
公共施設等総合管理計画

基本方針編

平成 29 年 3 月策定

令和 6 年 3 月改訂

真 庭 市

はじめに

「第2次真庭市総合計画」で掲げる「真庭ライフスタイル」を実現するためには、「まちの経営」が健全で自立したものであることが欠かせません。公共建築物やインフラ資産（以下「公共施設等」という。）の更新問題への取組は、持続可能な「まちの経営」の鍵とも言われており、「第2次真庭市総合計画」の重点政策の一つとして位置づけられています。

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。

このため、本市では、「真庭市行政経営大綱」、「真庭市公共施設見直し指針」などを策定するとともに、保有する公共施設の配置、利用状況及び管理運営経費など施設の現状を取りまとめた「公共施設白書」を策定してきました。

「真庭市公共施設等総合管理計画」（以下「本計画」という。）は、上記のような、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。

本計画により把握した情報を市民の皆さまと共有し、施設のあり方や有効活用について共に議論して参ります。そして、それらの議論を通じて、次の世代に負担を残さないための公共施設等のありべき姿を示し、それを実現するために共通認識の下、庁内組織全体で計画的に取り組んで参ります。

目 次

第1章 本計画の背景と位置付け.....	1
1 公共施設等総合管理計画策定の背景.....	1
2 本計画の位置付け.....	3
第2章 公共施設等の現況及び将来の見通し.....	4
1 公共施設等の状況.....	4
(1) 対象施設.....	4
(2) 公共建築物の現況と課題.....	6
(3) インフラ資産の現況と課題.....	9
(4) 過去に行った対策の実績・保有量の推移.....	10
2 人口の見通し.....	12
(1) 人口・世帯数・児童生徒数の推移.....	12
(2) 人口の将来展望.....	13
3 財政の現状及び公共施設等に係る中期的な経費の見込み.....	14
(1) 財政の現状.....	14
(2) 有形固定資産減価償却率の推移.....	17
(3) 財政の見通し（財政計画）.....	18
(4) 公共建築物の更新費用の推計.....	19
(5) インフラ資産の更新費用の推計.....	20
4 長寿命化対策を行った場合の見込み・効果額.....	21
(1) 公共建築物.....	21
(2) インフラ資産に係る個別施設計画.....	22
(3) 策定済の個別施設計画.....	24
第3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.....	26
1 計画期間.....	26
2 全庁的な取組体制の構築及び情報管理・共有方策.....	27
(1) 全庁的な取組体制.....	27
(2) 情報管理・共有方策.....	27
3 現況の問題点や課題に関する基本認識.....	28
(1) 公共施設等の更新費用と財政見通しより.....	28
(2) 人口推計より.....	28
(3) 本計画の課題.....	28
4 公共施設等の管理に関する基本的な考え方.....	29
5 目標の設定.....	31
(1) 公共建築物のマネジメントの目標について.....	31
(2) 目標達成に向けての対応策.....	32
(3) インフラ資産の目標について.....	33
6 維持・運営の実施方針.....	34
(1) 点検・診断等の実施方針.....	34
(2) 維持管理・修繕の実施方針.....	34
(3) 安全確保の実施方針.....	34

(4) 耐震化の実施方針	34
(5) 長寿命化の実施方針	34
(6) ユニバーサルデザイン化の推進方針	34
(7) 脱炭素化の推進に関する方針	35
(8) 統合や廃止の推進方針	35
(9) 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	36
7 フォローアップの実施方針	37
(1) 本計画の第1期ロードマップ	37
(2) マネジメントサイクルの形成	40
(3) 本計画の検証について	41
第4章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針	42
1 公共建築物再編（適正配置）の実施手法	42
(1) 要求事項の確認	43
(2) 施設情報データベース構築及び評価	43
(3) 公共建築物の再編実施	43
(4) 施設再編の実施手法について	46
2 公共建築物に係る施設類型ごとの管理に関する基本的な方針	52
(1) 提供されている行政サービスの性質を踏まえた見直しの検討	52
(2) 利用者の圏域などを踏まえた見直しの検討	52
(3) 施設類型（大分類）の今後の方向性の検討	54
3 インフラ資産に係る施設類型ごとの管理に関する基本的な方針について	62
第5章 資料編	63
1 更新費用の推計条件	63
2 公共建築物更新費用の推計シミュレーション	65
(1) シミュレーションの実施	65
(2) シミュレーションの結果	66
3 公共施設等マネジメントの仕組みづくり	67
4 情報の一元化について	69
(1) 施設情報データベース	69
(2) 公共建築物点検結果	70
(3) 固定資産台帳データベース	70
(4) 施設管理運営方針一覧表	70
(5) 施設カルテ（カード形式）	70
5 公会計の利活用について	71
(1) 公会計利活用の仕組みづくりについて	71
(2) 公会計の利活用事例について	72
6 官民連携の解説	76
(1) 多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針	76
(2) 官民連携手法について	77
(3) 官民連携手法の選定について	77
7 用語の解説	80

第1章 本計画の背景と位置付け

1 公共施設等総合管理計画策定の背景

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。

このことを受けて、国（総務省）は、平成26年4月、図表1.1の指針に示す「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。

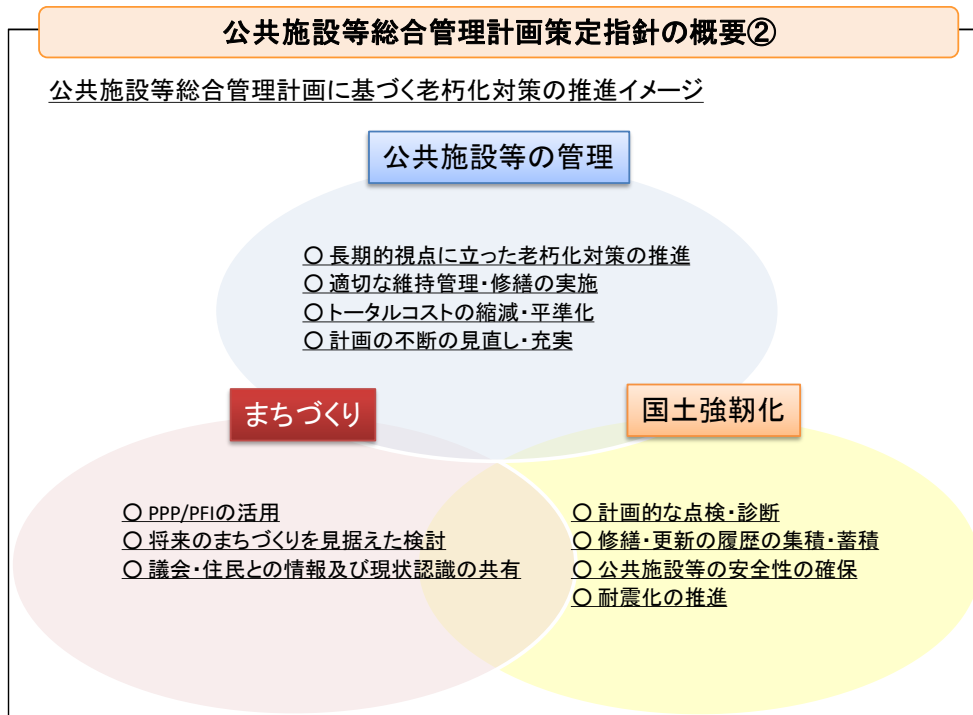
図表 1.1 公共施設等総合管理計画策定の指針

公共施設等総合管理計画策定指針の概要①	
公共施設等総合管理計画の内容	
1 所有施設等の現状	<p>全ての公共施設等を対象に、以下の項目などについて、現状や課題を客観的に把握・分析。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 老朽化の状況や利用状況をはじめとした公共施設等の状況 ➢ 総人口や年代別人口についての今後の見通し ➢ 公共施設等の維持管理・更新等に係る中長期的な経費やこれらの経費に充当可能な財源の見込み
2 施設全体の管理に関する基本的な方針	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 計画期間 10年以上とすることが望ましい。 ➢ 全庁的な取組体制の構築及び情報管理・共有方策 全ての公共施設等の情報を管理・集約する部署を定めるなどして取り組むことが望ましい。 ➢ 現状分析を踏まえた基本方針 現状分析を踏まえ、今後の公共施設等の管理に関する基本方針を記載。 ➢ バージョンアップ 計画の進捗状況等についての評価の実施について記載。評価結果等の議会への報告や公表方法についても記載することが望ましい。なお、今後は、管理を行うに際し基礎となる情報として、固定資産台帳等を利用していくことが望ましい。
3 地方財政措置	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 計画策定に要する経費について、平成26年度からの3年間にわたり特別交付税措置(措置率1/2) ➢ 計画に基づく公共施設等の除却について、地方債の特例措置を創設(地方財政法改正) <ul style="list-style-type: none"> 〔 特例期間平成26年度以降当分の間、地方債の充当率75%(資金手当) 〕 〔 地方債計画計上額300億円(一般単独事業(一般)の内数) 〕

※総務省資料を編集

「公共施設等総合管理計画」に基づく老朽化対策の推進イメージは、図表1.2に示すとおりです。すなわち、この計画は、公共施設等の管理に留まらず、国土強靱化の一旦を担い、将来のまちづくりそのものとして機能していくものです。

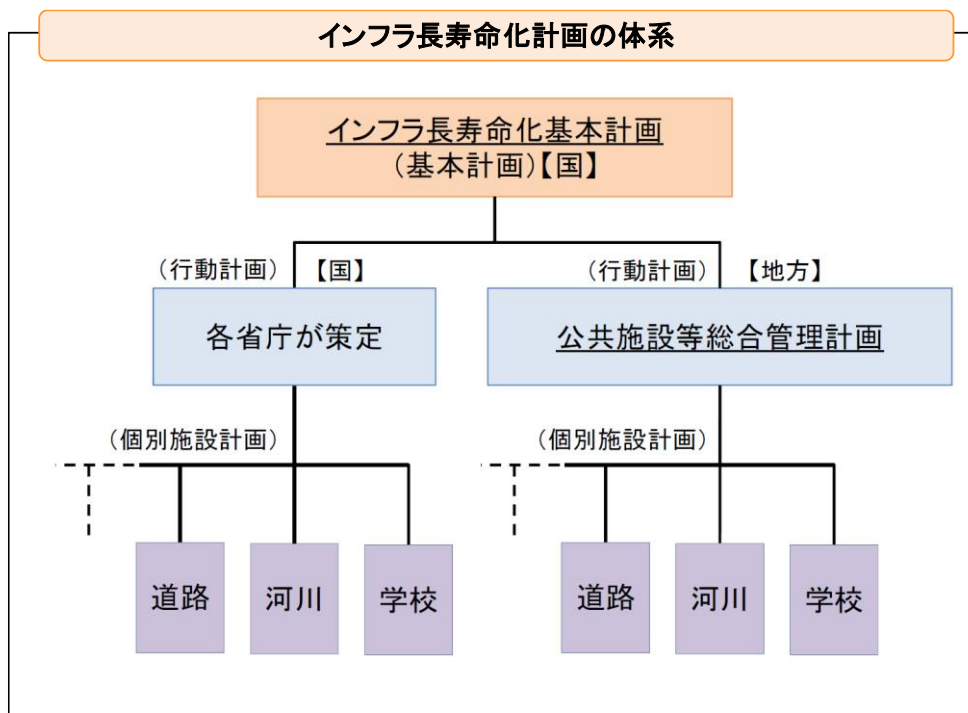
図表 1.2 公共施設等総合管理計画に基づく老朽化対策の推進イメージ



※総務省資料を編集

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においてインフラ長寿命化計画（行動計画）に該当します（図表 1.3 参照）。

図表 1.3 インフラ長寿命化計画における公共施設等総合管理計画の位置づけ



※総務省資料を編集

2 本計画の位置付け

真庭市では、これまでに「真庭市行政経営大綱（平成27年3月）」、「真庭市公共施設見直し指針（平成21年9月）」などを順次策定し、行財政改革に積極的に取り組んできました。また、本市が保有する公共施設の配置や利用の状況、管理運営経費など、施設の現状を取りまとめた「公共施設白書（平成26年7月）」を策定しました。

本計画は、国の要請を受け、上記のような、これまでに本市が取り組んできた様々な公共施設等のマネジメントを踏襲するとともに、今後策定していく実施計画を通じて確実に成果を上げていくこと、すなわち持続可能な地域づくりを市民と共に実現していくことを目標としています。

本計画の計画期間は、平成29年度（2017年度）から令和38年度（2056年度）までの40年間と決めました（図表3.1参照）。次年度より、本計画を上位計画とする実施計画の第1期計画（平成29年度～令和8年度）がスタートします。実施計画では、別途定めたロードマップ（図表3.8参照）に従い、優先順位に従って各施策を実施展開するとともに、「第2次真庭市総合計画」など関連計画と連携して、延床面積の縮減を始めとする目標の達成に向けて、マネジメントに取り組みます。

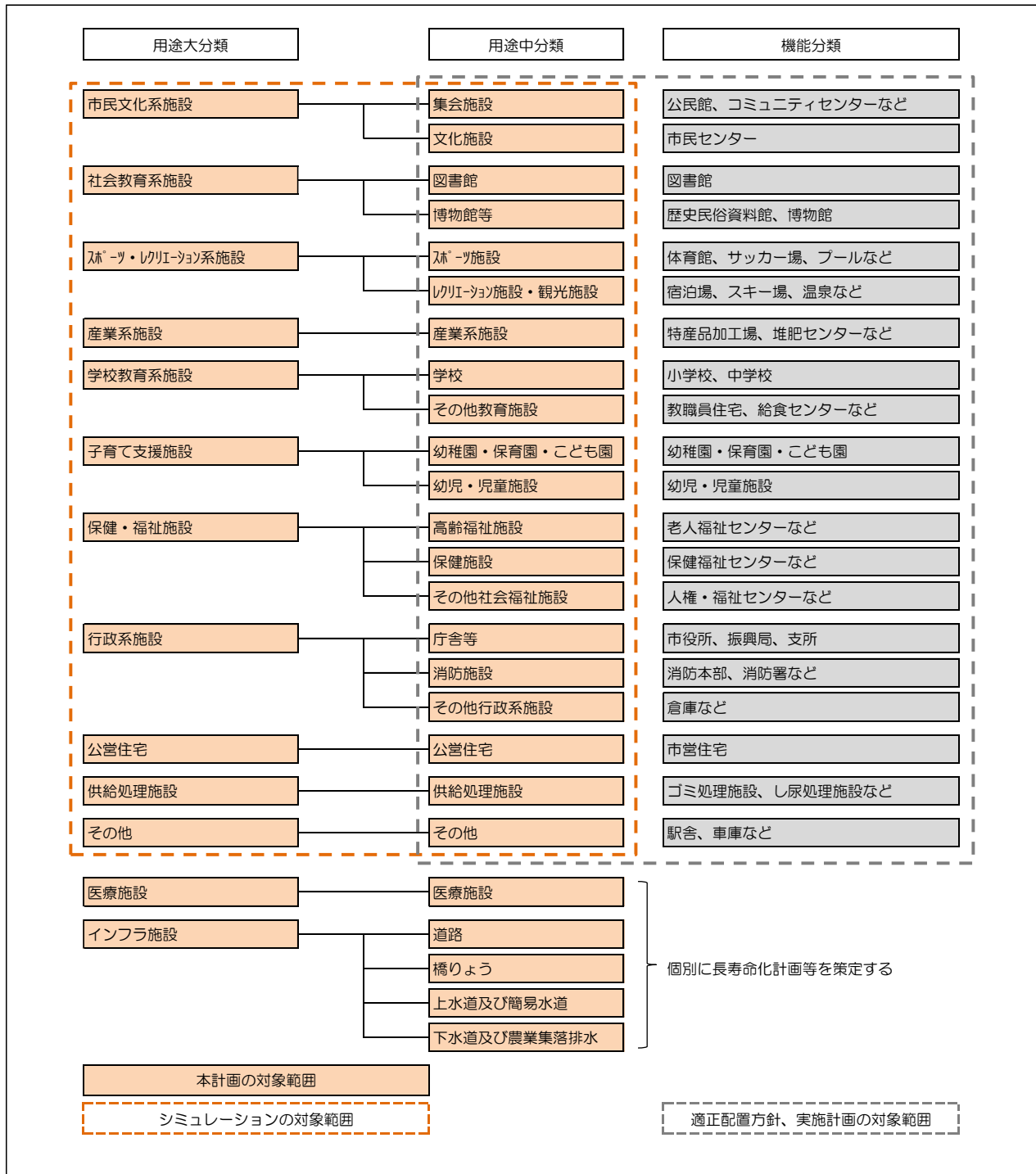
第2章 公共施設等の現況及び将来の見通し

1 公共施設等の状況

(1) 対象施設

本計画は、庁舎や学校施設といった公共建築物 579 施設と、道路、橋りょう、上水道、下水道などのインフラ資産を対象としています。

図表 2.1 対象施設等



※医療施設は、公営企業（湯原温泉病院）のため更新費用シミュレーションの対象外としています。

図表 2.2 公共建築物の用途別内訳

大分類	中分類	施設数	延床面積 (㎡)
市民文化系施設	集会施設	42	12,693
	文化施設	5	15,887
社会教育系施設	図書館	2	941
	博物館等	9	2,981
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	28	32,611
	レクリエーション施設・観光施設	88	29,321
産業系施設	産業系施設	38	7,921
学校教育系施設	学校	30	115,145
	その他教育施設	6	2,635
子育て支援施設	幼稚園・保育園・こども園	28	17,243
	幼児・児童施設	2	758
保健・福祉施設	高齢福祉施設	13	3,987
	保健施設	6	6,554
	その他社会福祉施設	2	534
行政系施設	庁舎等	8	29,387
	消防施設	150	10,664
	その他行政系施設	21	5,946
公営住宅	公営住宅	51	38,041
供給処理施設	供給処理施設	6	10,633
その他	その他	44	4,080
合計		579	347,962

※市資料：平成 27 年度（2015 年度）末時点：ただし、落合総合センター、天の川こども園は反映していません。また、平成 28 年度（2016 年度）に廃止予定の施設についても、一部対象外としています。

※複合施設は、主となる施設へのみ計上しているため、実際の施設数・面積と合わない場合があります。

※公共施設等の現況分析は、公営企業会計（予定を含む）分を除く。

○公営企業会計（農業共済事業特別会計、水道事業会計、国民健康保健湯原温泉病院事業会計）

○同上予定分（簡易水道事業特別会計、農業集落排水事業特別会計、公共下水道事業特別会計）

(2) 公共建築物の現況と課題

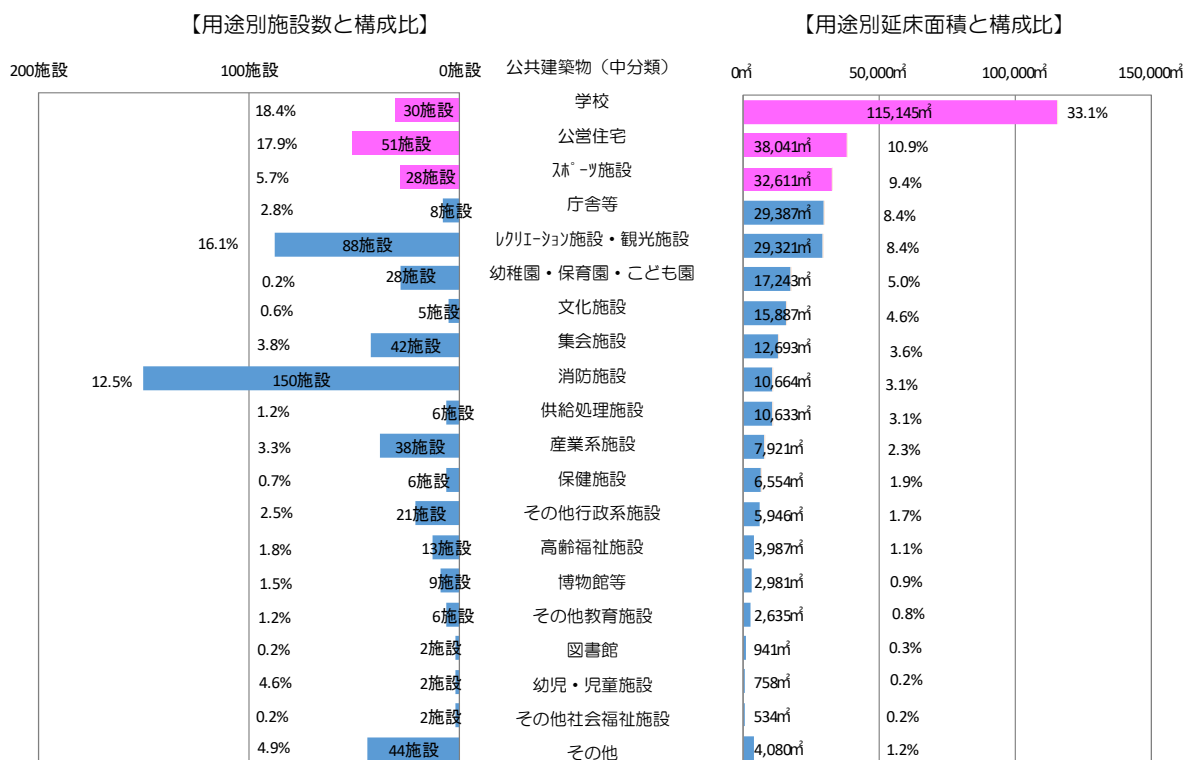
本市が保有する公共建築物の総延床面積は、347,962㎡で、市民一人当たり（46,124人：平成27年10月国勢調査結果より）延床面積は7.54㎡、全国平均*の3.22㎡との比較では約2.3倍となっています。一方、これを同規模自治体（人口3万人以上5万人未満）の平均4.83㎡と比べると約1.6倍となっています。

※「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

延床面積の内訳（中分類）では、学校施設が約33%を占め、これに公営住宅の約11%、スポーツ施設の約9%などが続いており、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2.3参照）。

図表 2.3 保有する公共建築物の分類別状況：平成27年度（2015年度）末現在
 ■延床面積：347,962㎡

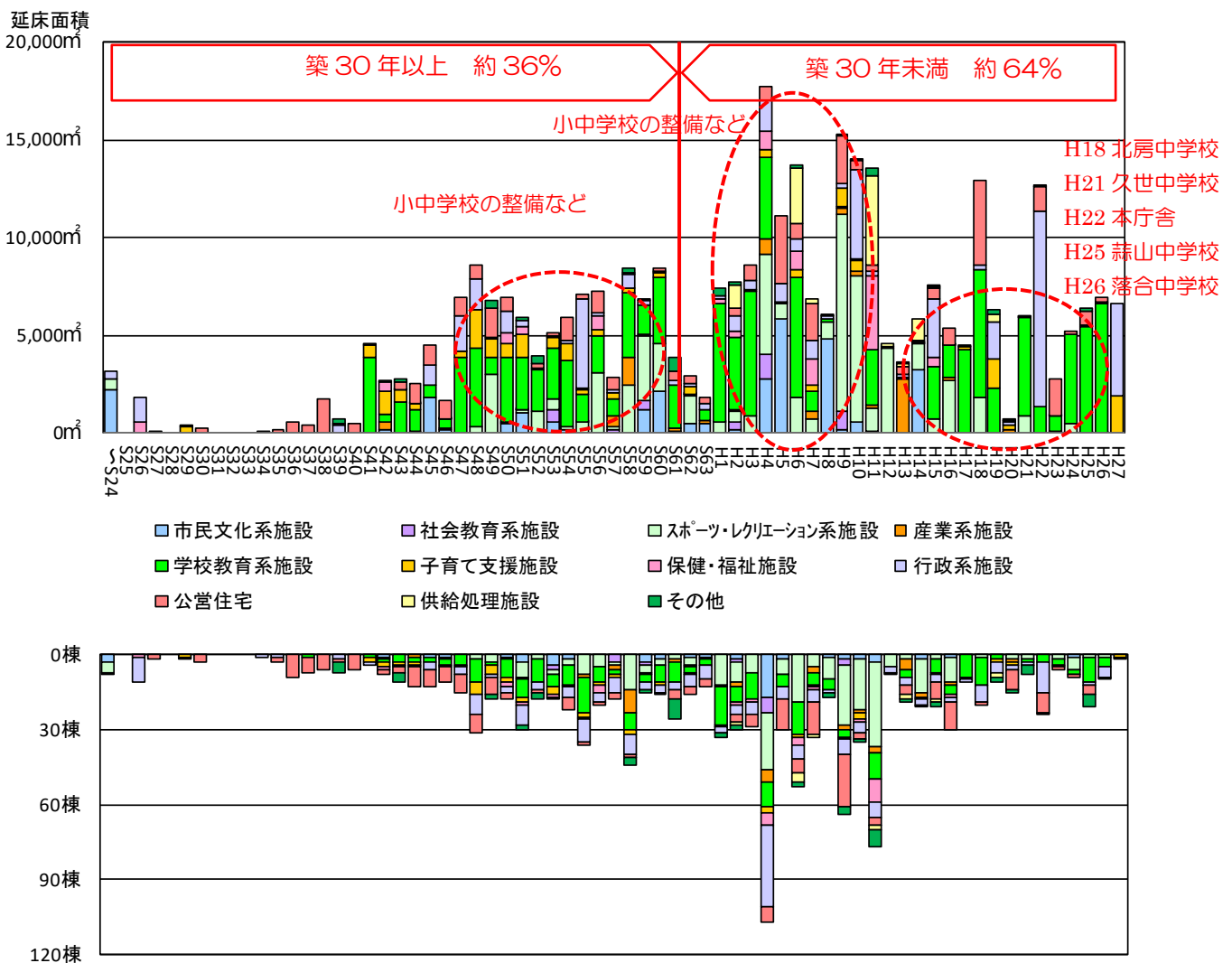


イ 公共建築物の築年別整備状況

公共建築物の築年別整備状況では、昭和40年（1965年）頃から建築量の増加が始まり、昭和47年（1972年）～昭和60年（1985年）にかけて最初の整備の集中が見られます。これらは現在、概ね築40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見てとれます（図表2.4参照）。

