

青森市ファシリティマネジメント推進基本方針
～ 青森市公共施設等総合管理計画 ～

平成28年2月
青森市

目 次

第1章 計画策定の趣旨

第1 計画策定の目的	1
第2 計画期間	1
第3 対象とする公共施設等	2

第2章 本市の現状

第1 人口推計	3
第2 財政状況	4
1 歳入	
2 歳出	
3 人口推計を踏まえた財政見通し	

第3章 公共施設等の現状及び課題

第1 公共建築物の現状と課題	6
第2 インフラ資産の現状と課題	8
第3 普通財産（建物・土地）の現状と課題	9

第4章 公共施設等の管理に係る基本的な方針

第1 公共施設等の総量抑制	10
1 公共建築物の整備	
2 インフラ資産の整備	
3 普通財産の処分	
第2 公共施設等の長寿命化の推進	12
1 公共施設等の点検・診断等	
2 維持管理	
第3 施設の効率的管理と有効活用	13
第4 民間活力の活用	13
第5 公共建築物の耐震化の推進	13

第5章 個別施設計画の策定

第1	学校	14
第2	市営住宅	15
第3	コミュニティ施設	16
第4	橋りょう	17
第5	水道施設	17
第6	公共下水道	17

第6章 マネジメント推進体制

第1	全庁的な取組体制の構築	18
1	総括部門の設置	
2	庁内調整組織の設置	
第2	進捗管理の実施	18
1	定期的な評価の実施	
2	本方針の定期的な見直しの実施	
第3	議会や市民との情報共有	19
1	公共施設等の現状についての情報提供	
2	議会や市民からの意見反映	

第1章 計画策定の趣旨

第1 計画策定の目的

本市は、これまで、昭和40年代から昭和60年代前半にかけて、公共施設等を集中的に整備してきたことから、今後、多くの公共建築物が老朽化に伴う本格的な大規模改修や更新の時期を迎え、多額の財政需要が見込まれる状況にあります。

一方、人口減少と少子高齢化の進展は、税収の減少や社会保障費の増加を招き、財政状況は更に厳しさを増すことが見込まれるとともに、公共施設等の利用需要が質・量ともに変化していくことが予想されます。

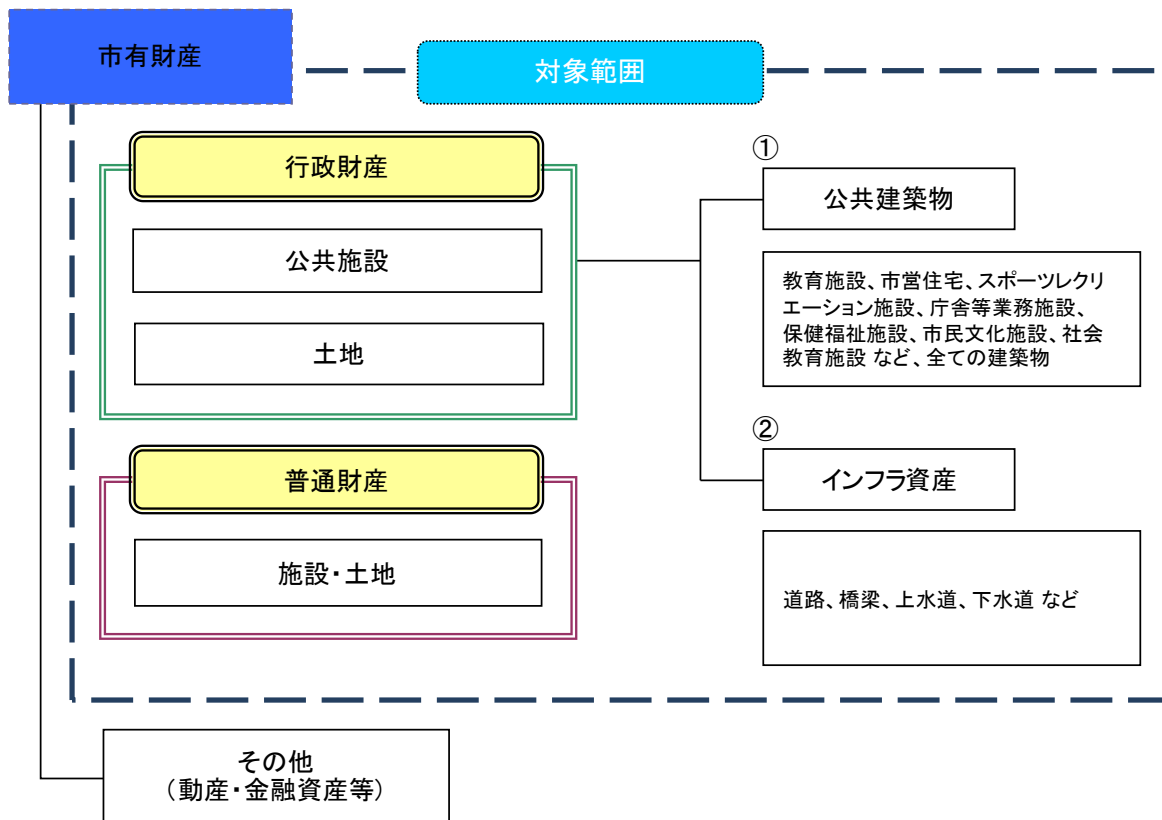
このような状況を踏まえ、市では、長期的な視点をもって、財政負担の軽減と平準化及び公共施設等の配置の最適化を実現するため、本市の公共施設等全体の統一的なマネジメントの取り組み方針を定める「青森市ファシリティマネジメント推進基本方針 ～青森市公共施設等総合管理計画～」を策定します。

