

# 葛城市公共施設等総合管理計画

平成 29 年 3 月策定  
(令和 5 年 3 月改訂)

葛 城 市



# 目次

1 章 計画の目的等.....	1
1-1 計画の目的.....	1
1-2 計画の位置づけ.....	2
1-3 対象施設.....	2
1-4 計画期間.....	2
2 章 公共施設の適切な維持保全に向けた方針.....	3
2-1 サービス保存の原則.....	3
2-2 総量適正化に向けた方針.....	3
2-3 長寿命化に向けた方針.....	4
2-4 維持管理の効率化に向けた方針.....	5
3 章 方針に沿った維持保全等の具体的な進め方.....	6
3-1 施設の簡易評価.....	6
3-2 施設の使用年数の設定.....	7
3-3 保全実施における3つの期間の設定.....	8
3-4 点検結果を活用した保全実施までの手順化.....	11
4 章 公共施設の管理に関する基本方針.....	12
4-1 施設評価結果.....	12
4-2 施設類型別の今後の方向性.....	14
1 公共施設.....	15
(1) 庁舎系施設.....	15
(2) 集客施設.....	16
(3) 社会福祉施設等.....	17
(4) 住宅系施設.....	18
(5) 公民館等.....	19
(6) 消防施設.....	20
(7) 教育施設.....	21
(8) 集会所等.....	22
(9) 供給処理施設.....	23
(10) その他施設.....	24
2 インフラ施設.....	25
(1) 道路(橋りょう).....	25
(2) 公園.....	26

(3) 上水道.....	26
(4) 下水道.....	27
5 章 推進体制等について.....	28
5-1 情報の一元化、管理について.....	28
5-2 庁内横断マネジメント体制の推進.....	28
5-3 フォローアップについて.....	29
6 章 参考・詳細データ.....	30
1 一般データの概要.....	30
(1) 公共施設等の現況と今後の見通し.....	30
(2) 将来コスト試算.....	34
2 これまでの公共施設マネジメントの取組み.....	38
(1) 過去に実施した対策の実績比較.....	38
(2) その他公共施設マネジメントに関する進捗状況.....	40
3 サービス保存の原則に基づく取組みの方向性.....	41
4 施設簡易評価手法と保全費用算定方法の概要.....	42
5 点検マニュアル.....	45

# 1 章 計画の目的等

## 1-1 計画の目的

本市は 144 の公共施設（庁舎や学校など）やインフラ施設（道路や橋りょう、上下水道など）を保有しています。公共施設等を取り巻く社会環境の変化（少子高齢化の進展や ICT 技術の発展、厳しい財政状況等）に対応した新たな公共施設等のあり方を検討する時期に来ていると考えられます。

本市の公共施設等は、その多くを高度経済成長期に整備してきたため、今後、改修や更新のタイミングが一定時期に集中し、多大な財政負担を伴うことが予想されます。昨今の財政状況を鑑みると、改修や更新を適切に実施し、安全性を確保することが困難な状況となっています。また、平成の大合併で誕生した本市においては、機能の似通った公共施設が複数存在していることも大きな特徴の一つとなっています。

これらの課題に対応していくため、平成 27 年度には、公共施設における今後の行政サービスの維持・向上と財政負担の軽減を両立させることを目的として、40 年先を見据えた「葛城市公共施設マネジメント基本計画」（以下「マネジメント基本計画」という。）を策定し、平成 29 年 3 月には、平成 26 年 4 月に総務省から示された「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」に基づき、インフラ施設も含めた全ての公共資産管理の方針を含めた 10 年間の計画として「葛城市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を策定しました。本計画は初版の総合管理計画で示した公共施設マネジメントの進捗確認及び実施状況を鑑みながら見直しを行った改訂版となります。

これまで本市においては、マネジメント基本計画、総合管理計画を指針としながら公共施設の再編検討や民間活力の導入のほか、「施設の整備」に限らない「行政サービス（機能）の提供」という視点を加えた新たなまちづくりを推進してきましたが、全ての施設を同様に維持・管理し続けることが困難な状況の中で、いかに市民の皆様の生活に寄与できるかが課題となっています。そこで、改訂版の総合管理計画では今後の施設保全・整備のための手順を明確に示し、これに則り実践していくことで、公共サービスを維持しながら「財務・品質・供給<sup>※1</sup>」のバランスが取れた、適切な公共施設マネジメントの推進を目指します。

また、施設総量の縮減を図りつつ公共サービスを維持していくために、施設単体での検討ではなく周辺施設を含めた地区・地域への効果を考慮し、施設所管課だけではなく全庁横断的な公共施設マネジメント体制の構築と、住民協働の仕組みづくりを推進します。従来の公共施設整備は行政が中心となって進めてきましたが、これからの公共施設マネジメントでは市民の皆様をはじめ、民間企業や各種団体との連携をより強固にしながら、主体的に公共施設の未来を考えるエリアマネジメントの視点が重要だと考えています。

### ※1 「財務・品質・供給」について

例えば住宅を購入するときに考える、「広い家が欲しい（供給）、設備などは最新のものがいい（品質）、でもお金（財務）がないから供給・品質面とバランスを取らなければいけない。」といった経営的な観点を公共施設にも当てはめ、総合的に施設の企画・管理・活用を検討することが公共施設マネジメントのポイントです。

## 1-2 計画の位置づけ

総合管理計画は、国の「インフラ長寿命化基本計画」に基づいて策定するものであり、本市の最上位計画である「葛城市総合計画」に則し、「葛城市総合戦略」、「葛城市都市計画マスタープラン」、「新市建設計画」、「葛城市財政計画」、「葛城市耐震改修促進計画」等のまちづくり関連計画との整合を図るとともに、マネジメント基本計画に掲げる方針を踏襲するものです。また、個別施設についての長寿命化計画など、既存及び今後策定する計画については、改訂版の総合管理計画を上位計画に位置付け、これに則するものとしします。

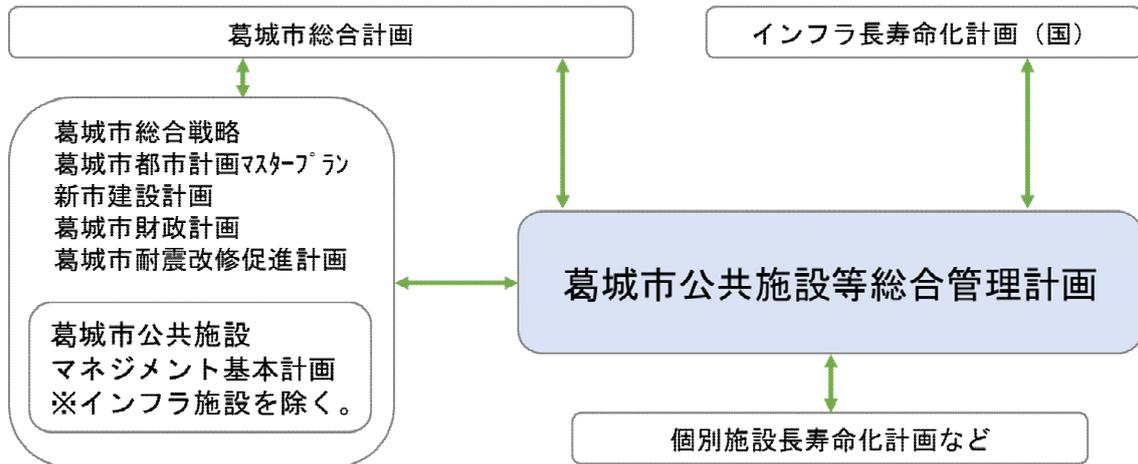


図 1 計画の位置付け

## 1-3 対象施設

総合管理計画では、本市が保有する公共施設とインフラ施設を対象とします。

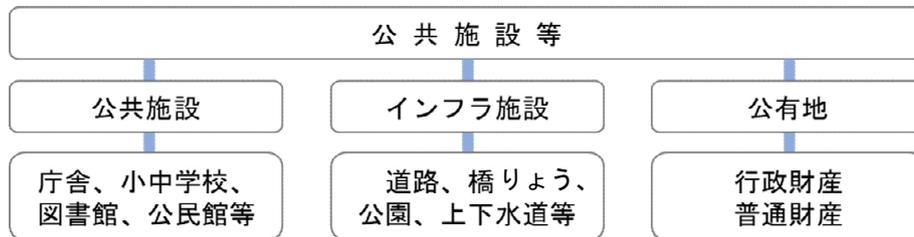


図 2 対象施設の区分

## 1-4 計画期間

初版の総合管理計画では平成 29 年度から令和 8 年度までの 10 年間を対象期間としていました。総合管理計画の上位計画であるマネジメント基本計画が概ね 10 年毎に見直しを行うことになっており、次回見直しが令和 8 年度となっていることから改訂版の総合管理計画は令和 4 年度から令和 8 年度までの 5 年間を対象期間とします。なお、原則、今後の総合管理計画の見直しは上位計画の改訂の翌年に実施することとし、整合性を図ります。



図 3 計画期間

## 2章 公共施設の適切な維持保全に向けた方針

### 2-1 サービス保存の原則

マネジメント基本計画では、公共施設について、仮に保有量が再編や統合によって変化したとしても、それまで行ってきた行政サービス（機能）については維持することとし、それを「サービス保存の原則」と名付けています。改訂版の総合管理計画における下記の各方針は、インフラ施設も含めてこの原則を前提とし、暮らしやすく住んでよかったと思える葛城市を実現していく新たなまちづくりの一步として推進するものです。

#### ■ 「サービス保存の原則」4つの取組み方針

- ① 必要なサービスを維持しつつ保有量の最適化に取り組みます。（総量の縮減）
- ② 計画的な保全に取り組みます。（長寿命化の推進）
- ③ 効率的・効果的な維持管理・運営に取り組みます。（費用対効果の改善）
- ④ 市民等との協働や民間活力の導入等に取り組みます。（市民等との協働）

※①～④の詳細は6章の3を参照

### 2-2 総量適正化に向けた方針

今後、改修や更新のタイミングが随時到来し、多大な財政負担を伴うことが予想されますが、昨今の財政状況を鑑みると、全ての施設を現状と同じ規模で管理することが困難な状況と考えられます。そのため維持・更新・再編・廃止等の優先順位を明確に定め、継続していく施設については保全・修繕のために計画的に予算を組むことを前提としながら、適切な公共施設マネジメントを行い、総量適正化を推進していきます。

#### ① 施設に関する情報の一元的な把握・分析

本市では、公共施設を取り巻く状況を分野横断的に把握していくため、平成25年度から公共施設マネジメント支援システム（以下「システム」という。）を導入し、施設の基礎情報、コスト情報、サービス状況などのデータの一元化に取り組んでいます。これらのデータを活用し、施設評価を実施・優先順位を定めることで、今後の施設整備・保全のための手順を明確化します。

収集・分析したデータについては、本市ホームページや広報誌など多様なチャンネルを通じてわかりやすい情報提供・情報発信に努めることにより、公共施設の現状と課題等に対する市民の皆様の理解を深め、公共施設のマネジメントに対する意識の醸成を図ります。

#### ② 再編（統合、廃止、多機能化等）の推進

施設情報の分析結果や地域の実情、中長期的なまちづくりの観点を踏まえつつ、提供する行政サービスに着目し、行政サービスとして必要であっても、その施設でなければ提供できないかを判断するとともに、本市が直接施設を保有する必要性が低い場合には、民間施設の一部を活用するなど、再編の取組みを推進し、施設保有量の縮減を図ります。特に、旧町単位で整備された庁舎や社会福祉施設、集客施設等は、合併を経て機能の重複や休止施設の発生、老朽化の進行がみられることから、統合や広域化、用途廃止、売却等を含め検討します。また、一定の規模を有し拠点となりうる施設については、周辺状況等も考慮し、他の施設からの機能移転等による複合化（多機能化）を図ります。

### ③ 再整備（更新）の実施

公共施設を更新（建替え）する場合は他施設との複合化（多機能化）を検討し、やむを得ず単独で建替える場合には規模を縮小するなど保有量の最適化を検討します。今後、新たに整備する施設については、民間の資金やノウハウを活用するため、PPP/PFI手法の導入等を検討します。また、バリアフリーの確保や環境負荷への配慮はもとより、建物にかかる生涯費用の低減効果を考慮するとともに、将来の市民ニーズの変化にも柔軟に対応できるよう可変性の高い工法等を検討します。また、木造化の促進などにも取り組みます。

※PPP (Public Private Partnership (官民連携事業))：行政が行う各種行政サービスを行政と民間が連携し、民間の持つ多種多様なノウハウ・技術を活用することにより、行政サービスの向上、財政資金の効率的使用や行政の業務効率化等を図ろうとする考え方や概念。

※PFI (Private Finance Initiative(民間資金等活用事業))：民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法でPPPの考え方を行政として実現するための手法の一つで、PFIの導入により、事業のコストの削減及びより質の高い公共サービスの提供を目指します。

## 2-3 長寿命化に向けた方針

---

### ① 点検・診断等の充実

建物は多くの部材や設備で構成されていますが、それぞれに使用用途や耐用年数は異なり、経年による汚れや損傷、老朽化の進行に伴う機能の低下などが生じるため、建物を安全で快適な状態で維持していくためには定期的な点検・診断等の実施が欠かせません。各部位・部材の不具合箇所を早期に発見する観点から、施設管理担当職員等による日常的な点検の充実を図るべく、建物の「点検マニュアル」を作成するとともに、専門家による点検（耐震診断や建築基準法に基づく定期点検の実施の徹底、既に老朽化が進行している施設の劣化診断調査の実施など）を計画的に推進します。また、施設の経年変化には、法改正に伴う既存不適格の発生なども含まれるため、適法性のチェックも行います。これら点検・診断の結果や修繕履歴等の情報を収集・蓄積し、計画的な保全に取り組むための基礎情報として活用します。

### ② 計画的な保全の実施

今後は、損傷等の不具合が生じてから修繕等を行う「事後保全」と不具合が見込まれる段階（あるいは軽微な段階）で事前に修繕等を行う「予防保全」を効果的に組み合わせた保全実施を推進します。適切な点検結果を反映させ、「事後保全」及び「予防保全」を組み合わせて実施することで、過度な予防保全による費用増大を抑えながら、突発的な休館等による行政サービスの低下や仮施設の設置を防止するとともに、建物の長期使用を促すことで、更新費用の平準化や一定期間内における更新費用の総額の削減を図ります。

### ③ 長寿命化の推進

建物の長寿命化には2つの視点から検討することが重要です。

1つ目は物理的に建物寿命まで安心・安全に使用することができる状態に維持する長寿命化です。建物に不具合が発生する前に修繕・改修を行う予防保全と不具合の発生後に対処を行う事後保全を適切に組み合わせて維持保全を行うことで、建物を効果的に長く使用する状態に保つことができます。

2つ目は使用者（所有者若しくは管理者）の意志による長寿命化です。これまで多くの公共施設は、建物の物理的理由とは別に、使いやすさや機能面の不足など使用者・管理者の時代的要求水準に合わずに使われなくなったものがたくさん存在します。これに対応するためには、単に建物の物理的寿命を延ばすだけでなく、利用者ニーズ等の社会的要求水準へ適合させ、利用者が長く使用したくなる状態を保つ必要があります。このように、建物の長寿命化には「ハード・ソフト」の両側面から取り組む必要があるため、総量縮減に向けた取組みを進める一方で、今後も継続する施設については適切な保全と充実した行政サービスの提供により長寿命化を推進します。なお、安全面や機能面、財政面、周辺施設も含めたまちの将来像等の観点から、早期の建替えがより効果的であると判断できる場合は、更新時期を早めるなど実態に即した施設整備を図ります。短期の使用を見込む施設については、低層化や軽量化等のコスト縮減や民間施設の借用等について検討します。

#### ④ 安全確保・耐震化・ユニバーサルデザイン化の実施

市民の皆様の安全を確保する観点から法改正により既存不適格となっている建物への対応や、昭和56年以前の旧耐震基準で建築された公共施設のうち、耐震性の有無が確認されていない施設については、用途や規模等を考慮しつつ、順次耐震性の確保に取り組む必要があります。特に、一定規模以上の施設については、平成27年度に改定した「葛城市耐震改修促進計画」に基づき、取組みを進めます。日常点検・定期検査等により危険性が認められた施設については、早急に安全対策を講じます。また、劣化の進行などにより高度の危険性を有する施設や供用廃止され今後も利用見込みのない施設は、順次、除却（建物解体）を行い、跡地活用等を検討します。また、長寿命化のためには障害の有無、年齢、性別、国籍等にかかわらず、誰もが利用できるように公共施設のユニバーサルデザイン化が必要となります。今後も継続する施設や利用度の高い施設など優先順位付けを行い、順次対応を進めていきます。

## 2-4 維持管理の効率化に向けた方針

### ① 維持管理・運営費の削減

総量縮減や長寿命化の取組みに加えて、職員配置を見直すなど、公共施設の維持管理・運営にかかる費用の徹底的な削減に取り組むことが重要であり、ムダ・ムラをなくし、より効果的・効率的な運営となるよう取り組みます。民間の資金やノウハウを活用したサービス提供や維持管理が可能な施設については、PPP/PFI手法の導入や包括的な管理委託による業務の効率化等に取り組みます。既に一部の施設で実施している指定管理者制度については、その効果を検証した上で、一層の導入を検討します。光熱水費を含めた日常的な維持管理・運営費用の削減にあたっては、職員意識の向上とともに、太陽光発電や照明LED化、屋上緑化の取組みなど、再生可能エネルギーの導入や脱炭素化の推進を図ります。

### ② 保有資産の有効活用

保有資産を有効に活用することにより、施設整備や維持管理に係る自主財源の確保に向けた取組みを推進します。市民ニーズの変化等により設置当初の利用目的から変更されている施設や空きスペースを有する施設、今後の公共施設の再編（統合や複合化、廃止等）によって低・未利用となることが想定される施設や敷地については、本市としての活用の可能性を考慮した上で、民間への貸付や売却など、より具体的に施設の有効な利活用等を図ります。また、収益性が見込まれる施設や事業については民営化を推進するとともに、開館時間の見直しやイベント等による利用状況の改善、使用料等の料金体系の見直し、ネーミングライツの販売等による利用収入の増加などに取り組む、施設にかかる収支の改善を図ります。

# 3章 方針に沿った維持保全等の具体的な進め方

## 3-1 施設の簡易評価

### (1) 施設情報の活用と展開

適切な公共施設マネジメントに必要な整備方針や工事予算の検証などを行うためには、対象とする公共施設の状態を的確に評価し、その結果を反映した具体的な計画立案が求められます。そのためには、全施設の情報把握と管理が重要となります。実績データに基づいた検証は、公共施設マネジメントにおける課題発見のための第一段階です。

これまで施設管理者に対するヒアリングシート形式で統一的な状況把握を目指しておりましたが、情報収集は行うものの、実際のデータをどのように評価し、活用すべきかの方針が定まっていなかった状況にあります。そこで本市では新たに収集情報を基にした施設評価手法による、所管課を越えた全庁横断的な公共施設マネジメントのためのデータ活用を推進します。

### (2) 評価手法

公共施設には利用者である市民の皆様が快適で適切に利用できる機能や環境が求められる一方で、行政サービスを効率的かつ円滑に提供するために、公共施設の管理者である行政の立場にとっても快適で適切な施設が求められます。

