

# 公共施設アセットマネジメント講演会

～将来の八潮市のために、「いま」、  
公共施設のあり方を考える～

八潮市 税財政部 財政課  
平成27年5月26日・30日



# 次 第

◇市長あいさつ

◇講演 「いま、なぜ公共施設マネジメントが必要か」  
講師：小松 啓吾 氏

(株式会社 日本総合研究所 総合研究部門  
都市・地域経営戦略グループ シニアマネジャー)

◇報告 八潮市のアセットマネジメントの取組



## 公共施設アセットマネジメント講演会

～ いま、なぜ公共施設マネジメントが必要か ～

平成27年5月26・30日

株式会社日本総合研究所  
総合研究部門 都市・地域経営戦略グループ  
シニアマネジャー  
小松 啓吾

# 目次

<b>1. 公共施設マネジメントの必要性</b>	<b>4</b>
(1)我が国の人口動態	
(2)公共施設の維持・更新コストの増大	
(3)公共施設の老朽化が引き起こす問題	
(4)公共施設マネジメントが必要とされる背景	
(5)国の関連政策における公共施設マネジメントの位置付け	
(6)総務省による「公共施設等総合管理計画の策定要請」	
(7)公共施設マネジメントの特徴 ～従来の資産管理との対比～	
(8)公共施設マネジメントの基本的な進め方	
<b>2. 全国的な公共施設マネジメントの取り組み状況</b>	<b>13</b>
(1)地方自治体における公共施設マネジメントの普及状況	
(2)総量削減目標を掲げる事例	
(3)総量削減と複合化への動き	
(4)施設の複合化のメリットと課題	
<b>3. まとめ</b>	<b>18</b>
(1)「いま」「なぜ」「公共施設マネジメント」が「必要」か	
(2)地域づくりの観点からみた公共施設マネジメントの目指すところ	

## 1. 公共施設マネジメントの必要性

- (1) 我が国の人口動態
- (2) 公共施設の維持・更新コストの増大
- (3) 公共施設の老朽化が引き起こす問題
- (4) 公共施設マネジメントが必要とされる背景
- (5) 国の関連政策における公共施設マネジメントの位置付け
- (6) 総務省による「公共施設等総合管理計画の策定要請」
- (7) 公共施設マネジメントの特徴 ～従来の資産管理との対比～
- (8) 公共施設マネジメントの基本的な進め方

## 2. 全国的な公共施設マネジメントの取り組み状況

- (1) 地方自治体における公共施設マネジメントの普及状況
- (2) 総量削減目標を掲げる事例
- (3) 総量削減と複合化への動き
- (4) 施設の複合化のメリットと課題

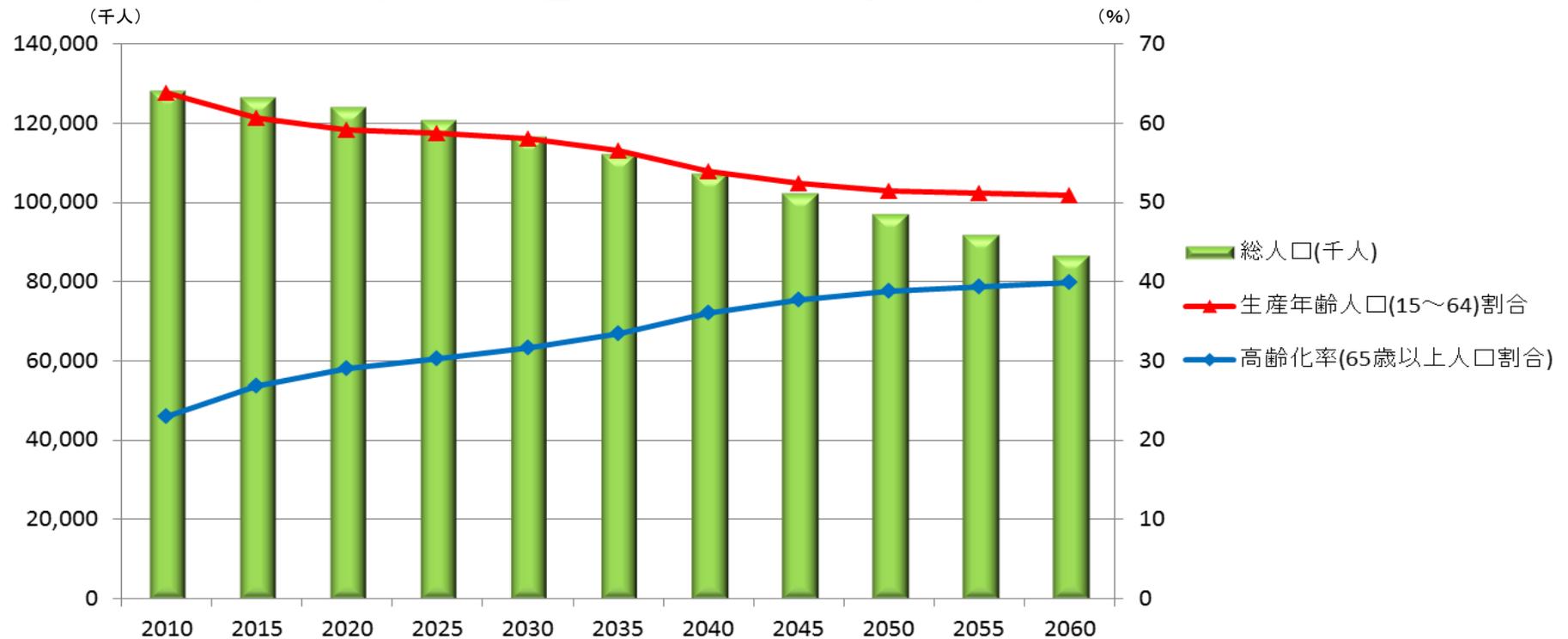
## 3. まとめ

- (1) 「いま」「なぜ」「公共施設マネジメント」が「必要」か
- (2) 地域づくりの観点からみた公共施設マネジメントの目指すところ

## (1) 我が国の人口動態

- 我が国の人口は、2010年頃をピークとして、減少期に転じたと推計されている。
- 今後の自治体は、生産年齢人口減少による税収の減少と、高齢化率増加による社会保障費の増加により、厳しい財政運営を余儀なくされる。

