

新居浜市アセットマネジメント推進基本方針

(平成 24 年 1 月)

1 本市の現況と課題

(1) 市有施設の現状

現在、本市が保有する公共施設は、建築物では、庁舎などの一般施設が 403 棟、市営住宅が 503 棟、教育文化施設が 361 棟、計 1,267 棟となっており、道路・下水道などのインフラ施設では、市道延長が 480.6km、橋りょうが 344 橋、雨水管延長が 79km、汚水管延長が 393km などとなっている。

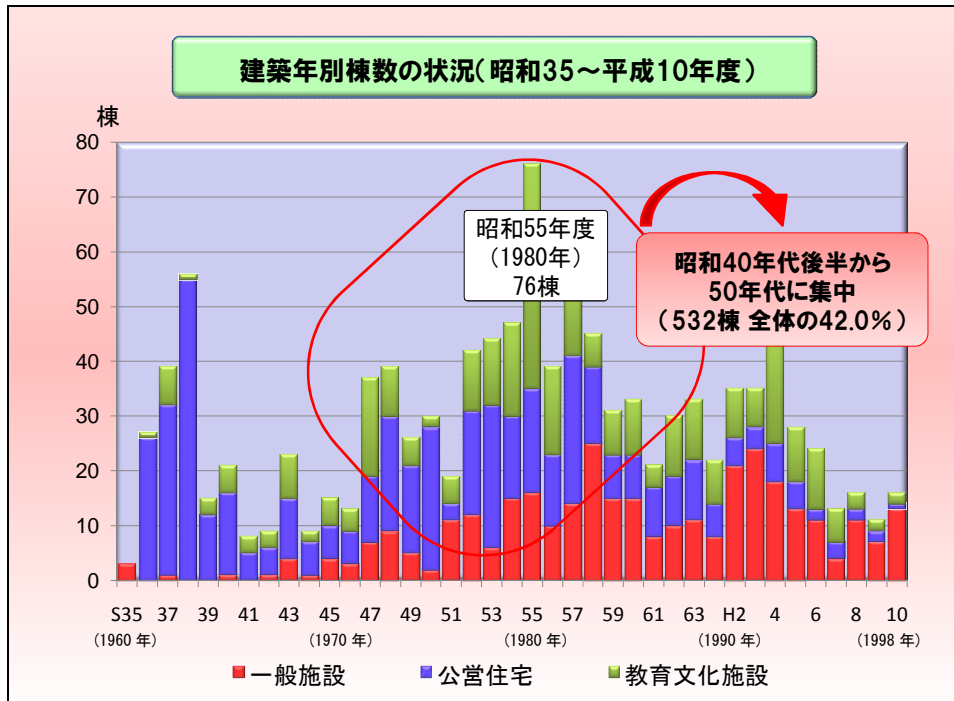
建築物 1,267 棟 (H23. 4. 1現在)

施設分類	内 訳
一般施設 403 棟	<ul style="list-style-type: none"> ◆庁舎 (市庁舎等) ◆社会福祉施設 (高齢者福祉センター等) ◆保健関係施設 (保健センター等) ◆市民施設 (新居浜ウイメンズプラザ等) ◆環境施設 (斎場、清掃センター) ◆産業施設 (商業振興センター、工業試験場等)
市営住宅 503 棟	<ul style="list-style-type: none"> ◆公営住宅 35 団地 1,866 戸 ◆その他市営住宅 16 戸 ◆改良住宅 160 戸 ◆活性化推進住宅 12 戸
教育文化施設 361 棟	<ul style="list-style-type: none"> ◆小学校 18 校、中学校 11 校 ◆校舎・体育館 108 棟 ◆教育文化施設 (公民館、市民文化センター等)

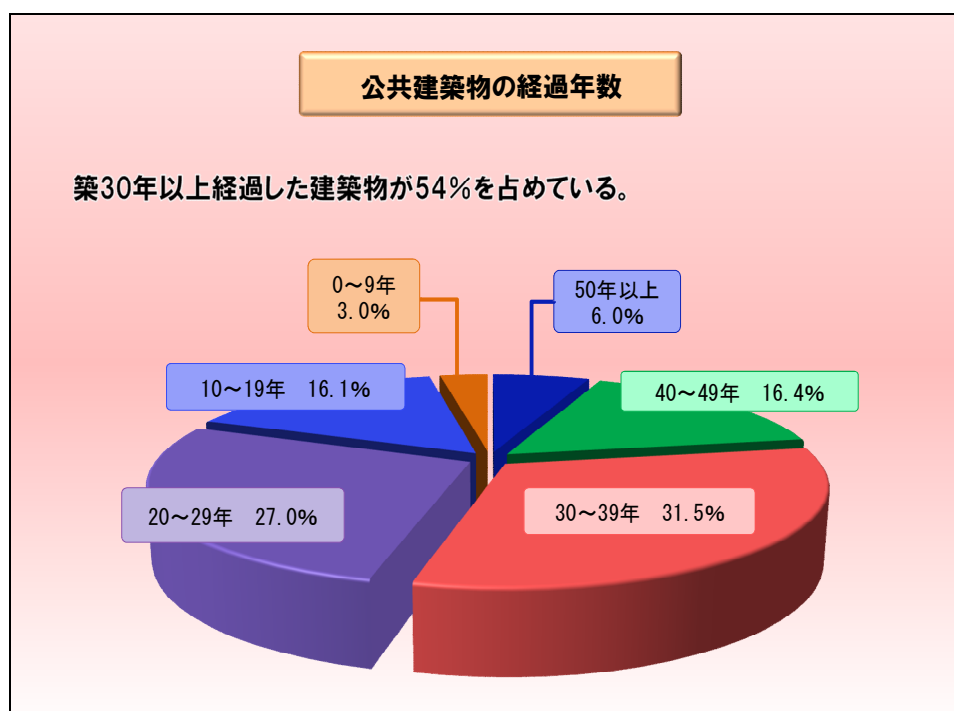
インフラ施設 (H23. 4. 1現在)

