

龍ヶ崎市

公共施設マネジメントの 取組概要

公共施設の新しいカタチを創造するために



平成27（2015）年1月
龍ヶ崎市

目次

1	公共施設マネジメントの導入経過	1
(1)	これまでの主な取組み	1
(2)	再編成の取組を担保する仕組みを構築	2
(3)	公共施設再編成の基本方針の策定	3
(4)	公共施設の全体最適化と財政運営の両立のために	3
2	公共施設マネジメント推進体制	5
(1)	専任組織の設置・推進体制図	5
(2)	進行管理	6
(3)	意識啓発活動と市民参加	6
3	施設の多機能化・複合化等による総量の削減	8
(1)	トライアル事業の再編成の実行策	8
(2)	官民連携（PFI、民間施設の活用）の推進	9
(3)	広域連携の推進	9
(4)	資産の圧縮	9
4	施設の有効活用	11
(1)	貸館機能を有する施設の稼働状況調査	11
(2)	余裕スペース等の有効活用	12
(3)	用途替による有効活用	13
5	計画的な予防保全と長寿命化	13
(1)	計画的な予防保全と長寿命化	13
(2)	防災機能強化・耐震化	15
6	効果的・効率的な管理運営	16
(1)	指定管理者制度の運用	16
(2)	受益者負担（使用料・手数料等）の見直し	18
(3)	公共施設への広告	18
(4)	設備点検・清掃等業務の適正化	18
(5)	施設点検チェックシート及び設備管理カード	19
(6)	省エネルギーの実践	20
(7)	施設情報の整備	24



龍ヶ崎市の公共施設マネジメントの取組概要

本市は、平成 26（2014）年 9 月に「龍ヶ崎市公共施設再編成の基本方針に基づく第 1 期行動計画」を策定し、現在計画の推進に向けて取り組んでいます。本市の公共施設再編成とは、総量の削減、既存施設の有効活用、効果的・効率的な管理運営をはじめ、財政計画との整合性の確保など、多岐にわたる取組の総称で「公共施設マネジメント」に当たるものです。ここでは、ファシリティマネジメント（FM）¹手法を導入した平成 14（2002）年度から平成 26（2014）年 12 月末までの公共施設マネジメントの取組概要を取りまとめております。

1 公共施設マネジメントの導入経過

（1）これまでの主な取組み

本市が、平成 14（2002）年度に導入したファシリティマネジメントは、「公共施設マネジメント」と称して、仕様書及び単価の共通化による業務品質の向上と経費削減、予防保全の観点から計画的な改修による施設の長寿命化²を図り、ライフサイクルコスト³の低減を目標として全庁的に取り組んできました。

まず、委託業務のうち施設の清掃、設備の保守点検等に係る委託費の占める割合が多い施設や、施設の機能劣化が進行しており、施設設備の更新が迫っている施設を中心に取り入れました。平成 21（2009）年度からは、市の全施設について公共施設マネジメントを導入し、全庁統一した考えで経費の削減に努めています。公共施設マネジメントを導入した結果、平成 14（2002）年度から平成 23（2011）年度までの 10 年間で約 8 億円以上の維持管理経費（委託料）を削減するなど、大きな成果をあげています。

平成 24（2012）年度には「龍ヶ崎市公共施設再編成の基本方針」を策定し、総量削減を目指すこと等、質・量ともに相俟った取組を目指すこととしました。

<主な取組内容>

年度	主な取組内容	備考
平成 14（2002）	公共施設マネジメントの導入	<ul style="list-style-type: none"> 施設清掃や施設の保守点検にかかる委託費の占める割合が多い施設等を中心に「施設管理マネジメント業務」を外部に委託（平成 20 年終了） たつのこアリーナ、文化会館、歴史民俗資料館に導入
平成 15（2003）	//	<ul style="list-style-type: none"> 市役所庁舎、湯ったり館に導入
平成 18（2006）	//	<ul style="list-style-type: none"> 市営斎場、中央図書館、中央公民館、総合福祉センターなどに導入
平成 19（2007）	龍ヶ崎市公共施設建築保全業務積算要領を制定	<ul style="list-style-type: none"> 施設清掃や設備管理等を外部委託する場合の積算方法を統一

¹ ファシリティマネジメント：公共サービスの向上に努めながら、できる限り少ない経費で、適切な施設の経営管理を行う手法（通称 FM）

² 長寿命化：建物に求められる性能、機能を確保しながら、より長く施設を使用すること

³ ライフサイクルコスト：建物の設計費、建設費などの初期投資（イニシャルコスト）と、保全費、修繕、運用費などの運営管理費（ランニングコスト）及び解体処分までの「建物の生涯に必要な総費用」のこと



平成 20 (2008)	龍ヶ崎市公共施設の適正管理に関する規則を制定 固定資産台帳整備	<ul style="list-style-type: none"> ・「公共施設点検マニュアル」及び「公共施設チェックシート」に基づく施設の点検記録 ・設備等を設置又は取得したときの「設備管理カード」への記録などを義務付け ・財務諸表を総務省基準モデルにするための準備として固定資産台帳を整備（平成 20 年度～21 年度）
平成 21 (2009)	中長期保全（改修等）計画を策定 公共施設マネジメントを全施設に導入	<ul style="list-style-type: none"> ・各公共施設のライフサイクルコストを算定（過去の改修履歴等の洗い出し等，全施設において実施）
平成 24 (2012)	龍ヶ崎市財政運営の基本指針等に関する条例を施行 龍ヶ崎市公共施設再編成の基本方針策定	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設再編成の取組を担保するため，公共施設の全体最適化のための基本方針の策定と公表を義務付け。 ・計画期間 40 年，総量 3 割削減
平成 25 (2013)	龍ヶ崎市公共施設再編成の行動計画策定に係る有識者会議	<ul style="list-style-type: none"> ・学識経験者，先進自治体の職員を構成員とする有識者会議を設置。従来のあり方・やり方にこだわらず，市民と行政の対話を通じて身の丈にあった新しいカタチの創造などの提言を受ける。
平成 26 (2014)	龍ヶ崎市公共施設再編成の基本方針に基づく第 1 期行動計画策定 龍ヶ崎市公共施設等マネジメント戦略会議規定を制定 龍ヶ崎市公共施設等マネジメント推進委員会条例を施行	<ul style="list-style-type: none"> ・10 施設 5 事業のトライアル事業（複合化・多機能化等の検討） ・これまでの公共施設マネジメントの徹底継続 ・庁内検討組織の公共施設等マネジメント戦略会議を設置 ・外部評価組織となる附属機関の設置

（２）再編成の取組を担保する仕組みを構築

公共施設再編成の取組を担保するため，平成 24（2012）年 10 月「龍ヶ崎市財政運営の基本指針等に関する条例」を制定しました。その中で，公共施設の全体最適化のための基本方針の策定と公表を義務付けました。

（公共施設の管理）

第 9 条 市は，公共施設によって提供する機能について，社会経済情勢の変化及び財政状況等に適合した必要性の高い機能を確保するため，公共施設の用途及び利用環境の改善，運営の効率化並びに統廃合等を推進しなければならない。

