

# 尼崎市公共施設マネジメント基本方針（概要版）

## 策定の趣旨

本市では、これまで老朽化が著しく対応が急がれる施設を対象として、施設の廃止・移管・転用といった個別対応を行ってきたところです。

しかしながら、持続可能な財政基盤の確立を目指し、市民サービスの維持・向上を図っていくためには、従来のように個別施設の対応に焦点を当てるのではなく、公共施設全体に対して、この先の施設の改修や更新時期を見通す中で、中長期的な視点で計画的・戦略的に保有、処分、維持、活用等を行い、身の丈にあった施設保有量・施設規模となるよう、マネジメントしていく必要があります。

こうしたことから、今回、全ての市有建築物（原則として企業会計施設を除く。）を対象に、公共施設の量、質、運営コスト等の最適化を目指し、今後の公共施設のあり方を方向付けるための基本方針を策定するものです。

# 第1章 公共施設マネジメントの導入の背景

## 1 公共施設の現状

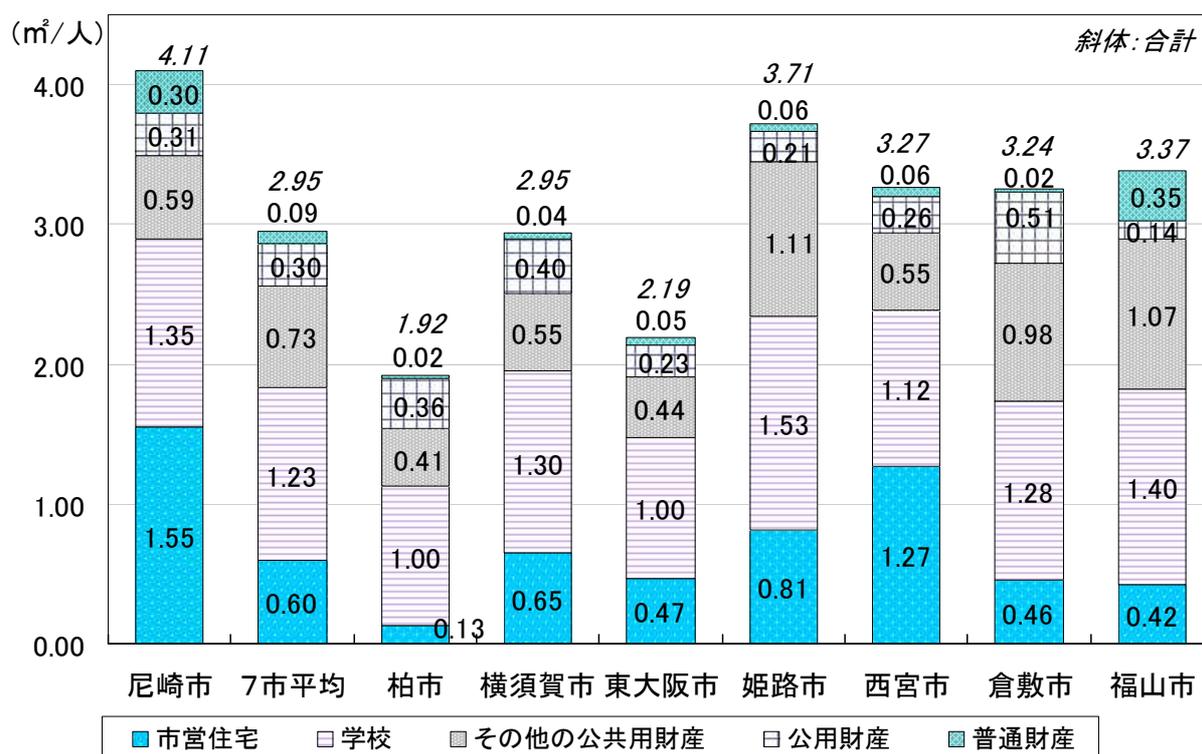
### ① 保有状況

平成25年3月現在、本市では約187万㎡の公共施設を保有しており、人口1人当たりで換算すると4.11㎡（図表A）、市街化区域1km<sup>2</sup>当たりで換算すると約4万㎡（図表B）の施設面積を保有していることになります。

また、市が保有する施設の内訳を見ると、市営住宅が最も多く71.0万㎡で全体の38%、続いて学校が61.9万㎡で33%、残りは本庁舎や公民館等のその他の施設が占めています。（図表C、D）

