

第3回町田市行政経営監理委員会

～市有建築物の計画的維持管理の推進～

町田市財務部財政課
2014年1月9日

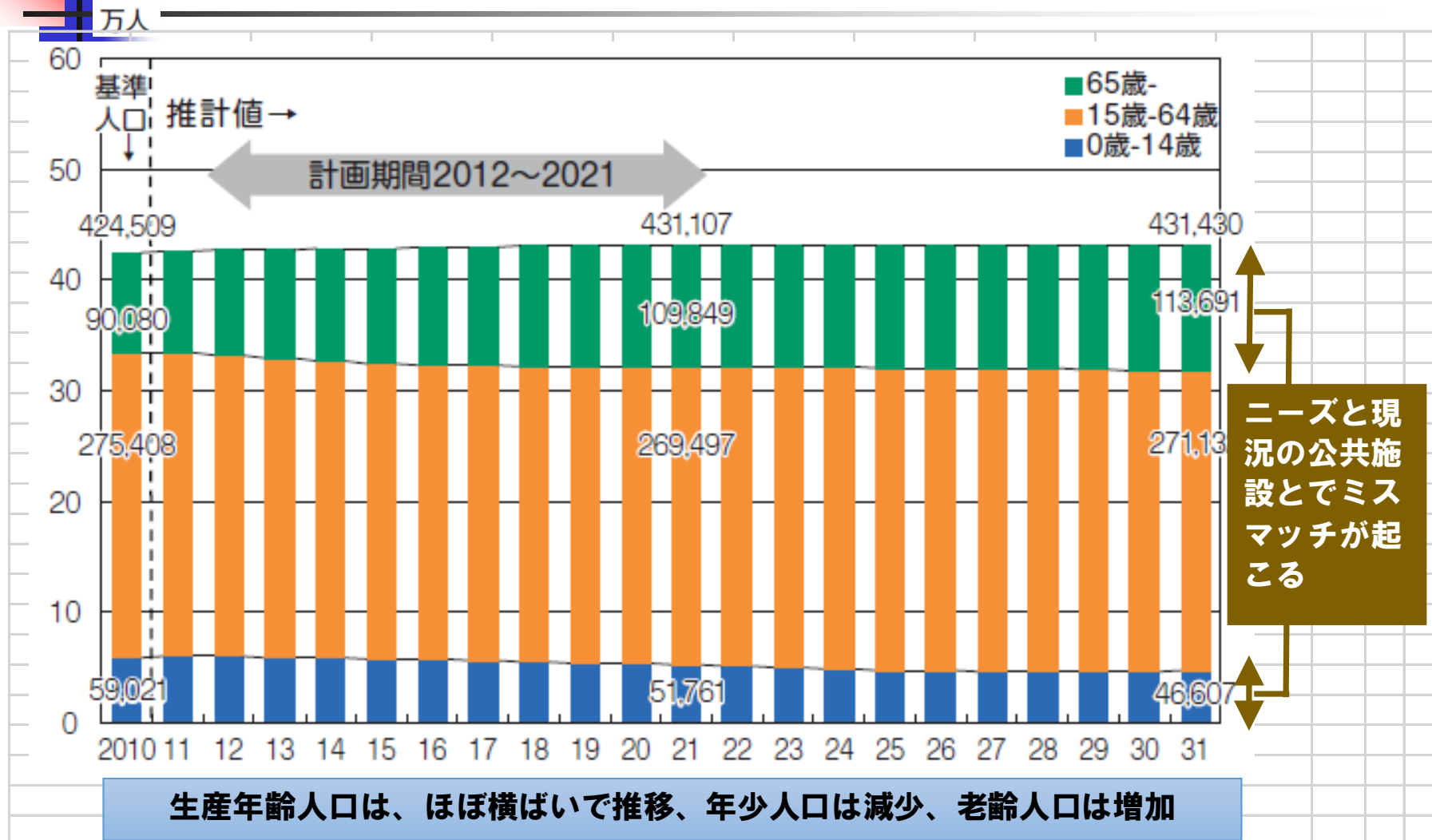


I 市の公共施設の現状と課題

- ・ 少子高齢化等の人口構造の変化
- ・ 今後も大きな収支不足が見込まれる厳しい
財政状況
- ・ 施設の老朽化による改修、更新コストの大幅な増加

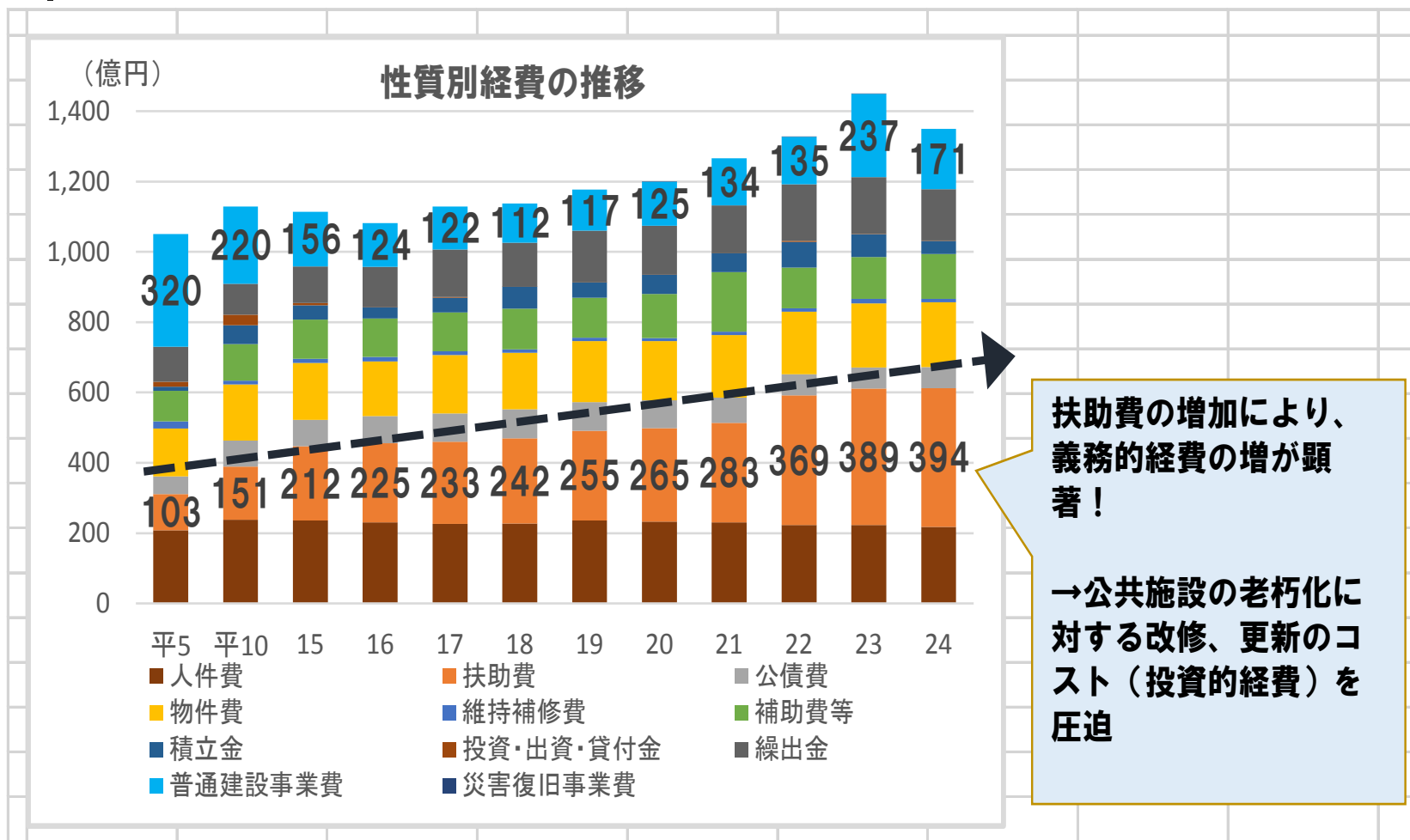
I 市の公共施設の現状と課題

1. 町田市の人口推計



