

公共施設等総合管理計画（概要版）

平成29年3月

真 庭 市

1 公共施設等総合管理計画策定の背景

地方公共団体の状況

全国の地方公共団体においては、厳しい財政状況が続く中で、今後、人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されることを踏まえ、早急に公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが必要となっています。

国の動き

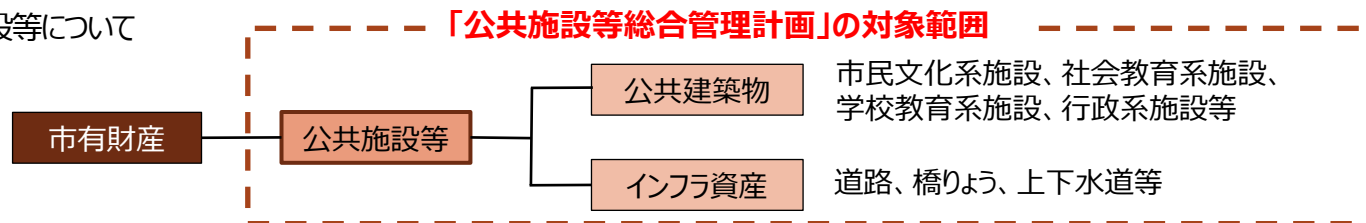
このことを受けて、国（総務省）は、平成26年4月に「公共施設等総合管理計画」の策定に取り組むよう全国の地方公共団体に要請しました。なお、この「公共施設等総合管理計画」は、平成25年11月29日に決定された「インフラ長寿命化基本計画」における地方公共団体が策定するインフラ長寿命化計画（行動計画）に該当します。

真庭市の取組

平成の大合併により誕生した真庭市では、旧9ヶ町村がそれぞれ整備した数多くの公共施設等を引き継ぎ、5万市民の大切な資産として活用してきました。一方で、近年の人口減少と少子高齢化が進む中、これまでに整備してきた多くの公共施設等の適正な質の維持と長寿命化に向けた取組が重要な課題の一つとなっています。

これらを踏まえて、これまでに実施してきた公共施設等に係るマネジメントをさらに一歩進め、人口や財政規模に応じた質・量ともに適正な公共施設等の配置を行い、上質で熟成した「まち」に相応しい効率的で魅力的な施設経営と財産活用に取り組むためのファシリティマネジメント推進体制を構築するとともに、持続可能な地域づくりを市民の皆さまと共に実現していくために策定するものです。

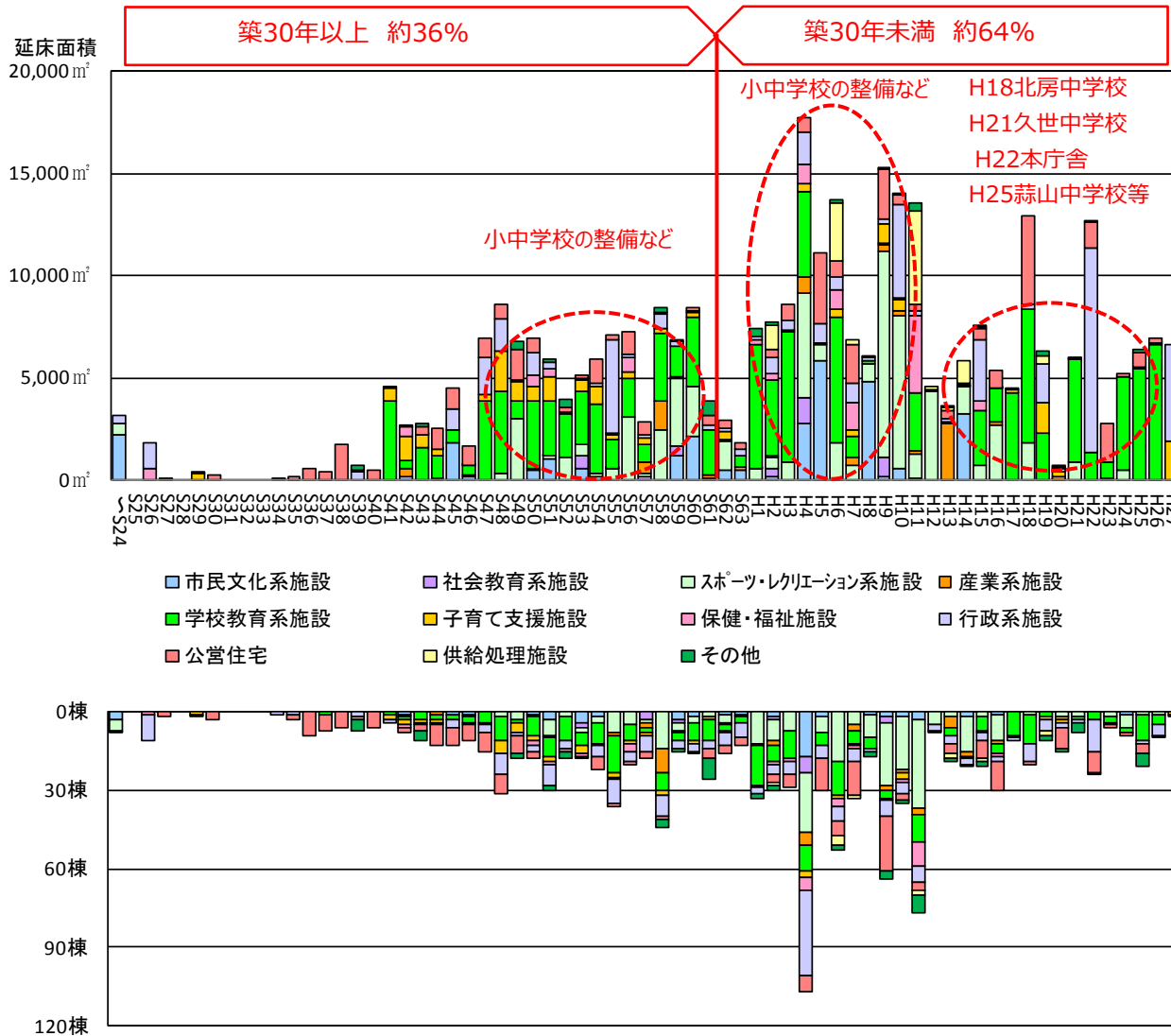
図表 公共施設等について



2 公共施設等の現況及び将来の見通し

(1) 公共施設等の現況

図表 保有する建物の耐震基準の状況：平成27年度（2015年度）末現在



公共建築物保有量の増加

- ▶ 公共建築物579施設（医療施設等は除く）の総延床面積は347,962㎡です。
- ▶ 市民一人当たり延床面積は7.54㎡で、全国平均の3.22㎡との比較では約2.3倍となっています。

