

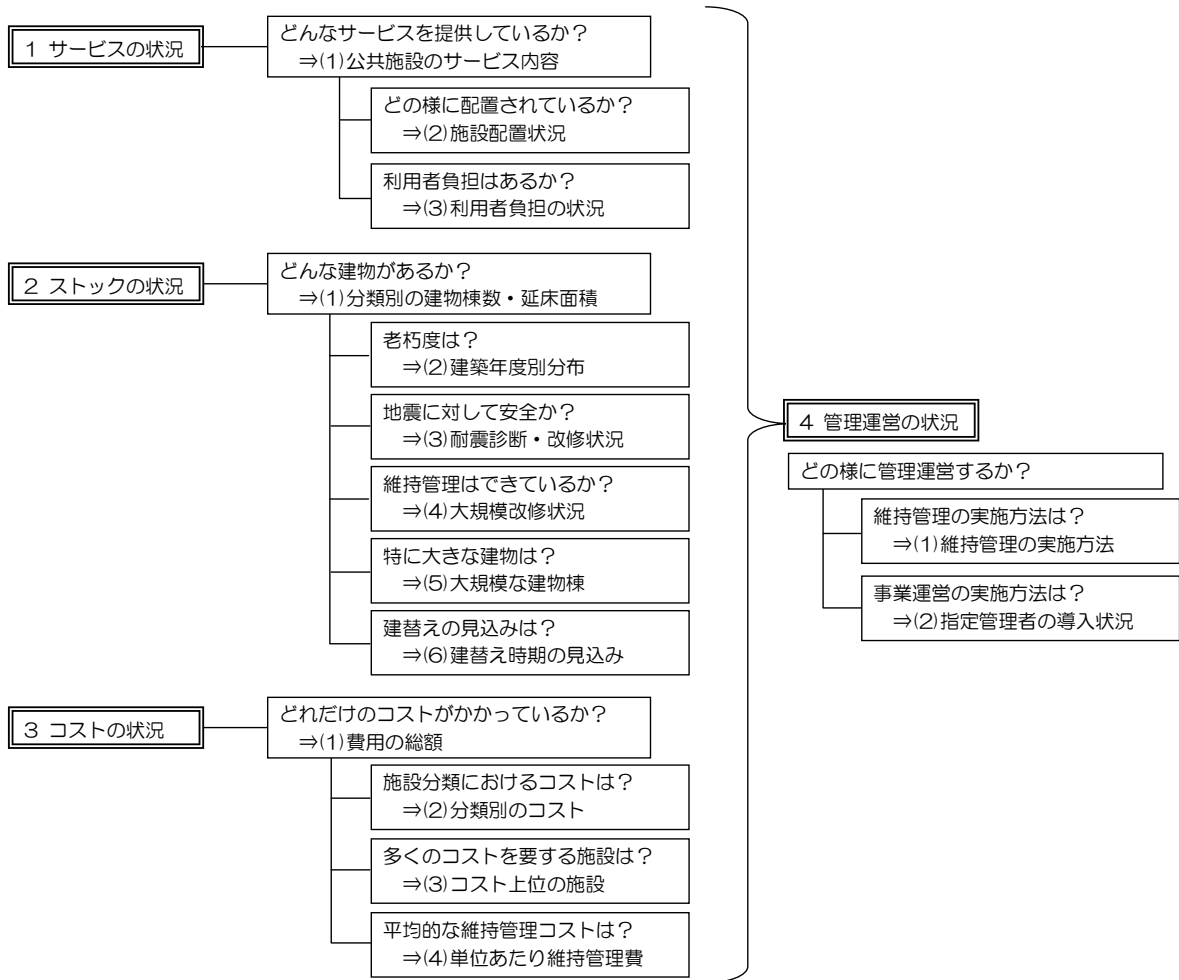
第2章 大津市の公共施設とは

I. 公共施設の概要	2
1 公共施設サービスの状況	2
(1) 公共施設において提供するサービス	2
(2) 地域別に見た施設配置状況	8
(3) 受益者負担の状況	12
2 保有している建物の状況は	15
(1) 分類別の延床面積・建物棟数	15
(2) 建築年度別に見た建物棟面積の分布	17
(3) 耐震診断・改修の実施状況	19
(4) 大規模修繕・改修の実施状況	21
(5) 大規模な建物棟の保有状況	22
(6) 建物棟の建替時期の見込み	23
3 コストの状況は	24
(1) 維持管理費・事業運営費の総額	24
(2) 分類別のコスト構成	27
(3) コスト上位の施設	29
4 維持管理・事業運営の実施体制	32
(1) 維持管理の実施体制	32
(2) 指定管理者の導入状況	32
II. 大津市の公共施設に関する現状のまとめ	34
1 サービスの状況に関する現状	34
2 ストックの状況	35
3 コストの状況	36
4 管理運営の体制	36

第2章 大津市の公共施設とは

本章では、今回対象とした公共施設について、①サービスの状況、②ストックの状況、③コストの状況、④管理運営の状況の4つの視点から現状を整理している。

4つの視点



なお、分析の対象とする公共施設は、道路、橋梁等のインフラ施設、企業局施設（ガス、上水道）、公園、公衆便所などを除くいわゆる「ハコモノ」施設であり、平成22年度に実施した『公共施設調査』により把握したものである。ただし、倉庫・物置・小屋・屋外便所・渡り廊下など、人が一定時間滞留しない付随的な施設は調査対象から除外している。（平成23年3月末時点）

I. 公共施設の概要

1 公共施設サービスの状況

(1) 公共施設において提供するサービス

まず始めに、本市の公共施設において提供されているサービスについてその概要を一覧で示すこととする。

① 提供サービスの概要

本市が保有する公共施設では、その分類から庁舎や学校教育施設、消防施設、環境施設など基礎的な行政サービスだけでなく、コミュニティ施設、生涯学習施設、文化施設、スポーツ施設、福祉施設など、様々なサービスを提供していることがわかる。

これらの施設の中で、法律により設置が義務付けられている施設は小学校、中学校、保健所及び消防施設であり、多くの施設については市民ニーズに応じてこれまで整備してきたものである。また、各施設で提供しているサービスの概要を見ると、本施設でしか行えないサービスを提供する施設が多くある一方、貸室サービスなど複数の施設で共通したサービスを提供している。

表 1-1 公共施設のサービス内容（1 / 4）

大分類	中分類	分類		サービス 圏域	主な ターゲット層	サービス概要	市条例・根拠法令			
		小分類	施設名				条例の有無	根拠法令	設置義務の有無	
庁舎	庁舎	本庁舎		広域		行政サービス全般	●	地方自治法	—	
	市民センター	支所		地域		行政サービスの窓口（届出・申請受付業務、証明書の発行等）、市民の相談や自治会など活動の窓口	●	—	—	
生涯学習施設	生涯学習施設	公民館		地域		市民の生涯学習及び地域づくりの拠点施設として、主に自主学習グループの学習活動、住民の集会、その他の公共的利用の場を提供	●	社会教育法	—	
		公民館（単独）								
		その他 生涯学習施設	生涯学習センター		広域		市民の生涯を通じた自主的な学習活動支援 ホール、各種学習室の貸室サービス	●	—	—
		視聴覚ライブラリー		広域		子ども映画会、16ミリフィルムやビデオテープ、DVD、映写機などの教材、 機材貸出、利用にあたっての適切な助言、指導	●	—	—	
		女性会館		広域	女性問題に 取り組む人	女性学習室、女性団体連絡室の貸室サービス	●	—	—	
		文化情報センター		広域		公民館サークル、文化施設などでの講座・講演会の学習情報提供、 市内各種団体に対して特技をもつボランティア指導者を紹介	●	—	—	
		坂本教育集会所		広域		各種講座の開催等を通じた市民の自主的な学習活動支援、 貸館事業、約3,500冊の蔵書の貸出など	●	—	—	
文化センター		広域		文化ホールの管理・貸出等、文化及び教養の高揚並びに 芸術の振興のための機会及び場所の提供	●	—	—			
コミュニティ施設	コミュニティ施設	コミュニティセンター		地域	地域住民	貸室サービスの提供	●	防衛施設周辺の生活環境の 整備等に関する法律 （滋賀里）	—	
		会館		地域	地域住民	地域福祉講座の開催、料理室、和室、会議室などの貸出など、 市民の自主的な地域活動の場を提供	●	—	—	
		その他 コミュニティ施設	市民活動センター		広域	市民協働に 取り組む人	NPOや市民協働に関する講座の開催や相談業務、 広報業務、施設の貸出など	●	—	—
		堅田なぎさ苑		地域	地域住民	地域コミュニティ活動支援、施設の貸出など				
		集会所・自治会館		地域	地域住民	自治会活動、コミュニティ活動の場として活用（自治会による管理）				
公園・文化 ・スポーツ施設	文化施設	文化施設	大津市民会館		広域		大ホール、小ホールの貸出	●	—	—
			市民文化会館		広域		多目的ホール、和室等の貸出	●	—	—
			伝統芸能会館		広域		能楽ホール、和室の貸出	●	—	—
			仰木太鼓会館		広域	仰木太鼓の 伝承者	仰木太鼓の練習、住民の集会等のための場所の提供	●	—	—
			長等創作展示館		広域		故三橋節子氏の作品の常設展示、陶芸教室等各種講座の開設、 創作スペースの貸出	●	—	—
			スカイラザザ浜大津		広域		スタジオ、音楽練習室の貸出、コンサート等の開催	●	—	—
	スポーツ施設	スポーツ施設	体育館・格技場		広域 ・地域		体育館・格技場の貸出、施設の管理・運営	●	—	—
			体育館・プール		広域		アリーナ、会議室等の貸出	●	—	—
			プール		広域 ・地域		遊泳用プールの開放	●	—	—
			運動競技場など 競技施設		広域		運動競技場など競技施設、会議室・応接室の貸出	●	都市公園法	—
			その他 スポーツ施設	サイクリングターミナル		広域		テニスコートの貸出、宿泊、貸室業務	●	—
	公園施設	公園施設	大谷乗馬場		広域		乗馬の指導	●	—	—
					広域		各種展示会の開催、レストラン、カフェ営業、会議室、多目的ホールの貸出	●	都市公園法	—

出典：公共施設調査データ及び大津市例規集より作成

表 1-2 公共施設のサービス内容 (2 / 4)

大分類	中分類	分類		サービス 圏域	主な ターゲット層	サービス概要	市条例・根拠法令			
		小分類	施設名				条例の有無	根拠法令	設置義務の有無	
学校教育施設	学校	小学校		地域	小学生	小学校教育	●	学校教育法	●	
		中学校		地域	中学生	中学校教育	●	学校教育法	●	
		幼稚園		地域	4-5歳児	就学前教育	●	学校教育法	—	
	その他学校教育施設	給食共同調理場		ブロック	小学生	学校給食の副食を調理、加工配送等を行う	●	地方教育行政の組織及び運営に関する法律	—	
		教育相談センター		広域	小中学生とその保護者、教職員	子どもの教育についての問題や子育てに悩む市民に対して電話や面談により教育相談を提供。他に、不登校児童・生徒対象に適応指導を実施し、再登校への援助を実施	●	—	—	
	青少年施設	葛川少年自然の家	広域	児童・生徒	小中学校の児童・生徒等を対象にした集団宿泊生活の学習施設。他に環境学習、不登校生徒の教育など一般利用団体受入	●	地方教育行政の組織及び運営に関する法律	—		
その他教育施設	図書館	図書館		広域		図書貸出、移動図書館サービス等の提供。絵画等の展示等の為の多目的室の貸出、行事等の開催	●	図書館法	—	
	博物館	博物館	歴史博物館	広域		文化財・歴史資料等の収集、保管、調査研究及び公開	●	博物館法	—	
			埋蔵文化財調査センター	広域		埋蔵文化財に関する調査研究	●	—	—	
	その他教育施設	その他教育施設	比良げんき村	広域	児童・生徒	木工等実習室の開放、プラネタリウム、天体観測所での天体指導	●	—	—	
			科学館	広域		科学に関する基礎原理等の展示、天文全般に関わるプラネタリウムを使った投影	●	—	—	
			教育センター	広域	教職員	教職員の研修施設	●	—	—	
			少年センター	広域	少年	専任の無職少年対策指導員による高校中退者・中卒離職者等に対する就職・就学への助言・指導、専任の支援コーディネーターによる非行少年等に対する立ち直り支援事業	●	—	—	
		葛川かやまの家	広域		かやぶきの住居及び生活用品の展示および歴史の紹介					
福祉施設	児童福祉施設	保育園		地域	保育が困難な児童	保護者の共働きなどの理由によって保育が困難な児童を預かり、保育を実施。地域の子育て家族を対象とした保育に関する情報提供及び保育相談など	●	児童福祉法	—	
		児童クラブ		地域	保育が困難な児童	保護者が就労等により家庭で保育ができない場合、その児童を対象に授業の終了後等に適切な遊び及び生活の場を提供	●	児童福祉法	—	
		児童館		地域	18歳未満の子どもと保護者	遊びを通して0～18歳未満の子どもたちの健全育成を図る子育て支援活動、遊び場や自主的な活動の場の提供等	●	児童福祉法	—	
		その他児童福祉施設	子育て総合支援センター		広域	子どもと保護者	地域子育て応援、情報発信、親子・家族等の交流・学習支援など、子育てに悩む保護者や発達的な支援を求めている子どもに対し、継続的に発達支援療育を実施	●	—	—
			つどいの広場		広域	子どもと保護者	就学前の子どもとその家族が気軽に集える場の提供	●	—	—
			母と子の家しらゆり		広域	保護が必要な母子家庭	母子生活支援	●	児童福祉法	—
			寡婦福祉住宅		広域	独居寡婦	独居寡婦の入居者が自立生活を営めるよう支援（賃貸事業）	●	—	—
				湘南学園貸付施設	広域		私立保育園「保育の家しょうなん」に貸付け			

出典：公共施設調査データ及び大津市例規集より作成

表 1-3 公共施設のサービス内容 (3/4)

