

## 平成29年度の各取組の主な内容

日光市公共施設適正化推進市民委員会第2回会議資料

平成29年12月19日

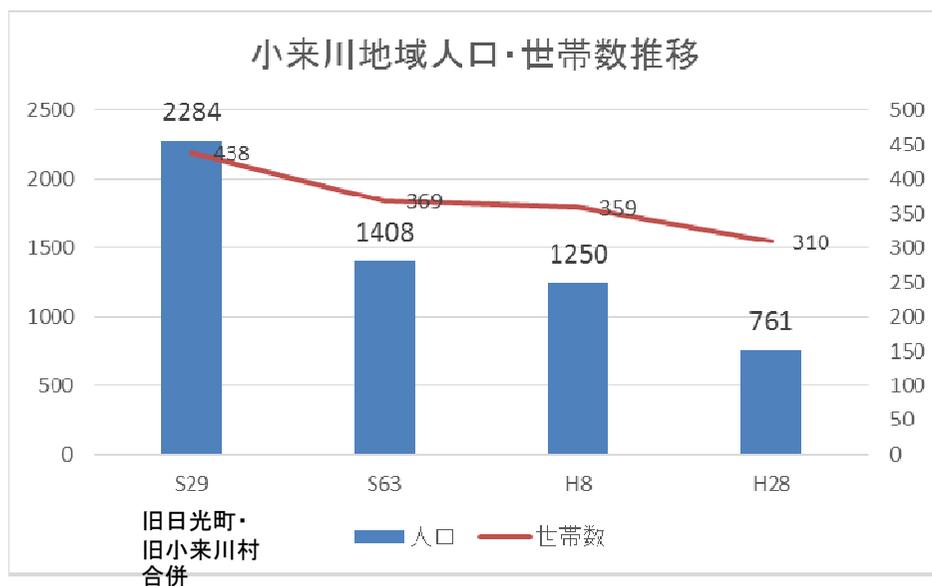
# I 小来川地域における公共施設の考え方と施設再編検討の方向性

## 【小来川地域概要】

■小来川地域 人口 761人 310世帯（H28.4.1住民基本台帳）

（人口：747人 65歳以上人口：324人 高齢化率：42.5%（H28.10.1））

過去20年間の人口推移を見ると、40%減少しているとともに、日光地域内でも高齢化率が高い地区。



## 【小来川地域の公共施設の設置状況】

・施設数15施設（延床面積：約6925㎡）  
（\*消防分団詰所含む）（9.09㎡/地区住民一人当たり）

※内、公共施設マネジメント計画実行計画第1期実行計画の対象とした施設は、右図の11施設です。

### 《人口過小地域の公共施設再編の基本的考え方》

急激な人口減少により過疎化の進展が著しく、かつ地理的な要件等により一律の再編ルールが適さない地域においては、単純に施設量を減らすという観点ではなく、地域の**将来的なまちづくりを見据えた**施設の再編が求められる。

### 《小来川地域の状況》

- 全ての世代の人口が大きく減少することにより、必要なサービス量の減少や必要なサービスの質等も大きく変化していく地域。
- 機能適正量等を精査し、将来の地域の状況を見据えて、**地域の拠点となる施設に機能の集約・複合化を図って、必要な機能を維持する施設の再編を進めるべき地域。**

### 《小来川地域 再編対象施設の考え方・検討の方向性》

公共施設マネジメント計画実行計画第1期実行計画対象施設11施設のうち、「近隣公共施設等への機能の統合、複合化の検討」の方向性を示している下記4施設を今般の再編検討対象施設とする。

### 【小来川地域公共施設再編対象施設の基本情報】

	建物名	建築年度	延床面積(m <sup>2</sup> )	構造	耐震
1	小来川地区センター(小来川公民館併設)	1968	514.33	RC造	未実施
2	小来川林業研修センター(たんぼぼ広場併設)	1991	274.00	W造	不要
3	小来川小中学校	1974	4,429.00	RC造	実施
4	小来川保育園	1987	199.27	W造	不要

用途	庁舎等施設	取組NO1-2	近隣公共施設等への機能の統合、複合化についての検討
用途	小中学校	取組NO2-2	近隣公共施設等との統合・集約の是非についての検討
用途	保育園	取組NO4-2	近隣公共施設等への機能複合化の検討
用途	産業系施設	取組NO15-2	機能の統合・集約も含めた検討調整

【小来川地域公共施設再編対象施設の位置関係】

小来川小中学校(昭和49年築)



小来川林業研修センター(平成3年築)



小来川保育園(昭和62年築)



小来川地区センター(昭和43年築)



## 【各施設の概要】

★窓口業務の利用件数は、年々減少傾向にある。

★貸館業務のうち、官庁利用が8割を占めるとともに、夜間、土日等は隣接する林業研修センター利用のため、利用率、稼働率が低い。

機能重複

★木材の有効利用や研究、地域住民の連帯意識の醸成を図ることを設置目的としているが、利用内容は貸館であり、公民館機能と重複している。また、利用率も低い。

		小来川地区センター	小来川公民館	小来川林業研修センター
H28年度利用実態		<b>窓口業務 合計2,528件</b> (1日当たり約10件) ・市民課関係年間処理件数858件 (内、住民票499件/印鑑証明19件) ・税務証明件数 96件 ・税、公共料金納付1,574件	<b>貸館(年間)</b> ・大会議室 27件/427人 ・会議室 31件/367人 ・調理室 22件/268人 (公民館主催事業 23件/のべ364名)	<b>貸館</b> ・多目的室32件/ <u>506人</u> ・和室 <u>57件/410人</u> <b>たんぽぽ広場</b> ・利用者数 690人
土地	所有者	小来川財産区及び個人と借地契約		小来川財産区
	借地料	小来川財産区は無償 借地料年額 33,906円		—
建物	施設	事務室	会議室(大1、小1)、調理室、図書室、その他共有スペース	多目的室、和室、たんぽぽ広場機能
運営形態 (H28年度)	開館日	土日、祝祭日、年末年始を除く毎日 8:30～17:15 (244日)	祝祭日、年末年始を除く毎日 8:30～22:00 月曜は8:30～17:00	土日、祝祭日、 年末年始を除く毎日8:30～17:30
	職員	3名体制 (所長、副主幹、嘱託職員)	小来川地区センター職員に 兼務辞令	—
	運営体制	直営	夜間、土日、祝祭日については、林業 研修センターを利用	林業振興会小来川支部委託 (たんぽぽ広場:別途委託)

★「小中学校の適正配置に向けた基本的な考え方」の中で、当該学校は児童・生徒数の減少は顕著なものの、「地理的な条件や地域コミュニティの拠点としての役割などを考慮すると、現状の維持が必要な学校施設」に位置付けられている。

★とは言え、今後の児童生徒数は更に大幅な減少が見込まれ、児童生徒数の減少とともに、余裕教室(実質的な空きスペース)が生じる。

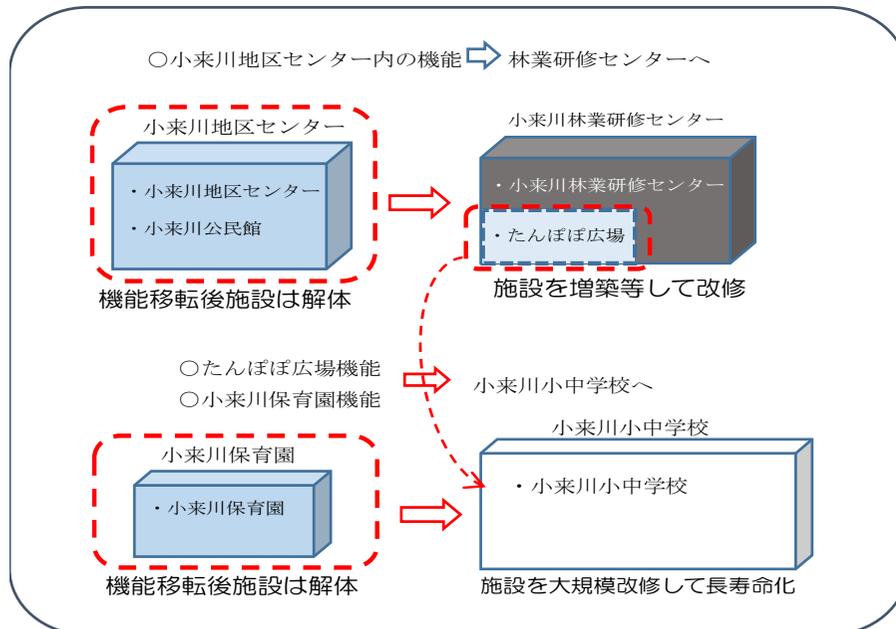
★施設の物理的状況は、築後30年を経過しており、劣化も見られることから、使用し続ける場合は改修等が求められる。

