

静岡市社会共有資産利活用基本方針
(旧 静岡市アセットマネジメント基本方針)

平成 26 年(2014)4月 制定

(令和4年(2022)3月 改訂)
(令和6年(2024)7月 改訂)

目次

1 背景	2
2 位置付け	3
3 マネジメントの対象とする社会共有資産	3
4 対象とする期間	4
5 理念・目的	5
静岡市社会共有資産利活用基本方針の3つの理念・目的	5
(1) 社会的需要に対する公共施設の供給量適正化	5
(2) 社会共有資産の利活用	5
(3) 市有資産の活用による財源の創出	5
6 マネジメントの推進における考え方	6
(1) 公共施設の需要の把握と適正な供給	6
(2) 安全・安心な施設管理と維持保全	6
(3) 民間資産と社会の知の活用	7
(4) 未利用・低利用の民間資産の利活用	7
(5) 市有資産の活用による財源の創出	8
(6) マネジメントの推進体制	8
7 社会共有資産利活用により期待される効果	15
【補足資料】	16
1 本市の現状	16
(1) 人口推移	16
(2) 財政状況	16
(3) 有形固定資産減価償却率の推移	18
2 旧静岡市アセットマネジメント基本方針に関するこれまでの取組	19
3 公共施設の現状と課題	20
(1) 公共建築物について	20
(2) 土木インフラについて	25
4 総資産量適正化に係る縮減目標の算定について	29
5 地方公会計の活用	30

1 背景

これまで、市の公共資産(以下、市有資産という。)について、平成26年に「静岡市アセットマネジメント基本方針」を策定し、30年間の総延床面積の20%削減の目標を掲げて取り組んできましたが、令和5年3月末時点において、削減率が2.1%となっており、想定していた5.0%を下回っています。総延床面積の削減が進まない理由としては、本市の取組み体制が不十分であった等が考えられます。

また、人口減少問題やこどもの数の激減(少子高齢化)、空き家の増加といった社会状況の加速度的な変化や市民ニーズの多様化など、本市を取り巻く環境が大変革期を迎えています。特に本市の人口推移は、ピークであった1990年代から6.2%の減少となっており、政令市の中でも減少が顕著な都市となっています。

人口が増加していた時代には多くの施設・建物が整備され、現在において行政所有や民間所有を含めた多くの建物、つまり「資産」が社会全体にストックされています。

これからの人口減少時代は、この資産に対する需要が減少していくことが見込まれることから、蓄積されたストック資産をどのように活用していくかに焦点をあてた行政経営を行っていく必要があります。そこで、従来の「アセットマネジメント基本方針」を全面的に改訂し、将来の人口推計を見据えて、新たに**静岡市社会共有資産¹利活用^{*}基本方針**を掲げ、総延床面積の削減から「静岡市に存在する資産を最大限活用する」という考え方に移行していきます。

方針の改訂にあたっては、「市有資産だけでなく、民間の資産も市民の資産」との柔軟な発想を基本として、社会共有資産を上手に利活用することで、社会課題に柔軟に対応していくことにつながるという考え方を基本とします。特に**市が保有する資産**は、市民から託されている経営資産であるという認識のもと、その**資産価値を最大化**する「**資産マネジメント**」を推進していくことを通して**社会的便益²の最大化**をはかり、持続可能な社会の実現や市民の暮らしやすさ、都市魅力の向上につなげていくことが重要な課題となります。

当該方針はこの「資産マネジメント」を最も効果的に推進していくことを目的に、**市民に対する行政サービスを行う施設のあり方や、建物の健全な維持管理による安全・安心な施設環境整備、将来の社会変動に伴う施設数の調整、行政から民間事業者サービスへの転換、財政課題への対応**など様々な観点から多角的な資産管理、利活用を進めるための基本方針とします。

令和6年(2024年)7月

¹ 社会共有資産 まちを構成する要素として、公共・民間の所有に関わらず、社会に存する全ての資産のこと

² 社会的便益 ある特定の主体にもたらされる利益ではなく、広く社会全体にもたらされる便益(経済的利益だけでなく、利便性や快適性の向上なども含む)のこと。

※【社会共有資産利活用】

公共資産だけでなく民間の資産も市民の資産との柔軟な発想を基本として、現存する土地や建物を有効に活用することにより、個人、国、県、市に限らず全ての人に利益や恩恵をもたらし、その利益ができる限り大きくなること。

=「コスト」「サービス」「安全・安心」などの視点から社会的便益の最大化を図ること。

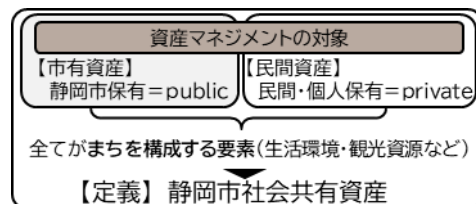
2 位置付け

本方針は、最上位計画である「静岡市総合計画」のほか、「静岡市都市計画マスタープラン」、「静岡市立地適正化計画」等の関連計画と整合を図るとともに、「静岡市行財政改革推進大綱」と連動し、分野横断的に施設面における基本的な取組の方向性を示すものです。また、本方針を国の「インフラ長寿命化基本計画」で示された、市が策定すべき「公共施設等総合管理計画」として位置づけています。

3 マネジメントの対象とする社会共有資産

市有資産と市内の民間が保有する資産の全てが、「まちを構成する要素」であることから、これらを「静岡市社会共有資産」と定義し、マネジメントの対象としていきます。

【図3 マネジメントの対象】



【マネジメントの対象】

静岡市社会共有資産

持続可能な社会、つまり、暮らしやすいまちの実現のためには、本市市が保有する資産だけでなく、民間事業者や個人が保有する資産も含めて、社会課題に対応していく必要があります。

これまで十分に活用されてこなかった資産が活用され、そこに人の流れや新たな価値が発生し、その地域・地区に、経済的利益だけでなく利益、つまり利便性や快適性などの「**社会的便益**」が創出されていくことを目指します。

例えば、「住宅」という観点から本市の状況を考えたとき、本市が多くの市営住宅を所有している一方で、市内には、多くの民間賃貸住宅や個人住宅が存在しています。

人口が減少する時代において、これらのすべての市営住宅や民間賃貸住宅、個人住宅が十分活用されているでしょうか。空き室や空き家が増加傾向になっていることに目を背けるわけにはいきません。この事実を把握し、官・民の垣根を越えて「住宅政策」を考えていく必要があります、そのた

めには、静岡市所有、民間・個人所有を問わず、双方を「静岡市社会共有資産」と捉え、本方針における「対象資産」とします。

4 対象とする期間

本方針の対象期間は、中長期的な視点を持ちながらも、急激な社会変化に対応していくため、「10 年間」とし、必要に応じて適宜見直しを行っていくこととします。

【対象期間】 2024 年度から2033 年度 （10 年間）

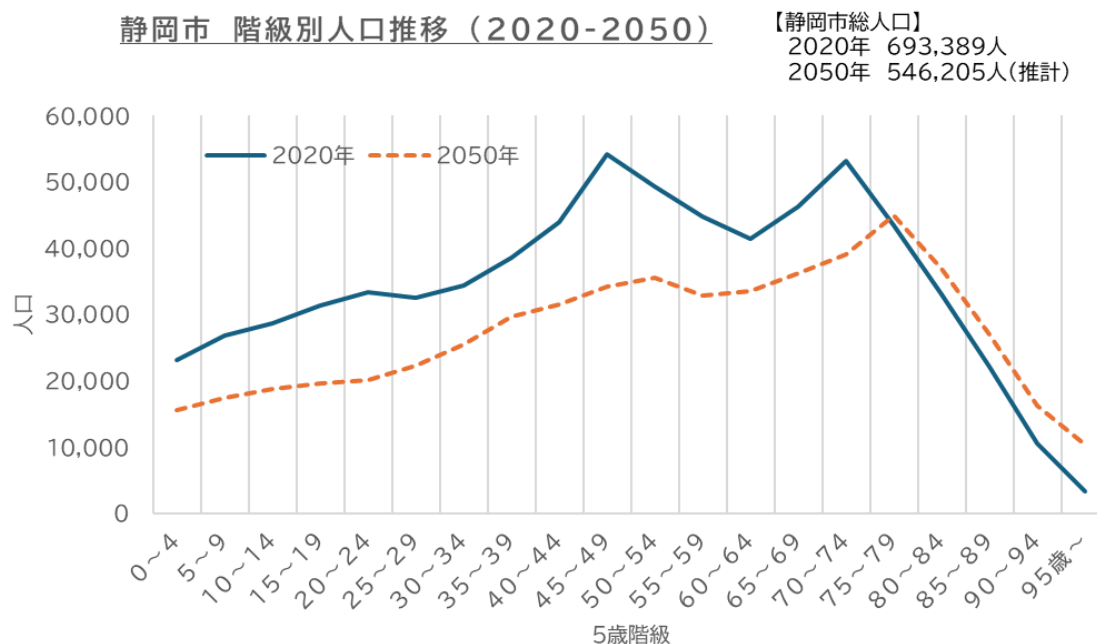
近年の人口推移からもうかがえるように、こどもの数の急激な減少や、高齢化に伴う空き家や空き店舗等の増加といった、急激な社会変化が顕著となっています。

一方で、社会共有資産をマネジメントしていくためには、前述のとおり 20～30年先の人口推計や、社会情勢を加味した中・長期的な視点が必要となります。

そのため、上記対象期間と共に今後 20 年間を中長期的な視点を持った期間として位置づけ、保有資産の活用についての進捗管理を実施します。

【中長期的な視点】 2043年度まで （20 年間）

【図4 将来人口比較】



【参照元】 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5年推計)」

5 理念・目的

静岡市社会共有資産利活用基本方針の3つの理念・目的

将来にわたり、持続可能な都市経営を推進していくために、静岡市の社会共有資産を公共・民間の垣根を越えて活用していく必要があります。

このため、本市では、次の3つの理念・目的をもった資産経営を推進していきます。

(1) 社会的需要に対する公共施設の供給量適正化

(2) 社会共有資産の利活用

(3) 市有資産の活用による財源の創出

(1) 社会的需要に対する公共施設の供給量適正化

人口減少に伴い、これからは公共施設をはじめとした各種施設に対する需要が減少することが見込まれます。現時点での需要に応じた施設整備も必要ですが、将来の需要に応じて、高度経済成長期から現在にわたって整備された資産(既に社会に存在する施設)を活用していくことや、今後本当に必要となる施設についての判断をしながら、施設の供給量の適正化を考えていく必要があります。

(2) 社会共有資産の利活用

社会共有資産である市有資産及び民間資産の最大有効化を図っていくためには、民間事業者の事業手法や研究者・学識経験者などの社会的な知見を活用することが、必須であると考えています。