改訂版の総合管理計画では、収集した情報を用いて優先的にマネジメントすべき施設や建物を抽出し、具体的にどのようなマネジメントを行うのか方向性を定める12評価という公共施設簡易評価手法を採用しています。

12評価では行政の立場から（「管理者視点」）と住民の立場から（「利用者視点」）の2視点から施設の状態を確認します。さらに各視点は3つの評価内容に分岐し、各評価は基本的に2項目の施設情報を用いて施設評価を行います。なお最終的には、評価結果からポートフォリオ上で施設全体の程度の良い順に「継続運用」「利用検討」「更新検討」「あり方検討」（P.44）の4つに分類され、その結果を踏まえて施設整備の方向性や優先順位を整理します（図4）。

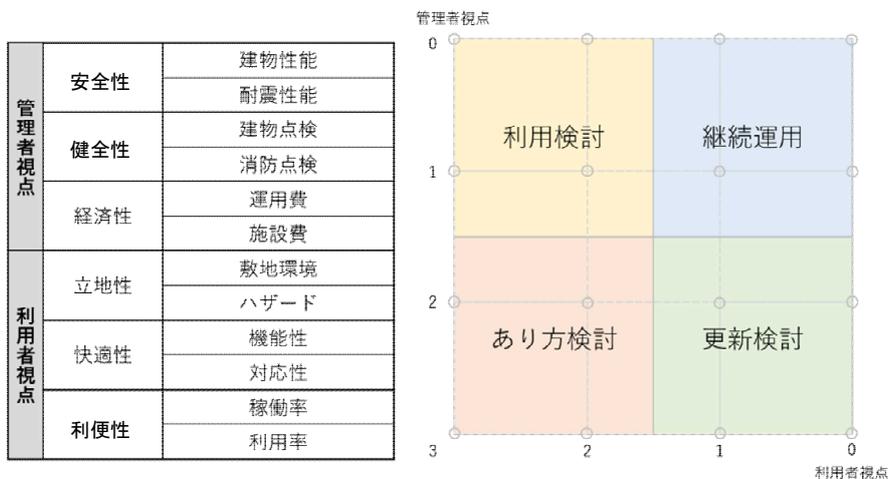


図4 施設評価項目とポートフォリオ

### 3-2 施設の使用年限の設定

従来の建物の耐用年数とは、減価償却資産の耐用年数等に関する省令で定められた法定耐用年数のことであり、物理的な耐用年数ではなく、あくまで資産の減価償却の目安の年数です。この法定耐用年数を超えても使用可能な建物はいくつも存在しています。公共施設の場合、建築後 30 年程度経過すると「老朽化」したといわれてきました。これは、ちょうど、建物の汚れや傷みが激しくなったり、設備に不具合が頻繁に発生したりする頃であると考えられるためです。

以下に耐用年数の決定要因と考えられる項目を示します。

表 1 耐用年数決定要因とその内容

耐用年数決定要因	内容
1.法的要因	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。
2.物理的要因	建築物躯体や構成材が経年劣化等の自然的原因、物理的あるいは科学的原因により劣化し、要求される限界性能を下回り、建築物が滅失する年数。一般的には自然崩壊する前に解体され、更新することとなる。通常は危険を予知し、自然崩壊前に解体。なお、地震や風水害によって滅失する場合も含まれる。
3.経済的要因	建築物の機能が低下していく中で、不具合や故障が発生するため、事前に若しくは事後にその復旧を行う必要が発生する。不具合や故障の程度、頻度により、継続使用するための修繕費その他費用が更新費用を上回り復旧する方が高額と見込まれる場合は、解体され、更新することとなる。
4.機能的要因	新築当初は機能に満足していても、使用目的が当初の計画からの変更や建築技術の革新、社会的要求の向上による機能の陳腐化、若しくは新たな要求により、建築物の形態、構造等新しい要求に対応できない場合は、機能的な寿命に達したと判断され、更新することとなる。

建物を長く効率的に使用するという考えのもと、初版の総合管理計画では、耐用年数 65 年、目標耐用年数 80 年と定めて施設維持費用の試算を行いました。

しかし、本市の旧當麻庁舎（建築年：1968 年、経過年数：53 年）を例に実情をみると、老朽化の進行、耐震性の不足が明らかとなっており、訪れる市民の皆様や働く職員の安全性を脅かしかねない状況となっています。全国的にも多くの公共施設が建設された高度経済成長期前後には、建物の長期使用の考えがまだまだ浸透しておらず、その後の財政難も重なり、積極的な施設投資も難しい状況が続いてきました。

このように、これまで様々な要因で計画的に部位・部材の更新・保全が積極的には行われなかった建物は 50～60 年ほどで物理的な耐用年数に近づくと予測されます。しかし、本来建物は計画的な保全を実施すれば、長期にわたって使用できる可能性があり、「何年間使用できる」という”耐用年数”ではなく「何年間使用する（意思）」という”使用年数”を管理者として設定し、計画的・戦略的に建物の維持保全を行っていくことがこれからの公共施設マネジメントにおいて重要だと思われます。

そこで計画的に保全を実施することを前提として、本市においては既存の公共施設について、原則施

設の使用年数を「50～55年」とし、その後、今後の再整備実施期間を設け、およそ「60～65年」で除却（取壊し）するサイクル（図5）を構築します。なお、初版の総合管理計画では新規の施設整備は抑制することとしていますが、新たに整備する施設は、長寿命化を前提とし、使用年数「70年」、再整備実施期間の後のおよそ「80年」で除却（取壊し）する改修サイクル（図6）を構築し、維持保全を実施することとします。

### 3-3 保全実施における3つの期間の設定

公共施設に限らず施設の保全業務について、理論上は事後保全型から予防保全型への転換は、突発的な不具合による維持管理費を縮減し、建物を長く健全に使用するために有効であると考えられています。しかし、現実的には部位ごとに定められている一般的な耐用年数もあくまでの目安であり、実際には機能している部位を予防として更新し、逆に費用増大を招く可能性が否定できないことや、実際の機能に合わせた更新時期を設定するためには、劣化度を判断する技術や膨大な統計的データが必要であることなどから、全ての修繕・改修を予防保全に転換するのは困難です。限られた予算の中で予防保全を効果的に実施するには、その効果を判断するための施設の状況を把握し、データを蓄積すること、事業手法の選択を含めた検討期間が必要であるといえます。

そこで本市では、前述で示した施設の使用年数を大きく3種類の期間に分類し、事後保全と予防保全を組み合わせた維持保全サイクルにより施設保全を実施します。原則、個別施設計画や各保全計画では、ある時期に必要な工事内容と費用総額の把握を行うものとし、実施期間は下記のサイクルに統一することとします（図5、6）。

#### ■事後保全（修繕）期間（0～15、20～35、40～55、60～70年目）

施設利用者の快適性を保ち、健全な状態で維持していくためには、現場レベルでの軽微な不備や劣化を取り残さずに対処していくことが重要です。この期間中は法定点検に加え簡易点検により、不具合・故障等が確認された場合は、個別にできる限り早急に修繕を実施します。いずれも竣工後、中規模・大規模改修後15年以内の建物が新しい状態で事後保全期間を設定することで、事後保全型でも大きな費用がかかる修繕のリスクが低く、費用対効果は高いと考えられます。

#### ■予防保全（改修）期間（15～20、35～40、55～60年目）

施設を定められた使用年数まで適切な状態で維持するためには、修繕（機能回復）の実施とともに、数十年毎の大規模若しくは中規模の改修（機能向上）は不可欠であると考えられます。この期間中は事後保全期間に未対応の修繕箇所に加え、社会的要求水準に達する改修工事（いわゆる中規模・大規模改修）を計画的に実施します。また、事後保全期間で得た施設の劣化状況を踏まえ、効率的・効果的に保全が行える部位を特定することや、事業手法を選択すること、他施設同種の保全との兼ね合いを検討すること等が必要となります。なお、点検結果により修繕・改修が必要なく、今後数年間も機能確保が可能と判断される部位については、次の事後保全期間へと先送りが可能となることから点検作業は非常に重要な作業であり、これにより費用縮減効果も期待できます。

#### ■再整備実施期間（55～65、70～80年目※80年目に除却）

この期間中は施設のあり方を見直し、必要性に応じて長寿命化・建替え・廃止・複合化・集約などの今後の再整備方針を定め、実施・対応します。再整備方針の検討の際には、施設情報の分析結果や地域の実

情、中長期的なまちづくり、エリアマネジメントの視点による検討が重要となります。これを踏まえ、下記の点について留意しながら進めます。

- ▶長寿命化を検討する際には、本当に今後数十年間使用すべき施設であるか、市が運営すべき施設であるか、民間での代替施設はないか等を考察し、方針を決定します。
- ▶複合化・集約に関して、類似の用途間ではない施設でも複合・集約先として検討することを前提とします。これにより、より広い可能性を持った施設の有効活用が期待できます。
- ▶更新時期を迎えた公共施設について、建物としては他施設への受け入れ検討や、複合化・集約での建替え検討、サービス機能については、建物に依存せずに ICT 技術による解決の可能性や民間施設での代替の可能性を積極的に検討します。やむを得ず単独で建替える場合には、規模を縮小するなど保有量の適正化を検討します。
- ▶今後、新たに整備する施設については、民間の資金やノウハウを活用するため PPP/PFI 手法の導入等を検討します。また、バリアフリーの確保やユニバーサルデザイン化、環境負荷への配慮はもとより、建物にかかる生涯費用の低減効果を考慮するとともに、将来の市民ニーズの変化にも柔軟に対応できるよう可変性の高い工法等を検討します。

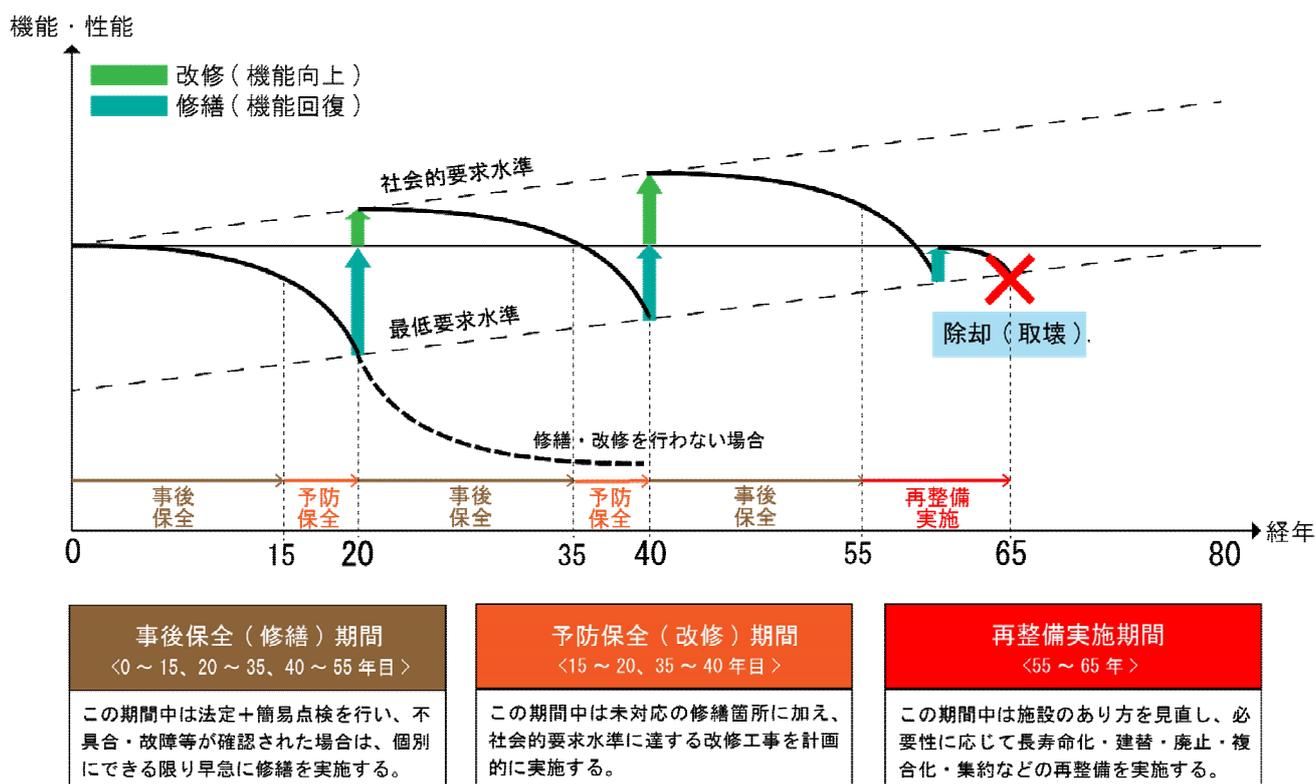
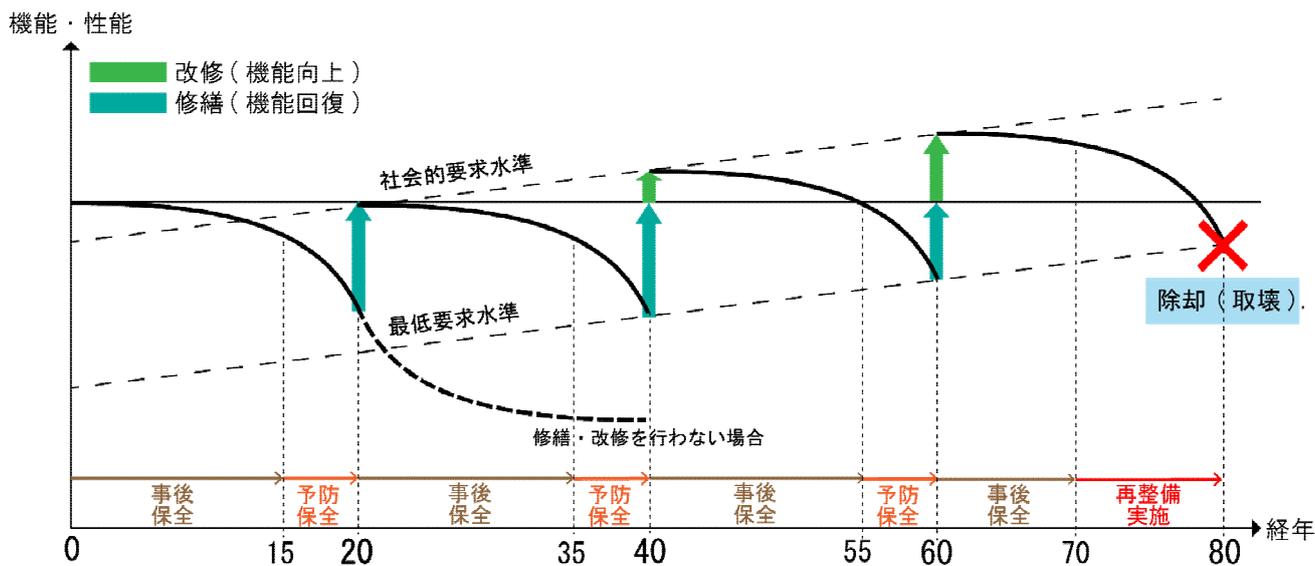


図5 既存施設の改修サイクル



**事後保全（修繕）期間**  
 <0～15, 20～35, 40～55, 60～70年目>  
 この期間中は法定＋簡易点検を行い、不具合・故障等が確認された場合は、個別にできる限り早急に修繕を実施する。

**予防保全（改修）期間**  
 <15～20, 35～40, 55～60年目>  
 この期間中は未対応の修繕箇所に加え、社会的要求水準に達する改修工事を計画的に実施する。

**再整備実施期間**  
 <70～80年※80年目に除却>  
 この期間中は施設のあり方を見直し、必要性に応じて長寿命化・建替・廃止・複合化・集約などの再整備を実施する。

図6 新たに整備する施設の改修サイクル

### 3-4 点検結果を活用した保全実施までの手順化

建物は使用される材料が多様であり、構成も複雑です。それぞれに使用用途や耐用年数は異なり、経年による汚れや損傷、老朽化の進行に伴う機能の低下などが生じるため、建物を安全で快適な状態で維持していくためには定期的な点検・診断等の実施が欠かせません。

各部位・部材の不具合箇所を早期に見落としなく発見するという観点から、施設管理者による点検が重要です。また、建物は用途や規模などにより、法律で点検を実施すること（法定点検）が定められています。専門家による点検（法定点検に加え、耐震診断や建築基準法に基づく定期点検の実施の徹底、既に老朽化が進行している施設の劣化診断調査の実施など）と管理者による点検を計画的に併用して点検・診断の充実を図ります。管理者による点検は、精度の問題以上に「施設の状態や危険箇所を認識すること」に意義があり、施設管理の質向上に繋がります。

前述で示した事後保全期間では実施した点検結果（管理者点検+法定点検）をもとに必要修繕箇所を洗い出し→予算要求→修繕対応という流れを構築するために、特に定期的な点検が重要となります。予防保全期間も同様に、事後保全期間で実施した点検で問題のなかった部位について計画的に保全するため、いずれにしても点検の充実化は必要不可欠となります。なお、施設管理者による点検は1年に1度実施することとし、システムのデータ更新時期に合わせ、7月から8月頃までに実施→システムへの反映を行い、施設の状態把握に努めます。

以下に施設情報収集から保全実施までの進め方の流れを示します。

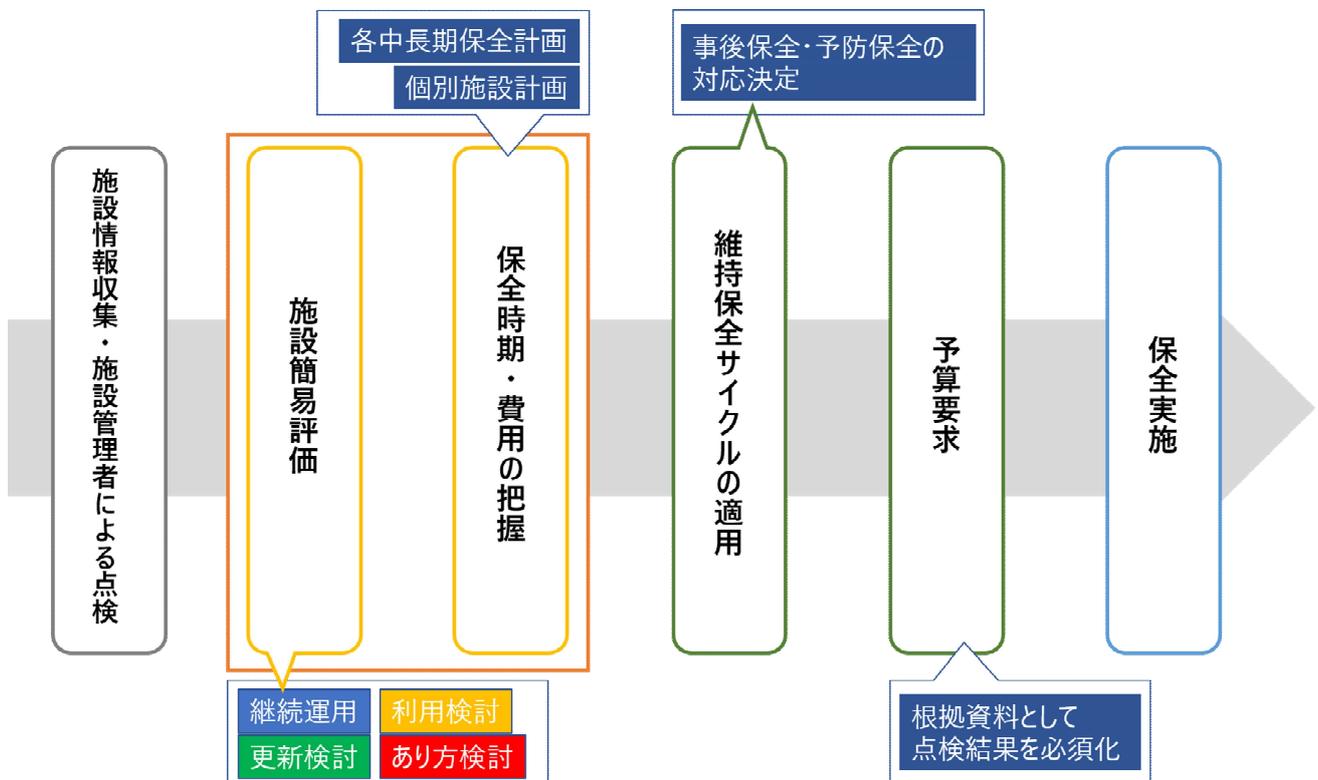


図7 点検から実施までのフロー

## 4章 公共施設の管理に関する基本方針

### 4-1 施設評価結果

3-1 で示した施設評価手法による全施設（インフラ、上下水道、橋りょうは除く。）の評価結果一覧を以下に示します。※評価結果は今後の検討のきっかけとなる優先順位の確認のためのものであり、縮小の対象を決定するものではありません。

