

# 奈良市公共施設等総合管理計画

## （公共施設等マネジメント基本方針）

平成 27 年 2 月

奈良市



はじめに

奈良は千三百年前、わが国の首都として平城京が開かれ、絢爛たる天平文化を生み出した日本文化発祥の地であり、また今日まで日本民族の文化遺産を守り伝えてきた「心のふるさと」として、日本国民に親しまれています。

市制が施行されてからは、豊かな自然と貴重な歴史的文化遺産を育む「国際文化観光都市」そして「世界遺産のあるまち」として発展を続け、昭和40年代以降は、大阪近郊の住宅適地として人口増加と都市化が進み、学校や幼稚園、公民館をはじめ、道路や上下水道などのインフラを含む公共施設等の整備を進めてきました。

しかし今、高度経済成長期に集中的に整備したこうした施設の多くが建設後30年以上経過し、劣化が著しくなる時期を迎えようとしています。これらの施設をそのまま放置すれば改修工事及び大規模改修工事が短期間に集中し、厳しい財政状況の中で大きな財政負担が生じ、他の行政サービスにも影響を及ぼしかねません。

このような状況に対処するため、本市ではこのたび「奈良市公共施設等総合管理計画」を策定しました。

これは、今後少子高齢化と人口減少により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されることから、公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視野をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことによって財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を図るための基本方針です。

計画には、今後40年かけて建築物系施設の床面積の3割を縮減する目標を盛り込みましたが、これは単に面積を減らすことが目的ではなく、人口減少と人口構成の変化に合わせて施設の統廃合や複合化を進めて低利用の施設を無くし、また維持管理・更新コストを縮減することにより、今後も安全・安心な公共施設サービスを提供し続けることを目的としています。

施設の統廃合は、将来世代に過度の負担をかけることなく公共施設サービスを持続させるために必要な施策であり、今後本計画に基づき「公共施設マネジメント計画」や「個別施設計画」を策定し、施設の統廃合を進める予定です。

市民の皆様のご理解とご協力をお願いします。

平成27年2月



奈良市長 仲川 げん



# 奈良市公共施設等総合管理計画 (公共施設等マネジメント基本方針)

## 目次

<b>1. 計画策定の背景と目的</b> .....	1
1-1 背景と目的 .....	1
1-2 計画の位置づけ.....	1
1-3 計画の対象施設.....	2
1-4 計画の構成 .....	2
1-5 計画の対象期間.....	3
1-6 計画の推進体制.....	3
<b>2. 公共施設等の現況と課題</b> .....	4
2-1 人口の現況と将来推計人口 .....	4
2-2 財政の現状及び見通し .....	5
2-3 公共施設等の現況及び将来の見通し .....	7
2-4 現状や課題に関する基本認識.....	12
<b>3. 公共施設等マネジメントの目標</b> .....	13
3-1 基本目標 .....	13
3-2 基本目標達成のための原則 .....	14
3-3 保有量の目標 .....	15
<b>4. 公共施設等の管理に関する基本方針</b> .....	19
4-1 統合・廃止の推進方針 .....	19
4-2 安全確保及び点検・維持管理・更新等の実施方針 .....	19
4-3 長寿命化・耐震化の実施方針.....	20
4-4 施設運営等の実施方針 .....	20
4-5 施設評価の実施方針.....	21
<b>5. 類型ごとの管理に関する基本方針</b> .....	25
5-1 市民文化系 .....	25
5-2 社会教育系 .....	28
5-3 スポーツ・レクリエーション系.....	30
5-4 産業系.....	33
5-5 学校教育系 .....	35
5-6 子育て支援系 .....	38
5-7 保健福祉系 .....	41
5-8 医療系.....	44
5-9 行政系.....	45
5-10 公営住宅 .....	47

5-11 供給処理施設	49
5-12 その他	51
5-13 病院	54
5-14 道路・橋りょう	55
5-15 上水道・下水道	56
5-16 公園	57
5-17 土地	59

## 6. 公共施設等マネジメントの推進に向けて ..... 60

6-1 負担軽減に向けた具体的な手法	60
6-2 フォローアップの実施方針	65
6-3 今後の推進スケジュール	68
6-4 情報管理・共有のあり方	69

## ■用語解説 ..... 70

※本文中の注釈数字は巻末の用語解説の番号に対応しています。

例)

公共施設等総合管理計画は、いわゆる「公共施設の更新問題<sup>1</sup>」に対処し、将来にわたって持続可能な行政サービスを維持するため、中長期的な視点から、“公共施設の総量や配置の見直し”や“公共施設のライフサイクルコスト<sup>2</sup>の縮減”など、ファシリティマネジメント<sup>3</sup>を進めていくための基本方針です。

# 1. 計画策定の背景と目的

## 1-1 背景と目的

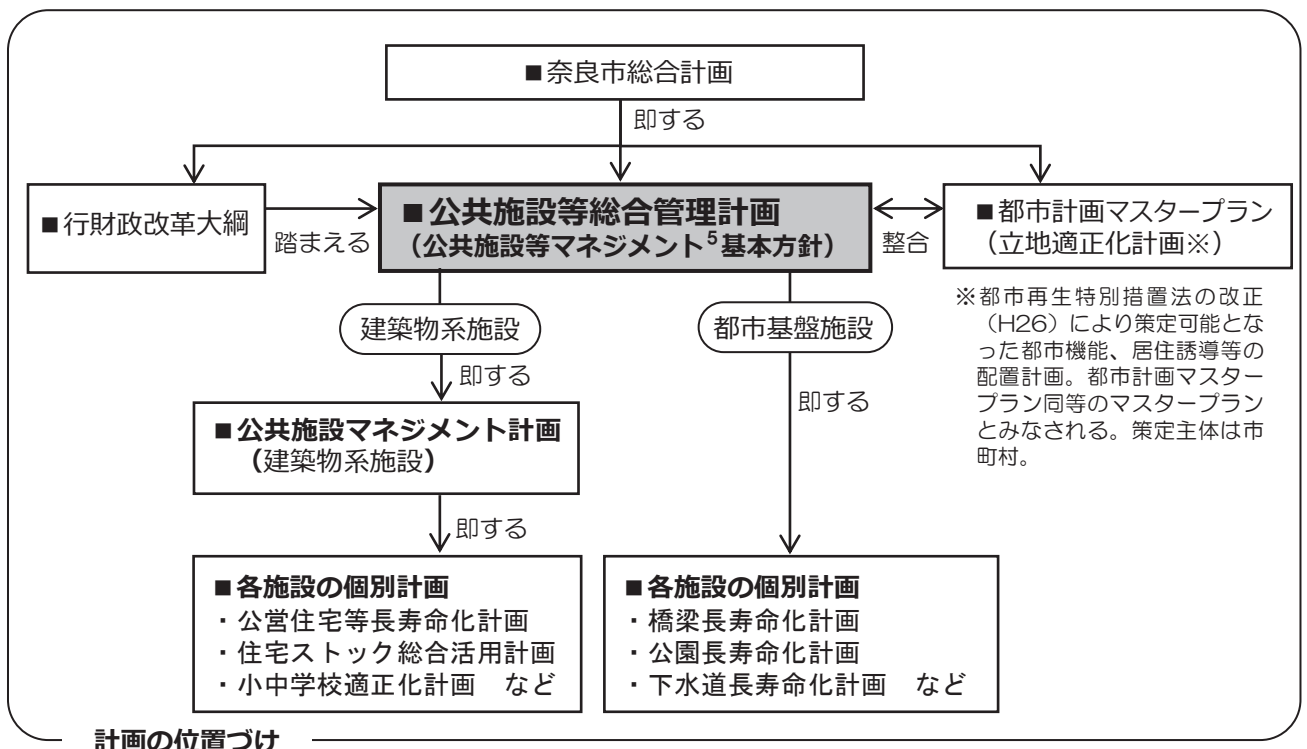
公共施設等総合管理計画は、いわゆる「公共施設の更新問題<sup>1</sup>」に対処し、将来にわたって持続可能な行政サービスを維持するため、中長期的な視点から、“公共施設の総量や配置の見直し”や“公共施設のライフサイクルコスト<sup>2</sup>の縮減”など、ファシリティマネジメント<sup>3</sup>を進めていくための基本方針です。

本計画は、将来世代に継承可能な公共施設等のあり方及びまちづくりに向けた基本的な考え方や取組方針を示すことを目的としています。

すなわち、今後の人口減少・高齢化の進行は避けられない見通しであるため、財政負担を考えると公共施設等の総量の縮減を検討せざるを得ませんが、単に公共施設等の廃止・縮小を推進するだけでなく、予防保全の観点からそれらができるだけ長持ちさせ、また今後の人口構成や市民ニーズの変化に対応しながら、効果的・効率的な整備及び管理運営に努めることで、今後も安全で持続的な公共施設等サービスを、各種法令を遵守し計画的に提供するために策定するものです。

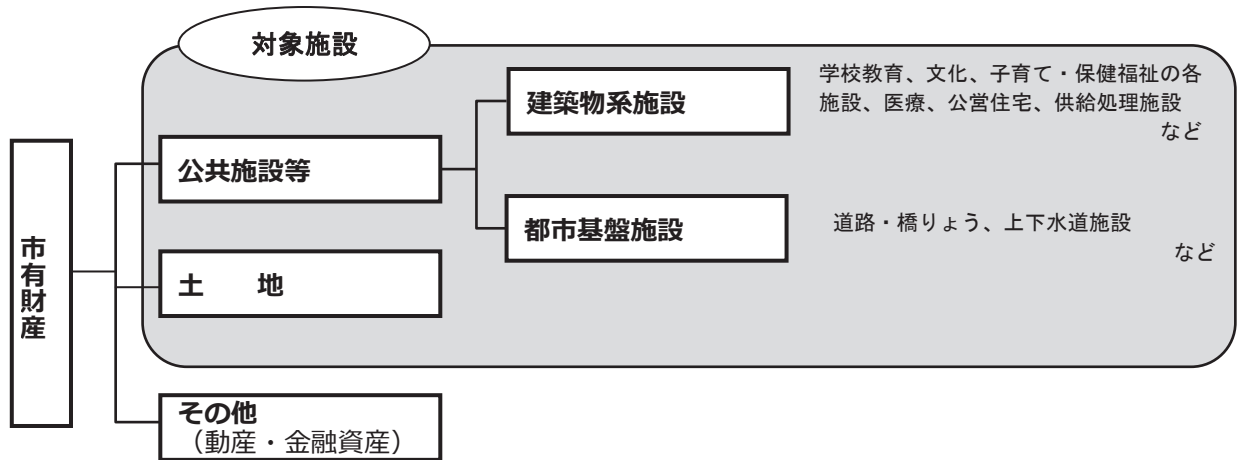
## 1-2 計画の位置づけ

- 「奈良市公共施設等総合管理計画」は、上位計画である「奈良市総合計画」に即し、「行財政改革大綱」を踏まえ、策定します。
- 「都市計画マスタープラン」等の機能配置計画と整合を図り、各施策・事業目的における公共施設等の役割や機能をふまえた横断的な内容とします。
- 建築物の「公共施設マネジメント計画」、都市基盤施設<sup>4</sup>の「長寿命化計画」など、本市が策定する他の計画・方針における公共施設に関する方向性は、「公共施設等総合管理計画」に即したものとします。



### 1-3 計画の対象施設

本計画では、今後の建替えや大規模改修などを検討する施設として、建築物系施設と都市基盤施設を合わせた公共施設等を対象とします。



### 1-4 計画の構成

#### (マネジメントの目標)

本市の公共施設等の維持管理の基本的な考え方と目標を示し、今後マネジメントを進めていくうえで指針となる原則を掲げています。また、施設の更新等にかかる経費を試算し、将来の人口推計等を踏まえ、建築物系施設の総量見直しに向けた目標値を設定します。

#### (全施設共通・施設類型別基本方針)

基本方針は、全施設共通及び施設類型別の“公共施設等のマネジメントに関する基本的な考え方”を示します。ただし、個々の施設のあり方については、各事業の評価や建物老朽度、生涯経費、利用頻度等、様々な情報をもとに検討する必要があるため、本基本方針では盛り込まず、公共施設等の新設・改修・更新（建替え）等を行う際の基本的な方針を示します。

また、公共施設等の継続、改善、複合化、用途廃止、施設廃止など公共施設等の維持管理・運営コストの最適化に関する施設評価の考え方を示します。

#### (今後の進め方・推進体制)

進捗状況のチェック体制及び取り組みの改善手法（PDCA<sup>6</sup>サイクル）について盛り込みます。また、今後とも、民と公の役割分担や連携を更に検討し、公共施設等の経営においてより一層の官民連携を図ることを基本方針に盛り込みます。



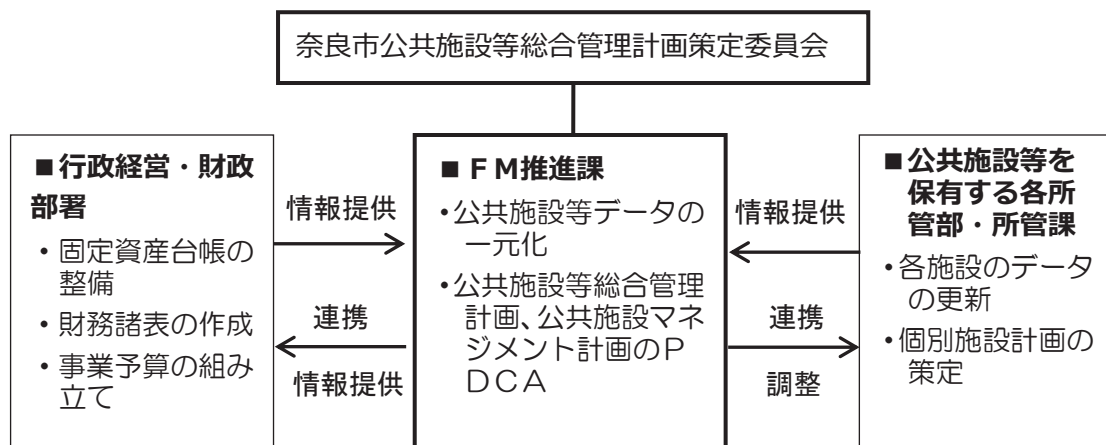
## 1-5 計画の対象期間

公共施設等の計画的な管理運営の推進においては、中長期的な視点が不可欠です。本市では、昭和40年代～昭和50年代の建物が多く、高度経済成長期に続く10年の期間やバブル期に整備された建築物の更新時期や都市基盤施設の補修時期は、本市の場合、今後の40年の間に集中することから、平成27年度（2015年度）から平成66年度（2054年度）までの40年間を対象期間とします。

なお計画のローリング<sup>7</sup>については、10年間の期毎に見直しを行うことを基本とするとともに、歳入歳出の状況や制度変更など、試算の前提条件に変更が生じた場合にも適宜見直しを行います。

## 1-6 計画の推進体制

本計画は、以下の体制で策定、推進していきます。



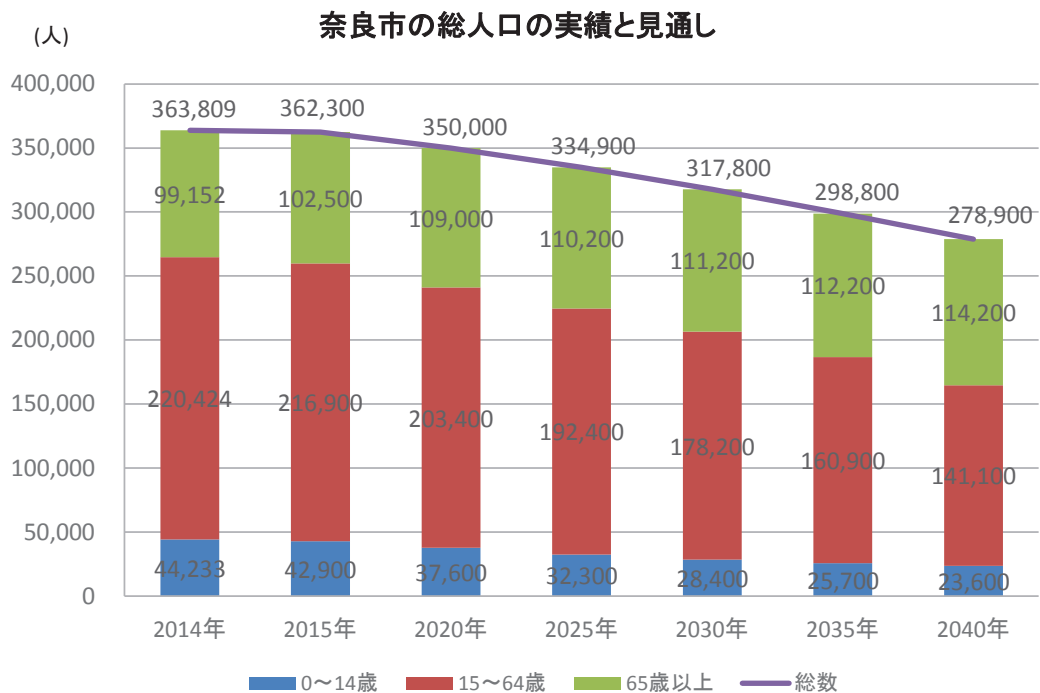
## 2. 公共施設等の現況と課題

### 2-1 人口の現況と将来推計人口

本市の人口は、1950年代からの高度経済成長期に合わせて、大阪・京都などの大都市への近接性を生かした住宅地が形成されてきたことなどにより、2000年（平成12年）頃までは着実な人口増加を遂げてきました。しかし、近年は全国的な傾向と同様に、本市においても、人口減少と少子高齢化は確実に進行しています。

将来、本市の人口は2020年（平成32年）には35万人、2030年（平成42年）には31.8万人、2040年（平成52年）には27.9万人まで減少すると見込まれます。

特に人口減少の要因とされる、合計特殊出生率が低位で推移する見込みであることから、14歳以下の子ども数は2040年（平成52年）には2.4万人と現在より47%減少すると推計しています。



#### ■奈良市年齢3区分別人口推計

	2014年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
	10月1日 実数	推計値		参考推計値			
男女計							
0～14歳	44,233 100.0%	42,900 97.0%	37,600 85.0%	32,300 73.0%	28,400 64.2%	25,700 58.1%	23,600 53.4%
15～64歳	220,424 100.0%	216,900 98.4%	203,400 92.3%	192,400 87.3%	178,200 80.8%	160,900 73.0%	141,100 64.0%
65歳以上	99,152 100.0%	102,500 103.4%	109,000 109.9%	110,200 111.1%	111,200 112.2%	112,200 113.2%	114,200 115.2%
総数	363,809 100.0%	362,300 99.6%	350,000 96.2%	334,900 92.1%	317,800 87.4%	298,800 82.1%	278,900 76.7%

## 2-2 財政の現状及び見通し

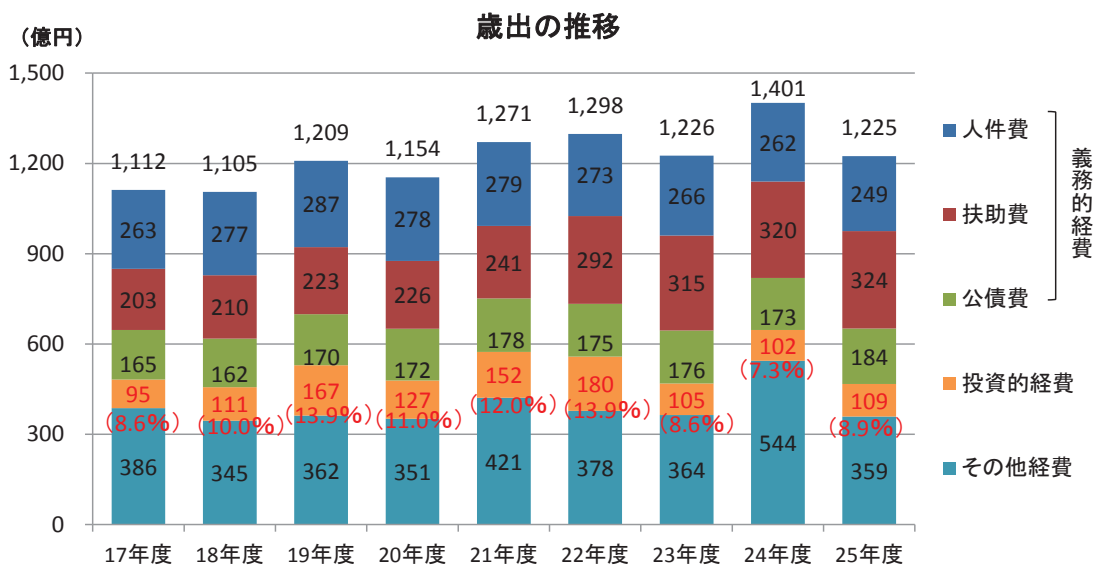
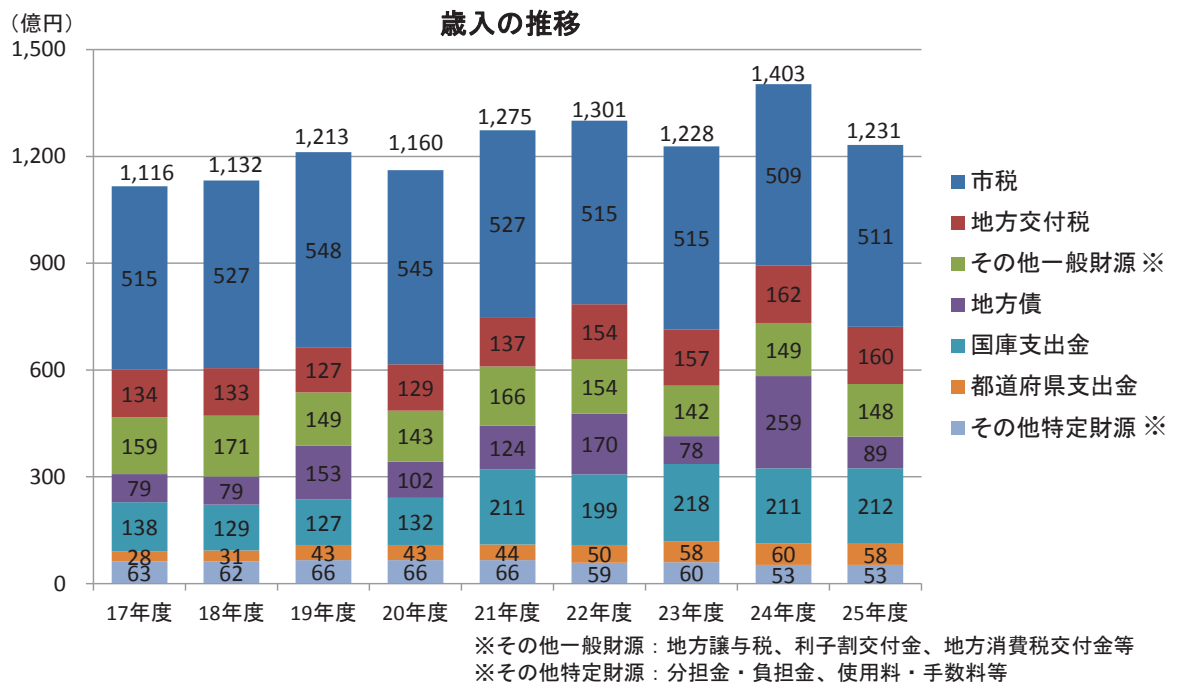
### (1) 歳入・歳出

本市の歳入状況をみると、景気の悪化により平成19年をピークに市税収入が減少し、自主財源が減少傾向にあります。

一方、歳出では高齢化の進展等による福祉や医療などの義務的経費が増加傾向にあり、財政状況は厳しさを増しています。

こうした中で、公共施設等の新設、改修・更新等にかかる投資的経費<sup>8</sup>は、平成17～22年度では増加傾向にありましたが、平成23年度（2011年度）以降は102～109億円で推移しており、歳出額全体は増加傾向にあるものの、投資的経費は減少傾向にあります。