市内には、耕作放棄地をはじめとして、未利用・低利用となっている民間資産があります。これらの資産を社会共有資産と捉え、集約化し、その利活用が推進されることで、当該資産に新たな価値を生むことができます。また、民間の余剰資産(空き家等)が不動産市場へ円滑に流通する仕組みをつくることで、社会的便益の向上を見込みます。

(3) 市有資産の活用による財源の創出

市有資産については、積極的に活用することによって社会の課題解決を図り、また、売却や賃

付けによる収入を財源として、新たな施策につなげていくことが大切となります。特に行政目的を終えた資産については官民連携による活用や静岡市市有資産活用方針³に基づいた最大有効化を図ることを通して財源の創出を見込みます。

6 マネジメントの推進における考え方

「静岡市社会共有資産利活用基本方針」における3つの理念・目的を推進するため、以下の6つの考え方を方針として示し、これに基づいたマネジメントを推進します。

- (1) 公共施設の需要の把握と適正な供給
- (2) 安全・安心な施設管理と維持保全
- (3) 民間資産と社会の知の活用
- (4) 未利用・低利用の民間資産の有効活用
- (5) 市有資産の活用による財源の創出
- (6) マネジメントの推進体制

(1) 公共施設の需要の把握と適正な供給

① 将来人口規模(年代別・エリア別)に応じた、公共施設の新築(建替、集約化)、複合化、改修、廃止の検証

人口減少による施設の需要を把握し、維持すべき機能・サービスの整理を行ったうえで、施設の再編にあたって最も合理的な方法(建替え、改修、廃止)を採用していきます。

また、建替えを行う場合は、近隣の他用途施設との複合化や同様機能施設の集約化を検証します。

② 行政機能・サービス提供範囲と地区別の公共施設配置の見直し

施設の再編にあたり、地区・エリア別の将来人口を踏まえ、今後必要とされる機能・サービスを把握し、公共施設として供給することが合理的であるかを検証したうえで施設配置の見直しを行います。

(2) 安全・安心な施設管理と維持保全

³ 静岡市市有資産活用方針「静岡市社会共有資産利活用基本方針」を上位方針とした、跡地資産の売却や活用を進めるための、基本的な考え方や実施体制、手順、仕組みを明確化した方針。

① 公共施設の日常的な保守点検による予防保全の実施

市民が利用する施設の安全・安心を担保することは最も重要なことであるため、日常的な施設管理において適切な保守点検、予防保全を行っていきます。

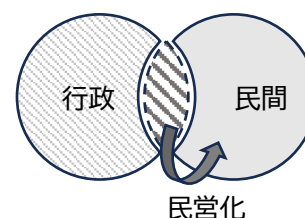
② 公共施設の計画的・効果的・合理的な改修計画の実施

建物の耐用年数(物理的、法的、機能的)や設備機器の耐用年数を考慮し、各建物の目標使用年数に応じた長寿命化改修や機能向上改修(高耐久化、UD化、省エネ化)が計画的・効果的・合理的に実施できるよう、各施設の長期的な維持保全計画として、個別施設計画の作成・更新を進めます。

(3) 民間資産と社会の知の活用

① 積極的な民営化と民間事業者との協働・連携による、機能・サービスの持続的な提供

行政及び民間の両者が提供可能な施設については、積極的に民間施設への移行を促していきます。また、民営化による機能・サービスの充実や持続的な提供が図られるように民間事業者の下支えをします。



② 官民の垣根を超えた資産活用による、資産価値の向上

民間事業者の事業手法や、有識者の意見等を取り入れる「社会の知」を取り入れながら資産活用を実施することにより、資産価値が向上し、地域全体に便益が発生することを目指します。

その目標に向けた事業手法として、民間提案制度や土地媒介制度等による PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)等を取り入れていきます。

③ 類似する公共施設の一体的な活用・運用・管理による、機能・サービスの充実(包括管理業務委託等)

多くの類似施設を所管する部局や、管理委託を集約して実施することが合理的であると判断できる場合は、包括管理業務委託等を検討することで、効率的な施設の維持管理保全を図ります。

(4) 未利用・低利用の民間資産の利活用

① 未利用・低利用となっている民間資産の集約化とその利活用の推進

民間財産の有効活用に取り組んでいくため、例えば、未利用・低利用となって点在する耕作放棄地をまとめて、高度営農用地やその他利用の用地に集約するなど、民間資

産をどのように活用することが社会的便益の最大化となるのかを検討しながら、利活用を積極的に進めます。

② 民間余剰資産(空き家等)の不動産市場への流通促進

各種の社会状況の変化に伴い、全国と同様に、本市も住宅として機能していない不動産＝空き家・空き室という「民間資産」が多くなっている課題を抱えています。

この状況を肯定的に捉え、本市へ住環境を求める人に、当該資産が円滑に流通するような仕組みを整えていきます。

(5) 市有資産の活用による財源の創出

① 行政目的を終えた公共施設の売却、貸付による収益化

施設の再編に伴い、行政目的を失った資産については、積極的に民間事業者へ、売却や貸付けによる収益化に努めます。

また、市有資産の活用にあたっては、「静岡市市有資産活用方針」を指針としていきます。

② 公共未利用地・スペース、施設余剰床の収益化から再投資による好循環の創出

市が保有する資産の棚卸しを行い、未利用(先行取得地も含む)となっている資産について積極的な利活用を進めます。

また、現状稼働している施設においても、稼働率の低い室や未利用スペース、その他活用が見込める場所については、貸付事業や広告事業などの収益事業に取り組むことを推進します。

③ 公共施設の維持管理コスト縮減の取組によるライフサイクルコスト(=LCC)の最小化

技術革新による社会変革に伴い、行政機能のDX化を進めることで必要となる人的資産を最小化し、行政機能・サービスの維持管理コストの縮減を進めます。

また、2050年のカーボンニュートラルを意識した省エネルギーの考えを取り入れた施設整備・改修事業を実施し、維持管理経費(光熱費等)の節減を積極的行います。

(6) マネジメントの推進体制

① 各部署対応の「部分最適」から、全部局での「全体最適」を図る組織体制の確立

資産の有効活用を考える際、施設の今後のあり方を施設所管部署が主となって検討する体制から、総合政策局を中心に庁内横断的な検討組織を設置することで、市全体を俯瞰した、資産有効活用の検討が可能となります。

そのうえで、次に示す各方策を相互に連携しながら実行していくことで、社会共有資

産の価値を高め、社会的便益の最大化を図り、社会課題に対する「全体最適」を進めることにつなげていきます。

①—1 市有資産(建築物)のマネジメント

《公共建築物》

ア) 現状施設の利用状況把握

施設ごとに客観的な評価を行うため、利用人数、維持管理コスト、老朽化度などの、稼働率や利用状況に係るデータを取得していきます。データを定期的に収集・把握し、当該データを取りまとめた「施設カルテ」を作成し、当該評価の基礎情報として活用するとともに、施設情報の一元化と見える化を図ります。この施設カルテは2か年度ごとに本市ホームページで公表し、市民が施設の利用状況を把握できるようにします。

イ) 方向性の検討

教育施設、市営住宅等といった主要な施設群については、施設の利用度、維持管理コスト、老朽化度を分析するとともに、将来的な市民ニーズの予測や政策適合性を加味して施設の今後方向性を「静岡市アセットマネジメント公共建築物施設群別マネジメント方針」(平成28年2月策定)や施設群別の「配置適正化方針」(平成28年9月以降～)で示していきます。

今後、総合計画実施計画の計画期間と整合を図るため4年スパンで PDCA サイクルを実施することで、中長期的な視点で方向性の確認及び見直しを行っていきます。

ウ) 施設評価の実施

I. 評価方法

【1次評価】

定量的な視点での評価基準を設定し、利用状況をもとに作成した施設カルテから施設評価を行います。

【2次評価】

1次評価結果を基に、施設群ごとに示す方向性を踏まえ、市域内の施設配置状況や設置経緯などの要素を加えた評価を行います。

【総合評価】

2次評価結果を基に、施設所管課と社会共有資産利活用推進課との対話・協議により総合的な施設評価を行います。

II. 評価結果

総合評価結果については「継続」、「改善」、「機能廃止」、「施設廃止」の4区分とし、結果に応じ以下の方向性で検討していくこととします。

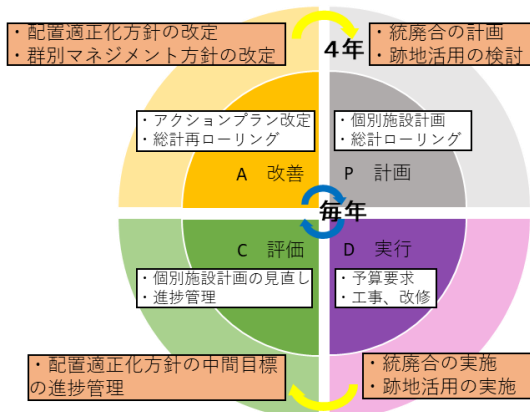
【図6-6-1 評価結果と取組の方向性】

評価結果	取組の方向性	
	機能面(ソフト面)	施設面(ハード面)
継続	さらなる改善を目指し、効果的かつ効率的な運用を心がける。	個別施設計画を策定し、計画保全の考え方に基づき計画的な維持修繕を実施する。
改善	利用者増加など、利用状況の改善に向けた改革等を検討する。 利用者ニーズを踏まえ、提供するサービスの充実や取捨選択を検討する。	個別施設計画を策定し、計画保全の考え方に基づき計画的な維持修繕を実施する。 建替更新時の規模縮小を検討する。 他用途との複合化など、施設の有効活用を検討する。
機能廃止	機能を廃止する代わりに、類似民間施設への移転(サービス転化)等を検討する。	空いた施設の利活用(他用途への変更、民間への貸付等)について検討する。
施設廃止	施設を廃止する代わりに、類似民間施設への移転(サービス転化)等を検討する。	建物を解体する。 静岡市市有資産活用方針に基づき、利活用等の検討を進めます。

エ) 個別施設評価に基づく取組の実行(施設所管課)

ウ) II の評価結果に基づき、個々の施設の中長期的な個別施設計画を策定し、計画に従った取組を実行していきます。

【図6-6-2 PDCA サイクルを意識した取組体制】



市民サービスに大きな影響を与える取組を実行するにあたっては、市民に与える影響を多角的に検討するとともに、市民意見等の反映に努めます。

また、利用用途分類ごとの具体的なアセットマネジメントの取組や、数値目標に対する進捗状況を示す「静岡市アセットマネジメントアクションプラン」を毎年度末に改定し、本市のホームページで公表することで、4年スパンでのPDCAサイクルに加え、毎年度においてもPDCAサイクルを実施します。

