

## 第2章 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針

### 第1節 全庁的な取組体制の構築と情報管理・共有方策

#### 第1項 取組体制

本マネジメントを円滑に推進していくには、全庁的な体制づくりが大切となります。

今後は、本方針の意義や方向性を共通認識とし、マネジメント推進部署が事務局となり、施設を所管する部署、営繕部署、財務部署、政策部署等が横断的な連携・協力を行いながら、マネジメントに取り組む実施体制の構築が必要です。また、重要事項の決定方法を含めた推進体制の構築も検討していきます。

#### 第2項 情報の一元化・共有化

本マネジメントを推進していくにあたり、名称や所在地などの基本的な情報だけでなく、耐震化に関する品質情報、光熱水費や委託費(清掃、警備など)や建設工事費、維持補修費などの財務情報、来館者数や稼働率などの供給情報など、様々な情報を把握することが基本となります。しかし、これらの情報は、財務や資産管理、建築部署など異なる部署がそれぞれの業務目的のために別々に管理しているため、これらの情報を一元的に管理して、全体の現状を把握・分析していくことが大切です。また、各施設所管部署が施設を適正に管理し、主体的に施設の方向性について検討していくためには、情報をデータベース化して共有化を図ることが重要です。

## 第2節 現状や課題に関する基本認識

---

### 第1項 第1章で抽出された課題

---

#### 1. 施設の老朽化と更新時期の集中(品質)

- ・ 昭和53年(1978年)から平成5年(1993年)の間に総延床面積の約7割が建築されています。築後20年から40年近くが経ち、老朽化が進みつつあります。施設の品質を保つためには施設の大規模改修や建替えが必要となり、施設の建替えは今から約20年から40年後にあたる平成49年から平成65年に集中することになります。

#### 2. 財源の不足(財務)

- ・ 生産年齢人口の減少により市税の収入が減少し、一方、社会保障費は増加しており、施設の維持や建替えの経費となる投資的経費は減少傾向となっています。これまでに支出してきた維持更新費を今後とも維持していくとした場合、平成51年までは充当可能額で公共施設等を維持更新していく事は可能ですが、それ以降は施設の維持更新費用が充当可能額を上回ることとなり、平成75年までの50年間の累積不足額は約289億円になると想定されます。
- ・ 人口が減少しているため、公共施設総量を現状のまま維持していくことは、住民一人当たりの負担が高くなっていくこととなります。

#### 3. 施設のあり方(供給)

- ・ 人口の増減や人口構造の変化は地区別で異なります。施設数やその規模については、市全体という観点だけでなく地区ごとの状況も踏まえていくことが求められます。
- ・ 人口増加やそれに伴う住民ニーズにより、公共施設やインフラを整備してきましたが、人口は減少し、少子高齢化が進展しており、将来的には余裕が生まれる施設も出てくると推測されます。

以上のことから、公共施設の総量を適正化し、身の丈に合った公共施設の維持・更新、並びに公共サービスのあり方を検討することが必要です。

## 第3節 公共施設等のあり方に関する基本的な考え方

---

### 第1項 基本理念

---

前章において、全ての公共施設等を現状の規模で維持することは困難であることがわかりました。しかし、こうした制約の中においても、地域コミュニティの活性化や様々な住民ニーズに応えていかなければなりません。

そこで、本マネジメントをこうした時代の変化の中でも持続可能な新たなまちづくりの契機としてとらえることとし、マネジメントを推進していく上での基本的な理念を以下の通り設定することとします。

#### 基本理念

将来にわたり持続可能な行財政運営を実現できる公共施設等マネジメントの推進

・縮減シミュレーション 1 (施設延床面積の25%縮減)

