

# 公共施設マネジメント推進計画

## 第4章 目標及び取組手法



## 第4章 目標及び取組手法

### 1 目標

本市では、平成14年3月に「施設白書」を策定し、様々な取組を進めてきました。具体的な取組として、施設の劣化度合いや市民の利用度を基準とした修繕の実施、設置目的の薄れた施設の改廃、既存施設を活用した新たなサービスの展開等を行ってきました。

これらの取組の結果、平成27年度末時点で市が保有する施設（建物）の延床面積の合計は1,143,132.00㎡で、市民1人当たりの延床面積は2.03㎡となっています。これは、多摩26市の平均である2.02㎡とほぼ同じで、中核市の平均である3.24㎡を下回る数値となっています。また、中核市のうち、東京近郊の都市（川越市、船橋市、柏市）の市民1人当たり延床面積は2㎡程度です。これらのことから本市の施設規模は人口規模に応じたものといえます。<sup>1</sup>

しかし、今後は人口減少に伴い、現状の施設総量のままでは市民1人当たりの延床面積が増加していきます。人口構造の変化に伴う税収の減少を考慮すると、今ある施設を全て更新していくことは困難です。将来世代に過大な負担を残さないようにするためには、限られた資源を有効に使い、必要な施設を適切な規模で安全に維持していく必要があります。

そこで、本計画の目標を下記のように定め、市民が必要とするサービス水準を将来にわたり確保するために、施設の適正配置とともに人口規模に合った施設総量の適正化を図ることとしました。

#### 目標

- ① 人口構造やニーズの変化に合わせ、施設を適正に配置する。
- ② 現在の市民1人当たり延床面積を、将来にわたり維持する。
- ③ 人口規模に合った施設総量の適正化を図る。

<sup>1</sup> 第2章「5 市民1人当たりの延床面積と市債現在高」参照

## 2 手法

インフラ・プラント系施設については、複合化や統廃合は難しいため、長寿命化を基本とします。しかし、いわゆる「ハコモノ」については、長寿命化のほかにも複合化・多機能化、転用など様々なマネジメント手法が考えられます。

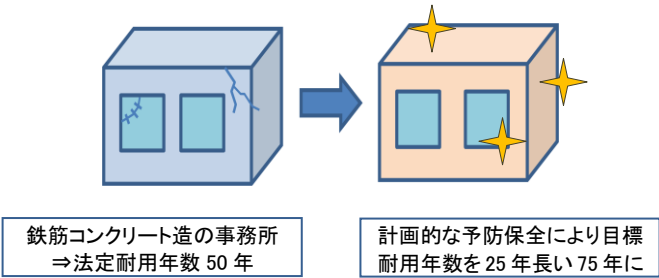

サービスを提供するためには、必ずしも「ハコ」を直接市が保有する必要はありません。民間施設を利用したり、他の自治体などと連携したりすることにより、「ハコ」を持たずにサービスを提供することが可能になります。

これまでも民間施設の借上げによるサービス提供を行ってきました。今後は「ハコ（施設）＝サービス（機能）」という考え方から、「ハコ」と「サービス」を分けて考えるという発想への転換を一層進めます。いかに施設を持たずにサービスを提供するかを考えた上で、維持すると決めた「ハコ」は有効活用していきます。

まず、必要な機能を見極めた上で、施設の複合化・多機能化、民間移譲等を柔軟に行っていきます。これにより、人口規模に合った施設総量を維持しながら、市民ニーズや社会経済状況の変化に対応した施設へと再編していきます。

また、マネジメント手法の選択に当たっては、財政負担の軽減という観点だけでなく、サービスの質や機能、利便性の向上などによって、施設の付加価値を高めるという観点も重視することとします。【図表 4-1】

