

# 島田市公共建築物管理適正化基本方針



平成27年3月

島 田 市



～ 目 次 ～

はじめに	1
<b>1 現状及び課題</b>	
(1) 公共建築物の現状・将来の見通し・課題	3
(2) 公共建築物を取り巻く諸情勢	8
(3) 現状及び課題の整理	11
<b>2 基本的な方針</b>	
(1) 計画期間	12
(2) 取組体制	13
(3) 現状及び課題に関する基本的な認識	14
(4) 管理に関する基本的な考え方	15
(5) 適正化に向けた取組に関する考え方	18
(6) フォローアップの実施方針	21
<b>3 当面の取組</b>	
(1) 土木構造物（狭義のインフラ）等について	22
(2) 広域的な取り組みについて	22

## はじめに

### 経緯

市民生活や社会経済活動を支えるさまざまな公共施設の老朽化については、平成24年12月の中央自動車道笹子トンネル事故などを契機とした社会的な関心の高まりを受け、今後急増する老朽施設を戦略的に維持管理・更新する必要性が広く認識されるようになりました。

島田市では、まちづくりの総合的な指針となる「島田市総合計画 後期基本計画」を平成25年度に策定し、「人と産業・文化の交流拠点 水と緑の健康都市 島田」という「まちの将来像」の実現に向け、平成26年度から平成29年度までの4年間で取り組むべき施策を明らかにしたところです。

この「後期基本計画」では、「少子高齢化や限られた財政状況を踏まえ、今後一斉に更新時期を迎える公共施設の在り方を検討する必要がある」という課題認識のもと、「公共施設の整備と適正配置」を「施策の柱」の一つとして位置づけるとともに、「公共施設の利用状況や財政状況を考慮しながら、公共施設の効果的な更新や配置の方針を検討し、整備を行う」という「めざす姿（施策推進のための目指すべき方向性）」を示しています。

また、この「後期基本計画」の策定に際して実施した「市民意識調査」では、島田市の行政運営についての質問に対し「公共施設の効率的な活用」を望む回答が最も高くなっています。

これらを踏まえ、島田市では、平成26年度に「島田市公共施設マネジメント」の取組を本格的にスタートさせました。「島田市公共施設マネジメント」の取組は、公共建築物（いわゆる「ハコモノ」）、土木構造物（狭義のインフラ）、公営企業の施設、プラント系の施設その他の島田市が所有する全ての公共施設を対象としています。初年度の取組として、公共建築物を対象とした実態調査を実施し、基本情報（延床面積、建築年等）、品質・収支・利用に関するデータを収集しました。そして、その内容を取りまとめ、公共建築物の「ありのままの姿」を、公共建築物を取り巻く社会情勢とともに「見える化」するため、「島田市公共施設白書」を作成し、平成27年2月に公表しました。

### 策定趣旨

この「島田市公共建築物管理適正化基本方針」では、「島田市公共施設白書」を通して明らかとなった公共建築物に関する課題を整理し、将来の公共建築物の望ましい在り方を検討します。その上で、今後の人口や財政に関する予測に基づき、「島田市として将来どれだけ公共建築物を持てるか」の目安などを明らかにすることを通して、公共建築物の適正な管理に関する施策を推進するに当たっての基本的な方針を示すことを目的として策定します。

なお、この基本方針に掲げる内容は、平成26年4月22日に総務省が示した「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」において記載すべき事項として示された内容を踏まえたものとします。

## 市の施策の中での位置づけ

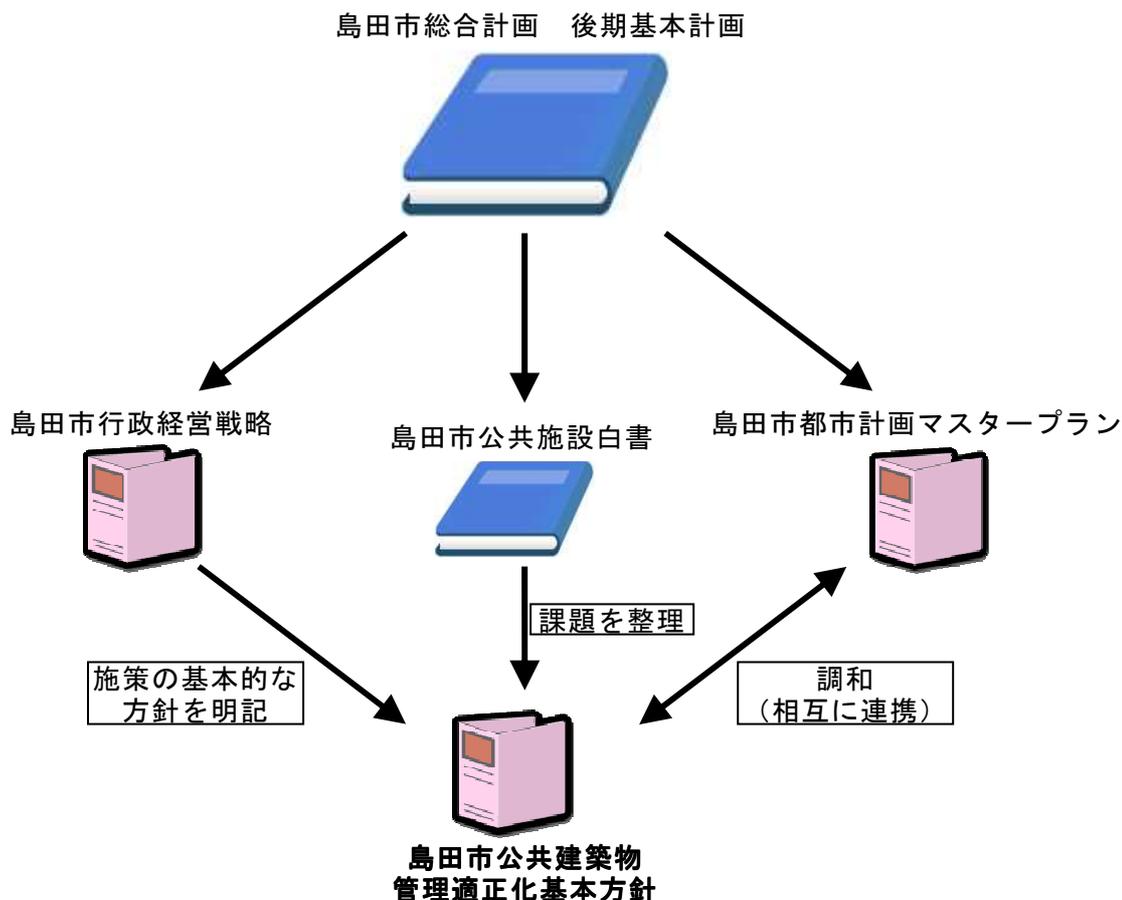
### ○行政経営（市役所づくり）に関する計画との関係

この基本方針は、「島田市総合計画 後期基本計画」に掲げる施策の柱の一つである「公共施設の整備と適正配置」を推進するための方針であると同時に、市の行政改革のための新たな指針として平成26年度中に策定する「島田市行政経営戦略」を推進するための施策の基本的な方針として位置付けます。

### ○地域経営（まちづくり）に関する計画との関係

「島田市公共施設マネジメント」の取組は、将来にわたり市の財政の健全な運営を確保しつつ、「まちづくり」の視点から公共施設全体の最適な配置を実現することを目指すものであることから、この基本方針に沿って施策を実施するに当たっては、「島田市都市計画マスタープラン」に示された地域別構想の内容を踏まえ、まちづくりに関する施策との調和に十分に配慮するよう努めることとします。

