



本市の公共施設の状況について

令和8年7月30日

本市の公共施設の状況について

《公共施設に関する計画》

■「大津市公共施設白書」(平成24年6月策定・平成30年12月再編)

本市の公共施設(建物)を対象として、公共施設の設置状況や維持管理コストなどの現状を可視化するとともに、施設を維持するための修繕・更新に必要な将来のコストシミュレーションを実施したもの。

■「大津市公共施設総合管理計画」(令和4年7月改訂(一本化))

本市の公共施設の総合的かつ計画的な管理を推進していく上で、基本となる考え方や維持管理の方向性を示す計画であり、具体的な公共施設マネジメントの取組を検討する上での拠り所となる「戦略」として位置付ける「マネジメント方針」を策定。

本市の公共施設の状況について

①本市の現状

- ・人口推計、財政状況

②公共施設の状況

- ・建築物の保有量
- ・老朽化の状況
- ・公共サービスの状況
- ・維持管理、更新等に係る経費

③将来コスト試算

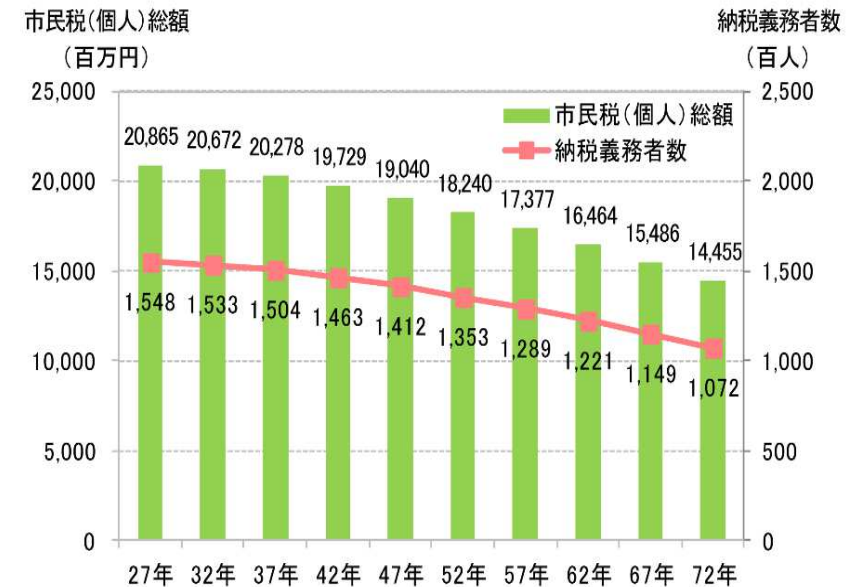
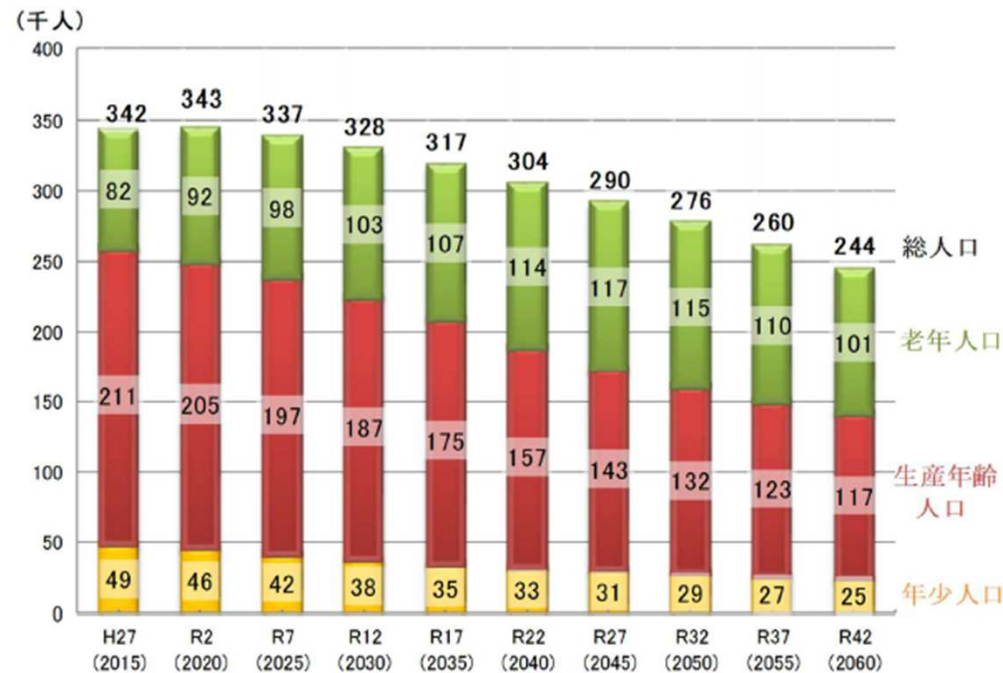
- ・長寿命化対策による効果額
- ・将来コストの不足額

