

未来志向の公共施設の考え方

【ver. 1.0.0】

令和5年4月

企画経営室 行政経営課

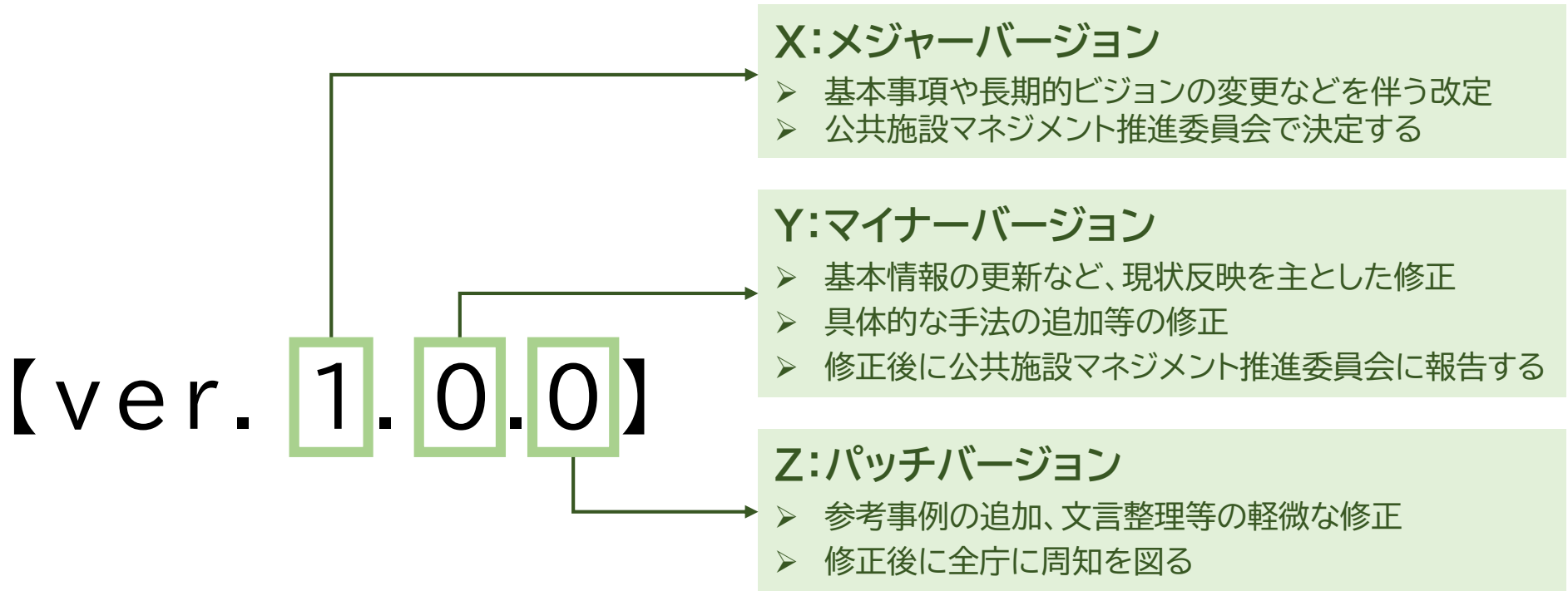
未来志向の公共施設マネジメント

～ **あなた**とつくる まちの**ミライ** ～



バージョンについて

- 「未来志向の公共施設の考え方」では、内容を更新する際にバージョンを変更します。
- バージョンは「X.Y.Z記法」で記載します。



【バージョン記述のルール】

- 各バージョンを上げるときは欠番しないようにする
例) ver. 1.0.0 ⇒ ver. 1.0.1 、 ver. 2.1.5 ⇒ ver. 2.1.6
- 上位のバージョンを上げるときは、下位のバージョンを0にリセットする
例) ver. 1.2.3 ⇒ ver. 1.3.0 、 ver. 1.5.3 ⇒ ver. 2.0.0

Contents

Chapter0	はじめに	6
Chapter1	基本事項	16
Chapter2	現状把握	27
Chapter3	参考事例	30

Reference	参考となる事業手法	34
-----------	-----------	-------	----

Case Study	他自治体の事例紹介	38
------------	-----------	-------	----

Introduction	本市の取組み事例	42
--------------	----------	-------	----

Contents

Chapter 0

はじめに

Chapter 1

基本事項

Chapter 2

現状把握

Chapter 3

参考事例



Chapter0

はじめに



● 「未来志向の公共施設の考え方」について

東久留米市は、高度経済成長期の人口・産業の大都市集中化を受けて、市内各所に大規模団地が建設され、本格的な人口急増がはじまり、都市圏における住宅都市として発展してまいりました。この間、**時代の移り変わりとともに**、成熟した都市へと成長し、令和2年に市制施行50周年を迎えました。

東久留米市も、他の自治体と同様、**少子高齢化による人口減少**が見込まれており、今後人口増加によるまちの発展の可能性は望めません。その中で、既存の**公共施設の老朽化**が進んできており、その将来更新費用（維持管理・修繕、改修、建替え）は、「東久留米市公共施設等総合管理計画」の試算結果によると、長寿命化を実施した場合でも、建築系公共施設では今後30年間で約759.9億円もの**莫大な経費**が見込まれます。また、子育て支援や高齢者福祉などの市民サービスも、すでに多額の予算が計上されていますが、今後も少子高齢化に伴い予算が増え続けることが想定されています。

東久留米市が新しいまちづくりを進めるためには、公共施設のあり方・市民サービスの提供等を**これからの時代に即したものに**変えていかななくてはなりません。

そこで、東久留米市のこれからの50年間を見据えて、**新たな付加価値を加えた**未来志向の公共施設マネジメントを進めていくため、「未来志向の公共施設の考え方」をまとめました。

なお、この考え方は現時点での将来予測を基に示したものであり、今後の社会情勢や各種制度改正、人口動態の変化等により、適宜見直していきます。

また、道路・橋梁・下水道・公園等のインフラを除く建築系公共施設、いわゆるハコモノを対象として、この考え方を取りまとめております。

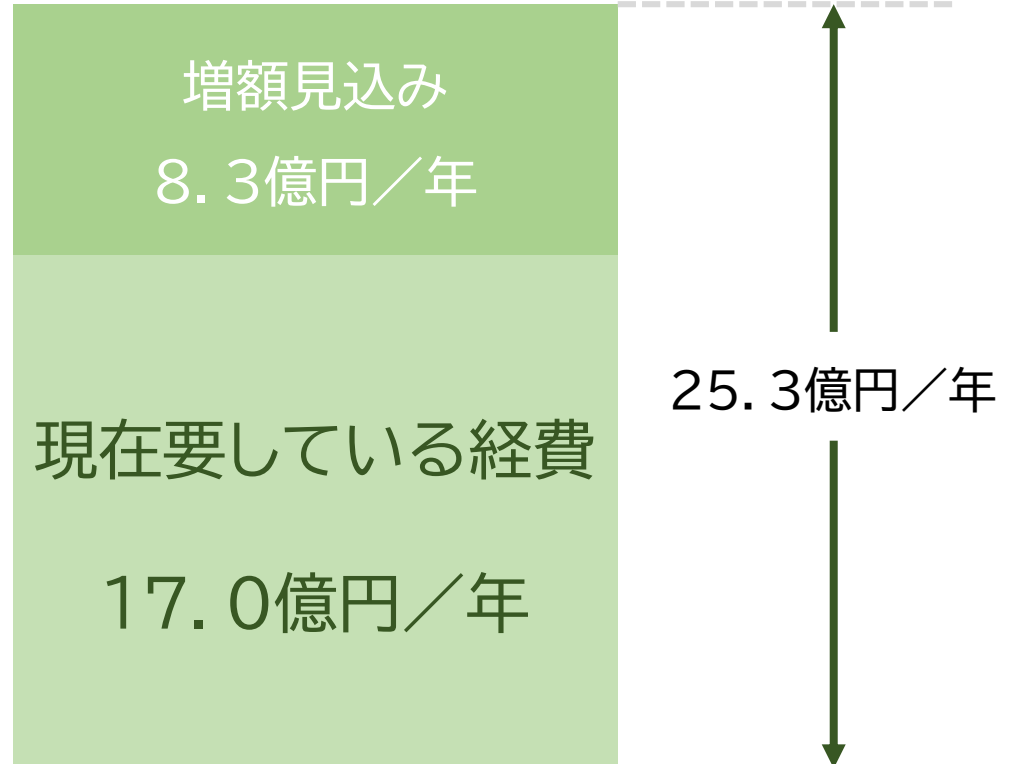
東久留米市の現状(将来更新費用の見込み)

