

第2章 公共施設等のマネジメントに関する課題及び基本的な方針

2.1 公共施設等のマネジメントに関する課題

第1章で示したマネジメントの背景を総括すると、公共施設マネジメントの取り組みにあたって、「財務・品質・供給」の観点から次の課題が考えられます。

| | |
|----|-----------------------------|
| 財務 | ・公共施設等の維持更新にかかる費用の抑制、無駄の排除 |
| 品質 | ・公共施設等の安全・安心・快適性、環境保全性の確保 |
| 供給 | ・行政需要の変化に見合う施設の供給のあり方、量の見直し |

(1) 財務 ～公共施設等の維持更新にかかる費用の抑制、無駄の排除～

今後は、投資的経費に回す財源に余裕がなくなることが予測される一方で、老朽化した公共施設等の更新や維持管理に多額の費用がかかることとなります。将来の負担を考えれば、公共施設等の更新及び維持管理を行う際には、その必要性を十分検討し、経費を抑制していく必要があります。

一方で、戦略的な保全計画を立てて、長寿命化を図ると共に単年度に発生する費用の平準化を図ることも重要になります。

(2) 品質 ～公共施設等の安全・安心・快適性、環境保全性の確保～

老朽化した公共施設等に対する対症療法的な保全を繰り返していると、予期せぬ不具合が発生する可能性も高まり、市民に対するサービスの質の低下に繋がるとともに、更新サイクルの短縮を招き、結果として、発生する費用を増大させる事態につながります。

次世代に向けた良好な社会資本を形成していく上では、計画的な保全により公共施設等の状態を安全・安心・快適に保ちつつ、機能的・社会的な劣化の改善や環境にも配慮して、出来るだけ長寿命化を図っていく必要があります。

(3) 供給 ～行政需要の変化に見合う施設の供給のあり方、量の見直し～

今後、財政負担の軽減が求められる中で、特に建築系公共施設において施設総量の見直しを図っていく必要がありますが、その際には、今後の人口動向や地域の状況、市民のニーズをとらえ、市民に対するサービスの質をできるだけ落とさずに経費削減ができるよう、施設整備のあり方を検討していく必要があります。

2.2 公共施設等のマネジメントに関する基本的な方針

2.2.1 財務、品質、供給に関する基本的な考え方及びマネジメントの実施方針

(1) 建築系公共施設

建築系公共施設については、「マネジメント方針」で示した、維持管理の最適化、施設性能の最適化、施設機能の最適化、施設総量の最適化といった4つの方針を柱として引き継ぎ、推進していきますが、本計画においては、第3章の施設類型ごとの方針を整理する上で必要な財務、品質、供給の3つの視点に対応させ、基本的な考え方とそれに対する目標を示します。

| 財務・品質・供給に関する基本的な考え方 | |
|---------------------|---|
| 財務について | <ul style="list-style-type: none"> 維持管理をより効率的に実施することで、経費の圧縮を図ると共に、施設の状態を良好に保ち、利用者の快適性を高めます。 総量縮減と長寿命化を進めることで更新費及び維持管理経費の圧縮を図ります。 計画的な修繕や更新を行うことで、単年度に発生する費用の分散・平準化を行います。 計画的保全のための財源（公共施設保全積立基金）確保を行います。 施設整備を検討する際には、施設整備を行う場合と賃借や民間施設等の活用を行う場合を比較し、ライフサイクルコストでより効率的な方法を検討します。 指定管理者制度、PFI等のPPP手法を導入し、民間企業やNPO法人、自治会等といった多様な主体との協働のもとに、民間活力の導入に努めます。 |
| | <p><目標></p> <ul style="list-style-type: none"> 維持管理経費を平成29年度までに、21年度比で10%以上削減します。 標準化された仕様書、管理マニュアルに基づく管理体制を確立します。 |
| 品質について | <ul style="list-style-type: none"> 既に建築されている建築系公共施設については、中長期的視点から計画的な保全整備を行うことで、劣化の進行を遅らせ、長期に亘って使用できるようにします。 今後建築する建築系公共施設については、空間の自由度や躯体の耐久性を高めることで、より長期間の使用が可能となるよう検討します。 |
| | <p><目標></p> <ul style="list-style-type: none"> 施設の長寿命化に向けた計画的保全の実施体制を確立します。 |
| 供給について | <ul style="list-style-type: none"> 施設の性能・機能や将来的な需要などを踏まえて保有施設の適正量を見極め、余剰となる施設の再編・処分等を行うことにより総量の縮減を図ります。 有効活用されていない施設については、将来的な需要も視野に入れながら、用途変更や複合化など施設の再配置を進めます。 |

