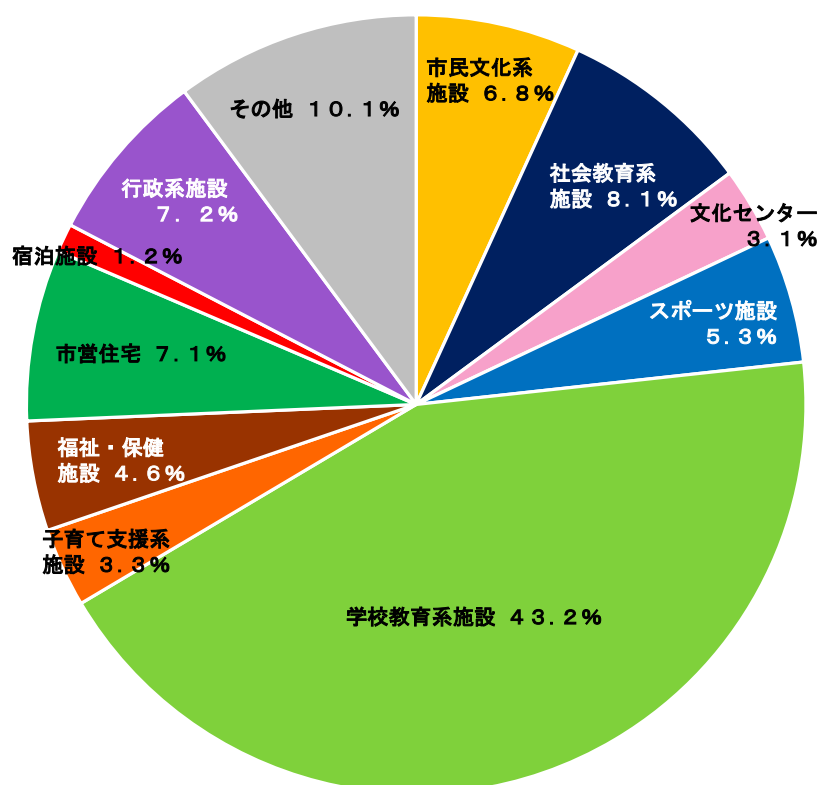


## 公共施設マネジメントの取組の全体像とモデル事業について

### 1 公共施設マネジメントの取組の背景

本市が保有する公共施設（道路、橋りょう等のインフラを除く。以下同じ。）の平成28年度末における総延床面積は、公営企業会計に属する資産を含めて約64.0万平方メートルであり、様々な行政サービスの提供や市民ニーズに応える場所として、多くの市民に利用されています。この総延床面積のうち、最も多い約43パーセントを小学校や中学校などの学校教育系施設が占めています。

図 公共施設の延床面積内訳



平成29年3月31日現在

区分	市の施設
市民文化系施設	市民会館、府中の森芸術劇場 など
社会教育系施設	図書館、美術館、生涯学習センター など
文化センター	
スポーツ施設	体育館、プール、野球場 など
学校教育系施設	小学校、中学校、学校給食センター など
子育て支援系施設	保育所、幼稚園、学童クラブ など
福祉・保健施設	特別養護老人ホーム、保健センター など
市営住宅	
宿泊施設	市民保養所「やちほ」及び八ヶ岳府中山荘
行政系施設	庁舎、女性センター、リサイクルプラザ など
その他	府中の森市民聖苑、駐車場及び自転車駐車場

これら公共施設は、市民共有の財産であり、良好な状態で、過度な負担を残すことなく、次世代に引き継いでいくことが求められています。建設時から一定の期間が経過し、社会環境が変化している中で、現在、大きく3つの課題が生じています。

## (1) 老朽化の進行

第1の課題は、施設の老朽化の進行です。本市の公共施設は、人口の増加が急速に進んだことにより、昭和40年代から昭和50年代にかけて集中的に建築されています。このことから、老朽化対策に一定の費用が必要となる建築後30年以上の建物が、約35.0万平方メートルあり、全施設の約55パーセントの割合を占めている状況です。この割合は、今後急激に増加し、10年後には約76パーセント、20年後には約85パーセントを占める状況となります。施設の安全性をいかに確保していくかということは、非常に重要な課題であり、これまで以上に、点検や改修など、きめ細かな対応が必要となってきます。

