那覇市ファシリティマネジメント推進方針

－ 那覇市公共施設等総合管理計画 －

那覇市

平成 27 年3月

令和4年1月　改訂

目　次

はじめに　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1頁

1　人口の推移　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2頁

2　本市の財政状況　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3頁

3　市有建物の現状　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　8頁

4　更新費用の推計　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　11 頁

5　ファシリティマネジメント推進方針　・・・・・　17 頁

おわりに　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　21 頁

はじめに

本市は沖縄本島南部に位置し、古くは、海外との交流拠点として「琉球王国」文化が華ひらいた街で、現在では、県都として人口約 32 万人を有する沖縄の政治・経済・文化の中心となっています。市域面積は、41.42km²と県庁所在地では最小で、2021 年（令和 3 年）10 月 1 日現在の人口密度は、7,590 人/ km²となっており、全国でも上位となっております。

戦後、本市の一部は軍用地として強制接収され、いびつな街づくりを余儀なくされましたが、1965 年（昭和 40 年）以降、那覇空軍・海軍補助施設、那覇第2貯油施設、牧港住宅地区が徐々に返還され、これら旧軍用地跡地の計画的な開発などもあり、本市全体として有機的に発展を遂げてきました。

さて本市に限らず、全国の市町村においても、高度成長期を中心に多くの公共施設が整備されてきたため、近い将来、これら公共施設は、いっせいに建替時期を迎えることから巨額な財源が必要となってきます。

その一方で、生産年齢人口の減少による市税収入の減少や高齢化の進行による社会保障費の増加など本市の財政状況は極めて厳しい状況に直面することが予測され、現状のままでは、更新費用が確保できず、必要性の高い公共施設まで良好な状態を保てなくなる恐れがあります。

この公共施設の更新問題は、現時点では、喫緊の問題でないだけに結論を先送りしがちですが、徐々に、また確実に進行しており、現状のまま何も手を施さないと、やがて取り返しのつかない事態となってしまいます。

そのため本市では、2013 年度（平成 25 年度）より企画調整課内にファシリティマネジメント推進 G を設置し、本格的なファシリティマネジメント推進体制を整えることとなり、次世代に負担を遺さない公共施設の在り方についての基本的な方針や取り組みを整理した「那覇市ファシリティマネジメント推進方針」を 2014 年度（平成 26 年度）に策定しました。

また、2021 年度（令和 3 年度）には、総務省自治財政局より発出された「令和 3 年度までの公共施設等総合管理計画の見直しに当たっての留意事項について」（令和 3 年 1 月 26 日総財務第 6 号）を踏まえ、必要な見直しを行いました。

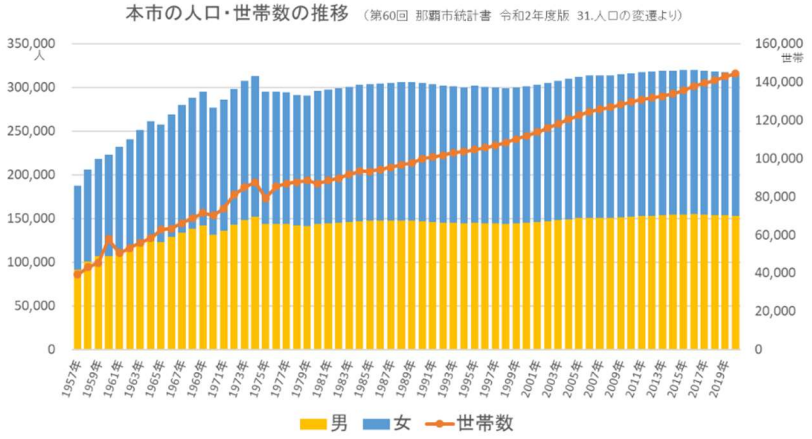
本方針は、市の最上位計画である「第 5 次那覇市総合計画」の第 6 章「市民との信頼を深め、効率的で効果的な行財政運営を行う」に関連する方針として位置づけるとともに、その他関連する計画とも整合を図ってまいります。

今後も本方針をもとに職員への周知、啓発を行い、全庁的な共通認識のもとでファシリティマネジメント推進に取り組んでまいります。

1 人口の推移

本市の人口は、戦後の近隣市村との合併や県都としての求心力の高まりもあり、概ね増え続けてきた。

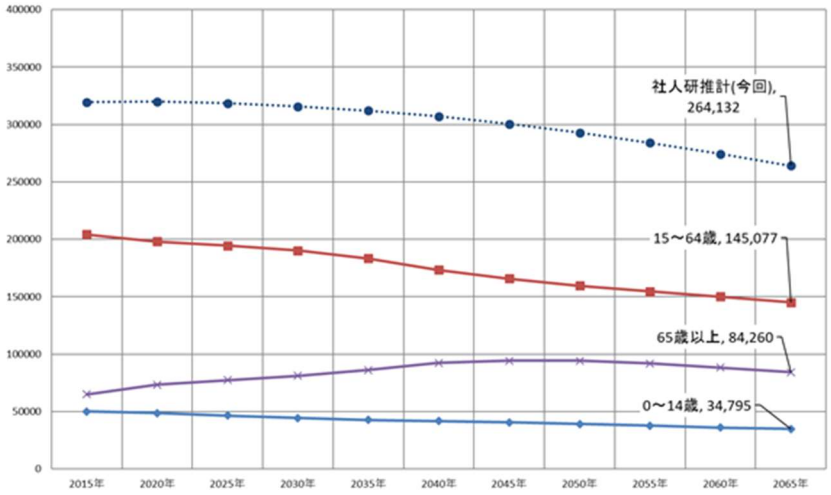
1973 年（昭和 48 年）には、はじめて人口が 30 万人を超えたものの、それ以降は、ほぼ横ばいが続いた。2000 年（平成 12 年）に、新都心地区の街びらき等もあったことから、人口は緩やかながらも増加傾向に転じたものの、2016 年（平成 28 年）以降、減少傾向が続いている。



2020 年（令和 2 年）5 月策定の那覇市まち・ひと・しごと創生総合戦略 －第 2 期（計画期間：2020～2027）－での人口ビジョン（時点修正）によると、2040 年の本市の人口総数は、307,161 人と、2020 年の 96.0%まで減少すると予測されている。これを年齢区分別にみると、2040 年の年少人口（0歳～14 歳）は、2020 年の 85.5%、生産年齢人口（15 歳～64 歳）についても、87.5%まで落ち込む一方で、2040 年の老齢人口（65 歳以上）は、125.9%まで増加することが予測されている。

また 2020 年には本市の総人口の 15.2%であった年少人口は、2040 年には 13.6%へ、生産年齢人口は、61.9%から 56.4%へと減少する中で、老齢人口は、22.9%から 30.0%へ増加することが予測されている。全国の動向と比べると時間差はあるものの、本市にも確実に少子高齢化の波が迫っていることがうかがえる。

図表 1　那覇市の将来人口の推計



	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年	2065年
総数	319,435	320,001	318,442	315,674	312,209	307,161	300,366	292,778	284,134	274,441	264,132
（再掲）0～14歳	50,168	48,716	46,522	44,427	42,699	41,665	40,467	39,078	37,589	36,120	34,795
（再掲）15～64歳	204,270	198,022	194,510	190,122	183,406	173,238	165,728	159,466	154,568	150,116	145,077
（再掲）65歳以上	64,997	73,264	77,410	81,125	86,104	92,258	94,171	94,234	91,978	88,205	84,260