2 市長は，前項の取組を計画的に推進するため，公共施設の需要動向並びに運営及び更新の費用の予測等を総合的に勘案の上，公共施設の管理運営に関する基本方針を策定し，公表しなければならない。

（公共施設等整備に伴う財政運営影響額）

第 19 条 市長は，公共施設及び社会基盤施設を整備しようとする場合（公共施設の更新及び大規模な改修等を行おうとする場合を含む。）は，別に定めるところにより，あらかじめ財政運営への影響額を試算し，公表しなければならない。



(3) 公共施設再編成の基本方針の策定

①基本方針の主要な事項

- 対象施設：延床面積100㎡以上の84施設
(公共施設とは、龍ヶ崎市財政運営の基本指針等に関する条例第2条との整合を図り、市が設置する建築物、付帯する設備をいいます)
- 計画期間平成24(2012)年度から平成63(2051)年度までの40年の超長期計画。ただし、5年毎に必要な見直しを行います。
- 総量の3割削減、手法は多機能化・複合化、官民連携など。加えて、既存施設の有効活用、効果的・効率的な管理運営など。

②更新費用の推計

向こう40年間のハコモノの更新費用を、一般財団法人自治総合センターの推計ソフトを利用して推計し、併せて、インフラを含む更新費用も推計しました。

×ハコモノ限定なら66%(34%削減)

ハコモノの更新費用累計額は約664億円。財源不足累計額は約228億円にのぼり、維持可能なハコモノは66%程度と推計しました。

××インフラを含めると47%(53%削減)

インフラ施設を含む更新費用累計額は約1,629億円。財源不足累計額は860億円に達し、インフラ維持を優先した場合、ハコモノで維持可能なものは47%程度と推計しました。

インフラを含めた公共施設等総合管理計画を平成28年度までに策定予定である。

③有識者会議の提言(平成25(2013)年11月)を踏まえ、行動計画を推進します。

- 提言→各論反対としないためには、総論の理解が必須であり、そのため、繰り返し繰り返し意識啓発を行うこと。
- 提言→新しい公共施設のあり方を市民参加で構築すること。
対応⇒市民フォーラム、ワークショップなどを実施します。

④基本方針に基づく第1期行動計画の策定

次世代に適切なカタチで公共施設を引き継ぐことは現世代の責務であることから、「龍ヶ崎市公共施設再編成の基本方針」では、別途行動計画を策定し、個々の取組を推進するため、平成26(2014)年9月に「第1期行動計画」を策定しました。

(4) 公共施設の全体最適化と財政運営の両立のために

本市においては、平成14(2002)年度から日常業務的FMや管理的FMなど、身近にできることから着手しました。平成25(2013)2月に基本方針では、これまでのFMの取組をさらに徹底することに加え、経営(財政運営)のためFMを重視しています。

戦略的・計画的かつ組織的に公共施設の更新問題に取り組むことで、公共施設が担う必要性の高い機能を確保しつつ、財政運営の悪化を回避して、公共施設の全体最適化と財政運営の両立を目指すものです。

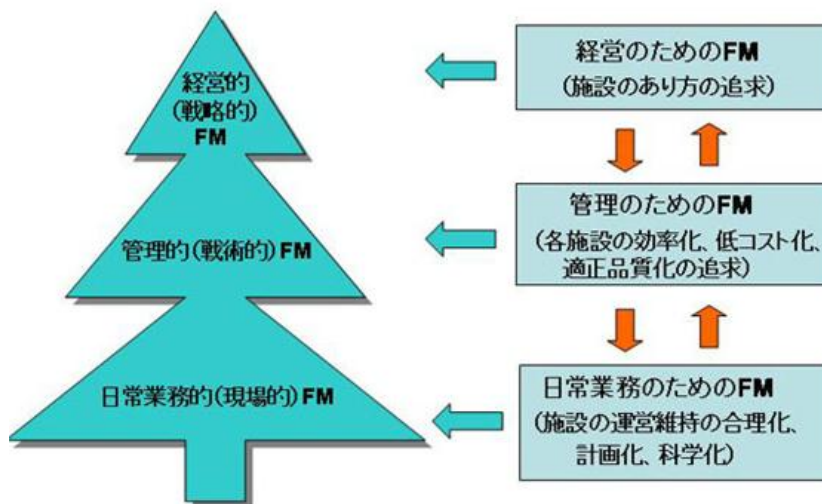


これまでハコモノ・インフラともに、長寿命化の取組を最優先する向きもありますが、長寿命化は費用平準化で一定の効果は期待されるものの、更新問題（財源不足）を解決するまでの効果は期待できません。つまり、予防保全・長寿命化を中心とする従来からの取組に限界があります。このため、総量削減を最優先すべきであり、そのうえで、長寿命化などの様々な取組を計画的に推進します。

〈これまでの伝統的な施設管理との相違点〉

- 1) 維持、保全のみでなく「より良いあり方」を追求します。「より良いあり方」には、既存のものだけではなく、新しく利用し活用するファシリティ⁴も対象となります。
- 2) FMの活動の方法として、情報技術をはじめFM固有および支援の技術・手法を活用します。
- 3) FMは、下記の3つの面から現実的に対応できる総合的な経営管理活動です。
 - ①経営にとって全ファシリティの全体的な最適のあり方を追求する経営戦略的な面
 - ②各個の設備の最適な状態への改善など管理的な面
 - ③日常の清掃、保全、修繕等への計画的・科学的な方法の採用など日常業務的な面