図 公共施設の整備状況

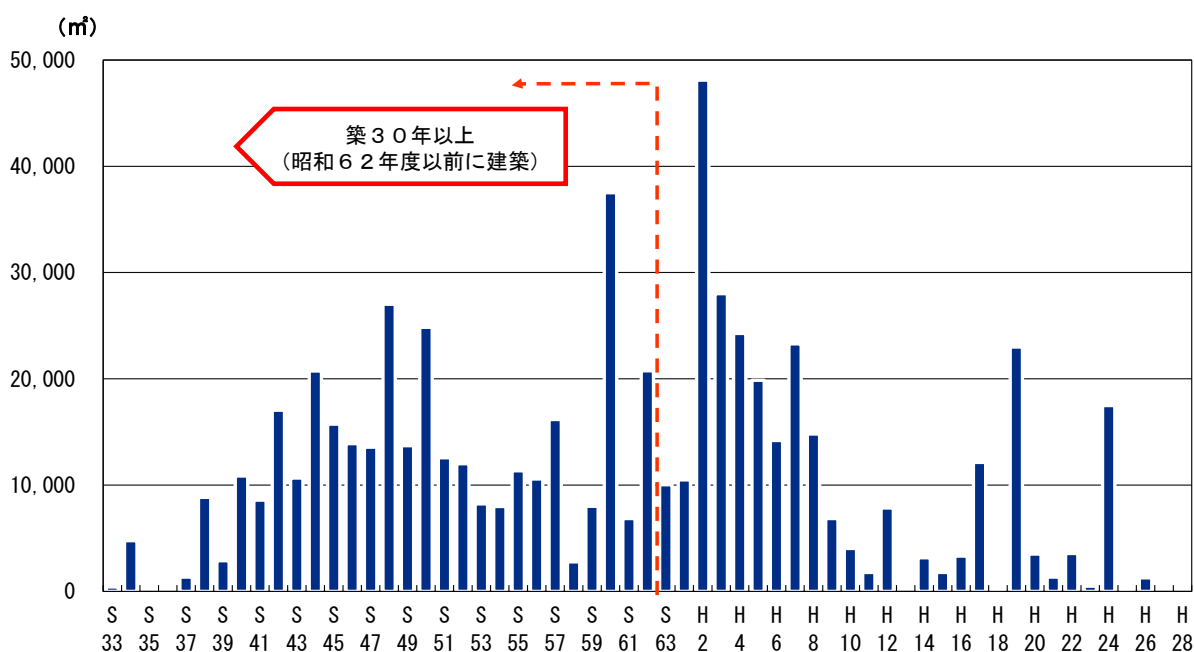
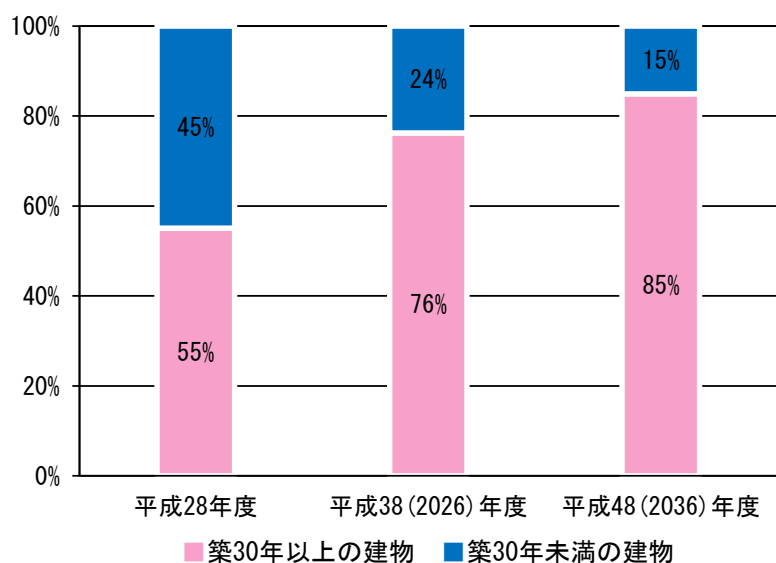


