

# 下関市公共施設マネジメント基本方針



平成27年3月

下 関 市

## 【目次】

1. 基本方針策定の目的 .....	1
(1) 公共施設マネジメントとは .....	1
(2) 目的 .....	1
(3) 本基本方針の位置づけについて.....	2
2. 公共施設の現状と課題 .....	4
(1) 公共施設の保有状況 .....	4
(2) 建築年別整備状況.....	7
(3) 築年数別施設の構成割合の推移.....	8
(4) 将来人口推計 .....	9
(5) 財政状況の推移 .....	10
ア. 一般会計（歳入）の推移 .....	10
イ. 一般会計（歳出）の推移 .....	11
ウ. 投資的経費及び扶助費の推移 .....	12
(6) 将来の更新費用等の推計 .....	13
(7) 他の中核市との比較 .....	14
3. 公共施設マネジメントの基本方針 .....	16
(1) 方針1：施設の適正配置と施設総量の縮減.....	17
(2) 方針2：施設の予防保全による長寿命化.....	18
(3) 方針3：施設の効率的かつ効果的な運営 .....	19

## 1. 基本方針策定の目的

### (1) 公共施設マネジメントとは

「公共施設マネジメント」とは、地方公共団体が保有する庁舎、公民館、学校及び市営住宅等の公共施設（以下「施設」という。）について、人口動態や財政状況、市民ニーズ等を踏まえて施設の老朽度や利用状況を把握し、維持管理及び更新等のあり方について、効率的かつ効果的に管理運営を行う仕組みのことを言います。

### (2) 目的

本市の施設は、主に昭和 40 年代半ばから 50 年代にかけて整備されています。このため、今後 10 年から 20 年の間に更新時期を迎える施設が多く存在し、多額の更新費用が必要となります。

しかしながら、本市は、全国の多くの地方公共団体と同様、中長期的には、人口の減少や少子高齢化が進むこと、また、財政的には今後も厳しい状況が続くことが予測されること等から、今ある全ての施設を保有したまま施設の更新等続けることは困難であり、施設の老朽化対策は喫緊の深刻な課題となっています。

こうした課題を解決するためには、社会情勢の変化に対応し、中長期的な視点のもとで施設機能は維持しながら総量の適正化を図るとともに計画的な施設保全を行う必要があることから、今後の施設の維持管理及び更新等のあり方を方向づけるために、「下関市公共施設マネジメント基本方針（以下「基本方針」という。）」を策定しました。

### (3) 本基本方針の位置づけについて

#### ア 総合計画における位置づけについて

本市における「公共施設マネジメント」は、平成 24 年 9 月に策定した「下関市財政健全化プロジェクト（I 期計画）」における具体的な取組項目の一つとして位置づけています。これまでに、全施設の情報の一元管理を行い、公共施設カルテを作成し、市民への情報の公表を中心に行ってきました。

今後の「公共施設マネジメント」については、本市の平成 27 年度以降の 10 年間を見通す新たな行政経営の基礎となる「第 2 次下関市総合計画」において、「第 8 章第 4 節 行財政の健全化」の中で「財政健全化プロジェクト」の取組項目の一つとして位置づけています。

本基本方針は、この取組みを円滑かつ効果的に進めていくための具体的な方針であり、次世代への健全な資産を継承し、施設を経営資源の一つと捉え、品質、供給、財務の視点から全体最適を図る公共施設マネジメントに取り組むためのものです。

#### イ 公共施設等総合管理計画との関係について

国においては、国民の安全・安心を確保するため、平成 25 年 11 月に「インフラ長寿命化計画」を策定し、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理及び更新等を推進することとし、地方公共団体に対しても、建物に限らず、土木インフラ施設（道路、橋梁等）を含めて所有する全ての公共施設等を対象とし、地域の実情に応じて総合的かつ計画的な管理を推進するため、「公共施設等総合管理計画」の策定を要請しており、本基本方針は、「公共施設等総合管理計画」の策定にあたっての国の指針に沿うものです。

なお、本基本方針の対象から除外している土木インフラ施設については、市民生活に直結するため、基本的に全量を維持しなければならないことに加え、統廃合や複合化の対応が困難であることから、縮減余地の小さい施設です。

このため、建物の維持及び更新に係る経費は、土木インフラ施設の長寿命化等に係る経費の推移に大きく影響されることから、「公共施設等総合管理計画」策定の中で、一体的に取り組むことにします。

