

大津市公共施設等総合管理計画 の改訂について

令和3年12月17日
総務部行政改革推進課



1 計画改訂の方向性	… P.3
(1)各計画の一本化	… P.3
(2)体制の強化	… P.6
(3)施設の複合化事例	… P.7
2 建築物の将来コストシミュレーション 及びコスト縮減の数値目標	… P.8
3 今後のスケジュール	… P.17

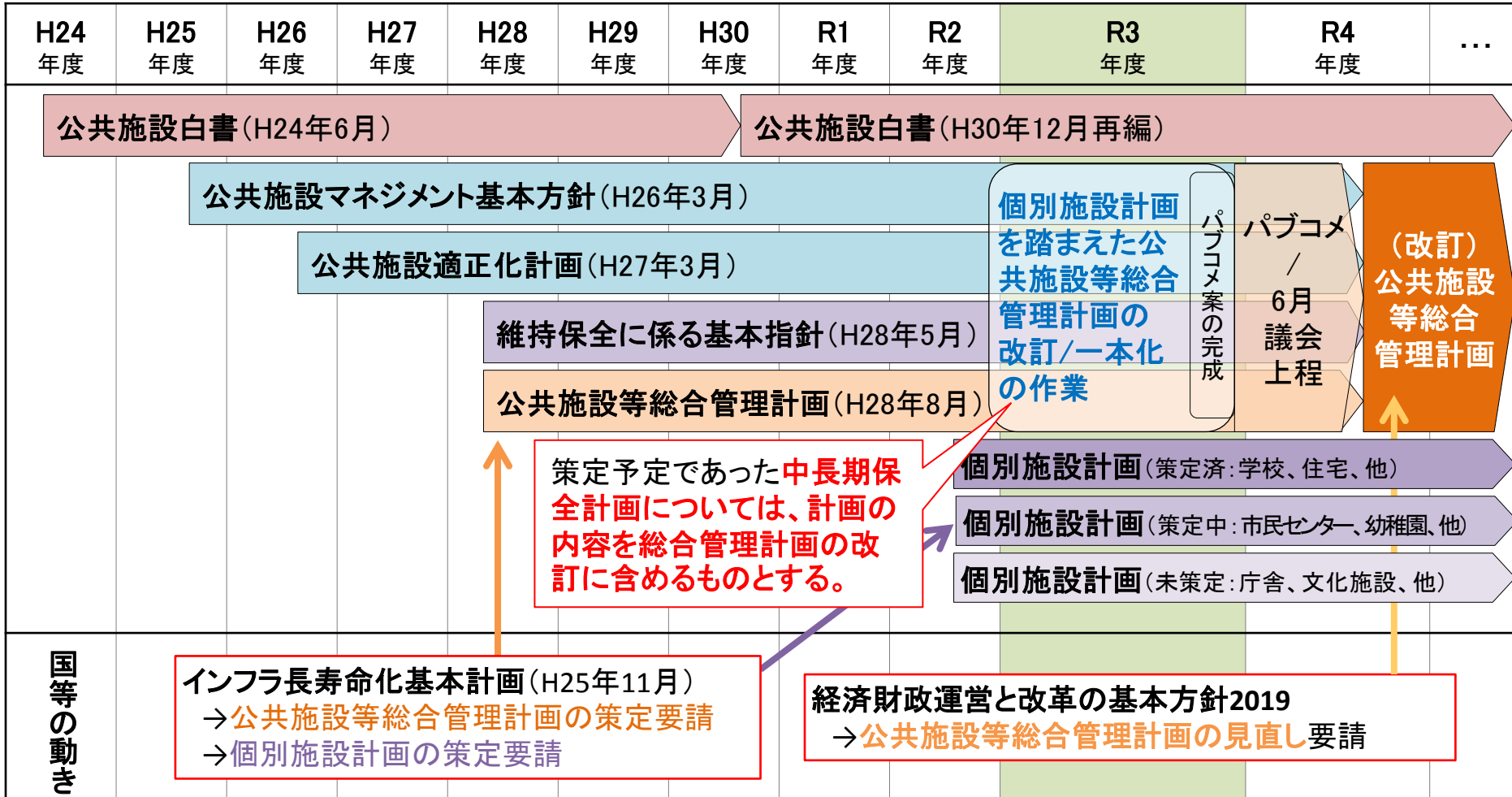
1 計画改訂の方向性

(1) 各計画の一本化

▼これまで策定してきた下記の方針・計画等を一本化して、総務省から通知のあった「総合管理計画の見直しに関する指針」に基づき改訂する。また、これまでの各種方針等の考え方を踏襲する。

