

## 第2章 市の保有する財産の状況及び 資産の有効活用の必要性

- 1.市が保有する財産の状況
- 2.市が保有する土地・建物の内訳
- 3.市が保有する施設の築年別整備状況  
及び耐震化の状況
- 4.今後の施設の建替え・改修にかかる  
コスト試算
- 5.行政運営から行政経営へ

## 第2章 市が保有する財産の状況及び資産の有効活用の必要性

### 1. 市が保有する財産の状況

本市が保有する公共施設は、行政コストの面からも保有する資産の面からも、非常に大きな比重を占めています。そのため、公共施設をさらに有効活用することで行政コストを削減しながら、公共サービスのパフォーマンスを上げていくことが重要になります。そこで、第2章では市の保有する財産について調査・分析をしました。

自治体の財産のうち、土地、建物が大半を占めます。本市が保有する財産も同様に、土地が約177.6万㎡、建物の延床面積が約26.8万㎡となっています。このうち、事務事業として行政サービスを行うために保有する面積は、土地が全体の約92%、建物が全体の約99%を占めています。

### 2. 市が保有する土地・建物の内訳

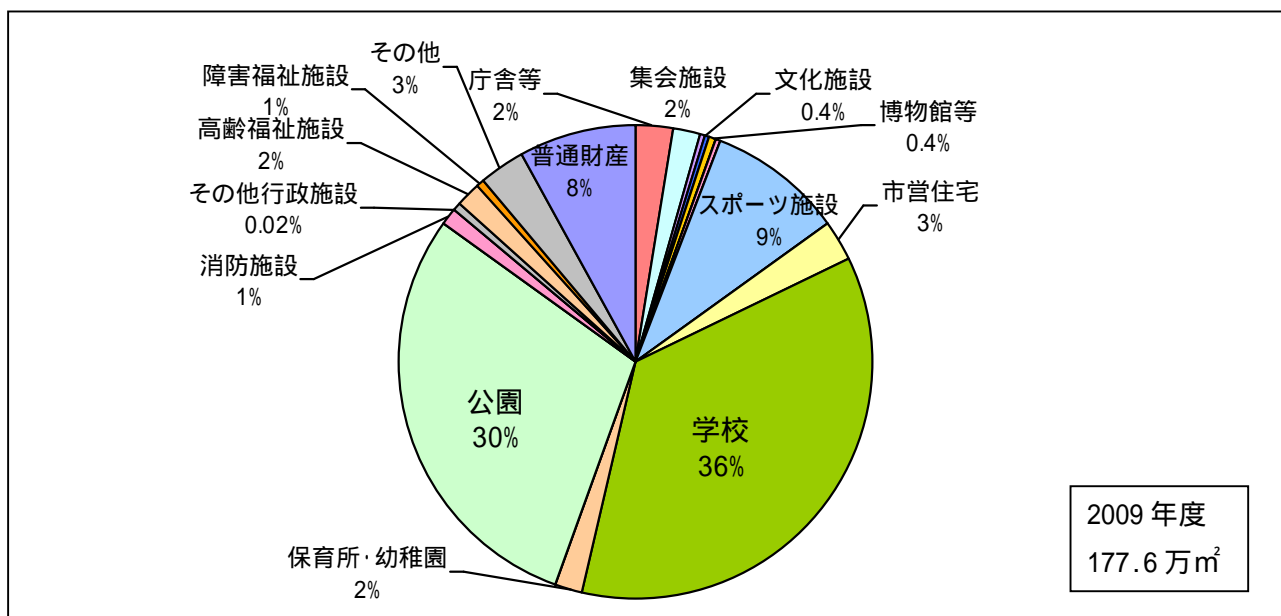
#### (1) 土地

本市が保有する土地約177.6万㎡の利用目的別内訳は、学校施設が約63.6万㎡で36%、次いで、公園が約52.5万㎡で30%となっています。

また、市民が行政サービスを受けるためよく利用する公共施設用地は、約98.5万㎡で、全体の約55%となっています。

こうした土地の中には、駅に近く利便性が高いものなど、潜在的な資産価値の高いものも含まれています。

図 利用目的別の土地面積（公共用地の内訳）



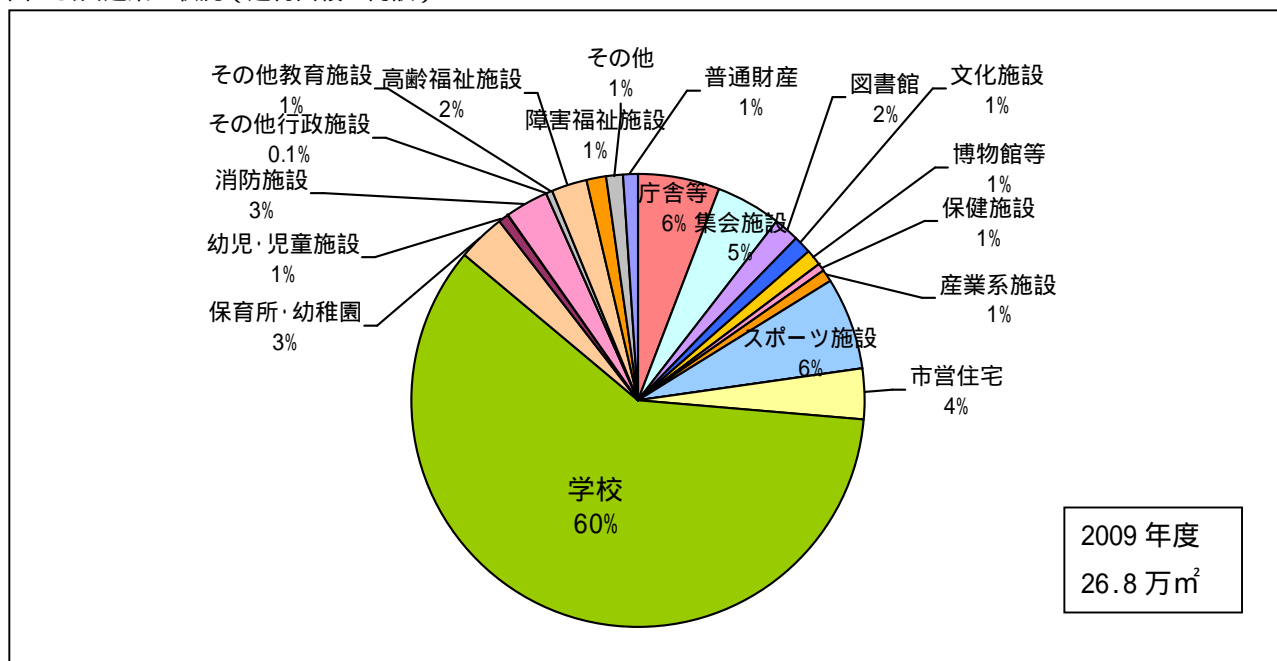
( 2 ) 建物

