

---

# 公共施設等総合管理計画

## 参考資料編

平成29年3月

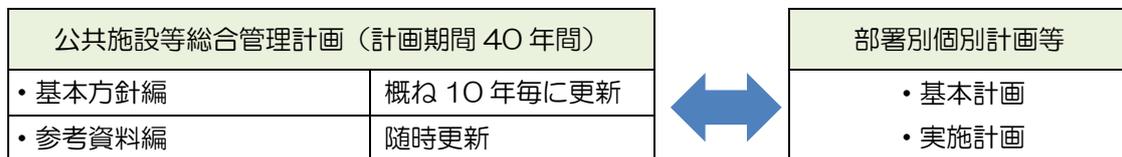
真庭市



## はじめに

公共施設等総合管理計画の参考資料編（以下「参考資料」という。）は、公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」または「本計画」という。）を構成する基本方針編（以下「基本方針」という。）を受け、本市の公共建築物の再編を進める上で参考となる事項を職員向に整理したものです。

ここで、基本方針については、公共施設等に関わる庁内の横断的な組織体制で方針等を検討して、概ね10年ごとに見直しを行います。また、この参考資料については、記載内容に変更が生じたとき見直しを行います。



---

## 目 次

1	市民ワークショップの開催について.....	1
	(1) 開催の目的.....	1
	(2) 開催内容.....	1
	(3) 討議結果.....	2
2	点検調査の実施について.....	4
	(1) 調査の目的.....	4
	(2) 調査の結果.....	7
3	公共建築物の評価事例について.....	12
4	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）.....	16
	(1) 概要.....	16
	(2) 公共施設最適化事業債を活用した先進事例について.....	17
5	立地適正化について.....	22
6	PFI事業等の事例.....	24
7	類似団体との比較について.....	29
8	用語の解説.....	31

## 1 市民ワークショップの開催について

### (1) 開催の目的

真庭市が所有する公共施設を取り巻く現状や課題について、市民の皆様にご理解を深めていただくとともに、今後の公共施設のあり方について御意見をいただくために「真庭市公共施設について考えるワークショップ」を開催しました。

### (2) 開催内容

10月3日、4日、5日にわたり、三会場において実施を予定しておりました。あいにく10月5日の開催については、台風18号の接近に伴い中止とし、改めて、11月16日に実施しました。3回で合計71名の方に参加いただきました（図表1.1～1.7参照）。

図表 1.1 開催日程

開催日時	会場	参加人数
10月3日（月） 18：30～21：00	蒜山振興局 ※湯原・美甘・蒜山地区の人	31名（6班）
10月4日（火） 18：30～21：00	勝山文化センター ※久世・勝山地区の人	30名（6班） ※内1名は10月5日参加予定者
11月16日（水） 18：30～21：00	落合総合センター ※北房・落合地区の人	10名 台風接近により、10月5日は中止し、 11月16日に改めて実施。

図表 1.2 参加者の年代（10月3日）

年代	人数	構成比
10歳代	5人	16.1%
20歳代	—	—
30歳代	2人	6.5%
40歳代	4人	12.9%
50歳代	2人	6.5%
60歳代	12人	38.7%
70歳代以上	6人	19.4%
合計	31人	100%

図表 1.3 参加者の地区（10月3日）

地区	人数	構成比
湯原地区	10人	32.3%
美甘地区	5人	16.1%
蒜山地区	15人	48.4%
久世地区	1人	3.2%
合計	31人	100%

図表 1.4 参加者の年代（10月4日）

年代	人数	構成比
10歳代	2人	6.7%
20歳代	1人	3.3%
30歳代	5人	16.7%
40歳代	4人	13.3%
50歳代	6人	20.0%
60歳代	6人	20.0%
70歳代以上	6人	20.0%
合計	30人	100%

図表 1.5 参加者の地区（10月4日）

地区	人数	構成比
勝山地区	16人	53.3%
久世地区	13人	43.3%
落合地区	1人	3.3%
合計	30人	100%

図表 1.6 参加者の年代（11月16日）

年代	人数	構成比
10歳代	2人	20.0%
20歳代	1人	10.0%
30歳代	1人	10.0%
40歳代	—	—
50歳代	—	—
60歳代	3人	30.0%
70歳代以上	3人	30.0%
合計	10人	100%

図表 1.7 参加者の地区（11月16日）

地区	人数	構成比
北房地区	1人	10.0%
落合地区	9人	90.0%
合計	10人	100%

### (3) 討議結果

#### ア 公共施設について感じたこと

- ・ 「知らない」「行ったこと（利用したこと）がない」公共施設が多数あるとの意見が多くありました。
- ・ 耐震化がされていないことについて、心配する意見もありました。

#### イ 公共施設のあり方について

- ・ 施設の統合や廃止を進めるべきといった意見が複数あった反面、「身近に利用できる各地域に必要な施設もあるのではないか」といった意見がありました。
- ・ 統合や廃止に当たっては、施設の「年数」「耐震性」だけではなく、「利用頻度」「地区の必要性」「利用可能な距離」等も考慮すべきという意見がありました。
- ・ 「もっと施設を利用するように検討すべき」といった意見やそのためには、「住民に周知する」「公共交通を整備する」「ネットで利用状況を確認できるようにする」といった意見がありました。
- ・ さらに、地域の拠点づくりと一体となって考える必要があるといった意見もありました。

#### ウ こんな公共施設になればよいと考える「機能や内容など」について

- ・ 複合化を望む意見が多数あった。具体の例としては、図書館＋カフェという意見が多くありました。また、図書館に誰もが気軽に話し合いのできる空間を望む意見もありました。
- ・ さらに、勉強できるスペース（机とイス）、パソコンの利用などの設備、備品等に関する意見もありました。
- ・ 「子育て世代」「学生が利用できる」といった意見の他に、「どの世代でも利用できる施設」といった意見もあり、幅広い利用者を考慮した施設を望む意見がありました。
- ・ 「公共施設は無料とすべき」「土日也可以使用できるように」といった利用環境に関する意見がありました。
- ・ 防災機能を有し、避難所としても利用できる側面も必要であるといった意見がありました。

#### エ 公共施設の整備費用を工面する方法

- ・ 「民間企業との連携」や「管理を委託する」などの意見のほか、「PFIで整備する」といった管理運営方法に関する意見がありました。

- ・ 上記のうちでは、「公共施設は無料」との意見もありましたが、ここでは「利用料をいただく」といった意見もありました。他には「スペースを貸し出す（事務所、テナント、チャレンジショップなど）」「クラウドファンディング」「ネーミングライツにより企業にお金を出してもらおう」といった料金収集に関する意見がありました。
- ・ 上記以外にも、「鉄筋コンクリート造は、100年以上でももつため、大切に使うことが大事」といった、長寿命化に関する意見もあり、これは、利用者（住民）が施設のことをもっと知り、愛着を持って大事に利用することにも通じることだと考えられます。

## 2 点検調査の実施について

### (1) 調査の目的

効率的な公共施設の再編の実施のためには、施設の状態や構造等を把握し、それに応じた施設管理、修繕や長寿命化対策の実施が必要と考えます。そこで、施設の現状を把握するために、平成28年7月から8月にかけて、施設を所管する担当課において、建物（敷地、外部、内部）、電気設備、機械設備、防災設備の項目について実施しました（図表2.1 参照）。

図表 2.1 点検実施施設の分類、施設数

分 類	施設数
市民文化系施設	27
社会教育系施設	11
スポーツ・レクリエーション施設	97
産業系施設	17
保健・福祉施設	14
行政系施設	17
合 計	183

なお、点検に用いたチェックシートは、図表 2.2 及び図表 2.3 に示すとおりです。

図表 2.2 点検チェックシート (NO.1)

Ⅲ 点検チェックシート

点検日	施設名	施設管理者	点検実施者		
点検のポイント					
			対象なし	劣化等 無 有	メモ欄
1～3. < 建 築 >					
1. 建物(敷地)					
①	敷地内の舗装などに大きなひび割れ・陥没、傾斜、損傷はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
②	排水溝などに排水不良や損傷はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③	塀(補強コンクリートブロック等)や擁壁に著しいひび割れ、破損、傾斜等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④	門やフェンスに腐食(著しい錆)や変形はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2. 建物(外部)					
2-1 屋上・屋根					
①	屋上床面に歩行上危険なひび割れ、反りや目地部の欠落や防水層等の膨れ等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
②	排水溝に著しいひび割れ、浮きやゴミ溜まり、植生等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③	屋根ふき材に割れ、変形、腐食(著しい錆)等がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④	屋上やバルコニーに設置された手すり・タラップに腐食(著しい錆)やがたつきはないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑤	雨樋のつまり、がたつき、破損等や支持金物に腐食(著しい錆)はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑥	設備機器や広告塔等の本体や接合部、支持部分に腐食(著しい錆)や損傷等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑦	その他( )	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2-2 外壁					
外壁躯体に異常はないか(以下の該当する項目毎に点検)。					
・鉄筋コンクリート造: 鉄筋露出や著しい白華、ひび割れ、欠損等がないか。					
①	・鉄骨造: 鋼材に著しい錆による腐食等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
・木造: 木材の著しい腐朽、損傷や虫害又は緊結金物に腐食(著しい錆)はないか。					
・その他の構造: れんが、石、ブロック等に割れ、ずれ又は変位等や目地モルタルに著しい欠落はないか。					
②	外装仕上げ材(タイル、モルタル、石等)に剥落等や著しい白華、ひび割れ、浮き、錆、変形等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③	吹付け等の塗料仕上げ部分に浮き、剥落等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④	目地、シーリング材にひび割れ等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑤	その他( )	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2-3 外部建具 他					
①	窓やドア本体に腐食(著しい錆)、ネジ等の緩みによる変形はないか。シーリング材にひび割れはないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
②	窓ガラスに亀裂その他の損傷はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③	扉の開閉時に著しいガタツキはないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④	施錠、解錠に不具合はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑤	基礎コンクリートに鉄筋露出や著しいひび割れ・欠損等はないか。礎石部にずれはないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑥	屋外階段に歩行上支障があるひび割れ等や、手すりにがたつき等がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑦	給気口、排気口、防虫網等に通気不良となる塵埃、障害物がないか。損傷はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑧	土台が木造の場合は、木材の著しい腐朽、損傷や虫害又は緊結金物に腐食(著しい錆)等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑨	その他( )	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3. 建物(内部)					
①	天井、壁、床の仕上げ材に浮き、たわみ、損傷、剥落等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
②	壁や天井にむやみに物を取り付けていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③	階段に歩行上支障があるひび割れ、腐食(著しい錆)等や手すり、滑り止めに損傷はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
室内躯体に異常はないか(以下の該当する項目毎に点検)。					
・鉄筋コンクリート造: 鉄筋露出や著しい白華、ひび割れ、欠損等がないか。					
④	・鉄骨造: 鋼材に腐食(著しい錆)等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
・木造: 木材の著しい腐朽、損傷や虫害又は緊結金物に腐食(著しい錆)はないか。					
・その他の構造: れんが、石、ブロック等に割れ、ずれ又は変位等や目地モルタルに著しい欠落はないか。					
防火設備(防火戸、シャッター、ダンパー等)に変形、損傷はないか。					
⑤	防火設備の建具の動作に支障がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
廊下、防火戸、避難ハシゴ、救助袋、避難経路上等を物品がふさいでないか。					
⑥	防煙壁に亀裂、破損、変形等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑦	その他( )	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

## 2 点検調査の実施について

図表 2.3 点検チェックシート (NO.2)

