

ファシリティマネジメントの推進

～公共施設の効率的な管理・運営 ／公有地の活用・売却～

1. 県及び市町村の公共施設等を取り巻く状況
2. 財政指標からみる市町村の公共施設等にかかる現状
3. 施設データからみる市町村の公共施設等にかかる現状
4. 公共施設の効率的な管理・運営
5. 公有地の活用・売却

1. 県及び市町村の公共施設等を取り巻く状況

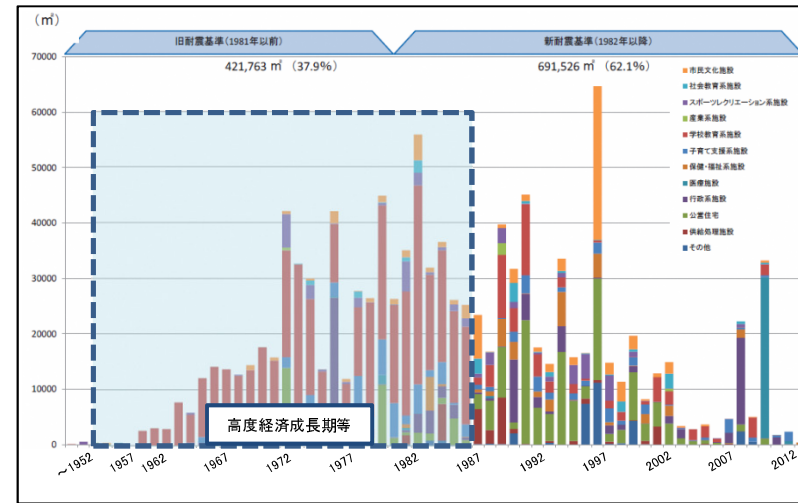
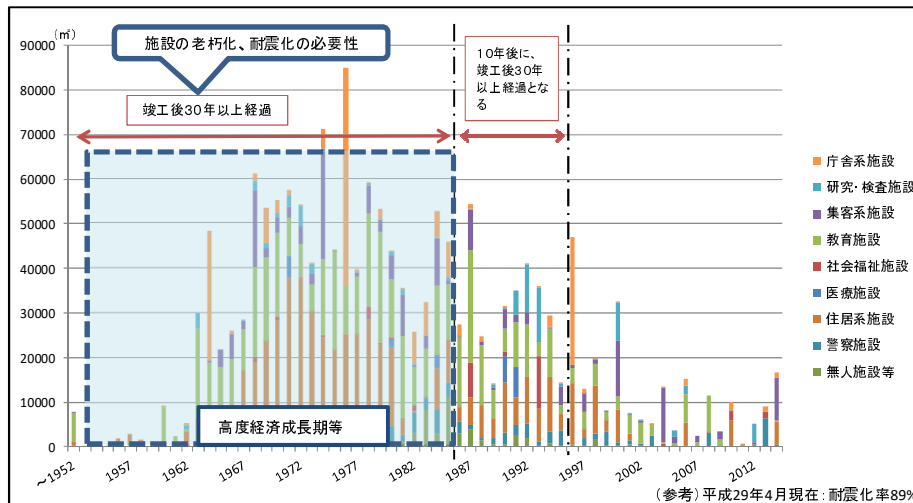
①高度経済成長期を中心に整備された施設が多く、老朽化が進行

②耐震化を含め、大規模改修が必要な時期を迎える

③人口減少等の社会情勢の変化により、低・未利用等、資産活用上の課題

- 文化施設 維持管理費等が高額にも拘わらず、利用率が低い
- 教育施設 老朽化とともに、少子化で空き施設が増加
- 庁舎等 耐震性のない施設の改修または更新が必要

(参考)