- ①大津市公共施設マネジメント基本方針(平成25年度)
- ②大津市公共施設適正化計画(平成26年度)
- ③大津市公共建築物の維持保全に係る基本指針(平成28年度)
- ④大津市公共施設等総合管理計画(平成28年度)
- ⑤大津市公共施設中長期保全計画(案)(令和2年度)

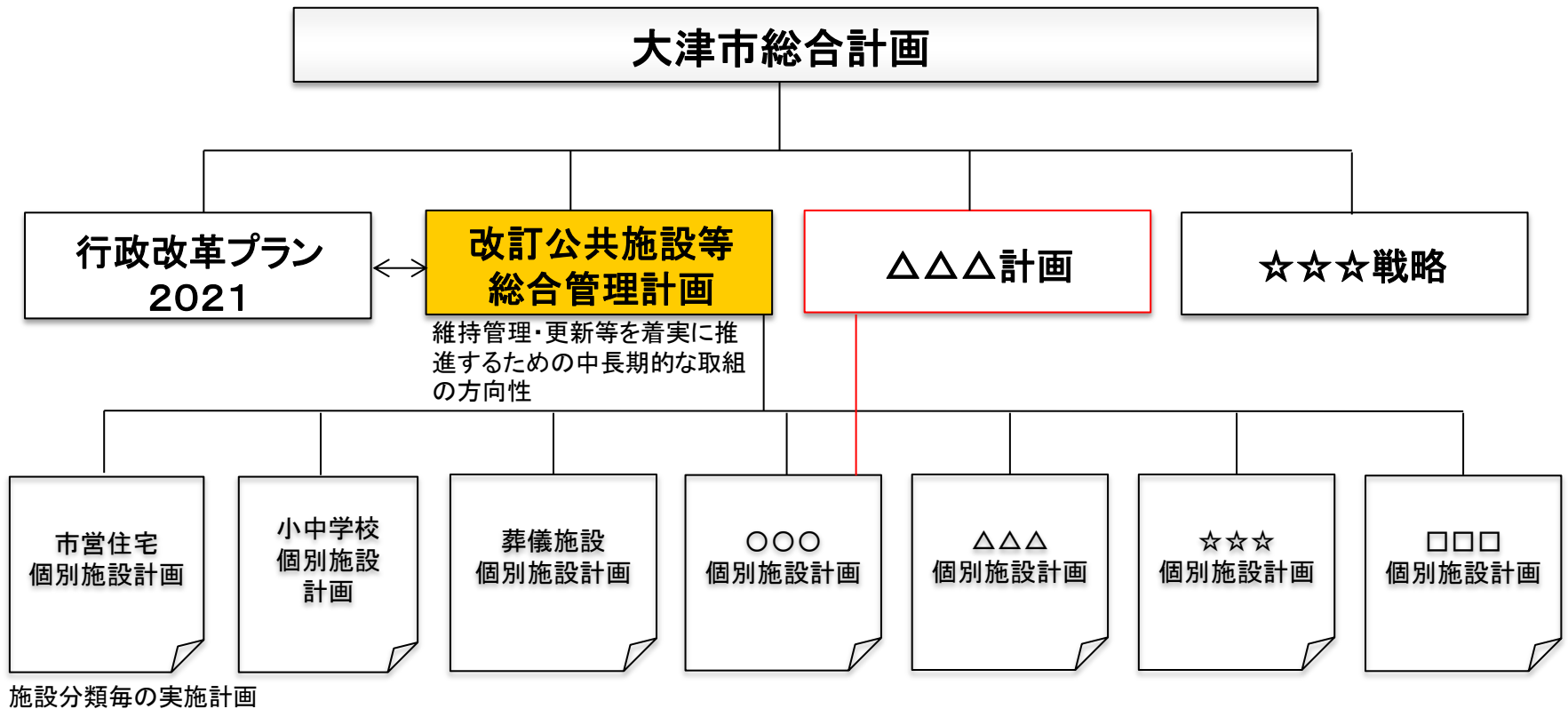
1 計画改訂の方向性 ~改訂のイメージ~



1 計画改訂の方向性

(1) 各計画の一本化

▼分野別計画等との関係性



1 計画改訂の方向性

(2)体制の強化

▼公共施設マネジメントの推進体制の強化を目的として、部局横断的な（仮称）プロジェクトチームの設置及び運用について計画に記載する。

☆行政改革プラン2021の取組項目として掲載している公共施設マネジメントの取組。

No. 14	取組項目：組織横断的な体制整備				区分
	課名：総務部 行政改革推進課				新規
年度別計画		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
1	実務者レベルのプロジェクトチーム立ち上げ	計画	検討	実施	
		実績			

No. 20	取組項目：戦略的な施設保全の推進				区分
