

四日市市公共施設マネジメントに関する  
基本方針

令和元年11月

四日市市

# 目 次

1	背景・趣旨	.....	P 1
2	対象施設	.....	P 1
3	基本理念	.....	P 2
4	基本方針	.....	P 2
	基本方針1	機能（サービス）を重視して保有する公共施設の最適化を図る	・ P 4
	基本方針2	ライフサイクルコストを縮減する	..... P 5
	基本方針3	施設更新に備えた財源を確保しマネジメントを着実に推進する	・ P 6
	基本方針4	社会環境の変化や社会的要請に対する取り組み	..... P 6
5	アセットマネジメントの進め方	.....	P 7
	<参考>施設の適正な管理を行うための目標	.....	P 1 0
	別紙1 公共施設のあり方見直しチェックシート	.....	P 1 1

## 1 背景・趣旨

本市では、高度経済成長期以降に大量に建設された公共施設が老朽化によって、一斉に更新の時期を迎えます。今後の市政を運営していく上で、老朽化した公共施設の維持管理や建替に多額の費用が必要となります。

こうした問題に取り組むため、平成25年12月に「四日市市アセットマネジメント基本方針」を策定し、「事後保全」型の維持管理から、計画的、予防的な「予防保全」型の維持管理へ転換し、施設等の長寿命化を図るとともに、社会情勢の変化に伴う施設の転用・統合や廃止など活用方法の見直し、既存施設の有効活用をしていくための基本的な方針を定めました。

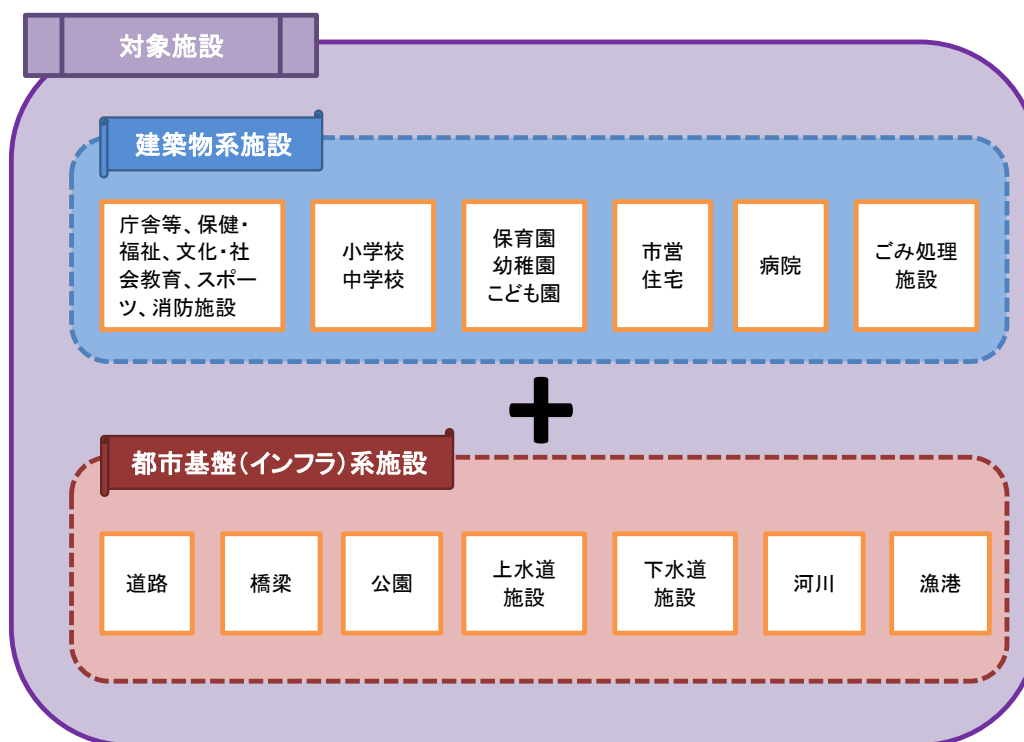
また、平成28年1月には「四日市市アセットマネジメント基本方針」の考え方を踏まえ、施設類型ごとの維持管理の基本計画として「四日市市公共施設等総合管理計画」を策定しました。

今回、「四日市市公共施設等総合管理計画」に定める公共施設の管理に関する基本的な考え方をより具体化し、今後の公共施設のあり方を決定していくにあたっての基本的な方向性を示すものとして「四日市市公共施設マネジメントに関する基本方針」を策定することで、さらなるアセットマネジメントの推進を目指します。