図 1 施策の体系（イメージ）



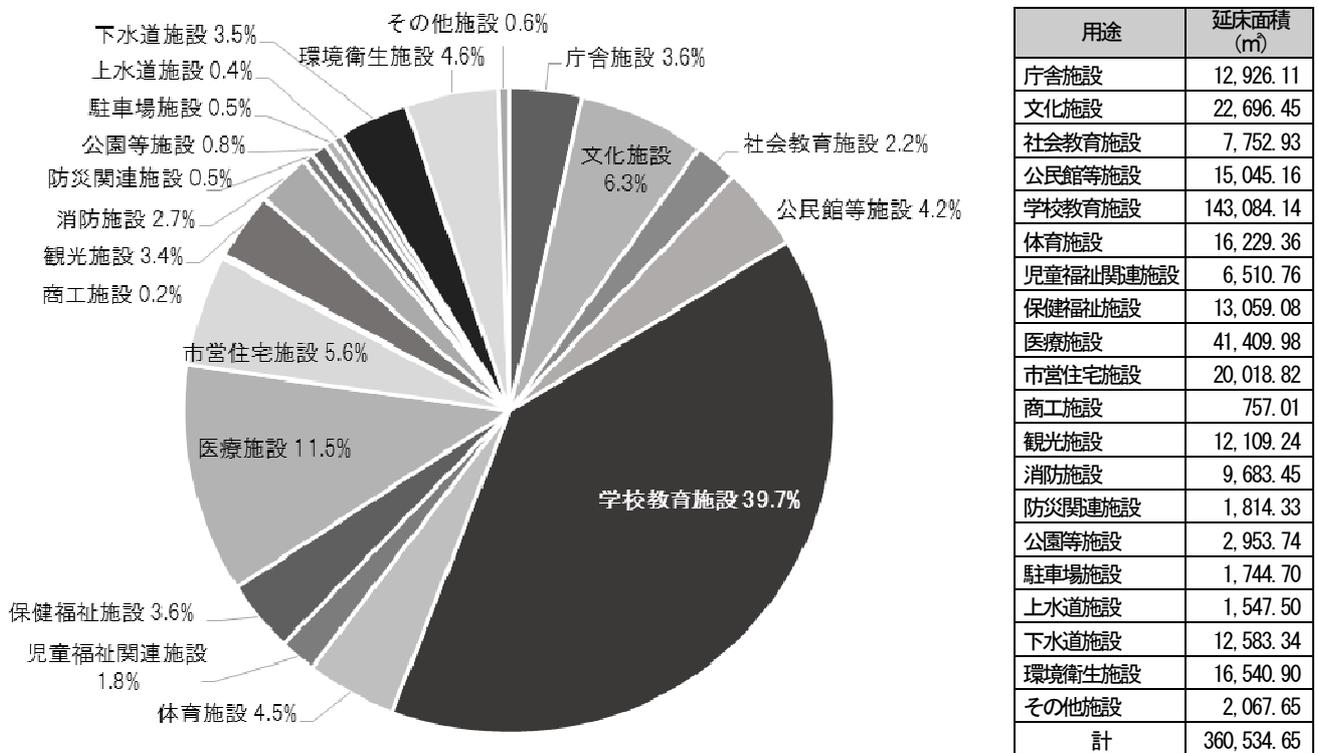
# 1 現状及び課題

## (1) 公共建築物の現状・将来の見通し・課題

### ① 用途別保有状況

- ・島田市では、高度成長期以降における人口の増加を背景に、市民生活や社会経済活動を支えるため、必要な公共建築物の整備を進めてきました。
- ・「島田市公共施設白書」において対象とした公共建築物（以下「白書対象施設」という。）の延床面積の合計は、約36万㎡となっています。この内訳を用途別にみると（図2）、学校教育施設が約14万3千㎡で全体の約40%を占めています。次いで、医療施設が4万1千㎡で約12%、文化施設が約2万3千㎡で約6%となっています。

図2 用途別の延床面積の内訳（平成26年3月末現在）



## ② 建築年別整備状況

- ・白書対象施設の建築年別の整備状況をみると、昭和50年代から60年代にかけて集中的に建築されていることがわかります（図3）。これを建築後の経過年数（築年数）別に整理すると、経過年数が26年から40年までの間にある建物が全体の約46パーセントと占めることとなります（図4）。

図3 建築年別整備状況

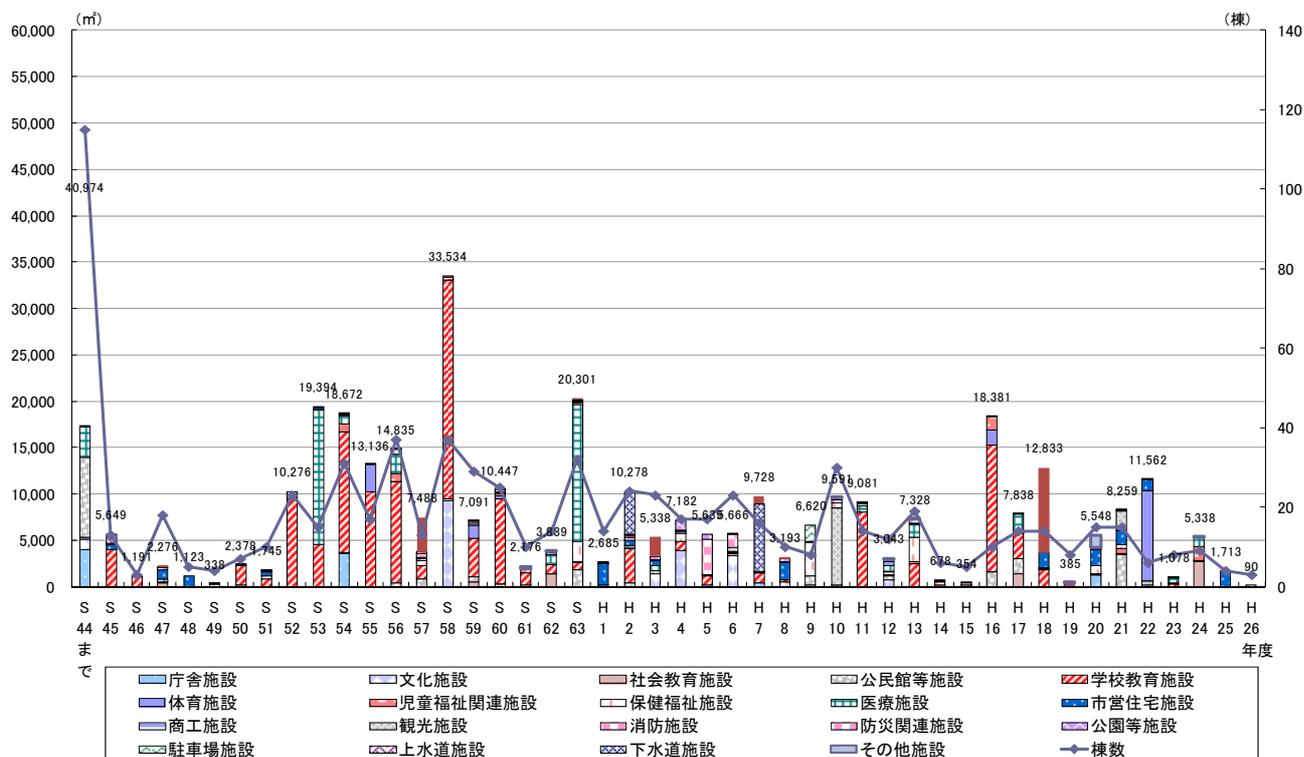
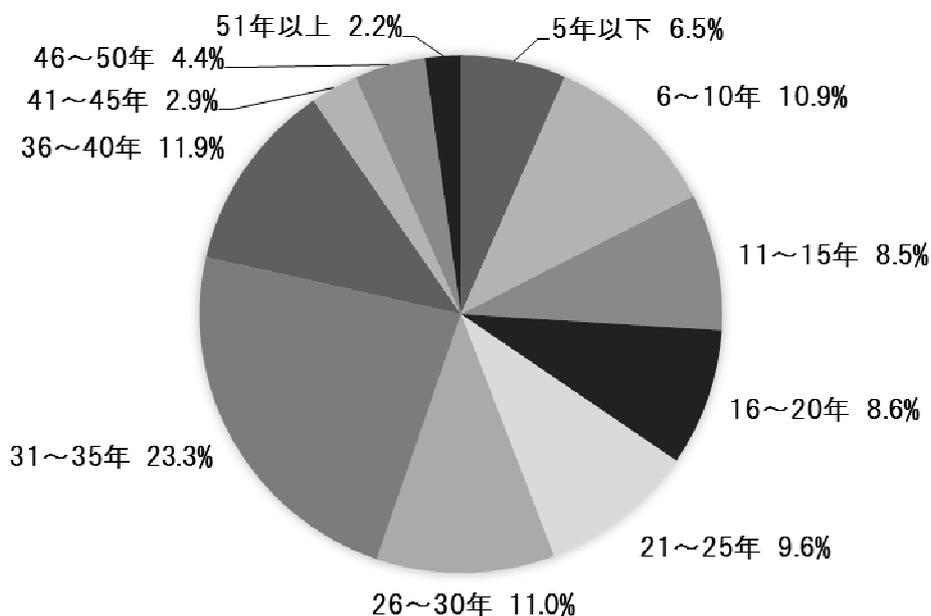


