府 中 市 公 共 施 設 等 総 合 管 理 計 画

【初動版】

平成２８年3月

府　　中　　市

目　　次

第１章　公共施設等の現況、将来の見通し及び課題　1

1-1. 公共施設等の現況と課題　1
1-1-1. 公共施設等総合管理計画の策定にあたって　1
1-1-2. 対象施設　2
1-1-3. 対象施設の現況と課題　3
1-2. 人口･ニーズの現況と課題　5
1-3. 財政の現況と課題　7
1-3-1. 財政全般の現況と課題　7
1-3-2. 投資的経費、維持補修費の見通し　9

第２章　総合的かつ計画的な管理に関する基本方針　12

2-1. 計画の管理方針　12
2-1-1. 公共施設等マネジメントの理念･目的　12
2-1-2. 計画期間　13
2-2. 取組体制と情報管理　14
2-2-1. 取組体制　14
2-2-2. 情報管理　14
2-3. 現状や課題に関する基本認識　15
2-4. 公共施設等の管理に関する基本的な考え方　16
2-4-1. 公共施設等の品質、コスト、数量に対する数値目標　16
2-4-2. 総合管理計画策定についての基本的な方針　21
2-4-3. 実施方針　25
2-5. フォローアップの実施方針　31
2-5-1. FM 業務サイクルによるフォローアップ　31
2-5-2. 住民との情報共有　32

第３章　施設類型ごとの管理に関する基本的な方針　33

3-1. 建築系公共施設の統廃合の検討　33
3-1-1. 統廃合の基本的な考え方　33
3-1-2. 統廃合シミュレーション　34
3-2. 建築系公共施設の管理に関する基本的な方針　40
3-2-1. 学校教育系施設　40
3-2-2. 市民文化系施設　41
3-2-3. 社会教育系施設　42
3-2-4. スポーツ･レクリエーション系施設　43
3-2-5. 産業系施設　44
3-2-6. 子育て支援施設　45
3-2-7. 保健･福祉施設　46
3-2-8. 医療施設　47
3-2-9. 行政系施設　48

3-2-10. 公営住宅 49
3-2-11. 公園 50
3-2-12. 供給処理施設 51
3-2-13. その他 52
3-3. 土木系公共施設の管理に関する基本的な方針 53
3-3-1. インフラ施設の管理に関する方針 53
3-3-2. 削減目標 53

第１章　公共施設等の現況、将来の見通し及び課題

１-１．公共施設等の現況と課題

１-１-１．公共施設等総合管理計画の策定に当たって

（１）策定の背景

府中市では、昭和 40 年代の高度経済成長期とその後の約 10 年間に、人口の増加と市民からの要望に対応して、学校などの教育施設、市営住宅、公民館や図書館などの公共施設及び道路、橋などのインフラ資産といった多くの公共施設等を整備してきました。

しかし、現状では少子高齢化に伴い人口が減少し、労働人口の減少、高齢化が進み、社会の構造や市民の要望が大きく変わってきています。また、これまでに整備してきた公共施設やインフラが一斉に改修・更新時期を迎えており、多額の更新費用が必要になると見込まれています。

一方、財政面では、長期的な人口減少等による市税収の伸び悩み、少子高齢化社会の進行に伴う扶助費等経費の増大などによる財政状態の悪化が見込まれています。このため、固定費ともいえる公共施設の維持更新費をいかにして適正な水準に抑えていくかが、喫緊の課題です。

以上のような府中市を取り巻く多くの課題に対し、生活中心街と集落市街地がつながるネットワーク型のコンパクトシティを目指しており、まちづくりの将来計画を形作る一つの方策として、公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という）の策定を行うものです。

（２）ファシリティマネジメントの導入

公共施設やインフラはそれぞれの公共施設等ごとの管理ではなく、公共施設等全体を捉えて戦略的に管理していくものです。このため、公共施設等に対する合理的な総合管理手法である、ファシリティマネジメント（ＦＭ）の手法を導入することが重要です。ＦＭ とは、組織が保有又は使用する全施設資産及びそれらの利用環境を経営戦略的視点から総合的かつ統括的に企画、管理、活用する経営活動であり、以下の点を推進すべき項目として設定します。

①全庁横断的な推進体制の確立

②総合的な計画立案と着実な進行管理

③最適状態を維持する不断の検証

ＦＭでは公共施設等全体に対し、「品質」、「数量」、「コスト」についての適正性とそれを支える「組織・体制」、「情報管理」について考えることとします。ＦＭの活用により、公共施設等を利用する市民や運営する市、公共施設等の関係者の満足度がそれぞれ向上し、社会や地球環境向上にも寄与することとなります。

総合管理計画策定に当たり、ＦＭの考え方を導入して、新しいまちづくりを目標とし、健全で持続可能な地域づくりを目指していくこととします。

1-1-2．対象施設

総合管理計画で対象とする公共施設等は下表のように４つに分類します。

▼　対象とする施設分類

対象施設			
類型区分	大分類	中分類	主な施設
建築系 公共施設 （ハコモノ）	学校教育系施設	学校	小学校・中学校・中等教育学校・高等学校・高等専門学校
			大学・特別支援学校・専修学校・各種学校
		その他教育施設	総合教育センター・給食センター
	市民文化系施設	集会施設	市民会館・公会堂・集会場・公民館等
		文化施設	ホール施設（市民ホール・劇場・映画館・演芸場等） 勤労者総合福祉センター・青少年宿泊訓練施設
	社会教育系施設	図書館	中央図書館・地域図書館等
		博物館等	博物館・郷土資料館・美術館・プラネタリウム・科学館等
	スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	体育館・観覧場・ボーリング場・スポーツ練習場・プール・柔剣道場等
		レクリエーション施設	キャンプ場・少年自然の家・観光センター
		保養施設	保養施設
	産業系施設	産業系施設	労働会館・勤労会館・産業文化センター・産業振興センター等
	子育て支援施設	幼保・こども園	幼稚園・保育所・こども園等
		幼児・児童施設	児童館・児童センター・こどもの家・地域こどもの家・子育て支援センター・放課後児童クラブ
	保健・福祉施設	高齢福祉施設	養護老人ホーム・特別養護老人ホーム・介護老人保健施設等
		障害福祉施設	知的障害児童施設・盲ろうあ児施設・肢体不自由児施設・重症心身障害児施設・情緒障害児施設等
		児童福祉施設	障害者総合支援センター・助産施設・乳児院・母子生活支援施設・保育所・託児所・児童厚生施設・児童養護施設・学童保育室等
		保健施設	保健会館・保健所等
		その他社会保険施設	福祉会館等
	医療施設	医療施設	診療所等
	行政系施設	庁舎等	市庁舎・支所・市民窓口・事務所・事業所等
		消防施設	消防署・消防詰所・消防器具庫等・分署・出張所等
		その他行政施設	環境関連施設・清掃事務所・備蓄倉庫・防災センター等
	公営住宅	公営住宅	市営住宅・寄宿舎等
	公園	公園施設	管理棟・倉庫・便所等
	供給処理施設	供給処理施設	ごみ処理施設・し尿処理施設・地域冷暖房施設等
	その他建築系公共施設	その他建築系公共施設	駐車場施設・駐輪場施設・斎場・墓苑・公衆便所・卸売市場・共同販売所・職員住宅・寮等
土木系 公共施設	道路	道路	都市計画道路・一級市道・二級市道・その他の市道・自転車歩行車道
		橋梁	PC橋・RC橋・鋼橋・石橋等
		トンネル	交通運用トンネル・用水用トンネル・公益事業用トンネル等
	河川	河川	河川（一級河川・二級河川・準用河川・普通河川・水路等）・河川敷・堤防・排水機場・揚水機場等・水門・樋門
	公園等	公園	都市公園・近隣公園・児童公園・スポーツ施設（グラウンド等）
		緑地	景観緑地・庭園等
	農業施設	農業施設	林道・農道・集落排水処理施設
	鉄道・新交通システム	鉄道・新交通システム	線路・高架橋
	土砂災害防止施設	土砂災害防止施設	砂防えん堤
	港湾施設	港湾施設	岸壁・桟橋
	駐車場	駐車場	駐車場・駐輪場等
	その他	その他	区画整理事業・市街地開発事業
企業会計施設	上水道	上水道	上水管路・排水場・浄水場・配水池等
	下水道	下水道	下水管路・ポンプ場・下水処理場等
	医療系施設	病院	市立病院等
	その他	その他	電気事業（発電所・変電所・変圧所等）
			鉄道事業（駅舎・電車車庫等）
土地	土地	土地	市有地・借地
			遊休地

1-1-3．対象施設の現況と課題

（１）公共建築物の現況と課題

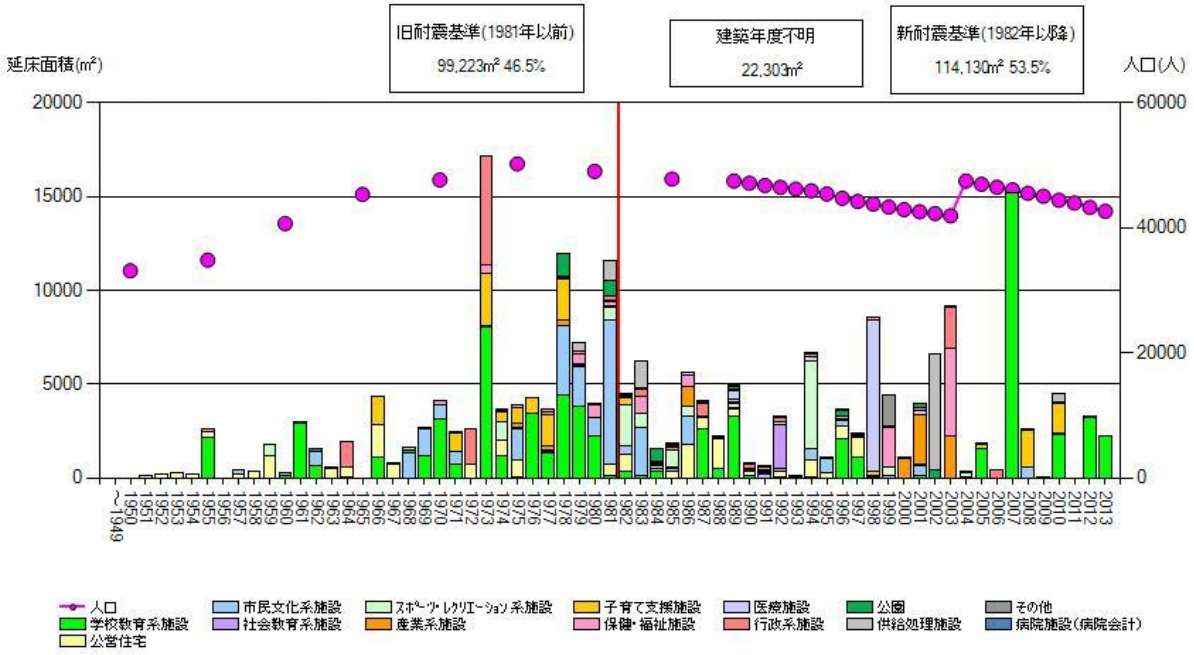
公共施設の延床面積を建築年別に表記したものを下図に示します。現在府中市が保有する建物は、昭和 50 年台から 60 年台にかけて学校教育系施設を中心として建設されたものが多いことが分かります。

公共施設等（道路、橋梁等のインフラを除く）全体としては、323 施設、877 棟。総延床面積は 24.7 万㎡、1 人当たり 5.81 ㎡です。施設区分による床面積構成比では、学校が最も多く 28.7%、次いで集会施設が 10.5%、公営住宅が 9.4%となっています。

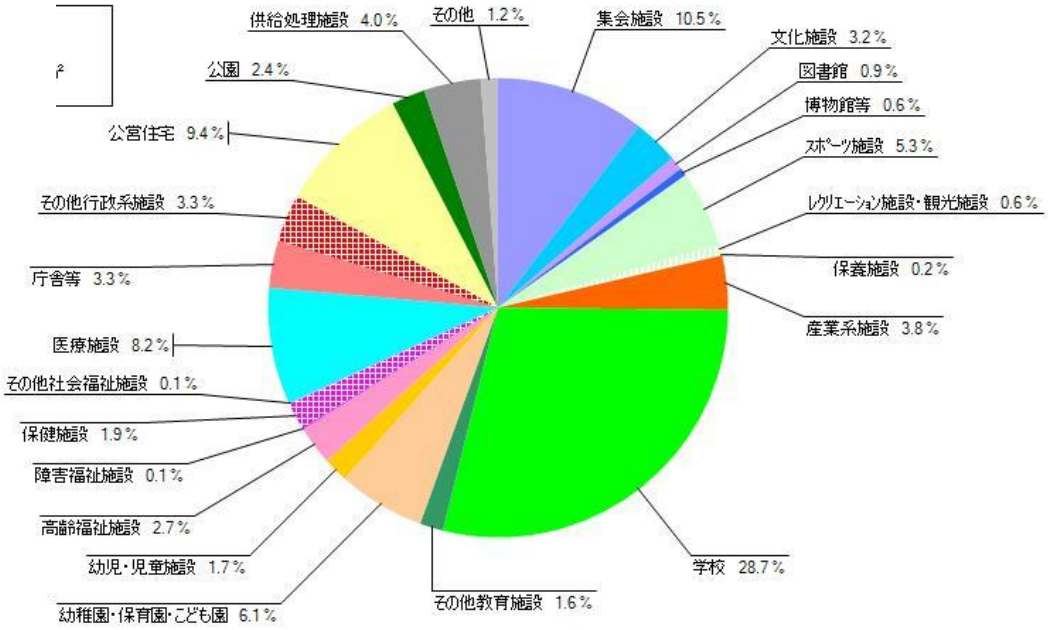
経過年数を見ると建築後 30 年以上経過した建物が半数近くあり、今後大規模な改修や建替えが必要となることが予想されます。

なお、平成 19（2007）年に延べ床面積が伸びているのは市立小・中学校の建設によるものです。

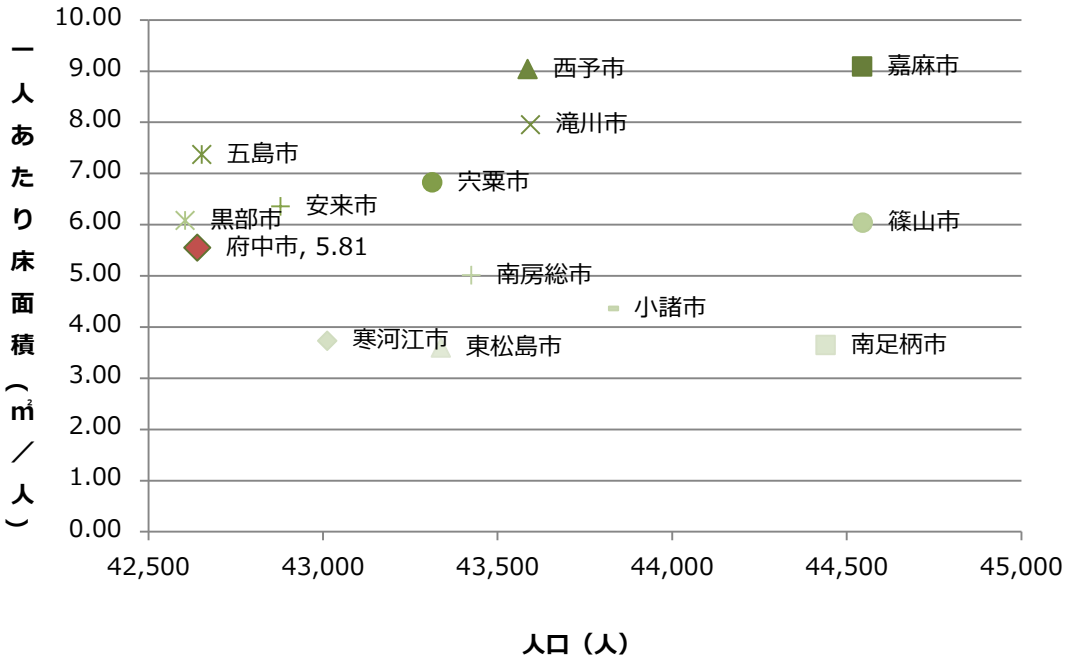
▼　建築年ごとの建築系公共施設等の面積推移



▼　建築年ごとの建築系公共施設等の面積推移



▼　同規模自治体と一人あたり床面積の比較



（２）インフラ資産の現況と課題

インフラ資産の全体は、土木系として道路、橋梁、企業会計施設として上水道、下水道、医療系施設、電気事業や鉄道事業等、その他に土地として分類されます。

1-2．人口・ニーズの現況と課題

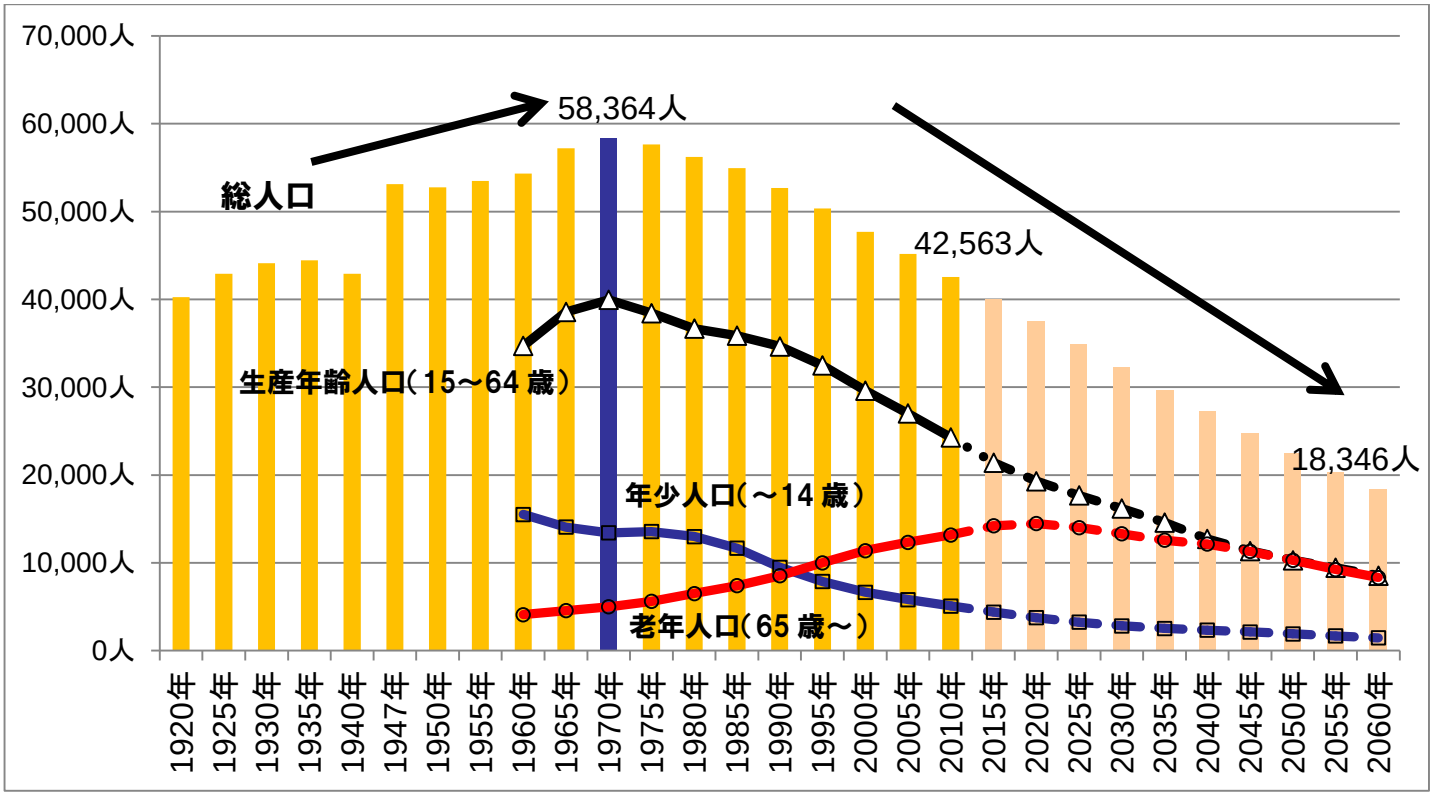
全国的に本格的な人口減少時代に突入しようとしています。出生数が減少していることに加え、高齢者人口の増加を受けて死亡数が増加していることが要因です。今後もこの傾向は続き、我が国の総人口は減少を続けるものと考えられます。