その後、平成元年（1989年）～平成11年（1999年）、平成14年（2002年）～平成27年（2015年）にもピークが見られます。これらについても、本計画の計画期間中（令和38年（2056年）まで）には確実に更新時期を迎えることになります。

図表 2.4 保有する建物の築年別整備状況：平成27年度（2015年度）末現在



※公共建築物の総床面積：347,962 m²

※総人口：46,124人（平成27年10月国勢調査結果）

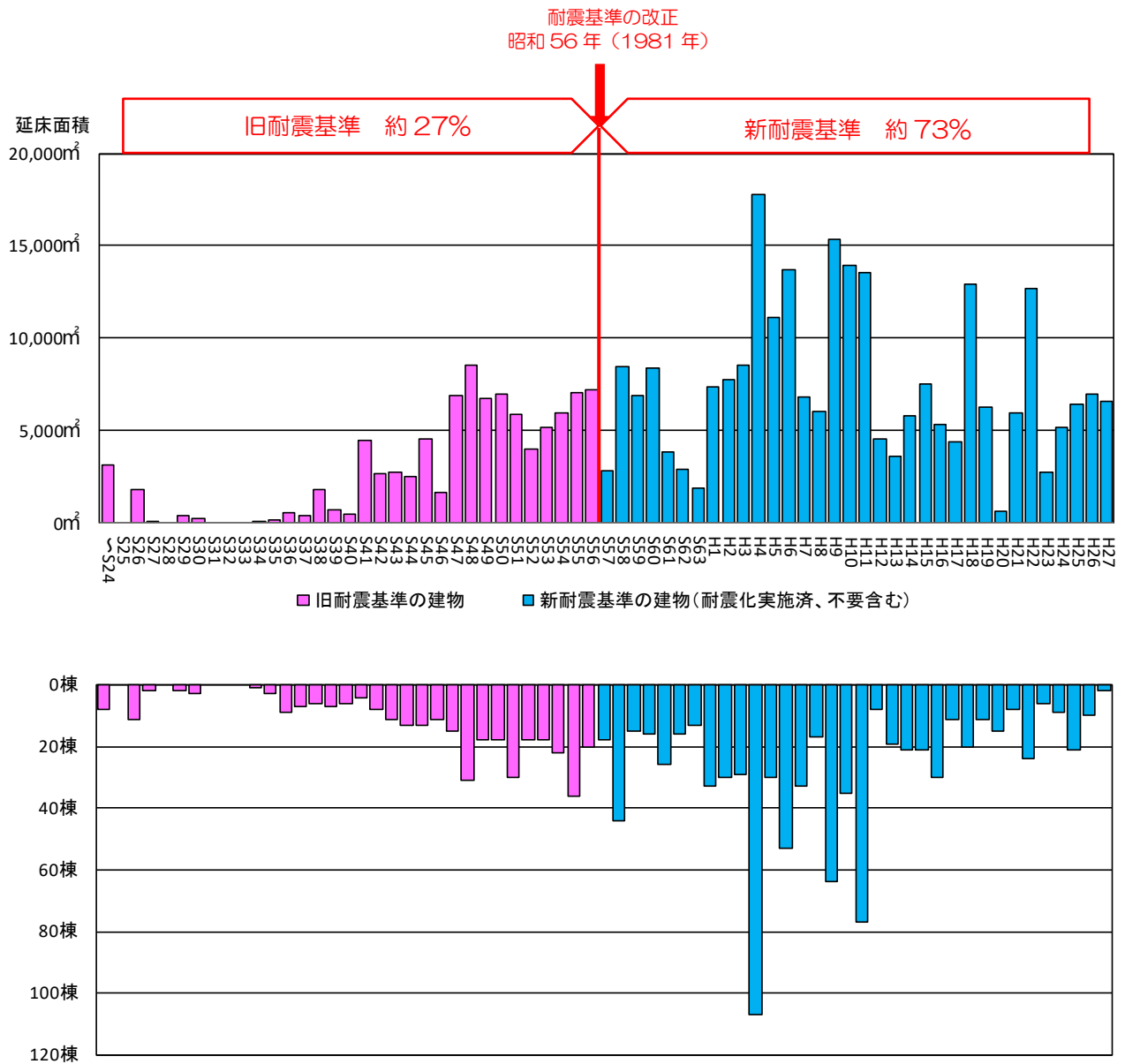
※市民一人当たりの床面積：7.54 m²/人

※同規模自治体（人口3万人以上5万人未満）の市民一人当たりの床面積：4.83 m²/人

ウ 公共建築物の耐震化の状況

公共建築物の耐震化の状況では、建築基準法の耐震基準が昭和56年（1981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73%です。旧耐震基準の建物は、約27%を占めますが、これらは、優先順位に応じて順次耐震改修を進めています（図表2.5参照）。

図表2.5 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



※旧耐震基準の建物は便宜上、未実施として表示しています。

(3) インフラ資産の現況と課題

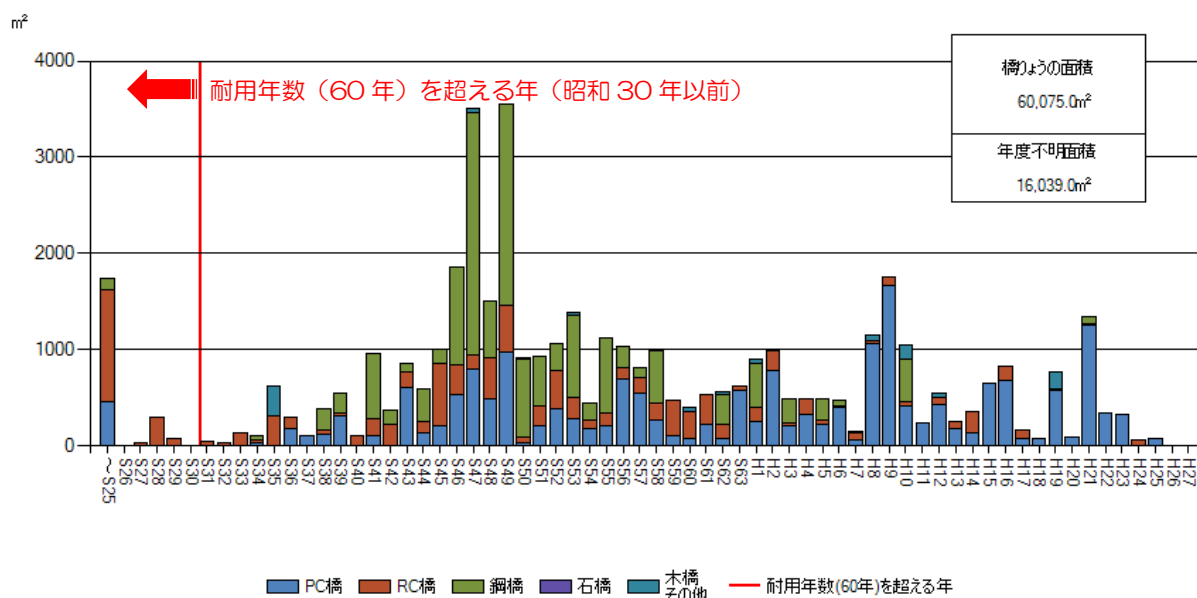
ア 道路の整備状況

インフラ資産のうち道路の整備状況は、平成 27 年度（2015 年度）末時点で、1 級市道が 167,986m、2 級市道が 183,164m、その他の市道が 838,463mとなっています。これらの市道については、引き続き優先順位を定めて、新設改良、狭小箇所拡幅、側溝整備、路肩の整備及び舗装の整備等を実施します。

イ 橋りょうの整備状況

橋りょうは、既に耐用年数（60 年）を過ぎたものも現れ始め、安全面を中心に万全の対応策が求められています（図表 2.6 参照）。本市では、今後「橋梁長寿命化修繕計画」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、計画的な維持管理・修繕を実施する予定です。

図表 2.6 橋りょう構造・年度別整備面積 市資料：平成 27 年度（2015 年度）末時点



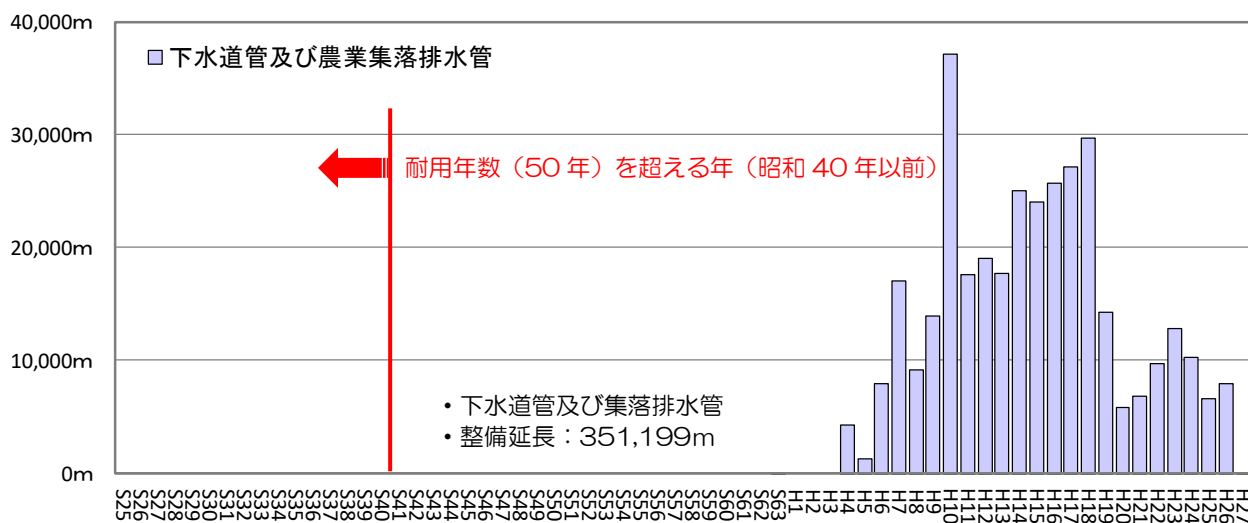
ウ 上水道及び簡易水道の整備状況

上水道及び簡易水道は、導水管 19,686m、送水管 90,441m、配水管 782,004m が整備されています。これら整備された水道管は、現在、固定資産台帳を整備中であり、今後、更新費用を算定する予定ですが、老朽化等が進んでおり多額の更新費用が必要となります。耐用年数を勘案した計画的な維持管理・修繕及び更新が必要です。

エ 下水道及び農業集落排水の整備状況

下水道及び農業集落排水は、昭和 63 年（1988 年）頃から整備が始まり、その後、整備延長は増加を続け、平成 18 年（2006 年）頃にピークを迎えました。これらの管渠は、本計画の計画期間中（令和 38 年（2056 年）まで）には、順次耐用年数（50 年）を迎えることとなります（図表 2.7 参照）。また、整備が短期間に集中している分、更新時期が集中するため、事前の予算措置と計画的な維持管理・修繕及び更新が必要です。

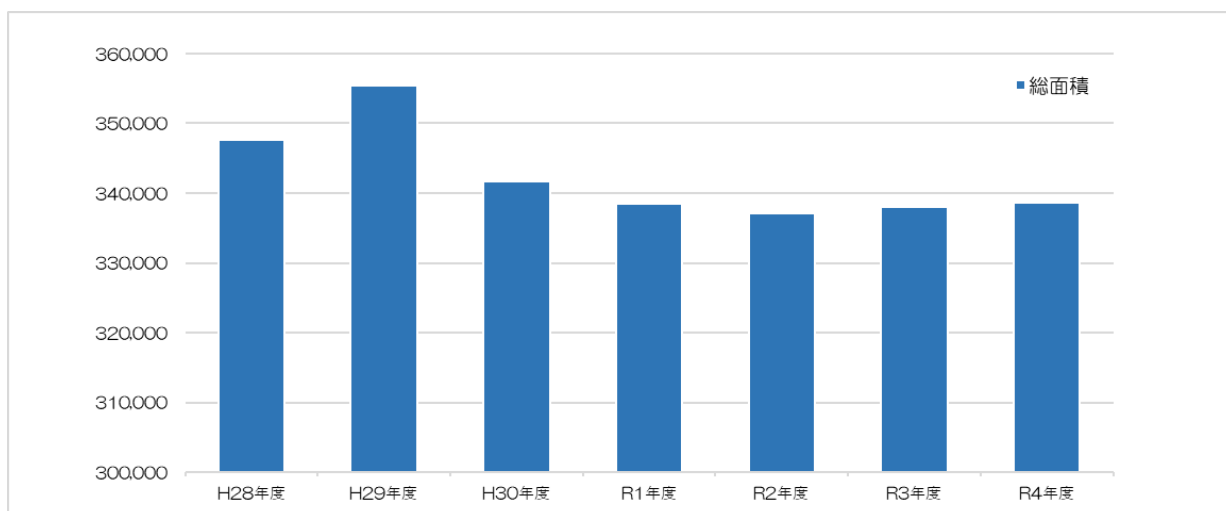
図表 2.7 下水道管 年度別整備延長 市資料：平成 27 年度（2015 年度）末時点



(4) 過去に行った対策の実績・保有量の推移

公共施設の縮減状況は、平成 27 年度末時点で 347,961.71 m²あった総延床面積が、建物の解体や用途廃止に努め、令和 4 年度末までに 29,128.79 m²（全体の 8.37%）の延床面積を縮減することができました。しかし、新築や用途変更等により 19,862.28 m²（全体の 5.71%）の増となっており、令和 4 年度末時点の総延床面積は、338,695.20 m²で計画策定時から 7 年間で 9,266.51 m²（全体の 2.66%）の延床面積の縮減にとどまっています（図表 2.8 参照）。

図表 2.8 施設保有量の推移



(単位：m²)

区分	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度
減面積	—	334.46	4,040.54	13,692.28	3,398.99	1,910.50	2,693.82	3,058.20
増面積	—	0	11,811.26	0	219.95	536.98	3,547.08	3,747.01
総面積	347,961.71	347,627.25	355,397.97	341,705.69	338,526.65	337,153.13	338,006.39	338,695.20

第2章 公共施設等の現況及び将来の見通し

各年度における公共施設等の延床面積の「縮減」及び「増加」となる対策（理由）及び施設名は以下のとおりです（図表 2.9、図表 2.10 参照）。

図表 2.9 延床面積の「縮減」したもの

年度	「縮減」対策 (理由)	施設名
平成28年度 (2016)	解体	北部火葬場の一部
	廃止	勝山庁舎車庫
	譲渡	岩井谷農産加工処理施設
平成29年度 (2017)	解体	川東小学校の一部、真庭火葬場
	廃止	湯原温泉独楽の博物館、蒜山山菜そば茶屋、勝山学校給食共同調理場、勝山庁舎・庁舎車庫
平成30年度 (2018)	解体	土居上住宅1棟
	廃止	樹皮加工処理施設、北房4小学校、北房2保育園・3幼稚園
	譲渡	クリエイティブ菅谷河田民家、落合うくいすプラザ
令和元年度 (2019)	解体	鍋屋中住宅5棟
	廃止	勝山美しい森、二川小学校、北房教員住宅
令和2年度 (2020)	解体	神庭の滝（観楓荘・管理舎）、そばの館、落合方面隊6-2消防機庫、多田西住宅4棟
	廃止	蒜山図書館、北房英賀公園、消防署旧湯原分署
	譲渡	新建住宅
令和3年度 (2021)	解体	吉公民館、追分公園休憩所、旧北房中学校プール、旧湯原庁舎等、落合方面隊1-1ポンプ保管庫、宮田バス停留所
	廃止	旧勝山図書館、美甘プール、出雲街道公衆トイレ、二川へき地保育所、旦土保育園、落合方面隊4-2消防機庫
令和4年度 (2022)	解体	市営久世プール、自然休暇村直売所、多田西住宅2棟、東町住宅1棟、若代住宅1棟
	廃止	湯原地区生活改善センター、湯原健康増進センター、湯原体育館、出雲街道トイレ（延風）、二川福祉のむらづくり拠点施設、落合方面隊6-6消防機庫、旧川上支局庁舎車庫、防災無線室

図表 2.10 延床面積の「増加」したもの

年度	「増加」対策 (理由)	施設名
平成29年度 (2017)	新築	中央図書館バイオマスボイラー棟、北房ダム発電室、北房小学校、北房こども園、北房放課後児童クラブ、真庭火葬場
	転用	中央図書館（変更前：勝山振興局）
令和元年度 (2019)	新築	遷喬小学校放課後児童クラブ、落合方面隊6-2消防機庫
令和2年度 (2020)	新築	蒜山ライティングパーク（トイレ）
	増築	勝山中学校（給食共同調理場）、米来幼稚園（保育室）、湯原ふれあいセンター内へ湯原振興局、湯原保健センター内へ消防署湯原分署
令和3年度 (2021)	新築	グリーンナブル展示棟・展示棟別棟、風の葉、サイクリングセンター、神庭の滝（サル監視小屋外）、真庭中央食育センター、湯原振興局倉庫、落合方面隊4-2消防機庫
	購入	道の駅蒜山高原サイクリングターミナル
令和4年度 (2022)	新築	そばの館、落合方面隊6-6消防機庫
	寄付	シェアオフィス蒜山ひととき
	転用	二川みらいづくりセンター（変更前：二川小学校）

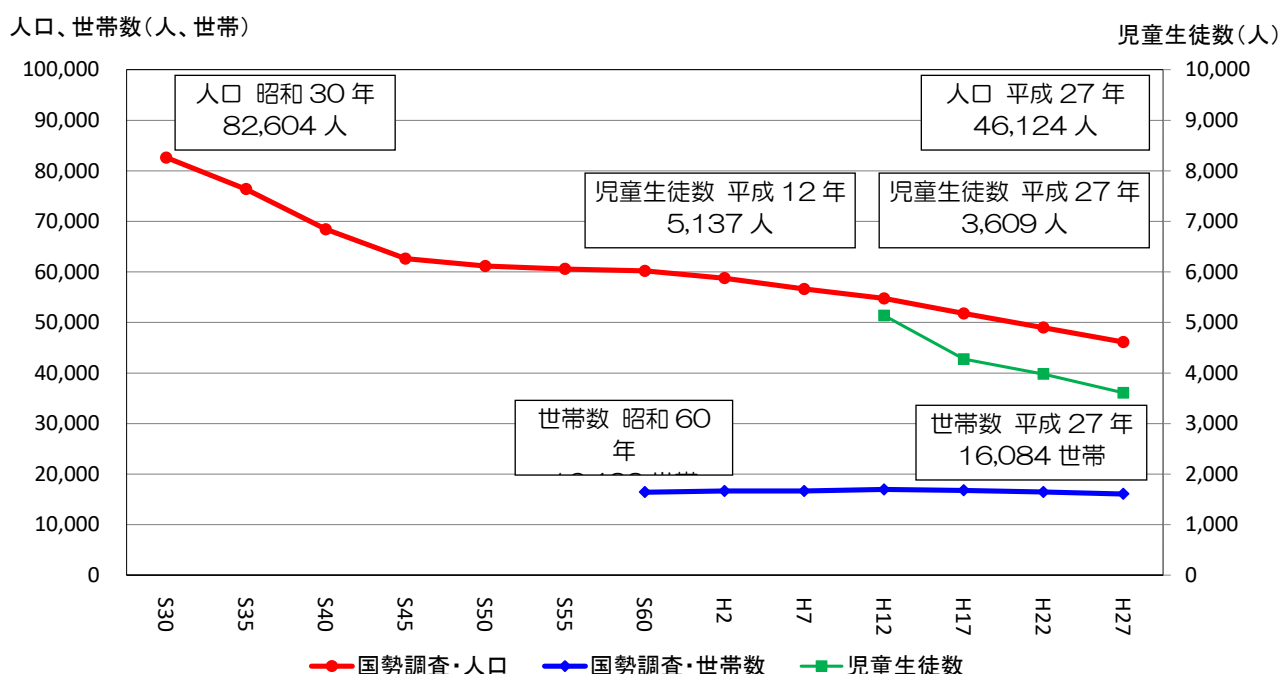
2 人口の見通し

(1) 人口・世帯数・児童生徒数の推移

本市の総人口は、本計画の調査開始年次である昭和30年（1955年）の82,604人から緩やかに減少局面に入り、平成27年10月現在の46,124人は、調査開始時点の約56%となっています。また、世帯数については、本計画の調査開始年次である昭和60年（1985年）の16,422世帯から大きな変化は見られず、平成27年10月現在16,084世帯となっており、一世帯当たり2.87人と核家族化が進みつつあることが伺えます。

一方、児童生徒数で見ると、本計画の調査開始年次である平成12年（2000年）の5,137人から急激な減少傾向を示し、平成27年（2015年）の3,609人は、調査開始時点の約70%になっています（図表2.11参照）。

図表 2.11 人口及び世帯数の推移



※資料：国勢調査、学校基本調査

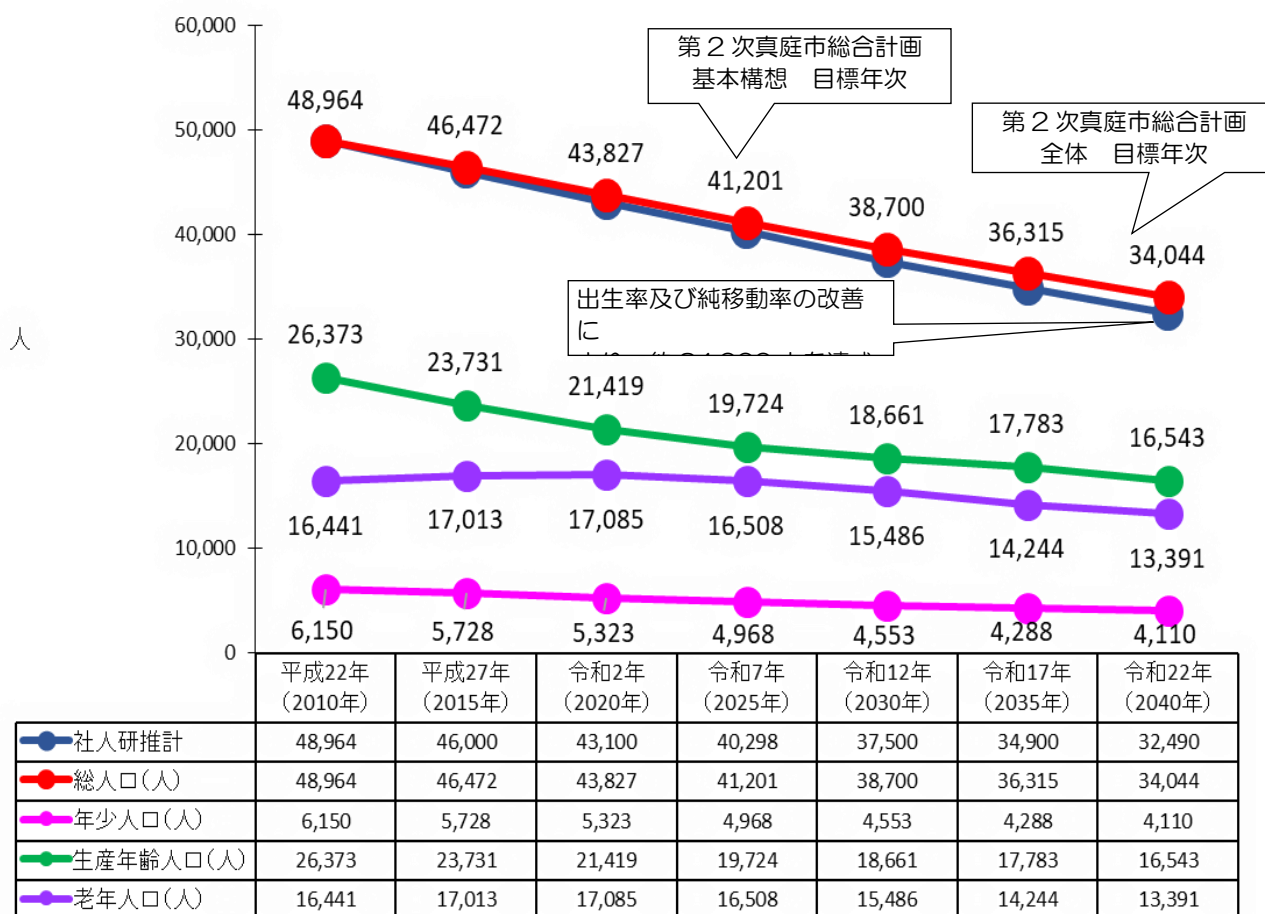
(2) 人口の将来展望

本市の人口ビジョンによると、目指すべき将来人口のあり方のもと、出生率を上昇させ、若年層、青年層、子育て世代の転入促進及び転出抑制に対する施策が着実に反映され、出生率と純移動率が仮定値のとおり改善されれば、令和22年（2040年）の人口は、人口減少が抑制され34,044人としています。これは、「第2次真庭市総合計画」で目指す人口フレームと整合します。また、国立社会保障・人口問題研究所の推計と比較し、約2,000人の施策効果が見込まれます。