①ー2 土木インフラのマネジメント

土木インフラについては、市民生活や社会経済活動の基盤であり、利用者の安全確保や機能を確実に発揮しつづけるために、メンテナンスサイクルの構築など、適切な維持管理に基づく取り組みを推進します。

道路、河川、上下水道、公園といった施設種別ごとに、機能や特性、市民ニーズ等を踏まえ、維持管理方針を整理し、橋梁、舗装、管路といった工種ごとに、維持管理計画を策定しました。



【図6-6-3 メンテナンスサイクルのイメージ】

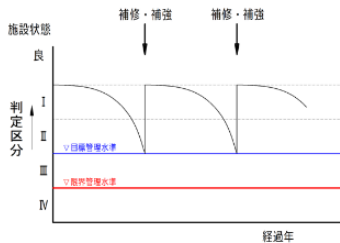
ア)維持管理目標の検討(施設所管課)

維持管理計画(個別施設計画)の策定にあたり、施設の特性に合った維持管理区分を設定し、これに応じた管理水準(目標管理水準・限界管理水準)を維持管理の目標とします。

【図6-6-4 維持管理区分のイメージ】

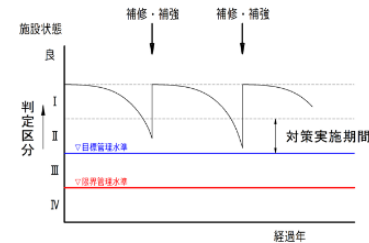
土木構造物

予防保全（予測計画型）



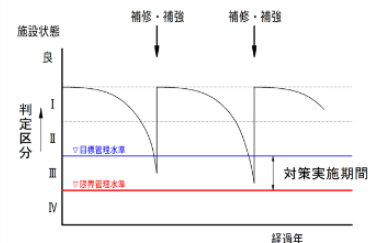
劣化予測に基づき、目標管理水準を下回る前に対策を実施

予防保全（状態監視型）



点検結果に基づき、目標管理水準を下回る前に対策を実施

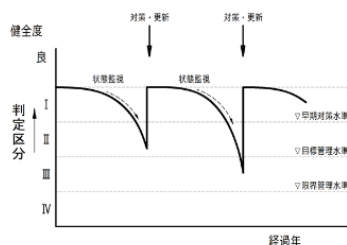
事後保全（状態監視型）



点検結果に基づき、目標管理水準を下回り、かつ限界管理水準を下回る前に対策を実施

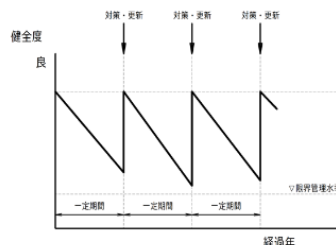
機械・設備

予防保全（状態監視保全）



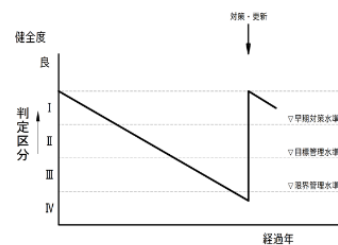
点検結果に基づき、目標管理水準を下回る前または下回った時点で対策を実施

予防保全（時間計画保全）



点検結果によらず、限界管理水準を下回らないよう、予め時期を設定し、対策・更新を実施

事後保全



点検結果によらず、限界管理水準を下回った時点で対策・更新を実施

※目標管理水準：耐久性や安全性の確保を前提に、経済性を考慮して、適切なタイミングで管理するための水準

※限界管理水準：施設の崩壊や管理瑕疵の発生を回避するために最低限確保すべき水準

イ)現状把握・評価(施設所管課)

定期的な点検・診断により劣化進行等の状態を把握し評価するとともにデータの蓄積を行います。

ウ)更新・補修の実施(施設所管課)

点検に基づき短期の補修を行いつつ、点検・診断結果や施設の優先度をもとに事業費の平準化を図り、維持管理目標に応じた中長期計画を策定し、施設の更新・補修を実施します。

施設の更新にあたっては、利用状況等を考慮し、集約化・縮小化・廃止等の検討を行うこととします。

エ)取組の見直し(施設所管課)

点検の周期に合わせて、施設の状況、財政状況等を総合的に判断し、管理水準等の見直しや目標の再設定等、策定した中長期計画の見直しを行います。

①—3 対象とする資産全体のマネジメント

【図6-6-5 対象資産のマネジメント推進体制】

資 対 産 象	公共施設、民間資産(建物)	民間資産(土地・建物)	市有資産(土地・建物)
考 え 方 の 実 践 例	こどもの減少 ➡学校、こども園、児童クラブの供給量見直し こどもの遊び場の需要 ➡民間建物や公共施設(道路等)の有効活用 空き家・空き室の増加 ➡市営住宅供給量見直し、賃貸住宅の活用	市内の空き家の増加 ➡空き家の市場流通化 未利用・低利用地の増加、土地の供給不足 ➡未利用・低利用地の実態調査・把握、土地の集約化、利活用	廃校に伴う遊休地の増加 ➡学校跡地の利活用 市有財産の棚卸し ➡保有資産の民間貸付け、売却
制 度	■静岡市公共施設群別マネジメント方針 ■公共施設配置適正化方針(民間施設量を加味)	土地等活用推進法人の設立 (貸し手と借り手のマッチング等)	■静岡市市有資産活用方針 民間発案制度 貸付料、売却額減額の仕組み 静岡市市有地売却媒介制度
主 た る 組 織	社会共有資産利活用推進課 施設所管課 など	(仮称)土地等活用推進法人(R6 年度設立) 経済局産業基盤強化本部 -産業基盤強化プロジェクトチーム 農業政策課、農地利用課、都市計画課、開発審査課	社会共有資産利活用推進課 -資産有効活用プロジェクトチーム、企画課、危機管理課、管財課、地域総務課、スポーツ振興課、こども園課、商業労政課、教育総務課、教育施設課

②新組織の設立

【図6-6-5_対象資産のマネジメント推進体制】の中で、特に「土地等活用推進法人」については(4)－①「未利用・低利用となっている民間資産の集約化とその利活用の推進」を実施していくため、新たな専門組織として設立します。

その他、総合政策局を中心に、全部局で「全体最適」を図るため、人員の配置や、部局横断型のプロジェクトチームを立上げる等、組織体制の強化を図り、実効性を確保していきます。

③管理数値の設定

平成 26 年度から令和 4 年度まで掲げていた総資産量の適正化を図るための数値目標は、長中期的な視点をもった進捗管理としての管理数値として活用し、引き続き継続して把握していきます。

また、資産活用を積極的に図っていくための管理数値として、歳入金額の推移を把握していきます。

《進捗管理のための管理数値》

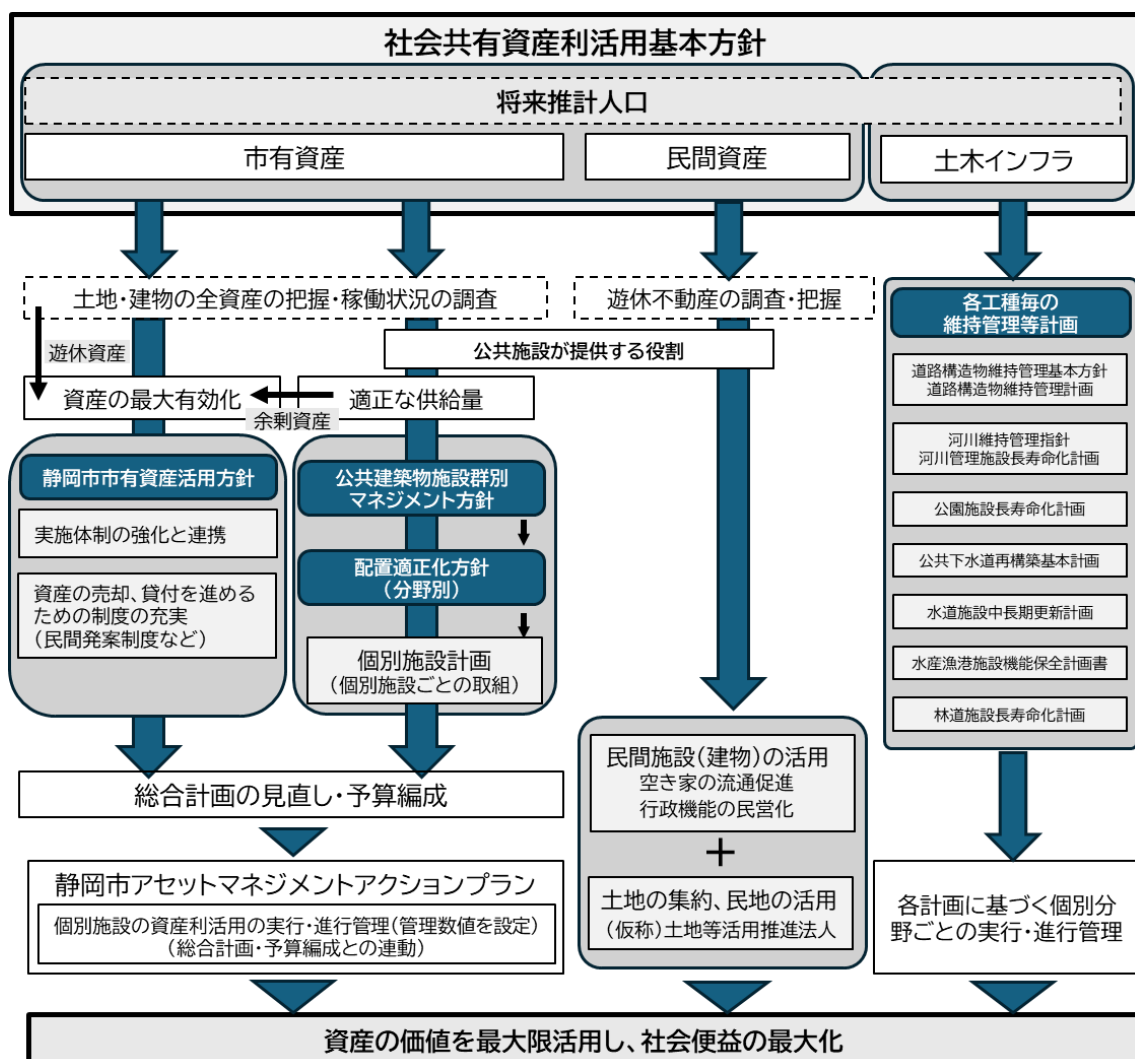
・総資産量の縮減状況

基本方針を策定した平成 26 年度から令和5年度にかけて、アセットマネジメントの基本方針に「総資産量の適正化」を掲げ、数値目標を「公共建築物の総延床面積を 30 年間で 20%削減(平成 24年3月末比)」としていた経緯から、当該数値について今後も進捗管理の参考値とします。