第2 計画期間

将来人口や財政状況さらには公共施設等の長寿命化なども含め、長期的視点での対応が必要となることから、計画期間は30年とします。

第3 対象とする公共施設等

本市の所有する全ての行政財産、普通財産を対象とします。なお、行政財産については、公共建築物とインフラ資産に区分します。



※ 行政財産の「土地」は、公共建築物及びインフラ資産に付随する土地です。

第2章 本市の現状

第1 人口推計

本市が、総合戦略の推進を通じて目指す人口の将来展望では、本市の人口は今後も減少を続け、令和27年には約21万人となる見込みです。

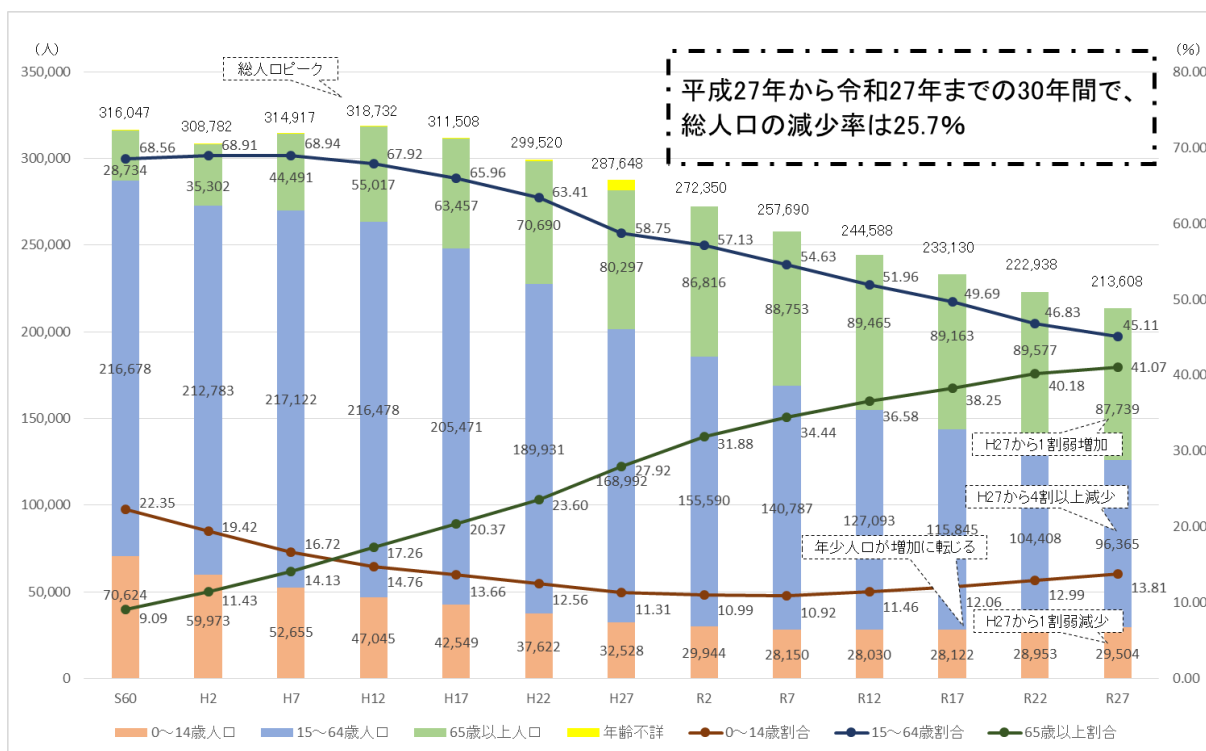
人口構成については、年少人口（14歳以下）は令和12年までは減少を続け、その後増加に転じますが、令和27年には平成27年と比較して1割弱の減少が見込まれています。

