

前橋市市有資産活用基本方針

平成26年5月

前橋市

目 次

はじめに	1 頁
1. 市有資産活用基本方針の目的	
2. 背景	
3. 人口等の推移	
4. 市有資産活用基本方針の位置づけ	
5. 対象とする資産の範囲	
6. 公有財産の一般的な分類	
第 1 章 市有資産の現状と課題	5 頁
1. 市有資産の保有状況	
2. 建物の保有状況と管理体制	
3. 建物の老朽化	
4. 財政負担の増加	
5. 低・未利用地の保有	
第 2 章 資産活用の基本的な考え方	10 頁
1. 基本的な考え方	
2. 資産活用推進の方向性	
第 3 章 具体的な取り組み方策	12 頁
1. 資産活用の手順	
2. マネジメントサイクルの推進	
第 4 章 推進体制の整備等	18 頁
1. 全庁的な推進体制の整備	
2. 情報一元化	
3. 群馬県等との連携の強化	

はじめに

1 市有資産活用基本方針の目的

本方針は、市有資産の適切な維持保全と財政負担の軽減を両立し、市民が必要とする行政サービスの維持・向上を図りながら、持続可能な行財政運営を行うことを目的とします。

2 背 景

平成12年4月に「地方分権一括法[※]」が施行され、地方自治体は、住民とともに、自らの判断と責任で行政を運営していくという、本来の地方自治の姿に向け歩み始めました。

一方、少子高齢化・人口減少をはじめとした社会構造が大きく変化し、生産年齢人口の減少による市税収入の減少、社会保障関係費の増加等により地方財政は大変厳しい状況にあります。

今、地方自治体は限られた財源の中で、次の世代を見据えた効率的な経営感覚を取り入れた財政運営が一層求められています。

このため、本市が所有する土地と今後更新時期を迎え維持管理・保全整備費等の大幅な増加が見込まれる多くの建物について、全庁横断的・中長期的な視点からコストと市民利益・利用者利益の最適化を図るための取り組みが急務となっています。

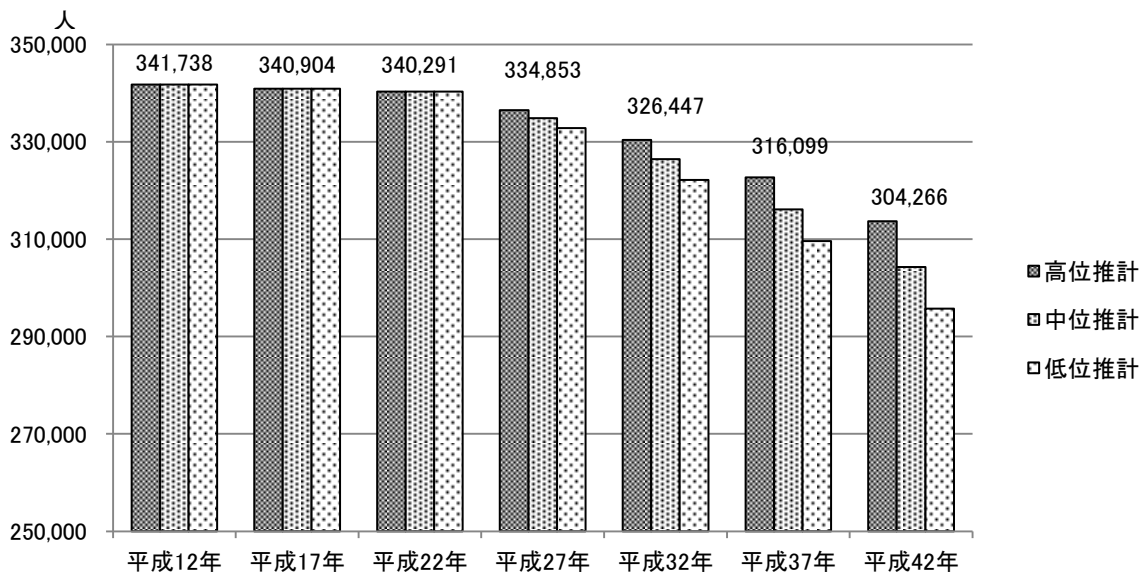
※地方分権一括法・・・「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律」の通称であり、一部法律については施行が前後する。

3 人口等の推移

平成22年国勢調査による本市全体の人口は340,291人であり、中位推計によると、平成32年においては、平成22年人口の約4.1%にあたる13,844人が減少し、326,447人になると推計されています。

また、平成42年までの20年間においては、平成22年人口の約10.6%にあたる36,025人が減少する（年当たり約0.5%減）と推計されています。

【本市人口の推移】



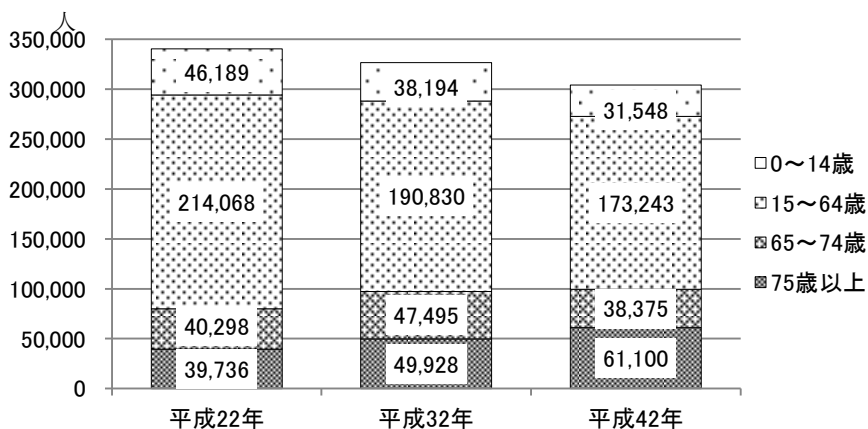
※推計は、「コーホート要因法」（男女及び年齢別に、出生・死亡・人口推移等の要素を積算して算出する方法）による。

