# 公共施設等総合管理計画

平成 29 年 3 月策定

令和 8 年 3 月改定

真 庭 市

## はじめに

「第3次真庭市総合計画」が目指す「真庭ライフスタイル」を実現するためには、将来にわたって安定した「まちの経営」を行っていくことが重要です。その中でも、公共施設や道路、橋などの公共施設等を、これからも安全に使い続けていくための取組は、まちづくりの大きな課題となっています。

真庭市は、平成の大合併により、旧9町村が整備してきた多くの公共施設等を引き継ぎ、市民共有の大切な財産として活用してきました。しかし、人口減少や少子高齢化が進む中、すべての施設をこれまでと同じように維持していくことは難しくなっています。

本市では、平成29年3月に「真庭市公共施設等総合管理計画」を策定し、公共施設等の計画的な管理に取り組んできました。今回の見直しでは、これまでの取組を踏まえ、人口や財政状況に応じた、無理のない公共施設のあり方を改めて整理します。

本計画を通じて、市民の皆さまと情報を共有し、公共施設等の将来について共に考え、次の世代に過度な負担を残さない、持続可能なまちづくりを進めていきます。

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 ..... 2
3　計画期間 ..... 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
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 ..... 13
(1)財政の現状 ..... 13
(2)有形固定資産減価償却率の推移(老朽化の状況) ..... 17
(3)財政の見通し(財政計画) ..... 18
(4)公共建築物の更新整備費用の推計 ..... 19
(5)公共施設の維持管理費の実績と推計 ..... 20
(6)インフラ資産の更新整備費用の推計 ..... 21
4　長寿命化対策を行った場合の見込み・効果額 ..... 22
(1)公共建築物の長寿命化対策について ..... 22
(2)公共建築物の更新整備費用の推計シミュレーション ..... 23
(3)インフラ資産に係る長寿命化計画等 ..... 24
(4)策定済の個別施設計画 ..... 26
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 ..... 29
1　現況及び課題に関する基本認識 ..... 29
(1)公共施設等の更新整備費用と財政状況 ..... 29
(2)人口推計 ..... 29
(3)本計画の目指す姿 ..... 29
2　全庁的な取組体制の構築及び情報管理・共有方策 ..... 30
(1)全庁的な取組体制 ..... 30
(2)情報管理・共有方策 ..... 30
3　公共施設等の管理に関する基本的な考え方 ..... 31
4　目標の設定 ..... 33
(1)公共建築物のマネジメントの目標について ..... 33
(2)目標達成に向けての対応策 ..... 34
(3)インフラ資産の目標について ..... 35
5　維持・運営の実施方針 ..... 36
(1)点検・診断等の実施方針 ..... 36
(2)維持管理・修繕の実施方針 ..... 36
(3)安全確保の実施方針 ..... 36
(4)耐震化の実施方針 ..... 36
(5)長寿命化の実施方針 ..... 36
(6)ユニバーサルデザイン化の推進方針 ..... 36

(7)脱炭素化の推進に関する方針 ..... 37
(8)統合や廃止の推進方針 ..... 37
(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 ..... 38

6 フォローアップの実施方針 ..... 39
(1)本計画の第2期の取組 ..... 39
(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(再配置)に関する全体方針 ..... 42
(1)公共建築物保有量の段階的縮減 ..... 42
(2)民間譲渡・施設複合化の推進 ..... 42
(3)民間ノウハウの活用による運営効率化 ..... 42
(4)利用者ニーズを踏まえた施設満足度の向上 ..... 42
2 公共建築物再編の実施手法 ..... 43
(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 ..... 45
3 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 ..... 51
(1)市民文化系施設 ..... 51
(2)社会教育系施設 ..... 58
(3)スポーツ・レクリエーション施設 ..... 61
(4)産業系施設 ..... 70
(5)保健・福祉施設 ..... 74
(6)行政系施設 ..... 79
4 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ついて ..... 82
第5章 資料編 ..... 83
1 他自治体との保有量の比較 ..... 83
(1)岡山県内の自治体との比較 ..... 83
(2)類似団体との比較 ..... 83
2 更新整備費用の推計条件 ..... 86
(1)公共建築物の更新整備費用の推計条件 ..... 86
(2)インフラ資産の更新整備費用の推計条件 ..... 88
3 公共建築物更新整備費用の推計シミュレーション ..... 89
(1)シミュレーションの実施 ..... 89
(2)シミュレーションの結果 ..... 90
4 官民連携の解説 ..... 92
(1)多様なPPP／PFI手法導入を優先的に検討するための指針 ..... 92
(2)官民連携手法について ..... 93
(3)官民連携手法の選定について ..... 94
5 用語の解説 ..... 96

# 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。

その後、社会情勢の変化に対応するため、国は指針の見直しを段階的に進め、地方公共団体には、改訂後の指針を踏まえた計画の見直し・改定が求められています。

図表1.1　公共施設等総合管理計画の策定等に関する指針等の概要

**1　所有施設等の現状**

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。

- 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**

- 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　取組に係る財政措置**

- 公共施設等適正管理推進事業債
  計画に基づく集約化・複合化事業、長寿命化事業等について、地方財政措置（令和8年度まで）
  ・地方債の充当率　90%
  ・元利償還金に対する交付税措置率：条件により0～50%

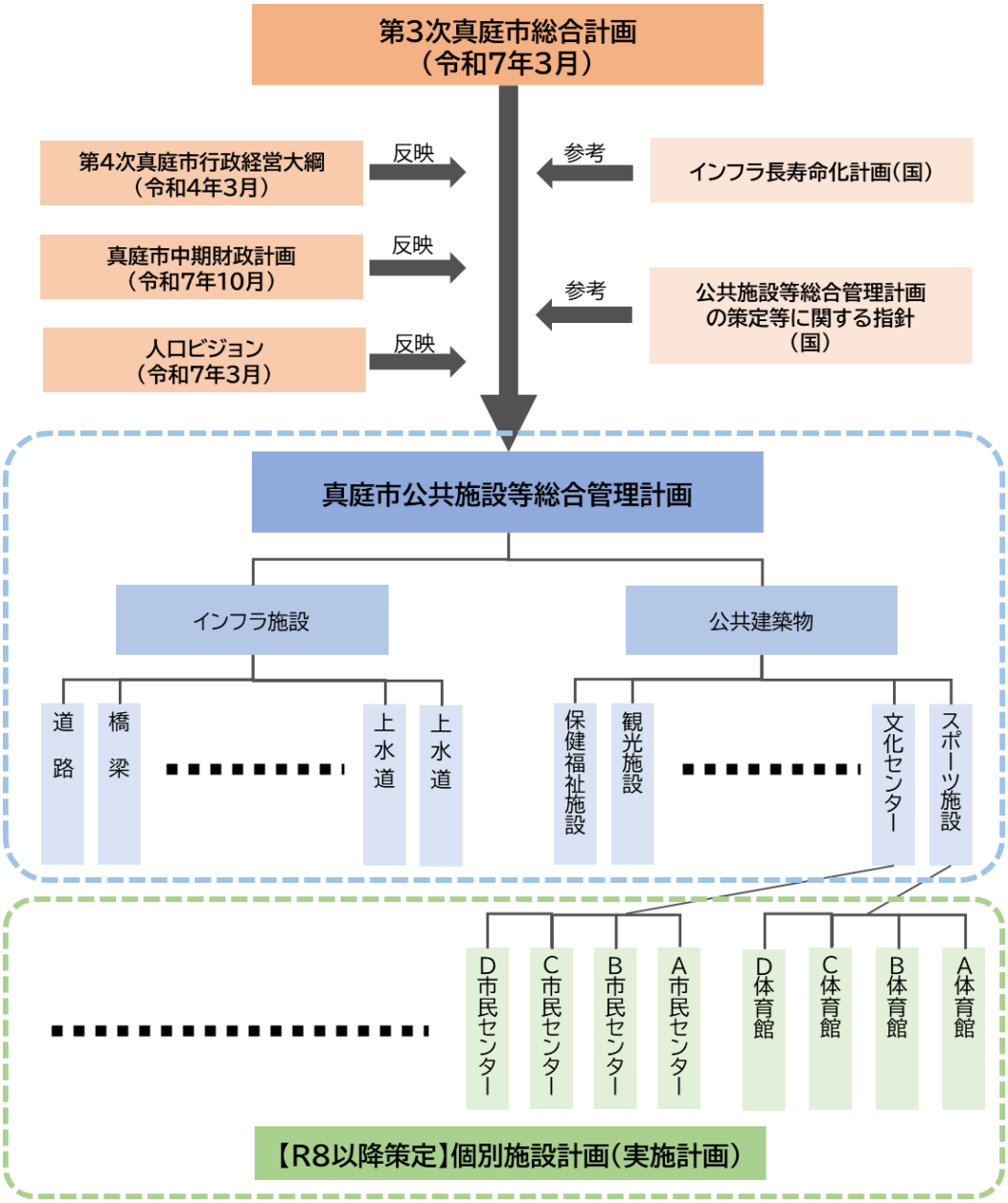
※総務省資料を基に作成

## 2　本計画の位置付け

本計画は、第3次真庭市総合計画（令和7年3月策定）を最上位計画として、これまで本市が進めてきた公共施設等のマネジメントの考え方や取組を継承・発展させるとともに、国の要請を踏まえ、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進し、持続可能な地域づくりを市民とともに実現することを目的として策定しました。

今後は、本計画の実施計画として「個別施設計画」を策定し、具体的な取組を段階的に推進し、公共施設等の総合的なマネジメントに継続的に取り組んでいきます。

図表1.2　本計画の位置付け

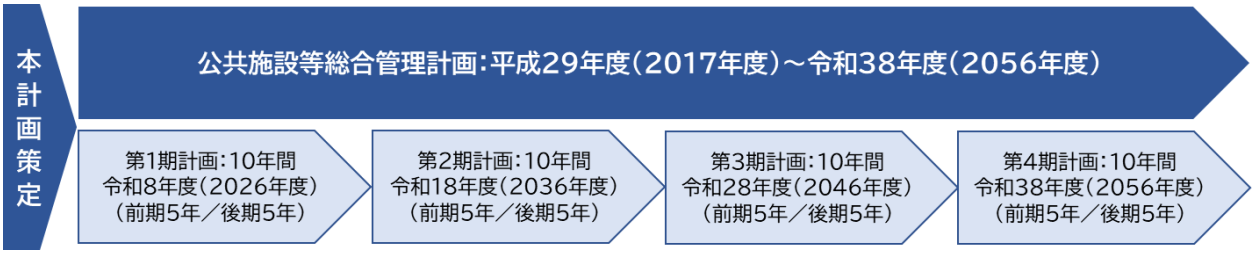


## 3　計画期間

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、原則、10年ごとに見直すこととします。

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1.3参照）。

図表1.3　本計画の計画期間と実施期間の目安




今回、計画策定から9年が経過し、令和6年度に策定した第3次総合計画を踏まえて、公共施設をとりまく状況についての現状把握、課題分析を行い、公共施設マネジメントの実効性を向上させることを目的として本計画を改定します。

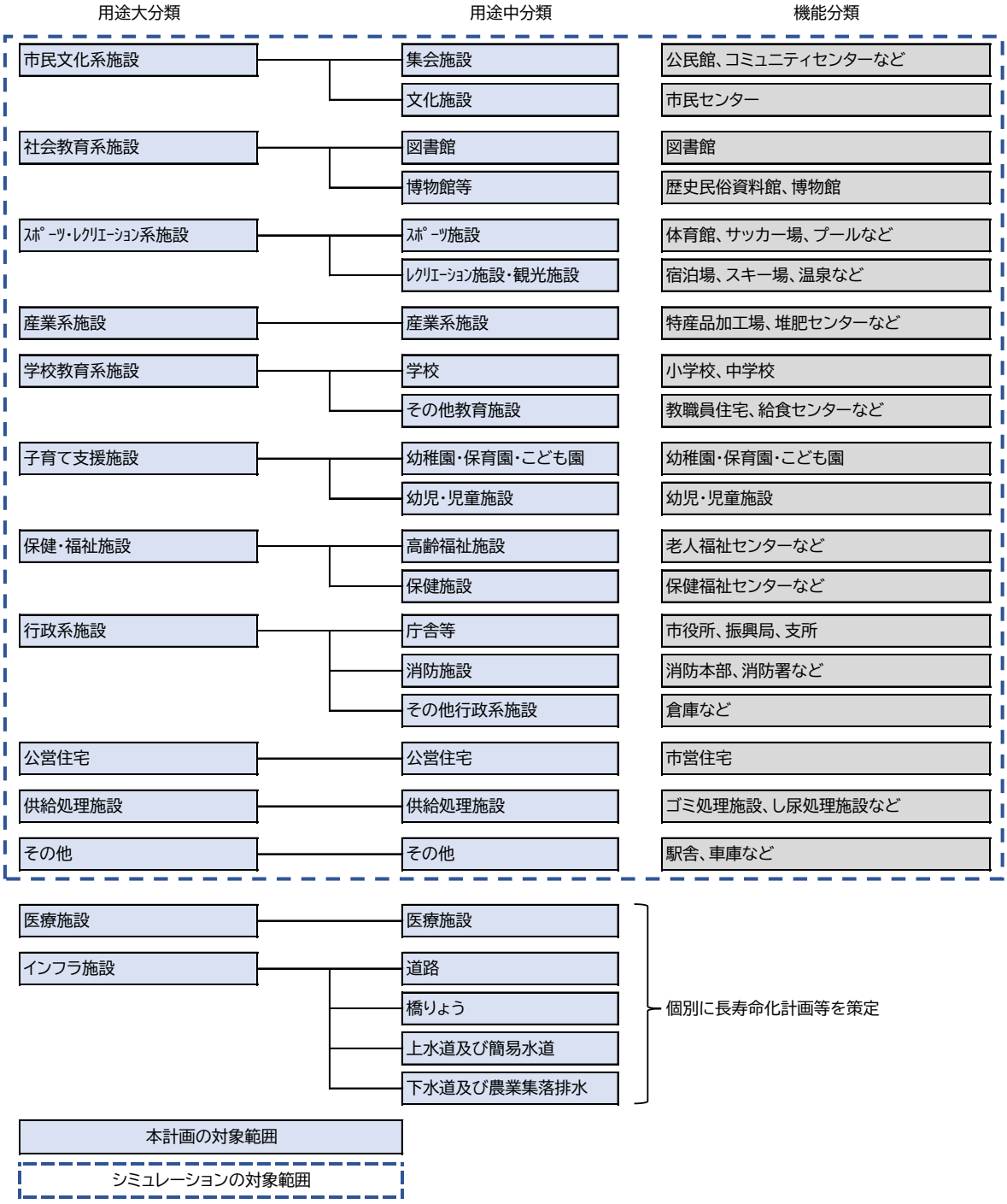
# 第2章　公共施設等の現況及び将来の見通し

## 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532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



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 | 24 | 11,329 |
| | 文化施設 | 4 | 15,802 |
| 社会教育系施設 | 図書館 | 1 | 3,821 |
| | 博物館等 | 11 | 4,135 |
| スポーツ・レクリエーション系施設 | スポーツ施設 | 23 | 34,627 |
| | レクリエーション施設・観光施設 | 63 | 18,187 |
| 産業系施設 | 産業系施設 | 50 | 14,091 |
| 学校教育系施設 | 学校 | 27 | 106,615 |
| | その他教育施設 | 6 | 3,424 |
| 子育て支援施設 | 幼稚園・保育園・こども園 | 18 | 14,854 |
| | 幼児・児童施設 | 10 | 3,272 |
| 保健・福祉施設 | 高齢福祉施設 | 8 | 2,573 |
| | 保健施設 | 5 | 6,174 |
| 行政系施設 | 庁舎等 | 8 | 25,027 |
| | 消防施設 | 124 | 11,384 |
| | その他行政系施設 | 17 | 3,359 |
| 公営住宅 | 公営住宅 | 61 | 37,180 |
| 供給処理施設 | 供給処理施設 | 6 | 13,587 |
| その他 | その他 | 66 | 8,429 |
| 合計 | | 532 | 337,870 |

※財産に関する調書の令和6年度（2024年度）末の行政財産を用途別で分類
※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。
※公営企業会計（水道事業会計・下水道事業会計・国民健康保険湯原温泉病院事業会計）分を除く。

## (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、令和6年度末時点で337,870㎡です。市民一人当たりの延床面積は8.29㎡(人口40,778人:令和7年1月1日時点)となっており、本計画策定時より0.75㎡増加しています。

これは、全国平均の3.72㎡と比べて約2.23倍、類似団体の平均7.08㎡と比べても約1.17倍となっています。

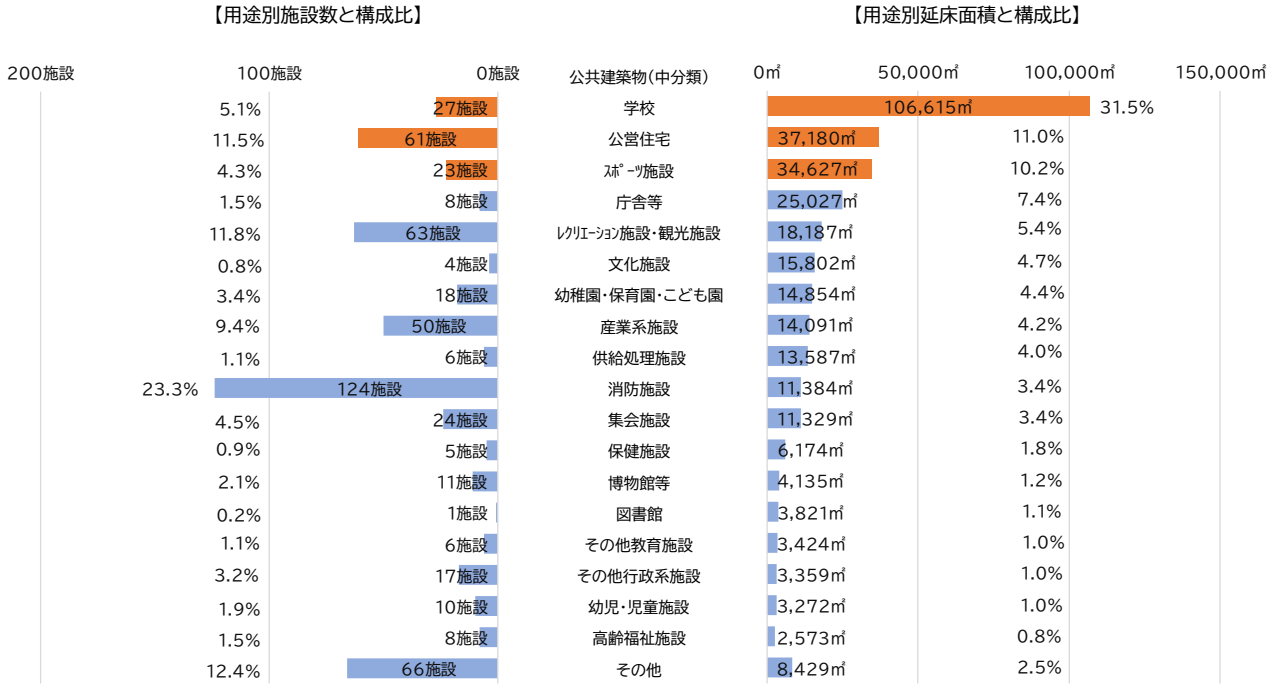
※真庭市は令和6年度末の総延床面積及び令和7年1月1日時点の住民基本台帳人口を使用しています。他団体は、令和5年度の公共施設状況調及び令和6年1月1日時点の住民基本台帳人口を用いて比較しています。
※類似団体とは、国勢調査に基づく人口規模および産業構造により市町村を分類し、同一区分に属する全国134団体を指します。
※詳細は「第5章　資料編　1　他自治体との保有量の比較」を参照してください。

### ア　延床面積

延床面積の内訳(中分類)では、学校施設が約32%を占め、これに公営住宅の約11%、スポーツ施設の約10%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:令和6年度末現在

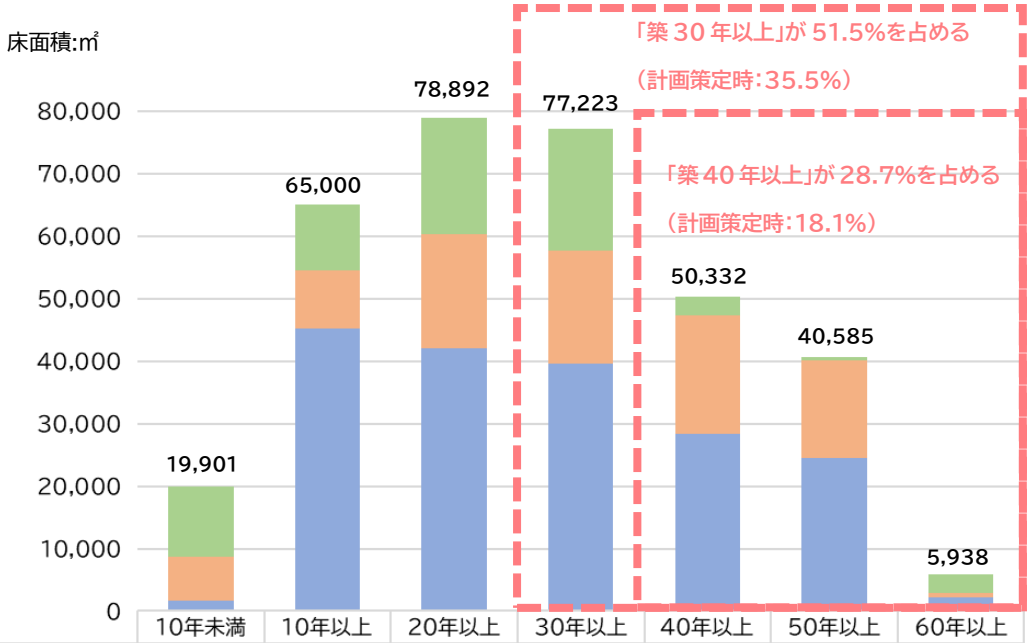
■延床面積:337,870㎡



### イ　公共建築物の築年数別整備状況

計画策定時の築年数と現在（9年後）の築年数を延床面積で比較すると、「築40年以上」が18.1%→28.7%、「築30年以上」が35.5%→51.5%となり、大幅に施設の老朽化が進んでいます。（図表2.4参照）

図表2.4　施設の構造別・築年数別の状況（令和6年度末現在）



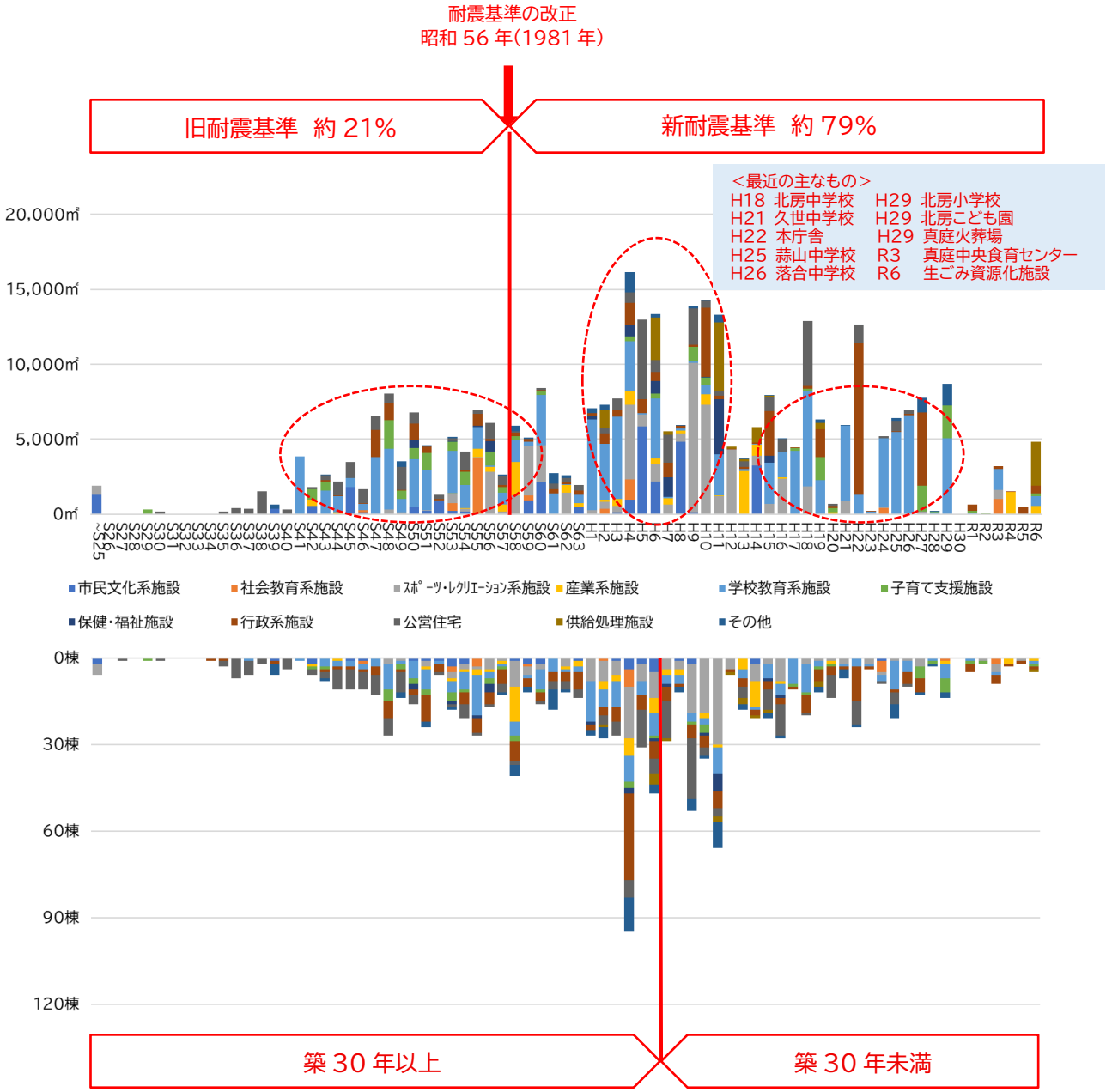

| | 10年未満 | 10年以上 | 20年以上 | 30年以上 | 40年以上 | 50年以上 | 60年以上 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 木造 | 11,189 | 10,435 | 18,521 | 19,570 | 2,948 | 501 | 3,076 |
| 鉄骨・コンクリート造・その他 | 7,021 | 9,396 | 18,264 | 18,119 | 19,065 | 15,521 | 738 |
| 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート | 1,690 | 45,169 | 42,107 | 39,534 | 28,320 | 24,563 | 2,125 |

### ウ　公共建築物の耐震化の状況

公共建築物の築年別整備状況を見ると、昭和41年(1966年)頃から建築量が増加し始め、昭和47年(1972年)から昭和60年(1985年)にかけて最初の整備の集中期を迎えています。その後も、平成元年(1989年)から平成11年(1999年)、さらに平成14年(2002年)から平成29年(2017年)にかけて整備のピークが見られます。

公共建築物の耐震化の状況については、昭和56年(1981年)に建築基準法の耐震基準が改正されており、いわゆる新耐震基準に該当する建築物は全体の約79%を占めています。一方、旧耐震基準の建築物は約21%を占めますが、これらは、緊急性や重要性を踏まえ、優先順位に応じて耐震改修等を進めています(図表2.5参照)。

図表2.5　保有する建物の耐震基準の状況



## (3)インフラ資産の現況と課題

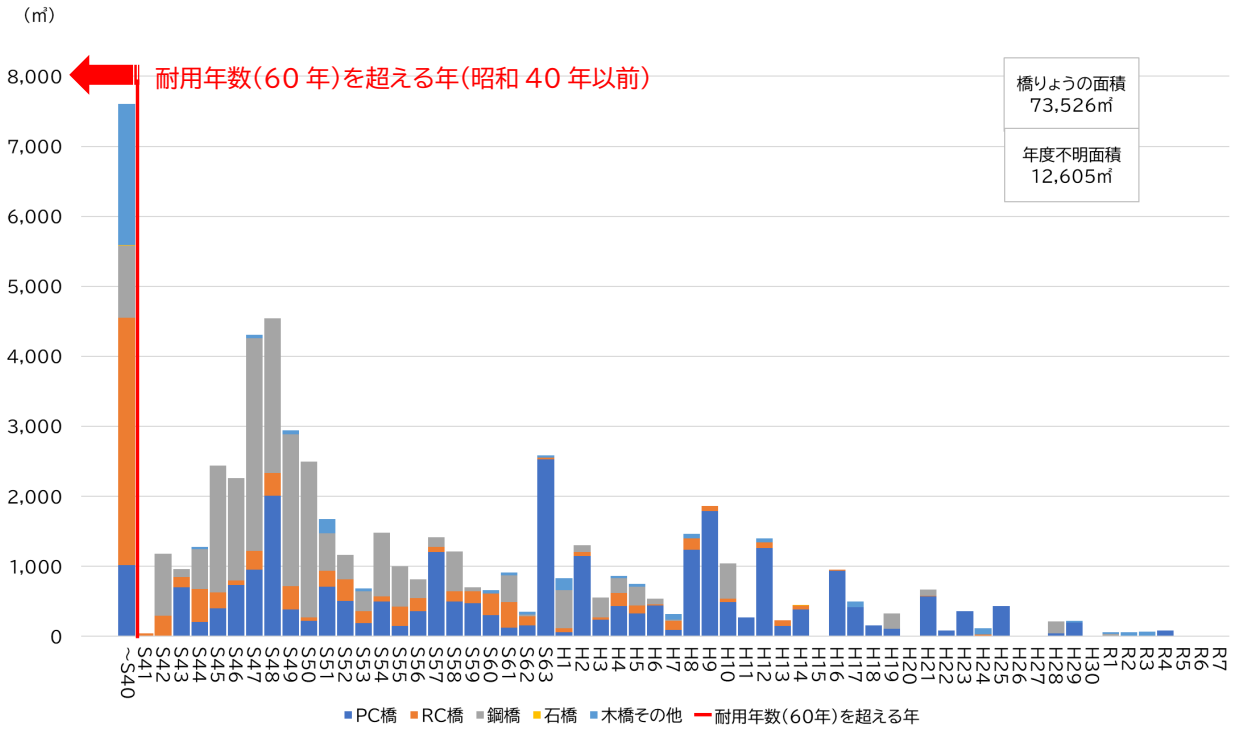
### ア　道路の整備状況

インフラ資産のうち道路の整備状況は、令和6年度(2024年度)末時点で、1級市道が176,292m、2級市道が183,864m、その他の市道が867,404m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ており、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、「真庭市道路橋梁・大型カルバート　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・修繕を実施しています。