点検のポイント	対象なし	劣化等		メモ欄
		無	有	
<b>4. &lt; 電気設備 &gt;</b>				
<b>4-1. 受変電・自家発電設備</b>				
① 受変電設備の扉やフェンスは施錠されているか。外観に異常はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② 自家発電設備に錆が発生していないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③ 自家発電設備に燃料、冷却水は、十分あるか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>4-2. 分電盤・照明設備</b>				
① 分電盤に損傷、腐食、錆がないか。異音、異臭が発生していないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② 分電盤の変形や前に物を置くことによる開閉の障害はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③ 照明器具のスイッチの入り切り及び点灯は正常か。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④ 照明器具や支持金物に損傷、変形がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>4-3. コンセント設備</b>				
① コンセント、スイッチ、プレートに損傷、変形等がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② コンセントや延長コードがたこ足配線になっていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③ アースが必要な器具にアースが接続されているか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>4-4. 屋外電気設備</b>				
① 外灯にぐらつき、傾き、腐食はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② 屋外灯の点灯時間や消灯時間がずれていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③ 避雷針、テレビアンテナ、支柱に傾き、ぐらつき、腐食、破損等、避雷導線に破断がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④ 盤類、ボックス類、電線管に腐食や損傷がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>5. &lt; 機械設備 &gt;</b>				
<b>5-1. 給排水設備</b>				
① 受水槽、高置水槽及び架台、基礎に腐食、漏水、損傷、変形、沈下、固定の緩みがないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② 受水槽、高置水槽の点検口は、施錠されているか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③ オーバーフロー管から水が流出していないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④ オーバーフロー管、通気管の防虫網が破れていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑤ ポンプからの異常振動、異音等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑥ 給水・排水配管から水漏れ、腐食はないか。保温材は濡れていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑦ 給水栓より赤水がでていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑧ トイレ、手洗い、流しからの排水状況は良好か。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑨ 排水口より異臭がしないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>5-2. ガス設備</b>				
① ガス湯沸器、ガスコンロ及びガス管からガス臭がしていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② ガス管にひび割れなどの劣化はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③ ガス器具やその支持金物に変形、腐食がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>5-3. 暖房・空調・換気設備</b>				
① 各機器（内部、外部共）の損傷、変形、腐食（著しい錆）はないか。異常振動、異音はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② 各機器（内部、外部共）の固定（基礎、ボルト等）に亀裂、腐食（著しい錆）、ゆるみはないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③ 配管、バルブに変形、破損、腐食（著しい錆）はないか。また水漏れや油漏れの痕跡はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④ 吹出口、吸込口にほこりが着く付着していないか。前に物が置かれていないか。異音はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑤ 送風機等は正常に作動しているか。異音はないか。換気風量の極端な変化はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑥ ダクト、ダンパー及び支持金物類に損傷、腐食（著しい錆）変形がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>6. &lt; 防災設備 &gt;</b>				
<b>6-1. 自動火災報知設備</b>				
① 受信機、発信機等に埃が付着していないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② 感知器に著しい汚れ、損傷等がないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>6-2. 非常照明、誘導灯設備</b>				
① 非常照明器具（誘導灯）は点灯しているか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② ロッカー等により非常照明器具等が隠れていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>6-3. 消火設備</b>				
① 消火器、消火栓の前等に物を置いていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② 屋内消火栓箱に変形や腐食がないか。また、開閉することができるか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>6-4. 排煙設備</b>				
① 排煙窓が備品や書類で開放不能になっていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
② 排煙・給気風道に変形、破損又は著しい腐食等はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③ 排煙窓操作器（オペレーター）の前に物を置いていないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
④ 排煙窓は作動するか。腐食、変形はないか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

## (2) 調査の結果

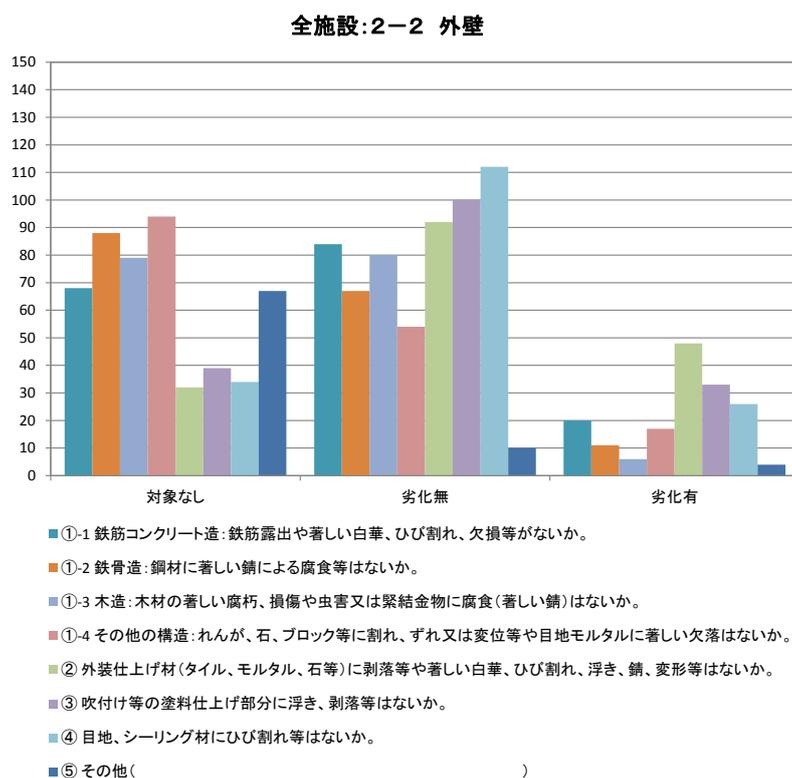
電気設備、機械設備、防災設備の調査項目について、「劣化有」の施設は少ないです。

一方で、建物（敷地）、建物（外部）、建物（内部）の調査項目については、「劣化有」の施設が多数みられました。

中でも「建物（外部）、2-2 外壁」のうち、「②外装仕上げ材（タイル、モルタル、石等）に剥落等や著しい白華、ひび割れ、浮き、錆、変形等はないか。」及び「1-1 敷地」のうち、「④門やフェンスに腐食（著しい錆）や変形はないか。」については、約3割の施設が、「劣化有」となっています。

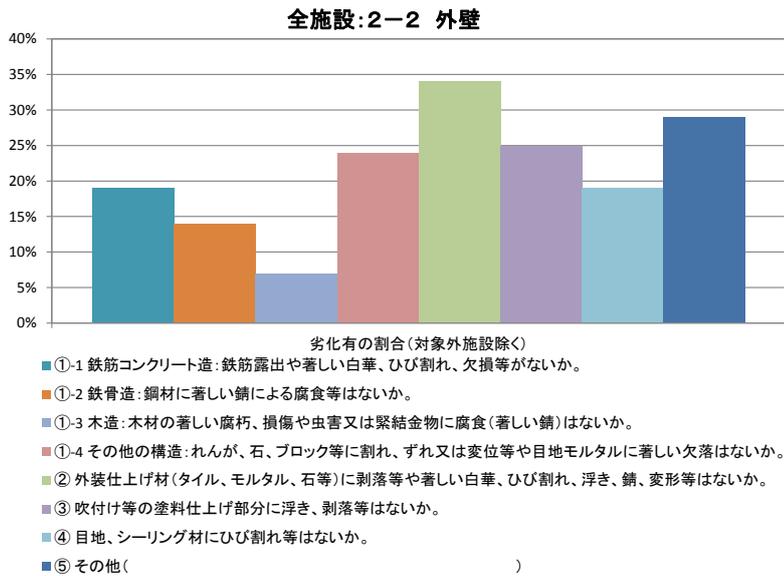
他にも「建物（外部）、2-2 外壁」のうち、「③吹付け等の塗料仕上げ部分に浮き、剥落等はないか。」「①-4 その他の構造：れんが、石、ブロック等に割れ、ずれ又は変位等や目地モルタルに著しい欠落はないか。」及び「1-1 敷地」のうち、「①敷地内の舗装などに大きなひび割れ・陥没、傾斜、損傷はないか。」については、「劣化有」の施設が2割を超えており、劣化が進行しつつあると考えられます。

図表 2.4 点検結果（建物（外部）、2-2 外壁）

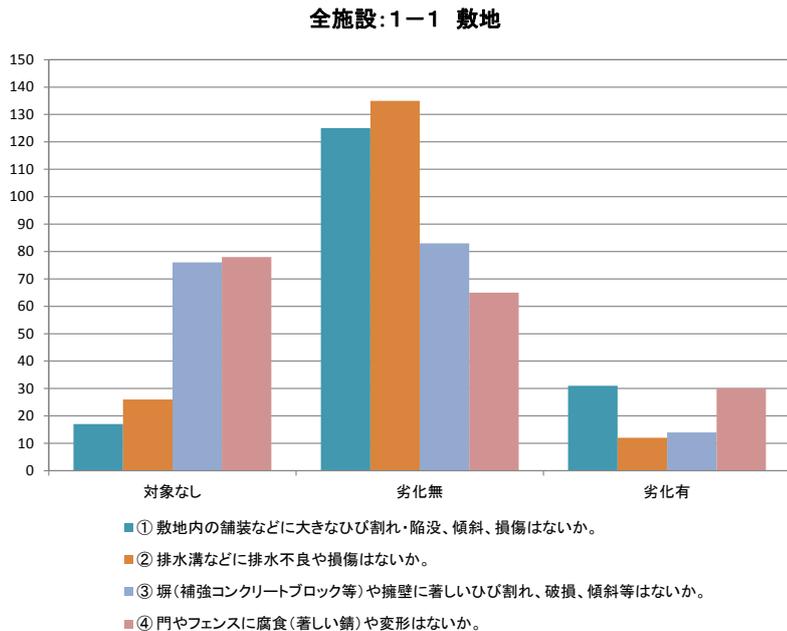


## 2 点検調査の実施について

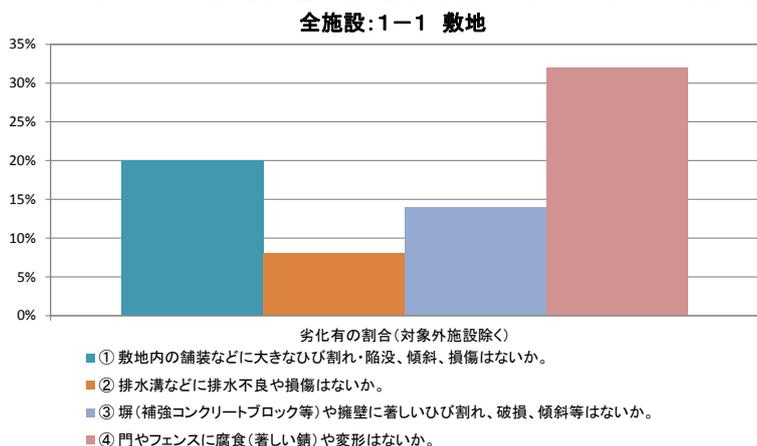
図表 2.5 2-2 外壁の劣化有施設の割合（対象外施設除く）



図表 2.6 点検結果（建物（敷地））

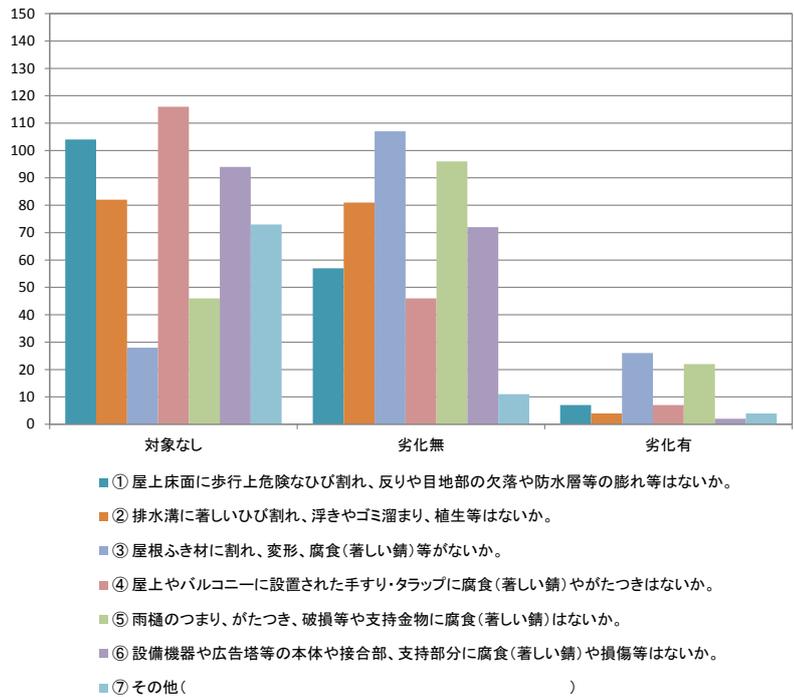


図表 2.7 建物敷地の劣化有施設の割合（対象外施設除く）

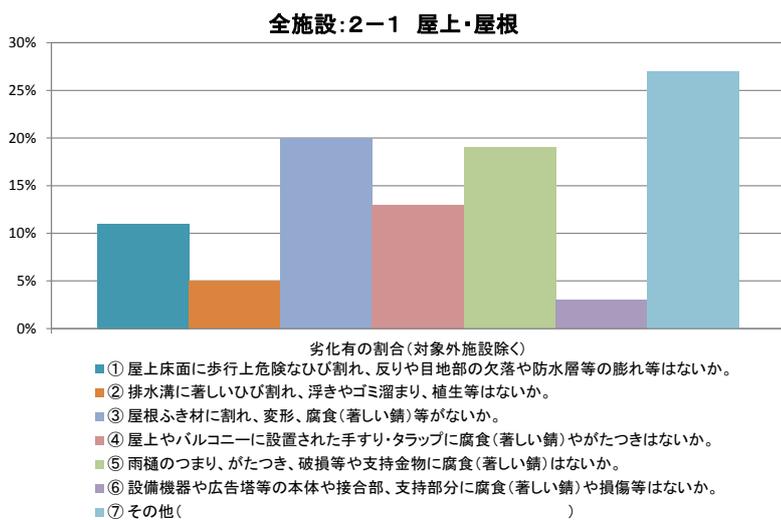


「2-1 屋上・屋根」のうち、「③屋根ふき材に割れ、変形、腐食(著しい錆)等がないか。」及び「2-3 外部建具 他」のうち、「⑥屋外階段に歩行上支障があるひび割れ等や、手すりにがたつき等がないか。」についても、「劣化有」の施設が2割を超えており、劣化が進行しつつあると考えられます。