図4 築年数別割合（延床面積）

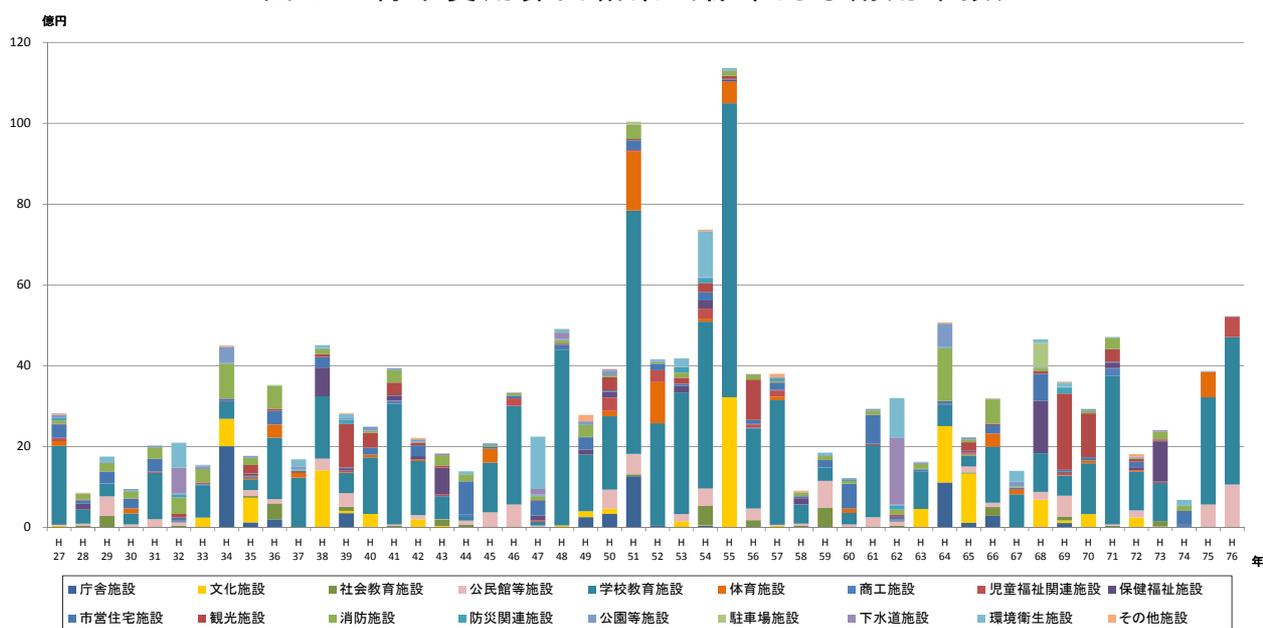


### ③ 公共建築物の修繕、更新に係る費用の長期的な見込み

《標準的な耐用年数での試算》

- ・白書対象施設の中で特に高い割合を占めている、昭和50年代から60年代にかけて建築された建物は、既に建築後約30年を経過しています。
- ・今後、これらの老朽化が一斉に進行することに伴い、大規模な修繕や更新のため、支出が増加することが予測されることから、これらの建物を現状のまま保持することとした場合※に将来必要となる修繕及び更新のための費用について、一定の条件で試算しました（図5）。

図5 将来費用算出結果（標準的な耐用年数）



期間	年度あたり平均費用	合計費用
将来10年間	約 21.9 億円	約 219 億円
将来30年間	約 34.3 億円	約 1,029 億円
将来50年間	約 32.1 億円	約 1,603 億円

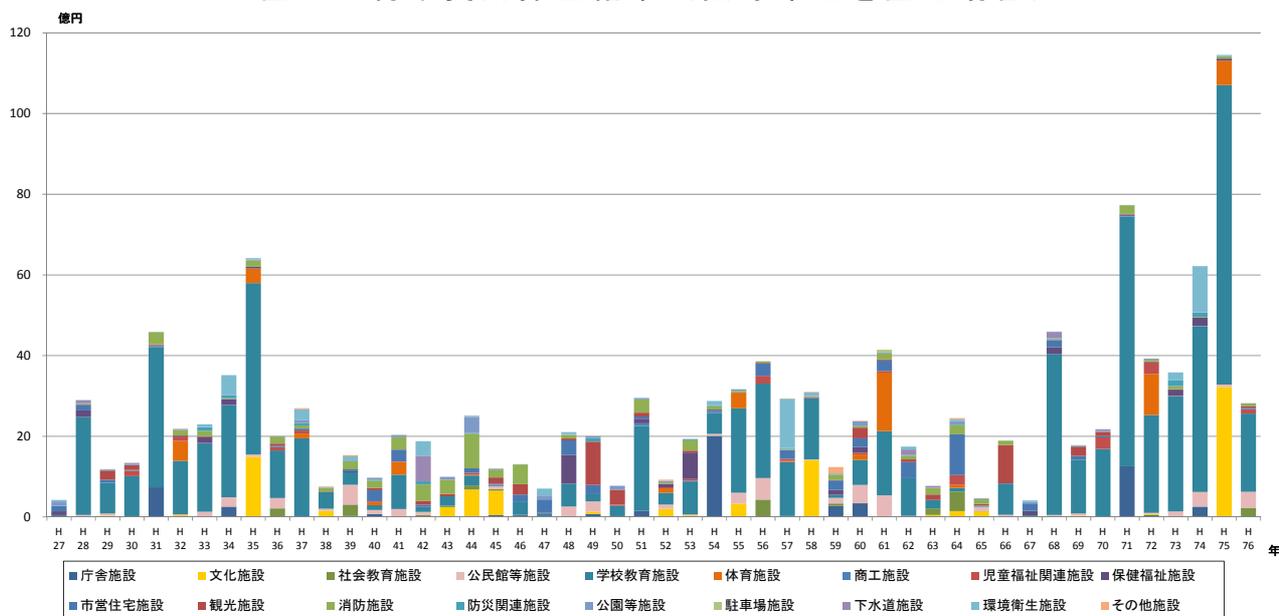
- ・建物の耐用年数を標準的な60年とし、建築後15年で補修、30年で改修、45年で再度補修を実施する場合、将来50年間に於いて1,603億円が必要という結果が得られています。
- ・また、昭和50年代から60年代にかけて建築された建物が一斉に更新時期を迎える平成50年代前半に費用が集中しており、平成51年度と平成55年度には100億円以上の費用が発生します。

※試算に当たっては、平成32年度の新病院の開院に向け建替えが予定されている島田市民病院及び地方公営企業会計により運営されている上水道施設を除いています。

《建物の長寿命化を図る場合の試算》

- ・建物の更新に係る費用が短期間に集中することを避けるための手法として、建物の耐用年数を伸ばすための取組（長寿命化）の実施について検討する必要があります。
- ・建物の耐用年数を80年に延伸し、建築後20年で補修、40年で改修、60年で再度補修を実施することとした場合、将来50年間における費用は1,299億円となり、費用が集中する時期を平成70年代に遅らせることができます（図6）。

図6 将来費用算出結果（長寿命化を図る場合）



期間	年度あたり平均費用	合計費用
将来10年間	約 26.9 億円	約 269 億円
将来30年間	約 21.4 億円	約 641 億円
将来50年間	約 26.0 億円	約 1,299 億円

《試算に当たっての前提条件》

- ・将来必要となる費用を試算するに当たっての前提条件は、次のとおりです。

【補修周期、改修周期及び建替えの周期の設定】

標準的な耐用年数により試算するに当たっては、建替えの周期を、日本建築学会が研究した標準的物物理的耐用年数に基づき、普通の品質の場合の学校・官舎の耐用年数の代表値である60年とした上で、補修周期を15年、改修周期を30年に設定しています。

これに対し、長寿命化を図る場合については、建替えの周期を80年とした上で、補修周期を20年、改修周期を40年に設定しています。

【単価、部位及び設備の数量の設定】

補修・改修・建替えの単価は、推計した部位・設備ごとに、国土交通省や建設物価調査会などが提供する公表資料を基に設定しています。（例：建替えの単価＝300,000円/m<sup>2</sup>）

また、各部位、設備の数量は、建物の延床面積、階数を基に、施設用途ごとに設定する推計式に基づき推計しています。

#### ④ 配置状況

- ・島田市は、平成17年に旧島田市と旧金谷町の合併により誕生し、その後、平成20年の川根町との合併を経て、現在に至っています。
- ・公共建築物をサービスの提供範囲により区分すると（表1）、2度の合併を経たことにより、市内全域を対象としてサービスを提供する公共建築物について、その一部を市内に複数保有する状況が生じています。これらについては、配置の在り方を再検討する必要があります。

表1 サービスの提供範囲に応じた公共建築物の区分法

サービスの提供範囲	代表的な公共建築物
市内全域	庁舎、病院、博物館、文化ホール、大型体育施設
小中学校区	小中学校、児童館、老人福祉施設、公民館
町内会・個人	集会所、公営住宅