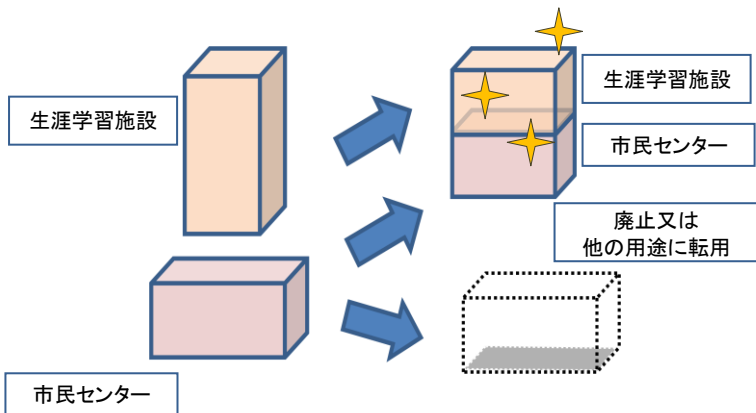
【図表 4-1】 手法のイメージ

長寿命化	
<p>建物の各部位に不具合が生じた後に行う保全（事後保全）から、計画的に修繕、点検、保守などを行い、不具合を未然に防ぐ保全（予防保全）に移行することで、法定耐用年数を超える目標耐用年数まで建物の寿命を永らえさせます。</p>	<p><b>長寿命化の例</b></p> 
<p>道路、橋りょう、トンネル、公園、下水道などのインフラ施設についても、計画的な点検・調査に基づく予防保全を行うことで長寿命化を図ります。</p>	<p><b>長寿命化の例（下水道）</b></p> 

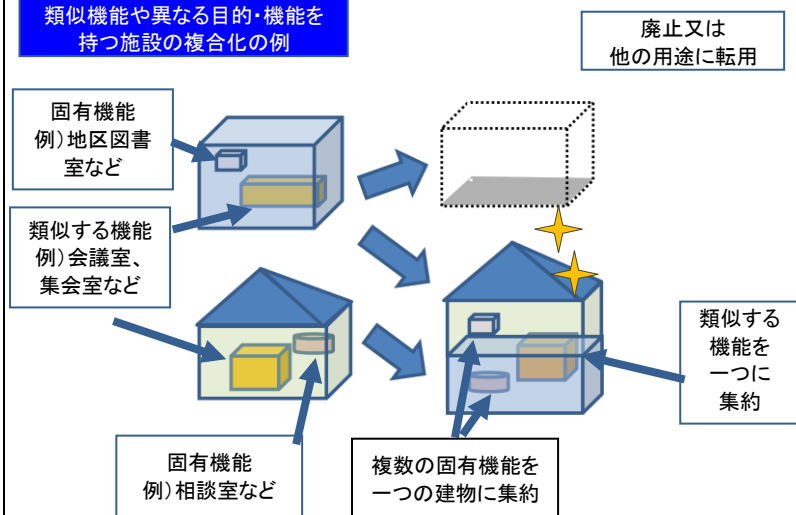
## 複合化・多機能化

- 異なる種類の施設や類似する機能を一つの建物に統合することで、一箇所で多様なサービスの提供ができます。
- 地域コミュニティの拠点としての機能が充実するとともに、各機能の相乗効果によって建物の付加価値を高めることができます。
- 施設ごとに保有する共有スペース（廊下、トイレ、階段など）を集約することで、建物面積や維持管理費等を削減することができます。
- 利用率が低い施設やニーズが薄れた施設は、廃止又は他の用途に転用します。