- 今後の公共施設の維持補修や更新には、莫大な費用が見込まれます。
- 今後30年間の将来更新費用は、**759.9億円**と試算されています。
- 毎年の経費は、現在の約1.5倍になると見込まれます。

30年間の経費の見込み(総額)



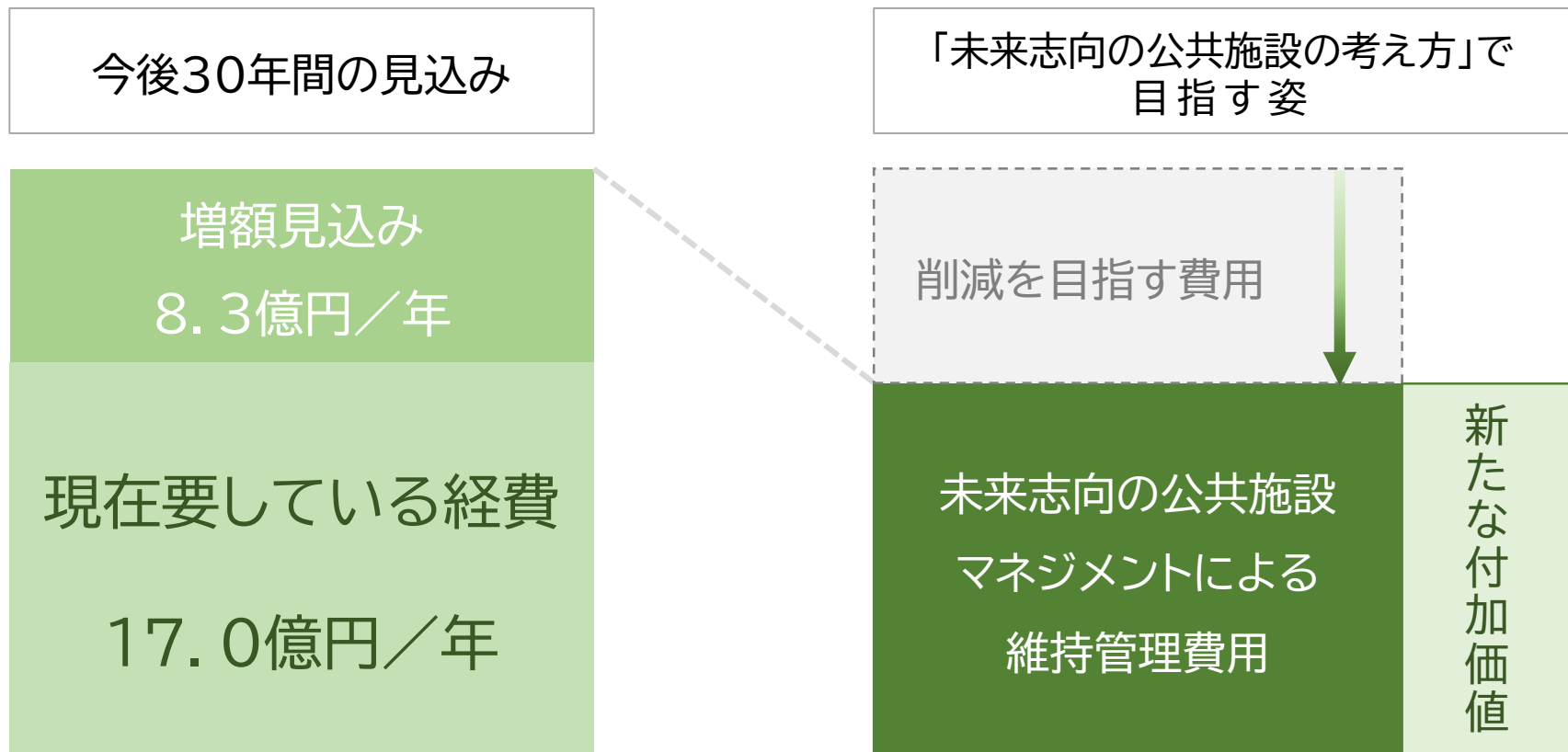
30年間の経費の見込み(年額)



参考:「東久留米市公共施設等総合管理計画」

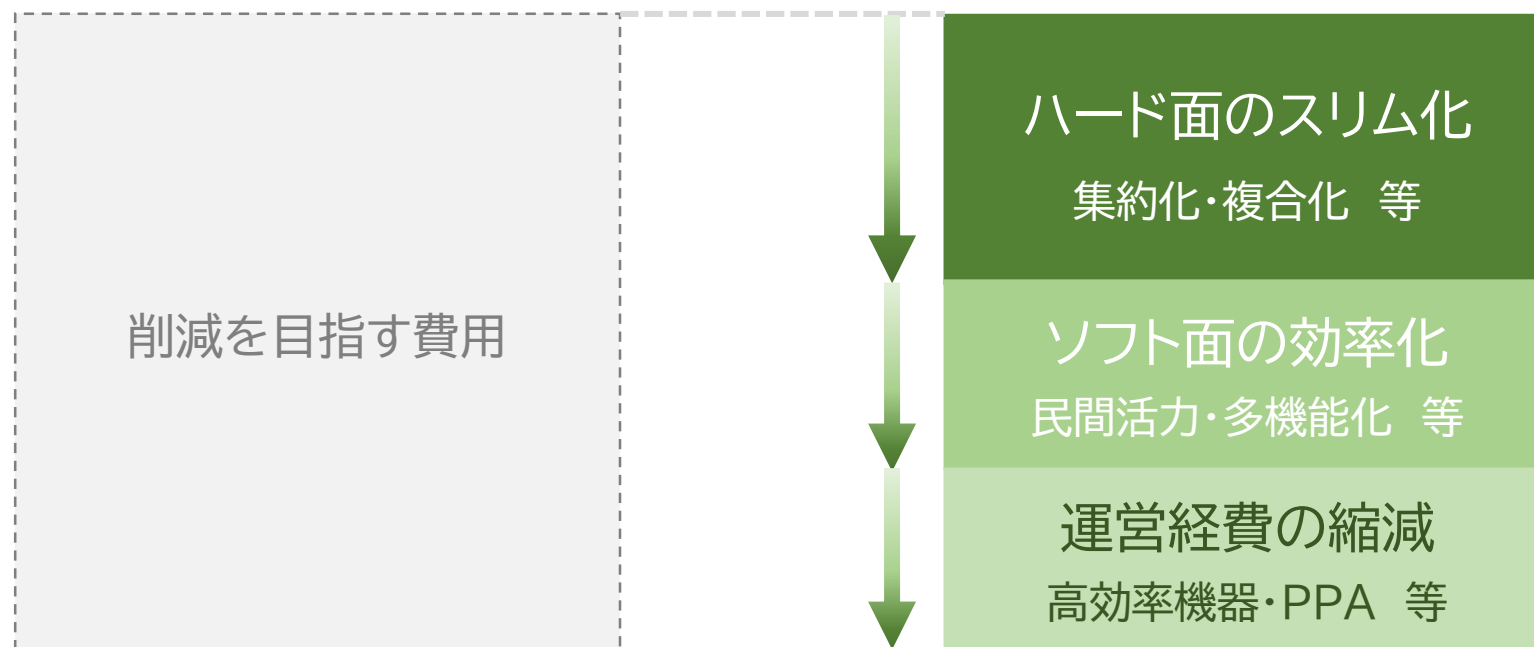
「未来志向の公共施設の考え方」で目指す姿

- 維持管理に係る費用を削減し、持続可能な公共施設のあり方を考えていきます。
- 施設統廃合等のハード面の方策だけでなく、ソフト面の効率化等も検討します。
- 新たな付加価値を加えながら、公共施設のスリム化を図ります。



「目指す姿」を実現するために(費用の削減)

- 施設の集約化、複合化など、効果的・効率的な維持管理に努めます。
- 民間サービスの利用や、施設の多機能化など、ソフト面の効率化に努めます。
- 照明・空調機器等の高効率化や、PPAモデルの導入など、運営経費の縮減に努めます。



「未来志向の公共施設の考え方」で費用の削減に取り組みます

「目指す姿」を実現するために(新たな付加価値)