大分類	中分類	分類		サービス 圏域	主な ターゲット層	サービス概要	市条例・根拠法令			
		小分類	施設名				条例の有無	根拠法令	設置義務の有無	
福祉施設	高齢者福祉施設	高齢者福祉サービス施設	ケアセンターおおつ	広域	高齢者	施設サービス(介護予防)短期入所療養介護、(介護予防)通所リハビリテーションなど	●	介護保険法	—	
			デイサービスセンター	ブロック	高齢者	通所介護、入浴事業	●	老人福祉法	—	
		老人福祉集会所	老人福祉センター	ブロック	高齢者	高齢者の教養の向上、レクリエーション等のための場の提供。相談や指導等を通じた高齢者福祉の向上を目的とした入浴事業、レクリエーション等の指導、教養講座・介護予防教室の開催	●	老人福祉法	—	
		老人憩の家	老人憩の家	地域	高齢者	高齢者に教養の向上やレクリエーション等のための場を提供	●	—	—	
		その他高齢者福祉施設	高齢者ふれあいの家 晴嵐老人室	地域	高齢者	高齢者に教養の向上やレクリエーション等のための場を提供				
	障害者福祉施設	障害者福祉施設	障害者福祉センター	広域	障害者 支援活動に 関わる人	地域活動支援センターに係る事業 障害者団体活動支援のための貸室業務等	●	—	—	
			やまびこ総合支援センター	広域	知的障害児 ・者	知的障害児・者の複合的通所施設	●	児童福祉法、 障害者自立支援法	—	
			子ども療育センター	広域	発達に課題 等のある 乳幼児	発達上の課題や困難のある乳幼児の療育を目的とした通園施設	●	障害者自立支援法	—	
	その他福祉施設	その他福祉施設	ふれあいプラザ	広域		市民の福祉及び交流に関する場の提供 ホール、会議室、視聴覚室等の貸室サービス	●	—	—	
	保健・医療施設	医療施設	病院・医療施設	市民病院	広域		一般診療、医療の提供、診療録の管理、物品の保管などの病院事業	●	医療法	—
				葛川診療所	地域			●	国民健康保険法	—
その他医療施設			市民病院関連施設(駐車場、寮)	広域		●	—	—		
			市民病院付属看護専門学校	広域	看護師、准看護師を目指す生徒	看護師教育	●	保健師助産師看護師法	—	
			大津市医師会立看護専門学校貸付床	広域		公益社団法人大津市医師会に貸付け(当該床を活用し、大津市医師会が看護専門学校を運営)				
保健施設		保健所	保健所	広域		感染症予防のための措置、特定疾患罹患者への支援措置等 他に食品衛生営業施設及び生活衛生営業施設の営業許可、病院、診療所等、医事薬事衛生施設の開設許可等	●	地域保健法	●	
			総合保健センター	広域		市民の健康の保持及び増進並びに疾病の予防など、保健・衛生に関する業務を実施	●	—	—	
			すこやか相談所	広域		保健施策の企画、調査及び研究、保健事業の実施、保健事業に係る衛生統計及び保健衛生思想の普及				
			その他保健施設	動物愛護センター	広域		犬・ねこ飼育講習会、犬のしつけ方教室、なかよし教室の開催、放棄犬・ねこの引取り、迷い犬・ねこ保護、負傷犬・ねこ収容、犬の登録、狂犬病予防注射事務		動物の愛護及び管理に関する法律、 狂犬病予防法	—
環境施設	環境施設	ごみ処理施設	焼却施設、粗大ごみ処理施設、プラスチック容器資源化施設、再資源化施設、破砕施設(大型ごみの粉碎・選別・資源ごみの回収)	広域			●	—	—	
			し尿処理施設	広域		し尿及び浄化槽汚泥の処理	●	—	—	
		その他環境施設	環境学習情報室	広域		環境学習推進、環境情報提供、環境保全活動の支援				
			伊香立環境交流館	地域		廃棄物の減量化と循環型社会の形成に係る情報提供及び啓発 コミュニティ活動の場の提供	●	—	—	

出典：公共施設調査データ及び大津市例規集より作成

表 1-4 公共施設のサービス内容（4 / 4）

大分類	中分類	分類		サービス 圏域	主な ターゲット層	サービス概要	市条例・根拠法令			
		小分類	施設名				条例の有無	根拠法令	設置義務の有無	
消防施設	消防施設	消防署		ブロック			●	消防組織法	●	
		消防団詰所		地域			●	消防組織法	●	
市営住宅	市営住宅	市営住宅		広域	住宅困窮者	住宅困窮者に対する住宅提供	●	—	—	
		集会所		地域			●	—	—	
葬儀施設	葬儀施設	火葬場		広域		人体、動物等の火葬、市営葬儀の施行	●	墓地、埋葬等に 関する法律	—	
		葬祭場		広域			●	—	—	
産業・観光施設	観光施設	観光案内所		地域		観光客の目的に応じた、適切な観光地や交通手段等の案内及び説明、 宿泊希望客に対する宿泊施設等の案内				
		観光施設	比良とびあ		広域		温泉入浴施設、体験工房	●	—	—
			旧竹林院関連施設		広域		建物の展示、資料館	●	—	—
			おごと温泉観光交流センター		広域		展示・販売、飲食物の提供	●	—	—
			大津祭曳山展示館		広域		曳山の模型の展示、多目的ホールの貸出	●	—	—
			石山観光会館		広域		観光客の案内、出土品の展示、ホールでのイベント開催			
		歴史的 観光施設	公人屋敷		広域		建物の展示	●	—	—
			旧竹林院		広域		建物の展示	●	—	—
			杉浦重剛旧宅		広域		建物の展示			
			幻住庵		広域		建物の展示			
	勤労者施設	勤労者施設	勤労福祉センター		広域	勤労者とその家 族	勤労者とその家族のための各種講座開設	●	—	—
			勤労青少年ホーム		広域	35歳以下の勤 労青少年	35歳以下の勤労青少年を対象に各種講座の開催、 レクリエーション活動、グループ活動等の場の提供	●	—	—
	産業振興施設	産業振興施設	まちなか交流館		広域		世代間交流スペース、おもちゃ展示スペース、商業体験スペース、 コミュニティホールの貸出	●	—	—
			チャレンジショップ		広域		まちなか交流館内の出店スペース	●	—	—
			旧大津公会堂商業施設		広域		民間に普通財産として貸付け。飲食店を経営	●	—	—
			公設地方卸売市場		広域		生鮮食料品等の取引の適正化とその生産及び流通の円滑化	●	卸売市場法	—
	農業施設	農業施設	手作り工房比良の里		広域		民間企業の特産品加工場			
育苗センター				広域	農業協同組合	農業協同組合の水稲の育苗用施設				
その他	その他	その他	旧大津公会堂		広域		まちづくりの活動拠点として談話室「座」を提供、 イベントやフォーラムなどを実施し、賑わいを創出。 会議室、多目的室、ホールを市民に貸館	●	—	—
			ガスショールーム貸付床		広域		企業局に行政財産として貸付け (当該床を活用し企業局がガスショールームを運営)			
			国際交流サロン貸付床		広域	国際交流事業に 関わる人	財大津市国際親善協会に行政財産として貸付け (当該床を活用し財大津市国際親善協会が国際交流サロンを運営)			
			消費生活センター		広域		消費者情報の提供等、消費者トラブルへの適切な対応	●	消費者安全法	●※設置が求めら れる施設
			男女共同参画センター		広域		講座・研修事業、相談事業、市民等活動支援事業（貸室、図書等貸出）	●	—	—
			明日都マネージメント部分		広域		当該施設及び周辺に関する案内サービス、施設管理			
			明日都商業施設		広域		民間に普通財産として貸付け (当該床を活用し民間事業者が電気量販店、ATMを運営)			

出典：公共施設調査データ及び大津市例規集より作成

② 貸室サービスの提供施設

複数の施設に共通するサービスとして貸室の提供がある。

貸室の種類ごとに設置されている施設の状況を見ると、会議室や多目的室等の貸室は、公民館等の生涯学習施設だけではなく、コミュニティ施設、文化施設などにも多い。さらに、学区等を対象範囲とする地域施設だけではなく、市全域を対象とする広域施設においても貸室サービスが提供されている場合もある。

公共施設の管理運営の効率化を図るためには、施設の効率的な配置の検討だけではなく、近隣の施設で共通する貸室サービスの重複等、機能面での検討も行っていく必要がある。

表 1-5 貸室サービスを提供する施設

大分類	中分類	分類		施設名	圏域	会議室	和室	多目的室	ホール	実習室等	視聴覚室	体育館・アリーナ	その他運動施設	
		小分類												
庁舎	庁舎 市民センター	本庁舎			広域									
		支所			地域									
生涯学習施設	生涯学習施設	公民館			地域	●	●	●		●	●			
		公民館(単独)			地域	●	●	●		●	●			
		その他の生涯学習施設	生涯学習センター		広域			●						
		視聴覚ライブラリー		広域										
		女性会館		広域										
		文化情報センター		広域										
		坂本教育集会所		広域				●	●					
コミュニティ施設	コミュニティ施設	集会所・自治会館			地域									
		会館			地域	●	●	●		●				
		コミュニティセンター			地域	●	●	●		●				
		その他コミュニティ施設	市民活動センター		広域	●								
		野田なぎさ苑		地域		●	●	●					●	
		大津市民会館		広域					●					
		大津市立市民文化会館		広域		●	●	●		●				
公園・文化・スポーツ施設	文化施設	文化施設	大津市伝統芸能会館		広域	●	●		●					
		大津市山木太鼓会館		広域	●	●		●						
		長寿創作展示館		広域					●					
		スカイラザ浜大津		広域					●	●				
		運動競技場など競技施設		広域									●	
	スポーツ施設	体育館・プール			広域	●							●	
		体育館・格技場			広域	●							●	
		プール			地域								●	
		その他スポーツ施設	大津市サイクリングターミナル		広域	●				●				
		大谷乗馬場		広域						●				
福祉施設	高齢者福祉施設	高齢者福祉サービス施設	ケアセンターおおつ		広域									
		サービスセンター		ブロック										
		老人福祉集会所	老人福祉センター		ブロック									
		老人憩の家		地域										
		その他高齢者福祉施設	高齢者ふれあいの家		地域									
	鶴瀬老人堂		地域											
	児童福祉施設	児童クラブ			地域									
		児童館			地域									
		保育園			地域									
		その他児童福祉施設	子育て総合支援センター		広域									
		つどいの広場		広域										
	障害者福祉施設	障害者福祉施設	障害者福祉センター		広域	●	●	●						
		やまびこ総合支援センター		広域										
		子ども療育センター		広域										
		ふれあいプラザ		広域	●	●			●		●			
その他福祉施設		ふれあいプラザ		広域					●					
産業・観光施設	観光施設	観光案内所		地域										
		観光施設	比良とびあ		広域									
		旧竹林院遊園施設		広域										
		ぶこ七温泉観光交流センター		広域										
		大津磐田山展示館		広域				●						
	歴史的観光施設	石山観光会館		広域										
		公人屋敷		広域										
		旧竹林院		広域										
		杉浦重剛旧宅		広域										
		幻住庵		広域										
	勤労者施設	勤労福祉センター		広域	●	●	●	●	●	●			●	
	産業振興施設	産業振興施設	勤労青少年ホーム		広域									
		まちなか交流館		広域				●						
		チャレンジショップ		広域										
	農業施設	農業施設	旧大津公会堂商業施設		広域									
公設地方卸売市場			広域											
育苗センター			広域											
その他	その他	その他	手作り工芸比良の里		広域									
		旧大津公会堂		広域	●		●	●						
		ガスショールーム貸付床		広域										
		国際交流サロン貸付床		広域										
		消費生活センター		広域										
		男女共同参画センター		広域				●						
		明日都マネージメント部分		広域										
明日都特養施設		広域												

*貸室サービスの提供施設がない大分類の施設は表示していない。

(2) 地域別に見た施設配置状況

本市の公共施設（514 施設^(注1) 970,591 m²）について地域別に見た施設配置状況を比較し、各地域におけるサービス水準について検討した。

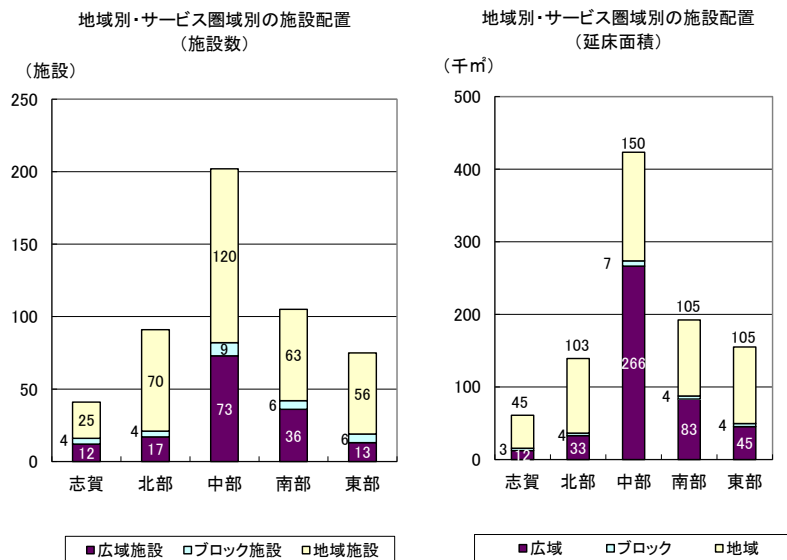
(注1) 空き施設5施設、民間貸付6施設、明日都マネジメント部分（明日都浜大津）5区画を除く

① 地域別に見る施設配置数量

地域別の施設数及び延床面積の分布を見ると、いずれも中部地域に集中しており、特に広域施設においてその違いが大きくなっている。これは、中部地域が南北に細長い市域の中央部に位置し市内全域へのアクセスが良いことや、市域の変遷から古くから市の中心地であり続けていること等が理由と考えられる。

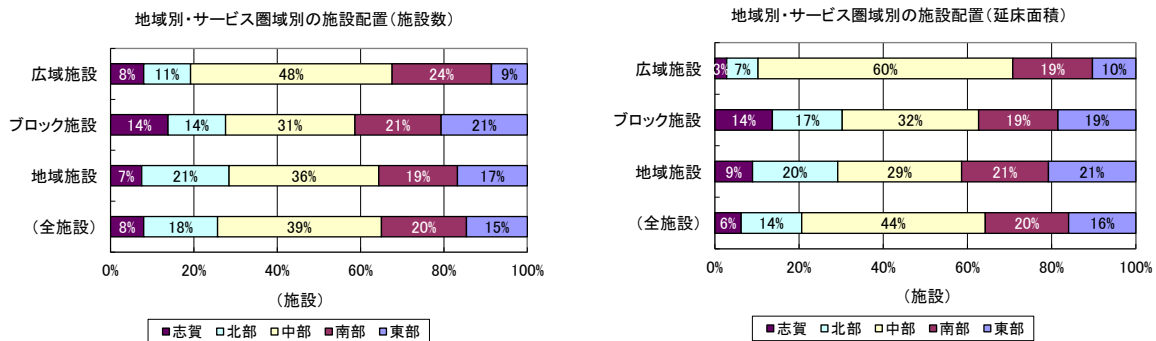
なお、志賀地域において施設数が少なくなっているが、これは、平成18年度の合併前は旧町の人口や面積に応じた施設配置を行ってきたことが考えられる。

