

---

# 土佐清水市 公共施設等総合管理計画

平成 29 年 2 月

(令和 3 年 9 月改訂)

(令和 5 年 4 月改訂)

土 佐 清 水 市

---



---

---

## 目 次

|  |    |
|--|----|
| <b>第1章 公共施設等総合管理計画の策定について</b> .....        | 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.....                                | 2  |
| 4 対象施設.....                                | 2  |
| <b>第2章 公共施設等の現状と課題</b> .....               | 4  |
| 1 対象施設の現況と課題.....                          | 4  |
| (1) 公共建築物の現況と課題.....                       | 4  |
| (2) インフラ資産の現況と課題.....                      | 6  |
| 2 人口の見通し.....                              | 7  |
| (1) 人口・世帯数・児童生徒数の推移.....                   | 7  |
| (2) 人口の将来展望.....                           | 8  |
| 3 財政の現況と課題.....                            | 10 |
| (1) 財政全般の現況と課題.....                        | 10 |
| (2) 公共建築物の更新費用の推計.....                     | 14 |
| (3) インフラ資産の更新費用の推計.....                    | 15 |
| <b>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方針</b> ..... | 16 |
| 1 現況の問題点や課題に関する基本認識.....                   | 16 |
| 2 公共施設等マネジメントの基本方針.....                    | 17 |
| 3 計画期間について.....                            | 18 |
| 4 目標の設定.....                               | 19 |
| (1) 公共建築物の目標について.....                      | 19 |
| (2) インフラ資産の目標について.....                     | 21 |
| 5 公共施設等の管理に関する基本的な考え方.....                 | 22 |
| (1) 点検・診断等の実施方針.....                       | 22 |
| (2) 維持管理・修繕等の実施方針.....                     | 22 |
| (3) 安全確保の実施方針.....                         | 22 |
| (4) 耐震化の実施方針.....                          | 22 |
| (5) 長寿命化の実施方針.....                         | 23 |
| (6) 統合や廃止の推進方針.....                        | 23 |
| (7) ユニバーサルデザイン化の推進方針.....                  | 25 |
| <b>第4章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針</b> .....       | 26 |
| 1 公共建築物について.....                           | 26 |
| (1) 管理方針.....                              | 26 |
| (2) 配置方針.....                              | 26 |

---

---

---

|            |                                |           |
|------------|--------------------------------|-----------|
| 2          | インフラ資産について                     | 26        |
| (1)        | 道路・橋りょう                        | 26        |
| (2)        | 上水道                            | 27        |
| 3          | 公共建築物一覧                        | 27        |
| (1)        | 市民文化系施設                        | 27        |
| (2)        | 社会教育系施設                        | 28        |
| (3)        | スポーツ・レクリエーション系施設               | 28        |
| (4)        | 産業系施設                          | 28        |
| (5)        | 学校教育系施設                        | 29        |
| (6)        | 子育て支援施設                        | 29        |
| (7)        | 保健・福祉施設                        | 30        |
| (8)        | 医療施設                           | 30        |
| (9)        | 行政系施設                          | 30        |
| (10)       | 公営住宅                           | 31        |
| (11)       | 公園                             | 32        |
| (12)       | 供給処理施設                         | 33        |
| (13)       | その他                            | 33        |
| <b>第5章</b> | <b>本計画の展開に向けて</b>              | <b>34</b> |
| 1          | 総合管理計画の推進                      | 34        |
| (1)        | 全庁的な取組体制                       | 34        |
| (2)        | 情報管理・共有方策                      | 35        |
| (3)        | 職員研修の実施                        | 35        |
| (4)        | アウトソーシングの推進体制                  | 35        |
| 2          | 公共施設等のマネジメントサイクルの形成について        | 36        |
| 3          | 本計画の検証について                     | 37        |
| (1)        | 評価指標について                       | 37        |
| (2)        | 財政側面からのマネジメント支援について            | 37        |
| <b>第6章</b> | <b>参考資料編</b>                   | <b>38</b> |
| 1          | 公共建築物更新費用のシミュレーション             | 38        |
| 2          | 更新費用算定の条件                      | 41        |
| 3          | 官民連携の解説                        | 43        |
| (1)        | 多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針 | 43        |
| (2)        | 官民連携手法について                     | 44        |
| (3)        | 官民連携手法の選定について                  | 44        |
| 4          | 用語集                            | 46        |

---

## 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

土佐清水市（以下「本市」という。）は、四国の西部最南端に位置し、太平洋に臨む足摺岬や景勝竜串・見残しで知られる自然に恵まれた美しいまちです。

図表 1.1 位置図



本市は、1954年（昭和29年）下ノ加江町、清水町、三崎町、下川口町の合併により誕生して以来、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。一方で、近年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施設やインフラ資産（以下「公共施設等」という。）を適正に維持していくことが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。）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策定するものです。

### 2 本計画の位置づけ

本計画は、公共施設等に係る優先政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、「土佐清水市総合振興計画」及び「土佐清水市まち・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。

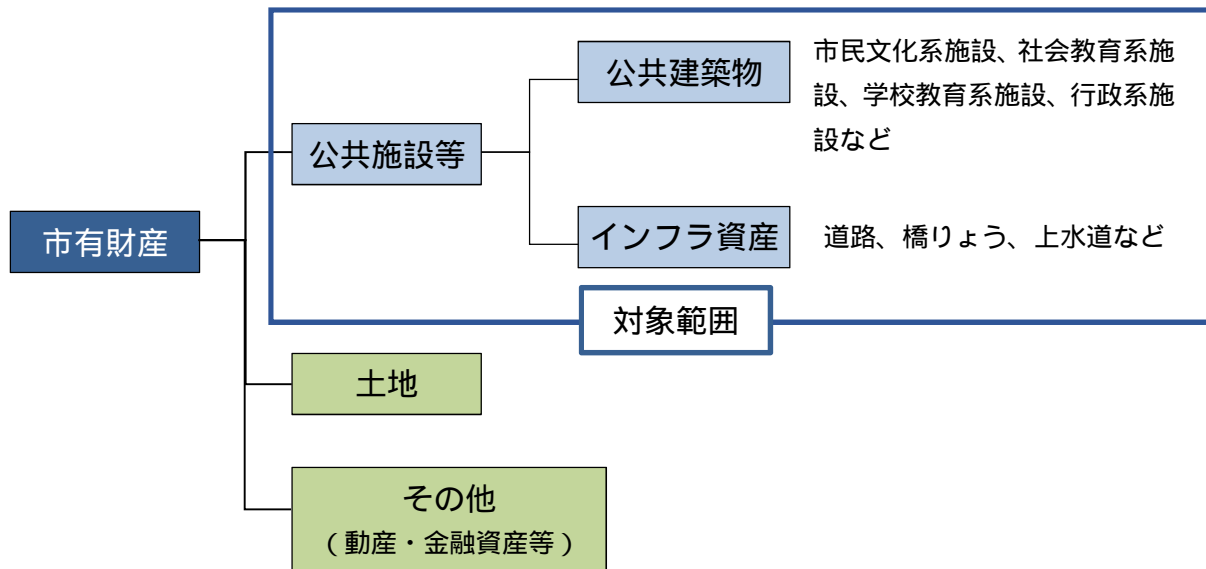
### 3 計画期間

本計画の期間は、2017 年度（平成 29 年度）から 2056 年度（令和 38 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 222 施設（約 416 棟）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：2015 年度（平成 27 年度）末現在

| 大分類              | 中分類             | 施設数 | 棟数  | 延床面積<br>(㎡) | 構成比<br>(%) |
|------------------|-----------------|-----|-----|-------------|------------|
| 市民文化系施設          | 集会施設            | 8   | 9   | 2,879       | 1.9        |
|                  | 文化施設            | 1   | 1   | 3,365       | 2.3        |
| 社会教育系施設          | 図書館             | 1   | 1   | 908         | 0.6        |
| スポーツ・レクリエーション系施設 | スポーツ施設          | 3   | 5   | 6,516       | 4.4        |
|                  | レクリエーション施設・観光施設 | 10  | 21  | 2,340       | 1.6        |
|                  | 保養施設            | 2   | 3   | 14,564      | 9.8        |
| 産業系施設            | 産業系施設           | 21  | 34  | 12,342      | 8.3        |
| 学校教育系施設          | 学校              | 18  | 110 | 48,642      | 32.7       |
|                  | その他教育施設         | 1   | 1   | 541         | 0.4        |
| 子育て支援施設          | 幼稚園・保育園・こども園    | 14  | 14  | 7,392       | 5.0        |
| 保健・福祉施設          | 高齢福祉施設          | 7   | 8   | 4,644       | 3.1        |
|                  | その他社会福祉施設       | 5   | 6   | 1,093       | 0.7        |
| 医療施設             | 医療施設            | 1   | 1   | 122         | 0.1        |
| 行政系施設            | 庁舎等             | 1   | 1   | 5,749       | 3.9        |
|                  | 消防施設            | 33  | 33  | 2,005       | 1.3        |
|                  | その他行政系施設        | 9   | 9   | 86          | 0.1        |
| 公営住宅             | 公営住宅            | 35  | 89  | 21,560      | 14.5       |
| 公園               | 公園              | 15  | 20  | 1,059       | 0.7        |
| 供給処理施設           | 供給処理施設          | 5   | 8   | 4,502       | 3.0        |
| その他              | その他             | 32  | 42  | 8,449       | 5.7        |
| 計                |                 | 222 | 416 | 148,756     | 100.0      |

公共建築物の現況分析は、普通会計の施設を対象に行います。

## 第2章 公共施設等の現状と課題

### 1 対象施設の現況と課題

#### (1) 公共建築物の現況と課題

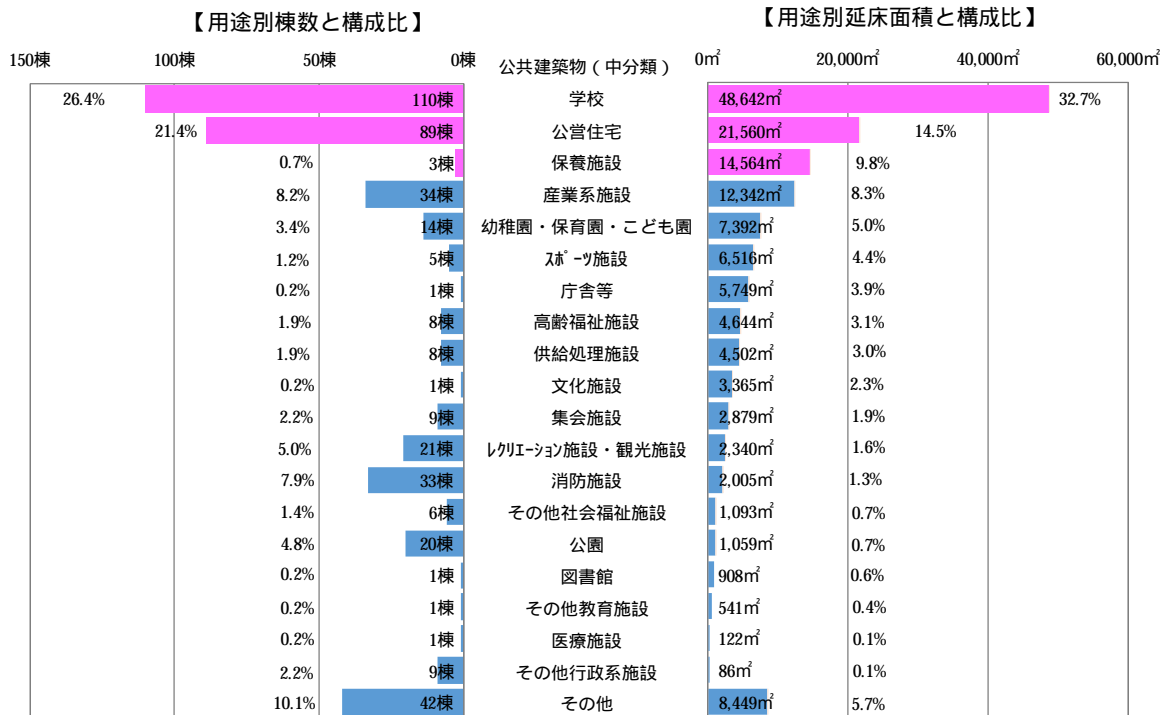
本市が保有する公共建築物の延床面積は約 14.9 万㎡で、市民一人当たり(14,523人：平成28年3月31日現在の市民基本台帳人口)延床面積は 10.24 ㎡、全国平均の 3.22 ㎡との比較では約 3.2 倍となっています。一方、これを同規模自治体(人口1万人以上3万人未満)の平均 5.24 ㎡と比べると約 2.0 倍となっています。

「公共施設及びインフラ資産の将来の更新費用の比較分析に関する調査結果(平成24年3月総務省自治財政局財務調査課)」資料2「全国平均値及び人口区分別平均値」

#### ア 延床面積

建物の内訳では、学校が約 33%を占め、これに公営住宅の約 15%、保養施設の約 10%などが続いており、これらで全体の過半数(約 58%)を占めています。これら施設は、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：2015年度(平成27年度)末現在  
延床面積 148,756 ㎡(416棟)普通会計



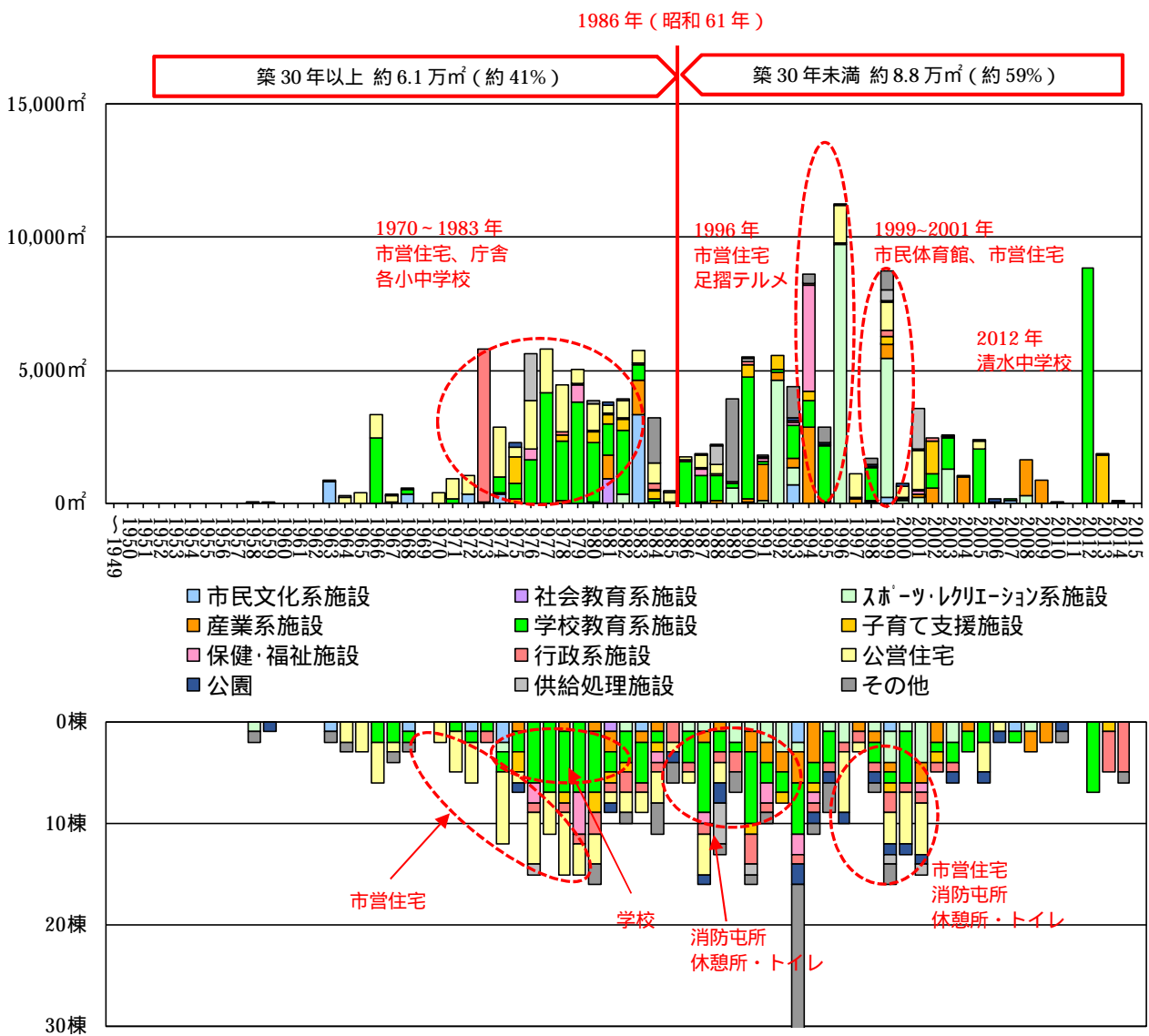


イ 築年別整備状況

公共建築物（普通会計）の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、1973年（昭和48年）～1983年（昭和58年）にかけて整備のピークが見られます。また、1996年（平成8年）～2001年（平成13年）にも整備のピークが見られます。

1973年（昭和48年）～1983年（昭和58年）にかけて整備された施設は、築30年以上を迎えており、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2.2参照）。