また、生産年齢人口（15～64歳）についても減少を続け、令和27年には平成27年と比較して4割以上の減少が見込まれています。

これに対して、老年人口（65歳以上）は令和22年をピークに令和27年から減少しますが、令和27年には平成27年と比較して1割弱の増加が見込まれています。

このことから、人口構成の変化とともに公共施設等の利用需要が質・量ともに変化していくことが予想されます。

■ 人口の推移と将来人口推計



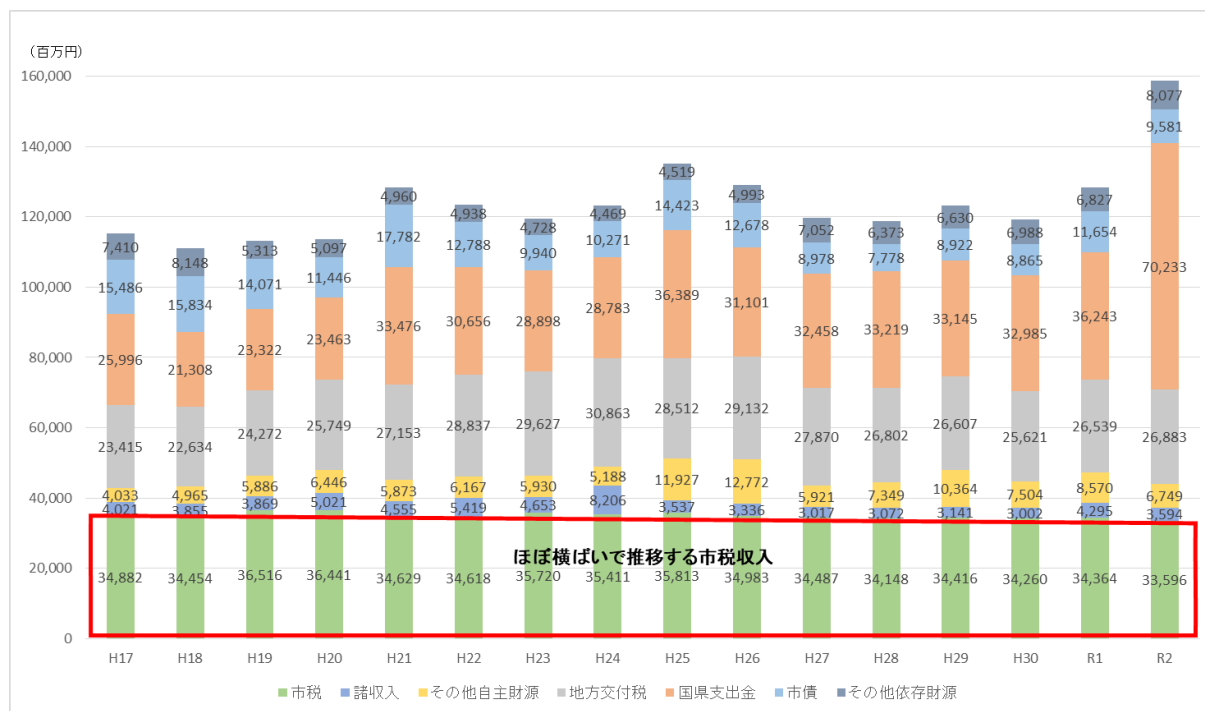
人口推計の出典：平成27年以前は総務省「国勢調査」、令和2年以降は青森市総合戦略「人口の将来展望」

第2 財政状況

1 歳入

本市の平成17年度からの普通会計決算額は、令和2年度を除き概ね1,200億円前後での推移となっており、歳入のうち市税収入は、ほぼ横ばいで推移しています。

■ 普通会計決算の推移（歳入）

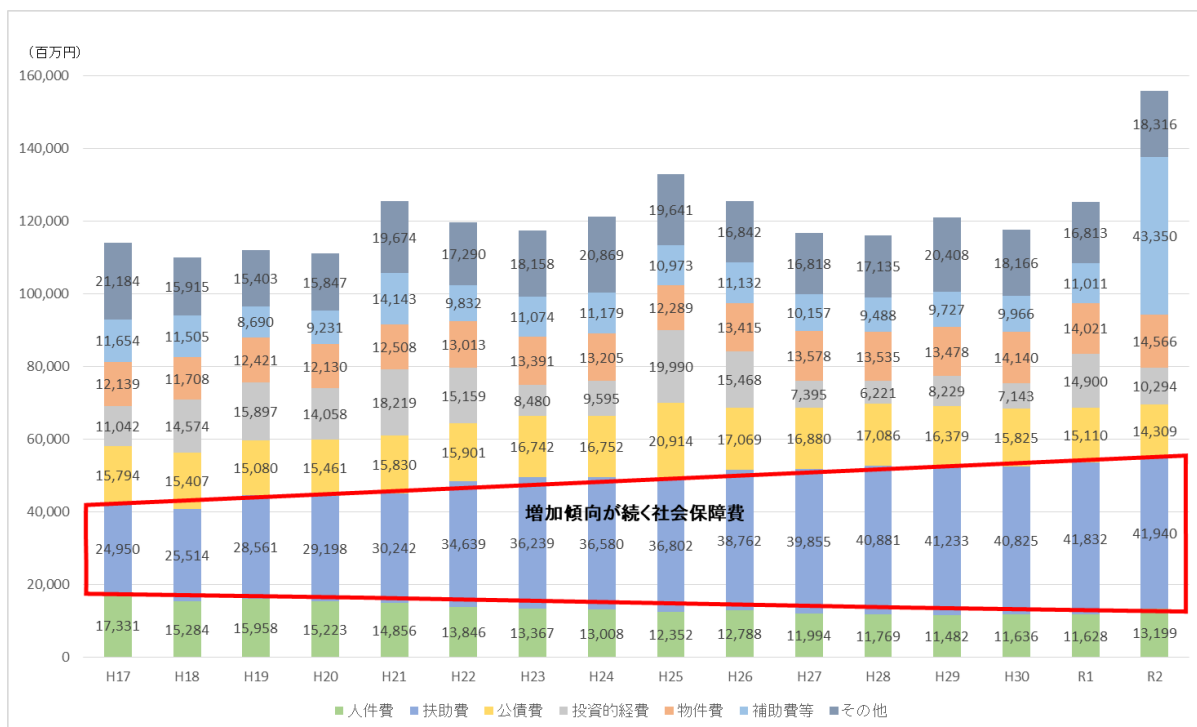


普通会計決算の出典：地方財政状況調査表

2 歳出

歳出のうち社会保障費にあたる扶助費は、増加傾向が続いており、令和2年度には平成17年度と比較して6割以上の増加となっています。

■ 普通会計決算の推移（歳出）



3 人口推計を踏まえた財政見直し

生産年齢人口の減少による将来の市税収入の減少が見込まれるとともに、老年人口の増加による医療費・介護費などの社会保障費の増加が見込まれ、本市の財政状況は更に厳しさを増すことが予想されます。

