

1. マネジメントの目的

これまで人口増加や経済成長に合わせて整備拡充してきた公共施設が次々と大規模改修や建替えの時期を迎え、今後の維持管理及び保全整備コストの増加が避けられなくなっている。

このような状況下において、市民の利便性を考慮しながら最少の経費で最大の効果を発揮するために、施設に係るコスト削減や機能改善等を積み重ねながら、将来を見据えた中長期的かつ分野横断的な視点（全体最適）に立って、公共施設マネジメントを推進する。

市有施設	518 施設（行政財産・普通財産他）
延床面積	約 149 万㎡ （市営住宅約 41%、学校園約 36%）
状態	全体の 41% が建築後 30 年以上経過

2. マネジメントの 4 つの柱



	3. 方針	4. 目標	5. 取り組み方策	6. マネジメントの推進体制
(1) 維持管理の最適化	公共施設の日常維持管理業務を効率的に実施することで、経費の圧縮を図るとともに、施設の状態を良好に保ち、利用者の快適性を高める。	<ul style="list-style-type: none"> 標準化された仕様書、管理マニュアルに基づく管理体制の確立 維持管理費を今後 5 年間で 10% 以上削減（平成 21 年度比） 	<ul style="list-style-type: none"> 管理委託における仕様を標準化し、業務品質の安定と効率の向上を図る。 一括契約や複数年契約等、効率的な契約方式による経費削減を図る。 日常の保守点検、環境負荷軽減についての取り組み指針を定める。 施設の維持管理費、光熱水費のデータを収集・蓄積し、継続的なモニタリングを実施する。 管理効率や環境負荷の観点から課題が見られる施設について、適切な改善措置を施す。 受益者負担の適正化を図り、公共施設の利用料金を見直す。 	<p>(1) 情報の管理体制</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共施設の保全・管理情報を全庁的に一元管理するため、地理情報システム（GIS）による立地的情報と連動した公共施設データベースシステムの構築を行う。 <p>(2) マネジメントの推進体制</p> <ul style="list-style-type: none"> マネジメント担当部門による一元的な統括推進体制及び、全庁横断的な各所管の施設担当との連携体制を確立する。 P D C A サイクル³の推進による、マネジメントの取り組み方策の効果検証及び、適切な改善措置を実施する。 庁内における研修の実施等により、公共施設マネジメントの考え方に対する庁内浸透を図る。 いくつかの施設を対象に、施設の機能再編や活用のモデル事業を実施し、「マネジメント効果の見える化」を行うなど市民をはじめとする関係者への P R を強化する。 <p>(3) 官民連携による公有資産活用</p> <ul style="list-style-type: none"> 官民連携での公有資産活用の推進を行う（P F I 事業の推進や、民間業者や市民からの企画提案など）
(2) 施設性能の最適化	中長期的視点から計画的な保全整備を行うことで、維持・更新の合理化を図るとともに、劣化の進行を遅らせ、施設の長寿命化を図る。	<ul style="list-style-type: none"> 施設情報の一元管理による、部局を超えた全庁的な計画的保全体制の確立 施設の長寿命化に向けた計画的修繕の実施体制の確立 	<ul style="list-style-type: none"> 各施設の基本情報や修繕・改修履歴を一元的に収集・蓄積し、計画的保全を推進する。 個別の施設ごとに劣化状況を把握し、修繕計画の精度を高める。 施設を長寿命化するための指針を定める。 施設のライフサイクルコスト²削減のための設計指針を定める。 修繕・改修項目の集約による効率的な工事の実施や、年度間の費用の分散・平準化を図る。 計画的保全のための財源確保（特定目的基金の設置など）を検討する。 	
(3) 施設機能の最適化	有効活用されていない施設について、将来的な需要も視野に入れながら、用途転換や複合化など施設の再配置を進める。	<ul style="list-style-type: none"> 一元化されたデータベースに基づく施設の使用調整による、全庁的な機能再編の実施体制の確立 機能再編により施設の利用満足度を高める 	<ul style="list-style-type: none"> 施設の利用状況のデータを一元的に収集・蓄積し、利用効率の適正化を図る。 施設利用者への満足度調査を実施し、施設ニーズとの適合性や改善点を把握する。 個別施設の評価や活用にあたっての考え方を定め、移転や複合化も視野に入れた機能再編を効率的・効果的に推進する。 将来の用途転換が容易にできるようにするための設計指針を定める。 執務室の有効面積の標準を定めて、空間利用の効率化を図る。 	
(4) 施設総量の最適化	施設の性能・機能や将来的な需要など踏まえて保有施設の適正量を見極め、余剰となる施設の再編・処分等を行うことにより総量の縮減を図る。	<ul style="list-style-type: none"> 施設総量（延床面積）を今後 20 年間で 10% 以上、50 年間で 20% 以上縮減（平成 21 年度比） 	<ul style="list-style-type: none"> 新規施設の整備や増改築を行う場合は、総量が増加しないよう既存の施設の調整を図る。 施設の機能再編と合わせて施設存廃の判断を行い、施設総量の縮減を図る。 廃止対象施設については、売却、貸付などの資産活用を図る。 施設整備を行うよりも賃借の方が効率的な場合は、民間施設等の活用も検討する。 	