図表 2.8 点検結果(建物(外部)、2-1 屋上・屋根)  
全施設:2-1 屋上・屋根

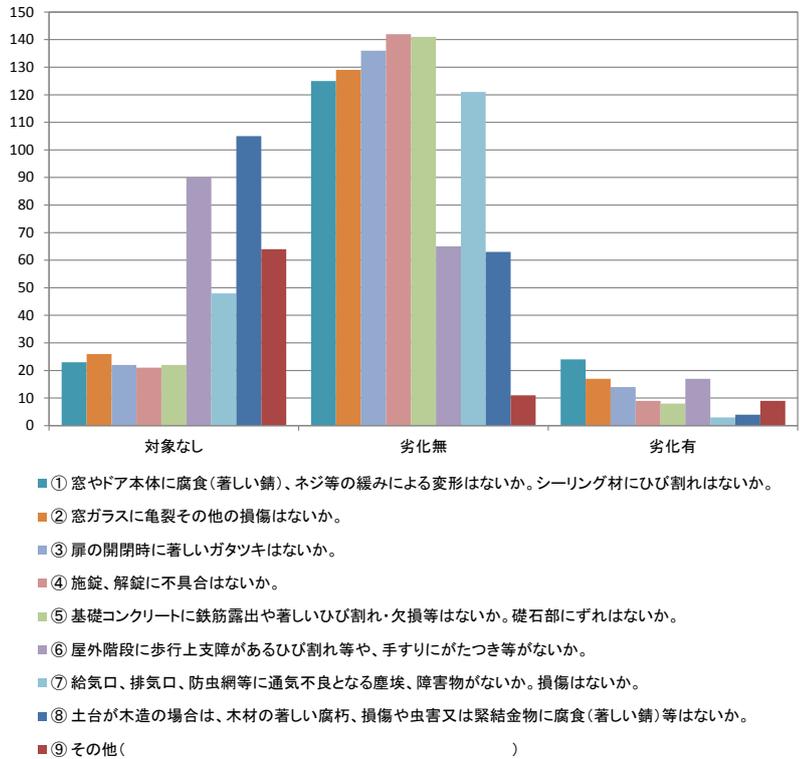


図表 2.9 2-1 屋上・屋根の劣化有施設の割合(対象外施設除く)



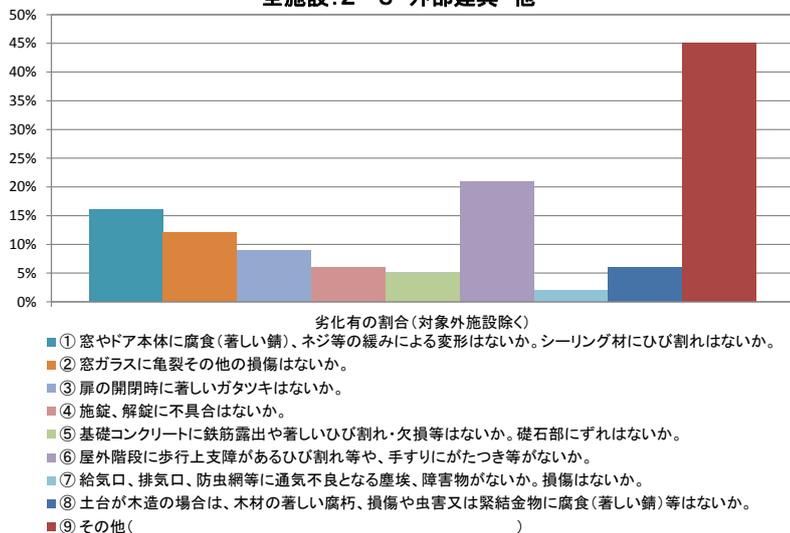
図表 2.10 点検結果（建物（外部）、2-3 外部建具他）

全施設：2-3 外部建具 他



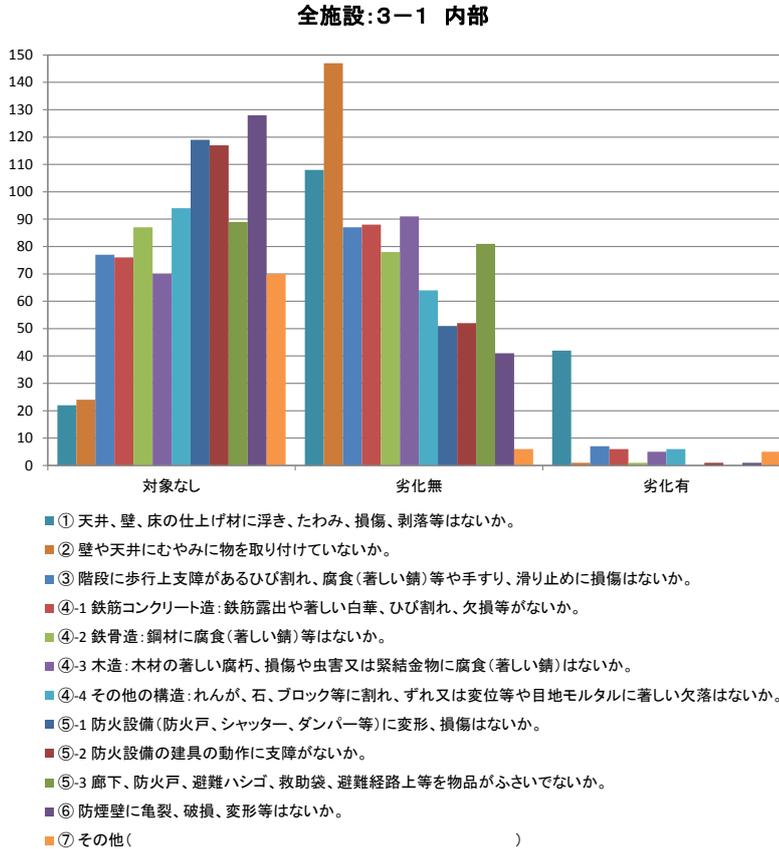
図表 2.11 2-3 外部建具他の劣化有施設の割合（対象外施設除く）

全施設：2-3 外部建具 他

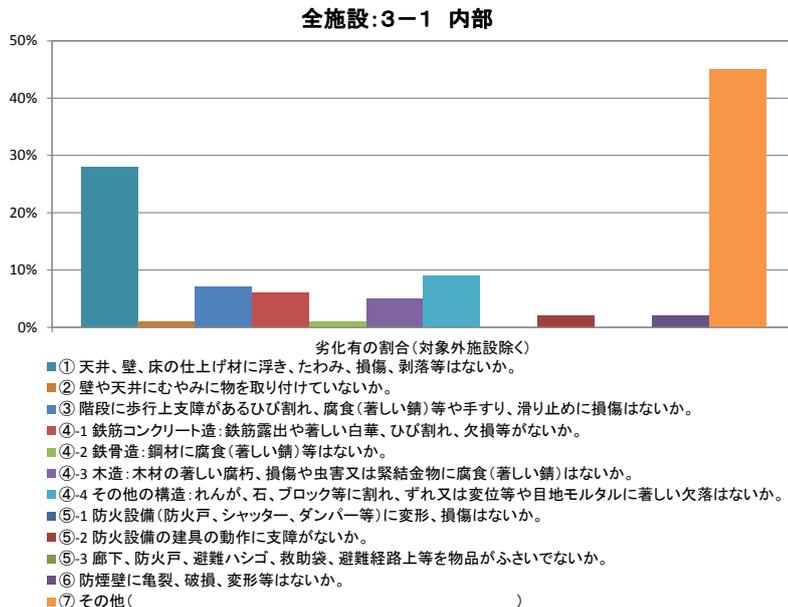


また、「3-1 建物内部」のうち、「①天井、壁、床の仕上げ材に浮き、たわみ、損傷、剥落等はないか。」及び「1-1 敷地」のうち、「④門やフェンスに腐食（著しい錆）や変形はないか。」「①敷地内の舗装などに大きなひび割れ・陥没、傾斜、損傷はないか。」についても、「劣化有」の施設が2割を超えており、劣化が進行しつつあると考えられます。

図表 2.12 点検結果（建物（内部））



図表 2.13 建物内部の劣化有施設の割合（対象外施設除く）

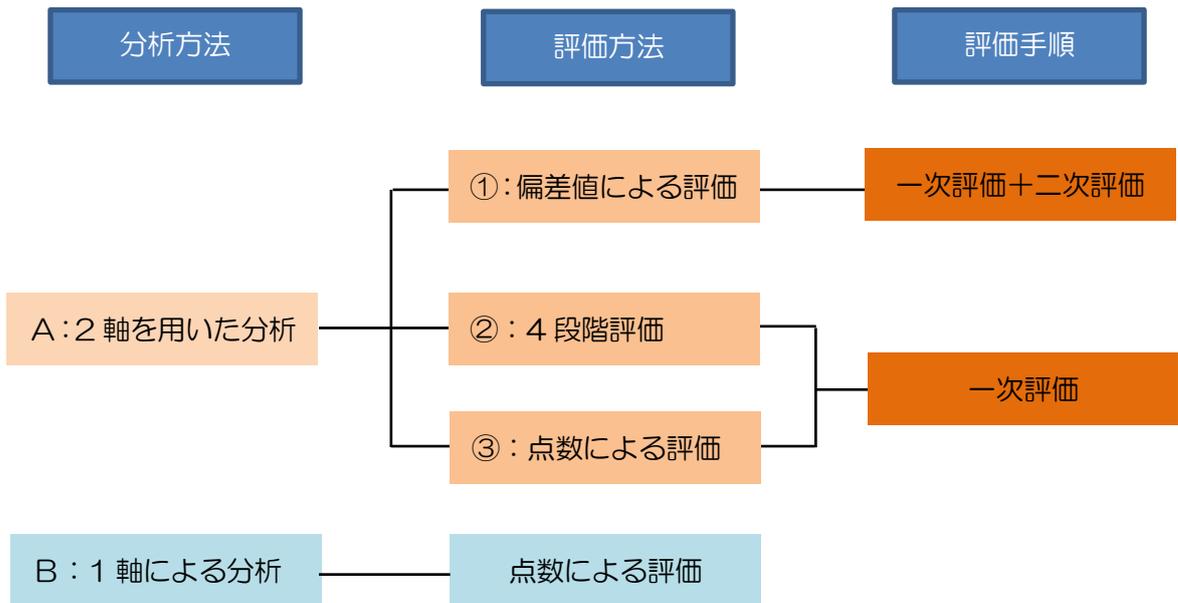


### 3 公共建築物の評価事例について

本市では、平成 22 年に定めた「真庭市公共施設評価実施要領」に基づき、「各施設の現状評価」「施設（機能）の必要性の評価」「施設維持管理コストの評価」の視点において、「公共施設管理運営方針一覧表」に掲載された「直営」の施設について、評価を実施しています。

ここでは、参考までに他市町の評価手法等について調査した結果を整理します。

図表 3.1 事例における評価分析方法等の体系



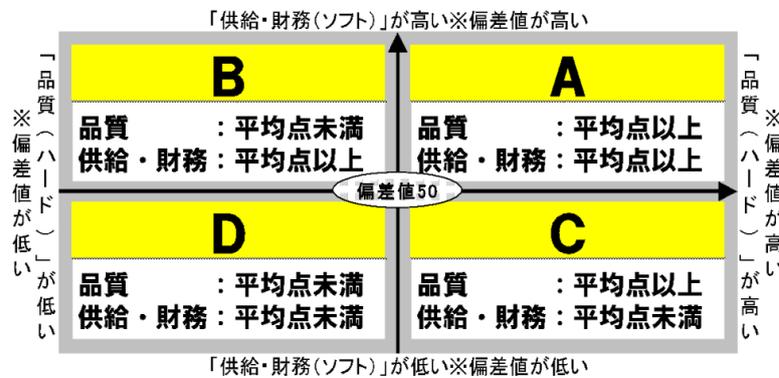
図表 3.2 A：2軸を用いた分析（ポートフォリオ分析）事例

分析の視点	評価項目
縦軸をサービス、供給・財務等に関する項目にて分析 横軸を建物に関する項目にて分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>縦軸に利用者数、稼働率、利用者一人当たりの面積、利用者一人当たりのコスト等の項目にて評価する。</li> <li>横軸に建物の劣化度、耐震性、快適性等の項目にて評価する。</li> </ul>
自治体名	評価方法①
宮崎市、焼津市	評価項目において、偏差値を算出し、評価を行う。

評価の考え方

偏差値 50 を境に 4 分割されたどのエリア（A～Cの領域）に属するかによって評価する。

■基礎評価のイメージ



資料：宮崎市平成27年度施設評価 総合評価（平成28年7月）

自治体名	評価方法②
浦添市、篠栗町、深谷市	<p>評価項目において、A、B、C、D（注：評価不能等はX）の4段階にて評価する。</p> <p>※項目によってA～Dの定義は異なるが、Aは問題が少なく、Dは問題があるとして優劣をつける。</p>

評価の考え方

上記のCの項目数を数え、4分割されたどのエリアに属するかによって、将来の方針を検討する。※エリアによって、「維持保全」「更新検討」「利用検討」「用途廃止」に分類する。

