

第5章 計画の推進

5-1 対策の効果額

(1) 経費見込み

①単純更新した場合（再掲：第3章 3-2 (2) ③）

本市の公共施設等の改修・更新等にかかる費用は、計画期間の令和37年度までの35年間で、2,412.9億円で、平均すると年間68.9億円かかる見込みとなりました。

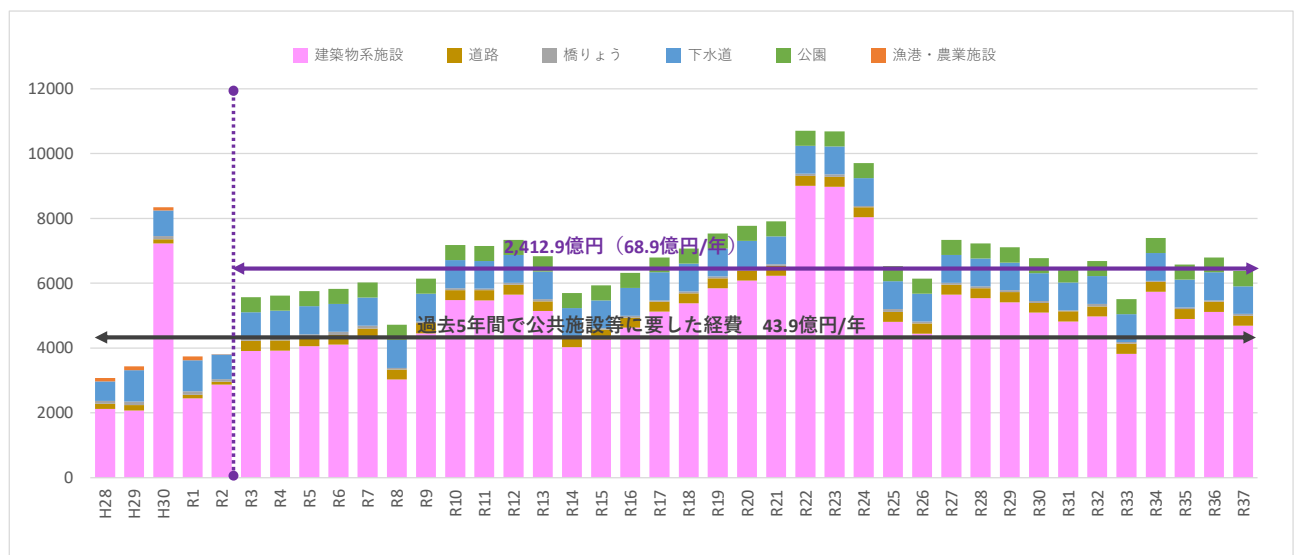


図5-1 公共施設等を単純更新した場合の経費

一般財団法人 地域総合整備財団が公開している「公共施設更新費用試算ソフト (ver.2.10)」の試算条件に準じて算出を行った。計算条件は以下のとおり。

- 建築物系公共施設・インフラ系公共施設ともに計画策定時点の施設を対象とする。
- 橋りょうについては、「茅ヶ崎市橋りょう長寿命化計画」に基づき、年間0.6億円を計上する。
- 建築物系施設について次のとおり試算する。
 - ・倉庫等の付属的な建物を除いた主要な建物を試算対象とした。
 - ・建築年が不明の建築物は、更新費用については60、大規模改修費用については30で割って、各年度に加算する。
 - ・建設後60年で更新を実施する。
 - ・建設後30年で大規模改修費用を実施する。ただし、大規模改修費用は小・中学校のみ対象とする。
 - ・大規模改修費用、更新の積み残しは令和3年度からの5年間で実施する。
 - ・設計から施工まで複数年度にわたり費用がかかることを考慮し、更新（建替え）については3年間、大規模改修費用については2年間で費用を均等配分する。
 - ・建替え単価大規模改修費用単価は「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」（平成23年3月、自治総合センター）の設定値を適用する。
 - ・予防保全の費用は「茅ヶ崎市公共建築物中長期保全計画」において試算している、20年間（平成23～令和12年度）で306億円（年間15.3億円）を引用し、令和13年度以降も年間15.3億円の費用がかかるものとする。
 - ・維持・修繕費用は、過去5年間に要した費用の平均値とした。

②目標耐用年数で長寿命化した場合

建築物系公共施設について、大規模改修を30年から40年で、更新を60年から80年で行うと仮定し、試算を行いました。この結果、計画期間の令和37年度までの35年間で更新等にかかる費用は1,778.2億円で、平均すると年間50.8億円かかる見込みとなりました。

