

管理目標の設定

【概要】

1 現状分析

県有施設の状況について、「供給」「財務」「品質」の3つの視点で分析し、現状と課題を整理する。

2 目標設定

今後の行政需要に着目した「供給」の視点で、県有施設の主たる類型である「庁舎等」「教育施設」「県営住宅」「職員住宅」について分析し、目標を設定する。

3 目標達成に必要なマネジメント

目標達成のために必要なマネジメントについて、「供給」「財務」「品質」の視点で方向性を示し、それらの取組による30年後の県有施設の状況をシミュレーションする。

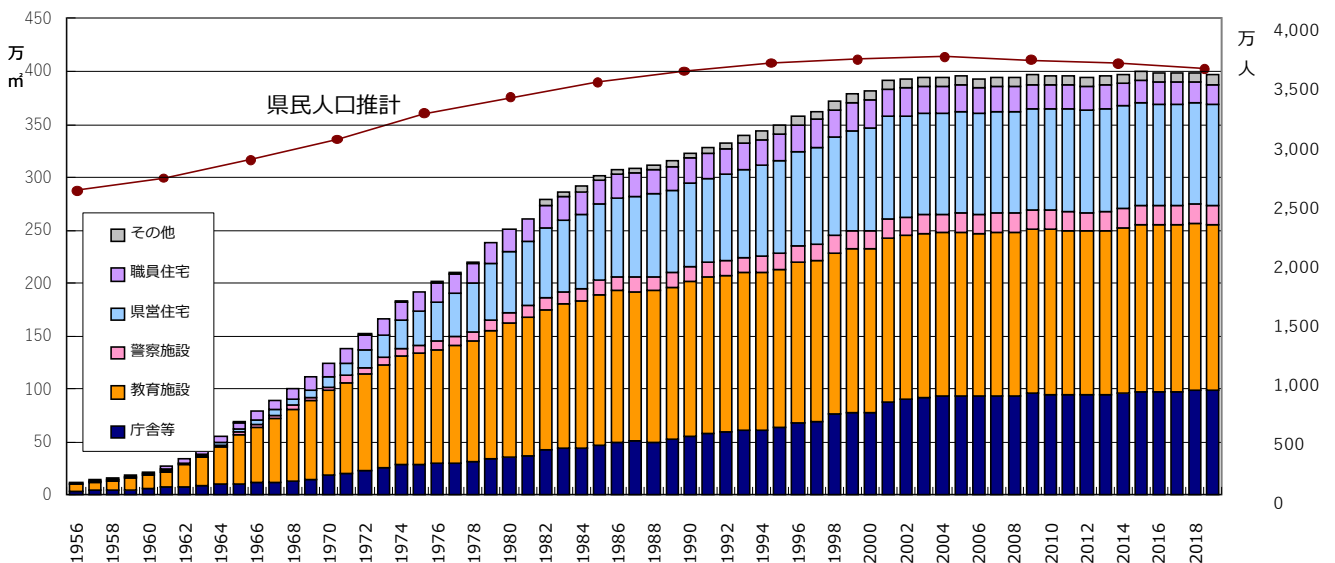
1 現状分析

(1) 供給

① 施設量の変遷

高度経済成長や人口増加等の社会経済状況の変化に対応する形で、県有施設の量は増加してきました。人口増加のピーク（2007年の379万7000人）に呼応する形で、施設量も増加から減少へと転じています。