表2 施設評価結果の一覧（令和3年度末現在）

施設名称	延床面積	評価	備考
<b>庁舎系施設</b>			
①新庄庁舎	5902.65m <sup>2</sup>	継続運用	※②当麻庁舎には分庁舎を含む。 複合化する方向で検討中 ※③施設の老朽化等により、あり方検討中
②当麻庁舎	3118.38m <sup>2</sup>	更新検討※	
③市営磐城駅前自転車等駐車場	341.4m <sup>2</sup>	継続運用※	
④農畜産物処理加工施設 「郷土食 当麻の家」	1033.39m <sup>2</sup>	継続運用	
⑤農業者健康管理休養センター	2113.67m <sup>2</sup>	利用検討	
⑥火葬場	456.75m <sup>2</sup>	継続運用	
<b>集客施設</b>			
⑦新庄文化会館	4173.32m <sup>2</sup>	継続運用	※⑧⑫複合化する方向で検討中 ※⑬令和4年に指定避難所として改修
⑧当麻文化会館	3410.85m <sup>2</sup>	継続運用※	
⑨歴史博物館	2161.95m <sup>2</sup>	継続運用	
⑩相撲館「けはや座」	976.77m <sup>2</sup>	継続運用	
⑪新庄図書館（新庄文化会館内）	1290m <sup>2</sup>	継続運用	
⑫当麻図書館	781.07m <sup>2</sup>	利用検討※	
⑬新庄スポーツセンター	1091m <sup>2</sup>	あり方検討※	
⑭いきがい体育館	676.53m <sup>2</sup>	継続運用	
⑮市民体育館	2008.7m <sup>2</sup>	継続運用	
⑯体力づくりセンター	3215.35m <sup>2</sup>	継続運用	
⑰農林漁業体験実習館「ふれあい館」	1056m <sup>2</sup>	継続運用	
⑱当麻スポーツセンター	3497.02m <sup>2</sup>	継続運用	
⑲奈良県当麻健民運動場	27.5m <sup>2</sup>	継続運用	
⑳葛城山麓公園	285.12m <sup>2</sup>	継続運用	
㉑多目的広場	117.3m <sup>2</sup>	継続運用	
㉒二上山ふるさと公園	732.94m <sup>2</sup>	継続運用	
㉓道の駅かつらぎ	3147.45m <sup>2</sup>	継続運用	
<b>社会福祉施設等</b>			
㉔いきいきセンター	1534.59m <sup>2</sup>	継続運用	
㉕福祉総合ステーション 「ゆうあいステーション」	7047.54m <sup>2</sup>	継続運用	

②⑥新庄健康福祉センター	2415.34m <sup>2</sup>	継続運用	※③①令和6年4月に廃止後、磐城認定こども園に移行運営 ※③③令和10年4月に廃止予定 ※③④継続運用を前提に課題を検討予定	
②⑦當麻保健センター	556.62m <sup>2</sup>	継続運用		
②⑧ふたかみ教室	81m <sup>2</sup>	継続運用		
②⑨忍海老人憩の家	98.52m <sup>2</sup>	継続運用		
③⑩シルバー人材センター	488.03m <sup>2</sup>	継続運用		
③⑪磐城第1保育所	733.5m <sup>2</sup>	更新検討※		
③⑫磐城第2保育所	2203.49m <sup>2</sup>	継続運用		
③⑬當麻第1保育所	735.45m <sup>2</sup>	更新検討※		
③⑭當麻校区児童館	192.0m <sup>2</sup>	更新検討※		
③⑮磐城校区児童館	198.7m <sup>2</sup>	継続運用		
③⑯磐城小学校区学童保育所	458.74m <sup>2</sup>	継続運用		
③⑰新庄小学校区学童保育所	241.91m <sup>2</sup>	継続運用		
③⑱新庄北小学校学童保育所	229.88m <sup>2</sup>	継続運用		
③⑲忍海小学校区学童保育所	105.63m <sup>2</sup>	継続運用		
<b>住宅系施設</b>				
④⑩観音寺田団地	2647.43m <sup>2</sup>	継続運用		※④⑪④⑫現居住者の退去にあわせて用途廃止
④⑪ヤシキアト団地	433.3m <sup>2</sup>	あり方検討※		
④⑫堂の久保団地	164.2m <sup>2</sup>	あり方検討※		
④⑬八川住宅	1245.9m <sup>2</sup>	継続運用		
<b>公民館等</b>				
④⑭中央公民館	3073.4m <sup>2</sup>	継続運用		
④⑮葛城市コミュニティセンター	1239.39m <sup>2</sup>	継続運用		
<b>消防施設</b>				
④⑯消防署	1118.46m <sup>2</sup>	-	広域的施設のため、評価対象外とする。	
消防団第1④⑰,2④⑱,3④⑲,4④⑳,5④㉑,6④㉒分団屯所	各96.3m <sup>2</sup>	-	災害時の活動拠点のため、評価対象外とする。	
<b>教育施設</b>				
⑤③新庄小学校附属幼稚園	1370.46m <sup>2</sup>	継続運用	※⑤④令和4年4月に幼保連携型認定こども園へ移行(磐城認定こども園)	
⑤④新庄北小学校附属幼稚園	585.87m <sup>2</sup>	継続運用		
⑤⑤忍海小学校附属幼稚園	893.53m <sup>2</sup>	継続運用		
⑤⑥磐城小学校附属幼稚園	1801.91m <sup>2</sup>	継続運用※		
⑤⑦當麻小学校附属幼稚園	611.55m <sup>2</sup>	継続運用		
⑤⑧新庄小学校	7371.57m <sup>2</sup>	継続運用		
⑤⑨新庄北小学校	4263.26m <sup>2</sup>	継続運用		
⑥⑩忍海小学校	5389.23m <sup>2</sup>	継続運用		
⑥⑪磐城小学校	7373.91m <sup>2</sup>	継続運用		
⑥⑫當麻小学校	5039.02m <sup>2</sup>	継続運用		
⑥⑬新庄中学校	10051.79m <sup>2</sup>	継続運用		

⑥4 白鳳中学校	8908.38m <sup>2</sup>	継続運用	
⑥5 学校給食センター	2313.9m <sup>2</sup>	継続運用	
<b>集会所等</b>			
⑥6 各大字の集会所・分館	-	-	各大字による運営のため、評価対象外とする。
<b>供給処理施設</b>			
⑥7 葛城市クリーンセンター	5588.22m <sup>2</sup>	継続運用	
⑥8 葛城市リサイクルプラザ	228.15 m <sup>2</sup>	継続運用	
<b>その他施設</b>			
⑥9 屋敷山公園	122m <sup>2</sup>	継続運用	公園、駐車場に関してはそれぞれの管理事務所等の建物を評価対象とする。 ※⑦4 複合化に含めて検討中
⑦0 新町運動公園	490.76m <sup>2</sup>	継続運用	
⑦1 綿弓広場	159m <sup>2</sup>	継続運用	
⑦2 農村広場	90.37m <sup>2</sup>	継続運用	
⑦3 孝女伊麻史跡広場	40.21m <sup>2</sup>	継続運用	
⑦4 當麻庁舎西駐車場	53.58m <sup>2</sup>	継続運用※	
⑦5 市営當麻観光駐車場	50.86m <sup>2</sup>	継続運用	
⑦6 當麻防災倉庫	42.43m <sup>2</sup>	継続運用	
⑦7 磐城防災倉庫	40.85m <sup>2</sup>	継続運用	

#### 4-2 施設類型別の今後の方向性

マネジメント基本計画では、公共施設の施設類型別の今後 40 年間の方向性を示しています。改訂版の総合管理計画においては、その方向性を踏襲しながら、施設評価結果、各施設の個別施設計画等を反映し、今後 5 年間の方向性を示します。なお、インフラ施設については初版の総合管理計画で示した今後 10 年間の方向性を基本としながら、必要に応じて追加の方向性を示します。

※基本方針整理表の見方（公共施設）

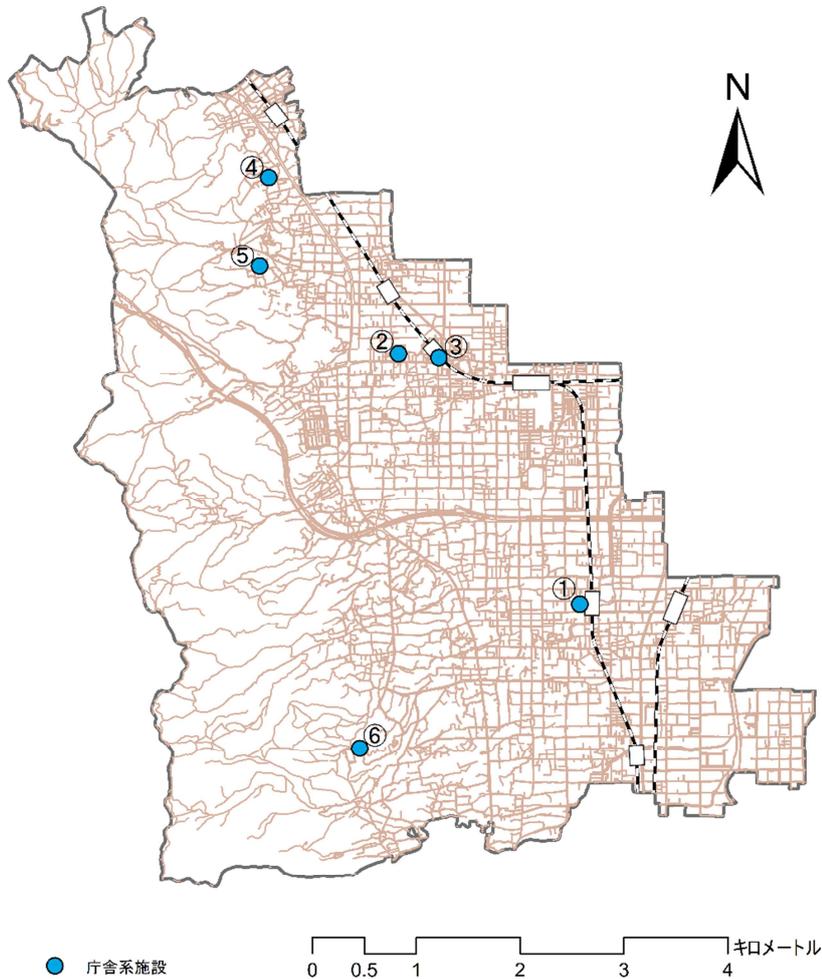
<b>施設類型名</b>	マネジメント基本計画で示す今後 40 年間の全体的な方向性の内容
	各施設の施設評価・個別施設計画等を反映した今後 5 年間の方向性

※基本方針整理表の見方（インフラ）

<b>施設類型名</b>	今後 10 年間の方向性
--------------	--------------

# I 公共施設

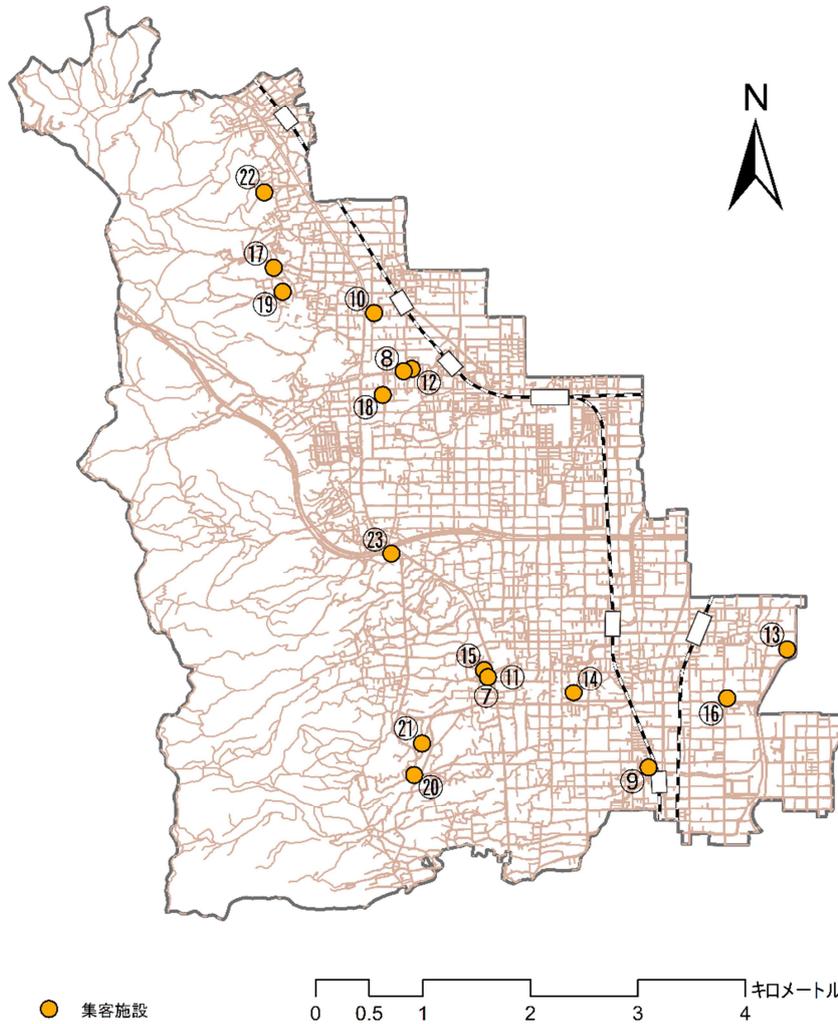
## (1) 庁舎系施設



庁舎系施設基本方針整理表

<b>庁舎</b>	窓口サービスや行政執務、議会など複数の機能を有するため、新庄庁舎と當麻庁舎の役割分担や利用状況等を踏まえ、今後のあり方を検討します。
<b>➡</b>	旧當麻庁舎の老朽化及び耐震性の不足のため、庁舎機能を當麻分庁舎及び新庄庁舎へ一時的に移転、令和4年度には旧當麻庁舎は除却を予定しています。今後は、周辺施設を含めた當麻庁舎エリアのあり方について検討します。
<b>事業系施設 ・研修施設</b>	今後も本市が施設を保有して展開すべき事業か検証します。
<b>➡</b>	現在、施設の老朽化や類似施設の整備等により一部休止中となっている農業者健康管理休養センターは、今後の方向性を決定し、実施対応します。また、市営磐城駅前自転車等駐車場についても老朽化が進んでいるため、補修を含めた事業の費用対効果を検討の上、今後の方向性を決定し、実施対応します。
<b>火葬場</b>	経費の軽減を図るため、周辺自治体等との広域化による運営を検討します。
<b>➡</b>	経過年数を考慮し、必要な改修を実施します。なお、およそ20年後の更新時期にあわせ、周辺自治体との広域連携も含めて今後の施設の設置・管理のあり方を検討します。

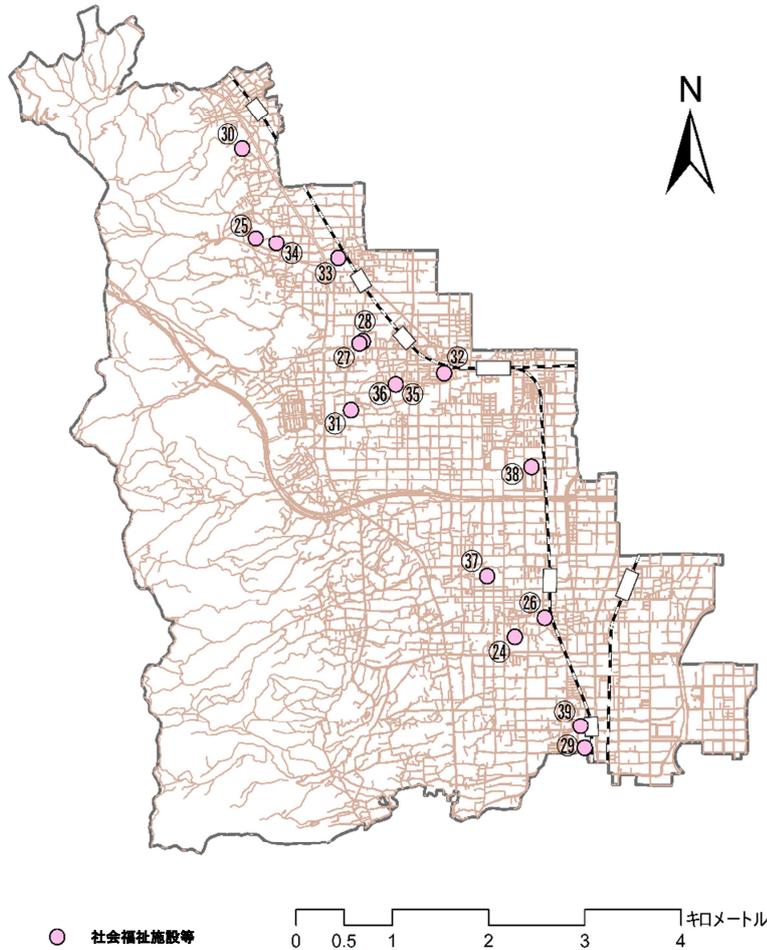
(2) 集客施設



集客施設基本方針整理表

<p><b>文化施設・図書館・体育施設</b></p>	<p>機能の重複がみられるため、各施設の特徴を生かしつつ、更新時期等にあわせて方向性を検討します。また、比較的規模の大きな施設が多いため、他の施設からの機能移転等による複合化（多機能化）を検討します。特に文化施設は、ホールと貸館の利用状況等を踏まえた施設のあり方の検討を行うとともに、運営面での民間ノウハウの活用等を検討します。体育施設は、民間施設や学校の体育館等との機能分担を整理し、民間への移譲や廃止も含めて検討します。</p>
<p>➡</p>	<p>当麻文化会館、当麻図書館について、旧当麻庁舎の機能移転に伴ってその他周辺施設との複合化（多機能化）を推進します。なお、文化施設・体育施設は周辺自治体との施設相互利用による広域連携を推進し、今後の施設再整備・運営等も広域連携の可能性を検討します。</p>
<p><b>管理施設</b></p>	<p>個別計画（公園長寿命化計画など）で今後のあり方を検討します。</p>
<p>➡</p>	<p>個別計画（公園長寿命化計画など）で今後のあり方を検討します。</p>

