

八潮市公共施設マネジメント基本方針

【目次】

八潮市公共施設マネジメント基本方針

I	基本方針の位置づけ.....	1
II	八潮市の公共施設の概要.....	2
III	八潮市における公共施設マネジメントの課題.....	5
1.	公共施設	5
(1)	公共施設の更新必要性.....	5
(2)	公共施設の維持管理費削減.....	5
(3)	公共施設の適正配置.....	5
(4)	適切な公共サービスの提供.....	6
2.	インフラ	7
IV	八潮市公共施設マネジメント基本方針.....	8
1.	総量の適正化	8
2.	公共施設の「質」の見直し.....	8
3.	施設の長寿命化によるライフサイクルコストの縮減.....	8
4.	余剰資産の有効活用.....	9
5.	推進力を十分に担保できる仕組みと体制の構築.....	9

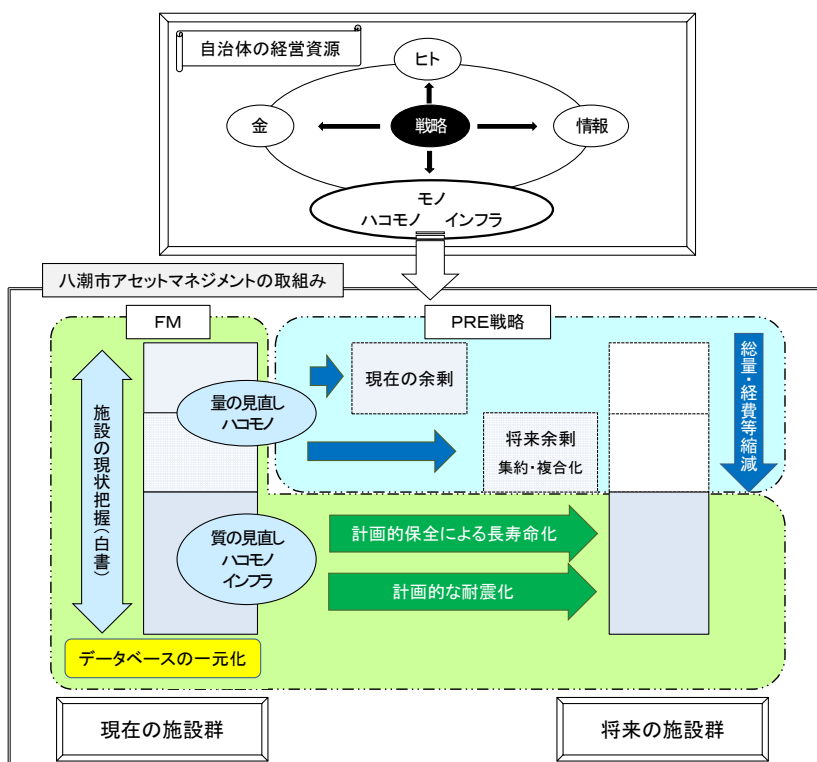
I 基本方針の位置づけ

本市の公共施設の多くは、整備後 30 年から 40 年が経過し、老朽化が進んでいることから、今後、その維持、補修、改修等にかかる費用が増大し、大きな財政負担となることが見込まれます。

このため本市では、下記「八潮市アセットマネジメント戦略（導入イメージ図）」により、公共施設の質・量ともに見直しを行い、計画性をもって対応していきます。

そこで、八潮市公共施設マネジメント白書を通じて本市の公共施設を取り巻く現状と課題を明らかにするとともに、これを踏まえた「基本方針」を掲げることにより、本市における今後の公共施設マネジメントを円滑に推進します。