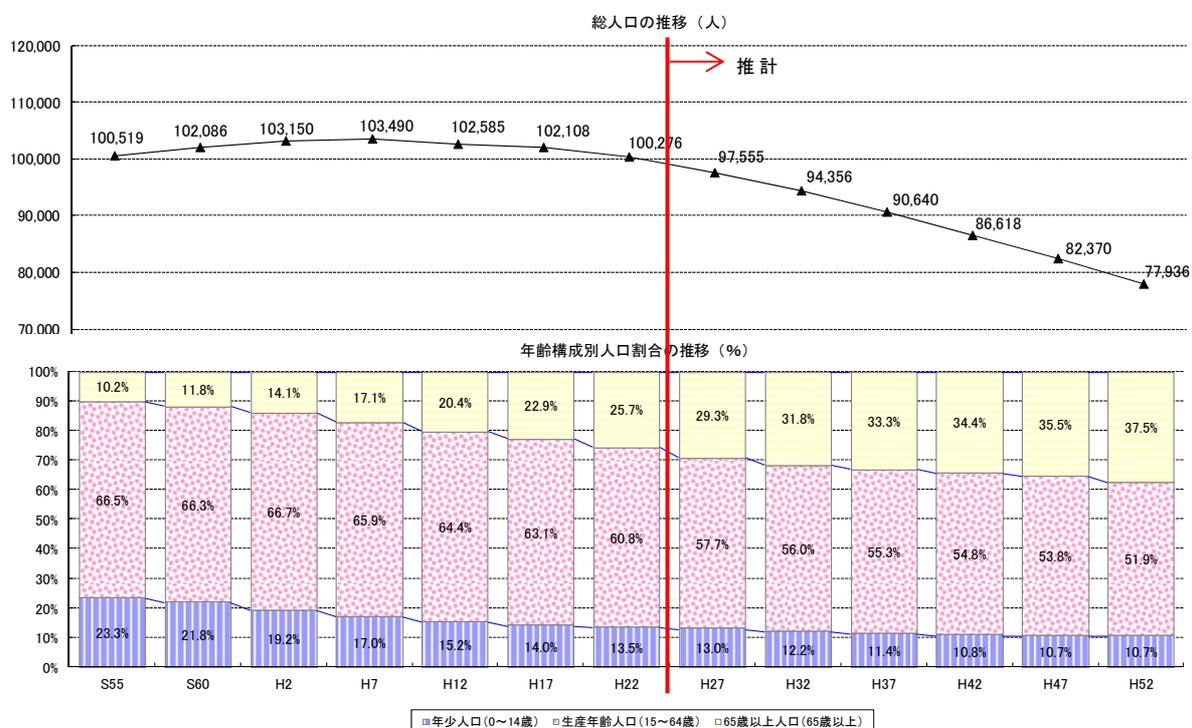
参考資料：東洋大学PPP研究センター編著「公民連携白書」

## (2) 公共建築物を取り巻く諸情勢

### ①人口予測

- ・国立社会保障・人口問題研究所が平成25年3月に公表した「日本の地域別将来推計人口」によると、島田市では、平成42年には総人口が9万人を下回り、平成52年には約7万8千人になると推計されています。また、年少人口及び生産年齢人口の割合がそれぞれ減少する一方、65歳以上人口の割合は平成22年の25.7%から平成52年には37.5%へと増加すると推計されています（図7）。
- ・人口の減少により、公共建築物全体に対するニーズが縮小すると同時に、世代構成の変化により、学校教育施設等では余剰が発生する一方で高齢者向け施設の需要が高まるなど、公共建築物に対するニーズの変化が生じることが予測されます。

図7 島田市の総人口・年齢構成別人口の推計



資料：国立社会保障・人口問題研究所が公表する資料に基づき作成

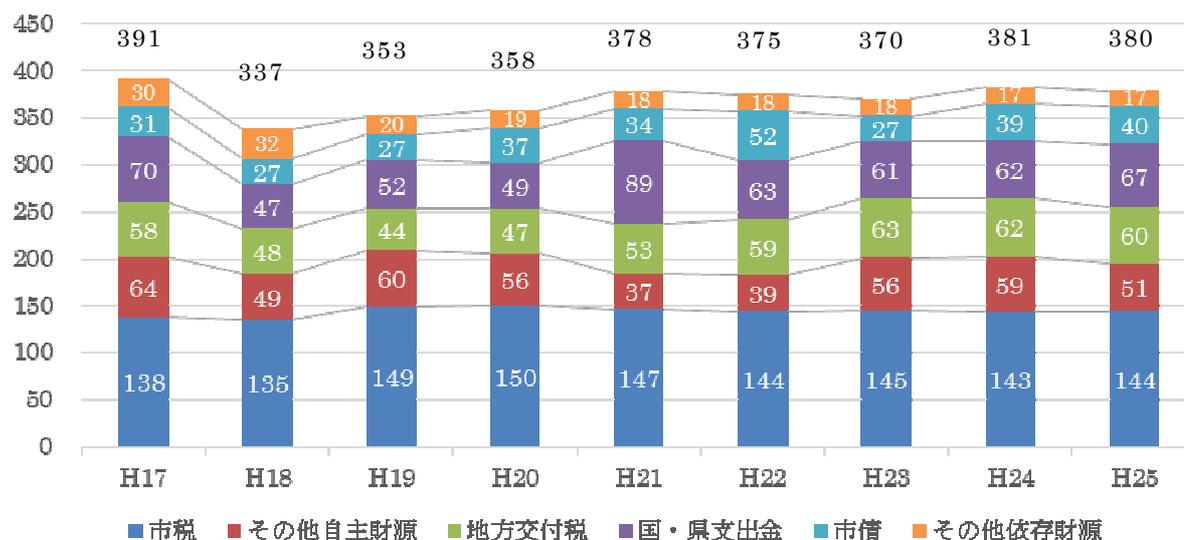
## ② 財政状況

### 〈歳入〉

- ・島田市の財政の状況を普通会計決算ベースでみると、歳入の総額は最近5年間では370億円台から380億円台の間で推移しています。
- ・歳入の内訳をみると、市税が三位一体改革による税源移譲に伴い平成19年に増加したものの、その後は微減しています（図8）。

図8 歳入状況（普通会計決算）

（単位：億円）



※平成17年度については合併前の島田市及び金谷町並びに川根町の決算額を、平成18年度及び平成19年度については島田市及び川根町の決算額を、それぞれ合算しています。

資料：島田市決算統計資料に基づき作成

#### 【歳入に関わる語句の説明】

##### ○普通会計

地方公共団体ごとに各会計が異なっているため、財政状況の統一的な把握及び比較するための統計上用いられる会計区分で、一般会計と2つの特別会計の純計をいう。

##### ○地方交付税

地方公共団体の自主性を損なわず、地方財源の均衡化を図り、かつ地方行政の計画的な運営を保障するために国税の一定割合の額を国が地方公共団体に交付する税のこと。普通交付税と災害等特別の事情に応じて交付される特別交付税がある。

##### ○国庫支出金

国と地方公共団体の経費負担区分に基づき、国が地方公共団体に対して支出する負担金、委託費、特定の施策の奨励又は財政援助のための補助金等

##### ○県支出金

県の市町村に対する支出金。

##### ○市債

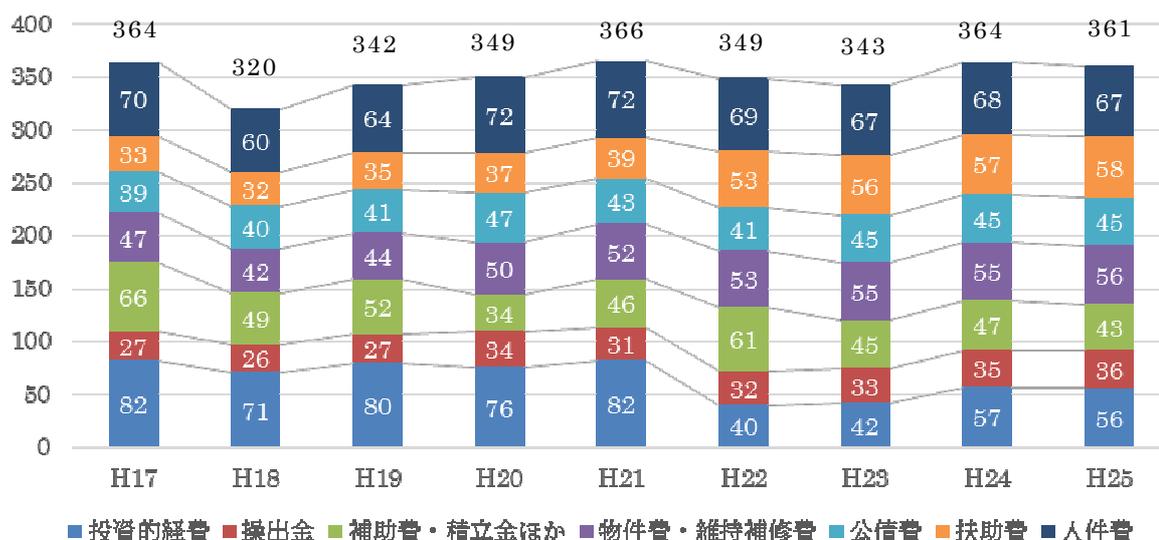
地方公共団体の長期借入金（年度を超えて元利を償還する借入金）のことをいう。

《 歳出 》

- ・一方、歳出の総額は、最近5年間では340億円台から360億円台の間で推移しています。
- ・歳出の内訳をみると、公共建築物やインフラ（道路・橋りょう等）などの新設、修繕、更新等に充てられる投資的経費の割合が減少する傾向にある一方で、社会保障制度の運営に充てられる扶助費等の義務的経費の割合は増加する傾向にあります（図9）。