また、令和22年（2040年）の年齢3区分別人口比率では、生産年齢人口（15歳～64歳）が、48.6%、老年人口（65歳以上）が39.3%、年少人口（15歳未満）が12.1%と推計しており、少子高齢化が顕著に表れています（図表2.12参照）。

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や利用者数の減少が予想される中、そ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 2.12 本市の将来人口展望



※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

3 財政の現状及び公共施設等に係る中期的な経費の見込み

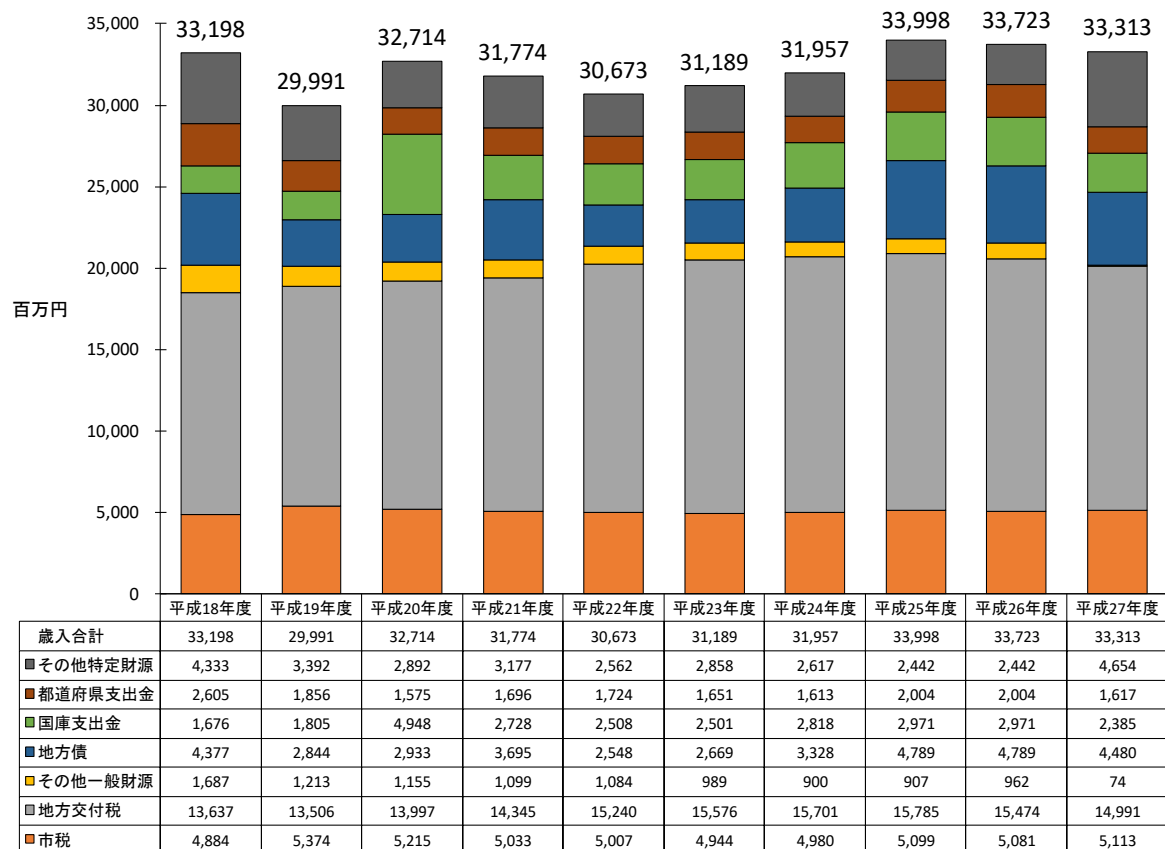
(1) 財政の現状

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。

ア 歳入

平成 27 年度（2015 年度）の歳入は約 333 億円で、このうち自主財源である市税は約 51 億円で、その占める割合は約 15%となっています。市税は、平成 18 年度（2006 年度）以降の過去 10 年間は、約 49 億円から約 54 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 2.13 参照）。

図表 2.13 歳入決算額の推移（普通会計決算）：平成 27 年度（2015 年度）末時点



※自主財源は、市が自主的に収入することができる財源のことで、市税、分担金及び負担金、使用料及び手数料などがあります。一方、依存財源は、国や県の意思によって定められた額を交付される財源のことで、国・県支出金や地方交付税などがあります。

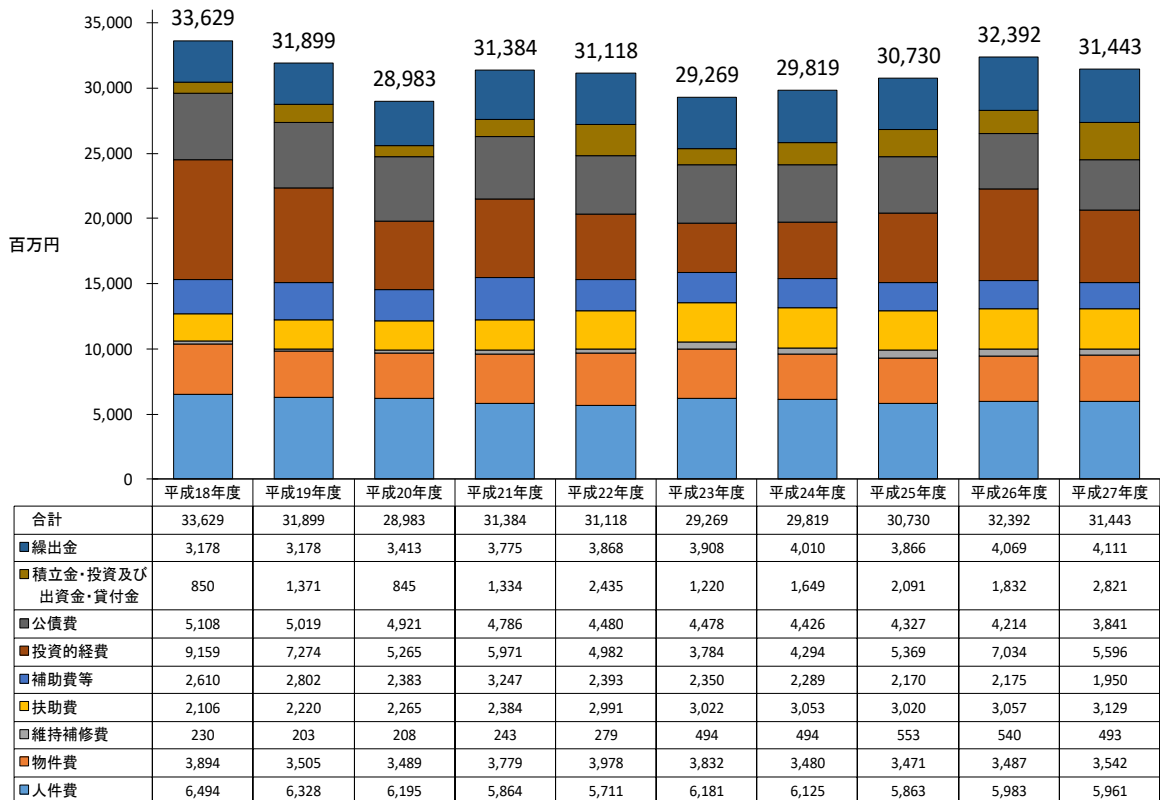
※総人口の平成 27 年 10 月国勢調査の公表値は 46,124 人

イ 歳出

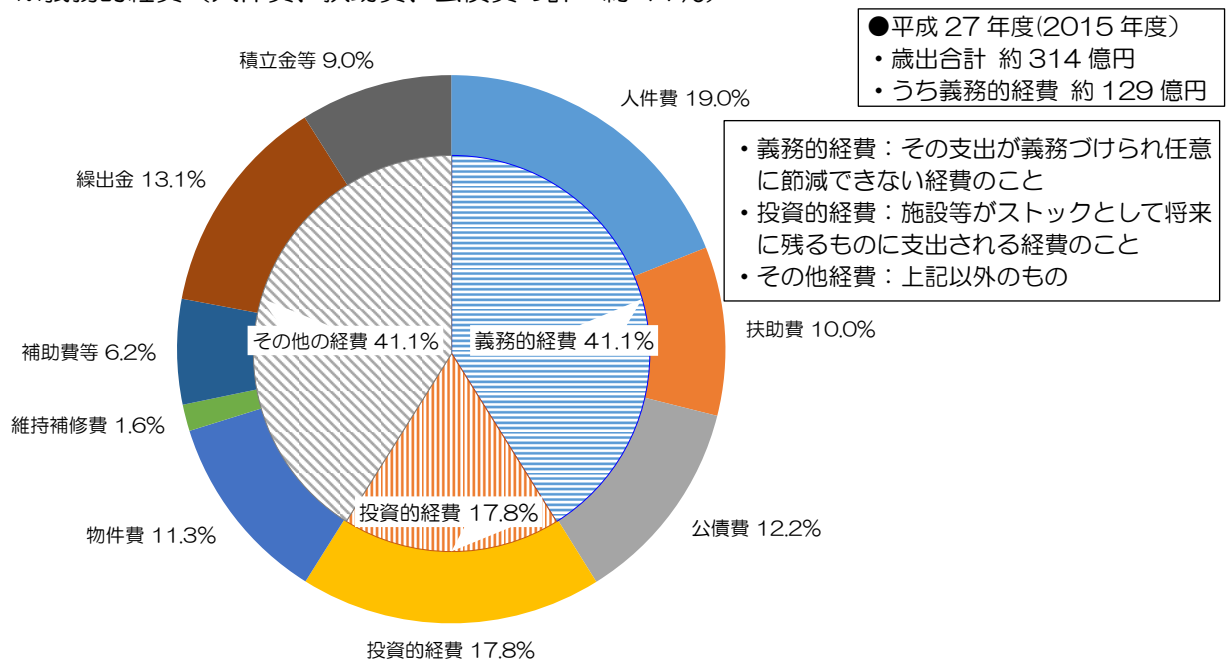
一方、平成 27 年度（2015 年度）の歳出は、約 314 億円で、このうち義務的経費の合計は約 129 億円となり、歳出に占める割合は約 41%となっています（図表 2.14、図表 2.15 参照）。

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、このまま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 2.14、図表 2.15、図表 2.16 参照）。

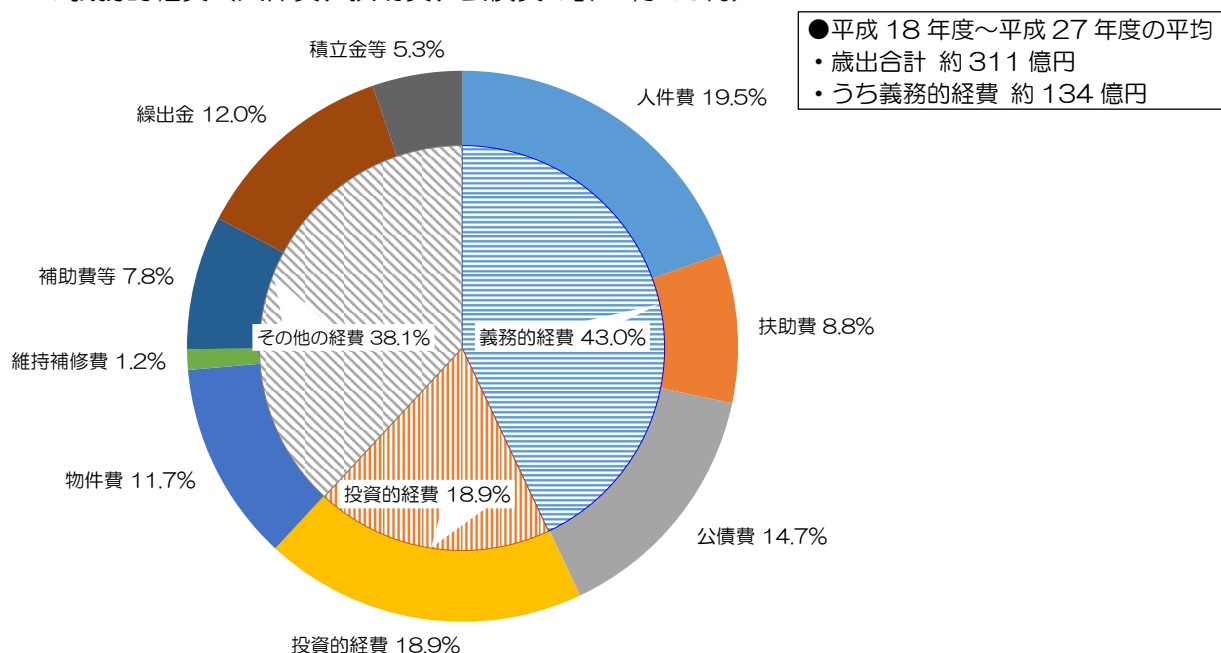
図表 2.14 歳出決算額の推移（普通会計決算）：平成 27 年度（2015 年度）末時点



図表 2.15 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（人件費、扶助費、公債費の計：約 41%）



図表 2.16 歳出決算額の性質別内訳（普通会計決算）：平成 18 年度～平成 27 年度の平均
 ※義務的経費（人件費、扶助費、公債費の計：約 43%）

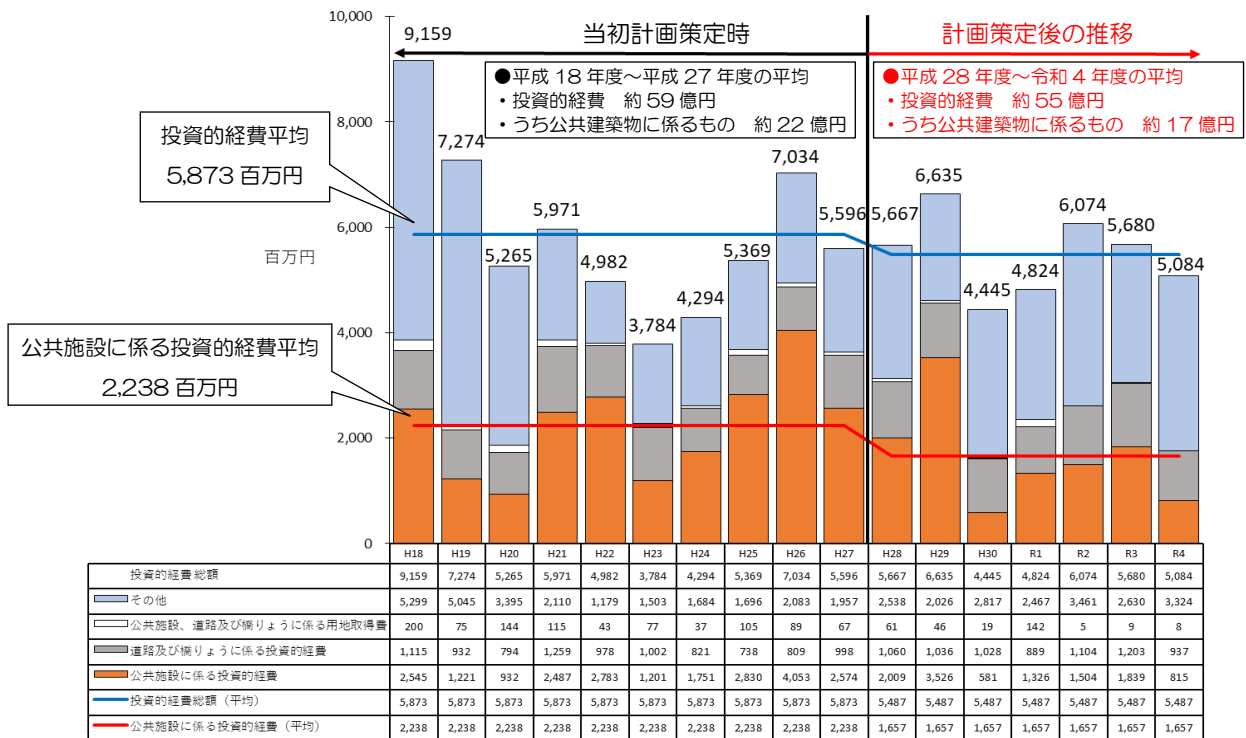


ウ 投資的経費

投資的経費については、平成 27 年度（2015 年度）で約 56 億円、このうち公共建築物に係るものは約 26 億円となっています（図表 2.16 参照）。また、過去 10 年間では、投資的経費全体の平均が約 59 億円、最大で約 92 億円（平成 18 年度）、また、公共建築物に係る投資的経費の平均が約 22 億円、最大で約 41 億円（平成 26 年度）となっており、整備要件に応じた投資が見られます。

計画策定後 7 年間の投資的経費の平均は約 55 億円、最大で約 66 億円（平成 29 年度）。このうち公共建築物に係るものは約 17 億円、最大で約 35 億円（平成 29 年度）となっています（図表 2.17 参照）。

図表 2.17 投資的経費の推移及び内訳（普通会計決算）：令和4年度（2022年度）末時点

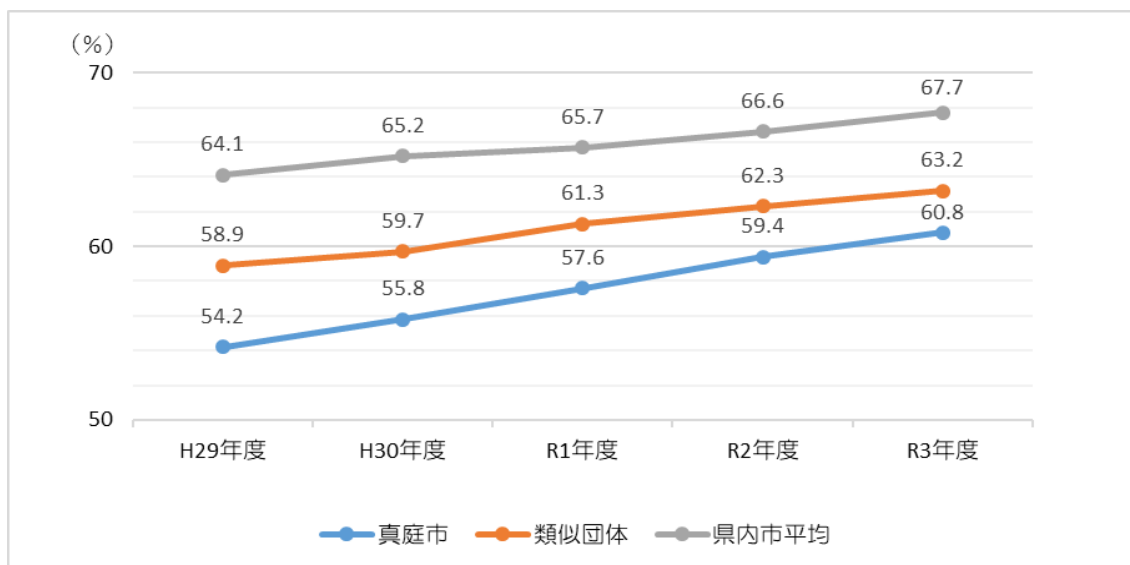


※資料：地方財政状況調査(総務省公表)を基に作成

(2) 有形固定資産減価償却率の推移

本市が保有する資産がどれだけ老朽化したかを表す有形固定資産減価償却率は、類似団体や県内市平均と比較しても低い水準にありますが、毎年上昇しており、施設の老朽化が進んでいる状況です（図表 2.18 参照）。

図表 2.18 有形固定資産減価償却率の推移



※有形固定資産減価償却率とは、有形固定資産のうち建物などの償却資産の取得価格に対する減価償却累計額の割合を計算することにより、保有する資産が取得からどの程度老朽化したかを表す指標です。
 ※資料：統一的な基準による財務書類に関する情報(総務省公表令和5年11月13日時点)を基に作成

(3) 財政の見通し(財政計画)

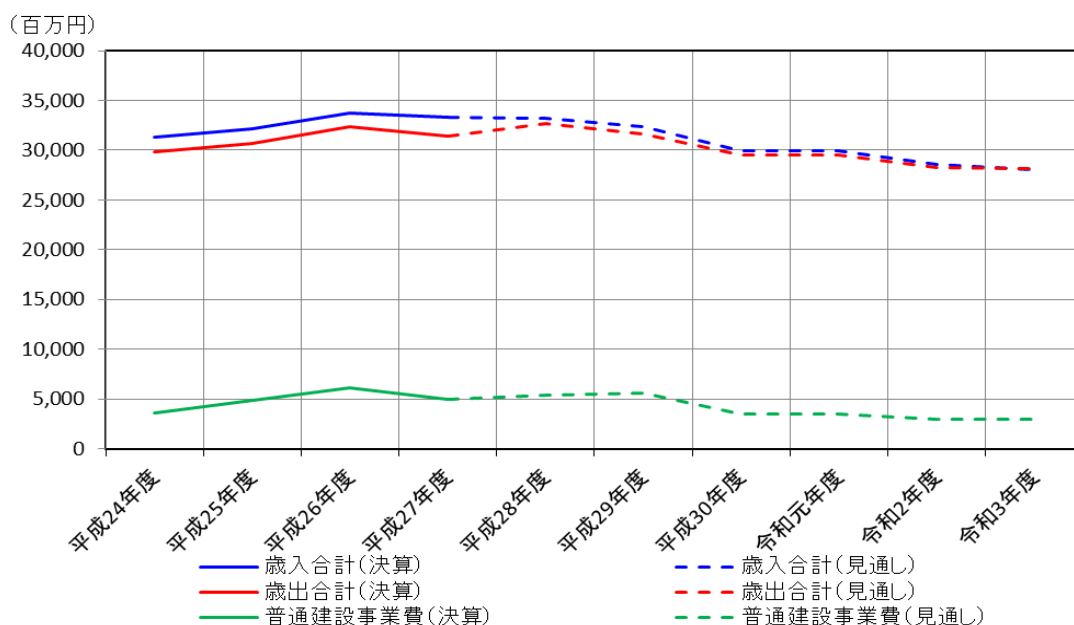
平成28年度(2016年度)の財政の見通し(財政計画)によると、歳入総額は、平成26年度(2014年度)の337.2億円から令和3年度(2021年度)には280.7億円へと減少(-16.8%)していくことを予測しています。

また、歳出総額についても、平成26年度(2014年度)の323.9億円から令和3年度(2021年度)には282.0億円へと減少(-12.9%)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、同様の期間で61.4億円から30億円へと51.1%の減少と見込んでいます(図表2.19参照)。

ここで、令和3年度(2021年度)の普通建設事業費を30億円と見込んでおり、過去の実績から公共建築物に投資可能な額を30億円×38.1%(過去10年間の公共建築物に係る投資的経費が全体に占める割合:2,238百万円/5,873百万円)=11.4億円とします。

図表2.19 財政の見通し

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	令和元年度	令和2年度	令和3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

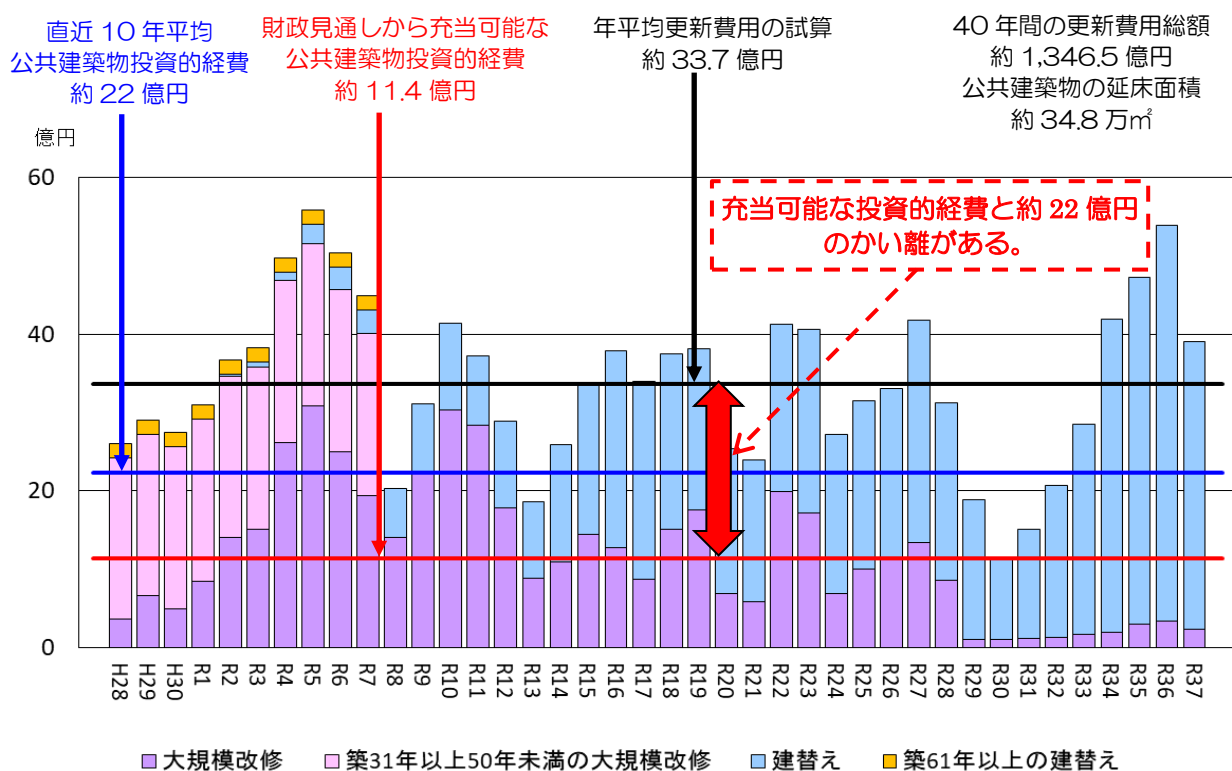


(4) 公共建築物の更新費用の推計

建築年別整備状況で示したとおり、本市の公共建築物は、昭和40年（1965年）頃から建築量の増加が始まり、昭和47年（1972年）～昭和60年（1985年）にかけて最初の整備の集中が見られます。これらの公共建築物は一般に大規模改修が必要とされる、築30年を迎えようとしており、本計画の計画期間内（令和38年（2056年）まで）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2.4参照）。