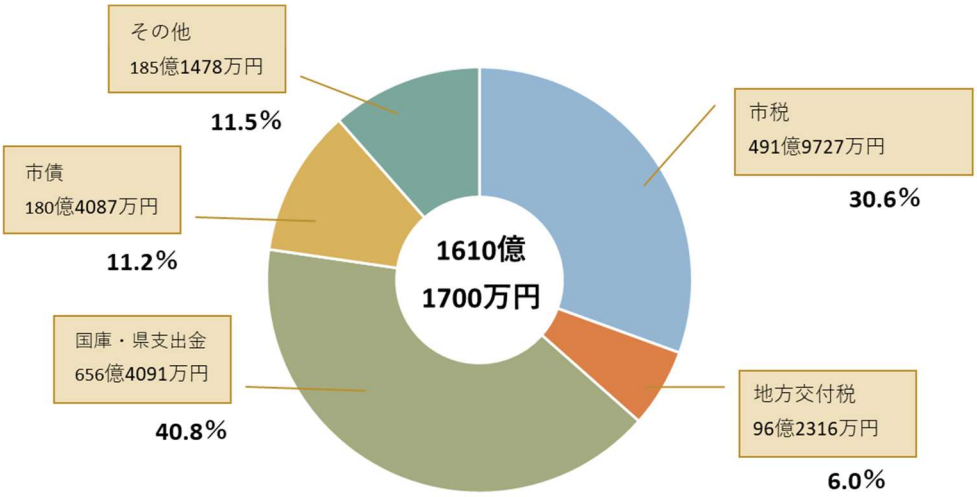
2 本市の財政状況

(1)本市の歳入

本市の 2021 年度(令和 3 年度)の一般会計当初予算の歳入は 1,610 億 1700 万円となっている。

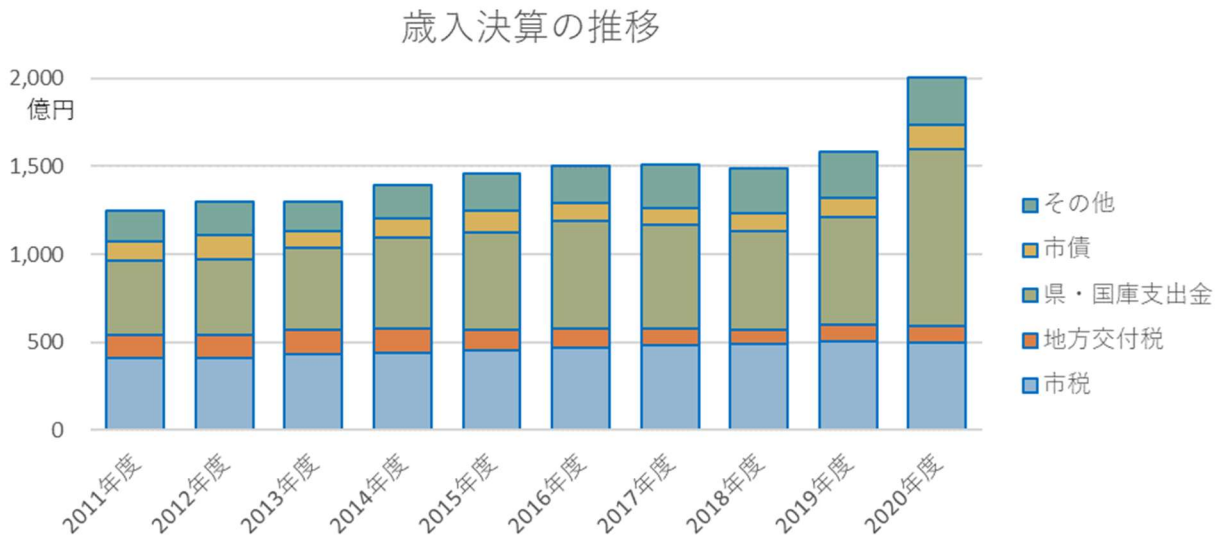
内訳をみると、自主財源の市税は 491 億 9727 万円と歳入全体の 30.6%を占めている。

依存財源である地方交付税は 96 億 2316 万円で歳入全体の 6.0%、国庫・県支出金は 656 億 4091 万円で歳入全体の 40.8%を占めている。



歳入決算の推移をみると、2020 年度(令和 2 年度)の市税収入は、501 億 2154 万円にものぼり、この 10 年間で 91.7 億円も増加している。

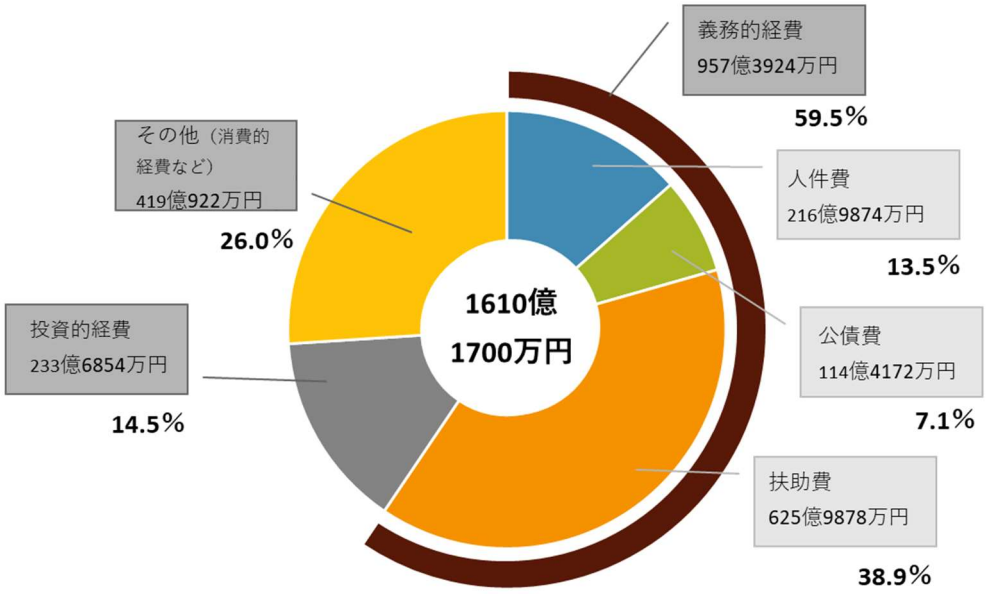
しかしながら、生産年齢人口の減少が始まっていることなどから、将来において歳入の大幅な伸びを見込むことは厳しい状況と考えられる。



(2)本市の歳出

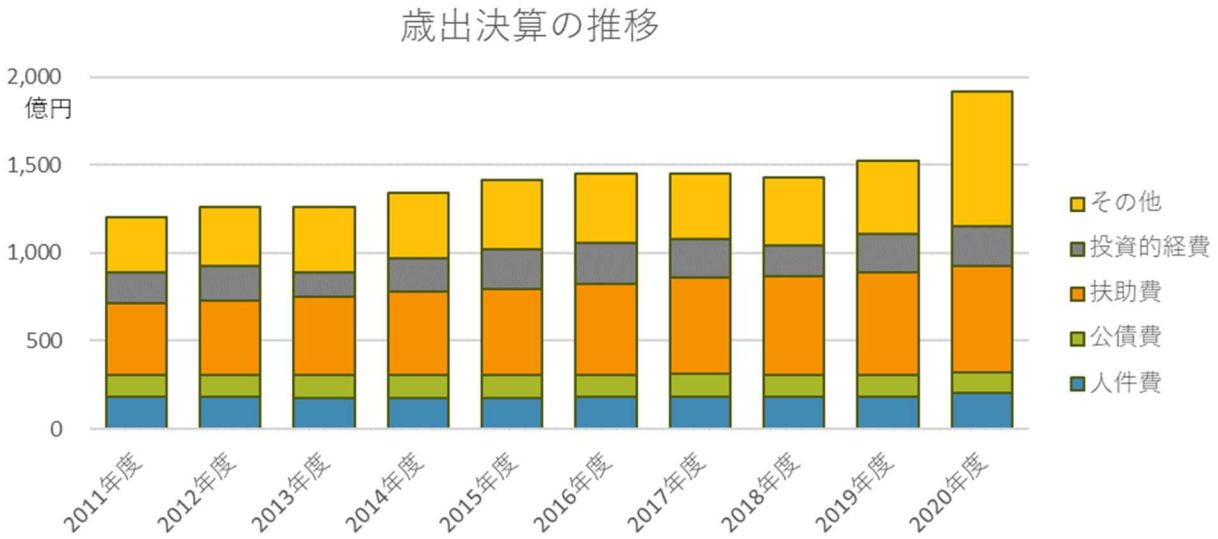
本市の 2021 年度(令和 3 年度)の一般会計当初予算の歳出は 1,610 億 1700 万円である。

内訳をみると、義務的経費(人件費・公債費・扶助費)は 957 億 3924 万円で歳出全体の 59.5%、投資的経費(普通建設事業費)は 233 億 6,854 万円で歳出全体の 14.5%を占めている。



歳出決算の推移をみると、年度毎に増減はあるものの、本市の歳出は増加傾向にあることが分かる。とりわけ義務的経費の伸びは顕著である。

今後においても、市営住宅の建替えや真和志複合施設の建設などの大型公共事業が控えているほか、子育て支援や子ども教育の拡充、デジタル化への投資など行政需要は旺盛である。