限られた財源の中、今後、一斉に更新・改修の必要があり、
 土地・建物・設備等の資産全般(ファシリティ)について
効率的・効果的な活用、維持管理の徹底が求められる

ファシリティマネジメントの推進が必要

1. 県及び市町村の公共施設等を取り巻く状況

令和2年度 個別施設計画策定



今後のライフサイクルコストが明確になる。

保有資産全体にかかる費用
の集約・可視化



公共施設の持続的運営のために・・・

1 各市町村において、現状を把握

財政指標

- (例) ①歳出全体に占める施設維持管理費
②1人あたり施設維持管理費
③1人あたり延床面積
④有形固定資産減価償却率

施設データ

(例) 施設の稼働率・建築年数など

比較

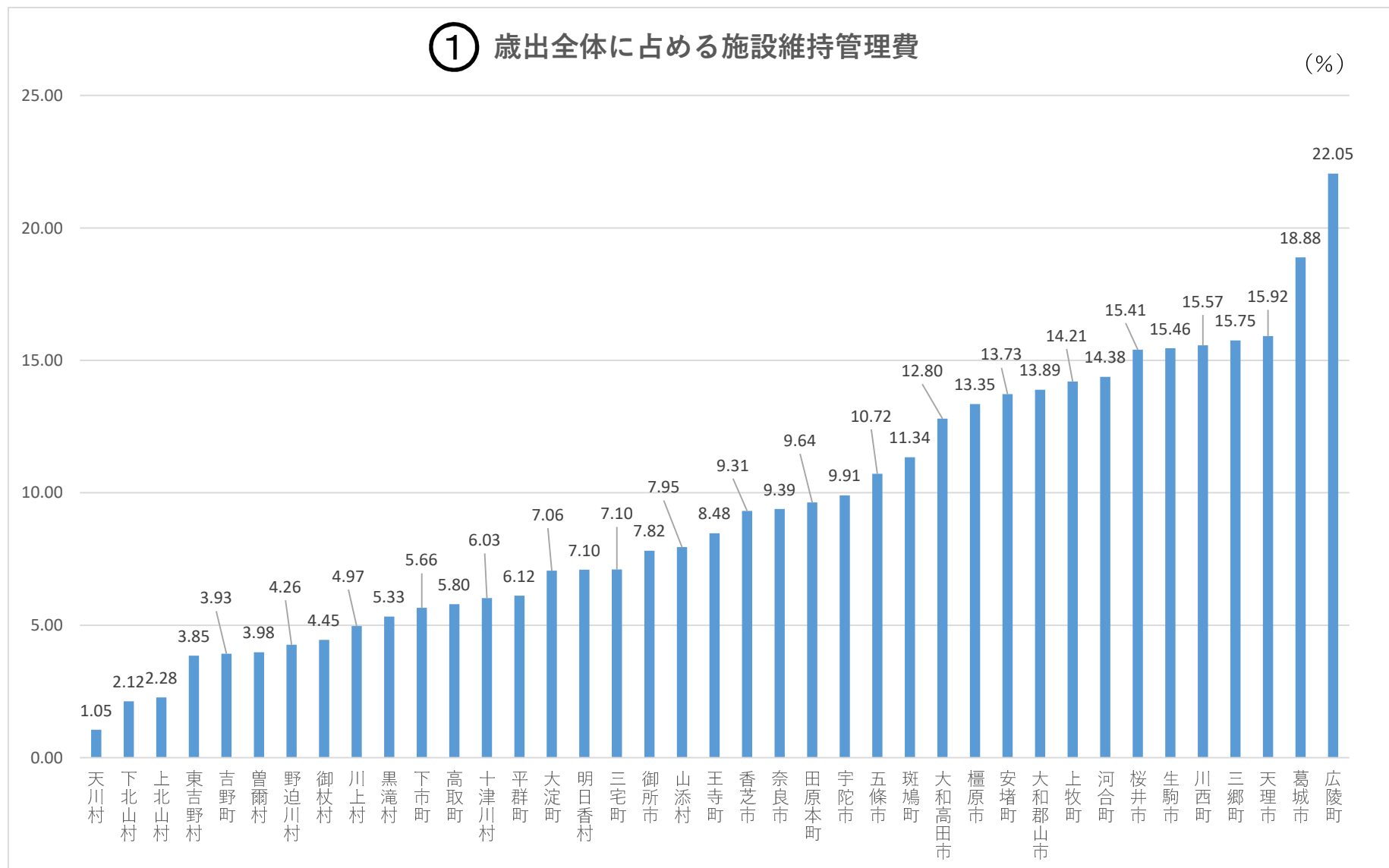
県内市町村

全国類似団体

2 課題に対応

- ①公共施設の効率的な管理・運営
- ②公有地の活用・売却

2. 財政指標からみる市町村の公共施設等にかかる現状

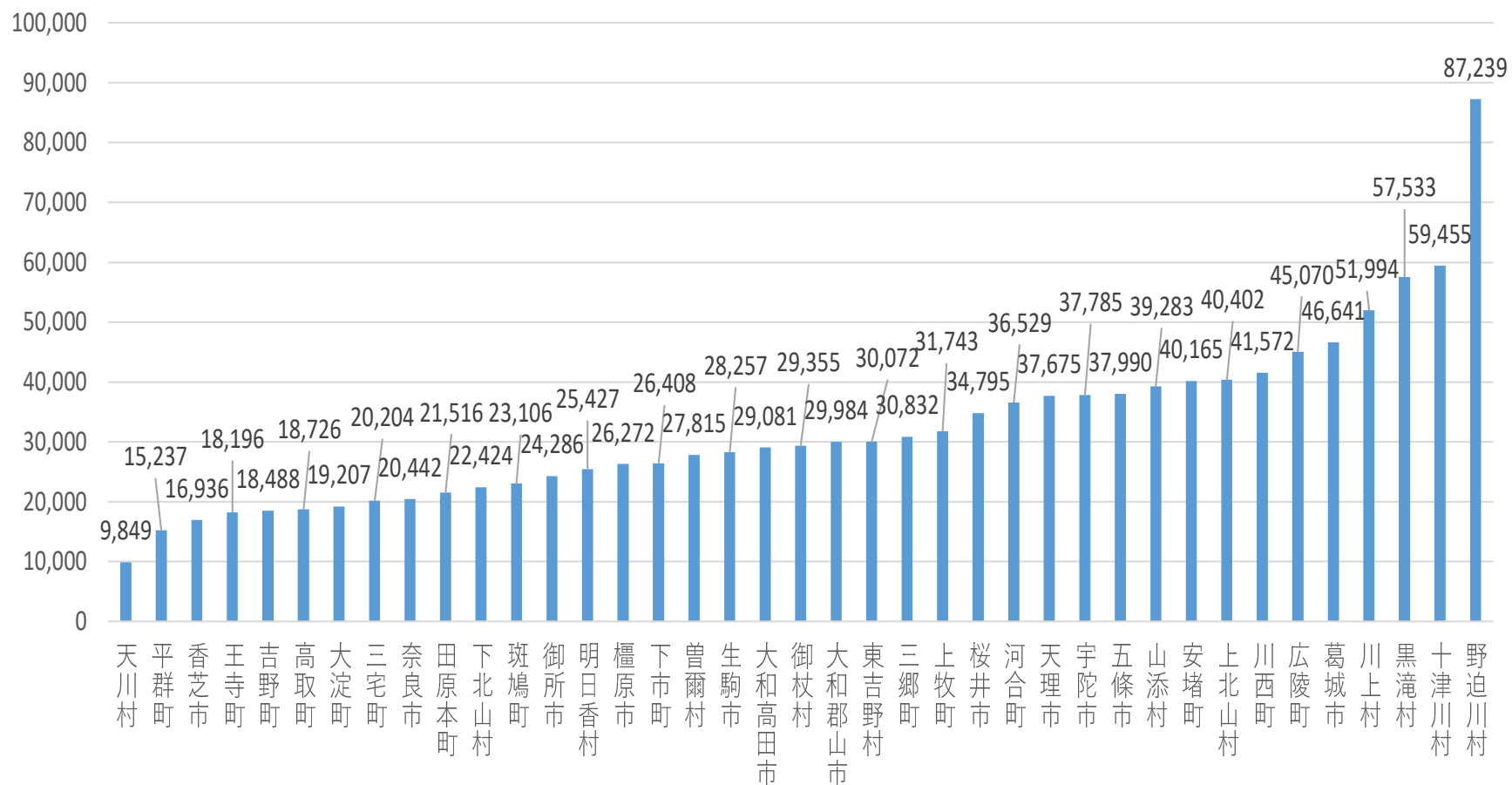


令和元年度 地方財政状況調査より

2. 財政指標からみる市町村の公共施設等にかかる現状

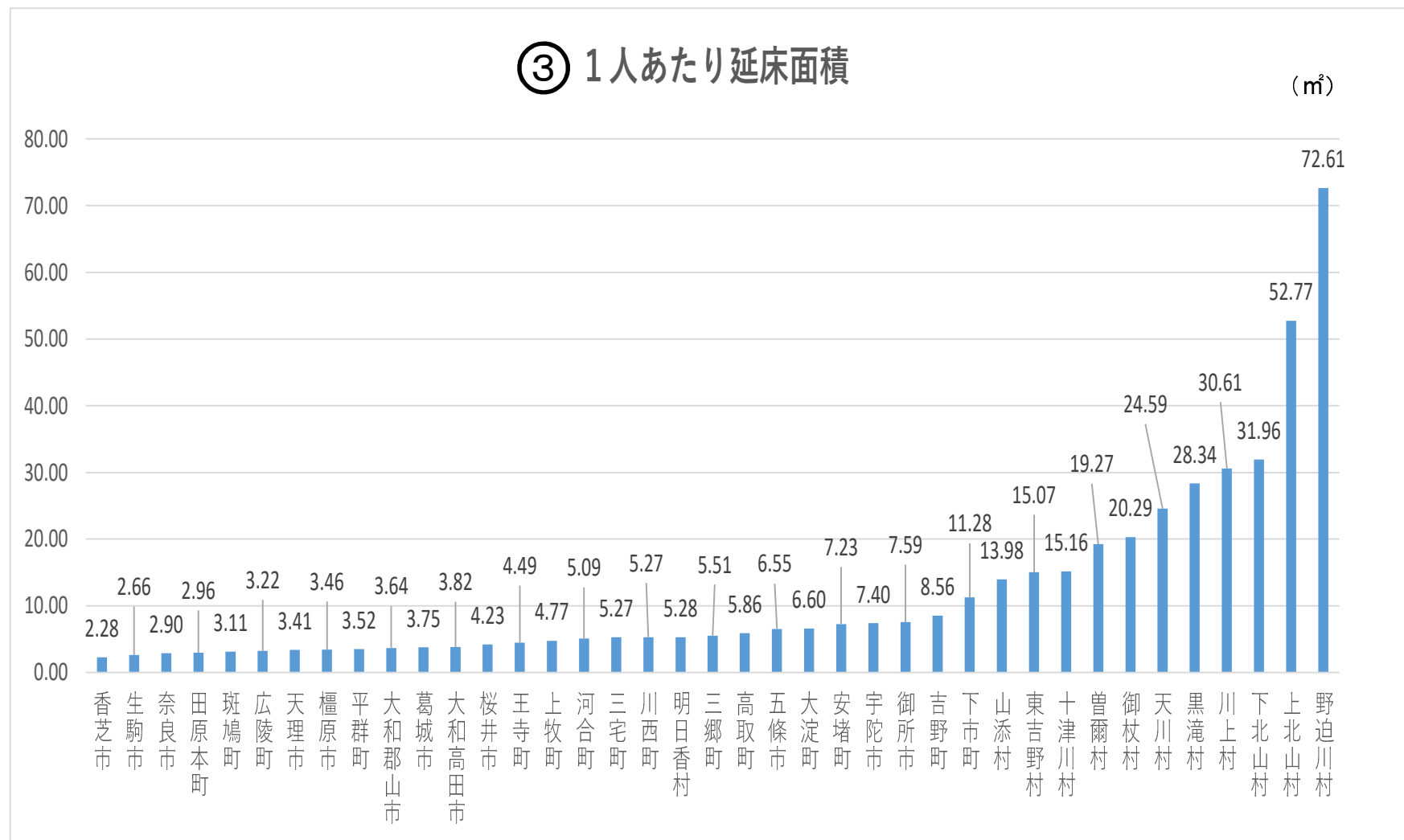
② 1人あたり施設維持管理費

(円)



