

資料編

1. さいたま市公共施設マネジメント会議要綱

さいたま市公共施設マネジメント会議要綱

(設置)

第1条 市の公共施設の有効活用に関する事項について意見等を求めることを目的として、さいたま市公共施設マネジメント会議（以下「マネジメント会議」という。）を設置する。

(定義)

第2条 この要綱において「公共施設」とは、次に掲げるものをいう。

- (1) 市の公の施設（第3号及び第4号に掲げるものを除く。）
- (2) 市の庁舎、事務所、事業所等
- (3) 道路、橋りょう及び河川（これらに附属する設備を含み、市が管理するものに限る。）
- (4) 上水道及び下水道施設（市が管理するものに限る。）
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市が所有し、又は借り上げている不動産

(所掌事項)

第3条 マネジメント会議の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 公共施設の有効活用に関する基本方針の策定に関すること。
- (2) 公共施設の有効活用に関する評価手法の構築に関すること。
- (3) 公共施設マネジメント計画の策定及び改訂に関すること。
- (4) 公共施設マネジメント計画の進行管理に関すること。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、公共施設の有効活用に関する取組に関すること。

(構成)

第4条 マネジメント会議は、委員6人以内をもって構成する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 公募により募集した市民
- (2) 公共施設の有効活用に関する識見を有する者

3 委員の任期は、平成22年6月17日から平成26年3月31日までとする。

4 委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長)

第5条 マネジメント会議に委員長を置き、委員の互選により定める。

2 委員長は、マネジメント会議を総理し、マネジメント会議を代表する。

3 委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、委員のうちから委員長があらかじめ指名した者がその職務を代理する。

(会議)

第6条 マネジメント会議は、委員長が招集し、その議長となる。

2 マネジメント会議は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第7条 委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様と

する。

(庶務)

第8条 マネジメント会議の庶務は、行財政改革推進本部において処理する。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、マネジメント会議の運営に関し必要な事項は、委員長が定める。

附 則 (平成22年6月1日制定)

この要綱は、平成22年6月17日から施行する。

附 則 (平成24年3月26日改正)

この要綱は、制定の日から施行する。

2. さいたま市公共施設マネジメント委員名簿

区 分	氏 名	備 考
有識者 3人	倉斗 綾子	
	根本 祐二	委員長
	南 学	
公募による市民 3人	國島 徳正	
	田中 薫	
	福島 まり子	

※ 計6人 名簿は区分毎に50音順・敬省略で作成

3. さいたま市公共施設マネジメントの検討経緯

開催日	議 題
平成 22 年 6 月 17 日 (木)	(1) 目的・取組内容とスケジュールについて (2) 公共施設の現状について (3) 公共施設マネジメント方針 (イメージ) について
平成 22 年 7 月 26 日 (月)	(1) 公共施設の現状について (2) 人口動態について (3) 財政状況について (4) 公共施設マネジメント方針について
平成 22 年 8 月 27 日 (金)	(1) 公共施設の将来コスト試算について (2) 公共施設マネジメント方針について
平成 22 年 12 月 8 日 (水)	(1) 公共施設マネジメント方針について (2) 用途別の実態把握について (3) 評価・分析について
平成 23 年 2 月 18 日 (金)	(1) 用途別の実態把握について (2) 評価・分析について (3) その他施設について (4) 白書イメージについて
平成 23 年 5 月 11 日 (水)	(1) 白書について (2) 今後のスケジュールについて
平成 23 年 8 月 17 日 (水)	(1) 評価・分析の視点 (防災状況) について (2) 白書の更新について (3) 用途別の実態把握及び評価・分析について (4) 将来コスト試算の見直しについて
平成 23 年 10 月 25 日 (火)	(1) 将来コスト試算の見直し及び全体目標について (2) 施設分類別の評価・分析及び方針について
平成 23 年 11 月 29 日 (火)	(1) 将来コスト試算の見直し及び全体目標について (2) 施設分類別の方針 (素案) について
平成 24 年 3 月 23 日 (金)	(1) 公共施設マネジメント計画 (素案) について (2) 今後のスケジュールについて
平成 24 年 7 月 25 日 (水)	(1) 公共施設マネジメント計画の策定及び今後の取組について
平成 24 年 12 月 20 日 (木)	(1) 公共施設マネジメント計画に基づく取組の進捗状況について
平成 25 年 10 月 15 日 (火)	(1) 公共施設マネジメント計画に基づく取組について

4. 将来コスト推計における試算根拠等

(1) 改修・更新単価

改修・更新に係る将来コストの試算に当たっては、「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究報告書 平成23年3月（財団法人 自治総合センター）」の算定根拠をもとに、本市の実情を踏まえた単価等を設定している。また、修繕・改修、更新（建替）のタイミングやその内容・単価、耐用年数等については、本市の「保全の考え方」に基づいて下記の通り設定している。