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1,346.5億円で、年平均約33.7億円となります（図表2.20参照）。

図表 2.20 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
 ※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



【更新費用等推計条件】

※築60年で更新することとし、築30年で大規模改修を行うこととしている。

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、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	36万円/㎡	20万円/㎡
学校教育系、子育て支援施設等	33万円/㎡	17万円/㎡
公営住宅	28万円/㎡	17万円/㎡

※築31年以上50年未満のもので大規模改修が行われていない場合は、今後10年間で大規模改修を行うこととしている。

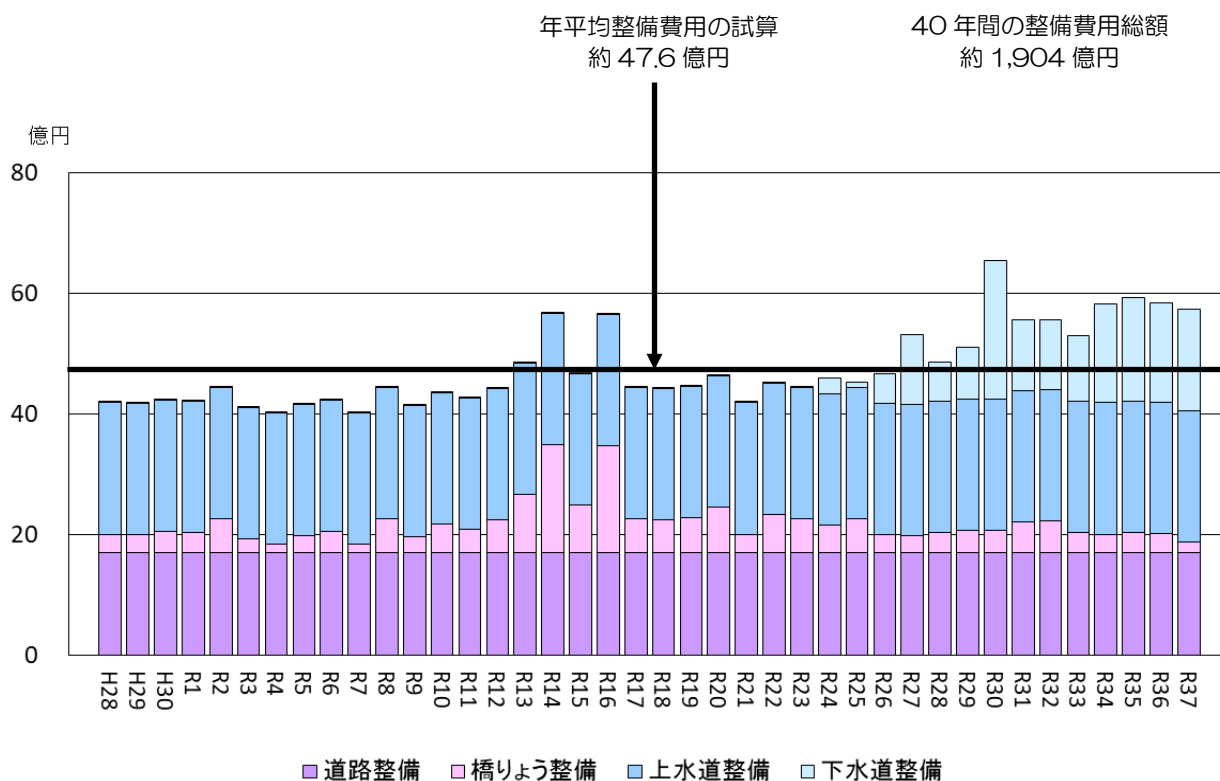
※築61年以上経っているものについては、今後10年間で更新を行うこととしている。

※これらの詳細は、「第5章 資料編 1 更新費用の推計条件」に示す。

(5) 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1,904億円で、年平均約47.6億円となります。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ます（図表2.21参照）。

図表2.21 将来更新費用の推計（インフラ資産）：平成27年度（2015年度）末時点
 ※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



【更新費用等推計条件】

※インフラ資産の分類毎に更新年数と更新単価を定めている。

※これらの詳細は、「第5章 資料編 1 更新費用の推計条件」に示す。

4 長寿命化対策を行った場合の見込み・効果額

(1) 公共建築物の更新費用の推計シミュレーション

図表 2.22 は、公共建築物の更新年数、大規模改修の有無、長寿命化モデルの条件を定めて更新費用のシミュレーション結果を示したものです。

公共建築物を①現状のまま単純更新した場合、年間更新費用として約 33.66 億円と推計しています。②長寿命化した場合の更新費用約 31.38 億円と比べると約 2.28 億円の削減効果が見込める結果となっています。

図表 2.22 公共建築物の長寿命化を行った場合のシミュレーション結果

ケース	区分	対象面積 (万㎡)	費用 (億円)	備考
①現状	年間更新費用	34.80	33.66	
②長寿命化モデル	年間更新費用A	12.38	6.11	12.38万㎡を長寿命化した場合
	年間更新費用B	22.42	25.27	長寿命化対象以外建築物の年間更新費用
	年間更新費用計 (A+B)	34.80	31.38	

【公共建築物更新費用の推計シミュレーション】

①現状 (P19 図表 2.20 参照)

【条件】・更新年数 60 年、大規模改修 30 年

【結果】・延床面積 約 347,962 ㎡

・年間更新費用 約 33.66 億円

②長寿命化モデル

【条件】・比較的新しい建物で一定以上の規模があり、構造がしっかりとしたものという条件で、1991 年以降に建築された延床面積 300 ㎡以上の建物で、構造が鉄筋コンクリート、鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリートのものを採用した。

・更新年数 80 年、大規模改修 40 年

【結果】・延床面積 約 12.38 万㎡ (全体の約 35.6%)

・年間更新費用 約 6.11 億円

※これらの詳細は、「第5章 資料編 2 公共建築物更新費用の推計シミュレーション」に示す。

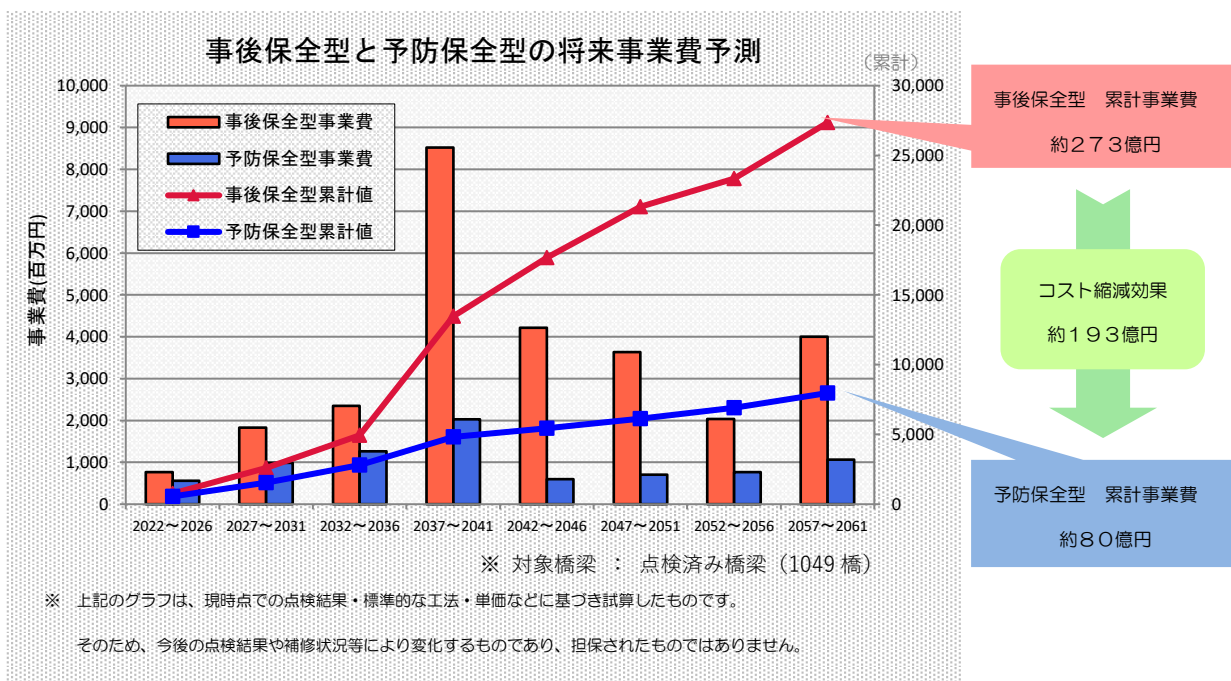
(2) インフラ資産に係る長寿命化計画等

ア 橋梁の長寿命化計画

図表 2.23 は、橋梁の長寿命化計画で検討された対策費用のシミュレーション結果を示したものです。

橋梁の長寿命化計画によると、今後 40 年間(令和 4 年度(2022 年度)～令和 43 年度(2061 年度) の対策費用をシミュレーションした結果、年平均で約 3.5 千万円の対策費用が必要となるが、従来の事後保全型の維持管理と比較すると、約 193 億円(年間約 4.8 億円) のコスト縮減が見込まれるとともに、一時的なコスト増も抑制され必要予算の平準化が可能となります。

図表 2.23 橋梁の更新等費用の推計(長寿命化等対策前後)



※資料：真庭市橋梁の長寿命化計画(令和 4 年 3 月)を基に作成

その他、インフラ資産に係るものとして水道、簡易水道、下水道、農業集落排水事業は、経営戦略及び下水道ストックマネジメント計画から抜粋して更新等費用をまとめています(図表 2.24、図表 2.25、図表 2.26、図表 2.27 参照)。

イ 水道事業経営戦略

水道事業経営戦略によると、中長期的な財政シミュレーションの結果、今後の経営の基本方針として今後 10 年間(平成 29 年度(2017 年度)～令和 8 年度(2026 年度) の更新等費用(建設改良事業費)は、総額約 23.5 億円で年間約 2.4 億円となっています(図表 2.24 参照)。

図表 2.24 水道事業の投資的経費

年次	H29年度(2017)	H30年度(2018)	R1年度(2019)	R2年度(2020)	R3年度(2021)	R4年度(2022)	R5年度(2023)	R6年度(2024)	R7年度(2025)	R8年度(2026)	合計	平均
建設改良事業費	723	159	255	149	310	130	108	173	173	173	2,353	235

ウ 簡易水道事業経営戦略

簡易水道事業経営戦略によると、中長期的な財政シミュレーションの結果、今後の経営の基本方針として今後10年間（平成29年度（2017年度）～令和8年度（2026年度））の更新等費用（建設改良事業費）は、総額約22.9億円で年間約2.3億円となっています（図表2.25参照）。

図表 2.25 簡易水道事業の投資的経費

(百万円)

年次	H29年度 (2017)	H30年度 (2018)	R1年度 (2019)	R2年度 (2020)	R3年度 (2021)	R4年度 (2022)	R5年度 (2023)	R6年度 (2024)	R7年度 (2025)	R8年度 (2026)	合計	平均
建設改良 事業費	129	372	230	299	119	326	291	173	175	175	2,289	229

エ 下水道事業経営戦略及び下水道ストックマネジメント計画

下水道事業経営戦略（特定環境保全公共下水道事業を含む）によると、中長期的な財政シミュレーションの結果、今後の経営の基本方針として今後10年間（平成29年度（2017年度）～令和8年度（2026年度））の更新等費用（建設改良事業費）は、総額約60.0億円で年間約6.0億円となっています（図表2.26参照）。

図表 2.26 公共下水道事業、特定環境保全公共下水道事業の投資的経費

(百万円)

年次	H29年度 (2017)	H30年度 (2018)	R1年度 (2019)	R2年度 (2020)	R3年度 (2021)	R4年度 (2022)	R5年度 (2023)	R6年度 (2024)	R7年度 (2025)	R8年度 (2026)	合計	平均
建設改良 事業費	679	598	599	600	601	582	583	584	585	586	5,997	600

なお、下水道ストックマネジメント計画によると、ストックマネジメント導入によるコスト縮減効果は、概ね100年間で約701億円としています。

オ 農業集落排水事業経営戦略

農業集落排水事業経営戦略（小規模集合排水処理事業を含む）によると、中長期的な財政シミュレーションの結果、今後の経営の基本方針として今後10年間（平成29年度（2017年度）～令和8年度（2026年度））の更新等費用（建設改良事業費）は、総額約4.7億円で年間約0.5億円となっています（図表2.27参照）。

図表 2.27 農業集落排水事業、小規模集合排水処理事業の投資的経費

(百万円)

年次	H29年度 (2017)	H30年度 (2018)	R1年度 (2019)	R2年度 (2020)	R3年度 (2021)	R4年度 (2022)	R5年度 (2023)	R6年度 (2024)	R7年度 (2025)	R8年度 (2026)	合計	平均
建設改良 事業費	224	27	27	27	27	27	27	27	27	27	467	47

(3) 策定済の個別施設計画

ア 公営住宅に係る個別施設計画

図表 2.28 は、公営住宅等長寿命化計画で検討された、改善対象住棟の LCC 縮減効果の算定結果を示したものです。

公営住宅等長寿命化計画では、耐火構造の公営住宅については、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき LCC を算定します。また、木造住棟の LCC 縮減効果算定についても、耐火住棟の LCC 縮減効果算定に準じたもので計算しています。

LCC 縮減効果算定の結果、以下の改善事業対象団地において、仮定する改善事業費（長寿命化型及び福祉対応型）における LCC の縮減効果に係る算定結果は、以下のとおりとなっています。

したがって、仮改善事業費の支出が概ね以下の時期頃までであれば、事業投資として問題はないと考えられます。

図表 2.28 改善対象住棟の LCC 縮減効果算定結果

対象住棟概要				維持期間			事業費仮定値		LCC縮減効果算定結果		改善事業		
団地名	管理戸数	棟当たり戸数	構造	建設年度	経過年数	改善時経過年数	管理期間	改善事業費(千円/戸)	除却費(千円/戸)	棟当たりLCC縮減効果(千円/年)	戸当たりLCC縮減効果(千円/年)	事業内容	事業時期
原方新	48	48	中層耐火	H18	14	24	70	1,600	1,000	17,928	373	長寿命化型	R12年度(2030)
江川	16	16	中層耐火	S56	39	41	70	500	1,000	2,079	130	長寿命化型 〔ベランダ〕	R3年度(2021)
立誠	60	30	中層耐火	H6	26	31	70	2,700	1,000	7,171	239	福祉対応型 長寿命化型	R7～R9年度(2025～2027)
中津井	10	2	木造	H7	25	32	45	2,000	1,000	188	94	長寿命化型	R9年度(2027)
水田	10	2	木造	H9	23	33	45	2,000	1,000	200	100	長寿命化型	R11年度(2029)
草沢	6	2	木造	S63	32	35	45	2,000	1,000	65	32	長寿命化型	R5年度(2023)
寺前	16	4	木造	H5	27	35	45	2,000	1,000	183	46	長寿命化型	R10年度(2028)
若代	4	2	木造	S61	34	38	45	2,000	1,000	60	30	長寿命化型	R6年度(2024)
若代	6	2	木造	H4	28	32	45	2,000	1,000	120	60	長寿命化型	R6年度(2024)
石原	10	2	木造	H3	29	30	45	2,000	1,000	152	76	長寿命化型	R3年度(2021)
石原(特定)	4	1	木造	H5	27	32	45	2,000	1,000	71	71	長寿命化型	R7年度(2025)
組(公営・特定)	18	2	木造	H6	26	32	45	2,000	1,000	171	85	長寿命化型	R8年度(2026)
旭	4	2	木造	S61	34	36	45	2,000	1,000	152	76	長寿命化型	R4年度(2022)
旭	6	2	木造	S62	33	35	45	2,000	1,000	120	60	長寿命化型	R4年度(2022)
第2旭(梅)	4	2	木造	H9	23	33	45	2,000	1,000	200	100	長寿命化型	R11年度(2029)
第2旭(竹)	4	4	木造	H9	23	33	45	2,000	1,000	399	100	長寿命化型	R11年度(2029)
第2旭(松)	4	1	木造	H9	23	33	45	2,000	1,000	100	100	長寿命化型	R11年度(2029)
禾津(101～502)	11	2	木造	H9	23	31	45	2,000	1,000	231	115	長寿命化型	R10年度(2028)
湯の谷	2	2	木造	H6	26	32	45	2,000	1,000	171	85	長寿命化型	R8年度(2026)
緑が丘	6	3	木造	H2	30	33	45	2,000	1,000	121	40	長寿命化型	R5年度(2023)
緑が丘	4	2	木造	H4	28	33	45	2,000	1,000	97	49	長寿命化型	R7年度(2025)
緑が丘	4	2	木造	H7	25	30	45	2,000	1,000	255	128	長寿命化型	R7年度(2025)
緑が丘	6	2	木造	H10	22	32	45	2,000	1,000	202	101	長寿命化型	R12年度(2030)
緑が丘	4	2	木造	H11	21	31	45	2,000	1,000	246	123	長寿命化型	R12年度(2030)
※サンライズ徳山	10	2	木造	H16	16	20	45	2,000	1,000	680	340	長寿命化型	R6年度(2024)

※サンライズ徳山は、令和6年度(2024年度)より管理開始予定の団地

※資料：真庭市公営住宅等長寿命化計画 2021-2030(令和3年3月)を基に作成

イ 学校施設に係る個別施設計画

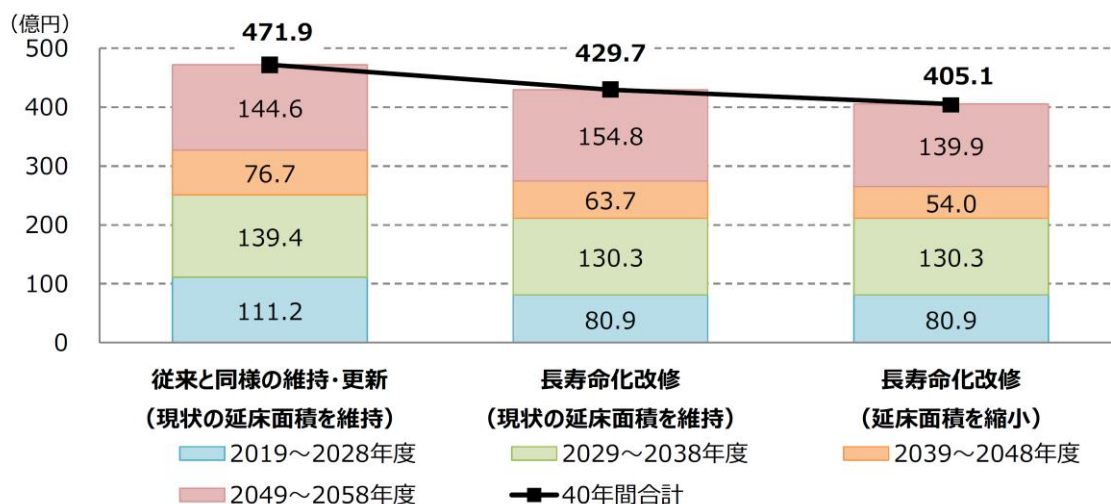
図表 2.29 は、学校施設マネジメント基本方針で検討された更新等費用のシミュレーション結果（長寿命化の効果）を示したものです。

これによると、長寿命化改修を行った場合には、従来と同様に維持・更新を行った場合と比較して、延床面積を維持した場合で約 2 割、延床面積の縮減を図った場合で約 3 割のトータルコストの縮減を図ることができると考えられます。

一方で、各期間にかかるコストをみると、2029 年度（令和 11 年度）から 2038 年度（令和 20 年度）や 2049 年度（令和 31 年度）から 2058 年度（令和 40 年度）の 10 年間には、大規模改造や建替えの実施によりコストの集中が見込まれることから、コストの平準化に向けた取組みが必要です。

以上のことから、財政負担の軽減に向けて、学校施設の配置、運営面・活用面、施設整備における民間活用等の多面的な取組の検討が必要です。

図表 2.29 学校施設の更新等費用のシミュレーションの結果（長寿命化の効果）



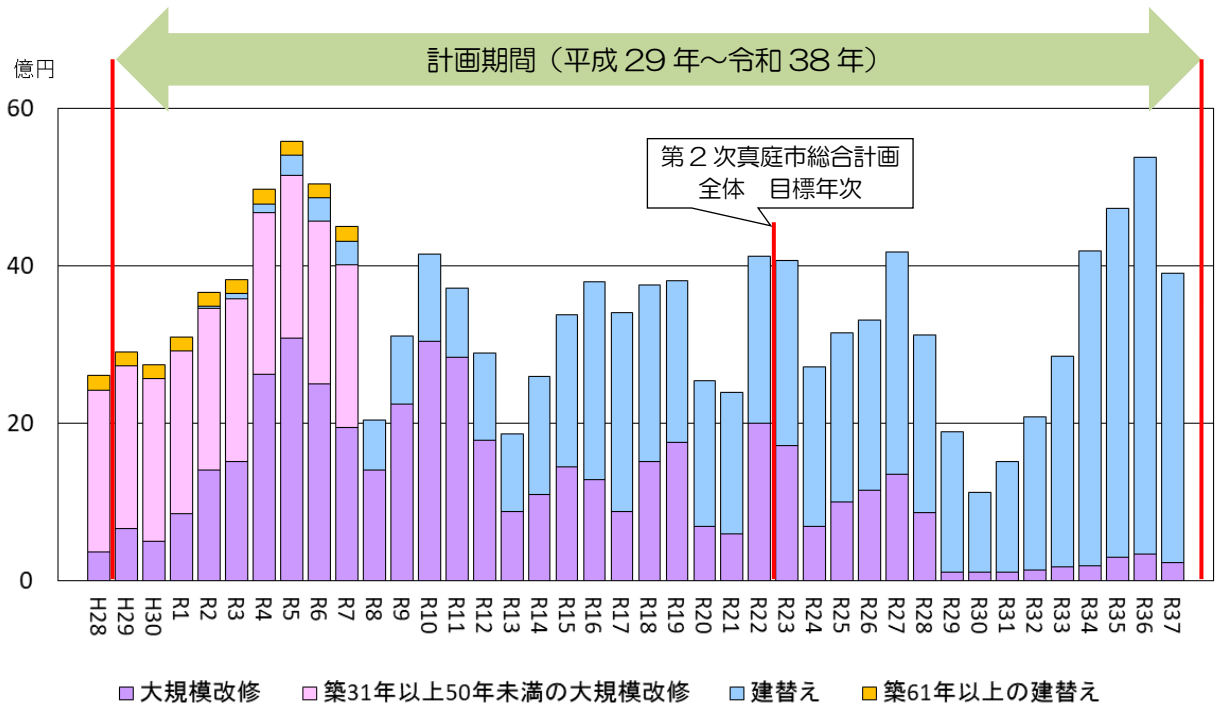
※資料：真庭市学校施設マネジメント基本方針(令和 2 年 2 月)を基に作成

第3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、公共建築物の更新期間（60年と想定）が長期であることを勘案して、平成29年（2017年）から令和38年（2056年）までの40年間とします（図表3.1参照）。

図表3.1 計画期間



また、本計画の計画期間に対して第1期から第4期までの10年ごとに実施期間を定め、さらに各期を前期と後期に分けて、きめ細やかなマネジメントを実施します（図表3.2参照）。

図表3.2 本計画の計画期間と実施期間



2 全庁的な取組体制の構築及び情報管理・共有方策

(1) 全庁的な取組体制

今後、本計画を個別計画へと展開していくに当たっては、庁内の連携・協力を緊密に図っていく必要があります。そこで、ファシリティマネジメント（以下「FM」という。）の観点から組織横断的な委員会組織等（以下「専任組織」という。）の検討を行います。

この専任組織におけるマネジメントの役割は次のとおりです。

①主な役割

- ・第2次真庭市総合計画及び関連諸計画を踏まえた全庁的な視点から施策別の取り組み・連携を図る。
- ・市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

- ・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。
- ・個別計画案件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。
- ・職場内研修、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。
- ・PPP/PFI など官民連携事業の全庁的な調整を行う。

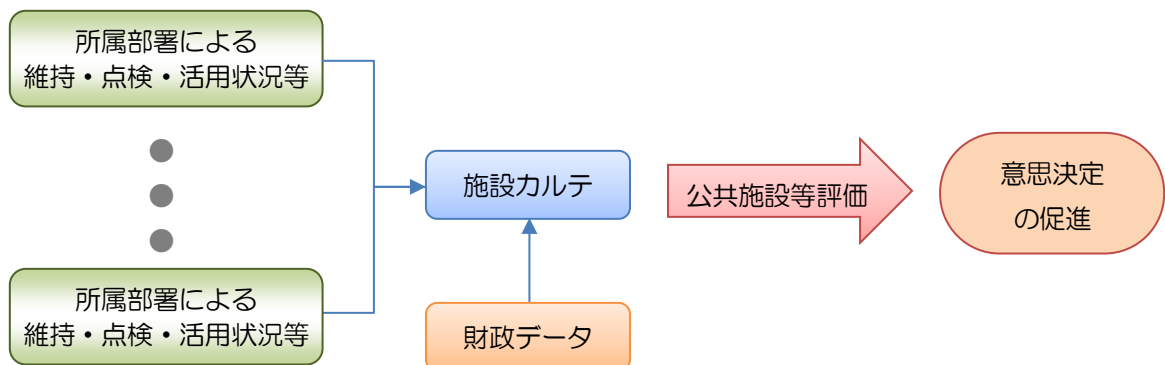
③市民向けの取り組み

- ・施設カルテ等の公表など情報公開を進める。
- ・市民との合意形成を図るための市民説明会やワークショップなど複数のチャンネルを構築する。

(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、施設カルテとして一元管理し、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 3.3 参照）。

