

## 実践検討部会 概要

部 会 名	令和4年度第1回アセットマネジメント実践検討部会
開 催 日 時	令和4年11月1日(火) 9:00~14:30
開 催 場 所	埼玉会館6A会議室(Web会議)
出 席 者	<p>【部会委員】 (グループA) 川越市、熊谷市、飯能市、越谷市、戸田市、志木市、久喜市、日高市、毛呂山町、杉戸町(10団体)</p> <p>(グループB) 本庄市、春日部市、深谷市、入間市、新座市、北本市、幸手市、三芳町、東秩父村、寄居町(10団体)</p> <p>【有識者】 株式会社日本政策投資銀行 井戸 銀河 株式会社日本経済研究所 横山 直子</p> <p>【事務局】 埼玉県市町村課</p>
会 議 次 第	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 開会</li> <li>2 あいさつ</li> <li>3 外部有識者による講演</li> <li>4 意見交換</li> <li>5 閉会</li> </ol>
配 布 資 料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・次第</li> <li>・出席者名簿</li> <li>・アセットマネジメントの取組状況について</li> <li>・意見交換テーマ一覧票</li> <li>・外部有識者への質問票</li> </ul>
意 見 交 換 (グループA)	<p>&lt;外部有識者への質問&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 通常指定管理者と締結する協定書について、それに代わるものとして契約書を位置付けても法的に問題ないか。また、契約書の内容について、事業者決定後に双方合意があれば、選考に影響しない範囲で契約内容の変更は可能か。</li> </ul> <p>【有識者から】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 契約書の位置付けについては、条例で定められているのであれば、問題ない。</li> <li>・ 契約書の内容変更については、入札の場合、変更はできない。プロポーザルであれば、評価に影響しない範囲で調整の余地はある。</li> </ul>

<意見交換>

①アセットマネジメント全体について

- 複合化に伴う、既存施設の管理及び活用方法の検討についてどのようにされているか。

【主な意見】

- ・ 従前の施設所管課に検討をお願いしている。
- ・ アセットマネジメント担当課が中心となり、施設所管課と調整している。
- ・ ファシリティマネジメント部門、企画部門、関係部局で構成したワーキングチーム会議を設置して検討を行った。

【有識者から】

- ・ 施設所管課が主体となる場合が多い。
- ・ 施設所管部署、アセットマネジメント部署等の関係部署で連携し、全体をコントロールすることで、横断的な事業を進めやすい。跡施設の対応についても、連動して進めていくことができる。

- 公共施設の劣化状況等をどのように把握されているか。修繕等が伴う公共施設についてどのように検討しているか。

【主な意見】

- ・ 各所管課で対応している。
- ・ 所管課が施設情報をシステムに入力し、一元化することで庁内共有を図っている。
- ・ 施設所管課の対応とは別に、アセットマネジメント担当課において現地調査を実施している。
- ・ 築45年以上の施設を対象に5年ごとに健全度調査を実施し、結果を建替えの優先順位に反映している。

【有識者から】

- ・ 外部委託であれば、一定期間で劣化調査を実施することが多い。
- ・ 内製であれば、施設カルテやCSVに現状を反映させる場合は、1～3年のスパンで更新することが多い。
- ・ 独自のシステムで管理している場合は、随時更新していくことができる。

②公共施設等総合管理計画について

- 総合管理計画または個別施設計画改定時にどのような手順をとったか、あるいはとる予定か。

【主な意見】

- ・ 個別施設計画については、5年ごとに更新を行う予定。

- ・ 改訂手順については、施設所管課より情報収集を行い関係部署にて協議検討を行う予定。
- ・ 総務省の経営・財務マネジメント強化事業のアドバイザー派遣を活用し、改訂案の策定に取り組んでいる。
- ・ 財政見込みや人口推計を踏まえて改訂を行った。

**【有識者から】**

- ・ 計画期間が最短で10年ほどであるため、全面的な見直しを行った実績は今のところない認識である。
  - ・ 全面的な見直しとなると、数値目標や施設の全体的なマネジメントに関する議論が必要となることから、複数年度にわたる改訂プロセスになるだろう。
- 総合管理計画等を推進するうえで、計画期間における公共施設等の数・延床面積等に関する目標を定めるにあたり、具体的にどのように決定をするか。

**【主な意見】**

- ・ 今後40年間の建物の更新費用を算出し、捻出できる金額との差額を試算して、建物の全体面積の39%を削減する目標をたてた。
- ・ 今後30年間で想定される施設更新費の不足額を目標とした。
- ・ 計画期間の30年間で延べ床面積を約2割削減とした。
- ・ 40年後に人口25%減少するため、延べ床面積も25%削減とした。

