
西条市公共施設等総合管理計画

平成 29 年 3 月
(令和 5 年 3 月改訂)

西 条 市

目 次

第1章 公共施設等の現況及び将来の見通し	1
1 公共施設等総合管理計画策定の背景と趣旨	1
2 公共施設等の状況	1
(1) 対象施設	1
(2) 公共建築物の状況	3
(3) インフラ資産の状況	6
3 総人口及び年代別人口の今後の見通し	7
(1) 人口・世帯数・児童生徒数の推移	7
(2) 総人口及び年代別人口の今後の見通し	8
4 財政の状況及び公共施設等に係る中長期的な経費の見込み	9
(1) 財政状況	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2章 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針	14
1 計画期間	14
2 現状や課題に関する基本認識	15
(1) 公共施設等の更新費用より	15
(2) 人口推計及び財政見通しより	15
(3) 本計画の課題	15
3 公共施設等マネジメントの基本方針	16
(1) 公共施設等の再編における基本方針	16
4 目標の設定	17
(1) 公共建築物の目標について	17
(2) インフラ資産の目標について	19
5 全庁的な取り組み体制の構築及び情報管理・共有方策	20
(1) 全庁的な取り組み体制	20
(2) 情報管理・共有方策	21
6 公共施設等の管理に関する基本的な考え方	21
(1) 点検・診断等の実施方針	21
(2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針	21
(3) 安全確保の実施方針	22
(4) 耐震化の実施方針	22
(5) 長寿命化の実施方針	22
(6) ユニバーサルデザイン化の推進方針	22
(7) 脱炭素化の推進方針	22
(8) 統合や廃止の推進方針	22
(9) 保有する財産の活用や処分に関する基本方針	25
(10) 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針	25

7	フォローアップの実施方針	26
(1)	マネジメントサイクルの形成	26
(2)	本計画の検証	27
(3)	財政側面からのマネジメント支援について	27
8	公共施設マネジメントの取組の効果	28
(1)	個別施設計画の反映（延床面積）	28
(2)	個別施設計画の反映（更新費用）	29
第3章	施設類型ごとの管理に関する基本的な方針	30
1	公共建築物について	30
(1)	管理方針	30
(2)	配置方針	30
2	インフラ資産について	30
第4章	参考資料	31
1	更新費用の推計条件	31
2	延床面積縮減のシミュレーション	33
3	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）	38
(1)	概要	38
(2)	公共施設最適化事業債を活用した先進事例について	39
4	多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針	44
(1)	官民連携手法について	45
(2)	官民連携手法の選定について	45
5	用語の解説	47
6	改訂履歴	50

第 1 章 公共施設等の現況及び将来の見通し

1 公共施設等総合管理計画策定の背景と趣旨

西条市（以下「本市」という。）は、平成 16 年 11 月 1 日に、地理的・経済的に深いつながりのある旧西条市、東予市、丹原町及び小松町が合併し、新しい「西条市」が誕生しました。この合併により、本市が所有する公共建築物の数は増え、機能的に重複した施設が複数存在している状況であり、施設自体も経年劣化により老朽化が進んでいます。

また、財政面を見てみると、長期的には人口減少による市税収入の減少、高齢化社会の進展に伴う扶助費等の義務的経費の増大などの要因により厳しい財政状況が見込まれる中、固定費ともいえる公共建築物の更新費用をいかにして適正な水準に抑えていくかが、喫緊の課題となっています。

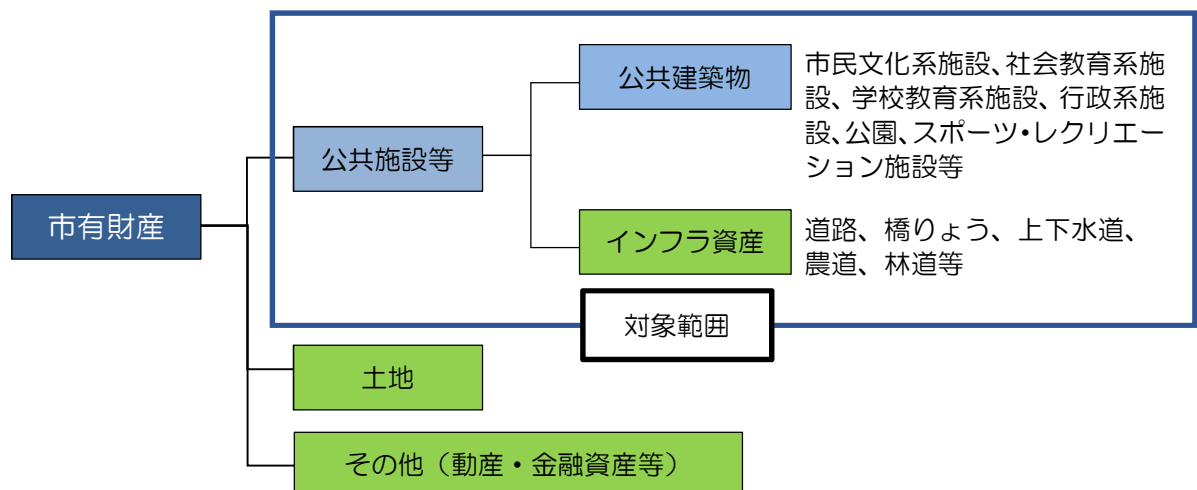
公共施設等総合管理計画（以下「本計画」という。）は、このような現状を踏まえ将来にわたる課題等を把握するとともに、長期的な視点を持って公共施設等の適正配置と有効活用及び財政負担の軽減・平準化について検討し、持続可能なまちづくりを市民とともに実現していくために策定するものです。

2 公共施設等の状況

（1）対象施設

本計画は、庁舎、学校、公共建築物約 715 施設（約 1,900 棟）と、道路、橋りょう、上水道、下水道等のインフラ資産を対象としています。

図表 1.1 対象施設等



図表 1.2 公共建築物の内訳

区分	大分類	中分類	施設数	棟数	延床面積 (㎡)	総面積に占 める割合
普通 会計	市民文化系施設	集会施設	207	267	47,444	8.5%
		文化施設	3	7	14,910	2.7%
	社会教育系施設	図書館	4	8	10,165	1.8%
		博物館等	9	21	6,582	1.2%
	スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	16	84	38,388	6.9%
		レクリエーション施設・観光施設	14	40	9,068	1.6%
		保養施設	2	3	1,519	0.3%
	産業系施設	産業系施設	20	42	9,273	1.7%
	学校教育系施設	学校	36	364	172,438	30.8%
		その他教育施設	5	11	3,011	0.5%
	子育て支援施設	幼稚園・保育園	17	52	12,735	2.3%
		児童センター等	13	26	3,429	0.6%
	保健・福祉施設	高齢者福祉施設	9	35	9,589	1.7%
		障がい福祉施設	5	5	502	0.1%
		保健施設	4	6	14,047	2.5%
		その他社会福祉施設	4	7	995	0.2%
	医療施設	医療施設	5	6	2,612	0.5%
	行政系施設	庁舎等	6	28	32,093	5.7%
		消防施設	107	125	12,398	2.2%
		その他行政系施設	22	24	2,677	0.5%
	公営住宅	公営住宅	53	490	96,013	17.2%
	公園	公園	58	98	1,673	0.3%
	供給処理施設	供給処理施設	5	11	15,479	2.8%
	その他	その他	55	65	5,892	1.1%
	合計			679	1,825	522,932
特別 会計	上水道施設	上水道施設	22	25	675	0.1%
	下水道施設	下水道施設	13	39	15,467	2.8%
	病院施設	病院施設	1	10	19,964	3.6%
	合計		36	74	36,107	6.5%
総計			715	1,899	559,039	100.0%

※市資料：平成 27 年度（2015 年度）固定資産台帳（建物）

※公共施設等の現況分析は、普通会計の施設を対象に行う。

※港湾上屋会計施設は、普通会計（その他行政系施設）に含めている。また、簡易水道施設は上水道施設に含めている。

(2) 公共建築物の状況

本計画で対象としている公共建築物 715 施設のうち、普通会計に該当する 1,825 棟の延床面積は約 52.3 万㎡（平成 27 年度末）で、市民一人当たり（111,799 人：平成 28 年 3 月末住民基本台帳人口）床面積は 4.68 ㎡、全国平均※の 3.22 ㎡との比較では約 1.5 倍となっています。また、同規模自治体（人口 10 万人以上 25 万人未満）の平均 2.89 ㎡との比較では 1.6 倍となっています。

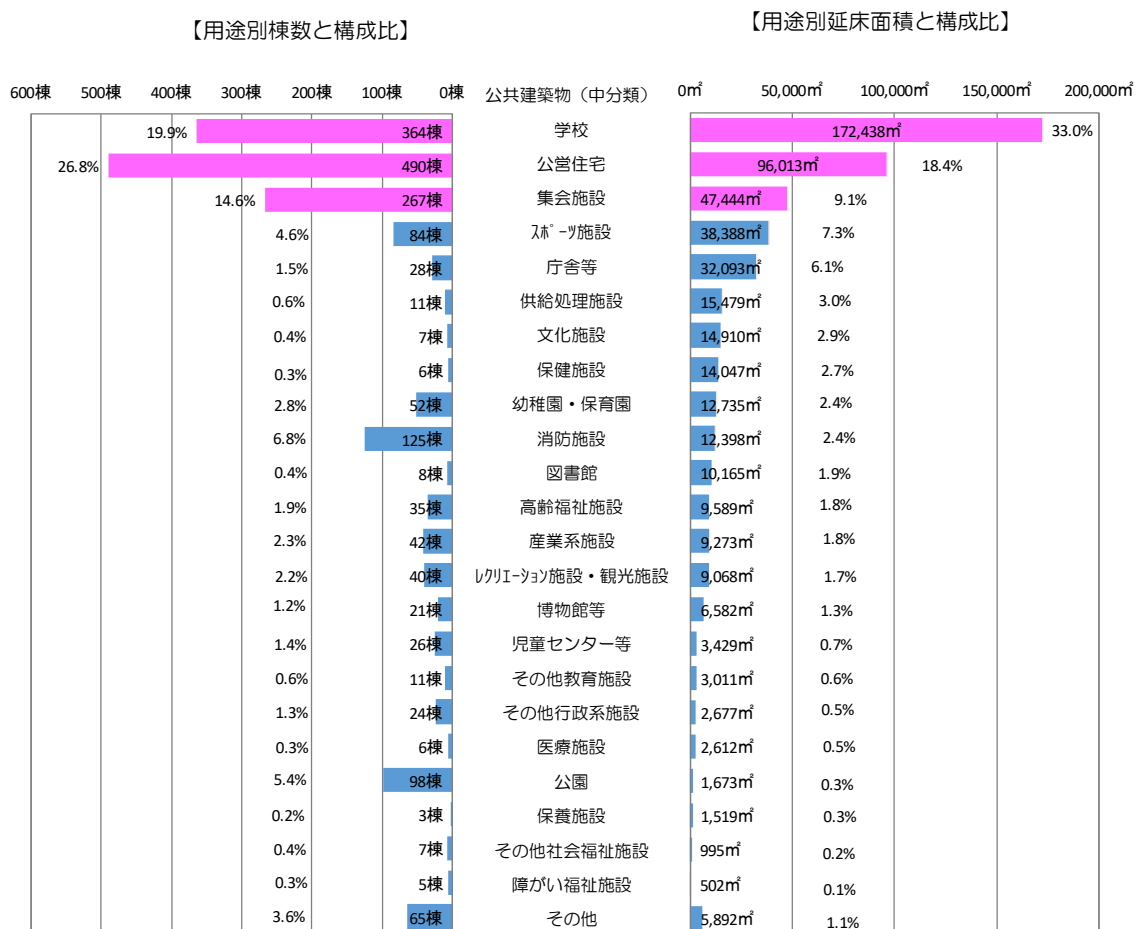
※「公共施設及びインフラ資産の将来の更新費用の比較分析に関する調査結果（平成 24 年 3 月 総務省自治財政局財務調査課）」資料 2「全国平均値及び人口区分別平均値」

ア 延床面積

建物の内訳では、学校施設が約 33%を占め、これに公営住宅の約 18%、集会施設の約 9%が続いており、これらで全体の過半数（約 60%）を占めています。これら施設は、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 1.3 参照）。

図表 1.3 保有する公共建築物の分類別状況：平成 27 年度（2015 年度）末時点

■延床面積：522,932 ㎡（普通会計）

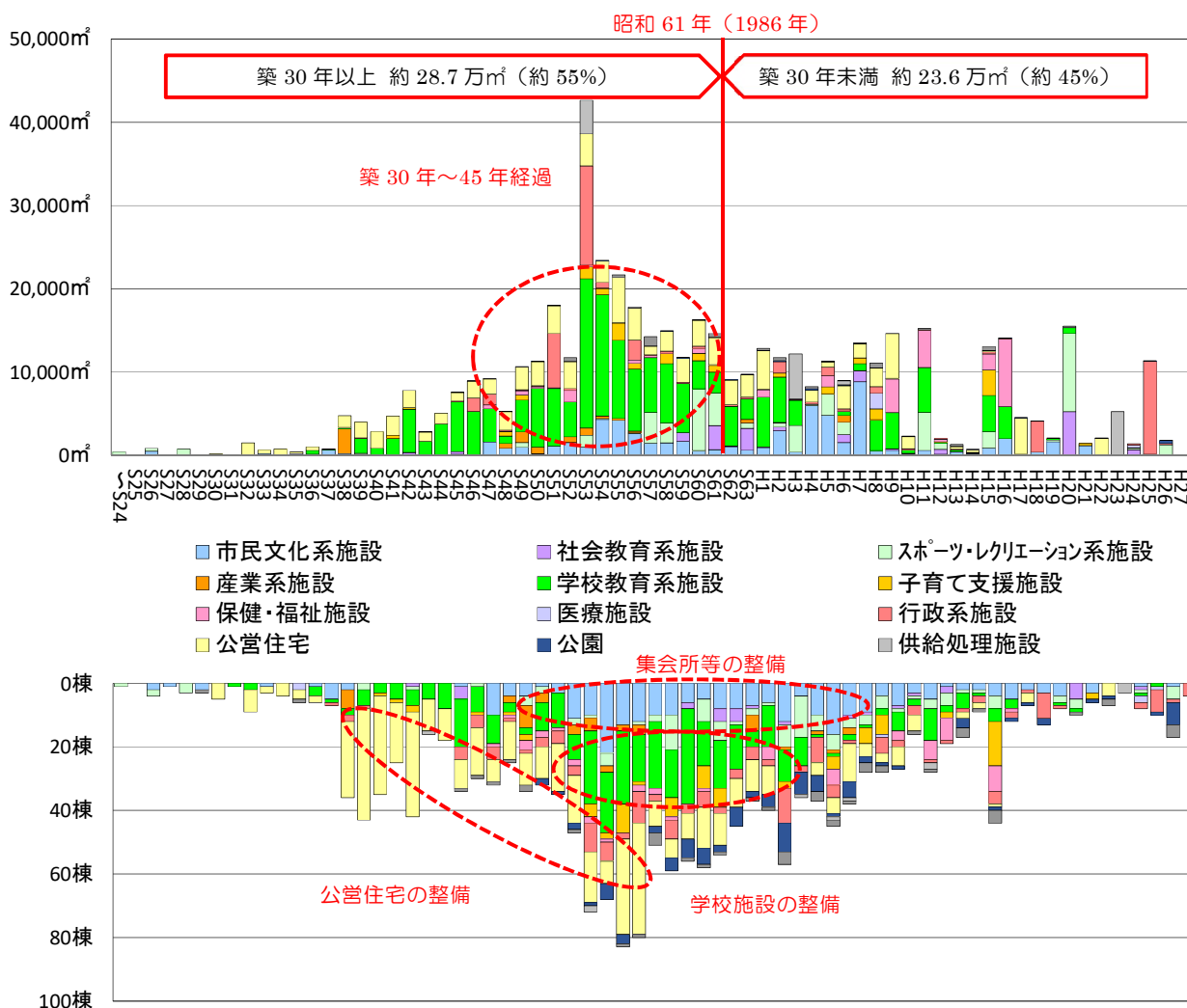


イ 築年別整備状況

公共建築物（普通会計）の築年別整備状況では、昭和 38 年（1963 年）頃から建築量の増加が始まり、昭和 46 年（1971 年）～昭和 61 年（1986 年）にかけて整備の集中が見られます。これらは現在、築 30 年～45 年を迎えることになり、老朽化対策の必要な建物が多数存在することが分かります。

築年数で見ると築 30 年以上の建物の延床面積が過半数（約 55%）を占めており、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 1.4 参照）。

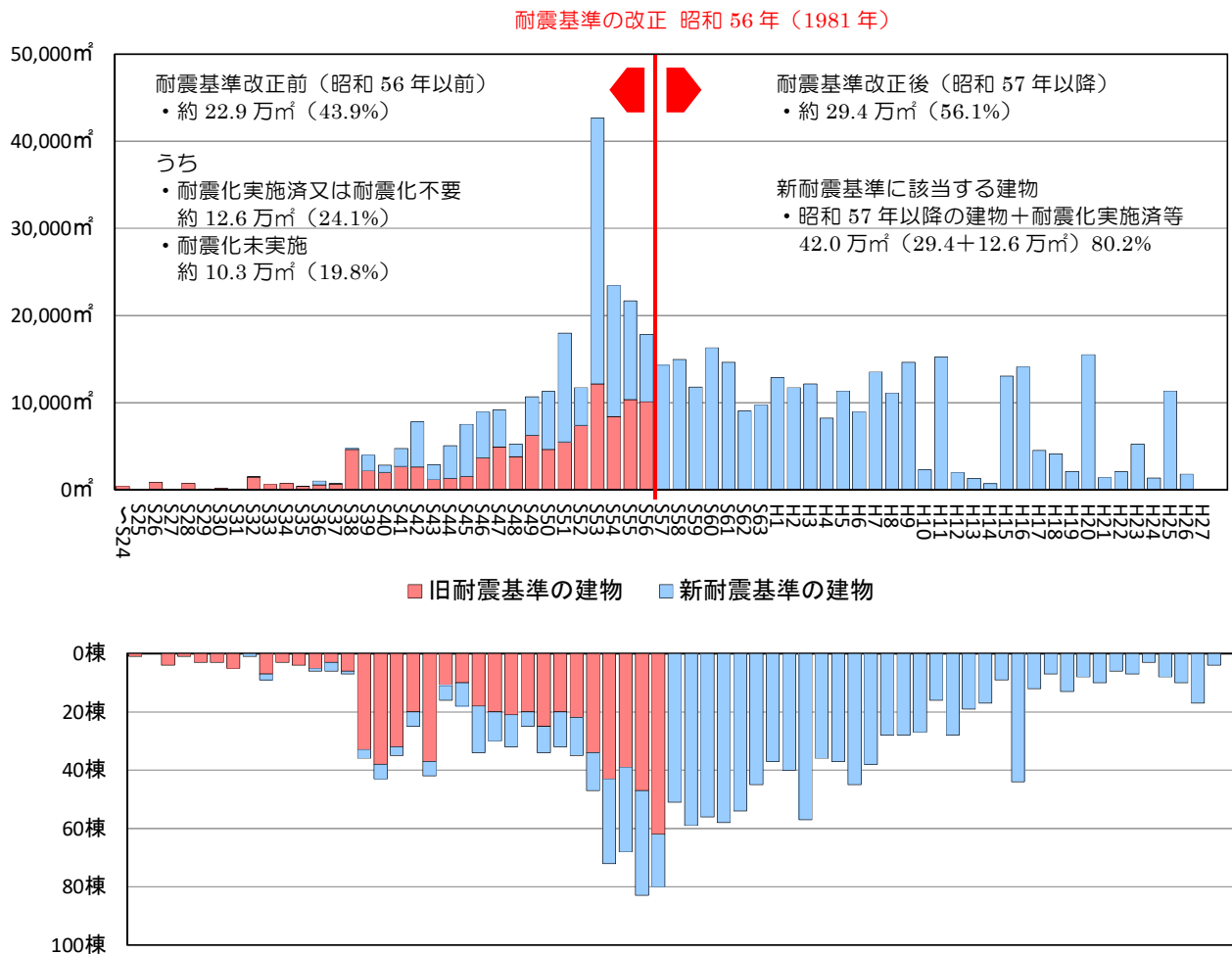
図表 1.4 公共建築物の築年別整備状況：平成 27 年度（2015 年度）末時点



