

第2章 市が保有する財産の状況及び資産の有効活用の必要性

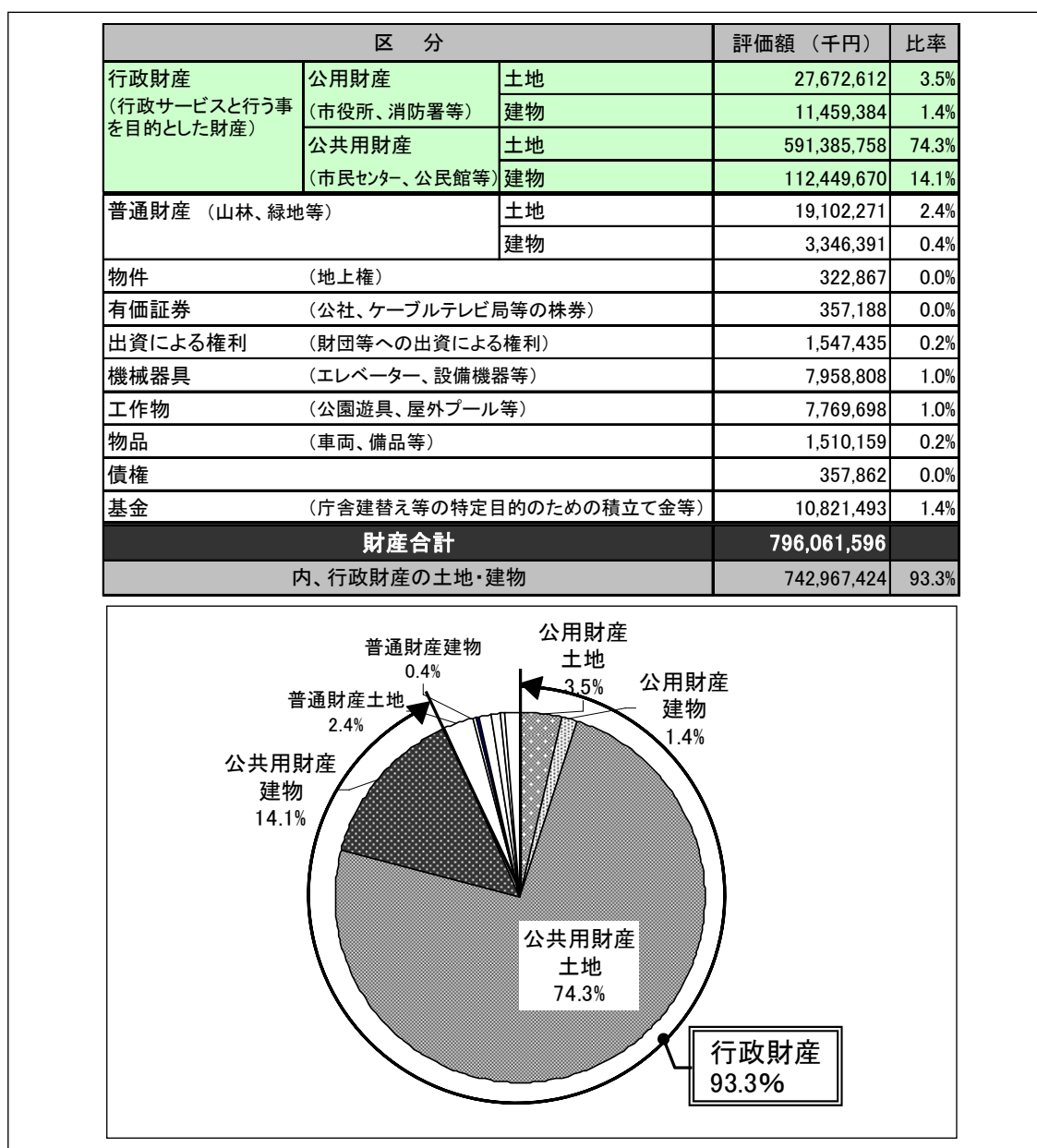
1. 市が保有する財産の状況

本市が保有する公共施設は、行政コストの面からも保有する資産の面からも、非常に大きな比重を占めています。そのため、施設をさらに有効活用することで行政コストを削減しながら、公共サービスのパフォーマンスを上げることも可能になります。そのため、第2章では市の保有する財産の状況について把握しました。

