

大津市公共施設白書

(概要版)



平成 30 年 12 月

大 津 市

目 次

はじめに.....	1
1 公共施設マネジメントの取組について.....	1
(1) 本市のこれまでの取組.....	1
(2) 公共施設の老朽化問題に係る国の動向について.....	1
第1章 大津市の現状と公共施設を取り巻く環境の変化.....	2
1 本市の概要.....	2
(1) まちづくりの基本単位.....	2
(2) 都市構造.....	2
2 人口.....	3
(1) 総人口・年齢3区分別人口.....	3
(2) 地域別人口.....	3
3 財政.....	4
第2章 公共施設の状況.....	6
1 建物状況.....	6
(1) 建築年度別の施設面積の状況.....	6
(2) 経過年数別の施設面積の状況.....	6
(3) 耐震対策状況.....	7
(4) 建物分類別延床面積.....	7
(5) 地域別・建物延床面積（施設配置状況）.....	8
2 公共施設サービスの状況.....	9
(1) 公共施設において提供するサービス.....	9
3 公共施設にかかるコストの状況.....	10
(1) 施設全体のコスト（維持管理費・事業運営費）.....	10
(2) 施設大分類別コスト.....	10
4 管理運営状況.....	11
(1) PPP/PFIの導入状況.....	11
第3章 公共施設にかかるコスト試算.....	12
1 将来コスト試算の考え方.....	12
2 更新・修繕費用の試算.....	13
第4章 第1期中間年における公共施設の現状と課題.....	14
1 第1期中間年における評価・検証.....	14
(1) 公共施設マネジメントのローリングイメージ.....	14
(2) 施設大分類別の状況.....	15
(3) 地域との対話などの取組状況について.....	16
(4) 個別計画の状況.....	16
2 公共施設に関する課題への対応に向けた取組みの方向性.....	17
(1) 施設所管部局による積極的な取組が必要.....	17
(2) 公共施設の更新時における総量適正化に向けた仕組みが必要.....	17
(3) 物価上昇による更新・修繕費用の影響に対する検討.....	17

(4) 耐用年数の見直しによる更新・修繕費用の影響に対する検討	17
(5) 地域（ブロック）ごとの地域特性を踏まえた将来配置の検討	18
(6) 建物における保全活動の取組み	18

はじめに

1 公共施設マネジメントの取組について

(1) 本市のこれまでの取組

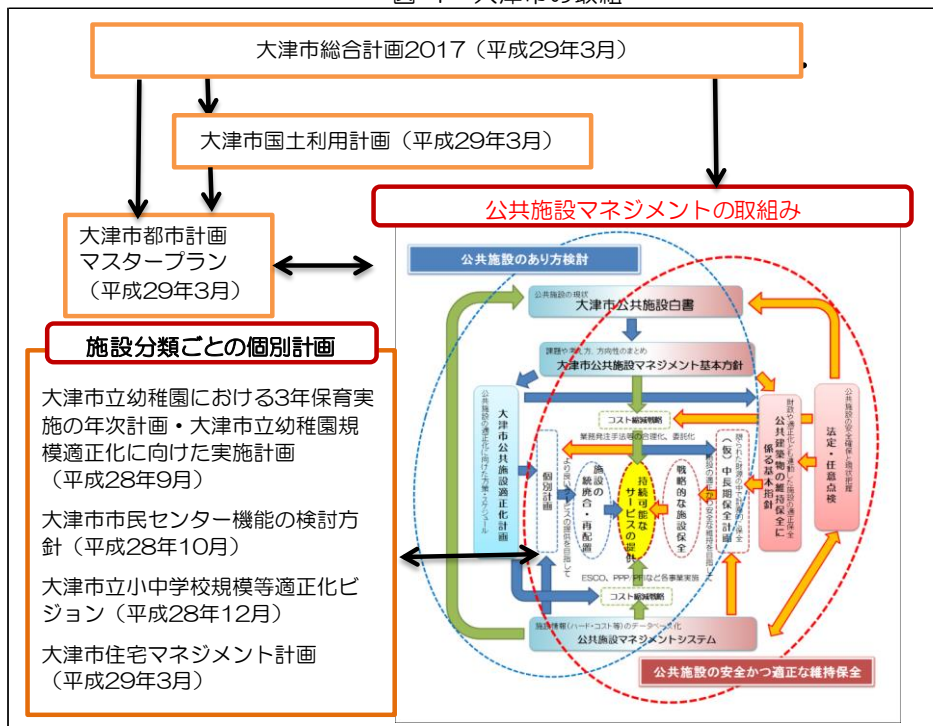
本市では、高度経済成長期からバブル期にかけて多くの公共施設を建設してきましたが、今後数十年の間に経年劣化による老朽化が急速に進み、修繕や建替えに要する費用が増大し、大きな財政負担となることが予想されます。さらに、人口構造の変化やそれに伴う市民ニーズの変化、社会保障関係費の増大等、公共施設を取り巻く環境が大きく変化してきており、公共施設を現状のまま維持していくことが困難となることが予想されます。

こうした課題解決に着手するに当たり、まずは公共施設の現状を可視化し、将来コストのシミュレーションを行った「大津市公共施設白書（平成24年6月）」（以下「前回白書」という。）を作成し、全体の取組方針や数値目標を設定するなど公共施設マネジメントを進めるうえで基本的な考え方をまとめた「大津市公共施設マネジメント基本方針（平成26年3月）」（以下「基本方針」という。）、基本方針の実施計画である「大津市公共施設適正化計画（平成27年3月）」（以下「適正化計画」という。）、さらに、公共施設の適正化の取組みと連動し、安全性を確保しながら戦略的に維持保全を進めるに当たっての考え方や進め方についてまとめた「大津市公共建築物の維持保全に係る基本指針（平成

28年5月）」を策定し、取組を進めてきました。

個別施設については、基本方針などで示してきました公共施設の諸課題を踏まえ、施設分類ごとの方向性の検討に着手しており、今後はこれらの取組を進めていくことが重要となっています。

図-1 大津市の取組



(2) 公共施設の老朽化問題に係る国の動向について

全国的にも公共施設の老朽化問題は大きくクローズアップされ、国においてもインフラ長寿命化基本計画の発表や公共施設等総合管理計画の策定要請など様々な方針が示されたところです。また、出口戦略としての「個別施設計画の策定のためのマニュアル・ガイドライン等」の作成や官民連携手法に係る方針が示されるなど、公共施設の老朽化問題に係る環境が大きく変化してきています。

第1章 大津市の現状と公共施設を取り巻く環境の変化

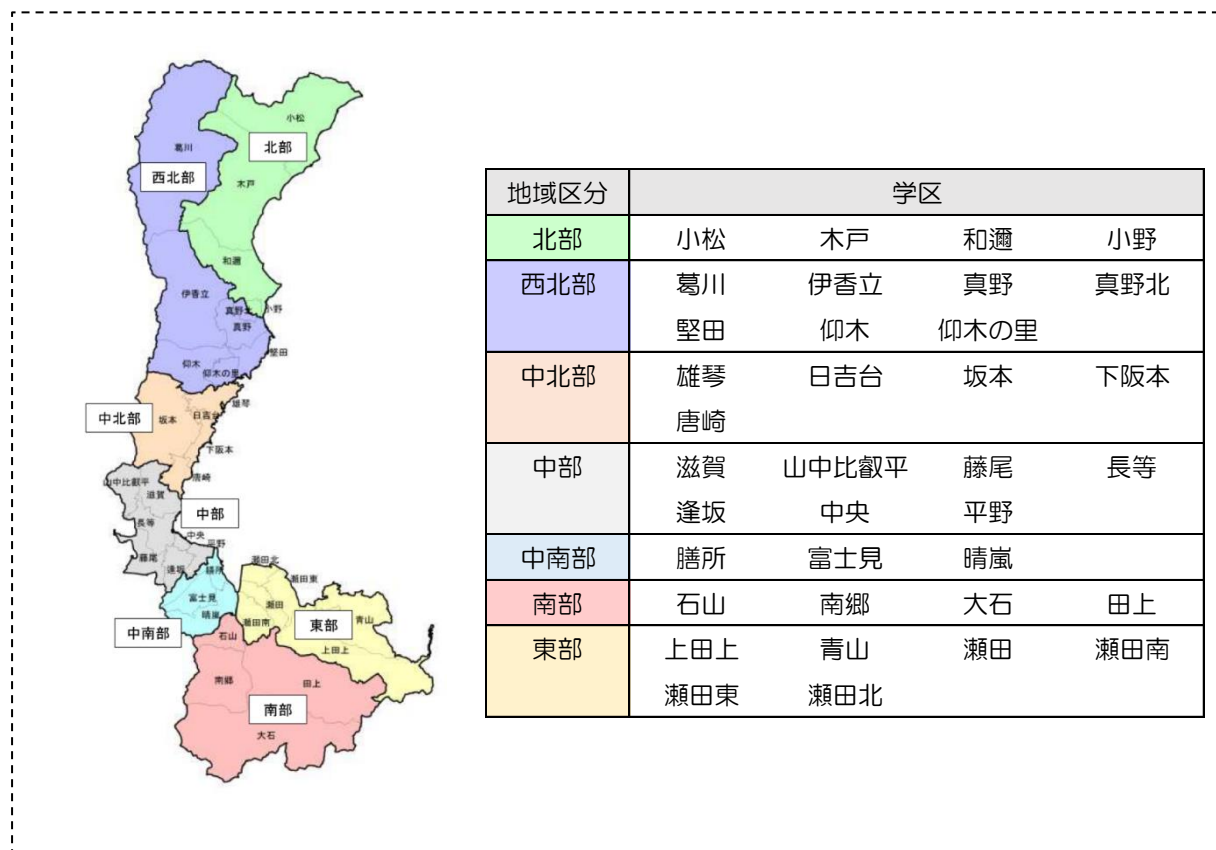
1 本市の概要

(1) まちづくりの基本単位

本市は、昭和 58 年以降、大津市総合計画の中で主として生活圏や地域構造を考慮して、市域を 4 地域（北部、中部、南部、東部）に区分して各種施策を実施してきました。