施設分類	内 訳
道路 橋りょう	<ul style="list-style-type: none"> ◇市道 L=480.6 km ◇橋りょう 344 橋
下水道施設	<ul style="list-style-type: none"> ◇雨水ポンプ場 32 箇所 ◇雨水管 L=79km ◇汚水管 L=393km
公園	<ul style="list-style-type: none"> ◇都市公園 26 箇所 A=135.73ha 遊具 130 基 <p style="text-align: right;">(H23. 6. 1現在)</p>

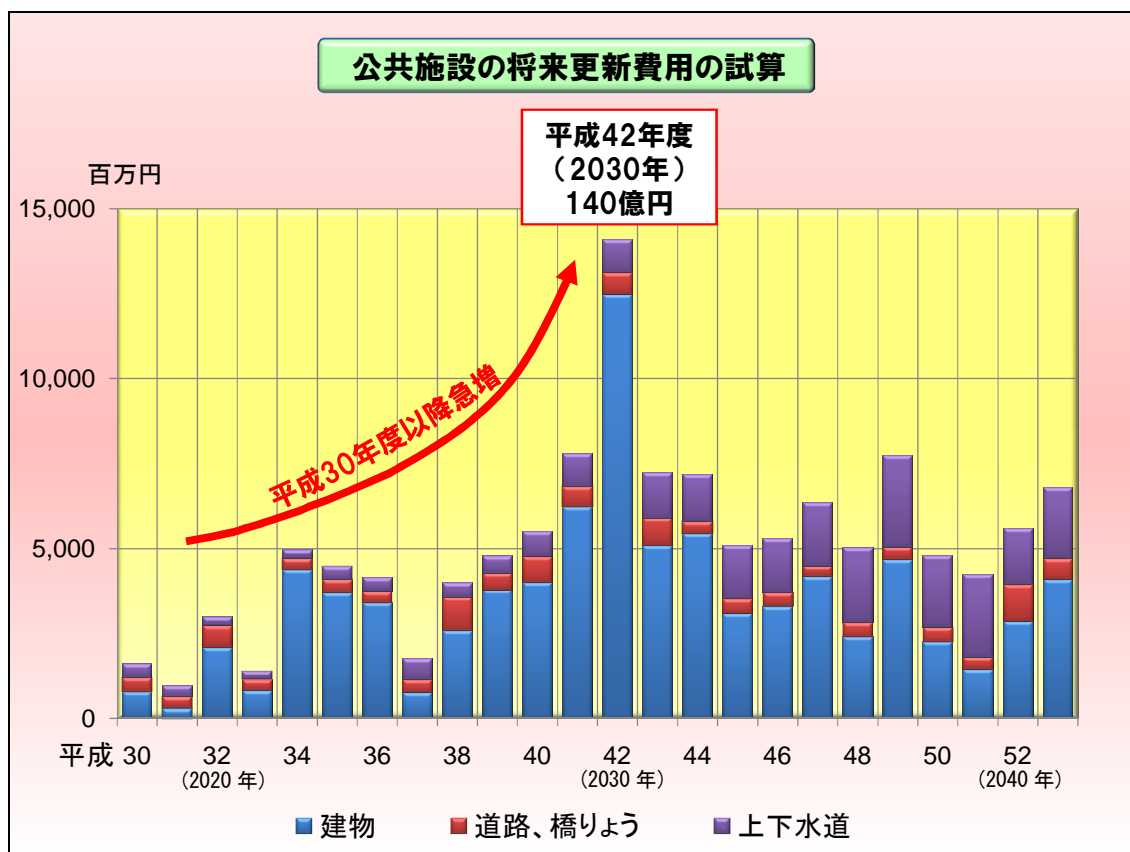
これらの施設は、高度経済成長により需要が拡大した時期を中心として大量に整備され、その後も市民ニーズの多様化への対応やサービス向上のため、新たな施設建設の需要があり、増加を続けてきた。



また、施設の多くは、昭和40年代から昭和50年代にかけて集中的に整備されており、これまでは更新需要が比較的少なかったものの、今後は更新時期が集中して到来することとなり、大きな財政負担が予想される。