府中市も今後、人口構成が大きく変化し、少子高齢化が進んでいくことが予想されます。これに合わせて市民ニーズも変化していくことが予想されます。このため、人口の減少や人口構成の変化に応じた市民ニーズを把握し、公共サービスのあり方を検討する必要があります。

下表は、人口の推移を示したものです。府中市の人口は、昭和 45（1970）年をピークに減少しています。人口問題研究所が公表している将来人口推計によると今後も減少が続くことが予想されています。また、年代構成を見ると、年少人口（0-14 歳）と生産年齢人口（15-64 歳）の割合は下がる一方、高齢者人口の割合が上がっており、少子高齢化が進行していることが分かります。もっとも、市内の地域によって人口の増減、高齢化、少子化の状況が異なっています。

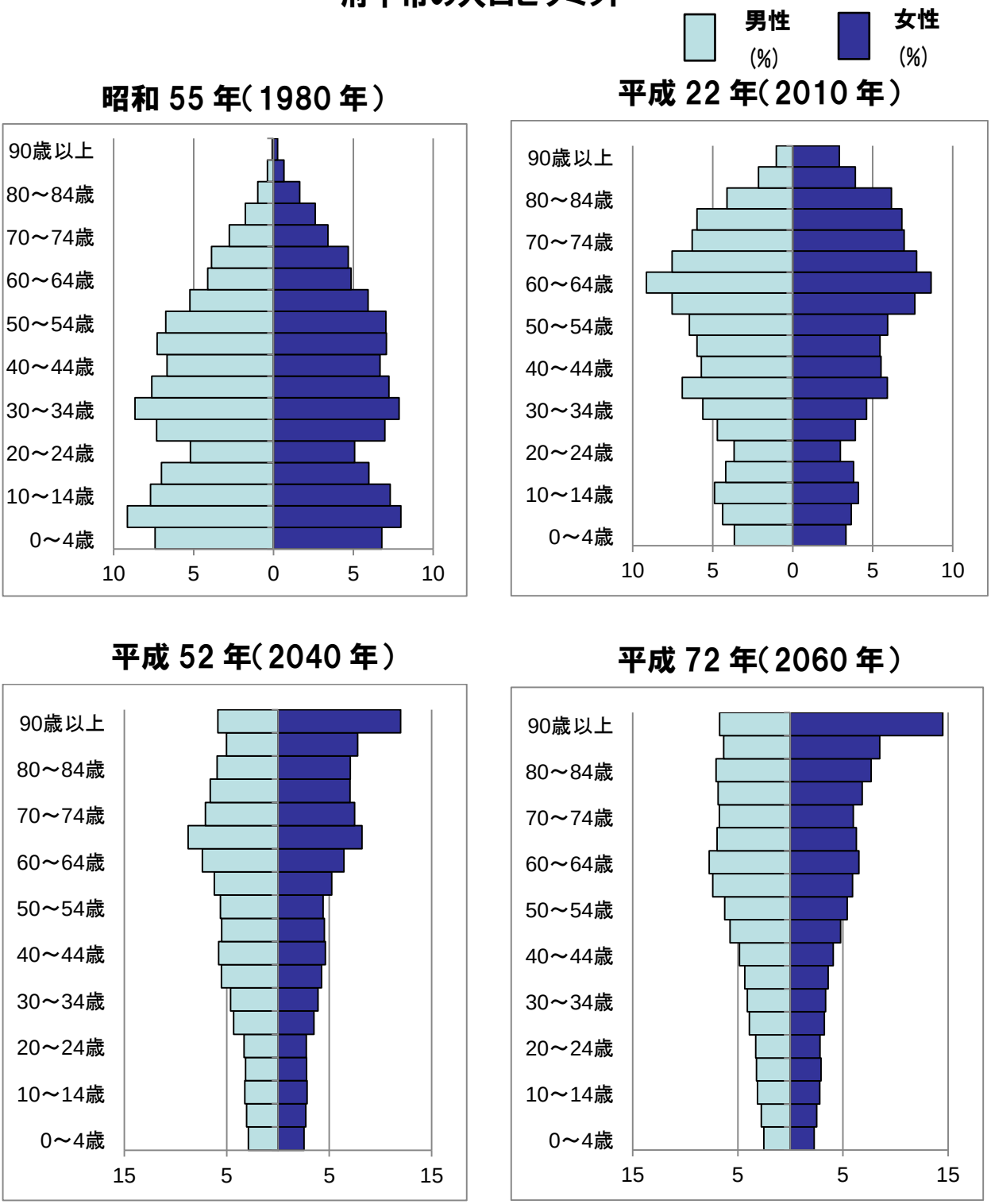
人口の減少や人口構成の変化に伴い、市民ニーズも変化しています。そのため、市民ニーズに対応した公共サービスの在り方も見直していくことが必要です。今後の人口減少や人口構成の変化による公共施設の利用需要の変化に応じて公共施設等の最適な量や配置を実現することが望まれます。

▼　府中市の人口推移（全体・年齢３区分別）



資料：「国勢調査」、社人研「将来人口推計」

府中市の人口ピラミッド



資料:「国勢調査」、社人研「将来人口推計」

１-３．財政の現況と課題

１-３-１．財政全般の現況と課題

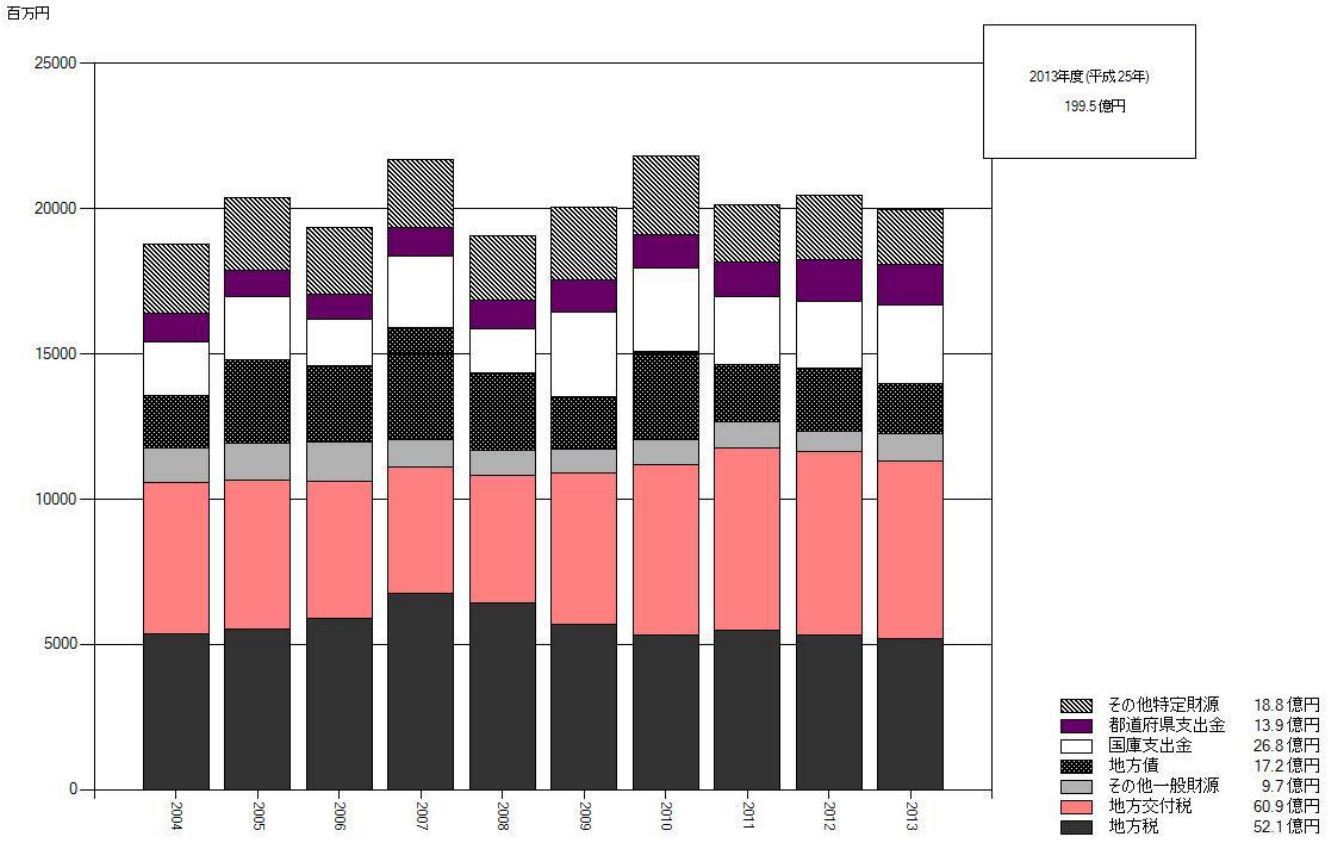
財政の状況について、歳入、歳出の推移を以下に示します。

歳入決算額は、平成 25（2013）年度に 199.5 億円の計上となっています。そのうち、自主財源である市税収入が占める割合は 26.1%しかなく、地方交付税や国・県支出金などの依存財源によりまかなっている状況です。今後も少子高齢化や人口減少に伴い、市税収入の増加は期待できず、収支不足が懸念されます。

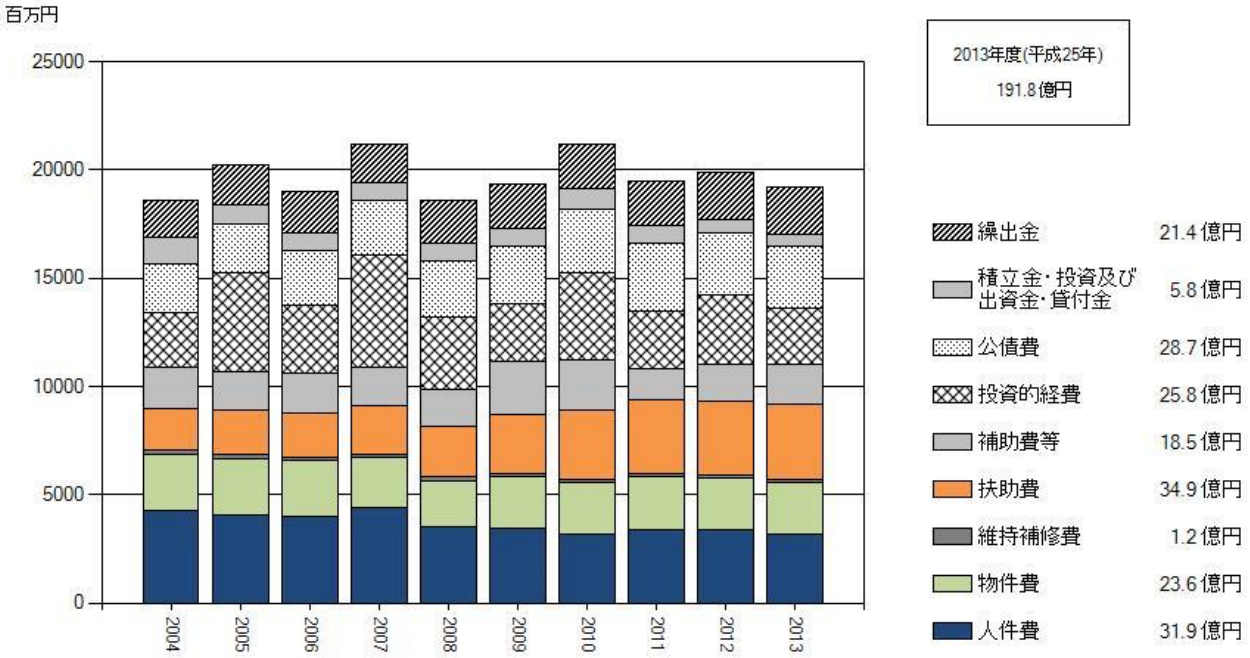
歳出決算額は、平成 25（2013）年度に 191.8 億円の計上となっています。人件費については行財政改革集中改革プランにより減少傾向にありますが、高齢化の進行に伴う社会保障関係経費の増加により扶助費が増加傾向にあります。

施設の建築等に使用できる投資的経費と維持補修費の中から、更新費、改修費、修繕費、維持管理費を支出しますが、投資的経費は平成 25（2013）年度には 2,576,218 千円となっており、全体的に変動はありますが、減少傾向にあります。このままでは、公共施設の更新（建替え）や維持管理に対して財源不足となる状況が予想されます。

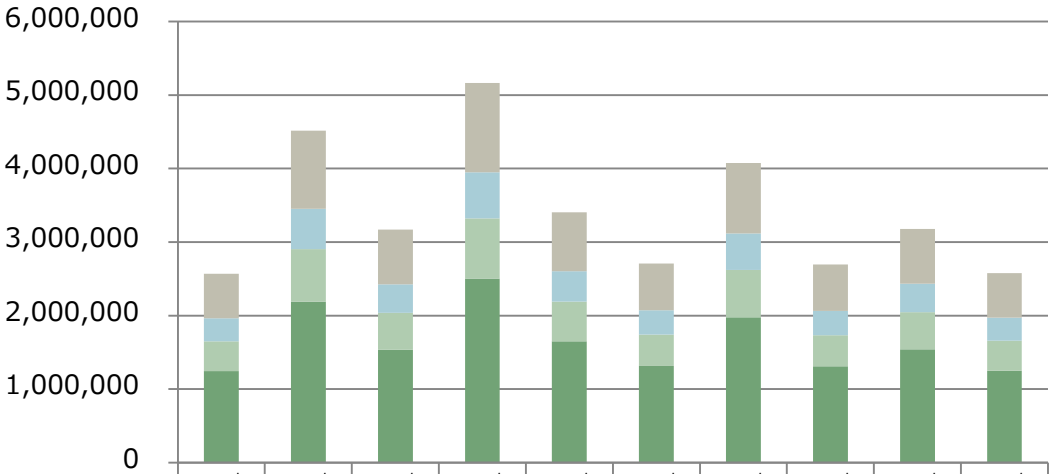
▼　歳入決算額の推移



▼　歳出決算額の推移



▼　投資的経費の推移



	2004年度	2005年度	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度
その他	603,229	1,060,764	744,598	1,213,814	800,063	636,754	958,228	633,524	747,161	605,411
公共施設、道路及び橋りょうに係る用地取得費	313,166	550,694	386,557	630,150	415,352	330,570	497,463	328,893	387,888	314,299
道路及び橋りょうに係る投資的経費	405,575	713,194	500,623	816,097	537,915	428,116	644,256	425,944	502,346	407,042
公共施設に係る投資的経費	1,244,962	2,189,236	1,536,723	2,505,106	1,651,194	1,314,152	1,977,620	1,307,485	1,542,012	1,249,466

※投資的経費の内訳については、全国の市町村の投資的経費の割合を参照して算出しています。

1-3-2．投資的経費、維持補修費の見通し

（１）公共施設の更新費用の推計

更新費用の推計を行うに当たり、条件の設定を行いました。

①　試算期間

調査年度（平成 26（2014）年度）から 40 年間に設定

②　耐用年数の設定

目標耐用年数 60 年（日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」）に設定

③　更新年数の設定

建設時より 30 年後に大規模改修を行い、60 年間使用して同床面積で建替えと仮定

現時点で、建設時より 31 年以上、50 年未満の施設については、今後 10 年間で均等に大規模改修を行うと仮定

現時点で、建設時より 50 年以上経過しているものは、建替えの時期が近いので、大規模改修は行わないと仮定

④　更新費用の設定

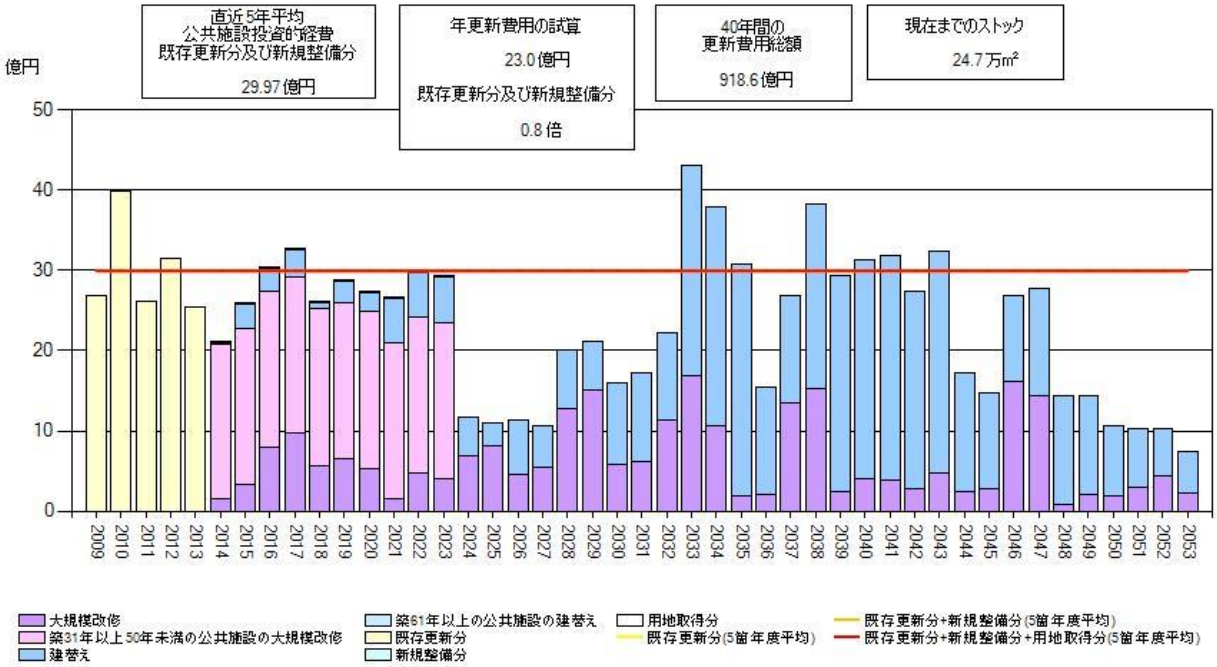
更新費用は床面積に下表の単価を乗じます。

	大規模改修	建替え
市民文化系施設	25　万円/㎡	40　万円/㎡
社会教育系施設	25　万円/㎡	40　万円/㎡
ｽﾎﾟｰﾂ・ﾚｸﾘｴｰｼｮﾝ系施設	20　万円/㎡	36　万円/㎡
産業系施設	25　万円/㎡	40　万円/㎡
学校教育系施設	17　万円/㎡	33　万円/㎡
子育て支援施設	17　万円/㎡	33　万円/㎡
保健・福祉施設	20　万円/㎡	36　万円/㎡
医療施設	25　万円/㎡	40　万円/㎡
行政系施設	25　万円/㎡	40　万円/㎡
公営住宅	17　万円/㎡	28　万円/㎡

多くの公共施設等が昭和 50（1975）年から平成 7（1995）年にかけて建設され、今後 20 年間に建設後 40 年となり改修時期を迎えます。改修後 20 年経過すると、建設後 60 年となり更新時期を迎えます。このため、今後の 40 年間は多くの公共施設に対して、改修費と更新費が必要となります。

今後保有する公共施設の更新費用の総額は、今後 40 年間で 918.6 億円、試算期間（40 年間）における平均費用は、年間 23.0 億円となりました。一方、過去 5 年間の投資的経費（既存更新、新規整備及び用地取得の合計）の平均は 29.97 億円であり、現在の施設の更新費用だけで現状の約 0.8 倍の費用がかかる試算となります。

