

高槻市公共建築物最適化方針

平成29年8月

目次

1	方針の背景、位置付け	1
1.1	背景	1
1.2	対象	2
1.3	位置づけ	2
2	現状と今後の見通し	3
2.1	人口	3
2.1.1	現状	3
2.1.2	見通し	4
2.2	財政	6
2.2.1	現状	6
2.2.2	見通し	6
2.3	公共建築物	7
2.3.1	現状	7
2.3.2	見通し	9
3	本市における公共建築物の課題	10
3.1	財政	10
3.2	老朽化	11
3.3	市民ニーズ	11
4	公共建築物最適化への3つの柱（基本方針）	12
4.1	総量の最適化	12
4.2	保全の最適化	13

4. 3	コストの最適化.....	14
5	公共建築物最適化に向けた取組（実施方針）	14
5. 1	総量の最適化	14
5. 1. 1	ソフト・ハードのあり方の検討.....	14
5. 1. 2	スクラップ&ビルドの徹底.....	15
5. 1. 3	施設機能の集約化・複合化・多機能化.....	15
5. 2	保全の最適化	16
5. 2. 1	ライフサイクルを考慮したマネジメント	16
5. 2. 2	点検の実施と適切な対応.....	18
5. 2. 3	計画的な保全と更新.....	19
5. 3	コストの最適化.....	20
5. 3. 1	公有資産の有効活用.....	20
5. 3. 2	業務委託における包括化の検討.....	20
5. 3. 3	受益者負担の適正化.....	21
5. 4	3つの最適化の実現に向けて	21
5. 4. 1	情報の集約化と共有.....	21
5. 4. 2	民間事業者等との協働	23
6	今後の取組.....	25

1 方針の背景、位置付け

1.1 背景

我が国では高度経済成長期や人口急増期に多くの公共施設等ⁱを整備してきましたが、これらの施設は建設から相当年数が経過していることから老朽化が進行し、大規模改修や更新が必要な時期を迎えつつあります。しかし、財政面では人口減少や少子高齢化の進行による税収の減少、社会保障関係費の増加などが見込まれており、公共施設等に投資できる財源も限られてくることから、今後、どのように公共施設等を管理していくかが課題となっています。

そのような状況の中、国はインフラの維持管理・更新等を着実に推進するため「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、これに基づき地方公共団体に対して行動計画及び個別施設ごとの長寿命化計画である「個別施設計画」を策定するように要請しております。

本市では、平成19年度にアセットマネジメントに関する研究を開始し、全庁的に取組を推進してきました。また、平成27年度にはアセットマネジメントの専任組織を設置し、市長を本部長とするアセットマネジメント推進本部の下、地方公共団体の行動計画に当たる「高槻市公共施設等総合管理計画（以下、「公共施設等総合管理計画」という）」を策定しました。

今後はインフラ施設を含めた施設類型ごとに個別施設計画を策定し、より効率的かつ効果的に公共施設等の維持管理・更新を進める必要がありますが、公共建築物については用途が多岐にわたるため、維持管理・更新に関する統一的な方針がありません。そこで、総合的な視点をもって公共建築物の維持管理・更新に取り組むため、「高槻市公共建築物最適化方針（以下、「本方針」という）」を策定するものです。

i 公共施設等・・・学校・庁舎等の公共建築物のほか、道路・上下水道等のインフラ施設も含んだ包括的な概念

1.2 対象

本市が所有する公共施設等のうち、公共建築物を本方針の対象とします。ただし、次のいずれかに該当するものは本方針の対象外とします（図1）。①公営企業が所有する建築物、②インフラ施設に付随する建築物、③区分所有者として保有する建築物、④倉庫等の常時人が滞在しない建築物、⑤公衆便所等の延床面積が100㎡未満の建築物（学童保育室などの主要な建築物は除く）

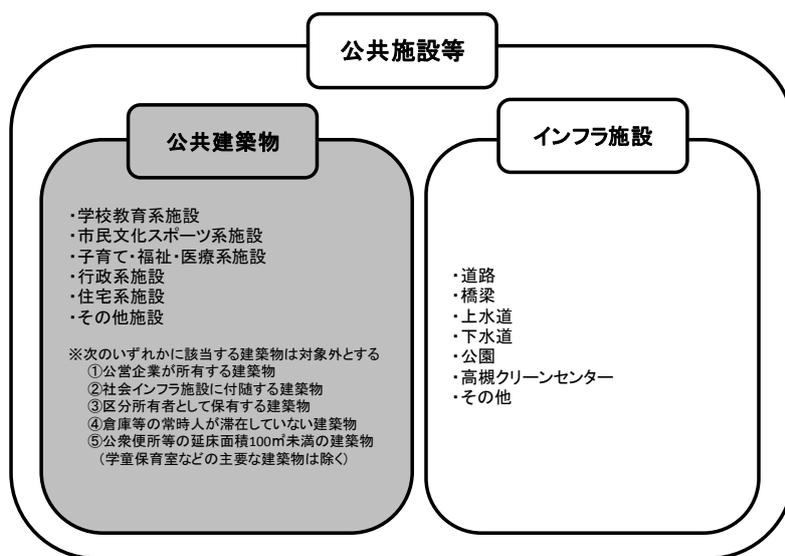


図1 本方針の対象

1.3 位置づけ

本方針は、国が定めたインフラ長寿命化基本計画において、地方公共団体が策定する行動計画である公共施設等総合管理計画に基づくもので、公共建築物における個別施設計画の策定に先立ち、施設整備や管理に関して基本的な方向性を示すものです（図2）。

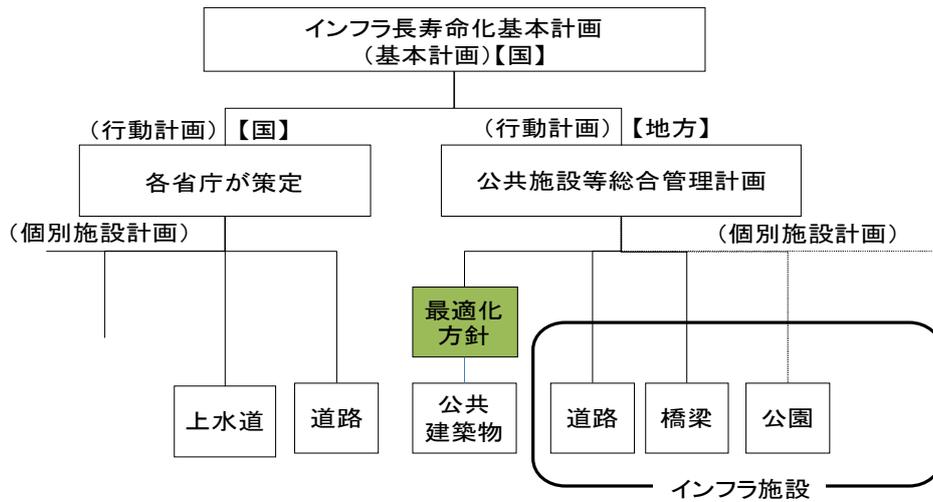


図 2 インフラ長寿命化基本計画の体系図

2 現状と今後の見通し

本市を取り巻く現状として、人口及び財政については公共施設等総合管理計画から再掲し、公共建築物における現状及び課題については以下のとおり整理します。

2.1 人口

2.1.1 現状

本市のこれまでの人口の推移を見ると、いわゆる高度経済成長期に大阪・京都の住宅都市として急速に住宅開発が進められた結果、昭和35年に約8万人であった人口が、昭和50年には約33万人まで増加しました。その後、緩やかな増加状態が続きましたが、平成に入ってから、ほぼ35万人から36万人で推移しています。