	課名：総務部 行政改革推進課				継続
年度別計画		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
1	公共施設等総合管理計画の改訂	計画	準備	実施	
		実績			
数値目標		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
1	個別施設計画の策定支援（件数）	3	10	10	10
		実績			

No. 21	取組項目：施設包括管理業務委託の導入				区分
	課名：総務部 行政改革推進課				新規
年度別計画		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
1	施設包括管理業務	計画	検討	準備	実施
		実績			

1 計画改訂の方向性

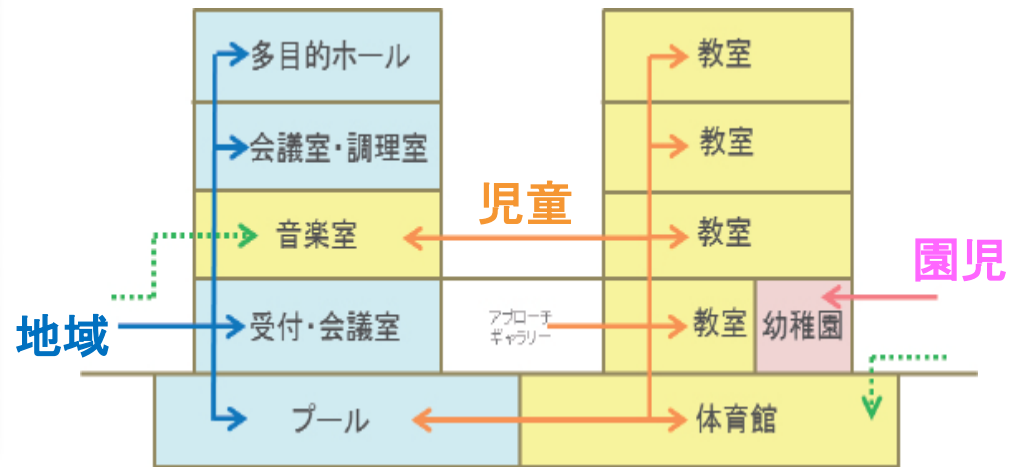
(3) 施設の複合化事例

▼施設所管所属が個別施設計画に統廃合・集約化・複合化などの考え方を反映し、安全面の課題など、具体的に検討していけるように国や他自治体における事例を掲載予定。

※複合化事例 東京都台東区立上野小学校（幼稚園、公民館、区民プール）平成3年



(立面図)