図表2.6　橋りょう構造・年度別整備面積　　市資料:令和6年度末時点



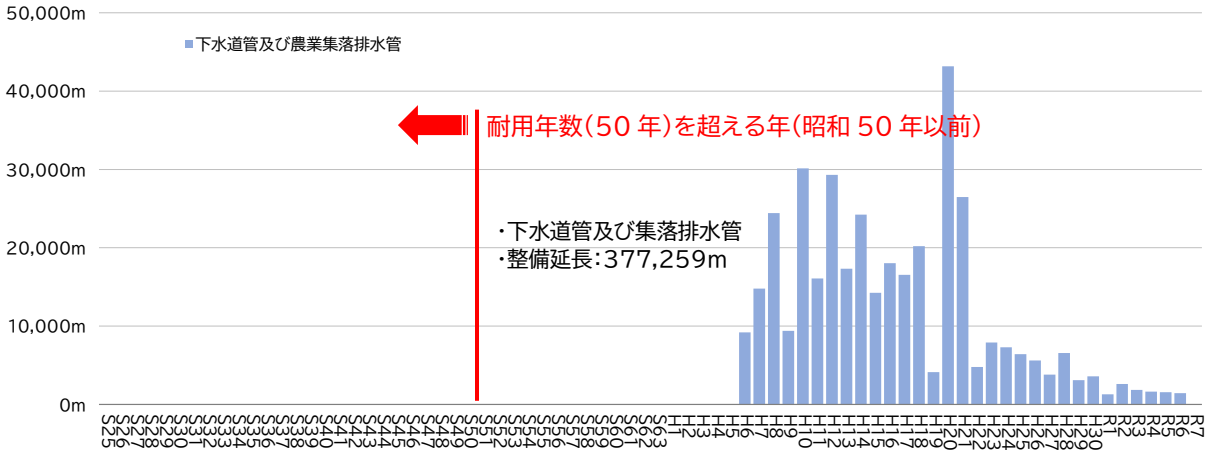

### ウ　上水道及び簡易水道の整備状況

上水道及び簡易水道は、導水管20,559m、送水管92,655m、配水管806,217mが整備されています。これら整備された水道管は、老朽化等が進んでおり多額の更新整備費用が必要となります。耐用年数を勘案した計画的に維持管理・修繕及び更新を実施しています。

### 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20年(2008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)を迎えることになります(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、ストックマネジメント計画により維持管理・修繕及び更新を実施しています。

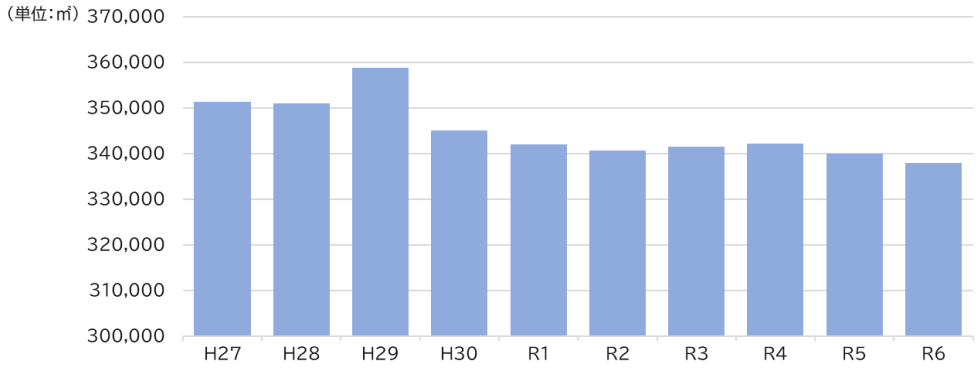
図表2.7　下水道管　年度別整備延長　市資料:令和6年度末時点




### (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351,336.63㎡あった総延床面積が、建物の解体や用途廃止に努め、令和6年度末までに38,796.65㎡(全体の11.04%)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25,329.89㎡(全体の7.21%)の増となっており、令和6年度末時点の総延床面積は、337,869.87㎡で計画策定時から9年間で13,466.76㎡(全体の3.83%)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:㎡)

| 区分 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 減面積 | ― | 334.46 | 4,040.54 | 13,692.28 | 3,398.99 | 1,910.50 | 2,693.82 | 3,058.20 | 2,791.05 | 6,876.81 |
| 増面積 | ― | 0.00 | 11,811.26 | 0.00 | 219.95 | 536.98 | 3,547.08 | 3,747.01 | 629.44 | 4,838.17 |
| 総面積 | 351,336.63 | 351,002.17 | 358,772.89 | 345,080.61 | 341,901.57 | 340,528.05 | 341,381.31 | 342,070.12 | 339,908.51 | 337,869.87 |

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）並びに施設名は、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、勝山庁舎及び車庫 |
| 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 | クリエイト菅谷河田民家、落合うぐいすプラザ |
| 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、東町上住宅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 |
| 令和5年度（2023） | 解体 | 北房分署、北町住宅、黒尾住宅、旭住宅、美甘こども園倉庫、担い手研修施設、蒜山高原スポーツ公園（プール）、自然牧場公園畜舎、津黒泉源公園脱衣場・便所、三平山キャンプ場（炊事場・便所・休憩所）、都市住民交流施設トイレ |
| | 廃止 | 北房方面隊4分団第3部消防器庫（平・八幡町）、行政文章書庫、旧蒜山郷土館、中和ファーマーズビレッジ、コスモスの里施設（トイレ・観光会館・休憩所） |
| 令和6年度（2024） | 解体 | 川上出張所庁舎、岩内農機具庫 |
| | 廃止 | 北町公園（屋外トイレ・体育館・典武館）、蒜山高原スポーツ公園青少年研修センター（研修所・機械室）、そうめん流しロッジ山乗渓谷（休憩所）、美甘コミュニティセンター、美甘シルバーセンター、久世保育園 |
| | 譲渡 | 福寿荘 |

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：勝山庁舎） |
| 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 | 蒜山ライディングパーク（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） |
| 令和5年度（2023） | 新築 | 北房分署、上蒜山登山口公衆トイレ |
| 令和6年度（2024） | 新築 | 蒜山分署、生ごみ資源化施設、バイオ液肥濃縮施設、落合小学校区放課後児童クラブ、学習交流センター |

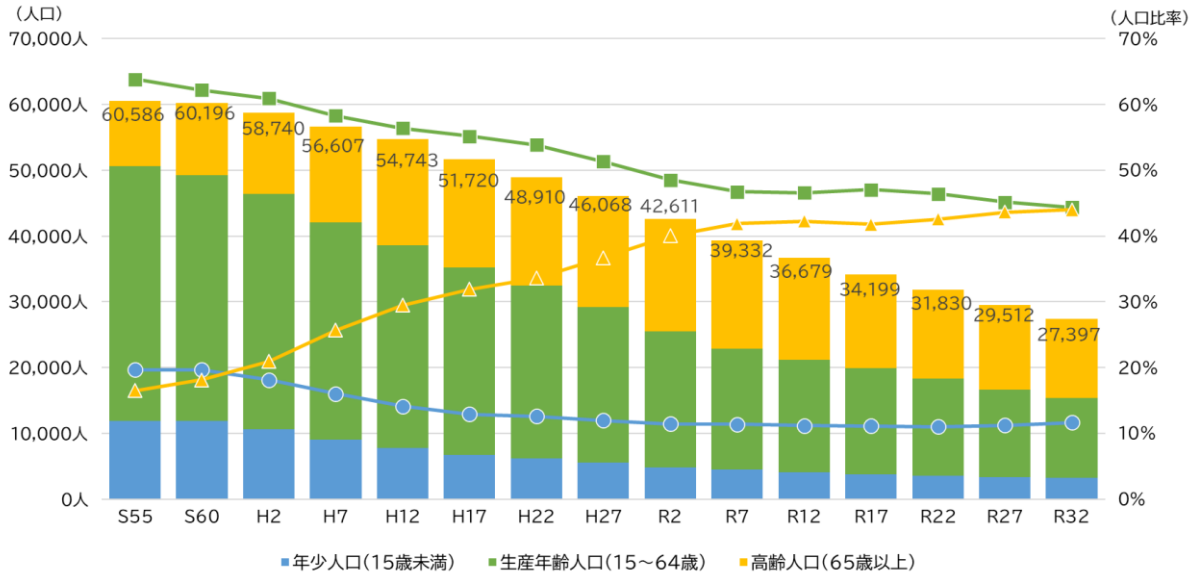
## 2　人口の見通し

真庭市人口ビジョン（R7.3月改訂）では、出生率の向上や若年層・子育て世代の転入促進、転出抑制の施策を反映し、仮定どおり改善が進めば、令和22年（2040年）の人口は31,830人と推計しています。これは「第3次真庭市総合計画」の人口フレームと整合しています。

令和22年の年齢別人口構成では、少子高齢化が一層進んでいます。（図表2.11参照）：

・生産年齢人口（15～64歳）：46.4%
・高齢人口（65歳以上）：42.6%
・年少人口（15歳未満）：11.0%

図表2.11　年齢三区分別人口の推移




※実績：国勢調査（時系列データ）
※推計：真庭市人口ビジョン（R7.3月改訂）

## 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

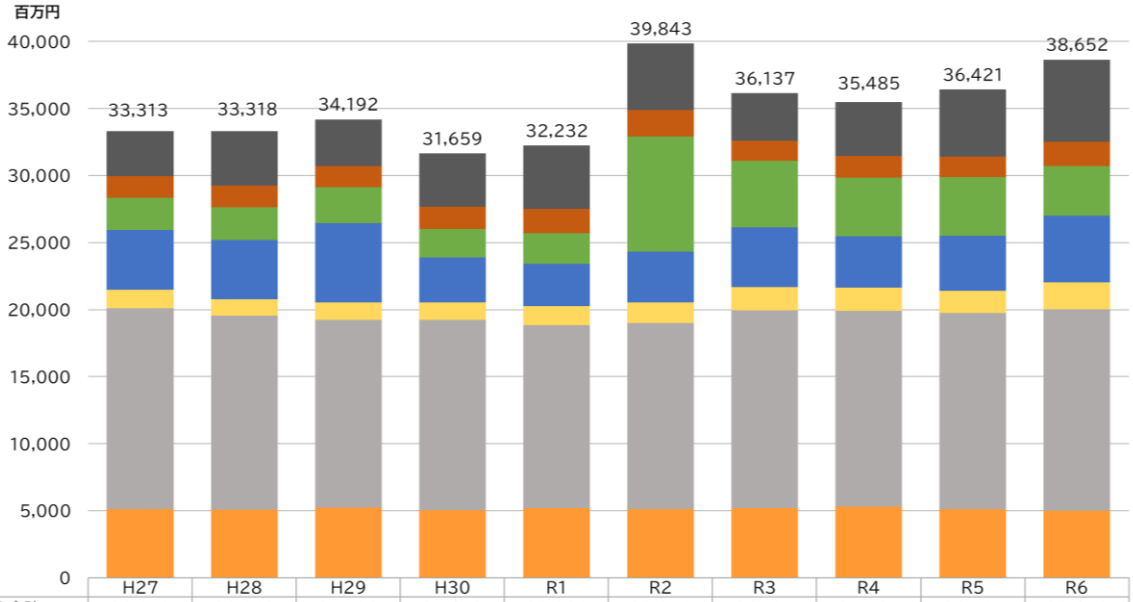
本市の一般会計の歳入歳出決算総額は増加傾向にあり、令和2年度は新型コロナウイルス対策による一時的な増加が見られました。今後は人口減少と高齢化の進行により行政需要の増加が見込まれる一方、生産年齢人口の減少に伴い市税収入の減少が想定されます。歳出規模の拡大が続く中、安定した歳入の確保が課題となっています。

#### ア　歳入

平成27年度から令和6年度までの10年間の歳入の平均は約351億円で、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14.6%となっており、この10年間は約50億円から約53億円の範囲で推移しています。

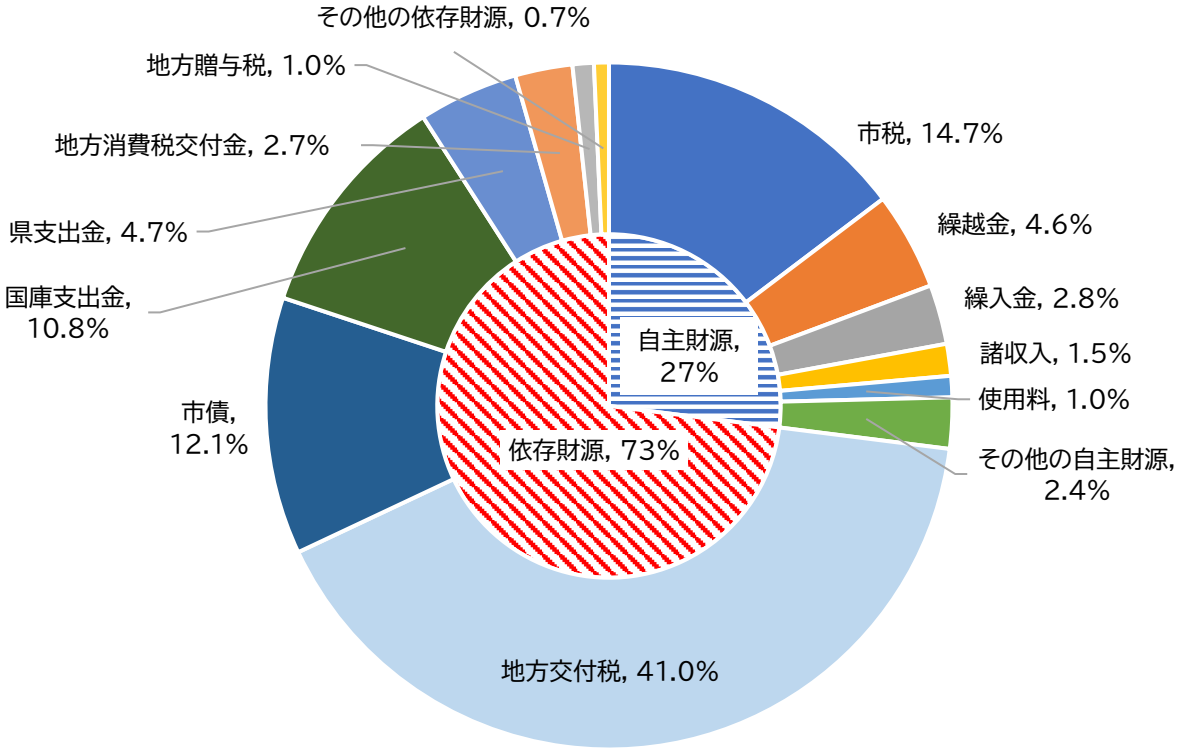
市税収入は個人市民税や固定資産税を中心にほぼ横ばいですが、国・県支出金は新型コロナウイルス感染症対策等による増、地方債は施設整備や除却で増となっています(図表2.12参照)。

図表2.12　歳入決算額の推移(普通会計決算):令和6年度末時点




| | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 歳入合計 | 33,313 | 33,318 | 34,192 | 31,659 | 32,232 | 39,843 | 36,137 | 35,485 | 36,421 | 38,652 |
| その他特定財源 | 3,363 | 4,077 | 3,499 | 3,990 | 4,722 | 4,975 | 3,525 | 4,041 | 4,993 | 6,142 |
| 都道府県支出金 | 1,617 | 1,607 | 1,573 | 1,638 | 1,827 | 1,941 | 1,493 | 1,590 | 1,557 | 1,786 |
| 国庫支出金 | 2,385 | 2,429 | 2,683 | 2,151 | 2,286 | 8,609 | 4,979 | 4,391 | 4,353 | 3,729 |
| 地方債 | 4,480 | 4,424 | 5,922 | 3,334 | 3,137 | 3,766 | 4,447 | 3,824 | 4,102 | 4,948 |
| その他一般財源 | 1,364 | 1,229 | 1,288 | 1,302 | 1,422 | 1,540 | 1,747 | 1,718 | 1,682 | 2,042 |
| 地方交付税 | 14,991 | 14,459 | 14,009 | 14,191 | 13,655 | 13,884 | 14,756 | 14,622 | 14,601 | 15,025 |
| 市税 | 5,113 | 5,093 | 5,218 | 5,053 | 5,183 | 5,128 | 5,190 | 5,299 | 5,133 | 4,980 |

図表2.13　歳入決算額の内訳（普通会計決算）：平成27年度～令和6年度の平均



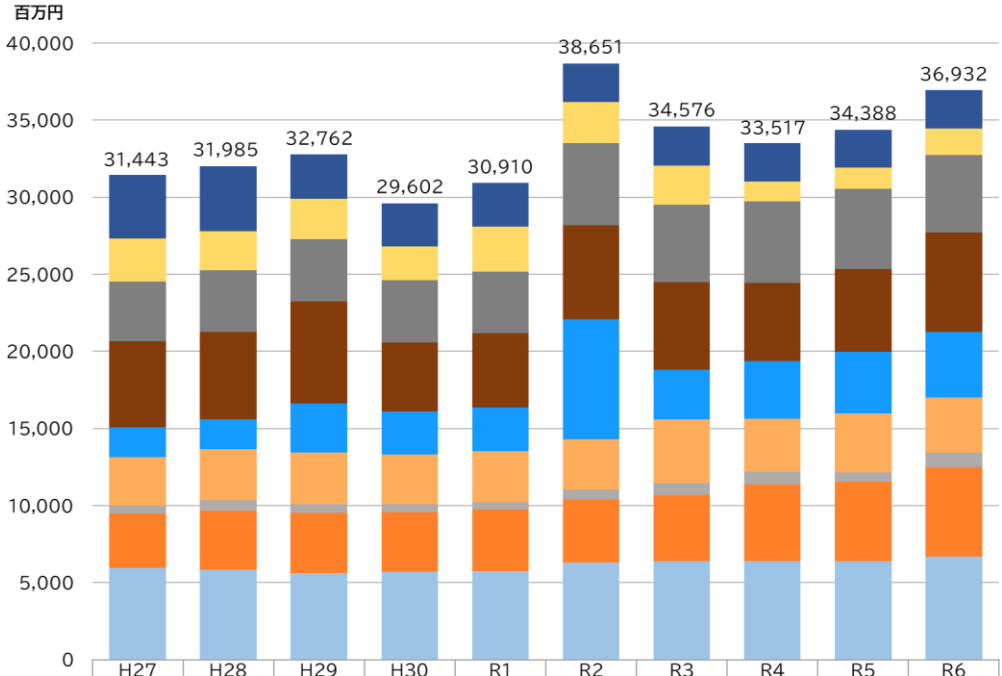

※自主財源は、市が自主的に収入することができる財源のことで、市税、分担金及び負担金、使用料及び手数料などがあります。一方、依存財源は、国や県により定められたり、割り当てられたりする補助金・交付金のほか、地方公共団体が実施する建設事業に充当するために借り入れる地方債などの財源のことです。

### イ　歳出

一方、平成27年度から令和6年度までの10年間の歳出の平均は、約335億円で、このうち義務的経費の合計は約141億円となり、歳出に占める割合は約42.1%となっています（図表2.15参照）。

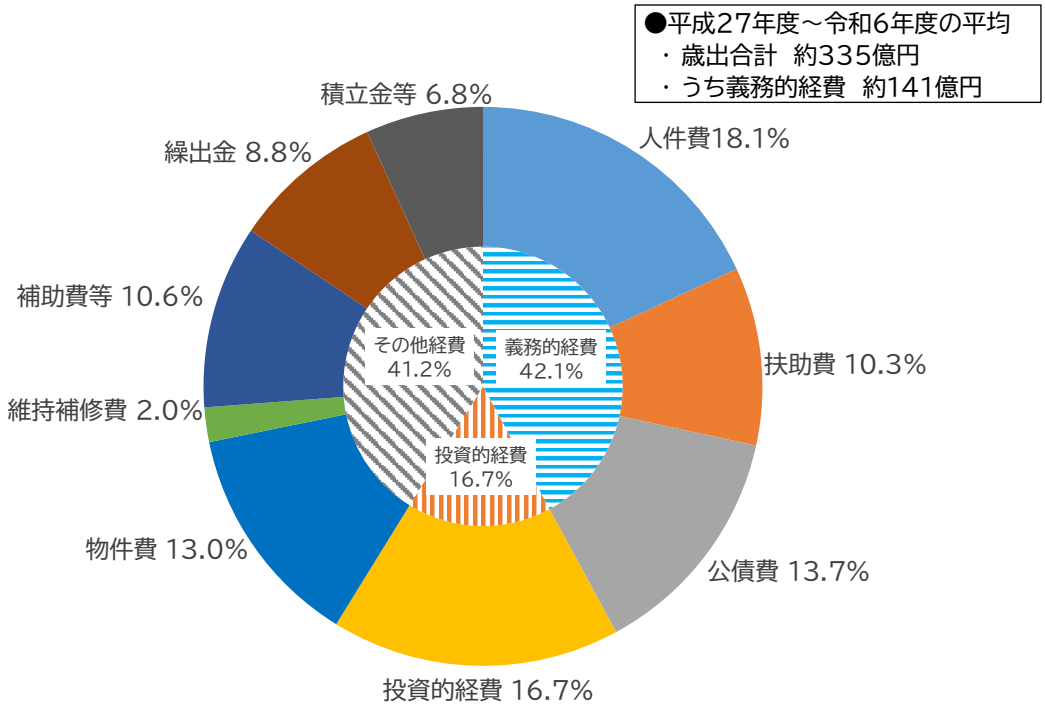
人件費は職員数の維持や賃金上昇等で増加しています。扶助費は福祉需要の増加に加え、新型コロナウイルス感染症対策など、国の制度による各種給付金支給による一時的な増加もあります。投資的経費（普通建設事業費）は年度ごとに変動がありますが、大規模な施設整備事業の実施により増となっています（図表2.14参照）。

図表2.14　歳出決算額の推移(普通会計決算):令和6年度末時点




| | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 合計 | 31,443 | 31,985 | 32,762 | 29,602 | 30,910 | 38,651 | 34,576 | 33,517 | 34,388 | 36,932 |
| 繰出金 | 4,111 | 4,188 | 2,883 | 2,819 | 2,834 | 2,490 | 2,527 | 2,487 | 2,475 | 2,486 |
| 積立金・投資及び出資金・貸付金 | 2,821 | 2,554 | 2,580 | 2,160 | 2,914 | 2,664 | 2,519 | 1,310 | 1,385 | 1,698 |
| 公債費 | 3,841 | 3,993 | 4,061 | 4,059 | 3,997 | 5,335 | 5,035 | 5,288 | 5,180 | 5,039 |
| 投資的経費 | 5,596 | 5,667 | 6,635 | 4,445 | 4,824 | 6,074 | 5,680 | 5,084 | 5,395 | 6,435 |
| 補助費等 | 1,950 | 1,928 | 3,182 | 2,806 | 2,799 | 7,786 | 3,225 | 3,701 | 3,970 | 4,276 |
| 扶助費 | 3,129 | 3,307 | 3,315 | 3,230 | 3,336 | 3,251 | 4,147 | 3,469 | 3,827 | 3,575 |
| 維持補修費 | 493 | 703 | 580 | 515 | 485 | 643 | 762 | 808 | 608 | 946 |
| 物件費 | 3,542 | 3,824 | 3,891 | 3,885 | 3,966 | 4,104 | 4,307 | 4,994 | 5,167 | 5,778 |
| 人件費 | 5,960 | 5,821 | 5,635 | 5,683 | 5,755 | 6,304 | 6,374 | 6,376 | 6,381 | 6,699 |

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～令和6年度の平均

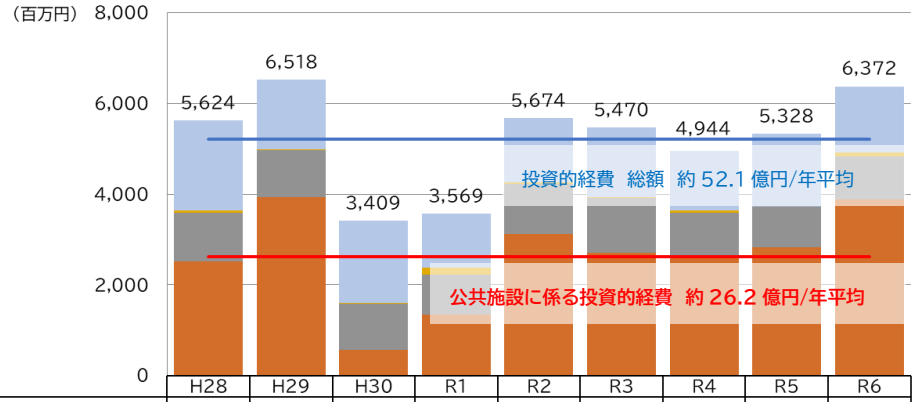


### ウ　投資的経費

投資的経費とは、公共施設の建設・整備や、道路・上下水道のインフラ整備、災害復旧など、支出の効果が資本形成につながり、施設等が将来にわたって資産として残る費用を指します。

計画策定後、平成28年度から令和6年度までの9年間の投資的経費の平均は約52億円、最大で約65億円（平成29年度）。このうち公共建築物に係る投資的経費の平均は約26億円、最大で約39億円（平成29年度）となっています（図表2.16参照）。

図表2.16　投資的経費の推移及び内訳（普通会計決算）：令和6年度末時点



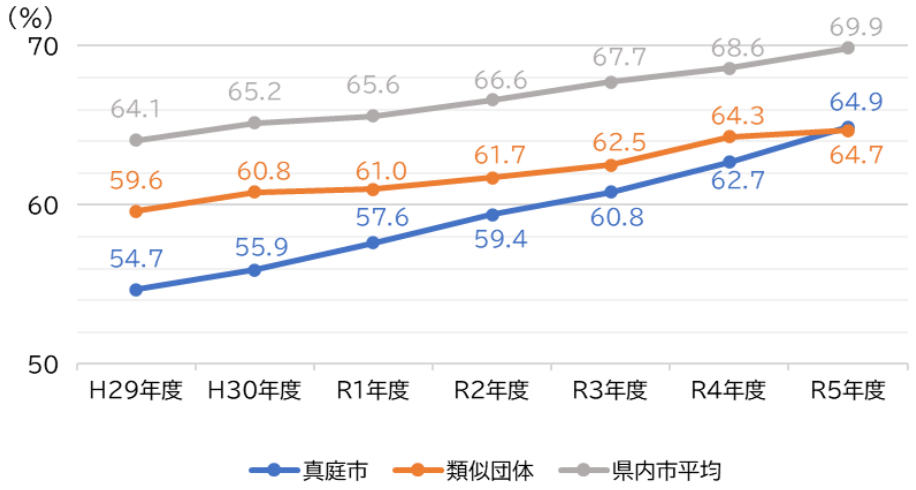

| | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 投資的経費 総額 | 5,624 | 6,518 | 3,409 | 3,569 | 5,674 | 5,470 | 4,944 | 5,328 | 6,372 |
| その他 | 1,983 | 1,524 | 1,802 | 1,195 | 1,410 | 1,535 | 1,298 | 1,605 | 1,448 |
| 公共施設、道路及び橋りょうに係る用地取得費 | 61 | 31 | 19 | 142 | 34 | 19 | 55 | 3 | 85 |
| 道路及び橋りょうに係る投資的経費 | 1,060 | 1,036 | 1,028 | 889 | 1,104 | 1,203 | 937 | 890 | 964 |
| 公共施設に係る投資的経費 | 2,521 | 3,927 | 560 | 1,342 | 3,126 | 2,713 | 2,654 | 2,831 | 3,875 |
| 投資的経費 総額（平均） | 5,212 | 5,212 | 5,212 | 5,212 | 5,212 | 5,212 | 5,212 | 5,212 | 5,212 |
| 公共施設に係る投資的経費（平均） | 2,617 | 2,617 | 2,617 | 2,617 | 2,617 | 2,617 | 2,617 | 2,617 | 2,617 |