「第 5 次大津市国土利用計画」（以下「国土利用計画」という。）において、市域の土地利用状況を踏まえ、7 つの地域区分（北部、西北部、中北部、中部、中南部、南部、東部）に改めています。本市のまちづくりの方向を示した「大津市都市計画マスタープラン 2017-2031」（以下「都市計画マスタープラン」という。）においても、市域を 7 地域に区分して地域別構想を策定しています。本書においても地域区分については、福祉及び子育てなどの他計画との一体性を確保するため、小中学校や福祉などの地域コミュニティの基礎的単位となる 36 の学区、さらにブロック区分として 7 地域区分とします。

図 1-1 7 つの地域区分と 36 の学区



(2) 都市構造

将来の都市構造の基本的な考え方として、都市計画マスタープランでは、地域の活力を維持するとともに、誰もが安全・安心・快適に住み続けられる「コンパクト＋ネットワークのまちづくり」を推進していくため、地域拠点・生活拠点の設定をはじめ、拠点に必要な都市機能の明確化、魅力ある都心エリアの充実、交通ネットワークの再構築、集落地の活性化に取り組むこととしています。

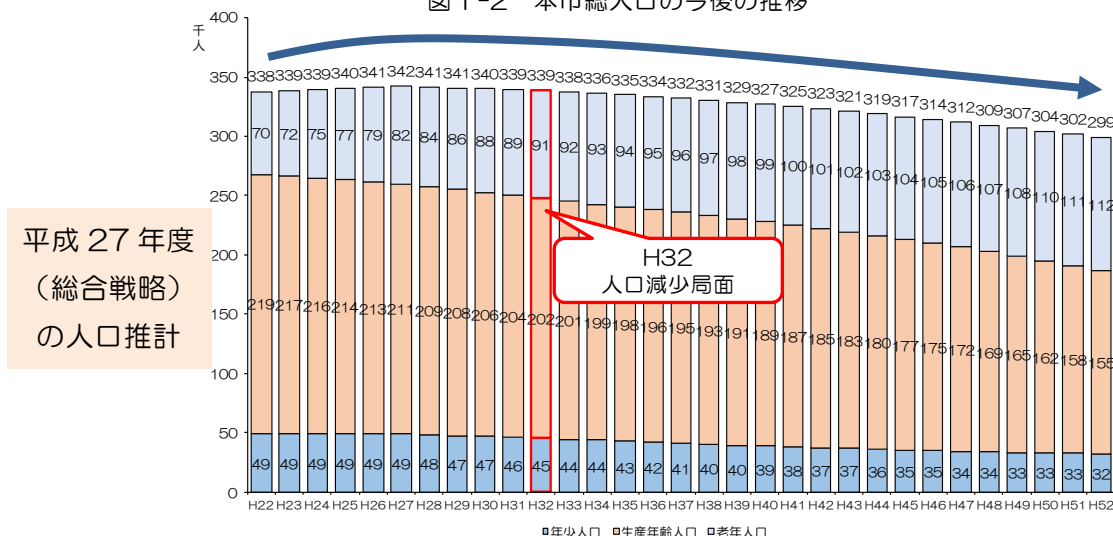
2 人口

(1) 総人口・年齢3区分別人口

本市の総人口は、総合戦略の将来人口推計では、平成 27 年をピークとして減少局面に転じると予測しています（実測値は、平成 27 年度以降 34.2 万人台で横ばいの状況）。

年齢 3 区分別人口（以下「人口構造」という。）では、生産年齢人口（15 歳以上 65 歳未満）と年少人口（15 歳未満）が減少する一方で、老年人口（65 歳以上）の増加が進みます。今後、人口が減少していくと、公共施設を維持するための市民一人当たりの負担額が大きくなっていくと考えられることから、今後も人口動向を注視していく必要があります。

図 1-2 本市総人口の今後の推移

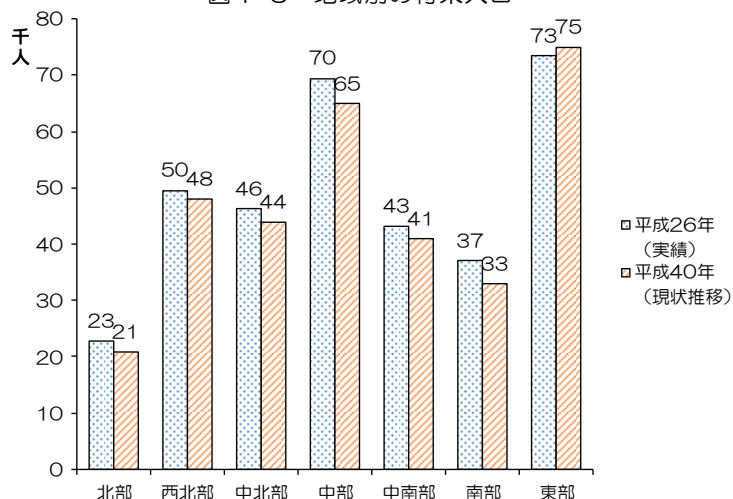


(2) 地域別人口

本市の中心部は京阪神地域の都市部へのアクセスは良いものの、市域全体では琵琶湖岸に沿った南北に細長い形状となっていることから、地域により市外へ移動する際の所要時間に差があります。

国土利用計画によると、地域別の将来人口（図 1-3）については、現状では、本市の総人口の約 21.5%を占める東部地域が最も多く、以下中部、西北部、中北部、中南部、南部、北部の順となっています。現状推移では、東部地域は増加傾向にあり、それ以外の地域は減少傾向にあります。

図 1-3 地域別の将来人口



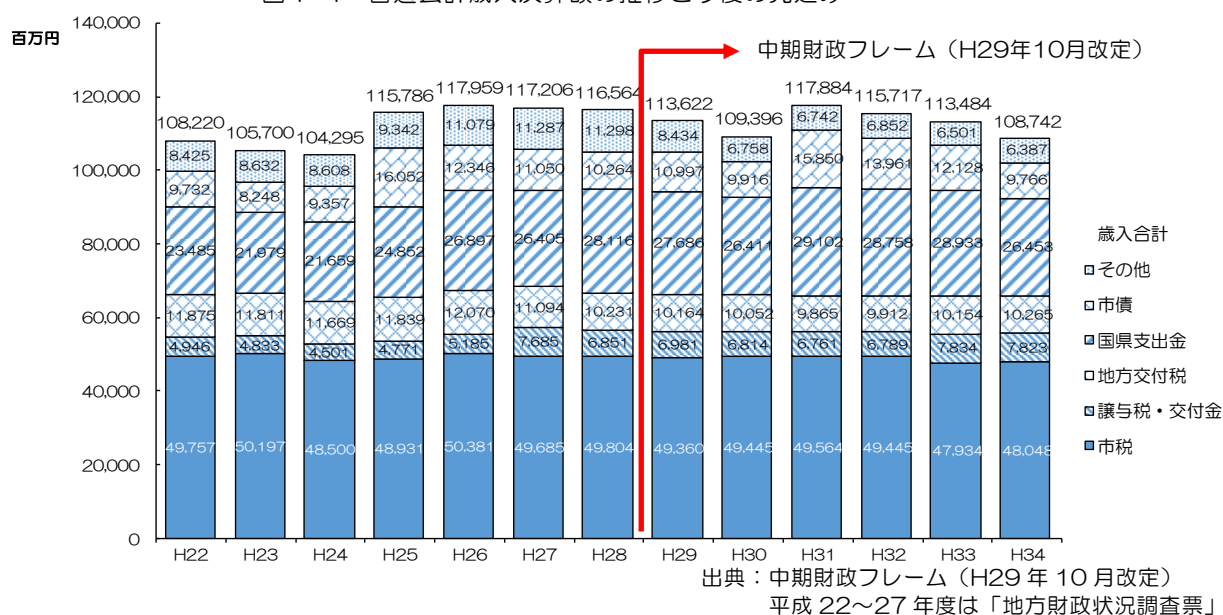
出典：第 5 次大津市国土利用計画（平成 29 年 3 月）

3 財政

① 歳入

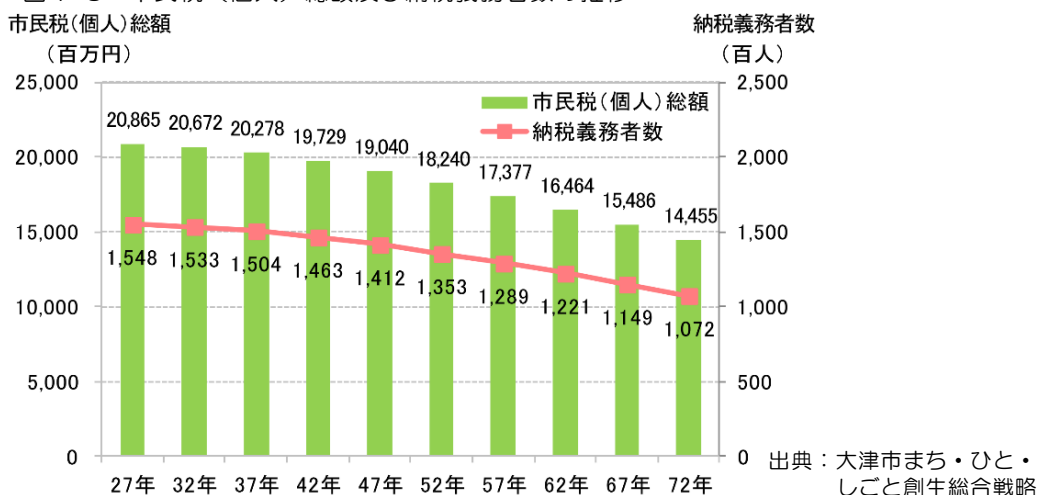
本市の中期（向こう 5 年間）の財政見通しを示した「大津市中期財政フレーム（平成 29 年 10 月改定）」（以下「中期財政フレーム」という。）によると、市税、地方消費税交付金、地方交付税等の一般財源は、国の制度改正などを見通した中でも、減収見込みとなっています。今後も生産年齢人口の減少が予測されることから、市税を中心とした大幅な歳入増加は見込めないと考えられます（図 1-4 参照）。