図9 歳出状況（普通会計決算）

（単位：億円）



※平成17年度については合併前の島田市及び金谷町並びに川根町の決算額を、平成18年度及び平成19年度については島田市及び川根町の決算額を、それぞれ合算しています。

資料：島田市決算統計資料に基づき作成

【歳出に関わる語句の説明】

- 投資的経費  
道路、橋りょう、公園、学校、公営住宅等の建設等社会資本の整備等に要する経費であり、普通建設事業費、災害復旧事業費及び失業対策事業費から構成される。
- 義務的経費  
非弾力的性格の強い経費で、一般には、人件費、扶助費、公債費を指す。
- 人件費  
議員報酬、職員給与、その他報酬、賃金の額
- 扶助費  
社会保障制度の一環として、児童・高齢者・障害者等に対する支援に要する経費。児童手当・医療費助成、生活保護費等。
- 公債費  
地方公共団体が発行した地方債の元利償還等に要する経費
- 物件費  
人件費、維持補修費、扶助費、補助費等以外の地方公共団体が支出する 消費的（支出の効果が単年度または極めて短期的なもの）の費用の総称
- その他  
上記に該当しないもの

## 《総括》

- ・今後、生産年齢人口の減少に伴い税収の伸びが見込めないことや、高齢化の進展によって扶助費が年々増加することが見込まれることから、公共建築物の新設、修繕、更新や維持管理などのための財源の確保が年を追うごとに難しくなっていくことが予想されます。

### ③ 公共建築物の品質の向上に関する要請

- ・公共建築物は、誰もが快適に利用できるような性能を有することが求められます。平成18年にはいわゆる「バリアフリー新法」が制定されるなど、福祉的な機能の向上が要請されています。
- ・また、地球規模の環境問題への対策として、環境への負荷を低減させる取組の推進が求められています。公共建築物に対しては、エネルギーの使用に伴う二酸化炭素の発生の抑制に向け、環境に配慮した設備の導入などが要請されています。
- ・さらに、情報化の進展など公共建築物を取り巻く環境の変化を踏まえつつ、利便性や快適性の確保に向け設備を適合させることが求められています。

### (3) 現状及び課題の整理

- ・島田市の公共建築物に関する現状及び課題をまとめると、次のように品質・供給・財務の3つの視点から整理することができます（表2）。

表2 公共建築物に関する現状及び課題の整理

区分	公共建築物の状況及び将来の見通し	公共建築物を取り巻く諸情勢
品質の視点	建築後30年以上経過した建物が多く、設備も含め老朽化が進行	福祉機能の向上（ユニバーサルデザイン）、環境負荷の軽減（省CO2）、情報化などへの対応の要請
供給の視点	合併に伴い公共建築物の配置の在り方の根本的な見直しが必要	人口構成の変化に伴い、公共建築物に対するニーズが変化
財務の視点	昭和50年代に集中的に整備された建物が一斉に老朽化することで、修繕及び更新に係る費用が増大	生産年齢人口の減少に伴う税収減、高齢化の進展に伴う歳出に占める義務的経費の割合の増加等が予測され、建物の修繕・更新や維持管理に係る費用の確保が困難に

## 2 基本的な方針

公共建築物に関する課題に対処するため、島田市においては、次に掲げる方針に沿って公共建築物を総合的かつ計画的に管理することとします。

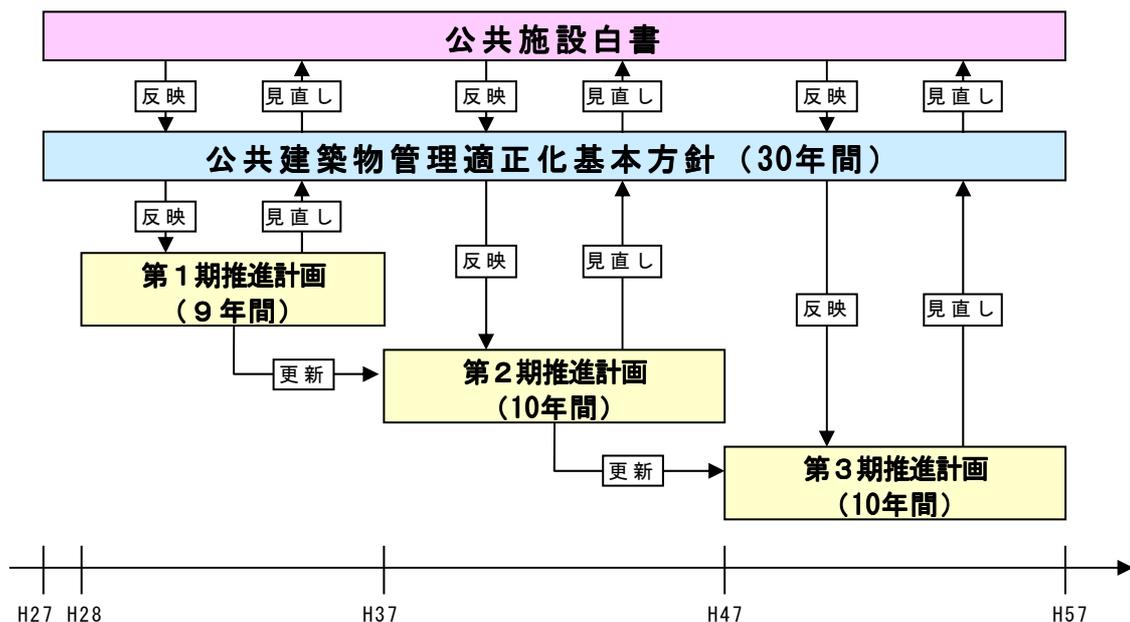
### (1) 計画期間

島田市においては、特にこの先20年から30年までの10年間に更新時期を迎える建物が集中しており、財政を圧迫するおそれがあります。

この基本方針は、このような状況の発生を回避するための計画と位置付けることとし、計画期間を平成27年度から平成56年度までの30年間とします。

また、この基本方針に沿って、具体的な取組を推進するための総合的な計画（推進計画）を策定することとします。推進計画では、各公共建築物の修繕・更新・統廃合の実施時期や実施方法などを具体的に示すとともに、取組が段階を踏んで適正に実施されるよう、おおむね10年※を1期として順次更新することとします（図10）。

図10 計画策定スケジュール（イメージ）



※第1期については、初年度（平成27年度）を推進計画の策定に充てるため、計画期間を平成28年度から平成36年度までの9年間とします。

## (2) 取組体制

### ① これまでの状況

- これまで、公共建築物の管理は、その設置目的に応じてそれぞれ所管すべき部署を定め、各部署が独自に実施してきました。
- 市有財産を総括する総務部管財課では、島田市財務規則第250条の規定に基づき「公有財産台帳」を管理していますが、データの入力方法等が統一されておらず、建物に関するリストとしては全般的に未整備な状況でした。

### ② 総括部署の設置

- 財政状況が厳しさを増す中で、公共建築物を適正に保持し、かつ有効に活用し続けるためには、修繕や更新を優先順位に基づいて計画的に実施するための仕組みが必要です。これを踏まえ、「島田市公共施設マネジメント」の取組では、公共建築物を含む全ての公共施設を「経営資源」としてとらえ、これらを全庁的な視点から適正に管理し活用することにより、財政の健全な運営の確保と公共施設全体の最適な配置を実現することを目指します。
- 平成27年度から、市が保有する資産に関する事務を総括する部署を設け、公共建築物の基本情報から修繕履歴に至るまでのあらゆるデータを一元的に管理するとともに、資産の有効活用等に関する施策を所管することとします。
- 一元化したデータを活用して公共建築物を評価した上で、その結果に基づいて推進計画を策定することとします。

### ③ 公共建築物の所管課の役割

- 公共建築物を所管する各課は、従前どおりそれぞれ所管する建物の日常的な維持管理に努めるとともに、推進計画に従って、個々の公共建築物の修繕・更新・統廃合に関する事業を実施するための具体的な計画（実施計画）を策定し、事業を実施することとします。

### ④ 意思決定機関

- この基本方針の策定及び変更に当たっては、「島田市行政経営会議」における協議を経て決定することとし、必要に応じ同会議に専門部会を設置して詳細に関し協議することとします。