ハコモノ施設における修繕・改修、更新（建替）の単価等

	新設・更新	中規模修繕 (20年目)	大規模改修 (40年目)	長寿命化修繕 (60年目)	維持補修費
学校等(校舎)	33万円/㎡	5.6万円/㎡	13.2万円/㎡	5.7万円/㎡	0.2万円/㎡
学校等(体育館)	33万円/㎡	5.2万円/㎡	13.7万円/㎡	5.9万円/㎡	
保育園 放課後児童クラブ	33万円/㎡	11.0万円/㎡	23.3万円/㎡	11.3万円/㎡	
環境センター	275億円/館	—	—	63億円/館	
衛生センター	—	—	—	19.2億円/館	
処分場	70億円/館	—	—	—	
その他	40万円/㎡	10.1万円/㎡	15.2万円/㎡	10.5万円/㎡	

※ 環境センター及び衛生センターの耐用年数については35年とし、長寿命化修繕については20年目に行うこととする。

インフラ施設における修繕・改修、更新（建替）の単価等

		耐用年数	大規模改修	更新単価	大規模改修 単価
区画整理等		推計が困難なため、予算額で仮置き			
道路	車道	15年 30年	—	4,700円/㎡	—
	歩道	30年	—	2,700円/㎡	
	その他(道路付属物等)	独自単価による積み上げ			
橋りょう		独自単価による積み上げ			
河川	排水機場(建築物)	60年	—	40万円/㎡	—
	その他(排水機場の電気、機械、ポンプ施設、河道施設等)	独自単価による積み上げ			

		耐用年数	大規模改修	更新単価	大規模改修単価
公園	プール、サッカー場	60年	20年	40万円/㎡	10.1万円/㎡
	その他(遊具、園路等)	独自単価による積み上げ			
駐車場等	自動車駐車場 自転車駐車場	60年	30年	36万円/㎡	20万円/㎡
	駅舎	60年	30年	40万円/㎡	25万円/㎡
市営住宅等		60年	20年	40万円/㎡	10.1万円/㎡
		※平成32年度までの更新年数は独自			
その他	デッキ等	独自単価による積み上げ			
上水道	水道施設(建築物)	60年	30年	40万円/㎡	25万円/㎡
	その他(水道管、配水場及び浄水場の電気、機械、災害用貯水施設等)	独自単価による積み上げ			
下水道		独自単価による積み上げ			
病院		推計が困難なため、予算額で仮置き			

(2) 一般財源への置き換え

改修・更新に係る将来コストの試算において、事業費ベースから一般財源ベースに置き換える際には、ハコモノについては、本市の現状における一般的な財源割合を修繕・改修、更新のそれぞれのケースについて下記の通り設定し、その一般財源の比率を事業費の推計値に乗じて算出している。

インフラについては、基準となる平成25年度予算の実績値における事業費のうちの一般財源の比率を、事業費の推計値に乗じて算出している。

ハコモノ施設における財源割合の設定

施設分類	修繕・改修			更新		
	一般財源	国県補助	市債	一般財源	国県補助	市債
小中学校	25%		75%	42%	33%	25%
他のハコモノ	25%		75%	25%		75%

5. アクションプランの目標設定の経緯

(1) ハコモノ

＜面積目標＞ 『ハコモノ三原則』に当初掲げた目標「40年で15%程度の縮減」を達成

基準面積 (H25末)	第1期 (H32末)	第2期 (H42末)	第3期 (H52末)	第4期 (H62末)	縮減率 (H25→H62)
2,191,612㎡ (100)	2,184,969㎡ (99.7)	2,120,278㎡ (96.7)	1,961,937㎡ (89.5)	1,848,473㎡ (84.3)	-15.7%

※ 中間報告時: -15.5%



コストに置き換えて検証

＜コスト＞（一般財源ベース） 現状の1.37倍のコストがかかり、さらなる縮減が必要

基準額 (H25予算)A	第1期 (H26～H32)	第2期 (H33～H42)	第3期 (H43～H52)	第4期 (H53～H62)	H26～H62計 (年平均)B	B/A
53.8億円	427.1億円 (61.0億円/年)	587.5億円 (58.7億円/年)	1,092.9億円 (109.3億円/年)	618.2億円 (61.8億円/年)	2,725.7億円 (73.7億円/年)	1.37



「保全の考え方」に基づく長寿命化等の検討を加える。
(建物の寿命を60年から80年に20年間延ばし、ライフサイクルコストを縮減する。)