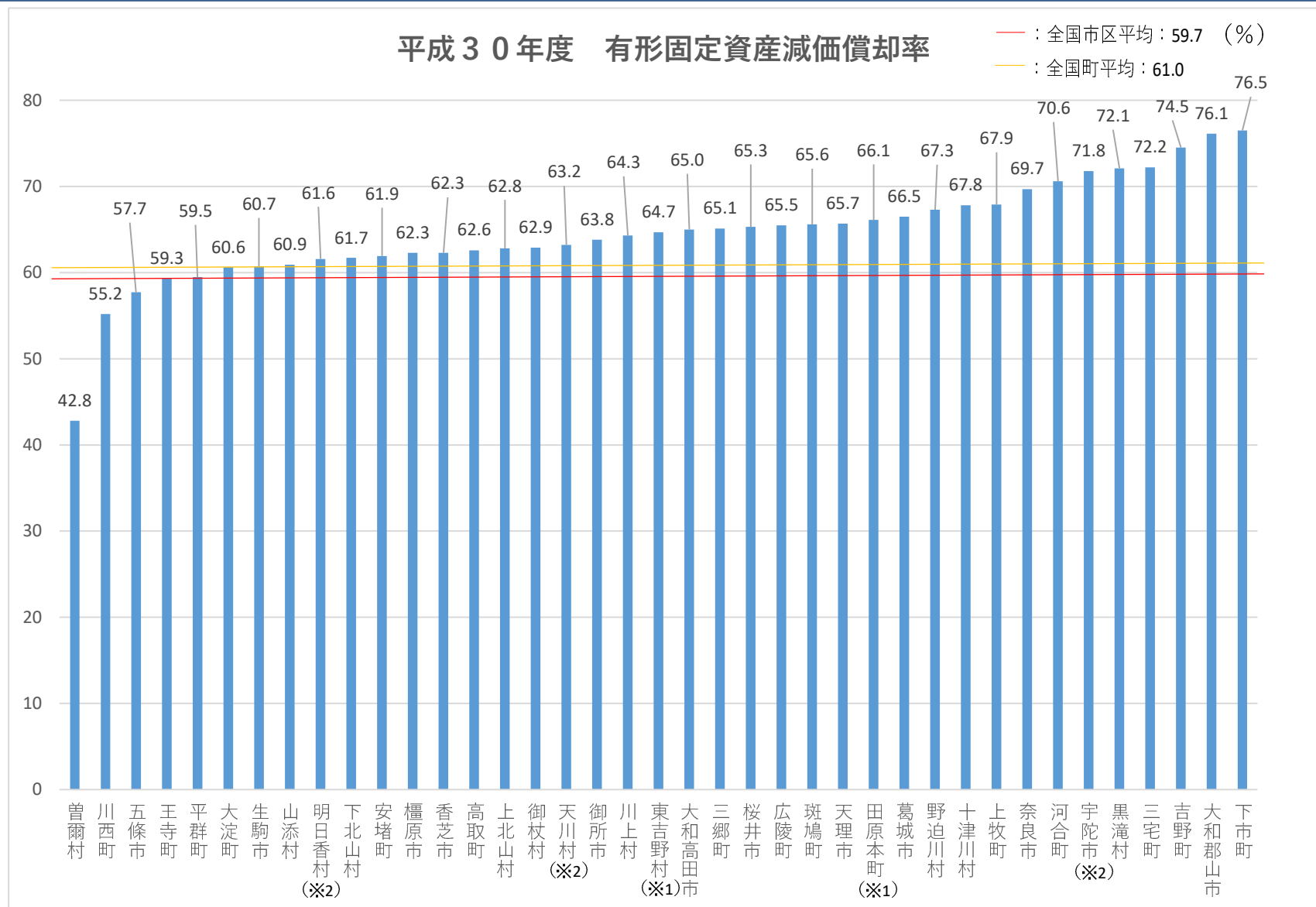
令和元年度 地方財政状況調査より

2. 財政指標からみる市町村の公共施設等にかかる現状



令和元年度 公共施設状況調査より

2. 財政指標からみる市町村の公共施設等にかかる現状



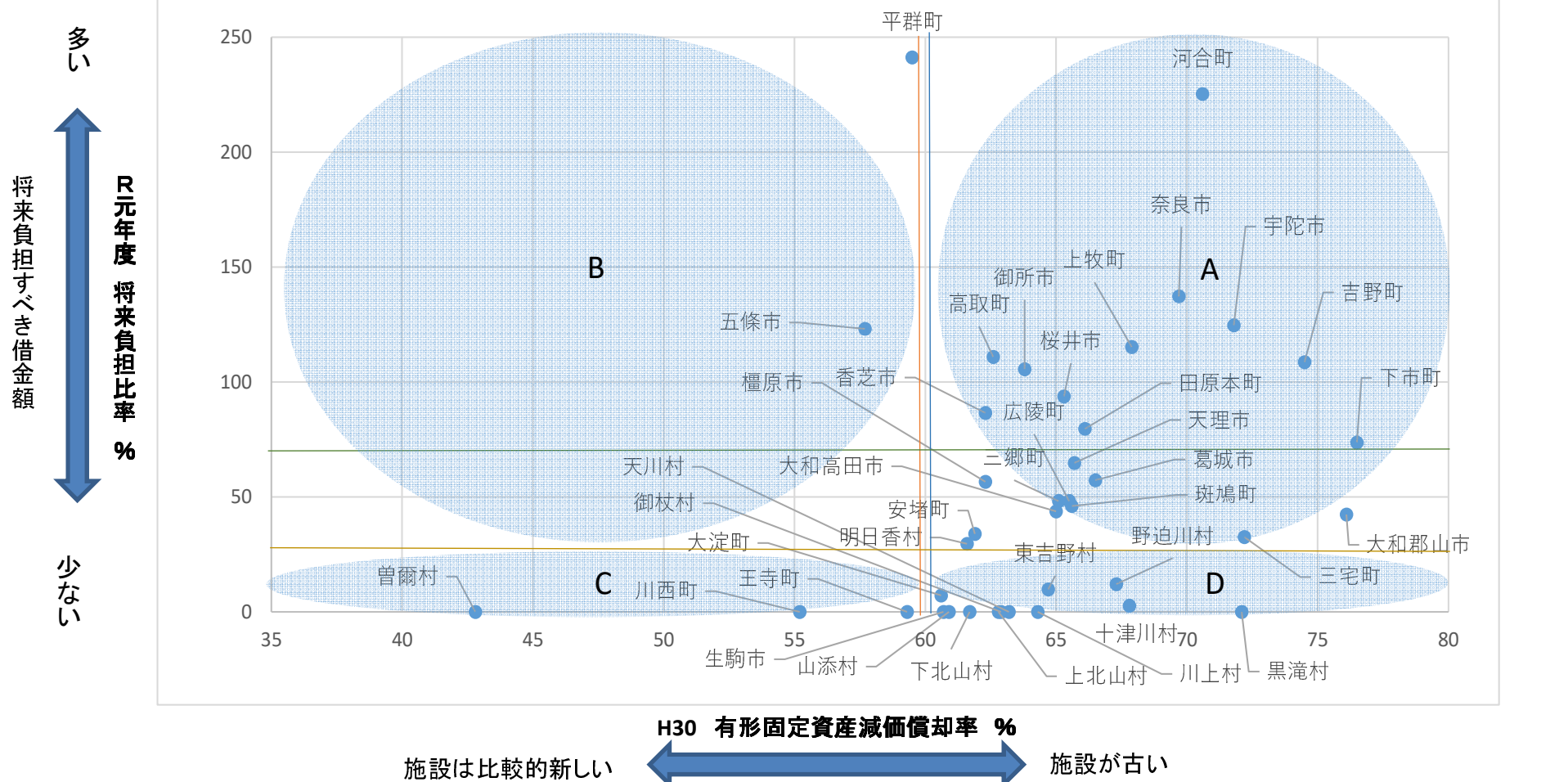
平成30年度 財政状況資料集より

※1:平成28年度 財政状況資料集より

※2:平成29年度 財政状況資料集より

2. 財政指標からみる市町村の公共施設等にかかる現状

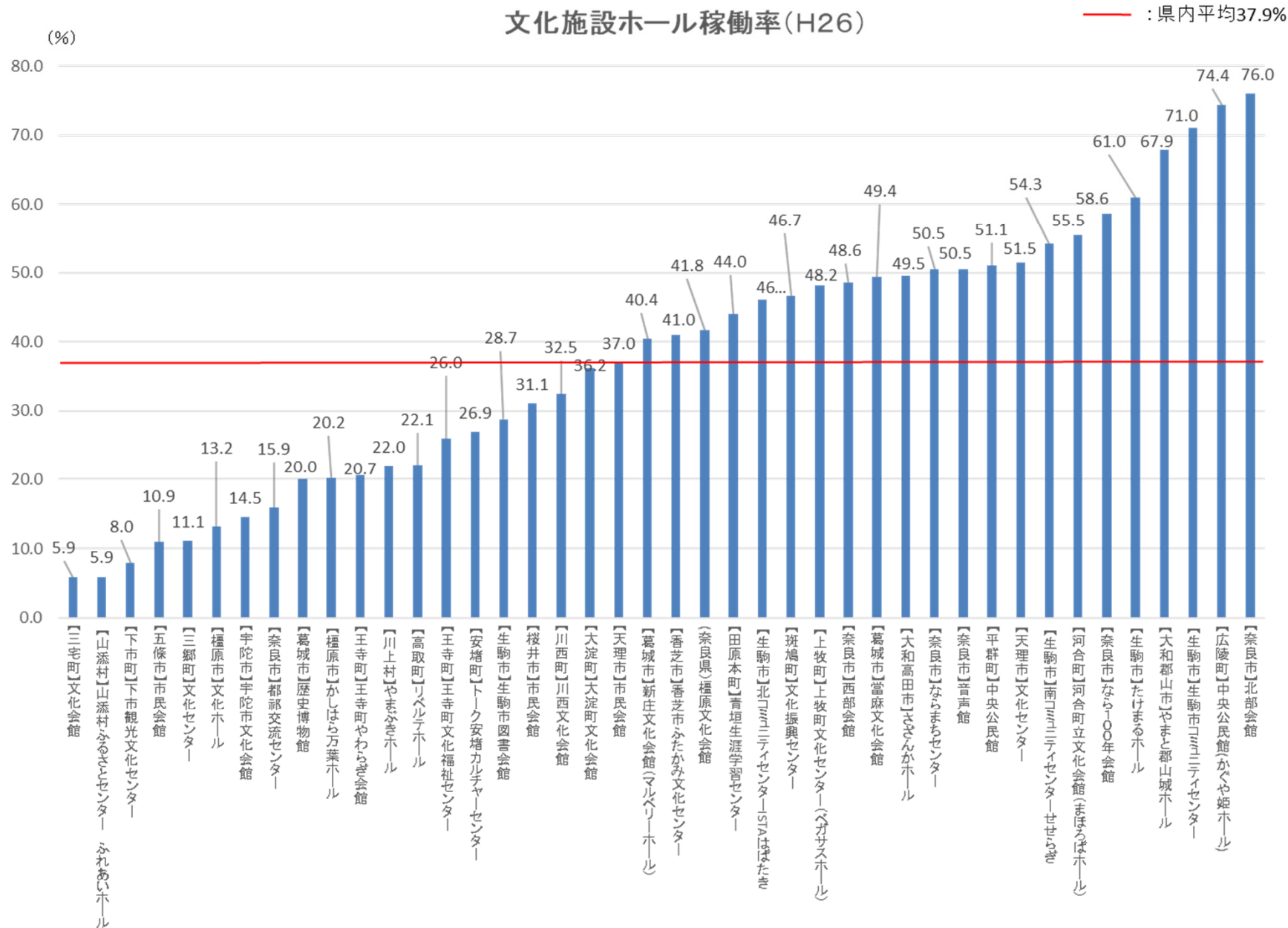
将来負担比率（R元年度）及び有形固定資産減価償却率（H30年度）の組み合わせによる分析



※有形固定資産減価償却率：地方公共団体の一般会計等（公営企業会計除く）により算出（田原本町、東吉野村：H28年度時点、宇陀市、明日香村、天川村：H29年度時点）

- 全国市区平均有形固定資産減価償却率【59.7】
- 全国町平均有形固定資産減価償却率【61.0】
- 全国市町村平均将来負担比率【27.4】
- 県内市町村平均将来負担比率【68.2】

3. 施設データからみる市町村の公共施設等にかかる現状



4. 公共施設の効率的な管理・運営

県・市町村共に、大幅な投資がこれ以上できないが、**老朽化**は進行し、**大規模改修・建替の需要**がますます増加

➡ **現状のまま、何も対策しないと...**

① **経年劣化による故障等により身体・生命の危険**

② **施設費用増大による財政破綻**

➡ **現在の財政状況から考えると、現在の施設のまま維持し続けることは困難**

必要なサービスを維持・向上させていくためには、新たな手法の検討が必要

