管理に関する基本方針

従来からの維持修繕・長寿命化を中心とする取り組みだけでは、費用平準化で一定の効果は期待できるものの、更新問題を解決するには十分ではありません。そのため、マネジメントの基本方針を、「総量の適正化」、「中長期的なコスト管理」、「効果的・効率的な管理運営」とし、総量の適正化を最優先に考え、そのうえで維持修繕・長寿命化などの様々な取り組みを計画的に推進します。

(1) 資産管理の一般的課題

① 点検・診断の実施方針

a. 点検について

建物は、数多くの部品、部材や設備機器などさまざまな素材が組み合わされて構成され、それらはそれぞれの目的と機能を持っています。それらの部材、設備は使い方や環境及び経年変化から生じる汚れ、損傷、老朽化の進行に伴い本来の機能を低下させていきます。日常管理は、建物を維持管理するための日常の点検・保守によって、建物の劣化及び機能低下を防ぎ、建物をいつまでも美しく使っていくための総合的な管理運営や実際の点検・保守・改修などの全ての業務を行います。

点検には、日常点検の他に、定期点検や臨時点検などがあり、自ら実施する場合と、専門家に依頼する場合があります。委託契約により実施している点検・保守・改修が委託契約どおりに実施されているかどうか、委託先から確実に報告を受け、実態を把握しなければなりません。

点検・保守・改修については、その履歴を記録し、集積・蓄積して老朽化対策等に活かすことが重要であります。また、点検範囲、点検周期を明確にしておくことも重要であります。

b. 診断について

次ページの表は、公共施設等の診断の対象となる評価項目を列挙したものです。

現況把握のための施設診断では、施設の安全性、耐久性、不具合性及び適法性が最低限必要な診断項目となります。本町で必要とする品質・性能が把握できる評価項目について、簡易な診断の実施を検討します。耐震診断、劣化診断、衛生・空気質診断など既往の診断があるものはそのデータを利用します。診断は、経年的な施設の状況を把握するため、今後は定期的（5年程度）に行い、その記録を集積・蓄積して計画的な保全に活用できるようにしていきます。

また、この診断には専門家の協力が必要となります。

公共施設診断の対象となる評価項目

記号	評価項目	評価内容
a.	安全性	・敷地安全性(耐災害)、建物耐震・耐風・耐雪・耐雨・耐落雷安全性、防火安全性、事故防止性、防犯性、空気質・水質安全性
b.	耐久性	・建物部位(構造・外装など)の耐久性・劣化状況
c.	不具合性	・施設各部位(構造・仕上・付帯設備・建築設備)の不具合性
d.	快適性	・施設快適性(室内環境・設備)、立地利便性
e.	環境負荷性	・施設の環境負荷性(省エネ、有害物質除去など)
f.	社会性	・地域のまちづくりとの調和、ユニバーサルデザイン(バリアフリー化)
g.	耐用性	・経過年数と耐用年数、変化に対する追従性、計画的な保全・大規模改修
h.	保全性	・維持容易性、運営容易性、定期検査の履行
i.	適法性	・建築法規、消防法、条例
j.	情報管理の妥当性	・情報収集、情報管理、情報利活用
k.	体制・組織の妥当性	・統括管理体制、管理体制、トップマネジメントへの直属性
l.	顧客満足度	・顧客満足度、職員満足度
m.	施設充足率	・地域別施設数量の適正性、用途別施設数量適正性、余剰スペース
n.	供給水準の適正性	・供給数量適正性(敷地面積、建物面積など)
o.	施設利用率	・施設利用率、空室率
p.	点検・保守・改修コストの適正性	・点検・保守費、清掃費、警備費、改修費・大規模改修費、更新費
q.	運用コストの適正性・平準化	・運用費、水道光熱費
r.	ライフサイクルコストの適正性	・ライフサイクルコスト

(出典：FM 評価手法・JFMES13 マニュアル(試行版)より構成)

② 安全確保の実施方針

公共施設における安全確保は、利用者の安全を確保し、資産や情報の保全を目的とした要件です。万一の事故・事件・災害に遭遇したときに損害を最小限にとどめ俊敏に復旧する体制を、平時から整えるための備えは、施設管理者にとって最も重要なことです。

施設の安全性について、高い危険性が認められた公共施設の供用廃止という視点から、施設そのものの安全性を評価するものです。高い危険性が認められる項目としては、敷地安全性、建物安全性、火災安全性、生活環境安全性が重要であり、また構造及び外部仕様も重要です。

本町では、この中から高度な危険性が認められる項目を絞り込み、評価し、危険性が認められた施設については、評価の内容に沿って安全確保の改修を実施するように検討します。

また、危険性の認められた施設等について、総合的な判断により改修せずに供用廃止を検討する場合があります。

③ 耐震化の実施方針

法的な耐震基準に対する準拠上の問題については、概ね、新基準への対応は終了していますが耐震問題は基準に適合できればよいというものではありません。

むしろ防災施設の転用問題は、今後の大きな課題となっています。

今後、防災施設化は、これからの建築物の不可欠の要素であり、防災計画と並んで、その施設を必須化した計画が必要となります。

(2) 更新管理に関する基本的視点

① メンテナンス時代の到来

数十年前のバブルの前後の公共投資の拡充期を経由して、日本の社会資本の新規プロジェクトの時代は終わったと考えられます。それに代わって、公共施設の維持(メンテナンス)が主体となった時代に入っています。これは数百年の歴史を持つ下水道、石畳の舗道、レンガ造りのアパートでイメージされる欧米型の社会資本の有様になったとも言えます。公会計決算を見ても、

資産形成費用は減少し、それにかわり維持補修費が増大しただけではなく、資産形成費用の中でも更新のための費用が大多数であります。事実上はメンテナンスのための資産形成が増えており、新しい道路、新しい建設などは例外的支出となります。公共施設に関する財政支出に関連して、最も重要なことはこの転換と言えます。

このことは「開発最優先」で進んで来た明治以来 150 年来の歴史と全く違った時代が訪れていると考えられます。

② 維持管理の考え方・・・「予防保全」の手法の成立と普及

新しいメンテナンス時代の歴史は未だ浅く、その中の維持管理の手法が確立されたとは到底言えません。しかし、重視されているのは次の2つです。第一は、維持管理が施設の物理的メンテナンスという作業性の強い業務から、その施設のライフサイクル全体にわたって施設管理のために登場するあらゆる事態を管理するソフト的要素を増大させている業務になっていることです。そのため、こうした費用全体について、建設費用の3.4倍になっているという主張もありますが、大井町の統計でも2倍を超えています。第二は、このソフト的な計画の典型として、「予防保全」という考え方が成立し、広く普及するに至っています。

