

## 横浜市公共施設の保全・利活用基本方針について

市民利用施設、学校、道路等、本市が大量に保有する公共施設を、厳しい財政状況の中でも安全かつ有効に保全・利活用していくため、アセットマネジメント（資産の総合的な管理・運用）の視点から効率化を進めるための項目を取りまとめた基本方針を定めました。

### 1 本市が保有する公共施設

#### (1) 建築物系施設 約 2,300件

市民利用施設：約 1,000件、庁舎・事務所：約 660件、学校：約 530件、市営住宅：約 110件 等

#### (2) 都市基盤系施設 約 6,000件

公園 約 2,600件、橋りょう 約 2,200件、地下道 約 200件 等

#### (3) その他

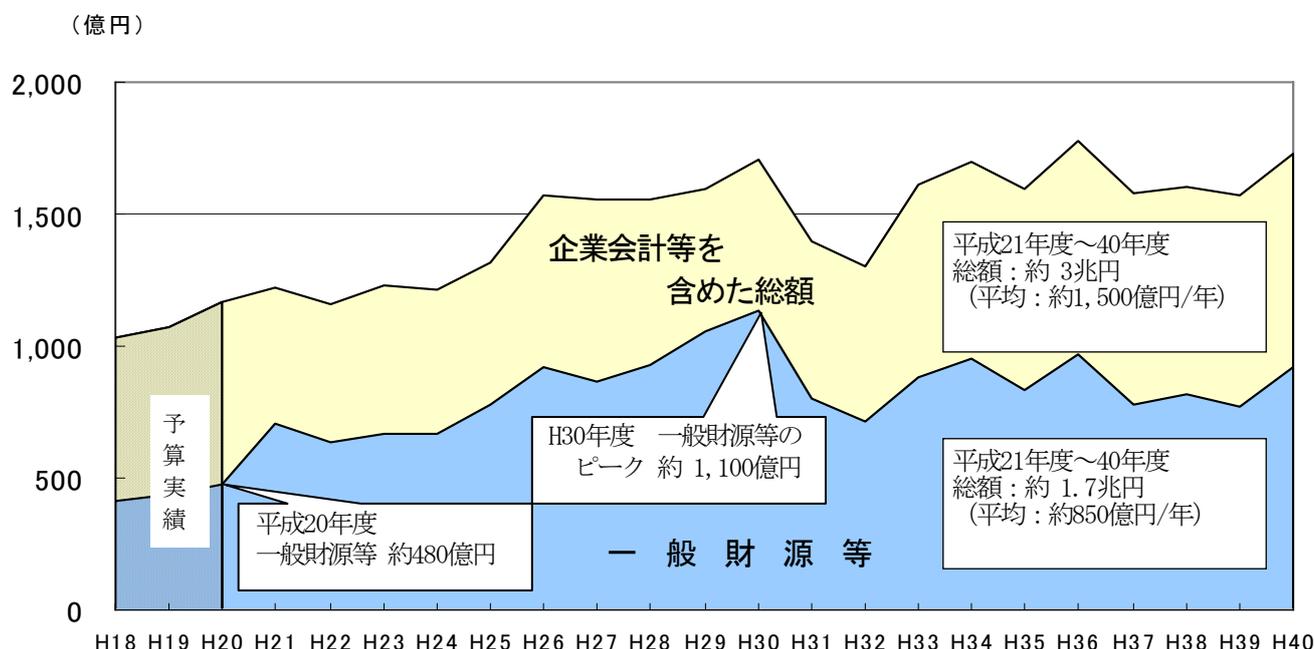
道路：約 7,500km、水道管：約 9,000km、下水道管きょ：約 11,000km 等

### 2 保全費の将来推計

昭和40年代以降の人口急増期に集中的に整備した公共施設の老朽化が進むこと等により、平成21年度からの20年間で必要と見込まれる保全費は、企業会計等を含めた総額で約 3兆円にのぼります。

このうち、一般財源等の総額は約 1.7兆円で、ピークに当たる平成30年度には、平成20年度予算額約 480億円の約 2.3倍である約 1,100億円となる見込みです。

今後20年間の保全費推計  
(H18～H20は実績)



### 3 基本方針に基づく取組内容

将来推計を踏まえ、保全費の縮減や年度間の平準化、既存施設の有効な利活用等を計画的に進めるため、基本方針に基づいた取組を実施します。

(1) 現状の把握

施設の利用状況、機能、コスト状況等、評価に必要な項目の調査

(2) 施設の最適化

施設の内容や規模を評価し、計画的に保全していくべき施設を選別

(3) 保全の仕組

点検の強化等により現状を的確に把握し、適切な修繕時期や工事方法を適用

(4) 利活用の仕組

転用可能施設や余剰スペースの情報を一元的に把握し、全庁的な施設利活用の総合調整を実施

(5) 財政の仕組

施設の最適化を通じた歳出抑制、新規整備の見送り、基金の設置等による保全費確保の検討

(6) 民間のノウハウ・資金等の活用

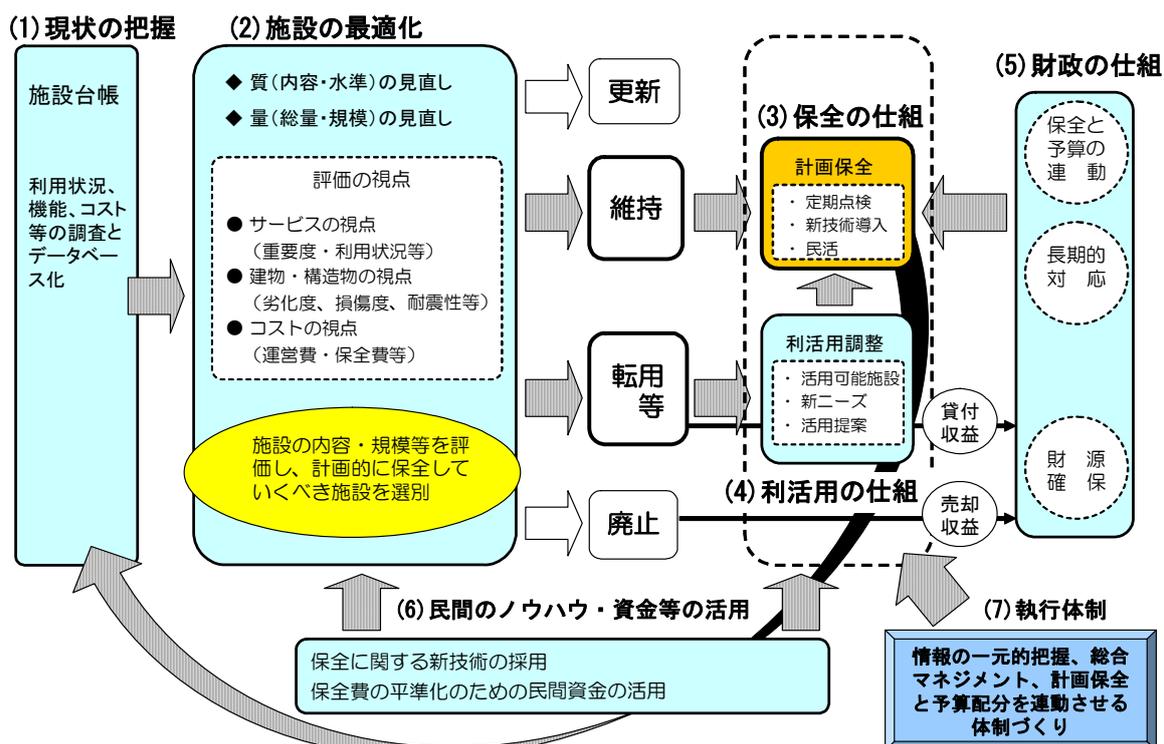
保全に関する新技術の採用や、保全費の平準化のための民間資金の活用

(7) 執行体制

公共施設に関する現状及び点検・評価情報の一元的把握と総合マネジメント、計画保全と予算配分を連動させるための調整を行える体制づくり

これらの取組を通じて、厳しい財政状況の中でも施設の安全確保と適切な保全を行っていきます。

#### 〔参考〕 基本方針に基づく取組 全体イメージ



# 横浜市公共施設の保全・利活用基本方針

平成 21 年 3 月  
横浜市都市経営局

# 目 次

<b>1 位置付け</b>	2
<b>2 経緯</b>	
(1)これまでの取組と成果	2
(2)基本方針策定の背景と目的	3
<b>3 取り巻く状況</b>	
(1)公共施設の現状	4
(2)状況の変化と今後の見通し	5
<b>4 課題と対策</b>	
(1)社会・経済状況への対応	8
(2)保全費の財源確保	8
(3)資産の適正な管理と活用	8
<b>5 取組方針</b>	
(1)現状の把握	9
(2)施設の最適化	9
(3)保全の仕組み	11
(4)利活用の仕組み	11
(5)財政の仕組み	12
(6)民間のノウハウ・資金等の活用	14
(7)執行体制	14
<b>6 施策の進め方</b>	
(1)基本方針に基づく取組内容の策定	18
(2)財政的視点での施策	18
(3)執行体制の整備	19
<b>7 検証と見直し</b>	19

