
室戸市 公共施設等総合管理計画

平成28年3月



室 戸 市



目 次

第1章 公共施設等総合管理計画の策定について	1
1 公共施設等総合管理計画策定の背景と趣旨.....	1
2 本計画の位置づけ.....	1
3 計画期間.....	1
4 対象施設.....	2
第2章 公共施設等の現状と課題	3
1 対象施設の現状と課題.....	3
(1) 公共建築物の現状と課題.....	3
(2) インフラ資産の現状と課題.....	6
2 人口の見通し.....	7
3 財政の現状と課題.....	9
(1) 財政全般の現状と課題.....	9
(2) 公共建築物の更新費用の推計.....	12
(3) インフラ資産の更新費用の推計.....	13
第3章 基本方針	14
1 現状の問題点や課題に関する基本認識.....	14
2 公共施設等マネジメントの原則.....	15
3 計画期間.....	16
4 目標の設定.....	17
(1) 公共建築物の目標設定.....	17
(2) インフラ資産の目標について.....	20
5 公共建築物の再編について.....	21
(1) 要求事項.....	21
(2) 公共建築物の評価.....	22
(3) 公共建築物の再編実施.....	22
6 施設再編の実施手法について.....	25
(1) 共通手法.....	25
(2) 施設の再編手法等（公共サービス機能の休止・廃止）.....	26
(3) 施設の再編手法等（公共サービス機能の継続）.....	27
7 維持・運営の実施方針.....	29
(1) 点検・診断等の実施方針.....	29
(2) 維持管理・修繕の実施方針.....	29
(3) 安全確保の実施方針.....	29
(4) 耐震化の実施方針.....	29

第4章 公共施設等再編の方向性	30
1 公共建築物について.....	30
2 施設類型毎の再編の基本方針.....	35
3 インフラ資産について.....	41
(1) 橋りょう.....	41
(2) 上水道施設.....	41
第5章 本計画の展開に向けて	42
1 本計画の推進.....	42
(1) 全庁的な取組体制.....	42
(2) 情報管理・共有方策.....	42
(3) 職員研修の実施.....	43
(4) 関係者との協働.....	43
(5) アウトソーシングの推進体制.....	43
2 公共施設等のマネジメントサイクルの形成について.....	44
3 本計画の検証について.....	44
(1) 評価指標について.....	44
(2) 財政側面からのマネジメント支援について.....	45
第6章 資料編	46
1 更新費用算定の根拠.....	46
2 関連政策（公共施設等総合管理計画の策定・実施に向けた支援等）.....	48
(1) 概要.....	48
(2) 公共施設最適化事業債を活用した先進事例について.....	49
3 官民連携の解説.....	54
(1) 多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針.....	54
(2) 官民連携手法について.....	55
(3) 官民連携手法の選定について.....	55
4 用語集.....	57

第1章 公共施設等総合管理計画の策定について

1 公共施設等総合管理計画策定の背景と趣旨

室戸市（以下、「本市」という。）は、高知県の東南部に位置し、1959年（昭和34年）の市制発足以来、豊かな自然との共生を図りながら、漁業や農業などを中心に発展してきました。

図表 1.1 位置図



本市は、これまでに市民サービスの一環として多くの公共施設を整備してまいりました。一方、基幹産業の一つである漁業の低迷や若年層を中心とした人口の流出などを背景に、人口の減少と少子高齢化が進む中、財政的にも極めて厳しい状況にあり、これまでに整備してきた多くの公共建築物やインフラ資産（以下「公共施設等」という。）を安心・安全に維持していくことが、今後の重要な課題の一つとなっています。

このような背景の下で、公共施設等総合管理計画（以下、「本計画」という。）の策定は、公共施設等の現状や将来にわたる課題等を把握・整理するとともに、長期的な視点を持って公共施設等の適正配置と有効活用及び財政負担の軽減・平準化について立案し、持続可能な地域づくりを市民とともに実現していくために実施するものです。

2 本計画の位置づけ

本計画は、厳しい財政状況の中で公共施設等に係る優先施策に対して如何に財源の配分を行うかをマネジメントしていくものであり、「室戸市総合振興計画」及び「室戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略」など関連諸計画と整合・連携させることが求められています。

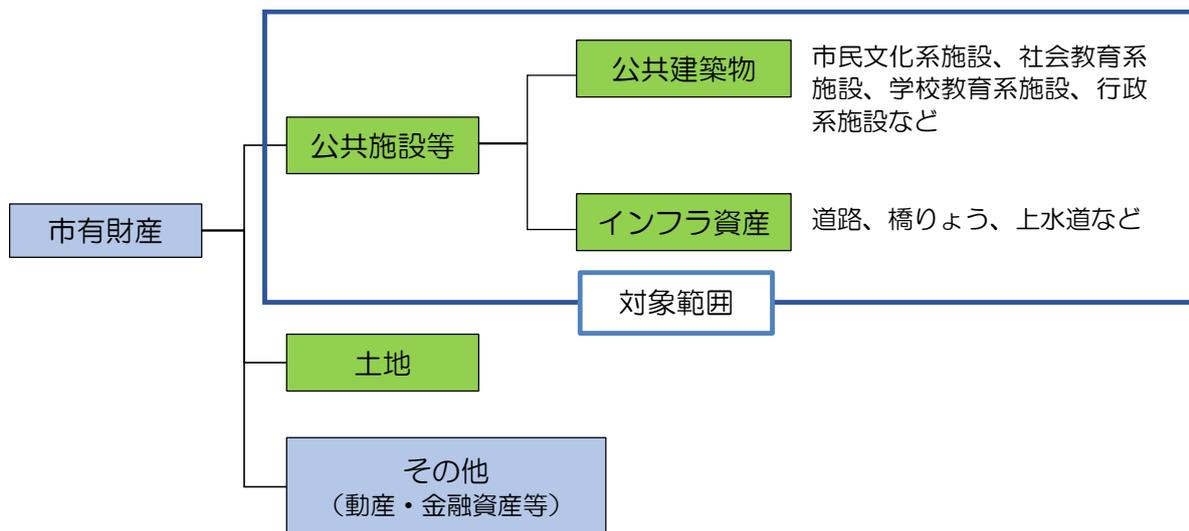
3 計画期間

本計画の期間は、2015年度（平成27年度）から2054年度（平成66年度）までの40年間とします。

4 対象施設

本計画は、庁舎や学校施設といった公共建築物約 210 施設（約 350 棟、延床面積が 50㎡未満の小規模建物を除く。）と、道路、橋りょう、上水道などのインフラ資産を対象としています（図表 1.2、1.3 参照）。

図表 1.2 公共施設等の構成図



図表 1.3 公共建築物内訳：2014 年度（平成 26 年度）末現在

区分	大分類	中分類	施設数	棟数	延床面積 (㎡)	構成比 (%)	敷地面積 (㎡)	構成比 (%)
普通会計	市民文化系施設	公民館、市民館など	23	26	8,457	5.5	14,233	2.8
	社会教育系施設	図書館	1	1	935	0.6	587	0.1
	スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	1	1	1,164	0.8	2,873	0.6
		レクリエーション施設・観光施設	7	11	5,215	3.4	33,738	6.6
		保養施設	1	1	1,711	1.1	1,000	0.2
	学校教育系施設	学校	20	83	50,906	33.0	85,044	16.7
		その他教育施設	1	1	160	0.1	232	0.0
	保健・福祉施設	高齢福祉施設	12	12	1,343	0.9	4,279	0.8
		その他社会福祉施設	1	3	5,099	3.3	4,700	0.9
	子育て支援施設	保育所など	9	11	4,236	2.7	8,557	1.7
	行政系施設	庁舎等	2	5	6,787	4.4	4,147	0.8
		消防施設	13	13	2,818	1.8	6,541	1.3
		その他行政系施設	2	2	258	0.2	3,581	0.7
公営住宅	公営住宅	60	108	42,125	27.3	50,929	10.0	
その他	その他	58	73	22,869	14.8	288,834	56.7	
計			211	351	154,085	100.0	509,276	100.0

※公共施設等の現況分析は、普通会計の施設を対象に行う。
延床面積が50㎡未満の小規模建物を除く。

第2章 公共施設等の現状と課題

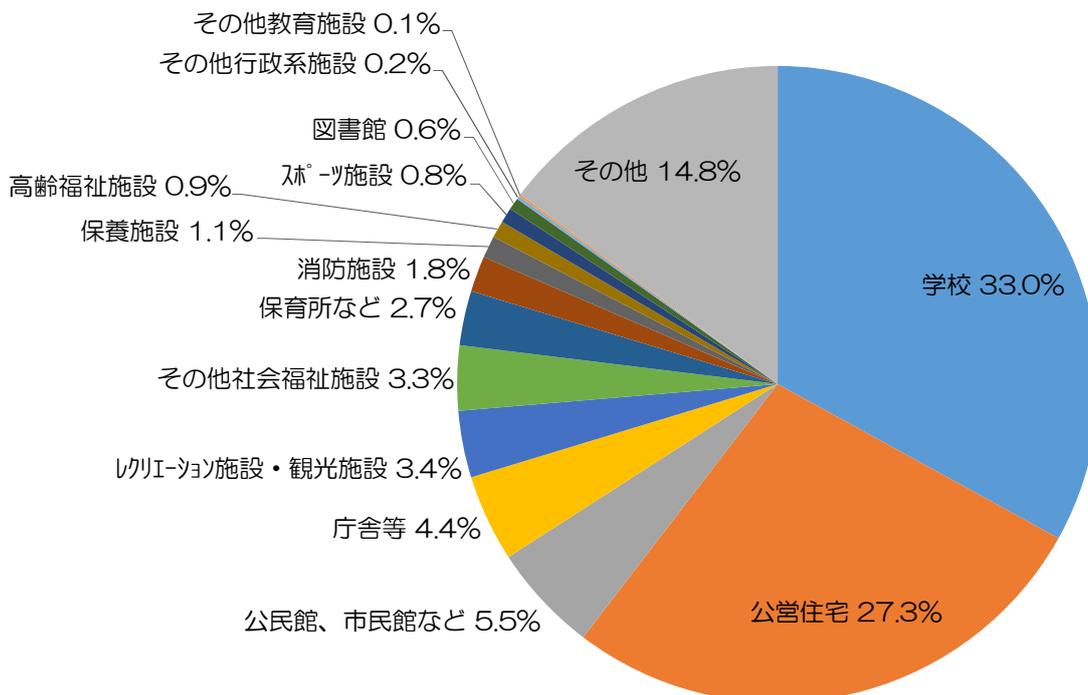
1 対象施設の現状と課題

(1) 公共建築物の現状と課題

本市が保有する公共建築物の延床面積は約 15.4 万㎡で、市民一人当たり（14,537 人：平成 28 年 1 月 1 日現在の住民基本台帳人口）延床面積は 10.60 ㎡、全国平均の 3.22 ㎡との比較では約 3.3 倍となっています。一方、これを同規模自治体（人口 1 万人以上 3 万人未満）の平均 5.24 ㎡と比べると約 2 倍となっています。

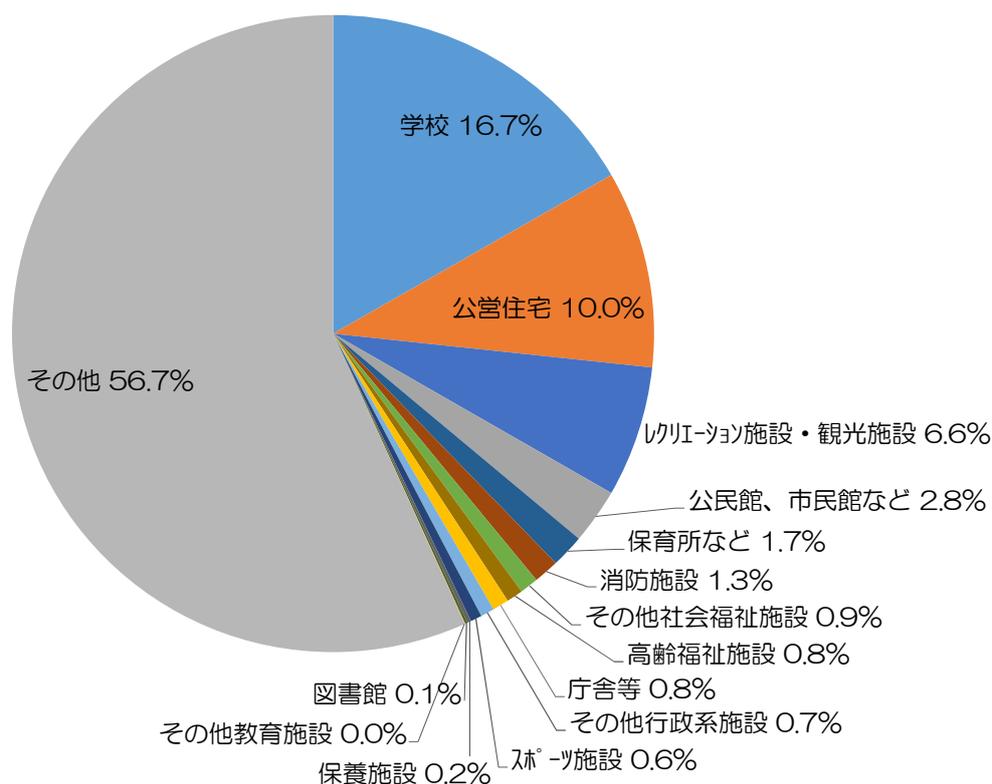
建物の内訳では、学校が約 33%を占め、これに公営住宅の約 27%、公民館、市民館などの約 6%が続いており、施設総量の適正化や統廃合等の対策を考える場合の優先候補であることが伺えます（図表 2.1 参照）。

図表 2.1 保有する建物の分類別状況：2014 年度（平成 26 年度）末現在
延床面積：154,085 ㎡



一方、公共建築物の敷地面積に着目してみると、その総面積は、約 50.9 万㎡で、その内訳は、学校が約 17%、公営住宅が約 10%、レクリエーション施設・観光施設が約 7%と続いています。これらのことから、学校が保有する敷地の有効活用（今後の跡地利用等）も課題であることが伺えます（図表 2.2 参照）。

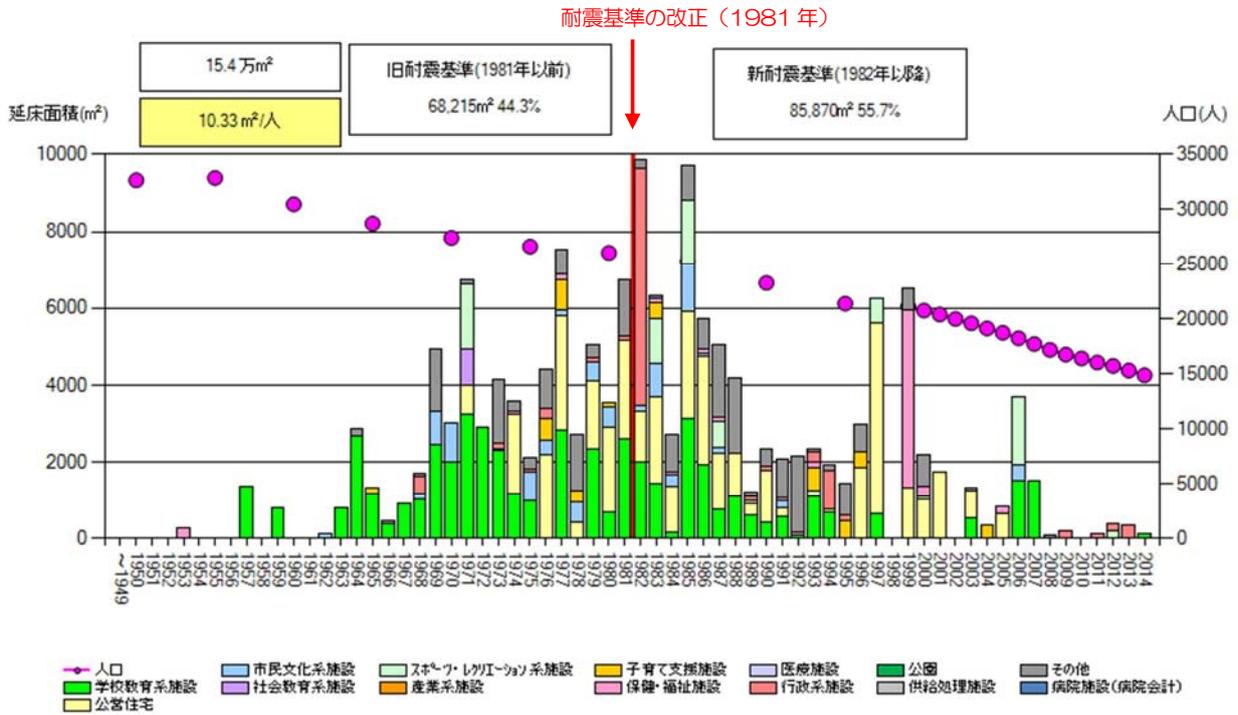
図表 2.2 保有する公共建築物の敷地の分類別状況：2014 年度（平成 26 年度）末現在
敷地面積：509,276 ㎡



※その他が多いのは、海洋深層水関連施設、漁港施設関連、畜産関係施設をその他に分類したことが理由です。

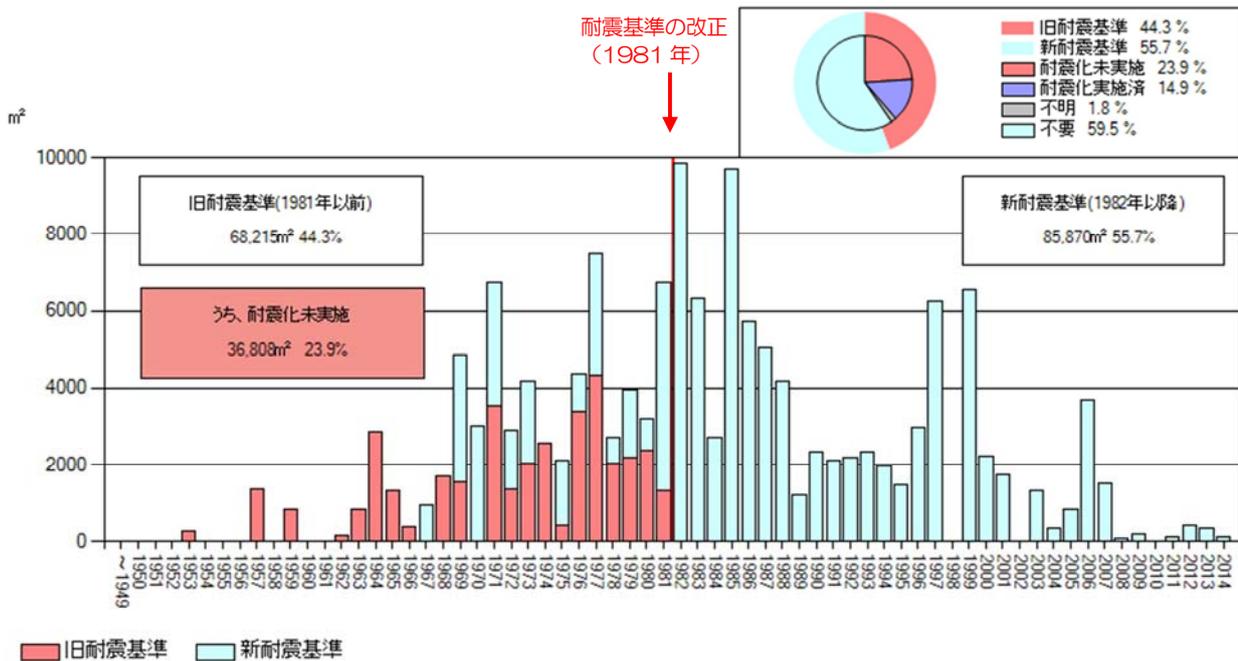
築年別整備状況では、1970 年（昭和 45 年）前後から建築量の増加が始まり、1982 年（昭和 57 年）及び 1985 年（昭和 60 年）に整備のピークが見られます。これらは現在、概ね築 30 年から 35 年を向かえようとしており、本計画の計画期間内（40 年間）には確実に更新（建替え）時期を迎えることとなります（図表 2.3 参照）。

図表 2.3 保有する建物の築年別整備状況：2014年度（平成26年度）末現在



一方、建築基準法の耐震基準が1981年（昭和56年）に改正されましたが、この新基準に該当する建物は全体の約56%で、これに耐震化実施済を加味すると耐震化の行われていないものは、全体の約24%となり、早急な対応が求められています（図表2.4参照）。