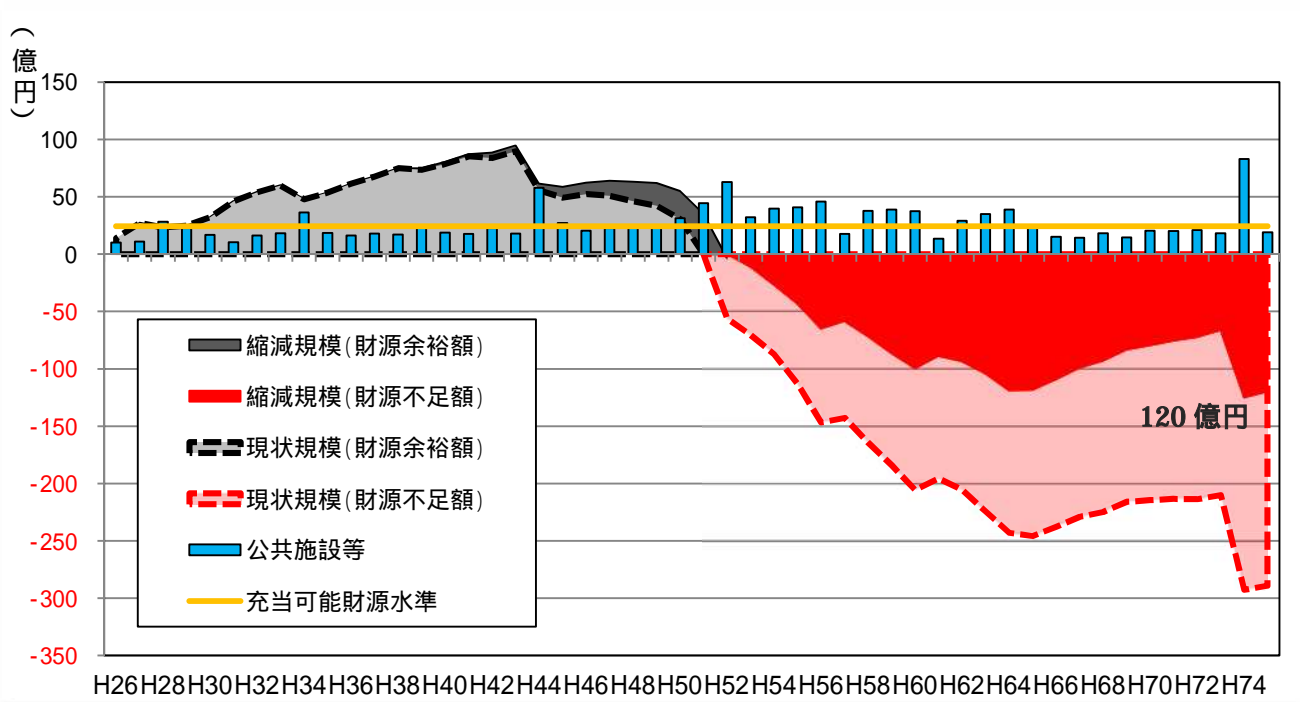
1. 人口規模に応じた施設規模に

人口推計から平成22年人口97,436人は、平成52年には82,023人へと約16%減少すると見込まれています。市民1人当たりの費用負担を増加させないために、人口減少に応じた施設総量のスリム化を考えます。 【16%の縮減】