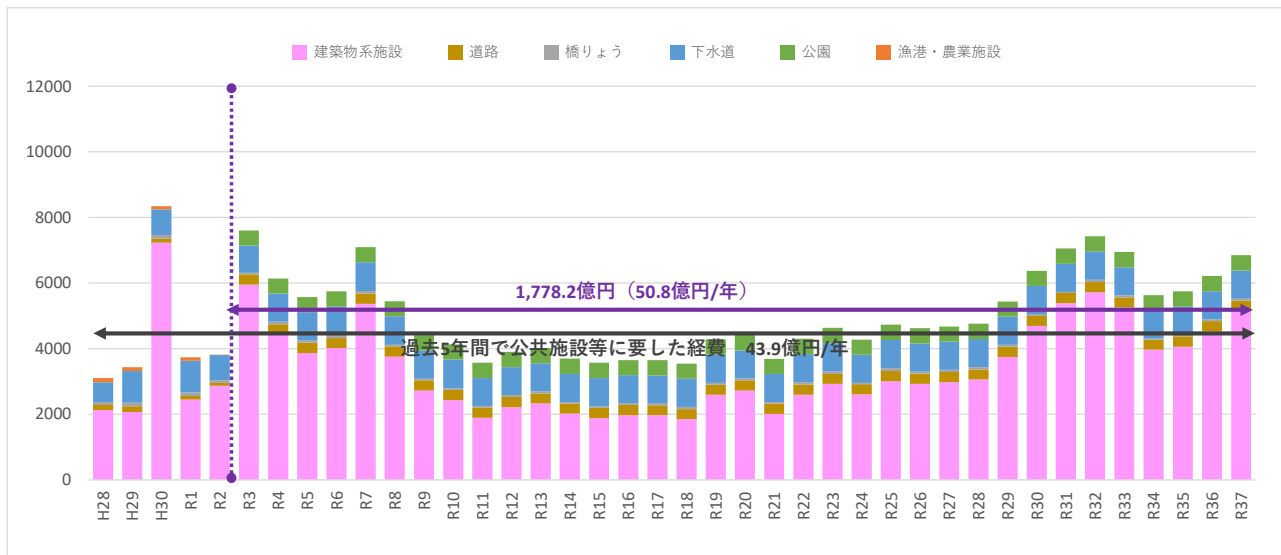


図5-2 公共施設等を目標耐用年数で長寿命化した場合

一般財団法人 地域総合整備財団が公開している「公共施設更新費用試算ソフト (ver.2.10)」の試算条件に準じて算出を行った。建築物系公共施設の計算条件は以下のとおり。

- 現状施設のみで試算し、今後新たに整備されるものは対象としていない。
- 倉庫等の付随的な建物を除いた主要な建物を試算対象とした。
- 建築年が不明の建築物は、更新費用については80、大規模改修費用については40で割って、各年度に加算する。
- 建設後80年で更新を実施する。
- 建設後40年で大規模改修を実施する。ただし、大規模改修は小・中学校のみ対象とする。
- 大規模改修、更新の積み残しは令和3年度からの5年間で実施する。
- 設計から施工まで複数年度にわたり費用がかかることを考慮し、更新(建替え)については3年間、大規模改修については2年間で費用を均等配分する。
- 建替え単価、大規模改修単価は「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」(平成23年3月、自治総合センター)の設定値を適用する。
- 予防保全の費用は「茅ヶ崎市公共建築物中長期保全計画」において試算している、20年間(平成23~令和12年度)で306億円(年間15.3億円)を引用し、令和13年度以降も年間15.3億円の費用がかかるものとする。
- 維持・修繕費用は、過去5年間に要した費用の平均値とした。

③長寿命化及び総量縮減した場合

②の長寿命化した場合に加え、更に建築物系公共施設の管理目標である延床面積 9%縮減を仮定し、試算を行いました。この結果、計画期間の令和 37 年度までの 35 年間で更新等にかかる費用は 1,728.6 億円で、平均すると年間 49.4 億円かかる見込みとなりました。