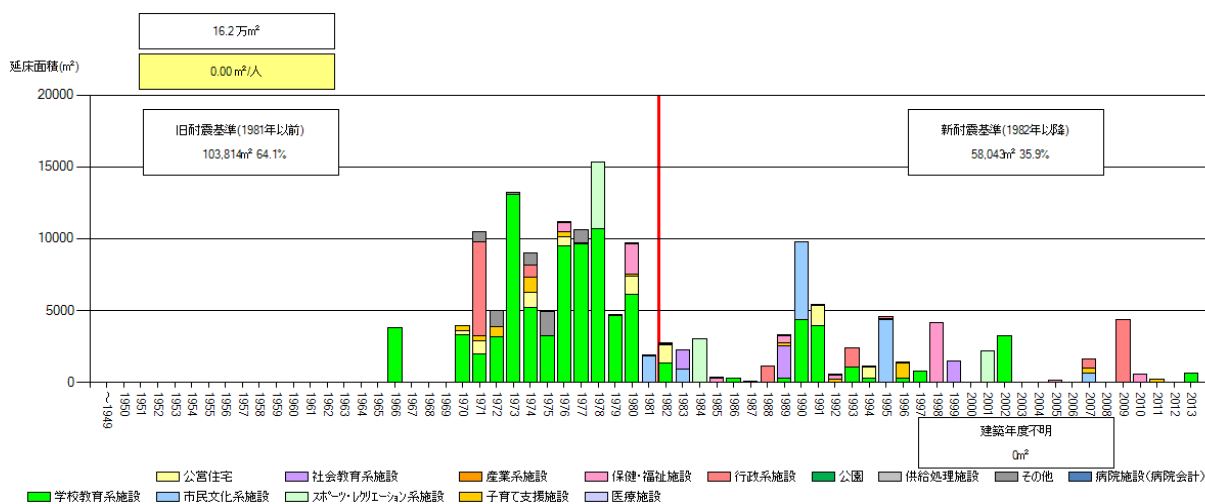
八潮市 アセットマネジメント戦略（導入イメージ図）



Ⅱ 八潮市の公共施設の概要

八潮市の公共施設は 145 施設、延床面積は 162,765 m²、56.8%が学校、幼児・児童施設です。また 62.1%が 30 年以上前の建物であり、市内に立地する 145 の公共施設のうち、22 施設が耐用年数を過ぎています。

全公共施設の年度別延床面積



耐用年数を過ぎた公共施設

学校	4 施設
消防施設	8 施設
教職員住宅	2 施設
その他行政系施設	1 施設
幼児・児童施設	2 施設
幼保・こども園	5 施設

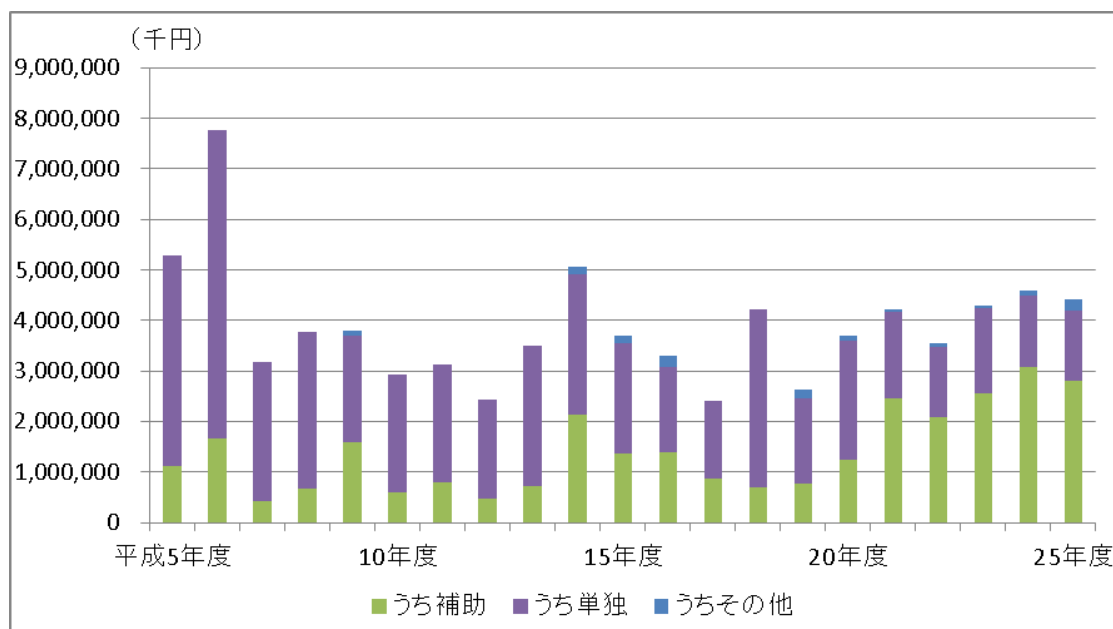
八潮市の全ての公共施設及びインフラ資産を適切に維持管理するための建替えや改修等の費用には、今後 40 年間で総額約 1,687.8 億円、毎年約 42 億円が必要との試算結果となりました。