**【有識者から】**

- ・ 施設数、面積、コストで設定する場合があるが、面積設定の事例として鎌倉市と秦野市がある。鎌倉市は将来人口推計とあわせて検討を行い、長寿命化・管理コストの見直し・PPP等の導入と併せることで実行可能か照らし合わせている。秦野市は更新費用不足分と管理運営費に削減分でシミュレーションを行い検討している。
- ・ 個別施設計画の数値目標と達成度の管理については、福知山市が先進的な事例として挙げられる。

**【提案団体から】**

- ・ 面積やコストで目標を定めている団体で、具体的に個別の施設で削減や廃止、統合まで検討が終わっているかどうか教えてほしい。

**【参加団体から】**

- ・ 総合福祉センターを複合施設として統廃合を図った実績がある。統廃合できる施設については検討を行っている。

	<p>③財政措置について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 公共施設の「集約・複合化」を検討するにあたり、公共施設等適正管理推進事業債等を活用したか。活用した場合、申請および予算措置等手続きに関する留意点等はあるか。</li> </ul> <p>【主な意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実際の手続きについては、財政主管課が担当している。</li> <li>・ 9団体中3団体が実績ありと回答。</li> </ul> <p>【市町村課から】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 運用要綱等に記載されている要件について説明。</li> </ul> <p>④官民連携について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● PPP/PFI 優先的検討規程について、策定に至るまでどのような経緯で策定を行ったか、また策定までの期間はどれくらいであったか。どのようなスケジュールで策定を進めていく予定か。</li> </ul> <p>【主な意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 他市の事例を参考に素案を作成し、部長級の会議で決定した。</li> <li>・ アセットマネジメント基本方針を策定し、基本計画を策定する流れで優先的検討規程を策定した。</li> </ul> <p>【有識者から】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ これまで優先的検討規程を策定していなかった人口 20 万人以下の団体の 9 割が PPP/PFI 未実施であった。政府は、PPP/PFI の導入に対し、優先的検討規程が有効であるとの認識から、対象範囲を拡充したという背景がある。趣旨を踏まえ、前向きに取り組んでいただきたい。</li> </ul>
<p>意見交換 (グループ B)</p>	<p>&lt;外部有識者への質問&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 公共施設全体においても管理の一元化や包括管理に向けた動きなどが全国的にみられるようになっているが、導入可否の検討に向けて注意すべきことや、全国において参考となる事例はあるか。</li> </ul> <p>【有識者から】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鳥取市の庁舎管理の事例がある。庁舎だけでもかなりの業務量があること、所管課が横断的に調整をしなくてはいけないこと等から、庁舎に手つけた。プロセスのポイントとしては、市長説明から始め、業界団体説明を早めに実施したこと。</li> <li>● 総合管理計画及びその実行計画のアクションプランを策定するにあたり、住民への説明を十分にしてきたが、地区住民からは反対の動きがある。どのようにすれば住民との合意形成を円滑に進めるこ</li> </ul>

とができるか。

**【有識者から】**

- ・ さいたま市では、実際に事業化を進める前にワークショップやセミナーを開催し、アンケートを実施することで市民の意見を取り入れた。
- ・ 新潟市では、地域別実行計画を策定し、地域内での施設再配置を検討する際に、各地域でワークショップを開催した。
- ・ ワークショップは参加人数が限られることがデメリットではあるが、一方で、深く議論ができ、参加できなかった市民に対してアウトプットを周知することができる。
- ・ ワークショップ等を開催し、市民が考えるきっかけや機会をつくることが重要である。

①アセットマネジメント全体について

- 公共施設全体においても管理の一元化や包括管理に向けた動きなどが全国的にみられるようになっているが、各市町村における導入の有無や組織体制の構築、検討状況等について。

**【主な意見】**

- ・ 計画をつくる部門と営繕部門を統合し、全体的な進行管理や一元的な管理をしていく組織体制の構築はしている。(完全ではない。)
- ・ 包括管理は導入しておらず、検討も進んでいない。

**【有識者から】**

- ・ 各課での役割分担としては、所管課が管理をし、管理をするためのツール・方法・考え方等を公共施設マネジメント担当課が担うという体制が多い。
- ・ 廿日市市では、包括管理委託の導入前に契約を一元化したことで、契約事務にかかっていた人件費を削減できた。
- ・ 包括管理の効果は確認できるが、コスト面で折り合いがつかず導入を断念した団体もある。
- ・ 導入に踏み切った団体からすると、効率化、本業に専念できること、施設の安全性の担保等に重点をおいて検討した結果、導入に至った。

- 複合施設の管理方法や予算課の考え方等について

- ①管理方法について（直営、指定管理等）
- ②施設の主管課について
- ③予算取りについて

**【主な意見】**

- ・ 主な機能を持つ所管課がまとめて予算取りを行っている。
- ・ 施設の性能、性質に合わせて関係部署で協議している。
- ・ ハード面は面積按分して予算計上する場合もあるが、管理システムは一本化している。
- ・ 施設ごとに維持管理方法は異なるが、それぞれの課が管理しており、各課で予算取りを行っている。

