

第3章 公共施設等マネジメントの基本方針

厳しい財政状況下で市民サービスの維持や多様化する市民ニーズに対応しつつ、公共施設等*の維持管理費の縮減や長寿命化*を図るため、今後における財政状況を推計するとともに、取組みに要する期間や目標値、さらには、取組体制を明確にし、点検や維持管理*、耐震化等にあたっての実施方針や最適化*の推進方針など、基本となる方針を示し、計画達成に向けて取組んでまいります。

1. 計画期間

本計画の計画期間は、人口推計等を踏まえるとともに、公共施設等*の整備・改修*・更新*等が中長期に及ぶことを考慮して、2016年度（平成28年度）開始年度とし、2045年度（平成57年度）までの30年間とします。

2. 取組体制の構築及び情報管理・共有方策

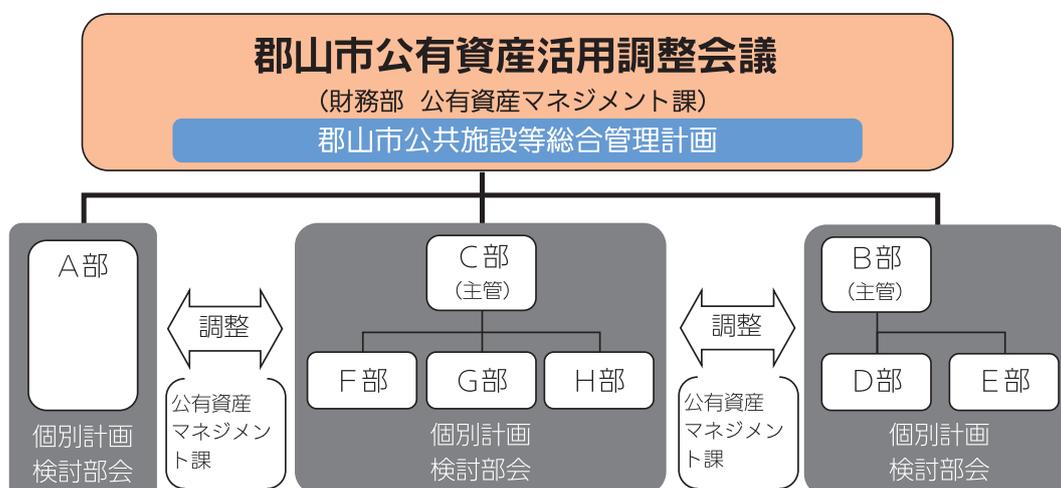
公共施設等*マネジメント*を推進していくためには、全庁的な取組体制を構築し、組織の横断的な統括が必要となります。

個別計画*は、各施設類型ごとに関係部局で構成する部会において協議を行い、郡山市公有資産活用調整会議*（公有資産マネジメント課）で本計画との整合性の確認や類型間の調整を図りながら、本計画に基づく類型別の具体的な計画として策定します。

また、郡山市公有資産活用調整会議*では、公共施設等*マネジメント*に係る全庁的な検討及び業務効率の向上のため、公共施設等*の情報を一元管理するとともに、全庁的に整備した固定資産台帳*を活用し、公共施設等*の適切な保有量の調整や幅広い視点からのコスト縮減の検討を進めます。

なお、これらの検討にあたっては、産学金官の連携を図るとともに、市民協働の視点からも検討します。

▼ 個別施設計画策定体制



3. 現状や課題に関する基本認識

(1) 公共施設等の更新費用と財源の見込み

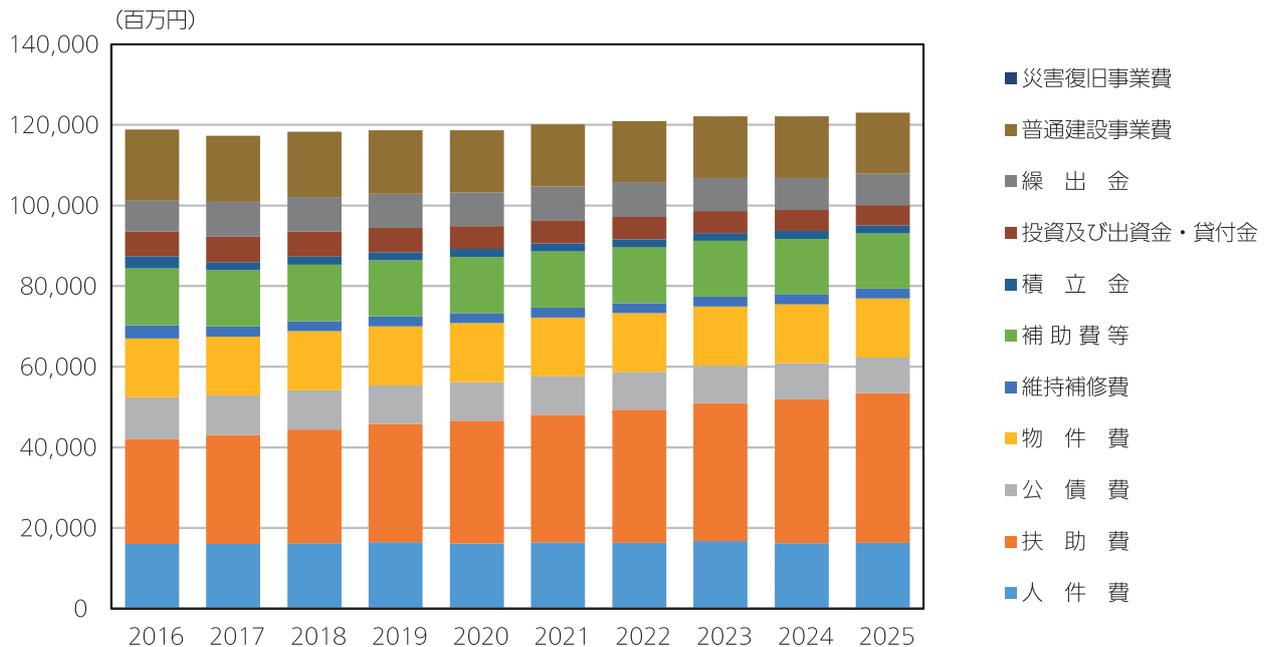
① 普通会計*

第2章で示した30年間の公共施設等*全体の改修*・更新*費用推計のうち、普通会計*における今後30年間の更新*費用予定額は約5,193億円で、1年あたり173億円が必要となります。