※生死に関わる係数（生残率）を高く設定したものを「高位推計」、低く設定したものを「低位推計」、中間の設定を「中位推計」とし、本市の人口推計は「中位推計」を採用している。

※平成22年以前の数値は、国勢調査に基づく実数。

年齢構成別の推移については、平成22年から平成42年までの20年間に於いて、年少人口（0～14歳）が約31.7%の減少、生産年齢人口（15～64歳）が約19.1%の減少、前期高齢者（65～74歳）が約4.8%の減少、後期高齢者（75歳以上）が約53.8%の増加となり、今後も少子高齢化の傾向が続いていくと推計されています。

【本市年齢構成別人口（中位推計）】



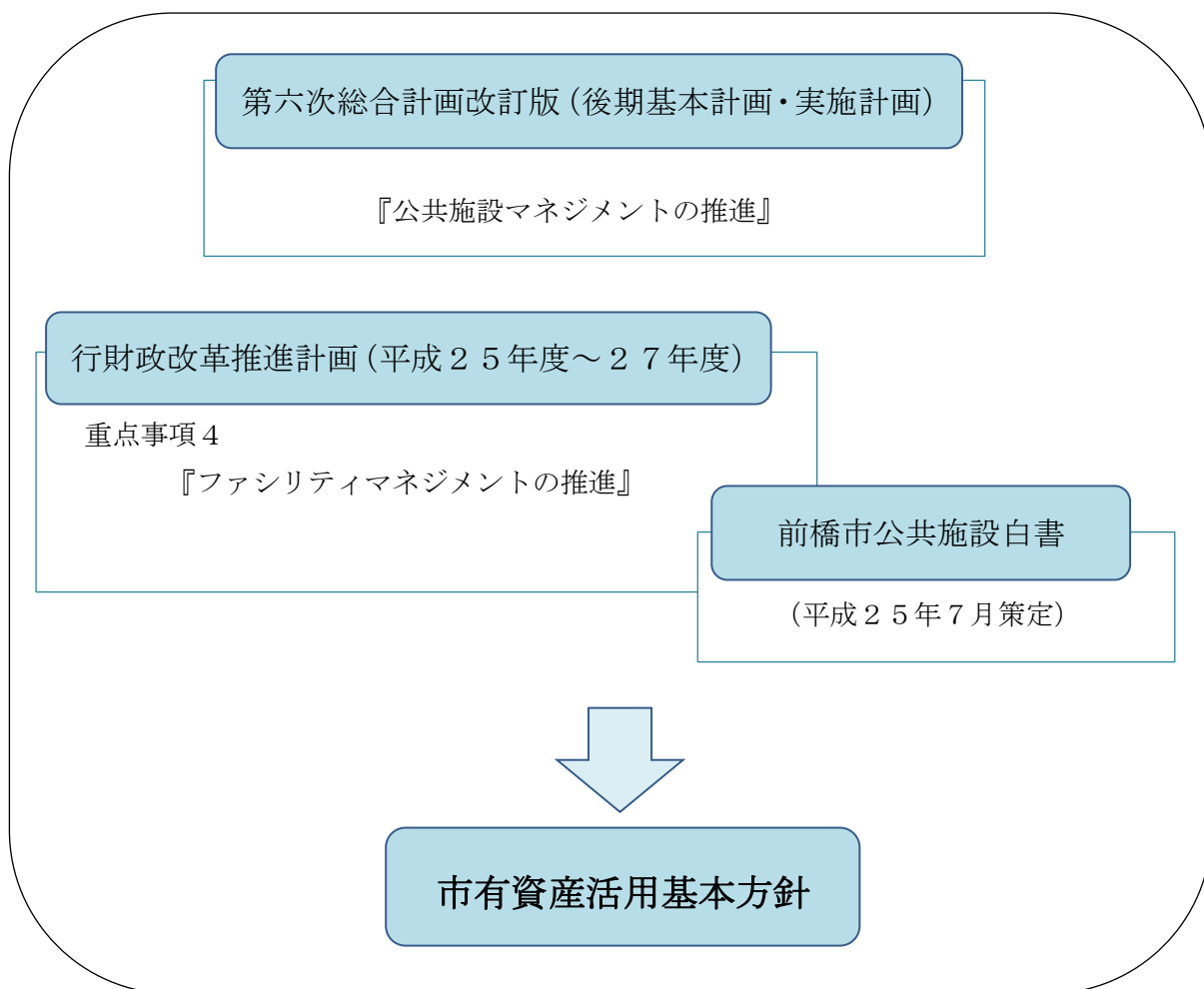
4 市有資産活用基本方針の位置づけ

本市では、自立性の高い持続可能な行財政運営を行うために、一層の経費削減と自主財源確保を行いながら、効果的な業務遂行に向けた様々な改革を進めています。

本方針は、「第六次総合計画改訂版（後期基本計画・実施計画）」、及び「行財政改革推進計画（25年度～27年度）」の重点事項に位置づけている、市有資産の利活用や効率的な維持管理等の改革であるファシリティマネジメント※を具体的に推進するための基本的な考え方や取り組み方策を取りまとめたものです。