★一方で近年の入所率は20%程度と保育需要が低下している。

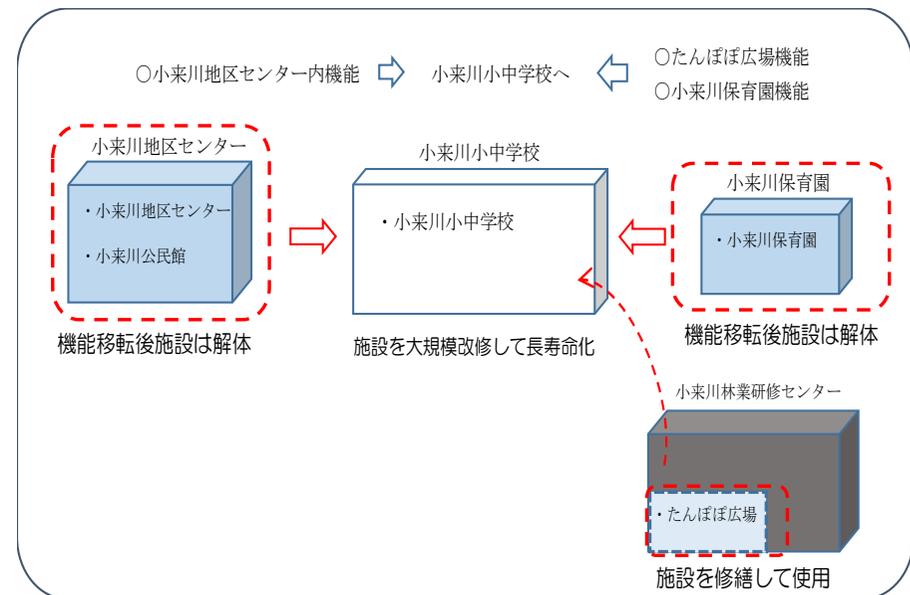
		小来川小中学校					小来川保育園																																			
H28年度利用実態	<b>児童・生徒数・学級数 5クラス 28人</b> 【小来川小中学校児童生徒数の推移と今後の予測】 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>18年度</th> <th>22年度</th> <th>27年度</th> <th>平成33年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小来川小学校</td> <td>46人</td> <td>28人</td> <td>18人</td> <td>3人</td> </tr> <tr> <td>小来川中学校</td> <td>29人</td> <td>28人</td> <td>14人</td> <td>12人</td> </tr> </tbody> </table> ※学校基本調査に基づく推計											18年度	22年度	27年度	平成33年度	小来川小学校	46人	28人	18人	3人	小来川中学校	29人	28人	14人	12人																	
		18年度	22年度	27年度	平成33年度																																					
	小来川小学校	46人	28人	18人	3人																																					
小来川中学校	29人	28人	14人	12人																																						
<b>園児数 6人(5学級)</b> 【小来川保育園の年齢別入園状況(対象年齢1~5歳)】 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="6">園児数(人)</th> <th rowspan="2">定員(人)</th> <th rowspan="2">入所率</th> </tr> <tr> <th>1歳</th> <th>2歳</th> <th>3歳</th> <th>4歳</th> <th>5歳</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H23年4月</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>6</td> <td>30</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>H27年4月</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>6</td> <td>12</td> <td>30</td> <td>40%</td> </tr> </tbody> </table>											園児数(人)						定員(人)	入所率	1歳	2歳	3歳	4歳	5歳	計	H23年4月	1	2	2	1	0	6	30	20%	H27年4月	2	2	2	0	6	12	30	40%
	園児数(人)						定員(人)	入所率																																		
	1歳	2歳	3歳	4歳	5歳	計																																				
H23年4月	1	2	2	1	0	6	30	20%																																		
H27年4月	2	2	2	0	6	12	30	40%																																		
土地	所有者	日光市					個人と借地契約																																			
	借地料	—					借地料年額 196,392円																																			
建物	施設	教室、プール、体育館、給食室、プール専用付属室、部室、倉庫等					事務室、保育室、調理室、その他共有スペース																																			
運営形態 (H28年度)	開館日	土日、祝祭日、学年始休業日、夏季休業日、冬季休業日、学年末休業日を除く毎日					日、祝祭日、年末年始を除く毎日 8:30~17:00																																			
	職員	市職員:労務主事1名、労務員1名					5名体制(一般職員:園長、副主幹、臨時職員:3名)																																			
	運営体制	直営					直営																																			

- ★小来川地区センターの老朽化・劣化が顕著なことから、早急な対応が求められる。
- ★当該地域の将来的な人口の予測も加味した場合、地域の将来を見据え、**地域内の公共施設を有効かつ効率的に再編することにより、更新コスト縮減の一方、地域に必要な機能は維持することが求められる。**
- ★地域内の児童・生徒数の更なる減少が見込まれるが、「日光市立小中学校の適正配置に向けた基本的な考え方」において、小来川小中学校は、地理的な条件や地域コミュニティの拠点施設としての役割を考慮すると現状維持が望ましい施設と位置付けられていることから、**学校施設を施設再編の核施設として検討する。**
- ★学校施設の活用については、市内小中学校の余裕教室活用の考え方にも影響することから、教育委員会と調整を行う。

### 《再編パターン1》



### 《再編パターン2》



## II 集会所等施設について

用途	集会所等施設	取組NO.11-2	近隣施設等への機能の集約・統合、地元への譲渡に向けた協議、調整
----	--------	-----------	---------------------------------

### 1 集会所等施設の設置状況

公共施設マネジメント計画実行計画において、地区集会施設機能として利用されている施設として方向性を示した施設は**58施設**。



#### 《集会施設の内訳》

- 自治会集会所（35施設）
- 生活改善センター（4施設）
- 林業活動促進センター（2施設）
- 多目的集会施設（6施設）
- その他集会施設（6施設）
- 単独コミュニティセンター（5施設）

#### 《集会施設の管理概要》

- 施設整備は市が行い、日常管理を地元自治会等に使用許可の中で対応している。
- 施設の修繕、改修等費用については市が対応。
- 16施設の耐震安全性が未確保。
- 全体稼働率は11%で、集会機能を保有する用途で一番低い

## 2 集会所等施設の問題点

- 各集会施設とも、過疎地域や中山間地域等の地域実情に配慮し、地域コミュニティ創出の場として市が整備した背景がある。  
一方で、現在地区集会施設を整備する場合は、**自治会主体で建設、所有、維持管理運営を行うこと**としていることから、**施設整備と維持管理についての市の対応に差異が生じている。**
- 一部の施設では、経年による劣化、老朽化が進行している施設があることから、**今後施設の維持更新費用が多額にかかる。**
- 人口が少ない地域に多く施設が配置されている等、**配置数に比例して稼働率も低くなっているため、需要と供給量に大きなミスマッチが生じている。**
- 主たる利用者であり管理者でもある**自治会の人口減少や高齢化が進展する背景から、コストの問題と運営形態を早急に検討する必要がある。**



### 対応策を考える上で・・・

・市の将来人口規模等から今後の財政状況を見通すと、既存の全ての公共施設を維持更新（改修・建替え）することは困難。

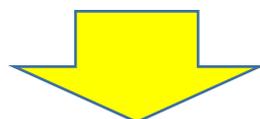
・地域性等で考慮すべき部分はあるが、集会施設の維持管理に関して、自治会主体で建設した自治公民館との同一の対応が必要。

・自治会の人口減少や高齢化が今後進展する背景から、集会施設のあり方、行政のサポートの仕方等を総合的に考えて対応する必要がある。（建物ありきではない、コミュニティ形成のあり方を検討すべき）

### 3 公共施設マネジメント計画における集会等施設用途の改善方針

現状（背景）や問題点等を受け、公共施設マネジメント計画上の用途別改善方針において、集会等施設は以下のような改善の方向性により公共施設適正化を図るものとししました。