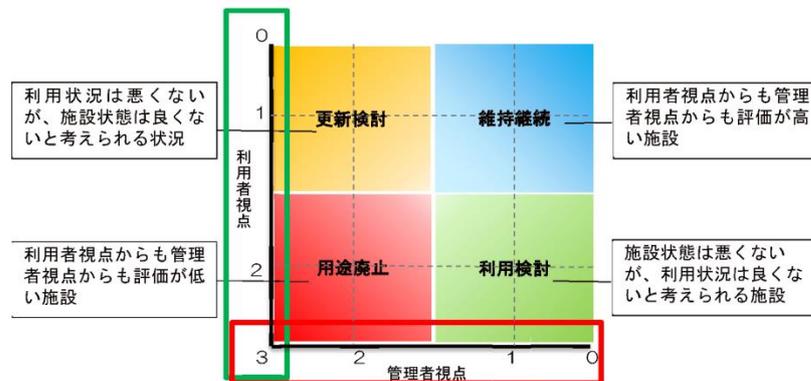


図 3-2 簡易評価を用いた施設評価を示すポートフォリオ

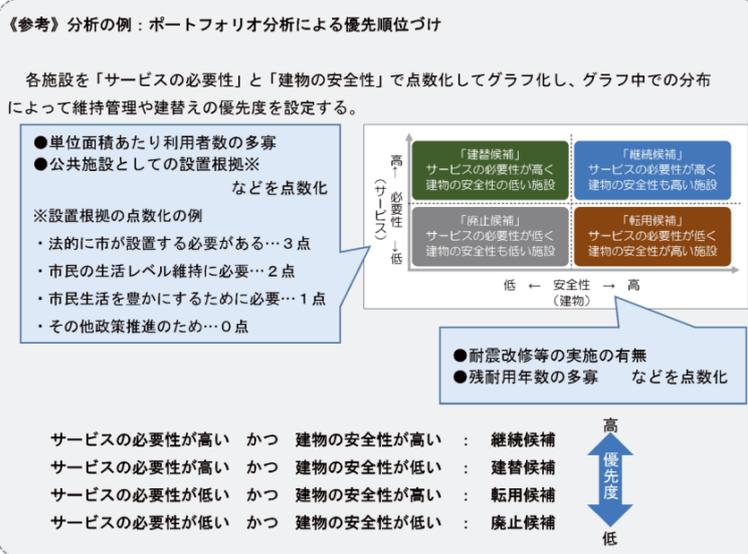
資料：深谷市公共施設等総合管理計画

3 公共建築物の評価事例について

自治体名	評価方法③-1
関市	評価項目において、0点、1点、2点、3点の配点をつけ、評価を行う。

評価の考え方

配点の結果、4分割されたどのエリアに属するかによって、将来の方針を検討する。  
 ※エリアによって、「継続候補」「建替候補」「転用候補」「廃止候補」に分類する。

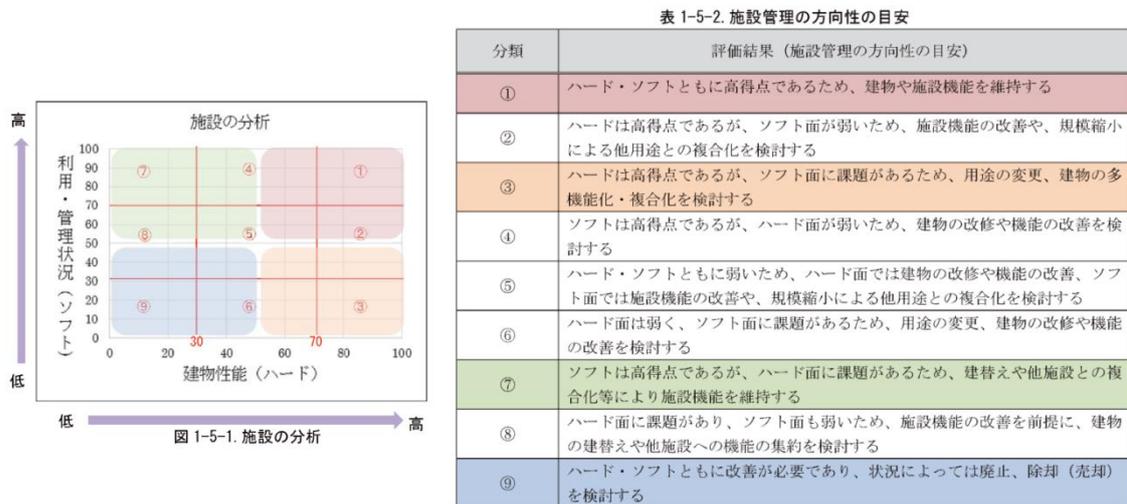


資料：関市公共施設等総合管理計画（平成28年3月）

自治体名	評価方法③-2
都留市	評価項目において、0点、2点、4点の配点をつけ、合計100点にて評価を行う。 ※なお、項目によって重み付けの係数を乗じる。

評価の考え方

配点の結果、9分割されたどのエリアに属するかによって、将来の方針を検討する。  
 ※エリアによって、「維持」「複合化」「用途の変更、機能の改善」「廃止」等に分類する。



資料：都留市公共施設等総合管理計画（平成28年4月）

図表 3.3 B：1 軸による分析事例

評価項目	評価方法	自治体名
利用者、利用者一人当たりの一般財源所要額、築後の経過年数、類似施設の設置状況等の項目にて評価する。	評価項目において、10点、20点の配点をつけ、合計100点にて評価を行う。	出雲市

図表 3.4 他市町の評価手順の事例

分析方法	評価手順	評価項目	自治体名
2 軸による ポートフォリオ分析	定量的な一次評価の後に定性的な二次評価を実施している。	二次評価の項目としては、近隣施設・類似施設の有無、民間との競合、設置目的と関連性、将来の利用見込みなどの項目で評価する。	宮崎市、焼津市
	一次評価のみ実施		浦添市、篠栗町、深谷市、関市、宮古留市

## 4 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）

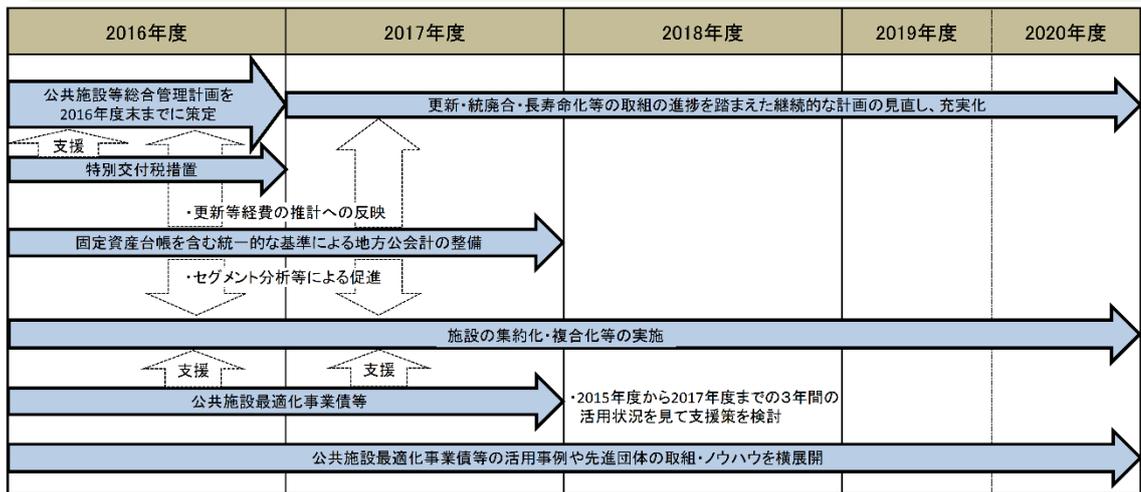
### （1）概要

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組を加速するとし、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。

- 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組・ノウハウを横展開。

これらのことに係る今後の取り組みスケジュール等は次のとおりです(図表 4.1 参照)。

図表 4.1 公共施設等総合管理計画に係る今後の取組と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年頃までに策定