(3)本市の義務的経費

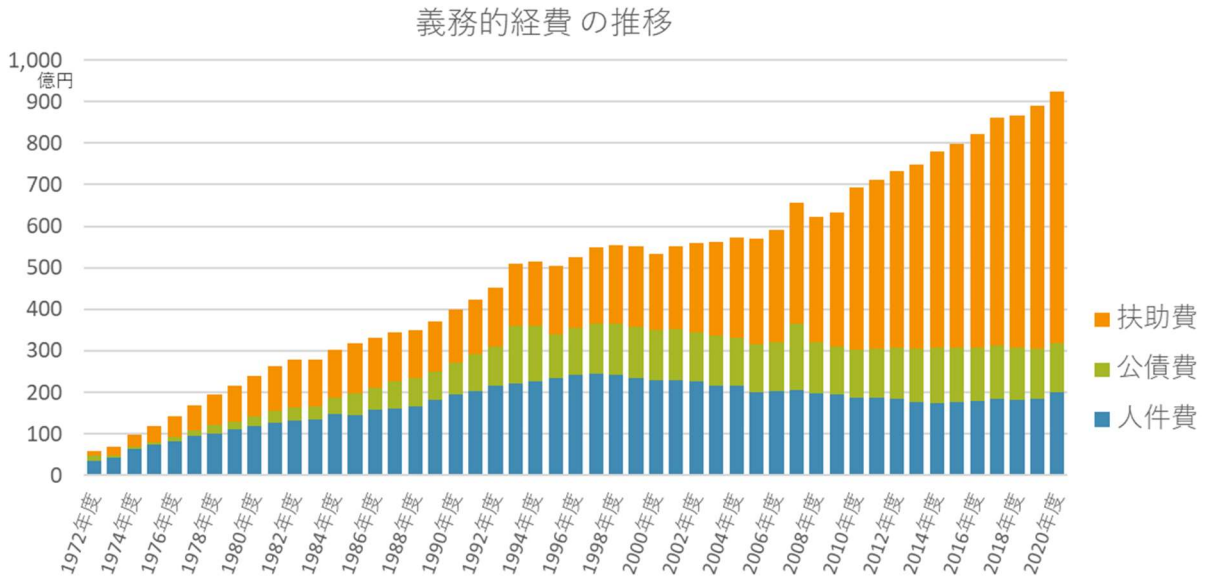
義務的経費については、その支出が義務づけられており、任意に節減できない経費とされている。増加傾向にある義務的経費の内訳をみると、2020 年度(令和 2 年度)決算の人件費は、201.3 億円で義務的経費の 21.8%、扶助費は 603.9 億円で 65.4%、公債費は 117.9 億円で 12.8%となっている。

2011 年度(平成 23 年度)と比較すると、義務的経費は 711.1 億円から 923.1 億円へと約 211.9 億円も増加している。その内訳で特筆すべきは、扶助費の増である。

扶助費については 406.1 億円から 197.9 億円増加している。ここ 10 数年の厳しい社会経済状況等の影響もあり一貫して増加しており、今後においても、高齢化の進行などの要因も加わることから、増加傾向は続くものと推測される。

人件費については、2007 年度(平成 19 年度)策定の「第 2 次那覇市定員適正化計画」による職員定数の適正管理等への取り組みにより、2011 年度の 186.1 億円から 2014 年度には 175.0 億円まで減少した。しかしながら、沖縄振興特別推進交付金や中核市移行への対応等が必要となったことに加え、再任用制度や会計年度任用職員制度の導入により、人件費は増加傾向にある。

また、公債費については、これまでの市債発行額を公債費未満とする取り組みが図られた結果、2011 年度の 119.0 億円から 1.1 億円減少しているものの、2020 年度には市債残高が増加に転じており、今後においても、市立病院等の建替えのための起債が予定されていることから、その償還のための負担が増加することが見込まれる。



(4)普通建設事業費の類似都市比較

投資的経費とは、道路や学校等の建設等、社会資本の整備に要する経費で、普通建設事業費、災害復旧事業費、失業対策事業費からなっている。

62 中核市(令和 2 年度決算時)のうち本市と標準財政規模が類似する 17 市と、普通建設事業費が歳出総額に占める割合を比較すると、本市は他市に比べ、その割合が高いことが分かる。

普通建設事業費の多くが起債で賄われることを考えると、普通建設事業費の割合が高いという現状は、財政の硬直化の一因になっているものと考えられる。

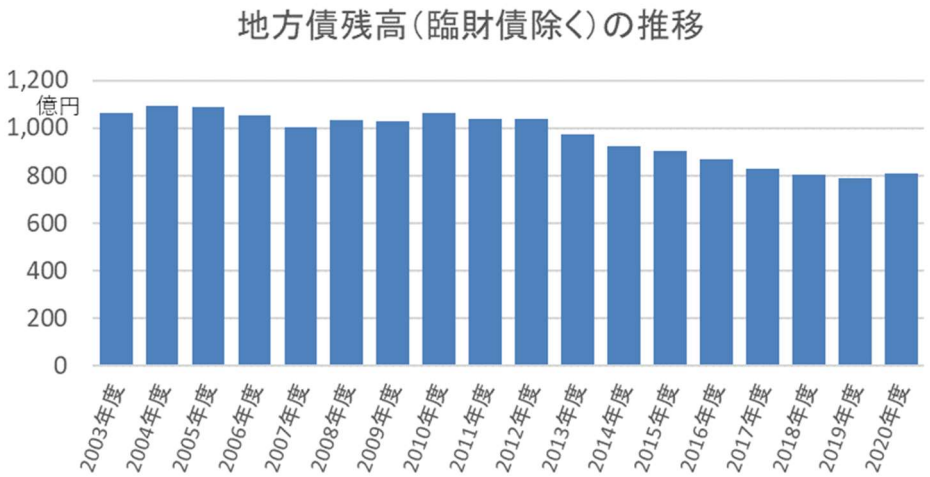
都市名	人口 (人)	面積 (㎡)	標準財政規模 (千円)	歳出総額 (千円)	普通建設事業費 (千円)	歳出に占める 割合
函館市	250,022	677.87	70,386,099	165,232,192	12,223,897	7.4%
青森市	276,339	824.61	67,915,309	155,973,757	10,294,337	6.6%
盛岡市	285,859	886.47	65,017,346	153,178,536	17,119,540	11.2%
秋田市	304,334	906.07	73,040,581	181,102,641	21,422,628	11.8%
郡山市	320,406	757.20	70,309,603	186,146,762	10,607,145	5.7%
いわき市	316,611	1,232.26	76,498,488	192,542,884	18,196,119	9.5%
前橋市	334,535	311.59	77,436,219	187,813,666	18,821,870	10.0%
川越市	353,442	109.13	65,885,027	150,374,240	7,948,775	5.3%
豊橋市	373,833	261.86	74,283,455	174,728,401	22,539,152	12.9%
岡崎市	385,823	387.20	77,737,003	171,145,370	18,631,936	10.9%
一宮市	383,582	113.82	74,858,245	158,320,264	9,876,791	6.2%
大津市	343,835	464.51	71,420,301	164,110,000	16,766,718	10.2%
吹田市	376,944	36.09	75,205,927	180,666,429	16,179,367	9.0%
高槻市	350,819	105.29	70,358,197	164,661,827	16,306,426	9.9%
奈良市	354,287	276.94	78,338,910	180,372,844	21,613,293	12.0%
下関市	256,400	716.10	66,589,828	147,487,605	9,953,811	6.7%
久留米市	304,079	229.96	70,294,508	169,092,024	12,775,265	7.6%
那覇市	319,012	41.42	71,550,572	191,556,760	23,090,401	12.1%
類似都市平均	327,231	463.24	72,062,534	170,805,900	15,798,193	9.2%
62中核市平均	366,407	403.48	81,098,778	192,427,494	19,056,071	9.9%

生産年齢人口の減少が予測される中では市税などの自主財源の増加が見込めず、また国等の財政事情から地方負担の増も懸念されるなど、本市の財政状況については、予断を許さない状況にある。さらに高齢化の進行による社会保障費の増加も予測されることから、普通建設事業費をこれまでどおり確保することは難しくなると考えらえる。

そのため、今後の市有建物については、本市を取り巻く社会経済情勢に応じた適性規模の範囲内で、効果的かつ効率的に管理・運営していくことが求められてくる。

(5)地方債残高の推移

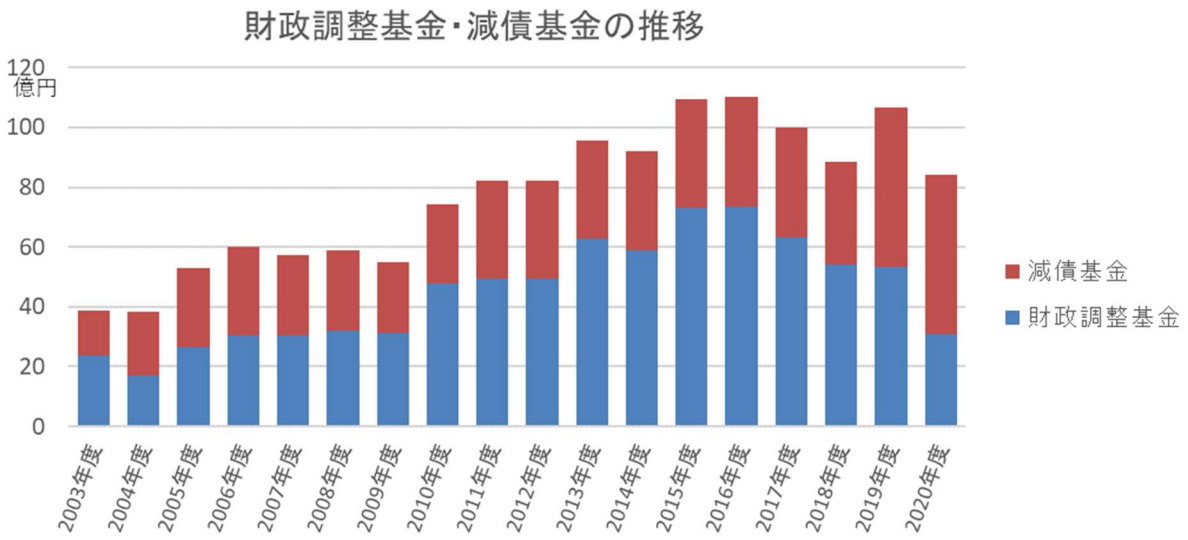
地方債残高については、これまでの計画的な取り組みにより、減少傾向にあったが、新文化芸術発信拠点施設の建設や今後予定されている市立病院の建替え等に伴う起債により、当面の間、増加していくものと推測される。