図 1-4 普通会計歳入決算額の推移と今後の見込み



人口が減少し人口構造が変化すると、人口に依存する税収が減少し、市財政に影響を与えることが懸念されます。特に、市民税（個人）の納税義務者数の減少に伴い、平成 27 年に約 209 億円であったものが、45 年後の平成 72 年（2060 年）には約 145 億円まで減少すると予想されます。（図 1-5 参照）

図 1-5 市民税（個人）総額及び納税義務者数の推移



② 歳出

中期財政フレームにおいて、ごみ処理施設等の大型施設の更新などによる投資的経費の増加、又障害福祉サービス費等の扶助費等の義務的経費の増加が見込まれており、それらに対応していくこととなります。

また、総合戦略の中でも、長期的にも老年人口の増加に伴い扶助費、社会保障関係費の増加が予想されており、平成27年に約1,007億円であったものが、平成62年(2050年)には、約1,482億円まで増加を続けると予想されます(図1-6参照)。

図1-6 普通会計歳出決算額の推移と今後の見込み

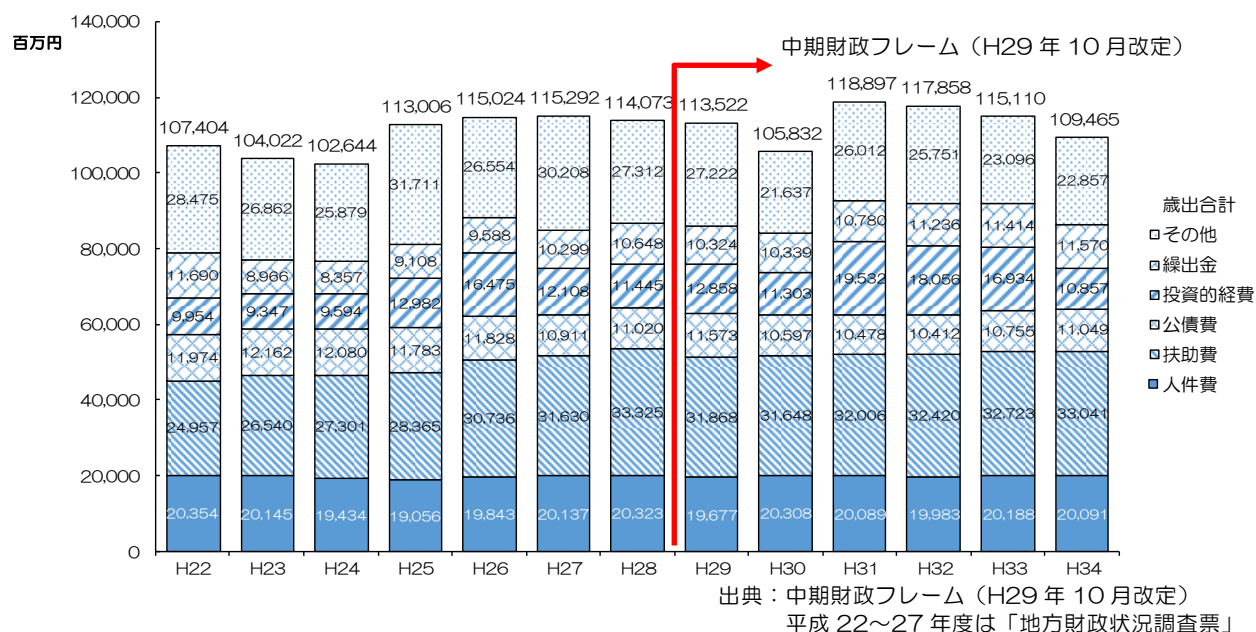
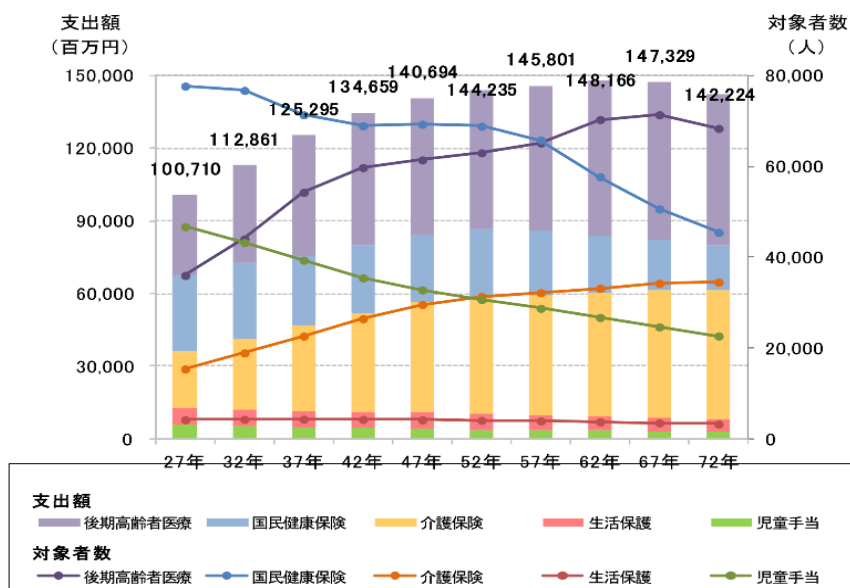


図1-7 扶助費・社会保障関係費及び対象者数の推移



出典：大津市まち・ひと・しごと創生総合戦略

第2章 公共施設の状況

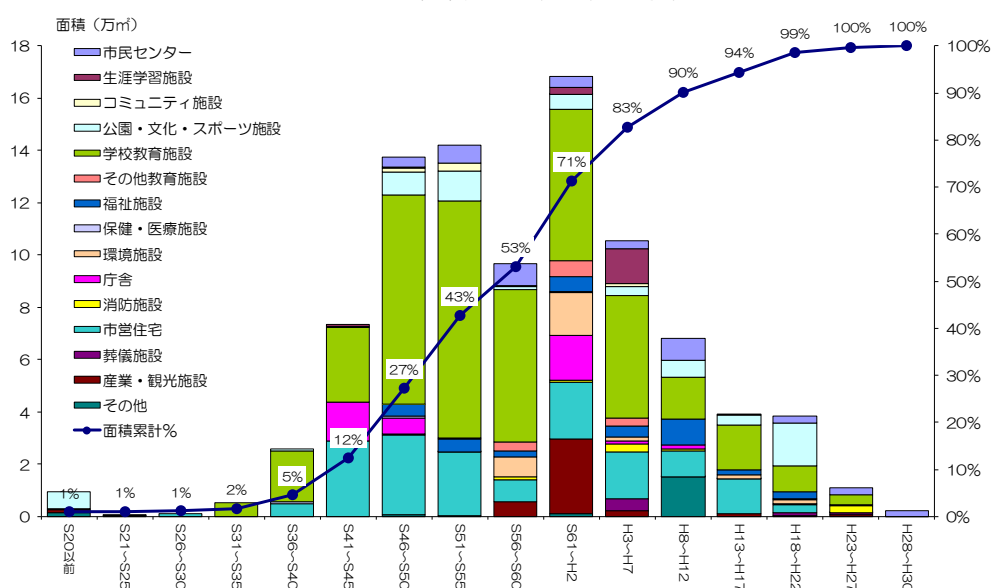
1 建物状況

(1) 建築年度別の施設面積の状況

本市の公共施設の建築年度の分布を見ると、昭和 40 年代から 50 年代にかけての高度経済成長期だけではなく、平成 12 年にかけての 30～35 年にわたる期間において施設整備が行われ、現在保有する建物の約 80%がこの期間に整備されています。

近年は、新規に整備する施設数はピーク時に比べ大幅に減少しているものの、一定量の施設整備は続いています。なお、平成 30 年 1 月 1 日時点の保有面積は約 92.5 万㎡となっています。

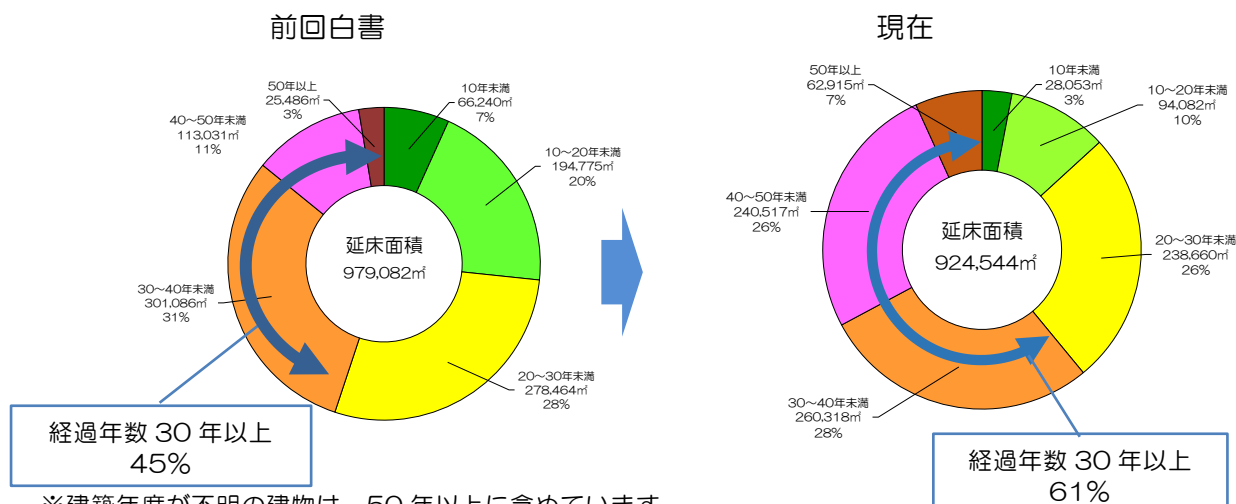
図 2-1 建築年度別建物面積の分布



(2) 経過年数別の施設面積の状況

経過年数別延床面積の割合を見ると、建設から 30 年以上経過した建物面積は、現在（平成 29 年度）、約 56.3 万㎡（約 61%）に達しており、前回白書作成時（平成 23 年度）の約 44 万㎡（約 45%）から、約 12.6 万㎡（約 16%）増加しています。

