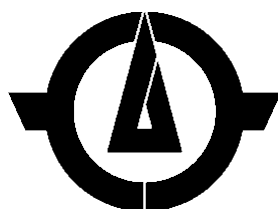

室戸市 公共施設等総合管理計画

平成28年3月



室 戸 市



目 次

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| 第1章 公共施設等総合管理計画の策定について | 1 |
| 1 公共施設等総合管理計画策定の背景と趣旨..... | 1 |
| 2 本計画の位置づけ..... | 1 |
| 3 計画期間..... | 1 |
| 4 対象施設..... | 2 |
| 第2章 公共施設等の現状と課題 | 3 |
| 1 対象施設の現状と課題..... | 3 |
| (1) 公共建築物の現状と課題..... | 3 |
| (2) インフラ資産の現状と課題..... | 6 |
| 2 人口の見通し..... | 7 |
| 3 財政の現状と課題..... | 9 |
| (1) 財政全般の現状と課題..... | 9 |
| (2) 公共建築物の更新費用の推計..... | 12 |
| (3) インフラ資産の更新費用の推計..... | 13 |
| 第3章 基本方針 | 14 |
| 1 現状の問題点や課題に関する基本認識..... | 14 |
| 2 公共施設等マネジメントの原則..... | 15 |
| 3 計画期間..... | 16 |
| 4 目標の設定..... | 17 |
| (1) 公共建築物の目標設定..... | 17 |
| (2) インフラ資産の目標について..... | 20 |
| 5 公共建築物の再編について..... | 21 |
| (1) 要求事項..... | 21 |
| (2) 公共建築物の評価..... | 22 |
| (3) 公共建築物の再編実施..... | 22 |
| 6 施設再編の実施手法について..... | 25 |
| (1) 共通手法..... | 25 |
| (2) 施設の再編手法等（公共サービス機能の休止・廃止）..... | 26 |
| (3) 施設の再編手法等（公共サービス機能の継続）..... | 27 |
| 7 維持・運営の実施方針..... | 29 |
| (1) 点検・診断等の実施方針..... | 29 |
| (2) 維持管理・修繕の実施方針..... | 29 |
| (3) 安全確保の実施方針..... | 29 |
| (4) 耐震化の実施方針..... | 29 |

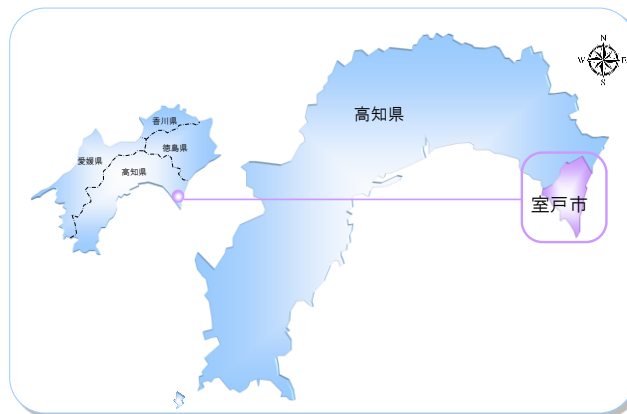
| | |
|--|-----------|
| 第4章 公共施設等再編の方向性 | 30 |
| 1 公共建築物について | 30 |
| 2 施設類型毎の再編の基本方針 | 35 |
| 3 インフラ資産について | 41 |
| (1) 橋りょう | 41 |
| (2) 上水道施設 | 41 |
| 第5章 本計画の展開に向けて | 42 |
| 1 本計画の推進 | 42 |
| (1) 全庁的な取組体制 | 42 |
| (2) 情報管理・共有方策 | 42 |
| (3) 職員研修の実施 | 43 |
| (4) 関係者との協働 | 43 |
| (5) アウトソーシングの推進体制 | 43 |
| 2 公共施設等のマネジメントサイクルの形成について | 44 |
| 3 本計画の検証について | 44 |
| (1) 評価指標について | 44 |
| (2) 財政側面からのマネジメント支援について | 45 |
| 第6章 資料編 | 46 |
| 1 更新費用算定の根拠 | 46 |
| 2 関連政策（公共施設等総合管理計画の策定・実施に向けた支援等） | 48 |
| (1) 概要 | 48 |
| (2) 公共施設最適化事業債を活用した先進事例について | 49 |
| 3 官民連携の解説 | 54 |
| (1) 多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針 | 54 |
| (2) 官民連携手法について | 55 |
| (3) 官民連携手法の選定について | 55 |
| 4 用語集 | 57 |

第1章 公共施設等総合管理計画の策定について

1 公共施設等総合管理計画策定の背景と趣旨

室戸市（以下、「本市」という。）は、高知県の東南部に位置し、1959年（昭和34年）の市制発足以来、豊かな自然との共生を図りながら、漁業や農業などを中心に発展してきました。

図表 1.1 位置図



本市は、これまでに市民サービスの一環として多くの公共施設を整備してまいりました。一方、基幹産業の一つである漁業の低迷や若年層を中心とした人口の流出などを背景に、人口の減少と少子高齢化が進む中、財政的にも極めて厳しい状況にあり、これまでに整備してきた多くの公共建築物やインフラ資産（以下「公共施設等」という。）を安心・安全に維持していくことが、今後の重要な課題の一つとなっています。

このような背景の下で、公共施設等総合管理計画（以下、「本計画」という。）の策定は、公共施設等の現状や将来にわたる課題等を把握・整理するとともに、長期的な視点を持って公共施設等の適正配置と有効活用及び財政負担の軽減・平準化について立案し、持続可能な地域づくりを市民とともに実現していくために実施するものです。

2 本計画の位置づけ

本計画は、厳しい財政状況の中で公共施設等に係る優先施策に対して如何に財源の配分を行うかをマネジメントしていくものであり、「室戸市総合振興計画」及び「室戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略」など関連諸計画と整合・連携させることが求められています。

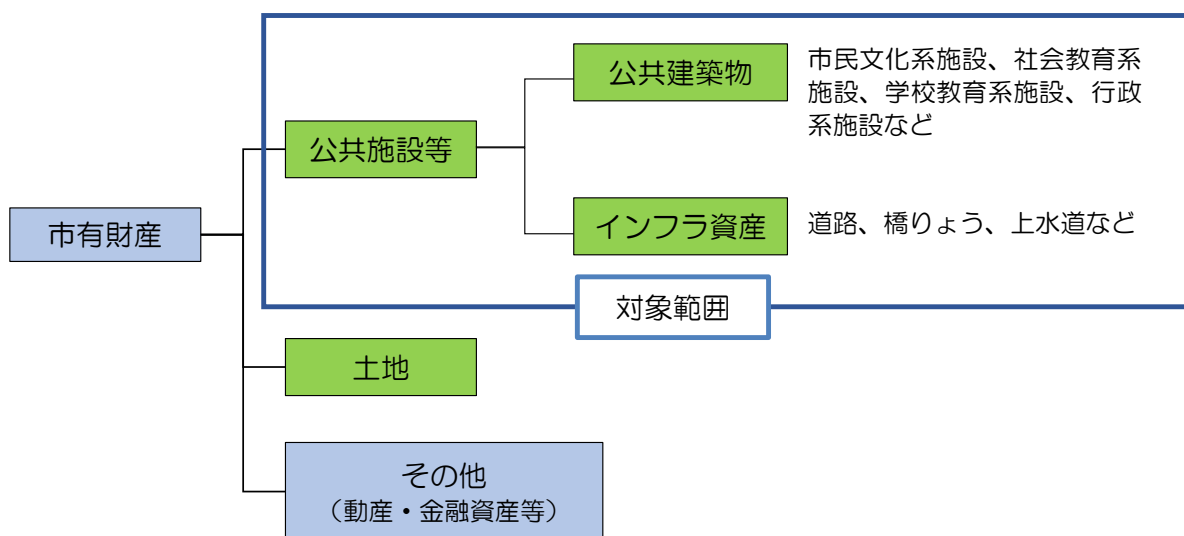
3 計画期間

本計画の期間は、2015年度（平成27年度）から2054年度（平成66年度）までの40年間とします。

4 対象施設

本計画は、庁舎や学校施設といった公共建築物約 210 施設（約 350 棟、延床面積が 50㎡未満の小規模建物を除く。）と、道路、橋りょう、上水道などのインフラ資産を対象としています（図表 1.2、1.3 参照）。

図表 1.2 公共施設等の構成図



図表 1.3 公共建築物内訳：2014 年度（平成 26 年度）末現在

| 区分 | 大分類 | 中分類 | 施設数 | 棟数 | 延床面積 (㎡) | 構成比 (%) | 敷地面積 (㎡) | 構成比 (%) |
|------|------------------|-----------------|-----|--------|-------------|------------|-------------|------------|
| 普通会計 | 市民文化系施設 | 公民館、市民館など | 23 | 26 | 8,457 | 5.5 | 14,233 | 2.8 |
| | 社会教育系施設 | 図書館 | 1 | 1 | 935 | 0.6 | 587 | 0.1 |
| | スポーツ・レクリエーション系施設 | スポーツ施設 | 1 | 1 | 1,164 | 0.8 | 2,873 | 0.6 |
| | | レクリエーション施設・観光施設 | 7 | 11 | 5,215 | 3.4 | 33,738 | 6.6 |
| | | 保養施設 | 1 | 1 | 1,711 | 1.1 | 1,000 | 0.2 |
| | 学校教育系施設 | 学校 | 20 | 83 | 50,906 | 33.0 | 85,044 | 16.7 |
| | | その他教育施設 | 1 | 1 | 160 | 0.1 | 232 | 0.0 |
| | 保健・福祉施設 | 高齢福祉施設 | 12 | 12 | 1,343 | 0.9 | 4,279 | 0.8 |
| | | その他社会福祉施設 | 1 | 3 | 5,099 | 3.3 | 4,700 | 0.9 |
| | 子育て支援施設 | 保育所など | 9 | 11 | 4,236 | 2.7 | 8,557 | 1.7 |
| | 行政系施設 | 庁舎等 | 2 | 5 | 6,787 | 4.4 | 4,147 | 0.8 |
| | | 消防施設 | 13 | 13 | 2,818 | 1.8 | 6,541 | 1.3 |
| | | その他行政系施設 | 2 | 2 | 258 | 0.2 | 3,581 | 0.7 |
| 公営住宅 | 公営住宅 | 60 | 108 | 42,125 | 27.3 | 50,929 | 10.0 | |
| その他 | その他 | 58 | 73 | 22,869 | 14.8 | 288,834 | 56.7 | |
| 計 | | | 211 | 351 | 154,085 | 100.0 | 509,276 | 100.0 |