ウ 耐震化の状況

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又は耐震化不要の約 24%を加味すると、耐震化の行われていないものは、全体の約 20%になります。これらの建物は、安全性の優先順位に従って順次耐震化を進めていきます（図表 1.5 参照）。

図表 1.5 公共建築物の耐震化の状況：平成 27 年度（2015 年度）末時点



※建築年不明（1,809 ㎡）の建物は 1981 年以前の建物に含めている。

(3) インフラ資産の状況

ア 道路整備状況

道路については、1 級（幹線）市道実延長が 133,837m（道路部面積 1,046,400 m²）、2 級（幹線）市道実延長が 133,985m（道路部面積 641,246 m²）、その他市道実延長が 822,408m（道路部面積 3,505,344 m²）となっています。

※道路施設現況調査（平成 27 年度）

イ 橋りょう整備状況

橋りょうについては、実延長 10,586m、総面積 65,413 m²となっています。平成 21 年度（2009 年度）に長寿命化計画を策定し、予防保全による計画的な維持補修により長寿命化を図ることを計画に記載しています。

※橋りょう台帳（平成 27 年度）

ウ 上水道の整備状況

上水道については昭和 33 年度（1958 年度）から整備が行われ、現在の整備状況は導水管延長 2,201m、送水管延長 38,612m、配水管延長 450,614m となっています。老朽化した管については、随時更新を行っています。

※上水道（法適用）固定資産台帳（H27 年度）

エ 下水道の整備状況

公共下水道（污水）については昭和 49 年度（1974 年度）から整備が行われ、平成 27 年度末現在の整備状況は総延長 405,403m で下水道普及率は 55.9% となっています。

これら整備した下水道管は、本計画の計画期間中（40 年間）には、そのほとんどが耐用年数（50 年）を迎えることになり、計画的な維持更新が必要です。

※下水道台帳（H27 年度）

オ 農道・林道の整備状況

農道については、延長が 35,197m（道路部面積約 189,000 m²橋りょう含む）、林道については、延長が 74,424m（道路部面積約 276,000 m²橋りょう含む）となっています。農道及び林道の舗装、道路構造物、道路附属物についても、市道に準じ日常的なパトロール、定期点検を行い、施設の長寿命化及び維持管理経費の平準化を図ります。

※農道台帳（平成 27 年度）、林道台帳（平成 27 年度）

3 総人口及び年代別人口の今後の見通し

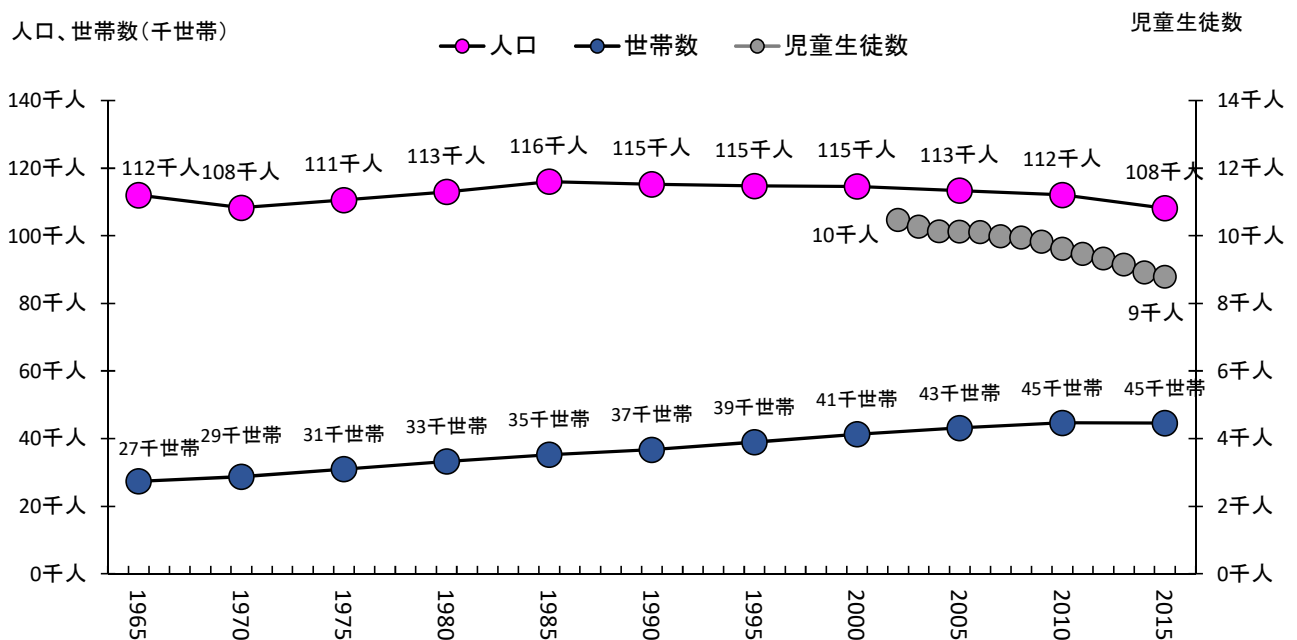
(1) 人口・世帯数・児童生徒数の推移

本市の総人口（国勢調査）の推移は、1970年代（昭和45年代）にかけて人口が大きく減少したものの、その後上昇が続き、1985年（昭和60年）に約11万6千人となりピークを迎え、その後は減少傾向が続き、2015年（平成27年）には108,174人でピーク時の93%となっています。

また、世帯数については、増加の傾向が継続し、2015年（平成27年）では44,595世帯となっており、一世帯あたり2.43人と核家族化の進行がわかります。

一方、児童生徒数は、2002年（平成14年）の10,467人から減少を続け、2015年（平成27年）には8,784人（2002年の84%）まで減少しています。このことは、少子化の進行が顕著に表れているといえます（図表1.6参照）。

図表 1.6 人口及び世帯数の推移



※資料：国勢調査、学校基本調査

2015年（平成27年）
・総人口 108,174人

2015年（平成27年）
・世帯数 44,595世帯
(2.43人/世帯)

2015年（平成27年）
・児童生徒数 8,784人

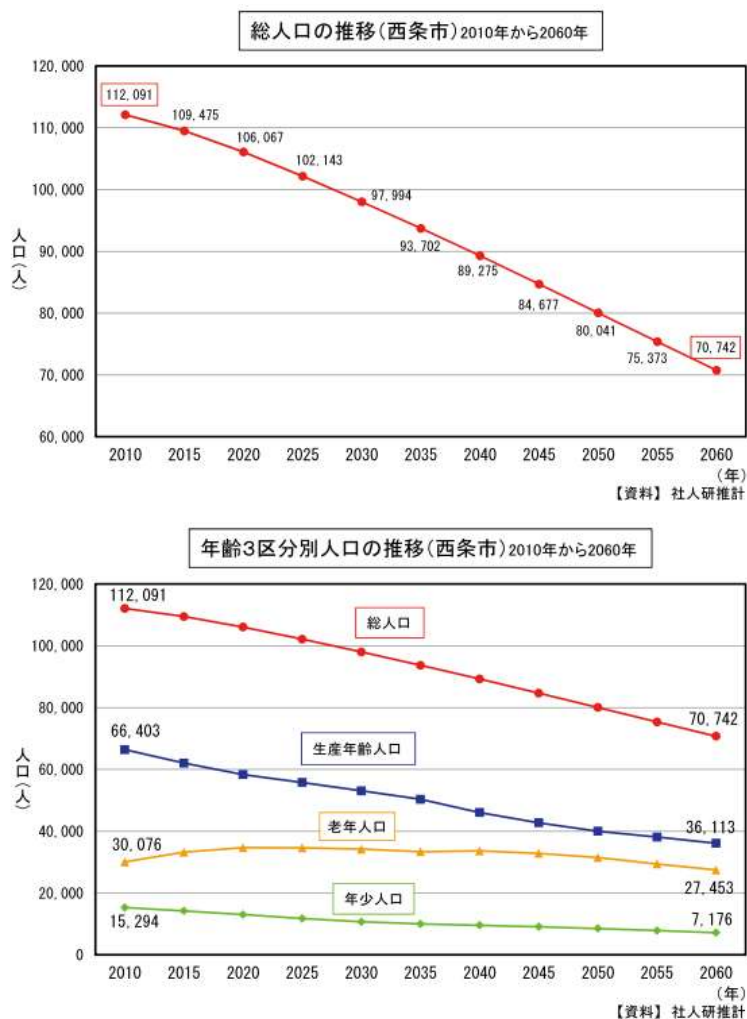
（２）総人口及び年代別人口の今後の見通し

今後、本市の人口はさらに減少するものと予想され、国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研）が示す将来推計人口（平成 25 年 3 月推計：2010 年国勢調査数値から推計）によると、令和 42 年（2060 年）には、約 7.1 万人（平成 22 年比 63%）まで大きく減少することが見込まれています。

また、年齢構成別では、年少人口（0 歳～14 歳）については、15,294 人から約 53% 減の 7,176 人、生産年齢人口（15 歳～64 歳）については 66,403 人から約 46% 減の 36,113 人、老年人口（65 歳以上）については、30,076 人から約 9% 減の 27,453 人を想定しています。

そこで本市においては、平成 27 年 10 月に「西条市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、人口減少対策を展開しています。

図表 1.7 人口の将来展望



注）2015 年国勢調査
 総人口 108,174 人
 生産年齢人口 60,473 人
 老年人口 32,793 人
 年少人口 13,857 人

* グラフは 2010 年国勢調査を基にした推計値である。

※資料：西条市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 27 年 10 月）より

4 財政の状況及び公共施設等に係る中長期的な経費の見込み

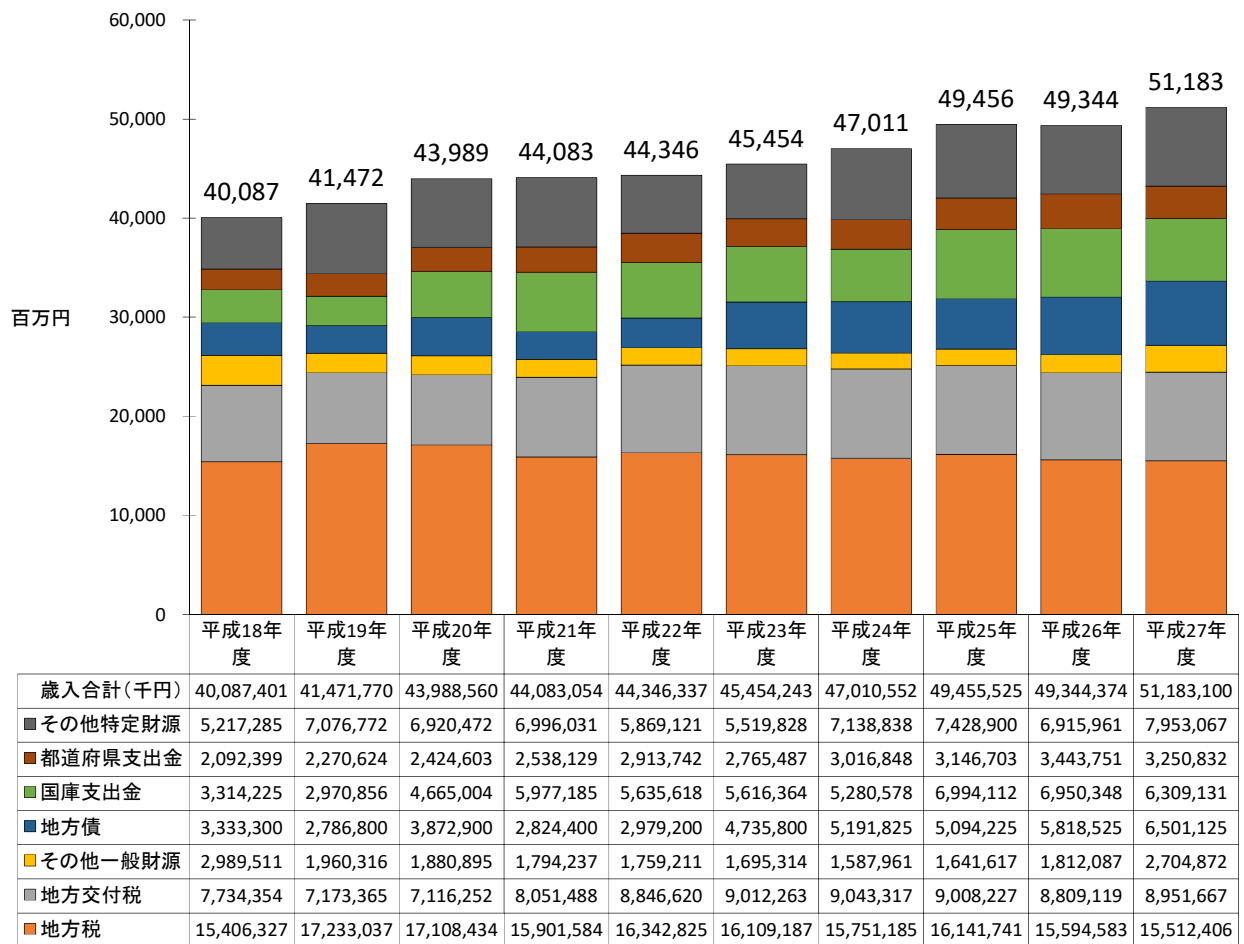
(1) 財政状況

ア 歳入の推移

普通会計の歳入総額は、図表 1.8 に示すとおり、平成 27 年度（2015 年度）決算では約 512 億円で、主な収入である市税は 155 億円前後、地方交付税は 90 億円前後で推移しています（図表 1.8 参照）。今後、市税のうち個人市民税は、生産年齢人口（15～64 歳）の減少に伴い減収となっていくことが予想されます。

また、地方交付税のうち普通交付税は、「市町村の合併の特例に関する法律（昭和 40 年法律第 6 号）」に基づき、令和元年度まで普通交付税の算定の特例（合併算定替）による加算がありましたが、令和 2 年度より特例による加算がなくなったことから大幅な減収が見込まれます。

図表 1.8 普通会計の歳入決算額（平成 18 年度～平成 27 年度）



表の数値単位（千円）

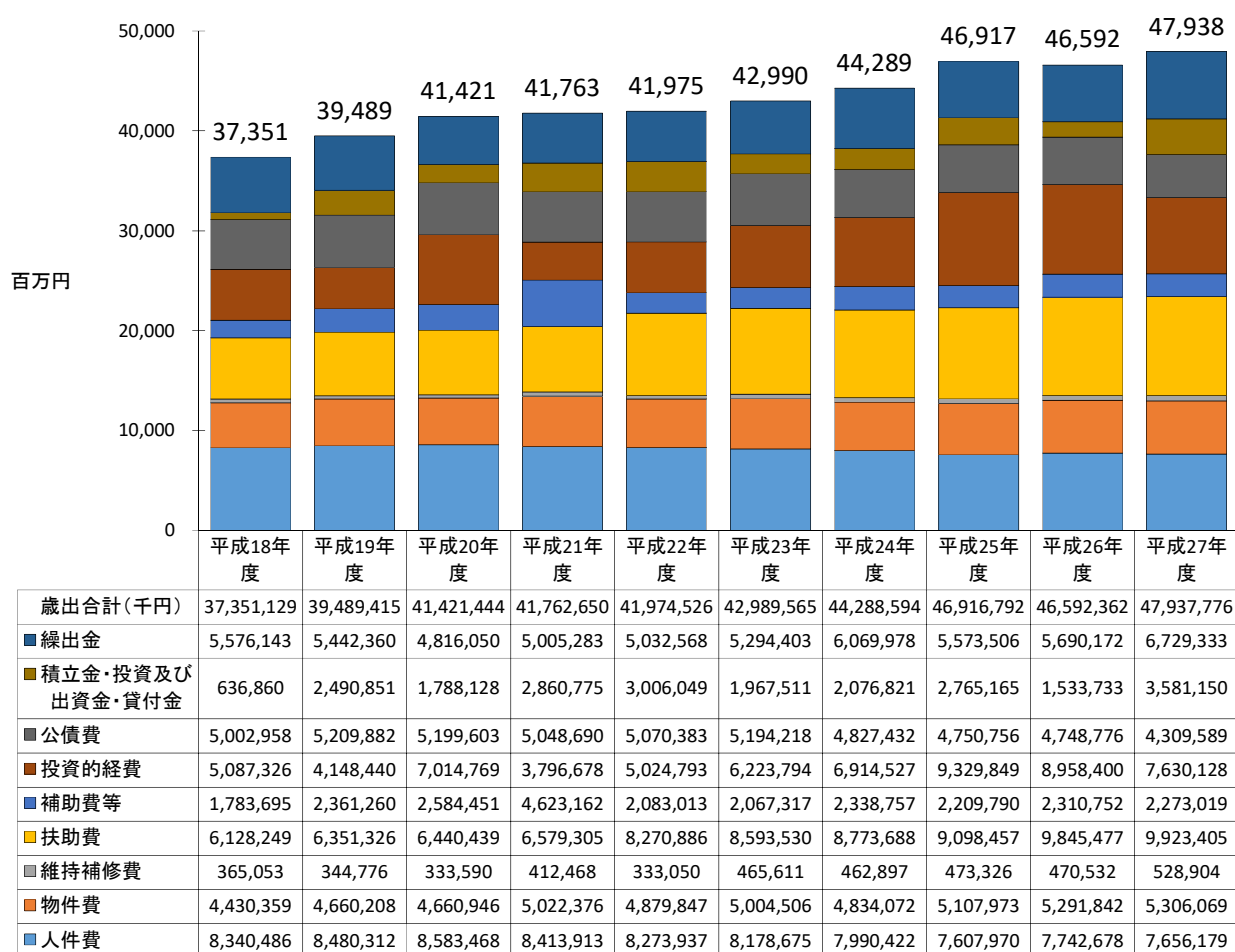
※普通会計：総務省が定める統計上の会計区分で、一般会計及び特別会計のうち公営事業会計（公営企業会計、下水道事業会計、国民健康保険事業会計等）を除くものの合計

イ 歳出の推移

普通会計の歳出総額は、図表 1.9 に示すとおり、平成 27 年度（2015 年度）決算では約 479 億円となっています。このうち、義務的経費（人件費、扶助費、公債費の合計）については、人件費、公債費は減少傾向にあるものの、扶助費は増加傾向にあります。また、投資的経費（公共施設の新設・改修等整備に要する経費）は、平成 25 年度（2013 年度）がピークで約 40～90 億円で推移しています（図表 1.9 参照）。

今後、扶助費は、高齢化の進行に伴いさらに増加していくものと考えられます。また、投資的経費は、公共施設の老朽化に伴い増加していくと予想されます。

図表 1.9 普通会計の歳出決算額（平成 18 年度～平成 27 年度）



表の数値単位（千円）

※義務的経費：任意に削減できない極めて硬直性が強い経費（人件費、公債費、扶助費）

※扶助費：福祉医療、老人・児童・障がい福祉、生活保護等の福祉関係の給付額で、主に法令により支出が義務づけられている経費

※公債費：市の借入金に係る元利償還費に係る経費

※投資的経費：道路・橋りょう、公園、市営住宅、学校等の建設等社会資本の整備に要する経費（上下水道、病院、宿舍などの特別会計・企業会計に係るものは除く）

※その他経費：物件費、維持補修費、補助費、繰出金など

ウ 普通建設事業費の推移（平成18年度～平成27年度）

公共施設等の更新にどの程度の投資的費用が負担できるかを推測するため、過去の普通会計における投資的経費のうち、普通建設事業費の推移を整理した結果、過去10年間の平均投資額は約62.4億円となっています。また、その内訳をみると、土木費が約45%（27.8億円）、土木費以外が約55%（約34.6億円）の比率になっています（図1.10参照）。