図表 3.3 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

(1) 公共施設等の更新費用と財政見通しより

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（令和 38 年（2056 年）まで）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 1,346.5 億円で、年平均約 33.7 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 1,904.1 億円で、年平均約 47.6 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。

一方で財政的には、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が予想されるなど、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。

(2) 人口推計より

人口ビジョンの目標年次である令和 22 年（2040 年）の将来人口は、約 34,000 人と見込んでおり、平成 27 年（2015 年）10 月現在の国勢調査人口である 46,124 人の約 74%となります。また、それ以降も引き続き人口減少が予測されます。

さらに、人口減少及び人口構造の変化により、公共施設等の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、次の 5 点に要約することができます。

- ・ 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。
- ・ 人口減少にも関わらず、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。

すなわち、本計画が目指すところは、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全・安心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です。

4 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

本市の公共施設等を取り巻く現況や課題に関する認識を踏まえ、公共施設等とその環境を経営資源と位置づけ、効率的かつ持続的な維持管理を行っていくFMに向けた取り組みを実施します。

ここでFMを推進するためのマネジメントの原則を次のとおり定めます（図表 3.4 参照）。

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。

図表 3.4 公共施設等マネジメントの原則



5 目標の設定

(1) 公共建築物のマネジメントの目標について

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 33.7 億円で、充当可能な投資額である 11.4 億円との差は 22.3 億円にも上ります（図表 2.20 参照）。この財政的なかい離を解消していくためには、延床面積の縮減が避けてはとおれません。

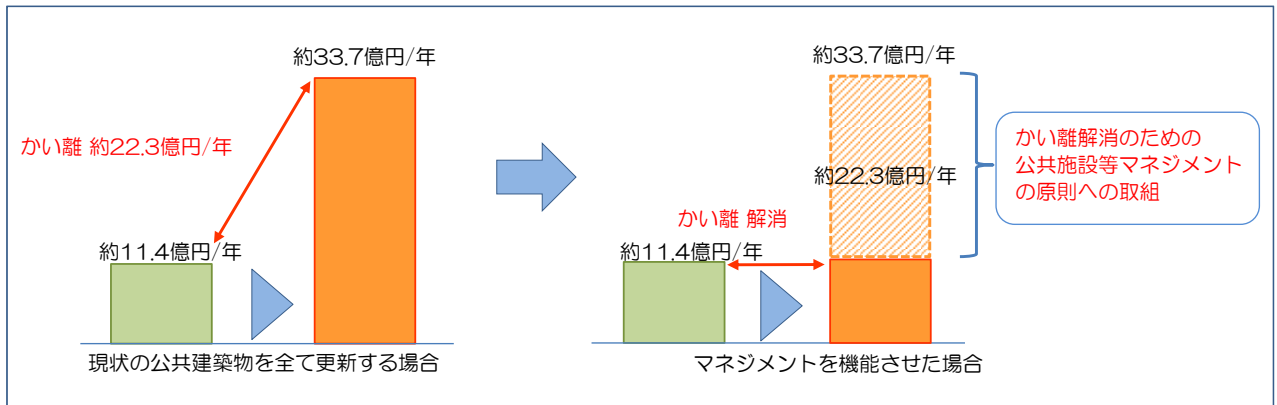
一方で、「第 2 次真庭市総合計画」の全体目標年次である令和 22 年（2040 年）の将来人口展望（約 34,000 人）は、平成 27 年 10 月現在の国勢調査人口である 46,124 人の約 74% となっています。また、本計画の目標年次は、令和 38 年（2056 年）で、この時点よりもさらに 16 年先となっています（さらなる人口減少が想定される）。

これらのことを勘案し、延床面積縮減の最低ラインを現在と同水準の一人当たり延床面積を維持することとして、公共建築物のマネジメントの目標を次のように定めます（図表 3.5 参照）。

【目標の設定】

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 3.5 公共建築物の目標設定



なお、延床面積縮減に伴う財政的なかい離の解消状況については、「第5章 資料編 2 公共建築物更新費用の推計シミュレーション」に示します。

(2) 目標達成に向けての対応策

前述で定めた目標達成に向けて、次のような施策を展開します。

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原則への取り組み

公共施設等マネジメントの原則について、それぞれKPIを定めて取り組み、その結果をフィードバックします。

- ① 新たな機能を有する公共建築物の整備抑制
- ② 公共建築物保有量の段階的縮減
- ③ 公共建築物の機能に着目した統廃合や再配置の実施
- ④ 有休資産等の有効活用
- ⑤ 公共施設等のライフサイクルコストの最適化
- 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

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。

(3) 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、安全・安心の確保と経費の縮減を進めていきます（図表3.6参照）。

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 3.6 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

※「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

6 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。

法定点検など、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ものと、専門的な知識を必要としない点検を区分し、後者については、各建物の管理者が自主的に行います。

(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。

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劣化速度の監視を行い、早期に対策を講じます。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についても対症療法的な事後保全ではなく予防保全を行います。

(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

昭和56年（1981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行います。

公共建築物の総延床面積の縮減が必要な中で、長寿命化手法をすべての建物に適用するのは現実的ではありません。長期に活用する施設を選定し、長寿命化手法の対象を定めた上で計画的に実施します。

(6) ユニバーサルデザイン化の推進方針

「真庭市共生社会推進基本方針（令和3（2021）年4月）」の理念に基づき、高齢者、障がい者、子育て世代や観光客等、多様な利用が想定される公共施設等の整備・改修等に際しては、誰もが安心して利用しやすい施設とすることを目標としてユニバーサルデザイン化の推進に取り組みます。

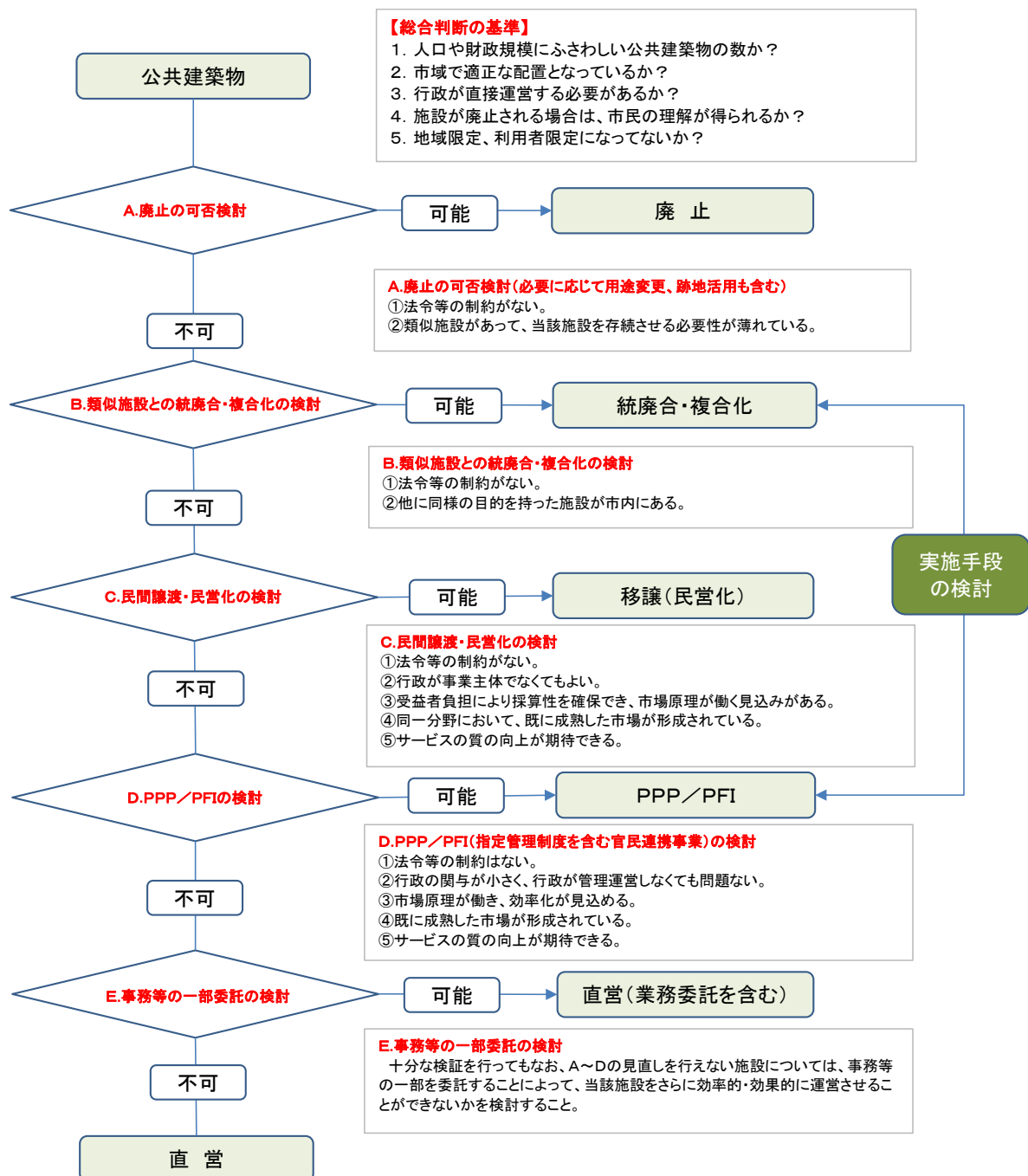
(7) 脱炭素化の推進に関する方針

地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）第21条第1項に基づき策定した、「真庭市地球温暖化対策実行計画（事務事業編）」及びZEB（Net Zero Energy Building）並びに省エネ改修等の考え方を踏まえ、公共施設等への再生可能エネルギー設備等の導入やLED照明の導入など計画的な改修等による脱炭素化に取り組みます。

(8) 統合や廃止の推進方針

公共建築物の統合や廃止の意思決定については、「真庭市公共施設見直し指針（平成21年9月）」の考え方を基本とし、適正に行います（図表3.7参照）。

図表 3.7 公の施設の管理運営方針



また、実施に際しては、図表 4.7 (P47) に示す再編等実施手法について検討し、最適な手法を、適用します。

(9) 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。

イ アウトソーシングの推進

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、「真庭市アウトソーシング基本方針（平成 28 年 2 月）」に則り、適切な技術力を持つ民間企業へのアウトソーシングを実施します。

【アウトソーシングの基本的な考え方：真庭市アウトソーシング基本方針より】

- ① 安易な外注化は厳に慎むべきであり、民間ノウハウの導入や職員の能力向上に努めた上でアウトソーシングを推進します。
- ② 「仕事のしかた」や「仕事のしくみ」等についての検証及び事務事業の廃止も含めた再検討をし、行政が「やるべきこと」を考え、まずは、職員の意識を変えていきます。
- ③ 市民が「やるべきこと」「できること」の視点で市役所の業務を精査し、「民間でできることは民間に委ねる」を基本として、行政が直接執行すべき業務を除き、積極的にアウトソーシングを推進します。
- ④ 職員数の減や経費の縮減、事務処理の効率化を理由としたアウトソーシングの推進ではなく、行政サービスの充実・向上、行政が担うべき業務量に見合う適正なマンパワー確保の観点からアウトソーシングを推進します。
- ⑤ 机上事務や管理事務のスリム化を進め、市民ニーズの現場に職員を置くことで、業務の効率化と市民満足度向上を両立させるためのアウトソーシングを推進します。
- ⑥ 「協働によるまちづくり」を進めるため、NPO、地域組織等を公共サービスの有力な担い手として位置づけて育成し、その特性を活かしたアウトソーシングを推進します。
- ⑦ 地域にあった公共サービスの提供と「しごと」づくりを進めることが、地域資源が「回る経済」を作る起点となります。ワークシェアの観点を入れてアウトソーシングを推進します。

7 フォローアップの実施方針

(1) 本計画の第1期ロードマップ

本計画の実施展開に向けて、次のような施策を検討します。

■施設再編事業

- ① 適正配置方針策定：公共施設等のマネジメントを長期にわたり継続的に展開していくために、実施方針を策定します。
- ② 第1期個別実施計画策定：第1期の実施計画を策定します。
- ③ 第1期個別事業実施調整：実施計画を効果的に行うために、全庁保全計画の内容を踏まえて計画の調整を行います。
- ④ 第1期個別事業実施：以上を踏まえて第1期個別事業を実施します。

■全庁保全計画

- ① 全庁保全計画システム導入：適正な事業執行と予算の最適化を実現するために FM システム（全庁保全計画システム）の導入を検討します。
- ② 全庁保全計画の策定：中長期を見据えた全庁保全計画を策定します。
- ③ 修繕箇所の優先順位付け：公共建築物の定期診断を軌道に乗せ、その結果に基づく修繕箇所の優先順位付けを行い、計画的な修繕と予防保全を実施します。
- ④ 施設データベースの管理（設計図書類も含む）：設計図書類を含む施設データベースを構築し、情報の一元化と全庁共有を図ります。

■公会計との連携

- ① 公会計導入：統一基準に基づく公会計を導入し、財務書類4表等を整備します。
- ② 現状分析：各課で入力された会計伝票を把握し、セグメント情報として必要な情報を整理するとともに、費目ごとの共通経費按分のための仕組みを検討します。
- ③ セグメント分析：事業別・施設別の行政コスト計算書等を作成し、受益者負担の適正化や施設の統廃合などを検討するためのベースとします。
- ④ 財政シミュレーション：セグメントベースでの中長期的な財務シミュレーションを実施します。
- ⑤ 市民公表財務書類作成：公会計のもとで市民公表財務書類を作成します。

■推進体制

- ① 専任組織設置：公共施設等総合管理を主管する専任組織を設置します。
- ② 庁内連携体制構築：上記組織の分掌等を明確にし、本計画を進めていく上での庁内連携体制を構築します。
- ③ 市民合意形成チャネルの構築：市民との合意形成を図るための市民説明会やワークショップなど複数のチャネルを構築します。

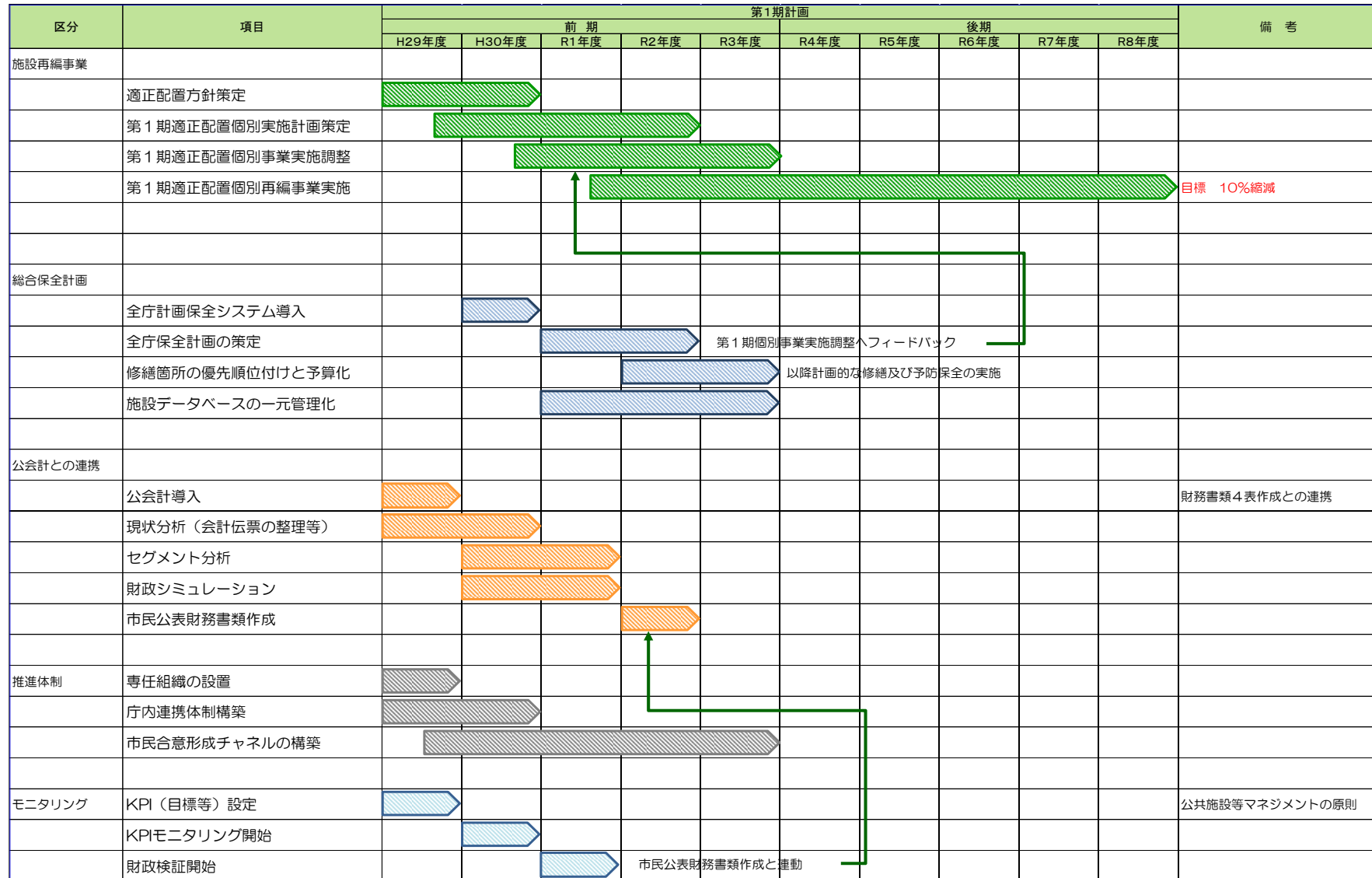
■モニタリング

- ① KPI（目標等）設計：マネジメントの原則に則って、実施展開のための KPI（重要業績評価指標）を設計します。

- ② KPI モニタリング開始：上記で定めた KPI について実施結果をモニタリングし、計画の見直しにフィードバックします。
- ③ 財政検証開始：上記の KPI を財政面からも検証します。

以上を踏まえて、第1期ロードマップを図表 3.8 に示します。

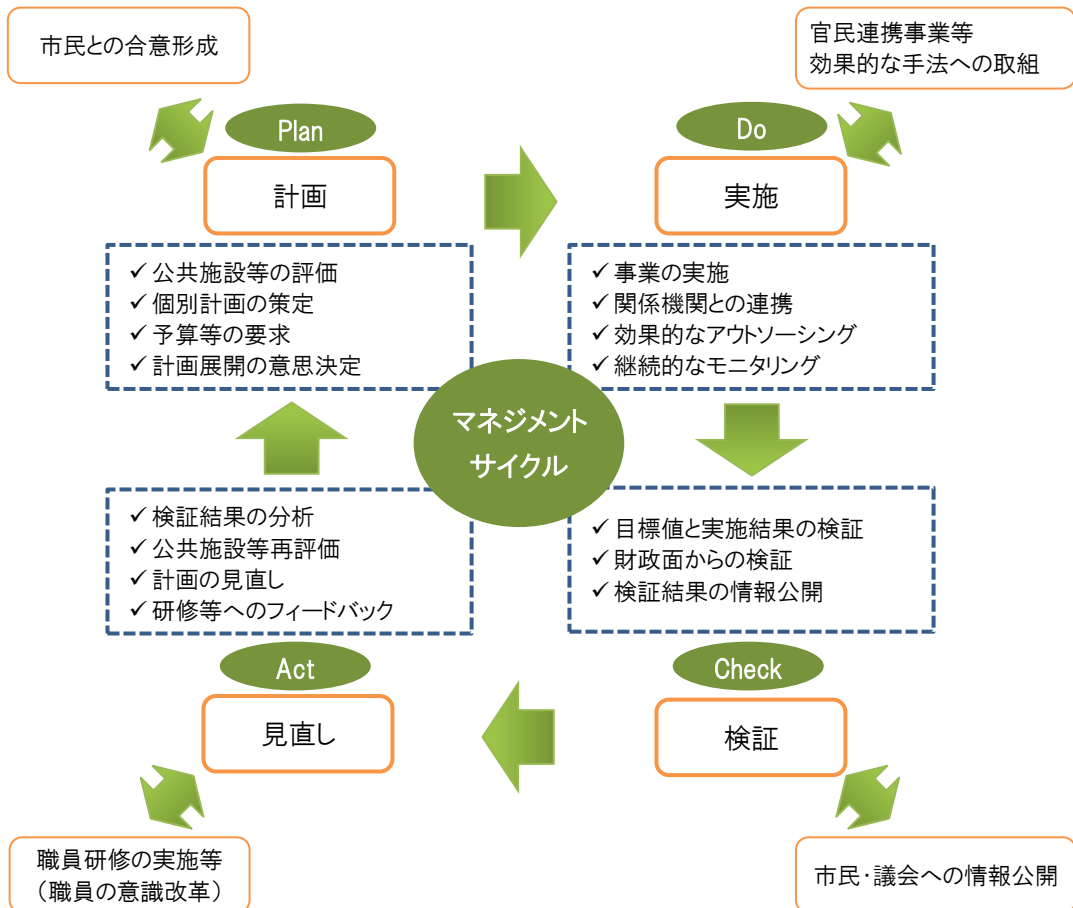
図表 3.8 第1期実施計画ロードマップ



(2) マネジメントサイクルの形成

本計画の展開に際しては、図表 3.9 に示すマネジメントサイクルによって確実なフォローアップを行います。

図表 3.9 総合管理計画マネジメントサイクル



(3) 本計画の検証について

ア 評価指標について

本計画では、公共施設等マネジメントの原則に関する評価指標を検討し定めるとともに、これらの値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 3.10 参照）。

図表 3.10 評価指標例

視点	マネジメント指標 (KPI)	目標値
(全体の方向性) 公共施設等マネジメントの原則	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 新たな機能を有する公共建築物の整備抑制 ✓ 公共建築物保有量の段階的縮減 ✓ 公共建築物の機能に着目した再配置の実施 ✓ 公共建築物の有効活用 ✓ 公共施設等のライフサイクルコストの最適化 ✓ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 詳細は実施計画において定める
(個々の施設の在り方) 個別計画	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 利用者数、利用者満足度等 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 詳細は個別計画で設定する

イ 財政側面からの検証について

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 3.11 参照）。

図表 3.11 本計画の進捗を財政面から検証するための指標例

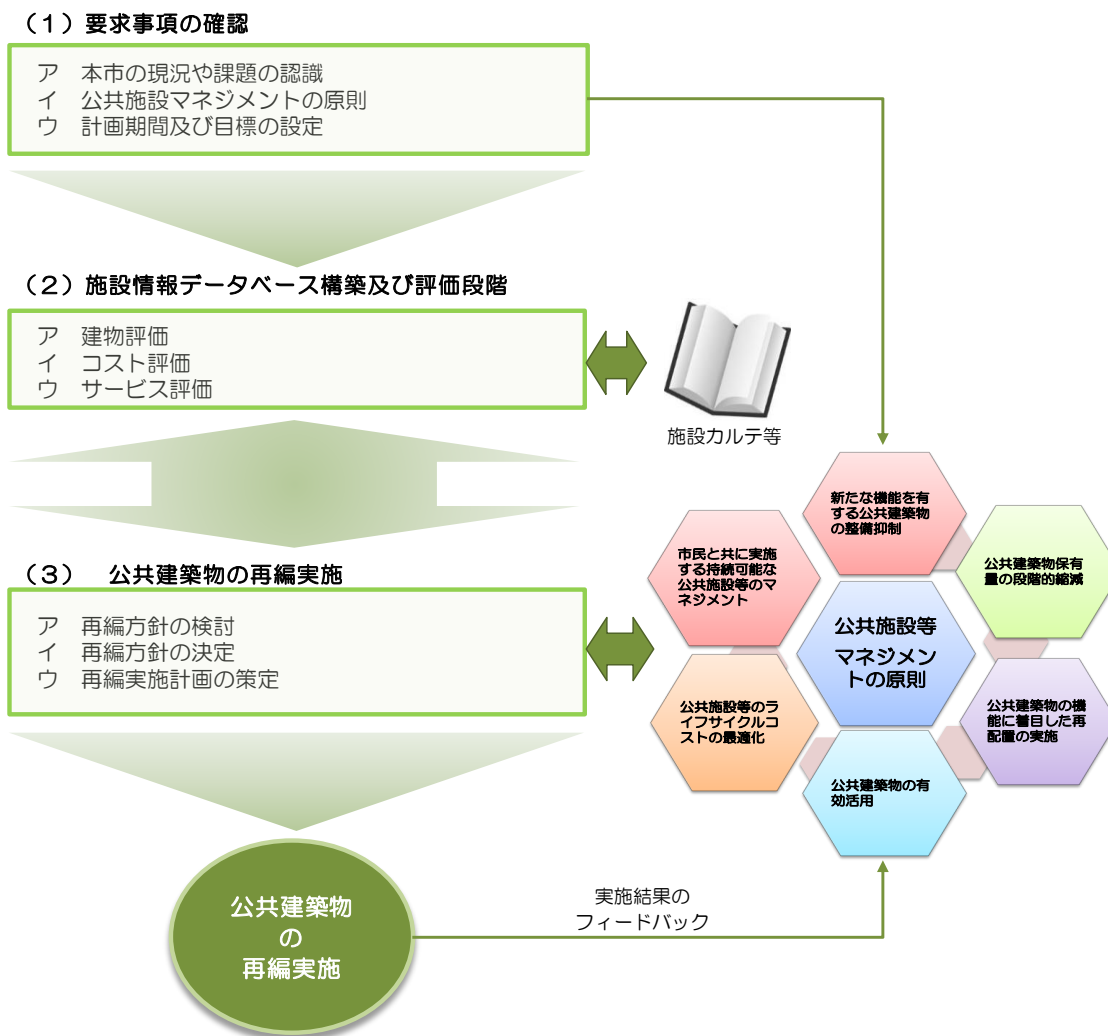
目的：財務的視点	検証・確認すべき指標
① 財政規律の堅持 ：健全性（ストック&フロー）	<u>健全化判断比率</u> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 実質赤字比率 ✓ 連結実質赤字比率 ✓ 実質公債費比率 ✓ 公営企業資金不足比率 ✓ 将来負担比率
	市民一人当たり連結有利子負債残高（万円）
：世代間公平性（ストック）	社会資本形成の世代間負担比率 （有利子負債÷公共資産）：連結
② 資産の継承 ：資産形成度（ストック）	資産老朽化比率 ※総務省改訂モデルから新会計基準への移行により、数値が変動することが想定される
③ 高品質な財政運営 ：弾力性（フロー）	経常収支比率
	公債費負担比率