④公共施設の管理に関する基本的な考え方

- ・マネジメント方針

本市の公共施設の状況について

①本市の現状 <人口推計>



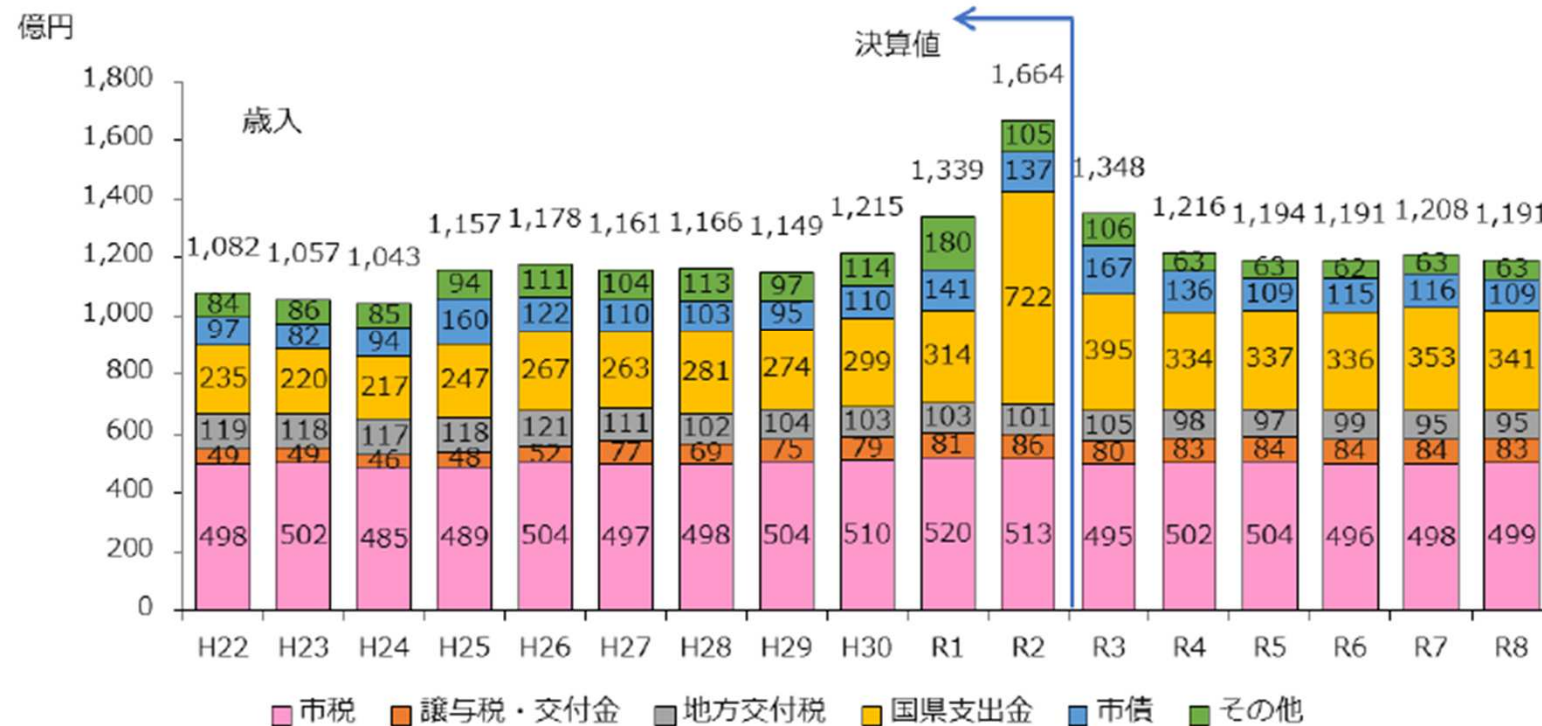
	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)	R32 (2050)	R37 (2055)	R42 (2060)
年少人口	48,950	46,167	42,139	38,160	35,132	32,857	30,817	28,833	26,854	24,852
生産年齢人口	211,133	204,503	197,114	187,453	174,780	157,110	142,712	131,839	123,449	117,408
老年人口	81,948	92,490	97,771	102,680	107,191	113,973	116,847	115,310	110,044	101,317
総人口	342,031	343,161	337,025	328,293	317,103	303,940	290,376	275,982	260,347	243,577