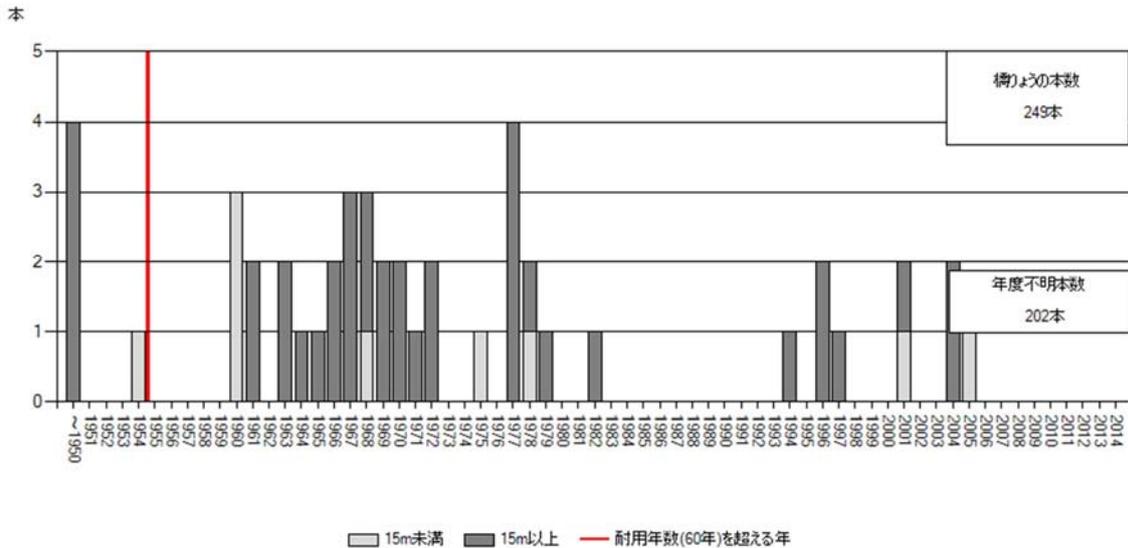
図表 2.4 保有する建物の耐震化の状況：2014年度（平成26年度）末現在



(2) インフラ資産の現状と課題

インフラ資産のうち、市が管理する橋りょうは 249 本で、このうち整備年度不明のものが 202 本あります。これら（整備年度不明のもの）は、既に耐用年数（60 年）を過ぎている可能性もあるため、安全面を中心に万全の対応策が求められています(図表 2.5 参照)。

図表 2.5 橋りょう年度別整備数：2014 年度（平成 26 年度）末現在



市道の整備状況は、総延長約 212,915m、総面積約 872,315 m²であり、自転車歩行者道は、総延長 1,588m、総面積 3,970 m²となっています。また、上水道の整備状況は、導水管総延長 1,100m、送水管総延長 14,000m、配水管総延長 180,400mとなっています。

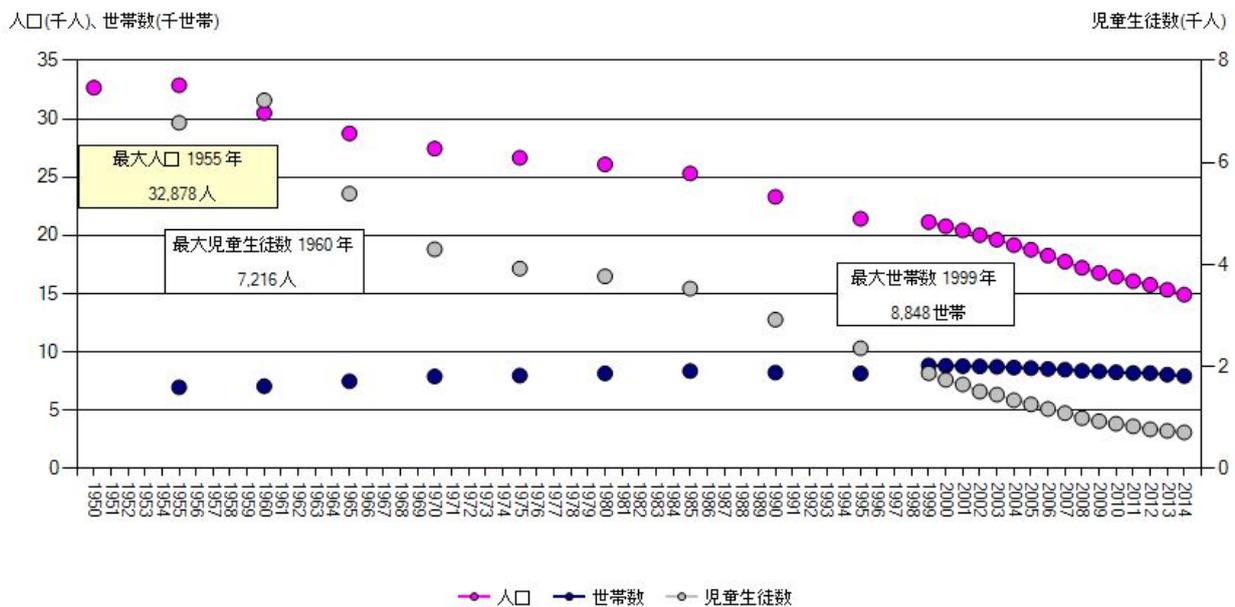
これらのインフラ資産も耐用年数を勘案した確実な維持・更新が必要です。

2 人口の見通し

本市の総人口は、調査期間内では、1955年（昭和30年）の32,878人をピークに、その後減少傾向が続き、2014年（平成26年）では14,917人となり、ピーク時の約45%となっています。世帯数は2014年（平成26年）現在で、7,939世帯となっており、一世帯当たり1.88人と核家族化の進行が見て取れます。

一方、児童生徒数に目を転じて見ると、1960年（昭和35年）の7,216人から急激に減少し、2014年（平成26年）では707人とピーク時の約10%にまで落ち込んでいます（図表2.6参照）。

図表 2.6 人口及び世帯数の推移：2014年度（平成26年度）末現在



本市の人口ビジョン（室戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略）によると、本市の将来人口は、2060年（平成72年）に約8,500人と展望しています。

ここで、本計画の計画期間である約40年先にあたる2055年（平成67年）の総人口は8,597人となっており、2015年（平成27年）の約63%となることが想定されています。また、年齢構成別にみると税収を支える生産年齢人口についても6,695人から約26%減の4,925人となっています。

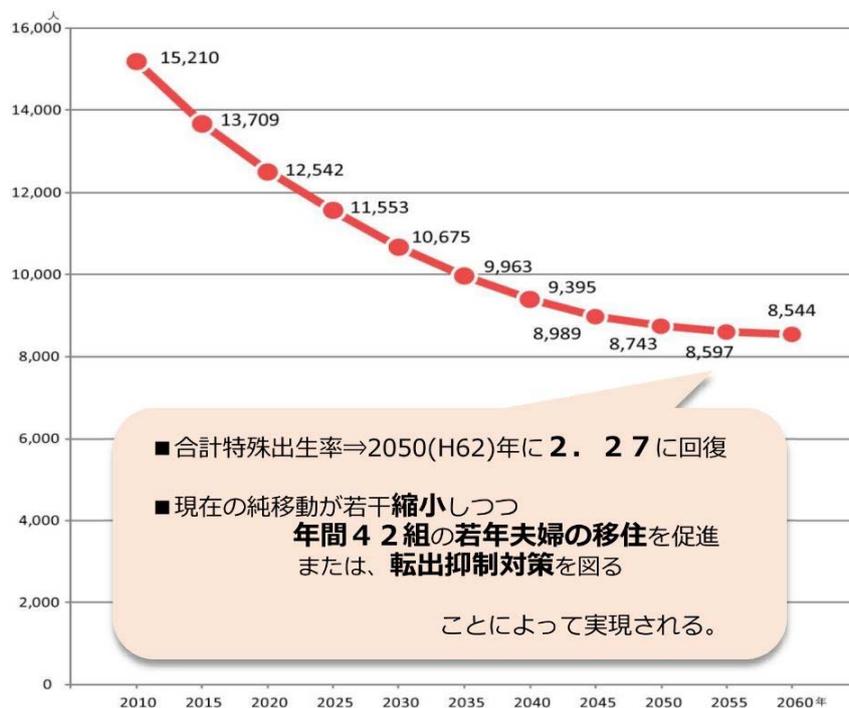
これは、本市の合計特殊出生率を今後2050年（平成62年）に2.27にまで回復させることにあわせ、現在の純移動が若干縮小しつつ、若年夫婦の移住を促進させることによ

って達成されるとした、人口ビジョンの各種施策の効果によるものです（比較のため、現在値は2015年の推計値を採用、図表2.7参照）。

これらの総人口や人口構造の変化により、公共施設等に対する需要の変化や、それを支える財源への影響などを的確に捉え、公共施設等の最適化を図っていく必要があります。

図表2.7 室戸市の将来人口推計

	2010年 平成22年	2015年 平成27年	2025年 平成37年	2035年 平成47年	2045年 平成57年	2055年 平成67年	2060年 平成72年
総人口	15,210	13,709	11,553	9,963	8,989	8,597	8,544
0～14歳	1,288	1,069	1,014	1,199	1,369	1,425	1,449
15～64歳	8,098	6,695	5,410	4,936	4,956	4,925	4,932
65歳～	5,823	5,944	5,129	3,828	2,664	2,246	2,163
合計特殊出生率	1.46	1.46	1.8	1.96	2.17	2.27	2.27



※「室戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略」より

3 財政の現状と課題

(1) 財政全般の現状と課題

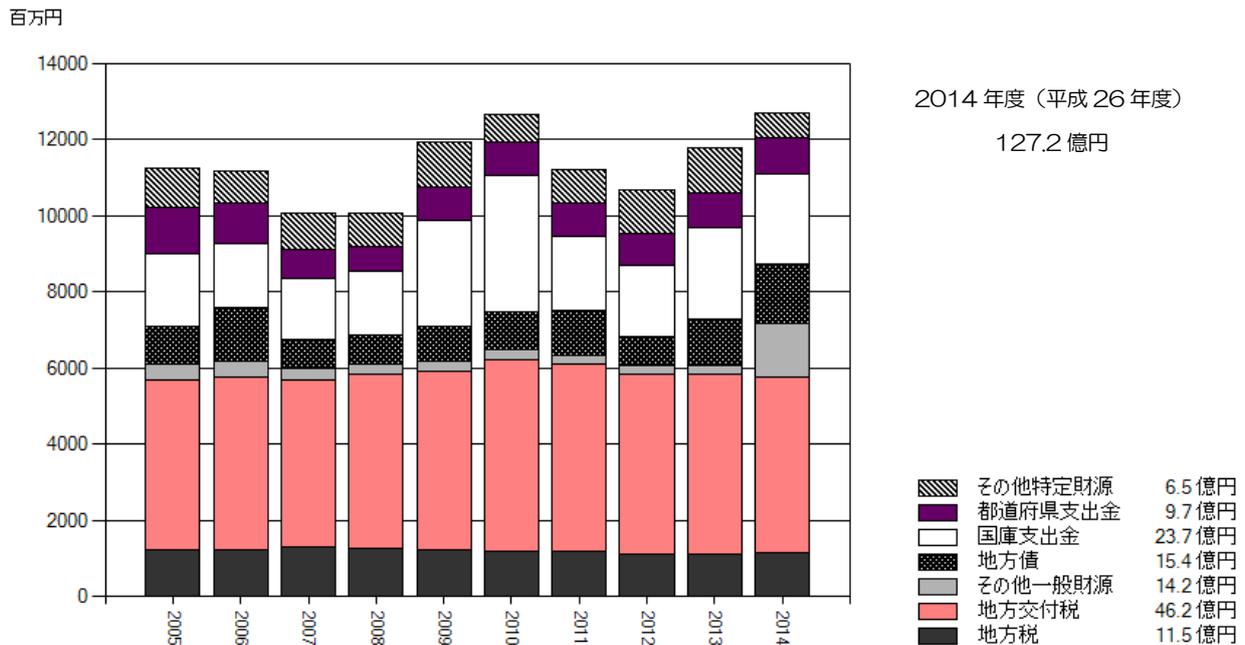
本市の財政状況は、人口減少や人口構成の変化の影響により、市税の減収と扶助費の高止まりが予想されます。本計画の計画期間中には、今後、多くの公共施設等が改修時期または更新時期を迎えることとなります。このため、維持更新コストの増加に対して必要な財源が不足することが予想されます。

財政の状況については、2014年度（平成26年度）の歳入は約127億円で、このうち自主財源である地方税は約12億円で、その占める割合は約9%となっています。地方税は、2010年（平成22年）以降の過去5年間は、約12億円から約11億円の範囲で推移しており、目立った変化は見られません（図表2.8参照）。

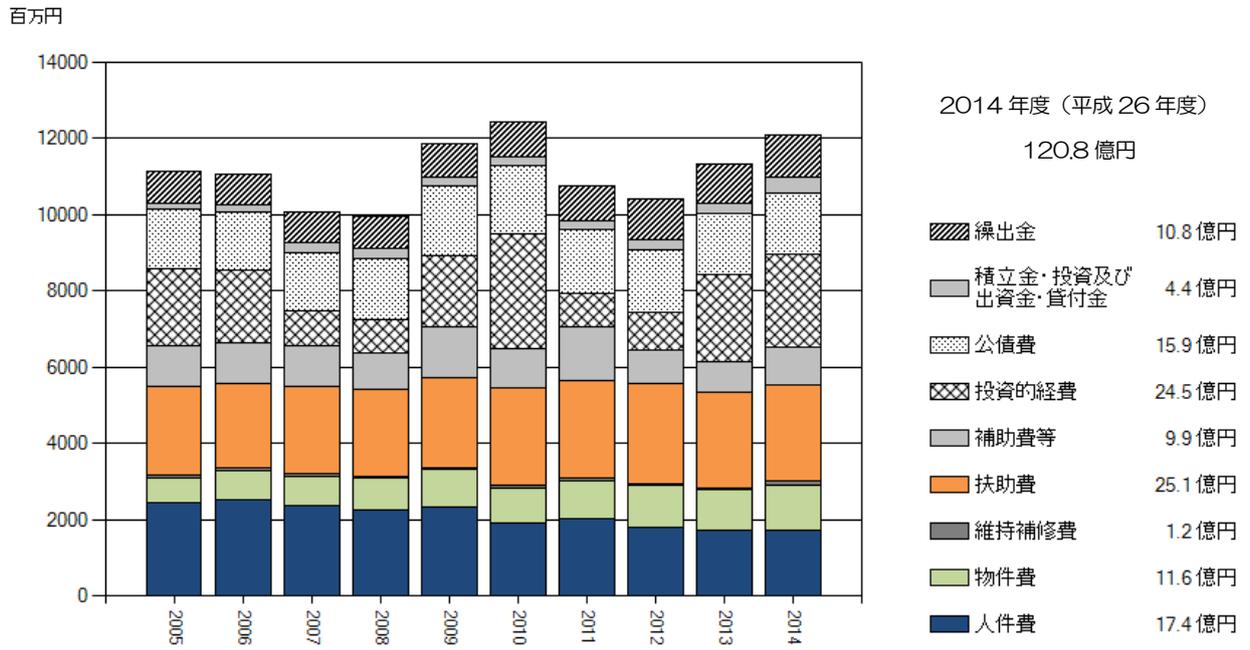
一方歳出は、約121億円で、このうち義務的経費（人件費、扶助費、公債費の計）の合計は約58億円となり、歳出に占める割合は約48%となっています（図表2.9、2.10参照）。

歳出のうち、人件費については行財政改革等の効果で減少傾向が続いていますが、社会保障関係経費である扶助費については、今後の高齢化の状況を勘案すると高止まりとなることが推察されます。（図表2.9参照）。

図表 2.8 歳入決算額の推移（普通会計決算）：2014年度（平成26年度）末現在

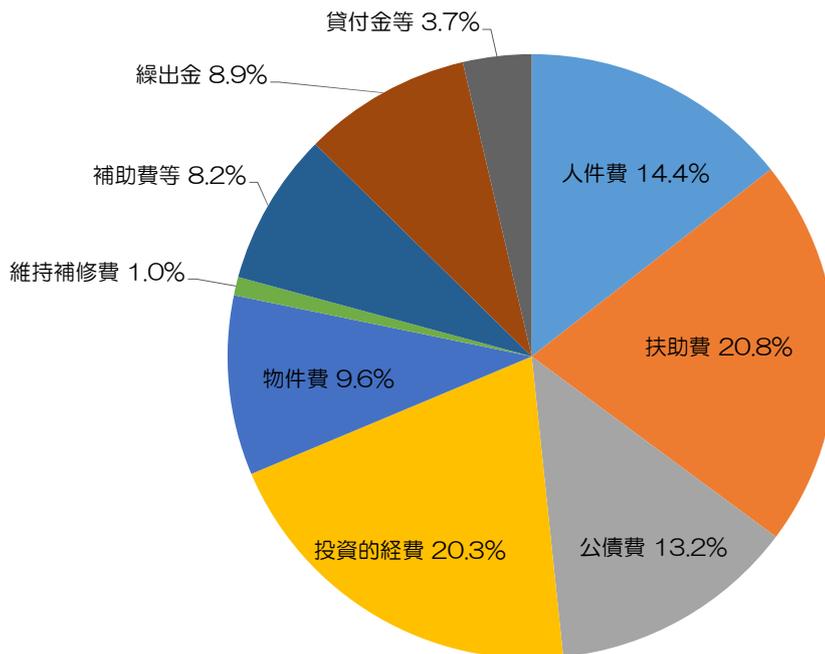


図表 2.9 歳出決算額の推移（普通会計決算）：2014年度（平成26年度）末現在
 ※義務的経費（人件費、扶助費、公債費の計：58.4億円）



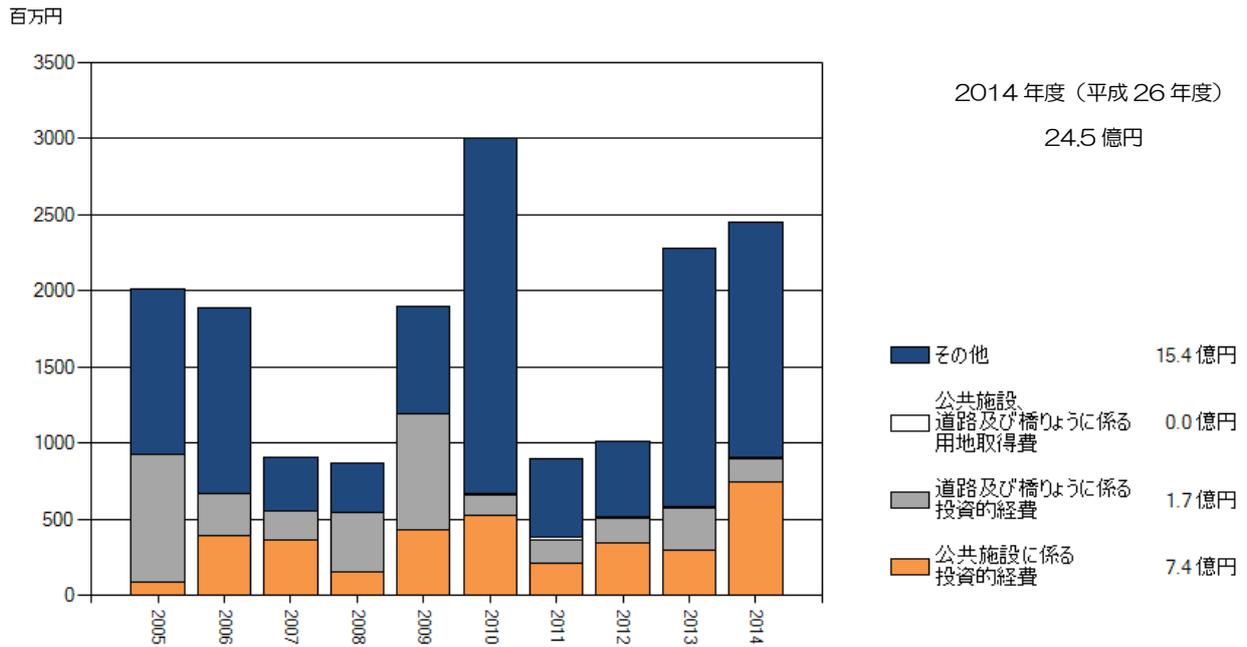
図表 2.10 歳出決算額の性質別内訳（普通会計決算）：2014年度（平成26年度）末現在
 ※義務的経費（人件費、扶助費、公債費の計：48%）

2014年度（平成26年度）：120.8億円



投資的経費については、2014年度（平成26年度）で約25億円、このうち公共建築物に係るものは約7億円となっています（図表2.11参照）。また、過去5年間の平均では、全体及び公共建築物に係るものでそれぞれ約19億円と約4億円になっていますが、最大は、それぞれ約30億円と約7億円で、整備要件に応じたばらつきが見られます。