なお、公共施設の新規整備が必要になった場合についても、本方針の内容を踏まえ、効果・効率性を十分に検討します。

## 2 対象施設

すべての公共施設（建築物系施設及び都市基盤系施設）



### 3 基本理念

市民にとって、必要なサービスを持続的に提供していくため、公共施設を適正に配置するとともに、施設を安全で健全な状態で維持することができるよう、以下の基本理念を掲げ、「公共施設の適正管理」に取り組みます。

#### 基本理念

市民にとって必要な行政サービスを持続的に提供していくための「公共施設の適正管理」

### 4 基本方針

基本理念の実現に向けて、次の4つの基本方針を定め、その具体的な展開に向けて14の実行方策を設定して取り組みます。

#### 基本方針1 機能（サービス）を重視して保有する公共施設の最適化を図る

方策1-1 施設保有量の適正化

方策1-2 施設の適正配置

方策1-3 施設の集約化

方策1-4 施設の複合化、多機能化

方策1-5 施設の転用、広域化

#### 基本方針2 ライフサイクルコストを縮減する

方策2-1 予防保全型維持管理の推進

方策2-2 経費の掛からない施設・設備への転換

方策2-3 効率的な管理手法の導入

#### 基本方針3 施設更新に備えた財源を確保しマネジメントを着実に推進する

方策3-1 施設の計画的な改修・更新

方策3-2 基金への計画的な積立

方策3-3 売却・貸付による財源確保

## 基本方針4 社会環境の変化や社会的要請に対する取り組み

方策4-1 地球環境への配慮

方策4-2 ユニバーサルデザイン対応

方策4-3 地震、津波対策の強化

## 基本方針1 機能（サービス）を重視して保有する公共施設の最適化を図る

### 方策1-1 施設保有量の適正化

○人口減少社会や少子高齢化社会などの社会情勢の変化により、求められる行政サービスの量が変化すると考えられ、これに伴い、行政サービスを提供する場である公共施設の保有量についても見直しをしていく必要があります。このため、公共施設については、市民ニーズや社会情勢を踏まえ十分に検討し、必要な量の確保に努めます。

### 方策1-2 施設の適正配置

○人口減少や人口ピラミッドの変化に伴い、人口分布、交通の利便性、立地環境の変化など、公共施設を取り巻く状況が大きく変化することが予想されます。このため、全市的な観点から検討を行い、施設の効果的・効率的な配置に努めます。

### 方策1-3 施設の集約化

○同一又は類似機能を持つ施設については、集約化や拠点化を進めることで、効果的・効率的な施設サービスの提供に努めます。

### 方策1-4 施設の複合化、多機能化

○施設の整備を行う際には、より効果的かつ効率的な整備となるよう、近隣の異なる機能を持つ施設との複合化（一つの土地や建物に複数の異なる機能の施設をまとめること）を検討します。

○利用対象や利用目的を特定していることなどにより、稼働率が低く、利活用が十分に図られていないと判断した場合は、多目的に利用できるよう多機能化（一つのスペースを異なる目的の施設として利用すること）を検討します。

### 方策1-5 施設の転用、広域化

○これまで本市では、集約化や多機能化により機能を廃止した施設は、資産の有効活用の観点から、施設を可能な限り耐用年数まで使用することとし、他用途への転用を図り、活用してきました。今後の人口減少社会や少子高齢化社会にあっては、廃止した施設を転用し、保有し続けることが難しくなっていくと考えられます。

そこで、今後は廃止された施設については原則除却とし、他用途への転用については効果・効率性を十分に検討し、真に必要な場合に限り他用途への転用を行います。

また、今までの「フルセット主義（文化、教育、福祉など公共サービス提供のための施設等を全て自らが整備し、保有していこうとする考え方）」にとらわれず、隣接自治体と広域的な利活用を進めます。

## 基本方針2 ライフサイクルコストを縮減する

### 方策2-1 予防保全型維持管理の推進

○損傷が明らかになってから修繕を行う事後保全型の維持管理ではなく、修繕等を計画的に行う予防保全型の維持管理を推進し、施設の健全な状態を維持しながら長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

○施設の日常的な点検、専門家による各種法定点検の履歴を集積・分析し、施設の修繕に活用します。

### 方策2-2 経費の掛からない施設・設備への転換

○施設の修繕、更新を行う際は、ライフサイクルコストを低く抑えられ、維持管理がしやすい構造とすることなどを念頭に置き、設計を行います。

### 方策2-3 効率的な管理手法の導入

○本市ではこれまでも公共施設の維持管理費を削減するため、民間事業者の活用の取り組みとして保守管理業務の委託化や指定管理者制度の導入を進めてきました。今後はさらなる効率化に向け、維持管理の包括的委託など、より効果的、効率的な管理手法を検討し、それぞれの施設に適した手法で管理します。