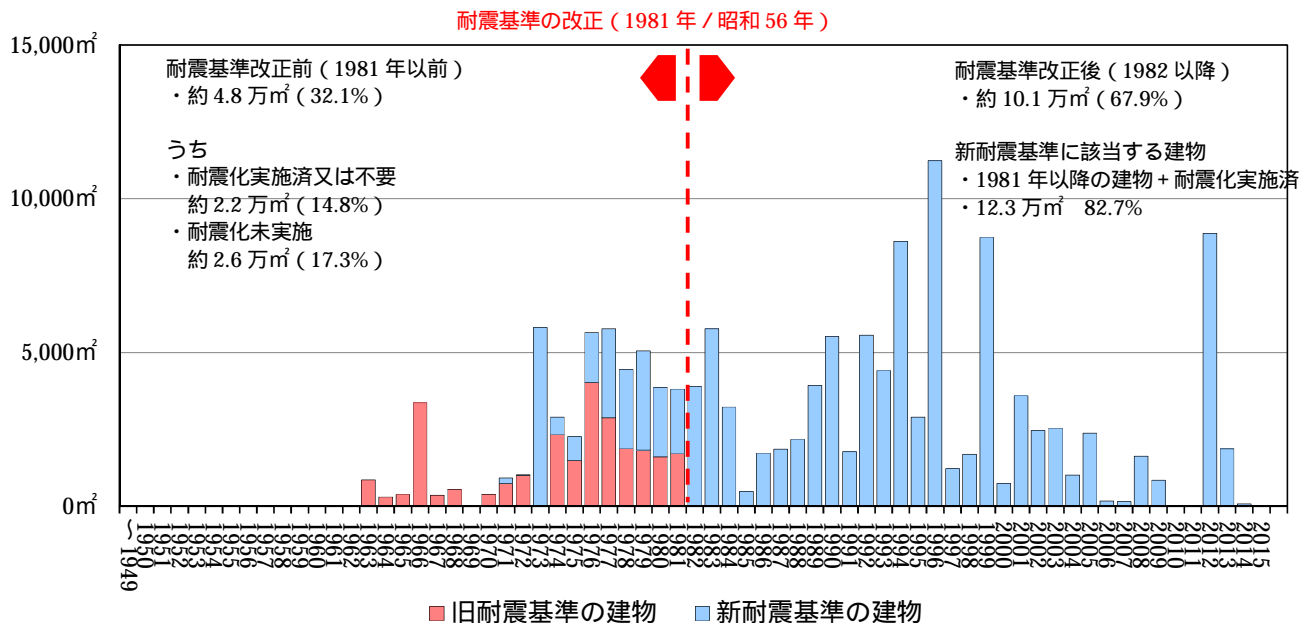
図表 2.2 保有する建物の築年別整備状況：2015年度（平成27年度）末現在



ウ 耐震化の状況

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68%で、これに耐震化実施済又は耐震化不要の約15を加味すると、耐震化の行われていないものは、全体の約17%になります。これらの建物は、安全性の優先順位に従って順次耐震化を進めていきます（図表2.3参照）。

図表 2.3 保有する建物の耐震化の状況：2015年度（平成27年度）末現在

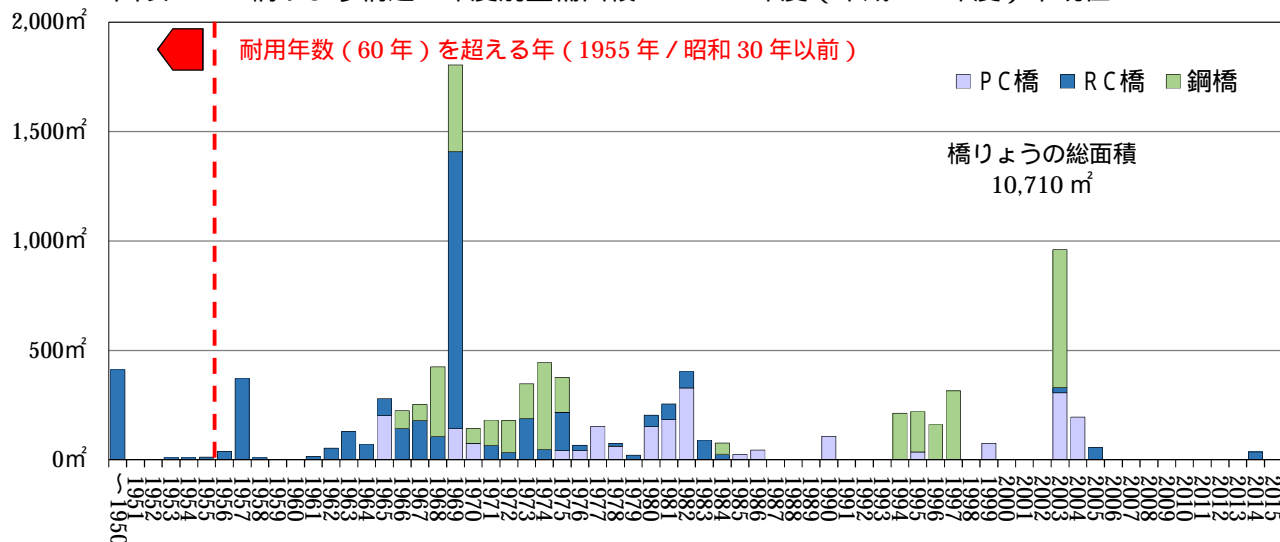


(2) インフラ資産の現況と課題

ア 橋りょう

橋りょうは、総整備面積 10,710 m<sup>2</sup>で、このうち整備年度不明のものが 1,159 m<sup>2</sup>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2.4参照）。

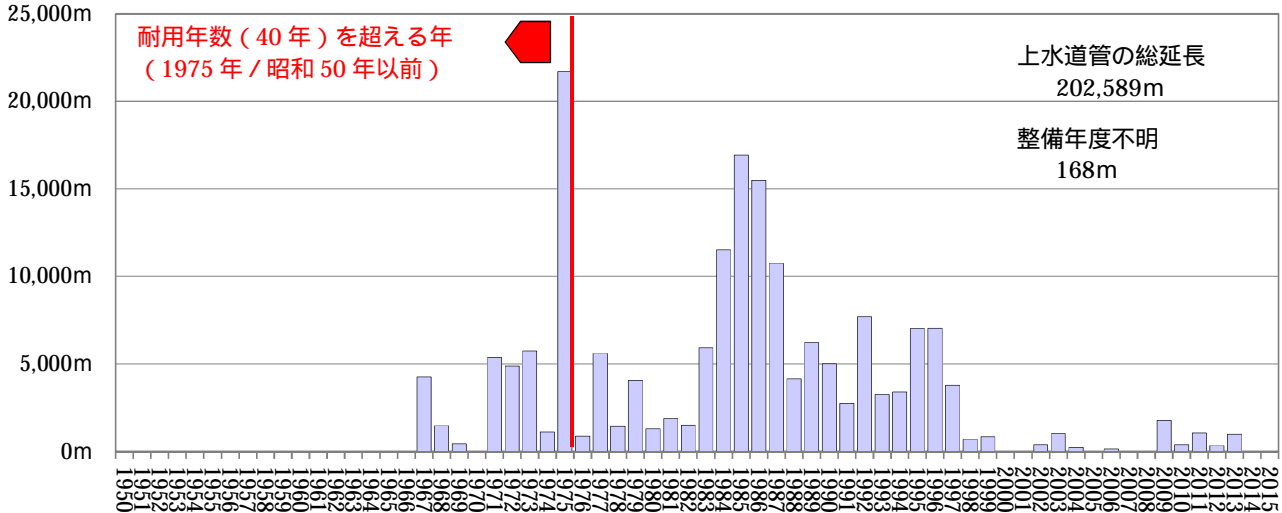
図表 2.4 橋りょう構造・年度別整備面積：2015年度（平成27年度）末現在



イ 上水道

上水道は、1967年(昭和42年)頃から整備が始まり、これらは既に耐用年数(40年)を迎えています。その後、整備延長は増加を続け、1975年(昭和50年)と1980年(昭和60年)にピークを迎えます。本計画の計画期間中(40年間)には、そのほとんどが耐用年数(40年)を迎えることとなります(図表2.5参照)。

図表 2.5 上水道管 年度別整備延長 市資料：2015年度(平成27年度)末時点



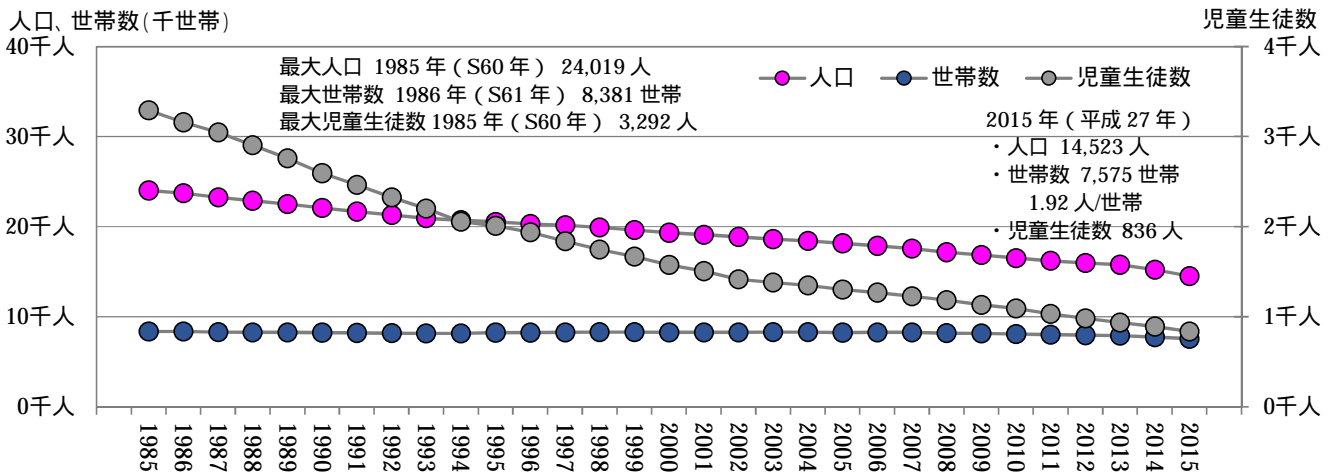
2 人口の見通し

(1) 人口・世帯数・児童生徒数の推移

本市の総人口は、1985年(昭和60年)以降で見ると、24,019人から減少しており、2015年(平成27年)には14,523人となっています。世帯数は2015年(平成27年)では7,575世帯で一世帯当たり1.92人と核家族化の進行が見てとれます。

一方、児童生徒数に目を転じて見ると、1985年(昭和60年)の3,292人から急激に減少し、2015年(平成27年)では836人とピーク時の約25%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：2015年度(平成27年度)末現在



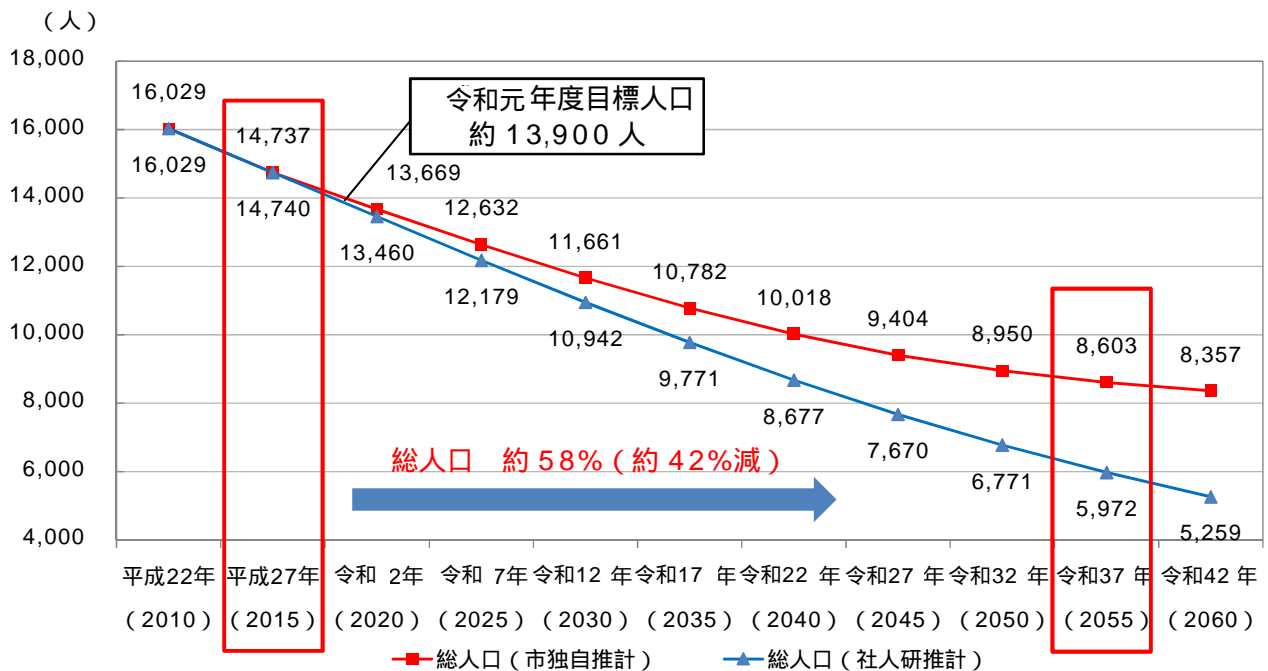
(2) 人口の将来展望

本市の人口ビジョン(土佐清水市まち・ひと・しごと創生総合戦略)によると、合計特殊出生率の増加及び転出の抑制を図ると仮定した場合、本市の将来人口は、2060年(令和42年)に約8,357人と展望しています(図表2.7参照)。

ここで、本計画の計画期間である約40年先にあたる2055年(令和37年)の総人口は8,603人となっており、2015年(平成27年)の約58%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6,803人から約36%減の4,370人となっています。一方、老年人口については減少傾向が続きますが、総人口に占める割合は、約45.0%から約33.5%と高止まりが見られます(図表2.8、2.9参照)。