公共施設の効率的な管理・運営の実現への手法

① **既存施設の維持管理費の効率化**： 広域連携（共同利用・共同管理）・包括管理委託

② **既存施設の削減**： 集約・複合化、広域連携（共同運営・共同設置）

③ **DX（デジタルトランスフォーメーション）による施設面積縮小**：
行政手続き等に関する申請、交付、講座、相談のオンライン化

④ **民間活用**： 民間施設、民間ノウハウ（PFI等）、包括管理委託、リース方式

4. 公共施設の効率的な管理・運営

県・市町村共に、公共資産を**現在の膨大な量のまま持続するのは困難**



各市町村1つしかない施設において市町村内だけで、統廃合・廃止等の検討を行うのは難しい。

市町村枠を越えた適正な施設配置(資産の整理・統廃合)の検討 が必要



いきなり資産の統廃合はハードルが高い。

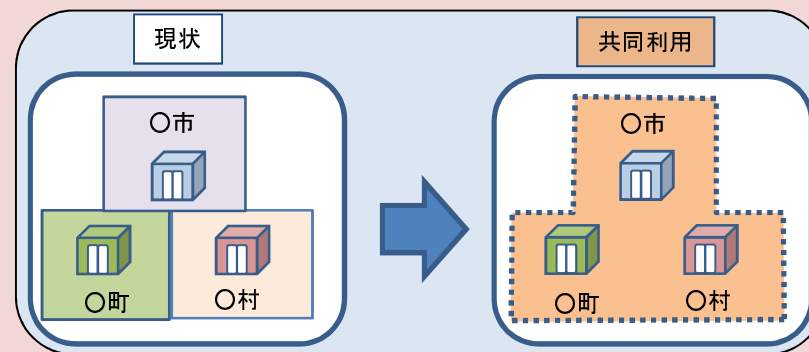
まずは市町村枠を越えた共同利用ができないか

○住民のメリット

- ・利用できる施設が増えるため、**活動の幅が広がる**
- ・共同利用できることで、**イベント等が充実**
- ・**イベント内容に応じた施設を利用**することができる

○設置者(自治体)のメリット

- ・施設の**維持管理コストが削減**できる
- ・施設の**稼働率が向上**し、**収益が増加**
- ・広域での連携により、**賑わいの創出**に繋がる



将来的には **稼働率が低い施設を廃止、耐用年数超過時に共同設置** を検討

平成28年度から県がサポート

【奈良県内のファシリティマネジメントに係る広域連携:直近の動向】

平成30年度～ 施設の共同利用・管理に向けて検討中(共同利用実現目標年度:令和4～5年度)

