

## 人口減少時代における公共施設のアセットマネジメントの必要性

### — 地方自治体における公共施設管理の現状調査結果から —

(株)野村総合研究所 社会産業コンサルティング部 副主任コンサルタント 小池 純司  
 コンサルタント 稲垣 博信

#### 1. 地方自治体における公共施設管理の現状調査アンケート

##### 1) アンケート概要

人口減少、自治体の財政危機、市町村合併の進展、高度経済成長期に建設された建築物の老朽化など、公共施設（本稿では、公民館、図書館、小中学校など公共建築物を指す）の運用・維持管理を取り巻く環境は急速に変化している。

人口減少により一部の住民にしか使われなくなった民生施設、老朽化により住む人がなくなった公共住宅、市境を挟んではいるが近接配置されている図書館など、近年その存在意義に疑問を持たざるを得ない公共施設が数多くみられるようになった。特に、市町村合併を経た自治体では、複数の類似する施設をその域内に抱えるケースは珍しくない。しかも、財政危機に瀕している自治体が多いため、将来の建て替え・補修にかかる費用を捻出できない状況もまれではない。

このような背景を受け、地方自治体は、アセットマネジメント、すなわち保有する公共施設を、経営的視点から総合的に企画・管理・活用・処分する取り組みを進めることが求められており、そのために公共施設の再編・一元管理が必要となっている。

筆者らは、上記の問題意識に立って、実際に各自治体で公共施設の一元管理が行われているかどうかを把握するためのアンケート調査を行った。本アンケートは、首都圏近郊の

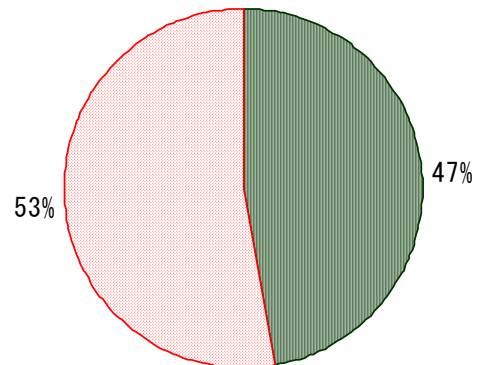
人口5万人を超える市レベルの自治体135を対象に、2006年10月に実施した。有効回答数は55であり、回収率は41%であった。設問内容は主に公共施設を一元管理するための台帳の有無およびその用途についてである。

##### 2) 公共施設を一元的に整理した台帳を持っている自治体は半数

図表1は、公共施設を一元的に管理する台帳の有無の調査結果である。55の自治体中、約半数の26の自治体が「公共施設を一元的に整理した台帳をもっている」と回答した。

図表1 公共施設の管理台帳有無の現況

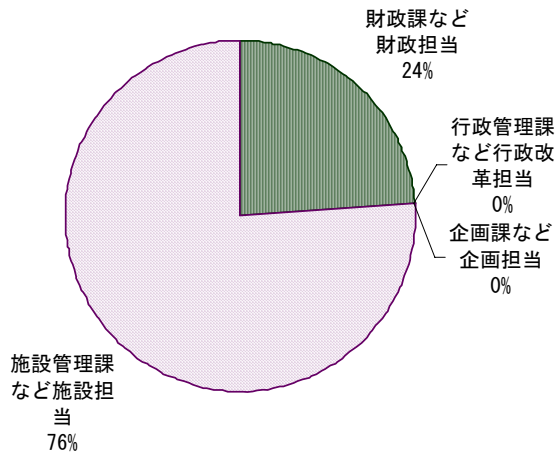
■ 公共施設を一元的に整理した台帳をもっている  
 □ 公共施設を一元的に整理した台帳をもっていない



図表2は、公共施設を一元的に整理した台帳を所持している自治体において、実際に台帳を管理している担当組織を示している\*1。一元的な整理台帳のほとんどが企画担当や行政改革担当ではなく、財政課などの財政担当、もしくは施設管理課などの施設担当により、管理されていることがわかる。

\*1 管財課と回答した自治体は、本設問では施設管理課など施設担当に含むこととした。

図表2 台帳を管理している担当組織



### 3) アセットマネジメントの観点からの台帳の活用は不十分

図表3は、公共施設を一元的に整理した台帳を所持している26の自治体における、台帳の使途を調査した結果を示している。

「各施設の利用状況、維持管理費、劣化度合いなどの把握」については4割強の自治体が台帳を利用しているものの、「将来的な維持管理費や更新費の把握」および「補修・改築の優先順位付け」については3割程度、そして「施設の統廃合計画の策定材料」については約1割の自治体の活用にとどまっていた。