財政計画推計から算出した普通建設事業費*として使用可能な予算見込額は4,122億円(137億円/年)で、更新*費用予定額はその1.3倍になります。

今後は高齢者の増加に伴い扶助費等の歳出が増加するとともに、生産年齢人口減少に伴う市税等の歳入の減少が予想されることから、公共施設等*を現状規模のまま同様の手法で維持していくことは困難な状況です。

▼ 今後10年間の財政推計（歳出）



《参考：30年間の普通建設事業費見込額》

30年間の普通建設事業費*見込額

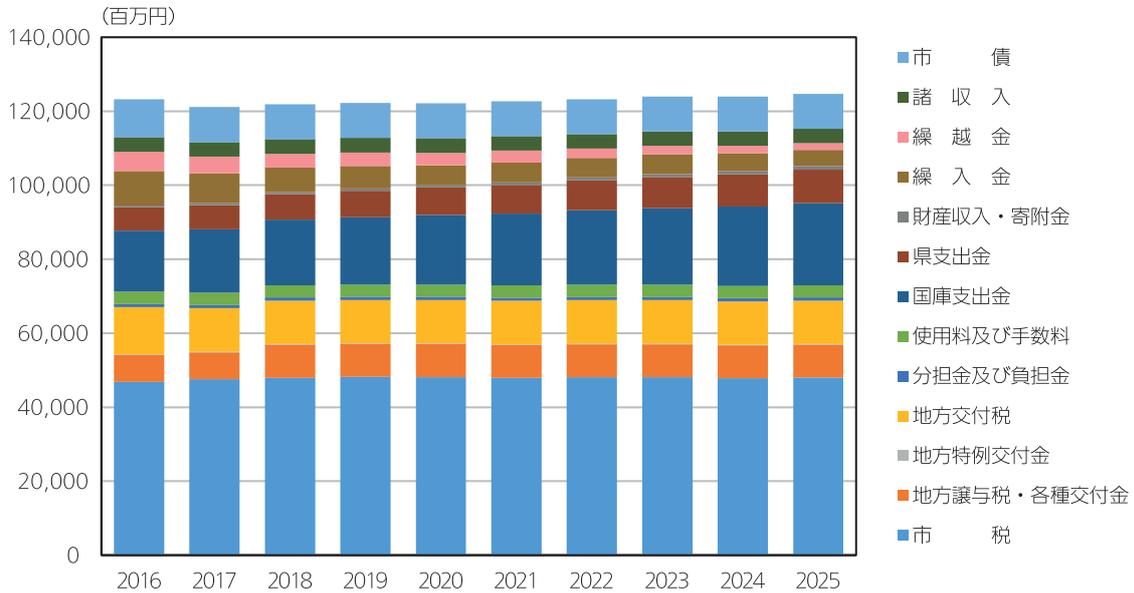
= 2016～2025年度の財政推計上の普通建設事業費* (1,578億円)

+ 2026～2045年度の普通建設事業費*見込額 (2,544億円)

※財政推計上の普通建設事業費*増減率（年平均）△1.67%を毎前年の普通建設事業費に乗じて算出

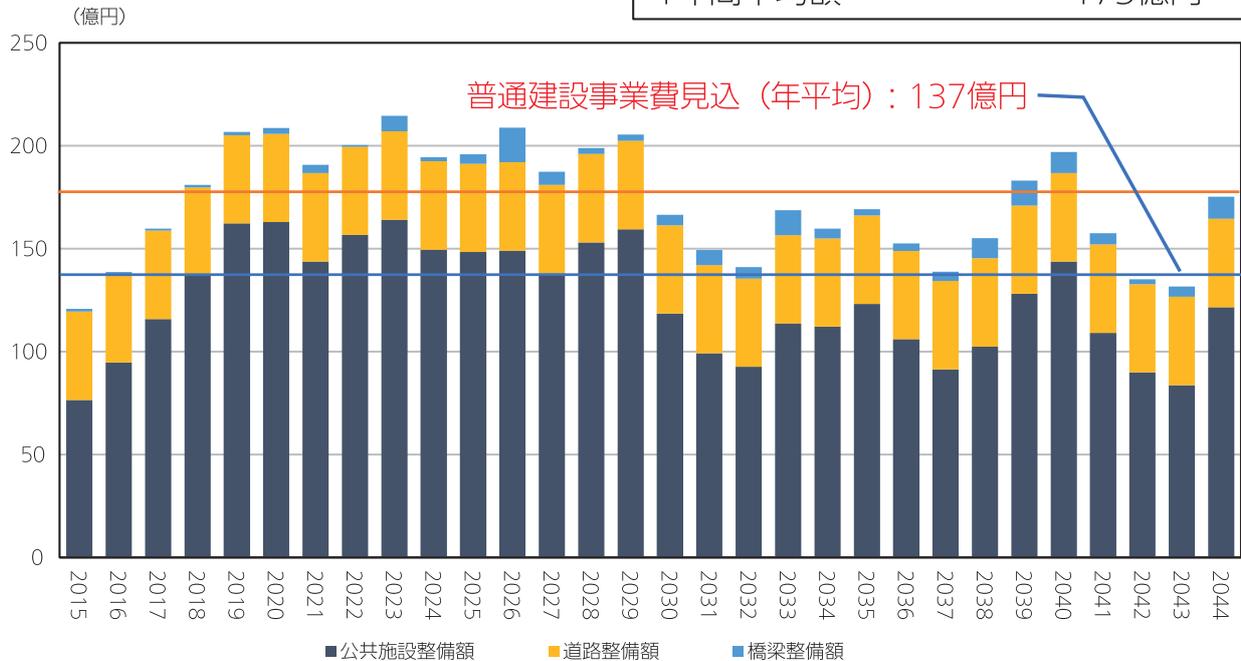
(注) 対象施設は、普通会計*（一般会計及び公営企業会計等*以外の特別会計）の公共施設*及びインフラ施設*（公園、道路、橋梁）