本市が保有する建物の延床面積は、約 26.8 万㎡で東京ドームの 5.5 個分になります。建物は住民全体が利用する広域対応施設と、それぞれの地域住民が利用する地域対応施設に分けることができます。そのうち、住民がよく利用する公共施設の延床面積は約 24.5 万㎡で、全体の 91% を占めています。

延床面積の利用目的別の内訳は、学校施設が約 16 万㎡で 60% を占めています。ついで、教育文化施設（公民館・図書館・市民会館・スポーツ施設等）が 15% となっており、学校施設と教育文化施設で全体の 75% を占めています。このことから、施設整備にかかる比重は学校施設が圧倒的に多くなることが想定できます。

また、地域対応施設の公民館は、合併前の旧取手市は概ね中学校区単位、旧藤代町は藤代公民館を核として小学校区単位で整備されてきたことから、旧取手市と比較し施設の規模が小規模で、利用形態にも違いがあります。今後、地域間のバランスを含め、検討の余地があります。

図 公共建築の状況（建物面積の内訳）



### 3. 市が保有する施設の築年別整備状況及び耐震化の状況

本市が保有する建物約 26.5 万㎡（普通財産除く）のうち、旧耐震基準で建設された建物は約 14.8 万㎡（56%）、新耐震基準で建設された建物は約 11.7 万㎡（44%）です。この旧耐震基準で建設された建物のうち 78% が耐震化未実施のもので、これは市全体の建物の 43% にあたります。

築年別にみると、築 20～39 年の施設が約 19.6 万㎡で全体の 74% を占めています。築 20 年以上の建物は約 22.0 万㎡（83%）、更に一般に建物の寿命とされる築 30 年以上の建物は 13.1 万㎡（49%）となっており、老朽化した建物が既に全体の過半数を占めていますが、公共施設の約 6 割を占める学校施設は、耐震安全性の確保については建替えの施設を除き、優先的に進めています。

また、学校を除く施設で、旧耐震基準で建設された建物は約 4.7 万㎡（17.5%）です。一部の保育所の建替えを実施していますが、市役所本庁舎や福祉会館等、既に現時点で耐震に対する課題がある建物が多くなっています。