2. 施設の稼働率の余剰分を縮減

現状の施設のうち最も稼働率が高い施設の稼働率は約91%となっています。その余剰分となる9%の施設総量のスリム化を考えます。 【9%の縮減】

上記を合わせ、施設延べ床面積の25%(16+9)の縮減を目標とし、シミュレーションすると下記のとおりとなります。

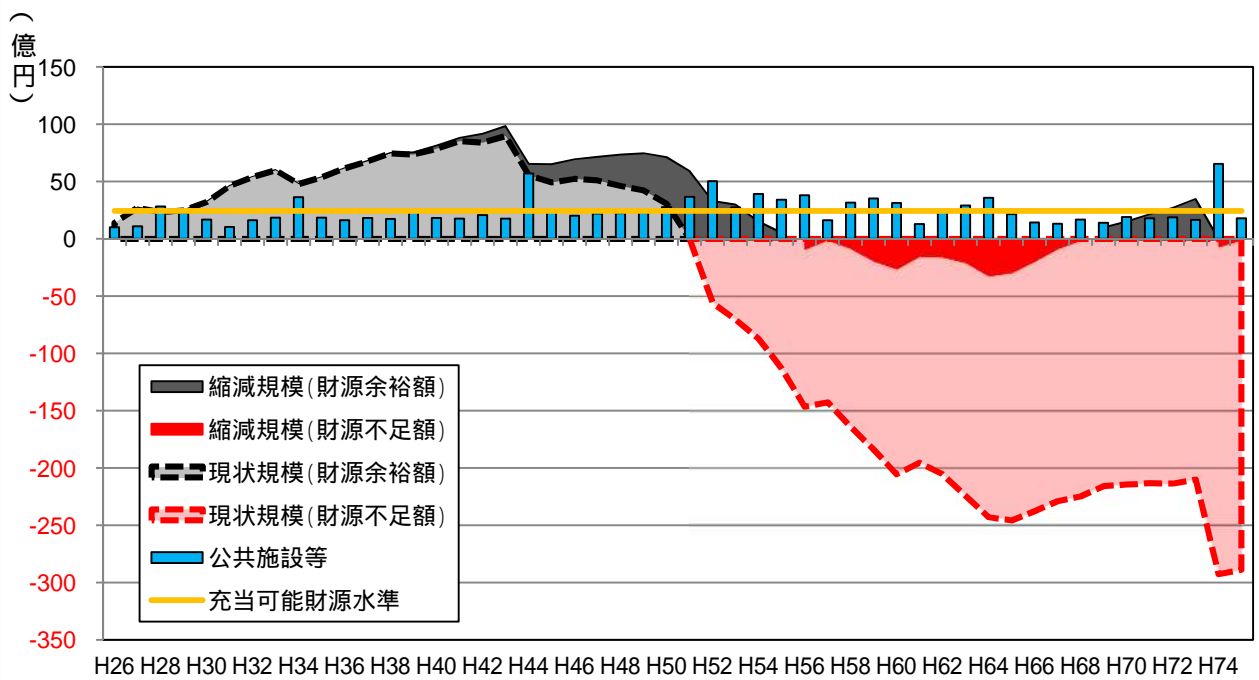


(そのまま規模) 更新にかかる費用(50年間) 1,503 億円

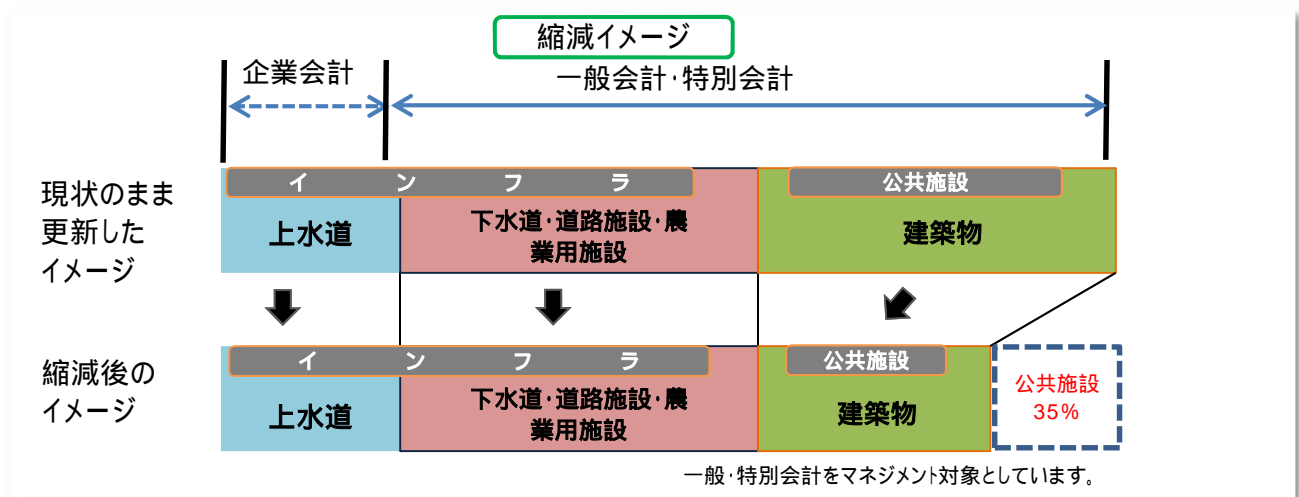
(25%縮減) 更新にかかる費用(50年間) 1,334 億円(169 億円縮減)

施設延べ床面積の25%(16+9)の縮減を目標とした場合、50年後の累積不足額は120億円となり不足額を解消することはできません。

・縮減シミュレーション 2 (施設延床面積の 35% 縮減)



財源不足を解消するための縮減量を求めたところ、施設延べ床面積の 35% の縮減が必要となりました。しかし、これだけの量の縮減は、住民サービスの低下が懸念されるため、今後は市民サービスの低下を最小限に抑制しながら、施設延べ床面積の 35% 縮減することを数値目標とし、可児市の規模に見合った施設運営を考える必要があります。



インフラは社会基盤を形成しているものであり、基本的に量を減らすことができません。そのため、公共施設を対象として縮減を想定します。

### 第3項 マネジメント推進についての基本的な考え方

可見市の現状や課題に対する認識（充当可能額、公共施設等の維持管理・更新等の状況、総人口や年代別人口の今後の見通しなど）を踏まえた上で、本マネジメントの推進についての基本的な考え方を下記のように整理します。この基本的な考え方を基に、「実施方針」を展開するものとします。

1. 建替えまでの2つの取り組みと耐震化
2. 建替え時の3つの方向性と民間活力の導入の検討
3. 戦略的な新規事業（サービス）の導入

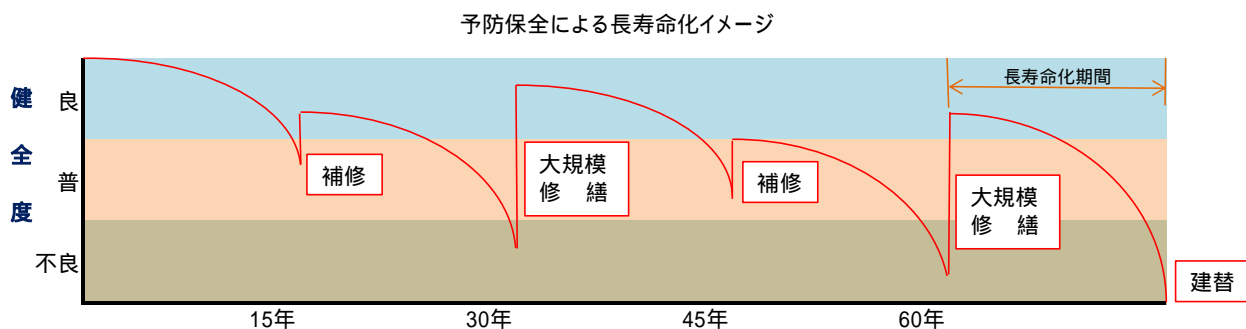
### 第4項 実施方針

#### 建替えまでの2つの取り組みと耐震化

- ・予防保全の徹底を推進します。
- ・計画的な基金を積み立てます。
- ・公共施設の耐震化を推進します。

#### (ア) 予防保全の徹底

公共施設やインフラの耐用年数(寿命)は目安であり、その年数の経過後に使用ができなくなるというものではなく、適切な保全によって施設寿命を延ばす長寿命化は可能であると考えています。それにより施設の建替え集中時期を分散させるなど、コストの平準化にも繋がります。そのためには、定期的な施設の日常点検や法令点検、診断を実施し、老朽化による不具合箇所の進行度を確認し、早めに修繕する予防保全を推進します。予防保全により維持管理費用の最適化を図ることもできます。ただし、老朽化した施設の長寿命化は、施設そのもののライフサイクルコストを増加させる可能性もあるため、十分な検証が必要です。