※地方財政状況調査資料を基に作成

### （2）有形固定資産減価償却率の推移（老朽化の状況）

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、県内市平均と比較しても低い水準にありますが、毎年上昇し続け、令和5年度には類似団体平均を上回っており、施設の老朽化が進んでいる状況です（図表2.17参照）。

図表2.17　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：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
※類似団体：国勢調査に基づく人口規模及び産業構造で市町村を分類し、同じ区分に属する全国の市町村
※資料：岡山県公表「財政状況資料集（令和3年度決算及び令和5年度決算）」を基に作成

### (3)財政の見通し(財政計画)

真庭市中期財政計画(令和7年10月)では、歳入は人口減少に伴う地方税の減収や地方交付税の減額により、減少傾向が見込まれています。一方、歳出は賃金上昇による人件費や物件費の増加、大型普通建設事業に伴う公債費の増加があるものの、人口減少等による扶助費の減少もあり、全体としては概ね横ばいと見込まれています。このため、令和8年度以降も予算ベースでは赤字が続く、非常に厳しい財政状況が想定されています。

こうした中、新たな行政課題に対応し、限られた財源で各種事業を推進するため、歳入では税外収入の確保に努め、歳出では事務事業の見直しによるコスト削減や、公共施設の最適化によるライフサイクルコストの抑制など、積極的な歳出削減を進めます。

また、部局間の連携・調整を図り、事業の重複を防ぐとともに、各事業については、これまでの費用対効果を十分に検証した上で、必要性や継続性を評価し、今後の方向性を検討します。さらに、将来の財政負担を見据え、後年度負担を的確に把握し、計画的な財政運営を推進します(図表2.18参照)。

図表2.18　歳入・歳出の見通し

計画期間

単位:百万円

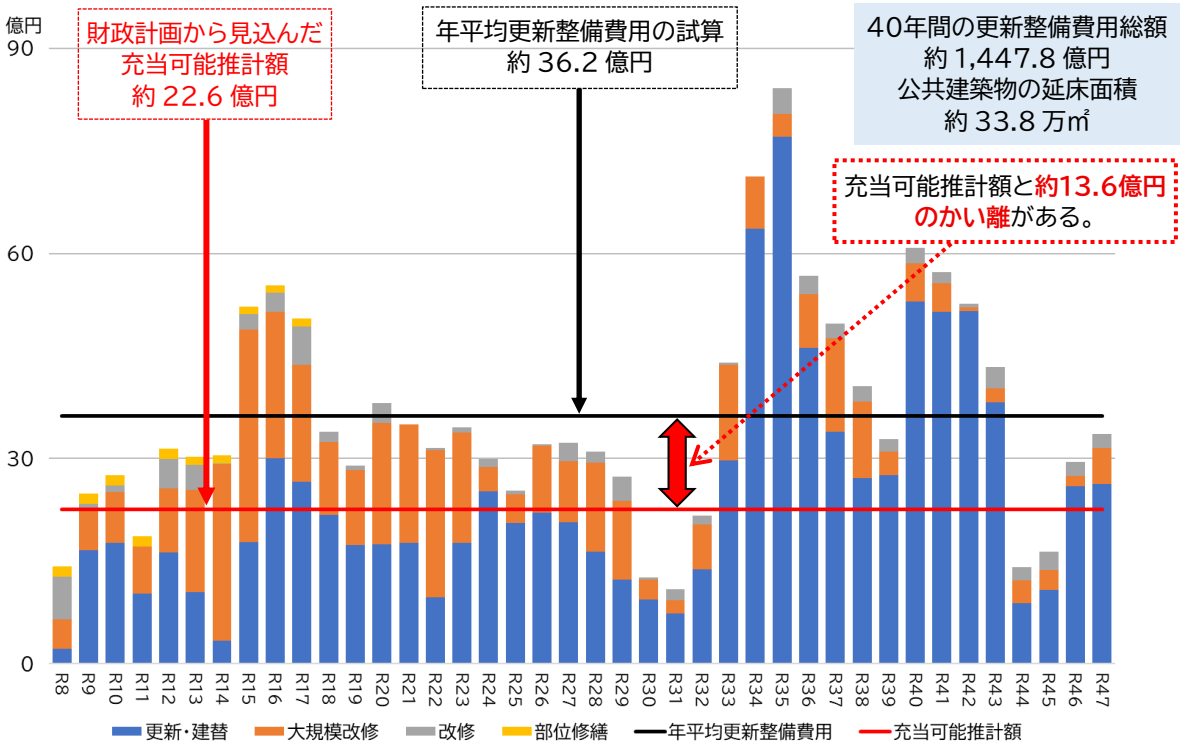
| 区分 | | 令和2年度(決算) | 令和3年度(決算) | 令和4年度(決算) | 令和5年度(決算) | 令和6年度(決算) | 令和7年度(見込) | 令和8年度 | 令和9年度 | 令和10年度 | 令和11年度 | 令和12年度 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 歳入 | 地方税 | 5,128 | 5,190 | 5,299 | 5,133 | 4,980 | 5,166 | 5,173 | 5,120 | 5,077 | 5,036 | 4,953 |
| | 地方譲与税等 | 1,544 | 1,751 | 1,721 | 1,684 | 2,045 | 1,840 | 1,834 | 1,834 | 1,834 | 1,834 | 1,834 |
| | 地方交付税 | 13,884 | 14,756 | 14,622 | 14,602 | 15,025 | 14,298 | 14,295 | 14,534 | 14,606 | 14,483 | 14,307 |
| | 国・県支出金 | 10,550 | 6,472 | 5,981 | 5,910 | 5,515 | 4,927 | 4,967 | 4,677 | 4,948 | 5,453 | 5,414 |
| | 地方債 | 3,766 | 4,447 | 3,824 | 4,102 | 4,948 | 2,976 | 3,069 | 2,600 | 3,011 | 2,849 | 2,091 |
| | その他歳入 | 4,971 | 3,521 | 4,038 | 4,990 | 6,138 | 4,828 | 4,376 | 4,655 | 4,181 | 3,864 | 4,361 |
| | 合計 | 39,843 | 36,137 | 35,485 | 36,421 | 38,651 | 34,035 | 33,714 | 33,420 | 33,657 | 33,519 | 32,960 |
| 歳出 | 義務的経費 | 15,046 | 15,688 | 15,270 | 15,524 | 15,479 | 15,253 | 15,391 | 15,779 | 15,990 | 15,930 | 15,826 |
| | 人件費 | 6,460 | 6,506 | 6,513 | 6,517 | 6,866 | 7,323 | 7,297 | 7,337 | 7,475 | 7,535 | 7,552 |
| | 扶助費 | 3,251 | 4,147 | 3,469 | 3,827 | 3,575 | 3,910 | 3,920 | 3,924 | 3,887 | 3,853 | 3,821 |
| | 公債費 | 5,335 | 5,035 | 5,288 | 5,180 | 5,038 | 4,020 | 4,174 | 4,518 | 4,628 | 4,542 | 4,453 |
| | 投資的経費 | 5,919 | 5,548 | 4,947 | 5,259 | 6,269 | 4,122 | 5,010 | 4,510 | 4,510 | 4,510 | 4,510 |
| | 普通建設事業費 | 5,528 | 5,343 | 4,810 | 5,194 | 6,205 | 4,119 | 5,000 | 4,500 | 4,500 | 4,500 | 4,500 |
| | 災害復旧事業費等 | 391 | 205 | 137 | 65 | 64 | 3 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | その他経費 | 17,686 | 13,340 | 13,300 | 13,606 | 15,184 | 14,660 | 14,450 | 14,149 | 14,199 | 14,127 | 13,904 |
| | 合計 | 38,651 | 34,576 | 33,517 | 34,389 | 36,932 | 34,035 | 34,851 | 34,438 | 34,699 | 34,567 | 34,240 |
| 実質収支 | | 1,192 | 1,561 | 1,968 | 2,032 | 1,719 | 0 | ▲1,137 | ▲1,018 | ▲1,042 | ▲1,048 | ▲1,280 |

※資料:真庭市中期財政計画(令和7年10月)を基に作成

### (4)公共建築物の更新整備費用の推計

今後40年間で保有するすべての公共建築物を更新及び大規模改修した場合の費用を推計すると、総額は約1,447.8億円で、年平均約36.2億円が必要となり、充当可能推計額と13.6億円のかい離が生じると推計しています(図表2.19参照)。

図表2.19　将来更新整備費用の推計(公共建築物):令和6年度末時点




※「充当可能推計額」とは
今後、公共施設整備に充当することができる財源の推計で、これまで公共施設整備にかけた費用と、財政計画で見込んだ投資的経費をもとに算出したもの。

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 改定前 | H29計画策定時 充当可能推計額 11.4億円 | ＝ | H28財政計画推計 普通建設事業費 30億円 | × | H18～H27実績平均 投資的経費(公共施設分) 22.38億円 | ÷ | H18～H27実績平均 投資的経費(全体分) 58.73億円 |
| 改定後 | R8計画策定時 充当可能推計額 22.6億円 | ＝ | R7財政計画推計 普通建設事業費 45億円 | × | H28～R6実績平均 投資的経費(公共施設分) 26.17億円 | ÷ | H28～R6実績平均 投資的経費(全体分) 52.12億円 |

【更新整備費用等推計条件】

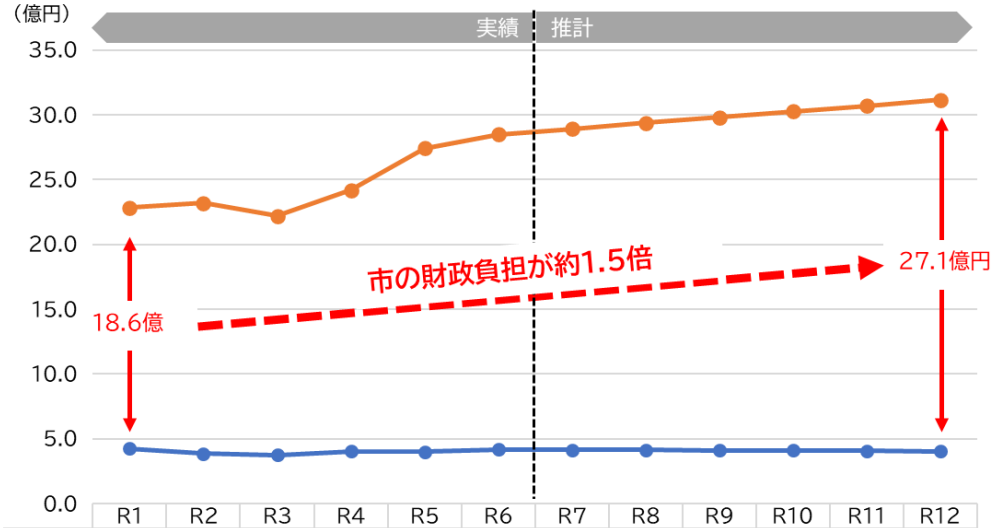
- 建替えの目標耐用年数を60年とし、建築物の部位・設備に不具合・故障が生じた後に、修繕、改修等を行う場合のコスト試算モデルを「事後保全型」とした。
- すべての公共建築物について「事後保全型」による施設保全を実施することを想定し、公共建築物を維持・更新していく場合にかかるコストを試算した。
- 詳細は「第5章　資料編　2　更新整備費用の推計条件」を参照してください。

### (5)公共施設の維持管理費の実績と推計

図表2.20は、公共施設の維持管理費における歳入・歳出について、令和元年度(2019年度)から令和6年度(2024年度)までの実績と、令和7年度(2025年度)から令和12年度(2030年度)までの推計を示したものです。

施設を維持していくために必要な歳出に対し、使用料等の歳入は、わずか15%(令和6年度)となっています。また、歳出のほとんどが市の財政負担(一般財源)であり、物価高騰・人件費増により市の財政負担は、令和元年度(2019年度)から令和12年度(2030年度)で1.5倍に増加すると推計しています(図表2.20参照)。

図表2.20　公共施設の維持管理費の実績と推計




| | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 歳出 | 22.8 | 23.2 | 22.2 | 24.2 | 27.4 | 28.5 | 28.9 | 29.4 | 29.8 | 30.3 | 30.7 | 31.2 |
| 歳入 | 4.3 | 3.9 | 3.8 | 4.0 | 4.0 | 4.2 | 4.2 | 4.1 | 4.1 | 4.1 | 4.1 | 4.1 |

【公共施設の維持管理費の実績と推計】

〈実績〉

歳入:使用料、手数料、指定管理施設納付金、土地建物貸付収入　等の合計

歳出:施設維持管理費、指定管理者委託料　等の合計

〈推計〉

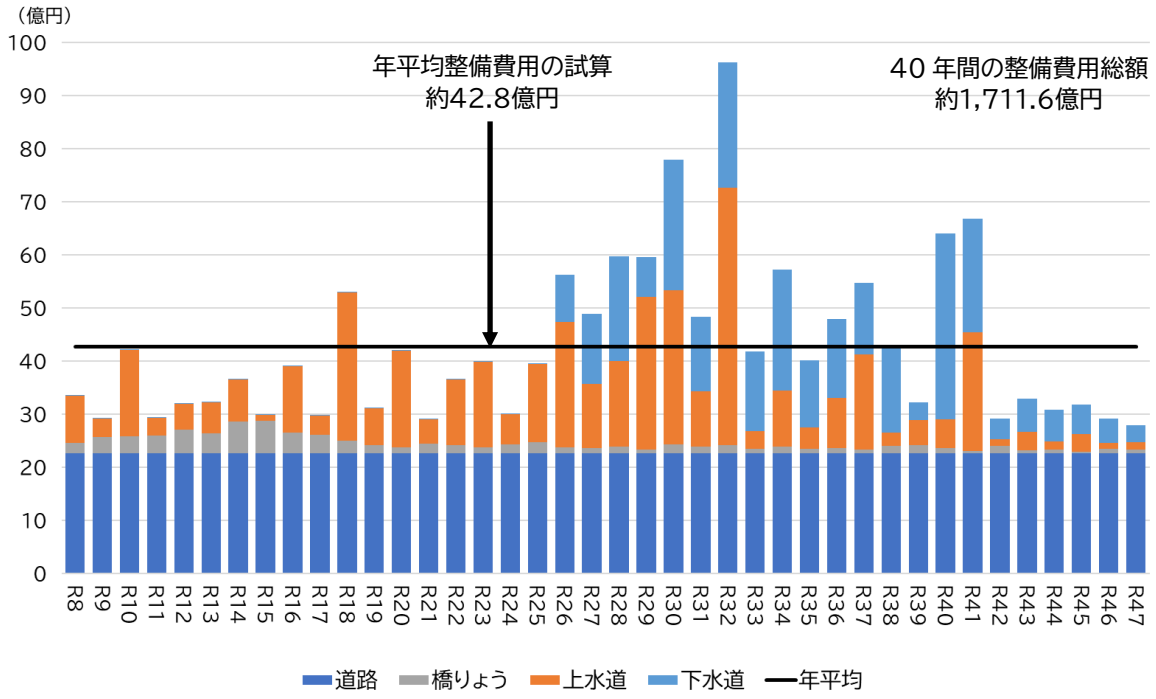
歳入:令和元年度～令和6年度の減少率より推計

歳出:令和7年度以降、前年度額に対して物価上昇率1.5%増で推計

### (6)インフラ資産の更新整備費用の推計

インフラ資産の今後40年間の整備費の総額は約1,711.6億円で、年平均約42.8億円となります。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　将来更新整備費用の推計(インフラ資産):令和6年度末時点




【更新整備費用等推計条件】

・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。

・詳細は「第5章　資料編　2　更新整備費用の推計条件」を参照してください。

※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

## 4　長寿命化対策を行った場合の見込み・効果額

### (1)公共建築物の長寿命化対策について

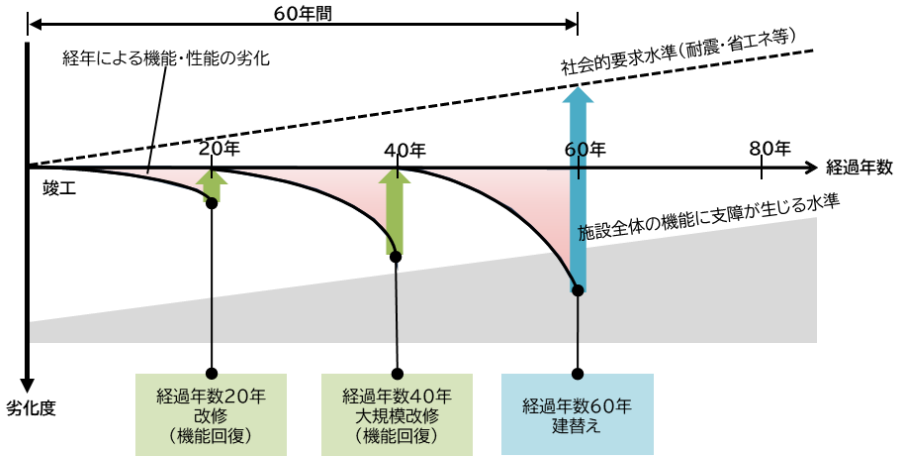
長寿命化とは、老朽化した建物の構造・設備・機能等の耐久性を高め、建物自体をできるだけ長く利用する手法です。この手法により将来更新整備費用の縮減と平準化を行います。

長寿命化対策を行った場合の見込み・効果額を把握するために、公共建築物のコスト試算モデルとして、「事後保全型」と「予防保全型」を定めて試算しました。

#### ①事後保全型

建替えの目標耐用年数を60年とし、建築物の部位・設備に不具合・故障が生じた後に、修繕、改修等を行う場合のコスト試算モデル

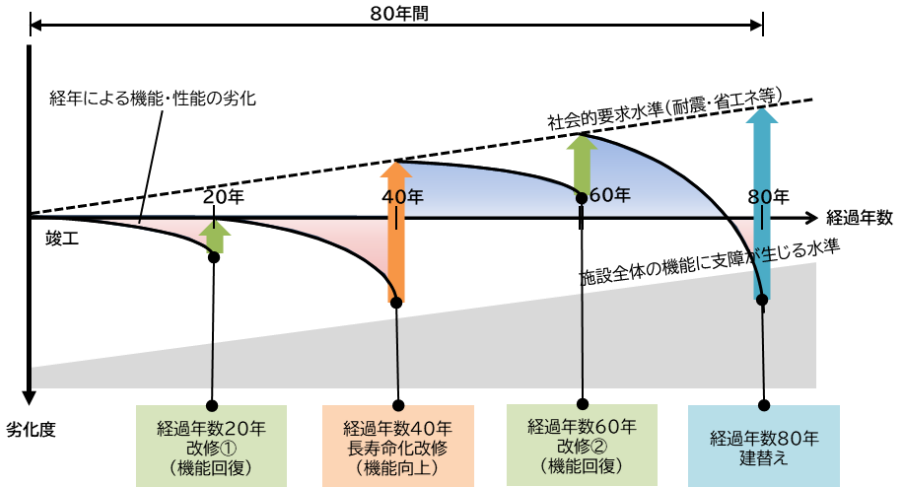
図表2.22　事後保全型の建替えおよび改修のイメージ




#### ②予防保全型

建替えの目標耐用年数を80年とし、長期間にわたって建物を使用していくために、40年目に建物の機能や性能を現在の公共建築物に求められている社会的要求水準にまで引き上げる改修(長寿命化改修)及び60年目に機能回復の改修を行う場合のコスト試算モデル

図表2.23　予防保全型の建替えおよび改修のイメージ



### （2）公共建築物の更新整備費用の推計シミュレーション

令和8年度（2026年度）から令和47年度（2065年度）までの40年間について、①事後保全型と②事後保全型＋予防保全型による更新整備費用のシミュレーションを行いました（図表2.24参照）。

公共建築物を①事後保全型のまま更新した場合、年間更新整備費用は約36.2億円と推計しています。②事後保全型＋予防保全型の場合の年間更新整備費用は約32.3億円となり、約3.9億円の削減効果が見込める結果となっています。

図表2.24　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㎡） | 40年間合計（億円） | 年平均（億円） |
|---|---|---|---|---|
| ①事後保全型 | 事後保全型 | 33.79 | 1,447.8 | 36.2 |
| ②事後保全型＋予防保全型 | 事後保全型 | 16.54 | 773.8 | 19.3 |
| | 予防保全型 | 17.25 | 518.0 | 13.0 |
| | 合計 | 33.79 | 1,291.9 | 32.3 |

【公共建築物更新整備費用の推計シミュレーション】

**①事後保全型の試算条件**

・すべての公共建築物について「事後保全型」による施設保全を実施することを想定し、公共建築物を維持・更新していく場合にかかるコストを試算

**②事後保全型＋予防保全型の試算条件**

・下記の対象施設については「予防保全型」を、その他の公共建築物については「事後保全型」による施設保全を実施することを想定し、公共建築物を維持・更新していく場合にかかるコストを試算

※「予防保全型」の対象施設

平成3年（1991年）以降築・延床面積300㎡以上・構造が鉄筋コンクリート造、鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造

※詳細は「第5章　資料編　3　公共建築物更新整備費用の推計シミュレーション」を参照してください。

### (3)インフラ資産に係る長寿命化計画等

#### ア　橋梁・大型カルバートの長寿命化計画

本市では、「道路橋梁」および「大型カルバート」(以下、あわせて「橋梁」という)の戦略的な維持管理・更新に関する方針を定めた「真庭市　道路橋梁・大型カルバート　長寿命化修繕計画」を策定しています。

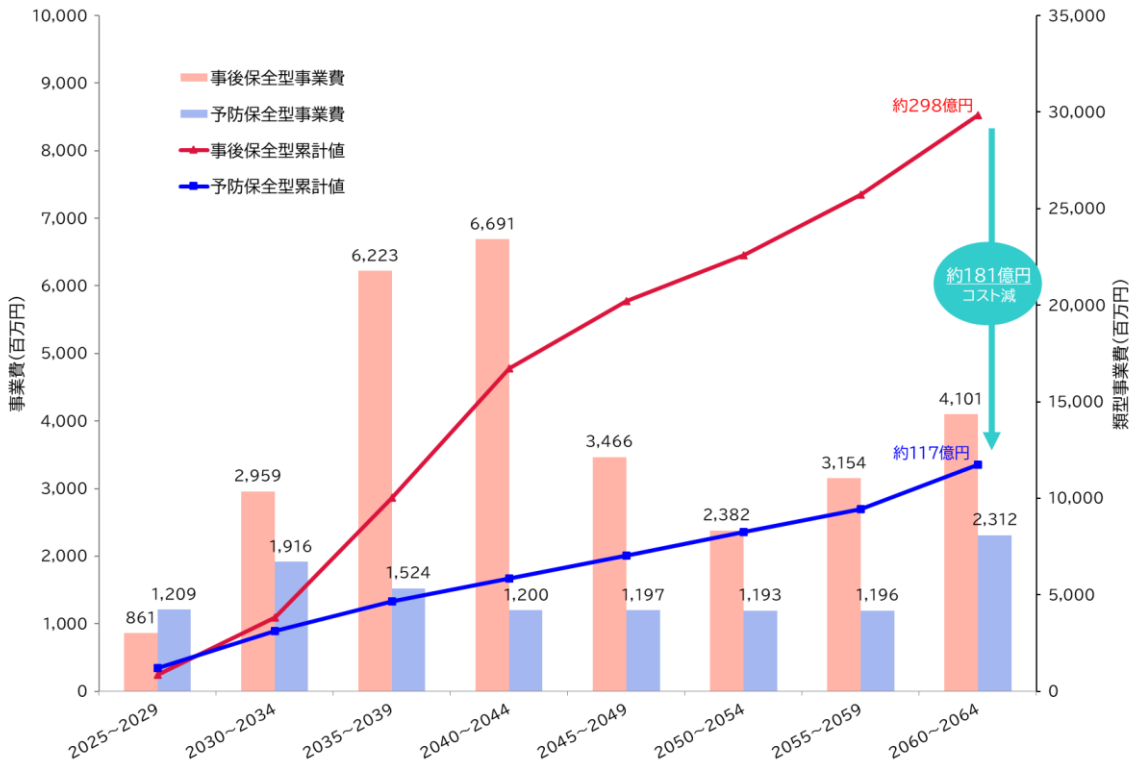
この計画では、今後予想される橋梁の老朽化や維持管理費の増大に対応するため、従来の「事後保全型の維持管理」から、損傷が軽微なうちに補修を行う「予防保全型の維持管理」へと転換します。

さらに、点検・計画・修繕という橋梁アセットマネジメントの考え方を導入し、道路ネットワークの安全性・信頼性の確保を図るとともに維持管理及び更新整備費用の縮減と平準化を目指した取組を行っています。

図表2.25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。

2巡目点検(2019～2023年度)の点検結果を基に今後40年間の対策費用をシミュレーションした結果、単年度平均で約2億円の対策費用が必要となりますが、従来の事後保全型の維持管理と比較すると、約181億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2.25　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　道路橋梁・大型カルバート長寿命化修繕計画(令和7年1月)を基に作成

### イ　水道事業経営戦略

水道事業（簡易水道事業を含む）については、平成29年度から令和8年度までの10年間の経営の指針となる経営戦略を策定しています。

令和5年度の時点修正による中長期的な財政シミュレーションでは、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）の実績と計画については、水道事業と令和2年度に経営統合した簡易水道事業の総額は約36.8億円で年間約3.7億円となっています（図表2.26参照）。

図表2.26　水道事業の投資的経費

（百万円）

| 年次 | 平成29年度（決算） | 平成30年度（決算） | 令和元年度（決算） | 令和2年度（決算） | 令和3年度（決算） | 令和4年度（決算） | 令和5年度（3月補正予算見込） | 令和6年度（当初予算見込） | 令和7年度 | 令和8年度 | 合計 | 平均 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 建設改良事業費 | 719 | 267 | 185 | 540 | 440 | 241 | 227 | 329 | 365 | 365 | 3,677 | 368 |

### ウ　下水道事業経営戦略

下水道事業（公共下水道事業、特定環境保全公共下水道事業、農業集落排水事業、小規模集合排水処理事業）についても平成29年度から令和8年度までの10年間の経営の指針となる経営戦略を策定しています。

令和5年度の時点修正による中長期的な財政シミュレーションでは、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）の実績と計画については、総額約86.4億円で年間約8.6億円となっています（図表2.27参照）。

図表2.27　下水道事業の投資的経費

（百万円）

| 年次 | 平成29年度（決算） | 平成30年度（決算） | 令和元年度（決算） | 令和2年度（決算） | 令和3年度（決算） | 令和4年度（決算） | 令和5年度（3月補正予算見込） | 令和6年度（当初予算見込） | 令和7年度 | 令和8年度 | 合計 | 平均 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 建設改良事業費 | 819 | 585 | 408 | 1,021 | 1,309 | 851 | 548 | 929 | 1,174 | 1,000 | 8,644 | 864 |