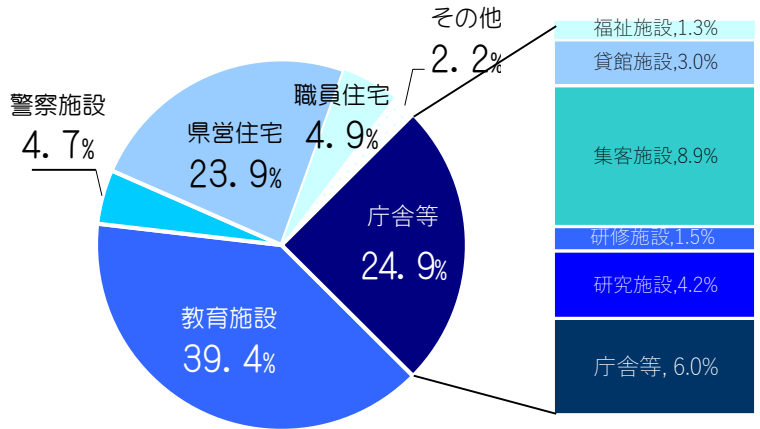
図1 施設量の変遷



現在の施設量は、教育施設（39.4%：156万m²）と県営住宅（23.9%、95万m²）で全体の63.3%を占めている。

図2 現在の施設量

施設類型	面積 (㎡)	比率
庁舎等	庁舎等	239,562 6.0%
	研究施設	167,523 4.2%
	研修施設	61,213 1.5%
	集客施設	350,984 8.9%
	貸館施設	117,057 3.0%
	福祉施設	49,874 1.3%
教育施設	1,562,596 39.4%	
警察施設	187,726 4.7%	
県営住宅	949,252 23.9%	
職員住宅	194,161 4.9%	
その他(※)	85,799 2.2%	
計	3,965,747	