今後もさらに厳しい財政状況となることが見込まれます。

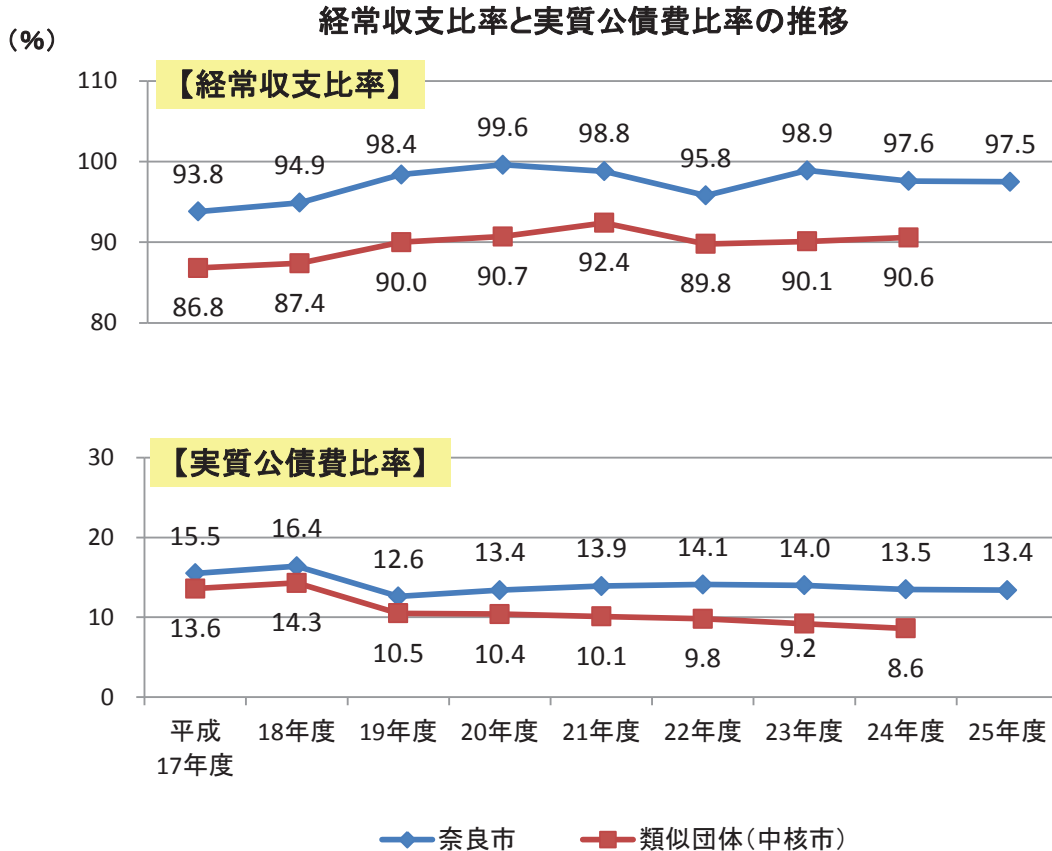


資料：決算カード

(2) 経常収支比率・実質公債費比率

本市は、これまでも様々な手法を活用しながら行革を進めることで、市民サービスの維持向上に努めてきましたが、経常収支比率<sup>9</sup>は97.5%、実質公債費比率<sup>10</sup>は13.4%（いずれも平成25年度決算）と本市の財政状況は硬直化しています。類似団体<sup>11</sup>（中核都市）の他都市平均と比べても数値が高く、厳しい状況です。

今後、福祉サービスなどに係る扶助費や借入金返済のための公債費の増加などが予想されることから、さらに厳しい状況となる可能性があります。



## 2-3 公共施設等の現況及び将来の見通し

### (1) 建築物系施設の現況

本市には737に及ぶ建築物系施設があり、延床面積合計は111.3万㎡となります。その主な内訳は学校教育系施設が46.1万㎡（約42%）、公営住宅が18.6万㎡（約17%）、子育て支援系8.4万㎡（約8%）、行政系9.5万㎡（約7%）、市民文化系7.7万㎡（約7%）の順となっています（平成26年4月1日現在）。

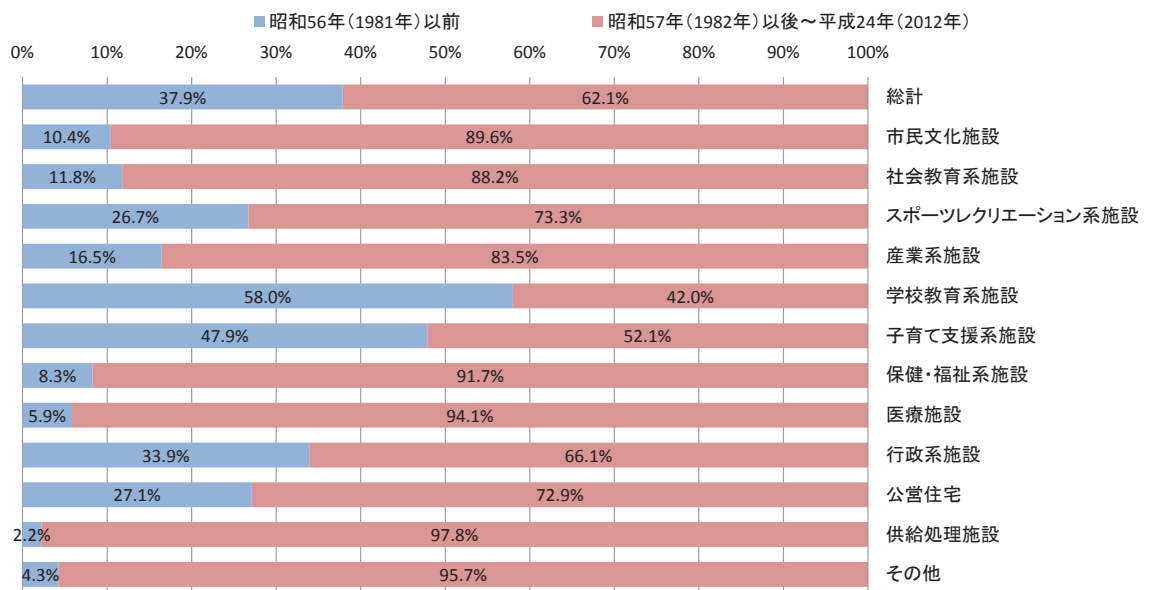


## 2. 公共施設等の現況と課題

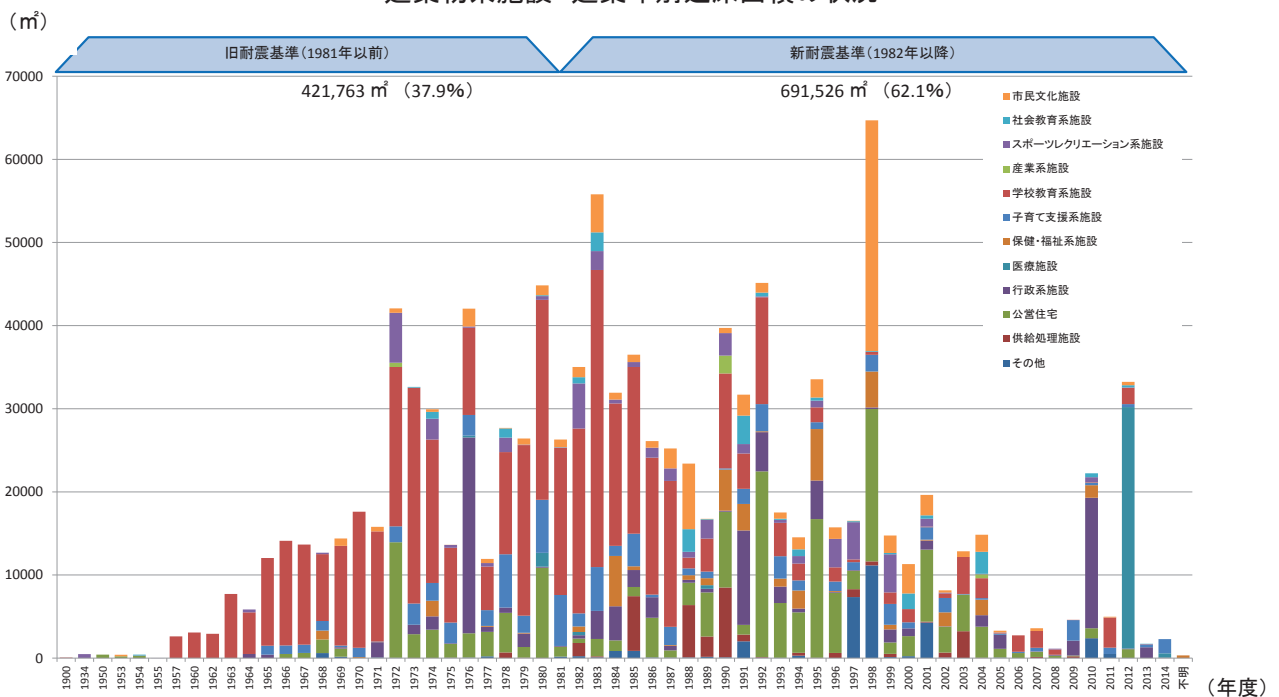
建築年別にみると、昭和40年（1965年）代～昭和50年（1975年）代の建物は約56万㎡あり、全体の50%を占めています。昭和56年（1981年）以前に建てられた旧耐震基準の建築物は、一部耐震改修済みであるものの、床面積合計約42万㎡（約38%）あり、古い施設から老朽化の進展に応じて順次大規模改修や建替えが必要となります。

一般に、鉄筋コンクリート造の建築物の場合は、築30年程度が経つと大規模改修が、築60年程度が経つと建替えが必要となるといわれていることから、昭和40年代から昭和50年代に整備された施設の大規模改修・建替えの大きな波が今後到来することが見込まれます。特に、学校、行政施設、子育て支援施設などで老朽化が進行しています。

### 旧耐震基準施設 延床面積の割合



### 建築物系施設 建築年別延床面積の状況



※平成26年4月1日現在：企業会計（上下水道）施設等除く

## (2) 都市基盤施設の現況

都市基盤施設は、生活及び産業の基盤となるものです。今後、少子高齢化や人口減少、大規模災害の頻発という状況のなかで多様化する市民ニーズへの対応やサービス向上のため新しい需要が生まれ、結果として管理すべき資産が増加する可能性があります。

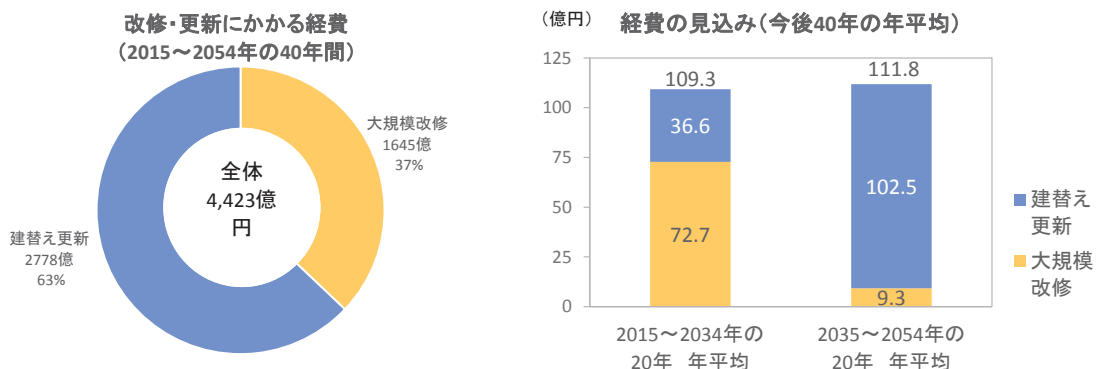
本市の主な都市基盤施設の保有量は、以下のとおりです。

種別	内容	施設数量
道路	一般道路延長	1541 km
	自転車歩行用道路延長	18 km
	道路改良率	60%
橋りょう	橋りょう延長	7 km
	橋りょう数	672 橋
上水道 (都祁水道・月ヶ瀬簡易水道を含む)	管路延長	1978 km
	浄水場	8 箇所
	配水池	78 箇所
	管路の耐震化率	16.7%
	浄水施設耐震率	46.1%
	配水池耐震施設率 (都祁水道・月ヶ瀬簡易水道は除く)	70.1%
	上水道普及率	99.7%
下水道	管路延長	1227 km
	浄化センター	7 箇所
	下水道普及率	91.1%
	下水道水洗化率	94.4%
公園	都市公園面積	206.20ha

## (3) 今後の見通し

### ① 建築物系施設

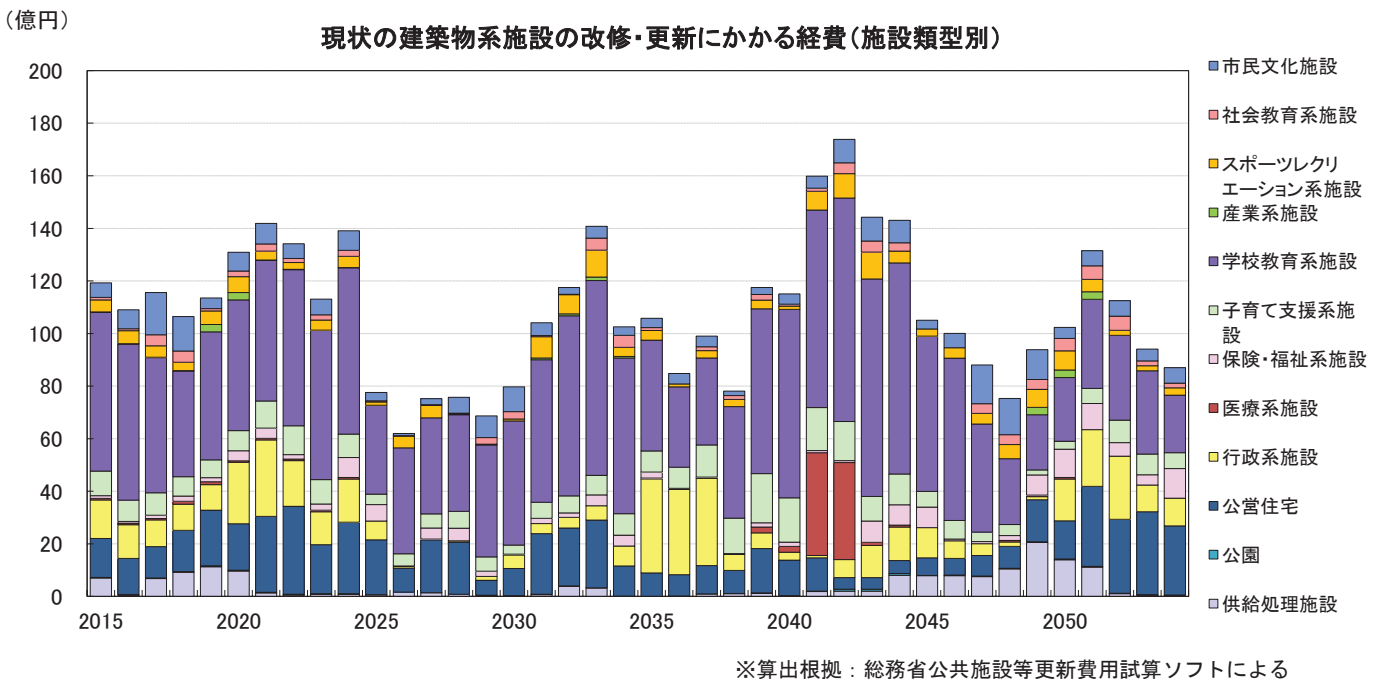
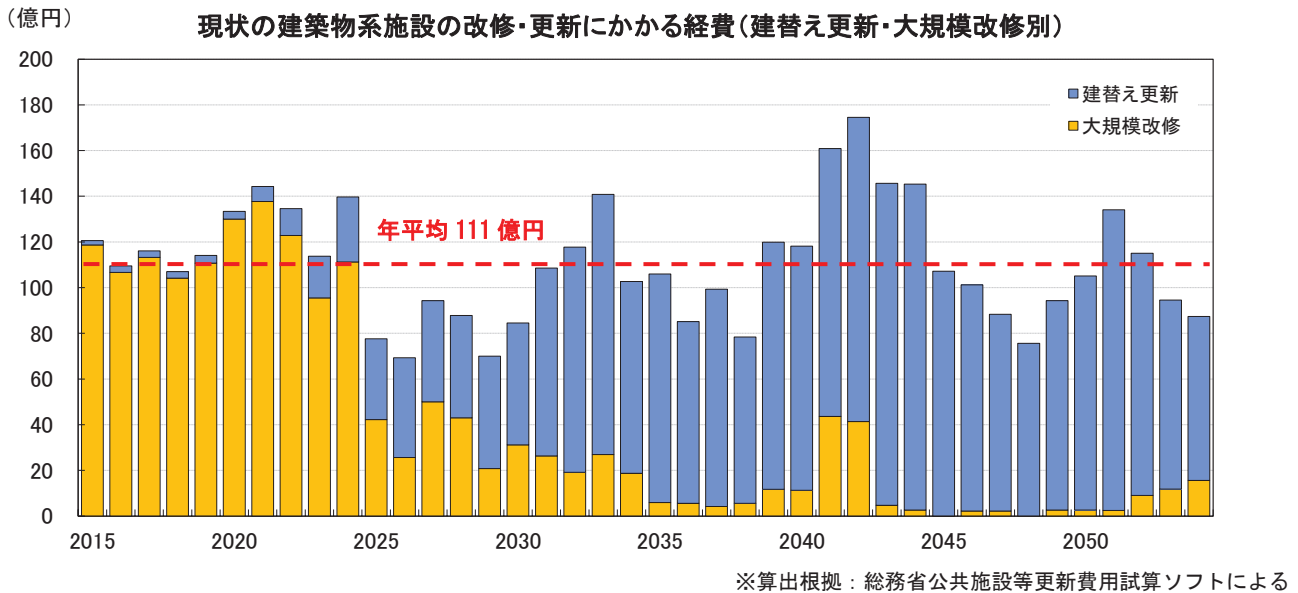
現状の建築物系施設をすべて維持すると仮定した場合、今後 40 年間で約 4,423 億円（年間 111 億円程度）の改修・更新費用が必要となります。



※算出根拠：総務省公共施設等更新費用試算ソフトによる

## 2. 公共施設等の現況と課題

年次別にみると、2024年（平成36年）までの10年間は、改修・更新費用の合計が増加し、毎年100～140億円程度必要です。内訳では、そのほとんどが大規模改修に充当されることになります。2025年（平成37年）以降では、建替え更新費用の割合が大半を占めることが見込まれます。



※新設後30年で大規模改修、60年で建替え更新を行うと仮定しています。



**②都市基盤施設**

道路、橋りょう、上下水道等のインフラ施設では、現状の施設を維持すると仮定した場合、今後40年間で、約4,352億円（年平均109億円程度）の改修・更新費用が必要となります。（総務省更新費用試算ソフトによる）

**（3）土地の現況**

現在、本市では普通財産917,271㎡、行政財産5,458,213㎡の土地を保有しています。これまで事業予定地であったものの、市民ニーズの変化や財政状況の悪化により、事業化が白紙となっている土地等が土地開発公社の保有地も含めて多く存在しています。

## 2-4 現状や課題に関する基本認識

### (1) 維持更新に係る費用の抑制【コスト】

本市では、近年、人件費、扶助費、公債費で構成される義務的経費が増加傾向にあります。経常収支比率、実質公債費比率は、他の類似団体（中核市）平均に比べて高く、財政が硬直化しています。

投資的経費に回す財源に余裕がなくなることが予測される一方で、老朽化した施設の更新や維持管理には、現状の施設を維持した場合、今後40年間にわたり、建築物系施設で年間111億円、都市基盤施設で109億円という膨大な費用が必要となります。

将来の負担を考えると、今後、施設の更新や整備を行う際には、その必要性を十分に検討し、経費を抑制していく必要があります。また、戦略的な保全計画・長寿命化計画を立てて、費用の平準化を図ることが不可欠です。

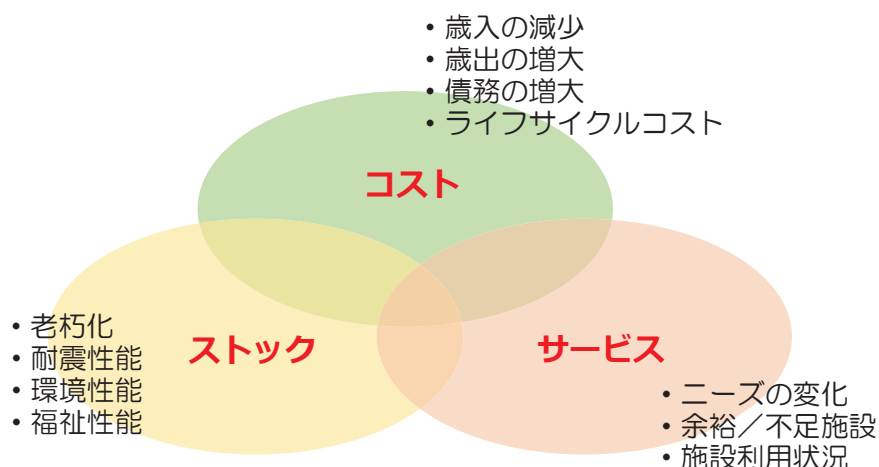
### (2) 公共施設等の安全・快適性の確保【ストック】

本市では、旧耐震基準の施設が4割を占めています。老朽化した施設に対する対症的な保全を繰り返していると、予期せぬ不具合が発生する可能性が高まり、市民に対するサービスの低下に繋がるとともに、更新時期の短縮を招き、結果、発生する経費を増大させる事態に繋がります。

次世代に良好な施設を引き継いでいくためには、予め計画的な保全により施設を安心・安全・快適に利用できるように保ちながら、出来るだけ長期間の使用に耐えうる施設にする必要があります。

### (3) 将来の人口動態、需要等に見合った施設の供給【サービス】

限られた財源の中で、施設総量を見直すとともに施設を有効に活用してサービスを提供していく必要があります。その際には、今後の人口動態や地域の状況、将来の利用者ニーズに配慮しながら、市民サービスの質を維持しつつ経費削減が図られるよう、施設の再編整備のあり方を検討していく必要があります。



## 3. 公共施設等マネジメントの目標

### 3-1 基本目標

本市の建築物系施設は、築60年を経過する施設が出始めており、今後施設を良好な状態で使用していくためには、適切な保全工事を実施する必要があります。また、バリアフリー<sup>12</sup>への対応や、耐震基準などの安全性能の向上、省エネルギーへの対応などの環境性能の向上など、時代の変化に応じて施設に求められる機能が多く、大きな改修工事も必要になっています。

また、都市基盤施設は、道路、橋りょう、上水道、下水道など生活に必要な不可欠なものであり、安全性を確保するとともに安定的な供給が求められます。このため、老朽化が進んでいる部分の計画的な更新が必要となります。

今後、人口減少・少子高齢化が進行し、税収の減少や利用者の減少が予想される中、扶助費や生活関連の公共サービスの需要の増加が見込まれます。

こうした状況に対応するためには、1つひとつの施設を長く大切に使う必要があり、計画的な予防保全の実施により「長寿命化」を図るとともに、機能が重複している施設や利用が低調な施設などを改めて検証し、「施設保有量の最適化」を進めていく必要があります。

また、施設は数十年にわたり利用することから、更新にあたっては長期的視点で政策判断が必要となり、将来世代に過度な負担を引き継がせないことも必要です。

市税等の減少、投資的経費の抑制など市の歳入・歳出構造が変化することが予想される中で、公共施設等への市民ニーズの量や質の変化を的確に捉え、必要となる公共施設等を将来にわたり維持するため、財源や既存の施設などの限られた経営資源を有効に活用して、安全安心な公共施設等を形成し、効率的・効果的な施設運営によって、持続可能な市民サービスの提供を図ります。