図 2-2 経過年数別建物延床面積の分布



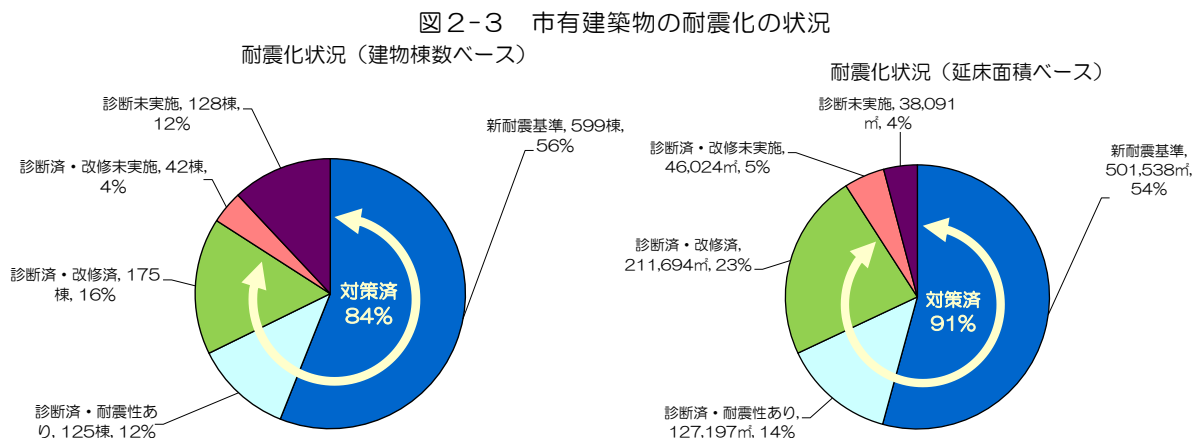
※建築年度が不明の建物は、50 年以上に含めています。

※数値については、四捨五入していますので、合計と一致しない場合があります。

(3) 耐震対策状況

昭和 56 年 6 月に建築基準法の耐震基準が改定され、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%を占めています。

また、「旧耐震基準」の建物のうち、新耐震基準の基で「耐震性ありと診断された建物」及び「新耐震基準を満たすよう改修された建物」を合わせた対策済みの建物棟を含めると、棟数で 80%以上、面積では約 90%が新耐震基準を満たしています（図 2-3 参照）。

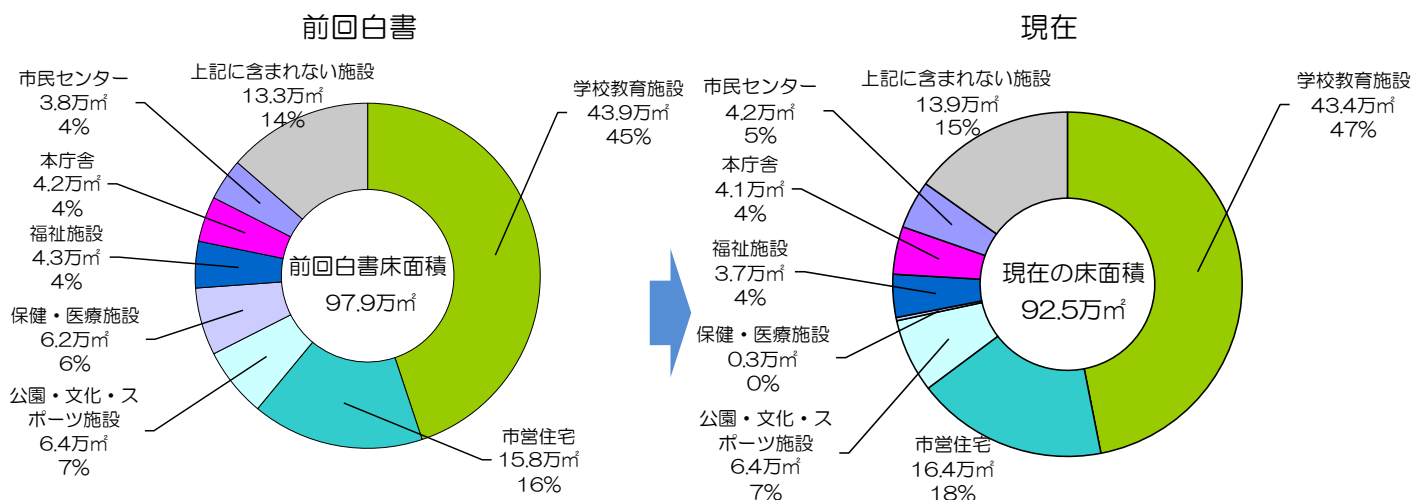


(4) 建物分類別延床面積

平成 30 年 1 月 1 日現在の総延床面積は約 92.5 万㎡となっており、建物の大分類別の延床面積で見ると、学校教育施設が本市の公共施設の約 47%を占め、次いで市営住宅が約 18%を占めています。他の施設分類の割合は限られており、これら 2 つの分類が占める割合が約 65%と大きくなっています。

なお、市民病院等の独立行政法人化に伴い、白書の対象から除外等による面積減少や北消防署、平野市民センター、田上市民センターの建替えに伴い面積の増加がありますが、前回白書時点（平成 23 年 3 月 31 日）から約 5.4 万㎡縮減しています。

図 2-4 大分類別の延床面積の構成比及びその構成比



※数値については、四捨五入していますので、合計と一致しない場合があります。

（５）地域別・建物延床面積（施設配置状況）

地域別の建物棟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、特に広域施設が多く整備されています。これは、中部地域が南北に細長い市域の中央部に位置していることや、市域が変遷する中で古くから市の中心地であり続けていることなどが理由として考えられます。（図 2-5、図 2-6 参照）

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、東部地域は 186 ㎡/100 人で、それ以外の地域は概ね 280 ㎡/100 人となっています。これは東部地域の延床面積は多いものの、人口が集中していることが要因となり、他の地域との差が生じていると考えられます（図 2-7 参照）。

図 2-5 地域別の施設配置状況（施設数・延床面積）

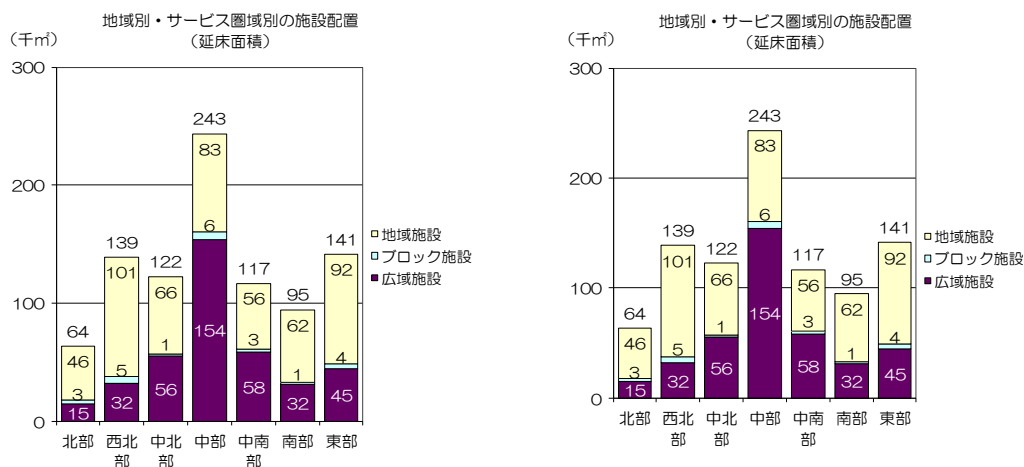


図 2-6 地域別の施設配置状況・割合（施設数・延床面積）

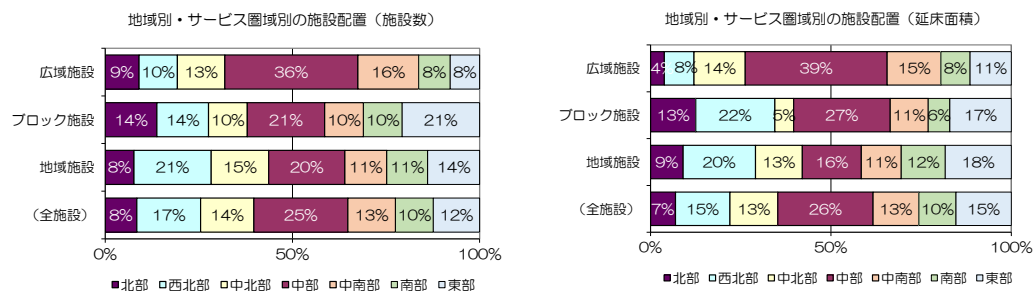
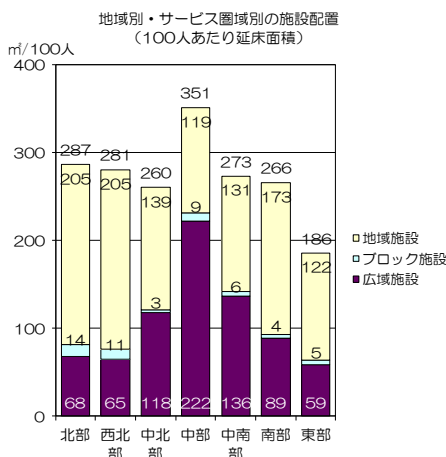