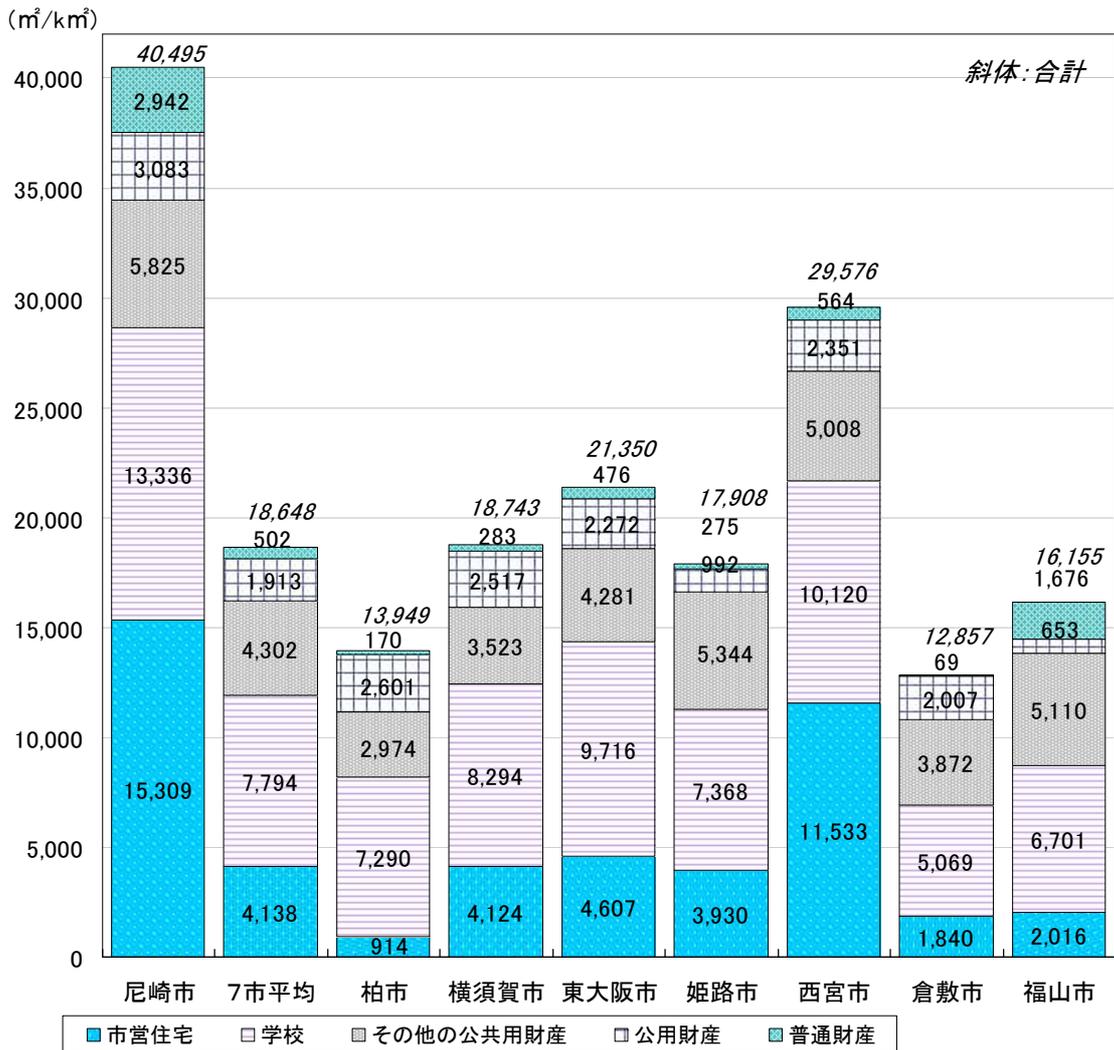
これまで施設の統廃合や民間移管を行うなどの様々な見直しに取り組んできましたが、現在においてもなお、施設の保有面積は類似の中核市と比較して大きいものとなっており、本市の特徴として比較的小さな市域面積に手厚く公共施設が整備されていることが分かります。

図表A 人口1人当たりの公共施設保有面積の施設用途別比較



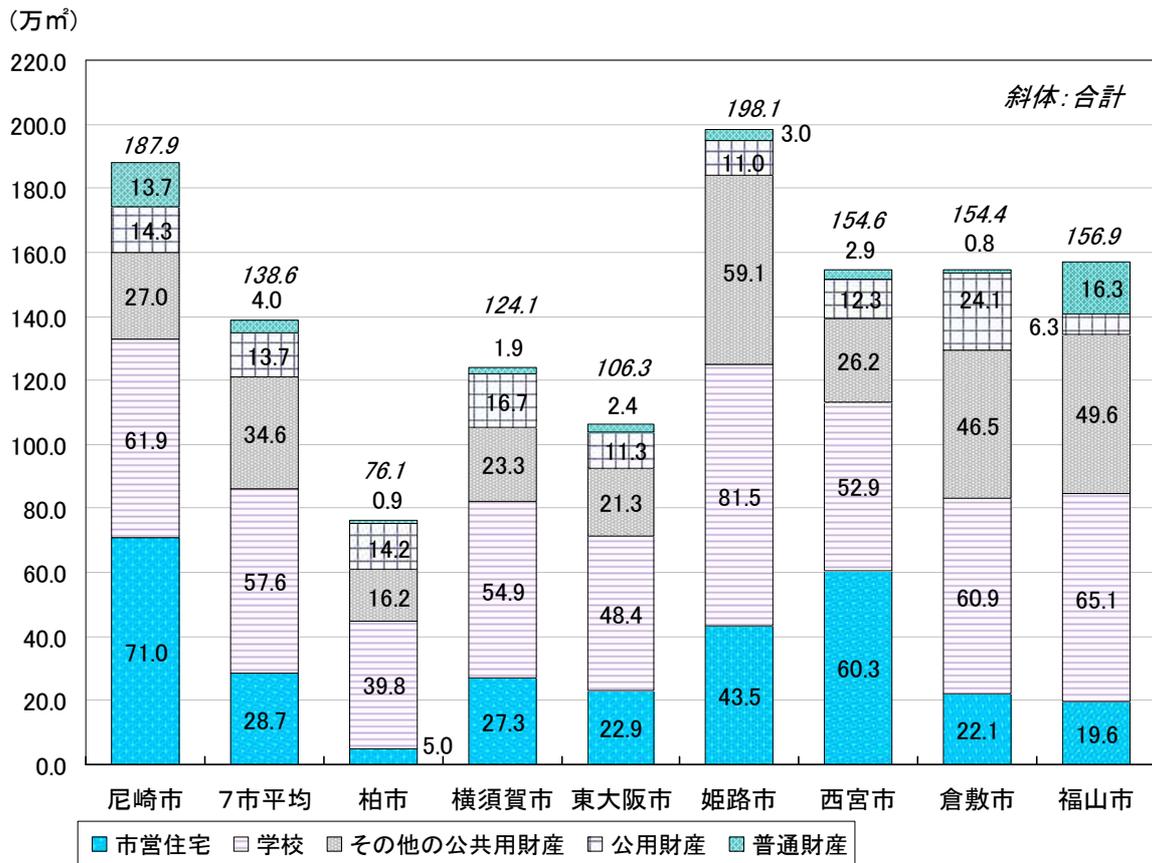
（資料）総務省「公共施設状況調経年比較表（平成23年度）」  
 （西宮市及び福山市は統計書等から市営住宅面積に換算）  
 総務省「住民基本台帳人口（平成23年度）」