▼　公共施設の更新費用推計



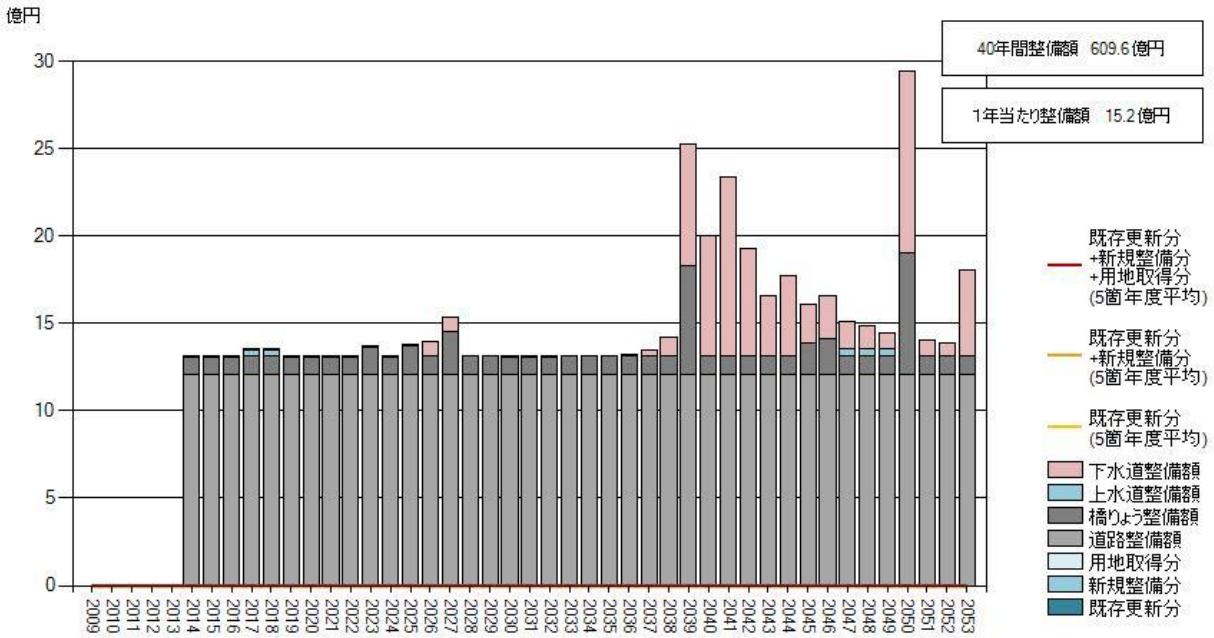
（２）インフラ資産の更新費用の推計

インフラ資産についても、建物系施設と同様に今後 40 年の費用推計を行う。

		更新単価	算定条件
道路	一般道路	4,700　円/㎡	国土交通白書の舗装耐用年数 10 年、一般的な供用耐用年数 12～20 年より、15 年に 1 度全面的に舗装の打ち換えを行うものとして算出
	自転車歩行者道	4,700　円/㎡	
橋梁	PC 橋、RC 橋、石橋、木橋	425　千円/㎡	法定耐用年数より、構築年度から 60 年で全面更新するものとして算出
	鋼橋	500　千円/㎡	
上水道		100 ～ 923　千円/m	法定耐用年数より、構築年度から 40 年で更新するものとして算出
下水道		61 ～ 2,347　千円/m	法定耐用年数より、構築年度から 50 年で更新できるものとして算出

インフラ施設の更新費用の総額は、今後 40 年間で 609.6 億円、試算期間（40 年間）における平均費用は、年間 15.2 億円となりました。

▼　インフラ施設の更新費用推計



第 2 章　総合的かつ計画的な管理に関する基本方針

2-1．計画の管理方針

2-1-1．公共施設等マネジメントの理念・目的

計画の管理方針の策定に当たり、公共施設等のマネジメントに対する理念・目的を以下のように設定し、総合管理計画策定の基本とします。

【理念】

公共施設全体を貴重な資産として捉え、市民と問題意識を共有し、協働して公共施設等の将来の方向性の確立に向けて取り組みます。

【目的】

公共施設等の整備や維持管理を計画的に効率よく行い、寿命を延ばし、公共施設の利活用促進や統廃合を進めることによって将来の財政負担を軽減することを目的とし、住民サービスの水準と健全な行財政運営との均衡を見出します。
また、将来的な都市の再編（コンパクトシティ化）を推進する 1 つの手段として捉え、人口減少社会に対応した都市構築の一助とします。

総合管理計画策定を、新しいまちづくりの第 1 歩と捉えて実行に移していくためには、以下の 3 点が公共施設等マネジメントの推進力となります。

① 行政の努力

公共施設等の統廃合を含む施策推進による公共施設等に係る経費の削減と平準化

② 住民との協働

集落市街地のあり方や施設の適正配置等について、ワークショップ等の実施などによる住民と協働した取組み

③ PPP/PFI・指定管理の活用

効率化やサービス向上のための民間活力の導入

2-1-2．計画期間

本計画は、今後府中市の公共施設の再編を目指した一歩目の計画であり、今後、庁内関係各課との調整や市民への広報・周知を図りつつ、計画の熟度を上げていく必要があります。そこで、平成 27（2015）年度から最終的に計画の完成とする平成 29（2017）年度までを以下のステップに分けることとしました。

平成 27（2015）年度

公共施設等の実態についてマクロ把握を行うとともに、「更新費用試算ソフト（総務省）」を活用し更新費を試算し、「公共施設等総合管理計画（初動版）」を策定します。

平成 28（2016）年度

公共施設等の詳細把握（利用状況、コスト情報等）を行います。

平成 29（2017）年度

公共施設の再編、統廃合、長寿命化等、具体的な方策の検討を行うとともに、市民の意見を聞き、公共施設の具体的な再編方針を策定します。

さらに、総合管理計画の完成後は、計画を具体的に推進するためのアクションプログラムを作成する必要があります。

総合管理計画は、中長期的な視点が不可欠であることから、将来の人口や財政の見通し等をもとに長期的な視点に基づき検討するものです。前述した年度別整備床面積を見ると、築 30 年以上の公共施設の大規模改修時期や土木系公共施設の補修時期が今後 30 年の間に集中することから、平成 28（2016）年度から平成 68（2056）年度までの 40 年間を計画期間とします。また、当初の平成 28（2016）年度から平成 38（2026）年度までの 10 年間を第 1 期として、以後 10 年間ごとに第 2 期、第 3 期及び第 4 期に分け、期ごとに具体的なアクションプランを検討します。

２-２．取組体制と情報管理

２-２-１．取組体制

施設の各部門を横断的に管理し、一元的な管理を行い、施設を効率的に維持管理する目的で、公共施設等マネジメント推進体制を構築します。この組織は、横断的な組織として各部の調整機能を発揮し、公共施設等マネジメントの推進について計画の方針の改定や目標の見直しを行っていきます。

以下に目指すべき取組体制の方向性を示します。

①公共施設等に関して各部全てを横断する組織

②公共施設等に関して主要業務を一元的に遂行できる機能を持つ組織

③公共施設等に関して財務部門と密接に連携する組織

２-２-２．情報管理

（１）情報管理方式

組織内の各部門に散在する関連データをそれぞれの部門から収集し、これを一元化して情報管理するためにデータベース化する体制を構築する必要があります。

したがって、データの情報収集と管理体制を明確化するために、次のような内容を明確にできる体制と仕組みを構築します。

①データ・情報の所在及び種類を明確にします。

②情報収集の方法の検討を行います。

③情報の扱い方(利用方法・管理方法)を明確にします。

④情報の利用・管理のためのツールを活用します。

⑤収集された情報は、定期的に新しい情報に更新し、最新の状況を保つようにします。

⑥データベースとして一元化します。

⑦コンピュータシステムを活用します。

2-3．現状や課題に関する基本認識

第 1 章で抽出された公共施設に対する現況と課題を以下に示します。

①　品質の適正性

公共施設等の多くが昭和 50（1975）年から平成 2（1990）年に建設されており、平成 27（2015）年から平成 42（2030）年にかけて建設から 40 年以上経過するため、老朽化や機能の陳腐化、市民ニーズとの齟齬が発生しています。また、施設の品質を適正に保つには大規模な改修や更新が必要ですが、その時期が集中します。

②　数量の適正性

少子化の進行等により、市全体の人口が減少しています。一方、市民ニーズに対応して公共施設等の数量は増加しており、今後、公共施設等の数量は人口に比較して過多な状況が続くと予想されるため、数量を適正に保つための施策が必要となります。

③　コスト（財務）の適正性

少子化等に伴う生産年齢人口の減少が続いており、市税の減収が続くと見込まれ、高齢化等に伴う扶助費の高止まりが予想されますので、公共施設等の維持更新費に対し財源不足が予想されます。一方、今後 40 年間に改修や更新の必要な施設が数多くあり、改修・更新コストの増加が見込まれますので、コスト（財務）の適正性を保つ施策が求められます。

第 1 章において試算した、建設後 40 年を経過し老朽化を迎える公共施設の今後 40 年間に要する維持更新費は、年平均で約 23.0 億円となります。一方、これまで実際に支出してきた投資的経費における公共施設に係るものは年平均で 14.8 億円であり、今後必要な維持更新費より小さい金額です。これまでの支出規模の 14.8 億円を今後も維持できると仮定しても、年間あたり 23.0 億円－14.8 億円＝8.2 億円が不足するものと考えられます。

インフラについても公共施設と同様の課題があります。インフラの今後 40 年間に要する維持更新費は年平均で 15.2 億円となります。一方、これまで実際に支出してきた投資的経費におけるインフラに係るものは年平均で 4.9 億円です。これまでの支出規模を今後も維持できると仮定しても、年間あたり 15.2 億円－4.9 億円＝10.3 億円が不足するものと考えられます。

以上の現況と課題から、人口の増減や人口構成の変化に応じて、公共施設の総量の適正化（縮減）を検討することが必要です。

そして、財源に見合う公共施設の維持・更新を実施し、また、公共サービスのあり方についても公共施設総量の適正化に対応した提供が必要となります。

２-４．公共施設等の管理に関する基本的な考え方

２-４-１．公共施設等の品質、コスト、数量に対する数値目標

（１）品質に対する施策

公共施設に関しては、一定規模の改修工事などを計画的に実施し、耐用年数の短い設備機器などを定期的に交換することにより品質を向上させ、施設の長期間使用を可能にします。また、役割を終えた公共施設について、耐久性の高い構造躯体を活用しつつ、内装や設備などを改修し、用途を変更して長期間使用することを可能にします。これらにより、財政負担を軽減することが可能となります。

インフラ施設（道路(舗装)を除く。)に関しては、更新時に耐久性の高い材料などを積極的に採用する方法や「長寿命化修繕計画」などに基づき、予防保全型管理を取り入れながら計画的に修繕を行うことで品質を向上させ、施設利用者の安全性を確保しながら、物理的に使用可能な期間を延ばすことによって財政負担を軽減するとともに、投資の平準化を図ります。

（２）コストに対する施策

ライフサイクルコストにおける維持管理費は、点検費、保守費、清掃費、警備費、消耗品費及び水道光熱費から構成されています。実際に発生しているコストについて内容を分析し、各費用について削減策を実施する必要があります。コスト削減策の例としては、LED 照明の採用、断熱や日射遮蔽などによるエネルギー負荷の低減、省エネ効果の高い設備の採用といった設備類の更新以外にも、清掃や管理等を一元化して外部に委託するなどの方法も考えられます。

（３）数量に対する施策、数値目標の設定

①1 人あたりの公共施設面積からの目標削減率の設定

現在、本市では、公共施設を 247,000 ㎡、市民 1 人あたり 5.81 ㎡/人を保有しています。今後の公共施設の維持更新費用は前述したように 23.0 億円/年となる予測です。

人口問題研究所による将来人口の予測結果を基に、本計画の目標年である平成 67（2055）年の将来人口を試算すると 21,210 人となり、現在の公共施設全てを保有したと仮定すると、11.1 ㎡/人となり、ほぼ 2 倍となります。これは、市民 1 人当たりの負担も倍増することを意味し、公共施設面積を削減しなければ、後世に多大な負担をかけることとなります。

そこで、1 人当たりの公共施設面積を公共サービスの量と考え、目標削減率の設定を行います。目標削減率の設定にあたり、以下の３ケースにより検討します。

ケース		人口の想定	公共施設面積
A	**現在のサービス水準を維持**	府中市人口ビジョンの試算結果 25,594 人	現在と同レベル 5.81 ㎡/人
B	**全国平均のサービス水準**	府中市人口ビジョンの試算結果 25,594 人	全国平均 3.42 ㎡/人
C	**同規模自治体の平均サービス水準**	府中市人口ビジョンの試算結果 25,594 人	同規模自治体平均 5.05 ㎡/人

※府中市人口ビジョンの試算結果を踏まえ、2055 年の推定人口を算出したものです。

試算の結果を以下に示します。

ケース		将来公共施設面積	目標削減率
A	**現在のサービス水準を維持**	148,620 ㎡	40%
B	**全国平均のサービス水準**	87,531 ㎡	65%
C	**同規模自治体の平均サービス水準**	129,250 ㎡	48%

④ コスト面からの目標削減率の設定

次に、公共施設にかかるコストに着目して、理論上の目標削減率の設定を行います。この項目では、想定される維持更新費用を基本としながら、今後実施される改善策を加味して段階的に目標削減率の試算を行います。

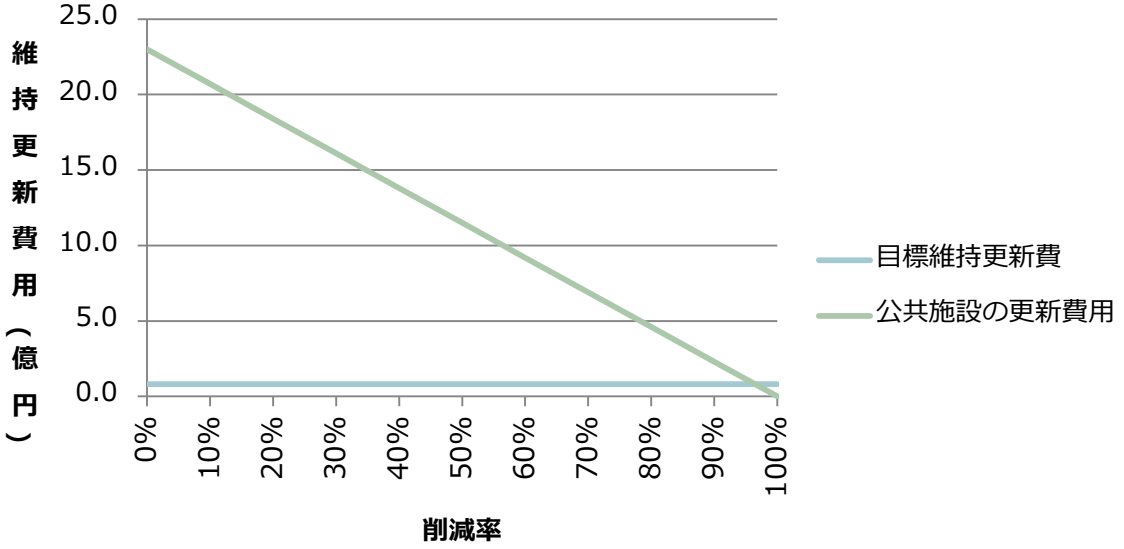
【ステップ１：改善策を実施しない場合の計算結果】

インフラ施設については数量を削減することが難しいため、インフラは現状を維持したまま、公共施設を削減することにより、維持更新費の削減を図るものとします。

将来の公共施設の維持更新費用は前述のとおり、23.0 億円/年です。本市における人口減少・少子高齢化の実状を踏まえると、投資的経費は過去 5 年間の平均である 30.5 億円/年を維持することが難しいと想定されます。したがって、30.5 億円/年の投資的経費から人口減少を加味して、将来的な投資的経費を設定する必要があるため、現在から平成 67（2055）年時点の人口の将来推計結果となる人口の減少率は 47.5%であり、これを踏まえ 16.0 億円/年と設定します。そのうち、インフラの将来維持更新費については、削減しないことと想定しているため、公共施設に使うことのできる維持更新費は 0.8 億円/年となります。

上記の条件において、目標削減率を設定すると以下のようになります。

公共施設将来維持更新費用の試算結果	23.0	億円/年
インフラ将来維持更新費用の試算結果	15.2	億円/年
人口の将来推計を踏まえた投資的経費の想定	16.0	億円/年
公共施設に使える維持更新費の想定	0.8	億円/年
公共施設面積の目標削減率	**96**	**%**

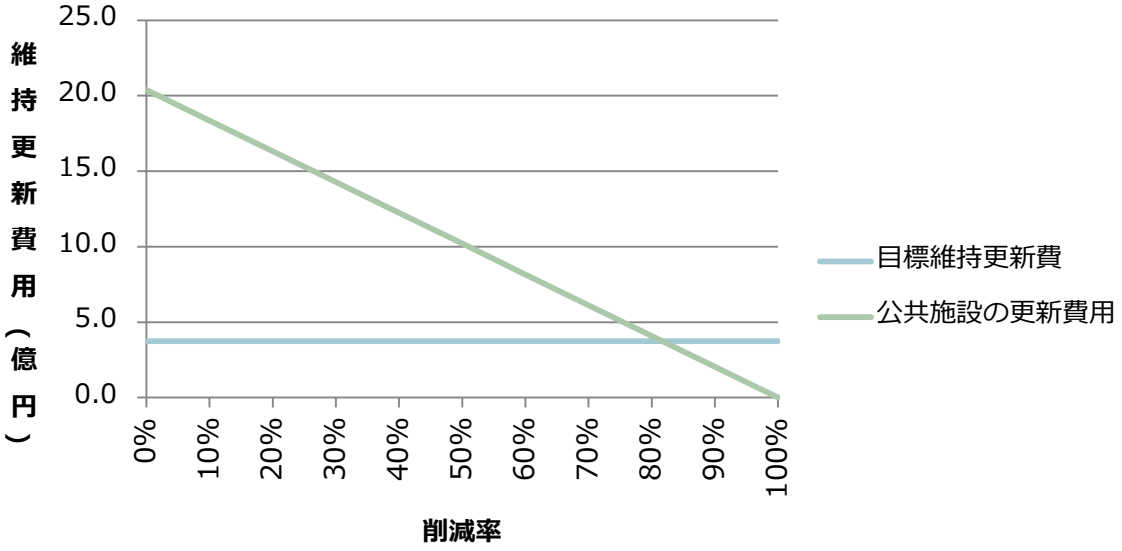


【ステップ２：公共施設・橋梁の長寿命化を実施した場合】

上記の試算では、公共施設は 60 年で建替え、30 年で大規模修繕を行うこととして維持更新費用を試算しましたが、今後は長寿命化による施設の延命化を図ることとし、70 年で建替え、35 年で大規模修繕を行う想定で試算します。その結果、維持更新費用は 20.4 億円/年となり、2.6 億円/年の削減となります。また、本市では橋梁長寿命化修繕計画を策定しており、その試算結果では全橋梁の維持更新費用がトータルで 36 億円削減されることとなっています。さらに、投資的経費の想定については、今後各種まちづくり計画に基づき、人口減少施策が実施されることを踏まえ、人口ビジョンの平成 67（2055）年時点での人口である 25,594 人になると仮定します。

この条件に基づき、目標削減率を設定すると以下のようになります。

長寿命化をした場合の公共施設将来維持更新費用の試算結果	20.4	億円/年
橋梁長寿命化の結果を反映したインフラ将来維持更新費	14.6	億円/年
人口ビジョンの推計人口を踏まえた投資的経費の想定	18.3	億円/年
公共施設に使える維持更新費の想定	3.7	億円/年
公共施設面積の目標削減率	**82**	**%**