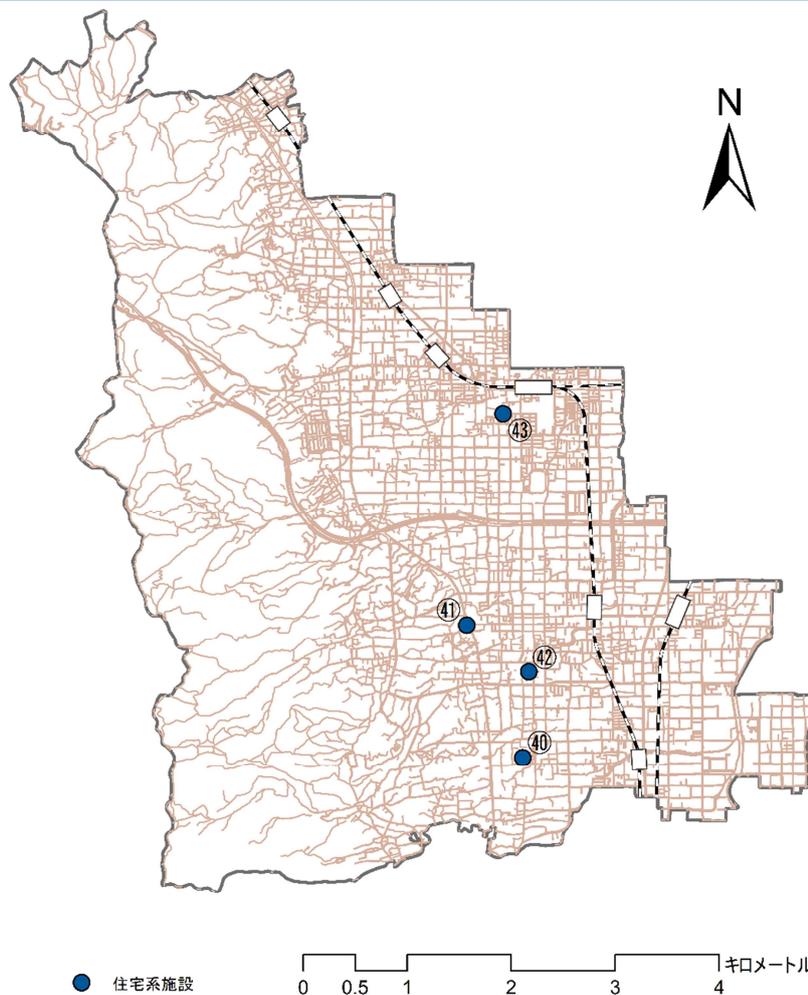
(3) 社会福祉施設等



社会福祉施設等基本方針整理表

<p><b>社会福祉施設 ・シルバー人材 センター</b></p>	<p>機能の重複がみられるため、各施設の特徴を生かしつつ、更新時期等にあわせて方向性を検討します。また、比較的規模の大きな施設が多いため、他の施設との複合化を検討します。</p>
<p>➡</p>	<p>機能重複がみられるため、今後の更新時期にあわせて集約・複合化を前提に縮減の方向性を検討します。なお、小規模施設は大規模施設の空きスペース、類型外の施設への移転等が可能かも含めて検討を進めていきます。</p>
<p><b>保育所・児童 館・学童保育所</b></p>	<p>子どもの数が横ばいと見込まれるため、当面は現状を維持します。耐震性の確認されていない施設は耐震化を進めます。保育所は総合的な子育て支援の場として、さらなる活用の充実を図ります。</p>
<p>➡</p>	<p>保育無償化による保育所の利用ニーズの増加や、既に利用定員を超えるニーズがある児童館・学童保育所はハード面では、利用する子どもたちの安全に最大限配慮するように計画的に維持管理に取り組みます。ソフト面の充実に関しては、葛城市子ども・子育て支援事業計画と密な連携を取りながら推進していきます。なお、施設整備面に関して、更新となる場合は、周辺施設との連携による対応が可能かなどの視点を持ちながら検討を進めます。</p>

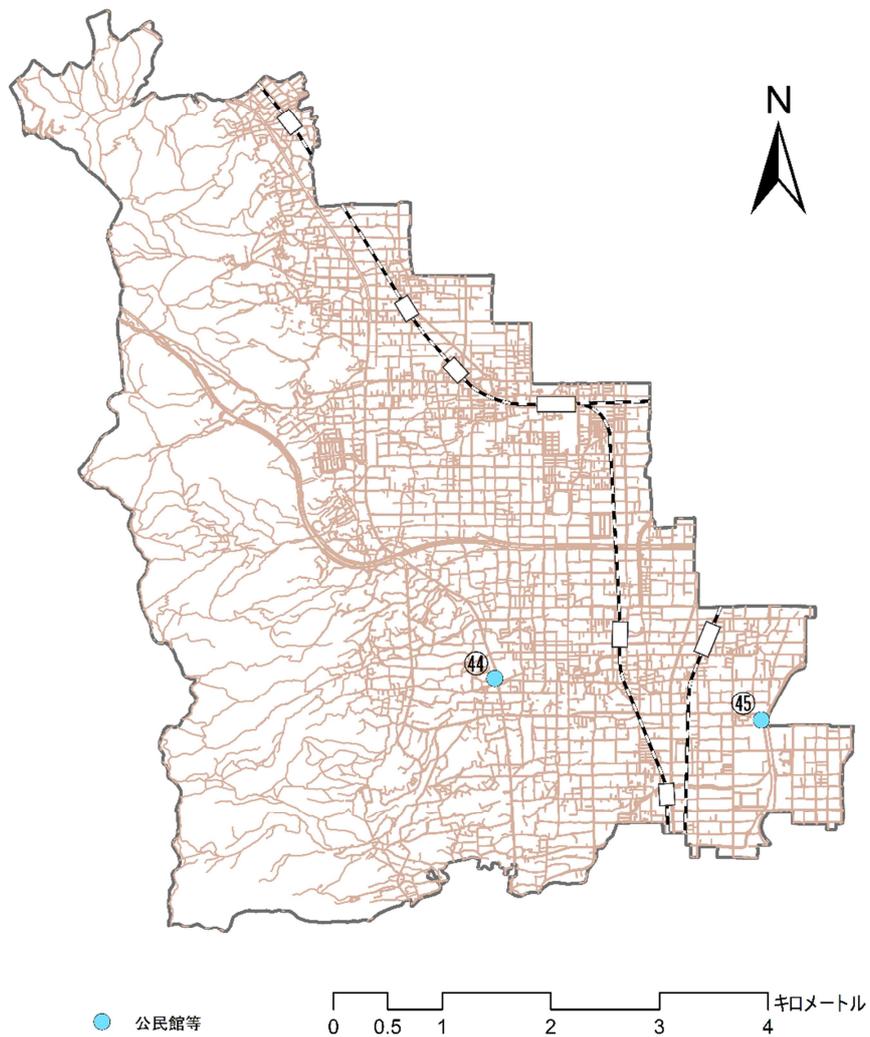
(4) 住宅系施設



住宅系施設基本方針整理表

<p><b>市営住宅</b></p>	<p>「葛城市公営住宅長寿命化計画（平成 25 年度策定）」に基づき、既に耐用年を超えているヤシキアト団地と堂の久保団地は、現居住者の退去にあわせて用途廃止とします。</p>
<p>➡</p>	<p>葛城市公営住宅長寿命化計画に基づき、ヤシキアト団地と堂の久保団地は現居住者の退去にあわせて用途廃止としますが、八川住宅、観音寺田団地については長寿命化を推進していきます。なお、八川住宅に関して、経年が 30 年を超えているため、一般的には機能回復・向上のための改修が必要な時期にあたります。改修サイクルに従い、点検等により対応必要箇所の把握に努め、最適な保全計画を検討します。</p>

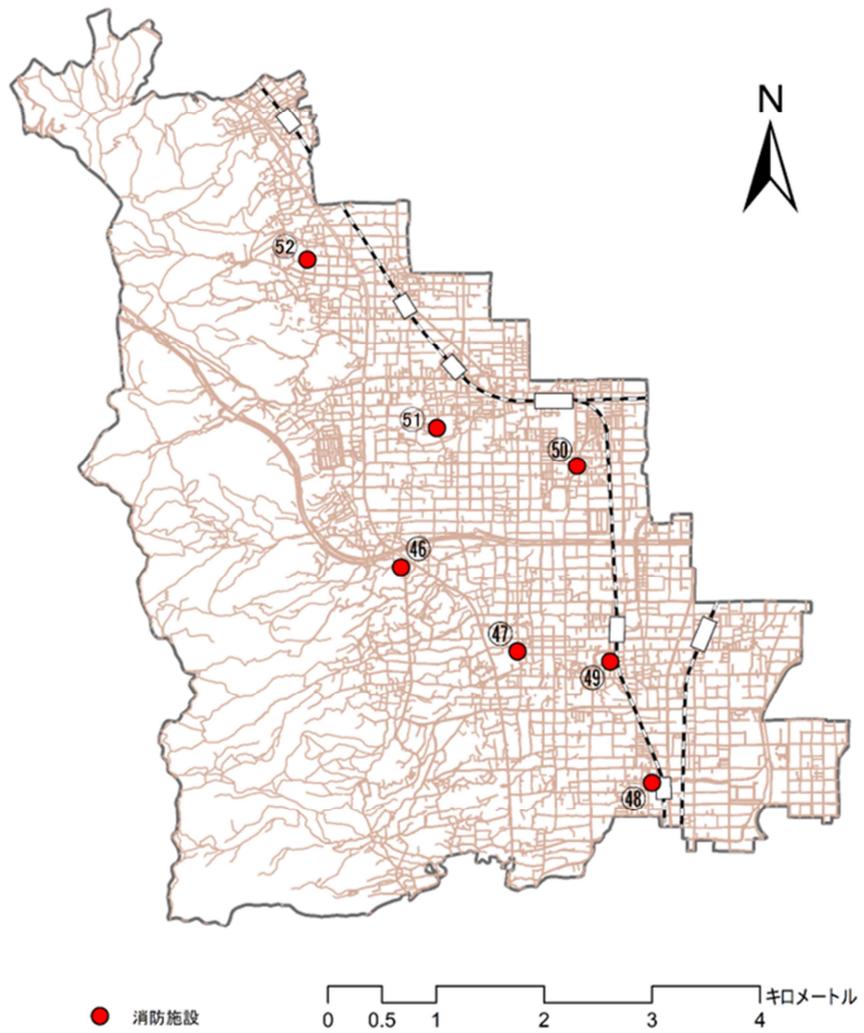
(5) 公民館等



公民館等基本方針整理表

<b>中央公民館・地区館</b>	機能の重複がみられるため、各施設の特徴を生かしつつ、更新時期等にあわせて方向性を検討します。
➡	周辺類似施設との複合化等を積極的に考慮し、機能重複を改善しながらも、サービス維持が可能となるよう努めます。

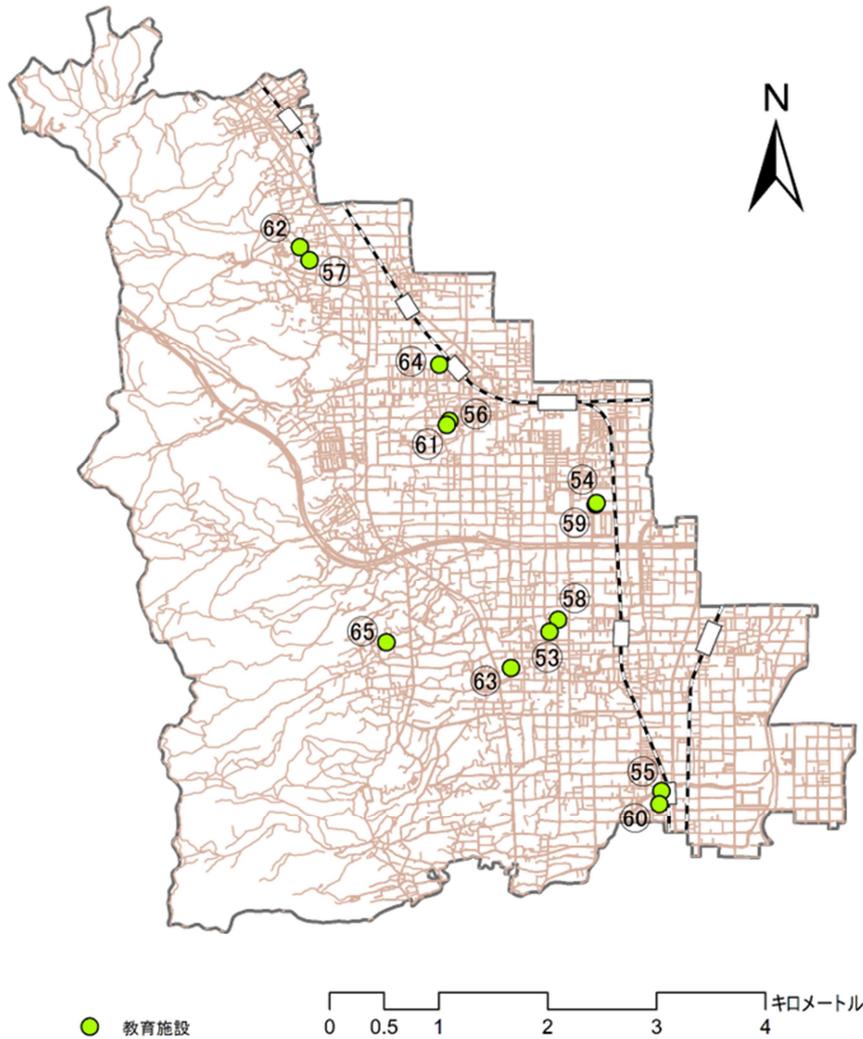
(6) 消防施設



消防施設基本方針整理表

<b>消防施設</b>	災害時などの拠点施設であることから、引き続き機能を確保します。
➡	災害時などの拠点施設であることから、引き続き機能を確保します。

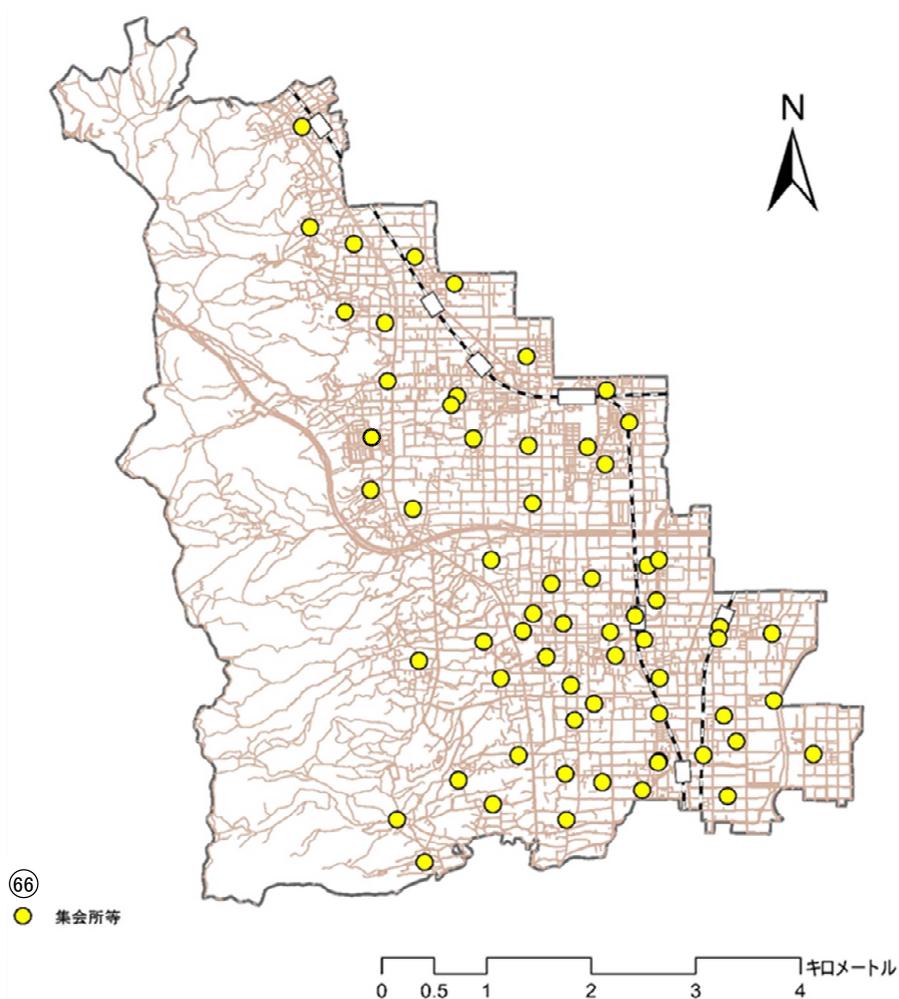
(7) 教育施設



教育施設基本方針整理表

<p><b>幼稚園・小学校・中学校</b></p>	<p>市内にバランスよく配置され、単に教育のためだけでなく、地域コミュニティの核や災害時の避難所として、多くの重要な機能・役割を担っています。子どもの数が横ばいと見込まれるため、当面は適切な教育環境の確保に努め、保全により施設の安全性を確保します。幼稚園は総合的な子育て支援の場として、さらなる活用の充実を図ります。</p>
<p>➡</p>	<p>葛城市学校施設長寿命化計画において、ほとんどの施設で今後、長寿命化改良事業を実施予定です。目標使用年数まで適切に利用できるよう計画に沿った保全に努めます。なお、目標使用年数後には更新が必要となることから、将来的な全市的な人口減少、園児・児童・生徒数の動向を注視し、周辺地域のコミュニティ機能としての役割を配慮しながら、学校施設の再編等（校区の再編や一部の校舎棟などの増築や廃止、余裕教室を他の公共施設等への転用など）の新たな活用の可能性についても早期から検討を進めていきます。</p>
<p><b>給食センター</b></p>	<p>旧学校給食センター（新庄、當麻）は順次、除却・解体します。</p>
<p>➡</p>	<p>旧学校給食センターは2施設とも除却・解体済みです。新学校給食センターについては改修サイクルに従い、適切な維持保全を実施していきます。</p>