※公共施設等の現況分析は、普通会計の施設を対象に行う。
延床面積が50㎡未満の小規模建物を除く。

第2章 公共施設等の現状と課題

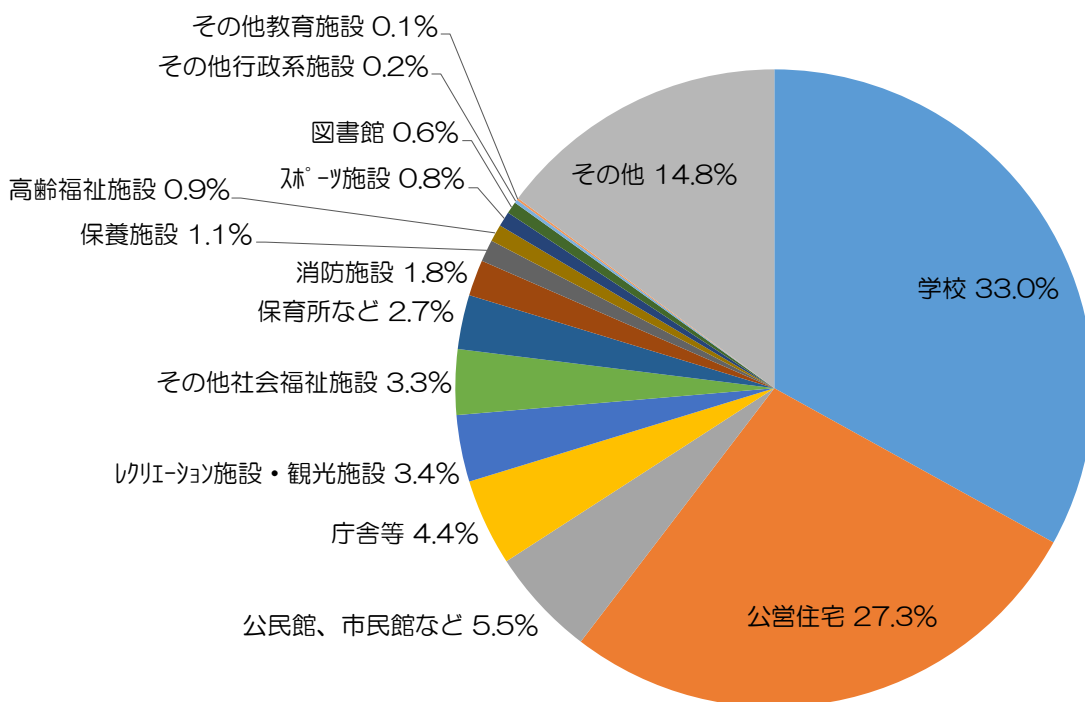
1 対象施設の現状と課題

(1) 公共建築物の現状と課題

本市が保有する公共建築物の延床面積は約 15.4 万㎡で、市民一人当たり（14,537 人：平成 28 年 1 月 1 日現在の住民基本台帳人口）延床面積は 10.60 ㎡、全国平均の 3.22 ㎡との比較では約 3.3 倍となっています。一方、これを同規模自治体（人口 1 万人以上 3 万人未満）の平均 5.24 ㎡と比べると約 2 倍となっています。

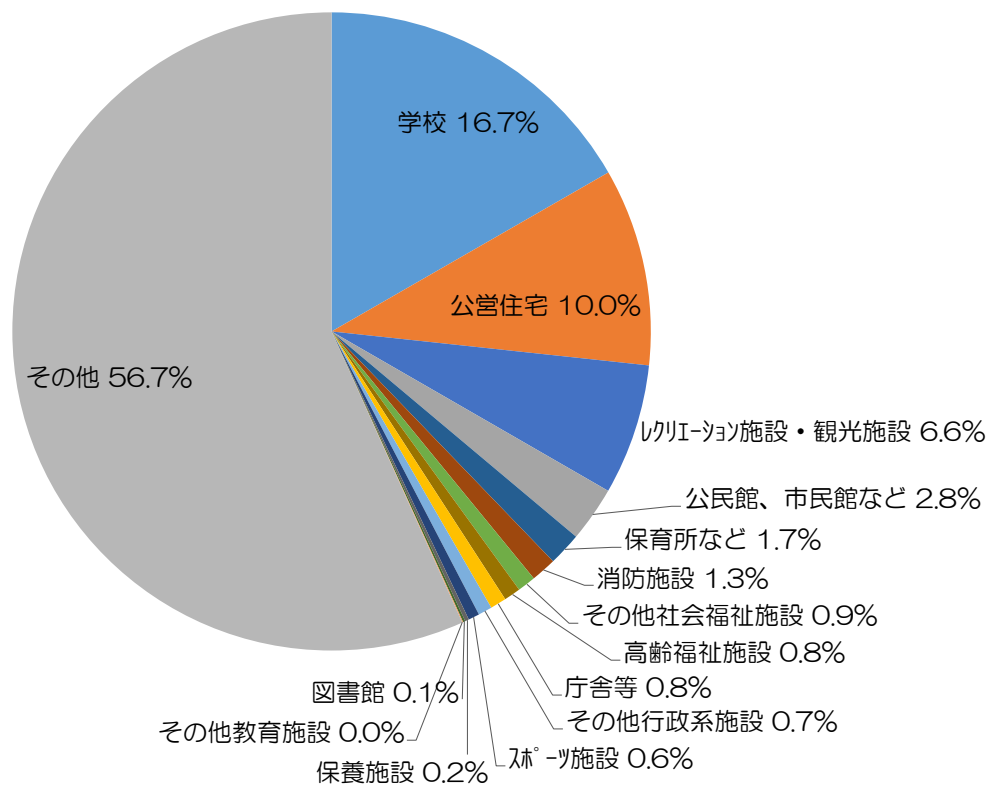
建物の内訳では、学校が約 33%を占め、これに公営住宅の約 27%、公民館、市民館などの約 6%が続いており、施設総量の適正化や統廃合等の対策を考える場合の優先候補であることが伺えます（図表 2.1 参照）。

図表 2.1 保有する建物の分類別状況：2014 年度（平成 26 年度）末現在
延床面積：154,085 ㎡



一方、公共建築物の敷地面積に着目してみると、その総面積は、約 50.9 万㎡で、その内訳は、学校が約 17%、公営住宅が約 10%、レクリエーション施設・観光施設が約 7%と続いています。これらのことから、学校が保有する敷地の有効活用（今後の跡地利用等）も課題であることが伺えます（図表 2.2 参照）。

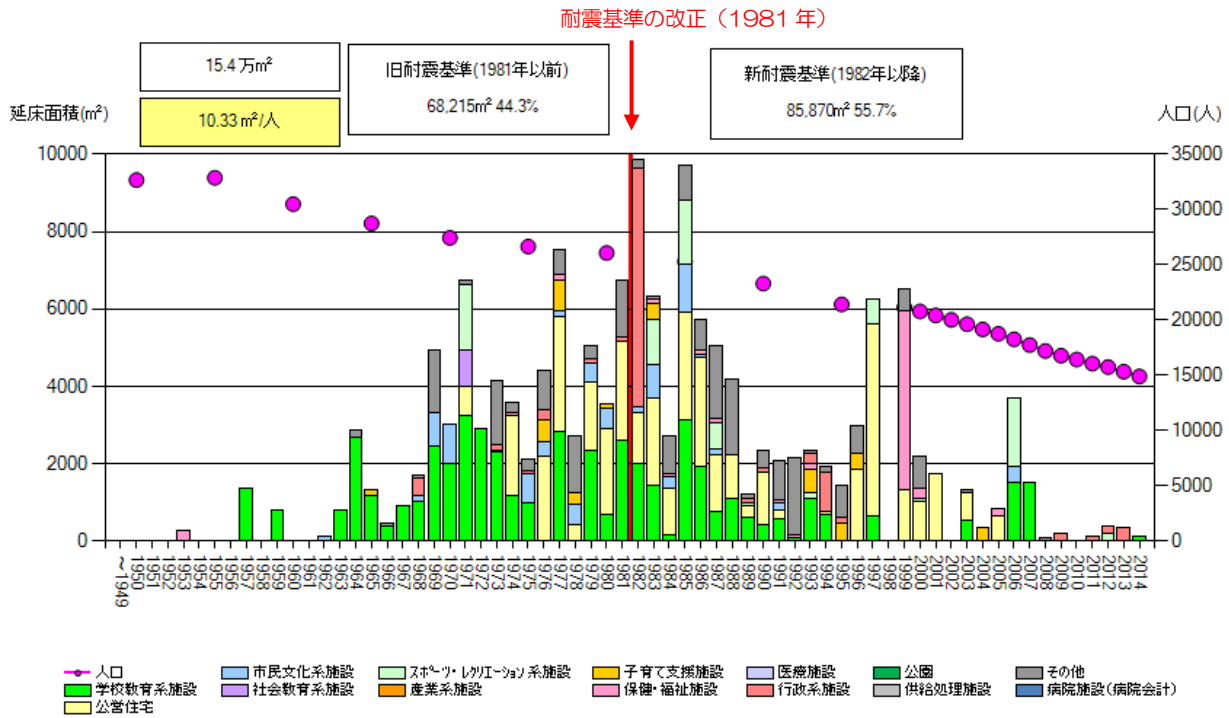
図表 2.2 保有する公共建築物の敷地の分類別状況：2014 年度（平成 26 年度）末現在
敷地面積：509,276 ㎡



※その他が多いのは、海洋深層水関連施設、漁港施設関連、畜産関係施設をその他に分類したことが理由です。

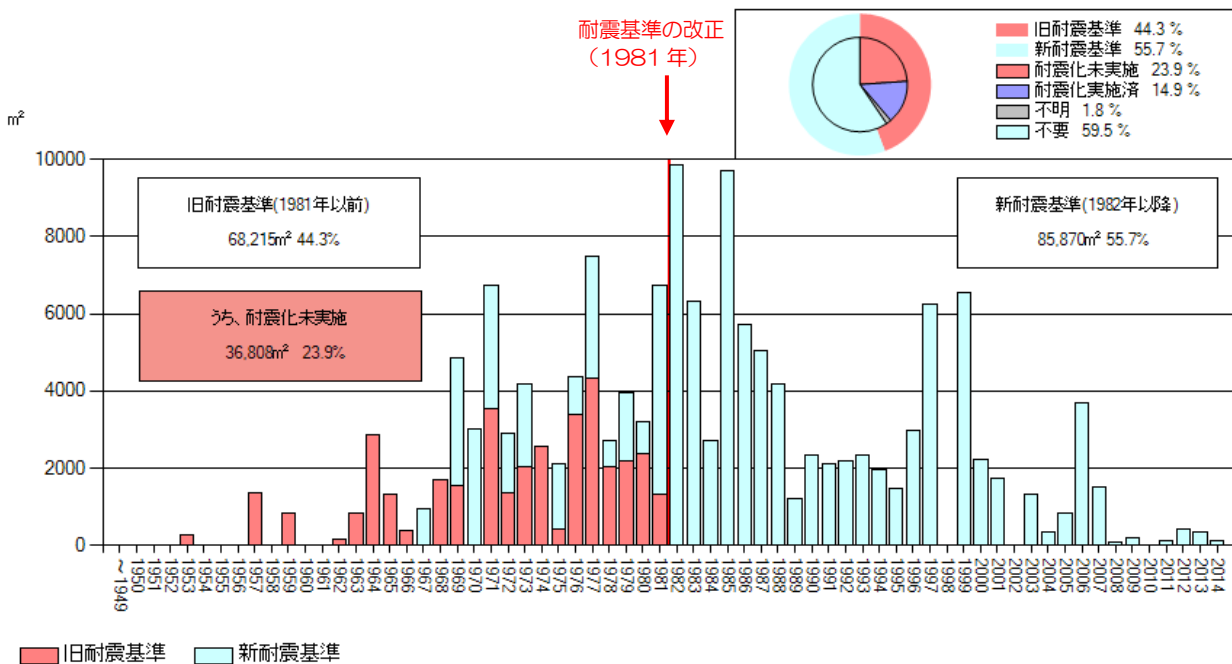
築年別整備状況では、1970 年（昭和 45 年）前後から建築量の増加が始まり、1982 年（昭和 57 年）及び 1985 年（昭和 60 年）に整備のピークが見られます。これらは現在、概ね築 30 年から 35 年を向かえようとしており、本計画の計画期間内（40 年間）には確実に更新（建替え）時期を迎えることとなります（図表 2.3 参照）。

