

# 地方自治体における 公共施設の維持・更新の考え方



2017.12.22  
首都大学東京  
山本康友

## 既存公共施設の維持・活用にあたっての課題

1. 維持・更新については、部位の状況によってなので事後保全を原則適用
2. 毎年の予算の概算要求基準(シーリング)が財政の厳しさから、逆に、 $\Delta 5\%$ 、 $\Delta 10\%$ と一律の削減
3. 改修・更新における年度ごとのばらつきに対応されないジレンマ
4. その時々々の財政状況から不十分な維持管理(改修・更新における積み残し等)、仕方なく優先度を選定
5. 老朽化した施設からの改修・更新を優先するため、時期を逸してしまうことが多い
6. 建物・部位の耐用年数を考えていなかったこと
7. 施設管理者が技術者でないことが多いため、技術的な対応ができない(例えば、修繕は見積りによる)

# 多くの地方自治体での長寿命化の考え方

躯体は、コンクリート強度と中性化を重視、これからの耐用年数を考慮して対応

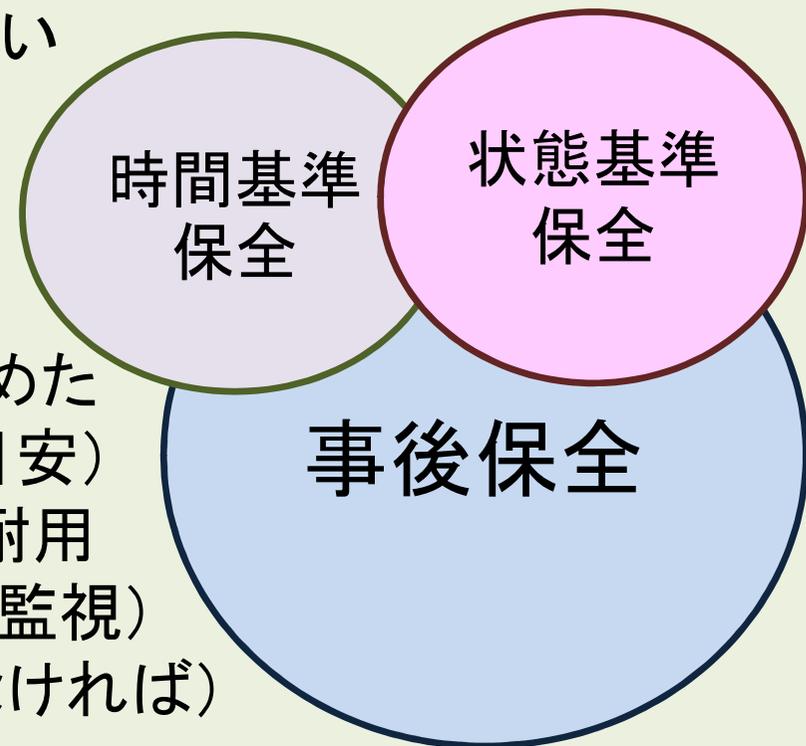
例えば、築後40年目に、これから20年使用するのか、40年使用するのかで判断。建築は、外壁、屋上防水、設備は、空調機器、受変電設備、自家発電、その次に、給排水設備等を検討  
あまり、給排水設備は考慮していない