図表B 市街化区域面積当たりの公共施設保有面積の施設用途別比較

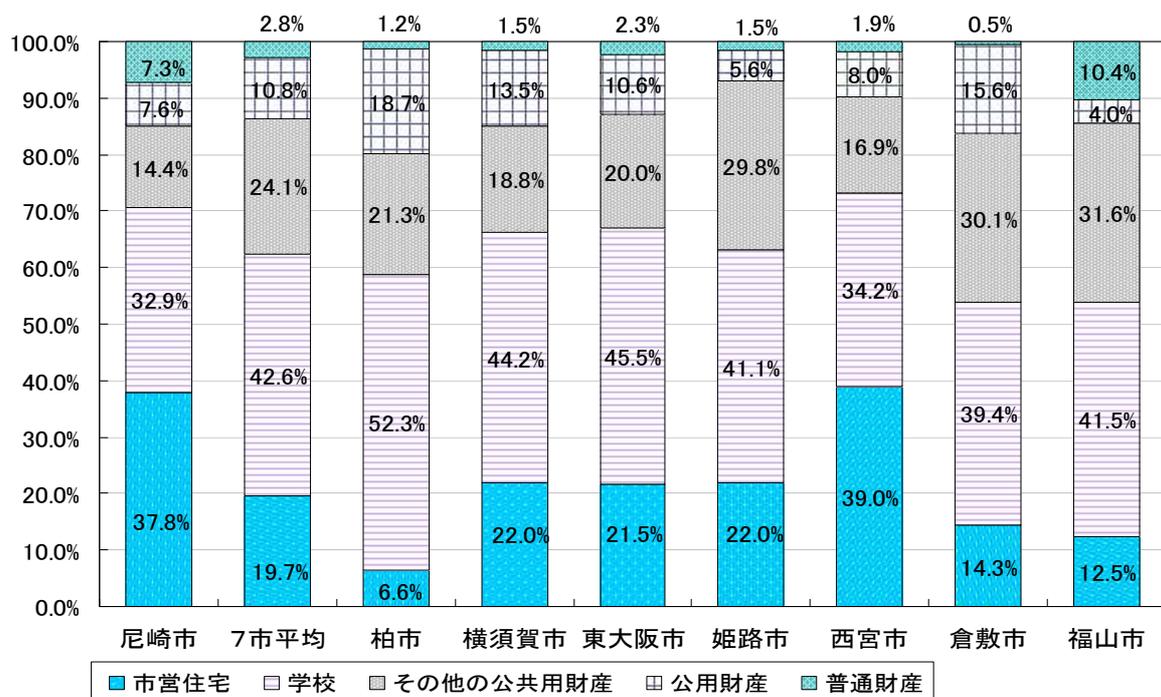


(資料) 総務省「公共施設状況調経年比較表(平成23年度)」  
 (西宮市及び福山市は統計書等から市営住宅面積に換算)  
 国土交通省「都市計画現況調査(平成23年度)」