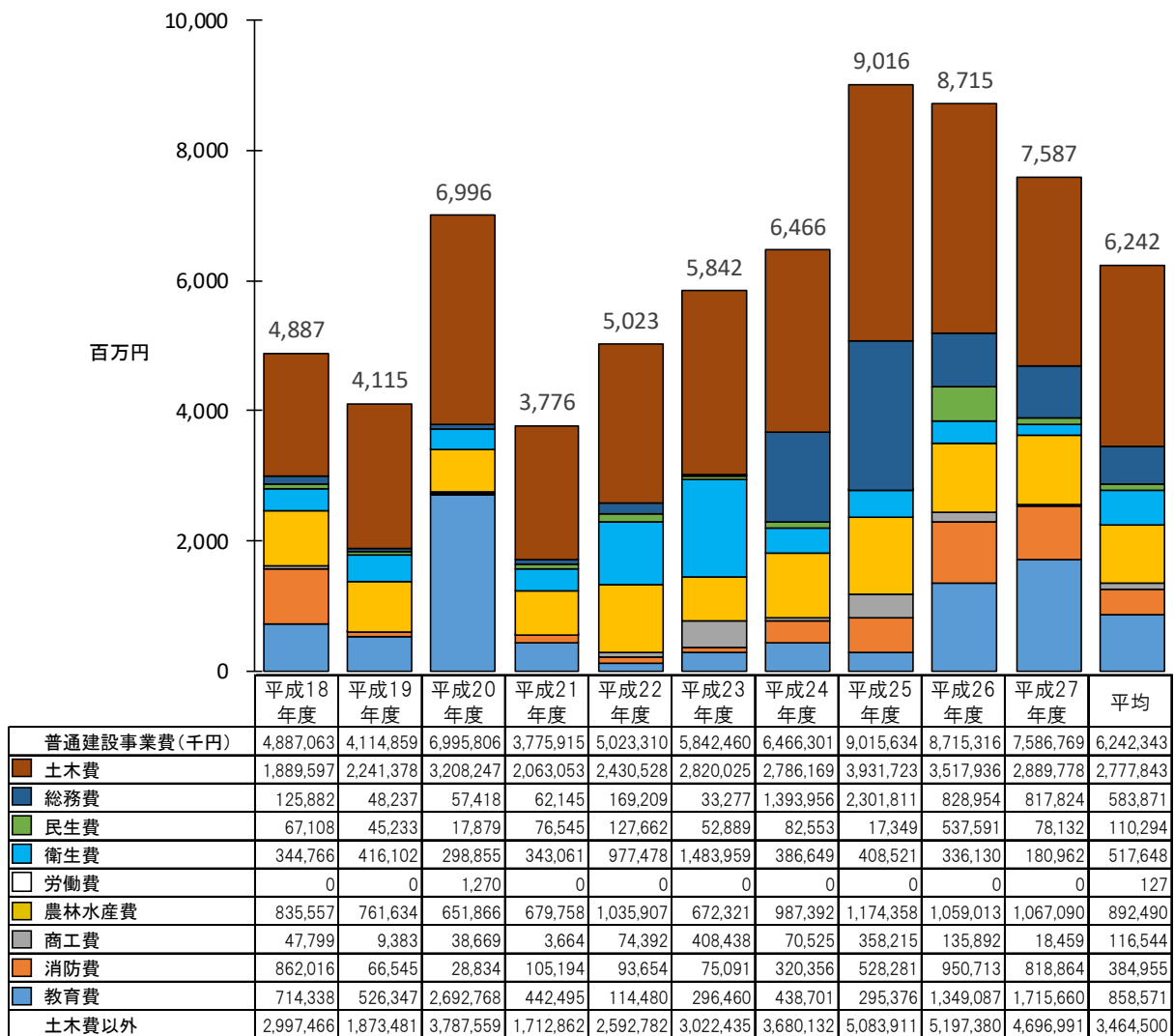
図表 1.10 普通建設事業費の推移（平成18年度～平成27年度）

●普通建設事業費

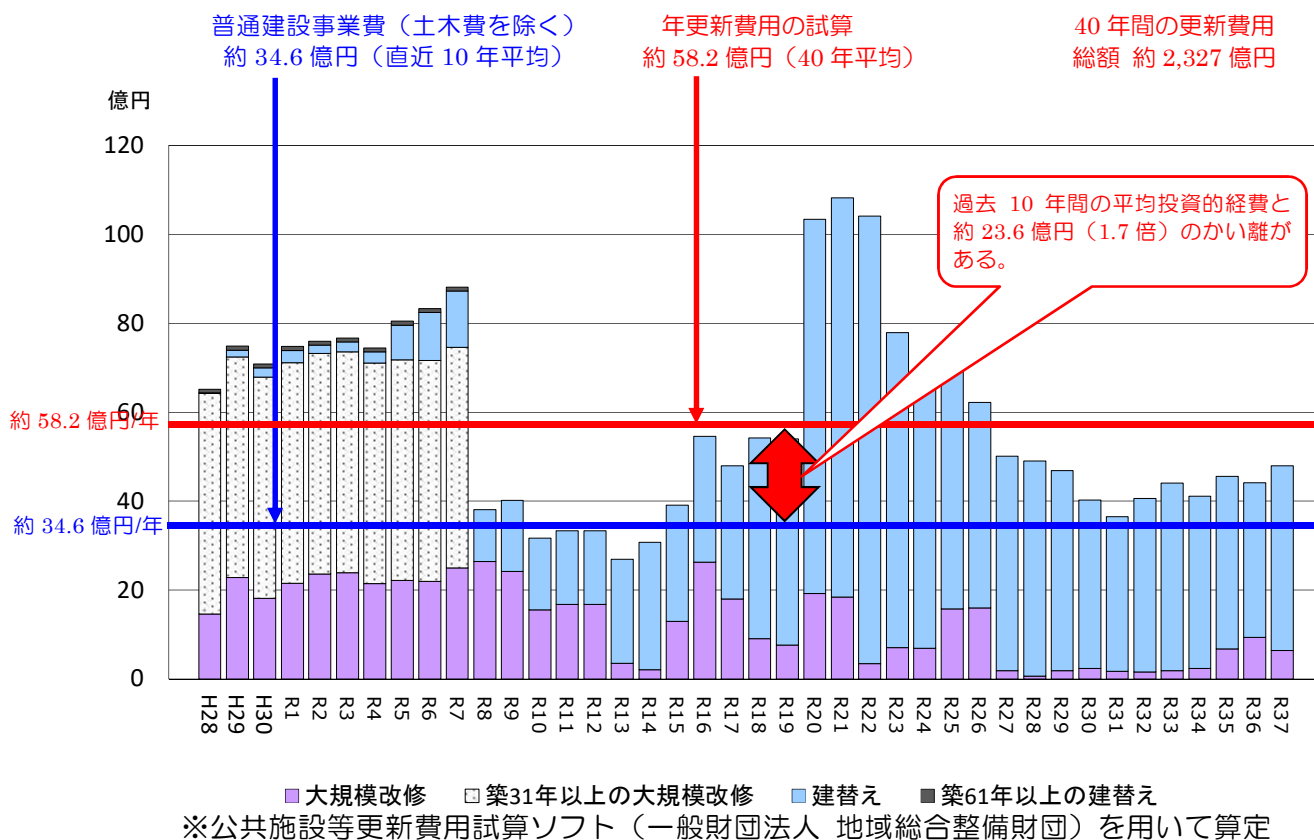
・過去10年間（H18～H27年度）平均投資額・・・約62.4億円／年

土木費・・・・・・・・・・・・・・・・・・約27.8億円／年（約45%）

土木費以外・・・・・・・・・・・・・・・・・・約34.6億円／年（約55%）



表の数値単位（千円）



- 現有する公共建築物は廃止せず全て維持する。
- 築後 30 年で大規模改修、築後 60 年で同規模の建替え
- 大規模改修又は建替え費用の算定式：（大規模改修又は建替え単価）×（床面積）
※大規模改修又は建替え単価は施設分類に応じて設定
- 大規模改修（30 年経過で改修）・・・・・・改修期間（2 年間）に費用を均等配分
- 築 31 年以上で大規模改修未実施のもの・・改修期間（2016～2025 の 10 年間）に費用を均等配分
- 建替え（60 年経過で実施）・・・・・・建替え期間（3 年間）に費用を均等配分
- 築 61 年以上で建替え未実施のもの・・・・建替え期間（2016～2025 の 10 年間）に費用を均等配分

(3) インフラ資産の更新費用の推計

インフラ資産について、公共施設等更新費用試算ソフトを用いて、「第 4 章 参考資料 1 更新費用の推計条件」により、今後 40 年間の更新費用を推計すると、その整備費の総額は約 1,884 億円で、年平均 47.1 億円となります。

一方、平成 18 年度～27 年度において、普通建設事業費（土木費）は年平均 27.8 億円（図表 1.10 参照）であり、この支出水準を今後 40 年間維持しても、年間あたり約 19.3 億円が不足します。

このため、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ます。

■40 年間の整備費用

・道路整備費	約 709.1 億円（農道、林道を含む）
・橋りょう整備費	約 195.4 億円
・上水道整備費	約 485.9 億円
・下水道整備費	約 493.1 億円
合 計	約 1,883.5 億円（47.1 億円／年）

※公共施設等更新費用試算ソフト（一般財団法人 地域総合整備財団）を用いて算定

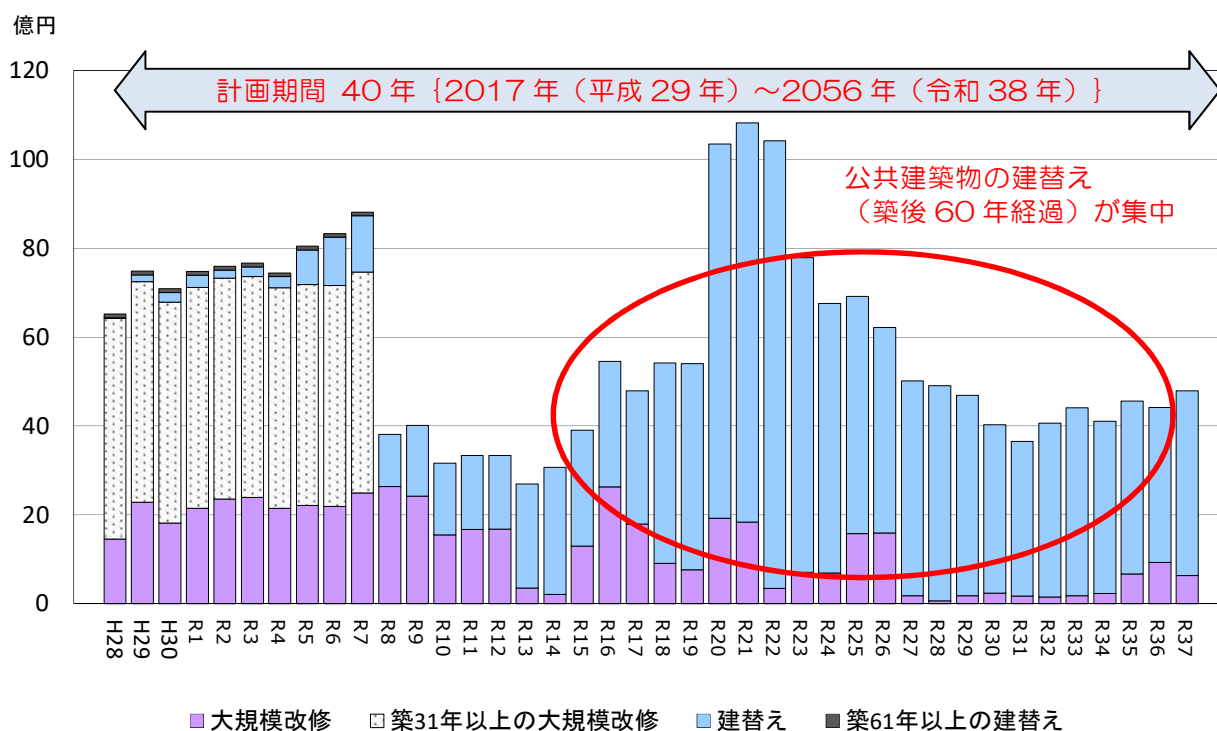
- 現有するインフラ資産は廃止せず全て維持する。
- 道路・・・・・・更新単価×道路面積（更新年数 15 年）
- 橋りょう・・・・更新単価×橋りょう面積（更新年数 60 年）
- 上水道管・・・・更新単価×管路延長（更新年数 40 年）
- 下水道管・・・・更新単価×管路延長（更新年数 50 年）
- ※上水道及び下水道施設の建物は公共建築物の更新費用の算定に準ずる。

第2章 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針

1 計画期間

本計画の計画期間は、建築後 30 年以上経過する公共建築物の更新が迫っていること、公共建築物の耐用年数を勘案して中長期的な取り組みを明確にする必要があることから、公共建築物の更新費用試算期間と同様の 40 年間（平成 29 年度～令和 38 年度）とします（図表 2.1 参照）。

図表 2.1 計画期間



また、本計画の期間に対して 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 2.2 参照）。

図表 2.2 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 【2017 年度（平成 29 年度）～2056 年度（令和 38 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）

2 現状や課題に関する基本認識

これまでの検討を通じて、本市の現況や課題に関する基本認識は、次のとおりとなります。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将来逼迫する恐れがあり、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。

(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 2,327 億円で、年平均約 58.2 億円となります。また、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 1,884 億円で、年平均約 47.1 億円となります。これらはあくまで更新費用であり、維持管理費、運営費は含まれません。また、本市が保有する公共建築物の市民一人当たりの延床面積（4.68 m²）は、同規模自治体（人口 10 万人以上 25 万人未満）の約 1.6 倍となっています。

※人口 10 万人以上 25 万人未満の一人当たりの延床面積：2.89 m²/人

人口 5 万人以上 10 万人未満の一人当たりの延床面積：3.56 m²/人

※資料：「公共施設及びインフラ資産の将来の更新費用の比較分析に関する調査結果（平成 24 年 3 月総務省自治財政局財務調査課）」資料 2「全国平均値及び人口区分別平均値」

(2) 人口推計及び財政見通しより

本市の将来人口は、令和 42 年（2060 年）時点で、70,742 人と見込まれており、平成 27 年（2015 年）の 108,174 人から約 35%減少する見込みです。同様に、税収を支える生産年齢人口は、約 40%減少になる見込みです。

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増加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。

(3) 本計画の課題

以上を踏まえて、本計画の課題は、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にあります。

3 公共施設等マネジメントの基本方針

大幅な人口減少、厳しくなる財政状況、さらには膨大な施設の更新費用の発生といったことが予想される中で、施設を現状のまま保有し、維持管理していくことは将来困難になっていくものと考えられます。

現在保有する施設の状況をみると、機能的に重複する施設が多くあるため、施設のあり方や必要性を検討し、施設の統廃合や複合化による利活用促進をしていく必要があります。

(1) 公共施設等の再編における基本方針

上記の状況を踏まえて、下記の3つの項目を「公共施設等の再編における基本方針」とし、人口規模にあった施設保有量の維持と市民ニーズにあった施設の有効的な活用を目指し、施設の再編を進めていきます。また、計画的に効率よく公共建築物の整備や維持管理を行い、健全で持続可能な施設運営を推進していきます。

これら取り組みにより、延床面積の縮減など財政的な効果を生み出すにとどまらず、複合化等によるサービスの相乗効果や官民連携による新たなサービスの創出にも寄与することを期待しています。

① 施設の再編による施設保有量の縮減

現在保有する施設のあり方や必要性について、人口や財政の状況を踏まえ、市民ニーズや費用対効果などの面から総合的に評価を行い、必要なサービス水準を確保しつつ、用途の見直しや複合化、周辺施設との統廃合などによる施設保有量の縮減を行い、財政負担の軽減を図ります。

② 計画保全による施設の長寿命化

今後も活用していく施設については、メンテナンスサイクルを構築し、計画保全（施設の不具合が生じる前に予防的に対策を行う予防保全及び機能改善や耐震補強を行う改良保全）を行い、定期的な点検・診断を実施することにより、施設を安全に長持ちさせるとともに、更新時期の集中を避け、毎年の更新費用の平準化を図ります。

③ 保有形態の見直しによる効率的な管理運営

効率的な管理運営を行い、施設の有効活用を促進するため、民間の活力やノウハウを取り入れるとともに、民間や地元等への移管も含めた施設の保有形態の見直しを行い、効果的な市民サービスの提供を図ります。また、経費節減の徹底と適正な使用料の確保に努めます。

4 目標の設定

(1) 公共建築物の目標について

「第1章 4 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 58.2 億円で、過去 10 年間の平均的な投資額である 34.6 億円との差は 23.6 億円にも上ります（図表 1.11 参照）。

このことを踏まえ公共建築物の目標は、財政的なかい離の解消とサービス水準の維持におき、次のような施策を展開して目標の達成状況を段階的にマネジメントします。

ア 維持管理費及び更新費用の精度向上

維持管理費及び更新費用等の精度向上を図り、財政面でのかい離とその解消状況をより明確なものとしていきます。

イ 公共施設等マネジメントの基本方針への取り組み

公共施設等マネジメントの基本方針について、実施展開を図るため、今後それぞれ K P I を定めて取り組み、その結果をフィードバックします。

- ① 施設の再編による施設保有量の縮減
- ② 計画保全による施設の長寿命化（施設の目標使用年数）
- ③ 保有形態の見直しによる効率的な管理運営

ウ 展開結果の財政面からの検証

これらの取り組みを財政面からも確実に検証し、フィードバックするために統一的基準に基づく公会計導入で整備した固定資産台帳の有効活用を図ります。

財政的なかい離の解消に向けた延床面積縮減のシミュレーションでは、公共施設の保有量を 20%削減することができれば、将来の財政負担を現在と同程度に抑制できることがわかりました（図表 2.3 参照）。そこで、本市では、公共施設等総合管理計画期間中の 40 年間で公共建築物の延床面積を 20%削減することを目標に定めます（図表 2.4 参照）。

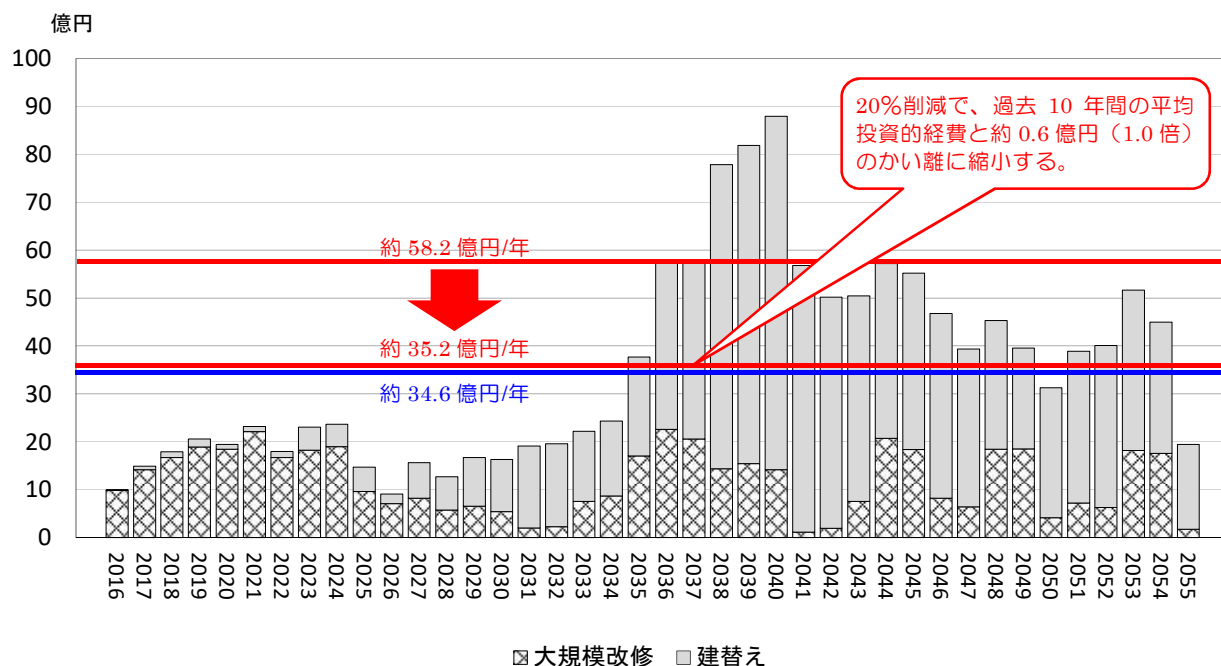
『今後 40 年間で、公共建築物の延床面積 20%削減を目指します。』

- ・将来的な人口推移に鑑み、10年毎の計画期間において、おおそ4%～6%の弾力的な数値目標を定めます。
- ・人口や財政状況等、社会情勢の変化に応じて、数値目標を見直す可能性があります。