- 令和7年から減少に転じ、今後更に減少する見込み
- 歳入額の柱である市民税の減少

本市の公共施設の状況について

①本市の現状 <財政状況・歳入>

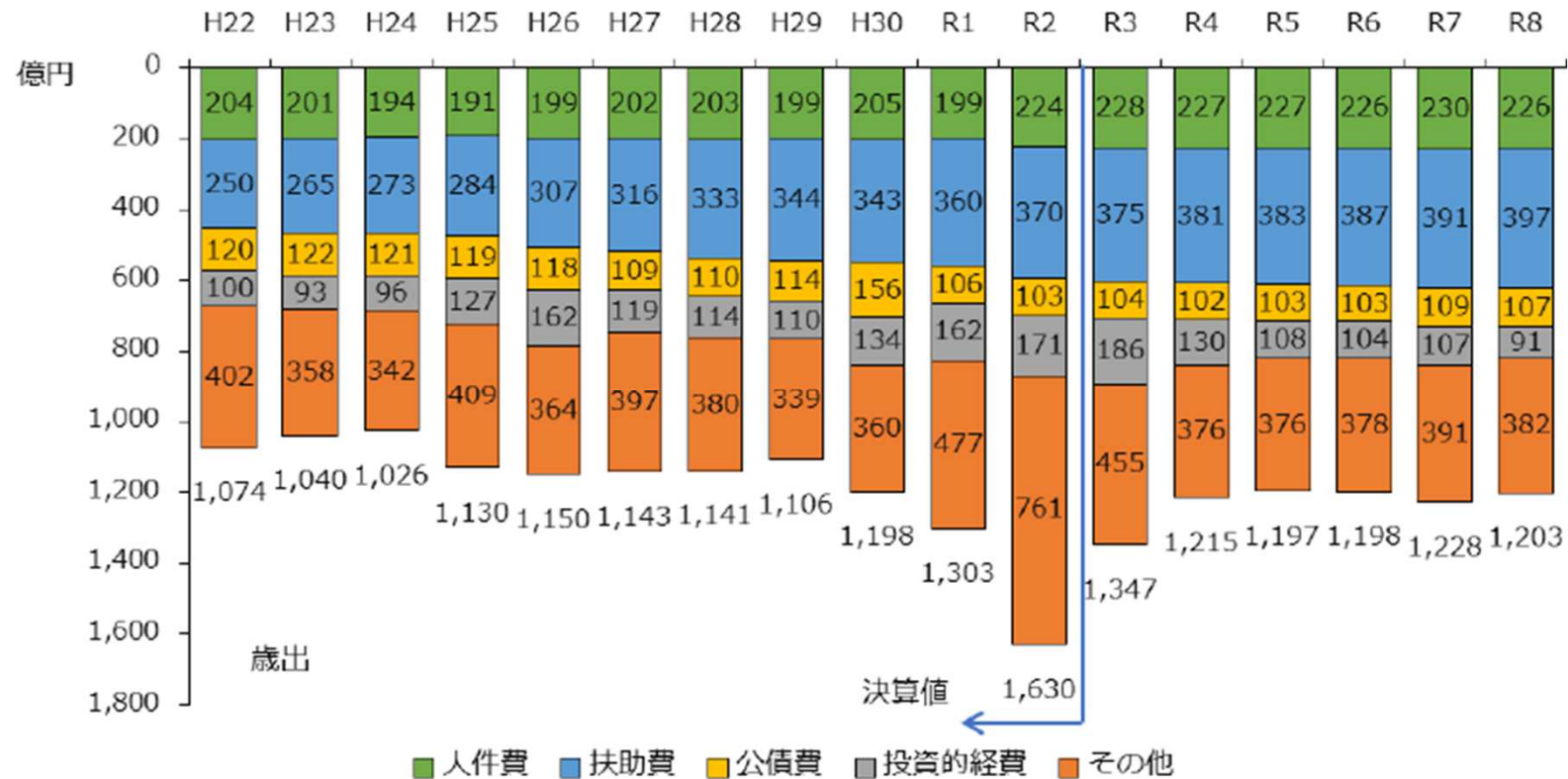
図表 1-8-13 歳入・歳出の今後の見込み



- 将来、歳入の大幅な増加は見込めない。
- 市税収入（ピンク色）も同様

本市の公共施設の状況について

①本市の現状 ＜財政状況・歳出＞



- 高齢者医療や福祉サービス等である扶助費・社会保障関係費が増加（グラフ青）
- 施設の大規模改修や更新である投資的経費は減少（グラフ灰）

本市の公共施設の状況について

②公共施設の状況＜建築物の保有量＞

図表 1-4-2 建築物の保有量（市が管理する建築物）

大分類	棟数	延床面積（㎡）	延床面積構成比
市民センター	35	40,545	4.3%
生涯学習施設	6	16,339	1.7%
コミュニティ施設	24	7,424	0.8%
公園・文化・スポーツ施設	31	62,637	6.6%
学校教育施設	594	439,679	46.4%
その他教育施設	8	12,863	1.4%
福祉施設	84	37,465	4.0%
保健・医療施設	5	2,829	0.3%
環境施設	13	33,854	3.6%
庁舎	6	41,452	4.4%
消防施設	27	8,873	0.9%
市営住宅	191	164,160	17.3%
斎場施設	4	6,321	0.7%
産業・観光施設	39	39,712	4.2%
その他	19	33,622	3.5%
合計	1,086	947,775	100%