### 異なる目的と機能を持つ施設の複合化の例

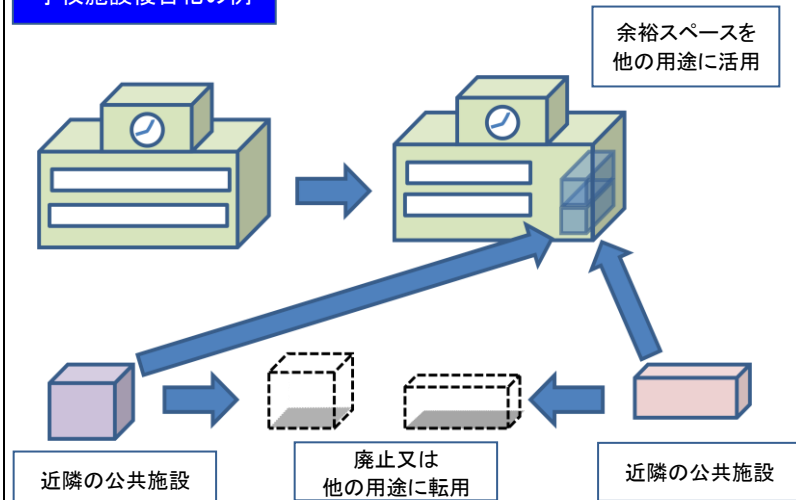


### 類似機能や異なる目的・機能を持つ施設の複合化の例



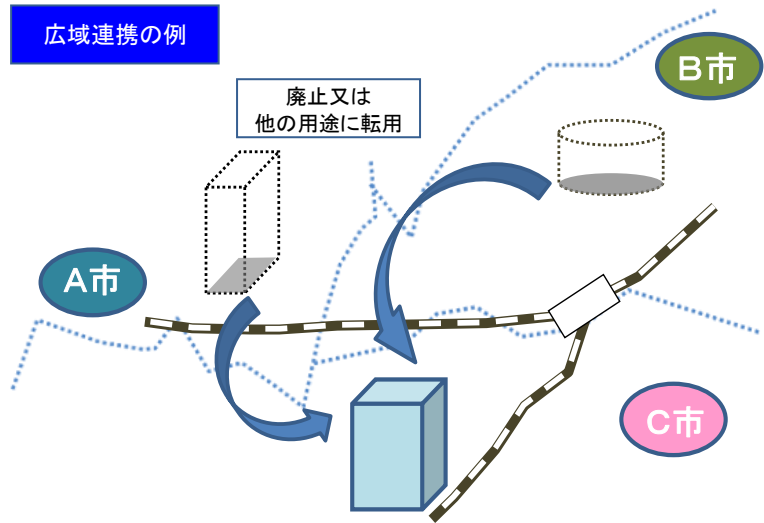
### 学校施設複合化の例

児童・生徒数の減少により生まれた学校施設の余裕スペースを、他の用途に活用することによって、施設総面積の縮減を図ります。地域コミュニティの拠点としての機能を高めることができます。



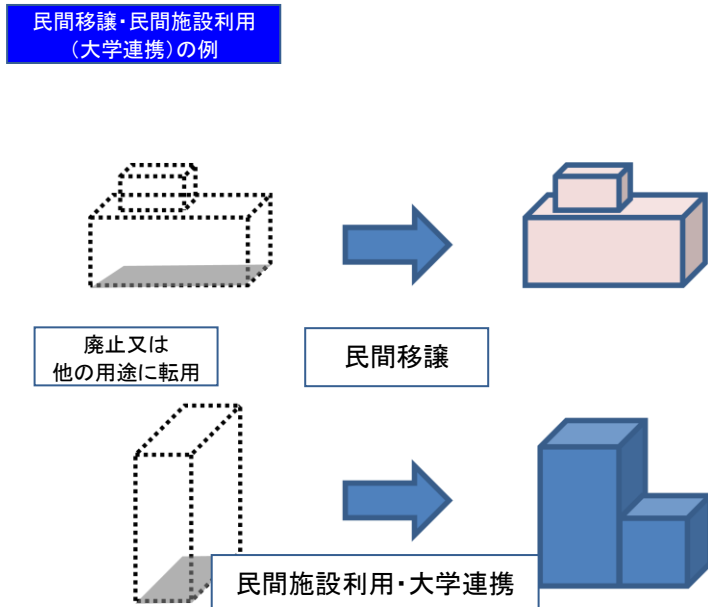
## 広域連携

近隣自治体や国・都と施設を共同運営したり、相互利用したりすることにより、効果・効率的な施設の管理・運営ができます。



## 民間移譲・民間施設利用

施設を地域へ移譲することで、より地域のニーズに沿った施設運営が可能になります。また、同様のサービスを提供している民間施設や大学施設の利用を促進することで、サービスの充実を図ることができます。