1 公共施設マネジメント：市民の利便性を考慮しつつ最少の経費で最大の効果を得るため、コストの削減や機能改善等を積み重ねながら、中長期的かつ分野横断的な視点に立った全体最適の実現を目指す取り組みのこと
 2 ライフサイクルコスト：設計・建設から維持管理・解体に至るまで、建物の一生にかかると費用の合計のこと
 3 P D C A サイクル：事業活動のマネジメント手法の一つ。計画(Plan) 実行(Do) 評価(Check) 改善(Action)の 4 段階を繰り返すことによって、業務の継続的な改善を図ること

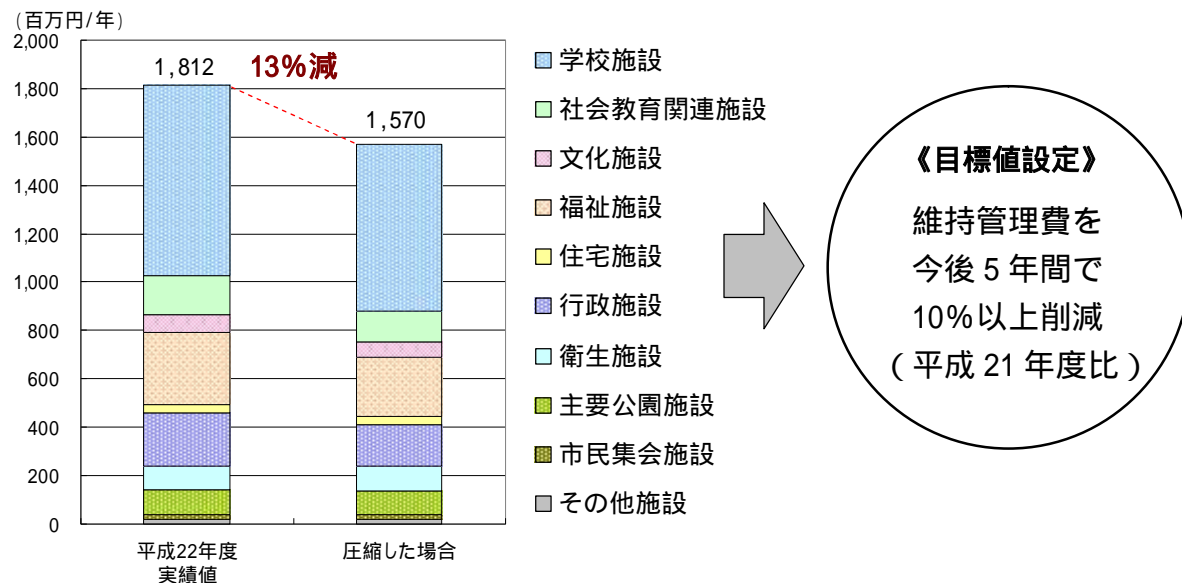
1. 維持管理の最適化（年間の維持管理費の削減目標の設定根拠）

日常の維持管理におけるエネルギーの節減及びコスト削減の観点から、次の方法で検証を実施した。

（検証の方法）

- ・対象施設（518施設）それぞれについて、費目別光熱水費（平成22年度実績値）の㎡単価を求め、全ての施設のデータを基に施設区別の㎡単価の中央値を求め、「基準値」とする。
- ・「基準値超過施設の㎡単価 - 基準値」を圧縮すべき額として仮定し、全施設の「圧縮した場合」の光熱水費を積み上げ、「圧縮しない場合（平成22年度実績値）」と比較して、コストの削減率を試算する。