この考え方は、障害が生じてから対処する「事後保全」型の補修作業を行うのではなく、統計条件や運用条件によって予め必要な調査マニュアルを作成し、その経過に基づき計画的に補強作業を行うという保全方針であります。このことによって、維持補修費のコスト負担減ができるだけではなく、高度な品質の維持と長寿命化も可能という考えです。さらにそれは近年の運用条件や利用者ニーズを加味して、業務の優先度にドライブをつける「リスクベースドメンテナンス (RBM)」を生み出すようになっていきます。これは例えば、主要本線と支線におけるメンテナンスにレベル差をつける考えであり、維持管理の業務に経営的視点を持ち込むことです。そうしたことから、維持管理の業務全体をアウトソーシングするという考えにも発展していきます。本町においても、施設に対する管理コストが全体の行政費用の2割を超える大きな比重を持っており、その「採用」も検討の対象となります。

いずれにしろ「メンテナンス時代」の到来は、今始まったばかりで、将来は施設に対する意識や方法を大きく変えるものと思われまます。

③ 「修繕及び改修」の新しい意味づけ

「予防保全」の考え方は、これまでから「中規模修繕」「大規模修繕」として公共施設のライフサイクルコスト計算に組み入れられた考えの定式化でもあります。従って、これらは当初から予定された工事ということになりますが、「修繕並びに改修」は、言わば予定外の工事ということが言えます。このうち修繕は、突発的な施設の障害に対して対応するものですが、改修は障害ではなく、社会的ニーズの変貌への対応ということになります。公共施設は長期にわたるものであり、歴史的变化に対応するものでなければなりません。科学技術の発展によって理科教室が新しく改修されねばならないという個別的ニーズもあれば、社会構造の変化によって生まれるものもあります。前述の耐震化工事・バリアフリー化工事・防災施設転用工事はその典型であります。

当初、これらの建築物がつけられた時代は、このような必然性はなく、予定もされていなかったことですが、今では施設が備えなければならない必須事項となっています。このように、修繕と改修は今や一体化した工事として進み、「予防保全」のような計画的なメンテナンスとスポット的なメンテナンスに分けて考えた方が、理解が容易であるといえます。

④ 「資産更新」の新しい意味づけ

メンテナンス時代の到来とともに、資産管理の意味付けが異なり、「資産更新」も新しい意味付けを持たなければなりません。当計画の前半部においては、「資産更新必要額」の計算を、とりあえず「現状と同規模・同機能のものの再建に必要な金額とする」ということでも分かるように「物理的な資産」としての再構築として問題を提起してきました。ここでは、更新とは事実上「改

築」と同様な意味に使われています。しかし、この問題を今後の計画として考えるには、「物理的改築」という範囲で考えると適正な回答を求めることはできません。むしろ、地方公共団体が行うサービス展開のための「機能」、平たく言えば公共サービスのために、その施設が果たしてきた「機能」の「更新」として問題を立てるべきです。当然、その「機能」の「更新」のあり方として、「改築」もあるわけですが、その他の方法もあると考えなければなりません。

広く考えなければならない一つの理由は、資産更新必要額を今の地方公共団体の財政状態の中で捻出するのは困難であることが、誰の目にも明らかである上に、人口減少の中でそのような計画を立てること自体は間違いでもあるからです。

もう一つの理由は、我々は現在、非常に速い変化の渦中にいるということであり、それは、財政的な状態はもちろんのこと、社会風潮においても、公共施設に関する根本的ニーズにおいても、さらには土木技術においても、その変化は激しく、今日不可能視されるものでも、明らかに実現可能となるような事態の中にあります。しかし、他方では長期的視点で計画を作る必要があります。こうした2つの逆ベクトルの中でソリューションを探るには、不動の軸と柔軟な変動可能性の両面を備えなければなりません。その軸として「機能」を選択し、その方法については多様な形態を考え、フレキシブルな対応を可能とすることが合理的です。その意味では、「改築」もそうであるように「長寿命化」もまたその有力な手段であることが明らかです。

⑤ 「長寿命化」についての検討

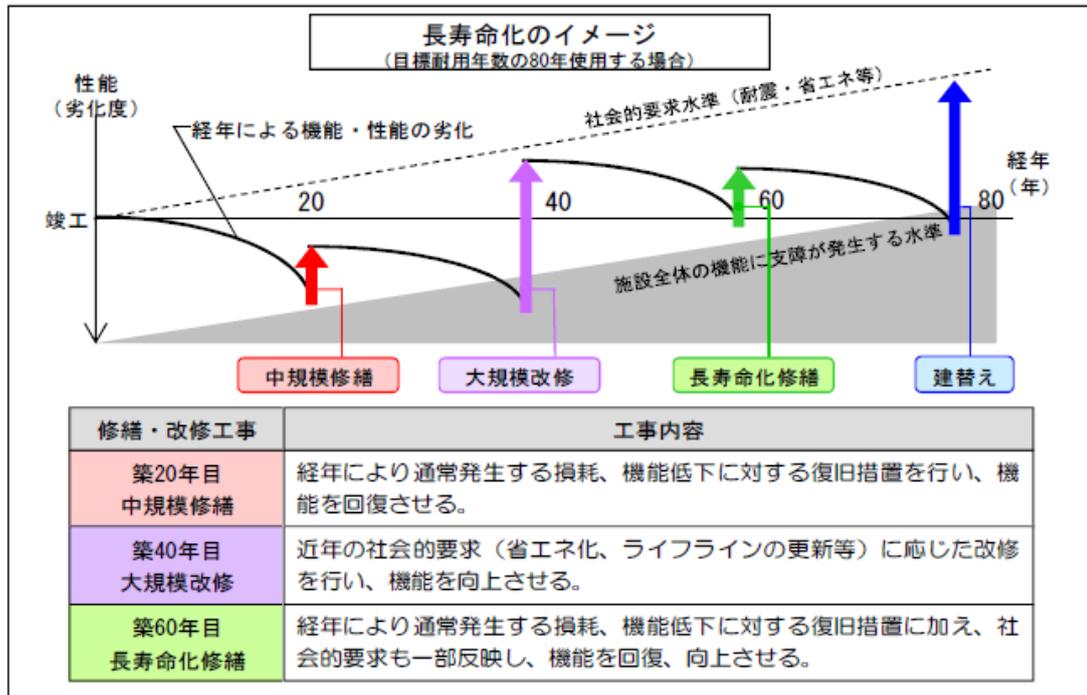
適正な維持管理を行って、資産について計画される耐用年数を超えて、使い続けるようにしなければならないという意味での一般的な「長寿命化」は、全ての資産管理に心掛けなければならないことです。しかし、今日様々なところで議論されている「長寿命化」とは、このような一般的なものではなく、前述しました「資産更新」の一手段としての「長寿命化」であります。この「長寿命化」は「物理的な不具合を直し、建物の耐久性を高めることに加え、建物の機能を現在の学校が求められている水準まで引き上げる改修を行うこと」（文部科学省）と述べられているように、現在、社会的に必要とされる「機能」の実現を「現存建物」を材料として建設するというようなことです。したがって、この文部科学省の説明でも「長寿命化」と「改築」を対比して、メリット・デメリット（コスト計算を含む）を計測した上でのどちらかの選択を「長寿命化」計画に入る第一歩としています。すなわち、「長寿命化」「改築」は対比したものとして定式化されています。もちろん、一般的には「長寿命化」と「改築」は対立する概念ではありませんが、一定の計画期間内に個別の施設に対する方針を決めるには、どちらかを選択しなければなりません。