### 3 施設評価

#### (1) 利用圏域の設定

小・中学校や学童保育所のように概ね徒歩圏内にあった方がよい施設と、市民会館（オリンパスホール八王子）のように市内に1か所程度設置すればよい施設は、その設置目的や性質も異なってきます。多種多様な施設のマネジメントを全市的に進めるに当たっては、まず、建物の施設類型ごとに異なる利用圏域や施設の必要数、配置の考え方等について整理する必要があります。

このため、以下のように施設の性質や用途から、「全市的施設」、「地域的施設」、「生活圏域施設」の3つに施設を分類します。【図表4-2】

【図表 4-2】 利用圏域の分類

	利用圏域分類	施 設
1	全市的施設	市全域での利用を前提に設置した施設で、文化・スポーツ、観光等の拠点機能を有する施設などです。大規模な施設や清掃・下水処理場などのインフラ関連施設などで、用途ごとに市内に1か所（施設によっては数か所）あれば充足する施設です。
2	地域的施設	概ね「八王子ビジョン2022」で定める6圏域ごとに整備され、その圏域住民の利用を主な目的とした施設です。
3	生活圏域施設	小学校や中学校のように、概ね徒歩圏内にある施設で、主に日常生活圏内にある施設です。

#### (2) サービスの評価

施設の中には、大半の市民が必要とする施設と、個人が選択的に利用している施設があります。また、民間事業者が同様のサービスを提供している施設もあります。

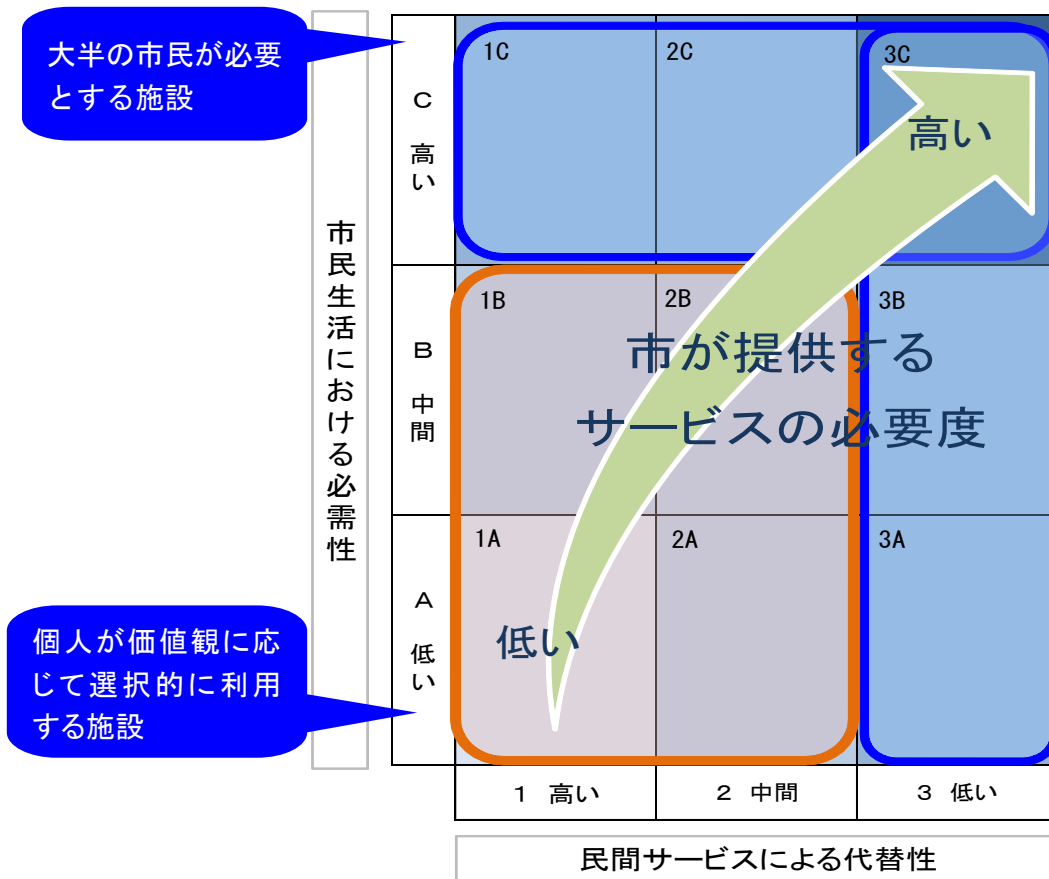
現在、市が提供しているサービスが、市民生活において必要なサービスかどうか、民間事業者でも同様なサービスが提供されているかどうか、という二つの視点から（1）で分類した利用圏域ごとにサービスの必要度を評価します。【図表4-3】