第4章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

1 公共建築物再編（適正配置）の実手法

公共建築物再編の実手法として、まず本計画で定めた要求事項を起点に、施設カルテ等既存建物のデータベースの構築及び評価を行い、この評価等を基に公共施設等マネジメントの原則に則り再編の実施展開へと進めていきます（図表 4.1 参照）。

図表 4.1 公共建築物の再編サイクル



(1) 要求事項の確認

本計画の目標は、「第3章5 目標の設定」で定めたとおり財政的なかい離の解消とサービス水準の維持です。公共建築物の再編に際しては、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目標の達成を目指します。

(2) 施設情報データベース構築及び評価

施設情報データベース構築及び評価では、施設情報データベースまた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 4.2 参照）。

データベース等で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 4.2 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、利用者の安全性等） ②環境性（バリアフリー、利用者の快適性、周辺環境等） ③点検・診断等の結果（劣化状況、老朽度等）
(2) コスト評価	①収入（使用料・手数料等、事業収入等） ②維持管理費（光熱水費、委託料、使用料、修繕費等） ③運営費（人件費、指定管理委託料等） ④資本的支出（公有財産購入費、工事費等） ⑤再調達価格、減価償却費、ライフサイクルコスト等
(3) サービス評価	①利用状況（利用者数、稼働率、開館日数等） ②提供サービスの内容（種類、重複性等）

(3) 公共建築物の再編実施

ア 再編（適正配置）方針の検討

再編方針を検討するに当たっては、各施設の評価を踏まえた上で全市的な視点で施設類型ごとの検討を行い、各個別施設の再編方針を定めます。ここで重要なのは、建物そのものと機能・サービスに分け、それぞれについて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することが必要です。

そこで、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 4.3 参照）と、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 4.4 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 4.3 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提供します。 ✓ 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 4.4 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れます。 ✓ 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。

*地域包括ケアシステムの「日常生活圏」とは、介護が必要になった高齢者も、住み慣れた自宅や地域で暮らし続けられるように、「医療・介護・介護予防・生活支援・住まい」の5つのサービスを概ね30分以内に一体的に受けられる日常生活の場（具体的には中学校区）を日常生活圏として想定しています。

図表 4.5 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

イ 施設の再編方針決定

以上の検討を踏まえて、機能・サービスであれば、①拡充、②現状維持、③縮小、④休止・廃止、などの再編方針を決定します。また、建物についても、①改修、②現状維持、③更新・再編、④廃止・解体、などの方針を決定します。機能・サービスを維持する場合でも必ずしも建物を残す必要がない場合もあります。

図表 4.6 既存施設の再編方針の決定

① 機能・サービス	② 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

※建物の再編とは、複合化・統合、集約化、分散化などの再編手法を適用することです。

■施設廃止の場合の留意点

老朽化が著しい施設や利用度・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。

■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、必ず再編等実施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た上で、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

施設再編の実施計画策定に当たっては、対象施設が耐用年数を迎える少なくとも5年前には、実施時期、実施手法、実施費用、削減効果等の検討に着手します。

(4) 施設再編の実施手法について

以上の検討を経て、具体的な再編等実施手法を選定します（図表 4.7 参照）。ここで、「ア共通手法」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、「イ個別手法」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。

図表 4.7 再編等実施手法と効果

区 分	再編等手法	量的効果			質的効果			
		面 積	建 設 コ ス ト	維 持 コ ス ト	サ ー ビ ス 向 上	ま ち づ く り 効 果	民 間 利 益 拡 大	
ア 共通手法	①官民連携手法等	○	○	○	○	○	○	
	②コスト縮減			○				
	③長寿命化	○	○					
	④受益者負担の見直し			○				
イ 個別手法	公共サービス 機能の休止・廃 止	①用途変更		○		○		
		②跡地活用		○		○		
		③民間活用	○	○	○	○	○	○
		④代替・補完サービス	○	○	○	○	○	○
	公共サービス 機能の継続	⑤改修（規模縮小を含む）	○		○	○	○	○
		⑥複合化・統合	○		○		○	
		⑦集約化	○		○		○	
		⑧分散化				○	○	
		⑨広域化			○	○	○	

ア 共通手法の導入

施設運用等の共通手法では、施設運用等について、官民連携手法や長寿命化等すべ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（Private Partner Ship）やPFI（Private Finance Initiative）等、民間の資金やアイデア、活力等を公共サービスに活かす手法です。官民連携手法等を導入するメリットとしては、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などがあげられます。

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

長寿命化については、「6 維持・運営の実施方針 (5) 長寿命化の実施方針」(P34)を参照して下さい。

④受益者負担の見直し

受益者負担の見直しは、施設の利活用に関して施設使用料の適正化(受益者負担の適正化)を図ることです。

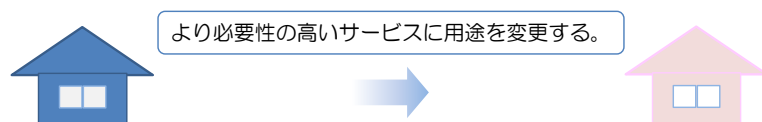
実際に受益者負担の見直しを行うか否かについては、個々の状況を十分勘案する必要がありますが、維持管理費(人件費、光熱水費、委託費等)と減価償却費を受益者負担の対象として、施設の維持のみならず将来継承する施設の建替費用についても利用者に課すことを検討します。

イ 個別手法の導入

個別手法では、公共サービス機能を休止・廃止するために、用途変更や跡地活用等を行う場合や、公共サービス機能を継続するために、既存施設の改修や複合化・統合、集約化等を行う場合の手法を整理します。

①用途変更

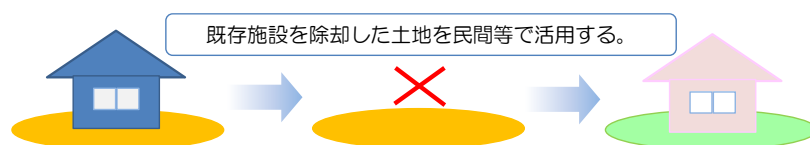
用途変更は、既存施設の全体あるいは一部を他の用途へ変更し有効活用する手法です。施設カルテ等により、余剰の公共施設や公共施設内の空き部屋等の状況を把握しておき、これにより別途、必要性が高まったサービスや不足サービスを補うことを検討します。



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の理由により発生した跡地に、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。

今後、施設の統廃合が進む中で、跡地化した公有地が多数発生することが考えられます。従前施設の用途廃止の可能性が浮上した場合には、必ず跡地の利活用と併せて検討し、暫定的な利用も含めて未利用の公共施設が長期にわたって放置されることのないように取り組みます。

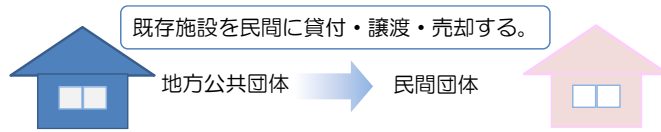


③民間活用

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。

譲渡は一般に無償で行い、その後の維持管理は市民が自ら行います。したがって、維持・運営費に関わる市の負担はなくなります。施設の譲渡を行った場合は、将来の更新費は、市が負担しない

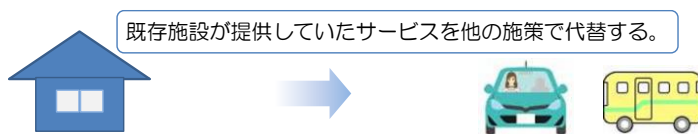
場合と市が助成する場合がありますが、このことについても市民との対話を通じて具体的に適正な方法を見つけ出します。



④代替・補完サービス

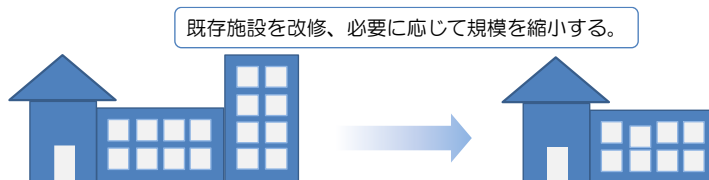
代替サービスは、これまで施設が提供していた公共サービスを、ITシステム等を活用して別の方法により提供する手法です。対象としては、移動図書館や電子図書館等が考えられます。

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等の市民の移動を助ける手法やコンビニが役所の代わりをして市民票を発行したり、所得証明を取得できるようになっている事例¹もあります。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の低下を防ぎます。



⑤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、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図る工夫も行います。

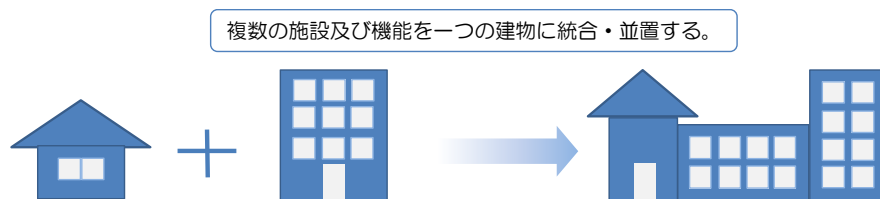


⑥複合化・統合

複合化は、複数の施設及び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、トイレ等を共用部分として整備するため、その分整備費や運営費を縮減することができます。

統合は、同一用途の複数の施設を1ヶ所の施設にまとめ合わせる手法です。総量の圧縮、分散から集中によりサービス向上、維持管理コストの縮減につながります。

¹ 秦野市では市役所の敷地内にコンビニを導入し、住民票発行や所得証明等公共サービスの一部を提供している。



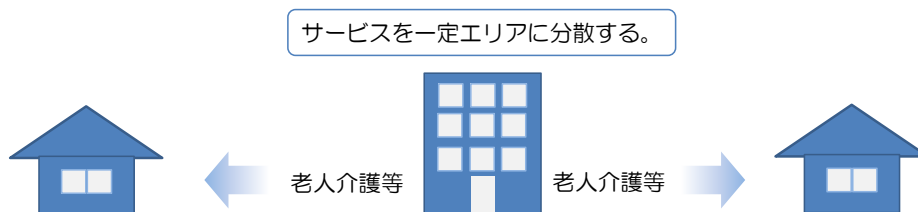
⑦集約化

集約化は、複数の施設が持つ類似する機能を一つの施設にまとめる手法です。例えば、会議室は、公民館、集会所、文化ホール、庁舎、学校、図書館等に存在します。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。



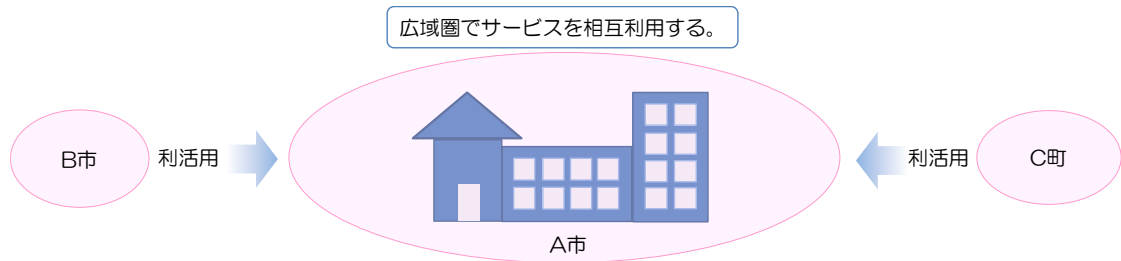
⑧分散化

分散化とは、サービスを一定のエリアに対して分散して配置する手法です。利用圏域がコミュニティや生活圏と密着し利便性・サービス提供の効率性が高まる一方で、利用者密度が低い場合には、運営が成り立たなくなる懸念があります。本市の場合には、施設そのものの分散より、代替・補完サービスによってこの手法の有効性を検討します。



◎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、一部事務組合・広域連合等により共同でサービスを提供する場合、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及び施設を所有せずにサービス提供を受ける場合等を検討します。



2 公共建築物に係る施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

以上の公共建築物の再編実施手法を踏まえ、施設等を通じて提供している行政サービスの性質（優先度）及び当該行政サービスを楽しんでいる利用者の圏域などの2つの視点から見直しの考え方を整理した上で、施設の用途別分類ごとに今後の方向性を検討していくこととします。

（1）提供されている行政サービスの性質を踏まえた見直しの検討

①最優先機能

- ・ 公共サービス、公共建築物ともに必要だが施設の規模の適正化が必要である場合は、類似の施設を統廃合し、質の向上と量の見直しを検討することとします。
- ・ 公共サービス、公共建築物ともに必要だが、独立した施設である必要がない場合は、拠点的な施設を定め、分野を問わず多目的で活用することを検討します（複合化）。また、施設を広域連携により運営し効率化を進めることが可能なものについては広域化を検討することとします。

②優先機能

- ・ 公共サービスとして提供する必要性はあるが、必ずしも公共建築物で提供すべき必要性がない場合は、行政財産から普通財産に転換した上で、利用者または利用団体に貸し付け、運営のすべてを引継ぎ、管理主体として運営することを検討することとします。
- ・ 代替サービスが可能なものについては、従来の公共サービス手法を見直した上で、公共建築物の廃止又は規模の縮小を検討することとします。

③その他

- ・ 公費により公共サービスを提供する必要性が乏しい、または、公費による公共サービスと同様のサービスを民間等で提供することが可能である場合は、公共サービス、公共建築物とともに廃止することを検討します。また、民間移管が可能なものについては、公共建築物を民間に譲渡又は貸付し、民間による類似サービスの提供を検討することとします。

なお、「統廃合」「複合化」「広域化」において、統廃合や複合化の拠点となり、長期的活用を前提とする施設については、「予防保全」による長寿命化を進めることとします。

一方、拠点的な施設以外の施設については、適切な維持補修を行いつつも、大規模改修などが必要となった時点で建物の使用を見直すこととします。

（2）利用者の圏域などを踏まえた見直しの検討

①広域施設

- ・ 広域施設は、市域を超え、近隣自治体との役割分担を基本としている施設や、市内だけでなく市外からの集客を目的とした施設です。
- ・ 拠点的な施設として、他の施設機能の複合化や空きスペースの積極的な活用を進めるとともに、PFI などの手法も視野に入れながら大規模改修、施設の長寿命化等に取り組むこととします。

②全市施設

- ・ 対象は、市域全体での利用を基本単位として、各用途における業務・活動拠点の中心として位置づけられる施設です。
- ・ 各施設の用途や利用状況など将来的見通しを踏まえた上で、全市施設としての位置づけ、適正な施設数及び配置を検討することとします。
- ・ 同時に、拠点的な施設として、他の施設機能の複合化や多目的利用、空きスペースの積極的な活用を進めるとともに、最適な管理運営と長寿命化に取り組むこととします。

③生活圏施設

- ・ 生活圏域として、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）での利用を基本単位とし、主に、周辺住民が生涯学習やレクリエーションの拠点として利用している施設が対象です。
- ・ 地元や周辺住民が生涯学習やレクリエーションの拠点として利用している施設は、地域の実情を踏まえた上で、サービス提供の充実や維持管理コストの縮減、利用環境の向上とのバランスを図りつつ、公民館など区域の中心となる施設を拠点施設として位置づけ、他の施設機能の複合化や多目的利用、空きスペースの積極的な活用を進めるとともに、民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組むこととします。
- ・ 小中学校や保育園・幼稚園は、別途、地域の実情などに応じて、それぞれに配置方針、個別計画を策定し、適正な施設数及び配置を検討することとします。

④コミュニティ施設

- ・ 概ね徒歩圏域（具体的には地域自主組織・自治会単位）で設置、活用されている集会施設等が対象です。
- ・ 他の類似施設の運営手法との整合や地域の実情を十分に考慮した上で、利用者や利用団体などの理解を得ながら利用団体等への管理の移管、譲渡及び他施設への複合化などを進めることとします。
- ・ 山間部の地域など、地域の実情や特性を踏まえると、他地域と一律に施設の方向性を判断することがそぐわない地域に所在する施設は、地域の活性化という視点を保ちながら、地域の実情に沿った施設運営、多機能化・複合化を検討することとします。
- ・ 廃校などの遊休資産については、地域との調整を図りながら、全国公募の実施や民間提案などによる新しい産業や雇用の創出など、地域活性化に資する活用を積極的に進めます。

⑤その他施設

- ・ 上記①から④までに該当しない、文化財に指定される建造物や遺跡及び休憩所やトイレなどの小規模建造物が対象です。
- ・ 文化財である建造物や遺跡については、民営化や統廃合などの対象にそぐわないことから検討対象外の施設とし、文化財保存の観点から適正な管理や維持を行います。
- ・ 休憩所やトイレなどの小規模施設は、利用状況や地域環境などを見極めつつ、状況に応じた管理と使用の見直し等を検討します。

(3) 施設類型（大分類）の今後の方向性の検討

※複合施設は、主となる施設へのみ計上しているため、実際の施設数・面積と合わない場合があります。

①市民文化系施設

対象	施設数	延床面積	今後40年間で必要 見込改修・更新費用
○集会施設	42	12,693 m ²	149.9 億円
○文化施設	5	15,887 m ²	

<集会施設の概要>

- ・ 集会施設は、貸室の利用や生涯学習、文化活動などを推進する場です。主な施設には、広域の拠点施設として多くの住民が利用する公民館の地区館、近隣住民が主に利用する公民館分館やコミュニティセンター等があります。
- ・ これまで、利用者が限定されるコミュニティハウス等小規模集会所の地元譲渡や落合公民館と落合庁舎との統合による施設の複合化などを進めてきました。

<文化施設の概要>

- ・ 市民センターは、文化振興活動の中核施設として、ホールなどの大規模な設備を有する施設です。また、ホール以外にも、会議室や和室、調理室などの貸室を提供する集会施設としての機能を有しています。

<今後の検討事項・方向性>

- ・ 受益者負担割合が低い施設は、利用者の増加に向けた取組みを行った上で、利用の増加が見込めない場合には使用料、減免利用の見直しを検討していきます。
- ・ ホールを有する施設は、老朽化に伴い音響などの設備の修繕費が大きくなる傾向があるため、適正な維持管理を行っていきます。
- ・ 直営で運営している施設は、指定管理者制度を導入するなど、管理主体や運営形態の見直しを検討していきます。
- ・ 市民センターは、地域の中核的な施設として位置づけられており、災害時の二次避難所としての役割も有しています。さらに、施設規模が大きいため、将来的に周辺施設の機能を統合し複合的なサービスの拠点とすることも検討していきます。
- ・ 施設の利用状況を基本に、市民の利便性の向上、稼働率の向上、サービスの必要性、民間活力の活用に配慮しつつ、人口減少率（全年齢）を一つの目安として、施設の統廃合や施設の機能・規模の見直しを検討していきます。

②社会教育系施設

対象	施設数	延床面積	今後40年間で必要 見込改修・更新費用
○図書館	2	941 m ²	21.7 億円
○博物館等	9	2,981 m ²	

＜図書館の概要＞

- ・ 図書館は、図書、DVDなどの資料を収蔵し、幅広い年齢層の住民に対して図書貸出や視聴覚サービスを提供する、生涯学習の場です。また、一部の図書館は、小中学校の図書室を補完する役割を担っています。
- ・ 勝山図書館は勝山振興局庁舎を新たに中央図書館に改修し、平成30年度から供用開始予定です。
- ・ その他の図書館のほとんどが、すでに庁舎や市民センターとの複合化により、施設の一部を図書館として利用しています。

＜今後の検討事項・方向性＞

- ・ 将来の人口減少や財政状況を勘案しつつ、市全体の図書館の機能、規模を検討していきます。
- ・ 庁舎などの施設の一部を利用している図書館や、小中学校図書室の補完機能を有している図書館は、関連施設のあり方と一体で施設の適正配置等を検討していく必要があります。

＜博物館等の概要＞

- ・ 博物館等は、地域固有の風土や歴史を紹介する資料の展示や収蔵などを行っており、観光客などを含む市外からの利用者もあります。

＜今後の検討事項・方向性＞

- ・ 受益者負担割合が低い施設は、観光客などを含む市内外からの利用者の増加に向けた取組みを行った上で、利用の増加が見込めない場合には使用料、減免利用の見直しを検討していきます。
- ・ 時期によって利用者数の変動が大きい施設については、閑散期における閉館日の調整などを検討していきます。
- ・ 指定管理者制度を導入するなど、運営形態の見直しを検討していきます。
- ・ 将来の人口減少や財政状況を勘案しつつ、市全体の博物館等の機能、規模を検討していきます。

③スポーツ・レクリエーション施設

対象	施設数	延床面積	今後40年間で必要見込改修・更新費用
○スポーツ施設	28	32,611 m ²	228.2 億円
○レクリエーション施設・観光施設	88	29,321 m ²	

＜スポーツ施設の概要＞

- ・ スポーツ施設は、グラウンドや体育館など10種類以上の施設がありスポーツや文化の振興、コミュニティ、教育活動の拠点です。観光施設の周辺にあるスポーツ施設は、観光客など市外からの利用もあります。なお、23施設で指定管理者制度を導入しています。

- ・ 平成 17 年の岡山国体の競技会場として整備した施設や、地域住民が利用する施設まで様々な規模の施設があります。
- ・ 上記施設の他にも、学校開放による小学校体育館などの利用が可能です。

<今後の検討事項・方向性>

- ・ 老朽化が進行した施設の更新時期の平準化を図る必要があります。
- ・ 受益者負担割合が低い施設は、利用者の増加に向けた取組みを行った上で、利用の増加が見込めない場合には使用料、減免利用の見直しを検討していきます。
- ・ 指定管理者制度を活用している施設は、指定替えの時期に合わせて維持管理経費の見直しなどを検討していきます。また、直営で運営している施設は、指定管理者制度を導入するなど、運営形態の見直しを検討していきます。
- ・ 施設用途の性質、利用圏域及び人口減少率を一つの目安として、施設の統廃合や施設の機能・規模の見直しを検討していきます。

<レクリエーション・観光施設の概要>

- ・ レクリエーション・観光施設は、宿泊施設、特産品販売、温泉など 7 種類の施設があり、自然や観光資源を活かしたレクリエーションや観光の拠点です。なお 25 施設で指定管理者制度を導入しています。
- ・ 平成以降に整備された新しい施設が多くを占めています。

<今後の検討事項・方向性>

- ・ 受益者負担割合が低い施設は、観光客などを含む市内外からの利用者の増加に向けた取組みを行った上で、利用の増加が見込めない場合には使用料、減免利用の見直しを検討していきます。
- ・ 時期によって利用者数の変動が大きい施設については、閑散期における閉館日の調整などを検討していきます。
- ・ 指定管理者制度を活用している施設は、維持管理経費の見直し、民間との競合する施設については、民営化・譲渡などを検討していきます。また、直営施設についても、指定管理者制度の活用や民営化、譲渡などを検討していきます。

④産業系施設

対象	施設数	延床面積	今後 40 年間で必要 見込改修・更新費用
○産業施設	38	7,921 m ²	35.9 億円

<産業系施設の概要>

- ・ 地域で生産された農産物の製造から加工までを行い、農林畜産物の生産振興と地域農業の活性化を図るための施設であり、宿泊施設や観光施設に付随して設置されていることから、商業や観光を振興する役割も担っています。なお、3 施設で指定管理者制度を導入しています。
- ・ 一部の施設を除き、農林畜産業に従事する住民の利用が中心となっています。

＜今後の検討事項・方向性＞

- ・ 産業系施設は利用者が限定されているため、受益者負担割合が低い施設は、使用料、減免利用の見直しを含めた検討を行っていきます。
- ・ 指定管理者制度を活用している施設は、指定替えの時期に合わせて維持管理経費の見直しなどを検討していきます。
- ・ 利用者が限定される施設については、施設用途の性質、利用圏域及び利用状況等を一つの目安として、施設の統廃合や施設の機能・規模の見直しを検討していきます。