FMの階層的活動と因果連鎖



出展：公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会（JFMA）HPより抜粋

⁴ ファシリティ：施設、設備

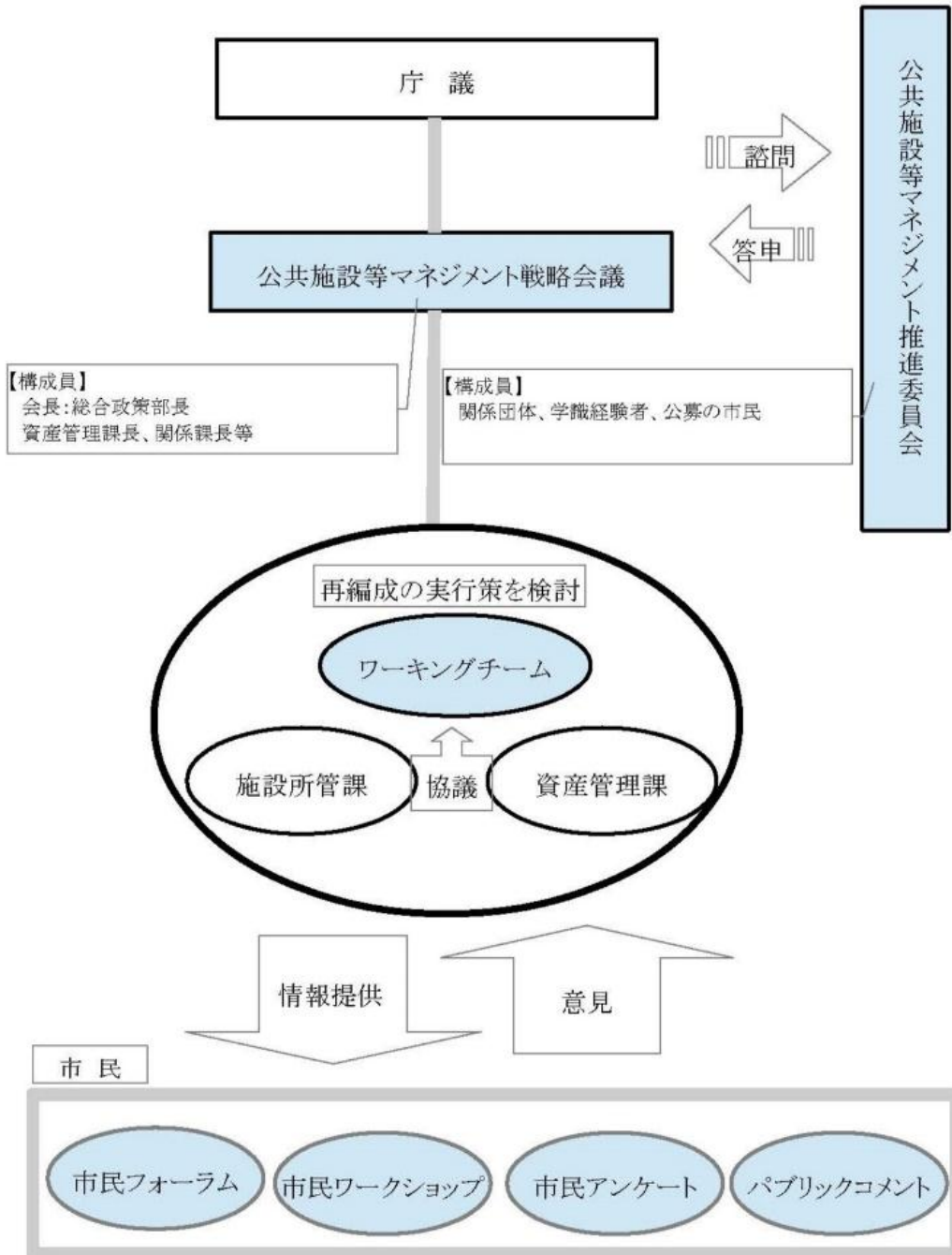


2 公共施設マネジメント推進体制

(1) 専任組織の設置・推進体制図

平成26（2014）年度から専任組織（資産管理課）を設置しました。

また、庁内検討組織となる公共施設等マネジメント戦略会議，同下部組織となるワーキングチームを設置するとともに外部諮問機関となる公共施設等マネジメント推進委員会設置しました。





(2) 進行管理

公共施設の再編成は、基本方針で示しているように40年に及ぶ長期的で継続的な取組みとなります。行動計画を実行する際、社会経済情勢の変化等を踏まえてPDCAサイクル（進行管理）の仕組みを作る必要があります。

このため、外部諮問機関である「公共施設等マネジメント推進委員会」に毎年度の取組みの成果や行動計画の再編成プランなどに対するご意見を伺い、専門的視点や市民視点による納得性の高い評価「チェック」を行いながら、効果的な事業の推進に努めます。

(3) 意識啓発活動と市民参加

①公共施設再編成のシンポジウム・フォーラムの開催

<シンポジウム>

- 平成25年8月10日（土）
- 文化会館小ホール 参加者数約200名

「インフラ老朽化の切り札「省インフラ」の可能性」と題した基調講演のなかでは、公共施設更新問題研究の第一人者である東洋大学経済学部根本祐二教授から「公共施設再編成は施設とサービスを切り離すことが大切」、「省インフラは日本の伝統であり、江戸時代の寺子屋を寺、公民館、学校と複数の役割をもっていた。その考え方が大事」といった話がありました。

<フォーラム>

- 平成26年11月29日（土）
- 文化会館小ホール 参加者数約120名

本市の取組説明は、マンガのキャラクターに職員が声をあてて本市の方針を説明するなど分かりやすさに努めました。

基調講演では、一般財団法人地方自治体公民連携研究財団企画開発部長の藏田幸三氏が「市民参加でつくる公共施設の新しいカタチ～龍ヶ崎の未来にむけて市民ひとりひとりができること～」と題して、「公共施設再編成は、日本全国、どこも正解を見つけていない課題」「市、企業、行政、地域が一丸となって取り組むこと」「公共施設再編成をきっかけに、理想の龍ヶ崎をみんなでつくろう。自分がやれば、やっただけ理想に近づく」といったお話をいただきました。

藏田氏をはじめ、PHP 総研・佐々木陽一氏や市民協働推進委員会委員沼田氏、中山市長を交えたパネルディスカッションでは、「使用が少ない施設は、まず宣伝するなど様々な取組が必要」「未経験の公共施設再編成に取り組むのだから、できるところからコツコツと成功例を積み重ねていくことが大切」「距離の利便性の上をいく魅力付けが必要」といった意見が出されました。



②職員研修会

行動計画を推進するにあたっては、全庁的な協力体制のもとで取り組むことが必要であることから、職員の意識の醸成を図るため、職員研修会を開催しました。

- 平成25年7月18日（木）、23日（火） 地域福祉会館大会議室
全職員対象 講演：PHP 総研主任研究員 佐々木陽一氏
- 平成26年8月22日（金）龍ヶ崎市役所5階 全員協議会室
全職員対象 講演：PHP 総研主任研究員 佐々木陽一氏



③市民ワークショップ

市では、今までの考え方に捉われない公共施設の「新しいカタチ」を市民とともに創造していくことを目指しています。このため、必要なサービス、機能から公共施設を見直すため



に、ワークショップを開催しております。

●平成26年12月～平成27年5月の会議（土曜日または日曜日開催・全5回予定）

●参加者 19人（公募の市民11人，市職員8人）

●対象事業

- ・保健福祉施設の複合化・多機能化（保健センター，総合福祉センター，地域福祉会館）
- ・出張所の見直しによる市民サービスの向上（西部出張所，東部出張所）



3 施設の多機能化・複合化等による総量の削減

（1）トライアル事業の再編成の実行策

第1期行動計画期間中の個別施設の見直しについては，基本方針の対象施設83施設のうち，選定の視点に基づいた10施設を対象とし，平成26（2014）年度～28（2016）年度にかけて，再編成プランを検討します。

保健福祉施設の複合化・多機能化（保健センター，総合福祉センター，地域福祉会館），及び出張所機能の見直しによる市民サービスの向上（西部・東部出張所）については，市民に直接利用する施設であることから，市民ワークショップを開催して再編成プランを検討していきます。

【対象施設】

	施設名	選定の視点	トライアル事業
①	学校給食センター第一調理場	視点1 改修計画 視点2 類似機能	(1)給食センターの一元化による 衛生機能強化と食の安全性の向上
②	学校給食センター第二調理場	視点1 改修計画 視点2 類似機能	
③	保健センター	視点1 改修計画 視点2 類似機能	(2)保健福祉施設の複合化・多機能化
④	総合福祉センター	視点1 改修計画	