図 建築後30年以上経過する施設の割合

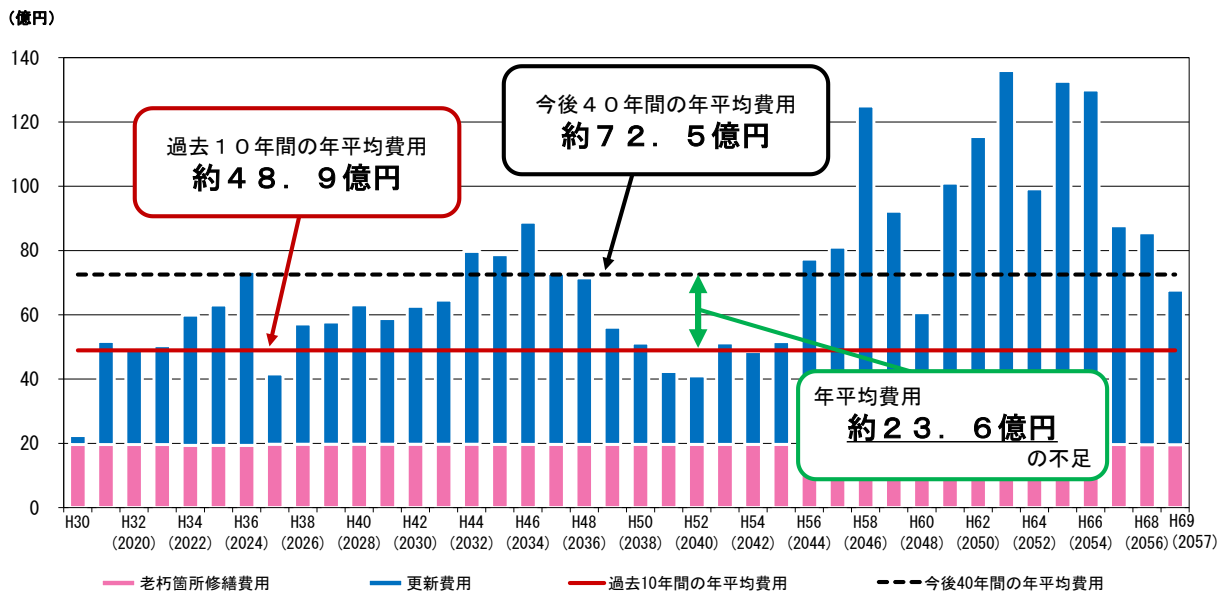


## (2) 健全財政の維持

第2の課題は、健全財政の維持です。本市の財政状況は、行財政改革を継続的に進めてきたことにより、他の自治体と比べ、比較的良好な状況を維持しています。しかし、施設の老朽化への対応が必要となってくる中で、本市が保有する全ての施設の改修や建替えを行うためには、短期間に多額の費用が必要となります。

また、現在ある全ての公共施設を更新する場合には、今後40年間で年平均約72.5億円が必要であり、平成18年度から平成27年度までの10年間に公共施設の改築や改修などにかけてきた費用が、年平均約48.9億円であることから、年平均約23.6億円の不足が生じると見込まれます。

図 施設の更新費用の試算



### 【試算条件】

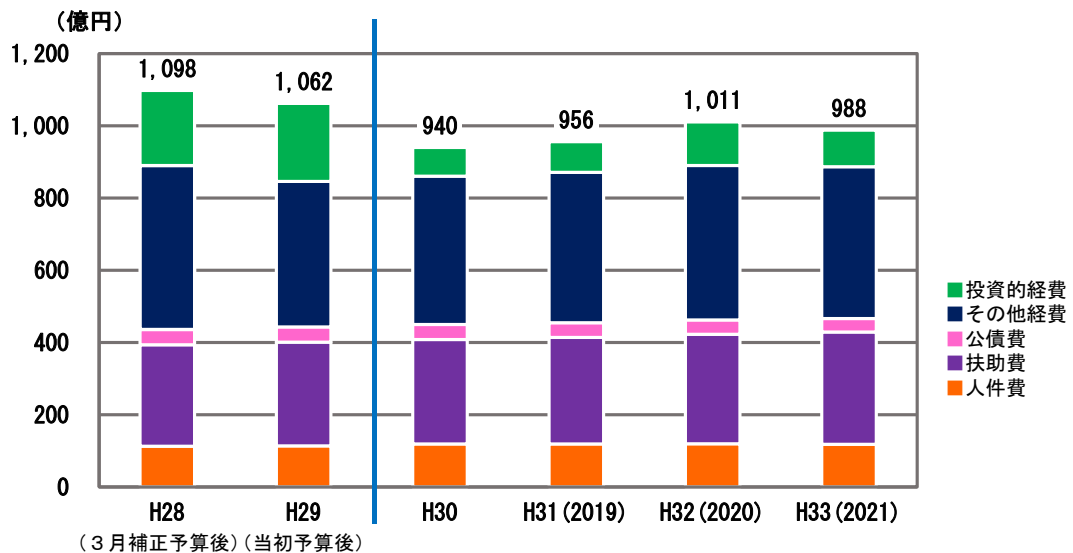
- ・ 建築後60年目の施設について、建替えを行う。ただし、平成28年度末時点で建替えが計画されている施設は、それぞれの建替予定時期に費用を計上する。
- ・ 建替後30年目の施設について、大規模改修を行う。
- ・ 建替えに係る費用は3年間に、大規模改修に係る費用は2年間に振り分けることで、平準化を図る。
- ・ 平成28年度末時点で再編計画のある施設については、それぞれの予定時期に反映させる。
- ・ 老朽箇所の修繕費用は、これまでの各施設の対応に差があり、個別に算出することが困難なため、一律の単価（年3,000円/㎡）で算出し、毎年計上する。
- ・ 建替え及び大規模改修といった更新に必要な費用を算出するための単価は、総務省のホームページで公開されている更新費用試算ソフトの単価を踏まえて、次のとおり設定する。

表 公共施設の更新にかかる1㎡当たり単価

施設群	建替え	大規模改修
市民文化系施設、社会教育系施設、文化センター及び行政系施設	40万円/㎡	25万円/㎡
福祉・保健施設、スポーツ施設、宿泊施設及びその他	36万円/㎡	20万円/㎡
学校教育系施設及び子育て支援系施設	33万円/㎡	17万円/㎡
市営住宅	28万円/㎡	17万円/㎡

また、市税等の一般財源の多くが、少子高齢化の進展による扶助費等の社会保障経費の増加への対応に充てられることが見込まれる中で、今後、学校施設の改築、長寿命化改修を始めとした公共施設の更新への対応に必要な財源の確保が課題となります。この課題に対して、基金の大幅な取崩しや起債（借金）による対応では限界があり、健全財政を維持し続けることは困難といえます。持続可能な自治体経営には、施設にかかる費用をできる限り抑えることが必要です。