図表 2.3 保有する建物の築年別整備状況：2014年度（平成26年度）末現在



一方、建築基準法の耐震基準が1981年（昭和56年）に改正されましたが、この新基準に該当する建物は全体の約56%で、これに耐震化実施済を加味すると耐震化の行われていないものは、全体の約24%となり、早急な対応が求められています（図表2.4参照）。

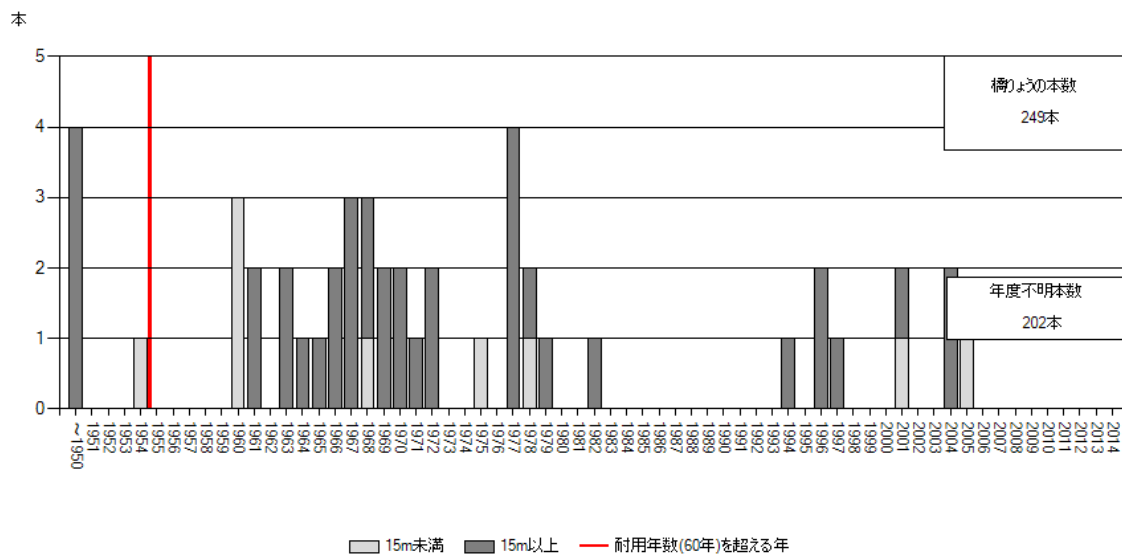
図表 2.4 保有する建物の耐震化の状況：2014年度（平成26年度）末現在



(2) インフラ資産の現状と課題

インフラ資産のうち、市が管理する橋りょうは 249 本で、このうち整備年度不明のものが 202 本あります。これら（整備年度不明のもの）は、既に耐用年数（60 年）を過ぎている可能性もあるため、安全面を中心に万全の対応策が求められています（図表 2.5 参照）。

図表 2.5 橋りょう年度別整備数：2014 年度（平成 26 年度）末現在



市道の整備状況は、総延長約 212,915m、総面積約 872,315 m²であり、自転車歩行者道は、総延長 1,588m、総面積 3,970 m²となっています。また、上水道の整備状況は、導水管総延長 1,100m、送水管総延長 14,000m、配水管総延長 180,400mとなっています。

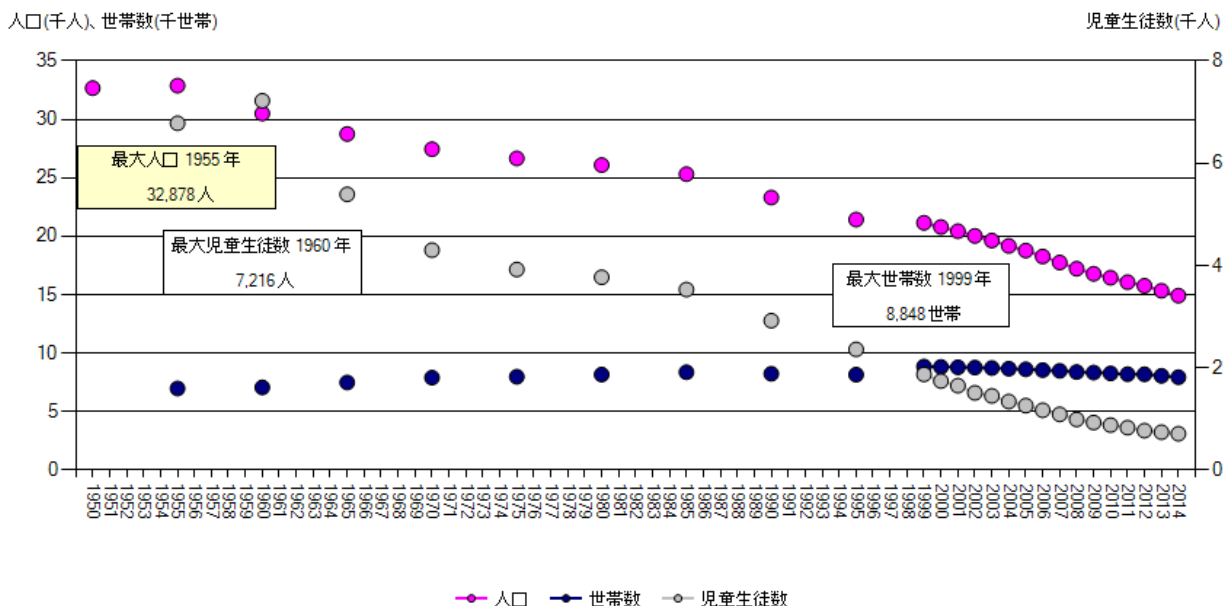
これらのインフラ資産も耐用年数を勘案した確実な維持・更新が必要です。

2 人口の見通し

本市の総人口は、調査期間内では、1955年（昭和30年）の32,878人をピークに、その後減少傾向が続き、2014年（平成26年）では14,917人となり、ピーク時の約45%となっています。世帯数は2014年（平成26年）現在で、7,939世帯となっており、一世帯当たり1.88人と核家族化の進行が見て取れます。

一方、児童生徒数に目を転じて見ると、1960年（昭和35年）の7,216人から急激に減少し、2014年（平成26年）では707人とピーク時の約10%にまで落ち込んでいます（図表2.6参照）。

図表 2.6 人口及び世帯数の推移：2014年度（平成26年度）末現在



本市の人口ビジョン（室戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略）によると、本市の将来人口は、2060年（平成72年）に約8,500人と展望しています。

ここで、本計画の計画期間である約40年先にあたる2055年（平成67年）の総人口は8,597人となっており、2015年（平成27年）の約63%となることが想定されています。また、年齢構成別にみると税収を支える生産年齢人口についても6,695人から約26%減の4,925人となっています。

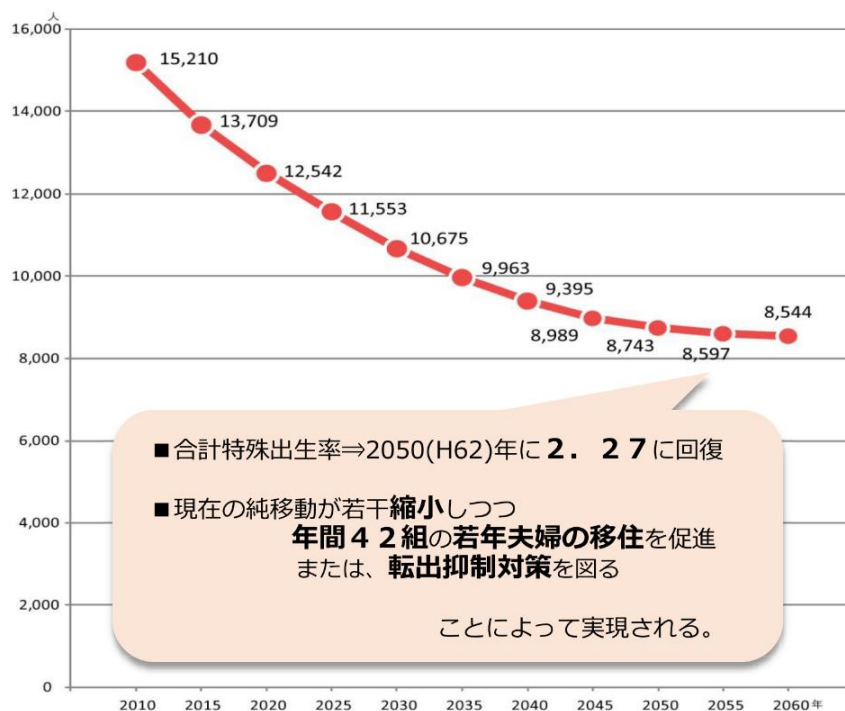
これは、本市の合計特殊出生率を今後2050年（平成62年）に2.27にまで回復させることにあわせ、現在の純移動が若干縮小しつつ、若年夫婦の移住を促進させることによ

って達成されるとした、人口ビジョンの各種施策の効果によるものです（比較のため、現在値は2015年の推計値を採用、図表2.7参照）。

これらの総人口や人口構造の変化により、公共施設等に対する需要の変化や、それを支える財源への影響などを的確に捉え、公共施設等の最適化を図っていく必要があります。

図表2.7 室戸市の将来人口推計

| | 2010年 平成22年 | 2015年 平成27年 | 2025年 平成37年 | 2035年 平成47年 | 2045年 平成57年 | 2055年 平成67年 | 2060年 平成72年 |
|---------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 総人口 | 15,210 | 13,709 | 11,553 | 9,963 | 8,989 | 8,597 | 8,544 |
| 0～14歳 | 1,288 | 1,069 | 1,014 | 1,199 | 1,369 | 1,425 | 1,449 |
| 15～64歳 | 8,098 | 6,695 | 5,410 | 4,936 | 4,956 | 4,925 | 4,932 |
| 65歳～ | 5,823 | 5,944 | 5,129 | 3,828 | 2,664 | 2,246 | 2,163 |
| 合計特殊出生率 | 1.46 | 1.46 | 1.8 | 1.96 | 2.17 | 2.27 | 2.27 |



※「室戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略」より

3 財政の現状と課題

(1) 財政全般の現状と課題

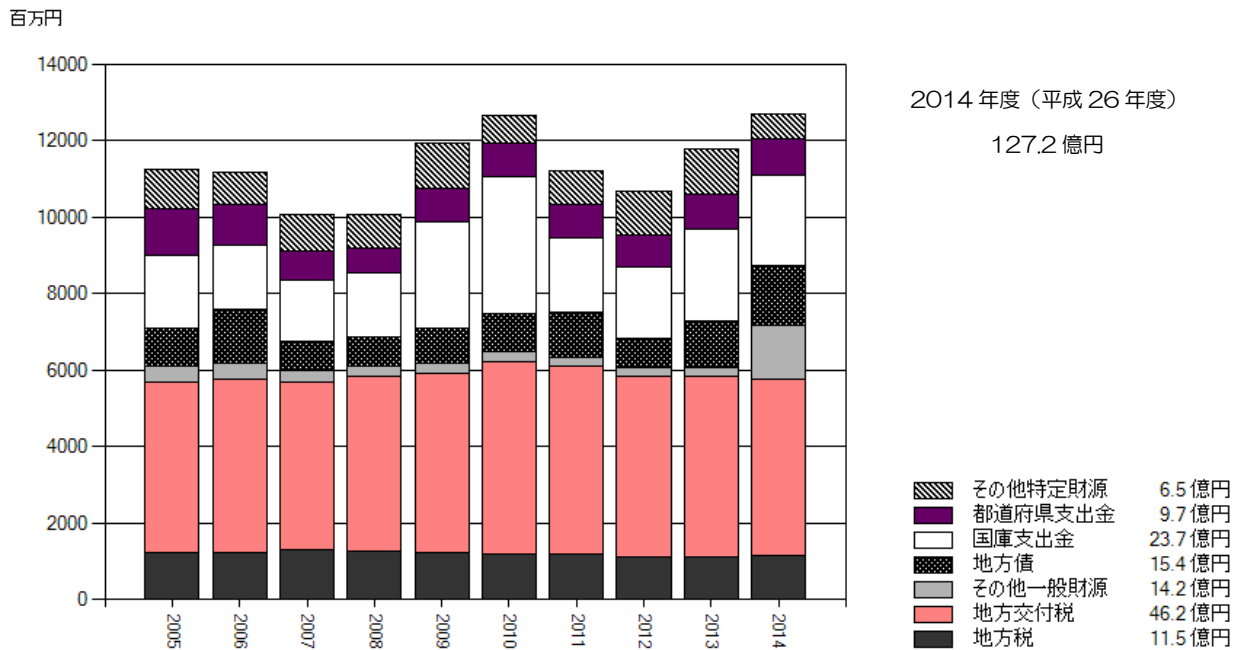
本市の財政状況は、人口減少や人口構成の変化の影響により、市税の減収と扶助費の高止まりが予想されます。本計画の計画期間中には、今後、多くの公共施設等が改修時期または更新時期を迎えることとなります。このため、維持更新コストの増加に対して必要な財源が不足することが予想されます。