## （4）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 | 建設年代 | 構造 | モデル住棟 | 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 | H17 | 中耐片廊下型 | H17中耐片廊下型 | 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 | S60 | 中耐階段室型 | S60中耐階段室型 | 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 | H7 | 中耐階段室型 | H7中耐階段室型 | 26 | 30 | 70 | 1,180 | 1,000 | 7,218 | 241 | 長寿命化型 | R6～R7年度（2024～2025） |
| 中津井 | 10 | 2 | 木造 | H7 | H7 | 中耐階段室型 | H7中耐階段室型 | 25 | 29 | 45 | 2,946 | 1,000 | 159 | 79 | 長寿命化型 | R6年度（2024） |
| 水田 | 10 | 2 | 木造 | H9 | H7 | 中耐階段室型 | H7中耐階段室型 | 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 | S60 | 中耐階段室型 | S60中耐階段室型 | 32 | 39 | 45 | 2,000 | 1,000 | 74 | 37 | 長寿命化型 | R9年度（2027） |
| 寺前 | 16 | 4 | 木造 | H5 | H7 | 中耐階段室型 | H7中耐階段室型 | 27 | 35 | 45 | 2,000 | 1,000 | 183 | 46 | 長寿命化型 | R10年度（2028） |
| 若代 | 6 | 2 | 木造 | H4 | H7 | 中耐階段室型 | H7中耐階段室型 | 28 | 36 | 45 | 2,000 | 1,000 | 129 | 64 | 長寿命化型 | R10年度（2028） |
| 石原 | 10 | 2 | 木造 | H3 | H7 | 中耐階段室型 | H7中耐階段室型 | 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 | H7 | 中耐階段室型 | H7中耐階段室型 | 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 | H7 | 中耐階段室型 | H7中耐階段室型 | 26 | 32 | 45 | 2,000 | 1,000 | 171 | 85 | 長寿命化型 | R8年度（2026） |
| 旭 | 4 | 2 | 木造 | S61 | S60 | 中耐階段室型 | S60中耐階段室型 | 34 | 36 | 45 | 2,000 | 1,000 | 152 | 76 | 長寿命化型 | R4年度（2022） |
| 旭 | 6 | 2 | 木造 | S62 | S60 | 中耐階段室型 | S60中耐階段室型 | 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 | H7 | 中耐階段室型 | H7中耐階段室型 | 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 | H7 | 中耐階段室型 | H7中耐階段室型 | 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 | H7 | 中耐階段室型 | H7中耐階段室型 | 23 | 33 | 45 | 2,000 | 1,000 | 88 | 88 | 長寿命化型 | R5年度（2023） |
| 禾津（101～502） | 11 | 2 | 木造 | H9 | H7 | 中耐階段室型 | H7中耐階段室型 | 23 | 28 | 45 | 2,231 | 1,000 | 184 | 92 | 長寿命化型 | R5年度（2023） |
| 湯の谷 | 2 | 2 | 木造 | H6 | H7 | 中耐階段室型 | H7中耐階段室型 | 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 | S60 | 中耐階段室型 | S60中耐階段室型 | 30 | 37 | 45 | 2,000 | 1,000 | 135 | 45 | 長寿命化型 | R9年度（2027） |
| 緑が丘 | 4 | 2 | 木造 | H4 | H7 | 中耐階段室型 | H7中耐階段室型 | 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 | H7 | 中耐階段室型 | H7中耐階段室型 | 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 | H7 | 中耐階段室型 | H7中耐階段室型 | 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 | H7 | 中耐階段室型 | H7中耐階段室型 | 21 | 31 | 45 | 2,000 | 1,000 | 246 | 123 | 長寿命化型 | R12年度（2030） |
| 国久（1,2号） | 2 | 2 | 木造 | H15 | H17 | 中耐階段室型 | H17中耐階段室型 | 17 | 22 | 45 | 2,579 | 1,000 | 164 | 82 | 長寿命化型 | R6年度（2024） |
| 国久（3.4号） | 2 | 2 | 木造 | H16 | H17 | 中耐階段室型 | H17中耐階段室型 | 16 | 20 | 45 | 2,579 | 1,000 | 156 | 78 | 長寿命化型 | R6年度（2024） |

※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

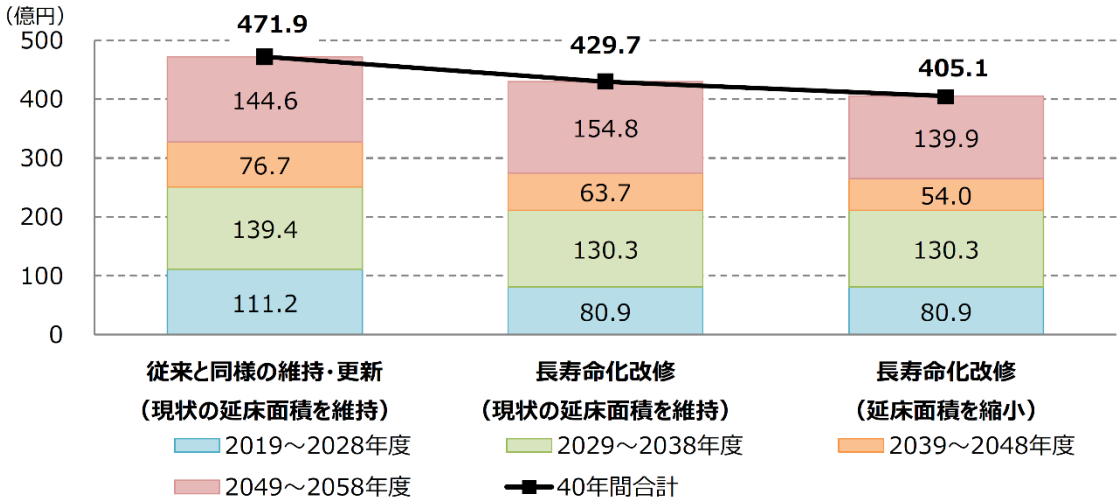
図表2.29は、学校施設マネジメント基本方針で検討された更新等費用のシミュレーション結果（長寿命化の効果）を示したものです。

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8.9%、延床面積の縮減を図った場合で14.2%の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

### ウ　幼児教育・保育施設に係る個別施設計画

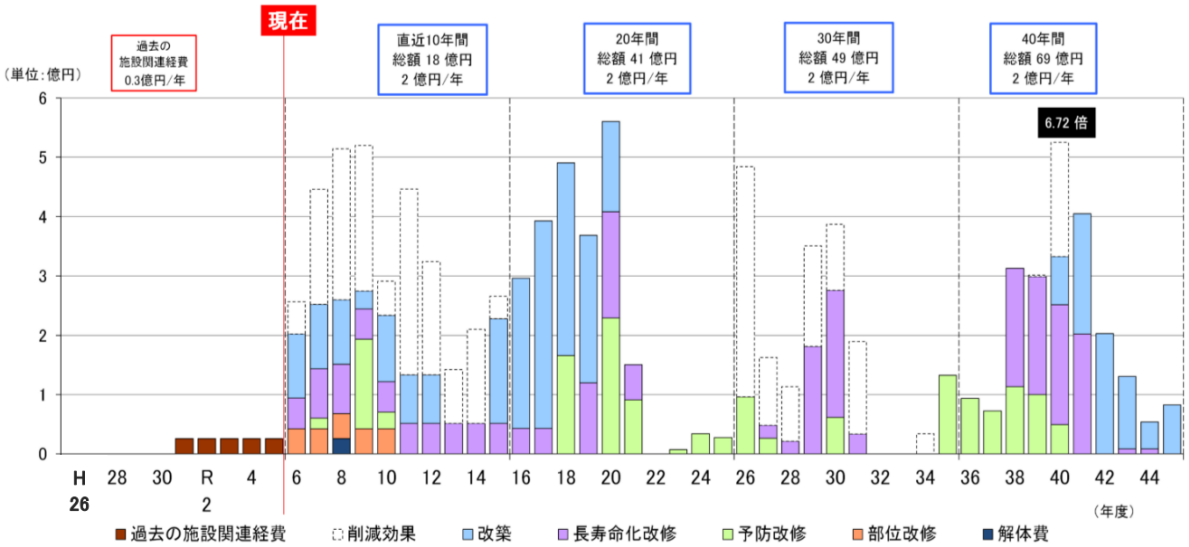
図表2.30は、真庭市幼児教育・保育施設マネジメント基本方針で検討された更新等費用のシミュレーション結果（長寿命化の効果）を示したものです。

これによると、令和6年度（2024年度）から令和45年度（2063年度）までの40年間で約69億円の費用を要し、従来の築後50年で改築する手法と比較しても約1億円の削減にとどまる結果となりました。

この要因としては、築後50年を超える施設が多く、劣化の著しい部位の補修や長寿命化改修が必要な施設が多いことが挙げられます。また、改築時期が令和15年度（2033年度）以降に集中することから、特定期間におけるコストの偏りも見込まれます。

以上のことから、施設数を維持したままでは大幅なコスト削減効果は見込めないことから、今後は出生数の推移や地域的・地理的条件、地域住民の意見などを踏まえつつ、例えば小学校の余裕教室を活用した複合化や、複数園の集約による施設数の削減など、総コストを削減する視点でも検討していくことが必要です。

図表2.30　幼児教育・保育施設の費用のシミュレーションの結果（長寿命化の効果）




※資料：真庭市幼児教育・保育施設マネジメント基本方針（令和6年3月）より

# 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　現況及び課題に関する基本認識

### (1)公共施設等の更新整備費用と財政状況

本市の公共建築物の多くは、計画期間内(2056年まで)に更新(建替え)時期を迎えます。今後40年間に必要となる更新整備費用は、公共建築物で約1,447.8億円(年平均約36.2億円)と推計しており、本計画策定時と比較して、年平均で約2.5億円の増加となっています。

また、インフラ資産についても、更新整備費用は約1,711.6億円(年平均約42.8億円)に上る見込みです。なお、これらの費用には、維持管理費及び運営費は含まれていません。

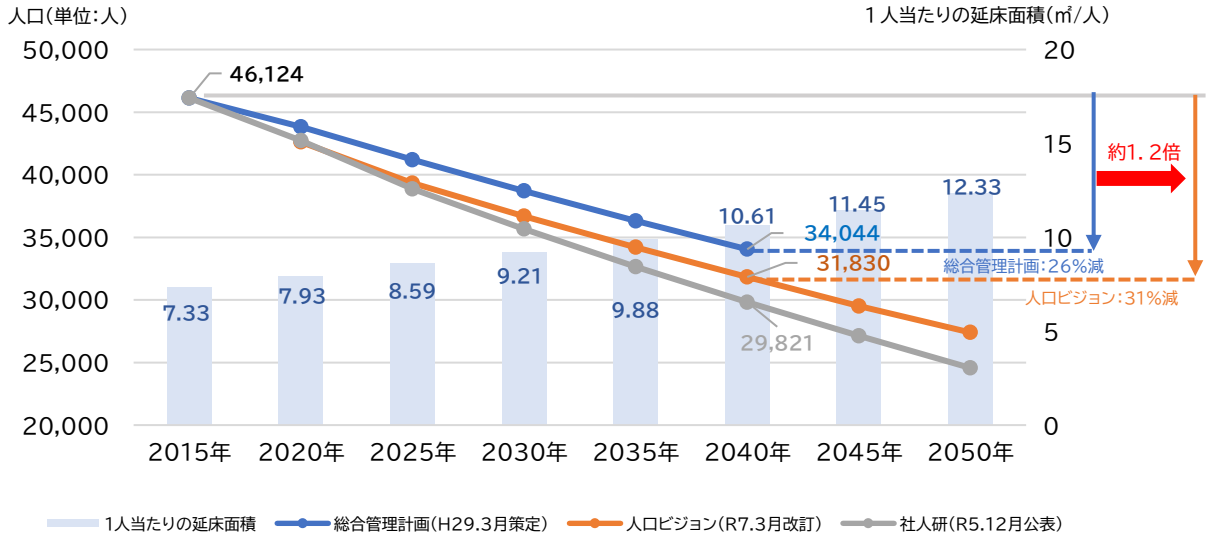
一方、財政状況としては、人口減少に伴う地方税の減収や地方交付税の減額、賃金上昇による人件費の増加等により、今後の財政状況は非常に厳しく、すべての公共施設等の維持・管理及び更新整備費用を賄うことは困難となる状況が推察されます。

### (2)人口推計

本計画策定時(平成29年3月)には、令和22年(2040年)の人口を34,044人と見込んでいましたが、真庭市人口ビジョン(令和7年3月改訂)では、同年の人口を31,830人と推計しています。

平成27年(2015年)10月の国勢調査人口46,124人を基準にすると、2040年までの人口減少率は、当初想定の約26%から約31%へと拡大しており、人口減少は当初の想定よりも約1.2倍の速さで進んでいることが分かります。

図表3.1　人口減少の推移




※「1人当たりの延床面積」は財産に関する調書(R6末行政財産)の延床面積を人口ビジョンの人口推計で除したもの

### (3)本計画の目指す姿

これらの課題を踏まえ、本計画では、少子高齢化による人口減少や生産年齢人口の減少、地方交付税の減額等により財政が逼迫する中においても、長期的な視点で財政の健全化と、安全・安心で利便性の高い公共サービスの提供を両立させ、市民と共に持続可能な地域づくりを進めていくことを目指します。

## 2　全庁的な取組体制の構築及び情報管理・共有方策

### (1)全庁的な取組体制

公共施設マネジメントを推進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。公共施設経営と財産活用を確実に実行するため、全庁横断的なファシリティマネジメント体制の強化を図ります。

#### ①主な役割

・第3次真庭市総合計画及び立地適正化計画(策定中)等関連諸計画を踏まえた全庁的な視点から施策別の取組・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組を進める。

#### ②庁内での取組

・公共施設等の情報を集約した「施設カルテ」を作成し、施設単位で全庁的に共有する。
・個別施設計画を全体最適に誘導するとともに全庁的な意識改革を主導する。
・職場研修、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。

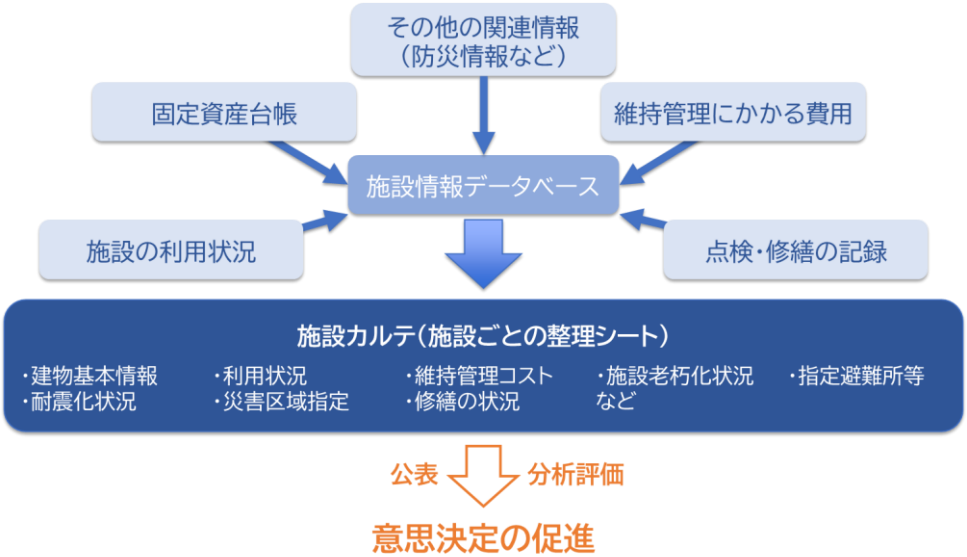
#### ③市民向けの取組

・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、必要に応じて、市民説明会やワークショップなどを行う。

### (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、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運用します(図表3.2参照)。

図表3.2　情報管理・共有方策



## 3　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に向けた取組を実施します。

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3.3参照）。

### 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、既存施設の有効活用や代替サービス機能の提供を徹底します。

### 2　公共建築物保有量の段階的縮減

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

### 3　公共建築物の機能に着目した再配置の実施

公共建築物が持つ機能に着目し、一つの施設に異なる複数の機能を持たせる複合化、類似した機能を一つの施設に集める集約化、必ずしも公共が有する必要のない機能の民間への移転、複数の自治体で相互利活用する広域化など、あらゆる可能性を検討するとともに、民間の保有する技術や資金、ノウハウを活用する官民連携についても積極的な活用を進めます。

### 4　遊休資産等の有効活用

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

### 5　公共施設等のライフサイクルコストの最適化

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

### 6　市民と共に実施する持続可能な公共施設等のマネジメント

更新整備費用のみならず、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3.3　公共施設等マネジメントの原則

## 4　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

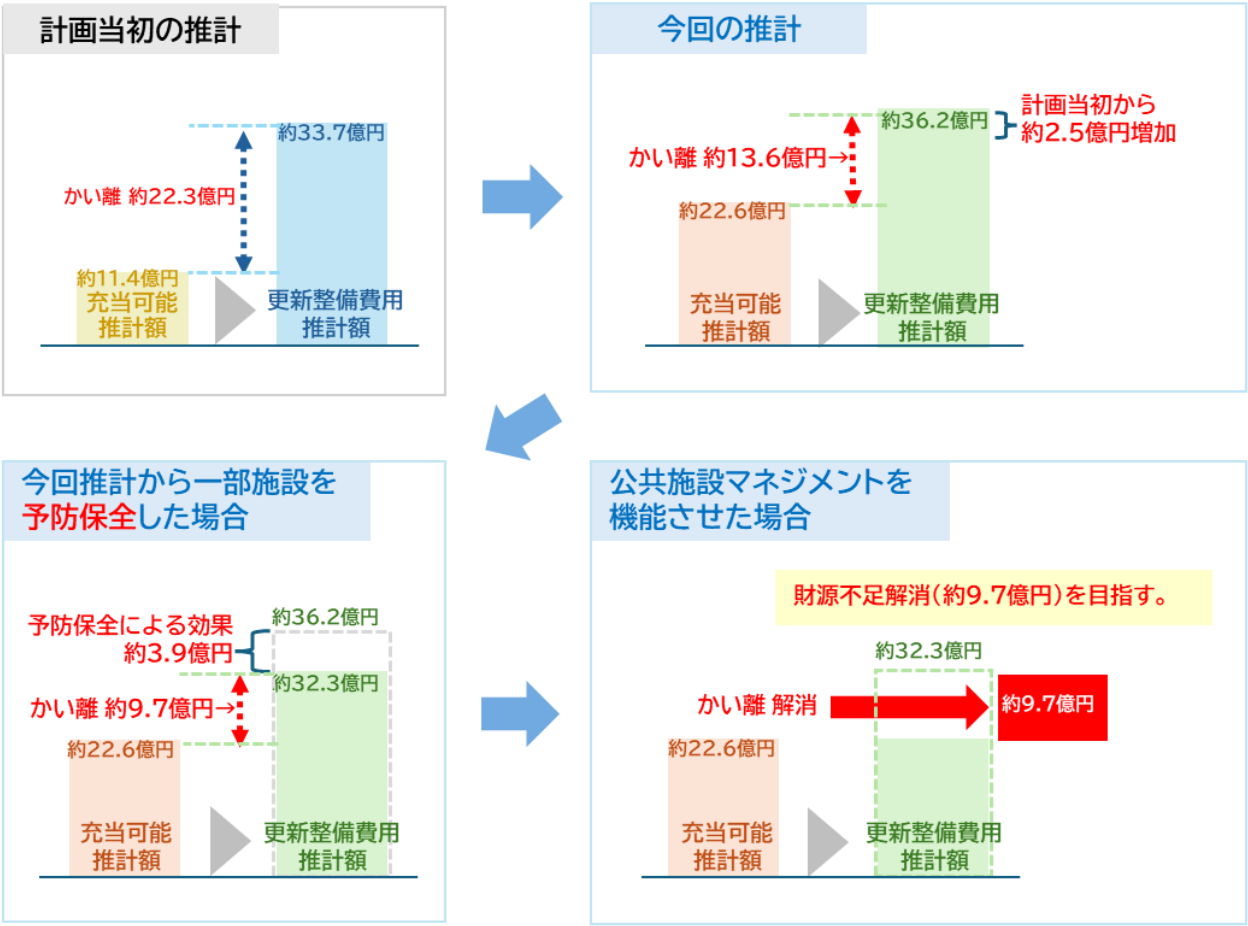
公共建築物の更新整備費用の見通しは、長寿命化対策を実施した場合でも年間約32.3億円で、充当可能な投資額である22.6億円との差は9.7億円にも上ります(図表3.4参照)。この財政的なかい離を解消していくためには、延床面積の縮減が避けてはとおれません。

本市では、平成29年3月の計画策定時に「公共建築物の延床面積を40年間で40%以上縮減する」という数値目標を掲げ、公共施設の再編に積極的に取り組んできました。しかしながら、本市の公共建築物の多くは地域に根差し、住民の日常生活に密着している施設であるため、床面積の総量削減を目的として、市の都合のみで廃止等を進めることは容易ではありません。

さらに、社会ニーズや新たな行政課題に対応しつつ、本市の成長・発展に資する施設整備も必要となることから、これまでの9年間で床面積の削減率は▲3.83%にとどまっています。

こうした現状を踏まえ、今回の改定では、公共施設全体に関する具体的な数値目標は設定しない方針とします。ただし、個別施設計画の策定においては、推計される財源不足の解消を目指し、具体的な検討を進めていきます。

図表3.4　公共建築物の更新整備費用と充当可能推計額との年平均額の比較



### （2）目標達成に向けての対応策

前述の目標を達成するため、以下の施策を体系的かつ計画的に推進します。

#### ア　個別施設計画の策定

将来見込まれる更新・整備費用の推計額と、これに充当可能な財源の推計額とのかい離を踏まえ、財源不足の解消に向けた具体的な対応策として、次の内容を盛り込んだ「個別施設計画」を実施計画として策定します。

① 機能分類別の再配置に関する方針
② 個別施設ごとの今後のあり方・方向性の検討
③ 長寿命化をはじめとする維持・更新等に関する計画

なお、公共建築物に係る個別施設計画（実施計画）については、10年間を一つの計画期間として位置付け、その期間内における具体的な見直し内容や目標を設定した上で、計画的かつ段階的に個別施設の見直しを進めていきます。

#### イ　利用状況・ライフサイクルコスト等の見える化

財務データや施設カルテを活用し、施設の利用状況、老朽化の状況、維持管理費及び更新費用等を総合的に把握します。これらの情報を見える化することで、施設ごとの課題を明確化し、再配置等の検討に活用します。

#### ウ　公共施設等マネジメントの原則に基づく取組

個別施設計画の策定や計画的な再配置等の取組を着実に推進するため、公共施設等マネジメントの基本原則に基づき KPI を設定し、進捗管理及び評価を行うとともに、その結果を次の取組へ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再配置の実施
④ 遊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

#### エ　公会計及び固定資産台帳の活用

財政面からの検証として、統一的な基準に基づく公会計による財務書類を活用します。

あわせて、公会計導入により整備した固定資産台帳の情報を基に、公共施設の再配置や遊休資産の有効活用を図り、財政負担の軽減と資産の有効利用を推進します。

### (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、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3.5参照）。

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3.5　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**
○安全で強靭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・産学界・地域社会の相互連携を強化し、限られた予算や人材で安全性や利便性を維持・向上

**3. 計画の策定内容**
○インフラ長寿命化計画（行動計画）
○個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）

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

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

※「インフラ長寿命化基本計画（平成25年11月29日）の概要」を編集

## 5　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的知識を持つ有資格者が実施するものと、専門的知識を必要としない点検に区分し、後者については、一斉点検として、全庁統一のチェックリストを用いて、施設管理者が目視による点検を行います。

### （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、外国人や観光客等、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。

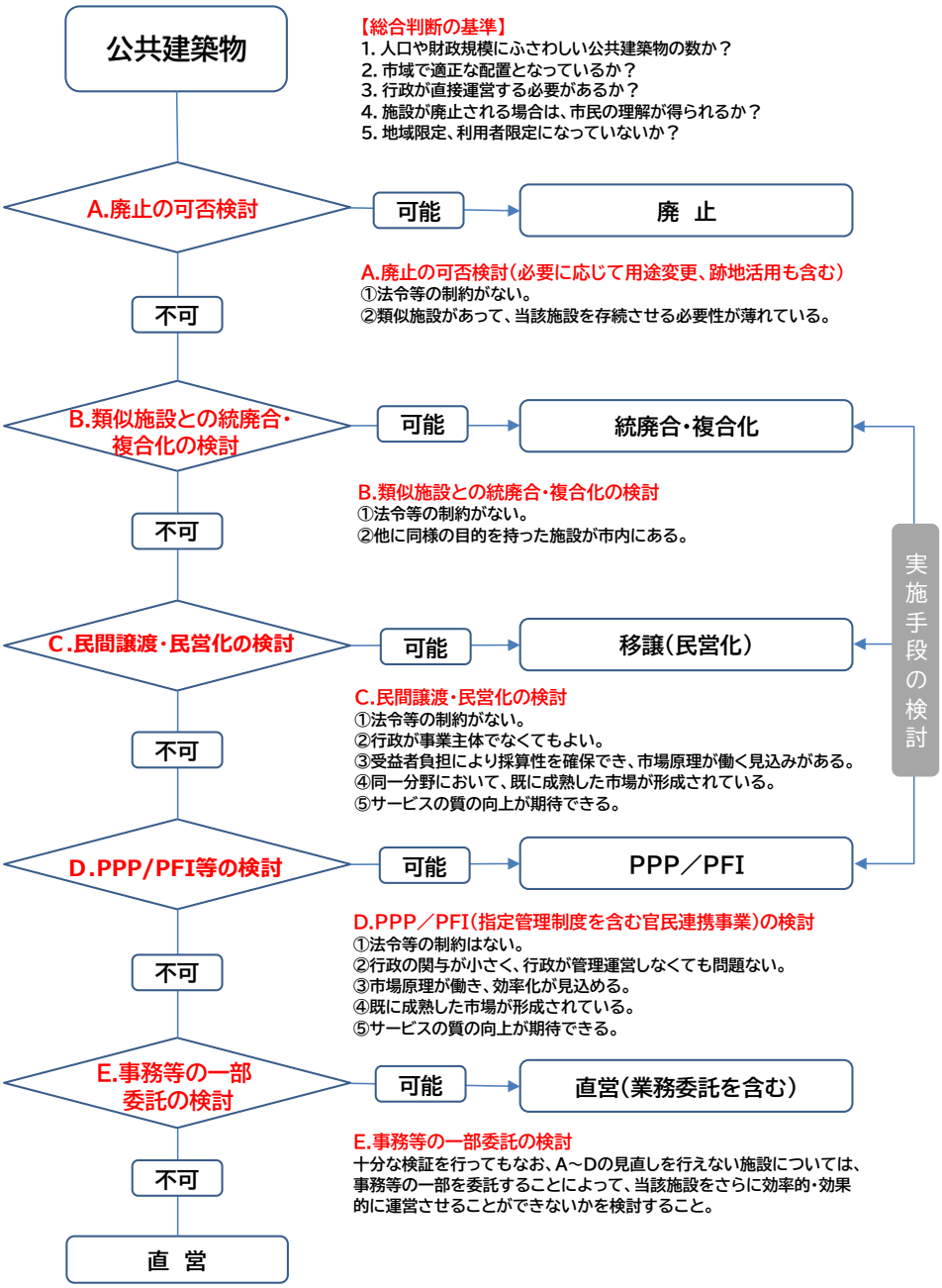
### (7)脱炭素化の推進に関する方針

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、図表3.6に示す公の施設の管理運営方針の考え方を踏まえて適正に行います。

図表3.6　公の施設の管理運営方針




※資料：真庭市公共施設見直し指針(平成21年9月)を基に作成

### （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月改定）」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。

## 6　フォローアップの実施方針

### (1)本計画の第2期の取組

令和8年度以降は、「個別施設計画」を策定し、具体的な取組を進めます(図3.7参照)。

さらに、これまでと同様、延床面積削減の進捗管理を行いながら、公共施設の整備費や維持管理費を把握することにより、公共施設のライフサイクルコストの最適化を図ります。

図表3.7　個別施設計画作成イメージ

**対応方針(個別施設計画)**　例：久世駅舎（合築駅舎）

**機能分類別の方針**

| | |
|---|---|
| 合築駅舎 | 公共交通の利便性の確保のため、市民に必要な機能・サービスとして必要性の高い施設であり、引き続き施設として配置が必要であり、適宜、必要な改修等を実施する。 |

**施設全体の方針**

| | |
|---|---|
| 施設の方向性 | A:存続 |
| 概要 | 高校生等の通学や買い物の交通手段等の駅利用者の利便性の確保のため、市民に必要な機能・サービスとして必要性の高い施設であり、引き続き施設として配置が必要であり、適宜、必要な改修等を実施する。 |

**建物ごとの方針**

| | 建物名称 | 対応方針 |
|---|---|---|
| 建物ごとの方針 | 駅舎 | ・予防保全を図る |
| | 倉庫 | ・予防保全を図る |
| | 倉庫 | ・予防保全を図る |
| | 木テラス | ・排水機器の更新（R13） |

**全体のスケジュール**

| | |
|---|---|
| 概要 | 駅舎等は老朽化（大正13年築）のため、随時、予防保全を図る。また、木テラスについては、築15年目である令和13年度に配水の改修工事を予定している。 |

(単位：百万円)

| 建物名称 | 対応方針 | R9 | R10 | R11 | R12 | R13 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 駅舎 | 予防保全を図る | | | | | |
| 倉庫 | 予防保全を図る | | | | | |
| 倉庫 | 予防保全を図る | | | | | |
| 木テラス | 設備等の定期更新 | | | | | 配水改修 |
| | | | | | | 2 |

| 建物名称 | R14 | R15 | R16 | R17 | R18 | 合計 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 駅舎 | | | | | | |
| 倉庫 | | | | | | |
| 倉庫 | | | | | | |
| 木テラス | | | | | | 2 |