▼ 今後10年間の財政推計（歳入）



▼ 更新費用と普通建設事業費見込額の比較（普通会計）

今後30年間の更新費用総額 5,193億円
 1年間平均額 173億円



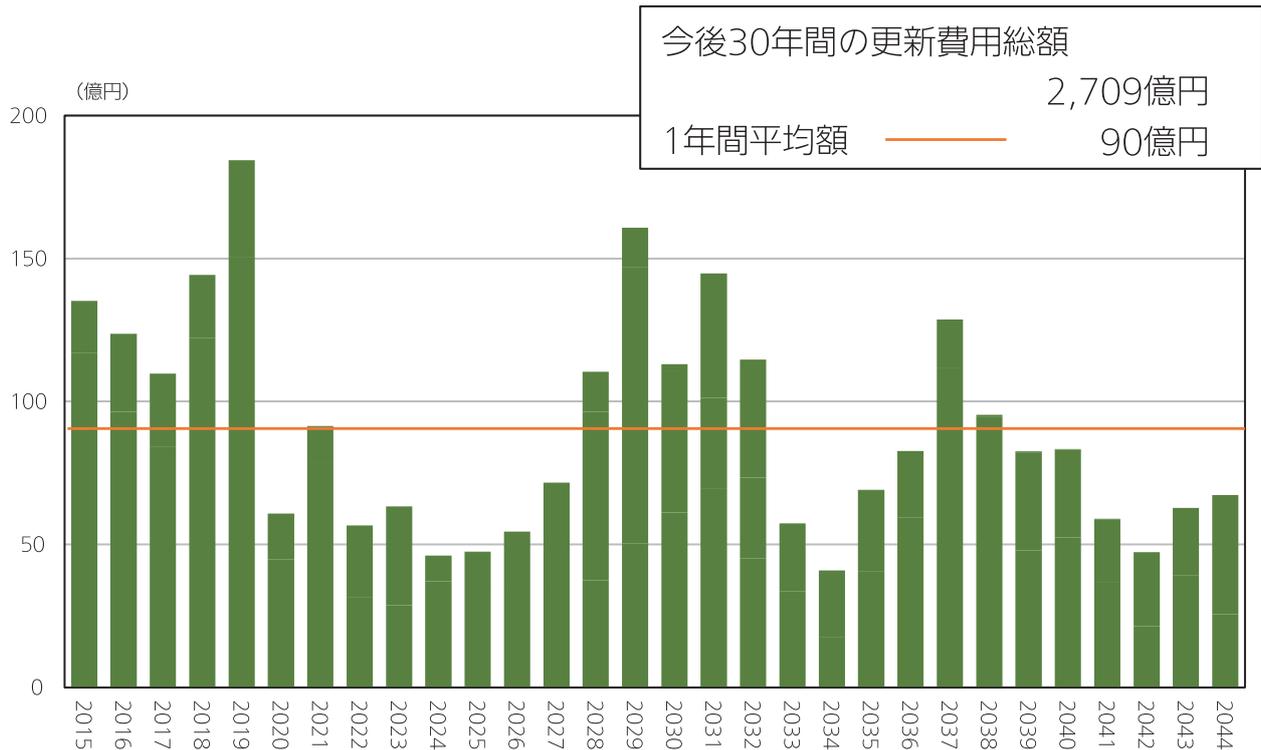
(注) 上記グラフでは公園及び道路の建物は公共施設整備額に含む。

② 公営企業会計等

公営企業会計等*における今後30年間の更新*費用の予定額は約2,709億円で、1年間の平均額は90億円となり、過去5年間の投資額平均年額（57億円）の約1.6倍の予算が必要となります。

このことから、公共施設等*を現状規模のまま同様の手法及び受益者負担*で維持していくことは困難な状況です。

▼ 更新費用と投資額平均の比較（公営企業会計等）



(注1) 対象施設は、公営企業会計等*の公共施設*（駐車場、中央卸売市場等）及びインフラ施設*（水道、下水道等）

(注2) 投資額は、公営企業会計及び簡易水道事業会計の土地、建物、構造物、機械及び装置の各年度増加額を投資額と見なし計上しており、建設仮勘定等は含まない。

(2) 公共施設等マネジメントの目標値

公共施設等*の改修*・更新*費用の推計額を踏まえ、本市の公共施設等*マネジメント*の目標値を次のとおり設定します。

(2) - 1 基本的考え方

① 普通会計

- ア 一般会計で管理する全ての公共施設*、公園、道路、橋梁を対象とした更新*費用
 - a. 今後30年間の改修*・更新*費用推計額 5,193億円
 - b. 財政計画の推計による今後30年間の投資可能額 4,122億円
 - c. 不足額 (a - b) 1,071億円