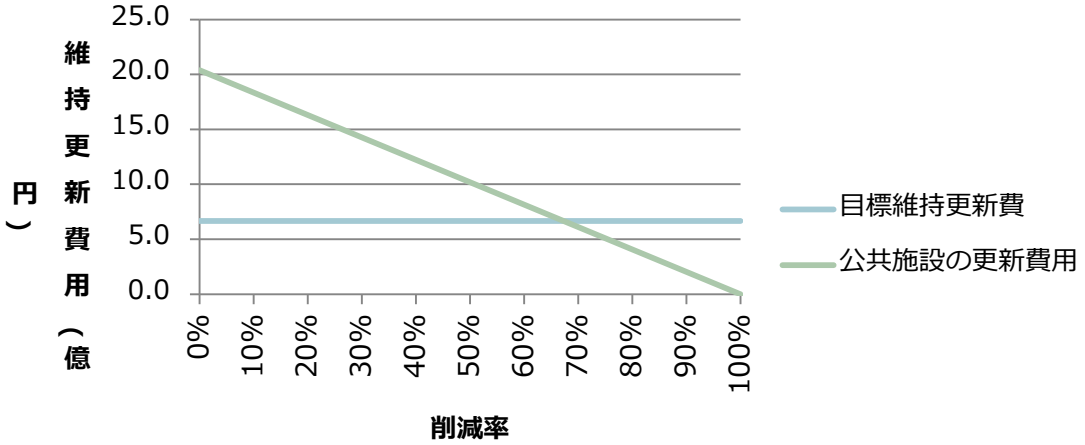


【ステップ３：橋梁以外のインフラ施設の長寿命化を実施した場合】

上記の試算から、さらにインフラ施設の長寿命化を推進した場合として、約 2 割の維持更新費の削減を見込みました。特に道路の維持更新費は、1 年当たり 12.1 億円の試算であり、この費用を削減することで、公共施設に使用する維持更新費を確保します。

この条件に基づき、目標削減率を設定すると以下のようになる。

長寿命化をした場合の公共施設将来維持更新費用の試算結果	20.4	億円/年
橋梁+その他インフラを長寿命化した場合の想定インフラ将来維持更新費	11.7	億円/年
人口ビジョンの推計人口を踏まえた投資的経費の想定	18.3	億円/年
公共施設に使える維持更新費の想定	6.7	億円/年
公共施設面積の目標削減率	**67**	**%**



⑤　目標削減率の決定

1 人当たりの公共施設面積からの試算とコスト面からの試算の結果を以下にまとめます。コスト面からの試算では、ステップ３の公共施設・インフラ施設ともに長寿命化を図り、コスト削減を行った試算でも 67%の公共施設を削減しなければならない結果となりました。確かに、人口減少による財政状況・市民ニーズの変化を踏まえると、公共施設の大幅な見直しは不可避であるため、長期的にはこの数字を念頭に置いて縮減に努める必要があると考えられます。

しかし、長期的な目標を達成するに当たり、急激な行政サービスの変化は住民の生活に悪影響を与えるため、段階的に削減することが望ましいので、現在のサービス水準を確保しながら公共施設を削減する試算結果である **40%**を当面の目標削減率として設定します。

1 人あたりの公共施設面積からの試算		コスト面からの試算	
現在のサービス水準を維持	**40%**	**ステップ 1**	96%
全国平均のサービス水準	65%	**ステップ 2**	82%
同規模自治体の平均サービス水準	48%	**ステップ 3**	67%

２-４-２．総合管理計画策定についての基本的な方針

（１）市民ニーズへの適切な対応

公共施設等は本来、市民の方々に公共サービスを提供するためのものであり、適切に利用されて初めてその効果を発揮します。そのため、社会経済状況や時間の経過によって変化する市民ニーズを的確にとらえ、最大限に有効利用されることを目指します。有効利用に当たり、以下の２点を方針とします。

用途転用又は複合化による既存公共施設の有効活用

建物は、長期間の存続を前提に整備されますが、その間に公共施設に期待する市民ニーズが変化する可能性があります。この場合、建物を支える耐久性の高い構造躯体を活用しつつ、内装のみを改修する「用途(機能)転用」や一棟の建物に複数の機能を盛り込む「複合化」によって、市民ニーズの変化に適切に対応することが重要と考えます。

公平性に基づく受益者負担の適正化

公共施設の維持管理などに要する経費(コスト)は、自治体の税などの一般財源と施設利用者による受益の対価(使用料等)から賄われています。
公共施設の使用料などは、公共施設を利用する人としない人との公平性に考慮して施設利用者には公平で適正な負担を求めることが重要と考えます。また、社会経済環境の変化や利用実態に合わせて、使用料などを適切に設定する必要があります。

（２）人口減少を見据えた整備更新

府中市の人口は、今後減少が見込まれています。そのため、新規施設の整備は最小限に抑制し、既存の公共施設を貴重な資産として捉え、適切な維持管理によって、できる限り長期間使用することを目指します。

人口動態などに基づいた公共施設総量の適正化

公共施設の整備・更新時期を迎えることによって、多額の更新費が見込まれます。また、公共施設を適切に維持管理して、運営するためには、様々な費用が必要です。そのため、公共施設全体の延床面積は、府中市の人口や人口構成の変化、費やせる財源などに沿って適切に調整します。政策的には新設が必要な場合であっても、全体の延床面積を一定の範囲内にコントロールしながら、費用対効果を十分に検証して整備を行うこととします。
不要と判断された施設は解体等により延床面積を縮減し、維持更新費の削減を行います。
削減された費用は他の設備の維持更新費に充てることにより、財源の負担を軽くすることを検討します。

既存公共施設の長期使用と予防保全・機能改善

新耐震基準で整備された公共施設や耐震補強工事を行った公共施設は、定期的に修繕工事を実施することで長寿命化を図り、将来にわたり有効活用します。
特に、有料で貸し出す公共施設を中心に、不具合発生の都度修理を行う「事後保全」から、不都合が起こる前に計画的に実施する「予防保全」へ転換することにより、既存公共施設を良好な状態に保つことが大切です。
また、スロープや手すりなどのバリアフリー対応、太陽光発電設備などの環境対応、省エネ対策などで時代の要求に即した改修工事を実施することも重要と考えます。

民間への整備費補助と不要施設の売却や賃借

公共の担い手が多様化する最近では、行政が直接整備するよりも効果が見込める場合などには、公共サービスを担う民間や町内会、社会福祉法人、NPO 法人などに施設整備費を補助することで、公共サービスを提供する方法も考えられます。
また、廃止した公共施設や不要と判断された施設を積極的に売却や賃貸し、その資金を次の整備費用や改修費用の一部として活用したり、基金として積み立てたりすることで、公共施設を通じて資金が循環するシステムを構築することが重要と考えます。

（３）協働の理念にも続く維持管理・運営

府中市は、簡素で効率的な市政運営を目指し、行財政改革を着実に推進していることから、職員や財源などの行政資源には限界があります。

そのため、公共施設の維持管理・運営、新規整備や修繕工事における資金調達について、多様な主体との協働の理念を生かすことが求められます。

市民、民間企業、社会福祉法人、NPO 法人などの民間活力の導入

近年、指定管理者制度、PFI、包括的民間委託など、これまで行政が担っていた役割を民間事業者などが担う仕組みが整えられてきました。また、地方自治法の改正により、これまで認められていなかった行政財産も、一定の条件の下で貸付けができることとなっています。

公共施設の維持管理･運営において、そうした民間活力を積極的に取り入れ、新規整備や修繕工事において民間資金の活用を積極的に図り、公共施設の機能や役割に応じて、民間活力の導入や、社会福祉法人、NPO 法人、町内会、ボランティアなどとの維持管理の分担など、多様な主体との協働を目指します。

公共施設を核としたコミュニティの醸成

協働の基本的な理念は、地域で必要とされる公共サービスを多様な主体が役割と責任に応じて担い、対等のパートナーとして連携し、地域にふさわしいまちづくりに取り組むことです。 公共施設は、そうした市民協働型のまちづくりにおけるコミュニティの核となり得るものであり、人口減少によって将来的に公共施設全体の延床面積を縮減させる場合でも、まちづくりや防災、地域の拠点など、公共施設が担っている多様な役割を考慮し、コミュニティの核施設として機能するような施設を目指します。

（４）市民参加による合意形成

公共施設全体の延床面積縮減に伴う施設の統合や廃止に当たっては、住民の理解と合意形成が特に重要となります。したがって、十分な話し合いと時間をかけての合意形成が必要となります。

地方公共団体の財政を基本とする住民サービスの水準の考え方を４段階で表した図を以下に示します。これから、公共施設の適正配置等を進めるに当たり、この４つの段階において事業を実施します。事業実施に当たっては、住民の理解が重要であり、住民の理解を得ながら、住民負担の少ない取組から徐々に実施し、無理のない計画の推進を目指します。

	第１段階	第２段階	第３段階	第４段階
公共団体の財政を基本とするコスト削減策	行政の内部努力による公共施設に係るコスト削減 効率的な業務、人員配置 光熱費の削減 民間委託、民営化等	遊休･余剰･重複施設の整理・統廃合によるコスト削減 機能転換・再編成 施設集約、複合化、施設廃止	公共施設の再編・再配置による健全な行財政運営の実現 施設の統廃合 施設サービスの停止・廃止 住民・利用者負担額向上	公民連携・協働等の視点に立った公共施設の管理 公民の役割の点検 新規整備の抑制 民間主体による公共施設管理、新規整備の抑制
住民サービスの水準	住民サービスの現状の水準を維持 住民の負担を求めない初動的取組	行政サービス、施設サービスの質の改善を目指した取組 一定の住民負担を前提とした住民サービスの質の低下を招かない取組 合併市町村では大きな政策課題	行政サービス、施設サービスの見直しにより住民サービスが低下することも想定 ※住民の理解と合意形成が必要 財政収支見通しに基づいた住民の負担を伴う取組	民間主体による公共施設管理 公共団体が果たすべき公共施設管理の役割を明確化にする取組
施設マネジメント	施設群ごとムリ・ムダを改善する取組 先進自治体、民間企業のノウハウを生かした運営改善の取組	一定の生活圏ごとに施設機能を中心とした施設の再編成	財政分析から見た保有可能な公共施設ボリューム	維持管理コストが最小化できる設計、管理運営 施設の維持管理、ＦＭ等における民間主体（住民･地元企業等）の役割の拡充

2-4-3．実施方針

（１）点検・診断等の実施方針

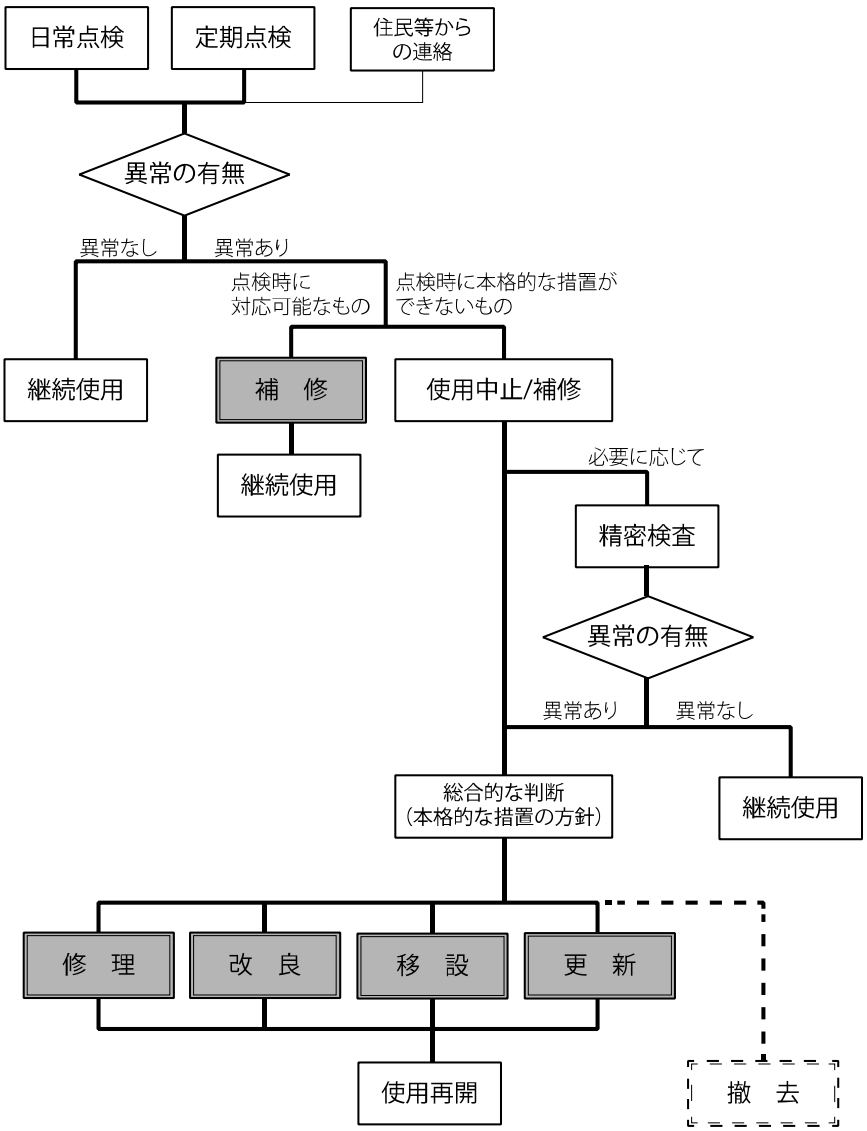
１）点検・保守・整備

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の組合せにより構成され、それらは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、環境及び経年変化から生じる汚れ、損傷、老朽化の進行等に伴い本来の機能が低下します。日常管理は、建物を維持管理するための日常の点検・保守によって、建物の劣化及び機能低下を防ぎ、建物をいつまでも美しく使うための総合的な管理運営や実際の点検・保守・整備などの全ての業務を行います。

点検には、日常点検の他に、定期点検や臨時点検などがあり、自ら実施する場合と、専門家に依頼する場合があります。後者の場合は、委託契約により実施している保守・点検・整備が委託契約どおりに実施されているかどうか、委託先から確実に報告を受け、実態を把握します。

保守・点検・整備については、その履歴を記録し、集積・蓄積して老朽化対策等に生かすこととします。

▼点検のフロー例



２）施設の診断

①診断の実施方針

現況把握のための施設診断は、施設の安全性、耐久性、不具合性及び適法性が最低限必要な診断項目であり、下表の評価項目を基に診断を実施します。また、耐震診断、劣化診断、衛生・空気質診断など既往の診断があるものは、そのデータを利用します。

診断は、経年的な施設の状況を把握するため、定期的（本市では５年）に行うことが望ましく、その記録を集積・蓄積して計画的な保全に活用します。

また、施設の長寿命化を図るには、快適性、環境負荷性、社会性やコストの適正性など種々の性能が要求されるため、長寿命化を図る施設については、これらも合わせて診断を実施します。

▼診断の評価項目例

評価項目	建築系公共施設評価内容	土木系公共施設評価内容
安全性	敷地安全性（耐災害）、耐震・耐風・耐雪・耐雨・耐落雷安全性、防火安全性、事故防止性、防犯性、空気質・水質安全性	自然災害回避性、耐震・耐荷・耐風・耐衝撃性、災害時機能維持性、第三者被害防止性、事故防止性、液状化対策
耐久性	建物部位（構造・外装など）の耐久性・劣化状況	構造物・部材の耐久性・劣化状況・健全度
不具合性	施設各部位（構造・仕上・付帯設備・建築設備）の不具合性	附属構造物・設備の不具合性
快適性	施設快適性（室内環境・設備）、立地利便性	構造物快適性、路面平坦性
環境負荷性	施設の環境負荷性（省エネ、有害物質除去など）	環境負荷性（設備の省エネ性、CO2 排出低減、有害物質除去）
社会性	地域のまちづくりとの調和、ユニバーサルデザイン（バリアフリー化）	施設重要度、景観との調和、ユニバーサルデザイン（バリアフリー化）
耐用性	経過年数と耐用年数、変化に対する追随性、計画的な保全・大規模改修	経過年数と耐用年数、変化に対する追随性、計画的な保全・大規模改修
保全性	維持容易性、運営容易性、定期検査の履行	維持容易性、運営容易性、点検の履行
適法性	建築法令、消防法、条例	道路法、指針、ガイドライン
情報管理の妥当性	情報収集、情報管理、情報利活用	情報収集、情報管理、情報利活用
体制・組織の妥当性	統括管理体制、管理体制、トップマネジメントへの直属性	統括管理体制、管理体制、トップマネジメントへの直属性
顧客満足度	利用者満足度、職員満足度	利用者満足度、職員満足度
施設充足率	地域別施設数量の適正性、用途別施設数量適正性、余剰スペース	地域別施設数量の適正性、用途別施設数量適正性、余剰施設
供給水準の適正性	供給数量適正性（敷地面積、建物面積など）	供給数量適正性（道路延長、上下水道管延長など）
施設利用度	施設利用率、空室率	施設利用率
点検・保守・改修コストの適正性	点検・保守費、清掃費、警備費、改修費・大規模改修費、更新費	点検・保守費、清掃費、パトロール費、補修費、更新費
運用コストの適正性・平準化	運用費、水道光熱費	運用費、水道光熱費
ライフサイクルコストの適正性	ライフサイクルコスト	ライフサイクルコスト

（２）維持管理・修繕・更新等の実施方針

１）維持管理・修繕の実施方針

修繕や小規模改修に対しては、役割の分担を決めて速やかな対応ができる体制を構築します。

維持管理及び修繕を自主的に管理し、計画的・効率的に行うことによって、維持管理費・修繕費を平準化し、建物に要するトータルコストの縮減を目指します。

２）更新・改修の実施方針

建物の長寿命化を図る上で、不具合が発生する度に対応する事後保全型の管理ではなく、実行計画を策定し計画的に更新・改修を実施していく予防保全型の管理を行うことが重要です。また、施設の経年変化には、法令の改正による既存不適格の発生も含まれるので、適法な管理が必要となります。

建物を更新しないで長期にわたって有効に活用するためには、建築の基本性能を利用目的に合わせた最適な状態に維持あるいは向上させることが必要となります。そのため、インフィル（内装、設備など）を適切なタイミングで簡易に診断し、計画的に保全していくことが不可欠です。総合管理計画・アクションプランの中の具体的な計画となる長期修繕計画の策定、それまでの間に定期的な見直しを行う中期修繕・改修計画の展開が重要となります。

長期修繕計画では、診断による経年劣化対策のほかに市民ニーズに合わせた目標耐用年数に対応する中規模改修計画、大規模改修計画、さらに建物を長期間使用するための長寿命化改修計画を組み込むことが重要です。

公共施設を更新する理由には、施設の耐久性、不具合性、施設の規模(広さ・高さ)、使いやすさ及び陳腐化などがあるが、施設に求められる様々な性能面及び法令対応において要求水準を満足できない場合があるので、更新の際には種々の診断を行って更新の理由を明確にする必要があります。

施設を更新する場合は、まちづくりとの整合性を保ち公共施設のコンパクト化や効率化の観点から、土地や建物について、単独更新以外の統合や複合化について検討を行います。

（３）安全確保の実施方針

公共施設における安全確保は、利用者の安全を確保し、資産や情報の保全を目的とした要件です。万一の事故・事件・災害に遭遇したときに損害を最小限にとどめ迅速に復旧する体制の構築を目指します。施設の安全性については、点検・診断結果に応じて適切に判定し、早期に危険を察知すると同時に、対応を実施することを目指します。

（４）耐震化の実施方針

本市では、学校教育施設や子育て支援施設等を中心として既存建築物について耐震診断を行っています。昭和 56 年（1981 年）以前の建物（旧耐震基準）について順次計画的に耐震診断を実施し、必要な場合は、耐震補強工事等を実施しています。