**概算費用**

| | |
|---|---|
| 概算費用 | 2百万円 |

**【個別施設計画】**
⇒今後10年間の実施計画として次の3点を整理

①**機能分類別**(例:公民館・体育館・野球場等)
**の再配置の方針**

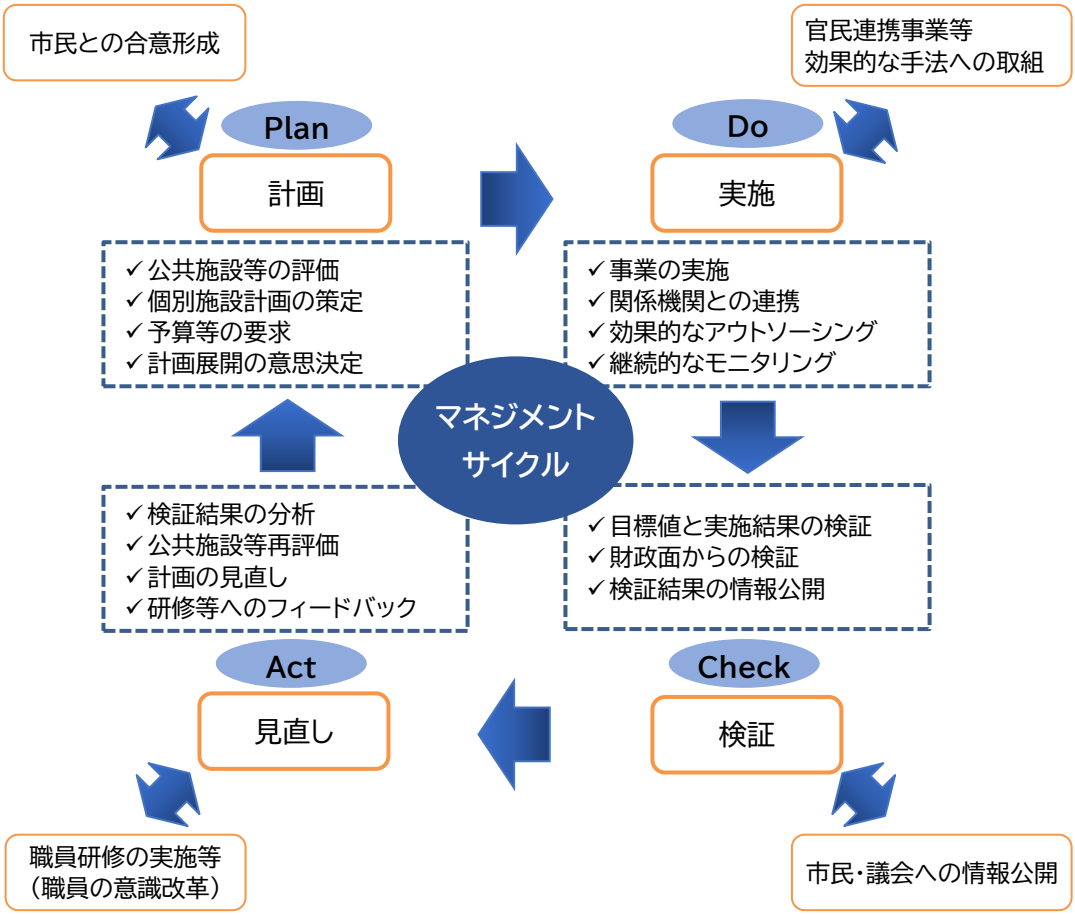
②**個別施設**(例:北房文化センター・白梅総合体育館等)
**のあり方・方向性の検討**　(施設全体・建物別)
A:存続(建替、長寿命化、適宜改修等)
B:再配置検討(複合化、統合、廃止等を今後検討)
C:廃止(廃止・解体等)

③**長寿命化等の計画**(今後10年間)
(例:「存続」⇒長寿命化のための大規模改修等の時期・費用の整理等)

### (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3.8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3.8　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3.9参照）。

図表3.9　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）<br>公共施設等マネジメントの原則 | ✓　新たな機能を有する公共建築物の整備抑制<br>✓　公共建築物保有量の段階的縮減<br>✓　公共建築物の機能に着目した再配置の実施<br>✓　遊休資産等の有効活用<br>✓　公共施設等のライフサイクルコストの最適化<br>✓　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 | ✓　詳細は実施計画において定める |
| （個々の施設の在り方）<br>個別施設計画 | ✓　利用者数、利用者満足度等 | ✓　詳細は個別施設計画で設定する |

#### 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3.10参照）。

図表3.10　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<br>：健全性（ストック＆フロー） | <u>健全化判断比率</u><br>✓　実質赤字比率<br>✓　連結実質赤字比率<br>✓　実質公債費比率<br>✓　公営企業資金不足比率<br>✓　将来負担比率 |
| | 住民一人当たり負債額（負債額÷住民人口） |
| ：世代間公平性（ストック） | 将来世代負担比率（地方債÷有形・無形固定資産） |
| ②資産の継承<br>：資産形成度（ストック） | 有形固定資産減価償却率 |
| ③高品質な財政運営<br>：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（再配置）に関する全体方針

第3章で示す「個別施設計画」の策定に当たっては、施設カルテ（データベース）等を活用して既存施設の現状評価を行った上で、「公共施設再配置方針（令和元年5月）」に示した基本的な考え方を継承し、計画的かつ段階的に再編の実施へと展開していきます。

### （1）公共建築物保有量の段階的縮減

- 老朽化が進んだ施設、利用者が著しく少ない施設、多額の公費負担が見込まれる施設については、用途変更、売却・譲渡、廃止等を含め、早期に再配置を検討します。
- 長期更新計画等が策定されている施設（教育施設、公営住宅施設、環境衛生施設等）は、計画に基づき再配置や更新・改修を実施します。
- 上記以外で既に更新・大規模改修時期を迎えた施設や利用者減少が著しい施設については、中期計画（概ね5年）を目安に優先順位を定め、複合化や用途変更等を進めます。
- 当面更新予定のない施設は、効率的な維持管理を行いながら、長期計画（概ね 10 年）に更新・整備時期を示し、適宜、縮減に向けて検討を行います。

### （2）民間譲渡・施設複合化の推進

- 収益型施設については、運営効率化や地域活性化の観点から、原則として民間等への移管を進めます。
- 公共性、利用者ニーズ、安全性等を踏まえ、施設の複合化や多目的利用を推進し、施設保有量の縮減を図ります。

### （3）民間ノウハウの活用による運営効率化

- 官民連携手法を積極的に活用し、施設機能の有効活用とサービス向上を図ります。
- 直営施設は指定管理者制度への移行を進め、既存の指定管理施設についても業務内容等の見直しを行います。

### （4）利用者ニーズを踏まえた施設満足度の向上

- 社会情勢の変化に対応し、既存施設の用途変更や有効活用を推進します。
- 高齢化や国際化を見据え、バリアフリー化・ユニバーサルデザイン化を進めます。
- 不足するサービスについては、既存施設の活用を基本としながら、必要に応じて機能充実のため新たな施設整備も検討します。

## 2　公共建築物再編の実施手法

### (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4.1参照)。

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4.1　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)<br>②環境性 (バリアフリー、利用者の快適性、周辺環境等)<br>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)<br>②維持管理費(光熱水費、委託料、使用料、修繕費等)<br>③運営費(人件費、指定管理委託料等)<br>④資本的支出(公有財産購入費、工事費等)<br>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)<br>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(再配置)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4.2参照)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4.3参照)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4.2　機能優先度分類

| 優先度 | 定　義 | 再編の考え方 |
|---|---|---|
| 最優先機　能 | 義務教育施設、庁舎・消防防災施設、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。 | ✓ 安全性の確保と利便性の高い必要機能を提供します。<br>✓ 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。 | ✓ 最優先機能と同様に、安全性の確保と利便性の高い必要機能を供します。<br>✓ 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 | ✓ 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。<br>✓ 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4.3　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。 | ✓ 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。<br>✓ 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。 | ✓ 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。<br>✓ 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。 | ✓ 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。<br>✓ 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。 | ✓ 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。<br>✓ 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。

### 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4.4　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。

## （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4.5参照）。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4.5　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（Public Private Partnership）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、第3章「6　維持・運営の実施方針　（5）長寿命化の実施方針」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。

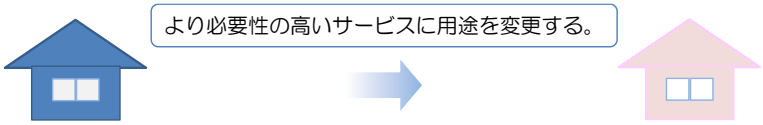
実際に受益者負担の見直しを行うか否かについては、個々の状況を十分勘案する必要がありますが、維持管理費（人件費、光熱水費、委託費等）と減価償却費を受益者負担の対象として、施設の維持のみならず将来継承する施設の建替費用についても利用者に課すことを検討します。

### 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**

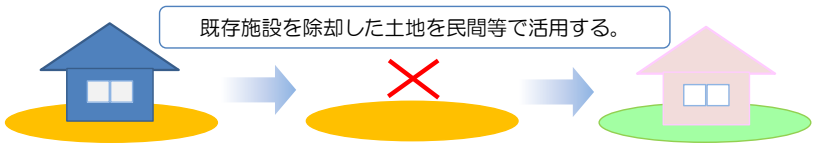
用途変更は、既存施設の全体あるいは一部を他の用途へ変更し有効活用する手法です。施設カルテ等により、余剰の公共施設や公共施設内の空き部屋等の状況を把握しておき、これにより別途、必要性が高まったサービスや不足サービスを補うことを検討します。




**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。

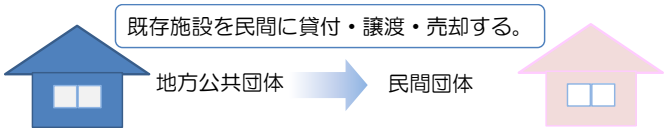
今後、施設の統廃合が進む中で、跡地化した公有地が多数発生することが考えられます。従前施設の用途廃止の可能性が浮上した場合には、必ず跡地の利活用と併せて検討し、暫定的な利用も含めて未利用の公共施設が長期にわたって放置されることのないように取り組みます。



### ③民間活用

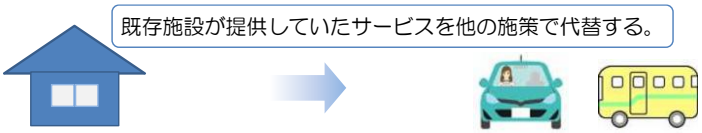
民間活用は、施設を民間に貸付・譲渡または売却し、市民には民間施設として利用してもらうことを指します。

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考えられますが、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。



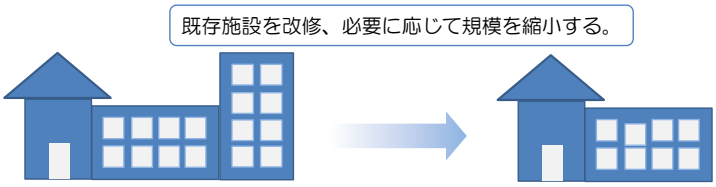

### ④代替・補完サービス

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。また、補完サービスは、施設の統廃合によりサービスを提供する施設そのものの数が減ることによる不便さを補うサービスを指します。代替・補完サービスの例としては、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住民票の発行や所得証明を取得できるようになっている事例もあります。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）

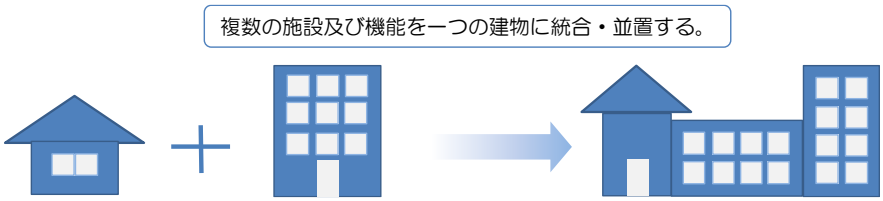
改修は、必要機能に応じて行いますが、規模を見直し、必要に応じてそれを縮小することにより、総量及び維持管理コストの縮減を図る工夫も行います。



### ⑥複合化・統合

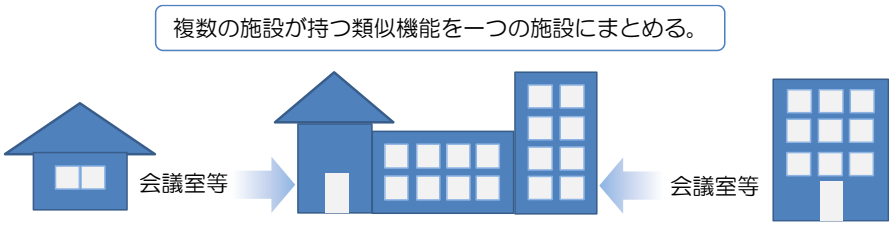
複合化は、複数の施設及び機能を一つの建物に統合・並置する手法です。このことによりエントランスや通路、会議室、給湯室、トイレ等を共用部分として整備するため、その分整備費や運営費を縮減することができます。

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。



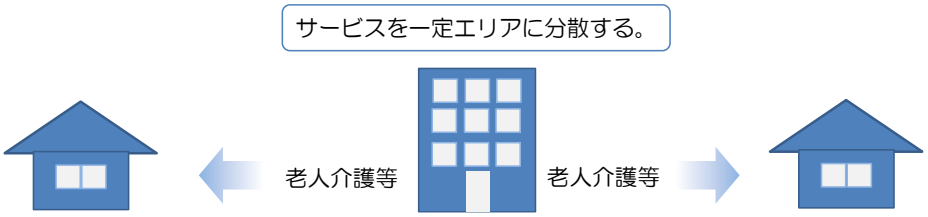

### ⑦集約化

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、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。



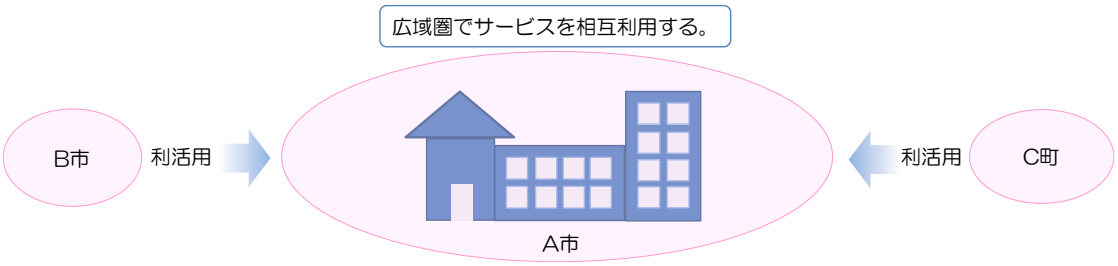

### ⑧分散化

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。



**⑨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。



## 3　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、施設類型ごとに今後の方向性を検討します。なお、この方針で示す類型以外の施設は、本章1の全体方針に基づき個々の再配置を検討します。また、長期更新計画や既に方向性が決まっている施設は、個々の計画に沿って再配置を進めます。

### (1)市民文化系施設

#### 1　集会施設

##### ア　集会施設の役割について

集会施設は、公民館、コミュニティセンター、隣保館など、生涯学習機会の提供や市民の自主活動拠点等として多くの市民活動を支えており、地域づくりのための人材育成の場、災害時の地域防災拠点の役割も担っています。

【公民館・コミュニティセンター】

公民館は、社会教育法において、市町村が原則設置し、「実際生活に即する教育、学術及び文化に関する各種の事業を行い、もって住民の教養の向上、健康の増進、情操の純化を図り、生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与すること」を目的とした施設です。また、「真庭市生涯学習基本計画」において、公民館は市民に自主的な活動や交流の場を提供し、学習活動や芸術などの文化活動を支援する拠点施設として位置づけられています。

コミュニティセンターは、真庭市コミュニティセンター条例において、地域住民が等しくコミュニティの形成に参加し、良好な生活環境と心のふれあいによる教養の向上、健康の増進及び情操の純化を図る場として位置づけられています。

【隣保館】

隣保館は、社会福祉法(昭和26年法律第45号)第2条第3項第11号の規定に基づく隣保事業を行い、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位置付けられています。

##### イ　集会施設の現状と課題

**①集会施設の現状について**

真庭市では、公民館、コミュニティセンター、隣保館など、次表に掲げる27の集会施設を所有しています。

【公民館】

中央館については、振興局管内をエリアとして、地域バランスを考慮した配置となっています。

地区館としては、勝山月田公民館と勝山富原公民館が配置されています。

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北房公民館 | 上水田3131 | 平成14年 | 12,650 | 直営、複合 |
| 2 | 落合公民館 | 落合垂水618 | 平成27年 | 30,419 | 直営、複合 |
| 3 | 久世公民館 | 中島143 | 平成8年 | 18,390 | 直営 |
| 4 | 勝山富原公民館 | 若代343－8 | 昭和59年 | 4,481 | 直営 |
| 5 | 勝山月田公民館 | 月田6838－1 | 昭和63年 | 7,255 | 直営 |
| 6 | 勝山公民館 | 勝山319 | 平成6年 | 31,850 | 直営、複合 |
| 7 | 美甘公民館 | 美甘4134 | 平成15年 | 3,349 | 直営、複合 |
| 8 | 湯原公民館 | 豊栄1515 | 昭和60年 | 6,994 | 直営、複合 |
| 9 | 八束公民館 | 蒜山富山根154 | 昭和52年 | 3,240 | 直営、複合 |
| | 合計：　9施設 | | | 118,628 | |

【コミュニティセンター】

コミュニティセンターは、北房・落合地域に配置はありませんが、市内全域では14施設あります。

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 目木勤労者研修センター | 目木1805－1 | 昭和59年 | 5,408 | 直営 |
| 2 | 草加部コミュニティセンター | 草加部506－2 | 昭和46年 | 2,542 | 直営 |
| 3 | 江川コミュニティセンター | 江川858－3 | 昭和54年 | 730 | 直営 |
| 4 | 星山コミュニティセンター | 星山688－1 | 平成9年 | 95 | 直営 |
| 5 | 神代コミュニティセンター | 神代913 | 平成5年 | 1,216 | 直営 |
| 6 | 荒田コミュニティセンター | 荒田386 | 平成4年 | 541 | 直営 |
| 7 | 城北コミュニティセンター | 柴原416－2 | 平成4年 | 200 | 直営 |
| 8 | 当政コミュニティセンター | 美甘3451－1 | 昭和22年 | 220 | 直営 |
| 9 | 豊栄コミュニティセンター | 豊栄946－1 | 昭和51年 | 38 | 直営 |
| 10 | 八束コミュニティセンター | 蒜山富山根154 | 昭和52年 | 3,240 | 直営、複合 |
| 11 | 八束コミュニティセンター<br>東部分館 | 蒜山下長田855 | 平成4年 | 254 | 直営 |
| 12 | 川上コミュニティセンター | 蒜山上福田425 | 昭和50年 | 1,335 | 直営 |
| 13 | 才東集会所 | 蒜山西茅部398 | 昭和42年 | 170 | 直営 |
| 14 | 徳田地区集会所 | 蒜山上徳山1233 | 昭和53年 | 1,320 | 直営 |
| | 合計：　14施設 | | | 17,309 | |

【隣保館】

隣保館は、北房・落合地域に配置されています。

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北房ふれあい会館 | 下呰部259－1 | 平成3年 | 1,376 | 直営 |
| 2 | 落合人権・福祉センター | 下方1732 | 昭和56年 | 5,435 | 直営 |
| | 合計：　2施設 | | | 6,811 | |

【その他の集会施設】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 真庭市交流定住センター | 久世2374－3 | 昭和39年 | 4,518 | 指定管理 |
| 2 | 二川みらいづくりセンター | 種966 | 平成6年 | 4,078 | 指定管理 |
| | 合計：　2施設 | | | 8,596 | |

**②集会施設の課題について**

集会施設については、地域毎に一定の偏りが見られますが、合併前の各町村の方針により整備されたものであり、施設の名称は違うものの集会施設の数としては各地区とも充足しています。

合併直前や合併以後に建設された施設を除き、多くの施設がいずれも老朽化しており、今後、修繕費や更新整備費用など財政負担の増加が予想されます。

## ウ　集会施設に関する全体方針

**①施設の再配置について**

市民との関わりが深い施設であるため、当面は現在の施設を維持します。ただし、大規模改修・改築等が必要になった場合には、単独ではなく、他施設との複合化や他の施設への統合を検討します。

公民館（中央館）については、公民館活動の拠点として当面は現在の施設を維持していきます。

公民館（地区館）及びコミュニティセンターについては、利用者が極端に少ない施設や地域が限定的な使用状況の施設については、利用者やその地域へ十分な説明を行った上で、主にその地域への譲渡が可能かを検討します。

隣保館については、当面維持することとしますが、地域社会の福祉向上や人権啓発拠点施設としてだけではなく、身近で気軽に集える場として地域を問わず利用できるようにしていく必要があります。

**②施設の管理運営形態について**

当面は現状の管理運営形態を維持します。

直営施設については、各施設の設置目的と今後の利活用方法を整理し、管理形態を再検討します。

地元自治会や地域づくり委員会等への委託も検討します。

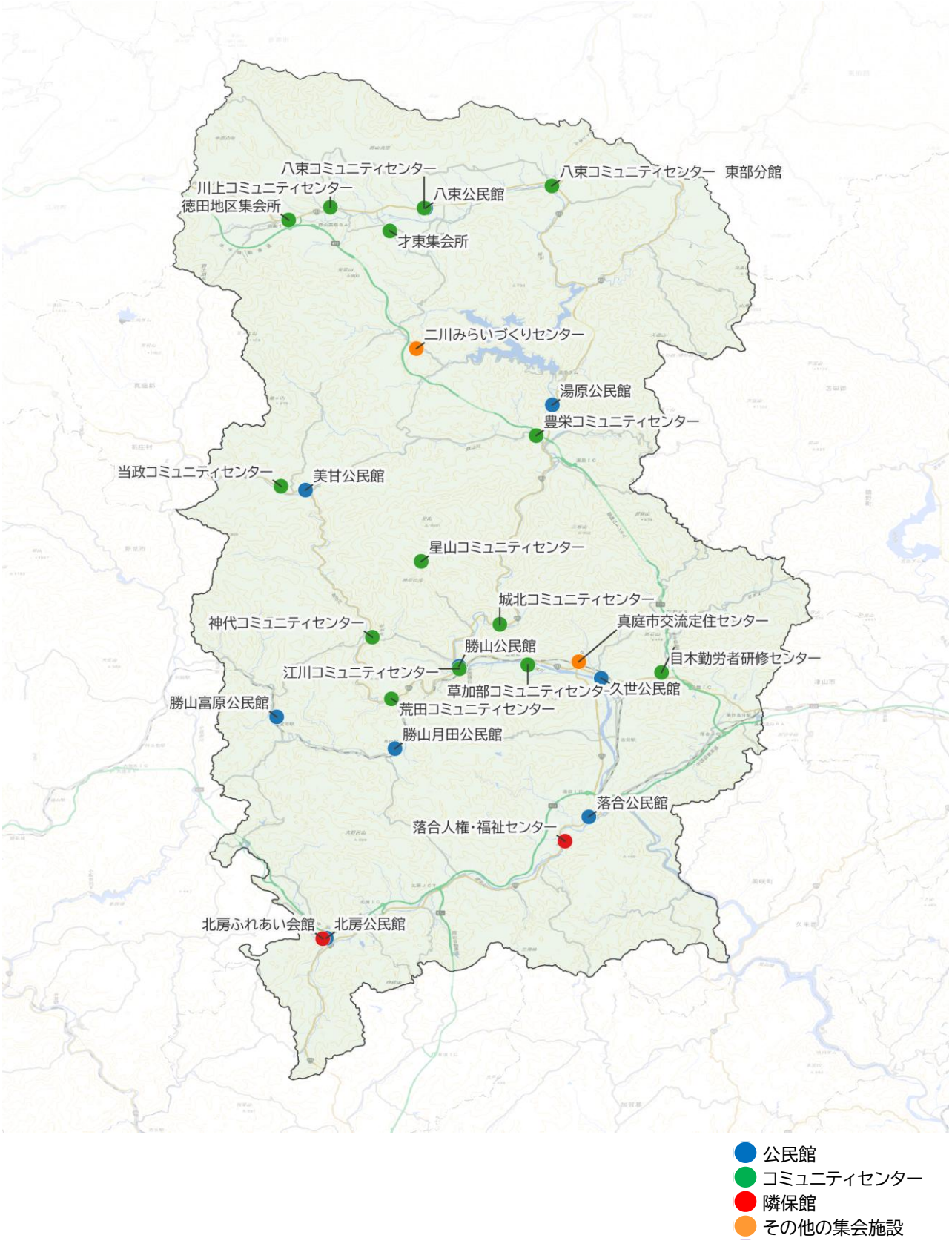
**③施設の維持管理について**

各地域活動の核となる施設は今後も存続の必要があるため、修繕を行いながら使用を継続します。

その機能と安全性を維持するとともに、高齢者や障がい者などにも利用しやすい施設となるようバリアフリー化も推進し、適切な維持管理に努めます。

## エ　集会施設の配置状況

図表4.6　集会施設の配置状況



## 2　文化施設

### ア　文化施設の役割について

【文化施設】

文化施設は、設置目的や役割は集会施設（公民館）と類似しているものの、ホールを併設していることから芸術・文化に活用することにも配慮した施設です。

【市民センター条例に位置づけられる施設】

市民センター条例に位置づけられる施設は、公民館と異なり、芸術・文化を重点的に市民に提供するためのホールを持つ施設です。

市民センター条例でも市民の文化の向上及び福祉の増進並びに教育活動の総合的な向上発展を図ることを設置目的としています。

### イ　文化施設の現状と課題

#### ①文化施設の現状について

真庭市では、市民センターなど次表に掲げる6施設の文化施設を所有しており、それぞれ、庁舎や保健センター、図書館などを施設内に配置する複合施設となっています。

【市民センター】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北房文化センター | 上水田3131 | 平成14年 | 12,650 | 直営、複合 |
| 2 | 落合市民センター | 落合垂水618 | 平成27年 | 30,419 | 直営、複合 |
| 3 | 久世エスパスセンター | 鍋屋17－1 | 平成9年 | 37,657 | 指定管理、複合 |
| 4 | 勝山文化センター | 勝山319 | 平成5年 | 31,850 | 直営、複合 |
| 5 | 美甘市民センター | 美甘4134 | 平成15年 | 3,349 | 直営、複合 |
| 6 | 湯原ふれあいセンター | 豊栄1515 | 昭和60年 | 6,994 | 直営、複合 |
| | 合計：　6施設 | | | 122,919 | |

#### ②文化施設の課題について

著しく老朽化した施設はありませんが、現有施設の適切な管理と長寿命化等により、可能な限り低廉なライフサイクルコストで施設を維持していく必要があります。

利用者ニーズに応えるために必要とされる専門的ノウハウが不十分な施設があります。

### ウ　文化施設に関する全体方針

#### ①施設の再配置について

真庭市は市域が広域であるため、市内に一箇所では役割を十分担うことは難しく、地域バランスを考慮して、現状の施設を当面は維持します。

**②施設の管理運営形態について**

管理体制については、ホール運営は機材の操作や、文化事業の企画運営など専門的ノウハウが必要な分野であることから、今後は指定管理者制度や業務委託などにより一体的に専門性をもった管理運営を行っていくことを検討します。

**③施設の維持管理について**

文化活動の拠点となる市民センターについては、バリアフリー化を推進するなど、適宜の改修・修繕等により長寿命化と合わせて、利便性の向上を図ります。

### エ　文化施設の配置状況

図表4.7　文化施設の配置状況

## (2)社会教育系施設

### 1　博物館等

#### ア　博物館等の役割について

博物館等は、社会教育法の精神に基づき、国民の教育、学術及び文化の発展に寄与することで、歴史・芸術・民俗・産業・自然科学に関する資料を収集し、保管・展示して教育的配慮の下に一般公衆の利用に供し、調査研究を行う役割を担っています。

また、歴史民俗資料館条例には「真庭市の歴史、民俗等に関する資料等を収集し、保管し、及び展示して郷土の歴史、民俗等に対する市民の理解と認識を深めるとともに、教育、学術及び文化の向上に寄与する」ために必要な施設であると設置目的を示しています。

#### イ　博物館等の現状と課題

**①博物館等の現状について**

真庭市では、歴史民俗資料館や郷土博物館など次表に掲げる8施設の博物館等を所有しています。

【民俗資料館・博物館等】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北房ふるさとセンター | 下呰部623－1 | 昭和59年 | 360 | 直営 |
| 2 | 美甘みどりふれあい会館 | 美甘3883－1 | 平成2年 | ― | 直営 |
| 3 | オオサンショウウオ保護センター | 豊栄1530 | 昭和46年 | 28,990 | 直営 |
| 4 | ネイチャーセンターささゆり館 | 蒜山下和1077 | 平成10年 | 11,004 | 直営 |
| 5 | 蒜山郷土博物館 | 蒜山上長田1694 | 平成4年 | 3,830 | 直営 |
| 6 | 蒜山古代体験の森 | 蒜山上長田1694 | 平成4年 | ― | 直営 |
| 7 | 蒜山文化伝承館 | 蒜山上長田1692－1 | 平成4年 | 323 | 直営 |
| 8 | 川上歴史民俗資料館 | 蒜山上福田425 | 昭和53年 | ― | 直営 |
| | 合計：　8施設 | | | 44,507 | |

**②博物館等の課題について**

年間の利用者数が1万人を超えている施設もありますが、総体的にどの施設も利用者は多くありません。

施設面では築年数の経過に伴う老朽化や、合併前の町村時代に設置された背景から展示室等の狭小な施設が多くあります。展示内容については現代の多様なニーズに対応できておらず、市民が身近な場所で優れた文化・芸術に親しめる機会が不足している状況にあります。