図表 2.11 投資的経費の推移及び内訳（普通会計決算）：2014年度（平成26年度）末現在

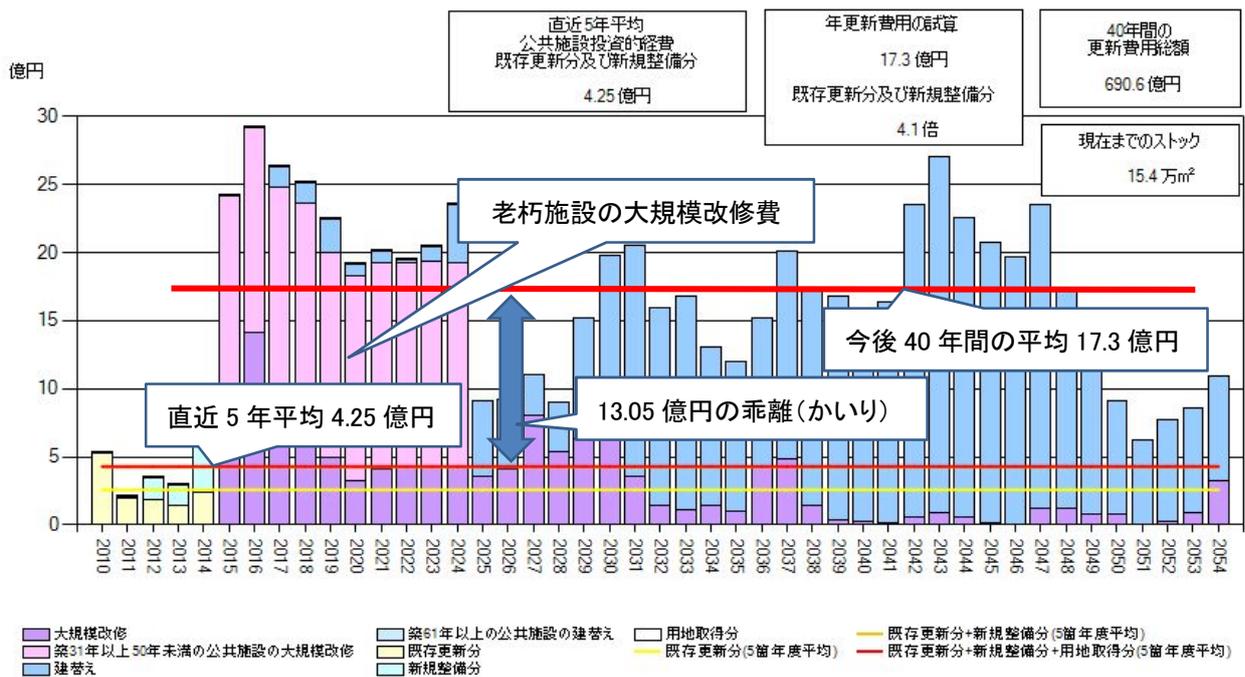


(2) 公共建築物の更新費用の推計

建築年別整備状況で示したとおり、本市の公共建築物は、1970年（昭和45年）前後から建築量の増加が始まり、1982年（昭和57年）及び1985年（昭和60年）に整備のピークが見られます。これらは現在、概ね築30年から35年を向かえようとしており、本計画の計画期間内（40年間）には確実に更新（建替え）時期を迎えることとなります（図表2.3参照）。

このことを投資額で確認してみると、今後40年間（公共施設更新費用試算ソフトのシミュレーション期間）の更新費用の総額は約690.6億円で、年平均約17.3億円となります（図表2.12参照）。一方で、直近5年間2010年（平成22年）～2014年（平成26年）の公共建築物に係る投資的経費（既存更新分及び新規整備分）は、平均で約4.25億円となっています。

図表 2.12 将来更新費用の推計（公共建築物）



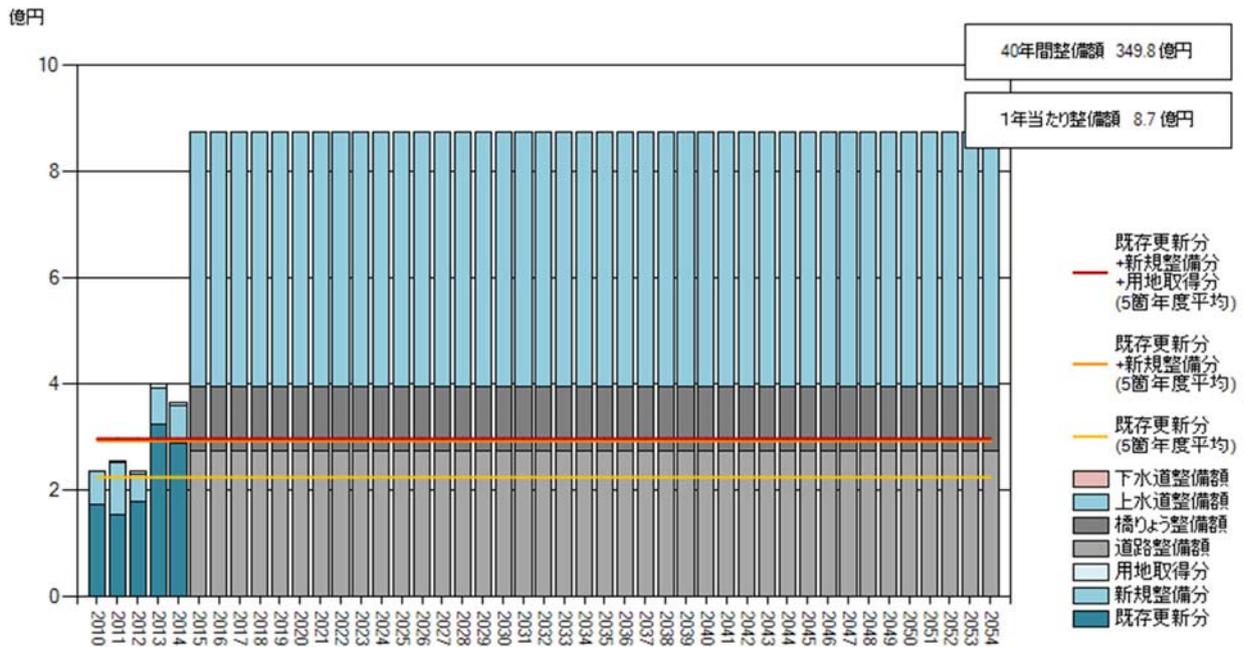
このように、今ある公共建築物を全て更新する場合には、将来必要とされる費用と充当可能と思われる予算の間には、年間約13.05億円もの乖離（かいり）が見られます。

ちなみに、この図によると当面の10年間は築31年以上の老朽施設の大規模改修費が相当額を占めており、古い施設の速やかな除却が、急務であることが伺えます。

(3) インフラ資産の更新費用の推計

インフラ資産の今後 40 年間の整備費の総額は約 349.8 億円で、年平均約 8.7 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ていくことが必要です（図表 2.13 参照）。

図表 2.13 将来更新費用の推計（インフラ資産）



第3章 基本方針

1 現状の問題点や課題に関する基本認識

これまでの検討を通じて、本市の現状や課題に関する基本認識は、次のとおりとなります（図表 3.1 参照）。すなわち、少子高齢化の進展による人口減少問題をはじめ、それに伴う生産人口の減少や地方交付税の削減等により本市の財政が逼迫する中で、長期的な視点を持って、財政面と公共施設等を通じた安心・安全で利便性の高いサービスを両立させ、持続可能な地域を市民とともに創っていくことが重要課題といえます。

図表 3.1 現状の問題点や課題に関する基本認識

問題（１）：公共施設等の更新費用より

- ・過去に建設された本市の公共建築物の多くが、本計画の計画期間内（40年間）には確実に更新（建替え）時期を迎えることとなり、今後40年間で更新費用の総額は約690.6億円で、年平均約17.3億円となります。
- ・インフラ資産についても、今後40年間で更新費用の総額は約349.8億円で、年平均8.7億円となります。
- ・このように公共建築物とインフラ資産を合わせて年平均更新費用は約26.0億円となるなど多額の費用が必要です。
- ・これらはあくまで更新費用であり、日常の維持管理費、運営費は含まれません。
- ・一方で、本市の所有する公共建築物の市民一人当たりの延床面積は、同規模自治体（人口1万人以上3万人未満）の約2倍となっています。

問題（２）：人口推計及び財政見通しより

- ・本計画の目標年次である2055（平成67年）の将来人口8,597人は、2015（平成27）年の推計人口13,709人の約63%と見込んでいます。
- ・ただし、本市の人口ビジョンで示された人口に関して目指すべき将来の方向が実現できなければ、さらに大幅な人口減少を余儀なくされます。
- ・生産年齢人口の減少に伴う税収減、少子高齢化に対する扶助費の高止まりなど、公共施設等の維持・管理費用及び更新費用を賄うことが困難な状況となっています。とりわけ将来世代に負担を押し付けることはできません。
- ・人口減少及び人口構造の変化により利用需要や利用者のニーズの変化も想定されます。

課題：以上を踏まえて

- ・公共建築物の延床面積の縮減や長寿命化などあらゆる対策を講じ、財政面と公共施設等を通じた安心・安全で利便性の高いサービスを両立させ、持続可能な地域を市民と共に創っていくことが必要です。

2 公共施設等マネジメントの原則

本市の公共施設等を取り巻く現状や課題に関する認識を踏まえ、持続可能な地域を市民とともに創っていくためのマネジメントの原則を次のとおり定めます。

1. 新たな公共建築物整備の抑制

原則として新たな公共建築物の整備は抑制し、公共施設サービスの新たな需要がある場合には、既存施設の有効活用や代替サービス機能の提供を優先することとします。

2. 公共建築物保有量の段階的縮減

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

3. 公共建築物のサービス機能に着目した統廃合や再配置の実施

公共建築物が持つ機能に着目し、ひとつの施設に異なる複数の機能を持たせる統廃合・複合化、類似した機能をひと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. 公共建築物等の有効活用

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を行いその有効活用を図ります。

5. 維持する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の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適正に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。

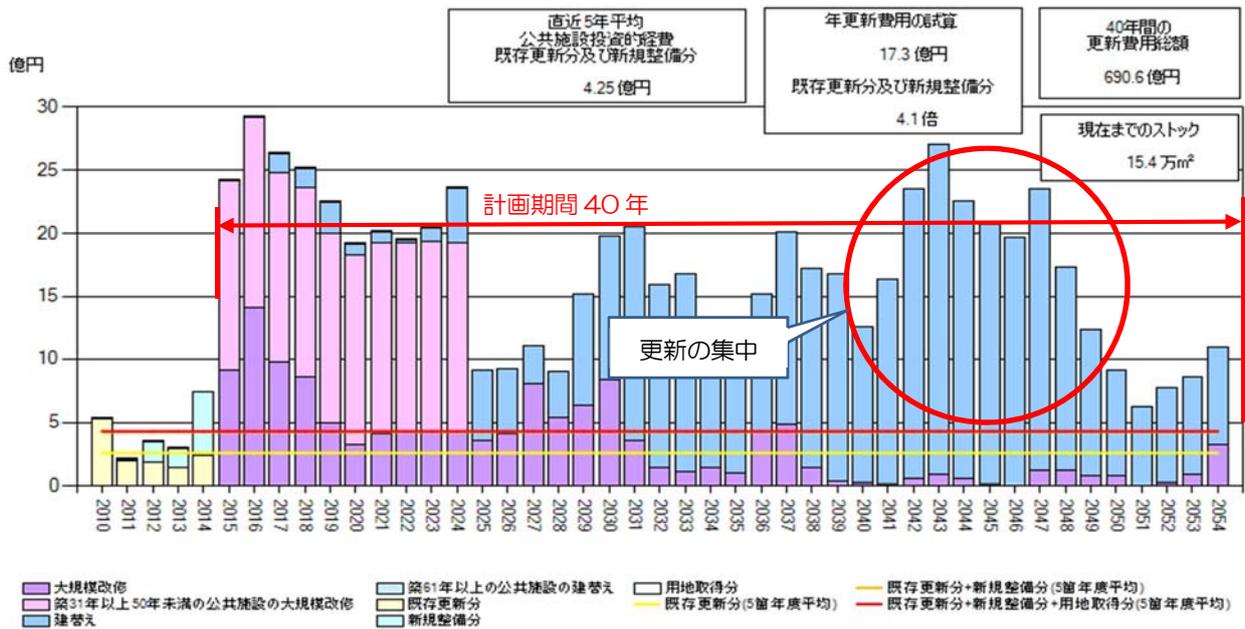
6. 市民とともに実施する持続可能な公共施設等のマネジメント

更新費用のみならず維持・修繕費用も含めた費用対効果の面から本当に必要な施設かどうかを総合的に判断し、市民ととも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。なお、行政機能、市民の安心・安全に関わる施設は優先して維持するものとします。

3 計画期間

本計画の計画期間は、本市における公共建築物整備の更新（築後 60 年を想定）が集中する時期である 2040 年（平成 52 年）～2050 年（平成 62 年）頃をまでを視野に入れマネジメントすることとして、40 年間と定めます（図表 3.2 参照）。

図表 3.2 計画期間の検討



また、本計画の計画期間に対して 10 年ごとに 1 期から 4 期までそれぞれ実施期間を定め、それぞれの実施期間は、前期と後期に分けてきめ細やかなマネジメントを実施することとします（図表 3.3 参照）。

図表 3.3 本計画の計画期間と実施期間

本 計 画 策 定	公共施設等総合管理計画【2015 年度（平成 27 年度）～2054 年度（平成 66 年度）】			
	第 1 期計画：10 年間 （前期 5 年／後期 5 年）	第 2 期計画：10 年間 （前期 5 年／後期 5 年）	第 3 期計画：10 年間 （前期 5 年／後期 5 年）	第 4 期計画：10 年間 （前期 5 年／後期 5 年）

4 目標の設定

(1) 公共建築物の目標設定

前述、「第2章3(2) 公共建築物の更新費用の推計」で示したとおり、現時点における公共建築物の更新費用（大規模改修及び建替え）の見通しは、年間約 17.3 億円で、充実可能な予算である約 4.25 億円の約 4.1 倍にも達します（図表 2.12 参照）。

そこで、これをベースとして財政と公共サービスを両立させるための公共施設等マネジメントの条件を次のとおり定めました。

- ① 縮減すべき年間費用を図表 2.12 の乖離分 13.05 億円（17.3 億円-4.25 億円）とする。
- ② 将来人口を勘案して、公共建築物の延床面積を 35%縮減する場合、同規模自治体の住民一人当たりの延床面積に合わせて約 50%縮減する場合及びその中間の約 40%縮減する場合を検討する。
- ③ 維持する公共建築物については、延床面積約 25%及び約 30%について 40 年で大規模改修を行い、80 年間の長寿命化を行うことを検討する。
- ④ 維持管理費及び運営費（約 10 億円/年：平成 26 年度実績より算定）は、上記②で検討する延床面積の縮減の 2/3 だけ縮減するものとし（ただし、期間中に平均的に延床面積の縮減が行われたと想定してその値に 1/2 を乗じる）、この費用は投資可能な予算に加算できるものとする。
- ⑤ 以上による不足分を、更新費、維持管理費、運営費の全体に対するコスト縮減目標とする。

以上の条件で、試算した結果を図表 3.4 に示します。

図表 3.4 公共建築物の目標試算

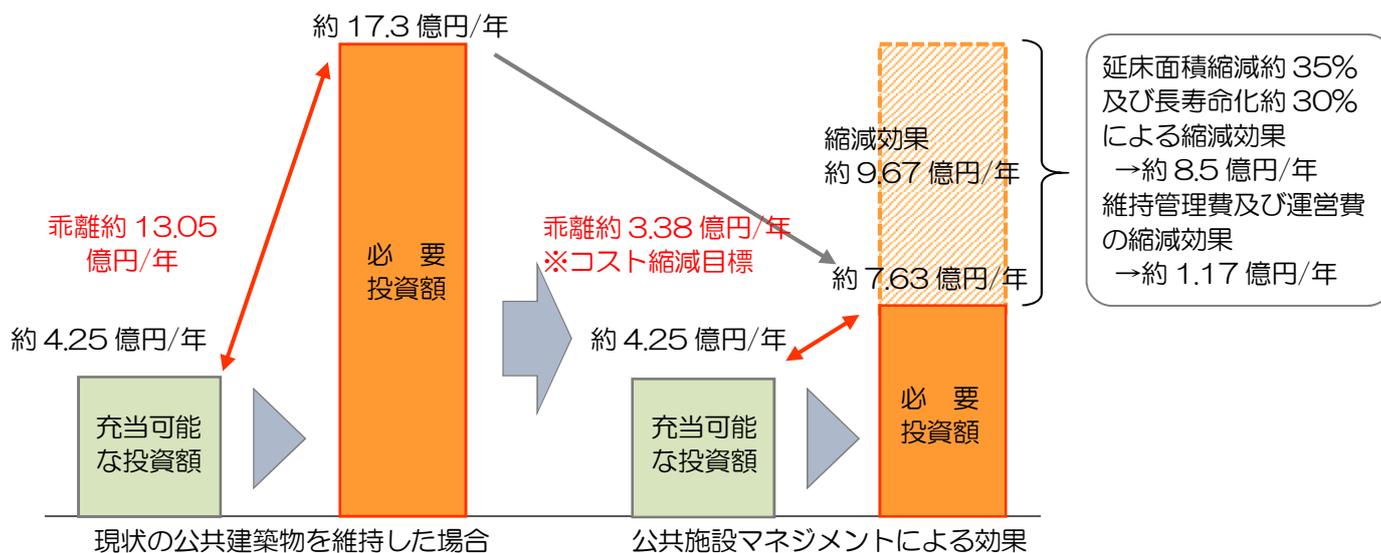
ケース	項目	年間費用等	備考
1	延床面積約 35%縮減+通常更新	7.0 億円	281.6 億円/40 年間
	長寿命化約 25%実施	2.3 億円	92.5 億円/40 年間
	小計①	9.3 億円	※縮減効果=17.3-9.3=8.0 (億円)
	充当可能な予算	4.25 億円	
	維持管理費の縮減	1.17 億円	10 億円×35%×2/3×1/2
	小計②	5.42 億円	
	差引コスト縮減目標	3.88 億円	小計①-小計②
2	延床面積約 35%縮減+通常更新	6.1 億円	245.2 億円/40 年間
	長寿命化約 30%実施	2.7 億円	106.9 億円/40 年間
	小計①	8.8 億円	※縮減効果=17.3-8.8=8.5 (億円)
	充当可能な予算	4.25 億円	
	維持管理費の縮減	1.17 億円	10 億円×35%×2/3×1/2
	小計②	5.42 億円	
	差引コスト縮減目標	3.38 億円	小計①-小計②
3	延床面積約 40%縮減+通常更新	5.1 億円	205.9 億円/40 年間
	長寿命化約 30%実施	2.7 億円	106.9 億円/40 年間
	小計①	7.8 億円	※縮減効果=17.3-7.8=9.5 (億円)
	充当可能な予算	4.25 億円	
	維持管理費の縮減	1.33 億円	10 億円×40%×2/3×1/2
	小計②	5.58 億円	
	差引コスト縮減目標	2.22 億円	小計①-小計②
4	延床面積約 50%縮減+通常更新	3.7 億円	147.4 億円/40 年間
	長寿命化約 30%実施	2.7 億円	106.9 億円/40 年間
	小計①	6.4 億円	※縮減効果=17.3-6.4=10.9 (億円)
	充当可能な予算	4.25 億円	
	維持管理費の縮減	1.67 億円	10 億円×50%×2/3×1/2
	小計②	5.92 億円	
	差引コスト縮減目標	0.48 億円	小計①-小計②

この結果、更新費、維持管理費、運営費等に関わるコスト縮減目標は、ケース2の約 3.38 億円を採用することとします。

このコスト縮減目標は、維持管理及び運営の効率化、官民連携事業の効果やその他の工夫（売却益、賃貸益、稼ぐ民間との協働による稼ぐ公共施設など）により賄うこととして、実施段階で具体的な施策を定めて取り組むこととします。

図表 3.5 公共建築物の目標達成試算結果

- ・ケース2：公共建築物の延床面積縮減（約 35%）と長寿命化対策（約 30%）を実施する場合



(2) インフラ資産の目標について

インフラ資産については、施設の複合化や集約化による統廃合は想定せず、できるだけ長く有効に活用することを主眼に、国の定めた「インフラ長寿命化基本計画：2013年（平成25年）11月29日策定」の行動計画として、個別施設の長寿命化計画を定め、安心・安全の確保と経費の縮減を進めていきます（図表3.7参照）。

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 3.7 インフラ長寿命化基本計画概要

- 個別施設毎の長寿命化計画を核として、メンテナンスサイクルを構築
- メンテナンスサイクルの実行や体制の構築等により、トータルコストを縮減・平準化
- 産学官の連携により、新技術を開発・メンテナンス産業を育成

1. 目指すべき姿

- 安全で強靱なインフラシステムの構築
- 総合的・一体的なインフラマネジメントの実現
- メンテナンス産業によるインフラビジネスの競争力強化

2. 基本的な考え方

- インフラ機能の確実かつ効率的な確保
- メンテナンス産業の育成
- 多様な施策・主体との連携
 - 防災・減災対策等との連携により、維持管理・更新を効率化
 - 政府・産学官・地域社会の相互連携を強化し、限られた予算や人材で安全性や利便性を維持・向上

