

名古屋市アセットマネジメント推進プラン

概要版

名古屋市

平成 24 年 3 月 策定

平成 28 年 1 月 一部改定

目 次

第1章 策定の趣旨

- 1 推進プランの位置付け 1
- 2 計画期間 1

第2章 現状と課題

- 1 保有資産の状況 2
 - (1) 土地
 - (2) 市設建築物
 - (3) 公共土木施設
 - (4) 土地の有効利用度
- 2 投資的経費・維持補修費の推移 4
- 3 現状と課題のまとめ 5

第3章 アセットマネジメントの取り組み

- 1 取り組みの姿勢 6
- 2 具体的な取り組み 6
 - (1) 経費の抑制と平準化
 - ① 市設建築物
 - ② 公共土木施設
 - (2) 施設の集約化
 - (3) 保有資産の有効活用と財源確保
 - ① 既存施設の活用
 - ② 土地の取得の抑制と売却等の推進
 - ③ その他の有効活用
- 3 取り組みの効果 10

第4章 持続可能で健全な施設の維持管理に向けて

- 1 持続可能で健全な施設の維持管理に向けた検討項目 11
 - (1) 資産を保有しない行政への転換
 - (2) 施設重視から機能重視へ（市設建築物）
 - ① 一般施設
 - ② 学校
 - ③ 市営住宅
 - (3) さらなる効率化と有効活用（公共土木施設）
 - ① 維持管理のさらなる効率化
 - ② 保有資産のさらなる有効活用
- 2 情報開示 14
 - (1) 施設情報の開示の必要性
 - (2) 施設白書
- 3 推進体制 14

第1章 策定の趣旨

1 推進プランの位置付け

名古屋市アセットマネジメント推進プラン（以下「推進プラン」という。）は、名古屋市アセットマネジメント基本方針※（以下「基本方針」という。）に掲げた取り組みを推進するため、本市の建築物や公共土木施設等の資産の現状を明らかにし、今後の維持管理・更新に関する基本的な事項を取りまとめた「基本計画」とする。

推進プランの対象は、本市（公営企業を除く）の所有する建築物、公共土木施設及び土地とする。

なお、公営企業については、基本方針に掲げた基本理念に基づき、各公営企業において策定した施設の維持管理・更新等に関する計画（基本計画）により、同様にアセットマネジメントの取り組みを推進することとする。

※ 名古屋市アセットマネジメント基本方針（平成21年3月策定）

アセットマネジメントの基本理念、導入の背景、マネジメントを進める基本的な視点を整理するとともに、施設の長寿命化、効率的な維持管理、保有資産の適正な活用などの取り組みにより、経費の抑制と平準化を図るもの。

2 計画期間

平成24年度から平成33年度の10年間を計画期間とする。ただし、計画期間内であっても必要に応じて適宜見直すものとする。

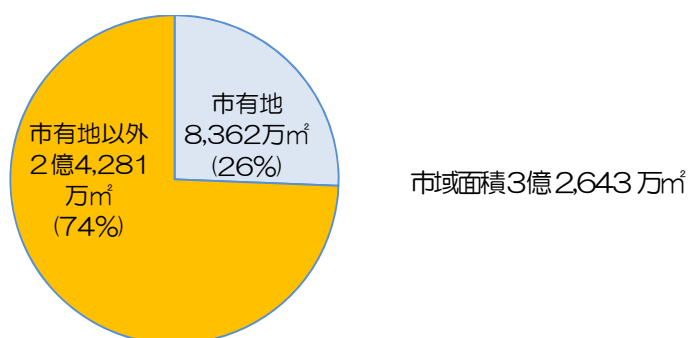
第2章 現状と課題

1 保有資産の状況

(1) 土地

本市の市域面積3億2,643万㎡のうち、市有地の面積は8,362万㎡であり、市域面積のうち26%、約1/4を占めている。

＜市域面積における市有地の状況＞ (平成22年度末現在)