図 1-1 地域別の施設配置状況・実数（施設数、延床面積）



出典：公共施設調査データより作成

図 1-2 地域別の施設配置状況・割合（施設数、延床面積）



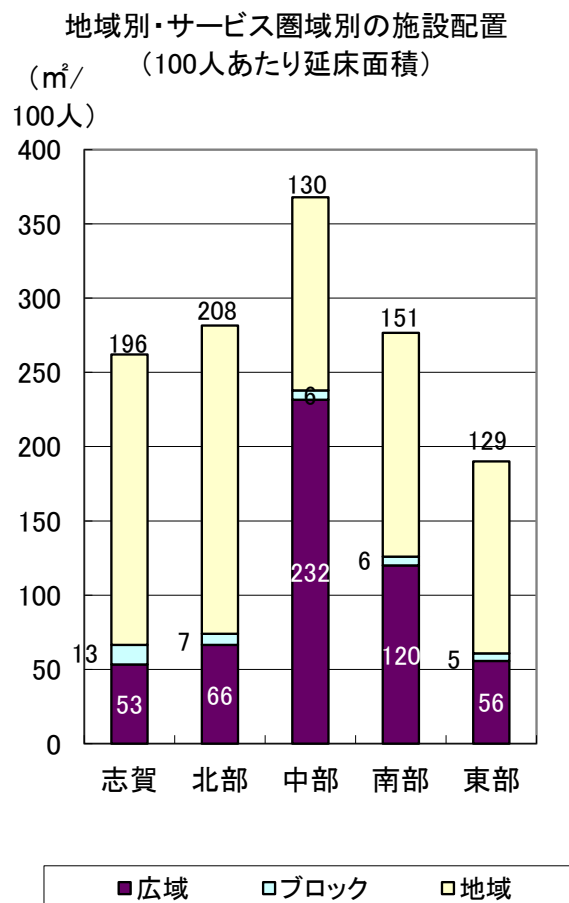
出典：公共施設調査データより作成

さらに、地域ごとのサービス水準を比較するために、人口 100 人あたりの延床面積を見ると、中部地域の値が大きく、全体的にサービス水準が高いと見ることができる。

また、広域施設の 100 人あたり延床面積については、中部地域が 2 位の南部地域の約 2 倍となっており、その南部地域も、他の 3 地域の約 2 倍となっていることから、中部及び南部の 2 地域に広域施設が集中していると言える。これらの要因として、本市は市域が南北に細長いことから、市全域からのアクセスの良い中部並びに南部地域が施設の設置に優位であったことが挙げられる。

地域施設については、施設数及び延床面積において、地域による違いが小さくなっている。これは、地域施設はサービスの対象が概ね学区の範囲となっており、地域ごとの公平性確保の観点から、それぞれの地域の人口規模を考慮した施設整備が行われてきたことが伺われる。

図 1-3 人口 100 人あたりの施設面積



※人口はH23.4.1 現在
出典：公共施設調査データより作成

② 学区別の施設配置状況

学区別の施設配置状況を見ると、各地域で拠点と位置付けられている地域施設の配置が比較的多い状況にある。

広域施設

市内各所からのアクセス性が求められる広域施設が多く配置されている学区を見ると、将来の都市構造において都市核・地域核として位置づけられている拠点的な地域に該当する。逆に、広域施設が全く配置されていない学区を見ると、いずれも都市核・地域核として位置づけられていないことから、まちづくりの方針に沿った広域施設の整備が行われていると言える。

地域施設

地域施設は、支所、公民館、児童クラブ、学校など学区ごとに配置されているものもあるが、高齢者福祉施設やコミュニティ施設については施設数が少なく、特定の学区に集中して配置されている。また、地域施設の配置が10施設以上と多い学区が11箇所あるが、そのほとんどが都市核・地域核に該当しており、地域施設についても拠点となる学区に配置している状況が伺われる。

(3) 受益者負担の状況

公共施設の多くは、市民ニーズに応じて設置されてきたものであり、提供するサービスについては基本的に利用者を特定することができる。受益と負担の公平性の観点から、サービス提供にかかるコストについて施設の利用者（＝受益者）から一定の負担を求めることは妥当と考えられる。

施設分類全体で見ると、514 施設のうち、設置条例において利用にかかる料金が設定されている有料施設は 233 施設ある。それらの施設について使用料によるコスト負担率を見ると、最高でも 60%強の負担率であり、利用料収入のみで施設の管理運営にかかるコストを賄うまでにはなっていない。

また、使用料によるコスト負担率が1%未満で実質的に負担がない施設も 50 施設あることから、受益と負担の公平性は必ずしも確保されていない施設もあることが伺われる。ただし、利用者負担については、施設の性質がそれぞれ異なることから、施設ごとに検討していく必要があると考える。

なお、本市においては施設利用者負担の適正化を図るため、施設使用料設定基準を平成 23 年3月に策定し、具体的な見直し検討を進めているところである。

注)：市営住宅の使用料については、コスト負担率が 100%を超えているが、人件費を含む事業運営費が把握されていない。また、指定管理者による運営が行われている場合、基本的に使用料と管理委託料の合計が指定管理者の収入となり、その収入で施設の管理運営にかかるコストを賄う仕組みとなっている。そのため、使用料収入と支出総額のいずれも把握できないためコスト負担率を算定していない。その他、収入の記録がない施設もコスト負担率は算定していない。

表 1-8 分類別に見た収入の有無・収支比率（2/2）

大分類	中分類	分類		施設名	サービス 圏域	施設数	有料施設 (条例)	平均支出 (千円)			平均収入 (千円)				コスト負担率	
		小分類						維持管理費	事業運営費	(合計)	国県支出金	使用料	その他収入	(合計)	使用料のみ	収入全体
保健・医療施設	医療施設	病院・医療施設	市民病院	広域	1	●	688,682	10,329,925	11,018,607	25,512	75,995	10,822,007	10,923,513	-	99.1%	
			葛川診療所	広域	1	●	610	26,338	26,948	-	-	27,656	27,656	27,656	使用料なし	102.6%
		その他医療施設	市民病院(むつみ寮)	広域	1	●	-	-	-	-	-	-	-	-	データなし	データなし
			市民病院付属看護専門学校	広域	1	●	9,984	128,069	138,053	-	180	39,281	39,461	39,461	無料施設	28.6%
			大津市医師会立看護専門学校貸付床	—	1	—	1,453	-	1,453	-	-	-	-	-	無料施設	-
	保健施設	大津市保健所	広域	1	—	8,374	977,324	985,698	65,291	19,100	4,086	88,477	88,477	無料施設	9.0%	
		総合保健センター	—	1	●	10,163	298,863	309,026	-	24,984	19	25,003	25,003	8.1%	8.1%	
		すこやか相談所	ブロック	7	—	8,851	236,147	244,998	-	-	-	-	-	無料施設	-	
		その他保健施設	動物愛護センター	広域	1	—	846	86,632	87,478	-	14,780	-	14,780	無料施設	16.9%	
		ごみ処理施設等	し尿処理施設等	広域	3	—	1,959,875	150,952	2,110,828	-	290,839	1,112,103	1,402,942	無料施設	66.5%	
環境施設	環境施設	その他環境施設	環境学習情報室	広域	3	—	128,236	147,135	275,371	-	-	-	-	無料施設	-	
			伊香立環境交流館	広域	1	●	1,656	3,326	4,981	-	-	-	-	-	支出なし	支出なし
		庁舎	本庁舎	広域	1	—	244,128	47,931	292,059	-	-	-	55,502	55,502	無料施設	19.0%
			消防施設	消防署	ブロック	10	—	23,919	1,667,972	1,691,891	-	-	86	86	無料施設	-
			消防分団詰所	広域	34	—	2,346	1,012	3,358	-	-	-	-	-	無料施設	-
	市営住宅	市営住宅	広域	58	●	283,460	-	283,460	-	531,238	38,137	569,375	187.4%	200.9%		
		集会所	広域	29	—	-	-	-	-	-	-	-	-	無料施設	支出なし	
	葬儀施設	葬儀施設	火葬場	広域	2	●	131,341	62,047	193,387	-	61,523	235	61,759	31.8%	31.9%	
			葬祭場	広域	1	●	15,281	128,319	143,599	-	94,581	801	95,382	65.9%	66.4%	
	産業・観光施設	観光施設	観光案内所	観光施設	比良とびあ	広域	1	●	1,773	-	1,773	-	-	1,258	1,258	無料施設
おごと温泉観光交流センター				広域	1	●	-	-	-	-	-	-	-	-	データなし	データなし
旧竹林院開運施設				広域	1	—	-	-	-	-	-	-	-	-	無料施設	データなし
大津祭曳山展示館				広域	1	●	1,509	12,357	13,866	-	-	-	-	-	無料施設	-
石山観光会館				広域	1	—	2,804	2,246	5,050	-	-	-	-	-	無料施設	-
歴史的観光施設			公人屋敷(旧岡本邸)	広域	1	●	146	4,100	4,246	-	-	-	-	-	無料施設	-
			旧竹林院	広域	1	●	1,099	4,347	5,447	-	-	-	-	-	無料施設	-
			杉浦重剛旧宅	広域	1	—	861	96	957	-	-	-	-	-	無料施設	-
			幻住庵	広域	1	—	2,197	1,673	3,870	-	-	-	-	-	無料施設	-
			勤労者施設	勤労者施設	勤労青少年ホーム	広域	1	●	-	-	-	-	-	-	-	データなし
産業振興施設		産業振興施設	勤労福祉センター	広域	1	●	24,672	430,300	67,702	577	7,197	5,547	13,321	10.6%	19.7%	
			チャレンジショップ	広域	1	●	-	-	-	-	-	-	270	270	データなし	データなし
			まちなか交流館	広域	1	●	291	8,300	8,591	-	-	-	-	-	無料施設	-
			旧大津公会堂商業施設	—	1	●	-	-	-	-	-	-	-	-	データなし	データなし
			公設地方卸売市場	広域	1	●	270,079	138,264	408,342	4,732	256,231	162,099	423,062	62.7%	103.6%	
農業施設		農業施設	手づくり土産比良の里	広域	1	—	608	-	608	-	-	306	306	無料施設	50.4%	
			育苗センター	広域	1	—	-	-	-	-	-	-	-	-	無料施設	-
その他	その他	その他	旧大津公会堂	広域	1	●	-	10,600	10,600	-	-	-	-	-	無料施設	-
			ガスショールーム貸付床	—	1	—	-	-	-	-	-	5,790	-	5,790	無料施設	データなし
			国際交流サロン貸付床	—	1	—	-	-	-	-	-	-	-	-	無料施設	データなし
			消費生活センター	広域	1	—	2,396	42,841	45,236	911	-	-	-	911	無料施設	2.0%
			男女共同参画センター	広域	1	●	1,451	16,698	18,148	-	94	59	153	153	無料施設	-
			明日部マネージメント部分	—	5	—	83,268	5,137	88,405	-	-	-	-	-	無料施設	-
			明日都商業施設(101区画)	—	1	—	-	-	-	-	-	13,699	-	13,699	無料施設	データなし
			空き施設	—	5	—	-	-	-	-	-	-	-	-	無料施設	データなし
(合計)					530		5,843,430	24,026,543	29,869,973	318,782	2,163,699	13,140,029	15,622,510	7.2%	52.3%	

出典：公共施設調査データより作成

- ※ 施設数は、平成 23 年 3 月末時点の数値。
- ※ 収入支出は、平成 19~21 年度の平均値。ただし、開始年度の関係から 3 年平均でない施設がある。
- ※ 数値については、四捨五入しているため、合計と一致しない場合がある。

2 保有している建物の状況は

(1) 分類別の建物棟数・延床面積

今回調査した建物棟は、1,092 棟、979,082 m²(注2) となっている。

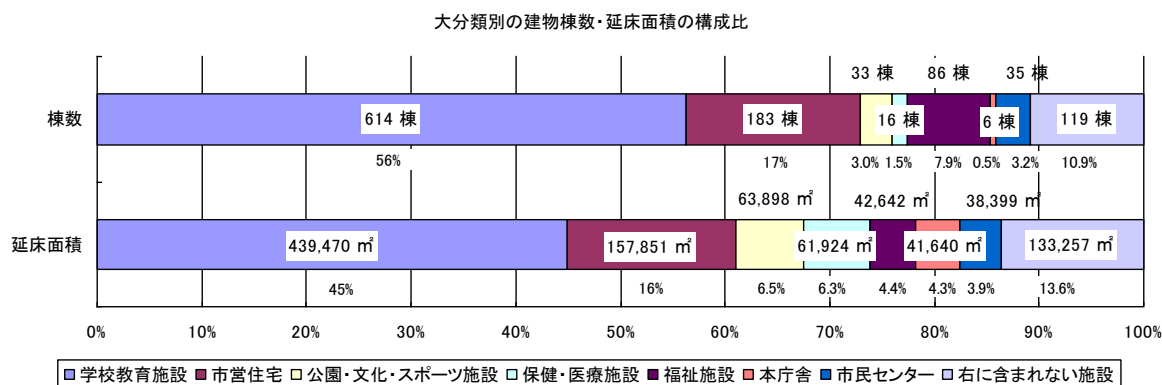
(注2) 空き施設 5 施設、民間貸付 6 施設、明日都マネジメント部分 5 区画を含む。

棟数、延床面積は、学校教育施設、市営住宅の順に構成割合が大きく、両分類の合計で過半数を占めている。建物棟数で見るとそれぞれ 56%、17%、延床面積で見るとそれぞれ 45% と 16% となっている。

学校教育施設は、棟数、延床面積とも小学校と中学校の合計が約 9 割に達する。特に、小学校の構成比が大きく、棟数と延床面積のいずれも過半数を占めている。

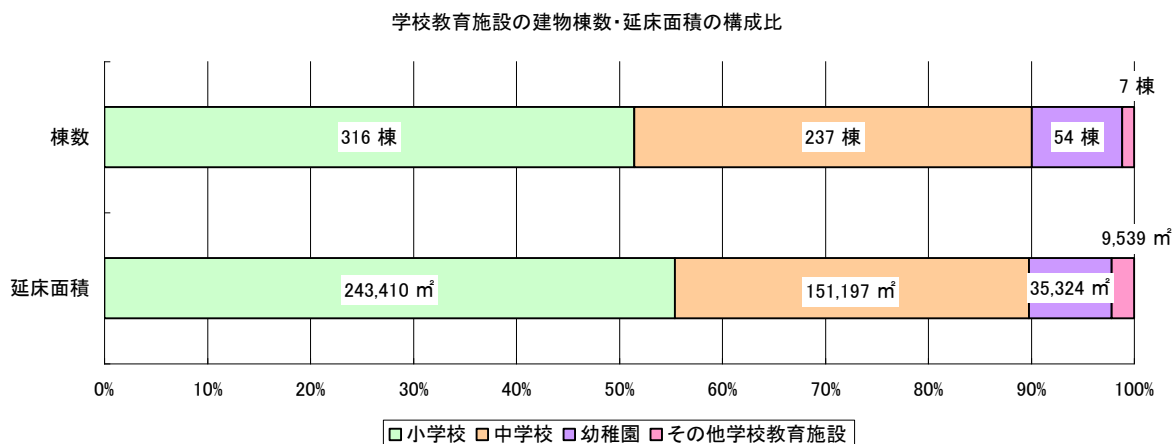
1 棟あたりの延床面積について見ると、本庁舎、保健・医療施設、競技施設などが大きくなっている。今後、公共施設の改築更新などを考える際には、1 棟あたりの延床面積が大きい施設については、大きなコストが必要となることから、その施設の耐用年数と更新時期など十分に検討をしていかなければならない。