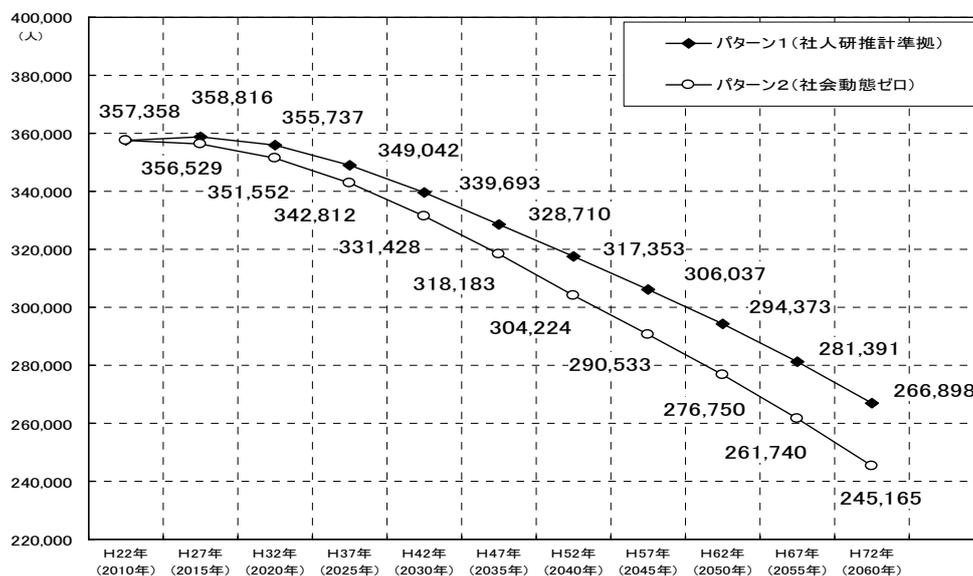
また、人口構成に着目し、昭和60年と平成22年を比較すると、年少人口は約4割減少しているのに対して、老年人口は3倍を超える増加となっており、少子高齢化が進行しています。

2. 1. 2 見通し

平成27年度に策定した高槻市人口ビジョンによると、国が例示している方法での本市の将来人口推計（パターン1）では、平成22年の国勢調査を基に本市が社会増の傾向にあるとの前提で推計が行われており、本市の住民基本台帳を基にした社会動態の傾向（社会減）と差があります。このため、社会動態の影響を除いた推計（パターン2）を行っています（図3）。

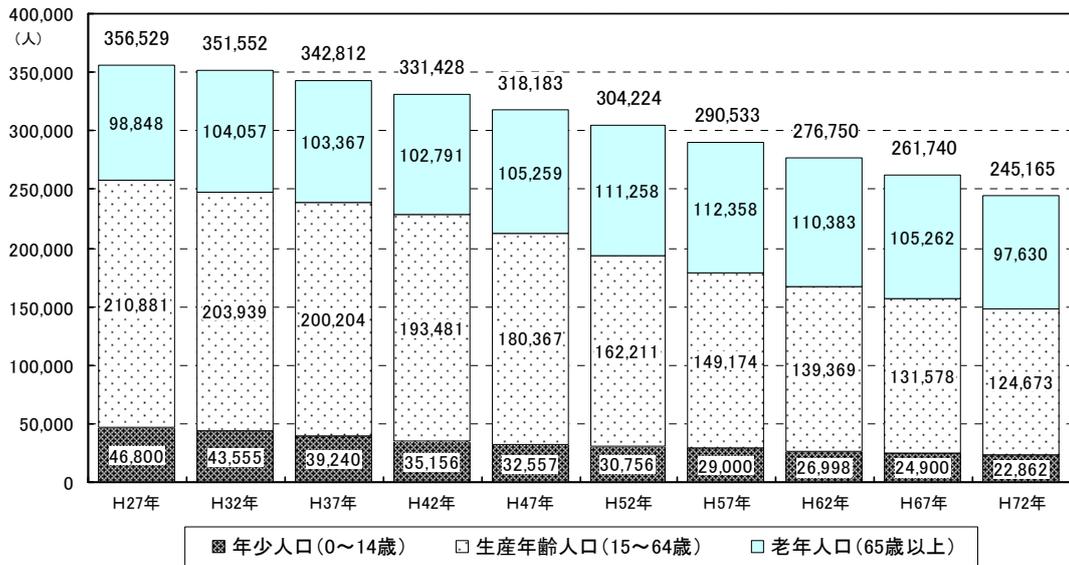
将来人口推計（パターン2）では、少子高齢化の更なる進行が予測されています。年齢別人口の将来予測（図4）では、年少人口は、平成72年には平成27年から5割以上減少する見込みです。また、高齢化率（図5）は平成37年に約3割となり、それ以降も増加を続ける見込みです。

パターン1 (社人研推計準拠)	国立社会保障・人口問題研究所(社人研)が推計に用いる方法に準拠し、全国の移動率(転入・転出の割合)が、今後一定程度縮小すると仮定した場合の推計 ※国勢調査を基に社会動態をプラスで推計
パターン2 (パターン1+社会動態0)	基本的な推計方法はパターン1と同じで、社会動態を0とした場合の推計



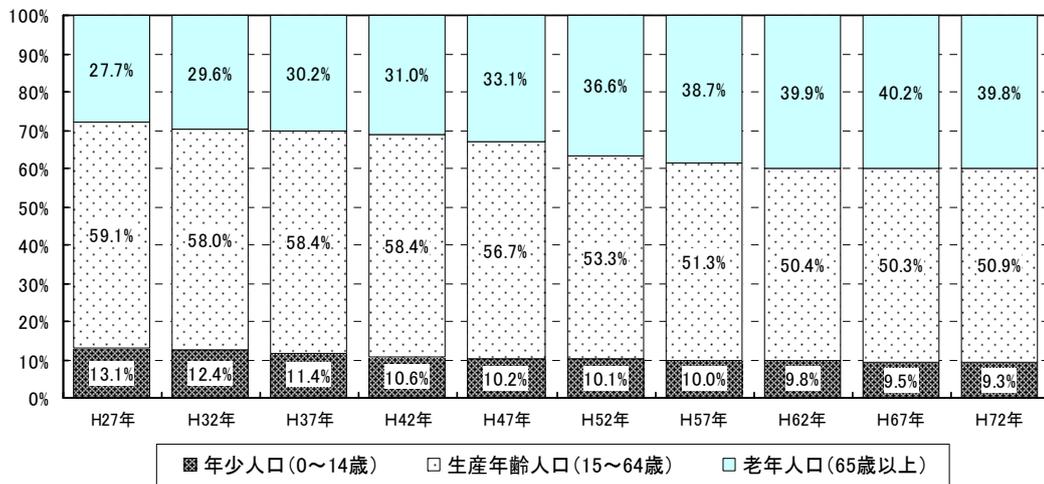
出典:高槻市人口ビジョン

図3 本市の人口の将来予測



出典:高槻市人口ビジョン

図 4 将来人口推計（パターン2）の年齢別人口の将来予測



※端数処理を行っているため、合計等が一致しない場合があります

出典:高槻市人口ビジョン

図 5 将来人口推計（パターン2）高齢化率の将来予測

2.2 財政

2.2.1 現状

平成22年度から平成26年度の決算をみると、実質収支は黒字を維持しているものの、基幹収入である市税がほぼ横ばいの状況にある中、歳出規模は膨らんでおり、収支状況は年々厳しいものとなっています。