- 【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

※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、新たな地方債です。

※現在では、「公共施設等適正管理推進事業債（仮称）」として、以下の内容となっています。

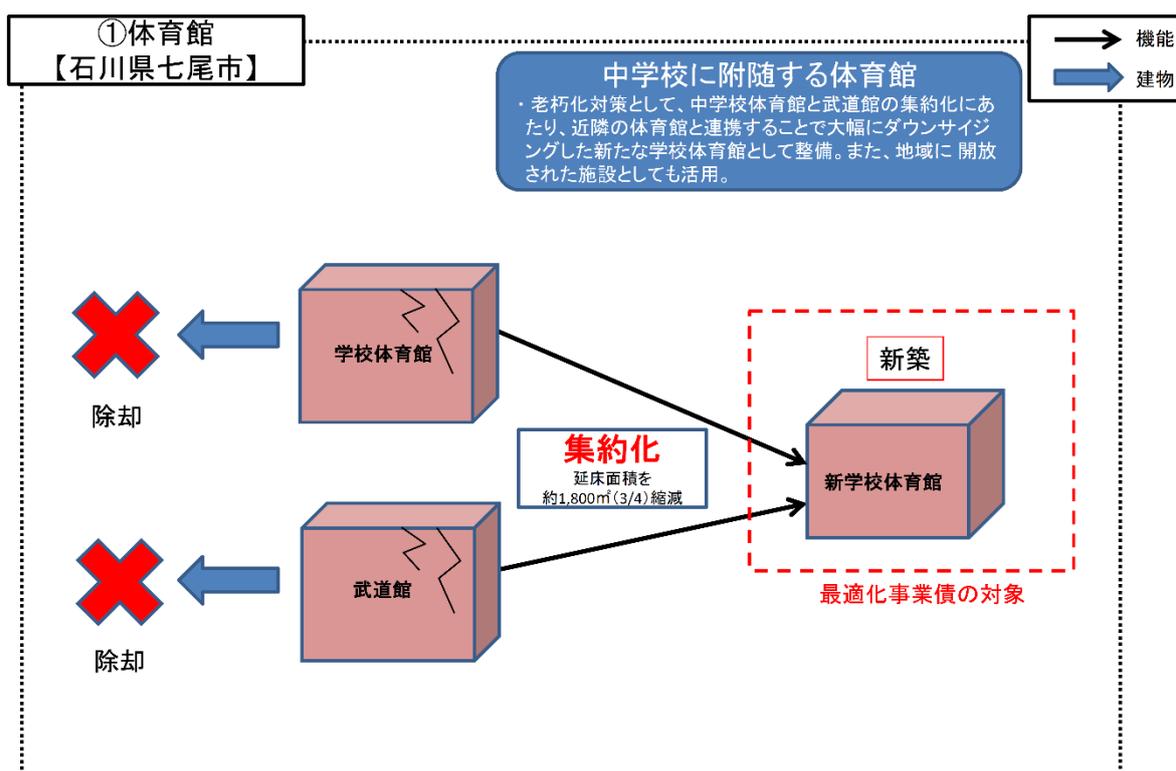
### ■公共施設等適正管理推進事業債（仮称）

【期間】平成 29 年度から平成 33 年度まで

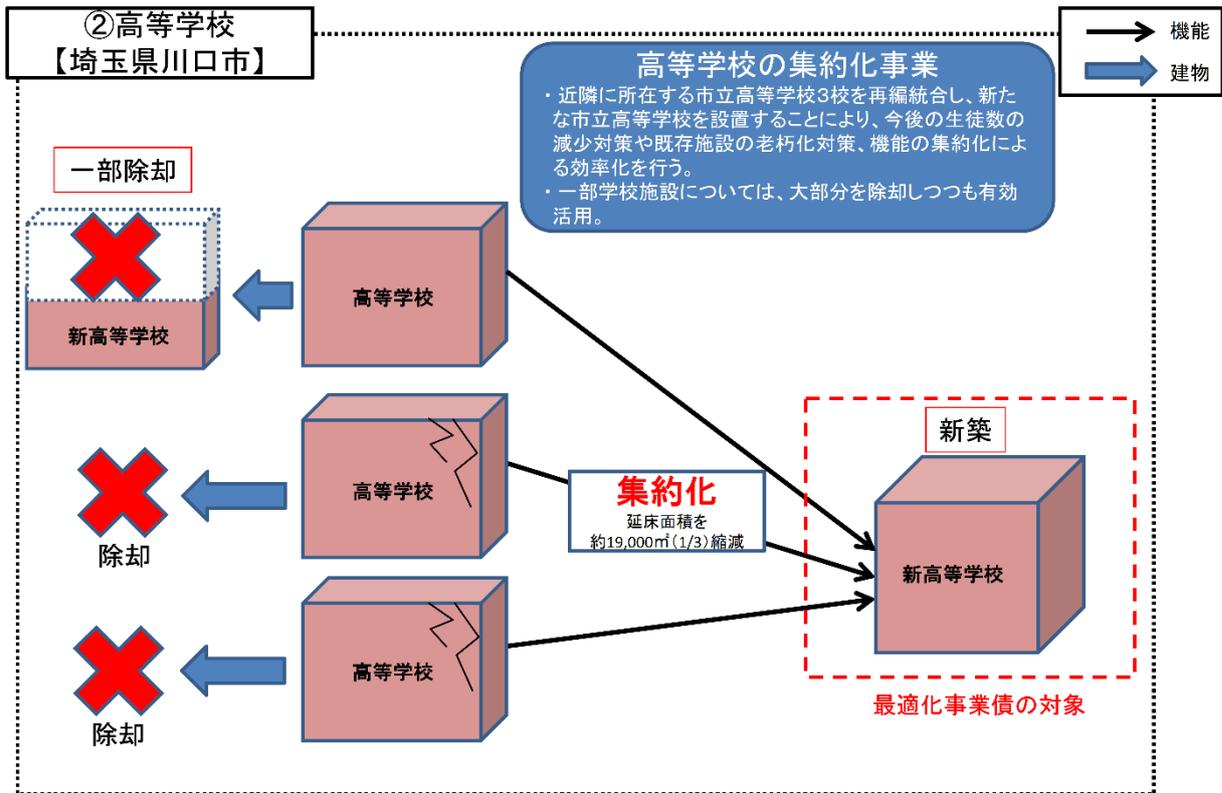
【充当事業】地方債充当率：90% 交付税算入率：50%