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。

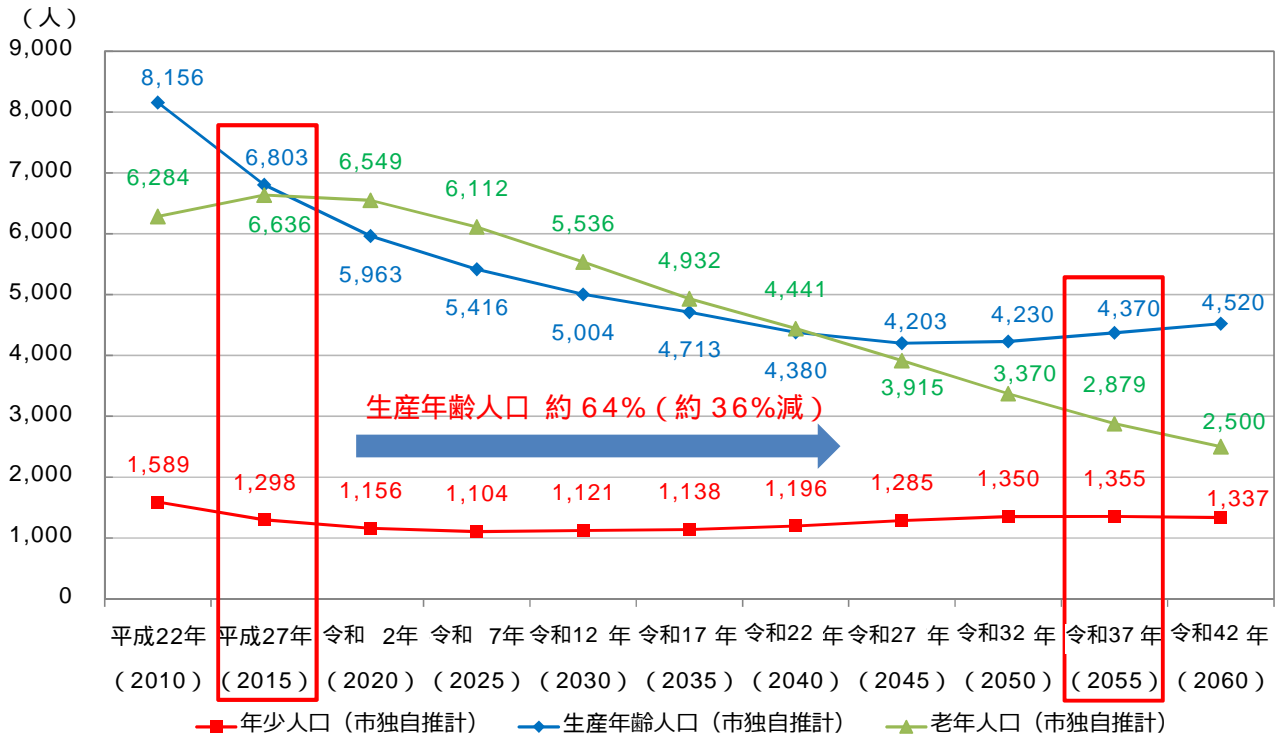
図表2.7 人口の将来展望



総人口は、合計年階級別出生率を子ども女性比に換算して算出している。

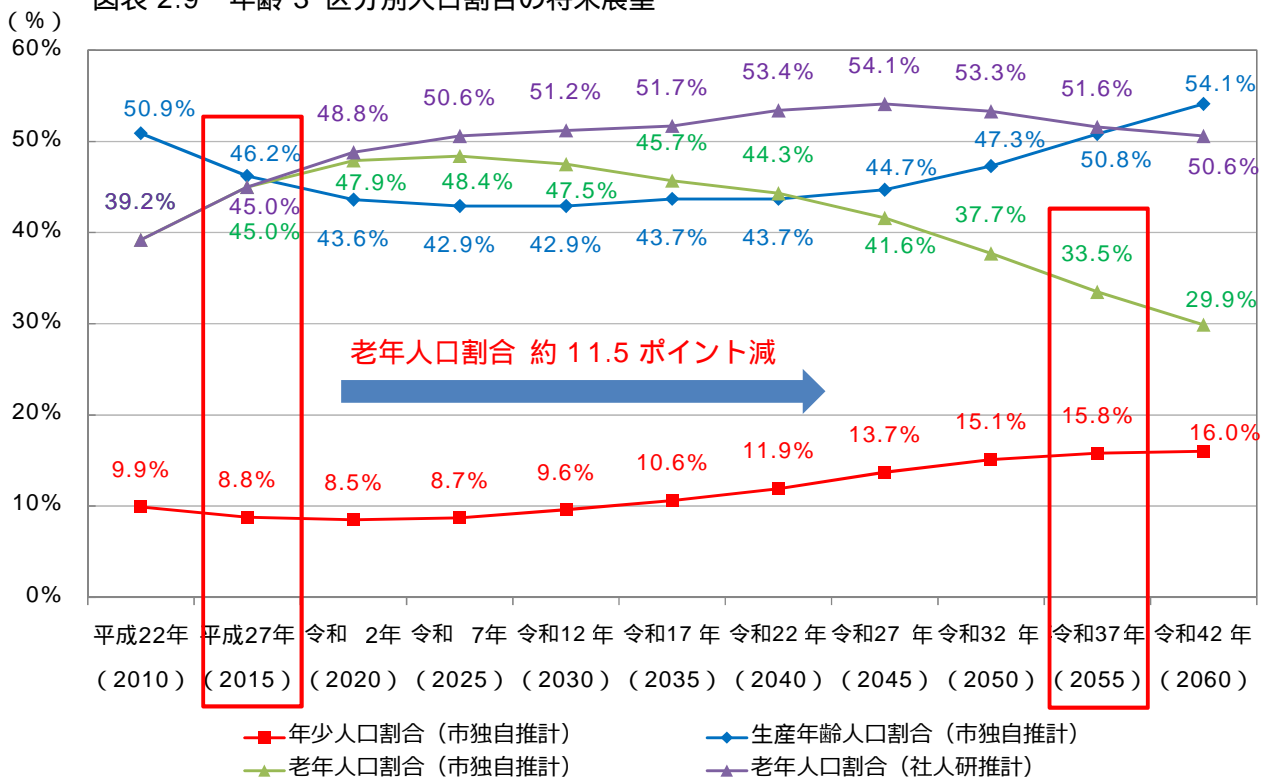
「土佐清水市人口ビジョン」より

図表 2.8 年齢3 区分別人口の将来展望



「土佐清水市人口ビジョン」より  
 年少人口は0～14歳、生産年齢人口は15～64歳、老年人口は65歳以上を示す。

図表 2.9 年齢3 区分別人口割合の将来展望



「土佐清水市人口ビジョン」より  
 年少人口は0～14歳、生産年齢人口は15～64歳、老年人口は65歳以上を示す。

### 3 財政の現況と課題

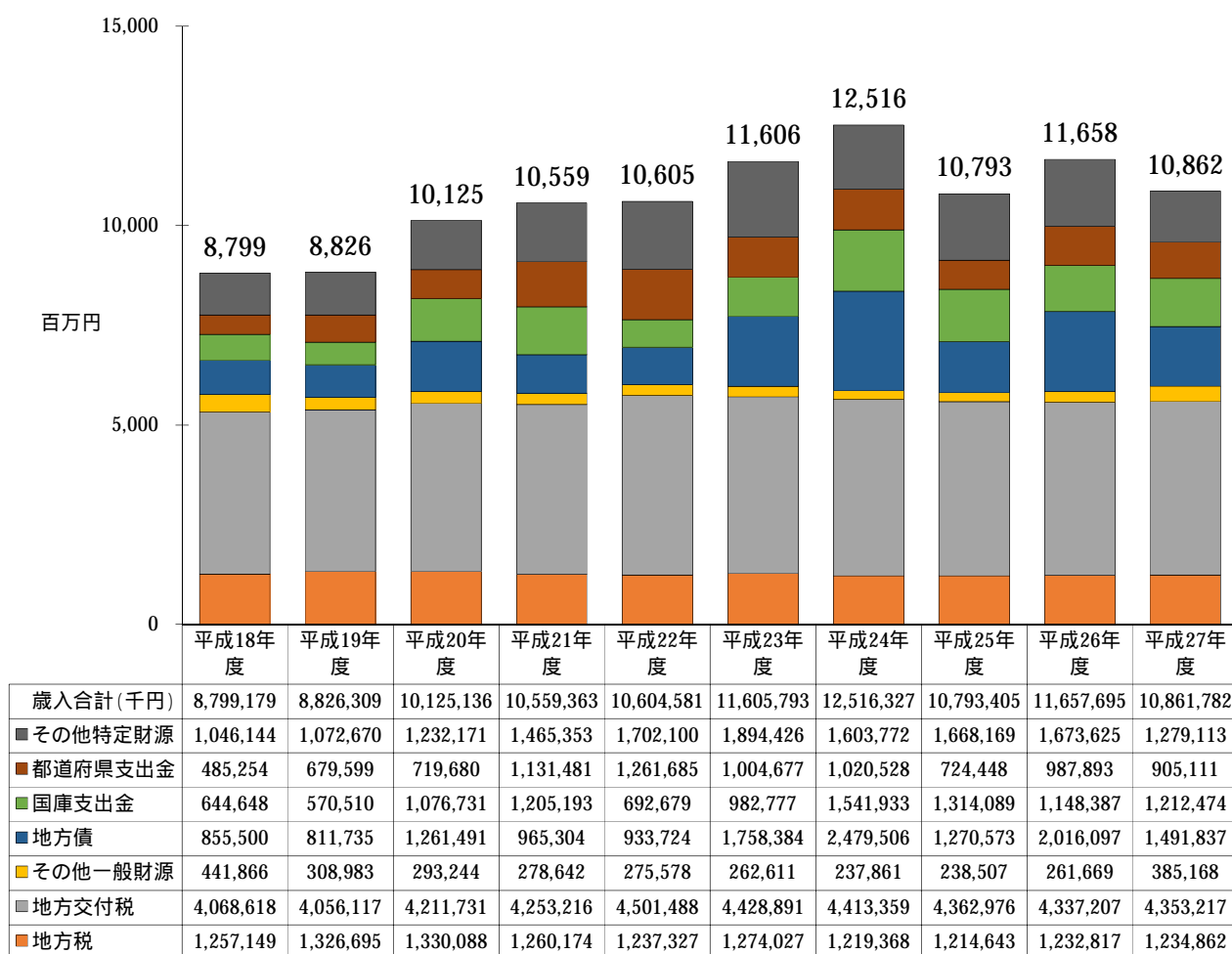
#### (1) 財政全般の現状と課題

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、地方税の減収と扶助費の高止まりが予想されます。本計画の計画期間中には、今後、多くの公共施設等が改修時期または更新時期を迎えることとなります。このため、維持更新コストの増加に対して必要な財源が不足することが予想されます。

#### ア 歳入の推移

普通会計の歳入総額は、図表 2.10 に示すとおり、2015 年度（平成 27 年度）決算では約 109 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 11%となっています。地方税は、2006 年度（平成 18 年度）以降、約 12 億円から約 13 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 2.10 参照）。

図表 2.10 歳入決算額の推移（普通会計決算）



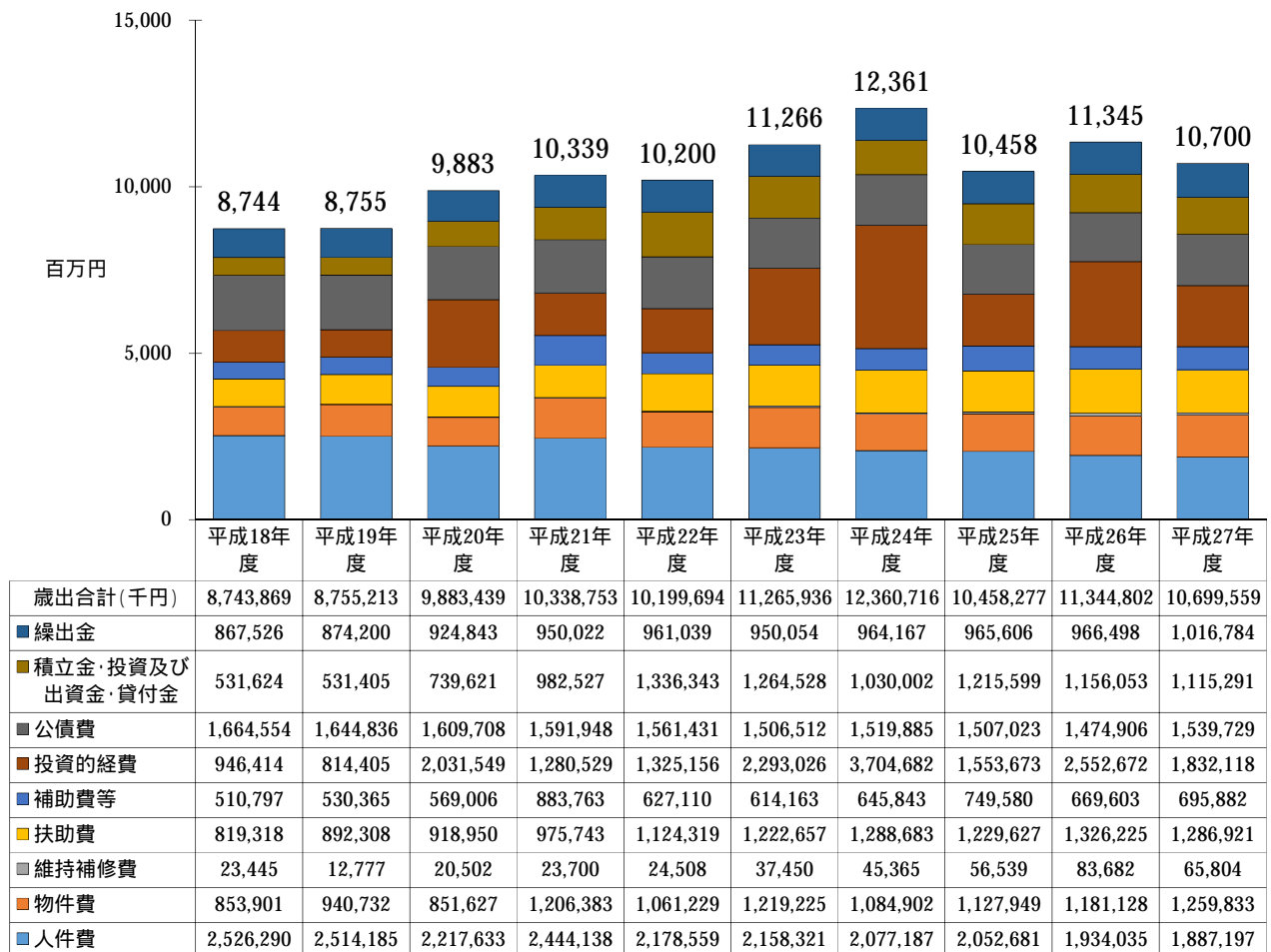
表の数値単位（千円）

## イ 歳出の推移

普通会計の歳出相違額は、図表 2.11 に示すとおり、平成 27 年度（2015 年度）決算では約 107 億円で、このうち義務的経費の合計は約 47 億円となり、歳出に占める割合は約 44%となっています。また、過去 10 年間の歳出に占める義務的経費の割合は約 47% になっています（図表 2.11、2.12、2.13 参照）。

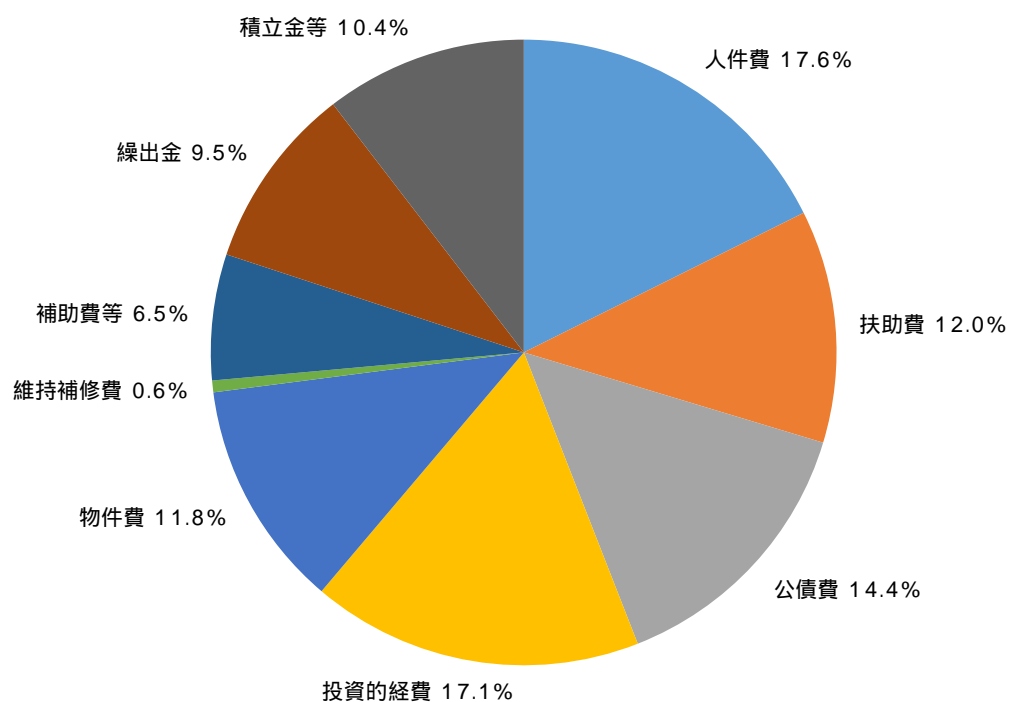
歳出のうち、人件費については行財政改革等の効果で減少傾向が続いていますが、社会保障関係経費である扶助費については、今後の高齢化の状況を勘案すると高止まりとなることが推察されます（図表 2.12、2.13 参照）。

図表 2.11 歳出決算額の推移（普通会計決算）

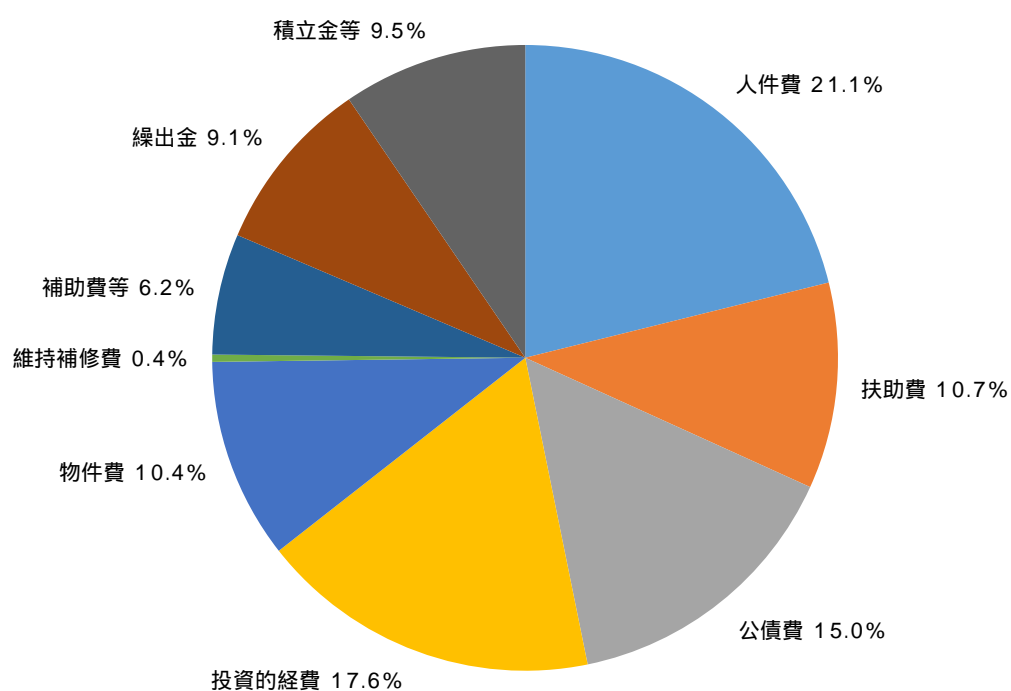


表の数値単位（千円）

図表 2.12 歳出決算額の性質別内訳（普通会計決算）：2015年度（平成27年度）  
 ・義務的経費（人件費、扶助費、公債費の計：44%）



図表 2.13 歳出決算額の性質別内訳（普通会計決算）  
 ・過去10年間（平成18年度～27年度）の平均  
 ・義務的経費（人件費、扶助費、公債費の計：47%）





ウ 投資的経費の推移（普通会計決算）

投資的経費は、2015年度（平成27年度）で約18億円、このうち公共建築物に係るものは約6億円となっています。また、過去10年間の投資的経費の推移をみると、最大は約37億円、最小は約8億円で整備要件に応じたばらつきが見られます。

公共施設等の更新にどの程度の投資的費用が負担できるかを推測するため、過去の一般会計における投資的経費（普通建設事業費）の実績を分析した結果、公共建築物に係る過去10年間の平均投資額でみると、約5.7億円となっています。

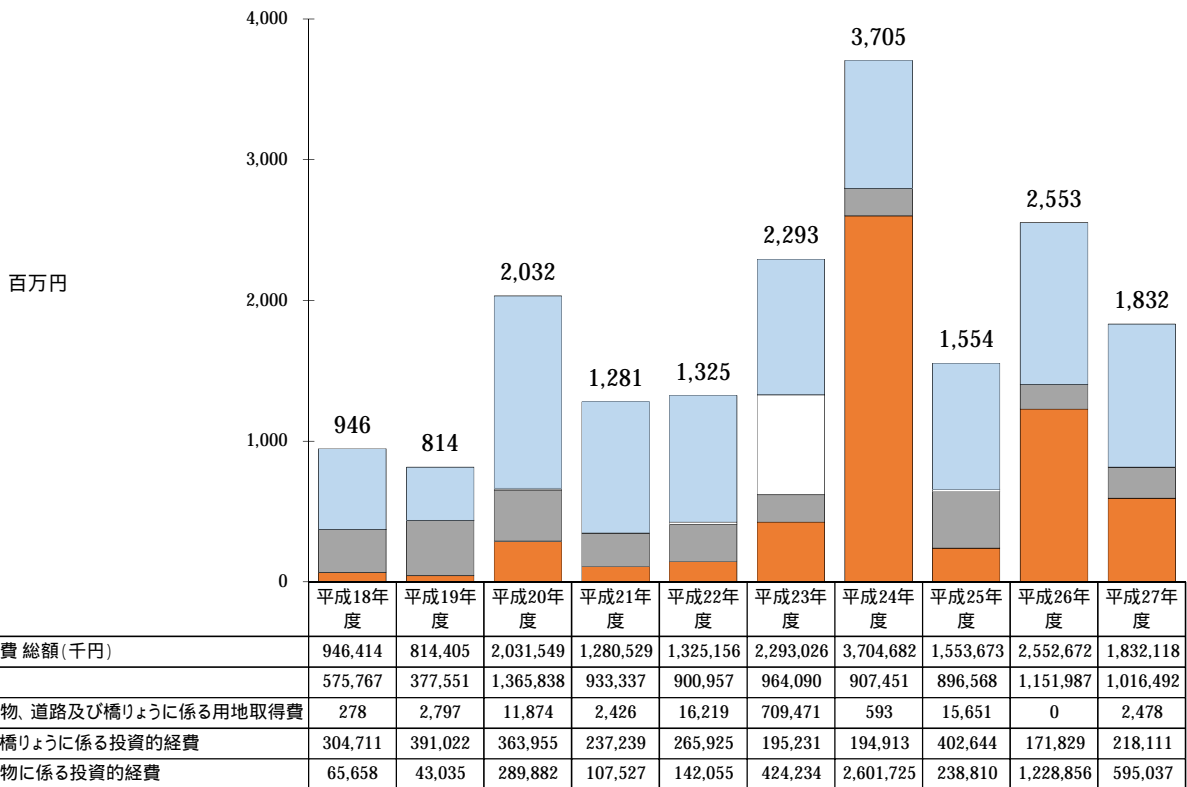
なお、平成24年度（2012年度）は、清水中学校の整備工事による投資的経費が他年度に比較して大きいため、平成24年度を除いた過去9年間の平均投資額でみると、約3.5億円になります（図表2.14参照）。