市有地8,362万㎡の内訳は、庁舎などの公用財産が207万㎡、学校・道路などの公共用財産が7,959万㎡、貸付地などの普通財産が196万㎡となっている。このうち道路・河川・公園が6,525万㎡と全体の約3/4を占めている。

＜土地の保有状況＞ (平成22年度末現在)

区分	用途	面積 (万㎡)
公用財産	庁舎等	207
公共用財産	学校	567
	市営住宅	448
	その他の市民利用施設等	419
	道路・河川・公園	6,525
	小計	7,959
普通財産	貸付地等	196
合計		8,362

(2) 市設建築物

本市の保有する建築物の延床面積は9,989千㎡で、内訳は、庁舎などの公用財産が712千㎡、学校、市営住宅などの公共用財産が9,153千㎡、貸付物件などの普通財産が124千㎡となっている。このうち市営住宅が4,775千㎡

で全体の約1/2、学校が2,678千㎡と約1/4を占めている。

昭和40年代から60年代を中心に建設が行われ、平成22年度末時点では、築40年以上のものが17%を占め、この状態が続けば10年後には築40年以上のものが50%と全体の半数に達し、老朽化が一挙に進むことが見込まれる。

＜市設建築物の状況＞ (平成22年度末現在)

区分	用途	延床面積(千㎡)
公用財産	庁舎等	712
公共用財産	学校	2,678
	市営住宅	4,775
	その他の市民利用施設等	1,700
	小計	9,153
普通財産	貸付物件等	124
合計		9,989

(3) 公共土木施設

主な公共土木施設は、道路面積5,204万㎡、河川106km、公園1,247万㎡となっており、市域面積の約1/5を占めている。

公共土木施設の多くは、昭和30年代の高度経済成長期の始まりを境に、集中的に整備された結果、今後急激に老朽化が進むと予想される。

重要橋りょうを例にとると、平成22年時点で一般的な耐用年数である50年を超えるものは、1割強であるが、10年後には約3割、20年後には約6割に達すると見込まれる。

＜主な公共土木施設の状況＞ (平成23年4月1日現在)

道路施設 (直轄国道 含まず)	道路	道路面積、道路延長	5,204万㎡※、6,252km※
	橋りょう	総数(重要橋りょう数)	884橋(439橋)
	街路灯	水銀灯、蛍光灯	約96,000基※
	街路樹		約286万本
河川施設	河川	1級、2級、準用河川	106km(41河川)
	水路		1,490km
	ポンプ施設		48施設、131台
公園施設	公園	公園面積、公園箇所数	1,247万㎡、1,410箇所
	遊具		約1万基

※平成22年4月1日現在

(4) 土地の有効利用度

本市の公用財産、公共用財産の敷地面積に対する延床面積の割合（容積率）の状況を示したものが下記の表である。

市設建築物の多くは、法定容積率200%以上の地域に立地しているが、実際には公用財産で約90%、公共用財産で約70%となっている。

＜土地の有効利用度＞ (平成22年度末現在)