市が保有する財産は、2006年度（H18年度）現在、評価額で総額約7,961億円で、このうち、行政サービスを行うための財産（土地・建物）は約7,430億円で、93%を占めています。保有する面積では、土地が404万7,348㎡、建物が78万3,690㎡となっています。

土地や建物の中には、市債発行によって整備・購入したものが多く含まれています。

図 市が保有する財産の状況



2. 市が保有する土地・建物の内訳

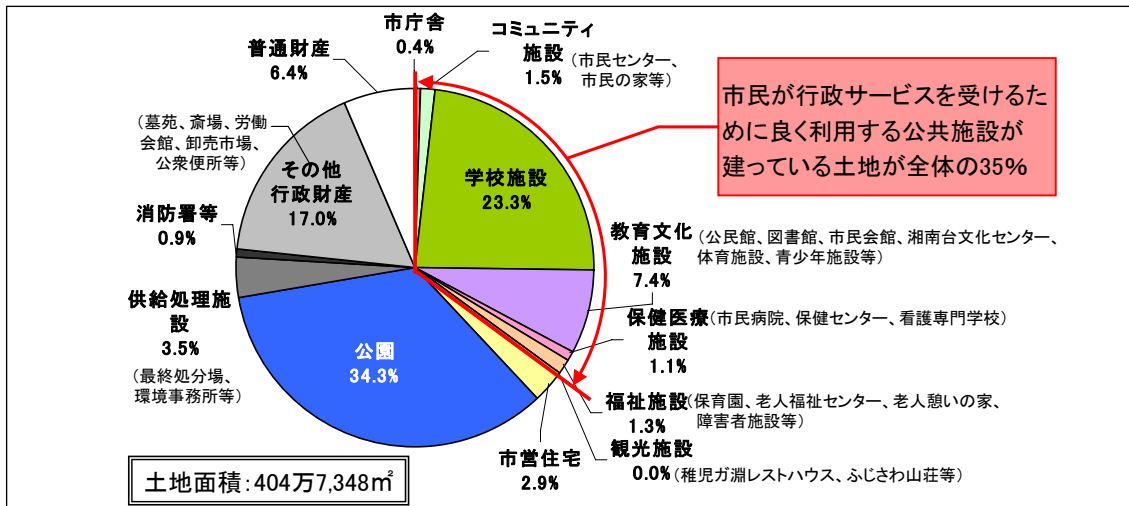
(1) 土地

本市が保有する土地約 404.7 万㎡の利用目的別の内訳は、公園が約 138.9 万㎡で 34.3%、次いで、学校施設 23.3%となっています。

また、市民が行政サービスを受けるために良く利用する公共施設が建つ土地は、約 142 万㎡で、全体の約 35%となっています。

こうした土地のなかには、駅に近く利便性が高いものなど、潜在的な資産価値の高いものが少なくありません。