図表 2.14 投資的経費の推移及び内訳（普通会計決算）

公共建築物に係る投資的経費

過去10年間（H18～H27年度）平均投資額・・・約5.7億円/年

H24年度を除いた平均投資額・・・・・・・・・・約3.5億円/年



表の数値単位（千円）

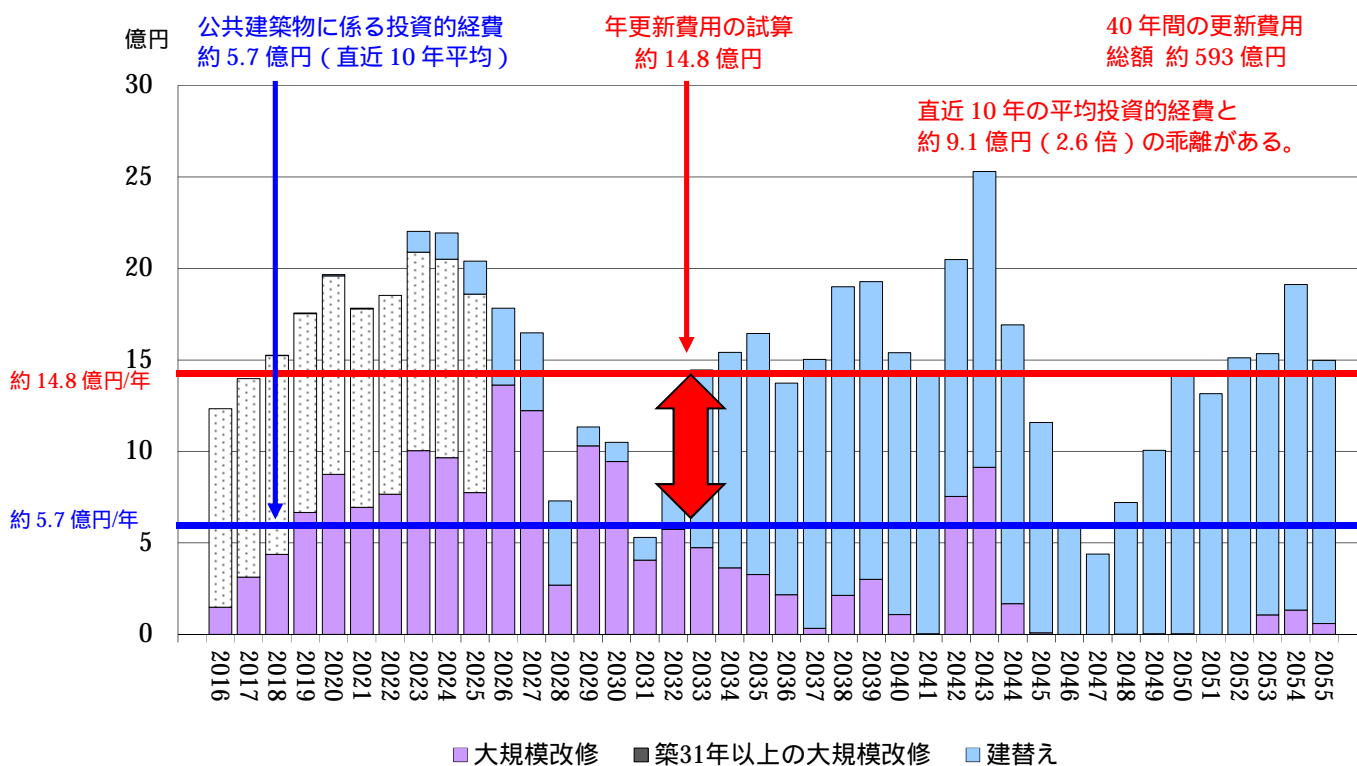
(2) 公共建築物の更新費用の推計

施設の老朽化が進んでいく中で、施設を維持していくには、建替えや大規模改修に係る膨大な更新費用が生じてくるため、これに対する財政措置が大きな課題となってきます。

現在保有する施設について、公共施設等更新費用試算ソフトを用いて、今後40年間の更新費用を推計すると、593億円(年平均14.8億円)となります。

一方で、直近10年間2006年度(平成18年度)～2015年度(平成27年度)の公共建築物に関わる投資的経費は、年平均で約5.7億円であり、上記の年間更新費用との間には年間約9.1億円(約2.6倍)の乖離があります(図表2.15参照)。

図表 2.15 将来更新費用の推計(公共建築物)



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

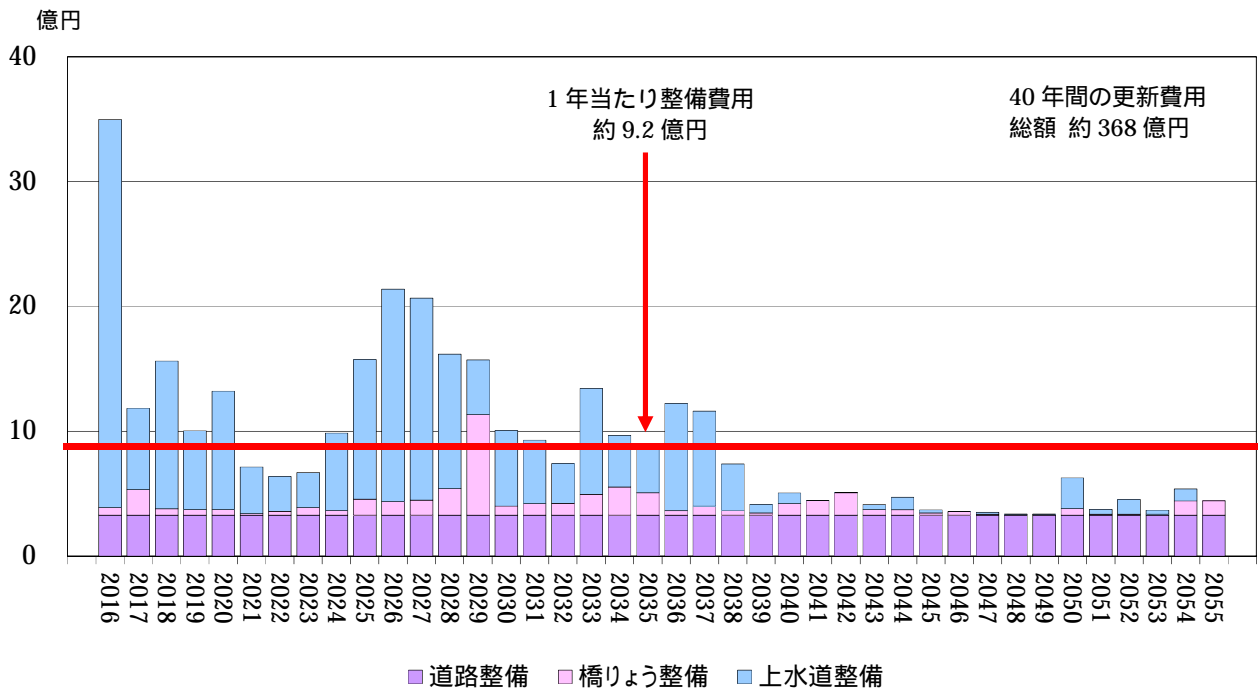
現有する公共建築物は廃止せず全て維持する。  
 築後30年で大規模改修、築後60年で同規模の建替え  
 大規模改修又は建替え費用の算定式:(大規模改修又は建替え単価)×(床面積)  
 大規模改修又は建替え単価は施設分類に応じて設定  
 大規模改修(30年経過で改修)・・・改修期間(2年間)に費用を均等配分  
 築31年以上で大規模改修未実施のもの・・・改修期間(2016～2025の10年間)に費用を均等配分  
 建替え(60年経過で実施)・・・建替え期間(3年間)に費用を均等配分  
 築61年以上で建替え未実施のもの・・・建替え期間(2016～2025の10年間)に費用を均等配分  
 今回の試算では築61年以上で建替え未実施のものは該当なし。

(3) インフラ資産の更新費用の推計

インフラ資産について、公共施設等更新費用試算ソフトを用いて、今後40年間の更新費用を推計すると、その整備費の総額は約368億円で、年平均約9.2億円となります。

(2)と合わせると、年平均更新費用は約26.9億円もの額となり、インフラ資産についても公共建築物と同様に、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2.16参照)。

図表 2.16 将来更新費用の推計(インフラ資産)



| 40年間の整備費用 |                   |
|-----------|-------------------|
| ・道路整備費    | 約131.5億円(3.3億円/円) |
| ・橋りょう整備費  | 約37.7億円(0.9億円/円)  |
| ・上水道整備費   | 約199.2億円(5.0億円/円) |
| 合計        | 約368.4億円(9.2億円/年) |

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

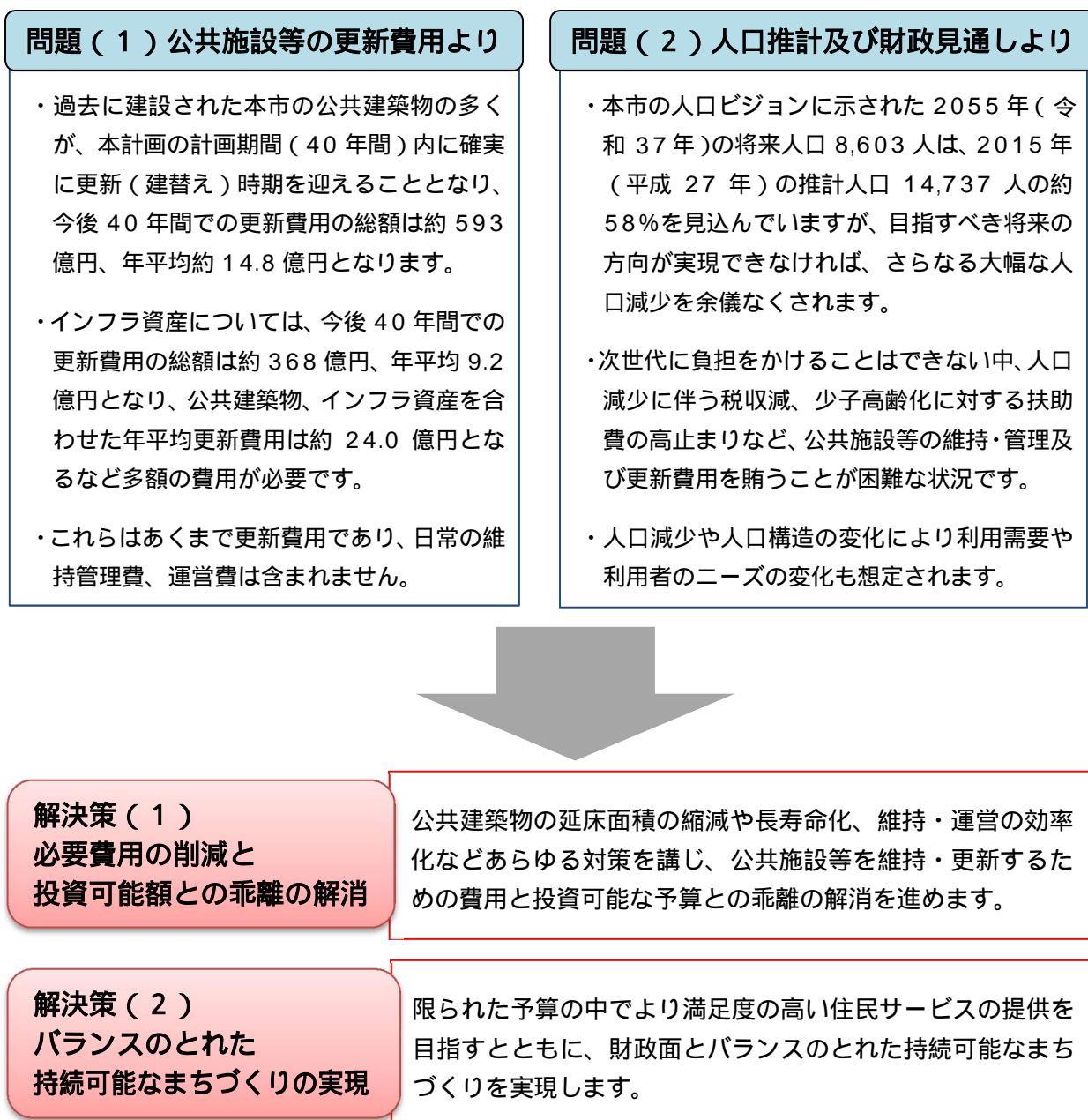
現有するインフラ資産は廃止せず全て維持する。  
 道路・・・更新単価×道路面積(更新年数15年)  
 橋りょう・・・更新単価×橋りょう面積(更新年数60年)  
 上水道管・・・更新単価×管路延長(更新年数40年)  
 上水道施設の建物は公共建築物の更新費用の算定に準ずる。

## 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方針

### 1 現況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、本市の現況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 現況の問題点や課題に関する基本認識



## 2 公共施設等マネジメントの基本方針

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、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基本方針を次のとおり定めます。

### 新たな機能を有する公共建築物の整備抑制

原則として新たな機能を有する公共建築物の整備は可能な限り抑制することとし、公共施設サービスの新たな需要がある場合には、既存施設の有効活用や代替サービス機能の提供を徹底することにより対応します。ただし、行政機能、住民の安心・安全に関わる施設は優先して維持するものとします。

### 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明確な目標を定め、段階的縮減を実施します。

### 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。

### 公共施設等の有効活用

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。また、近隣自治体との公共施設の相互利用なども検討します。

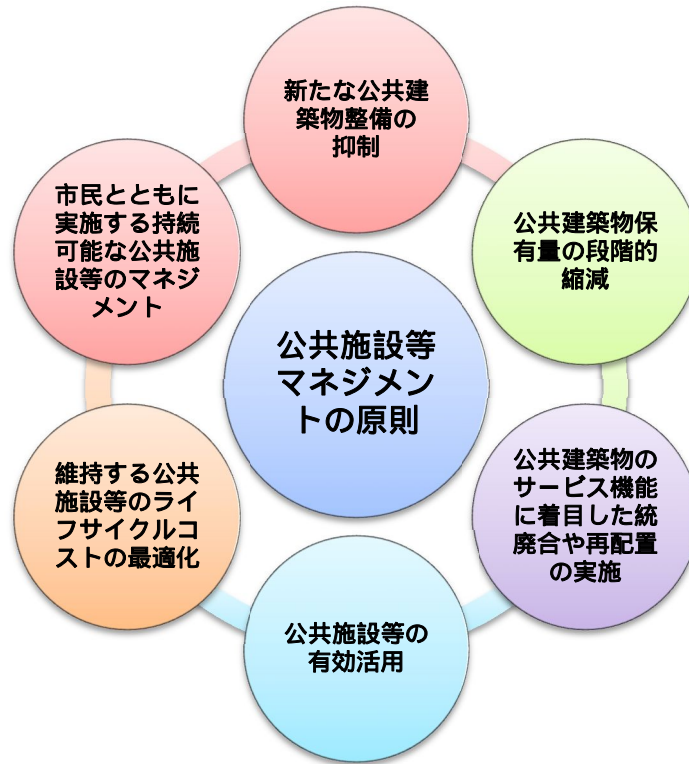
### 維持する公共施設のライフサイクルコストの最適化

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。

### 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

公共施設等が提供するサービスの在り方を見直すとともに、限られた予算の中でより満足度の高い住民サービスの提供を目指すなど、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。

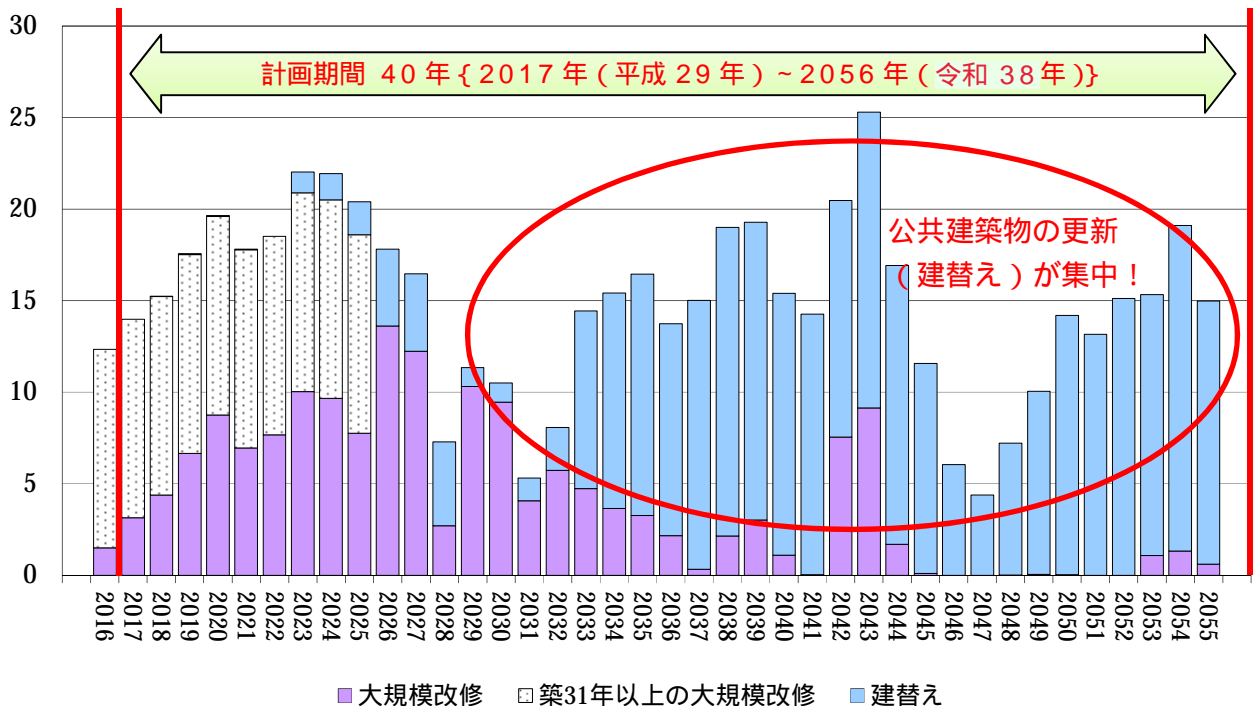
図表 3.2 公共施設等マネジメントの基本方針



### 3 計画期間について

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 2033 年（令和 15 年）～2056 年（令和 38 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 年間で定めます（図表 3.3 参照）。