これまでも公共施設等の管理・更新に係る経費については、徹底した効率化に努めてきたところでありますが、厳しい財政状況を勘案すると、既存の公共施設等の総量や機能を現状のまま維持し続けることは、非常に難しい状況となっています。

第3章 公共施設等の現状及び課題

第1 公共建築物の現状と課題

市の所有する公共建築物の床面積の合計は約120万㎡となっており、このうち、教育施設が37.9%、市営住宅が21.1%を占めています。

建築年次別の整備状況を見ると、築40年超の建築物が21.4%、築30年超では56.7%となっており、今後30年間にこれらの更新時期が到来します。

これらをすべて維持・更新する場合、大規模改修費用と更新費用は30年間で4,115億円程度、年平均で137億円程度が見込まれます。

老朽化したこれらの公共建築物を順次、大規模改修あるいは更新を行うこととした場合、多額の費用を要するとともに、特定の時期に集中することが想定されます。

このことから、大規模改修、更新費用の抑制と平準化を図る必要があります。

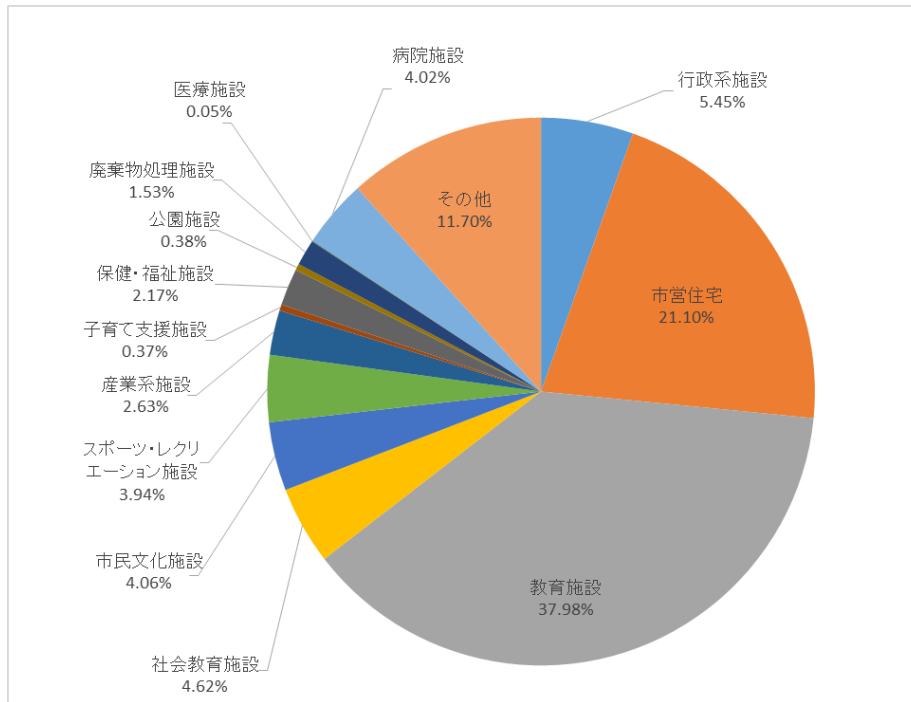
■ 公共建築物区分別一覧

平成27年4月1日現在

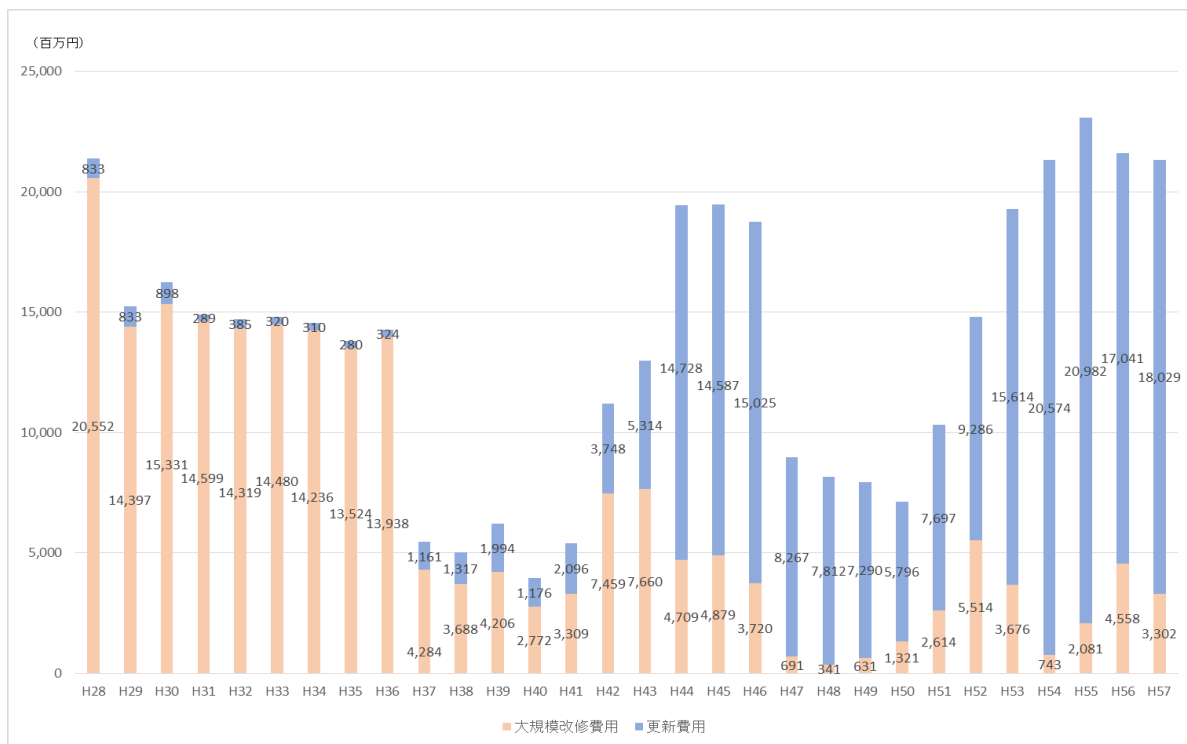
区分	施設種類	施設数 (施設)	棟数 (棟)	面積 (㎡)
行政系施設	庁舎、支所、事務所、倉庫、消防団機械器具置場など	132	181	65,514.79
市営住宅	市営住宅、集会所、物置、駐輪場など	28	454	253,544.76
教育施設	小・中学校、給食センター、教育研修センター	69	333	456,426.19
社会教育施設	市民センター及び分館、公民館、市民美術展示館、森林博物館、北のまほろば歴史館、小牧野遺跡保護センター及び観察施設など	37	67	55,576.62
市民文化施設	文化会館、市民ホール、文化観光交流施設、浪岡地域交流施設、農村センター、合浦亭など	19	21	48,856.10
スポーツ・レクリエーション施設	市民体育館、浪岡体育館、浪岡総合公園、スポーツ会館、サンドーム、モヤヒルズ、森林公園、観光情報センターなど	40	107	47,392.47