公共建築物の老朽化

- ▶ 昭和47年（1972年）～昭和60年（1985年）にかけて整備の集中が見られ、築30年以上の施設が約36%を占めています。

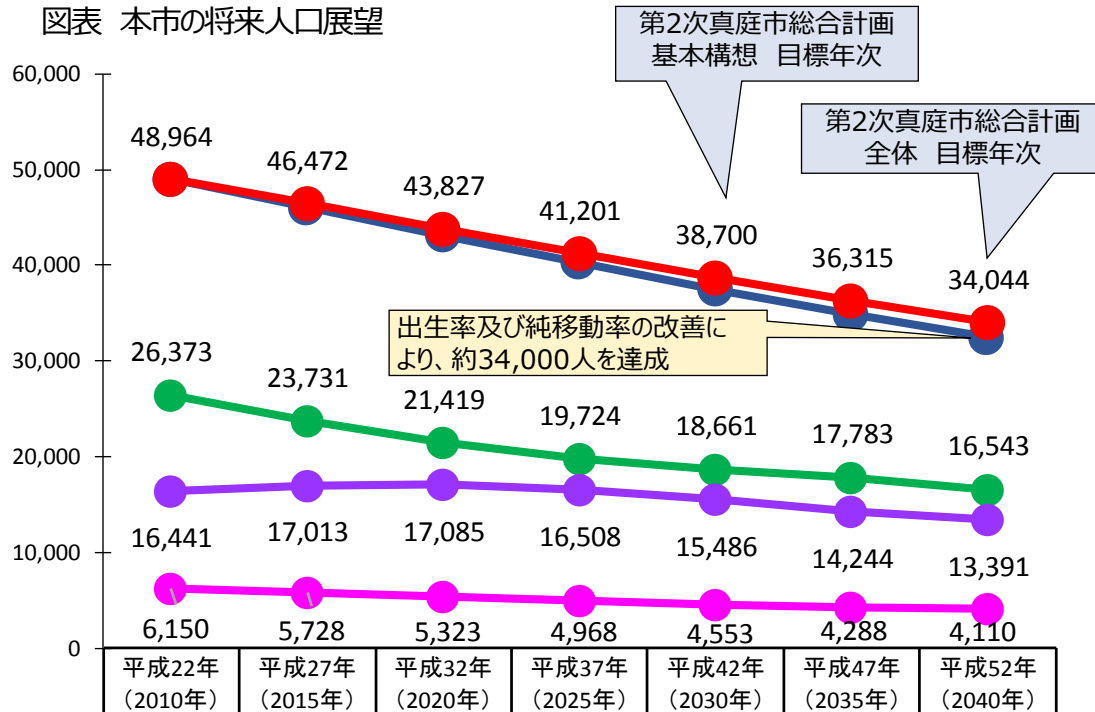
インフラ資産の現状

- ▶ 道路整備延長：1,189,613m
※1級市道、2級市道、その他市道
- ▶ 橋りょう整備面積：60,075㎡
- ▶ 上水道整備延長：892,131m
※導水管、送水管、排水管（簡易水道含む）
- ▶ 下水道整備延長：351,199m
※農業集落排水含む