3. 計画の策定内容

- インフラ長寿命化計画（行動計画）
- 個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）

4. 必要政策の方向性

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

5. その他

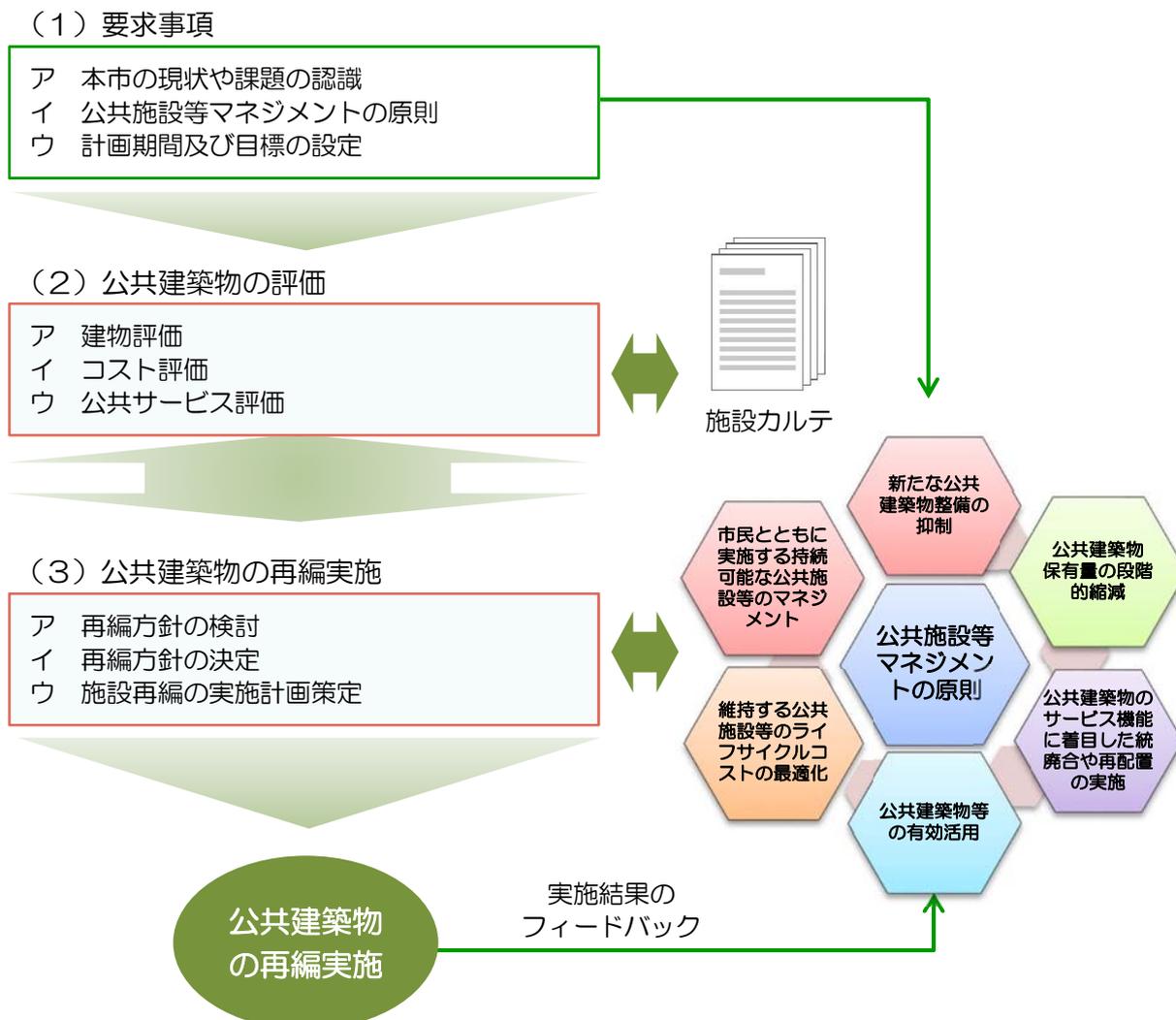
- 戦略的なインフラの維持管理・更新に向けた産学官の役割の明示
- 計画のフォローアップの実施

※「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）：2014年（平成26年）10月」を基に編集

5 公共建築物の再編について

公共建築物の再編は、本計画で定めた目的・目標等を起点に、施設カルテなどの施設情報データベースの構築及び評価を経て再編の実施展開へと進めていきます(図表 3.8 参照)。

図表 3.8 公共建築物の再編フロー



(1) 要求事項

本計画の要求事項は、延床面積 35%の縮減を始めとする目標の達成に向けて、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新たな対策なども加味して目標の達成を目指すことです。

(2) 公共建築物の評価

公共建築物の評価では、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 3.9 参照）。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 3.9 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） ②環境性（バリアフリー、利用者の快適性、周辺環境など） ③点検・診断等の結果（劣化状況、老朽度など）
(2) コスト評価	①収入（使用料、手数料、事業収入など） ②維持管理費（光熱水費、修繕料など） ③運営費（人件費、指定管理料など） ④資本的支出（公有財産購入費、工事費など） ⑤減価償却費、LCC（ライフサイクルコスト）など
(3) 公共サービス評価	①利用状況（利用者数、稼働率、開館日数など） ②提供サービスの種類、重複性など

実際の評価・分析は、先進地の事例、とりわけそれらの評価項目がどのような意思決定に活用されているかを確認し、本市に適合した方法を定めて維持します。

(3) 公共建築物の再編実施

ア 再編方針の検討

施設再編方針の検討では、施設の評価・分析を基に、市民との協働の中で再編の優先順位などを判断していきます。ここで指針となるのが「公共施設等マネジメントの原則」です。常に、この原則を念頭におき、全市的な視点を持って、各個別施設の再編方針を定めていきます。

ここで重要なのは、建物そのものと機能・サービスに分けた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しなければなりません。

そこで、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 3.10 参照）と、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 3.11 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 3.10 利用圏分類

区分	定義	再編の考え方
広域施設	広域施設とは、県や近隣市町村との役割分担が可能な施設とします。	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 県や近隣市町村との共同利用により、更新・維持管理の負担軽減及び利便性向上を図ります。 ✓ 収益が見込まれる施設は、積極的に民営化を進めます。
全市施設	全市施設とは、市全体での共同利用を基本としている施設とします。	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 市域における施設の重複を排除し、施設の複合化・多機能化などによる再配置を進めます。 ✓ 交通対策など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。 ✓ まちづくりの中心拠点（※）を担います。
生活圏施設	生活圏施設とは、現時点の日常生活圏と考えられる小学校区での利用を基本としている施設とします。	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 生活圏毎に施設の複合化・多機能化による再配置を進めます。 ✓ まちづくりの生活拠点（※）を担います。
コミュニティ施設	コミュニティ施設とは、各コミュニティ（概ね徒歩圏）での利用を基本としている施設とします。	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 民間への機能移転や地元市民への譲渡を検討します。

※中心拠点とは、本市の中心市街地のことであり、生活拠点とは、各生活圏の中心地域のことです。

図表 3.11 機能優先度分類

区分	定義	再編の考え方
◎最優先機能	義務教育、行政機能、市民の安全・安心に関わる施設	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 安全性の確保と利便性の高い必要な機能の提供を行います。 ✓ 施設の複合化や集約化、民間施設の活用なども検討します。
○優先機能	文化施設、スポーツ施設など公共サービスを通じて日常生活を豊かにする施設	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 施設の廃止、用途変更、民間活用・市民譲渡などあらゆる可能性を検討します。
その他	上記以外の施設	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 施設の廃止、用途変更、民間活用・市民譲渡などあらゆる可能性を検討します。 ✓ 施設廃止に伴うサービスの低下を補完するサービスを検討します。

イ 施設再編方針の決定

以上の検討を踏まえて、機能・サービスであれば、拡充、現状維持、縮小、休止・廃止、などの再編方針を決定します。また、建物であれば、改修、現状維持、更新・再編、廃止・解体の方針を決定します（図表 3.12 参照）。

図表 3.12 既存施設の再編方針の決定

機能・サービス	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



① 施設廃止・解体の場合の留意点

老朽化が著しい施設や利用率・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。

② 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て、災害危険地域での公共施設の再築、改修等は極力避けることとします。

ウ 施設再編の実施計画策定

施設再編の実施展開では、優先順位に従って、実施時期、実施手法、実施費用、削減効果等の実施計画を定めて、実施します。

6 施設再編の実施手法について

以上の検討を経て、具体的な再編実施手法を選定します。ここで、(1) 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、(2) 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。

(1) 共通手法

施設運用等について全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) など、民間の資金やアイデア、活力などを公共サービスに活かす手法です(図表 3.13 参照)。

図表 3.13 官民連携手法について

PPP Public Private Partnership	官民連携または公民連携と呼ばれる。PPP は官民連携の包括的な概念で民間事業者の関与度合いや資産保有形態によっていくつかの手法に分かれる。
PFI Private Finance Initiative	民間資金による社会資本整備。民間の資金やノウハウを活用した社会資本整備手法。PFI にはサービス購入型、独立採算型、混合型などがある。
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。
包括的業務委託	地方公共団体が行政責任を果たす上で、必要な監督権等を留保したうえで、その業務を包括的に民間(個人も含む)に委託することで公共施設を運営する。

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。本市においても、建物の更新時期を原則として大規模改修を経て 60 年としながらも、施設の状況や施設が果たす機能を総合的に勘案したうえで、有効なものについてはその期間 80 年まで延伸することを検討します。

④ 受益者負担の見直し

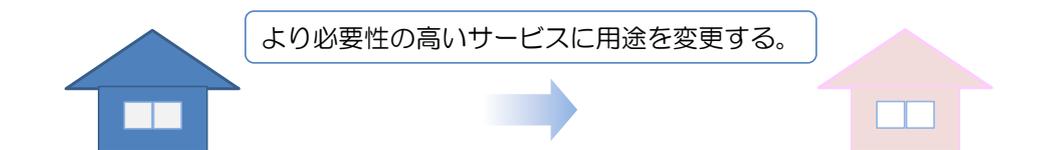
施設の利活用に関連して個別の施設使用料(受益者負担)の適正化を検討します。

(2) 施設の再編手法等（公共サービス機能の休止・廃止）

公共サービスを縮小、休止・廃止し、既存施設を活用する場合や既存施設を処分する場合の手法を整理します。

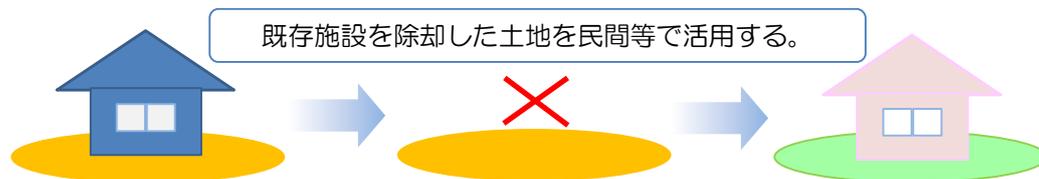
① 用途変更

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。



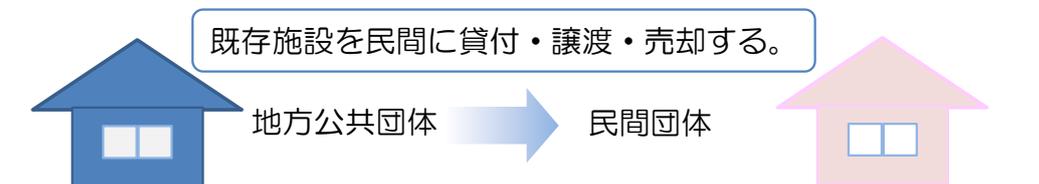
② 跡地活用

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して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。



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。



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などを活用して別の方法により提供する方法です。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。バスやデマンドタクシーなどの市民の足を助ける手法や、また、最近ではコンビニが市役所の代わりをして住民票の請求や受取りができるようになっている事例¹もあります。これも補完サービスと考えることができます。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機能の低下を防ぎます。

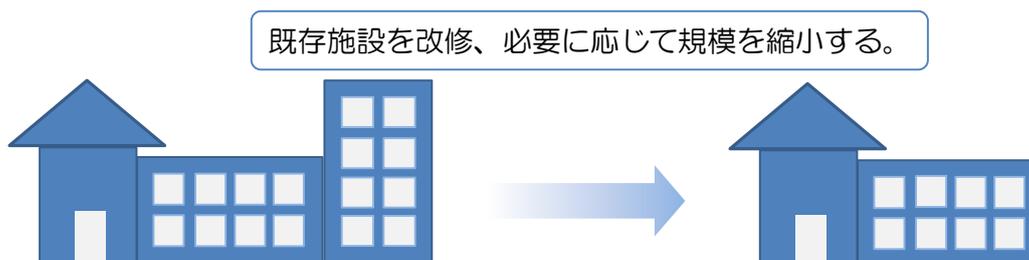


(3) 施設の再編手法等（公共サービス機能の継続）

公共サービスの提供を継続するための既存施設の改築、更新を行う場合の手法を整理します。

① 改修（規模縮小を含む）

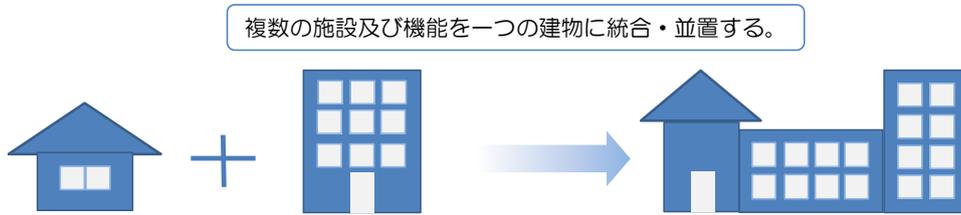
改修は、必要機能に応じて行いますが、必要規模を見直し、必要に応じてそれを縮小することにより、総量及び維持管理コストの縮減を実現します。



¹ 神奈川県秦野市の事例

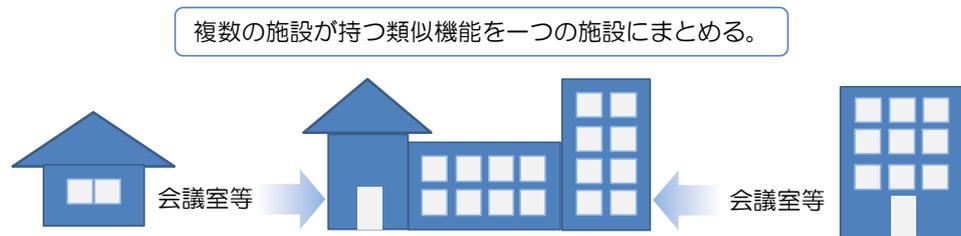
② 複合化

複合化は、複数の施設及びサービス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、トイレなど共用部分をもって整備するため、その分整備費や運営費を縮減することができます。



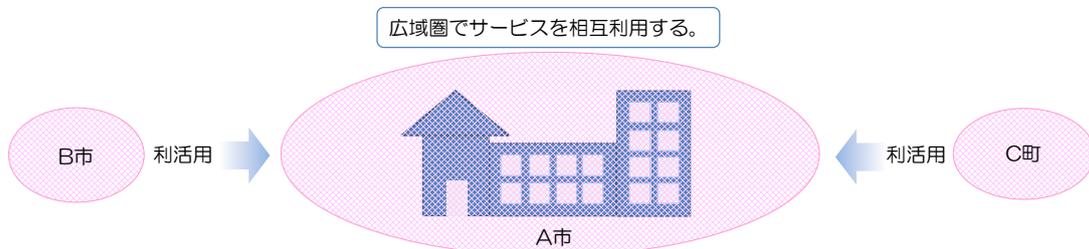
③ 集約化

集約化は、複数の施設に跨るサービス機能群を個々の機能に細分化し、再構成したうえで一つの建物等に纏める手法です。たとえば、会議室は、公民館、集会所などのほか庁舎や学校にも存在します。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。



④ 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、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、施設を所有せずにサービス提供を受ける場合が考えられます。



7 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。

法定点検については、一級建築士やその他の専門知識を持つ有資格者が実施することが義務付けられていますが、専門的な知識を必要としない点検などは、各建物の管理者が自主的に行えるようマニュアル整備を行い実施することも検討します。

(2) 維持管理・修繕の実施方針

施設の重要度や劣化状況に応じて優先度をつけ、計画的な維持管理・修繕・更新等を行う予防保全を導入することにより、施設の性能維持、安全性を確保するとともに、維持管理コストの縮減や平準化を図ります。

ここで、対症療法的に劣化箇所を補修することが事後保全にあたり、施設の劣化が進む前に対策を施すことで健全な状態を維持することが予防保全にあたります。

予防保全は定期的な対策により大掛かりな補修を抑えることでコスト縮減を目的としています。とりわけ、建物外壁の劣化（特に割れ・爆裂、塗装の剥がれ・膨れ・磨耗）などは、雨水の侵入など建物に大きなダメージを及ぼすことも多いため、施設管理者による日常的な点検と進行速度の監視を行い、早期に対策を講じることが大切です。また、機械・電気設備やエレベーター、火災報知器や煙感知器などの防災設備は、対処療法的な事後保全ではなく予防保全が必要です。

一方で、放置していても支障のないものについては、事後保全として施設への投資費用を抑制することも必要です。

以上を踏まえ、予防保全を基本としながら各施設の状況と専門家の意見等も反映して費用対効果の高い維持管理・修繕を行います。

(3) 安全確保の実施方針

施設の安全確保に関わる評価を実施し、危険性が認められた施設については、評価の内容に沿って安全確保の改修を実施します。

既に役割を終え、今後、利活用することのない公共施設等については、周辺施設や住環境に及ぼす影響や市民の安全・安心を考慮し、早期に解体、除却します。

(4) 耐震化の実施方針

1981（昭和56）年以前に建築された建物（旧耐震基準）については、計画的に耐震診断を実施し、災害時に市民が利用する施設や災害対策活動の拠点・避難所となる施設、ライフライン関連施設など、地震発生による人命への重大な被害や市民生活への深刻な影響を及ぼす恐れのある施設については、優先的に耐震対策を行います。

第4章 公共施設等再編の方向性

1 公共建築物について

公共建築物の立地については、人口減少下においても公共サービスを効率的に提供するために、可能な限り中心拠点や生活拠点ごとに施設の複合化や集約化による公共サービス機能の集積とネットワーク化を図ります。

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

以上を踏まえて、現時点で考えられる範囲で施設類型ごとの管理に関する基本的な方針を検討しました。これらの内容を基に市民の皆さんとの対話の中で、実施に向けての具体化を進めていきます。