産業系施設	産業展示館、はまなす会館、りんご貯蔵選果施設、畜産振興センター、農業指導センター、牧場など	18	66	31,626.19
子育て支援施設	児童館、児童遊園施設	37	42	4,428.46
保健・福祉施設	保健所、総合福祉センター、浪岡総合保健福祉センター、すみれ寮、高齢者健康農園、介護予防拠点施設、ふれあいの館など	27	35	26,067.08
公園施設	公園施設	75	198	4,501.95
廃棄物処理施設	清掃工場、最終処分場	2	9	18,424.71
医療施設	急病センター	1	1	604.49
病院施設	市民病院、浪岡病院、医師住宅	9	19	48,322.84
その他	競輪場、市場、斎場、霊園、駐車場、バス待合所など	103	202	140,637.75
合計		597	1,735	1,201,924.40

大規模改修費用と更新費用の試算：総務省が推奨する更新費用試算ソフトを使用

■ 公共建築物の床面積割合



■ 公共建築物の大規模改修費用及び更新費用



【試算条件】 大規模改修費用及び更新費用：総務省が提示する施設区分ごとの単価を使用

大規模改修及び更新の実施時期等：大規模改修は建設後 30 年実施期間 2 年間、更新は建設後 60 年実施期間 3 年間

その他：実施時期を経過した施設の大規模改修費用及び更新費用は、H28～H37 の 10 年間で均等割り

■ 有形固定資産減価償却率の推移

決算年度	有形固定資産減価償却率
平成 28 年度	54.1%
平成 29 年度	55.8%
平成 30 年度	57.1%
令和元年度	58.3%

第2 インフラ資産の現状と課題

本市のインフラの整備状況として、管理する市道延長は1,843,355m、橋梁は501橋となっています。

また、水道施設は浄水施設が11施設、水道管延長は1,395,482mで普及率は99.65%となっており、公共下水道施設は処理場が2箇所、総管路延長は1,116,241mで普及率は79.6%となっています。

インフラ資産については、市民生活上欠かすことのできない施設であることから、現状の行政サービス水準を維持するため、適正な管理に努めなければなりません。施設更新に当たっては多額の費用が必要となることから、計画的かつ効率的な維持保全に努め、財政負担の軽減・平準化を図る必要があります。