図 2-7 地域別の人口 100 人あたりの施設配置（延床面積）



2 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

本市の公共サービスを提供している施設総数は 534 施設となっています。

① 提供サービスの概要

本市が保有する公共施設では、基礎的な行政サービスとして、庁舎や学校教育施設、消防施設、環境施設などに加えて、市民ニーズに対応したコミュニティ施設、生涯学習施設、文化施設、スポーツ施設、福祉施設などを行っています。

小学校、中学校、保健所及び消防施設については、法律により設置が義務付けられており、その他の施設の多くは市民ニーズに応じて整備してきたものです。

また、各施設で提供しているサービスの概要を見ると、施設固有のサービスを提供する施設が多くある一方、会議室の貸出など複数の施設で共通したサービスを提供しているものもあります。

② 施設の稼働率

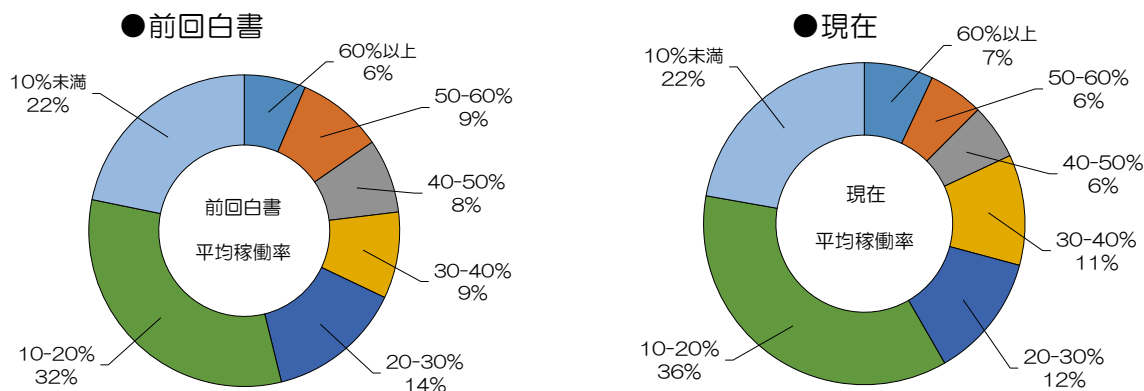
多くの施設で、共通しているサービスとして貸室の提供があり、学区等を対象範囲とする地域施設だけではなく、市全域を対象とする広域施設においても貸室サービスを提供しています。貸室の種類ごとで見ると、会議室や多目的室の貸室提供を行っている施設は、公民館等の生涯学習施設だけではなく、コミュニティ施設や文化施設など、多くの施設に設置しています。貸室サービスを提供している施設について、「延べ利用時間数」と「延べ開館時間数」から、施設全体の稼働率を算定しました。

●稼働率の考え方

- ・稼働率＝「延べ利用時間数」÷「延べ開館時間数」
- ・延べ開館時間数＝「開館時間（1 時間単位に切上げ）×年間開館日数」で算出

その結果、稼働率が 40%未満の施設が約 76%を占め、保有する施設が十分に活用されているとは言い難い数値となっています。これは、前回白書と比較しても大きな変化は見られません。

図 2-8 貸室の稼働率の分布状況

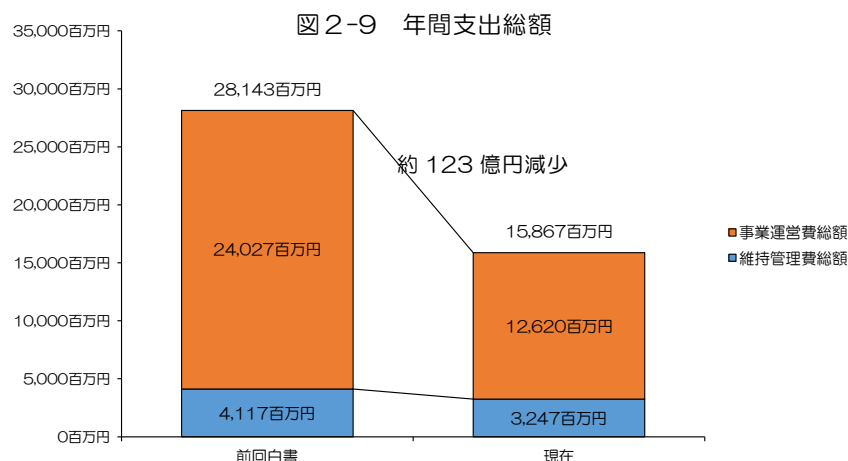


3 公共施設にかかるコストの状況

(1) 施設全体のコスト（維持管理費・事業運営費）

公共施設の管理運営に係る維持管理費と事業運営費について整理した結果を示します。

直近 2 年間平均の公共施設にかかる支出総額は約 159 億円となっており、「大津市民病院」と「ケアセンターおおつ」を地方独立行政法人に移行したこと等が影響し、前回白書作成時より約 123 億円減少しています。また、維持管理費は約 32 億円で支出総額の約 20%を占め、事業運営費は約 126 億円で約 80%を占めています。（大津市民病院については、地方独立行政法人に移行後も公立病院としての役割を果たす必要があることから、市から運営費負担金を支出しています。）



※維持管理費に工事請負費、修繕費は含めていません。

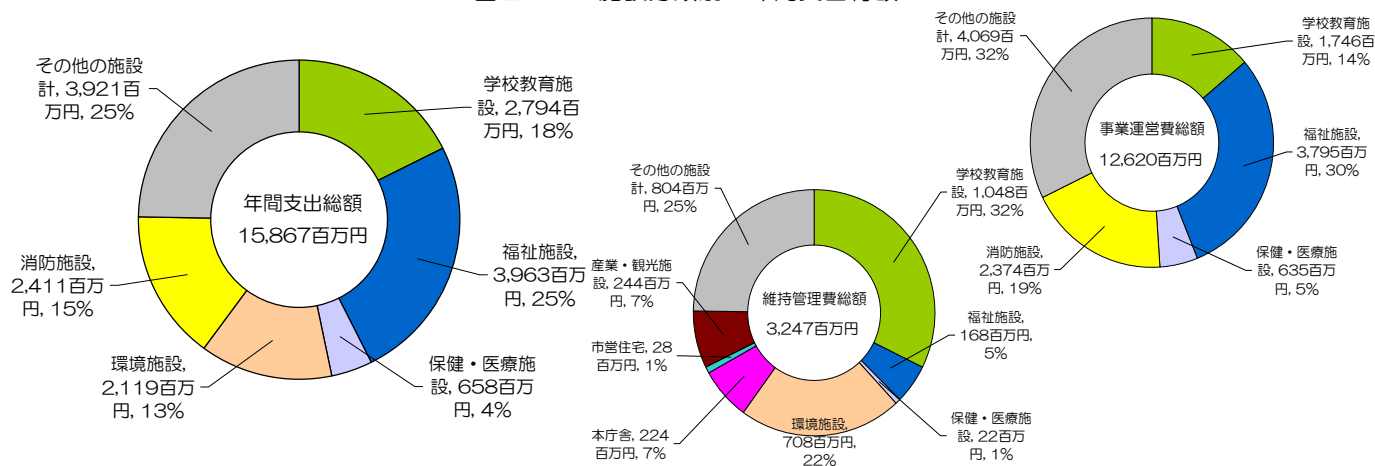
※数値については、四捨五入していますので、合計と一致しない場合があります。

(2) 施設大分類別コスト

支出総額については、「学校教育施設」「福祉施設」「環境施設」「消防施設」の支出総額が大きくなっており、全体の約 70%を占めています。

内訳について維持管理費で見ると、「学校教育施設」「環境施設」で約 50%を占めており、保有面積の大きさ、施設の設備の維持管理費を要する分野の施設が上位を占めています。また、事業運営費で見ると「福祉施設」「消防施設」「学校教育施設」の順になっており、サービス提供のために多くの人員配置をしている分野の施設が事業運営費の上位を占めています。

図 2-10 施設分類別の年間支出総額



※年間維持管理費総額には工事請負費、修繕費は含めていません。

※数値については、四捨五入していますので、合計と一致しない場合があります。

4 管理運営状況

(1) PPP/PFI の導入状況

近年では、全国的に指定管理者制度のほかに PFI 手法やその他の PPP 手法といった様々な形態により官民連携事業が実施されています。

現在、本市が保有する 534 施設のうち、指定管理者制度導入施設が 60 施設となっています。分類別に見ると、「公園・文化・スポーツ施設」で 24 施設、「福祉施設」で 14 施設、「産業・観光施設」で 12 施設、「葬儀施設」で 4 施設、これら以外の施設で 6 施設となっています。

本市では、学校教育施設や消防施設、行政系施設などの基礎的な市民サービスを提供する施設を除き、委託や指定管理者制度の積極的な活用を進めているところです。

① PFI 手法の活用状況

本市における PFI 手法を活用した事業は、次の 2 事業を進めているところです。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・事業名 新富士見市民温水プール整備・運営事業・事業用地 大津市富士見台・事業方式 PFI 手法の BTO 方式・事業期間 平成 28 年 12 月から平成 46 年（2034 年）3 月まで |
|---|

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・事業名 東部学校給食共同調理場整備・運営事業・事業用地 滋賀県大津市栗林町・事業方式 PFI 手法の BTO 方式・事業期間 平成 29 年 10 月から平成 46 年（2034 年）12 月まで |
|--|