市域が広域であるため、通年を見渡して同じ季節であっても、風土的に地域ごとの大きな差が見られます。本来資料館はその地域の歴史、民俗等を紹介することを目的として設置された施設であることから、市域の人口構成比率や運営上の効率性のみをもって、統合や廃止を判断することができない施設となっています。

湯原、蒜山といった北部地域は、市内外からの観光客を幅広く集客しており、資料館施設も観光の対象となりうるポテンシャルがあります。

### ウ　博物館等に関する全体方針

#### ①施設の再配置について

博物館等は地域における文化・芸術、さらには地域への愛着や誇りを育むために重要な役割を担う施設です。

従来の資料館施設については、文化財資料の収集保管の中心機能となる施設であるとともに、歴史・民俗分野を中心とする人文系総合的な博物館でもあり、歴史・講座等の開催等、一般市民への普及活動のために存続し、利活用を図っていきます。

市民が身近で質の高い文化・芸術に触れる機会の提供と、さらに文化・芸術を生かした地域の魅力づくりにも配慮した施設配置及び必要な機能について新たに検討します。

#### ②施設の管理運営形態について

市民の教育、学術及び文化の向上のために必要な施設であり、現状の管理運営形態を維持することとします。

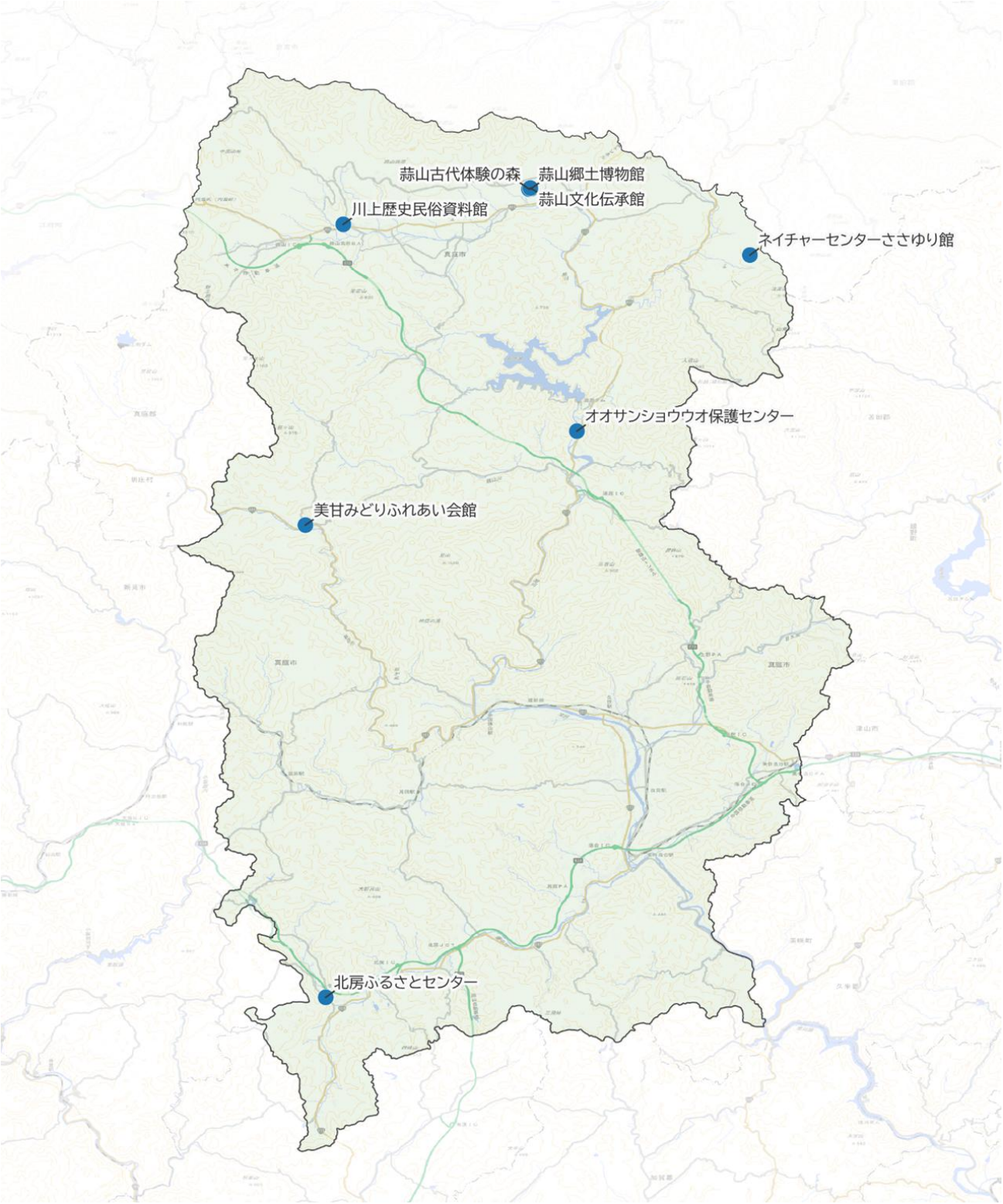
現在の利用状況から、観光資源化が可能なものについては、適正な機能を保持しつつ、用途の変更や民間手法の導入など、運営手法の変更も検討します。

#### ③施設の維持管理について

市民の施設として、大切に使用し、バリアフリー化するなど適宜の改修・修繕などにより長寿命化を図ります。

### エ　博物館等の配置状況

図表4.8　博物館等の配置状況



## (3)スポーツ・レクリエーション施設

### 1　スポーツ施設

#### ア　スポーツ施設の役割について

スポーツ施設は、スポーツ基本法において「地方公共団体は野外活動・スポーツ・レクリエーション活動を普及奨励するため、スポーツ施設の整備をするよう努めなければならない」と示されています。

また、スポーツ施設条例でも「スポーツ及び文化の振興、コミュニティ活動の推進及び教育活動の促進を図るとともに、各種活動の拠点として市民の心身の健全な発達に寄与する」ことを目的に設置しています。

さらに、「真庭市スポーツ推進計画　2021－2025」には、「今後一層充実させる施設と、現状維持または縮小や統廃合が可能な施設の仕分けを進めます」と示しています。

#### イ　スポーツ施設の現状と課題

##### ①スポーツ施設の現状について

真庭市では、グラウンドや体育館、野球場など次表に掲げる51のスポーツ施設を所有しています。

【多目的グラウンド・ドーム】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | コスモスドーム | 上水田3131 | 平成9年 | 2,886 | 直営 |
| 2 | 落合総合公園多目的グラウンド | 下市瀬586－3 | 昭和59年 | 11,708 | 指定管理 |
| 3 | 宮芝公園宮芝グラウンド | 久世1435 | ― | 13,709 | 指定管理 |
| 4 | 宮芝公園久世野外活動センター | 久世1425－2 | 昭和54年 | 2,833 | 指定管理 |
| 5 | 真庭やまびこ公園真庭やまびこスタジアム多目的グラウンド | 三阪1130－44 | 平成14年 | 3,055 | 指定管理 |
| 6 | 勝山運動公園多目的グラウンド | 福谷1192 | 平成10年 | 4,492 | 直営 |
| 7 | 勝山運動公園夢広場 | 福谷1192 | 平成10年 | 9,840 | 直営 |
| 8 | 美甘グラウンド | 美甘326 | ― | 915 | 直営 |
| 9 | クリエイト菅谷(美甘ドーム) | 美甘1050－2 | 平成16年 | 789 | 指定管理 |
| 10 | 中和多目的グラウンド | 蒜山下和1080－1 | 昭和51年 | 94 | 指定管理 |
| 11 | 蒜山高原スポーツ公園多目的グラウンド | 蒜山上長田2300－1 | ― | 1,223 | 指定管理 |
| 12 | 平成の森スポーツグラウンド(ドーム含む) | 蒜山西茅部705－6 | 平成4年 | 9,942 | 直営 |
| 13 | 川上自然運動公園 | 蒜山上福田890－16 | ― | ― | 直営 |
| | 合計:13施設 | | | 61,486 | |

【野球場】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北房運動公園野球場 | 上中津井243－3 | 昭和54年 | 4,415 | 直営 |
| 2 | 落合総合公園野球場 | 下市瀬586－3 | 昭和57年 | 5,925 | 指定管理 |
| 3 | 真庭やまびこ公園真庭やまびこスタジアム野球場 | 三阪1130－44 | 平成16年 | 6,903 | 指定管理 |
| 4 | 勝山運動公園野球場 | 福谷1192 | 平成10年 | 2,135 | 直営 |
| 5 | 湯原温泉スポーツ公園野球場 | 禾津107－1 | 昭和54年 | 2,413 | 直営 |
| 6 | 蒜山高原スポーツ公園野球場 | 蒜山上長田2300－1 | ― | 250 | 指定管理 |
| | 合計：　6施設 | | | 22,041 | |

【サッカー場】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 落合総合公園サッカー場<br>（サブグラウンド含む） | 下市瀬586－3 | 平成10年 | 7,210 | 指定管理 |
| 2 | 蒜山高原スポーツ公園サッカー場 | 蒜山上長田2300－1 | 平成7年 | 1,357 | 指定管理 |
| | 合計：　2施設 | | | 8,567 | |

【体育館】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北房B＆G海洋センター体育館 | 上中津井243－2 | 昭和59年 | 3,759 | 直営 |
| 2 | 落合体育館 | 落合垂水618 | 昭和56年 | 7,900 | 直営 |
| 3 | 落合総合公園白梅総合体育館 | 下市瀬586－3 | 平成9年 | 52,074 | 指定管理 |
| 4 | 旧久世高校体育館※代替施設 | 中島143 | 昭和58年 | 4,068 | 直営<br>（R8指定管理） |
| 5 | 勝山スポーツセンター体育館 | 勝山800－1 | 昭和60年 | 19,344 | 直営 |
| 6 | 中和体育館 | 蒜山下和1804 | 昭和62年 | 857 | 直営 |
| 7 | 蒜山B＆G海洋センター体育館 | 蒜山上長田2300－1 | 昭和56年 | 1,155 | 指定管理 |
| | 合計：　7施設 | | | 89,157 | |

【テニスコート】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北房運動公園テニスコート | 上中津井243－3 | 昭和54年 | 10 | 直営 |
| 2 | 落合総合公園テニスコート | 下市瀬586－3 | 平成10年 | 5,165 | 指定管理 |
| 3 | 北町公園久世テニス場 | 久世266－2 | 昭和62年 | 1,554 | 直営 |
| 4 | 勝山運動公園テニスコート | 福谷1192 | 平成10年 | 2,018 | 直営 |
| 5 | 中和多目的グラウンドテニスコート | 蒜山下和1080－1 | 昭和51年 | 36 | 指定管理 |
| 6 | 蒜山高原スポーツ公園テニスコート | 蒜山上長田2300－1 | 昭和56年 | 354 | 指定管理 |
| | 合計：　6施設 | | | 9,137 | |

【プール】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北房B＆G海洋センタープール | 上中津井243－2 | 昭和59年 | 959 | 直営 |
| 2 | 勝山健康増進施設「水夢」 | 勝山1024 | 平成18年 | 40,535 | 指定管理 |
| 3 | 市営湯原温泉プール | 豊栄1537－1 | 昭和56年 | 2,871 | 直営 |
| 4 | 津黒温泉プール | 蒜山下和1080－1 | 昭和49年 | 627 | 指定管理 |
| 5 | 川上プール | 蒜山上福田890－16 | 昭和49年 | 911 | 直営 |
| | 合計：　5施設 | | | 45,903 | |

【ゲートボール場】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 落合総合公園落合ゲートボールセンター・ゲートボール場 | 下市瀬586－3 | 平成8年 | 7,646 | 指定管理 |
| 2 | 湯原温泉スポーツ公園屋内ゲートボール場 | 禾津89－1 | 平成3年 | 2,223 | 直営 |
| | 合計：　2施設 | | | 9,869 | |

【グラウンドゴルフ場】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 勝山運動公園夢広場 | 福谷1192 | 平成10年 | 3,656 | 直営 |
| 2 | 湯原温泉スポーツ公園湯原温泉グラウンドゴルフ場 | 禾津88 | 平成11年 | 101 | 直営 |
| 3 | 蒜山高原スポーツ公園グラウンドゴルフ場 | 蒜山上長田2300－1 | 平成7年 | 822 | 指定管理 |
| | 合計：　3施設 | | | 4,579 | |

【宿泊・研修施設】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 落合総合公園宿泊研修施設 | 下市瀬586－3 | 平成6年 | 3,189 | 指定管理 |
| 2 | 真庭やまびこ公園久世産業学習館 | 三阪1130－22 | 平成14年 | 3,023 | 指定管理 |
| 3 | 宮芝公園宮芝スポーツ会館 | 久世1435 | 昭和58年 | 804 | 指定管理 |
| | 合計：　3施設 | | | 7,016 | |

【その他のスポーツ施設】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北房B＆G海洋センター漕艇場 | 阿口3265－58 | 昭和59年 | － | 直営 |
| 2 | 旧久世高校武道場※代替施設 | 中島143 | 平成8年 | 1,667 | 指定管理 |
| 3 | 湯原クライミングセンター | 禾津164 | 平成15年 | 4,951 | 直営 |
| 4 | 蒜山高原ライディングパーク | 蒜山中福田958－38 | 平成10年 | 10,012 | 指定管理 |
| | 合計：　4施設 | | | 16,630 | |

**②スポーツ施設の課題について**

人口減少や少子高齢化から、スポーツ施設の利用者数の減少や利用者の年齢構成の変化により、現在は設置目的と異なる用途で利用されている施設があります。

スポーツ施設全体のうち約半分が設置されてから40年以上経過しており、経年劣化による維持管理費用が増大しています。

市町村合併当時からの施設をそのまま引き継ぎ公共サービスを提供してきましたが、グラウンドや体育館が旧町村に2施設以上配置されている地区があります。そのため、人口1人当たりの床面積や財政負担が大きくなっています。

### ウ　スポーツ施設に関する全体方針

**①施設の再配置について**

利用が設置目的に適していない施設、特に、地域の公園としての利用が主となっている施設については、利用者主体の維持管理が可能かを確認し、専用使用をしない（使用料金を設定しない）施設への移行や用途変更等を進めていきます。

施設の利用状況や市民ニーズ、老朽化度合、アクセス性等の状況から、各施設のカバーエリアや必要数を検討し、老朽化の進んだ施設や利用者数が極端に少ない施設については、順次見直しを実施し、統合または廃止とします。

民間施設と機能が重複・競合する施設など、設置目的において行政が運営しなければならない理由がない施設は、民間への譲渡を推進していきます。

**②施設の管理運営形態について**

直営施設については、業務委託や指定管理者制度による管理に移行していきます。

各施設の設置目的、管理形態の整理と今後の利活用及び管理運営方針（統一的管理と市民参画手法等）を再検討します。

地域限定的な使用状況の施設については、地元自治会や地域づくり委員会、スポーツ関連団体等への指定管理者制度による管理に移行、または地元への譲渡を進めます。

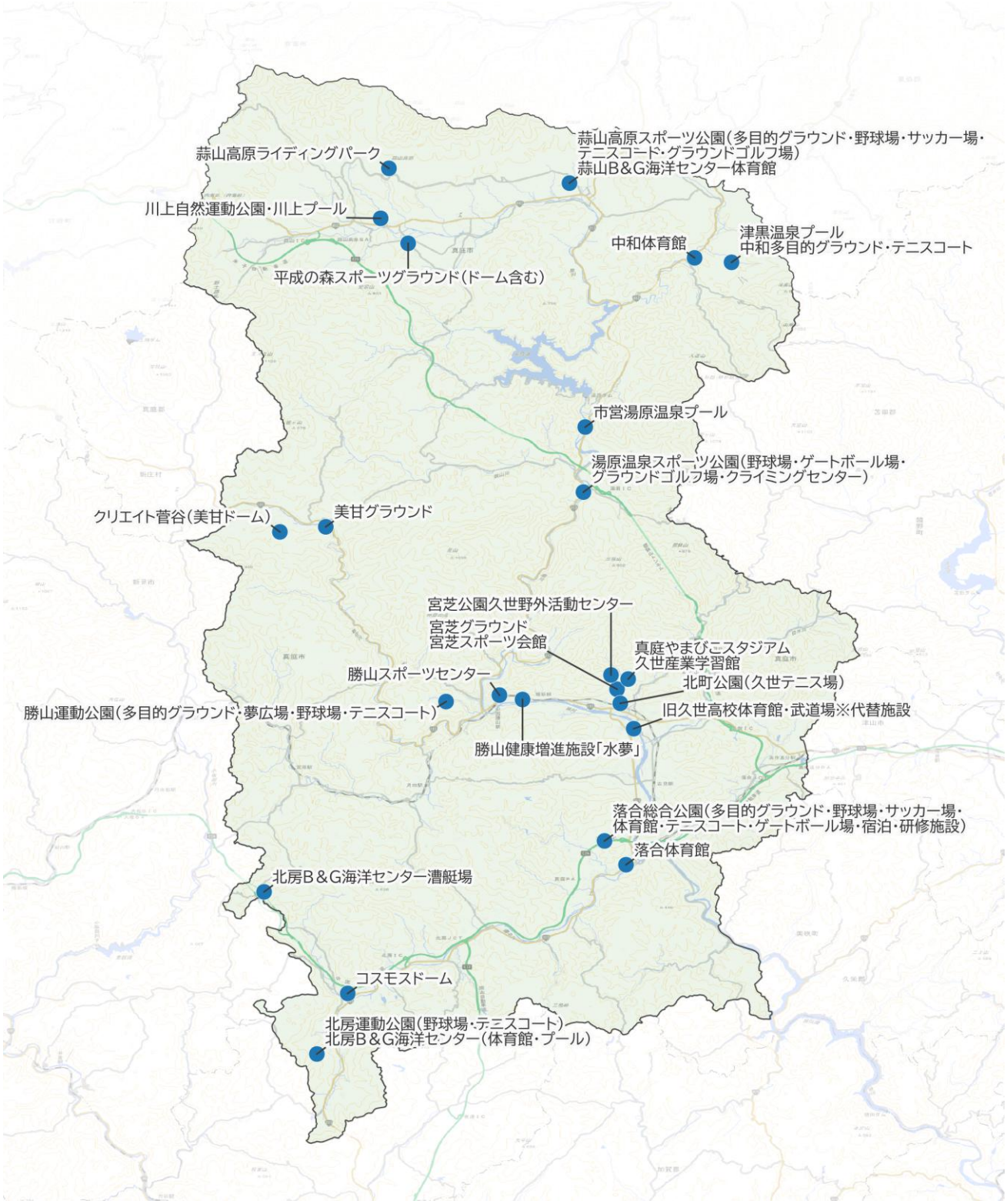
**③施設の維持管理について**

スポーツ活動の拠点となる公共施設については、真庭市全域での需給調整や長寿命化を踏まえた適宜の改修・修繕などにより、利便性の向上を図っていきます。

それぞれの種別ごとに市民ニーズに合った施設のグレードと用途、求められる種類等を検討し、機能を一層充実させる施設と現状維持または縮小させる施設の仕分けを進めていきます。

### エ　スポーツ施設の配置状況

図表4.9　スポーツ施設の配置状況




● スポーツ施設

## 2 レクリエーション系施設・観光施設

### ア レクリエーション系施設・観光施設の役割について

レクリエーション系施設・観光施設は、余暇時間の中で、日常生活圏を離れてさまざまな活動を行う施設であり、触れ合い・学び・遊ぶということを目的として設置しています。

近年では、観光を切り口として交流や定住促進につなげる動きもあり、地域産業の振興には欠かせない施設です。

真庭市では、大山隠岐国立公園に指定されている広大な蒜山高原や湯原温泉など、豊かで多彩な自然環境と美しい景観に恵まれており、その特性を活かして自然とふれあえる施設を中心に設置しています。

### イ レクリエーション系施設・観光施設の現状と課題

#### ①レクリエーション系施設・観光施設の現状について

真庭市では、宿泊施設やスキー場、温泉など次表に掲げる34施設を所有しています。

【観光施設】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北房旧菅野邸 | 下中津井485－1 | 江戸時代末期 | 80 | 指定管理 |
| 2 | 交流体験施設「匠蔵」 | 勝山162－3 | 平成16年 | 14,760 | 指定管理 |
| 3 | 三浦邸 | 岡270 | 明治時代 | 1,520 | 直営 |
| 4 | 勝山武家屋敷館 | 勝山651 | 江戸時代後期 | 3,325 | 直営 |
| 5 | 勝山郷土資料館 | 勝山170 | 昭和35年 | 1,486 | 直営 |
| 6 | 湯原温泉民俗資料館 | 湯原温泉124 | 昭和63年 | 7,293 | 指定管理 |
| 7 | 蒜山サイクリングターミナル | 蒜山上長田2300－1 | 平成9年 | 120 | 指定管理 |
| 8 | 蒜山ハーブガーデンハービル | 蒜山西茅部1480－110 | 平成10年 | 144,813 | 指定管理 |
| 9 | 蒜山観光文化発信拠点施設（蒜山ミュージアム含む） | 蒜山上福田1205－220 | 令和3年 | 48,512 | 指定管理・直営 |
| | 合計：　9施設 | | | 221,909 | |

【宿泊施設】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北房なかつい陣屋 | 下中津井454－2 | 平成9年 | 423 | 指定管理 |
| 2 | 余野農村型リゾート施設「高仙の里よの」 | 余野下465 | 平成5年 | 724 | 指定管理 |
| 3 | 余野農村型リゾート施設「高仙の里よの　青木本家」 | 余野下388 | 平成5年 | 128 | 指定管理 |
| 4 | クリエイト菅谷（宿泊施設） | 美甘1050－2 | 平成4年 | 3,116 | 指定管理 |
| 5 | 蒜山なごみの温泉津黒高原荘 | 蒜山下和1080－1 | 昭和48年 | 11,827 | 指定管理 |
| 6 | 蒜山ヒルズ | 蒜山富山根694－129 | 平成10年 | 5,127 | 指定管理 |
| | 合計：　6施設 | | | 21,345 | |

【キャンプ場】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 勝山運動公園(キャンプ場) | 福谷1192 | 平成10年 | 573 | 直営 |
| 2 | クリエイト菅谷(キャンプ場) | 美甘1050－2 | 平成15年 | 960 | 指定管理 |
| 3 | 津黒高原キャンプ場 | 蒜山下和1080－1 | 平成7年 | 2,144 | 指定管理 |
| | 合計：3施設 | | | 3,677 | |

【スキー場】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ひるぜんベアバレースキー場 | 蒜山本茅部644－105 | 平成9年 | 9,118 | 指定管理 |
| | 合計：1施設 | | | 9,118 | |

【公園】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北房紅葉公園 | 阿口3265－40 | 平成11年 | － | 直営 |
| 2 | 北房ほたる公園 | 下呰部1203－1 | 平成5年 | － | 直営 |
| 3 | 勝山城山森林公園 | 勝山地内 | 平成9年 | － | 直営 |
| 4 | 神庭の滝自然公園 | 神庭643－3 | 昭和52年 | 42,919 | 指定管理 |
| 5 | 津黒温泉公園 | 蒜山下和1205－4 | 平成6年 | ― | 直営 |
| 6 | 蒜山八束公園<br>(犬挟湿原公園) | 蒜山下長田24－3 | 平成9年 | ― | 直営 |
| 7 | 蒜山八束公園<br>(自然牧場公園) | 蒜山富山根694－220 | 昭和61年 | ― | 指定管理 |
| 8 | 蒜山八束公園<br>(畝の松並木公園) | 蒜山上長田1695－14 | ― | ― | 直営 |
| 9 | 蒜山高原自然広場 | 蒜山上長田2300－1 | 令和5年 | 6,294 | 指定管理 |
| 10 | 川上三平山森林公園 | 蒜山上徳山地内 | 昭和60年 | ― | 直営 |
| 11 | 蒜山ハーブガーデンハービル<br>(遊歩道展望塔・郷原桜広場休憩所) | 蒜山西茅部1480－110 | 平成5年 | ― | 指定管理 |
| | 合計:11施設 | | | 49,213 | |

【温泉】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 下湯原温泉露天風呂<br>(ひまわり館含む) | 下湯原24－1 | 平成10年 | 52,153 | 指定管理 |
| 2 | 足温泉館 | 都喜足346－1 | 平成11年 | 37,239 | 直営 |
| 3 | 湯本温泉館 | 湯原温泉23－2 | 平成12年 | 40,726 | 直営 |
| 4 | 蒜山快湯館 | 蒜山上長田2300－1 | 平成7年 | 62,509 | 指定管理 |
| | 合計：4施設 | | | 192,627 | |

**②レクリエーション系施設・観光施設の課題について**

人口減少と少子高齢化による利用者の年齢構成の変化と利用者数の減少から、施設運営の採算性が確保できていない施設があります。

レクリエーション系施設・観光施設全体のうち約半分が設置されてから30年以上経過しており、経年劣化による修繕を必要としています。

当初は地域の活性化や地域住民の福利を目的に設置しましたが、現在は市外からの利用者が中心となり、地域住民の福利にあまり寄与しておらず、多大な公費支出が発生している施設があります。

観光施設の中には、利用者の年齢構成の変化や利用者数の減少により、設置目的と異なる用途で利用されている施設があります。

施設の管理運営面において、行政は民間より多くの制約が発生するため、レクリエーション系施設・観光施設の特性を活かした有効な利活用が難しくなっています。

**ウ　レクリエーション系施設・観光施設に関する全体方針**

**①施設の再配置について**

民間と競合する施設については、廃止や民間への譲渡を進めます。

利用者数の減少・低迷に歯止めがかからず、今後の利用者数の増加が見込めない場合や、多大な公費支出が発生する場合は、施設の廃止や縮小を進めます。

指定管理期間の終了が近い施設については、民間への譲渡を推進します。

**②施設の管理運営形態について**

可能な限り直営での運営を廃止し、指定管理者制度による運営や民間への移管を進めます。

観光施設の設置条例ごとの設置目的は、運営実態（観光または社会教育・文化）に合わせて適宜、見直しを行います。

温泉施設については、事業の見直しによる運営改善やさらなる利用者数の増加を図るため、指定管理者制度や業務委託による管理への移行を検討します。

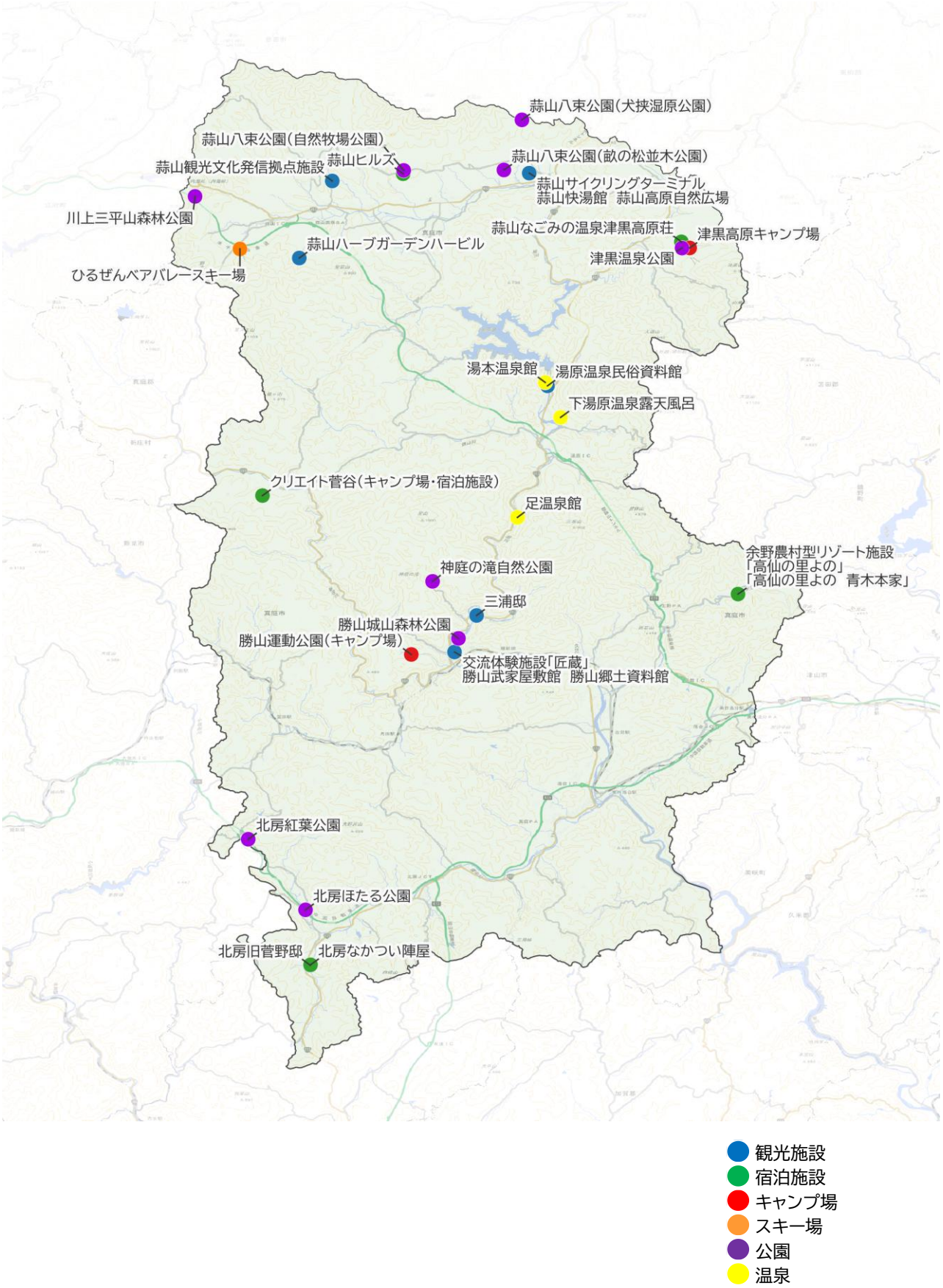
**③施設の維持管理について**

レクリエーション系施設・観光施設については、単に安全性が確保されるだけでなく、その景観・美観や快適性が利用者数の増減に直結することから、施設のバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化も含め、市民・観光客のニーズに合ったサービスを提供できるよう質の向上を目指した維持管理を行っていきます。