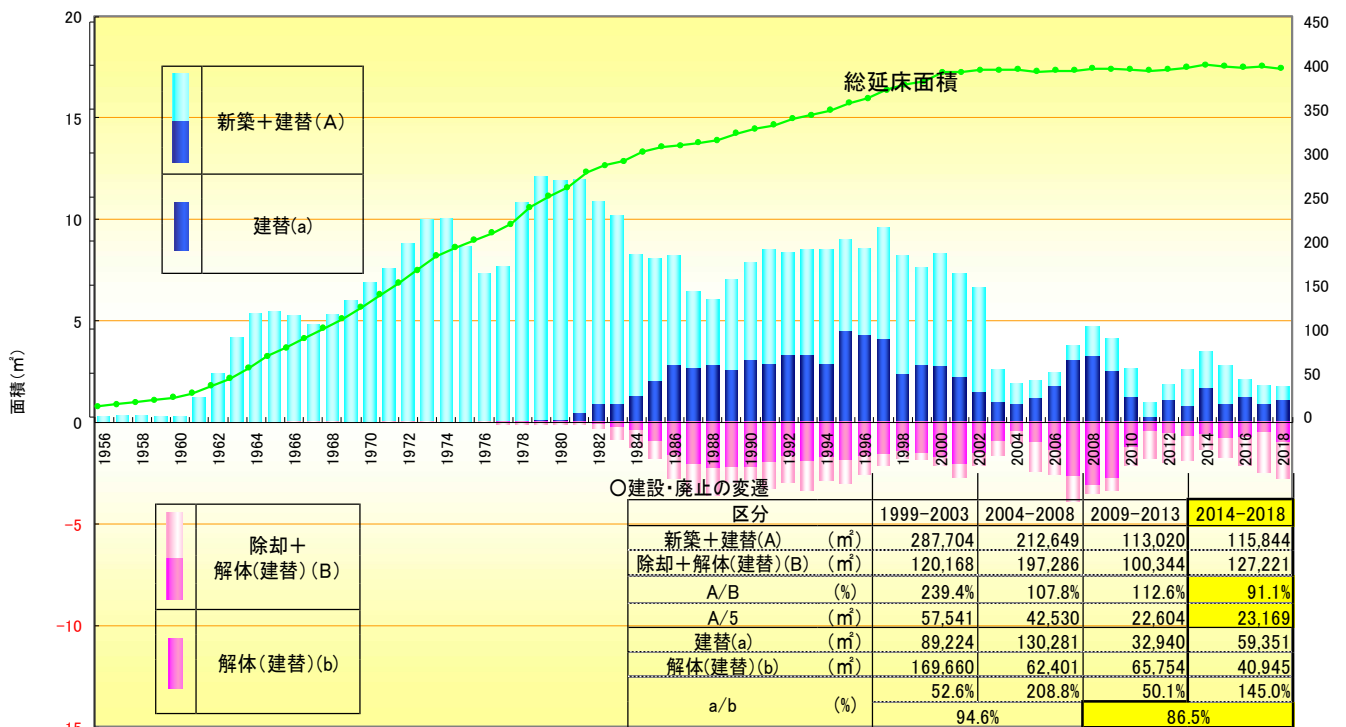


※個別施設計画作成の対象外となる施設（単独で200㎡以下の小規模な施設等）

②建替え時の建設と廃止の関係

施設量が増加していた2000年頃までは、廃止する施設を大きく上回る形で建設が行われていましたが、2000年代に入ると建設と廃止が均衡するようになり、さらに、最近5年の傾向を見ると、廃止の量が上回るようになってきています。特に、旧施設を解体し新施設を建設する「建替え」に着目すると、最近10年では、施設を建て替える際に、約14%のダウンサイジングが行われています。

図3 建設・廃止の変遷



※建物を更新する「解体(建替)」、「建替」については200㎡以下の棟は除く

(2) 財務

①ファシリティコスト分析

従来、施設に関する経費（ファシリティコスト）については、建設費以外の維持管理費についての把握が課題となっています。総務省が推奨している「公共施設等総合管理計画」の策定と併せた「固定資産台帳」の作成により、財務会計情報と連動したファシリティコストの把握とそれを活用したセグメント分析が可能となります。

静岡県では、それらに先立ち、施設アセスメントを実施する際、財務会計情報からファシリティコストを抽出し、セグメント分析の一つとしてのいわゆる事業別分析を試みました。