図 歳出（普通会計）の推計



出典：第6次府中市総合計画後期基本計画の財政見通しを加工して作成

### (3) 多様化する市民ニーズへの対応

第3の課題は、多様化する市民ニーズへの対応です。本市では、人口の増加が急速に進んだことにより、公共施設の多くを昭和40年代から昭和50年代にかけて集中的に整備していますが、施設を整備した時から現在まで、人口構成の変化など、社会環境が大きく変化していることに伴い、市民ニーズも変化しています。しかし、既存の施設の規模や設備は、整備時のニーズに基づくものであるため、現在の市民ニーズと乖離が生じているほか、十分なサービスの提供が行えない状況にあります。

施設の更新費用の増大が課題となっている中では、多様な市民ニーズに対応するために、新たな施設を整備するのではなく、既存の施設を柔軟に見直しながらかつ対応していくことが必要です。

図 公共施設を取り巻く3つの課題

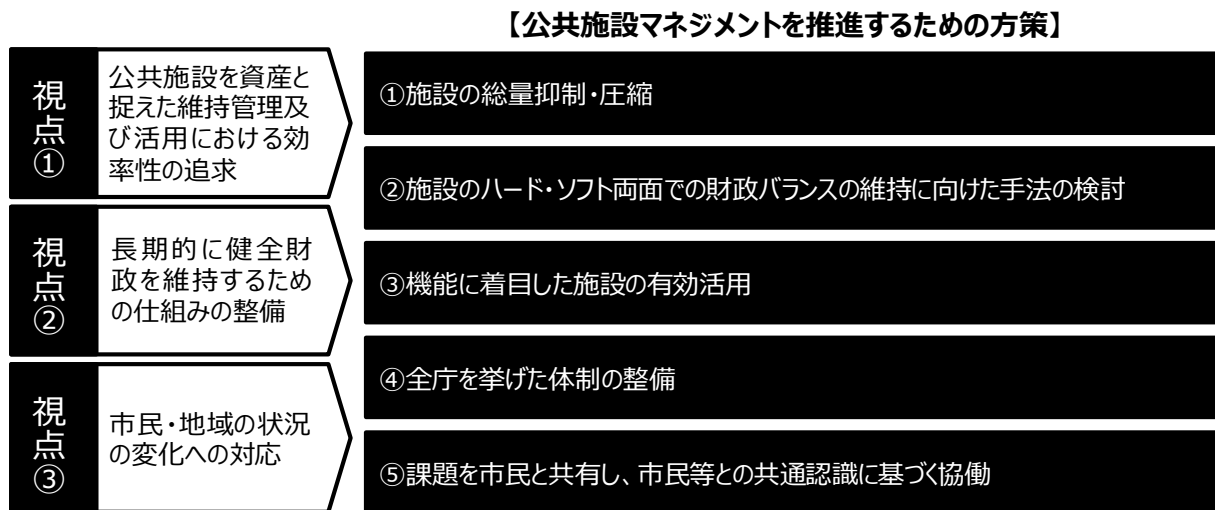


これら3つの課題を解決し、公共施設を市民共有の財産として、良好な状態で、過度な負担を残すことなく、次世代に引き継いでいくためには、公共施設を経営資源として捉え、総合的かつ長期的な視点により最大限の活用を目指す「公共施設マネジメント」に引き続き取り組んでいくことが重要となります。

## 2 公共施設マネジメントの基本方針と取組

市民共有の財産である公共施設を将来の市民に適切に引き継いでいくため、府中市公共施設マネジメント基本方針を平成24年5月に策定しました。その中では、市財政に与える影響を抑えつつ、施設を最大限活用し、良好な市民サービスの提供につなげる公共施設マネジメントの取組を推進するため、5つの方策を掲げ、本取組の基本的な方向性を示しました。

図 公共施設マネジメントの視点と推進するための方策



### ① 施設の総量抑制・圧縮

- ・ **総量抑制** = 新たに施設を整備する場合には、同程度の施設数、又は床面積を削減する。
- ・ **圧縮** = 既存の施設は、施設の配置状況、建物の老朽化の状況、利用状況等を踏まえ、複合化、機能転換、統廃合等を検討する。

→ 今後の財政負担を抑えるとともに、取組によって生まれる余剰資産の売却や譲渡、貸付などによって新たな財源を確保する。

### ② 施設のハード・ソフト両面での財政バランスの維持に向けた手法の検討

- ・ **ハード** = 施設の総量抑制・圧縮によるコスト削減、長寿命化による財政負担の平準化等の方策を検討する。
- ・ **ソフト** = 民間活力の導入や管理運営方法の見直しを推進する。

→ 自治体経営の資源である「ヒト・モノ・カネ」の効果的かつ効率的な活用を図る。

### ③ 機能に着目した施設の有効活用

- ・ **共用化** = 提供するサービスごとに施設を設置するのではなく、他の施設を活用したサービスの提供体制を検討する。
- ・ **連携** = 全ての地域に均一の施設を整備するのではなく、各施設が連携し、補完し合う仕組みを整備する。