また、これらの取り組みの基礎となる、本市所有の公共施設の現状と課題を把握するため「前橋市公共施設白書」を平成25年7月に策定し公表しました。

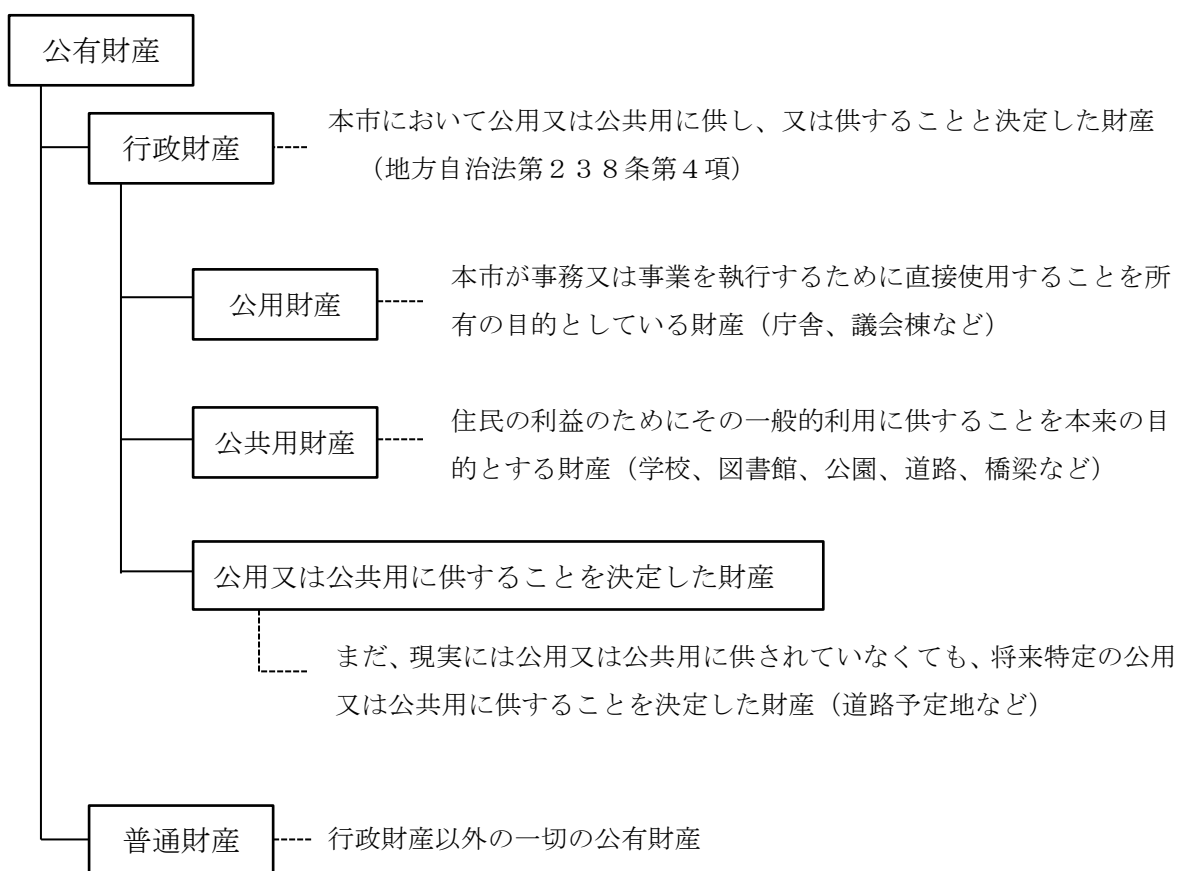
※ファシリティマネジメント…企業等有する全施設及び当該施設の利用環境を経営戦略的な視点から総合的に企画、管理、活用する経営管理活動。



5 対象とする資産の範囲

本方針の対象とする市有資産は、市が保有する全ての土地、建物、設備とします。ただし、道路・橋りょう・上下水道施設等のインフラ資産は、別途計画的な補修等を行っていくため、対象に含めないものとします。

6 公有財産の一般的な分類（地方自治法による分類）



第1章 市有資産の現状と課題

1 市有資産の保有状況

本市では、人口の伸びに合わせて昭和40年代後半から50年代にかけて、学校や市営住宅をはじめとする多くの公共施設を整備してきた結果、平成24年度末時点で土地面積が約1,172万平方メートル、建物延床面積が約141万平方メートルの資産を保有しています。

《市有資産の保有状況（平成25年3月31日時点）》

区 分		保有土地		保有建物	
		面積	構成比	延面積	構成比
行政財産		7,318,973 m ²	63%	1,238,602 m ²	88%
内訳	公用財産	649,326 m ²	6%	137,553 m ²	10%
	公共用財産	6,669,647 m ²	57%	1,101,049 m ²	78%
普通財産		4,146,844 m ²	35%	174,009 m ²	12%
内訳	山林	2,914,872 m ²	25%	123 m ²	0%
	その他の施設	1,231,972 m ²	10%	173,886 m ²	12%
一般会計・特別会計合計		11,465,817 m ²	98%	1,412,611 m ²	100%
土地開発公社		227,676 m ²	2%	0 m ²	-
土地開発基金		22,246 m ²	0%	0 m ²	-
合 計		11,715,739 m ²	100%	1,412,611 m ²	100%

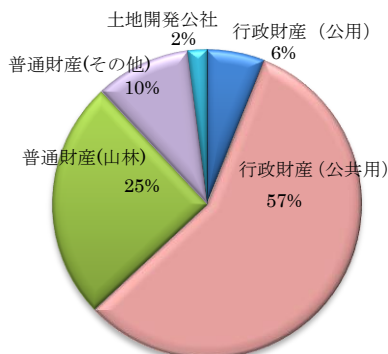
※上記表は、平成24年度各会計決算書「財産に関する調書」に土地開発公社及び土地開発基金の数値を加えたもの。

※工業団地及び住宅団地の造成や分譲を行う前橋工業団地造成組合の保有資産は、販売までのたな卸し資産という特殊な性格のため上記表には含めていない。

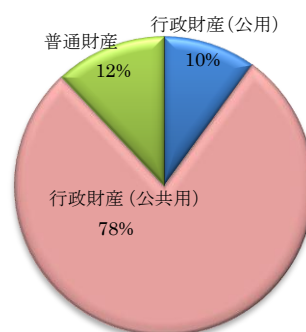
※土地開発公社及び前橋工業団地造成組合は平成25年度末をもって解散し、資産は一般会計・産業立地推進事業特別会計に承継される。