財政の状況については、2014年度（平成26年度）の歳入は約127億円で、このうち自主財源である地方税は約12億円で、その占める割合は約9%となっています。地方税は、2010年（平成22年）以降の過去5年間は、約12億円から約11億円の範囲で推移しており、目立った変化は見られません（図表2.8参照）。

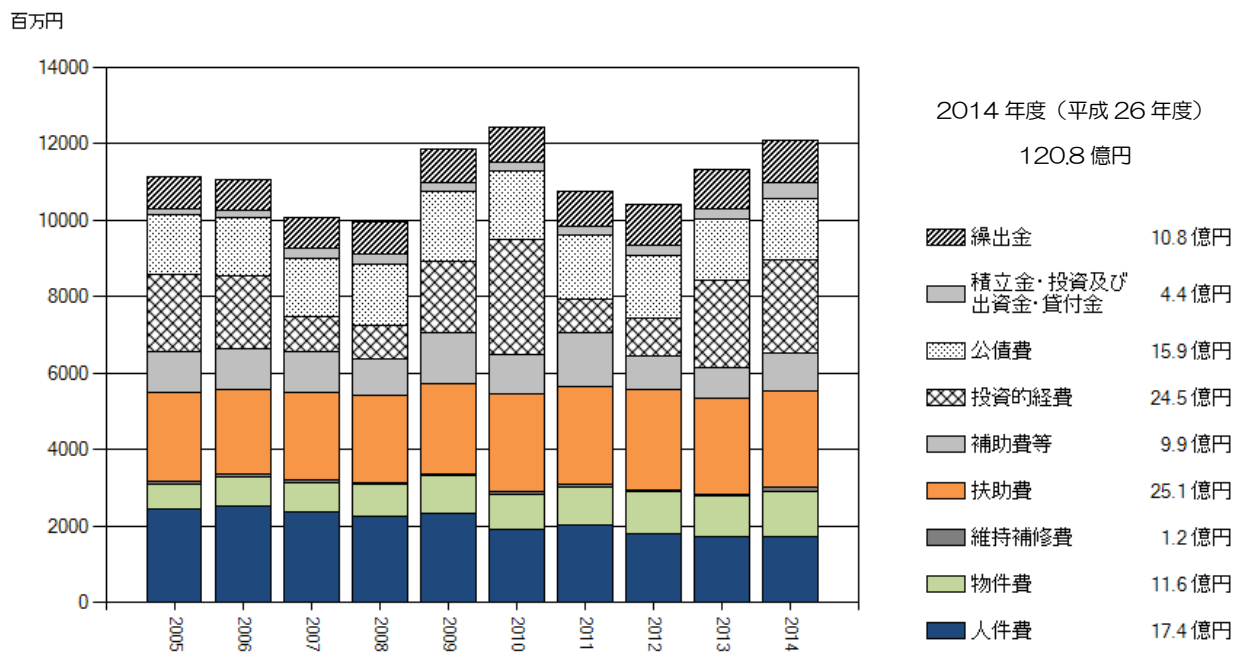
一方歳出は、約121億円で、このうち義務的経費（人件費、扶助費、公債費の計）の合計は約58億円となり、歳出に占める割合は約48%となっています（図表2.9、2.10参照）。

歳出のうち、人件費については行財政改革等の効果で減少傾向が続いていますが、社会保障関係経費である扶助費については、今後の高齢化の状況を勘案すると高止まりとなることが推察されます。（図表2.9参照）。

図表 2.8 歳入決算額の推移（普通会計決算）：2014年度（平成26年度）末現在

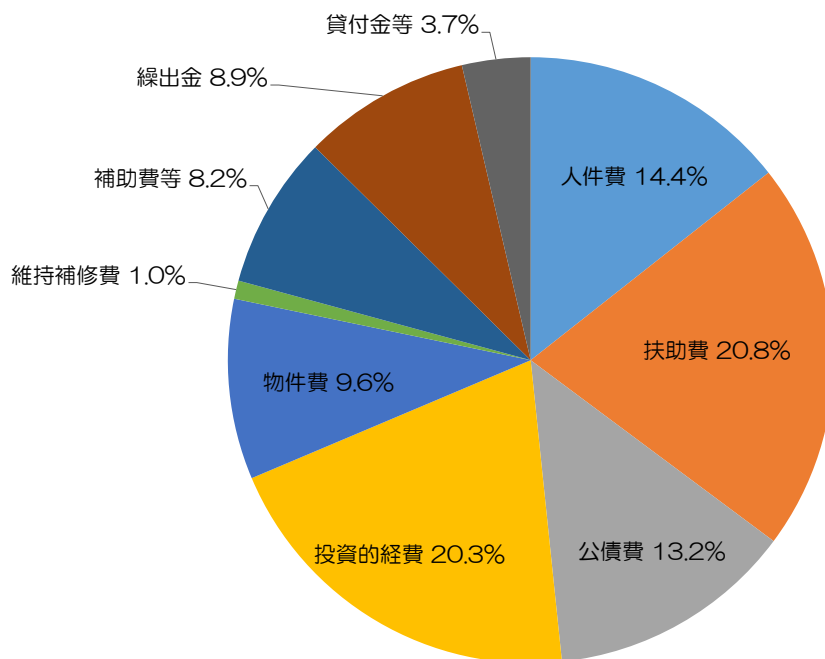


図表 2.9 歳出決算額の推移（普通会計決算）：2014 年度（平成 26 年度）末現在
 ※義務的経費（人件費、扶助費、公債費の計：58.4 億円）



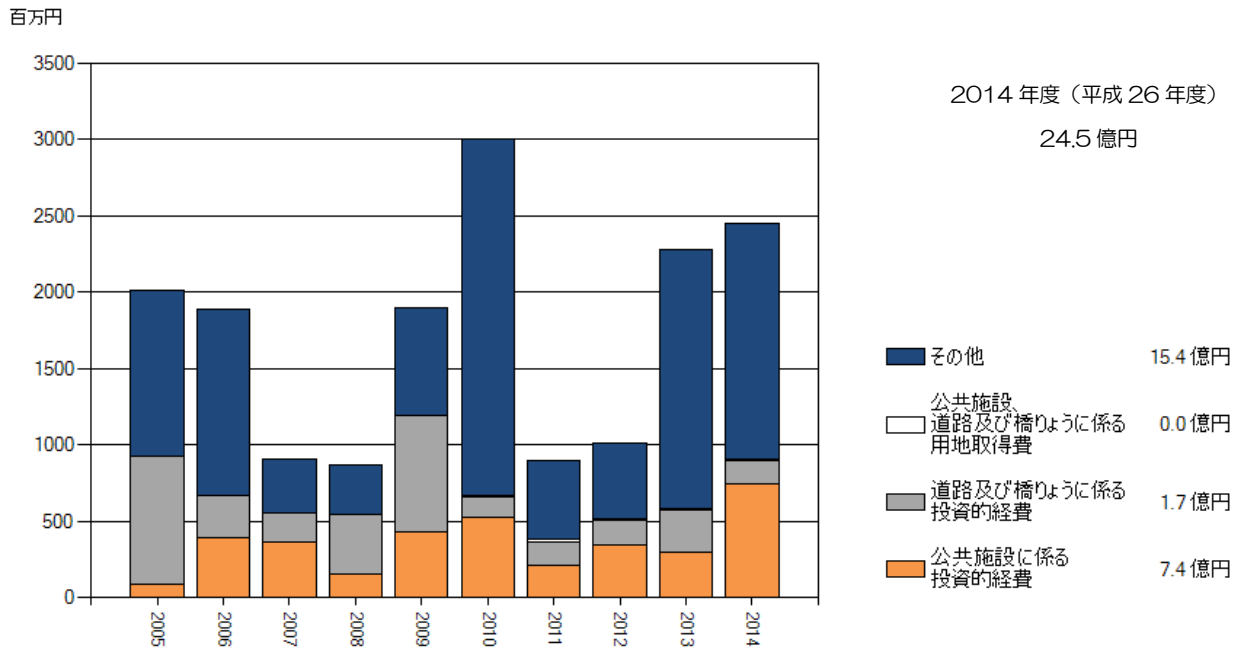
図表 2.10 歳出決算額の性質別内訳（普通会計決算）：2014 年度（平成 26 年度）末現在
 ※義務的経費（人件費、扶助費、公債費の計：48%）

2014 年度（平成 26 年度）：120.8 億円



投資的経費については、2014年度（平成26年度）で約25億円、このうち公共建築物に係るものは約7億円となっています（図表2.11参照）。また、過去5年間の平均では、全体及び公共建築物に係るものでそれぞれ約19億円と約4億円になっていますが、最大は、それぞれ約30億円と約7億円で、整備要件に応じたばらつきが見られます。