今後、耐震診断を未実施の施設については、早期に診断を行い、順次対策をとることとします。

（５）長寿命化の実施方針

施設の長寿命化に当たっては、以下の２つの方針により、実施します。

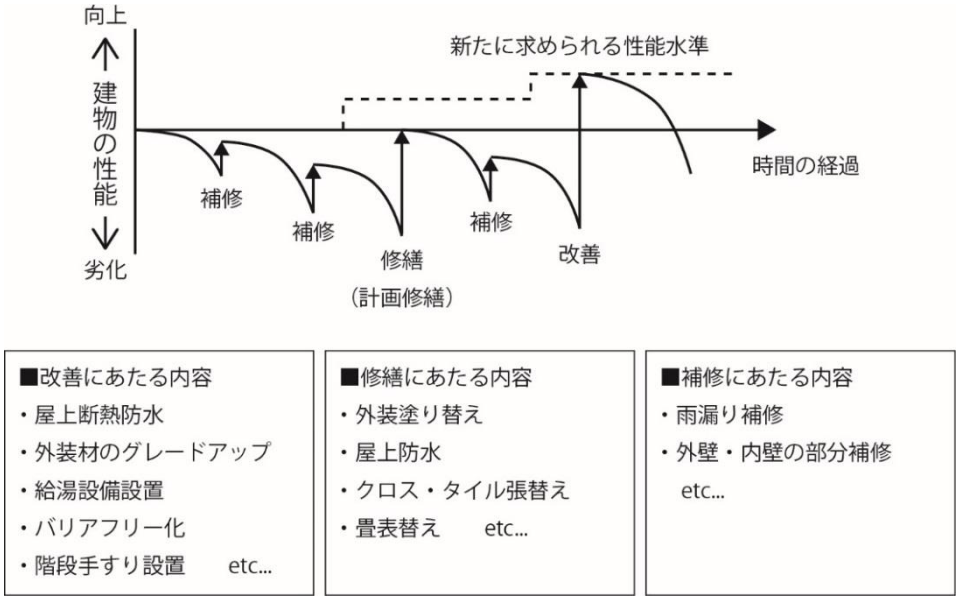
総合的かつ計画的な管理

診断と改善に重点を置いた総合的かつ計画的な管理に基づく予防保全によって、公共施設等の長寿命化を図ります。総合的かつ計画的な管理とは、点検・保守・修繕を計画的にきめ細かく行い、公共施設等を適正な状況に保ち、さらに定期的に施設診断を行い、小規模改修工事を行って不具合箇所を是正することです。

計画的な保全・長寿命化計画

建設から一定期間は、小規模な補修や点検・保守を定期的に行うことによって、性能・機能を初期性能あるいは許容できるレベル以上に保つことができます。しかし、建設後相当年程度経過すると点検・保守による修繕・小規模改修工事では、性能・機能が許容できるレベルを維持できなくなり、大規模改修工事が必要となる。要求性能レベルは通常時間が経つにつれて上昇するため、要求性能レベルの変化を視野に入れた改修工事（改善）を行います。

▼長寿命化における経過年数と機能・性能の概念図



（６）統合や廃止の推進方針

施設の統合や廃止に当たっては、以下の２つの方針に基づき実施します。

公共施設等コンパクト化に向けた基礎資料の構築

老朽化等により供用廃止（用途廃止・施設廃止）を必要とする施設を見出します。公共施設等コンパクト化は、施設の安全性、機能性、耐久性、施設効率性、施設の充足度、施設利用率、費用対効果の評価項目などの多角的な視点による判定を行います。

市民サービス水準の確保と公共施設の統合・廃止の推進を両立させる施策

公共施設の統合・廃止では、市民サービスの水準低下が伴います。それを最小限にするために、公共施設コンパクト化の施策について住民合意の可能性を検討します。
また、住民の理解を得るために段階に応じて市民・行政ともに努力をするようなプロセスの構築を図ります。

▼施設統廃合の段階

段階	市民サービス水準の変化	行政サービス・施設サービスの考え方	公共施設コンパクト化の施策
Ⅰ	● 住民の負担を求めない初動的取組	● 住民サービスの現状の水準を維持	● 公共施設等の運営の効率化 ● 公共施設等の賃貸
Ⅱ	● 一定の住民負担を前提とした住民サービスの質の低下を招かない取組	● 行政サービス、施設サービスの質の改善を目指した取組 ● 第１段階のコンパクト化	● 公共施設等の合築 ● 公共施設等の統合
Ⅲ	● 財政収支見通しに基づく住民の負担を伴う取組	● 行政サービス、施設サービスの見直しにより住民サービスが低下することも想定 ● 第２段階のコンパクト化	● 公共施設等の使用制限・使用料金徴収（受益者負担） ● 公共施設等の減築 ● 公共施設等の廃止
Ⅳ	● 公共団体が果たすべき公共施設管理の役割を明確にする取組	● 民間主体による公共施設管理 ● 第３段階のコンパクト化	● 公共施設等維持管理の民営化

（７）総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

計画を実現するための体制を構築するために、以下の４つの項目を方針とします。

公共施設等マネジメント組織体制の構築

厳しい財政状況下で、人口減少・少子高齢化が進行する将来を見据えると、インフラの大部分を管理する行政が単独で維持管理・更新等を的確に進めていくことは困難が伴います。そこで、本市としては、各部に対し横串機能を持ち、横断的な組織である公共施設等マネジメント組織の設置を検討します。この組織は、市長の直轄組織として公共施設等に対して一元管理を行い、全体の調整機能を発揮しつつ、進行管理を行うとともに方針の改定や目標の見直しを行います。

市民等の利用者の理解と協働の推進体制の構築

公共施設を用いたサービス提供に至るまでの過程において、市民と行政の相互理解や共通認識の形成など、協働を促進する環境整備を図ります。
また、公共施設における行政サービスの有効性を始め、維持管理の成果や利活用状況など様々な情報を、市民へ提供することによって市民に開かれた公共施設を目指します。

指定管理者制度、PPP 及び PFI の活用体制の構築

公民連携の一環である指定管理者制度、PPP 及び PFI の活用について検討します。市と民間とでパートナーシップを組んで効率的で質の高い公共サービスを提供し、民間資金やノウハウを活用してサービスの質を充実させることが可能となります。新たな公共施設等の建設だけでなく、縮減対象の公共施設等の用途変更に採用することも可能で、コスト削減やサービス向上につながることとなります。

職員研修の実施

全庁的な公共施設等マネジメントを推進していくには、職員一人一人が現在の状況に対して危機意識を持ち、公共施設等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ながら、市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等を通じて職員の啓発に努め、公共施設等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ます。

2-5．フォローアップの実施方針

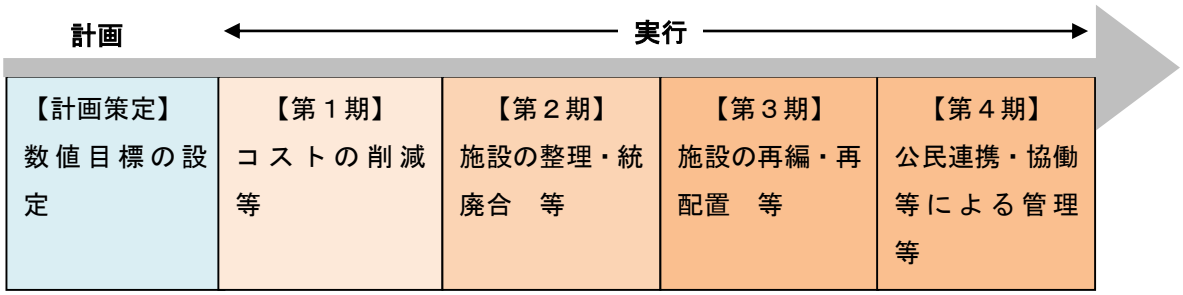
2-5-1．FM 業務サイクルによるフォローアップ

フォローアップ体制の構築のために、以下の２つの項目を方針とします。

PDCA サイクルの構築

策定した総合管理計画の適切な実行を確保するために、PDCA サイクル（計画→実行→チェック→改善）で監視し、問題が発生した場合には、それをフィードバックしていく体制の構築が必要となります。そこで、中長期的なスパンで工程表を作成し、誰が（どの部署が）、いつ、どのような対応をしていくのかなど、具体的なスケジュールを作成します。

▼工程表のイメージ



チェック及びフィードバック体制の構築

総合管理計画を段階的にチェックする体制の構築を図ることを検討します。市民にとって“適切な負担度合”や”必要な施設は何か”などを判断し、必要に応じて計画内容の修正などを行います。

2-5-2．住民との情報共有

総合管理計画の進捗状況等についての評価結果及び評価に基づくアクションプランの変更や対策は、市の広報紙やホームページ等により市民に報告することが必要である。必要に応じて、市民への説明会も検討します。

持続可能で健全な施設の維持管理の検討を行うに当たり、市民と行政が市の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。

公共施設を利用し､又は支えている多くの市民と行政が問題意識を共有し、将来のあるべき姿について幅広い議論を進めるために、公共施設に関する情報や評価結果を積極的に開示するよう努めるものとします。

また、市民からの様々な意見を収集する窓口やそれを整理して公共施設等マネジメントに生かす仕組みについても積極的に採用することとします。

第３章　施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

３-１．建築系公共施設の統廃合の検討

３-１-１．統廃合の基本的な考え方

（１）目的

第２章において、統合や廃止の推進方針を示しました。その中において、多角的な視点により、施設の評価を行い、判定することとしています。また、施設の統廃合に伴い、公共サービス水準が低下するおそれがあるため、施設の統廃合の検討に当たっては、公共サービスの低下がどのように影響するのか検討することとしています。そこで、本項では、現段階で収集できた資料を用いて、建物の統廃合の可能性について検討することとします。

（２）施設判定の方法

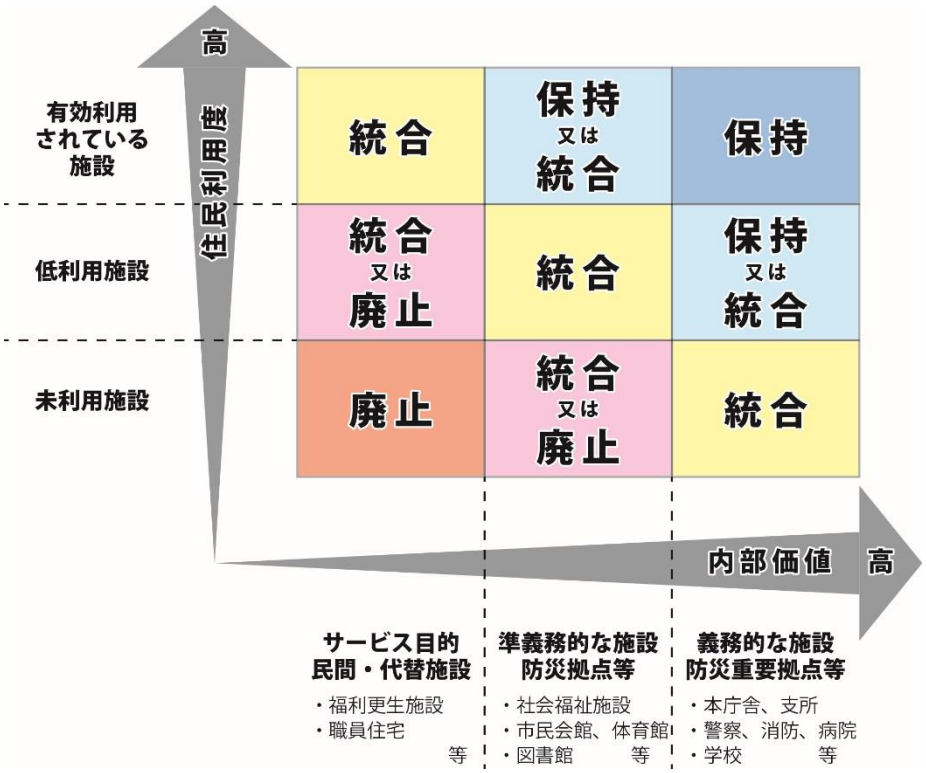
１）１次判定

施設の統廃合についての１次判定として、①住民利用度と②内部価値の２つの軸において判定を行います。

①住民利用度は、「有効活用されている」「低利用施設」「未利用施設」の３段階で判定することとし、各施設の利用者数に基づき判定する。利用者数がわからない施設については、施設の位置付けに応じて想定して判定することとします。

②内部価値は、施設の行政的役割を踏まえ、「義務的な施設、防災拠点等」「準義務的な施設、防災拠点等」「サービス目的、民間・代替施設」の３段階で判定します。福利厚生施設や公営住宅などの民間でサービス提供できる可能性の高い施設は、公共施設としての内部価値が低いと判定し、本庁舎や支所、消防施設、学校等の代替可能性が低く公共性の高い施設については、公共施設としての内部価値が高いと判定します。

①住民利用度と②内部価値の２つの評価をクロスさせ、「廃止」「統合又は廃止」「統合」「保持又は統合」「保持」の５つの分類で判定します。



２）老朽度による補正

１次判定において５つに分類した後、施設の老朽度による判定を行います。施設の老朽度を建設後 0 年～20 年を老朽度低、21 年～40 年を老朽度中、41 年以上を老朽度高とします。老朽度が低い施設については、施設自体が比較的新しいため、将来の統廃合の際の核施設として利用すること等を考慮し、判定を「保持」に修正します。

3-1-2．統廃合シミュレーション

（１）全施設を対象としたシミュレーション

１）判定結果と削減量

全施設を対象として、判定を行った結果を下表に示します。判定の結果、「廃止」「統合又は廃止」となった施設の床面積の割合は 12.5%となりました。さらに、「統合」の割合が 11.8%であり、「統合」「保持又は統合」と判定された施設のうち約半数を統廃合により床面積を削減することができたと仮定しても、約 26%となり目標を達成することが難しいと考えられます。

▼判定結果

最終判定	建物総延床面積（㎡）	施設数	延床面積の割合
廃止	13,586	25	5.4%
統合又は廃止	17,870	70	7.1%
統合	29,601	53	11.8%
保持又は統合	39,478	80	15.8%
保持	149,698	95	59.8%
総計	**249,982**	**323**	

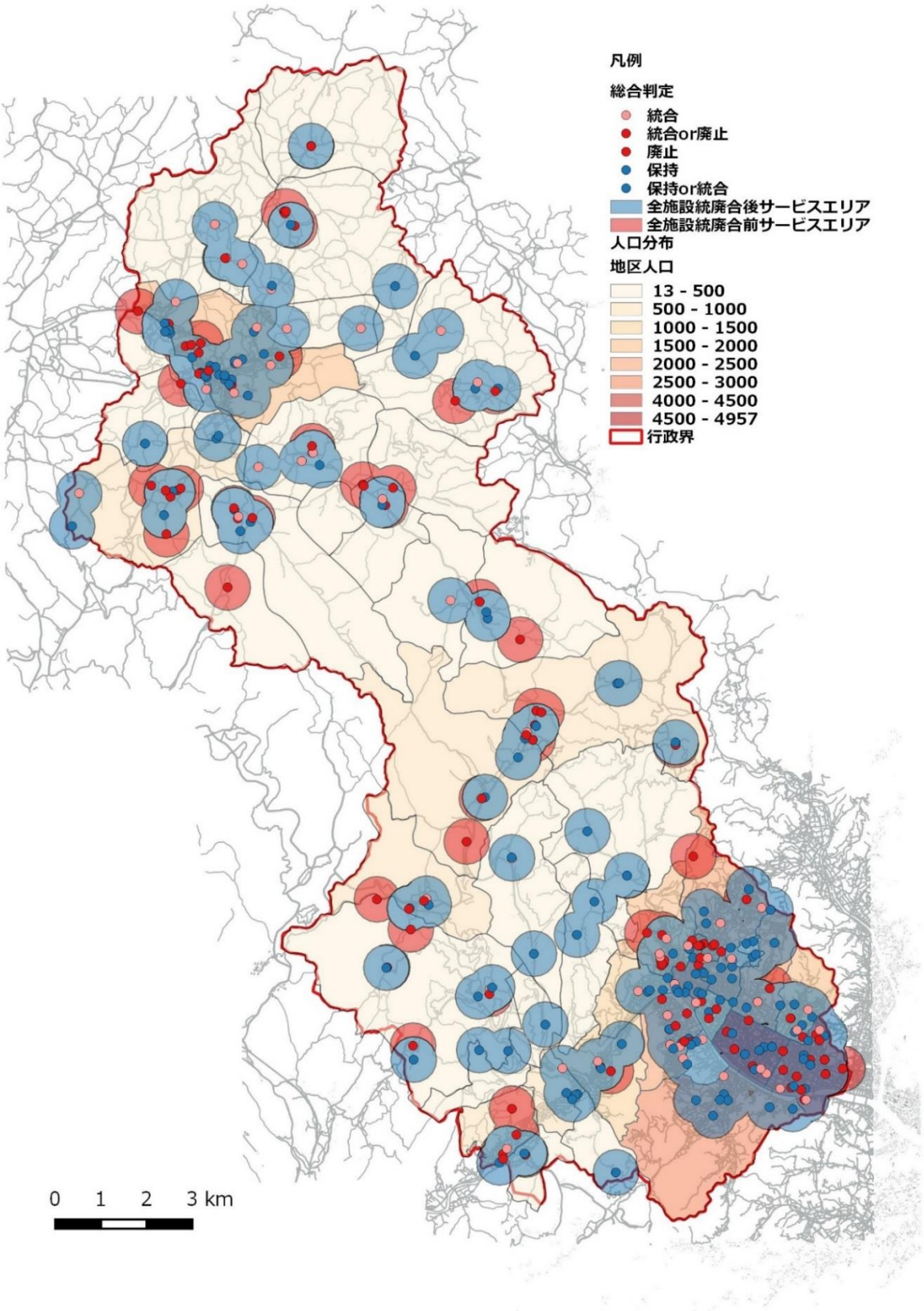
２）公共サービスの変化の検証

上記の判定結果を GIS（地理情報システム）上に入力し、公共サービスの変化をそれぞれの施設の誘致圏の変化によって示します。各施設の誘致圏を 500mであると仮定し、シミュレーションを行います。シミュレーションの結果、現況の公共サービス面積の 7,580ha から統廃合後の公共サービス面積は 6,438ha となり、減少率は 15%となりました。また、次頁に示すシミュレーション結果の地図を見ると、赤色の統廃合前の公共サービス範囲と青色の統廃合後の公共サービス範囲を比較すると、統廃合後においても市内の主要箇所を概ねカバーしており、行政サービスが大きく低下することはないと考えられます。