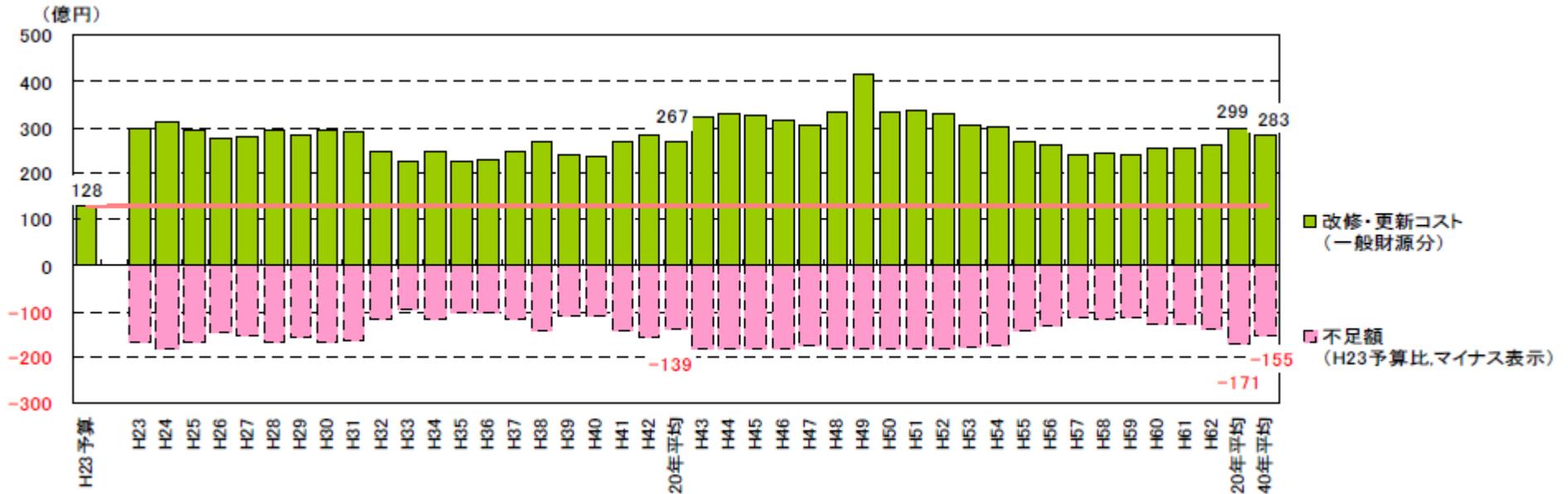
【日本の将来人口、生産年齢人口・高齢化率割合推計】



## (2) 公共施設の維持・更新コストの増大

- 今後の公共施設改修・更新費用を試算した自治体は、大幅な財源不足を見込んでいる。

【さいたま市 現状の公共施設の改修・更新にかかる経費(一般財源分)の見込み】



【出典】さいたま市公共施設マネジメント計画【方針編】(概要版)

現状の規模で改修・更新する場合



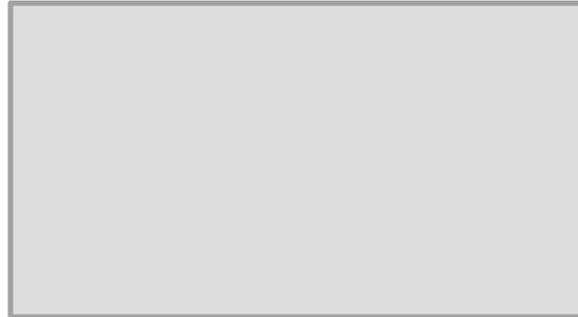
今後40年間で年平均約155億円の財源不足の見込み  
(年間市民一人当たり約1.3万円)

### (3) 公共施設の老朽化が引き起こす問題

- 公共施設の老朽化への対策が進まない場合は、サービス内容・水準の低下、建物の損壊や都市の荒廃といったリスクを抱えることになる。

#### サービス内容・水準の低下リスク

- 老朽化による使用禁止
  - 施設の廃止に伴うサービス水準の低下
- など

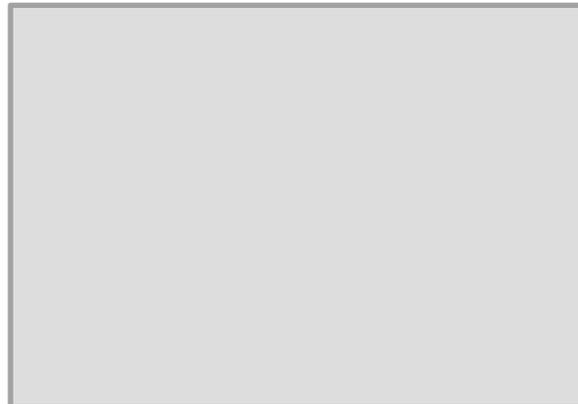


A市営プール

- 老朽化により、今夏の使用が休止されるA市の市営プール。
- 今後は廃止に向けた跡地利用の検討が行われる。
- 築49年が経過し、プールサイドの陥没や漏水などの支障が生じていた。