また、将来の人口減少の推移を考慮し、実施期間毎（10 年毎）の削減目標を図表 2.5 のように定め、計画の実施状況や有効性を検証していきます。

図表 2.3 総床面積に対する削減率：20%の場合

●年間更新費用：35.2 億円



図表 2.4 公共施設マネジメントのK P I



図表 2.5 本計画の実施期間毎のK P I

全体計画 (2017～2056 年度)	第 1 期 (2017～2026 年度)	第 2 期 (2027～2036 年度)	第 3 期 (2037～2046 年度)	第 4 期 (2047～2056 年度)
20%	3.89%	4.83%	5.37%	5.91%

(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2.6参照）。

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 2.6 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維持管理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
 - 国・産学界・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

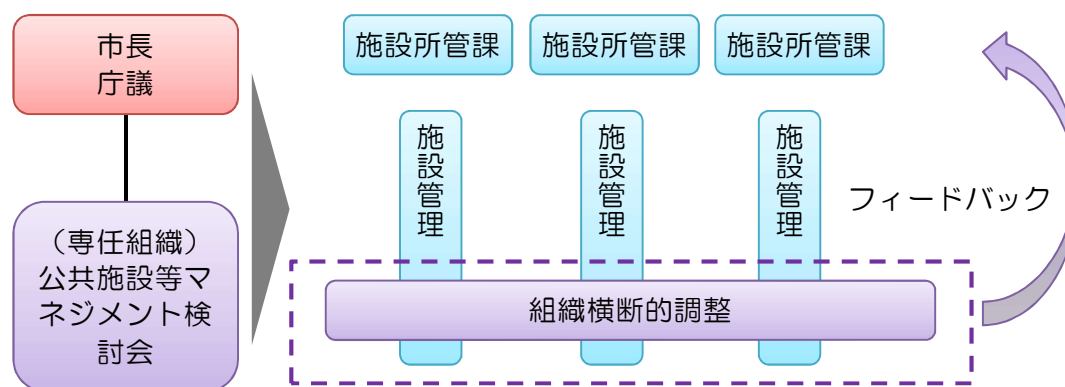
※「インフラ長寿命化基本計画（平成25年11月29日）の概要」を編集

5 全庁的な取り組み体制の構築及び情報管理・共有方策

(1) 全庁的な取り組み体制

今後、本計画を個別計画へと展開していくにあたっては、庁内の連携・協力を緊密に図っていく必要があります。このような観点から、公共施設等マネジメントに係る機能を「公共施設等マネジメント検討会」に持たせ、継続的なマネジメントを行います（図表 2.7 参照）。

図表 2.7 公共施設等マネジメントの取り組み体制



①基本的な役割

- ・ 関連諸計画を踏まえた取り組みを図る。
- ・ 市長直轄として取り組み意図を全庁で徹底する。
- ・ 住民とのコミュニケーションを効果的に行う。
- ・ 国・県・近隣自治体などとも連携した取り組みを進める。

②庁内での取り組み

- ・ 専任組織を中心に公共施設等の情報を集約し、施設単位で全庁的に共有する。
- ・ 個別計画を全体最適に誘導するとともに全庁的な意識改革を主導する。
- ・ 会議による情報共有を図り、関連部署間での活発なコミュニケーションを促す。
- ・ 施策別予算配分の仕組みを構築するとともに行政評価の結果を予算に反映させる。
- ・ PPP/PFI など官民連携事業の全庁的な調整を行う。

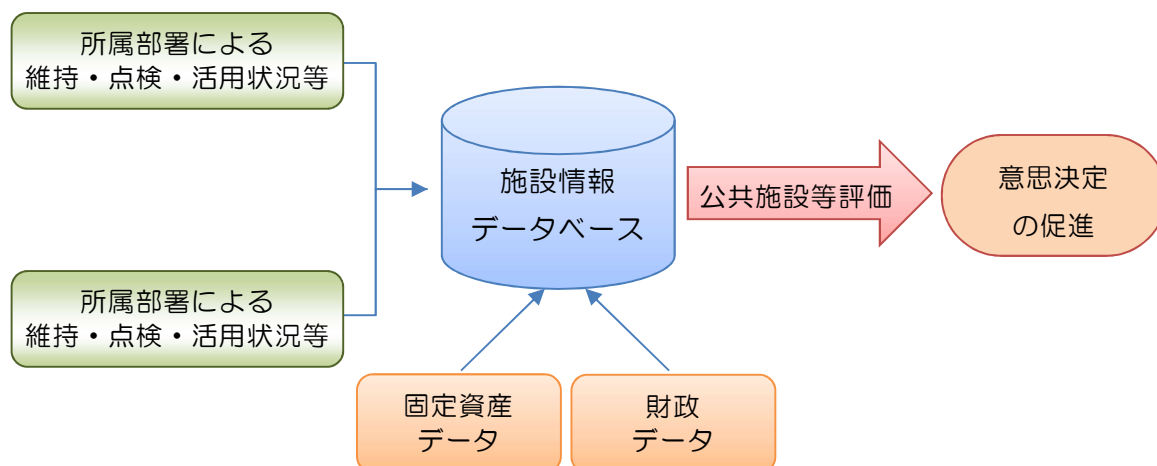
③住民向けの取り組み

- ・ 施設カルテ等の公表など情報公開を進める。
- ・ ヒアリング、アンケート、広報誌、ホームページ等を通じた意見募集などを促す。

（２）情報管理・共有方策

公共施設等のマネジメントを効果的に実施していくために、専任組織を中心に、関係各部署に散在するデータをそれぞれの部門から収集するとともに、施設情報データベースとして一元管理し、固定資産データ及び財政データとも連携して全庁的な意思決定を促す仕組みを創出します（図表 2.8 参照）。

図表 2.8 情報管理・共有方策



6 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

（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・更新等の実施方針

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の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のが予防保全にあたります。

それぞれの特徴としては、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実現すること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、事後保全とすることによって施設への投資費用を抑制することが期待できます。

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一級建築士など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、周辺建物、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年（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。

（５）長寿命化の実施方針

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。このことによって建物のライフサイクルコストから求めた年当たり費用の縮減と平準化を実現します。

（６）ユニバーサルデザイン化の推進方針

大規模改修や更新等にあわせ、バリアフリー化やユニバーサルデザイン化を検討し、時代や市民のニーズに対応した施設整備を目指します。

（７）脱炭素化の推進方針

大規模改修や更新等にあわせ、省エネルギー化に対応した設備の導入を検討するなど、環境負荷の低減を考慮した施設整備を目指します。

（８）統合や廃止の推進方針

公共建築物について、施設種類ごとに統合や廃止の取り組みの方向性を示し、検討を行った上で、具体的な再編方法及び再編期間を決定していきます。

再編期間については、5年以内、10年以内、15年以内のいずれかを設定し、取り組み内容の実行を終えた時点で完了とします。

また、個別の進捗状況については、随時報告していくとともに、5年ごとに計画全体の

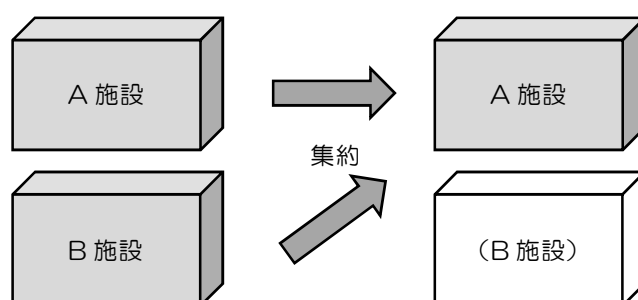
見直しを行っていきます。

＜再編方法、イメージ図＞

再編方法	内容説明
① 集約	同種の機能を一つの施設に集める。
② 複合（移転）	異種の機能を一つの施設に集める。
③ 用途変更	現在の機能を他の機能に変更する。
④ 用途廃止	機能を廃止する。
⑤ 建替え	建物を建替える。
⑥ 建物縮小	建物の大きさや棟数を減築等により縮小する。
⑦ 除却	建物を取り壊す。
⑧ 譲渡	建物を民間に受け渡す。
⑨ 貸付け	建物を民間に貸し付ける。

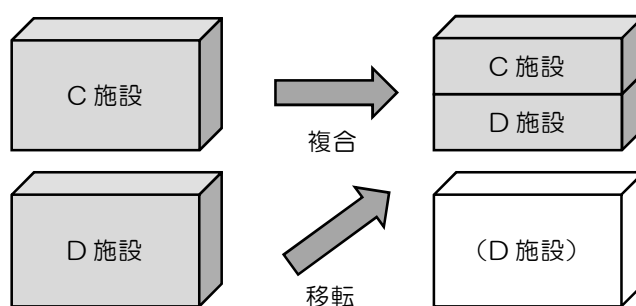
①集約

（例）A 施設に同種機能をもつ B 施設を集約



②複合（移転）

（例）C 施設へ異種機能をもつ D 施設を移転し、施設を複合化



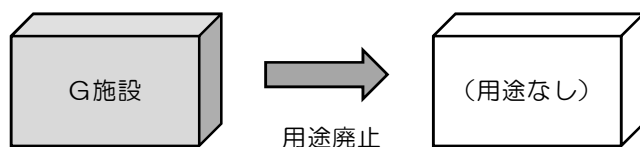
③用途変更

(例) E 施設を他の機能の F 施設に用途変更



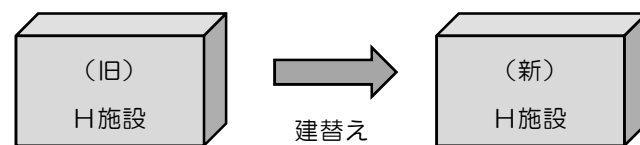
④用途廃止

(例) G 施設を用途廃止



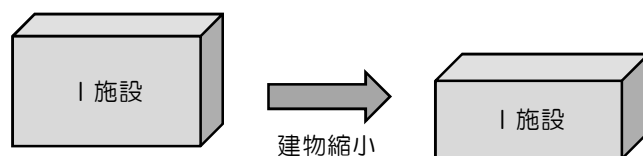
⑤建替え

(例) H 施設を建替え



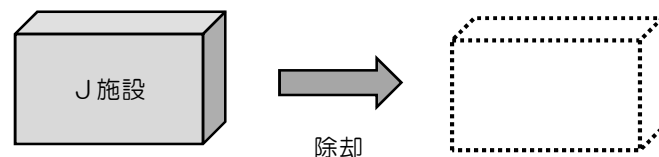
⑥建物縮小

(例) I 施設を減築し、建物縮小



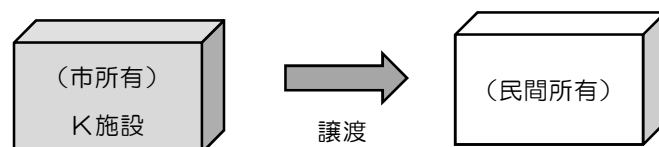
⑦除却

(例) J 施設を除却



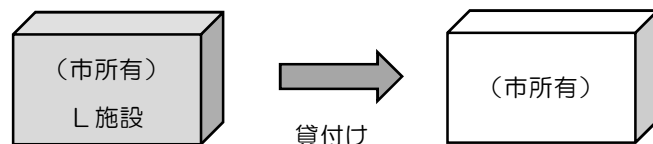
⑧譲渡

(例) K 施設を民間に譲渡



◎貸付け

(例) L 施設を民間に貸付け



(9) 保有する財産の活用や処分に関する基本方針

保有する財産のうち、用途廃止した資産や売却可能資産等について、今後、行政としての使用見込みがない場合は、除却に加え、建物・土地情報を発信し、有償による譲渡を基本としつつ、貸付けを含めた民間事業者等による利活用の拡大に努めます。

(10) 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

ア 職員研修の実施

職員一人一人が公共施設等マネジメント導入の意義を理解し、意識を持って取り組み、市民サービスの向上のために創意工夫を実践していくことが重要です。このことを踏まえて必要なカリキュラムを整備し、職員研修を計画的に実施します。

また、専任組織においては、特有の専門研修についても検討し、その有効性が認められる場合には、これを計画的に実施します。

イ 関係者との合意形成のための効果的なコミュニケーションのあり方

公共施設等のマネジメントには、行政、議会及び市民が密接に関わるため、この3者の合意形成が極めて重要です。一方で、施設の多機能化や複合化など新たな再編の手法が十分に理解されなかったり、自分自身に直結したテーマや関心があるか否かによって同じ人や組織であっても意見が異なるなど、合意形成が長期化する要因は様々です。

このような要因を十分に把握したうえで、人との「対話」を重視し、自らの意見を言い合える場づくりを進め、議会や市民の声から地域や公共施設等の抱える潜在的な課題やニーズを顕在化させていきます。

ウ アウトソーシングの推進体制

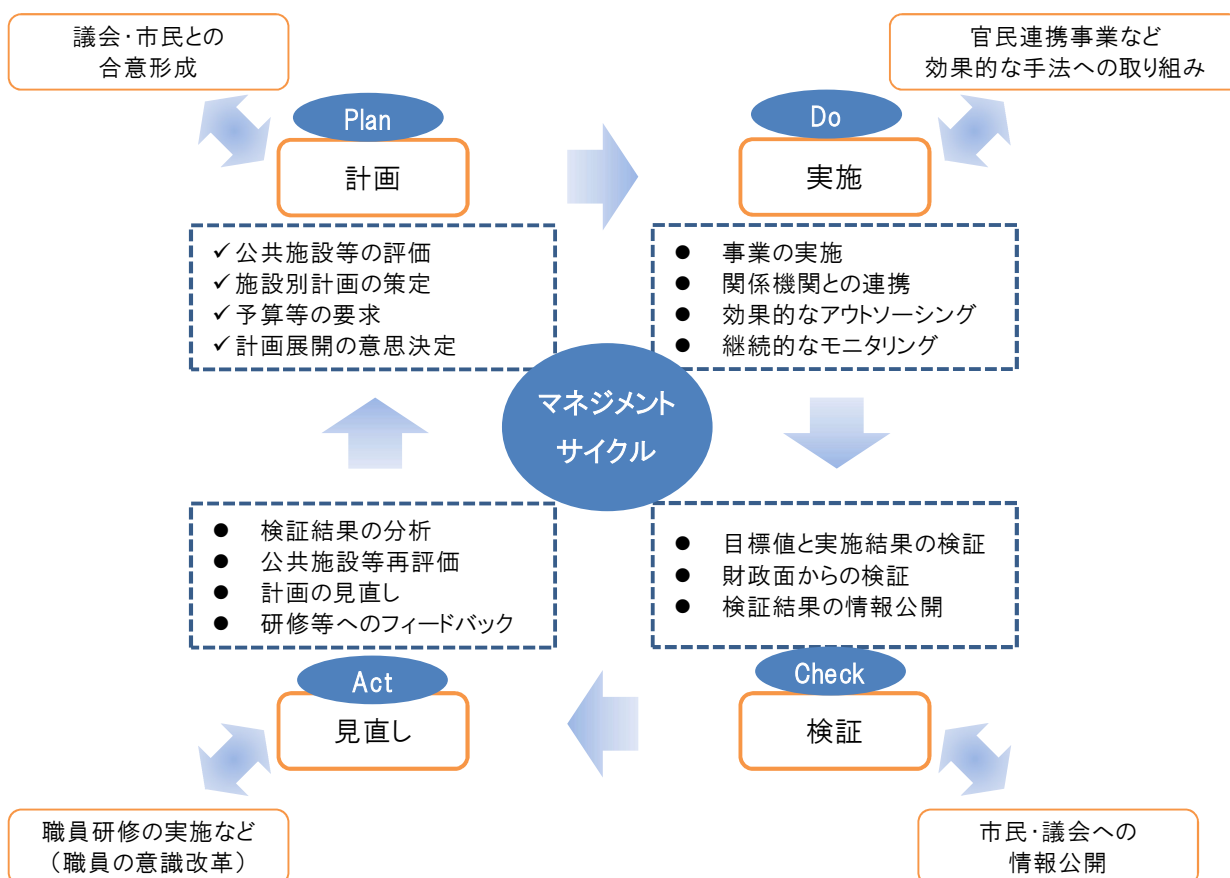
多数の施設の健全性を正しく評価し、迅速かつ的確に必要な措置を講ずるためには、適切な技術力を持つ者に施設管理を委託することも効率的な方策です。本市においても専門的な技術力やマンパワーを補うために、一定の能力を有する民間企業にアウトソーシングすることを検討します。

7 フォローアップの実施方針

(1) マネジメントサイクルの形成

本計画では、図表 2.9 に示すマネジメントサイクルを形成し、市民との協働で公共施設等の総量縮減を含む再配置等を進めます。

図表 2.9 総合管理計画マネジメントサイクル



（２）本計画の検証

本計画により、今後は、公共施設等の再編における基本方針に関するマネジメント指標を公共施設等マネジメント検討会において定めるとともに、これらの指標を通じて計画の展開をモニタリングし、その実施状況や有効性を検証し公開します（図表 2.10 参照）。

図表 2.10 評価指標例

視点	マネジメント指標（KPI）の区分	目標値
（全体の方向性） 公共施設等マネジメント の基本方針	① 施設の再編による施設保有量の 縮減（施設保有量の縮減など） ② 計画保全による施設の長寿命化 （施設の目標使用年数など） ③ 保有形態の見直しによる効率的 な管理運営	✓ 詳細は公共施設等 マネジメント検討 会において定める
（個々の施設の在り方） 個別計画	✓ 利用者数、利用者満足度等	✓ 詳細は個別計画で 設定する

