



2019/02/08 <sup>1</sup>

# 都市計画 マスタープラン実習 課題班発表

公共施設再編  
インフラアセットマネジメント

班長:南手健太郎 副班長:山根知  
内田健太 佐野雅人 識名和樹  
杉田光 横田直己  
TA:武田健太郎

①はじめに

②調査

③課題・まとめ

## 施設の状況

### 保有する公共施設の多さ

#### 公共施設

- 小学校など建物：214施設
- 広場・公園など：61施設

#### インフラ施設

- 給排水施設など：28施設
- + 道路、上下水道

### 多くの金額（H26年度）

#### 公共施設

- 維持管理費：47.3億円
- 事業運営費：57.8億円

#### インフラ施設

- 投資的経費：45.9億円

重要な役割を担っている

## 公共施設とインフラについて

### 社会的問題

- 人口減少
- 少子高齢化

- 税収の減少
- 社会福祉費の増加

### 公共施設の問題

- 老朽化
- 利用率の低下

- 更新費の増加
- 住民一人当たりの負担増加

効率化が必要であることは明らか

①はじめに

②調査

③課題・まとめ

対象施設

- インフラ施設
- 交通施設
- 消防施設
- 公園施設
- 福祉施設
- 教育施設
- 市営住宅

インフラ施設

インフラアセットマネジメントの進め方

国土交通白書(H23)では3段階に分け推進することを推進

日常的マネジメント

- 日々の清掃・保全・修繕等の効率化

管理的マネジメント

- 長期的視点からの予防保全（長寿命化）による  
トータルコストの縮減

経営的マネジメント

- 社会資本の「選択と集中」、複合化、  
処分・利活用、民営化等

## 土浦のインフラ管理計画

日常的マネジメント

管理的マネジメント

施設類型ごとの基本計画を策定

- ・ 公共施設等総合管理計画
- ・ 橋梁長寿命化修繕計画
- ・ 公共下水道事業経営戦略

## 土浦のインフラ管理計画

経営的マネジメント

- インフラに適用可能な手段
- ・ 社会資本の「選択と集中」
  - ・ 民営化(民間活力導入)

PFI

包括的民間業務委託 など

公共施設等総合管理計画

- ・ 各手法を検討する

## 経営的マネジメントの手法

社会資本の「選択と集中」

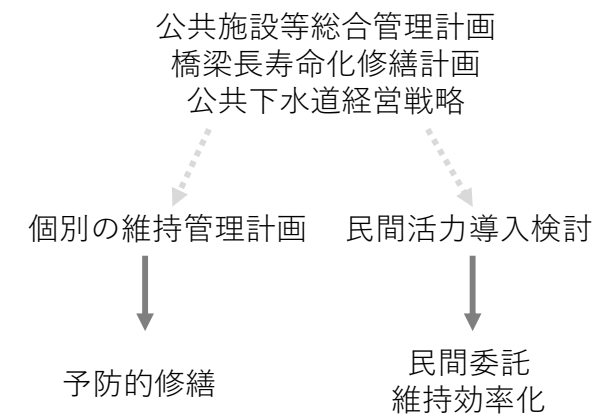
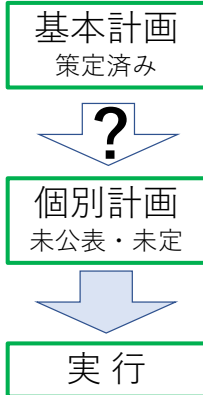
インフラ網では難しい 設備縮小の可能性