図 築年別整備状況（2009 年度）

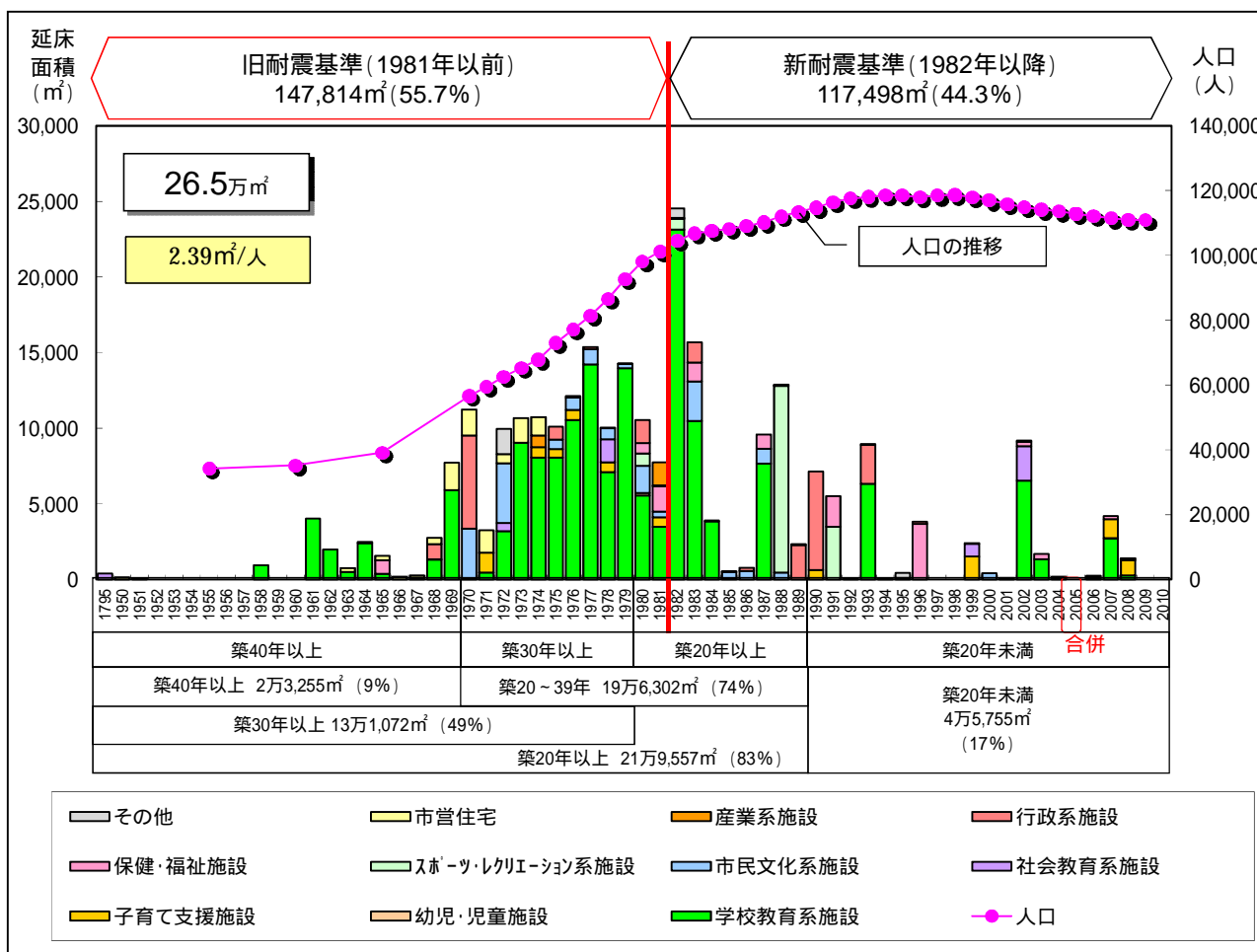