## <ハード面>

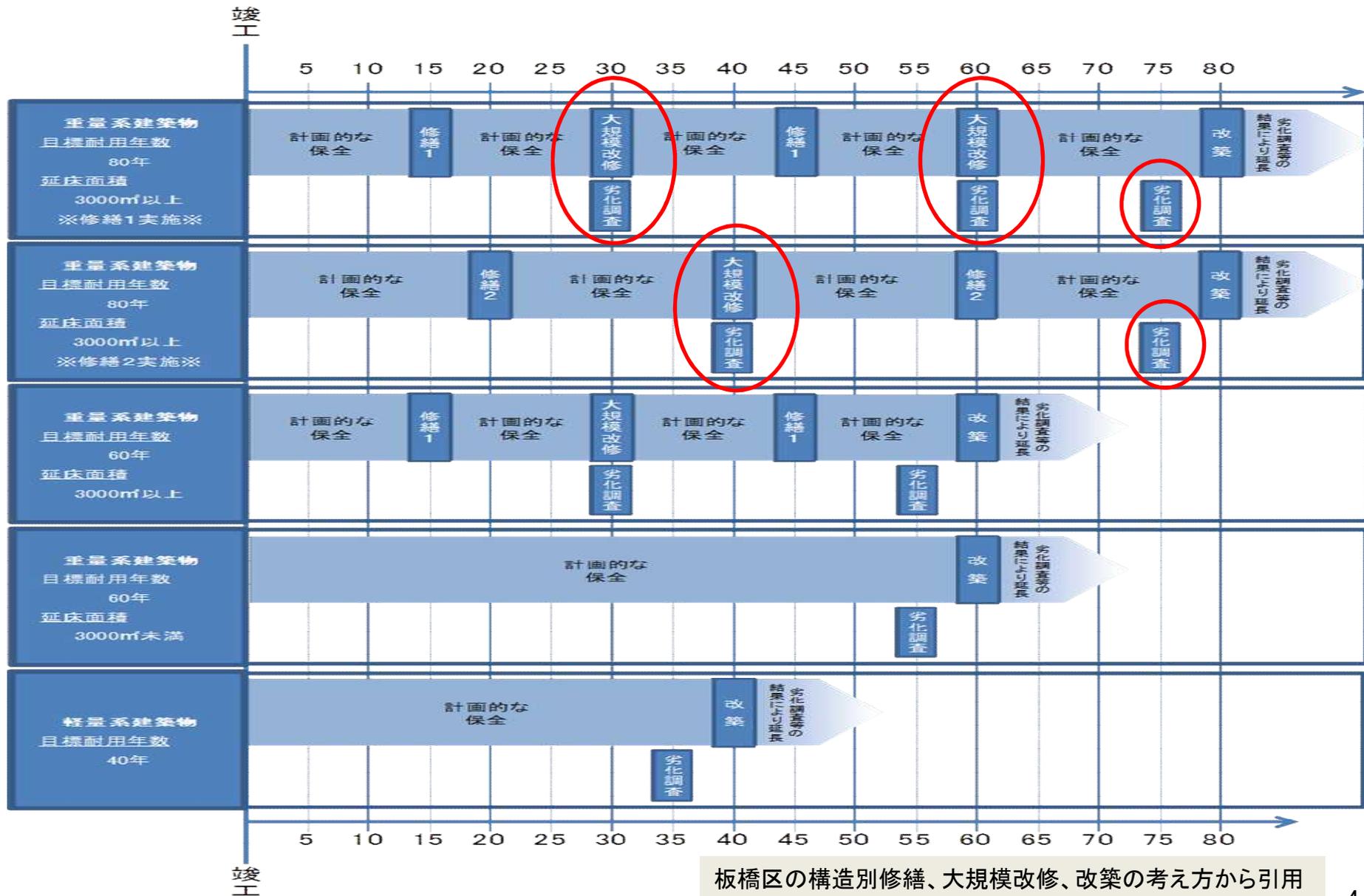
問題が起ってからへの対応が多い  
設備機器は、設置年数、法12条

点検などの時間管理を重要視し始めた

- ・時間基準保全(目標耐用年数が目安)
- ・状態基準保全(クレーム数、目標耐用年数が近づいたら、その近辺から監視)
- ・事後保全(生命や仕事に影響がなければ)