図 1-4 大分類別の延床面積及び建物棟数の構成比



出典：公共施設調査データより作成

図 1-5 学校教育施設の棟数及び延床面積の構成比



出典：公共施設調査データより作成

表 1-9 大分類別の棟数及び延床面積

大分類	中分類	小分類	棟数	延床面積	棟あたり延床面積
市民センター（支所）	市民センター（支所）	市民センター（支所）	35 棟	38,399 m ²	1,097 m ² /棟
生涯学習施設	生涯学習施設 [6棟、17,131m ²]	公民館 その他生涯学習施設	2 棟 4 棟	787 m ² 16,345 m ²	393 m ² /棟 4,086 m ² /棟
コミュニティ施設	コミュニティ施設 [27棟、7,355m ²]	コミュニティセンター 会館 その他コミュニティ施設 集会所・自治会館	2 棟 5 棟 1 棟 19 棟	879 m ² 3,872 m ² 547 m ² 2,057 m ²	440 m ² /棟 774 m ² /棟 547 m ² /棟 108 m ² /棟
公園・文化・スポーツ施設 [33棟、63,897m ²]	文化施設 スポーツ施設 [24棟、41,934m ²] 公園施設	文化施設 体育館・格技場 体育館・プール プール 運動競技場など競技施設 その他スポーツ施設 公園施設	6 棟 10 棟 1 棟 7 棟 4 棟 2 棟 3 棟	14,321 m ² 11,750 m ² 3,796 m ² 3,653 m ² 20,816 m ² 1,918 m ² 7,642 m ²	2,387 m ² /棟 1,175 m ² /棟 3,796 m ² /棟 522 m ² /棟 5,204 m ² /棟 959 m ² /棟 2,547 m ² /棟
学校教育施設 [614棟、439,470m ²]	学校 [607棟、429,931m ²] その他学校教育施設 [7棟、9,539m ²]	小学校 中学校 幼稚園 給食共同調理場 教育相談センター 葛川少年自然の家	316 棟 237 棟 54 棟 3 棟 1 棟 3 棟	243,410 m ² 151,197 m ² 35,324 m ² 5,846 m ² 820 m ² 2,873 m ²	770 m ² /棟 638 m ² /棟 654 m ² /棟 1,949 m ² /棟 820 m ² /棟 958 m ² /棟
その他教育施設 [7棟、12,368m ²]	図書館 博物館 その他教育施設	図書館 博物館 その他教育施設	2 棟 2 棟 3 棟	4,694 m ² 6,906 m ² 768 m ²	2,347 m ² /棟 3,453 m ² /棟 256 m ² /棟
福祉施設 [86棟、42,642m ²]	児童福祉施設 [63棟、21,361m ²] 高齢者福祉施設 [18棟、14,148m ²] 障害者福祉施設	保育園 児童クラブ 児童館 その他児童福祉施設 高齢者福祉サービス施設 老人福祉集会所 老人憩の家 その他高齢者福祉施設 障害者福祉施設	14 棟 44 棟 1 棟 4 棟 5 棟 4 棟 7 棟 2 棟 5 棟	12,867 m ² 6,202 m ² 359 m ² 1,933 m ² 6,517 m ² 4,908 m ² 2,285 m ² 438 m ² 7,133 m ²	919 m ² /棟 141 m ² /棟 359 m ² /棟 483 m ² /棟 1,303 m ² /棟 1,227 m ² /棟 326 m ² /棟 219 m ² /棟 1,427 m ² /棟
保健・医療施設 [16棟、61,924m ²]	医療施設 [13棟、60,363m ²] 保健施設 [3棟、1,561m ²]	病院・医療施設 その他医療施設 すこやか相談所 その他保健施設	9 棟 4 棟 2 棟 1 棟	54,177 m ² 6,186 m ² 1,125 m ² 436 m ²	6,020 m ² /棟 1,547 m ² /棟 562 m ² /棟 436 m ² /棟
環境施設	環境施設 [12棟、27,612m ²]	ごみ処理施設等 し尿処理施設 その他環境施設	7 棟 4 棟 1 棟	19,430 m ² 7,435 m ² 747 m ²	2,776 m ² /棟 1,859 m ² /棟 747 m ² /棟
庁舎	庁舎	本庁舎	6 棟	41,640 m ²	6,940 m ² /棟
消防施設	消防施設 [26棟、6,638m ²]	消防署 消防分団詰所	6 棟 20 棟	4,660 m ² 1,978 m ²	777 m ² /棟 99 m ² /棟
市営住宅	市営住宅 [183棟、157,851m ²]	市営住宅 集会所	154 棟 29 棟	155,509 m ² 2,342 m ²	1,010 m ² /棟 81 m ² /棟
葬儀施設	葬儀施設 [3棟、5,857m ²]	火葬場 葬祭場	2 棟 1 棟	4,536 m ² 1,321 m ²	2,268 m ² /棟 1,321 m ² /棟
産業・観光施設 [32棟、38,369m ²]	観光施設 [16棟、3,622m ²] 勤労者施設 産業振興施設 農業施設	観光案内所 観光施設 歴史的観光施設 勤労者施設 産業振興施設 農業施設	3 棟 8 棟 5 棟 1 棟 12 棟 3 棟	226 m ² 2,281 m ² 1,114 m ² 4,516 m ² 29,155 m ² 1,076 m ²	75 m ² /棟 285 m ² /棟 223 m ² /棟 4,516 m ² /棟 2,430 m ² /棟 359 m ² /棟
その他	その他	その他	6 棟	17,927 m ²	2,988 m ² /棟
合計			1,092 棟	979,082 m ²	897 m ² /棟

- ※ 公共施設調査データから、建物棟延床面積を集計している。
- ※ 一つの建物棟に様々な施設が併設している複合施設について、主な施設の分類に一括して建物棟延床面積を計上している。
(公共施設調査データにおいては、施設別(用途別)延床面積の合計が、建物棟延床面積と一致していない場合がある。)
- ※ 建物棟を民間等が所有する、大津市保健所(2,110 m²)、膳所すこやか相談所(293 m²)、畑消防分団詰所(28 m²)、富士見児童クラブ(リース60 m²)、東部つどいの広場(355 m²)については、上記対象から除いた。
- ※ 「その他学校教育施設」に OSD 浜大津ビルの建物占有面積(820 m²)を計上している。
- ※ 「その他」には、明日都浜大津の建物占有面積(15,077 m²)を計上している。
- ※ 延床面積の数値は四捨五入しているため、合計が一致しない場合がある。

出典：公共施設調査データより作成

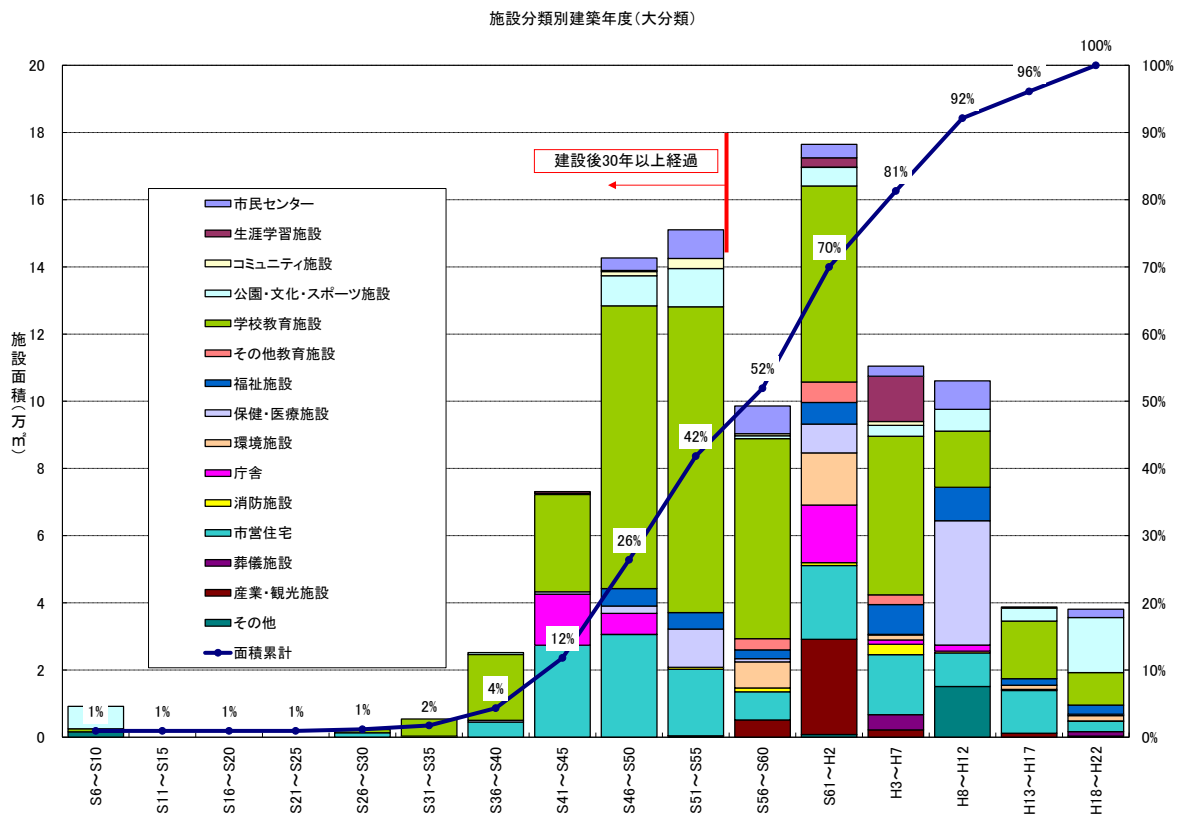
(2) 建築年度別に見た建物棟面積の分布

建築年度別の建物棟面積の分布を見ると、特に、昭和46年（1971年）から昭和55年（1980年）と昭和61年（1986年）から平成2年（1990年）を中心に様々な施設整備が行われ、延床面積の累計も昭和40年（1965年）の12%から平成12年（2000年）では92%まで急増している。また、建設後30年以上経過し、老朽化に伴う大規模修繕の必要性が高いと考えられる昭和55年（1980年）以前の建物が42%と半数近くを占めている。

大量の施設整備が長期にわたり継続されてきた背景として、1965年から1970年にかけて人口が急増し、以降、右肩上がりで伸び続けていることがあると考えられる。

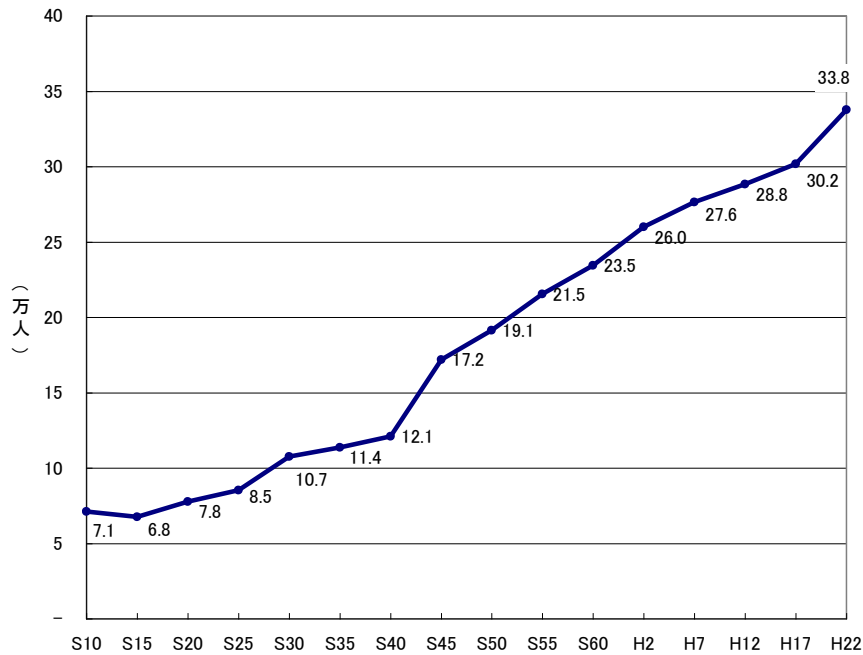
全体の施設面積が多い学校教育施設、市営住宅以外の分類について見ると、大規模施設を整備した状況がグラフにも表れており、昭和56年～平成2年の公設卸売市場（産業・観光施設）、及びごみ・し尿処理施設（環境施設）、平成8年～平成12年の市民病院（保健・医療施設）などとなっている。

図 1-6 施設分類（大分類）別・建築年度別の建物面積の分布



出典：公共施設調査データより作成

図 1-7 国勢調査人口の推移



※昭和 42 年は旧瀬田町・堅田町との合併、平成 18 年は旧志賀町との合併による人口増
 ※平成 22 年調査の数値は速報値

出典：大津市統計書、総務省資料より作成

表 1-10 施設分類（大分類）別・建築年度別の建物面積の分布

建築年度	面積合計	市民センター	生涯学習施設	コミュニティ施設	公園・文化・スポーツ施設	学校教育施設	その他教育施設	福祉施設	保健・医療施設	環境施設	庁舎	消防施設	市営住宅	葬儀施設	産業・観光施設	その他
S6~S10	9,187	-	-	-	6,698	877	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,612
S11~S15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S16~S20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S21~S25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S26~S30	2,282	-	-	-	-	984	-	-	-	-	-	-	1,298	-	-	-
S31~S35	5,427	-	-	-	-	5,128	-	-	-	-	-	-	251	-	-	48
S36~S40	25,163	-	-	-	552	19,606	-	-	480	-	-	-	4,526	-	-	-
S41~S45	73,125	-	567	289	-	28,966	-	-	758	-	15,160	-	27,386	-	-	-
S46~S50	142,646	3,704	348	1,215	8,955	84,195	-	5,210	2,155	-	6,251	73	30,540	-	-	-
S51~S55	151,026	8,512	-	2,990	11,401	91,012	-	4,926	11,407	-	-	554	19,795	-	15	414
S56~S60	98,596	8,251	-	604	881	59,539	3,350	2,596	978	7,729	-	1,158	8,404	-	5,108	-
S61~H2	176,464	3,987	2,766	83	5,526	58,388	6,105	6,436	8,555	15,546	17,147	825	21,955	-	28,380	775
H3~H7	110,458	3,029	13,461	1,154	3,226	47,219	2,914	8,848	171	1,514	1,273	3,067	17,891	4,536	2,156	-
H8~H12	106,053	8,470	-	-	6,457	16,740	-	9,972	36,985	-	1,809	540	10,001	-	-	15,077
H13~H17	38,739	-	-	387	3,796	17,151	-	1,961	-	1,237	-	310	12,708	-	1,189	-
H18~H22	38,068	2,447	-	-	16,405	9,666	-	2,694	436	1,587	-	110	3,096	1,321	306	-
(合計)	977,233	38,399	17,131	6,721	63,898	439,470	12,368	42,642	61,924	27,612	41,640	6,638	157,851	5,857	37,154	17,927