図表C 施設用途別の公共施設保有量の比較



図表D 施設用途別の公共施設保有率の比較



(資料) 総務省「公共施設状況調経年比較表(平成23年度)」

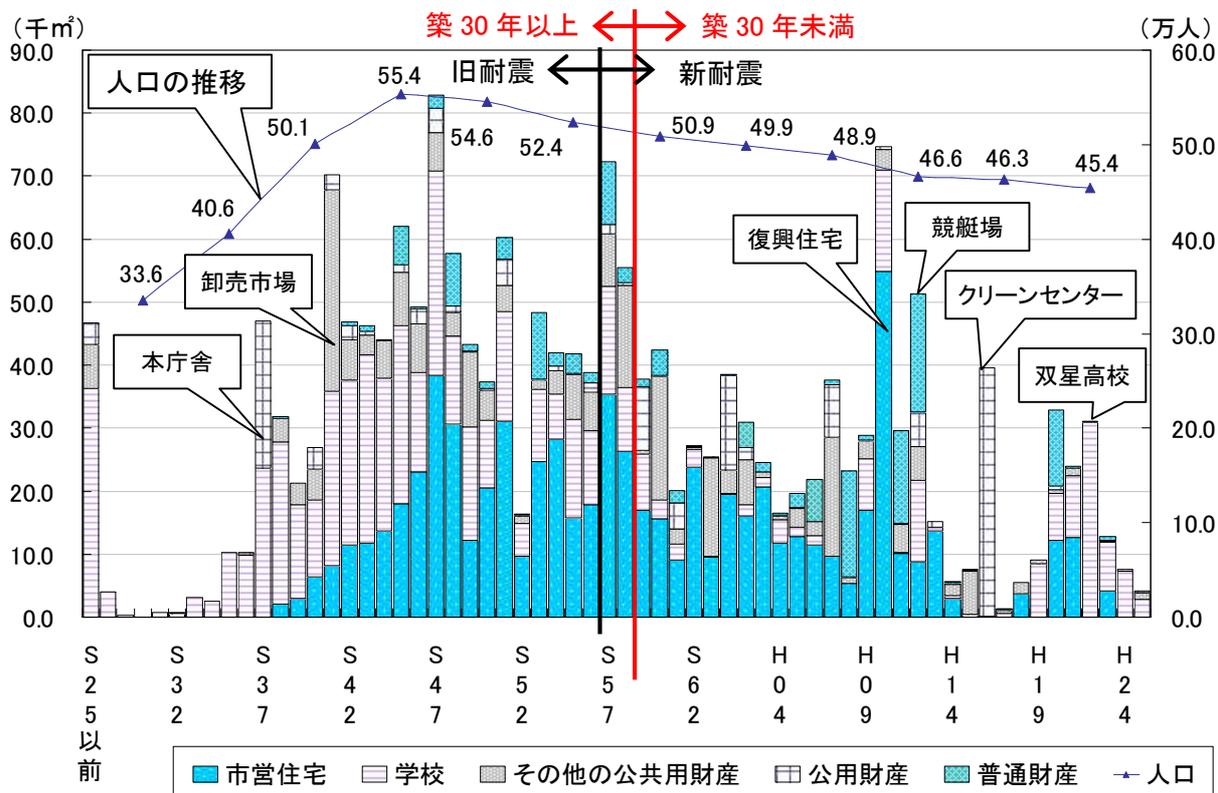
(西宮市及び福山市は統計書等から市営住宅面積に換算)(図表3、4とも)

## ② 老朽化の状況

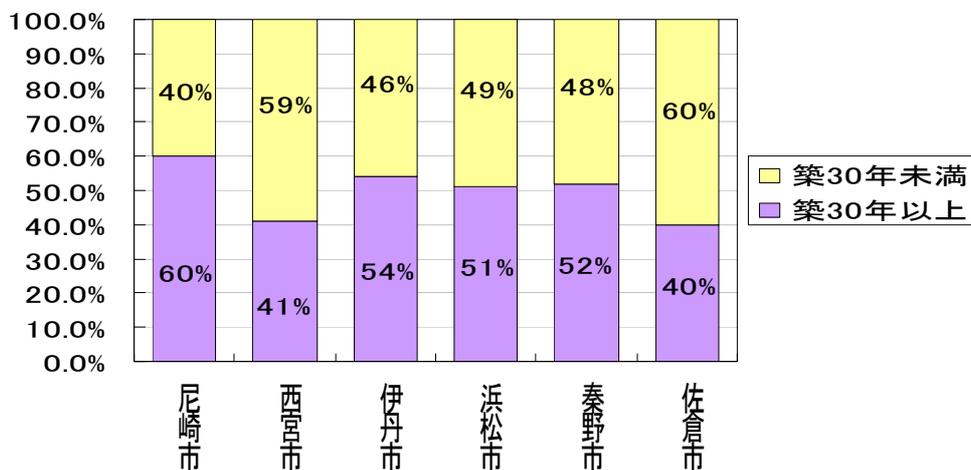
本市の公共施設は、高度経済成長期からバブル経済期にかけて、その多くを整備してきたため、現在では大規模改修や大型設備機器の更新等が増加する建築後30年を経過したものが全体の約6割あり（図表E、F）、近隣市（西宮市、伊丹市）や、早くから老朽化対策等に着手してきた自治体（浜松市、秦野市、佐倉市）と比較しても高い割合になっています。

なお、老朽化した施設の多くは昭和56年の建築基準法改正以前の旧耐震基準に基づいて整備されたものであり、防災上の観点からも課題となっております。

図表E 本市の現有施設(187万㎡)の建築年次別・建物種別の保有面積



図表F 建築後30年以上の公共施設の割合比較



### ③ 建替えや修繕に係る費用（シミュレーション）

本市の近年の事例では、建築後 45 年程度で建替えが行われていることから、今後も同様の周期で建替えを行った場合にかかる費用を試算すると、平成 26 年から平成 70 年までの 45 年間で総額 1 兆 369 億円、1 年当たり 230 億円と莫大な費用になり、財政的な負担からみて、今ある全ての施設を建て替えることは事実上不可能です。

なお、公共施設に係る投資的経費の平成 20 年度から 24 年度までの過去 5 年間の平均は、事業費ベースで 65 億円であり、試算額に対して 1 / 4 程度です。

## 2 財政の状況

歳入については、本市の直近 5 か年の歳入総額を見ると、世界同時不況の影響により、平成 21 年度に大きく減少し、以降平成 23 年度にかけて微増したものの、平成 24 年度には再び減少に転じています。