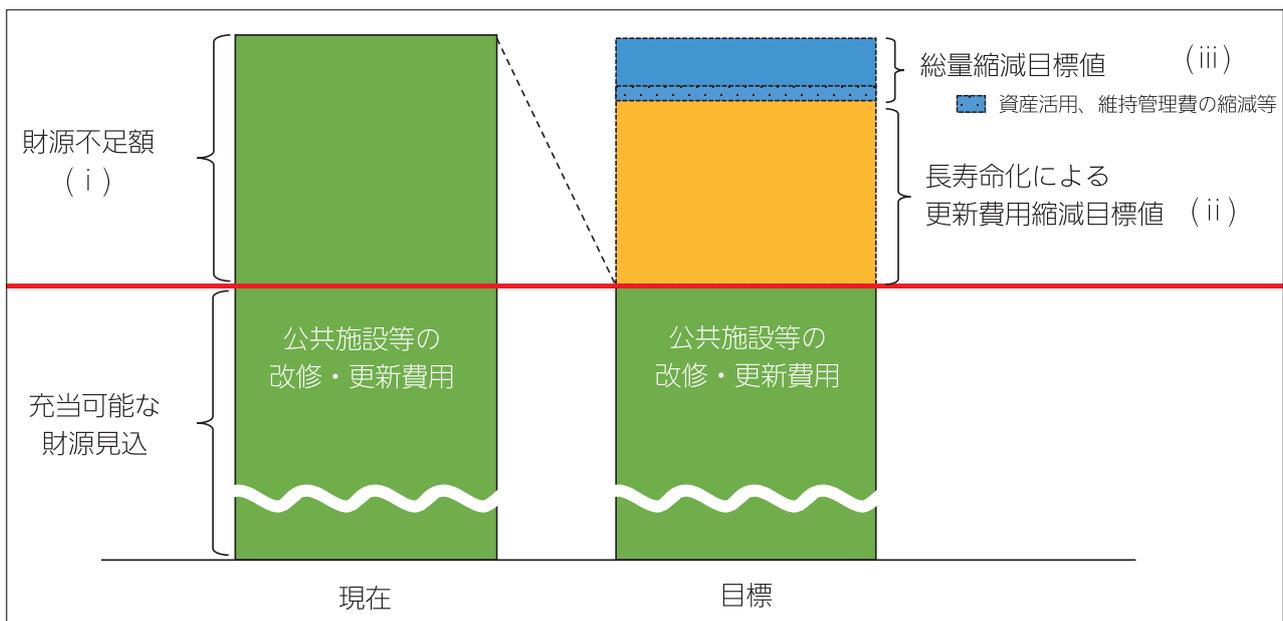
イ 不足する財源への対応

- a. 公共施設*の集約・多機能化*による施設全体の最適化*を実施し、総量縮減・長寿命化*を図る。
- b. 民間の代替性が低く、市民生活への影響が特に大きいインフラ施設*は、長寿命化*によるコスト縮減を図る。
- c. 資産活用による財源確保や、維持管理費の縮減等に取り組む。

② 公営企業会計等

- ア 最新の技術や長寿命化*による改修*・更新*費用の圧縮
- イ 整備対象区域の見直し
- ウ 受益者負担*の原則に基づく、施設の改修*・更新*

▼ 基本的考え方のイメージ



(2) - 2 目標値

公共施設等*の改修*や更新*費用について、今後30年間で不足すると見込まれる財源の縮減を図るため、長寿命化*の方針による取組みにおいてもなお不足すると見込まれる費用については、施設等の総量縮減・資産活用・維持管理費の縮減により確保します。

なお、施設等の総量縮減等については、今後の景気動向の変化や国による財政削減等に対応できるよう、今後10年間の達成を目指します。

① 普通会計

(i)財源不足額	1,071億円(36億円/年)
----------	-----------------



(ii)長寿命化による更新費用縮減目標値	改修・更新費用 901億円(17.3%)の縮減が必要 (1年あたり 30億円 相当)		
	≪長寿命化とは≫ 現在の改修・更新費用は、原則として公共施設等更新費用試算ソフト上で標準的な耐用年数として設定されている年数をもとに積算しています。 しかし、適切な保全により施設を長く使えるようにすること(以下「長寿命化」という。)により、改修・更新費用の縮減を図ることができます(詳細は本章の長寿命化の実施方針を参照)。 目標値設定にあたって長寿命化による使用可能年数を次のとおり設定し、実現を図ります。		
	内 訳	取組方針	備 考
	建物 (△625億円)	更新周期を60年(大規模改修1回)から80年(大規模改修2回)へ延伸	文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引」(2015年)、参考文献、他市事例等を参考に設定
道路 (△140億円)	1級・2級市道の路面全面貼替の周期を15年から20年に延伸	アスファルト舗装の一般的な供用寿命の最大値が20年(財団法人自治総合センター「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」(2011年)より)	
橋梁 (△136億円)	架替の周期を60年から100年に延伸	予防保全による長寿命化による(郡山市橋梁長寿命化修繕計画)	
(iii)総量縮減目標値	改修・更新費用 170億円(3.3%)の縮減が必要 (公共施設延床面積 4.5% 相当)		

(注1) 建物の取組方針の長寿命化目標年数で参考としている、文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引」(2015年)では、「学校施設の物理的な耐用年数は、適切な維持管理がなされ、コンクリート及び鉄筋の強度が確保される場合には70~80年程度、さらに、技術的には100年以上持たせるような長寿命化も可能である。」としている。

(注2) 更新費用延床面積は、1㎡あたりの改修・更新費用単価330千円/㎡(30年間の改修・更新費用(3,746億円)/延床面積合計(113.6万㎡))を使用し計算