※建築年度が不明な建物（1,849 m²）は含まれていない。

※複合施設において、用途別述床面積の合計と建物棟述床面積の合計が一致していない場合がある。

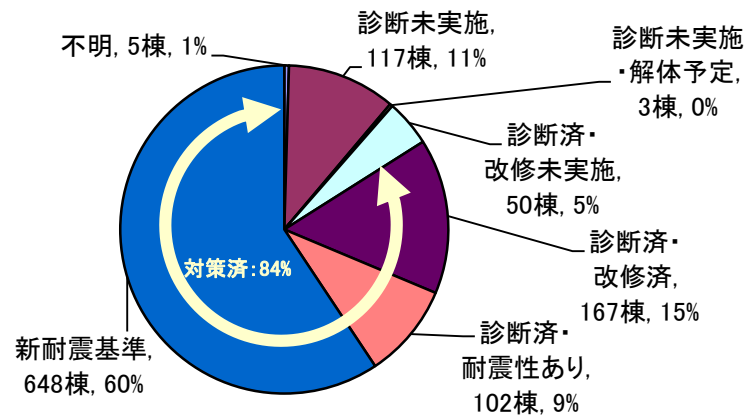
出典：公共施設調査データより作成

(3) 耐震診断・改修の実施状況

昭和56年（1981年）6月に建築基準法の耐震基準が改定されているが、改定後の「新耐震基準」に該当する建物は、棟数、面積において全体の約60%を占める。また、「新耐震基準」に、「耐震性あり」及び「診断済・改修済」を合わせた『対策済み』の建物棟の割合は、棟数で84%、面積では89%となっている。

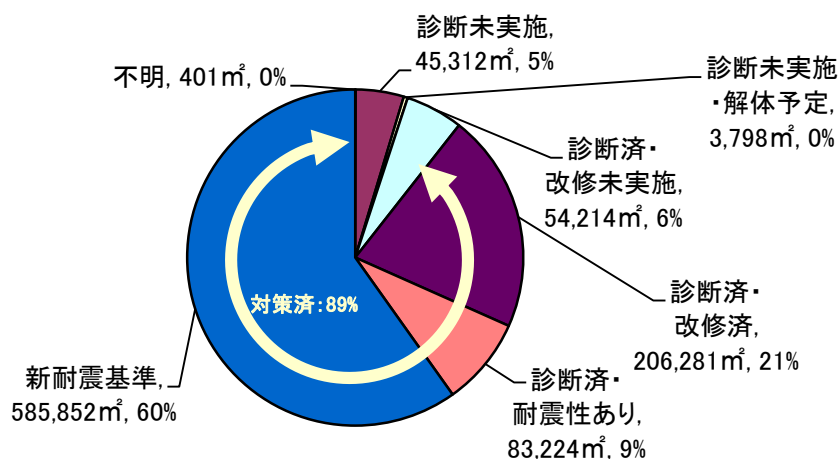
残る未対策の建物棟のうち、「診断済・改修未実施」の50棟・5.4万㎡については、確実に対応を進めることが求められる。さらに、「診断未実施」の建物棟が117棟・4.5万㎡存在し、これらの診断を早期に実施し、改修の必要性を明らかにすることが求められる。

図 1-8 耐震診断・耐震改修の実施状況（棟数ベース）



出典：公共施設調査データより作成

図 1-9 耐震診断・耐震改修の実施状況（面積ベース）



出典：公共施設調査データより作成

表 1-11 耐震診断・耐震改修の実施状況

耐震基準	耐震診断	耐震改修	耐震性能	棟数	延床面積
新耐震基準	(不要)	(不要)	有	648 棟	585,852 m ²
旧耐震基準	実施済	(不要)	有	102 棟	83,224 m ²
		改修済み	有	167 棟	206,281 m ²
		改修未実施	無	50 棟	54,214 m ²
	未実施	解体予定	無	3 棟	3,798 m ²
		不明	不明	117 棟	45,312 m ²
情報無し	—	—	不明	5 棟	401 m ²
【合計】				1,092 棟	979,083 m ²

出典：公共施設調査データより作成

診断未実施の 117 棟のうち、児童福祉施設、老人福祉集会所、幼稚園、市営住宅など福祉施設や学校教育施設で 1 施設あたりの面積が比較的大きいものについては、今後耐震診断や改修が予定されている。しかし、耐震診断・改修とも予定されていない建物棟の中には、スポーツ施設における運動競技場などの競技施設（1 棟、3,278 m²）、体育館・格技場（4 棟、合計 2,663 m²）、コミュニティ施設の会館（4 棟、合計 3,210 m²）など、比較的面積の大きい建物も含まれている。

表 1-12 診断未実施の建物棟の内訳

耐震診断実施予定	耐震改修実施予定	中項目	小項目	建物棟数	面積	1棟あたり面積		
予定なし	予定なし	庁舎	市民センター	1 棟	462m ²	462 m ² /棟		
			生涯学習施設	公民館	1 棟	567m ²	567 m ² /棟	
		コミュニティ施設	その他生涯学習施設	1 棟	348m ²	348 m ² /棟		
			会館	4 棟	3,210m ²	802 m ² /棟		
			集会所・自治会館	10 棟	1,103m ²	110 m ² /棟		
		スポーツ施設	その他コミュニティ施設	1 棟	547m ²	547 m ² /棟		
			体育館・格技場	体育館・格技場	4 棟	2,663m ²	666 m ² /棟	
				プール	1 棟	974m ²	974 m ² /棟	
			運動競技場など競技施設	1 棟	3,278m ²	3,278 m ² /棟		
		学校	その他スポーツ施設	1 棟	552m ²	552 m ² /棟		
			幼稚園	6 棟	973m ²	162 m ² /棟		
			小学校	17 棟	1,383m ²	81 m ² /棟		
		児童福祉施設	中学校	20 棟	949m ²	47 m ² /棟		
			保育園	保育園	2 棟	1,138m ²	569 m ² /棟	
				その他児童福祉施設	2 棟	368m ²	184 m ² /棟	
			高齢者福祉施設	老人福祉集会所	1 棟	344m ²	344 m ² /棟	
			障害者福祉施設	障害者福祉施設	1 棟	54m ²	54 m ² /棟	
			医療施設	病院・医療施設	1 棟	1,009m ²	1,009 m ² /棟	
			保健施設	すこやか相談所	2 棟	1,125m ²	562 m ² /棟	
			市営住宅	市営住宅	2 棟	1,245m ²	622 m ² /棟	
				集会所	12 棟	631m ²	53 m ² /棟	
			消防施設	消防署	1 棟	470m ²	470 m ² /棟	
				消防団詰所	2 棟	157m ²	79 m ² /棟	
		観光施設		観光案内所	1 棟	15m ²	15 m ² /棟	
			観光施設	1 棟	45m ²	45 m ² /棟		
			歴史的観光施設	2 棟	587m ²	294 m ² /棟		
		予定あり	予定あり	スポーツ施設	体育館・格技場	1 棟	653m ²	653 m ² /棟
				児童福祉施設	保育園	2 棟	1,366m ²	683 m ² /棟
		予定あり	予定なし	児童福祉施設	保育園	3 棟	3,279m ²	1,093 m ² /棟
				高齢者福祉施設	老人福祉集会所	1 棟	1,846m ²	1,846 m ² /棟
				学校	幼稚園	8 棟	5,571m ²	696 m ² /棟
			予定あり	児童福祉施設	保育園	1 棟	904m ²	904 m ² /棟
				障害者福祉施設	障害者福祉施設	1 棟	1,211m ²	1,211 m ² /棟
市営住宅	市営住宅			1 棟	5,813m ²	5,813 m ² /棟		
観光施設	歴史的観光施設			1 棟	474m ²	474 m ² /棟		
				117 棟	45,312m ²	387 m ² /棟		

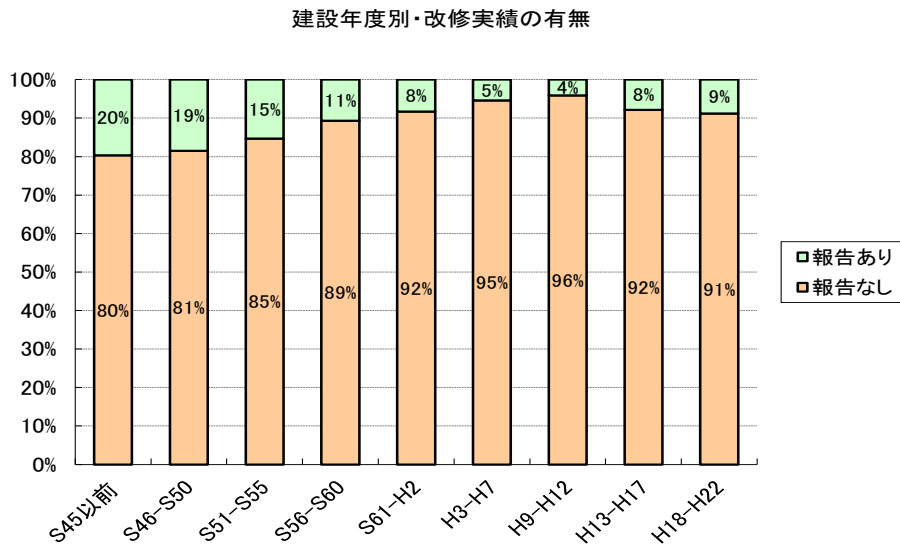
出典：公共施設調査データより作成

(4) 大規模修繕・改修の実施状況

過去約 10 年間に計画的に実施した大規模修繕・改修について調査を実施したところ、昭和 45 年以前に建設された建物のうち、約 2 割が大規模修繕・改修を実施しており、今後、多くの建物で老朽化の進行に伴う大規模改修の必要性が高まることが予想される。

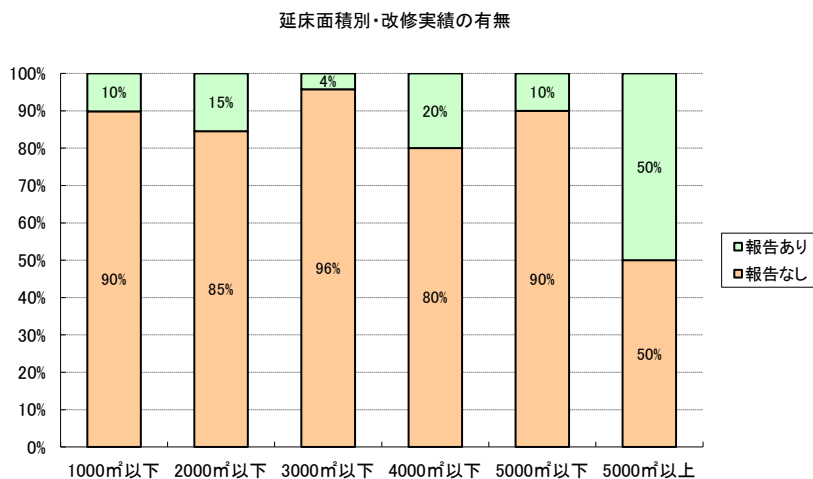
また、建物の延床面積が 5,000 m²以上の建物は改修実績が報告されている割合が高く、大規模な建物は、小規模な建物と比べて計画的に修繕が行われている状況が伺われる。

図 1-10 建設年度別に見た改修実績の報告状況



出典：公共施設調査データより作成

図 1-11 建物規模別に見た改修実績の報告状況



出典：公共施設調査データより作成

(5) 大規模な建物棟の保有状況

建物棟の面積が大きい建物から上位 30 棟は、概ね 4,000 m²以上であり、1 万 m²を超える建物が 7 棟ある。また、30 棟の合計で約 25 万 m²となり、棟数で 3%弱の建物が、延床面積の約 25%を占めている。

また、建設年度の分布を見ると各建物の建設年度は分散しており、特定の年代への集中は見られない。なお、びわ湖大津館は昭和 9 年の建設であるが市指定有形文化財に指定されており、平成 14 年のリニューアルオープン時に復元改修が行われている。

大規模な建物棟の建替えは、コスト負担も非常に大きくなり、他の事業計画に及ぼす影響も大きくなるものと考えられる。将来コストの削減や財政負担の軽減という観点から、大規模な建物棟については、建物の予防保全や長寿命化対策など、建替えを可能な限り回避する方策の検討が必要である。

表 1-13 単体で面積が大きい建物・上位 30 棟（面積順）

	建物名称	主体構造	延床面積	大分類	中分類	建築年度
1	市民病院（本館棟）	RC	31,579 m ²	保健・医療施設	医療施設	H11
2	公設地方卸売市場	S	24,095 m ²	産業・観光施設	産業振興施設	S62
3	皇子山球場	SRC	16,405 m ²	公園・文化・スポーツ施設	スポーツ施設	H18
4	本庁舎	SRC	15,160 m ²	庁舎	庁舎	S41
5	明日都浜大津	SRC	15,077 m ²	その他	その他	H9
6	本庁舎新館	SRC	10,948 m ²	庁舎	庁舎	S63
7	生涯学習センター	RC	10,086 m ²	生涯学習施設	生涯学習施設	H3
8	市民病院（別館棟）	RC	8,868 m ²	保健・医療施設	医療施設	S53
9	大津市民会館	RC	8,745 m ²	公園・文化・スポーツ施設	文化施設	S50
10	びわ湖大津館	RC	6,698 m ²	公園・文化・スポーツ施設	公園施設	S9
11	環境美化センター	RC	6,624 m ²	環境施設	環境施設	S62
12	本庁舎別館	RC	6,251 m ²	庁舎	庁舎	S46
13	本庁舎北側駐車場	S	6,200 m ²	庁舎	庁舎	S62
14	木戸支所	SRC	6,167 m ²	庁舎	庁舎	H11
15	下阪本小学校	RC	5,969 m ²	学校教育施設	学校	H16
16	中央団地	RC	5,813 m ²	市営住宅	市営住宅	S47
17	北部クリーンセンター（焼却施設）	S	5,520 m ²	環境施設	環境施設	S63
18	歴史博物館	RC	5,469 m ²	その他教育施設	博物館	H1
19	市民病院（第2駐車場）	S	5,406 m ²	保健・医療施設	医療施設	H12
20	市民病院（第1駐車場）	S	5,138 m ²	保健・医療施設	医療施設	H1
21	逢坂小学校	RC	4,974 m ²	学校教育施設	学校	H20
22	皇子が丘公園体育館	RC	4,540 m ²	公園・文化・スポーツ施設	スポーツ施設	S54
23	勤労福祉センター	SRC	4,516 m ²	産業・観光施設	勤労者施設	S59
24	やまびこ総合支援センター	RC	4,377 m ²	福祉施設	障害者福祉施設	H11
25	ケアセンターおおつ	RC	4,356 m ²	福祉施設	高齢者福祉施設	H7
26	六太団地	RC	4,338 m ²	市営住宅	市営住宅	H14
27	坂本小学校	RC	4,259 m ²	学校教育施設	学校	S49
28	南部衛生プラント	RC	4,189 m ²	環境施設	環境施設	S60
29	唐崎駅前第二団地	RC	4,174 m ²	市営住宅	市営住宅	H3
30	富士見小学校	RC	3,874 m ²	学校教育施設	学校	S48
			249,816 m ²			