今後も人口減少が予測され、歳入の大幅増が見込めない中で、厳しい財政運営を迫られる可能性が高くなっています。

一方、歳出については、平成 20 年度に 2,084 億円あった一般会計の歳出額は、決算規模が縮小し、平成 24 年度決算では 1,890 億円となり、年度ごとに増減はあるものの、減少傾向にあります。

平成 20 年度と 24 年度を見比べると、人件費では 354 億円から 278 億円に、投資的経費は 346 億円から 153 億円に、それぞれ 76 億円、193 億円減少している一方、扶助費は 491 億円から 645 億円となっており、約 150 億円増となっています。

こうした扶助費は、今後一層増加することが見込まれ、また、人件費、扶助費、公債費を合わせた義務的経費を大幅に削減することは難しいと考えられることから、公共施設の大規模改修や建替え等に係る投資的経費がますます減少していくことが予想されます。

### 3 人口の状況(図表G)

本市の人口は、昭和46年の55.4万人をピークに減少に転じ、それ以降、人口減少が続いており、平成22年現在45.4万人となり、10万人の減となっています。平成22年の国勢調査に基づく人口予測によると、減少傾向はさらに進み、22年を基点とした30年後の平成52年には34.1万人にまで減少することが予測されています。

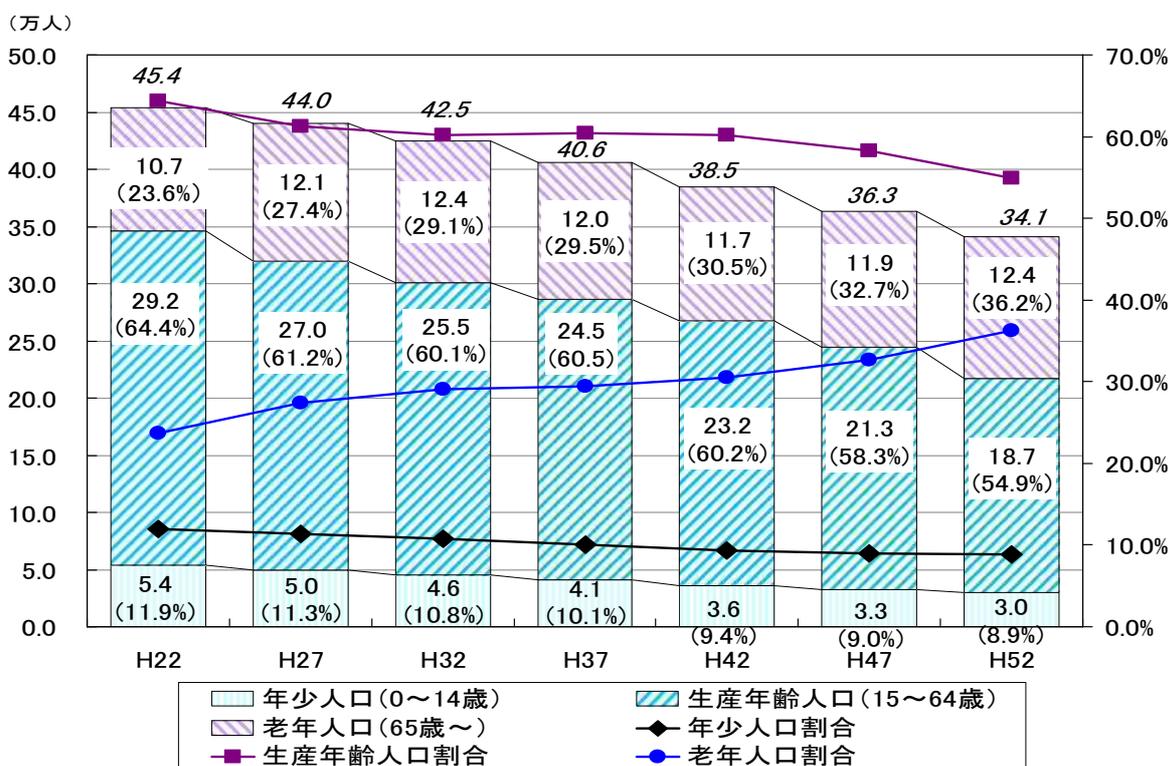
構成別に見ると、老年人口（65歳以上）は、平成27年に12万人を超え、それ以降は、12万人前後で推移する一方で、22年から52年の30年間に、年少人口（0～14歳）は、5.4万人から3.0万人に、生産年齢人口（15～64歳）は、29.2万人から18.7万人に、それぞれ2万人、10.5万人減少するとされています。

大幅な人口の減少は税収にも影響し、さらに、少子高齢化の進行も相まって、将来的に一層歳出規模が歳入を上回る財政構造となることが懸念されることから、より歳出の縮減に向けた取組を進めなければならず、公共施設の維持・保全等に係る経費についても削減していく必要があります。

さらに、人口構成の変化は公共施設に対するニーズの変化をもたらし、例えば、年少者向けの施設においては、施設利用者の減少により余剰が生まれることが予想されるなど、現在の公共施設の使われ方、機能、配置等が時代に合わなくなると考えられます。