| | |
|-----------------|---|
| | <p><目標></p> <ul style="list-style-type: none"> 施設総量（延床面積）を平成 44 年度までに、21 年度比で 10%以上縮減、74 年度までに 20%以上縮減します。 機能再編を図ることにより、施設の利用満足度を高めます。 |
| マネジメントの実施方針 | |
| 点検・診断等について | <p><点検></p> <ul style="list-style-type: none"> 建築基準法第 12 条、消防法第 17 条の 3 の 3 等、諸々の法令に基づく点検を、本市職員若しくは業務委託の受託者又は指定管理者により実施します。 建築基準法第 12 条に基づく点検の対象外の施設は、施設管理者が計画的に自主点検を行います。 建物と設備の視点から配慮すべきポイントや正しい使用方法などを定めた「施設の日常管理マニュアル」を作成し、そのマニュアルに従って日常管理を実施します。 <p><診断></p> <ul style="list-style-type: none"> 建築・設備の経過年数や修繕・改修履歴、日常の管理における問題点から、建物性能の劣化状況の具体的な把握が優先的に求められる施設について、修繕計画の精度を高めることを目的に劣化診断を実施し、その結果を記録します。劣化診断は施設管理者ヒアリング及び図面確認、目視調査を基本とします。修繕・改修措置の状況等により、必要に応じて非破壊計測調査及び破壊調査の実施も検討します。 |
| 維持管理・修繕・更新等について | <p><維持管理></p> <ul style="list-style-type: none"> 公共施設の維持管理業務（日常の運転、保守、点検、清掃、環境衛生管理など）の発注に係る仕様を標準化するための「施設維持管理に係る委託業務について（ガイドライン）」を定め、運用します。 見積額の厳正な査定により委託金額の適正化を図りつつ、一括契約や複数年契約など、効率性・合理性を視野に入れた契約方式の導入を検討します。 公共施設等の維持管理に係る年間データ（「運転・保守費」「清掃費」「警備費」「経常的修繕費」「光熱水費」「賃借料及び使用料」など）を収集、記録し、一元的・経年的に管理・蓄積するため、統一された記録様式による「施設維持管理台帳」を作成し、継続的なモニタリングを行います。 「施設維持管理台帳」を元に、同一施設区分の施設におけるデータの相対的な差異及びその要因を分析し、課題が見られる施設について、適切な改善措置を実施します。 <p><修繕></p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 24 年改訂版 公共施設の中長期修繕計画（以下、「中長期修繕計画」）に基づき、予防保全的な修繕を計画的に行います。 中長期修繕計画で対象となる施設、修繕項目を拡大し、より広範囲に計画的な修繕を進めます。 中長期修繕計画の対象としていない施設について、計画的な保全が必要と考える部位については、各施設管理者が計画的な修繕に努めます。 |

| | |
|------------------------------|--|
| | <p><更新></p> <ul style="list-style-type: none"> 新築や増改築を行う場合は、総量が増加しないように既存の施設の調整を図ります。 |
| 安全確保について | <ul style="list-style-type: none"> 点検の結果に基づき、施設の損傷、腐食、その他劣化状況を把握し、安全に影響を及ぼすものについては、適正に修繕します。 「施設の日常管理マニュアル」により、施設管理者自ら施設の不具合に気づき、安全に影響を及ぼす前の対処に努めます。 |
| 耐震化について | <ul style="list-style-type: none"> 耐震化を実施していない施設については、施設の存廃の判断を行い、存続させる方針の施設については耐震化を進めます。 民間施設との複合施設については、建物全体の方針に沿った耐震化の方策を検討します。 |
| 長寿命化について | <ul style="list-style-type: none"> 施設をより長期に亘って使用するため、目標とする使用年数・性能水準や改修基準・維持管理等の要素を定めた「公共建築物長寿命化指針」を策定し、適用します。 新築、増改築する施設をより長期に亘って使用するため、長寿命の資材・機器類の採用、省エネルギー・省資源化や保守の効率化等の要素を定めた「ライフサイクルコスト削減のための設計指針」を策定し、適用します。 民間施設との複合施設については、建物全体の方針に沿った長寿命化の方策を検討します。 |
| 統合や廃止について | <ul style="list-style-type: none"> 施設存廃の判断と合わせて施設機能の最適化を行い、施設総量の縮減を図ります。 廃止・余剰となった施設について、転用、売却、貸付などの資産活用を図ります。 施設の統合や廃止にあたっては、市民の理解と合意形成が特に重要であり、十分な話し合いや丁寧な説明を行います。 |
| 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築について | <ul style="list-style-type: none"> マネジメント担当による一元的な統括推進体制及び各所管の施設担当との全庁横断的な連携体制を強化します。 技術職員が配置されていない施設所管課への協力体制を強化します。 庁内における研修の実施等により、公共施設マネジメントの考え方に対する庁内浸透を図り、人材を育成し、適切で効率的な施設の管理体制を構築します。 公共施設等の維持管理に係る年間データを記録する「(仮称)施設維持管理台帳」、公共施設等の計画的保全に係る基本情報等を管理、蓄積する「(仮称)施設保全台帳」、市民の利用に供する施設の利用状況データを収集、蓄積する「(仮称)施設供給管理台帳」をデータベースとしてまとめ、GIS(地理情報システム)と連動したデータベースシステムの構築を行い、情報管理の体制を構築します。 マネジメントの取組み方策の効果検証及び、適切な改善措置をPDCAサイクルの推進により、実施します。 |