図表 3.3 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3.4参照)。

図表 3.4 本計画の計画期間と実施期間

|                       |  |                           |                           |                           |
|-----------------------|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 本<br>計<br>画<br>策<br>定 | <b>公共施設等総合管理計画</b><br><b>【2017年度(平成29年度)～2056年度(令和38年度)】</b> |                           |                           |                           |
|                       | 第1期計画：10年間<br>(前期5年/後期5年)                                    | 第2期計画：10年間<br>(前期5年/後期5年) | 第3期計画：10年間<br>(前期5年/後期5年) | 第4期計画：10年間<br>(前期5年/後期5年) |

#### 4 目標の設定

##### (1) 公共建築物の目標について

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14.8億円で、過去10年間の平均的な投資額5.7億円との差は9.1億円にも上ります(図表2.15参照)。

ただし、この費用の差をもって、公共建築物の総量を縮減するのは、安定した市民サービスを勘案すると現実的ではありません。

このことを踏まえ公共建築物の目標は、**財政的なかい離の解消とサービス水準の維持**におき、次のような施策を展開して目標の達成状況を段階的にマネジメントします(図表3.5参照)。

##### ア 維持管理費及び更新費用の精度向上

維持管理費及び更新費用等の精度向上を図り、財政面でのかい離とその解消状況をより明確なものとしていきます。

「第6章1公共建築物更新費用のシミュレーション」では、現時点で長寿命化や延床面積を縮減した場合の更新費用のシミュレーションを行いました。

##### イ 公共施設等マネジメントの基本方針への取り組み

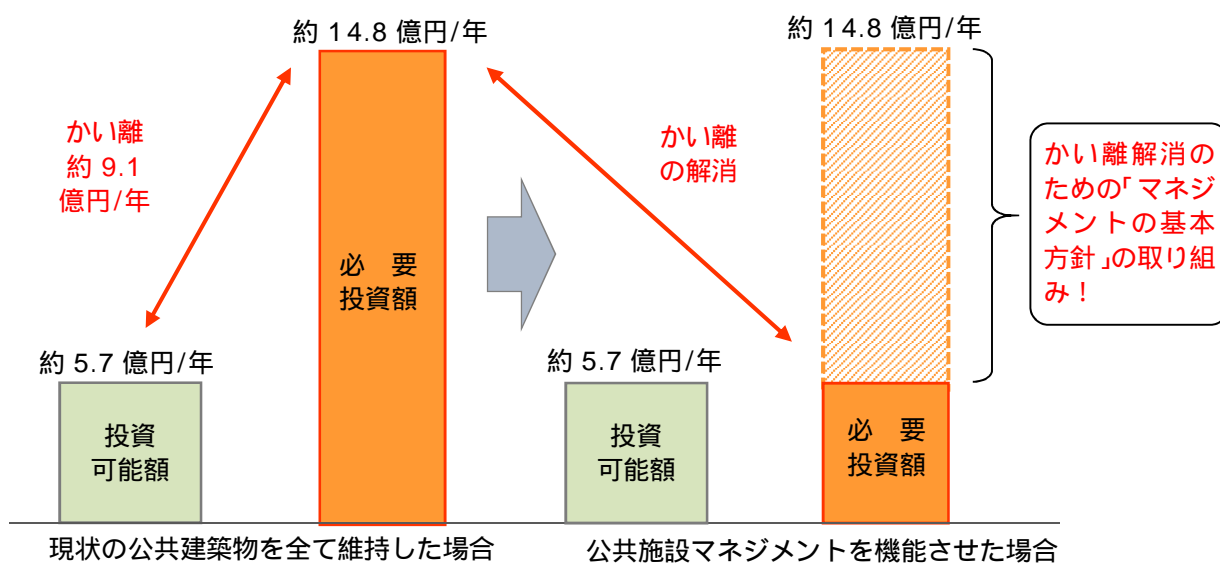
公共施設等マネジメントの基本方針について、それぞれ対策を定めて取り組み、その実施結果をフィードバックします。

1. 新たな機能を有する公共建築物の整備抑制
2. 公共建築物保有量の段階的縮減
3. 公共建築物の機能に着目した統廃合や再配置の実施
4. 公共施設等の有効活用
5. 公共施設等のライフサイクルコストの最適化
6. 市民とともに実施する持続可能な公共施設等のマネジメント

### ウ 展開結果の財政面からの検証

これらの取り組みを財政面からも確実に検証するために、統一的基準に基づく公会計導入で整備した固定資産台帳の有効活用を図ります。

図表 3.5 公共建築物の目標設定イメージ





## (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3.6参照)。

本計画の計画期間である40年の間には、インフラに関する技術の革新や新たな政策等によって、効果的・効率的な維持管理手法や広域化等の新たな制度が創出されてくることが考えられます。本市においても、それらを積極的に導入し、国、県及び近隣市町村と連携しながら、インフラ資産の長寿命化に積極的に取り組んでいきます。

図表 3.6 インフラ長寿命化基本計画概要

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

### 1. 目指すべき姿

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

### 2. 基本的な考え方

インフラ機能の確実かつ効率的な確保  
メンテナンス産業の育成  
多様な施策・主体との連携

- 防災・減災対策等との連携により、維持管理・更新を効率化
- 政府・産学官・地域社会の相互連携を強化し、限られた予算や人材で安全性や利便性を維持・向上

### 3. 計画の策定内容

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

### 4. 必要政策の方向性

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

### 5. その他

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

「インフラ長寿命化基本計画(平成25年11月29日)の概要」を編集

## 5 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

### (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・修繕等の実施方針

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の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のが予防保全にあたります。

それぞれの特徴としては、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実現すること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、事後保全とすることによって施設への投資費用を抑制することが期待できます。

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一級建築士など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

1981年（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。

(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実現します。

なお、現時点で実施済みの長寿命化計画には、次のものがあります。

- ・土佐清水市橋梁長寿命化修繕計画

(6) 統合や廃止の推進方針

公共建築物について、施設種類ごとに統合や廃止の取組みの方向性を示し、検討を行った上で、具体的な再編方法や再編期間を決定していきます。

再編期間については、5年以内、10年以内、15年以内のいずれかを設定し、取組内容の実行を終えた時点で完了とします。

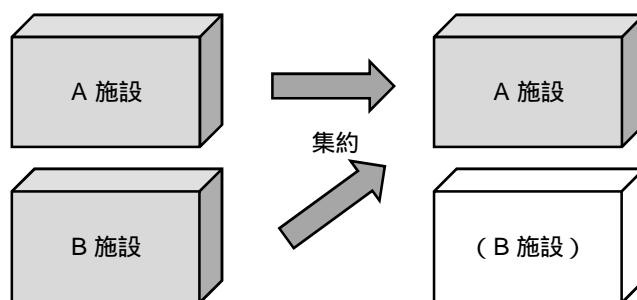
また、個別の進捗状況については、随時報告していくとともに、5年ごとに計画全体の見直しを行っていきます。

<再編方法、イメージ図>

| 再編方法   | 内容説明                  |
|--------|-----------------------|
| 集約     | 同種の機能を一つの施設に集める。      |
| 複合（移転） | 異種の機能を一つの施設に集める。      |
| 用途変更   | 現在の機能を他の機能に変更する。      |
| 用途廃止   | 機能を廃止する。              |
| 建替え    | 建物を建て替える。             |
| 建物縮小   | 建物の大きさや棟数を減築等により縮小する。 |
| 除却     | 建物を取り壊す。              |
| 譲渡     | 建物を民間に受け渡す。           |
| 貸付け    | 建物を民間に貸し付ける。          |

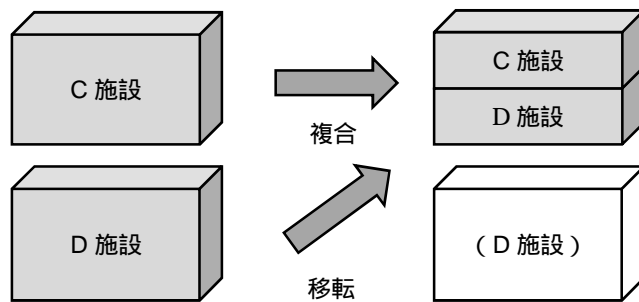
集約

(例) A 施設に同種機能をもつ B 施設を集約



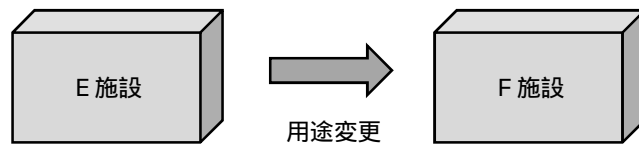
### 複合（移転）

（例）C施設へ異種機能をもつD施設を移転し、施設を複合化



### 用途変更

（例）E施設を他の機能のF施設に用途変更



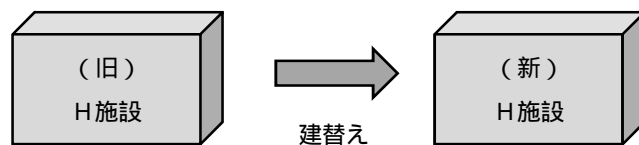
### 用途廃止

（例）G施設を用途廃止



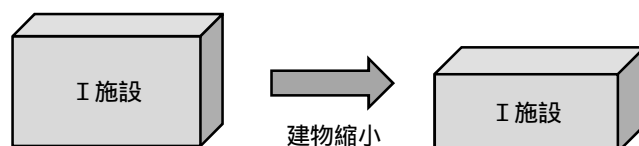
### 建替え

（例）H施設を建替え



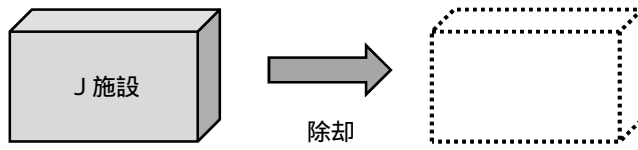
### 建物縮小

（例）I施設を減築し、建物縮小



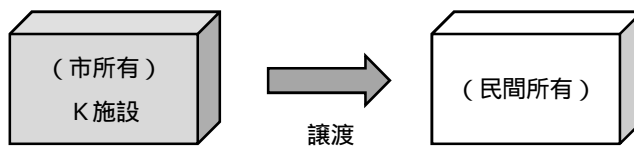
**除却**

(例) J施設を除却



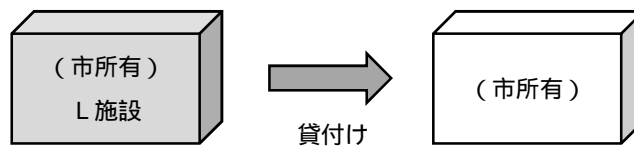
**譲渡**

(例) K施設を民間に譲渡



**貸付け**

(例) L施設を民間に貸付け



**(7) ユニバーサルデザイン化の推進方針**

公共施設等は多様な利用者が想定されることから、施設の新設、改修にあたっては、ユニバーサルデザインの視点を持つことを基本とします。

また、各施設の利用者ニーズを踏まえ、誰もが安心・安全に利用しやすい施設整備を推進し、ユニバーサルデザイン化を進めます。

## 第4章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

### 1 公共建築物について

#### (1) 管理方針

全ての公共建築物について、維持する施設は、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、その施設の評価（建物自体の状態、維持管理コスト、公共サービスの提供状況など）に基づき、機能・サービスの優先度や提供範囲を再確認し、施設の除却（廃止・解体等を含む）も含めた再編を実施します。

これらのことを計画的に実施するために、次のような各施設の管理及び再編方針やその時期などを定めて全庁で共有し、年次で更新していきます。

|          |  |
|----------|--|
| 更新（現状維持） | 更新時期に現状維持で建替える。                        |
| 更新（規模拡大） | 更新時期に複合化など規模を拡大して建替える。                 |
| 更新（規模縮小） | 更新時期に規模を縮小して建替える。                      |
| 除却（廃止）   | 更新時期に除却（廃止）する。                         |
| 除却（他へ統合） | 更新時期に当該建物は除却し、その機能は他の施設に統合してサービスを維持する。 |
| 未定       | まだ方針を決めていない。                           |

#### (2) 配置方針

公共建築物の配置については、や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、可能な限り施設の複合化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。

### 2 インフラ資産について

インフラ資産については、基本的には、国の定めた「インフラ長寿命化基本計画」（平成25年11月29日）の行動計画として、個別施設の長寿命化計画を定め、安心・安全の確保と経費の縮減を進めていきます。

#### (1) 道路・橋りょう

市道道の舗装、道路構造物（のり面、擁壁等）、道路付属物（防護柵、標識、照明等）について、職員が行うパトロールによる日常点検、及び専門的技術者が行う定期点検により現状把握を行っています。

この点検結果を基に優先度を勘案し、予防保全的な修繕により施設の長寿命化を図り、

維持管理経費を縮減していくとともに、維持管理経費の平準化を図ります。

橋りょうについては、平成24年5月に策定した「土佐清水市橋梁長寿命化修繕計画」に基づき、計画的に維持管理していきます。

## (2) 上水道

上水道については、総務省が「公営企業の経営に当たっての留意事項について」(平成26年8月29日付け総財公第107号、総財営第73号、総財準第83号、総務省自治財政局公営企業課長、同公営企業経営室長、同準公営企業室長通知)で要請する中長期的な経営の基本計画「経営戦略」を策定し、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。

## 3 公共建築物一覧

全ての公共建築物について、「第4章 1 公共建築物について」で示したとおり、維持する施設は、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、その施設の評価(建物自体の状態、維持管理コスト、公共サービスの提供状況など)に基づき、機能・サービスの優先度や提供範囲を再確認し、施設の除却(廃止・解体等を含む)も含めた再編を実施します。

本市が現在保有する公共建築物を大分類別に示します。

### (1) 市民文化系施設

| 中分類  | 通し番号 | 施設名           | 代表建物建築年度 | 代表建物耐用年数 | 施設総床面積(m <sup>2</sup> ) | 代表建物構造   |
|------|------|---------------|----------|----------|-------------------------|----------|
| 集会施設 | 1101 | 下ノ加江市民センター    | 1972     | 47       | 335                     | 鉄筋コンクリート |
|      | 1102 | 下益野コミュニティセンター | 1999     | 34       | 199                     | 鉄骨造      |
|      | 1103 | 下川口市民センター     | 1993     | 34       | 692                     | 鉄骨コンクリート |
|      | 1104 | 旧中央公民館        | 1963     | 50       | 817                     | 鉄筋コンクリート |
|      | 1105 | 三崎市民センター      | 1968     | 22       | 330                     | 木造       |
|      | 1106 | 三崎地域交流センター    | 2007     | 22       | 134                     | 木造       |
|      | 1107 | 清掃管理事務所       | 1974     | 34       | 251                     | 鉄骨造      |
|      | 1108 | 浜垣教育集会所       | 1974     | 34       | 121                     | 鉄骨造      |
| 文化施設 | 1201 | 市民文化会館        | 1983     | 47       | 3,365                   | 鉄筋コンクリート |

注) 耐用年数は、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」(昭和40年3月31日大蔵省令第15号)別表第1(機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表)により設定しています。また、減価償却資産の利用に耐える年数で、施設類型ごとの方針では、建築物の更新の目安としており、必ずしも満了期が老朽化に伴う建築物の寿命ではありません。

## (2) 社会教育系施設

| 中分類 | 通し番号 | 施設名   | 代表建物建築年度 | 代表建物耐用年数 | 施設総床面積(m <sup>2</sup> ) | 代表建物構造   |
|-----|------|-------|----------|----------|-------------------------|----------|
| 図書館 | 1301 | 市民図書館 | 1981     | 50       | 908                     | 鉄筋コンクリート |

## (3) スポーツ・レクリエーション系施設

| 中分類             | 通し番号 | 施設名            | 代表建物建築年度 | 代表建物耐用年数 | 施設総床面積(m <sup>2</sup> ) | 代表建物構造     |
|-----------------|------|----------------|----------|----------|-------------------------|------------|
| スポーツ施設          | 1501 | 旧清水中学校         | 2003     | 34       | 1,672                   | 鉄骨造        |
|                 | 1502 | 旧養老小学校体育館      | 1989     | 34       | 503                     | 鉄骨造        |
|                 | 1503 | 市民体育館          | 1999     | 47       | 4,341                   | 鉄筋コンクリート   |
| レクリエーション施設・観光施設 | 1601 | 海の駅「あしずり」      | 1999     | 50       | 1,005                   | 鉄筋コンクリート   |
|                 | 1602 | 下ノ加江浜          | 2001     | 38       | 76                      | 鉄筋コンクリート   |
|                 | 1603 | 貝類展示場(海のギャラリー) | 1993     | 50       | 646                     | 鉄筋コンクリート   |
|                 | 1604 | 見残し展望台         | 1998     | 34       | 35                      | 鉄骨コンクリート   |
|                 | 1605 | 大岐観光センター       | 1989     | 41       | 95                      | コンクリートブロック |
|                 | 1606 | 大岐浜中央展望所(監視所)  | 1999     | 24       | 15                      | 木造         |
|                 | 1607 | 長島船着場休憩所       | 1991     | 22       | 22                      | 木造         |
|                 | 1608 | 爪白園地           | 1991     | 38       | 190                     | 鉄筋コンクリート   |
|                 | 1609 | 土佐清水市海洋性レジャー施設 | 2001     | 22       | 189                     | 木造         |
|                 | 1610 | 唐人駄場園地         | 1996     | 41       | 67                      | 鉄筋コンクリート   |
| 保養施設            | 1701 | 足摺テルメ          | 1996     | 34       | 14,259                  | 鉄骨コンクリート   |
|                 | 1702 | 万次郎足湯          | 2008     | 34       | 305                     | 鉄骨造        |