(8) 集会所等



集会所等基本方針整理表

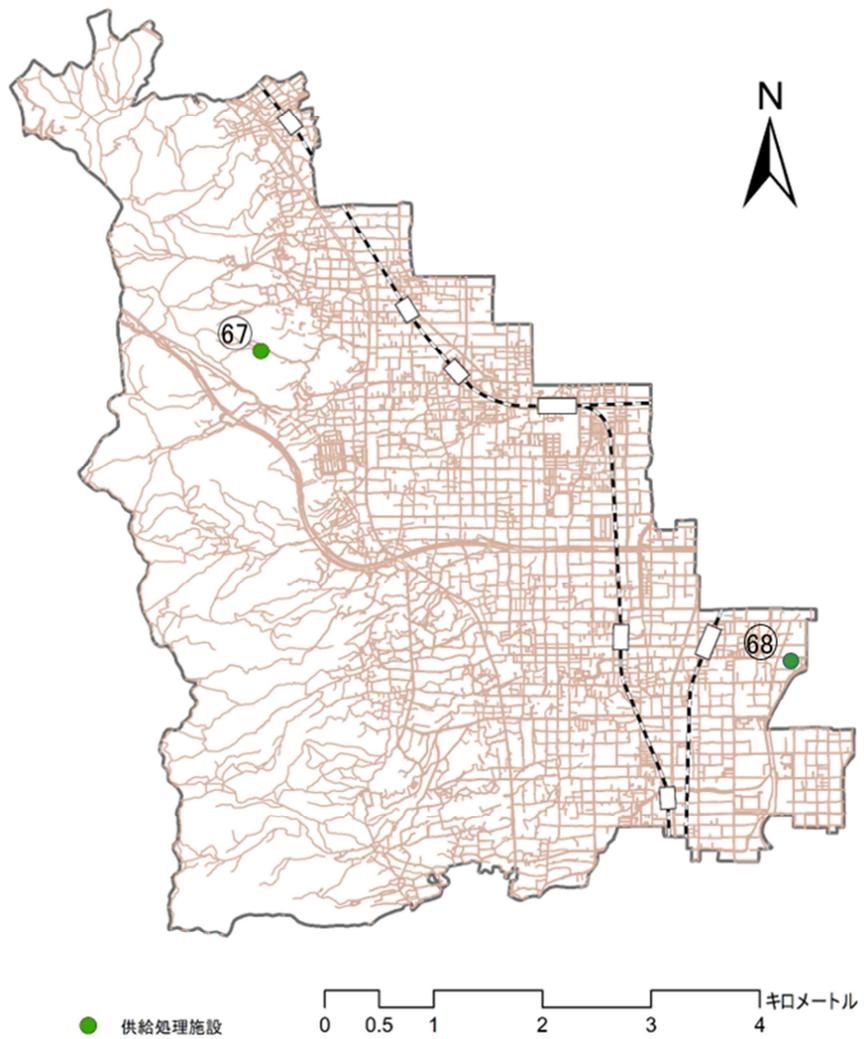
集会所等

地域自治活動の枢要な場として地域で管理・運営している施設です。短期的には地域が主体となって今後のあり方を検討する施設としますが、長期的には地域の意見を踏まえつつ、今後のあり方について協働で検討します。



改修サイクルに従い、今後の方針を検討する時期にある施設から順次、周辺施設の配置状況を勘案しながら集約・複合化等を地域と協働で検討していきます。

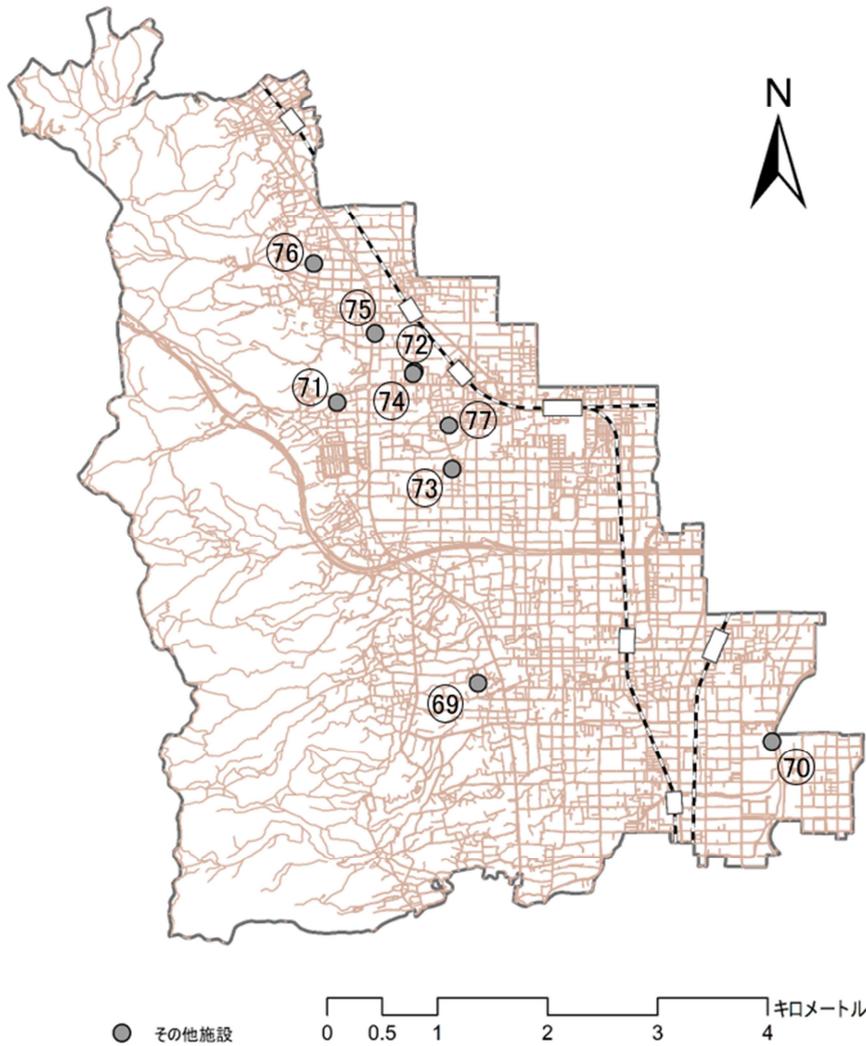
(9) 供給処理施設



供給処理施設基本方針整理表

<b>供給処理施設</b>	個別計画などで今後のあり方を検討します。
	本市においては新しい施設であり、改修サイクルに従った適切な維持保全を努めます。また、クリーンセンターは長期的視点では供給処理施設として広域化も考えられるため、早期から周辺市町村と連携を検討します。

(10) その他施設



その他施設基本方針整理表

<b>公衆トイレ・ 管理棟</b>	個別計画（公園長寿命化計画など）で今後のあり方を検討します。
<b>→</b>	個別計画（公園長寿命化計画など）で今後のあり方を検討します。
<b>防災倉庫</b>	周辺の公共施設の更新や空きスペースの発生状況等を踏まえて、配置について柔軟に検討します。
<b>→</b>	周辺の公共施設の更新や空きスペースの発生状況等を踏まえて、配置について柔軟に検討します。

## 2 インフラ施設

### (1) 道路（橋りょう）（令和3年度末現在）

大分類	中分類	施設数等	面積
道路	1級市道	18路線 18,432m	132,081m <sup>2</sup> (舗装率 98.0%)
	2級市道	20路線 17,193m	125,026m <sup>2</sup> (舗装率 99.2%)
	その他市道	799路線 266,499m	1,337,088m <sup>2</sup> (舗装率 92.5%)
	一般道路	837路線 302,123m	1,594,195m <sup>2</sup> (舗装率 93.3%)
	自転車歩行者道	2路線 576m	1,747m <sup>2</sup> (舗装率 100%)
	橋りょう	223橋 1,976m (15m以上 26橋)	11,693m <sup>2</sup>
	直轄農道	37路線 7,230m	31,756m <sup>2</sup> (舗装率 71.4%)
	直轄林道	6路線 5,565m	525m
	道路	<p>点検・診断については、管理道路分類ごとに適切に日常的な道路パトロールに加え、定期的な路面状況の調査を行い、より計画的な維持管理を推進します。また、MCI（舗装の維持管理指数）の路面状態による管理方法等を検討します。さらに、これらの取組みにより得られた情報を蓄積し、次の点検・診断等に活用するメンテナンスサイクルを構築します。修繕・更新については、葛城市道路修繕計画を踏まえ、予防保全による長寿命化を進めるとともに、路線ごとの重要性や交通量等に応じて整備水準の見直しを行います。また、大字からの要望も取り入れつつ、損傷・劣化の状況に応じて必要な箇所から順次修繕・更新を実施することとします。特に、MCIの評価の高い路線については、適時小規模な修繕を行い、より効果的・効率的な維持管理を行います。</p>	
橋りょう	<p>今後10年間は葛城市橋梁長寿命化修繕計画のうち、短期修繕計画と位置付けられ立案した計画に沿って、点検・補修を実施していきます。 長期的視点からは、今後、点検による判定基準に基づき、早期措置段階以上に区分された橋りょうについては早期に補修等で対応することにより、予防保全型の維持管理へと転換を図り、長寿命化を推進していきます。</p>		
直轄農道 直轄林道	<p>点検・診断については、直轄農道は土地改良施設の適切な維持及び保全のため、また、直轄林道は林道の適切な維持のため、それぞれパトロール等による継続的な点検・診断を実施します。それらの点検結果を蓄積して次の点検・診断に活かすメンテナンスサイクルを構築します。 修繕・更新については、直轄農道、直轄林道ともに、維持管理費を経常的に予算化するとともに、路面整備を行うことで修繕費の軽減が図れることから、国の補助事業、県の補助事業を活用した適切な維持管理を行っていきます。</p>		

(2) 公園（令和3年度末現在）

公園	都市公園	25箇所	282,844m <sup>2</sup>
	その他の公園	32箇所	194,136m <sup>2</sup>
<p><b>公園</b></p> <p>葛城市公園長寿命化計画において、健全度評価から緊急度判定により対応優先順位が高い公園施設を中心に適宜修繕を実施します。</p> <p>点検・診断については、定期的に点検業務を実施し、長寿命化及び維持管理費用の削減を図ることにより、最適なライフサイクルコストで良好な管理が行えるようになり、利用者の安全も確保できると考えられます。そのため、引き続き、職員によるパトロール点検を通年で実施するほか、毎年度、専門業者による安全点検及び保守点検を実施します。また、修繕履歴について蓄積し、次の点検・診断等に活用するという、メンテナンスサイクルを構築します。</p>			

(3) 上水道（令和3年度末現在）

上水道	管路	232,680m
	浄水場	3箇所
	配水池	8箇所
<p><b>浄水場 管路・配水池</b></p> <p>基幹管路について重要度と整備優先度を踏まえた「(仮称)葛城市管路耐震化計画」を策定します。また、既存施設の健全度を把握し、長期的な視点で更新費用の平準化を図るため、耐震化や再編との整合を図りながら「(仮称)葛城市水道施設更新計画」を策定し、施設の重要度や老朽化の程度などを踏まえて優先的に改善すべき施設を明確にします。</p> <p>点検・診断については、水道管きよは地中に埋設され、老朽化の進行がわかりにくく、経年劣化による漏水事故などの危険性を事前に察知できないことから、引き続き漏水調査を定期的の実施するとともに、その結果を蓄積し、次の点検・診断等に活用するメンテナンスサイクルを構築します。機械設備や電気設備については、正常に運転できる状態を維持するため、定期的に分解補修等を実施し、長寿命化を図るとともに、それら基礎情報を一元的に整理することで、健全性を評価し、安定給水の継続に努めます。</p> <p>修繕・更新については、限られた財源の中で更新を進めていく必要があることから、長期的な視点に立ち、更新費用の平準化、ライフサイクルコストの減少に向け、費用対効果の高い計画的な投資の実現を図ります。また、更新にあたっては最新技術の耐震管を使用することで長寿命化を図ります。</p>		

(4) 下水道（令和3年度末現在）

下水道	管路	262,409m
	マンホールポンプ	22箇所
<p><b>管路・マンホールポンプ</b></p> <p>管きょについては、耐用年数が50年と長いため、定期的な清掃等を実施することにより、長寿命化を図ります。また、令和5年策定予定の「(仮称)葛城市下水道施設ストックマネジメント計画」により、計画的な改修・更新に取り組む予定です。</p> <p>点検・診断については、下水道施設の機能低下を未然に防止するため、定期的に調査点検を行い、予防保全的な維持管理の継続的な実施を検討します。また、市民の皆様からの通報等の情報を蓄積し、老朽化が進んでいる箇所の想定及び定期的な点検を検討します。さらに、それらの取組みの結果を蓄積し、次の点検・診断等に活用するメンテナンスサイクルを構築します。</p> <p>修繕・更新については、「(仮称)葛城市下水道施設ストックマネジメント計画」に基づき、長期的な視点に立ち、更新費用の平準化、ライフサイクルコストの削減に取り組み、安全・安心な下水道施設を維持します。</p>		

## 5章 推進体制等について

### 5-1 情報の一元化、管理について

#### 公共施設マネジメント支援システムについて

公共施設の管理はそれぞれの担当部署が行っているため、今後計画的な修繕・マネジメントの実施にあたっては、情報を一元化する必要があります。本市ではシステムを導入し、2-2で示したとおり、公共建築物の基礎情報、建物状況、運営状況等に関するデータを一元的に管理しています。継続的な施設情報の更新を続けることで、充実したデータベースを構築し、施設の維持管理費抑制のための新たな維持管理手法の検討や、計画的な保全の推進、施設運営状況の点検・評価、施設情報の利活用等の実施に努めます。

### 5-2 庁内横断マネジメント体制の推進

#### ①組織体制について

一般的に従来型の組織体制による検討は、行政内部で検討した内容を民間企業に委託して実施し、その結果を市民の皆様が成果として受け取るという仕組みです。今後は、少子高齢化による人材不足を踏まえ、行政内部で検討しつつ、公民連携の活用により人材が不足する自治体の作業を民間が担ったり、民間の得意分野の意見を聴くことにより、自治体の人的・経営的資源をより深い検討に回すことが可能となる「公民連携」を目指します。また、その結果として住民との対話の時間を増やし、市民の皆様が公共サービスを受益しながら、自ら施設整備や管理に問題がないか確認（PDCAサイクルの「C」）を自治体と協働で行うことで「住民協働」を目指し、持続可能な循環型の施設管理を目指します。このように持続可能な公共施設マネジメント体制

（図8）の構築には、情報の「連携」と「循環」が鍵となります。また、本市では平成27年度から施設の維持管理や行政サービス（機能）の提供についての議論を深めるべく、全庁横断的な組織として「葛城市公共施設マネジメント推進本部会議」及び「葛城市公共施設マネジメント推進委員会」等を設置しており、今後も引き続き、市民の皆様や民間企業との情報交換をより強固にしながら、今後あるべき組織体制の実現に向けて努めてまいります。



図8 「連携」と「循環」の視点から見た公共施設マネジメントの体制

## ②決定プロセスの設定

公共施設マネジメント推進のためには庁内横断の組織体制に加え、検討から実行までの決定プロセスが明確でないと、円滑な施設管理が実現しません。本市が保有する公共施設は数も量も多いため、必要以上に時間をかけていると全保有施設の適切な管理ができない状況になる可能性が高くなります。時間短縮の仕組みは、無視をしてはいけない視点であり、作業負担の削減にも繋がる重要な要素です。

3-4で示したとおり、情報収集・点検から保全までを明確に設定し、計画的に対応しながら設定使用年数を終えた建物についての今後の方針検討期間もあわせて設定することで、今後の施設のあり方検討までを含んだ決定プロセスの最小化を図ります。

各所管課における個別施設計画や短期保全計画等もこの決定プロセスに従って実施することで、市全体で上位計画との整合性をとりながら、適切で良質な施設管理が実現できると考えられます。

## ③現状把握から改善行動へ～CAPD サイクルへの転換～

マネジメントを円滑に進めるための一般的な手法としてPDCAサイクルがあります。従来、PDCAサイクルはP→Aの順番で回すことが基本とされてきましたが、改訂版の総合管理計画では、市としての課題や現状、施設状態をC (Check) することから始めています。公共施設に限らず、現状の課題から脱却するためのマネジメント戦略では、既存の状況把握であるC (Check) から行うことが大前提となります。なぜなら「C (Check)」を行う対象は過去の「P (Plan)」を「D (Do)」した結果であり、今後策定する「P」ではないからです。また、「A」は「C」で判明した課題に対応し改善し、円滑に「P」を実施する準備作業という位置付けです。既存の計画の確認、各施設の状況把握・各種データ収集(C)を行うことで、認識のズレが起こらないマネジメントが可能になると考えられます。そこで本市の新しいマネジメントサイクルとしてPDCAサイクルの「C (Check)」から回すCAPDサイクルを構築します。また、一般的なA (Act)に加え、「Associate (協働)」と「Agreement (合意形成)」を加え、市民の皆様や事業者等との協働及び合意形成を図りながら、進捗管理や見直し等を行い、継続的に推進していきます。

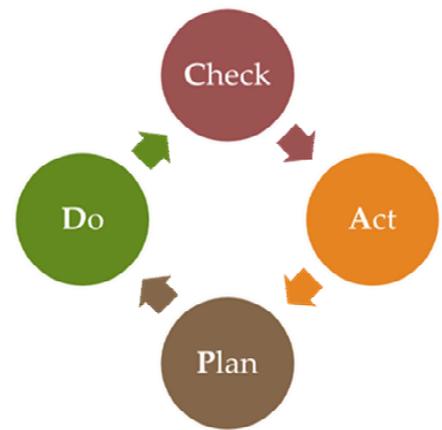


図9 CAPD サイクル

Check：(従来の)成果確認※現状の課題把握

Act：不具合・不都合への対応※現場で対応・改善

Plan：対応・体制整備※再整備と条件の明確化

Do：マネジメントの実施※運用面の課題・改善策の把握と検討

## 5-3 フォローアップについて

総合管理計画の不断の見直し・充実は適切で良質な公共施設マネジメントには欠かせません。基本的に総合管理計画は周期的な見直しが必須であり、各施設情報の更新は随時実施、整備方針等は、総合計画や都市マスタープランなど上位計画の反映が求められます。本市においては施設情報に該当する部分は毎年度更新し、システムへ反映することで、全課で共有し、計画全体の見直し・充実は上位計画に連動させて5年程度の周期で実施することとします。

## 6章 参考・詳細データ

### 1 一般データの概要

#### (1) 公共施設等の現況と今後の見通し

##### ■人口の状況

国勢調査によると、令和2年の人口は36,832人、世帯数は13,288世帯となっています。人口の推移をみると、平成16年の合併以降もわずかながら増加傾向が続いています。世帯数の推移をみると、昭和60年以降はほぼ一定の割合（年間1～2%）で増加傾向が続いています。令和2年度策定の「葛城市人口ビジョン」では、**本市の人口は令和22年の37,494人をピークに緩やかに減少するものの、令和42年で37,044人と推計されており、当面は現状と同水準の人口規模を維持すると考えられます。**また、年齢3区分別にみると、0～14歳の年少人口はほぼ横ばい、15～64歳の生産年齢人口は減少傾向、65歳以上の高齢者人口は増加傾向が続くと見込まれます。

