

中野区公共施設総合管理計画（建物編）の考え方について

1 計画の目的

長期的な視点に基づく区有施設の管理に関する基本的な方針を定めることにより、計画的に財源を確保し、区有施設の更新・保全を適切に進めるとともに、区民サービスを向上させる最適な施設配置等の実現を図る。

今後、中野区公共施設総合管理計画（建物編）（以下「総合管理計画」という。）に基づき、個別施設の更新・保全計画を進めていくこととする。

2 計画期間

総合管理計画は、長期的な視点に基づく施設の管理方針であることから、計画期間は、平成 28 年度から平成 37 年度までの 10 年間とし、概ね 5 年間を目途に改定する。

3 施設更新経費の考え方

（１）標準歳出額

持続可能な施設の更新・保全を進めるために、施設更新（建物の改築及び改修）における標準的な歳出額を定め、これを基準として、財源の確保と更新経費の縮減を図ることとする。区においては、都区財政調整制度の基準財政需要額として算定されている経費を踏まえ、年間 47.8 億円を基準額（標準歳出額）とする。

（２）更新経費の見込み額

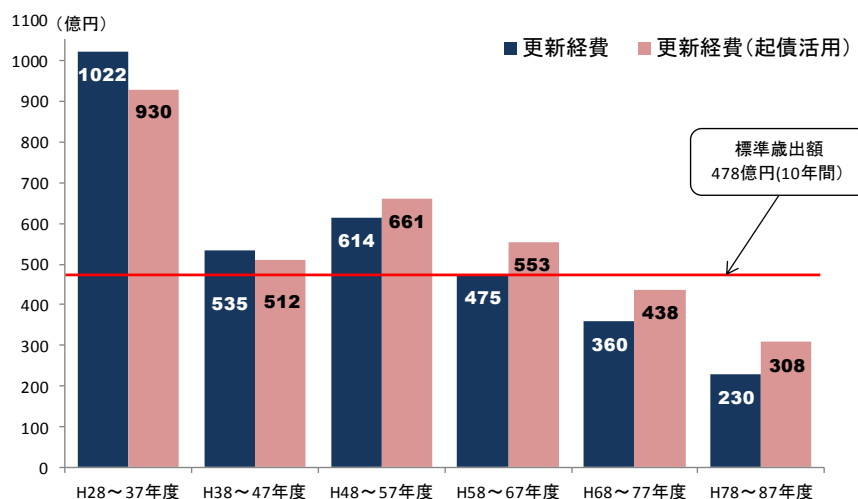
施設の更新・保全を進めるためには、長期的な視点に基づく必要があることから、区の現状を踏まえ施設のライフサイクル期間（※）を 60 年とし、この期間に必要な更新経費の見込み額を踏まえた上で対応を図ることとする。

今後 60 年間に必要となる更新経費は、3,236 億円と見込まれ、これを 10 年単位で考えると、直近の 30 年間に集中しており標準歳出額（10 年間で 478 億円）を超過する。一方で、後半の 30 年間においては、標準歳出額を下回ることが見込まれる。

（※）ライフサイクル期間・・・建物が、竣工後から解体廃棄されるまでの期間のことをいう。

（３）財政負担の平準化

直近の３０年間の財政負担の軽減を図るため、公債費負担比率を一定の水準に保つことを前提に、３０年償還の起債活用を基本とし、経費の平準化を図ることを想定する。



（４）歳出目標額

起債活用による経費の平準化を図った場合、直近の４０年間については、標準歳出額を超過し、その超過額が総額７４４億円となる。この超過額に対し、現時点で活用が見込まれる基金（３９１億円）を充て、なおも超過する３５３億円（４０年間の更新経費総額の１３．３％に相当）については、更新経費の縮減、及び、資産活用による財源確保を行う必要がある。

この考え方に基づき、総合管理計画の計画期間（平成２８年度から平成３７年度）においては、１２３億円（９３０億円の１３．３％に相当）の財政負担の軽減を図ることとし、差し引き８０７億円を歳出目標額とする。

４ 区有施設管理の基本的な方針

上記３の歳出目標額を実現するために、以下を取組の柱とし、更新経費の縮減、資産活用による財源確保を行い、各施設の更新・保全計画を進めていくものとする。

（１）民間活力の活用

- ① 民間による施設サービスの提供ができるものにあつては、区有施設を廃止し民間へ移行を進めることによって、施設更新経費を縮減する。

- ② 区有施設の更新にあたり、民間事業者の動向を把握し、P F I など P P P (※) による整備など、民間活力の活用により、更新経費の縮減を図る。

(※) PPP (Public Private Partnership : 公民連携) ・ ・ 民間資金やノウハウを活用した施設整備のことをいう。

(2) 区有施設の集約化、複合化

- ① 将来的な提供量、提供手法を精査して、同種施設の集約化を検討し、スケールメリットによる更新経費の縮減とともにサービスの向上を図る。
- ② 施設更新時に、敷地の容積率を有効活用し、施設需要の変化等も踏まえて、異なる施設との複合化を検討し、共用部分の集約等によって、更新経費の縮減とともにサービスの向上を図る。

(3) 資産の有効活用

- ① 施設の資産価値を固定資産台帳等によって逐次把握し、土地の資産価値等、財産の運用可能性を検討し、利用者の利便性も勘案しつつも、財源の確保面で有効な移転更新等を検討する。
- ② 施設更新時に民間収益施設等との複合化を検討するなど、敷地の容積率を有効活用した財源確保を図る。
- ③ 未利用地や、施設の民営化、集約化、複合化等に伴い新たに跡地となった資産については、区有施設更新時の移設先や区民生活の向上を図るための民間誘導等、優先順位を定めて有効に活用する。民間誘導にあつては、拡充が必要な機能への活用を要件とした定期借地権制度による貸し付け、売却等を検討し、地域の価値向上を図るとともに、施設更新のための財源確保を行う。

(4) 適切な施設管理等

- ① 施設需要の変化等を踏まえ、将来的な提供量、提供手法を精査し、これを踏まえた適正な施設規模等を整理して更新を進める。
- ② 施設更新や大規模改修にあたっては、更新経費等の初期費用のみでなく、今後の改修経費等も含めた将来的な経費を比較検討したうえで、適切な施設更新を進める。

③ 施設需要の変化等に柔軟に対応し、施設を有効活用するため、スケルトン・インフィル工法（※）などにより施設整備を進める。

（※）スケルトン・インフィル工法・・・建物の構造躯体（柱・梁・床等）と内装・設備等を分離した工法のことをいう。

④ 特定財源の効果的な活用を図り、施設更新を進めるものとする。

⑤ 施設の改修部位ごとによって目標耐用年数を定め、計画的な予防修繕等を進めることによって施設更新の総経費を縮減する。

（５）その他

新しい機能の施設整備が必要な場合は、他の施設との併設、機能廃止した施設の転用等を検討し、新しい敷地の購入を最小限とする。また、施設整備に伴い新たに土地を購入する場合は、同等規模の土地売却を検討するなど、資産の増加抑制に努める。

５ 今後のスケジュール

平成２８年３月 中野区公共施設総合管理計画（建物編）策定