区分	用途	容積率
公用財産	本庁舎、区役所、消防署等	約90%
公共用財産	市民利用施設等	約70%

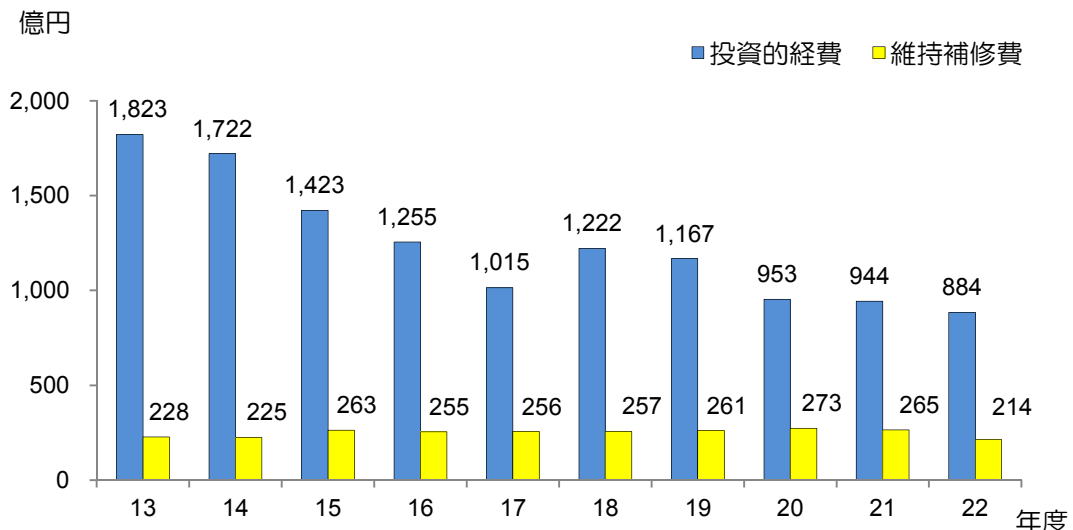
※ 学校、市営住宅、公共土木施設、市外施設除く

2 投資的経費・維持補修費の推移

投資的経費（普通建設事業費）は、庁舎・市民利用施設等の一般施設、学校、市営住宅の市設建築物及び道路、公園等の公共土木施設の整備などの社会資本の整備に要する経費で、ピーク時の平成7年度には3,240億円であったが、近年は厳しい財政状況のため減少傾向にあり、1,000億円を下回る水準となっている。

一方、維持補修費は、施設の維持に要する経費で、施設の新規建設に伴って増加しており、昭和58年度に100億円、平成3年度から200億円台で推移している。

＜投資的経費・維持補修費の推移（普通会計決算）＞



3 現状と課題のまとめ

前述の保有資産の状況、投資的経費・維持補修費の推移を踏まえ、現状と課題を次のように整理した。

(1) 公共施設の老朽化への対応

市設建築物は昭和40年代から60年代を中心に建設が行われ、公共土木施設は昭和30年代の高度経済成長期の始まりを境に集中的に整備されてきた。このため、今後、老朽化する公共施設が急増すると見込まれることから、これに対応した計画的な維持管理が必要である。

(2) 保有資産の有効活用

今後も厳しい財政状況が続くと見込まれることから、施設の老朽化に対して投資的経費を大幅に増やすことは難しい。このため、既存施設の用途転用、土地の売却、有償貸付、ネーミングライツなど保有資産の有効活用と財源の確保に努めることが重要である。

(3) 土地の高度利用

市設建築物の多くは法定容積率200%以上の地域に立地しているが、実際には公用財産で約90%、公共用財産で約70%となっている。

このため、土地の状況や施設の機能に応じて土地の高度利用を進めるとともに、余剰地の創出を図る必要がある。

第3章 アセットマネジメントの取り組み

1 取り組みの姿勢

本市は名古屋大都市圏域の中核都市として、人やものが活発に交流し活気に満ちた「魅力あるまち」、市民生活の基本となる「安心・安全なまち」を目指しつつ、各種施策に取り組む必要がある。

そこで、今後の大きな課題である施設の老朽化に対しては、厳しい財政状況が見込まれる中、資産全体の効用を最大化することにより、安心・安全で適切なサービスの継続的な提供を行う。

2 具体的な取り組み

計画的・効率的な維持管理によって、施設の長寿命化などを行うことにより経費の抑制と平準化を図るとともに、保有資産を有効活用した財源確保に努める。

(1) 経費の抑制と平準化

① 市設建築物

ア 長寿命化の推進

概ね築40年以上の建築物を対象に、今後どの程度の期間、建築物が使用できるか確認するため構造体耐久性調査を実施している。これまでの調査結果から、40年程度以上期待できるものが全体の約3割、20年程度以上期待できるものが約7割あることが判明した。