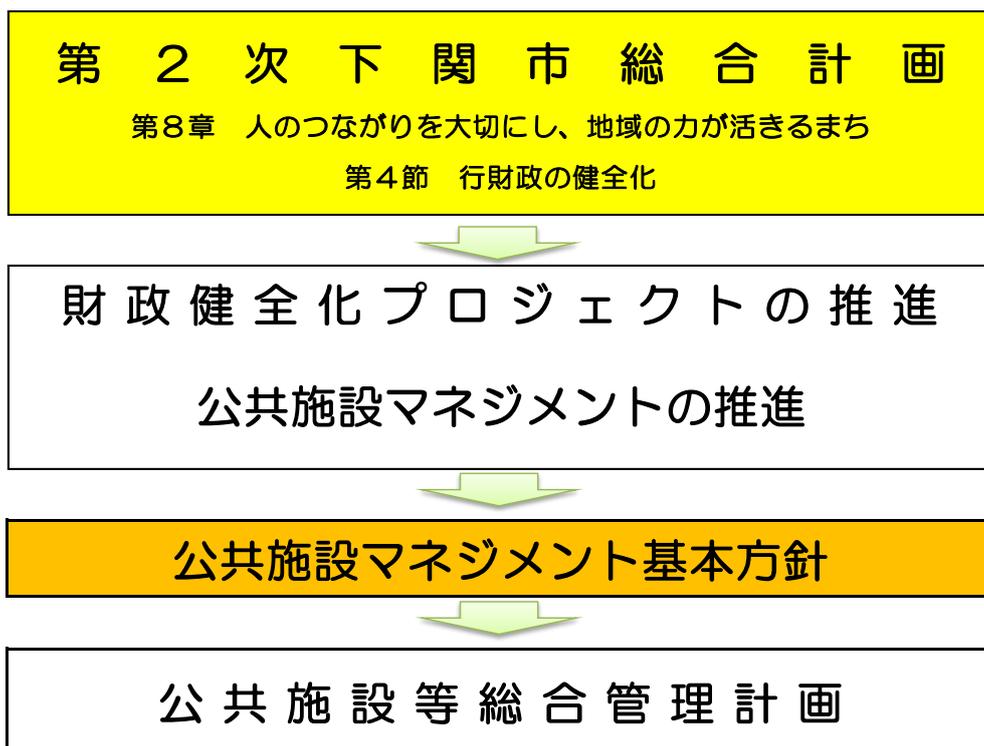
---

#### 公共施設等総合管理計画

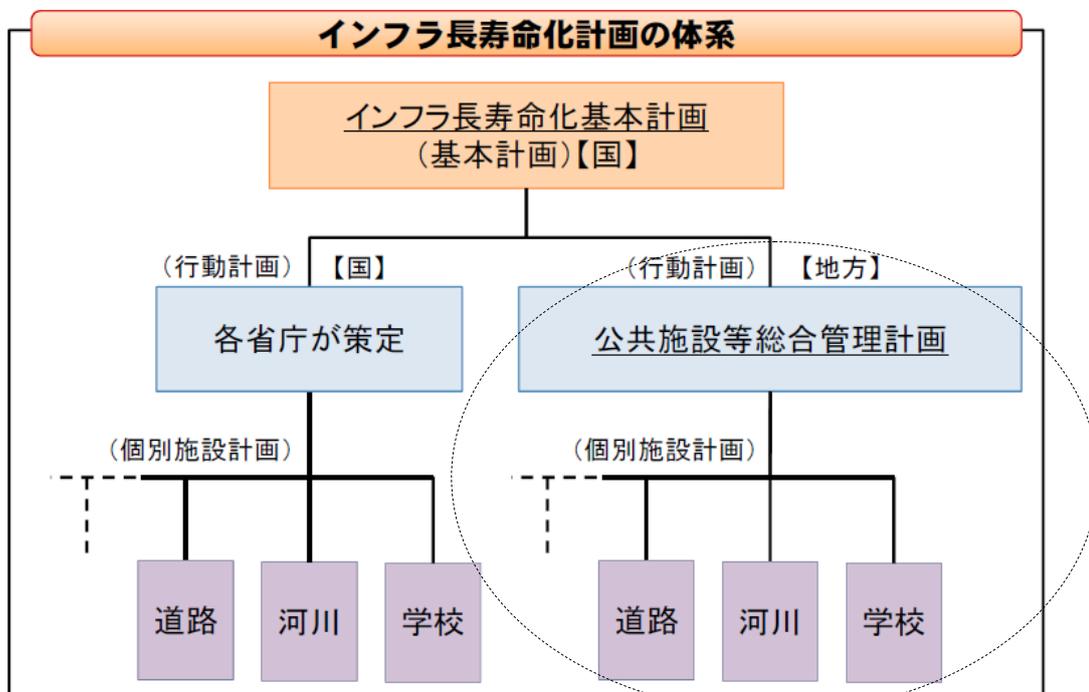
平成 26 年 4 月に総務省から要請された「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進」を行うため、各地方公共団体が策定する計画をいう。本計画の策定にあたっては、総務省から指針が示されており、ポイントとして大きく以下の 3 つが示されている。