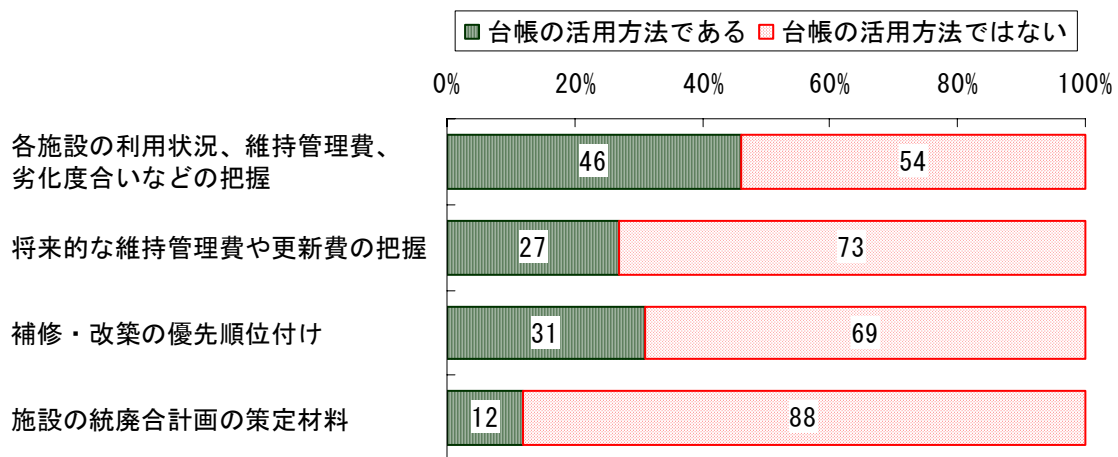
調査結果からは、一元的な整理台帳が整備されていても、公共施設のアセットマネジメントの取り組みとしての台帳の活用は低調であることがわかった。

図表4は、回答した全55の自治体において、台帳を今後どのように活用したいかを調査した結果を示している。ここからは半数以上の自治体が「各施設の利用状況、維持管理費、劣化度合いなどの把握」、「将来的な維持管理費や更新費の把握」、そして「補修・改築の優先順位付け」を台帳に期待していることがわかった。また、約3割の自治体が「施設の統廃合計画の策定材料」として台帳に期待していた。

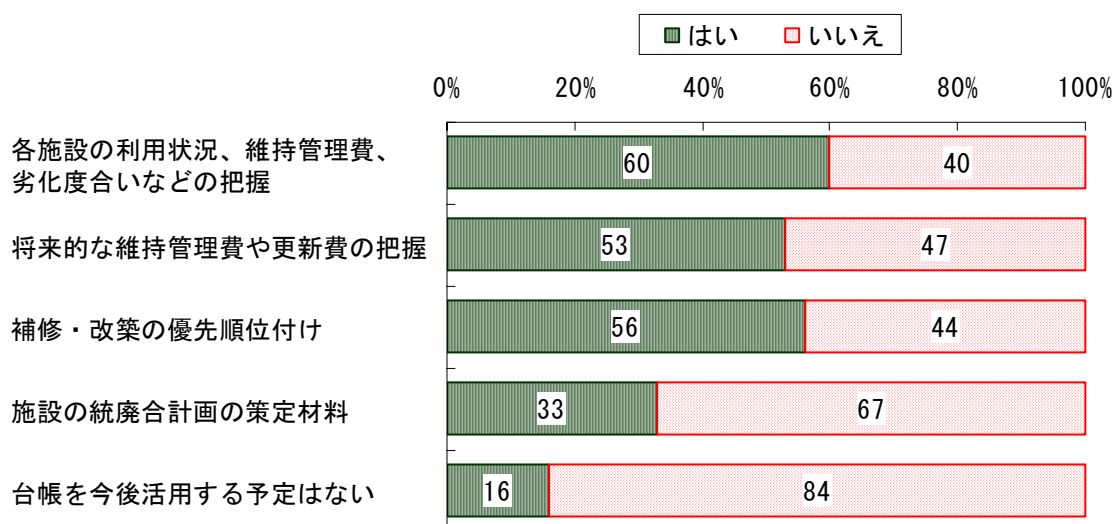
「台帳を今後活用する予定はない」と回答した自治体は1割強のみであることから、ほとんどの自治体が今後、台帳を活用したアセットマネジメントへの意欲を示していると理解される。

図表3および図表4の結果を考察すると、現在整備されている台帳と自治体が期待する台帳にはギャップがあることがわかる。つまり、「将来的な維持管理費や更新費の把握」や「補修・改築の優先順位付け」など、いわゆるアセットマネジメントとしての台帳の活用を期待している一方で、現在、所持している台帳はそこまでの機能を発揮できていないという課題を有していると考えられる。