⑤学校教育系施設

対象	施設数	延床面積	今後40年間で必要 見込改修・更新費用
○学校	30	115,145 m ²	426.9 億円
○その他教育施設	6	2,635 m ²	

＜学校施設の概要＞

- ・ 学校教育法に基づき設置している小学校・中学校です。
- ・ 安全確保の観点から、これまでに、すべての施設の耐震化工事を実施しました。

＜今後の検討事項・方向性＞

- ・ 学校の児童生徒数は総じて減少傾向にある中、「真庭市立小・中学校適正配置実施計画」に基づき、極小規模校については、実態を踏まえながら段階的に適正配置を進めます。
- ・ 児童・生徒数の推計等から、時代に即した教育環境の充実を図るため、小・中一貫教育への対応なども注視しながら、長期的な視野で適宜、適正配置の見直しを検討していくこととしています。
- ・ 小中学校は、本市が保有する公共建築物全体の延床面積の約33%を占め、今後、老朽化等により多額の改修や更新経費が見込まれることから、建築年数等を考慮した的確な工事手法により長寿命化を図ります。
- ・ 統廃合等により、廃校となった施設は、払い下げや貸付による施設の有効活用を図ります。ただし、老朽化が著しい施設については、取り壊しも含めて検討します。

＜その他教育施設の概要＞

- ・ 教員住宅は、教職員の居住先を確保するため、民間賃貸住宅が少ない地域の住宅需要を補完することを目的としています。
- ・ 廃校等遊休施設は、過去に実施した小中学校施設の建替え及び統廃合に伴い生じた施設であり、現在は、不登校児童・生徒が学校復帰するための教育支援センターとして利用されています。

＜今後の検討事項・方向性＞

- ・ 教員住宅は、民間賃貸住宅の増加など市が維持運営する必要性が低くなってきているため、入居数の少ない施設は用途廃止を検討していきます。
- ・ 廃校等遊休施設については、今後、大規模改修等が必要になった場合には、必要な機能を別の施設へ移転するなどして、用途を廃止するとともに、払い下げや貸付などによる施設の有効活用を図ります。
- ・ 老朽化が著しい施設については、取り壊しを検討していきます。

⑥子育て支援施設

対象	施設数	延床面積	今後40年間で必要 見込改修・更新費用
○幼稚園・保育園・こども園	28	17,243 m ²	69.9 億円
○幼児・児童施設	2	758 m ²	

＜幼稚園・保育園・こども園の概要＞

- ・ 保育園は、児童福祉法に基づき0歳児から5歳児までを対象に、保護者の就労などにより保育を必要とする乳幼児を保育する施設です。
- ・ 幼稚園は、学校教育法に基づき3歳児から5歳児を対象に子どもの健全な心身の発達に資する教育を行う施設です。
- ・ こども園は、幼稚園と保育所の機能や特長をあわせ持ち、地域の子育て支援も行う施設です。

＜今後の検討事項・方向性＞

- ・ 園児数は総じて減少傾向にある中、近年の様々な保育ニーズに対応するために、「真庭市幼稚園・保育園整備計画」に基づき、施設状況等を踏まえながら段階的に適正配置、幼保一元化によるこども園の整備等を進めます。
- ・ 維持存続する施設については、建築年数等を考慮した的確な工事手法により長寿命化を図ります。

⑦保健・福祉施設

対象	施設数	延床面積	今後40年間で必要 見込改修・更新費用
○高齢福祉施設	13	3,987 m ²	41.9 億円
○保健施設	6	6,554 m ²	
○その他社会福祉施設	2	534 m ²	

<高齢福祉施設の概要>

- ・ 高齢者への各種相談や健康増進に関するサービスを提供するための老人福祉センターと、介護予防事業を行うためのデイサービスセンター、高齢福祉事業の拠点施設を配置しています。
- ・ 4施設で指定管理者制度を導入しています。

<今後の検討事項>

- ・ 老朽化が進行した施設の更新時期の平準化を図る必要があります。
- ・ 国や県の補助金で整備した施設は、これらの制約を考慮しつつ、今後の利活用を検討していきます。
- ・ 市が実施する必要性が低いサービスについては、NPO、民間事業者などに移管し、施設の統廃合や民間事業者への譲渡などを検討していきます。

<保健施設の概要>

- ・ 地域住民の健康福祉増進に関する各種事業を行う拠点施設として、健診業務の他、放課後児童クラブや支所機能など、複数の用途で利用しています。また、目的外使用による社会福祉協議会や地域のボランティア団体などの拠点にもなっています。
- ・ 2施設で指定管理者制度を導入しています。

<今後の検討事項・方向性>

- ・ 国や県の補助金で整備した施設は、これらの制約を考慮しつつ、今後の利活用を検討していきます。
- ・ 規模の大きい保健施設は、地域の中核的な施設として位置づけられているため、周辺施設の機能を統合し、多機能なサービスの拠点とすることを検討していきます。
- ・ 小規模な施設については、地域の実情や利用状況を考慮する中で、他施設への複合化、他施設の余剰スペースの活用などを検討していきます。

<その他社会福祉施設の概要>

- ・ 隣保館が対象で、地域の福祉向上や人権啓発に関する住民交流の拠点となる開かれたコミュニティ施設として、生活上の各種相談事業や人権課題の解決のための各種事業を総合的に行っています。

<今後の検討事項・方向性>

- ・ 市内の配置については、市全体の人権啓発拠点施設として地域を問わず利用できるよう検討していきます。
- ・ 市民との関わりが深い施設であるため、その機能と安全性が維持できるよう適切な維持管理に努めることとします。ただし、大規模改修・改築等が必要になった場合には、他の施設への統合等を検討していきます。

⑧医療施設

<医療施設の概要>

- ・ 真庭医療圏域の唯一の公立病院で、真庭北部地域唯一の病院である国民健康保険湯原温泉病院をはじめ、診療所等の各医療施設は、地域に定着した施設です。

<今後の検討事項・方向性>

- ・ 今後、施設の老朽化等により多額の改修や更新費用が見込まれることから、病院施設の長寿命化計画を策定し、建築年数等を考慮した的確な工事手法による長寿命化を図りながら保全管理を行っていくこととします。

⑨行政系施設

対象	施設数	延床面積	今後40年間で必要 見込改修・更新費用
○庁舎等	8	29,387 m ²	192.5 億円
○消防施設	150	10,664 m ²	
○その他行政系施設	21	5,946 m ²	

<庁舎等の概要>

- ・ 本庁である真庭市役所は、自治事務全般の企画、調整などを実施する住民サービスの拠点施設です。一方、振興局は、地域に身近な行政拠点として窓口サービスや本庁業務の補助を担っています。
- ・ 落合振興局は、平成28年4月から、新たに整備された落合総合センター内に設置されています。落合総合センターは、庁舎、市民センター、公民館、図書館、保健センターの機能を併せ持つ複合施設です。
- ・ 勝山振興局は、平成29年度から勝山文化センター内に設置されます。勝山文化センターは庁舎、市民センター、公民館の機能を併せ持つ複合施設です。

<今後の検討事項>

- ・ 老朽化が進行した施設の更新時期の平準化を図る必要があります。
- ・ 庁舎内の未利用スペースについては、目的外使用での貸付けなどによる有効活用や、周辺施設からの機能移転による複合化を検討していきます。

<消防施設の概要>

- ・ 常備消防施設は、本市全域及び新庄村を対象とした消防及び救急活動の拠点施設として、1本部1署4分署体制で業務を行っています。また、新見市消防本部との消防相互応援協定により、勝山地区の一部については、救急車の相互乗り入れを行っています。
- ・ 非常備消防施設である消防団の詰所・機庫等は、消防団活動の拠点施設として市内に127箇所整備されています。

＜今後の検討事項・方向性＞

- ・ 常備消防施設の整備時期は、昭和47年度から昭和48年度に集中しているため、施設の更新時期の平準化を図る必要があり、建替えに際しては、出勤時間の均衡化に向けた配置の見直しを検討することとします。
- ・ 消防団は、地域に密着した、地域防災のリーダーとして幅広い活動を行っています。しかしながら、団員数の減少、社会経済情勢の変化等により、消防団の置かれる環境は大きく変化しており、消防団の詰所・機庫等の施設については、消防団組織の再編等を検討していく中で、併せて検討することとします。

＜その他施設の概要＞

- ・ 市民活動に関する相談、情報提供を行う交流定住センター、各庁舎の倉庫及び光ネットワークの施設などがあります。

＜今後の検討事項・方向性＞

- ・ それぞれの機能、利用状況等に応じた施設のあり方を検討していきます。

⑩公営住宅

対象	施設数	延床面積	今後40年間で必要 見込改修・更新費用
○公営住宅	51	38,041 m ²	128.2 億円

＜公営住宅の概要＞

- ・ 様々な事情により、住宅の確保に困っている市民のために公営住宅法などにに基づき市が供給する住宅です。
- ・ 公営住宅は、市が保有する公共施設等全体の延床面積のうち約11%を占め、老朽化が進む中で、施設の維持保全、改修への対応が課題となっています。

＜今後の検討事項・方向性＞

- ・ 今後は、令和2年までを期間とする「真庭市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、予防保全的な修繕及び耐久性等向上を図る改修等を実施することにより、公営住宅等の長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図るとともに、計画的な修繕や改修等により、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐなど効率的に事業を実施します。
- ・ 新規の市営住宅の設置は行わず、老朽化している住宅施設は、集約化、用途廃止等により総管理戸数を削減していきます。

⑪供給処理施設

対象	施設数	延床面積	今後40年間で必要 見込改修・更新費用
○供給処理施設	6	10,633 m ²	32.6 億円

＜中間処理施設の概要＞

- ・ 中間処理施設（ごみ処理施設）は、市内に3施設ありますが、供用開始から24年が経過した真庭北部クリーンセンター及び21年が経過したコスモスクリーンセンター（岡山県中部環境施設組合施設）は、設備・機器が老朽化し、施設の更新に向けた検討が必要になっています。また、クリーンセンターまにわは安定して稼働しているものの、いずれ老朽化が進行し、更新が必要になります。

＜今後の検討事項＞

- ・ 本市においては、小規模な中間処理施設を複数保有しており、施設の維持管理の面で非効率となっているため、施設の長寿命化対策も考慮しながら、施設の統合等も含め、効率的な施設体制の構築が必要です。

＜し尿処理施設の概要＞

- ・ し尿及び浄化槽汚泥は旭水苑において適正に処理を行っています。しかし、旭水苑は供用開始から20年が経過し、老朽化が進行しています。また、搬入量に占める浄化槽汚泥の割合が増加し、設備面・運転管理面において課題が生じています。

＜今後の検討事項＞

- ・ 今後は、施設の適正管理に努めるとともに、新たなし尿処理施設の整備に向けた検討を行います。その際には、し尿や浄化槽汚泥をバイオマス資源として捉え、バイオマス産業都市にふさわしいし尿・浄化槽汚泥処理の体制を構築することとします。
- ・ また、「真庭市一般廃棄物資源化等基本計画」においては、今後、生ごみの分別収集を行い、他のバイオマス資源（し尿、浄化槽汚泥）も含めて資源化を行う「生ごみ等資源化施設」を整備することとしており、この施設では、液肥等を製造するとともに、液肥等の製造の際に発生するバイオガスも利活用する予定です。
- ・ これらの施設整備及び管理については、民間の提案及び能力等を最大限活用する事業方式を検討していきます。

3 インフラ資産に係る施設類型ごとの管理に関する基本的な方針について

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、安全・安心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」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みます。

また、上水道及び簡易水道、並びに下水道及び農業集落排水については、公営企業会計への移行（法適用：水道事業は実施済み）を視野に入れ、経営戦略を策定するとともに収支見通しを明らかにし、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みます。

第5章 資料編

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、平成23年（2011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5.1.1、図表5.1.2参照）。

図表 5.1.1 公共建築物の更新費用推計条件

基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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）	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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。 ✓ 修繕期間：単年度に大規模改修の負担が集中しないように修繕期間を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51年以上経ているもの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、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	36万円/㎡	20万円/㎡
学校教育系、子育て支援施設等	33万円/㎡	17万円/㎡
公営住宅	28万円/㎡	17万円/㎡

※大規模改修の単価は、建替えの約6割で想定するのが一般的とされているため、この想定単価を設定している。

図表 5.1.2 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	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
	送水管 300mm 未満		100 千円/m
	// 300~500mm 未満		114 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
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 501~1000mm 以下		295 千円/m
	管径 1001~2000mm 以下		749 千円/m
	管径 2001~3000mm 以下		1,680 千円/m
	管径 3001mm 以上		2,347 千円/m

2 公共建築物更新費用の推計シミュレーション

(1) シミュレーションの実施

ここでは、更新年数、大規模改修の有無、除却等の条件を定めて、更新費用のシミュレーションを行いました（図表 5.2.1 参照）。

■①現況（P19 図表 2.20 参照）

【条件】

- ・ 更新年数 60 年、大規模改修 30 年

【結果】

- ・ 延床面積 約 347,962 m²
- ・ 年間更新費用 約 33.66 億円

■②長寿命化

【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という条件で、1991 年以降に建築された延床面積 300 m²以上の建物で、構造が鉄筋コンクリート、鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリートのものを採用した。
- ・ 更新年数 80 年、大規模改修 40 年

【結果】

- ・ 延床面積 約 12.38 万 m²（全体の約 35.6%）
- ・ 年間更新費用 約 6.11 億円

■③長寿命化以外

【条件】

- ・ 上記長寿命化以外の公共建築物について、延床面積を 40%まで縮減した。
- ・ 更新年数 60 年、大規模改修 30 年

【結果：40 年間で 40%縮減した場合】

- ・ 延床面積 約 8.50 万 m²（長寿命化分約 12.38 万 m²と合わせて約 20.88 万 m²は、全体の約 60%）
- ・ 年間更新費用 約 9.58 億円（長寿命化分約 6.11 億円と合わせて約 15.69 億円）

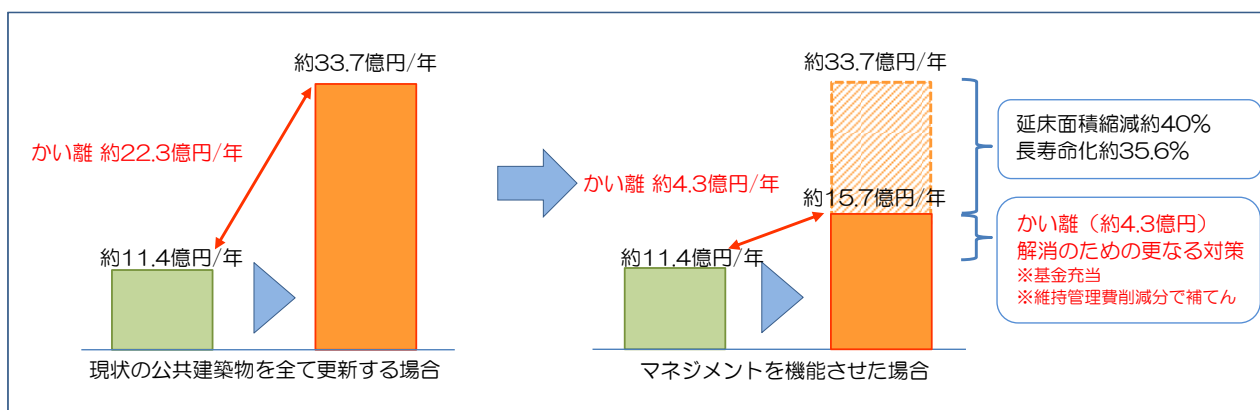
(2) シミュレーションの結果

以上のシミュレーション結果のうち、②長寿命化と③長寿命化以外を組み合わせ、長寿命化以外の延床面積の縮減と年間更新費用の関係を整理しました(図表 5.2.1 参照)。なお、延床面積を縮減した場合には、その面積の縮減に相当する維持管理費の縮減が見込めます。

図表 5.2.1 シミュレーションの結果

ケース	区分	対象面積 (万㎡)	費用 (億円)	備考
現状	年間更新費用	34.80	33.66	
	投資可能額		11.43	
	かい離		22.23	
長寿命化モデル	年間更新費用A	12.38	6.11	12.38万㎡を長寿命化した場合
	年間更新費用B	22.42	25.27	長寿命化対象以外建築物の年間更新費用
	年間更新費用計(A+B)	34.80	31.38	
	投資可能額		11.43	
	かい離		19.95	
長寿命化 + 延床面積 30%削減	年間更新費用A	12.38	6.11	長寿命化対象建築物の年間更新費用
	年間更新費用B	11.98	13.50	長寿命化対象以外建築物の年間更新費用
	年間更新費用計(A+B)	24.36	19.61	
	投資可能額		11.43	
	かい離		8.18	必要投資費用-投資可能額
長寿命化 + 延床面積 40%削減	年間更新費用A	12.38	6.11	長寿命化対象建築物の年間更新費用
	年間更新費用B	8.50	9.58	長寿命化対象以外建築物の年間更新費用
	年間更新費用計(A+B)	20.88	15.69	
	投資可能額		11.43	
	かい離		4.26	年間更新費用計(A+B)-投資可能額

図表 5.2.2 シミュレーションの結果 (40年間で延床面積 40%縮減)



3 公共施設等マネジメントの仕組みづくり

公共施設等の再編は、ともすれば総論賛成、各論反対になりがちです。長期にわたって一貫的かつ継続的なマネジメントを展開していくためには、中長期にわたる構想から直近に控えた実施計画までが市民を含む関係者と共有され、常に合意形成の場にあることが肝要です。

そこで、専任組織を中心に、次のようなマネジメントの仕組みを検討します。

1. 公共建築物の再編を実施するための方針等の整備

①公共建築物の再編を実施するための方針等を整備する。

②本方針等では、次のプロセスを明確にする。

※情報の集約及び評価プロセス

※複合化や集約化等により、所管課の異なる複数施設の再編に関する検討プロセス

※市民との合意形成を図るための手続きを含めたプロセス

※効果的な官民連携事業を導入するための検討プロセス

※立地適正化計画等関連諸計画との整合性を確保するプロセス

※公共建築物再編に関わる実施結果の検証プロセス

2. 全ての公共建築物に関する再編計画の策定とローリング

①上記の方針等を踏まえて、全ての公共建築物の再編計画（基本構想、基本計画、実施計画）と更新費用を把握しておく。

※耐用年数等を勘案して、再編の実施時期が10年を超えるものは基本構想として、幾つかの代替案を定め合意形成の場などで多面的な議論や情報交換ができるようにしておくものとする。

※同様に10年以内に実施するものは基本計画として、その再編方針や再編手法を明らかにしておく。ただし、実施計画策定までには見直しの可能性を有するものとする。

※同様に5年以内に実施するものは実施計画として、実施時期、実施費用、再編効果等を確定させる。

②再編計画は、毎年ローリングして常に最新の情報を維持する。

③再編計画の実施結果は、別途定めるKPIと財政面から検証しフィードバックする。

3. 重点施策に対する最適化ビジョンの策定

- ①学校、公営住宅、集会所、スポーツ施設など重点施策について、それぞれの再編理念と方向性を簡潔にまとめた「最適化ビジョン」を策定する。
 ※効率的、効果的な再編を進めるに際し、これらの施設が提供する公共サービスが市民にとって如何なる意味を持つかを明らかにしておく。
- ②上記2. の施設再編計画と関連させる。

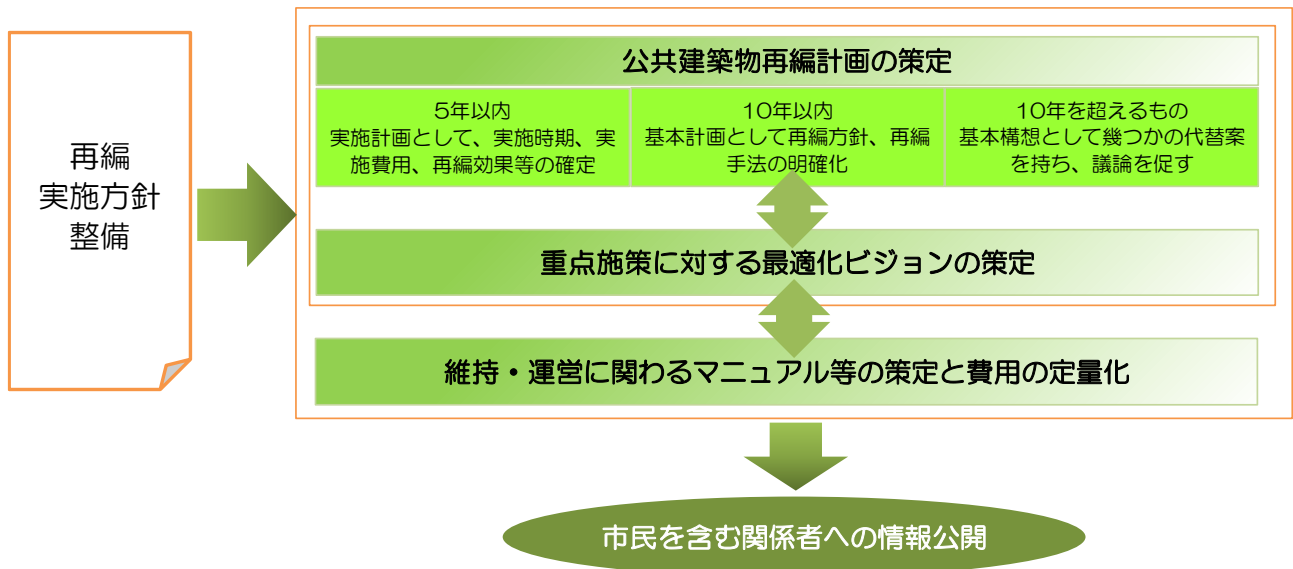
4. 維持・運営に関わるマニュアル等の策定と費用の定量化

- ①各種長寿命化計画と日常的な点検管理方針を踏まえた維持・運営マニュアルと長期修繕計画を策定し、将来的な維持・運営費を明確にする。
- ②このことにより、上記2. の更新費用と合わせて公共サービスに係る将来予算が明確になる。

5. 以上を公開して市民との協働体制、まちづくり支援体制などの整備を進める。

- ①情報公開によって、市民との協働体制やまちづくり支援体制などを有効に機能させる。
- ②積極的な情報公開による議論の中で最適な未来を見出していく。

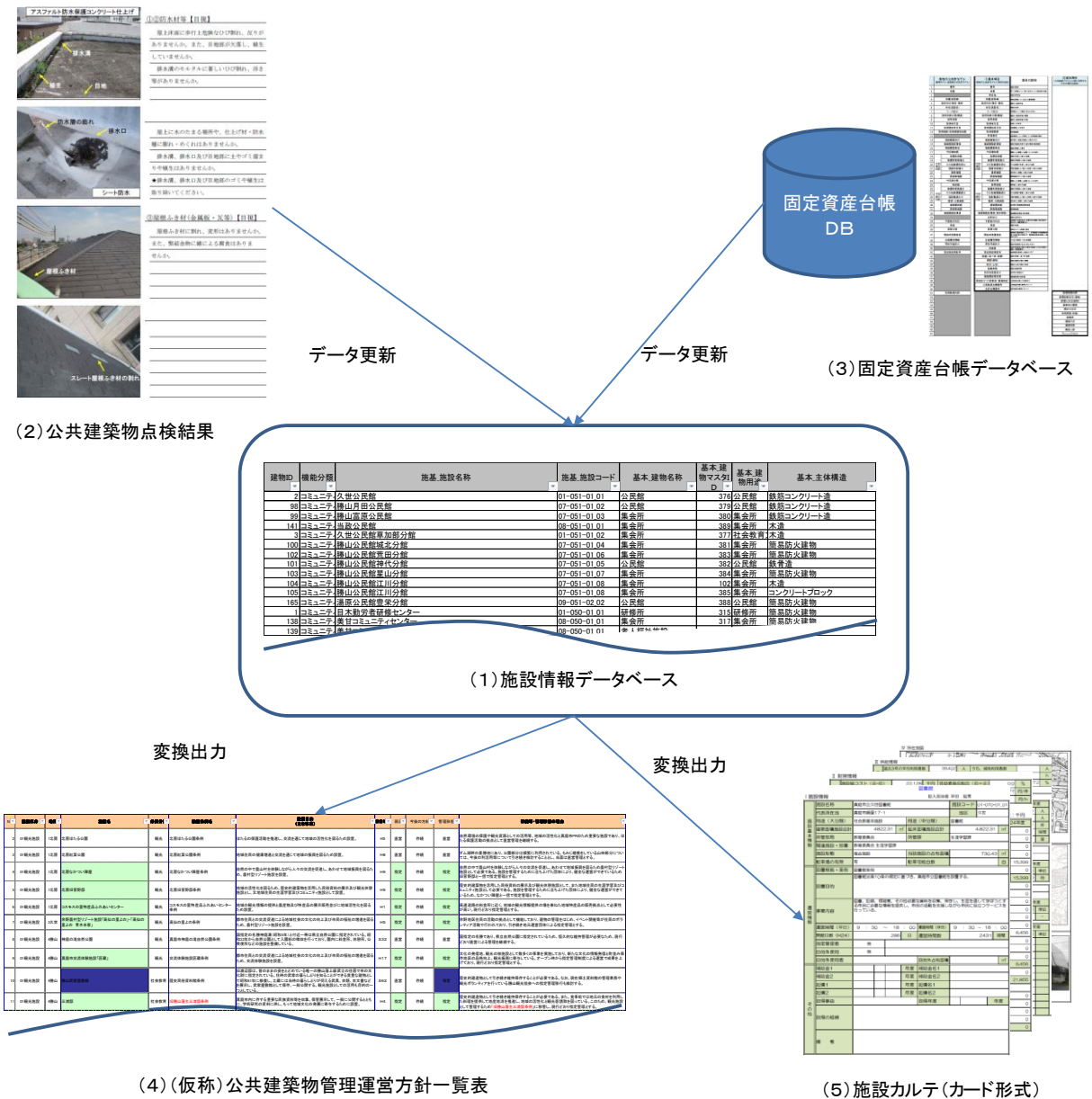
図表 5.3.1 公共施設等マネジメントの仕組みづくり



4 情報の一元化について

効果的な施設マネジメントを実施するためには、関連する情報を一元化することが有効です。そこで、現存する関連情報を整理し、必要情報を網羅する施設情報データベースを整備し、これを核として様々な情報の更新と公開及び利活用について検討します（図表 5.4.1 参照）。