## ■ 1 位置付け

横浜市では、厳しい財政状況の中、大量に保有する公共施設の維持と有効活用のために、これまでの取組に加えて、アセットマネジメントの視点により、更なる効率化を進めるための基本的事項について、基本方針として取りまとめることとしました。

この方針に基づき、施設群ごとに所管施設の特性に応じて、「基本方針に基づく取組内容」を定め、施設の保全・利活用に関する施策の推進を行うこととします。

### ●公共施設

この基本方針で扱う公共施設は、横浜市が公共サービスを提供するために保有している、市民利用施設、福祉施設、教育施設などの公共建築物や道路、公園、下水道などの都市基盤施設など、全ての公共・公益的施設を対象にしています。

### ●アセットマネジメント

公共施設を資産（アセット）としてとらえ、財政的制約のもとで将来にわたって安全性や利便性などを確保しながら施設に要する費用を低減し、資産を最大限有効に活用するための戦略的なマネジメント手法をいいます。

## ■ 2 経緯

### (1) これまでの取組と成果

#### ア 保全に対する取組

これまでの公共施設の保全に関する取組としては、増大する公共施設の更新費用の平準化と、ライフサイクルコストの軽減を目的として、平成 12 年度に「公共施設の長寿命化—基本方針—」を定め、公共施設の更新期間を延ばすための取組を開始しました。

この長寿命化の取組では、公共施設を適切に維持管理するための保全基準や管理基準などの個別方針を策定するとともに、ストックマネージャー制度による推進体制の導入など、技術面と執行体制について整備を進め、平成 18 年度には効率的な保全と更新を行うための計画として、施設の所管局別に「施設整備・管理基本計画」を策定しました。

また、平成 20 年度には、「施設整備・管理基本計画」に基づき、施設別に「個別保全計画」の策定を行うことで、今後 20 年間で発生する修繕内容と更新時期を予測するとともに、これらにかかる保全費の推計を行いました。

### ●保全（費）

公共施設を維持するために必要な点検、修繕、改修、更新（建築物の建替を除く。）などをいいます。（保全費はこれらに要する費用をいいます。）

### ●ストックマネージャー制度

公共施設の長寿命化に関する取組において、平成 13 年度に各局に設置した保全更新計画の策定や進行管理などの役割を担う部門別管理者（ストックマネージャー）と全庁的な調整機関の推進体制をいいます。

#### イ 用途廃止施設の活用・処分

公共施設の利活用の取組としては、用途の廃止された施設について土地・建物の活用・処分を計画的かつ効率的に進めることを目的として、平成 18 年度に「用途廃止施設の活用・処分方針」を定め、廃校となった小中学校の後利用などについて個別に利用調整を進め、転用による利活用や売却による収益を活用した財源化を進めています。

## (2) 基本方針策定の背景と目的

公共施設の長寿命化対策は、主として技術面を中心に取組を進めてきたため、将来的な財政見通しを踏まえた計画ではなかったことや、厳しい財政状況においても必要となる義務的経費（公債費や扶助費等）と新規の施設整備需要への対応などにより、今後増大する保全費に対して、事前の予防など十分な対応ができていない状況にあります。

また、用途廃止施設の活用・処分についても、廃止が決定した施設について個別の調整は行っていますが、今後は将来を見据えた既存施設の再編など、総合的な利用調整についても必要となっています。

更に、これらの課題に加えて地球環境への負荷低減の必要性など、公共施設に対して新たな取組も求められています。

そこで、限られた財源によって多様に変化する市民ニーズや社会情勢に対応するために、保有施設を適切に保全し、有効に利活用を図るための基本的な事項を基本方針に定め、財政状況を考慮した施設のアセットマネジメントを推進することとしました。

### 公共施設の保全に関するリスク

本市では、将来予想される公共施設の保全費の増大に対して、保有施設の寿命を延ばすことによって更新費を削減し、財政負担を軽減するための長寿命化に取り組んできました。その取組を進める中で蓄積してきた施設データなどから、今後 20 年間の保全費を推計すると、平成 36 年度には平成 20 年度予算額の約 1.5 倍の費用が必要となり、保有施設を長寿命化させるだけでは対応できなくなります。

このように、高度成長期に集中整備した公共施設の老朽化への対応に、膨大な費用がかかることとなり、今後、現在の保有施設をすべて同じ水準で維持していくことは、困難になってきます。

保有施設の保全が良好に行われなかったことによる社会的な損失は、多大なものが予想され、他国の例では、アメリカで平成 18 年に高速道路の橋りょうが突然崩落して、多数の死者が出る事故が発生しています。

横浜市においても、公園遊具や橋りょうに損傷が見つかり、使用停止にした事例などが発生しました。このような場合には、人身事故の危険性だけでなく、市民へのサービス低下や社会的な不安といったリスクも伴います。更に財政的な視点では、小さな損傷の段階で発見し、適切な措置によって機能回復を図る場合と、再建設しなくてはならないような事態になってから復旧する場合とでは、財政負担に大きな差が生じてきます。