その要因として、高齢化の進行に伴う扶助費等の社会保障関係費の増加が挙げられます。この状況は、本市のみならず全国的な傾向ではありますが、特に、高齢化率が全国平均を上回っている本市においては、必然的に増加する経費と言えます。また、建設から相当年数が経過した公共施設等の老朽化への対応により、維持補修に係る経費が増加傾向にあります。

特に、更新が必要な公共施設等については、喫緊の課題として取り組んでおり、投資的経費の増加はその一要因となっています。更新を含む投資的事業の財源としては、市債や積立基金の活用を図っており、特に、事業規模が拡大してきた平成25年度以降、市債の発行額は大幅に増加し、減額に努めてきた市債現在高は増加に転じています。

2.2.2 見通し

経済情勢がまだまだ不透明な状況において、生産年齢人口の減少が予想される等、市税の大幅な増加を見込むことは難しい状況です。

一方で、歳出においても、扶助費等を含む社会保障関係費が増加する中、老朽化が進む公共施設等への対応は、深刻さを増すことが想定されます。

さらに、現在、公共施設等の更新を含め、本市が喫緊の課題として取り組んでいる投資的事業については、大規模事業が同時期に重なることから、平成25年度、平成26年度並みの事業費規模で推移することが予想されます。

今後も財政需要の増加が見込まれる中、依然厳しい財政状況が続くことが予想され、市債と積立基金についても、積極的な活用を図る中、市債現在高は増加し、積立基金現在高は減少していくことが見込まれます。

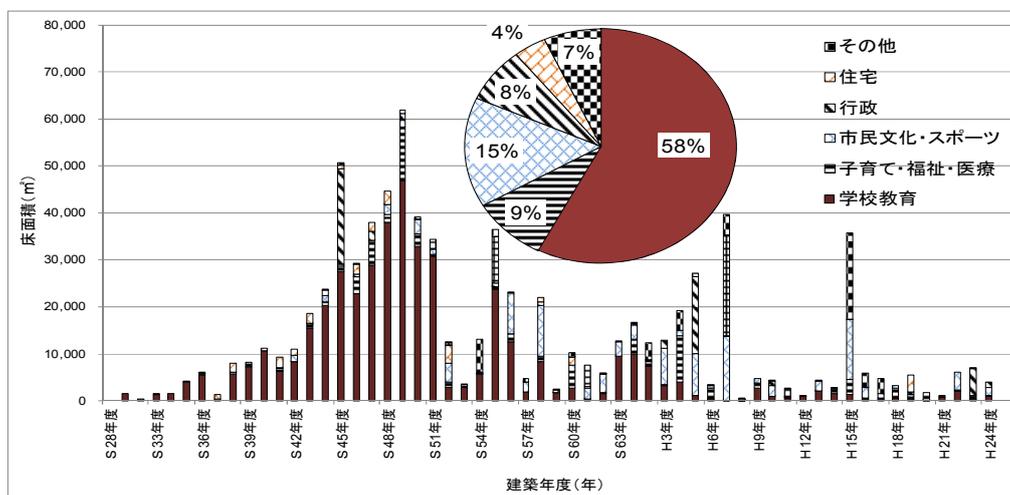
2.3 公共建築物

2.3.1 現状

公共建築物の総床面積のうち、約45%は昭和43年度からの10年間で建築しており、また、小・中学校が全体の約6割を占めています。また、用途の内訳では、昭和60年ごろまでは人口の急激な増加に伴って学校教育施設を主に整備しており、その後、市民文化・スポーツなど、より広く市民が利用できる施設を整備してきました（図6）。なお、昭和56年以前の旧耐震基準で建築された公共建築物が68%を占めておりますが、現在、公共建築物の耐震化基本計画に基づき、耐震化を進めています。

一方、公共建築物の築年数の割合をみますと、平成24年度には、築30年以上の公共建築物が約68%を占め、既に老朽化が進行していますが、平成34年度には80%を超えると見込まれ、老朽化対策が喫緊の課題となっております（図7）。

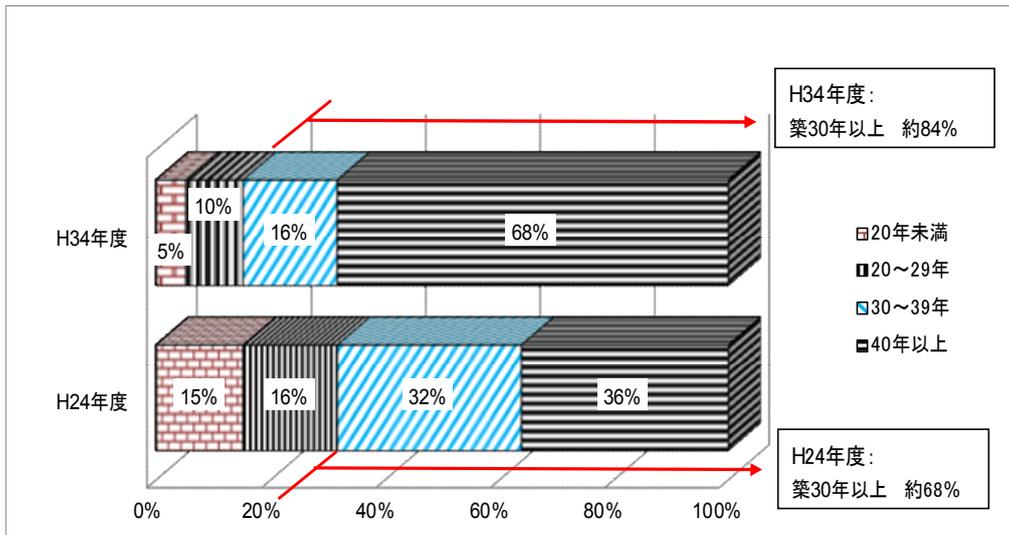
さらに、人口と公共建築物の床面積の推移を見ると、人口は昭和60年代からほぼ横ばいなのに対し、公共建築物の床面積は年々増加しており、平成24年度末現在で床面積は約80万㎡となっております。（図8）。