道路、橋りょう、上下水道も含め、既存の施設を耐用年数まで使用し、全ての施設を同規模で更新すると仮定した場合、10年後には、昭和40年代に整備した施設が更新時期を迎え、20年後には昭和50年代に集中的に整備された大量の施設が一斉に更新時期を迎えることが予想される。そのピークは、平成42年度（2030年）で、単年度約140億円の更新費用が必要となり、今後30年間では約1,287億円の更新費用が必要となる見込みである。



(2) 財政状況の変化

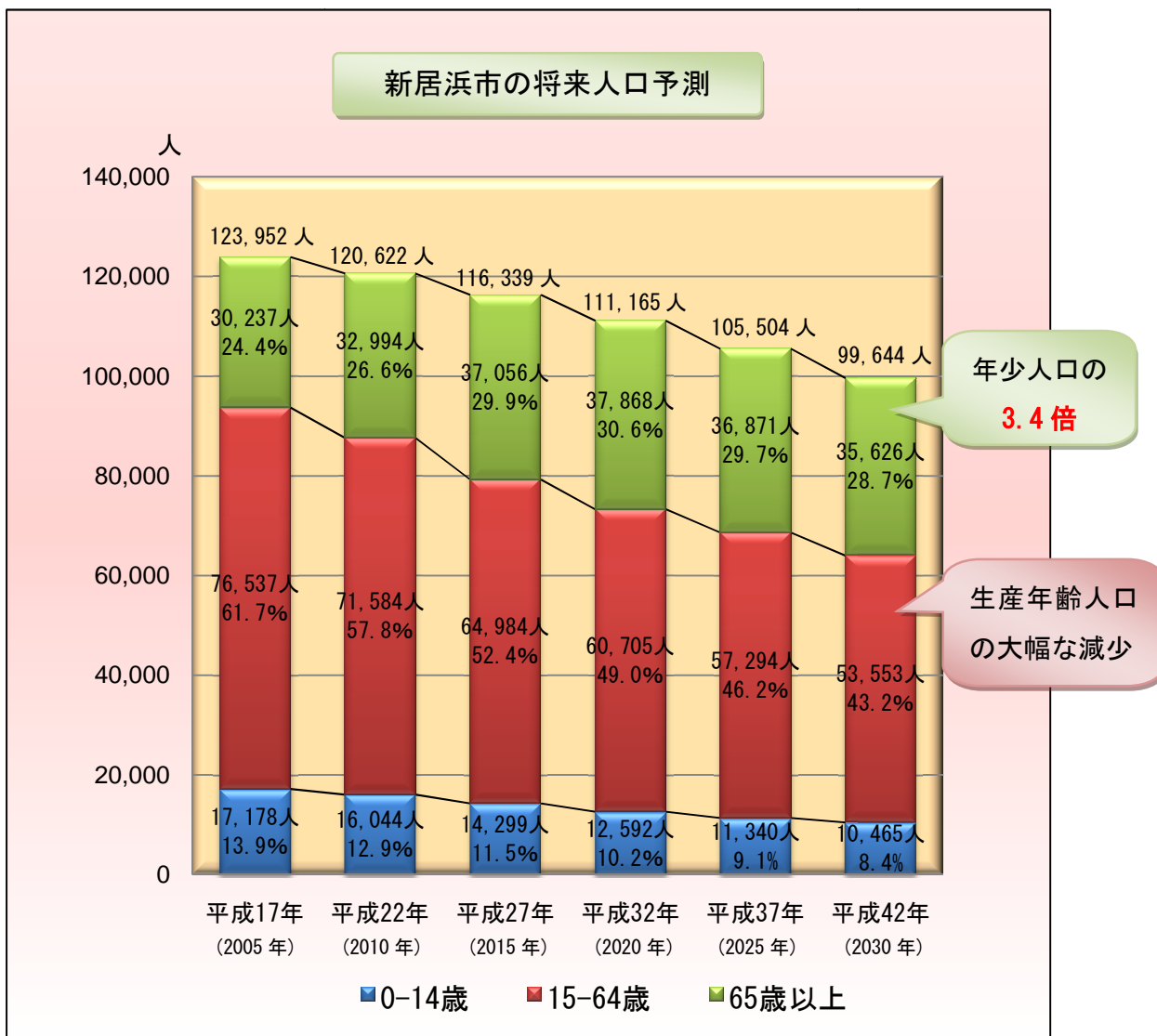
本市の歳入については、低迷する経済情勢や人口減少、少子高齢化の進行により、市税収入、地方交付税等一般財源の大幅な増加は期待できない状況にある。

一方、歳出においては、行政改革による歳出の削減に取り組んではいるものの、少子高齢化に伴う扶助費等の義務的経費が増加していくものと考えられる。

このように、今後公共施設の更新や維持管理に充当できる予算は、さらに厳しい状況となるため、「既にあるものを活かす」という発想に立って、計画的・効率的な施設の維持管理に努めるとともに、既存施設の更新及び新規施設整備の優先順位付けを行う必要がある。

(3) 社会状況の変化

本市の人口は平成42年(2030年)には10万人を割り、生産年齢人口が大幅に減少する一方、高齢人口(65歳以上)は年少人口(15歳未満)の約3.4倍となることが予測されている(国立社会保障・人口問題研究所予測)。このような人口の減少・人口構成の変化に合わせ、バリアフリー化など高齢化社会に対応できる施設整備や、使用頻度が少なくなった施設の用途の見直し・統廃合等、既存施設の有効活用を図っていく必要がある。