＜コスト＞（一般財源ベース） 現状の投資額の範囲内で改修・更新をまかなう水準を概ね達成

基準額 (H25予算)A	第1期 (H26～H32)	第2期 (H33～H42)	第3期 (H43～H52)	第4期 (H53～H62)	H26～H62計 (年平均)B	B/A
53.8億円	580.1億円 (82.9億円/年)	600.5億円 (60.1億円/年)	617.0億円 (61.7億円/年)	481.5億円 (48.2億円/年)	2,279.1億円 (61.6億円/年)	1.14

(2) インフラ

＜コスト目標＞（一般財源ベース） 『インフラ三原則』に掲げた目標「現状の投資額を維持」を概ね達成

基準額 (H25予算)A	第1期 (H26～H32)	第2期 (H33～H42)	第3期 (H43～H52)	第4期 (H53～H62)	H26～H62計 (年平均)B	B/A
186.6億円	1,274.8億円 (182.1億円/年)	1,883.6億円 (188.4億円/年)	2,064.9億円 (206.5億円/年)	2,321.9億円 (232.2億円/年)	7,543.3億円 (203.9億円/年)	1.09

※ インフラ整備は現在～将来も進行形であり、現時点でのコスト推計が困難であるため、一部事業についてはH25予算額と同額を将来コスト額として仮置きしている。

※ インフラ事業は分野別に長寿命化計画を策定しているところであり、策定後にはその内容を踏まえた見直しを行う。

＜インフラ各分野の工程表(案)＞

H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32
← 長寿命化計画策定		← 計画実施				→ 計画見直し

※ 長寿命化による影響について

本市のアクションプラン策定時の検討において、「保全の考え方」に基づく長寿命化の取組を加えることによって、計画期間中の予算ギャップ（将来コストと現状のコストのギャップ）は、1.37から1.14に大きく縮小している。

ただし、これはコストそのものが縮減されたというよりは、長寿命化によって建替えの時期が20年先に延びることによる「財政負担の平準化」の効果によるところが大きい。実際に、推計期間をさらに先に延ばしてみると、第5期（平成63～72年度）に財政負担の波が移動しており、この期は年平均で現状の1.80倍のコスト（97.1億円/年）が見込まれる。

推計期間をさらに伸ばして、第8期までの約80年の超長期で見れば、新規整備の抑制や施設総量の縮減などの公共施設マネジメントの取組の効果が表れて、年平均で現状の1.19倍の水準まで予算ギャップは縮小する。したがって、超長期には予算ギャップが縮小することを念頭に置きつつも、公共施設マネジメント計画の計画期間後の第5期に財政負担の山が移動していることを常に意識し、本計画の目標を上限と考えるのではなく、さらなる平準化を目指して、その先に備えることが必要である。

計画期間の倍の期間（第8期、平成102年度末）まで延ばした超長期の将来コスト推計

面積	基準面積 (H25末)	第1期 (H32末)	第2期 (H42末)	第3期 (H52末)	第4期 (H62末)	第5期 (H72末)	第6期 (H82末)	第7期 (H92末)	第8期 (H102末)	縮減率 (H25→H102)	
		2,192千㎡ (100)	2,188千㎡ (99.8)	2,127千㎡ (97)	2,080千㎡ (94.9)	2,045千㎡ (93.3)	1,934千㎡ (88.2)	1,850千㎡ (84.4)	1,793千㎡ (81.8)	1,730千㎡ (78.9)	-21.1%
コスト	基準額 (H25) A	第1期 (H26～ H32)	第2期 (H33～ H42)	第3期 (H43～ H52)	第4期 (H53～ H62)	第5期 (H63～ H72)	第6期 (H73～ H82)	第7期 (H83～ H92)	第8期 (H93～ H102)	H26～ H102計 (年平均)B'	B'/A
		53.8億円	580.3億円 (82.9億円/年)	598.2億円 (59.8億円/年)	616.1億円 (61.6億円/年)	480.9億円 (48.1億円/年)	970.5億円 (97.1億円/年)	596億円 (59.6億円/年)	579.7億円 (58億円/年)	492.9億円 (49.3億円/年)	4914.6億円 (63.8億円/年)

公共施設マネジメント計画の計画期間

市有建築物の保全に係る 基本的な考え方

市民が安全に安心して長く使い続けられる施設を提供するために・・・

1. 公共施設マネジメント・アクションプランとの関係

- 市有建築物の保全に係る基本的な考え方は、公共施設マネジメント・アクションプランを策定するに当たり、市有建築物の更新・改修時期を設定し、コスト推計するための前提となるものです。