公園については、利用実態の把握を行った上で、維持管理コストを踏まえ、管理運営形態について再検討を行い、地域住民やボランティアと連携して維持管理費の削減に努めます。

### エ　レクリエーション系施設・観光施設の配置状況

図表4.10　レクリエーション系施設・観光施設の配置状況



## (4)産業系施設

### 1　産業系施設

#### ア　産業系施設の役割について

産業系施設は、農林畜産物の生産振興や地域農業の活性化を目的に、地域で生産された農畜産品を加工する場所から販売する場所、さらには地域農家と農家以外の地域住民を含めた地域のコミュニティ活動のための拠点施設として設置されています。

中でも、特産品販売所は、農産物の産地にこだわった「安全・安心で美味しい」農産品を販売する目的で、直売事業により農家が包装から価格の設定まで自ら行い、売ることに着目した農畜産業の活性化施策施設であり、生産農家にとって重要な売り先として、また地域住民にとっての地産地消の拠点としての機能を果たしています。

#### イ　産業系施設の現状と課題

**①産業系施設の現状について**

真庭市では、農林畜産施設や特産品加工所、特産品販売所など、次表に掲げる22施設の産業系施設を所有しています。

【農林畜産施設】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 勝山堆肥センター | 正吉603－1 | 昭和55年 | 150 | 直営 |
| 2 | 富山地区農業構造改善センター | 古呂々尾中1412－3 | 昭和62年 | 60 | 直営 |
| 3 | 岩井谷地区農村広場 | 上2564 | ― | 200 | 直営 |
| 4 | 蒜山堆肥センター | 蒜山西茅部1154－31 | 平成13年 | 102 | 指定管理 |
| | 合計：4施設 | | | 512 | |

【特産品加工場】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | クリエイト菅谷<br>(土夢木夢の館、夢創庵) | 美甘1050－2 | 平成3年 | 375 | 指定管理 |
| 2 | ひまわり館<br>(6次産業化施設「元気工房」) | 下湯原23－1 | 平成13年 | ― | 指定管理 |
| 3 | ひまわり館<br>(資源利活用施設「四季の楽園」) | 下湯原23－1 | 平成10年 | ― | 指定管理 |
| 4 | ひまわり館(特産物開発研究施設) | 下湯原24－1 | 平成14年 | 25 | 指定管理 |
| 5 | 湯の国温泉加工館 | 下湯原24－1 | 平成14年 | ― | 直営 |
| 6 | ヘルシー特産館 | 蒜山下和1080－1 | 平成7年 | 27 | 直営 |
| 7 | 郷原漆器の館 | 蒜山上福田428－3 | 平成7年 | 610 | 指定管理 |
| 8 | 蕎麦乾燥施設 | 蒜山下徳山301－1 | 平成10年 | 100 | 指定管理 |
| 9 | ひるぜんワイナリー<br>(特産品加工所) | 蒜山西茅部705－6 | 昭和42年 | ― | 指定管理 |
| | 合計：9施設 | | | 1,137 | |

【特産品販売所】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 道の駅「醍醐の里」 | 鹿田391－1 | 平成14年 | 127,774 | 指定管理 |
| 2 | ひまわり館<br>（下湯原温泉露天風呂含む） | 下湯原24－1 | 平成10年 | 52,153 | 指定管理 |
| 3 | ひまわり館（そば道場「元気庵」） | 下湯原20－5 | 平成16年 | ― | 指定管理 |
| 4 | 八束ふるさとふれあい特産館 | 蒜山下長田2050－6 | 平成8年 | 31,948 | 指定管理 |
| 5 | 三木ヶ原ふるさと特産館 | 蒜山上福田1201－7 | 平成3年 | 131,481 | 指定管理 |
| 6 | ひるぜんワイナリー<br>（ワイン醸造販売所） | 蒜山上福田1205－32 | 平成21年 | 52,866 | 指定管理 |
| 7 | そばの館 | 蒜山上徳山1375－1 | 令和4年 | 102,236 | 指定管理 |
| 8 | 道の駅「風の家」 | 蒜山上徳山1380－6 | 平成6年 | 410,814 | 指定管理 |
| | 合計：　8施設 | | | 909,272 | |

【その他の産業系施設】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | シェアオフィス蒜山ひととき | 蒜山上福田1205－780 | 令和5年 | 333 | 直営 |
| | 合計：　1施設 | | | 333 | |

**②産業系施設の課題について**

農林畜産施設や特産品加工場は、農林畜産物の生産振興や地域農業の活性化を目的に設置されていますが、現在では地域住民のコミュニティ集会施設や災害時の避難場所など当初の目的以外の役割で使用されている場合や特定の市民や団体に使用されている施設があります。

特産品販売所は、地産地消の拠点として非常に重要な施設ですが、農産物の価格低迷から、生産振興による販売額のアップ、収益性の向上、経費の節減に努めることが必要となっています。

施設の管理運営面において、行政は民間より多くの制約が発生するため、特産品販売所等でその特性を活かした有効な利活用が難しくなっています。

人口減少や少子高齢化により生産者や利用者が減少し、有効に活用できていない施設があります。

**ウ　産業系施設に関する全体方針**

**①施設の再配置について**

農林畜産施設及び特産品加工場については、各施設で異なる目的やニーズを持っていますが、利用者数の減少・低迷に歯止めがかからず、今後も利用者数の増加が見込めない施設は廃止や縮小を進めていきます。

特産品販売所については、行政は施設の管理運営面において民間より多くの制約が発生するため、その特性を活かした効率的な運営や今後も機能を継続的に維持できる民間への譲渡を進めていきます。

**②施設の管理運営形態について**

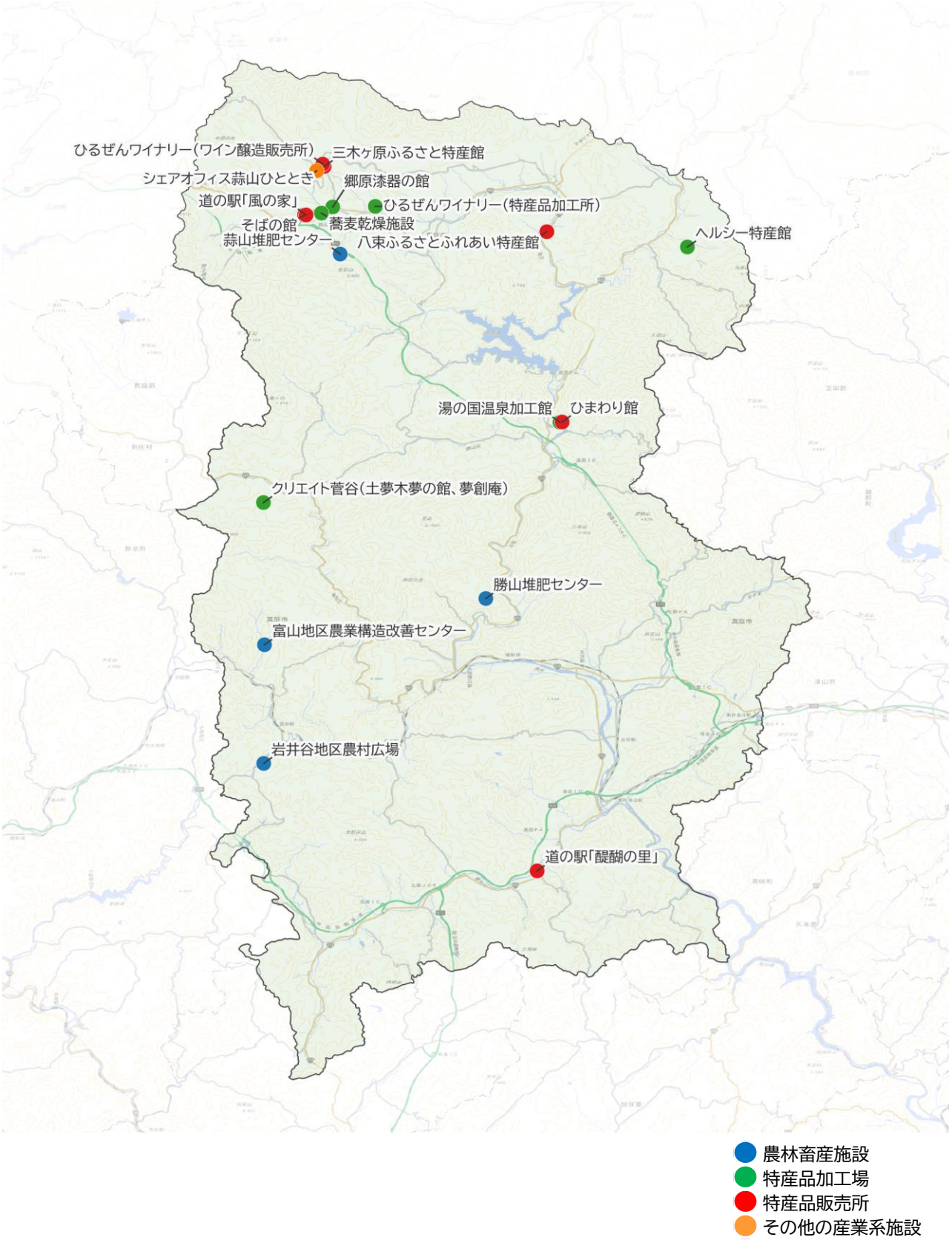
真庭市の産業振興にとって重要な施設については、販売促進による収益性向上と経費削減の両輪により、指定管理料等の逓減を図ります。

**③施設の維持管理について**

市の施設として維持する施設については、適切な維持管理により安全性を確保するとともに、多数の利用者が訪れる施設については、更なる利用促進に向けて景観や利便性の向上を図ります。

## エ　産業系施設の配置状況

図表4.11　産業系施設の配置状況



## (5)保健・福祉施設

### 1　高齢者等福祉施設

#### ア　高齢者等福祉施設の役割について

高齢者等福祉施設は、介護保険制度の充実と地域の高齢者等の心身機能の維持向上、健康づくりコミュニケーションと生きがい活動の拠点施設として重要な役割を担っています。

【老人福祉センター】

老人福祉センターは、高齢者に対する各種の相談や在宅生活の支援、健康づくり及び生きがい活動などに利用されています。

【デイサービスセンター】

デイサービスセンターは、通所により各種の介護予防サービスを行うことにより、高齢者の在宅生活を助成して、健康増進を図っています。

#### イ　高齢者等福祉施設の現状と課題

**①高齢者等福祉施設の現状について**

真庭市では、老人福祉センターやデイサービスセンターなど次表に掲げる7施設の高齢者等福祉施設を所有しています。

そのうち、老人福祉センターとデイサービスセンターの3施設で指定管理者制度を導入しており、指定管理者である真庭市社会福祉協議会の活動拠点となっています。

市内には、高齢者の福祉の増進を図るため、老人福祉法並びに介護保険法に基づく高齢者等福祉施設が設置されていますが、その大多数は民間事業者が担っています。

【高齢者等福祉施設】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北房楽々デイホーム | 宮地1218－2 | 平成4年 | 662 | 直営 |
| 2 | 富原地区高齢者福祉の<br>むらづくり拠点施設「まめなか屋」 | 上3414－2 | 平成11年 | 397 | 直営 |
| 3 | 湯原保健福祉センター<br>（特別養護老人ホームやすらぎ） | 下湯原47 | 平成11年 | 5,575 | 指定管理 |
| 4 | 中和デイサービスセンター | 蒜山下和1801 | 平成4年 | 1,384 | 指定管理 |
| 5 | 八束老人福祉センター | 蒜山富山根154－1 | 昭和56年 | 2,975 | 指定管理 |
| 6 | 川上老人福祉センター | 蒜山上福田425 | 昭和50年 | 1,693 | 直営 |
| 7 | 川上デイサービスセンター | 蒜山上福田425 | 平成元年 | 540 | 直営 |
| | 合計：　7施設 | | | 13,226 | |

**②高齢者等福祉施設の課題について**

経年劣化等により老朽化が進んでいる施設があります。

デイサービス事業の一部は市の委託事業ですが、エリアによっては民間施設が実施しているところもあります。

### ウ　高齢者等福祉施設に関する全体方針

#### ①施設の再配置について

高齢者等福祉施設は介護保険制度の充実と高齢者等の生きがい活動や地域支援の体制づくり活動の拠点となるものであり、日常生活圏域で身近に必要なため、当面、現状を維持します。

老朽化した施設や利用者が極端に少ない施設、多大な公費の支出が見込まれる施設については、他施設との複合化や統合を検討します。

#### ②施設の管理運営形態について

指定管理者制度により管理運営を行っている施設については、施設運営の効率化・サービスの向上など、管理運営方法の改善に向けて、業務範囲や管理運営形態の見直しを検討します。

#### ③施設の維持管理について

高齢者等福祉施設は、市民との関わりが深い施設であるため、その機能と安全性を維持するとともに、利用しやすい施設となるようバリアフリー化を推進し、適切な維持管理に努めます。

## エ　高齢者等福祉施設の配置状況

図表4.12　高齢者等福祉施設の配置状況

● 高齢者等福祉施設

## 2　保健センター

### ア　保健センターの役割について

保健センターは、地域住民の保健福祉増進のため、保健・医療・福祉の関係諸機関が一体となって活動する拠点施設です。

各種健(検)診をはじめ、相談業務、子育て支援活動、自主的な保健福祉活動の場として利用があり、主な利用者層は、乳幼児、妊婦、心身に障がいのある方、各種健康・福祉相談者、心配ごと相談利用者等で、地域住民にとっての重要な拠点施設であり市民ニーズの高い施設です。

### イ　保健センターの現状と課題

#### ①保健センターの現状について

本市では、保健センター(保健センター機能併設施設含)が6施設あります。

【保健センター(保健センター機能併設施設含)】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | R6利用者数 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 落合保健福祉センター | 落合垂水618 | 平成27年 | 3,570 | 直営、複合 |
| 2 | 久世保健福祉会館 | 久世2928 | 平成7年 | 16,246 | 直営 |
| 3 | 勝山保健福祉センター | 勝山68－2 | 平成11年 | 4,063 | 直営 |
| 4 | 湯原保健福祉センター | 下湯原47 | 平成11年 | 2,731 | 指定管理 |
| 5 | 中和保健センターあじさい | 蒜山下和1801 | 平成15年 | 2,303 | 直営 |
| 6 | 川上保健センター | 蒜山上福田425 | 平成6年 | 735 | 直営 |
| | 合計：　6施設 | | | 29,648 | |

#### ②保健センターの課題について

健診等の利用がない施設等については稼働率が低くなっており、今後の活用方法などを検討していく必要があります。

### ウ　保健センターに関する全体方針

#### ①施設の再配置について

市民生活との関わりが深い施設であるため、当面、現状の施設を維持していきます。

ただし、老朽化した施設や利用者が極端に少ない施設、多大な公費の支出が見込まれる施設は、他施設との複合化や統合を検討します。

#### ②施設の管理運営形態について

指定管理者制度により管理運営を行っている施設についても、施設運営の効率化・サービスの向上など、管理運営方法の改善に向けて、業務範囲や管理運営形態の見直しを行います。

#### ③施設の維持管理について

市民生活との関わりが深い施設であるため、その機能性と安全性を保持するとともに、利用しやすい施設となるようバリアフリー化を推進し、適正な維持管理に努めていきます。

### エ　保健センターの配置状況

図表4.13　保健センターの配置状況

## (6)行政系施設

### 1　庁舎等

#### ア　庁舎等の役割について

庁舎等は、市長の権限に属する事務を分掌させるため、地方自治法第155条の規定により設置しています。

本庁と振興局で求められる機能について以下のとおり明確にします。

本庁に求められる主たる機能は、基礎自治体として市民福祉向上のために実施する自治事務全般(防災、産業、観光、交通、高度情報化、保健・福祉、環境、教育など)の企画・調整・実施。

振興局においては、特に地域に身近な行政拠点として、高齢者や交通弱者、情報弱者なども含めた誰もが安心・安全に生活できるための各種行政サービスを提供することや、災害時には防災拠点としての機能を有します。

また、これらの機能の効果を最大限に発揮するため、本庁と振興局が連携して、市民満足度の向上と行政運営の効率化に取り組みます。

#### イ　庁舎等の現状と課題

**①庁舎等の現状について**

本市では、各地域における庁舎等の配置状況は次表に掲げる8施設を所有しています。

市民センター、図書館などを施設内に併設する複合施設となっている庁舎もあります。

【庁舎】

| NO | 名称 | 所在地 | 代表建築年度 | 備考 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 真庭市北房振興局 | 下呰部248 | 平成10年 | 直営 |
| 2 | 真庭市落合振興局 | 落合垂水618 | 平成27年 | 直営、複合 |
| 3 | 真庭市役所 | 久世2927−2 | 平成22年 | 直営 |
| 4 | 真庭市勝山振興局 | 勝山319 | 平成6年 | 直営、複合 |
| 5 | 真庭市美甘振興局 | 美甘4134 | 平成15年 | 直営、複合 |
| 6 | 真庭市湯原振興局 | 豊栄1515 | 令和元年度 | 直営、複合 |
| 7 | 真庭市蒜山振興局中和出張所 | 蒜山下和1802 | 昭和50年 | 直営 |
| 8 | 真庭市蒜山振興局 | 蒜山下福田305 | 平成19年 | 直営、複合 |
| | 合計：8施設 | | | |

**②庁舎等の課題について**

現状全てのエリアにおいて庁舎等の機能は充足されており、現有施設の適切な管理と長寿命化等により、可能な限り低廉なライフサイクルコストで施設を維持していく必要があります。

### ウ　庁舎等に関する全体方針

#### ①施設の再配置について

庁舎等については、本市の大きな特性の一つである、約828㎢という広大な面積を有する点と、市民が公平に行政サービスの恩恵を受けられ、さらに地域特性に合った振興を図る最前線基地としての役割があるため、当面、現状の施設を維持するものとします。

今後予測される人口減少、年齢構成の変化に伴う行政需要の変化やサービスの範囲、庁舎等が受け持つべき機能が変化した場合において必要な見直しを検討します。

#### ②施設の管理運営形態について

直営での運営を維持しますが、市民の利便性の向上のため、他施設との複合化や庁舎の空きスペースの多目的利用など、効率的な施設運営を検討します。

#### ③施設の維持管理について

バリアフリー化を推進するなど、適正な維持管理を行うことにより、長寿命化を図り、ライフサイクルコストの低減を図ります。

### エ 庁舎等の配置状況

図表4.14 庁舎等の配置状況

## 4　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、「道路橋梁・大型カルバート長寿命化修繕計画」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、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。

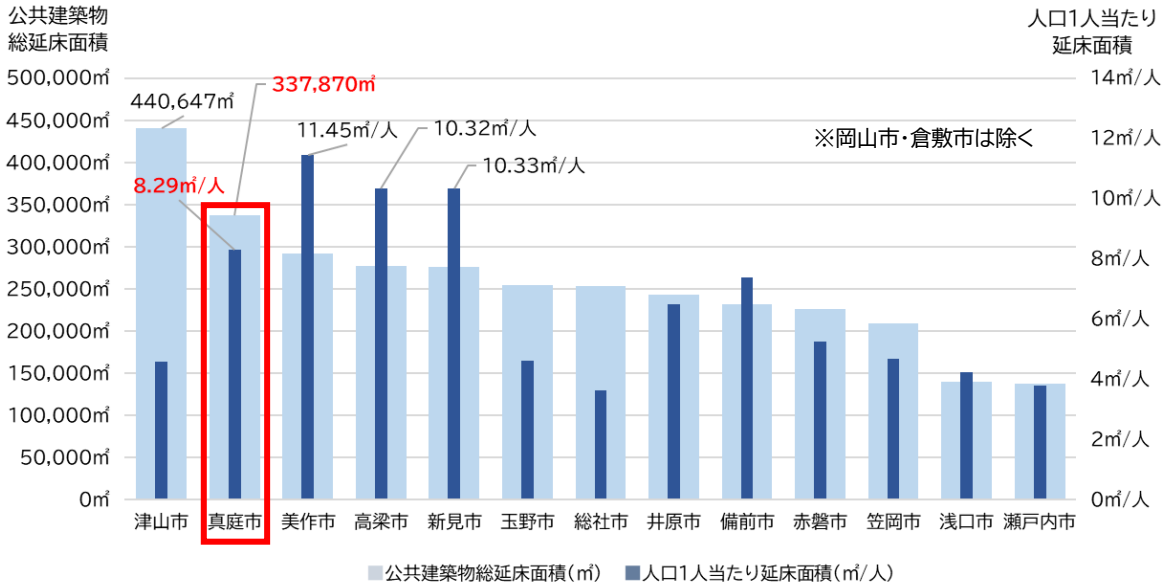
# 第5章　資料編

## 1　他自治体との保有量の比較

### (1)岡山県内の自治体との比較

岡山市と倉敷市を除く県内13市のうち、真庭市は公共施設の総延床面積が2番目に多く、一人当たり面積も4番目に多くなっています(図表5.1参照)。

図表5.1　県内13市の公共施設総延床面積及び1人当たり延床面積の現状




※真庭市は令和６年度末の総延床面積及び令和7年1月1日時点の住民基本台帳人口を使用しています。他団体は、令和5年度の公共施設状況調及び令和6年1月1日時点の住民基本台帳人口を用いて比較しています。

### (2)類似団体との比較

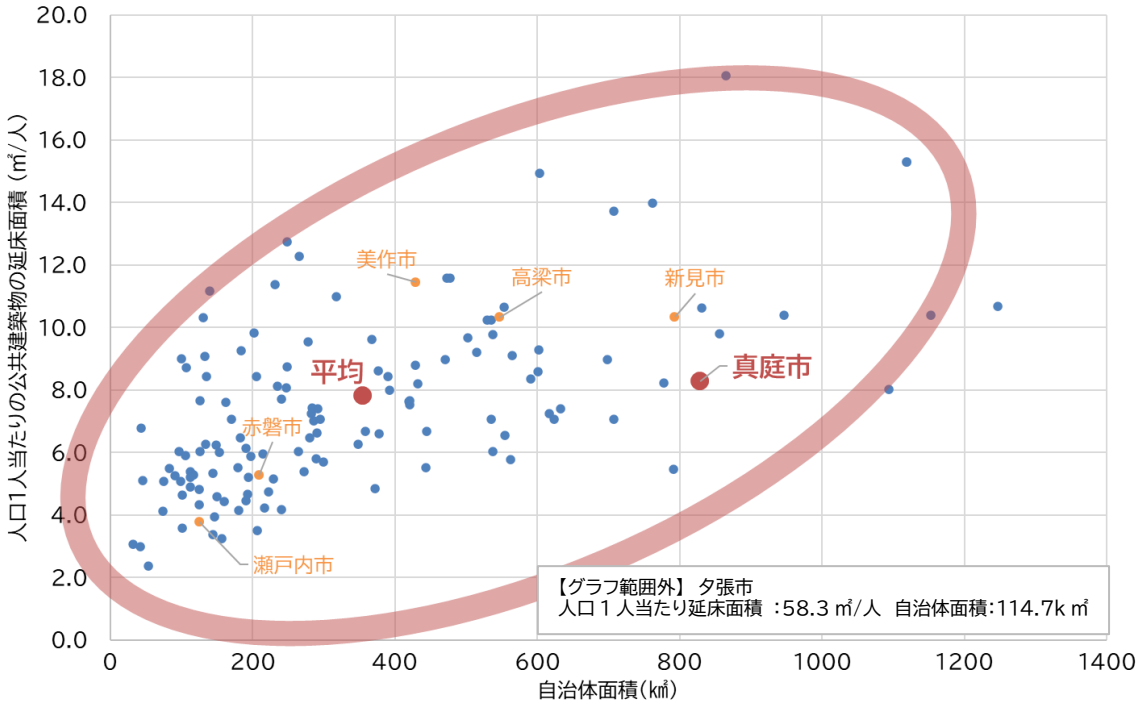
総務省「類似団体別職員数の状況」における「Ⅰ－1」グループ134団体のうち、真庭市は公共施設の総延床面積が15番目に多く、一人当たり面積は48番目に多くなっています(図表5.2参照)。

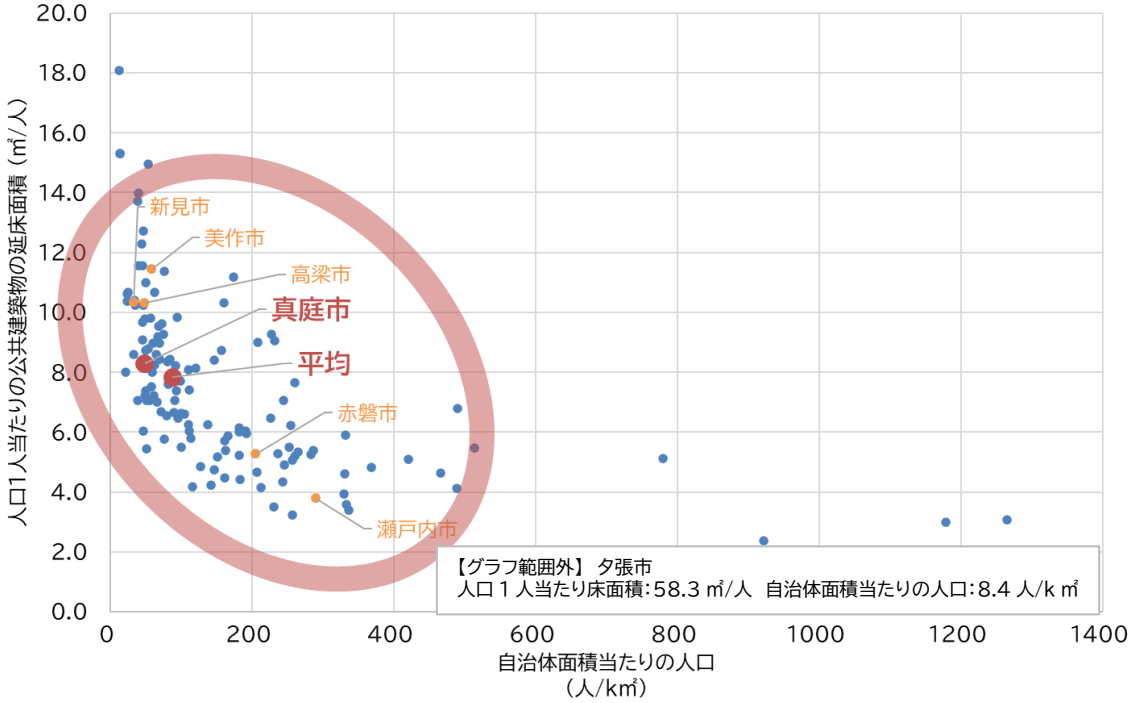
また、上記134団体のうち、真庭市と同等の自治体面積及び人口規模の35団体においては、真庭市は公共施設の総延床面積が13番目に多く、一人当たり面積は20番目に多くなっています(図表5.2参照)。

図表5.2　類似団体との比較による真庭市の現状

| | 公共建築物の延床面積 | 人口1人当たりの公共建築物の延床面積 |
|---|---|---|
| 総務省「類似団体別職員数の状況」における「Ⅰ－1」グループ134団体 | 134団体中<br>15番目 | 134団体中<br>48番目 |
| 上記134団体のうち、以下条件に該当する35団体<br>自治体の面積:400㎢以上<br>人口:25,000人以上50,000人未満 | 35団体中<br>13番目 | 35団体中<br>20番目 |