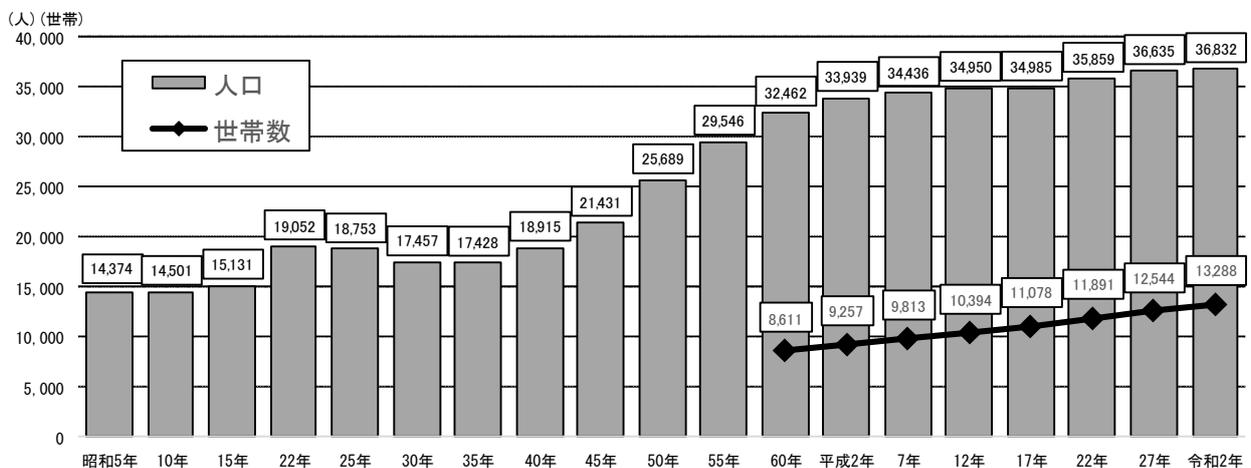


図10 人口・世帯数の推移

※平成16年10月1日 新庄町と當麻町が合併し、葛城市発足

※新庄町：大正14年～昭和30年は新庄町と忍海村の計、昭和31年5月3日 新庄町が南葛城郡忍海村を編入

※當麻町：昭和35年～40年は當麻村、大正14年～昭和30年は磐城村と當麻村の計、昭和31年4月1日 當麻村と磐城村が合併し、改めて當麻村が発足、昭和41年4月1日 當麻村が町制施行して當麻町発足

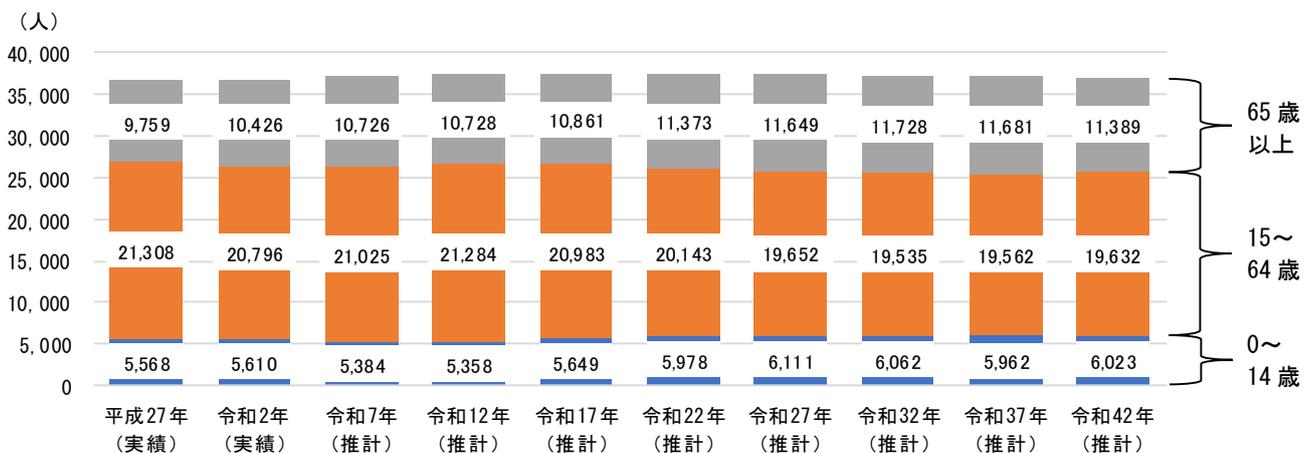


図11 将来推計人口

■財政（歳入歳出）の状況

本市の財政状況をみると、令和2年度普通会計決算では歳入額が約212.8億円、歳出額が約210.5億円となっています。

歳入の推移をみると、自主財源の柱ともいべき市税が増加傾向にあるものの、令和2年度は、コロナ禍において前年度よりも微減となっており、今後も大幅な自主財源歳入額の増加は見込めない状況にあると考えられます。なお、令和2年度は、新型コロナウイルス対策経費である「特別定額給付金事業」や「地方創生臨時交付金事業」等により、国庫支出金が大きく増大したことが、依存財源を含めた歳入総額の大幅な増加要因の一つとなっています。

同じく歳出の推移をみると、義務的経費が増加傾向にあり、このことは少子高齢化の進展等に伴い、扶助費が増加の一途をたどっていること等が要因となっています。また、公共施設・インフラの老朽化対策等の投資的経費の増加に加え、歳入同様に、新型コロナウイルス対策に伴う補助費等の増加により、歳出総額が例年と比較して大きく増えています。

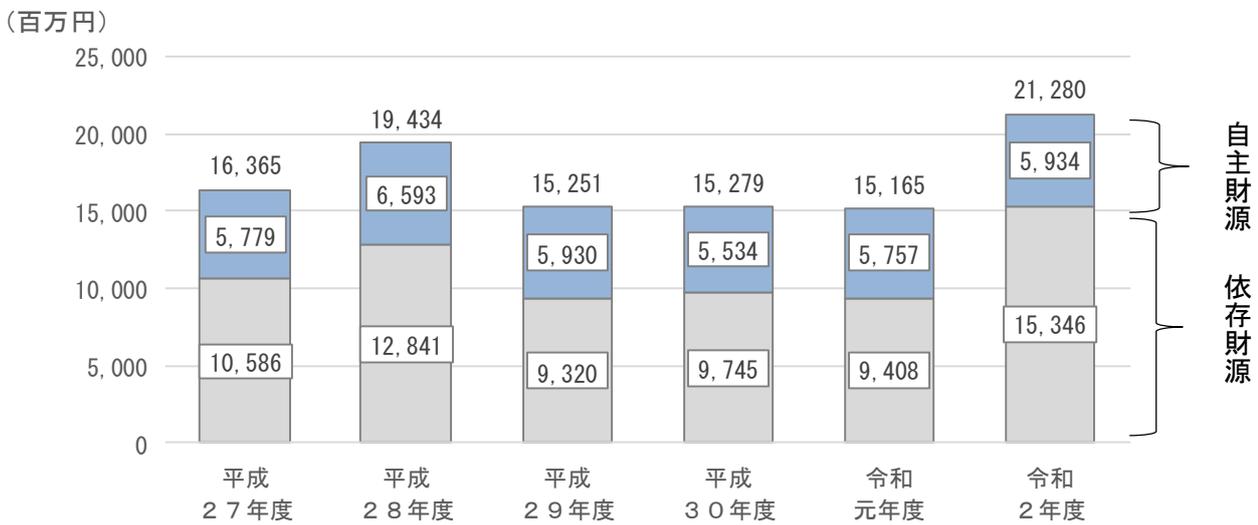


図12 歳入推移

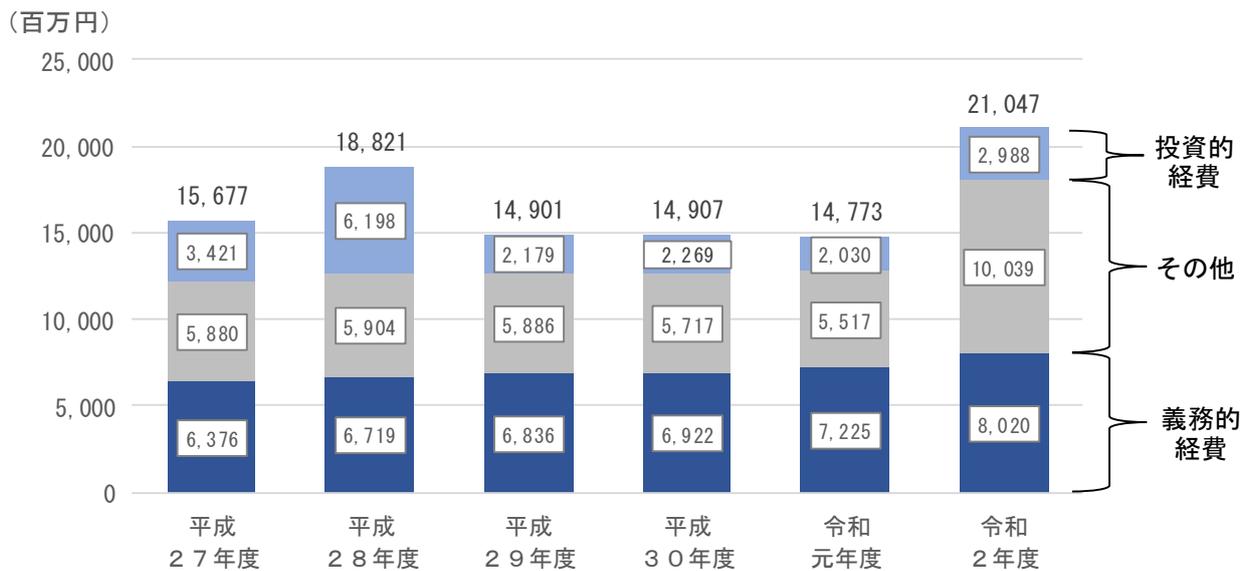


図13 歳出推移

■公共施設保有量の状況

①公共施設の状況

・類型別保有量

本市が保有する公共施設は令和3年度末で144施設（延床面積144,671m<sup>2</sup>）となっており、平成27年度末現在と比較すると12施設（延床面積10,665m<sup>2</sup>）の増加となっております。分類別に延床面積構成比をみると、教育施設が38.7%（55,974m<sup>2</sup>）で最も多く、次いで集客施設が19.8%（28,650m<sup>2</sup>）、社会福祉施設等が11.9%（17,156m<sup>2</sup>）、庁舎系施設が9.0%（12,966m<sup>2</sup>）となっています。なお、施設数の構成比をみると、集会所等が42.4%（62施設）を占めています。

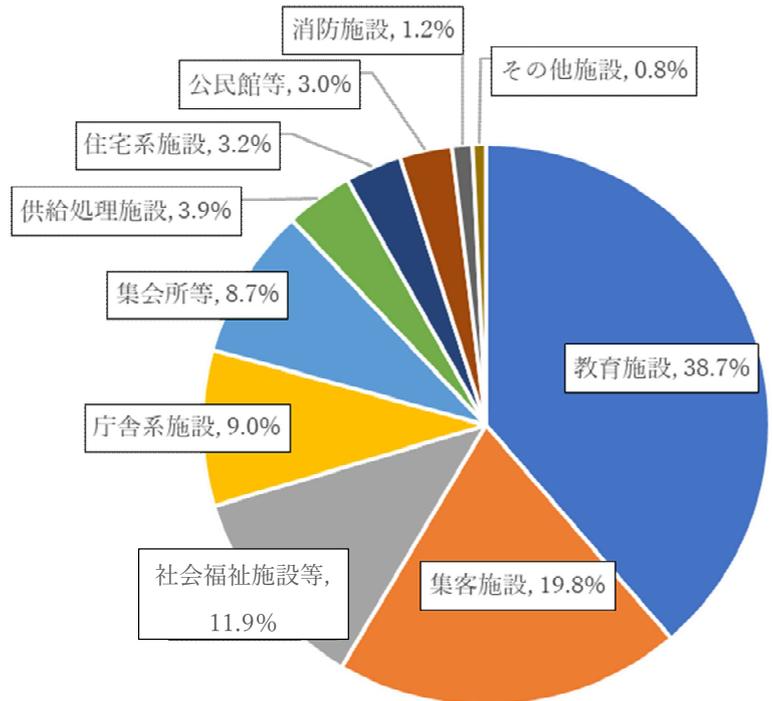


図14 施設類型別延床面積の割合

・公共施設保有量の比較

本市の市民一人当たりの公共施設延床面積は3.73m<sup>2</sup>となっています（令和2年1月1日現在の住民基本台帳人口37,399人（外国籍含む。）をもとに算出）。人口規模や産業構造が類似した団体の状況と比較すると、同程度若しくは低い水準となっています。

・公共施設の老朽化状況

本市の公共施設は、人口の増加が顕著になる昭和40年代から急増し、年ごとにばらつきはあるものの、平成7年頃まで比較的多くの整備が続いています。

建築年別にみると、令和3年度末時点で、築51年（昭和45以前）の施設が20.4%、次いで築46～50年（昭和46～50年）の施設が19.0%であり、築45年を超える施設が全体の40%弱を占めています。築51年以上の割合が高い要因は、比較的規模の大きい小中学校の複数の棟が該当するためです。本市において小中学校は、子どもの数が横ばいと

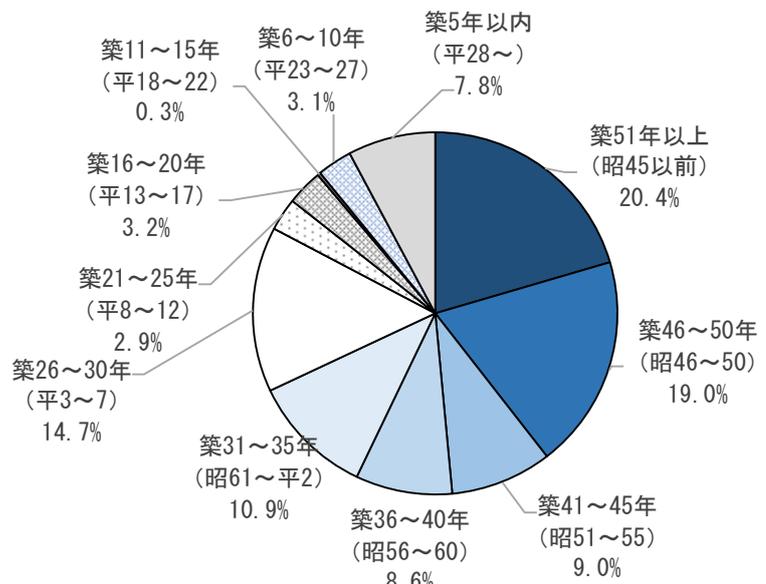


図15 建築年別、延床面積の割合

見込まれるため、当面は適切な教育環境・施設の確保に努め、保全により施設の安全性を確保していく方針ですが、中長期的視点から再編の可能性も現在から検討していく必要があると考えられます。

・有形固定資産減価償却率の推移

有形固定資産減価償却率とは、有形固定資産のうち償却資産の取得価格に対する減価償却累計額の割合をいい、これにより耐用年数に対して資産の取得からどの程度経過しているかを全体として把握できます。本市における令和元年度の有形固定資産減価償却率は、67.4%となっています。

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
減価償却累計額		42,968	44,226	45,627	47,089
有形固定資産 ※1		67,604	68,326	69,456	69,825
当該値		63.6	64.7	65.7	67.4
類似団体平均値		58.6	59.0	59.9	61.6

※1 有形固定資産合計－土地等の非償却資産÷減価償却累計額

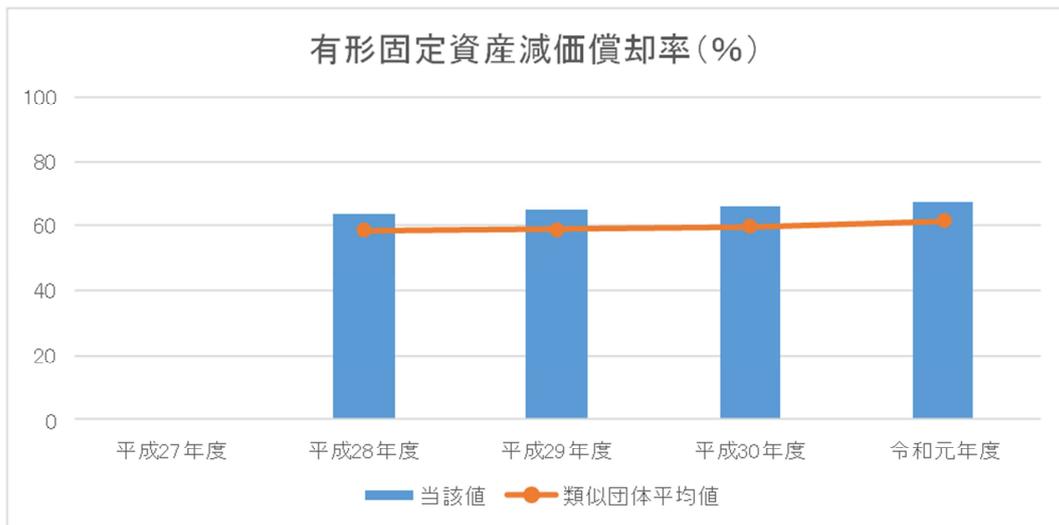


図16 有形固定資産減価償却率

②インフラ施設の状況

本市が保有するインフラ施設には、道路、公園のほか、上水道、下水道など、市民生活や経済活動の基盤となる施設が含まれます。

これらのインフラ施設のうち、令和3年度末現在における主な施設の保有状況をみると、道路は、一般道路が延長約302km(837路線)、自転車歩行者道が延長約0.6km(2路線)となっています。また、橋りょうを223橋(うち橋長15m以上の橋りょうは26橋)、延長約2.0kmを保有しているほか、直轄農道37路線、直轄林道6路線を保有しています。

公園は、都市公園25箇所、その他の公園32箇所を保有しています。

上水道は、管路延長約232km、浄水場3箇所、配水池8箇所を保有しています。下水道は、管路延長約262km、マンホールポンプ22箇所を保有しています。

表3 主なインフラ施設の保有状況（令和3年度末現在）

大分類	中分類	施設数等	面積
道路	1級市道	18路線 18,432m	132,081m <sup>2</sup> (舗装率 98.0%)
	2級市道	20路線 17,193m	125,026m <sup>2</sup> (舗装率 99.2%)
	その他市道	799路線 266,499m	1,337,088m <sup>2</sup> (舗装率 92.5%)
	一般道路	837路線 302,123m	1,594,195m <sup>2</sup> (舗装率 93.3%)
	自転車歩行者道	2路線 576m	1,747m <sup>2</sup> (舗装率 100%)
	橋りょう	223橋 1,976m (15m以上 26橋)	11,693m <sup>2</sup>
	直轄農道	37路線 7,230m	31,756m <sup>2</sup> (舗装率 71.4%)
	直轄林道	6路線 5,565m	525m
公園	都市公園	25箇所	282,844m <sup>2</sup>
	その他の公園	32箇所	194,136m <sup>2</sup>
上水道	管路	232,680m	
	浄水場	3箇所	
	配水池	8箇所	
下水道	管路	262,409 m <sup>2</sup>	
	マンホールポンプ	22箇所	