■ インフラ資産区分別一覧

平成27年4月1日現在

区分	内訳等	施設数 (施設)	棟数 (棟)	面積 (㎡)
道路(延長)	1,843,355m	—	—	—
橋りょう(延長)	501橋 7,843m	—	—	—
水道(延長)	1,395,482m	—	—	—
水道施設	水道部本庁舎、浄水場、配水所、ポンプ場など	62	94	29,349.32
公共下水道(延長)	1,116,241m	—	—	—
公共下水道施設	処理場、ポンプ場	24	46	63,312.94
農業集落排水(延長)	63,280m			
農業集落排水処理施設	農業集落排水処理施設	8	8	3,299.49
公園(面積)	141箇所 3,094,695㎡			
林道(延長)	76,262m			
農道(延長)	612,532m			

有形固定資産減価償却率：有形固定資産のうち、償却資産の取得価額等に対する減価償却率の比率を算出し、資産の耐用年数に対して資産の取得からどの程度経過しているかを表す指標

第3 普通財産（建物・土地）の現状と課題

市の所有する普通財産は、建物が67棟、土地が約642万㎡となっています。

これら普通財産のうち、将来的に行政として活用の見込みがない建物及び土地については、基本的に売却することとしています。

しかし、一部の普通財産は用途廃止前の管理部局が引き続き管理を行っていることから、普通財産の一元的な管理により、有効活用と効率的な管理を行う必要があります。

第4章 公共施設等の管理に係る基本的な方針

人口減少と少子高齢化の進展による税収の減少や社会保障費の増加、公共建築物の老朽化に伴う多額の財政需要など、本市の現状や公共施設等の現状及び課題に対応するため、公共施設等の管理に係る基本的な方針を以下のとおり定め、長期的な視点をもって、財政負担の軽減と平準化及び公共施設等の配置の最適化を推進します。

第1 公共施設等の総量抑制

人口減少や厳しい財政環境を勘案すると、既存の公共施設等の総量や機能を現状のまま維持し続けることは、非常に厳しい状況となっていることから、必要な行政サービス水準を確保しつつ、公共施設等の総量抑制を図ります。

<公共建築物の延床面積縮減>

人口減少や厳しい財政環境への対応を図るため、今後30年間で見込まれる総人口の減少率を踏まえ、公共建築物の延床面積20%縮減を目指します。

1 公共建築物の整備

施設の更新が必要な場合には、その利用状況や耐用年数等を踏まえ、施設配置のバランスにも考慮しながら、周辺既存施設との統合による複合化を原則とします。

なお、市有公共建築物のみならず、国、県、民間企業等の所有する建築物の活用も含め総合的に検討します。

また、ユニバーサルデザインの考え方にに基づき誰もが利用しやすい施設の整備に努めるほか、地域の人口動態や施設の利用状況などの変化をとらえつつ、既存施設の空きスペースの活用による複合化を検討します。

2 インフラ資産の整備

市民生活上欠かすことのできないインフラ資産の整備に当たっては、都市づくりの基本理念を踏まえるとともに、社会情勢や市民ニーズを的確に捉え、かつ財政状況を加味し中長期視点から、より効率的で効果的な整備を進めます。

3 普通財産の処分

老朽化により廃止され、かつ、今後とも利用見込みのない施設については、施設周辺的环境に配慮しつつ、施設の老朽度合いによる危険度などを勘案し、優先順位を定めて計画的に施設を解体することとします。

また、土地については全庁的に利活用を検討し、利活用の需要がないと判断した場合には積極的に売却を進めます。

第2 公共施設等の長寿命化の推進

定期的な点検や計画的な維持管理などによる公共施設等の長寿命化を図ることにより、トータルコストの縮減・平準化が可能となることから、公共建築物及びインフラ資産の管理においてアセットマネジメントの手法を取り入れ、予防保全の視点から長寿命化を推進します。

1 公共施設等の点検・診断等

公共施設等の定期的な点検を行い、点検結果や修繕履歴を集積・蓄積し、長寿命化対策等に活用します。

2 維持管理

公共施設等の維持管理については、事後保全ではなく、予防保全型維持管理をこれまで以上に計画的・効率的に行います。

■ 長寿命化対策を行った場合の試算

区分	単純更新した場合の経費額 ①	長寿命化対策等を行った場合の経費額			効果額 ①－②
		改修	更新	計 ②	
30年間合計 (H27～R27)	4,115億円	1,696億円	120億円	1,816億円	2,299億円
年平均	137億円	57億円	4億円	61億円	76億円

国が示す試算モデルによる推計値を基に、公共建築物の長寿命化によって単純に改修時期を10年、更新時期を20年延伸した場合について機械的に推計した場合、建物の大規模改修費用と更新費用は30年間で1,816億円程度、年平均で61億円程度が見込まれ、単純更新した場合と比較して、30年間で2,299億円程度、年平均で76億円程度縮減される見込みです。

アセットマネジメント：公共建築物やインフラを資産としてとらえ、その状態（損傷・劣化等）を将来にわたり把握することにより、計画的かつ効率的に維持管理する手法

第3 施設の効率的な管理と有効活用

温室効果ガス排出量の削減を考慮した省エネルギー設備の導入や施設管理の外部化による効率的な管理、空きスペースの有効活用などにより、施設管理経費の節減が可能となることから、対象とする施設や具体的な方策などについて検討し、可能なものから早期に導入します。

第4 民間活力の活用

公共施設等の更新や長寿命化及び管理運営については、民間企業等の持つノウハウや資金、資産を積極的に活用することにより、効果的・効率的なサービス提供と財政負担の軽減が可能となることから、民間活力の活用を推進します。