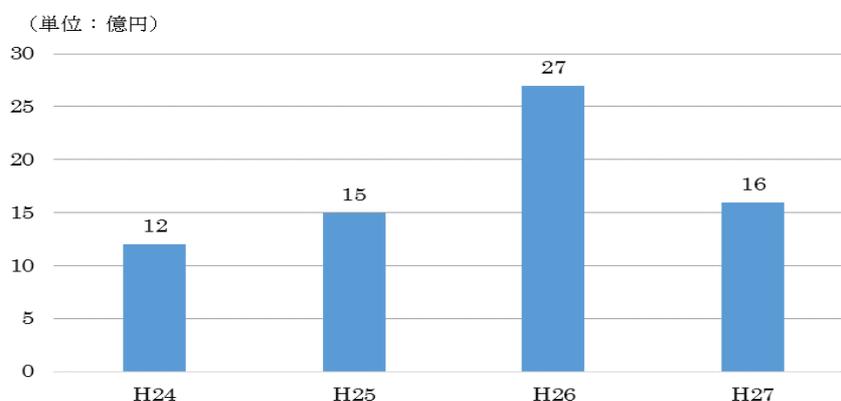
### (3) 現状及び課題に関する基本的な認識

島田市の公共建築物に関する現状及び課題は1の(3)で整理したとおりですが、このうち最も懸念される点は、公共建築物の修繕及び更新に係る費用の確保が困難となるということです。

#### ① 公共建築物に係る費用の最近の状況

- 公共建築物の新設・修繕・更新に係る費用の最近の状況及び今後の傾向について、平成24年度及び平成25年度の決算、平成26年度の当初予算並びに「島田市総合計画 実施計画」に掲げられた平成27年度分の事業費を平均すると、1年度当たり約17.5億円となります(図11)。この額を、財政状況が変動しないと仮定した場合における「公共建築物への投資可能額」とします。

図11 公共建築物の新設・修繕・更新に係る費用の最近の状況



#### ② 標準的な耐用年数による将来費用見込み額

- これに対し、1の(1)の②において建物の耐用年数を標準的な60年として試算した結果では、平成56年度までの30年間における1年度当たり平均費用は約34.3億円となります。
- 島田市が現在保有する公共建築物を現状のまま保持し続け、建築後60年が経過した時点で同規模の建物に更新することとした場合、公共建築物への投資可能額に対し毎年度16.8億円上回ることとなります。

#### ③ 長寿命化した場合の将来費用見込み額

- 一方、全ての建物を長寿命化して耐用年数を80年とした場合の試算結果では、平成56年度までの30年間における1年度当たり平均費用は約21.4億円となり、公共建築物への投資可能額に対し毎年度約3.9億円上回ることとなります。

#### (4) 管理に関する基本的な考え方

島田市における公共建築物に関する現状及び課題を踏まえ、公共建築物を管理する上で目指すべき方向性を次のとおり定めます。

##### ①総量の適正化 ～公共建築物の「スリム化」～

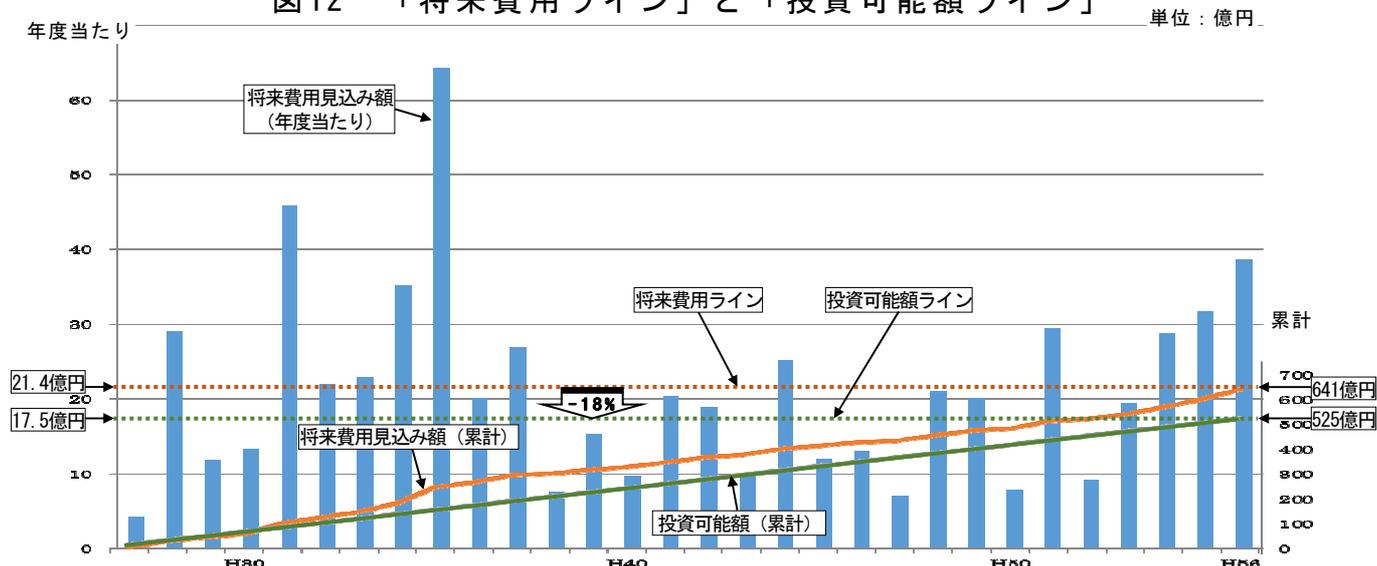
- ・島田市が現在保有する公共建築物を現状のまま保持し続け、標準的な耐用年数が経過した時点で同規模の建物に更新することとした場合、将来費用の見込み額と公共建築物への投資可能額との間に生じる約16.8億円の差を解消するためには、将来費用を約49%削減する必要があります。
- ・一方、建物の長寿命化を実施した場合における約3.9億円の差を解消するためには、将来費用を約18%削減する必要があります（表3）。

表3 「将来費用見込み額」と「投資可能額」との比較

区分	標準的な耐用年数の場合	建物を長寿命化した場合
将来費用見込み額（H27～H56・年度当たり）(A)	34.3億円	21.4億円
投資可能額（約17.5億円）との差額(B)	16.8億円	3.9億円
将来費用の削減割合（B/A）	49%	18%

- ・将来にわたり財政の健全な運営を確保するため、公共建築物の延床面積の総量の削減（スリム化）を実施し、将来費用のラインを公共建築物への投資可能額のラインにまで引き下げることを目指します。建物の延床面積の削減量については、人口の減少によるニーズの縮小を踏まえたものとしします。
- ・平成27年度における推計人口に対し、平成52年度における推計人口は約20%減少しています。このことを踏まえ、建物の長寿命化を実施した場合に必要な約18%の費用の削減を目指し、計画期間中における延床面積の削減量の目安を18%とします（図12）。その上で、建物の長寿命化を併せて実施することにより、公共建築物の修繕及び更新に係る費用の不足の解消を図ります。

図12 「将来費用ライン」と「投資可能額ライン」

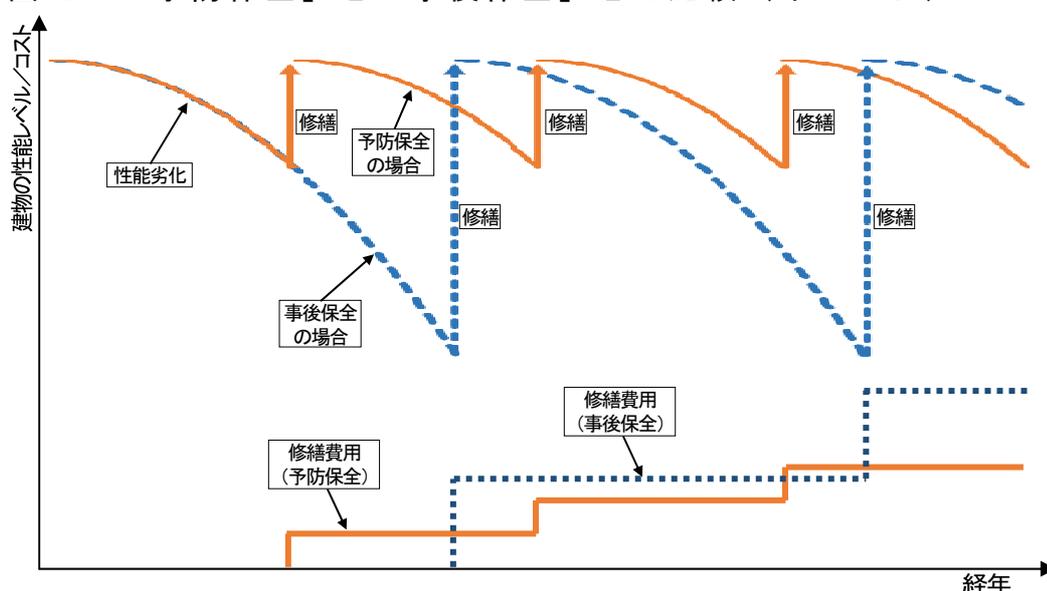


- なお、人口構成の変化により今後需要が増加すると見込まれる公共建築物については、用途廃止した公共建築物の再利用（機能転換）や既存の施設の複合化、民間が所有する資産の活用など、求められる行政サービスの水準を満たすための手法についてあらゆる視点から検討し、公共建築物の効率的な整備を推進します。