2 公共施設等の現況及び将来の見通し

(2) 人口の見通しについて

図表 本市の将来人口展望



人口（施設利用者）の減少

▶ 将来の人口は、減少すると想定され、平成52年（2040年）の人口は、34,044人としています。

施設利用ニーズの変化

▶ 今後、人口減少や少子高齢化によって施設の利用ニーズの変化が予想されます。

※資料：真庭市人口ビジョンを基に作成

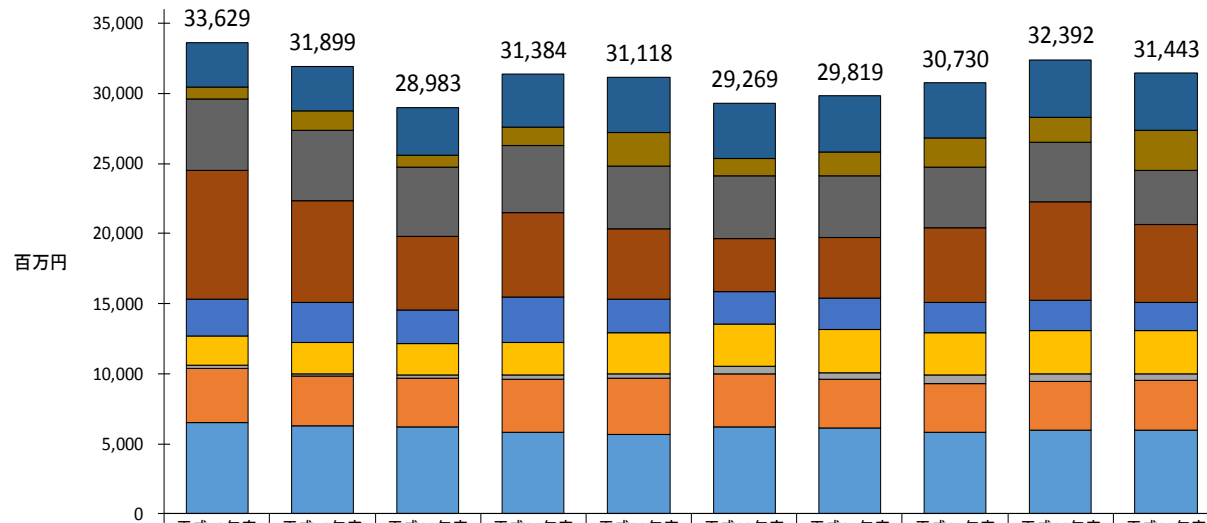
※総人口の平成27年10月国勢調査の公表値は46,124人

※年少人口：0～14歳の人口、生産年齢人口：15歳～64歳の人口、老年人口：65歳以上の人口

2 公共施設等の現況及び将来の見通し

(3) 財政の現状について

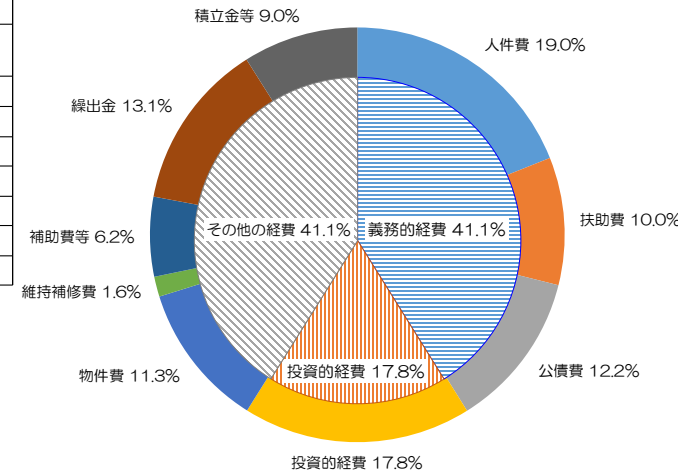
図表 歳出決算額の推移（普通会計決算）：平成27年度（2015年度）末時点



財政の現状

- ▶平成27年度（2015年度）の義務的経費は41%を占めています。
- ▶扶助費（社会保障関係経費）は、高齢化の状況を勘案すると、増加または高い比率で推移することが推察されます。

図表 歳出決算額の性質別内訳（普通会計決算）：平成27年度（2015年度）末時点



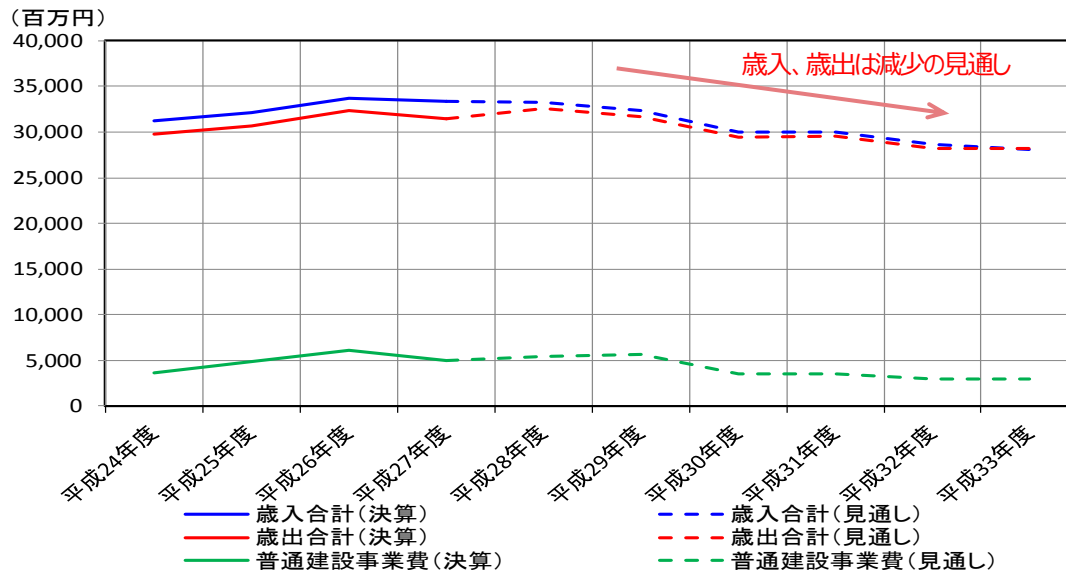
※義務的経費：支出が義務づけられ任意に節減できない経費
人件費、扶助費、公債費が該当

2 公共施設等の現況及び将来の見通し

(4) 財政の見通し (財政計画)