I 市の公共施設の現状と課題

2.財政状況



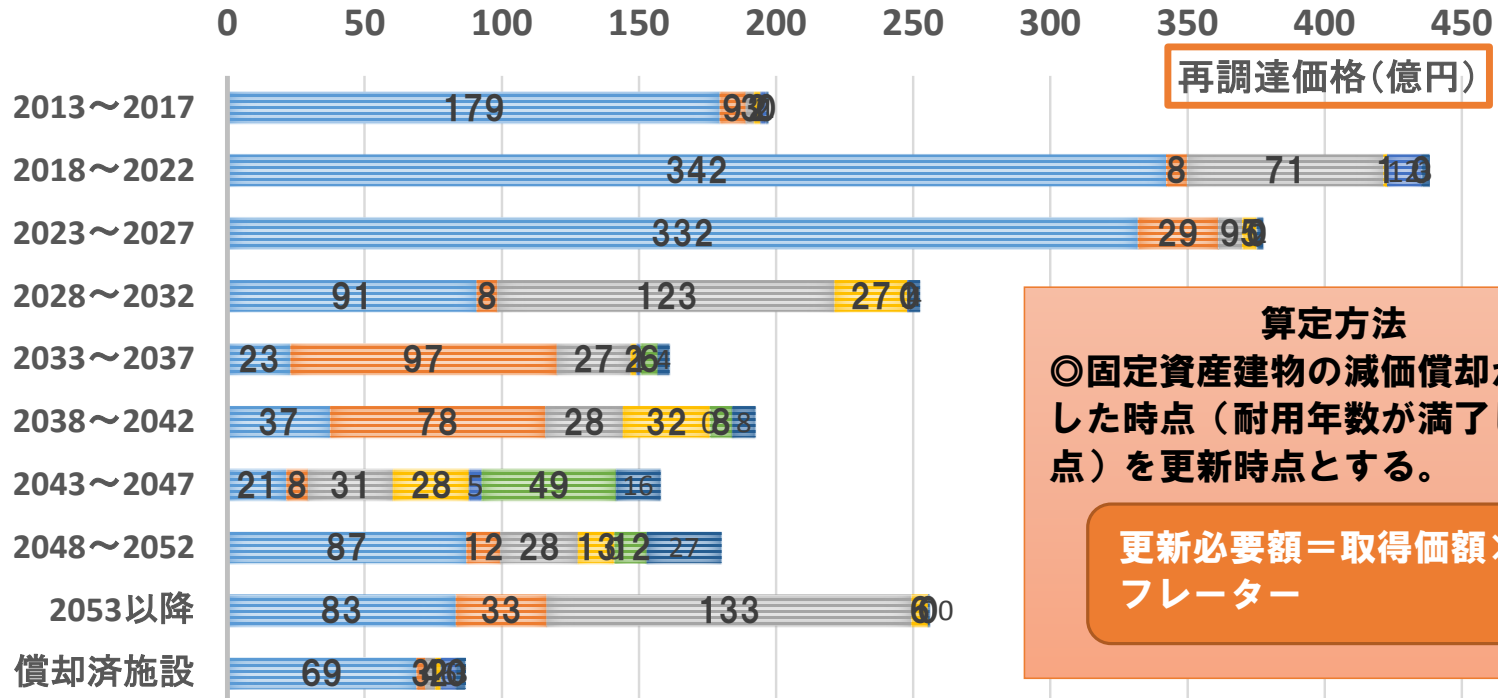
I 市の公共施設の現状と課題

3. 公共施設の将来の更新必要額の試算

固定資産台帳を整備したことにより、公共施設の今後の更新必要額が明らかに！

施設分類別資産更新必要額

■ 学校教育施設 ■ 生涯学習施設 ■ 庁舎等 ■ 福祉施設 ■ 観光・産業振興施設 ■ 公営住宅 ■ 公園緑地等



算定方法

◎固定資産建物の減価償却が終了した時点（耐用年数が満了した時点）を更新時点とする。