## ② 品質の適正化 ～公共建築物の「アンチエイジング」～

- 前述した公共建築物の延床面積の削減量の目安は、建物の長寿命化の実施を前提としたものです。建物がいつまでも若々しい状態を維持できるよう、「アンチエイジング」に向けた取組を推進します。
- 建物の長寿命化に向け、建物に不具合が生じてから修繕を実施する「事後保全」から、不具合が生じる前に計画的に建物の修繕を実施する「予防保全」へ転換を図ります。
- 予防保全により修繕1回当たりの費用を削減することを通して、建物の建築から建替え又は廃止までの間にかかる修繕費用の削減を目指します（図13）。

図13 「予防保全」と「事後保全」との比較（イメージ）



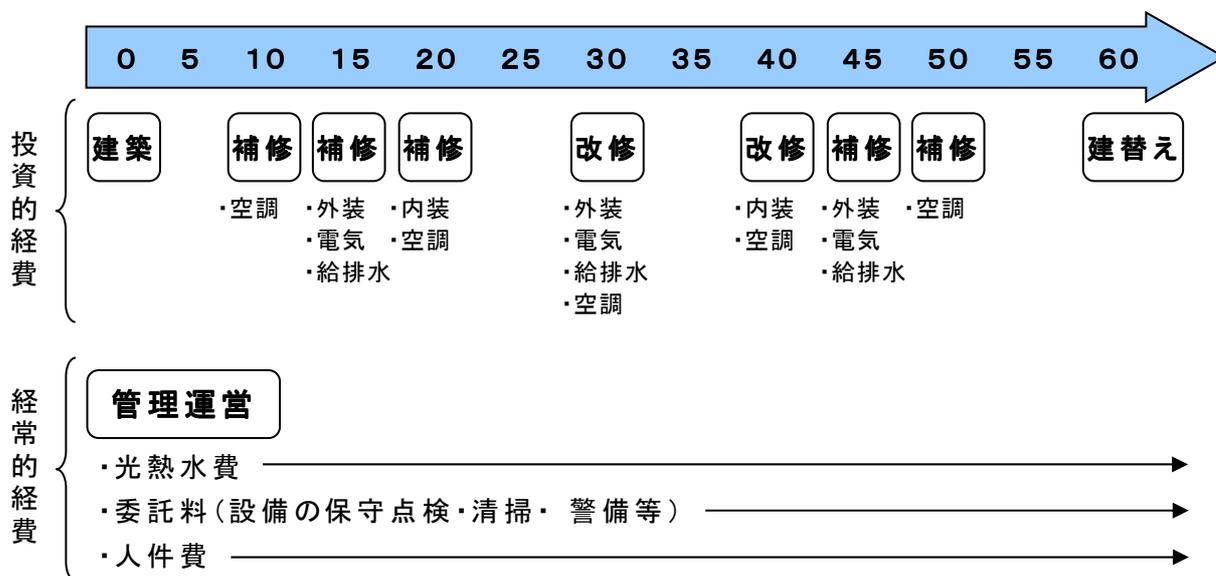
（国土交通省、一般財団法人建築保全センター等の資料に基づき作成）

- 予防保全を適切に実施するためには、建物の劣化状況を常に把握することが必要です。このため、建物の点検・診断のためのマニュアル整備した上で、点検・診断を定期的に行い、その履歴を蓄積します。そして、老朽化による品質の低下が予測される場合において、予防的に修繕に取りかかることができるよう努めます。
- 公共建築物が持つ災害時における拠点施設としての役割を踏まえ、十分な耐震性能を有しない建物について、耐震化の実施を検討します。
- 福祉的な機能や環境性能の向上など公共建築物を取り巻く環境への対応のため改修が必要な建物について、修繕を通してこれらの機能・性能を向上することにより、公共建築物の利用者の利便性を高めるとともに、建物で働く職員の執務環境の充実を図ります。
- これらの取組をもってなお適正な品質を維持することができない場合又はこれらの取組に係る費用が多額となる場合においては、当該建物の供用を停止するとともに、機能の維持の在り方について検討します。

### ③維持管理の適正化

- ・公共建築物に係る費用には、修繕や更新といった投資的経費以外に、光熱水費、設備の保守点検、清掃、警備等に係る委託費、人件費といった経常的な経費があります。
- ・建物の建築から建替え又は廃止までの間にかかる全ての費用（ライフサイクルコスト・図14）のうち経常的な経費についても、投資的経費と同様に縮減を図るため、公共建築物の日常的な維持管理に関する標準的なルールの策定や、包括委託契約など業務の委託方法に関する調査研究を進めます。
- ・受益者負担の考え方に基づく使用料の見直しや、建物の有効活用による収入の確保などを通して、公共建築物の維持管理に係る費用の財源の確保に努めます。

図14 ライフサイクルコスト（イメージ）



## (5) 適正化に向けた取組に関する考え方

公共建築物の総量・品質及び維持管理の適正化の実現に向けた具体的な取組についての基本的な考え方は、次のとおりです。

### ① 評価の実施

- 平成27年度から新たな取組体制の下で一元的に管理される公共建築物に関する情報を用いて、公共建築物の状態を評価し、その結果を推進計画の策定に活用します。
- 評価に当たっては、1の(3)において公共建築物の課題の整理に当たり用いた品質・供給・財務の3つの視点をもとに評価区分を設け、評価指標を設定します（表4）。

表4 評価に用いる指標

評価区分	評価の視点	評価指標 <sup>※1</sup>	算定方法	対象施設
品質 (ハード)	建物の劣化状況の確認 【劣化状況】	築年数	平成25年を基準とした建築年からの経過年数	全施設（棟ごとの面積加重平均値）
	建物の安全性の確認 【機能状況】	耐震対応率	施設内の全床面積に対する耐震対応済みの延床面積	全施設（棟ごとの平均値）
供給 (ソフト)	施設の利用状況 <sup>※2</sup> の確認 【利用状況】	利用率	<ul style="list-style-type: none"> <li>年間利用コマ数／年間利用可能コマ数<sup>※3</sup></li> <li>年間貸出冊数／蔵書数<sup>※4</sup></li> <li>入居室数／入居可能室数<sup>※5</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>文化施設</li> <li>社会教育施設</li> <li>公民館等施設</li> <li>体育施設</li> <li>市営住宅施設 など</li> </ul>
		面積当たりの利用量	利用量／占有面積	全施設
財務 (ソフト)	施設の収支状況 <sup>※2</sup> の確認 【財務状況】	面積当たりの市負担額	市負担額／占有面積	全施設
		利用量当たりの市負担額	市負担額／利用量	全施設

※1 供給（ソフト）・財務（ソフト）の指標について、用途内で過半数以上の施設でデータがある場合に評価します。

※2 利用状況、収支状況は平成25年度の値を使用します。

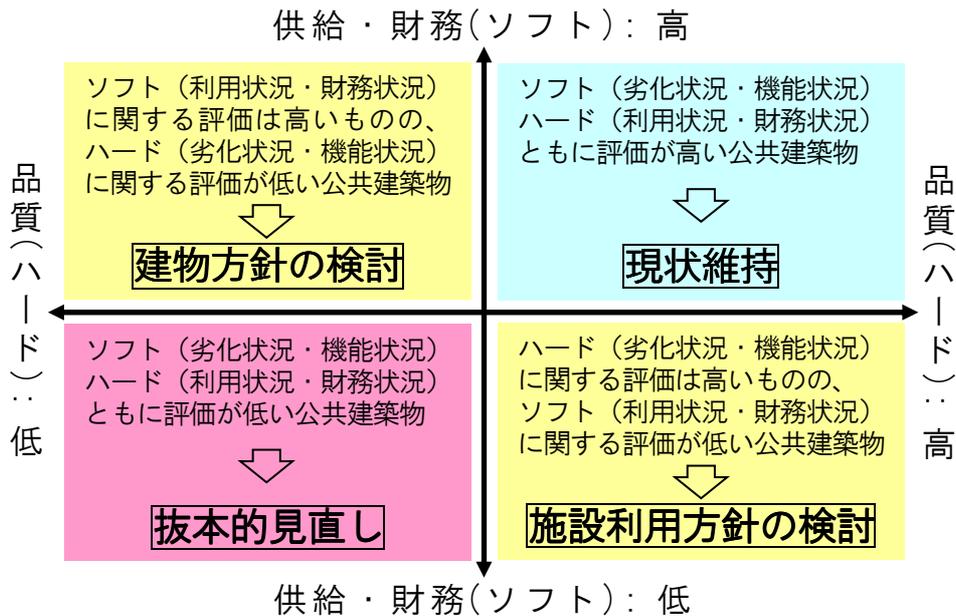
※3 コマ数：部屋ごとの貸し出し単位数。ある部屋について午前・午後・夜間の3区分で貸し出し可能な場合は1部屋3コマと計上します。1時間単位での貸し出しの場合、9:00から17:00まで貸し出し可能であれば1部屋8コマと計上します。また、貸出可能な部屋がある施設のみを対象とします。