## (2) 将来コスト試算

### ■公共施設について

初版の総合管理計画では、施設の建築後65年目で同規模による建替えを行う場合のコスト試算及び施設をできるだけ長く使用することを想定し、計画的な保全に切り替えて建築後80年目まで使用し続けた場合の試算を奈良県ファシリティマネジメント支援システムにより算出しました。改訂版の総合管理計画では、維持管理・更新にかかる費用の精緻化を図るために個別施設計画等を踏まえながら、本市が令和4年度から導入を予定している新たな公共施設マネジメント支援システムにより建物ごとの部位の点検情報と現在の劣化状況を反映させる費用試算を行いました。現時点では全ての点検情報が入力されていないことや除却・改修予定の施設も含まれることから参考値として悲観的な数値として現れておりますが、今後のデータの蓄積により、現実的な数値に近づいていくため、新たな視点として検討の目安にしたいと考えています。

### ○現存率に基づく保全費用算定手法と結果

国土交通省では、営繕工事の企画・立案等の基礎資料となる「官庁建物実態調査」の中で、点検情報を基に建築物の老朽化の日安となる「現存率(建築物全体としての新築時に対する現在価値の割合)」を設定し、改修・建替えの緊急度を判定しています。

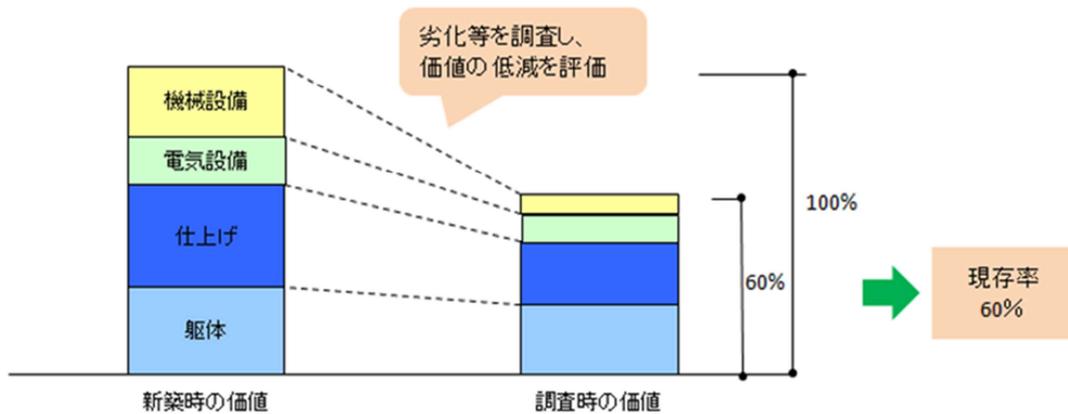


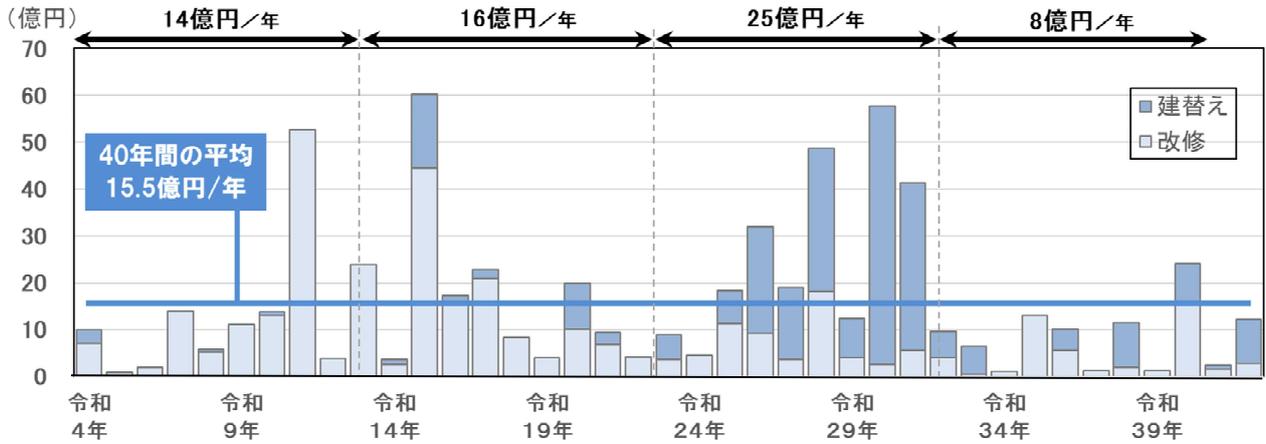
図17 現存率の概念（現存率60%の場合）※出展：国土交通省資料

点検情報の反映により「構造：躯体」「建築：屋根・防水/外壁/内壁/天井/床/外部建具/内部建具」「電気設備：電灯・電話設備/受変電設備/自家発電設備/動力設備・非常用照明/火災報知器/その他設備」「機械設備：空気調和・換気・排煙設備/給排水・給湯設備/衛生設備/消火設備/エレベーター」の4区分19部位ごとに算出し、施設全体の現存率を算定します。従来の保全計画では、各部材の保全工事までの年数を保全周期から経過年数を減算して求めますが、改訂版の総合管理計画では現存率<50%になるまでの年数を目安とし、単位面積当たりの部位単価×延床面積により更新費用を算定しました。また、理想的な改修・建替えを行った場合の目標数値を算定するため、耐用年数及び目標耐用年数はそれぞれ、3-2で設定した既存公共施設の使用年数55年・65年としています。

各部位・部材の劣化状況を反映させた、より現実的な更新年の予測に加え、本市の施設類型別の実際の建物仕様を基にした単価設定により、結果的には初版の総合管理計画の費用試算結果よりも非常に高く算定されていますが3-2でも示したとおり、様々な要因で理想的かつ計画的な部位・部材の更新・保全を進められないことが建物の建替えまでの期間を早め、費用増大の原因となっていると見ることもできます。今後は、施設の長寿命化や削減について、粛々と検討作業を進めると同時に、施設の安全性を含めた最低要求水準の確保を意識し、サービスの提供に必要な施設のあり方検討を進めていく必要があると再認識する結果となりました。なお、初版の総合管理計画の対象年度の平成29年度以降、令和3年度までの5年間にかかるインフラを除く公共施設に関する普通建設事業費の年平均は、約8億円となっています。

<現存率<50%で建替える場合>

※施設を耐用年数経過時に単純更新した場合の見込み



<目標耐用年数 80 年で建替える場合 (初版の総合管理計画より) >

※長寿命化対策を反映した場合の見込み

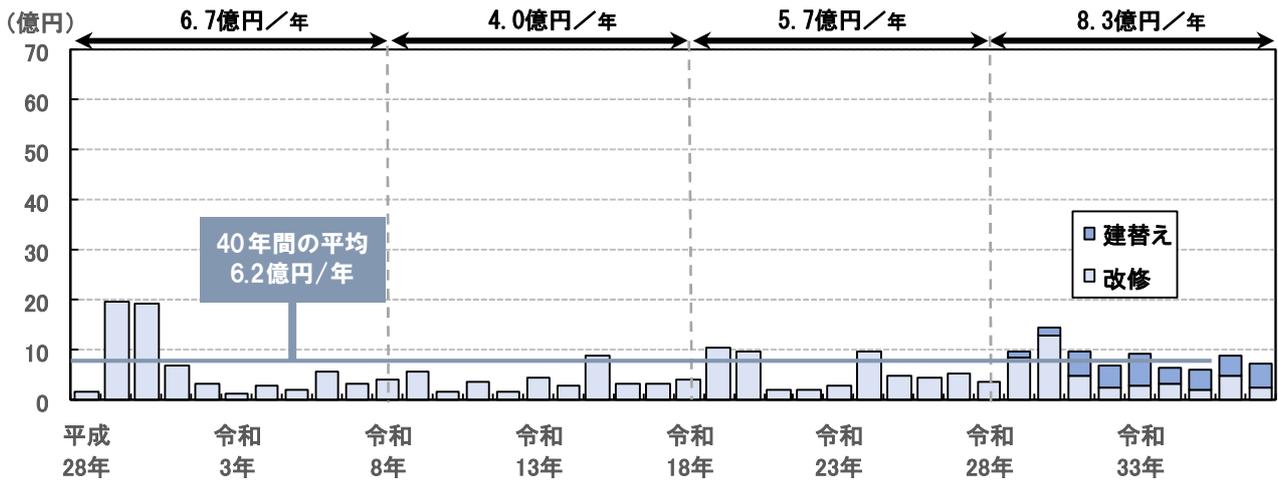


図 18 公共施設の改修・建替えにかかる費用の試算

※概ね 100 ㎡に満たず財政に与える影響の小さい棟、会計区分が異なる給食センターについて試算から除く。  
 ※長寿命化対策の効果額は、40 年間の平均で約 9.3 億円/年となる。

■インフラ施設について

現在保有するインフラ施設について、それぞれの耐用年数に応じて同じ面積（延長）で更新する場合のコストを試算すると、今後 40 年間で約 776 億円（年平均で約 19.4 億円）が必要となり、公営企業会計である上水道・下水道を除くと約 238 億円（年平均で約 5.9 億円）が必要と見込まれます。更新費用のピークは現在からおおよそ 20～30 年経過後に発生します。なお、初版の総合管理計画の対象年度の平成 29 年度以降、令和 3 年度までの 5 年間に掛かるインフラ施設に関する普通建設事業費の年平均は、約 14.1 億円となっています。

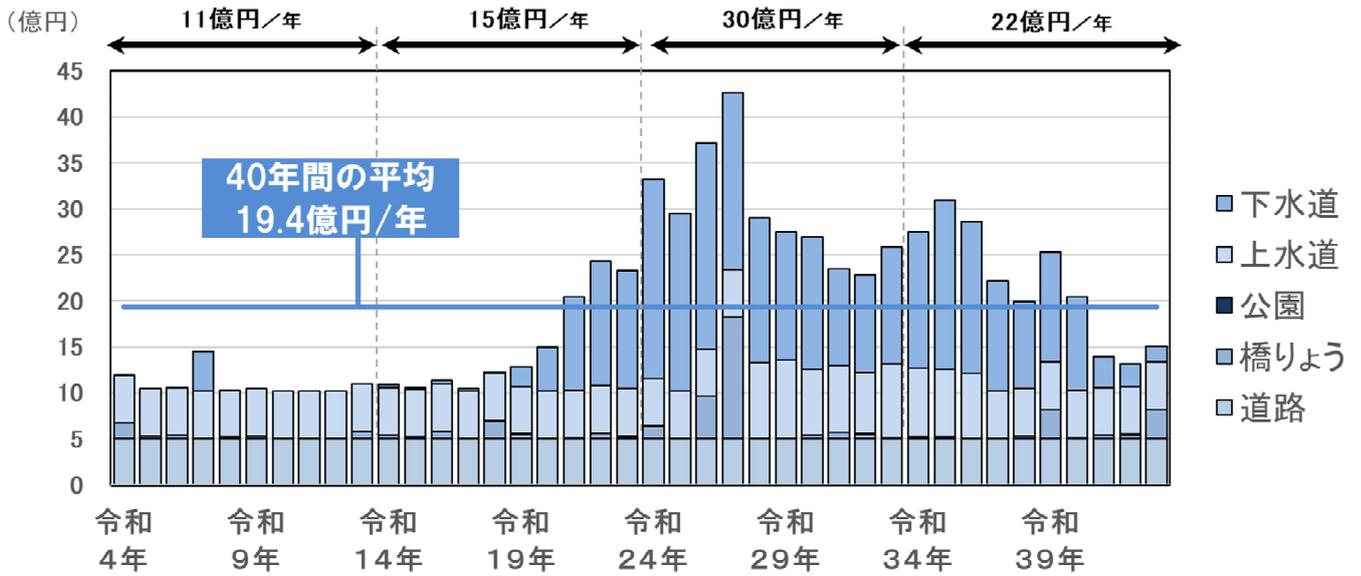


図 19 インフラ施設の更新にかかる費用の試算

※更新費用：「公共施設更新費用試算ソフト（総務省）」に基づき試算。現施設と同面積（延長）で更新すると仮定（新設は想定しない）し、面積（延長）に単価を乗じて算出している。それぞれの単価等は下記のとおり。

- ・道路（耐用年数 15 年）：一般道路 4,700 円/㎡、自転車歩行者道 2,700 円/㎡。
- ・橋りょう（同 60 年）：構造により 41.3 万円/㎡～50 万円/㎡。
- ・上水道（同 40 年）：管径により 9.7 万円/m～92.3 万円/m。
- ・下水道（同 50 年）：構造により 12.4 万円/m～13.4 万円/m。
- ・公園は試算ソフトの対象外のため、平成 25 年度以降の遊具修繕費用の平均値を毎年計上。

## 2 これまでの公共施設マネジメントの取組み

### (1) 過去に実施した対策の実績比較

初版の総合管理計画では、今後 10 年間のマネジメントの取組み方針として以下の 5 つを示しました。

#### ア 耐震性の確保

一定の規模を有する施設は、他の施設からの機能移転など、行政サービスを提供する拠点となりうる施設と考えられますが、耐震改修促進法に基づき耐震性の確保が求められる施設(1,000 m<sup>2</sup>以上)のうち、耐震性が確認できていない施設が 4 施設あります。この 4 施設について、まずは耐震診断を実施するとともに、今後の活用の可能性を検討した上で、建替えや耐震改修を実施します。

いきいきセンター	(1,405 m <sup>2</sup> / 鉄筋コンクリート造	/ 2 階建 / 昭和 55 年築)
中央公民館	(3,073 m <sup>2</sup> / 鉄筋コンクリート造	/ 4 階建 / 昭和 50 年築)
市民体育館	(1,976 m <sup>2</sup> / 鉄骨鉄筋コンクリート造 / 3 階建 / 昭和 50 年築)	
新庄スポーツセンター	(1,091 m <sup>2</sup> / 鉄筋コンクリート造	/ 1 階建 / 昭和 55 年築)

#### イ 庁舎機能のあり方検討

耐震改修促進法に基づき耐震性の確保が求められるにもかかわらず、老朽化が進行して耐震性の不足が明らかとなっている当麻庁舎は、訪れる市民や働く職員の安全面から早急な対応が必要です。将来に向けた行政サービス窓口機能のあり方や新庄庁舎との行政事務機能の役割分担、当麻庁舎周辺の公共施設との一体的な整備の可能性等の検討にあたっては、全庁横断的な取組みはもちろん、多様な視点での検討が必要であることから、平成 28 年度に当麻庁舎の今後のあり方等のご意見をうかがう「葛城市役所当麻庁舎検討委員会」を開催しております。

当麻庁舎	(1,930 m <sup>2</sup> / 鉄筋コンクリート造 / 3 階建 / 昭和 43 年築) ※耐震性なし
新庄庁舎	(5,903 m <sup>2</sup> / 鉄筋コンクリート造 / 5 階建 / 昭和 62 年築)

#### ウ 休止施設等の再編・跡地活用等の検討

農業者健康管理休養センターは、施設の老朽化や類似施設の整備等により休止中となっているため、周辺の公共施設の状況等も踏まえた上で、今後も本市が施設を保有しつづける必要性について検証します。給食センターについては、平成 27 年 9 月の新施設稼働により、旧給食センター(新庄、当麻の 2 施設)が廃止されているため、順次、除却します。

農業者健康管理休養センター	(2,114 m <sup>2</sup> / 鉄筋コンクリート造 / 2 階建 / 昭和 58 年築) ※休止中
旧・新庄学校給食センター	( 739 m <sup>2</sup> / 鉄骨造 / 2 階建 / 昭和 62 年築) ※廃止済
旧・当麻学校給食センター	( 528 m <sup>2</sup> / 鉄骨造 / 1 階建 / 昭和 54 年築) ※廃止済

#### エ 計画保全に向けた取組の推進

建物をできるだけ長く安全に使用するためには、専門家による建物の法定点検に加え、日常的な点検を充実させることが重要です。そのため施設管理担当職員向けの「点検マニュアル」を作成するとともに、具体的な施設において点検マニュアルに基づく実地研修を実施します。また、それら点検結果や修繕履歴等を収集・蓄積し、共有する仕組みを検討します。

本市では、平成 27 年度にマネジメント基本計画を策定し、必要となる将来コストを試算していますが、今後、計画的な保全の実現に向け、5 年程度を見据えた「短期保全計画」を作成し、保全の優先順位や予算の平準化に取り組めます。

#### オ 管理運営の検証

公共施設の維持管理・運営にかかる費用については、徹底的な削減に取り組むことが重要です。そのため、まずは直営施設と指定管理制度を導入している施設それぞれについて、より効率的、効果的な運営のあり方について検討します。

これらの取組み方針の進捗状況は以下のとおりです。掲げた方針のうち、既の実施済みであるものが大半となっています。改訂版の総合管理計画でも今後新たに 10 年間の方針を示すとともに、以下の取り残した項目についても随時対応を進めていきます。

表 4 公共施設マネジメントの進捗

方針	対応対象施設、内容	対策実績
ア：耐震性の確保	中央公民館	耐震改修済（令和 2 年度）
	市民体育館	耐震改修済（令和 2 年度）
	いきいきセンター	耐震診断実施→条件付き耐震性あり（令和元年度）
	新庄スポーツセンター	耐震改修予定（令和 4 年度）
イ：庁舎機能のあり方検討	新庄庁舎	旧當麻庁舎の耐震性不足から、利用者・職員の安全確保のため當麻分庁舎及び新庄庁舎への一時的な移転を実施。今後、除却・周辺施設を含めた有効活用を検討中
	當麻庁舎	
ウ：休止施設等の再編・跡地活用等の検討	農業者健康管理休養センター	一部休止中（未対応）
	旧・新庄学校給食センター	除却・解体済
	旧・當麻学校給食センター	
エ：計画保全に向けた取組の推進	法定点検	随時実施中
	葛城市公共施設短期保全計画	総合管理計画で掲げる長寿命化の推進を具体化していくため、平成 31 年度から令和 5 年度までを対象期間として策定済
	点検マニュアル・施設管理者点検	6 章の 5 に示した点検に関する方針を整備済
オ：管理運営の検証	直営施設	システムと固定資産台帳連携による情報管理体制を構築。各年の施設データ収集・分析により、効率的・効果的な運営の検証を実施中
	指定管理施設	

(2) その他公共施設マネジメントに関する進捗状況

■文化施設・体育施設の広域連携について

公共施設で提供する行政サービス（機能）は、地域に密着して一定のエリアの住民等を対象として展開する地域的施設と、市内外を問わず広く一般の利用を想定した広域的施設があると考えられます。

本市では効率的かつ効果的な行政サービスを提供していくため、市外の住民も利用可能な広域的施設を検討し、大和高田市、香芝市、広陵町、王寺町、河合町、上牧町、葛城市の3市4町で体育施設・文化施設について施設相互利用を中心に自治体の境界を越える広域連携を推進するための検討を行っています。本市においては、葛城市民体育館、當麻スポーツセンター、新庄スポーツセンター、當麻文化会館、新庄文化会館、歴史博物館が対象施設となっています。これらは施設規模が大きく、今後さらに多様化する住民ニーズに対応しながら施設運営を単独自治体で行うよりも、3市4町の圏域で相互に連携しながら効率的な運営・サービス品質向上を図ることが重要であると考えられます。

アンケート調査から、3市4町においてはそれぞれの施設利用者の4割程が体育・文化施設の広域利用の意向があることが確認されています。今後は施設の相互利用から社会実験的に進めていき、将来的な共同運用の可能性の検討を推進していきます。