(6)基金残高の推移

突発的な財政需要への対応や年度間の財源の不均等の調整を行うための財政調整基金や市債の適正管理を行うための減債基金の残高については、2020 年度決算で 84.3 億円となっている。

今後も旺盛な行政需要に対応していくためには、これら基金からの繰入れを余儀なくされる期間が続くものと見込まれることから、財政調整基金や減債基金の積立てに努め、計画的かつ有効に活用することで、財政負担の平準化を図っていく必要がある。



3 市有建物の現状

「令和２年度　財産に関する調書」によると本市が保有する行政財産及び普通財産は、土地は3,116,254.79 ㎡、建物（延面積）が 1,159,238.19 ㎡となっており、2021 年 3 月末の住民基本台帳（319,012 人）で計算すると、市民ひとりあたり土地は、9.77 ㎡、建物は 3.63 ㎡となっている。

［参考］総務省「公共施設状況調査経年比較表」 2018 年度決算時 54 中核市の市民ひとりあたりの平均延床面積は、3.43 ㎡（人口は 2019 年 1 月 1 日現在）。

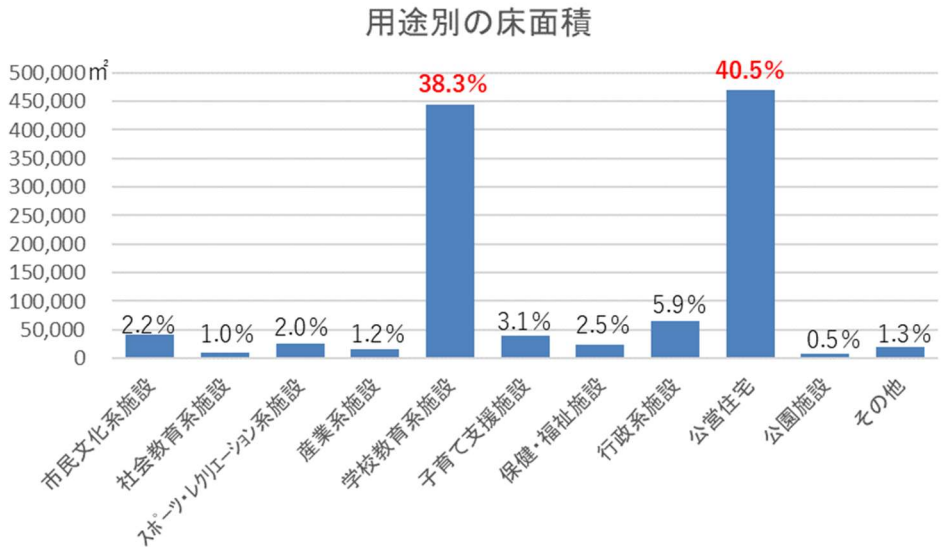
市有建物（延面積㎡）

		2012年度決算	2013年度決算	2014年度決算	2015年度決算	2016年度決算	2017年度決算	2018年度決算	2019年度決算	2020年度決算
行政財産	公用財産	60,774.7	75,093.0	75,093.0	71,046.3	74,955.5	75,281.4	74,602.9	74,592.4	73,925.6
	公共用財産	1,016,093.3	1,011,776.4	1,019,634.3	1,030,907.4	1,032,078.7	1,051,943.6	1,062,578.9	1,045,200.6	1,060,742.1
普通財産		4,260.0	4,447.8	7,092.6	10,402.2	18,017.3	6,861.7	11,723.6	26,497.2	24,570.5
合計		1,081,128.1	1,091,317.2	1,101,819.9	1,112,355.9	1,125,051.6	1,134,086.7	1,148,905.3	1,146,290.2	1,159,238.2
有形固定資産減価償却率		-	-	-	-	-	41.4 %	41.6 %	42.4 %	

(1) 用途別の床面積

固定資産台帳を活用して、本市が保有する建物を用途別に見ると、学校教育系施設が 443,829.0 ㎡で全体の 38.3%、公営住宅が 469,642.7 ㎡で全体の 40.5%となっており、これら施設で市有建物全体の 78.8%を占める状況となっている。

なお他市町村では、平成の大合併により機能的に重複した施設を複数所有するという事例がしばしば見受けられるが、本市の場合には近年、合併が実施されていないことから、現時点で過剰な施設は少ないものと考えられる。



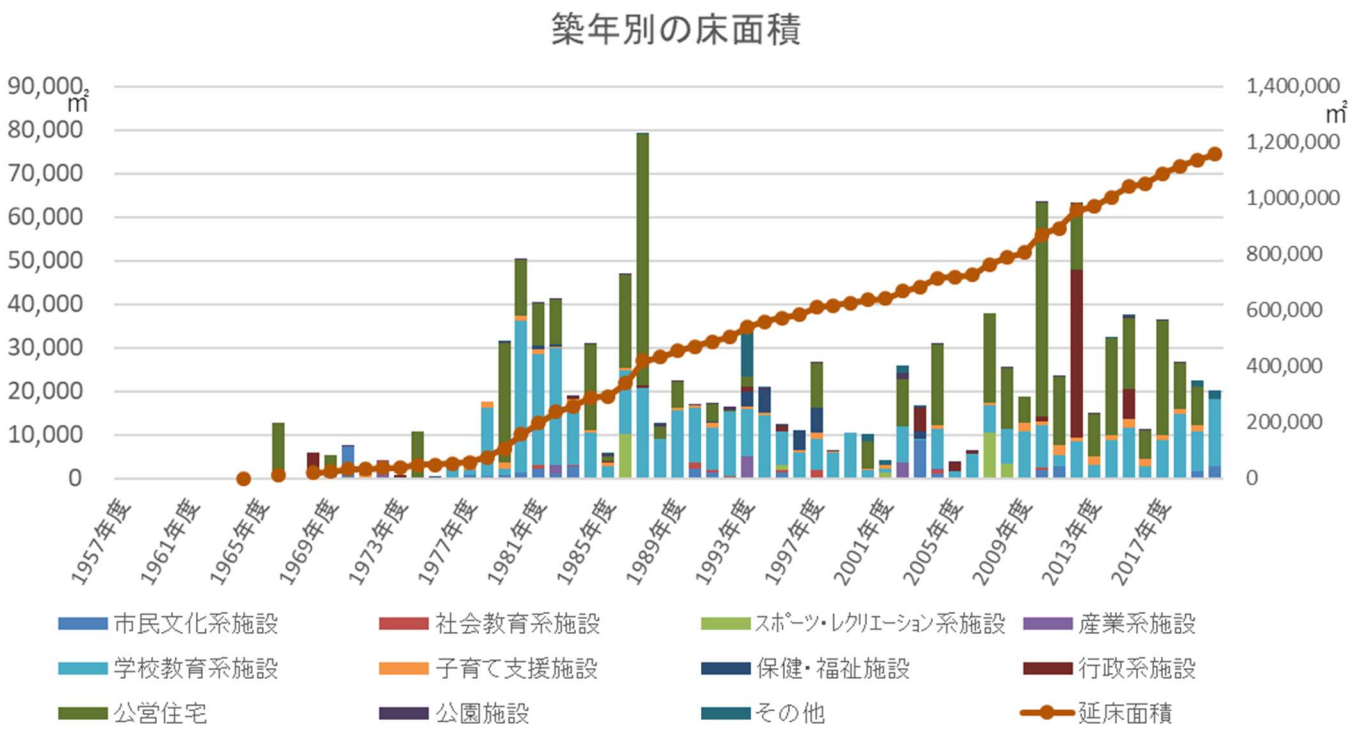
※上記の「財産に関する調書」の建物の延面積と固定資産台帳の登録されている延面積とは異なっている場合もある。（以下、同様）