#### (1) 次世代に継承可能な施設の保有

将来世代に過度な負担を残さないかたちで施設を維持更新していくため、人口減少にあわせて施設保有量を縮減し、量の最適化を図ります。

#### (2) ニーズに対応した市民サービスの提供

現在及び将来の市民が、安全な施設を安心して利用できるように、市民や地域のニーズの変化に的確に対応しながら、市民サービスを提供していきます。

市民サービスは「施設ありき」を前提にするのではなく、施設のもつ「機能」を重視し、機能は可能な限り維持しながら、「施設」を減らす方向で、施設経営を推進します。

#### (3) 安全安心な公共施設等の形成

施設の維持管理については、損傷などが発生した後に修繕などを行う「事後保全型」から、計画的に保全や改築などを行う「予防保全型」へと転換し、対象施設は長寿命化を進め、安全安心な公共施設等の形成を行っていきます。

保有量の縮減や日常の維持管理費を削減して経費を抑え、利用料や運営費を見直して財源を充当するなど、保全費用の確保を図ります。

#### (4) 効率的で効果的な施設運営

利用が低調で将来的にも需要が見込めないと予想される施設については、運営方法を見直

します。

## 3-2 基本目標達成のための原則

### (1) 建築物系施設

建築物は、経済的なコストで適量かつ良好な品質の施設を提供することを目指し、量、質、コストの最適化を進めます。

#### <原則1> 施設保有量の抑制

今後の人口減少社会を見据え、減築、集約、複合化、廃止等による施設の圧縮と再編を進め、新規整備を抑制し、施設保有量の削減を進めます。

#### <原則2> 予防保全による長寿命化

これまでの事後保全から予防保全へと転換し、施設の質の向上と長寿命化を図り、質の最適化を目指します。

#### <原則3> 効率的・効果的な運営

公設、公営の発想を転換し、管理運営にかかるコスト縮減やサービスの質の向上につながる事業手法等を検討し、運営コスト等の最適化を目指します。

### (2) 都市基盤施設

都市基盤施設は、財政状況を考慮しながら、必要な整備を行います。

#### <原則1> 長寿命化と適切な維持管理によるコストの削減

長寿命化計画に基づき、予防保全型の維持管理を推進し、保全費用の平準化を図り、安全な施設整備を行っていきます。

また将来需要を予測し、既存施設の機能を保持しつつ管理運営方法の見直しを行い、中長期的なコストを抑えます。

#### <原則2> 必要な機能の確保

必要に応じて、都市基盤施設が脆弱な地域には整備を行うなど、市民生活に必要な機能は確保し、ニーズに応じていきます。

### 3-3 保有量の目標

#### (1) 建築物系施設

##### ① 目標期間

現在、本市が保有する建築物系施設の約 4 割は、昭和 56 年の建築基準法改正以前の旧耐震基準に基づき整備され、建築後 30 年以上経過しています。

よって、今後も継続して使用する場合には、耐震性能の向上に向けた大規模改修が必要となり、安全確保の観点や財政負担の大きさからも重大な課題です。

今後、予防保全により、耐用年数を 70 年とした場合、これらの施設が建替え完了となるのは 40 年後となることから、目標期間は計画期間と同じ 40 年間とします。

##### ② 削減率

予防保全の上、財政的制約を考慮した水準まで削減を行います。

#### 1) 財政状況（収支決算実績に基づく）

過去 5 年間の一般会計において、道路等の整備に係る費用等を含んだ投資的経費総額（事業費ベース）の平均値は 130 億円です。そのうち、建築物系施設に係る投資的経費は、46 億円となっています。

#### 2) 建築物系施設に係る投資的経費の設定（収支決算実績に基づく）

近年、投資的経費は減少傾向にあり、実績値の推移と投資的経費の動向から、平成 23～25 年度の投資的経費の平均値 34 億円を建築物系施設に係る投資的経費の想定額とします。

#### 3) 削減率の算出

##### ■ 更新費用

建替え更新周期を 60 年、大規模改修周期を 30 年とした場合、今後 40 年間で総額 4,423 億円、1 年当たり 111 億円の費用がかかると試算されます（総務省公共施設等更新費用試算ソフトに基づく）。建築物系施設に係る投資的経費の想定額は 34 億円であるため、投資額の 3 倍以上の費用が必要となります。

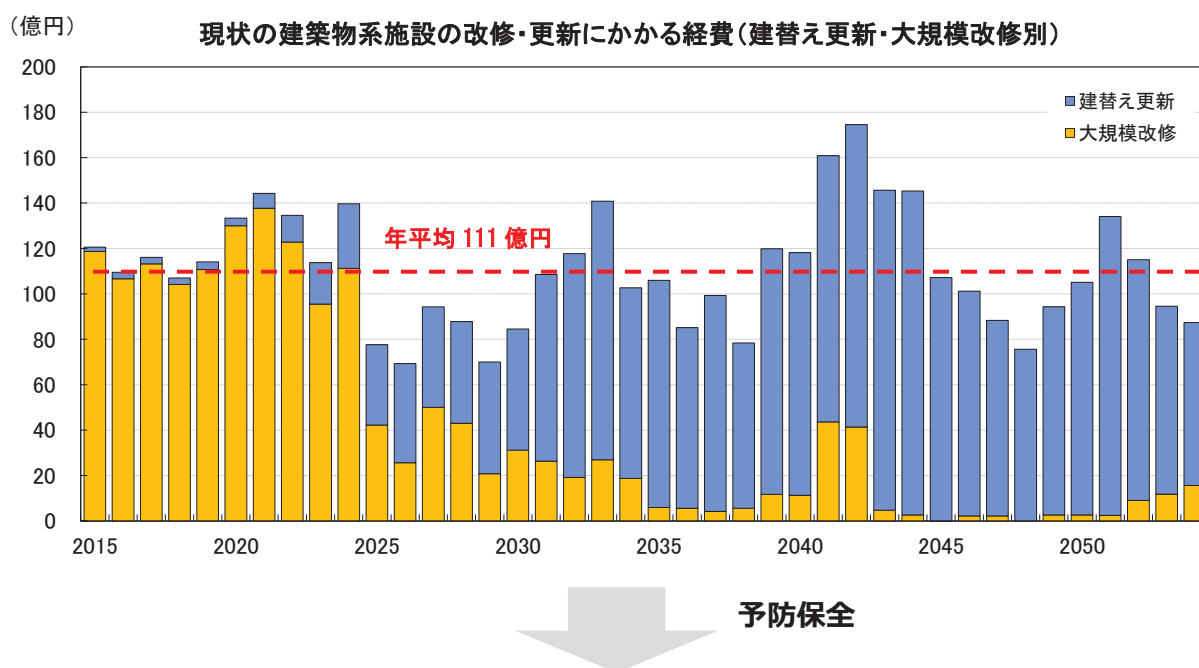
一方、予防保全により、建替え更新周期を 70 年、大規模改修周期を 35 年とした場合、今後 40 年間で 3,467 億円となり、1 年あたりの費用は 87 億円の費用がかかると予想されます。

また、実情に近い費用を算出するため、本市の建築物系施設の落札率 84.18%<sup>\*</sup>考慮すると、1 年あたりの費用は 73 億円まで減少します。しかし、予防保全により、1 年当たりの費用負担を軽減し、落札率を考慮した場合でも、全ての施設について大規模改修や建替え等をしていくことは不可能です。

\* 予定価格に対する落札額の割合で、過去 5 年間ににおける大規模建築工事（5 千万円以上、ただし耐震改修工事等を除く）の平均落札率を算出しています。

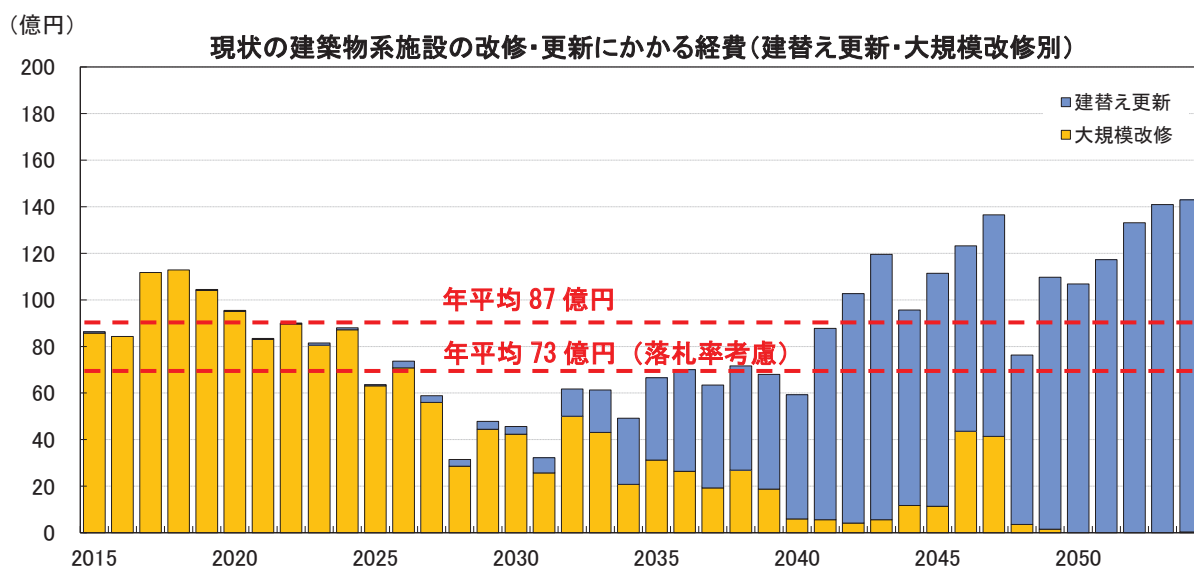
● **建替え更新周期を 60 年、大規模改修周期を 30 年の場合**

今後の 40 年間の改修・更新にかかる経費：4422.5 億円



● **建替え更新周期を 70 年、大規模改修周期を 35 年の場合**

今後の 40 年間の改修・更新にかかる経費：3466.6 億円



■ **削減率の設定**

建替え更新周期を 70 年まで延長した場合、年間 87 億円の建築物系施設の大規模改修や建替え等に係る費用を本市の建築物系施設に係る投資的経費の事業費ベースの想定額 34 億円以内に収めるためには、改修・更新にかかる費用を現在から 61%削減することが必要であり、40 年間では 35%削減する必要があります。

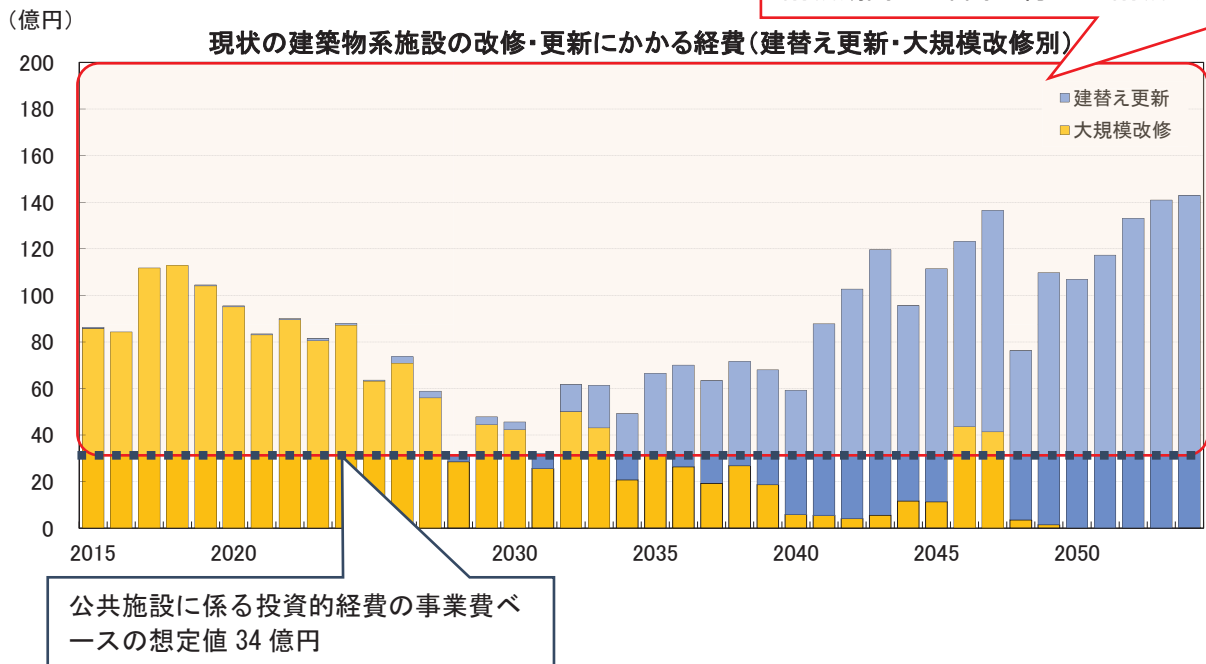
また、建替え更新周期を 70 年まで延長し、落札率を考慮した場合の年間 73 億円について、想定額 34 億円以内に収めるためには、改修・更新にかかる費用を現在から 53% 削減することが必要です。更新周期である 70 年間で実施するとした場合に、1 年当たり 0.76% 削減となり、40 年間では、30% 削減する必要があります。

**【算定式】**

34 億円 ÷ 73 億円 ⇒ 47% (約 53% 削減が必要)

53% ÷ 70 年 × 40 年 ⇒ 約 30% 削減が必要

削減期間 70 年間：約 53% 削減が必要  
削減期間 40 年間：約 30% 削減が必要





#### ③目標設定

これまで見てきたように、本市の建築物系施設の現状及び財政的制約を考慮すると、今後40年の間に、改修・更新にかかる費用を現状より30%削減する必要があります。

一方、本市では少子化の進行等による小中学校規模の適正化が見込まれており、また、老朽化により公営住宅10団地について全部又は一部の用途廃止を予定しています。これらの施設を含め、既に廃止された施設、廃止予定又は未利用の施設が4.4万㎡（全体の床面積111万㎡の4%）存在しています。

また、「2-1 人口の現況と将来推計人口」で示したように、今後25年間で14歳以下の子どもの数が47%減少すると見込まれることから、施設の延床面積を人口減少率に合わせて縮減すると、単純計算で残りの学校教育系施設44.3万㎡の47%である約20.7万㎡（全体の18.6%）が余剰となります。余剰となった床面積は、統廃合や複合化（余裕教室等に近隣の施設をまとめる）などにより削減が可能です。

現在の15歳以上の人口32万人についても、今後25年間で25.5万人へと20%の減少が見込まれており、全体の床面積111万㎡から上記4%の施設と学校教育系施設及び子育て支援系施設を除いた54.7万㎡を20%減らした場合、約11万㎡（全体の9.9%）の削減が可能となり、全体の削減率は32%となります。従って人口推計を前提にすれば、計画期間内に市民一人当たりの公共施設の床面積を維持したまま、30%程度の面積を削減することが可能になります。

なお、これは単純なシミュレーションに過ぎず、人口減少と同じ割合では床面積を削減できない施設も存在します。一方、複合化により施設の共用部分の面積を削減すれば、専用部分の面積を維持しつつ全体の床面積を削減することが可能であり、他にも転用による利用率の向上や経営主体の変更等により、トータルで現行の施設サービスのニーズを満たしつつ、30%程度の床面積の削減は充分可能であると考えます。

以上のことから、現行のサービス水準を維持しつつ適切に建築物系施設を維持・管理・運営していくため、本市では以下の目標を設定します。

本市の公共施設（建築物系施設）の保有量（床面積換算）を今後40年間で30%削減することを目標とします。

なお、目標値は、今後の財政収支や人口動向等、社会経済情勢の変化に応じて適宜見直しを行います。

#### （2）都市基盤施設

都市基盤施設は、集約・複合化等の改善や、用途転換や施設そのものの廃止が適さないことから、現状を把握し、点検・評価により対処方法を分析することで保全需要の見通しを明らかにした上で、持続可能な施設保有を目指します。



## 4. 公共施設等の管理に関する基本方針

市の保有施設は、その特性から一律に扱うことが困難なため、建築物系施設、都市基盤施設の2つに区分し、それぞれの管理に関する基本的な考え方を定めます。

### 4-1 統合・廃止の推進方針

#### (1) 建築物系施設

- 施設評価（4-5参照）に基づき、継続、改善、見直し（複合化、集約化、転用、減築）、廃止などの取組を進め、保有総量の縮減を図ります。

改 善：建替え若しくは大規模改修などにより長寿命化を図ること。

複 合 化：用途が異なる複数の施設を1つの施設にまとめること。

集 約 化：用途が同種あるいは類似している複数の施設を1つの施設にまとめること。

転 用：これまでの用途を変更し、他用途のために建物を使用すること。

減 築：改修によって施設の床面積を減らすこと。

- 施設の新設が必要な場合、中長期的な目標数値の範囲内で、費用対効果を考慮して行います。
- 施設の廃止により生じる跡地は、原則貸付・売却による収益確保に努めます。
- 見直し・改善の際には、指定管理者制度<sup>13</sup>やPPP/PFI<sup>14</sup>も含め、多様な選択肢から最も効率的・効果的なサービスが提供できる手法の導入を進めます。

#### (2) 都市基盤施設

- 今後の社会経済情勢や市民ニーズを的確に捉え、財政状況を考慮して、中長期的な視点から必要な施設の整備を計画的に行います。

### 4-2 安全確保及び点検・維持管理・更新等の実施方針

#### (1) 建築物系施設

- 定期的な点検・診断に基づき、各部位などの劣化状況を把握します。また、点検・診断結果は施設情報として整理し共有します。
- 損傷などが発生した後に修繕などを行う「事後保全型」から、計画的に保全や改築などを行う「予防保全型」へと転換し、計画的な保全を図ります。
- 施設の安全性確保のため、危険性の高い施設や廃止となった施設については、除却（建物解体）又は売却を原則とします。
- 更新時には、長期にわたり維持管理しやすい施設への改善を図ります。
- 更新時には、PPP/PFIも含め、最も効率的・効果的な運営手法の検討を行います。
- 保有量の縮減や維持管理・運営経費の見直し等による財源を充当するなど、保全費用の確保を図ります。

## (2) 都市基盤施設

- ・各施設台帳などのデータベース化を進め、点検・評価に基づき、維持管理方法を分析し、保全需要の見通しを明らかにした上で、保全計画の策定を進めます。
- ・施設性能を可能な限り維持し、長期にわたり使用できるように、壊れてから直すという「事後保全型」の維持管理から、計画的に保全を行う「予防保全型」へ転換していきます。
- ・整備や更新時には、長期にわたり維持管理しやすい施設への改善を図ります。
- ・建築物系施設保有量の縮減や維持管理・運営経費の見直し等による財源を充当するなど、保全費用の確保を図ります。

## 4-3 長寿命化・耐震化の実施方針

### (1) 建築物系施設

- ・今後も継続して保有する施設については、計画的に保全策を実施し、長寿命化対策を進めます。
- ・耐震化に向けて、「奈良市耐震改修促進計画」に基づく取組を進め、長期的な修繕計画の策定や日常点検の強化など、計画的な維持管理を行い、施設を安全に長持ちさせ、ライフサイクルコストを削減します。
- ・建替え更新時期の集中化を避けることで、歳出予算の平準化を図ります。

### (2) 都市基盤施設

- ・それぞれの長寿命化計画に基づき、道路・橋りょう、上下水道施設などの施設種別ごとの特性や施設の重要性、緊急性を考慮し、耐震化等の安全性、経済性、財源などの観点から計画的な維持管理を推進します。
- ・保全費用の平準化を図るとともに、必要に応じ保全水準の見直しを行います。

## 4-4 施設運営等の実施方針

### (1) 建築物系施設

- ・施設の開館時間、人員配置の見直しなど、ムダ・ムラをなくし、より効率的・効果的な管理運営とします。
- ・PPP/PFIなどの手法を用い、民間活力を施設の整備や管理に積極的に導入するなど、民間事業者等の資金・ノウハウを活用したサービス提供を進めます。
- ・包括的な民間委託契約など効率的な契約方法の検討を行います。

### (2) 都市基盤施設

- ・民間活力を施設の整備や管理に積極的に導入するなど、効率的な施設運営を進めます。
- ・包括的な民間委託契約など効率的な契約方法の検討を行います。

## 4-5 施設評価の実施方針

施設保有量の縮減に際しては、下記に掲げる施設評価を踏まえて、今後のマネジメント計画の中で取組の方向性を明確化します。

### (1) 建築物系施設

- 建築物系施設については、建物性能、利用状況、管理運営コスト、人口予測等の分析に基づき、適正な施設配置と見直し（複合化、集約化、転用、減築）の可能性などの検証を行い、以下の取組により、施設保有量の最適化を進めます。

#### ①現状把握と公表（施設所管課）

- 施設所管課が管理運営している個々の施設について、最適化に必要な情報を集約したデータベースを構築します。

（情報項目 例）

利用状況	建物性能	管理運営コスト
設置目的	建築面積	職員数
事業内容	築年次・築年数	使用料・手数料
開館日数	劣化状況	その他収入
利用対象者	危険箇所の有無	人件費
延べ利用者数	バリアフリー対応度	物件費
実利用者数		維持補修費
部屋数とその稼働率		光熱水費
空き・低利用スペースの有無		その他費用

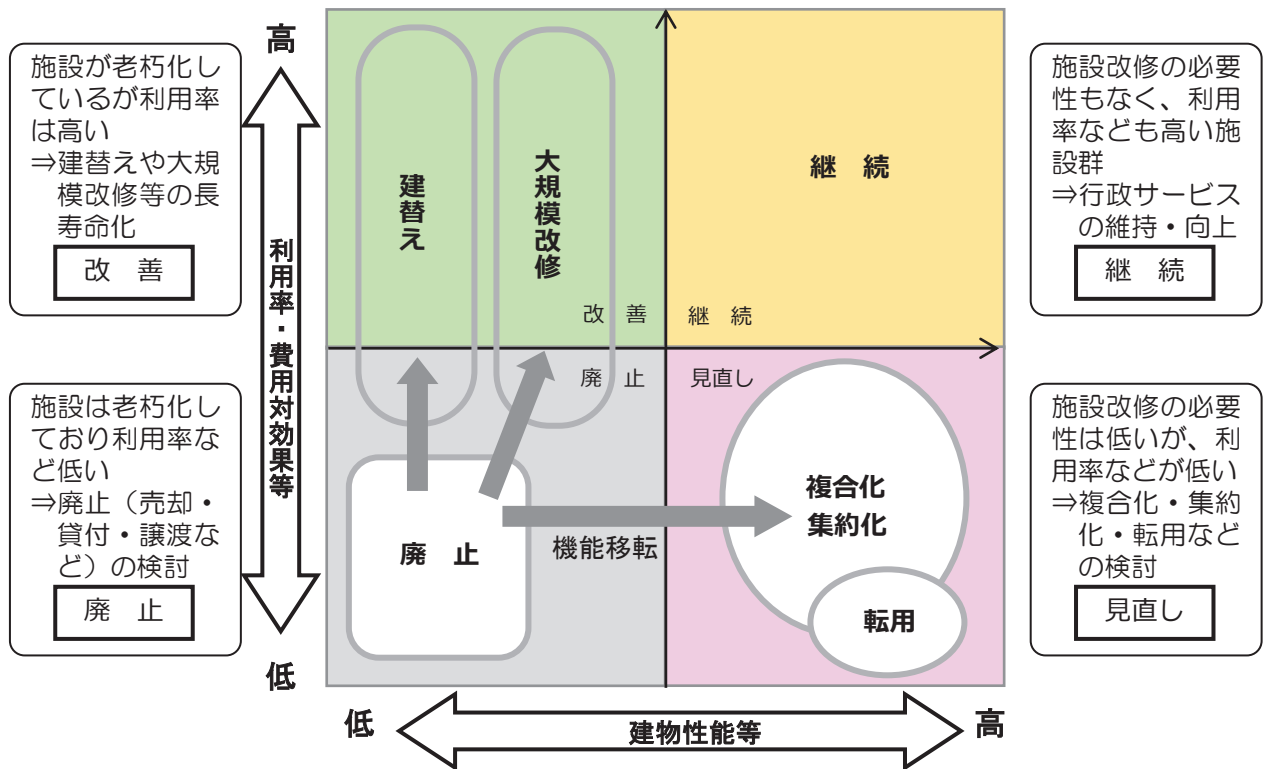
- 市民アンケート等を実施し、市民の公共施設に関する考えやニーズの把握を行います。