#### 建物の損壊や都市の荒廃リスク

- 壁や天井の落下
  - 堤防や道路等の土木施設を含む損壊
  - 用途廃止されたまま放置される建物や土地の増加による都市の荒廃
- など

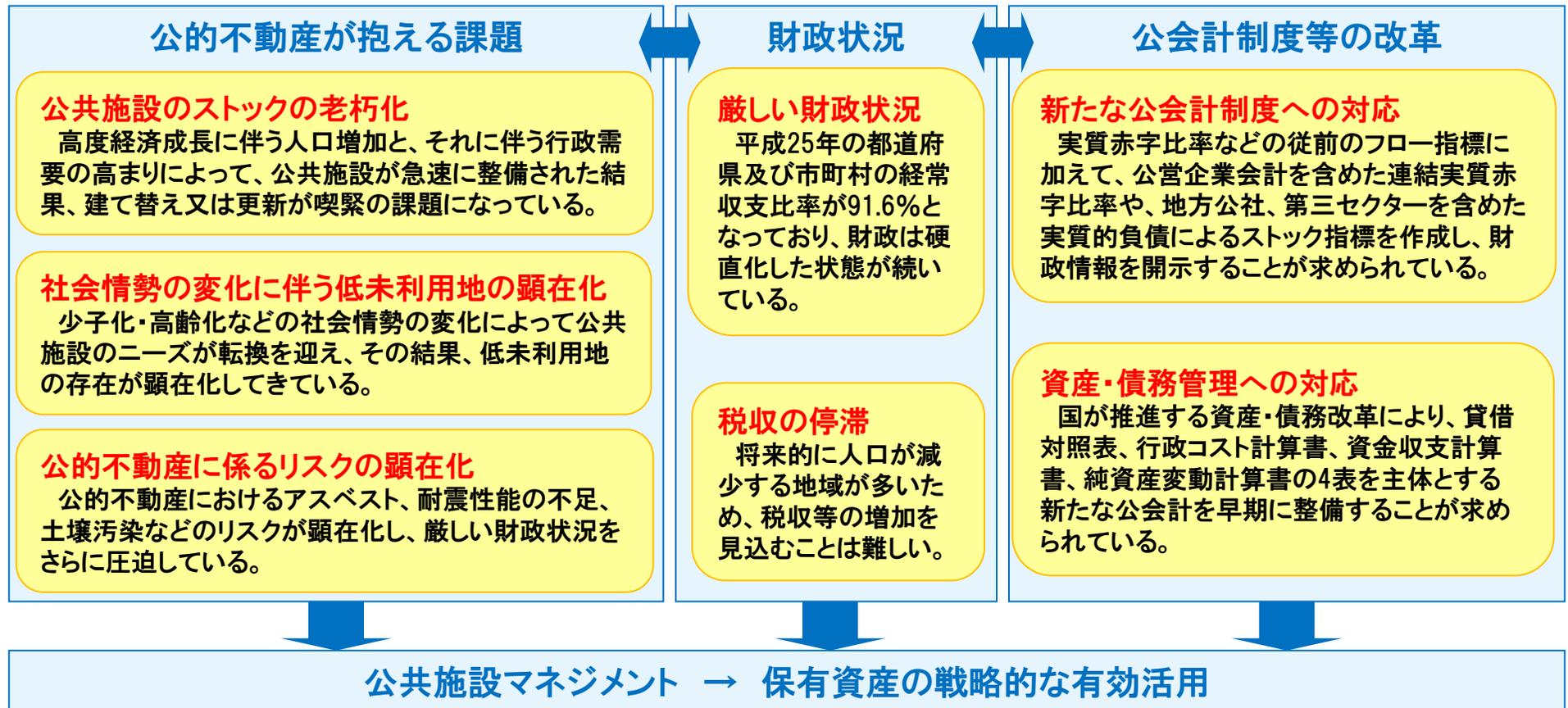


B市立小学校

- 平成23年3月末に閉校。現在は閉校時のままの放置状態。
- B市では、廃校となった学校施設の利活用を進めているが、敷地が国有地であり、施設転用への規制があるため、放置状態となっている。

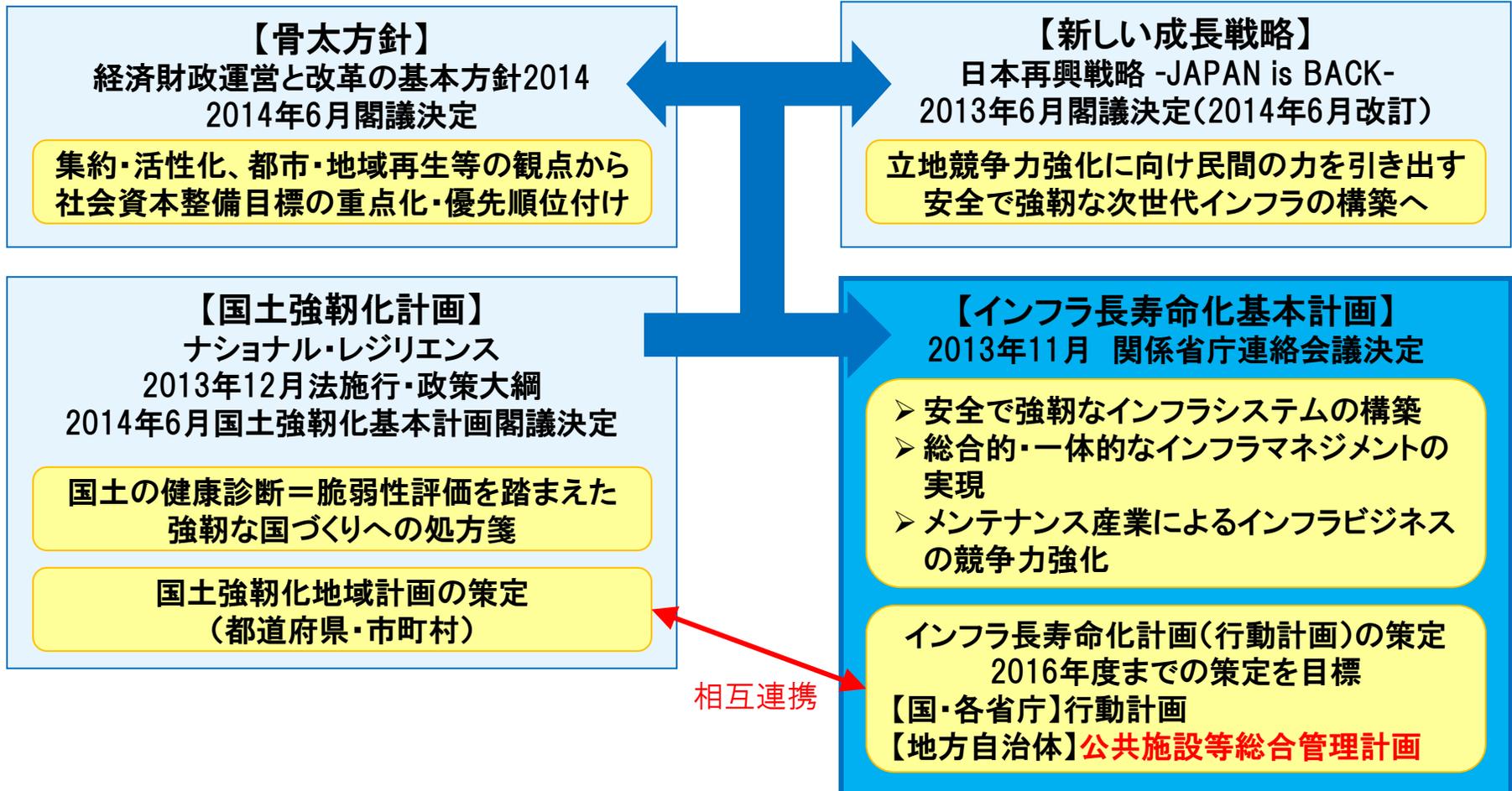
## (4) 公共施設マネジメントが必要とされる背景

- ・ 厳しい財政状況のもとで自治体が公的不動産(公共施設、低未利用地等)に関する課題を解決するためには、公共施設マネジメントを通じた、保有資産の戦略的な有効活用が必要。