$$\text{更新必要額} = \text{取得価額} \times \text{デフレーター}$$



I 市の公共施設の現状と課題

3. 公共施設の将来の更新必要額の試算

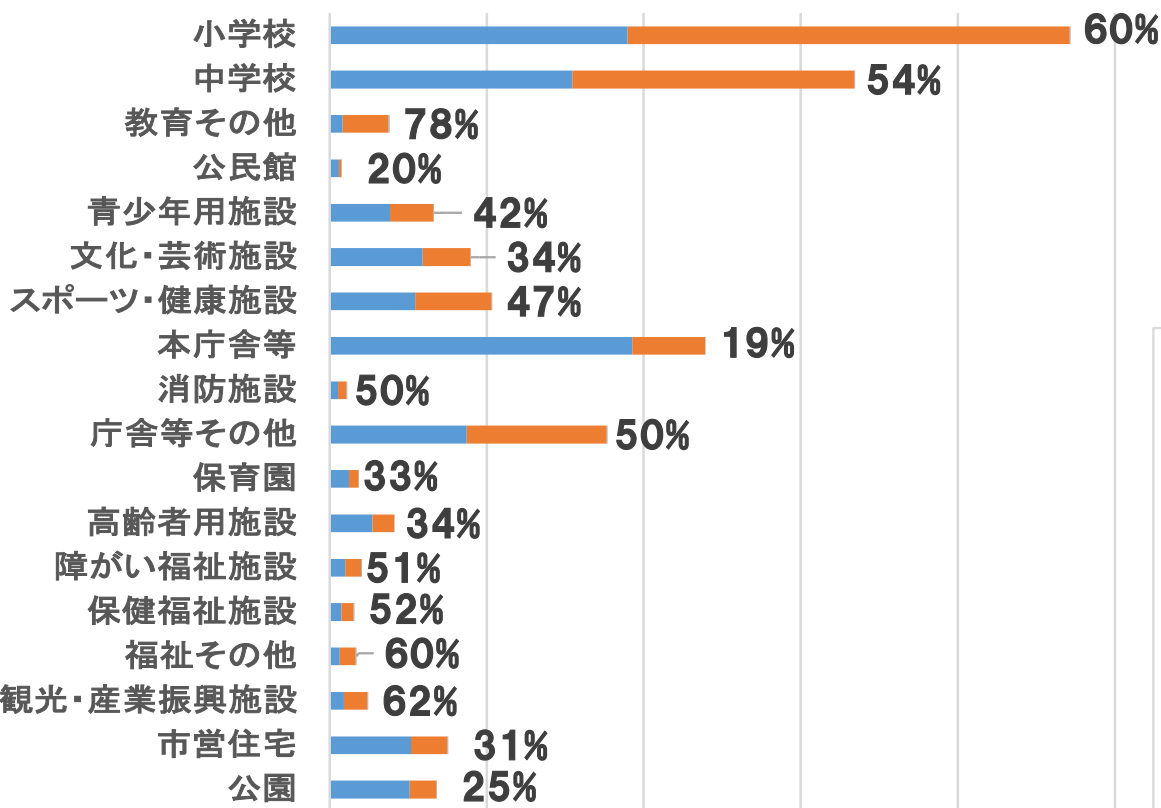
2032年度までの20年間で1300億円の公共施設の更新需要が見込まれる。

→現在保有している公共施設をそのまま保有すると仮定すると、道路を除き毎年65億円程度の更新経費が必要となる。（**営繕課の総務省ソフトによる算定では、68.1億円**）