→ 既存の機能に着目し、サービスの向上や新たなニーズへの対応を図る。

### ④ 全庁を挙げた体制の整備

- ・ **一元化** = 施設情報を一元的に管理し、総合的かつ長期的な視点を持って、施設の改修や修繕の優先順位付けを行う。
- ・ **推進** = 個別の事業計画と公共施設マネジメントの取組の調整を行う。

→ 全庁横断的な組織を中心とし、連携体制の強化及び取組の推進を図る。

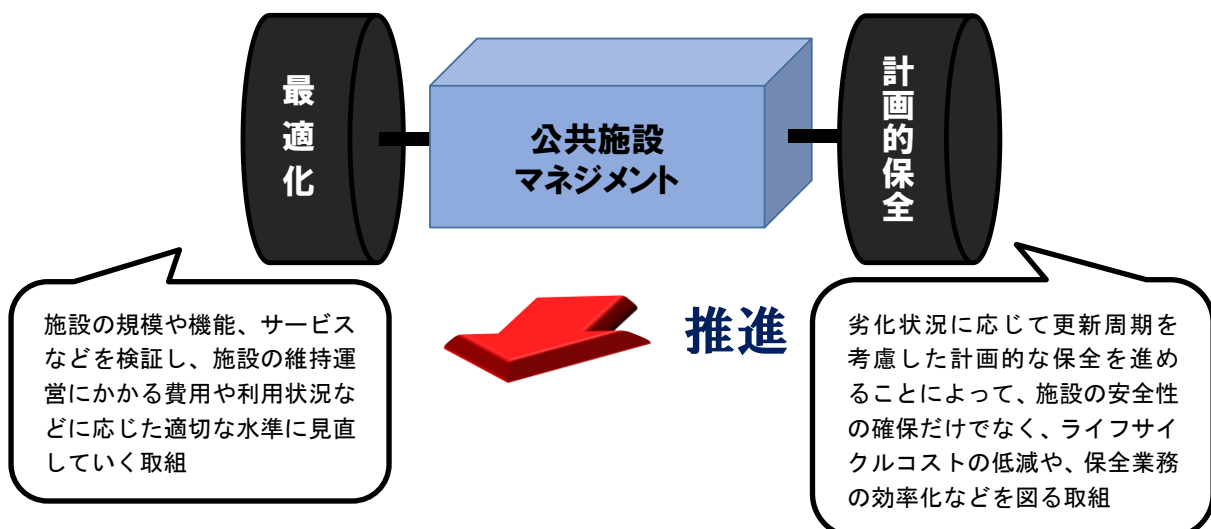
### ⑤ 課題を市民と共有し、市民等との共通認識に基づく協働

- ・ **情報共有** = 公共施設マネジメントの必要性を市民等に理解してもらうため、公共施設の現状と課題について白書を用いて明らかにする。
- ・ **協働** = 施設の持つ魅力を維持向上していくため、行政と市民等が課題解決に向けたパートナーとして共に知恵を出し合い、創意工夫を図りながら取り組む。