稼働率が低く又は老朽化している施設については、集会所間の集約や、周辺の公共施設との集約化・多機能化又は地元自治会等への譲渡を検討する。



**周辺施設との集約化、地元自治会等への譲渡を前提として個別施設ごとの状況に応じた調整を進めます。**

### Ⅲ 文化会館施設：先導的モデル①

### 市域施設の再編モデル

重複機能の集約化と他の公共施設等との複合化、民間活力の導入

#### 《対象施設》

日光総合会館(昭和47年築)



藤原総合文化会館(昭和48年築)



今市文化会館(昭和51年築)



いずれも老朽化が進む  
1000人規模のホール  
機能を有した  
3つの文化会館施設

## 【事業概要】

類似機能や重複機能施設の集約・複合化を進めるなかで、施設の老朽化による、建替えにかかる多額のコストへの対応には、民間の資金・ノウハウを導入しながら、市民が集まる拠点として再整備を考える。

### 課題

☆ホール機能の重複

⇒1,000人規模収容のホールを3施設保有

☆利用状況の低さ

⇒特に日光、藤原のホール利用率が低い。一方で、文化会館3施設のトータルコストは多額。

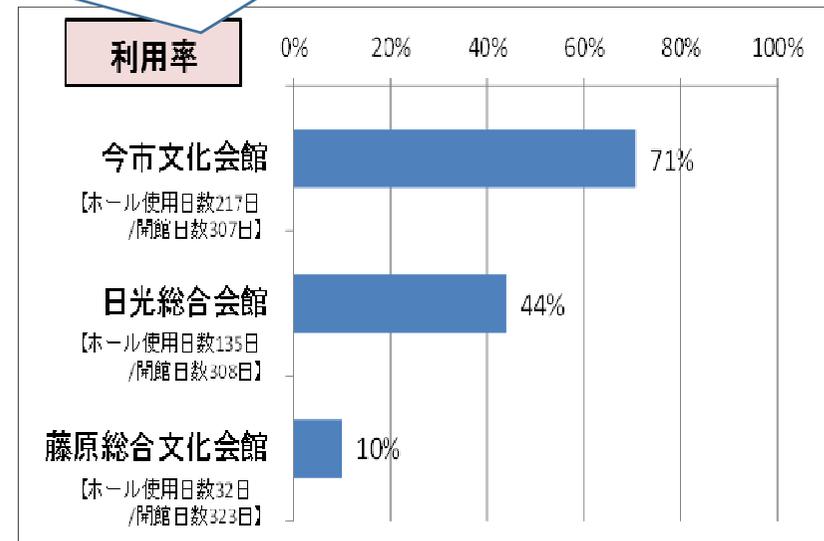
☆施設の老朽化

⇒3施設とも築後40年以上を経過している。

特に、日光、藤原については、耐震安全性が未確保の状態。いずれの施設も大規模改修、建替えの時期に来ている。

●ホールの入場者数別利用状況（平成23年度～平成27年度の5年間の平均）

	今市文化会館	日光総合会館	藤原総合文化会館	計
1000人以上	13件	3件	1件	17件
400人以上1000人未満	29件	9件	5件	43件
400人未満	128件	111件	31件	270件



ホール機能の集約化により  
維持管理コストの削減及び  
老朽化対策が必要

# 【文化会館等施設更新等コストシミュレーション】

単位:千円

## ○既存文化会館等施設改修・更新費予測(工事費)

施設名 \ 期間	1～5年目 (H28～32年度)	6～20年目 (H33～47年度)	合計
今市文化会館	2,166,636	1,110,221	3,276,857
日光総合会館	1,316,599	879,283	2,195,882
藤原総合文化会館	779,592	479,932	1,259,524
<b>合計</b>	<b>4,262,827</b>	<b>2,469,436</b>	<b>6,732,263</b>

(注:上記今市文化会館の改修費用には、一体施設である、中央公民館、勤労青少年ホームの改修費用も含まれています。)

## 《既存3館を改修し、20年間使用し続けた場合にかかる費用》

	工事費	ランニングコスト	合計
既存3館存続	6,732,263	5,866,660	<b>12,598,923</b>

※既存施設3館のランニングコストは公共施設マネジメント白書で算出したコスト(H22年度実績)から積算。



# 【文化会館施設等モデル事業の検討】

## プランA: 3館集約新規施設建替え

- ◆老朽化が懸念される既存の3施設は取壊し、官民連携によりホール機能を有する新たな事業を検討
- ◆跡地利用も含め今市、日光、藤原地域内で立地適地を総合的に検証

※課題: 多額の整備費用等への対応検討。

公民連携手法による事業の検討

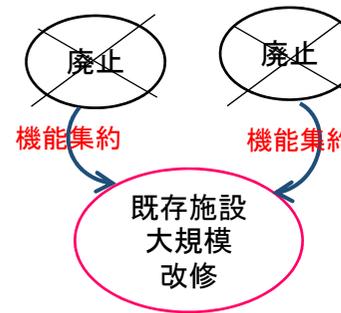


## プランB: 既存施設の改修

- ◆3施設のうち、ホールの利用率が比較的高く、また耐震改修も行っている今市のホールに機能を集約

※課題: 新築と比較し財政負担は抑えられるものの、大規模改修にも多額の費用が発生、施設老朽化の状態から、時期を置かず建替えの検討が必要になる。

既存1施設を大規模改修しながら、機能を集約

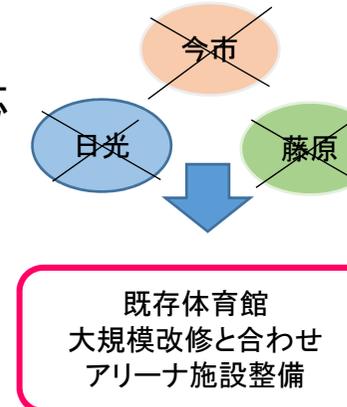


## プランC: 他の公共施設との集約化・複合化

- ◆学校施設等の他の公共施設の老朽化問題への対応も必要。一方、学校は少子化により児童・生徒数の減少が見込まれる。

※課題: 児童・生徒のセキュリティ、施設利用目的上の理解

体育館の建替えに合わせて、体育館機能とホール機能を合わせたアリーナ施設の整備を検討



経済性  
地域性  
効率性

手法については左記プラン以外も含め多面的に比較検討

## 先導的モデル③：保育園

### 統合・複合化・民営化による子育て機能の充実

民営化等により、住民ニーズの向上を進めるモデル

#### 【保育施設の現状と課題】

◆保育園施設は、子育て環境の整備という重要な役割を担っている一方、約6割の保育園で耐震化が未実施の状態。⇒**早急な施設環境の改善、整備が必要。**

◆各地域で園児数等の状況や環境にも差異がある。

⇒**施設の統合も含め地域の特性（ニーズ）にあった子育て環境の整備が必要。**

#### 【藤原地域の事例】

##### 課題

- ☆いずれの保育園等施設も施設が未耐震で老朽化・劣化が進行
- ☆駐車場等施設周辺が狭く、園児送迎時混雑する等の問題がある
- ☆地域全体で園児数が減少傾向にある。

藤原保育園  
昭和35年築



鬼怒川保育園  
昭和41年築



鬼怒川児童館  
昭和43年築



#### 機能集約化

新施設

下原保育園  
昭和55年築



高德保育園  
昭和50年築



#### 機能集約化

新施設

民営化

#### 目標

運営コスト等を考慮し、施設の統合や地域の特性にあった子育て環境の整備、サービスの向上と将来的な財政負担軽減の観点から、民間活力の導入を目指す。

新施設建替えに際しては、地域の状況や民間事業者の意向を確認しながら、民設民営を目指す。

## ○鬼怒川地区保育園整備法人が決定

下 野 新 報 2017年(平成29年)5月24日(水曜日)

☆藤原地域の保育園4施設の施設需要を踏まえた統合・集約。(4園⇒2園)