※令和3年4月1日時点

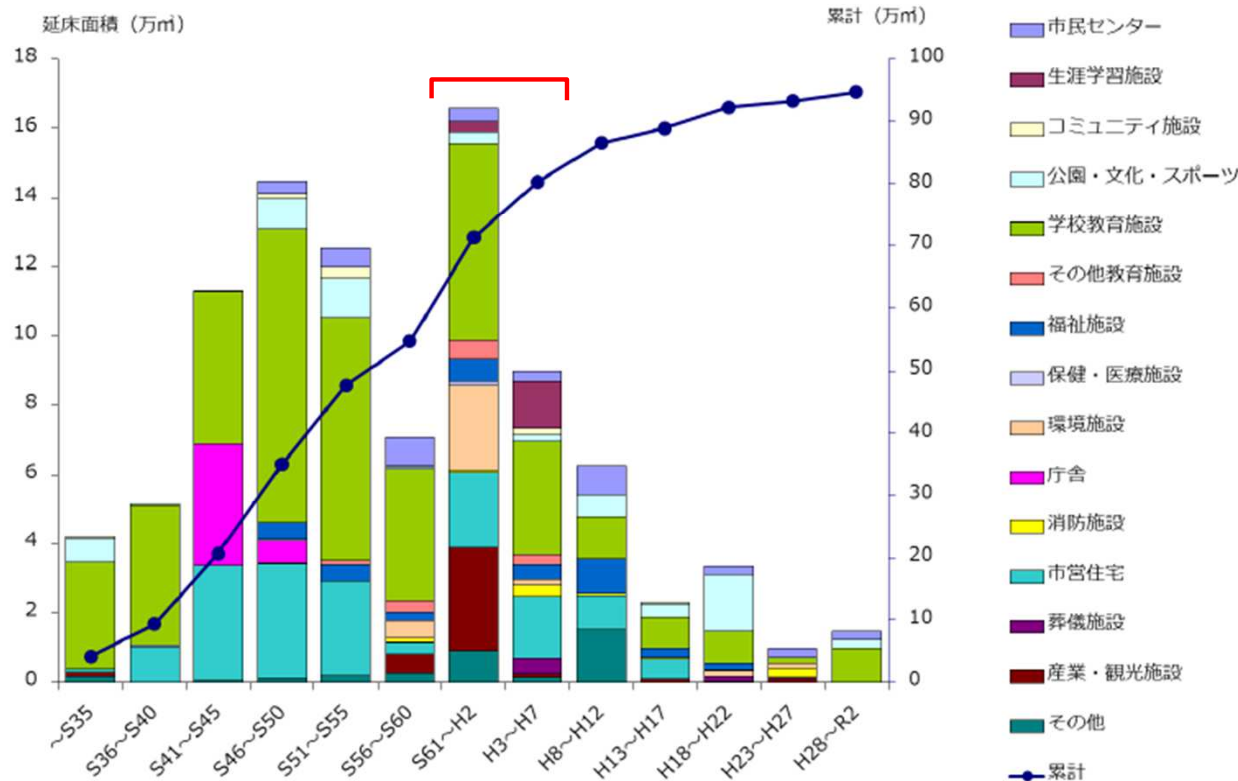
※延床面積構成比については、四捨五入しているため合計と一致しない。

- 棟数：1,086棟、 延床面積：約94.8㎡
- 学校教育施設が44.0万㎡で全体の約46%、市営住宅が約16.4万㎡で全体の約17%

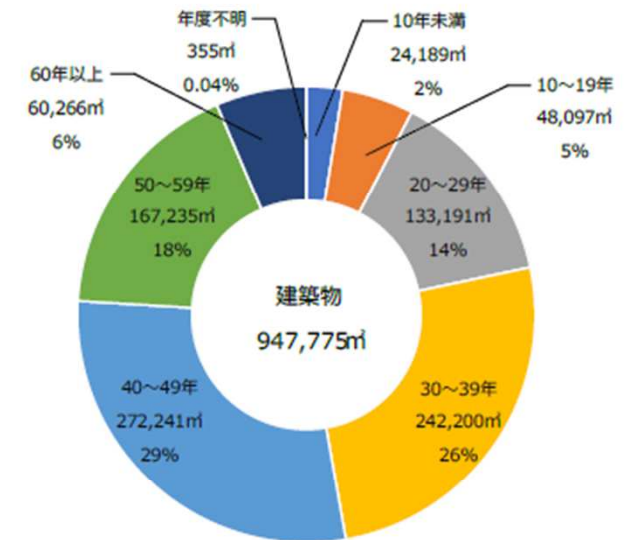
本市の公共施設の状況について

②公共施設の状況＜老朽化の状況＞

図表 1-8-1 年代別建築物の整備状況



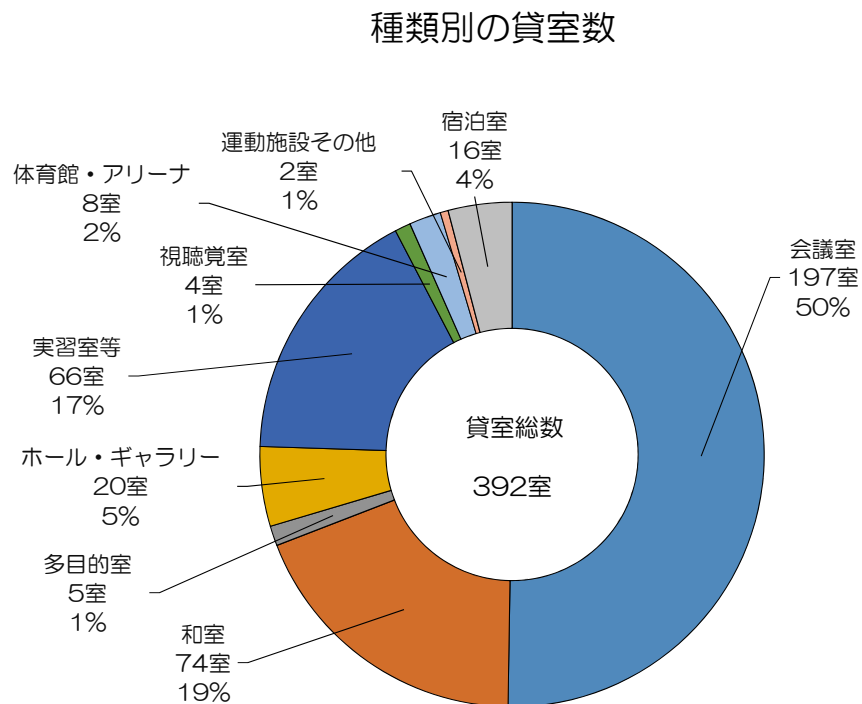
図表 1-8-2 経過年数別建築物の面積比



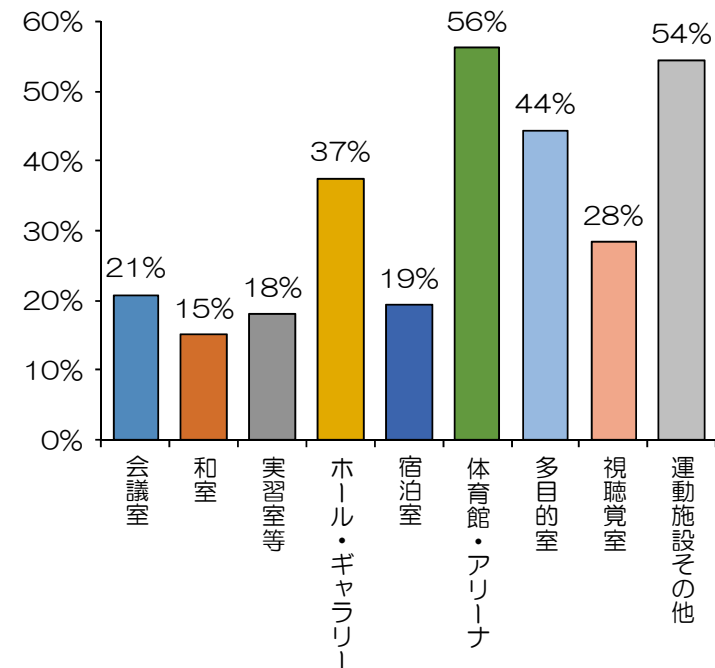
- 過去に整備された多くの施設が大規模改修や設備機器等の更新時期を迎えている
- 建築後30年以上を経過している建物が約8割

本市の公共施設の状況について

②公共施設の状況＜公共サービスの状況＞



施設別の稼働率



- 市全域で、貸室としてサービス提供している公共施設が多い（会議室、和室、実習室等で全体の86%）
- 稼働率は、提供する施設数が少ない「体育館・アリーナ」「運動施設その他」が50%を超えている一方、多くの施設に設置している「会議室」「和室」等は、概ね20%前後と低い状況

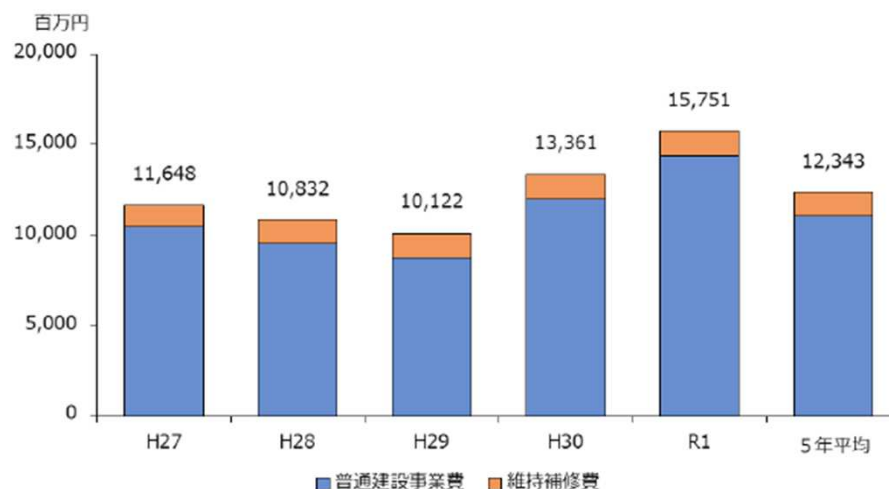
本市の公共施設の状況について

②公共施設の状況＜維持管理・更新等に係る経費＞