# 東京都板橋区の長寿命化の考え方



板橋区の構造別修繕、大規模改修、改築の考え方から引用

# 公共施設等のトリアージ(板橋区の考え方)

## 1. 公共施設整備における優先度の考え方

すべての公共施設等を整備し、運営するだけの財政的な基盤がない場合は、「公共施設等のトリアージ」が考えられる

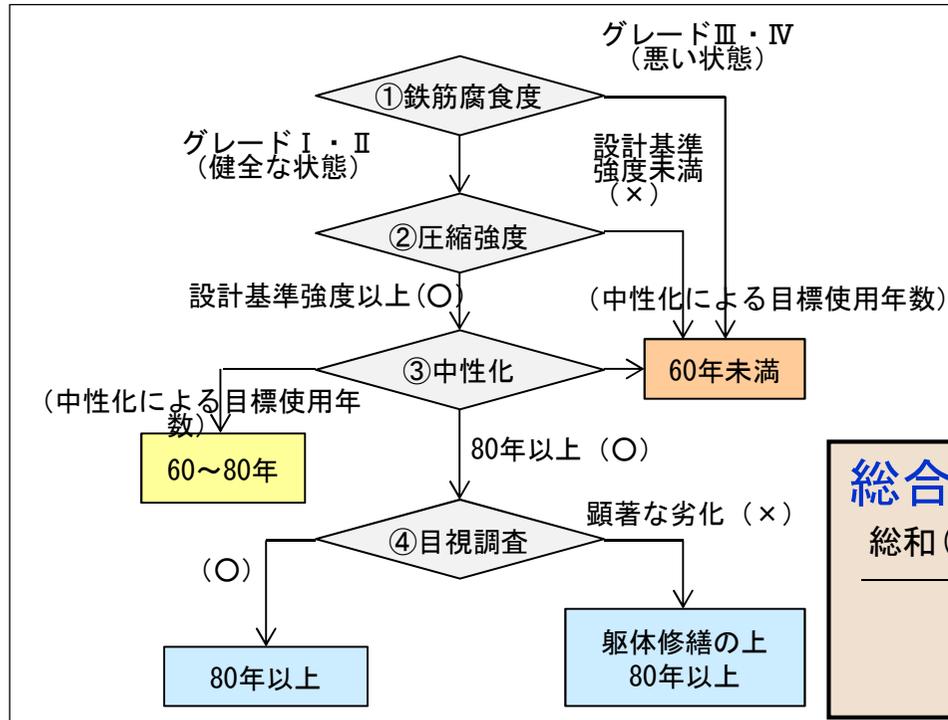
## 2. トリアージ(triage フランス語が語源)とは、選別の意味

災害や事故で、多くの負傷者が同時に発生した場合、負傷者への治療の優先度の考え方

## 3. この考えは、公共施設等にも当てはまると考える

重症度の高い、つまり建築後年数が長い公共施設を優先的に  
行っていると費用もかさむことや、建築年数の古いものから順番  
に行つての改修では、築年数が若い公共施設も年を重ね、結局  
費用が高くなり、いつまで経つて、改修、更新の追いかけっこに  
なつてしまい、損傷度の低い(一定の時期を経過した)公共施設  
から改修、修繕をすることにより、トータル費用が安価になるな  
どのメリット、真に必要な施設への投資が可能

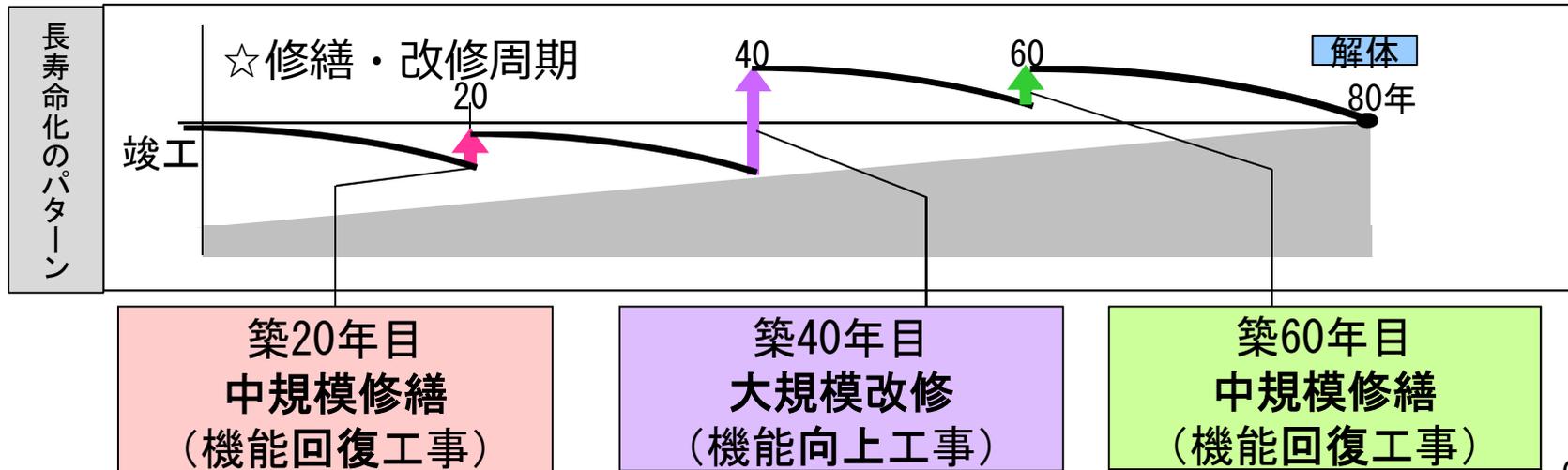
# 躯体の長寿命化判定フロー



# 躯体以外の劣化度（目視）

劣化状況の評価基準		評価点
A評価	概ね良好	10点
B評価	安全上、機能上、問題なし	40点
C評価	安全上、機能上、低下の兆しが見られる	70点
D評価	安全上、機能上に問題があり、早急に対応する必要がある	100点