このことから、「長寿命化」という方式が対応できる資産の種類は、いくつかに限定されます。最も馴染み易いのが「建物」と「橋梁」であります。道路や水道のように土砂の掘削が伴うものや管渠の交換・修繕等が「改築」となっている資産では、逆にその具体化をイメージすることは必ずしも簡単ではありません。

しかし、「長寿命化」が資産更新の一つの「有力」な方法であることは明らかであり、次項では、より具体的な方針を加えたいと考えます。

その前提として、以下「長寿命化」に関する一般的な概念図を掲記します。

長寿命化のための修繕・改修サイクルのイメージ



(3) 更新費用圧縮をめざした「資産更新」の手法

まず、対象となる公共施設については、原点に戻って次の4点について検討します。

- a そもそも公共サービスとしての必要性に乏しい施設廃止
- b 公共サービスとして必要であるが、必ずしも公共施設として必要ない施設
- c 公共サービスとしては必要だが、量を削減する必要のある施設
- d 公共サービスとしても公共施設としても必要だが、独立施設である必要のない施設

(東洋大学 PPP 研究所)

この4点について検討した上、存続と判断した個別の施設機能につき、一般的には下記の5つの更新方針に基づいて検討することとなります。

イ. 施設の統廃合

他の市町では、小学校の統廃合が重要な問題となっていますが、現在の3校体制をどうしていくのか、老朽化並びに更新対策とともに考えなければなりません。

<ゾーニング分析>

統合・複合化等々の方針が出されると、それによる財務分析とともに各地区の生活状況がどのように変更するかを検証しなければなりません。これがゾーニング分析と言われています。

ロ. 施設の複合化

複合化は、これからの施設更新の合理化にとって本命であるかもしれません。人口減少中でも、年少者の減少で学校施設は相対的過剰になります。他の施設との共有部分も沢山ありますし、何よりもコミュニティの拠点として、学校中心に施設が集合することは望ましいことです。ただ、目的の違った施設の合一ですから、安全面についての確かな処置が必要になります。

ハ. PFI・PPP・民間移管

PPP (public private partnership) とは、公民連携のことであり、公共サービスを公的団体 (地方公共団体等) と民間事業者が共同して事業を行う事業形態をいいます。指定管理者制度もその有力な一つであります。特に資産管理に関係するのは PFI です。民間事業者の資金を上手く活用して、公共事業を展開する手法です。PFI は公共事業に民間資金を調達

する代表的手法であり、平成11年から既に10年を超える歴史があり、この方式で建設された資産は500を超え、総額4.5兆円のプロジェクトになっています（内閣府HPより）。

公共事業に民間資金を調達する最も一般的な方式ですが、その契約形態は各種存在し、実際の運用にあたっては、かなりの専門的知識と経営的手腕を必要とします。下表にPFIの各種事業形態を掲記していますが、事業の領域、これまでの事業展開の状況によって各種リスクが異なり民間事業者の創意を引き出すためには、それなりの工夫が必要となります。資産更新問題を引き起こしている一つの要素は、中央・地方の資金不足ですが、民間はどちらかと言えば、資金余剰の状態であり、アレンジの仕方一つで、民間資金の導入は必ずしも困難ではないと考えられます。

民間資金導入には、今後様々な事業形態が考えられる可能性があります。例えば、SPC方式（特別目的会社方式）もその一つです。公共サービスの目的が契約によって保障されるならば、民間の経営判断を尊重し得る方式ですが、他方では「規制」が存在することにより、ある種の制約が存在する場合があります。民間資金の活用拡大のためには別種の努力が必要となります。今後は官民挙げての中央規制緩和への取り組みが必要となります。この具体的な方法については、町民からの提案を募ります。

事業方式		内容
BTO	建設・移管・運営 Build・Transfer・Operate	PFI事業者が施設を建設（Build）した後、施設の所有権を公共側に移管（Transfer）したうえで、PFI事業者がその施設の運営（Operate）を行う方式
BOT	建設・運営・移管 Build・Operate・Transfer	PFI事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設（Build）し、契約期間にわたり運営（Operate）・管理を行って、資金回収した後、公共側にその施設を移管（Transfer）する方式
BOO	建設・保有・運営 Build・Own・Operate	PFI事業者が施設を建設（Build）し、そのまま保有（Own）し続け、事業を運営（Operate）する方式
BLO	建設・リース・運営 Build・Lease・Operate	PFI事業者が建設（Build）した施設を、公共側が買い取り、PFI事業者はその施設をリース（Lease）し、PFI事業者がその施設の運営（Operate）を行う方式
BLT	建設・リース・移管 Build・Lease・Transfer	PFI事業者が建設（Build）した施設を、公共側に一定期間リース（Lease）し、予め定められたリース料で事業コストを回収した後、行政に施設の所有権を移管（Transfer）する方式
DBO	設計・建設・運営 Design・Build・Operate	PFI事業者に設計（Design）、建設（Build）、運営（Operate）を一括して委ね、施設の所有、資金の調達については公共側が行う方式