図表 財源の見通し

| 区分 | | 特例期間 | | | | | | | | 単位:百万円 | |
|----|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | 平成24年度 (決算) | 平成25年度 (決算) | 平成26年度 (決算) | 平成27年度 (決算) | 平成28年度 | 平成29年度 | 平成30年度 | 平成31年度 | 平成32年度 | 平成33年度 |
| 歳入 | 地方税 | 4,980 | 5,099 | 5,081 | 5,113 | 4,904 | 4,860 | 4,807 | 4,779 | 4,725 | 4,613 |
| | 地方譲与税等 | 908 | 915 | 968 | 1,372 | 1,190 | 1,190 | 1,190 | 1,190 | 1,190 | 1,190 |
| | 地方交付税 | 15,701 | 15,785 | 15,474 | 14,991 | 14,123 | 14,108 | 14,023 | 14,114 | 14,004 | 14,084 |
| | 国・県支出金 | 4,152 | 4,431 | 4,975 | 4,002 | 4,504 | 4,344 | 3,628 | 3,801 | 3,807 | 3,766 |
| | 地方債 | 2,669 | 3,328 | 4,789 | 4,480 | 4,611 | 5,588 | 4,000 | 3,782 | 2,696 | 2,396 |
| | その他歳入 | 2,852 | 2,610 | 2,435 | 3,355 | 3,895 | 2,241 | 2,342 | 2,307 | 2,187 | 2,018 |
| | 合計 | 31,262 | 32,168 | 33,722 | 33,313 | 33,227 | 32,331 | 29,990 | 29,973 | 28,609 | 28,067 |
| 歳出 | 義務的経費 | 13,700 | 13,327 | 13,430 | 12,838 | 13,270 | 13,253 | 13,091 | 13,228 | 13,521 | 13,719 |
| | 投資的経費 | 4,198 | 5,251 | 6,694 | 5,033 | 5,469 | 5,640 | 3,500 | 3,500 | 3,000 | 3,000 |
| | 普通建設事業費 | 3,592 | 4,855 | 6,143 | 4,991 | 5,427 | 5,640 | 3,500 | 3,500 | 3,000 | 3,000 |
| | 災害復旧事業費等 | 606 | 396 | 551 | 42 | 42 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | その他経費 | 11,923 | 12,151 | 12,267 | 13,572 | 13,894 | 12,761 | 12,880 | 12,807 | 11,718 | 11,476 |
| | 合計 | 29,821 | 30,729 | 32,391 | 31,443 | 32,633 | 31,654 | 29,471 | 29,535 | 28,239 | 28,195 |
| | 実質収支 | 1,441 | 1,439 | 1,331 | 1,870 | 594 | 677 | 519 | 438 | 370 | ▲128 |



施設への投資可能額の減少

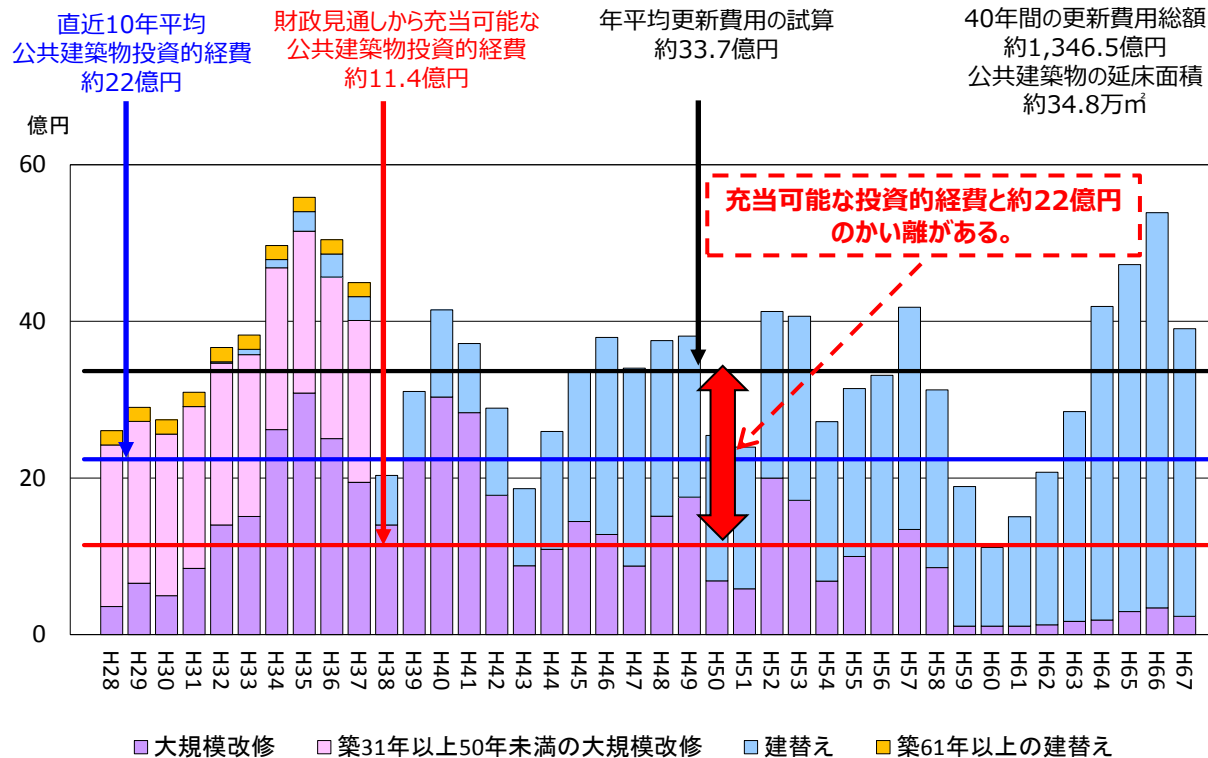
- ▶平成33年度(2021年度)の歳入総額は、280.7億円へと減少していくことを予測しています。
- ▶このうち、投資的経費である普通建設事業費は、30億円にまで減少すると見込んでいます。