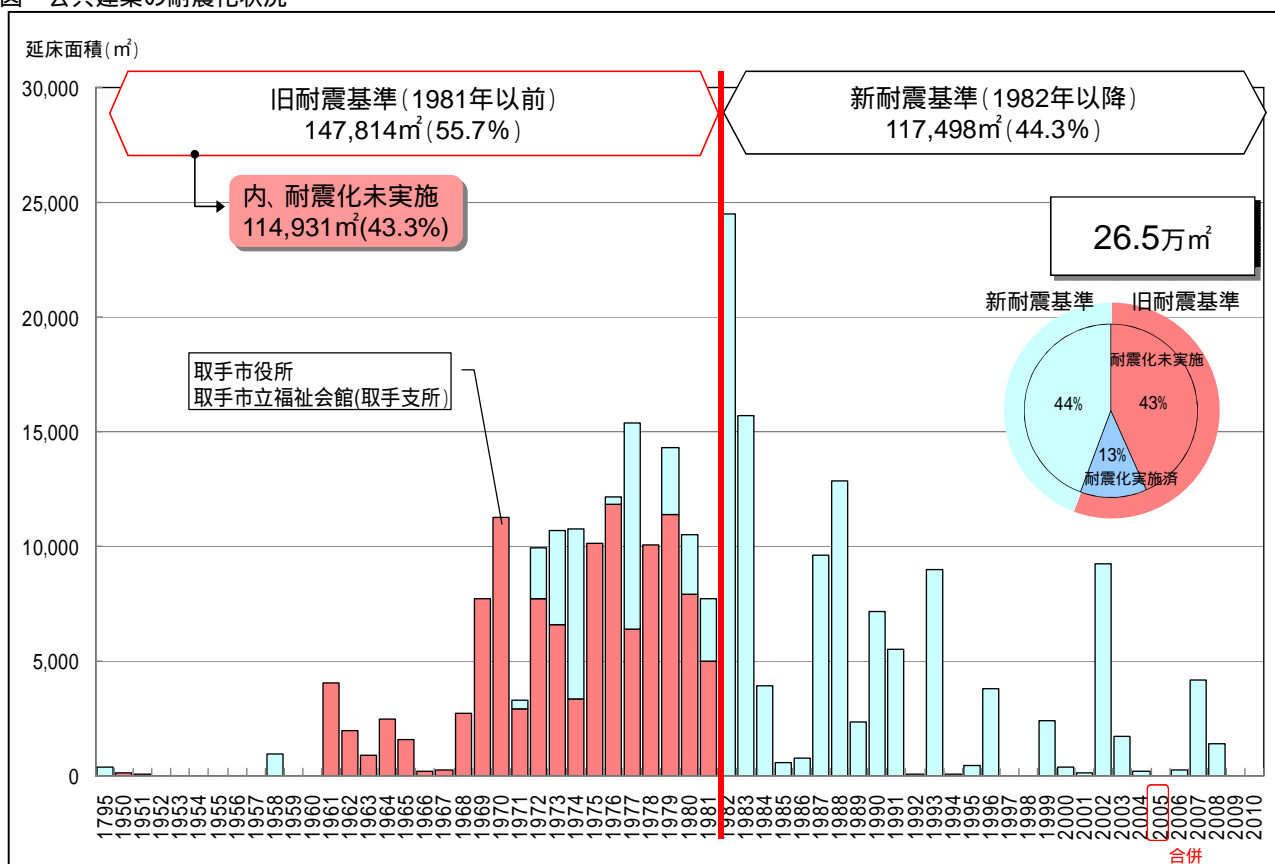