- ◇ 大和高田市・香芝市・葛城市・上牧町・広陵町・河合町・王寺町で広域連携検討会を立ち上げ
- ◇ 体育館・文化施設等の共同利用・管理に向けた検討

令和元年度 大和まほろば広域定住自立圏での広域連携検討開始

- ◇ 天理市・山添村・川西町・三宅町・田原本町
- ◇ 市民文化系施設の共同利用・行政系施設の共同管理に向けた検討

今後、他エリアで広域連携の希望があれば、周辺市町村へ働きかけ

希望市町村へ県がサポート ＜技術的支援＞

【サポート例】

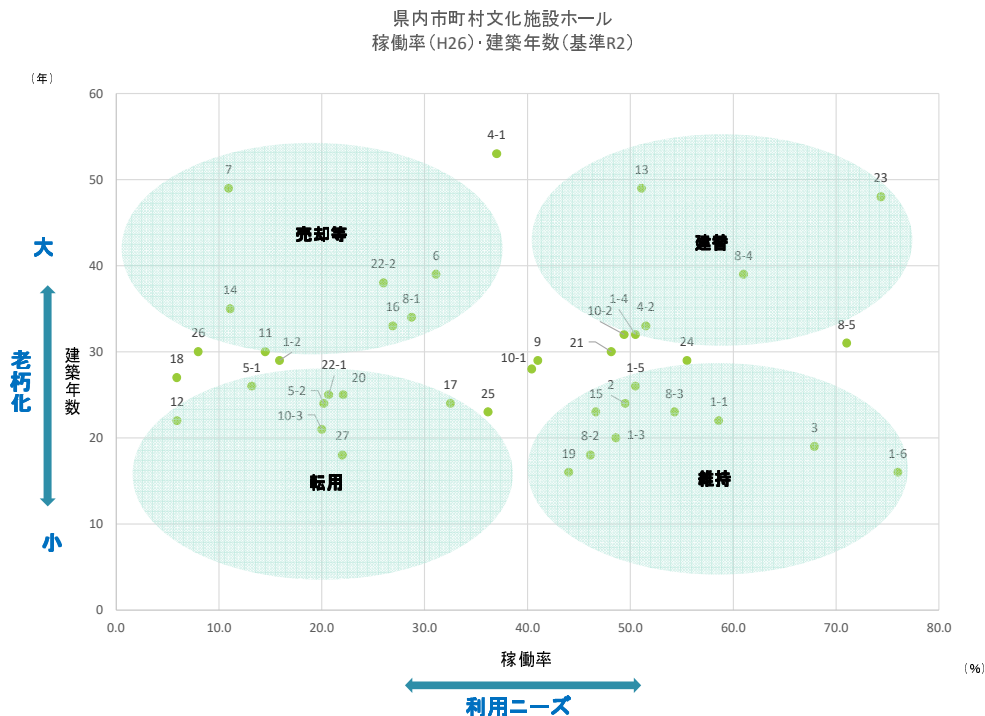
- ・ワーキンググループの開催・講師派遣
- ・ワーキンググループでの助言・提案
- ・県が保有している関連データの提供等

4. 公共施設の効率的な管理・運営

施設のあり方検討(廃止、集約・複合化、広域連携等)を進める視点(例)

文化施設ホール稼働率(H26)・建築年数(R2基準)

施設名	番号	H26稼働率	建築年数	建築年度
【奈良市】なら100年会館	1-1	58.6	22	1998
【奈良市】都祁交流センター	1-2	15.9	29	1991
【奈良市】西部会館	1-3	48.6	20	2000
【奈良市】ならまちセンター	1-4	50.5	32	1988
【奈良市】音声館	1-5	50.5	26	1994
【奈良市】北部会館	1-6	76.0	16	2004
【大和高田市】さざんかホール	2	49.5	24	1996
【大和郡山市】やまと郡山城ホール	3	67.9	19	2001
【天理市】市民会館	4-1	37.0	53	1967
【天理市】文化センター	4-2	51.5	33	1987
【橿原市】文化ホール	5-1	13.2	26	1994
【橿原市】かしはら万葉ホール	5-2	20.2	24	1996
【桜井市】市民会館	6	31.1	39	1981
【五條市】市民会館	7	10.9	49	1971
【生駒市】生駒市図書会館	8-1	28.7	34	1986
【生駒市】北コミュニティセンターISTAはばたき	8-2	46.1	18	2002
【生駒市】南コミュニティセンターせせらぎ	8-3	54.3	23	1997
【生駒市】たけまるホール	8-4	61.0	39	1981
【生駒市】生駒市コミュニティセンター	8-5	71.0	31	1989
【香芝市】香芝市ふたかみ文化センター	9	41.0	29	1991
【葛城市】新庄文化会館(マルベリーホール)	10-1	40.4	28	1992
【葛城市】當麻文化会館	10-2	49.4	32	1988
【葛城市】歴史博物館	10-3	20.0	21	1999
【宇陀市】宇陀市文化会館	11	14.5	30	1990
【山添村】山添村ふるさとセンター ふれあいホール	12	5.9	22	1998
【平群町】中央公民館	13	51.1	49	1971
【三郷町】文化センター	14	11.1	35	1985
【斑鳩町】文化振興センター	15	46.7	23	1997
【安堵町】トーク安堵カルチャーセンター	16	26.9	33	1987
【川西町】川西文化会館	17	32.5	24	1996
【三宅町】文化会館	18	5.9	27	1993
【田原本町】青垣生涯学習センター	19	44.0	16	2004
【高取町】リベルテホール	20	22.1	25	1995
【上牧町】上牧町文化センター(ペガサスホール)	21	48.2	30	1990
【王寺町】王寺町やわらぎ会館	22-1	20.7	25	1995
【王寺町】王寺町文化福祉センター	22-2	26.0	38	1982
【広陵町】中央公民館(かぐや姫ホール)	23	74.4	48	1972
【河合町】河合町立文化会館(まほろばホール)	24	55.5	29	1991
【大淀町】大淀町文化会館	25	36.2	23	1997
【下市町】下市観光文化センター	26	8.0	30	1990
【川上村】やまぶきホール	27	22.0	18	2002



利用ニーズの低い施設は、複合化や転用・廃止等を、積極的に検討すべきではないか

老朽化度大 → 廃止・処分検討

老朽化度小 → 複合化・転用等検討

4. 公共施設の効率的な管理・運営

【包括施設管理委託】

包括施設管理委託とは・・・施設管理上必要となる点検、保守、警備などの業務を施設単位あるいは業務単位ごとに区切られず**包括的に発注・委託**する業務

包括施設管理委託の導入による効果

視点	期待される効果
官	①共同受注の対応による経験・ノウハウ蓄積、②効率的な人員・機械の配置・運用、③自主判断の処理による作業効率化、④創意工夫の発揮(利益確保)、⑤地域(自治会等)との関係構築
民間	①発注コストの縮減、②作業負担(手間・労力)の軽減、③持続的な担い手の確保
市民	①発生事象に対する迅速な対応、②地域の雇用の維持・向上、③日常時・災害時の地域活動の維持