※本グラフには、現在、建設中の施設のほか、いなんせ斎苑や市立病院、港湾・上下水道局所管施設等の施設は含まれていない。（以下、同様）

(2)築年別の床面積(耐震化・安全確保に係る方針)

現在の耐震基準は、1981 年(昭和 56 年)の建築基準法改正により定められ、それ以前に建設された施設については、その基準を満たしていない可能性もある。本市が保有する建物を築年別の床面積で見た場合、1981 年度以前に建設された建物は 244 施設 197,360.6 ㎡であり、市有建物の総床面積の 17.0%となっている。内訳は学校教育系施設が 110 施設 82,157.0 ㎡、公営住宅が 62 棟 76,963.0 ㎡等となっている。2011 年(平成 23 年)3 月の東日本大震災以降、公共施設には災害時の安全性も求められていることから、これら施設については、耐震診断が未実施である場合には早急に実施し、必要に応じて改修し耐震化を図ることが必要である。

また本市が保有する建物を 50 年で建替えると仮定すると、2020 年度(令和2年度)時点で耐用年数の半分となる築 25 年を経過している建物(1995 年度以前に建設)は、742 施設 573,148.8 ㎡あり、市有建物の総床面積の 49.5%となっている。内訳は学校教育系施設が 319 施設 266,560.0 ㎡、公営住宅が 115 棟 202,776.2 ㎡等となっている。これら施設については、今後さらに老朽化が進行し、それに伴う修繕費や建替費用が集中することで、大きな財政負担が生じることが予想される。今後、老朽化が進行したことにより、危険性が高くなった施設においては、速やかに安全確保や長寿命化対策を実施することが必要である。



(3)その他の本市関連の保有施設等

本市が保有する道路・橋梁や公園等のインフラ、独立行政法人である那覇市立病院、一部事務組合である南部広域市町村圏事務組合、那覇港管理組合、那覇市・南風原町環境施設組合の各施設、企業会計である上下水道局所管施設については、それぞれ以下のとおりとなっている。

インフラ(上下水道については、下記「企業会計」欄)　　令和3年度現在

種別	状況
道路	実延長　397,648m　面積　3,183,815 ㎡
橋梁	98 橋　実延長　1,364m
公園	174 箇所　1,503,098 ㎡

独立行政法人・一部事務組合　　令和3年度現在

施設名等	敷地面積	建物の延べ床面積
那覇市立病院	25,188 ㎡	約 48,500 ㎡ (令和9年度事業完了予定)
南部広域市町村圏事務組合施設(いなんせ斎苑)	11,520 ㎡	2,983 ㎡
那覇港管理組合施設 (那覇クルーズターミナル、泊ふ頭地下駐車場等) ※一般会計・那覇市内分を計上	726,060.39 ㎡(登記地積)	33 件 54,794.38 ㎡
那覇市・南風原町環境施設組合(ごみ処理施設「那覇・南風原クリーンセンター」、最終処分場施設「那覇エコアイランド」、還元施設「環境の杜ふれあい」、公園「環境の杜ふれあい公園」)	ごみ処理施設用地 3,775.24 ㎡ 最終処分場用地 25,123,70 ㎡ 還元施設用地　19,834.32 ㎡ 公園用地　24,014.77 ㎡	工場棟・管理棟(6棟) 22,985.76 ㎡ 余水処理施設(1棟) 1,797.70 ㎡ 還元施設(2 棟)3,067.88 ㎡ 屋外便所(1 棟)13.40 ㎡

企業会計　　令和3年度現在

種別	状況	備考
上水道施設	施設用地　23 件　50,656.95 ㎡ 建物(事務所用建物、施設用建物) 8 件　8,391.87 ㎡ 管路(送水管、配水管)　830,248m	公営企業の施設についての詳細は、個別計画にゆだねるものとする。 (既に策定されている計画を基本としながら、本方針との整合性を図り、必要に応じ適宜見直すものとする。)
下水道施設	施設用地(汚水・雨水)　751 件　35,907.39 ㎡ ポンプ場建物(汚水・雨水)　4 件　800.36 ㎡ 管路施設(汚水・雨水・再生水)　754,240m	

4 更新費用の推計

(1)想定する事業費

本市の普通建設事業費については、2016 年度から 2020 年度までの過去5年間の決算平均は約 215 億 4941 万円である。この普通建設事業費には、賃金や職員手当、旅費等、多様な費目が含まれているが、これら費目は更新費用を推計する際に捕捉することが難しいことから、普通建設事業費のうち新設改良工事費、維持補修工事費を想定する事業費の対象とする。

2016 年度から 2020 年度までの過去5年間の新設改良工事費の平均は 114 億 7873 万円(施設更新費 104 億 2908 万円、インフラ更新費 10 億 4965 万円)、維持補修工事費の平均は 10 億 922 万円(施設更新費 9 億 3414 万円、インフラ更新費 7507 万円)で、新設改良工事費と維持補修工事費の平均は、約 124 億 8795 万円となっている。

各年度において、どの程度、事業費として負担できるかは、補助の有無や補助率、起債対象の可否のほか、普通建設事業費以外の費目で実施される事業との優先度等に応じて変わるものの、推計上、約 124 億 8795 万円を想定する事業費と設定する。

(単位:千円)

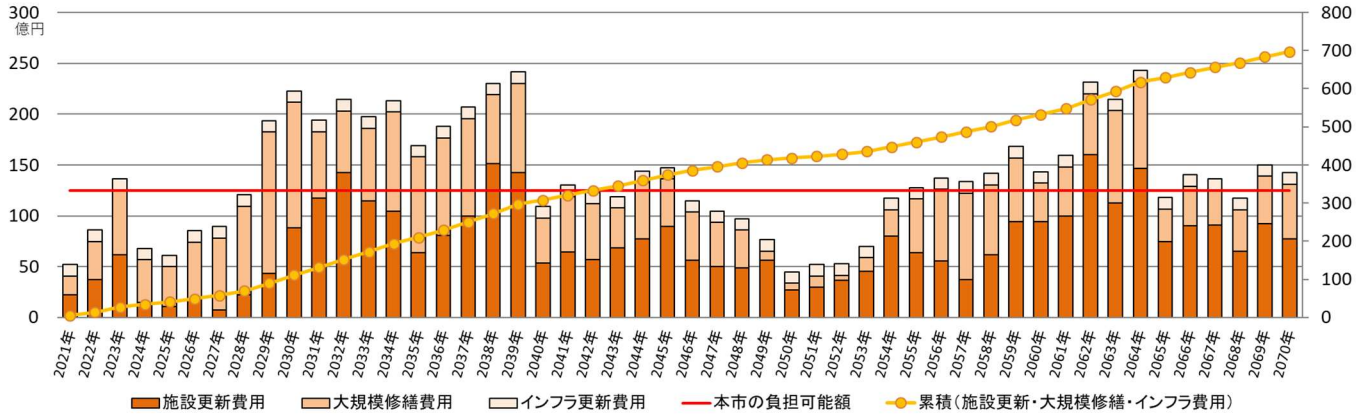
	普通建設事業費	施設更新費		計	インフラ更新費		計
		新設改良工事費	維持補修工事費		新設改良工事費	維持補修工事費	
2016年度	**23,668,787**	9,414,628	517,017	9,931,645	1,177,678	69,760	1,247,438
2017年度	**21,632,832**	7,620,710	802,366	8,423,076	967,172	62,313	1,029,485
2018年度	**17,642,587**	9,395,197	1,398,366	10,793,563	708,415	59,993	768,408
2019年度	**21,712,425**	10,475,039	704,886	11,179,925	1,028,214	55,620	1,083,834
2020年度	**23,090,401**	15,239,837	1,248,083	16,487,920	1,366,778	127,675	1,494,453
平均	**21,549,406**	10,429,082	934,144	11,363,226	1,049,651	75,072	1,124,724
						合計	**12,487,949**

※ 想定する事業費の推計にあたり、施設更新費とインフラ更新費を区分するため、新設改良工事費、維持補修工事費のうち、主にインフラ施設を所管する花とみどり課、公園管理課、道路建設課、道路管理課、まちなみ整備課分に相当する費用をインフラ更新費とし、それ以外を施設更新費とした。