※端数処理を行っているため、合計等が一致しない場合があります

出典：公共施設等総合管理計画

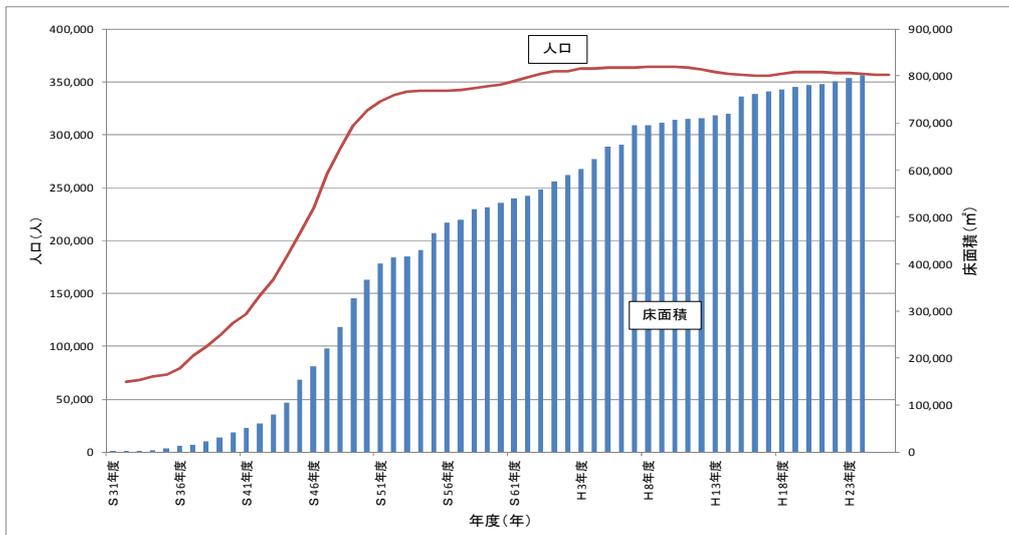
図 6 公共建築物の建築年度毎の床面積と施設用途別比率



※端数処理を行っているため、合計等が一致しない場合があります

出典：公共施設等総合管理計画

図 7 公共建築物の築年数の割合



出典：公共施設等総合管理計画

図 8 人口と公共建築物の床面積の推移

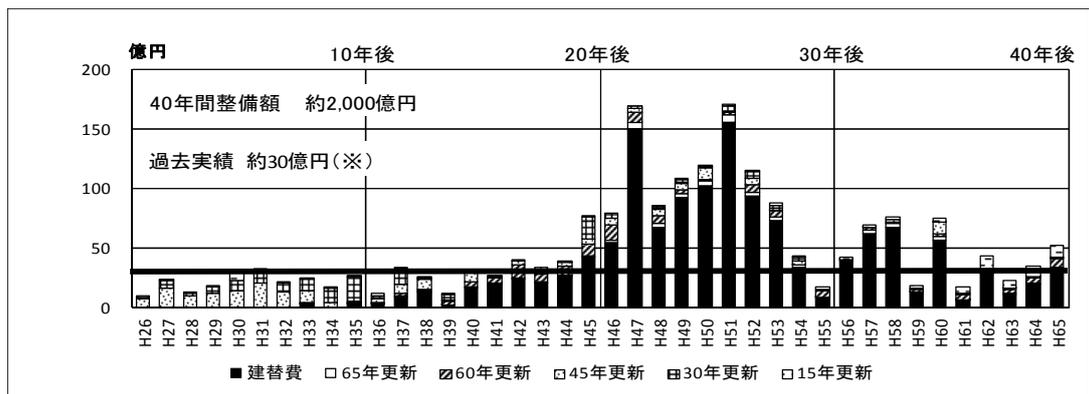
2. 3. 2 見通し

公共施設等総合管理計画では、本市が保有する公共施設等の見通しとして、今後必要となる更新費等の試算を行いました。そのうち、公共建築物にかかる更新費等の試算条件については表1のとおりです。

表 1 公共建築物における更新費等の試算条件

	試算条件
更新	耐用年数を65年とし、延床面積と総務省の更新費用試算ソフトの更新単価を用いて試算
改修	延床面積と「ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション」（一般財団法人建設物価調査会）の新設単価に過去の実績から設定した15年ごとの改修割合を用いて試算

試算の結果、今後40年間で必要となる公共建築物における更新費等の総額は約2,000億円となり、平均すると年約50億円必要です。一方、平成21年度から平成25年度までに要した更新費等を平均すると年約30億円であり、今後の財政状況の見込みから、全ての公共建築物において更新等を行っていくことは困難が想定されます。また、将来の更新費等の試算グラフを見ると、今から約20～30年後に更新費等のピークが来ることから、現在保有している公共建築物のあり方を見直すなど、何らかの対策が必要となります（図9）。



(※)過去実績は平成21～25年の実績

出典：公共施設等総合管理計画

図 9 将来の更新費等の試算結果（公共建築物）

3 本市における公共建築物の課題

これまでに述べた本市の現状と今後の見通しを踏まえ、公共建築物における課題を整理すると以下のとおりとなります。

3.1 財政

本市において、将来的に公共建築物の維持管理・更新に必要な財源を確保していくことは、今まで以上に厳しい状況になることが予測され、全ての公共建築物を現状のまま維持管理・更新し続けていくことは困難です。

今後は保有総量の削減や管理・運営の効率化など、コスト削減に向けた取組を進めていくとともに、単年度ごとの維持管理・更新費を平準化することにより世代間公平を図ることも検討していかなければなりません。

一方で、施設の廃止や統合に伴って余剰となる土地や建物のうち、行政目的としての利用が見込めないものについては積極的に処分を行うなど、公共建築物を保有することで生じる維持管理費の削減や歳入の拡充に努める必要があります。

3.2 老朽化

本市が保有する公共建築物の多くは、建設から相当年数が経過していることから老朽化が進行している状況にあります。こういった公共建築物では経年劣化に伴う不具合が多発していますが、これまでは不具合が発生してから保全を行うという、いわゆる事後保全を行ってまいりました。しかし、事後保全のみに頼ることは、不具合が発生した時点で公共建築物にとって致命的な欠陥となっている可能性があり、公共建築物の短命化や修繕費が却って増大する恐れがあります。さらに、公共建築物の修繕や大規模改修工事を施設所管課ごとに行ってきたため、全庁的にどの公共建築物を優先的に保全すべきかの判断がなされないまま対処されてきました。

今後は維持管理状況や工事履歴等の情報を一元化し、老朽度や利用状況、公共建築物の必要性などを総合的に勘案し、効果的な公共建築物の保全に取り組む必要があります。

3.3 市民ニーズ

これまで、人口急増期の小中学校の建設やその後の文化・教育施設の整備など、当時の社会状況や市民ニーズに対応した公共建築物を整備し、行政サービスを提供してきました。しかしながら、時代の変化とともに耐震性やバリアフリーなど公共建築物に求められる機能は変化しています。また、人口減少や少子高齢化の進行が予想される中、社会状況や人口構成の変化に応じた機能が求められていることから、市民の公共建築物に対する要望は多様化・高度化しています。しかし、施設機能の向上を図ることは多額の財政負担を必要とすることから、変化する市民ニーズを的確に把握しつつ、提供する行政サービスの精査や、付与すべき機能を慎重に検討することが必要です。

4 公共建築物最適化への3つの柱（基本方針）

以上のように整理した公共建築物の課題に対して、公共施設等総合管理計画で掲げた5つの基本方針と整合させ、「総量の最適化」・「保全の最適化」・「コストの最適化」の3つの柱を基本方針として取り組みます（図10）。