出典：東京都におけるPFI基本方針（平成12年12月）より要約

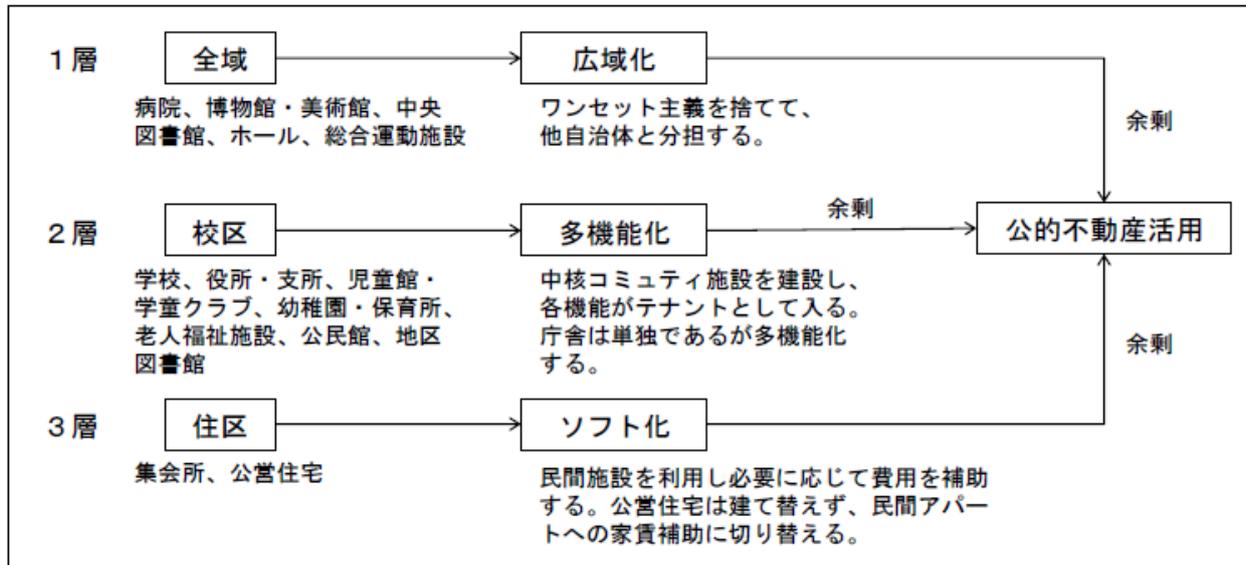
ニ. 更新コスト自体の圧縮・長寿命化

公共施設の建設時期から今日に至るまで、様々な分野で大きく技術革新は進んでおり、民間の生産性も数倍になっているため、それを反映すれば、更新時の建設費は相当に下落しているはずですが。これを活かす道を考えなければなりません。また、前述の更新方式である「長寿命化」工事もあります。

ホ. 他団体との連携

公的サービスの様々な領域は必ずしも一自治体で行わなければならないものではありません。これまで、一部事務組合等近隣市町村との共同事業を進めてきた経験が存在します。自治体ごとより、他団体と協同した業務とすることにより、あらゆるコストを下げるのが可能になります。もともとゴミ処理施設などの群立は日本独自の現象であるとも言われています。他団体との連携をより拡大する時代に入ったともいえます。次ページの図は、東洋大学PPP研究所が発表している「3階層マネジメント提案」であり、この例のように、サービスの領域の最適化を図ることもこれからの重大な課題であると考えられます。そのためには一団体で、全てのサービスを実現しようとする1セット主義を避けねばなりません。

3階層マネジメント図



出典：東洋大学 PPP 研究センター資料

【基本方針 1】総量の適正化

今後 50 年間、このまま公共施設等を全て保有し続けた場合、資産更新費用は、建物等で約 143 億円、道路や橋梁等のインフラ（下水道除く）で約 114 億円、総額約 257 億円と試算されます。

一方、平成 23 年度から平成 27 年度の投資的費用（普通建設事業費）は、平均で単年度当たり約 3.8 億円となっております。

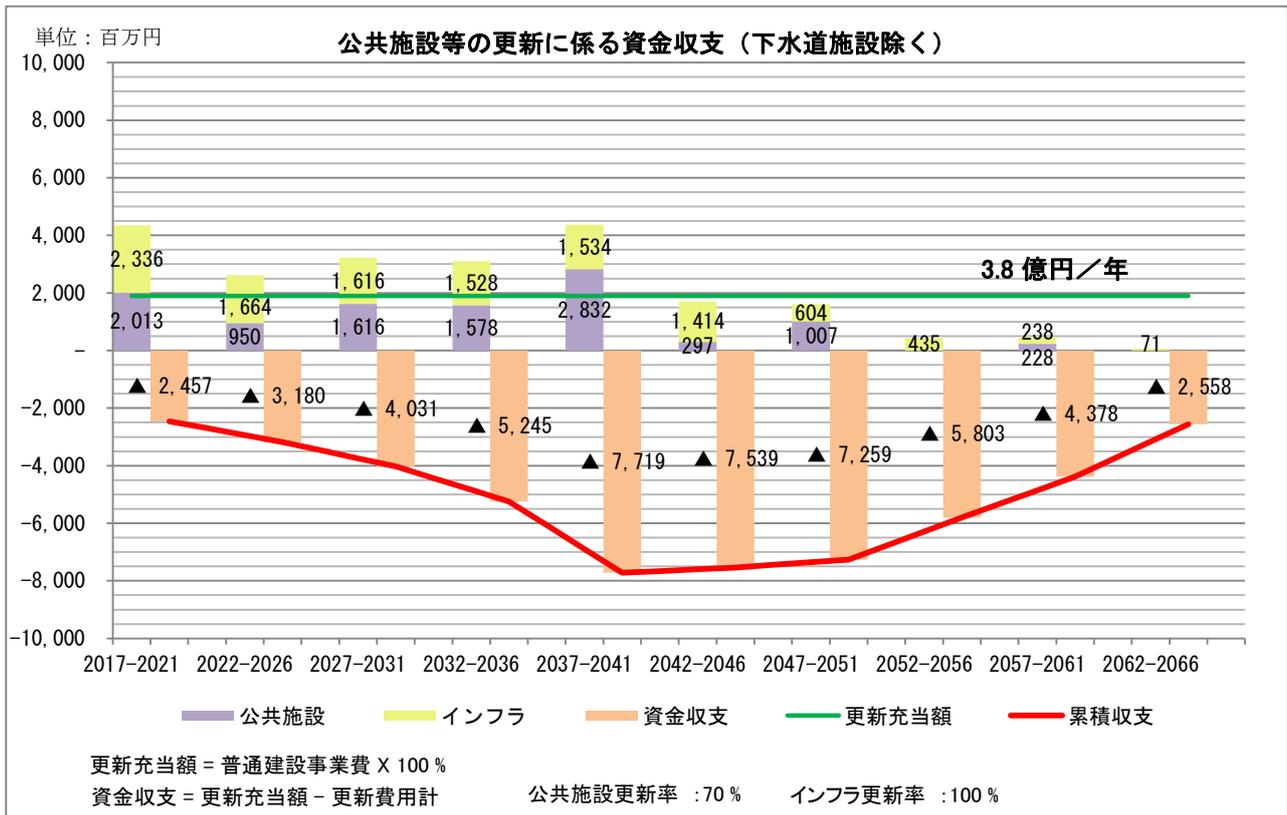
道路や橋梁などのインフラは、前述したとおり、社会経済活動や地域生活を支える社会基盤施設として重要な役割を担っており、この財源不足についてインフラの削減は現実的ではありません。