## (4) 産業系施設

| 中分類   | 通し番号 | 施設名                       | 代表建物建築年度 | 代表建物耐用年数 | 施設総床面積(m <sup>2</sup> ) | 代表建物構造   |
|-------|------|---------------------------|----------|----------|-------------------------|----------|
| 産業系施設 | 1801 | 以布利港休憩所(水産物販売施設)          | 1998     | 15       | 75                      | 木造       |
|       | 1802 | 下ノ加江急速冷凍施設                | 2008     | 38       | 233                     | 鉄筋コンクリート |
|       | 1803 | 海洋生物研究施設「じんべえ館」           | 2002     | 34       | 227                     | 鉄骨造      |
|       | 1804 | 共同生産作業所「たつくし」             | 1992     | 15       | 84                      | 木造       |
|       | 1805 | 小浜漁港施設                    | 1988     | 31       | 123                     | 鉄骨コンクリート |
|       | 1806 | 松崎縫製共同作業所                 | 1993     | 31       | 348                     | 鉄骨造      |
|       | 1807 | 食育研修棟                     | 2009     | 15       | 131                     | 木造       |
|       | 1808 | 大岐冷凍保管施設                  | 2009     | 31       | 718                     | 鉄骨造      |
|       | 1809 | 地域食材供給拠点施設(足摺黒潮市場)        | 1999     | 31       | 540                     | 鉄骨造      |
|       | 1810 | 中央商店街にぎわいづくり施設(えぶりでいキッチン) | 2002     | 47       | 326                     | 鉄筋コンクリート |
|       | 1811 | 津呂漁港施設                    | 1981     | 31       | 455                     | 鉄骨造      |
|       | 1812 | 土佐清水市立水産加工場(土佐食(株)第2工場)   | 2004     | 31       | 987                     | 鉄骨造      |



|      |                       |      |    |       |            |
|------|-----------------------|------|----|-------|------------|
| 1813 | 土佐清水市立水産加工場(姫かつお加工施設) | 1994 | 31 | 2,710 | 鉄骨造        |
| 1814 | 農産物処理加工施設(元気まるごと工房)   | 2008 | 31 | 1,084 | 鉄骨造        |
| 1815 | 浜垣共同作業所               | 1987 | 34 | 33    | コンクリートブロック |
| 1816 | 浜垣靴縫製共同作業所            | 1991 | 31 | 463   | 鉄骨造        |
| 1817 | 布漁港施設                 | 2001 | 47 | 90    | 鉄筋コンクリート   |
| 1818 | 餅つき・野菜加工施設            | 1994 | 15 | 99    | 木造         |
| 1819 | 竜串漁港施設                | 1983 | 38 | 2,524 | 鉄筋コンクリート   |
| 1820 | 竜串共同作業所               | 1991 | 31 | 901   | 鉄骨造        |
| 1821 | 竜串穀類等乾燥調整貯蔵施設         | 1997 | 31 | 190   | 鉄骨造        |

## (5) 学校教育系施設

| 中分類     | 通し番号 | 施設名         | 代表建物建築年度 | 代表建物耐用年数 | 施設総床面積(m <sup>2</sup> ) | 代表建物構造   |
|---------|------|-------------|----------|----------|-------------------------|----------|
| 学校      | 1901 | 益野小学校(休校)   | 1977     | 47       | 1,751                   | 鉄筋コンクリート |
|         | 1902 | 下ノ加江小学校     | 1976     | 47       | 2,429                   | 鉄筋コンクリート |
|         | 1903 | 下ノ加江中学校     | 1979     | 47       | 2,199                   | 鉄筋コンクリート |
|         | 1904 | 下川口小学校      | 1982     | 47       | 1,921                   | 鉄筋コンクリート |
|         | 1905 | 下川口中学校      | 1978     | 47       | 2,099                   | 鉄筋コンクリート |
|         | 1906 | 貝ノ川小学校(休校)  | 1988     | 22       | 1,128                   | 木造       |
|         | 1907 | 貝ノ川中学校      | 1979     | 47       | 1,780                   | 鉄筋コンクリート |
|         | 1908 | 旧三崎小学校      | 1966     | 47       | 2,429                   | 鉄筋コンクリート |
|         | 1909 | 窪津小学校       | 1994     | 47       | 1,701                   | 鉄筋コンクリート |
|         | 1910 | 三崎小学校       | 2005     | 47       | 5,674                   | 鉄筋コンクリート |
|         | 1911 | 清水小学校       | 1990     | 47       | 4,833                   | 鉄筋コンクリート |
|         | 1912 | 清水中学校       | 2012     | 47       | 10,000                  | 鉄筋コンクリート |
|         | 1913 | 足摺岬小学校      | 1995     | 47       | 1,798                   | 鉄筋コンクリート |
|         | 1914 | 足摺岬中学校      | 1977     | 47       | 1,380                   | 鉄筋コンクリート |
|         | 1915 | 中浜小学校       | 1977     | 47       | 2,130                   | 鉄筋コンクリート |
|         | 1916 | 播陽小学校       | 1993     | 47       | 1,922                   | 鉄筋コンクリート |
|         | 1917 | 布小学校        | 1981     | 47       | 1,703                   | 鉄筋コンクリート |
|         | 1918 | 布中学校        | 1980     | 47       | 1,765                   | 鉄筋コンクリート |
| その他教育施設 | 2001 | 土佐清水市教育センター | 1979     | 34       | 541                     | 鉄骨造      |

## (6) 子育て支援施設

| 中分類          | 通し番号 | 施設名      | 代表建物建築年度 | 代表建物耐用年数 | 施設総床面積(m <sup>2</sup> ) | 代表建物構造   |
|--------------|------|----------|----------|----------|-------------------------|----------|
| 幼稚園・保育園・こども園 | 2101 | きらら清水保育園 | 2013     | 47       | 1,823                   | 鉄筋コンクリート |
|              | 2102 | 下ノ加江保育園  | 1975     | 22       | 496                     | 木造       |
|              | 2103 | 下川口保育所   | 1981     | 34       | 360                     | 鉄骨コンクリート |
|              | 2104 | 旧旭保育園    | 1992     | 22       | 494                     | 木造       |
|              | 2105 | 旧以布利保育園  | 1984     | 34       | 315                     | 鉄骨コンクリート |
|              | 2106 | 旧浦尻保育園   | 1994     | 22       | 355                     | 木造       |
|              | 2107 | 旧益野保育園   | 1980     | 47       | 213                     | 鉄筋コンクリート |
|              | 2108 | 旧下ノ加江保育園 | 1975     | 47       | 500                     | 鉄筋コンクリート |

|  |      |         |      |    |       |          |
|--|------|---------|------|----|-------|----------|
|  | 2109 | 旧清水保育園  | 2002 | 22 | 1,245 | 木造       |
|  | 2110 | 旧中ノ浜保育所 | 1982 | 34 | 423   | 鉄骨造      |
|  | 2111 | 旧津呂保育所  | 1980 | 34 | 198   | 鉄骨コンクリート |
|  | 2112 | 旧布保育園   | 1978 | 34 | 270   | 鉄骨コンクリート |
|  | 2113 | 三崎保育所   | 1990 | 22 | 433   | 木造       |
|  | 2114 | 足摺岬保育所  | 1999 | 22 | 266   | 木造       |

(7) 保健・福祉施設

| 中分類       | 通し番号 | 施設名             | 代表建物建築年度 | 代表建物耐用年数 | 施設総床面積(m <sup>2</sup> ) | 代表建物構造   |
|-----------|------|-----------------|----------|----------|-------------------------|----------|
| 高齢福祉施設    | 2301 | 下ノ加江 老人憩いの家     | 1991     | 22       | 95                      | 木造       |
|           | 2302 | 下ノ加江リハビリテーション   | 1984     | 24       | 40                      | 木造       |
|           | 2303 | 三崎地区老人憩いの家      | 1993     | 22       | 113                     | 木造       |
|           | 2304 | 松崎・養老 老人憩いの家    | 1979     | 47       | 270                     | 鉄筋コンクリート |
|           | 2305 | 特別養護老人ホーム[しおさい] | 1994     | 50       | 3,982                   | 鉄筋コンクリート |
|           | 2306 | 浜垣 老人憩いの家       | 1979     | 22       | 53                      | 木造       |
|           | 2307 | 布 老人憩いの家        | 1979     | 22       | 90                      | 木造       |
| その他社会福祉施設 | 2601 | 松崎福祉センター        | 1976     | 38       | 186                     | 鉄骨コンクリート |
|           | 2602 | 大岐福祉センター        | 1987     | 50       | 261                     | 鉄筋コンクリート |
|           | 2603 | 布福祉センター         | 1979     | 50       | 266                     | 鉄筋コンクリート |
|           | 2604 | 竜串ふれあいセンター      | 2001     | 38       | 120                     | 鉄骨造      |
|           | 2605 | 竜串福祉センター        | 1976     | 38       | 260                     | 鉄骨コンクリート |

(8) 医療施設

| 中分類  | 通し番号 | 施設名  | 代表建物建築年度 | 代表建物耐用年数 | 施設総床面積(m <sup>2</sup> ) | 代表建物構造 |
|------|------|------|----------|----------|-------------------------|--------|
| 医療施設 | 2701 | 布診療所 | 1997     | 24       | 122                     | 木造     |

(9) 行政系施設

| 中分類  | 通し番号 | 施設名              | 代表建物建築年度 | 代表建物耐用年数 | 施設総床面積(m <sup>2</sup> ) | 代表建物構造     |
|------|------|------------------|----------|----------|-------------------------|------------|
| 庁舎等  | 2801 | 庁舎               | 1973     | 50       | 5,749                   | 鉄筋コンクリート   |
| 消防施設 | 2901 | 益野コミュニティセンター     | 1999     | 22       | 199                     | 木造         |
|      | 2902 | 下ノ加江分団 下浦消防屯所    | 1978     | 34       | 107                     | コンクリートブロック |
|      | 2903 | 下ノ加江分団 小方 船場消防屯所 | 1989     | 15       | 46                      | 木造         |
|      | 2904 | 下ノ加江分団 布部消防屯所    | 2002     | 15       | 92                      | 木造         |
|      | 2905 | 下ノ加江分団 立石消防屯所    | 1981     | 34       | 30                      | コンクリートブロック |
|      | 2906 | 下ノ段コミュニティ消防センター  | 1990     | 22       | 53                      | 木造         |
|      | 2907 | 下川口分団 下川口部消防屯所   | 2003     | 38       | 81                      | 鉄筋コンクリート   |
|      | 2908 | 貝ノ川浦コミュニティ消防センター | 1994     | 22       | 49                      | 木造         |
|      | 2909 | 貝ノ川郷コミュニティ消防センター | 1993     | 22       | 53                      | 木造         |
|      | 2910 | 市野々 コミュニティ消防センター | 2001     | 22       | 55                      | 木造         |
|      | 2911 | 宗呂下コミュニティ消防センター  | 1998     | 22       | 49                      | 木造         |

|          |      |                     |      |    |     |            |
|----------|------|---------------------|------|----|-----|------------|
|          | 2912 | 宗呂上部コミュニティ消防センター    | 1991 | 22 | 53  | 木造         |
|          | 2913 | 足摺岬コミュニティ消防センター     | 1999 | 22 | 60  | 木造         |
|          | 2914 | 中ノ浜コミュニティ消防センター     | 1996 | 22 | 53  | 木造         |
|          | 2915 | 中央分団 消防団 浦尻部屯所      | 1987 | 15 | 44  | 木造         |
|          | 2916 | 中央分団 消防団 加久見屯所      | 1979 | 34 | 18  | コンクリートブロック |
|          | 2917 | 中央分団 第三部 消防屯所       | 1985 | 15 | 42  | 木造         |
|          | 2918 | 中央分団 第二部 消防屯所       | 1982 | 15 | 72  | 木造         |
|          | 2919 | 中央分団 養老コミュニティ消防センター | 1997 | 22 | 53  | 木造         |
|          | 2920 | 中央分団第一部コミュニティ消防センター | 1995 | 22 | 49  | 木造         |
|          | 2921 | 津呂コミュニティ消防センター      | 1990 | 22 | 49  | 木造         |
|          | 2922 | 土佐清水市 消防団 以布利部      | 1990 | 24 | 53  | 木造         |
|          | 2923 | 土佐清水市 消防団 久百々部      | 1983 | 41 | 33  | コンクリートブロック |
|          | 2924 | 土佐清水市 消防団 窪津部       | 1986 | 24 | 43  | 木造         |
|          | 2925 | 土佐清水市 消防団 松崎部       | 1976 | 41 | 21  | コンクリートブロック |
|          | 2926 | 土佐清水市 消防団 松尾部       | 1980 | 41 | 45  | コンクリートブロック |
|          | 2927 | 土佐清水市 消防団 大岐部       | 1988 | 24 | 50  | 木造         |
|          | 2928 | 土佐清水市 消防団 大浜部       | 1989 | 24 | 52  | 木造         |
|          | 2929 | 土佐清水市消防団三崎浦部屯所      | 1980 | 31 | 54  | 鉄骨造        |
|          | 2930 | 土佐清水市消防団斧積部         | 1982 | 41 | 26  | コンクリートブロック |
|          | 2931 | 土佐清水市消防団竜串部消防屯所     | 1985 | 38 | 30  | 鉄筋コンクリート   |
|          | 2932 | 土佐清水市上野消防屯所         | 1984 | 38 | 231 | 鉄骨コンクリート   |
|          | 2933 | 平ノ段 瓜白コミュニティ消防センター  | 2000 | 22 | 64  | 木造         |
| その他行政系施設 | 3001 | 防災倉庫                | 2014 | 24 | 10  | 軽量鉄骨造      |
|          | 3002 | 防災倉庫                | 2014 | 24 | 10  | 軽量鉄骨造      |
|          | 3003 | 防災倉庫                | 2014 | 24 | 10  | 軽量鉄骨造      |
|          | 3004 | 防災倉庫                | 2014 | 24 | 10  | 軽量鉄骨造      |
|          | 3005 | 防災倉庫                | 2014 | 24 | 10  | 軽量鉄骨造      |
|          | 3006 | 防災倉庫                | 2013 | 24 | 10  | 軽量鉄骨造      |
|          | 3007 | 防災倉庫                | 2013 | 24 | 10  | 軽量鉄骨造      |
|          | 3008 | 防災倉庫                | 2013 | 24 | 10  | 軽量鉄骨造      |
|          | 3009 | 防災倉庫                | 2013 | 24 | 10  | 軽量鉄骨造      |

## (10) 公営住宅

| 中分類  | 通し番号 | 施設名           | 代表建物建築年度 | 代表建物耐用年数 | 施設総床面積(m <sup>2</sup> ) | 代表建物構造   |
|------|------|---------------|----------|----------|-------------------------|----------|
| 公営住宅 | 3101 | グリーンハイツ市営住宅   | 1977     | 47       | 3,098                   | 鉄筋コンクリート |
|      | 3102 | グリーンハイツ第2市営住宅 | 2005     | 22       | 323                     | 木造       |
|      | 3103 | 浦尻市営住宅        | 1979     | 22       | 257                     | 木造       |
|      | 3104 | 下ノ加江市営住宅(1)   | 1985     | 47       | 323                     | 鉄筋コンクリート |
|      | 3105 | 下ノ加江第2市営住宅    | 2000     | 22       | 397                     | 木造       |
|      | 3106 | 下川口市営住宅(1)    | 1979     | 34       | 307                     | 鉄骨造      |
|      | 3107 | 下川口第2市営住宅     | 1988     | 22       | 389                     | 木造       |
|      | 3108 | 三崎市営住宅        | 1980     | 47       | 633                     | 鉄筋コンクリート |
|      | 3109 | 汐見町市営住宅       | 1966     | 22       | 514                     | 木造       |
|      | 3110 | 汐見町第2市営住宅     | 1974     | 47       | 1,284                   | 鉄筋コンクリート |
|      | 3111 | 汐見町第3市営住宅(1)  | 1983     | 47       | 242                     | 鉄筋コンクリート |
|      | 3112 | 汐見町第4市営住宅(1)  | 1984     | 47       | 242                     | 鉄筋コンクリート |
|      | 3113 | 汐見町第5市営住宅     | 1987     | 34       | 242                     | 鉄骨造      |

|      |              |      |    |       |          |
|------|--------------|------|----|-------|----------|
| 3114 | 鹿島ヶ丘市営住宅     | 1965 | 22 | 385   | 木造       |
| 3115 | 曙市営住宅        | 1999 | 47 | 3,865 | 鉄筋コンクリート |
| 3116 | 曙第2市営住宅      | 1972 | 34 | 670   | 鉄骨造      |
| 3117 | 松崎市営住宅(1)    | 1976 | 34 | 326   | 鉄骨造      |
| 3118 | 松崎第2市営住宅(1)  | 1978 | 34 | 346   | 鉄骨造      |
| 3119 | 足摺市営住宅(1)    | 1981 | 47 | 321   | 鉄筋コンクリート |
| 3120 | 大岐市営住宅(1)    | 1967 | 22 | 258   | 木造       |
| 3121 | 大岐第2市営住宅     | 1978 | 34 | 554   | 鉄骨造      |
| 3122 | 大岐第3市営住宅(1)  | 1978 | 34 | 119   | 鉄骨造      |
| 3123 | 中浜市営住宅       | 1987 | 22 | 389   | 木造       |
| 3124 | 田ノ内団地        | 1997 | 22 | 859   | 木造       |
| 3125 | 東谷市営住宅       | 1966 | 22 | 971   | 木造       |
| 3126 | 東谷第2市営住宅(1)  | 1980 | 47 | 321   | 鉄筋コンクリート |
| 3127 | 東谷第3市営住宅(1)  | 1984 | 47 | 258   | 鉄筋コンクリート |
| 3128 | 竜串市営住宅(1)(2) | 1970 | 22 | 388   | 木造       |
| 3129 | 竜串市営住宅(3)(4) | 1971 | 22 | 388   | 木造       |
| 3130 | 竜串第2市営住宅     | 1974 | 34 | 651   | 鉄骨造      |
| 3131 | 竜串第3市営住宅     | 1978 | 34 | 732   | 鉄骨造      |
| 3132 | 竜串第4市営住宅     | 1982 | 47 | 581   | 鉄筋コンクリート |
| 3133 | 緑ヶ丘第2市営住宅    | 1971 | 34 | 346   | 鉄骨造      |
| 3134 | 緑ヶ丘第3市営住宅(1) | 1982 | 47 | 323   | 鉄筋コンクリート |
| 3135 | 緑ヶ丘第4市営住宅(1) | 1984 | 47 | 258   | 鉄筋コンクリート |