図 利用目的別の土地面積の内訳



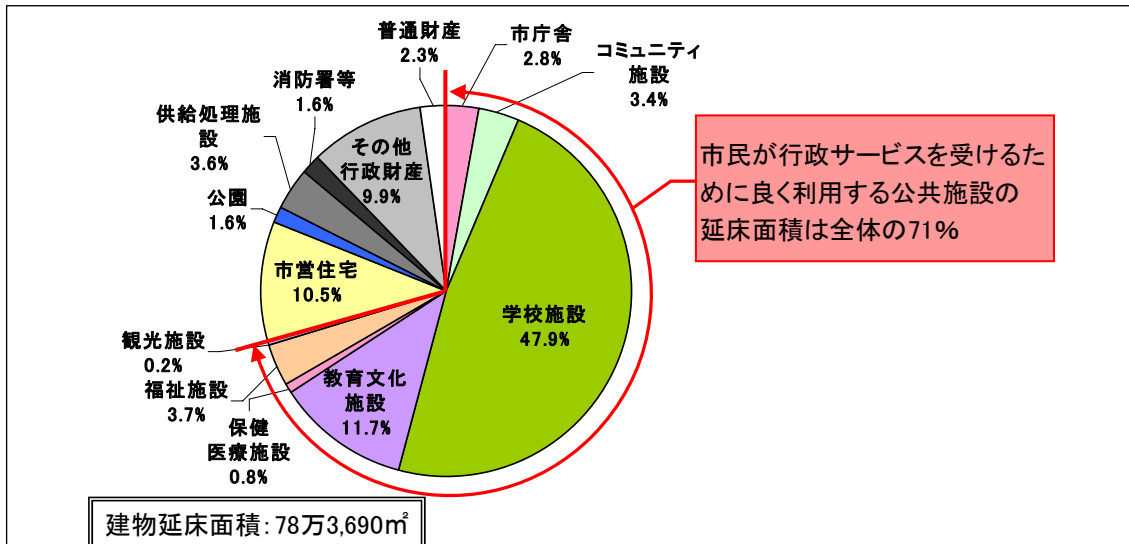
(2) 建物

本市が保有する建物の延床面積約 78.4 万㎡の利用目的別の内訳は、学校施設が約 37.6 万㎡で 47.9%を占めています。次いで、教育文化施設が 11.7%となっており、学校施設と教育文化施設で全体の約 60%を占めています。

また、市民が行政サービスを受けるために良く利用する公共施設の延床面積は約 55.3 万㎡で、全体の約 71%を占めています。

こうした建物のなかには、地域住民によるコミュニティ活動や各種市民活動の拠点となっているものも少なくありません。

図 利用目的別の建物延床面積の内訳



3. 市が保有する施設の築年別整備状況

本市が保有する建物約 78.4 万㎡のうち、旧耐震基準で建設された建物は約 44.6 万㎡（57%）、新耐震基準で建設された建物は約 33.7 万㎡（43%）です。