## 日常点検

建物の施設管理者は、建築に関する専門知識を有していないことが多く、構造に関する良否などの判断は困難です。しかし、施設に常駐し利用者と密接な関係を築いていることから、日常利用における不具合箇所(雨漏り、建具の建てつけ、壁紙のはがれ、空調の効き、敷地の段差やひび割れなど)を把握できる点において施設管理者の記録は重要となります。

建物は、数多くの部品、部材や設備機器などさまざまな素材が組み合わされて構成され、それぞれの目的と機能を持っています。それらの部材、設備は使い方や環境および経年変化から本来の機能を低下させていきます。適切な日常点検を行うことで、早期に異常が発見でき、復旧までの時間もかからず、費用も少なくてすみます。

## 法令点検、診断

各種法令で点検が義務付けられているものを法令点検とし、営繕担当部署、若しくは有資格者、専門技術者による点検を「診断」とします。法令点検、診断により、下記の項目を評価します。

- (1) 安全性・・・耐災害性、利用上での事故防止性能や防犯性能の確認
- (2) 耐久性・・・建物構造(躯体(くたい)・外壁など)の異常や劣化状況等

### 【老朽化度の判定～コンクリート中性化試験】

物理的な寿命を迎えているかどうかを、目視だけで判断できるものではありません。市の施設の多くは鉄筋コンクリート構造(RC造)です。鉄筋コンクリートは、アルカリ性のコンクリートが内部の鉄筋を腐食から保護しています。しかし、アルカリ性から中性へと変化することがあり、それが進行し、鉄筋が発錆、腐食し、やがてコンクリートを破壊することがあります。中性化の進行度を調べることで、建物の寿命を予測する一つの目安となります。可児市では、コンクリートの中性化試験を適宜実施しながら、建物の寿命をある程度把握した上で、建替え時期などを検討していくことします。



写真 1

写真 1 コンクリート中性化試験のためのコア抜きの状況

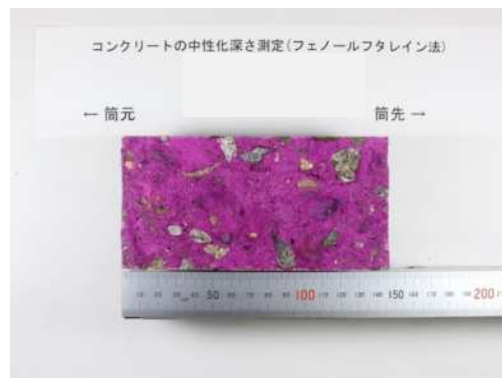


写真 2

写真 2 中性化の進行状況を調べるための試験。

- (3) 不具合性・・・設備構造(給排水、電気、設備等)の異常や劣化状況等
- (4) 適法性・・・建築や消防関連の法令基準を満たしているかの確認等

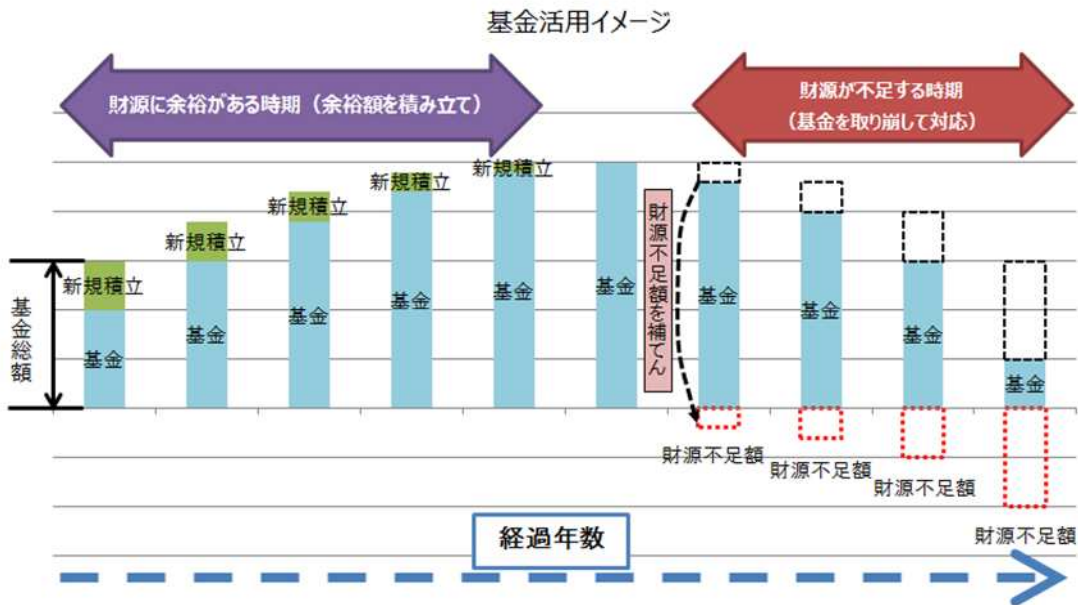
法令点検、診断は、経年的な施設の状況を把握し、計画的な保全に活用していくために、定期的な実施