公共施設及びインフラ資産の更新費用の試算

年更新費用	40年間の更新費用の総額
約 42.2 (億円)	約 1,687.8 (億円)

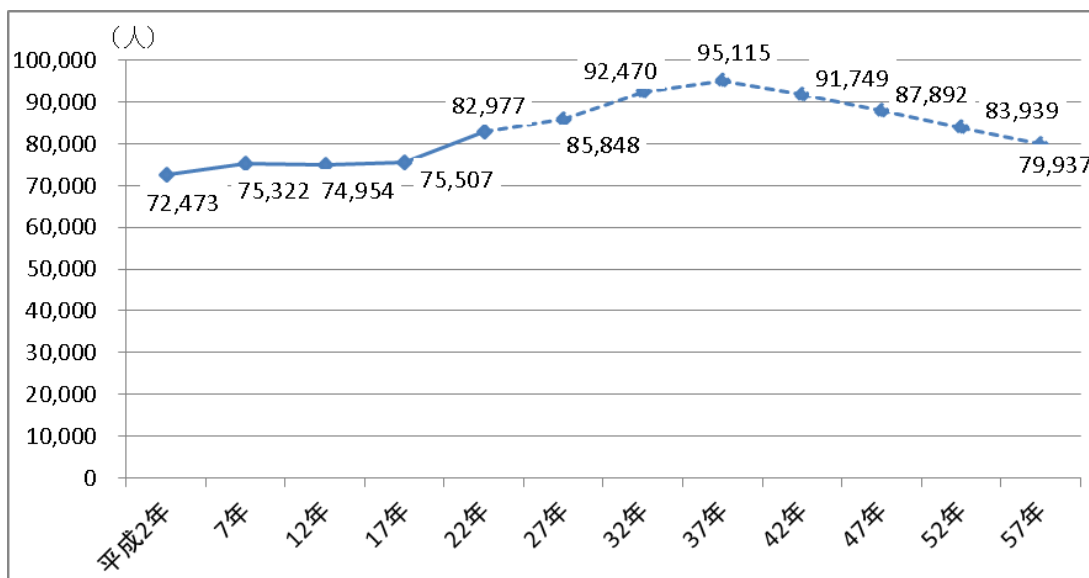
一方、直近 20 年の本市の普通建設事業費は年間約 30～40 億円前後で推移しており、今後は公共施設の更新費用だけで年間の普通建設事業費の上限を超えてしまいます。このままでは、公共施設及びインフラ資産を適切に更新することが不可能です。