		視点2 類似機能	
⑤	地域福祉会館	視点1 改修計画 視点2 類似機能	
⑥	庁舎（附属棟）	視点4 その他	(3)庁舎機能の再編成と防災機能の強化
⑦	西部出張所	視点3 利用者減少	(4)出張所機能の見直しによる市民サービスの向上
⑧	東部出張所	視点3 利用者減少	
⑨	長戸小学校	視点4 その他	(5)統合に伴う学校施設の有効活用
⑩	長戸小保育ルーム	視点4 その他	

(2) 官民連携（PFI，民間施設の活用）の推進

① 民間施設の有効活用

- さんさん館に子育て支援センターを開設（平成 16（2004）年度）
- NTTビル 1 階に市民活動センターを開設（平成 14（2002）年度）
（※市民活動センターは、平成 23 年度に旧馴馬小学校に移転）
- 関鉄佐貫ビル 1 階に観光物産センターを開設（平成 21（2009）年度）

② 業務の民営化

- 公立保育所の民営化（中央保育所：平成 20（2008）年度，北文間及び大宮保育所：平成 25（2013）年度）
- 学校給食センターの調理業務を民間委託（第二調理場：平成 11（1999）年度，第一調理場：平成 19（2007）年度）

(3) 広域連携の推進

牛久市，利根町，龍ヶ崎市による公の施設相互利用に関する協定を平成 14（2002）年度に締結しました。協定を締結した市町間の利用は，当該市町民と同一料金で利用できます。

近隣市町との公共施設マネジメント戦略全般に関する情報交換，ノウハウの共有や広域行政の枠組みによる施設の整備・共同利用など，今後検討していきます。

対象施設は，図書館，文化会館，運動公園など。

龍ヶ崎市 20 施設／牛久市 9 施設／利根町 10 施設

(4) 資産の圧縮

① 未利用地の売却

財産の適正管理と歳入の確保，市民の利便性の向上のために，未利用地の売却は，積極的に行っております。公共施設跡地等の未利用地の有効活用・処分方針は，これまで市有財産有効活用促進検討委員会により方向付けを行ってきました（平成 26（2014）年度から公共施設等マネジメント戦略会議に変更）。

売却処分については，公募方式による処分を基本としております。



平成16（2004）年度から公募売却を開始し、21（2009）年度にはインターネットによる一般競争入札を実施しております。平成23（2011）年度以降は、市有地の保有状況により公募による売却は行っておりません。

また、機能を失ってしまった道路用地等については、隣接者へ売却又は貸し付けを行っております。

※普通財産の売却については、インターネット公募売却を可能にした龍ケ崎市公有財産売却実施要綱を平成21（2009）年度に制定し運用しています。

※下表は、公募売却事業を開始した平成16（2004）年度以降の未利用地の売却等の状況です。平成16（2004）年度から平成25（2013）年度までの10年間に58件、延約1万1千㎡を処分し、売却金額の累計は約1億5千万円となっています。この金額は、公共施設維持整備基金として管理しております。

<未利用地の売却等状況>

年度	件数	面積（㎡）	金額（円）
H16（2004）	6	513.25	8,546,326
H17（2005）	6	685.3	13,105,592
H18（2006）	6	871.6	17,810,694
H19（2007）	1	256	16,730,000
H20（2008）	15	1,758.94	28,885,240
H21（2009）	6	424.38	3,590,046
H22（2010）	8	5,749.53	52,118,417
H23（2011）	3	394	2,810,747
H24（2012）	4	426.57	6,289,400
H25（2013）	3	379.94	4,118,779
合計	58	11,459.51	154,005,241

※公募売却事業を開始した平成16（2004）年度から記載

②用途終了などによる施設の解体

使用予定のない建築物は順次解体しております。

<平成19（2007）年度>

中央保育所 延床面積714㎡（業務民営化）

<平成24（2012）年度>

青葉壮 延床面積697㎡（用途終了）

大宮保育所 延床面積464㎡（業務民営化）

八原保育所 延床面積498㎡（業務民営化）

<平成25（2013）年度>

市営貝原塚住宅 延床面積183㎡（用途終了）



4 施設の有効活用

(1) 貸館機能を有する施設の稼働状況調査

平成 26 (2014) 年 4 月から次の施設の稼働状況調査を行っております。この調査結果は、公共施設の有効活用等の検討材料とし、今後公表していきます。

所管課	施設名	対象の部屋
社会福祉課	地域福祉会館	大会議室, 小会議室, 2 階会議室, 調理室
	ふるさとふれあい公園	工作室, 和室
高齢福祉課	元気サロン松葉館	談話ルーム, 娯楽ルーム, 調理ルーム
	総合福祉センター	教養娯楽室 A, 教養娯楽室 B
市民協働課	市民活動センター	大会議室, 小会議室, 和室, PC 室, 多目的室, 工作室
	松葉コミュニティセンター	多目的室, 和室, 会議室
	長戸コミュニティセンター	多目的室, 和室, 調理室
	大宮コミュニティセンター	多目的室, 和室, 調理室
	北文間コミュニティセンター	多目的室, 和室 (大), 和室 (小), 調理室, あおぞらサロン
	駒柴コミュニティセンター	多目的室, 和室 (A), 和室 (B), 調理室, 会議室 (大), 会議室 (小), 視聴覚室, 保育室
	長山コミュニティセンター	多目的室, 和室, 会議室, 調理室
	川原代コミュニティセンター	和室 (大), 和室 (小), 調理室, 多目的室
	八原コミュニティセンター	多目的室, 和室, 会議室, 調理室
	駒馬台コミュニティセンター	多目的室, 和室 (大), 和室 (小), 会議室, 調理室
	龍ヶ崎コミュニティセンター	多目的室, 和室 (大), 和室 (小), 調理室
	龍ヶ崎西コミュニティセンター	多目的室, 和室 (大), 和室 (小), 調理室
	久保台コミュニティセンター	多目的室, 会議室, 和室, 調理室
	城ノ内コミュニティセンター	多目的室, 和室 (大), 和室 (小), 会議室, 調理室
商工観光課	市街地活力センターまいん	会議室
農業政策課	農業公園豊作村	研修・会議室, 調理実習室
生涯学習課	文化会館	大ホール, 小ホール, 小会議室, 1 号和室, 2 号和室, リハーサル室
	歴史民俗資料館	多目的室, 体験学習室
スポーツ推進課	総合運動公園 (たつのこアリーナ)	メインアリーナ, サブアリーナ, 多目的室, 柔道場, 剣道場
	総合運動公園 (たつのこフィールド)	フィールド
	総合運動公園 (たつのこスタジアム)	グラウンド
	高砂体育館	体育館
合計	26 施設	93 部屋



(2) 余裕スペース等の有効活用

公共施設は、行政財産としての本来目的を阻害しない範囲であれば、民間事業者等への使用許可を拡大し、施設の利用効果を高め、市民の利便性の向上を図っています。

本市においては、これまで「行政財産目的外使用許可」として対応していますが、地方自治法上で認められる範囲で、借り手側にとっても、長期的に安定した営業行為等ができるような契約形態も視野に入れて、余裕スペース等の有効活用の拡大を図ります。