## (5) 国の関連政策における公共施設マネジメントの位置付け

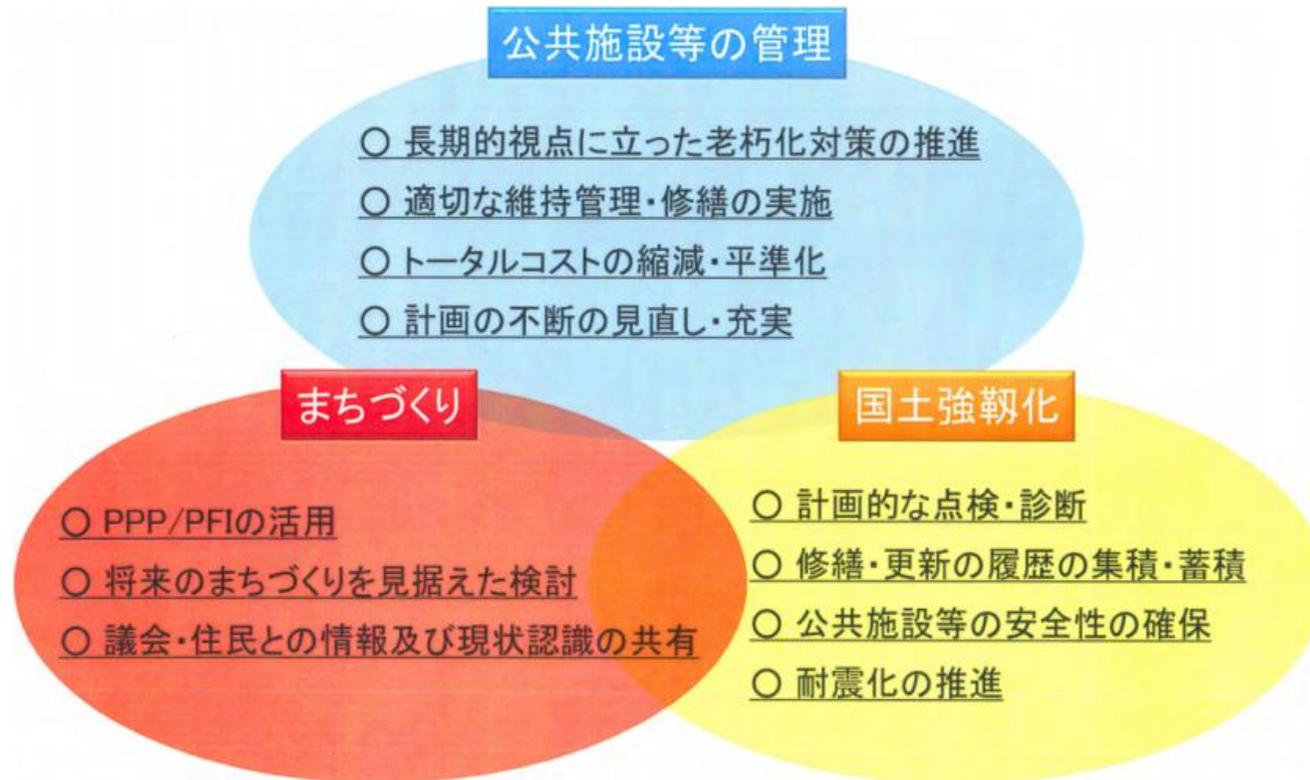
- 持続可能な社会基盤の確保のために、社会資本整備に関して、官民連携手法のさらなる導入や、現ストックの効率的・効果的な活用の観点からの政策が打ち出されている。



## (6) 総務省による「公共施設等総合管理計画の策定要請」

- 地方自治体においては、公共施設(ハコモノ)のほかにインフラ等も含めて、現状把握・分析を行ったうえで、2016年度を目標に公共施設等総合管理計画を策定することが要請されている。

【公共施設等総合管理計画に基づく老朽化対策の推進イメージ】



【出典】総務省資料より抜粋、日本総研が加工

## (7) 公共施設マネジメントの特徴 ～従来の資産管理との対比～

- 公共施設の所有・利用のあり方について、所管部署単位・単年度ベースで検討していたのでは、地方自治体を取り巻く環境の変化に対応できなくなる。
- 今後は「全体最適の視点」と「中長期的な視点」を基本的な考え方とした、公共施設マネジメントを進めることにより、行政サービスを最適なコストで提供できるよう努める必要がある。

従来の考え方

公共施設マネジメント  
における考え方

視野の  
拡大

局所的な視点

単一施設または所管課ごとの管理  
が有効活用方策を検討するうえでの  
制約になる場合がある



全体最適の視点

全庁的な資産として一元管理することで、  
様々な有効活用方策が可能となる



行政サービスを  
最適なコストで  
提供する。

期間の  
拡大

短期的な視点

短期的な計画では、今後増加が  
見込まれる修繕ニーズへの対応  
に限界がある



中長期的な視点

財政状況も考慮した中長期的な計画を作成  
することによって、整備または修繕費用の平  
準化が可能となる



## (8) 公共施設マネジメントの基本的な進め方

- ・ マネジメントサイクルとしてはPDCA(Plan-Do-Check-Action)の流れが一般的だが、公共施設マネジメントの場合、「Plan」に着手する前の基礎的な情報収集(Research:調査)が特に重要となる。

### Research(調査)

**STEP1** 所有不動産の現状把握



**STEP2** 所有不動産の有効利用度評価

### Planning(計画)

**STEP3** 最適保有量の検討

**STEP4** 公共施設マネジメントに関する基本方針の策定

**STEP5** 所有・利用形態の検討

### Practice(実行)

**STEP6** 公共施設マネジメントの実践

### Review(評価)

**STEP7** 効果の検証

## 1. 公共施設マネジメントの必要性

- (1) 我が国の人口動態
- (2) 公共施設の維持・更新コストの増大
- (3) 公共施設の老朽化が引き起こす問題
- (4) 公共施設マネジメントが必要とされる背景
- (5) 国の関連政策における公共施設マネジメントの位置付け
- (6) 総務省による「公共施設等総合管理計画の策定要請」
- (7) 公共施設マネジメントの特徴 ～従来の資産管理との対比～
- (8) 公共施設マネジメントの基本的な進め方

## 2. 全国的な公共施設マネジメントの取り組み状況

- (1) 地方自治体における公共施設マネジメントの普及状況
- (2) 総量削減目標を掲げる事例
- (3) 総量削減と複合化への動き
- (4) 施設の複合化のメリットと課題

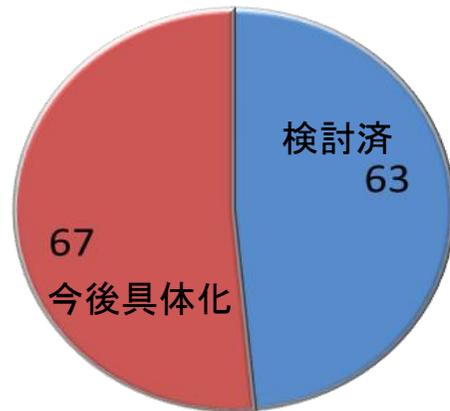
## 3. まとめ

- (1) 「いま」「なぜ」「公共施設マネジメント」が「必要」か
- (2) 地域づくりの観点からみた公共施設マネジメントの目指すところ

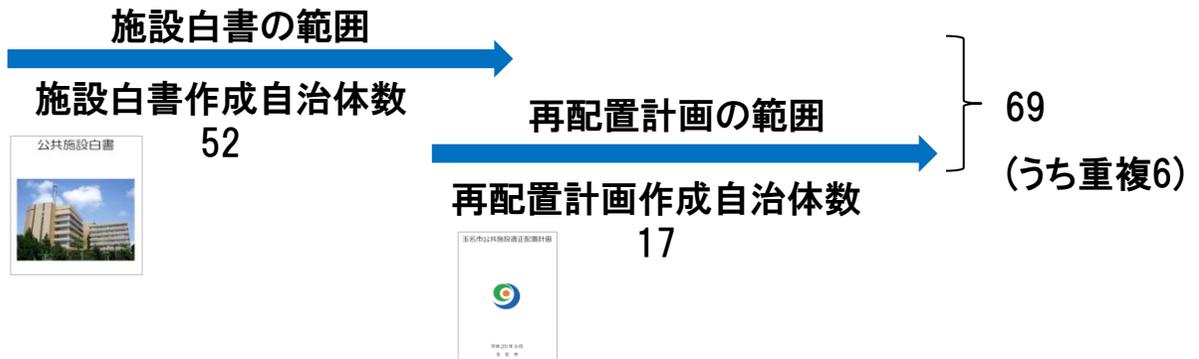
## (1) 地方自治体における公共施設マネジメントの普及状況

- 公共施設白書や再配置計画の策定は進むが、総量の削減目標の設定を行う自治体は少数である。
- 一方で、削減する用途(学校・保育所・文化施設等)によって、財政に及ぼす影響(効果)は変わることに留意が必要。