② その他の PPP の活用状況

本市では、ごみ処理施設である「環境美化センター」及び「北部クリーンセンター」の老朽化に伴う処理施設の更新にあたり、効率的な施設の設計、建設、解体・撤去及び運営が期待できる DBO 手法を導入して事業を進めているところです。また、安全性を確保しつつ、合理化・効率化を図るため、民間の経営ノウハウや技術的能力等を活用し、焼却施設にリサイクル施設を併設します。

③ その他

■ 大津市民病院の地方独立行政法人への移行

大津市民病院では、これまでも経営改善に努めてきましたが、依然として厳しい経営状況が続き、一層の経営効率化と財政健全化による経営基盤の強化が求められていました。

しかし、市直営による経営形態では、制度上経営における自由度が低く、医療環境の変化に応じた柔軟で迅速かつ的確な対応ができないなど、自律的な病院経営が難しい状況にありました。

このような状況を踏まえ、今後も市民病院が担う公的医療機関としての役割を果たしつつ、医療の質の向上を継続するとともに、病院を取り巻く環境の変化に対応し、市民に最適な医療を安定的・継続的に提供していくためには、状況の変化に迅速かつ柔軟な対応ができる法人への移行が適切であると判断し、平成 29 年 4 月 1 日に地方独立行政法人に移行しました。

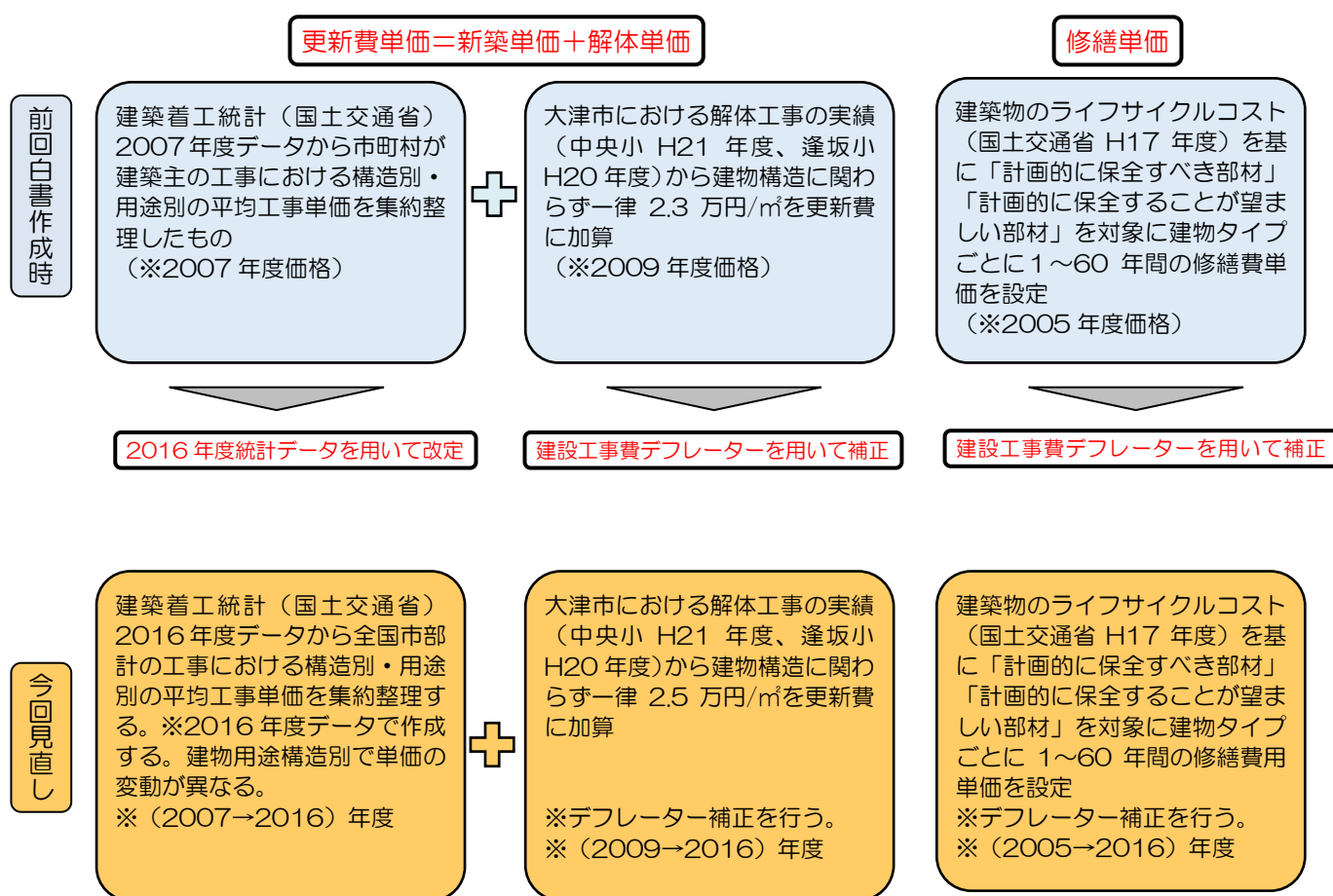
第3章 公共施設にかかるコスト試算

1 将来コスト試算の考え方

公共施設の将来コストを試算するにあたっては、建物の維持管理において建設後の経過年数や損傷状況に応じた適切な修繕を行うことを条件とした上で、一定、耐用年数にわたり使い続け、更新（建替え）を行うことを基本的な考え方とします。

なお、試算に必要な更新費用や耐用年数については、前回白書の考え方を踏襲し、更新単価及び修繕単価は、物価変動を考慮し見直しを行います。

図3-1 更新・修繕費単価の見直し手順

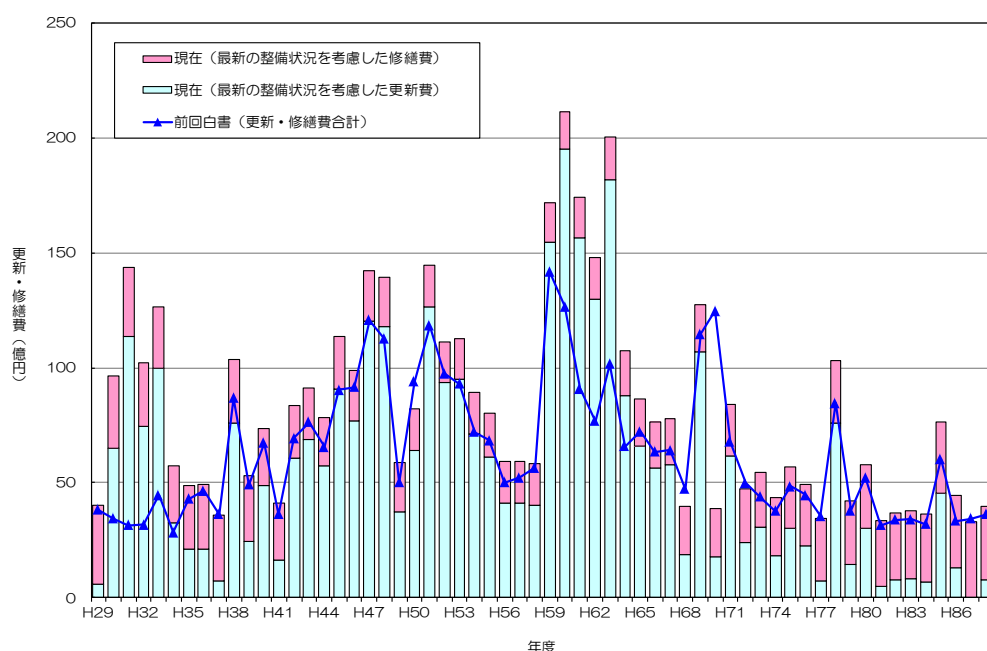


2 更新・修繕費用の試算

現在（平成 30 年 1 月 1 日）、本市が保有する全ての公共施設（建物）を維持していく場合、必要な大規模修繕や更新にかかる費用（修繕、更新費）を試算します。また、現在、整備を進めています「大津市ごみ処理施設整備・管理運営事業」「新富士見市民温水プール整備・運営事業」「東部学校給食共同調理場整備・運営事業」の事業予算額の考慮及び特殊設備の多いごみ処理施設を 30 年で更新するとしています。

また、前回白書（平成 23 年 3 月 31 日）時点の試算結果と比較します。

図 3-2 将来の更新・修繕費用



※本試算では、建物の詳細部分の算定方法が異なるため、コストの増加となっていますが、事業計画時には、官民連携手法と市直営で行った場合のコスト比較を行ったうえで最適な手法選択を行っているため、コストベースでも効果があると考えられます。

■前回白書時点との比較について

平成 88 年度（2076 年度）までの 60 年間の推計で総額 4,893 億円、年平均で約 81.6 億円と試算され、前回白書と比較すると総額で約 1,045 億円増加、年平均で約 17.5 億円の増加となりました。

これは、前回白書から保有面積が約 54 千㎡減少したことによるコスト縮減効果より、更新・修繕単価の上昇によるコスト増加が大きいことが要因となります。また、耐用年数の見直しを行うことで、推計期間における更新回数も変動することもコストの変動要因となります。

更新・修繕単価の増加要因として、震災復興需要や東京オリンピック需要、国土強靱化対策等政策推進の関係で建設資材や労務費等が上昇したことが影響していると考えられます。このように、更新・修繕費用の試算では、保有施設の延床面積の大きさに応じて算定されるため、コスト縮減を図るためには、保有する公共施設の面積を削減することが直接的な効果がありますが、建設資材や労務費等は今後も物価変動の影響を受けるため、定期的な単価見直しや試算検討が必要であり、削減目標に対する精査や見直しが必要です。