※令和2年度近畿ブロックプラットフォームPPP/PFI研修資料より抜粋

【奈良県内の包括管理委託:直近の動向】

令和2年度～ 広域包括施設管理委託の検討開始

- ◇大和高田市、葛城市、広陵町
- ◇包括施設管理委託を共同による業務発注を含め検討

5.公有地の活用・売却

市町村と協働して公有地の活用・売却を検討

【令和元年度～】

- ①活用・売却の検討に際し、県からも未利用資産の情報をデータ提供
- ②市町村で保有されている未利用資産について、調査を実施

<調査項目>

◇ 廃止施設の跡地等も含めた未利用資産の所在地・面積等の情報

◇ 土地の位置・形状がわかるような地図 等

➡ 調査内容を整理し、所在地・土地形状等を地図データ化



令和元年度より「奈良県地域別将来人口推計システム」において、各市町村においても県・市町村の未利用資産地図データが閲覧可能。

5. 公有地の活用・売却

県有資産と市町村有資産の位置関係を把握

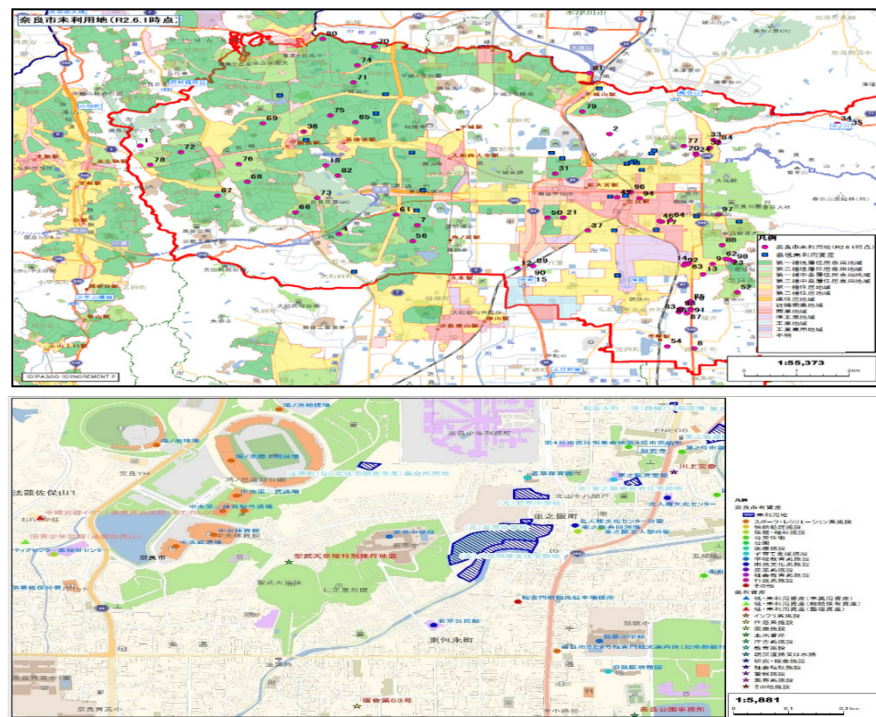
市町村の未利用資産状況(令和2年6月現在)

市町村名	①	②	③	④	計
奈良市	0	14	80	0	94
大和高田市	0	7	14	3	24
大和郡山市	0	42	0	0	42
天理市	0	3	1	0	4
橿原市	4	5	5	3	17
桜井市	0	0	1	4	5
五條市	0	3	0	0	3
御所市	2	3	4	1	10
生駒市	6	6	21	3	36
香芝市	5	6	1	0	12
葛城市	0	0	6	0	6
宇陀市	3	0	0	0	3
山添村	0	0	0	0	0
平群町	4	10	12	8	34
三郷町	0	4	0	0	4
斑鳩町	0	0	0	0	0
安堵町	0	0	0	0	0
川西町	0	0	0	0	0
三宅町	0	2	0	0	2
田原本町	8	1	1	1	11
曾爾村	0	0	0	0	0
御杖村	0	0	0	0	0
高取町	0	0	1	0	1
明日香村	0	3	0	0	3
上牧町	0	3	0	0	3
王寺町	1	0	0	0	1
広陵町	1	2	0	0	3
河合町	0	4	9	0	13
吉野町	0	0	0	0	0
大淀町	3	0	0	0	3
下市町	2	0	17	0	19
黒滝村	0	0	0	0	0
天川村	8	0	2	1	11
野迫川村	0	0	1	0	1
十津川村	0	0	0	0	0
下北山村	0	0	0	0	0
上北山村	0	0	0	0	0
川上村	1	0	1	0	2
東吉野村	0	0	1	0	1
計	48	118	178	24	368

【凡例】

①	活用可能性が高く、活用について検討している資産
②	活用予定がなく、売却に向けた検討または手続きを行っている資産
③	活用予定はないが、処分が困難な資産
④	条件整理ができれば、活用または処分の検討が可能な資産

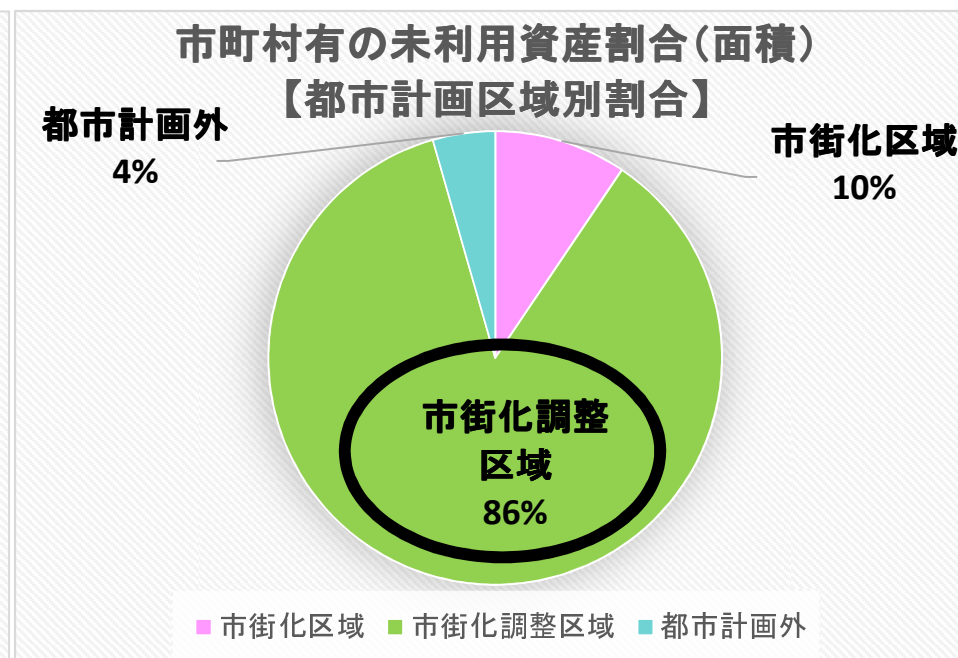
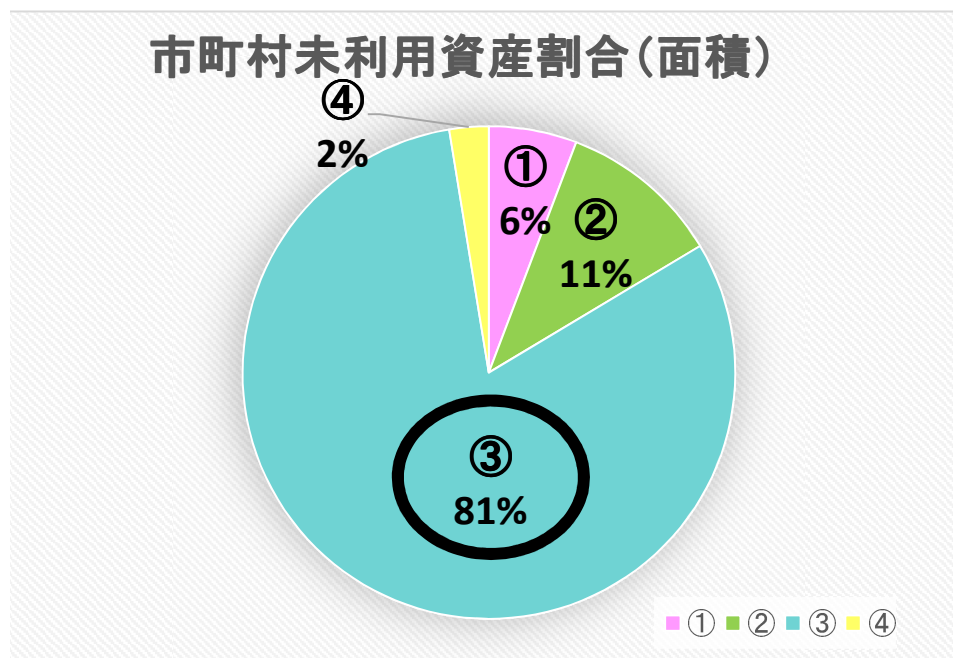
地図(例:上:奈良市西部:奈良県及び奈良市の未利用地・
下:奈良市未利用地の土地形状表示)