資産マネジメントや公共FM(ファシリティマネジメント)に関する何らかの取り組みがある130自治体の検討状況



### 検討済の63自治体の進捗状況



総量削減目標を設定している自治体 7

※詳細は「公的不動産のファシリティマネジメント等に関するアンケート調査」  
2013年9月報告 当社 都市・地域経営戦略グループ

## (2) 総量削減目標を掲げる事例

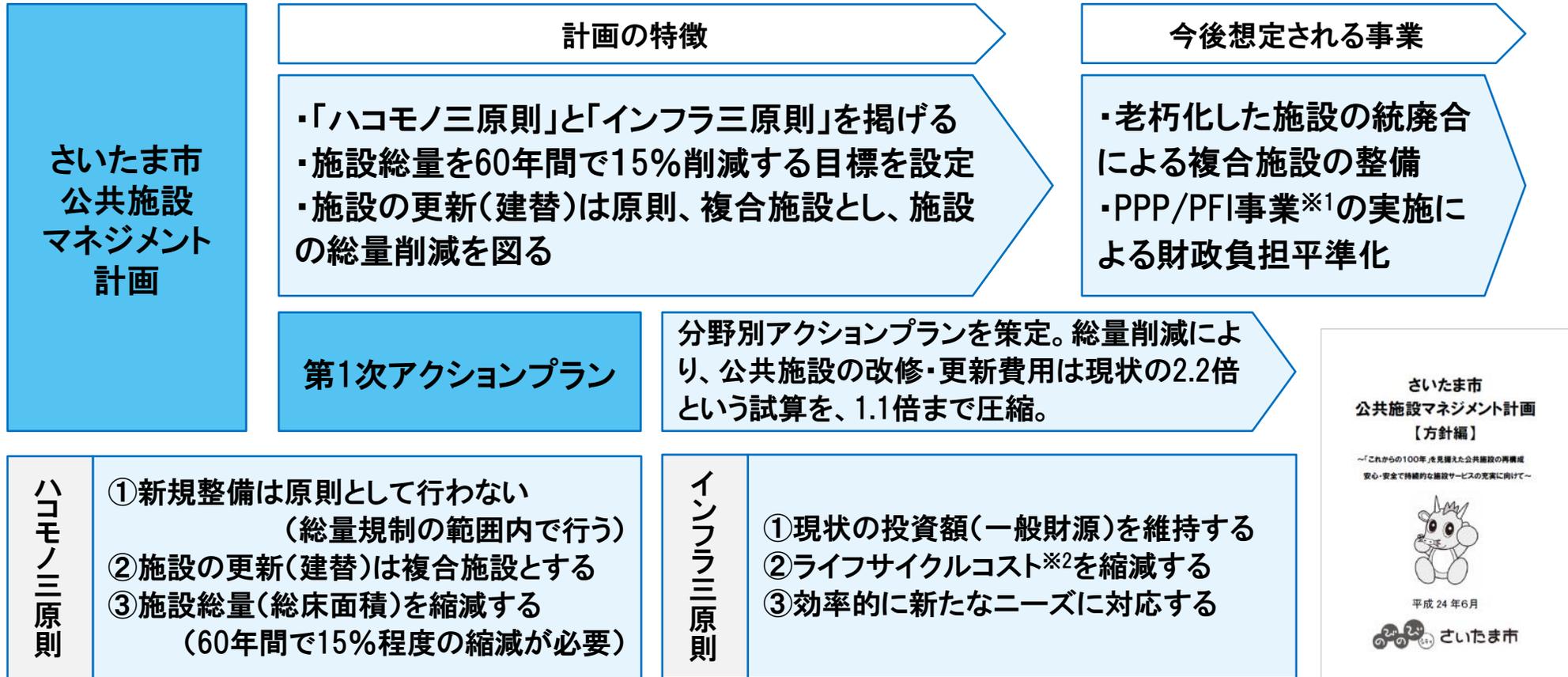
- ・ 目標年次は20～60年、総量削減の目標値はおおよそ10～40%と設定されている。
- ・ 総量削減の手法として、全ての自治体が施設・機能の集約化、複合化に取り組むこととしている。

No.	都道府県	自治体名	資料名	策定年月	削減目標値	施設 白書	再配置 計画
1	埼玉県	さいたま市	さいたま市公共施設マネジメント計画・ 第1次アクションプラン	H26年3月	60年で 15%	○	○
2	東京都	北区	北区公共施設再配置方針	H25年7月	20年で 15%	○	○
3	神奈川県	秦野市	秦野市公共施設の再配置に関する方針 秦野市公共施設再配置計画(第1期基本 計画・前期実行プラン)	H22年10月 H23年3月	40年で 31.3%	○	○
4	神奈川県	相模原市	公共施設の保全・利活用基本指針	H25年10月	30年間で 20%	○	△ 方針有
5	兵庫県	神戸市	ファシリティマネジメントの推進について 基 本的な考え方	H23年3月	30年間で 10%		△ 方針有
6	兵庫県	西宮市	公共施設マネジメントのための基本的な方 針	H24年12月	20年間で 10%、 50年間で 20%	○	△ 方針有
7	熊本県	玉名市	玉名市公共施設適正配置計画	H25年3月	40年間で 37%	○	○

【出典】各市区公表資料より抜粋、日本総研が加工

### (3) 総量削減と複合化への動き

- 例えば、さいたま市では、総量削減の目標を設定するだけでなく施設の複合化を原則とすることで、計画の実現性の向上に努めている。



※1 PPP(Public Private Partnership):官民連携 PFI(Private Finance Initiative):民間資金等を活用した公共施設の整備・運営