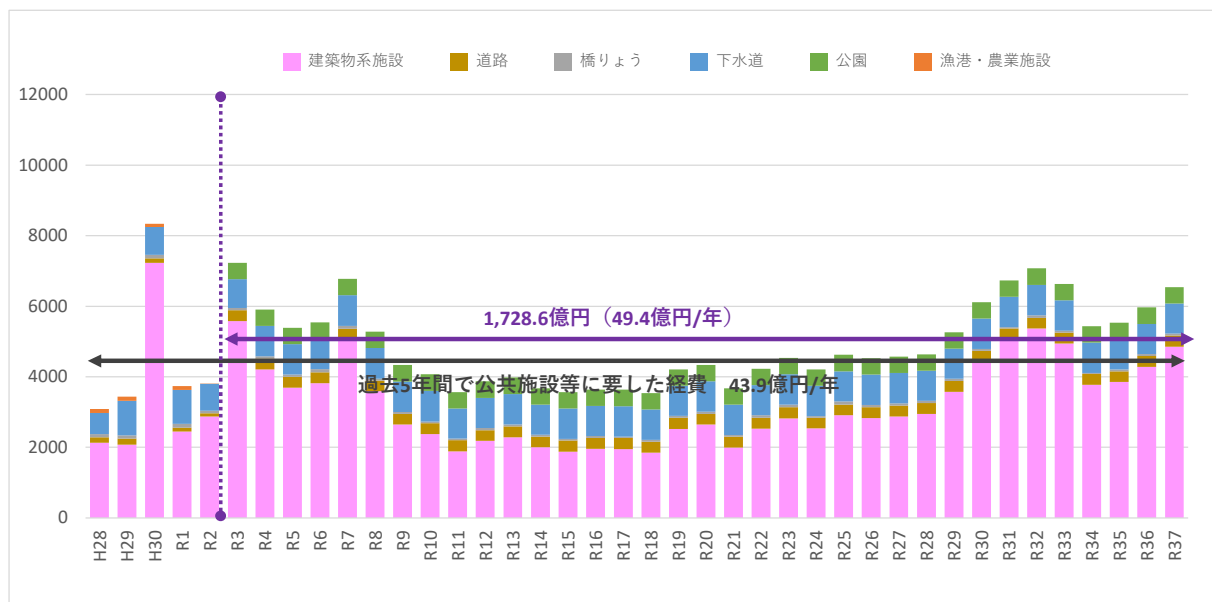


図5-3 公共施設等を長寿命化及び総量を縮減した場合

一般財団法人 地域総合整備財団が公開している「公共施設更新費用試算ソフト (ver.2.10)」の試算条件に準じて算出を行った。建築物系公共施設の計算条件は以下のとおり。

- 現状施設のみで試算で、今後新たに整備されるものは対象としていない。
- 倉庫等の付属的な建物を除いた主要な建物を試算対象とした。
- 建築年が不明の建築物は、更新費用については 80、大規模改修費用については 40 で割って、各年度に加算する。
- 建設後 80 年で更新を実施する。
- 建設後 40 年で大規模改修を実施する。ただし、大規模改修は小・中学校のみ対象とする。
- 大規模改修、更新の積み残しは令和 3 年度からの 5 年間で実施する。
- 設計から施工まで複数年度にわたり費用がかかることを考慮し、更新 (建替え) については 3 年間、大規模改修については 2 年間で費用を均等配分する。
- 建替え単価、大規模改修単価は「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」(平成 23 年 3 月、自治総合センター) の設定値を適用する。
- 予防保全の費用は「茅ヶ崎市公共建築物中長期保全計画」において試算している、20 年間 (平成 23~令和 12 年度) で 306 億円 (年間 15.3 億円) を引用し、令和 13 年度以降も年間 15.3 億円の費用がかかるものとする。
- 維持・修繕費用は、過去 5 年間に要した費用の平均値とした。

(2) 対策の効果額及び財源

①長寿命化と総量縮減による対策の効果額及び財源内訳

上記3ケースの将来更新費用に対する対策の効果額及び決算実績（平成28年度から令和2年度）の平均財源構成比を適用した財源内訳は表5-4のとおりとなりました。

年間平均の対策の効果額は、b長寿命化のみの場合は年間約18.1億円、c長寿命化+総量縮減では、年間約19.6億円となりました。また、財源内訳のうち、一般財源については、a単純更新では年間11.2億円、b長寿命化では年間8.1億円、c長寿命化+総量縮減では年間7.9億円となりました。

表5-4 将来更新費用の財源内訳と対策の効果額

(千円)

パターン	計画期間総額		年間平均					対策の効果額
	将来更新費用	将来更新費用	財源					
			国庫・県費	市債	基金*	その他	一般財源	
a 単純更新	241,291,101	6,894,031	911,400	4,748,700	67,657	48,640	1,117,634	-
b 長寿命化	177,818,245	5,080,521	645,177	3,541,600	44,081	36,671	812,992	1,813,510 ※将来更新費用 a-b
c 長寿命化 +総量縮減	172,862,888	4,938,940	624,393	3,447,400	42,240	35,737	789,170	1,955,091 ※将来更新費用 a-c

※財源内訳のうち、基金充当額については、基金残高状況等に影響されるため、一般財源額に上乗せ計上となる可能性があります。

②総量縮減の派生効果も含めた対策の効果額及び財源

建物が縮減されるとその分の管理費は抑制され、更に土地の売却や貸付を行うことで新たな収益が見込まれます。この総量縮減から派生する対策の効果額を試算すると、今後35年間で管理費の削減額は年間1.4億円、土地の売却及び貸付益は年間0.9億円の年間計2.3億円となりました。

これらの対策の効果額を全て公共施設の更新費用に充当すると、今後、公共施設等に充てる必要のある一般財源は年間5.6億円となります。

表5-5 対策の効果額（総量縮減の派生効果）と対策後一般財源額

（千円）

パターン	年間平均					
	将来更新費用 （再掲）	財源	対策の効果額（総量縮減の派生効果）			対策後 一般財源額 i - iv
		一般財源 （再掲） i	管理費 削減額 ii	歳入確保 iii	計 iv（ii + iii）	
a 単純更新	6,894,031	1,117,634	-	-	-	-
b 長寿命化	5,080,521	812,992	-	-	-	-
c 長寿命化+総量縮減	4,938,940	789,170	140,148	87,530	227,678	561,492