(2)更新費用の推計

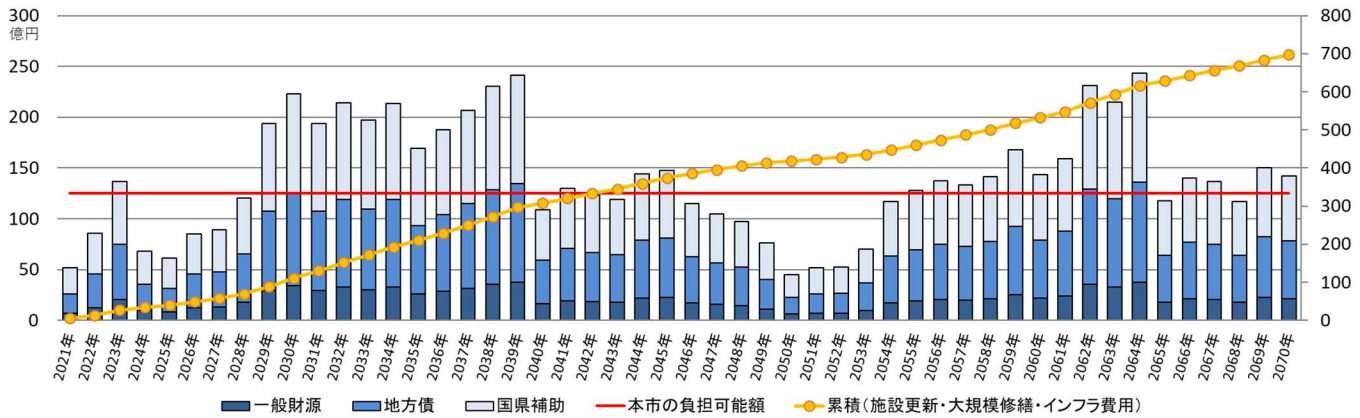
本市が保有する建物を 25 年で大規模改修をし、50 年に一度、同床面積の建物に建替えるものとし、またインフラについては、過去 5 年の平均の 11.2 億円を今後も負担し続けるものとし、その更新費用を推計したのが下のグラフである。

直近では、2029 年度以降 10 数年にわたり、年間 200 億円近くの更新費用が必要となるなど、想定する事業費を大きく上回る年度が続くと推計される。



※更新費用については、総務省のホームページに掲載の公共施設更新費用試算ソフトで示された更新単価を参考に施設類型ごとに推計し、大規模改修の費用については更新費用の 6 割として推計した。
※大規模修繕は、耐用年数の半分経過後の 25 年目から実施するものとするが、1995 年建築以前の建物については、以下のように推計する。
①1957 年～1971 年度建設の施設は建物更新時期を過ぎていることから、2021 年度に更新するとし、大規模修繕は、その年度から 25 年後に実施するものとする。
②1972 年～1982 年度建設の建物については 2032 年度までに更新がなされるとし、大規模修繕は更新年度から 25 年後に実施するものとする。
③1983 年度～1993 年度までの建物については、2024 年度以降に順次、大規模修繕するものとする。
④1994 年～1995 年の建物については、2021 年度に大規模修繕を行うものとする。
※更新期間、大規模改修期間については、3 か年とする。

これを財源内訳ごとに表したのが下図である。これまでの沖縄振興策による高率補助を参考に推計をしているため、国庫補助の割合が比較的高くなっているが、今後の沖縄振興予算の動向次第では、想定する事業費を現在よりも抑える必要があることに留意が必要である。



(3)更新費用の不足額

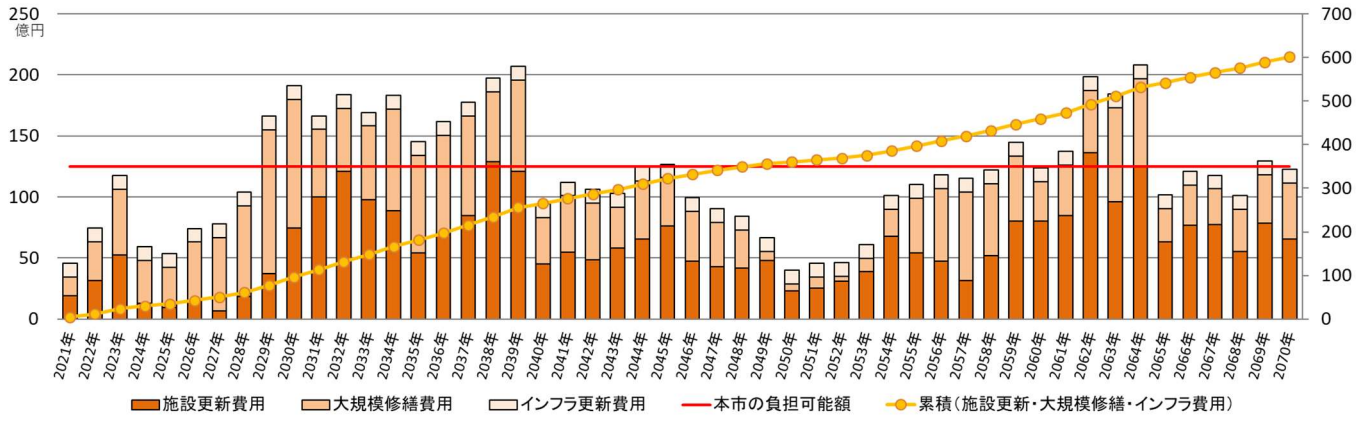
推計の結果、今後 40 年間(2060 年まで)の更新費用総額は 5,323.2 億円、年あたり 133.1 億円となる。想定する事業費の 40 年間の総額は 4,995.2 億円であることから、更新費用の不足総額は 328.0 億円、年あたりの不足額は 8.2 億円となる。

本市の財政状況を考えると、不足額分を普通建設事業費の増で対応することは、極めて厳しい状況であり、施設総量の縮減を進めなければ、更新費用を捻出し続けたことにより本市の財政が破たんするか、更新費用を捻出できず老朽化を放置したことで重大事故が発生するといった事態になりかねない。

このような事態を避けるためにも、本市が保有する建物については、保有量の縮減を進め、更新費用を抑制する取り組みが必要となってくる。さらに建替時期が集中しないよう分散させ、財政支出を平準化していくことも併せて求められている。

以下は、施設総量を更新時に 15%減、インフラについては都市基盤として縮減困難であることから現状維持とした場合の推計図である。

これにより、今後 40 年で必要な更新費用総額は 4,592.2 億円、年あたり 114.8 億円となる。

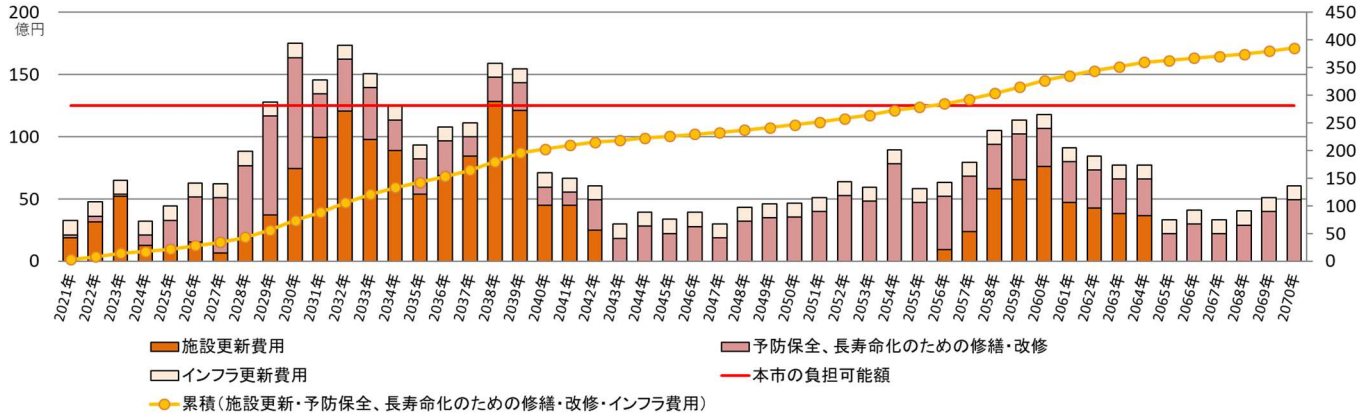


なお少子高齢化等の本市をとりまく社会情勢の変化も考慮すると、今後も扶助費の増大が続くものと推測される。扶助費については、国庫財源が伴うとはいえ、増大分に相当する一般財源の負担が必要である。さらに推計期間中の起債額の累計は約 2,110.2 億円にものぼり、償還にあたっては多額の一般財源の負担が必要となる。これら扶助費や公債費については義務的経費となるため、普通建設事業費に対する財源がますます不足することが予想される。

そのほか、2021 年度に期限を迎えた沖縄振興策については延長が示されたものの、今後も現行の高率補助が継続するかについては不透明である。

これらを踏まえると、さらなる施設総量の縮減を進めるほか、予防保全措置を施すことにより施設の長寿命化を推進し、更新費用を抑えなければならないものと考えられる。

以下は、施設総量を更新時に 15%減とし、さらに個別施設計画策定基本方針を踏まえ、予防保全や長寿命化のための修繕・改修を施すことで、施設の更新期間を 80 年に延長した場合の推計図である。これにより今後 40 年に必要な更新費用総額は 3,268.4 億円、年あたり 81.7 億円となる。