出典:学習環境の向上に資する学校施設の複合化の在り方について 平成27年11月 学校施設の在り方に関する調査研究協力者会議

2 建築物の将来コストシミュレーション 及びコスト縮減の数値目標

数値目標の再試算

○現方針の将来コスト縮減目標（平成25年度算出）

【30年後（令和24年度）までに、一般財源ベースで将来コスト30%縮減】

⇒直近3年間の投資額に対する将来コストの不足割合

⇒公共施設の延床面積を15%削減

事業手法の見直し・新たな財源確保等により、

15%分のコスト縮減

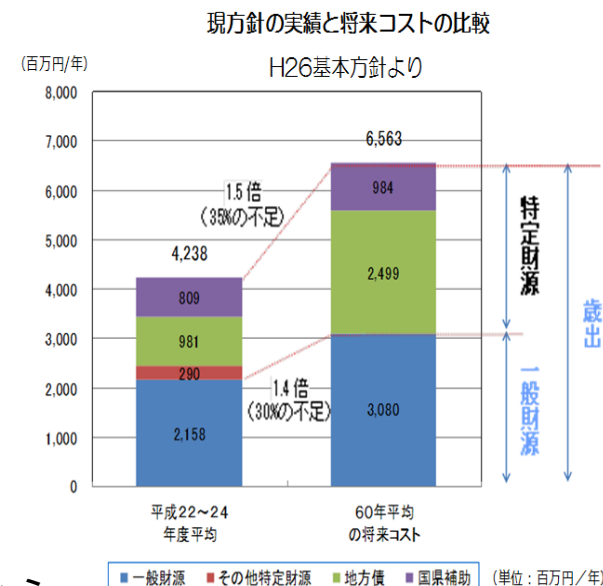
【施設分類別の削減目標】

施設分類	延床面積(m ²)	面積削減目標	市全体に対する削減割合
幼稚園	36,076	21.6%(7,810m ²)	0.8%
小・中学校	390,618	25.5%(99,666m ²)	10.2%
支所	38,720	3.8%(1,483m ²)	0.2%
市営住宅	158,217	33.3%(52,739m ²)	5.4%

○今回改訂時の将来コスト縮減目標（令和3年度算出）

⇒施設の保有状況や財源などの条件も変わっていることから、改訂にあたり再度算出する必要がある。

【現目標の不足割合、不足金額比較グラフ】



2 建築物の将来コストシミュレーション 及びコスト削減の数値目標

更新費単価 = **新築単価** + **解体単価** + **修繕単価**

平成24年白書(現方針)

建築着工統計(国土交通省) 実績モデル

- 用途別・構造形式別(RC/木造など)の工事単価が記載されていたため採用。
- 2007年度データ(2007年度価格)

大津市における解体工事の実績

- 中央小学校(H21年度)、逢坂小学校(H20年度)から建築構造に関わらず一律2.3万円/㎡を更新費に加算(2009年度価格)
- ※建築着工統計(国土交通省)に、解体単価は未記載のため、実績値を採用。

建築物のライフサイクルコスト(国土交通省) 平成17年版(2005年度価格) 標準モデル

- 4モデル(中規模事務所、大規模事務所、学校、集合住宅)
- 5年毎単価
- LCCの算出方法
 - ①Case1:「すべき+望ましい+事後保全」
 - ②Case2:「すべき+望ましい」
 - ③Case3:「すべき」 → Case2を採用
- LCCの算出方式: 面積入力法

平成30年白書

建築着工統計(国土交通省) 実績モデル

- 2016年度データ(2016年度価格)

大津市における解体工事の実績

- 中央小学校(H21年度)、逢坂小学校(H20年度)から建築構造に関わらず一律2.5万円/㎡を更新費に加算(2016年度価格)
- ※デフレーター補正を実施。

建築物のライフサイクルコスト(国土交通省) 平成17年版(2016年度価格) 標準モデル

- 4モデル(中規模事務所、大規模事務所、学校、集合住宅)
- 5年毎単価
- LCCの算出方法
 - Case2:「すべき+望ましい」を採用
 - ※デフレーター補正を実施(物価上昇を加味)
- LCCの算出方式: 面積入力法