※公共建築物に投資可能な額は、過去の投資的経費の内、公共建築部が占める割合(約38%)から11.4億円と想定されます。

2 公共施設等の現況及び将来の見通し

(5) 公共建築物の更新費用の推計

図表 将来更新費用の推計（公共建築物）：平成27年度（2015年度）末時点



将来更新費用とのかい離

- ▶ 年平均更新費用の試算額は、約33.7億円となります。
- ▶ 一方、公共建築物に投資可能な額は、11.4億円と想定され、約22億円のかい離があります。

3 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

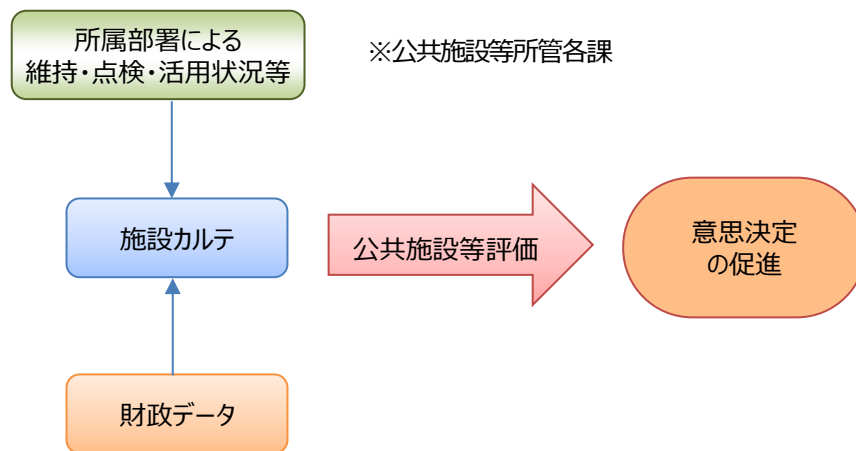
(1) 計画期間

本計画の計画期間は、平成29年（2017年）から平成68年（2056年）までの40年間とします。

(2) 全庁的な取組体制の構築及び情報管理・共有方策

- 庁内の連携・協力を緊密に図っていくために、組織横断的な委員会組織等の検討を行います。
- 様々なデータを収集し、施設カルテとして一元管理を行います。また、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 情報管理・共有方策



(3) 現況の問題点や課題に関する基本認識

- 総人口は、将来にわたって減少し、少子高齢化も同時に進行する。
- 歳入歳出の総額は、将来にわたって減少し、今後も増える見込みはない。
- 財政規模の縮小と将来の更新費用の増大が、財源不足をもたらす。
- 人口減少に関わらず、平成17年の合併後も施設保有量が増加しており、住民一人当たりの延床面積が増加してきた。
- 施設の老朽化が進行しつつあり、現在、築30年以上の公共建築物が約36%（延床面積比）を占めている。

3 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

(4) 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

1 新たな機能を有する公共建築物の整備抑制

原則として新たな機能を有する公共建築物の整備は可能な限り抑制することとし、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徹底することにより対応します。

2 公共建築物保有量の段階的縮減

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

3 公共建築物の機能に着目した再配置の実施

公共建築物が持つ機能に着目し、一つの施設に異なる複数の機能を持たせる複合化、類似した機能を一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 遊休資産等の有効活用

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などあらゆる手段を用いてその有効活用を図ります。

5 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 市民と共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、市民と共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。

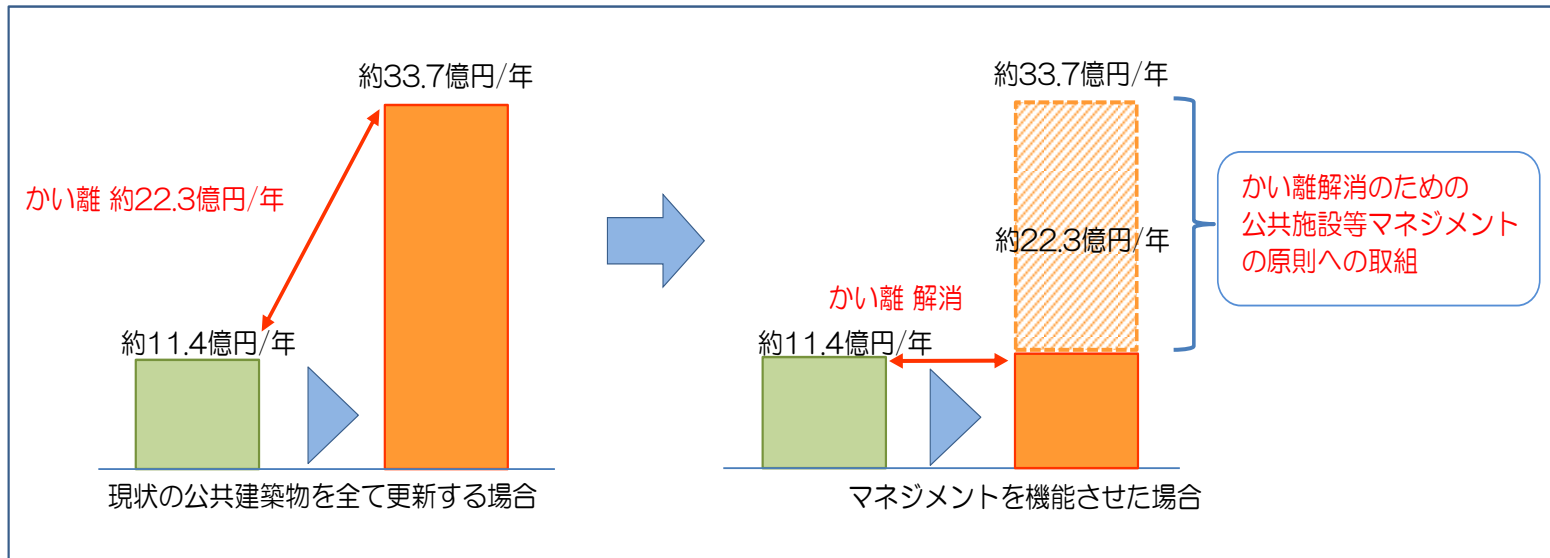
3 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針

(5) マネジメント目標の設定

公共建築物のマネジメント目標

- 計画期間における公共建築物の延床面積縮減目標を40年間で40%以上とする。
- その他の施策と併せて、財政的なかい離の解消とサービス水準の維持を図る。

図表 公共建築物の目標設定



目標達成に向けての対応策

- 維持管理費及び更新費用等の精度向上を図ります。
- 指標となる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。
- 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。