し、その記録を集積・蓄積していく必要があります。その記録はどの施設の改修を実施するのかなど、優先順位付けをしていく上でも活用できます。既にこの取り組みは実施しており、継続していくものとします。

(イ) 計画的な基金の積立

予防保全により施設寿命を延ばすことができたとしても、それは時期の先送りです。また、施設の建替えや大規模改修には多額の費用がかかり、その時期も集中することから、今から基金( )を蓄えていくことが大切です。今後 50 年間には、建替えや大規模改修が少ない時期と多い時期があります。充当可能額に余裕がある時期は基金に蓄え、不足する時期は基金の取り崩しをしながら対応していく財務マネジメントが今後は必要です。

基金とは、ある特定の目的のために資金を積み立てるもの。貯金のこと。





### (ウ) 公共施設の耐震化

現在の建物の耐震基準は、1981年(昭和56年)にできたもので、以前の耐震基準と区別するために「新耐震基準」と呼ばれており、それより前の基準を「旧耐震基準」と呼んでいます。旧耐震基準により建てられた建築物は、耐震診断が必要です。そのため、可見市では各施設の耐震診断を行い、計画的に耐震補強工事等を実施してきました。それにより、ほとんどの施設が耐震性を満たす建築物となりました。

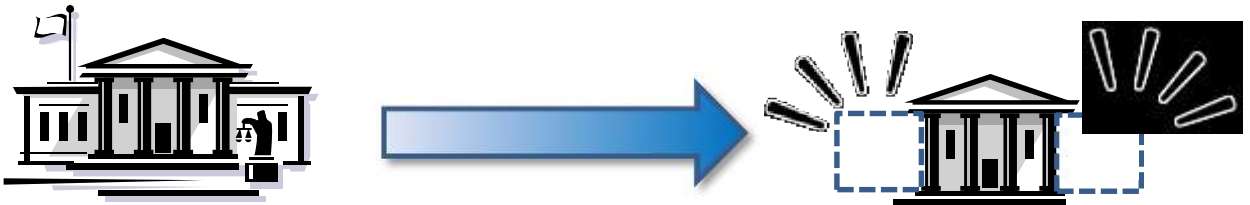
現地点で、耐震診断が未実施あるいは、耐震補強工事がされていない施設については、今後、施設の存続など総合的な判断の上で、その必要性の有無を検討します。

- ・適正規模の検討を行う。
- ・複合化の検討を行う。
- ・集約・廃止の検討を行う。
- ・民間活力の導入検討を行う。

将来にわたり持続可能な行財政運営を実現するためには、建替えや大規模改修にかかる費用や施設を運営するために必要な費用を減らしていく必要があります。そのためには「施設」ではなく「機能」(サービス)を重視し、機能はできる限り維持しつつ、施設の総量を縮減していくことが必要です。

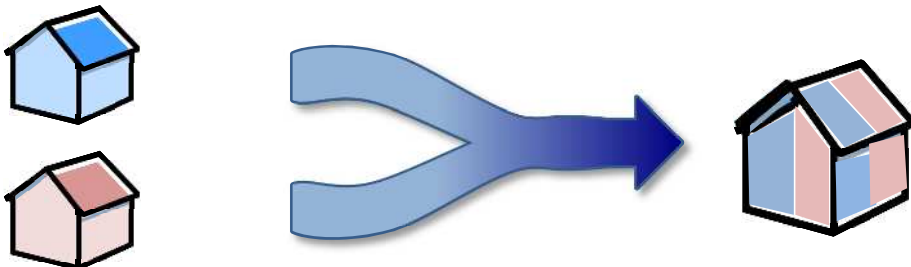
#### (ア) 適正規模化

施設を建替えする際の基本的な考え方とし、広さ(階層や間取り)・空調や電気設備の能力など、その施設にふさわしい大きさ或いは、長く使うための維持管理のしやすさを考え、ムダ・ムラ・ムリを失くします。そのためには、現在の施設がどのように利用されていて、ランニングコストがいくらになっているかのデータを蓄積していく必要があります。