1. 10 年以上の長期にわたる計画とする。
2. ハコモノに限らず、地方公共団体が所有するすべての公共施設等を対象とする。
3. 更新・統廃合・長寿命化等、公共施設等の管理に関する基本的な考え方を記載。

図表 1 本基本方針の位置づけ



図表 2 インフラ長寿命化計画の体系



出典：総務省「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の概要」より  
 ※インフラ長寿命化基本計画における「インフラ」は、土木インフラ（道路、橋梁、水道、下水道等）と公共施設を総称している。

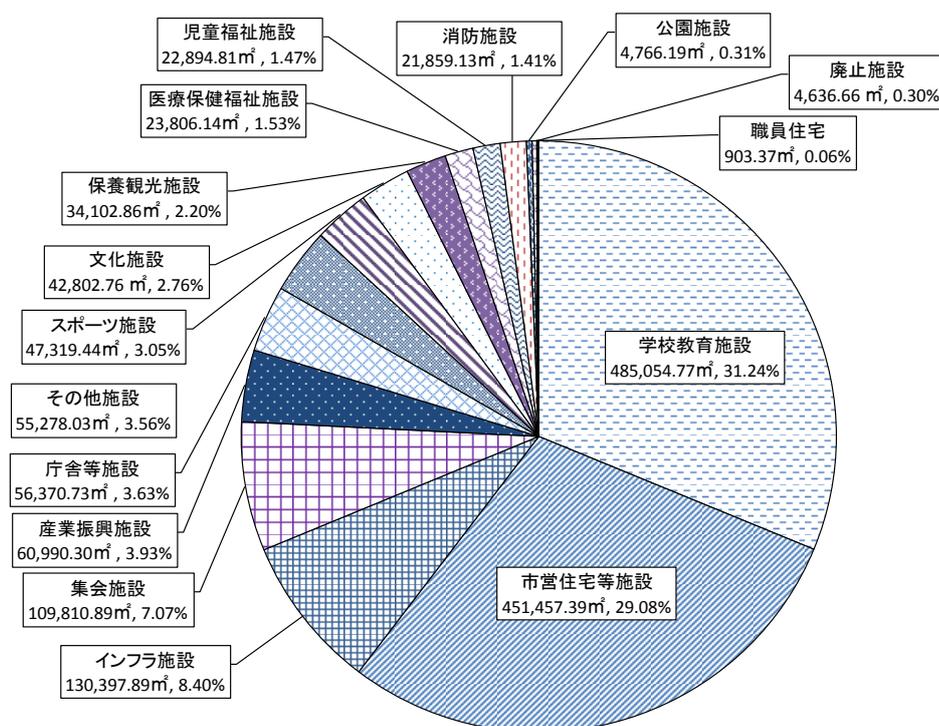
## 2. 公共施設の現状と課題

### (1) 公共施設の保有状況

本市では、平成 25 年度末現在で施設数が 1,110 施設、総延床面積で約 155 万㎡を保有しています。そのうち、学校教育施設の延床面積は約 49 万㎡と最も多く、続いて市営住宅等施設が約 45 万㎡となっており、この 2 つの用途施設のみで全体の約 6 割を占めていることが特徴です。

図表 3 利用用途別に見た公共施設保有割合（平成 25 年度末）

利用用途別分類	占有面積 (㎡)	割合 (%)
学校教育施設	485,054.77	31.24
市営住宅等施設	451,457.39	29.08
インフラ施設	130,397.89	8.40
集会施設	109,810.89	7.07
産業振興施設	60,990.30	3.93
庁舎等施設	56,370.73	3.63
その他施設	55,278.03	3.56
スポーツ施設	47,319.44	3.05
文化施設	42,802.76	2.76
保養観光施設	34,102.86	2.20
医療保健福祉施設	23,806.14	1.53
児童福祉施設	22,894.81	1.47
消防施設	21,859.13	1.41
公園施設	4,766.19	0.31
廃止施設	4,636.66	0.30
職員住宅	903.37	0.06
合計	1,552,451.36	100.00