※行政財産使用料徴収条例を平成20（2008）年度及び26（2014）年度に改定し、物品販売、会議室貸付の拡充、自動販売機による売上加算金徴収などを明記し、弾力的に運用しています。

①市庁舎の状況

附属棟の一部を地域団体の事務室兼市民相談窓口として年間を通して貸し付けています。

（貸付先：龍ヶ崎市地区保護司会、関東信越税理士会竜ヶ崎支部）

また、平成20年（2008）度から公務等での利用予定が無い場合（土日、夜間など）、会議室を一般団体等に開放しています。

※「公共施設における会議室等目的外使用に関する要綱」を平成20（2008）年度に制定し運用しています。

②たつのこアリーナの状況

平成20（2008）年度に「福祉の店2号店」が2階スペースに開設しました。

平成26（2014）年度に1階ロビーに移設し、販売品目を拡大し盛況を得ています。

（貸付先：社会福祉協議会）

③各公共施設の自動販売機の設置状況

自動販売機設置者については公募制を導入し、売り上げに応じた加算金を徴収しております。

※「公共施設における売店、自動販売機設置及び物品販売に関する要綱」を平成20（2008）年度に制定し運用しています。

<自動販売機設置台数> 平成25（2013）年度末 81台

<平成25（2013）年度の自動販売機関連収入>

龍ヶ崎市収入 3,300千円

社会福祉協議会収入 7,600千円

まちづくり・文化財団収入 3,100千円

※公共的団体が指定管理者等となっている施設の自動販売機の設置にあたっては、市が当該団体に貸付け、売上金は当該団体の収入として充当しております。

※金額は設置料、電気料及び売上加算金を含む金額です。

売上加算金は、入札等の結果により売上の20%~25%程度を徴収しております。



(3) 用途替による有効活用

①市民活動センター及び教育センター

旧馴馬小学校の校舎を教育センターと市民活動センター（平成23（2011）年度）として利用しています。

②元気サロン松葉館

松葉小学校内の余裕教室を改修し、元気サロン松葉館を平成15（2003）年度に開設しました。

高齢者が家庭や地域において、健康で生きがいのある生活を営むこと及び介護予防の知識を高めることなどを目的として活動し、平成25年度の利用延べ人数は19,158人となっております。

③障がい児通所支援事業所つぼみ園

城南中学校内の余裕教室を改修し、つぼみ園を平成13（2001）年度に開設しました。障がい児を対象に可能な限り地域における生活が継続できることを念頭において、日常生活における基本的な動作の習得、集団生活に適應することができるよう適切な支援を目的としています。平成25年度の利用延べ人数は1,705人となっております。

5 計画的な予防保全と長寿命化

(1) 計画的な予防保全と長寿命化

①中期5か年保全計画

公共施設の所管課においては、施設設備の耐用年数や修繕履歴等を考慮しながら、予防保全と長寿命化の視点で、中期5か年保全計画を策定しております。策定にあたっては、平成26（2014）年度から施設所管課と資産管理課が協議し、設備も含めた公共施設の維持管理や更新に必要な費用を算定しました。

②優先度評価

施設設備等の用途・耐用年数等を考慮し、緊急性及び長寿命化等の視点から次の3段階により評価し、資産管理課が一次査定を行い、さらに企画課、財政課及び資産管理課による二次査定を行いました。最終的に財政フレームの調整後、予算化されます。

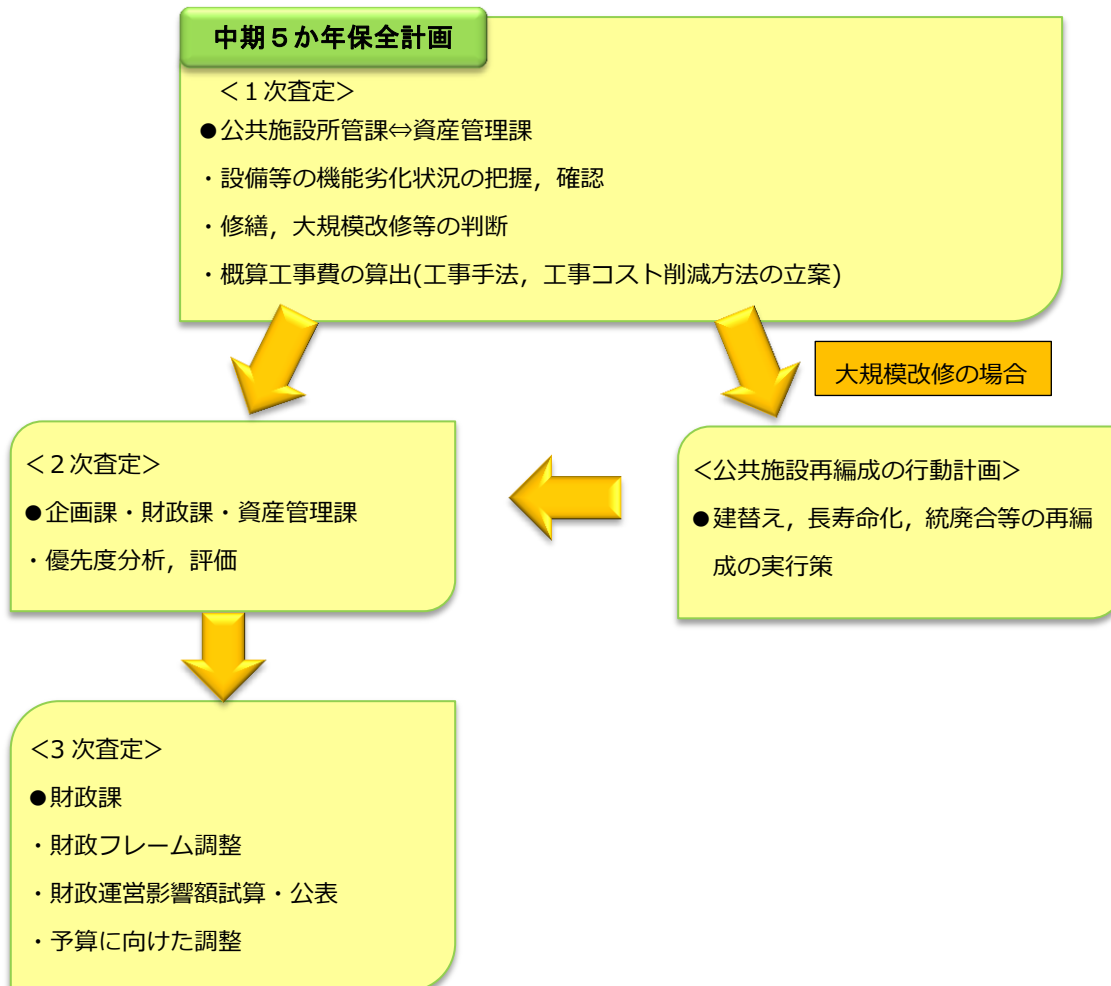
<3段階評価>

A	<p>◎公共施設本来の機能を維持又は回復する事業で、実施しなければ市民生活に著しく影響を及ぼすおそれがある事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民の生命財産に関わるもの（利用者の身体・財物賠償など） ・既に故障等が生じており、本来の機能を喪失しているもの ・故障等が生じた場合、施設の機能を大きく失い、市政失墜に関わるもの（火葬業務など） <p>◎法令等により実施しなければならない事業</p> <p>◎国庫補助事業等の採択を受けるため実施時期が限定される事業</p>
---	--