2 アセットマネジメントの概要と必要性

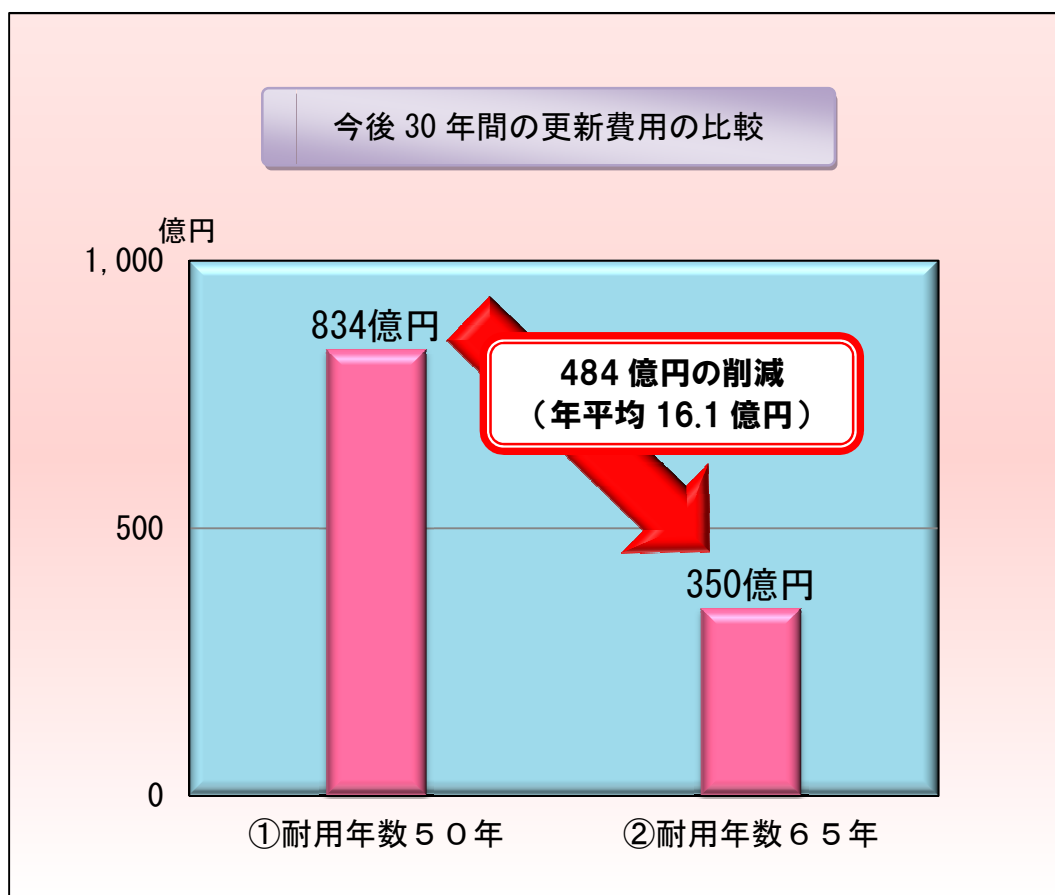
アセットマネジメントとは、長期的かつ経営的な視点で、公共施設を管理・活用・処分する取り組みであり、具体的には将来的な施設の老朽度合いや発生する維持管理費用を予測し、その予測に立って、計画的に施設の修繕、改修、処分、統廃合を行うことを意味する。

これまでの課題に対応するため、アセットマネジメントを効果的に推進し、公共施設の安全性・利便性・快適性等のサービスレベルを確保しつつ、施設の長寿命化、更新費用の平準化・低減、さらには施設の統廃合に取り組むことにより、これまでに蓄積してきた公共施設を良質な資産として、次の世代に引き継ぎ、次世代の財政負担を軽減する必要がある。