よって公共施設については、総量の適正化による抑制を基本的な方針として、今後 50 年間に公共施設について、更新率を 70%（30%の総量の削減）とすることを目標とします。

目標による公共施設の更新費用及び資金収支は次のように試算されます。

(百万円)

	50 年間	単年度当たり	備考
① 公共施設 更新額	10,029	201	70%更新
② インフラ 更新額	11,439	229	100%更新
③ 更新費用必要額	21,468	429	= ① + ②
④ 普通建設事業費	18,910	378	過去 5 年間の実績金額
⑤ 更新充当額	18,910	378	= ④ × 100%
⑥ 差額	▲ 2,558	▲ 51	= ⑤ - ③
⑦ 削減率	12%	12%	= ⑥ / ③



出典：平成26年度固定資産台帳によるデータ

現在の公共施設を耐用年数に基づき更新必要額の70%に更新（今と同様のものに）を抑制した場合でも、累積資金収支は、平成53年（2041年）に最大77億円の累積赤字と試算され、その後ようやく上昇傾向に転じるものと試算されます。

また、資金収支のマイナスは財政破たんを意味しており、公共施設を維持管理しているだけで費用負担があり、更新の実施が財政に大きく影響することが分かります。（大規模改修は含んでいません）

よって、期間中、累積赤字及び資金不足に対応するためには、PPP/PFIなどの民間資金、民間活力を活用した管理手法の導入を検討する必要があります。

【実施方針】

① 多機能化・複合化の推進

今までは、1つの目的に対して1つの施設をとという考え方が主流でしたが、町民ニーズの多様化に対応し、1つの施設で2つ以上の目的を果たすことができる、多機能化・複合化を進め新たな行政サービスの提供の場をつくり出します。

② 更新（建替え）時の見直し

施設の更新（建替え）については、スケルトン・インフィル方式⁸による建設を検討し、時代の変化に対応できるようにします。また、施設の必要性や稼働率、費用対効果を勘案し、町民ニーズの多様化に対応した施設として、多機能化及び複合化を推進し、防災機能及び環境負荷低減の取組として再生可能エネルギー⁹の導入を推進します。さらに、同規模の施設を整備するのではなく、必要性の高い機能を提供する規模を基本として、総量の削減を図ります。

⁸ スケルトン・インフィル：建物を構造体と内装・設備に分けて設計する考え方のこと。「スケルトン」は、建物の構造体や共用設備、「インフィル」は個人専用の間取りや設備のこと。

⁹ 再生可能エネルギー：石油や石炭、天然ガスといった有限な資源である化石エネルギーとは違い、太陽光や風力、地熱といった地球資源の一部など自然界に常に存在するエネルギーのこと。

あわせて、建設に要する投資的経費に加え、管理運営等に要する経常的経費を試算し、建替えの是非についての議論を深めます。

③ 新設の抑制

公共施設の新設は抑制することを基本とし、現存する施設の有効活用を検討します。ただし、政策的に新設が必要な場合には、長期的な総量規制の範囲内で、施設の必要性や稼働率、費用対効果を検討することとします。その際は、多機能化及び複合化の視点、さらにスケルトン・インフィル方式、ユニバーサルデザイン¹⁰及び防災機能に留意するとともに、環境負荷低減の取組として再生可能エネルギーの導入を推進します。

④ 広域連携の推進

1つの自治体が全ての施設を保有するという、いわゆるワンセット主義の考えから脱却を図り、広域利用が可能な施設については、近隣自治体との共同利用を図ることで、施設の効率化に繋がると考えられます。このことから、近隣自治体及び関係機関と公共施設の広域連携の推進について検討します。

⑤ 資産の圧縮

余剰施設が生じた場合は、施設の活用策を検討します。しかし、有効的な活用策がない場合には、施設の売却を検討、または施設解体撤去の上、更地として売却し、その収入を他の施設の建替え及び大規模改修の際の財源に充てるなど、遊休資産の適切な活用と処分を推進します。しかしながら、売却が困難な場合には取壊しや立入規制を行うなどして、町民の安全を図ります。

【基本方針2】中長期的なコスト管理

公共施設の総量を削減したとしても、一時期に集中的に費用が発生すると、厳しい財政状況下においては、持続可能な財政運営は成し得ません。計画的な維持修繕を行い、施設の長寿命化を図ることで、ライフサイクルコストを縮減するとともに、中長期的な視点から将来の修繕工事の計画的な分散により、費用負担の平準化を図ります。

【実施方針】

① ライフサイクルコストの縮減

耐久性に優れた部材の採用、また計画的な維持修繕を実施することで、施設の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（建設から廃止までの維持管理コスト）を縮減します。

② 費用の平準化

定期的な点検・診断により施設の状態を正確に把握する一方で、各施設が果たしている役割や機能を再確認した上で、その施設改修また更新については、優先順位を明確にして、一時期に集中的に財政負担が発生することがないように、各施設の保全時期を調整し、費用の平準化を図ります。

③ 町民との協働

アンケート調査の結果（今後の公共サービスのあり方の考え）、上位を占めた「個人や地域でやるべきことは自分たちでやるため、公共サービスの向上よりも、町民の税負担を減らしてほしい」、「町民自身のボランティア活動などにより財源不足を補い、公共サービスを維持・向上してほしい」という意識をもとに町民参加のしくみづくりを検討します。

¹⁰ ユニバーサルデザイン：高齢であることや障がいの有無などにかかわらず、すべての人が快適に利用できるように建築物、生活空間などをデザインすること。

【基本方針3】 効果的・効率的な管理運営

公共施設の設置場所や利用時間及び物理的・構造的な面並びに当該公共施設の利用者数の推移など、町民ニーズの変化を踏まえて、稼働率が低い、または維持管理コストが高い公共施設に対しては、これまでの利用形態や運営形態の改善、新たな行政需要への対応などを踏まえた他用途への転用など、既存施設の有効活用を推進します。