今回改訂時

建築物のライフサイクルコスト(国土交通省) 平成31年版 第2版 標準モデル

- 7モデル 小規模事務所、中規模事務所、大規模事務所、学校(校舎)、学校(体育館)、中層住宅(4階)、高層住宅(8階)
- 1回当たりの単価=中長期保全計画(R2案)の算出方法
- LCCの算出方法 「予防保全+事後保全」、「予防保全のみ」 → 「予防保全+事後保全」を採用
- LCCの算出方式 ①部材入力法 ②延床面積入力法 ③併用法 → 部材入力法(令和2年度作成した中長期保全計画(案)の算出方法で行う。部材(部位)毎に算出。)

2 建築物の将来コストシミュレーション 及びコスト縮減の数値目標

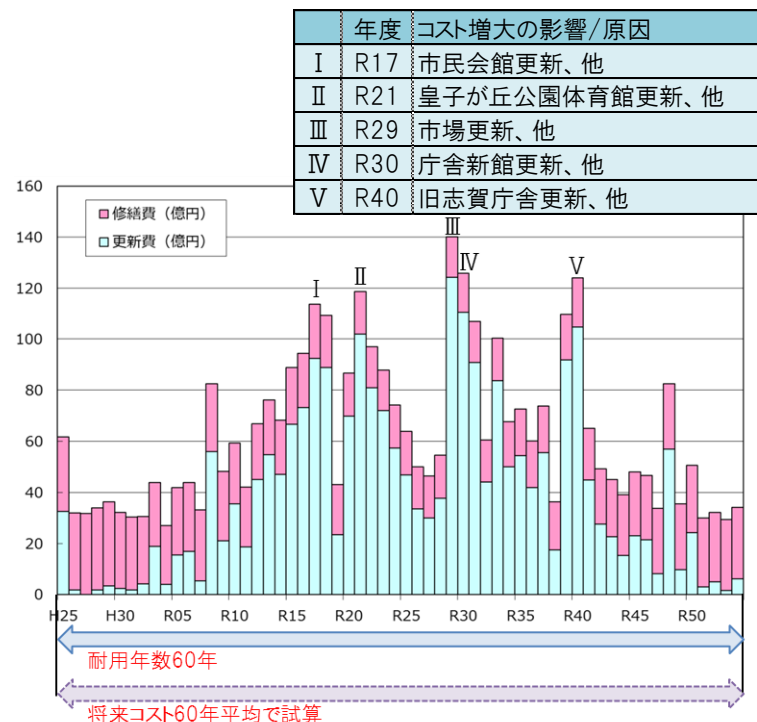
コストシミュレーション時の項目条件(現方針との比較)

		比較項目	現行方針 (公共施設マネジメント基本方針)	今回改訂時 (公共施設等総合管理計画)
算出条件	将来コスト	① 庁舎の取扱い	60年で算出	長寿命化80年で算出
		② ごみ処理施設の取扱い	60年で算出	30年で算出
		③ 複数棟の改修年度	棟の建設年毎に試算	原則一番古い棟に合わせて改修
		④ 建替え時の延床面積	同面積	同面積
		⑤ 修繕周期	5年毎	20年、40年、60年
	⑥	計画の期間	R24年度まで (30年間)	R24年度まで (30年間)
算出条件	数値目標	⑦ コスト縮減の目標期間	60年平均	(案1) 30年平均 (案2) 40年平均 (案3) 60年平均
		⑧ 投資実績	直近3年間平均 (H22~H24年度)	直近3年間平均 (H29~R元年度)