	◎主要施策アクションプラン等で位置付けされている事業 ◎公共施設再編成の実行策が確定した事業
B	◎緊急性には欠けるが、施設の長寿命化等のために必要な事業で、5年以内に実施することが望まれる事業
C	◎5年以内に実施する必要がない事業

③施設改修・修繕にかかる事業化までの流れ





<5 か年保全計画 50,000 千円以上施設>

施設名	主な改修工事	H27~31 計画概算金額	検討時期
龍ヶ崎市庁舎	附属棟建築	479,300 千円	第 1 期行動計画 (H26~28)
保健センター	大規模改修	193,835 千円	第 1 期行動計画 (H26~28)
総合福祉センター	大規模改修	196,265 千円	第 1 期行動計画 (H26~28)
学校給食センター第一調理場	設備等改修	592,460 千円	第 1 期行動計画 (H26~28)
学校給食センター第二調理場	設備等改修	303,564 千円	第 1 期行動計画 (H26~28)
馴染コミュニティセンター	設備等改修	52,342 千円	第 2 期行動計画以降
市街地活力センター	塗装内部更新	93,702 千円	第 2 期行動計画以降
ひまわり園	設備等改修	82,793 千円	第 2 期行動計画以降
龍ヶ崎小学校	設備等改修	184,174 千円	第 2 期行動計画以降
八原小学校	グラウンド等改修	67,151 千円	第 2 期行動計画以降
龍ヶ崎西小学校	大規模改修	637,606 千円	第 2 期行動計画以降
松葉小学校	グラウンド等改修	92,726 千円	第 2 期行動計画以降
久保台小学校	グラウンド等改修	57,956 千円	第 2 期行動計画以降
愛宕中学校	屋根等改修	74,019 千円	第 2 期行動計画以降
城南中学校	屋根等改修	89,880 千円	第 2 期行動計画以降
城西中学校	グラウンド等改修	60,578 千円	第 2 期行動計画以降
歴史民俗資料館	屋根等改修	166,778 千円	第 2 期行動計画以降
中央図書館	設備等改修	112,189 千円	第 2 期行動計画以降
湯ったり館	設備等改修	114,103 千円	第 2 期行動計画以降
文化会館	設備等改修	452,331 千円	第 2 期行動計画以降
たつのこアリーナ	設備等修繕	81,200 千円	第 2 期行動計画以降

※概算金額は実際に予算化する金額ではありません。

※多額の金額を必要とする施設は、当該施設の需要動向や稼働状況、老朽化など考慮し、再編成を検討したうえで、実施段階に移行することになります。

(2) 防災機能強化・耐震化

児童生徒の安心・安全、かつ教育環境の充実を図る観点から、優先的に小中学校の耐震補強を実施してきました。その結果、平成14(2002)年度には小中学校の耐震化率100%を達成しております。



- 小中学校 平成9（1997）年度，平成13（2001）年度，平成14（2002）年度
- 市役所本庁舎 平成10（1998）年度

6 効果的・効率的な管理運営

（1）指定管理者制度の運用

市民の利便性の向上及び施設の維持管理経費の削減を目的として，平成18（2006）年度に指定管理者制度⁵を導入しました。平成25（2013）年度までに以下の9つの公の施設に指定管理者制度を導入し，指定管理者による管理運営が行われています。



佐貴駅東駐輪場



総合福祉センター



ふるさとふれあい公園



農業公園豊作村



龍ヶ岡市民農園
（現在は，龍ヶ岡市民活動センターに用途
変更し，市直営）



文化会館



歴史民俗資料館



佐貴中央第1駐輪場



佐貴中央第2駐輪場

⁵ 指定管理者制度：地方公共団体が住民の福祉増進を目的として設置した施設を民間事業者・団体等に管理運営させる制度



平成 26（2014）年度にたつのアリーナ外3施設が指定管理者制度を運用開始しました。



たつのこアリーナ



たつのこフィールド



たつのこスタジアム



高砂体育館

平成 27（2015）年度に中央図書館，市民活動センターが指定管理者制度を運用開始します。



中央図書館



市民活動センター



(2) 受益者負担（使用料・手数料等）の見直し

施設の維持管理経費などのコストを算定し、受益者負担や施設使用料などについて検証するため、使用料等改定委員会を設置（平成 12（2000）年度）し、すべての使用料等について 3 年ごとに見直しています。

平成 26（2014）年度は、消費税率改定に伴い、その改定税率相当分を使用料に適正に反映したため、一律的に値上げとなりました。

※対象使用料手数料等 約 500 項目

(3) 公共施設への広告

① たつのこスタジアムのバックスクリーン下のセンター後方のフェンスに広告を掲載

平成 26（2014）年度 12 月現在 2 件 流通経済大学、たつのこまちづくりパートナーズ
※都市公園条例 1m×10m 2,050 円/月

② 庁舎トイレでは、平成 25 年度からトイレの広告事業をはじめました。

平成 25（2013）年度 4 件

平成 26（2014）年度 12 月現在 9 件

※行政財産使用料徴収条例 1 区画（縦 420mm・横 297mm 以内）1,050 円/月



(4) 設備点検・清掃等業務の適正化

平成 19（2007）年度において、施設清掃や設備管理等を外部委託する場合の積算方法を統一するため、「龍ヶ崎市公共施設建築保全業務積算要領」を策定。さらに、平成 20（2008）年度には、「公共施設点検マニュアル」及び「公共施設点検チェックシート」に基づく施設の点検記録や、設備等を設置又は取得したときの「設備管理カード」への記録などを義務付けた「龍ヶ崎市公共施設の適正管理に関する規則」を策定しました。

① 仕様書・積算単価統一による委託費の削減

施設の清掃，設備の保守点検等の維持管理に関しては，当該委託内容について，業務レベルの質を落とすことがないよう工夫をこらしながら仕様書の見直や，市の統一単価による積