そうしたことから、今後の人口動向に応じた施設保有量の圧縮や再編を図ることが大きな課題となっています。

図表G 人口の推移と今後の予測



(資料) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」

## 第2章 公共施設マネジメントの基本方針

### 方針1：圧縮と再編

施設の圧縮と再編を図り、「量の最適化」を目指します。

#### (取組方策)

- ① 廃止・集約・複合化等による圧縮と再編の推進
- ② 施設の効率的利用による量の抑制

### 方針2：予防保全による長寿命化

これまでの事後保全から予防保全へと転換し、施設の質の向上と長寿命化を図り、「質の最適化」を目指します。

#### (取組方策)

- ① 適正な保全の推進
- ② 計画的な保全による長寿命化
- ③ 施設機能の維持・向上

### 方針3：効率的・効果的な運営

管理運営にかかるコスト縮減やサービスの質の向上につながる事業手法等を検討し、「運営コスト等の最適化」を目指します。

#### (取組方策)

- ① 仕様の標準化とサービスの担い手や事業手法の検討

### 第3章 基本方針の目標設定

#### 1 目標設定

**本市の公共施設の保有量を  
今後35年間〔平成26年度～60年度〕で  
30%以上削減することを目標とします。**

##### ① 削減目標期間（35年間）について

現在、本市が保有する公共施設の約6割は建築後30年以上経過しており、また、そのほとんどは、昭和56年の建築基準法改正以前の旧耐震基準に基づき整備されたものです。

今後、施設の長寿命化を図り、耐用年数を65年とした場合、これらの施設が建替え完了となるのは、35年後となります。

こうしたことから、目標期間は、今後の35年間とします。

##### ② 削減率（30%以上）について

仮に45年で改築を行う場合は、今後45年間で総額1兆369億円、1年当たり230億円の費用がかかると試算しています。

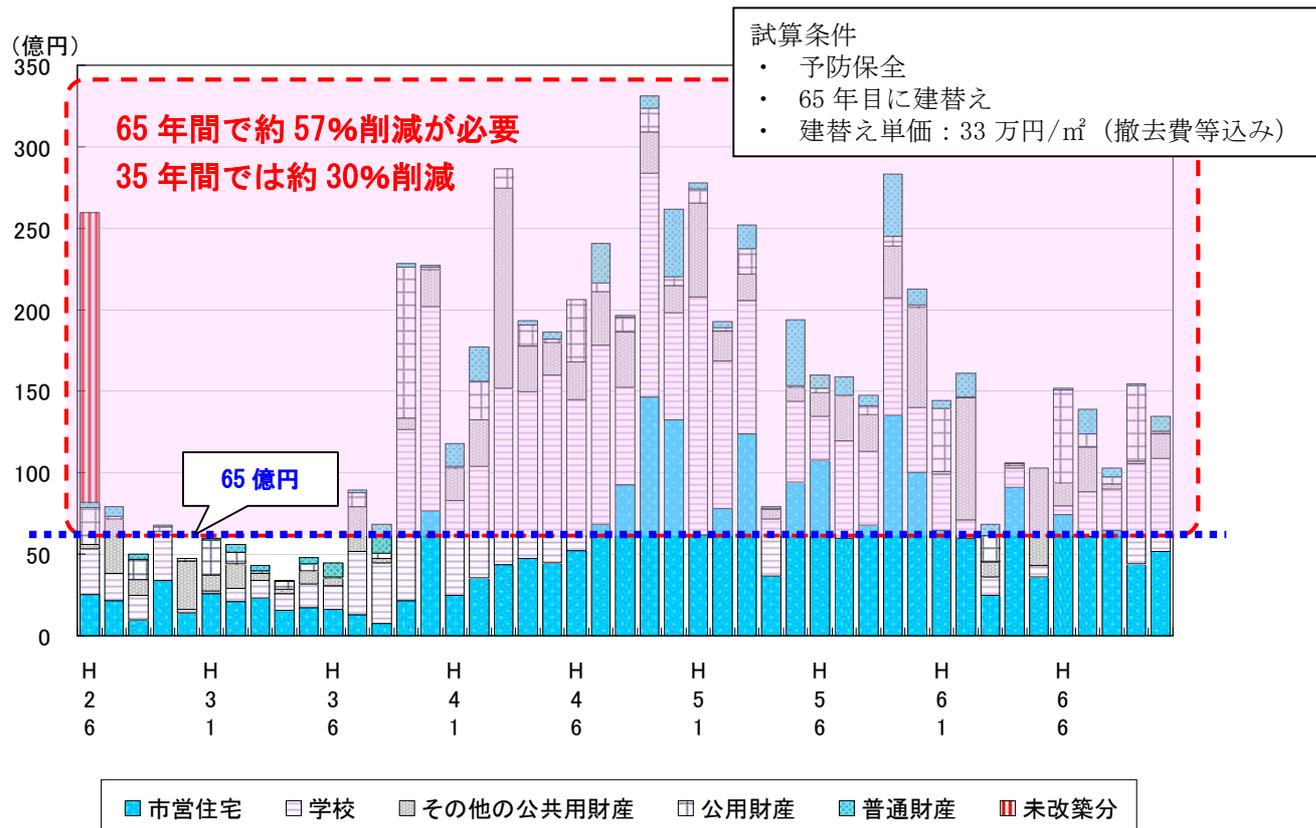
一方、施設の長寿命化を図り、耐用年数を65年とした場合で試算すると、今後45年間で6,825億円となり、1年当たりの費用は152億円まで減少します。