※施設の更新年数については、個別施設計画策定基本方針を参考に以下のとおりとする。

①推計時点で築年数が 30 年を過ぎ、これまで予防保全を施してこなかった施設については予防保全の効果は限定的であるとし、1990 年以前に建設の建物については、従来通り 50 年での更新し、その後、予防保全や長寿命化のための修繕・改修を行うものとする。
この場合、1982 年以前の建物については、大規模改修等を施さずに更新を行うものとする。また 1983 年～1990 年建設の建物については大規模改修（更新費用の 60%）を施し、50 年経過後に更新するものとする。

②1991 年～1997 年建設の建物については、予防保全も施しながら、長寿命化のための修繕・改修を行うものとする。この場合の長寿命化のための修繕・改修は 40 年目に更新費用の 30%、60 年目に更新費用の 20%を施すものとする。また更新年数は 65 年とする。

③1998 年以降に建設の建物については、予防保全も施しながら、長寿命化のための修繕・改修を行うものとする。この場合の長寿命化のための修繕・改修は 40 年目に更新費用の 30%、60 年目に更新費用の 20%を施すものとする。また更新年数は、80 年とする。

(4)公営企業の取り組み

本市の水道事業においては、老朽化した施設や管路の更新（耐震化）を円滑に進めるために、「那覇市水道施設更新（耐震化）基本計画（第 2 回改定）」を令和 2 年（2020 年）7 月に策定し、また本計画を包含した「那覇市水道事業経営戦略（令和 3 年度～令和 12 年度）」を令和 3 年（2021 年）3 月に策定した。

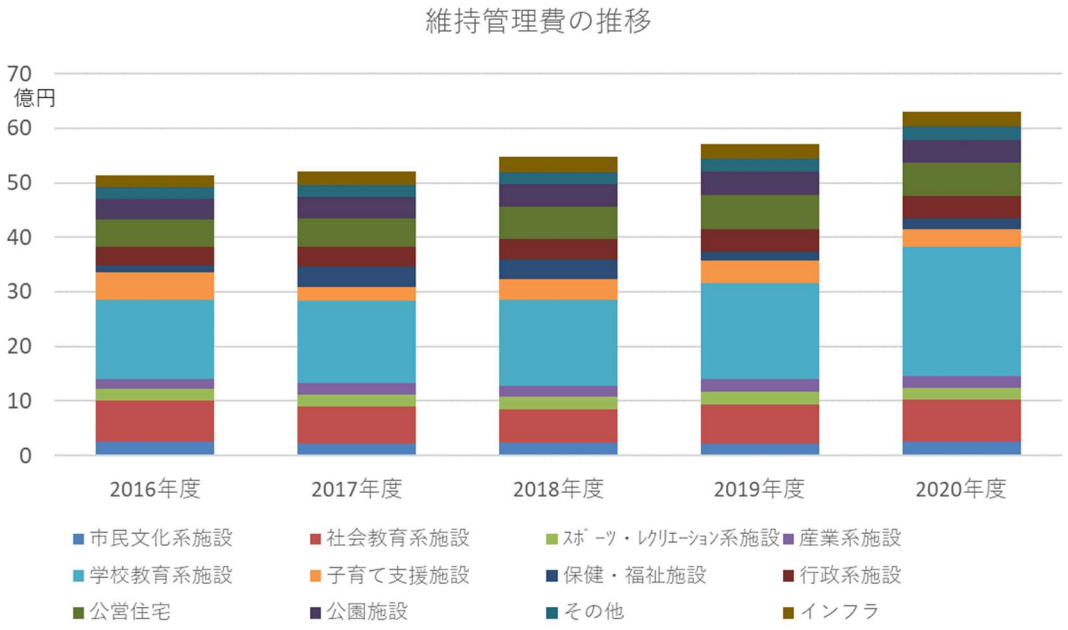
本計画では、断水軽減効果の高い箇所や重要給水施設管路から優先して耐震化を図ることとしており、令和 50 年度（2068 年度）までの事業費を約 542 億円、年間約 10.8 億円としている。

また、本市の下水道事業については、長期的な視点で老朽化の状況を考慮するとともに、リスク評価等による優先順位付けを行った上で、点検調査、修繕・改築を実施するため、「那覇市下水道ストックマネジメント計画」を策定し、施設管理の最適化や持続可能な下水道事業の実現に取り組んでいる。

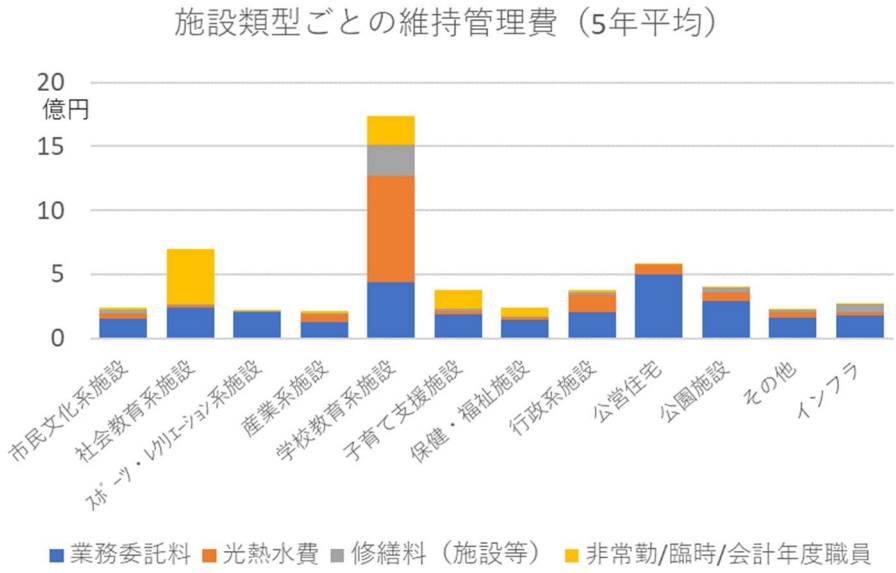
令和 3 年（2021 年）3 月に策定の「那覇市下水道事業経営戦略（令和 3 年度～令和 12 年度）」では、計画期間中の更新に係る費用を年間約 10.6 億円としている。

(5)維持管理費の状況

2016 年度(平成 28 年度)以降の、本市の維持管理費(業務委託料(清掃費・警備費・指定管理料など)、光熱費、修繕料(施設等)、非常勤職員・臨時職員・会計年度職員の給与等)は年平均で約 55.7 億円になる。



施設類型ごとに見ると、学校教育系施設については光熱費の割合が高く、他の施設は業務委託料の割合が高い。



多くの維持管理費は一般財源から賄われることを考えると、市有建物の総量縮減により維持管理費を削減するとともに、継続して保有する建物については施設間の比較を行い、高コスト施設の洗い出しや原因究明等の総点検により、維持管理費の縮減に努めることが必要である。

5 ファシリティマネジメント推進方針

公共施設の更新問題は、本市の今後の行財政運営に大きな影響を及ぼす問題として、重点的に取り組むべき項目のひとつとなっている。

そこで、これまで示した課題を踏まえ、全庁的な共通認識のもとで、次世代に胸を張って引き継げる市有建物の整備、改修・更新、管理運営の在り方を示すことが、本方針の目的である。

また市有建物のマネジメントについては、市民の理解と協力が不可欠であり、幅広く市民と情報共有し、合意形成をしながら推進していくことが必要である。そのため、本市の保有する建物の状況や将来の更新費用等を市民に公表し、市民と危機感、問題意識を共有することによって、市民とともに具体的な行動につなげていくことも、本方針の目的である。

なお本方針は、平成 26 年 4 月 22 日付総財務第 75 号「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の策定について」で各地方自治体に求められている総合管理計画として位置付ける。また、「インフラ長寿命化基本計画」（平成 25 年 11 月 29 日インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）で求められた「個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）」については、施設の維持・管理における基本的な考え方を定めた「那覇市個別施設計画策定基本方針」を策定し、個別施設計画の標準化を図っている。

(1)ファシリティマネジメント推進方針の期間・取り組み体制

本方針の期間については、改訂を機に、2032 年度までに延長する。

その後、PDCA サイクルにより、本方針の進捗状況等について評価を実施し、その評価結果に基づき見直しの検討を行うことを基本とするとともに、本市を取り巻く社会情勢に変化が生じた場合等には、適宜、見直しを行うものとする。