5. 公有地の活用・売却

【市町村有の未利用資産現況】

R2年度 市町村未利用資産状況調査結果(R2.6.1現在)



◇活用予定はないが、**処分が困難な資産** (③)が**大半**を占める。

◇**市街化調整区域**に位置する資産が**大半**を占める。

①	活用可能性が高く、活用について検討している資産
②	活用予定がなく、売却に向けた検討または手続きを行っている資産
③	活用予定はないが、処分が困難な資産
④	条件整理ができれば、活用または処分の検討が可能な資産

5. 公有地の活用・売却

【市街化調整区域の未利用地の活用・売却例】

- ①既存建物付きで売却し、民間事業者が「既存建築物の再活用」の要件により建替し活用
- ②遊水池・調整池として整備

(参考)遊水池を整備し、平常時は公園として利用(曾我川緑地)



曾我川旧河川敷及び旧川と新川に囲まれた用地(市街化調整区域)を、**曾我川緑地(遊水池)**として有効的に活用し、貯水容量232,000m³を確保。
平常時は、周辺住民に寄与することを目的に、都市公園及びスポーツ施設として機能している。

5. 公有地の活用・売却

<参考:貯留浸透施設に使える交付金(社会資本整備総合交付金)> 第32回大和川流域総合治水対策協議会(R3.7.19)資料

地方公共団体や認定事業者による雨水貯留浸透施設整備への支援制度

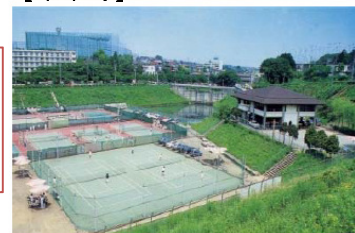
河川管理者・下水道管理者のみならず、流域の関係者による流域対策を推進するため、関係者が参画する協議会制度を創設するとともに、雨水貯留浸透施設整備に係る予算・税制に係る支援制度を拡充する必要

実施体制の構築(流域水害対策協議会制度の創設)



関係者(河川管理者、下水道管理者、地方公共団体、流域関係者等)による流域水害対策を計画的かつ整合的に推進するため、新たに流域水害対策協議会を設置

【平常時】



【出水時】



雨水貯留浸透施設の例(防災調整池)

支援制度の拡充(雨水貯留浸透施設の整備)

	河川管理者・下水道管理者による雨水貯留浸透施設整備	左記以外の地方公共団体による雨水貯留浸透施設整備	民間事業者等による雨水貯留浸透施設整備
[補助率等]	1/2 (防災・安全交付金)等	1/3 (防災・安全交付金)	1/3 (下水道区域における間接補助。但し、地方公共団体が助成する額の1/2)等
現行			1/3 (下水道区域外も対象にした間接補助。但し、地方公共団体が助成する額の1/2)
新たな制度 (令和3年度~)	河川管理者: ※特定都市河川浸水被害対策法に基づく施設のみを河川法の特例として整備	1/2 地方公共団体への補助 特定都市河川法に基づく流域水害対策計画に位置付ける雨水貯留浸透施設	1/2 認定事業者への補助 特定都市河川法に基づく認定計画に位置付ける雨水貯留浸透施設 固定資産税の減免 認定計画に位置付ける雨水貯留浸透施設に係る固定資産税の課税特例

5. 公有地の活用・売却

未利用資産データ公開、活用、売却のサポート【R3年度取組】

1. 活用・売却希望の未利用資産のデータ公開

- 県・市町村の未利用資産を同じ様式でデータ管理、県HPで公開
- 遊休公的不動産を紹介する民間運営サイトへの公開支援

メリット:事業者が県内の未利用資産を一覧検索でき、土地を探しやすくなる

公開に際して、

- ・民間事業者から未利用資産を保有している市町村宛てに連絡ができるように、リンクか連絡先を記載。
- ・公開されている資産の売却・貸付までに予算の準備や不動産鑑定等のため、時間がかかることも記載。

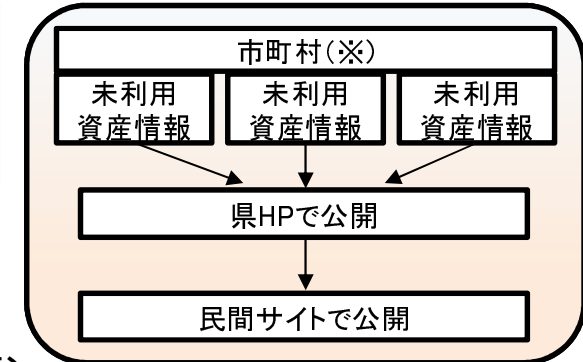
2. 未利用資産活用・売却の検討会

- 市町村と県で活用・売却の検討会を構成
- 県予算でアドバイザーを呼び、PPP/PFIの導入、サウンディング、プロポーザル等による売却の勉強会、具体の未利用資産についてケーススタディを実施

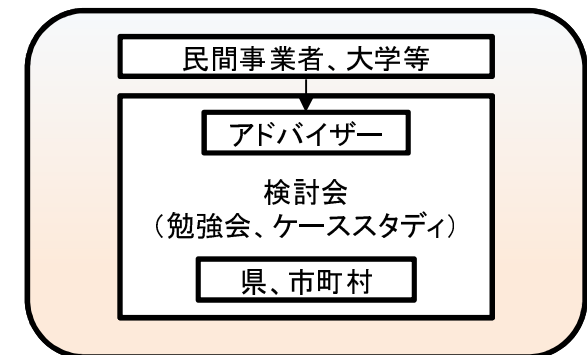
メリット:ノウハウの習得、広域連携の気運の醸成

◆参考:第1回目開催(8月末)

外部講師を呼び、未利用資産の活用・売却に係る取組紹介及び市町村からの未利用資産活用・処分にかかる質疑応答



※データ公開に同意した市町村



6. 公有地の活用・売却(国・県・市町村の連携強化)

○公有地の活用・売却の更なる推進に向けて(国との連携)

現状

- ・県と市町村の公有地について合わせて検討し、新たな活用や売却の促進を目指す。
- ・県は国の公有地についても合わせて検討することを開始。

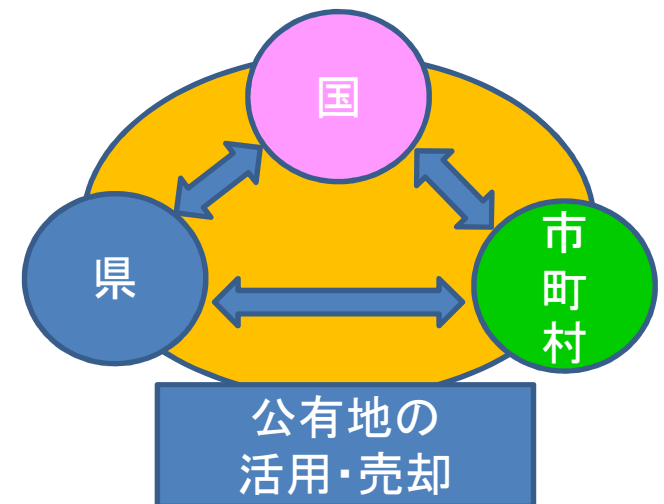
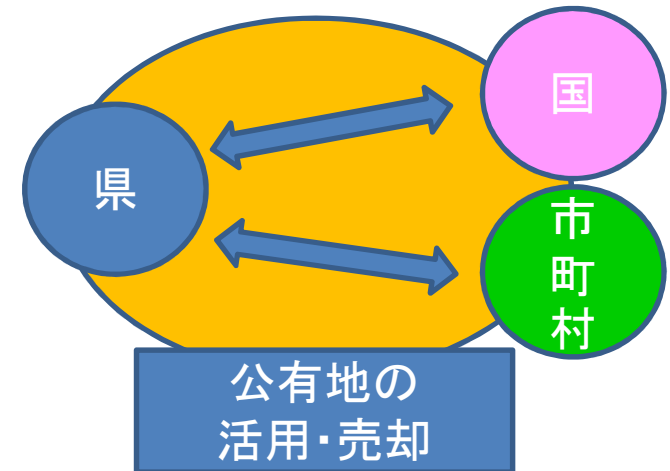
今後(提案)