(注3) 資産活用、維持管理費の縮減等については、個別計画の中で具体的な検討を行う。

② 公営企業会計等

公営企業会計等*の公共施設等*は、個別計画*の中で具体的な縮減目標値を設定します。

4. 公共施設等マネジメントの実施方針

4-1 長寿命化による更新費用縮減のための実施方針

(1) 点検診断等の実施方針

公共施設等*の構造や設備の損傷及び腐食等の劣化に起因する事故等は、未然に防ぐことが重要です。

施設管理者は、次の方針に基づく点検診断等を確実に実施し、施設の状況把握に努めます。

① 法定点検実施の徹底

各法律等に基づく公共施設等*の法定点検を、確実に実施します。

② 日常点検による予防保全の実施

a. 法定点検の他、予防保全につながる日常の点検項目を設定します。

b. aの点検項目を確実に実施します。

c. 点検診断等で得られたデータを蓄積、分析し、予防保全や最も経済的で効果的な修繕*等に反映させます。

③ 新技術の活用

積極的に新技術を活用し、効率的・効果的な点検診断等の実施に努めます。

(例)レーザー搭載車による空洞化点検、ドローンによる高所点検等

▼ 法定点検一覧

区分	点検内容	関係法令
通常の建物	敷地・構造・建築設備の損傷・腐食・その他の劣化状況	建築基準法
	消防用設備の点検（外観・機能・作動・総合点検）	消防法
	昇降設備の損傷・腐食・その他の劣化状況	建築基準法
	エレベーター性能検査	労働安全衛生法
	エレベーター定期自主検査	クレーン等安全規則
	自家用電気工作物の自主定期点検	電気事業法
	貯水槽設備の点検・清掃・水質検査	水道法
特定建築物	し尿浄化槽設備の点検・清掃・水質検査	浄化槽法 等
	給水設備の清掃・水質検査・遊離残留塩素測定	建築物における衛生的環境の確保に関する法律 等
	排水設備の清掃	
	室内空気環境の測定	
ねずみ、昆虫等の駆除・定期清掃		
橋梁	部材の損傷・腐食・その他の劣化状況	道路法
その他	冷凍機の保安検査・自主検査	高圧ガス保安法
	ボイラー、焼却炉のばい煙量、ばい煙濃度測定	大気汚染防止法

(注1) 特定建築物とは、事務所、旅館等の用途で使用される部分の面積が3,000㎡以上のもの及び延床面積が8,000㎡以上の学校の建物が該当

(注2) 建物や設備の規模により対象とならない点検もある。

(2) 長寿命化の実施方針

限られた財源の中で施設を維持していくためには、今ある施設を可能な限り長く使用することが必要となります。例えば、財務省令上、鉄筋コンクリート（RC）造の建築物は法定耐用年数*が50年と定められていますが、これは税法上の扱いであり、通常RC造の構造が50年程度で寿命を迎えることはなく、適切な時期に改修*を行うことで構造的な限界まで寿命を延ばすことが可能です。

本市では、次の方針に基づき長寿命化*を実施し、トータルコスト*の縮減を図ります。

① 予防保全の実施

点検診断等の実施方針に基づき得たデータを活用し、これまでの劣化・損傷が顕著となった段階で実施する事後保全から、劣化・損傷が軽微な段階で対策を実施する予防保全型維持管理*の実施により、長寿命化*を図ります。

② 効率的・効果的な工事の実施

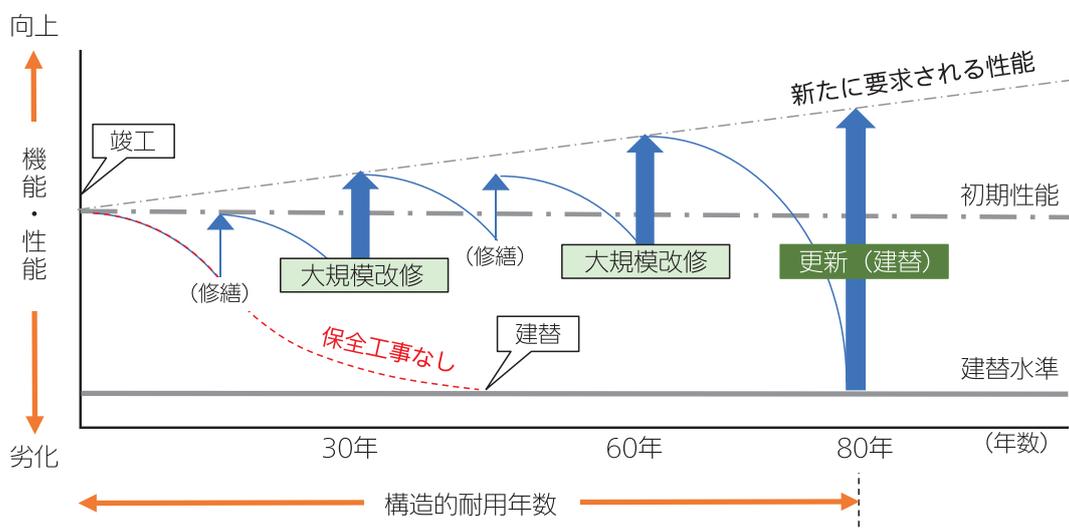
▼ 公共施設

- a. 長寿命化*工事は、できる限り旧耐震基準*の建物の耐震補強工事に合わせ実施します。
- b. 建物に付属する電気設備、機械設備、屋根、外壁等、部位ごとの点検等調査結果を基に、それぞれ最適な改修*時期を選定し工事を実施します。
- c. 施設の新設や改修*、更新*時には、耐久性が優れた素材や新技術の効果的な導入を検討します。

▼ インフラ施設

- a. 長寿命化*工事は、できる限り耐震補強工事に合わせ実施します。
- b. 施設の新設や改修*、更新*時には、耐久性が優れた素材や新技術の効果的な導入を検討します。

▼ 公共施設の長寿命化のイメージ図



4-2 総量縮減等による更新費用縮減のための実施方針

(1) 維持管理・修繕・改修・更新等の実施方針

公共施設等*を限りある財源の中で安全・安心に維持していくため、次の方針により、トータルコスト*の縮減・平準化*を図ります。

① 予防保全型維持管理等の実施

- a. 施設の長寿命化*や点検診断等の結果を踏まえた予防保全型の維持管理*及び中長期にわたる計画的な保全の実施により、突発的な改修*工事等を抑制するとともに、適切なメンテナンスサイクル*を構築し、維持管理費の縮減と平準化*を図ります。
- b. 優先順位及び効率性を踏まえ、最適な工事時期を選定します。
- c. 省エネの利用や隣接する施設間における省エネ機器の相互利用等により管理運営に係るコストを縮減します。
(省エネ機器相互利用の例) 可燃ごみ利用の発電と隣接施設における熱利用
- d. 市民協働による維持管理*の実施を推進します。