第4章 第1期中間年における公共施設の現状と課題

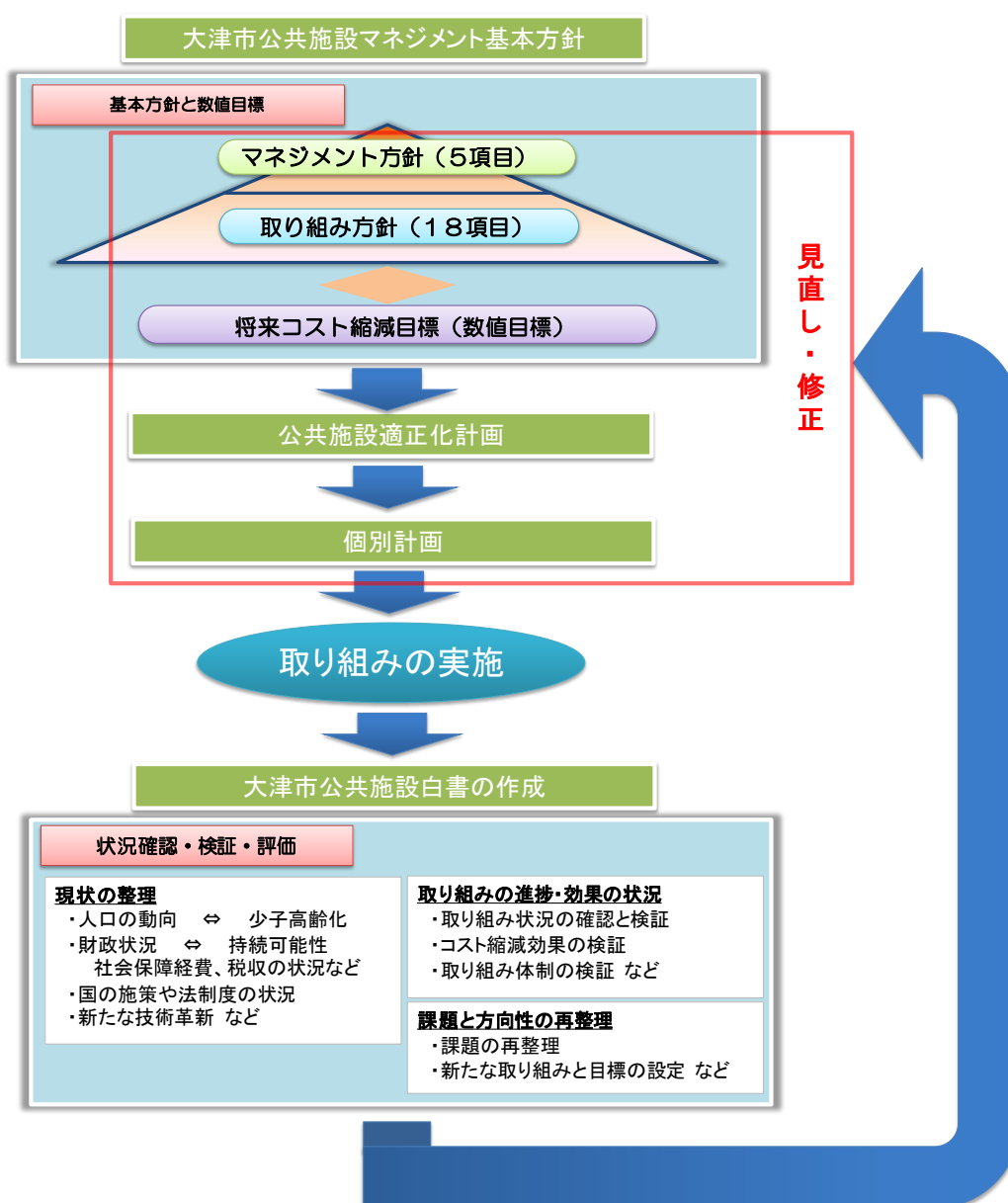
1 第1期中間年における評価・検証

(1) 公共施設マネジメントのローリングイメージ

本市では、基本方針や適正化計画を5年ごとに評価・見直しすることとなっており、ローリング時期に合わせ、公共施設の現状や取り組みの進捗状況などを検証する公共施設白書を更新し、施設の現状を可視化することとしています。

今後、これらの状況を踏まえ、基本方針や適正化計画の検討を進めていきます。

図4-1 公共施設マネジメントのローリングイメージ



(2) 施設大分類別の状況

① 施設大分類別の延床面積の総量

本市における施設大分類別の延床面積は、前回白書より総量で約 54 千㎡減少しています。

これは、「市民病院と附属看護学校：約 59 千㎡」「ケアセンターおおつ：約 4 千㎡」が、地方独立行政法人に移行したためであり、逆にこれらを加えると総量で約 988 千㎡になり、前回白書から延床面積が増加し、全体的には適正化の取組みが進んでいないこととなります。

表 4-1 施設大分類別の延床面積の増減

大分類	前回白書 延床面積㎡	現在の延床 面積㎡	増減 (㎡)	増減率 (%)	主な増減要因
市民センター	38,399	41,724	3,325	8.7	市民センターの更新
生涯学習施設	17,131	17,131	0	0.0	
コミュニティ施設	7,356	7,720	365	5.0	住民交流・まちづくりセンター追加
公園・文化・スポーツ施設	63,898	63,898	0	0.0	
学校教育施設	439,470	433,884	△ 5,586	△ 1.3	小中学校の増減築
その他教育施設	12,368	12,863	494	4.0	比良げんき村棟追加
福祉施設	42,642	37,312	△ 5,330	△ 12.5	ケアセンター法人移行
保健・医療施設	61,924	1,832	△ 60,093	△ 97.0	市民病院法人移行
環境施設	27,612	28,388	775	2.8	リサイクルセンター木戸追加
庁舎	41,640	41,452	△ 189	△ 0.5	
消防施設	6,638	8,859	2,221	33.5	消防署の更新等
市営住宅	157,851	164,160	6,309	4.0	住宅廃止と棟追加
葬儀施設	5,857	6,321	464	7.9	志賀聖苑棟追加
産業・観光施設	38,369	40,092	1,723	4.5	道の駅新設等
その他	17,927	18,908	982	5.5	長寿政策課書庫追加
総計	979,082	924,544	△ 54,538	△ 5.6	

※市民病院と附属看護学校等・・・59,099 ㎡（独立行政法人化により除外）

ケアセンターおおつ・・・4,356 ㎡（独立行政法人化により除外）

※数値は、四捨五入をしているため、総計が一致しない場合があります。

② 施設大分類別の将来更新・修繕費用

施設大分類別について、前回白書時点と比較すると、ケース 1 では、延床面積の増減状況に応じて更新費用が増減しています。特に「保健・医療施設」「福祉施設」の減少が大きくなっています。

一方、ケース 2 について前回白書時点と比較すると、H28 年度単価が震災復興需要や東京オリンピック需要、国土強靱化対策等政策推進の関係で建設資材や労務費等が上昇したことが影響し増加しています。建設資材や労務費等は、今後も物価変動の影響を受けるため、更新費用の試算について留意していく必要があります。

表 4-2 施設大分類別の更新・修繕費用の増減

更新・修繕費（百万円）	ケース0 前回白書時保有面積 （前回白書単価）		ケース1 現在保有面積 （前回白書単価）		ケース2 現在保有面積 （H28年度単価）		前回白書と の比較 （ケース1- ケース0）	前回白書と の比較 （ケース2- ケース0）
	合計(60年)	年平均	合計(60年)	年平均	合計(60年)	年平均		
項目	合計(60年)	年平均	合計(60年)	年平均	合計(60年)	年平均	合計(60年)	合計(60年)
市民センター	18,644	311	20,404	340	24,587	410	1,760	5,942
生涯学習施設	8,531	142	8,531	142	10,104	168	0	1,573
コミュニティ施設	3,668	61	3,552	59	4,349	72	△ 116	680
公園・文化・スポーツ施設	30,357	506	29,388	490	35,331	589	△ 969	4,974
学校教育施設	156,167	2,603	154,314	2,572	189,766	3,163	△ 1,853	33,599
その他教育施設	6,140	102	6,347	106	7,513	125	206	1,372
福祉施設	17,619	294	15,246	254	19,111	319	△ 2,373	1,492
保健・医療施設	29,505	492	795	13	970	16	△ 28,710	△ 28,535
環境施設	13,392	223	13,364	223	15,438	257	△ 29	2,046
庁舎	21,222	354	21,148	352	26,408	440	△ 74	5,186
消防施設	2,843	47	4,062	68	4,986	83	1,219	2,143
市営住宅	46,494	775	50,312	839	60,856	1,014	3,818	14,362
葬儀施設	2,757	46	2,938	49	3,581	60	182	824
産業・観光施設	16,522	275	17,192	287	22,256	371	671	5,735
その他	10,916	182	11,246	187	12,171	203	329	1,255
総計	384,778	6,413	358,839	5,981	437,425	7,290	△ 25,940	52,647