各施設の「市民生活における必需性」を一つの評価軸として設定し、もう一つの軸として「民間サービスによる代替性」を設定します。

「市民生活における必需性」が高いサービスは、大半の市民が必要とするサービスで、低いサービスは個人の価値観に応じて選択的に利用すると考えられるサービスです。「民間サービスによる代替性」が高いサービスは、民間事業者が提供しているか又は提供可能なサービスで、低いものは自治体がサービスを提供す

ることを義務付けられたサービスか、民間事業者では提供が困難と考えられるサービスです。

【図表 4-3】 「市民生活における必要性」と「民間サービスによる代替性」によるサービスの評価



【図表4-3】で右上の「3 C」に位置する施設については、「市民生活における必要性」が「C 高い」に分類され、「民間サービスによる代替性」が「3 低い」ので、今後も市が主体となってサービス提供を続ける必要性が高い施設です。

「民間サービスによる代替性」が「1 高い」又は「2 中間」であっても、「市民生活における必要性」が「C 高い」ため、政策的に市がサービスを提供する必要がある施設（1 C、2 C）については、「3 C」に位置する施設とともに予防保全の観点から計画的な維持管理を行うことで、施設の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図っていきます。

同様に、「市民生活における必要性」が「A 低い」や「B 中間」に位置する施設で、「民間サービスによる代替性」が「3 低い」に位置する施設（3 A、3 B）については、民間事業者によるサービスの提供が期待できないため、市が中心となってサービスを提供し、施設の適切な維持管理を行っていきます。

ただし、1 C～3 C、3 A～3 Cに区分した施設であっても、今の規模のまま



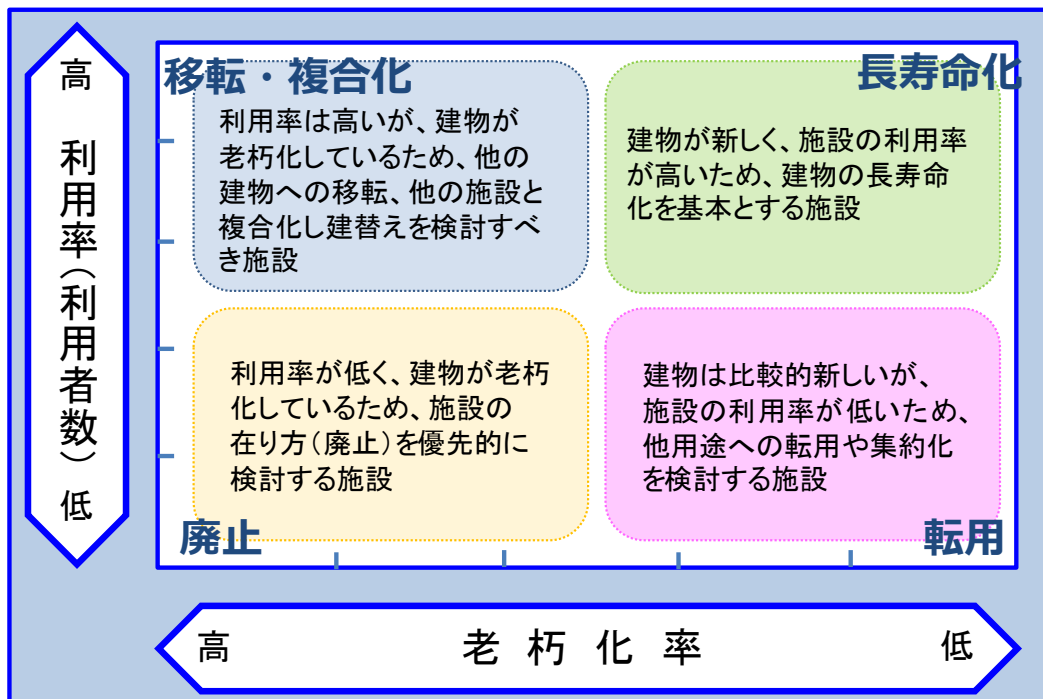
施設を維持するというのではなく、あくまでも施設そのものとそこで提供されるサービスを分けて考え、市が施設を保有しなければならないサービスなのかを判断していきます。