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 4.2～4.10 参照）。

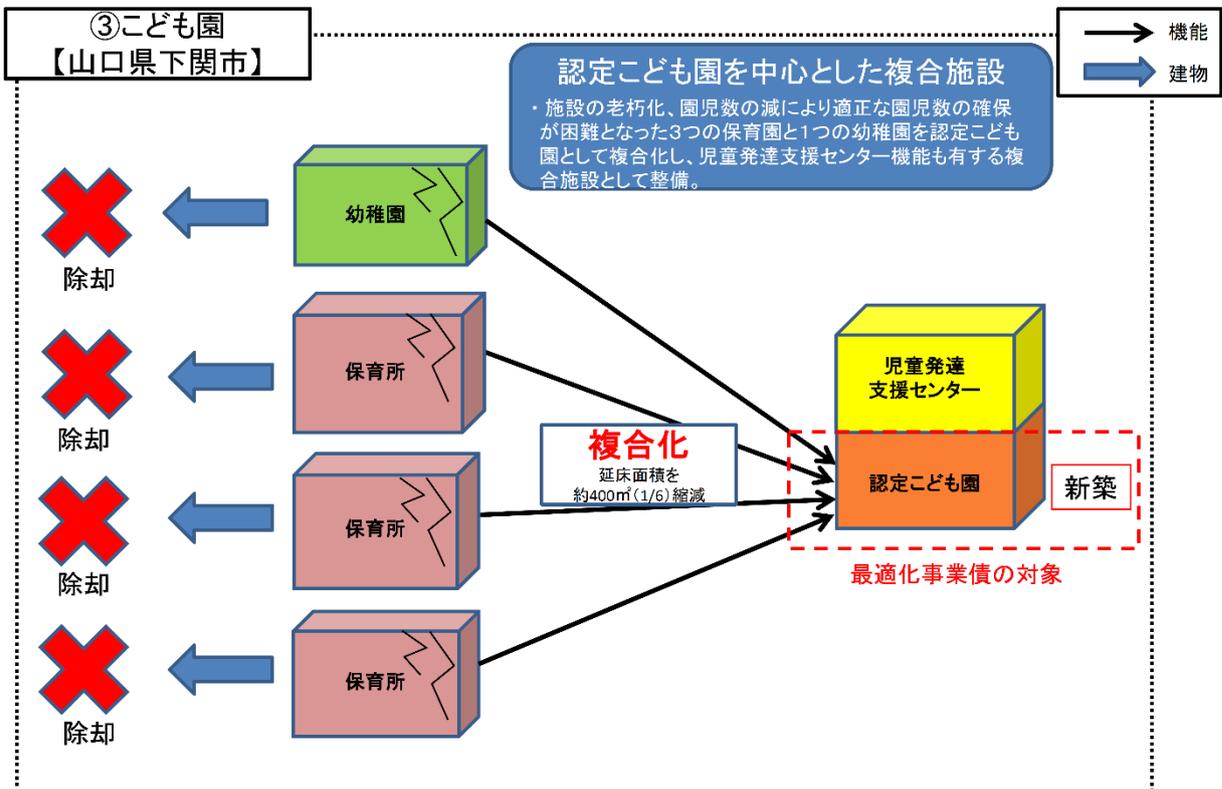
図表 4.2 体育館の事例



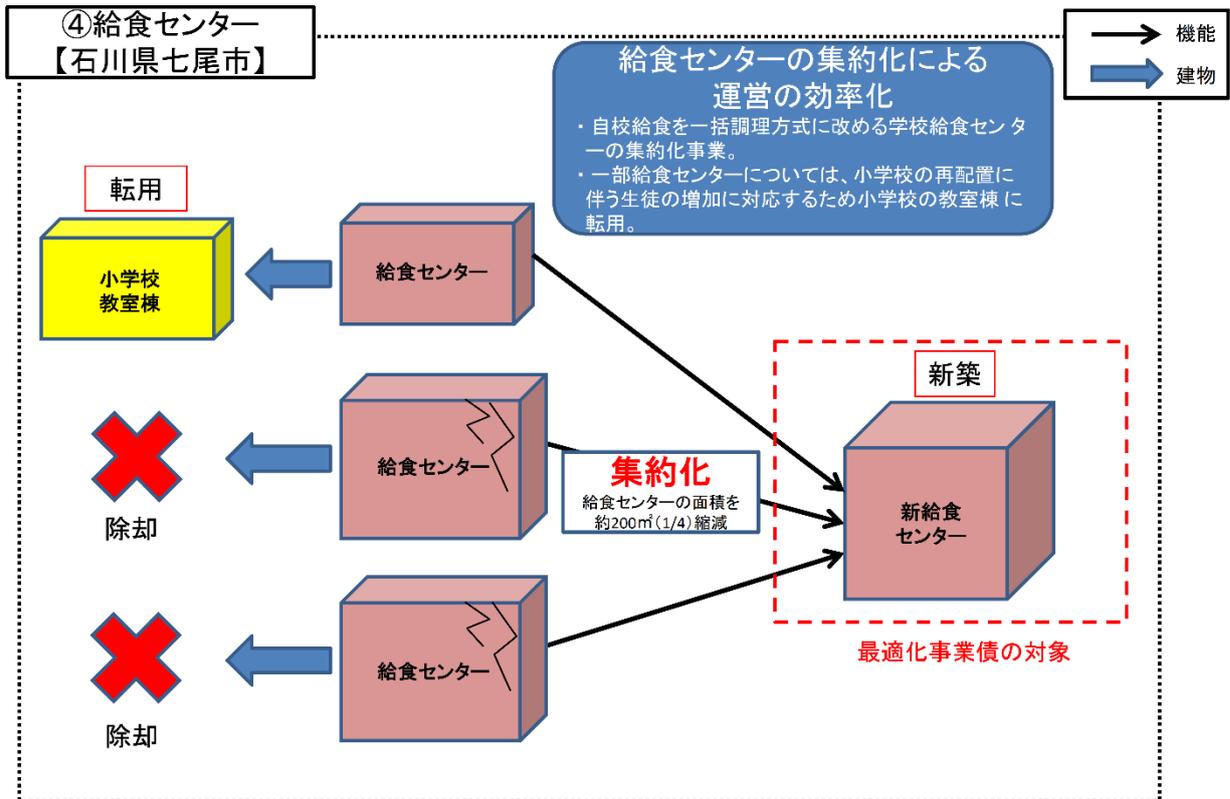
図表 4.3 高等学校の事例



図表 4.4 こども園の事例



図表 4.5 給食センターの事例



図表 4.6 市民ホールの事例

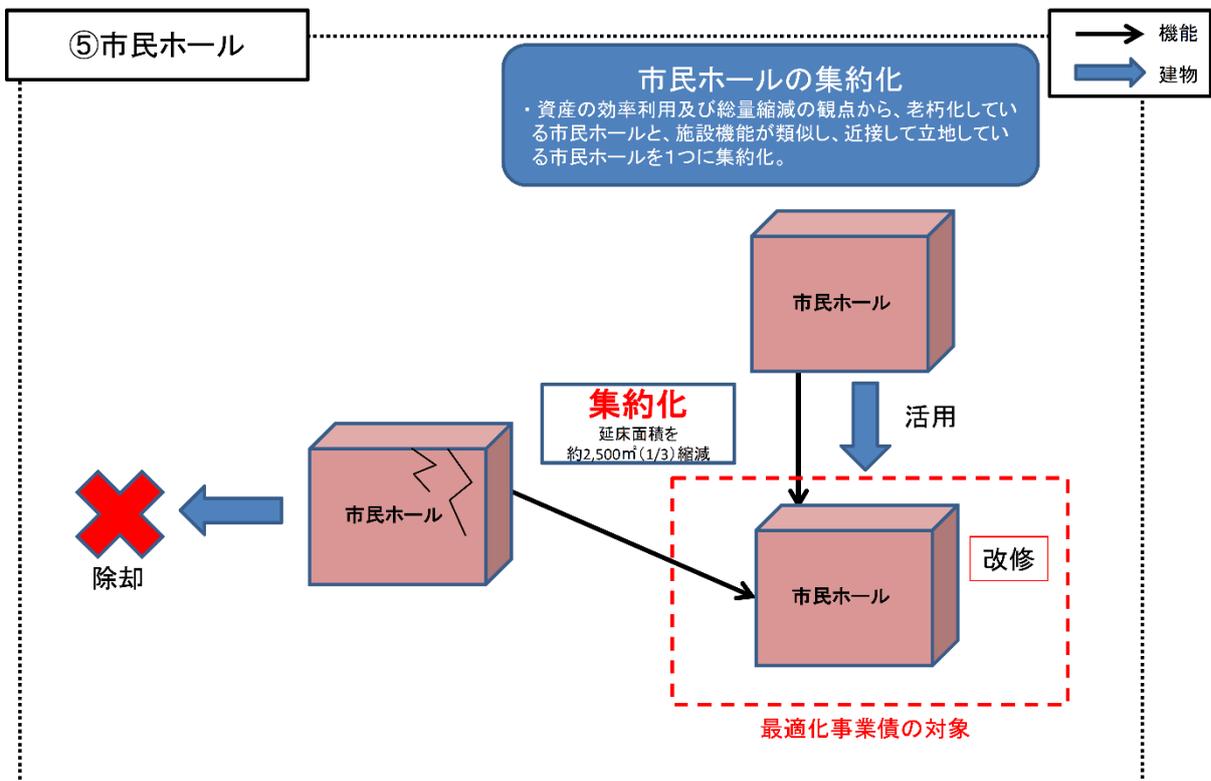
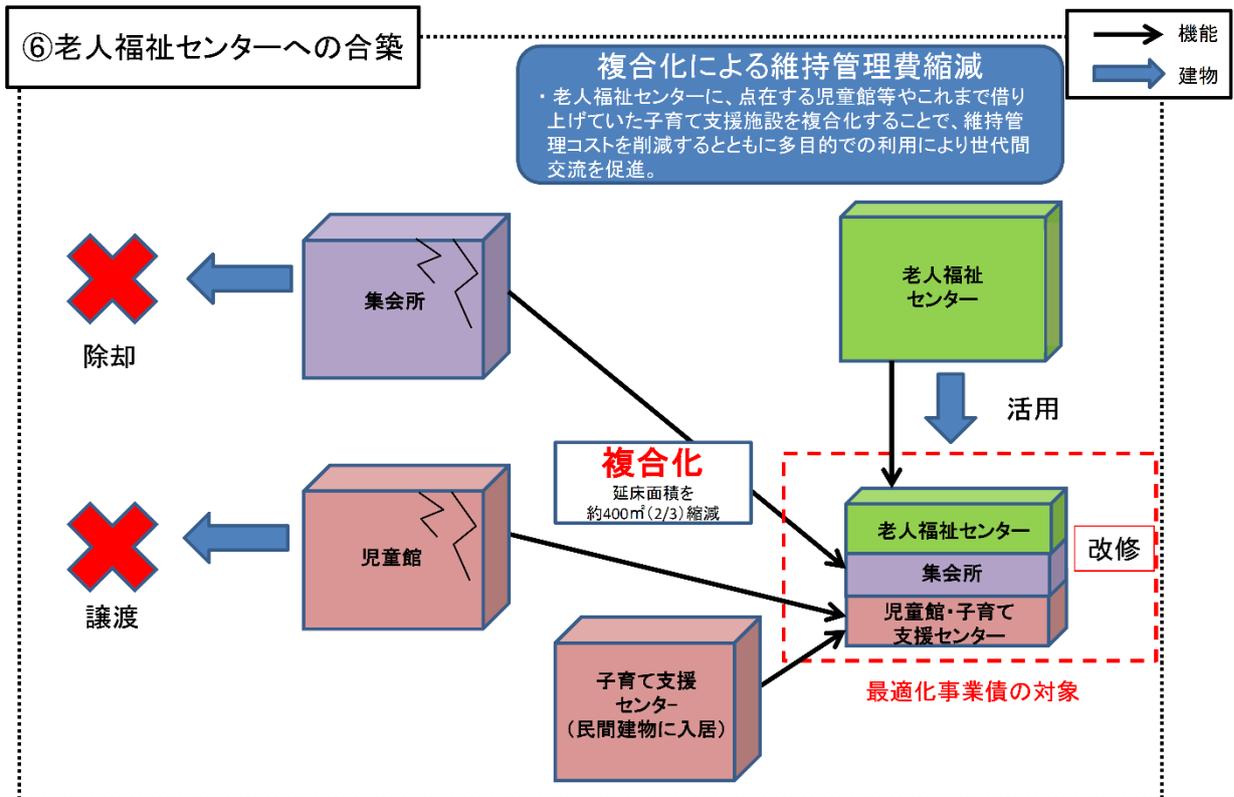
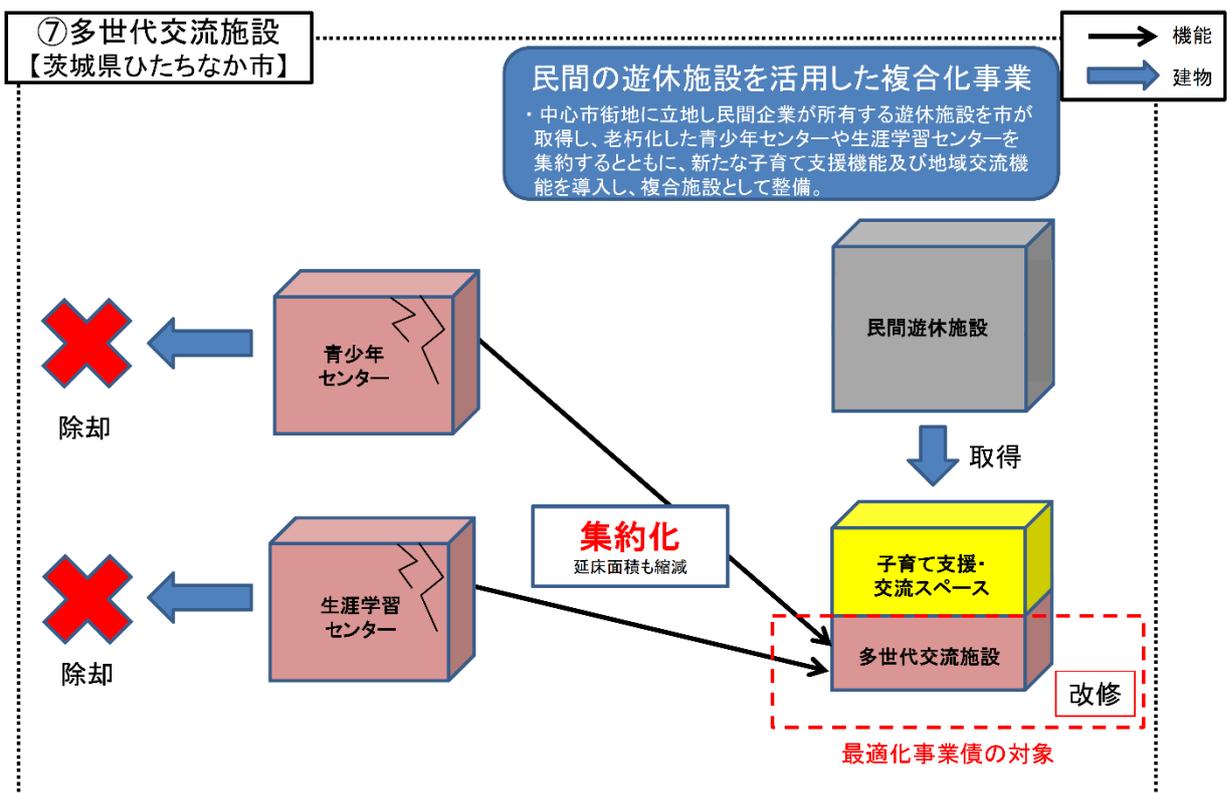