- 市民の声に耳を傾け、市民が使いたいと思える施設を目指します。
- 他自治体の事例研究や、民間事業者との対話等により、新たな付加価値を創出します。

【市民の声】

きれいで居心地のいい
施設が欲しい！

イベントをもっと
企画して欲しい！

施設を安心して使いたい！

高齢者と子どもが一緒に
使える施設が欲しい！

新たな付加価値の創出

「未来志向の公共施設の考え方」で新たな付加価値を加えていきます

「目指す姿」を実現するために(ファシリティマネジメント)

- 公共施設について、ファシリティマネジメントの視点から活用に取り組みます。
- 土地・建物・設備等を経営的な視点による管理を行い、効用の最大化を図ります。
- 新たな付加価値を加え、施設機能の強化を含め、都市としての魅力を高めていきます。



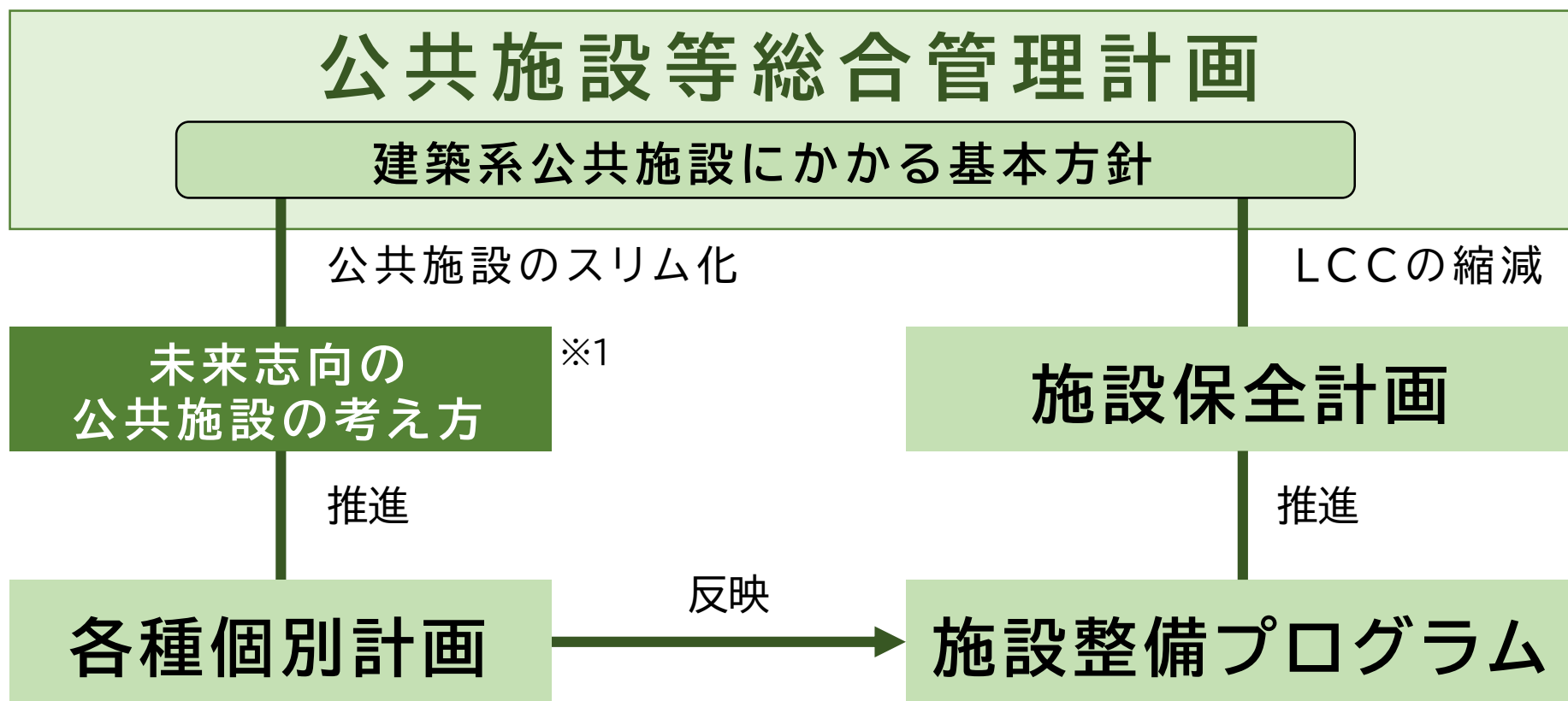
※ファシリティマネジメントとは

企業・団体等が、組織活動のために、施設とその環境を総合的に企画、管理、活用する経営活動で、自治体においては「公共FM」と呼ばれています。

「未来志向の公共施設の考え方」で市の魅力向上に取り組みます

未来志向の公共施設の考え方の位置付け

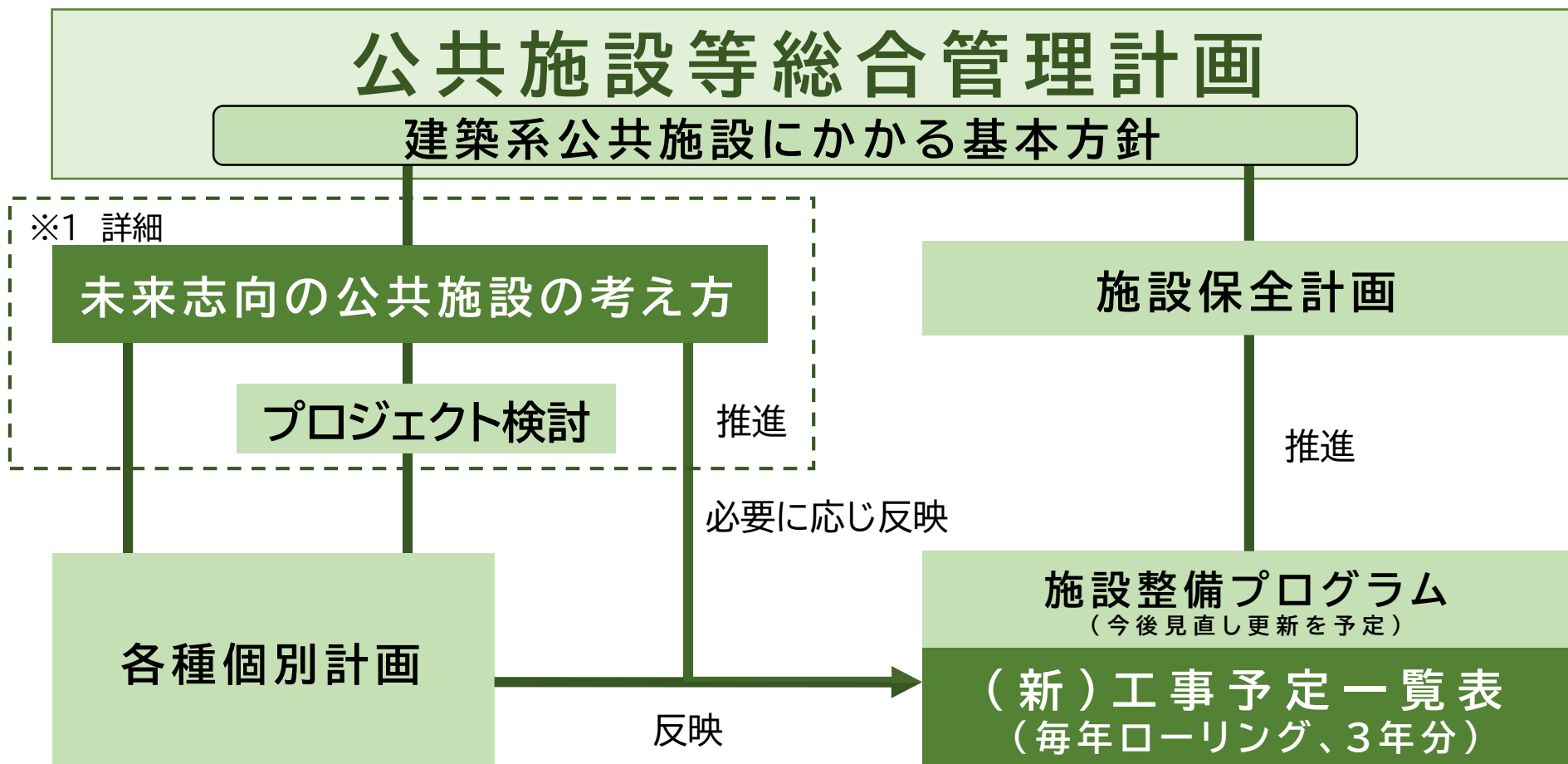
- 「公共施設のスリム化」を図るための具体的な手順・方針として整理します。
- 各種個別計画を推進し、施設整備プログラムに反映させます。