I 市の公共施設の現状と課題

4. 施設分類別資産老朽化比率

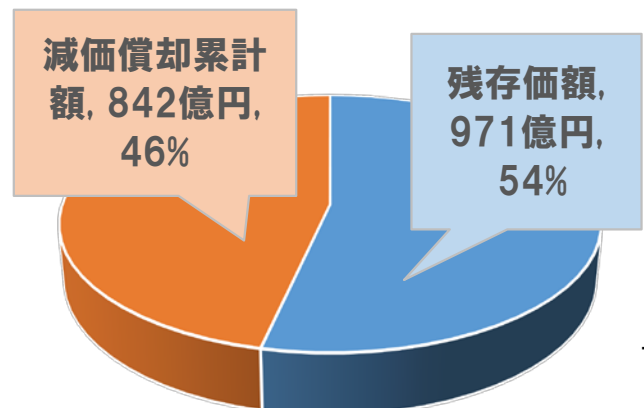
施設分類別資産老朽化比率 取得価格(億円)



■ 合計 / 残存価額 ■ 合計 / 減価償却累計額 ■ 平均 / 老朽化比率

固定資産台帳を整備したことにより、建物の老朽化比率が明らかに！
→個別の資産の減耗度からも老朽化が明らかに！

公共施設全体取得価額 1813億円 (下水処理施設除く)





I 市の財政状況の現状と課題

今後予想される大規模な財政需要に対応するためには、全庁的、多面的な取り組みが必要！

Ⅱ 今後の公共施設保全に向けた取り組み

1. 計画的な改修によるライフサイクルコストの低減（財政課としての取り組み）

- ① 維持補修比率をモニタリングすることによる投資の必要性の検討
- ② 基金を活用した金融費用の圧縮

2. 維持管理の効率化

- ① 維持管理経費の一元管理
- ② 施設の利用状況のモニタリングの導入
- ③ PPP（公民連携）の推進
指定管理者の更なる導入の検討、 PFI導入の検討

3. 受益者負担の適正化

4. 今後の公共施設のあり方に関する原則の設定

Ⅱ 今後の公共施設保全に向けた取り組み

1. 計画的な改修によるライフサイクルコストの低減

① 維持補修比率をモニタリングすることによる投資の検討

◎維持補修比率の高い歳出目			(千円)
歳出目名称	維持補修費 (A)	建物取得額 (B)	維持補修比率 (A/B)
防災対策費	42,188	1,145,323	3.68%
なるせ駅前市民センター費	28,504	910,796	3.13%
廃棄物処理費	13,705	506,600	2.71%
住宅費	109,580	7,509,931	1.46%
国際版画美術館費	21,754	1,927,337	1.13%
保健推進費	12,994	1,177,453	1.10%

新たな投資の必要性を検討

Ⅱ 今後の公共施設保全に向けた取り組み

1. 計画的な改修によるライフサイクルコストの低減

① 維持補修比率をモニタリングすることによる投資の検討

○清掃工場の設備更新と管理業務のアウトソーシングによる効果の分析

【設備継続使用+直営】				
	(千円)			
年度	25	26	27	28
行政費用	82,500	84,200	85,000	85,800
人件費	72,000	72,000	72,000	72,000
物件費（燃料費）	5,000	5,000	5,000	5,000
物件費（委託料）				
維持補修費	5,500	7,200	8,000	8,800
減価償却費	償却済	償却済	償却済	償却済
金融費用	0	0	0	0
公債費利子	残債なし	残債なし	残債なし	残債なし
総費用A	82,500	84,200	85,000	85,800

アウトソーシングの効果が一目で分かる。

設備投資の効果の検証が一目で可能に！

【設備更新+アウトソーシング】				
	(千円)			
年度	25	26	27	28
行政費用	58,800	58,800	58,800	58,800
人件費	16,000	16,000	16,000	16,000
物件費（燃料費）	2,000	2,000	2,000	2,000
物件費（委託料）	35,000	35,000	35,000	35,000
維持補修費	800	800	800	800
減価償却費	5,000	5,000	5,000	5,000
金融費用	2,000	2,000	2,000	2,000
公債費利子	2,000	2,000	2,000	2,000
総費用B	60,800	60,800	60,800	60,800
コスト差額（B-A）	-21,700	-23,400	-24,200	-25,000

投資により、
◎コスト減⇒機能向上による燃料費、維持補修費の減

◎コスト増⇒減価償却費の増、金融費用の増

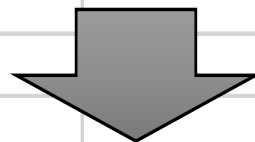
⇒総合的に投資の効果を判断

Ⅱ 今後の公共施設保全に向けた取り組み

1. 計画的な改修によるライフサイクルコストの低減

① 基金の活用による金融費用の圧縮

2012年度 一般会計公債費利子支払額
元金償還 51億4千万に対し、11億4千万の利子



利子は、公共施設の運営コスト！

Ⅱ 今後の公共施設保全に向けた取り組み

1. 計画的な改修によるライフサイクルコストの低減

① 基金の活用による金融費用の圧縮

	N年度	N+1年度	N+2年度	N+3年度
歳入	地方債借入	地方債借入	地方債借入	地方債借入
歳出	元金償還	元金償還	元金償還	元金償還
	↓			
歳入	地方債借入 基金繰入	地方債借入 基金繰入	地方債借入 基金繰入	地方債借入 基金繰入
歳出	元金償還 基金積立	元金償還 基金積立	元金償還 基金積立	元金償還 基金積立