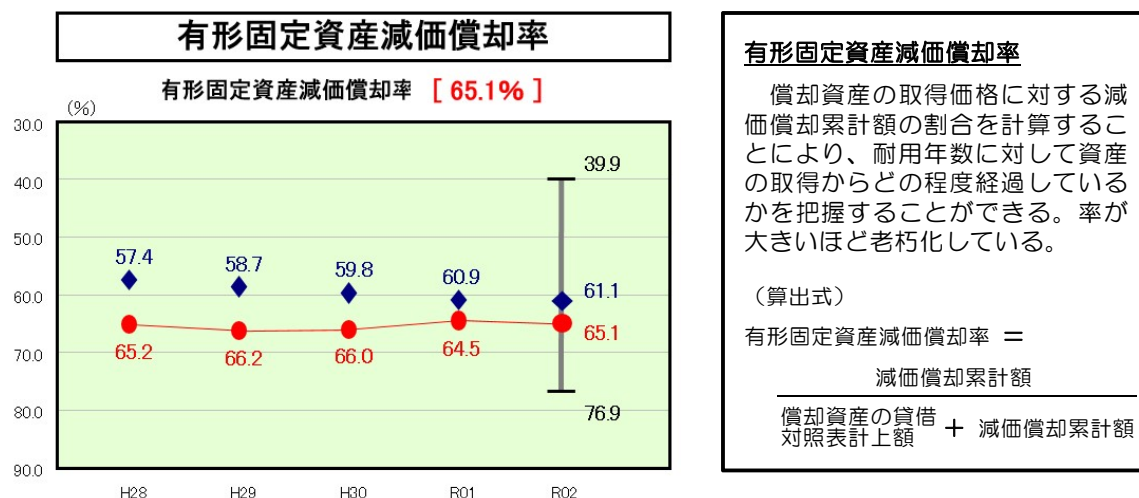
（３）財政側面からのマネジメント支援について

既存の財政的公表指標等を活用し、公共施設等のマネジメントが財政的課題の解決を図る観点、いわば公共施設等が財政に与えている影響を随時検証し、持続可能な水準にあるか否かを検討します（図表 2.11 参照）。

図表 2.11 本計画の進捗を財政面から検証するための指標例

目的：財務的視点	検証・確認すべき指標
① 財政規律の堅持 ：健全性（ストック＆フ ロー）	健全化判断比率 ✓ 実質赤字比率 ✓ 連結実質赤字比率 ✓ 実質公債費比率 ✓ 公営企業資金不足比率 ✓ 将来負担比率 市民一人当たり連結有利子負債残高（万円）
：世代間公平性（ストック）	社会資本形成の世代間負担比率 （有利子負債÷公共資産）：連結
② 資産の継承 ：資産形成度（ストック）	資産老朽化比率 有形固定資産減価償却率（図表 2.12） ※総務省改訂モデルから新会計基準への移行によ り、数値が変動することが想定される
③ 高品質な財政運営 ：弾力性（フロー）	経常収支比率 公債費負担比率

図表 2.12 有形固定資産減価償却率の推移



8 公共施設マネジメントの取組の効果

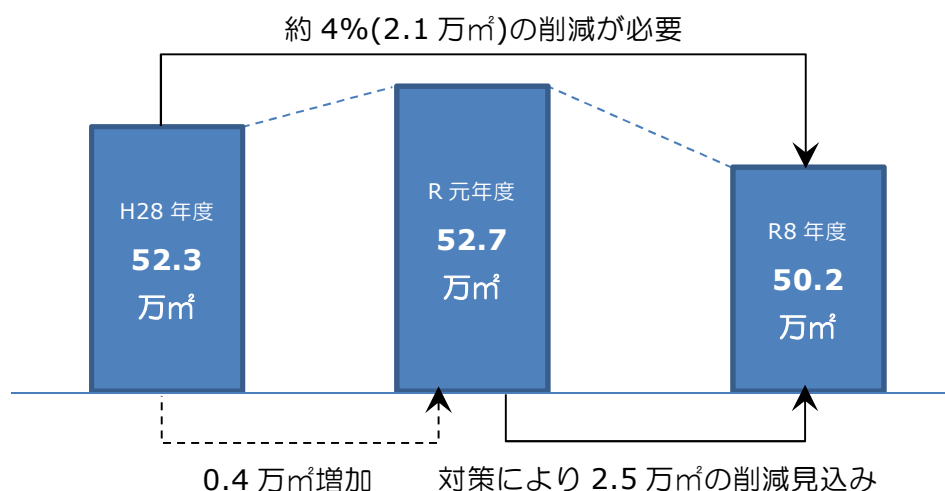
(1) 個別施設計画の反映（延床面積）

本市では、総合管理計画に基づき、令和8年度までにおける公共施設の再編や長寿命化等、個別の公共施設についての具体的な方向性を示した個別施設計画（第1期計画）を策定し、公共建築物の保有量を3.89%（2.1万㎡）削減することを目標としています。

総合管理計画策定時（平成28年度）の施設保有量が基準となり、令和8年度末の目標とする保有量は約50.2万㎡です。一方、現在（令和元年度末）の施設保有量は約52.7万㎡で、総合管理計画策定時（平成28年度）から0.4万㎡増加しています。

個別施設計画に基づく対策により、2.5万㎡の削減を見込んでおり、目標の達成にはかなり厳しい取り組みが必要となることが予想されます。

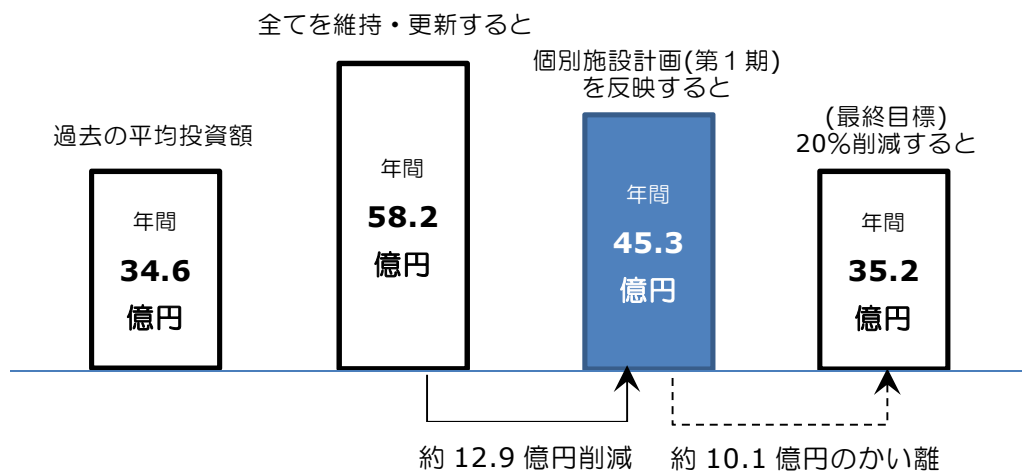
図表 2.13 公共建築物の延床面積の推移



（２）個別施設計画の反映（更新費用）

個別施設計画（第１期計画）における施設再編や長寿命化等による対策を全て実行した場合、将来における更新費用（大規模改修及び建替え）は、約 1,811 億円（年間約 45.3 億円）となります。全ての施設を維持・更新する場合の年間約 58.2 億円に比べ、約 12.9 億円の削減につながります。一方、最終目標とする 20%削減した場合の年間約 35.2 億円と比べると、依然として、約 10.1 億円のかい離があり、更なる取組が必要と言えます。

図表 2.14 将来における更新費用の推移



以上を踏まえ、個別施設計画に記載のない施設についても、社会情勢の変化、国・県の動向及び市の人口推移や財政状況に応じ、随時見直を図っていきます。

第3章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

1 公共建築物について

(1) 管理方針

全ての公共建築物について、今ある施設は、適切な点検・診断等及び耐震化を含む維持管理・修繕を実施し、大切に使用します。また、建替え時期が到来した段階では、その施設の評価（建物自体の状態、維持管理コスト、公共サービスの提供状況など）に基づき、機能・サービスの優先度や提供範囲を再確認し、施設の除却（廃止・解体等を含む）も含めた再編を実施します。

これらのことを計画的に実施するために、次のような各施設の管理及び再編方針やその時期などを定めて全庁で共有し、年次で更新していきます。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">①更新（現状維持）：更新時期に現状維持で建替える。②更新（規模拡大）：更新時期に複合化など規模を拡大して建替える。③更新（規模縮小）：更新時期に規模を縮小して建替える。④除却（廃止）：更新時期に除却（廃止）する。⑤除却（他へ統合）：更新時期に当該建物は除却し、その機能は他の施設に統合してサービスを維持する。⑥未定：まだ方針を決めていない。 |
|---|

(2) 配置方針

公共建築物の配置については、人口減少下においても公共サービスを効率的に提供するために、可能な限り施設の複合化や集約化による公共サービス機能の集積とネットワーク化を図ります。

また、災害のリスクを減らすインフラの強靱化等によるハード対策、それを補う被害防止や軽減活動などのソフト対策及び防災拠点、指定避難所などの見直しを行い、災害に備えた防災・減災まちづくりを進めます。

2 インフラ資産について

インフラ資産については、基本的には、国の定めた「インフラ長寿命化基本計画」平成25年11月29日）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。

インフラ資産のうち、橋りょうについては、「橋梁長寿命化修繕計画（平成22年3月）」を策定し、従来の対症療法型から、「損傷が大きくなる前に予防的な対策を行う」予防保全型へ転換を図り、橋りょうの寿命を延ばすことによって将来的な財政負担の低減および道路交通の安全性の確保を図ることに取り組んでいます。

また、上下水道については、総務省が「公営企業の経営に当たっての留意事項について」（平成26年8月29日付け総財公第107号、総財営第73号、総財準第83号、総務省自治財政局公営企業課長、同公営企業経営室長、同準公営企業室長通知。）で要請する中長期的な経営の基本計画「経営戦略」を策定し、施設の長寿命化を含む運営及び維持管理コストの縮減に取り組めます。

第4章 参考資料

1 更新費用の推計条件

更新費用推計の条件は、総務省提供の「公共施設等更新費用試算ソフト」の初期設定値を用いています。これらの初期設定値は、2011年（平成23年）3月に総務省監修の下、日本財団の助成を受けて財団法人自治総合センターが行った「公共施設及びインフラ資産の更新に係る費用を簡便に推計する方法に関する調査研究」に基づくものです。（図表4.1、4.2参照）。

図表 4.1 公共建築物の更新費用推計条件

基本的な考え方	✓ 公共建築物の大分類ごとに、建替え、大規模改修について、更新年数経過後に現在と同じ延べ床面積等で更新すると仮定し、延べ床面積等の数量に更新単価を乗じることにより、更新費用を試算する。		
数量について	✓ 公共建築物の過去の年度ごとの延床面積を用いる。 ✓ 1950 年（昭和 25 年）以前の施設については、合計した延床面積を用いる。		
更新（建替え）	✓ 更新年数：建設年から 60 年目に建替えることとしている。 ✓ 建替え期間：単年度に建替えの負担が集中しないように建替え期間を 3 年としている（59 年目～61 年目）。 ✓ 積み残し処理を割り当てる年数：試算時点で更新年数を既に経過し、建替えられなくてはならないはずの施設が、建替えられずに残されている場合に、積み残しを処理する年数を 10 年としている。		
大規模改修	✓ 実施年数：建設年から 30 年目に大規模改修を行うこととしている。 ✓ 改修期間：単年度に大規模改修の負担が集中しないように改修期間を 2 年としている（29 年目～30 年目）。 ✓ 積み残し処理を割り当てる年数：試算時点で改修実施年数を既に経過し、大規模改修されなくてはならないはずの施設が、大規模改修されずに残されている場合に、積み残しを処理する年数を 10 年としている。ただし、建設時より築 51 年以上の施設については建替えの時期が近いので、大規模改修は行わずに 60 年を経た年度に建替えると仮定している。		
対象施設類型		更新（建替え）単価	大規模改修単価
市民文化系、社会教育系、産業系施設、医療施設、行政系等施設		40 万円/㎡	25 万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系等施設、保健福祉施設、供給処理施設、その他		36 万円/㎡	20 万円/㎡
学校教育系、子育て支援施設、公園		33 万円/㎡	17 万円/㎡
公営住宅		28 万円/㎡	17 万円/㎡

図表 4.2 インフラ資産の更新費用推計条件

インフラ資産名	分 類	更新年数	更新単価
道 路	一般道路（農道、林道を含む）	15 年	4.7 千円/㎡
	自転車歩行者道		2.7 千円/㎡
橋りょう	PC 橋	60 年	425 千円/㎡
	RC 橋		425 千円/㎡
	鋼橋		500 千円/㎡
	石橋		425 千円/㎡
	木橋その他		425 千円/㎡
上水道	導水管 300mm 未満	40 年	100 千円/m
	// 300～500mm 未満		114 千円/m
	// 500～1000mm 未満		161 千円/m
	// 1000～1500mm 未満		345 千円/m
	// 1500～2000mm 未満		742 千円/m
	// 2000mm 以上		923 千円/m
	送水管 300mm 未満		100 千円/m
	// 300～500mm 未満		114 千円/m
	// 500～1000mm 未満		161 千円/m
	// 1000～1500mm 未満		345 千円/m
	// 1500～2000 満		742 千円/m
	// 2000mm 以上		923 千円/m
	配水管 150mm 以下		97 千円/m
	// 200mm 以下		100 千円/m
	// 250mm 以下		103 千円/m
	// 300mm 以下		106 千円/m
	// 350mm 以下		111 千円/m
	// 400mm 以下		116 千円/m
	// 450mm 以下		121 千円/m
	// 500mm 以下		128 千円/m
	// 550mm 以下		128 千円/m
	// 600mm 以下		142 千円/m
	// 700mm 以下		158 千円/m
	// 800mm 以下		178 千円/m
	// 900mm 以下		199 千円/m
	// 1000mm 以下		224 千円/m
	// 1100mm 以下		250 千円/m
	// 1200mm 以下		279 千円/m
	// 1350mm 以下		628 千円/m
	// 1500mm 以下		678 千円/m
	// 1650mm 以下		738 千円/m
	// 1800mm 以下		810 千円/m
	// 2000mm 以上		923 千円/m
下水道	管径 250mm 以下	50 年	61 千円/m
	管径 251～500mm 以下		116 千円/m
	管径 501mm～1000mm 以下		295 千円/m
	管径 1001～2000mm 以下		749 千円/m
	管径 2001mm～3000mm 以下		1,680 千円/m
	管径 3001mm 以上		2,347 千円/m

2 延床面積縮減のシミュレーション

ここでは、現時点で長寿命化や除却が考えられる公共建築物について、更新年数、除却等の条件を仮定し、公共施設等更新費用試算ソフトを用いて更新費用を試算しました（図表 4.3 参照）。

① 長寿命化対象（築 40 年で大規模改修、築 80 年で同規模に建替え）

A：現時点で長寿命化予定の建物を対象とする。

B：平成 7 年（1995 年）以降に建築された長寿命化が可能と思われる鉄筋コンクリート造や鉄骨造の堅牢な建築物を対象とする。

② 除却対象（更新費用算定から除外）

C：現時点で除却を考えている建物を対象とする。

D：地元移管が望ましいと考えられる建物を対象とする。

E：旧耐震基準で築 40 年以上の現時点で更新しない（更新方針未定のもの）建物を対象とする。

③ 維持対象（築 30 年で大規模改修、築 60 年で同規模に建替え）

F：既存建築物のうち上記①②以外の建築物

- ・なお、総床面積を同規模団体の一人当たり床面積程度まで削減する場合を考慮し、F（維持対象建築物）の床面積に縮減率を乗じて、総床面積に対する削減率を 20%、にした場合について試算する。

※既存建築物の一人当たり床面積は 4.68 ㎡、同規模自治体（人口 10 万人以上 25 万人未満）の平均 2.89 ㎡との比較では約 1.6 倍（約 40%超過）となっている。

④ 試算条件

- ・公共施設等更新費用試算ソフトを用いる。
- ・試算時点で大規模改修（築後 30 年経過）及び建替え時期（築後 60 年）を過ぎているものについては積み残し処理を行わない。
- ・更新単価及び大規模改修単価は公共施設等更新費用試算ソフトの標準値を用いる。

⑤ 試算ケース

●ケース 1（総床面積に対する削減率：3%）

- ・長寿命化対象（A+B）、除却対象（C）

●ケース 2（総床面積に対する削減率：7%）

- ・長寿命化対象（A+B）、除却対象（C+D）

●ケース 3（総床面積に対する削減率：10%）

- ・長寿命化対象（A+B）、除却対象（C+D+E）

●ケース 4（総床面積に対する削減率：20%）

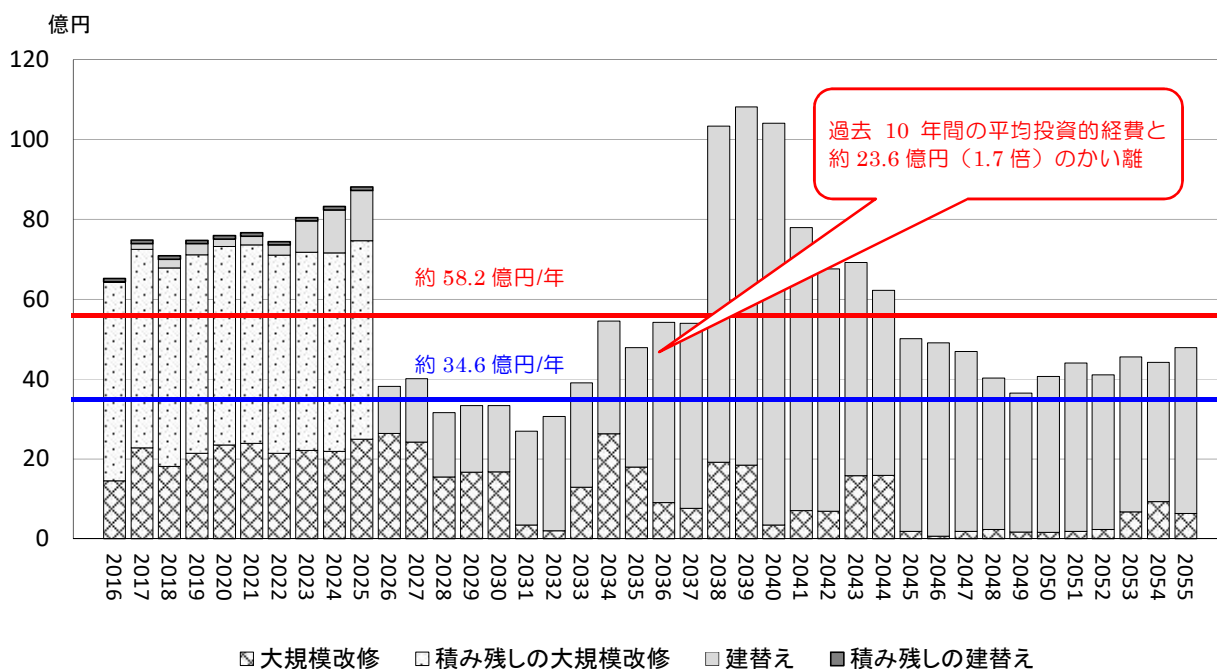
- ・長寿命化対象（A+B）、除却対象（C+D+E）、維持対象（F）×縮減率

図表 4.3 シミュレーションの結果

ケース	区 分	費 用	備 考
現状 全て維持	年間更新費用 過去平均投資額 かい離	58.2 億円 34.6 億円 23.6 億円	全体約 52.3 万㎡ 平成 18～27 年度 更新費用-平均投資額
ケース1	年間更新費用 A 年間更新費用 B 年間更新費用計(A+B) 過去平均投資額 かい離	7.6 億円 34.5 億円 42.1 億円 34.6 億円 7.5 億円	長寿命化 約 14.9 万㎡(約 28%相当) 長寿命化以外 約 35.8 万㎡ 維持する建築物 約 50.7 万㎡(約 3%縮減) 平成 18～27 年度 更新費用-平均投資額
ケース2	年間更新費用 A 年間更新費用 B 年間更新費用計(A+B) 過去平均投資額 かい離	7.6 億円 32.3 億円 39.9 億円 34.6 億円 5.3 億円	長寿命化 約 14.9 万㎡(約 28%相当) 長寿命化以外 約 33.8 万㎡ 維持する建築物 約 48.7 万㎡(約 7%縮減) 平成 18～27 年度 更新費用-平均投資額
ケース3	年間更新費用 A 年間更新費用 B 年間更新費用計(A+B) 過去平均投資額 かい離	7.6 億円 31.0 億円 38.6 億円 34.6 億円 4.0 億円	長寿命化 約 14.9 万㎡(約 28%相当) 長寿命化以外 約 32.2 万㎡ 維持する建築物 約 47.1 万㎡(約 10%縮減) 平成 18～27 年度 更新費用-平均投資額
ケース4	年間更新費用 A 年間更新費用 B 年間更新費用計(A+B) 過去平均投資額 かい離	7.6 億円 27.6 億円 35.2 億円 34.6 億円 0.6 億円	長寿命化 約 14.9 万㎡(約 28%相当) 長寿命化以外 約 26.9 万㎡ 維持する建築物 約 41.8 万㎡(約 20%縮減) 平成 18～27 年度 更新費用-平均投資額