・資産の売却・貸付による歳入金額の推移

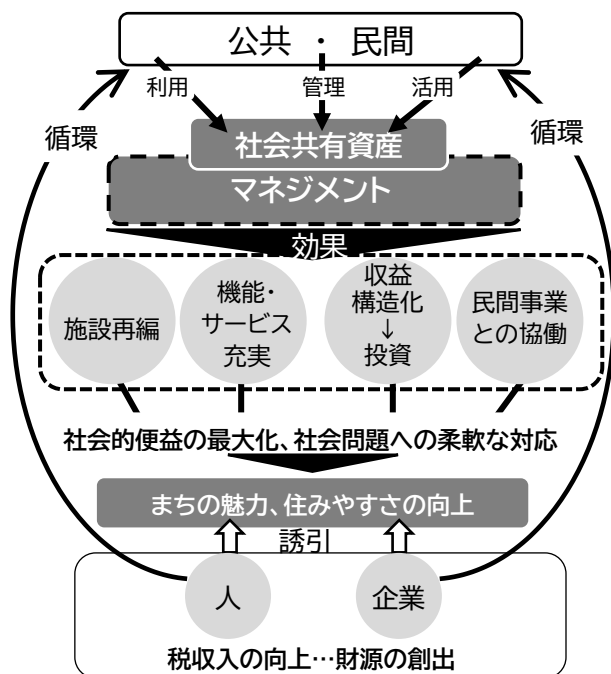
社会共有資産のうち市有資産の積極的な活用を進めていくにあたり、利活用による歳入金額の推移を把握していきます。なお、資産利活用にあたっては、物件ごとに立地環境や民間需要の条件が大きく異なってくるため、目標金額については設定しないものとします。

【図6-6-6 社会共有資産利活用マネジメント 体系図】



7 社会共有資産利活用により期待される効果

【図7 好循環のイメージ図】



社会共有資産は、市民利用をはじめ、公共による管理、民間事業者による活用など、関わる人が多岐にわたります。

これらに対し、将来的な人口推計を加味し、効果的なマネジメント(施設再編、機能・サービスの充実、収益構造化、民間事業者との協働体制)を行うことが、社会的便益の最大化や、社会問題への対応に繋がります。

その結果、都市の魅力向上やサービスが行き届くことによる都市での住みやすさに寄与し、都市に「人・企業」や「お金(税収)」を誘引する要素となっていきます。

「社会共有資産のマネジメント」を推進し、社会的便益を最大化していくことが、社会共有資産利活用を通じた、好循環社会を生み出す大きな役割を果たしていきます。

【補足資料】

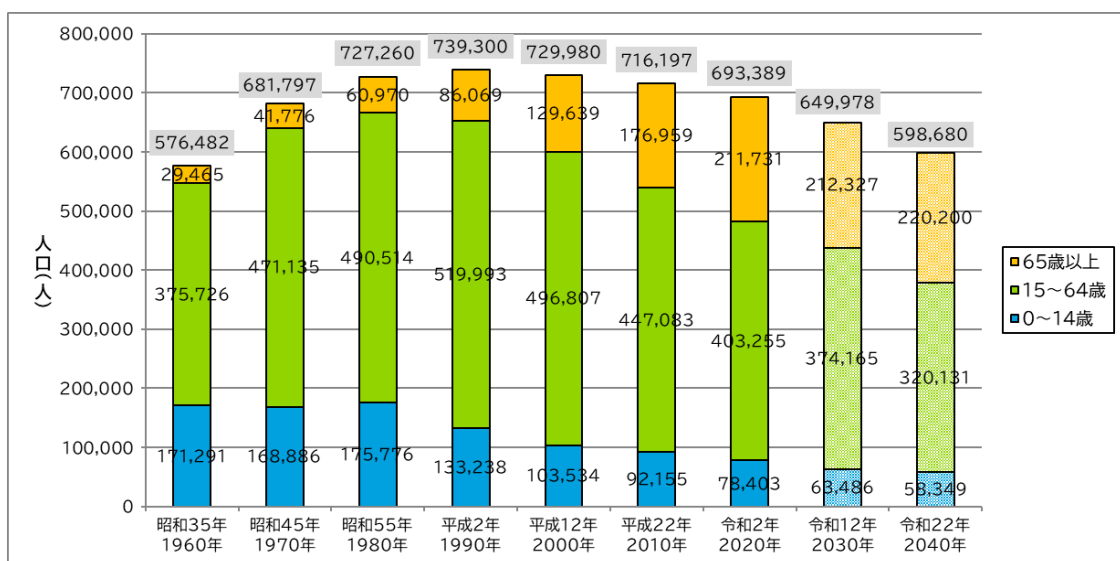
1 本市の現状

(1) 人口推移

本市の人口は平成 2 年(1990 年)の約 74 万人をピークに減少に転じており、令和 22 年(2040 年)には約 59 万人まで減少することが予想されます。

また、人口構成については、生産年齢人口(15 歳～64 歳)が大幅に減少する一方、少子高齢化がより進行することが見込まれています。

【図 補-1-1 本市の人口推移】



出典:総務省統計局「国勢調査」

国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5年(2023 年)12 月推計)」

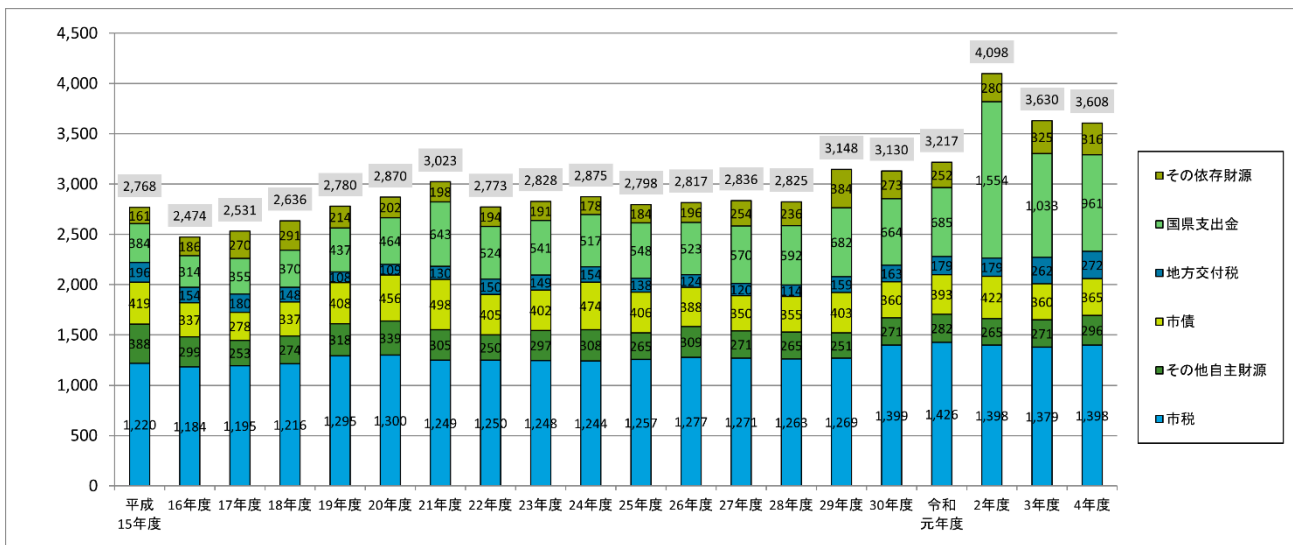
(2) 財政状況

① 歳入

歳入全体は、平成 21 年度(2009 年度)をピークにして減少に転じ、その後、平成 22 年度(2010 年度)からは歳入総額は概ね 2,800 億円前後で推移しています。なお、平成 29 年度(2017 年度)からの増は、小中学校教職員関係事務の権限移譲によるものであり、今後も、3,500 億円前後で推移すると予測されます。

主な自主財源である市税収入については、安定的に確保しており、平成 30 年度(2018 年度)からは、概ね 1,400 億円前後で推移しています。

【図 補-1-1-2 本市普通会計における決算の推移（歳入）（単位：億円）】



出典：静岡市財政課「都市ビジョンと財政状況」令和5年 10 月

※ 平成 29 年度の増は、小中学校教職員関係事務の権限移譲による

※ 令和 2 年度の増は、新型コロナウイルス感染症対策による補助費等、その他経費による

② 歳出

本市の歳出の内、義務的経費⁴について、人件費は減少傾向にあるものの、扶助費⁵及び公債費⁶は増加傾向にあり、全体として増加していることが分かります。

特に扶助費の金額は、本市が新市として合併した平成 15 年度(2003 年度)に約 257 億円であったものが、平成 24 年度(2012 年度)には約 512 億円(約 2 倍)、令和 2 年度(2020 年度)には約 705 億円(約 2.7 倍)となっています。

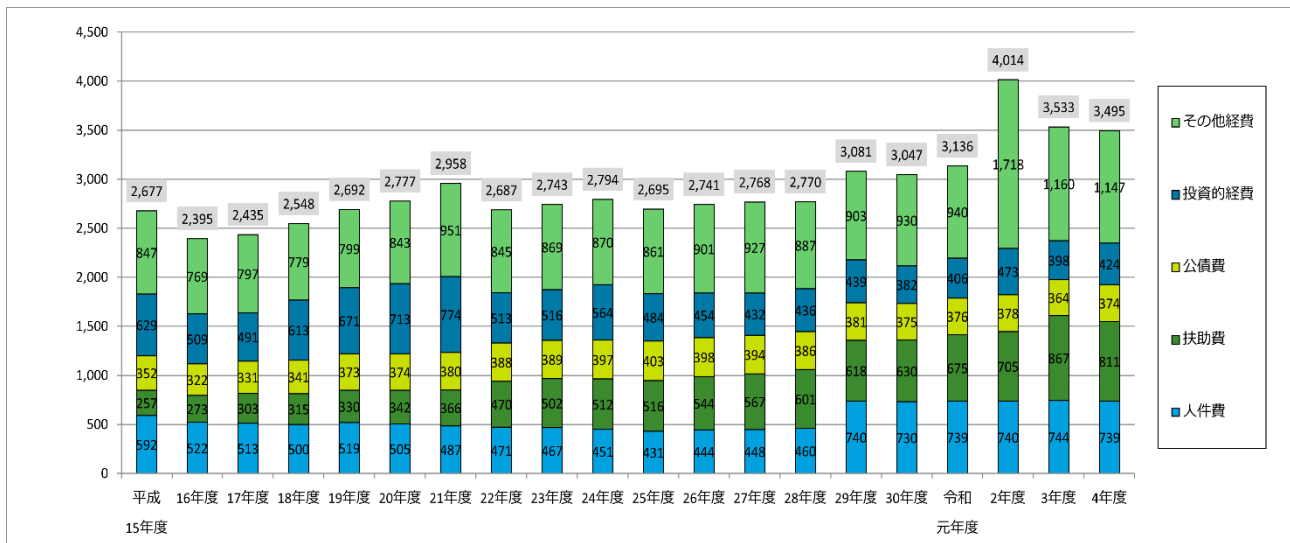
一方、投資的経費については、平成 15 年度(2003 年度)に約 629 億円であったものが、平成 24 年度(2012 年度)には約 564 億円(約 0.9 倍)、令和 2 年度(2020 年度)には約 473 億円(約 0.8 倍)となっており、投資水準を抑制しつつも、近年では約 440 億円程度の一定額を確保しています。