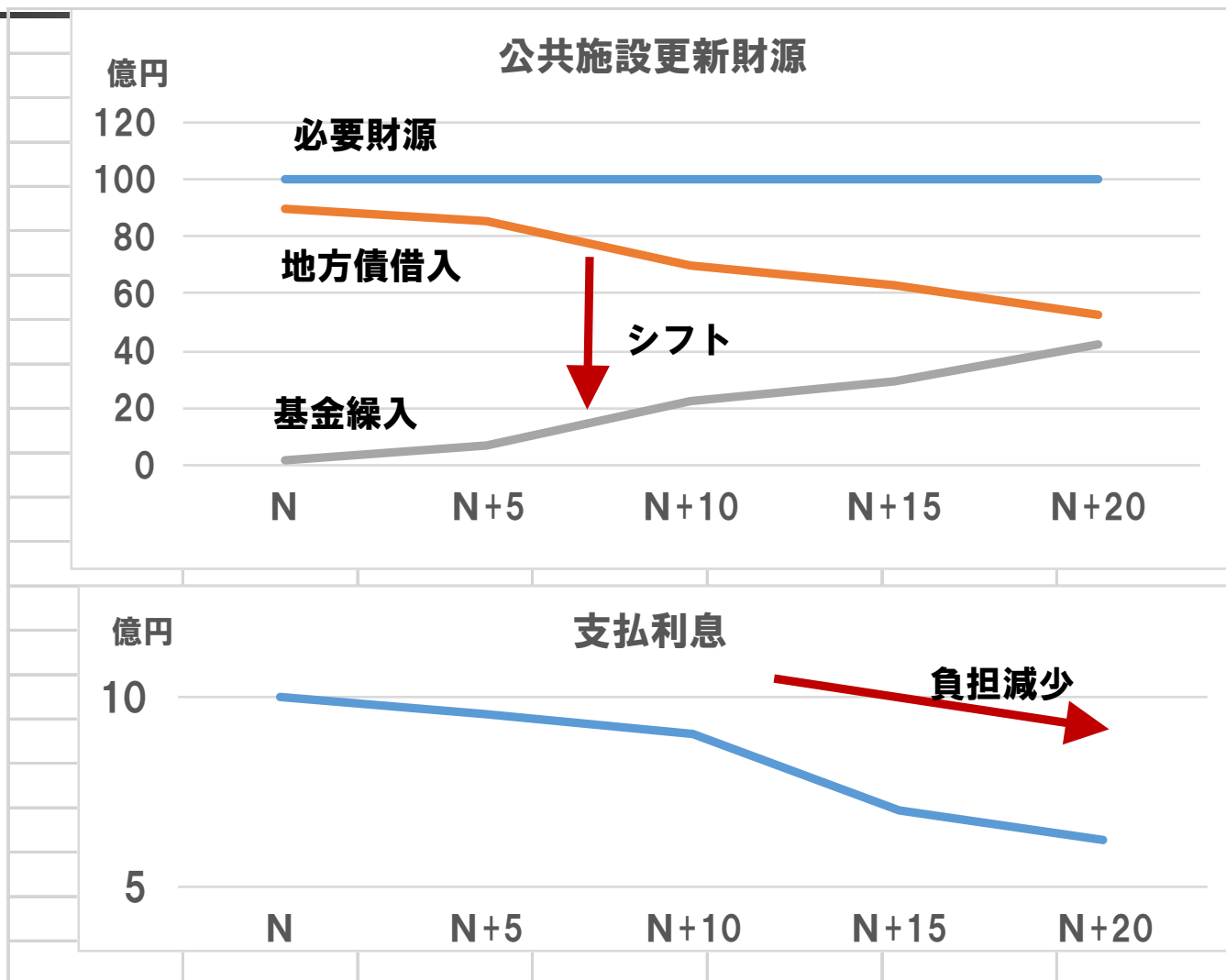
元金償還と基金積立は、財政運営により置換可能！

積立基金の積立と取り崩しをルール化することで、金融費用を圧縮

Ⅱ 今後の公共施設保全に向けた取り組み

1. 計画的な改修によるライフサイクルコストの低減

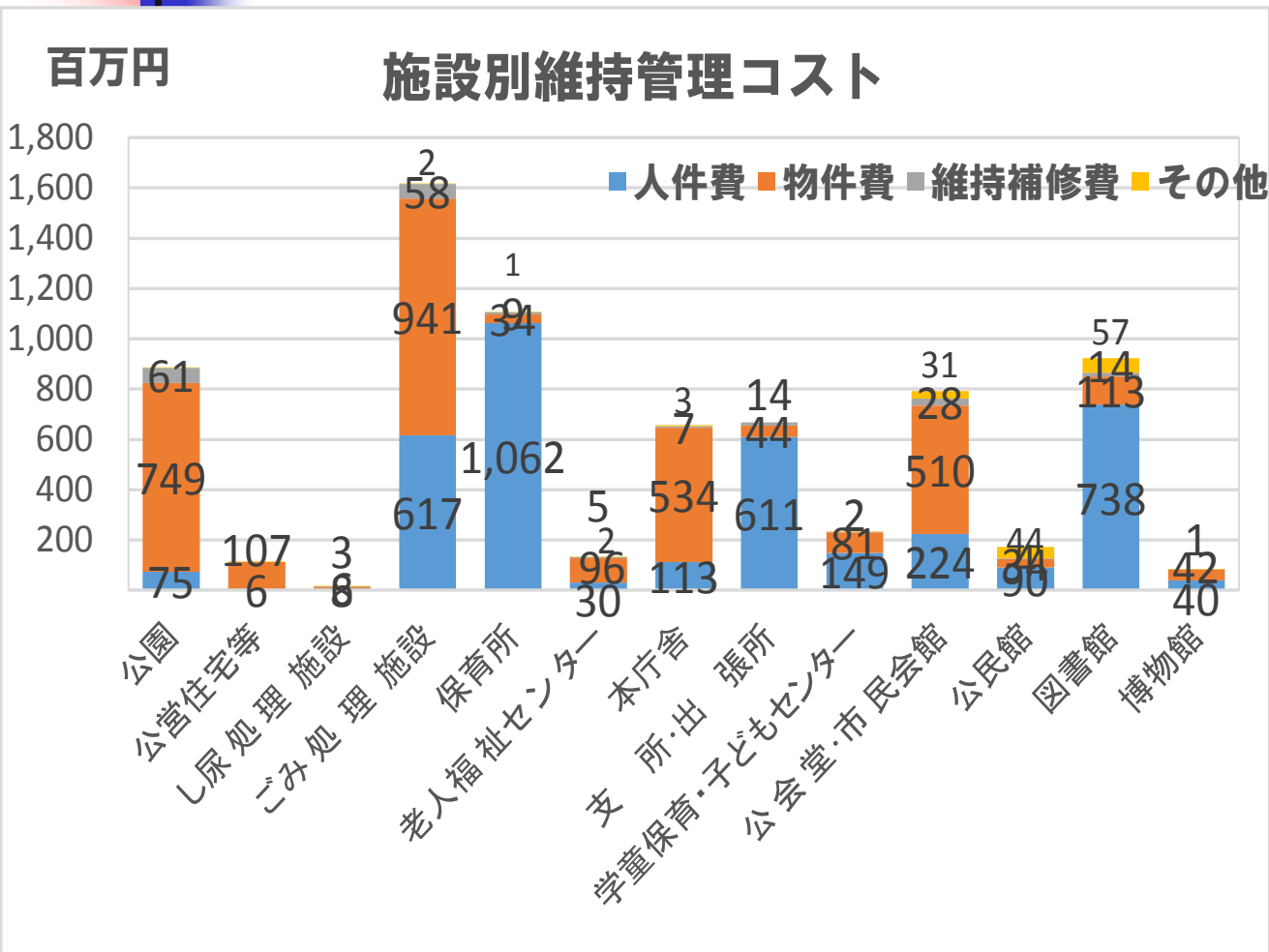
① 基金の活用による金融費用の圧縮



Ⅱ 今後の公共施設保全に向けた取り組み

2. 維持管理の効率化

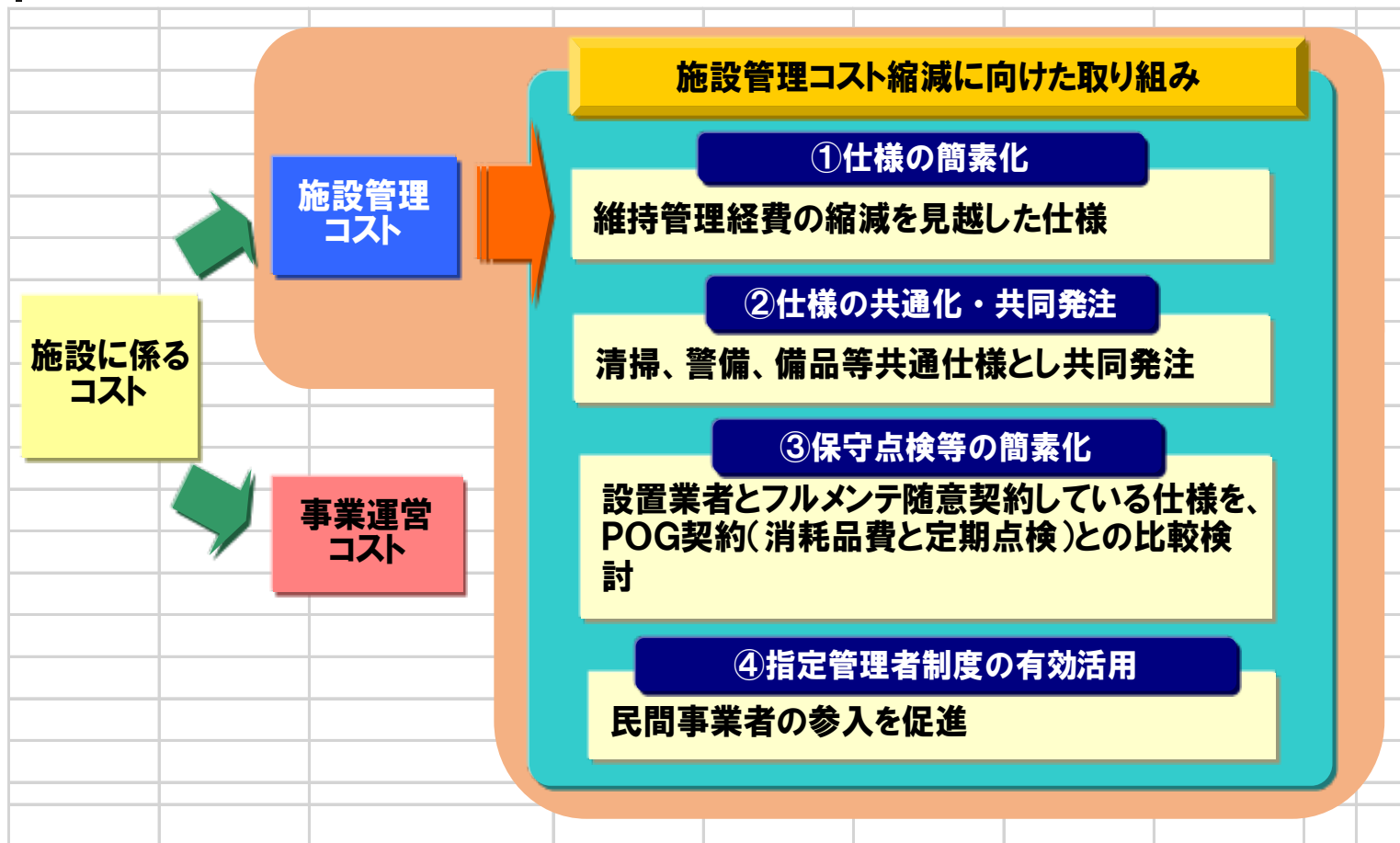
① 維持管理経費の現状



Ⅱ 今後の公共施設保全に向けた取り組み

2. 維持管理の効率化

