

# 宇治市公共施設アセットマネジメント 推進計画【概要版】



# 1. 計画策定の目的と位置づけ

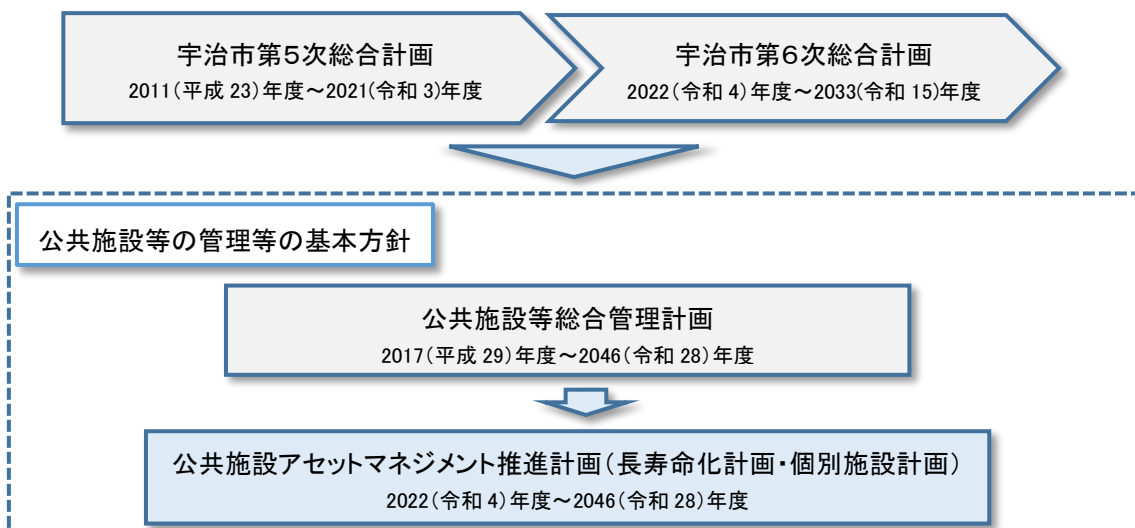
## (1) 計画策定の目的

本市の公共施設の多くは建設から30年以上が経過しており、**老朽化対策にかかる大規模改修や更新等にかかる費用が課題**となっています。また、本市においては**少子高齢化に伴う人口減少など社会情勢の変化により、今後の財政状況は一層厳しさを増していくことが予測**されます。このような状況を踏まえ、「**宇治市公共施設等総合管理計画**」(以下、「**総合管理計画**」という。)を2017(平成29)年度に策定しました。本計画は、持続可能な市民サービスの提供に向けて、公共施設の**アセットマネジメント**を推進するため、**将来費用や個別対策**を取りまとめることを目的に策定するものです。

## (2) 計画の位置づけ

本計画は、上位計画である総合計画と整合を図るとともに、総合管理計画の基本方針に基づき、**長寿命化計画及び個別施設計画**として策定します。

### 【計画の位置づけ】



## (3) 計画期間

**個別施設計画は12年間**の計画期間とし、**中長期的な対策費用の見通しは**、総合管理計画の計画期間に基づき **2022(令和4)年度から 2046(令和28)年度までの25年間を**対象とします。また、計画期間内であっても、必要に応じて、見直しを行うこととします。

## (4) 対象施設

本計画の対象施設は公共施設のうち、**インフラ施設を除く公共建築物(ハコモノ)**とします。

## 2. 公共施設の現状と課題

### (1) 施設保有量の推移と維持管理・更新等に係る経費

施設保有量の推移では、総合管理計画策定時における対象施設(279施設)と現時点の施設を比較した場合、7施設(△2.5%)が減少、延床面積は3,790㎡増加(1.0%)しています。2016(平成28)年度から2020(令和2)年度までの5年間において公共施設等の整備・維持管理に要した費用は、年平均で約20億円になるほか、本市の施設の有形固定資産減価償却が進行しており、今後、老朽化の対策を進めていく必要があります。