図表 4 利用用途別分類一覧（平成 25 年度末）

No.	利用用途別分類	施設数	主な施設
1	庁舎等施設	41	市役所、各総合支所、各支所、上田中町庁舎、田中町庁舎、カラトピア4階 等
2	集会施設	102	市民会館、生涯学習プラザ、菊川ふれあい会館、各公民館、市民センター、市民活動センター、各老人憩の家、勤労青少年ホーム、勤労婦人センター、勤労福祉会館 等
3	文化施設	22	各図書館、しものせき水族館、美術館、近代先人顕彰館、土井ヶ浜遺跡・人類学ミュージアム、長府庭園、旧毛利邸、旧英国領事館 等
4	スポーツ施設	37	下関市体育館、夢ヶ丘スポーツセンター、長府体育館、彦島体育館、市民プール、菊川温泉プール、夢ヶ丘プール管理棟、陸上競技場、下関球場、各武道館、各庭球場、射撃場 等
5	医療保健福祉施設	29	夜間急病診療所、島戸診療所、各保健センター、蓋井島保健福祉館、豊浦老人福祉センター、豊浦地域ケアセンター、各デイサービスセンター、こども発達センター、菊川総合福祉会館 等
6	保養観光施設	31	国民宿舎海峡ビューしものせき、市営宿舎サングリーン菊川、満珠荘、火の山ユースホテル、深坂自然の森、豊田湖畔公園、ふれあい健康ランド、園芸センター、道の駅蛍街道西の市 等
7	産業振興施設	12	唐戸市場、南風泊市場、新下関市場、栽培漁業センター、創業支援施設、みのりの丘、菊川堆肥センター、グリーンファクトリ、ライスセンター 等
8	市営住宅等施設	130	白雲台住宅、新垢田住宅、松風荘住宅、人口定住促進住宅「豊北ハイツ」、殿敷第三団地、人材育成住宅 等
9	消防施設	150	下関市消防局・中央消防署合同庁舎、各消防署、消防訓練センター、総合防災資材倉庫、各消防機庫 等
10	児童福祉施設	73	各保育園、各児童館、各児童クラブ、ふくふくこども館
11	学校教育施設	111	各幼稚園、各小学校、各中学校、下関商業高等学校、各学校給食共同調理場、学校寄宿舎青雲寮
12	公園施設	148	乃木浜総合公園、海峡ゆめ広場、豊田湖休憩所 等
13	職員住宅	5	各教職員住宅、六連島船員宿舎

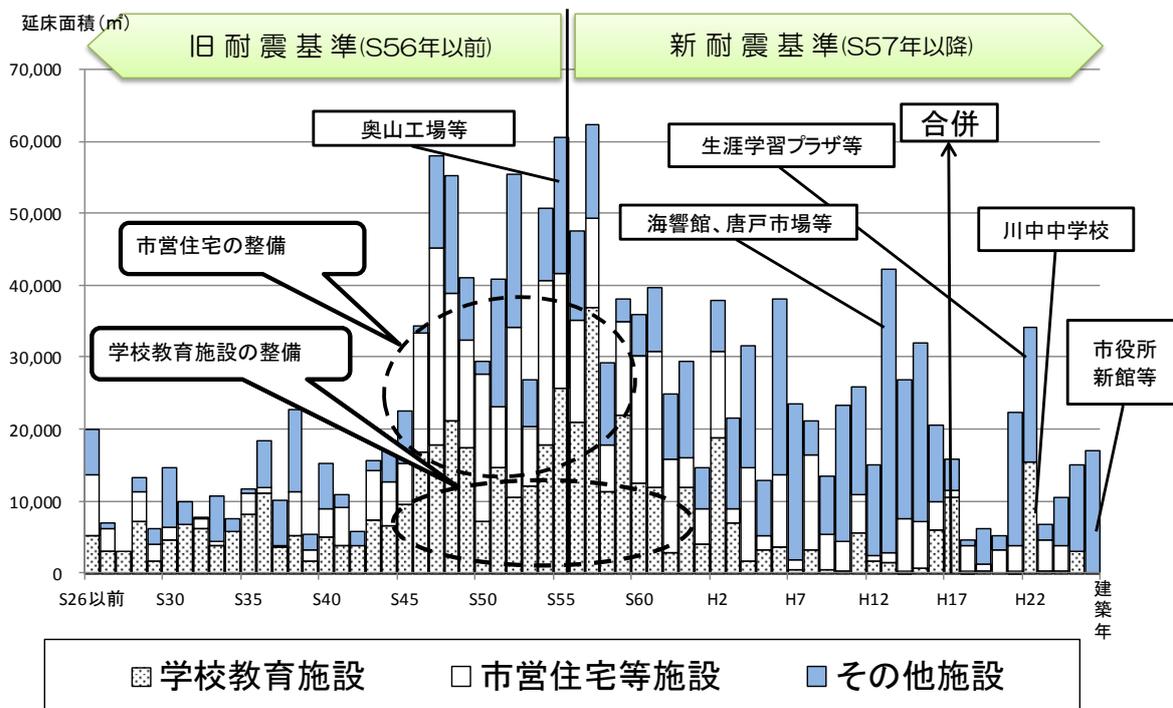
No.	利用用途別分類	施設数	主な施設
14	インフラ施設	91	各農業集落排水施設浄化センター、蓋井島漁港漁業集落排水処理施設、下関港国際ターミナル、新港ふ頭、港湾合同庁舎、奥山工場、リサイクルプラザ、長府駅自由通路、菊川バスターミナル 等
15	廃止施設	4	下関保健所、旧五千原団地、川中住宅 A 等
16	その他施設	124	防災資機材備蓄センター、文化財収蔵庫、向洋町倉庫、細江町駐車場、赤間町駐車場、長府駅南自転車駐車場、小月駅前自転車駐車場、各公衆便所、大谷斎場、中央霊園、県市長会事務室 等
合計		1,110	