この調査結果を受け、既存施設については、原則として20年以上の長寿命化を図る。

<構造体耐久性調査の結果>

(単位:棟)

区分	今後期待できる建築物使用期間			計
	40年程度以上	20年程度以上	20年程度未満	
学 校	45	150	0	195
市営住宅	37	109	0	146
一般施設	31	32	0	63
計	113	291	0	404
	(28%)	(72%)	(0%)	(100%)

また、今後の整備にあたっては、構造体耐久性調査の結果を踏まえ、リニューアル改修（R改修^{※1}）、セミリニューアル改修（セミR改修^{※2}）など合理的な整備方法を選択し、順次必要な整備を実施する。

<長寿命化（建築物寿命80年）の例>

整備内容	整備方法	新築	計 画 保 全							改築
			0	10	20	30	40	50	60	
外壁、屋上防水	経過年数	0	10	20	30	40	50	60	70	80
外壁、屋上防水				●		●		●		
内装、配管・配線				△		●		△		
空調機器、熱源			○	●	○	●	○	●	○	
衛生器具、空調ダクト						●				
受変電設備、昇降機					●			●		
照明設備、防災設備				●		●		●		

凡例) ●: 全面改修または更新 ○: オーバーホール △: 一部修繕

※1 R改修: 改築の代替となるもので、築40年程度の時期に、建築物の構造体を残して、内外装の改修と設備機器の更新を行い、今後40年程度使用できるようにするもの。

※2 セミR改修: 築20年程度の時期に、内外装の一部の改修、空調機器等の設備の一部の更新・改修を行うことにより、施設の機能回復を図るもの。

イ 応急保全の実施

長寿命化の例に示した各整備内容ごとの計画保全の時期を過ぎた既存施設について、リニューアル改修や改築に至る前に施設の安全性や、快適性を含み施設の運営に重大な支障をきたすことのないよう、応急保全を実施する。実施にあたっては、施設の重要度や劣化状況に応じて優先度をつけて、計画的に改修・更新する。

<応急保全の主な項目>

項 目	安全性	施設運営に 重大な支障	将来的に 補修費増大
屋根・防水	—	○	○
外壁	○	—	○
受変電設備、中央監視装置	—	○	—
昇降機	○	—	—
自家発電装置・蓄電池	○	—	—
空調熱源機器(ボイラー、冷凍機、冷却塔など)	—	○	—
給水装置(貯水タンク)	—	○	—
自動火災報知機、機械排煙装置、	○	—	—

防火戸・防煙垂れ壁			
-----------	--	--	--

② 公共土木施設

中長期を見据え、点検調査に基づく計画的で効率的な維持管理を実施することにより、施設の長寿命化を図るものとする。公共土木施設は、道路・河川・公園など多種多様な施設が存在することから、施設の特性に応じて管理水準、維持補修方法を設定するとともに、点検結果や補修履歴についてはデータベース化を進めていく。

社会に与える影響や取り組み効果を勘案し、優先度を「STEP1」から「STEP3」の3つに仕分け、優先的に取り組む「STEP1」の施設から、順次計画的な維持管理を行う。

<取り組み優先度>

区分	STEP1	STEP2	STEP3
道路施設	車道舗装 橋りょう 街路灯 街路樹	歩道橋	その他の施設
河川施設	ポンプ施設 雨水排水施設	河川護岸	
公園施設	遊具	ナイター照明 公園橋 公園便所	

「STEP1」の各施設について、今後の主な取り組みの概要を以下に示す。

ア 車道舗装

計画的な舗装の状態調査により舗装の表層管理を徹底し、舗装の全層打替えが必要となるような劣化を抑制することで、長寿命化を図る。

イ 橋りょう

計画的な点検に基づき損傷を早期発見し、軽微なうちに適切に補修することで重要箇所の大規模損傷を防ぐとともに、定期的な塗り替えにより、長寿命化を図る。

ウ 街路灯

腐食しやすい塗装柱を、腐食しにくい亜鉛メッキ柱に計画的に更新する。また、亜鉛メッキ柱に対しては、点検に基づき再塗装を実施すること

で、長寿命化を図る。

エ ポンプ施設

計画的な点検と各 부품の特性に応じた適切な時期に部品交換を実施し、常に良好な状態を保つとともに、設備の機能を損なうような大規模損傷を防止し更新回数を減らすことで、設備全体の長寿命化を図る。