これら公共施設の保全が抱える多くのリスクを回避するために、今すぐに必要な対策に取り組まなければ、近い将来大きな問題となることが予想されます。・・・



### ■ 3 取り巻く状況

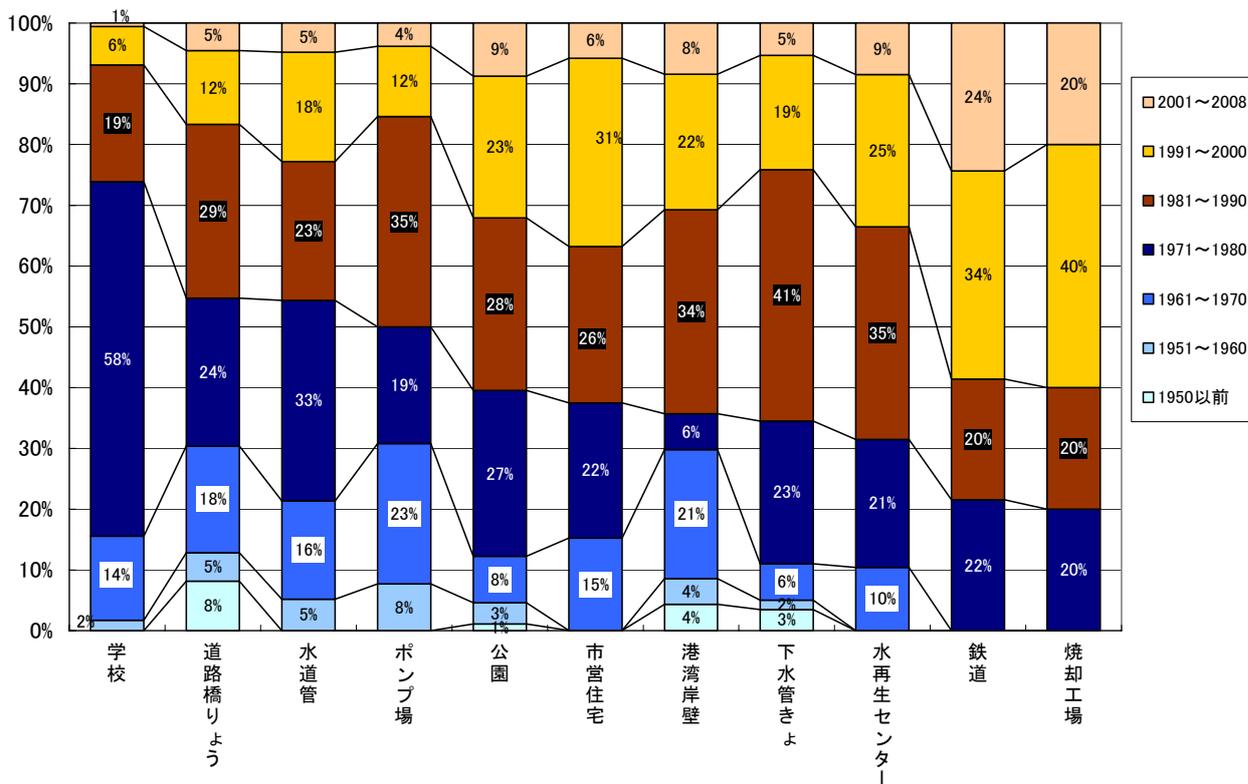
#### (1) 公共施設の現状

本市では、今日まで都市を形成する基盤として、また市民へのサービス提供の手段として、多くの公共施設を整備してきました。その結果として、現在では建築物：約 2,300 施設（市民利用施設：約 1,000 施設、庁舎・事務所：約 660 施設、学校：約 530 施設、市営住宅：約 110 施設など）、土木・プラント系施設：約 6,000 施設、そのほかにも下水道管きよ：約 11,000km、水道管：約 9,000km、道路：約 7,500km など大量の施設を保有しています。

これら保有施設は、高度経済成長の人口急増期に集中して整備してきたため、その大部分は老朽化の進行による問題を抱えています。

これに対して施設の保全費は、年間約 1,100 億円で推移し、厳しい財政状況において十分確保できていない状況にあります。このように保全費が大きく伸びない中でも、新たに必要となった公共施設の新規建設によって施設数は増加し、同時に既存施設の老朽化も年々進行を続けています。

公共施設の供用開始年代別割合



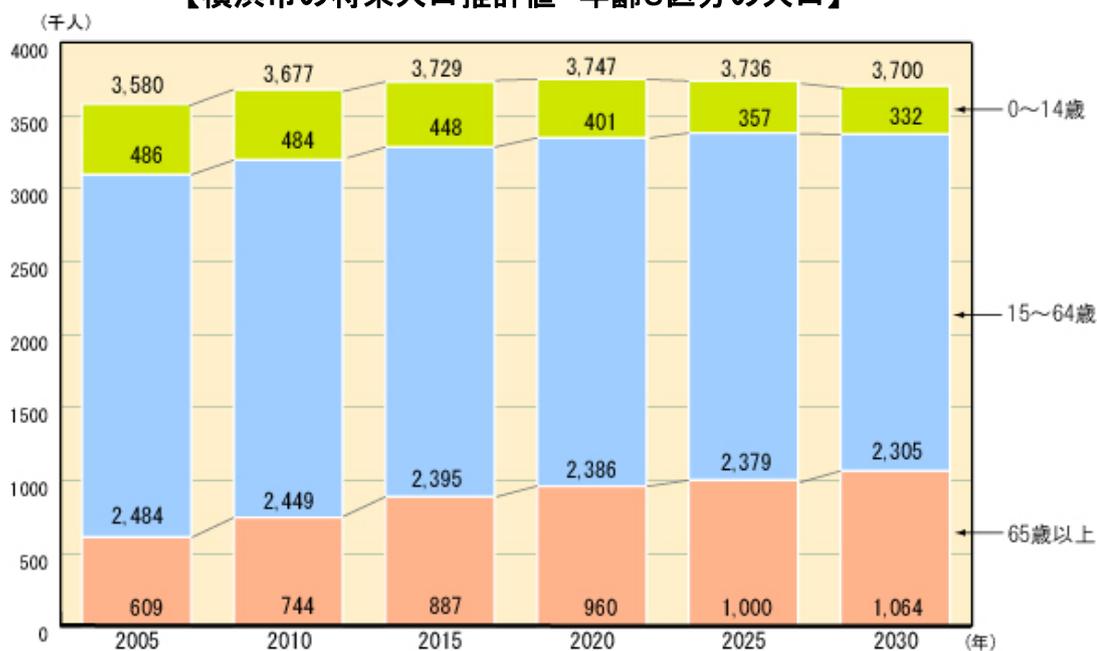
## (2) 状況の変化と今後の見通し

### ア 人口構造の変化

本市の人口は昭和35年（1960年）以降の急増期を経て、今後も平成32年（2020年）までは緩やかに増加し、その後、減少に転じると見込まれています。現時点においても15歳から64歳までの生産年齢人口は既に減少に転じており、今後も減少を続ける見込みです。

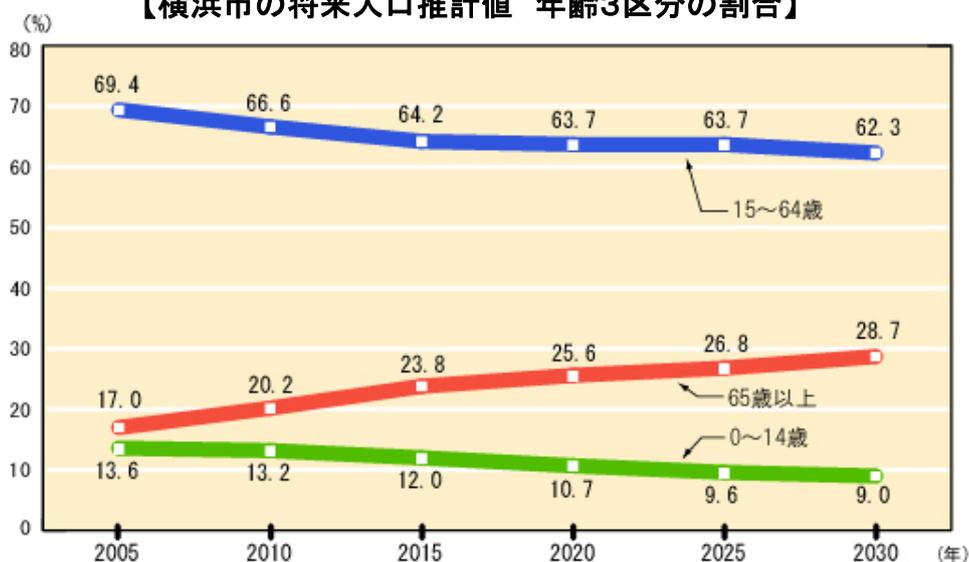
このことから、人口の減少に伴って変化する既存公共施設の需要や、地域ごとの年齢構成の変化による新たなニーズへの対応など、公共施設のあり方についても、今後見直していくことが必要となります。