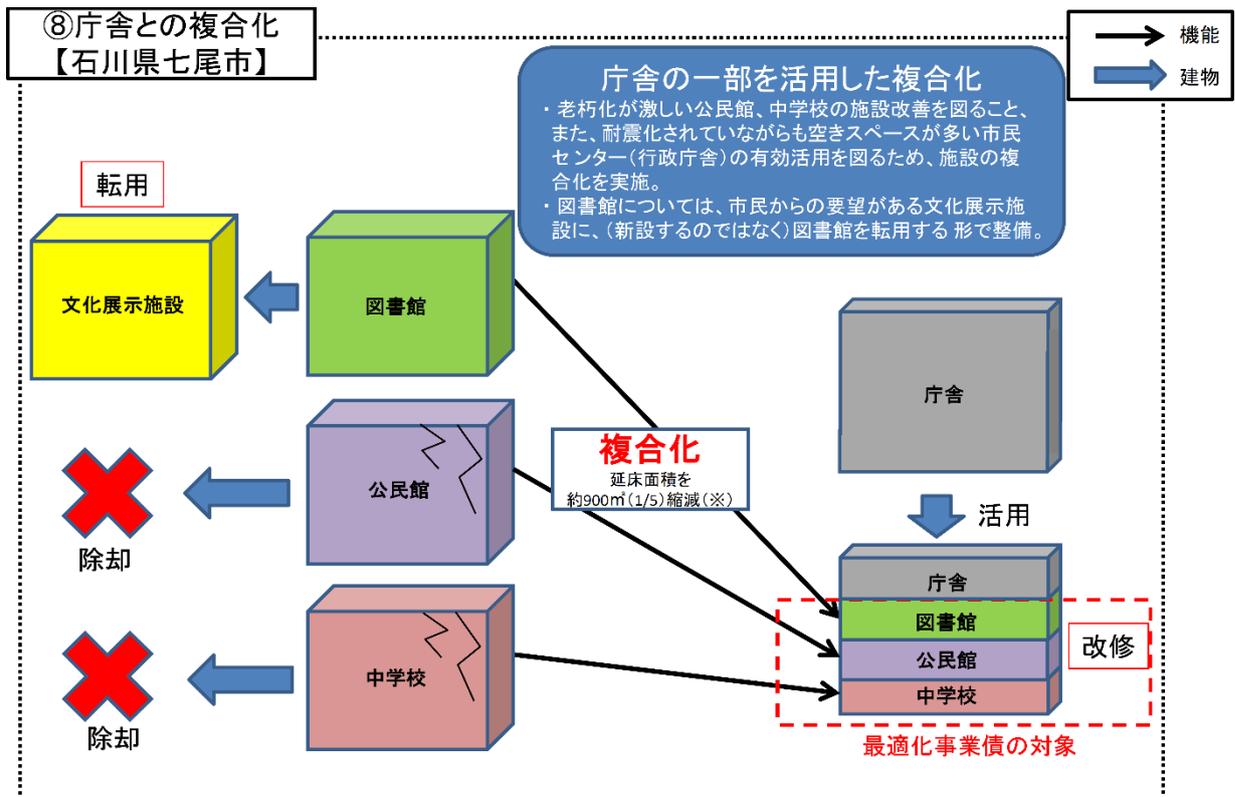
図 4.7 老人福祉センターの事例



図表 4.8 多世代交流施設の事例

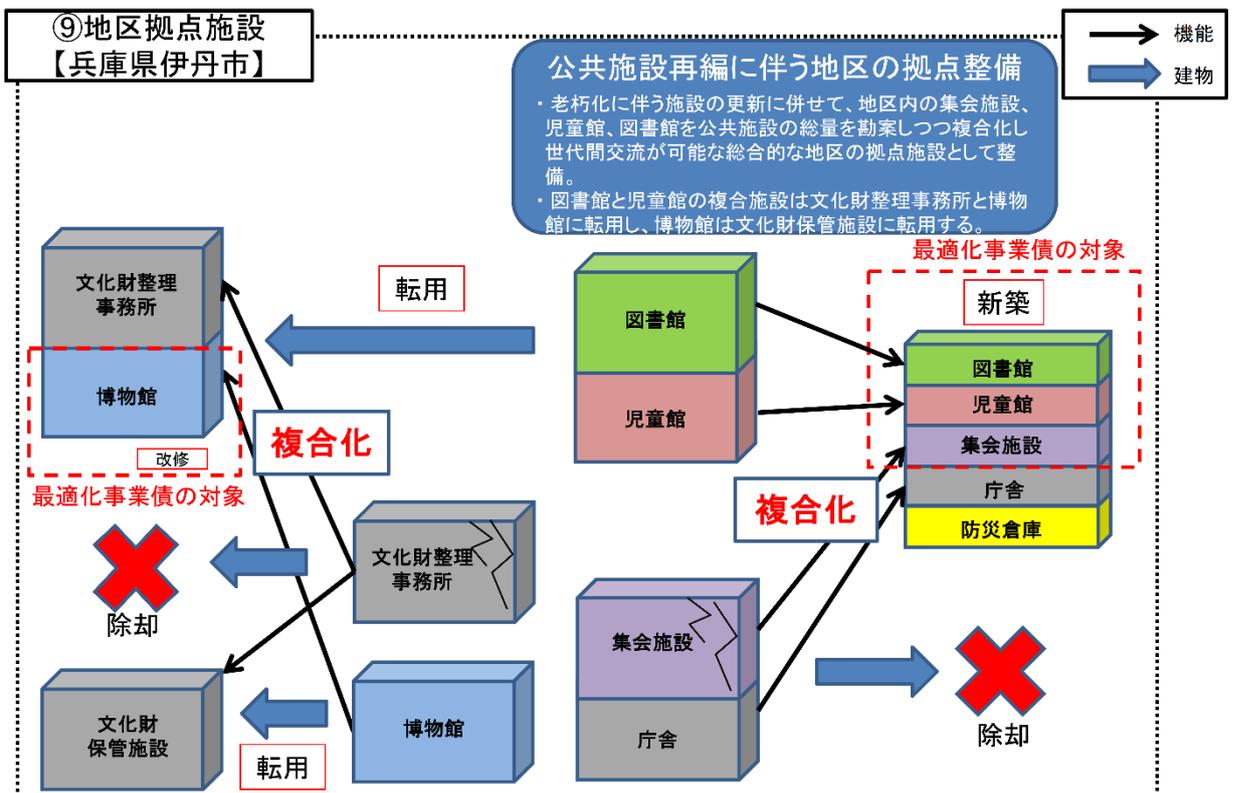


図表 4.9 庁舎との複合化の事例



※ 最適化債の対象外施設も含めると延床面積を約4,900㎡(1/2)縮減

図表 4.10 地域拠点施設の事例

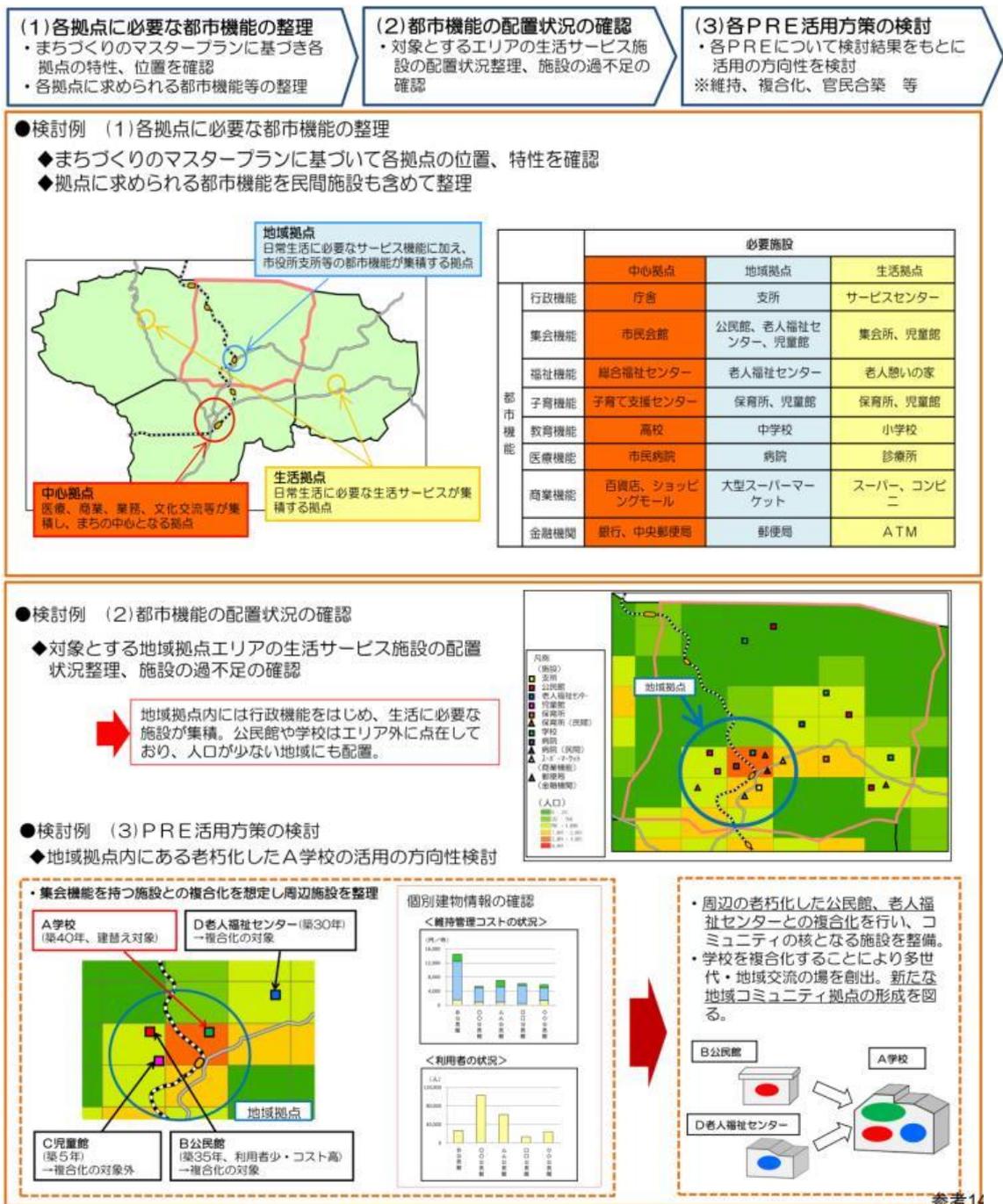


※ 事業全体として公共施設の延床面積を約200㎡縮減

## 5 立地適正化について

公共建築物の再配置では、立地適正化計画の観点から中心拠点、地域／生活拠点ごとに民間施設も併せて必要施設（必要機能・サービス）の集約に着目した検討が有効です。

図表 5.1 将来のまちのあり方に配慮した計画策定のフロー図

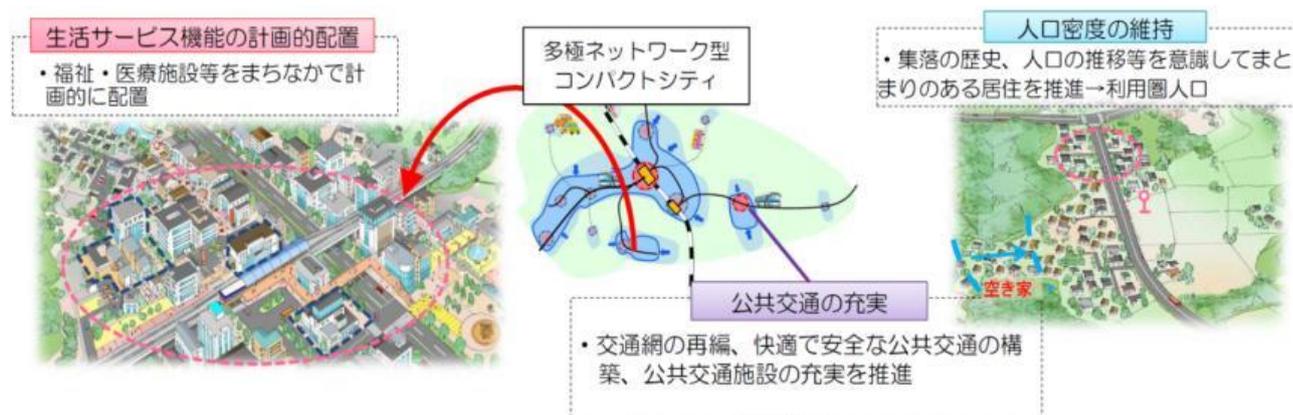


※出典：まちづくりのための公的不動産（PRE）有効利用ガイドライン

このように、本計画を都市計画マスタープランと整合させることにより、中心拠点、地域／生活拠点が連携する多極ネットワーク型のコンパクトなまちづくりを目指します(図表5.2参照)。

また、山間部においても小さな拠点づくりを意識し、公共建築物の集約化を図ります。

図表 5.2 多極ネットワーク型コンパクトシティのイメージ



※出典：国土交通省資料より

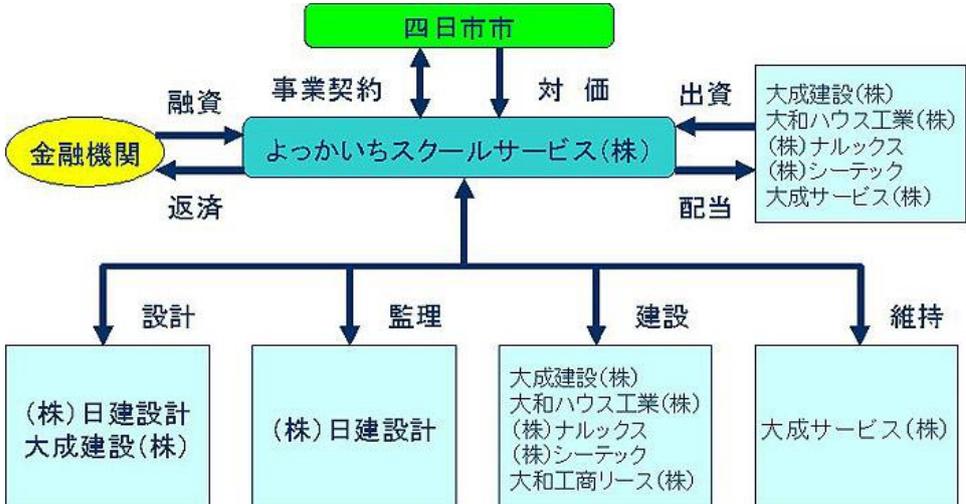
これらのことに加え、災害のリスクを減らすインフラ資産の強靱化等によるハード対策と、それを補う被害防止や軽減活動等のソフト対策を併せて、防災拠点、指定避難所等の防災対策の中心的な施設の見直しを行い、災害に備えた防災・減災都市づくりを進めます。

## 6 PFI 事業等の事例

官民連携手法の一つである PFI 事業等の事例を掲載します（図表 6.1～6.5 参照）。

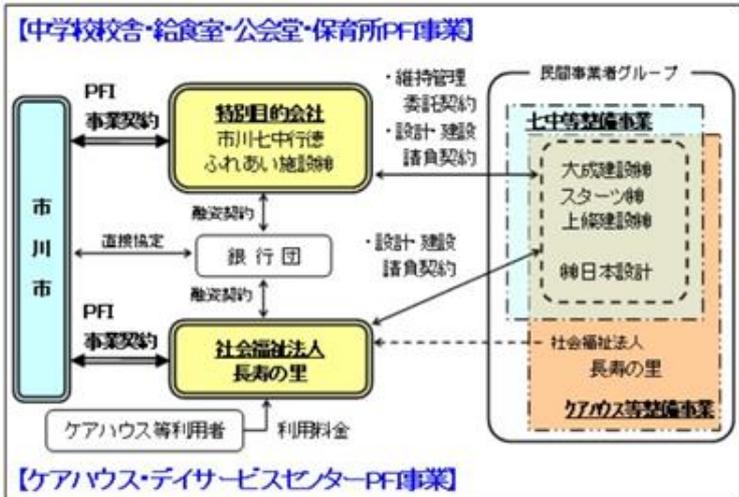
図表 6.1 施設集約の事例

○四日市市立小中学校施設整備事業

発注者	三重県四日市市	施設概要	
事業概要	市立小中学校 4 校（南中学校・橋北中学校・港中学校・富田小学校）の校舎等の老朽化に伴う更新のため、民間事業者が企画・設計、改築・改修、解体・撤去業務を行い、4 校の学校施設全体の維持管理業務を実施する事業。		
事業期間	23 年間	実施方針公表	平成 15 年 2 月 4 日
契約金額	施設整備費：約 54 億円 維持管理費：約 14 億円	VFM	当初算出：10.2% 事業者提案：30.3%
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公立小中学校 4 校を PFI 方式にて一括整備する全国的にも初めてのスキーム。</li> <li>・ 市に所有権を移転したのち維持管理業務を行う BTO 方式。</li> <li>・ 当初は PFI 導入を前提とするものではなく、教育施設課が中心となって事前調査を行いながら慎重に事業手法を模索していった。</li> <li>・ 住民の意見としては、PFI に対して批判的ということは無く、建物を早く良いものにしてほしいという意見がほとんどだった。</li> <li>・ 補助金の関係により 2 校ずつの段階整備となり、4 校の建設時期がずれていることによる物価変動リスクは民間が負った。</li> </ul>		
事業スキーム			

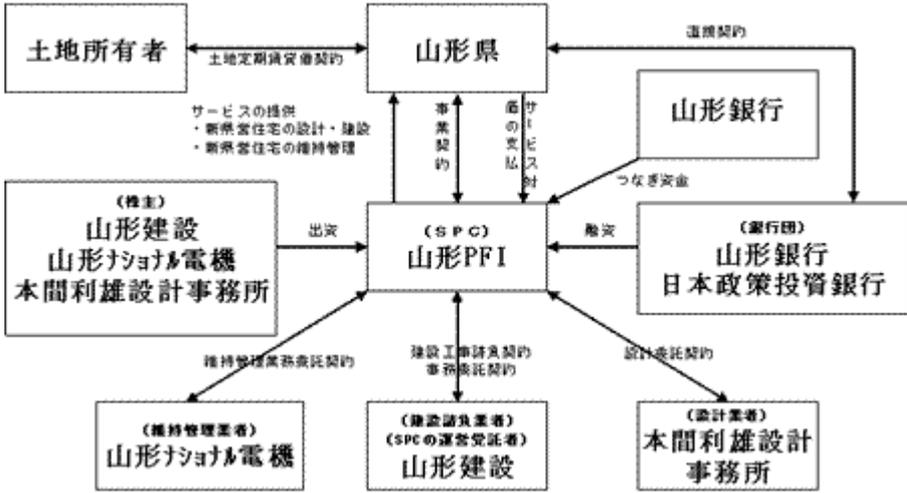
図表 6.2 複合施設の事例

○市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備 PFI 事業  
市川市ケアハウス整備等 PFI 事業

発注者	千葉県市川市		施設概要	
事業概要	中学校の一部校舎と給食室を建替え、その余剰容積を有効活用して、公会堂、保育所、ケアハウス、デイサービスセンターといった文化・福祉等施設を新設するものであり、これら6つの異なる機能を複合化して一棟の建物として整備する PFI 事業。			
事業期間	17年間	実施方針公表	平成14年6月	
契約金額	中学校等：約47億円 ケアハウス：約10億円	VFM(事業者選定時)	中学校等：30.33%	ケアハウス：5.88%
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中学校の余剰容積を活用した6つの機能からなる複合施設 PFI 事業。</li> <li>・ 設備階の設置及び自然採光・通風の積極的な活用等によるランニングコストの削減。</li> <li>・ 施設の所有形態は、BTO方式。</li> <li>・ 中学校等部分は、サービス購入型であり、ケアハウス等部分は独立採算型。</li> <li>・ 建物としては1棟であるが、中学校とケアハウスの2つのPFI事業から構成されている。</li> <li>・ 国庫補助金を活用等の視点から、2つの事業で構成。</li> <li>・ 2つのPFI事業の応募者が1つのコンソーシアムを組成して応募することを条件とし、両者のコンセプトに統一性を持たせた。</li> </ul>			
事業スキーム	 <p>【中学校校舎・給食室・公会堂・保育所PFI事業】</p> <p>市川市</p> <p>PFI 事業契約</p> <p>特別目的会社 市川七中行徳ふれあい施設㈱</p> <p>維持管理 委託契約 設計・建設 請負契約</p> <p>民間事業者グループ</p> <p>七中等整備事業</p> <p>大成建設㈱ スターツ㈱ 上條建設㈱ ㈱日本設計</p> <p>銀行団</p> <p>直接協定</p> <p>融資契約</p> <p>設計・建設 請負契約</p> <p>社会福祉法人 長寿の里</p> <p>PFI 事業契約</p> <p>社会福祉法人 長寿の里</p> <p>ケアハウス等整備事業</p> <p>ケアハウス等利用者</p> <p>利用料金</p> <p>【ケアハウス・デイサービスセンターPFI事業】</p>			