#### (イ) 複合化

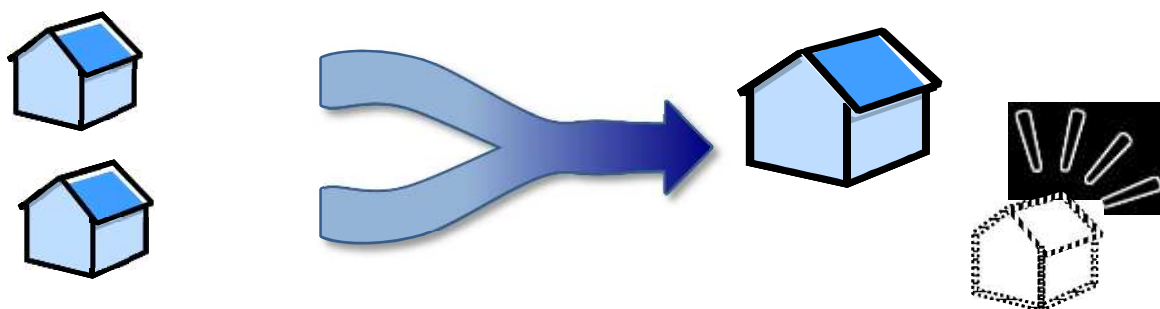
1つの施設に複数の異なる用途の施設をまとめることを言います。施設の多くは単独のサービスを提供していることが多いのですが、周辺に点在する公共施設を多機能な施設とすることで、エントランスや廊下などの共用スペースが1つにまとまり、施設総量を減らすことができます。また、利用者の利便性にも配慮し、サービスを維持することを目指します。



### (ウ) 集約・廃止

同じ用途の施設をまとめ、一体の施設にすることをいいます。例えば、類似するサービスを提供している施設があり、一方の施設利用が非常に少ない場合は、利用の少ない施設を利用の多い施設に集約することを言います。

施設本来の目的とこれまでの利用のされ方が合致していたかどうかについて、利用実態をよく調査し、時には思い切った決断をするなど、市全体の施設総量の適正化を目指します。



### (エ) 民間活力の導入の検討

施設の建替え時際には、民間資金やノウハウを活用し、建設費用や運営費用を最小限にとどめる他、サービスの質の向上を図るため、アウトソーシング体制の一環ともいえる、PPPおよびPFIなど、積極的に民間活力を導入することを検討します。これらは、建替えの時だけでなく、縮減対象の施設の用途変更にも採用することも可能です。

PPP・・・Public Private Partnership (パブリック・プライベート・パートナーシップ)のこと。官と民が連携して公共サービスの提供を行う事業形態のこと。

PFI・・・Private Finance Initiative (プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)のこと。公共施設の建設、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して行う手法。

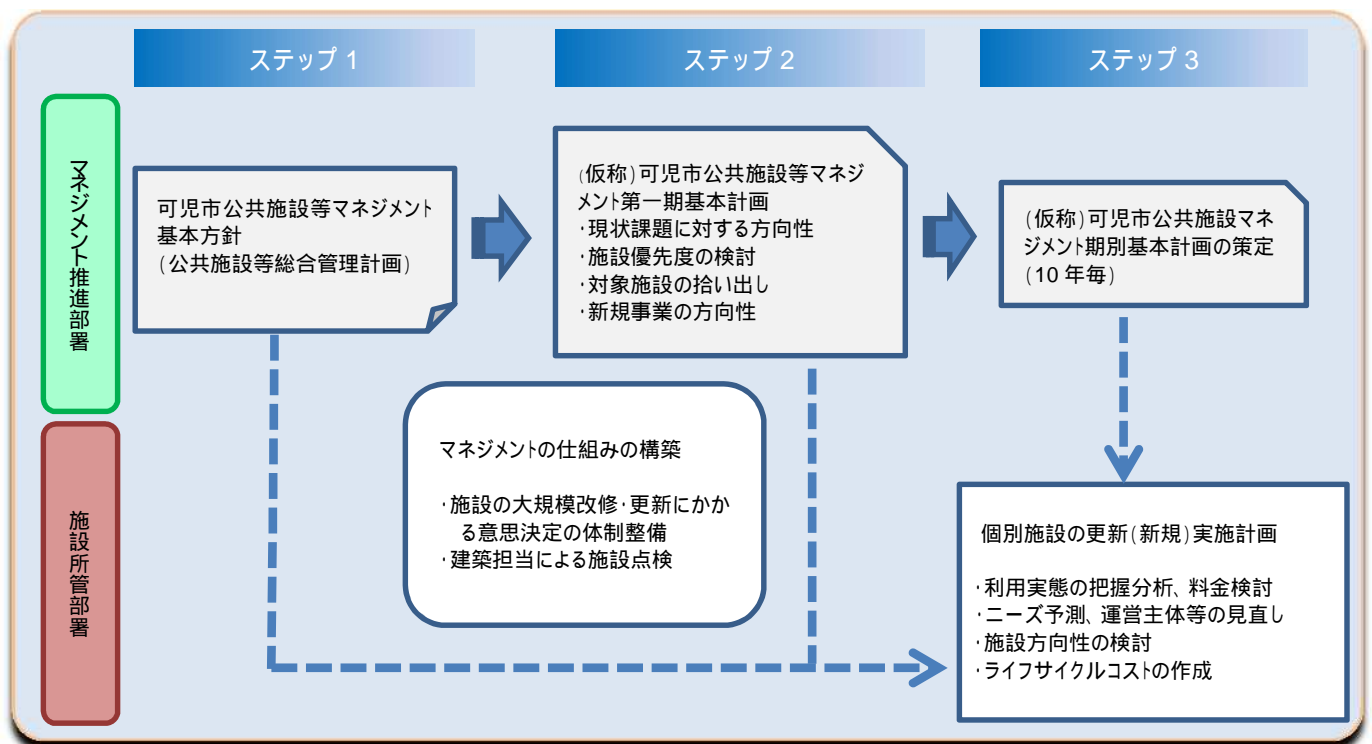
## 戦略的な新規事業(サービス)の導入検討の実施方針

本マネジメントは、単なる公共施設等の見直しだけでなく、その先には、若い世代をはじめ誰もが魅力を感じ、可児市に住みたい、そして住み続けたいと感ずることができるまちづくりの礎としなければなりません。