② 更新や規模の制限

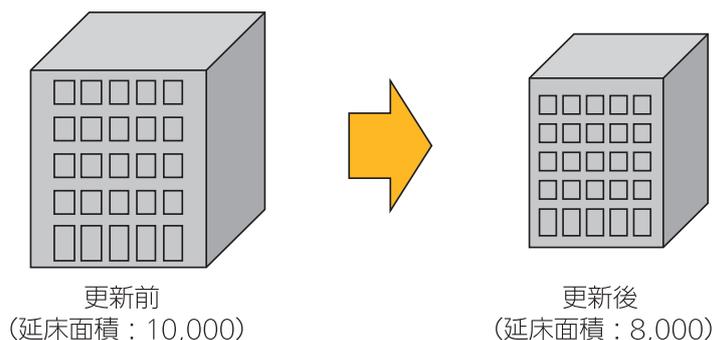
▼ 公共施設

- a. 施設の更新*は、必要な部分のみを対象とし、現状と同等以下の規模とすることで建設コストや運営経費の縮減を図り、全体的な総量縮減に努めます。
- b. 他自治体との広域連携による施設の共有化や、民間サービスの活用について、積極的に検討します。

▼ インフラ施設

- a. 施設の更新*は、適切な保全による既存施設の長寿命化*を優先し、費用対効果や経済効果が見込めるものを精査した上で実施します。
- b. 施設の新規整備計画についても、将来的に維持管理*可能な総量となるように、適宜見直しを行います。

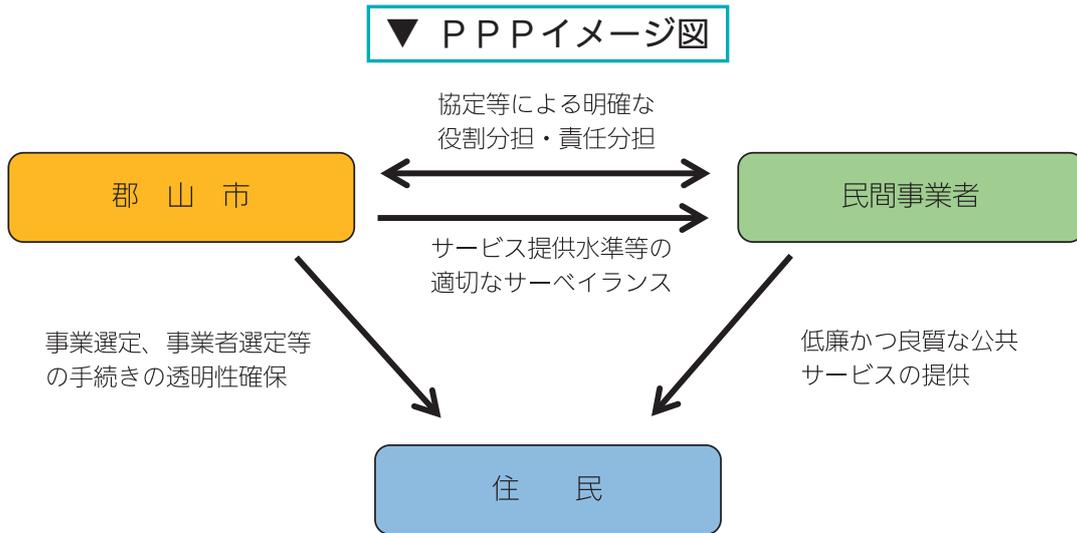
▼ 公共施設の更新のイメージ図



③ PPP/PFIの活用

PPP*とは行政と民間が連携して、それぞれお互いの強みを生かすことによって、最適な公共サービスの提供を実現し、地域の価値や住民満足度の最大化を図るもので、PFI*や指定管理者制度*、包括委託*等の手法があります。

公共施設等*の維持管理*や更新*にあたり、PPP*の導入を積極的に進め、民間の資金や経営能力、技術的能力を活用し、建設コストや運営経費の大幅な縮減や、より質の高いサービスの提供を目指します。



▼ PPPの例

PFI	指定管理者制度	包括委託
<p>公共施設等の整備の際に、建設、維持管理、運営等に民間の資金やノウハウを活用する手法で、サービスの向上や建設コスト等の縮減を図る。</p>	<p>公共施設等の管理運営を包括的に民間事業者に代行させ、民間のノウハウを活用する手法で、サービスの向上や業務の効率化によるコスト縮減を図る。</p>	<p>施設の維持管理を、業種ごとの発注ではなく、一括して発注する手法で、民間ノウハウの活用や業務の効率化によるコスト縮減を図る。</p>
<p>例</p>	<p>例</p>	<p>例</p>

(2) 最適化の推進方針

公共施設*については、管轄部署の違いや使用目的の制限等が施設の最適化*をする上で障害となっていました。近年、国や県では、市町村が補助金を受けて設置した施設の処分について柔軟に対応するなど環境が変化しています。

今後は、将来のまちづくりに関する考え方を考慮するとともに、施設のあり方を見直し、市民サービスを維持しながら他自治体（国、県、近隣自治体）や民間との連携についても検討し、次の方針に基づき公共施設*の最適化*を推進します。