次ページ以降に公共建築物設の現況配置図を示します。

図表4.1（1）

【市民文化系施設】、【社会教育系施設】、【スポーツ・レクリエーション系施設】

図表4.1（2）

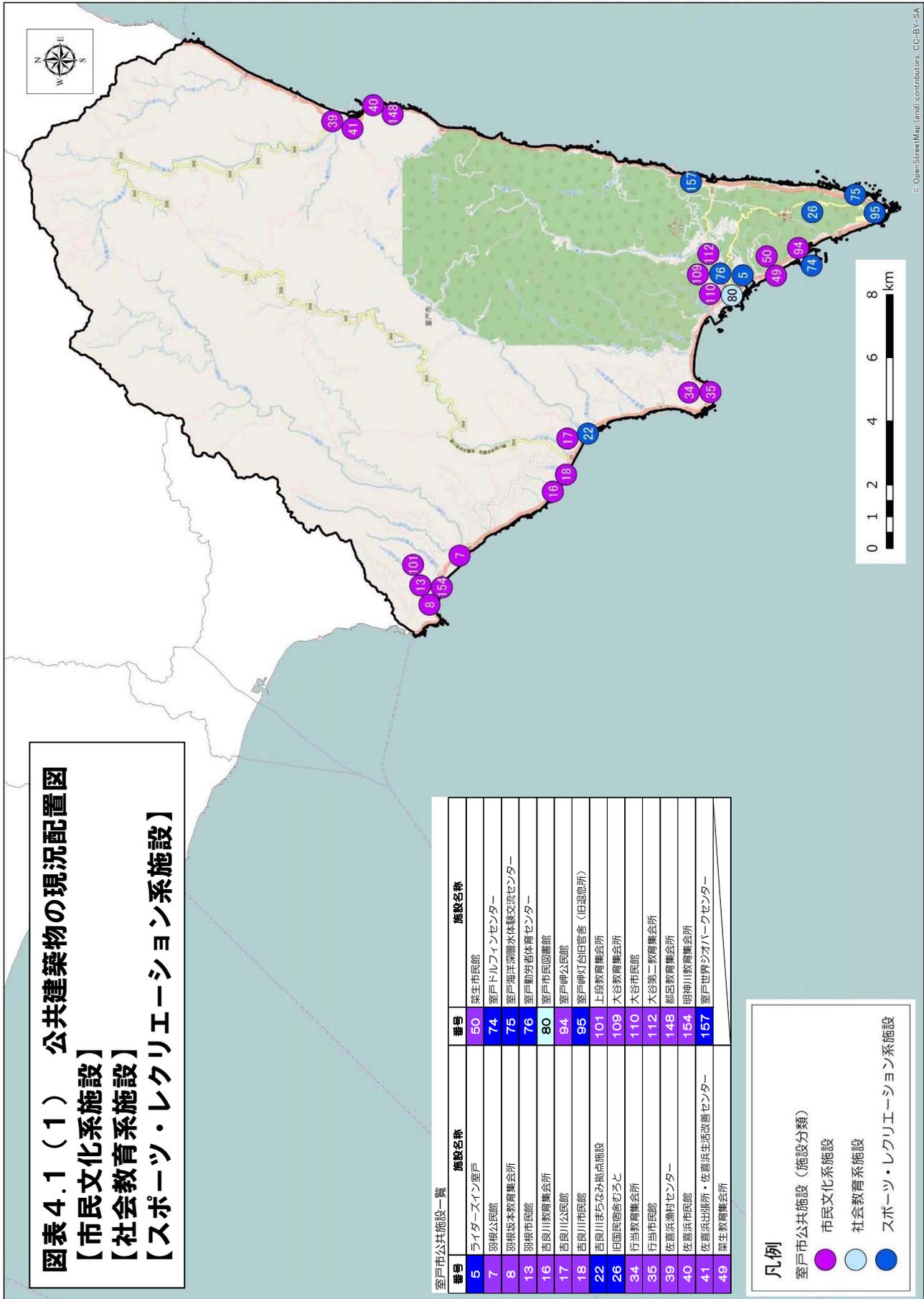
【学校教育系施設】、【子育て支援施設】

図表4.1（3）

【保健・福祉施設】、【行政系施設】

図表4.1（4）

【公営住宅】、【その他】



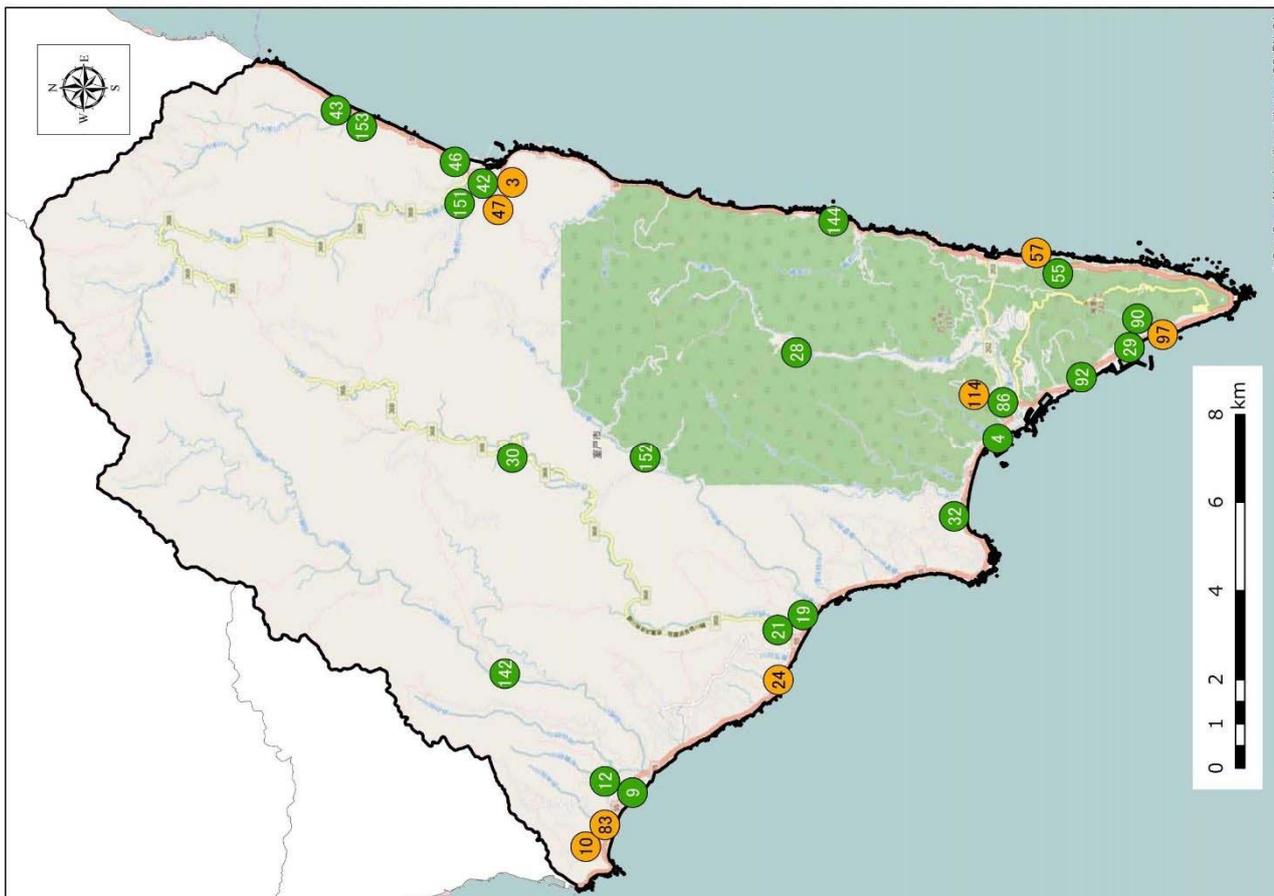
図表 4.1 (2) 公共建築物の現況配置図
【学校教育系施設】
【子育て支援施設】

番号	施設名称	番号	施設名称
3	旧佐喜浜保育所（緑丸）	47	旧佐喜浜保育所（緑丸）
4	室戸中学校	55	三高小学校（H28年3月末閉校）
9	羽根小学校	57	三高保育所
10	羽根昭和保育所	83	羽根児童館
12	羽根中学校	86	室戸小学校
19	吉良川小学校	90	室戸岬小学校
21	吉良川中学校	92	旧室戸岬中学校（水産高校跡）
24	吉良川保育所	97	旧室戸岬保育所（H28年3月末閉園）
28	旧室戸小学校羽内分校	114	大谷保育所
29	旧室戸岬小学校	142	中川内小学校・中学校
30	旧長者野小中学校	144	旧椎名小学校
32	元小学校	151	東部学校給食センター
42	佐喜浜小学校	152	旧日南小学校
43	旧佐喜浜小学校不入分校	153	旧不入分校跡地集会所
46	佐喜浜中学校		

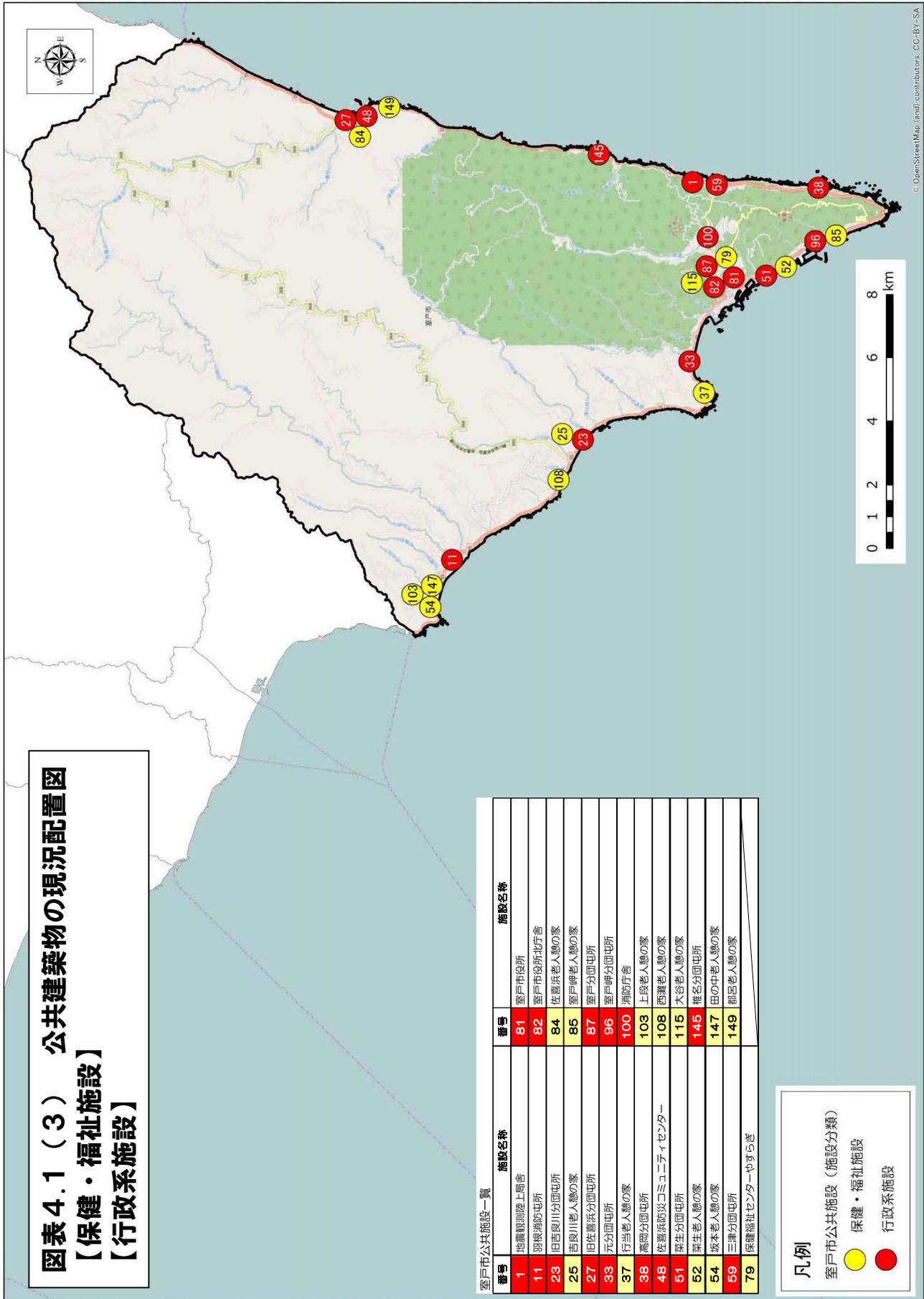
凡例

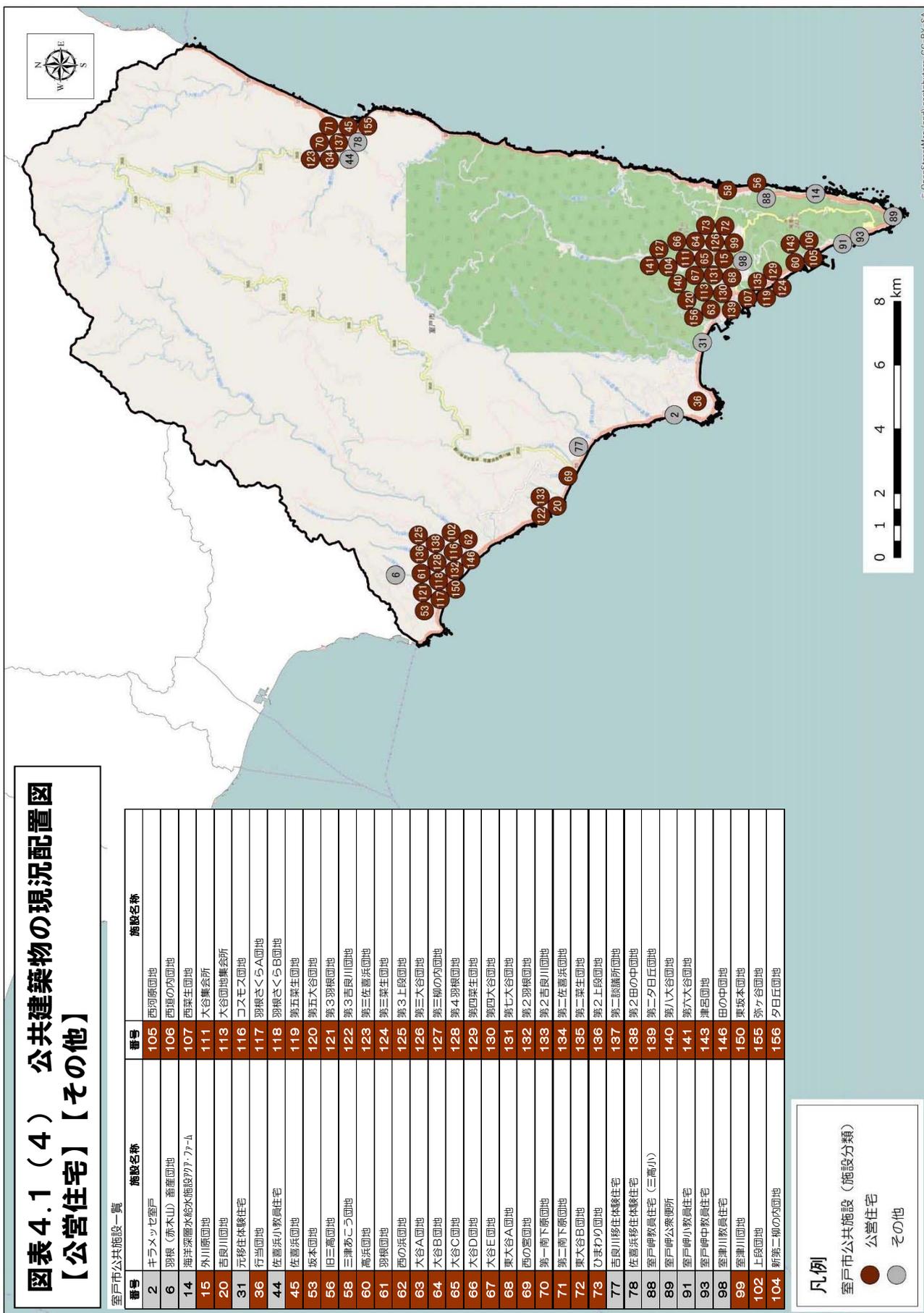
室戸市公共施設（施設分類）

- 学校教育系施設
- 子育て支援施設



図表 4.1 (3) 公共建築物の現況配置図
【保健・福祉施設】
【行政系施設】





2 施設類型毎の再編の基本方針

全ての公共建築物について、「第3章7 維持・運営の実施方針」で示したとおり、今ある施設は、適切な点検・診断等及び耐震化を含む維持管理・修繕を実施し、大切に使用します。

また、建替え時期が到来した段階では、「第3章5 公共建築物の再編について」で示したとおり、その施設の評価（建物、コスト、公共サービス）に基づき、機能・サービスの優先度や提供範囲を再確認するとともに、人口の推移と財政状況を考慮しながら施設の除却（廃止・解体等を含む）も含めた再編を行います。

なお、公営住宅については、平成28年度完成予定である建替計画を基に、その適正化を進めてまいります。

図表 4.2 施設類型別公共建築物一覧

番号	施設名	大分類	建築年度	築年数	総延床面積(m ²)
1	羽根公民館	市民文化系施設	1970	45	770
2	羽根坂本教育集会所	市民文化系施設	1977	38	166
3	羽根市民館	市民文化系施設	1979	36	368
4	河内僻地集会所	市民文化系施設	1962	53	145
5	吉良川教育集会所	市民文化系施設	1983	32	172
6	吉良川公民館	市民文化系施設	1969	46	857
7	吉良川市民館	市民文化系施設	1980	35	368
8	行当教育集会所	市民文化系施設	1979	36	145
9	行当市民館	市民文化系施設	1978	37	368
10	佐喜浜漁村センター	市民文化系施設	1983	32	711
11	佐喜浜市民館	市民文化系施設	1976	39	482
12	佐喜浜出張所・佐喜浜生活改善センター	市民文化系施設	1975	40	762
13	菜生教育集会所	市民文化系施設	1980	35	146
14	菜生市民館	市民文化系施設	1970	45	433
15	室戸岬公民館	市民文化系施設	1985	30	1,055
16	上段教育集会所	市民文化系施設	1985	30	188
17	大谷教育集会所	市民文化系施設	1978	37	145
18	大谷市民館	市民文化系施設	1984	31	548
19	大谷第二教育集会所	市民文化系施設	1991	24	191
20	都呂教育集会所	市民文化系施設	1982	33	144
21	日南僻地集会所	市民文化系施設	1968	47	150
22	明神川教育集会所	市民文化系施設	1984	31	175
23	市民図書館	社会教育系施設	1971	44	935

番号	施設名	大分類	建築年度	築年数	総延床面積(m ²)
24	ライダーズイン室戸	スポーツ・レクリエーション系施設	1997	18	646
25	吉良川まちなみ拠点施設	スポーツ・レクリエーション系施設	2012	3	201
26	吉良川町町並み公衆トイレ	スポーツ・レクリエーション系施設	2000	15	70
27	旧国民宿舎むろと	スポーツ・レクリエーション系施設	1971	44	1,711
28	室戸海洋深層水体験交流センター	スポーツ・レクリエーション系施設	2006	9	1,801
29	室戸勤労者体育センター	スポーツ・レクリエーション系施設	1983	32	1,164
30	室戸岬灯台旧官舎(旧退息所)	スポーツ・レクリエーション系施設	1993	22	149
31	室戸世界ジオパークセンター	スポーツ・レクリエーション系施設	1985	30	2,384
32	室戸ドルフィンセンター	スポーツ・レクリエーション系施設	1993	22	130
33	室戸中学校	学校教育系施設	1982	33	4,652
34	羽根小学校	学校教育系施設	1977	38	3,095
35	羽根中学校	学校教育系施設	1979	36	3,217
36	吉良川小学校	学校教育系施設	1985	30	3,858
37	吉良川中学校	学校教育系施設	1971	44	3,129
38	旧室戸小学校河内分校	学校教育系施設	1971	44	253
39	旧室戸岬小学校	学校教育系施設	1957	58	3,828
40	旧長者野小中学校	学校教育系施設	1993	22	712
41	元小学校	学校教育系施設	1969	46	2,386
42	佐喜浜小学校	学校教育系施設	1967	48	2,731
43	旧佐喜浜小学校入木分校	学校教育系施設	1993	22	262
44	佐喜浜中学校	学校教育系施設	1970	45	2,274
45	三高小学校(H28. 3月末閉校)	学校教育系施設	1969	46	1,977
46	室戸小学校	学校教育系施設	1972	43	5,476
47	室戸岬小学校	学校教育系施設	1981	34	3,370
48	旧室戸岬中学校(水産高校跡)	学校教育系施設	1963	52	7,453
49	中川内小学校・中学校	学校教育系施設	1970	45	1,398
50	旧椎名小学校	学校教育系施設	1983	32	1,877
51	東部学校給食センター	学校教育系施設	1973	42	188
52	旧日南小学校	学校教育系施設	1991	24	313
53	旧入木分校僻地集会所	学校教育系施設	1981	34	240
54	旧佐喜浜保育所(根丸)	子育て支援施設	1978	37	312
55	羽根昭和保育所	子育て支援施設	1976	39	876
56	吉良川保育所	子育て支援施設	1983	32	420
57	旧かがみお保育所	子育て支援施設	1965	50	169
58	佐喜浜保育所	子育て支援施設	2004	11	336
59	三高保育所	子育て支援施設	1995	20	477
60	羽根児童館	子育て支援施設	1996	19	425
61	旧室戸岬保育所(H28. 3月末閉園)	子育て支援施設	1993	22	513
62	大谷保育所	子育て支援施設	1977	38	777

番号	施設名	大分類	建築 年度	築年数	総延床 面積(m ²)
63	吉良川老人憩の家	保健・福祉施設	1953	62	277
64	行当老人憩の家	保健・福祉施設	1992	23	99
65	菜生老人憩の家	保健・福祉施設	1974	41	100
66	坂本老人憩の家	保健・福祉施設	1983	32	100
67	保健福祉センターやすらぎ	保健・福祉施設	1999	16	5,099
68	佐喜浜老人憩の家	保健・福祉施設	1993	22	62
69	室戸岬老人憩の家	保健・福祉施設	1973	42	63
70	上段老人憩の家	保健・福祉施設	1984	31	100
71	西灘老人憩の家	保健・福祉施設	1991	24	99
72	大谷老人憩の家	保健・福祉施設	1977	38	150
73	田の中老人憩の家	保健・福祉施設	1987	28	99
74	都呂老人憩の家	保健・福祉施設	1986	29	99
75	明神川老人憩の家	保健・福祉施設	1993	22	99
76	地震観測陸上局舎	行政系施設	2013	2	126
77	神ノ前公園備蓄倉庫	行政系施設	2011	4	132
78	羽根消防屯所	行政系施設	1995	20	138
79	旧吉良川分団屯所	行政系施設	1976	39	230
80	吉良川防災コミュニティセンター	行政系施設	2012	3	205
81	旧佐喜浜分団屯所	行政系施設	1982	33	148
82	元分団屯所	行政系施設	1976	39	109
83	高岡分団屯所	行政系施設	1990	25	101
84	佐喜浜防災コミュニティセンター	行政系施設	2013	2	231
85	菜生分団屯所	行政系施設	1979	36	103
86	三津分団屯所	行政系施設	1975	40	97
87	室戸市役所	行政系施設	1968	47	6,535
88	室戸市役所北庁舎	行政系施設	1993	22	295
89	室戸分団屯所	行政系施設	2009	6	193
90	室戸岬分団屯所	行政系施設	1973	42	122
91	消防庁舎	行政系施設	1994	21	1,158
92	椎名分団屯所	行政系施設	1989	26	103
93	外川原団地	公営住宅	2001	14	489
94	吉良川団地	公営住宅	1976	39	772
95	行当団地	公営住宅	1981	34	1,221
96	佐喜浜団地	公営住宅	1979	36	297
97	坂本団地	公営住宅	1979	36	297
98	旧三高団地	公営住宅	1971	44	314
99	三津あこう団地	公営住宅	2001	14	670
100	高浜団地	公営住宅	1997	18	488
101	羽根団地	公営住宅	1997	18	1,359