※建設年度について、建物棟によっては建替えに相当する大規模改築の実施年度を記載している場合がある。

※延床面積の数値は四捨五入しているため、合計と一致しない場合がある。

出典：公共施設調査データより作成

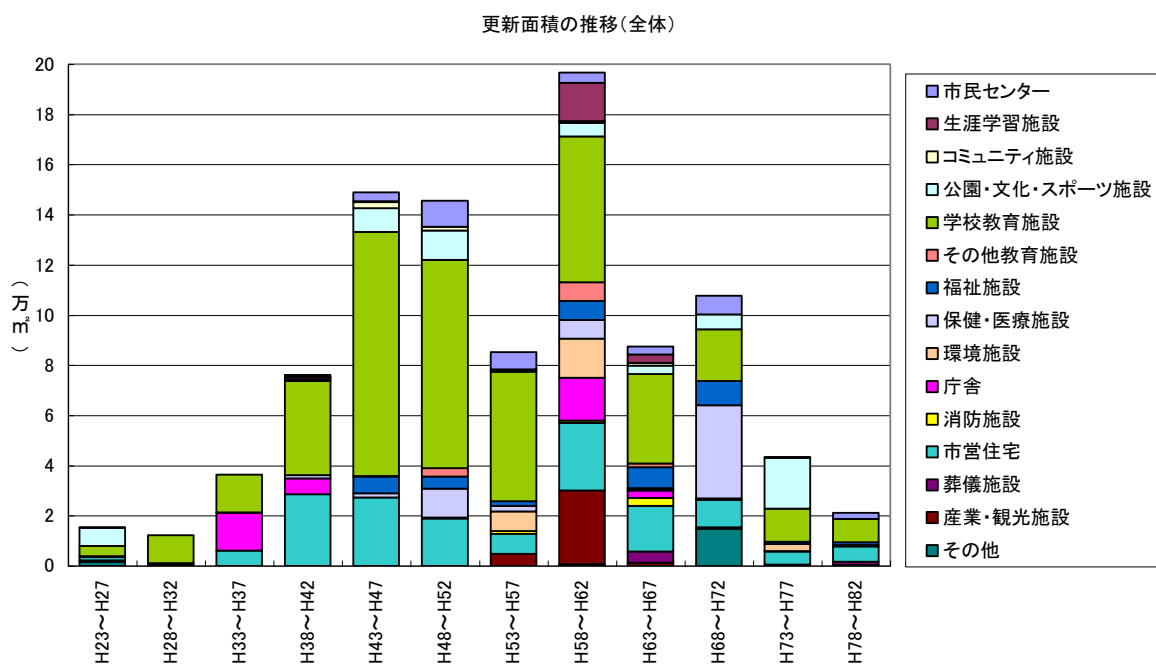
(6) 建物棟の建替時期の見込み

ここでは、老朽化に対応した大規模修繕等の維持管理を適正に行うことにより、建物の構造種別・用途別に60年又は40年の耐用年数が確保されることを想定して、建替時期における更新面積の見込みを試算した。なお、想定した耐用年数はあくまでも試算上の平均的な年数であり、実際の建物棟の耐用年数は、個別の状況によって様々である。(耐用年数設定の詳細については、「第4部 1.将来の修繕・更新コスト」、3ページ目を参照)

試算結果では、建設年度の集中が更新時期に影響を及ぼし、平成43年から平成62年までの20年間に建替え需要が集中すると見込まれる。現時点においては、既に耐用年数を経過している建物は少ないと考えられるが、現状の維持管理の状況を見ると、必ずしも十分な維持管理が行われているとは言えず、修繕等の先送りが生じているのが実態である。今後、建物の利用の支障箇所の発生や、想定された耐用年数が確保できずに建替時期が早まるなどの問題が生じることが予想される。

なお、延床面積で最大の割合を占める学校教育施設においては、将来の建替時期に備え、大規模改修時に将来の少子化に対応した延床面積の減築や建替時期の延期など、更新コストの平準化を図るなどの取り組みを始めている。

図 1-12 施設分類（大分類）別・建替え時期別の更新面積の見込み



出典：公共施設調査データより作成

3 コストの状況は

(1) 維持管理費・事業運営費の総額

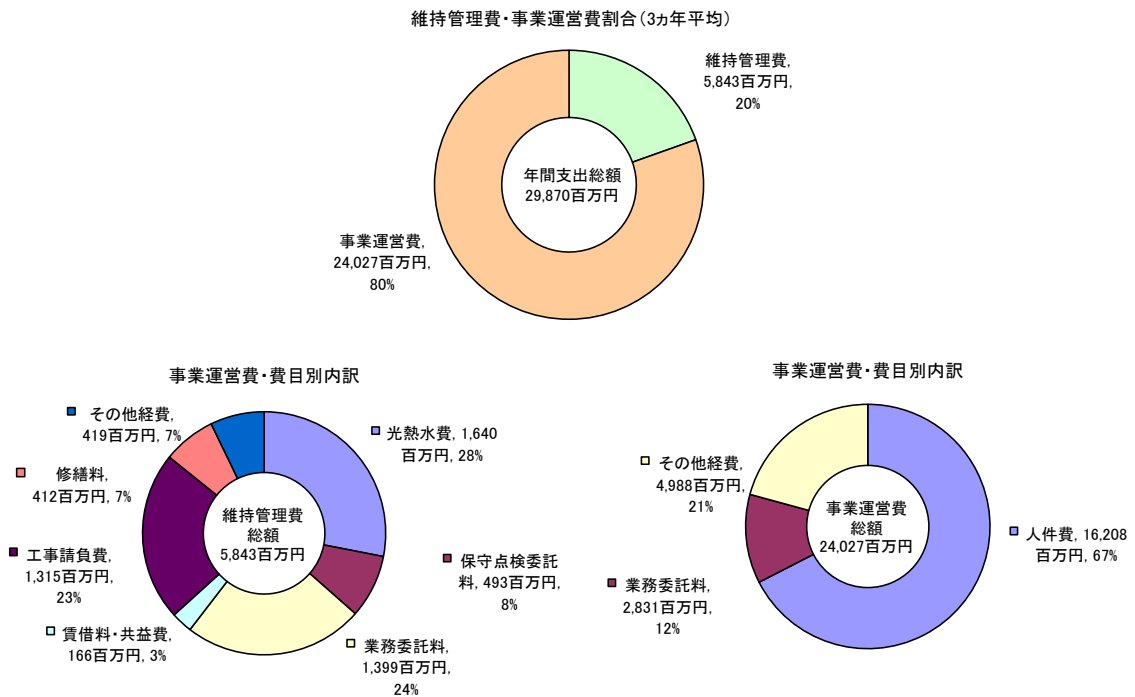
① 支出の実態

公共施設の管理運営に係る維持管理費と事業運営費の比率は、事業運営費に人件費が含まれることが影響し、全体支出に対し2対8となっている。

維持管理費の内訳を見ると、まず、経常的に発生するコスト（＝ランニングコスト）である光熱水費、保守点検委託料、業務委託料、賃借料・共益費が約6割を占めており、これらのコスト縮減により安定的な効果が期待される。また、工事請負費が占める割合も大きいですが、これは政策的な取り組みとして耐震化を進めていることによる影響が大きいものと考えられる。

次に事業運営費についてであるが、総コストに占める割合が非常に大きく、コスト縮減を図る上で、事業運営・サービスの提供方法について見直しを図ることで大きな効果が期待される。事業運営費の中でも人件費が約7割を占め、コスト縮減を実現するためには、職員定数等の人員体制や、市直営によるサービス提供の是非も含めた抜本的な見直し検討が必要になるものと考えられる。

図 1-13 コスト全体の費目構成



出典：公共施設調査データより作成

② 減価償却費の概算

減価償却費は、取得価額を基に算出するが、現在、取得価額が把握されていない施設が約3割あるため、文献を基に推計した建物取得価額により算出する。本検討では、『建築着工統計』工事予定額の分析（建設物価調査会）における、市町村発注工事の実績を最新の2007年の建設工事単価（表1-14）として、物価変動の影響をデフレーターにより調整することで取得価格を推計した。その上で、残存価値がゼロになることを想定し、推計した取得価格を耐用年数で割ることで年あたりの減価償却費を算出した。

なお、これらの算出方法は、公会計における手法とは異なる試算上の手法であり、耐用年数についても税法上の想定よりも長期の耐用年数を適用していることから、年あたりの減価償却は、公会計上の値より少なく算出されることとなる。

表 1-14 推計に適用する建設工事単価（万円/㎡）

施設分類 (大分類)	用途	建設工事単価（万円/㎡）					
		木造 (W)	鉄骨鉄筋 コンクリ ート造 (SRC)	鉄筋コン クリート 造 (RC)	鉄骨造 (S)	コンクリ ートプロ ック造 (CB)	その他 (O)
市営住宅	居住専用住宅	16.4	20.1	18.7	11.8	13.9	7.0
環境施設	公益事業用建築物	7.9	20.0	26.9	15.7	18.6	5.6
保健・医療施設	サービス業用建築物	15.0	25.1	26.0	14.3	10.1	5.8
※他に該当しないもの	公務・文教用建築物	15.3	28.9	24.5	14.2	14.9	9.0
その他	他に分類されない建築物	14.0	35.3	32.9	11.1	16.0	10.4

出典：『建築着工統計』工事予定額の分析（建設物価調査会）より作成

上記単価により算出した単年度の施設分類別の減価償却費は次頁のとおりであり、建物全体で見ると、年あたり減価償却費は約27億円となる。

施設分類別に見ると、延床面積の全体構成を反映し、幼・小・中学校の減価償却費は約11.5億円で大きく、学校施設のみで建物全体の4割強を占め、次いで市営住宅約2.9億円で全体の約1割を占めている。

また、年あたりの減価償却費は、建物を適正に更新するために必要な投資額の平均値と見ることできる。本市における公共施設に対する投資額の実績は、決算統計における投資的経費からインフラ整備や民間補助に対する支出を除いた値で見ると、30～40億円程度となることから、今後は、大規模修繕等を除く更新費のみを考えると、新規整備を行うことなく、投資額の大半を振り向けていかなければ対応できないことが想定される。

表 1-15 施設別の減価償却費

大分類	中分類	小分類	減価償却費 (千円)	全体割合	
市民センター			130,561	4.9%	
生涯学習施設	生涯学習施設	公民館	1,229	0.0%	
		青少年施設	9,852	0.4%	
		その他生涯学習施設	61,423	2.3%	
	生涯学習施設 小計		72,505	2.7%	
コミュニティ施設	コミュニティ施設	コミュニティセンター	2,958	0.1%	
		集会所・自治会館	16,886	0.6%	
		その他コミュニティ施設	1,039	0.0%	
	コミュニティ施設 小計		20,883	0.8%	
公園・文化・スポーツ施設	文化施設		36,131	1.4%	
	スポーツ施設	体育館・格技場	34,322	1.3%	
		体育館・プール	17,098	0.6%	
		プール	10,829	0.4%	
		運動競技場など競技施設	88,976	3.3%	
		その他スポーツ施設	5,911	0.2%	
	スポーツ施設 小計		157,137	5.9%	
公園施設		9,252	0.3%		
学校教育施設	学校	幼稚園	107,862	4.0%	
		小学校	637,861	23.9%	
		中学校	402,957	15.1%	
	学校 小計		1,148,680	43.0%	
	その他学校教育施設	給食共同調理場	12,906	0.5%	
	教育相談センター	3,789	0.1%		
	その他学校教育施設 小計		16,694	0.6%	
その他教育施設	図書館		17,061	0.6%	
	博物館		25,646	1.0%	
	その他教育施設		2,590	0.1%	
福祉施設	高齢者福祉施設	高齢者福祉サービス施設	25,004	0.9%	
		高齢者福祉施設	3,056	0.1%	
		老人憩の家	2,602	0.1%	
		老人福祉集会所	17,588	0.7%	
		高齢者福祉施設 小計		48,250	1.8%
	児童福祉施設	保育園	31,130	1.2%	
		児童クラブ	16,593	0.6%	
		児童館	1,216	0.0%	
その他児童福祉施設		6,872	0.3%		
	児童福祉施設 小計		55,811	2.1%	
障害者福祉施設		22,136	0.8%		
保健・医療施設	医療施設	病院・医療施設	193,429	7.2%	
		その他医療施設	11,637	0.4%	
		医療施設 小計		205,066	7.7%
	保健施設	すこやか相談所	1,383	0.1%	
その他保健施設		1,033	0.0%		
	保健施設 小計		2,416	0.1%	
環境施設	環境施設	ごみ処理施設等	55,435	2.1%	
		し尿処理施設	29,058	1.1%	
		環境施設 小計		84,493	3.2%
本庁舎			96,234	3.6%	
消防施設	消防施設	消防署	15,531	0.6%	
		消防団詰所	4,164	0.2%	
	消防施設 小計		19,696	0.7%	
市営住宅	市営住宅	市営住宅	290,015	10.9%	
		集会所	4,377	0.2%	
	市営住宅 小計		294,392	11.0%	
葬儀施設	葬儀施設	火葬場	17,837	0.7%	
		葬祭場	3,126	0.1%	
	葬儀施設 小計		20,963	0.8%	
産業・観光施設	勤労者施設		18,108	0.7%	
	産業振興施設		61,810	2.3%	
	観光施設	観光案内所	515	0.0%	
		観光施設	7,489	0.3%	
		歴史的観光施設	168	0.0%	
	観光施設 小計		8,172	0.3%	
農業施設		2,940	0.1%		
その他	その他		91,213	3.4%	
総計			2,668,839	100.0%	