表1 静岡県のファシリティコスト（事業別）

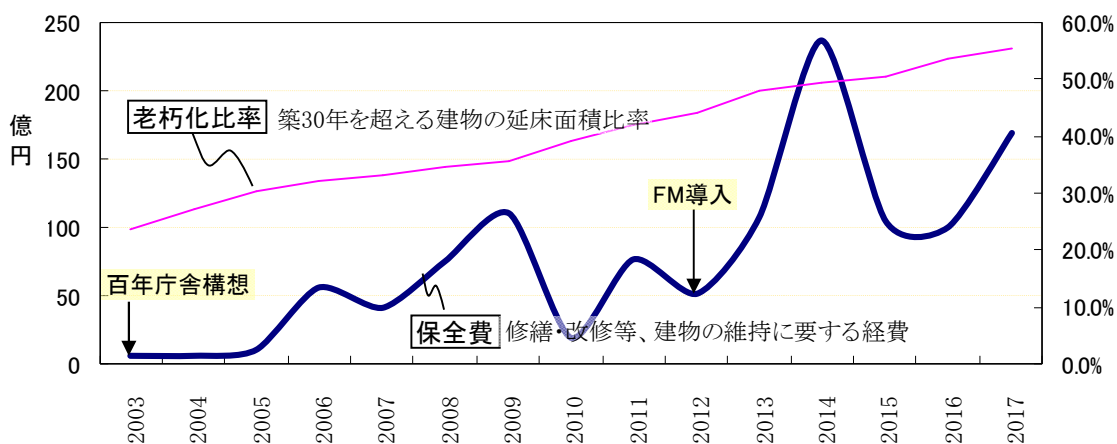
単位：億円/年

内訳	実績	費目の説明
管理運営費	39.2	光熱水費、警備費等の施設を運営していくための費用
維持費	44.4	清掃費、設備保守管理費等の施設を維持するための費用
修繕費(小)	7.8	250万円未満の小規模修繕
修繕費(大)	55.2	250万円以上の大規模修繕
建替え費	43.7	統廃合や用途変更による改修、移転建替え等の費用
計	190.3	

※出典：施設アセスメント結果（建物等評価編）（静岡県 H29.3）

修繕費(小) + 修繕費(大) + 建替え費 = 106.7 億円

また、データベース化されている施設情報から工事関連情報の分析をしたところ、2000年以降、建物の老朽化対策としての保全の取組が本格化してきたことがわかります。



(3) 品質

築30年を超える老朽化に差し掛かった建物の全体に占める比率は、年々増加し（図5）、2014年ごろに50%を超え、現在は57.6%まで達してきています（図4）。また、総務省が提示している固定資産台帳の減価償却データを活用した老朽化分析でも、同様のデータとなっています（図6）。