※2 ライフサイクルコスト:建設・維持管理・修繕などを含めた総コスト

【出典】さいたま市公共施設マネジメント計画より抜粋、日本総研が加工

## (4) 施設の複合化のメリットと課題

- 未利用資産の売却や施設運営効率化など、自治体の財政運営に関するメリットは大きい。

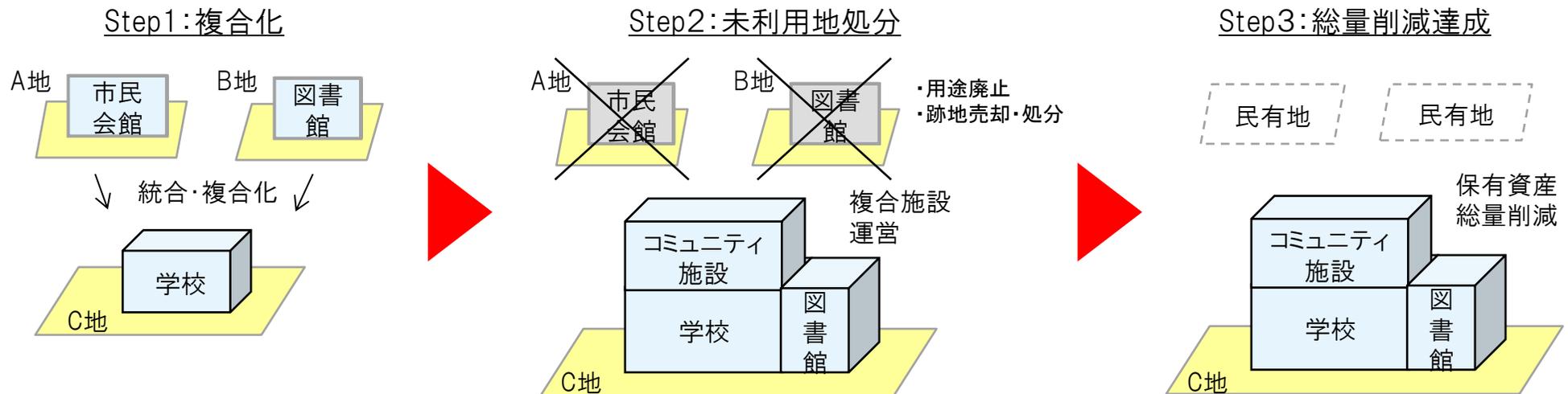
### 施設複合化のメリット

- ・廃止した公共施設の跡地を処分することにより、資産の総量を削減できる。
- ・施設運営を統合することによる経費削減、運営効率化が期待できる。
- ・利用者間の交流をもたせることができる。

### 施設複合化の課題

- ・施設設置基準の制約による設備、人員の非効率な配置
- ・部局間の調整コストの発生
- ・相性の合わない施設を組み合わせても相乗効果は十分に出ない。

### 複合化の流れ



## 1. 公共施設マネジメントの必要性

- (1)我が国の人口動態
- (2)公共施設の維持・更新コストの増大
- (3)公共施設の老朽化が引き起こす問題
- (4)公共施設マネジメントが必要とされる背景
- (5)国の関連政策における公共施設マネジメントの位置付け
- (6)総務省による「公共施設等総合管理計画の策定要請」
- (7)公共施設マネジメントの特徴 ～従来の資産管理との対比～
- (8)公共施設マネジメントの基本的な進め方

## 2. 全国的な公共施設マネジメントの取り組み状況

- (1)地方自治体における公共施設マネジメントの普及状況
- (2)総量削減目標を掲げる事例
- (3)総量削減と複合化への動き
- (4)施設の複合化のメリットと課題

## 3. まとめ

- (1)「いま」「なぜ」「公共施設マネジメント」が「必要」か
- (2)地域づくりの観点からみた公共施設マネジメントの目指すところ

## (1) 「いま」「なぜ」「公共施設マネジメント」が「必要」か

### いま

○今後の自治体は、人口減少と高齢化により、厳しい財政運営を余儀なくされる

### なぜ

○今後の公共施設の改修・更新について、大幅な財源不足が見込まれる

○公共施設の老朽化は「サービスの低下」「建物の損壊」「都市の荒廃」などのリスクに

### 公共施設 マネジメント

○公共施設の所有・利用のあり方に「全体最適の視点」と「中長期的な視点」を導入

○マネジメントサイクル(調査→計画→実行→評価)を導入

### 必要

○(公共施設マネジメントを通じた)保有資産の戦略的な有効活用を推進

○行政サービスを最適なコストで提供しよう努める

## (2) 地域づくりの観点からみた公共施設マネジメントの目指すところ

人口減少社会における公共施設マネジメントは、単なる「自治体のリストラ政策」ではなく「地域づくりの好機」と捉えるべき



「ヒト」「モノ」「カネ」「情報」という自治体の経営資源を有効に活用して、地域の特色ある行政サービスを実現するための「最適化戦略」こそが公共施設マネジメントの最終目標



「共生・協働」「安全・安心」の観点からまちづくりを推進していく八潮市の行政サービスのあり方は？そのための器(場)としての公共施設のあり方は？何が優先すべき行政課題か？