（試算結果）



2. 施設総量の最適化（総量縮減目標の設定根拠）

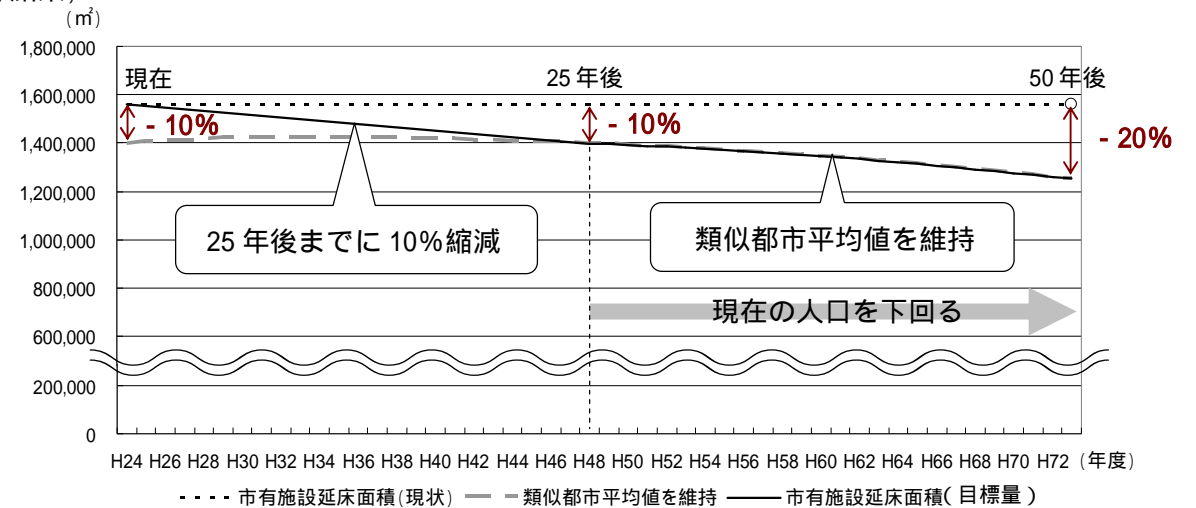
政令市を除く人口40万人以上の自治体を「類似都市」とした場合、本市は「市民一人あたりの公共施設面積」が類似都市平均と比べてやや多い傾向が見られる（図表A）。また、将来的に行政人口の減少が予測されることから（図表B）今後の施設総量が縮小しない場合、一人あたりの面積（及び一人あたりが負担する施設の維持管理費）は現在以上に増加していくことになる。

そこで、類似都市の平均値を「人口基準で見た目標とする施設保有量」とした場合に、将来人口に合わせた施設総量の最適値（目標量）はどの程度になるかについて、次の方法で検証を実施した。

（検証の方法）

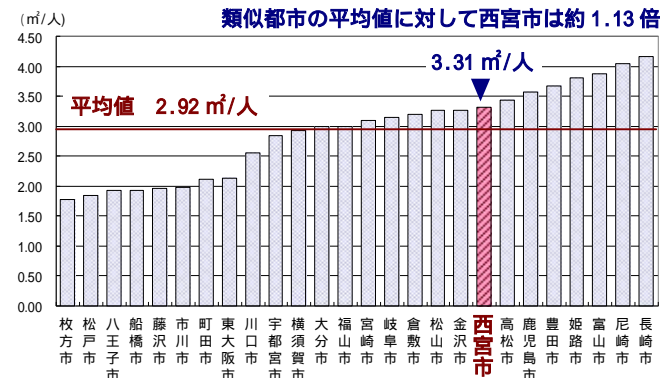
- ・図表Aの出典データ及び将来人口推計値を用いて、「市有施設延床面積（現状）」と「市有施設延床面積（目標量）」（将来目標とする施設保有量）を求める。
 （現状） = 平成21年度決算審査等意見書：財産に関する調書による延床面積
 （目標量） = 市民一人あたり面積の類似都市平均値（2.92㎡/人）×当該年度の将来人口推計値
- ・「現状」に対する「目標量」の比率について、今後50年間の変量を求める。

（試算結果）



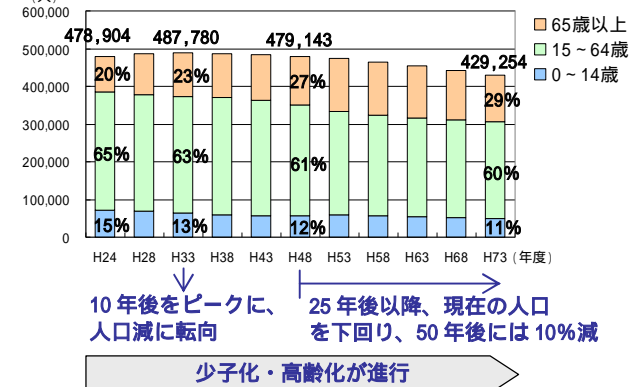
施設総量の最適化：補足図表

【図表A】 市民一人あたりの公共施設面積
人口40万人以上都市（政令市除く）による比較



（東洋大学 PPP 研究センター「全国自治体公共施設延床面積データ」
公共施設延床面積・行政人口は平成22年3月末時点

【図表B】 西宮市将来人口推計
人口及び年齢3区分別構成比の推移



平成14~24年度の人口トレンドを基にコーホート要因法により推計

《目標値設定》

施設総量を今後20年間で10%以上縮減。今後50年間で20%以上縮減（平成21年度比）