※4 図書館の利用率を算定する際に使用します。

※5 市営住宅施設等の利用率を算定する際に使用します。

- 3つの評価区分のうち、品質に関する指標についてはハード面から、供給及び財務に関する指標についてはソフト面から、それぞれ公共建築物を評価するための指標としてとらえ、2つの軸を設けます。その上で、公共建築物の用途ごとにそれぞれの指標の偏差値を算出し、各公共建築物の将来の方向性を「現状維持」、「施設利用方針の検討」、「建物方針の検討」及び「抜本的見直し」の4つのグループに分類します（図15）。

図15 公共建築物の評価に基づく将来の方向性



② 将来の方向性に応じた取組の検討

《 現状維持すべき公共建築物 》

- 品質・供給・財務のいずれの面においても状況が良好な公共建築物は、「可能な限り長持ちさせる」ことを念頭に置き、建物の劣化が進行する前に計画的に修繕を実施することにより、長寿命化を図ります。

《 施設利用方針を検討すべき公共建築物 》

- 品質については問題がないものの供給や財務の面で課題がある公共建築物は、建物をどのような機能を持つ施設として活用するのかについて、用途変更や複合化、民間への貸付などの可能性を踏まえつつ検討します。
- 用途変更や複合化を検討するに当たっては、あるべき行政サービスの水準について考慮するとともに、公共建築物が持つコミュニティや防災上の拠点としての機能を踏まえつつ、まちづくりの視点から検討することとします。
- 建物の劣化が進行する前に計画的に修繕を実施することにより、長寿命化を図ります。

《 建物方針を検討すべき公共建築物 》

- 利用や財務については問題がないものの品質の面で課題がある公共建築物は、施設としての機能を確保するため、建物の修繕や耐震化の実施、更新や統廃合などの必要性について検討します。
- 建物の更新を検討する場合は、更新後の建物の規模について、施設に対するニーズの動向を踏まえつつ検討することとします。
- 建物を所有することにより発生する財政負担を軽減するため、民間の建物の活用などを通して、行政が自ら建物を所有することなく施設としての機能を確保することが可能かどうかについて検討します。

《 抜本的に見直すべき公共建築物 》

- 品質・供給・財務のいずれの面においても課題がある公共建築物は、施設の廃止、建物の処分など抜本的な見直しも視野に入れつつ、今後の方向性を検討します。

### ③協働による取組の推進

- 公共建築物の維持管理や更新・統廃合を検討する場合は、厳しい財政状況を踏まえ、協働のまちづくりの考え方に基づき、民間の活力の導入の可能性を検討します。
- 維持管理について、簡易な業務へのボランティアの導入など、公共建築物を市民と行政がともに守り活用するための取組について検討します。
- 更新や統廃合の検討に当たっては、PPP<sup>※1</sup>／PFI<sup>※2</sup>の活用、民間との合築、民間施設の利用（賃借）など、あらゆる手法について幅広く検討することとします。

### ④庁内外への取組の周知

- 人口減少や少子高齢化など行政を取り巻く諸情勢が大きく変化する中で、公共建築物に関する施策が転換期を迎えています。
- 特に、島田市が公共建築物を現状のまま保持し続けると、その維持管理や更新のため財政的な負担が増大し、将来世代に過度の負担を強いることとなる可能性があります。このことが一般に広く認識され、市民と行政が情報の共有することを通して、この基本方針に沿った取組を円滑に進めることができます。
- 公共建築物をめぐる課題とその解決に向けた取組について、庁内外に向け広く情報を発信することを通して周知を図ります。

---

※1 Public Private Partnershipの略。公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間のノウハウを利用し、効率化や公共サービスの向上を目指すものをいいます。

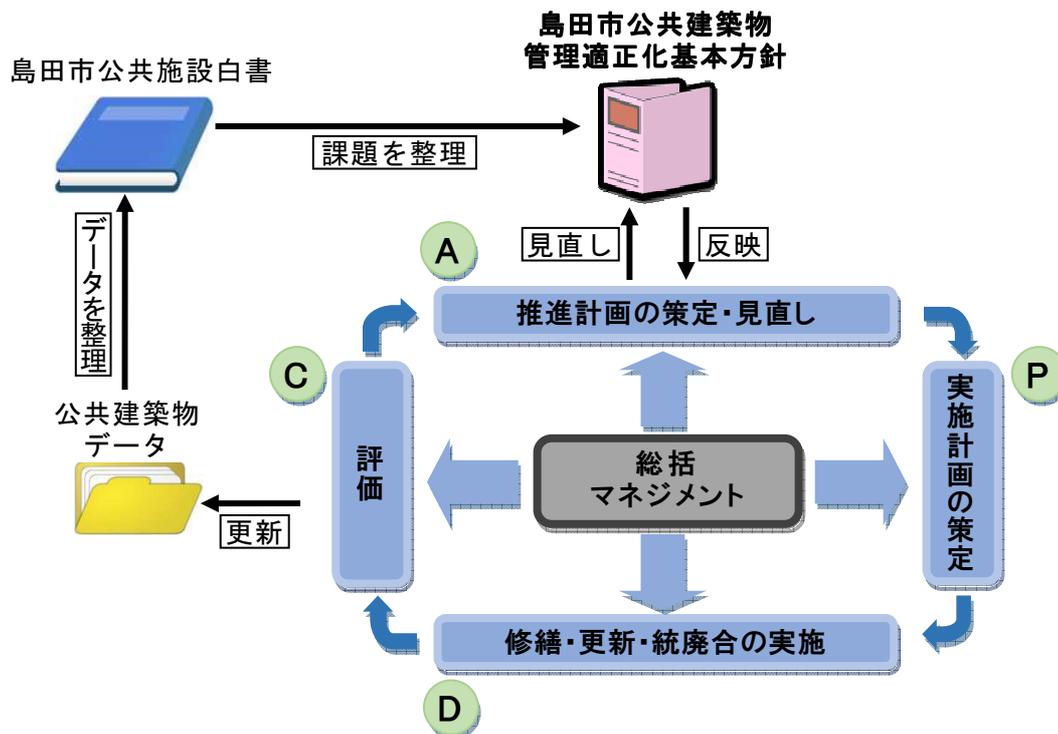
※2 Public Finance Initiativeの略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率化やサービス向上を図る公共事業の手法をいいます。

## (6) フォローアップの実施方針

### ① マネジメントサイクルの確立

- この基本方針に基づく取組は、P D C Aサイクルに基づき実施することとします（図16）。

図16 公共建築物の適正管理のためのマネジメントサイクル（イメージ）



- 公共建築物を取り巻く環境の変化に応じ、この基本方針に基づく取組全体の実施状況を評価し、必要に応じこの基本方針を見直すこととします。

### 3 当面の取組

#### (1) 土木構造物（狭義のインフラ）等について

##### ① 「公共施設等総合管理計画」の整備

- ・「島田市公共施設マネジメント」の取組は、公共建築物のほか、土木構造物（狭義のインフラ）、公営企業の施設、プラント系の施設その他の島田市が所有する全ての公共施設を対象とし、これらを総合的かつ計画的に管理することを通して、島田市の行政運営を将来にわたり持続可能なものとすることを目的としています。
- ・この基本方針は公共建築物のみを対象としていますが、今後は土木構造物等に関する方針を追記し、国が策定を要請する「公共施設等総合管理計画」として整備する必要があります。

##### ② 既に策定されている「長寿命化計画」の取扱い

- ・土木構造物等のうち大部分については、長寿命化等に関する取組方針が策定されていませんが、橋りょう、公園施設及び浄化センターについては、既に「長寿命化計画」が策定され、一部の事業（工事）が開始されています。
- ・既に策定された「長寿命化計画」については、今後策定する「公共施設等総合管理計画」との整合性に配慮しつつ、必要に応じ見直しを図ることとします。

#### (2) 広域的な取組について

- ・島田市では、「公共施設マネジメント」の広域的な取組について検討するため、平成26年度に、焼津市及び藤枝市とともに「志太広域公共施設マネジメント協議会」を設置しました。
- ・協議会では、各市が共通の条件の下で公共施設に関するデータベースを構築し、各市の公共施設を比較分析するとともに、広域的に検討すべき公共施設の課題や今後の推進体制の在り方など、広域的な取組について調査研究を進めています。
- ・広域的な取組は、平成27年度においても継続し、土木構造物等を含めた全ての公共施設のデータの整備等を進めます。

**島田市公共建築物管理適正化基本方針**

発行：島田市

編集：島田市企画部企画課

発行年月日：平成27年3月31日