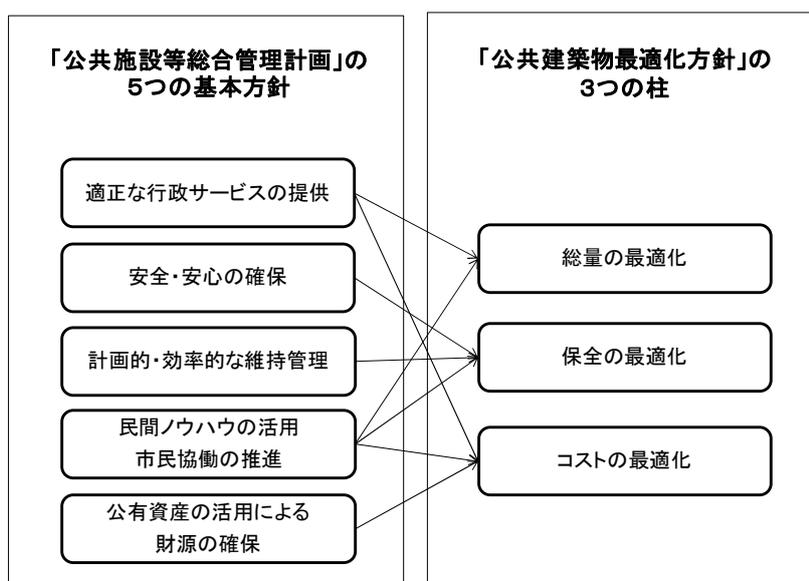


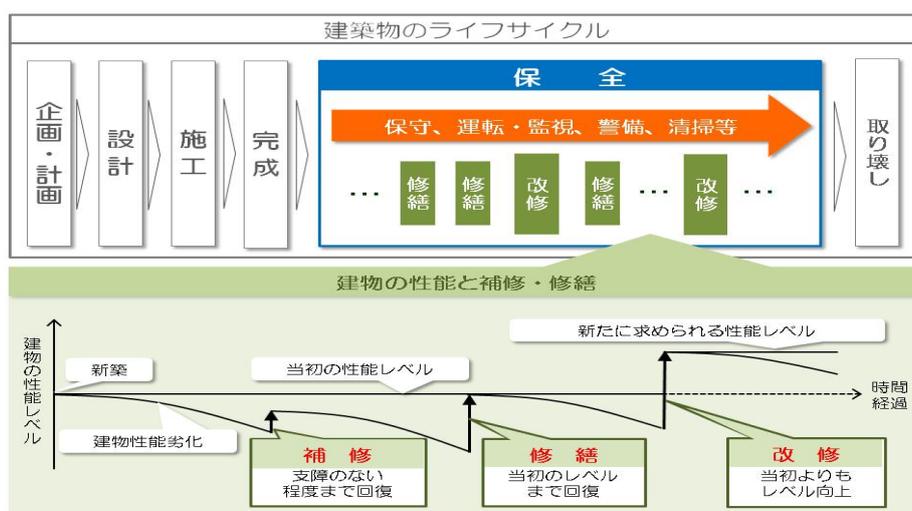
図10 5つの基本方針と3つの柱の関係

4.1 総量の最適化

現在保有する公共建築物について、全ての「量」を保有し続けることは財政上困難です。また、人口減少と少子高齢化により、求められるサービスの「質」が変化していくことも予測されます。公共建築物の統廃合、複合化、既存公共建築物の有効利用、民間建築物の利用など様々な手法を比較検討し、必要なサービスの「質」は確保しながら、最適な公共建築物の「量」を目指します。

4. 2 保全の最適化

公共建築物の老朽化が進行し、劣化が著しくなると、壁の剥落や天井の落下など重大事故が発生する恐れがあります。そのため施設管理者が行うべき日常点検や法定点検に基づいて、劣化状況を正確に把握して適切な対応を行います。また、求められる社会ニーズや改修の必要性などを考慮した上で、耐震化やバリアフリー化等を実施し、利用者の安全と安心を確保することで、保全の最適化を図っていきます（図11）。



出典：国土交通省HP

図11 公共建築物のライフサイクルⁱⁱと性能レベル

ii ライフサイクル・・・建築物の企画設計段階から解体処分までの一生涯のこと。

4.3 コストの最適化

今後、市税収入の大幅な増加が見込めない状況の中、公共建築物の老朽化などへの対策を講じるためには、公共建築物の維持管理・更新に係る費用を削減するとともに、新たな財源の確保を検討しなければなりません。そこで、公共建築物の余剰部分を民間事業者へ貸付・売却することや、ネーミングライツの導入などを検討し、公共建築物を維持管理するための財源拡充に努めます。

また、一部の施設は利用する際に施設使用料を徴収しておりますが、これは特定の市民が利益を受ける行政サービスについて、利用者と非利用者の税負担の公平性、公正性を確保することにあります。施設使用料は、施設を利用する方にサービスの対価として負担していただき、施設の維持管理等に要する費用に充てられていることから、利用実態を踏まえ、受益者負担の観点で検証を行い、適正化を図ります。

5 公共建築物最適化に向けた取組（実施方針）

「4 公共建築物最適化への3つの柱（基本方針）」の具体的取組は以下のとおりです。また、3つの柱を達成するための推進体制づくりについて併せて整理します。

5.1 総量の最適化

5.1.1 ソフト・ハードのあり方の検討

これまで公共施設の整備については、行政サービス（ソフト）の提供に併せて公共建築物（ハード）を整備するなど両者は一体的なものとして捉えられてきました。また、事業の廃止や縮小の際には、事業所管部が中心となって行政財産として次の活用方法を検討するということが多かったため、公共建築物の総量は長期的には増加し続けてきました。

しかし、行政サービスは提供場所の変更や運営主体の変更により維持することも可能であるため、今後はソフトのあり方とハードのあり方は別のものとして捉え、事業のあり方を検討す

る行政評価とは別の尺度で公共建築物を評価し、組織横断的に公共建築物のあり方を検討することで総量の最適化を図ります。

5. 1. 2 スクラップ&ビルドの徹底

本方針の策定後も、市民ニーズの多様化・高度化によって、新たな公共建築物を建設する必要が生じることも想定されますが、公共建築物は建設、運営から解体に至るまでの長期にわたり、多額の維持管理費を拠出し続けることになり、今後の財政状況の見通し等から考えると、より一層の負担を市民に強いることとなります。

そのため、新たな公共建築物を建設（ビルド）するときは、新設予定の公共建築物と同等程度の規模の公共建築物を廃止（スクラップ）することなど、総量の増加を抑制するよう努めます。

5. 1. 3 施設機能の集約化・複合化・多機能化

施設の中には、社会状況の変化、市民ニーズの多様化によって、その利用形態が当初の行政目的から移り変わっている施設もあり、結果として類似した利用形態となっている施設や、青少年施設や高齢者施設など、利用対象者が限定されている施設もあります。