3 アセットマネジメントの導入効果

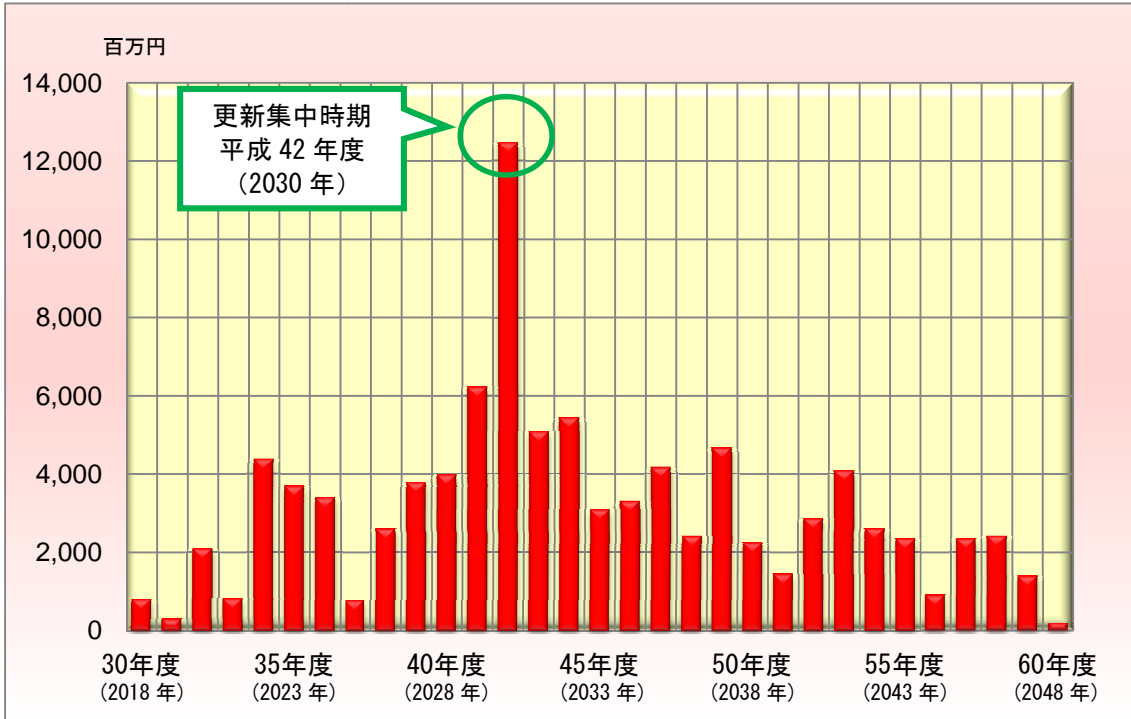
本市が保有する公共建築物について、「① 50年で建て替えを行う場合」と「② アセットマネジメントを導入し、建物の長寿命化を図り、65年で建て替えを行う場合」の今後30年間（平成23～52年度）に発生する更新費用を比較したところ、①の場合では、約834億円の更新費用の発生が見込まれるのに対し、②の場合では、約350億円となり、今後30年間で約484億円（年平均16.1億円）の更新費用を削減することができる。

このように、アセットマネジメントを導入し、予防保全による施設の長寿命化に努めることにより、将来的に発生する財政負担の軽減を図ることができることから、その導入効果は大きい。

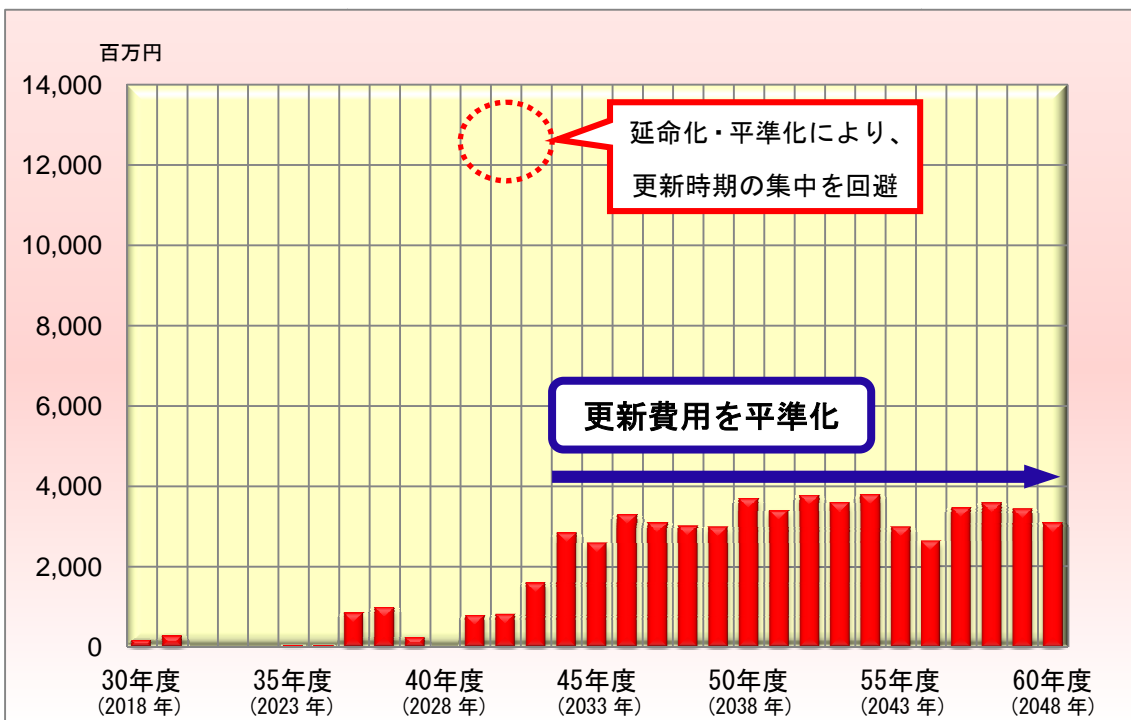


アセットマネジメントの導入イメージ

① 現時点での更新費用予測（50年で建て替えを行う場合）



② アセットマネジメントを導入し、更新費用を平準化（65年で建て替えを行う場合）



4 アセットマネジメントの対象施設

アセットマネジメントの対象施設は、橋りょう、公園、下水道等の都市基盤分野の公共施設（土木施設）及び市営住宅、小中学校、市民利用施設、庁舎等の公共建築物とし、既存施設だけでなく、新設・改築を行う施設も対象とする。