**総合劣化度**

$$\frac{\text{総和(各部の劣化状況評価点} \times \text{部位の重要度係数)}}{\text{評価の対象部位数}} + \text{築年指標 (築年数)}$$


## 全国の地方自治体における公共施設等 総合管理計画の縮減目標等

目標期間	縮減率(%)														計
	7	10	15	15-20	20	22	30	34	35	40	43	45	50	60	
10年間					1										1
20年間		1			2		1								4
26年間										1					1
27年間			1												1
30年間	1		2		4		1			1		1	1		11
40年間				1	1	1	2	1			1			1	8
50年間									1			1			2
60年間			1												1
計	1	1	4	1	8	1	4	1	1	2	1	2	1	1	29

### 保有量縮減目標の目標期間及び縮減率

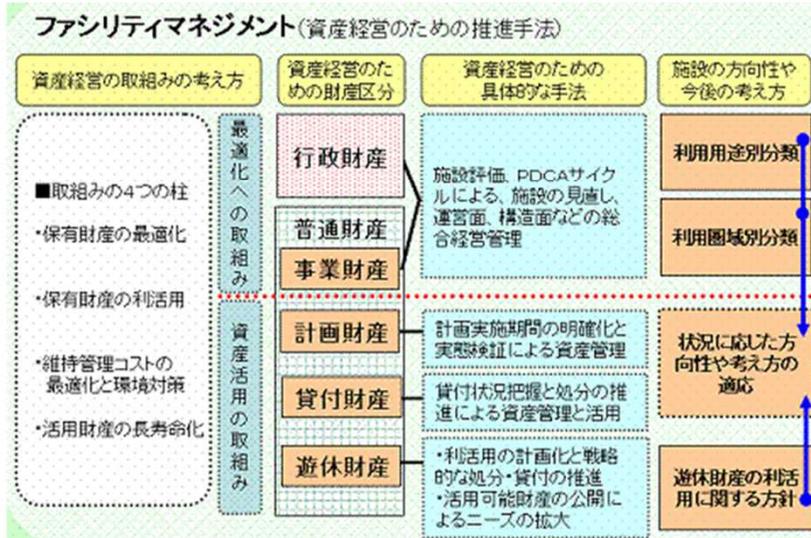
# 公共施設マネジメント等の 最新事例紹介

～施設の維持・更新等の特徴ある事例～

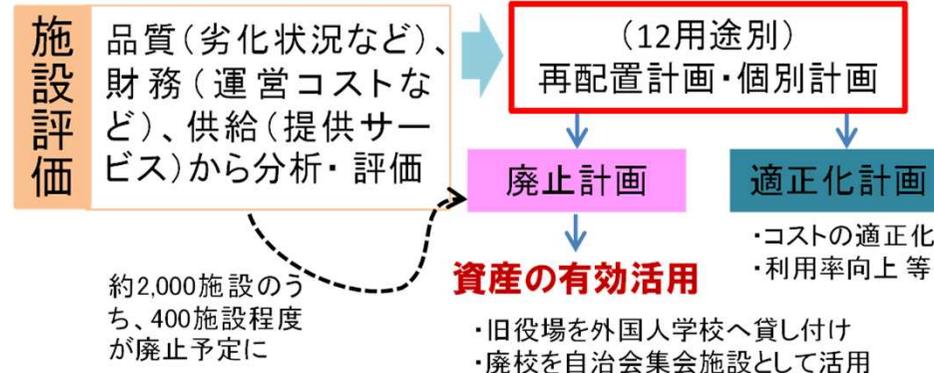
# 事例1 浜松市(施設評価・再配置計画)