→ 「全体の最適化」に向け、様々な立場の市民との検討を進める。

これらを具体化するため、本市では「最適化」と「計画的保全」の2つの取組に分け、この2つの取組を両輪として共に進めていくことが重要であると位置付けています。

図 最適化と計画的保全の関係性

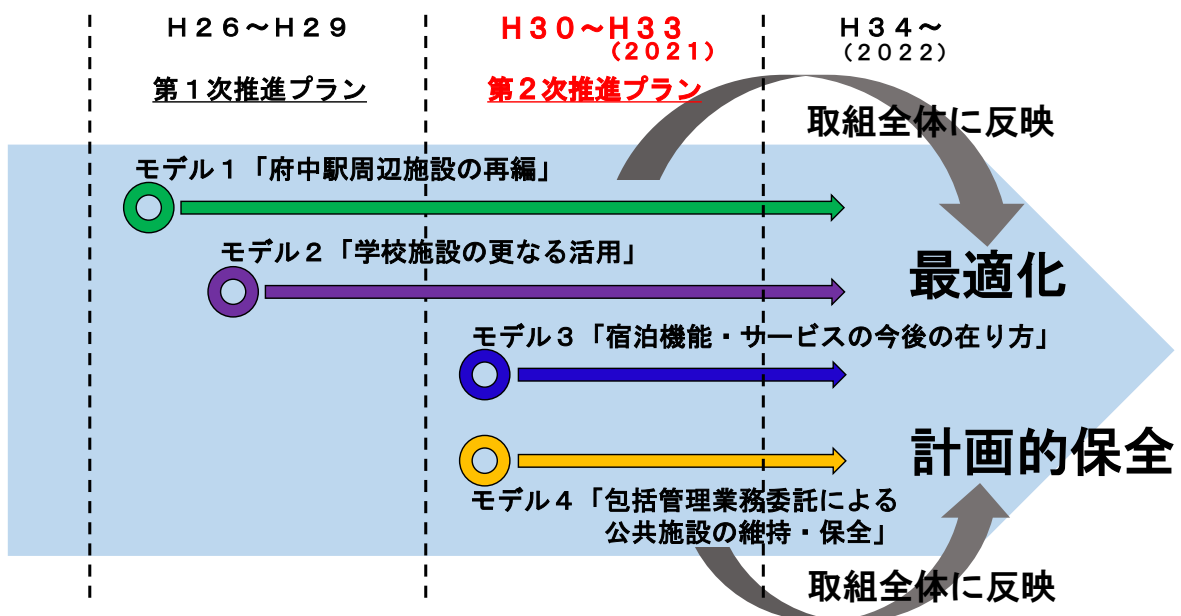


### 3 モデル事業とは

施設の規模や機能、サービスなどを検証し、財政状況や利用状況などに応じた適切な水準への見直しを図る最適化の取組と、施設の安全性の確保だけでなく、ライフサイクルコストの低減や、保全業務の効率化などを図る計画的保全の取組については、施設ごとではなく、一体的な検討を行うことにより、効果的かつ効率的な施設の活用につなげることができます。

第1次推進プランでは、最適化の取組の1つとして、異なる用途の施設を組み合わせ、検討を行うモデル事業に取り組みましたが、第2次推進プランでは、最適化の取組に加え、計画的保全の取組についてもモデル事業を設定し、検討を進めます。このことにより、公共施設マネジメントの取組全体の推進力を高めるほか、その効果を検証し、中長期的な検討を進める際の参考としていきます。