多様化・高度化する市民ニーズに対応しつつ最適な保有総量を維持し、より効率的に運営するという観点から、市民ニーズを的確に把握し、公共建築物の集約化ⁱⁱⁱ・複合化^{iv}・多機能化^vを

iii 集約化・・・既存の同種の公共施設を統合し、一体の施設として整備すること

iv 複合化・・・既存の異なる種類の公共施設を統合し、これらの施設の機能を有した複合施設を整備すること

v 多機能化・・・建築物に複数の機能を持たせること。

図り、提供する行政サービスの質は維持しながら多くの市民が利用できる施設を目指します(図12)。

集約化・複合化・多機能化の検討に当たっては、公共建築物の大規模改修や更新について検討する際に利用者の意見を聞きながら、当該公共建築物周辺に配置されている施設の在り方も含めて実施していきます。

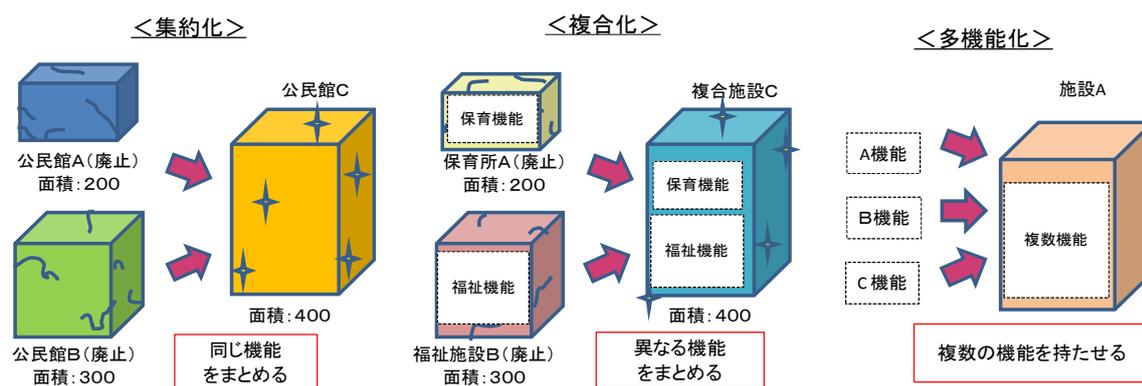


図12 集約化・複合化・多機能化のイメージ

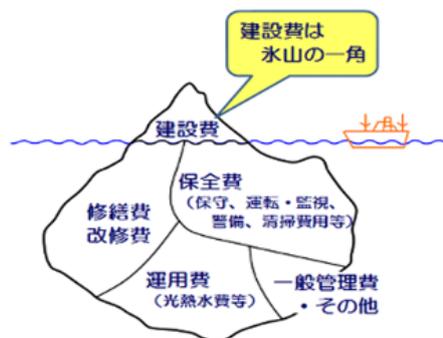
5.2 保全の最適化

5.2.1 ライフサイクルを考慮したマネジメント

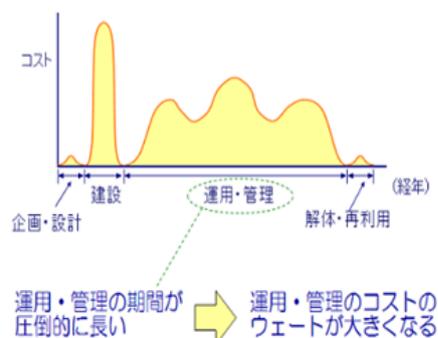
公共建築物は、建設費以外にも運用費、保全費、修繕費、改修費等が長期にわたって必要であり、一般的にライフサイクルコスト^{vi}のうち、建設費が占める割合は氷山の一角と言われ

^{vi} ライフサイクルコスト・・・建築物の建設に必要な費用と、建設後の維持管理や修繕に必要な費用、建替え等による解体処分費用を含めた建築物の生涯に必要な総費用のこと。

ています(図13)。また、建築物の経年と支出との関係を見ると、建設してから解体するまでの運用・管理期間が長いので、ライフサイクルコストの中で運用・管理の期間に占める割合が大きくなります(図14)。



出典:国土交通省東北地方整備局HP

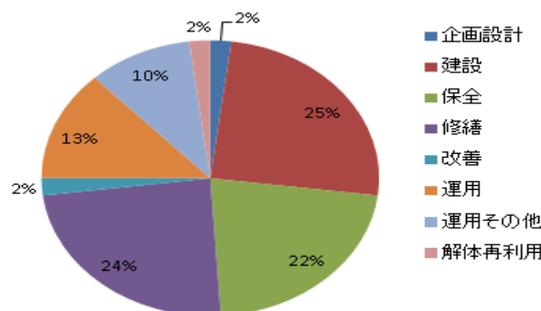


出典:国土交通省東北地方整備局HP

図13 建設費とその他運用経費との関係

図14 建築物の経年と支出のイメージ

鉄筋コンクリート造、地上4階建ての事務所ビルをモデルとしてライフサイクルコストを試算したところ、建築物の設計から解体までに要する費用のうち、企画・設計費は2%、建設費25%、解体・再利用費2%であり、残りの71%は運用している間のコストとなります。これらのことから、公共建築物は建設後長きにわたって多額の費用を要することとなるため、建築物のライフサイクルを考慮したマネジメントを行います(図15)。



構造: 鉄筋コンクリート造、地上4階建て
 規模: 延べ面積 3,444㎡
 用途: 事務所
 使用年数: 65年

出典: 建築物のライフサイクルコスト (財) 建築保全センター

図15 ライフサイクルコストの試算例

5. 2. 2 点検の実施と適切な対応

公共建築物を健全な状態で維持し続けるためには、施設管理者が行うべき日常点検と法定点検を適切に実施することで不具合箇所を把握し、利用者の安全の確保はもとより、建築物の構造に致命的な欠陥が生じることを未然に防がなければなりません。限られた財源の中で全ての不具合箇所へ対応することは困難であるため、日常点検と法定点検を適切に実施し、確認された不具合に対して組織横断的に対策を講じていく必要があります。

そこで、点検結果をデータベース化し、組織横断的な視点で保全の緊急度を判定し対処していくとともに、財政状況等により直ちに解消できないものについては、経過観察を行うなど計画的に対応します（図16）。

また、施設管理者による日常点検を適切に実施するため、施設所管課ごとに「アセットマネジメント推進員」を定め、それぞれが所管する公共建築物の適正な維持管理に関する知識及び意識の向上を図るとともに、不具合箇所はアセットマネジメント推進員が中心となって把握し、アセットマネジメント統括部署と情報共有を図っていきます。