#### ②施設評価の実施（施設所管課・FM推進課）

- 個々の施設の市民ニーズに対する適合性を客観的に検証するため、一元化したデータを基に施設評価を行います。

##### 【一次評価】

- 一次評価では、施設の目的を達成するための機能や安全性を維持できているかを検証する建物性能などの施設（ハード）面と、施設が適切に行政サービスを提供しているか又は適正な収益と費用で管理運営が行われているかを検証する利用・運営状況など用途（ソフト）面の2観点から類型化し、今後の方向性を検討します。今後も継続して保有すると評価された施設については、長寿命化の検討に移行します。



●評価結果に基づく取組の方向性

評価結果	取組の方向	
	用途（ソフト）面	施設（ハード）面
継続	<ul style="list-style-type: none"> <li>さらなる改善を目指し、効果的かつ効率的な運用を進める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>保全計画を策定し、予防保全の考え方に基づき計画的な維持修繕を実施する。</li> </ul>
改善 見直し	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者増加など、利用状況の改善に向けた改革等を検討する。</li> <li>市民ニーズを踏まえ、提供するサービスの充実や取捨選択を検討する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>保全計画を策定し、予防保全の考え方に基づき計画的な維持修繕を実施する。</li> <li>建替え更新時において規模縮小を検討する。</li> <li>複合化・集約化・転用など、施設の有効活用や減築を検討する。</li> </ul>
用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途を廃止する代わりに、類似民間施設への移転（サービス転化）等を検討する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空いた施設の利活用（他用途への変更、民間への貸付等）について検討する。</li> </ul>
施設廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途を廃止する代わりに、類似民間施設への移転（サービス転化）等を検討する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設廃止に伴う跡地は原則、売却する。</li> </ul>

【二次評価】

- 二次評価では、一次評価で見直し・廃止が必要であると評価された施設を中心に、施設の配置（場所性）、設置の経緯、施設の重要性（防災上の位置づけ、社会的影響の大きさなど）を踏まえ、さらに詳細な情報を確認したうえで方向性を定めます。

- “機能”に着目し、機能が類似し利用圏域が重複している場合は、集約化や近隣施設との複合化（多機能化）を図るなど、統廃合を進めます。
- しかし、施設配置の見直しは一律に進めることは非効率であることから、受益者の範囲の大小から3つの利用圏域に分け、その圏域ごとに異なる手法を用い、取組を進めます。

利用圏域	施設例	手法
市域全域	庁舎、病院、美術館、中央図書館、文化ホール、大型体育施設	【広域化】国・県の施設、近隣自治体との機能分担 等
地域（奈良市都市計画マスタープランの地域区分 <sup>15</sup> レベル程度）	学校、児童館、幼稚園、保育園、老人福祉施設、公民館、地区図書館	【複合化】中核的なコミュニティ施設に各機能を集約 等
住区（小学校区レベル）	ふれあい会館、公民館分館、公園	【効率化】民間施設の利用、運営主体・方法の見直し 等

### 【総合評価（三次評価）】

- 二次評価結果を基に、総合評価を行います。

### ③ 評価結果の公表

- 総合評価結果については「継続」、「改善・見直し」、「用途廃止」、「施設廃止」の4区分に分類し公表します。

### ④ 個別施設評価に基づく取組

- 評価結果に基づき、中長期的な個別の施設マネジメント計画を策定して方向性を決定し、計画に従った取組を実行します。

## （2）都市基盤施設

都市基盤施設については、複合化・集約化等の見直しや転用、施設そのものの廃止が適さないことから、公共建築物とは異なる観点・方法によって評価・実行を行います。

### ① 方向性の検討（施設所管課・FM推進課）

道路、橋りょう、上下水道といった施設種別ごとに、整備状況や老朽化の度合い等から、施設の重要度、緊急度などの評価指標を検討します。個別の管理計画を策定し、施設の特性に合った管理水準を設定します。

### ② 現状把握（施設所管課）

施設所管課は、定期的な点検・診断により、劣化進行等の状態を把握し評価するとともにデータの蓄積を行い、予防保全に役立てます。

**③更新・補修の実施（施設所管課）**

重要度・緊急度などの評価結果からの優先順位を明確化し、順位設定に基づいた短中期の更新・補修計画を策定し実施します。

**④取組の見直し（施設所管課・FM推進課）**

施設の状況、財政状況等を総合的に判断し、管理水準等を見直しを行うとともに目標を再設定し実行します。



## 5. 類型ごとの管理に関する基本方針

市の保有施設を“機能”に着目して分類し、施設類型ごとの管理に関する基本的な考え方を定めます。施設の有無は平成 26 年 4 月 1 日現在の状況を基に記載しています。施設の利用人数や稼働率（年間利用できる時間コマ数に対する実際の利用コマ数）などのサービス情報、維持管理に要するコスト情報は平成 24 年度の状況を、概ね 100 m<sup>2</sup>以上の主要な施設について記載しています。

なお、利用圏域区分は、「4-5 施設評価の実施方針」内の【二次評価】に記載する利用圏と同様に、市域（市全域からの利用に供する）、地域（複数の住区を有し、奈良市都市計画マスタープランの地域区分レベルでの利用に供する）、住区（小学校区単位での利用に供する）の 3 区分に設定しています。

### 5-1 市民文化系

#### (1) 現状

##### ①施設概要

分類	位置づけ等	施設数	主な構成施設	利用圏域		
				市域	地域	住区
文化交流・集会施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民の文化の振興と国際交流をはじめとする地域間交流の促進を図るために設置</li> <li>市民が、地域の連帯を深めながら人間的成長を図り、豊かな社会生活を営めるよう各種講座の開設をはじめ、社会教育団体や学習グループにその活動の場を提供するために設置</li> </ul>	80	なら 100 年会館、市民ホール、市民文化ホール、音声館、梅の里ふれあい会館、都祁交流センター、グリーンホール、奈良町にぎわいの家、男女共同参画センター、生涯学習センター、公民館、公民館分館、地域ふれあい会館等	● なら 100 年会館、市民文化ホール、男女共同参画センター	● 公民館 ふれあい会館	● 公民館分館 集会所

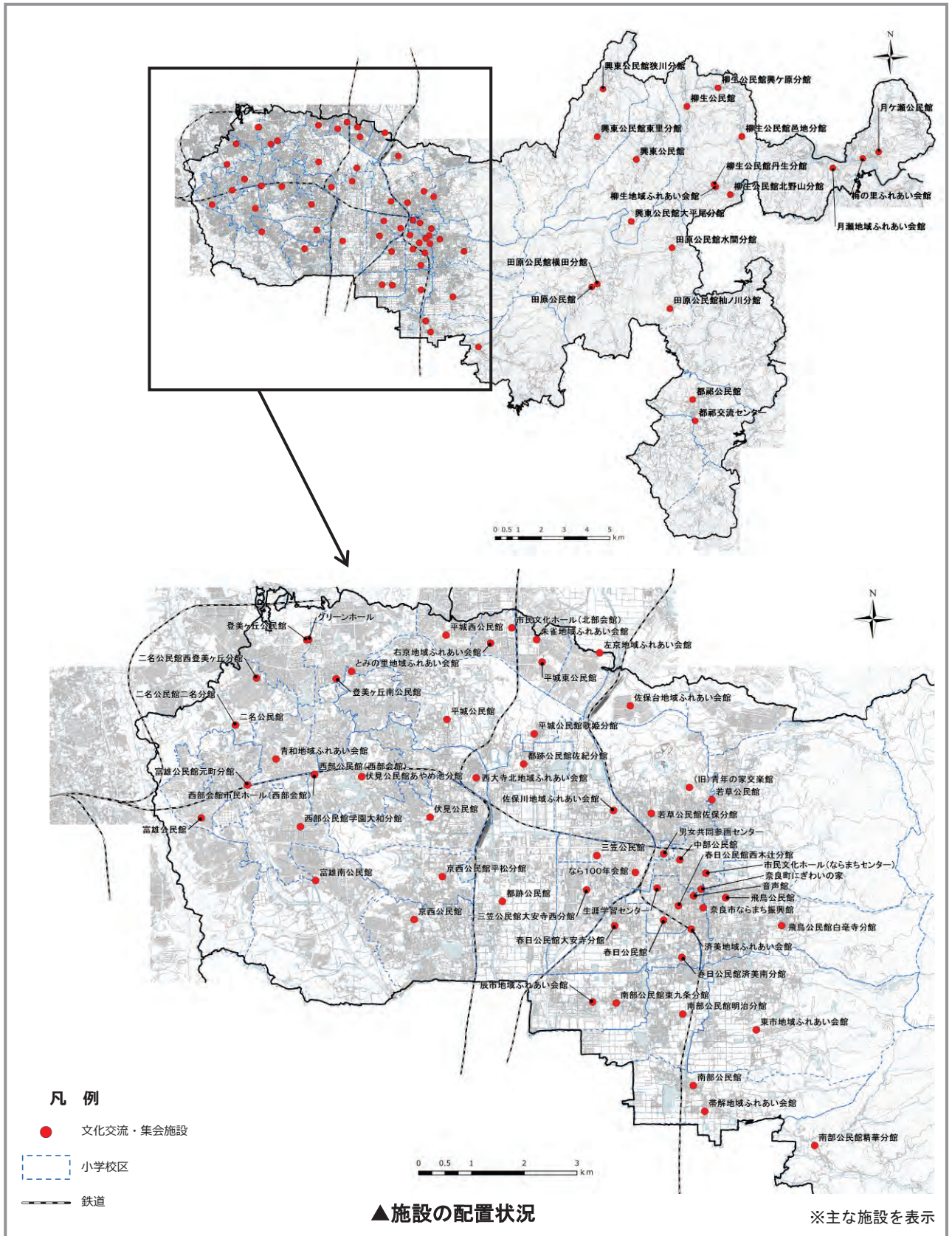
##### ②現状

- 80 施設のうち、旧耐震施設は 10%となっています。全体の稼働率は 31%です。公民館、ふれあい会館の稼働率は地区によってばらつきがあります。
- 運営では指定管理者が 72 施設（90%）、市直営 3 施設（4%）、その他 5 施設（6%）となっています。床面積あたりのコスト、利用者あたりのコストは、分館では低いものの、地域の中心的な施設は高く、かなりばらつきがあります。

(2) 今後の方針

視点	取組の方向
質	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市域レベルの施設は、周辺自治体や県保有の施設との機能連携や相互利用について検討します。</li> <li>• 地域レベル、住区レベルの施設については稼働率や近接性を考慮し、実情に合ったサービスを検討します。</li> <li>• 存続が必要とされる施設は安全の確保や長寿命化を図るため、予防保全型対策に転換します。</li> </ul>
量	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 老朽化している地域・住区レベルの施設は、今後の利用動向やニーズを踏まえ周辺の公共施設との集約化・多機能化等を図り、保有総量を圧縮します。</li> </ul>
コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 指定管理者制度導入の施設については、より効率的な管理運営方策を検討します。</li> </ul>





## 5-2 社会教育系

### (1) 現状

#### ①施設概要

分類	位置づけ等	施設数	主な構成施設	利用圏域		
				市域	地域	住区
図書館等	図書、記録その他必要な資料の収集、整理及び保存を行い、公衆の利用に供し、その教養、調査研究、レクリエーション等に資し、個人の完成と文化の高揚及び市民社会の発展に寄与するために設置	3	中央図書館、西部図書館、北部図書館	● 中央	● 中央以外	
博物館等	市民の文化的向上に資するため、資料等を有効活用し、文化財の保存及びその活用、観光事業及び観光産業の振興を図るとともに、地域振興の拠点として観光客及び市民の利便に供するために設置	17	入江泰吉記念奈良市写真美術館、杉岡華頓書道美術館、なら工芸館、奈良町からくりおもちゃ館、ならまち格子の家、月ヶ瀬梅の資料館、史料保存館、上深川歴史民俗資料館等	●		
教育系その他施設	人権尊重の社会的環境づくり及び市民の人権意識の高揚を図り、人権文化の根付いた明るくふれあいのある社会づくりを進めるために設置	8	人権文化センター等		● 人権文化センター	

#### ②現状

##### 【図書館等】

- ・図書館はすべて新耐震施設で、1日あたり利用者は400～500人、コストは床面積あたり33千円/㎡、利用者あたり0.5千円/人です。運営は、全て市の直営で行われています。

##### 【博物館等】

- ・新耐震施設は全体の97%を占め、1991年、2000年のものが多くなっています。1日あたり利用者は、全体平均97人/日で、ならまち格子の家、なら工芸館、奈良町からくりおもちゃ館では1日あたりの利用者数が多くなっています。コストは床面積あたり31千円/㎡です。運営は、指定管理者によるものがほとんどです。

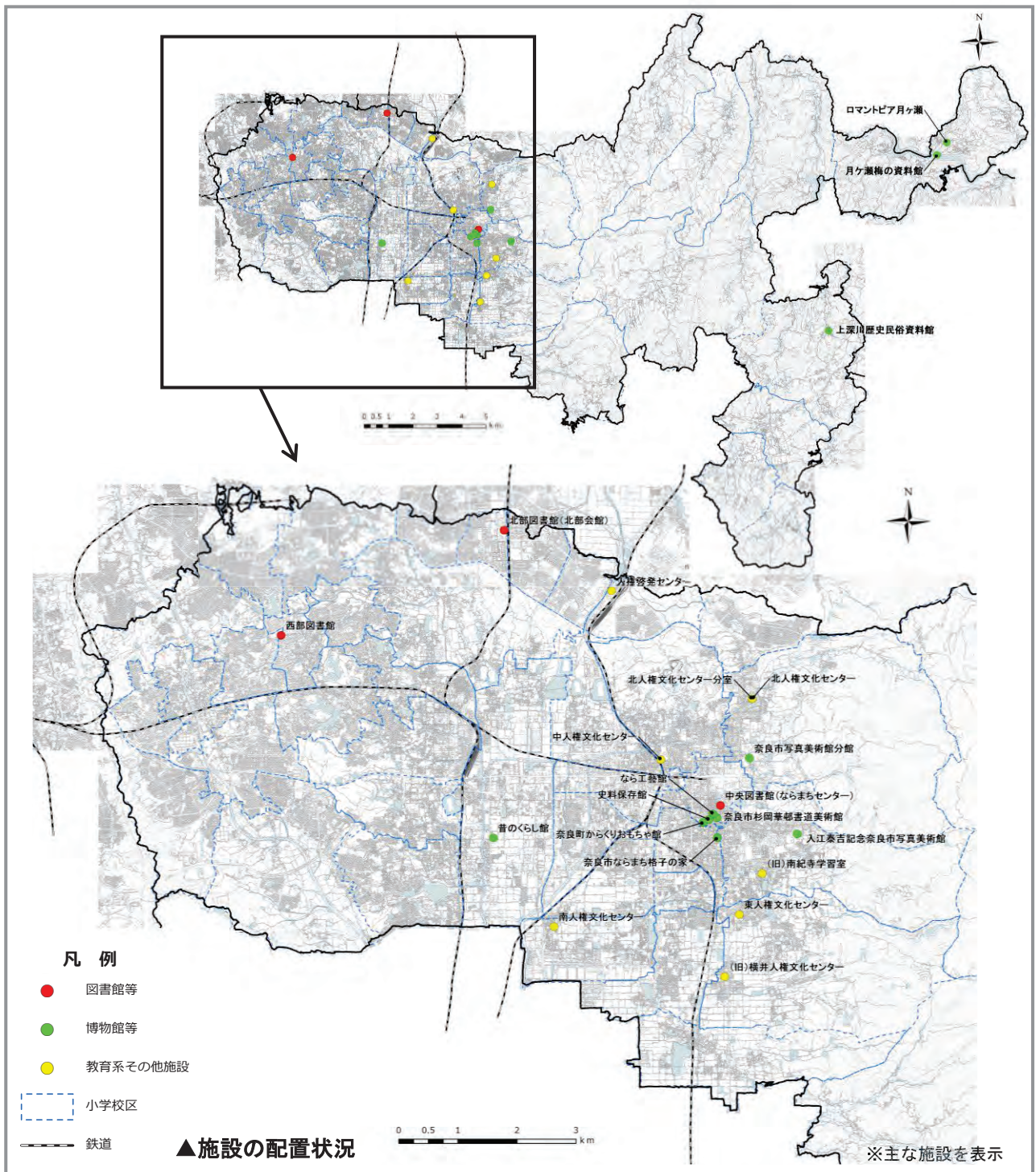
##### 【教育系その他施設】

- ・旧耐震施設が35%と多く、老朽化が進んでいます。1日あたり利用者数は平均25人/日となっています。運営は、すべて市の直営で行われています。コストは床面積あたり56千円/㎡、利用者あたり11千円/人となっています。



(2) 今後の方針

視点	取組の方向
質	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の情報拠点・観光拠点として他施設との連携や多機能化などの機能充実を図ります。</li> <li>安全の確保や長寿命化を図るため、予防保全型対策に転換します。</li> </ul>
量	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺の公共施設・類似施設との集約化・多機能化等を検討します。</li> </ul>
コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域レベルの施設は業務委託方式<sup>16</sup>の検討などにより、管理運営費の削減を図ります。</li> </ul>



## 5-3 スポーツ・レクリエーション系

### (1) 現状

#### ①施設概要

分類	位置づけ等	施設数	主な構成施設	利用圏域		
				市域	地域	住区
体育館等	市民の体育・スポーツの振興を図るとともに文化の向上に資するために設置	17	中央体育館、武道場、コミュニティスポーツ会館、生涯スポーツセンター・プール、月ヶ瀬体育館、都祁体育館等	● 体育館等		● コミュニティスポーツ会館
運動場等	市民の体育・スポーツの振興と連帯感の育成を図り、市民の心身の健全な発達とふれあい豊かな地域社会づくりに寄与するために設置	18	鴻ノ池陸上競技場、弓道場、相撲場、コート、球場・球技場、コミュニティスポーツ広場、スポーツセンター（クラブハウス）、横井・古市運動場 等	●		
観光・レクリエーション施設等	観光事業及び観光産業の振興を図るとともに市民の文化的向上に資するために設置	9	観光センター、総合観光案内所、針テラス情報館、旧柳生藩家老屋敷、きたまち転書門観光案内所、きたまち鍋屋観光案内所、青少年野外活動センター、黒髪山キャンプフィールド 等	●		
保養施設等	・市民の健康増進及び観光の振興を図るために設置	10	梅の郷月ヶ瀬温泉、はり温泉らんど 等	● 温泉	● 共同浴場	

#### ②現状

##### 【体育館等】

- ・新耐震施設は全体の67%にとどまり、特に1974年以前の旧耐震施設は28%を占めます。1日あたり利用者は平均203人/日ですが、各施設の利用者数にはばらつきがあります。
- ・運営は1施設のみ市直営で、残りはすべて指定管理者によって行われており、コストは床面積あたり9千円/㎡、利用者あたり0.4千円/人となっています。

##### 【運動場等】

- ・新耐震施設は全体の89%です。1日あたり利用者は平均113人/日となっています。
- ・運営はすべて指定管理者によって行われています。コストは床面積あたり132千円/㎡、利用者あたり0.4千円/人となっています。

##### 【観光・レクリエーション施設等】

- ・新耐震施設は全体の82%を占めています。1日あたり利用者は平均219人/日となっています。

- ・運営は、指定管理者が5（71%）、運営委託が2（29%）となっています。コストは床面積あたり36千円/㎡、利用者あたり0.3千円/人となっています。

#### 【保養施設等】

- ・はり温泉ランドは温泉運営を条件に民間に賃貸借しています。市直営の梅の郷月ヶ瀬温泉の1日あたり利用者は219人/日です。

### （2）今後の方針

#### ① 体育館／運動場／観光・レクリエーション施設等

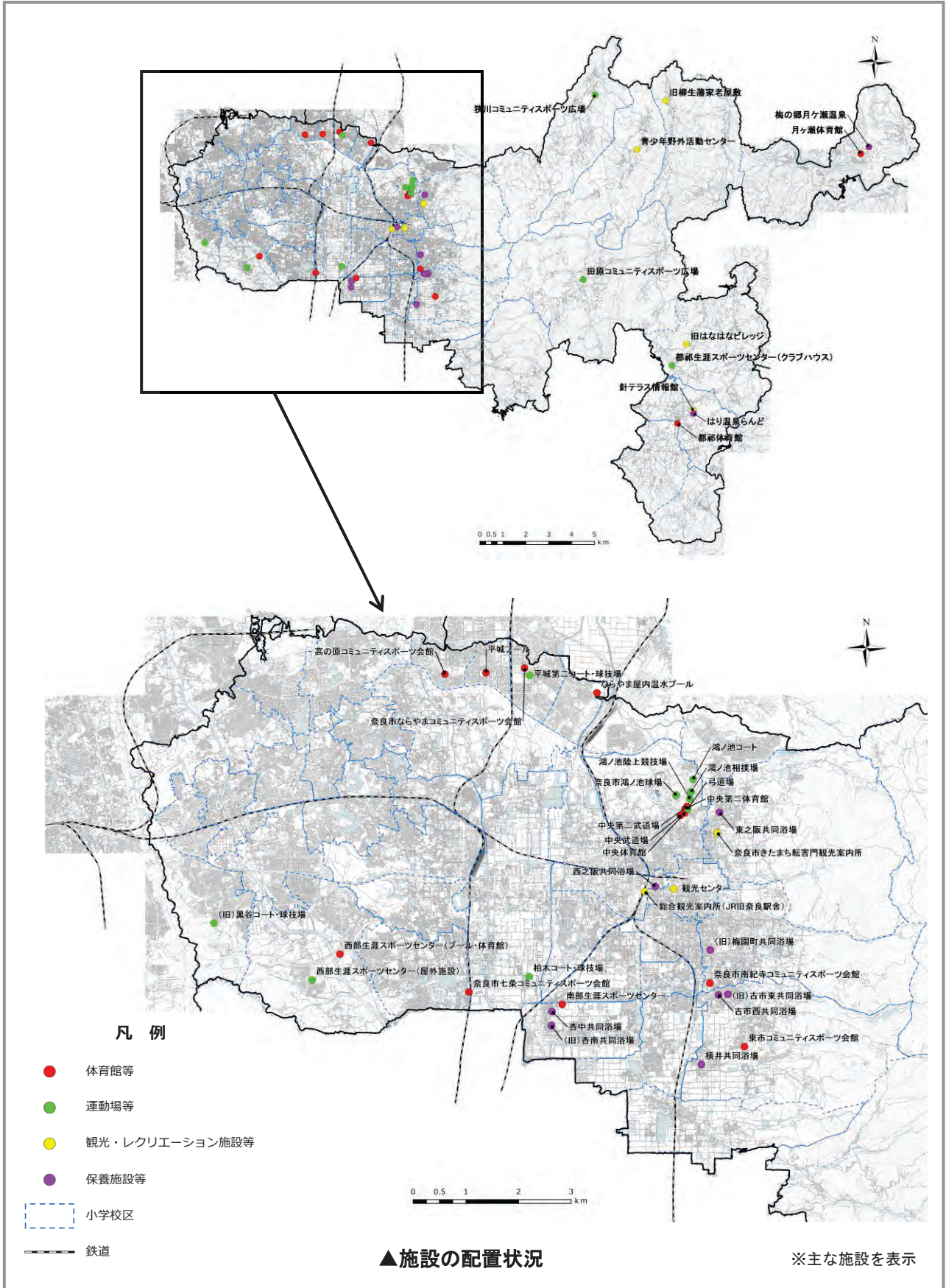
視点	取組の方向
質	・市域レベルの施設は周辺自治体や県保有の施設との機能連携や相互利用について検討します。存続が必要とされる施設は、長寿命化を図るため、予防保全型対策に転換します。
量	・利用率が低く、また老朽化している地域レベルの施設については、周辺の施設との集約化・広域連携を図り、保有総量を圧縮します。
コスト	・指定管理者制度導入の施設については、より効率的な管理運営を検討し、見直します。