参考:「東久留米市公共施設等総合管理計画」

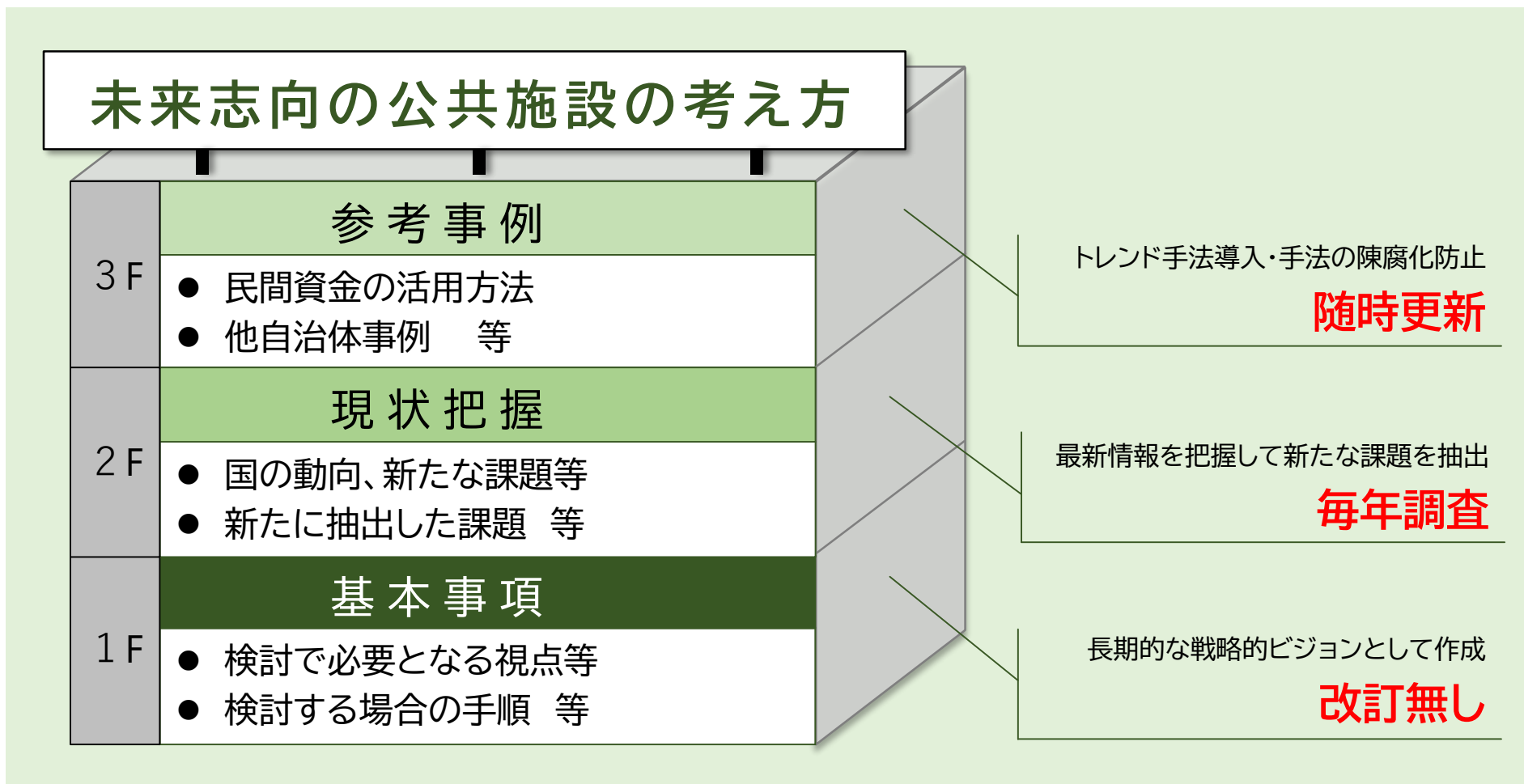
未来志向の公共施設の考え方の位置付け

- 未来志向の公共施設の考え方を踏まえた工事等は工事予定一覧表に反映させます。



「未来志向の公共施設の考え方」の全体像(イメージ図)

- 基本事項を土台とした3階建て構造とします。
- 現状を毎年調査して把握し、参考事例は随時共有していきます。
- 時代に合わせて柔軟な対応が必要な部分と長期的なビジョンを分けて整理します。





Chapter 1

基本事項

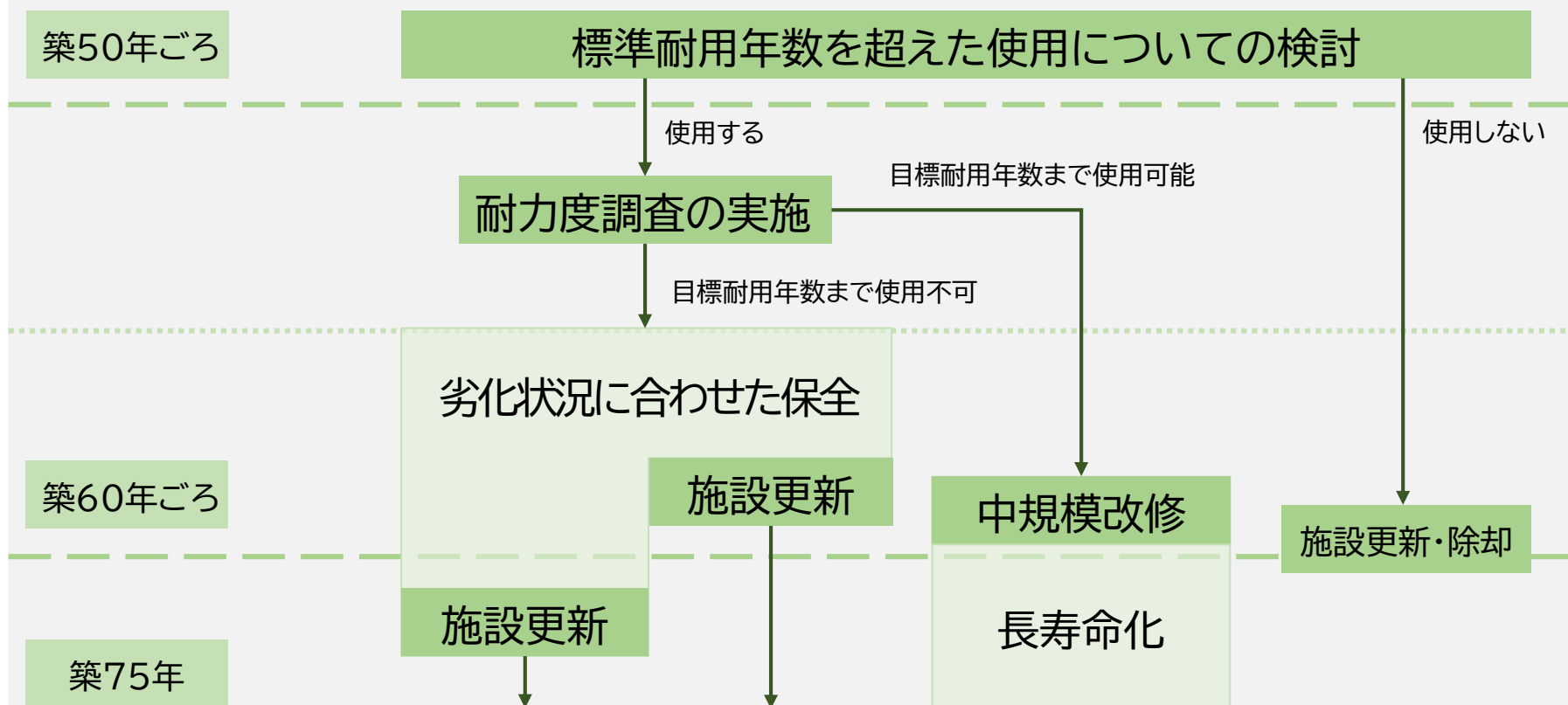


「基本事項」(1) 検討で必要となる視点等

① 標準耐用年数による検討

- 標準耐用年数を迎える前に、継続使用について判断する必要がある
- 標準耐用年数を超えて使用する場合、劣化状況の判断に耐力度調査を実施する

例) RC造(標準耐用年数60年・目標耐用年数75年)