※土地について、上記表に道路台帳（道路・橋りょう）及び水道事業会計、下水道事業会計の面積を含めると、市有資産の面積は市域全体の約11%を占めている。

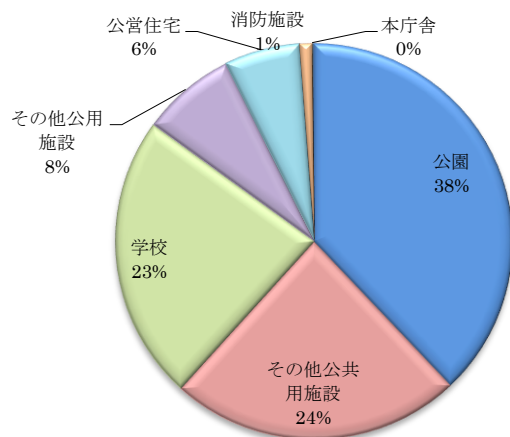
保有土地



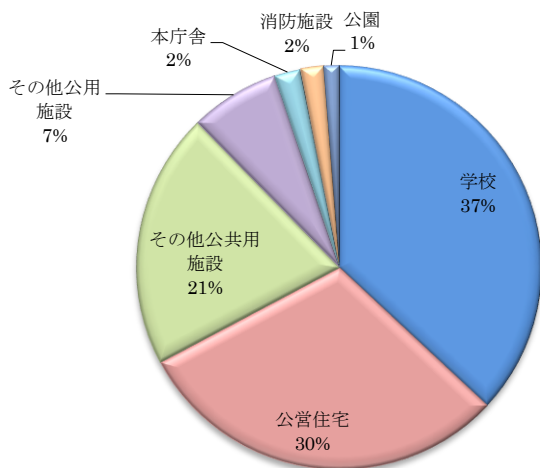
保有建物



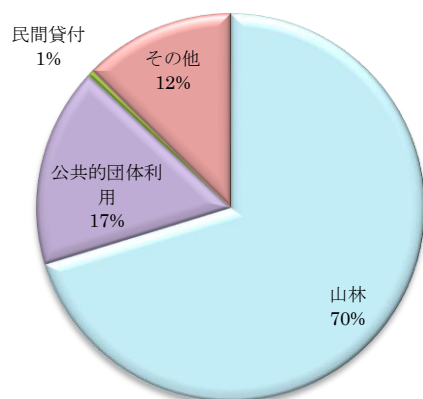
行政財産（土地：用途別の内訳）



行政財産（建物：用途別の内訳）



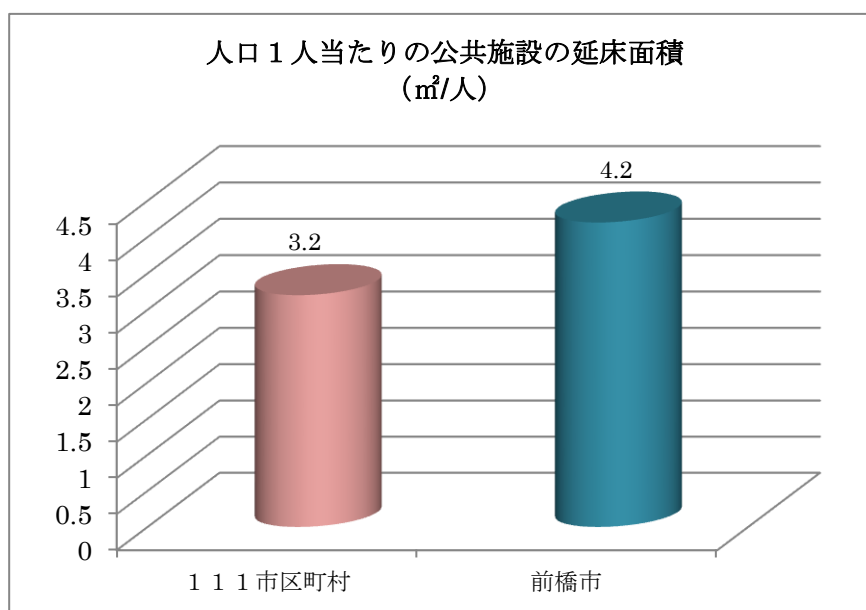
普通財産（土地）の内訳



※上記3つの円グラフは、平成24年度各会計決算書「財産に関する調書」のデータを集計。
（一部追加調査による）

2 建物の保有状況と管理体制

「人口1人当たりの公共施設の延床面積」について、総務省が全国の111市区町村を対象にまとめた平均※が3.2㎡/人であるのに対し、本市は4.2㎡/人です。



※111市区町村の平均は、総務省が全国の市区町村に調査依頼し回答のあった団体を1つの団体と仮定し、その全ての公共施設の延床面積の合計を、その全ての人口（1,802万人）で除して算出したもの。（平成24年3月にまとめたもので、その団体名は明らかではない）

※総務省のデータが「一般会計、及び特別会計の一部（介護保険、母子寡婦福祉資金貸付金等）で、延床面積が50㎡以上の建物」であるのに対し、本市データは「一般会計・特別会計の建物全て（平成24年3月末現在）」という違いがある。

また、これらの建物は所管部署ごとで管理されており、個別管理を要因とする非効率的な運営や、老朽化・劣化に対する非計画的な修繕対応等、様々な課題が見受けられます。

3 建物の老朽化

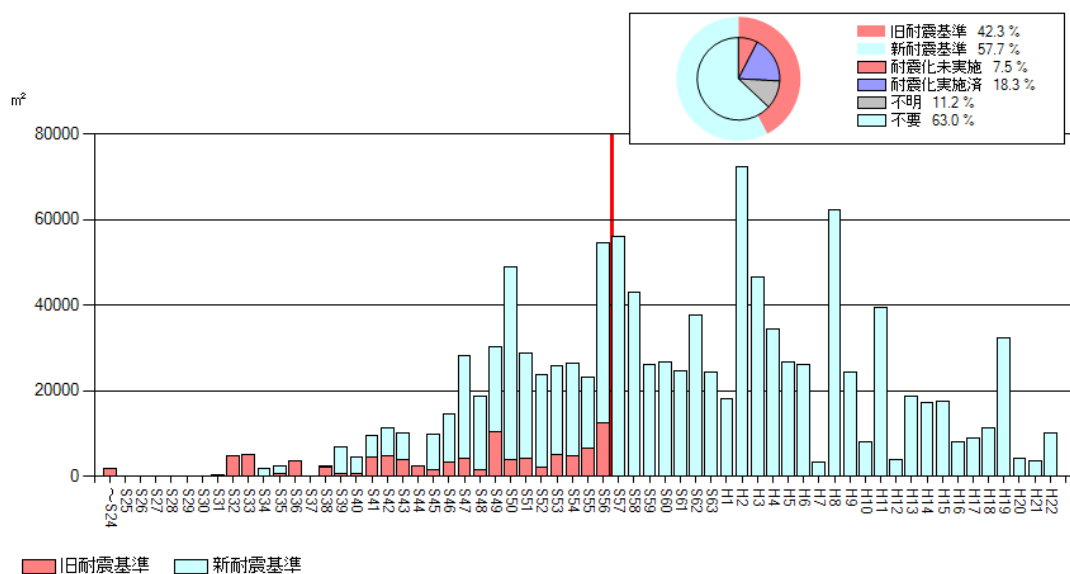
本市が保有する建物は、それぞれの耐用年数を経て、今後建て替えや更新の時期が集中することが見込まれます。