【横浜市の将来人口推計値 年齢3区分の人口】



出典：横浜市統計ポータルサイト

【横浜市の将来人口推計値 年齢3区分の割合】

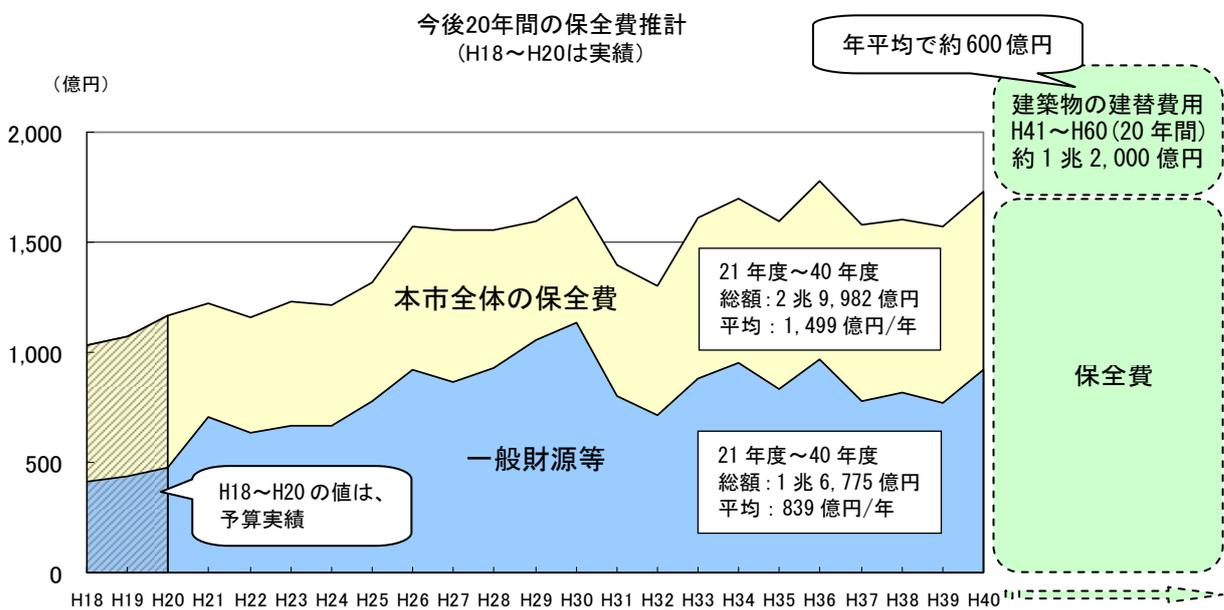


出典：横浜市統計ポータルサイト

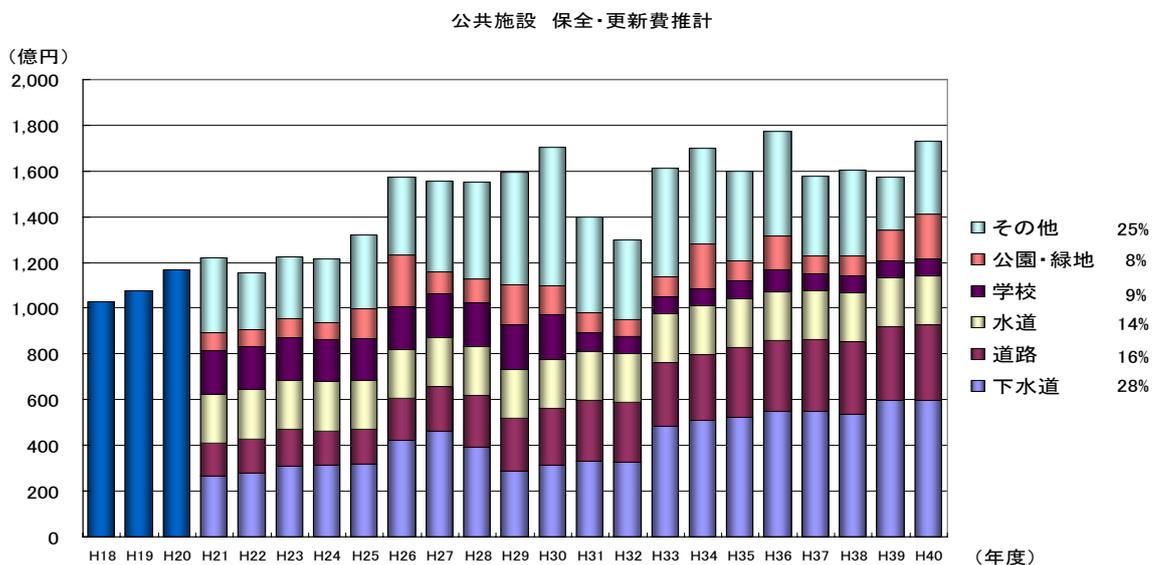
## イ 保全費の増大

本市所有の公共施設について、平成 18 年度に策定した「施設整備・管理基本計画」に基づき、施設別の保全について、個別の保全計画を策定した結果、今後 20 年間で必要となる公共施設の保全費として、企業会計等を含めた本市全体の保全費の合計額は約 3 兆円となり、平成 30 年度には約 1,700 億円、平成 36 年度には約 1,800 億円（両年度とも平成 20 年度の約 1.5 倍）が必要になると試算しています。そのうち保全費の主たる財源である一般財源等（市民税や固定資産税などの市税や市債）の合計額は約 1 兆 7,000 億円となり、平成 30 年度には約 1,100 億円（平成 20 年度の約 2.3 倍）の保全費が必要となると見込んでいます。

更に、建築物については、平成 40 年度までは長寿命化によって建替えが発生しない計画としていますが、平成 40 年度以降の 20 年間では、築後 70 年を経過し建替え時期となる施設が約 490 万㎡発生し、約 1 兆 2,000 億円の建替え費用が必要になると予測しています。



また、この保全費の推計を分野別に見ると、下水道、道路、水道、学校、公園の 5 分野が、保全費全体の 75%を占めていることがわかります。



## ウ 厳しい財源見通し

点検や修繕等に係る保全費は、主に市税等を財源として行われており、主たる納税対象者である 15 歳から 64 歳までの生産年齢人口は、前頁「年齢三区分別人口の実績・推移」から微減傾向にあることがうかがえます。このことから、今後の一般財源の収入については、厳しい見通しになることが予想されます。

## エ 地球温暖化防止への対応

地球温暖化防止への対応として、公共施設によるサービス提供も、既存施設を最大限に活用することにより、建設に伴う資材の消費や解体に伴う廃材の発生を抑制することや、改修などの際に省エネルギー化の取組みや再生可能エネルギーの導入を進めるなど、地球環境への配慮に積極的に取り組んでいく必要があります。

### ●本市の地球温暖化対策の取組

我が国では、気候変動枠組条約に基づき平成 9 年（1997 年）に開かれた第 3 回気候変動枠組条約締約国会議（地球温暖化防止京都会議、COP3）で議決された京都議定書において、平成 20 年（2008 年）から 5 年間で、温室効果ガス 6 種の合計排出量を平成 2 年（1990 年）に比べて 6%削減することを約束しています。

本市は、これらの状況に対して、平成 20 年（2008 年）1 月に「横浜市脱温暖化行動方針：CO-DO30」を策定し、温室効果ガス削減の中期及び長期目標を定めるとともに、そのための行動方針を示しました。この中で、将来目標は、平成 62 年度（1987 年度）までに一人当たりの温室効果ガス排出量を、平成 16 年度（2004 年度）から 60%以上削減することを目指し、平成 37 年度（2025 年度）までに 30%以上削減することを掲げ、「実効性のある取組への政策資源の集中と国・地方自治体における政策イノベーションの喚起」などの 4 つの基本方針のもと取組を進めていきます。また、温室効果ガス排出量の大幅削減などにより「低炭素社会」への転換を進め、国際社会を先導していく「環境モデル都市」として、平成 20 年（2008 年）8 月に国から認定されました。

## ■ 4 課題と対策

このような公共施設を取り巻く様々な状況に応じて、施設を適切に維持しながらサービスを提供していくために、次の3つの課題について対策を講じていきます。

### (1) 社会・経済状況への対応

課題：少子高齢化などに伴う市民ニーズの変化、増大する保全費と厳しい財源見通し、地球温暖化防止への取組など、社会・経済状況の変化に対応しながら必要となるサービスを提供していく必要があります。

対策：今まで整備してきた公共施設の現状について把握し、社会的なニーズや財政状況に最適な質（内容、水準）と量（総量、規模）に、公共施設の見直しを実施します。

### (2) 保全費の財源確保

課題：施設の安全性を確保し適切に維持していくためには、今後増大する保全費に対応して、必要な財源を確保していく必要があります。

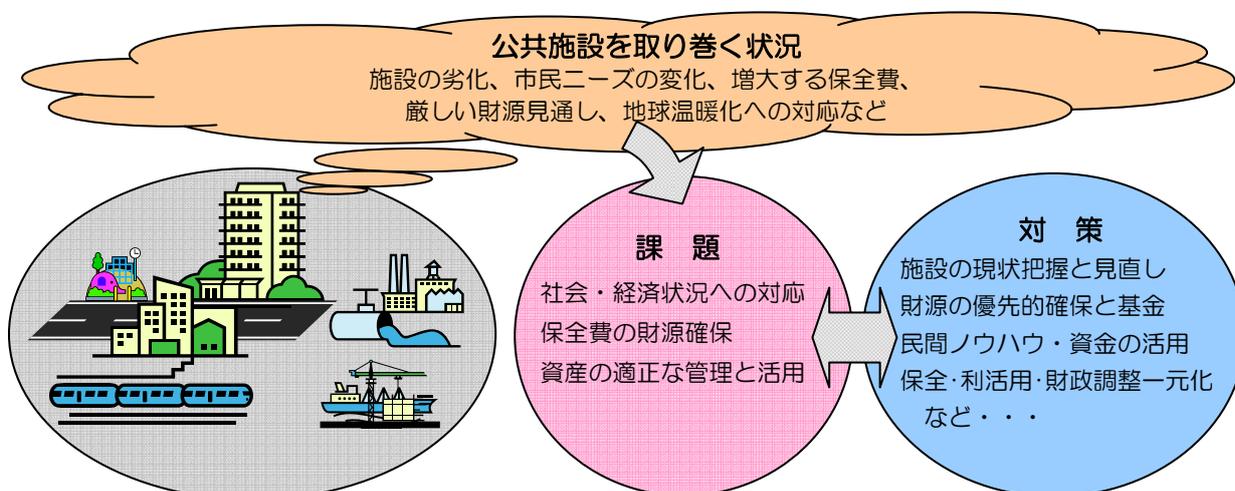
対策：限られた財源の中で、新規整備に対し保全に係る財源を優先的に確保するとともに、不用資産の売却や貸付などを活用した財源確保や、国庫補助金などの積極的な導入に努めるほか、保全に対する補助制度の拡充についても働きかけていきます。