そのため、厳しい財政状況の中にあっても、戦略的な新規事業の展開は必要と考えます。ただし、新規事業の導入に際しては、基本理念に示したように、「将来にわたり持続可能な行財政運営を実現できる公共施設等マネジメントの推進」を図っていく必要があることから、関連する施設やサービスがある場合は、複合化や集約・廃止の視点による検討も行うものとします。

## 第4節 フォローアップ

### 第1項 今後のスキーム



「可児市公共施設等マネジメント基本方針」(可児市公共施設等総合管理計画)及び「可児市公共施設白書」に基づいて、今後はより具体的な「(仮称)可児市公共施設等マネジメント基本計画」を策定します。  
( ) 計画期間内に来る建替えや大規模修繕施設の拾い出しを行い、その必要性の再検討を促します。また第3章の個別施設の分析情報を基に、量や質を見直し、施設分類毎のあり方について検討を進めます。

施設白書については、3年をめでに内容を改訂します。基本計画は一期を10年としますが、見直しについては5年ごととします。

(仮称)可児市公共施設等マネジメント基本計画も『可児市公共施設等総合管理計画』の一部と位置付けます。

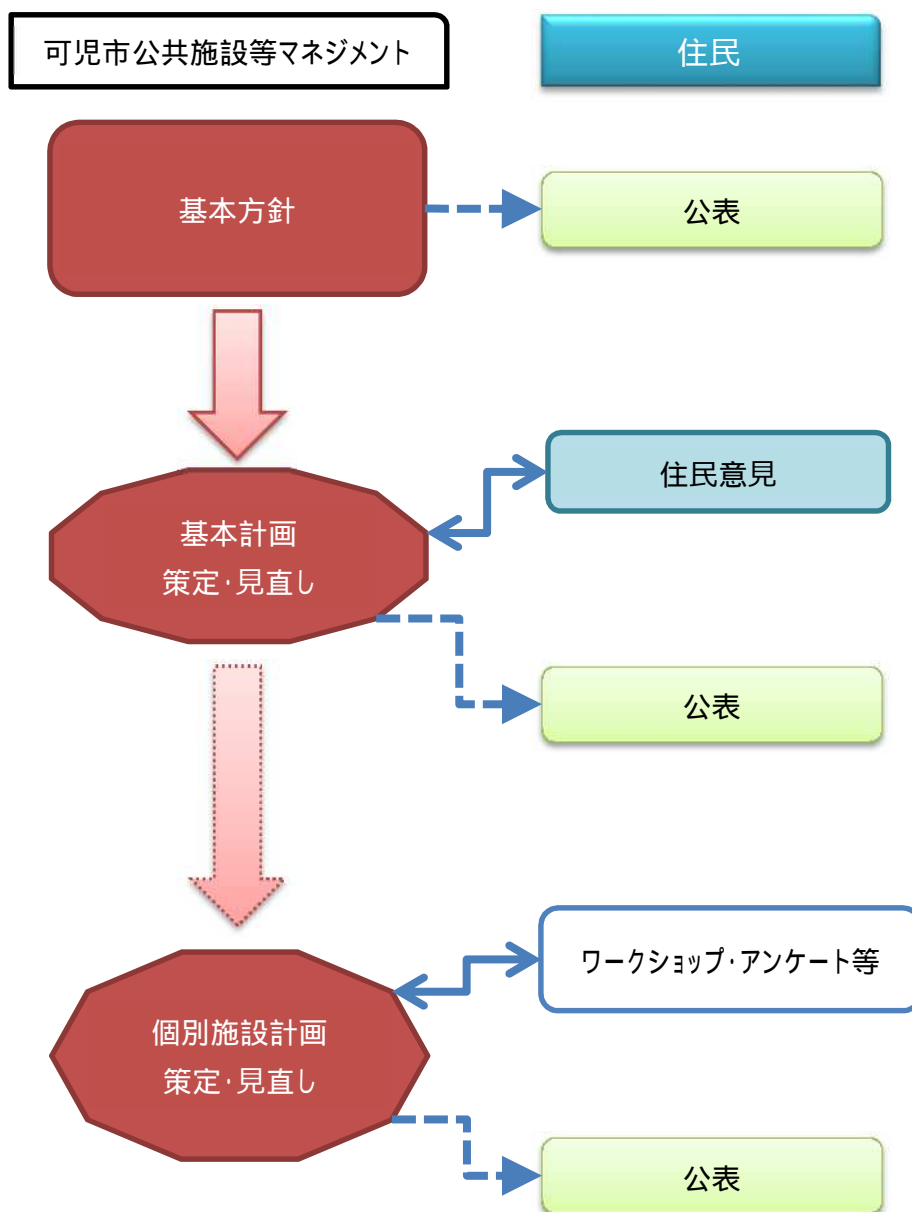
可児市では、施設の建替集中時期までにはまだ20年以上の時間があります。そのため、個々の施設の建替え計画がすぐに必要になるものではありませんが、基本計画は個別の計画を策定する上での基となります。