①老朽化の状況

図4 建築年度別の状況

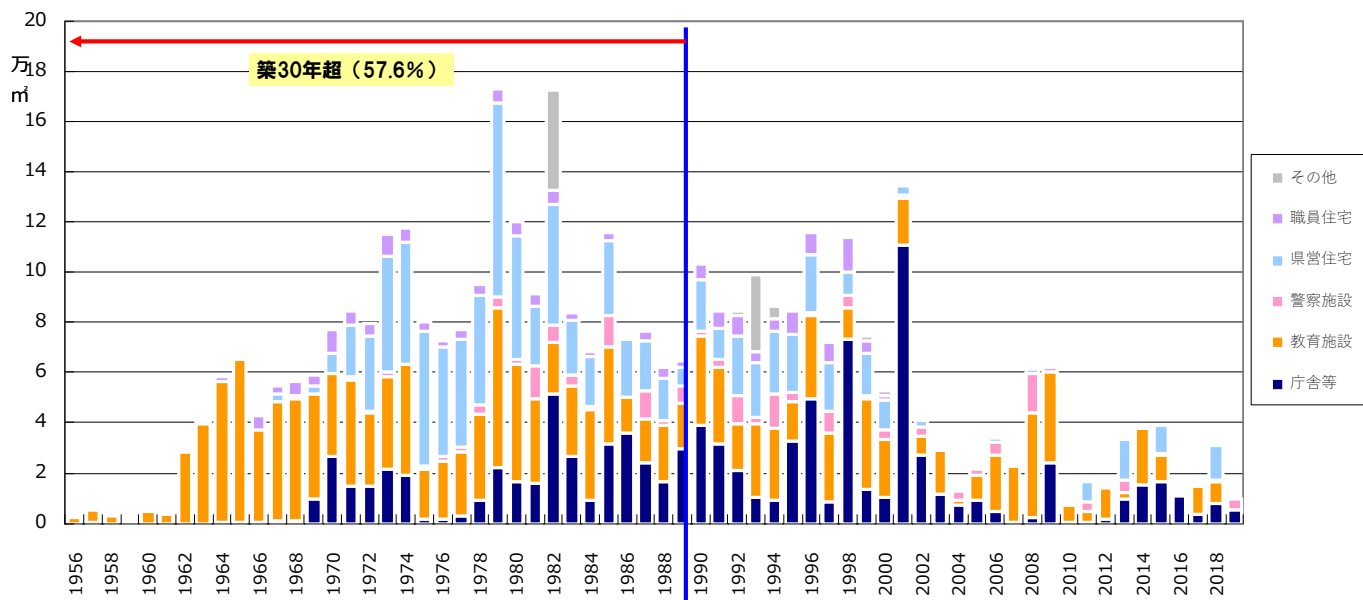


図5 老朽度合いの変遷

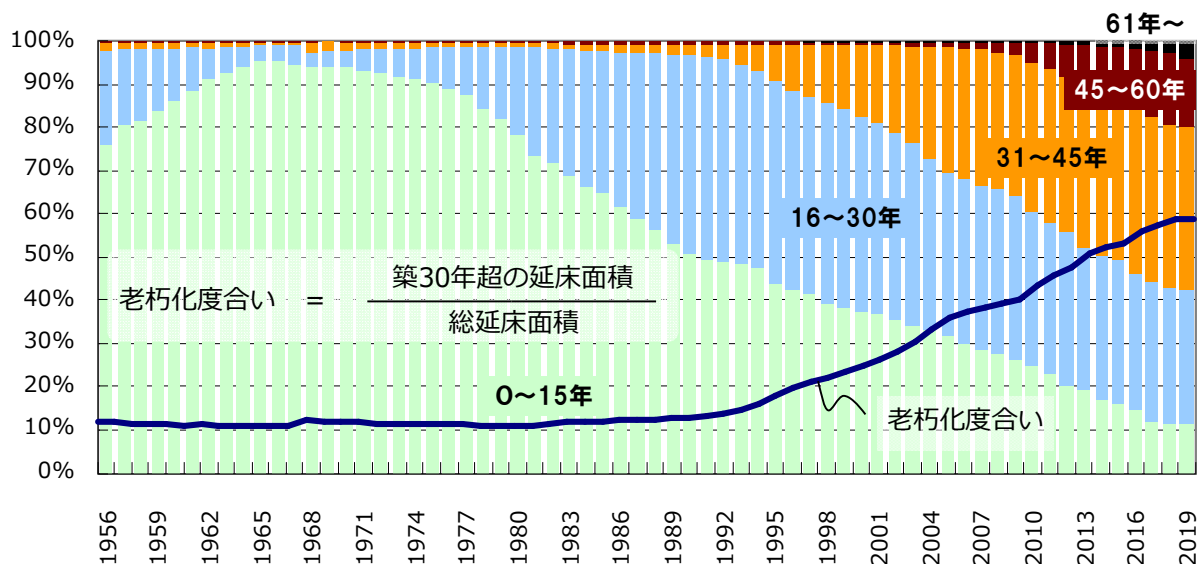
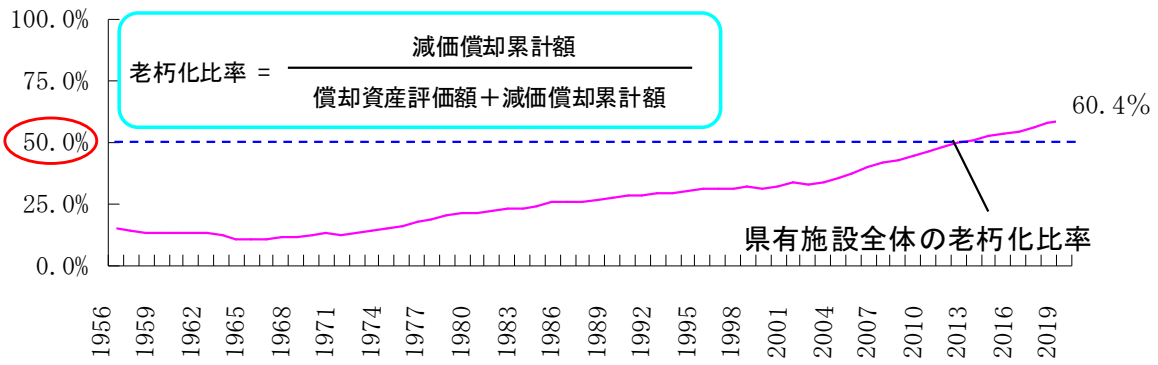