また、PFIなどの民間ノウハウ・資金の導入を進め、保全費に係る歳出の平準化を図るとともに、将来の著しい保全費の増大に備えるために長期的な対応として基金の設置を検討します。

### (3) 資産の適正な管理と活用

課題：限られた財源の中で必要なサービスを提供していくためには、保有資産の管理と活用について効率的かつ効果的に行い、資産を最大限有効に活用していく必要があります。

対策：保有資産を一元的に把握し、公共施設の質や量の見直しと財政的な対応について、保全、利活用、財政調整が連動した執行体制を構築し、効率的かつ効果的な活用を図ります。



## ■ 5 取組方針

この対策の具体的な取組として、次の7項目を方針に定め、基本的な政策の課題を踏まえながら、既存の公共施設について、施設群ごとに財政的視点での施設マネジメントを推進し、効率的かつ効果的な保全と利活用を実施していきます。

### (1) 現状の把握

厳しい財源見通しの中、既存の公共施設について、社会・経済状況に対して適切であるか評価するために、利用状況（利用率、利用内容等）や施設機能（劣化状況、修繕履歴等）、保有及び運営にかかるコスト状況など、各施設の評価に必要な項目について調査を行い、基礎データとして整備します。

#### ア 評価項目の作成

施設の特性に合わせて、最適化の実施や効率的な保全の仕組みを創るために、必要な項目について検討し、評価項目を作成します。

#### イ 調査と台帳整備

作成した評価項目について調査を行い、順次、既存の台帳に情報を追加するなど、基礎データの整備を行います。

### (2) 施設の最適化

把握した情報を基に、効率的な保全を実施する前の点検と確認の作業として、次の視点により施設を評価し、効率的かつ効果的な保全の仕組みとなるよう見直しを行います。

#### 視点1：量の見直し

保全費を縮減するために、施設の総量や規模の縮小について検討します。

ただし、都市基盤系の施設は、その性質によって廃止のない施設があるので、これらの施設で、規模の縮小について検討できる施設については、機能を維持しつつ規模を縮小することにより、保全費の縮減が可能であるかを検討します。

#### 視点2：質の見直し

財政的制約などがある中で、提供するサービスについて、維持できる内容や水準のレベルを検討します。

また、法令などにより決められた内容や水準がある施設については、その内容や水準と比べて、現在の内容や水準が適切であるかを改めて確認します。

#### 視点3：コストの見直し

量や質の見直しをおこなったうえで、更新又は維持する施設について、運営や保全に掛かっているコストを点検し、最小のコストで一定レベルのサービスを提供する方法について検討します。

また、検討に於いては、ライフサイクルコストと財政的制約の両方を考慮し、更新か維持かについて選択するとともに、民間活力を導入する手法についても検討します。

### ●最適化

最適化とは、把握した情報を基に、施設を維持していく上で運営可能なサービスレベルについて検討し、一定の制約の下で維持費の最小化を図っていくことを意味します。

※ 財政状況や利用状況に見合った質・量などを考え、維持できる水準や持てる規模などを見極めながら、選択と集中について、積極的に進めていくことが必要になります。

#### 1 量の見直し

・例えば「学校」では…

人口減少や少子高齢化にあわせて効率的な配置を全市的に見直し、統廃合を進めるなど…

・例えば「市民利用施設など」では…

集会機能など、同様の用途のものについては、設置目的にかかわらず実際の利用状況などにあわせて、統廃合や規模の縮小を進めるなど…

#### 2 質の見直し

・例えば「道路」では…

舗装の管理水準を見直し、計画的な維持・修繕により打ち換え周期を長くするなど…

・例えば「公園」では…

利用状況に合わせて、遊具などを撤去し、防災面で有効な広場とするなど…

#### 3 コストの見直し

・例えば「橋りょう」では…

更新にともない、架け替えをするときの仮設橋の設置について、周辺の条件により変えるなど…

以上のようなことから各施設の特性に合わせて検討し、各局が効果的な見直しを行います。

## ア 評価基準の設定と評価

施設の特性に合わせて、今後の方向性を決めるための基準や、維持していく場合の水準など、見直しを行うために必要となる評価基準を必要に応じて設定し、施設の基礎データを基に、施設の評価を行います。（これまでに同様の基準などがあり、特に基準の見直しが必要ない場合は、それを基に評価をおこないます。）

## イ 施設情報の公表

量や質の見直しを行う施設で、見直しを実施するにあたり、施設の状況（利用状況、施設機能、コスト状況など）や評価結果について広く周知し、理解を求めていくことが必要な場合は、その情報の公表などについて検討し、必要に応じて公表をします。

## ウ 施設の見直し

基礎データ（利用状況、施設機能、コスト状況などの評価項目）を基に行った評価結果に加え、施設情報を公表した場合に得た意見などを基に、社会・経済状況に最適な施設の質と量に見直します。また、質と量の見直しが困難な施設についても、保全に掛かるコストを見直します。

### ●評価時の視点として配慮すべき事項

1 容積率やスペースに余裕のある施設又は不用となる施設などについては、立地条件や規模、財産価値など、転用、賃貸、売却などの可能性に関しても調査をしておくなど、有効な資産活用の視点も考慮します。また、国庫補助金を入れている施設の場合は、補助金の返還の有無についても確認しておきます。

2 提供するサービスによる地球環境への影響、特に温室効果ガスの排出量については、排出量削減の視点も考慮します。

※例としては、施設の統廃合や規模縮小などの検討時に、コスト面で同等の複数案に対して、環境性能による優劣を評価するなど。

### (3) 保全の仕組

限られた財源で効率的に施設の安全管理をするため、定期点検を強化するとともに、新技術の導入や民間活力の導入について検討を進め、施設の特性にあった低コストで効果の高い保全の仕組みをつくり実施します。

#### ア 定期的な点検の強化

施設の安全性を確保しながら、保全計画の見直しに必要となる定期的な点検について、施設の特性にあった点検周期と方法を検討し、効率的かつ効果的な定期点検の実施方法を構築します。既に、同様の定期点検が行われている施設については、再度、効率性と効果について検証します。

#### イ 適切な保全方法の検討

最適化によって施設規模や管理水準などが見直された場合に限らず、保全の方法について新技術の導入や民間の活用など、最少の費用で最大の効果を発揮できるような手法を検討し、積極的な導入を図ります。

#### ウ 施設群ごとの管理執行体制の強化

財政状況を考慮しながら、定期的な点検や適切な保全を実施するために、施設群ごとの限られた財源の中で、効率的かつ効果的な保全を実施していくための、管理執行体制について機能を強化します。

##### ●点検や保全における担い手

点検や保全を継続的に行っていくために、必要なノウハウを適切な担い手に継承して行くための方法や手段等についても検討します。また、ハマロードサポーターなど、市民との協同による手法についても積極的に導入していきます。

##### ●保全方法と実施時期の検討時の視点

保全方法の検討に於いては、「横浜市脱温暖化行動方針ロードマップ／環境モデル都市アクションプラン」の市役所対策における「省エネ推進」や「再エネ・未利用エネ推進」などの取組方針に基づいた保全方法の導入や、これらの事業との実施時期の調整などに配慮する。

### (4) 利活用の仕組み

主に都市基盤系施設を除く建築物系施設について、転用可能施設や余剰スペース（余剰床、余剰敷地等）の情報を一元的に把握するとともに、今後必要となる施設ニーズなどの情報を集約する仕組みをつくり、全庁的な施設利活用の総合調整を実施します。