(11) 公園

| 中分類 | 通し<br>番号 | 施設名                          | 代表建<br>物建築<br>年度 | 代表建<br>物耐用<br>年数 | 施設総<br>床面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 代表建物構造   |
|-----|----------|------------------------------|------------------|------------------|---------------------------------|----------|
| 公園  | 3201     | うすばえ桜公園トイレ                   | 2003             | 15               | 12                              | 木造       |
|     | 3202     | 鷓ノ岬展望台                       | 2006             | 50               | 132                             | 鉄筋コンクリート |
|     | 3203     | 下ノ加江水車横トイレ                   | 2000             | 15               | 82                              | 木造       |
|     | 3204     | 叶崎休憩所                        | 1988             | 22               | 13                              | 木造       |
|     | 3205     | 桜浜休憩所                        | 1993             | 47               | 156                             | 鉄筋コンクリート |
|     | 3206     | 三崎田園公園公衆トイレ                  | 2005             | 38               | 10                              | 鉄筋コンクリート |
|     | 3207     | 松尾休憩所                        | 1988             | 22               | 1                               | 木造       |
|     | 3208     | 足摺岬先端休憩所                     | 1981             | 47               | 180                             | 鉄筋コンクリート |
|     | 3209     | 足摺岬灯台横休憩所                    | 1987             | 22               | 13                              | 木造       |
|     | 3210     | 足摺岬灘園地                       | 1996             | 38               | 78                              | 鉄筋コンクリート |
|     | 3211     | 大岐海岸サニタリ - 棟(大岐浜中央<br>公衆トイレ) | 1998             | 38               | 95                              | 鉄筋コンクリート |
|     | 3212     | 大岐海岸園地公衆便所(大岐浜東<br>側トイレ)     | 2001             | 38               | 97                              | 鉄筋コンクリート |
|     | 3213     | 天狗の鼻休憩所                      | 2010             | 22               | 1                               | 木造       |
|     | 3214     | 布休憩所                         | 1985             | 22               | 13                              | 木造       |
|     | 3215     | 竜串休憩所                        | 1975             | 47               | 178                             | 鉄筋コンクリート |

## (12) 供給処理施設

| 中分類        | 通し<br>番号 | 施設名            | 代表建<br>物建築<br>年度 | 代表建<br>物耐用<br>年数 | 施設総<br>床面積<br>(㎡) | 代表建物構造   |
|------------|----------|----------------|------------------|------------------|-------------------|----------|
| 供給処理<br>施設 | 3301     | 三崎取水管理棟        | 1976             | 50               | 1,790             | 鉄筋コンクリート |
|            | 3302     | 尻貝山蛍光灯保管倉庫     | 1990             | 31               | 100               | 鉄骨造      |
|            | 3303     | 土佐清水市リサイクルセンター | 1999             | 31               | 367               | 鉄骨コンクリート |
|            | 3304     | 土佐清水市衛生センター    | 2001             | 38               | 1,528             | 鉄筋コンクリート |
|            | 3305     | 土佐清水市不燃物処理センター | 1988             | 31               | 717               | 鉄骨造      |

## (13) その他

| 中分類 | 通し<br>番号 | 施設名                 | 代表建<br>物建築<br>年度 | 代表建<br>物耐用<br>年数 | 施設総<br>床面積<br>(㎡) | 代表建物構造     |
|-----|----------|---------------------|------------------|------------------|-------------------|------------|
| その他 | 3401     | EV 急速充電施設           | 2014             | 31               | 19                | 鉄骨造        |
|     | 3402     | レスト竜串前公衆便所          | 1991             | 38               | 34                | 鉄筋コンクリート   |
|     | 3403     | 伊佐漁港公衆便所(便益施設)      | 1985             | 34               | 10                | コンクリートブロック |
|     | 3404     | 臼簀公衆便所              | 1999             | 15               | 47                | 木造         |
|     | 3405     | 下川口小学校教員住宅          | 1993             | 22               | 128               | 木造         |
|     | 3406     | 下川口中学校教員住宅          | 1980             | 22               | 128               | 木造         |
|     | 3407     | 海のギャラリー - 前公衆便所     | 1989             | 38               | 32                | 鉄筋コンクリート   |
|     | 3408     | 叶崎公衆便所              | 1988             | 15               | 8                 | 木造         |
|     | 3409     | 旧 窪津小学校教員住宅         | 1967             | 22               | 51                | 木造         |
|     | 3410     | 金剛福寺前公衆便所           | 1990             | 38               | 51                | 鉄筋コンクリート   |
|     | 3411     | 見残し共同売店             | 1982             | 22               | 12                | 木造         |
|     | 3412     | 見残し公衆便所(船着き場)       | 1958             | 34               | 7                 | コンクリートブロック |
|     | 3413     | 元 下ノ加江小学校教員住宅       | 1968             | 22               | 49                | 木造         |
|     | 3414     | 元 下ノ加江中学校教員住宅       | 1993             | 22               | 46                | 木造         |
|     | 3415     | 元 貝ノ川小学校教員住宅        | 1963             | 22               | 42                | 木造         |
|     | 3416     | 元 三崎中学校教員住宅         | 1993             | 22               | 157               | 木造         |
|     | 3417     | 元 清水中学校教員住宅         | 1993             | 22               | 150               | 木造         |
|     | 3418     | 元足摺岬中学校教員住宅         | 1993             | 22               | 68                | 木造         |
|     | 3419     | 三崎中学校教員住宅           | 1993             | 22               | 128               | 木造         |
|     | 3420     | 汐見町お試し移住施設          | 1995             | 22               | 140               | 木造         |
|     | 3421     | 防災コミュニティセンター(宗呂小学校) | 1984             | 47               | 1,723             | 鉄筋コンクリート   |
|     | 3422     | 清水小学校 職員住宅          | 1964             | 22               | 46                | 木造         |
|     | 3423     | 清水小学校教員住宅           | 1993             | 38               | 168               | コンクリートブロック |
|     | 3424     | 清水中学校教員住宅           | 1993             | 22               | 269               | 木造         |
|     | 3425     | 地域おこし協力隊住宅          | 1995             | 22               | 140               | 木造         |
|     | 3426     | 地場産品販売施設(道の駅)       | 1998             | 24               | 203               | 木造         |
|     | 3427     | 中浜小学校教員住宅           | 1993             | 22               | 128               | 木造         |
|     | 3428     | 中浜万次郎生家             | 2010             | 22               | 28                | 木造         |
|     | 3429     | 長島共同売店(海の物産館ながしま)   | 1994             | 24               | 338               | 木造         |
|     | 3430     | 土佐清水市斎場             | 1999             | 50               | 686               | 鉄筋コンクリート   |
|     | 3431     | 農産物集出荷場(青果市場)       | 1995             | 31               | 352               | 鉄骨造        |
|     | 3432     | 竜串共同店舗(竜串売店)        | 1989             | 24               | 3,060             | 木造         |

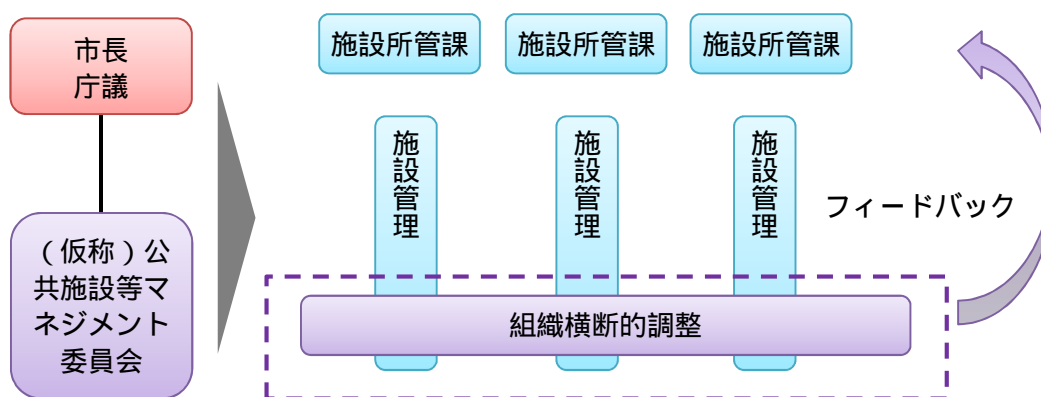
## 第5章 本計画の展開に向けて

### 1 総合管理計画の推進

#### (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)公共施設等マネジメント委員会」の設置を検討します(図表5.1参照)。

図表 5.1 公共施設等マネジメントの取組体制



#### 基本的な役割

- ・まちづくり計画及び関連諸計画を踏まえた取組・連携を図る。
- ・市長直轄として取組意図を全庁に徹底する。
- ・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。

#### 庁内での取り組み

- ・公共施設等の情報を集約し、施設単位で全庁的に共有する。
- ・個別計画案件を全体最適に誘導するとともに全庁的な意識改革を主導する。
- ・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。
- ・施策別予算配分の仕組みを構築するとともに行政評価の結果を予算に反映させる。
- ・PPP/PFIなど官民連携事業の全庁的な調整を行う。

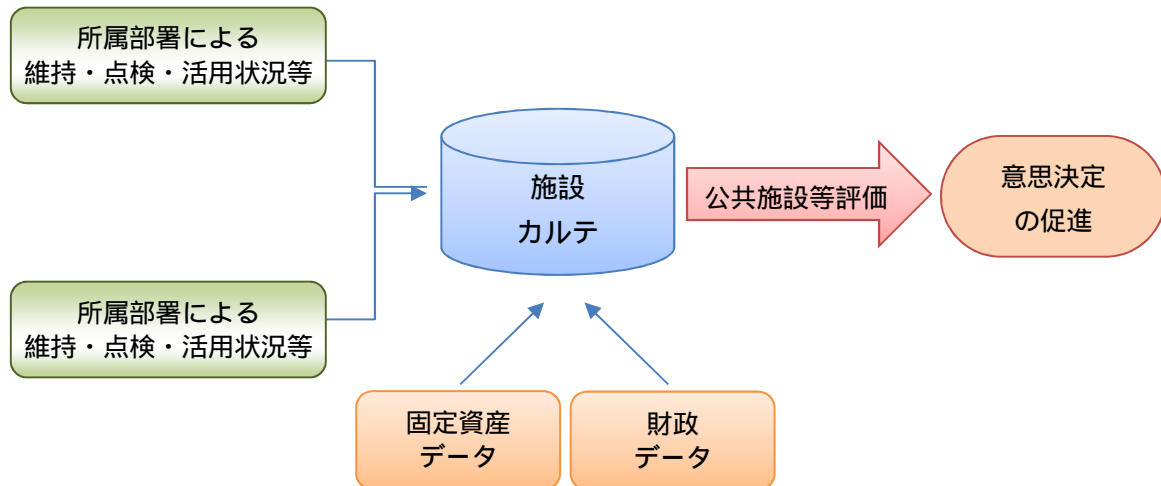
#### 市民向けの取り組み

- ・施設カルテ等の公表など情報公開を進める。
- ・ヒアリング、アンケート、広報紙、ホームページ等を通じた意見募集などを促す。

## (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

全職員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) アウトソーシングの推進体制

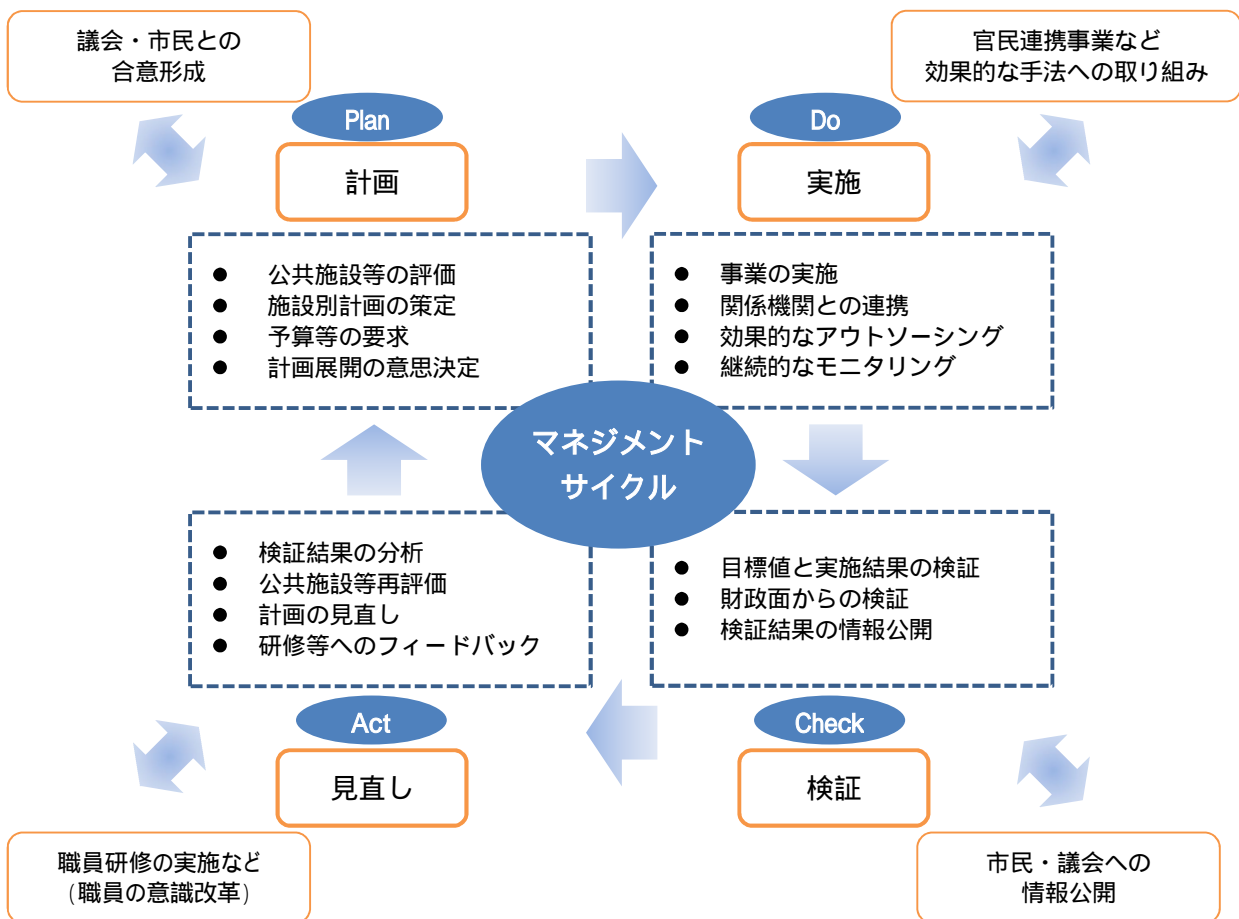
多くの施設の健全性を正しく評価し、迅速かつ的確に必要な措置を講ずるためには、適切な技術力を持つ者に委託することも効率的な方策です。本市においても、専門的な技術力やマンパワーを補うために、管理・委託について一定の能力を有する民間企業にアウトソーシングすることを検討します。

## 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く必要があります。

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 5.3 参照）。

図表 5.3 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、公共施設等マネジメントの基本方針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 5.4 参照）。

図表 5.4 評価指標例

| 視点              | マネジメント指標（KPI）の区分   | 目標値  |
|-----------------|--|--|
| 全体の方向性          | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 施設総量の最適化（段階的縮減）</li> <li>● 施設と機能の分離による公共サービスの再構築</li> <li>● 遊休資産等の売却・貸付、収入効果</li> <li>● 維持管理・運営費のコスト縮減</li> <li>● 長寿命化・予防保全等の効果</li> <li>● 住民・民間事業者と協働で実施する公共施設等マネジメント</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 詳細は実施計画において定める</li> </ul> |
| 個々の施設の在り方（個別計画） | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 利用者数、利用者満足度等</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 詳細は実施計画において定める</li> </ul> |

#### (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等を活用し、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 5.5 参照）。