☆老朽化が著しく、早急な対応が必要。新たな保育施設整備の具体的内容を明示し、早急に進める。

⇒検討経緯を踏まえ出来ることから進める！

☆多種多様な特色ある保育サービスを柔軟に提供できる民間事業者の活用、また、将来的な施設維持コストの効率化を踏まえ、民間活力導入を検討。

⇒行政と民間の役割・・・民間が出来ることは民間に任せる！

日光市の子育て関連複合施設  
木造2階建て7月着工

「つきかけ福祉会」運営  
統合保育園、児童館など開設



【日光】2018年4月に藤原で開所する新しい子育て関連複合施設の建築概要が、23日までに明らかになった。市営の鬼怒川保育園や藤原保育園、鬼怒川児童館などを統合した施設は木造2階建て、延べ床面積は約1千平方メートルで、昨年10月に市が決定した民間事業者の運営する。建設費などを含む総事業費約3億円のうち、3分の2は国や県、市の補助金を充てる方針で、残りは事業者が負担。7月に着工し、来年3月末の完成を目指す。(徳辺和博)

複合施設建設の背景には、半世紀以上にわたり利用される市営施設の老朽化や少子化に伴う園児減少などがある。市は施設の維持管理費削減や、良質な子育て環境を提供する方針から運営を民間事業者に移し、公募の結果、産協保育園などを運営する市内の社会福祉法人「つきかけ福祉会」(佐藤喜博理事長)を選定した。

建設地は、解体を予定している鬼怒川児童館や藤原保健センターの跡地、市有地を合わせた計約3,000平方メートルを利用する。

1、2階棟計約700平方メートルが保育園となり、1、2階西側計約300平方メートルが児童館や、保健室と乳幼児が遊べる「親子ふれあいひろば」が入る。園児や児童が遊ぶ園庭は約1,360平方メートル、来客用駐車場は23台を確保した。開工後は、6月から民間事業者が新園舎の建設も予定している。6月から民間事業者「オープン」を目指している。

園児や児童ら100人以上の利用を想定しており、同法人は「心や健康、教育を3本柱に地域と連携しながら、より良い子育て環境を提供したい」と語っている。

そのほか市は、鬼怒川温泉大原の藤原高輪若狭社センターを解体した跡地に、老朽化など改善しい下原保育園と高徳保育園を統合した新園舎の建設も予定している。6月から民間事業者「オープン」を目指している。

平成30年開所  
予定で、施設  
整備中

## ○下原地区保育園整備も平成29年11月に整備法人が決定！

平成31年4月開所予定。

## 【清滝保育園の事例】

### 課題

- ☆施設が未耐震で老朽化・劣化が進行（安全性に問題あり）
- ☆駐車場等施設周辺が狭く、園児送迎時混雑する等の問題がある。
- ☆清滝地区全体で園児数が減少傾向にある。⇒民間幼稚園を圧迫。

### 目標

施設老朽化による対応が必要な清滝保育園については、「子ども・子育て支援新制度」に伴う幼稚園の認定こども園への移行を踏まえながら、民間活力の導入を目指す。

### 実行

保護者、地域での協議を経て、既存民間幼稚園の認定こども園化に伴う、保育サービス提供者が民間事業者に移行することを了承。清滝保育園はH30年度末に廃止することした。

清滝保育園 : 昭和44年築



保育サービス  
継続しながら  
園児受入

既存民間幼稚園

認定こども園化

「認定こども園」とは…

幼稚園と保育所両方の良さを併せ持ち、地域の子育て支援も行う施設。  
※H27年4月からの「子ども・子育て支援新制度」では、民間が幼稚園からの移行や新たな設置をしやすいするため、認可手続きを簡素化するなどにより、普及が図られています。

利用者（保護者）

- ・施設環境が改善される。
- ・保育サービスは変わらず受けられる。

行政

- ・老朽化施設の更新費用や維持運営コスト等を削減できる。
- ・保育サービス機能は提供者が変わっても継続される。（市民サービスを低下させることなく）

民間事業者

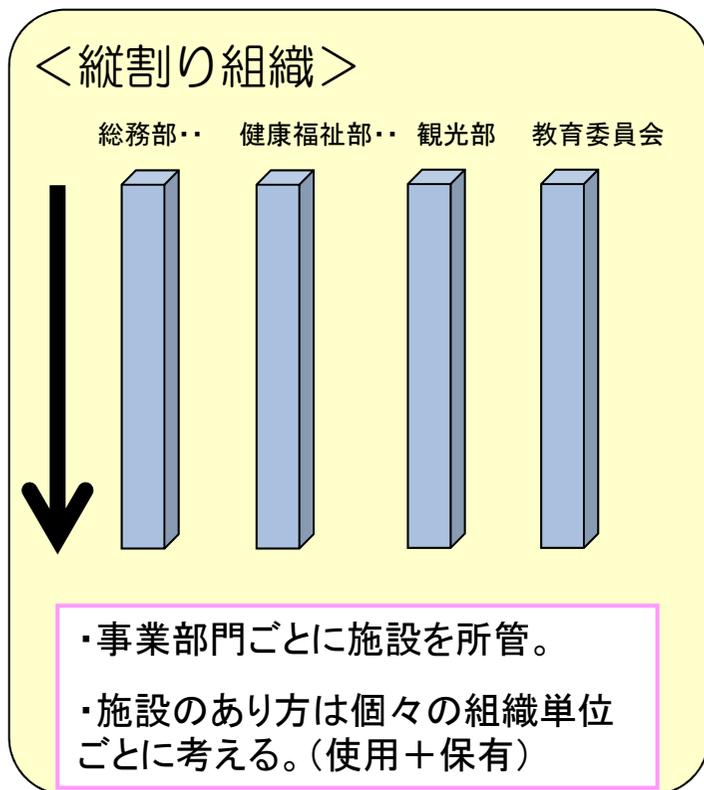
- ・少子化の中、園児数を確保できるとで、安定したサービスを提供できる。

# 計画実現に向けた庁内体制

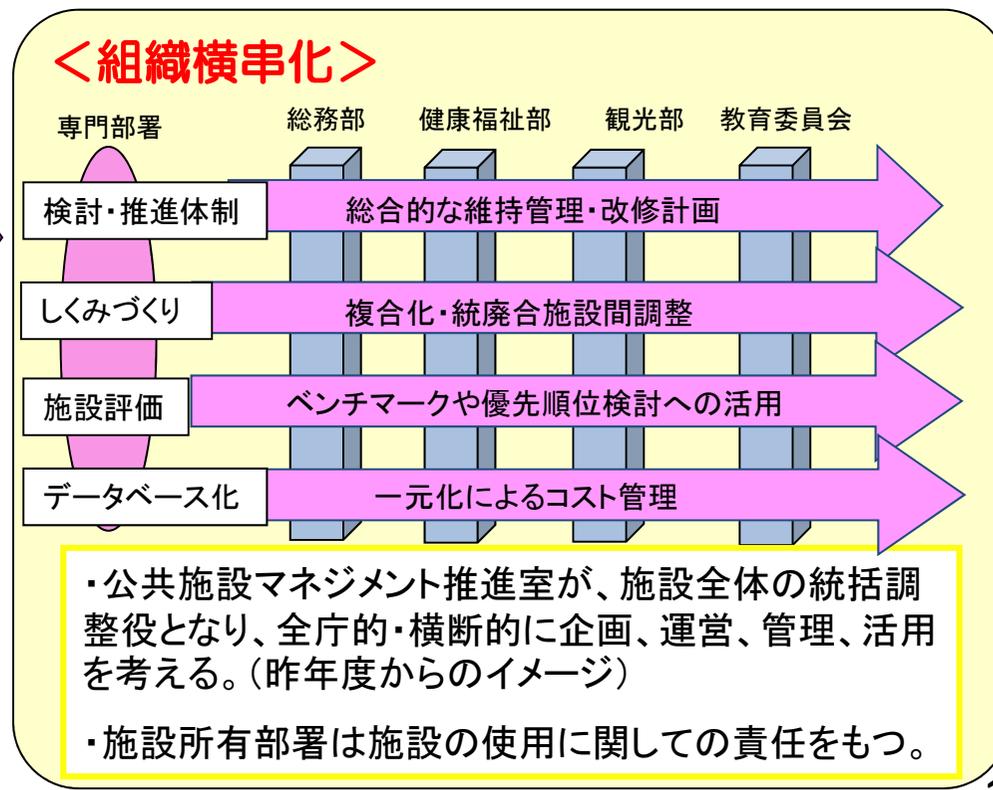
- ◆公共施設適正化や資産管理・活用に全庁的に取り組むため、施設等、資産データを一元的に管理分析・評価する仕組み、体制を構築
- ◆集約した情報を元に、総合的な視点で施設の再編、計画的改修を進めるための専門部署により、資産マネジメントを展開
- ◆総合計画実施計画、財政運営と密接に連動した、公共施設の適正化を進める

推進体制イメージ: 施設所管ごとの縦割りの考え方から横串化の考え方へ..