2. 予防保全の必要性

- 全市有建築物の約半数は、1970年代から1980年代にかけて整備され、築後30年以上経過し、今後の老朽化に伴う修繕・改修が増加し、多くの費用が必要な状況。

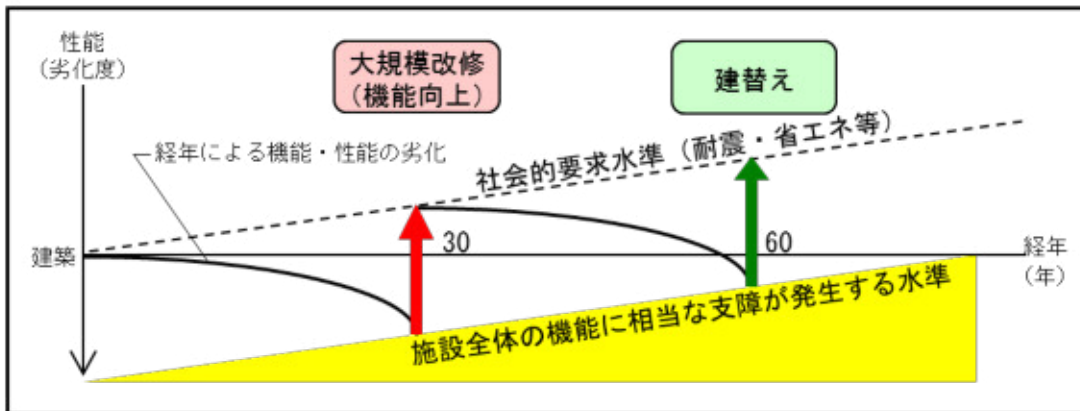
⇒ 今後は今までの事後保全から、計画的に修繕・改修を行う予防保全に切り替え、安心安全を確保した上で市有建築物の長寿命化を図る。

事後保全・・・建築物の部分あるいは部品に不具合・故障が生じた後に、部分あるいは部品を修繕・交換し性能・機能を所定の状態に回復する保全の方法。

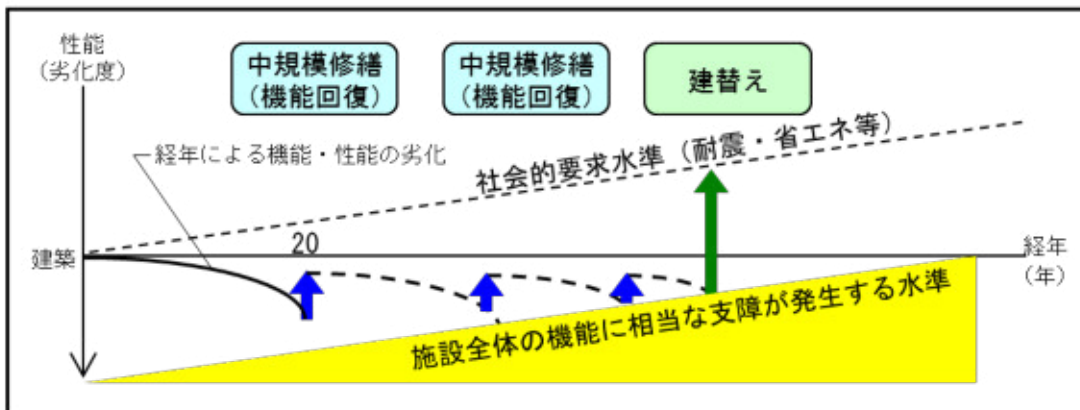
予防保全・・・建築物の部分あるいは部品に不具合・故障が生じる以前に、そのことを予測し(想定し)部分あるいは部品を修繕・交換し、性能・機能を所定の状態に回復させ建築物の性能を維持していく保全の方法。

3. 修繕、改修、建替えのサイクル

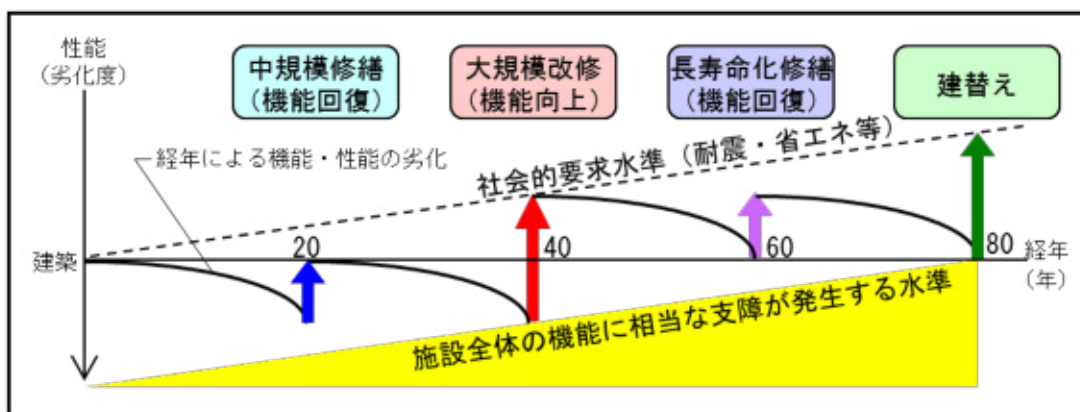
■公共施設マネジメント計画での想定



■さいたま市の現状



■さいたま市の今後 (躯体が健全で80年使用できる場合)