※企業会計を除く一般会計、特別会計で所管する施設の状況

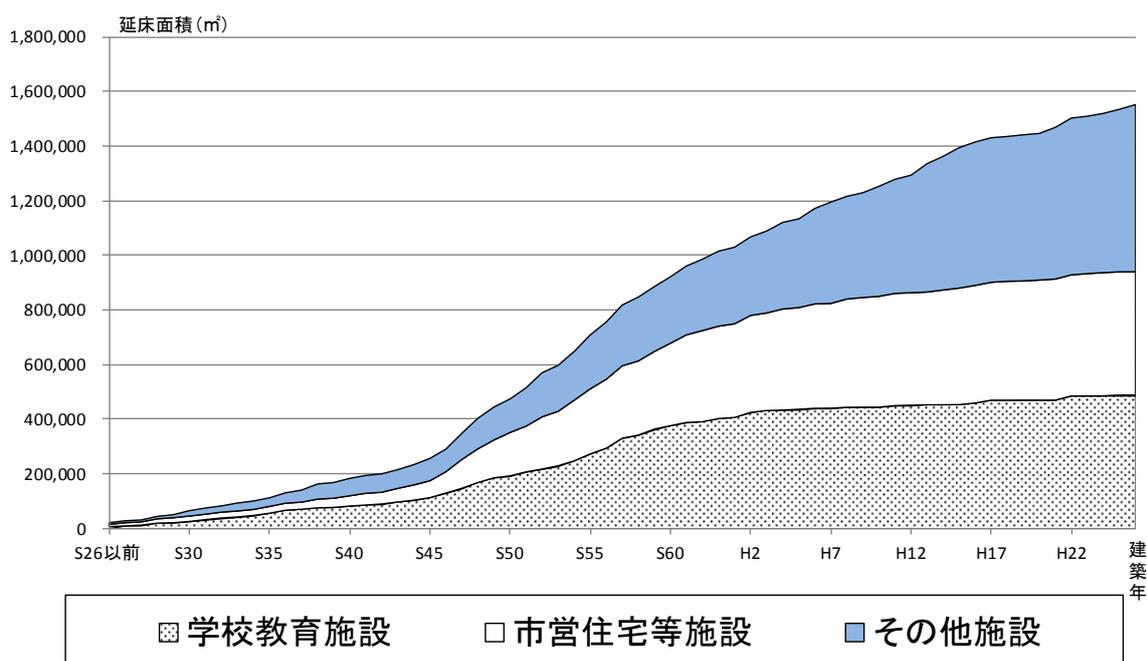
## (2) 建築年別整備状況

本市の施設の平均築年数は約 30.8 年となっています。昭和 57 年をピークに、昭和 40 年代半ばから 50 年代にかけて多くの施設を整備しており、これらの施設が建替えを迎える時期には、同一時期に多額の更新費用が発生することが予測されます。

図表 5 建築年別整備面積



図表 6 建築年別整備面積 (累積)