【有識者から】

- ・ 市川市の中学校の事例では、文化ホールの維持管理は指定管理者が担い、それ以外はSPCが担っている。学校であることから所管課は教育委員会である。
- ・ 予算取りについては、契約形態によって変わってくる。分割すると施設に総額いくらかかっているのかが見えづらくなるデメリットがある。

- 施設包括管理について、スケールメリットがとれないことから断念した経緯がある。少ない施設数でも導入につなげる方法はあるか。

【有識者から】

- ・ 導入可能かどうかは施設数よりも業務のボリュームによるため、委託額がどのくらいなのかを把握するのがよい。
- ・ 事前に全体の契約額や適用可能な施設について整理しておくことが重要である。

- 公共施設を一定の条件（機能を全部又は一部維持すること）を付け建物活用型で売却した事例はあるか。

【主な意見】

- ・ 事例はなく、具体的な検討も行っていない。
- ・ 定期借地権をつけて貸付を行った実績はある。
- ・ 建物の除却と除却後の用途指定を条件として売却した事例はある。
- ・ 群馬県太田市が廃校の条件付き売却をプロポーザルで実施していると聞いている。

【有識者から】

- ・ 千葉市で、ホール機能を10年間維持することを条件に売却した事例がある。
- ・ 条件を付ける場合は、市場調査を実施し、需要を確認しながら価格設定・条件設定をしていくことが重要となる。
- ・ 宿泊系の施設では条件付き売却が成功している事例がいくつかある。
- ・ 松戸市では、小中学校を統廃合した余剰敷地に住宅を導入した事例

があるが、売却だけでなく、定期借地も可能として事業者を選択してもらう方法をとった。

**【提案団体から】**

- ・ 千葉市の事例で、条件とした10年に法的根拠はあるのか。

**【有識者から】**

- ・ 法的根拠はなく、条件の期間については事業者次第となる。

②固定資産台帳について

- 固定資産台帳の管理について、どのようなシステム・体制で行っているか。

**【主な意見】**

- ・ 財政主管課が整備しており、財務会計システムを拡張して管理している。
- ・ 固定資産台帳の管理は担当課が異なるが、公共施設マネジメント担当課にて所有しているデータと固定資産台帳のデータの突合を行い、整合性を図っている。

**【有識者から】**

- ・ 愛知県では固定資産台帳の整備後に実地調査を行い、随時更新を行っている。
- ・ 管理の一元化のためだけにシステムを改修することは難しいと思われるので、システム改修のタイミングに合わせて管理の一元化を検討するのがよい。

③官民連携について

- PPP/PFI 等の官民連携事業の事業者選定に当たり、アドバイザー一業務を委託したか。委託した場合の金額、選定方法、委託期間、応札者について。

**【主な意見】**

- ・ 新庁舎の整備について、現在委託を実行中である。契約期間は R3～R4 であり、プロポーザルで参加者数は3～4者であった。契約金額は2か年で3,800万円。
- ・ 藤久保地域拠点施設整備事業で現在契約をしている。契約期間は R3～R5 で金額は3,800万円。5者でプロポーザルを行った。

**【有識者から】**

- ・ アドバイザー一業務は専門的要素が大きいので、民間委託を活用するのもよいのではないか。どのような条件であれば事業化できるのか、適正な金額であるかについて中立な立場から検討することができる。

- ・ プロポーザルは各事業者の付加価値を引き出すことができる。
- 包括業務委託やエスコ事業は、公共施設の維持管理費等の削減が期待できる事業であると認識している。これらの事業などの実績があるか。また、その内容及びメリット、デメリットは何か。

**【主な意見】**

- ・ 庁舎、体育館、防犯灯等の LED 化を行った。電気代の削減だけでなく、電球の交換にかかる人件費や消耗品費も削減できた。
- ・ 検討段階のため、実績はない。

**【市町村課から】**

- ・ 県の庁舎等の ESCO 事業について紹介。

**【有識者から】**

- ・ 事業者選定にあたり、中小企業へのフォローは大きな課題となる。市内中小企業の採択を条件にしたり、加点項目に加えたりすることも一つの方法である。
- ・ 府中市では、最初は大手企業を対象としていたが、次第に中小企業にも広げていく方法をとった。
- ・ 箕面市では、希望業務選択方式総合評価入札を採用し、中小企業でも参入しやすいよう、51公共施設の126業務の中から事業者が選択できるようにした。
- ・ ESCO 事業の最大のメリットは省エネ効果が保証されていることである。既に省エネが進んでいる施設だと採算が取れない可能性もあるのでご留意いただきたい。