民間活力導入

浜松市(人口:80万人) 下水処理施設運営権を売却  
府中市(人口:26万人) ケヤキ並木管理を包括委託

大規模な自治体でないと難しい手法も

## 土浦市の現状

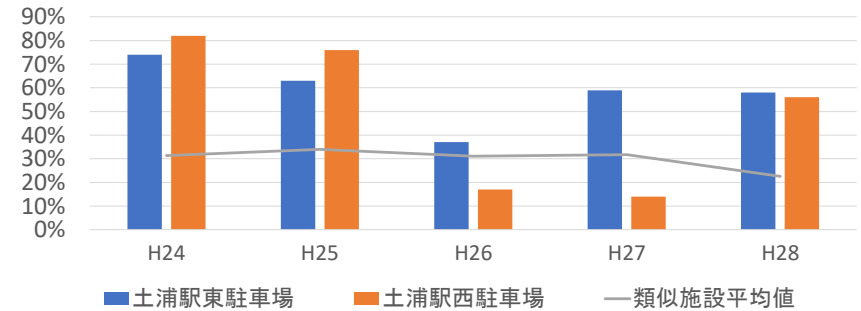


実行につながる個別計画・プロジェクトの検討が進んでいない

# 交通施設

## 駐車場経営

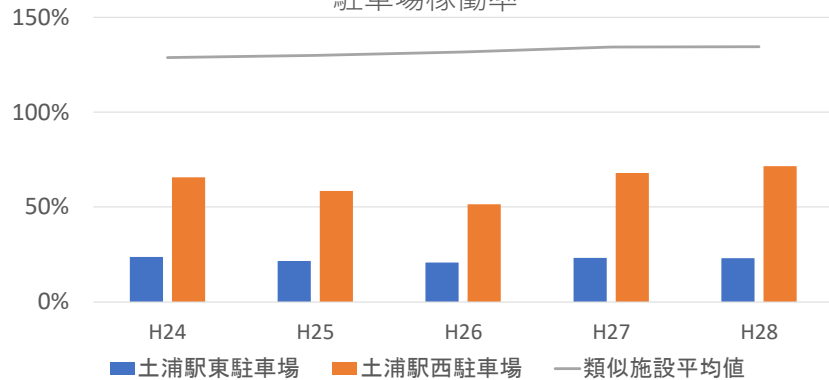
駐車場営業利益比率



営業利益率は類似施設平均値よりも高い

## 駐車場経営

駐車場稼働率



稼働率が極めて低い

## 駐車場利用

	駐車可能台数	利用料金 (1時間/円)	利用料金 (1時間以降)	利用料金 (最大/円)
土浦市駅東駐車場	1155	200	100/30min	1500
F開発土浦駅駐車場	110	200(50min)	100/25min	1000
リパーク土浦駅東口	15	200	200/1h	600
ザ・パーク港町第1	12	100	100/1h	600
ナビパーク土浦港町第2	38	100(90min)	100/90min	400
土浦市駅西駐車場	467	200	100/30min	1500
バラカ土浦駅第1	21	300	100/20min	1500
リパーク土浦東崎町	25	100	100/1h	300
ファーストパーク土浦桜町第9	137	100	100/1h	400

1日あたりの平均利用台数を算出すると、東・西合計で712台/日  
土浦駅周辺の民間駐車場の合計台数は1955台

駐車場がなくても間に合う

# 消防施設

## 課題

- 立地適正化計画と消防空白  
おおつ野地区の誘導区域には近隣に消防署なし  
(おおつ野地区の管轄は神立消防署、17分団)

居住誘導区域は  
消防空白地帯

## 消防空白地帯の課題

- 1. 消防団の適正配置  
→17分団車庫を沖宿町から移動
- 2. 民間企業による救急  
→先行事例あり (宮崎県三郷町)



## 公園施設

## 市民の意見

マスタープランの24年度アンケート

「公園・緑地の整備は、いずれの規模についても  
不満である」との回答が**半数を占める**

市民の公園に対する不満は  
「草刈りがされていない」「トイレが汚い」などの  
「**設備管理に関する不満**」がほとんど

公園の設備管理の徹底が求められている

## 予算(H30年度)

委託率  
77%



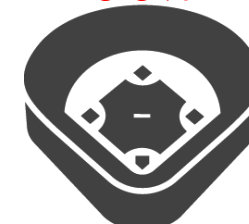
公園費  
約1億円

委託率  
78%



都市緑化事業費  
約2200万円

委託率  
88%



霞ヶ浦総合公園  
整備事業費  
約1億2000万円

頻繁に管理すべきか今まで通り管理するか選択することが必要

## 機能転換

- 「広場とみどり公園」事業（札幌市）
- 身近な公園（住区基幹公園）のうち、  
近隣で機能が重複しているものを統合し、  
小さな公園は機能特化型に作り替える



中心的な多機能公園



広場の機能特化公園

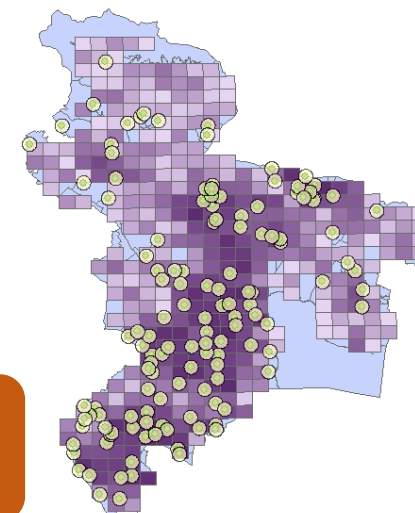
## 機能転換の応用

街区公園の誘致距離が  
重複する地点



機能が重複している  
可能性

公園機能の整理が  
有効？



# 教育施設

## 小・中学校

市の挙げている課題  
(公共施設等総合管理計画)