⁴ 義務的経費 地方自治体の経費のうち、支出が義務的で任意では削減できない経費(人件費、公債費、扶助費)

⁵ 扶助費 生活保護、児童福祉、老人福祉、身障者福祉に関する給付額で、主に法令により支出が義務付けられている経費

⁶ 公債費 地方自治体が借り入れた地方債の元利償還費と一時借入金の利息の合計

【図 補-1-1-3 本市普通会計における決算の推移（歳出）（単位：億円）】



出典：静岡市財政課「都市ビジョンと財政状況」令和5年 10 月

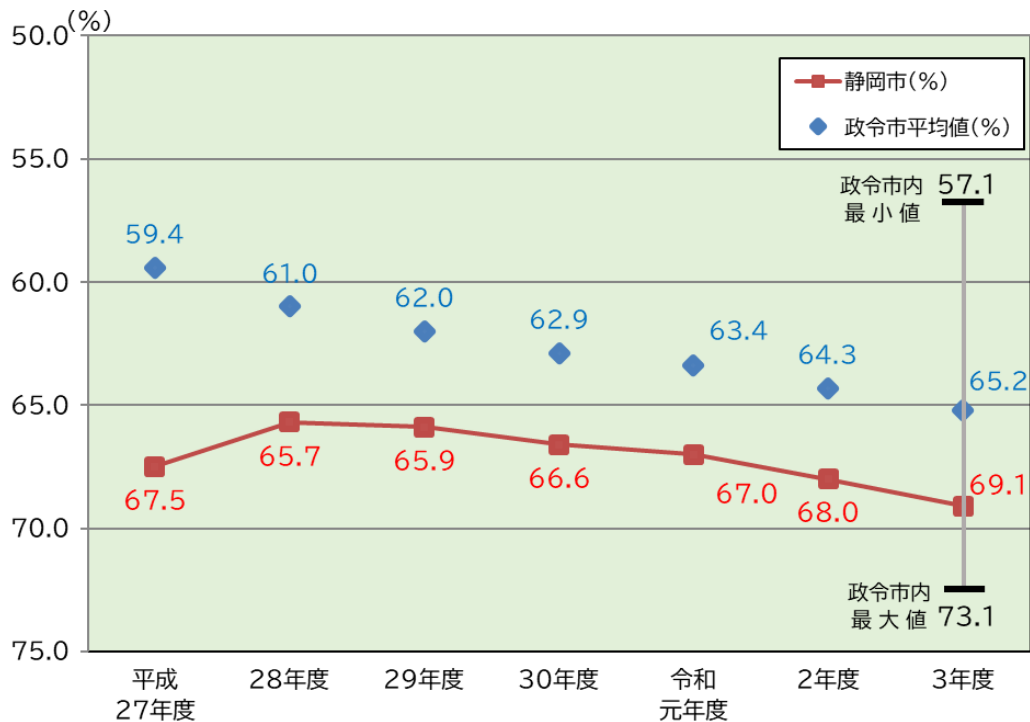
※ 平成 29 年度の増は、小中学校教職員関係事務の権限移譲による

※ 令和 2 年度の増は、新型コロナウイルス感染症対策による補助費等、その他経費による

(3) 有形固定資産減価償却率の推移

有形固定資産減価償却率については、どの程度、腐朽が進んでいるのかを示す指標として用いられます。本市では政令指定都市 20 市の平均と比較して高い傾向ではあるものの、その伸びは緩やかであり、これまでの取組の効果が表れていると考えられます。

【図 補-1-1-4 本市有形固定資産減価償却率の推移】



2 旧静岡市アセットマネジメント基本方針に関するこれまでの取組

【平成 26 年度】

- ・静岡市アセットマネジメント基本方針(3本の柱)策定
- ・公共建築物施設群別マネジメント方針(グループごとのマネジメントの方向性)作成
- ・個別施設カルテの作成、個別施設評価案(自己評価)の作成
- ・静岡市公共下水道再構築基本計画策定(H27.3)
- ・道路付属施設維持管理計画策定(H26.9)

【平成 27 年度】

- ・「建物の基本情報」「利用状況」「コスト状況」などの実態調査を行い、施設カルテ情報を公表
- ・専門家を交え、施設所管課と今後の施設のあり方を検討するヒアリングを実施
- ・「公共建築物施設群別マネジメント方針」の内、今後のマネジメントの方向性について、行財政改革推進審議会に諮問し、平成 27 年 12 月に答申を受け、平成 28 年2月に方針を策定し公表
- ・静岡市河川維持管理指針改訂(H27.4)
- ・道路構造物維持管理計画(トンネル編)策定(H27.6)

【平成 28 年度】

- ・本市のアセットマネジメントの実行計画をまとめた「静岡市アセットマネジメント第 1 次アクションプラン」を策定
- ・配置適正化方針の策定(小中学校、市営住宅、こども園)
- ・公民連携事業推進のため、「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程」を策定

【平成 29 年度】

- ・総合計画実施計画・予算編成と連動したアセットマネジメントの本格実施
- ※実施計画の登載・予算要求時の事前協議制度の開始
- ・配置適正化方針の策定(生涯学習、スポーツ施設、駐車場)
- ・公共建築物のアセットマネジメントの取組の進捗及び平成 30 年度予算編成、3 次総後期実施計画を反映させた「アクションプラン」の改定
- ・水産漁港施設機能保全計画書策定(H30.3)

【平成 30 年度】

- ・配置適正化方針の策定(市営駐輪場)
- ・土木インフラ分野の個別施設計画等の実態調査の実施
- ・道路構造物維持管理計画(橋梁・トンネル・舗装・道路土工編)改訂

【令和元年度】

- ・国公有財産情報連絡会の設置(東海財務局静岡事務所と共同設置)
- ・水道施設中長期更新計画改訂(R1.6)

【令和2年度】

- ・林道施設長寿命化計画策定(R3.3)

【令和3年度】

- ・公共施設の統廃合により生じた跡地の処分・活用に係るルールの方策(R3.5)
- ・静岡市公共建築物整備基金の設置(R4.2)
- ・アセットマネジメント基本方針の改定(R4.3)

【令和4年度】

- ・公共建築物のアセットマネジメントの取組の進捗管理
- ・第4次総合計画を反映させた、【第2次】アクションプラン(令和5～13年度)の方策(R5.3)

3 公共施設の現状と課題

(1) 公共建築物について

① 施設群別保有状況

当初、基本方針が対象とする施設数は、平成24年(2012年)3月末時点で1,529施設、総延床面積は2,301,026㎡であり、市民一人当たりでは3.23㎡_{※1}でありました。

基本方針策定から10年が経過した、令和6年(2024年)3月末時点では、1,529施設、総延床面積は2,255,818㎡、市民一人当たり3.34㎡_{※2}となっています。

施設群としては、教育施設(911,475㎡、40.4%)が最も多く、続いて市営住宅等(440,331㎡、19.5%)となっており、この2つの群だけで全体の約6割を占めていることがわかります。

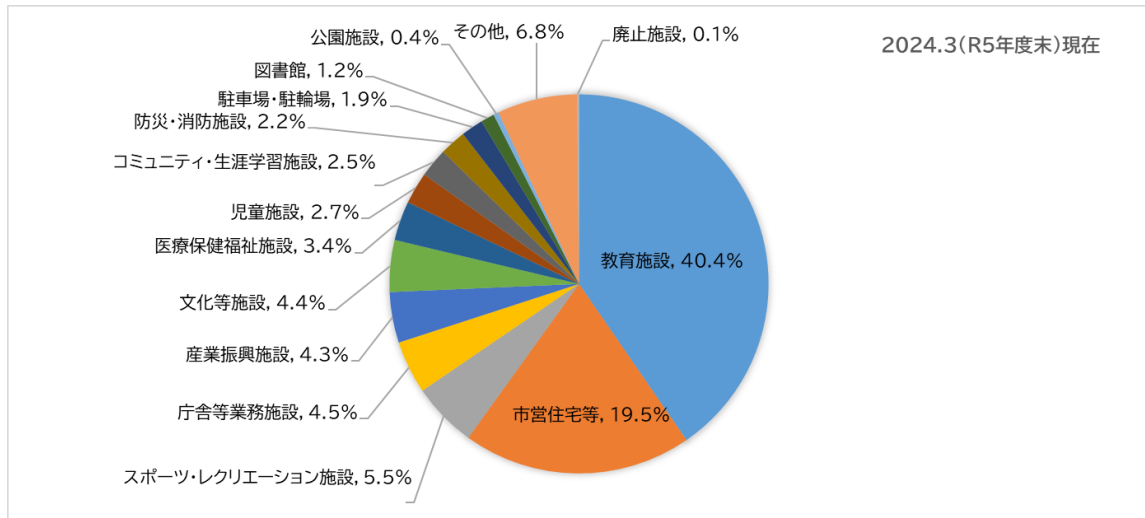
【図 補-3-1-1 施設群別保有状況】

2024(R6)基本方針改訂			H23-R5の差		2014基本方針記載	
用途分類	面積(㎡)	割合			面積(㎡)	割合
教育施設	911,475	40.4%	11,214	1.2%	900,261	39.1%
市営住宅等	440,331	19.5%	▲ 31,110	-6.6%	471,441	20.5%
スポーツ・レクリエーション施設	125,191	5.5%	4,389	3.6%	120,802	5.2%
庁舎等業務施設	101,921	4.5%	▲ 4,321	-4.1%	106,242	4.6%
産業振興施設	97,450	4.3%	▲ 3,846	-3.8%	101,296	4.4%
文化等施設	99,675	4.4%	26,097	35.5%	73,578	3.2%
医療保健福祉施設	75,703	3.4%	485	0.6%	75,218	3.3%
児童施設	61,015	2.7%	11,600	23.5%	49,415	2.1%
コミュニティ・生涯学習施設	56,090	2.5%	1,912	3.5%	54,178	2.4%
防災・消防施設	50,409	2.2%	9,044	21.9%	41,365	1.8%
駐車場・駐輪場	42,871	1.9%	632	1.5%	42,239	1.8%
図書館	25,961	1.2%	370	1.4%	25,591	1.1%
公園施設	10,085	0.4%	1,603	18.9%	8,482	0.4%
その他	154,299	6.8%	▲ 9,659	-5.9%	163,958	7.1%
廃止施設	3,344	0.1%	▲ 63,616	-95.0%	66,960	2.9%
2024(R6).3月末 計			※▲は減		2012(H24).3月末 計	
2,255,818 ㎡			▲ 45,208		2,301,026 ㎡	