図6 台帳データによる老朽化分析

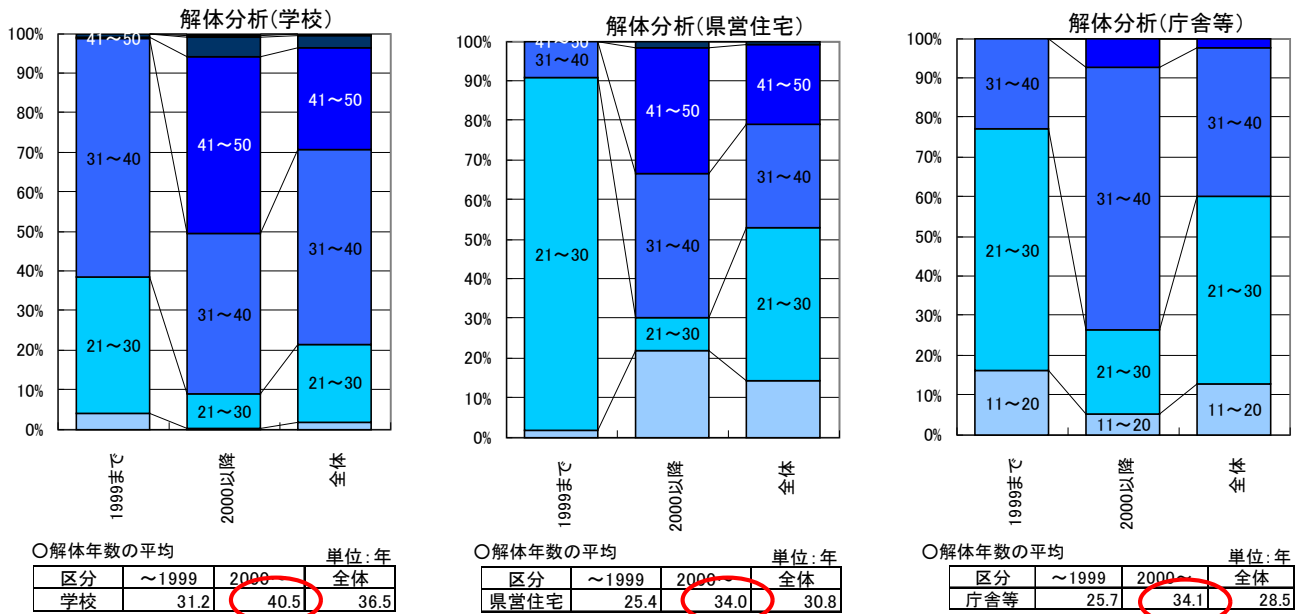


②解体の分析

建物寿命は一般的に「物理的耐用年数 > 経済的耐用年数 > 機能的耐用年数」と言われていますが、これまでの解体年数（使用年数）に着目^{*}すると、社会経済状況の動きが激しかった2000年ごろまでは、一番短い機能的耐用年数のところでの解体となっているものが多い傾向です。2000年以降もその傾向は変わりませんが、解体までの期間が少し延びてきている状況です。

※法定耐用年数 30 年超で付属的な棟や 200 m²以下の棟を除いたもの

図7 施設類型別の解体分析



(4) まとめ

区分	内容
供給	<ul style="list-style-type: none">・ 社会経済の成長とともに総量は増加・ 人口減少に転じたところで総量は抑制的傾向・ 最近は、建替えの際にダウンサイジングとなる傾向（総量縮小効果）
財務	<ul style="list-style-type: none">・ 施設を維持管理するための経費は毎年、約 190 億円（県営住宅、職員住宅を除く）・ うち保全にかかる経費は 63 億円、建替え等にかかる経費は 44 億円
品質	<ul style="list-style-type: none">・ 老朽化を迎えている建物は全体の 57.6% で年々増加・ 建物使用年数は耐用年数より短く、2000 年以降少し伸びているが、35～40 年程度