3 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

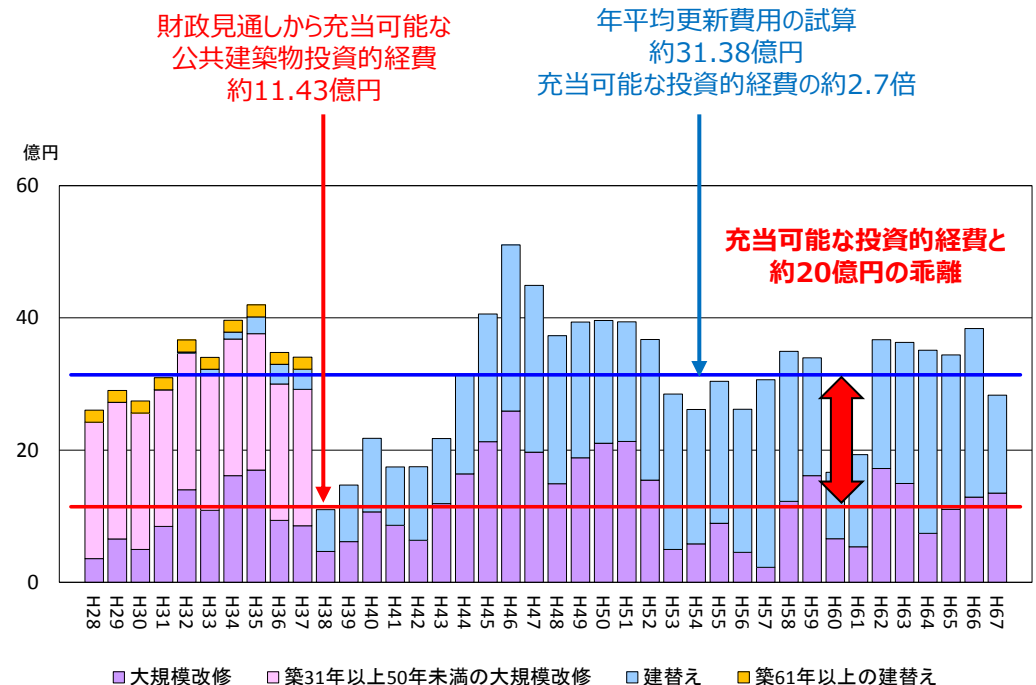
(6) シミュレーションの実施 (ケース①)

① 施設の長寿命化

- 長寿命化対象建築物の面積 : 123,778㎡ (約36%)
- 長寿命化対象以外建築物の面積 : 224,184㎡ (約64%)
- ※ 長寿命化の条件 : 比較的新しい建物で一定以上の規模があり、構造がしっかりしたもの
 - ・1991年以降に建築された延床面積300㎡以上の建物
 - ・構造が鉄筋コンクリート、鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリートの建物
 - ・更新年数(スパン)は80年、大規模改修年数(スパン)は40年

| | |
|-----------------------------|---------|
| 公共建築物の対象施設数 | 579 |
| 公共建築物の延床面積 (㎡) | 347,962 |
| 内長寿命化対象延床面積 (㎡) | 123,778 |
| 内長寿命化以外延床面積 (㎡) | 224,184 |
| 長寿命化対象建築物の年間更新費用 (億円) : ① | 6.11 |
| 長寿命化対象以外建築物の年間更新費用 (億円) : ② | 25.27 |
| 年平均更新費用 (億円) : ③ (= ① + ②) | 31.38 |
| 充当可能な投資的経費 (億円) : ④ | 11.43 |
| 更新費用不足額 (億円) : ⑤ (= ③ - ④) | 19.95 |

図表 長寿命化した場合の乖離の状況

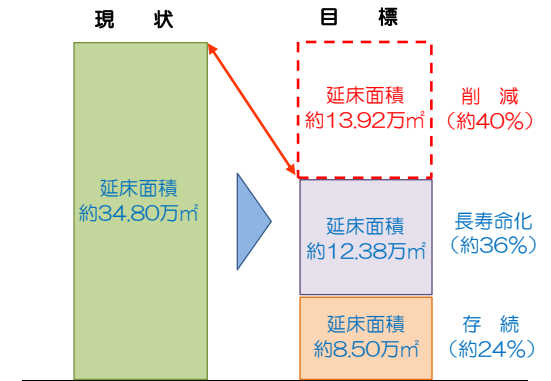


3 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針

(6) シミュレーションの実施 (ケース②)

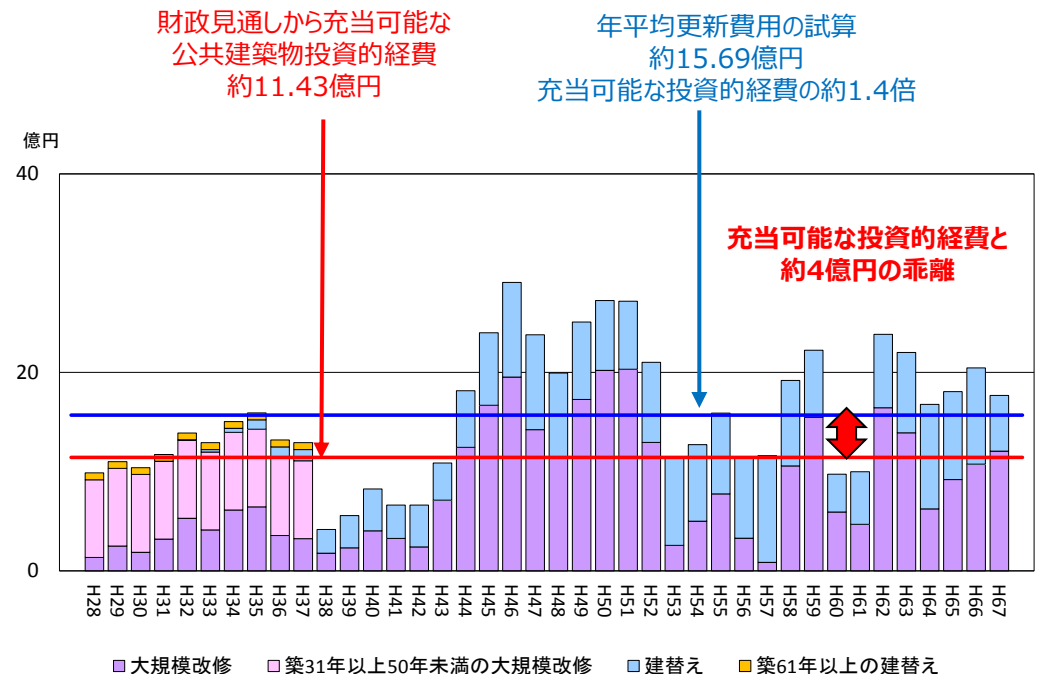
②施設の長寿命化+施設の削減 (40%)