#### ア 情報集約の体系化

各区局は、所管施設の利用状況や施設機能などに関する施設情報を把握し、常に情報の更新を行うようにするとともに、これらの情報と新たなニーズや民間からの活用提案などについて、一元的に把握できるよう情報の集約方法を体系化します。

#### イ 利活用の総合調整体制の整備

一元的に把握する転用可能な施設情報や将来的な施設ニーズ、民間からの提案を基に、区局をまたがる利活用の総合調整を行う体制を整備します。

### ●利活用総合調整の対象

本方針の利活用総合調整の対象とする施設は、既存の建築物系施設とその敷地を対象とし、転用が困難な道路、公園、下水道などの都市基盤施設などは、対象外とします。

## (5) 財政の仕組み

施設を維持していく上で、保全費が増大する一方、高齢者人口の増加により扶助費が増加していくことなどから、保全費に充てられる財源は厳しくなることが予想されます。

限られた財源の中で、施設の最適化などによって歳出を抑制するとともに、新規整備を見送ることや、新たな歳入の確保に努めるなどにより、保全費の拡充を図ります。また、将来の財源負担を軽減するための、基金の設置について検討するほか、民間活力の導入などにより保全費の平準化を図ります。

### ア 歳出の抑制

施設の質・量などについて見直す「最適化」や、定期的な点検と新技術の導入などによって効率的な保全を行う「保全の仕組み」により、歳出の抑制を進めます。

### イ 保全費の拡充

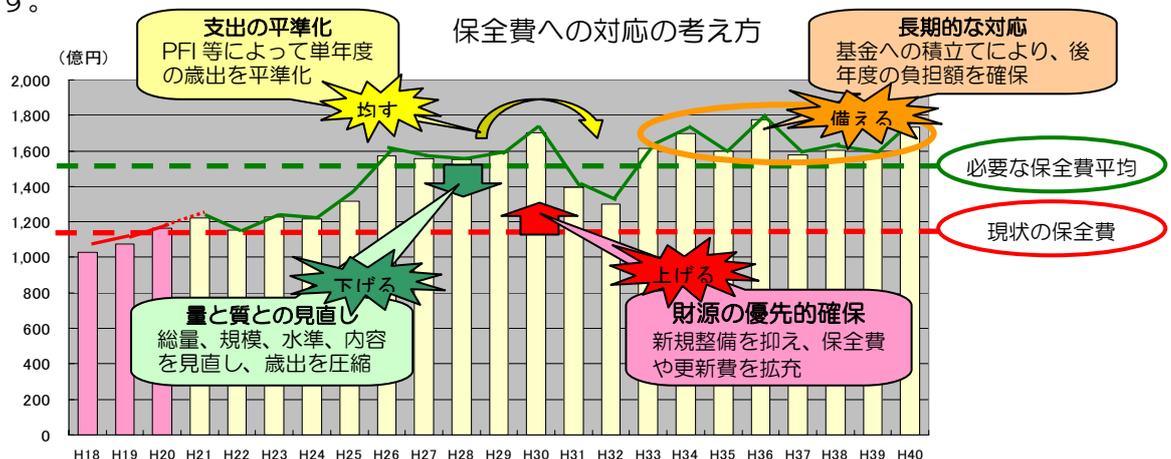
施設の整備や保全に要する投資的経費である施設等整備費の中で、新規整備を見送ることなどで、保全に係る歳出を優先的に確保します。また、施設数や施設規模などの見直しによって生じる余剰スペースの貸付や、廃止施設の売却など施設の利活用による収入を保全費に充てるなど新たな財源確保に努めます。

### ウ 後年度負担に対する財源確保の平準化

将来著しく増加する保全費に対して各年度の歳入では対応できないため、計画的に実施する大規模修繕工事などの保全費を対象として、事前に積み立てておくための基金の設置については、「ア 歳出の抑制」や「イ 保全費の拡充」による効果を検証した上で積立時期や積立額を検討します。

### エ 歳出の平準化

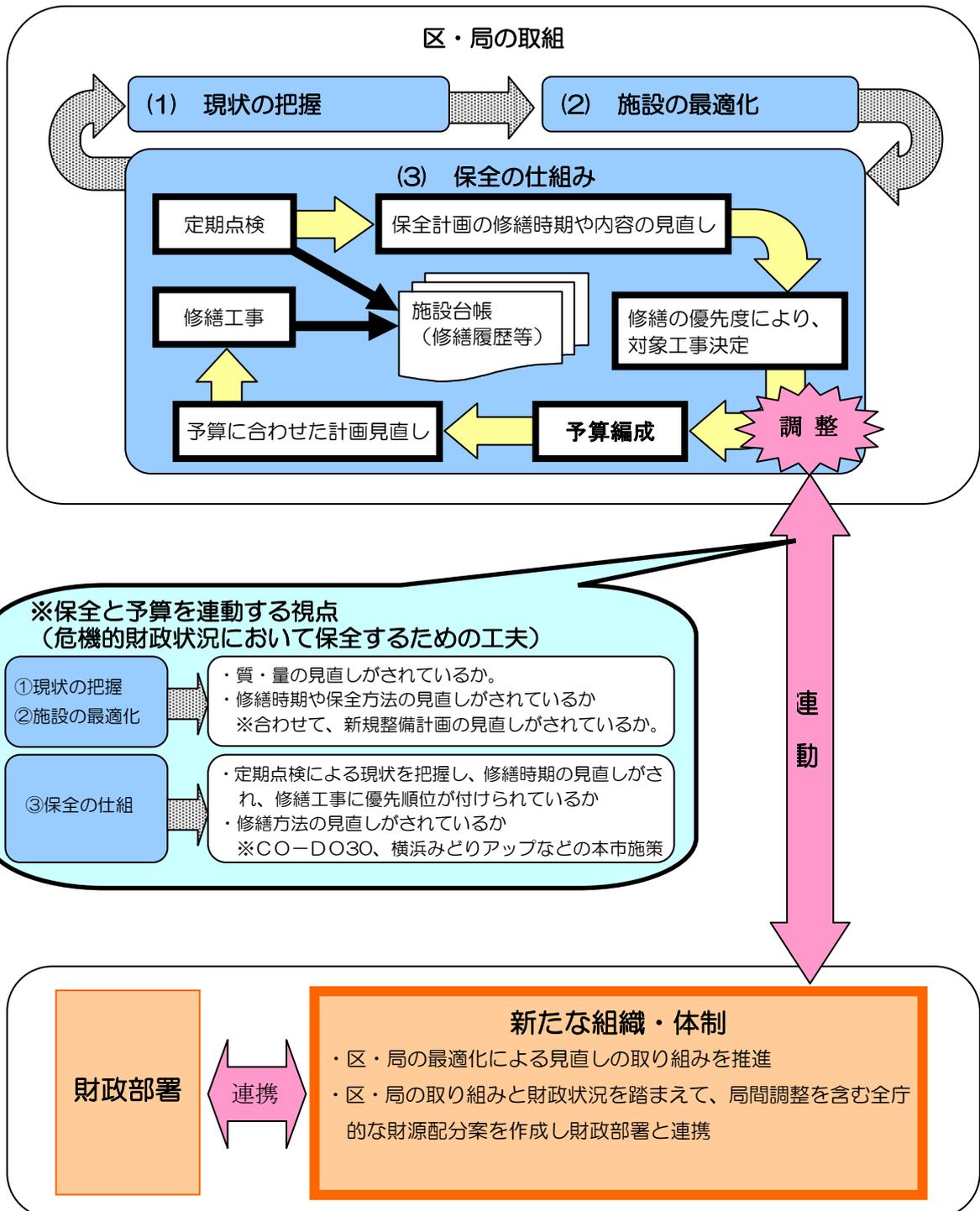
毎年度の保全費の増減に対応するため、歳出の平準化に努めます。具体的には、一定額を長期に渡り分割払いにできるPFIの手法を用いることや、限られた財源を効果的に執行するために定期的な点検を基にした修繕時期の見直しなどにより歳出の平準化を図ります。



## オ 保全と予算の連動

厳しい財政状況にあることから、限られた財源を効率的かつ効果的に執行するため、「(2)施設の最適化」による公共施設の内容や規模などを改めて見直すとともに、「(3)保全の仕組み」による定期的な点検の強化により施設の状況を適切に把握し、修繕時期や工事内容などの見直しを行います。