## 資産経営推進方針

- **ファシリティマネジメント**の考えに基づき、効率的な公共施設の運営・管理と市民サービスの向上の両立を目指す



## 具体的な取り組み内容



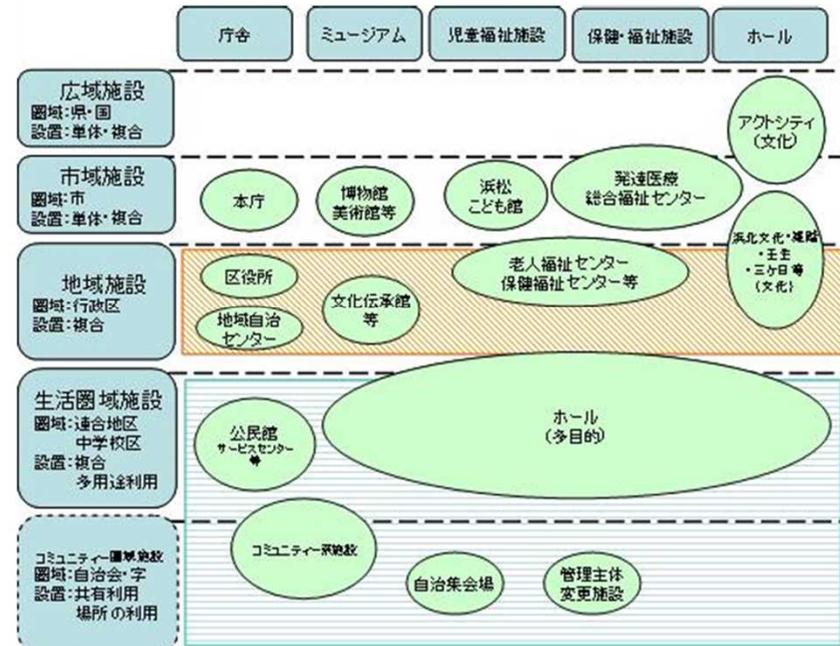
## 公共施設再配置計画・基本方針

### 【公共施設の再配置】

#### 全体の総量縮減と効率的な行政サービスの提供

⇒まちづくりと連携した再配置と複合化による機能向上(3市8町1村による合併新市ならではの課題対応)

- ・用途・施設規模にとらわれない統廃合・集約化
- ・生活圏域施設の機能充実(公民館等)



出所:日経研資料より引用

## 事例2 横浜市(対話型による民間参画)

- 土地活用事業における事前対話の採用
  - ✓ 公民連携による保有土地の有効活用のため、  
“民間事業者が参画・提案しやすい環境”づくりを推進。
  - ✓ 事業の実施段階に応じた2つの対話手法を活用。

### 民間との対話手法の概要

#### <実施時期>

一般的な検討の流れ



#### 民間活用事業の事業化判断のための対話

##### 【内容】

- ・市場性、公共性・有用性、活用手法
- ・不動産マーケット状況、利活用アイデア

#### 行政の公募条件に民間意向を反映するための対話

##### 【内容】

- ・業務範囲、事業内容にかかる検討課題
- ・事業方式、評価方法 等

## 事例3 我孫子市(包括外部委託)

### ◆我孫子市(提案型公共サービス民営化制度)

#### ➤ 民間提案による民営化対象事業の選定

- ✓ 市が提示した事業について、行政が民間に任せる事業を選定するのではなく、民間の提案により事業を選定。
- ✓ 公共における民間と行政の役割分担を根本的に見直し、民間の創意工夫を活かすことで、充実した質の高いサービスの展開を目指す。
- ✓ 選定された事業者は原則3年委託される。
- ✓ 平成17年度より実施。

#### ■ 公募の手続き(平成25年度の場合)

H25.6.3~8.30 提案の募集

H24.9中旬 審査委員会の開催

H24.10以降 選定の通知

#### ■ 提案内容

- ・ 提案内容の効果  
(市民サービスの向上、財政の効率化、地域の活性化)
- ・ 提案内容(事業の執行方法など)
- ・ 市と比べ優れている点
- ・ 事業を効果的に実施するための条件(市の協力等)
- ・ 提案事業に係る収支計画書



# ◆我孫子市の事例（提案型公共サービス民営化制度）

## ➤ 民間提案による民営化対象事業の選定

### ■ 審査方法

- ・ 審査委員会は常任の審査委員と提案の分野毎に任命する専門委員で審査する。
- ・ 審査にあたっては、提案者と担当課に対するヒアリングを実施する。

### ■ 審査基準

	評価の視点
独自性	提案に提案者独自のアイデア、工夫が盛り込まれているか
市民の利益	以下の項目を総合的に判断し、市民にとってプラスになるか (1)行政と民間の役割分担として適切か (2)市が実施するより質の高いサービスが提供でき、市民サービスの向上につながるか (3)コスト削減に繋がるか (4)雇用創出など市内経済への波及効果が期待でき、地域の活性化につながるか
実現性	実現性の高い内容となっているか
団体能力	事業を担う体制、能力を有しているか