② 経済的耐用年数等による検討

- 今後の改修費用と、建替えた場合の費用を比較して検討する
- 建替えた方がコストを抑えられる見込みがある場合は、施設更新を検討する
- 社会的要求を下回り機能向上が必要な場合は、改修工事等を検討する

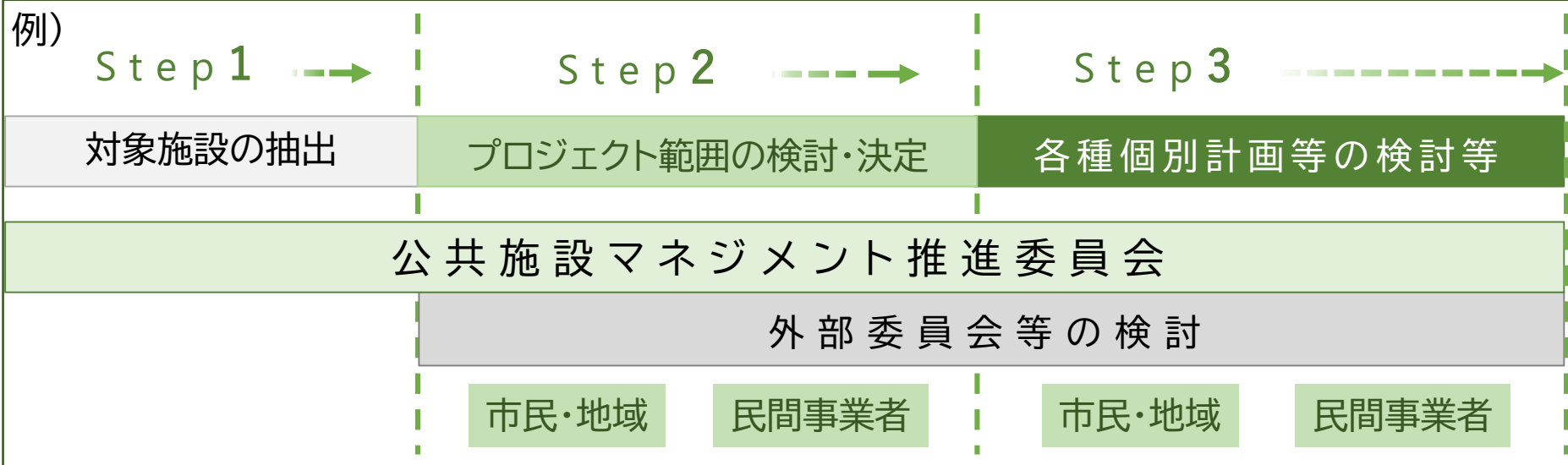
	耐用年数の種類	概要
短 ↑ ↓ 長	① 社会的耐用年数	建築当初に比べ、建築技術の革新や社会的要求が向上して、陳腐化する年数
	② 法定耐用年数	固定資産の減価償却費を算出するために税法で定められた年数
	③ 経済的耐用年数	継続使用するための補修・修繕費その他費用が、改築費用を上回る年数
	④ 物理的耐用年数	建物躯体や構成材が物理的あるいは化学的原因により劣化し、要求される限界性能を下回る年数

- 施設の劣化状況等を勘案し、経済的耐用年数を迎えていないか検討を行う
- 社会的耐用年数を迎えている場合、機能向上等の対応を検討する

「基本事項」(2) 検討する場合の手順

① 検討手順

- 公共施設マネジメント推進委員会及び外部委員会等で検討する
- 対象施設の抽出、プロジェクト範囲の検討・決定、各種個別計画等の検討等の3Stepで検討を進める



- プロジェクト単位で**市民や地域の声に耳を傾けながら**、外部委員会等での検討を行う
- 施設更新を伴う場合、他自治体の事例ではStep2・3合計で概ね7～10年程度
- 機能移転等の内部検討が主となる案件では、Step2・3合計で1～3年程度見込む
- 事業手法によっては、サウンディング調査などにより**民間事業者**から意見を聴取
- 検討方法、市民意見の聴取方法等は個別に検討を行う

プロジェクト検討フローチャート

公共施設マネジメント推進委員会

各種個別計画

施設の現状把握と課題抽出

優先的に検討すべき施設

施設の改修工事※で解決

※大規模・中規模改修等

できない

できる

併せて検討すべき施設

施設再編の可能性

あり

なし

プロジェクトの検討・決定

機能停止

再編成

単独建替

除却

庁内検討

機能停止後の
利用検討

各種個別計画
の策定・改訂等

必要に応じ反映

反映

反映

(新)工事予定一覧表※

※毎年ローリング、3年分

施設整備プログラム
工事予定※
※5年に一度見直し、10年分

「基本事項」(2) 検討する場合の手順

② Step1

- 現状を把握し、課題を抽出する
- 公共施設マネジメント推進委員会で検討対象とする施設を決定する

対象施設抽出

プロジェクト範囲の検討

プロジェクトの決定

各種個別計画等の検討

現状把握

- 施設保有状況
- 利用者数
- 維持管理経費
- 財政の動向
- 人口の動向
- 耐用年数
- 老朽化の状況 等

課題抽出

- 建替えが必要
- 機器更新が必要
- 改修費用が膨大
- 利用者が少ない
- 新規サービスの需要が高い
- 規模の拡大が必要
- 法改正への対応 等

対象施設の抽出

A施設

「基本事項」(2) 検討する場合の手順

③ Step2-①

- 公共施設マネジメント推進委員会で築年数、地域、市全体の状況等を勘案し、併せて検討すべき施設を抽出する

対象施設抽出

▶ プロジェクト範囲の検討

▶ プロジェクトの決定

▶ 各種個別計画等の検討

● 検討の中心となる対象施設

A施設

併せて
検討す
べき
施設

● 耐用年数が近い施設

B施設

● 同じ施設類型の施設

C施設

D施設

● 近隣にある施設

E施設

F施設

● 規模の拡大が必要な施設

G施設

● 社会情勢から必要な機能

新規機能



「基本事項」(2) 検討する場合の手順

④ Step2-②

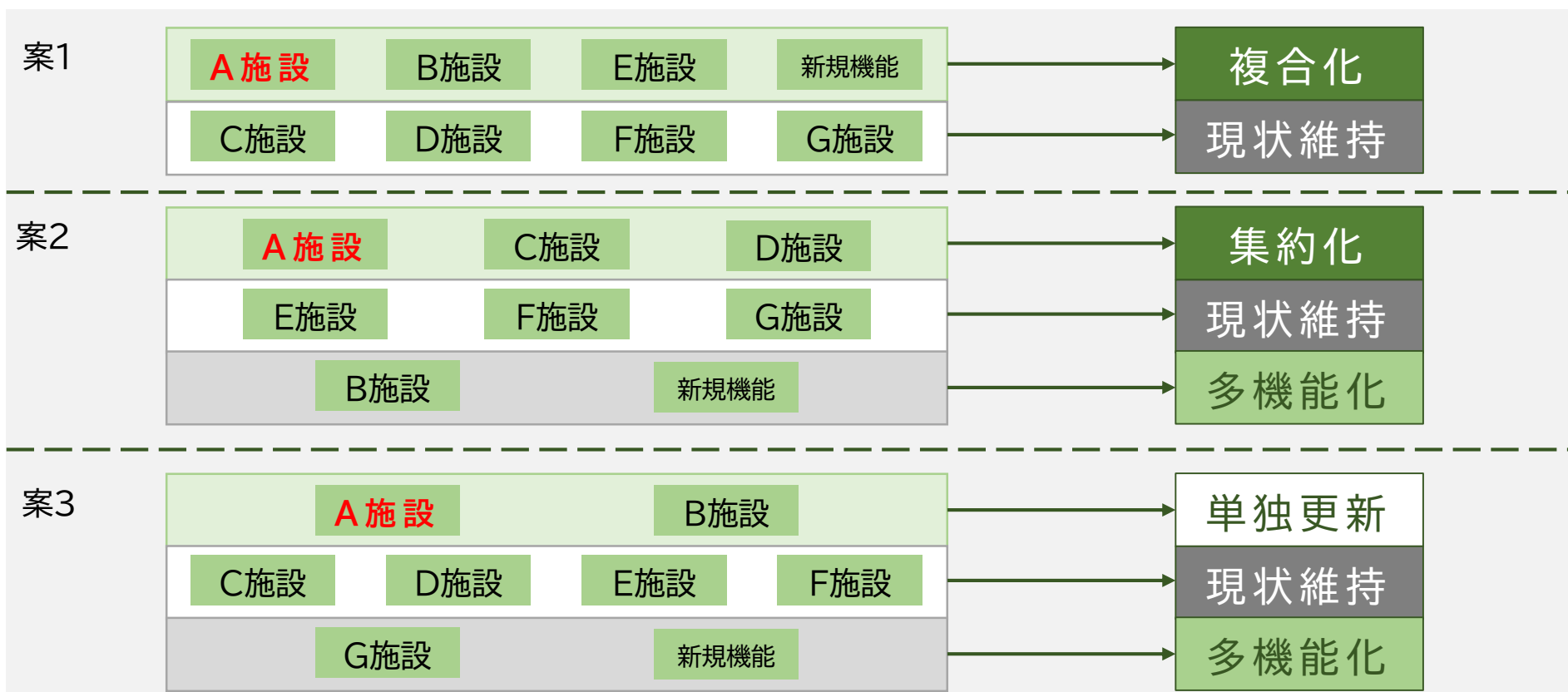
- 外部委員会等で、複合化、集約化等、対象施設や機能(サービス)等の範囲を検討する
- 複数の案を比較して検討するなど、効果的・効率的な方策を検討する