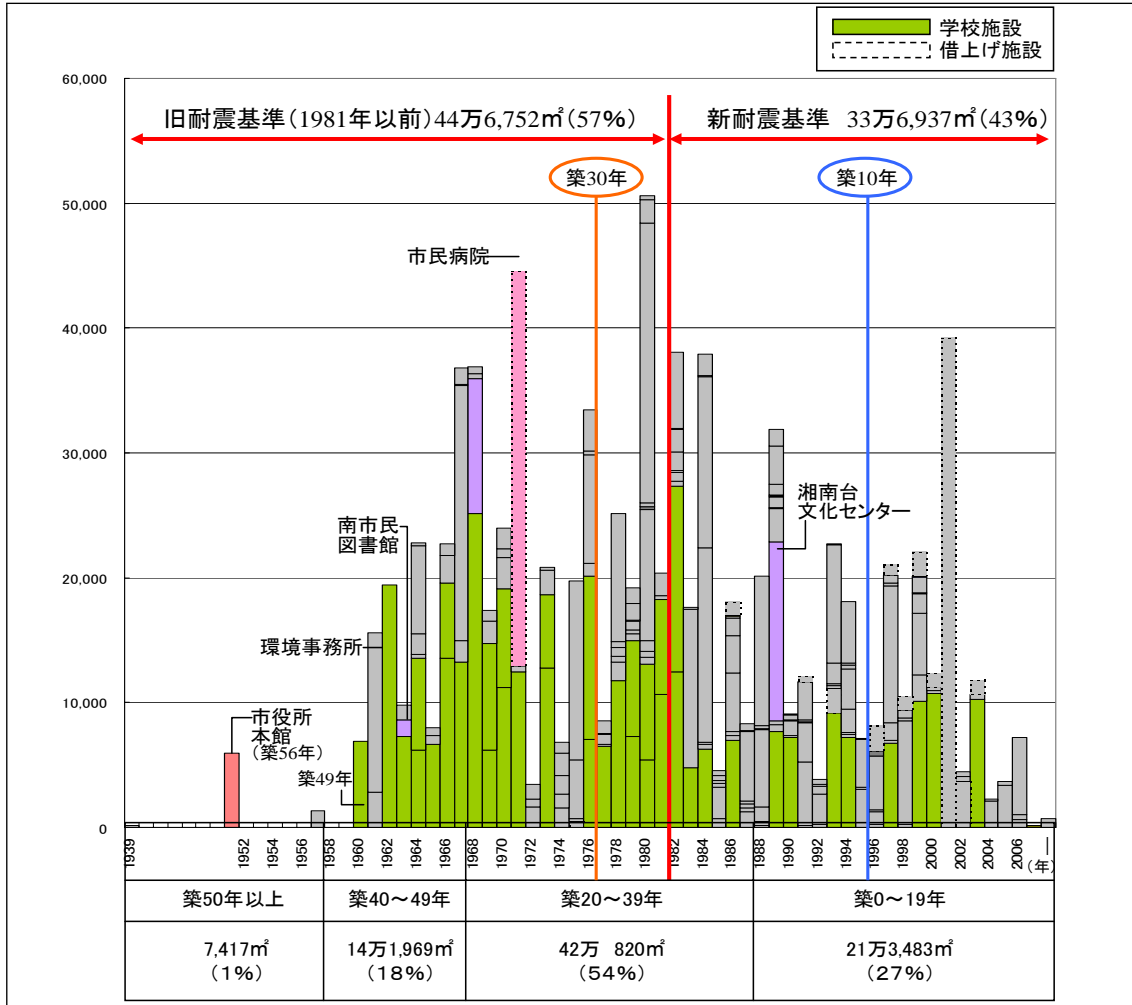
築年別にみると、築 20～39 年の施設が約 42 万㎡で全体の 54%を占めています。築 20 年以上の建物は約 57 万㎡（72.8%）、さらに一般に建物の寿命とされる築 30 年以上の建物は約 41 万㎡（52.3%）となっており、老朽化した建物が既に全体の過半数を占めています。

建物用途別にみると、学校施設は公共施設の約半分を占めており、耐震安全性の確保については建替えの施設を除き 2009 年度（H21 年度）までに完了する計画となっています。

学校を除く施設で旧耐震基準で建設された建物は約 18.5 万㎡（23.7%）です。これら施設のうち 1,000 ㎡以上の建物及び保育所については耐震診断を実施し、保育所は耐震補強工事を実施しましたが、市役所（新館除く）等、一部未実施の施設もあります。中でも市役所本館が最も古く、築 50 年以上を経過しています。このように市が保有する施設は現時点で課題を抱えるものが多くなっています。

さらに、本市で都市化が急速に進んだ 1960～1980 年代前半にかけて建設された施設が多く、建物の安全性の確保、大規模改修、建替え等に今後莫大なコストがかかることが予測されます。