(2) 分類別のコスト構成

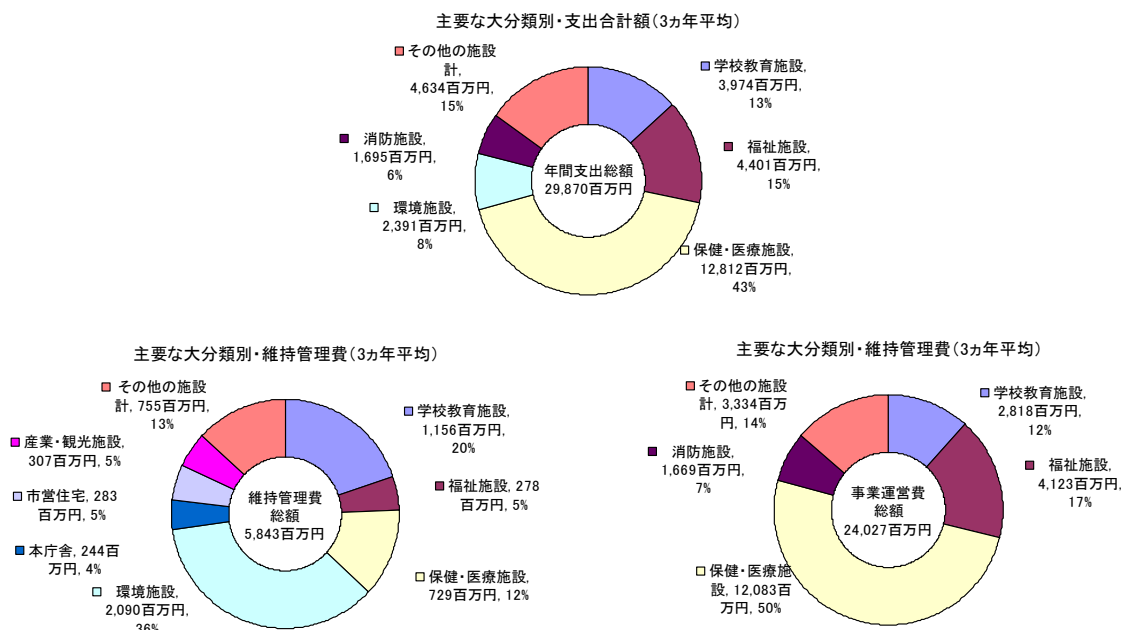
① コスト総額

支出合計額について見ると、維持管理費と比べ事業運営費の占める割合が高く、特に「保健・医療施設」、「福祉施設」、「学校教育施設」、「消防施設」など、サービス提供に人件費を要する分野の施設コストが大きくなっている。

その他には、「環境施設」も一定の割合を占めており、これは、機械設備の維持管理や業務委託にコストがかかることが要因となっている。なお、維持管理費に占める割合が非常に大きくなっているが、これには焼却炉等の運転管理委託やごみ処理事業に係る光熱水費等が事業運営費として区別できないため、維持管理費に一括して計上していることが影響している。

「学校教育施設」については、維持管理費に占める割合も大きくなっているが、これは、光熱水費のほか、耐震改修に伴う工事請負費の支出が大きくなっていることが影響している。

図 1-14 主要な大分類別に見たコスト構成（総額）



出典：公共施設調査データより作成

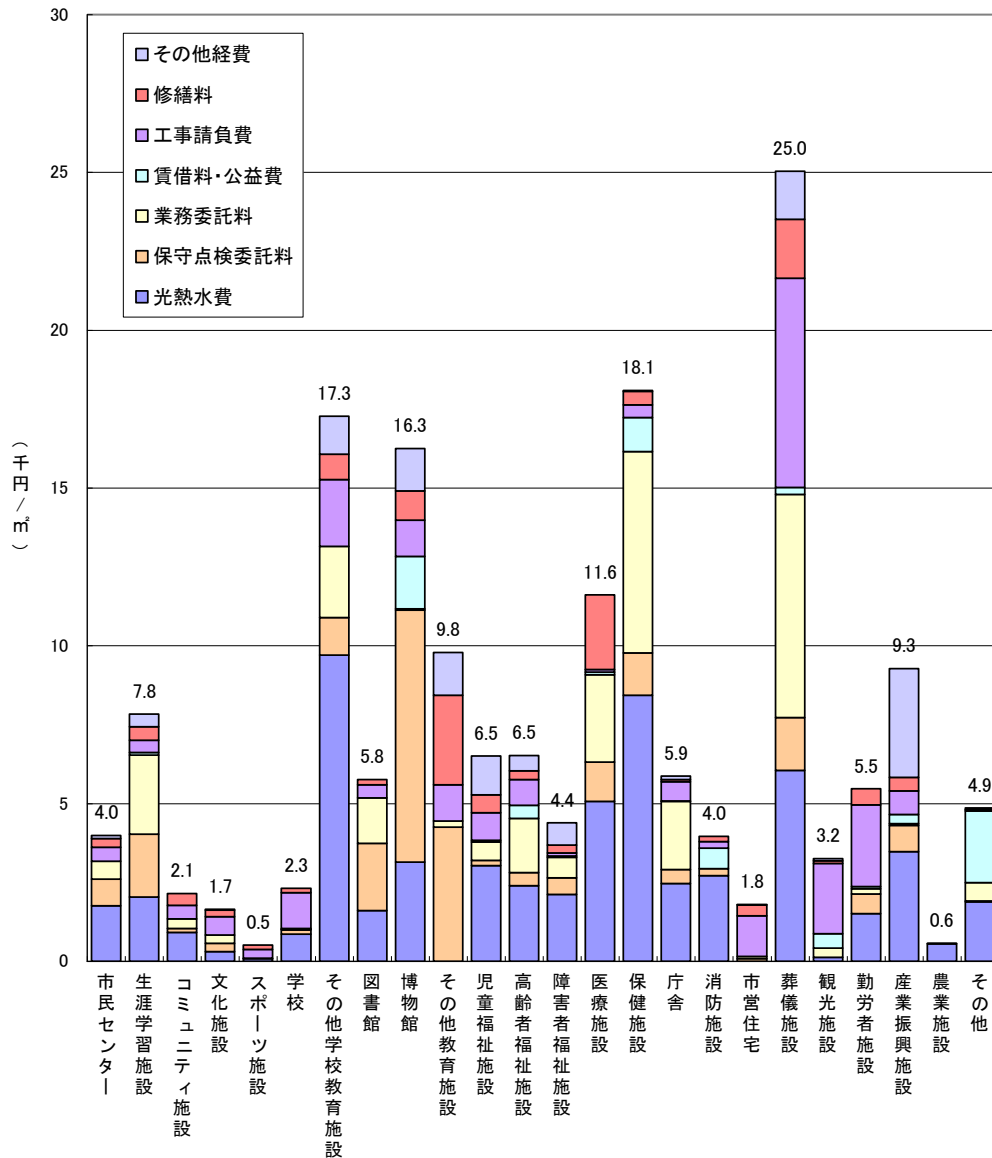
② 単位面積あたり維持管理費

「環境施設」については、提供サービスである廃棄物処理事業にかかる業務委託費や光熱水費が維持管理費として計上しているため、維持管理費を他の施設分類と比較することは難しい。そこで、「環境施設」と、全ての施設が指定管理者によって運営されている「公園施設」を除く施設分類を対象とし、単位面積あたりの維持管理費の比較を行った。

その結果、「葬儀施設」、「その他学校教育施設（給食調理場）」、「博物館」、「保健施設」のコストが大きくなっている。これらの施設は、サービス提供のために特別な機械や設備を有することや、設備等を動かすための光熱水費の支出により、単位コストが大きくなっていると考えられる。

「学校施設」の単位コストは比較的少なくなっており、建物棟数が多く延床面積が大きいことが影響しているものと思われる。

図 1-15 単位面積当たりの維持管理費（3カ年平均）の中分類別比較



出典：公共施設調査データより作成

(3) コスト上位の施設

次に、公共施設を保有し続けるためには、各施設のコスト負担の大きさについて把握することが必要である。特にここでは、サービス提供に使用する建物の維持や修繕に係る「維持管理費」と、サービス提供に係る「事業運営費」のそれぞれにおいて、コストの大きい上位20施設について、抽出することとした。

① 維持管理費の大きい施設

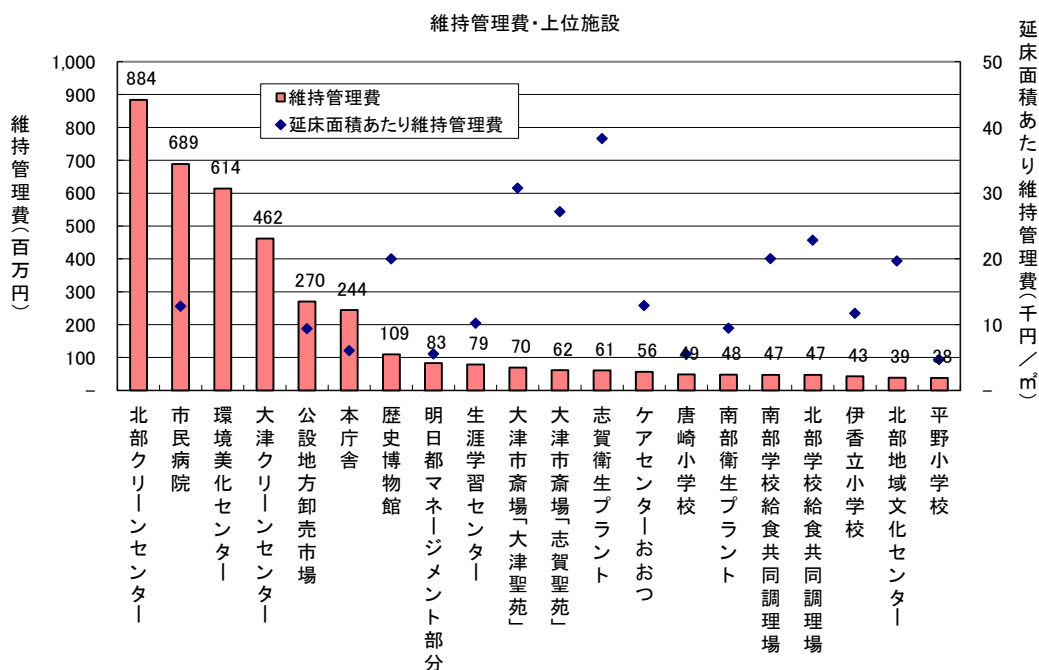
維持管理費の上位施設においては、「北部クリーンセンター」、「環境美化センター」、「大津クリーンセンター」の環境施設のほか、「市民病院」、「公設卸売市場」、「本庁舎」が特に大きい。なかでも、北部クリーンセンターは、焼却施設・粗大ごみ処理施設・リサイクル施設の3施設の集合体であるために機械設備のメンテナンス等のコストが大きくなっているものと考えられる。

また、延床面積当たりの維持管理費の高い施設としては、環境施設、葬儀施設、給食調理場などの施設が多い。なお、環境施設の中でも北部及び大津クリーンセンター並びに環境美化センターにおける維持管理費が大きくなっている要因として、本来は事業運営費として計上すべき、焼却などごみ処理サービスの実施に係る業務委託費や光熱水費等が区分できず、維持管理費に一括して計上していることがあげられる。

一方、市民病院、公設卸売市場、本庁舎、小学校など延床面積の大きさが維持管理費総額の大きさにつながっている施設も多い。

上位20施設の維持管理費合計で、公共施設全体の維持管理費の65%以上を占めており、これらの施設における維持管理費の増減が全体に及ぼす影響は特に大きいと考えられる。

図 1-16 維持管理費（3カ年平均）の大きい施設（上位20施設）



出典：公共施設調査データより作成

表 1-16 維持管理費（3カ年平均）の大きい施設の費用内訳

施設名	維持管理費 (千円)	費用内訳							用途別 延床面積計
		光熱費	保守点検委託料	業務委託料	賃借料・公益費	工事請負費	修繕費	その他経費	
1 北部クリーンセンター	883,996	83,663	41,491	418,097	26,509	157,713	29,708	126,815	10,158 m ²
2 市民病院	688,682	302,381	74,112	163,594	5,304	2,724	140,566	-	53,874 m ²
3 環境美化センター	613,910	123,156	29,576	226,261	30,684	158,643	10,610	34,980	6,624 m ²
4 大津クリーンセンター	461,969	35,066	47,515	233,813	2,982	69,732	15,110	57,751	2,647 m ²
5 公設地方卸売市場	270,079	101,135	24,179	1,944	8,272	21,885	12,217	100,446	28,777 m ²
6 本庁舎	244,128	102,541	18,428	89,834	-	782	25,086	3,222	4,235 m ²
7 歴史博物館	109,352	20,478	54,270	-	11,484	7,951	5,983	9,186	5,469 m ²
8 明日都マネージメント部分 (明日都浜大津)	83,268	32,331	-	9,734	40,686	-	516	-	15,077 m ²
9 生涯学習センター	78,835	18,866	6,887	41,719	1,527	2,764	4,625	2,448	7,729 m ²
10 大津市斎場「大津聖苑」	69,517	20,702	5,849	5,666	803	26,759	5,054	4,684	2,259 m ²
11 大津市斎場「志賀聖苑」	61,823	12,120	3,433	29,414	513	7,321	5,196	3,826	2,276 m ²
12 志賀衛生プラント	60,749	10,912	432	33,220	3,985	1,885	14	10,303	1,587 m ²
13 ケアセンターおおつ	56,165	27,246	4,112	21,969	69	-	2,768	-	4,356 m ²
14 唐崎小学校	48,687	9,625	1,152	7	-	37,008	895	-	8,827 m ²
15 南部衛生プラント	47,926	22,728	422	477	7,227	15,631	1,441	-	5,081 m ²
16 南部学校給食共同調理場	47,193	38,496	3,743	3,955	-	515	486	-	2,356 m ²
17 北部学校給食共同調理場	47,162	34,527	3,265	4,032	-	1,795	3,543	-	2,067 m ²
18 伊香立小学校	42,913	1,822	1,072	7	549	38,614	848	-	3,665 m ²
19 北部地域文化センター	38,593	8,991	25,156	-	-	2,962	-	1,484	1,962 m ²
20 平野小学校	38,045	21,060	1,088	7	-	14,350	1,540	-	8,113 m ²
合計	3,992,994	1,027,844	346,180	1,283,750	141,378	593,338	244,344	356,159	213,309 m ²

※事業運営費として区別できない光熱水費、業務委託料を一括計上している施設があり、比較できない場合がある。
 ※数値は四捨五入しているため、合計と一致しない場合がある。