図表 2-1-1 普通建設事業費と維持補修費（一般会計決算額）の推移（単位：百万円）

分類	年度	H27	H28	H29	H30	R 元	平均
建築物		6,953	5,841	5,556	9,890	13,007	8,249
	普通建設事業費	6,175	4,989	4,652	8,901	12,052	7,354
	維持補修費	778	852	904	989	955	896
インフラ施設		4,695	4,991	4,566	3,471	2,744	4,093
	普通建設事業費	4,334	4,582	4,137	3,086	2,337	3,695
	維持補修費	362	409	428	385	407	398
合計		11,648	10,832	10,122	13,361	15,751	12,343
	普通建設事業費	10,509	9,571	8,789	11,987	14,389	11,049
	維持補修費	1,140	1,261	1,332	1,374	1,362	1,294

図表 2-1-2 普通建設事業費と維持補修費（一般会計決算額）の推移



●建築物の更新や改修に年間約82億円
（大型公共事業2件を含む）

本市の公共施設の状況について

②公共施設の状況＜建築物の投資額・維持管理費＞

(単位：百万円/年)

項 目		今回 3 年平均 (H29 年度～R 元年度)	前回 3 年平均 (H22 年度～H24 年度)
投資額		5,139	4,238
国県補助金除く投資額		4,528	3,429
財源内訳	国県補助金	611	809
	地方債	2,233	981
	その他特定財源	275	290
	一般財源	2,020	2,158