番号	施設名	大分類	建築年度	築年数	総延床面積(m ²)
102	西の浜団地	公営住宅	2000	15	359
103	大谷A団地	公営住宅	1997	18	445
104	大谷B団地	公営住宅	1997	18	578
105	大谷C団地	公営住宅	1999	16	829
106	大谷D団地	公営住宅	1999	16	497
107	大谷E団地	公営住宅	2000	15	307
108	東大谷A団地	公営住宅	1996	19	393
109	西の宮団地	公営住宅	2000	15	359
110	第一南下原団地	公営住宅	1997	18	1,056
111	第二南下原団地	公営住宅	1997	18	1,045
112	東大谷B団地	公営住宅	1996	19	393
113	ひまわり団地	公営住宅	1996	19	1,065
114	室津川団地	公営住宅	1971	44	671
115	上段団地	公営住宅	1976	39	803
116	新第二柳の内団地	公営住宅	2001	14	647
117	西河原団地	公営住宅	1974	41	346
118	西垣の内団地	公営住宅	1951	64	56
119	西菜生団地	公営住宅	1979	36	476
120	コスモス団地	公営住宅	2005	10	693
121	羽根さくらA団地	公営住宅	2003	12	446
122	羽根さくらB団地	公営住宅	2003	12	331
123	第五菜生団地	公営住宅	1988	27	1,135
124	第五大谷団地	公営住宅	1983	32	1,290
125	第3羽根団地	公営住宅	1985	30	808
126	第3吉良川団地	公営住宅	1984	31	428
127	第三佐喜浜団地	公営住宅	1987	28	447
128	第三菜生団地	公営住宅	1977	38	419
129	第3上段団地	公営住宅	1982	33	379
130	第三柳の内団地	公営住宅	1987	28	666
131	第4羽根団地	公営住宅	1986	29	761
132	第四菜生団地	公営住宅	1986	29	907
133	第四大谷団地	公営住宅	1983	32	395
134	第七大谷団地	公営住宅	1986	29	506
135	第2羽根団地	公営住宅	1976	39	1,953
136	第2吉良川団地	公営住宅	1980	35	871
137	第二佐喜浜団地	公営住宅	1981	34	696
138	第二菜生団地	公営住宅	1974	41	1,779
139	第2上段団地	公営住宅	1979	36	473
140	第二大谷団地	公営住宅	1977	38	2,464

番号	施設名	大分類	建築 年度	築年数	総延床 面積(m ²)
141	第二談議所団地	公営住宅	1980	35	736
142	第2田の中団地	公営住宅	1984	31	790
143	第二夕日丘団地	公営住宅	1983	32	395
144	第八大谷団地	公営住宅	1986	29	506
145	第六大谷団地	公営住宅	1985	30	1,096
146	津呂団地	公営住宅	1990	25	1,410
147	田の中団地	公営住宅	1980	35	1,637
148	東坂本団地	公営住宅	1980	35	246
149	弥ヶ谷団地	公営住宅	1979	36	355
150	夕日丘団地	公営住宅	1977	38	416
151	大谷集会所	公営住宅	1978	37	90
152	大谷団地集会所	公営住宅	1994	21	51
153	第三大谷団地	公営住宅	1982	33	993
154	キラメッセ室戸	その他	1994	21	1,495
155	羽根(赤木山)畜産団地	その他	1987	28	2,912
156	羽根漁具共同作業所	その他	1978	37	450
157	羽根漁船用補給施設	その他	1980	35	55
158	羽根共同荷捌所	その他	1974	41	878
159	羽根共同集荷所	その他	1968	47	66
160	羽根教員住宅	その他	1966	49	79
161	羽根教員住宅	その他	1977	38	51
162	羽根上段共同納骨堂	その他	1977	38	150
163	羽根大型作業場	その他	1969	46	311
164	羽根町共同利用農機具保管所	その他	1981	34	119
165	羽根町第二漁具共同作業所	その他	1986	29	498
166	海洋深層水給水施設アクア・ファーム	その他	1999	16	581
167	吉良川漁具共同作業所	その他	1981	34	315
168	吉良川漁具共同作業所(立石)	その他	1985	30	273
169	吉良川漁具保管倉庫	その他	1987	28	432
170	吉良川漁船用補給施設	その他	1982	33	53
171	吉良川共同荷捌所	その他	1979	36	325
172	吉良川大型共同作業場	その他	1987	28	324
173	吉良川中学校教員住宅(小学校内)	その他	1975	40	144
174	旧吉良川共同作業場	その他	1964	51	99
175	旧明神川共同作業場	その他	1964	51	99
176	漁網洗浄施設	その他	1987	28	59
177	元資材倉庫	その他	1971	44	92
178	行当漁具共同作業所	その他	1985	30	615
179	行当大型共同作業場	その他	1984	31	396

番号	施設名	大分類	建築年度	築年数	総延床面積(m ²)
180	行当地区漁船上架施設	その他	1985	30	28
181	佐喜浜漁具共同作業所	その他	1976	39	1,132
182	佐喜浜共同集荷貯蔵施設	その他	1973	42	1,457
183	佐喜浜小教員住宅	その他	1981	34	51
184	佐喜浜大型作業場	その他	1977	38	390
185	佐喜浜大型作業場(都呂)	その他	1973	42	271
186	佐喜浜中教員住宅	その他	1969	46	78
187	佐喜浜中教員住宅	その他	1976	39	50
188	佐喜浜町漁具倉庫	その他	1988	27	264
189	佐喜浜町共同利用農機具保管所	その他	1981	34	140
190	佐喜浜町農業共同作業所	その他	1978	37	287
191	菜生漁具共同作業所	その他	1981	34	846
192	菜生大型共同作業場	その他	1986	29	276
193	坂本地区養殖施設	その他	1992	23	2,188
194	三高教員住宅	その他	1988	27	50
195	室戸岬教員住宅(三高小)	その他	1991	24	50
196	室戸岬公衆便所	その他	1993	22	65
197	室戸岬小教員住宅	その他	1975	40	145
198	室戸岬中教員住宅	その他	1976	39	100
199	室津共同利用農機具保管所	その他	1987	28	52
200	室津川教員住宅	その他	1969	46	1,276
201	西灘地区漁船上架施設	その他	1989	26	48
202	大谷共同畜養施設	その他	1974	41	101
203	大谷大型作業場	その他	1976	39	561
204	中川内僻地教員住宅	その他	1983	32	51
205	都呂地区荷捌施設	その他	1991	24	1,008
206	都呂地区水産加工施設	その他	1988	27	729
207	都呂地区水産冷蔵施設	その他	1990	25	472
208	浜口共同納骨堂	その他	1992	23	144
209	元移住体験住宅	その他	2003	12	58
210	吉良川移住体験住宅	その他	1977	38	51
211	佐喜浜移住体験住宅	その他	1982	33	51

3 インフラ資産について

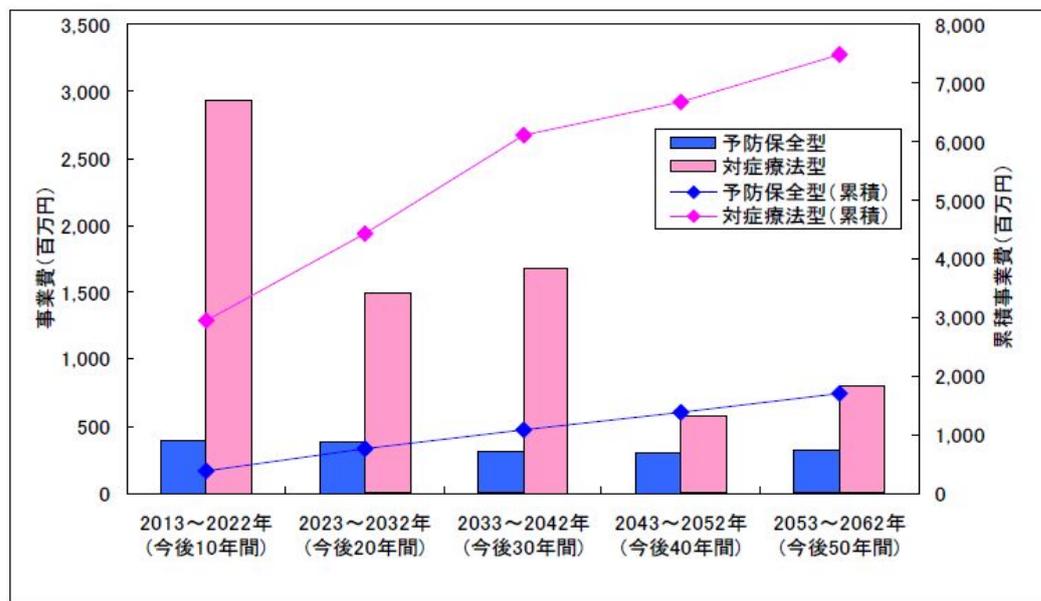
(1) 橋りょう

本市が管理する橋長15m以上の橋梁は39橋あり、老朽化の目安となる建設後50年を経過する橋梁は、現時点で10橋(26%)です。しかし、このまま推移すれば、20年後には36橋(92%)を占めるなど、建設後50年を経過する老朽橋梁は急増することになります(何れも「室戸市橋梁長寿命化修繕計画」策定時点)。

そこで、本市では、「室戸市橋梁長寿命化修繕計画(平成23年度版)」を策定し、従来の事後対応的な橋梁管理から、計画的かつ効率的な予防管理へ転換し、橋梁の修繕等にかかる経費の縮減を図るとともに、地域の道路網の安全性・信頼性を確保します。

なお、長寿命化修繕計画を策定する39橋について、今後50年間の事業費を比較すると、従来の対症療法型が75億円に対し、長寿命化修繕計画の実施による予防保全型が17億円となりコスト縮減効果は58億円となります。また、損傷に起因する通行制限等が減少し、道路の安全性・信頼性が確保されます(図表4.3参照)。

図表 4.3 長寿命化修繕計画の効果



※出典：「室戸市橋梁長寿命化修繕計画(平成23年度版)」より

(2) 上水道施設

上水道施設についても、今後、維持管理の適正化を検討し、安定したサービスの供給と維持管理及び運用に関わるコストの縮減を図ります。

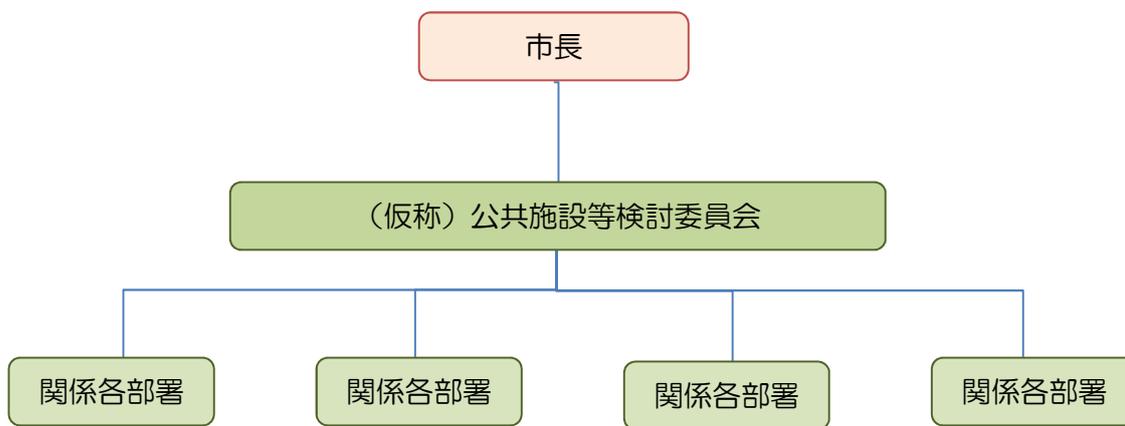
第5章 本計画の展開に向けて

1 本計画の推進

(1) 全庁的な取組体制

今後、本計画を個別計画へと展開していくにあたっては、庁内の連携・協力を緊密に図っていく必要があります。このような観点から、「(仮称)公共施設等検討委員会」(以下、「委員会」という。)の設置を行います(図表 5.1 参照)。

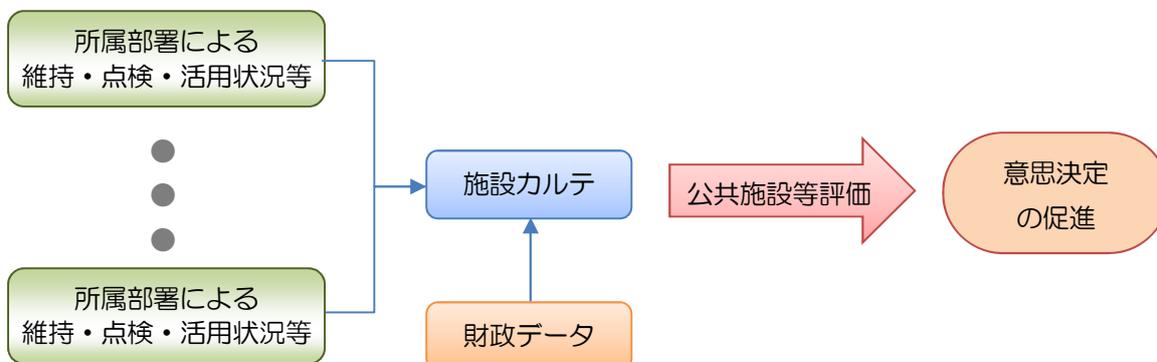
図表 5.1 委員会の位置づけ



(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、委員会を中心に、関係各部署が所有するデータをそれぞれの部門から収集するとともに、施設カルテとして一元管理し、財政データとも連携して全庁的な意思決定を促す仕組みを創出します(図表 5.2 参照)。

図表 5.2 情報管理・共有方策



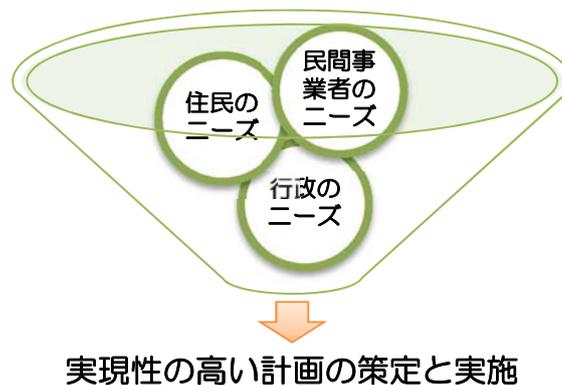
(3) 職員研修の実施

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。

(4) 関係者との協働

公共施設等のマネジメントには、行政、民間企業及び市民が密接に関わるため、この3者の合意形成が極めて重要です。そのため、施設カルテ等を通じて情報公開を進めるとともに、人との「対話」を重視し、自らの意見を言い合える場づくりを進め、民間企業や市民の声から地域や公共施設等の抱える潜在的な課題やニーズを顕在化させ、関係者との協働による効果的なマネジメントの実現を目指します（図表 5.3 参照）。

図表 5.3 関係者ニーズの把握



(5) アウトソーシングの推進体制

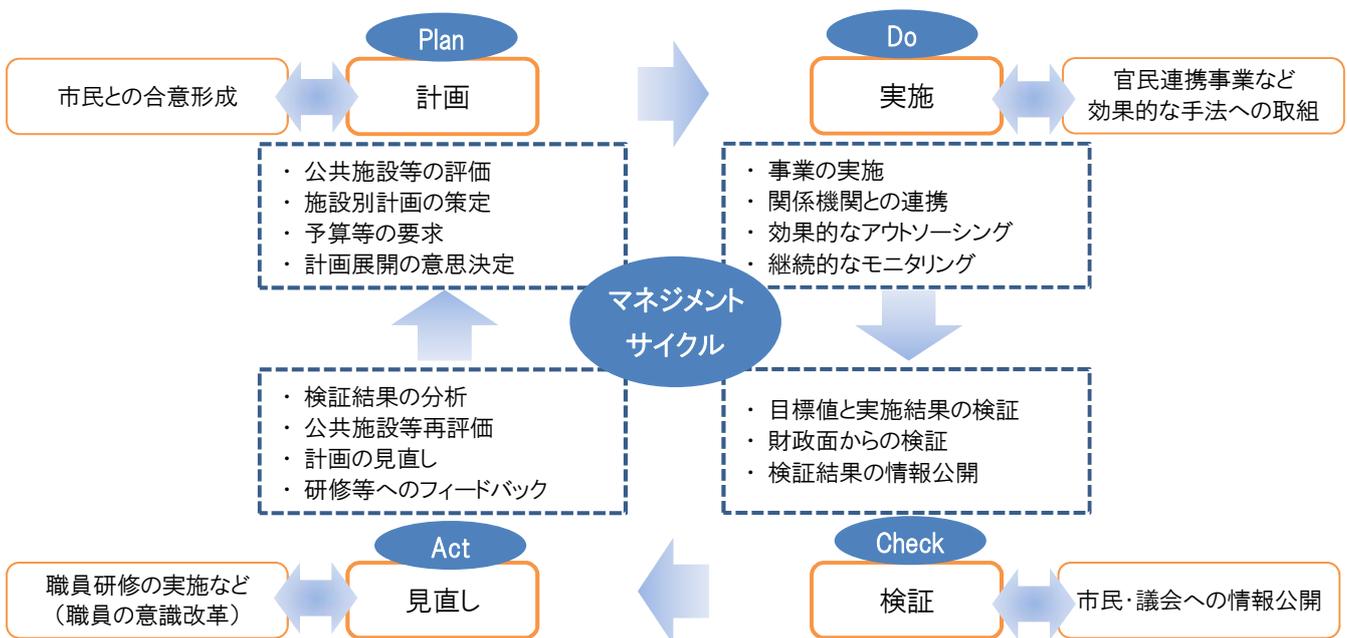
多数の施設の健全性を正しく評価し、迅速かつ的確に必要な措置を講ずるためには、適切な技術力を持つ者に委託することも効率的な方策です。本市においても専門的な技術力やマンパワーを補うために、一定の能力を有する民間企業にアウトソーシングすることを検討します。

2 公共施設等のマネジメントサイクルの形成について

本計画においては、市が保有する資産規模、調達財源を示す負債規模といったマクロ的な現況を理解するとともに、公共施設等の評価を通じて個々の施設の性質・現状、必要性・有効性、維持管理コスト及び老朽化の状況等を把握し、将来世代における課題も勘案したうえで、市民とともに公共施設等のマネジメントを実践していきます。

このような観点から、本計画の展開においては、次のようなマネジメントサイクルを形成して機能させます（図表 5.4 参照）。

図表 5.4 マネジメントサイクル



3 本計画の検証について

(1) 評価指標について

本計画では、実施計画を通じて次のような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 5.5 参照）。

図表 5.5 評価指標例

視点	評価指標 (KPI)	目標値
全体の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 総延床面積の縮減 ✓ 維持管理・運営費のコスト縮減 ✓ 長寿命化・予防保全等の効果 ✓ 土地売却・貸付、収入効果 ✓ PPP/PFI等のVFM ✓ 代替サービスの開発 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 詳細は実施計画において定める
個々の施設の在り方	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 利用者数、利用者満足度など 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 詳細は実施計画において定める

(2) 財政側面からのマネジメント支援について

既存の財政的公表指標を整理・活用することによって、本計画を財政面からも検証・確認することが可能となります。すなわち、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するものです。このような点にも配慮して計画を進めます（図表 5.6 参照）。

図表 5.6 本計画の進捗を財政面から検証するための指標例

目的：財務的視点	検証・確認すべき指標
① 財政規律の堅持 ：健全性（ストック&フロー）	健全化判断比率 ✓ 実質赤字比率 ✓ 連結実質赤字比率 ✓ 実質公債費比率 ✓ 公営企業資金不足比率 ✓ 将来負担比率
	市民一人当たり連結有利子負債残高（万円）
：世代間公平性（ストック）	社会資本形成の世代間負担比率 (有利子負債÷公共資産)：連結
② 資産の継承 ：資産形成度（ストック）	資産老朽化比率
③ 高品質な財政運営 ：弾力性（フロー）	経常収支比率 公債費負担比率