図 モデル事業の目的

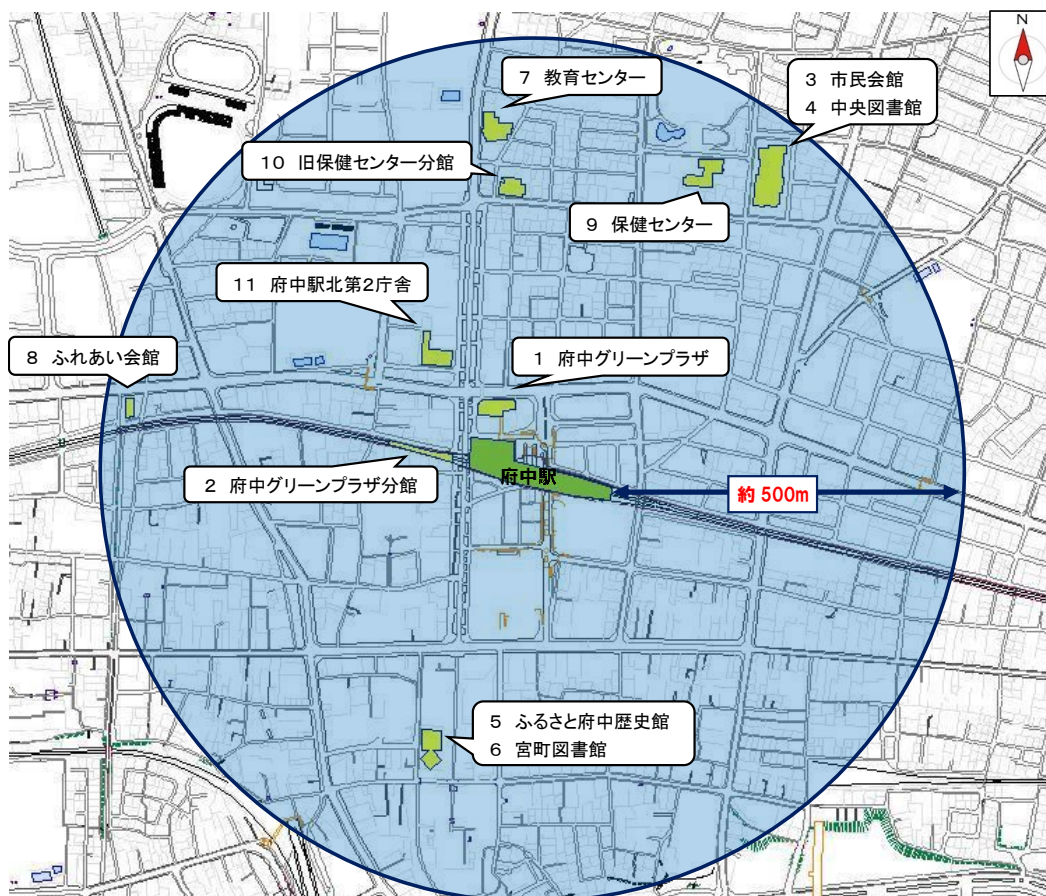


## (1) 第1次推進プランに基づくモデル事業の取組

### ア モデル事業1「府中駅周辺施設の再編」

府中駅周辺に設置されている多種多様な公共施設の今後の活用について、各施設単位ではなく、複数の施設を組み合わせ、より効率的かつ効果的な方法を検討した。

図 対象とする範囲と施設



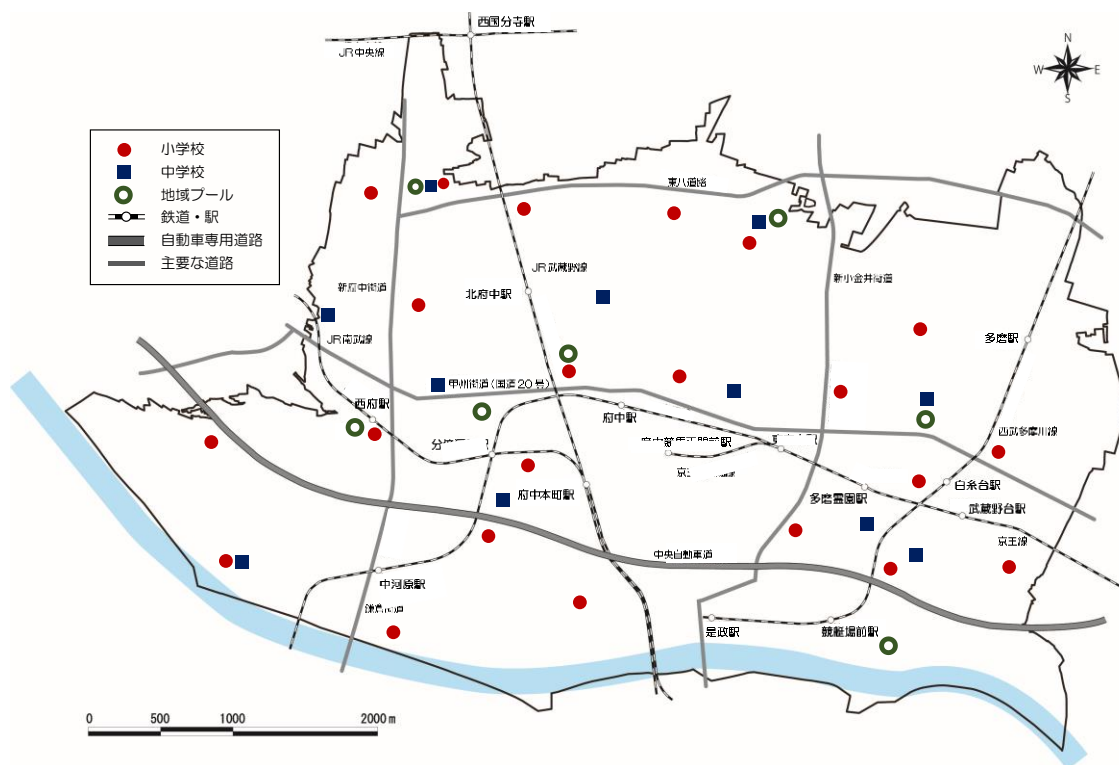
平成26年9月 ～平成27年3月	府中市公共施設マネジメントモデル事業検討協議会による検討（平成26年12月に市民アンケートを実施）
平成28年1月	府中駅周辺公共施設の再編に係る基本方針を策定
基本方針に基づく施設ごとの取組例	<p>【府中グリーンプラザ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の公共施設や駅前再開発により新たに整備した公共施設との機能重複があるほか、老朽化が進む施設や設備の改修等に多額の費用を要することが見込まれることから、平成30年3月31日をもって廃止することとした。</li> <li>・跡施設については、市場調査を経て、民間事業者による利活用を図ることとし、取組を進めている。</li> </ul>
	<p>【ふれあい会館】 【旧保健センター分館】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ふれあい会館機能について、駐車場が確保でき、低層で利便性が高い旧保健センター分館（当時、暫定利用中）に移転するものとした。移転に際しては建物を改修し、平成30年4月1日から新たに運営を開始した。</li> <li>・機能移転後の跡施設については、新たな利活用に向けて検討を進めている（建物は解体予定）。</li> </ul>



## イ モデル事業2「学校施設の更なる活用」

ハード・ソフトの両面で多くの課題を有する学校施設の改築・長寿命化の検討に先立ち、学校施設の更なる活用の考え方を整理したほか、学校プールと機能が重複する市内7か所にある地域プールの見直しを検討した。

図 対象とする範囲と施設



<p>平成27年6月 ～平成28年3月</p>	<p>府中市公共施設マネジメントモデル事業検討協議会による検討（平成27年9月～10月に市民アンケートと児童・生徒アンケートを実施）</p>
<p>平成29年1月</p>	<p>学校施設の更なる活用と地域プールの見直しに係る基本方針を策定</p>
<p>基本方針に基づく施設ごとの取組例</p>	<p><b>【小学校・中学校】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・学校施設の活用範囲の拡大と市民ニーズの変化を見越した計画的な老朽化対策を基本方針として定め、施設を所管する教育委員会において、府中市学校施設老朽化対策推進協議会を設置し、平成29年度から平成30年度にかけて、学校施設の改築・長寿命化改修計画の策定に向けた検討を進めている。</li> </ul> <p><b>【地域プール】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者数の減少や、維持管理コストの課題を踏まえ、屋外公共プールを市民総合プールと美好水遊び広場の2施設に集約することとし、段階的に地域プールの処分を進め、その中で、市民ニーズの高まりが確認できた場合には、学校プールの開放を検討することとした。</li> <li>・小柳プール、白糸台プール、武蔵台プールと新町プールについては、大規模な設備改修が予定される平成33年度までに処分し、市民プールと西府プールについては、市民ニーズを見極めながら処分時期を検討する。</li> </ul>