## ○今までの施設最適化の考え方



## ○作年度からの施設最適化の考え方



# 公共施設マネジメント推進体制

公共施設マネジメントの実現に向けた、庁内体制の整備と幅広い情報を市民と共有し、合意形成を図るための推進体制を整備

## 《庁内推進体制》

### 公共施設適正化推進会議

- 役割：公共施設マネジメントに係る事業化等の意志決定
- 構成：副市長・総合政策部長・地域振興部長・行政経営部長

### 公共施設適正化推進部会

- 役割：公共施設マネジメントに係る事業化等にあたっての事前調整
- 構成：総合政策部長・地域振興部長・行政経営部長・所管部長及び総合政策課長・地域振興課長・財政課長・管財課長・所管課長・建築住宅課長

## 全体調整

### 管財課

(公共施設マネジメント担当部署)

- ・公共施設マネジメント計画、実行計画の進捗管理
- ・公共施設適正配置の推進（施設再編の所管課間調整）
- ・公有財産の有効活用
- ・市有建築物の維持保全の総合調整
- ・本庁舎の整備に関する調整
- ・行政・地区センター等庁舎整備計画関係の総合調整 等

### プロジェクトチーム

- 具体的事業ごとに必要に応じて設置（関係部長・課長・係長）

連携  
調整

### 施設所管課

市民・有識者等で構成

## 《外部》

公共施設適正化推進市民委員会



専門部会

専門部会

専門部会

情報共有

意見交換

市民との協働（合意形成）

シンポジウム

地域フォーラム

ワークショップ

# 計画実現に向けた事前協議制度

## 制度目的と概要

- 公共施設マネジメント計画並びに実行計画との整合性の確認
- 事業の総合的な優先順位等の調整、整備内容の適正化
  - ・ 事業の必要性、優先性について根拠となる判断材料を基に、年度ごとの限られた財源の中で、事業化の優先順位を判断し、事業時期等を調整する。

## 事前協議制度の全体構成と協議時期等

- 事前協議制度は、事業の進捗状況によって、協議を行うステージを以下2つの段階で整理する。

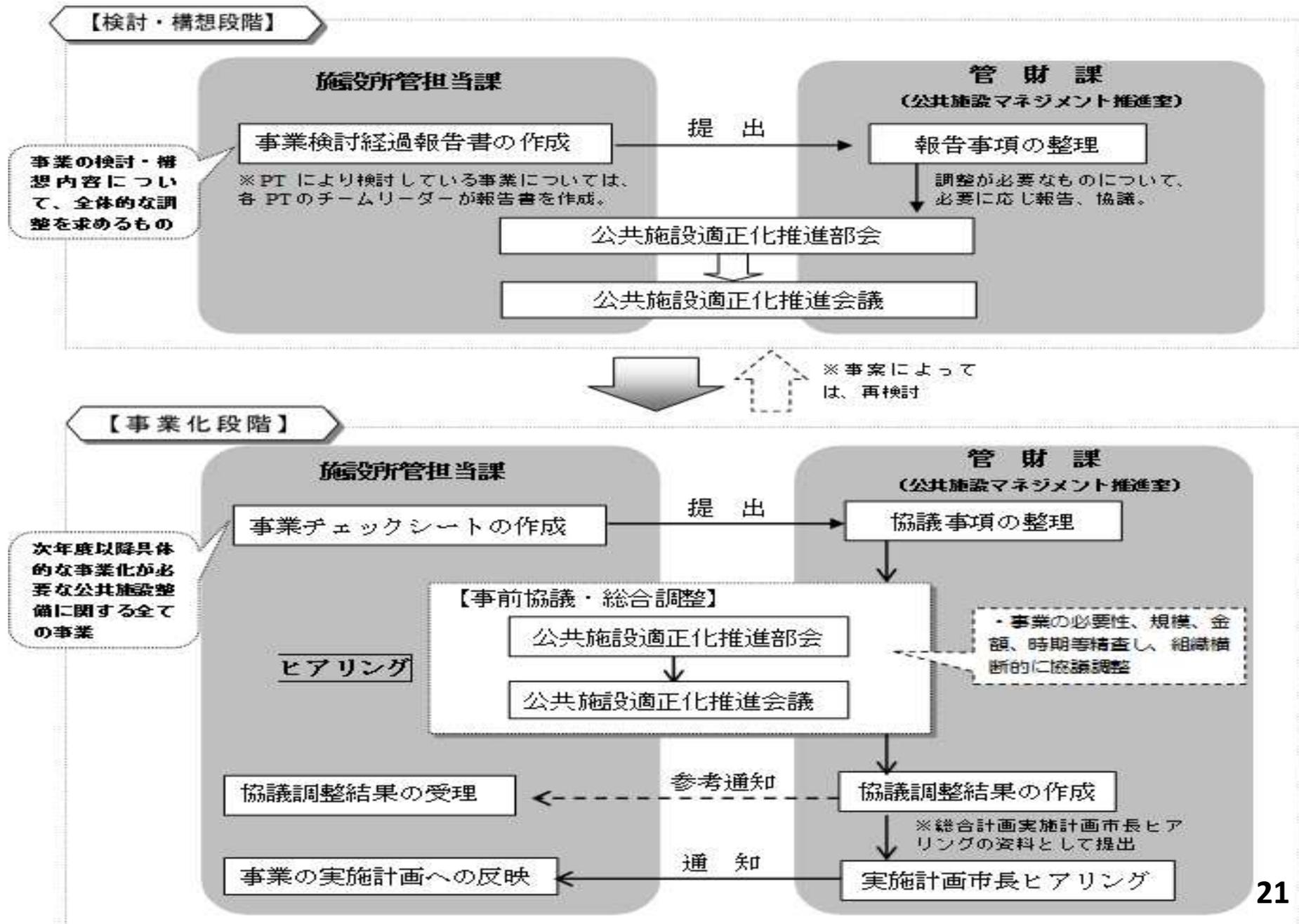
### 【検討・構想段階】

- 協議対象：施設整備等に係る事業化がまだ具体的ではない事業で、事業の手法等を含めて検討構想段階で、組織横断的な調整・判断が必要なもの
- 協議時期：検討・構想段階のできるだけ早い時期

### 【事業化段階】

- 協議対象：施設整備等に係る事業化について事業費も含めて具体的に調整が必要なもの
- 協議時期：総合計画実施計画策定時（通常）  
※上記時期以外に突発的に調整が必要になった場合は適宜管財課と協議

図表 事前協議制度の流れ



## 事前協議制度【検討・構想段階】の作業・検討について

### 【検討・構想段階】

- 協議対象：施設整備等に係る事業化がまだ具体的ではない事業で、事業の手法等を含めて検討構想段階で、組織横断的な調整・判断が必要なもの
- 協議時期：検討・構想段階のできるだけ早い時期

構想内容について、各課からの「事業検討付議依頼書兼経過報告書」の内容をチェックしながら、必要に応じて担当課ヒアリング等を行い、協議・調整の上、主に次の視点で構想内容を評価します。