- 管理費減：平成 29 年度から令和元年度にかかった施設の総管理費の平均値に対して、総量縮減率目標値である 9%分の費用を算出し、1 年当たりにかかる費用を試算した。
- 歳入確保：本市が保有する建築物系公共施設に対して、総量縮減目標の 9%にあたる敷地を貸付及び売却した場合の費用を試算。敷地を売却及び貸付する面積の割合は 1：1 とし、敷地面積については本市の平均的な容積率から算出した。

また、総量縮減の派生効果も含めた対策の効果額は表5-6のとおりで、長寿命化のみの場合は年間約 18.1 億円、長寿命化及び総量縮減した場合は年間約 21.8 億円となりました。

表5-6 総量縮減の派生効果も含めた対策の効果額

（千円）

パターン	年間平均		
	対策の効果額 （長寿命化、総量縮減）	対策の効果額 （総量縮減の派生効果）	対策の効果額合計
a 単純更新	-	-	-
b 長寿命化	1,813,510	-	1,813,510
c 長寿命化+総量縮減	1,955,091	227,678	2,182,769

③対策の効果額を反映した将来更新費用の負担

本項①に記載したとおり、長寿命化と総量縮減の対策実施による将来更新費用は、年間 49.4 億円となり、過去5年間で公共施設等に要した経費年間 43.9 億円との差額として、年間 5.5 億円が生じることから、過去5年間の実績額ベースの将来更新費用について、本市が今後も負担可能と想定しても、長寿命化と総量縮減の対策実施による将来更新費用の削減効果だけでは、本市が将来更新費用を負担することは難しい状況となります。

また、本項②に記載したとおり、総量縮減の派生効果による対策の効果額は年間 2.3 億円が見込まれ、将来更新費用に充当可能な財源となりますが、前述した長寿命化と総量縮減の対策実施による将来更新費用と過去5年間で公共施設等に要した経費との差額である年間 5.5 億円を下回り、年間 3.2 億円不足していることから、当該対策の効果額を加えても、本市が将来更新費用を負担することは難しい状況となります。

以上のことから、本市では、数値目標である施設総量 9%縮減に向けた対策にとどまらず、基本方針に基づく、さらなる対策の実施が必要となるため、数値目標以上の成果を出すために、適正な進行管理を行っていきます。

表5-7 対策の効果額を反映した将来更新費用の負担イメージ

(千円)

パターン	年間平均			
	更新費用			対策の効果額 (総量縮減の派生効果) (再掲)
	将来更新費用 (再掲) i	過去5年間で公共施設等に要した経費 ii	差額 iii (i - ii)	
a 単純更新	6,894,031	4,393,002	2,501,029	-
b 長寿命化	5,080,521		687,519	-
c 長寿命化+総量縮減	4,938,940		545,938	227,678

5-2 計画の推進

(1) 全庁的な取組体制の構築

① 茅ヶ崎市公共施設等総合管理計画調整会議

本計画及び個別施設計画の進行管理や全体調整等については、図5-8 のとおり、組織横断的な組織である「公共施設等総合管理計画調整会議」にて、定期的に計画の進捗状況や見直しの必要性を議論します。本会議の事務局は資産経営課が担当し、「総合計画」は企画経営課、公民連携及び受益者負担の適正化検討は行政改革推進室、予防保全、大規模改修及び更新などにかかる予算の調整は財政課と調整を図ります。また、各施設の点検・診断及び維持管理結果などの情報共有、本計画に基づく個別施設計画の策定及び取組の実行・評価などについては施設所管課と調整を図ります。