3 年平均 (H29 年度～R 元年度)			(単位：百万円/年)
維持管理費等		14,640	備 考
内訳	運営委託費	2,437	指定管理業務委託や運営委託にかかった委託料
	人件費	8,695	その施設に勤務する職員（会計年度任用職員等含む）の人件費
	その他運営経費	944	備品や車などの購入やリース、修理、燃料費など
	光熱水費等	1,423	上下水道料金、ガス料金、電気料金など
	保守点検委託料	263	施設や設備にかかった点検、保守、メンテナンスなど
	維持管理業務委託料	482	清掃、ごみ処理、樹木剪定、除草、警備など
	賃借料・共益費	396	事務室等の賃借に係る賃借料や共益費など

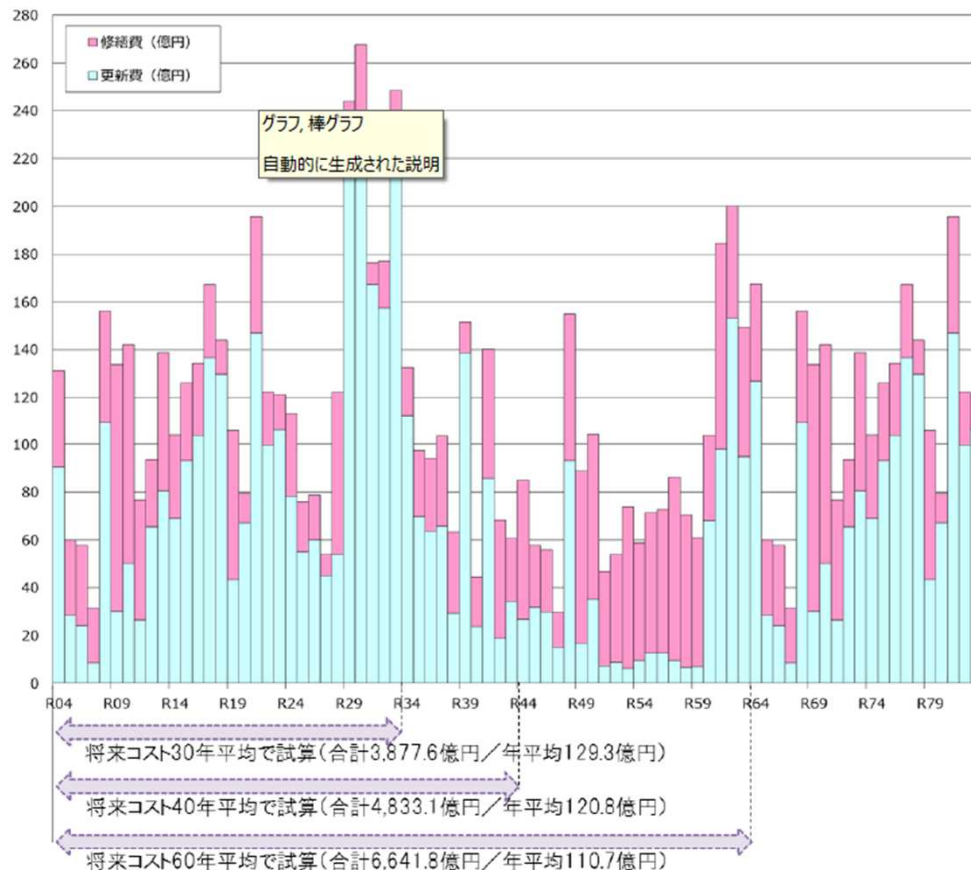
- 建築物の更新や改修（投資額）は、年間約51億円
- 施設の維持管理や運営には、年間約146億円

本市の公共施設の状況について

③将来コストの試算＜長寿命化対策による効果額＞

ア. 単純更新した場合

図表 2-2-5 単純更新した場合の将来コスト試算結果



図表 2-2-6 単純更新した場合の期間別による将来コスト試算

(単位: 百万円/年)

将来コスト試算		30年平均	40年平均	60年平均
更新費・修繕費		12,925	12,083	11,070
国県補助金除く更新費・修繕費		10,036	9,443	8,646
財源内訳	国県補助金	2,889	2,640	2,424
	地方債	6,256	5,923	5,278
	その他特定財源	0	0	0
	一般財源	3,780	3,520	3,368