図表 5.4.1 情報の一元化の例



(1) 施設情報データベース

施設情報データベースは、すべての建物情報を一元管理します。当面は、Excel 形式かまたは Access などの簡易データベース形式が考えられます。管理する内容は、現在 Excel で管理している「施設基本データ」、「施設財務データ」、「施設供給データ」、「建物台帳」及び「入力用公共施設管理運営方針（全施設）」を包含する内容とします。

将来 FM システム等が導入された場合には、同システムのデータベースで運用・管理することを検討します。

(2) 公共建築物点検結果

公共建築物点検結果は、公共建築物の自主点検結果を管理します。点検結果に基づく予算化などの意思決定に必要な項目や、施設カルテとして公開する情報は、上記(1)施設情報データベースに反映(データ更新)します。

(3) 固定資産台帳データベース

固定資産台帳管理システムのデータベースは、公会計で必要とされる固定資産台帳を管理します。管理項目の一つに施設情報データベースの施設 ID を持ち、上記(1)施設情報データベースとの関連付けを維持します。固定資産台帳で更新された建物情報は、(1)施設情報データベースにも反映(データ更新)します。

将来は、公有財産台帳システムの情報と統合して一元管理することも検討します。

(4) 施設管理運営方針一覧表

施設管理運営方針一覧表は、各施設の概要と除却・更新等を含む管理運営方針を表したもので、全庁横断的に共有し、予算化等の意思決定をするための資料です。必要な情報は、上記(1)施設情報データベースで管理することとし、(1)から自動作成します。

(5) 施設カルテ(カード形式)

施設カルテは、公開用の公共建築物の情報で、上記(1)施設情報データベースから自動作成します。

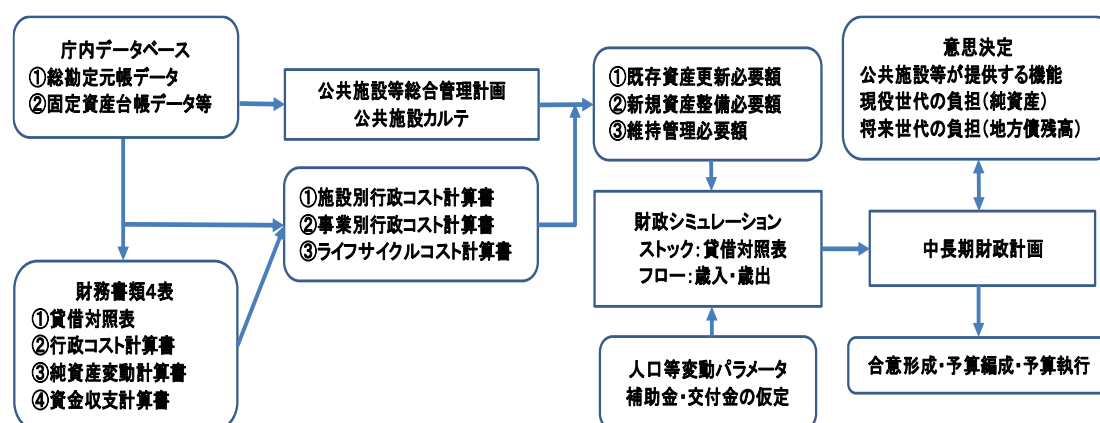
5 公会計の利活用について

(1) 公会計利活用の仕組みづくりについて

公共施設等の整備の結果について、現代世代の負担により形成された「純資産」と将来世代の負担により形成される「地方債残高等（負債）」の割合を比較し、人口減少を踏まえた再投資ないし更新維持にかかる負担について、世代間負担均衡が崩れないよう留意した取り組みが必要です。

このような財政シミュレーションの仕組みをつくり維持することは重要ですが、一方で、このことを実現するためには、財務会計システム及び固定資産管理システムの改定や、庁内体制の整備も必要です（図表 5.5.1 参照）。

図表 5.5.1 公会計利活用の仕組みづくり



(2) 公会計の利活用事例について

■利活用事例

「地方公会計の活用のあり方について（案）：平成28年8月（総務省）」より抜粋

セグメント分析（予算編成への活用）

【事例】 予算要求特別枠による中長期的なコストの削減（愛媛県伊予郡砥部町）

背景・目的

- 予算の編成過程において、施設別・事業別財務書類の活用や中長期的なコスト(減価償却費等)の「見える化」により、限られた財源を賢く使うことを促進していく。

事例概要

- 平成28年度において、公会計を活用した「予算要求特別枠」を設定。中長期的なコスト減につながる事業(照明器具のLED化、高耐久性部材の導入等)については、通常の予算要求枠とは別枠での予算要求を可能とした。
- 各担当課は、施設別・事業別の財務書類を審査資料として財政当局に提出。中長期的なコスト減の検証などを行っていく。

年間コスト比較（イメージ） [施設別の行政コスト計算書(試算)の抜粋]

	初期費用	減価償却費
通常の照明器具	300万円	150万円
LED照明器具	1,000万円	100万円

LEDを選択した場合、年間50万円の
コスト減となり、電気代の削減
も2割程度期待できる。

中長期的にはLED照
明器具の方が安くな
るため、LEDを選択。

※耐用年数について、通常の照明器具は2年、LED照明器具は10年と仮定
※このほか、電気代の削減も2割程度期待できる。

効果等

- 「予算要求特別枠」を創設することにより、財務書類を積極的に活用し、中長期的なコスト(減価償却費等)を意識した予算を行う機運が醸成された。

情報開示（財政を住民とともに考える）

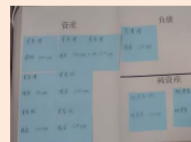
【事例】 広報誌、バランスシート探検隊等による広報活動（愛媛県伊予郡砥部町）

背景・目的

- 広報誌とともに、多くの住民が楽しく参加できるイベントを通して財務情報を伝える。

事例概要

- バランスシート探検隊(砥部町版)
参加者が町の財政や人口問題を勉強し、付箋紙を使って仕訳から財務書類ができるまでを体験したあと、施設別財務書類データが記載されたノートを持って公共施設を見学する。
- SIM2030inとべ
参加者は、架空の自治体の部長となり、限られた収入の中で、事業の実施、資金調達の方法等の選択をしながら、15年後までの自治体の経営をシミュレートする。議会への説明も交えながら、特色あるまちづくりを目指す。
- 広報誌
住民に「公会計」の必要性などを毎月掲載する。



効果等

- 公会計を通じて町の財政について住民・議員・職員が共通の土俵で議論することができ、財政改革に対する意識が向上した。

適切な資産管理（将来の施設更新等の財源確保）

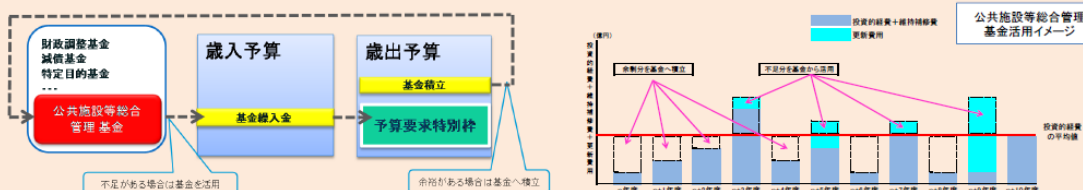
【事例】基金の創設（京都府相楽郡精華町）

背景・目的

- 将来発生する公共施設等の更新需要に備えるため、長期的な視点をもって公共施設等の更新や長寿命化対策を計画的に行うとともに、所要の財源の確保、財政負担の平準化を図る必要がある。

事例概要

- 耐用年数が到来した資産を固定資産台帳から抽出し、資産所管課において、資産の取替・修繕・廃棄の要否について検討。
- 施設設備の老朽化対策、予防保全、中長期的なコスト削減を可能とする事業に優先的配分するための「予算要求特別枠」を創設。
- 将来発生する更新費用や投資的経費の年度間の不均衡に対応するため、公共施設等総合管理基金を創設。



効果等

- 公共施設等総合管理基金を創設し、新たに通常予算枠とは別枠で設ける予算要求特別枠の財源としても活用することで、財源をローリングし、公共施設マネジメントに備えた実効性のある予算の編成が期待できる。

情報の管理（日々仕訳の活用）

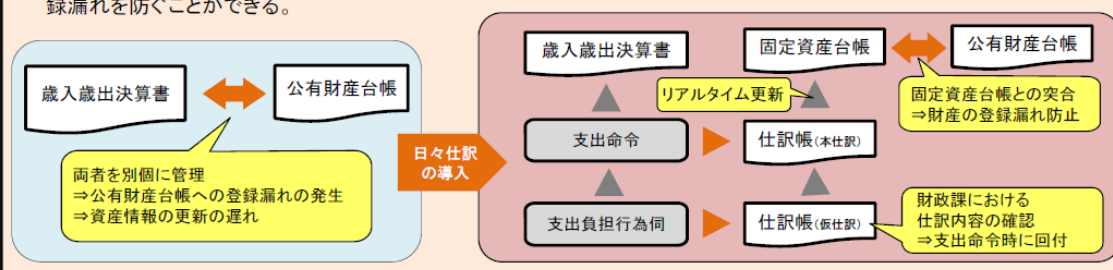
【事例】台帳の管理体制の強化（京都府相楽郡精華町）

背景・目的

- 歳入歳出執行情報と公有財産台帳情報を別個に管理していたため、公有財産台帳への登録漏れが発生するとともに、資産情報を日々更新することができなかった。

事例概要

- 日々仕訳を行うことにより、資産情報を固定資産台帳にリアルタイムで更新することができる。
- リアルタイムで更新される固定資産台帳と突合することで、公有財産台帳を日々更新することができるとともに、財産の登録漏れを防ぐことができる。



効果等

- 日々仕訳を導入することにより、資産の増減に関する複式仕訳と固定資産台帳への登録を事務フローに組み込むことで、公有財産台帳への登録漏れを防ぐとともに、固定資産台帳をリアルタイムで更新することができる。
- 各資産担当課において、保有資産に対する責任意識の醸成が期待できる。

セグメント分析（施設の統廃合）

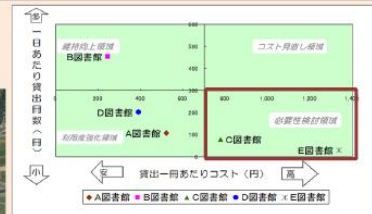
【事例】セグメント分析による図書館の統廃合（熊本県宇城市）

背景・目的

- 合併に伴い、同種同規模の建物が旧町ごとに存在している現状は、少子高齢化、市民ニーズの多様化、合併による生活圏の変化に合致した施設規模・配置では必ずしもなくなっている。
- 多くの施設を維持管理する上で、更新又は大規模改修が必要な施設に計画的かつ適切な保全管理ができていない。

事例概要

- 財務書類をもとに作成した「施設白書」のデータを使い、一日あたりの貸出冊数、貸出1冊あたりのコストをグラフ化し、4つのグループに分け、各図書館の評価分析を実施。



- 必要性検討領域にある2つの図書館について、以下の要素も考慮しながら、移転、解体等を検討。

- ・耐震性
- ・地理的要素 等

効果等

- 検討の結果、耐震性が低いC図書館については、平成27年度解体撤去。
- 市街地中心部から離れていたE図書館はA図書館の分館として中心部にある支所に移転（貸出冊数が倍増（1,500冊→3,000冊/月））。E図書館であったスペースは手狭になった郷土資料館の拡張に利用。

セグメント分析（予算編成の活用）

【事例】予算編成のための行政コストの比較（熊本県宇城市）

背景・目的

- 合併時点では、事業や施設管理の予算編成の基準が旧町ごとに異なっており、予算編成時点で行政コスト等の比較検討をすることが必要となっていた。

事例概要

- 予算科目を設定する際、款・項・目の下に担当係別に事業別・施設別に事業単位を設定することで、予算編成時点において事業別・施設別の行政コスト計算書等を作成し、比較分析。

款	款名称	項	項名称	目	目名称	事業連番	事業名称
9	教育費	5	社会教育費	5	図書館費	200	図書館一般経費
9	教育費	5	社会教育費	5	図書館費	202	図書館運営委員経費
9	教育費	5	社会教育費	5	図書館費	203	A図書館施設管理経費
9	教育費	5	社会教育費	5	図書館費	204	B図書館施設管理経費
9	教育費	5	社会教育費	5	図書館費	205	C図書館施設管理経費
9	教育費	5	社会教育費	5	図書館費	206	D図書館施設管理経費
9	教育費	5	社会教育費	5	図書館費	207	E図書館施設管理経費
9	教育費	5	社会教育費	5	図書館費	105	図書館職員人件費
9	教育費	5	社会教育費	5	図書館費	1143	図書館建設経費
9	教育費	5	社会教育費	5	図書館費	1230	移動図書館事業費

「図書館施設管理経費」とひとくくりにするのではなく、各図書館単位で設定

効果等

- 予算科目の細かい設定により、予算編成時点で事業別・施設別の行政コスト計算書等を作成することが可能となった。
- 行政コスト計算等により、利用者一人当たりコスト、利用状況等を勘案した上で、施設や事業の在り方を検討することが可能となった。

業務の効率化（効率的な日々仕訳の導入）

【事例】日々仕訳の自動化による業務の効率化（熊本県宇城市）

背景・目的

- 原課の職員が日々仕訳を行えるほど、公会計の知識が十分ではなかった。
- できる限り仕訳を行う職員の負担を軽減することが必要であった。

事例概要

- 決算統計のために委託料・工事費・備品費購入等の節の下に細節を設定していたところに、追加して仕訳コードを付す。
- 仕訳コードを付すことにより、財務会計システムから出力される歳入歳出のデータを資金仕訳変換表に則してすべて自動で仕訳のデータに変換する。

決算統計のためのコード化			日々仕訳にも対応したコード化			
会計	款-事業	事業名	節-細節	説明コード	借方	貸方
所属			説明名称			
001	007002004-000421	橋りょう維持単独事業	013001		行政コスト計算書(PL) - 物件費(86)	
土木課土木係		101 長寿命化修繕計画策定業務委託料		土木課土木係	資金収支計算書(CF) - 物件費等支出(132)	
001	007002004-000421	橋りょう維持単独事業	013003		貸借対照表(BS) - インフラ資産 - 建設仮勘定(28)	
土木課土木係		001 測量設計業務委託料		土木課土木係	資金収支計算書(CF) - 公共施設等整備費支出(151)	

システム
改修後

細節のコード

仕訳コード

効果等

- 複数ある仕訳パターンを1対1にすることにより、仕訳が自動で行われ、業務が効率化。
- 細節のコードと仕訳コードを連動させたことにより、日々仕訳から自動で決算統計が作成され、業務が効率化。

6 官民連携の解説

(1) 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。

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 20 万人未満の地方公共団体であっても同様の取組を行うことが望ましいものとしています。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">① 人口 20 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平成 28 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 20 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 20 万人未満の地方公共団体 ⇒ 同様の取組を行うことが望ましい。 |
|---|

本町においても、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。

以上を踏まえて官民連携手法の概要、ポイントを整理します。

(2) 官民連携手法について

官民連携とは、PPP（Public Private Partnership）と呼ばれ、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幾つかの整備手法に分かれます。

手法には、PFI（Private Finance Initiative）、包括的管理委託、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幾つかの方式に分かれます（図表 5.6.1 参照）。

図表 5.6.1 官民連携手法

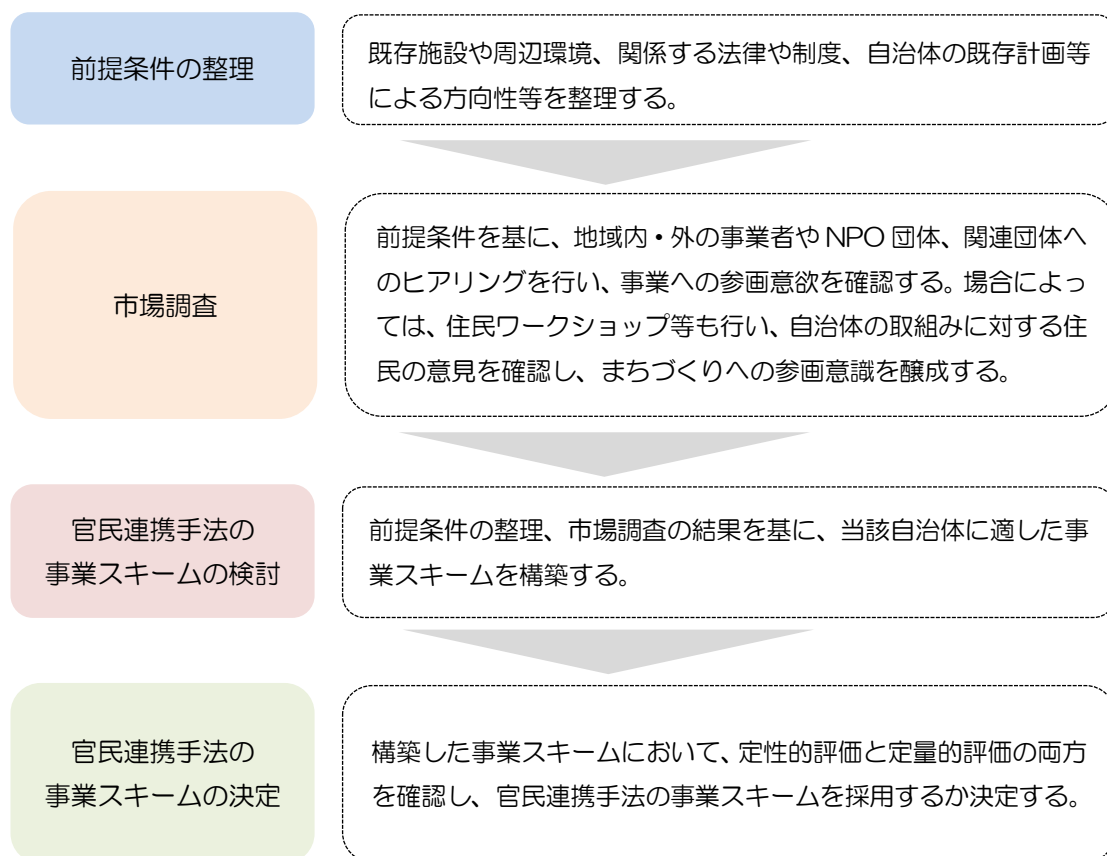
官民連携手法	事業方式等
PFI Private Finance Initiative	<p>民間資金による社会資本整備。民間の資金やノウハウを活用した社会資本整備手法であり、次に示すような幾つかの事業方式がある。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① BTO（Build Transfer Operate）方式：施設の整備を民間が行い、施設整備後は所有権を行政へ移転し、民間が維持管理運営を行う。 ② BOT（Build Operate Transfer）方式：施設の整備を民間が行い、整備後は民間が施設を所有しつつ運営を行い、事業終了後に所有権を行政に移転する。 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。
PFI に類似する手法	<p>PFI に基づかない手法（民法上の契約行為ではない。）で、民間事業者に施設整備から公共サービスの提供を委ねる点で、PFI に類似している。主にDB方式とDBO方式の2種類の手法がある</p> <ol style="list-style-type: none"> ① DB（Design Build）方式：民間事業者に設計・建設を一括発注・性能発注をする手法である。 ② DBO（Design Build Operate）方式：民間事業者に設計・建設・維持管理・運営等を長期契約とし、業務を一括発注・性能発注する手法である。
包括的管理委託	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上で、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。
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。
民設公営	民間事業者が施設の設計・建設等を行い、行政が維持管理・運営等を行う手法である。

(3) 官民連携手法の選定について

官民連携手法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、上記に挙げた官民連携手法のメリットを最大限に発揮するために極めて重要です。

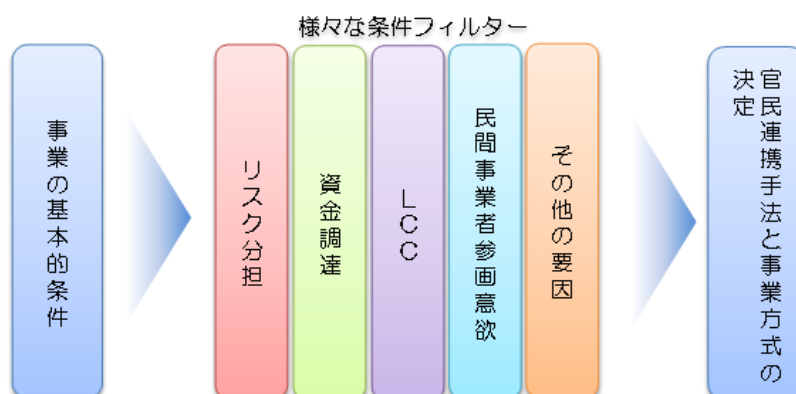
官民連携手法を検討する際は、一般的には導入可能性調査を行い、官民連携事業の実施の可否を決定します。官民連携事業においては、事業に参画する事業者の有無が事業成立の大きな要因となるため、導入可能性調査によって、自治体の状況や事業者の参画意欲に基づく事業スキームを構築します（図表 5.6.2 参照）。

図表 5.6.2 導入可能性調査の流れ



その際、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 5.6.3 参照）。

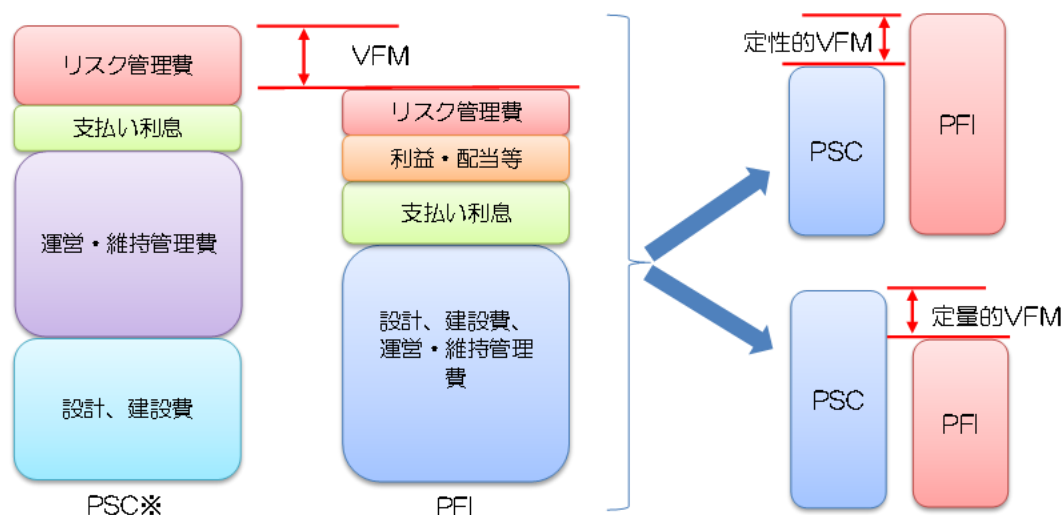
図表 5.6.3 官民連携手法検討フィルター



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 5.6.4 参照）。

図表 5.6.4 VFMの考え方



※P S C（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P F I事業が従来型の公共事業に比べ、V F Mが得られるかの評価を行う際に使用される。

7 用語の解説

【い】

■依存財源

国や県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、都道府県支出金、地方譲与税及び地方債が含まれる。

■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、都道府県から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、管渠に加えて処理施設等も含めている。

【き】

■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。

■供給処理施設

上水、ガス、電力等の供給、下水、ごみ処理など都市の生活に必要な循環機能、エネルギー供給に係わる施設の総称。電力供給施設、ガス供給施設、上下水道、ゴミ処理場、地域冷暖房施設などがある。このうちの配管、ケーブル、共同溝等の総称が供給処理管路。

【こ】

■公営企業資金不足比率

公立病院や下水道などの公営企業の資金不足を、公営企業の事業規模である料金収入の規模と比較して指標化し、経営状態の悪化の度合いを示すもの

【し】

■将来負担比率

地方公共団体の借入金（地方債）など現在抱えている負債の大きさを、その地方公共団体の財政規模に対する割合で表したものの。

■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、その用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。

■実質赤字比率

地方公共団体の最も主要な会計である一般会計等に生じている赤字の大きさを、その地方公共団体の財政規模に対する割合で表したものの。

■実質公債費比率

地方公共団体の借入金（地方債）の返済額（公債費）の大きさを、その地方公共団体の財政規模に対する割合で表したものの。

【せ】

■セグメント分析

組織別・事業別・施設別など業務改善の着目点毎に行政コスト計算書等を作成し、業務改善を行っていくための分析手法。

【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

全国の住民が、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。

【い】

■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、地方財政状況調査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増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。

【ま】

■マネジメントサイクル

計画（plan）、実行（do）、評価（check）、改善（act）のプロセスを順に実施し、最後の act では check の結果から、最初の plan の内容を見直し、次回の plan に結び付け、継続的な業務改善活動などを推進するサイクルのこと。

【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。

【れ】

■連結実質赤字比率

公立病院や下水道など公営企業を含む「地方公共団体の全会計」に生じている赤字の大きさを、財政規模に対する割合で表したものを。

【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。

【Z】

■ZEB (Net Zero Energy Building : ネット・ゼロ・エネルギー・ビル) の略)

快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のこと。