図表 2.11 投資的経費の推移及び内訳（普通会計決算）：2014年度（平成26年度）末現在

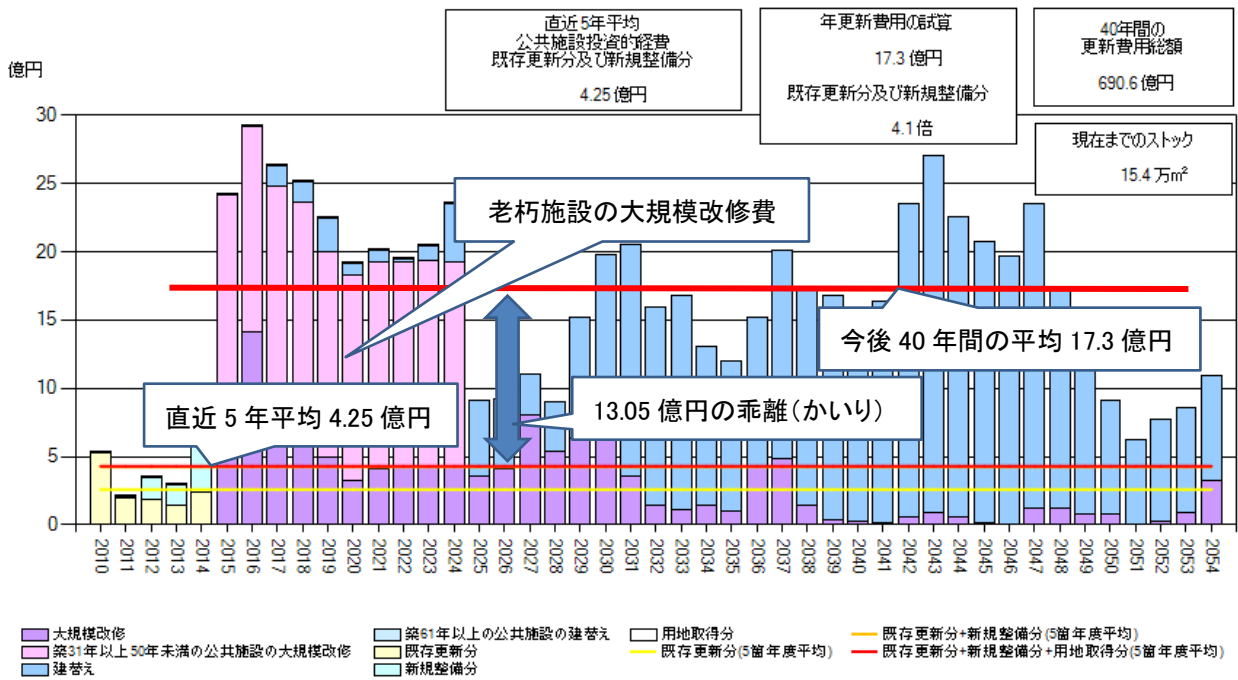


(2) 公共建築物の更新費用の推計

建築年別整備状況で示したとおり、本市の公共建築物は、1970年（昭和45年）前後から建築量の増加が始まり、1982年（昭和57年）及び1985年（昭和60年）に整備のピークが見られます。これらは現在、概ね築30年から35年を向かえようとしており、本計画の計画期間内（40年間）には確実に更新（建替え）時期を迎えることとなります（図表2.3参照）。

このことを投資額で確認してみると、今後40年間（公共施設更新費用試算ソフトのシミュレーション期間）の更新費用の総額は約690.6億円で、年平均約17.3億円となります（図表2.12参照）。一方で、直近5年間2010年（平成22年）～2014年（平成26年）の公共建築物に係る投資的経費（既存更新分及び新規整備分）は、平均で約4.25億円となっています。

図表 2.12 将来更新費用の推計（公共建築物）



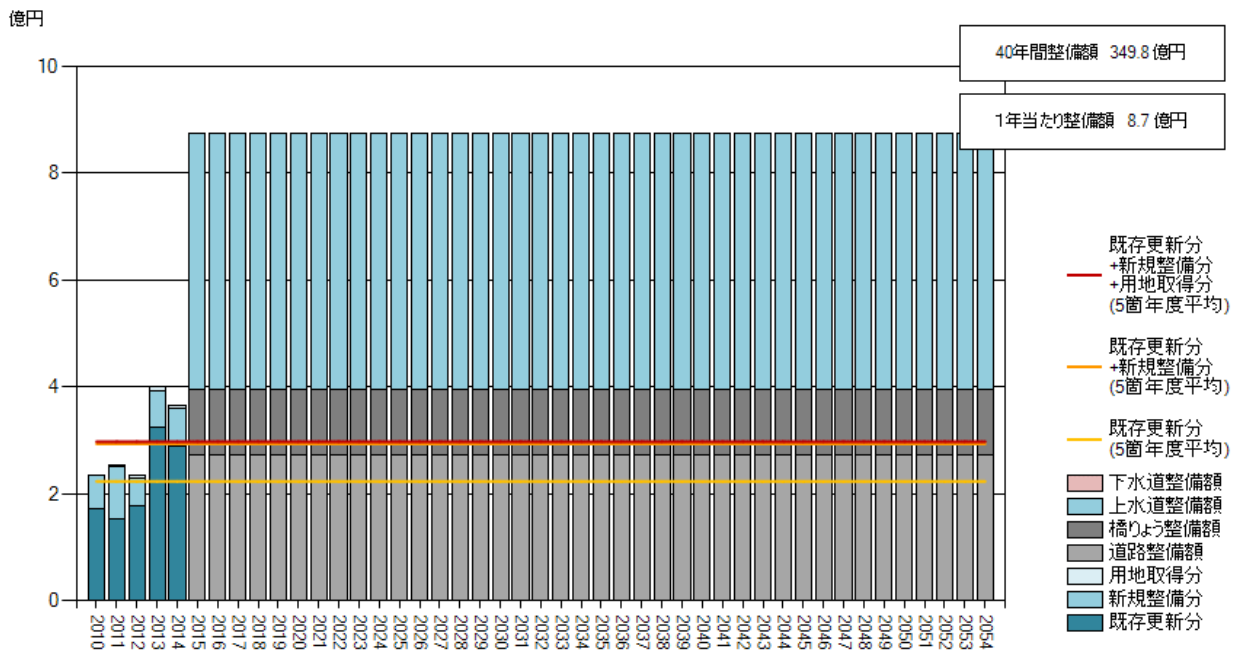
このように、今ある公共建築物を全て更新する場合には、将来必要とされる費用と充当可能と思われる予算の間には、年間約13.05億円もの乖離（かいり）が見られます。

ちなみに、この図によると当面の10年間は築31年以上の老朽施設の大規模改修費が相当額を占めており、古い施設の速やかな除却が、急務であることが伺えます。

(3) インフラ資産の更新費用の推計

インフラ資産の今後 40 年間の整備費の総額は約 349.8 億円で、年平均約 8.7 億円となります。インフラ資産についても公共建築物と同様に、将来必要となる改修費、更新等を賄うためには、長寿命化対策や維持管理費の効率化によるコスト削減等の施策を実施していく必要があります（図表 2.13 参照）。

図表 2.13 将来更新費用の推計（インフラ資産）



第3章 基本方針

1 現状の問題点や課題に関する基本認識

これまでの検討を通じて、本市の現状や課題に関する基本認識は、次のとおりとなります（図表 3.1 参照）。すなわち、少子高齢化の進展による人口減少問題をはじめ、それに伴う生産人口の減少や地方交付税の削減等により本市の財政が逼迫する中で、長期的な視点を持って、財政面と公共施設等を通じた安心・安全で利便性の高いサービスを両立させ、持続可能な地域を市民とともに創っていくことが重要課題といえます。

図表 3.1 現状の問題点や課題に関する基本認識

問題（1）：公共施設等の更新費用より

- 過去に建設された本市の公共建築物の多くが、本計画の計画期間内（40年間）には確実に更新（建替え）時期を迎えることとなり、今後40年間で更新費用の総額は約690.6億円で、年平均約17.3億円となります。
- インフラ資産についても、今後40年間で更新費用の総額は約349.8億円で、年平均8.7億円となります。
- このように公共建築物とインフラ資産を合わせて年平均更新費用は約26.0億円となるなど多額の費用が必要です。
- これらはあくまで更新費用であり、日常の維持管理費、運営費は含まれません。
- 一方で、本市の所有する公共建築物の市民一人当たりの延床面積は、同規模自治体（人口1万人以上3万人未満）の約2倍となっています。

問題（2）：人口推計及び財政見通しより

- 本計画の目標年次である2055（平成67年）の将来人口8,597人は、2015（平成27）年の推計人口13,709人の約63%と見込んでいます。
- ただし、本市の人口ビジョンで示された人口に関して目指すべき将来の方向が実現できなければ、さらに大幅な人口減少を余儀なくされます。
- 生産年齢人口の減少に伴う税収減、少子高齢化に対する扶助費の高止まりなど、公共施設等の維持・管理費用及び更新費用を賄うことが困難な状況となっています。とりわけ将来世代に負担を押し付けることはできません。
- 人口減少及び人口構造の変化により利用需要や利用者のニーズの変化も想定されます。

課題：以上を踏まえて

- 公共建築物の延床面積の縮減や長寿命化などあらゆる対策を講じ、財政面と公共施設等を通じた安心・安全で利便性の高いサービスを両立させ、持続可能な地域を市民と共に創っていくことが必要です。

2 公共施設等マネジメントの原則

本市の公共施設等を取り巻く現状や課題に関する認識を踏まえ、持続可能な地域を市民とともに創っていくためのマネジメントの原則を次のとおり定めます。

1. 新たな公共建築物整備の抑制

原則として新たな公共建築物の整備は抑制し、公共施設サービスの新たな需要がある場合には、既存施設の有効活用や代替サービス機能の提供を優先することとします。

2. 公共建築物保有量の段階的縮減

公共建築物の保有量について財政規模や人口減少に見合う明確な目標を定め、段階的縮減を実施します。

3. 公共建築物のサービス機能に着目した統廃合や再配置の実施

公共建築物が持つ機能に着目し、ひとつの施設に異なる複数の機能を持たせる統廃合・複合化、類似した機能をひとつの施設に集める集約化、必ずしも公共が有する必要のない機能の民間への移転、複数の自治体で相互利活用する広域化、などあらゆる可能性を検討するとともに、民間の保有する技術や資金、ノウハウを活用する官民連携についても積極的な活用を進めます。

4. 公共建築物等の有効活用

既に利用されなくなった遊休資産や統廃合等によって機能を失った施設や跡地についても、民間側では利用価値がある場合も少なくありません。積極的な売却や貸付を行いその有効活用を図ります。

5. 維持する公共施設等のライフサイクルコストの最適化

維持していく公共施設等については、コストの面からも創意工夫を重ね、維持管理費・運営費の縮減及び適切な受益者の負担の見直しを進めます。また、安全性の確保を大原則としながらも事後保全と予防保全を適正にバランスさせて修繕費の平準化を進めるとともに、有効なものについては長寿命化を図るなどライフサイクルコストの最適化を進めます。

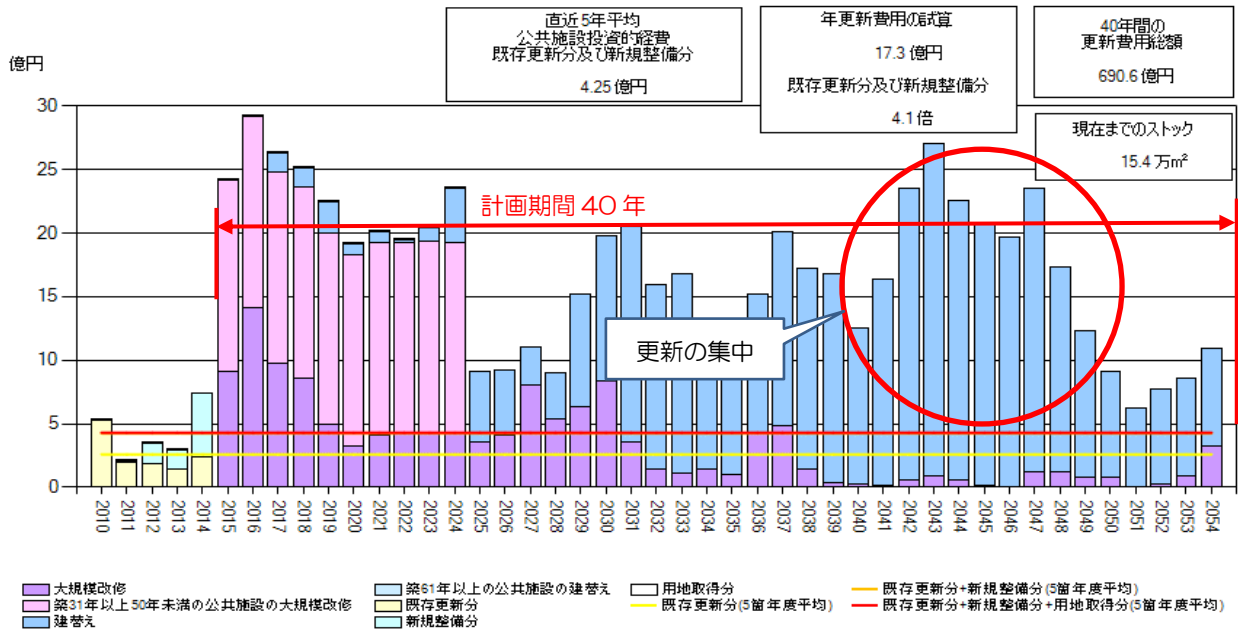
6. 市民とともに実施する持続可能な公共施設等のマネジメント

更新費用のみならず維持・修繕費用も含めた費用対効果の面から本当に必要な施設かどうかを総合的に判断し、市民とともに全市的に最適な状況で次世代に継承できる持続可能な公共施設等のマネジメントを実施します。なお、行政機能、市民の安心・安全に関わる施設は優先して維持するものとします。