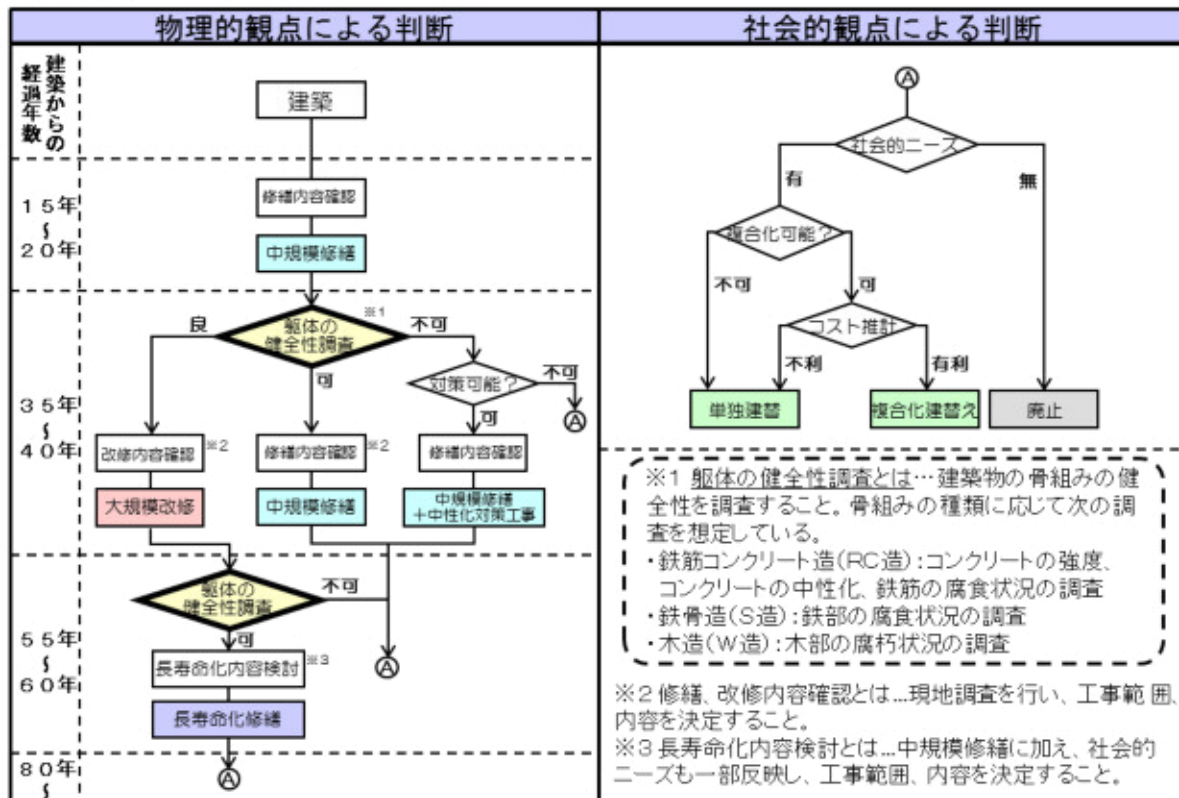


4. 建築物の目標使用年数

- 建築物の耐用年数は、市有建築物の中でも過半を占める鉄筋コンクリート造では日本建築学会基準、財務省令等などの数値は50年～65年と幅がある。
- 耐震診断時に調査した躯体のコンクリート中性化試験の分析結果によると、期待できる使用年数が60年よりも短いと想定される建築物が一定の割合で存在する一方で、中性化進行速度が標準より良好であり、80年まで使用できる可能性が高い建築物もかなり存在する。