八潮市の普通建設事業費の推移

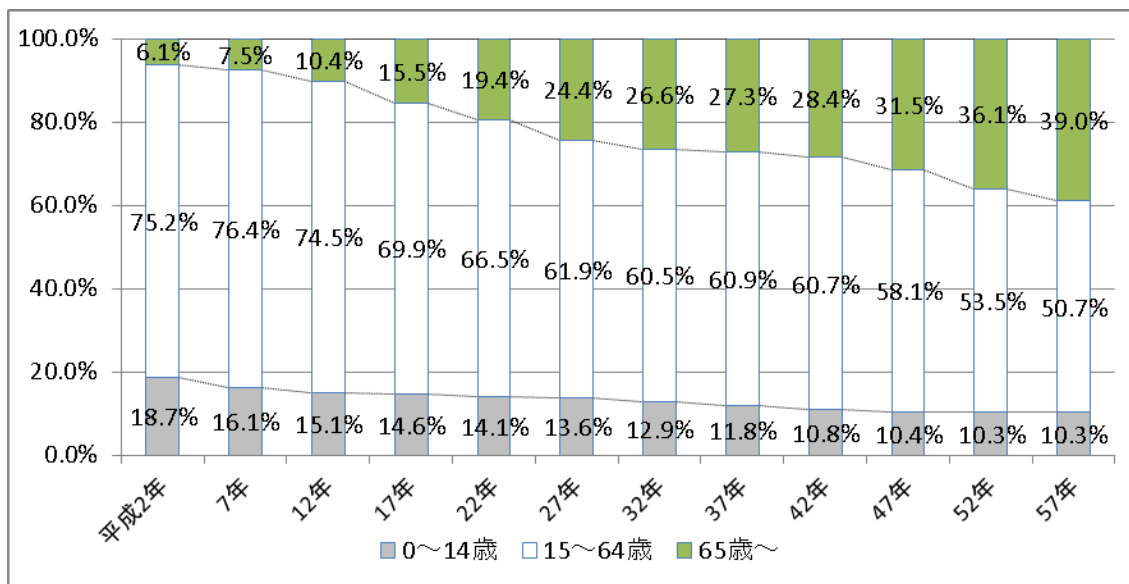


加えて、将来は人口減少と高齢化の進展により、収入増は望めません。人口の減少と少子化、高齢化によって、納税する人が減る一方で、社会保障費が増えていく傾向が強まり、これまでよりもさらに財政状況は厳しくなると予想されます。

総人口の推移



年齢3区分別人口割合の推移



Ⅲ 八潮市における公共施設マネジメントの課題

1. 公共施設

以上の現状を踏まえ、八潮市公共施設マネジメント白書の冒頭（第1章）で掲げた本市の公共施設マネジメントに関する「4つの視点」に基づき、以下の通り課題をまとめます。

（1）公共施設の更新必要性

本市の施設の多くは老朽化が進んでおり、耐震診断、耐震補強が十分に行われていない施設が相当数存在します。

なかでも、大規模な地震でのリスクが高いのは、旧耐震基準かつIs値が0.6未満の施設であり、これには庁舎をはじめ、保育所、小学校、職員住宅などが該当しています。このほか、旧耐震で耐震診断を実施していない建物も存在しており、リスクの度合いも判明していないケースがあります。

また、大規模改修の可否を判断するための劣化診断については、未実施の施設が139施設にもものぼることから、計画的な長寿命化のためには、まず劣化診断を実施していく必要があります。

しかし、財政上の制約から一度に全ての課題に対応することは困難であることから、優先順位を定めるための判断基準（たとえば倒壊や事故等の危険性の度合い、施設利用者数、及び利用頻度等）を設け、財政負担も勘案した適切な対応方針を決める意思決定の仕組みを検討することが必要です。

（2）公共施設の維持管理費削減

維持管理費の水準は、施設の種別によって大きく異なるため、一概に比較することはできませんが、施設カルテのデータから光熱水費や維持管理費の推移を個別の施設ごとに分析することができます。

なかでも維持管理費は、突発的な不具合や故障等のために財政支出が突出する年があるなど、施設によって支出の平準化が困難になっている状況が見受けられます。何か不具合が起きてから事後的に対応する「事後修繕」では、当初は想定しない突発的な財政支出が発生しがちです。計画的な長寿命化と修繕計画はこうした意味でも重要であり、ムリ・ムラ・ムダのない、効率的な維持管理の推進を図る必要があります。

さらに、時代とともに施設サービスの社会的な意義や利用者の実態等は変化していることから、受益者負担の適正化についても見直しを図ることが求められます。

（3）公共施設の適正配置

地域ごとの公共施設の配置状況を見ると、面積や機能に大きな違いがあります。たとえば、最も高齢者人口が多い八幡地域に高齢者施設が整備されていない、幼児人口が最も多い潮止地域の幼児一人あたりの保育所面積が八幡地域よりも狭い、などの傾向があります。