県域に存在する公有地(国・県・市町村)について**総合的な有効活用**を検討。

➡ 国の事例も参考にすることで、今まで気づかなかった活用・売却の発見につながる可能性も…

◆取組例

国・県・市町村の資産を総合的に有効活用する仕組みを検討のため、**国・県・市町村の意見交換会**を開催。



6. 公有地の活用・売却(国・県・市町村の連携強化)

<これまでの取り組み>

○市町村まちづくりによる県有地の有効活用

【桜井市】中和幹線粟殿近隣周辺地区(市福祉医療新拠点建設及び消防署移転)

県庁舎系施設中部再配置計画にて、
橿原総合庁舎等に機能集約され未利用となった
県桜井総合庁舎及び桜井土木事務所について、

- 桜井総合庁舎 → 既存建物(土地を賃借、建物は譲与)を活用し、
市の福祉医療拠点「陽だまり」を新設。
- 桜井土木事務所 → 既存建物(売却)を活用し、桜井消防署の新庁舎
を建設。



旧桜井総合庁舎



福祉医療拠点「陽だまり」



旧桜井土木事務所



桜井消防署新庁舎

【大和高田市】シビックコア周辺地区(大和高田市役所新庁舎建設)

県庁舎系施設中部再配置計画にて、
橿原総合庁舎等に機能集約され未利用となった
県高田総合庁舎について、売却後に建物を除却し、
跡地に市役所新庁舎を建設。



旧高田総合庁舎



高田市役所新庁舎

【五條市】五條中心市街地地区(国・県・市合同新庁舎建設)

旧県立五條高等学校の跡地を市に売却し、
市役所の新庁舎、県の出先機関(3所属4拠点)、
国ハローワークを集約した合同庁舎を建設。
(建設費は県市で利用割合により負担)



旧五條高等学校跡地



五條市新庁舎

<今後> 国有の未利用資産等の情報を共有し、新たな活用を検討可能に

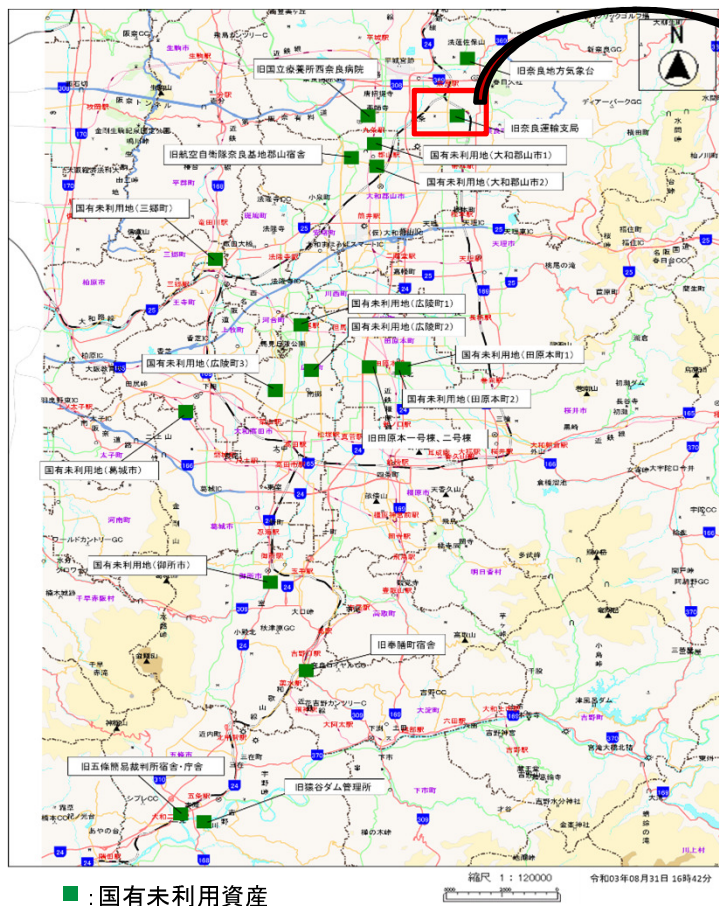
6. 公有地の活用・売却(国・県・市町村の連携強化)

○**国有の未利用資産等**の情報を共有し、**県市町村での新たな活用**を検討

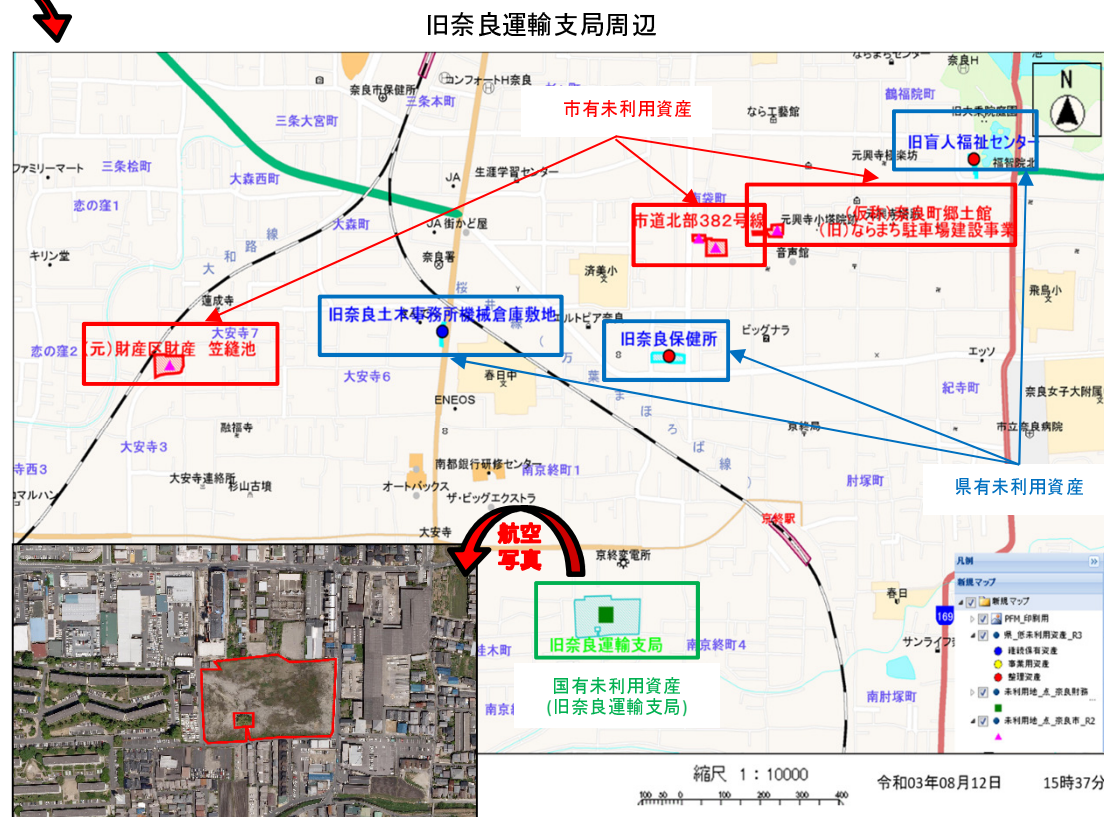
国より未利用資産等の情報提供を受け、**県・市町村**で情報を共有し、活用検討を実施。

【提供事例紹介(旧奈良運輸支局)】

国有未利用資産一覧



周辺の**県市**の未利用資産と合わせた活用や周辺環境(交通、既存公共施設等)を活かした活用等を検討できる。



<活用例>

- ・災害時における活用
- ・県・市町村のプロジェクトにおける民間活用

(C)2015 INCREMENT P CORP. (C)2015 PASCO CORPORATION
この地図は国土地理院長の承諾を得て、同院発行の空中地図を複製したものである。
(承認番号 平28情複、第981号)