オ 雨水排水施設

管路内部の計画的な点検・調査を実施し、路面調査では発見できない軽微な段階で損傷を把握し、計画的に補修することで、長寿命化を図る。

カ 遊具

計画的・定期的な点検により損傷を早期発見し、損傷が軽微な段階で補修を実施することで長寿命化を図るとともに、子どもが利用するという特性上、必要な場合は使用禁止など迅速な措置により、安全を確保する。

キ 街路樹

街路樹の効用を最大限に発揮するために、点検による異常の早期発見や樹種・植樹場所に応じた適正な剪定により街路樹を健全に育成することで、緑陰の確保に努める。

(2) 施設の集約化

新築または改築の際は、他施設との集約化により類似・重複機能の統合を検討するとともに、施設規模に対する敷地のバランスを見直して余剰地の創出を図る。また、駅そば等の交通利便性のよい場所に集約化を図るなど、施設の再配置について検討する。

(3) 保有資産の有効活用と財源確保

① 既存施設の活用

高齢化社会の進展などによる新しいニーズに対しては、原則として新規施設の整備ではなく既存施設の空スペースの活用などで対応する。

② 土地の取得の抑制と売却等の推進

都市計画施設の整備などでは、市に取得の申し出があった土地については、事業の進捗状況などを勘案し、当面必要なものに限定して取得を行う必要がある。

また、施設の集約化などによって余剰となり利用予定がなくなった土地

などは、原則売却し、売却が困難な場合は貸付等の有効活用を行う。

③ その他の有効活用

これまで、ネーミングライツ、壁面広告、自動販売機設置における競争入札の導入などを行ってきたが、一層の財源確保に努める必要がある。

3 取り組みの効果

具体的な取り組みのうち、計画的・効率的な維持管理による経費の抑制効果を試算すると、市設建築物では106億円/年、公共土木施設（「STEP1」の施設）では85億円/年の抑制効果が見込まれる。

<計画的・効率的な維持管理の効果の試算> (単位:億円)

区 分	試算結果 (年平均)		差 額
	導入前	導入後	
市 設 建 築 物	854	748	106
公共土木施設	170	85	85

※公共土木施設は、「STEP 1」の施設（街路樹は除く）で算出

第4章 持続可能で健全な施設の維持管理に向けて

第3章に掲げた取り組みにより、今後10年間程度は近年の施設整備費と同程度で推移する見込みである。

しかしながら、市設建築物は昭和40年代から60年代を中心に、公共土木施設は昭和30年代から集中的に整備されたため、10年から20年後には老朽化する施設が急増し、必要な施設整備費が増加すると見込まれる。

持続可能でかつ健全な状態で施設を維持管理していくためには、これまでのサービスの目的ごとに施設を整備する「施設重視」から、施設保有量を減らしても機能は維持する「機能重視」へ転換していくことが必要である。

なお、道路、橋りょうなど公共土木施設の多くは、基本的に代替する施設が他になく集約化や統廃合は難しいことから「維持管理のさらなる効率化」と「保有資産のさらなる有効活用」が必要である。