昭和56年を境に、旧耐震基準と新耐震基準によって建築された建物に分けられますが、本市の約42.3%*の建物（耐震化が未実施のもの、耐震診断又は耐震化が不明なものも含む）が、昭和56年以前の旧耐震基準によって建築されたもので、これらは既に築30年以上を経過しています。

※割合は、「前橋市公共施設白書」に基づく数値。

また、旧耐震基準によって建築された建物のうち、耐震診断を未実施の建物は、耐震診断を行うことが望まれます。そして、その結果によっては、耐震補強の実施（耐震化）や建て替えが必要となります。

【建築年度別 建物延床面積】

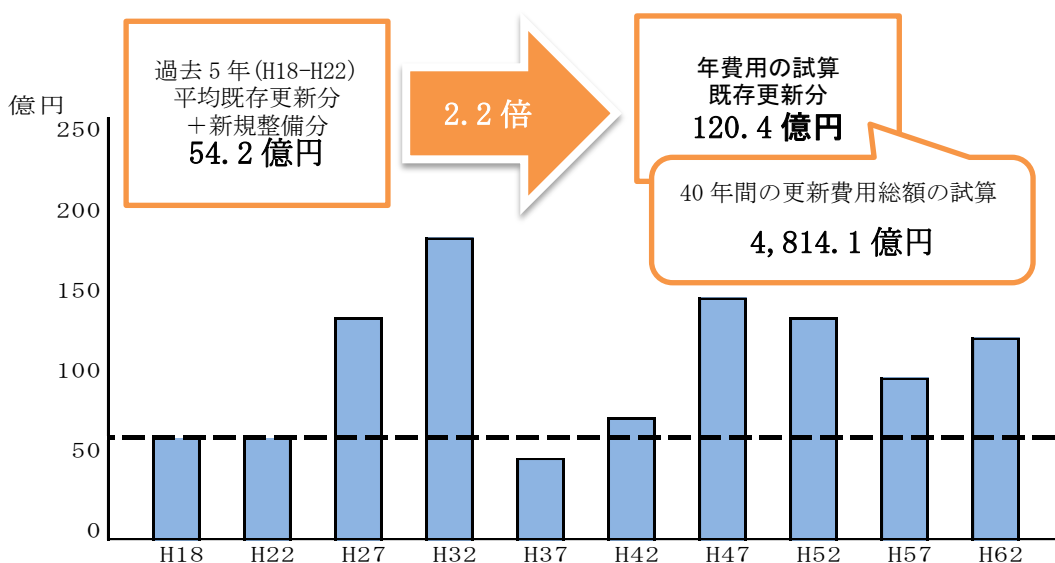


4 財政負担の増加

今後、建物は老朽化に伴う更新時期を迎えることに加え、地震や災害等に備えて安全性の確保や防災機能の向上を図る必要があります、それにかかる費用は、大きな財政負担となることが予測されます。

現状の施設規模や施設数を維持することを前提として今後40年間に必要な更新費用を試算した結果、過去5年間の投資的経費と比べ、年間で2.2倍の費用が必要となる見込みです。

※数値は、「前橋市公共施設白書」に基づく数値。



5 低・未利用地の保有

本市は、社会情勢や時代ニーズの変化により行政目的に供しなくなった土地等、具体的な利用計画のない低利用地・未利用地を保有しています。

このような低・未利用地については、単に保有するだけでも除草等の周辺環境保全のための経費が必要になります。

第2章 資産活用の基本的な考え方

1 基本的な考え方

市有資産は、土地や建物等の資産を経営資源として捉えた経営的な視点に基づき、全庁横断的・中長期的な視点からコストと市民利益・利用者利益の最適化を図りながら、戦略的かつ適正に保有・処分・維持・利活用することが求められています。

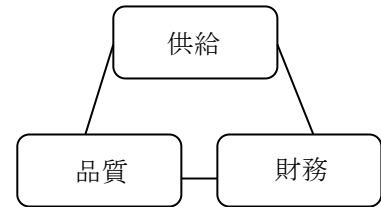
また、市有資産の運営について、現在の所管部署ごとの個別管理体制では、全体を見据えた建物の老朽化への対応や空きスペースの有効活用に限界があることから、情報の共有化を図りながら、保有している土地や建物等を総括的に管理することが求められています。

行政サービスの維持・向上を図りながら、こうした市有資産に関する課題を解決していくためには、具体的な数値データによる資産の分析、評価を行ったうえで、全庁横断的・中長期的な視点から、市有資産の総合的なマネジメントに取り組み、供給（量）、品質（質）、財務（コスト）の面から資産の最適化を図ることが必要です。

目標

土地や建物等の資産を経営資源として

必要最小限をタイムリーに	供給目標
良好な資産・利用環境を	品質目標
経済的なコストで	財務目標



視点

量・質・コストの最適化を図る

・社会経済情勢や需要の変化に見合う施設供給のあり方や量の見直し	“量”
・施設の安全性・快適性・利便性の確保	“質”
・施設の維持管理・更新に係る費用の抑制	“コスト”