また、必要性の高い公共サービスを提供する公共施設は、災害発生時にも重要な役割を担うことが考えられるため、防災機能の強化を図ります。

【実施方針】**① 計画的な維持管理による長寿命化**

長期にわたって使用できる公共施設等の形成を目的とし、施設全体の状況を点検・評価しながら、予防保全型の修繕を行い、大規模改修や更新（建替え）の周期を長期化する「長寿命化」となるよう、計画的な維持修繕を行います。

② 官民連携（指定管理者制度の導入）の推進

施設の管理において、町民ニーズの多様化に民間事業者等のノウハウを活用し、利用者の利便性向上などを図っていきます。今後も、より効果的・効率的なサービスを提供することを目的に、指定管理者制度の導入を推進します。

③ 使用料・手数料の見直し

使用料・手数料は利益を受ける者がその給付に対して負担するものであり、給付と負担の間に対価関係があります。そこで、公共施設等を利用する者と利用しない者の公平性を確保する点から、「公共サービスの対価」として受益者から応分の経済的負担を求めるものです。

本町では、受益者負担の適正化を図るため、使用料・手数料の見直しについて検討します。

④ 防災対策の推進

東日本大震災を契機に、地域の防災拠点として公共施設等が果たす役割が改めて認識されました。特に、防災拠点となる庁舎、消防署、避難所となる学校施設など、発災直後から被災者を受け入れなければならない公共施設については、電気・水道などのライフラインの確保が問題となりました。

このため、大規模改修や建替えの際には、地域防災計画を踏まえ、耐震性に加え、発電設備や給水設備などの災害対策機能の強化を考慮するものとします。

⑤ 施設の有効活用

人口減少や社会経済情勢により、町民ニーズが変化しています。このため、公共施設等の中には機能や配置が適切でなくなった公共施設や、利用状況・効率の低い公共施設が考えられます。

このような公共施設については、使用形態・利用形態の見直し、ライフサイクルコストの削減などの検討を行い、公共施設の効率化を図っていきます。

また、公共施設等の使用形態・利用形態の見直しを行っても改善が見られない公共施設は、多機能化及び複合化、他用途への転用などを行います。

3.2.2 インフラの管理に関する基本方針

これまでに蓄積してきたインフラは膨大な量となっています。「規模」、「質」、「コスト」の観点から、マネジメントの基本方針を「社会構造の変化や町民ニーズに応じた最適化」、「安全・安心の確保」、「中長期的なコスト管理」とします。町民ニーズの多様化、社会経済情勢の変化による利用需要に応じた最適なインフラの総量・配置を推進するとともに、安全性を確保した上で、業務の見直しによる管理費の縮減や機能を維持しながらインフラの長寿命化を推進させることなどで、ライフサイクルコストの縮減を図ります。



【基本方針 1】社会構造の変化や町民ニーズに応じた最適化

今後の人口減少や社会経済情勢の変化により、インフラに求められる町民ニーズや機能が変化していくものと考えられます。

そのため、老朽化対策の検討に際しては、防災機能の強化やユニバーサルデザインの導入など、社会の要請に応じた機能への対応のほか、町民ニーズや利用需要に基づき、インフラの適正な規模と配置を図ります。

① インフラの適正配置

インフラは、今後の人口減少や社会経済情勢の変化により、求められる町民ニーズや機能の変化に対応していかなければなりません。このことから、施設の整理・廃止等を検討するなど、おい都市マスタープランとの整合を図りながら、インフラの適正な規模と配置を進めます。

② 社会の要請など新しいニーズへの対応

時代とともに、インフラに求められる町民ニーズや機能も変化していきます。そのため施設の更新等を契機に、町民ニーズをくみ取った施設、防災機能の強化やユニバーサルデザインの導入など、各施設において新たに求められる機能や質を精査し必要性を検討した上で、質的向上や機能の追加を図ります。

【基本方針 2】安全・安心の確保

インフラは、町民の社会生活の基盤となる施設であり、その総量の縮減は困難と考えられます。

そのため、従来の事後保全型から予防保全型¹¹の維持管理を導入し、計画的・効果的な維持管理を行い、事故の未然防止を図ることで、施設の安全性、長寿命化を行っていきます。

¹¹ 予防保全：故障が発生する前に計画的に修繕を実施するという考え方。予防保全に対し、故障発生の都度、修繕を行うという考え事を事後保全という。

① メンテナンスサイクルの構築

インフラは利用状況・設置状況により、劣化や損傷の進行は施設ごとに異なります。現状では、インフラの寿命を精緻に評価することは難しく、このため、インフラの定期的な点検・診断により施設の状態を正確に把握し、必要な対策を適切な時期に、着実かつ効率的・効果的に実施するとともに、施設の状態や対策履歴等の情報を記録し、次期点検・診断等に活用するという「メンテナンスサイクル」を構築します。このサイクルを通して、施設に求められる適切な性能をより長期間保持するための施設個別の長寿命化計画等を作成し、構造物等の維持管理を効率的、効果的に進めていきます。

【基本方針3】中長期的なコスト管理

厳しい財政状況下で、その総量を縮減することが困難なインフラを維持していくためには、中長期的なライフサイクルコストの縮減による財政負担の軽減や予算の平準化を図る必要があります。

そのためには、計画的・効果的な維持管理を行い施設の長寿命化を図ることで維持管理・更新等のライフサイクルコストを縮減させます。修繕工事を計画的に分散させることにより費用負担の平準化を図ります。

① 予防保全型の維持管理の導入

厳しい財政状況下で必要なインフラの機能を維持していくには、施設のライフサイクルコストを縮減し、予算を平準化していく必要があります。このため、インフラの長寿命化を図り、大規模修繕や更新をできるだけ回避することが求められています。安全性や経済性を踏まえ、損傷が軽微である早期の段階で予防的修繕等を実施することで、機能の保持・回復を図る「予防保全型の維持管理」の導入を推進します。

② 維持管理の容易な構造の選択等

維持管理コストは、管理水準や採用する構造・技術等によって変化します。新設・更新時には維持管理が容易かつ確実に実施可能な構造を採用し、維持管理コストの縮減に努めるとともに、各施設の特性を考慮するなど、合理的な対策を選択します。

③ 新技術の導入

点検・診断や補修等を効果的・効率的に活用するために、分野ごと・メンテナンスサイクルの段階ごとの技術動向を把握するとともに、重点的に取り組むための仕組みを構築します。