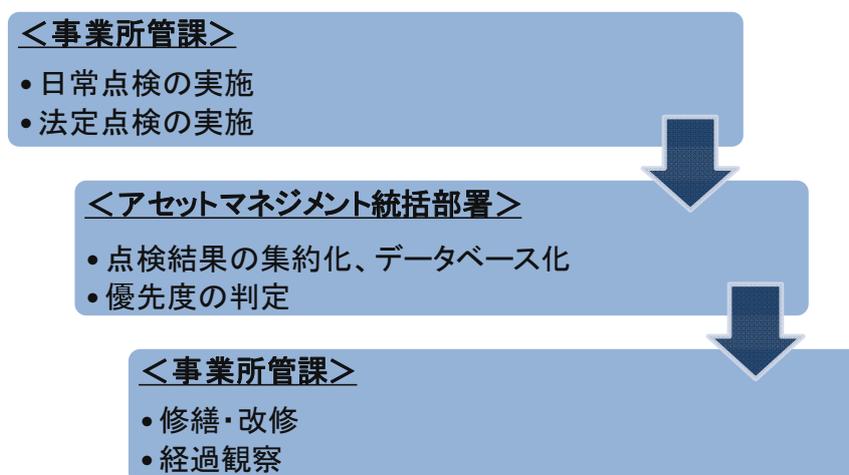


図16 点検の実施と対応

5. 2. 3 計画的な保全と更新

本市には適切な時期に大規模改修工事等の保全の取組が実施されなかった公共建築物が数多くありますが、劣化状況によっては、利用者の安全を脅かす恐れがあるため、早急に保全に取り組む必要があります。

そこで、不具合が生じることで公共建築物の寿命や利用者の安全に多大な影響を与えるような重要な部位については、施設所管課より収集した日常点検や法定点検の結果を受けて、適宜アセットマネジメント統括部署の職員が点検し、技術的な見地と政策的な観点から総合的に保全に取り組む優先順位を判断し、予防的に保全を実施します。

また、部位ごとに大規模改修・更新等を実施する時期とそれに要する費用を試算した保全シミュレーションを作成します。公共建築物ごとに作成した保全シミュレーションを一元化することで、大規模改修・更新等に要する費用を視覚的に把握するとともに、更新時期を適宜見直し、保全経費の平準化を図っていきます。

さらに、建築設備について大規模改修や更新を実施する際には、たかつきエコオフィスプランに基づき、BEMS^{vii}やESCO事業^{viii}などの導入について検討を行い、省エネルギーの取組を推進することで、光熱水費の削減に取り組めます。また、建築設備の更新を行う場合には、将来的に市民ニーズや社会情勢から公共建築物の用途が変更することも考慮し、柔軟性を十分に踏まえた構造にするとともに、建設から維持管理、解体までのライフサイクルコストの試算や比較を行い、維持管理しやすく、長く使い続けられる公共建築物となるよう努めます。

vii BEMS・・・「Building Energy Management System」の略。エネルギー設備全体の省エネ監視・省エネ制御を自動化・一元化するシステム。建物内のエネルギー使用状況や設備機器の運転状況を一元的に把握し、その時々々の需要予測に基づいた最適な運転計画をすばやく立案、実行でき、きめ細かな監視制御によって、人手をかけることなく、建物全体のエネルギー消費を最小化できるシステムのこと。

viii ESCO 事業・・・工場やビルの省エネルギーに関する包括的なサービスを提供し、それまでの環境を損なうことなく省エネルギーを実現し、さらにはその結果得られる省エネルギー効果を保証する事業のこと。

5.3 コストの最適化

5.3.1 公有資産の有効活用

保有総量削減や集約化・複合化・多機能化の取組の結果、余剰となった公共建築物や土地については、売却や貸付等様々な方法を比較検討した上で、市にとって最も有益に活用し収入を得るよう努めます。また、公有資産の有効活用によって得た収入を、計画的な維持管理、更新に充当するための仕組みづくりについて検討します。

5.3.2 業務委託における包括化の検討

公共建築物の維持管理に必要な法定点検や清掃・警備などの業務委託は、施設所管課ごとに業務委託契約を締結しておりますが、これらの業務委託を効率的に実施するため、先進他市の事例等を参考に業務委託の包括化について検討します。

業務委託を包括化することにより、施設所管課ごとに委託業務を発注する場合に比べ、仕様書作成業務、入札事務、契約事務等の手続きが少なくなり、業務の軽減を図ることができるとともに、スケールメリットが働くことで委託料の縮減が期待されます。また、副次的効果として、これまで事業者ごとに業務の質に差があったものを、包括して業務委託することにより、一定水準の質を確保することができます（図17）。

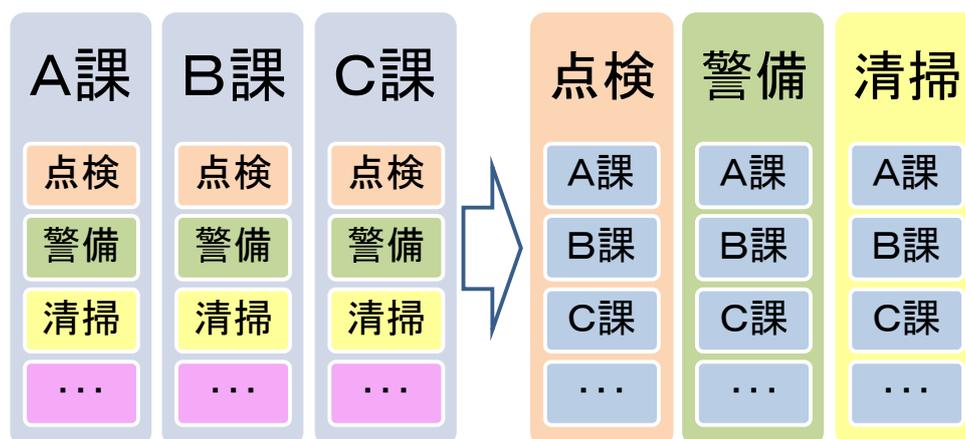


図17 委託業務の包括化イメージ

5. 3. 3 受益者負担の適正化

施設使用料の目的は、特定の市民が利益を受ける行政サービスについて、利用者と非利用者の税負担の公平性、公正性を確保することにあります。公共建築物の運営経費が使用料収入を上回り、赤字となった場合、不足分は市民全体からの公費（＝税金）で賄う必要が生じ、施設等を利用されない方や行政サービスを受けていない方にも費用を負担していただくことになるため、公共建築物の維持管理・運営や維持管理・運営や行政サービスに関するコストを明らかにするとともに、利用する人と利用しない人の「負担の公平性・公正性」を確保し、原価の算定方法や、その原価に対する利用者負担と公費負担の割合の考え方などの統一的な算定基準を明確にし、受益者負担の適正化を図っていきます。

5. 4 3つの最適化の実現に向けて

5. 4. 1 情報の集約化と共有

3つの柱に取り組むためには公共建築物の維持管理に係る情報の一元化を図り、相互比較することが必要です。そのため、点検結果や修繕履歴・改修履歴といった公共建築物に係る情報や利用状況、光熱水費などの運営に係る情報を取りまとめた施設台帳の情報を基に施設カルテを作成します。施設カルテは本方針が対象とする公共建築物を主な使われ方から用途ごとに分類し（図18）、維持管理費の「見える化」を図ることで市民との情報共有を行うとともに、公共建築物相互に比較評価し今後の在り方を検討するための参考資料とします。

評価に当たっては、例えば防災拠点としての重要度や老朽度を基に判定したハード情報と、利用状況等のソフト情報を用いて複合的に評価するなど（図19）、様々な観点からの評価手法を検討していきます。