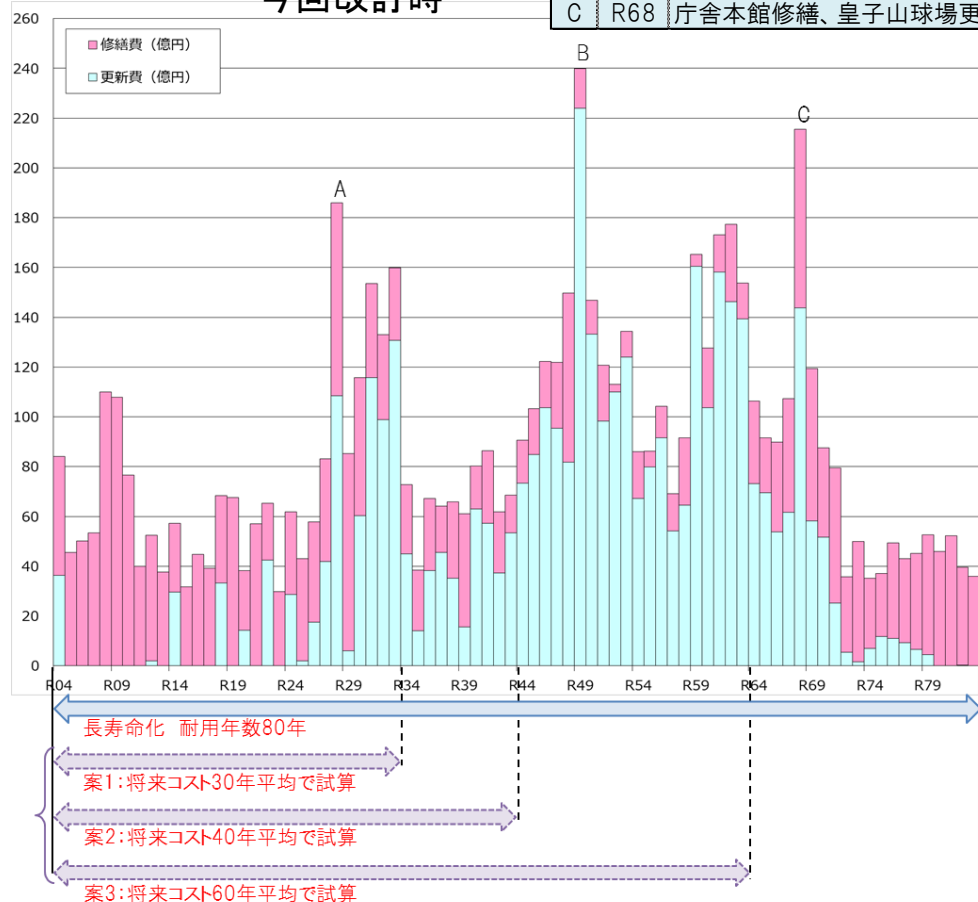
2 建築物の将来コストシミュレーション 及びコスト縮減の数値目標

修繕・更新費用の推移(事業費ベース)

平成26年公共施設マネジメント基本方針策定時



今回改訂時



2 建築物の将来コストシミュレーション 及びコスト縮減の数値目標

数値目標算出時の項目条件(現方針との比較)

比較項目	現行方針 (公共施設マネジメント基本方針)		今回改訂時 (公共施設等総合管理計画)	
	事業費ベース	一般財源ベース	事業費ベース	一般財源ベース
起債	含む	含まない	含む	含まない
償還金	含まない	含まない	含まない	含まない
公共施設等適正管理推進事業債	-	-	含まない	含まない
補助金/交付金	含む	含まない	含まない	含まない
補助金/交付金 実績割合	考慮して反映	-	考慮しない	-
維持管理費	含まない	含まない	含む	含む
内訳 ①運営委託費	含まない	含まない	含む	含む
②人件費	含まない	含まない	含む	含む
③光熱水費	含まない	含まない	含む	含む
④賃借料・共益費	含まない	含まない	含む	含む

2 建築物の将来コストシミュレーション 及びコスト縮減の数値目標

これまでの投資額と維持管理費等

	投資額（百万円／年）	投資額（百万円／年）
	今回3年平均（H29～R元）	前回3年平均（H22～H24）
更新修繕の総額（①総額:実績）	5,139	4,238
一般財源（②一財:実績）	2,020	2,158
地方債	2,233	981
国県補助金	611	809
その他特定財源	275	290

維持管理費等（③維・管:実績）	14,640	
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（臨嘱含む）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	
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	
その他維持管理経費	0	施設の保険や土地購入、設計、施工監理、測量、アスベストや土地/家屋の調査など