### (2) 施設状態調査の概要

対象施設の将来の修繕コストや改修等の時期を検討するためには、建物の状態を把握する必要があります。今回、目視点検及び法定点検(建築基準法第12条点検)の結果を用いて、施設状態調査を実施しました。

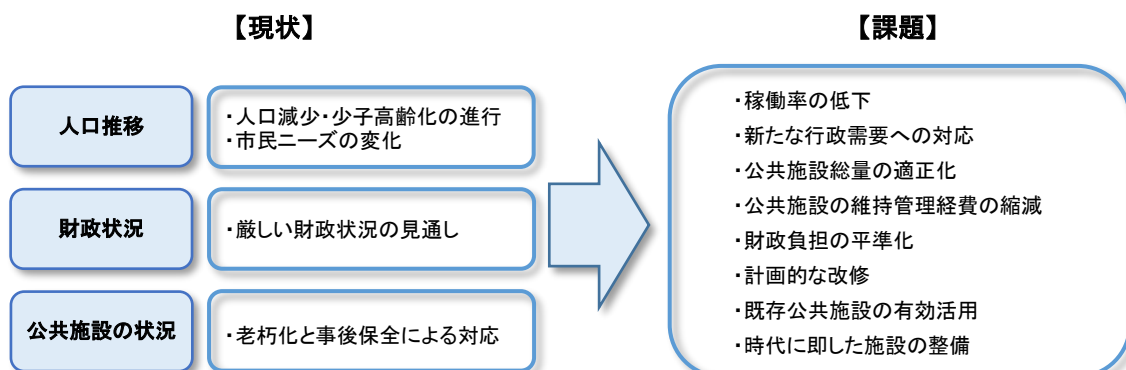
【各部位における点検対象】

部位	点検対象
1. 屋根・屋上	屋根、屋根面、屋上周り
2. 外壁	外壁(躯体等、外装仕上げ材等)、建具、ガラス面
3. 内部仕上	床、壁、天井
4. 電気設備	受変電設備、非常照明、誘導灯等 空調設備、排煙設備、換気設備 避雷設備、コンセント設備
5. 機械設備	給水設備、給湯設備、排水設備、衛生器具(トイレ・洗面器具等) 屋内消火栓、スプリンクラー設備、避難器具、自動火災報知設備 非常放送設備、非常電話設備

### (3) 現状と課題まとめ

本市における公共施設の多くは老朽化が進んでいます。厳しい財政状況を踏まえると、すべての公共施設を現状のまま維持することは困難なため、総量の適正化を図る必要がありますが、公共施設の延床面積は増加している状況にあります。2020(令和2)年1月以降、世界的に猛威を振るう新型コロナウイルス感染症の影響で市民のライフスタイルが変化中、公共施設に求められる機能にも変化が生じる可能性があります。こうした現状の中で、本市の公共施設における以下のような課題を踏まえ、持続的な市民サービスの提供と魅力あるまちづくりの実現に向けて、公共施設のアセットマネジメントを推進する必要があります。

#### 【公共施設を取り巻く課題】



### 3. 対策の基本方針

#### (1) 基本的な考え方

施設管理において計画的な保全が必要とされていますが、実際には不具合が生じてから修繕等を行う「事後保全」で対応することが多いという実情があります。本市では、事後保全から予防保全への転換を目指します。