### ■ 実施事例（平成24年度）

#### 【事業内容】

37施設の包括管理・ファシリティマネジメント

#### 【提案概要】

市所有の37施設の包括管理、中短期修繕計画・修繕必要度ランク化、経費削減

#### 【審査結果】

定期点検等の包括管理、巡回サービス、施設管理運営のサポート、管理情報の共有など管理施設を拡張したほうが、トータルコストの削減や市民サービスの向上につながる。

### ■ 参考となるポイント

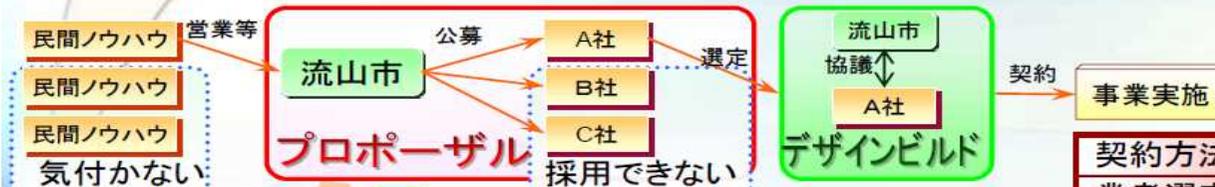
- ・ 1,000を超える事業リストを提示した中で、市民、NPO法人等の民間事業者から自由な提案を受け付け
- ・ 選定された提案については、原則提案者と委託契約を行うことにより、提案のインセンティブを確保

資料：平成25年度募集要領より抜粋

# 事例4 流山市(事業者提案制度)

・流山市のFMIは「2つのPPP※」により先進自治体の事例をアレンジして積極実践  
 ⇒民間提案を基に複数のFM施策を実施

## ●通常のFM(民間提案型)



## ●事業者提案制度



契約方法	協議成立時に随意契約
業者選定	プロポーザル(A4:1枚+α)
報酬	・既存予算の付け替え ・予算の削減相当額 ・広告料等の収入・補助金等 (・新規に予算設定)
提案条件	・「ファシリティ」を活用した事業 ・新たな財政負担が生じない
備考	提案は全体公募+随時受付

市のメリット	事業者メリット
・広範なFMの展開	・自社ノウハウの活用
・積極的な民間活用	・自由度の高い提案
・効率的なFM推進	・自社提案による報酬
・事務コスト低減	

## 現時点での「究極の」PPP



付加価値: FM以外への手法の波及、自治体マネジメント(人・モノ・金・情報)への貢献...