ただし、対象とする公共建築物については次のとおりとする。

（１）施設の規模

建築基準法の定期点検対象建築物を考慮し、原則として、延べ床面積 100 m²以上の建築物とし、階数は問わないものとする。

ただし、消防分団詰所は、用途を勘案し、延べ床面積 100 m²未満のものについても対象とする。

（２）施設の用途

建築物の重要性、利用状況、建築設備の種類などを勘案し、倉庫などの用途に使われている施設は除くものとする。

（３）構造

仮設的な簡易構造の建築物を除く、すべての構造を対象とする。

5 アセットマネジメント推進基本方針策定の目的

アセットマネジメントについての考え方や方向性、実施方策、推進体制などの基本方針を定め、アセットマネジメントの円滑な導入及び効果的な推進を図ることを策定の目的とする。

6 アセットマネジメント推進の基本的な考え方・方向性

（１）施設の計画的な維持管理

これまでの対処療法的な維持管理（事後保全）から、計画的な維持管理（予防保全）へ転換し、施設の劣化が進行する前に、計画的な維持管理（予防保全）を実施していくことで、施設の長寿命化を図り、施設のライフサイクルコスト*を縮減する。

ライフサイクルコスト* …… 施設等の企画設計から、建設、運用管理、廃棄処分までにかかる生涯費用のこと。

(2) 建築物の目標使用年数

「建築物のライフサイクルコスト」(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)を参考とし、建築物の目標使用年数を65年とする。

(3) 市民ニーズや社会的要請への対応

市民ニーズや、環境問題・バリアフリーなどの社会的要請に対応した施設整備・運営管理を目指す。

(4) 既存施設の有効活用や統廃合

既存の施設については、用途の見直しや統廃合も含め、多様な手法によりその有効活用を促進し、財政負担の軽減及び効果的な市民サービスの提供を図る。

また、施設の新設や改築にあたっては、都市計画等の関係施策との整合性を図りつつ、校区の再編や周辺施設との複合化もあわせて検討し、積極的に既存施設の有効活用を進め、可能な限り、新規施設整備の抑制を図る。

(5) 公共施設整備基金の積み立て

本市では、安全で快適な公共施設の管理及び財政の健全な運営に資するため、新居浜市公共施設整備基金を設置している。(平成22年度末基金残高 121,985千円)

アセットマネジメントを導入し、施設の長寿命化、更新費用の削減を図った場合においても、平成44年度以降30億円程度の施設の更新費用が見込まれることから、平成43年度末の公共施設整備基金残高20億円を目標に、計画的に基金への積み立てを行う。

7 アセットマネジメント推進の実施方策

(1) 都市基盤分野の公共施設(土木施設)等

橋りょうや都市公園、港湾・海岸施設等の都市基盤分野の公共施設(土木施設)及び清掃センター等一部の公共建築物については、施設ごとに長寿命化計画を策定し、計画に基づく維持管理を実施する。