第5 公共建築物の耐震化の推進

多くの公共建築物が災害時に重要な拠点として活用されるため、平常時の利用者の安全確保だけでなく災害時の拠点施設としての機能確保の観点から、市有特定建築物の耐震化を推進します。

その他の市有建築物については、市有建築物全体の今後の在り方や必要性などを総合的に勘案して、耐震化が必要と判断されるものについて耐震化に努めることとします。

市有特定建築物：耐震改修促進法第14条第1号に規定する建築物で市が所有するもの

第5章 個別施設計画の策定

本方針策定後、施設類型（道路、学校等）の特性を踏まえた個別施設計画を策定します。

施設数などが多く財政負担への影響が大きい以下の公共施設等については、次の方針により財政負担の軽減と平準化及び公共施設等の配置の最適化を図ります。

なお、以下に記載のない公共施設等についても、必要に応じて個別施設計画を策定するものとし、個別施設計画を策定していない公共施設等のマネジメント推進に当たっては、原則として本方針に基づくものとします。

また、既に長寿命化計画等を策定済みの公共施設等については、当該計画をもって個別施設計画とし、本方針を踏まえ必要に応じて見直しを行うこととします。

第1 学校

少子化に対応した活力ある学校づくりや、学校を中心とした他の公共施設との複合化についての検討を進めることとします。

また、従来の改築を中心とした老朽化対策から長寿命化改修への転換を図り、事後保全だけでなく、予防保全を導入することにより、中長期的なトータルコストの縮減や予算の平準化を目指します。

【学校に関する主なご意見】

- ・校舎の改築にあたっては、地域要望等を踏まえ、他の公共施設との複合化を進めてほしい。
- ・学校施設が教育、地域コミュニティ、避難所などの機能を担っていることを踏まえ、トイレの洋式化改修を進めていくべき。

【市の取組】

- ・施設機能の集約化や周辺既存施設との複合化などの検討を踏まえ、学校施設の老朽化対策に取り組んでいるほか、トイレ洋式化改修についても順次実施している。

<主な実績>

- ・筒井小学校（筒井放課後児童会と複合化）【R2～R7】
- ・造道小学校（造道福祉館、青森消防団第6分団1・3班機械器具置場と複合化）【R3～】
- ・小学校20校、中学校8校のトイレ洋式化改修【H30～R3】

個別施設計画：個別施設ごとの長寿命化計画（施設ごとのメンテナンスサイクルの実施計画）
※対策の優先順位の考え方／個別施設の状態等／対策内容と時期／対策費用等

第2 市営住宅

市営住宅の基本的な情報や修繕履歴データの継続的な整理などにより、保有施設の状態を把握し、日常的な維持管理及び予防的な維持管理の実施による修繕周期の延長などで、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

また、市営住宅の整備・更新に当たっては、高齢者や子育て世帯等が安心して暮らせるための施設の整備を検討するとともに、まちなか居住の推進及び都市景観への配慮等により、地域のまちづくりに貢献します。

【市営住宅に関する主なご意見】

- ・市営住宅の修繕や老朽化対策を計画的に進めてほしい。
- ・建替えにより更地となった土地を有効活用してほしい。

【市の取組】

- ・市営住宅の安全性や居住性等の確保に向けて、青森市公営住宅等長寿命化計画に基づき、計画的な修繕や改善の実施による長寿命化を図るとともに、耐用年限を経過するなど、入居率が低く、改善や修繕等に多額の費用を要する花園団地などを用途廃止することとし、建替えを実施した他の市営住宅等への住み替えなどを行っています。
- ・小柳第一団地の建替えにあたっては、将来的な需要と供給量を推計した結果、需要に対する住宅供給量は確保されていることから当初予定していたB棟、C棟の建設を行わないこととしており、跡地の活用について検討しています。

＜主な実績＞

- ・小柳第一団地の建替【H25～R4】
- ・市営住宅野木和第二団地受水槽改修工事【R3】
- ・市営住宅ベイサイド柳川エレベーター修繕工事【R3】

第3 コミュニティ施設

コミュニティ施設の利便性への配慮はもちろんのこと、利用状況や運営経費、老朽化・耐震化の状況、更にはコミュニティ施設を利用した今後の事業展開の動向などを踏まえ、施設総量の縮減に重点を置いた視点と、施設配置の適正化に重点を置いた視点の双方から配置見直しの取組を進めていきます。

【コミュニティ施設に関する主なご意見】

- ・避難所になる施設の老朽化対策を進めてほしい。
- ・福祉館の老朽化が著しいため建替えてほしい。

【市の取組】

- ・施設機能の集約化や周辺既存施設との複合化などの検討を踏まえ、耐震性に乏しい福祉館の順次建替えを行っています。

<主な実績>

- ・幸畑福祉館の建替【R2～R3】
- ・ほろがけ福祉館の建替（浜館分団第1・5班機械器具置場と複合化）【R2～R3】
- ・片岡福祉館の建替【R3～】
- ・造道福祉館の建替（造道小学校、青森消防団第6分団1・3班機械器具置場と複合化）【R3～】