市民と行政が一体となり、公共施設の維持管理や有効活用をともに考えていくことが重要

# ～ 八潮市のアセットマネジメントの取組 ～

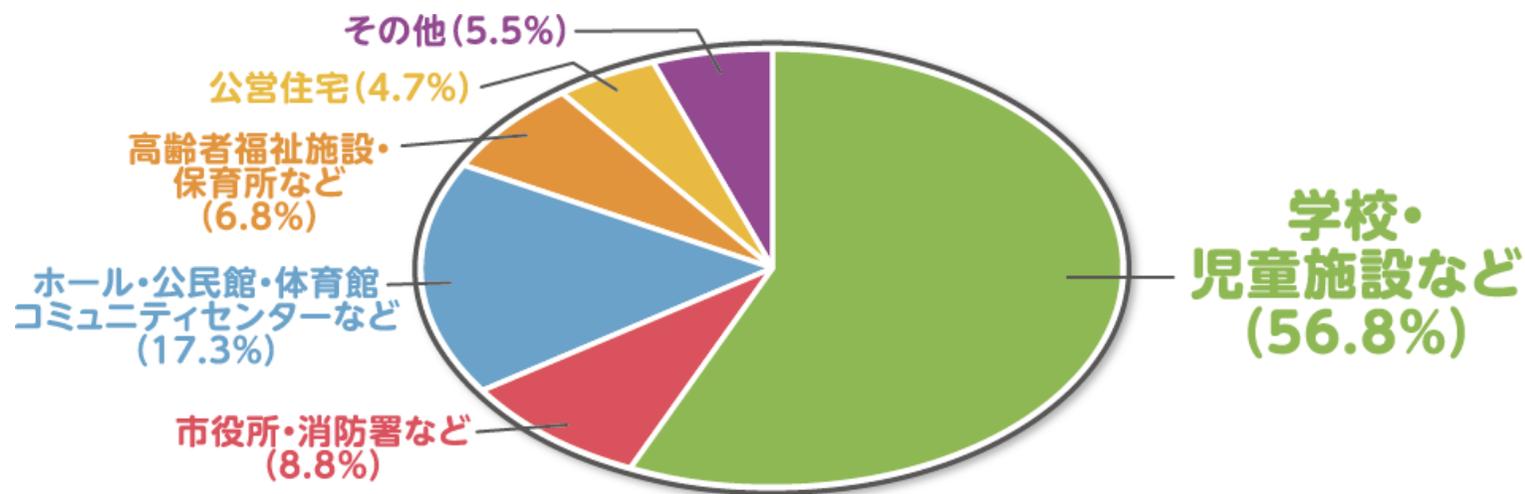
八潮市 税財政部 財政課  
平成27年5月26日・30日



## (1) 八潮市の公共施設

### 八潮市の公共施設は145施設

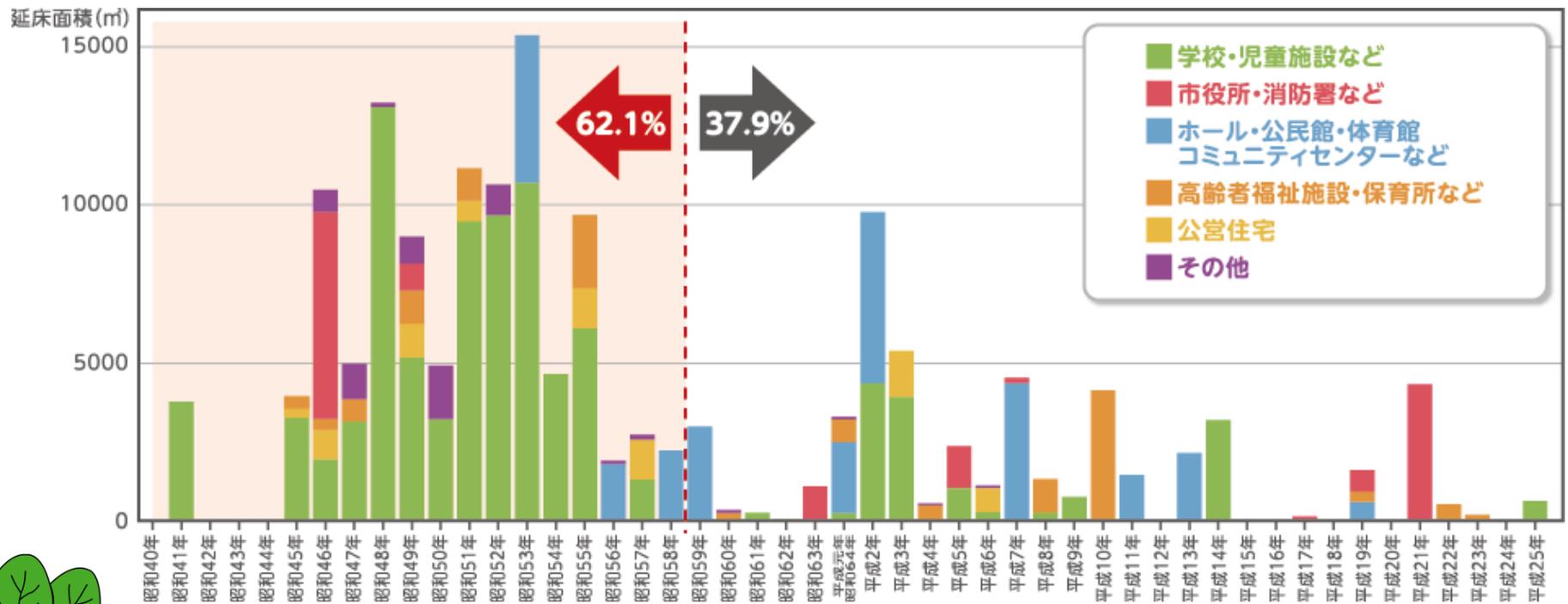
- 施設数は145施設、延床面積は162,765㎡
- 施設種類は18種類、全体の約56.8%が学校、児童施設によって占められる



## (2) 公共施設の老朽化状況①

### 公共施設の老朽化が進行している

- 62.1%が30年前に建設された施設、大規模改修を実施していない施設が多数ある
- 旧耐震基準であり、かつ耐震補強を実施していない施設がある



### (3) 公共施設の老朽化状況②

#### 耐用年数を超過している施設も存在する

- 145の公共施設のうち22施設が耐用年数を超過

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

※耐用年数とは、様々なものが利用に耐えられる年数を指し、法律で定められている。

例えば、建物：鉄筋コンクリート造は50年、鉄骨造は38年、木造は24年。

設備：照明やエアコン等は15年である。



## (4) インフラ資産の老朽化状況

### インフラ資産の老朽化も進行している

- 道路や橋、水道などのインフラ資産も老朽化が進行
- 耐用年数を超過したポンプ、設備等がみられる

インフラの 老朽化状況	排水機場・中継ポンプ場	17のポンプが耐用年数を経過
	屋外ポンプ場	9のポンプが耐用年数を経過
	上水道建物	20の設備が耐用年数を経過
	リサイクルプラザ	大半の設備が耐用年数を経過

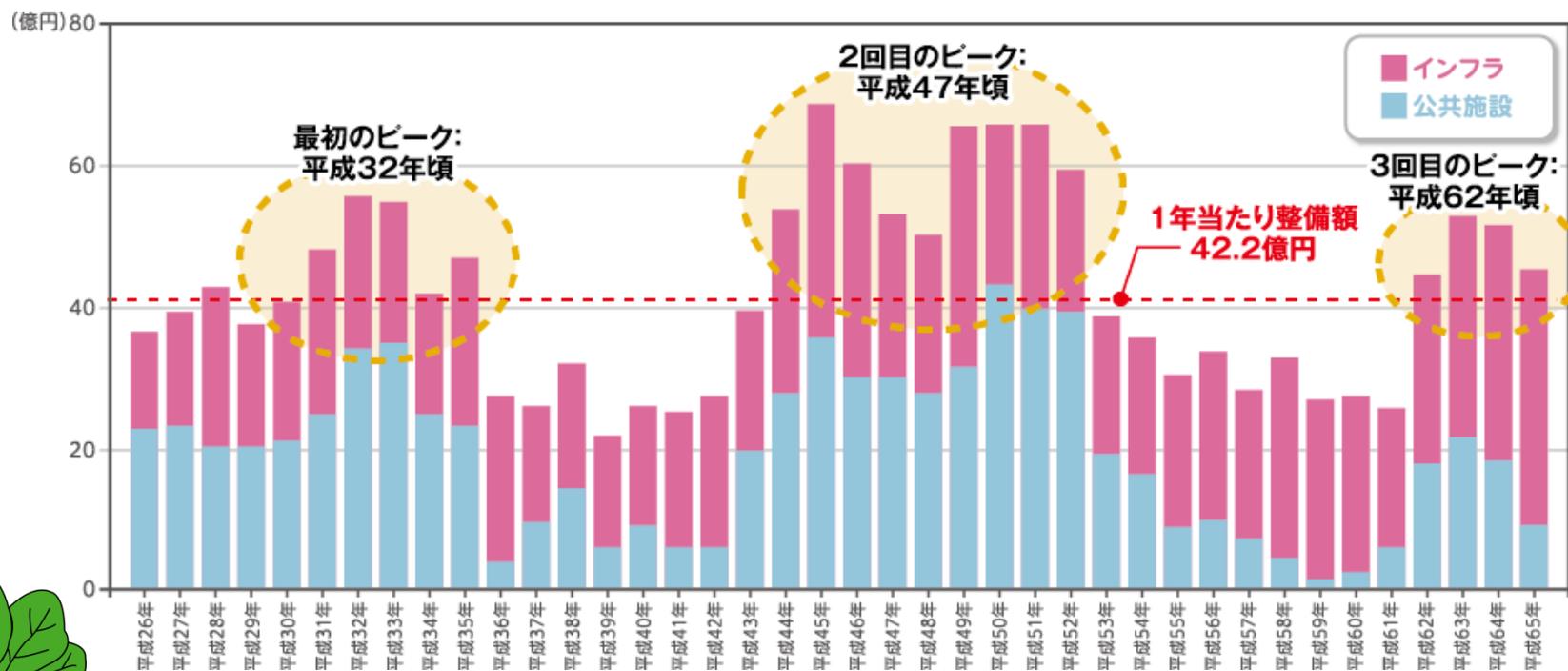
インフラの 一覧	道 路	橋 梁	排水機場・ 中継ポンプ場	屋外ポンプ場	調 整 池
	上水道建物・ 上水道構築物	リサイクルプラザ	上水道管	下水道管	道 路 照 明 灯・ 道 路 反 射 鏡・ 防 災 行 政 無 線