65年まで長寿命化した場合の年間152億円の公共施設の大規模改修や建替え等に係る費用について、本市の過去5年間（平成20～24年度）の公共施設に係る投資的経費の事業費ベースの平均値65億円以内に収めるためには、施設保有量を現在から57%削減することが必要です。（図表H）

この目標を達成するためには、長寿命化の目標耐用年数である65年間で実施するとした場合に、1年当たり0.87%削減となり、35年間では、30.69%削減する必要があります。

$$\begin{aligned} \text{【算定式】 } & 65\text{億円} \div 152\text{億円} \Rightarrow 43\% \quad (57\%\text{減}) \\ & 57\% \div 65\text{年} \times 35\text{年} \Rightarrow \text{約}30\%\text{減} \end{aligned}$$

図表H 将来の建替え・大規模改修費用(試算)と施設総量削減必要量(試算)



【参考】 1人当たりの公共施設保有面積を類似の中核市水準まで削減

本市の人口1人当たりの公共施設保有面積（4.11㎡）を、類似の中核市7市の平均値2.95㎡/人の水準まで削減することを目標とした場合でも、30%以上削減することが必要です。

【算定式】  $2.95\text{㎡/人}$ （類似の中核市平均） $\div 4.11\text{㎡/人}$ （本市） $\Rightarrow$  約70%  
(約30%減)

この目標値は、今後の財政収支や人口など、社会経済情勢の変化に応じて適宜検証することとします。

総量削減による建替え等の財源の確保

今後、目標期間である35年間で、現行施設の6割を対象に、施設総量の30%削減により生み出した土地の売却収入は約1,610億円となり、これに現在の投資額65億円の35年分の額2,275億円と合わせても、3,885億円となり、なお35年間の必要額4,515億円からは約630億円不足することとなります。

このように、多額の経費の持ち出しが必要となるため、目標数値にとどまらず、できる限り施設総量の圧縮に努め、土地の売払いなどにより建替え等の財源を確保していかなければなりません。

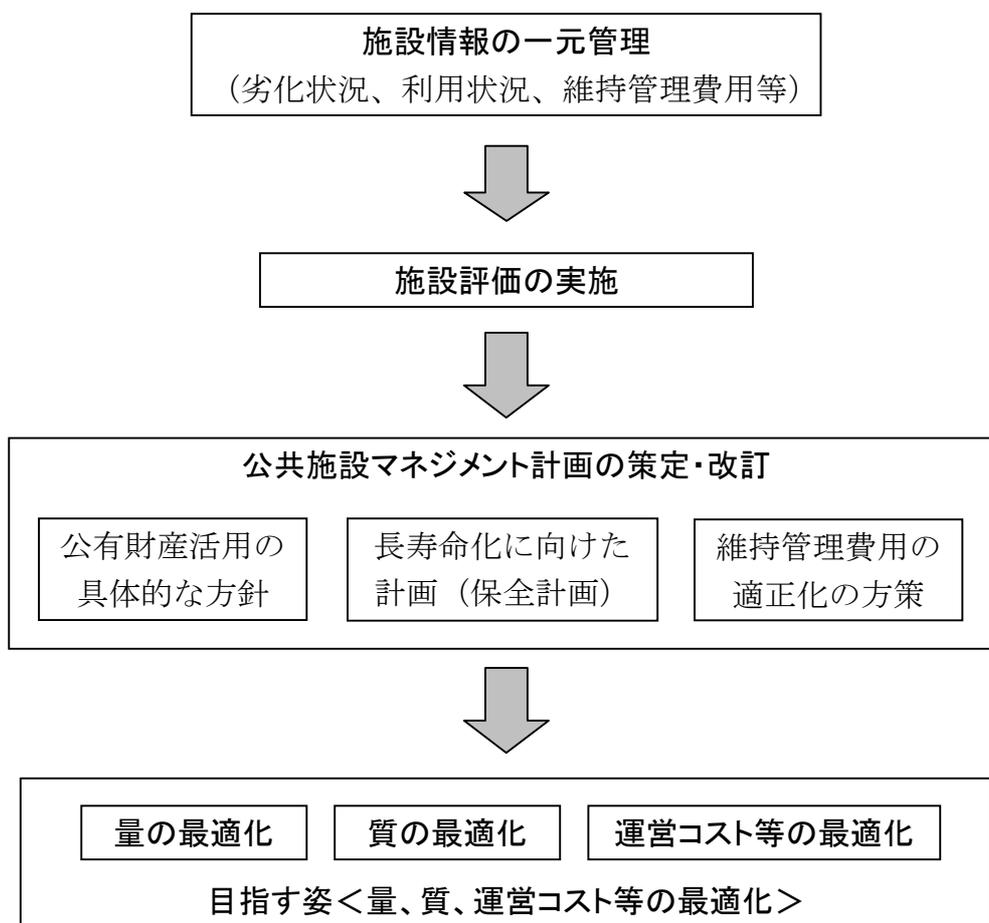
## 第4章 公共施設マネジメントの推進

### ① 公共施設マネジメントの推進体制の構築

- ・ 施設情報を一元管理する仕組みの構築
- ・ 圧縮と再編に係るプロセスを統括管理する体制の構築
- ・ 施設の劣化状況の把握と保全の実行体制の構築
- ・ 全庁的な視点での施設の最適化に向けた判断ができる意思決定に係る体制の構築