▼行政サービス面積のシミュレーション結果

	公共サービス面積（ha）	減少率
統廃合前	7,580	
統廃合後	6,438	15%

▼行政サービス範囲のシミュレーション結果

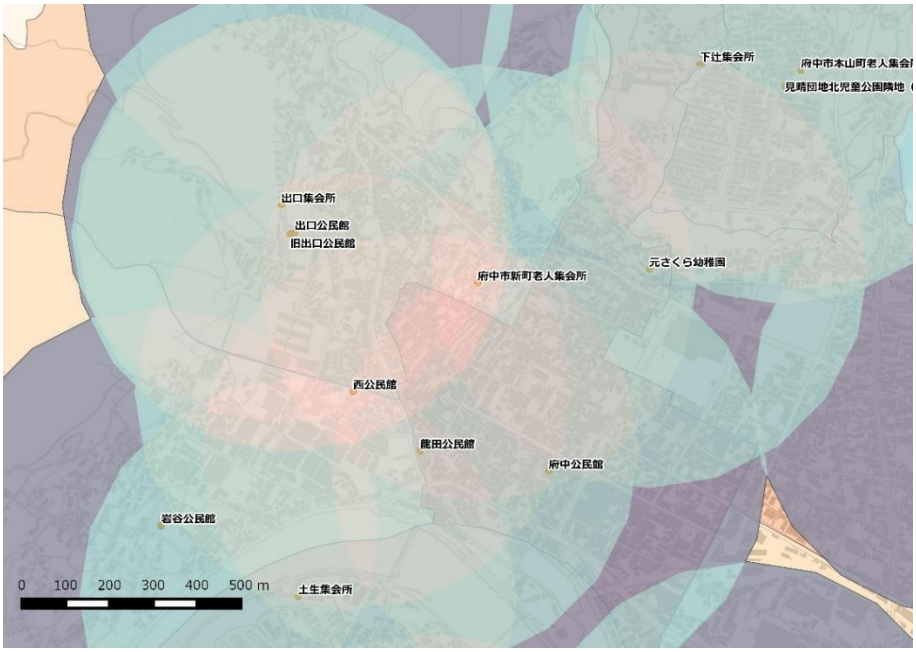


（２）公民館・集会所等を対象としたシミュレーション

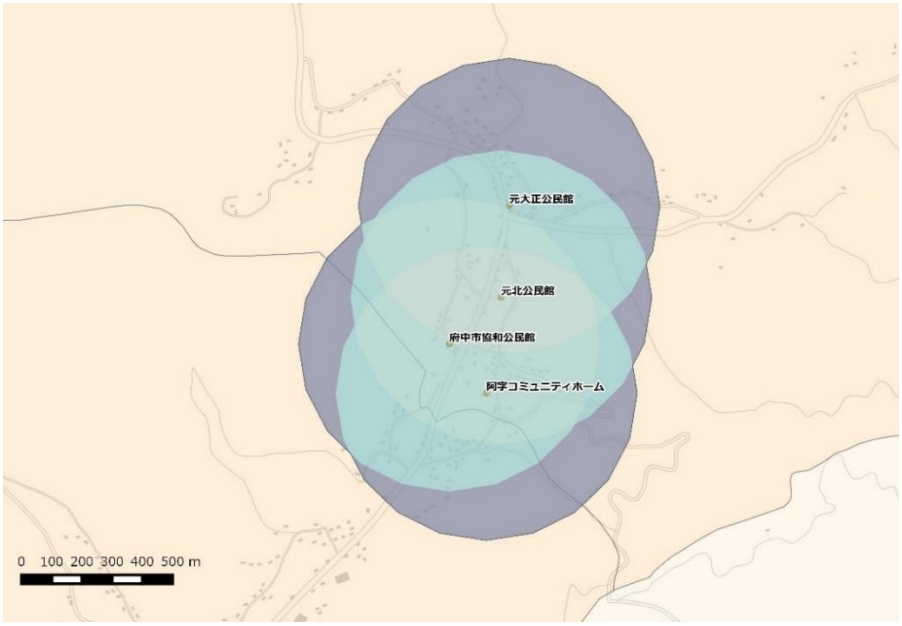
１）対象施設

次に公共建築物のうち、公民館や集会所等の住民が利用する施設についてシミュレーションを行います。これらの施設は、公民館や集会所、老人集会所など同様の用途であるが、設置目的が異なるなどの理由で施設の近くに多く配置されているような状況が散見されます。下図を見ると、水色の部分は誘致圏（500m）が重複している箇所であり、施設が密集していることが分かります。また、公民館や集会場等は、市民が直接的に利用する施設であり、これらの施設を削減した場合、市民に直接影響することが想定されます。以上の理由より、公民館・集会所等を対象として、シミュレーションを行います。

▼中心部の配置例



▼郊外部の配置例



２）判定結果と削減量

公民館等施設の判定結果を下表に示します。判定の結果、「廃止」「統合又は廃止」となった施設の床面積の割合は 34.0%となりました。また、「統合」の割合が 4.2%であり、「統合」「保持又は統合」と判定された施設のうち約半数を統廃合により床面積を削減することができたと仮定すると、約 61%の床面積を削減することができます。

▼判定結果

最終判定	建物総延床面積（㎡）	施設数	延床面積の割合
廃止	3,885	16	14.5%
統合又は廃止	5,198	28	19.5%
統合	1,131	3	4.2%
保持又は統合	13,354	17	50.0%
保持	3,156	8	11.8%
総計	**26,724**	**72**	

２）公共サービスの変化の検証

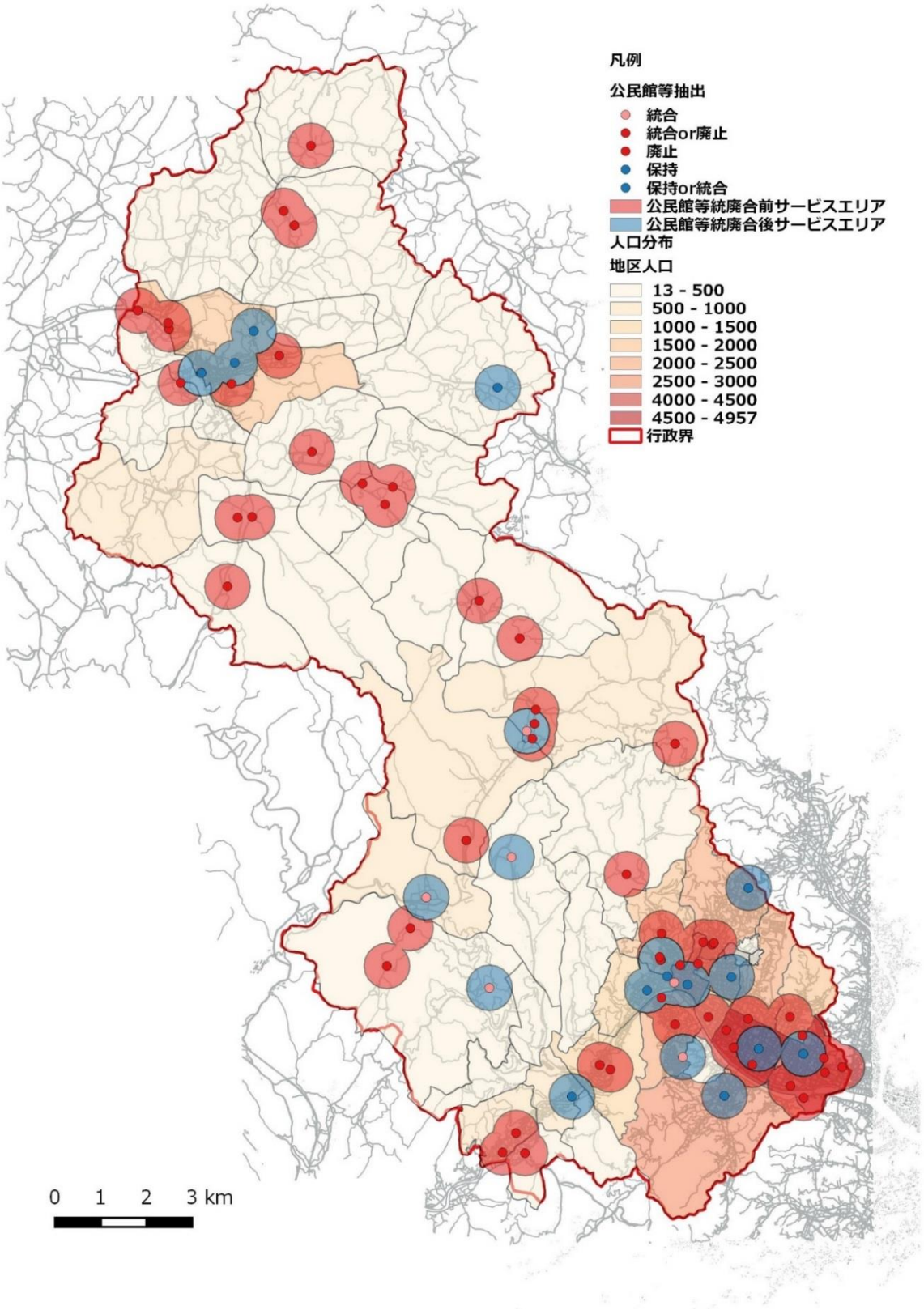
上記の判定結果を GIS 上に入力し、公共サービスの変化をそれぞれの施設の誘致圏の変化によって示します。各施設の誘致圏を 500mであると仮定し、シミュレーションを行います。シミュレーションの結果、現況の公共サービス面積の 3,850ha から統廃合後の公共サービス面積は 1,361ha となり、減少率は 65%となりました。次頁に示すシミュレーション結果の地図を見ると、赤色の統廃合前の公共サービス範囲と青色の統廃合後の公共サービス範囲を比較すると、統廃合後はカバーしている範囲が狭く、特に人口の多い中心部において不都合が生じる可能性があります。今後の少子高齢化・人口減少社会に対応するため、市の中心部に都市機能を集約するコンパクトシティの考え方によるまちづくりが求められており、本市においてもコンパクトシティの推進が必要であります。

そこで、公民館等の施設を統廃合により機能拡大し、誘致圏を 1000mに広げた場合を想定します。機能拡大し誘致圏を 1000m にすると、人口が多い地区を概ねカバーすることができます。

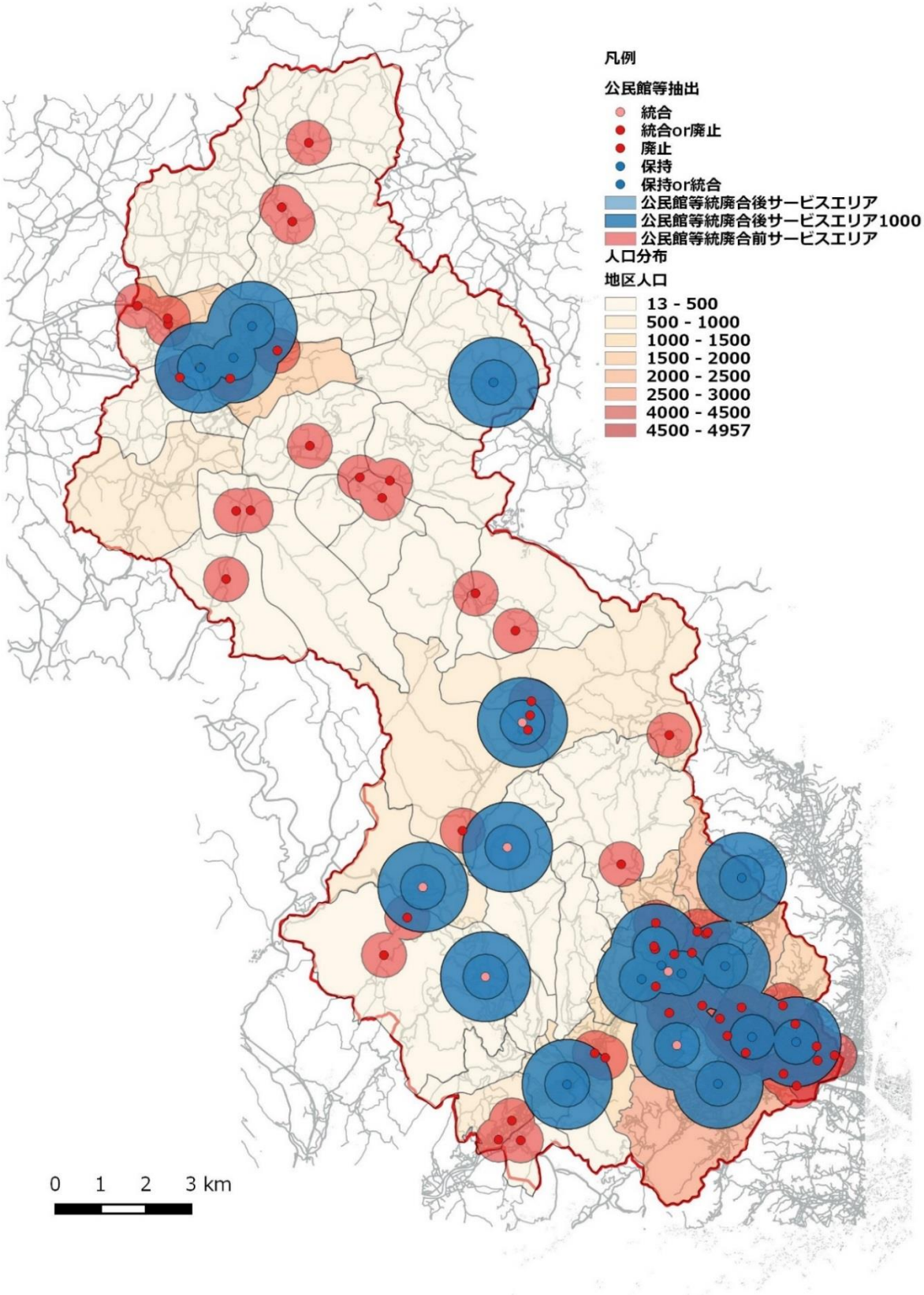
▼行政サービス面積のシミュレーション結果

	公共サービス面積（ha）	減少率
統廃合前	3,850	
統廃合後 （誘致圏 500m）	1,361	65%
統廃合後 （誘致圏 1000m）	4,463	116%

▼行政サービス範囲のシミュレーション結果（誘致圏 500mの場合）



▼行政サービス範囲のシミュレーション結果（誘致圏 1000mの場合）



３-２．建築系公共施設の管理に関する基本的な方針

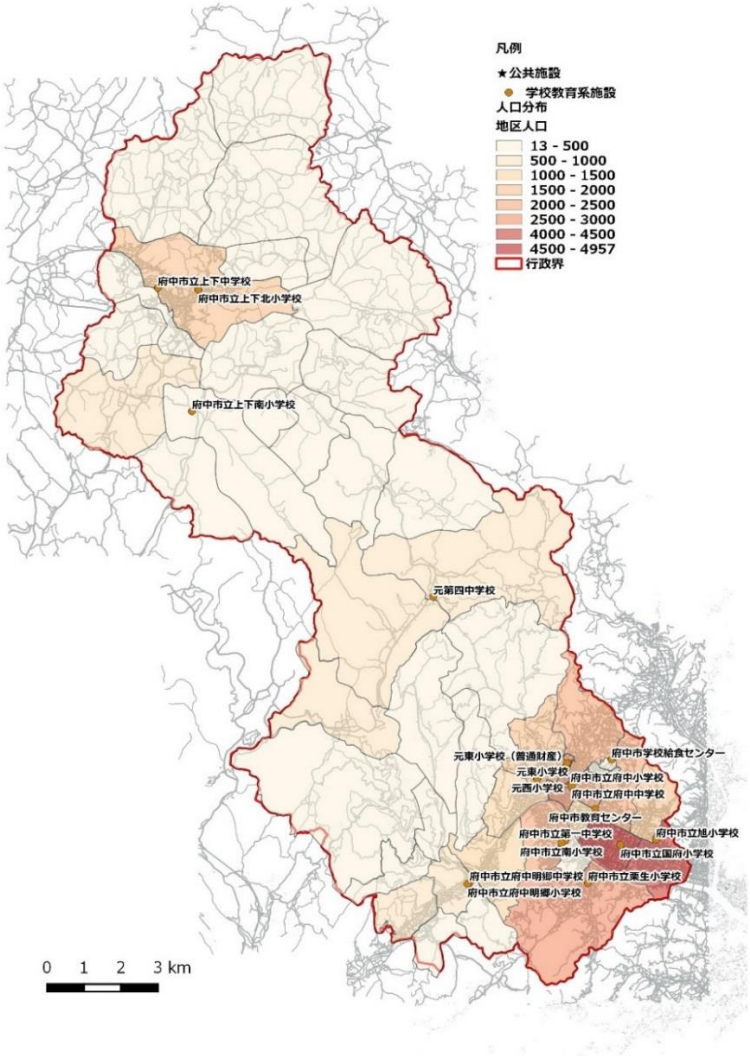
３-２-１．学校教育系施設

（１）基本方針

学校教育系施設の管理に関する基本方針を数量、品質、コストに分けて以下に示します。

基本方針	内　容
数量に関する基本方針	● 学校教育系施設は統廃合が進んでおり、数量については現状を維持します。 ● 旧校舎については、周辺施設との関係を踏まえ、廃止又は統廃合時の核施設とします。
品質に関する基本方針	● 子どもが日常的に使用する施設であるので、定期的な点検を行い、予防保全型管理により施設の安全性を確保します。
コストに関する基本方針	● 水道光熱費の削減のため、省エネルギー化を図ります。

▼学校教育系施設の分布図



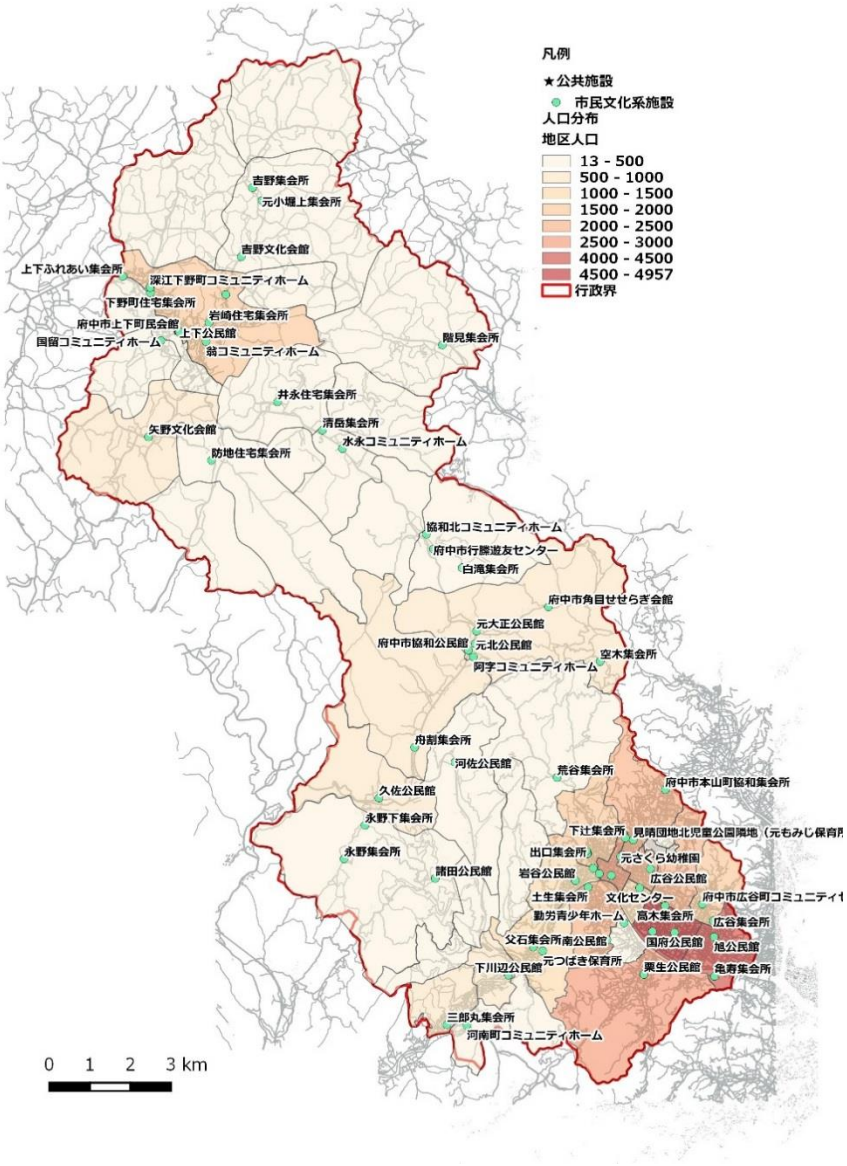
3-2-2．市民文化系施設

（１）基本方針

市民文化系施設の管理に関する基本方針を数量、品質、コストに分けて以下に示します。

基本方針	内　容
数量に関する基本方針	● 集会施設については、周辺の同様の機能の建物や集会機能を兼ねることができる建物等を活用しつつ、統廃合により数量を削減します。
品質に関する基本方針	● 統廃合後、存続した施設については、長寿命化を図ります。 ● 利用性を高めるために机や椅子などの必要設備を配置します。
コストに関する基本方針	● 維持管理を町内会へ依頼するなど、維持管理コストの低減を図ります。 ● 省エネ機器への改修によりランニングコストの低減を図ります。