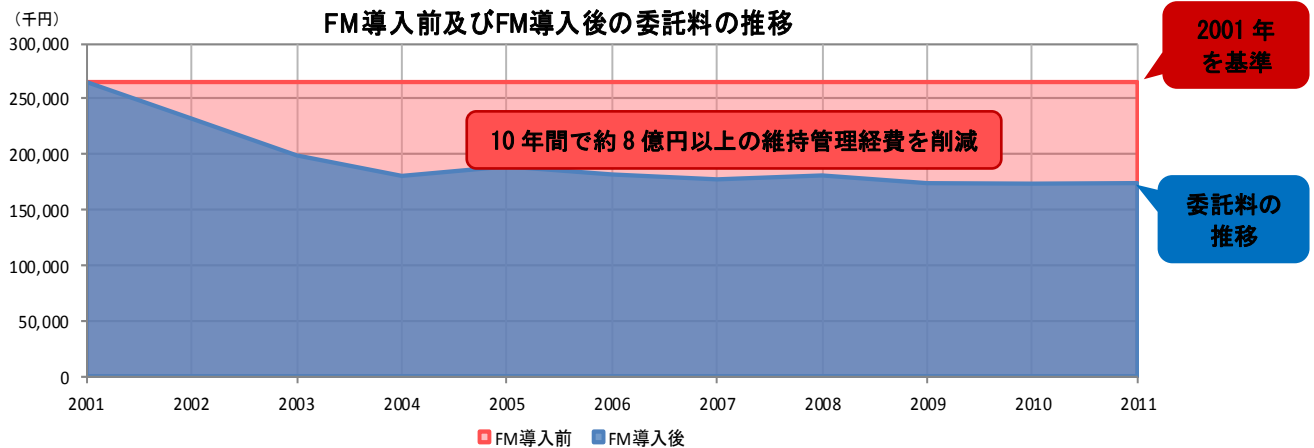


算方法（「龍ヶ崎市公共施設建築保全業務積算要領」）等により削減しています。

公共施設マネジメントを導入した平成 14（2002）年度から10年間で委託料の見直しにより、約8億円を削減し、業務委託費の約30%（基準年度比）を削減しました。この取組は、毎年継続的に行っております。

<見直し方法例>

- 仕様書の見直し（点検等業務の必要性の検討，業務回数等）
- 市統一単価の設定（龍ヶ崎市公共施設建築保全業務積算要領 契約検査課毎年見直し）
- 発注形態の見直し（清掃・設備点検等の一括総合管理業務，同一業務の一括契約）



(5) 施設点検チェックシート及び設備管理カード

施設点検チェックシート及び設備管理カードについては、各施設所管課から資産管理課宛（平成25年度までは財政課）に提出しています。

①施設点検チェックシート

<目的>

- 施設担当者が当該施設の設備点検について、いつ、どのように点検するのか、その点検は法令等で義務付けられているのか、誰が実施するのか、などを理解すること。
- 施設担当者が現場を直接確認チェックすることで、施設管理に関して責任を持つこと。
- 施設担当者の人事異動があった際は、このチェックシートの内容をもって施設管理に関する引き継ぎを可能にすること。

<点検対象>

- 法令等で点検が義務付けられている業務
- 委託（予算をかけている）業務

②設備管理カード、工事履歴図面について

<目的>

- 施設担当者が修繕履歴等の設備管理状況について、常に把握・確認できる状態にし、緊急的な故障時の対応等を可能にすること。
- 修繕履歴等が記載された設備管理カードを有効に活用し、保全計画や予算要求時の説明・裏付け資料としても活用すること。



(6) 省エネルギーの実践

①電気供給契約の見直し

平成 23 (2011) 年, 東日本大震災以後, 本市においては原子力発電の停止による電力供給量の落ち込み, 及び火力発電にかかる燃料コスト増加等による電力供給単価の「値上げ」に対しては, 平成 24 (2012) 年 10 月より一部の施設の電力供給を特定規模電気事業者 (PPS) にするなどの対応をしてきました。

平成 25 (2013) 年 12 月～平成 26 (2014) 年 11 月までの期間は, 主要公共施設 33 施設の電気需給を PPS に変更し, この結果, 33 施設合計で年間約 17,000 千円を削減しました (削減額は前回契約業者の電気料計算方式の場合による。)

特に削減幅が顕著にみられた施設は, たつのコスタジアム, 文化会館であり, いずれも契約電力が大きい施設です。これは PPS の料金体系が東京電力(株)との差別化を図るため, 電気料金に占める基本料金を抑制する料金体系であったことが影響しています。また, PPS との契約単価のばらつきが少なかったことから, 各施設の電気料金が万遍なく削減されています。