このため、第3章で掲げた取り組みと併せて、以下に示す項目について検討を進め取り組んでいく。

1 持続可能で健全な施設の維持管理に向けた検討項目

(1) 資産を保有しない行政への転換

これまでPFI事業や指定管理者など民間の力を活用してきたが、今後は民営化や民間施設の借り上げなど、市が資産を保有しなくても行政目的を達成できる手法を検討する。

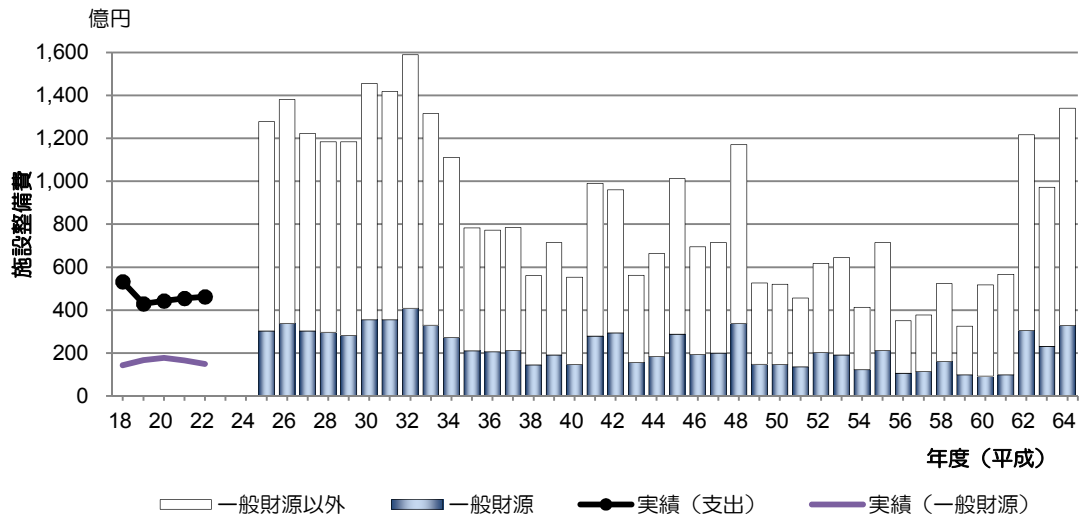
(2) 施設重視から機能重視へ（市設建築物）

将来の施設整備費を近年と同程度と仮定した場合、持続可能で健全な施設の維持管理には、現在の保有資産量から床面積で約1割程度の削減が必要と試算される。

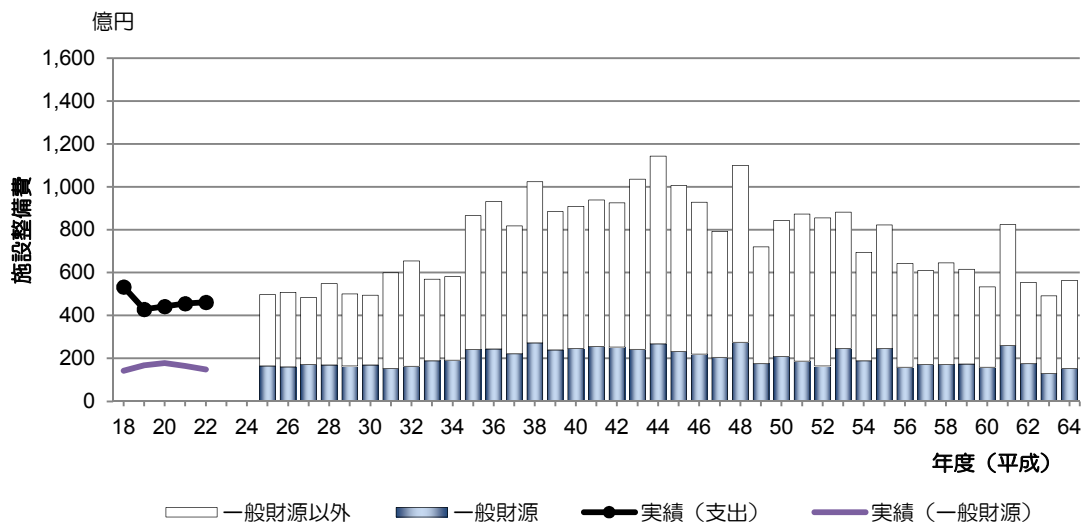
保有資産量を減らしても適切なサービスを提供できるようにするためには、施設毎の機能や利用実態を踏まえて、類似・重複した機能の統合や施設の集約化など、効率的、効果的な整備を図る必要がある。