これ以外の、1 A、1 B、2 A、2 Bに位置する施設は、市民生活における必需性も高くなく、民間事業者によるサービス提供が可能な施設のため、市が施設を保有しながらサービスを提供していく必要があるかについて、次の（3）の視点から評価を行います。

（3）利用率（利用者数）・老朽化率による評価

（2）により評価を行った結果、1 A、1 B、2 A、2 Bに位置する施設については、施設ごとの利用状況や建物の老朽度合を評価し、廃止や民間等への移譲を基本とする施設なのか、当面は市がサービスを提供していく施設なのかを個別に判断していきます。【図表4-4】

【図表 4-4】 利用率（利用者数）・老朽化率による評価



利用率が高く、建物の老朽化率が低い施設については、長寿命化を図るとともに将来におけるライフサイクルコストの縮減に努めながら、安定的に市民サービスを提供していきます。

一方、利用率が低く、建物の老朽化率が高い施設については、廃止も含めた施設の在り方を検討していきます。

利用率が高く、建物の老朽化率が高い施設は、機能を他の施設へ移転すること

で、市民ニーズに対応したサービスの提供をより安全・安心な施設で継続していきます。あるいは、その場所で老朽化した施設を更新し、周辺にある他の公共施設との複合化を図りながら、引き続きサービスの提供を行っていきます。

建物の老朽化率は低いものの、利用率が低い施設については、ニーズの高い機能への転用や他の機能との集約化を検討していきます。

市全域での利用を前提としている全市的施設は、各地域に配置されている施設とは異なり、利用率や老朽化率以外にも様々な視点をもって慎重に判断していくこととします。

#### (4) 施設の設置目的と利用実態からの評価

全ての施設には設置当初の目的があります。しかし、この目的が時代のニーズに合っていない場合、施設の利用者数は減少してしまいます。利用者数が少ない施設については、設置当初の目的が時代のニーズとかい離していないか検証し、かい離していると考えられる場合は、設置目的の変更や転用・複合化等により、施設を有効活用していきます。

また、ニーズがあると考えられるにもかかわらず利用率が低い施設については、効果的なPR方法やサービスの提供方法等の見直しを進めていきます。

以上のような評価を行うことで、市が施設を保有しながらサービスを提供していくべき施設かどうかについて、施設ごとに個別に判断していきます。

## 4 公共施設マネジメントの展開イメージ

利用圏域ごとに「市民生活における必需性」と「民間サービスによる代替性」によるサービスの評価、利用率（利用者）・老朽化率による評価等を行い、市が保有しなければならない施設なのかを判断していきます。これらを踏まえ、維持すべき施設については、複合化・多機能化、長寿命化等の様々な手法を用いて、人口規模に合った施設総量の適正化を図るとともに、安全・安心な高付加価値施設としていきます。【図表 4-5】

【図表 4-5】 公共施設マネジメントの展開イメージ