○設備の更新や施設の建て替えを実施する場合についても PFI、PPP などの民間のノウハウ、資金の活用について検討を行います。

○光熱水費についてはこれまでの省エネルギー化の取り組みに加え、長期継続契約を締結しているものは、使用形態の変化に応じて契約内容の見直しを行い、ライフサイクルコストの低減に努めます。

### 基本方針3 施設更新に備えた財源を確保しマネジメントを着実に推進する

#### 方策3-1 財政負担の平準化

- 本市の公共施設は高度経済成長期以降に大量に建設され、老朽化によって今後一斉に更新の時期を迎えます。このため、公共施設の大規模改修や建替えに係る費用を短期間で賄うことは非常に困難であることから施設の重要度や劣化度などを踏まえ、計画的に改修・更新を実施することにより、財政負担の平準化を図ります。
- 集約化や複合化、除却等を行う際は国の財政支援措置を適正に活用し、財政負担の軽減、平準化を図ります。

#### 方策3-2 基金への計画的な積立

- 本市では今後の公共施設の大量更新に備え、平成30年度に「アセットマネジメント基金」を設置し、学校施設に係る更新資金の積み立てを行っています。今後は他の公共施設についても将来的に必要となる更新費用の推計を行い、目標額を明確にした上で「アセットマネジメント基金」への計画的な積立を進め、財政負担の平準化を図ります。

#### 方策3-3 売却・貸付による財源確保

- 機能集約等により余裕が生じた施設や廃止した施設は、売却、貸付などを行います。なお、施設の統合整理により余剰となった土地の売却益等は、原則として「アセットマネジメント基金」に積み立てる運用を行います。

### 基本方針4 社会環境の変化や社会的要請に対する取り組み

#### 方策4-1 地球環境への配慮

- 本市では、これまで「四日市市環境基本条例」に示された基本理念の実現に向け、地球温暖化対策を初めとするさまざまな環境施策を展開してきました。公共施設を管理するうえでも地球温暖化などの様々な環境問題に対応するため、省エネルギー化や建築物の長寿命化による建設廃棄物の発生抑制などの環境負荷低減に努めます。



#### 方策4-2 ユニバーサルデザイン対応

○公共施設は年齢や障害の有無などにかかわらず、誰もが安全かつ快適に利用できなければなりません。そこで、公共施設の大規模改修や建替えの際は、ユニバーサルデザイン化を進め、誰もが使用しやすい施設整備に努めます。

#### 方策4-3 地震、津波などの災害対策の強化

○公共施設は災害対策を実施するうえで活動拠点となるとともに、その多くは指定避難所や津波避難ビルに指定されており、災害時には市民の安全と生命を守る重要な役割を果たします。そこで、近い将来に発生が危惧されている南海トラフ地震を初めとする大規模災害に備え、公共施設の地震、津波など、災害への対策の強化を図ります。

### 5 アセットマネジメントの進め方

アセットマネジメントを確実に実行していくため、以下の具体的な取り組みを実施します。

#### (1) 施設カルテを用いた公共施設の配置検討

施設の諸元、利用者数、コストなどの情報を集約・体系化し、施設を横並びしてデータを整理・比較できる「施設カルテ」等を作成し、それぞれの施設についてハード（老朽化状況、立地条件等）、ソフト（コスト、利用状況）の両面から分析するとともに、類似施設別、地域別など多角的に分析を行い、公共施設の配置について検討します。

#### (2) 施設情報管理システムの活用による効率的な維持管理

一般建築物の施設情報（建築物概要、図面、工事履歴）、管理情報（光熱水費、保守管理委託料）をデータ化し、システムで一元管理し、施設にかかる費用の分析を行うことにより維持管理の効率化や維持管理経費の低減に努めます。

#### (3) 施設毎の長寿命化計画の策定

公共施設の最適配置や財政負担の軽減・平準化を図るため、(1)での結果を基に各施設の今後の方向性を定め、施設毎の長寿命化計画を策定します。

#### (4) チェックシートを用いた定期的なあり方の見直し

Plan（計画）・Do（実行）・Check（評価）・Action（改善）のPDCA管理サイクルによる定期的な見直しとして、別紙1に示す「公共施設あり方チェックシー