流山市財産活用課

出典:流山市FM施策の事業者提案制度の概要

## 事例5 岡山県新見市(NPO法人連携)

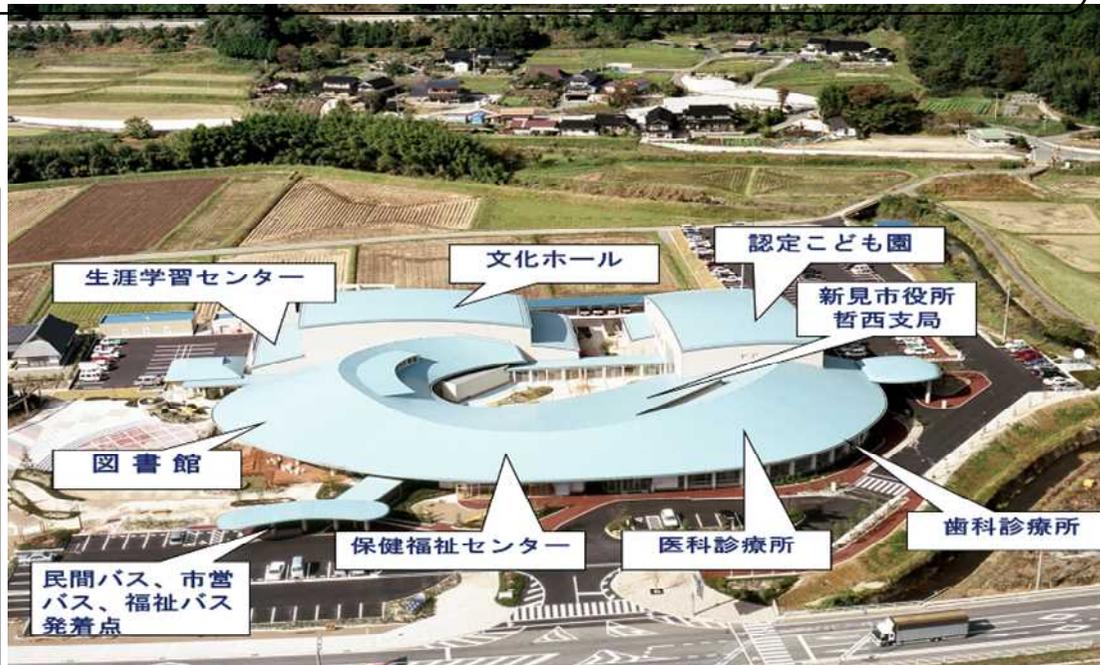
### ■ N P O 法人等による庁舎等複合施設の管理運営

地域の課題を解決する複合機能の拠点施設の管理運営をN P O 法人も参画

- 図書館の指定管理者となり開館時間を午後7時まで延長するなど、市民のニーズに応える一方、「健康福祉祭り」等市民主導の運営を行っている。
- 施設の整備に当たり、旧哲西町は住民アンケート調査で今後必要な施設や施策を訪ねそれを反映する形で複合施設を整備。

### 施設の内容

- ・庁舎
  - ・診療所（内科、歯科、薬局）
  - ・図書館
  - ・保健福祉センター
  - ・文化ホール
- ※道の駅「鯉が窪」に隣接。



出所：NPO法人NPOきらめき広場HPより作成

## 事例6 長野県飯田市(市民連携:住民運営)

### ◆長野県飯田市 住民が社会福祉法人を設立し、保育所運営

#### ■住民設立社会福祉法人で保育園運営

地域にある保育園の今後の方向性を地で決定し、自ら社会福祉法人を設立して運営

- 地区の住民が社会福祉法人を設立し、民営化して2園を維持。出損金1,000万円を地区の全戸と篤志による寄付で賄っている。
- 民営化により市直営と比較し、0歳児保育や19時までの長時間保育の実施や親子の集いの広場、長期休暇中の学童保育の実施など、子育て支援を充実。
- その後、同法人が指定管理者となり、デイサービスセンターが開設された。

千代保育園  
(民営化)



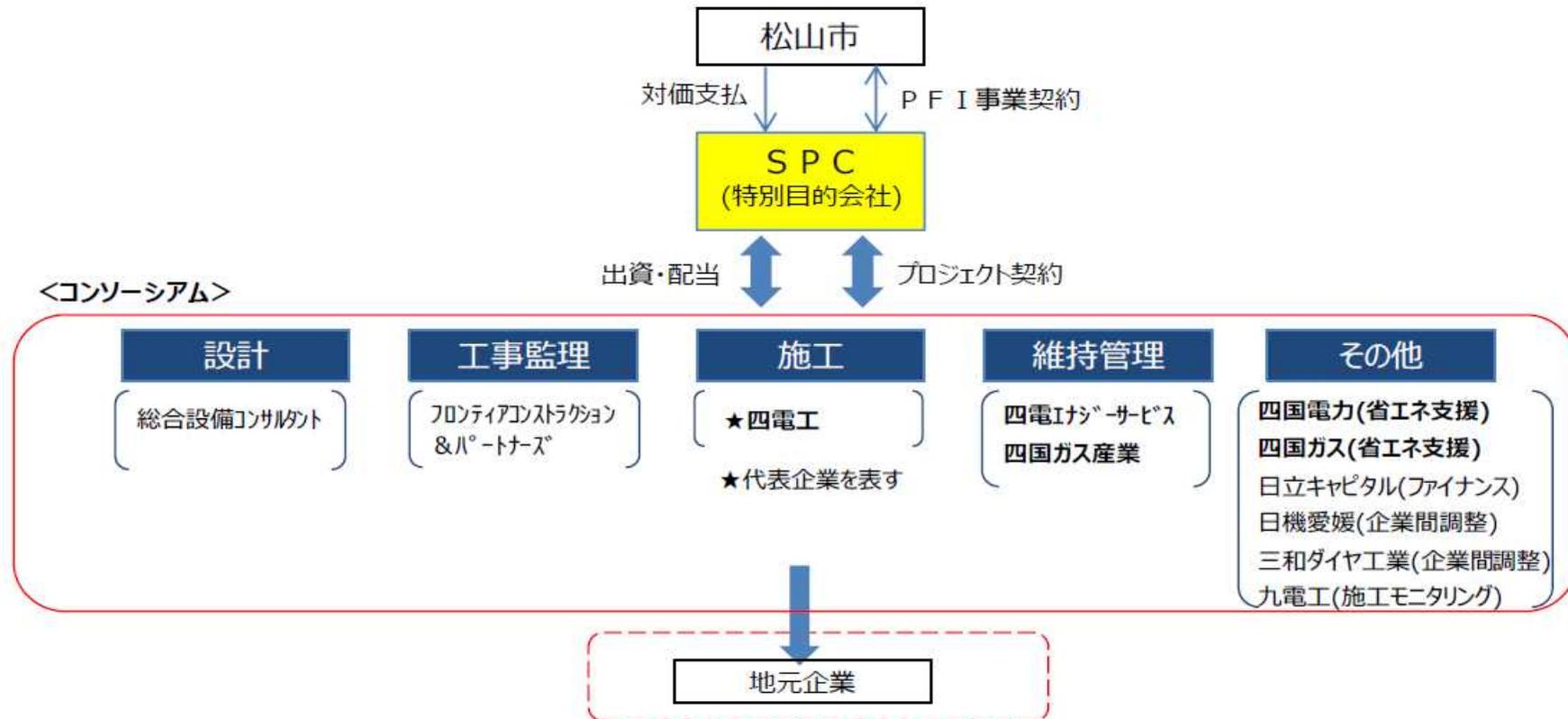
千栄分園  
(民営化)