④ 官民連携

指定管理者制度や業務委託のほか、インフラ整備・運営を一体的に民間事業者に委ねるPFI手法は、公共施設の整備事業に民間の様々なノウハウが導入され、行政サービスの向上が期待できます。これらを積極的に検討し、町民サービスの維持・向上と経費節減を図ります。

3.3 施設類型別の基本方針

公共施設等のマネジメント方針を踏まえ、施設類型ごとに特性を見定め、総量削減を最優先に考え、長寿命化などの様々な取り組みを計画的に推進していきます。

(1) 施設類型ごとの基本方針

文化・社会教育施設



本町は、自治会館や集会所が地区ごとに存在しています。これらの施設は地区の拠点となっており、その地区にとって欠かせない役割を果たしています。町にとって必要不可欠な存在として、いわば文化的なインフラ資産の役割を果たしていますが、今後はバリアフリーへの配慮、防災機能の強化を検討していきます。

そうわ会館については、相和地域の生活交流拠点として、生涯学習機能と行政サービスの向上を図るための支所機能の充実を図ります。

また、予防保全を導入して長寿命化並びにライフサイクルコストの削減も検討していきます。

スポーツレクリエーション施設



総合体育館と山田総合グラウンドがあります。今後は、近隣自治体との広域連携の1つとしても、地域全体を見極めた総合的な方向性を検討していきます。

産業系施設



農産加工所、旧相和直売所、農業体験施設 四季の里があります。

農業体験施設 四季の里については、相和地域の活性化の拠点として様々な体験事業を実施していきます。地域農業の振興のほか、いこいの村あしがらと連携しながら、自然環境や農業に親しみ、都市住民と地域住民が交流する観光・レクリエーションの場として活用促進を図ります。

学校教育施設



学校教育施設は地域の結びつきの象徴であり、そのための貴重な施設でもあります。それぞれの規模は状況に合わせる必要があります。既に耐震補強は終わっていますが老朽化は進んでおり更新費用並びに維持管理費の上位を占めています。計画的に施設や設備の改修を進め、長寿命化を図るとともに安全で快適な施設の維持管理に努めます。

ただし、今後、学校教育施設の更新をどのようにしていくかが財政面の大きな課題となります。

保健福祉系施設



大井保育園、おおい児童コミュニティクラブ、かみおおい児童コミュニティクラブ、保健福祉センター、ふれあい館、ほほえみハウスがあります。

少子高齢化社会の到来とともに、機能的にはますます欠かせない施設となりつつあるため、今後は予防保全を導入して長寿命化並びにライフサイクルコストの削減も検討していきます。

公営住宅



河原町営住宅、大縄町営住宅があります。

適正な維持管理と予防保全の導入による長寿命化を図るとともに、家賃補助の導入を検討していきます。

行政系施設



町役場庁舎は、築34年となり、防災拠点をはじめ多くの機能が集中しています。

今後は、バリアフリーへの配慮と防災機能の強化を検討するとともに、予防保全を導入して長寿命化並びにライフサイクルコストの削減も検討していきます。

消防施設



地域における防災活動の拠点として、第1分団から第8分団までの消防団詰所があります。

今後は、予防保全を導入して長寿命化並びにライフサイクルコストの削減も検討していきます。

施設更新の選択と集中について

様々な意思決定を行っていくには、利用者数との対比によるコスト分析が必要です。今後、本町でも公会計制度の統一的な基準への移行により、利用者1人あたりに町が負担している金額を算出可能となります。この大小が直ちに施設の存廃につながるものではありませんが、1つの参考資料として考慮する必要があると思われます。

以上の基本方針を基に今後庁内で各施設の課題を整理するとともに「大井町総合計画」との整合性を図りながら、町民との協議の上、意思決定を図っていかねばなりません。

現在は決して深刻な財政状態ということではありませんが、資産更新の実現は、極めて厳しい内容を持っています。しかし、種々の工夫次第では、実現不可能ではないと思われます。ただし、これを実際の計画に仕上げるためには、次のような取り組みが必要となってきます。

- 第一に**、施設類型別に構想されている方針に基づき、それに属する個別の施設に関し、その施設の技術的な診断を行い、更新時期を具体的に検討しなければなりません。
- 第二に**、その結果を参照した上で、各施設に対する更新のパターンと時期について、最終的な決定を行った上で、更新費用に関する個別の見積りを作ることになります。
- 第三に**、以上の結果に基づき、本町の長期財務シミュレーション（40年間）を行います。
(仮定値を定め更新計画を確定)この財務シミュレーションにおいて、資金不足が生じるなど、問題が生じれば、解消するまで上記の見積りを繰り返し検討することになります。

実行計画の検証に「財務シミュレーション」を設定するのは、資産更新の問題を、経済的な側面から眺めるためです。この種の問題に関し、財務的裏付けのない議論から、前進しなければならない時期に来ています。

一方で、この資産更新問題に関する多くの「技術的サポート」手法が生み出されていますので、本町もそれに向けて努力していきます。

3.4 マネジメントの実行

3.4.1 マネジメントの実施体制

(1) 公共施設等マネジメントの推進体制の整備

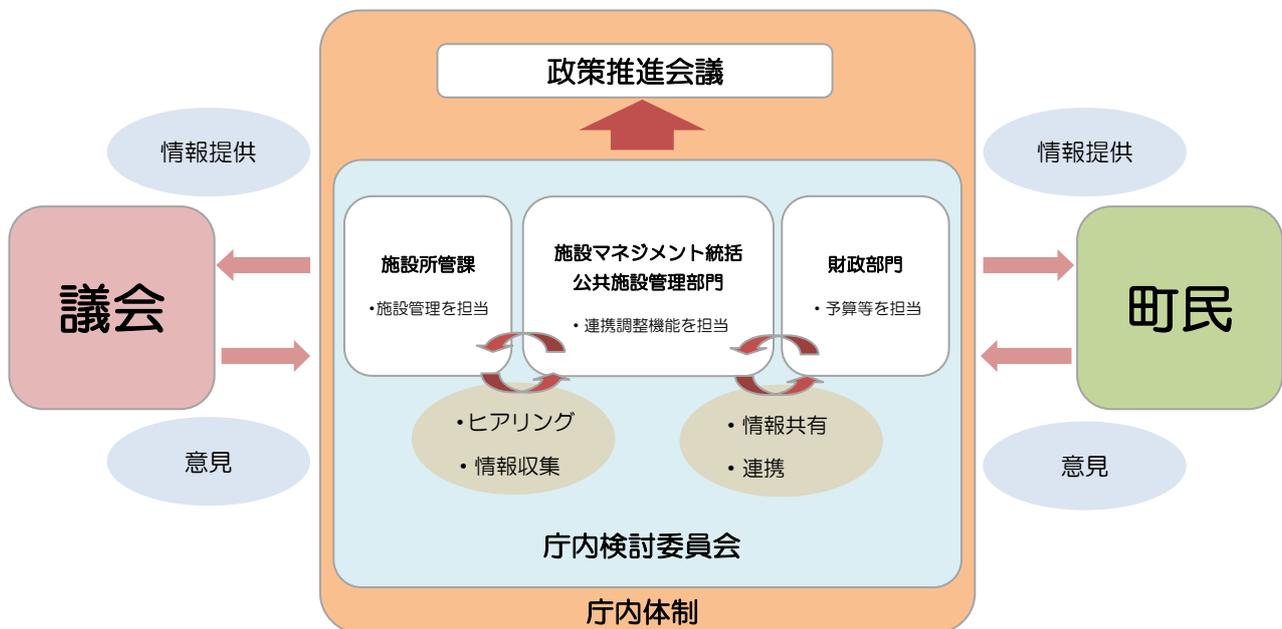
公共施設等の管理を組織横断的な連携において推進するために、公共施設情報を一元管理する必要があります。調整部門を設置し、各公共施設を効率的に維持管理するための公共施設等マネジメントの推進体制を整備します。