大分類	中分類	小分類	
I 行政事務を行う施設	1. 行政サービスを行う施設	庁舎	
		支所	
		保健・衛生	
		子育て支援	
	2. 消防	消防本部	
		消防署	
		分署	
		出張所	
	3. その他	専門的な調査・研究	
その他			
II 市民が利用・活動する施設	1. 文化的な活動	文化	
		図書館	
		博物館等	
	2. スポーツ活動	体育館	
		競技場	
		プール	
	3. 市民活動	公民館	
		コミュニティセンター	
		その他	
	4. 公園		
	5. その他	レクリエーション	
		公衆浴場	
		自転車駐車場	
		駐車場	
		葬祭	
	III 一部(特定)の市民が利用する施設	1. 学校教育	小学校
			中学校
2. 児童福祉		保育所	
		幼稚園	
		学童保育	
		認定こども園	
		療育園	
3. 高齢者福祉		老人ホーム	
		老人福祉センター	
4. 障がい者福祉			
5. 住宅			
6. その他		その他	

図 1 8 施設用途分類

利用状況(ソフト情報)

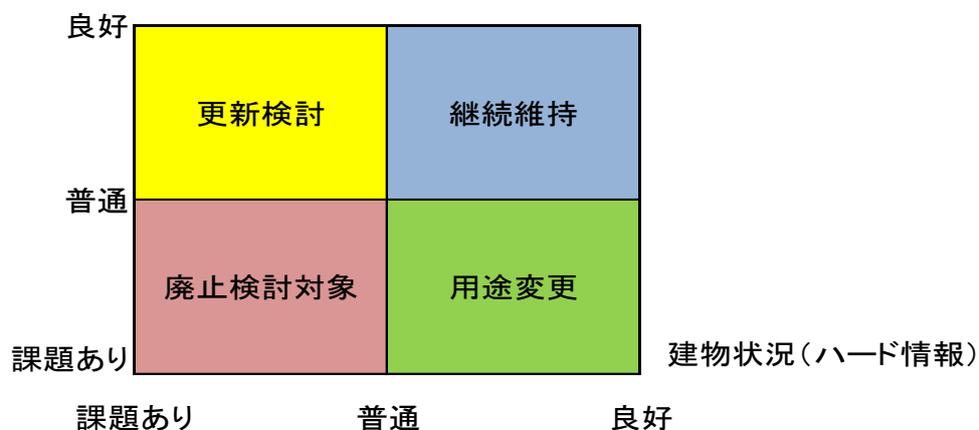


図 1 9 ソフト情報とハード情報の評価手法の一例

5. 4. 2 民間事業者等との協働

厳しい財政状況の中、多様化・高度化する市民ニーズに対応していくには、PPP^{ix}／PFI^xを始めとする民間の技術力、資金力を活用し公共建築物を整備・運営していくことは有効な手法の一つです。民間の投資やアイデア、市民の力が活かせる環境づくりを図ることで、より一層、民間活力の導入や市民協働の推進を図ります。

^{ix} PPP・・・Public Private Partnership の略。公民が連携して公共サービスの提供を行う手法のこと。指定管理者制度等。

^x PFI・・・Private Finance Initiative の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法のこと。民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、自治体が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスが提供できる事業について適用。

新たな公共建築物の整備や既存の公共建築物の運営手法を見直す場合には、「PPP/PFI手法導入における優先的検討に係る指針（平成29年3月策定）」に沿って、多様なPPP手法を検討します。

また、公共建築物の余剰部分を国や大阪府、民間事業者、市民に対して貸付や売却等を行う一方で、新たな行政サービスを提供する場合には市以外の機関が保有する建築物の余剰部分を借り受けることも併せて検討し、余剰な公共建築物を保有しないように努めます。

これまでに述べた公共建築物の最適化を図るための具体的な取組をまとめると以下のとおりとなります（図20）。

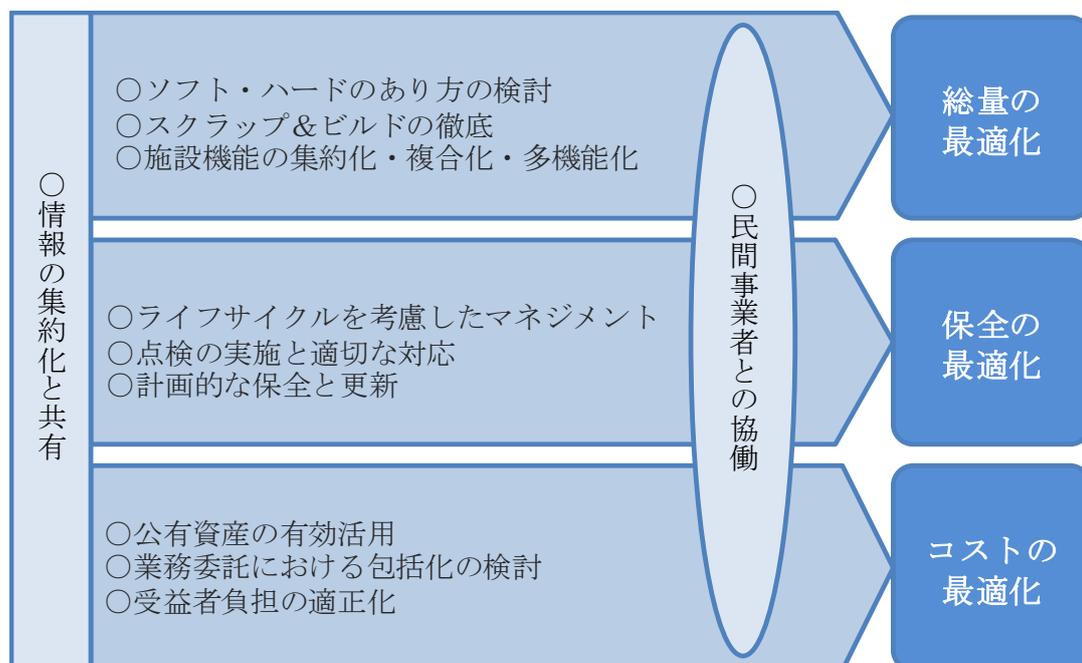


図20 公共建築物最適化へのイメージ

6 今後の取組

以上の考え方にに基づき、平成32年度までにインフラ長寿命化基本計画の体系に基づく、公共建築物における個別施設計画を策定します。

個別施設計画では、アセットマネジメント推進員とアセットマネジメント統括部署が協力し、本方針が対象とする公共建築物ごとの保全経費を試算した上で、施設用途分類ごとに統廃合や集約化・複合化・多機能化のモデル事業の検討を行います。あわせて、本方針の対象外とした公共建築物のうち、公衆便所や倉庫等の延床面積が100㎡未満の小規模建築物についても維持管理・更新の方向性を定めるとともに、検証手法と見直し時期について明示し、公共施設等総合管理計画を継続的に推進します。なお、本方針の対象外とした公共建築物のうちインフラ施設に付随する公共建築物については、当該施設と一体的に検討する必要があることから、インフラ施設ごとの個別施設計画に基づくものとします。

用途別の方針は、それぞれの所管省庁が定めた個別施設計画に沿ったものとし、統廃合や集約化・複合化・多機能化等の具体的な事業を実行する際には、学識経験者など外部の有識者の意見を取り入れる場を設定した上で、市民との情報共有・意見交換を図りながら進めていくよう努めます。