図表3 台帳の活用方法



図表4 台帳の今後の活用方法



#### 4) まとめ —アセットマネジメントを志向した台帳整理が必要—

では、理想的な公共施設の台帳とはどのようなものだろうか。例えば、建物の補修や建て替えのための予算要求の根拠となる資料を作成するために台帳を必要とする場合、台帳には部材ごとの劣化状況など細かいデータを保存していく必要があるだろう。

また、将来にかかる維持更新費用の算出、優先的に補修や建て替えを行うべき施設の抽出、あるいは公共施設の統廃合計画の策定を進めていくため、台帳に延床面積あたりの維持管理費や更新費、公共施設の活用度合いや周辺の民間の類似施設の有無などのデータが保存されるべきである。

このように、台帳をアセットマネジメントの支援ツールとして活用することを明確に定め、その目的のもとにデータをきっちり保存していくことが必要である。やみくもに台帳に保存するデータを増やすことは、各建物を管理する担当課の負担が増すことから避けなければならない。しかし、アセットマネジメントのために必要なデータを一旦定めてからは、そのデータについては、ITを活用するなど職員負担を可能な限り軽減したうえで、網羅的かつ経年的に取得し、台帳とし

て整備することが求められよう。

## 2. 公共施設のアセットマネジメント支援ソフトウェアの紹介

アンケート調査からは、公共施設を一元的に整理した台帳を所持している自治体は、回答した自治体の約半数に留まったこと、また台帳を整備した自治体においても、アセットマネジメントの観点からの活用は不十分であることがわかった。

NRIはこうした状況を鑑みて、自治体の公共施設に関するアセットマネジメント支援ソフトウェア「公的資産マネジメントシステム」を開発した。2007年1月以降に、本ソフトウェアを活用した公共施設評価支援や、公共施設の再編計画の策定支援を行うことを予定している。

本ソフトウェアは、公共施設のアセットマネジメントの重要性に着目し、第一に施設台帳の管理、第二に老朽度合い、施設の利用度合い、施設の必要性等の評価結果をもとにした施設の改修にあたっての優先順位付け、そして第三に将来費用のシミュレーションを支援する機能を持つ。

## 1) 台帳管理機能

本ソフトウェアは、施設名称、施設区分、建築年、延床面積といった基本データ、活用度合いや必要性といった評価データ、そして施設内容、管理運営主体、年間維持管理費、利用者数、補修履歴などの付加データについて、施設ごとのデータベースを作成する。

このうち評価データについては、周辺の類似・代替施設の状況や、公共施設としての必

要性など、必ずしも数値で捉えることができないが、施設の再編を検討するうえで重要なものについても取り扱っている点が特徴的である。

公共施設のアセットマネジメントの担当者は、本ソフトウェアを利用して施設台帳を作成することにより、多岐にわたる施設を同一の観点から整理することが可能となる。

図表5 アセットマネジメント支援ソフトウェアの施設台帳画面

【各施設の規模・種類・供用開始年次・補修履歴・工事情報などを保存する。これにより、管理者が施設の状況を容易に把握でき、さらに現場の感覚に基づいた適切な施設評価を行うことができる。】

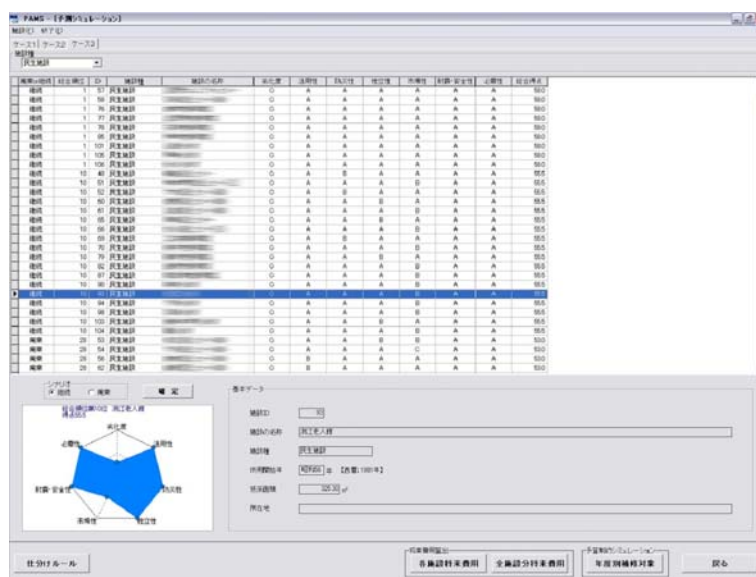
## 2) 優先順位算出機能

優先順位算出機能とは、施設台帳データベースに入力された情報から、施設の老朽度合いや活用度合い、また必要性を算定し、これを総合得点として得点化する機能である。この総合得点をもとにして、施設種類ごとに、