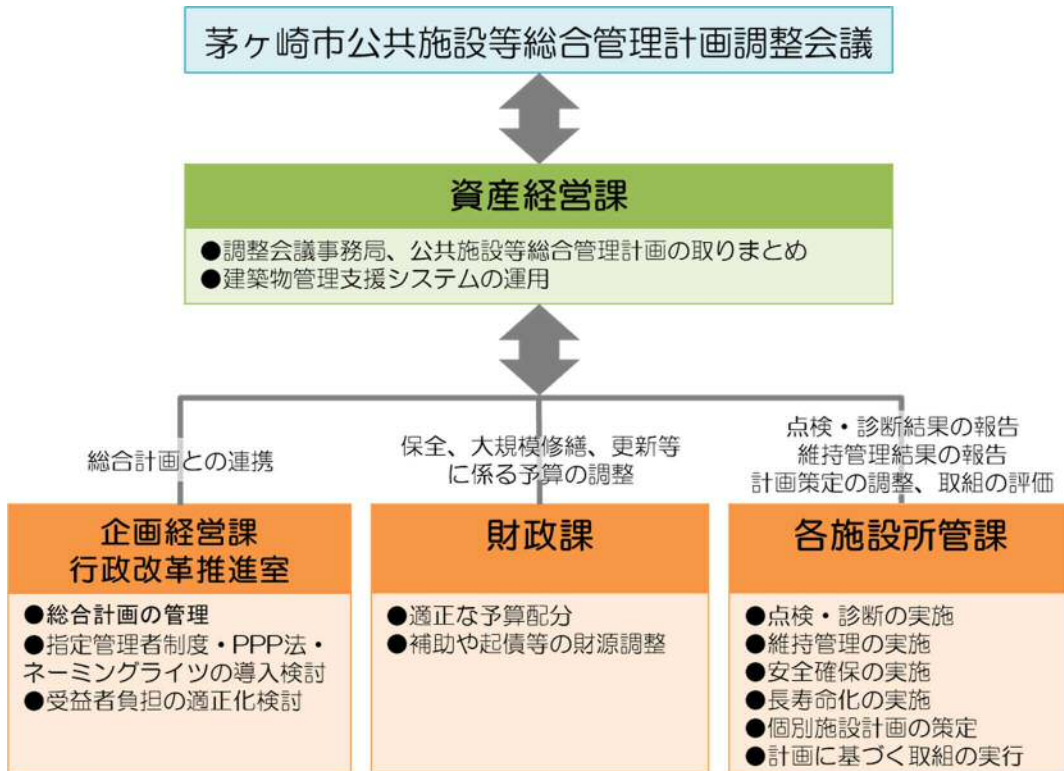


図 5-8 全庁的な取り組み体制

②フォローアップ実施方針

本計画は図 5-9 のとおり、「総合計画」の見直し周期を目安とし、概ね5年を周期として、個別の建築物系公共施設既存計画、インフラ系公共施設既存計画と連携を図り、適宜、見直しを行います。

なお、見直し周期については、今後の社会情勢や本市の財政状況などの変化に応じて、見直し周期を見直すことが考えられます。また、既存の個別施設計画は、計画ごとに計画期間や見直し周期が異なることなどから、不断の見直しにより、本計画の充実に努めます。

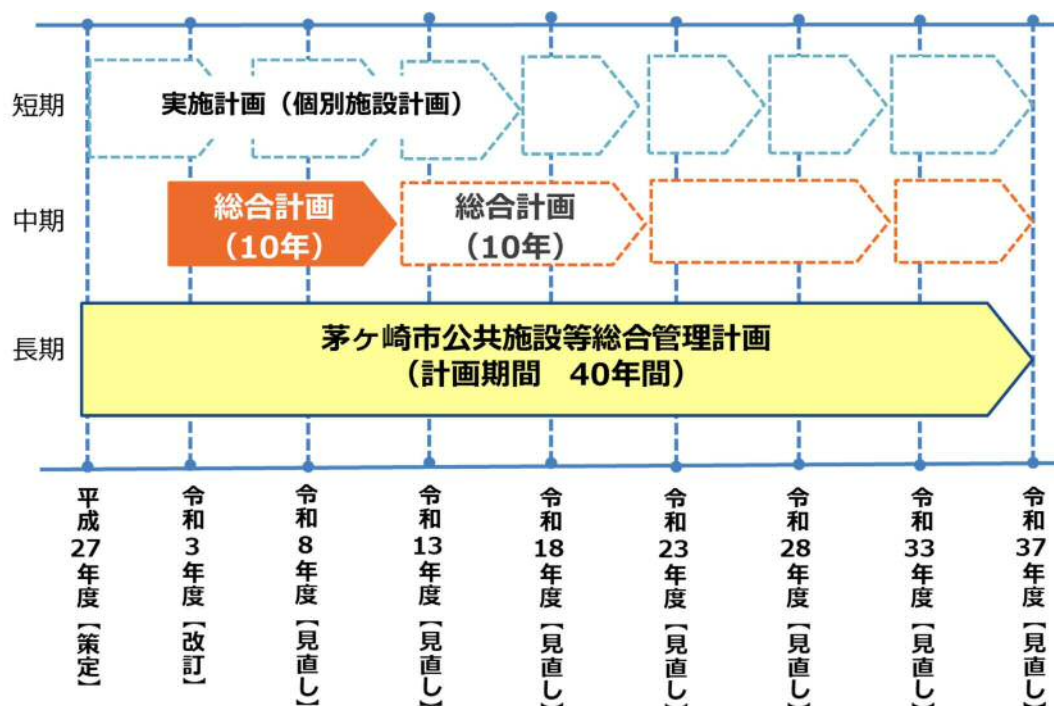


図 5-9 計画見直し周期

本計画の見直しにあたっては、本計画で定めた方針や数値目標に基づき、図 5-10 のとおり、個別施設計画の取組を PDCA サイクルに沿って推進し、その取組の結果を、本計画の数値目標や本市の人口、財政状況等と照らし合わせて評価を行い、その結果を検証の上、必要に応じて方針の見直しを行うなど、関連の既存計画との整合を図り、本計画を継続的に改善しながら取組を推進します。