(2) 公共建築物

(ア) 保全情報システムの導入

個別施設ごとに整備している施設台帳等の施設管理情報を一元化・共有化するため、保全情報システムを導入する。

(イ) 維持保全業務の適正化

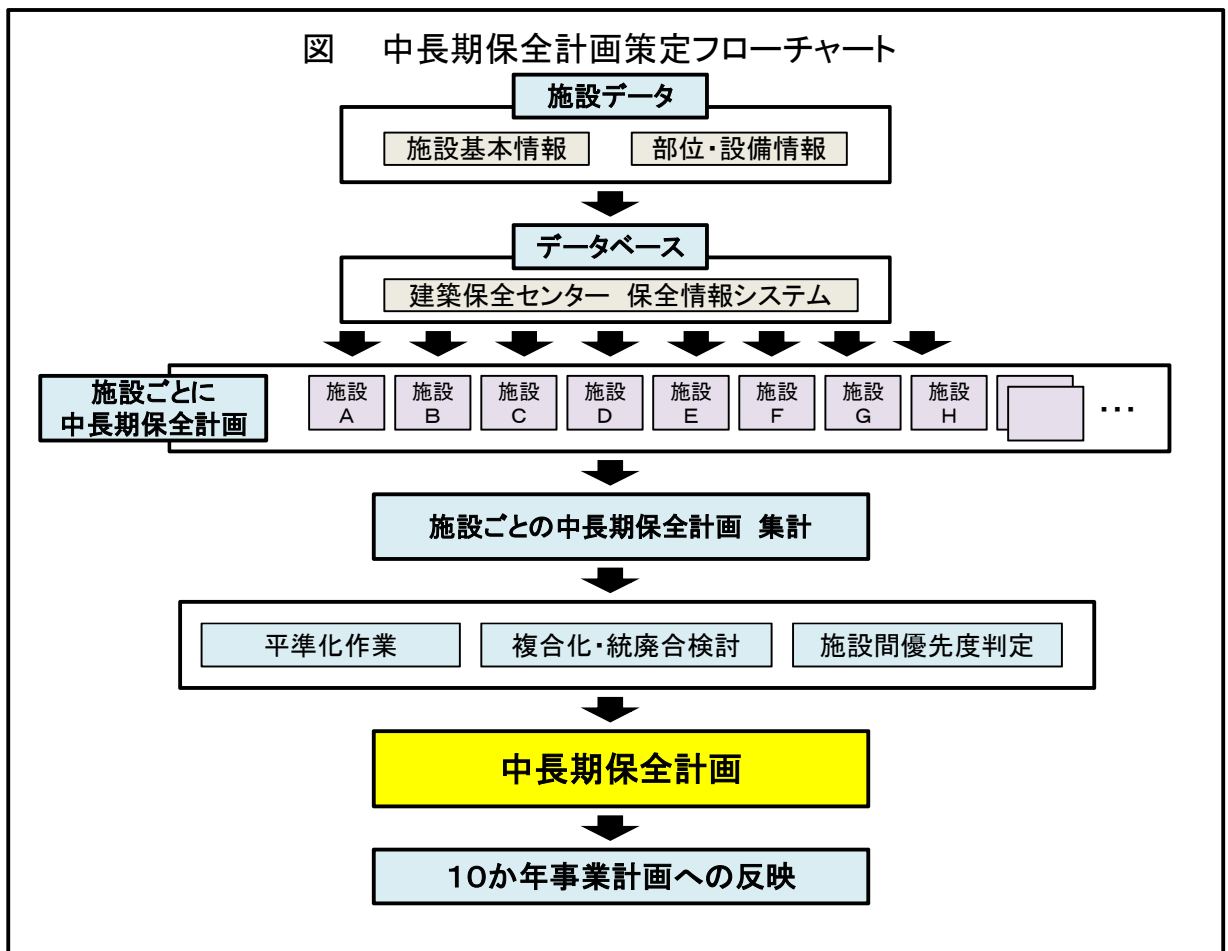
日常の施設点検方法や応急的な修繕等について、維持保全業務マニュアルを作成し、修繕工事や管理委託等の維持保全業務の適正化・効率化を図る。

(ウ) 施設評価の実施

保全情報システムを活用し、各施設の老朽度合いの現状やその将来予測、また今後必要となる修繕・改修の時期やコスト等の施設評価を実施する。

(エ) 施設中長期保全計画の策定

施設の長寿命化、有効活用、維持管理費用の平準化、施設更新順位の公正化などを図るため、保全情報システムを活用し、施設評価結果を反映した中長期保全計画を策定する。(図 中長期保全計画策定フローチャート 参照)



(オ) 維持管理経費の削減

保全情報システムを活用し、電気、水道等の施設維持管理経費について、経年変化の分析、異常値の把握、施設間での使用量比較等を行い、データ分析に基づく運営方法の改善や改修等を実施することにより、維持管理経費を削減する。

(カ) 公共施設白書の作成

既存施設の有効活用や統廃合について検討するための基礎資料として、公共施設の維持管理に係るコストや建物の老朽化状況、利用状況などについて、用途ごとや地域ごとに整理・分析し、可視化した「公共施設白書」を作成する。

8 アセットマネジメントの推進体制

(1) 庁内推進体制の構築

アセットマネジメントを効率的・機能的に推進していくため、アセットマネジメント統括部署を設置し、予算編成部局、施設担当部局との連携・支援体制を構築する。

中長期保全計画に基づく予防保全の実施にあたっては、統括部署が予算執行に関与する体制を構築する。

(2) 予算編成部局との連携

施設の長寿命化計画や中長期保全計画は、予防保全工事にかかる予算が確保できることを前提として策定することから、効率的・効果的なアセットマネジメントを実施するためには、予算編成部局との連携が必要不可欠である。

そのため、アセットマネジメントの導入により、新たに必要となる予防保全工事にかかる予算については、中長期保全計画等に基づき、10か年事業計画に反映させるなど、優先的・継続的な予算の確保に努める。

また、予防保全、更新に係る予算の財源確保のため、計画的な「公共施設整備基金」の積み立てを行う。

(3) 職員意識改革の推進

全庁的にアセットマネジメントを推進するためには、職員が施設の現状やアセットマネジメントの導入意義などを十分理解し、これまでの対処療法的な維持管理から、経営的視点に立った計画的な維持管理へと方向転換を図っていくとともに、職員自らが創意工夫をしていくことが重要である。そのためには研修会等を通じて職員の啓発に努め、施設経営のあり方やコスト意識の向上に努めていくものとする。

(参考資料1)