※1:平成 24 年(2012 年)4 月時点の本市推計人口 712,340 人

※2:令和6年(2024年)4月時点の本市推計人口 673,804 人

【図 補-3-1-2 施設群ごとの面積、割合(令和 6 年(2024 年)3月末時点)】



② 築年別整備状況

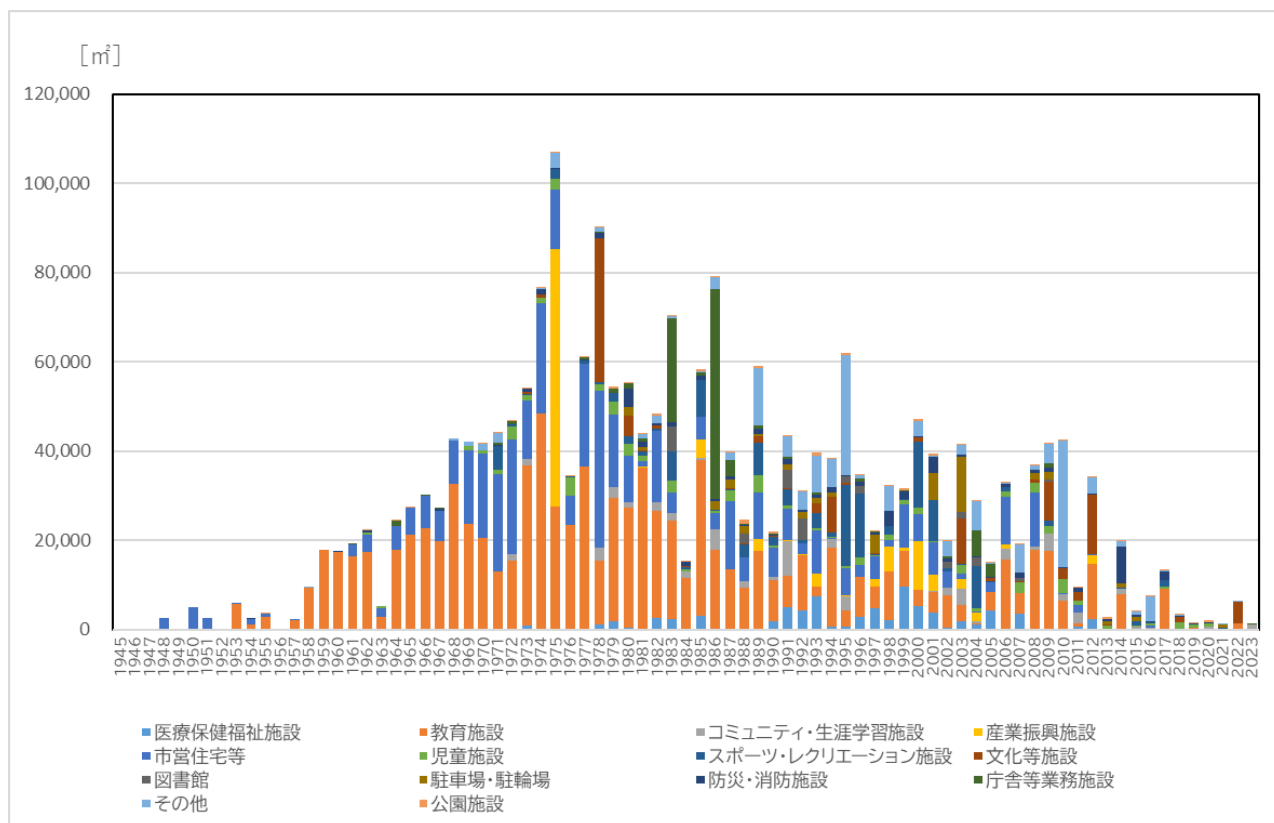
人口の増加に伴い、昭和 40 年代から平成初期にかけて、主に教育施設、市営住宅等の施設を多く整備してきました。現在、建築からの平均経過年数は 32.6 年(2012 年度時点:28.3 年)となっています。

これまでの公共建築物の建替えは、建築後 40 年程度で行われてきました。令和2年度末時点で、すでに建築後 30 年を経過している施設(平成2年(1990 年)以前に建築した施設)は、1,327,565 ㎡、全体の 58.2%(平成 24 年(2012 年)度比:75,496 ㎡、3.8%増)となっています。

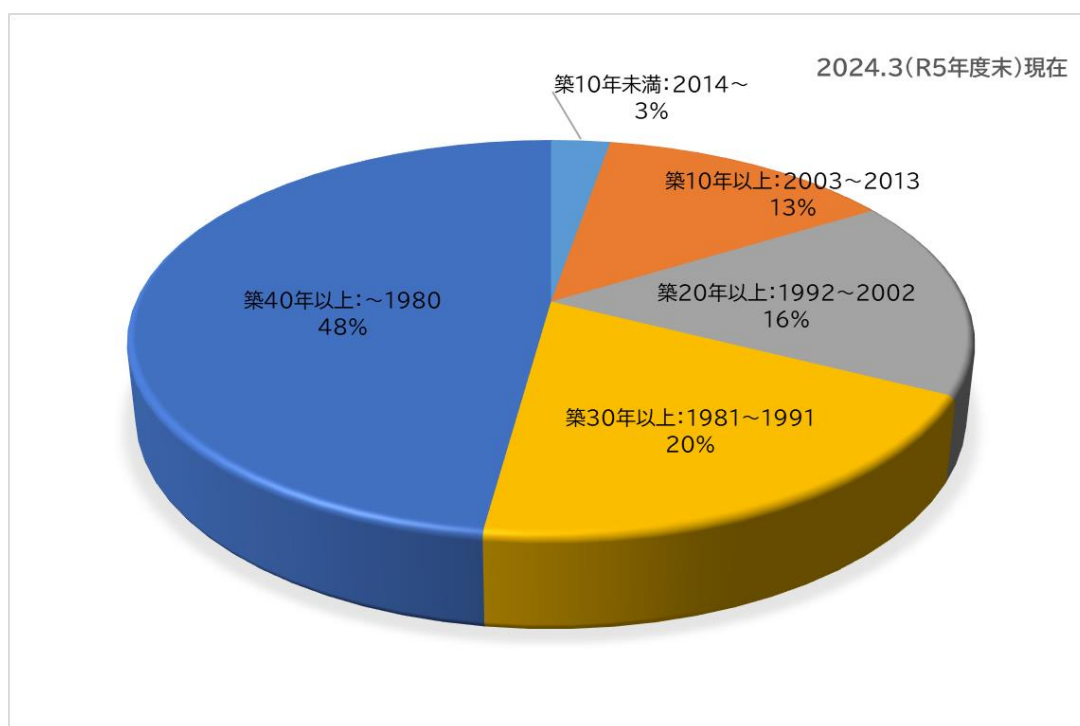
また、昭和 56 年(1981 年)5 月以前の旧耐震基準で建築された施設は 1,040,907 ㎡、全体の 46.2%となっていますが、本市では、昭和 57 年度(1982 年度)から耐震対策に取り組んでおり、令和4年度(2022 年度)末までに 95.7%の施設が南海トラフ地震において想定される建物被害に対する耐震性能を有しています※。

※ 公共建築物の耐震対策の現状(令和5年7月 静岡市)より

【図 補-3-1-3 年度別整備延床面積】



【図 補-3-1-4 築年別延床面積の割合】



③ 課題

上述のとおり、本市の公共建築物は、今後急速に老朽化が進行しています。

これらの公共建築物の維持更新費が増大していくものと見込まれる中、厳しい財政的制約の範囲内において、いかにして計画的かつ効率的に対応していくかが課題となります。そこで、今後の公共施設の維持管理・更新に係る経費の見込みについて、2つの条件による試算を行いました。

【維持管理・修繕】

施設、設備、構造物等の機能の維持のために必要となる点検・調査、補修、修繕などをいう。なお、補修、修繕については、補修、修繕を行った後の効用が当初の効用を上回らないものをいう。

例えば、法令に基づく法定点検や施設管理者の判断で自主的に行う点検、点検結果に基づく消耗部品の取替え等の軽微な作業、外壁コンクリートの亀裂の補修等を行うこと。

【改修】

公共施設等を直すこと。改修を行った後の効用が当初の効用を上回るものをいう。例えば、耐震改修、長寿命化改修など。転用も含む。

【更新等】

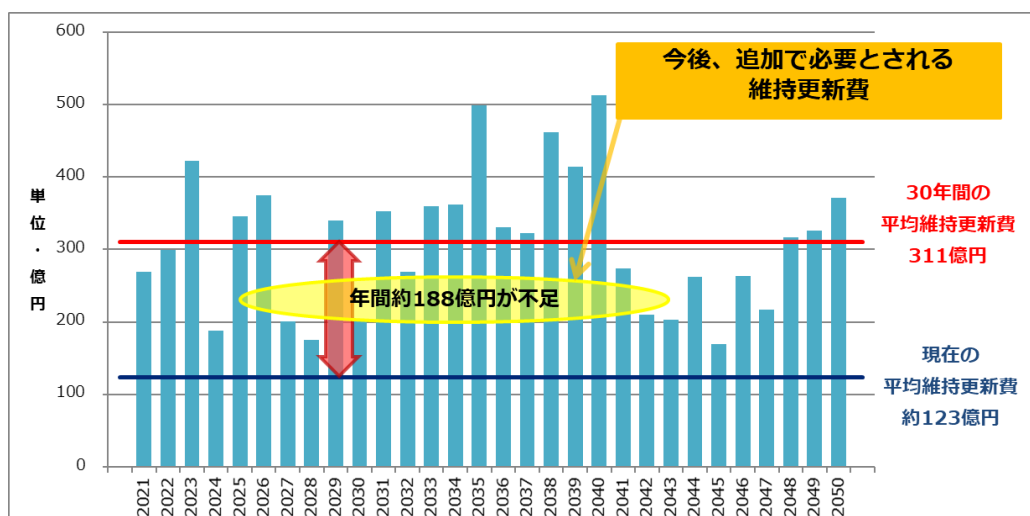
老朽化等に伴い機能が低下した施設等を取り替え、同程度の機能に再整備すること。除却も含む。