ト」を用いた施設の管理状況の確認を行います。これにより、あり方の見直しが必要であると判断される施設は、「四日市市行政経営委員会」において、今後の方向性について庁内横断的な検討を行います。

(5) 市民への説明責任

施設の最適化に向けた取り組みは、まちづくりのあり方に関わるものであり、施設の利用者だけでなく、市全体の課題として市民に周知を図っていくことが必要です。

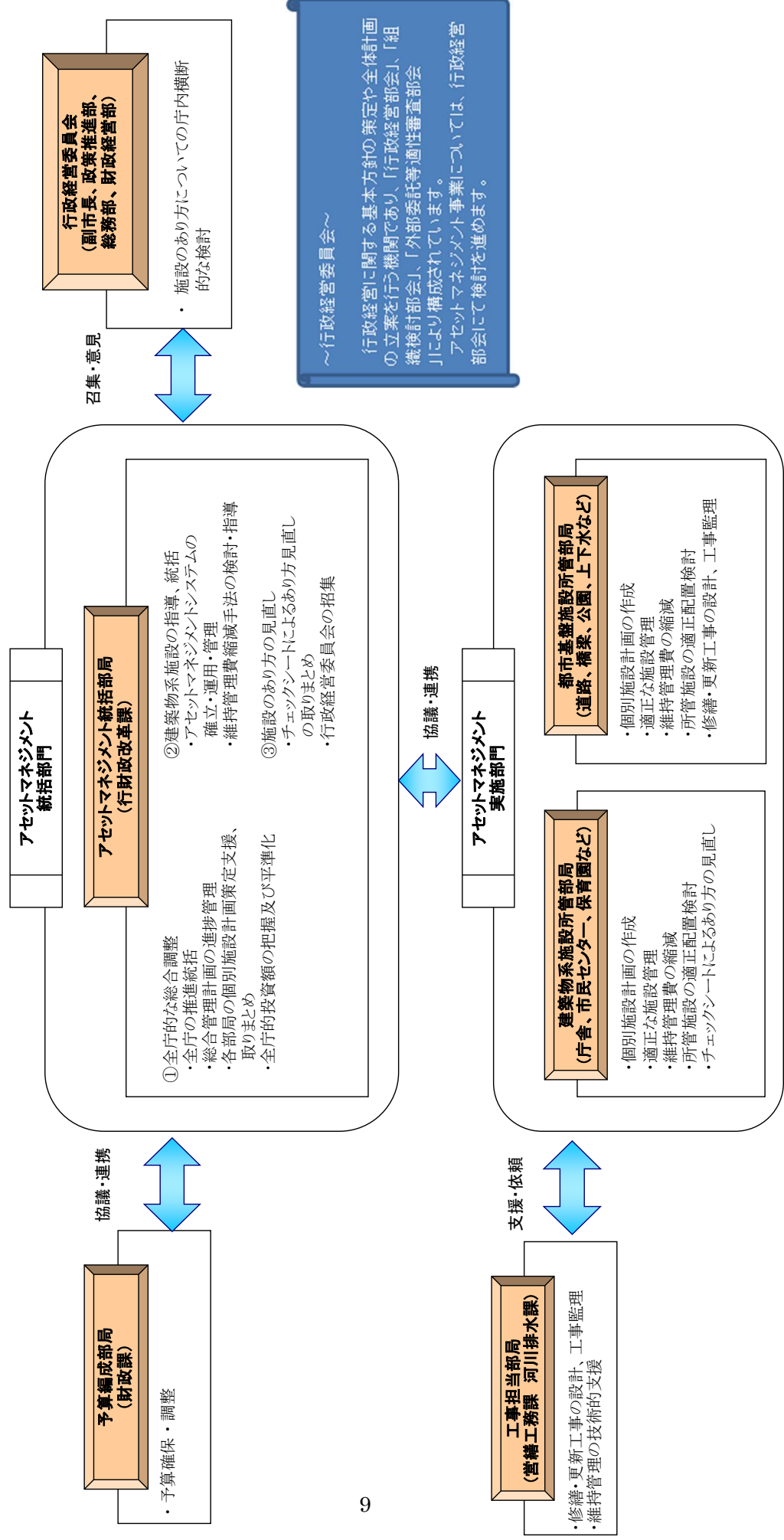
施設の最新の情報を共有することはもとより、具体的な施設の集約化、複合化等を進めるにあたっては、事業の実施段階のみならず、各種構想や計画の策定段階から、市議会をはじめとして、市民への丁寧な説明と意向の把握に努めます。