第6章 資料編

1 更新費用算定の根拠

本市の公共施設等の更新費用の推計にあたっては、総務省提供の「公共施設等更新費用試算ソフト」（以下「試算ソフト」という。）を使用して行います。また、推計の条件は、試算ソフトの初期設定値を用いています。これらの初期設定値は、2011年（平成23年）3月に総務省監修の下、日本財団の助成を受けて財団法人自治総合センターが行った「公共施設及びインフラ資産の更新に係る費用を簡便に推計する方法に関する調査研究」に基づくものです（図表 6.1、6.2 参照）。

なお、試算期間は、40年度分としています。

図表 6.1 公共建築物の更新費用推計条件

基本的な考え方	✓ 公共建築物の大分類ごとに、建替え、大規模改修について、更新年数経過後に現在と同じ延べ床面積等で更新すると仮定し、延べ床面積等の数量に更新単価を乗じることにより、更新費用を試算する。	
数量について	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 公共建築物の過去の年度ごとの延べ床面積を用いる。 ✓ 1950年（昭和25年）以前の施設については、合計した延べ床面積を用いる。 	
更新（建替え）	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 更新年数：建設年から60年目に建替えることとしている。 ✓ 建替え期間：単年度に建替えの負担が集中しないように建替え期間を3年としている（59年目～61年目）。 ✓ 積み残し処理を割り当てる年数：試算時点で更新年数を既に経過し、建替えられなくてはならないはずの施設が、建替えられずに残されている場合に、積み残しを処理する年数を10年としている。 	
大規模改修	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 実施年数：建設年から30年目に大規模改修を行うこととしている。 ✓ 修繕期間：単年度に大規模改修の負担が集中しないように修繕期間を2年としている（29年目～30年目）。 ✓ 積み残し処理を割り当てる年数：試算時点で改修実施年数を既に経過し、大規模改修されなくてはならないはずの施設が、大規模改修されずに残されている場合に、積み残しを処理する年数を10年としている。ただし、建設時より51年以上経ているものについては建替えの時期が近いので、大規模改修は行わずに60年を経た年度に建替えると仮定している。 	
対象施設類型	更新（建替え）単価	大規模改修単価
市民文化系、社会教育系、行政系等施設	40万円/㎡	25万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系等施設	36万円/㎡	20万円/㎡
学校教育系、子育て支援施設等	33万円/㎡	17万円/㎡
公営住宅	28万円/㎡	17万円/㎡

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

図表 6.2 インフラ資産の更新費用推計条件

インフラ資産名	分類	更新年数	更新単価
道 路	一般道路	15 年	4.7 千円/㎡
	自転車歩行者道		2.7 千円/㎡
橋りょう	PC 橋	60 年	425 千円/㎡
	RC 橋		425 千円/㎡
	鋼橋		500 千円/㎡
	石橋		425 千円/㎡
	木橋その他		425 千円/㎡
上水道	導水管 300mm 未満	40 年	100 千円/m
	// 300~500mm 未満		114 千円/m
	// 500~1000mm 未満		161 千円/m
	// 1000~1500mm 未満		345 千円/m
	// 1500~2000mm 未満		742 千円/m
	// 2000mm 以上		923 千円/m
	送水管 300mm 未満		100 千円/m
	// 300~500mm 未満		114 千円/m
	// 500~1000mm 未満		161 千円/m
	// 1000~1500mm 未満		345 千円/m
	// 1500~2000 満		742 千円/m
	// 2000mm 以上		923 千円/m
	配水管 150mm 以下		97 千円/m
	// 200mm 以下		100 千円/m
	// 250mm 以下		103 千円/m
	// 300mm 以下		106 千円/m
	// 350mm 以下		111 千円/m
	// 400mm 以下		116 千円/m
	// 450mm 以下		121 千円/m
	// 500mm 以下		128 千円/m
	// 550mm 以下		128 千円/m
	// 600mm 以下		142 千円/m
	// 700mm 以下		158 千円/m
	// 800mm 以下		178 千円/m
	// 900mm 以下		199 千円/m
	// 1000mm 以下		224 千円/m
	// 1100mm 以下		250 千円/m
	// 1200mm 以下		279 千円/m
	// 1350mm 以下		628 千円/m
	// 1500mm 以下		678 千円/m
	// 1650mm 以下		738 千円/m
	// 1800mm 以下		810 千円/m
// 2000mm 以上	923 千円/m		