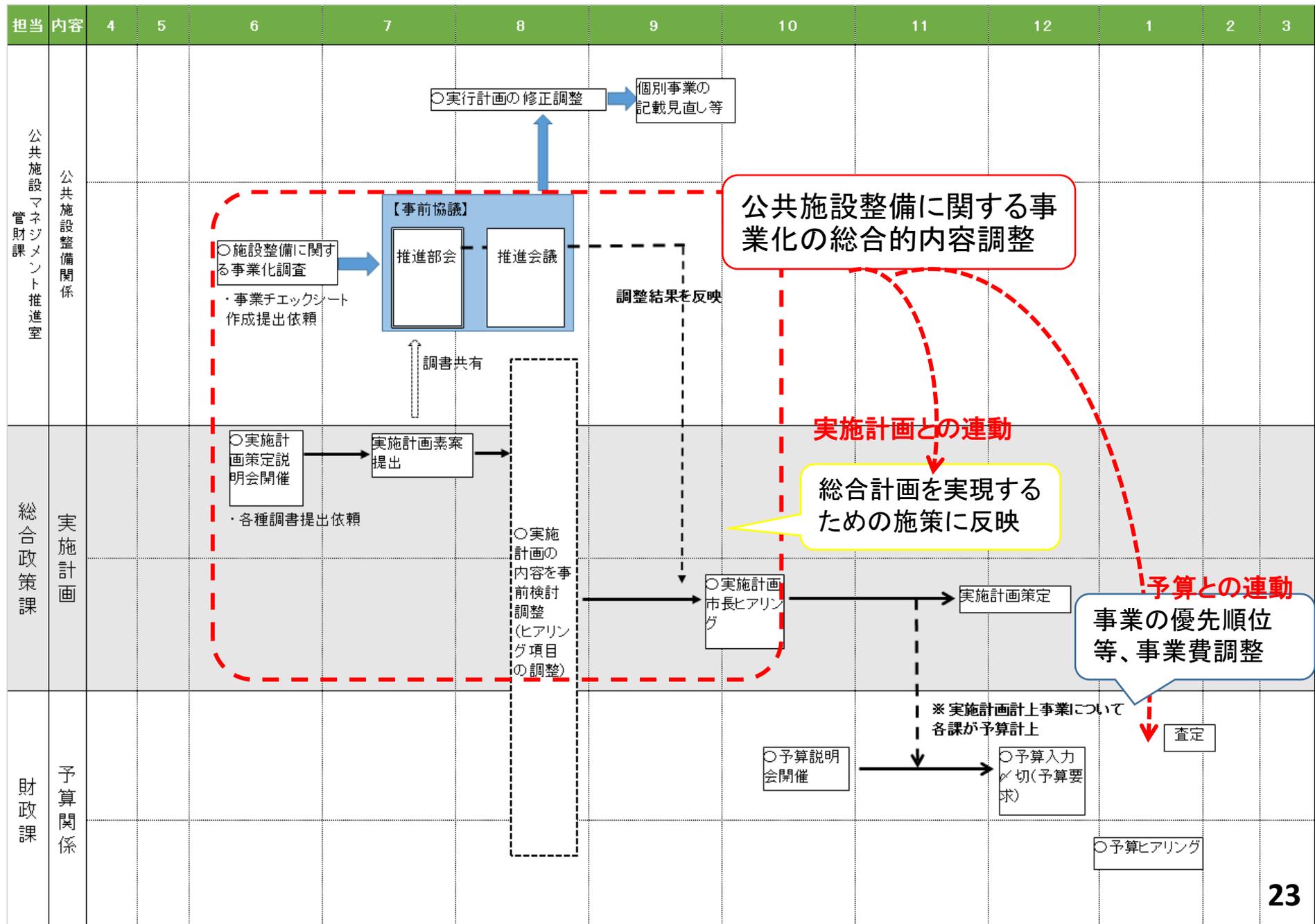
- ①公共施設マネジメント計画実行計画の方向性と構想内容が合致しているか。
- ②構想内容の妥当性、必要性、優先性があるか。
- ③財源等の見通しの的確性があるか。

《事業の必要性、妥当性を検証するための現地での確認》



事業内容は必要性が高いか？  
事業規模（費用等）は妥当か？  
等を検証。

# 事前協議制度【事業化段階】の作業・検討工程



○事前協議制度で、各課から計上された施設の改修内容等とマネジメント実行計画上の内容との整合性を書面上のチェックするとともに、実際の改修必要箇所の状況を現地確認。

- 
- ①実行計画において、示されている個別施設ごとの方向性と整合性がある施設については事業規模(費用)の調整は必要だが、事業化を認める。(予算計上へ)
  - ②方向性と整合性が取れていても、現地確認の状況によっては、事業規模(費用)や時期等の見直しを求める。
  - ③実行計画上記載がない施設、方向性が決まっていない施設、廃止の方向になっている施設等は、事業自体の見直しや、簡易な修繕での対応とする。



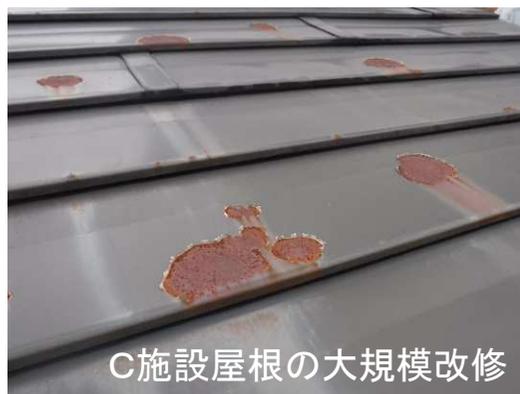
A小学校屋外階段の改修

A小学校については、施設再編対象(方向性が未確定)となっているが、劣化の状態を見ると、児童・の安全面から早急な修繕を行う。



B中学校天井雨漏り箇所の改修

B中学校については、施設存続で長寿命化となっていることから、屋根の大規模改修、また、計上箇所については、当該年度中に早急な修繕を行う。



C施設屋根の大規模改修

C施設については、施設存続で長寿命化となっていることから、屋根の大規模改修、また、外壁についても中規模改修時期にあることから、足場費用の効率化のため同時期の改修を再検討