図 公共建築の耐震化状況



#### 4. 今後の施設の建替え・改修にかかるコスト試算

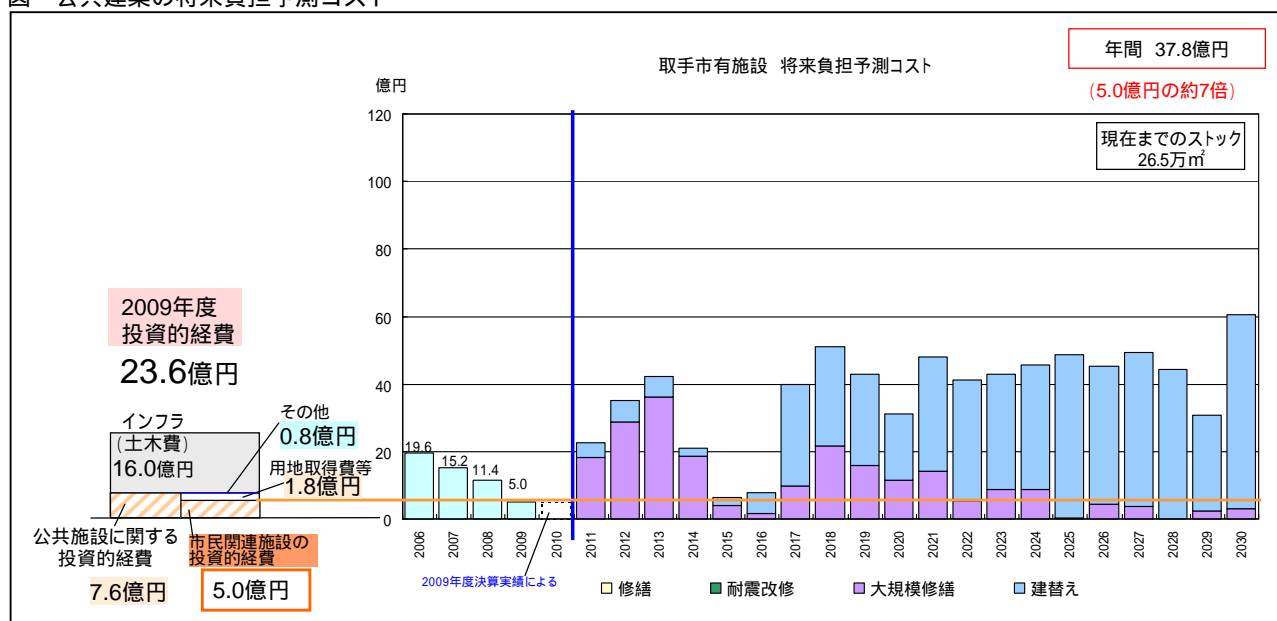
2009年度（H21年度）の市の投資的経費は23.6億円で、そのうち道路、公園等のインフラ整備に16億円かかっており、現状の公共施設整備に使えるお金は、年間約5億円となっています。この5億円のほとんどは、老朽化した既存施設の修繕や学校施設の耐震補強、修繕等に使用されています

本市の公共施設は、都市化が急速に進んだ1970～1980年前半にかけて建設された施設が多く、建物の安全性の確保、大規模改修、建替え等に今後莫大なコストがかかることが予測されます。

そこで、一定の条件を想定して築年別整備状況に合わせて、今後20年間に必要なコスト試算をした結果、次のとおり2009年度の投資的経費を大きく上回る結果となり、現状の財政状況では、全ての施設を建替えることは困難であることは明確です。

このままの予算で、現状の施設修繕を行っていくと、20年後には築50年以上を経過する建物が急激に増加し、現状の施設環境よりさらに悪化することが考えられます。

図 公共建築の将来負担予測コスト



試算条件

建替え及び大規模改修予算は、年度ごとのばらつきを軽減させるために、  
 建替え : 3年間(学校教育施設は2年間)  
 大規模改修: 2年間 に振り分けて、予算計上する。

### 5. 行政運営から行政経営へ

本市の公共施設等での行政サービスにかかる事務事業運営コストを2009年度（H21年度）でみると、歳出全体（346億円）の約45%（156億円）を占めています。その内訳は、人件費26%、物件費が12%、維持補修費が0.3%、投資的経費が7%などとなっており、事務事業運営コストの8割以上は、固定費である人件費と物件費に費やされています。本市では、財政構造改革アクションプランに基づき、新たな歳入確保や、人件費、物件費などの行政コストの削減に取り組んでいます。しかし、一律的なコスト削減だけでは、行政サービスの低下を招く恐れもあります。

コスト削減と行政サービスの維持・向上の両立を図るには、住民が期待する公共施設の役割や機能を、時代の変化に対応しそれぞれの地域に合った形に変えていくこと、すなわち有効活用していくことが必要です。

有効活用を具体的に進めて行くためには、まず、公共施設で行われる行政サービスにかかるコスト（歳出）と、施設のストック状況（建物状況・利用状況・運営状況）を総合的に把握・分析することが必要です。また、併せて広域連携の常総地方広域市町村圏事務組合の広域施設や、近隣市（我孫子市）との公共施設の相互利用等も勘案していくことも必要となります。

加えて、施設の実情や分析結果を、住民の皆さんに、「見える化」情報として、実態を分かりやすく開示することにより、住民と行政が共に、市全体の経営的な視点から事務事業の有効性の検証を行うとともに、施設を有効活用する改善案を議論していくことが重要です。

市が本来的に有する行政責任に基づき、従来のように一方的に行政を運営し実施するのではなく、具体的課題について住民と協働しながら、議論の過程で相反するさまざまな課題や考え方の違いを超えて、行政サービスのあり方、行政コストと税負担などに一定の合意を導き出すことにより、真の住民自治に向けた土壌が形成されていくものと考えます。つまり、政策決定過程への住民参加により、行政サービスの選択と集中が、円滑かつ効果的になされていくことが期待できます。