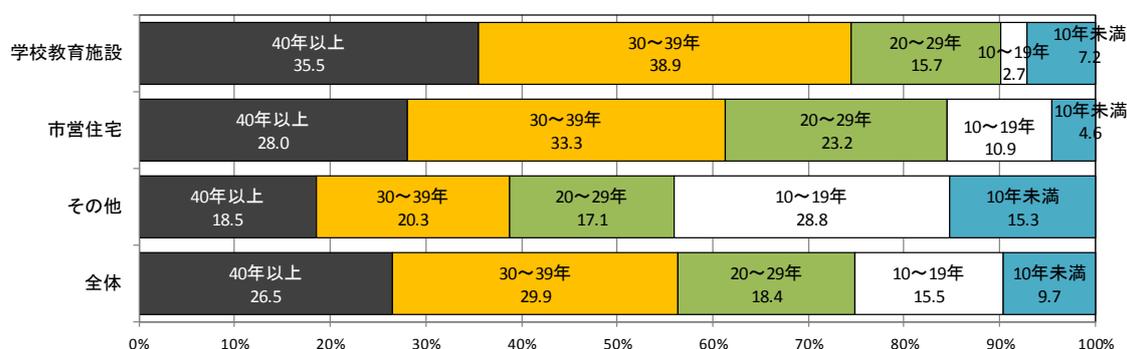
### (3) 築年数別施設の構成割合の推移

築年数別施設の構成割合を見ると、平成25年度末現在で築30年以上の施設は全施設で見ると約56%に達し、築40年以上の施設は約27%となっています。一般的に、建物の建築から30年程度で、建物の改修や設備の更新等の大規模改修が必要となることから、今後は老朽化に伴う不具合の発生が急激に増加するものと予測されます。

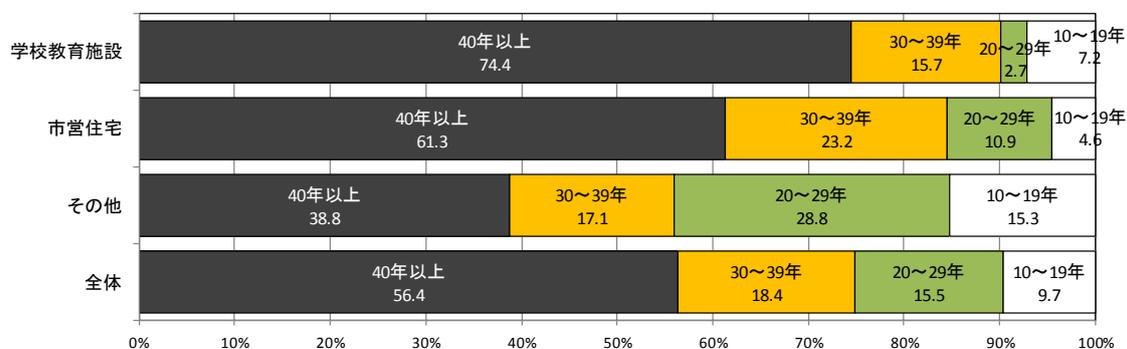
さらに、今後10～20年後には、建築から40年以上となる建物が急増するため、大規模改修に加えて更新の市民ニーズも高まることが予測されます。