図 築年別整備状況



4. 行政運営から行政経営へ

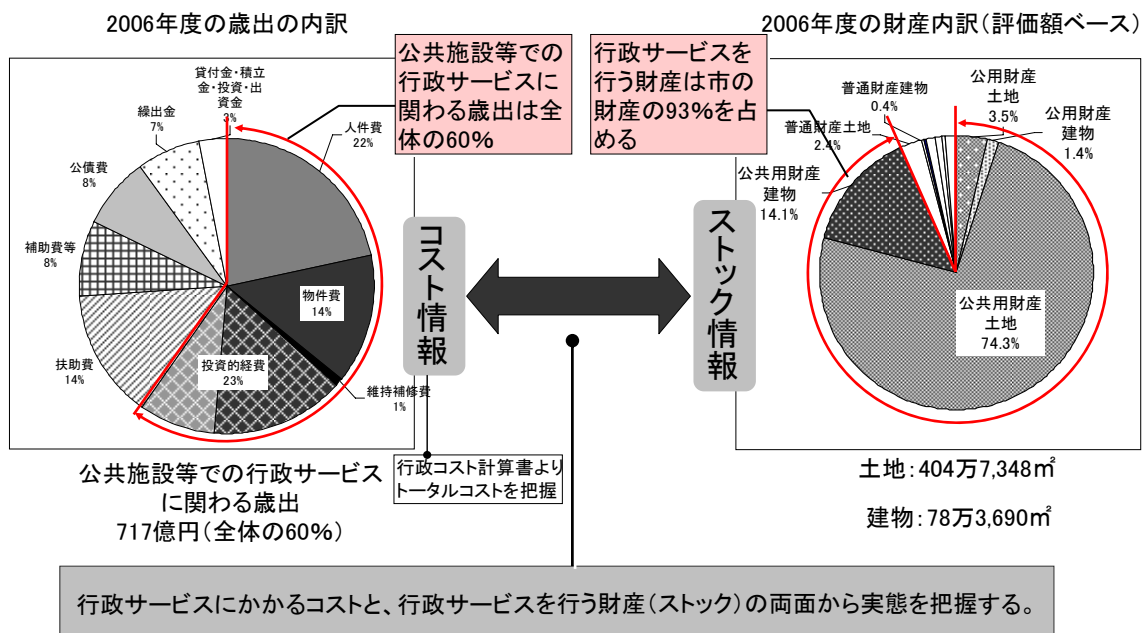
本市の公共施設等での行政サービスにかかる事務事業運営コストを2006年度（H18年度）でみると、歳出全体（1,200億円）の約60%（717億円）を占めています。その内訳は、人件費が22%、物件費が14%、維持補修費1%、投資的経費23%などとなっており、事務事業運営コストの半分以上は、固定費である人件費と物件費に費やされています。本市では、行財政改革の一環として、人件費、物件費などの行政コストの削減に取り組んできました。しかし、一律的なコスト削減だけでは、行政サービスが低下してしまう恐れもあります。

コスト削減と行政サービスの維持・向上の両立を図るには、市民が期待する公共施設の役割や機能を、時代の変化に対応しそれぞれの地域に合った形で変えていくこと、すなわち、有効活用していくことが必要です。

有効活用を具体的に進めていくためには、まず、公共施設で行われる行政サービスにかかるコスト（歳出）と、施設のストック状況（建物状況・利用状況・運営状況）を総合的に把握・分析することが必要です。

加えて、その施設の実態や分析評価の結果を市民の皆さんに分かりやすく開示し、これをもとに、市民と行政が共に、市全体の経営的な視点から事務事業の有効性の検証を行うとともに施設を有効活用する改善案を考えていくことが重要です。