事後保全

施設の機能や性能に不具合が生じてから対策を実施します。建物の寿命が短くなる、財政的に大きな影響を与える、老朽化による事故が発生する等の恐れがあります。

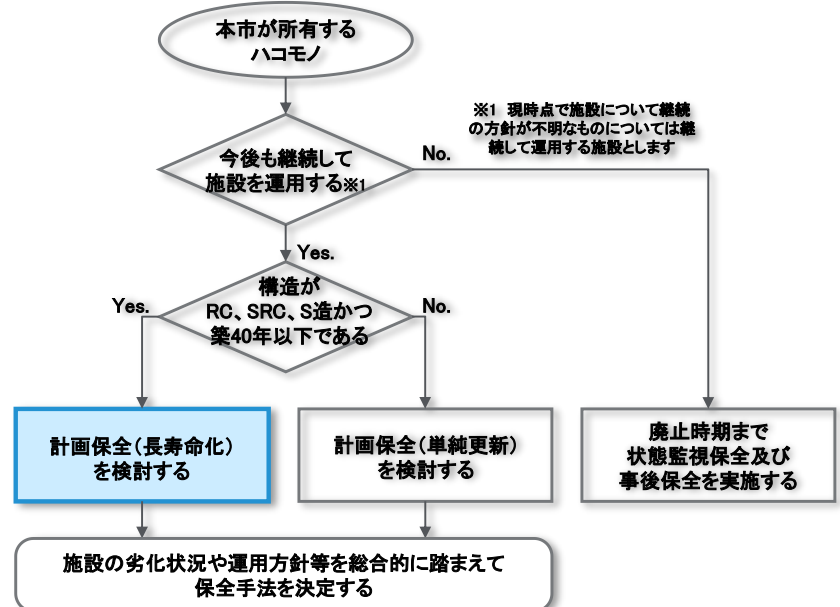
予防保全

施設の築年数、老朽化状況を踏まえて、先を見据えた計画的な改修等を行います。建物を良好な状態に保つことで、安全・安心な施設管理を行うとともに、将来の修繕・改修等のコスト縮減が可能になります。

#### (2) 保全手法の検討フロー

本市では、「長寿命化」(予防保全に含まれる計画保全(長寿命化))を基本的な方針としますが、施設の築年数や保全状態によっては、「事後保全」を行うことが望ましい場合もあります。施設の安全性の確保や建物全体への波及、施設運営・市民サービスに対する影響を考慮しながら保全手法を判断する必要があり、これらの手法を適切に組み合わせ取組を行います。そこで、施設の築年数、構造等を踏まえ、右のフローで保全手法を検討します。

【保全手法検討のフロー】

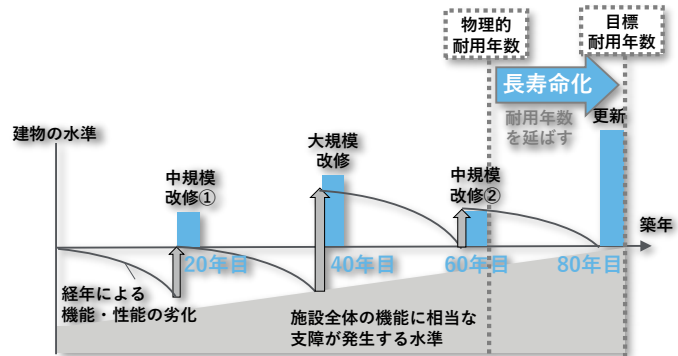


## 4. 対策の内容と実施時期

### (1) 対策周期

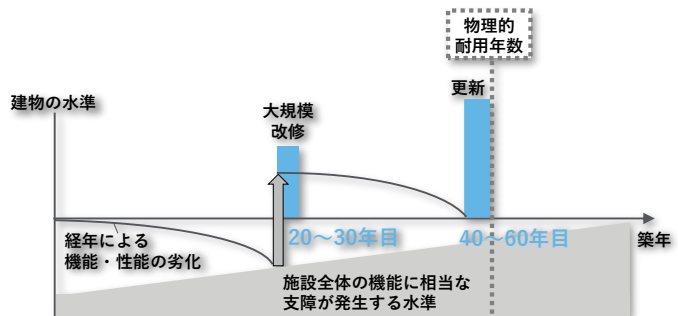
#### ① 計画保全(長寿命化)の場合

長寿命化では、右図の周期で改修を実施します。適切に維持管理・改修が行われており、建物の構造として一定の強度が確保されると考えられる場合、**長寿命化**により80年程度までは建物寿命を延ばすことが可能とされています。