2 資産活用推進の方向性

○ 長寿命化の推進

点検や劣化調査等に基づいた計画的な予防保全^{*}を推進し、性能を維持・向上させながら、施設を長期的に使用することにより、中長期的な視点から財政負担の軽減と年度間の平準化を図ります。

^{*}予防保全…施設を長持ちさせるために劣化が進む前に計画的に補修を行うこと。

○ 保有総量の縮減

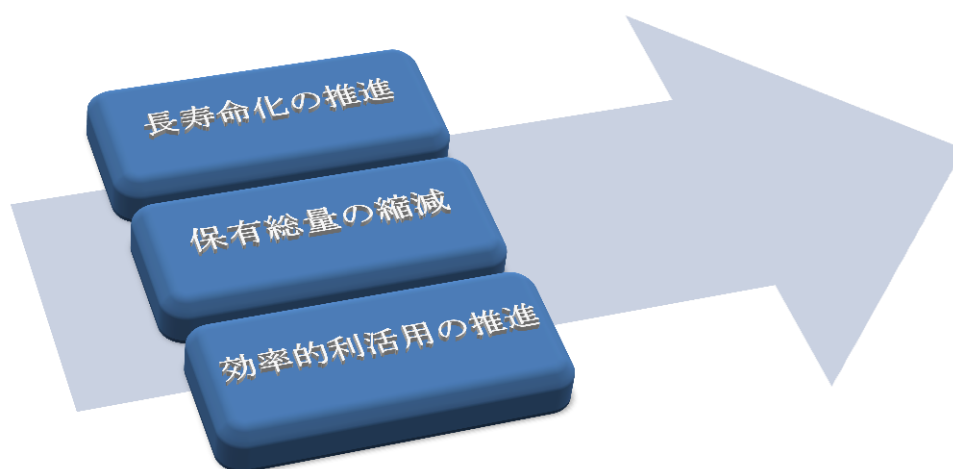
施設については、施設維持ではなく、機能維持を目的とした複合化・集約化に取り組むとともに、施設規模の適正化を図ります。

総合計画等で既に計画されている土地の取得を除き、新たな土地購入は行わないことを原則とします。また、低・未利用地や将来的な利用が見込めない土地については、積極的に売却を行います。

こうした市有資産の保有総量の縮減に係る取り組みを進め、売却による歳入確保や資産保有に係るコストの縮減に取り組めます。

○ 効率的利活用の推進

各施設に係る管理コストや利用者ニーズを把握し、より効率的な運営方法を多角的に検討します。さらに、土地については、現在の管理状況について検証し、その適正化に向けて取り組めます。



第3章 具体的な取り組み方策

1 資産活用の手順

今後の資産活用の手順については、次頁のフロー図で示すように、STEP 1の市有資産活用基本方針の策定から始まり、STEP 2では、全庁的保有資産の情報把握（資産たな卸し）を実施します。

その後STEP 3で情報を分析し、類型別に資産活用の方向性を整理します。施設については個別評価指標による相対評価並びに配置状況等による評価を行い、土地については低・未利用地を抽出します。

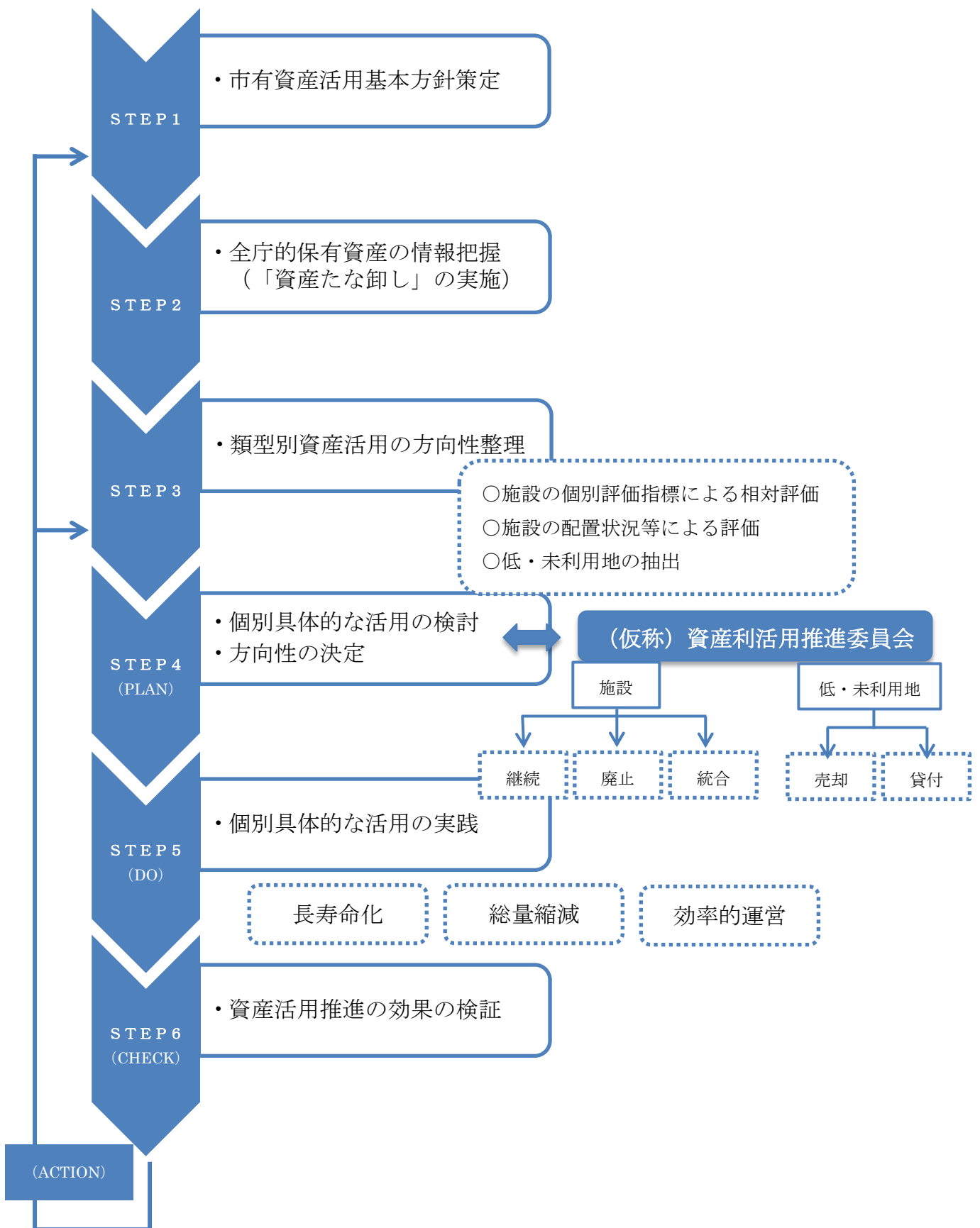
STEP 4では、全庁横断的な推進委員会において、個別具体的な活用の検討を行い、施設の継続、廃止、統合等の方向性を決定します。また、低・未利用地について、売却や貸し付け等を含む有効活用の方向性を決定します。