3 計画期間

本計画の計画期間は、本市における公共建築物整備の更新（築後 60 年を想定）が集中する時期である 2040 年（平成 52 年）～2050 年（平成 62 年）頃をまでを視野に入れマネジメントすることとして、40 年間と定めます（図表 3.2 参照）。

図表 3.2 計画期間の検討



また、本計画の計画期間に対して 10 年ごとに 1 期から 4 期までそれぞれ実施期間を定め、それぞれの実施期間は、前期と後期に分けてきめ細やかなマネジメントを実施することとします（図表 3.3 参照）。

図表 3.3 本計画の計画期間と実施期間

| | | | | |
|-----------------------|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 本 計 画 策 定 | 公共施設等総合管理計画【2015 年度（平成 27 年度）～2054 年度（平成 66 年度）】 | | | |
| | 第 1 期計画：10 年間 （前期 5 年／後期 5 年） | 第 2 期計画：10 年間 （前期 5 年／後期 5 年） | 第 3 期計画：10 年間 （前期 5 年／後期 5 年） | 第 4 期計画：10 年間 （前期 5 年／後期 5 年） |

4 目標の設定

(1) 公共建築物の目標設定

前述、「第2章3(2) 公共建築物の更新費用の推計」で示したとおり、現時点における公共建築物の更新費用（大規模改修及び建替え）の見通しは、年間約 17.3 億円で、充実可能な予算である約 4.25 億円の約 4.1 倍にも達します（図表 2.12 参照）。

そこで、これをベースとして財政と公共サービスを両立させるための公共施設等マネジメントの条件を次のとおり定めました。

- ① 縮減すべき年間費用を図表 2.12 の乖離分 13.05 億円（17.3 億円-4.25 億円）とする。
- ② 将来人口を勘案して、公共建築物の延床面積を 35%縮減する場合、同規模自治体の住民一人当たりの延床面積に合わせて約 50%縮減する場合及びその中間の約 40%縮減する場合を検討する。
- ③ 維持する公共建築物については、延床面積約 25%及び約 30%について 40 年で大規模改修を行い、80 年間の長寿命化を行うことを検討する。
- ④ 維持管理費及び運営費（約 10 億円/年：平成 26 年度実績より算定）は、上記②で検討する延床面積の縮減の 2/3 だけ縮減するものとし（ただし、期間中に平均的に延床面積の縮減が行われたと想定してその値に 1/2 を乗じる）、この費用は投資可能な予算に加算できるものとする。
- ⑤ 以上による不足分を、更新費、維持管理費、運営費の全体に対するコスト縮減目標とする。

以上の条件で、試算した結果を図表 3.4 に示します。

図表 3.4 公共建築物の目標試算

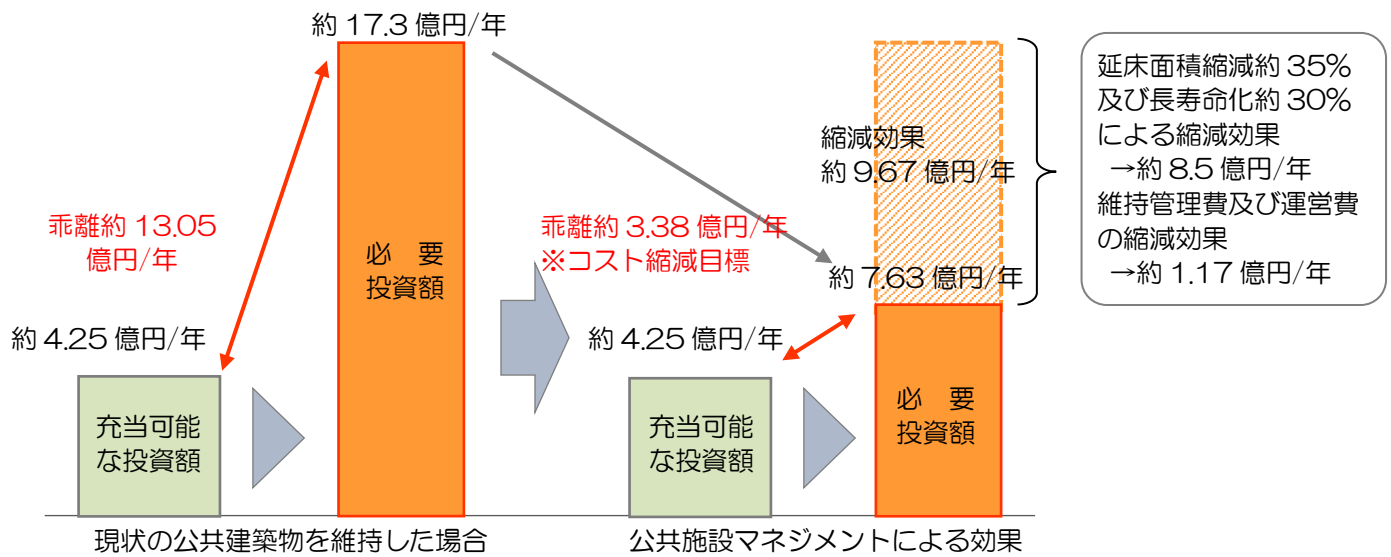
| ケース | 項目 | 年間費用等 | 備考 |
|-----|------------------|---------|--------------------------|
| 1 | 延床面積約 35%縮減+通常更新 | 7.0 億円 | 281.6 億円/40 年間 |
| | 長寿命化約 25%実施 | 2.3 億円 | 92.5 億円/40 年間 |
| | 小計① | 9.3 億円 | ※縮減効果=17.3-9.3=8.0 (億円) |
| | 充当可能な予算 | 4.25 億円 | |
| | 維持管理費の縮減 | 1.17 億円 | 10 億円×35%×2/3×1/2 |
| | 小計② | 5.42 億円 | |
| | 差引コスト縮減目標 | 3.88 億円 | 小計①-小計② |
| 2 | 延床面積約 35%縮減+通常更新 | 6.1 億円 | 245.2 億円/40 年間 |
| | 長寿命化約 30%実施 | 2.7 億円 | 106.9 億円/40 年間 |
| | 小計① | 8.8 億円 | ※縮減効果=17.3-8.8=8.5 (億円) |
| | 充当可能な予算 | 4.25 億円 | |
| | 維持管理費の縮減 | 1.17 億円 | 10 億円×35%×2/3×1/2 |
| | 小計② | 5.42 億円 | |
| | 差引コスト縮減目標 | 3.38 億円 | 小計①-小計② |
| 3 | 延床面積約 40%縮減+通常更新 | 5.1 億円 | 205.9 億円/40 年間 |
| | 長寿命化約 30%実施 | 2.7 億円 | 106.9 億円/40 年間 |
| | 小計① | 7.8 億円 | ※縮減効果=17.3-7.8=9.5 (億円) |
| | 充当可能な予算 | 4.25 億円 | |
| | 維持管理費の縮減 | 1.33 億円 | 10 億円×40%×2/3×1/2 |
| | 小計② | 5.58 億円 | |
| | 差引コスト縮減目標 | 2.22 億円 | 小計①-小計② |
| 4 | 延床面積約 50%縮減+通常更新 | 3.7 億円 | 147.4 億円/40 年間 |
| | 長寿命化約 30%実施 | 2.7 億円 | 106.9 億円/40 年間 |
| | 小計① | 6.4 億円 | ※縮減効果=17.3-6.4=10.9 (億円) |
| | 充当可能な予算 | 4.25 億円 | |
| | 維持管理費の縮減 | 1.67 億円 | 10 億円×50%×2/3×1/2 |
| | 小計② | 5.92 億円 | |
| | 差引コスト縮減目標 | 0.48 億円 | 小計①-小計② |

この結果、更新費、維持管理費、運営費等に関わるコスト縮減目標は、ケース2の約 3.38 億円を採用することとします。

このコスト縮減目標は、維持管理及び運営の効率化、官民連携事業の効果やその他の工夫（売却益、賃貸益、稼ぐ民間との協働による稼ぐ公共施設など）により賄うこととして、実施段階で具体的な施策を定めて取り組むこととします。

図表 3.5 公共建築物の目標達成試算結果

- ・ケース2：公共建築物の延床面積縮減（約 35%）と長寿命化対策（約 30%）を実施する場合



(2) インフラ資産の目標について

インフラ資産については、施設の複合化や集約化による統廃合は想定せず、できるだけ長く有効に活用することを主眼に、国の定めた「インフラ長寿命化基本計画：2013年（平成25年）11月29日策定」の行動計画として、個別施設の長寿命化計画を定め、安心・安全の確保と経費の縮減を進めていきます（図表3.7参照）。

本計画の計画期間である40年の間には、インフラに関する技術の革新や新たな政策等によって、効果的・効率的な維持管理手法や広域化等の新たな制度が創出されてくることが考えられます。本市においても、それらを積極的に導入し、国、県及び近隣市町村と連携しながら、インフラ資産の長寿命化に積極的に取り組んでいきます。

図表 3.7 インフラ長寿命化基本計画概要

- 個別施設毎の長寿命化計画を核として、メンテナンスサイクルを構築
- メンテナンスサイクルの実行や体制の構築等により、トータルコストを縮減・平準化
- 産学官の連携により、新技術を開発・メンテナンス産業を育成

1. 目指すべき姿

- 安全で強靱なインフラシステムの構築
- 総合的・一体的なインフラマネジメントの実現
- メンテナンス産業によるインフラビジネスの競争力強化

2. 基本的な考え方

- インフラ機能の確実かつ効率的な確保
- メンテナンス産業の育成
- 多様な施策・主体との連携
 - 防災・減災対策等との連携により、維持管理・更新を効率化
 - 政府・産学官・地域社会の相互連携を強化し、限られた予算や人材で安全性や利便性を維持・向上

3. 計画の策定内容

- インフラ長寿命化計画（行動計画）
- 個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）

4. 必要政策の方向性

- 点検・診断：定期的な点検による劣化・損傷の程度や原因の把握等
- 修繕・更新：優先順位に基づく効率的かつ効果的な修繕・更新の実施等
- 基準類の整備：施設の特性を踏まえたマニュアル等の整備 新たな知見の反映等
- 情報基盤の整備と活用：電子化された維持管理情報の収集・蓄積、予防的な対策等への利活用等
- 新技術の開発・導入：ICT、センサー、ロボット、非破壊検査、補修・補強、新材料等に関する技術等の開発・積極的な活用等
- 予算管理：新技術の活用やインフラ機能の適正化による維持管理・更新コストの縮減 平準化等
- 体制の構築：〔国〕技術等の支援体制の構築、資格・研修制度の充実／〔地方公共団体等〕維持管理・更新部門への人員の適正配置、国の支援制度等の積極的な活用／〔民間企業〕入札契約制度の改善等
- 法令等の整備：基準類の体系的な整備等