20	龍ヶ崎市市民活動センター	153,006	166,137	173,547	162,972	138,087	136,059	137,755	176,627	178,628	142,604	137,251	146,428	1,849,101	16.87%
		130,056	143,187	147,537	136,962	111,334	109,306	111,002	149,874	151,875	115,851	110,498	119,675	1,537,157	
		22,950	22,950	26,010	26,010	26,753	26,753	26,753	26,753	26,753	26,753	26,753	26,753	311,944	
21	馴染コミュニティセンター	146,973	176,482	173,168	144,872	121,052	118,565	151,204	177,369	195,641	144,081	135,274	144,470	1,829,151	19.24%
		121,473	147,412	144,098	115,802	91,152	88,664	121,303	147,469	165,741	114,181	105,373	114,570	1,477,238	
		25,500	29,070	29,070	29,070	29,900	29,901	29,901	29,900	29,900	29,900	29,901	29,900	351,913	
22	龍ヶ岡公園	150,000	148,350	130,081	134,159	126,359	123,368	117,858	131,535	150,684	146,954	126,847	116,147	1,602,342	10.20%
		133,680	132,030	113,761	117,839	109,572	106,582	101,072	119,470	141,766	138,037	117,929	107,229	1,438,967	
		16,320	16,320	16,320	16,320	16,787	16,786	16,786	12,065	8,918	8,917	8,918	8,918	163,375	
23	たつのこスタジアム	306,905	299,360	340,003	343,187	359,450	382,825	406,748	416,450	411,083	382,938	370,186	369,661	4,388,796	29.71%
		214,595	207,050	233,413	236,597	249,815	273,190	297,113	301,044	295,678	267,533	254,781	254,256	3,085,065	
		92,310	92,310	106,590	106,590	109,635	109,635	109,635	115,406	115,405	115,405	115,405	115,405	1,303,731	
24	たつのこフィールド	111,456	107,056	102,621	105,687	120,893	127,213	123,566	129,890	123,318	128,015	125,484	129,170	1,434,369	15.51%
		94,116	89,716	84,261	87,327	102,008	108,329	104,682	111,006	104,434	109,130	106,599	110,286	1,211,894	
		17,340	17,340	18,360	18,360	18,885	18,884	18,884	18,884	18,884	18,885	18,885	18,884	222,475	
25	龍ヶ崎市役所本庁舎	1,685,535	1,803,927	1,761,223	1,734,966	1,374,365	1,296,027	1,318,237	1,694,175	1,785,164	1,343,435	1,328,036	1,431,872	18,556,962	10.71%
		1,519,275	1,641,237	1,598,533	1,572,786	1,207,552	1,129,214	1,151,424	1,527,362	1,618,351	1,176,622	1,161,223	1,265,059	16,568,638	
		166,260	162,690	162,690	162,180	166,813	166,813	166,813	166,813	166,813	166,813	166,813	166,813	1,988,324	
26	龍ヶ崎市福祉センター	266,674	276,748	257,307	254,123	232,922	231,286	256,272	312,416	319,251	249,985	225,717	245,715	3,128,416	10.84%
		238,624	248,698	229,257	226,073	204,071	202,435	227,421	283,565	291,122	222,183	197,915	217,913	2,789,277	
		28,050	28,050	28,050	28,050	28,851	28,851	28,851	28,851	28,129	27,802	27,802	27,802	339,139	
27	まいん	163,146	169,665	168,953	162,465	140,983	132,989	137,837	171,727	189,010	148,088	142,453	151,471	1,878,787	14.83%
		141,786	146,985	146,273	140,037	117,914	109,920	114,768	148,659	164,571	123,921	118,015	127,304	1,600,153	
		21,360	22,680	22,680	22,428	23,069	23,069	23,069	23,068	24,439	24,167	24,438	24,167	278,634	
28	龍ヶ崎市中央図書館	231,767	233,911	226,470	220,296	189,753	212,353	219,862	337,865	353,945	228,648	198,102	204,494	2,857,466	12.22%
		202,697	204,841	197,400	191,226	159,853	182,453	189,962	307,964	325,618	200,321	169,775	176,168	2,508,278	
		29,070	29,070	29,070	29,070	29,900	29,900	29,900	29,901	28,327	28,327	28,327	28,326	349,188	
29	さんさん館	238,003	248,362	253,037	224,939	181,948	171,970	196,833	253,528	261,009	188,686	174,821	202,522	2,595,658	17.62%
		200,851	211,210	214,931	187,271	143,654	133,677	158,540	215,234	222,715	150,392	136,527	163,179	2,138,181	
		37,152	37,152	38,106	37,668	38,294	38,293	38,293	38,294	38,294	38,294	38,294	39,343	457,477	
30	龍ヶ崎市営斎場	418,138	422,954	405,772	336,208	278,197	270,603	303,460	429,810	422,864	305,158	263,357	283,283	4,139,804	14.83%
		366,608	372,974	355,792	286,228	226,789	219,195	252,052	378,402	371,457	253,750	211,949	231,876	3,526,072	
		52,530	49,980	49,980	49,980	51,408	51,408	51,408	51,408	51,407	51,408	51,408	51,407	613,732	
31	龍ヶ崎市歴史民俗資料館	243,259	297,634	292,956	254,684	191,364	185,813	184,116	280,506	337,480	202,445	191,194	231,789	2,893,240	16.51%
		206,539	258,364	253,686	215,414	150,972	145,421	143,724	240,114	297,088	162,053	150,803	191,397	2,415,575	
		36,720	39,270	39,270	39,270	40,392	40,392	40,392	40,392	40,392	40,392	40,392	40,392	477,665	
32	龍ヶ崎市文化会館	1,090,824	961,500	1,136,518	989,478	882,762	876,951	1,038,052	1,275,153	1,242,960	907,782	889,342	998,664	12,289,986	23.97%
		837,751	709,318	890,599	728,900	607,927	602,802	771,893	1,063,467	1,032,146	678,346	656,135	765,172	9,344,256	
		253,073	252,182	245,919	260,578	274,835	274,349	266,159	211,686	210,814	229,436	233,207	233,492	2,945,730	
33	八原保育所	196,655	208,577	208,844	192,572	172,026	173,316	184,380	226,029	227,827	187,434	179,706	178,300	2,335,666	17.87%
		162,995	174,407	174,674	158,402	136,880	138,170	149,234	190,883	192,681	152,288	144,560	143,154	1,918,328	
		33,660	34,170	34,170	34,170	35,146	35,146	35,146	35,146	35,146	35,146	35,146	35,146	417,338	
33施設計	9,980,300	10,187,436	10,115,320	9,755,914	8,941,706	9,065,452	10,519,372	12,102,578	10,610,022	9,516,134	9,139,251	9,398,658	119,332,143	14.36%	
	8,559,465	8,771,782	8,698,345	8,325,480	7,464,047	7,589,329	9,055,634	10,700,133	9,214,097	8,107,428	7,726,502	7,984,851	102,197,093		
	1,420,835	1,415,654	1,416,975	1,430,434	1,477,659	1,476,123	1,463,738	1,402,445	1,395,925	1,408,706	1,412,749	1,413,807	17,135,050		

② LED化の推進

公共施設照明のLED化は、公共施設の電気料金削減及び環境負荷の軽減に資するため、本市の主要施策の一つとなっております。

LED照明器具価格の市場動向や施設の照明稼働時間等を勘案しLED照明整備費用（インシヤルコスト）の回収が短期で可能と判断される施設については、優先して事業展開を図っていきます。

〈これまでのLED照明導入による省エネ効果及び電気料金の削減効果〉

市内公共施設にLED照明を導入したことによる省エネ効果及び電気料金の縮減額を算出します。今回検証する施設は、直近でLED照明への改修工事を実施した、中央図書館、龍ヶ崎市本庁舎、たつのこアリーナの3施設です。



〔電気料金削減額〕 (単位：円)

年度	施設名	改修前 年額電気料金	改修後 年額電気料金	削減額
23	中央図書館	2,118,849	735,091	1,383,758
24	龍ヶ崎市役所本庁舎	1,419,704	475,309	944,395
25	たつのこアリーナ	178,870	89,216	89,654

注) 電気料金実績算定の条件は以下のとおりとする。

中央図書館…稼働日数318日, 稼働時間12h/日 = 3,816h

龍ヶ崎市役所本庁舎…稼働日数260日, 稼働時間11h/日 = 2,860h

たつのこアリーナ…稼働日数312日, 稼働時間13h/日 = 4,056h

城西中学校…(登校日) 200日×5h, (夜間開放) 365×3h = 2,095h

電気料金単価 従量電灯C準用 25.91円/kWh ≒ 26.0円/kWh

＜電気使用量・CO2排出量＞ (単位：kwh)

年度	施設名	改修前 年額電気使用量	改修後 年額電気使用量	使用量	省エネ効果
23	中央図書館	75,935	28,273	47,662	62.77%
24	龍ヶ崎市役所本庁舎	48,620	18,281	30,339	62.40%
25	たつのこアリーナ	5,476	3,431	2,045	37.34%

CO2排出係数…0.000530t-CO2/kWh 環境省の報道発表資料より

③身近にできることの実践

平成 15 年度に庁内に省エネ実践会を設立し、各フロアー（各施設）単位に省エネリーダーを選任し、光熱水費の大半を占める電気使用料の削減に向けて、身近にできる省エネを中心に職員の自主的な取組を推進しております。

各施設における具体的な取組については、次のとおりです。

- 省エネリーダーの指示によるエアコンの運転・停止, 設定温度の抑制, 使用時間の短縮
- 照明器具の間引き点灯, 可能な範囲での昼休み消灯, こまめな消灯, 支障のない部分の消灯
- クールビズ・ウォームビズの徹底
- ノー残業デーの徹底及び一斉消灯
- エレベーターの使用制限
- 電気ポット・電子レンジの使用禁止など
- 緑のカーテン・よしずの設置



(7) 施設情報の整備

施設の5か年保全計画の立案や効果的な施設管理を行うためには、施設情報を適正に管理する必要があります。

施設基本情報、図面、工事経歴情報、設備管理情報、保守点検情報、エネルギー情報、保全・更新計画等の膨大な情報を電子システムで管理する方法（以下、「保全システム」という。）については検討課題となっております。

平成27年度には、新地方公会計制度に基づく固定資産台帳との整合させた保全システムの導入に向けて調整し、長期継続的な取組となる公共施設マネジメントを推進します。