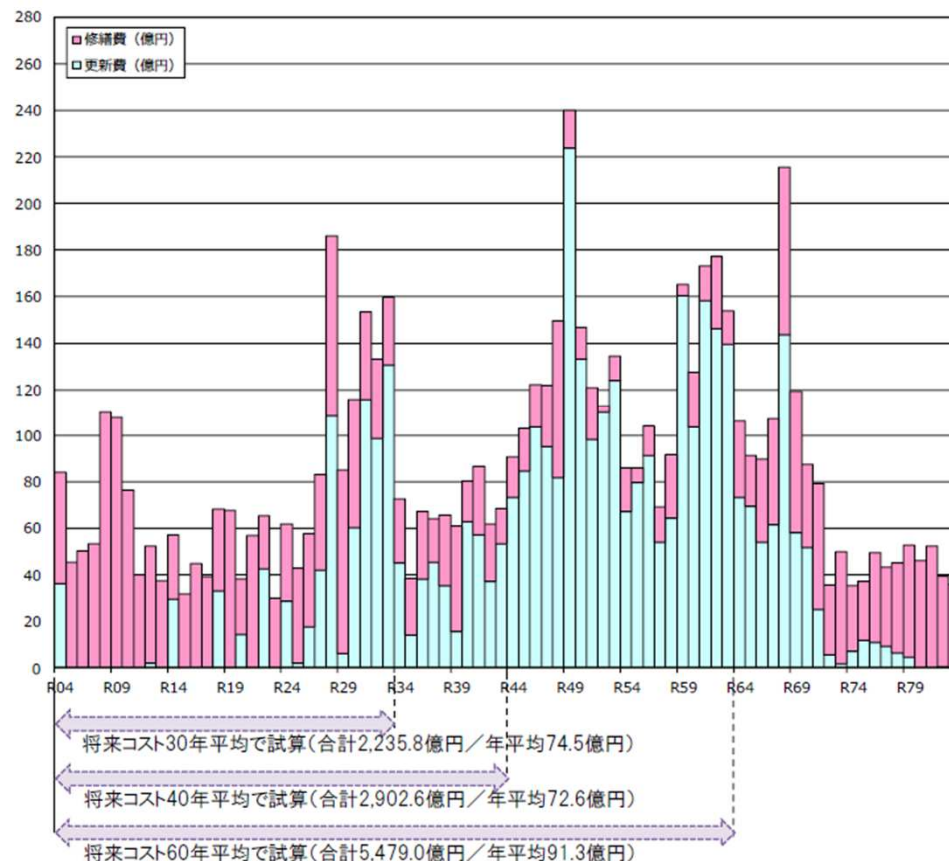
●今ある施設を単純に更新（建替え）する場合、年間約110億円～120億円程度が必要。

本市の公共施設の状況について

③将来コストの試算＜長寿命化対策による効果額＞

イ. 長寿命化対策した場合

図表 2-2-7 長寿命化対策した場合の将来コスト試算結果



図表 2-2-8 長寿命化対策した場合の期間別による将来コスト試算

(単位：百万円/年)

将来コスト試算		30年平均	40年平均	60年平均
更新費・修繕費		7,453	7,256	9,132
国県補助金除く更新費・修繕費		5,650	5,585	7,084
財源内訳	国県補助金	1,803	1,671	2,048
	地方債	2,708	2,850	4,292
	その他特定財源	0	0	0
	一般財源	2,942	2,735	2,792

●施設を長寿命化する場合、年間約72億円～91億円程度が必要。

本市の公共施設の状況について

③将来コストの試算＜長寿命化対策による効果額＞

図表 2-2-9 単純更新した場合と長寿命化対策した場合の効果額（建築物）

対象期間		対策に係る経費の見込み				対策した場合の財源の見込み		
		修繕 (億円)	更新 (億円)	合計 (億円)	年平均 (億円/年)	国県補助金 (億円)	地方債 (億円)	一般財源 (億円)
対策前 (単純更新)	30年間	1,058.0	2,819.7	3,877.6	129.3			
	40年間	1,372.2	3,460.9	4,833.1	120.8			
	60年間	2,439.5	4,202.3	6,641.8	110.7			
対策後 (長寿命化)	30年間	1,468.0	767.8	2,235.8	74.5	18.0	27.1	29.4
	40年間	1,730.3	1,172.2	2,902.6	72.6	16.7	28.5	27.4
	60年間	2,113.1	3,365.9	5,479.0	91.3	20.5	42.9	27.9
対策による 効果額	30年間	-410.0	2,051.9	1,641.8	54.8			
	40年間	-358.1	2,288.7	1,930.5	48.2			
	60年間	326.4	836.4	1,162.8	19.4			