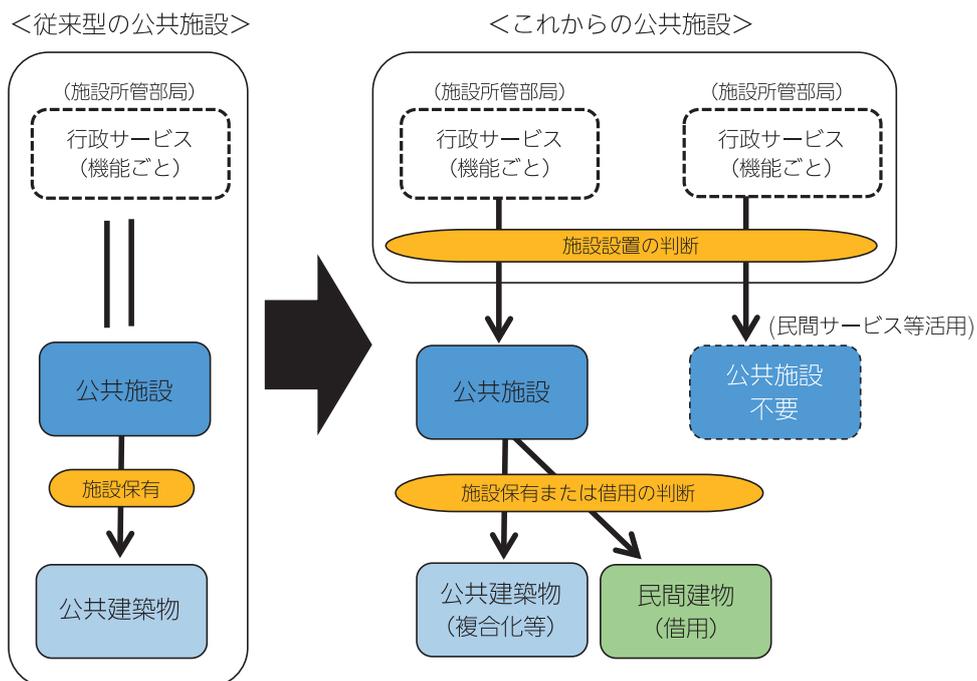
① 他自治体や民間との連携の推進

施設の利用状況や人口減少による施設需要の変化等を踏まえ、施設のあり方や必要性の検討を行い、従来の市が公共建築物を保有する考え方だけでなく、公共施設*の共同利用などの他自治体との広域連携や民間施設・サービスの活用、PPP*の導入についても検討していきます。

▼ 施設の最適化検討のフロー図



▼ 行政サービスと公共施設の関係

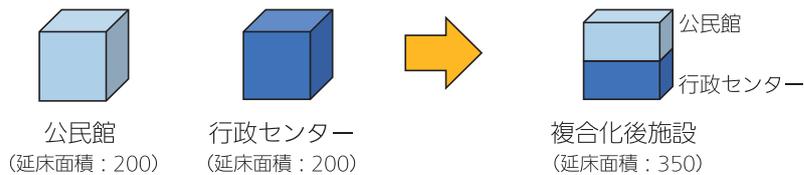


② 複合化・集約化の推進

公共施設*の改修*、更新*や長寿命化*を行う際には、利用状況や将来の見通し、周辺施設の設置状況等を踏まえ、施設規模や共用スペースの効率化、利便性の向上を図るため、複合化*や集約化*を前提に検討します。

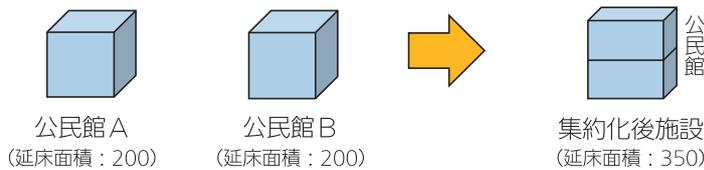
なお、幼児・児童等が主に利用する施設の複合化*等は、利用者が安全・安心に利用できるように、セキュリティ等にも配慮します。

▼ 複合化のイメージ図



既存の異なる種類の公共施設を統合し、これらの施設の機能を有した複合施設を整備

▼ 集約化のイメージ図



既存の同種の公共施設を統合し、一体の施設として整備

③ 多機能化等の推進

- a. 空室のある施設や利用需要の少ない施設については、施設の多機能化*や用途変更*を検討し、サービスの向上や施設の有効利用を図ります。
- b. 多機能化*等検討時には、民間施設の活用による施設の廃止*や運営形態の見直しなどサービス全体の最適化*についても検討します。

▼ 多機能化のイメージ図



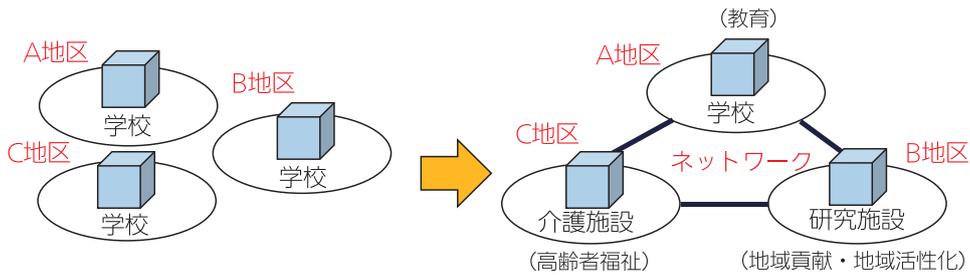
既存の施設に付随して、新たに異なる種類の機能を持たせる。

④ 未利用財産の有効活用の推進

施設の集約化*、廃止*等により未利用となった施設や土地で利用の見込みのない資産は、他の公共施設*への活用のほか、売却や賃貸を検討し、歳入の確保に取り組めます。

なお、施設の活用にあたっては、売却による処分や貸付け*等を検討するとともに、地域特性等に配慮した機能分担などについて、地域や産学金官連携のもと検討していきます。

▼ 資産の有効活用のイメージ図



未利用となった施設に新たな機能を持たせ、地域における機能分担により有効活用を図る。



(湖南小中学校：湖南地区の小学校と中学校を統合)



(旧三代小学校（湖南地区）：高齢者福祉施設運営事業者へ貸付け*)



(旧赤津小学校（湖南地区）：大学へ共同研究施設として貸付け*)

(3) 地区の特性に配慮した実施方針

人口推計の結果を基に、地区を2つのタイプに分け、その特性に合わせた方針を設定します。

地区ごとに、今後人口が維持又は増加傾向にある地域、高齢化が進み人口が減少傾向にある地域に分けます。個別計画*策定時には、次の方針に基づき、具体的計画を策定します。