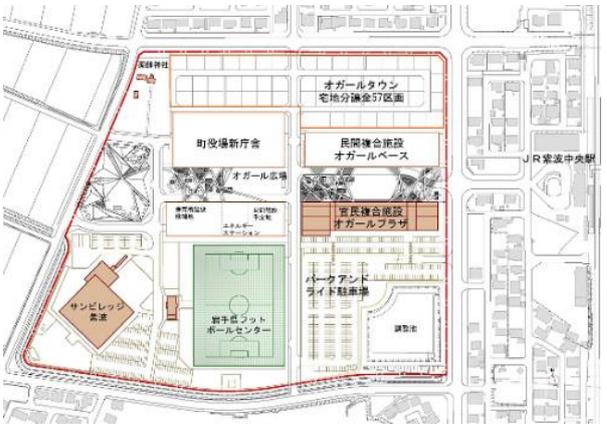
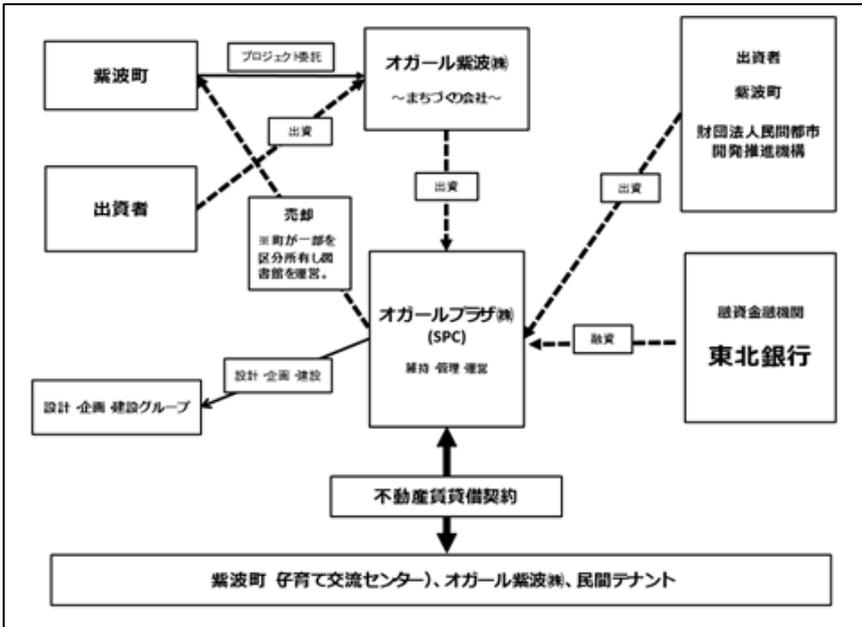
図表 6.3 公営住宅の事例

OPFI による県営住宅鈴川団地移転建替等事業

発注者	山形県		施設概要	
事業概要	<p>老朽化した山形県営住宅鈴川団地の建て替えに当たり、立地を民間事業者の提案により中心市街地（民有地）へ移転するとともに、民間事業者が新しい県営住宅を設計・建設、山形県に所有権を移転した後、新県営住宅を 20 年間にわたり維持管理する。</p>			
事業期間	22年間	実施方針公表	平成 15年 6月	
契約金額	約 7 億円	VFM（事業者選定時）	24.7%	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全国初の定期借地方式による PFI。</li> <li>・ 民間事業者が事業用地を提案し、事業地リスクを負担。</li> <li>・ 民間のノウハウの活用を市街地活性化にも期待した PFI 事業で BTO 方式として実施。</li> <li>・ 補助金の交付額の変動に関する責任（リスク分担）は県が担う。</li> <li>・ 土地の提案については、1 次審査と 2 次審査で段階的に評価し、県のニーズに合う立地を選定。</li> <li>・ 国庫補助の取扱いに関して、従来でも「買取」の形で公営住宅を整備した際にも補助金は交付されることになっていたが、BTO 方式の事業として実施することにより、県の負担分が「割賦払」となるといったことに対して、実施方針公表の約半年前から関係省庁と事前に協議を行い、承諾を得た。</li> </ul>			
事業スキーム				

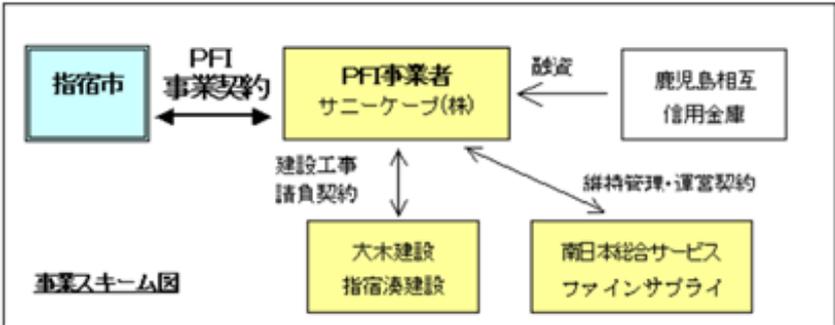
図表 6.4 駅前整備の事例

○紫波中央駅前都市整備事業（オガールプロジェクト）

発注者	岩手県紫波町		施設概要	
事業概要	<p>紫波町が町民や民間企業からのアイデアを募り策定した「紫波町公民連携基本計画」に基づき、JR紫波中央駅前の町有地 10.7ha を中心とした都市整備を図る事業。</p> <p>官民出資のまちづくり会社であるオガール紫波株式会社がプロジェクトを先導し、大手資本に頼らない岩手県内初の地域完結型公民連携事業。</p>			
事業期間	平成 21 年 4 月～26 年 3 月（第 1 期）	実施方針公表	-	
事業費推計	約 52 億 4 千万円（公共分、民間投資別途）	VFM（事業者選定時）	-	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>紫波町に設置された公民連携室が策定した公民連携基本計画のもとで、紫波町の代理となるまちづくり会社のオガール紫波（株）がプロジェクトを先導。</li> <li>補助金に頼らずプロジェクトの推進を図るために、集客力の確保の基本となるテナントの選定や商業施設部分の収益施設のデザインに対して注力している。例）「図書館」「子育て応援センター」と「居酒屋」等の複合施設。</li> <li>官民が出資する株式会社が民間施設と交流館、図書館の複合施設を整備。</li> <li>民間事業者の発想を最大限に活かすために 2 段階のコンペ方式を採用。</li> <li>町はオガール紫波（株）への出資で、子育て支援施設を整備。</li> </ul>			
事業スキーム				

図表 6.5 道の駅の事例

○指宿地域交流施設整備等事業

発注者	鹿児島県指宿市		施設概要	
事業概要	<p>鹿児島県指宿市（人口約 3 万人）にある国道 226 号線沿いの敷地（約 1.46 ヘクタール）の公園において、地域交流施設の整備及び都市公園・道の駅・地域交流施設の維持管理・運営を行う事業。国が整備するトイレや駐車場、道路情報案内装置があり、公園内施設の 1 つとして市が整備する地域交流施設を PFI 方式で行う。</p>			
事業期間	約 16 年間	実施方針公表	平成 15 年 1 月 14 日	
事業費推計	約 4 億円 (税抜き、落札価格)	VFM（事業者 選定時）	約 37%	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農家や農産加工組合、漁業者から市民・地域からの要望に基づいた事業の発案。</li> <li>・ 日本で初めての道の駅での PFI 事業の実施。</li> <li>・ 民間事業者に対するインセンティブの付与による特産品販売力強化の実現。特産品の販売代行業務では、売上げの 20%~40%を民間事業者の販売手数料収入とし、人件費等は事業者が負担するスキーム。</li> <li>・ 自由発案による自主運営事業の実施が可能な事業スキームの採用。</li> <li>・ 地元関連企業との連携による地元特産品を活用した新商品の開発や、商業高校生の販売実習として受け入れなど様々な点での地域への貢献。</li> <li>・ 落札者決定基準に地元企業を活用させる趣旨の「地域に貢献する事項」を設定し、構成員に地元企業を含む事業者が落札。</li> </ul>			
事業スキーム				

## 7 類似団体との比較について

本市における公共建築物の一人当たり床面積は 7.6 m<sup>2</sup>/人であり、同程度の人口規模の自治体のうち、平成の合併を行っている自治体の平均値（6.8 m<sup>2</sup>/人）と比べるとやや大きな値となっています。また、合併をしていない同程度の人口規模の自治体の平均値（4.0 m<sup>2</sup>/人）と比較すると約 2 倍程度の値となっています（図表 7.1 参照）。

図表 7.1 自治体別公共建築物一人当たり床面積

合併の有無	自治体名	県	人口規模 (人)	公共建築物総面積 (m <sup>2</sup> )	1人当たり床面積 (m <sup>2</sup> /人)	可住地面積 (km <sup>2</sup> )
有	新ひだか町	北海道	23,868	291,815	12.2	233.3
有	庄内町	山形県	22,048	141,167	6.4	108.9
有	久慈市	岩手県	36,872	225,469	6.1	78.9
有	行方市	茨城県	34,928	141,332	4.0	130.5
有	西脇市	兵庫県	41,835	252,115	6.0	38.5
有	宍粟市	兵庫県	40,473	274,982	6.8	72.1
有	真庭市	岡山県	48,964	371,301	7.6	167.1
有	赤磐市	岡山県	43,458	245,405	5.6	46.1
有	井原市	岡山県	41,905	281,542	6.7	87.7
有	瀬戸内市	岡山県	37,852	136,067	3.6	69.0
有	備前市	岡山県	37,072	235,238	6.3	51.6
有	東かがわ市	香川県	32,304	192,320	6.0	48.9
有	竹田市	大分県	22,378	261,798	11.7	135.7
有	臼杵市	大分県	40,743	225,520	5.5	83.8
平均					6.8	
無	立山町	富山県	27,466	130,845	4.8	160.7
無	宮代町	埼玉県	33,392	99,928	3.0	15.7
無	大磯町	神奈川県	32,413	64,515	2.0	11.9
無	精華町	京都府	37,489	119,773	3.2	19.5
無	笠岡市	岡山県	30,223	219,324	7.3	85.2
無	篠栗町	福岡県	31,620	113,436	3.6	12.9
平均					4.0	

※資料：各自治体ホームページから公共施設等総合管理計画を参照し、公共建築物総面積及び人口規模から一人当たり床面積を算出した（平成 28 年 6 月時点）。

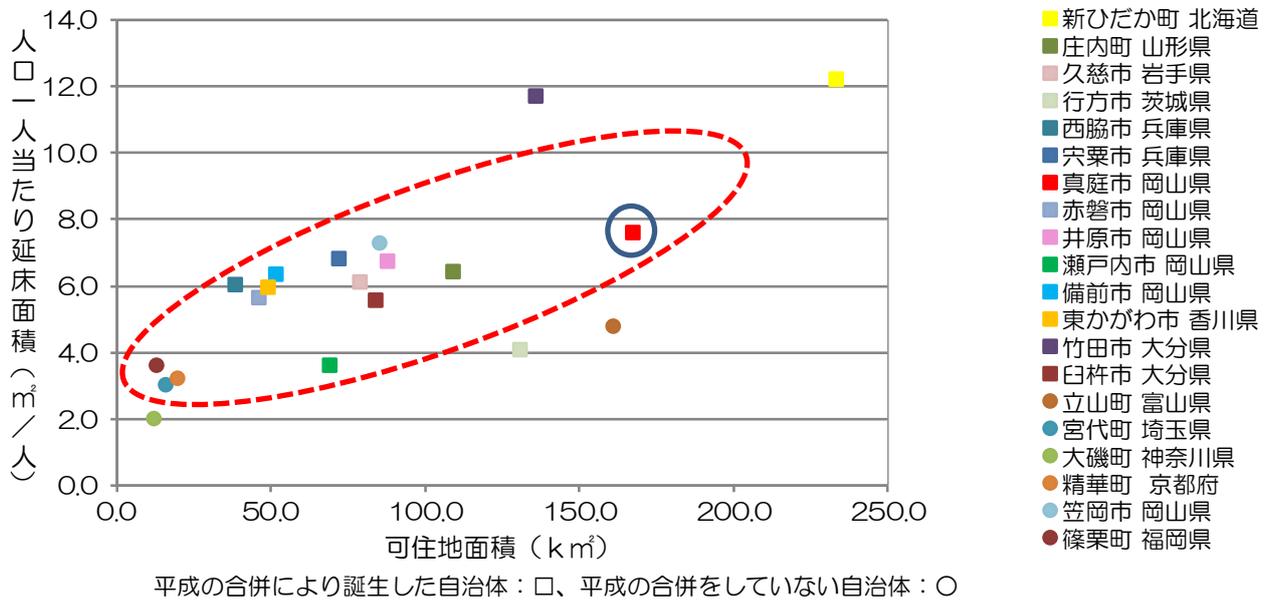
なお、人口規模が同程度（3 万人～5 万人）の自治体を選出した。ただし、抽出の結果、可住地面積が 100 km<sup>2</sup>を超えるものが行方市（130.5 km<sup>2</sup>）だけであったため、100 km<sup>2</sup>を超える自治体（新ひだか町、庄内町、竹田市、立山町）を追加で抽出した。

※可住地面積は「統計でみる市区町村のすがた 2015」による。可住地面積とは、自治体の総面積から林野面積と主要湖沼面積を差し引いたもの。

一方、可住地面積を横軸に人口一人当たり延床面積を縦軸にとると、可住地面積が大きくなるにつれ、人口一人当たりの延床面積も大きくなる傾向がみられます（図表 7.2 参照）。

7 類似団体との比較について

図表 7.2 可住地面積に対する人口一人当たり延床面積



## 8 用語の解説

### 【い】

#### ■一般財源

地方公共団体の歳入のうち、使途が特定されず、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。

### 【た】

#### ■多極ネットワーク型のコンパクトシティ

医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、あるいは、高齢者をはじめとする市民が自家用車に過度に頼ることなく公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在するまちのこと。

## 真庭市公共施設等総合管理計画

発行：岡山県真庭市 平成 29 年 3 月

企画・編集：真庭市総務部財産活用課

住所：〒719-3292 真庭市久世 2927-2

TEL：0867-42-1174 FAX：0867-42-1119