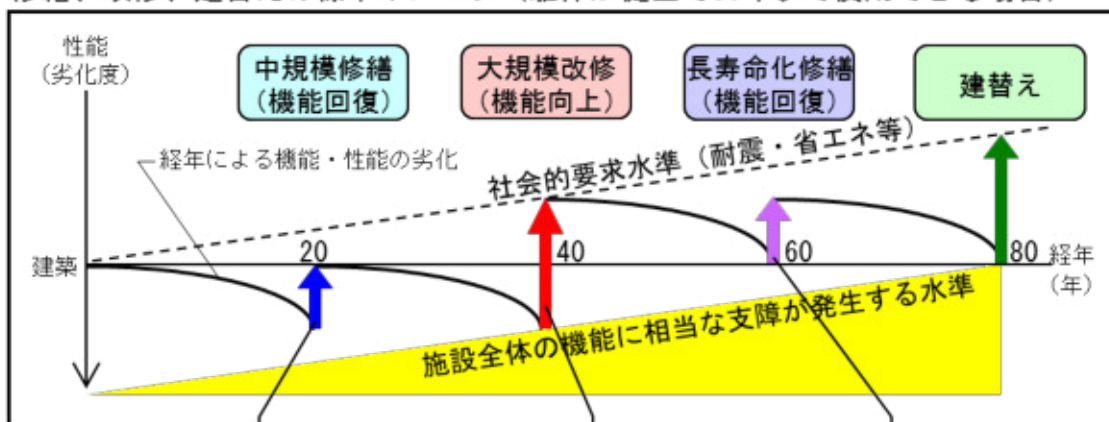
既存の建築物を標準で60年使用し、躯体の健全性調査の結果が良好な場合には、80年以上使用することを目標とする。

建築物の将来活用方策の判定フロー



5. 改修、修繕の周期による工事内容

修繕、改修、建替えの標準イメージ（躯体が健全で80年まで使用できる場合）



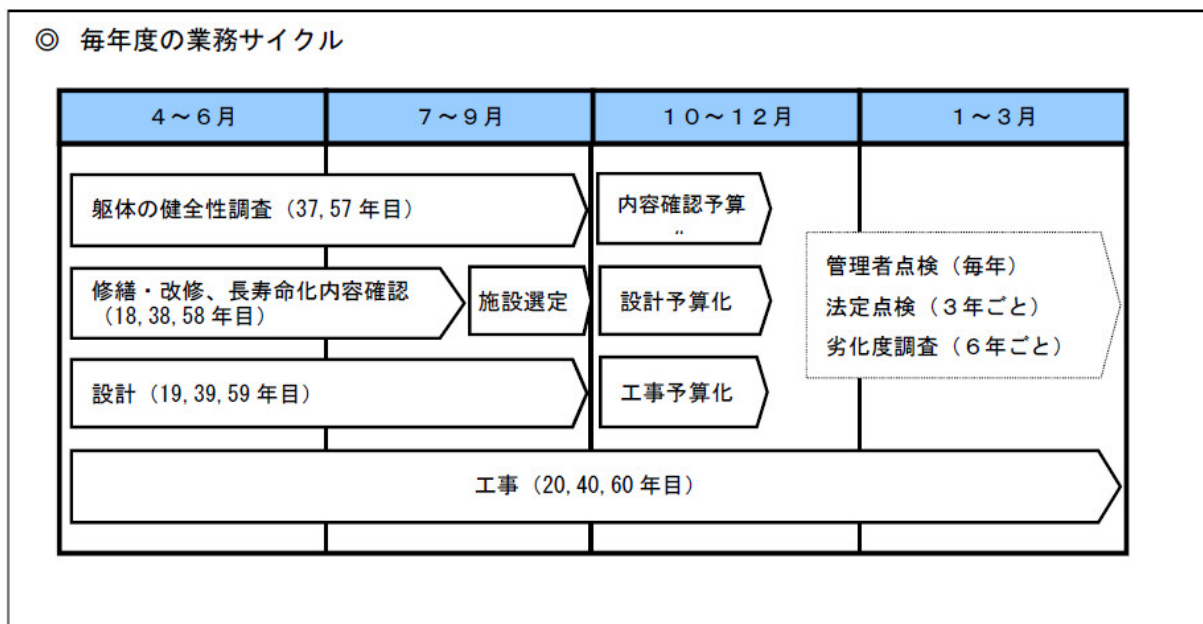
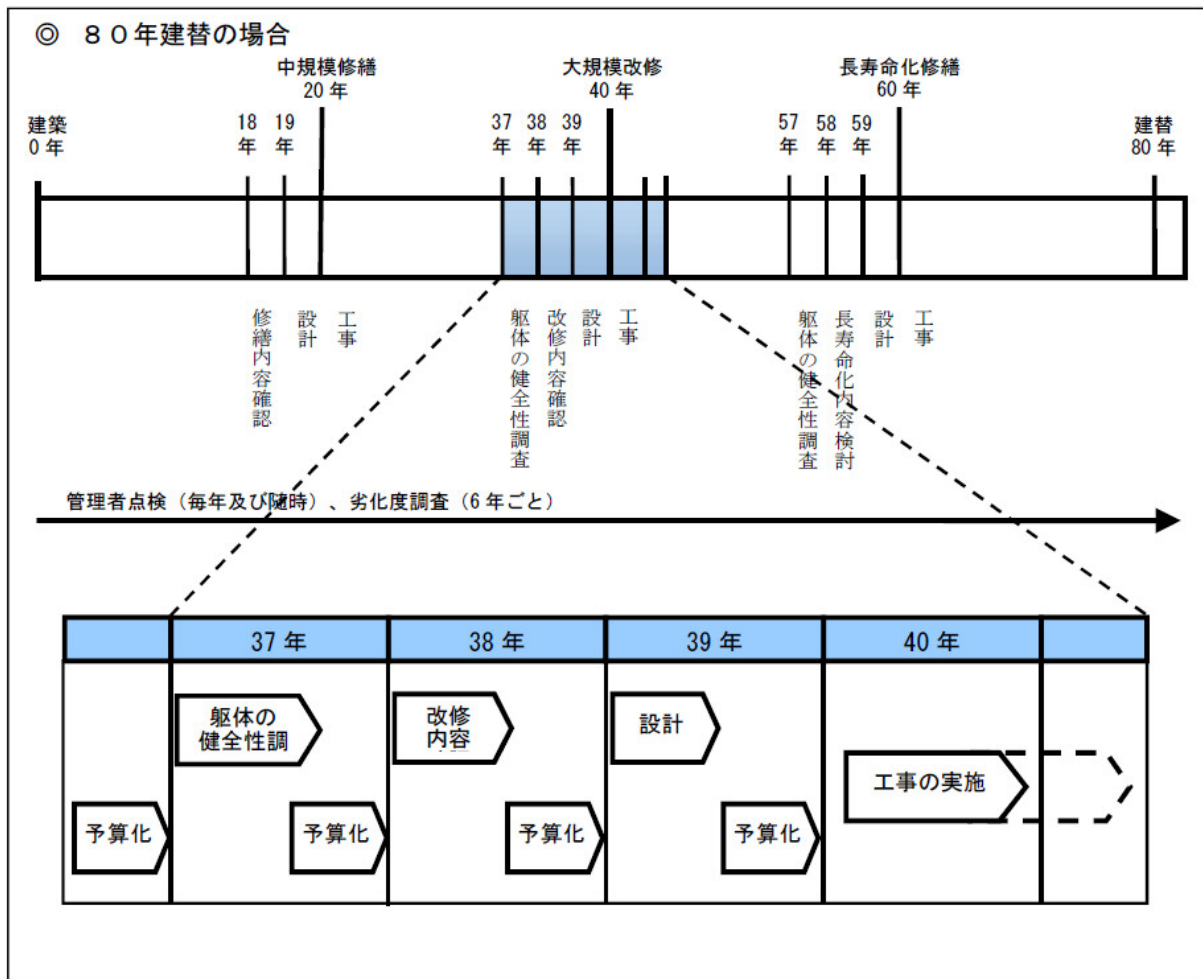
工事内容の例