図表7 築年数別施設の構成割合の推移

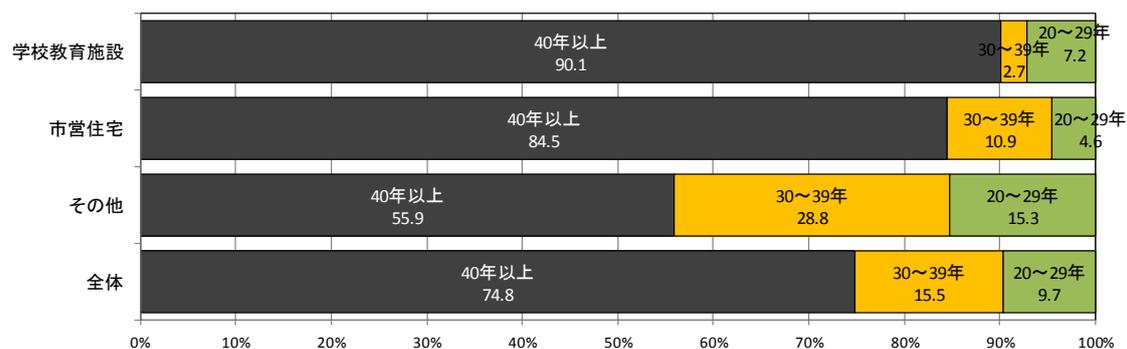
【平成25年度末現在】



【平成35年度末現在】



【平成45年度末現在】



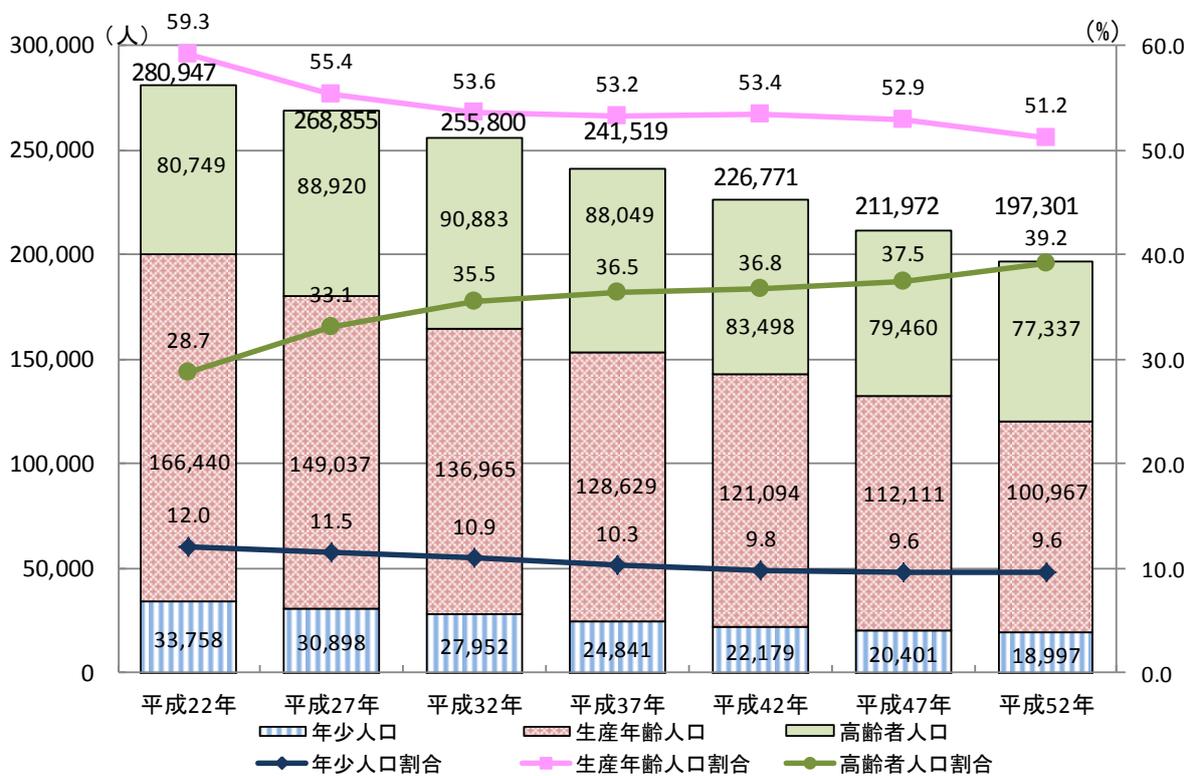
#### (4) 将来人口推計

本市の平成22年10月1日現在の人口は、280,947人となっています。将来人口は他の多くの地方公共団体と同様に減少し、平成47年から平成52年にかけて、20万人を割り込むことが予測されています。

また、世代構成は大きく変化し、年少人口及び生産年齢人口の割合が減少し、高齢者人口の割合が増加することが予測されています。特に、高齢者人口の割合は、平成22年は28.7%であったものが、平成52年には39.2%まで増加することが予測されています。

図表8 将来人口推計及び年齢区分別割合

区分		平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年	平成52年
年齢区分 (人)	総人口	280,947	268,855	255,800	241,519	226,771	211,972	197,301
	高齢者人口	80,749	88,920	90,883	88,049	83,498	79,460	77,337
	生産年齢人口	166,440	149,037	136,965	128,629	121,094	112,111	100,967
	年少人口	33,758	30,898	27,952	24,841	22,179	20,401	18,997
割合 (%)	高齢者人口	28.7	33.1	35.5	36.5	36.8	37.5	39.2
	生産年齢人口	59.3	55.4	53.6	53.2	53.4	52.9	51.2
	年少人口	12.0	11.5	10.9	10.3	9.8	9.6	9.6