公共建築物の経過年数（基本方針1、2ページ）

年	一般施設(棟)	公営住宅(棟)	教育文化施設(棟)	区分小計・割合(%)	
1939	S14			76	50年以上 6.0%
1940	S15		1		
1941	S16				
1942	S17	1			
1943	S18				
1944	S19				
1945	S20				
1946	S21				
1947	S22				
1948	S23				
1949	S24				
1950	S25	7			
1951	S26		1		
1952	S27		1		
1953	S28	1			
1954	S29		2		
1955	S30	1	1		
1956	S31				
1957	S32	4	11	2	
1958	S33			4	
1959	S34	3	4	2	
1960	S35	3			
1961	S36		26	1	
1962	S37	1	31	7	
1963	S38		55	1	
1964	S39		12	3	
1965	S40	1	15	5	
1966	S41		5	3	
1967	S42	1	5	3	
1968	S43	4	11	8	
1969	S44	1	6	2	
1970	S45	4	6	5	
1971	S46	3	6	4	
1972	S47	7	12	18	
1973	S48	9	21	9	
1974	S49	5	16	5	
1975	S50	2	26	2	
1976	S51	11	3	5	
1977	S52	12	19	11	
1978	S53	6	26	12	
1979	S54	15	15	17	
1980	S55	16	19	41	
1981	S56	10	13	16	
1982	S57	14	27	16	
1983	S58	25	14	6	
1984	S59	15	8	8	
1985	S60	15	8	10	
1986	S61	8	9	4	
1987	S62	10	9	11	
1988	S63	11	11	11	
1989	H1	8	6	8	
1990	H2	21	5	9	
1991	H3	24	4	7	
1992	H4	18	7	23	
1993	H5	13	5	10	
1994	H6	11	2	11	
1995	H7	4	3	6	
1996	H8	11	2	3	
1997	H9	7	2	2	
1998	H10	13	1	2	
1999	H11	15	4	4	
2000	H12	7	2	3	
2001	H13	7		6	
2002	H14	3		3	
2003	H15	18	1	6	
2004	H16	1			
2005	H17	2			
2006	H18	2		2	
2007	H19				
2008	H20				
2009	H21				
2010	H22				
2011	H23				
小計(棟)	403	503	361		
合計(棟)	1267				

(参考資料2) 公共施設の将来更新費用の試算 (基本方針3、5ページ)

		建物	道路	橋りょう	上水道	下水道	合計
種類		延床面積	舗装面積	面積	配管距離	配管距離	
単位		m ²	m ²	m ²	m	m	
耐用年数		50	15	50	40	50	
更新単価(千円)		270	2	400	40	100	
更新投資所要額	2011	985	304	43	932	0	2,264
以下単位:百万円	2012	238	304	958	1,410	0	2,911
	2013	0	304	118	493	0	916
	2014	789	304	21	330	0	1,444
	2015	822	304	137	496	22	1,781
	2016	411	304	67	472	7	1,261
	2017	44	304	159	612	22	1,142
	2018	798	304	116	327	58	1,603
	2019	299	304	30	295	42	970
	2020	2,094	304	342	231	19	2,990
	2021	814	304	43	120	107	1,388
	2022	4,388	304	25	149	109	4,974
	2023	3,694	304	87	289	101	4,475
	2024	3,404	304	32	238	160	4,138
	2025	771	304	83	139	459	1,757
	2026	2,598	304	675	162	252	3,992
	2027	3,791	304	190	213	285	4,783
	2028	3,987	304	471	244	504	5,511
	2029	6,234	304	294	296	671	7,799
	2030	12,477	304	346	56	898	14,082
	2031	5,089	304	504	243	1,095	7,236
	2032	5,440	304	53	187	1,198	7,182
	2033	3,093	304	132	188	1,380	5,097
	2034	3,308	304	97	286	1,283	5,279
	2035	4,168	304	22	224	1,636	6,354
	2036	2,416	304	118	215	1,965	5,018
	2037	4,675	304	71	290	2,381	7,721
	2038	2,249	304	129	193	1,909	4,785
	2039	1,445	304	55	149	2,275	4,228
	2040	2,864	304	770	107	1,536	5,581
	2041	4,088	304	308	125	1,957	6,783
	2042	2,608	304	21	81	1,594	4,607
	2043	2,345	304	133	73	1,911	4,766
	2044	918	304	1,515	117	1,974	4,829
	2045	2,344	304	155	95	1,694	4,592
	2046	2,417	304	201	95	1,587	4,604
	2047	1,411	304	224	139	1,529	3,607
	2048	195	304	48	100	1,719	2,366
	2049	1,038	304	64	67	1,305	2,778
	2050	1,147	304	376	0	1,288	3,116
	2051	1,274	304	22	37	1,038	2,677
	2052	0	304	0	56	1,290	1,651
	2053	2,054	304	0	20	959	3,338
	2054	0	304	19	13	815	1,151
	2055	42	304	535	20	683	1,585
	2056	0	304	15	19	670	1,008
	2057	0	304	122	24	1,011	1,462
	2058	0	304	0	13	1,120	1,437
	2059	129	304	7	12	1,210	1,663
	2060	0	304	0	9	0	314
更新投資合計所要額							
50年(2011~2060)合計		105,399	15,217	9,952	10,702	45,726	186,996
40年(2011~2050)合計		101,898	12,173	9,232	10,478	36,930	170,712
30年(2011~2040)合計(百万円)		83,387	9,130	6,188	9,587	20,372	128,664
20年(2011~2030)合計		48,639	6,087	4,238	7,505	3,716	70,184
更新投資年間平均所要額							
50年(2011~2060)平均		2,108	304	199	214	915	3,740
40年(2011~2050)平均		2,547	304	231	262	923	4,268
30年(2011~2040)平均		2,780	304	206	320	679	4,289
20年(2011~2030)平均		2,432	304	212	375	186	3,509