## (5) 公共施設とインフラ資産の更新・改修に必要な費用

### 毎年平均約42億円の更新・改修費用が必要

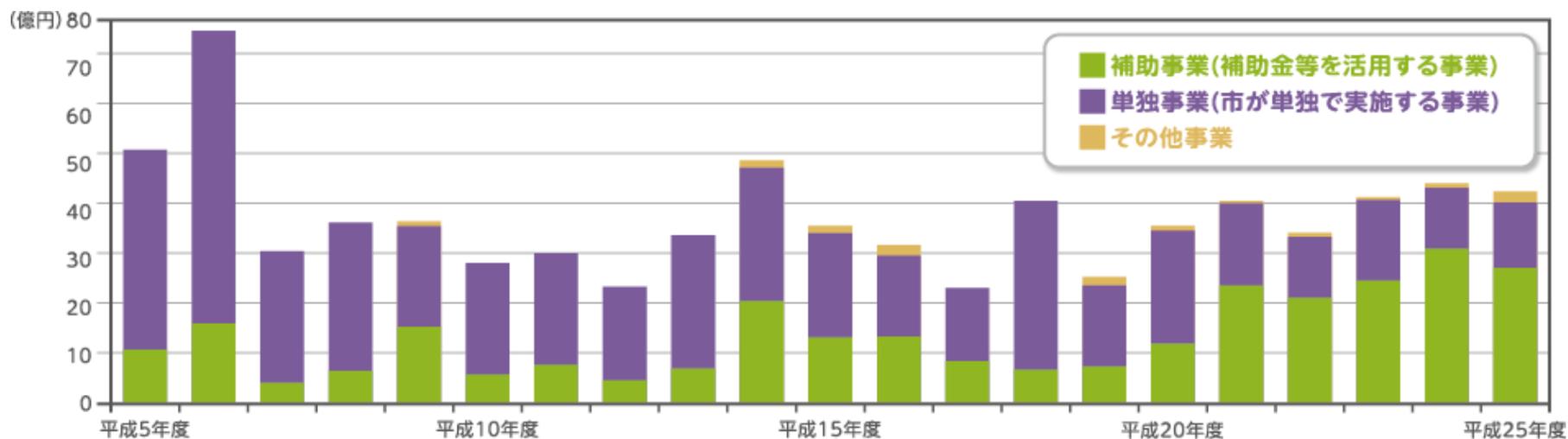
- 公共施設の建替えや改修費用について今後40年間で総額約766.7億円と試算
- インフラ資産を合わせる更新・改修費として約1,687.8億円と試算



## (6) 更新・改修費用を支える八潮市の財政状況

### 公共施設及びインフラ資産を適切に更新していくことが困難な状況

- 直近20年において普通建設事業費は年間約30億円～40億円前後で推移
- 今後は公共施設等の更新・改修費用だけで年間の普通建設事業費の上限を超える



## (7) 八潮市の今後の人口推計

### 将来は人口減少と高齢化が進展

- 人口は平成37年の95,115人をピークに減少する見込み
- 30年後の平成57年には現在よりも人口が少なくなる
- 少子高齢化の流れが続き、平成47年には65歳以上人口が3割超、平成57年には4割近くとなる
- 少子高齢化に伴い、税収の減少が見込まれる

年度	人口
平成2年度	72,473
平成7年度	75,322
平成12年度	74,954
平成17年度	75,507
平成22年度	82,977
平成27年度	85,848
平成32年度	92,470
平成37年度	95,115
平成42年度	91,749
平成47年度	87,892
平成52年度	83,939
平成57年度	79,937



※平成27年度以降は推計



## (8) 八潮市の課題

### 以下の5つの課題を解決する必要がある

- 八潮市の現状をふまえると公共施設とインフラ資産の今後のあり方について、以下5つの課題がある

公共施設の老朽化

インフラ資産の老朽化

更新・改修費用の  
増大

限りある財政

#### 公共施設の課題

公共施設の  
建替えが  
必要です



地域にあった  
公共施設を  
整備する必要が  
あります



#### インフラ資産の課題

生活を支える  
インフラを  
計画的に更新・  
管理しなければ  
なりません



お金をかけずに  
公共施設を  
管理しなければ  
なりません



皆さんが求める  
公共サービスを  
提供する必要が  
あります



## (8) 八潮市の公共施設とインフラ資産に関する今後の基本的な方針

市民の安全・安心と、適切な行政サービスの持続的な提供のため、5つの基本的な方針に則り、公共施設のマネジメントを推進する

- 八潮市の課題をふまえ以下の方針を策定
- 今後は基本的な方針を具体化した公共施設マネジメント基本計画とアクションプランを策定する

### 1 公共施設の「量」を見直す

全ての公共施設とインフラの更新に係る費用は40年間で1,600億円以上です。八潮市の財政状況では、これら全てに対応するのは不可能です。まず公共施設の「量」を適正なものにする必要があります。



### 4 「余っている」公共施設を活かす

人口が減ると公共施設が余ってくるのが予想されます。余った公共施設や土地を売る、または別の利用の仕方を考えることで、時代に応じた公共サービスを提供します。余った資産の活用方法は、幅広く外部の意見を取り入れて決定します。



### 2 公共施設の「質」を見直す

公共施設の「質」の見直しも必要です。利用者の少ない施設のサービスの改善、地域にあったサービスの提供、民間企業のノウハウの活用、利用者が負担する費用の見直しなど、公共サービスの質を見直すことで、量を減らしながらも質を高めます。



### 5 確実に着実に「実行」する

八潮市はこれらの方針に基づき、公共施設の整備・管理を確実に実行します。現実を見据えて、体系的で実現性のある計画をたて、それを実行し前に進める仕組みと体制を構築します。



### 3 公共施設を「長く」使う

「壊しては建てる」を繰り返してはなりません。安全性、耐震性を確保しながら、計画的に修繕することで公共施設を長く使うことができます。「長生き」する長寿命な公共施設を増やすことで、公共施設にかかるお金を減らします。