#### ② 計画保全(単純更新)の場合

単純更新では、右図のとおり定期的な改修を実施したうえで一般的な**物理的耐用年数**で更新(建替え)を行います。



### (2) 対策の優先順位の考え方

各年度の財源には限りがあることから、公共施設の老朽化対策について、それぞれの計画時期に実施できない可能性があります。従って、対策時期が重複し、経費が突出する年度について、**優先順位に係る評価項目**を設定し(右表)、**ピークを分散して平準化を図ります**。

評価項目	内容	
ハード	施設の劣化状態	施設状態調査の調査結果を踏まえ、施設の劣化や機能低下が進んでいると認められる場合は、優先的に対策を実施する必要があると評価する
	残存年数割合	施設の物理的耐用年数に対する経過年数の割合が高いほど、優先的に対策を実施する必要があると評価する
	大規模改修履歴の有無	主体構造がRC造、SRC造、S造、かつ経過年数が31年以上60年未満の施設で、過去に大規模改修を実施していない場合は、優先的に対策を実施する必要があると評価する
ソフト	バリアフリー対応の有無	バリアフリー施設として建設されておらず、かつバリアフリー改修を実施していない場合は、優先的に対策を実施する必要があると評価する
	施設重要度	宇治市防災計画において、指定緊急避難所、指定避難所に指定されている施設は優先的に対策を実施する必要があると評価する
政策	政策的判断	本市の政策的判断から優先的に対策が必要と認められた施設については、上記評価項目に依らず優先的に対策を実施する必要があると評価する



## 5. 対策費用の見通し

### (1) 対策費用の見通し試算の概要

今後、公共施設の改修・更新等にかかると見込まれる**対策費用(概算事業費)**を見える化するため、中長期的な**概算事業費を試算**します。また、単純更新と長寿命化それぞれの考え方に基づいて試算した結果を比較することで、**長寿命化による効果額(コスト削減効果)**を把握します。

### (2) 試算方法

建築物の分類や構造、延床面積、各種修繕、更新等の周期・単価を勘案して試算します。令和3年度を基準年とし、単純更新と長寿命化それぞれの考え方や修繕・改修等の周期に基づいたパターンで試算を行います。

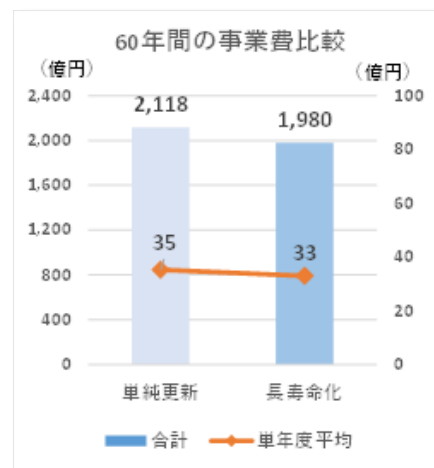
◇対策周期ごとに試算した概算事業費を累計して対策費用を算出



※直接工事費に係数(消費税変更率)を乗じ、概算事業費を算出します。

### (3) 長寿命化による効果額の試算結果

長寿命化による効果額は、大半の公共施設が更新時期を迎える**60年間で比較**すると、**効果額は△約137.5億円(△2.3億円/年)**と試算されました。(※小数点第2位を四捨五入)