① 人口維持・増加地域

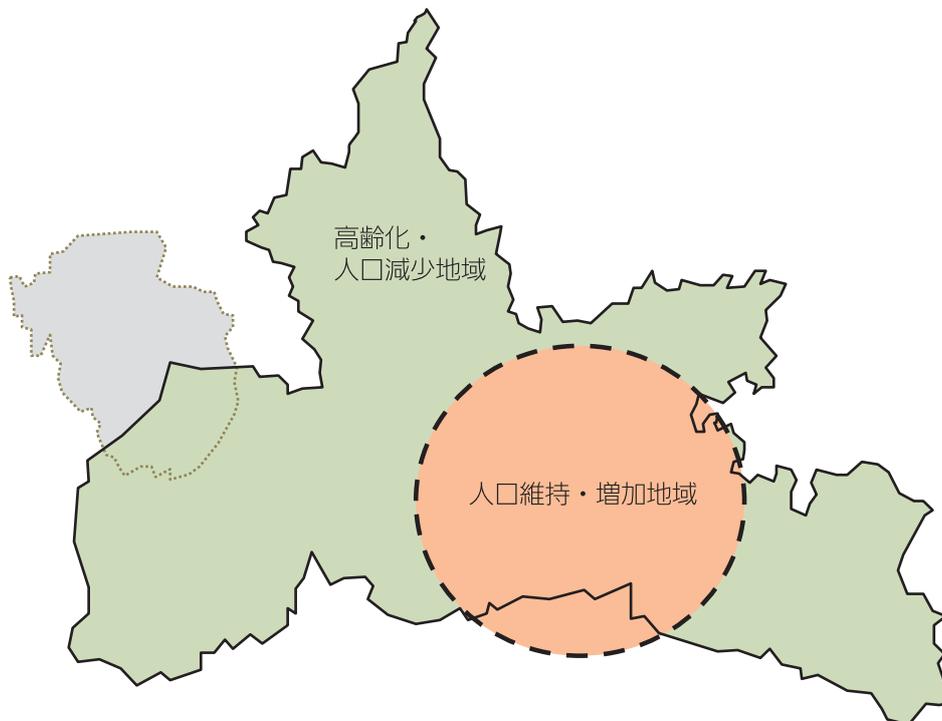
施設の改修*・更新*や長寿命化*時には、利用状況を考慮しながら、将来の人口構造の変化など長期的な視点に立ち、施設の複合化*や民間施設の活用について検討します。

② 高齢化・人口減少地域

(30年間で人口が40%以上減少及び、老年人口が全体の40%以上)

施設の改修*・更新*や長寿命化*時には、利用状況を考慮した施設の最適化*を検討するとともに、改修*・更新*や長寿命化*時には、施設の集約化*、多機能化*等を検討します。

▼ 地区分類イメージ図



4-3 利用者の安全確保のための実施方針

(1) 安全確保の実施方針

老朽化等により危険性が認められた施設や利用見込みのない施設については、そのまま放置すると市民の安全・安心に影響を及ぼす恐れがあるため、次の方針に基づき適切に対処します。

① 危険性の高い施設の利用停止と応急措置

外壁の老朽化による落下事故や道路の陥没、橋桁の腐食等、高度の危険性が確認されたものは、市民の安全・安心を確保するため、速やかに利用を停止するとともに、緊急性の高い施設は速やかに応急措置を講じます。

② 利用見込みのない施設の除却

利用見込みのない施設は、そのまま残しておくで維持費の発生や近隣の安全・安心への影響があるため、侵入防止柵等の措置を行い、早期に除却等を行います。

▼ 緊急性の高い施設の例



(2) 耐震化の実施方針

各施設の耐震化は、次の方針に基づき計画的に実施します。

① 計画的な耐震化の実施と優先度

▼ 公共施設

- a. 「郡山市耐震改修促進計画*」に基づき、計画的に耐震化を実施します。
- b. 災害時拠点施設・避難施設の耐震化を優先的にを行います。

▼ インフラ施設

- a. インフラ施設*の耐震化は市民生活に直結するライフライン*を最優先に行います。
- b. 橋梁等は地震による施設崩壊が人命に至る重大事故に発展する可能性が高いため、優先的に耐震化を進めます。

② 効率的・効果的な耐震化工事の実施

- a. 耐震化工事の実施にあたっては、高額な費用の発生や施設の利用停止も想定されることから、できる限り長寿命化*工事実施時に行うなど、工事の効率化に努めます。
- b. 施設の構造や使用期間、使用目的等により、適切な工法や素材を効果的に採用します。

▼ 耐震化の施工例



4-4 実施体制構築方針

(1) 統合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

本市の公共施設等*マネジメント*については、郡山市公共施設白書*の作成（平成27年3月）後、郡山市公有資産活用調整会議*等により、本計画の策定に向けて全庁的に調整を図りながら進めてまいりました。

今後は本計画に基づき、施設所管部局が中心となって個別計画*等を策定していきますが、引き続き郡山市公有資産活用調整会議*において、本計画を含む全体の進捗管理を行うとともに、次の方針に基づき、全庁的な研修の実施や情報の共有化を図ります。

① 研修の実施

全庁的な公共施設等*マネジメント*を推進していくためには、職員一人一人がその意義を理解し意識を持って取り組む必要があることから、全職員を対象とした講演会や、公共施設等*の適切な維持管理*や有効活用*等についての研修会、技術研修を行います。

② 施設の適正管理に必要な体制の整備

施設を適正に管理していくための経費については、全体の予算編成を踏まえて確保する必要があるため、施設所管部局と予算編成部局との連携により、財政状況を考慮した実現性の高い計画策定に努めます。

また、市民の利便性を考慮した施設運営のため、施設所管部局間で施設に関する情報の共有化を図り、サービスのさらなる向上に努めます。

③ 公共施設等最適化の検討

施設全体の最適化*検討時には、固定資産台帳*等の資産情報や各施設の利用状況、運営状況等の情報を全庁的に共有・分析し、郡山市公有資産活用調整会議*の中で、施設が有する機能に着目した協議や調整を行い、効果的な公共施設等*マネジメント*を実施していきます。

▼ 計画実現のための実施体制