2 建築物の将来コストシミュレーション 及びコスト縮減の数値目標

建築物の将来コストシミュレーションの結果

コスト試算（長寿命化80年）	将来コスト試算（百万円/年）		
	80年試算のうち （案1）30年平均	80年試算のうち （案2）40年平均	80年試算のうち （案3）60年平均
更新修繕の総額（④総額:80年）	7,453	7,256	9,132
一般財源（⑤一財:80年）	2,942	2,735	2,792
地方債	2,708	2,850	4,292
国県補助金	1,803	1,671	2,048
その他特定財源	0	0	0
維持管理費等（⑥維・管:80年）	14,640	14,640	14,640
運営委託費	2,437	2,437	2,437
人件費	8,695	8,695	8,695
その他運営経費	944	944	944
光熱水費等	1,423	1,423	1,423
保守点検委託料	263	263	263
維持管理業務委託料	482	482	482
賃借料・共益費	396	396	396
その他維持管理経費	0	0	0

2 建築物の将来コストシミュレーション 及びコスト縮減の数値目標

数値目標の考え方及び算出結果

事業費ベースの不足割合	=	$\frac{(\text{④総額:80年}) - (\text{①総額:実績})}{(\text{④総額:80年})}$
事業費ベースに維持管理費等を加えた不足割合	=	$\frac{(\text{④総額:80年} + \text{⑥維・管:80年}) - (\text{①総額:実績} + \text{③維・管:実績})}{(\text{④総額:80年} + \text{⑥維・管:80年})}$

事業費ベースの不足割合 (補助金除く)	=	$\frac{(\text{④総額:80年} \times 1) - (\text{①総額:実績} \times 1)}{(\text{④総額:80年} \times 1)}$
事業費ベースに維持管理費等を加えた不足割合 (補助金除く)	=	$\frac{(\text{④総額:80年} \times 1 + \text{⑥維・管:80年}) - (\text{①総額:実績} \times 1 + \text{③維・管:実績})}{(\text{④総額:80年} \times 1 + \text{⑥維・管:80年})}$

一般財源ベースの不足割合 ※ 2	=	$\frac{(\text{⑤一財:80年}) - (\text{②一財:実績})}{(\text{⑤一財:80年})}$
一般財源ベースに維持管理費等を加えた不足割合 ※ 2	=	$\frac{(\text{⑤一財:80年} + \text{⑥維・管:80年}) - (\text{②一財:実績} + \text{③維・管:実績})}{(\text{⑤一財:80年} + \text{⑥維・管:80年})}$

※ 1 補助金除く。

※ 2 一般財源ベースの不足割合は、地方債の償還金を考慮していない。

数値目標		%		現数値 目標
30年 平均	40年 平均	百万円/年		
		60年 平均		60年 平均
31.0%	29.2%	43.7%		35%
-2,314	-2,117	-3,993		-2,325
10.5%	9.7%	16.8%		—
-2,314	-2,117	-3,993		—

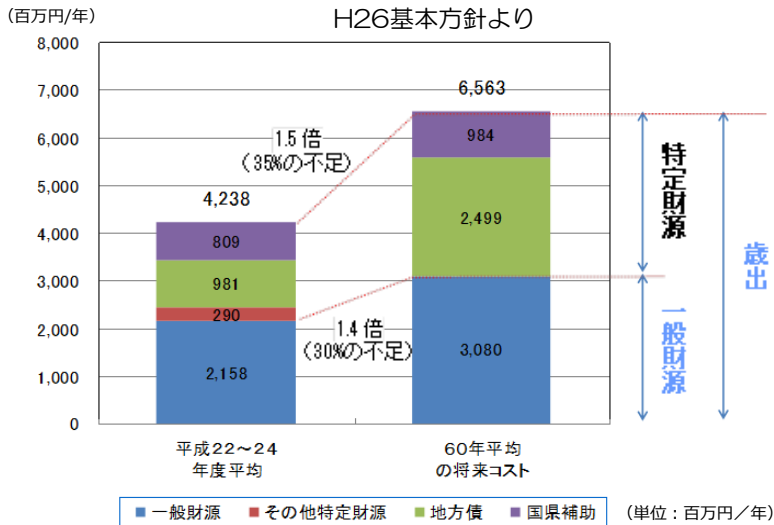
19.9%	18.9%	36.1%		39%
-1,122	-1,057	-2,556		-2,150
5.5%	5.2%	11.8%		—
-1,122	-1,057	-2,556		—