#### ② 保養施設等

視点	取組の方向
質	・存続が必要とされる施設は、長寿命化を図るため、予防保全型対策に転換します。
量	・施設の位置づけやニーズを踏まえ、施設の必要性を検証します。
コスト	・運営、管理コストの削減や設備における省エネ対策を検討します。



## 5. 類型ごとの管理に関する基本方針



## 5-4 産業系

### (1) 現状

#### ①施設概要

分類	位置づけ等	施設数	主な構成施設	利用圏域		
				市域	地域	住区
産業系施設	<p>きらっ都・奈良は起業家の育成という手法で、中心市街地における起業家風土の醸成と経済の活性化を図る目的で設置</p> <p>農畜産物処理加工施設は地域の資源を有効活用し、特産品としての農畜産物等の加工を行うことにより、地域住民の就労機会の確保及び所得の向上を図るために設置</p>	5	きらっ都・奈良、農畜産物処理加工施設等	●		

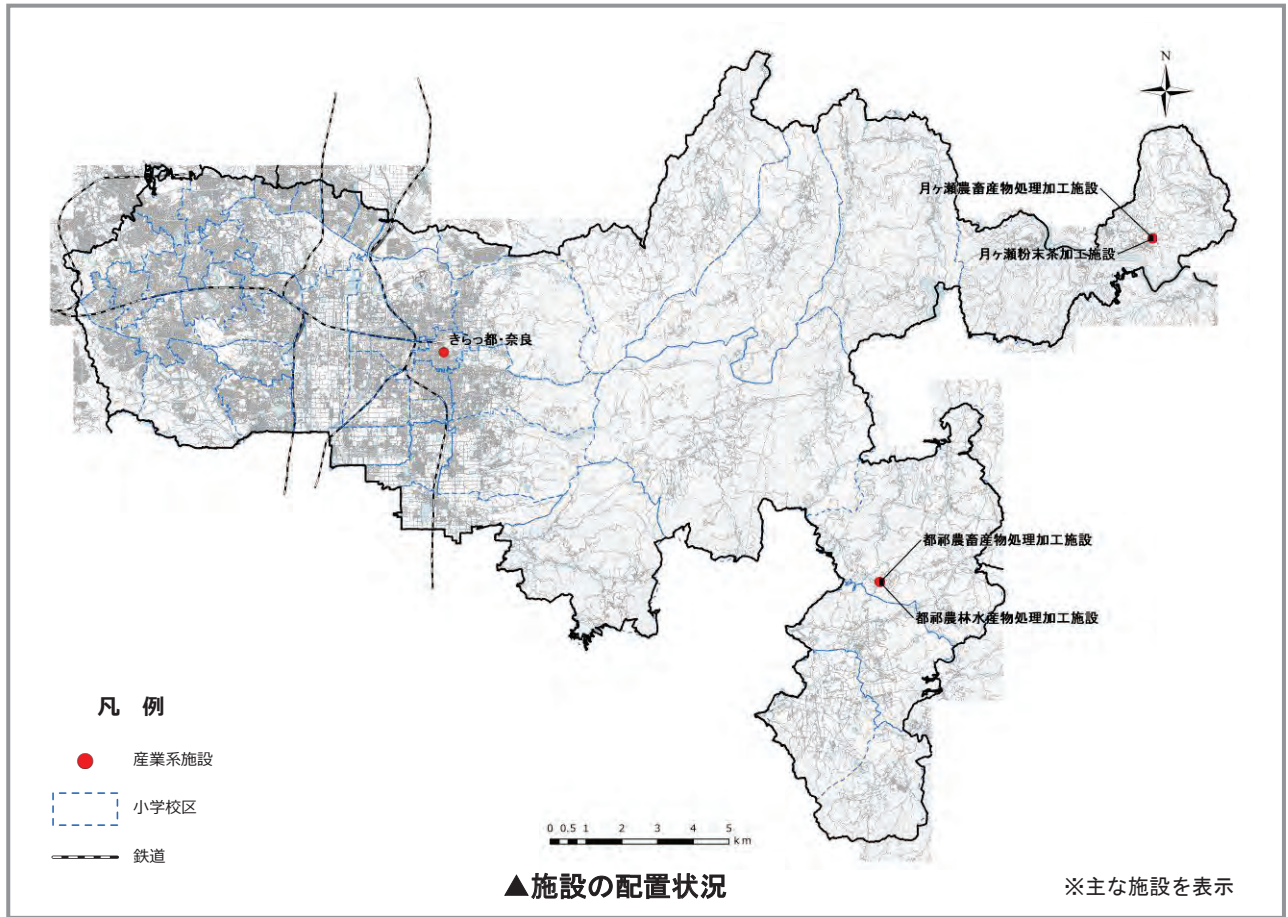
#### ②現状

- ・旧耐震施設は全体の16%ですが、1施設は40年以上経過し老朽化しています。
- ・運営は2施設が指定管理者で、残り2施設はその他となっています。加工施設2施設のコストは床面積あたり平均3千円/㎡、利用者あたり0.6千円/人となっています。

### (2) 今後の方針

視点	取組の方向
質	・存続が必要とされる施設は、長寿命化を図るため、予防保全型対策に転換します。
量	<ul style="list-style-type: none"> <li>・果たすべき役割や行政が施設運営する必要性を検証します。</li> <li>・行政が施設運営する必要性が低下した施設について、売却を含め保有量の圧縮を検討します。</li> </ul>
コスト	・運営、管理コストの削減や設備における省エネ対策を検討します。

## 5. 類型ごとの管理に関する基本方針





## 5-5 学校教育系

### (1) 現状

#### ①施設概要

国と地方自治体は、義務教育の機会を保障し、その水準を確保するため、適切な役割分担及び相互の協力の下、その実施に責任を負っています。

分類	位置づけ等	施設数	主な構成施設	利用圏域		
				市域	地域	住区
学校（小学校）	心身の発達に応じて、義務教育として行われる普通教育のうち基礎的なものを施すために設置	48	小学校			●
学校（中学校）	小学校における教育の基礎の上に、心身の発達に応じて、義務教育として行われる普通教育を施すために設置	23	中学校		●	
学校（高等学校）	中学校における教育の基礎の上に、心身の発達及び進路に応じて、高度な普通教育及び専門教育を施すために設置	1	高等学校	●		
その他教育施設	地方教育行政の組織及び運営に関する法律及び学校給食法の規定に基づき、月ヶ瀬地域及び都祁地域の奈良市立学校における学校給食を実施するため、その調理等の業務を共同で処理するために設置	3	学校給食センター 等	●		

#### ②現状

##### 【学校】

- ・旧耐震施設が多く、老朽化が進んでいます。
- ・平成 20 年 1 月策定の「奈良市学校規模適正化実施方針」及び「中学校区別実施計画(案)」に基づき、平成 19 年度から平成 22 年度を計画期間とする「前期計画」を策定し、過小規模又は早期に適正化が必要な小規模の市立幼稚園・小学校・中学校を対象に、学校の規模適正化を実施してきました。
- ・市全体の児童数・生徒数の減少が続いており、平成 19 年度～22 年度の 4 年間ににおいて 1,000 人減少したのに対して、平成 23 年度～25 年度の 3 年間ににおいては 1,700 人の減少が見込まれることから、平成 23 年度に「中期計画」（計画期間：平成 23 年度～25 年度）を策定し、主に過小規模が継続している小・中学校を適正化対象校に計画

を進めています。

**【その他教育施設】**

- ・学校給食センターは市直営で運営されています。

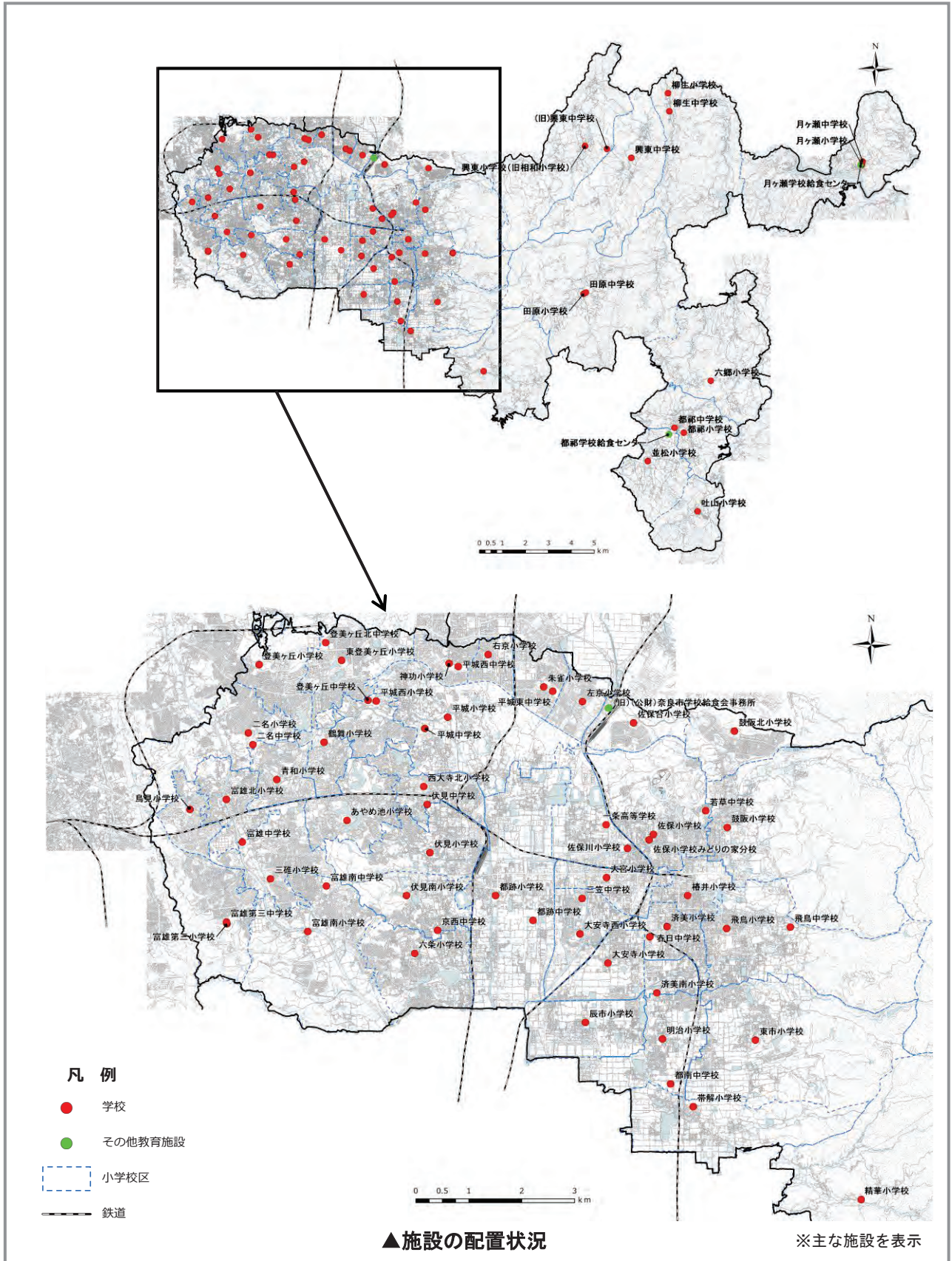
**(2) 今後の方針**

**①学校**

視点	取組の方向
質	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最適な教育環境を目指すとともに、空き教室の活用（他の機能との連携等）を検討します。</li> <li>・老朽化した施設の診断を優先的に進めるとともに、施設の不具合や故障の発生防止を図ります。</li> </ul>
量	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来の人口動向を注視しつつ、学校規模の適正化を検討します。</li> <li>・適正化により廃止となる施設は、貸付・売却の他、新たな公共施設としての活用も検討します。</li> </ul>
コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営、管理コストの削減や設備における省エネ対策を検討します。</li> </ul>

**②その他教育施設**

視点	取組の方向
質	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持すべき施設は、安全の確保や長寿命化を図るため、予防保全型対策に転換します。</li> </ul>
量	<ul style="list-style-type: none"> <li>・学校規模の適正化を踏まえ、適正な規模を検証します。</li> </ul>
コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営、管理コストの削減や設備における省エネ対策を検討します。</li> </ul>



## 5-6 子育て支援系

### (1) 現状

#### ①施設概要

分類	位置づけ等	施設数	主な構成施設	利用圏域		
				市域	地域	住区
保育園	就学前の施設で共働きなど家庭で保育できない保護者に代わって保育する施設として設置	24	保育園			●
幼稚園	就学前の施設で小学校以降の教育の基礎をつくるための幼児期の教育を行う施設として設置	41	幼稚園			●
学童クラブ等	バンビーホームは小学校に就学しているおおむね十歳未満の児童であって、その保護者が労働等により昼間家庭にいないものに対し、健全な育成を図るための施設として設置 児童館は、児童の人権尊重の精神を養うとともに、児童の健全な育成を図るための施設として設置	56	バンビーホーム、児童館、子ども発達センター等	● 子ども発達センター	● 児童館	● バンビーホーム

#### ②現状

##### 【保育園】

- ・新耐震施設は全体の53%にとどまっています。
- ・在籍者一人あたり面積は11㎡/人です。コストは床面積あたり178千円/㎡、在籍者一人あたり1,817千円/人となっています。
- ・入園率は平均74%ですが、中には50%未満となっている園もあります。
- ・23施設は市の直営で行っていますが、1施設は民間に貸し付けています。

##### 【幼稚園】

- ・新耐震施設は全体の38%にとどまり、1978年以前に建てられたものは41%を占め、老朽化が進んでいます。
- ・入園率は全体で54%ですが、ばらつきがみられます。在籍者一人あたり面積は35㎡/人です。コストは床面積あたり12千円/㎡、在籍者一人あたり369千円/人となっていますが、コストの突出した園もみられます。運営は全て市直営で行われています。

##### 【学童クラブ等】

- ・新耐震施設は全体の89%となっています。
- ・地域人口（小学校区人口）に対する利用者割合では、児童館はばらつきがみられますが、バンビーホームは0.8～1.2%となっています。
- ・コストは床面積あたり65千円/㎡、利用者一人あたり139千円/人となっています。



運営は子ども発達センターの一部が指定管理、それ以外は市直営で行われています。

## (2) 今後の方針

### ① 保育園

視点	取組の方向
質	<ul style="list-style-type: none"> <li>従来の幼稚園と保育園の両機能を併せもつ認定こども園<sup>17</sup>に移行し（一部実施済）、教育・保育内容や子育て支援の充実を図ります。</li> <li>安全の確保や長寿命化を図るため、予防保全型対策に転換します。</li> <li>民間活力のより一層の活用を幅広く検討・実施します。</li> </ul>
量	<ul style="list-style-type: none"> <li>幼保再編計画を踏まえ、中学校区を基本とした統合・再編と合わせて認定こども園への移行を実施します。</li> </ul>
コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>運営の効率化や維持管理費の削減に努めます。</li> </ul>

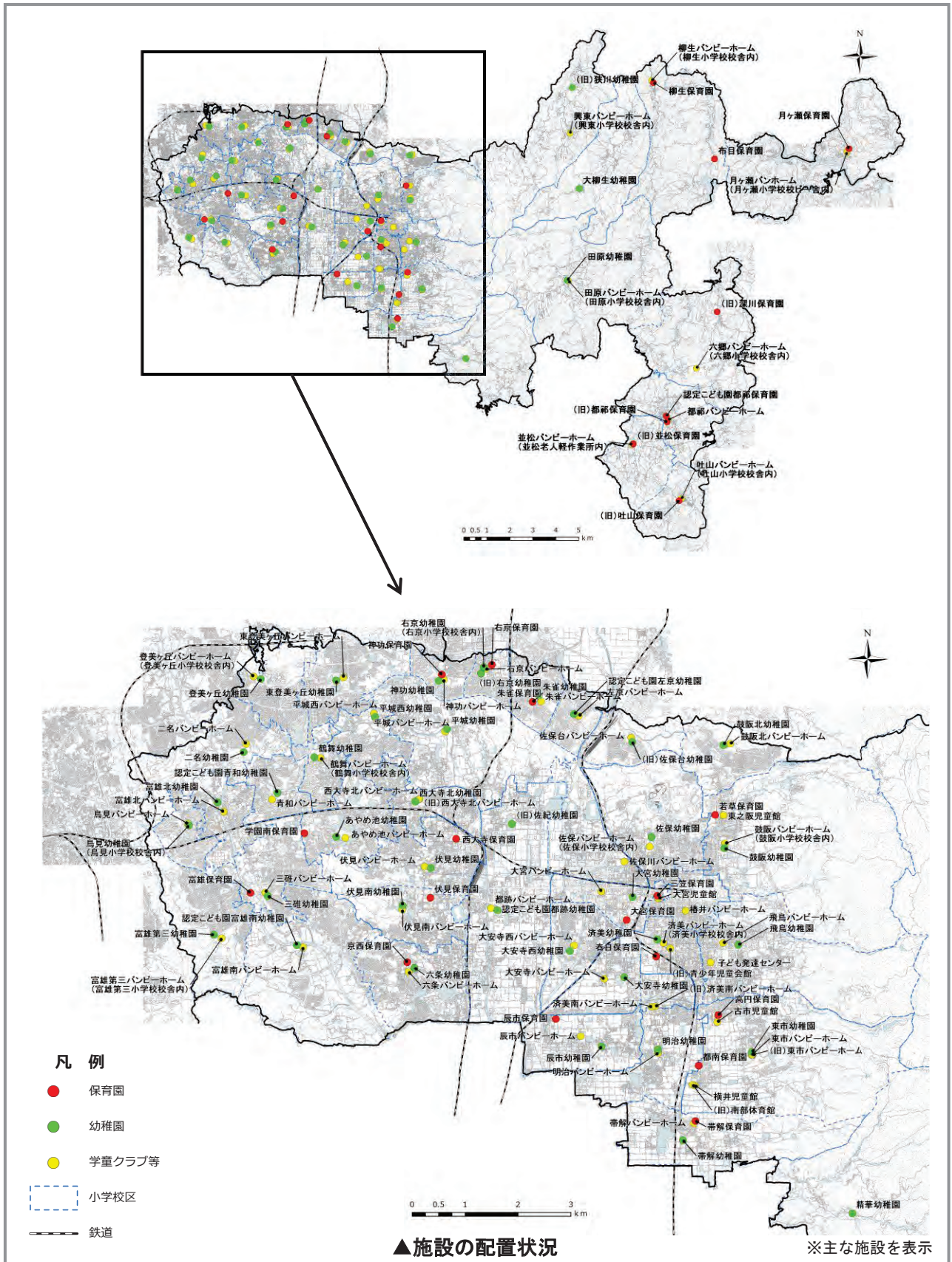
### ② 幼稚園

視点	取組の方向
質	<ul style="list-style-type: none"> <li>従来の幼稚園と保育園の両機能を併せもつ認定こども園に移行し（一部実施済）、教育・保育内容や子育て支援の充実を図ります。</li> <li>安全の確保や長寿命化を図るため、予防保全型対策に転換します。</li> <li>民間活力のより一層の活用を幅広く検討・実施します。</li> </ul>
量	<ul style="list-style-type: none"> <li>幼保再編計画を踏まえ、中学校区を基本とした統合・再編と合わせて認定こども園への移行を実施します。</li> </ul>
コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>運営の効率化や維持管理費の削減に努めます。</li> </ul>

### ③ 学童クラブ等

視点	取組の方向
質	<ul style="list-style-type: none"> <li>市域レベルの施設は周辺自治体や県保有の施設との機能連携や相互利用について検討します。</li> <li>安全の確保や長寿命化を図るため、予防保全型対策に転換します。</li> </ul>
量	<ul style="list-style-type: none"> <li>児童館は、今後の人口動向、利用ニーズ等を踏まえ、施設の集約化等を検討します。バンビーホームについては学校規模適正化計画に基づく小学校の適正化検討と一体的な見直しを図ります。</li> </ul>
コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>運営の効率化や維持管理費の削減に努めます。</li> </ul>

5. 類型ごとの管理に関する基本方針



## 5-7 保健福祉系

### (1) 現状

#### ①施設概要

分類	位置づけ等	施設数	主な構成施設	利用圏域		
				市域	地域	住区
保健・衛生施設	市民の健康の保持及び増進並びに教育の充実及び振興を図り、市民の福祉と教育の向上に資するための施設として設置	4	保健所、総合医療検査センター、中央保健センター、都祁保健センター	●		
社会福祉施設	市民の心身の健康保持及び増進を図るとともに、地域における交流の場として便宜を供与することによって生きがいづくりに寄与し、市民の福祉に資するための施設として設置 うち総合福祉センターは、障がいを持つ人のための相談・医療・訓練・作業・スポーツ、レクリエーションなどをはじめとする一貫したリハビリテーション機能を持つ総合施設として設置 勤労者総合福祉センターは、勤労者をはじめ広く市民の文化の向上、福祉の増進及び余暇活用の充実を図るため、また市の労働行政の拠点施設として設置	9	総合福祉センター、都祁・月ヶ瀬福祉センター、勤労者総合福祉センター、ボランティアセンター、ボランティアインフォメーションセンター 等		●	
高齢者福祉施設	教養の向上、レクリエーション等のための場を提供し、老人の心身の健康の増進を図るための施設として設置	28	福祉センター、老人憩の家、老人軽作業場 等		● 福祉センター	● 老人憩の家、老人軽作業場

#### ②現状

##### 【保健・衛生施設】

- 施設はすべて新耐震施設です。1日あたり利用者は平均96人/日となっています。

##### 【社会福祉施設】

- 施設はすべて新耐震施設です。稼働率52%で、1日あたり利用者は平均189人/日となっています。総合福祉センター、奈良市勤労者総合福祉センターでは1日あたり利用



者数が多くなっています。

- 運営は 1 施設のみ市直営で、残りはすべて指定管理者によって行われています（総合福祉センターは、一部市直営、運営委託もある）。コストは、床面積あたり 28 千円/㎡、利用者あたり 1.8 千円/人となっています。

**【高齢者福祉施設】**

- 新耐震施設は全体の 76%、稼働率 39%となっています。老人憩の家では 1 日あたり利用者数は 12 人程度で、稼働率 34%です。福祉センターでは、1 日あたり利用者は平均 184 人/日となっています。
- 運営はすべて指定管理者によって行われています。コストは、床面積あたり 5 千円/㎡、利用者あたり 0.4 千円/人となっています。

**(2) 今後の方針**

**①保健・衛生施設**

視点	取組の方向
質	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 行政が施設運営する必要性が低下した施設について、管理主体の見直しを含め検討します。</li> <li>• 維持すべき施設は、安全の確保や長寿命化を図るため、予防保全型対策に転換します。</li> </ul>
量	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 人口動向、利用ニーズ等を踏まえ、施設の集約化・多機能化等を検討します。</li> </ul>
コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 指定管理者制度導入の施設については、より効率的な管理運営方策を検討します。</li> </ul>