### (4) 平準化の考え方

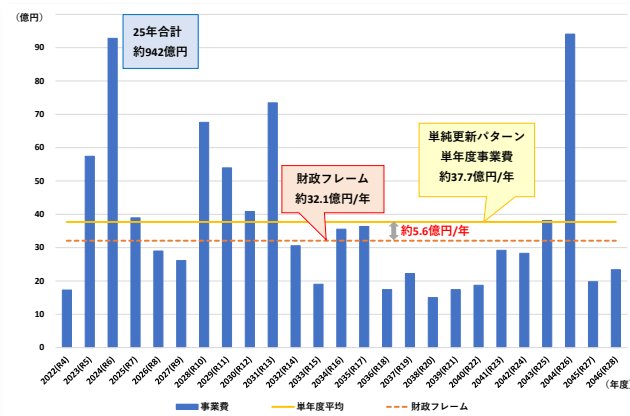
規模が大きい施設は大・中規模改修及び更新に係る事業費が大きいため、**財政的負担の軽減を目的**としてこれらの事業費の平準化を図ります。平準化方法としては「**多年度化(前後2～3年間で事業費を分割)**」を実施します。

### (5) 各パターンの試算結果(25年間)

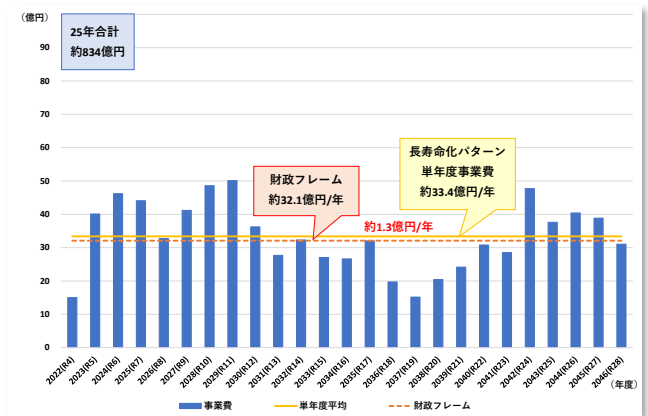
過年度の実績を踏まえ、今後の公共施設の維持更新等にかかる経費水準**年間32.1億円**を「**財政フレーム**」として捉え、各パターンの試算において考慮することとします。**単純更新パターンにおける概算事業費の単年度平均は約37.7億円/年**であり、**財政フレーム(約32.1**

億円/年)と比較すると年間約5.6億円が財政フレームを超過する見込みです。これに対し、長寿命化パターンにおける概算事業費の単年度平均は約33.4億円/年であり、同様に財政フレームから超過しているものの、超過分を年間約1.3億円まで抑制できる見込みです。

【単純更新パターンの試算結果(25年間)】



【長寿命化パターンの試算結果(25年間)】



## 6. 実施方針

### (1) 公共施設アセットマネジメントの進め方

社会情勢の変化に伴い、公共施設に求められる役割が変化しています。施設の長寿命化による維持・管理経費の縮減に取り組みながら、市民サービスの提供の場として、**時代に応じた公共施設への見直し**に向けて、既存の公共施設の有効活用とともに、地域の特性も考慮する中で、施設の機能を集約し、**複合・多機能型施設の整備**を行うことを目標とします。



施設の機能を1つにまとめることによるメリットを最大限に活かし、「サービスの質の向上」と「地域の活性化」を図りながら、施設総量の適正化につながるよう取組を進めます。

### (2) 個別施設の対策の進め方

各施設の改修周期に基づき、個別施設計画を策定します。**総合計画の中期計画期間で進捗を管理し、計画のローリングを行う**ことで、着実な取組を行います。(下図)

年度	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033
総合計画	第6次総合計画(12年間)											
	第1期中期計画(4年間)				第2期中期計画(4年間)				第3期中期計画(4年間)			
	公共施設等総合管理計画(30年間:H29~R28)											
公共施設 マネジメント 関連計画	【本計画】個別施設計画(4年間)				更新 個別施設計画(4年間)				更新 個別施設計画(4年間)			

総合計画の中期計画に合わせて更新

## 宇治市公共施設アセットマネジメント推進計画【概要版】

発行：令和4年4月

発行者：宇治市 政策企画部 政策戦略課

〒611-8501 京都府宇治市宇治琵琶33番地

電話：0774-20-8698