住民との情報共有

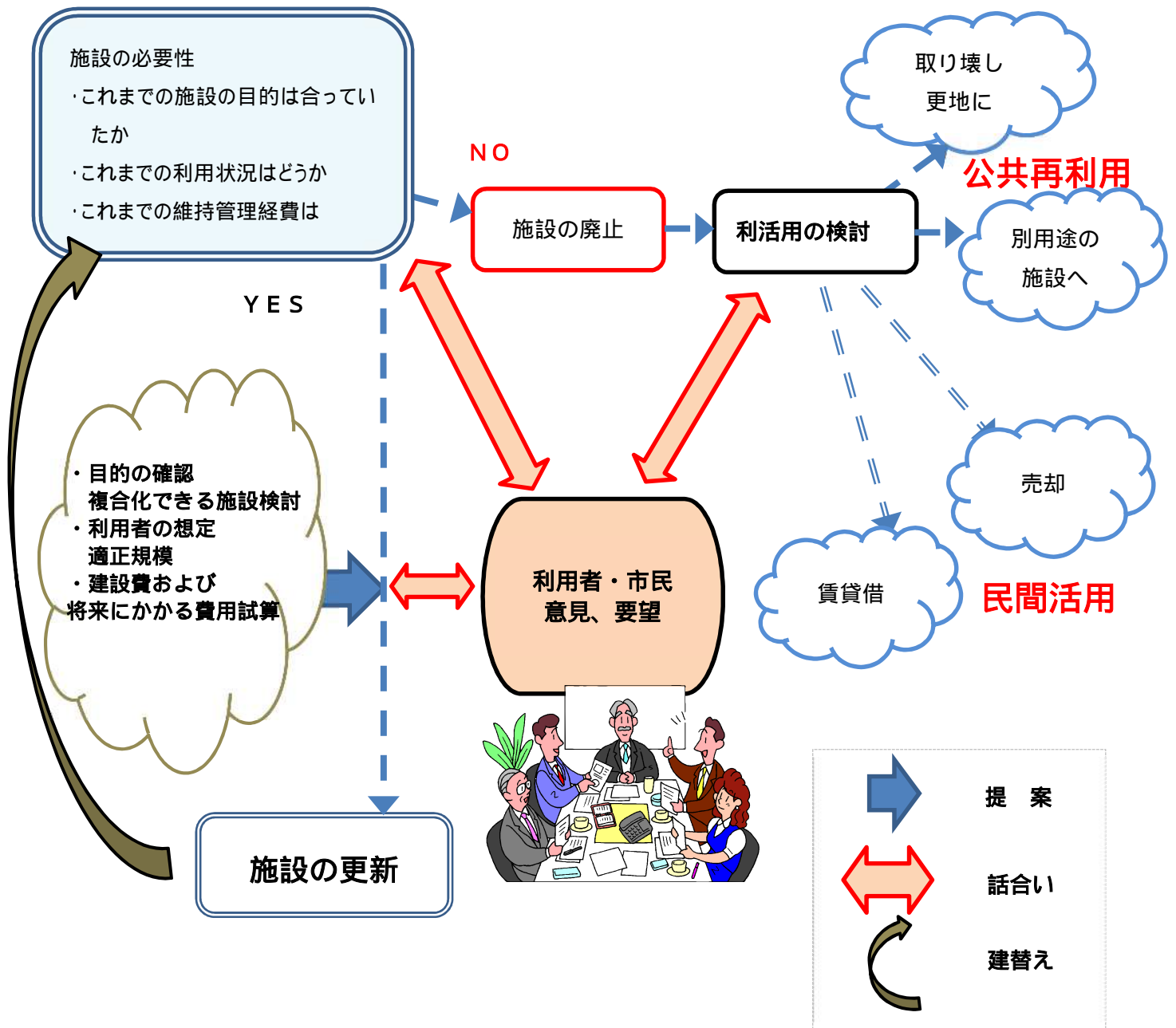
今後、公共施設の将来あるべき姿について、住民と行政が議論を進めていくためには、まず公共施設に関する情報と問題意識を共有することが重要です。

施設に関する情報を積極的に開示するため、本方針と施設白書は、広報やホームページ等で住民に広く公表します。また、基本計画を作成するにあたっては、施設の今後の方向性に大きく影響することがあるため、住民の方の意見を聞きながら、計画内容に反映させていく必要があります。

本マネジメントと住民との意見共有フロー



ワークショップの検討内容のイメージ



職員研修

全庁的に本マネジメントを推進していくには、職員一人一人が本マネジメント導入の意義を理解し、意識を持って取り組み住民サービスの向上のために創意工夫を実践していくことが重要です。

そのためには、全職員を対象とした研修会等を通じて職員の啓発に努め、本マネジメントのあり方、経営的視点に立った総量の適正化、保全的な維持管理及びコスト感覚に対する意識の向上に努めていきます。