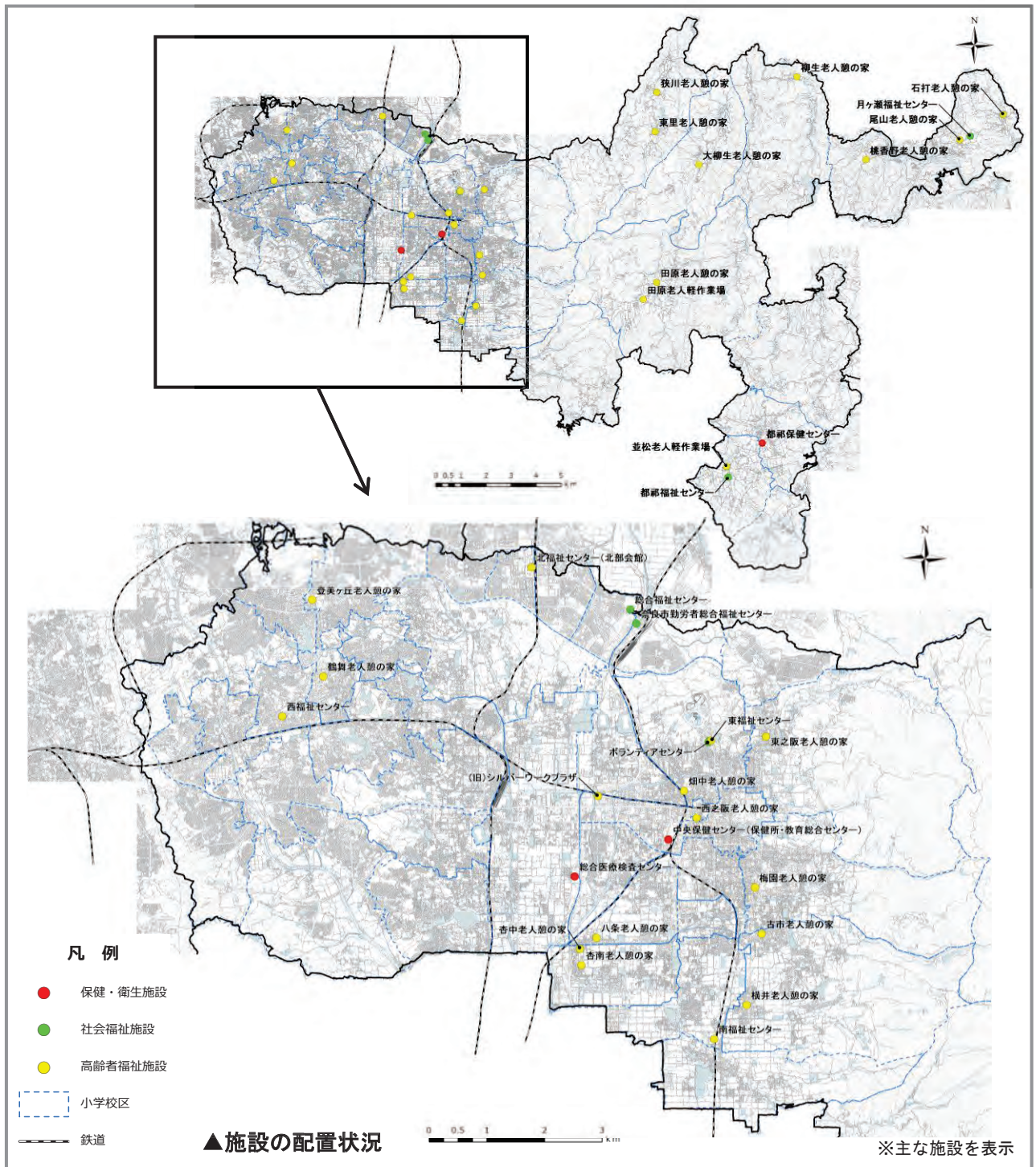
**②社会福祉施設**

視点	取組の方向
質	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 稼働率の低い施設については、余裕スペースの貸出などの有効活用等を検討します。</li> <li>• 維持すべき施設は、安全の確保や長寿命化を図るため、予防保全型対策に転換します。</li> </ul>
量	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 人口動向、利用ニーズ等を踏まえ、施設の集約化・多機能化等を検討します。</li> </ul>
コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 指定管理者導入の施設については、より効率的な管理運営を検討し、見直します。</li> </ul>



③高齢者福祉施設

視点	取組の方向
質	<ul style="list-style-type: none"> <li>稼働率の低い施設については、余裕スペースの貸出などの有効活用等を検討します。</li> <li>維持すべき施設は、安全の確保や長寿命化を図るため、予防保全型対策に転換します。</li> </ul>
量	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口動向、利用ニーズ等を踏まえ、施設の集約化・多機能化等を検討します。</li> </ul>
コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間活力のより一層の活用を幅広く検討・実施します。</li> </ul>



## 5-8 医療系

### (1) 現状

#### ①施設概要

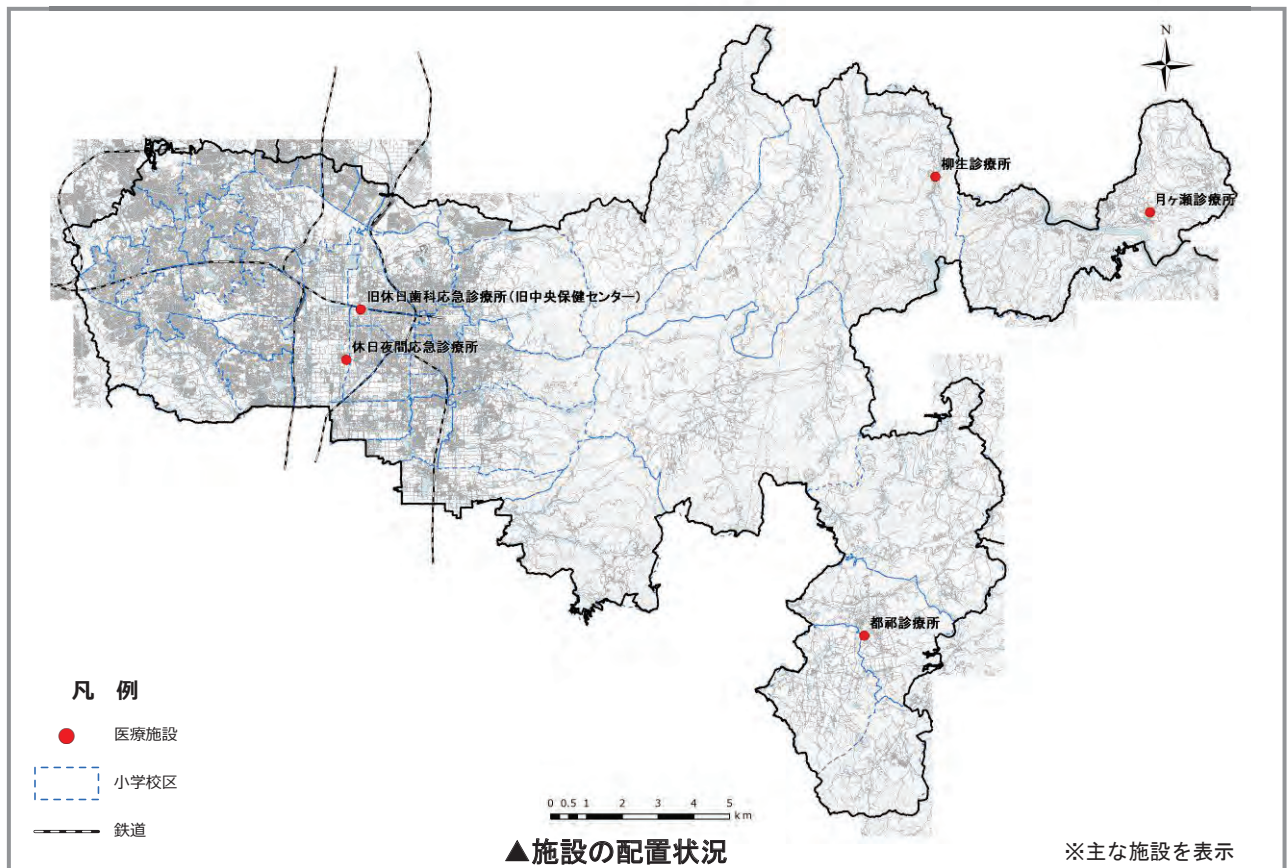
分類	位置づけ等	施設数	主な構成施設	利用圏域		
				市域	地域	住区
医療施設	市民の健康保持に必要な医療を提供するための施設として設置	6	診療所、休日夜間応急診療所等	● 休日夜間 応急診療 所	● 診療所	

#### ②現状

- ・新耐震施設は 42%にとどまっています。1 日あたり利用者は平均 27 人/日となっています。
- ・運営は4施設が指定管理者、2施設が運営委託によって行われています。コストは、床面積あたり 34 千円/㎡、利用者あたり 7.9 千円/人となっています。

### (2) 今後の方針

視点	取組の方向
質	・維持すべき施設は、安全の確保を図り保全に努めます。
量	・人口動向、利用ニーズ等を考慮し、民間施設との連携を検討します。
コスト	-





## 5-9 行政系

### (1) 現状

#### ①施設概要

分類	位置づけ等	施設数	主な構成施設	利用圏域		
				市域	地域	住区
庁舎等	地方自治法に基づき、本市の主たる事務所として設置	28	本庁舎、西部出張所、月ヶ瀬行政センター、都祁行政センター、東部出張所、北部出張所、連絡所、奈良町にぎわい課事務所、企業局庁舎、東部上下水道管理課事務所 等	● 本庁舎	● 行政センター、出張所・連絡所	
消防施設	火災、風水害等の防御活動の拠点として設置	89	消防局、消防署、分署、防災センター、消防団ポンプ格納庫、消防無線前進基地局、防火水槽(施設数に含まない)等	● 消防局、防災センター	● 消防署、分署	● 消防団ポンプ格納庫等
その他行政施設	土木管理センターや埋蔵文化財調査センター等、様々な行政活動を円滑に推進させるための拠点として設置	14	埋蔵文化財調査センター、土木管理センター、保健所・教育総合センター、西大寺災害備蓄倉庫 等	●		

#### ②現状

##### 【庁舎等】

- ・新耐震施設は 46%にとどまっています。1977 年 3 月築の本庁舎は老朽化が進んでいます。
- ・運営は、すべて市直営であり、コストは床面積あたり平均 168 千円/㎡となっています。

##### 【消防施設】

- ・新耐震施設は 93%となっています。
- ・運営は、すべて市直営であり、コストは床面積あたり平均 296 千円/㎡となっています。

##### 【その他行政施設】

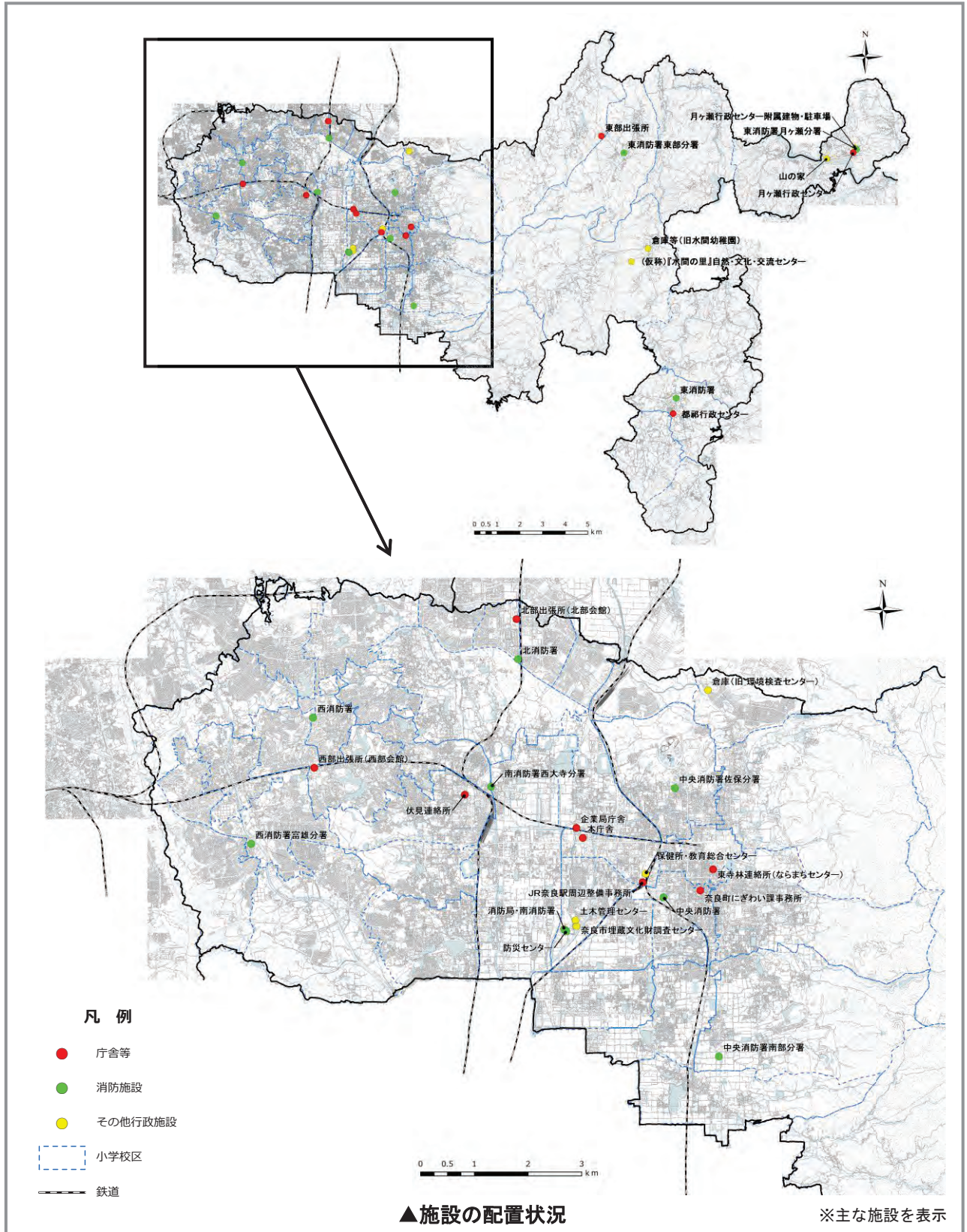
- ・新耐震施設は 96%となっています。
- ・運営は、ほぼすべて市直営であり、コストは床面積あたり平均 25 千円/㎡となっています。

### (2) 今後の方針

視点	取組の方向
質	・窓口機能の IT 化や余裕スペースの活用など、市民の利便性を高める工夫を検討します。

5. 類型ごとの管理に関する基本方針

量	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口動向や職員数を踏まえ、必要に応じて適正規模の検証を行います。</li> </ul>
コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の建替え等については、PPP/PFI（官民連携）手法の導入を検討し、施設の長寿命化や維持管理費の削減を図ります。</li> <li>維持管理コストが高い施設については、エネルギーコストの低減、公共施設の包括的な管理などによる維持管理コストの削減に努めます。</li> </ul>



## 5-10 公営住宅

### (1) 現状

#### ①施設概要

分類	位置づけ等	施設数	主な構成施設	利用圏域		
				市域	地域	住区
公営住宅	低所得者や高齢者または障がい者などに対し、住宅を供給するための施設として設置	69	公営住宅、市営住宅、コミュニティ住宅等			●

#### ②現状

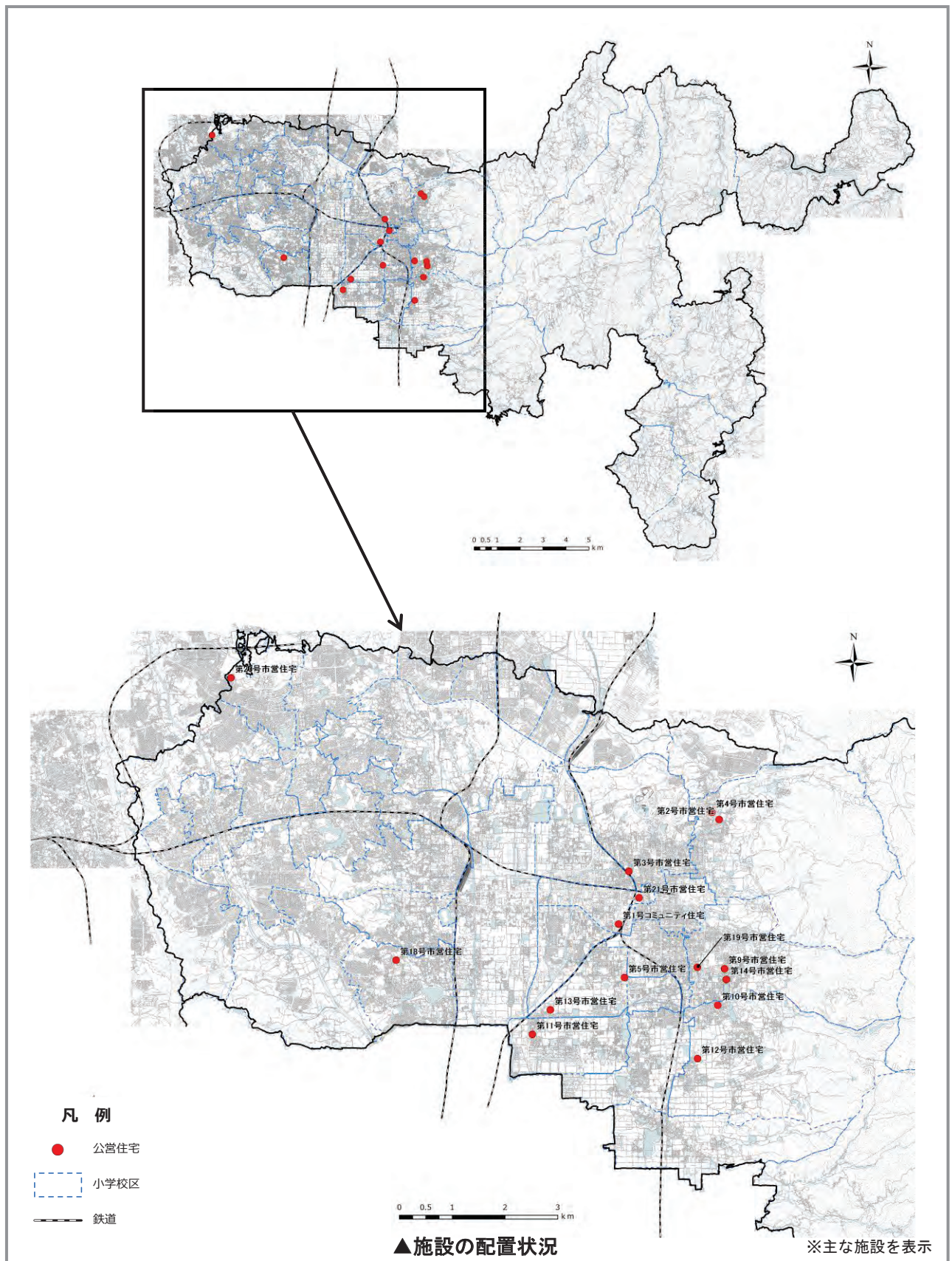
- ・新耐震施設は73%にとどまっています。旧耐震施設では1972年築、1980年築のものが多くなっています。住宅の一部は老朽化し、住戸面積も狭く住宅ニーズに答えきれていません。
- ・今後10年間の需要は現在の公営住宅戸数の維持で対応が可能と予測されます。

### (2) 今後の方針

視点	取組の方向
質	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従前の仕様より効率的かつ効果的な仕様で修繕等を行い、安全性や快適性の向上を図ります。</li> <li>・不具合の早期発見に努め、予防保全的な維持管理や修繕計画の立案につなげ、耐久性の向上を図ります。</li> </ul>
量	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の管理戸数を維持し、耐用年数を超える木造団地等は順次用途廃止を行いつつ当面建替えは見合わせます。</li> </ul>
コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予防保全により修理周期の延長を図りライフサイクルコスト、運営管理コストの縮減を進めます。</li> </ul>



5. 類型ごとの管理に関する基本方針



## 5-11 供給処理施設

### (1) 現状

#### ①施設概要

分類	位置づけ等	施設数	主な構成施設	利用圏域		
				市域	地域	住区
供給処理施設	市民の健康で快適な生活を確保するとともに、国際文化観光都市としての美観を維持増進するための施設として設置	19	環境清美センター、リサイクル処理施設、衛生浄化センター、土地改良清美事務所等	●		

#### ②現状

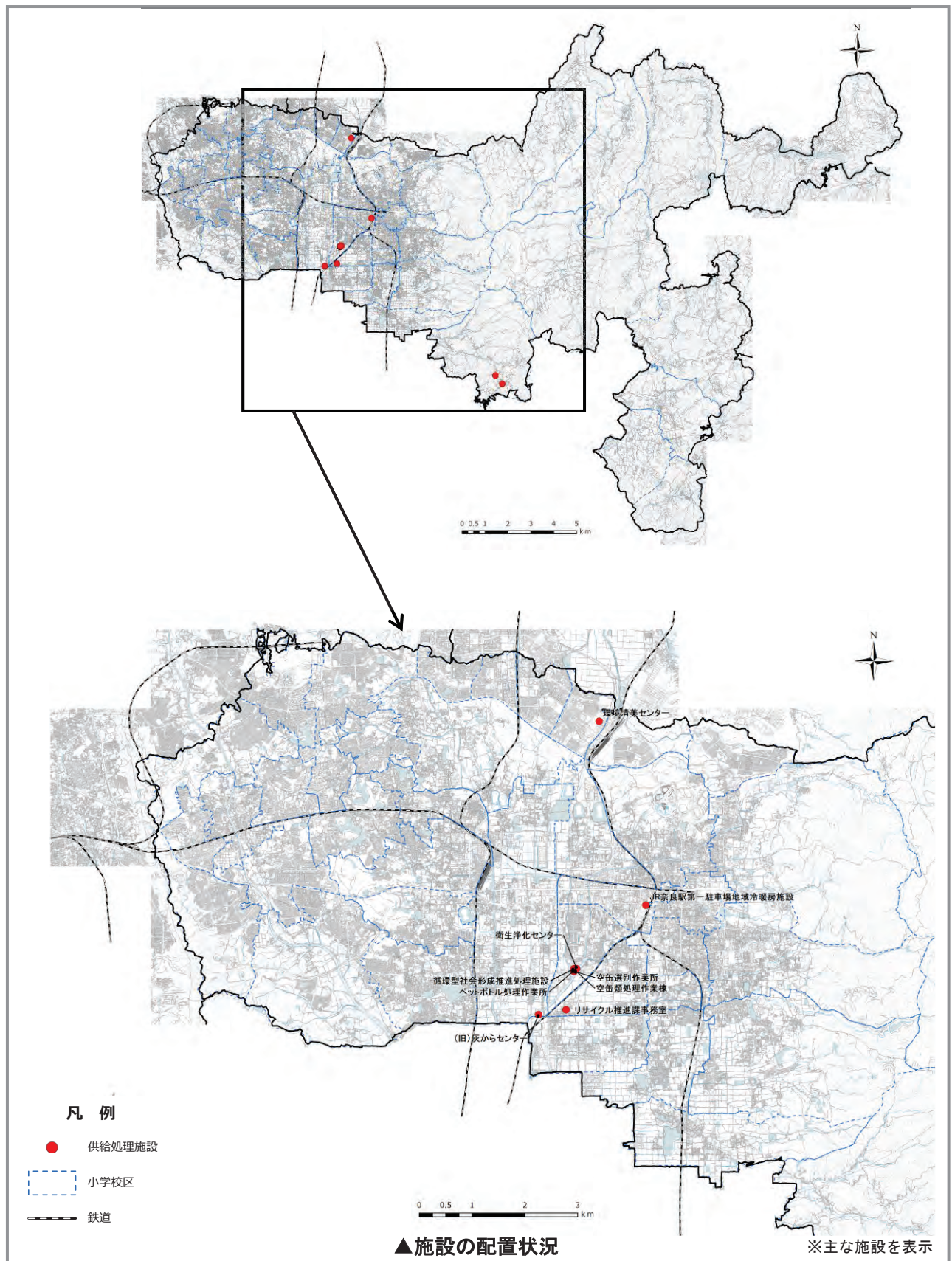
- ・新耐震施設は 98%を占めていますが、1990 年以前に建築された施設は 76%となっており、老朽化が進んでいます。また、第 1 工区浸出水処理施設は旧耐震施設となっています。
- ・施設はすべて市の直営で運営されています。