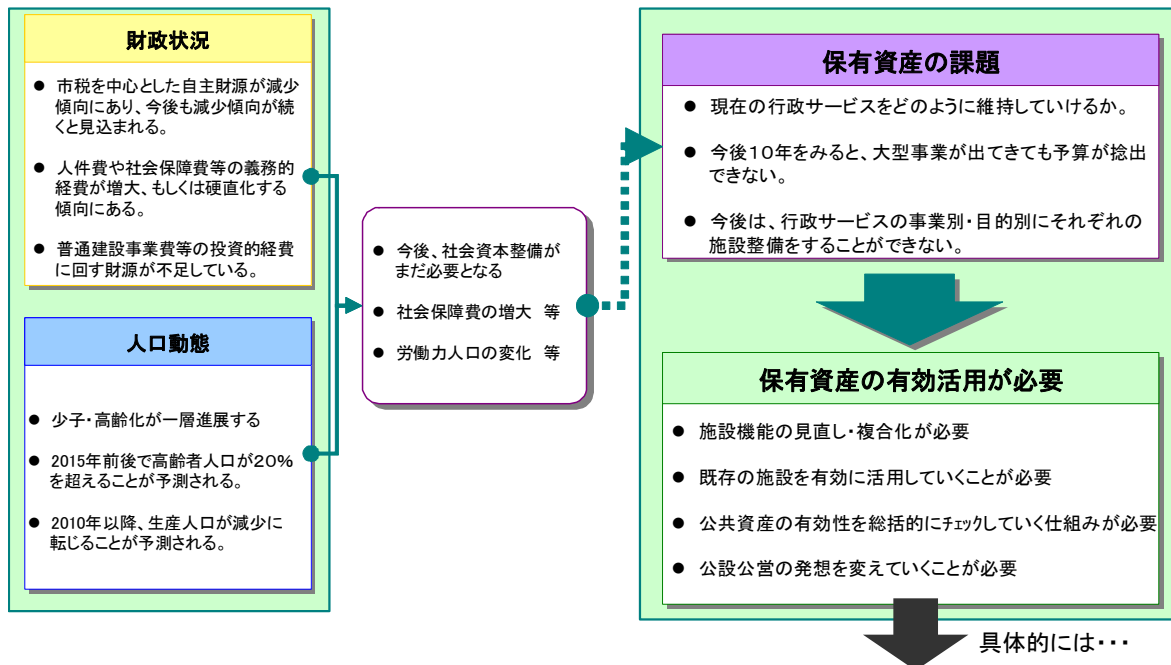
市が本来的に有する行政責任に基づき、市が一方向的に行政を運営し実施するのではなく、市議会との連携を一層強化すると同時に、具体的課題について市民と協働しながら真の「住民自治」の確立を目指し、市民目線の「行政経営」「市民経営」へと変えていくことが、ますます重要になっています。



5. 資産の有効活用の必要性

本市の公共施設は、市が保有する全財産の評価額の約93%を占めており、行政コストの面からも保有する資産の面からも、非常に大きな比重を占めています。したがって、これらを有効活用すれば、行政コストを削減しながら、公共サービスのパフォーマンスをさらに上げることも可能になります。このことから、公共施設を単に運営するのではなく、経営していくことがより重要となります

有効活用等の具体策としては、①施設機能の見直し・複合化、②既存施設の有効活用、③公共資産の有効性を総括的にチェックする仕組みづくり、④公設公営からの発想転換などを基本とし、そこからさらに具体的に次の8つの視点から検討する必要があります。



資産の有効活用に関する調整項目	① 使用形態・利用形態の見直し等による効率的利用	<ul style="list-style-type: none"> 各部門横断的利用 利用機能の見直し 他用途への転用 遊休施設の外部利用 	⑤ 建物のライフサイクルを通じた効率化等	<ul style="list-style-type: none"> 整備方針の見直し 優先度判定 (建替・改修の判断) (事業方針等の判断) 維持管理コスト削減
	② 保有形態の見直し等による効率化	<ul style="list-style-type: none"> (新規整備時・継続整備時) 自ら所有 賃借 	⑥ 集約化・合同化等による効率化	<ul style="list-style-type: none"> 施設の集約化・合同化 統廃合
	③ 運営面の効率化 (業務改善)	<ul style="list-style-type: none"> 自ら運営 一部アウトソーシング 運営の外部化 (指定管理者制度等) 	⑦ 情報化等による効率化	<ul style="list-style-type: none"> IT化による業務の変化 IT化による施設変化
	④ スペースの効率的利活用	<ul style="list-style-type: none"> スペースの有効活用 共用化・集約化 	⑧ 予算面	<ul style="list-style-type: none"> 重点投入すべき分野の明確化 評価結果の予算への反映