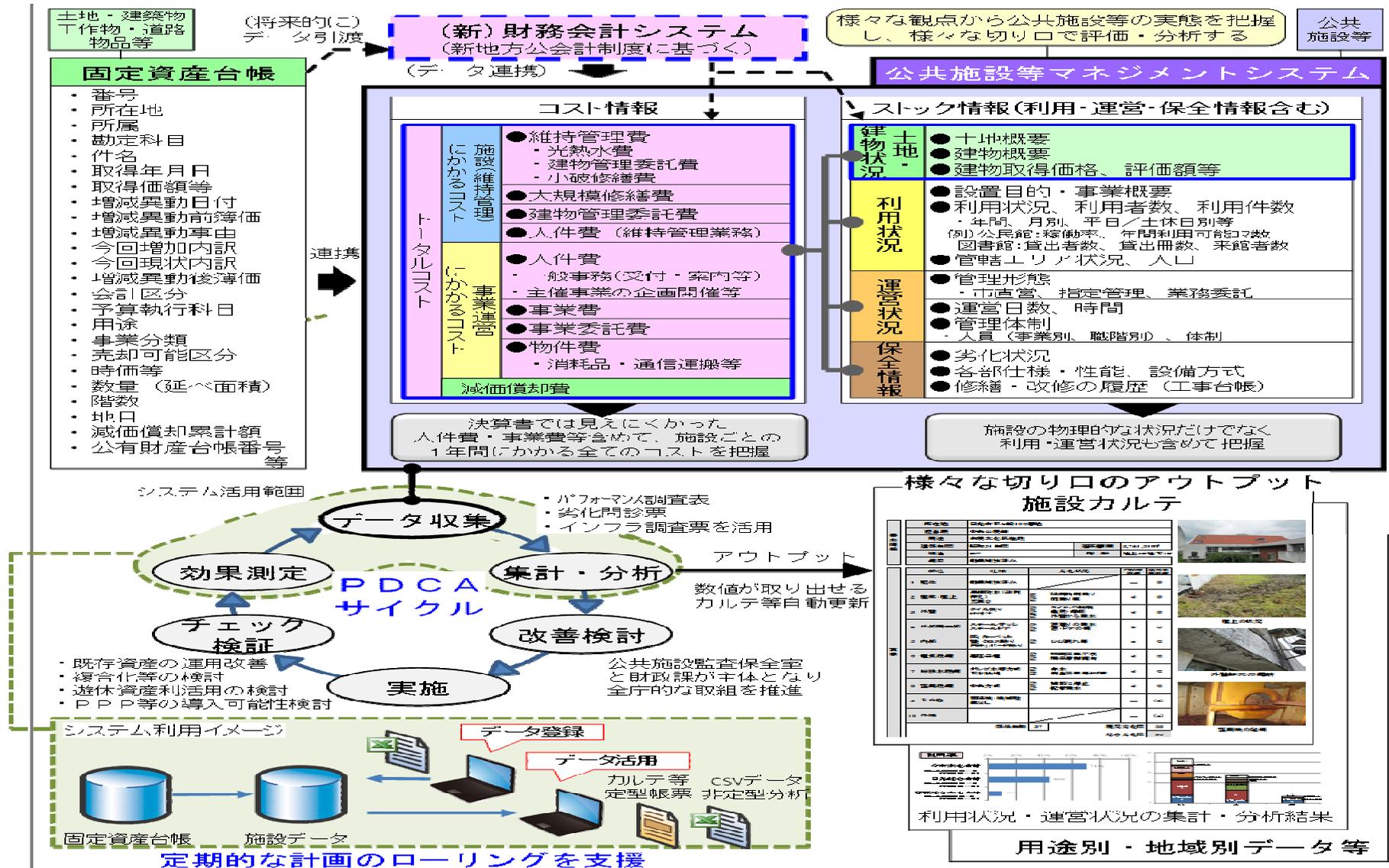


D施設屋根の全面改修

D施設屋根については、大規模改修ではなく、破損個所の修繕等、最小限の費用で対応。

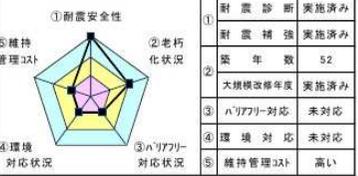
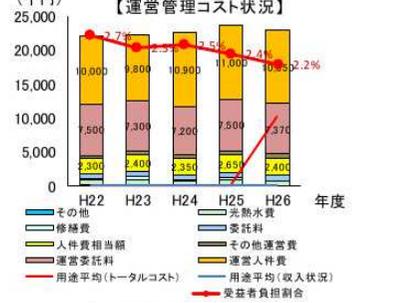
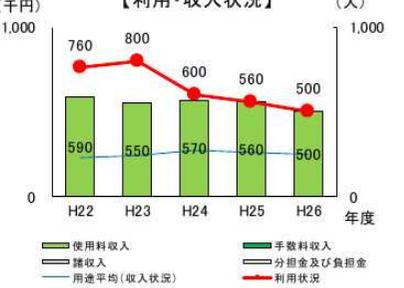
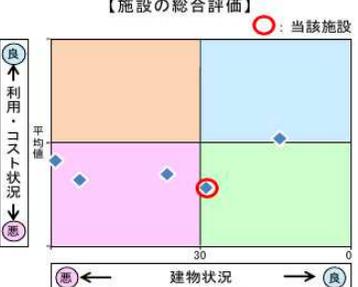
# 《公共施設に関する情報一元化による資産マネジメントの展開》

◆ 資産データを一元的に整理し、実行計画の進捗管理や具体的な再編整備、施設改修時期の検討等の実務を動かすために、施設の基本情報、劣化情報、利用、コスト運営情報等の情報を継続的に蓄積し分析を行う「公共施設マネジメントシステム」を、H28年度に導入。※稼働はH29年4月から。



# 《集約・蓄積したデータは施設カルテとして情報の見える化、共有化を図る》

## 3-1.施設カルテ(総合)

基本情報	施設番号	1677	平成27(2015)年																														
	施設名称	集会所29																															
	所在地	10-10-10	地域	A地域																													
	所管課	所管課10																															
	用途	集会施設																															
	敷地面積		配置形態	複合施設 棟数 2																													
実態 (建物・利用・運営・コスト)	建築年	昭和38(1963)年	延床面積	800.0㎡																													
	構造	RC造	階数	地上2階 地下1階																													
																																	
施設評価	【建物状況】		【運営管理コスト状況】																														
																																	
	【各部の劣化状況】		【利用・収入状況】																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部位</th> <th>仕様</th> <th>劣化状況</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外部仕上</td> <td>屋根・屋上</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>外壁</td> <td>吹付け</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>開口部</td> <td>開口部</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>内部仕上</td> <td>内部仕上</td> <td>B</td> </tr> <tr> <td>電気設備</td> <td>電気設備</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>給水設備</td> <td>給水設備</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>排水設備</td> <td>排水設備</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>空調換気設備</td> <td>空調換気設備</td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>その他設備</td> <td>その他設備</td> <td>A</td> </tr> </tbody> </table>		部位	仕様	劣化状況	外部仕上	屋根・屋上	C	外壁	吹付け	C	開口部	開口部	C	内部仕上	内部仕上	B	電気設備	電気設備	C	給水設備	給水設備	C	排水設備	排水設備	C	空調換気設備	空調換気設備	A	その他設備	その他設備	A	
部位	仕様	劣化状況																															
外部仕上	屋根・屋上	C																															
外壁	吹付け	C																															
開口部	開口部	C																															
内部仕上	内部仕上	B																															
電気設備	電気設備	C																															
給水設備	給水設備	C																															
排水設備	排水設備	C																															
空調換気設備	空調換気設備	A																															
その他設備	その他設備	A																															
【施設の総合評価】		【所見】																															
		<p>外壁の漏水は原因が特定できておらず、影響範囲も大きい。根本的な調査・対策が必要 外壁以外は、見た目ほど劣化は進行していない。</p>																															

## 3-2.施設カルテ(建物別劣化状況)

基本情報	3758	集会所29・集会所棟	平成27(2015)年			
	所在地	10-10-10				
	所管課	所管課10				
	用途	博物館等				
	建築年度	昭和38(1963)年	延床面積	400㎡		
	構造	RC造	階数	地上2階 地下1階		
実態	備考					
	部位	仕様	劣化状況	間診票評価	技術者再評価	
	1	屋根・屋上	上記以外の屋上(露出防水等)	降雨時に雨漏りがある(3) 防水層に膨れ等が	c	C
	2	外観	吹付け	鉄筋がみえているところがある(2) 外壁から漏水がある	c	D
	3	外部建具(窓・ドア)	普通サッシ、単板ガラス	窓・ドアに錆が多くみられる(5)	c	B
	4	内部(床・壁・天井)		床仕上材に使用上の支障がある(2)	b	B
	5	電気設備		機器が全面的に錆びている	c	B
	6	給水設備	ポンプ、受水槽、高置水槽がある	ポンプで異音、漏水がある	c	B
	7	排水設備	下水道接続	衛生器具等で使用に支障がある	c	B
	8	空調設備	個別方式(パッケージ空調機)		a	A
9	その他	エレベーター等の昇降機がある		a	B	
所見	築年数	52年	現況劣化度	38	34	
	屋根・外壁修繕費	¥13,000	総合劣化度	90	86	

# 《施設長寿命化と安全性確保のために》

- 継続的な劣化点検の実施(毎年施設管理者による点検)を行う
- 劣化問診票により、劣化箇所のチェックを行い、効率的な改修・修繕につなげ、施設長寿命化と安全性を確保する。

担当者によって、劣化箇所の確認項目、視点に差異が出ないように、記入要領により実施

劣化問診票 記入要領

劣化問診票は施設管理者に簡単な設問に答えていただくことで、故障や不具合の兆候を発見し、詳細な調査や修繕の必要性を把握するものです。  
また、継続的に劣化状況を把握し、データを蓄積することで、劣化状況の変化から維持管理の課題や修繕効果等にかかるコスト、保全の優先度等の検討が行え、改修計画を円滑に進めることができます。

	年度	・年	・年	・年
部位				
1 屋根・屋上	C	A	B	
2 外壁	D	A	B	
3 内部分上	B	B	C	
4 電気設備	A	B	B	
5 機械設備	C	C	D	

記入例

施設名	〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1			
所在地	〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1			
調査年度	2020年			
調査月	10月			
調査日	10月10日			
調査者	〇〇〇			
調査場所	地上 3 層 地下 2 層			
調査項目	劣化箇所	劣化状況	劣化箇所	劣化箇所
1 屋根・屋上	屋根に雨水溜まりがある	3	劣化	屋根修繕
2 外壁	外壁にクラックがある	2	劣化	外壁修繕
3 内部分上	内部分上に汚れがある	1	劣化	清掃
4 電気設備	電気設備に異常がある	1	劣化	電気設備点検
5 機械設備	機械設備に異常がある	1	劣化	機械設備点検