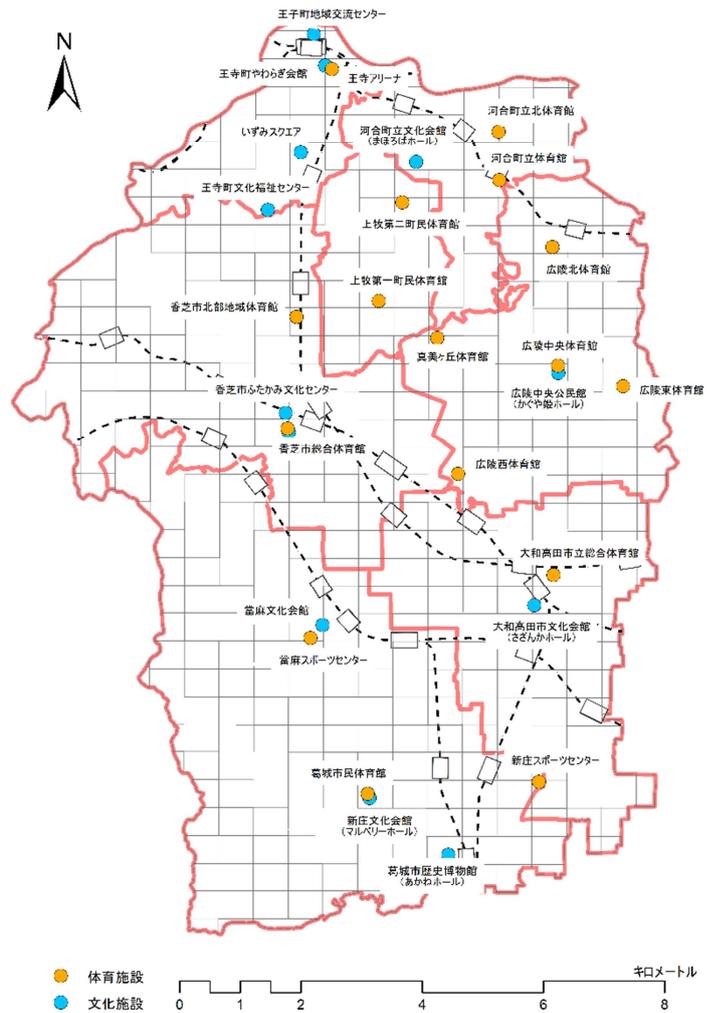


図20 3市4町における体育・文化施設の配置状況

将来的な共同運用の可能性の検討を推進していきます

### 3 サービス保存の原則に基づく取組みの方向性

#### ■必要なサービスを維持しつつ保有量の最適化に取り組みます。(総量の縮減)

公共施設は、その施設で提供する行政サービスのあり方を踏まえた上で、規模の最適化や機能の複合化(多機能化)、用途の転換、民間への移譲、売却など、公共施設の再編による施設保有量の最適化(総量としての縮減)に取り組みます。特に本市は合併自治体であり、用途や機能が類似・重複した施設がみられるため、地域に密着して一定のエリアの住民等を対象として展開するもの(地域的施設)と、市内外を問わず広く一般の利用を想定したもの(広域的施設)とを仕分けしながら、再編に取り組みます。

公共施設は行政サービスを提供するための拠点であり、公共施設(建物)＝行政サービスではありません。建物に依存しないサービスのあり方を検討し、市民ニーズに対応して新たな行政サービスを提供する場合は、原則、既存の施設等を活用することとし、新規の施設整備は抑制します。なお、複合化や他自治体との連携などは、施設所管課の検討だけでは進みにくい状況が考えられるため、全庁的な取組みを強化します。

インフラ施設は、整備済みの道路・橋りょうなどの総量を短期的に削減(廃止)することは難しく、新設の必要性も考えられるため、費用対効果を考慮して計画的に必要なに応じた整備を図ることとします。

#### ■計画的な保全に取り組みます。(適切な維持保全サイクルの確立)

公共施設は、行政サービスや教育、子育て、福祉、地域コミュニティの拠点としての役割を担い、暮らしを支える貴重な場であるとともに、災害時には、避難場所や備蓄倉庫等として市民の皆様の安全を守る重要な役割を担っています。老朽化の進行により安全性が低下し、日常的な修繕等が必要な施設が増えつつある中、施設の安全性を確保することが重要と考えますが、更新時期が集中し、その対応が困難な状況に陥ると、安全・安心という根幹が揺らぐ事態が生じてしまいます。そのため、点検・診断等の充実を図るとともに、計画的な保全を促進します。

また、改訂版の総合管理計画で示した管理費・総量適正化により生まれる余剰経費は、耐震性能の向上やユニバーサルデザインへの対応のほか、既存不適格の改善など保有施設の質の向上に使用し、既存の公共施設の有効活用を図ります。インフラ施設についても、日常生活や社会生活のみならず、災害時の救援や災害復旧においても重要な役割を担うため、耐震性能の強化や長寿命化を推進します。

#### ■効率的・効果的な維持管理・運営に取り組みます。(費用対効果の改善)

今後、厳しい財政運営が見込まれる中で、公共施設等の維持管理・更新等においては多額な財政負担を伴うことが予測されます。そのため、総量縮減や長寿命化の取組みに加えて、光熱水費を含めた日常的な維持管理・運営費用の削減、更新や維持管理・運営にかかる費用の抑制や平準化、業務内容の見直し、資産の有効活用等を推進することにより、他の行政サービスの提供に支障を及ぼさないよう、財政負担の軽減を図ります。

#### ■市民等との協働や民間活力の導入等に取り組みます。(市民等との協働・エリアマネジメント)

公共施設等の抱える課題を行政のみで解決していくことには限界がありますが、今後の公共施設の企画や管理、活用する際に、「行政・市民・民間企業・各種団体」が一体となって主体的に取り組み、また施設単独ではなく複数の周辺施設を対象としたエリアマネジメントを推進していくことで、課題解決のみならず、これまでになかった新しい地域としての魅力創造の可能性が大いに考えられます。

そのため、公共施設について検討するあらゆる場面で、市民協働や民間活力を導入し、課題解決を図ることとします。

#### 4 施設簡易評価手法と保全費用算定方法の概要

##### ■施設評価の手順

4-1 で示した施設評価は、全施設について統一情報を収集、相対評価を行うことにより算出しています。これまで本市で蓄積してきた施設情報の有効活用方法の一つとなります。

施設を多角的に評価するために表 5、6 にある項目のとおり情報収集を行い、公共施設を管理する管理者（行政）視点、施設を利用する利用者（住民）視点から評価を算出します。

表 5 施設情報収集項目一覧

変動情報	
収入合計	施設の合計収入額※5年平均
支出合計	支出合計金額（人件費除く。）※5年平均
うち委託費	支出合計のうち※5年平均
うち水道光熱費	支出合計のうち※5年平均
うち工事費	支出合計のうち※工事費も支出合計に含める。5年平均
日開館時間	1年間の実績値を採用
年開館日数	1年間の実績値を採用
日利用者数	1年間の施設総利用者数/年開館日数
未利用面積	未利用面積がある場合

※1.変動情報について、複合施設の場合は当該施設分を計上する。細分されていない場合は、延床面積で按分することとする。

※2.金額に関する情報は最新年度を含んで過去5年平均の値とすることが望ましい。

表 6 施設情報収集項目一覧

基本固定情報（更新あり）	
項目	基準
竣工年	年度ではなく、暦年
大規模改修年	大規模改修の基準は部位(ex.屋根、外壁、耐震改修など)の全面更新に相当するもの
耐震性能	新耐震基準又は旧耐震基準
耐震補強の状況	済若しくは不要（耐震性有）・一部実施・未実施・調査不要のいずれかを選択
建物点検 ※12条点検結果を参照	A：問題なし、又は対応済み B：指摘事項有（対応予定有） C：既存不適格有（対応予定有）、又は指摘事項有（対応予定無） D：既存不適格有（対応予定無） X：未実施
簡易診断（建物） ※12条点検の対象でない施設は右欄の基準を基に簡易診断を実施	A：見た目や性能の劣化は見られない B：見た目や性能の軽微な劣化がみられる C：見た目や性能の劣化がみられるが被害はない D：見た目や性能の劣化がひどく早急な対応が必要 X：確認できない部分が多い、又は未実施
消防点検 ※消防点検結果を参照	A：問題なし、又は対応済み B：指摘事項有（対応予定有） C：既存不適格有（対応予定有）、又は指摘事項有（対応予定無） D：既存不適格有（対応予定無） X：未実施

簡易診断（消防） ※消防点検の対象でない施設は右欄の基準を基に簡易診断を実施	A：見た目や性能の劣化は見られない B：見た目や性能の軽微な劣化がみられる C：見た目や性能の劣化がみられるが被害はない D：見た目や性能の劣化がひどく早急な対応が必要 X：確認できない部分が多い、又は未実施
設備点検 ※12条点検結果を参照	A：問題なし、又は対応済み B：指摘事項有（対応予定有） C：既存不適格有（対応予定有）、又は指摘事項有（対応予定無） D：既存不適格有（対応予定無） X：未実施
簡易診断（設備） ※12条点検の対象でない施設は右欄の基準を基に簡易診断を実施	A：見た目や性能の劣化は見られない B：見た目や性能の軽微な劣化がみられる C：見た目や性能の劣化がみられるが被害はない D：見た目や性能の劣化がひどく早急な対応が必要 X：確認できない部分が多い、又は未実施
シミや変色 ※内壁について	A：確認できない B：小さな範囲で確認できる C：目立つ程度に確認できる D：複数の部屋・場所で確認できる X：室内を確認することができない
バリアフリー対応 ※出入口・廊下・階段・昇降機について	A：3項目以上対応 B：2項目対応 C：1項目対応 D：未対応

#### ① 「管理者視点」の評価項目

「管理者視点」は、管理者の立場から重要なマネジメントと考えられる「安全性(建物劣化度)」「健全性(建物管理度)」「経済性(運用費用度)」の3評価6項目から構成されています。

- 「安全性」：躯体の劣化状態から簡易的に安全性を評価するため、主に建物の工事履歴を基に「安全性」の評価を行います。「安全性」は、「建物性能」と「耐震性能」の評価項目について、それぞれ築後年数と大規模改修年、耐震性能（新耐震／旧耐震）と耐震改修工事の有無の項目を用いて評価算出を行います。
- 「健全性」：躯体を除く施設の管理状態から簡易的に健全性を評価するため、施設に対して行われている点検や報告を基に「健全性」の評価を行います。「健全性」は、基本的に法令などで定められた点検のうち、12条点検（建築基準法第12条に定められた点検）の建物点検に関する項目と、消防点検の結果の2項目を用いて評価しています。法定点検対象外の施設については、それぞれ簡易診断結果などを用いて評価算出を行います。
- 「経済性」：施設の運用状態のうち特に経費の面から簡易的に経済性を評価するため、主に建物のランニングコストを基に「経済性」の評価を行います。「経済性」は、運用費・施設費の2項目により評価を行います。運用費は施設の収入合計、支出合計とそのうちの建物を運営するために経常的に必要になるエネルギー費・委託費などの費用を1㎡当たりの金額を算出し評価、施設費は主に工事費を使って算出しますが、年度によって変動が大きいため、エネルギー費・工事費を1㎡当たりで算出し、評価が低い方を使用しています。

#### ② 「利用者視点」評価項目

「利用者視点」は、利用者が施設を利用する際の条件や利用状況を評価する「立地性」「快適性」「利便

性」の3評価6項目から構成されています。

- 「立地性」：施設の立地や環境の状況から有用性を評価するため、人口密度と都市区域区分から敷地環境の評価を、災害の危険性から浸水想定区域・土砂災害警戒区域を使いハザードの評価を行います。500mメッシュごとのデータを用いた評価を行います。
- 「快適性」：主に施設の設備を中心とした管理状態（機能性）と施設の経常的な管理状態（対応性）の2項目について、施設の設備に対して行われている点検や報告と内壁のシミや変色・バリアフリーの対応を基に「快適性」の評価を行います。設備の管理状態は基本的に法令などで定められた点検のうち、12条点検の設備点検に関する項目を用い、バリアフリー対応は対応箇所数と高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の2項目を用いて評価します。現時点での収集情報では内壁のシミや変色まで確認できていないため、バリアフリー対応のみにより対応性を評価しています。
- 「利便性」：施設の使い方や活動状況から簡易的に活用性を評価するため、施設の稼働率や利用率などから「利便性」の評価を行います。利用率は、日利用人数当たりの施設量（延床面積）、施設延床面積から未利用面積を差し引いたものの総延床面積に対しての割合のどちらか評価が低い方を使用します。

### (3) 4つの優先順位の考え方

本施設評価手法は減点方式であり、「D」判定は「C」判定2つ分として視点別に「C」判定の数を数え、「継続運用」、「利用検討」、「更新検討」、「あり方検討」の4つの方針に落とし込みます。これら一連の2視点6評価12項目による簡易施設評価手法により、客観的かつ多角的に現状把握が可能になり、今後対応を検討すべき施設の優先度把握も容易となります。4つの評価概要は下記のとおりです。

- ①あり方検討：用途廃止、機能移転を前提に5年以内に検討→実施
- ②更新検討：大規模改修等を前提としながら、更新自体の要否を5年以内に検討
- ③利用検討：用途変更、複合利用などを前提に10年以内に検討
- ④継続運用：継続的な運用を前提に10年毎に方針概要の再確認

4つの方針は①>②>③>④の順に優先度が高くなっています。なお、更新検討が利用検討よりも優先度が高い理由としては、更新検討は管理者視点（ハード面）の評価が低い、安全性への対応が必要という評価軸であるためです。

また、算出した施設評価結果による方針は施設整備方針を決定するものではありません。具体的な整備計画は対象施設が確定しないと策定できないことから、上記の①～④が整備へ向けた検討のきっかけとなるよう、優先順位の見える化のために行うものです。

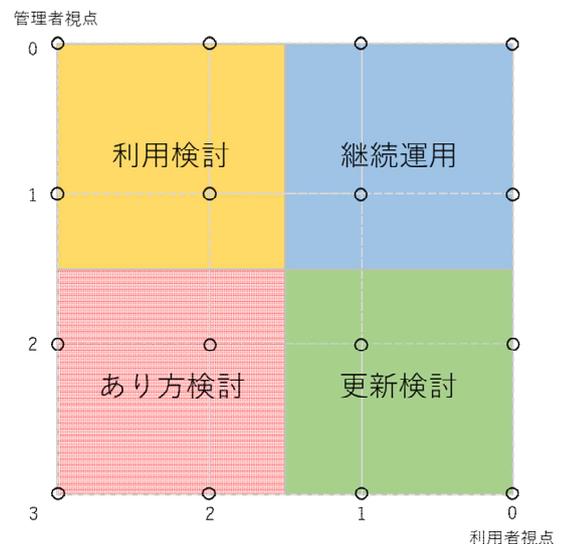


図21 12評価ポートフォリオ

5 点検マニュアル

表7 建物点検箇所一覧

点検部位	内容
基礎・外構	1：敷地内のアスファルト舗装、インターロッキングブロックなどに大きなひび割れ、陥没、傾斜、損傷はないか。
	2：側溝などに排水不良や損傷はないか。
	3：塀(ブロック、コンクリート)や擁壁に亀裂、変形、傾きはないか。また、門やフェンス(鋼製)に腐食、変形、傾きはないか。
屋上・屋根	1：屋上の排水口(ルーフトレン)周りに土砂、ゴミ、雑草は生えていないか。
	2：屋上表面材(シート防水層等)の膨れ、めくれ、破れはないか。
	3：陸屋根の屋上縁の立ち上がり(パラペット)や笠木(天端)モルタルにひび割れ、浮き、腐食はないか。
	4：屋上に設置されている金属製の手摺やタラップに腐食や、がたつきはないか。
	5：屋上にトップライト(ガラス、FRP)がある場合、立ち入らないような措置がされているか。
	6：看板アンテナ、スピーカー、鉄塔等の取付物で、基礎コンクリートの亀裂・破損及び本体の腐食、変形、傾き等はないか。
外壁	1：タイル、モルタル、石等の仕上げ材、あるいは吹き付けなどの塗料仕上げに、亀裂、浮き、剥離等はないか。
	2：目地、窓枠のシーリング材にひび割れなどはないか。
	3：鉄製の屋外階段やバルコニー手摺等に、腐食、変形、ぐらつきはないか。
	4：窓台下の水切モルタルに亀裂、浮きはないか。
外部建具	1：窓の開閉に著しい支障はないか。
	2：建具の鋼製枠や丁番に腐食、変形、ぐらつきはないか。
	3：自動ドアの開閉機能、安全装置は適正に機能しているか。
内部天井	1：天井や壁に段々大きくなっている、あるいは新たな雨漏りのシミはないか。
	2：天井や壁におやみに重い物等を取り付けてはいないか。また、その取付金具に腐食、変形、ぐらつきはないか。
防災設備	1：防火戸、廊下、避難はしご、救助袋等の周りを物品で塞いでいないか。また、防火戸、防火シャッターなどに腐食、損傷はないか。
	2：自動火災報知設備の感知器、受信機に著しい汚れや損傷、あるいは家具等により隠ぺいされているものはないか。
	3：非常用照明器具は点灯するか。
	4：非常用照明器具、誘導灯に著しい汚れや損傷、あるいは家具等により隠ぺいされているものはないか。
	5：消火器は適正な位置に置かれ、表示板はついているか。
	6：屋内消火栓箱に腐食、破損、扉の開閉に支障はないか。
	7：消火器、消火栓の前に物品が置かれていないか
	8：排煙窓や操作器(オペレーター)が家具によって隠ぺいされていないか、また正常に

	作動するか。
電気設備	1：受変電設備(電気室)の扉やフェンスは施錠されているか。また、外部にある場合は、除草されているか。
	2：受変電設備に、異音、異臭はないか。
	3：自家発電設備に、異音、警報ランプは表示されていないか。
	4：自家発電設備の燃料は十分にあるか。
	5：分電盤に、損傷、腐食、異音、異臭はないか。
	6：コンセントや延長コードがたこ足配線になっていないか。
	7：屋外灯の点灯時間や消灯時間がずれていないか。
衛生設備	1：受水槽、高架水槽の点検口は施錠されているか。
	2：受水槽、高架水槽(基礎、架台含む。)に損傷、変形、水漏れ、腐食、コケの発生、沈下、固定金具の緩みはないか。
	3：受水槽、高架水槽のポンプから異常振動、異音等はないか。
	4：水槽、高架水槽の配管の腐食や水漏れ(保温材の濡れを含む。)はないか。
	5：トイレ、手洗い、流し等からの排水状況は良好か(排水口から異臭等はないか)。また、フラッシュバルブの作動状況は良好か。
	6：ガス湯沸器、ガスコンロ、ガス管等からガス臭がしていないか。
空調設備	1：空調・換気設備の吹出口(フィルター含む。)、吸込口に埃が著しく付着していたり、前に家具等が置かれていないか。
	2：冷却塔、空調・換気設備の配管等から水漏れ、油漏れ、腐食、異音、異臭はないか。
搬送設備	1：昇降機(エレベーター)や階段対応型昇降機は、始業に先立ち、異常の有無を確認しているか。