- 長寿命化対象建築物の面積 : 123,778㎡ (約36%)
- 長寿命化対象以外建築物の面積 : 84,999㎡ (約24%)
- ※長寿命化の条件 : 比較的新しい建物で一定以上の規模があり、構造がしっかりしたもの
 - ・1991年以降に建築された延床面積300㎡以上の建物
 - ・構造が鉄筋コンクリート、鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリートの建物
 - ・更新年数 (スパン) は80年、大規模改修年数 (スパン) は40年



| | |
|-----------------------------|---------|
| 公共建築物の対象施設数 | 579 |
| 公共建築物の延床面積 (㎡) | 347,962 |
| 内長寿命化対象延床面積 (㎡) | 123,778 |
| 内長寿命化以外延床面積 (㎡) | 84,999 |
| 長寿命化対象建築物の年間更新費用 (億円) : ① | 6.11 |
| 長寿命化対象以外建築物の年間更新費用 (億円) : ② | 9.58 |
| 年平均更新費用 (億円) : ③ (= ① + ②) | 15.69 |
| 充当可能な投資的経費 (億円) : ④ | 11.43 |
| 更新費用不足額 (億円) : ⑤ (= ③ - ④) | 4.26 |

図表 施設の長寿命化+施設の削減 (40%) した場合の乖離の状況



3 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

(7) 目標値設定及び更新費用等不足額（かい離額）の解消方法

図表 40年間（2056年）の目標

| 項目 | 現状維持（2016） | 40年間（2056） |
|------------|------------|--------------|
| 面積縮減率（目標） | 0% | 40% |
| 延床面積 | 347,962㎡ | 208,777㎡ |
| 人口推移（国勢調査） | 46,124人 | (※1) 28,282人 |
| 人口減少率 | - | 38.7% |
| 延床面積／人 | 7.5㎡ | 7.4㎡ |
| 必要投資費用／年 | 33.7億円 | 15.7億円 |
| 投資可能額／年 | 11.4億円 | 11.4億円 |
| 更新費用等不足額／年 | 22.3億円 | 4.3億円 |
| 基金充当／年 | - | 2.0億円 |
| 維持管理費縮減分／年 | - | (※2) 2.1億円 |
| 実質不足額／年 | 22.3億円 | 0.2億円 |
| 充足率 | 約33.8% | 約98.7% |
| 平均縮減面積／年 | 0㎡ | 3,480㎡ |

注：人口ビジョンでは（2040年）の目標人口34,000人

※1 2056年（40年後）の見込み人口は、人口ビジョンの計算方法をもとに試算

更新費用等不足額（かい離額）の解消方法

- 民間活力（PPP等）の活用等により施設更新費用、維持管理費用を縮減
- 縮減した施設の維持管理費を更新費用等に充当（年間約2.1億円充当可能）
 - ※2 施設カルテ等から充当可能な維持管理費縮減分を試算
- 公共施設整備等基金を充当（平成27年度末現在高：約78億円 年平均約2億円）

4 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

(1) 公共建築物の再編方針の検討

➤各個別施設の再編方針について「建物」と「機能・サービス」に分けて検討を行います。

「建物」：劣化や老朽度合など

「機能・サービス」

「何を残すべきか」：優先度

「機能・サービスの提供範囲」：利用圏

図表 機能優先度

| 優先度 | 定義 | 再編の考え方 |
|-------|--|---|
| 最優先機能 | 義務教育施設、庁舎・消防施設、図書館、子育て支援施設、保健・福祉施設等、公共が担うべき機能とします。 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 安全性の確保と利便性の高い必要機能を提供します。 ✓ 消防等特殊な施設を除き、施設の複合化や集約化、民間施設の活用等も検討します。 |
| 優先機能 | 市民ホール、スポーツ施設等公共サービスとして最優先に準ずる機能とします。 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 最優先機能と同様に、安全性の確保と利便性の高い必要機能を供します。 ✓ 施設の広域化、複合化や集約化、民間施設の活用等も検討します。 |
| その他 | 上記以外の機能 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 施設の廃止、用途変更、民間活用、譲渡等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。 |

図表 公共建築物の利用圏分類

| 利用圏分類 | 定義 | 再編の考え方 |
|----------|--|--|
| 広域施設 | 広域施設とは、市域を超え近隣自治体との役割分担が可能な施設や、市外からの集客も目的とした施設とします。 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 近隣自治体との共同利用を視野に入れ、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・多機能化による再配置を進めます。ただし、南北に長い本市の地理的な状況を勘案し、段階的な再編も視野にいきます。 ✓ 交通対策等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。 |
| 生活圏施設 | 生活圏施設とは、*地域包括ケアシステムの「日常生活圏」相当のエリアでの利用を基本としている施設とします。 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 生活圏ごとに施設の複合化・多機能化による再配置を進めます。 ✓ コミュニティ施設との機能連携を図ります。 |
| 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"> ✓ コミュニティでは公民館や小学校等が多機能的な役割を担います。 ✓ 集会所は、民間への機能移転や地元市民への譲渡を基本として考えます。 |