① 単純更新した(自然体の)見込み 30 年間

<試算条件>

- ・現在保有する公共建築物を全て保有し続けたとする。
- ・建替え更新周期は 40 年周期、大規模修繕は 15 年周期とする。
- ・維持更新費は、維持管理・修繕費、改修費及び更新費を含む。

【図 補-3-1-5 今後 30 年間に要する維持更新費と不足する維持更新費①】



今後 30 年間の維持更新費を上記の条件のもとで試算したところ、総額で約 9,320 億円(年平均で約 311 億円)が必要となる一方で、実際に支出してきた維持更新費は年平均で約 123 億円※であり、この支出規模を今後も維持できると仮定しても、年間あたり約 188 億円が不足するものと見込まれます。

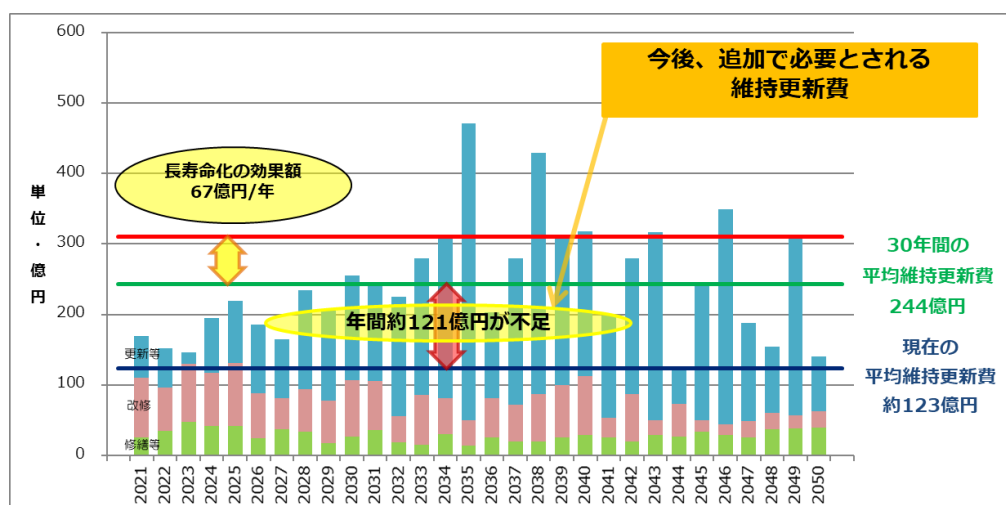
※ 維持更新費の実績：平成 28 年度～令和元年度(4 年間)の実績値の平均額

② 長寿命化等の対策を踏まえた(対策後の)見込み(30 年間)

<試算条件>

- ・現在保有する公共建築物を全て保有し続けたとする。
- ・建替え更新周期は 60 年周期、中規模改修は 15 年周期、大規模改修 30 年とする。
- ・維持更新費は、維持管理・修繕費、改修費及び更新費を含む。

【図 補-3-1-6 今後 30 年間に要する維持更新費と不足する維持更新費②】



令和3年度からの 30 年のライフサイクルコストで、①単純更新した見込みと②長寿命化対策をした見込みの比較をしますと、長寿命化をし、建替え更新周期を延ばすことで、平均 67 億円/年の効果額となります。

しかし、現在の維持更新費と比較すると、すべての施設を建築後 30 年で大規模改修を行い、60 年周期で建替え更新したとしても、年間約 121 億円の不足が見込まれ、すべての施設で大規模な改修を行っていくことは困難です。

そのため、適正な目標使用年数を定め、同じ長寿命化でも、大規模改修が必要なものと、大規模な改修を行わず中規模改修と維持修繕のみを行っていくものとの取捨選択をしていく必要があります。

それでも、現在の維持更新費では不足を賄いきれないため、社会的需要に対する公共施設の供給量適正化や静岡市公共建築物整備基金を活用した計画的な長寿命化など、支出の抑制と財源の確保に取り組む必要があります。

(2) 土木インフラについて

① 土木インフラの保有状況

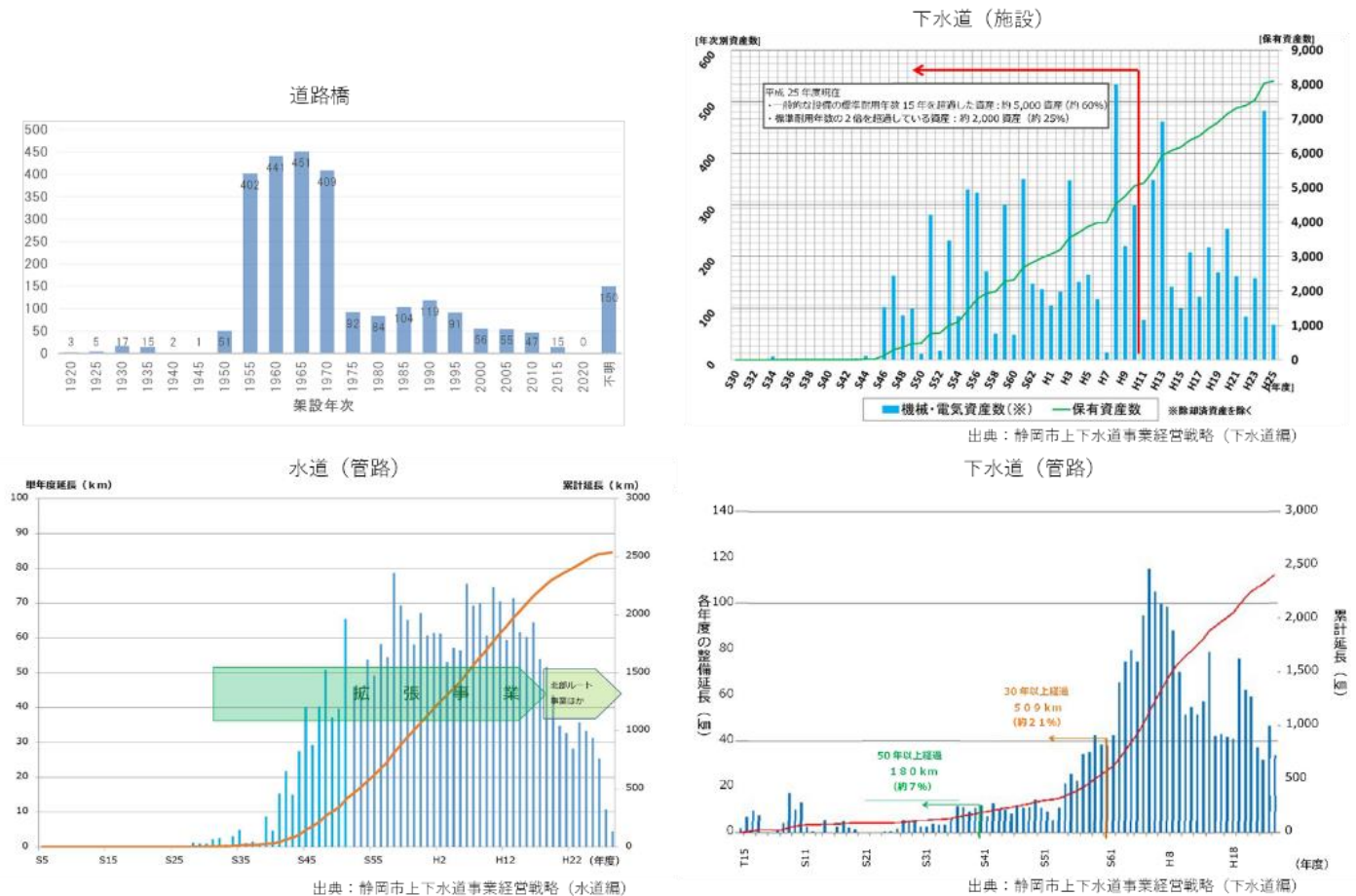
土木インフラは、生活および産業の基盤となる公共施設であり、市民生活や地域の経済活動を支えてきました。

本市の主な土木インフラの保有量は、表 3-2-1 のとおりとなっています。

【表 補 3-2-1 主な土木インフラの保有量(令和3年(2021年)3月末時点)】

種別	主な施設・工種	2021.3 末	2014 基本方針	R2 - H23
道路	道路延長	3,191km	3,187km	4km
	橋りょう	2,610 橋	2,648 橋	▲38 橋
	トンネル	35 箇所	37 箇所	▲2箇所
	舗装(延長)	3,080km	3,047km	33km
	横断歩道橋	45 橋	44 橋	1橋
	道路照明灯	11,719 基	11,121 基	598 基
河川	河川数	2,079 河川	2,079 河川	－
	河川延長	1,536km	1,537km	▲1km
	水門・樋門	4 箇所	4 箇所	－
農業施設	林道	479km	444km	35 km
	林道橋	250 橋	－	－
	林道トンネル	1箇所	－	－
	農道	757km	710km	47km
	農道橋	438 橋	－	－
	農道トンネル	8箇所	－	－
	集落排水処理施設	11 箇所	10 箇所	1箇所
	集落排水処理施設(管路)	64km	62km	2km
港湾施設	漁港施設	70 箇所	－	－
	海岸保全施設	48 箇所	－	－
公園施設	都市公園	519 箇所	475 箇所	50 箇所
上水道	管路延長	2,687km	2,531km	156km
	浄水場	20 箇所	12 箇所	8 箇所
	配水池	131 箇所	66 箇所	65 箇所
	取水場	59箇所	－	－
下水道	管路延長	2,498km	2,384km	114km
	浄化センター	7 箇所	7 箇所	－
	ポンプ場	15 箇所	－	－

② 築年別整備状況



【図 補-3-2-1（参考図）代表施設の建設年次と資産量】

③ 課題

本市の土木インフラの多くが更新時期を迎えてくるため、これらの土木インフラの維持更新費が増大していくことが見込まれます。厳しい財政的制約の範囲内において、いかにして計画的かつ効率的に維持管理していくかが課題となります。

そこで国の公共施設等総合管理計画の改訂指針に則り、令和4年度からの 10 年間及び 30 年間の維持管理・修繕、改修、更新等に係る経費の見込みについて、試算を行いました。

対象施設：各省庁のインフラ長寿命化計画（行動計画）に基づき、個別施設計画の策定が求められている施設（個別施設計画が未策定の林道（トンネル）農道（橋梁・トンネル）を除く）

【表 補3-2-2 令和4年度以降に要する主な施設の維持更新経費(試算)】

※費用算出の考え方は【費用の算出条件】に記載

今後10年間の経費見込み (百万円)

	維持管理・修繕費	改修費	更新費等	計 ①	単純更新 ②	効果額 ②－①	現在要している経費 (過去5年平均)
普通会計	9,121	17,063	48,924	75,108	116,727	41,620	3,432
企業会計	68,200	37,618	121,673	227,491	276,822	49,331	10,871
計	77,321	54,681	170,597	302,599	393,549	90,951	14,303