(2) 第2次推進プランに基づき検討を進めるモデル事業（第2次推進プランから抜粋）  
本検討協議会の検討対象事業

モデル事業3 宿泊機能・サービスの今後の在り方			
概要	施設の老朽化の進行や利用率が低い状況など、宿泊機能を有している公共施設の課題を踏まえ、宿泊機能・サービスの今後の在り方について検討する。		
対象施設	主な機能	しゅん工年度	築年数
1 市民保養所「やちほ」	客室、浴室、食堂及び交流広場	昭和60（1985）年度	33年
2 八ヶ岳府中山荘	客室、浴場、食堂、自炊用厨房及び会議室	昭和46（1971）年度	47年
3 生涯学習センター（宿泊施設）	客室、浴場及び洗濯室	平成4（1992）年度	26年
背景	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆各施設ともに、利用者の増加や施設運営の効率化を課題として取組を進めているが、利用率については、市民保養所「やちほ」が約40パーセント、八ヶ岳府中山荘が約30パーセント（セカンドスクール利用を除いた一般利用者による利用率は約15パーセント）、生涯学習センターが約25パーセント（宿泊施設の利用率）と、いずれも低い状況にある。</li> <li>◆施設や設備の老朽化が進行している。</li> <li>◆市民保養所「やちほ」と八ヶ岳府中山荘については、市外に土地を賃借して設置している。</li> <li>◆八ヶ岳府中山荘において実施しているセカンドスクールについては、教育委員会において事業内容の検証と新たな宿泊体験プログラムの検討を進めている。</li> </ul>		
モデル事業の効果	◆各施設の宿泊機能・サービスの在り方を検討し、市が提供する宿泊機能の在り方や必要性を見直すことにより、施設の更新費用の抑制、新たな事業展開やサービスの提供を目指す。		
検討の方向性（平成30年度～平成33（2021）年度） ※再掲			
対象施設	概要		
1 市民保養所「やちほ」	◆今後の宿泊機能・サービスについて整理し、その在り方を検討する。		
2 八ヶ岳府中山荘			
3 生涯学習センター（宿泊施設）			



スケジュールの具体化

取組スケジュール				
	H30	H31（2019）	H32（2020）	H33（2021）
内容	○宿泊機能・サービスの今後の在り方（モデル事業）について検討	●宿泊機能・サービスの今後の在り方（モデル事業）に関する方針の決定	○方針に基づく取組の実施	▽継続
検討体制	◆府中市公共施設マネジメントモデル事業検討協議会を設置して第三者の視点から検討を行うほか、幅広く市民等の意見を聴き、方針を決定する。			
担当課	行政管理部建築施設課 施設所管課			

## 参考

モデル事業 4 包括管理業務委託による公共施設の維持・保全	
概要	本市の公共施設の維持・保全に当たり、複数施設の保守管理・点検業務を一括して民間事業者へ委託する包括管理業務委託の導入について検討する。
対象施設	試行的に、保育所、学童クラブと子ども家庭支援センター「たち」で実施し、他の公共施設（指定管理者制度導入施設とPFI事業導入施設を除く。）への拡大を図る。
背景	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆各施設所管課が施設の設備ごとに保守管理や点検業務を発注しており、契約手続きが煩雑である。</li> <li>◆単年度又は3年程度の契約期間で点検委託業者が変わることで、経年での施設の劣化状況の把握が困難である。</li> <li>◆消防設備やエレベーター設備といった定期的な点検が法で定められている設備以外の設備等については、不具合が生じてから対応する状況にある。</li> <li>◆高所などの点検は、市職員での対応が難しい状況にある。</li> <li>◆改修工事の優先順位付けについては、より技術的な視点が必要である。</li> </ul>
モデル事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆民間活力をいかし、複数施設の一括した維持・保全に努めることで、適正かつ均一な施設管理とライフサイクルコストの低減、財政負担の平準化を目指す。</li> <li>◆公共施設の維持・保全に積極的に市内事業者を活用できる仕組みを構築する。</li> </ul>
取組内容	◆複数施設の保守管理・点検業務を一括して民間事業者へ委託する包括管理業務委託の実施に向けて検討する。



### スケジュールの具体化

取組スケジュール				
	H30	H31(2019)	H32(2020)	H33(2021)
内容	○包括管理業務委託（モデル事業）の実施に向けた検討	●包括管理業務委託（モデル事業）の試行的実施	▽継続	○試行的実施の継続と効果の検証
検討体制	◆行政管理部建築施設課と施設所管課において実施可能性を検討する。			
担当課	行政管理部建築施設課 施設所管課			