### (2) 今後の方針

視点	取組の方向
質	・維持すべき施設は、安全の確保や長寿命化を図るため、予防保全型対策に転換します。
量	・将来需要に見合った適正規模を確保します。
コスト	・施設の更新・運営については、PPP/PFI（官民連携）手法、省エネ対策の導入を検討し、施設の長寿命化や維持補修費の削減を図ります。



5. 類型ごとの管理に関する基本方針





## 5-12 その他

### (1) 現状

#### ①施設概要

分類	位置づけ等	施設数	主な構成施設	利用圏域		
				市域	地域	住区
駐車場	交通渋滞の要因となる路上駐車の解消によって道路交通の円滑化を図るとともに、市民の利便に供するための施設として設置	9	中筋自転車駐車場、高の原第1・第2自転車駐車場、JR奈良駅第1駐車場、JR奈良駅第2駐車場、西部会館駐車場、転害門観光駐車場等	●		
公衆トイレ	観光客及び市民の利便性を高める施設として設置	51	公衆便所、観光便所、学校体育施設開放用便所	●		
休憩所	市民相互の交流や、観光の振興を図るための施設として設置	30	休憩所	●		
斎場（火葬場）・霊苑	公衆衛生その他公共の福祉の向上を図るための施設として設置	2	東山霊苑火葬場、寺山霊苑・東山霊苑 ※東山霊苑火葬場と東山霊苑は、一施設として計上。	●		
その他	—	15	JR奈良駅東西自由通路施設、近鉄奈良駅前北側歩道上屋等	●		

#### ②現状

##### 【駐車場】

- ・1施設を除き、ほぼ全施設が新耐震施設であり、1日あたり利用者は平均118人/日となっていますが、利用者数はばらつきがみられます。
- ・運営は、すべて指定管理者で行われており、コストは床面積あたり平均19千円/㎡となっています。

##### 【公衆トイレ】

- ・新耐震施設は90%を占めています。
- ・運営は、2施設が運営委託、1施設が市直営で行われています。3施設のコストは床面積あたり平均12千円/㎡となっていますが、場所により差があります。

##### 【休憩所】

- ・新耐震施設は73%にとどまっています。

##### 【斎場（火葬場）・霊苑】

- ・斎場（火葬場）、寺山・東山の2霊苑の管理事務所及び納骨堂は旧耐震施設が多く、老朽化が進んでいます。

【その他】

- ・新耐震施設が96%を占めています。

(2) 今後の方針

① 駐車場

視点	取組の方向
質・量	・利用者数が少ない施設については、集約化等を図り、保有総量を圧縮します。
コスト	・より効率的な管理運営を検討し、見直します。

② 公衆トイレ・休憩所

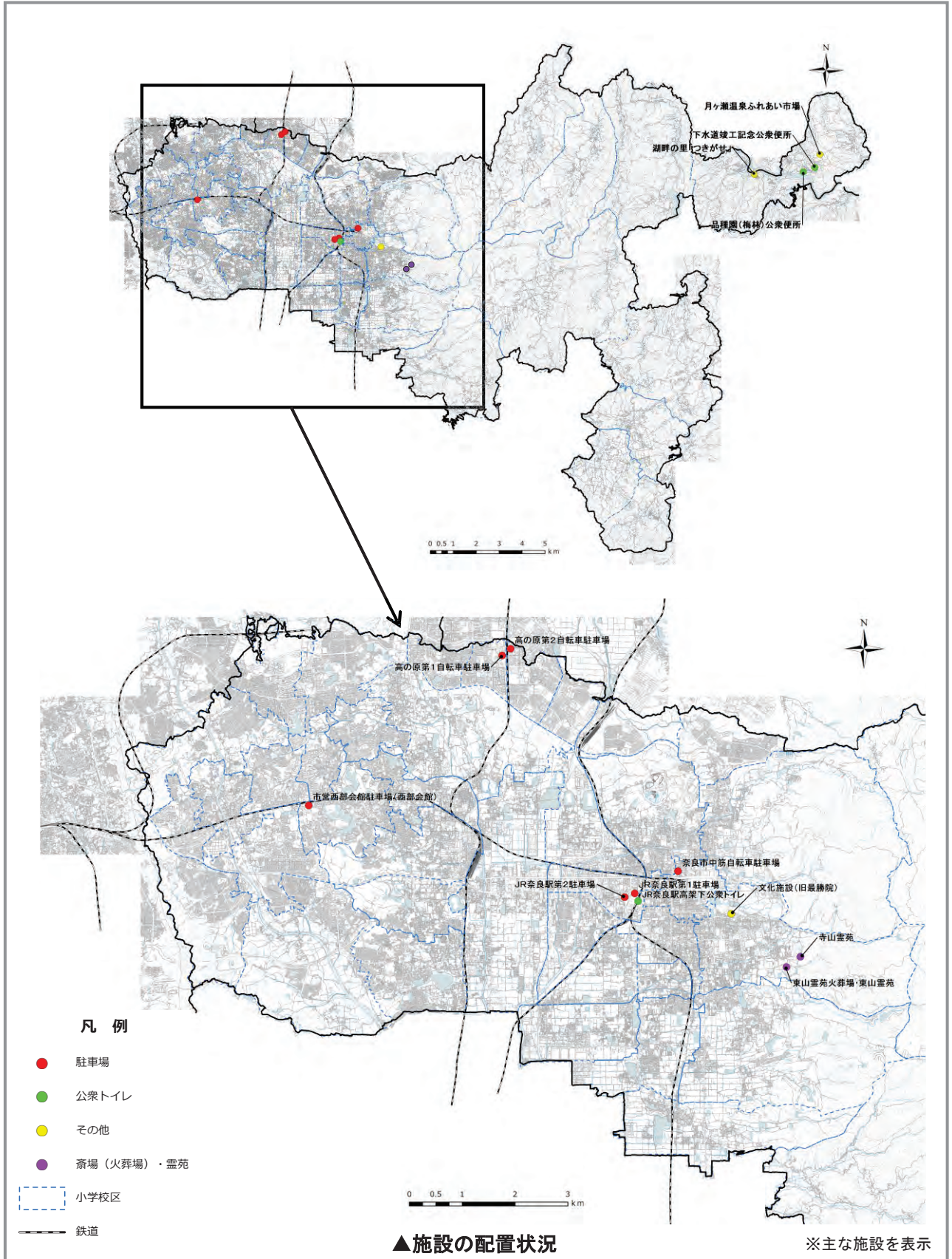
視点	取組の方向
質・量	・利用ニーズを踏まえ、適正配置を図ります。
コスト	・耐久性、維持管理の容易性等を踏まえ、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

③ 斎場（火葬場）

視点	取組の方向
質・量	・新斎場は将来需要に見合った適正規模を確保します。
コスト	・斎場施設の更新・運営については、PPP/PFI（官民連携）手法、省エネ対策の導入を検討し、施設の長寿命化や維持補修費の削減を図ります。

④ その他

視点	取組の方向
質・量	-
コスト	・耐久性、維持管理の容易性等を踏まえ、ライフサイクルコストの縮減を図ります。





## 5-13 病院

### (1) 現状

#### ①施設概要

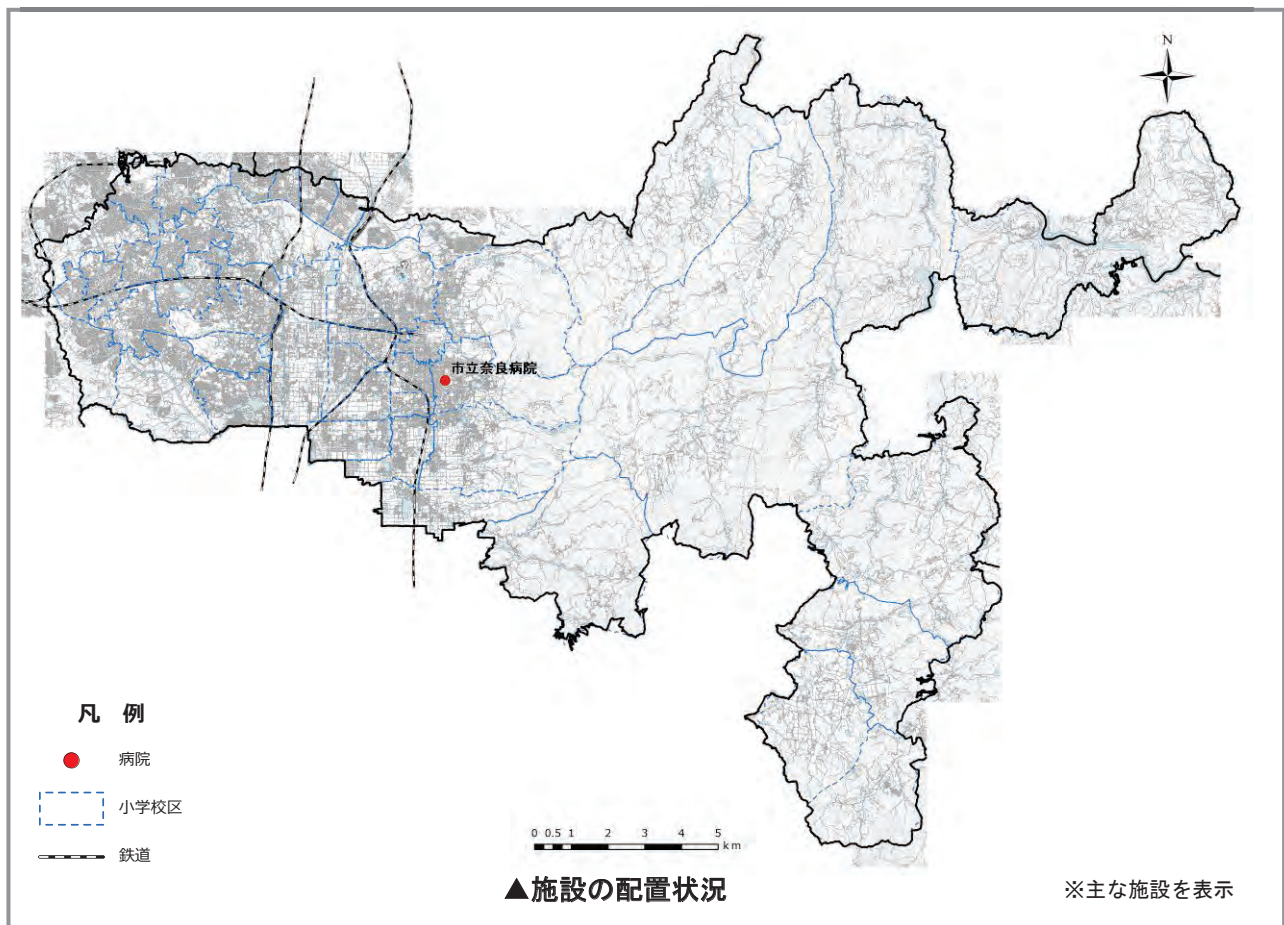
分類	位置づけ等	施設数	主な構成施設	利用圏域		
				市域	地域	住区
病院	市民の健康保持に必要な医療を提供するための施設として設置	1	市立奈良病院	●		

#### ②現状

- ・平成 24 年度に病棟の建替工事が完了した市立奈良病院は、350 床を有し、災害拠点病院（地域災害医療センター）に指定されています。
- ・運営は、指定管理者（公益社団法人地域医療振興協会）へ委託されています。

### (2) 今後の方針

視点	取組の方向
質・コスト	・中長期的な経営計画に基づき、適正な維持管理を図ります。
量	-



## 5-14 道路・橋りょう

### (1) 現状

- ・市道は、平成 25 年現在、実延長約 1,557km（対平成 21 年比で 2%増）、道路総面積約 9,77.5ha（対平成 21 年比で 4%増）となっています。
- ・橋りょうは、平成 25 年現在、市道橋として 672 箇所、延長 7,231m を有しています。平成 24 年現在、20 年後には、築 50 年以上経過したものが全体の 84% を占めることが見込まれており、200 の橋りょうを対象に長寿命化修繕計画が策定済みであり、予防的な修繕へと転換し、橋りょうの長寿命化を図り、維持更新費用の縮減・平準化を進めています。

### (2) 今後の方針

#### ①道路

視点	取組の方向
質 コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路の見直しを含めた効率的な道路ネットワークを構築します。</li> <li>・生活道路では既存道路の計画的な補修、適正な維持管理を図り、緊急輸送路に指定された道路について、路面や法面の防災整備・修繕、トンネルなどの補修を図ります。</li> <li>・施設管理の容易性や道路資材の規格化を検討し、コスト縮減を図ります。道路構造令等の弾力的な運用に努め、経済性を考慮した適切な道路整備とします。</li> </ul>

#### ②橋りょう

視点	取組の方向
質 コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期点検（概略点検）や日常的な維持管理によって得られたデータ結果に基づき、健全度を把握し、橋りょうの損傷を早期に発見します。</li> <li>・日常的な維持管理では、パトロール車による走行面の変形について点検を行います。</li> <li>・長寿命化、修繕・架替えについては、計画的かつ予防的な修繕対策への転換を図り、橋りょうの寿命を 100 年間とすることを目標に、修繕及び架替えに要するコストを縮減します。</li> </ul>

## 5-15 上水道・下水道

### (1) 現状

#### ①施設概要

分類	主な構成施設
上水道	管路、浄水場、配水池、ポンプ所等
下水道	管路、処理場施設、浄化センター、マンホール等

#### ②現状

##### 【上水道】

- ・上水道（都祁水道、月ヶ瀬簡易水道を含む）の普及率は平成 25 年度末現在 99.7%で、管路延長は 1,978 km、浄水場 8 箇所、配水池 78 箇所が整備されています。また、各施設の耐震化率（都祁水道、月ヶ瀬簡易水道は除く）は、管路 16.7%、浄水施設 46.1%、配水池 70.1%です。

##### 【下水道】

- ・公共下水道の普及率は平成 25 年度末現在 91.1%、水洗化率 94.4%で、管路延長は 1,227 km、浄化センター 7 箇所、処理場 4 箇所が整備されています。

### (2) 今後の方針

#### ①上水道

視点	取組の方向
質 コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上水道は、浄水場や管路をはじめ、多くの施設からなる一つの連続したシステムであることから、全体として効果的に機能するためには、施設や管路の計画的な更新が必要です。今後、高度成長期に整備した施設や管路が老朽化し更新の時期を迎えていることから、水需要の減少に対応したダウンサイジングを踏まえた更新・整備に併せて耐震化を行い、更新費用を抑えるとともに、送配水システムの再構築等を計画的に進め、適正な維持管理を図ります。</li> </ul>

#### ②下水道

視点	取組の方向
質 コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管路、処理場施設の耐震化を図るとともに、長寿命化計画に基づき、優先順位に沿った整備を進め、適正な維持管理を図ります。</li> <li>・施設管理の容易性や管路材の規格化を検討し、コスト縮減を図ります。法規等の弾力的な運用に努め、適正な事業規模、経済性を考慮した適切な管路整備を図ります。</li> </ul>

## 5-16 公園

### (1) 現状

#### ①施設概要

分類	位置づけ等	施設数	主な構成施設	利用圏域		
				市域	地域	住区
都市公園	都市公園法に基づき、水と緑と空間を基調とした都市公園の充実に図り、公共の福祉の増進に寄与するための施設として設置。	532	街区公園、近隣公園	● 都市基幹公園（運動）	● 住区基幹公園（近隣・地区）	● 住区基幹公園（街区・近隣）

#### ②現状

##### 【都市公園】

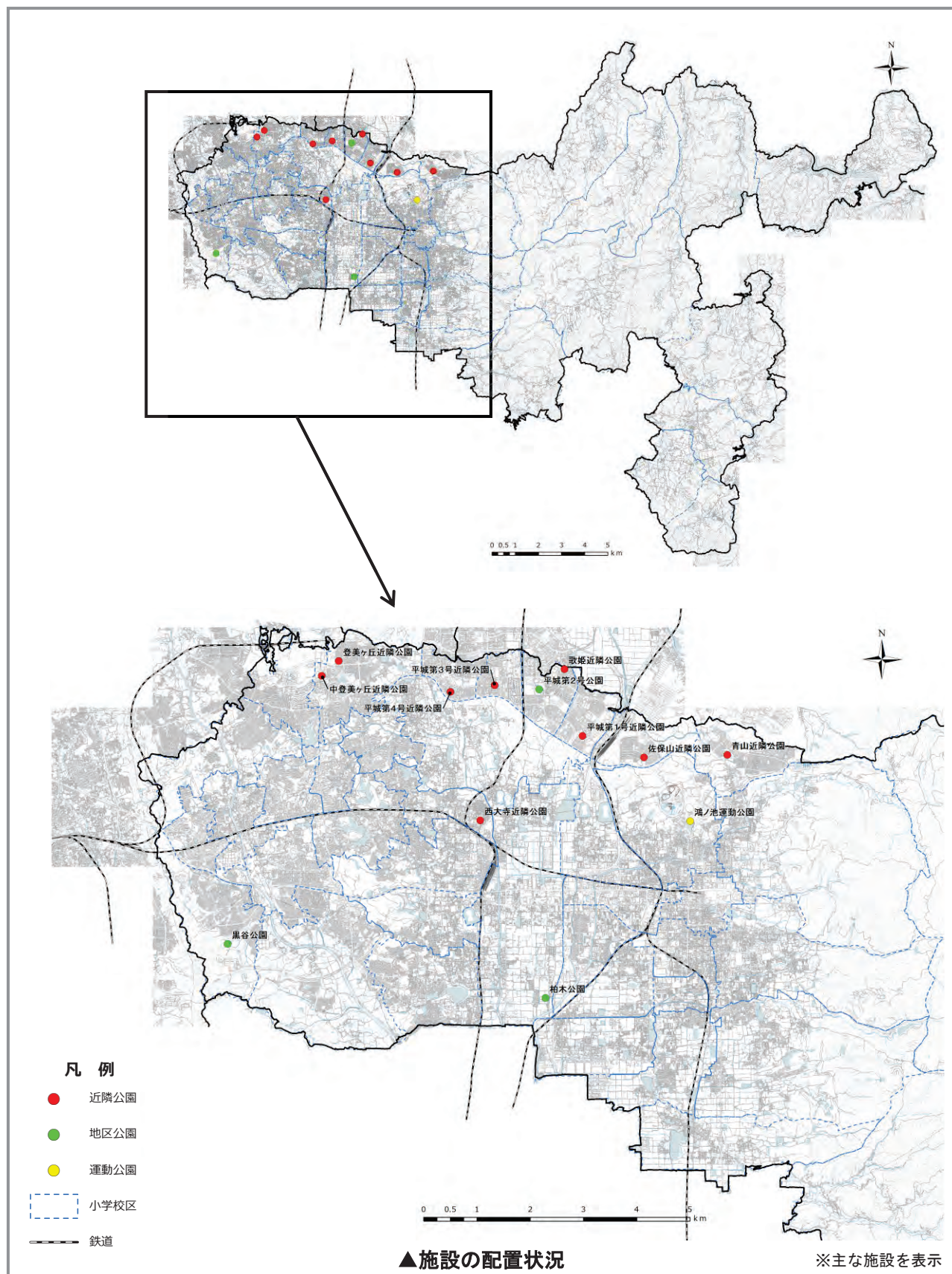
- ・管理対象の都市公園は 532 箇所、約 206ha あり、一人あたり都市公園面積 5.65 m<sup>2</sup> /人となっています。
- ・都市公園内の施設となっているトイレ、あずまやは、旧耐震施設が 14%にとどまっていますが、1983 年～1990 年築のものが多く、老朽化が進んでいます。
- ・都市公園の運動施設は、指定管理者制度によって管理が行われています。
- ・公園施設長寿命化計画対象公園 525 箇所の内 255 箇所について、公園施設長寿命化計画（平成 26 年）が策定済みとなっています。

### (2) 今後の方針

視点	取組の方向
質	・長寿命化計画に基づき、予防型管理ならびに事後保全型管理を行います。
量	・開発における公園の設置基準を見直し、地域の公園配置に偏りが無いよう検討します。
コスト	・公園の美化、草刈り等の維持管理及び公園施設の点検等について地域管理方策を検討します。



5. 類型ごとの管理に関する基本方針





## 5-17 土地

### (1) 現状

- 平成 25 年度末現在、普通財産 917,271 ㎡、行政財産 5,458,213 ㎡の土地を保有しています。面積では、公園用地 32%、学校用地 25%、その他 22%、宅地・溜池等 10%の順で多くなっています。
- 施設設置等のために民間から借用している土地があり、毎年の固定的支出として借地料が発生しています。借地料や契約期間などは契約ごとに異なっています。

### (2) 今後の方針

#### ①新規取得の抑制

- 原則として新たに取得はしないものとします。新たに用地を取得する場合は、未利用地の交換や代替え処分などを検討します。借地については、長期的に見てメリットが大きい場合は買取を検討します。

#### ②未利用地の利活用

- 未利用地や施設の統合等により発生する用地は、利活用を検討の上、適当な活用方法がない場合は処分を検討します。

#### ③民間との連携

- 民間提案や PPP/PFI（官民連携）、賃貸しを積極的に検討します。土地の地元管理が可能であれば、積極的に検討します。

#### ④借地の見直し

- 建築物系施設の統合・廃止に伴う借地の返還等について検討します。借地料が一定の基準を上回る借地については、借地料の見直し交渉を検討します。

## 6. 公共施設等マネジメントの推進に向けて

### 6-1 負担軽減に向けた具体的な手法

今後、公共施設のあり方の検討を具体的に進めるため、将来コストの縮減が期待される様々な手法を一覧で整理します。

#### ①公共施設の縮減など施設の適正化

分類	手法	手法の概要	施設削減	コスト縮減	
				維持修繕	管理運営
市が保有する施設の再編・再配置	集約化	分類が異なる施設の類似する機能を一つの施設に集約する。	◎	◎	◎
	複合化（多機能化）	複数の施設がもつ機能をそれぞれ独立した形で一つの建物内に併設する。	○	○	○
	共用化	一つの施設を複数の用途・目的で利用する。＜例＞学校図書館と地域図書館、スポーツ施設のプールで授業を実施、学校調理室を市民講座で利用等	◎	◎	◎
	統廃合	同じ分類の複数施設を利用等の状況に応じて一つの施設に集約する。＜例＞学校、集会所等の統廃合	◎	◎	◎
	用途転換（転用）	供用を廃止した施設に係る土地又は建物（＝余剰資産）に新たな施設を配置・整備する。	△	△	△
	減築	利用者が少なくなった施設の床面積を減らし、規模の適正化を図る。	○	○	○
	廃止	ニーズが低下した、当初の目的を達成したと評価される施設等の供用を廃止する。	—	◎	◎
他の主体が保有する施設の活用	借用	民間等の施設を借り受けて、供用する。	◎	○	○
	広域連携	周辺自治体等と公共施設を相互に利用できるようにして、新たな施設を整備せずに市民の利便性の向上等を図る。＜例＞図書館、スポーツ施設等	△	○	○
	共同運用	国又は他の自治体等が保有する施設と統廃合又は集約化を行い、維持管理等にかかる費用等を分担する。＜例＞広域文化施設、環境関連施設等	△	○	○
	民間等による代替	公共施設の代わりに民間等の施設・サービスを低コストで利用できるようにする。＜例＞スポーツクラブの利用助成等	◎	◎	○

## ②管理運営の効率化

分類	手法	手法の概要	施設削減	コスト削減	
				維持修繕	管理運営
市が施設を保有した上での管理運営の効率化	民間等の活用	民間等が契約に基づき管理運営に参画する範囲を拡大する。 ＜例＞ 一部業務委託、包括的運営委託（指定管理者制度等）等	—	△	◎
	地域協働管理	自治会等との連携・協力による管理運営を実施する。 ＜例＞ 利用者受付、美化・清掃実施 等	—	△	◎

## ③民間資金等の活用

分類	手法	手法の概要	施設削減	コスト削減	
				維持修繕	管理運営
官民連携	PPP/PFI 公共施設等運営権制度 <sup>18</sup> 民間事業提案	民間等のノウハウ又は資金等を活用し、コスト削減を図る。	△	◎	◎