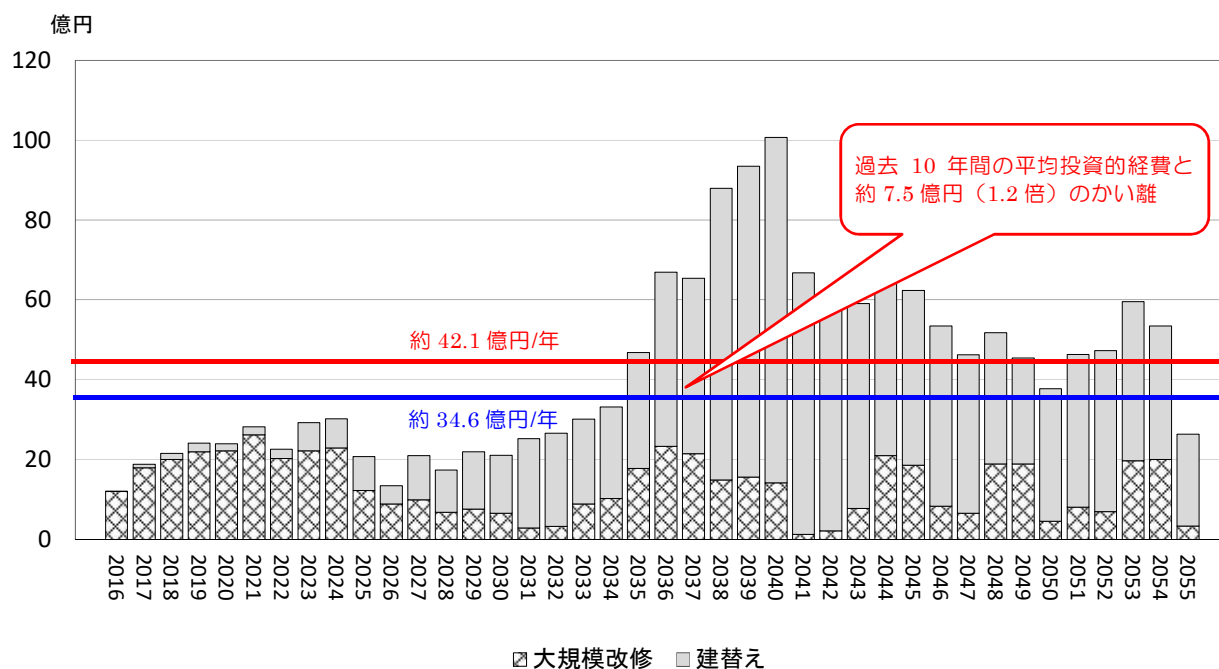
図表 4.4 試算結果（現状）

●年間更新費用：58.2 億円



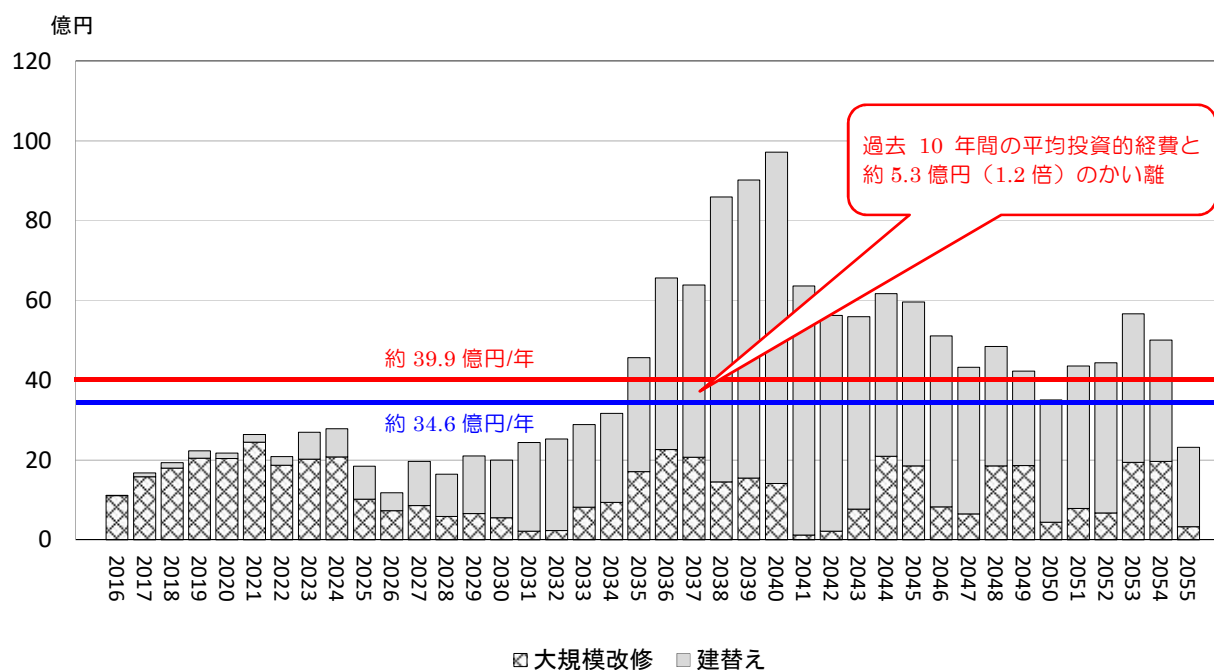
図表 4.5 ケース1（総床面積に対する削減率：3％）

●年間更新費用：42.1 億円



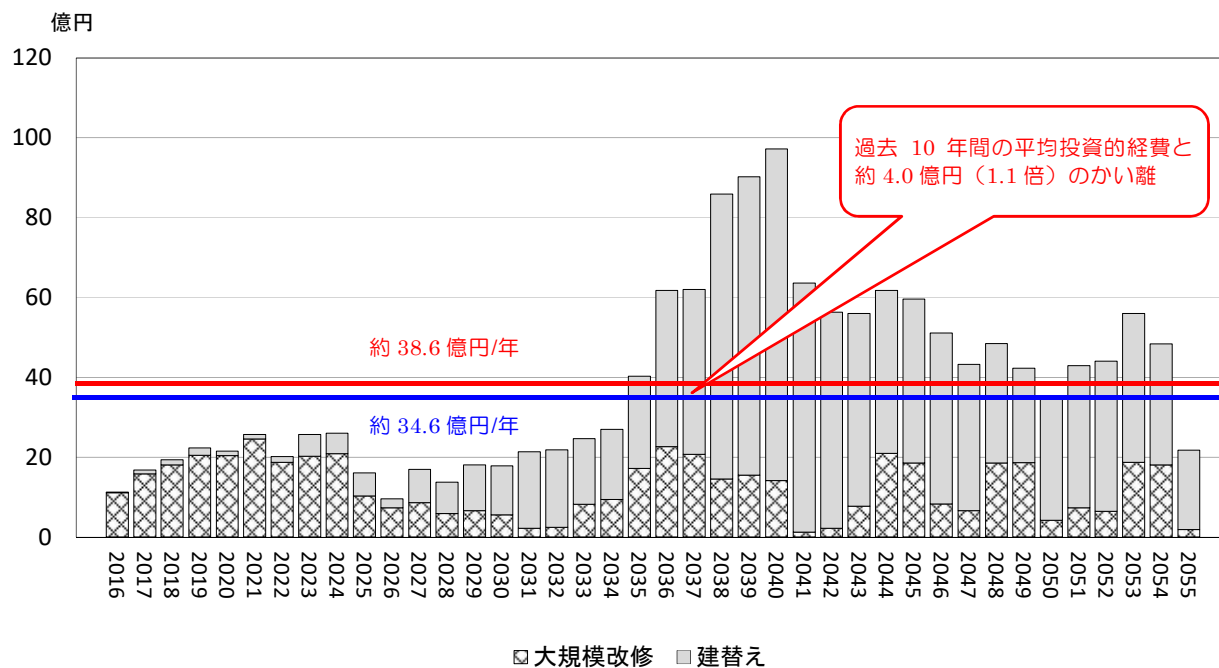
図表 4.6 ケース2（総床面積に対する削減率：7％）

●年間更新費用：39.9 億円



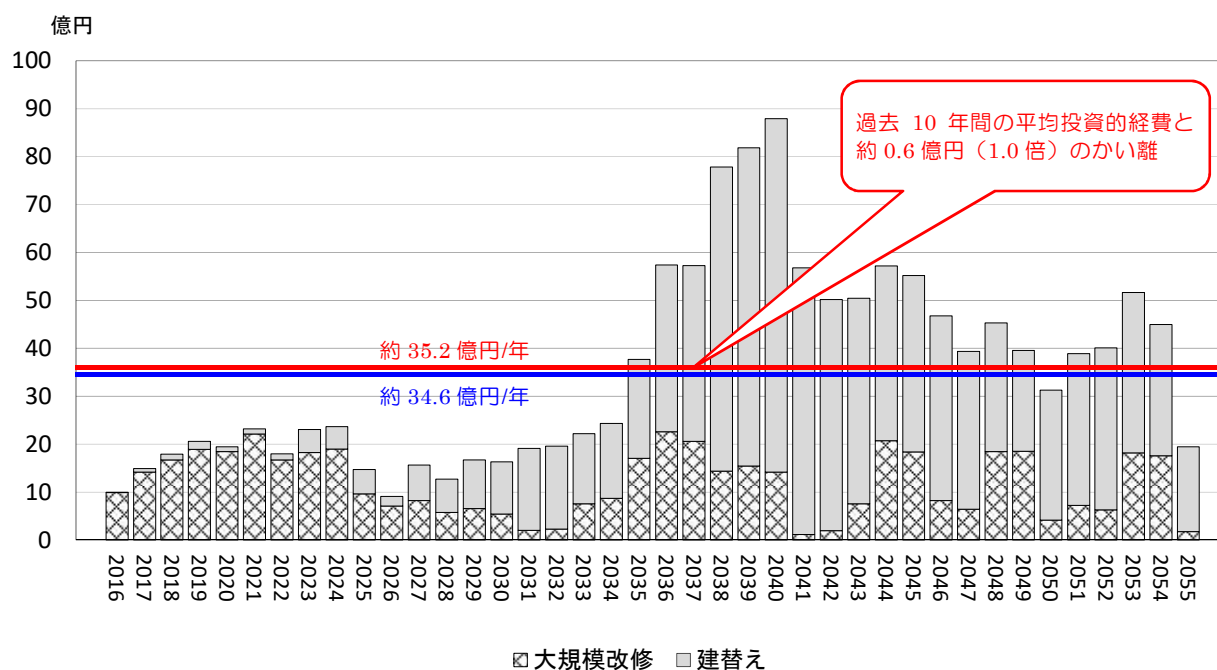
図表 4.7 ケース3（総床面積に対する削減率：10%）

●年間更新費用：38.6 億円

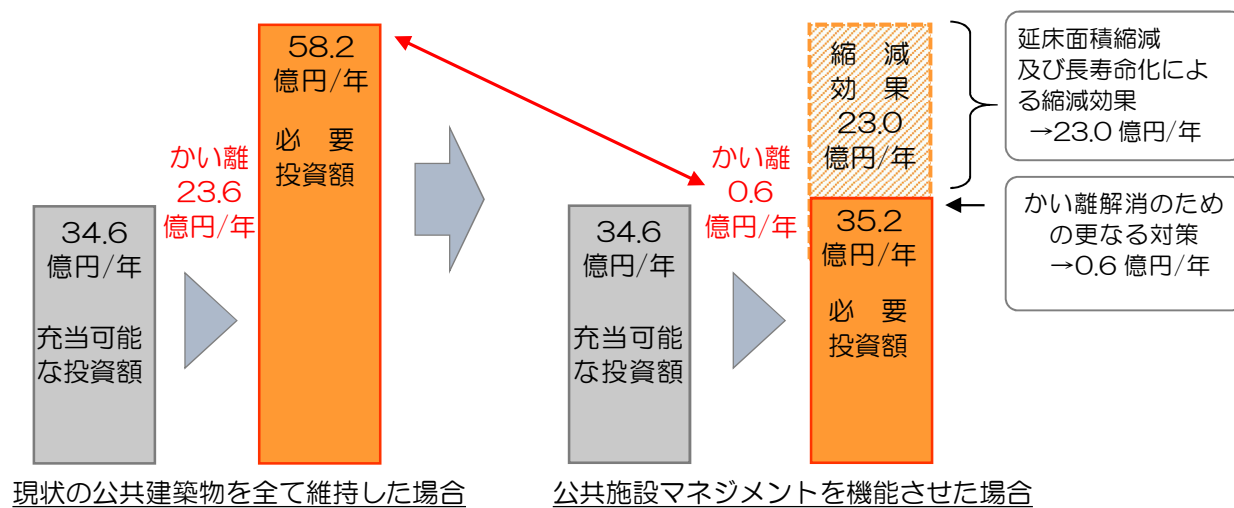


図表 4.8 ケース4（総床面積に対する削減率：20%）

●年間更新費用：35.2 億円



図表 4.9 公共建築物の目標イメージ（ケース4の例）



かい離解消のための更なる対策としては次のようなものが考えられます。

- ① 維持管理費及び運営費は、延床面積の縮減に応じて縮減可能と考えられる。
- ② 維持管理及び運営費の効率化
- ③ 縮減施設の土地売却収入
- ④ PPP/PFI 事業の導入など民間活力の導入
- ⑤ その他、行革による効果など

なお、このシミュレーションは、現時点の限られた条件下で実施したものであり本計画においては参考値に留めます。今後、必要に応じて計算条件や算定方法について精緻化を進めます。

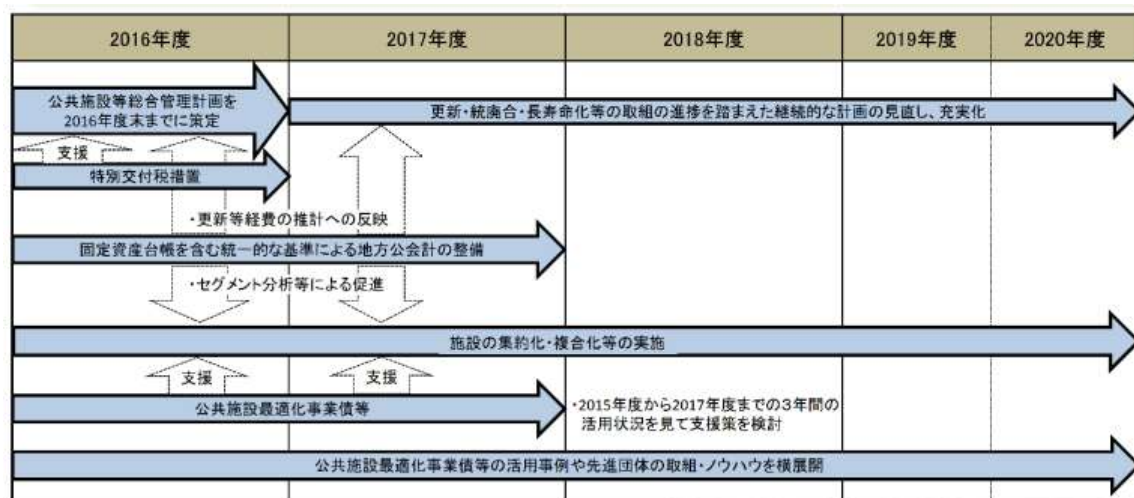
3 関連政策（公共施設等総合管理計画の策定・実施に向けた支援等）

（1）概要

経済・財政一体改革委員会資料（平成27年10月2日発表：総務省）によると、地方公共団体の公共施設等については、固定資産台帳の整備、地方公会計の導入を進め、平成28年度末までの公共施設等総合管理計画の策定に向けた取り組みを加速するとし、同計画の策定・実施に向けて次のような支援等を行うとしています（図表4.10参照）。

- ① 公共施設等総合管理計画の策定を特別交付税措置等により促進。
- ② 集約化・複合化等にまで踏み込んだ公共施設等総合管理計画となるよう促す。
- ③ 固定資産台帳を含む統一的な基準による地方公会計の整備を特別交付税措置等により促進（公会計によって施設毎のコスト等を「見える化」することで、公共施設の統廃合等の検討を促進）。
- ④ 公共施設の集約化・複合化事業や転用事業、除却事業を地方債の特例措置により促進。
- ⑤ 公共施設最適化事業債（施設の集約化・複合化）等の活用事例や先進団体の取り組み・ノウハウを横展開。

図表 4.10 公共施設等総合管理計画に係る今後の取り組みと KPI について



※ 公共施設等総合管理計画に基づいた個別施設計画は2020年度までに策定

【想定されるKPI】

- 公共施設等総合管理計画を策定した地方自治体数
- 固定資産台帳を含む統一的な基準による地方公会計を整備した地方自治体数
- 施設の集約化・複合化等を実施（公共施設最適化事業債等を活用）した地方自治体数

2

※出典：経済・財政一体改革委員会第3回非社会保障WG（公共施設等総合管理計画）説明資料（平成27年10月2日総務省）より

（２）公共施設最適化事業債を活用した先進事例について

公共施設等最適化事業債とは、公共施設等総合管理計画の策定・実施に向けた支援等の一環で創設されたもので、地方公共団体が、公共施設等総合管理計画に基づき実施される事業であって、既存の公共施設の集約化・複合化を実施するものに対して充当することができる地方債です。