地域の人口構成が必ずしもそのまま施設の適正配置に結びつくものではありませんが、人口構成や利用状況などの現状を踏まえるとともに、施設の老朽化なども十分勘案して今後の施設の適正配置のあり方を検討していく必要があります。

(4) 適切な公共サービスの提供

施設の利用率を見ると、高齢者施設、職員住宅、公民館等で比較的低水準となっていることが分かります。これらの施設サービスは、整備された当時に比較して民間サービスが充実しているものが多く、時代の変化とともに市民のニーズに必ずしも合致しなくなっている可能性があります。今後はサービスのあり方を見直すとともに、民間に委ねるべきサービスの見極めなど、公民の役割分担についても再考していく必要があります。

一方で、本市は今後もしばらくは人口増加が見込まれることから、子育て支援関連及び学校教育に関するサービスを充実していくことが求められます。しかし、後年度の維持管理や更新費用の負担を考慮すると、新たな施設整備については慎重な検討が必要です。いたずらに公共施設を増やすことなく需要増に対応できるソフト面での工夫を最大限に講じていかなければなりません。

施設種別年度別平均利用率(単位:%)

施設種類	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平均	算出根拠
文化施設	40.0	47.7	49.3	46.0	46.3	45.9	使用コマ数実績÷ 使用可能コマ数
集会施設	24.0	23.3	23.3	24.3	22.7	23.5	使用コマ数実績÷ 使用可能コマ数
スポーツ施設	-	-	77.7	83.3	83.0	81.3	使用コマ数実績÷ 使用可能コマ数
幼児・児童施設	93.0	91.0	94.0	90.0	92.0	92.0	利用人数÷定員数
幼保・こども園	93.0	93.0	92.0	93.0	83.0	90.8	利用人数÷定員数
高齢者福祉施設	43.0	42.0	41.0	48.0	46.0	44.0	利用人数÷定員数
障がい者福祉施設	-	-	67.0	69.0	73.0	69.7	利用人数÷定員数
公営住宅	100.0	100.0	100.0	95.0	95.0	98.0	入居戸数÷整備戸数
教職員住宅	73.0	65.0	46.0	50.0	34.0	53.6	入居戸数÷整備戸数
職員住宅	75.0	75.0	70.0	80.0	90.0	78.0	入居戸数÷整備戸数

2. インフラ

インフラ資産については、それぞれの種別において、個別に維持管理及び修繕計画等が策定されていることから、原則としてそれらの個別計画に準じてマネジメントを実施します。このため、本書では財政的な観点から今後の維持更新費用を分析しました。

今後 40 年間の更新費用の総額が最も高いのは上水道管であり、390.5 億円と突出しています。次いで、下水道管（管径別試算）であり 229.9 億円となっています。また、1 級市道・2 級市道・生活道路については 218.6 億円、橋梁（ボックスカルバートを含む）は 16.5 億円など、道路や橋梁についても多額の更新費用が見込まれます。上水道、下水道事業など、利用料を徴収している事業については、今後の施設整備の更新費用等を踏まえた、適切な料金体系への見直しが求められます。

また、インフラ資産を適切に維持更新していくためには、財政的な裏づけが重要であることから、先に見た公共施設の更新、及び維持管理費とあわせて、計画的な財政支出を行っていくことが求められます。

IV 八潮市公共施設マネジメント基本方針

八潮市公共施設マネジメント白書での現状分析を踏まえ、次の通り「八潮市公共施設マネジメント基本方針」を定めます。

1. 総量の適正化

前述した通り、本市の全ての公共施設及びインフラ資産を適切に維持管理するための建替えや改修等の費用には、今後40年間で総額約1,687.8億円、毎年約42億円と多額にのぼります。このため、本市の財政規模に照らして適切な更新計画を策定することが必要です。

更新費用に最も大きな影響を与えるのは公共施設の「総量」です。財政的な制約があるなかで適切なマネジメントを実現していくためには、まず総量の適正化を図ることが必要です。本市の将来の財政推計を勘案し、無理のない更新を進めるための「総量の上限」を検討するとともに、適切な範囲内で総量を抑制する取り組みを進めます。