なお、今後の維持管理や更新等に関する対応方針は、施設類型ごとに異なるため、当面は、各個別施設計画の推進を優先させますが、本計画は各個別施設計画を統括し、公共施設等の一体的・総合的なマネジメントの推進を図る計画であることから、本計画のフォローアップを実施する中で、公共施設等全般のマネジメントに関する進行管理を行うとともに、各個別施設計画についても適宜の見直しと内容の充実を図ります。

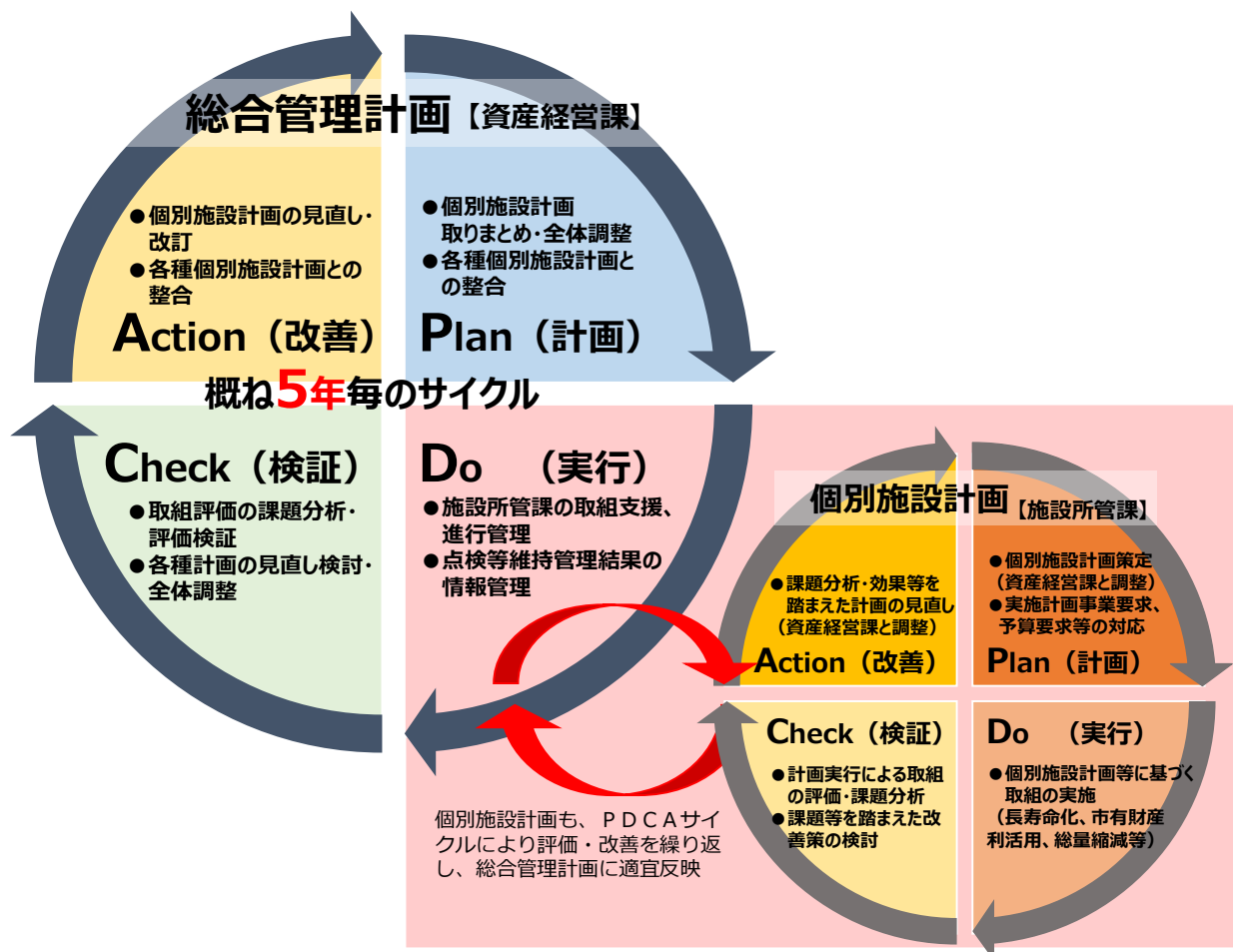


図 5-10 フォローアップ実施方針 (PDCA サイクルの推進方針)

③各計画に基づく取組の実行体制

公共施設マネジメントの推進にあたっては、資産経営課や施設所管課など、単一部署で進めるのではなく、企画や財政、営繕部局など、全庁的・横断的な体制のもと実行するプロジェクトとして進めていくことが重要です。