(2) インフラ系公共施設

インフラ系公共施設は、既に長寿命化計画を策定し取り組んでいる施設もあり、またそれぞれの施設が特殊性をもっているため、第3章の分野別計画で財務、品質、供給に関する基本的な考え方及び実施方針を示します。

2.2.2 目標に関する今後の課題

財務と供給に関して、「マネジメント方針」作成時には、施設量における類似都市との比較及び将来推計人口などから、維持管理経費の削減目標や施設総量の縮減目標を設定しています。本計画においても同方針の目標を引き継いでいくこととしていますが、これまでの取り組みの中で、各施設の状況が明らかになるとともに、目標に対して次のような課題があることが分かってきました。

(1) 財務（維持管理の最適化）の目標に関する今後の課題

維持管理経費の削減については、委託の発注方法を一括契約や複数年契約にする等、削減に向けた取り組みを行ってきていますが、光熱水費や人件費の単価の上昇といった要因もあり、大幅な経費削減には至っていません。

(2) 品質（施設性能の最適化）の目標に関する今後の課題

品質に関して、施設利用者の安全を確保しつつ長寿命化を進めるためには、適切な計画修繕の実施、長寿命の資材・機器類等の採用などが必要となり、一時的に施設の計画修繕費や更新費が増大することとなりますが、50年、100年といった長期間では、事後修繕費の縮減や施設更新回数の減少により費用を縮減することが可能となるため、事業費の平準化を効率的に行いながら計画を推進していく必要があります。

(3) 供給（施設総量の最適化）の目標に関する今後の課題

施設総量の縮減については、人口が減少するという前提のもと、人口規模が類似した市との比較を行って算定していますが、子供の数がしばらくは増加するといった本市の特殊要因の影響を受ける施設が多く存在し、それらの施設は一時的には増加せざるを得ません。また、阪神・淡路大震災時に建設した復興住宅を含めた住宅施設についても生活の根幹に関わる施設であるため、削減するにはかなり長期にわたる計画を策定する必要があります。

今後はこれらの課題を解決しながら計画を推進していく必要がありますが、各種点検結果や本計画で示す取り組みを通じて得られる情報を踏まえ、必要に応じて総合管理計画の見直しを行うことにより、維持管理・更新等に係るコストの見通しの精度向上を図り、計画の実行性を確保します。

2.2.3 更なる公共施設マネジメントの推進に向けて

公共施設等はまちづくりにおけるコミュニティの核となるものが多く、多様な役割を担っているため、公共施設全体の延床面積縮減に伴う施設の統合や廃止にあたっては、市民の理解と合意形成が特に重要であり、十分な話し合いや丁寧な説明を行ったうえで、余剰となった施設は転用、売却、貸付するなど、公有資産の活用を推進していきます。そして施設の統廃合により生じる残地や未利用地の利活用に関しては、利用しないで所有し続けることで失う利益（機会損失）を意識して検討することが必要であり、「西宮市未利用地の利活用に関する方針」に基づき、全庁的な取組みを実施します。同方針では、未利用地の解消のため、迅速な事務手続きの執行や情報の集約・共有・整理に努めることとしており、未利用地について、他の公共施設の用地として活用するか、又は、売却処分・貸付等をするかといった、利活用の方向性を定めるにあたっての基本的な考え方を示しています。

また、公共施設等の維持管理・運営においては、これまでも指定管理者制度、PFI等のPPP手法を導入し、民間企業やNPO法人、自治会等といった多様な主体との協働のもとに行っており、今後も民間活力の導入に努めることとし、合わせて近隣市との施設の相互利用といった広域連携についても検討します。

今後、「総合管理計画」の総論に基づいて個別・分野別計画を策定し、それらを合わせて「西宮市公共施設マネジメント基本計画」として位置付け、マネジメントを推進していきます。

図表 2.1 西宮市公共施設マネジメント基本計画の概要