31.3%	26.1%	27.7%		30%
-922	-715	-772		-922
5.2%	4.1%	4.4%		—
-922	-715	-772		—

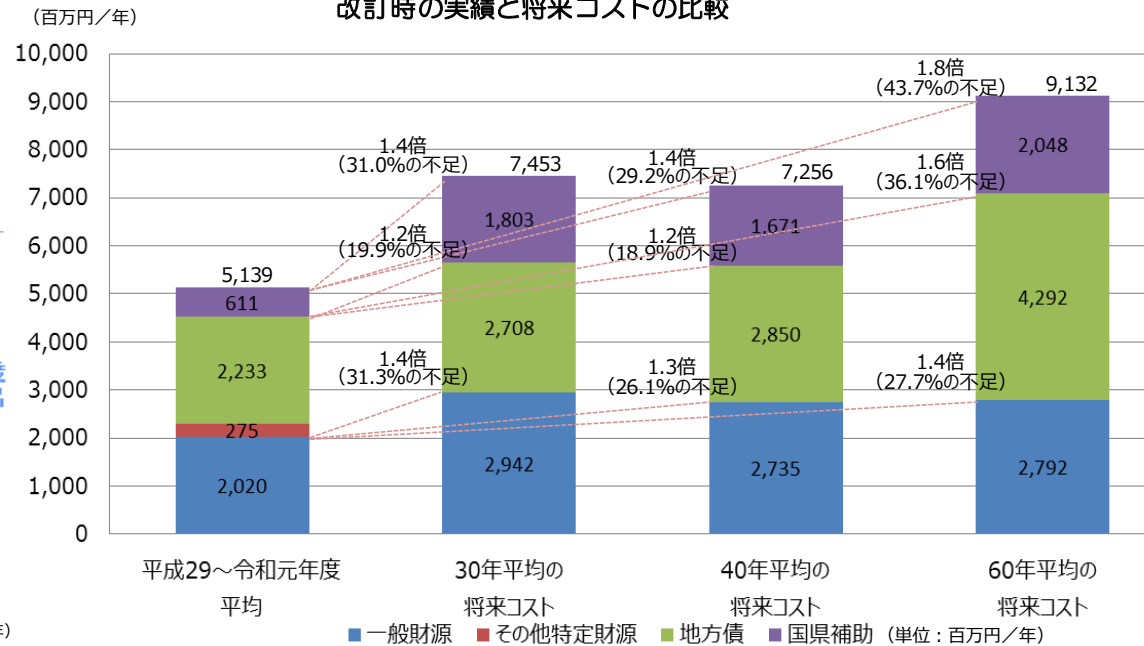
2 建築物の将来コストシミュレーション 及びコスト削減の数値目標

不足割合及び不足金額の比較グラフ

現方針の実績と将来コストの比較
H26基本方針より



改訂時の実績と将来コストの比較



3 今後のスケジュール

令和3年 ～12月中旬	公共施設マネジメント推進委員会(12/1) 公共施設対策特別委員会(12/17)
令和4年 ～1月中旬	大津市公共施設等総合管理計画(改訂版)の素案の作成
～2月上旬	大津市公共施設等総合管理計画(改訂版)の案の作成 公共施設マネジメント推進本部会議(予定)
～2月中旬	公共施設マネジメント推進委員会(予定)
～3月中旬	議会報告、パブリックコメントの実施(予定)
4月～5月	公共施設マネジメント推進委員会(予定) 公共施設マネジメント推進本部会議(予定)
6月上旬	6月通常会議上程(予定)

※進捗に応じて、公共施設対策特別委員会で報告予定