2 関連政策（公共施設等総合管理計画の策定・実施に向けた支援等）

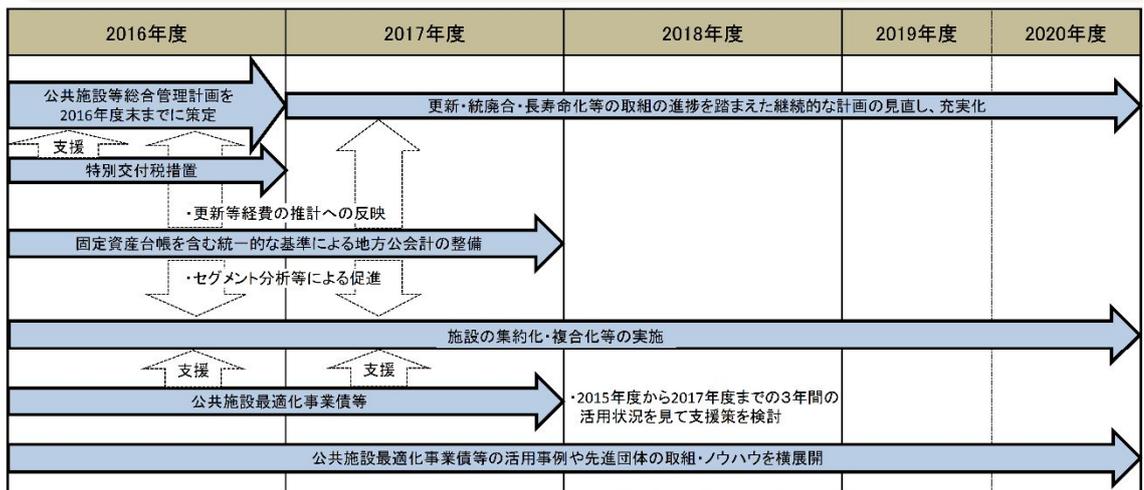
（1）概要

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

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

また、これらのことに係る今後の取り組みスケジュール等は次のとおりとしています（図表 6.3 参照）。

図表 6.3 公共施設等総合管理計画に係る今後の取組と KPI について



※ 公共施設等総合管理計画に基づいた個別施設計画は2020年頃までに策定

【想定されるKPI】

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

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

(2) 公共施設最適化事業債を活用した先進事例について

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

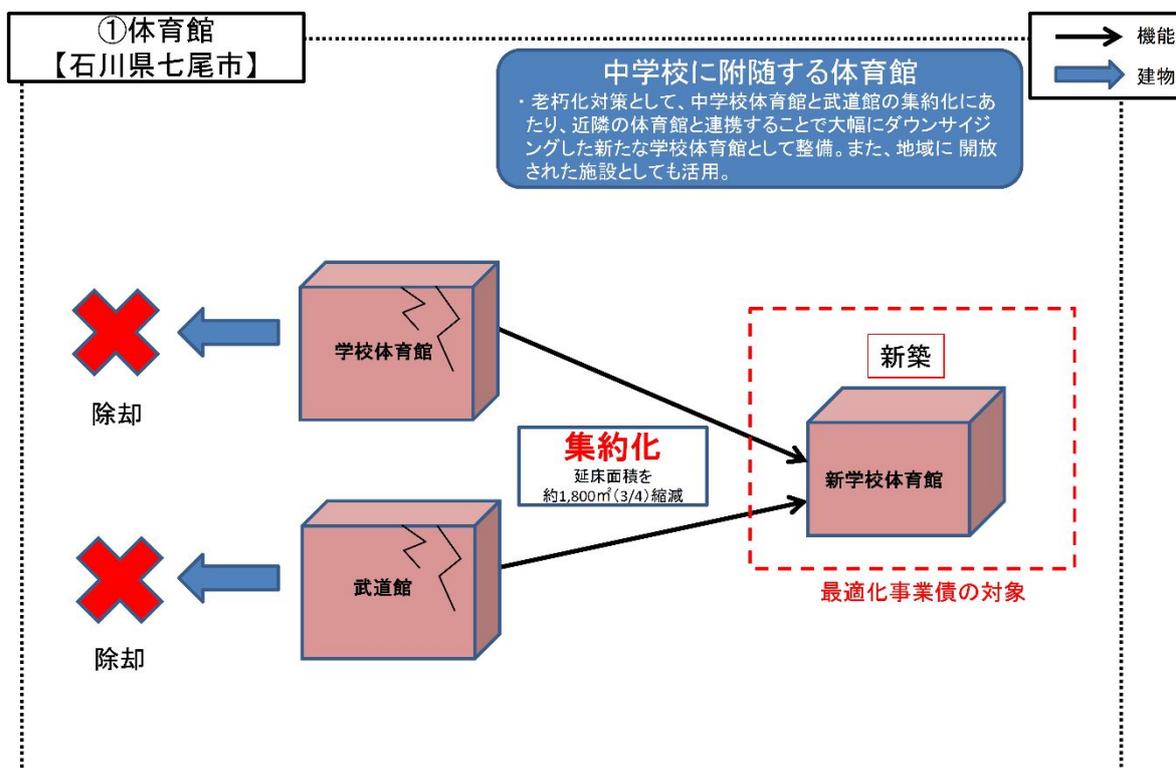
■公共施設最適化事業債（集約化・複合化事業）

【期間】平成 27 年度からの 3 年間

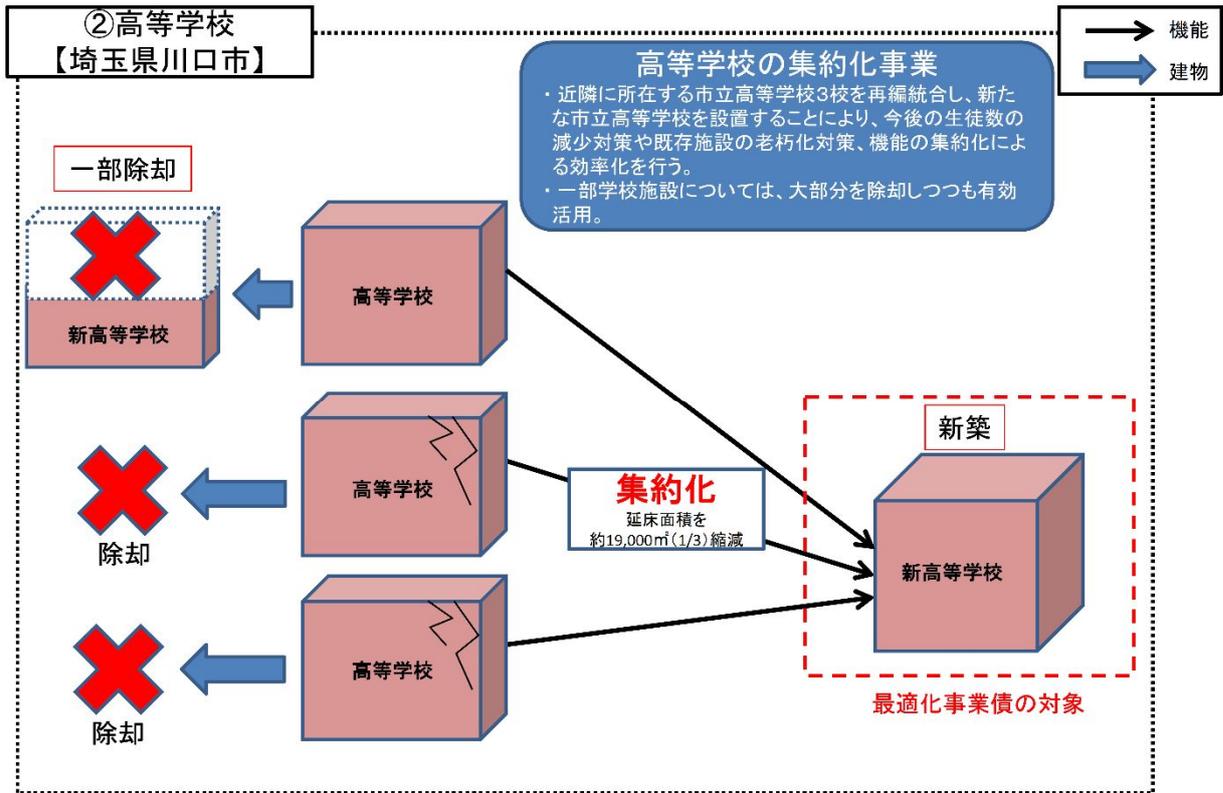
【充当事業】地方債充当率：90% 交付税参入率：50%

以下、総務省が平成 28 年 3 月 28 日に発表した公共施設最適化事業債を活用した先進事例を掲載します（図表 6.4～6.12 参照）。

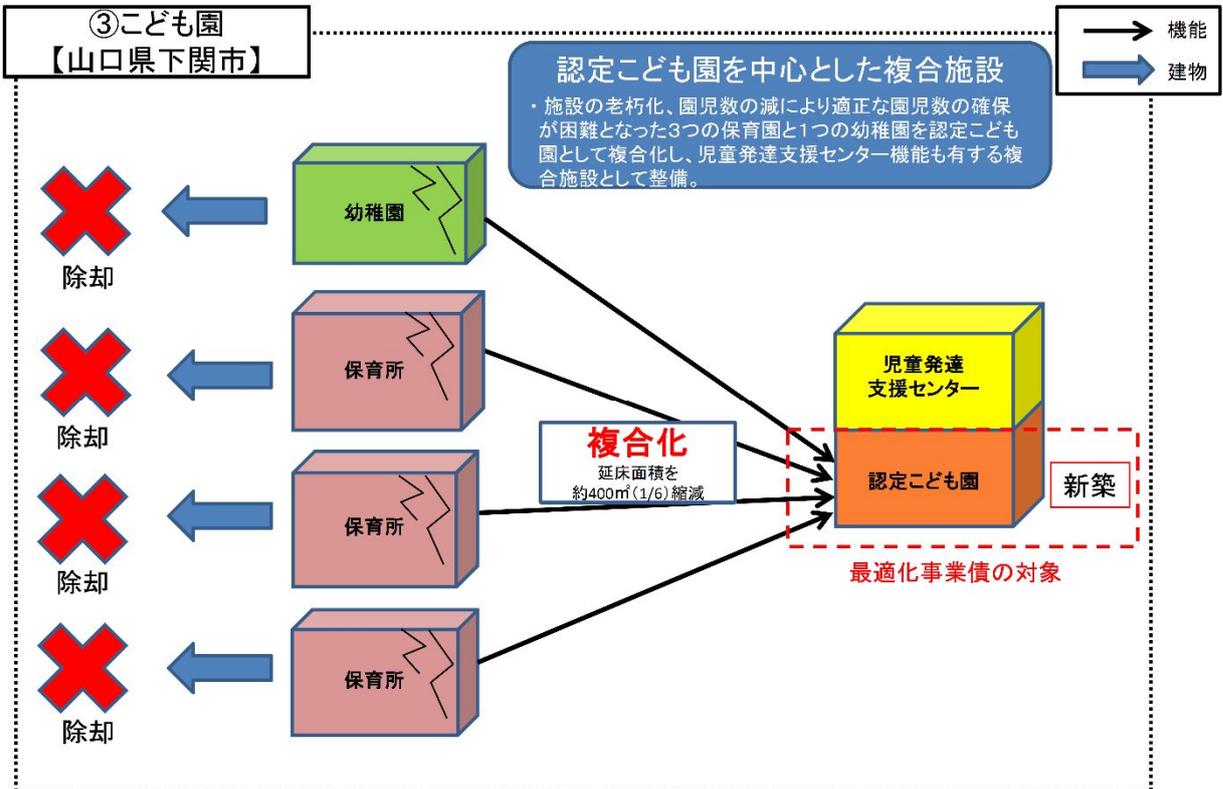
図表 6.4 体育館の事例



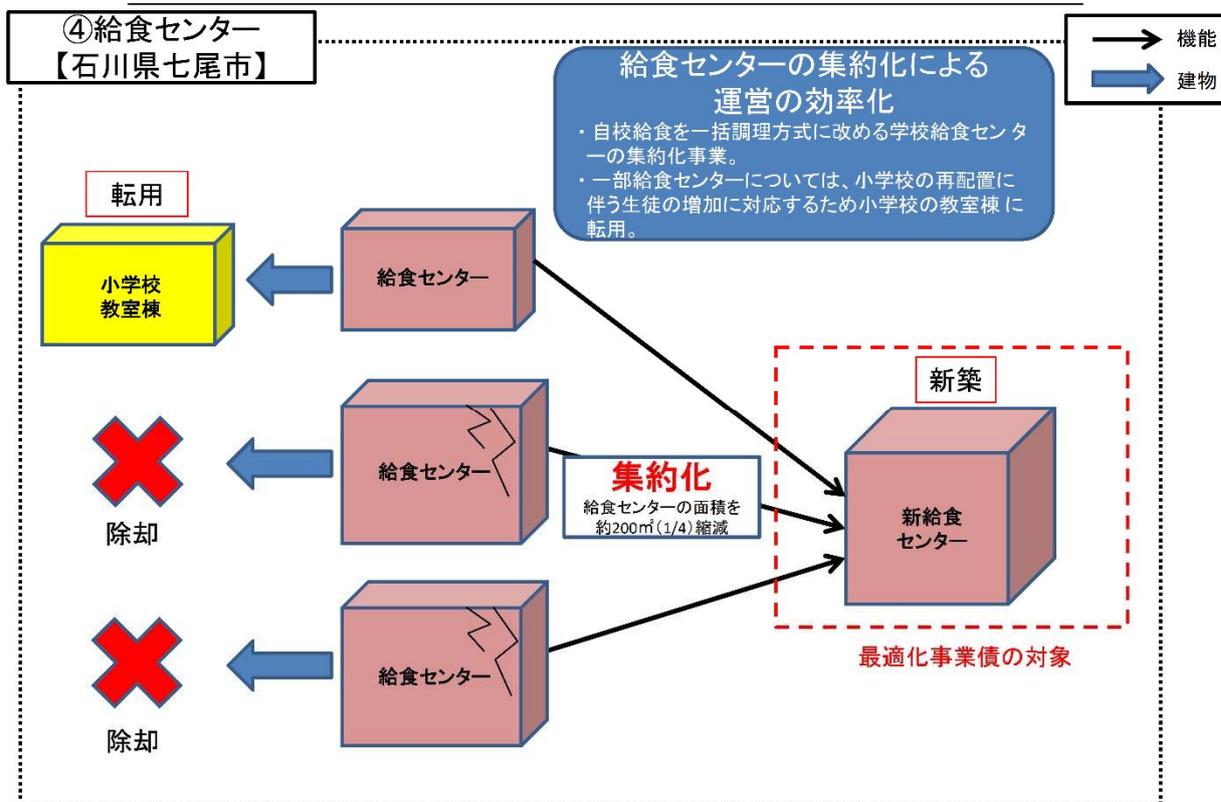
図表 6.5 高等学校の事例



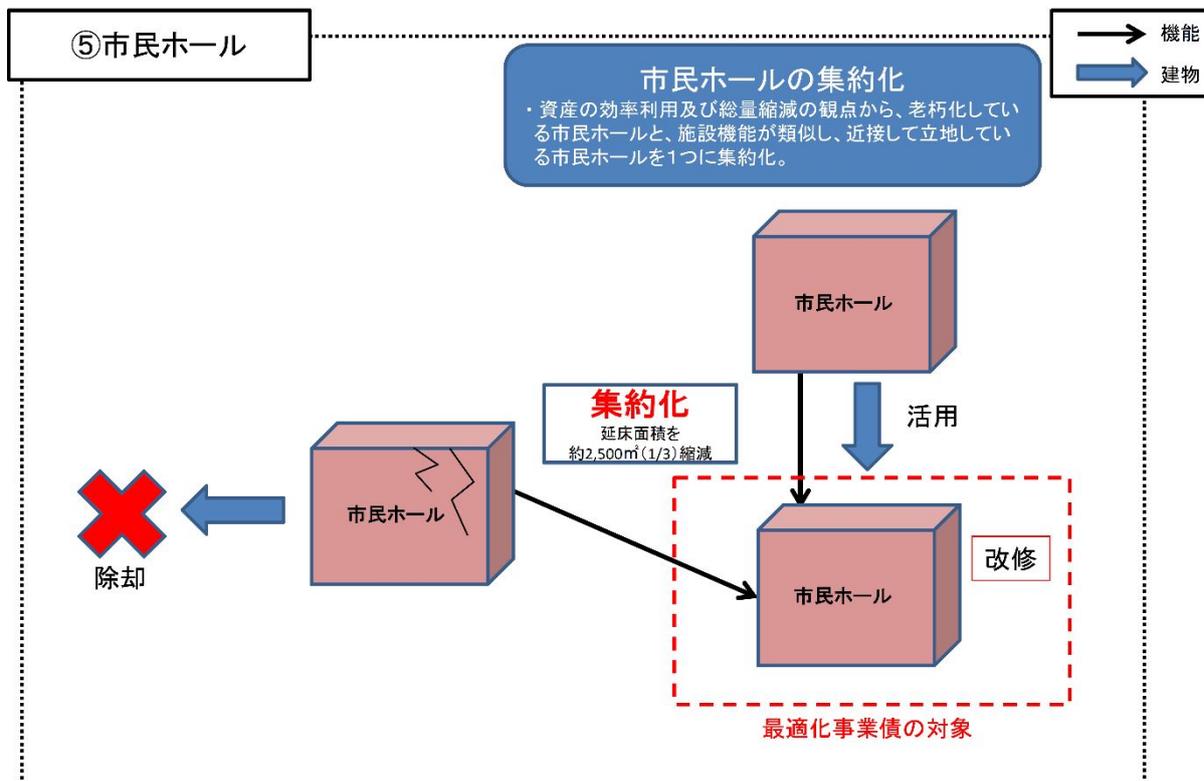
図表 6.6 こども園の事例



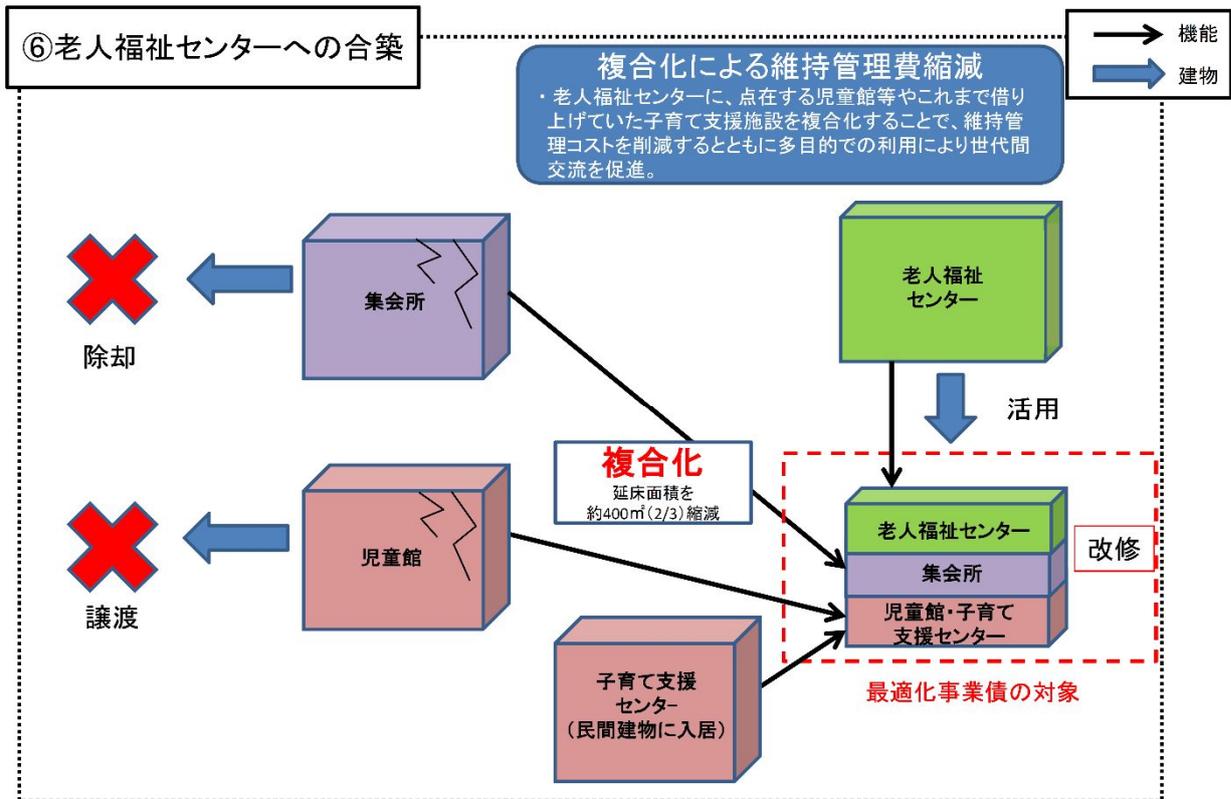
図表 6.7 給食センターの事例



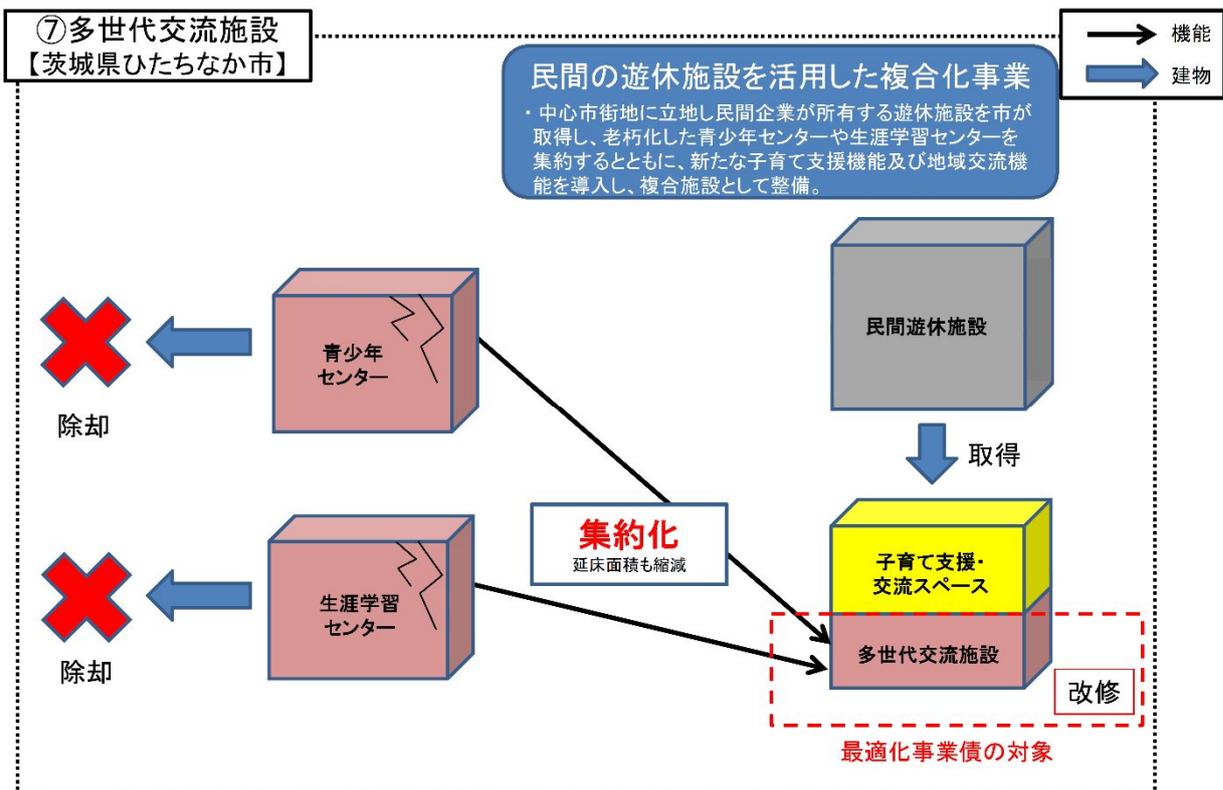
図表 6.8 市民ホールの事例



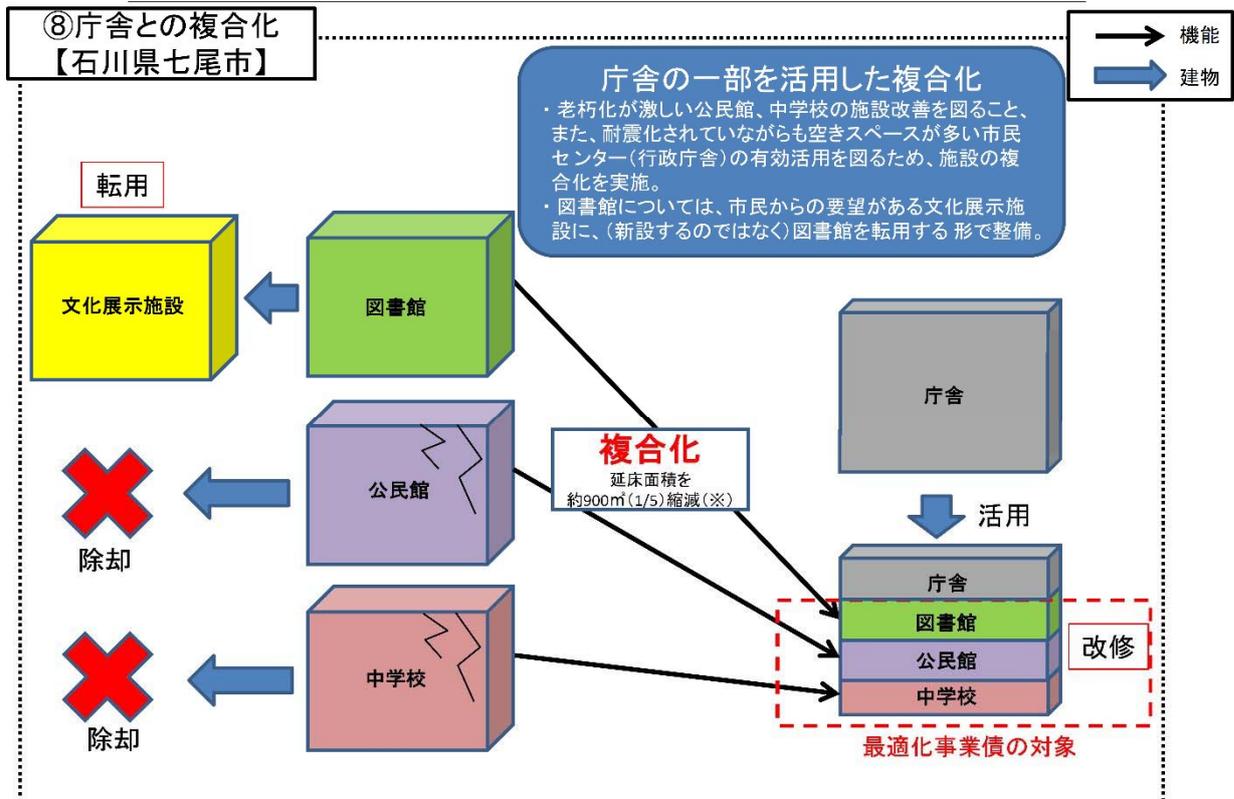
図表 6.9 老人福祉センターの事例



図表 6.10 多世代交流施設の事例

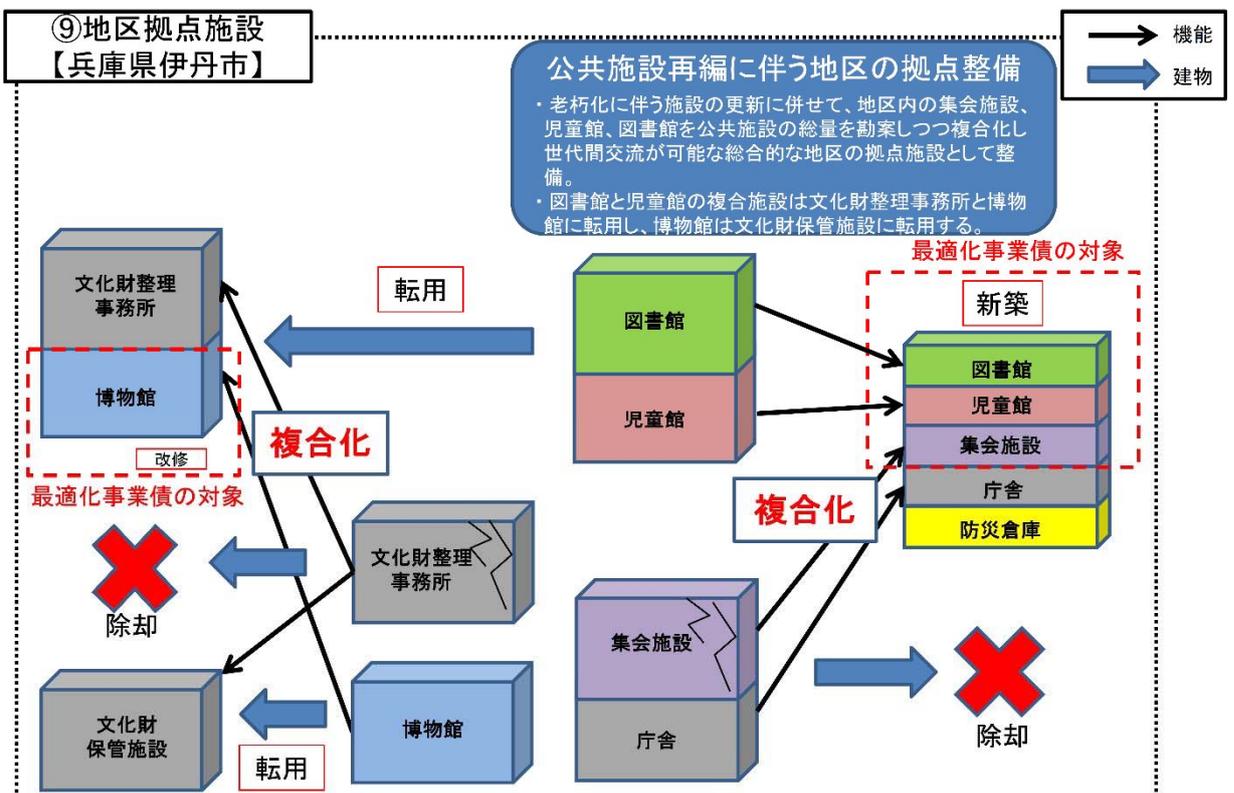


図表 6.11 庁舎との複合化の事例



※ 最適化債の対象外施設も含めると延床面積を約4,900㎡(1/2)縮減

図表 6.12 地域拠点施設の事例



※事業全体として公共施設の延床面積を約200㎡縮減

3 官民連携の解説

(1) 多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針

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

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

ただし、この重要性は、すべての地方公共団体について変わることはないため、人口 20 万人未満の地方公共団体であっても同様の取組を行うことが望ましいものとしています。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">① 人口 20 万人以上の地方公共団体が対象。② 地域の実情を踏まえ、それぞれ管理する公共施設等について優先的検討規程を平成 28 年度末までに定め、これに従って優先的検討を行う。③ 人口 20 万人以上の地方公共団体が所管する公共法人も対象。④ 人口 20 万人未満の地方公共団体 ⇒ 同様の取組を行うことが望ましい。 |
|---|

本市においても、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を検討します。

以上、踏まえて官民連携手法の概要、ポイントを整理します。

(2) 官民連携手法について

官民連携手法には、PPP（Public Private Partnership）、PFI（Private Finance Initiative）、指定管理者制度といった様々な手法があり、また、それらの手法には民間事業者の関与度合いや資産保有形態によっていくつかの方式に分かれます（図表 6.13 参照）。

図表 6.13 官民連携手法

官民連携手法	事業方式等
PPP Public Private Partnership	官民連携または公民連携と呼ばれる。PPP は官民連携の包括的な概念で民間事業者の関与度合いや資産保有形態によっていくつかの整備手法に分かれる。以下に示す PFI、指定管理者制度、包括的業務委託も PPP の手法の一つに位置づけられる。
PFI Private Finance Initiative	民間資金による社会資本整備。民間の資金やノウハウを活用した社会資本整備手法であり、次に示すような幾つかの事業方式がある。 ① BTO（Build Transfer Operate）方式：施設の整備を民間が行い、施設整備後は所有権を行政へ移転し、民間が維持管理運営を行う。 ② BOT（Build Operate Transfer）方式：施設の整備を民間が行い、整備後は民間が施設を所有しつつ運営を行い、事業終了後に所有権を行政に移転する。 ③ BOO（Build Own Operate）方式：施設の整備を民間が行い、整備後は民間が施設を所有しつつ運営を行う。 ④ コンセッション方式：施設の所有権は行政が保有し、長期にわたって運営権を民間に提供することで民間事業者が施設の維持管理運営を行う。
指定管理者制度	公共施設の管理・運営を民間企業や NPO に包括的に代行させる制度である。
包括的業務委託	地方公共団体が行政責任を果たすために必要な監督権等を留保したうえで、その業務を包括的に民間（個人も含む）に委託する制度である。

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

(3) 官民連携手法の選定について

官民連携事業を導入するメリットは、行政と民間で適切なリスク分担が行えること、民間の資金調達やノウハウを活用することで低廉かつ質の高い行政サービスの提供、それに伴う行政の財政負担の軽減、地域事業者の参画による地域経済の活性化があげられます。そのため、行政が実施する事業に適した手法の選択を基本計画策定段階から模索することは、上記に挙げた官民連携のメリットを最大限に発揮するために極めて重要です。事業の基本的条件を基に、リスク分担・資金調達・LCC（ライフサイクルコスト）・民間事業者の参画意欲等の様々な条件をフィルターにして比較しながら、事業に適した事業方式の検討を行う必要があります（図表 6.14 参照）。

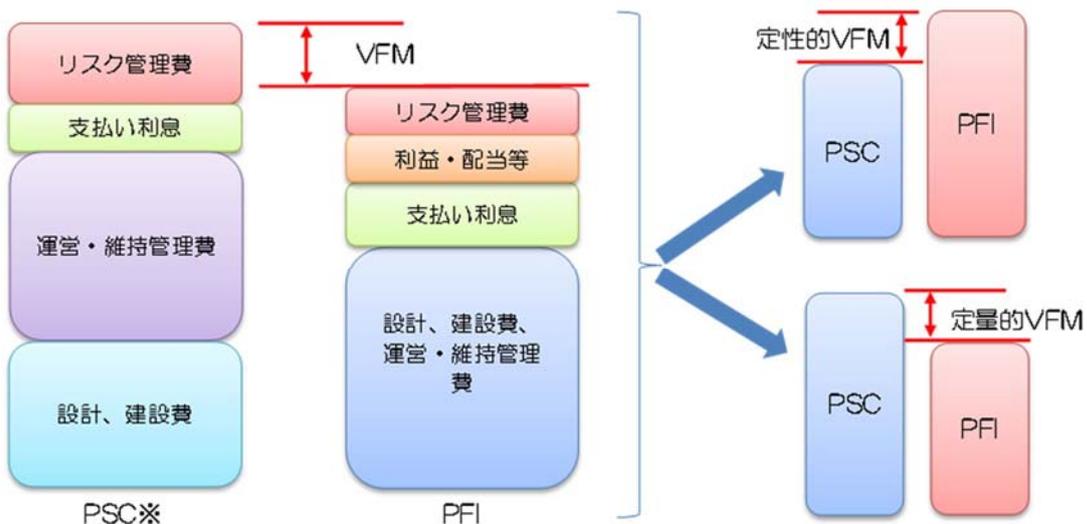
図表 6.14 官民連携手法検討フィルター



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 6.15 参照）。

図表 6.15 VFM の考え方



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

4 用語集

【い】

■依存財源

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

■一般会計

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

■一般財源

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

■インフラ資産

一般的に生活や産業の基盤として整備される施設としてのインフラのうち、道路、橋りょう、上水道及び下水道のこと。

【き】

■起債

国債、地方債、社債等の債券を発行（募集）すること。

■義務的経費

地方公共団体の歳出のうち、その支出が義務づけられ任意に節減できない経費。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。

【け】

■建築基準法新耐震基準

建築物や土木構造物を設計する際に、それらの構造物が最低限度の耐震能力を持っていることを保証し、建築を許可する基準のこと。

【し】

■自主財源

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

■事後保全

建築物等の部分あるいは部品に不具合、故障が生じた後に、部分あるいは部品を修繕あるいは交換し、性能、機能を所定の状態に維持する保全の方法。

■社会保障費

医療・介護の自己負担分以外の給付額や年金の受給額など、社会保障制度によって国や地方公共団体から国民に給付される金銭・サービスの年間合計額。

【た】

■耐用年数

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

【ち】

■地方交付税

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

■地方債

地方公共団体が財政上必要とする資金を外部から調達することによって負担する債務で、その履行が一会計年度を超えて行われるものをいう。

【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として支出される経費のこと。生産的経費ともいわれ、これに分類できる性質別経費としては、普通建設事業費、災害復旧事業費及び失業対策事業費があげられる。

【ふ】

■普通会計

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

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

■普通建設事業費

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

【よ】

■予防保全

定期的な点検で早期に損傷を発見し、事故や大規模補修等に至る前の、軽微な段階で補修し長く使う保全の方法。

【ら】

■ライフサイクルコスト

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

【F】

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

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