劣化状況は、10箇所までは数字で記入してください。10を超える場合は多数としてください。

口屋根材に錆・損傷がある  
金属屋根の劣化の仕上げ面において錆、損傷している場合に選択してください。  
「鉄骨」には箇所数を記入してください。



口屋根・屋上を目視点検できない  
階段、タラップ等がなく、容易に上がれないなど、メンテナンスが容易でない場合に選択してください。

仕様

口保排防水（屋上に常時出られる）  
保排防水とは、防水層の上にコンクリート又はモルタルを設置し保護したものであり、2~3mごとに目地（溝）があります。また、30cm程度厚のブロックが敷き詰められたものもあり、耐用年数が比較的長い仕様です。屋上までの階段が設けられており、屋上にも手すり等が設置され、常時出ることができるとなっている場合もこちらを選択してください。



口上階以外の屋上（露出防水等）  
屋上の仕様は様々あります。「保排防水（屋上に常時出られる）」に該当しない場合に屋上の場合にこちらを選択してください。

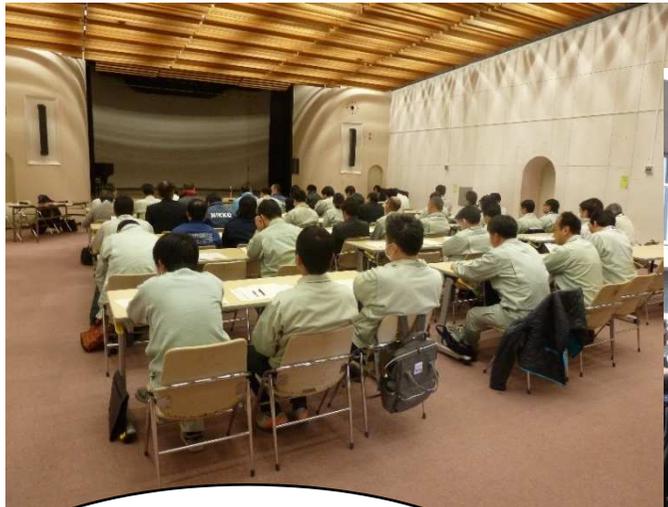


口勾配堤岸（金属板葺き等）  
金属製の屋根がかかっている場合はこちらを選択してください。  
口その他の屋根  
屋根がかかっている、金属製のものでない場合はこちらを選択し、( )内に葺き等の仕様名を記入してください。

箇所の  
工事履歴

工事内容は次の分類で記入してください。  
防水改修・・・全室的に防水改修したことがある場合  
部分修繕・・・漏水箇所を部分的に修繕したことがある場合  
その他の工事の場合は自由に記入してください。

# ○施設所管課(施設管理者)を対象に劣化調査(劣化箇所点検)の説明会を実施



劣化箇所点検調査のポイントや対処方法等を実際の施設(現場)で建築技術者が説明

危険箇所の早期発見、劣化原因等の把握により劣化箇所が深刻化する前の対処につなげる。

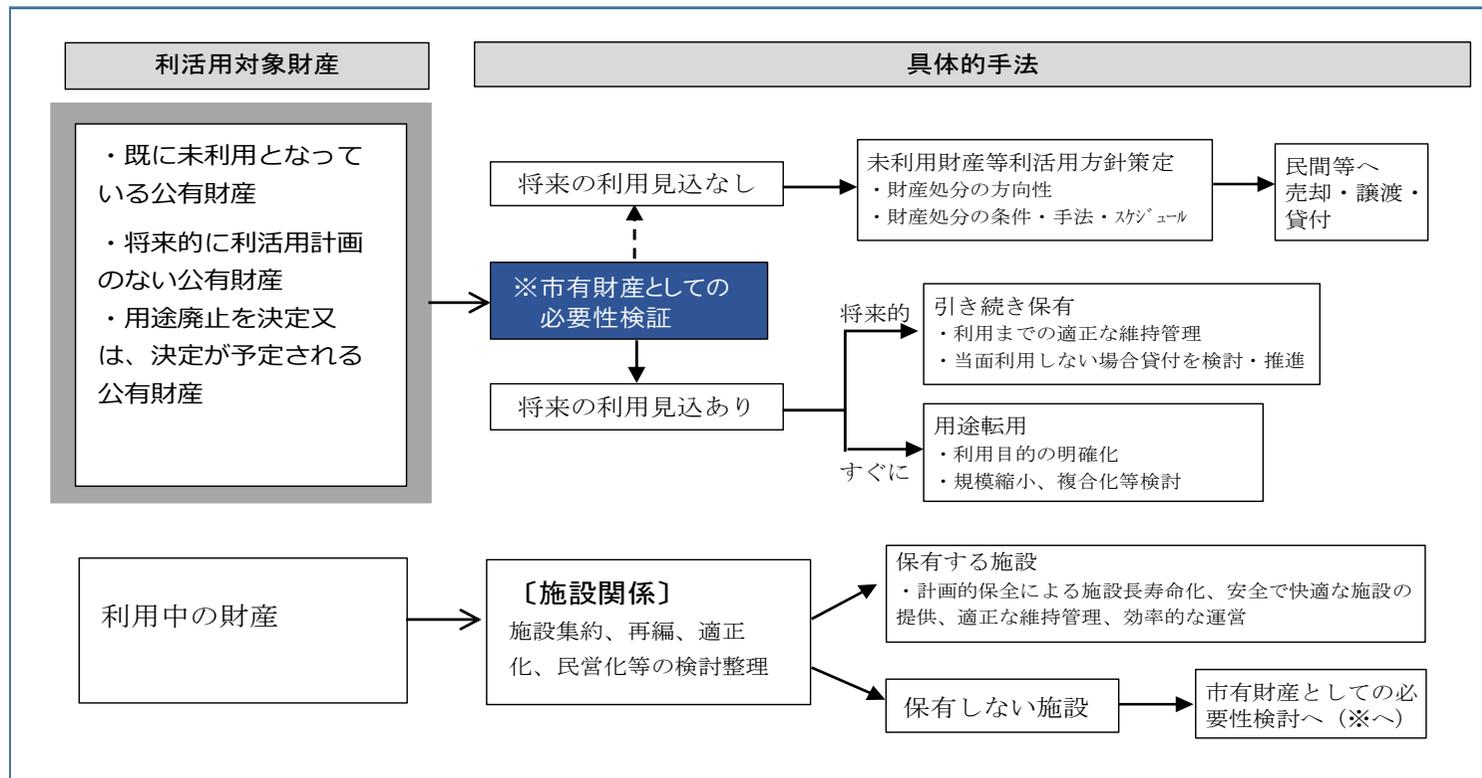




# 効率的な資産管理運営（市有財産の利活用）

- ◆ 有効活用されていない資産を積極的に**売却し、財源(収入)の確保を優先**する。
- ◆ 現在未利用となっている施設や土地、また、市が保有する土地・建物について「行政財産」「普通財産」を問わず、**全てを経営資産として捉え、公共施設の提供から未利用財産の処分まで保有資産の活用を図る。**
- ◆ 公共施設マネジメントの取組みの進捗に伴って生み出される**公共施設跡地などの活用も含め、市として有効活用が可能な土地・建物(売却可能財産、貸付可能財産等)を抽出した上で、その情報を整理し、利活用を促進する。**

## 【市有財産利活用の全体イメージ】



# 《 余裕スペースの有効活用 》

## ○ 栗山行政センター内で小規模保育事業を展開

栗山中央保育園施設を再開するには、老朽化に対応するための多額の改修費用が必要だった

入園児が数年間いなかったため、閉園していた栗山中央保育園。



3人の園児が入園することに伴い、栗山中央保育園の施設を再開するのではなく、栗山行政センター内で未利用となっていた会議室に簡易(少額)な改修等を加えることで、小規模保育事業として保育サービスを再開。



栗山行政センター内で未利用となっていた会議室を活用

A f t e r



園庭は駐車場の一角に設置



# 《公民連携》

## ○民間プールの活用

学校プール老朽化による設備等の改修費用や光熱水費等の維持管理費が多額になるため、学校水泳教室を民間施設を活用し実施しています。

現在13の小中学校で、民間委託しています。



## ○広告付き案内看板等の設置

広告付案内板や広告付窓口番号表示モニター、証明写真機等を設置しました。案内板の設置費用や維持費は広告収入によってまかなうため、無償で設置されるとともに、建物賃貸借料として収入も得られます。



広告付き案内看板



窓口の呼び出し番号が表示されます。