### ② 公共施設マネジメント計画の策定

今後、以下の手順により公共施設マネジメント計画を策定します。



#### ・ 施設情報の一元管理

現在、施設を所管する各部局がそれぞれ管理している情報（管理運営費、利用実績など）を一元化し、情報の見える化・共有化に取り組みます。

また、一元化した情報を施設の評価や保全計画の策定等に活用します。

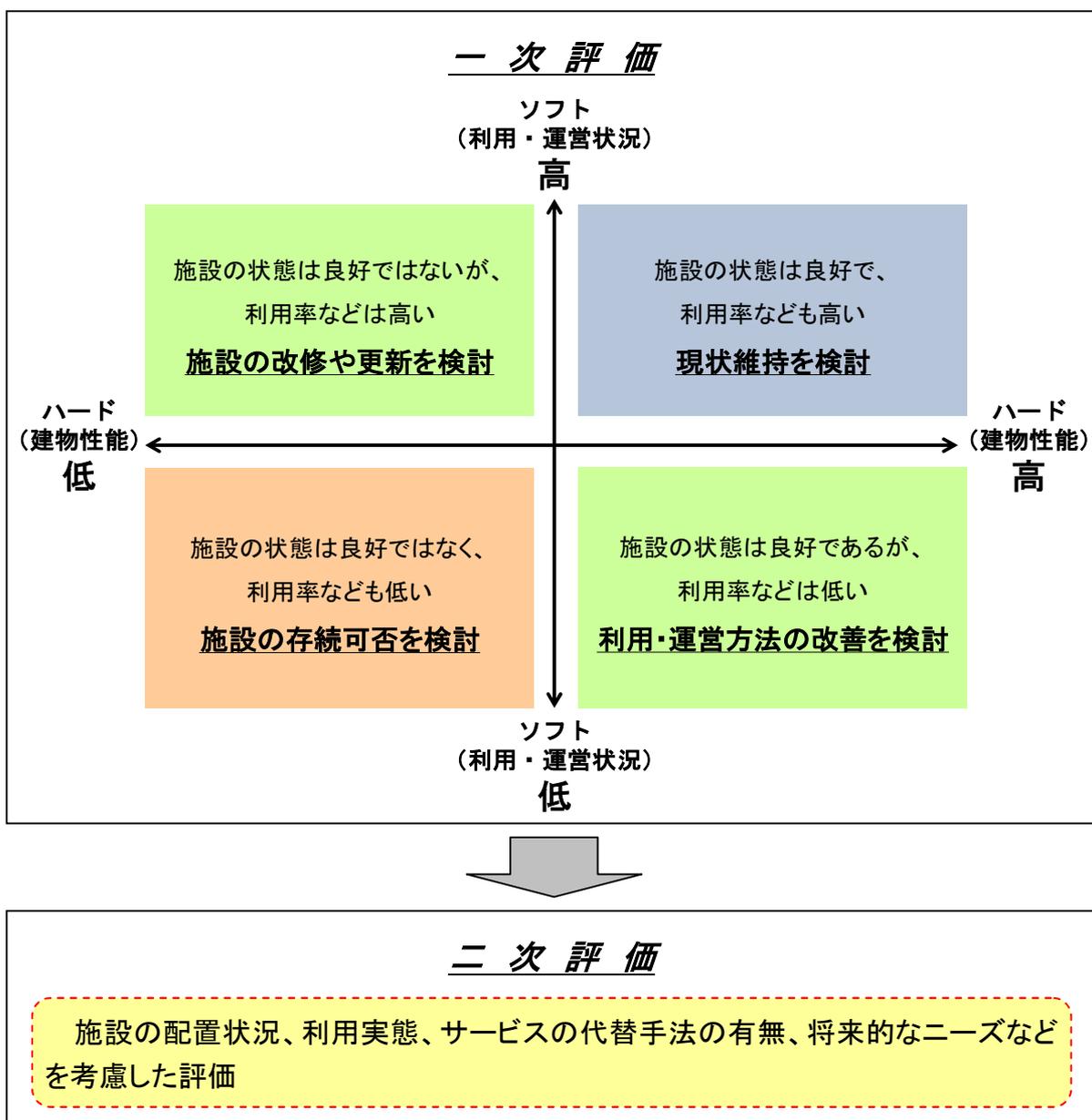
・ 施設評価の実施

一元化した情報を分析し、施設評価を行います。

用途や機能、老朽化、利用・運営状況などの情報を基に、ハード（建物性能）とソフト（利用・運営状況）の2つの軸で施設を評価し、4つのグループに分類（一次評価）します。

その上で、現状維持、施設の改修や更新、利用・運営方法の改善、施設の存続可否などの今後の方向性について、一次評価のみではなく、施設の配置状況、利用実態、サービスの代替手法の有無、将来的なニーズなどを考慮しながら検討（二次評価）します。（図表 I）

図表I 施設評価のイメージ



- ・ マネジメント計画の策定・改訂

施設評価により個別施設の今後のあり方を検討した結果に基づき、それぞれの施設について、公有財産活用の具体的な方針や長寿命化に向けた計画（保全計画）、維持管理費用の適正化の方策を示し、施設の継続保有や改修、用途変更、統廃合等に向けた公共施設全体のマネジメント計画を策定します。

なお、公共施設マネジメント計画は、劣化状況や利用状況、人口動向等の経年的な変化に対応するため、施設評価を含め、定期的に見直し（改訂）を行います。

以 上