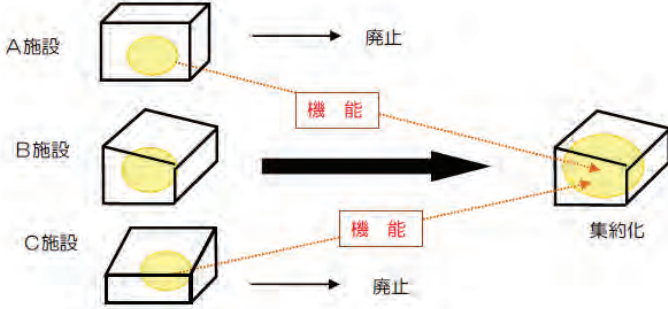
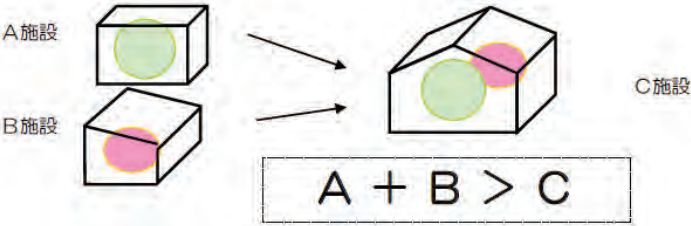
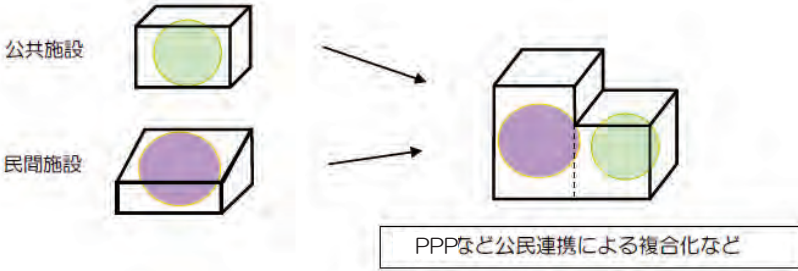
## ④財源の確保

分類	手法	手法の概要	施設削減	コスト削減	
				維持修繕	管理運営
余剰資産の活用	余剰資産の貸付	余剰の土地、建物又は空きスペースを貸し付け、賃料収入を得る。 ＜例＞コンビニ	—	○	○
	余剰資産の売却	余剰の土地、建物を売却し、売却収入を得る。	◎	—	—
新たな財源の確保	将来の大規模改修や更新に備えた基金の創設	既存施設のコスト削減による効果額の積み立て、廃止等した施設に係る売却益や運用益の積み立てを行う。	—	○	—
	保有資産の有効利用	床若しくは壁等の広告スペースとしての使用許可又はネーミングライツの売却等を行う。	—	△	—

（注）表中凡例 ◎：効果が大きい ○：一定の効果あり △：場合による —：該当しない

【施設の集約化・複合化のイメージ例】

1) 集約化・複合化

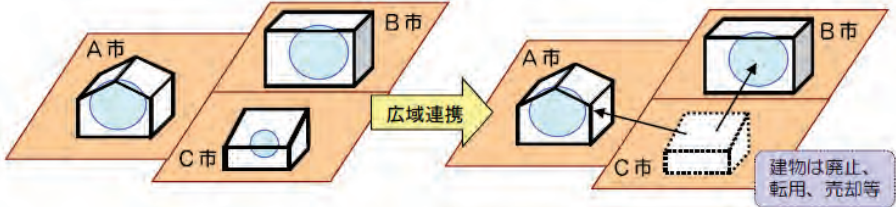
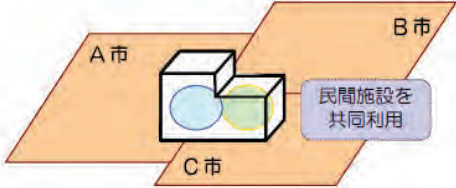
<p>①類似機能の集約化</p>	<p>会議室、和室・多目的室などの同種の類似機能について、同地域内の近隣にある異なる分類施設で行われているケースも多く、施設の老朽化や稼働率などを踏まえながら、1つに集約化して総量縮減を図る。</p> 
<p>②異なる用途との複合化</p>	<p>大規模改修や更新時における余剰スペースの一部転用や建替により、複数の施設を1つの建物に併設することで建物の有効活用を図る。ただし、複合化した施設は、これまでの施設よりコンパクトにするものとする。</p> 
<p>③民間施設との複合化</p>	<p>民間施設の空きスペースへの入居、民間施設との一体的な建物整備等により、資金調達又は土地若しくは建物の所有のあり方等も含めた抜本的な見直しを図る。また、民間施設の賃借、PPP/PFIをはじめとした官民連携など、民間活力を使った新たな手法も積極的に検討する。</p> 

2) コミュニティ拠点形成に向けた施設の再構築

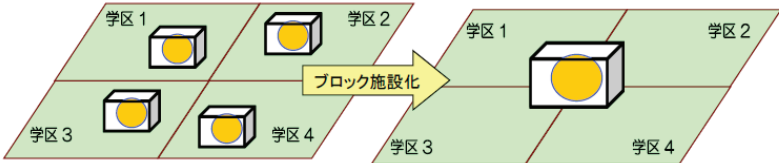
<p>①学校を中心とした場合</p>	<p>例1) 余裕教室やグラウンド敷地を活用し、施設の複合化による世代を超えたコミュニティを創出する。</p> <p>例2) 学校体育施設（体育館、プール及びグラウンド）と地域体育施設の共用化により施設を集約化して有効活用するとともに、地域スポーツクラブ又は民間企業等との官民連携を図る等により保有・運営形態に関する既存概念にとらわれない検討を行う。</p>
<p>②市民が利用する施設を中心とした場合</p>	<p>市民が利用する施設が拠点となる地域については、市民が利用する施設に機能を集約し（例；北部会館など）、住民が気軽に集まれる施設とする。</p>



### 3) 広域連携による施設再編

<p>①近隣自治体との連携の推進による効率化</p>	<p>複数自治体の施設を集約し、共同運営、相互活用などにより負担を共有することで、施設を廃止した自治体でもサービスを利用できるようにする。</p> 
<p>②近隣自治体をまたいだ民間施設の広域的な活用</p>	

### 4) 広域利用としての施設の再編（市域）

<p>①住区合同のブロックでの施設利用</p>	<p>各学区（住区）単位ではなく、それより広範囲で利用が可能となるように施設を集約する。</p> 
-------------------------	--

#### 【施設の集約化・複合化の効果】

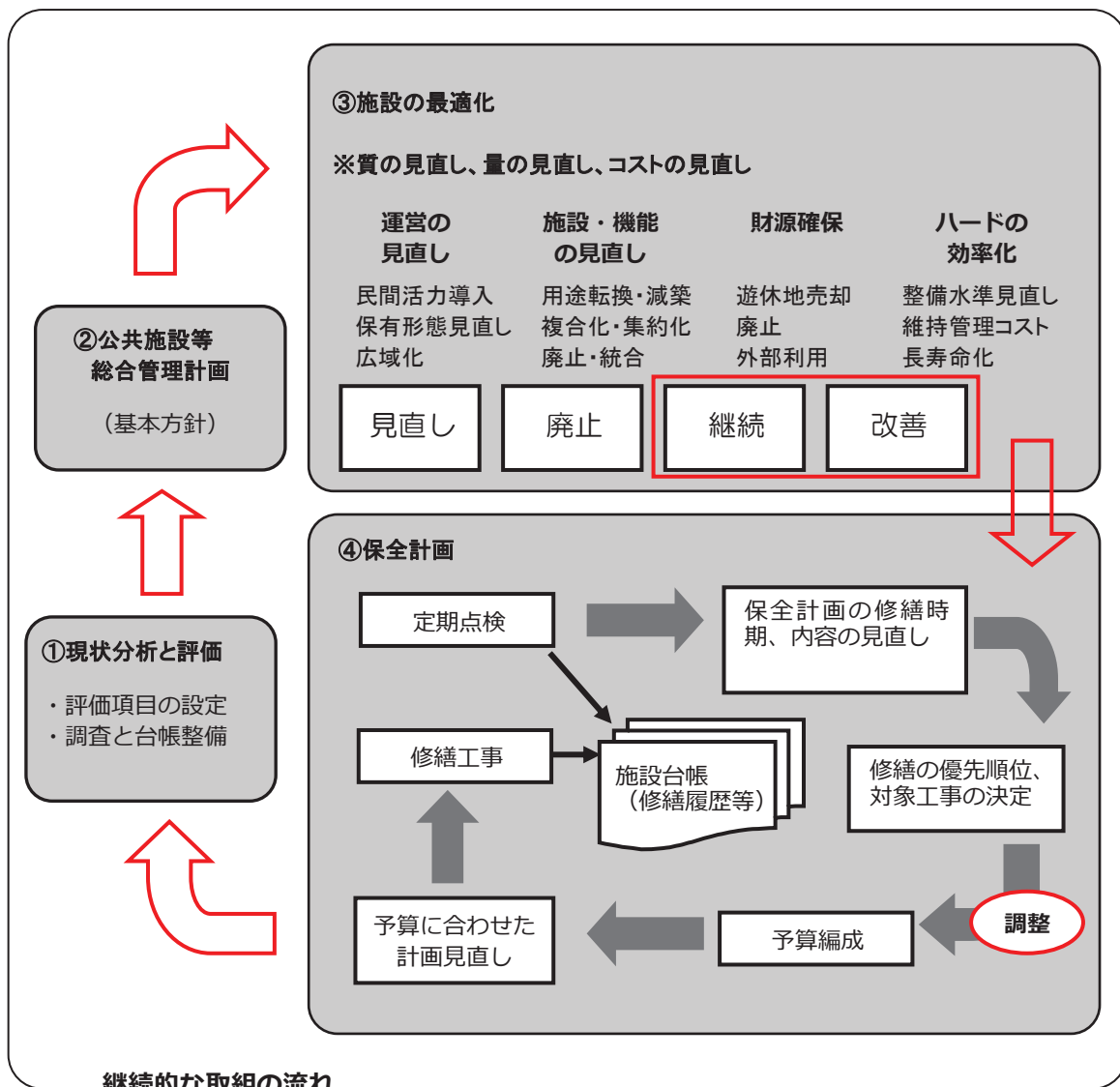
- ①機能の異なる施設を複合化することによって、利用者相互の交流及びワンストップサービス化等の利便性向上等の効果を生み出すことができます。
- ②管理・運営のための人員及びスペースを削減できる等の施設のランニングコスト軽減を図ることができます。
- ③集約化又は複合化を進め、不要となった施設を廃止することにより、公共施設の総量を圧縮することができます。
- ④市民協働による多機能化施設やスペースを設置することで、地域の拠点づくり、公共空間の創造等の新たなまちづくりにつながります。

## 6-2 フォローアップの実施方針

### (1) 取組の流れ

限られた財源を効率的に活用するため、「①現状分析と評価」や「②公共施設等総合管理計画」で定めた方針に基づき、「③施設の最適化」による公共施設等の内容や規模等の適正化の方向性を明らかにするとともに、「④保全計画」による定期的な点検の強化により施設の状況を把握し、修繕時期や工事内容などの見直しを行います。

そのうえで、計画的な保全に必要な修繕工事について、費用を適切に確保できるよう、部局間及び年度間における予算の配分調整を行う等の合理的な予算編成のための仕組みを構築していきます。



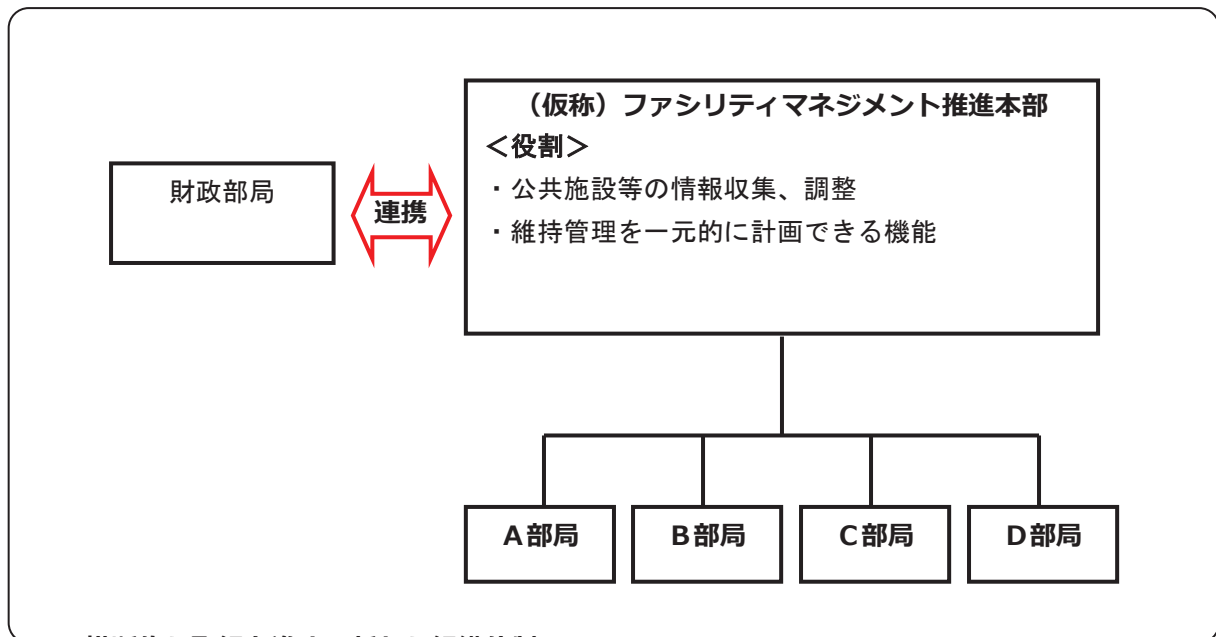
## (2) 全庁的な取組体制の構築

将来の見通しで試算した維持更新コストが示すように、今後、建築物の老朽化に伴う大規模改修や建替えに必要となる費用と道路・橋りょうなどの都市基盤施設の更新費用は巨額なものです。これは現状の投資的経費の規模を大きく上回るため、現在本市が所有しているすべての公共施設等を将来にわたり維持し続けていくことは、不可能であると考えます。

よって本市では、公共施設等の一元的管理を行い、施設の統廃合について部局全体の調整を行うとともに、方針の改定や目標の見直しを行う機能を持つ新たな組織として「(仮称) ファシリティマネジメント推進本部」を設置します。

### (仮称) ファシリティマネジメント推進本部の位置づけ・役割

- ・ 公共施設等に関して各部局全てを横断する組織とする。例えば、各部局に対し、公共施設等の情報収集や調整及び統括管理の権限を持つ。
- ・ 公共施設等に関して更新・維持管理を一元的に計画できる機能を持つ。
- ・ 公共施設等に関して財務部門と密接に連携する。



横断的な取組を進める新たな組織体制

### **(3) 財政部局との連携**

長期的な視点から策定した施設整備・管理運営の計画も、財政措置があってはじめて実行が可能になります。効率的な公共施設等マネジメントを実施していくには予算編成部署との連携が必要不可欠であることから、公共施設等マネジメントの導入により必要となる経費については、全体の予算編成を踏まえながらその確保に努めます。

また、公共施設等マネジメントによる事業の優先度の判断に応じた予算編成、予算配分の仕組みについて今後検討します。

### **(4) 広域的な連携体制の構築**

効率的かつ効果的な公共サービスを提供するため、自前ですべての施設を整備するというフルセット主義から脱却し、国や県、近隣自治体と相互利用する等の広域的連携の検討や、民間施設を活用した公共サービスの提供等の官民連携の検討も視野に入れ、体制を構築していきます。

### **(5) 職員の意識啓発**

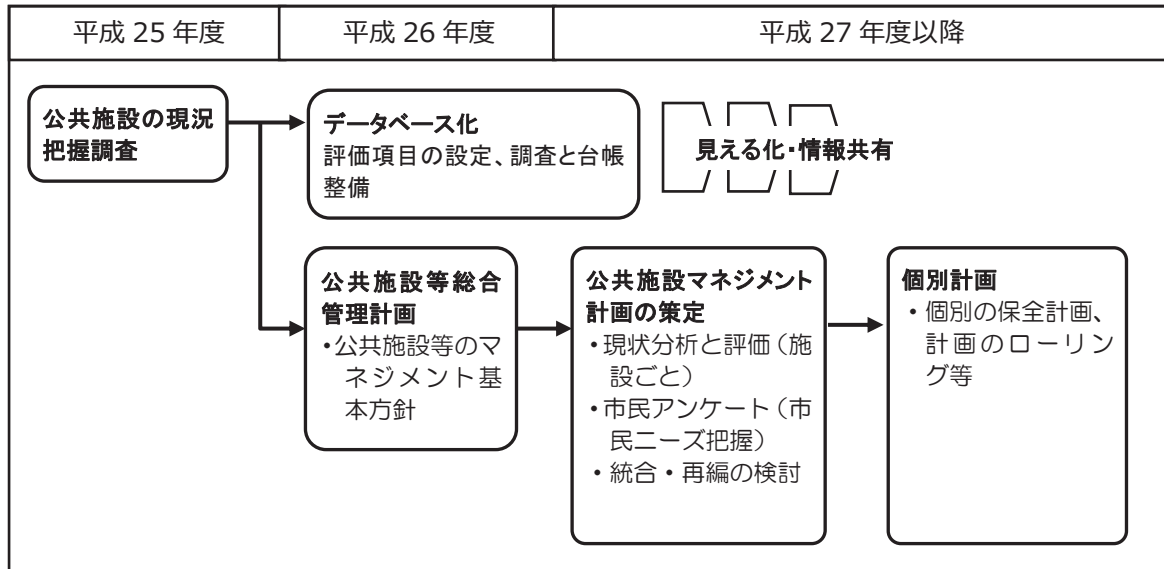
全庁的な公共施設等マネジメントを推進していくためには、職員一人一人が公共施設等マネジメントの意義を理解し、持続可能な市民サービスの確保のために創意工夫を行うことが重要です。そのため、全職員を対象とした講演会や研修等を行い、公共施設等マネジメントのあり方、経営的視点に立った総量の適正化、保全的な維持管理及びコスト感覚に関する職員の意識向上に努めます。



### 6-3 今後の推進スケジュール

公共施設等総合管理計画は、本市の公共施設等をマネジメントする上での基本方針であり、今後策定予定のマネジメント計画や個別施設計画を策定する上での基本的な方向を示すものです。

平成 27 年度以降は基本方針である本計画を踏まえ、公共施設等のデータベース化と市民ニーズの把握を図り、施設別に分析評価を行い評価結果に基づき具体的な取組みを進めます。



さらに人口減少・超高齢社会を見据え、持続可能なまちづくりの視点から、都市機能の集約化を図る必要があります。公共施設等の公的不動産をまちづくりに活用するため、立地適正化計画の策定などにより、「将来のまちのあり方を見据えた公共施設等の再配置の推進」、「公的不動産を活用した必要な機能の誘導」を検討します。

## 6-4 情報管理・共有のあり方

### (1) 情報を一元管理するしくみづくり

公共施設を適切に管理運営するためには、建物の状況、維持管理費及び利用状況等の公共施設に関する最新の情報を常時簡便に把握できるようにする必要があります。

公有財産台帳のデータを基に各施設所管課が個別に管理していた維持管理費及び利用状況等の施設に関する情報を一元管理し、各施設所管課がこれらを定期的に更新することにより継続的に施設の実態把握を可能とする公共施設マネジメント支援システム等の効率的なしくみを検討します。

### (2) 議会・市民との情報共有

総合管理計画の進捗状況等についての評価結果等は、議会に報告し、ホームページ等で公開します。市民への説明会も含め、情報共有のあり方を検討します。

持続可能で健全な施設の維持管理の方法を検討するにあたり、市民と市が施設に関する情報と問題意識を共有することが重要であることから、施設に関する情報や評価結果を積極的に開示していきます。

■用語解説		
1	公共施設の更新問題	高度経済成長期は急激な都市化と人口増加により、様々な公共施設が一斉に整備されました。これらの公共施設の多くが築後30年以上を経過し、今後建替えや修繕といった更新需要のヤマがやってきます。しかし、現在では少子高齢化と人口減少が進み地方自治体の財政状況は大変厳しくなっています。今後も今ある施設全てを保有し維持し続けることが困難となってきており、公共施設の荒廃や事故が懸念されています。これが、「公共施設の更新問題(老朽化問題)」と呼ばれるものです。
2	ライフサイクルコスト	公共施設等の企画・設計から維持管理、廃棄に至る過程(ライフサイクル)で必要な経費の総額。
3	ファシリティマネジメント	企業・団体等が保有又は使用する全施設資産及びそれらの利用環境を経営戦略的視点から総合的かつ統括的に企画、管理、活用する経営活動。(公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会の定義)
4	都市基盤施設	適正な都市化を促進するために必要な都市的規模に及び施設のことで、道路、鉄道、公園、上下水道、エネルギー供給施設等の公共施設をいいます。
5	公共施設等マネジメント	マネジメントは一般に”管理”と訳されますが、マネジメント理論では”管理”という意味合いの他に、”評価・分析・選択・改善・回避・統合・計画・調整・指揮・統制・組織化”など様々な要素が含まれます。マネジメントの対象は「ヒト」「モノ」「カネ」「情報」の4つで経営管理論では、マネジメントはこれら4つのリソース(資源)を有効に活用し経営効率を最大化させることであるとされています。
6	P D C A	事業や活動を円滑に進める手法の一つ。Plan(計画)、Do(実行)、Check(評価)、Act(改善)の4段階を繰り返すことによって、事業・活動を継続的に改善するやりかた。
7	ローリング	長期計画を実行する上で定期的に見直しを行うこと。
8	投資的経費	学校、文化施設などの建築物、道路、公園などの都市基盤施設の建設や用地購入などにあてられる経費。
9	経常収支比率	財政構造の弾力性を示す指標で、義務的経費(人件費・扶助費・公債費の計)などの容易に縮減することが困難な経常的経費に、地方税・地方交付税等の経常一般財源収入がどの程度消費されているかを表す指標。比率が低いほど財政構造が弾力的であると考えられ、80%を超えると財政構造の弾力性が失われつつあると考えられています。
10	実質公債費比率	一般会計等が負担する元利償還金及び準元利償還金の標準財政規模に対する比率。実質的な借入金の返済額が、市税等の標準的な一年間の収入に対してどのくらいの割合になるのかを示します。この比率が高まるほど、財政の弾力性が低下し、他の経費を節減しないと赤字団体に転落する可能性が高まるなど、資金繰りの危険度を示しています。
11	類似団体	全国の市町村を「人口」と「産業構造」をもとに類型化したもの。奈良市は、大津市、東大阪市、和歌山市などととも「中核市」に位置づけられています。
12	バリアフリー	住宅、公共施設、交通機関、身の回りの商品などを、障がい者や高齢者が生活するのに支障のない構造や仕様にする事。
13	指定管理者制度	地方自治体の指定を受けた民間企業、NPO、市民グループなどが公の施設の管理を行う制度。

14	P F I	プライベート・ファイナンス・イニシアチブの略。民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うこと。
	P P P	パブリック・プライベート・パートナーシップの略。官と民が連携して公共サービスの提供を行うことです。P F IはP P Pの代表的な手法の一つ。
15	奈良市都市計画マスタープランの地域区分	東部地域、中央市街地地域、南部地域、中部地域、西ノ京丘陵東麓地域、西部地域、北部地域、月ヶ瀬地域、都祁地域の地域区分のことをいいます。
16	業務委託方式	公共サービスを、外部の民間企業や他団体に委託し行う方法。
17	認定こども園	従来の幼稚園や保育所の両方の機能を併せもち、保護者の就労の有無にかかわらず利用できる施設。
18	公共施設等運営権制度	利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する制度。