■公共施設最適化事業債（集約化・複合化事業）

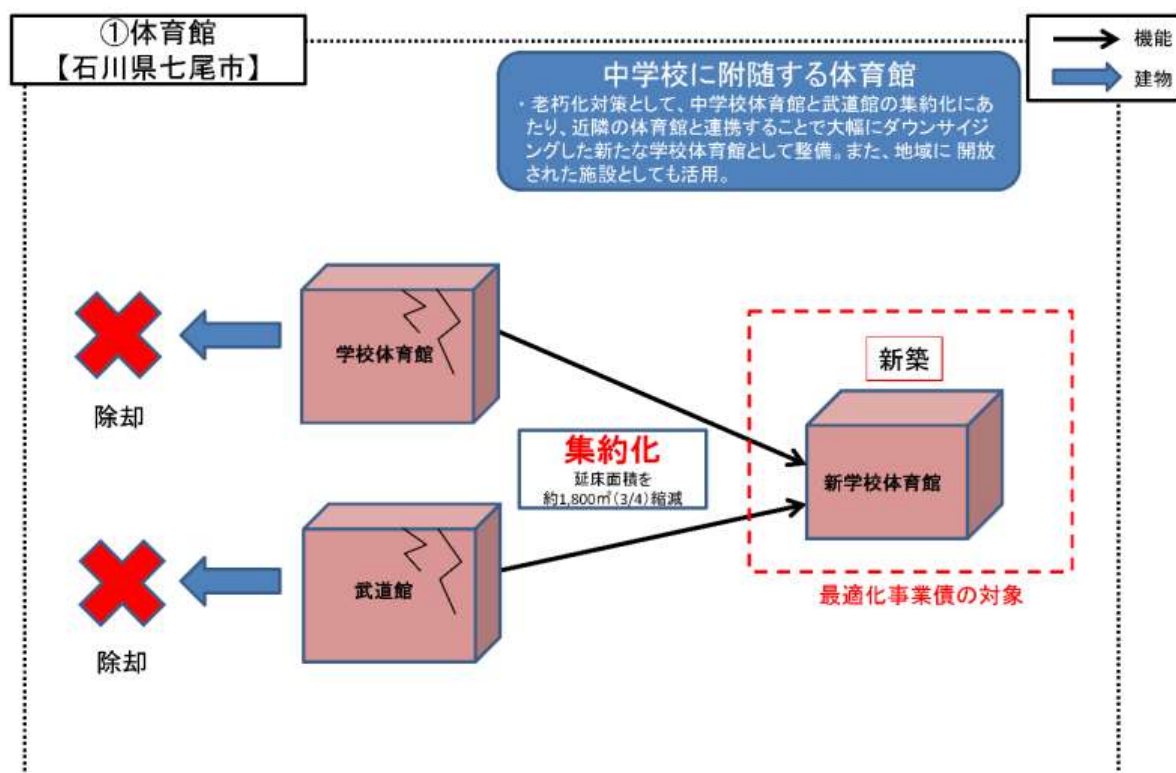
【期間】平成 27 年度からの 3 年間

【充当事業】地方債充当率：90% 交付税算入率：50%

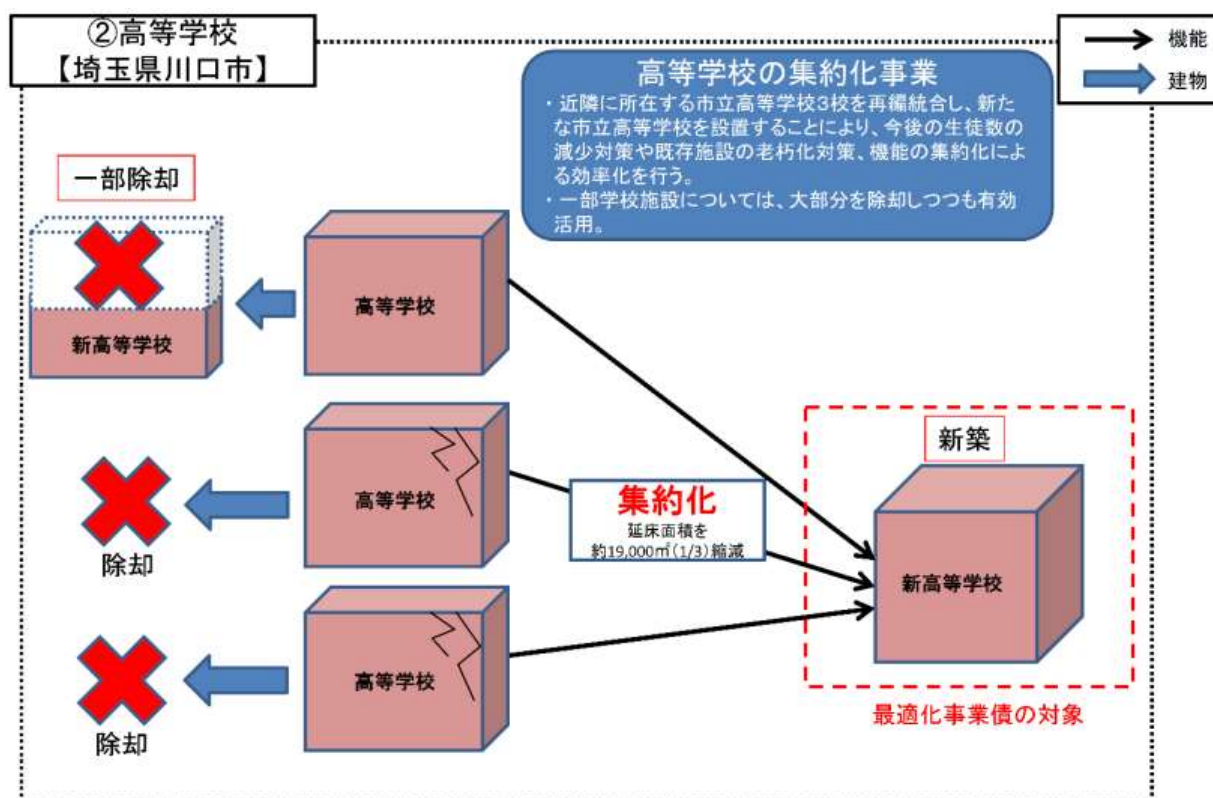
その後、同地方債は「公共施設等適正管理推進事業債」に名称変更し、令和 8 年度まで期間延長されています。

以下、総務省が平成 28 年 3 月 28 日に発表した公共施設最適化事業債を活用した先進事例を掲載します（図表 4.11～4.19 参照）。

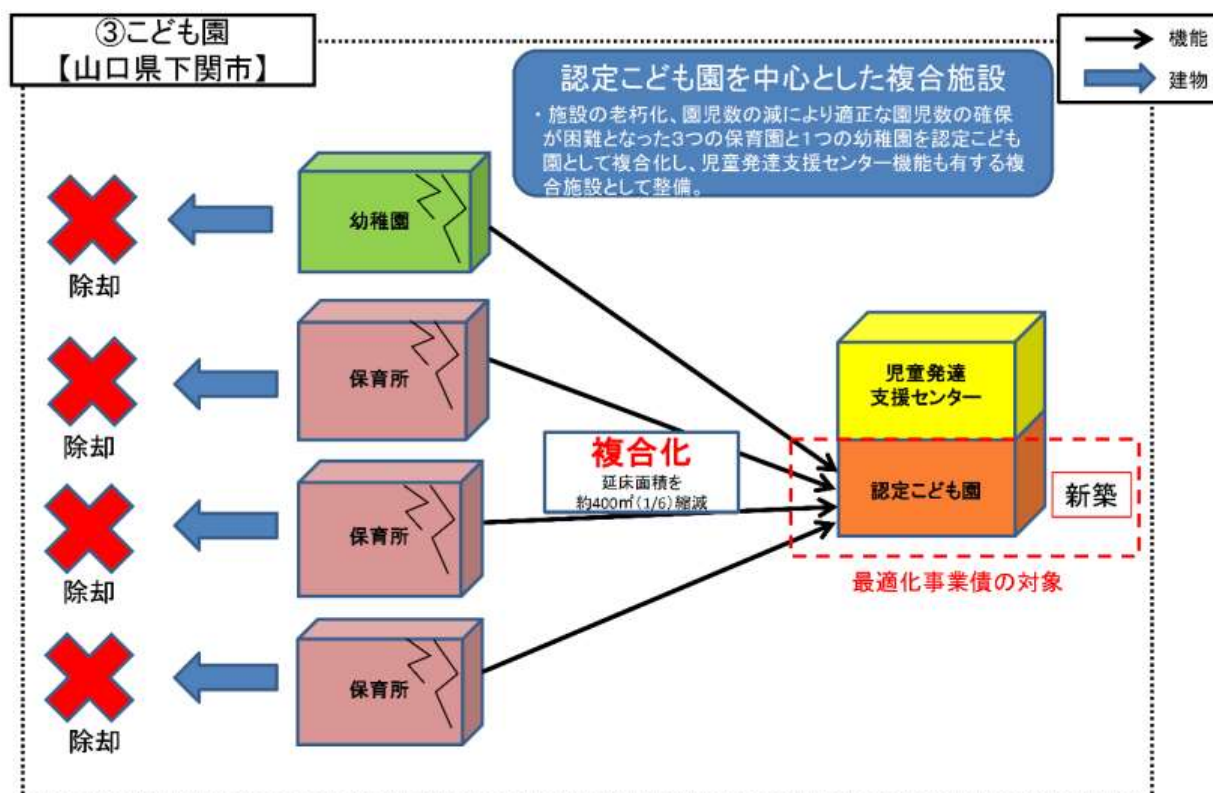
図表 4.11 体育館の事例



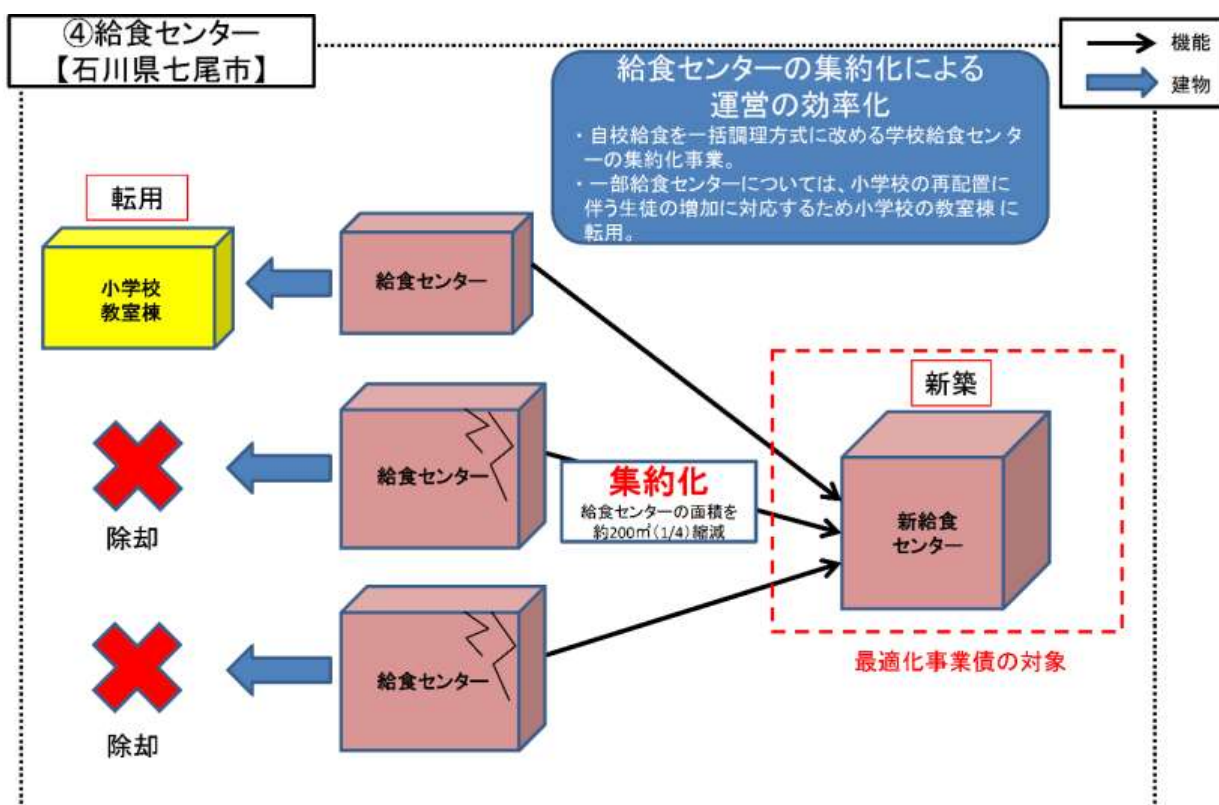
図表 4.12 高等学校の事例



図表 4.13 こども園の事例



図表 4.14 給食センターの事例



図表 4.15 市民ホールの事例

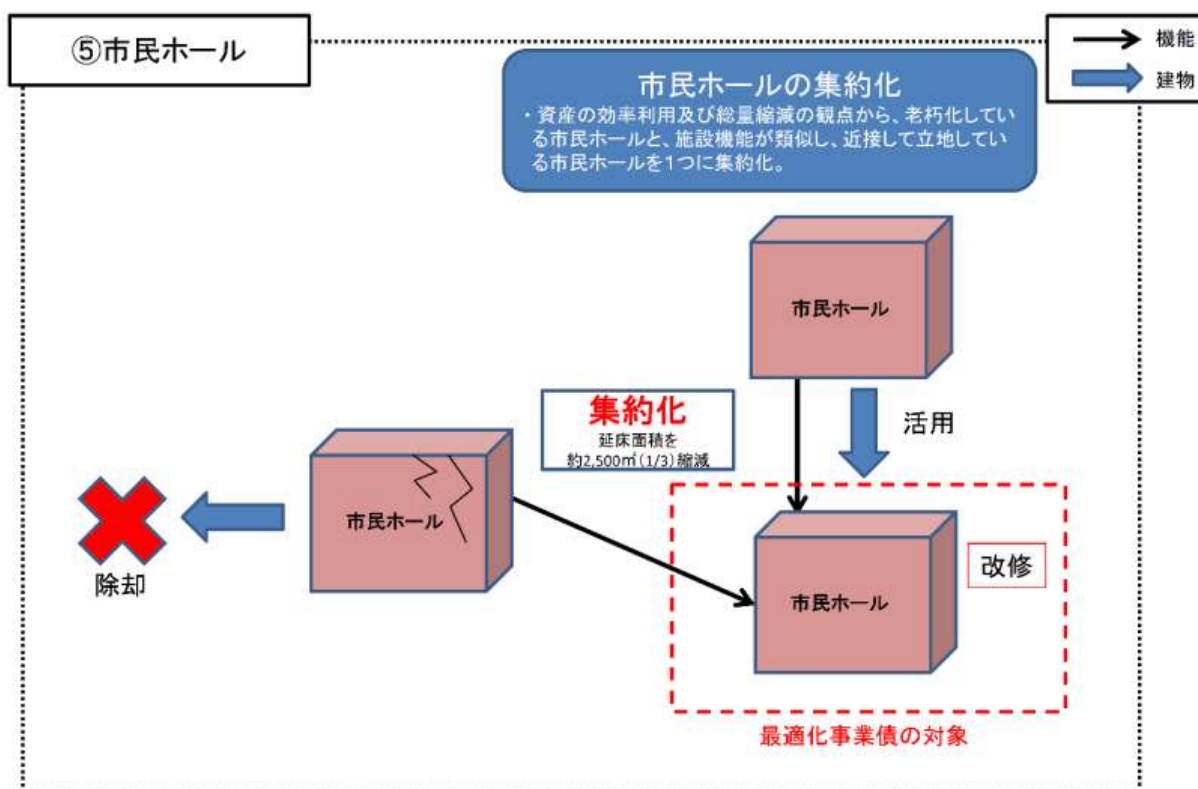
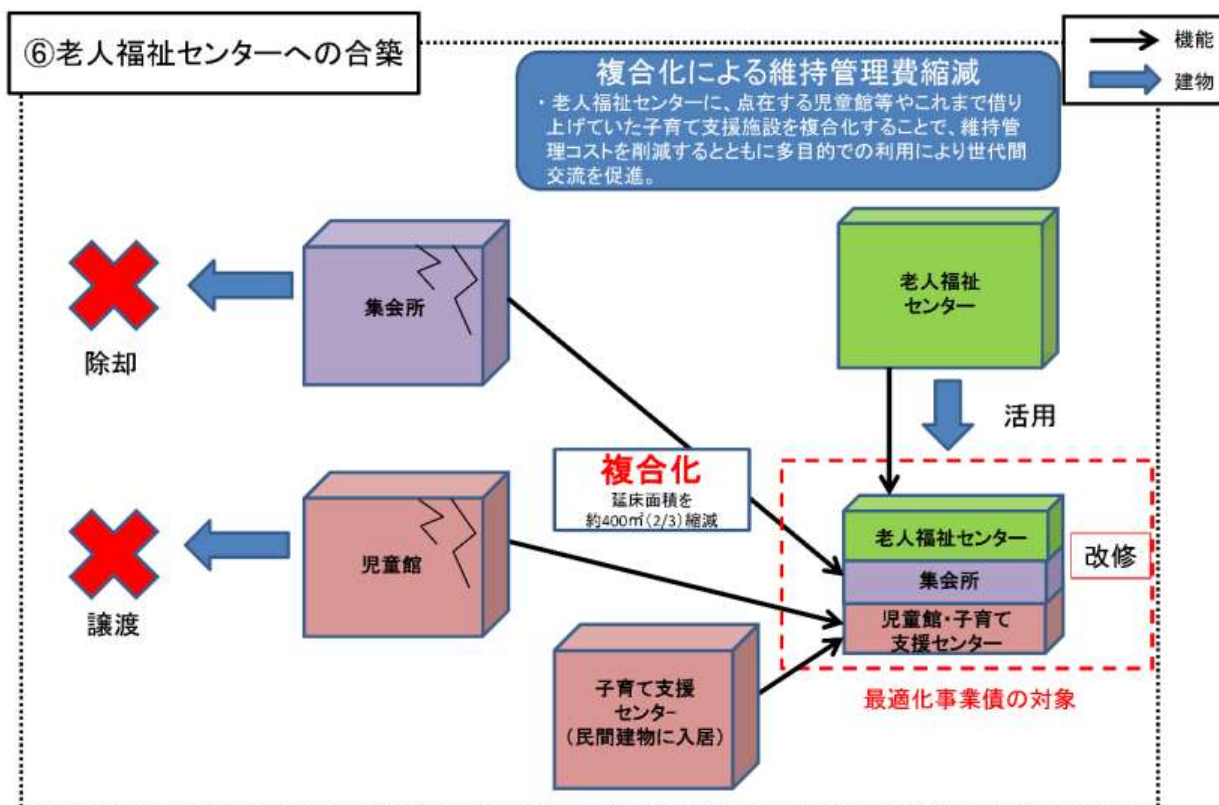
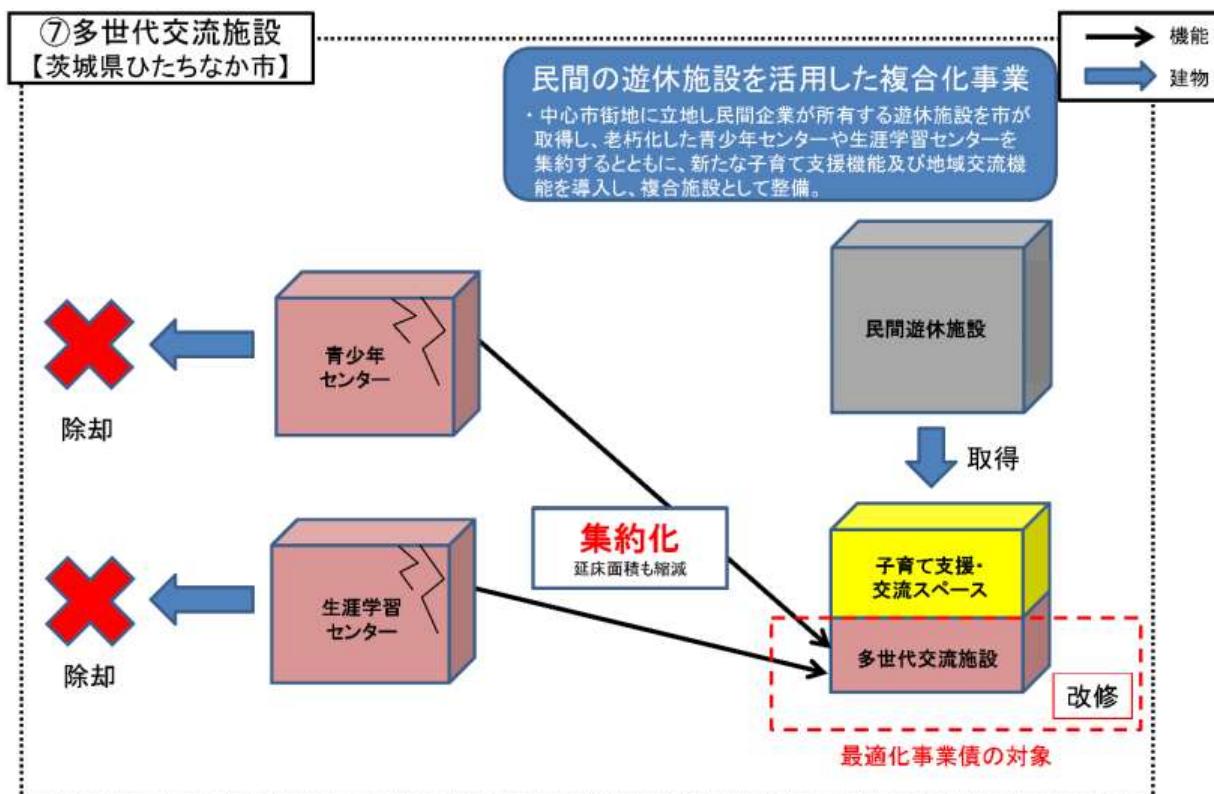