5. その他

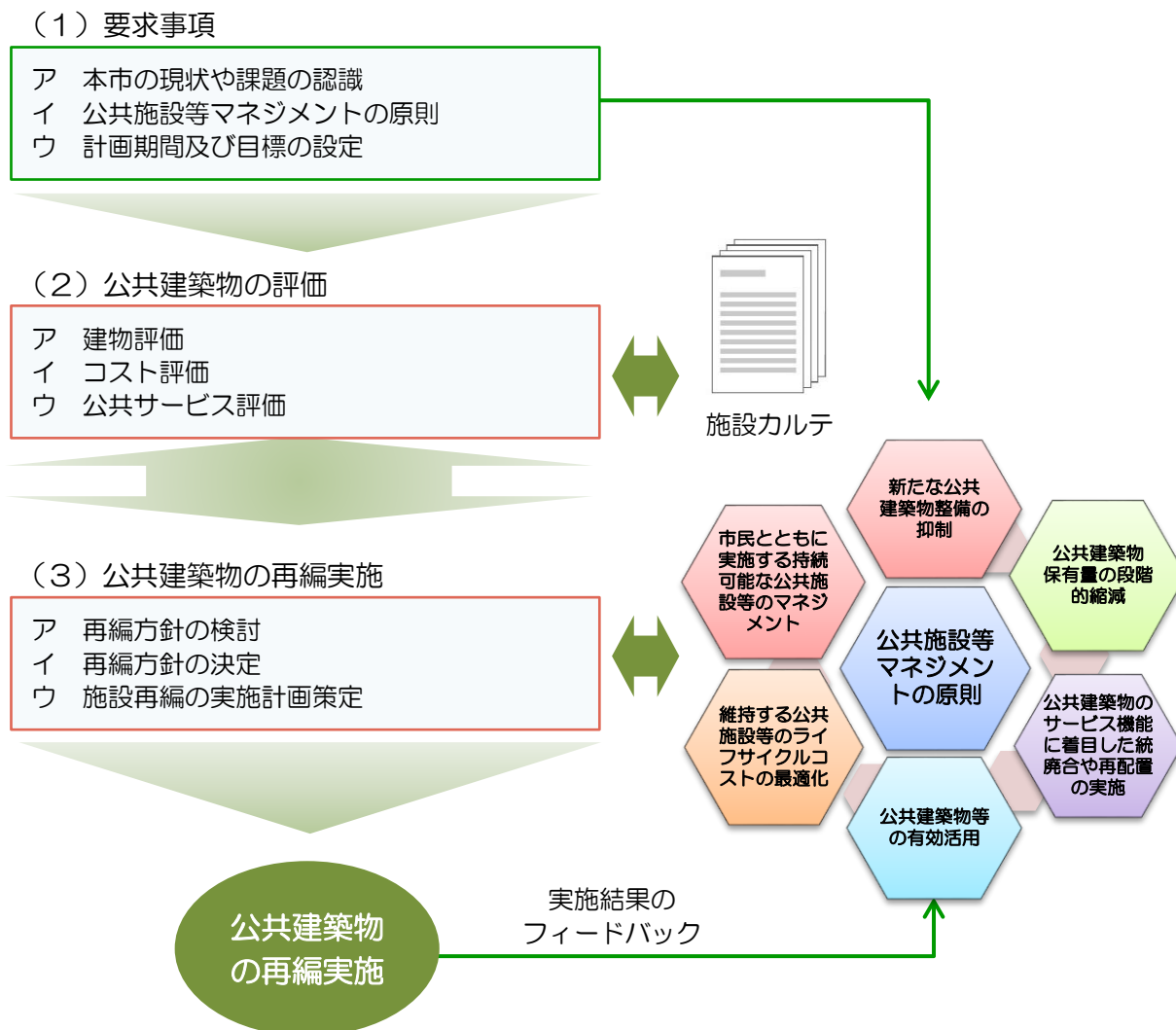
- 戦略的なインフラの維持管理・更新に向けた産学官の役割の明示
- 計画のフォローアップの実施

※「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）：2014年（平成26年）10月」を基に編集

5 公共建築物の再編について

公共建築物の再編は、本計画で定めた目的・目標等を起点に、施設カルテなどの施設情報データベースの構築及び評価を経て再編の実施展開へと進めていきます(図表 3.8 参照)。

図表 3.8 公共建築物の再編フロー



(1) 要求事項

本計画の要求事項は、延床面積 35%の縮減を始めとする目標の達成に向けて、マネジメントの原則に則り、確実にできるものから実施し、その結果を振り返りながら新たな対策なども加味して目標の達成を目指すことです。

(2) 公共建築物の評価

公共建築物の評価では、施設カルテ等を基に既存施設の情報を共有し、施設の評価・分析を行います（図表 3.9 参照）。管理する項目は厳選し、データの取得などは可能な限り日常業務を通じて自動的に収集できる仕組みを構築します。

図表 3.9 主な評価項目例

| 区分 | 評価の内容等 |
|--------------|---|
| (1) 建物評価 | ①安全性（耐震性、防火性、利用者の安全性） ②環境性（バリアフリー、利用者の快適性、周辺環境など） ③点検・診断等の結果（劣化状況、老朽度など） |
| (2) コスト評価 | ①収入（使用料、手数料、事業収入など） ②維持管理費（光熱水費、修繕料など） ③運営費（人件費、指定管理料など） ④資本的支出（公有財産購入費、工事費など） ⑤減価償却費、LCC（ライフサイクルコスト）など |
| (3) 公共サービス評価 | ①利用状況（利用者数、稼働率、開館日数など） ②提供サービスの種類、重複性など |

実際の評価・分析は、先進地の事例、とりわけそれらの評価項目がどのような意思決定に活用されているかを確認し、本市に適合した方法を定めて維持します。

(3) 公共建築物の再編実施

ア 再編方針の検討

施設再編方針の検討では、施設の評価・分析を基に、市民との協働の中で再編の優先順位などを判断していきます。ここで指針となるのが「公共施設等マネジメントの原則」です。常に、この原則を念頭におき、全市的な視点を持って、各個別施設の再編方針を定めていきます。

ここで重要なのは、建物そのものと機能・サービスに分けた評価と再編方針の検討を行うことです。建物自体を廃止する場合であっても、必要な機能・サービスについては維持し、市民サービスの低下をきたさないよう配慮しなければなりません。

そこで、施設が及ぼす機能・サービスの提供範囲を示す「利用圏分類」（図表 3.10 参照）と、機能・サービスの優先度、すなわち「何を残すべきか」を判断するためのガイドラインとして「機能優先度分類」（図表 3.11 参照）を定め、公共サービスの必要性、提供方法の妥当性と効率性を判断します。

図表 3.10 利用圏分類

| 区分 | 定義 | 再編の考え方 |
|----------|--|--|
| 広域施設 | 広域施設とは、県や近隣市町村との役割分担が可能な施設とします。 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 県や近隣市町村との共同利用により、更新・維持管理の負担軽減及び利便性向上を図ります。 ✓ 収益が見込まれる施設は、積極的に民営化を進めます。 |
| 全市施設 | 全市施設とは、市全体での共同利用を基本としている施設とします。 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 市域における施設の重複を排除し、施設の複合化・多機能化などによる再配置を進めます。 ✓ 交通対策など補完サービスにより距離がもたらす利便性の低減を補います。 ✓ まちづくりの中心拠点（※）を担います。 |
| 生活圏施設 | 生活圏施設とは、現時点の日常生活圏と考えられる小学校区での利用を基本としている施設とします。 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 生活圏毎に施設の複合化・多機能化による再配置を進めます。 ✓ まちづくりの生活拠点（※）を担います。 |
| コミュニティ施設 | コミュニティ施設とは、各コミュニティ（概ね徒歩圏）での利用を基本としている施設とします。 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 民間への機能移転や地元市民への譲渡を検討します。 |

※中心拠点とは、本市の中心市街地のことであり、生活拠点とは、各生活圏の中心地域のことです。

図表 3.11 機能優先度分類


| 区分 | 定義 | 再編の考え方 |
|--------|-------------------------------------|--|
| ◎最優先機能 | 義務教育、行政機能、市民の安全・安心に関わる施設 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 安全性の確保と利便性の高い必要な機能の提供を行います。 ✓ 施設の複合化や集約化、民間施設の活用なども検討します。 |
| ○優先機能 | 文化施設、スポーツ施設など公共サービスを通じて日常生活を豊かにする施設 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 施設の廃止、用途変更、民間活用・市民譲渡などあらゆる可能性を検討します。 |
| その他 | 上記以外の施設 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 施設の廃止、用途変更、民間活用・市民譲渡などあらゆる可能性を検討します。 ✓ 施設廃止に伴うサービスの低下を補完するサービスを検討します。 |

イ 施設再編方針の決定

以上の検討を踏まえて、機能・サービスであれば、拡充、現状維持、縮小、休止・廃止、などの再編方針を決定します。また、建物であれば、改修、現状維持、更新・再編、廃止・解体の方針を決定します（図表 3.12 参照）。

図表 3.12 既存施設の再編方針の決定

| 機能・サービス | 建物 |
|---------|-------------|
| 拡充 | 改修（規模縮小を含む） |
| 現状維持 | 現状維持 |
| 縮小 | 更新・再編 |
| 休止・廃止 | 廃止・解体 |



① 施設廃止・解体の場合の留意点

老朽化が著しい施設や利用率・稼働率が低い施設を中心に、その必要性を再検討し、必要性の乏しい公共サービスについては施設・機能ともに廃止します。廃止によって市民サービスの水準低下が伴う場合は、その必要度に応じて代替サービス等を検討します。これらは、廃止を決定してから行うのではなく、市民・地域協働による公共施設等マネジメントの原則に則り、市民等との対話の中で可能な限りの合意形成を図ります。

② 施設更新の場合の留意点

施設の更新を行う場合は、施設の評価結果を踏まえてその理由や目的を明確にするるとともに、土地や建物について、単独更新以外の統合や複合化についても検討するなど、必ず再編等手法との整合を図る必要があります。

また、まちづくりとの整合性の観点からは、市の中心拠点や生活拠点内を優先的に整備する一方、それ以外での更新については、拠点内への移転や機能統合などを促すことを検討します。さらに、自然災害による被害の軽減等を図るため、中心拠点や生活拠点内など、重点的に守るべき市街地の配置を考慮して、災害危険地域での公共施設の再築、改修等は極力避けることとします。

ウ 施設再編の実施計画策定

施設再編の実施展開では、優先順位に従って、実施時期、実施手法、実施費用、削減効果等の実施計画を定めて、実施します。

6 施設再編の実施手法について

以上の検討を経て、具体的な再編実施手法を選定します。ここで、(1) 共通手法は、全ての利活用施設の運用等に適用される共通の手法です。また、(2) 個別手法は、公共サービスを休止・廃止する場合と、公共サービスの提供を継続するために既存施設の更新を行う場合に大別されます。

(1) 共通手法

施設運用等について全てに共通する手法を整理します。

① 官民連携手法等

官民連携手法等は、PPP (Public Private Partnership) や PFI (Private Finance Initiative) など、民間の資金やアイデア、活力などを公共サービスに活かす手法です (図表 3.13 参照)。

図表 3.13 官民連携手法について

| | |
|--------------------------------------|--|
| PPP Public Private Partnership | 官民連携または公民連携と呼ばれる。PPP は官民連携の包括的な概念で民間事業者の関与度合いや資産保有形態によっていくつかの手法に分かれる。 |
| PFI Private Finance Initiative | 民間資金による社会資本整備。民間の資金やノウハウを活用した社会資本整備手法。PFI にはサービス購入型、独立採算型、混合型などがある。 |
| 指定管理者制度 | 公共施設の管理・運営を民間企業や NPO に包括的に代行させる制度。 |
| 包括的業務委託 | 地方公共団体が行政責任を果たす上で、必要な監督権等を留保したうえで、その業務を包括的に民間(個人も含む)に委託することで公共施設を運営する。 |