2 目標設定

今後 30 年間で、延床面積 15%削減（約▲60 万㎡：令和元年度 396.5 万㎡比）を目指す

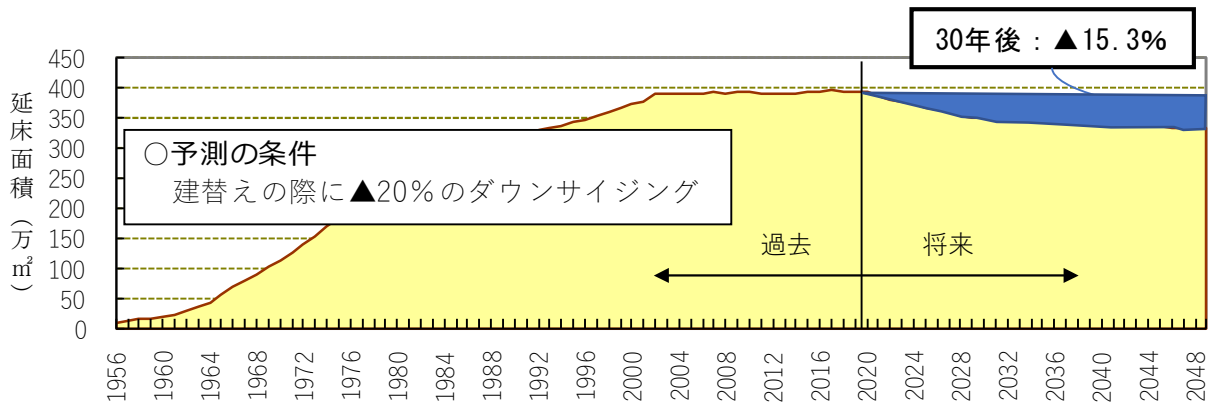
管理目標の設定について、施設類型ごとの方針を参考としました。

施設類型	内容
庁舎等	施設の建替え時に、集約化・複合化等により総量を適正化
教育施設 (学校)	校舎の建替え時等に、生徒数や学校の特色等に応じて総量を適正化 高等学校については、統廃合や新構想高校の整備時に生徒数や学校の特色等に応じて総量を適正化 特別支援学校については、新設や移転の整備時に、児童・生徒数に応じて総量を適正化
県営住宅	将来的な世帯数の減少による県営住宅の需要減少に対し、管理戸数を適正化
職員住宅	目的を限定し存続させる職員住宅を除き、段階的に廃止 (目的) ・居住地制限のある職員が入居 ・緊急対応の必要性や事務事業上の運営上、県庁舎の近接地に居住 ・民間供給が少ない等の住宅条件の悪い地区に赴任する職員が入居