STEP 5では、長寿命化、総量縮減、効率的運営に向けて個別具体的な資産活用を市民や利用者の理解をいただきながら実践します。

STEP 6の段階で、それまでの資産活用推進の効果の検証を行い、必要に応じて、方針の見直しを行います。

これらの手順について、PLAN（計画）－DO（実行）－CHECK（評価）－ACTION（改善）のマネジメントサイクルで進行管理します。





2 マネジメントサイクルの推進

STEP 1：市有資産活用基本方針の策定

『前橋市市有資産活用基本方針』（本書）を策定します。

STEP 2：全庁的保有資産の情報把握（「資産たな卸し」の実施）

全庁的に資産有効活用を推進するためには、その前提となる保有資産の情報把握を的確に行う必要があります。これまでも、保有資産の情報については公有財産台帳等で所在地や面積等を把握していますが、資産を有効活用するうえでは、より詳細な情報が必要となります。

そこで、全庁的な保有資産の情報把握（以下「資産たな卸し」※という。）を行い、実態を反映したデータ更新を進めていきます。

※「資産たな卸し」とは

一般的に「たな卸し」とは、決算等のため、在庫原材料、製品などの量、質等を調査し、その価格等を評価することをいいます。

本方針では、所有する個々の資産について、面積や建築年等の「基本情報」、施設の安全性・機能性等の「施設性能」、利用者数等の「利用度」、維持管理費・光熱水費・職員数等の「コスト効率性」等の情報把握を行うことをいいます。

現状を供給（量）、品質（質）、財務（コスト）の3視点から、定点的・定期的に評価し、活用・廃止等の目標管理に活用します。

STEP 3：類型別資産活用の方向性整理

○施設の個別評価指標による相対評価

既存施設の見直しは、STEP 2により把握した「施設性能」、「利用度」、「コスト効率性」等について、一定用途ごとに相対的な分析・評価を行い、類型別に資産活用の方向性を整理します。

○施設の配置状況等による評価

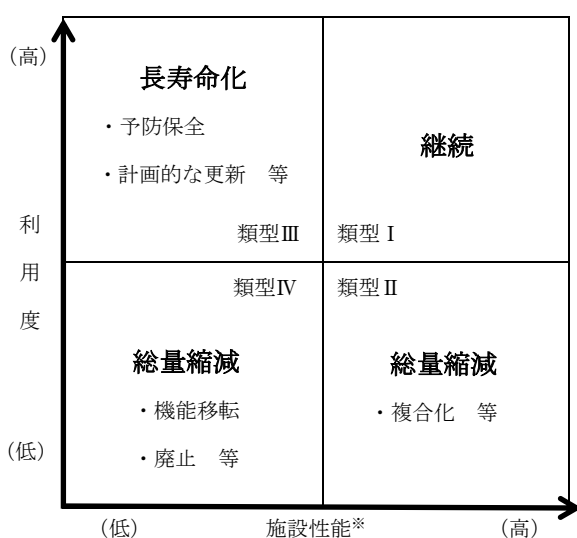
一定用途ごとの相対的な分析・評価に加え、施設の配置状況、利用圏域の重複やまちづくりの視点等からも分析・評価を行い、行政サービスの維持・向上を十分考慮しながら、資産活用の方向性を整理します。

○低・未利用地の抽出

資産たな卸しにより、低・未利用地に該当する市有地を抽出します。

【相対評価イメージ】

(例) 利用度と施設性能による相対評価



タイプ I

施設性能も利用度も高い施設に区分される。

継続して施設運営が行われるべきもの。

タイプ II

施設性能は高いものの、利用度が低い施設に区分される。

タイプIV等から機能を移転し、複合化等により全体の総量削減に取り組むべきもの。

タイプ III

施設性能は低い、利用度が高い施設に区分される。

予防保全を含めた計画的な更新等により長寿命化に取り組むべきもの。

タイプ IV

施設性能も利用度も低い施設に区分される。

機能移転や廃止等により全体の総量削減に取り組むべきもの。

※「施設性能」・・・施設の安全性や機能性等のこと。

STEP 4：個別具体的な活用の検討、方向性の決定

相対評価並びに配置状況等による評価により、低性能や低利用等の課題を有する施設を中心に詳細調査を行い、全庁横断的な推進委員会において、個別具体的に施設利活用の見直しを検討し、「継続」「廃止」「統合」等の方向性を決定します。

また、低・未利用地については、個別具体的な検証を行い、売却や貸し付け等を含む有効活用に向けて、その方向性を決定します。

STEP 5：個別具体的な活用の実践

①長寿命化

○長寿命化に係る考え方を整理

市有施設を物理的寿命に到達するまで長期にわたって使用していくための考え方を整理し、具体的な取り組みや基準等を定めます。また、既存施設の劣化に対しては予防保全措置を実施する等、施設の長寿命化を推進します。