本方針を全庁的な合意の下に推進するため統括部署を中心に、財政課、管財課等の関係課と施設保有課とで連携し、総合的・戦略的な取り組みを進めていくものとする。

(2)ファシリティマネジメント推進方針の対象施設

本方針の対象となる施設については、本市が保有する建物だけでなく、道路や公園等のインフラや公営企業の施設も含むものとする。

(3)ファシリティマネジメント推進方針

本市のファシリティマネジメント推進方針については、以下のとおりとする。

施設を所管する課においては、以下の方針や「ファシリティマネジメント行動計画−施設総量の縮減編−」、「那覇市個別施設計画策定基本方針」等を踏まえ、所管する施設について評価し、今後の在り方を検討するものとする。

なお個別施設において、本方針にそぐわない事項がある場合には、調整の上、その施設独自の方針を個別施設計画等において定めるものとする。

方針 1　施設総量（総床面積）の縮減

今後の生産年齢人口減や高齢化の進行等を勘案すると、現時点で保有している施設をそのまま保有し続けることは、困難である。

後年度の財政負担の軽減、平準化を図るためには、市有建物については、持続可能な保有量とすることが必要となることから、施設更新の際には、市有建物全体としての床面積を縮小することを原則とし、現段階では、今後 40 年間で総床面積を 15%～20%縮減することを目標とする。また総量縮減の結果生じた余剰施設については、売却により歳入を確保するなど、財産保有にかかるコスト縮減を図る。

公園・道路等のインフラについては総量縮減が難しいため、期限を定めた上で用地取得や新規整備を完了させ、それ以降の改修・更新については、その費用を可能な限り抑えた中長期的な計画を作成し、負担可能な予算の範囲内で、インフラ維持に努めるものとする。

そのほか本方針に取り組むため、「ファシリティマネジメント行動計画−施設総量の縮減編−」も踏まえ、施設総量の縮減に努めるものとする。

①新規整備の制限

公共施設の新設は、原則行わないものとする。

今後、新たな行政ニーズに対応するための施設が必要となった場合には、まず既存施設の転用を検討したうえで、それでも対応できない場合に限り、上記の総量縮減の範囲内で以下の点などを考慮し、決定するものとする。

①法令上の設置義務等による設置の必要性、条例や総合計画等による設置の必要性
②計画している施設が将来を見据えて適正な規模・機能であるか
③ランニングコストや運営体制等が本市の財政上、維持可能であるか

②複合化・共用化の推進

今後の公共施設については、施設総量を縮減する中にあっても、市民からはサービスの維持を求められることから、従来のように政策目的毎に整備していくのではなく、地域の資源として柔軟に活用できるよう多目的に利用していくことが必要となってくる。

そこで、建物の更新にあたっては、既存施設との複合化等により、機能を維持しつつ施設総量を縮減することを原則とする。特に学校施設については、市内に点在し市民にとって身近な施設であることから、地域コミュニティの核として、こども園、児童クラブ、高齢者施設、図書館や公民館といった多様な機能をもった施設とすることを積極的に推進する。その際、単に施設を積み上げるような複合化であると、更新後の施設規模が必要以上に大きくなりかねない。そこで、音楽室、調理実習室、図書室、体育館等を、生徒の下校後や休日等に学校教育とは別の目的でも活用していくという共用化の視点が重要である。

方針 2　長寿命化の推進

不具合が発生した都度、対応するという事後保全では、市民サービスの低下につながることに加え、計画性がないことから将来的な財政負担の集中が危惧される。

そのため施設毎に定期的な点検や調査を実施し、施設の劣化が進行する前に計画的に修繕、補強を行っていく予防保全の考え方が必要となる。

予防保全措置を講ずることにより、施設の長寿命化を推進し、長期的な視点で建物に係る経費を縮減するとともに、建替時期が集中しないよう分散させることで、財政負担の平準化をしていくことが可能となる。そのため、施設を所管する課においては、個別施設計画等を踏まえ、長寿命化の推進に努めるものとする。

方針 3　維持管理費の適正化と歳入の確保

各施設の光熱費、清掃・警備費等の維持管理費情報を一元化したデータベースを用いて、施設間の比較分析を行い、高コスト施設の洗い出しと原因究明を行い、その改善につなげることで、日常的な維持管理費の縮減を図るものとする。その他、仕様書の標準化や複数施設の一括契約等により、維持管理費の縮減を進めることとする。

また遊休施設・土地等について積極的に売却を行うだけでなく、その他の施設・土地についても、余剰スペース等がある場合には民間への貸付や使用許可により新たな歳入確保を目指すこととする。その他、使用料については、施設を維持・更新するために必要なコストに対する利用者（受益者）の負担という観点を踏まえ、料金の見直しを図るなど歳入確保に努めるものとする。

その他留意点

上記の3つの方針のほか、以下の点にも留意するものとする。

①バリアフリーや環境への配慮、地域の防災拠点としての役割等、時代の要請に対応した公共施設を実現するための必要な整備は、更新等の際に推進する。あわせて「ユニバーサルデザイン 2020 行動計画」の考え方を踏まえたユニバーサルデザイン化推進を図るものとする。

②厳しい財政状況の中で、公共施設の整備、改修等を持続的かつ確実に行っていくためには、行政のみによる対応には限界がある。そのため指定管理者制度や PFI 等の PPP 手法の導入を検討し、施設の整備、更新、維持管理、運営において、民間事業者の資金、知恵やノウハウを活用し、より効果的・効率的なサービスを提供する。

③建物の更新にあたっては、人口構造の変化や社会情勢の変化にも柔軟に対応できるよう、スケルトン・インフィルなど用途変更等の転用が行いやすくなる設計とする。また施設の機能に影響しないデザイン性は限りなく抑えるなど、更新費用の抑制に努めるものとする。

(4)方針についてのこれまでの取り組み

本市においては、平成 27 年 7 月に「ファシリティマネジメント行動計画−施設総量の縮減編−」を策定し、那覇市経営改革本部会議[1]において、ファシリティマネジメントの取り組みについての全庁的な推進状況を総括するとともに、必要な支援を行うなど全庁的なファシリティマネジメントの取り組みの推進を図るものとした。また、施設更新にあたっては基本システム改革部会[2]での審議後に、庁議[3]での承認を得る取り扱いとすることとし、平成 28 年度から令和 3 年度の間、31 件のファシリティマネジメントの審査を行うほか、施設の複合化・共用化を図るなど、「施設総量(総床面積)の縮減」への取り組みを推進してきた。

さらに、毎年度の実施計画策定要領や予算編成要領において、本方針や本行動計画に踏まえることを留意点のひとつとすることで、財政負担軽減に努めてきた。

また「インフラ長寿命化基本計画」で策定が求められていた個別施設計画については、令和元年 10 月に「那覇市個別施設計画策定基本方針」を策定し、所管の省庁より発出された技術的助言等に基づき長寿命化に取り組まれる施設(学校、市営住宅、道路など)については、それに基づいて個別施設計画を策定する取扱いとし、それ以外の施設については、本基本方針に基づき各施設の個別施設計画を策定するなど、「長寿命化の推進」にも取り組んできた。

今後においても、これら「ファシリティマネジメント行動計画−施設総量の縮減編−」及び「那覇市個別施設計画策定基本方針(本基本方針に基づき作成された個別施設計画等を含む)」については、本方針と一体的なものとして位置付け、一層の公共施設等の適正管理に努めていくこととする。

---

1 庁議と同様のメンバーで構成され、経営改革の推進及び進行状況の管理に関する事項等について審議する組織。

2 経営改革本部会議に置かれる分野別部会のひとつ。ファシリティマネジメントに関することなどを調査、検討、推進する組織。

3 市長、副市長、上下水道事業管理者、教育長、政策統括調整監、各部の長、消防局長、会計管理者、生涯学習部長、学校教育部長及び上下水道部長で構成される、市の行政運営の基本方針及び重要施策に関する事項を審議調整する組織。

おわりに

本市は、41.42ｋ㎡の面積の中に約 32 万人の市民が生活しています。

これまで、県庁所在地の中では最小の面積の中に、福祉、文化、教育といった市民にとって必要な機能をもった公共施設が、数多く整備されてきました。

市民サービス向上のために、これら公共施設を今までどおりに整備していく、今まで以上に整備していくという考え方は決して誤りではありません。

しかしながら、今後の少子高齢化等の社会情勢の変化を踏まえた上で、公共施設の更新問題を考えたときに、現状のまま何も手を施さなければ、次世代に大きな負担を押し付けることになります。

わたしたちは、将来の那覇市に、将来の市民に対して無責任であっていいはずはありません。

これまで本市は、『市域面積が小さい』という制約により、図らずもコンパクトな街として発展してきました。このことは人口減少時代を迎えるに当たって、むしろ大きな武器となります。この強みを生かし、市民に愛され親しまれる公共施設を、次世代へ胸をはって引き継ぐために、職員一丸となって公共施設の更新問題に取り組んでいくことが必要となります。