将来的な生徒数・児童数の減少を踏まえ

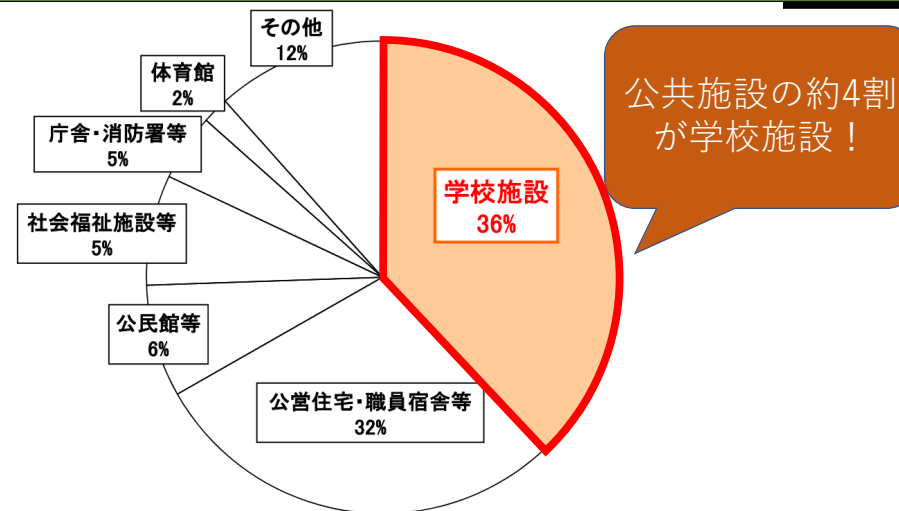
- ①将来的な施設のあり方や
- ②統廃合の検討が必要

### ①施設のあり方

人口減少と高齢化が進む社会において  
小中学校のような施設のニーズは  
減る一方で福祉施設の需要は増える？



さらに各施設の老朽化から施設の統廃合が必要



広く土地もある学校を拠点にできるのではないか

## 余裕教室の活用

少子化により生徒数が減り、  
学級数が減っているため余裕教室があるはず



他の施設を入れる余地あり

施設の複合化

## ②統廃合の検討

新治地区の統合が昨年行われたがその他はされていない

市の定めた適正規模に満たない

上大津西：52人

菅谷：152人

(H30年現在)



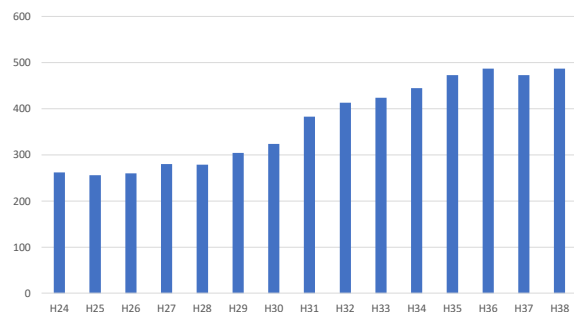
早急な統合を考えるべきではないか

しかし...

統合先として考えられる上大津東小学校の生徒数増加から様子見

## 上大津東小の児童数増加

児童数の推移と予測



予想(H28)：324人 実際(H30)：293人

約30人

やはり統合の余地あり？

市営住宅



## 市の方針

公共施設等  
総合管理計画

- 効率的な施設の改修&更新
- 民間活力導入

市営住宅は生活困窮者のセーフティネット  
民間活力導入をすべきなのか？



なぜ民営化が必要なのか？

## ①財政圧迫

すべての施設が更新されるのは80年後

80年の収益 = 約161億円  
80年の運営費用 = 約83億円

市営住宅の更新費 = 約170億円

80年間の損益 = **約92億円**

年間1.2億円ほどの赤字

## ①財政圧迫

学校施設に次ぐ  
延べ床面積の大きさ



改修・更新にかかる費用は大きい

実際にすべての住宅が  
更新された際の損益を試算する

## ②需要の多さ

市営住宅	戸数	待機者
竹の入	60	1
南ヶ丘	138	1
都和テラス	177	1
都和中耐	118	0
神立	64	1
中村	79	1
中高津	69	3
大岩田	192	0
西板谷	194	4
霞ヶ岡第二	45	3
霞ヶ岡第一	21	2

実際に待機者数は存在 = 縮小は不可能

### ③家賃設定の困難性

- 家賃設定
- 近傍同種家賃設定  
市場家賃の8割程度



市場家賃よりも安いために適切な退去インセンティブになっていない

公共は市場の十分な情報を持っていないため  
適切な家賃設定は困難

### 市営住宅の民営化 (指定管理者制度)

市営住宅の民営化により民間が利益を出すには

- 附随事業（民間施設の併設）
- 区画整理により余剰となった土地に民間を導入

民間企業は土浦という土地に  
魅力を感じていない。

民間企業が入るか  
予測が困難



新たな方法を  
模索

ではやはり民営化を  
進めるべき??

①はじめに

②調査

③課題・まとめ

## 土浦市の公共施設の課題

インフラ

・マネジメントの実行に繋がる計画がない

駐車場

・需要がない

消防施設

・立地と将来人口が合っていない

公園施設

・管理が不十分

## 土浦市の公共施設の課題

土浦市の現状把握と将来へ  
向けた計画に  
再考の余地がある

## 土浦市の公共施設の課題

コミュニティ  
施設

・需要と立地が合っていない

教育施設

・将来的な施設のあり方  
・統廃合の再検討

市営住宅

・新たな手法の模索



土浦市イメージキャラクター つちまる

ご清聴  
ありがとうございました