図表5.3　総務省「類似団体別職員数の状況」における「Ⅰ－1」グループ134団体の分布状況




【凡例】
●真庭市　●岡山県内の自治体　●その他自治体

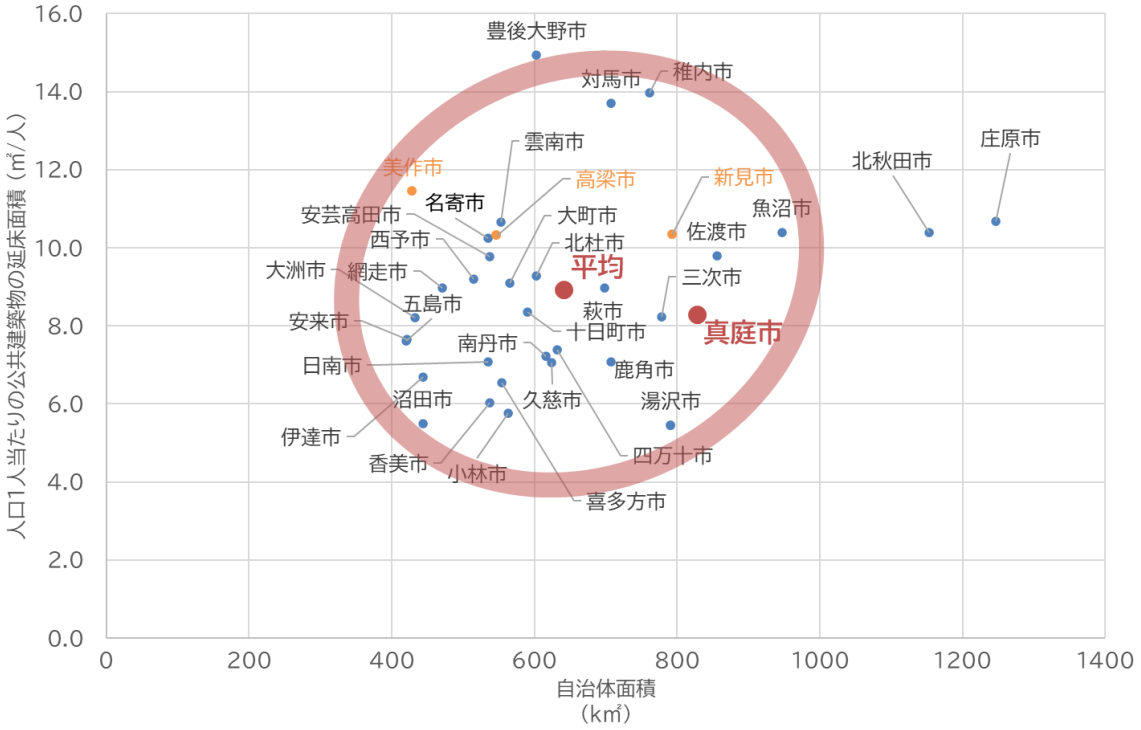
※以下の資料を基に作成

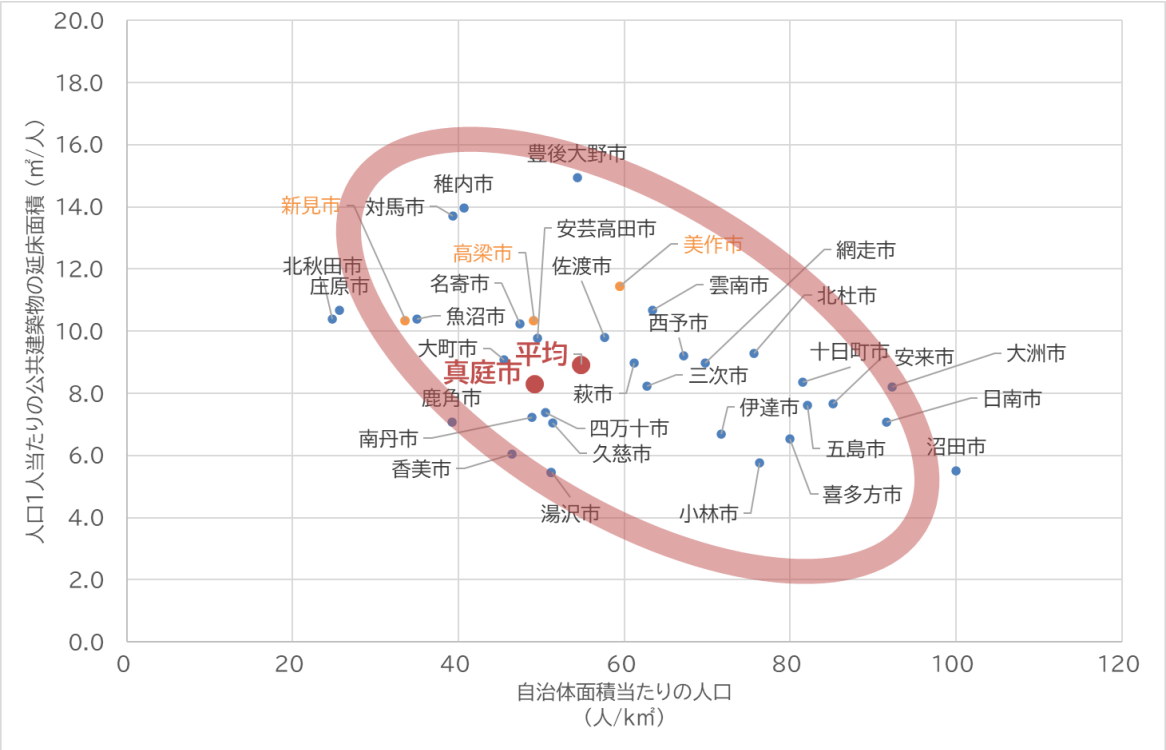
公共建築物の延床面積：総務省「公共施設状況調経年比較表（令和5年）」

自治体の面積：国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調（令和7年7月1日時点）」

人口規模：総務省「都道府県・市区町村のすがた（社会・人口統計体系）（令和5年）」

図表5.4 「真庭市と同等の自治体面積及び人口規模」35団体の分布状況




※以下の資料を基に作成

公共建築物の延床面積：総務省「公共施設状況調経年比較表（令和5年）」

自治体の面積：国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調（令和7年7月1日時点）」

人口規模：総務省「都道府県・市区町村のすがた（社会・人口統計体系）（令和5年）」

## 2　更新整備費用の推計条件

### (1)公共建築物の更新整備費用の推計条件

公共建築物の更新整備費用推計の条件は、文部科学省「学校施設の維持・更新コストの試算ソフト」の考え方を基本として、下表に基づき設定しています。

図表5.5　公共建築物の更新整備費用推計条件

| | 事後保全型 | 予防保全型 |
|---|---|---|
| 基本的な考え方 | ✓ 建替え、改修について、更新年数経過後に現在と同じ延床面積等で更新すると仮定し、延床面積等の数量に設定した更新単価を乗じることにより、更新整備費用を試算する。 | |
| 単価について | ✓ 書籍「建築物のライフサイクルコスト　令和5年版 【建物保全センター／国土交通省大臣官房営繕部】」で掲載されている官公庁施設を中心とした9タイプのモデル建物のライフサイクルコストの試算結果を参考に設定する。 | |
| 試算期間について | ✓ 令和8年度(2026年度)から令和47年度(2065年度)の40年間 | |
| 数量について | ✓ 公共建築物の築年度ごとの延床面積を用いる。 | |
| 更新(建替え)について | ✓ 更新年数:建設年から60年目に建替えることとする。 | ✓ 更新年数:建設年から80年目に建替えることとする。 |
| | ✓ 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、更新整備費用を10年に按分して計上する。 | |
| 改修について | ✓ 実施年数:建設年から20年目に改修、40年目に大規模改修を行うこととする。<br>✓ 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。 | ✓ 実施年数:建設年から20年目に改修①、40年目に長寿命化改修、60年目に改修②を行うこととする。<br>✓ 建設時より71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80年を経た年度に建替えると仮定している。 |
| | ✓ 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・長寿命化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、改修費用を10年に按分して計上する。 | |
| 劣化状況等の反映 | ✓ ①屋根・屋上、②外壁等、③内壁等、④電力・電灯、⑤防止、⑥空調・換気、⑦給排水・ガス、⑧衛生、⑨消火、⑩昇降の10項目をA～Dの4段階で判定。<br>※施設カルテ等を参照。資料のない施設は「築20年未満⇒A」「築20年以上40年未満⇒B」「築40年以上⇒C」の3パターンで仕訳。<br>✓ 2026年時点で更新・長寿命化を迎えた施設はコストを2026年以降10年間に按分して費用計上。<br>✓ 施設カルテ等の資料を活用し、建物の劣化状況も反映する。また、2026年以降の10年間で大規模改修・長寿命化改修を迎える場合、10項目の判定でAの項目は費用から差し引く。<br>✓ 2026年以降の10年間で更新・長寿命化等がない場合、10項目の判定でC・Dがあれば、部分改修として2026年以降10年間に按分して費用計上。 | |

【モデル建物別の単価の適用区分について】

下表のとおり、大分類・規模別に9タイプのモデル建物を適用する。

図表5.6　モデル建物の適用区分

| 大分類 | | 1,000㎡未満<br>※階数が2以上は小規模M庁舎 | 1,000㎡以上<br>4,000㎡未満 | 4,000㎡以上<br>7,000㎡未満 | 7,000㎡以上 |
|---|---|---|---|---|---|
| 市民文化系施設 | | A地区センター | 中規模C庁舎 | 中規模K庁舎 | 大規模G庁舎 |
| 社会教育系施設 | | 〃 | 〃 | 〃 | 〃 |
| スポーツ・レクリエーション系施設 | スポーツ施設 | S小学校（体育館） | | | |
| | レクリエーション施設・観光施設 | A地区センター | 中規模C庁舎 | 中規模K庁舎 | 大規模G庁舎 |
| 産業系施設 | | 〃 | 〃 | 〃 | 〃 |
| 学校教育施設 | 学校 | S小学校（校舎） | | | |
| | その他教育施設 | A地区センター | 中規模C庁舎 | 中規模K庁舎 | 大規模G庁舎 |
| 子育て支援施設 | | S小学校（校舎） | | | |
| 保健・福祉施設 | | A地区センター | 中規模C庁舎 | 中規模K庁舎 | 大規模G庁舎 |
| 行政系施設 | | 小規模M庁舎 | 〃 | 〃 | 〃 |
| 公営住宅 | | 中層U住宅 | | 高層N住宅 | |
| 供給処理施設 | | A地区センター | 中規模C庁舎 | 中規模K庁舎 | 大規模G庁舎 |
| その他 | | 〃 | 〃 | 〃 | 〃 |

【参考】モデル建物の概要

| モデル建物 | 構造 | 階数 | 延床面積 |
|---|---|---|---|
| A地区センター | 鉄骨造 | 平屋建て | 599.20㎡ |
| 小規模M庁舎 | 鉄筋コンクリート造 | 地上2階建て | 548.45 ㎡ |
| 中規模C庁舎 | 鉄筋コンクリート造 | 地上4階建て | 2,462.37㎡ |
| 中規模K庁舎 | 鉄筋コンクリート造 | 地上6階建て | 5,867.55㎡ |
| 大規模G庁舎 | 鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造） | 地下1階　地上11階建て | 16,543.05㎡ |
| S小学校（校舎） | 鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造） | 地上3階建て | 3,858.98㎡ |
| S小学校（体育館） | 鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造） | 地上2階建て | 1,255.52㎡ |
| 中層U住宅 | 鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造） | 地上4階建て | 2,295.43㎡ |
| 高層N住宅 | 鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造） | 地上8階建て | 2,709.19㎡ |

※書籍「建築物のライフサイクルコスト　令和5年版 【建物保全センター／国土交通省大臣官房営繕部】」より整理

下表のとおり、モデル建物別に事後保全型と予防保全型の単価を設定する。

図表5.7　モデル建物の単価設定

事後保全型　更新単価（万円／㎡）

| モデル建物 | 20年 | 40年 | 60年 |
|---|---|---|---|
| | 改修 | 大規模改修 | 建替え |
| A地区センター | 7.0 | 19.1 | 52.9 |
| 小規模M庁舎 | 5.8 | 21.0 | 57.0 |
| 中規模C庁舎 | 4.8 | 18.0 | 42.1 |
| 中規模K庁舎 | 5.0 | 17.5 | 38.4 |
| 大規模G庁舎 | 3.8 | 15.6 | 40.0 |
| S小学校（校舎） | 4.0 | 11.8 | 33.3 |
| S小学校（体育館） | 3.1 | 8.2 | 33.7 |
| 中層U住宅 | 2.3 | 11.9 | 37.1 |
| 高層N住宅 | 2.0 | 10.8 | 34.9 |

予防保全型　更新単価（万円／㎡）

| モデル建物 | 20年 | 40年 | 60年 | 80年 |
|---|---|---|---|---|
| | 改修① | 長寿命化改修 | 改修② | 建替え |
| A地区センター | 7.0 | 27.4 | 11.1 | 52.9 |
| 小規模M庁舎 | 5.8 | 30.4 | 14.8 | 57.0 |
| 中規模C庁舎 | 4.8 | 26.0 | 14.5 | 42.1 |
| 中規模K庁舎 | 5.0 | 25.5 | 14.5 | 38.4 |
| 大規模G庁舎 | 3.8 | 24.9 | 14.2 | 40.0 |
| S小学校（校舎） | 4.0 | 18.5 | 9.4 | 33.3 |
| S小学校（体育館） | 3.1 | 13.0 | 5.4 | 33.7 |
| 中層U住宅 | 2.3 | 19.0 | 9.5 | 37.1 |
| 高層N住宅 | 2.0 | 18.9 | 8.4 | 34.9 |

※書籍「建築物のライフサイクルコスト　令和5年版 【建物保全センター／国土交通省大臣官房営繕部】」より整理

### (2)インフラ資産の更新整備費用の推計条件

インフラ資産の更新整備費用推計の条件は、総務省提供の「公共施設等更新費用試算ソフト」の初期設定値に対して、平成27年度から現在までの物価上昇率を乗じたものとしています。

図表5.8　インフラ資産の更新整備費用推計条件

| 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 | 6.18千円／㎡ |
| | 自転車歩行者道 | | 3.55千円／㎡ |
| 橋りょう | PC橋 | 60年 | 559千円／㎡ |
| | RC橋 | | 559千円／㎡ |
| | 鋼橋 | | 658千円／㎡ |
| | 石橋 | | 559千円／㎡ |
| | 木橋その他 | | 559千円／㎡ |
| 上水道※ | 導水管 | 40年 | 48千円／m |
| | 送水管 | 40年 | |
| | 配水管 | 50年 | |
| 下水道 | 管径250mm以下 | 50年 | 80千円／m |
| | 管径251～500mm以下 | | 153千円／m |
| | 管径501～1000mm以下 | | 388千円／m |
| | 管径1001～2000mm以下 | | 985千円／m |
| | 管径2001～3000mm以下 | | 2,222千円／m |
| | 管径3001mm以上 | | 3,086千円／m |

※上水道の更新年数と更新単価については、真庭市における実績をふまえて設定

## 3　公共建築物更新整備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、設定した更新整備費用の推計条件に基づき、以下のシミュレーションを行いました。

**■①事後保全型**

【条件】

・すべての公共建築物について「事後保全型」による施設保全を実施することを想定し、公共建築物を維持・更新していく場合にかかるコストを試算

**■②事後保全型＋予防保全型**

【条件】

・下記の対象施設については「予防保全型」を、そのほかの公共建築物については「事後保全型」による施設保全を実施することを想定し、公共建築物を維持・更新していく場合にかかるコストを試算

※「予防保全型」の対象施設

平成3年（1991年）以降築・延床面積300㎡以上・構造が鉄筋コンクリート造、鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造

### (2)シミュレーションの結果

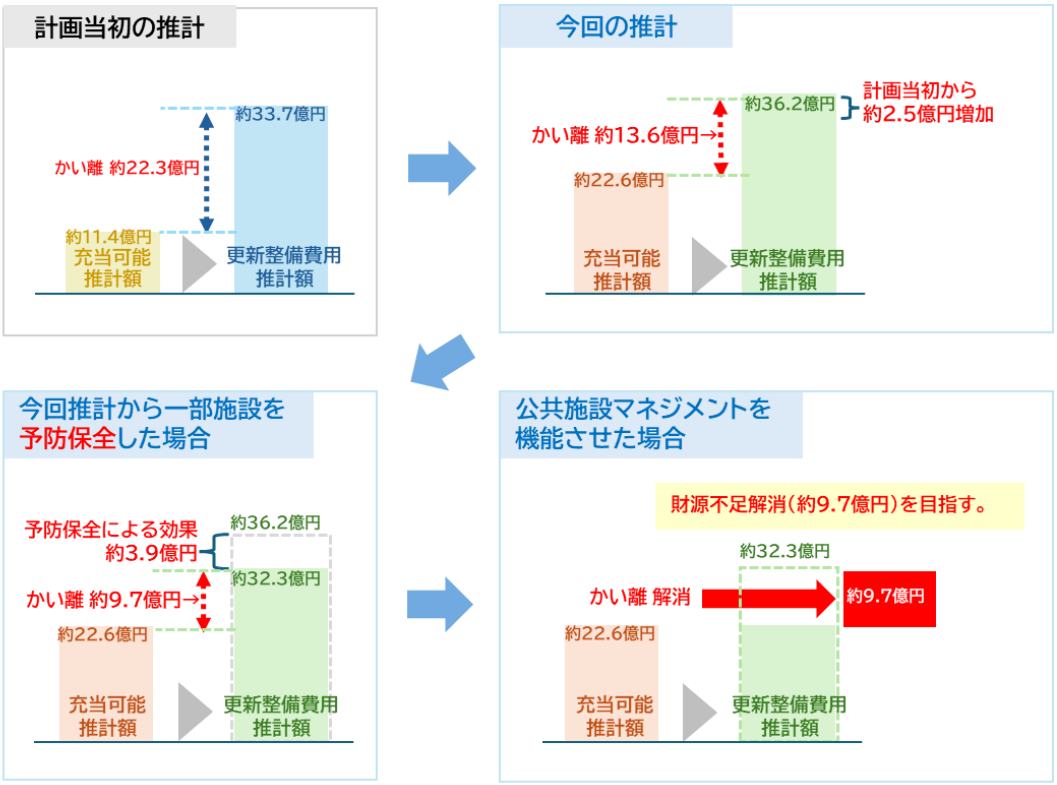
以上のシミュレーション結果について、更新整備費用推計額と充当可能推計額とのかい離を整理しました(図表5.9参照)。なお、延床面積を縮減した場合には、その面積の縮減に相当する維持管理費の縮減が見込めます。

約9.7億円／年のかい離解消のため、公共施設等マネジメントの原則を徹底します。

図表5.9　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 |
|---|---|---|---|---|
| ①事後保全型 | 年間更新整備費用 | 33.79 | 36.2 | |
| | 充当可能推計額 | | 22.6 | |
| | かい離 | | 13.6 | |
| ②事後保全型＋予防保全型 | 年間更新整備費用A | 17.25 | 13.0 | 17.25万㎡を長寿命化した場合 |
| | 年間更新整備費用B | 16.54 | 19.3 | 長寿命化対象以外建築物の年間更新整備費用 |
| | 年間更新整備費用計(A+B) | 33.79 | 32.3 | |
| | 充当可能推計額 | | 22.6 | |
| | かい離 | | 9.7 | |

図表5.10　公共建築物の更新整備費用と充当可能推計額との年平均額の比較



※「充当可能推計額」とは
今後、公共施設整備に充当することができる財源の推計で、これまで公共施設整備にかけた費用と、財政計画で見込んだ投資的経費をもとに算出したもの。

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 改定前 | H29計画策定時<br>充当可能推計額<br>11.4億円 | ＝ | H28財政計画推計<br>普通建設事業費<br>30億円 | × | H18～H27実績平均<br>投資的経費(公共施設分)<br>22.38億円 | ÷ | H18～H27実績平均<br>投資的経費(全体分)<br>58.73億円 |
| 改定後 | R8計画策定時<br>充当可能推計額<br>22.6億円 | ＝ | R7財政計画推計<br>普通建設事業費<br>45億円 | × | H28～R6実績平均<br>投資的経費(公共施設分)<br>26.17億円 | ÷ | H28～R6実績平均<br>投資的経費(全体分)<br>52.12億円 |

## 4　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、「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。

その後も、PPP／PFIの更なる推進を図るため、令和3年6月及び令和7年6月に本指針の改定が行われました。令和7年の改定概要は以下のとおりです。

多様な PPP／PFI 手法導入を優先的に検討するための指針　令和7年改定の概要

①優先的検討規程の策定及び運用が求められる地方公共団体の対象を拡大

優先的検討規程の策定及び運用が求められる地方公共団体の人口について「10万人以上」を「5万人以上」とすることで、地方公共団体におけるPPP／PFIの更なる導入促進を図る。

②分野横断型・広域型PPP／PFIの案件形成の促進

優先的検討の開始時期において分野横断型・広域型PPP／PFIの検討を促進することを追記することで、分野横断型・広域型PPP／PFIの案件形成の促進を図る。

③多様な効果の評価の促進

優先的検討における簡易な検討及び詳細な検討の評価基準に多様な効果の評価を促進することを追記することで、PPP／PFIの更なる導入促進を図る。

④対象事業の基準の柔軟な設定

優先的検討の対象事業の基準が「事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業又は単年度の事業費が1億円以上の公共施設整備事業」とされているところ、事業規模が当該基準を下回る公共施設整備事業を行う場合に柔軟に設定できるよう修正することで、PPP／PFIの更なる導入促進を図る。

上記①のとおり、人口10万人未満の地方公共団体における PFI 事業の増加や、優先的検討規定を策定している人口10万人未満の地方公共団体の増加に伴い、人口5万人以上の地方公共団体まで対象が広がりましたが、人口5万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。

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

以上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5.11参照)。

図表5.11 官民連携手法

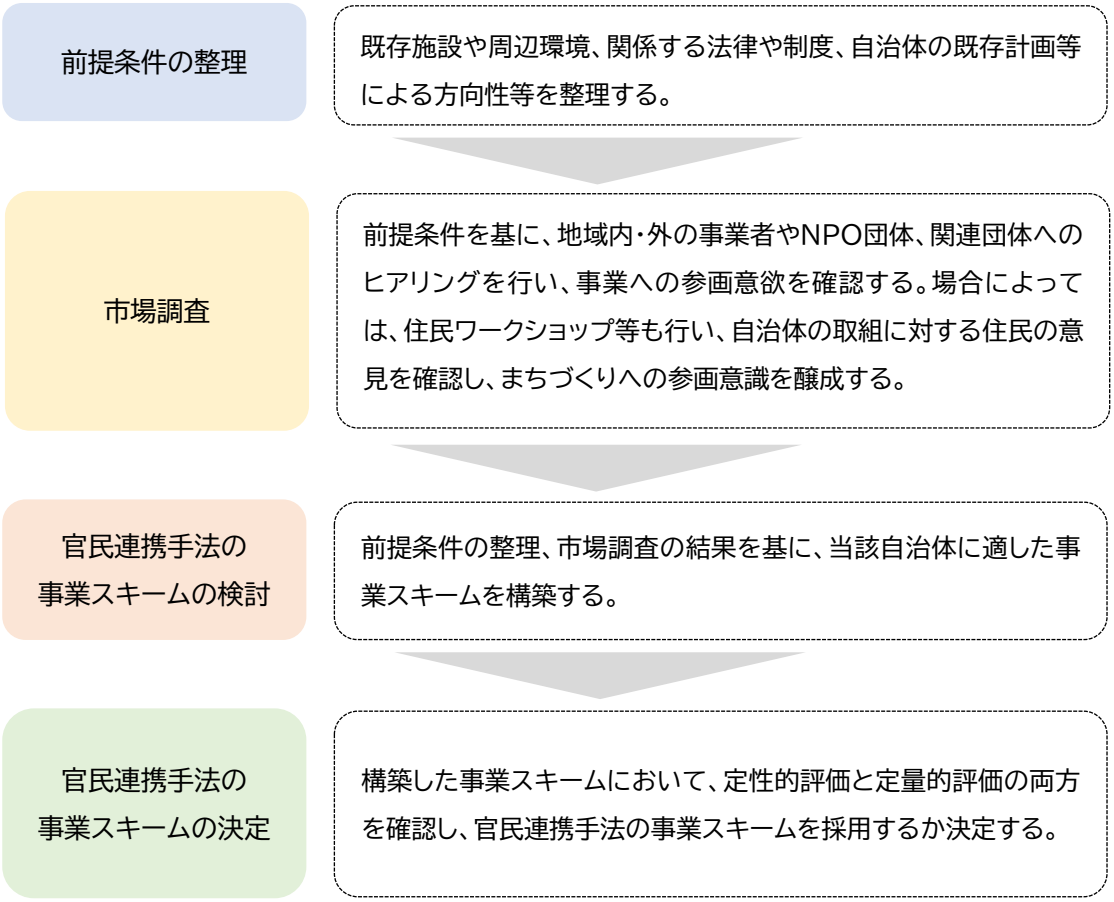
| 官民連携手法 | 事業方式等 |
|---|---|
| PFI<br>Private Finance Initiative | 民間資金による社会資本整備。民間の資金やノウハウを活用した社会資本整備手法であり、次に示すような幾つかの事業方式がある。<br>①BTO(Build Transfer Operate)方式:施設の整備を民間が行い、施設整備後は所有権を行政へ移転し、民間が維持管理運営を行う。<br>②BOT(Build Operate Transfer)方式:施設の整備を民間が行い、整備後は民間が施設を所有しつつ運営を行い、事業終了後に所有権を行政に移転する。<br>③BOO(Build 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。<br>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 | PFI法に基づかない手法(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。<br>①DB(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。<br>②DBO(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。

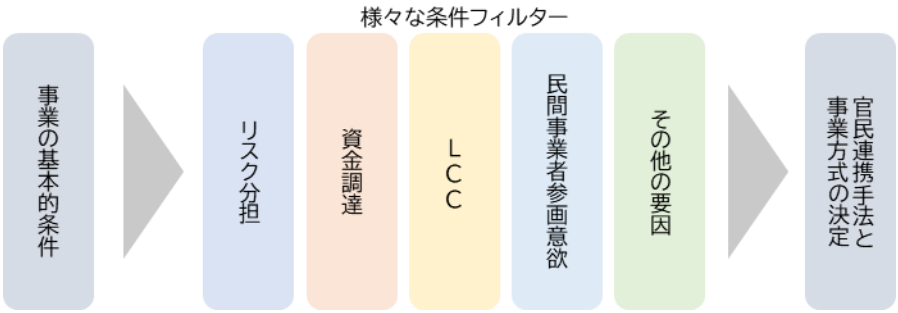
官民連携手法を検討する際は、一般的には導入可能性調査を行い、官民連携事業の実施の可否を決定します。官民連携事業においては、事業に参画する事業者の有無が事業成立の大きな要因となるため、導入可能性調査によって、自治体の状況や事業者の参画意欲に基づく事業スキームを構築します(図表5.12参照)。

図表5.12　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 5.13参照)。

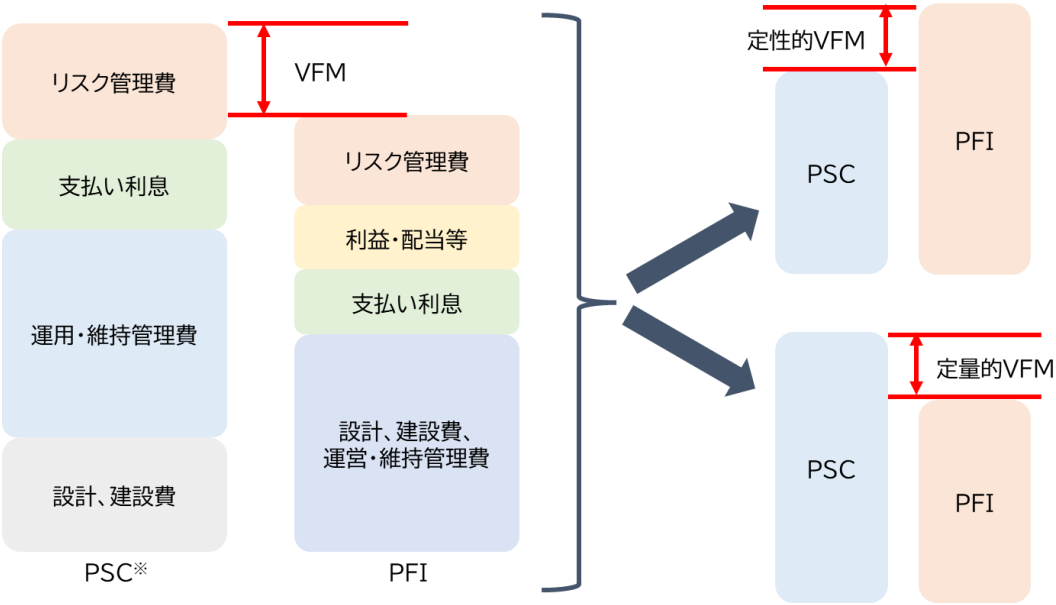
図表5.13　官民連携手法検討フィルター




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5.14参照)。

図表5.14　VFMの考え方




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

## 5 用語の解説

【い】

■依存財源

国や県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地方債などを指す。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、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。

【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】

■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。

■自主財源

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

■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。

■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。

【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。

【ふ】

■普通会計

個々の地方公共団体ごとに各会計の範囲が異なっているため、財政状況の統一的な掌握及び比較が困難であることから、地方財政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普通建設事業費と呼ばれる。

【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、更新整備費用、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。

【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。