▼市民文化系施設の分布図



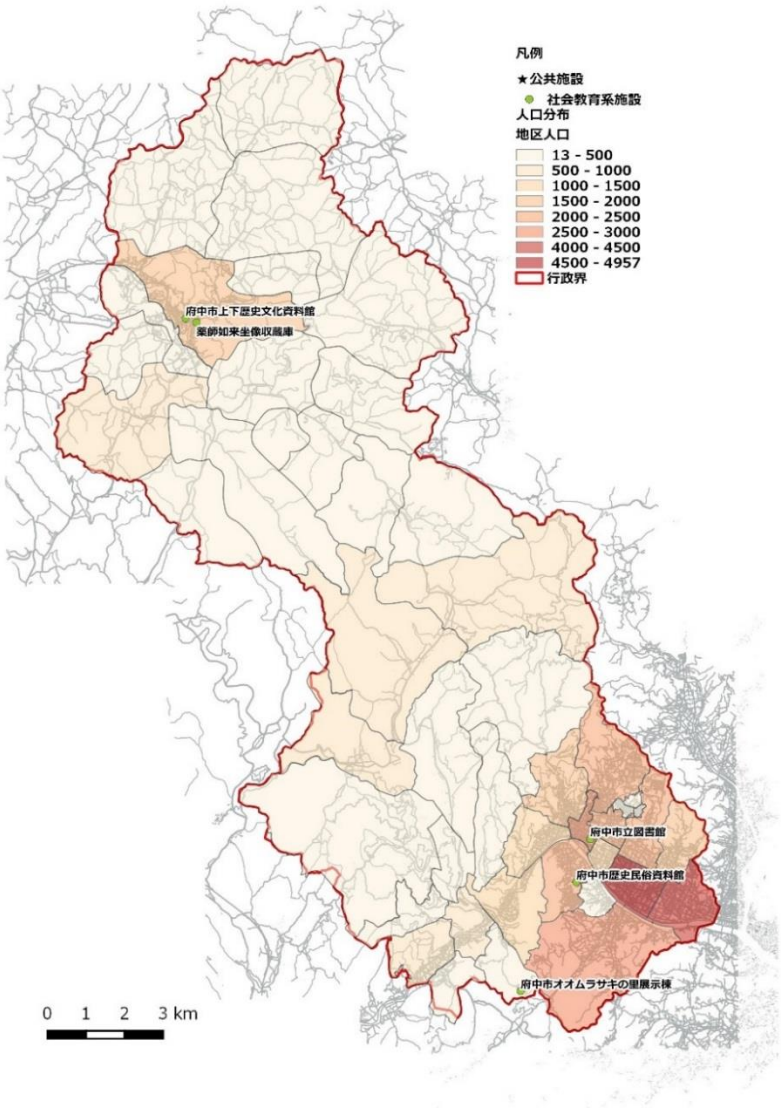
3-2-3．社会教育系施設

（１）基本方針

社会教育系施設の管理に関する基本方針を数量、品質、コストに分けて以下に示します。

基本方針	内　容
数量に関する基本方針	● 社会教育系施設は、機能を代替することが困難なため現状を維持します。
品質に関する基本方針	● 施設の長寿命化を図ります。 ● 利便性を高めるために設備の更新等を図るが、更新に当たっては LCC（ライフサイクルコスト）の縮減の観点から省エネ機器への転換を図ります。
コストに関する基本方針	● 維持管理の適正化を図り、経費の削減を図ります。 ● 省エネ機器への改修によりランニングコストの低減を図ります。

▼社会教育系施設の分布図



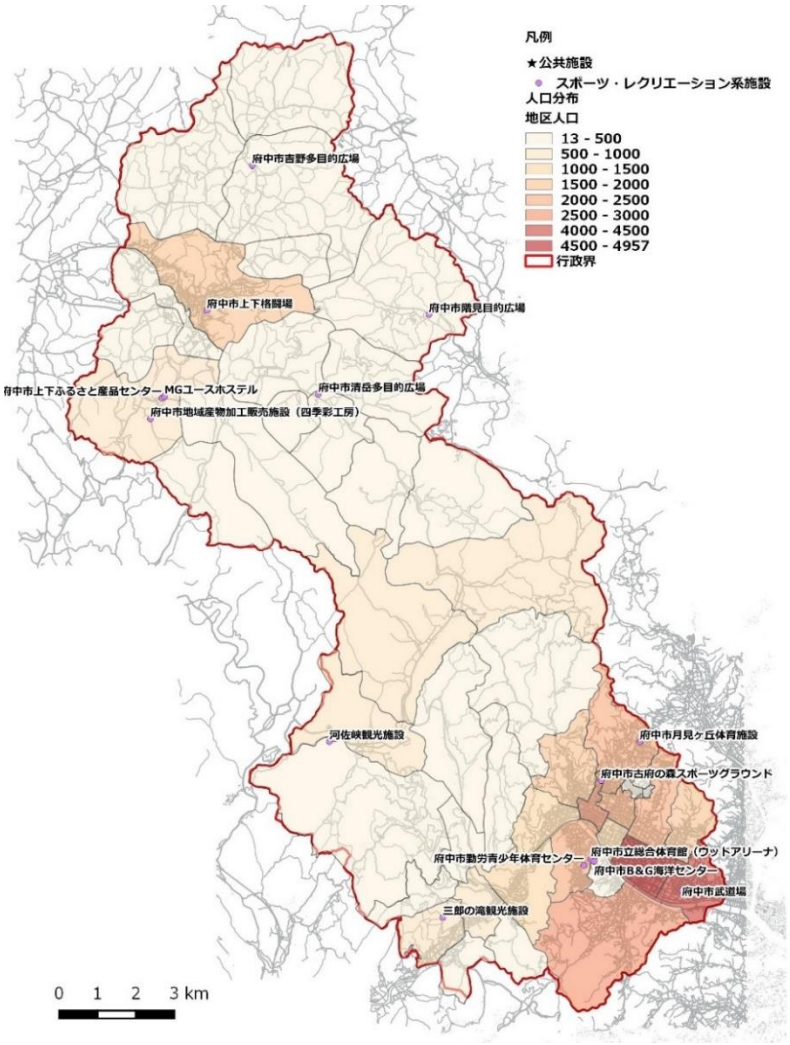
3-2-4．スポーツ・レクリエーション系施設

（１）基本方針

スポーツ・レクリエーション系施設の管理に関する基本方針を数量、品質、コストに分けて以下に示します。

基本方針	内　容
数量に関する基本方針	● スポーツ施設については、総合体育館を有効活用することとし、多目的広場等については、廃止も見据えて検討します。 ● レクリエーション施設については、民間施設の活用や民間との協働の可能性を検討し、数量の縮減を図ります。
品質に関する基本方針	● 統廃合し、存続する施設については、長寿命化を図ります。
コストに関する基本方針	● 維持管理の適正化を図り、経費の削減を図ります。 ● 維持管理は、指定管理者など民間との協働によりコストの低減を図ります。 ● 省エネ機器への改修によりランニングコストの低減を図ります。

▼スポーツ・レクリエーション系施設の分布図



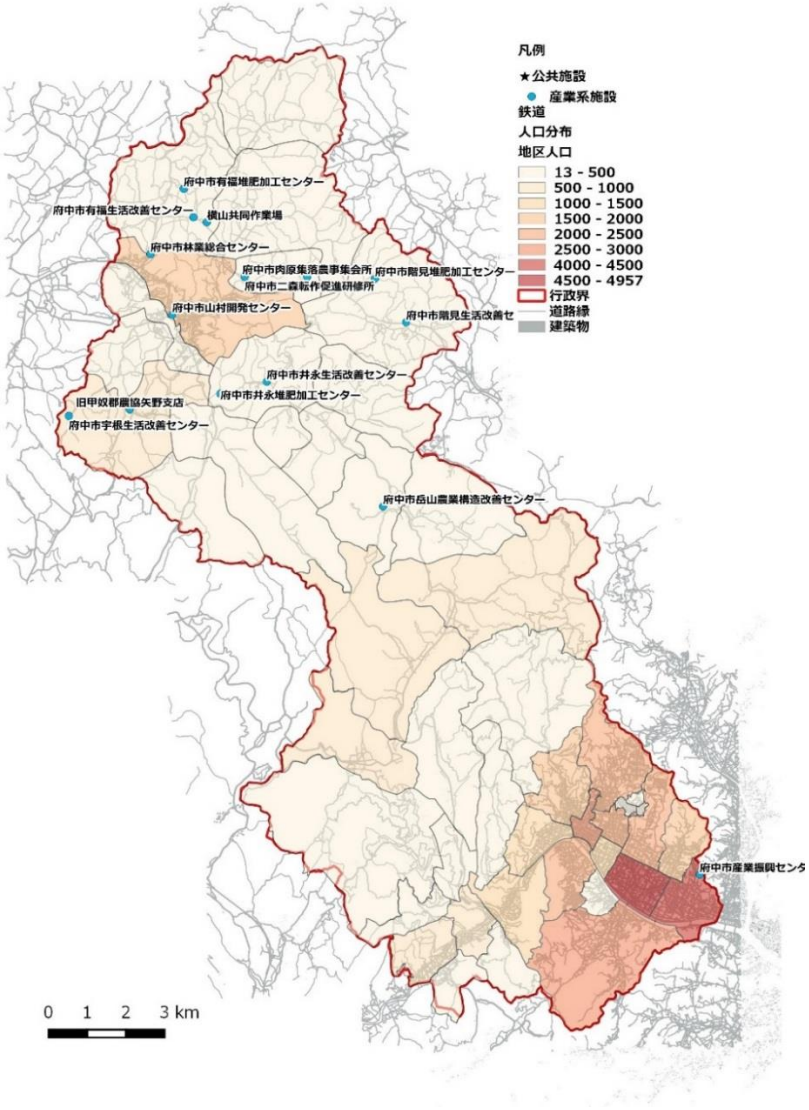
3-2-5．産業系施設

（１）基本方針

産業系施設の管理に関する基本方針を数量、品質、コストに分けて以下に示します。

基本方針	内　容
数量に関する基本方針	● 集落地等の郊外部に多くの建物が位置しており、将来的なコンパクトシティの形成を踏まえ、人口減少の著しい地区の施設から統廃合を検討します。
品質に関する基本方針	● 統廃合し、存続する施設については、長寿命化を図ります。
コストに関する基本方針	● 維持管理については、指定管理者など民間との協働によりコストの低減を図ります。 ● 省エネ機器への改修によりランニングコストの低減を図ります。

▼産業系施設の分布図



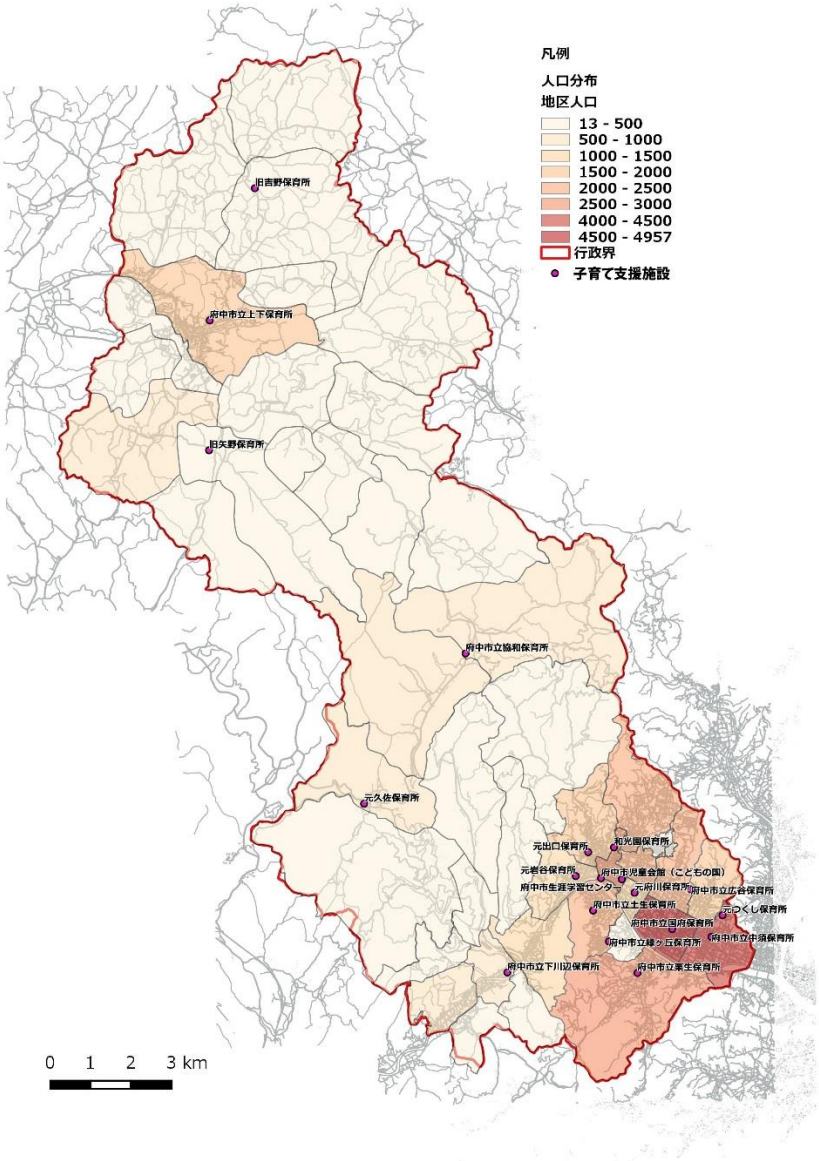
3-2-6．子育て支援施設

（１）基本方針

子育て支援施設の管理に関する基本方針を数量、品質、コストに分けて以下に示します。

基本方針	内　容
数量に関する基本方針	● 統廃合が進んでおり、旧園舎等については解体するなど数量の削減に努めます。
品質に関する基本方針	● 子どもが日常的に使用する施設であるので、定期的な点検を行い、予防保全型管理により施設の安全性を確保します。
コストに関する基本方針	● 水道光熱費の縮減のため、省エネルギー化を図ります。

▼子育て支援施設の分布図



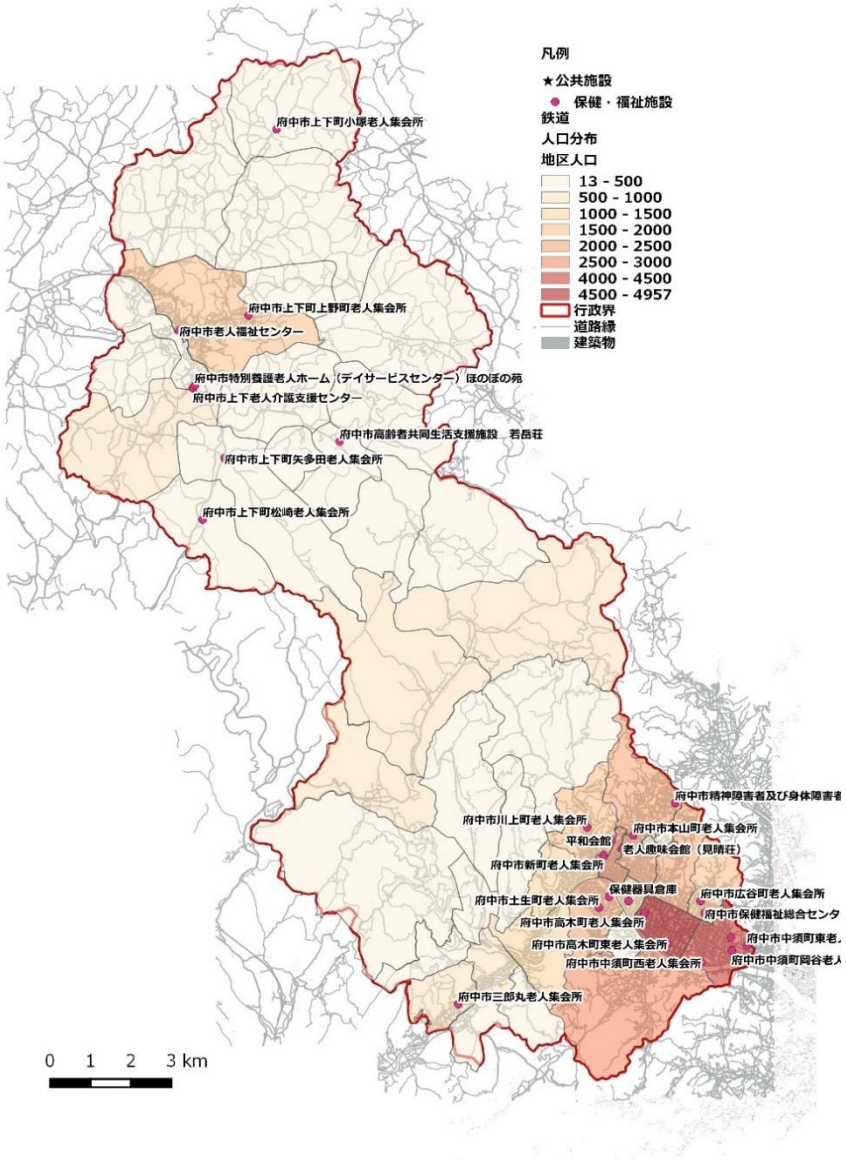
3-2-7．保健・福祉施設

（１）基本方針

保健・福祉施設の管理に関する基本方針を数量、品質、コストに分けて以下に示します。

基本方針	内　容
数量に関する基本方針	● 高齢福祉施設については、公民館や集会所等の機能と重複することから、周囲の施設とのバランスをとりながら、数量の縮減を図ります。
品質に関する基本方針	● 定期的な点検を行い、予防保全型管理により施設の安全性を確保します。
コストに関する基本方針	● 水道光熱費の縮減のため、省エネルギー化を図ります。

▼保健・福祉施設の分布図



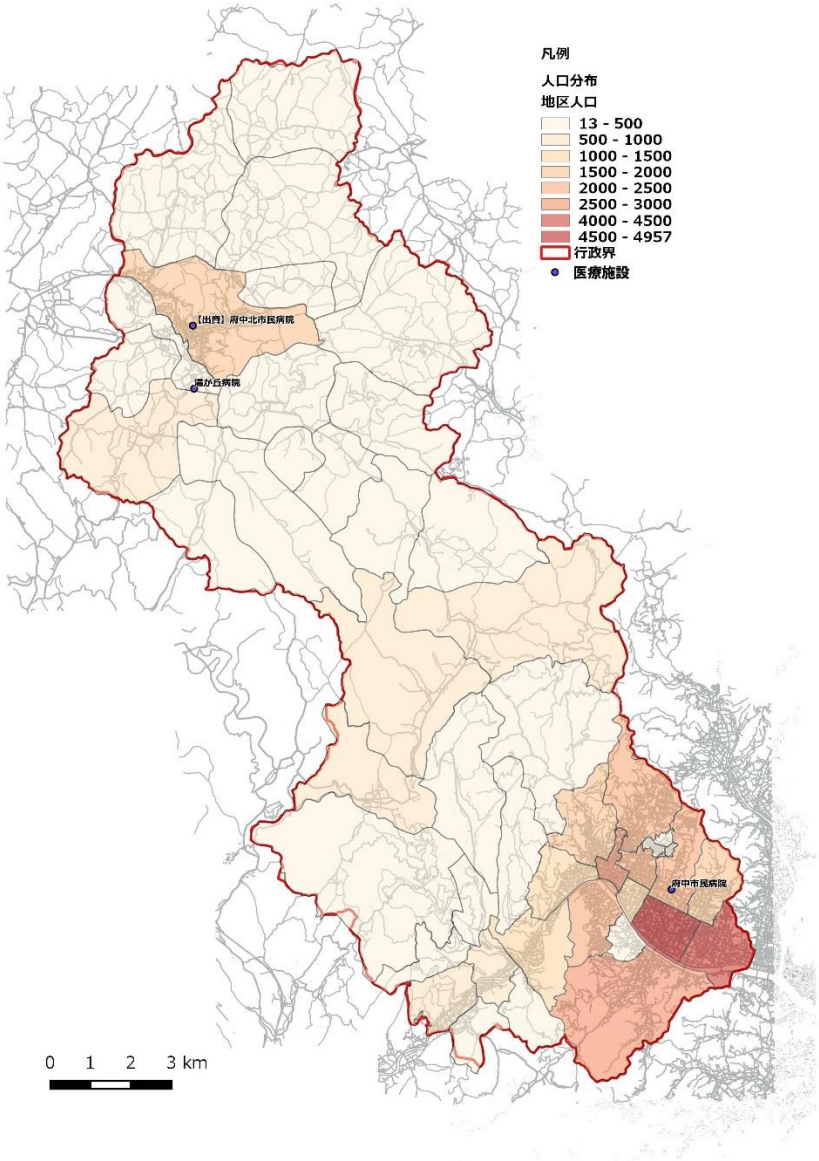
3-2-8．医療施設

（１）基本方針

医療施設の管理に関する基本方針を数量、品質、コストに分けて以下に示します。

基本方針	内　容
数量に関する基本方針	● 医療施設という位置付け上重要な施設であるので現状を維持します。
品質に関する基本方針	● 様々な世代が利用する重要な施設であるので、定期的な点検を行い、予防保全型管理により施設の安全性を確保します。
コストに関する基本方針	● 水道光熱費の縮減のため、省エネルギー化を図ります。