デイサービス  
センター  
(指定管理)



# 事例7 松山市(PFI事業)



事業内容: 空調設備整備業務および維持管理業務

事業対象: 小学校51校 1,757教室

中学校27校 959教室 合計78校 2,716教室

(うち、新規整備 1,996教室、既存設備 720教室)

事業期間: 平成29年3月～42年3月

(13年間: 設計・施工期間約2年、維持管理期間13年)

## 事例8 高浜市等(リース方式)



高浜市役所本庁舎

柳井市日積小学校



# 事例9 北海道清里町等（インフラ管理）

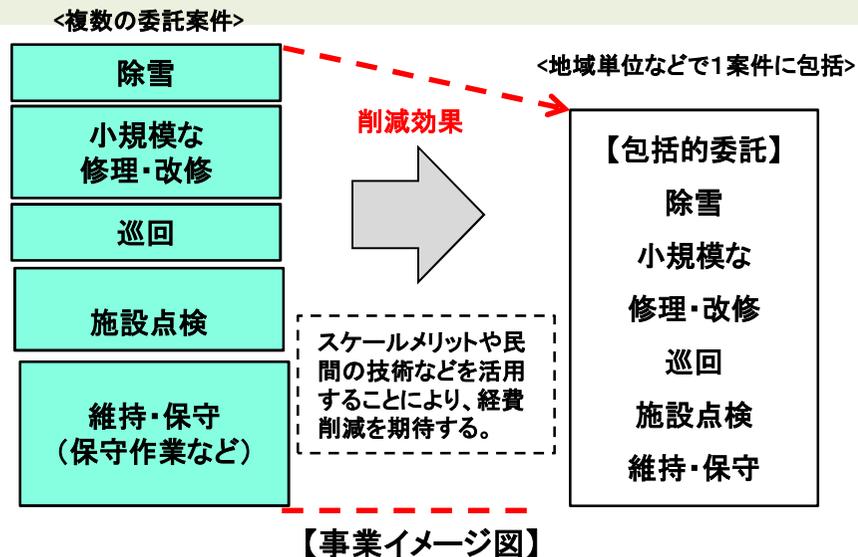
～指定管理者による道路等維持管理～

町内の民間事業者が道路橋梁の維持管理や道路の除雪を実施。

- ・ 民間事業者のノウハウを活用
- ・ 道路維持管理にあたる職員が不要、支払い業務が月1件に減少。
- ・ 事業期間：5年間（平成29年度から平成33年度まで）
- ・ 業務内容：路面整正（未舗装路）、舗装補修、路肩法面補修、標識等の損傷修理、道路清掃、草刈り、植栽管理、巡回、除雪等



＜出典＞清里町HPをベースに引用



## 事例10 民間による都市経営

### サンディ・スプリングス市(米)の衝撃

- ・公共サービスは警察・消防を除くと、すべて民間企業への全面委託方式(市が資産保有、税金から契約料支払)
- ・2005年12月(人口約10万人)市制へ。市長1人、市職員4人、議員6人。警察120人、消防90人。  
(2014年3月現在、消防・警察の他は、  
市長1人、職員9人、議員6人。)
- ・その後、8市が設立。
- ・市民の安全(緊急時対応)、渋滞の解消(一斉の青信号)  
公共施設整備の優先度を住民で選択
- ・フルトン郡の残されたところは、公共サービスの低下

## 公共施設等の7つの基本原則

1. 公共サービスを低下させない工夫
2. 安全・安心が、すべてに優先
3. 空間ではなく、機能を優先する
4. 民間等とのコスト比較
5. 受益者負担の公平性
6. ワンストップサービスの実現
7. プロセスの重視