出典：公共施設調査データより作成

② 事業運営費の大きい施設

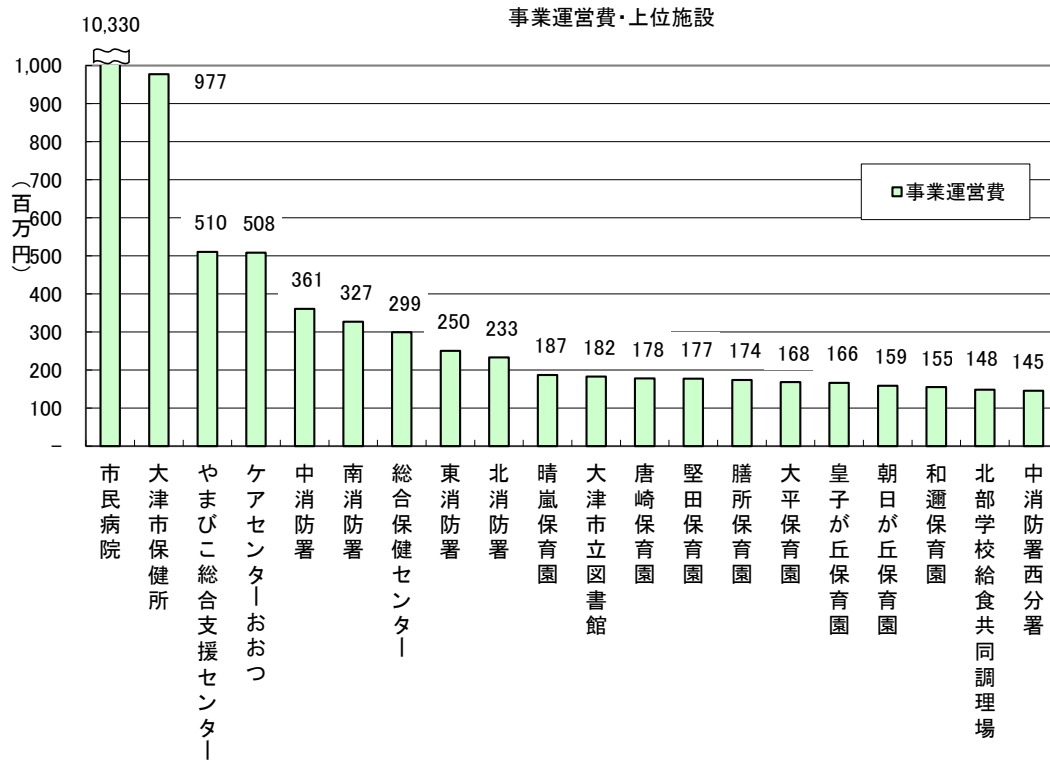
事業運営費全体として見た場合にコスト構成比が大きい施設分類である、医療・保健施設（市民病院、大津市保健所、総合保健センター）、福祉施設（高齢者福祉施設、保育園、障害者福祉施設）、消防施設が多く含まれている。

なお、本庁舎については、建物は事務スペースとして利用されているものであることから、本施設内で業務に従事する職員の人件費を含めていない。

同様に、サービス提供に人件費を要する施設として学校教育施設があるが、小中学校教員の人件費が県費負担であるため、施設の上位には現れていないものと考えられる。

20施設の事業運営費合計は、公共施設全体の事業運営費の20%強を占めており、これらの施設における事業運営費が全体に及ぼす影響は大きいものと考えられる。

図 1-17 事業運営費（3カ年平均）の大きい施設（上位 20 施設）



出典：公共施設調査データより作成

表 1-17 事業運営費の大きい施設の費用内訳

施設名	事業運営費 (千円)	費用内訳			用途別 延床面積計
		人件費	業務委託料	その他経費	
1 市民病院	10,329,925	5,563,746	814,828	3,951,352	53,874 m ²
2 大津市保健所	977,324	346,330	188,991	442,003	1,294 m ²
3 やまびこ総合支援センター	510,245	209,812	287,998	12,435	5,009 m ²
4 ケアセンターおおつ	508,357	371,138	41,589	95,629	4,356 m ²
5 中消防署	360,581	360,169	-	412	1,237 m ²
6 南消防署	326,981	326,364	84	533	2,100 m ²
7 総合保健センター	298,863	286,082	12,782	-	2,720 m ²
8 東消防署	250,075	249,456	246	373	868 m ²
9 北消防署	233,214	232,424	294	496	470 m ²
10 晴嵐保育園	186,707	175,113	-	11,594	1,150 m ²
11 大津市立図書館	182,402	135,129	4,102	43,171	3,350 m ²
12 唐崎保育園	177,501	165,729	-	11,772	892 m ²
13 堅田保育園	177,160	164,682	-	12,478	1,250 m ²
14 膳所保育園	173,806	162,291	-	11,516	904 m ²
15 大平保育園	168,100	157,748	-	10,352	1,147 m ²
16 皇子が丘保育園	166,099	155,545	-	10,554	994 m ²
17 朝日が丘保育園	158,699	147,440	-	11,259	1,242 m ²
18 和邇保育園	154,724	144,925	-	9,799	1,334 m ²
19 北部学校給食共同調理場	148,190	3,612	134,737	9,841	2,067 m ²
20 中消防署西分署	145,116	144,801	120	195	591 m ²
合計	15,634,071	9,502,534	1,485,771	4,645,765	86,848 m ²

※数値は四捨五入しているため、合計と一致しない場合がある。

出典：公共施設調査データより作成

4 維持管理・事業運営の実施体制

(1) 維持管理の実施体制

ここでは、維持管理の実施に際しての所管課と建築課の基本的な役割分担を整理する。

① 点検等の実施体制

建築課が建築基準法上の定期点検を実施し、その対象施設の改善箇所の有無や改善策等について所管課に通知している。ただし、定期点検の対象となっている施設は、今回調査対象とした全ての施設となっていない。

② 維持管理の実施体制

所管課は、建築課から通知される点検結果を踏まえ、予算要求を行う。

建築課は、上記点検のほか、計画、設計及び工事監理の業務をおこなっている。

建築課が改善箇所として指摘する内容は、基本的に対策が求められるものである。しかし、所管課が予算要求を行わない場合もあるほか、予算査定に際して財政課による選別が行われるため、対策が行われず積み残されていることも多いのが実情である。維持管理の実施体制については、法定点検の対象となっていない施設もあることから、点検対象外施設も含めた全庁的な視点で行える仕組みが必要となる。

なお、管財課は、財産台帳を保有しており、建物の情報を統括している。

③ 維持管理上の問題点

建築課において、施設の長寿命化に関する取り組みに着手したところである。今後、施設ごとにライフサイクルコスト（LCC）縮減に係る提案を行っていく計画であるが、まだ具体化には至っていない。

(2) 指定管理者の導入状況

全 514 施設中、50 施設で指定管理者制度が導入されている（平成 23 年 3 月末時点）。

分類別に見ると、「公園・文化・スポーツ施設」で積極的に導入されている。その他、「高齢者福祉施設」および「観光施設」における導入割合が高い。

なお、今回対象としている施設はいわゆるハコモノのみであり、公園本体や漁港等のインフラについては件数に含まれていない点には留意が必要である。

表 1-18 小分類別の指定管理者導入施設の割合

大分類	分類		圏域	施設数	指定管理者
	中分類	小分類			
市民センター 生涯学習施設	市民センター	支所	地域	36	
		生涯学習施設	公民館	地域	34
公民館(単独)			3	1	
その他の生涯学習施設	広域		7		
コミュニティ施設	コミュニティ施設	コミュニティセンター	地域	2	1
		会館	地域	5	
		その他コミュニティ施設	広域	1	1
			地域	1	
		集会所・自治会館	地域	21	
		文化施設	広域	6	3
公園・文化・スポーツ施設	スポーツ施設	体育館・格技場	広域	6	5
		体育館・プール	広域	1	1
			地域	2	2
		プール	地域	4	4
		運動競技場など競技施設	広域	4	4
		その他スポーツ施設	広域	2	2
		公園施設	広域	3	3
		学校教育施設	学校	小学校	地域
中学校	地域			18	
幼稚園	地域			34	
その他学校教育施設	給食共同調理場		ブロック	3	
	教育相談センター		広域	1	
	葛川少年自然の家		広域	1	
その他教育施設	図書館	図書館	広域	4	
	博物館	博物館	広域	2	
	その他教育施設	その他教育施設	広域	6	1
福祉施設	児童福祉施設	保育園	地域	16	1
		児童クラブ	地域	35	
		児童館	地域	7	
		その他児童福祉施設	広域	6	1
		高齢者福祉施設	高齢者福祉サービス施設	広域	1
	ブロック		ブロック	4	4
	老人憩の家		地域	7	
	老人福祉集会所	ブロック	5	5	
	地域	地域	2		
	障害者福祉施設	障害者福祉施設	広域	3	1
その他福祉施設	その他福祉施設	広域	1	1	
保健・医療施設	医療施設	病院・医療施設	広域	1	
			地域	1	
		その他医療施設	広域	2	
	保健施設	保健所	広域	1	
		総合保健センター	広域	2	
		すこやか相談所	広域	7	
		その他保健施設	広域	1	
環境施設	環境施設	ごみ処理施設	広域	3	
		し尿処理施設	広域	3	
		その他環境施設	広域	1	
			地域	1	
本庁舎	本庁舎	本庁舎	広域	1	
消防施設	消防施設	消防署	ブロック	10	
		消防団詰所	地域	32	
市営住宅	市営住宅	市営住宅	広域	58	
		集会所	地域	29	
葬儀施設	葬儀施設	火葬場	広域	2	
		葬祭場	広域	1	
産業・観光施設	観光施設	観光案内所	地域	3	
		観光施設	広域	5	3
			歴史的観光施設	広域	4
	勤労者施設	勤労者施設	広域	2	2
	産業振興施設	産業振興施設	広域	3	1
農業施設	農業施設	広域	2		
その他	その他	その他	広域	3	1
合 計				514	50

出典：公共施設調査データより作成

Ⅱ. 大津市の公共施設に関する現状のまとめ

1 サービスの状況に関する現状

(1) サービス内容

施設における提供サービスの内容を見ると、施設固有のサービスで代替できない施設も多い。一方で、異なる施設分類で貸室提供という共通のサービスを提供しており、同じ学区に貸室提供を行う施設が複数立地している場合もある。

(着眼点) 施設分類毎に分析を行うだけではなく、提供サービスが共通する施設については、施設分類を超えた機能面での検討等、横断的な視点で課題抽出を行う必要がある

主なターゲット層を見ると、旅行者や市民全体など幅広く利用者に供する施設から、対象者を限定している施設まで多様である。

(着眼点) 主なターゲット層については、現状における対象者数だけではなく、その特性を踏まえた将来の動向にも着目する

(2) 施設配置

広域施設の配置状況を見ると、市域全体からのアクセス性・拠点性に優れる中部地域に大規模施設が集中し、次いで南部地域も多い。広域施設の配置がない学区もある。

地域施設は、地域ごとに人口 100 人当たりの延床面積を見ると、概ね人口に応じた配置がされていると考えられる。

(着眼点) 施設配置の状況を分析する際には、立地する学区の地域特性や、これまでに市が提示しているまちづくりの方針との整合性に着目する

(3) 利用者負担

利用料収入がある施設について、市民等のコスト負担率を見ると、そのほとんどが利用料収入のみで施設の管理運営を賄う状況にはない。一方、条例上、利用料金が設定されていても実質的に利用料収入が計上されていない施設も多数ある。なお、現在、施設使用料設定基準を策定し、具体的な見直しに向けた検討を進めているところである。

(着眼点) 受益と負担の公平性確保の観点から、利用者や受益者による費用負担の有無と負担割合に着目する

2 ストックの状況

(1) 分類別の建物保有状況

分類別で見た場合、棟数・延床面積は、学校施設が約半分を占め（棟数 56%、延床面積 45%）、次いで市営住宅（棟数 17%、延床面積 16%）となっている。

（着眼点） 改善に向けた取組みの効果を高めるために、数量の多い施設を重点的な改善のターゲットとして着目する

(2) 経年別の建物棟の分布

本市の施設は、高度成長期に右肩上がり人口が増加し続けていることを背景に、昭和 46 年（1971 年）から昭和 55 年（1980 年）と昭和 61 年（1986 年）から平成 2 年（1990 年）を中心に建設され、延床面積の累計は、昭和 41 年（1966 年）から平成 12 年（2000 年）にかけての 35 年間で 12%から 92%まで急増している。なかでも、昭和 55 年以前に建設され 30 年以上経過した建物は 42%に達している。

（着眼点） 老朽化に伴う大規模修繕増加や更新時期の集中が懸念され、今後必要となるコストの大きさや集中時期に着目する

(3) 耐震診断・改修

耐震改修を必要とする未着手の建物は、全体面積の 5%程度存在し、確実に対応することが求められる。また、耐震診断未実施の建物も 5%程度残っており、早期に改修の必要性の有無を明らかにすることが求められる。

（着眼点） 耐震診断・改修の積み残しや、新たに耐震改修が必要と判断される施設をコスト発生要因と捉える

(4) 大規模改修

建設年度別に見ると、建設年度が古い建物ほど改修実績が多く報告されている。また、建物の延床面積別に見ると、大規模な建物は改修実績が多く報告されており、小規模な建物と比べて計画的に修繕が行われている状況が伺われる。しかし、改修実績の報告がない建物も多く、改修や修繕に対する予算配分の状況を見ても、必要な改修や修繕の積み残しが生じているのが実態である。

（着眼点） 本来必要な修繕の積み残しが生じていることから、建物の経年から想定される以上に修繕の必要性を考慮する

(5) 大規模建物

3%弱の建物棟が、延床面積の約 25%を占めている。大規模な建物棟の建替えを実施すれば、コスト負担も大きくなり、他の事業に及ぼす影響も大きくなるものと想定される。

（着眼点） 大規模な建物ほど、LCC 軽減につながる計画的な維持管理を行う効果が大きいと考える

(6) 建替え時期

建設年度の分布を反映して、平成 43 年から平成 62 年までの 20 年間に建替え需要が集中すると見込まれる。ただし、必ずしも十分な維持管理が行われているとは言えず、修繕等の先送りが生じている状況を踏まえると、今後、緊急的な大規模修繕や想定された耐用年数が確保できずに建替え時期が早まるなどの問題が生じることが予想される。

(着眼点) 試算上の想定よりも早期に修繕や建替えが必要となることを見込まれるため、早期に大規模修繕や建替え等への対策検討に着手する

3 コストの状況

コストの発生状況について、公共施設全体の合計を見ると、公共施設の管理運営に係る維持管理費と事業運営費の比率は 2 対 8 となっている。これは、事業運営費の約 7 割を占める人件費による影響が大きい。また、維持管理費の内訳を見ると、経常的に発生するコスト（＝ランニングコスト）である光熱水費、保守点検委託料、業務委託料、賃借料・共益費が約 6 割を占めている。

大分類のコスト発生状況を見ると、「保健・医療施設」、「福祉施設」、「学校教育施設」、「消防施設」など、サービス提供に人件費を要する分野のほか、機械設備の維持管理や業務委託にコストがかかる「環境施設」におけるコストが大きくなっている。

コスト発生の大い施設の上位 20 施設を見ると、維持管理費では全体の 65%以上を占め、事業運営費では全体の 20%強を占めていることから、これらの施設が全体に及ぼす影響は大きいと考えられる。

(着眼点) 今後、コスト縮減に向けた方策を検討する際には、コスト発生の大い分野や費目を効果的なターゲットと捉える

4 管理運営の体制

維持管理の実態を見ると、専門技術を持つ建築課は法定点検に基づく不具合の有無や改善策等の通知を行っている。しかし、通知を踏まえた対策の実施は、所管課による予算要求の有無や財政課による予算査定で決まってくるため、対策の積み残しが生じているのが実態となる。

(着眼点) 建築課等専門技術を持つ職員が、不具合の発見から対策実施までの全体を通して関与できる仕組みを検討する

また、施設の運営においては、公園・文化・スポーツ施設で指定管理者制度を積極的に導入しており、高齢者福祉施設、観光施設でも導入割合が高くなっている。

(着眼点) 施設の維持管理及び事業運営を効果的・効率的に行うために、民間のノウハウ等を活用する