改修が必要な施設を優先順に表示することができる。

この機能により、担当者は、施設種類ごとの保全すべき施設、あるいは処分を考えるべき施設に関して、検討することが可能となる。

図表6 優先順位算出画面



【どの施設から点検・補修・更新を行えばよいかを管理者が把握することができる。この優先順位は、データベースに保存された老朽度合いと評価データをもとに算出される。また、施設ごとに「継続」「廃止」を選択し、その選択を考慮した将来予測を行うことができる。】

### 3) 将来費用シミュレーション機能

将来費用シミュレーション機能とは、公共施設の将来的な維持管理費用および改修費用の推計機能である。将来費用の推計は、個別の施設ごとに行うことができる。そのため、施設ごとに今後いつの時点でどのくらいの改修費用が発生するか推計することや、今後10年間など一定期間における維持管理費用の累

計を算出することが可能である。

また、この将来費用のシミュレーションは、学校施設、社会教育施設、公営住宅等といった施設区分ごとにも行える。従って、例えば学校施設について、10年後にいくつの施設が改修の対象となり、合計でいくらの費用が発生するかを推計することができる。

図表7 将来費用算出画面



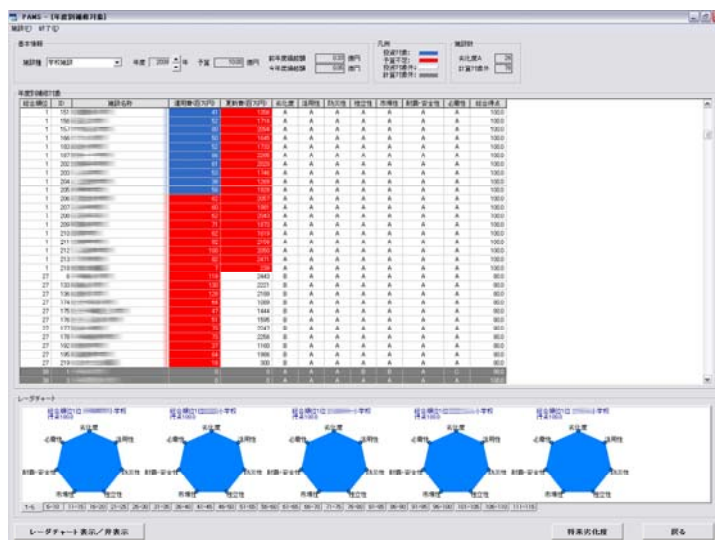
【データベースに保存された各施設のデータをもとに、将来要する維持管理費用・更新費用を算出する。算出の際は、利用者が設定する施設の継続・廃止に関するシナリオに対応できる。】

#### 4) 予算制約シミュレーション

本ソフトウェアは、将来費用算出以外に予算制約シミュレーションという推計機能を搭載している。予算制約シミュレーションとは、予算に制約があった場合に、その予算でどれだけの施設を運営・更新していけるかを推計するものである。予算制約額は年度ごとに担当者が設定でき、その予算に対応して、更新

可能な施設と、更新時期にあるにもかかわらず予算不足で更新できない施設が表示される。この機能により、ある予算額で施設を運営した場合に、20年後に更新時期だが予算不足で更新できない施設が全体の何割を占めるかなどが把握でき、公共施設を運営していくのに適正な予算額の目処を立てることが可能となる。

図表8 予算制約シミュレーション画面



【制約された予算内でどれだけの施設が更新でき、どれだけの施設が更新時期になっても更新できないかを表す。予算制約額は担当者が設定できる。この機能により担当者は、今後どのような予算を組んでいけばよいのかをシミュレーションできる。】

#### 5) おわりに

本稿で紹介したソフトウェア「公的資産マネジメントシステム」は、あくまでアセットマネジメントの担当者の意思決定支援ツールである。とはいえ、ソフトウェアの活用によって整理される施設台帳や、改修に関する施設の優先順位表、また個別施設や施設区分ごとの将来費用の推計データは、公共施設の一斉更新時期を迎える地方自治体にとって、公共施設の再編計画の策定に代表される極めて重要性の高い取り組みに寄与することが期待される。

※本ソフトウェアについての問い合わせ先  
Tel : 03-5533-2956 Email : j-koike@nri.co.jp  
(担当 小池、稲垣)

#### 筆者

小池 純司 (こいけ じゅんじ)  
株式会社 野村総合研究所  
社会産業コンサルティング部  
副主任コンサルタント  
専門は、公的セクターのマネジメント改革、大都市制度、地方財政 など  
E-mail: j-koike@nri.co.jp

#### 筆者

稲垣 博信 (いながき ひろのぶ)  
株式会社 野村総合研究所  
社会産業コンサルティング部  
コンサルタント  
専門は、社会資本整備論、社会資本のアセットマネジメント など  
E-mail: h-inagaki@nri.co.jp