対象施設抽出

プロジェクト範囲の検討

プロジェクトの決定

各種個別計画等の検討



「基本事項」(2) 検討する場合の手順

⑤ Step2-③

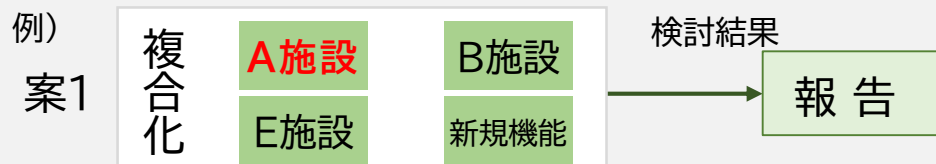
- 外部委員会等での検討により、プロジェクトを決定する
- 公共施設マネジメント推進委員会に検討結果を報告する

対象施設抽出 ▶ プロジェクト範囲の検討 ▶ **プロジェクトの決定** ▶ 各種個別計画等の検討

外部委員会等

公共施設マネジメント推進委員会

外部委員会等



「基本事項」(2) 検討する場合の手順

⑤ Step3-①

- 公共施設マネジメント推進委員会で各種個別計画策定の検討や、多機能化・更新工事のスケジュール等を検討し、外部委員会等へ検討結果を報告する

対象施設抽出

プロジェクト範囲の検討

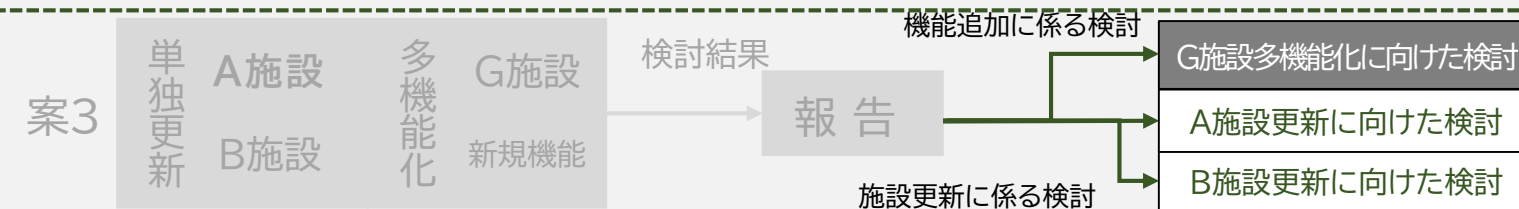
プロジェクトの決定

各種個別計画等の検討

外部委員会等

公共施設マネジメント推進委員会

外部委員会等



「基本事項」(2) 検討する場合の手順

⑤ Step3 - ②

- 外部委員会等は公共施設マネジメント推進委員会からの報告を受け審議を行う

対象施設抽出 ▶ プロジェクト範囲の検討 ▶ プロジェクトの決定 ▶ 各種個別計画等の検討

外部委員会等

公共施設マネジメント推進委員会


外部委員会等





Chapter 2

現状把握



「現状把握」(1) 国の動向、新たな課題等

- 公共施設マネジメントに影響のある、国や都の動向や社会情勢を調査する
- 市独自の課題について、今後の取組みの影響等を検討する
- 施設所管課ヒアリングにより、各課の現状を把握する
- 国や都、市、施設所管課それぞれの現状を把握し、新たな課題を抽出する

① 国の動向等

- 公共施設マネジメントに影響のある国や東京都の動向
- 社会情勢の変化、地方創生総合戦略、各種法令の施行・改正等

例)

- 自治体DXの推進
- 脱炭素化・再生可能エネルギー(GX)
- 国土強靱化(減災・レジリエンス)
- デジタル田園都市国家構想
- こども家庭庁の設置
- 多様性への対応

「現状把握」(2)新たに抽出した課題

② 市独自の課題

- 耐用年数を迎える施設の耐力度調査等
- 東久留米市DX推進方針による行政サービスの提供方法の変化
- 公共施設マネジメント推進委員会で、今後の影響について検討する

③ 施設所管課ヒアリングの結果

- 施設所管課ヒアリングで抽出した課題等
- 現在の取組みへの影響や、近い将来に検討が必要となる課題等
- 毎年調査を行い、新たな課題を抽出する

例)

- | | | |
|-------------|---|-----------------------|
| ➤ 脱炭素化 | ➤ | 太陽光パネル設置、EV等の需要に係る課題等 |
| ➤ 減災・レジリエンス | ➤ | 非常用電源の確保等、災害時の課題等 |
| ➤ 自治体DX | ➤ | 行政サービスの提供方法の変化等 |
| ➤ 施設保全 | ➤ | 不具合の状況、施設更新時の課題等 |
| ➤ 組織体制 等 | ➤ | 職員体制・時代に適した執務スペースの課題等 |



Chapter 3

参考事例



「参考事例」(1) 民間資金の活用方法

① 民間活力の導入

- 公民連携による民間資金の活用
- 民間の持つノウハウを活用した多彩な運営方法

例)

➤ PPP/PFI	▶	公民が連携して公共サービスの提供を行うスキーム
➤ 民間提案制度	▶	民間事業者からの提案を募りインセンティブを与える
➤ 指定管理者制度	▶	民間事業者のノウハウやアイデアを効果的に活用する
➤ 包括管理委託	▶	複数の施設の維持管理業務を包括的に委託管理する
➤ PPAモデル	▶	太陽光パネルを事業者が費用負担して設置する

② 新たな事業手法等

- トライアルサウンディング
- コンセッション(公共施設等運営事業)方式
- スケルトン・インフィル工法 等

③ 市民意見の集め方

- 幅広い世代・地域の市民からの意見集約
- 様々な手法により施設・地域の特性に合わせた意見反映

例)

- | | |
|-------------------|-------------------------|
| ➤ 外部委員会の設置 | ➤ 専門家や市民委員を含めた合議体での検討 |
| ➤ 市民説明会・タウンミーティング | ➤ 市の考えを市民に直接説明する機会の設置 |
| ➤ ワークショップ・ケーススタディ | ➤ 市民が能動的に検討する場の提供 |
| ➤ 広報・パブリックコメント | ➤ 市から発信する意見募集 |
| ➤ DXによる意見聴取 | ➤ AIファシリテータ等によるデジタル意見聴取 |

④ 他自治体等の事例

- 先進自治体等の具体的な事例紹介
- 新たな事業手法等の取組み事例
- 本市の取組み事例

1

Reference

参考となる事業手法

2

Case Study

他自治体の事例紹介

3

Introduction

本市の取組み事例

Reference

参考となる事業手法

Reference 1 民間提案制度

- PFI法第6条によらない民間提案で、多くの地方公共団体が実施
- 募集時期や内容の自由度が高く、事業方式が明確でない段階でも有効
- 提案内容に応じて手続きを選択・アレンジして活用できる