○予防保全計画の作成

計画的に予防保全措置を講じていく施設については、施設性能の維持・向上や、全市的な状況を可視化するために「予防保全計画」を作成し、中長期的な視点から効果的な改修や設備更新を行う等、施設性能を確保するとともに、年度ごとの財政負担の平準化を図ります。

作成にあたっては、経年による劣化状況、外的負荷（気候天候、使用特性等）による性能低下状況及び管理状況を把握し、全庁横断的な視点により予防保全の優先度を判断します。

○省エネ改修等の実施

エネルギーの消費効率の改善が必要な設備については、予防保全計画とも協調しながら、高効率空調、高効率照明の導入等の省エネルギー改修を実施します。

②総量縮減

○新規土地取得の抑制と保有土地の活用

新規整備に必要な土地の確保にあたっては、道路や公園等の代替性のない事業を除き、原則として、新たな土地の取得を行いません。やむを得ず新たに土地を取得する場合であっても、まずは保有土地（未利用地や施設の用途廃止に伴う跡地等）の活用を検討します。

さらに、具体的な利用計画のない低・未利用地については、歳入確保・経費削減の面から、積極的な売払いに取り組みます。

○施設整備時の複合化・集約化

施設の整備にあたっては、周辺施設との位置関係、交通条件（鉄道、路線バス、デマンドバス等）、地域の世代別人口動向等を全体的に考慮し、周辺施設や類似施設との複合化や機能の集約化等を図ります。

○施設規模の適正化

施設の新規整備や更新にあたっては、運営コストを考慮し、利用形態も調査したうえで、過度なスペースが生じないように、施設規模の適正化を図ります。

○市民や利用者への十分な説明

総量縮減を具体的に進めていく際には、市民や利用者に対し十分な説明を行い、理解いただきながら進めます。

③効率的運営

○管理コストの適正化

光熱水費や業務委託費等の実態を把握し、個別管理によって生じる非効率的な管理業務の改善に取り組みます。また、日常的な管理コストの縮減を図るため、効率的な運営方法について多角的に検討します。

○利用者ニーズに即した効率的な施設運営

各施設の利用実態調査を行い、開設日、開設時間等については、より利用者ニーズに即した運営を図るとともに、空きスペースが生じている施設については、地域や民間ニーズも踏まえた運営を行う等、効率的な施設運営に取り組めます。

○市有地管理の適正化

市有地の適正な管理と活用の視点から、行政目的（設置目的）のために取得された土地が目的どおりに利活用されているのか、また、普通財産を貸し付け際には適切な手続きがされているのか等についても検証が必要です。そこで、普通財産・行政財産の土地についての情報整理と一元化を行います。

また、毎年重点チェックの視点を変えながら市有地管理の適正化へ向けた取り組みを実施します。

ー市有地管理適正化チェック項目ー

【行政財産】

- ・設置目的どおり適切に管理・運営されているか。
- ・設置された趣旨に適した活用がされていない土地・建物はないか。また、事業を廃止した場合も、そのまま放置している土地・建物はないか。
- ・空きスペースが生じている施設や土地はないか。

【普通財産】

- ・貸し付けを行っている場合、財務規則等に照らし適切に行われているか。
- ・貸し付け料金の設定については、適正な価格であるか。
- ・貸し付け期間の設定は適切であるか。
- ・無償貸し付けしている土地・建物について、無償が適切であるか。

STEP 6 : 資産活用推進の効果の検証

- ・市民に対する施設利用満足度アンケートの実施
- ・職員に対する執務環境満足度アンケートの実施
- ・利用者数等の利用状況の検証
- ・施設の安全性、機能性等の建物性能の検証
- ・維持管理費、光熱水費、職員数等の管理コスト（効率性）の検証

第4章 推進体制の整備等

1 全庁的な推進体制の整備

本方針に基づく取り組みを全庁的な合意の下に推進するため、(仮称)資産利活用推進委員会で保有資産の処分、集約化、計画的保全の検討等、資産の有効活用に関する必要な協議、方針案の決定を行うとともに、全庁的な整備、進行管理、PDCA サイクルによる評価を踏まえた取り組み方策の見直しを行います。

2 情報一元化・実践体制

資産活用担当部門は、施設所管部門が管理している施設関連情報を総括管理し、施設所管部門等で作成するデータを基に市有資産の活用に必要な情報の一元化に取り組むとともに、財政担当部門・営繕担当部門・施設所管部門と連携しながら、資産の有効活用を主管して総括的に実施します。

また、本方針に基づく取り組みを推進するため施設所管部門等への各種要請や必要な業務支援を行う等、総合的な調整を図ります。

3 群馬県等との連携の強化

群馬県が設置する「群馬県公有財産利活用連絡会議」に参加し、未利用財産等の情報を共有する等、群馬県及び他市町村との連携強化を図ります。

市有資産活用推進体制（イメージ）

（仮称）資産利活用推進委員会

- ◎構成 副市長（委員長）、財務部長（副委員長）、関係部課長
◎内容 用途廃止に伴う利用計画、売却等に係る事項
類型別資産活用の方向性の整理に係る事項 等

資産活用担当部門

- ・施設関連情報の収集、整理、分析
- ・総量縮減に係る企画立案
- ・長寿命化に係る企画立案
- ・効率的運営に係る企画立案 等

連携・協力

財政担当部門

- ・財務管理

営繕担当部門

- ・技術的な支援

施設所管部門

- ・施設関連情報の提供
- ・適正な維持管理
- ・長寿命化による計画的保全の実施
- ・効率的運営に係る取り組みの実施 等

群馬県等との連携

群馬県公有財産利活用連絡会議

- ◎構成 県、国、市町村
◎内容 以下事項についての情報交換、研修及び連絡調整等
- ・県内公有財産の利活用に関すること。
 - ・ファシリティマネジメントの取り組みに関すること。
 - ・その他公有財産の有効活用を推進するうえで必要な事項に関すること。

前橋市市有資産活用基本方針

平成26年5月

前橋市

公資産活用（ファシリティマネジメント）プロジェクトチーム

事務局：前橋市財務部資産経営課

〒371-8601 群馬県前橋市大手町二丁目12番1号

電話 027-898-6654（直通）