【学校校舎の例】

	築20年目 中規模修繕	築40年目 大規模改修（修繕含む）		築60年目 長寿命化修繕
		機能回復	機能向上（付加）	
外部仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> 屋上防水の更新 外壁の洗浄・再塗装等 外部開口部の調整（シーリング共） 外部鉄部の再塗装 	<ul style="list-style-type: none"> 屋上防水の更新 外壁の洗浄・再塗装等 外部開口部の調整（シーリング共） 外部鉄部の再塗装 	<ul style="list-style-type: none"> 屋上防水の断熱化 外壁の内断熱 外部開口部の更新及び遮熱化 	<ul style="list-style-type: none"> 屋上防水の更新 外壁の洗浄・再塗装等 外部開口部の調整（シーリング共） 外部鉄部の再塗装
内部仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> フローリングブロックの研磨及び塗装 壁塗装の再塗装 老朽化の著しい箇所の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> フローリングブロックの研磨及び塗装 老朽化の著しい箇所の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> ビニル床、壁、天井の更新 	<ul style="list-style-type: none"> フローリングブロックの研磨及び塗装 壁塗装の再塗装 老朽化の著しい箇所の修繕
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> 照明等の機器の更新 老朽化の著しい箇所の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化の著しい箇所の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> 受変電機器の更新 照明等の機器高効率化 	<ul style="list-style-type: none"> 照明等の機器の更新 老朽化の著しい箇所の修繕
給排水設備	<ul style="list-style-type: none"> 給排水管の更生 ポンプ等の機器の更新 老朽化の著しい箇所の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> ポンプ等の機器の更新 老朽化の著しい箇所の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> 給排水管の更新 衛生器具を節水タイプに改修 	<ul style="list-style-type: none"> 給排水管の更生 ポンプ等の機器の更新 老朽化の著しい箇所の修繕
空調設備	<ul style="list-style-type: none"> 空調等の機器の更新 老朽化の著しい箇所の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> 空調等の機器の更新 老朽化の著しい箇所の修繕 	—	<ul style="list-style-type: none"> 空調等の機器の更新 老朽化の著しい箇所の修繕
躯体	—	<ul style="list-style-type: none"> 中性化対策工事（壁、天井裏躯体の保護塗装） 	—	<ul style="list-style-type: none"> 中性化対策工事（壁、天井裏躯体の保護塗装）