【民間提案及び対話方式の例(参考)】

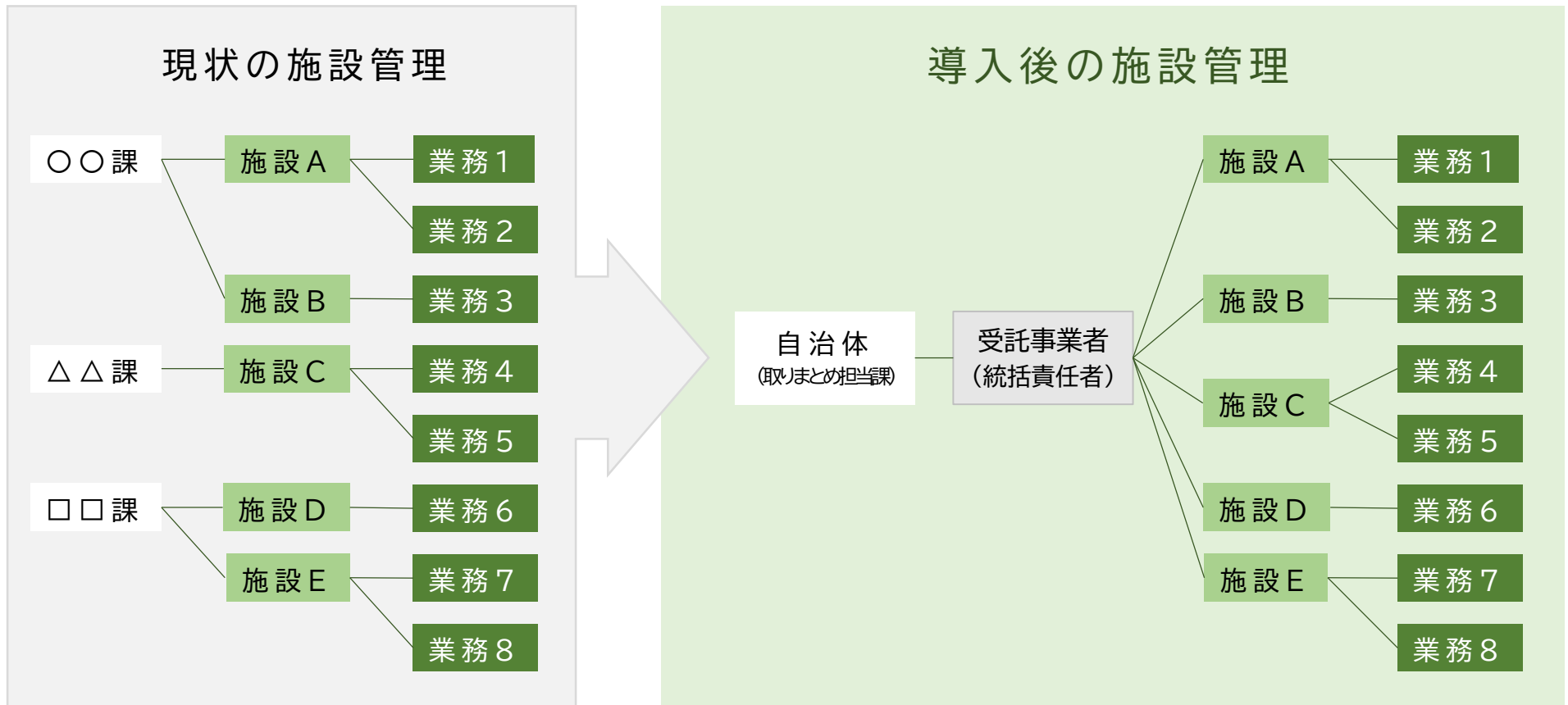
分類	概要
a.マーケットサウンディング型	<ul style="list-style-type: none">● 事業案作成前の事業発案段階において実施する● 意見交換・対話を行う個別ヒアリング又はワークショップ● 様々なアイデアや意見を把握する「マーケットサウンディング」を実施し、事業案の策定及び事業者選定への手続きへ移行する
b.提案インセンティブ付与型	<ul style="list-style-type: none">● 事業化に対するアイデア・工夫を含んだ提案を募集する● 提案採用事業者に対して公募に向けた条件整理のためのヒアリングを行う(公募条件検討時の官民対話)● 提案採用事業者に対し、事業者選定時の評価においてインセンティブ付与を行う
c.選抜・交渉型(随意契約)	<ul style="list-style-type: none">● 事業リスト又は個別具体の案件を示して、提案を募集する● 提案内容を審査して優先順位付けを行う● 事業内容について競争的対話による協議を行い、協議が調った者と随意契約する

参考:「PPP事業における官民対話・事業者選定プロセスに関する運用ガイド」

Reference 2 包括施設管理業務委託

- 各所管課が個別に委託していた施設維持管理業務を包括的に委託
- 膨大な数の契約に係る事務負担などを軽減
- 施設や事業者によってバラつきがあったサービス水準の標準化

【包括施設管理導入イメージ】



Reference 3 スケルトン・インフィル工法

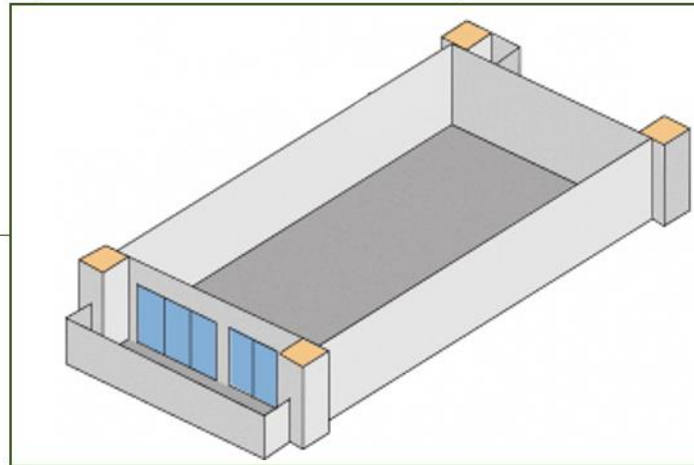
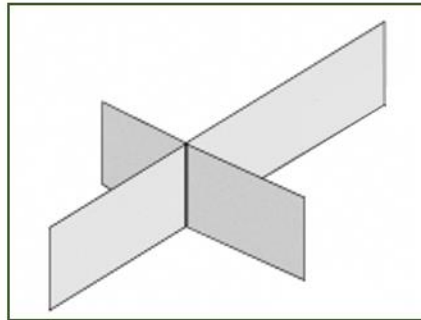
- 構造躯体(スケルトン)と内装・設備(インフィル)を分離して建設する工法
- 躯体に影響を与えず用途転換工事が比較的容易に実施できる
- 将来的に施設のニーズが変化した場合でも柔軟な対応が可能

Skeleton (スケルトン)

耐久性の追及

堅固な地盤や低層3階建ての安定性に加えて、構造躯体には、およそ100年の耐久性を目指したコンクリートを採用。

※柱、梁、外壁、床スラブなど



Infill (インフィル)