▼医療施設の分布図



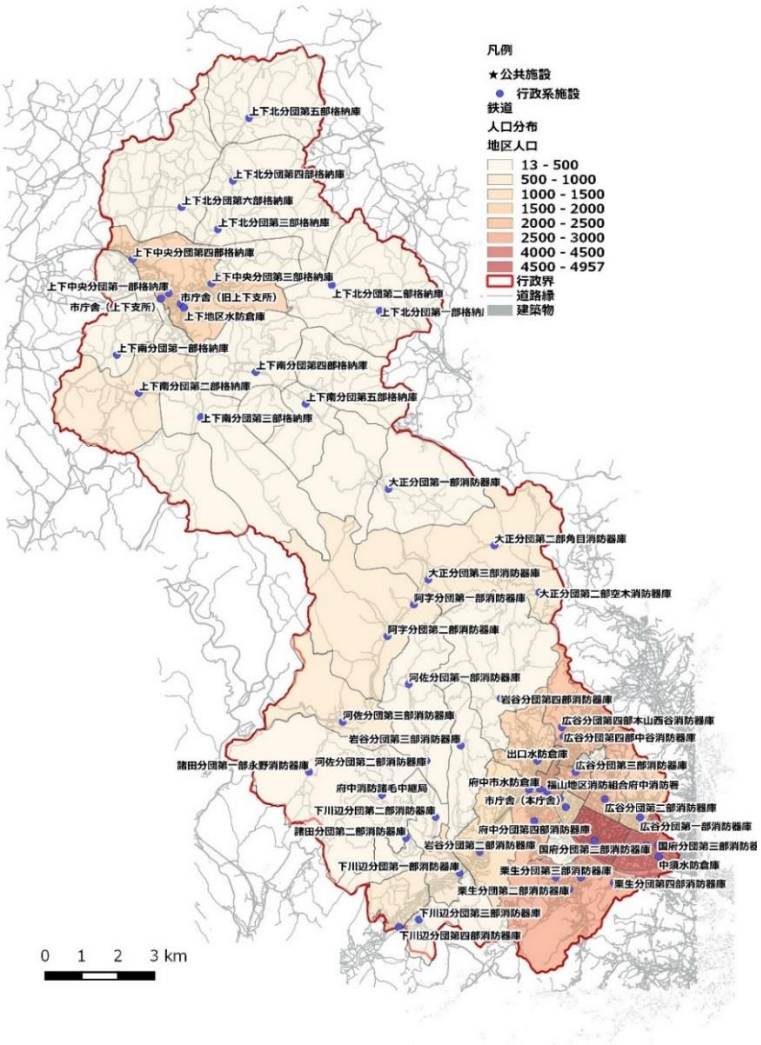
3-2-9．行政系施設

（２）基本方針

行政系施設の管理に関する基本方針を数量、品質、コストに分けて以下に示します。

基本方針	内　容
数量に関する基本方針	● 庁舎等については行政サービスの拠点施設であるため、現状を維持します。 ● 消防関係施設は基本的に現状を維持することとしますが、将来的に集落が縮小などした場合は廃止することとします。
品質に関する基本方針	● 施設の長寿命化を最優先とします。 ● 庁舎等は市民が日常的に使用する施設であるので、定期的な点検を行い、予防保全型管理により施設の安全性を確保します。
コストに関する基本方針	● 水道光熱費の縮減のため、省エネルギー化を図ります。

▼行政系施設の分布図



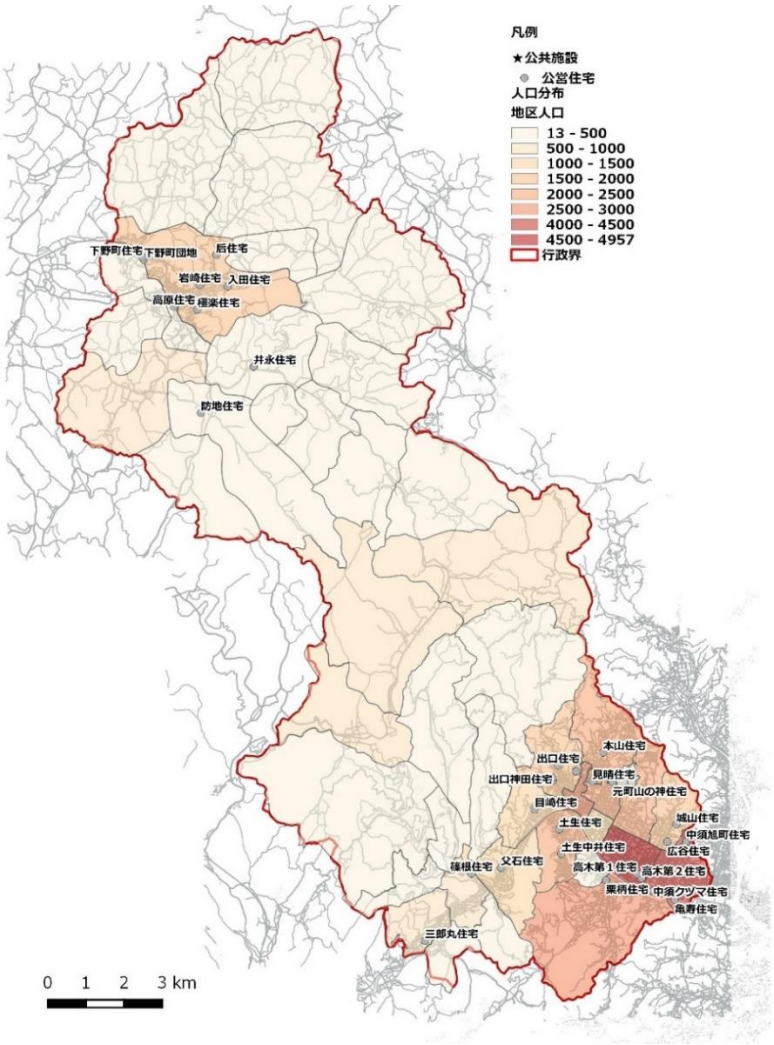
3-2-１０．公営住宅

（１）基本方針

公営住宅の管理に関する基本方針を数量、品質、コストに分けて以下に示します。

基本方針	内　容
数量に関する基本方針	● 比較的新しい住宅以外については、統廃合を検討します。 ● 統廃合に当たっては、別途公営住宅等長寿命化計画を検討し、計画に基づき適切に実施する必要があります。 ● 現在の住民への影響も大きいことから、住民との意見交換を行いながら慎重に統廃合を進める必要があります。
品質に関する基本方針	● 別途公営住宅等長寿命化計画を検討し、計画に基づき長寿命化や改修を実施し、生活利便性の向上を図ります。
コストに関する基本方針	● 別途公営住宅等長寿命化計画を検討し、LCC（ライフサイクルコスト）の縮減について検証しながら、コストの縮減を図ります。

▼公営住宅の分布図



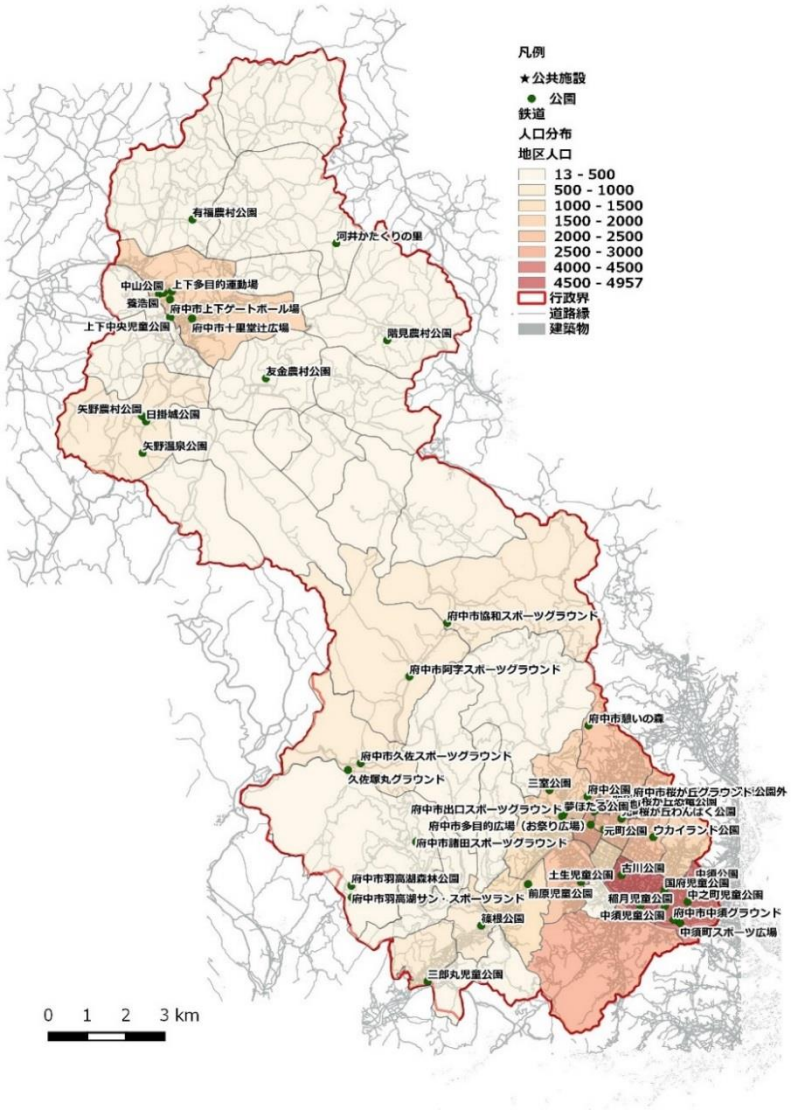
3-2-１１．公園

（１）基本方針

公園施設の管理に関する基本方針を数量、品質、コストに分けて以下に示す。

基本方針	内　容
数量に関する基本方針	● 老朽化が進行し利用者の少ない公園等の施設については、数量の削減を検討します。
品質に関する基本方針	● 利用者の利便性や防犯を考慮しつつ、バリアフリー化や施設の更新を図ります。
コストに関する基本方針	● LCC(ライフサイクルコスト)の縮減を踏まえ、予防保全型管理により、長期的なコストの縮減を図ります。

▼公園施設の分布図



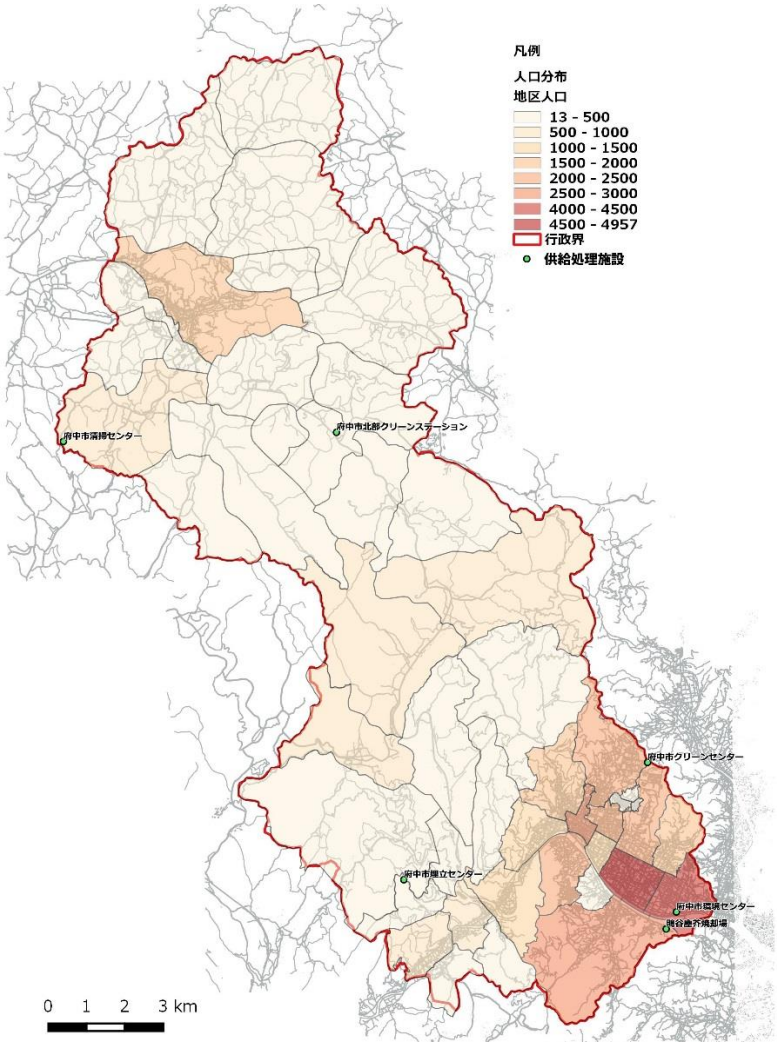
3-2-１２．供給処理施設

（１）基本方針

供給処理施設の管理に関する基本方針を数量、品質、コストに分けて以下に示す。

基本方針	内　容
数量に関する基本方針	● 供給処理施設は都市のインフラとして、必要不可欠であるため、原則として現状維持とします。 ● 今後は、近隣市町村との調整を図り、共同で施設の建替えを行うなど、府中市だけでなく、広域的な観点から施設の縮減を目指します。
品質に関する基本方針	● 施設の長寿命化を最優先とします。
コストに関する基本方針	● 維持管理の適正化を図り、経費の削減を図ります。 ● 維持管理は、指定管理者など民間との協働によりコストの低減を図ります。 ● 省エネ機器への改修によりランニングコストの低減を図ります。

▼供給処理施設の分布図



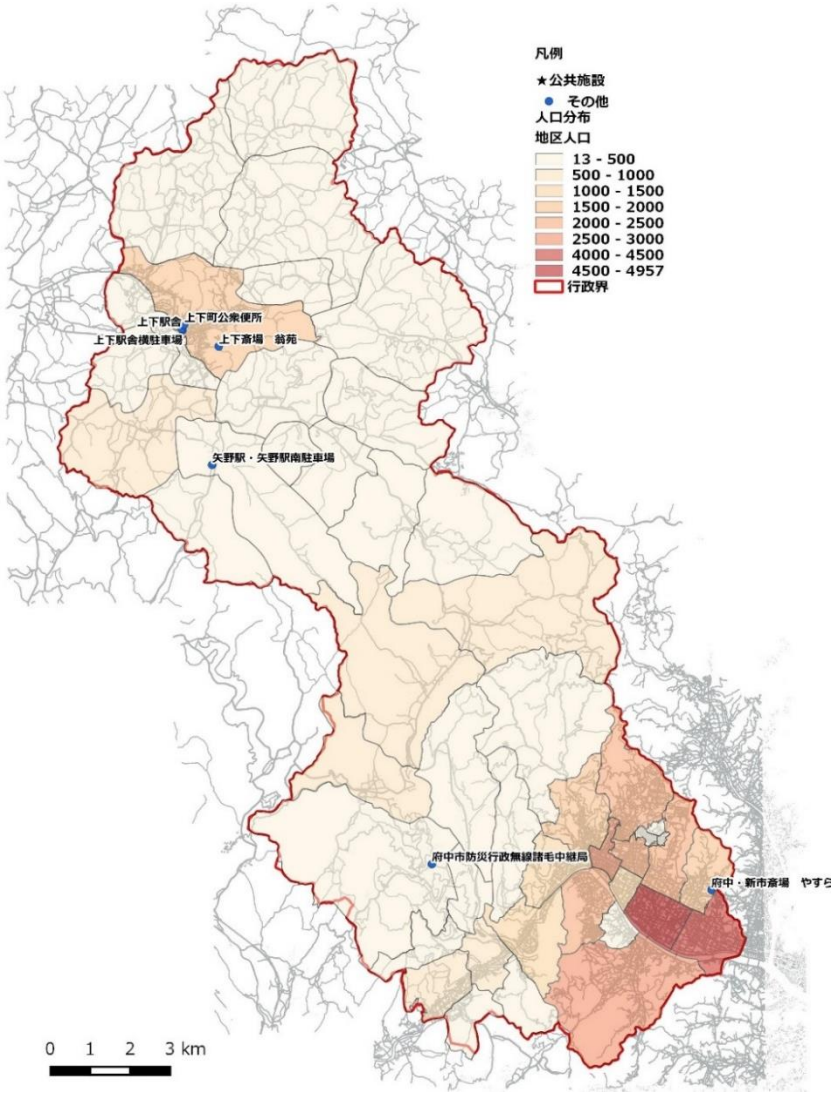
3-2-１３．その他

（１）基本方針

その他施設の管理に関する基本方針を数量、品質、コストに分けて以下に示します。

基本方針	内　容
数量に関する基本方針	● 駅舎や斎場など、公共施設として必要不可欠なため、原則として現状を維持します。
品質に関する基本方針	● 施設の長寿命化を最優先とします。
コストに関する基本方針	● 維持管理の適正化を図り、経費の削減を図ります。 ● 維持管理については、指定管理者など民間との協働によりコストの低減を図ります。 ● 省エネ機器への改修によりランニングコストの低減を図ります。

▼その他の分布図



３-３．土木系公共施設の管理に関する基本的な方針

３-３-１．インフラ施設の管理に関する方針

（１）道路

- 将来の都市のあり方を踏まえ道路網の再構築を行います。
- 長寿命化計画等の施設の維持・更新に関する計画を策定し、計画的な施設の管理を行います。
- バリアフリー化や自転車利用等の新たな社会的要請に対応した施設の更新を行います。

（２）橋梁

- 既に計画策定している長寿命化計画に基づき、計画的な施設の管理を行います。

（３）上下水道施設

- 長寿命化計画等の施設の維持・更新に関する計画を策定し、計画的な施設の管理を行います。
- 上下水道施設の更新等を計画的に進めます。

３-３-２．削減目標

土木系公共施設（インフラ施設）については、建物のように統廃合を進めることはできず、数量の削減目標を定めることは難しいと考えられます。しかし、将来的な維持更新コストの縮減を図らなければ、財政とのバランスが崩れることとなるため、各種長寿命化計画に基づき LCC（ライフサイクルコスト）の縮減を目指すこととします。

そこで、各種長寿命化計画に基づき LCC（ライフサイクルコスト）の縮減を図り、現在試算している維持更新費の８割程度に削減することを目指します。