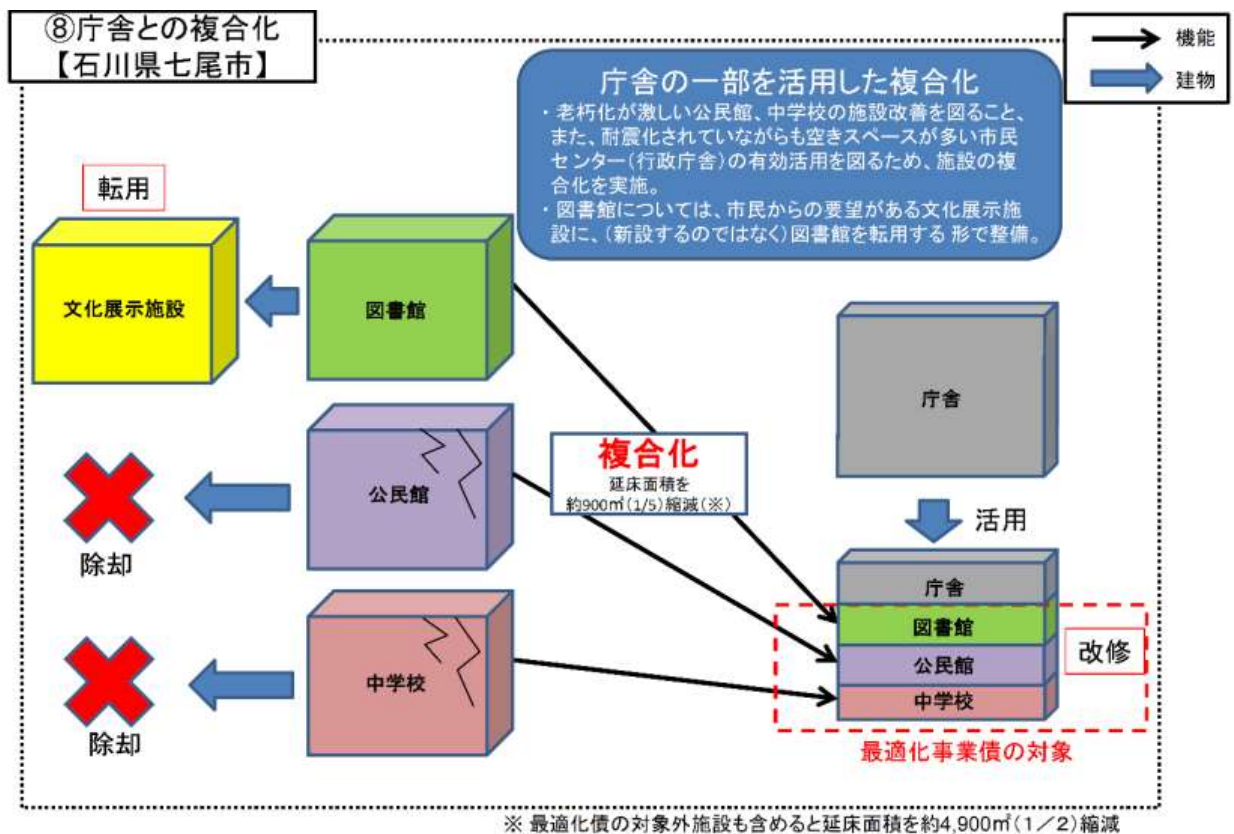
図 4.16 老人福祉センターの事例



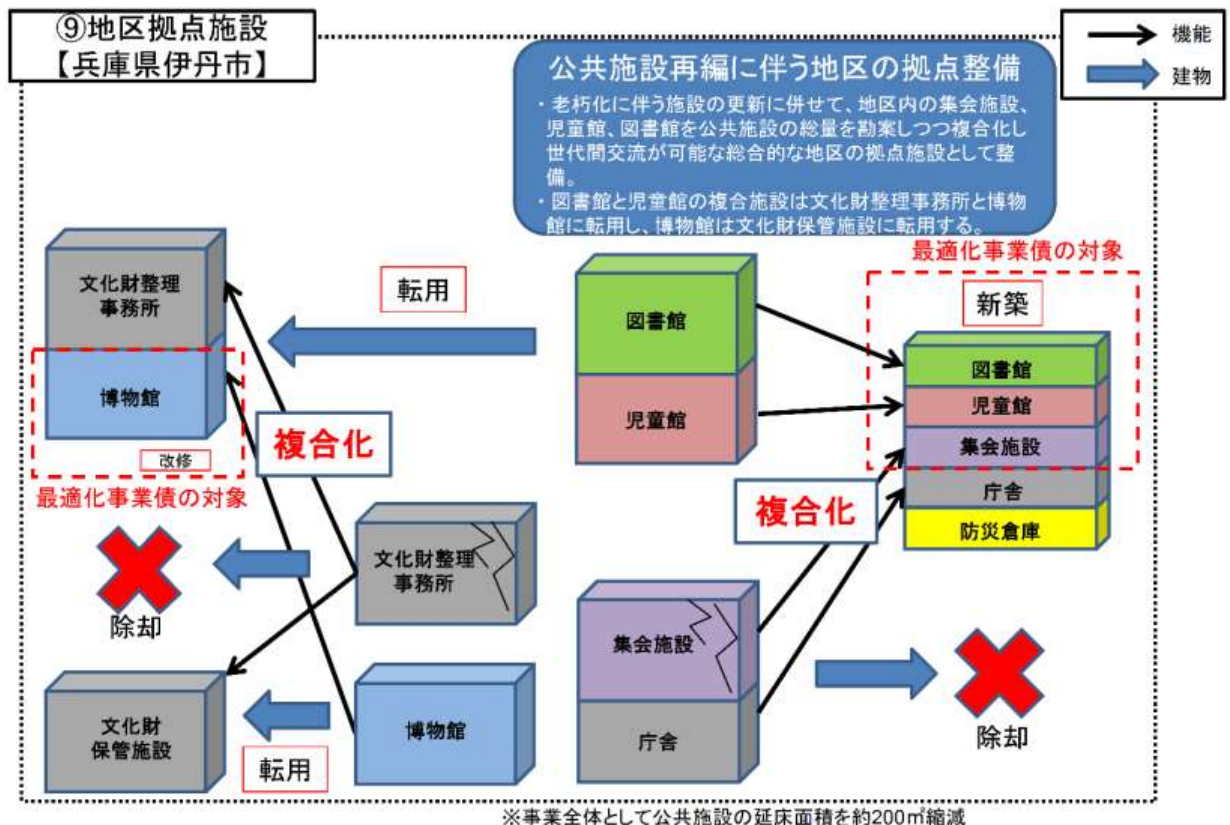
図表 4.17 多世代交流施設の事例



図表 4.18 庁舎との複合化の事例



図表 4.19 地域拠点施設の事例



4 多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針

国は、極めて厳しい財政状況の中で、効率的かつ効果的な公共施設等の整備等を進めるとともに、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起による経済成長を実現していくためには、公共施設等の整備等に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用していくことが重要であり、多様な PPP/PFI 手法を拡大することが必要であるとし、地方公共団体が「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針」（平成 27 年 12 月 15 日民間資金等活用事業推進会議決定。以下「指針」という。）を定めました。

この指針の趣旨は、公共施設等の整備等に当たり、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起を図るとともに貴重な税金を効率的かつ効果的に使用することが大きな課題となっていることから、公共施設等の整備等に当たっては、まずは PPP/PFI 手法の導入が適切かどうかを優先的に検討するよう人口 20 万人以上の地方公共団体に対して要請を行ったものです。

更には、この指針の改訂（令和 3 年 6 月 18 日民間資金等活用事業推進会議決定。）により、PPP/PFI 手法導入の優先的検討を行うことが求められる地方公共団体が人口 20 万人以上の団体から人口 10 万人以上の団体とされました。

ただし、この重要性は、すべての地方公共団体について変わることはないため、人口 10 万人未満の地方公共団体であっても同様の取り組みを行うことが望ましいものとしています。

- ① 人口 10 万人以上の地方公共団体が対象
- ② 地域の実情を踏まえ、それぞれ管理する公共施設等について優先的検討規程を令和 5 年度末までに定め、これに従って優先的検討を行う。
- ③ 人口 10 万人以上の地方公共団体が所管する公共法人も対象。
- ④ 人口 10 万人未満の地方公共団体 ⇒ 同様の取り組みを行うことが望ましい。

本市においても、今後、投資的経費の大幅な縮減が余儀なくされています。従来の官主導の事業から脱却し、幅広い官民連携手法の検討と効果的な導入が求められています。

以上、踏まえて官民連携手法の概要、ポイントを整理します。

（１）官民連携手法について

官民連携手法には、PPP（Public Private Partnership）、PFI（Private Finance Initiative）、指定管理者制度といった様々な手法があり、また、それらの手法には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方式に分かれます（図表 4.20 参照）。

図表 4.20 官民連携手法

官民連携手法	事業方式等
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整備手法に分かれる。 以下に示す PFI、指定管理者制度、包括的業務委託も PPP の手法の一つに位置づけられる。
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であり、次に示すような幾つかの事業方式がある。 ① BTO（Build Transfer Operate）方式：施設の整備を民間が行い、施設整備後は所有権を行政へ移転し、民間が維持管理運営を行う。 ② BOT（Build Operate Transfer）方式：施設の整備を民間が行い、整備後は民間が施設を所有しつつ運営を行い、事業終了後に所有権を行政に移転する。 ③ BOO（Build Own Operate）方式：施設の整備を民間が行い、整備後は民間が施設を所有しつつ運営を行う。 ④ コンセッション方式：施設の所有権は行政が保有し、長期にわたって運営権を民間に提供することで民間事業者が施設の維持管理運営を行う。
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である。
包括的業務委託	地方公団体が行政責任を果たすために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）に委託する制度である。

※PPP は、本来官民連携を総称する言葉ですが、ここでは便宜上官民連携手法の一つとして用いています。

（２）官民連携手法の選定について

官民連携事業を導入するメリットは、行政と民間で適切なリスク分担が行えること、民間の資金調達やノウハウを活用することで低廉かつ質の高い行政サービスの提供、それに伴う行政の財政負担の軽減、地域事業者の参画による地域経済の活性化があげられます。そのため、行政が実施する事業に適した手法の選択を基本計画策定段階から模索することは、上記にあげた官民連携のメリットを最大限に発揮するために極めて重要です。事業の基本的条件を基に、リスク分担・資金調達・LCC（ライフサイクルコスト）・民間事業者の参画意欲等の様々な条件をフィルターにして比較しながら、事業に適した事業方式の検討を行う必要があります（図表 4.21 参照）。

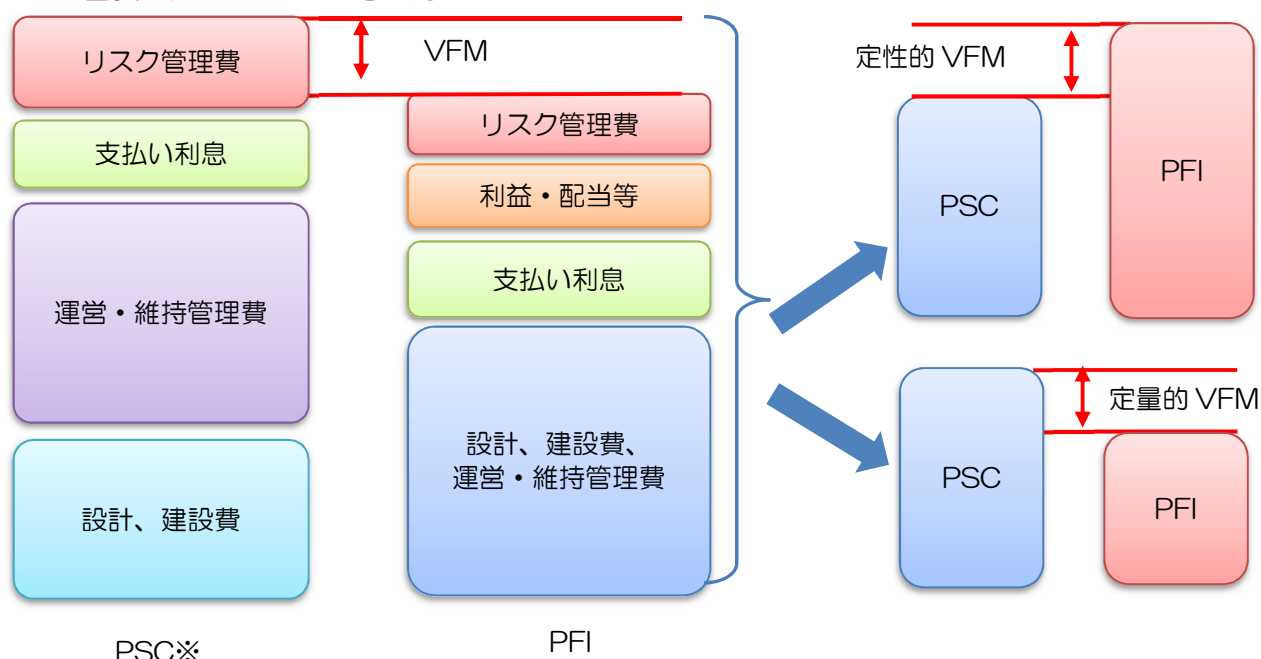
図表 4.21 官民連携手法検討フィルター



官民連携手法の検討において、もう一つ重要な点としては VFM（Value For Money）の考え方です。VFM とは、公共施設の建設、維持管理、運営等に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、同一水準のサービスをより安く（定量的評価）、または、同一価格でより上質のサービスを提供する（定性的評価）考え方です。

ここで、定量的な評価のみを重視してしまった場合、本来の官民連携事業で期待する効果である民間の技術力や経営力等のノウハウや資金力といった、民間の活力を十分に活かした民間の創意工夫による良質な行政サービス創出の視点が軽視されてしまうことが懸念されます。そこで、民間の創意工夫を最大限に発揮するために定性的な視点を加えて VFM を評価することにより民間の創意工夫を評価できるため、官民連携事業の本来の目的である民間活力の導入による良質な行政サービスの創出が期待できます（図表 4.22 参照）。

図表 4.22 VFM の考え方



PSC※

PFI

※PSC（Public Sector Comparator）：公共自らが実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値。提案されたPFI事業が従来型の公共事業に比べ、VFMが得られるかの評価を行う際に使用される。

5 用語の解説

【い】

■依存財源

国や県（市町村の場合）により定められたり、割り当てられたりする補助金・交付金のほか、地方公共団体が実施する建設事業に充当するために借り入れる長期借入金などを指す。依存財源には、地方交付税、国庫支出金、市町村については都道府県支出金、地方譲与税及び地方債が含まれる。

■一部事務組合

都道府県、市町村及び特別区が、その事務の一部を共同処理するために設ける団体のこと。

■一般会計

地方公共団体の会計の中心をなすもの。特別会計で計上される以外のすべての経費は一般会計で処理される。

■一般財源

地方公共団体の歳入のうち、用途が特定されず、どのような経費にも使用できるもの。地方税、地方譲与税、地方特例交付金等及び地方交付税の合計額。なお、これらのほか、市町村においては都道府県から市町村が交付を受ける利子割交付金、配当割交付金、株式等譲渡所得割交付金、地方消費税交付金、ゴルフ場利用税交付金、特別地方消費税交付金、自動車取得税交付金及び軽油引取税交付金（政令指定都市のみ）を加算した額をいう。

■インフラ資産

一般的に生活や産業の基盤として整備される施設としてのインフラのうち、道路、橋りょう、上水道及び下水道のこと。なお、上水道及び下水道については、管に加えて処理施設等も含めている。

【き】

■起債

国債、地方債、社債等の債券の発行（募集）のこと。

■義務的経費

地方公共団体の歳出のうち、その支出が義務づけられ任意に節減できない経費。歳出のうち経常的経費とされている人件費、物件費、維持補修費、扶助費、補助費等、公債費の6費目は広い意味ではすべて義務的経費に含まれるが、中でも人件費、扶助費、公債費の3つの費目が狭い意味での義務的経費とされる。義務的経費の割合が高いと、その地方公共団体は他の任意の事業を実施しにくくなり、一般的に財政が硬直化しているといわれる。

【し】

■自主財源

地方公共団体が自主的に収入しうる財源をいう。地方税、分担金及び負担金、使用料、手数料、財産収入、寄附金、繰入金、繰越金及び諸収入がこれに該当する。自主財源の割合が高いことは、その使途決定が自主的に行いうる状況を指しており、地方公共団体にとって、一般的に自主財源の割合が高いことが望ましい。

【た】

■耐用年数

減価償却の対象となる資産において利用が可能な年数のこと。また、減価償却資産を適正に費用配分するための年数のこと。

【ち】

■地方交付税

全国の市民が、都会でも田舎でも等しい行政サービスを受けられるよう、それに必要となる費用を、国が各地方公共団体に配分するもの。国税である所得税、法人税、酒税、消費税、たばこ税の一定割合を財源とすることが定められている。本来は地方固有の自主財源と言えるが、配分の過程における国の関与が大きいので、依存財源とされる。一般的に、財政的に豊かな団体には薄く、財政的に厳しい団体には厚く配分される。

【と】

■投資的経費

その支出の効果が資本形成に向けられ、施設等がストックとして将来に残るものに支出される経費のこと。生産的経費ともいわれ、これに分類できる性質別経費としては、普通建設事業費、災害復旧事業費及び失業対策事業費があげられる。

■特別会計

特別会計は一般会計に対し、特定の歳入歳出を一般の歳入歳出と区別して別個に処理される会計。料金収入を主な財源としている公営企業会計、法律で特別会計の設置が義務付けられている国民健康保険事業会計、介護保険事業会計などが特別会計として設けられている。

【ふ】

■普通会計

個々の地方公共団体ごとに各会計の範囲が異なっているため、財政状況の統一的な掌握及び比較が困難であることから、地方財政統計上便宜的に用いられる会計区分。

地方公共団体の財政の健全化に関する法律における実質公債費比率等の対象となる「一般会計等」とほぼ同様の会計の範囲である。

■普通建設事業費

地方公共団体の歳出のうち、性質別分類の際に使用される支出要素の一つ。道路、橋りょう、学校、庁舎等の公共施設の新增築等の建設事業に要する経費で、その支出の効果が将来に残ることから投資的経費と呼ばれる。

【ら】

■ライフサイクルコスト

建物のライフサイクル全体にわたって発生する費用のこと。建設費から、光熱水費、点検・保守などの維持管理費用、更新費用、解体処分費や税金・保険費用まで含んでいる。

【F】

■FM (Facility Management : ファシリティマネジメント)

アメリカで生まれた経営管理方式で、本来は企業や団体が、その財産（土地、建物、設備、工作物等とそれらに関わる様々な環境）を最適な状態（最小のコストで最大の効用を得る状態）で保有、運営、維持、活用するための総合的な管理手法のこと。

【P】

■PFI (Private Finance Initiative の略)

公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率化やサービスの向上を図る公共事業の手法。

■PPP (Public Private Partnership の略)

公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間のノウハウを活用し、効率化や公共サービスの向上を目指すもの。

6 改訂履歴

時 期	内 容
平成 28 年 3 月策定	西条市公共施設等総合管理計画を策定
令和 5 年 3 月改訂	① 第2章4（1）ウ 建築物の目標値（KPI）設定を追記 ② 第2章6（6）、（7）、（9） ユニバーサルデザイン化の推進方針、脱炭素化の推進方針、保有する財産の活用や処分に関する基本方針を追記 ③ 第2章7（3） 有形固定資産減価償却率の推移を追記 ④ 第2章8（1）、（2） 個別施設計画の反映による床面積の推移及び将来の更新費用の推計を追記 ⑤ その他、国の制度改正に伴う更新。