可変・更新性への配慮

内装・設備を構造躯体と切り離れた設計により、将来の間取り変更や設備の更新が容易に行えます。

※住戸内の間仕切り壁、内装など

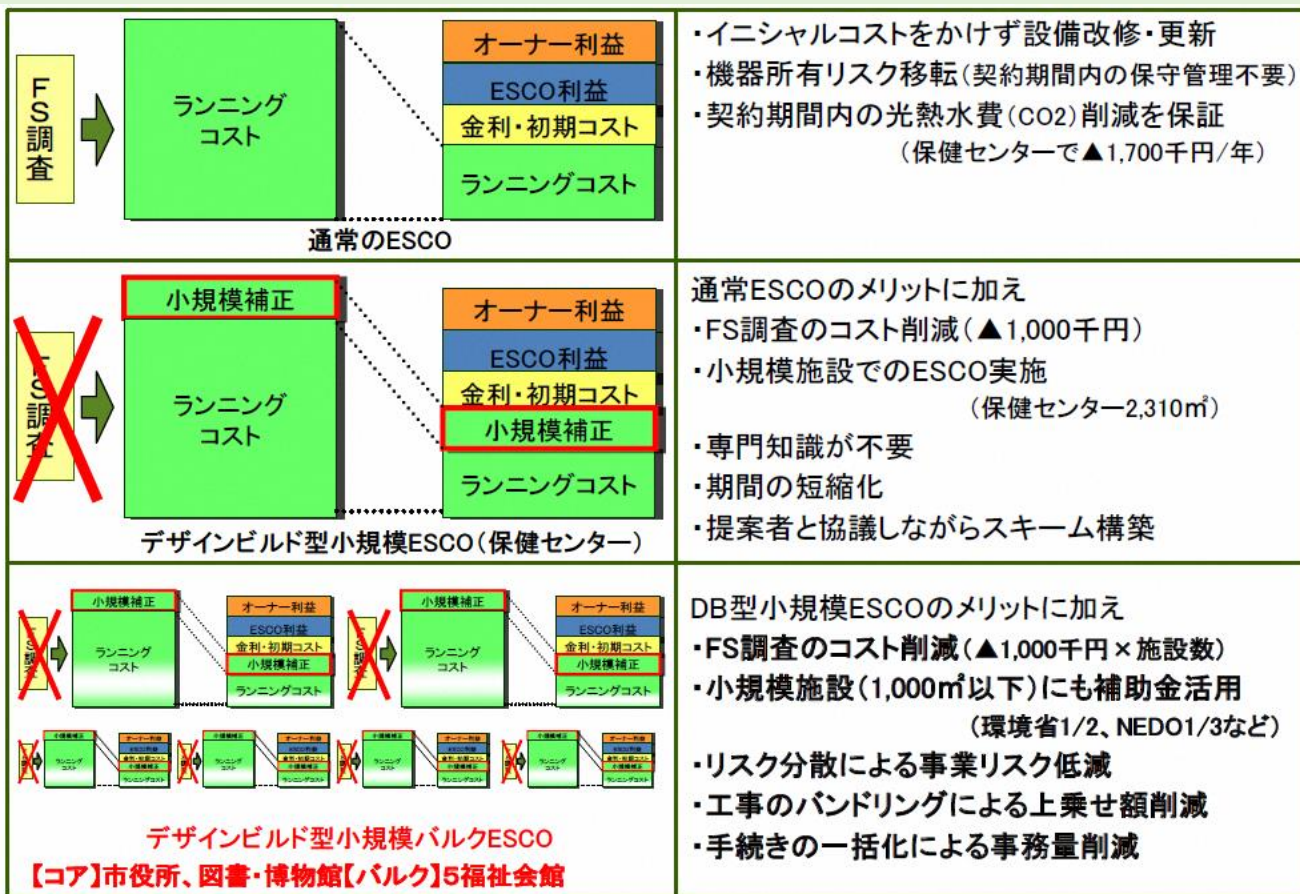
出典:NTT都市開発株式会社."「人」「街」「自然」のHarmony | 2007年".
<https://www.nttud.co.jp/csr/backnumber2/index.html>,(2022.12.1参照)

Case Study

他自治体の事例紹介

Case Study 1 流山市 デザインビルド型小規模ESCO

- フィージビリティスタディ(FS調査)を実施しない
- 設備改修のイニシャルコストを小規模補正費として上乗せする
- 優先交渉権者を簡易プロポーザルで選定後、事業スキームを詳細検討し、正式契約



出典:流山市.”流山市のESCO事業の考え方”.

<https://www.city.nagareyama.chiba.jp/information/1006912/1006966/1007003/1007004.html>,(2022.12.1参照)

Case Study2 春日井市 オンラインタウンミーティング

- AIファシリテータによるオンラインディスカッション、でデジタルによる意見集約
- いつでも、だれでも、PC・スマホから参加可能で幅広い意見を集められる

春日井市
オンラインディスカッション
みんなで語ろう、
春日井市
春日井市への
意見を集約！

誰でも参加可能!
参加に必要な条件は一切ありません

いつでも参加可能!
24時間、好きな時間に参加できます

PC・スマホから参加可能!
お持ちのPC・スマホから簡単に参加できます

AIが24時間、みんなの意見を集約し、合意形成をサポート

実施期間

令和3年 **8.2** 月 正午 ~ **9.30** 木

参加者

どなたでも、ご参加、意見の投稿をいただけます。

※誹謗中傷などの投稿については、ご連絡ください。

テーマ

- 1 **便利な手続方法**ってどんなもの？どんなものがあって欲しいか？
- 2 **市に関する情報**はどうやって知っている？どんな情報をどうやって手に入れたい？
- 3 春日井市の**イイ所**はどこ？全国にどのように**PR**すると良い？



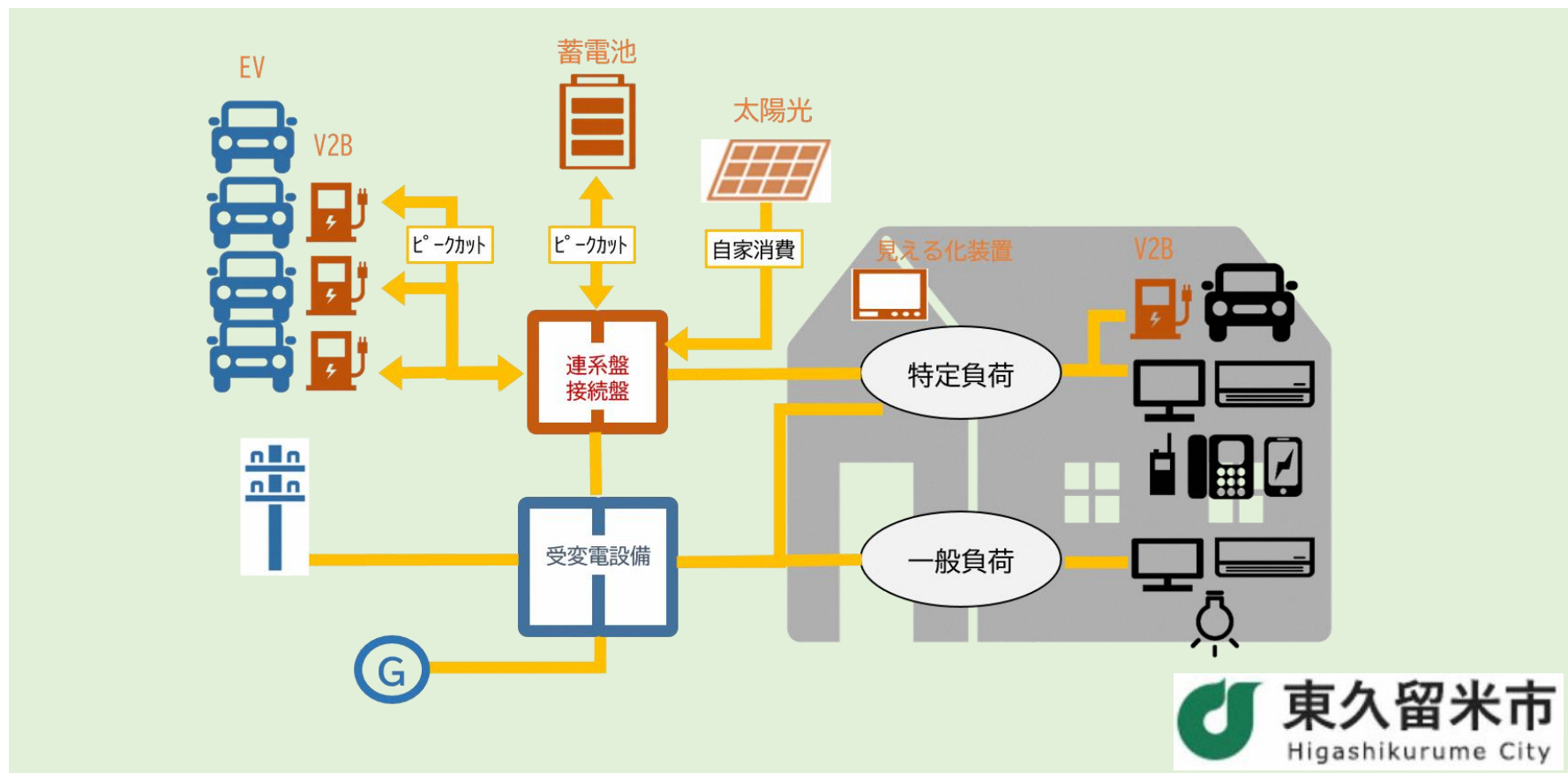
Introduction

本市の取組み事例



Introduction 1 本庁舎非常用電源(VPP)整備

- 本市が現在取り組んでいるVPPによる本庁舎非常用電源整備
- 太陽光発電パネル、蓄電池、EV、既設の非常用発電機などから構成
- 外部からの電力供給が途絶えた際に、非常用電源として必要個所へ電力を供給
- 平常時には太陽光発電とともに、ピークカットなどのエネルギーマネジメントを行う



Introduction 2 PPAモデル(環境省モデル自治体)

- 環境省のモデル自治体となり、PPAモデル導入の調査・研究を行う
- 初期投資ゼロで地域に再生可能エネルギーを導入できる
- 維持管理を事業者が実施するため維持管理費用が発生しない
- 蓄電池との併用で災害時のBCP対策になる