そのためには、本計画の基本方針及び管理目標、各個別施設計画に基づく取組について、「総合計画」に位置づけるとともに、予算編成においては、先送りになっている公共施設等の大規模改修や更新、施設総量の縮減目標の達成に効果的な複合化等の施設整備にかかる予算などを優先的に措置するなど、「総合計画」及び予算編成との連動をこれまで以上に強化していく必要があります。

特に建築物系公共施設については、維持管理などの個別施設単位の取組から、総量縮減や市有財産の有効活用などの全庁的な取組まで幅が広いから、各施設の見直し方針の決定や個別施設計画の策定及び予算編成など、組織横断的な連携により意思決定プロセスの一元化を図り、上記図5-10に示すPDCAサイクルによる個別施設計画等の実行フェーズの実効性を高めます。

インフラ系公共施設については、維持管理などの個別施設単位の取組が主となることから、各個別施設計画のPDCAサイクルに基づき、庁内関係課と連携し、計画的に取組を実行します。

また、計画の実行にあたっては、国や県などの補助金などの財政支援を積極的に活用します。

(2) 公共施設等再編整備基金の運用等

「公共施設等再編整備基金」は、公共施設整備・再編を推進するための特定目的財源であり、効果的な予防保全の実施や老朽化が進行する施設の大規模改修や更新などに対応するために、効果的に活用しています。一方で、計画的に積み立てを行う必要があることから、第4章で示した基本方針に基づく取組の実行により生み出された歳出削減額や歳入確保額については、公共施設等の大規模改修や更新、計画修繕への充当又は本基金への積み立てを行い、本基金積立額について、今後策定される予定の実施計画や予算編成と連動を図り、将来的な公共施設等の大規模改修や更新、計画修繕などの費用に充当するなど、効果的な運用と活用を推進します。

(3) 地方公会計（固定資産台帳）の活用

公共施設等の適正な管理においては、本市が保有する資産状況の正確な把握が前提となります。本市では、新たな公会計制度に基づき、固定資産台帳の整備を進めています。本計画においては、固定資産台帳に基づく施設ごとの減価償却費データを活用したトータルコスト把握・現状分析、施設類型別の有形固定資産減価償却率の算出による老朽化進捗分析など、固定資産台帳データの活用を図ることで、公共施設等のあり方の検討や公共サービスの見直しに活用していきます。

(4) 市民や議会への情報共有

今後は、本計画の基本方針に基づき、公共施設マネジメントを推進していきますが、公共施設の廃止や統廃合、複合化等を実施する場合には、市民や利用者への影響が大きいことから、適宜、情報共有や意見聴取する場を設けていく必要があります。

ホームページや広報紙での公表や、必要に応じて市民説明会等を開催し、市民生活にどのような影響があるのかということを念頭に、課題の共有を行い、意見交換を通じながら、合意形成を図っていきます。また、議会に対しても、適宜説明の機会を設け、十分に議論しながら進めていきます。

5-3 今後の取組

(1) 新たな個別施設計画の策定

本計画策定後、建築物系公共施設の個別施設計画について、図5-11のとおり、既存の「公共施設整備・再編計画」及び「公共建築物中長期保全計画」を統合し、学校及び市営住宅を除くその他建築物についての新たな個別施設計画を策定する予定です。

新たな個別施設計画については、本計画で定めた管理目標や次章で示す施設類型別及び地区別の基本的な方針に基づき、今後想定される施設の再配置や運営手法の見直しなどの対策の方向性を定め、本計画との連動を図りながら推進していくことを考えています。