3 目標達成に必要なマネジメント

(1) 「供給」におけるマネジメント方針

施設を更新する際に、**ダウンサイジング、集約化、複合化**等により総量を抑制的に管理していきます。

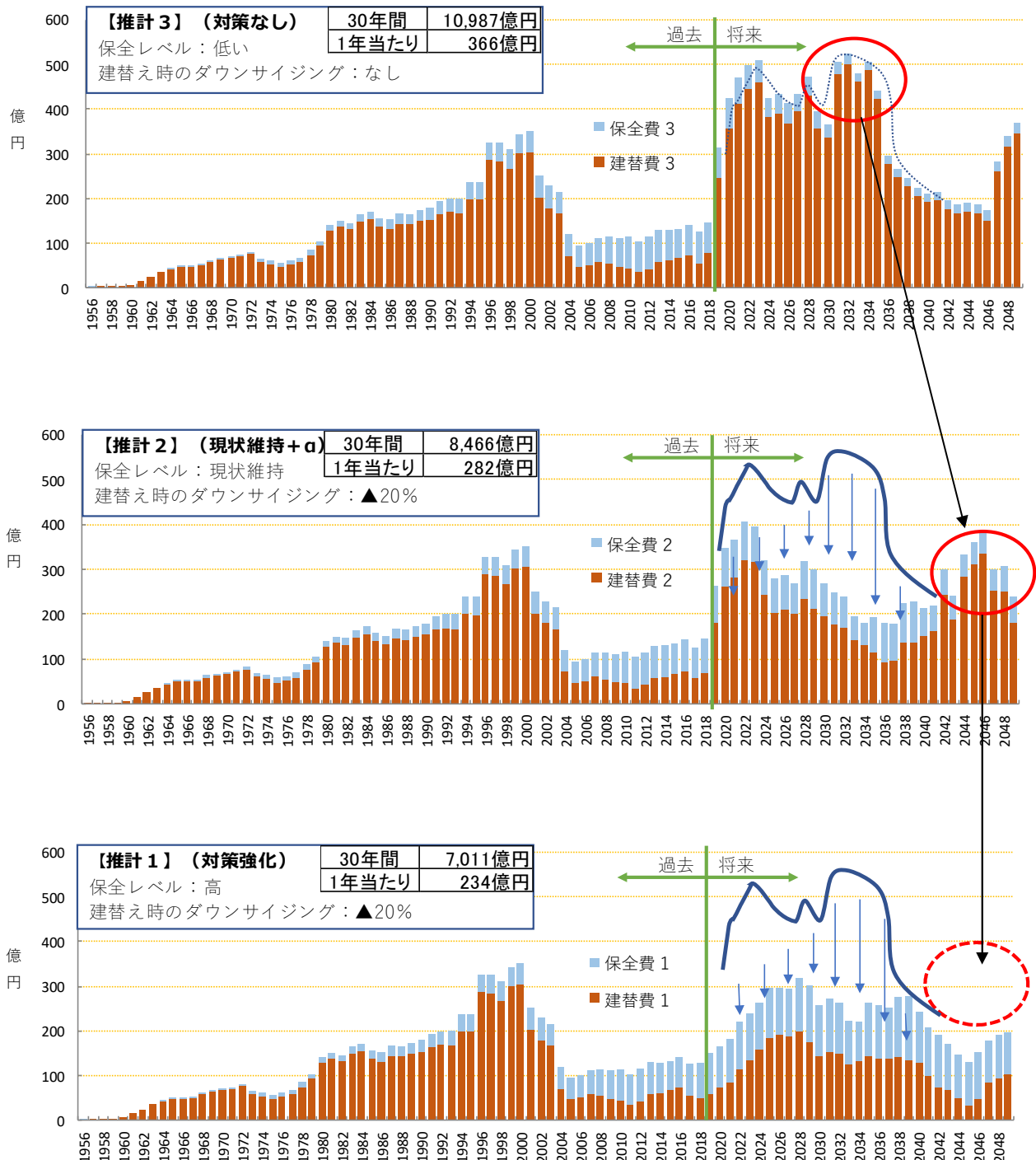


(参考) 集約化・複合化のイメージ

手法	イメージ	説明
集約化		<p>同じ用途の施設を統合し、その時の需要にあった延床面積で建替える。</p> <p>※全体としてはダウンサイジング</p>
複合化		<p>異なる用途の施設を統合し、その時の需要にあった延床面積で建替える。</p> <p>※全体としてはダウンサイジング</p>

(2) 「財務」におけるマネジメント方針

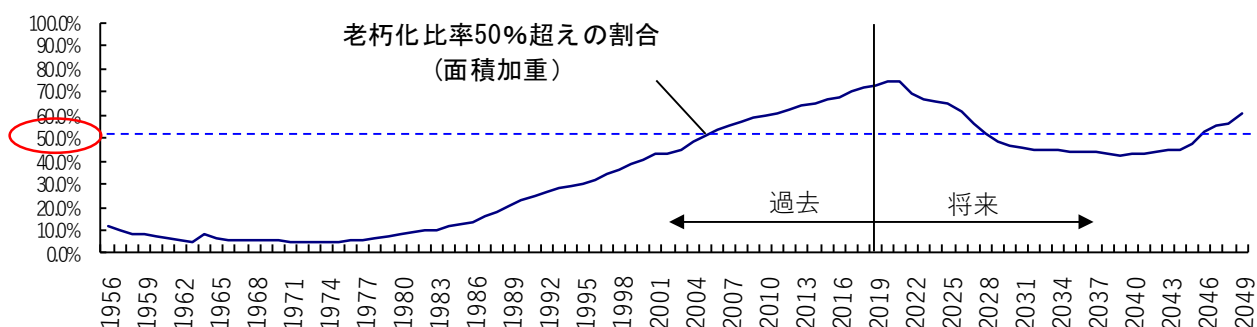
今後想定される建替え需要の増加に対して、適切な保全を実施することで長寿命化効果を創出建替え時期の分散（平準化）や基金等の活用を図るとともに、計画保全の実施による維持管理経費の最適化を推進し、財政負担の最小化・平準化に努めていきます。



(3) 「品質」におけるマネジメント方針

現に老朽化している県有施設については、施設の状態を見極めながら**建替え時期を設定**し、それまでの間、**適切な保全を実施**し、安全性の確保に努めます。**築年数の浅いものや建替え後の施設**については、次の世代に良好な状態で引き継ぐために、**計画的な保全**を実施します。

【ケース】推計1（対策強化）の場合



(4) 「供給」「財務」「品質」の見通しまとめ

図7 今後の見通し