(6) 庁内横断的な推進体制の整備

施設の総合的かつ計画的な管理・運営を実現するためには、施設所管課が主体的に取り組みつつも、全庁的に継続性・実効性を持って推進していく必要があります。

そのため、次ページに示す「アセットマネジメント推進体制」により、アセットマネジメントの統括部門と実施部門が積極的に協議・連携を行うとともに、庁内横断的な検討を進めていきます。

# アセットマネジメントの推進体制



<参考>

○ 施設の適正な管理を行うための数値目標

(1) 目標耐用年数

建築物系施設の耐用年数については、建築物の設計基準、立地条件等を考慮し、構造ごとに目標耐用年数を設定します。

ただし、安全面・劣化程度・機能面・コスト面などを総合的に判断して、数値目標が適当でない認められる場合は、個々に対応するものとします。

構 造	目標耐用年数
鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造	70年
鉄骨造	60年
軽量鉄骨造	50年

また、施設を目標耐用年数まで使用するため、屋上防水や外壁、受変電設備など施設を維持する上で重要な部位の修繕・更新周期を以下のとおり設定し、施設の長寿命化・機能維持に取り組みます。

部 位		修繕・更新周期
建築	屋根・防水	20年
	吹付け外壁	15年
	タイル貼外壁	40年
電気設備	自家発電設備	30年
	高圧受変電設備	25年
給排水・衛生設備	受水槽・高置水槽	30年
空気調和設備	パッケージ方式	15年
	ファンコイル方式	20年
昇降機設備		30年

\*建築物のライフサイクルコスト(財)建築保全センターより

ただし、修繕・更新周期は目安であり、個々の施設・設備の状況に応じて柔軟に対応するものとします。

また都市基盤(インフラ)系施設についても、基本方針を踏まえて、施設毎に設定するものとします。

(2) 光熱水費・保守管理委託料

前年度水準以下を目標とします。

# 別紙1 公共施設あり方見直しチェックシート(ハード編) 令和 年度版

対象施設		所管所属	
確認日		担当者	

チェック1	日常点検において、不具合が見つかった いる。	<input type="checkbox"/> 見つかったいる	<input type="checkbox"/> 見つかっていない
	建物(躯体)の不具合		
	設備の不具合 (建物、設備の故障状況)		
	対応方針		

※ 日常点検： 管理者による点検、業者による点検(法定点検以外)を示す。

チェック2	法令に基づく定期点検により、不具合の 指摘がある。	<input type="checkbox"/> 指摘がある	<input type="checkbox"/> 指摘がない
	指摘事項		
	指摘に対する対応方針		

※ 法定点検： 建築基準法に基づく定期点検及び消防法に基づく定期点検を示す。

施設の今後の方向性について	
ハードに関すること	

## 公共施設あり方見直しチェックシート(ソフト編) 令和 年度版

対象施設		所管所属	
確認日		担当者	

チェック1	機能の必要性が薄れている。	<input type="checkbox"/> 薄れている	<input type="checkbox"/> 薄れていない
対象施設の機能			
判断の理由			
今後の活用方針について			

チェック2	設置目的以外の用途で使用している。	<input type="checkbox"/> 使用している	<input type="checkbox"/> 使用していない
設置目的の用途			
設置目的以外の用途			
使用面積、全体に対する割合			

チェック3	民間業者でも同様のサービスを 実施できる。	<input type="checkbox"/> 実施できる	<input type="checkbox"/> 実施できない
サービスの内容			
判断の理由			

チェック4	過去3年間で平均稼働率が継続して減少している。	<input type="checkbox"/> 減少している	<input type="checkbox"/> 減少していない、または貸館施設ではない
減少の原因分析			
稼働率増加の具体策			

チェック5	過去3年間で利用者数が継続して減少している。	<input type="checkbox"/> 減少している	<input type="checkbox"/> 減少していない、
減少の原因分析			
利用者増加の具体策			

※ 用途により、利用者数を生徒数、入居者数に読み替えて記入してください。

チェック6	未使用の部屋がある。	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> ない
未使用の部屋の割合 及び部屋名	割合	%	部屋名
未使用の理由			
今後の活用法			

チェック7	過去3年間で経常コストが継続して、増加している。	<input type="checkbox"/> 増加している	<input type="checkbox"/> 増加していない
増加の原因分析			
経常コスト削減の具体策			

施設の今後の方向性について	
ソフトに関すること	