第4 橋りょう

道路や橋りょうなどの老朽化の進行は、市民の生活に支障を来すことが想定されることから、市民の安全・安心な生活を確保するため、事後対策的な維持管理から予防保全へと転換し、また、点検結果や補修工事履歴を適切に記録・管理することにより、健全な道路ネットワークの維持に取り組めます。

【橋りょうに関する主なご意見】

- ・市内の橋の老朽化が進んでおり、対策が必要である。

【市の取組】

- ・青森市橋梁長寿命化修繕計画に基づき、計画的な橋りょうの補修・維持管理に取り組んでいます。

＜主な実績＞

- ・東大橋橋梁補修工事【H26～H29】
- ・浜館跨線橋橋梁補修工事【H26～H28】
- ・原別跨線道路橋橋梁補修工事【H30～】

第5 水道施設

基礎データの整備や技術的な知見に基づく点検・診断等により、将来における水道施設全体の更新需要を把握するとともに、中長期的な視点を持って、計画的な更新投資を行うことにより、水道施設全体のライフサイクルコストの縮減を図ります。

第6 公共下水道施設

安定した下水道サービスを提供するため、日常点検、月例点検等の定期的な維持管理に加え、予防保全的な対応を含め、耐用年数を超過した老朽施設について計画的に長寿命化対策を実施することにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

【水道・公共下水道施設に関する主なご意見】

- ・経営基盤の強化やサービスの向上に向けて組織体制の見直しをすべきである。

【市の取組】

- ・水道部門と下水道部門を統合するなど、効率的・合理的な企業運営に取り組んでいます。

第6章 マネジメント推進体制

第1 全庁的な取組体制の構築

公共施設等のマネジメントの推進に当たっては、市が所有する全ての公共施設等の老朽化の状況や利用状況等の情報を一元的に管理し、公共施設等を総合的かつ計画的に管理するための全庁的な取組体制を構築します。

1 総括部門の設置

公共施設等の情報を管理・集約し、全庁的な視点・基準で公共施設等のマネジメントを推進するため、総括部門を設置し、本方針に基づく取組の進行管理、個別施設計画の策定支援、普通財産の管理などを行います。

2 庁内調整組織の設置

全庁的な検討・調整が必要となる課題に対応するため、庁内調整組織を設置し、施設の整備時における複合化の検討、未利用公有財産の利活用検討、施設を解体する際の優先順位の調整などを行います。

第2 進捗管理の実施

本方針に基づく取組状況等について、定期的に評価するとともに、人口動態や財政状況などの環境変化に対応するため、必要に応じて本方針の見直しを行います。また、見直しの際には固定資産台帳を参考資料として活用していきます。

1 定期的な評価の実施

本方針に基づく取組状況等について、総括部門による年1回の定期的な評価を実施し、進捗管理することによりファシリティマネジメントの着実な推進を図ります。

また、評価結果については、実績報告として取りまとめ、ホームページなどで公表します。

2 本方針の定期的な見直しの実施

本方針に基づく取組状況等の評価結果、人口動態や財政状況などの環境変化に対応するため、5年ごとを目途に本方針の見直しを行います。

第3 議会や市民との情報共有

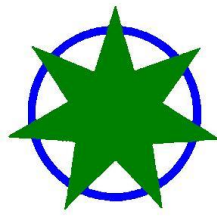
本方針に基づく公共建築物やインフラ資産の整備等の検討に当たっては、公共施設等の現状について、議会や市民への十分な情報提供等を行うこととします。

1 公共施設等の現状についての情報提供

本方針に基づく取組状況等についての評価結果をホームページなどで公表することにより、公共施設等の現状についての情報提供を行います。

2 議会や市民からの意見反映

本方針の策定時のみならず、定期的な見直しの実施に当たっても、議会や市民から広く意見聴取した上で検討を進めます。



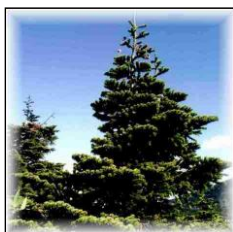
青森市民憲章

わたくしたちは、青い空、青い海、青い森にいだかれ、悠久の歴史と香り高い文化と伝統に満ちた青森市の市民です。

わたくしたちは、郷土あおもりを心から愛し、夢と希望にあふれたしあわせなまちとするためこの憲章を定めます。

- 1 自然をたいせつにし
美しいまちにしましょう
- 1 元気に働き
活気のある豊かなまちにしましょう
- 1 たがいに助け合い
あたたかいまちにしましょう
- 1 笑顔でふれあい
明るく平和なまちにしましょう
- 1 楽しく学び
いきがいをを感じるまちにしましょう

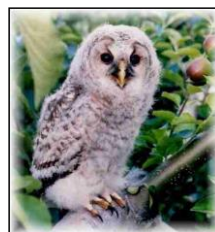
平成 17 年 4 月 27 日制定



市の木
【あおもりとどまつ】



市の花
【はまなずの花】



市の鳥
【ふくろう】



市の昆虫
【ホタル】

青森市ファシリティマネジメント推進基本方針

平成 28 年 2 月

令和 4 年 3 月一部改訂

青森市総務部管財課

〒030-8555 青森市中央一丁目 22 番 5 号

TEL 017-734-5228

FAX 017-734-5108

e-mail kanzai@city.aomori.aomori.jp