今後30年間の経費見込み (百万円)

	維持管理・修繕費	改修費	更新費等	計 ①	単純更新 ②	効果額 ②－①	現在要している経費 (過去5年平均)
普通会計	23,462	43,342	151,852	218,656	347,855	129,200	3,432
企業会計	204,602	107,649	274,459	586,710	842,479	255,769	10,871
計	228,064	150,991	426,311	805,366	1,190,334	384,969	14,303

今後、現在要している経費よりも多くの費用を要することから、各施設の個別施設計画を推進していくため、財源として、道路メンテナンス事業補助、防災・安全交付金、農山漁村地域整備交付金等の国庫補助や交付金を活用していきます。また、定期点検の結果を元に随時、管理水準等の見直しや目標の再設定等、策定した中長期計画の見直しを図り、費用の削減に努める必要があります。

【費用の算出条件】

構造物と管路、機械、設備で区分し、各施設に応じた維持管理シナリオにて費用を算出

【構造物】

予防保全(予測計画型)		
維持管理・修繕	1)維持修繕費	直近3年間の平均額を1年間の費用として算出
	2)点検費	一定周期で行う点検に係る経費
	3)補修費	計画にもとづく補修費用
改修		計画に基づく耐震工事や補強工事の費用
更新等		計画にもとづく使用年数での施設の更新、建替えに係る費用
単純更新費		耐用年数での更新・建替え費用(計画上耐用年数までに改修が必要であれば、その分も計上)
予防保全(状態監視型)		
維持管理・修繕	1)維持修繕費	直近3年間の平均額を1年間の費用として算出
	2)点検費	一定周期で行う点検に係る経費
	3)補修費	【過年度に補修工事を定額的に実施している場合】 直近3か年の補修費の平均額を1年間の費用として算出 【過年度に補修工事の実績がない場合】 最新の点検結果にもとづき、必要となる補修費を積上げ、平均額を1年間の費用として算出
改修		計画に基づく耐震工事、点検結果にもとづき行う補強工事費用
更新等		計画に基づく使用年数での施設の更新、建替えに係る費用 更新が不可能で永久的に使用予定の施設は計上しない
単純更新費		耐用年数での更新・建替え費等の積上げ(更新が不可能な施設は、抜本的な対策工にて計上)

事後保全(状態監視型)		
維持管理・修繕	1)維持修繕費	直近3年間の平均額を1年間の費用として算出
	2)点 検 費	一定周期で行う点検に係る経費
	3)補 修 費	【過年度に、補修工事を定額的に実施している場合】 直近3か年の補修費の平均額を1年間の費用として算出 【過年度に補修工事の実績がない場合】 最新の点検結果にもとづき、必要となる補修費を積上げ、平均額を1年間の費用として算出
改修		計画に基づく耐震工事、点検結果にもとづき行う補強工事費用
更新等		使用目標年数(目標がない場合は実績の最長)での施設の更新、建替え等に係る費用(更新が不可能な施設は、抜本的な対策工にて算出)(廃止予定施設は、解体費等を計上)
単純更新費		耐用年数での更新、建替え費

【管路、機械、設備】

予防保全(状態監視保全)		
維持管理・修繕	1)維持修繕費	直近3年間の平均額を1年間の費用として算出
	2)点 検 費	一定周期で行う点検に係る経費
	3)対 策 費	・過年度に、対策工事を定額的に実施している場合 直近3か年の補修費の平均額を1年間の費用として算出 【過年度に補修工事の実績がない場合】 最新の点検結果にもとづき、必要となる対策費を積上げ、平均額を1年間の費用として算出
改 修	1)管路	計画にもとづく耐震補強等の費用
	2)機械・設備	点検にもとづく部品交換で、より高性能なものへの部品交換費用
更新等		計画にもとづく使用年数での施設の更新、建替えに係る費用
単純更新費		耐用年数での更新・建替え費用
予防保全(時間計画保全)		
維持管理・修繕	1)維持修繕費	直近3年間の平均額を1年間の費用として算出
	2)点 検 費	一定周期で行う点検に係る経費
	3)対 策 費	計画上の対策工事に係る費用
改修	1)管路	計画にもとづく耐震補強等の費用
	2)機械・設備	点検にもとづく部品交換で、より高性能なものへの部品交換費用
更新等		計画にもとづく使用年数での施設の更新、建替えに係る費用
単純更新費		耐用年数での更新・建替え費用
事後保全		
維持管理・修繕	1)維持修繕費	直近3年間の平均額を1年間の費用として算出
	2)点 検 費	一定周期で行う点検に係る経費
	3)補 修 費	【過年度に、対策工事を定額的に実施している場合】 直近3か年の補修費の平均額を1年間の費用として算出 【過年度に補修工事の実績がない場合】 最新の点検結果にもとづき、必要となる補修費を積上げ、平均額を1年間の費用として算出(対策工事を行わない場合は計上しない)
改修		計上しない
更新等		使用目標年数(目標がない場合は実績の最長)での施設の更新、建替え等に係る費用(廃止予定であれば、解体費等を計上)
単純更新費		耐用年数での更新、建替え費を計上

4 総資産量適正化に係る縮減目標の算定について

平成26年度から令和5年度まで、総資産量の適正化に係る縮減目標を掲げていました。その際の算定根拠・試算条件は次の通りです。

なお、R6年度以降は、当該数値は、総資産量の削減の管理値とし、経過を把握する数値として扱っていきます。

【縮減目標値の算定根拠】(平成26年基本方針策定時)

●将来維持更新費の試算 217 億円／年

(平成26年度(2014年度)から令和25年度(2043年度)までの30年間で総額6,520億円)

<試算条件>

- ・現在保有する公共建築物を全て保有し続けたとする。
- ・長寿命化を推進し、建替え更新周期を60年周期、大規模修繕は30年周期とする。
- ・維持更新費は、建替え更新費、大規模修繕、中規模修繕、解体費を含む。

●維持更新費に充当する財源の試算条件

財源①:現在の維持更新に係る支出水準 117 億円／年

※平成21年度(2009年度)から24年度(2012年度)までに公共建築物に要した普通建設事業費及び維持補修費の年平均額(施設の新設経費を含む。)

※今後もこの支出水準を維持する

財源②:延床面積を縮減することにより削減される管理運営費に相当する額

10,800 円／㎡・年

※公共建築物に係る実態調査の結果に基づき算出

※削減された管理運営費(施設・事業コスト)を全て維持更新費の財源に充当

財源③:延床面積の縮減に伴い生じる跡地(土地)の売却益

縮減率1%あたり1億／年

※延床面積を1%縮減した場合、本市が保有する土地(行政財産のみ)の1%分の跡地が生じると仮定

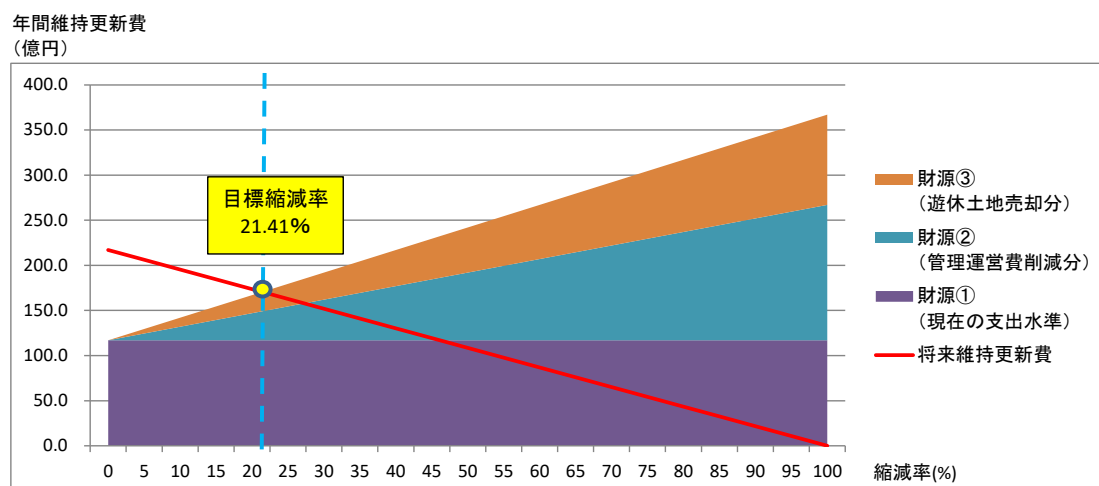
※売却価格は平成22年度から24年度までの未利用地売却実績から算出

※売却益は全て維持更新費に財源に充当

上記仮定に基づき、将来維持更新費と財源が均衡する縮減率を算出したところ約21.4%となりました。

今後の技術革新等による維持更新費の低減や民間活力の推進等により維持更新費・管理運営費の削減を図ることを前提として、総延床面積の縮減指標値を20%とすることとしました。

【図 補4-1-1 令和4年度以降に要する主な施設の維持更新経費(試算)】



なお、令和3年度(2021 年度)からの 30 年間の維持管理・修繕、改修、更新等に係る経費の見込み額に対して、同様のシミュレーションを行ったところ、総延床面積の縮減指標を20%とすることで、令和 25 年度(2043 年度)に、将来維持更新費と財源が均衡することが想定できたため、今後の管理指標値として活用していきます。

5 地方公会計の活用

資産のマネジメントを実施するにあたり、行政が採用する現金主義の単年度会計では、資産の状況を正確に把握することが困難です。そこで、本市の社会共有資産利活用においては、「新しい公会計」の視点、すなわち保有する公共施設の状況や、公共施設を用いた行政サービスの提供に係るコストを正確に把握することを意識した情報の管理に努めていくこととします。

こうした管理により、保有する公共施設の資産量やコスト構造(維持更新費や管理運営費だけでなく、減価償却費等を含む)を把握することができるため、俯瞰的、長期的な視点からの適切な保有量の検討・調整や、コスト削減の可能性を検討することが可能となります。

また、こうした公会計情報を整備することにより、民間活力の導入可能性を検討するにあたっての公共施設の運用に係る期待効果の検証が可能となり、民間企業的な資産管理手法の導入に関するインセンティブとなることも期待されます。

本市では、平成 28 年度(2016 年度)決算から、統一的な基準による財務諸表を作成しています。今後、これらの公会計情報の積極的な活用を図ることで、新たな課題の発見や解決に取り組んでいくことを検討していきます。

静岡市総合政策局 社会共有資産利活用推進課
〒420-8602
静岡市葵区追手町5番1号
TEL：054-221-1166
Mail：asset-suishin@city.shizuoka.lg.jp