そのうえで、保全の仕組みにより必要となる修繕工事について、保全費が適切に対応できるように、局間や年度間に渡る予算の配分調整を行うなど、保全と予算が連動した仕組みをつくります。



## (6) 民間のノウハウ・資金等の活用

毎年度の保全費にかかる歳出額の軽減、サービス水準の向上、地域経済の活性化等を図るため、適切な公民の役割分担や情報提供、モニタリングの実施などを前提に民間のノウハウ・資金等を活用します。

### ア 民間活力を活かした施設の保全

施設の修繕や管理業務について、PFI や指定管理制度、包括的管理委託など民間のノウハウ・資金を活かす手法や、新技術の導入について検討し、支出の削減と適切な水準の確保を図ります。

### イ 資産の有効活用

民間への活用可能な施設の情報提供を進め、利活用に関する提案を積極的に求めるとともに、広告事業やネーミングライツなど資産の有効活用と新たな財源の確保を進めます。

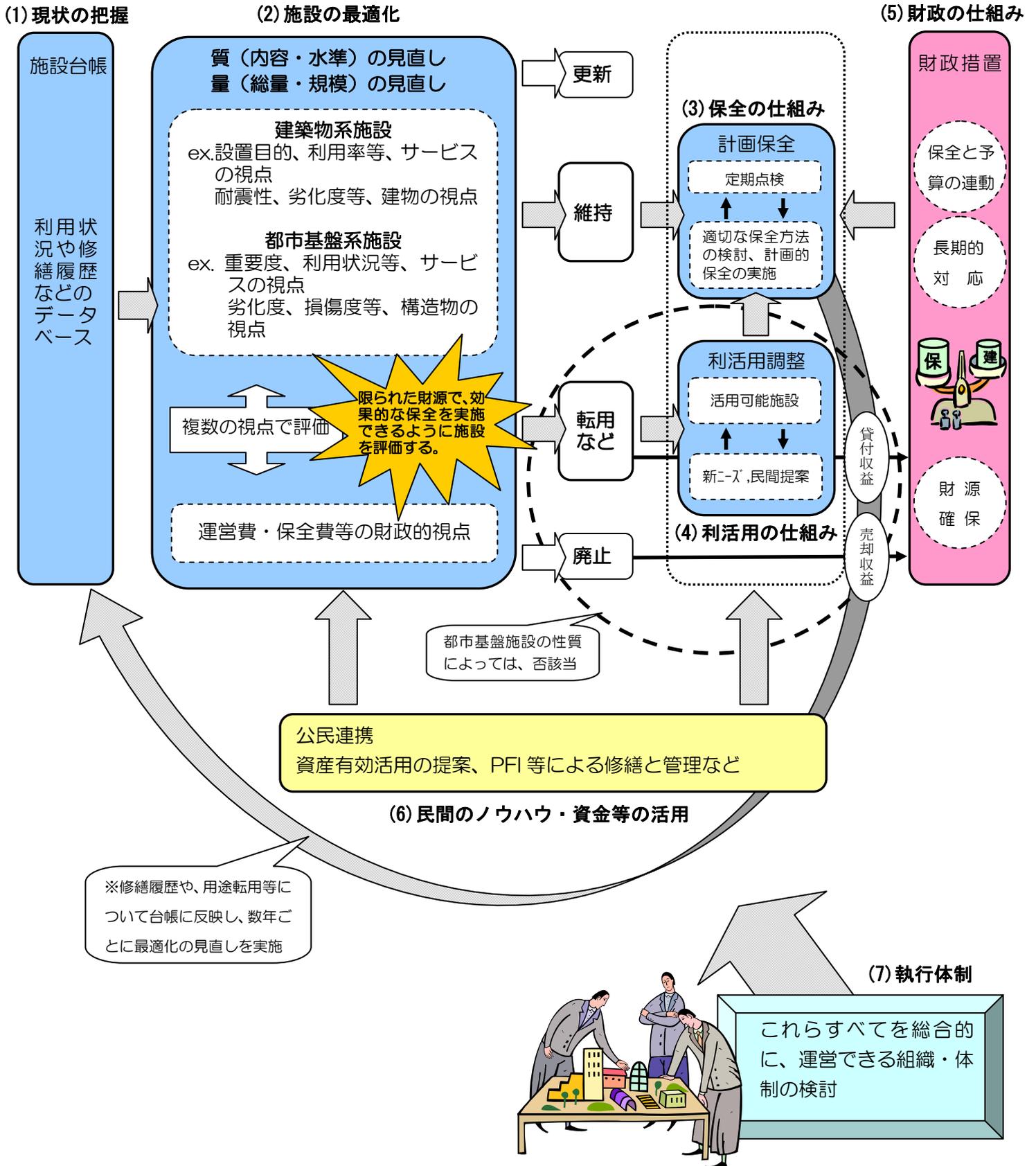
#### ●PFIの活用方法

保全へのPFIの活用については、機器の更新などに伴うBTO方式など、従来から行っている手法に加え、大規模修繕と運営を行うRO方式（Rehabilitate-Operate）などの導入についても検討していきます。

## (7) 執行体制

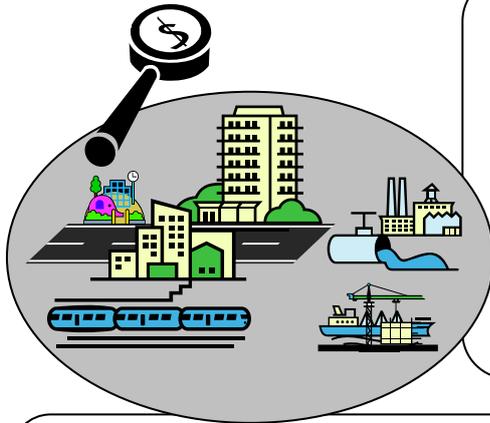
区局を越えた政策的及び財政的な視点による施設の保全と利活用について、施設データなどの情報を一元的に把握するとともに、公共施設の適切な保全・利活用をアセットマネジメントの観点から推進する（保全・利活用の総合調整、最適化と財政の仕組みの連動、資産の有効活用）新たな組織・体制を整備します。

# 取組方針全体のイメージ



## (1) 現状の把握 イメージ

※施設群ごとに、所管局で取組を実施



### ア 評価項目の作成

施設の特성에応じて、最適化や効率的な保全のために、どう  
いう評価が適切か検討し、その評価に必要な調査項目を決定

●視点：財政状況を考慮し、施設の状態が適切であるかを評価  
するのに必要な情報を選定する。

Ex・需要に対して供給が過剰ではないか？

- ・法令で求められる水準より高くないか？
- ・何処がどのように劣化、損傷しているのか？
- ・どういう保全方法が適切なのか？
- ・運営や保全にかかっているコストは適切か？
- …などを継続して評価できる必要最小限の項目を選定



### イ 調査と台帳整備

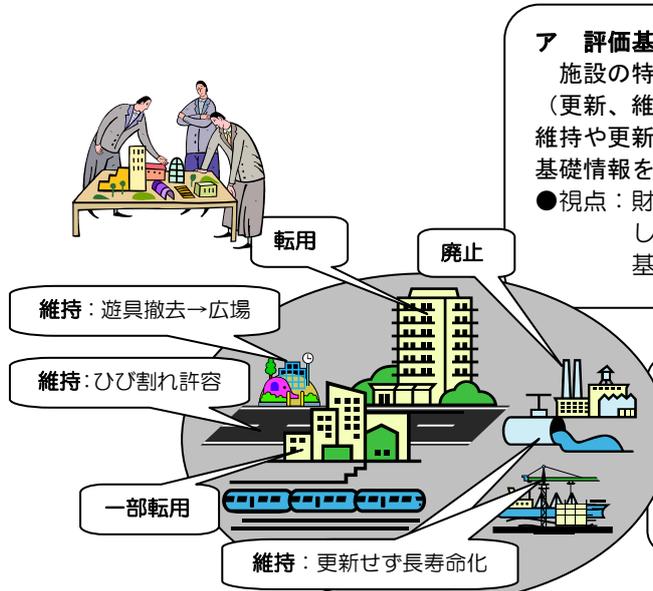
必要な評価項目について順次調査し、既存の台帳へ情報を追加するなどして、最適化や  
効率的な保全を行うための基礎データを整備