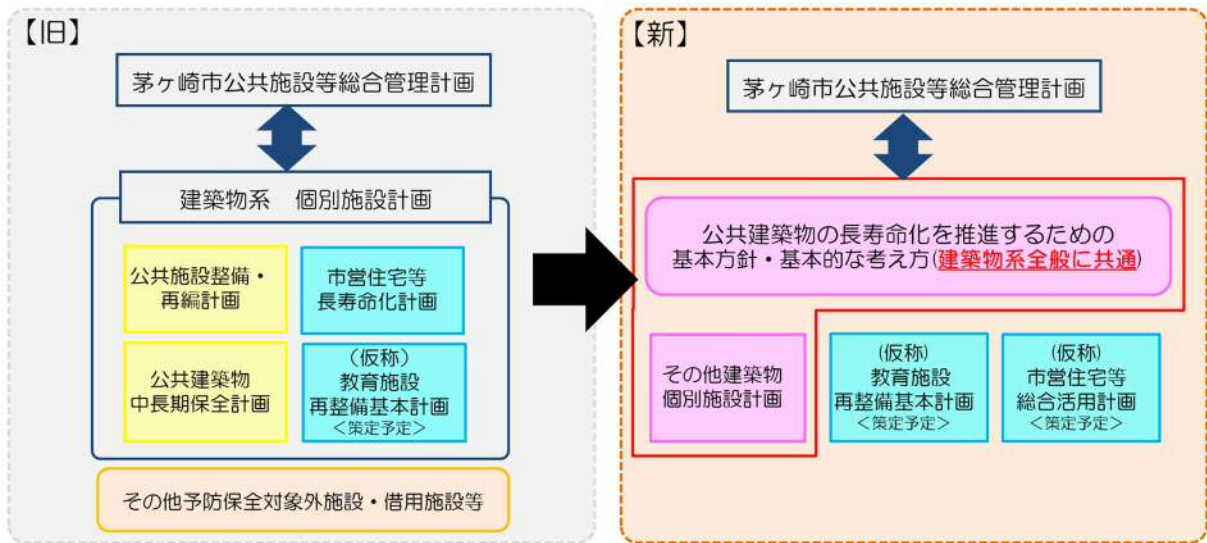


図5-11 新たな個別施設計画策定イメージ

(2) 策定スケジュール

新たな個別施設計画については、図5-12のとおり、令和6年度の策定を目指します。

新たな計画の策定及び既存計画の廃止にあたっては、庁内横断的に連携を図り、「総合計画」及び予算編成との連動により着実に取組を推進していきます。また、前述したとおり、公共施設の廃止や統廃合、複合化等を検討する場合には、市民や利用者への影響などを考慮し、適宜、市民や議会などへ情報共有を行い、十分に議論しながら進めていきます。

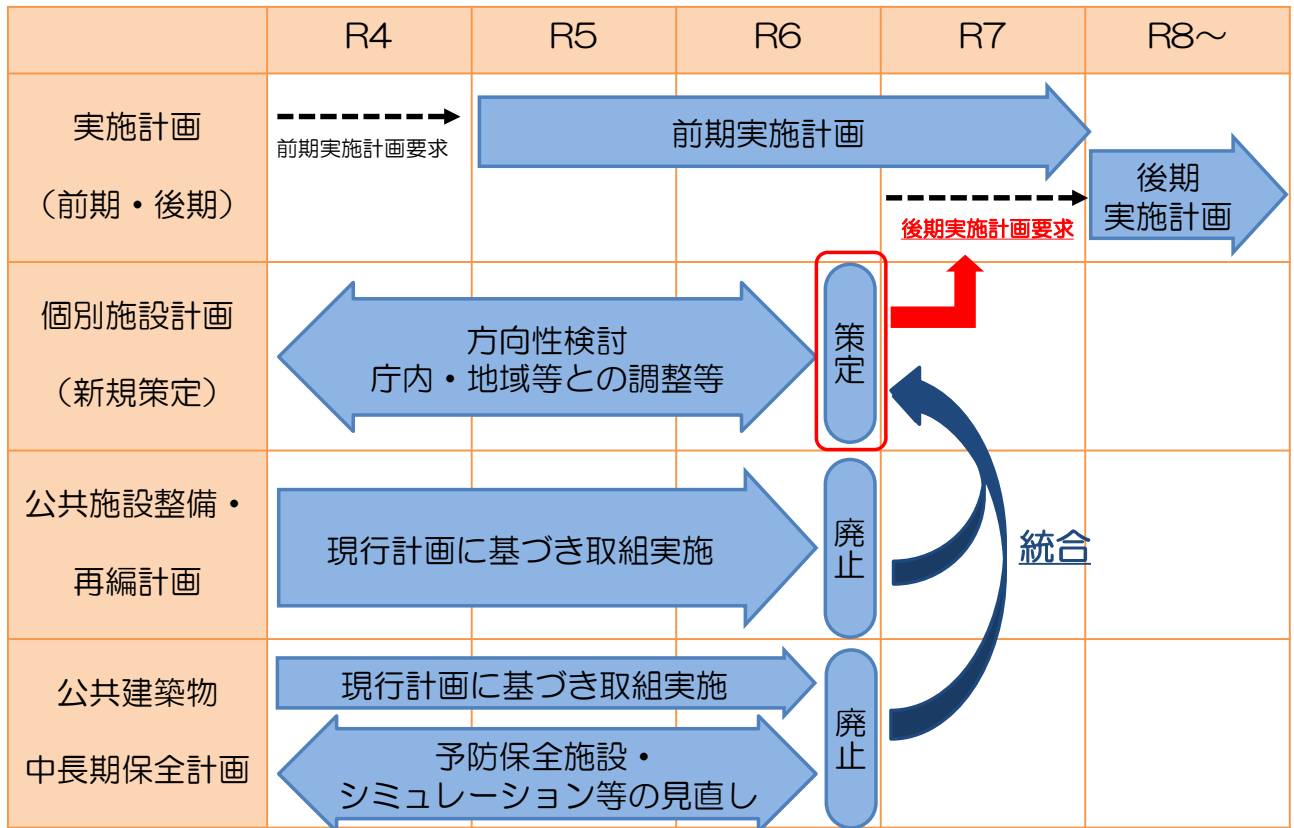


図5-12 策定スケジュール（仮）