4 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

(1) 公共建築物の再編方針の検討

図表 公共建築物の類型と利用圏分類

| 区分 | 大分類 | 中分類 | 利用圏分類 | | | |
|------|------------------|-----------------|-------|----|-----|--------|
| | | | 広域 | 全市 | 生活圏 | コミュニティ |
| 普通会計 | 市民文化系施設 | 集会施設 | | | ○ | ○ |
| | | 文化施設 | | ○ | ○ | |
| | 社会教育系施設 | 図書館 | | ○ | | |
| | | 博物館等 | ○ | ○ | | |
| | スポーツ・レクリエーション系施設 | スポーツ施設 | ○ | ○ | | |
| | | レクリエーション施設・観光施設 | ○ | ○ | | |
| | 学校教育系施設 | 学校 | | | ○ | |
| | | その他教育施設 | | ○ | | |
| | 子育て支援施設 | 幼稚園・保育園・こども園 | | | ○ | |
| | | 幼児・児童施設 | | ○ | | |
| | 保健・福祉施設 | 高齢福祉施設 | | ○ | | |
| | | 保健施設 | | ○ | | |
| | | その他社会福祉施設 | | ○ | | |
| | 医療施設 | 医療施設 | ○ | ○ | | |
| | 行政系施設 | 庁舎等 | | ○ | | |
| | | 消防施設 | | ○ | ○ | |
| | | その他行政系施設 | | ○ | ○ | |
| | 公営住宅 | 公営住宅 | | ○ | | |
| | 供給処理施設 | 供給処理施設 | ○ | ○ | | |

広域施設：市域を超え、近隣自治体における役割分担を基本としている施設

全市施設：市全体での共同利用を基本としている施設

生活圏施設：地域包括ケアシステムの「日常生活圏」相当のエリア（概ね中学校区）での利用を基本としている施設

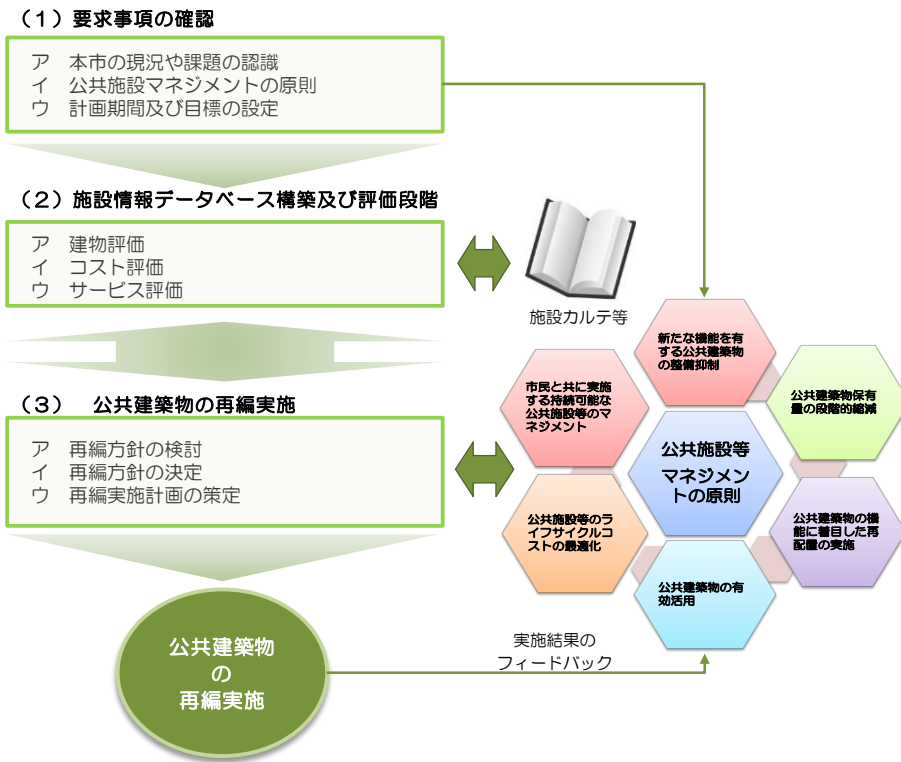
コミュニティ施設：各コミュニティ（概ね徒歩圏）での利用を基本としている施設

4 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

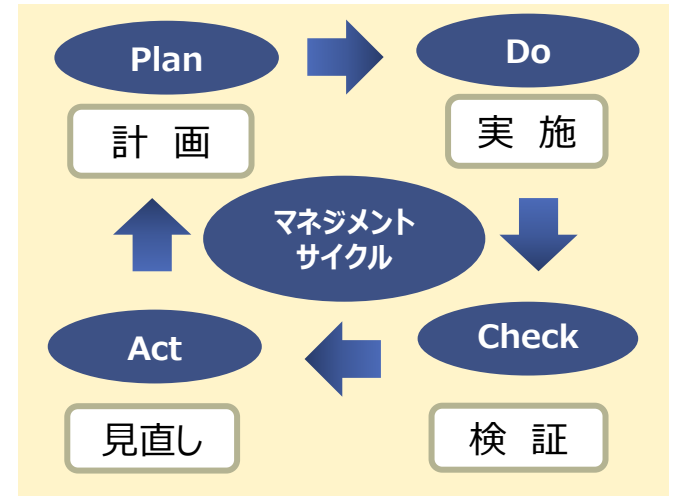
(2) 公共建築物再編（適正配置）の実施手法

- 公共施設等のマネジメントの原則に基づき、建物の評価、サービス評価等を踏まえて、公共建築物の再編を実施します。
- P D C Aサイクルに則って、検証、見直しを行います。

図表 公共建築物の再編サイクル



図表 総合管理計画マネジメントサイクル



主なPDCAサイクルの内容

- 計画：公共施設等の評価
- 実施：再編事業等の実施
- 検証：目標値と実施結果の検証
- 見直し：検証結果の分析、計画の見直し

- インフラ資産については、個別施設の長寿命化計画を定め、安全・安心の確保と経費の縮減を進めていきます。
※橋りょう：「橋梁長寿命化修繕計画」の策定
- 上下水道等については、公営企業会計へ移行し、経営戦略の策定などを進めていきます。