●施設を長寿命化対策することにより、年間で約19億円～54億円の効果が見込める。

本市の公共施設の状況について

③将来コストの試算＜将来コストの不足額＞

図表 2-2-10 将来コスト（補助金除く）不足額及び不足割合

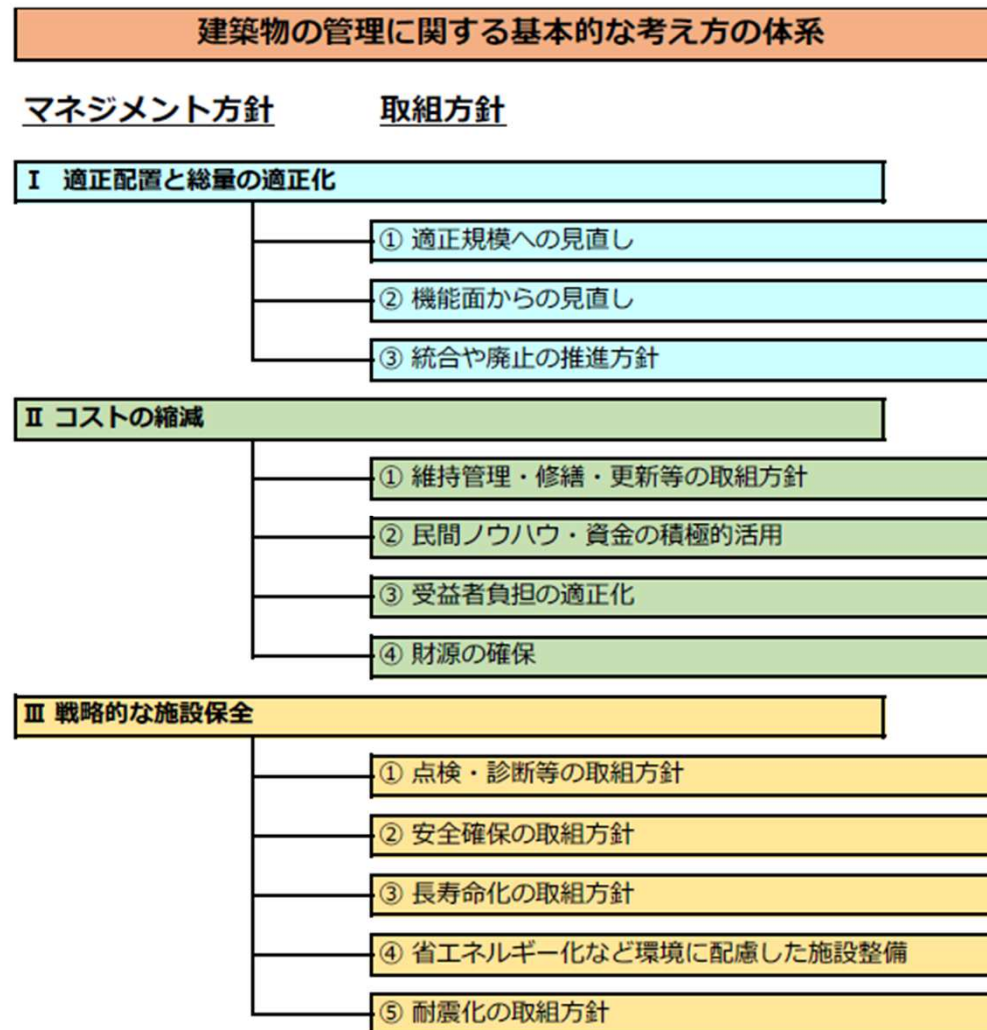
不足割合	=	$\frac{(\text{将来コスト}+\text{維持管理費等})-(\text{投資額}+\text{維持管理費等})}{(\text{将来コスト}+\text{維持管理費等})}$	※将来コストについては、補助金を除くものとしているが、歳入としては現行の補助率で見込む。歳出（将来コスト）としては除く。
不足額	=	$(\text{将来コスト})-(\text{投資額})$	

	不足割合 (%)	不足額 (百万円/年)
30年平均の場合	5.5%	1,122
40年平均の場合	5.2%	1,057
60年平均の場合	11.8%	2,556

●長寿命化対策を行う場合でも、年間約10億円～25億円あまり不足。

本市の公共施設の状況について

④公共施設の管理に関する基本的な考え方＜マネジメント方針＞



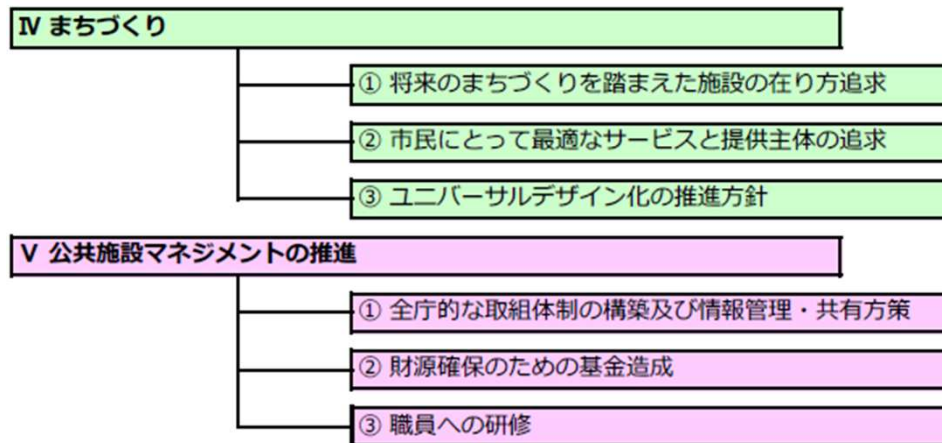
「施設を整備する」という従来の手法にこだわらず、機能面も含めた適正化に着目し、施設の有効利用や削減、機能の統廃合なども含め、様々な状況に対応した施設の配置と総量の適正化を図る

これまでの施設整備や管理運営の手法にとらわれず、民間のノウハウや資金の活用、地域との協働など官民連携等の導入や、余剰施設を最大限に有効活用するなどの効果的・効率的な対応により、全てのコストの縮減を図る

建築物を耐用年数に達するまで利用することを基本とし、将来の修繕・更新等を行う時期を的確に把握しながら、施設の省エネルギー化も含め、財政計画とも連動した施設保全を戦略的に推進する

本市の公共施設の状況について

④公共施設の管理に関する基本的な考え方＜マネジメント方針＞4



施設の適正化の検討を行うに当たっては、市民のニーズや各地域における人口の動向、交通事情等に配慮しながら、将来のまちづくりを常に意識し、市民にとってより良い施設の在り方を追求する

建築物に関するストックやコストの状況を一元的に把握し、組織横断的な視点から資産経営を行うための戦略的な建築物のマネジメントを推進する

●建築物の老朽化や取り巻く環境の変化などの課題に対応していくため、市全体で長期間にわたって計画的かつ継続的な取組を推進していく必要があることから、その基本的な取組の理念や考え方を示す「マネジメント方針」とマネジメント方針ごとに細かな取組や方向性、対策を示す「取組方針」掲げている。