●視点：基礎データを活用して評価する目的を明確にし、調査する対象が多いものについて  
は、必要なもの（対象、項目）から順次調査し、計画的に基礎データを整備するこ  
とで段階的な活用などを考える。



## (2) 施設の最適化 イメージ

※施設群ごとに、所管局で取組を実施



### ア 評価基準の設定と評価

施設の特性に  
応じて、施設自体の今後の方向性  
(更新、維持、転用、廃止)を決める際の基準や、  
維持や更新をする場合の水準などについて設定し、  
基礎情報を基に施設を評価

●視点：財政状況を考慮したうえで、負担を軽減  
し、必要なサービスを提供できる適切な  
基準はどの程度かについて十分検討する。



### イ 施設情報の公表

見直しを行ううえで、施設の今後  
の方向性や設定した水準などについ  
て理解を促すために、現状を知っ  
てもらう必要がある場合は公表を検討



### ウ 施設の質（内容、水準）・量（総量、規模）及びコストの見直し

基本的な施策の課題を踏まえながら、評価結果と施設情報の公表で得た意見などを基に、財政状況を  
考慮した施設の質・量の見直しを実施 ※施設の性質によっては、質・量の見直しが馴染まない場合も  
あるので、それらの施設については、基礎データを基にした評価結果から、更新か維持かについて効  
率的な方法を選択し、適正なコストに見直します。

●視点：現状と将来的なニーズを考慮し、財政的に保有できる量と維持でき  
る水準などについて、最適な見直し案を検討するとともに、見直しの実施  
においては、必要に応じて広く市民の意見を求めます。



総数:多→中

水準:高→中

### (3) 保全の仕組み イメージ

※施設群ごとに、所管局で取組を実施

維持する  
施設

保全



#### ア 定期的な点検の強化

施設の特性に応じて、最適な点検方法と点検周期について検討し、効率的かつ効果的な定期点検の方法を構築し実施

●視点：定期点検の実施による危険箇所の把握（安全性の確保）と、実態に合った保全計画の修正（計画の定期的な見直し）が行える方法とする



#### イ 適切な保全方法の検討

新技術の導入や民間による施設管理など、費用対効果の高い保全方法について検討し、積極的に導入することで歳出を削減

●視点：修繕と施設管理を行う RO 方式の PFI や、包括的管理委託など、民間の活用について検討する。

#### ウ 施設群ごとの管理執行体制の強化

局ごとに、財政状況を考慮した費用対効果の高い保全方法の検討や、配分財源の中で施設の安全性を確保するための定期点検と保全工事の実施について、効果的かつ効率的な管理と執行を行う体制について強化



民活

財源配分調整など

(7) 執行体制

#### (6) 民間のノウハウ・資金等の活用

※施設群ごとに、所管局で民活を推進し、新体制がサポート

(7) 執行体制

#### (5) 財政の仕組み

※新体制で総合調整を実施

(7) 執行体制

#### (4) 利活用の仕組み イメージ (主に建築物系施設)

※施設所管局と、新体制で取組実施

新たな財源確保

民活

転用する  
施設

利活用



#### ア 情報集約の体系化

施設情報と新たなニーズ（整備計画など）の把握、活用可能施設などの抽出、民間からの活用提案などについて一元的に把握するために情報集約の方法などについて体系化

#### イ 利活用の総合調整体制の整備

一元的に把握する情報を基に区局間をまたがる利活用の総合調整を行う体制を整備

活用可能な  
施設の情報

総合調整

新たなニーズ

民間からの活用案

## ■ 6 施策の進め方

7項目の取組方針に基づき、具体的な施策を以下のスケジュールで進めていきます。

### (1) 基本方針に基づく取組内容の策定

公共施設が持つ特性や保管理体制の違いなどから、建築物系施設と各都市基盤系施設の区分に分けて施策を推進して行きます。

#### ア 建築物系施設

建築物系施設（特に市民利用施設）については、利用状況や運営経費などによる施設利用のコストの比較などが容易であり、施設配置の適正さや、転用、類似用途の統廃合の可能性についても、横断的な視点で検討を行っていく必要があります。

また、市民利用施設の保全に関しては、平成 19 年度に公共建築物保全データベースを構築し、まちづくり調整局で一元的な保全を実施している体制もあることから、本基本方針の(1)現状の把握、(2)最適化、(3)保全の仕組み、(4)利活用の仕組み、(6)民間のノウハウ・資金の活用に基づいた「基本方針に基づく取組内容(建築物編-市民利用施設等-)」(添付資料)により、施設のマネジメントを進めます。

#### イ 都市基盤系施設

都市基盤系施設については、橋りょうや道路など既にアセットマネジメントを進めている施設や、水道事業、交通事業及び下水道事業のように経営的視点からマネジメントに取り組んでいる施設など、施設群ごとに考え方や取組の状況が異なります。

また、施設特性の違いによって統一的に扱うことが困難であることから、本基本方針に基づき、最適化や限られた財源での保全の仕組みなど、財政状況を考慮した施設のマネジメントについて、施設群ごとに取り組むこととします。

各局は、主に本基本方針の(1)現状の把握、(2)最適化、(3)保全の仕組み、(6)民間のノウハウ・資金の活用などに基づき、平成 21 年度中に今後の基本方針に基づく取組内容とスケジュールを定め、そのスケジュールに基づき施設のマネジメントを進めます。

### (2) 財政的視点での施策

保全のための財政の仕組みについては、建築物系・都市基盤系施設双方を対象に、本基本方針の(1)現状の把握、及び(2)最適化により計画保全に取り組む施設に対して、点検結果に基づく計画の見直し並びに施設の重要性及び財政見通しなどが連携した予算の編成及び執行の「ガイドライン」を平成 21 年度中に策定し、平成 22 年度の予算編成に合わせて一部試行を行い課題の抽出や対応を検討した上で、施設ごとの取組状況を踏まえ平成 23 年度予算編成から本格的実施を目指します。

なお、保有土地の活用・縮減について、これまでの保有土地の活用・縮減の取組を整理・拡充し、民間売却や貸付を中心とした資産活用方針を平成 21 年度中に策定するとともに、公民連携による公有資産利活用を促進し、資産の有効活用を積極的に取り組みます。

### (3) 執行体制の整備

執行体制の整備については、基本方針の(7)執行体制に基づき、全公共施設の保全・利活用に関するデータを一元的に把握し、計画的な維持保全を推進するとともに、特に、建築物系施設については、「基本方針に基づく取組内容(建築物編-市民利用施設等-)」(添付資料)に基づいた既存施設の利活用などの最適化について実施できる執行体制を、平成 22 年度を目途に整備します。

## ■ 7 検証と見直し

この基本方針に基づき各施策を進めるとともに、概ね5年ごとに最適化による施設の質・量の見直し効果と効率的な保全方法による保全費の削減効果などを検証し、次の長期的な保全費の推計や適切な保全方法などを定める保全計画の策定を行っていきます。

また、その際には、社会・経済状況や市民ニーズの変化に対応しながら、財政状況にあった施設の保全が将来にわたって可能となるように、公共施設の保全・利活用のあり方について検討を行い、基本方針の見直しや具体的な施策の立案を行っていくこととします。

終わりに・・・

厳しい財政状況の中で必要な保全費を確保し、施設を維持していくためには、現状を正確に把握したうえで、真に必要なものを選択し、集中的に投資をしていくことが重要になります。

(施設整備計画の見直し)

そのためには最適化によって、将来どの程度の公共施設の質と量が必要なのかを考え、戦略的に施設をどう配置していくかについて議論する事が必要です。また、議論をするうえで、今後の整備計画についても適宜見直していくことを考えなければ、現在保有している施設さえ、維持できなくなる可能性が有ります。この基本方針は、既存施設の保全と利活用を対象とした方針ですが、施設整備と維持保全は、市民サービスを提供していくうえで切離せない関係にあるため、総合的に考えていく必要があります。

(環境へ配慮した施設整備)

そして、様々な見直しをおこなったうえで、なお、必要な施設を整備しなければならない場合には、ライフサイクルコストや環境への配慮について考慮し、持続可能な施設として整備していくなど、総合的に考える必要があります。

(民間活力の積極的導入)

また、サービスを提供していくうえで、全てを行政自らが提供する事を考えるのではなく、より良いサービスを、より低コスト、低リスクで提供する方法について、民間との役割分担を考えていく事も必要です。