①維持管理経費の一元管理による削減



Ⅱ 今後の公共施設保全に向けた取り組み

2. 維持管理の効率化

②利用状況のモニタリングの導入

事業別財務諸表において、利用状況、運営状況、コストの状況から
①費用対効果 ②パフォーマンスの水準 ③目的適合性の評価のための
指標を設定し、数値目標を明示する。

施設名	指標の考え方の例		
〇〇交流センター	年間利用者数	/	過去最大利用者数
〇〇体育館	年間利用者数	/	年間想定利用者数
☆☆障がい施設	月平均在所人員	/	定員
△△子ども家庭支援センター	庁舎として利用している延床面積	/	共用部を除く延床面積
◎◎リサイクルセンター	年間処理量	/	目標処理量

Ⅱ 今後の公共施設保全に向けた取り組み

2. 維持管理の効率化

③PPPの推進 指定管理者の更なる導入

- ・ 現在92施設に導入している指定管理者制度の更なる推進
- ・ 未導入である公園、児童青少年施設、生涯学習施設等への導入の検討

Ⅱ 今後の公共施設保全に向けた取り組み

2. 維持管理の効率化

②PPPの推進 PFI導入の検討

公共施設更新（建替）の際には、複合施設化とPFI導入の積極的検討！

PFI（Private Finance Initiative）は、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を、民間資金や経営能力及び技術的能力を活用して効果的かつ効率的に行う公共サービスの手法