このため、今後の施設整備にあたっての具体的な検討事項を施設群ごとに掲げる。

＜市設建築物の将来の施設整備費＞
 (築40年で改築した場合)



(長寿命化した場合)



※施設整備費には維持補修費を含む

① 一般施設

ア 類似・重複機能の統合

集会室、和室、会議室など類似・重複した機能を有する施設を総合的にとらえ、改築に際しては、施設の集約化による機能統合を検討する必要がある。

イ 施設機能の連携・補完によるサービスの向上

1区1館施設の改築に際しては、機能性を重視しつつ適切な連携・補完を行うことにより、市全体としてサービスの向上を図ることができるような配置・規模について検討する必要がある。

② 学校

今後、少子化の進行により学校施設に余裕が生まれることから、余裕教室を高齢者福祉施設や子育て支援施設へ転用するなど、学校施設としての用途に限定しない幅広い視点で、有効活用を検討する必要がある。

また、一時的なクラス増に対しては、多目的室等の一時転用や仮設校舎で対応できないか検討する必要がある。

③ 市営住宅

改築に際しては、個別の状況に応じた複数団地の集約化と建物の配置の工夫により余剰地の創出を検討する必要がある。

(3) さらなる効率化と有効活用（公共土木施設）

公共土木施設の多くは、基本的に代替する施設が他になく集約化や統廃合は難しいことから、さらなる効率化と有効活用に取り組む必要がある。

① 維持管理のさらなる効率化

点検調査の結果や補修履歴のデータベース化を進めることで、より正確な施設の状態把握に努めるとともに、点検手法や補修方法を見直すことでさらなる維持管理の効率化を進めていく。また、新たな技術について積極的に情報収集に努め、導入も含め検討していく。

② 保有資産のさらなる有効活用

保有資産のさらなる有効活用を図るため、歩道橋ネーミングライツや街路灯パートナーなどの既存の取り組みを拡大していくとともに、「公園経営※¹」の推進や「エアーマネジメント※²」の実施、また「サポーター花壇※³」の導入などについて検討を進め、新たな財源確保や維持管理への民間活力導入に努める。

また、民間活力による施設整備や運営管理についても検討を進め、市民・企業・行政が協働し、相互に保有資産を有効活用できる環境づくりに努める。

※1 公園経営

従来の公園管理に新たな取り組み（規制緩和により、「市民参画の促進」、「民間企業によるサービス提供」など）を加えることで、公園を最大限活用し、より魅力的で価値の高い公園を目指す管理運営の考え方

※2 エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み

※3 サポーター花壇

広告スポンサーが花壇を設置・維持管理する代わりに、スポンサー名を掲載できるもの

2 情報開示

(1) 施設情報の開示の必要性

持続可能で健全な施設の維持管理の検討を行うにあたり、市民と行政が施設に関する情報と問題意識を共有することが重要である。公共施設を利用し、または支えている多くの市民と行政が問題意識を共有し、将来の公共施設のあるべき姿について幅広い議論を進めるために、施設に関する情報を積極的に開示する必要がある。

(2) 施設白書

情報開示の方法として、公共施設の現状（施設の状況、運営費、利用実態、トータルコスト等）を様々な角度から整理・分析した「施設白書」の作成を検討する。

3 推進体制

この推進プランに掲げた取り組みの推進にあたっては、名古屋市アセットマネジメント推進委員会（平成21年4月24日設置）において全市的な調整のもと進める。

名古屋市財政局財政部アセットマネジメント推進室

住 所	名古屋市中区三の丸三丁目1番1号
電 話	052(972)2338
F A X	052(972)4122
電子メール	a2338@zaisei.city.nagoya.lg.jp