2. 公共施設の「質」の見直し

上記1.で量を見直すとともに、公共施設の「質」の見直しも必要です。具体的には、「安全・安心」への対策が最優先課題です。耐震基準を満たしていない施設、劣化診断ができていないために大規模修繕の時期の目途が立っていない施設など、災害時にリスクが顕在化しやすい施設については、計画的な財政計画と連動させたいうえで、優先順位をつけて適切に対応していきます。

また、社会情勢や市民ニーズの変化に合わせた公共サービスの提供を行います。たとえば収容数が少なく待機者が発生している、いわゆる需給バランスの問題のほか、利用率の低い施設のサービスの改善、地域の特性に合わせた施設配置、受益者負担の適正化、公民の役割分担の見直しなどが想定されます。

さらに、今後の財政負担を勘案すると、新たな施設整備はニーズを十分に見極めた上で慎重に判断するとともに、老朽化等に伴う施設の統廃合は、従前の利用者にとっては大きな変化を伴うため、地域住民との合意形成を丁寧に進めます。

3. 施設の長寿命化によるライフサイクルコストの縮減

公共施設の整備にあたっては、建設費だけでなく中長期にわたって発生する維持管理費用も含めたライフサイクルコストの観点から考えます。

事後的な修繕に追われ、緊急対応のための維持修繕費が突発的に重なる事態は、財政支出の平準化の観点からも出来る限り避けなければなりません。

また、施設は一般に、長寿命化することによって維持修繕費用が縮減されることが分かっています。不具合が起きてからでの事後修繕は大きな工事を伴うケースが多く、かえって修繕費用がかさみライフサイクルコストが高くなる傾向があります。このため、耐用年

数や利用頻度等、施設の特徴を勘案してあらかじめ大規模修繕が必要となる時期を想定し、計画的な維持修繕を実現します。

4. 余剰資産の有効活用

市民ニーズの変化、施設の老朽化、さらには人口が減少局面に向かう局面においては、廃止される施設が出てくることが考えられます。その一方で、新たなニーズに対応するための施設整備も必要となる可能性もあります。これは、冒頭で掲げた「PRE 戦略（公的不動産の適切かつ効率的な管理の推進）」であり、前述した「1. 総量の適正化」、及び「2. 公共施設の「質」の見直し」とも密接に関連します。

こうした状況を見極めて、余剰資産の売却、及び有効利用等を適切に判断するとともに、余剰資産の有効利用にあたっては、民間のノウハウを取り入れて効率性、効果を十分に発揮できる手法で取り組んでいきます。

5. 推進力を十分に担保できる仕組みと体制の構築

推進力を十分に担保するためには、本市の財政規模にとっても妥当性のある更新計画が求められます。このため、当該サービスの重要性や利用率、老朽化の度合い等を総合的に勘案し、更新の優先順位を決定することができる検討フローを設定し、実現可能性の高い更新計画を策定します。

一方、公共施設の種類は多岐にわたり、かつ、所管部署も全庁に分散しています。また、それぞれの分野のニーズに応じて個別計画が策定されている場合も多いことから、最上位計画である総合計画にもとづいて全市の観点から精査することにより、市として体系的に公共施設マネジメントを推進するための計画づくりを進めます。さらに、当該計画を着実に実行するためには、「だれが（主体）」「なにを（実施内容）」「いつまでに（目標とする実施時期）」「いくらで（予算）」などを、より具体的に定めます。

このため本市では、平成 27 年度において全庁的な観点からの「基本計画」の策定に着手するとともに、28 年度中に基本計画をより具体化した「アクションプラン（実行計画）」を策定します。

また、これらの計画を円滑、かつ着実に実施していくための PDCA (Plan-Do-Check-Action) の仕組みを構築するとともに、本市の公共施設マネジメントの中核を担うセクションの設置に向け、検討を進めます。さらに、総合計画をはじめとする各分野の既存の計画を十分に勘案するとともに、財政計画との連動を図ることにより、計画の着実な推進を担保できる体制を構築します。