複合施設化のメリット

・ 利用者の利便性向上・維持管理コストの縮減・+αの相乗効果

**公共サービスについての発想の転換を！
「利用者重視、アウトプット重視」**

Ⅱ 今後の公共施設保全に向けた取り組み

2. 維持管理の効率化

②PPPの推進 PFI導入の検討

○PFI＝サービス提供の重視

施設の維持管理や運営を重視して事業の枠組みを固め、サービスを提供

○PFI＝ライフサイクルコストの重視

設計、建設、維持管理運営等に関する各種コストの総額の把握を重視

サービス提供のあり方や仕組みそのものを中心に検討

⇒効率性や効果を最大化するための工夫が、設計や建設段階にさかのぼって反映される。

⇒真に必要なサービスのニーズを的確に把握し、かつ継続的な取り組み

○PFI＝VFMの実現

効率性や効果に関する評価に基づいたVFMの実現

VFMは、コスト縮減による評価のみならず、サービス内容の向上等質的評価も併せた総合的な評価に基づく。

Ⅱ 今後の公共施設保全に向けた取り組み

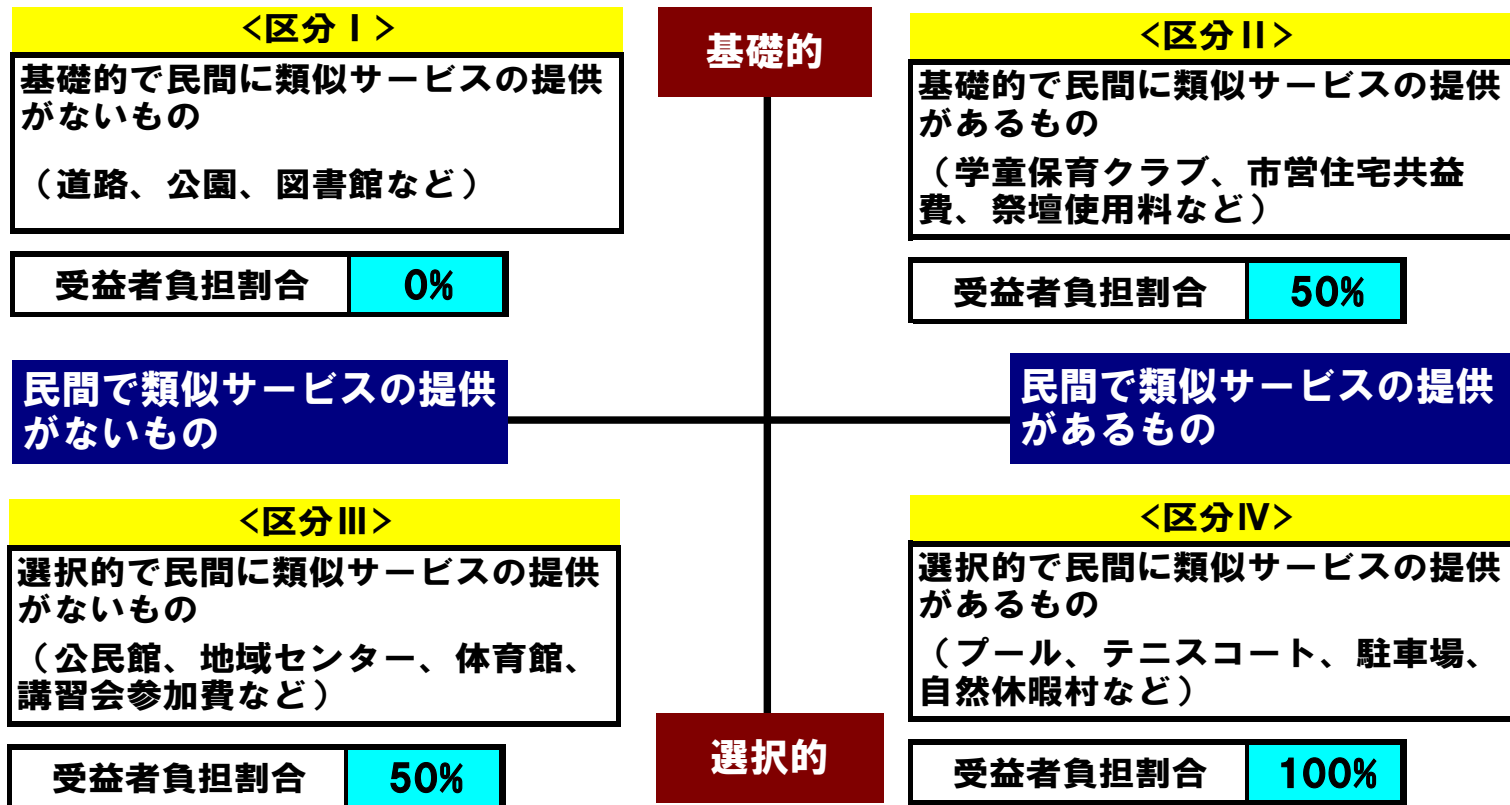
3. 受益者負担の適正化

今後公共施設を維持していくためには、維持管理費用、更新するのに必要なコストに対する使用者、利用者の負担という観点の導入の検討が必要

Ⅱ 今後の公共施設保全に向けた取り組み

3. 受益者負担の適正化

町田市受益者負担の適正化に関する基本方針によるサービス区分別の負担の考え方と受益者負担割合



Ⅱ 今後の公共施設保全に向けた取り組み

3. 受益者負担の適正化

○事業別財務諸表による受益者負担割合の把握と見直しの方向性

	区分Ⅱ ○○事業	区分Ⅲ △△事業	区分Ⅲ △△事業	区分Ⅳ □□事業
行政コスト（A）	50,000	34,000	100,000	50,000
利用料金（B）	10,000	22,000	40,000	15,000
料金負担割合（B/A）	20%	65%	40%	30%
基本方針による受益者負担割合	50%	50%	50%	100%
料金見直しの方向性	引上げ	引下げ	据え置き	引上げ

Ⅱ 今後の公共施設保全に向けた取り組み

4. 今後の公共施設のあり方に関する原則の設定を！

今後公共施設を保全していく上での、更新や維持管理や新築・建替え時の合意形成に際しての市としての原則が必要

Ⅱ 今後の公共施設保全に向けた取り組み

4. 今後の公共施設のあり方に関する原則の設定を！

「町田市の今後の公共施設のあり方に関する原則（例）」

- ・ 施設を更新する際は、原則として多機能化し、統合する施設を廃止、総量減とすること
- ・ 施設の用途別に、規模、機能の標準を定めること
- ・ 管理運営に際しては、最優先に公民連携の導入を検討すること
- ・ 行政コストを明示し、費用対効果を踏まえた合意形成を行うこと
- ・ 利用率、稼働率を随時モニタリングし、数値が基準以下の場合には統合廃止を検討すること