公共施設等マネジメントの取り組みを推進するために、公共施設等管理部門が各所管課との連携調整機能を持ちつつ、各公共施設等の設備等の劣化状況や稼働状況、管理運営費用等について、所管課と協議して施設の管理情報を整理し、公共施設等マネジメントを統括します。さらに、公共施設等再編成の取り組みの重要性を町民に示し、再編成の進行管理を行い、実効性を高めていきます。

公共施設等の再編成（多機能化・複合化等）にあたっては、庁内の連携が不可欠です。このため、新たに公共施設管理部門の設置を検討し、各施設情報を集約して公共施設等マネジメントを統括し、技術的な知識を基に大規模改修や長寿命化の実施及び予算・中長期財政計画等を担当する財政部門と情報を共有し、連携を強化することを検討します。

また、公共施設等再編成を推進するにあたり、幅広い視点から検討するため行政内部において公共施設等総合管理計画に関する庁内検討委員会を設置し、全庁的な推進体制をもって適宜認識の共有を図り、施設の有効活用や全体最適化を効果的に進めます。

<公共施設マネジメント推進体制>



3.4.2 行動計画の策定

個別の公共施設の具体的な見直しは、公共施設再編成の行動計画で定めることとします。

この行動計画は、持続可能な財政運営の観点から、10年程度の中期的な期間において主に老朽化が進む公共施設の統合や建替えを含む適正な機能の確保及び効率的な管理運営を実現するために策定を検討していきます。

このため行動計画を策定する際は、公共施設の老朽化等の物理的状況や稼働状況及び費用などを考慮するものとします。

なお、インフラについては、「個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）」により対応します。

3.4.3 計画的・効率的な維持管理

(1) 施設現況の把握

① 点検の実施

公共施設については、随時点検を行い、老朽化対策等に活かしていきます。施設担当者が当該施設の設備等の点検内容について理解するとともに、直接現場を確認することで、施設の現況把握に努めます。

② 診断等の実施

インフラについては、個別の長寿命化計画等に基づき点検・診断を実施し、施設の安全性、耐久性を高めていきます。

(2) 施設情報の整備

① 固定資産台帳の活用

本町では、平成29年度から、公会計「統一的な基準による地方公会計」への取り組みを予定しており、それに伴い固定資産台帳の再整備も検討しています。今後も公共施設等を財政面からも適正な管理をしていくために、中長期的な財政シミュレーションの定期的な実施や計画の見直しに活用します。

② 施設カルテ

公共施設再編成を検討する際には、多くの町民の納得が得られるよう、各公共施設に関する客観的なデータが必要です。固定資産台帳を基に、資産情報、コスト情報、設備管理情報、保守点検及び施設利用などの公共施設等も情報を継続的に一元管理し、施設の費用対効果を示す客観的なデータとなる施設カルテを平成28年度に作成し、今後も随時更新していきます。

(3) 計画的な維持修繕と長寿命化の実施

① 総合的かつ計画的な管理

総合的かつ計画的な管理に基づいた維持修繕によって、公共施設等の長寿命化を図ります。

② ライフサイクルコストの抑制

ライフサイクルコストは、建物の設計、建設費などの初期建設費であるイニシャルコスト¹³と、施設での事務・事業運営費用、光熱水費、設備点検・清掃費用、修繕、大規模改修・更新にかかるランニングコストがあります。一般的な事務所建物のイニシャルコストはライフサイクルコストの20%程度であり、ランニングコストはイニシャルコストの4倍以上の費用が発生すると言われており、当該コストの縮減が求められています。

計画的な維持修繕・施設の長寿命化と合わせてライフサイクルコストの抑制や費用の平準化に取り組み、コストに関するデータを蓄積し、公共施設の量の見直しに活かしていきます。

¹³ イニシャルコスト：建物や設備を施工・設置するためにかかる初期投資金額のこと。

全庁体制の確立と町民との情報共有

大井町行財政改革推進会議においても、「施設について費用対効果を考慮しても必要か」、「民間活力が導入できないか」、「設置目的が薄れてきていないか」など検討されました。廃止や閉館するというものはありませんでしたが、管理委託費の削減や、閉館日の設定などで3,900万円の削減を見込むことが可能という意見がありました。

まずは、「公共施設の問題」に対し、当該財産管理部門だけではなく、庁内の関係部門全てにわたっての情報共有による共通認識の確立が必要となるため、財産管理部門や費用の負担を考える財務部門はもちろんのこと、各施設所管課と協力していくことで、より良い計画として結実させることが第一と考えています。

今後は、公共施設等マネジメントの基本方針から具体的計画に入ることになるため、「広報おおい」や「大井町ホームページ」を通じて、正確な情報の公開並びに町民との情報共有を図っていきます。

また、本計画を将来にわたって適宜見直しながら、施設の老朽化具合や修繕の必要性を判断し、計画的な維持管理と効率的な施設運営に取り組んでいきます。



大井町公共施設等総合管理計画

平成 29 年 3 月

発行 大井町
編集・制作 大井町総務安全課
神奈川県足柄上郡大井町金子 1 9 9 5 番地
TEL 0 4 6 5 (8 3) 1 3 1 1
FAX 0 4 6 5 (8 2) 3 2 9 5