② コスト縮減

光熱水費、人件費等の削減、運営の効率化等によりコスト縮減を図ります。

③ 長寿命化

長寿命化とは、老朽化した建物の構造・設備・機能等の耐久性を高め、建物自体をできるだけ長く利用する手法です。本市においても、建物の更新時期を原則として大規模改修を経て 60 年としながらも、施設の状況や施設が果たす機能を総合的に勘案したうえで、有効なものについてはその期間 80 年まで延伸することを検討します。

④ 受益者負担の見直し

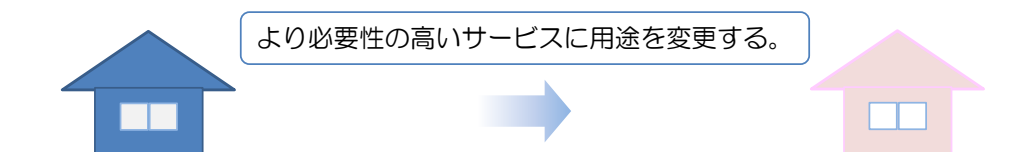
施設の利活用に関連して個別の施設使用料 (受益者負担) の適正化を検討します。

(2) 施設の再編手法等（公共サービス機能の休止・廃止）

公共サービスを縮小、休止・廃止し、既存施設を活用する場合や既存施設を処分する場合の手法を整理します。

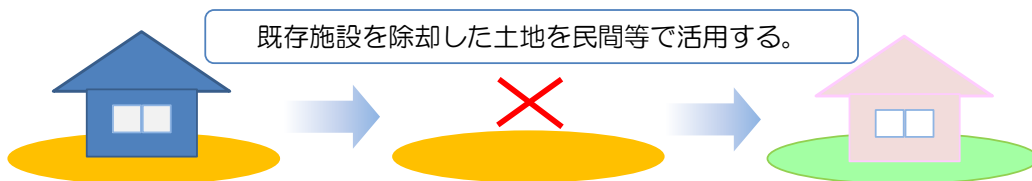
① 用途変更

用途変更は、既存施設の全体あるいは一部を他の用途へ変更し有効活用する手法です。施設カルテ等により、余剰の公共施設や公共施設内の空き部屋等の状況を把握しておき、これにより別途、必要性が高まったサービスや不足サービスを補うことを検討します。



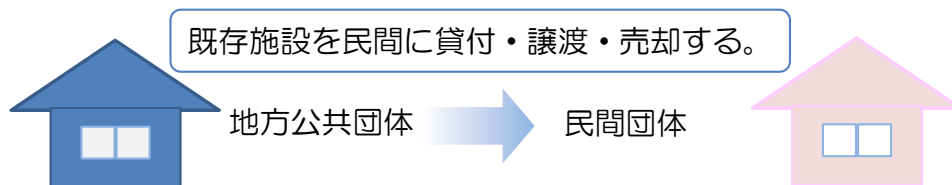
② 跡地活用

跡地活用は、施設の統廃合等によって既存施設が除却されるなどして発生した跡地に新たな機能を導入して活用する手法です。これには、民間活用や売却も含まれます。



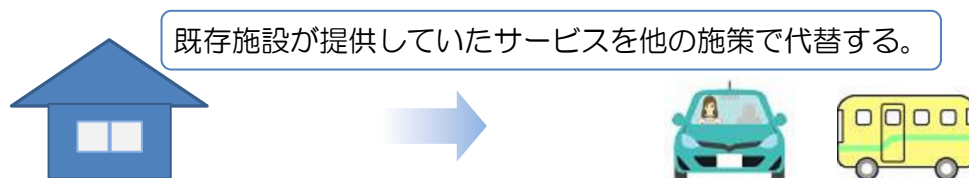
③ 民間活用

民間活用は、施設を民間に貸付・譲渡または売却し、市民には民間施設として利用してもらうことを指します。



④ 代替・補完サービス

代替サービスは、これまで施設が提供していた公共サービスを、ITなどを活用して別の方法により提供する方法です。また、補完サービスは、施設の統廃合によりサービスを提供する施設そのものの数が減ることによる不便さを補うサービスを指します。バスやデマンドタクシーなどの市民の足を助ける手法や、また、最近ではコンビニが市役所の代わりにして住民票の請求や受取りができるようになっている事例¹もあります。これも補完サービスと考えることができます。このようなサービスを駆使して、施設総量の縮減に伴うサービス機能の低下を防ぎます。

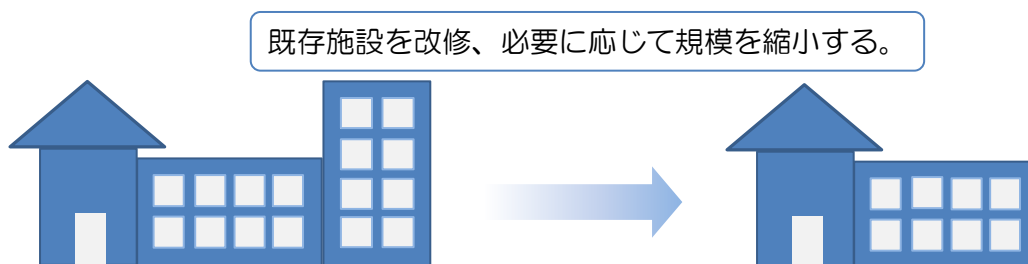


(3) 施設の再編手法等（公共サービス機能の継続）

公共サービスの提供を継続するための既存施設の改築、更新を行う場合の手法を整理します。

① 改修（規模縮小を含む）

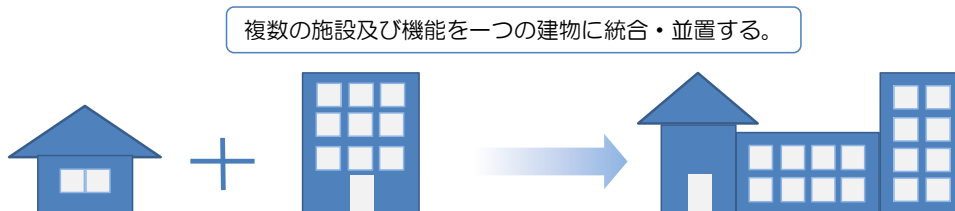
改修は、必要機能に応じて行いますが、必要規模を見直し、必要に応じてそれを縮小することにより、総量及び維持管理コストの縮減を実現します。



¹ 神奈川県秦野市の事例

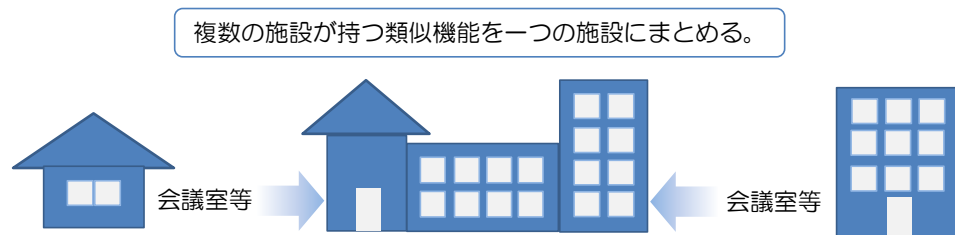
② 複合化

複合化は、複数の施設及びサービス機能を一つの建物に統合・並置する手法です。このことにより、エントランスや通路、会議室、給湯室、トイレなど共用部分をもって整備するため、その分整備費や運営費を縮減することができます。



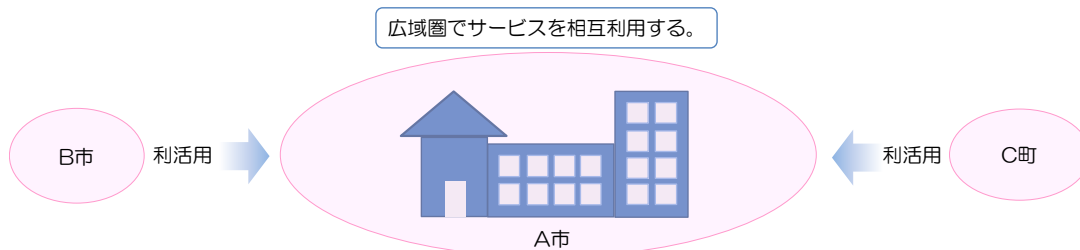
③ 集約化

集約化は、複数の施設に跨るサービス機能群を個々の機能に細分化し、再構成したうえで一つの建物等に纏める手法です。たとえば、会議室は、公民館、集会所などのほか庁舎や学校にも存在します。これらの稼働率を勘案しながら全体として必要な量に縮減していくことを検討します。



④ 広域化

広域化は、市外の市民も利用可能な施設を広域で役割分担してサービス提供を行う手法です。広域化には、自ら施設を所有し広域に対してサービスを提供する場合、施設を所有せずにサービス提供を受ける場合が考えられます。



7 維持・運営の実施方針

(1) 点検・診断等の実施方針

建物について、定期的に点検・診断し、経年による劣化状況や外的負荷による性能低下状況及び管理状況を把握するとともに、劣化・損傷が進行する可能性や施設に与える影響等について評価を行い、施設間における保全の優先度についての判断等を行います。

法定点検については、一級建築士やその他の専門知識を持つ有資格者が実施することが義務付けられていますが、専門的な知識を必要としない点検などは、各建物の管理者が自主的に行えるようマニュアル整備を行い実施することも検討します。

(2) 維持管理・修繕の実施方針

施設の重要度や劣化状況に応じて優先度をつけ、計画的な維持管理・修繕・更新等を行う予防保全を導入することにより、施設の性能維持、安全性を確保するとともに、維持管理コストの縮減や平準化を図ります。

ここで、対症療法的に劣化箇所を補修することが事後保全にあたり、施設の劣化が進む前に対策を施すことで健全な状態を維持することが予防保全にあたります。

予防保全は定期的な対策により大掛かりな補修を抑えることでコスト縮減を目的としています。とりわけ、建物外壁の劣化（特に割れ・爆裂、塗装の剥がれ・膨れ・磨耗）などは、雨水の侵入など建物に大きなダメージを及ぼすことも多いため、施設管理者による日常的な点検と進行速度の監視を行い、早期に対策を講じることが大切です。また、機械・電気設備やエレベーター、火災報知器や煙感知器などの防災設備は、対処療法的な事後保全ではなく予防保全が必要です。

一方で、放置していても支障のないものについては、事後保全として施設への投資費用を抑制することも必要です。

以上を踏まえ、予防保全を基本としながら各施設の状況と専門家の意見等も反映して費用対効果の高い維持管理・修繕を行います。

(3) 安全確保の実施方針

施設の安全確保に関わる評価を実施し、危険性が認められた施設については、評価の内容に沿って安全確保の改修を実施します。

既に役割を終え、今後、利活用することのない公共施設等については、周辺施設や住環境に及ぼす影響や市民の安全・安心を考慮し、早期に解体、除却します。

(4) 耐震化の実施方針

1981（昭和56）年以前に建築された建物（旧耐震基準）については、計画的に耐震診断を実施し、災害時に市民が利用する施設や災害対策活動の拠点・避難所となる施設、ライフライン関連施設など、地震発生による人命への重大な被害や市民生活への深刻な影響を及ぼす恐れのある施設については、優先的に耐震対策を行います。