図表 5.5 本計画の進捗を財政面から検証するための指標例

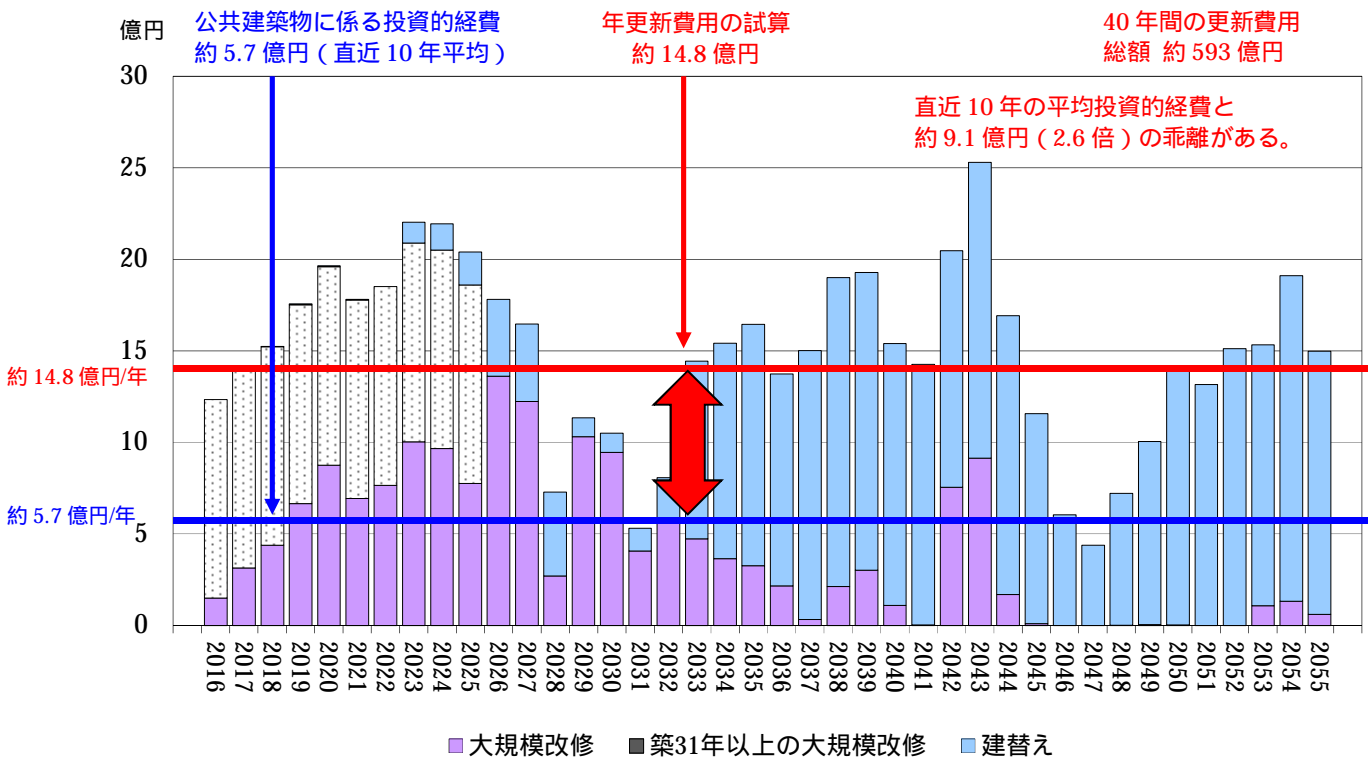
| 目的：財務的視点                  | 検証・確認すべき指標  |
|---------------------------|---|
| 財政規律の堅持<br>：健全性（ストック＆フロー） | 健全化判断比率 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 実質赤字比率</li> <li>● 連結実質赤字比率</li> <li>● 実質公債費比率</li> <li>● 公営企業資金不足比率</li> <li>● 将来負担比率</li> </ul> |
| ：世代間公平性（ストック）             | 市民一人当たり連結有利子負債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

## 第6章 参考資料編

### 1 公共建築物更新費用のシミュレーション

本編で示したとおり、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 14.8 億円で、直近 10 年間 { 2006 年度（平成 18 年度）～ 2015 年度（平成 27 年度）} の公共建築物に関わる投資的経費約 5.7 億円との間には年間約 9.1 億円（約 2.6 倍）の乖離があります。

図表 6.1 将来更新費用の推計（公共建築物）



ここでは、現時点で長寿命化や除却が考えられる公共建築物について、更新年数、除却等の条件を仮定し、公共施設等更新費用試算ソフトを用いて更新費用を試算しました（図表 6.2 参照）。

#### 長寿命化対象建築物（築 40 年で大規模改修、築 80 年で同規模に建替え）

- ・ 1981 年（昭和 56 年）の耐震基準改正後に建築された鉄筋コンクリート造や鉄骨鉄筋コンクリート造の堅牢な建築物で棟床面積 500 m<sup>2</sup>以上の建物を対象とする。

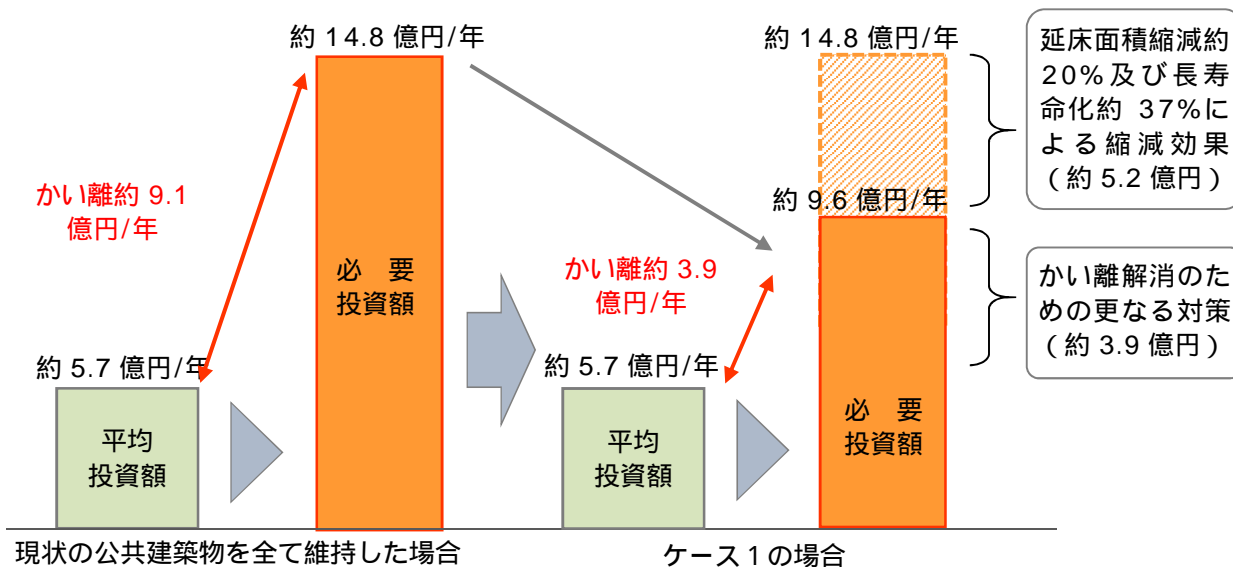
#### 維持対象建築物（築 30 年で大規模改修、築 60 年で同規模に建替え）

- ・ 既存建築物のうち、上記 以外の建築物
- ・ 維持対象建築物の床面積に縮減係数を乗じて、総床面積に対する削減率を 20%、30%、40%、50%にした場合の 4 ケースについて試算する。

図表 6.2 シミュレーションの結果

| ケース            | 区 分           | 年平均費用   | 備考                      |
|----------------|---------------|---------|-------------------------|
| 現 状<br>全て維持    | 現有施設の更新費用     | 14.8 億円 | 全体約 14.9 万㎡             |
|                | 直近 10 年の平均投資額 | 5.7 億円  | H18～H27 年度の平均           |
|                | かい離           | 9.1 億円  | -                       |
| ケース 1<br>20%削減 | 長寿命化施設の更新費    | 2.4 億円  | 約 5.5 万㎡ (約 37%相当)      |
|                | 通常更新施設の更新費用   | 7.2 億円  | 約 6.4 万㎡                |
|                | 年間更新費用計 ( + ) | 9.6 億円  | 約 11.9 万㎡ (延床面積約 20%縮減) |
|                | 直近 10 年の平均投資額 | 5.7 億円  | H18～H27 年度の平均           |
|                | かい離           | 3.9 億円  | -                       |
| ケース 2<br>30%削減 | 長寿命化施設の更新費    | 2.4 億円  | 約 5.5 万㎡ (約 37%相当)      |
|                | 通常更新施設の更新費用   | 5.5 億円  | 約 4.9 万㎡                |
|                | 年間更新費用計 ( + ) | 7.9 億円  | 約 10.4 万㎡ (延床面積約 30%縮減) |
|                | 直近 10 年の平均投資額 | 5.7 億円  | H18～H27 年度の平均           |
|                | かい離           | 2.2 億円  | -                       |
| ケース 3<br>40%削減 | 長寿命化施設の更新費    | 2.4 億円  | 約 5.5 万㎡ (約 37%相当)      |
|                | 通常更新施設の更新費用   | 3.9 億円  | 約 3.4 万㎡                |
|                | 年間更新費用計 ( + ) | 6.3 億円  | 約 8.9 万㎡ (延床面積約 40%縮減)  |
|                | 直近 10 年の平均投資額 | 5.7 億円  | H18～H27 年度の平均           |
|                | かい離           | 0.6 億円  | -                       |
| ケース 4<br>50%削減 | 長寿命化施設の更新費    | 2.4 億円  | 約 5.5 万㎡ (約 37%相当)      |
|                | 通常更新施設の更新費用   | 2.2 億円  | 約 1.9 万㎡                |
|                | 年間更新費用計 ( + ) | 4.6 億円  | 約 7.4 万㎡ (延床面積約 50%縮減)  |
|                | 直近 10 年の平均投資額 | 5.7 億円  | H18～H27 年度の平均           |
|                | かい離           | -1.1 億円 | - かい離が解消                |

図表 6.3 ケース1の場合を図示



かい離解消のための更なる対策としては次のようなものが考えられます。

- 維持管理費及び運営費は、延床面積の縮減に応じて縮減可能と考えられる。
- 維持管理及び運営費の効率化
- 縮減施設の土地売却収入
- PPP / PFI 事業の導入など民間活力の導入
- その他、行革による効果など

なお、このシミュレーションは、現時点の限られた条件下で実施したものであり本計画においては参考値に留めます。今後、必要に応じて計算条件や算定方法について、さらに詳しく検討を進めます。

## 2 更新費用算定の条件

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6.4、6.5参照)。

なお、試算期間は、40年度分としています。

図表 6.4 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                                  | ✓ 公共建築物の過去の年度ごとの延床面積を用いる。<br>✓ 1950年(昭和25年)以前の施設については、合計した延床面積を用いる。  |                     |           |         |                              |                     |                     |   |                     |                     |                  |                     |                     |      |                     |                     |
| 更新(建替え)                                 | ✓ 更新年数：建設年から60年目に建替えることとしている。<br>✓ 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)。<br>✓ 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                                   | ✓ 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。<br>✓ 改修期間：単年度に大規模改修の負担が集中しないように改修期間を2年としている(29年目~30年目)。<br>✓ 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。   |                     |           |         |                              |                     |                     |   |                     |                     |                  |                     |                     |      |                     |                     |
|   | <table border="1"> <thead> <tr> <th>対象施設類型</th> <th>更新(建替え)単価</th> <th>大規模改修単価</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市民文化系、社会教育系、産業系施設、医療施設、行政系施設</td> <td>40万円/m<sup>2</sup></td> <td>25万円/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>スポーツ・レクリエーション系等施設<br/>保健・福祉施設、供給処理施設、その他</td> <td>36万円/m<sup>2</sup></td> <td>20万円/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>学校教育系、子育て支援施設、公園</td> <td>33万円/m<sup>2</sup></td> <td>17万円/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>公営住宅</td> <td>28万円/m<sup>2</sup></td> <td>17万円/m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table> | 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、産業系施設、医療施設、行政系施設 | 40万円/m <sup>2</sup> | 25万円/m <sup>2</sup> | スポーツ・レクリエーション系等施設<br>保健・福祉施設、供給処理施設、その他 | 36万円/m <sup>2</sup> | 20万円/m <sup>2</sup> | 学校教育系、子育て支援施設、公園 | 33万円/m <sup>2</sup> | 17万円/m <sup>2</sup> | 公営住宅 | 28万円/m <sup>2</sup> | 17万円/m <sup>2</sup> |
| 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、産業系施設、医療施設、行政系施設            | 40万円/m <sup>2</sup>  | 25万円/m <sup>2</sup> |           |         |                              |                     |                     |   |                     |                     |                  |                     |                     |      |                     |                     |
| スポーツ・レクリエーション系等施設<br>保健・福祉施設、供給処理施設、その他 | 36万円/m <sup>2</sup>  | 20万円/m <sup>2</sup> |           |         |                              |                     |                     |   |                     |                     |                  |                     |                     |      |                     |                     |
| 学校教育系、子育て支援施設、公園                        | 33万円/m <sup>2</sup>  | 17万円/m <sup>2</sup> |           |         |                              |                     |                     |   |                     |                     |                  |                     |                     |      |                     |                     |
| 公営住宅                                    | 28万円/m <sup>2</sup>  | 17万円/m <sup>2</sup> |           |         |                              |                     |                     |   |                     |                     |                  |                     |                     |      |                     |                     |

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 6.5 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 / m <sup>2</sup> |
|             | 自転車歩行者道          |      | 2.7 千円 / m <sup>2</sup> |
| 橋りょう        | PC 橋             | 60 年 | 425 千円 / m <sup>2</sup> |
|             | RC 橋             |      | 425 千円 / m <sup>2</sup> |
|             | 鋼橋               |      | 500 千円 / m <sup>2</sup> |
|             | 石橋               |      | 425 千円 / m <sup>2</sup> |
|             | 木橋その他            |      | 425 千円 / m <sup>2</sup> |
| 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       |      |                         |

### 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。

|  |
|--|
| 人口 20 万人以上の地方公共団体が対象。<br>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。<br>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。<br>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、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、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 6.6 参照)。

図表 6.6 官民連携手法

| 官民連携手法                            | 事業方式等   |
|-----------------------------------|---|
| PPP<br>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<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>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。<br>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。<br>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。<br>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。   |

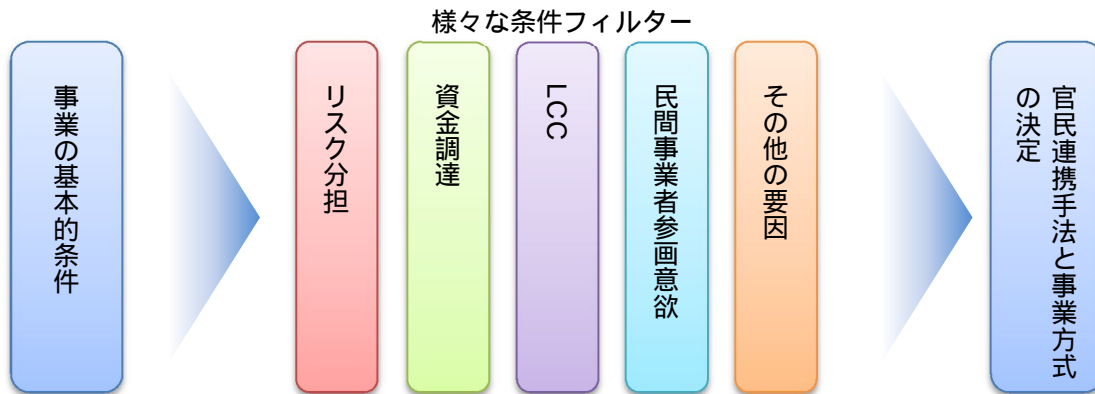
PPP は、本来官民連携を総称する言葉ですが、ここでは便宜上官民連携手法の一つとして用いています。

## (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 6.7 参照)。



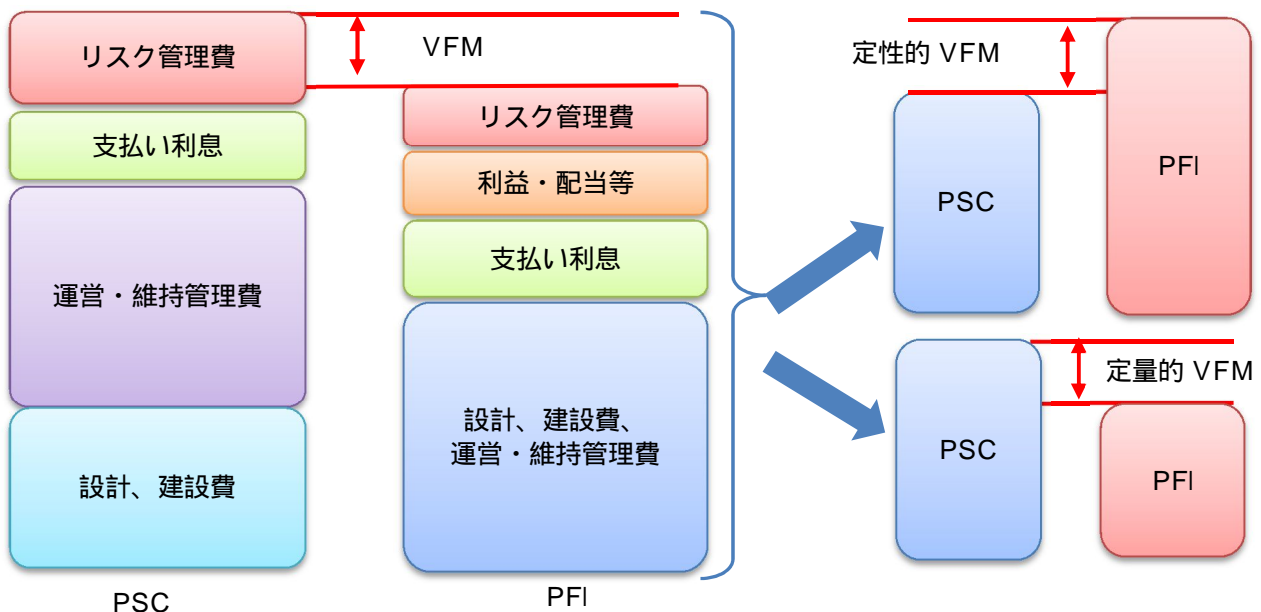
図表 6.7 官民連携手法検討フィルター



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 6.8 参照）。

図表 6.8 VFM の考え方



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

## 4 用語集

### 【い】

#### 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に処理されるを特別会計といい、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。

#### 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。人件費、物件費、維持補修費、扶助費、補助費等、公債費の6費目は広い意味ではすべて義務的経費に含まれるが、中でも人件費、扶助費、公債費の3つの費目が狭い意味での義務的経費とされる。義務的経費の割合が高いと、その地方公共団体は他の任意の事業を実施しにくくなり、一般的に財政が硬直化しているといわれる。

#### 供給処理施設

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

## 【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、その用途決定が自主的に行いうる状況を指しており、地方公共団体にとって、一般的に自主財源の割合が高いことが望ましい。

反対に、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依存財源という。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。

## 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、水光熱費、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。

【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。