ケース 0：H23/3/31 時点の保有建物を全て維持する場合（更新単価は前回白書の単価）

ケース 1：H30/1/1 時点の保有建物を全て維持する場合（更新単価は前回白書の単価）

ケース 2：H30/1/1 時点の保有建物を全て維持する場合（更新単価は H28 年度単価）

※数値は、四捨五入をしているため、総計が一致しない場合があります。

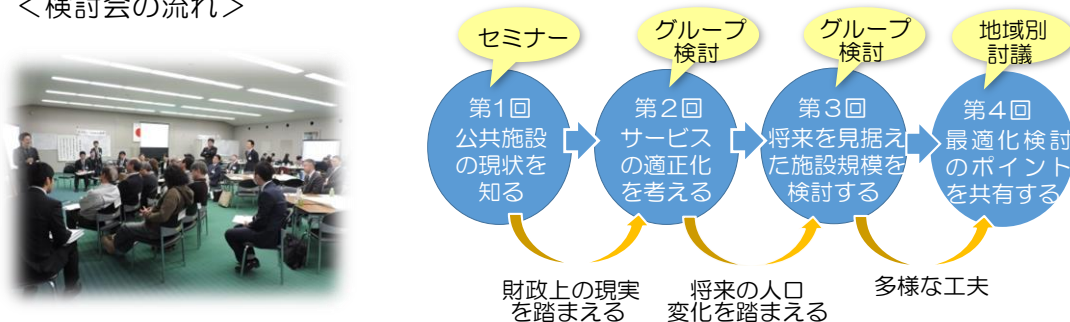
(3) 地域との対話などの取組状況について

基本方針では、「方針Ⅳまちづくり」の観点から、「①将来のまちづくりを踏まえた公共施設のあり方追及」「②市民にとっての最適なサービスと提供主体の追求」を取り組み方針に掲げています。

これまで、平成 26 年度には市民 3,000 人を対象に「公共施設に関する市民意識調査」を実施するとともに、「公共施設の現状や課題」について、広報おおつの掲載や地域等へ出向き、説明に努めてきました。また、平成 27 年度には、「公共施設の地域別あり方検討会」を開催し、公共施設のあり方について、市民の皆様と公共施設の課題と取組みの必要性の共有を進めています。

検討会では、第 1 回は全体会として、本市の公共施設の現状や課題を共有し、公共施設の適正化の必要性について共通認識を深めるために、外部から招いた講師に講演をいただくとともに、大津市のこれまでの取組について説明しました。第 2 回以降は、地域ごとにグループ分けを行い、現状の施設の配置状況を踏まえ、市民の立場からご意見やアイデアをいただきながら、具体的な公共施設の将来配置やその方向性を検討しました。

< 検討会の流れ >



(4) 個別計画の状況

基本方針では、「マネジメント方針」を踏まえ、「機能の適正化」と「維持管理の適正化」の観点から個別施設の「実行計画」を策定し、具体的な取組みを展開していく方針が示されています。

現在、適正化計画において、数値目標が設定されている「学校教育施設」をはじめ「幼稚園」「市営住宅」「市民センター」について、施設機能と維持管理の適正化を考慮し、個別施設計画等を策定・公表し、取組みを進めています。

- 大津市立幼稚園における3年保育実施の年次計画・大津市立幼稚園規模適正化に向けた実施計画（平成 28 年 9 月）
- 大津市市民センター機能の検討方針（平成 28 年 10 月）
- 大津市立小中学校規模等適正化ビジョン（平成 28 年 12 月）
- 大津市住宅マネジメント計画（平成 29 年 3 月）

2 公共施設に関する課題への対応に向けた取組みの方向性

これまでの第 1 期前半の 5 年間の取組みを踏まえ、本市の公共施設の現状と課題から、後半の 5 年間の取組みとして次の視点が必要となります。

（1）施設所管部局による積極的な取組が必要

前回白書と比較して、市民病院やケアセンター大津の独立行政法人化に伴い約 5.4 万㎡の縮減となっていますが、その影響を除くと延床面積は増加しています。その最大の要因は、北消防署を総合的な消防防災センターとして、大規模に更新したことによるものです。

適正化計画において面積削減目標を掲げている小中学校、市民センター、幼稚園、市営住宅において、個別計画の作成や市民説明会の実施を進めてきましたが、これら以外の施設についても、先行している取組みの動向を踏まえながら、施設分類や施設の所管部局に対する削減目標の設定及び統廃合や複合化等を含めた個別計画の作成を進めていく必要があります。

また、作成された個別計画に掲げた方向性に基づき、確実に計画の進捗を進めるだけでなく、施設の需要の状況や周辺施設の動向等を踏まえ、計画の前倒しも含めた確実な実施が求められます。

（2）公共施設の更新時における総量適正化に向けた仕組みが必要

公共施設の更新については、各所管部署が中心となり実施されており、更新前と比べて延床面積は大幅に増加しています。そのため、更新の計画段階において、各部局だけでなく、全庁的な公共施設マネジメントの観点から検証し、公共施設の整備内容の最適化を図るための仕組みが必要となります。

（3）物価上昇による更新・修繕費用の影響に対する検討

更新・修繕費用については、前回白書と比較して総額で約 526 億円増加しています。これは、震災復興需要や東京オリンピック需要、国土強靱化対策等政策推進の関係で建設資材や労務費等の建設コストが上昇したことが影響し、見直しを行った更新・修繕単価が増加したことが要因と考えられます。

一方、建設コストは物価変動の影響を顕著に受けるため、定期的な単価検討や試算が必要であり、削減目標に対する精査や見直しが必要となります。

（4）耐用年数の見直しによる更新・修繕費用の影響に対する検討

将来コストの推計を行うにあたり、耐用年数を 60 年もしくは 40 年と設定しているため、60 年間の将来コストの推計の中で建物の更新は、概ね 1 回となります。特殊設備の多いごみ処理施設では、約 30 年で更新されている事例が多く、耐用年数を 30 年に見直しすると建物の更新費用を 2 回計上することとなり、更新・修繕費用が増加する要因となります。

このように、耐用年数の前倒しや延長は、更新・修繕費用に影響するため、定期的な精査や見直しが必要となります。

（５）地域（ブロック）ごとの地域特性を踏まえた将来配置の検討

現在のコミュニティの基本単位は学区単位となっていますが、人口が減少していく社会の中で、持続可能なまちづくりを進めていくためには、学区単位を基本としつつも周辺の学区の状況等と合わせて検討していくことが必要となります。

本市は、地域により人口減少の割合や人口構成の状況等、地域差が存在する中で、全市画一的に機能面、サービス面の検討では、需要が捉えにくいことが考えられます。

都市計画マスタープランにおいても市域を７つに区分し地域別構想が示されており、その方向性と地域の特性を併せて、将来の公共施設配置を進めていくためには地域（ブロック）での検討が必要となります。

（６）建物における保全活動の取組み

厳しい財政状況が続く中で、建物の老朽化に伴い発生する修繕需要に対応し、安定した市民サービスを提供していくためには、効果的な修繕を実施していく必要があります。将来の施設配置を踏まえ、施設の安全性やライフサイクルコストの削減を行うためには、中長期の修繕シナリオなど保全計画の作成を進めていく必要があります。

また、中長期の修繕シナリオや施設の状況から効果的な修繕を実施していくためには、各施設の所管部局に加えて「財政」「営繕」「ＦＭ推進」等の各部門が連携する横断的なマネジメント体制及び維持保全の仕組みを構築し、運用していく必要があります。

図4-2 市全体における効果的な施設再編に向けて

大津市公共施設白書 課題への対応に向けた取組みの方向性										
1	人口減少局面への対応	5	公共建築物の急速な老朽化	7	事業運営形態の見直し	9	国の動向（要請事項など）			
	- 当初の予想を上回る人口減少、少子高齢化の進行（すでに減少局面） - 生産年齢人口の減少→税収の減少 - 若年人口の増加→社会保険費の増加 - 公共施設の維持・更新に充てる予算幅が圧迫	- 公共建築物の老朽化が急速に進む（建設から30年以上が経過する建物が増加） - 大規模修繕に加入して更新（建替え）のニーズが平成43年から平成67年までの25年間に集中	- 指定管理者制度の導入促進（52⇒60） - 廃棄物処理施設におけるPFI的手法であるDBO手法の導入 2施設におけるPFI手法の導入（包括委託、定期借地なども含めた幅広い官民連携手法の積極的な活用を推進）	適正化 総量 将来配置 安全 施設ごとの個別計画の作成 (4つ主要施設以外の施設) 人口減少社会に見合ったよりよいまちづくり 更新・修繕費用の縮減 施設総量の取組		- 国のインフラ長寿化計画策定 - 地方自治体に対する公共施設等総合管理計画の策定要請 - 出口戦略としての「個別施設計画の策定のためのマニュアル・ガイドライン」や官民連携の推進方針の公表				
2	地域間格差の対応	市全体における効果的な施設再編に向けて						10	大津市の取組①（全体）	
	- 居住人口の地域間格差が存在 - 地域別人口増減や年齢構成の差異 - 東部地域で人口増加傾向、その他地域は人口減少傾向 - 地域特性に応じた柔軟な公共施設のあり方検討	- 総合計画、都市計画マスタープラン、都市基本計画の改訂 - 公共施設マネジメント基本方針策定 - 公共施設適正化計画策定						- 幼稚園3年保育／規模適正化に向けた実施計画の策定、市民説明会の実施 - 住宅マネジメント計画策定 - 小中学校規模等適正化ビジョン策定、市民説明会の実施 - 市民センター機能の検討方針の策定、あり方検討の実施		
3	都市構造の変化	- まちづくりの基本単位、地域コミュニティ基礎的単位→36学区 - 地域別構想のブロック区分→7地域（都市計画マスタープラン） - 地域・生活拠点の設定と「コンパクト								
4	限りある財源	- 中期財政フレームから見た税収の純化と扶助費の増加、平成31年度以降、収支不足の見込み（大型事業の実施） - 総合戦略から見た長期的な税収減少と扶助費、社会保険費の増加 「蔵入に見合う蔵出」（負担を先送りしない）	更新・修繕費用の縮減	8	施設総量の取組	12	市民への周知活動	- 広報おおつの掲載 - 公共施設に係る市民意識調査の実施 - 各学区自治連合会への説明（延べ1,000人以上）（平成26年度） - 地域別あり方検討会の実施（7ブロック毎に、各学区から延べ448人）		

大津市公共施設白書

編集・発行

大津市総務部公共施設マネジメント推進課

〒520-8575 大津市御陵町 3 番 1 号

電話 077-528-2533

FAX 077-523-1680

E-mail otsu1228@city.otsu.lg.jp