※ 工事内容は参考に示したものであり、ここに書かれていないものでも、それぞれの工事の目的に合致するものであれば実施できる。

6. 調査、修繕・改修の基本的なタイミング



7. 調査、修繕・改修の概要（方法・内容）

（1）調査

ア 劣化度調査（6年ごと）

- ・ 法定点検に併せて建物の劣化度を診断する、全施設の悉皆調査
- ・ 現行の「建物調査」を移行させる。（名称を「建物調査」のまま移行することも考慮）
- ・ 法定点検（3年ごと）の2回に1回の割合で行うことで、全施設について6年に1回は点検をすることとなる。
- ・ 法定点検と同時に実施（建築後18年目にあつては、修繕内容確認も併せて実施）することで、専門家による診断、業務委託による診断が可能となり、かつ、独立して調査するよりも費用低減が図れる。

※ 定期点検

➤ 法定点検（3年ごと）

- ・ 建築基準法に基づき行う点検で、3年以内ごと（建物完成後の初回点検は6年以内）に実施
- ・ 建物の外壁、屋上、屋根等の劣化状況等について点検を行う。

➤ 管理者点検（毎年）

- ・ 施設管理者が目視等の点検を行うもの
- ・ 毎年度の定期点検＋台風後などの随時点検
- ・ 素人でもできるように、写真を駆使したわかりやすいマニュアルが必要となる
- ・ 施設管理者点検により破損又は著しい劣化が発見された場合には、保全管理課職員又は劣化度調査の受託者が現場確認を行う。（専門家による補完）

イ 躯体の健全性調査（37年目、57年目）

- ・ 40年目の大規模改修の3年前（建築後37年目）、60年目の長寿命化修繕の3年前（建築後57年目）に実施する調査
- ・ コンクリートの中酸化等の状況を確認し、建物の余寿命を判断する。

※ 修繕・改修、長寿命化内容の確認及び検討

➤ 修繕・改修内容確認（18年目、38年目）

- ・ 20年目の中規模修繕の2年前と40年目の大規模改修の2年前に実施する調査
- ・ 現地調査を行い、工事範囲、内容を決定する。

➤ 長寿命化内容検討（58年目）

- ・ 60年目の長寿命化修繕の2年前に実施する調査
- ・ 中規模修繕に加え、社会的ニーズも一部反映し、工事範囲、内容を決定する。

(2) 修繕・改修

ア 中規模修繕（20年目）

- ・ 経年により通常発生する損耗、機能低下に対する復旧措置を行い、機能を回復させる。

イ 大規模改修（40年目）

- ・ 近年の社会的要求（省エネ化、ライフラインの更新等）に応じた改修を行い、機能を向上させる。

ウ 長寿命化修繕（60年目）

- ・ 経年により通常発生する損耗、機能低下に対する復旧措置に加え、社会的要求も一部反映し、機能を回復、向上させる。

※ 修繕・改修周期が20年より短い部位については、劣化度調査及び管理者点検の結果やその部位の重要性を考慮して修繕・改修時期を判断する。

※ 劣化度調査及び管理者点検により、破損又は著しい劣化が確認された部位は、緊急修繕で対応する。

(3) 長寿命化対策のコスト推計への反映

ア 推計の考え方

築後年数	20年未満	20年以上 30年未満	30年以上 45年未満			45年以上
			建物割合	40年未満	40年以上	
サイクル 修繕・改修の内容	80年建替 長寿命化修繕 大規模改修 中規模修繕	80年建替 長寿命化修繕 大規模改修	1/4	60年建替 中規模修繕	60年建替	60年建替
			3/4	80年建替 長寿命化修繕 大規模改修	80年建替 長寿命化修繕	

イ 推計単価

区分	新設・建替	中規模修繕	大規模改修	長寿命化修繕	維持補修費
学校等（校舎）	33万円/㎡	5.6万円/㎡	13.2万円/㎡	5.7万円/㎡	0.2万円/㎡
学校等（体育館）	33万円/㎡	5.2万円/㎡	13.7万円/㎡	5.9万円/㎡	
保育園・児クラ	33万円/㎡	11万円/㎡	23.3万円/㎡	11.3万円/㎡	
環境センター	275億円/館	—	—	63億円/館	
衛生センター	—	—	—	19.2億円/館	
処分場	70億円/館	—	—	—	
その他	40万円/㎡	10.1万円/㎡	15.2万円/㎡	10.5万円/㎡	