出典：国立社会保障・人口問題研究所調査

## (5) 財政状況の推移

### ア. 一般会計（歳入）の推移

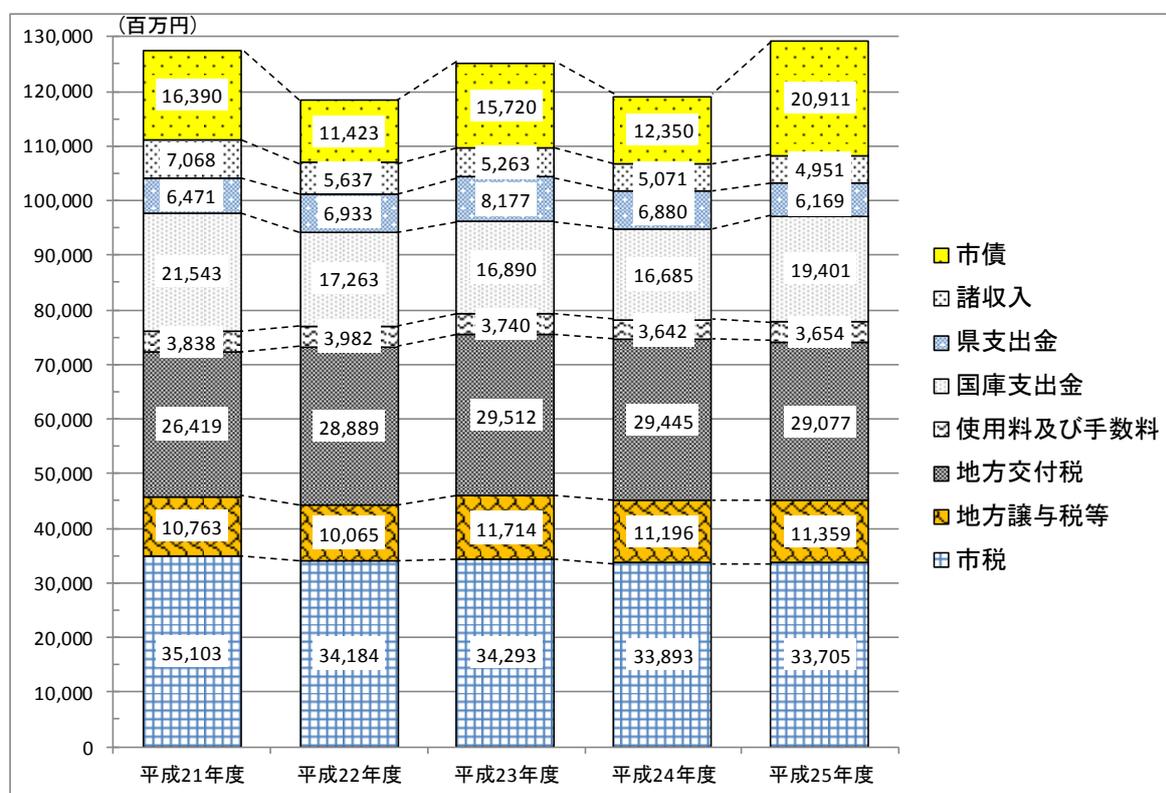
本市の直近5か年の歳入総額を見ると、市税が減少しており、自主財源の割合は小さくなっています。今後も人口減少が予測され、自主財源による歳入は減少することが予測されます。このため、歳入の増加が見込めない中で、今後も厳しい財政運営を迫られる可能性が高くなっています。

図表 9 一般会計（歳入）の推移

(単位: 百万円)

区分	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度
市税	35,103	34,184	34,293	33,893	33,705
地方譲与税等	10,763	10,065	11,714	11,196	11,359
地方交付税	26,419	28,889	29,512	29,445	29,077
使用料及び手数料	3,838	3,982	3,740	3,642	3,654
国庫支出金	21,543	17,263	16,890	16,685	19,401
県支出金	6,471	6,933	8,177	6,880	6,169
諸収入	7,068	5,637	5,263	5,071	4,951
市債	16,390	11,423	15,720	12,350	20,911
合計	127,594	118,377	125,307	119,162	129,227

※端数処理の関係で、合計が一致しない場合がある。



## イ. 一般会計（歳出）の推移

歳出については、年度ごとに増減はあるものの、約 1,100 億円から約 1,200 億円台で推移しています。

平成 21 年度と平成 25 年度を比べると、人件費では約 224 億円から約 206 億円に、約 18 億円減少している一方、扶助費は約 204 億円から約 259 億円に、約 55 億円増加となっています。

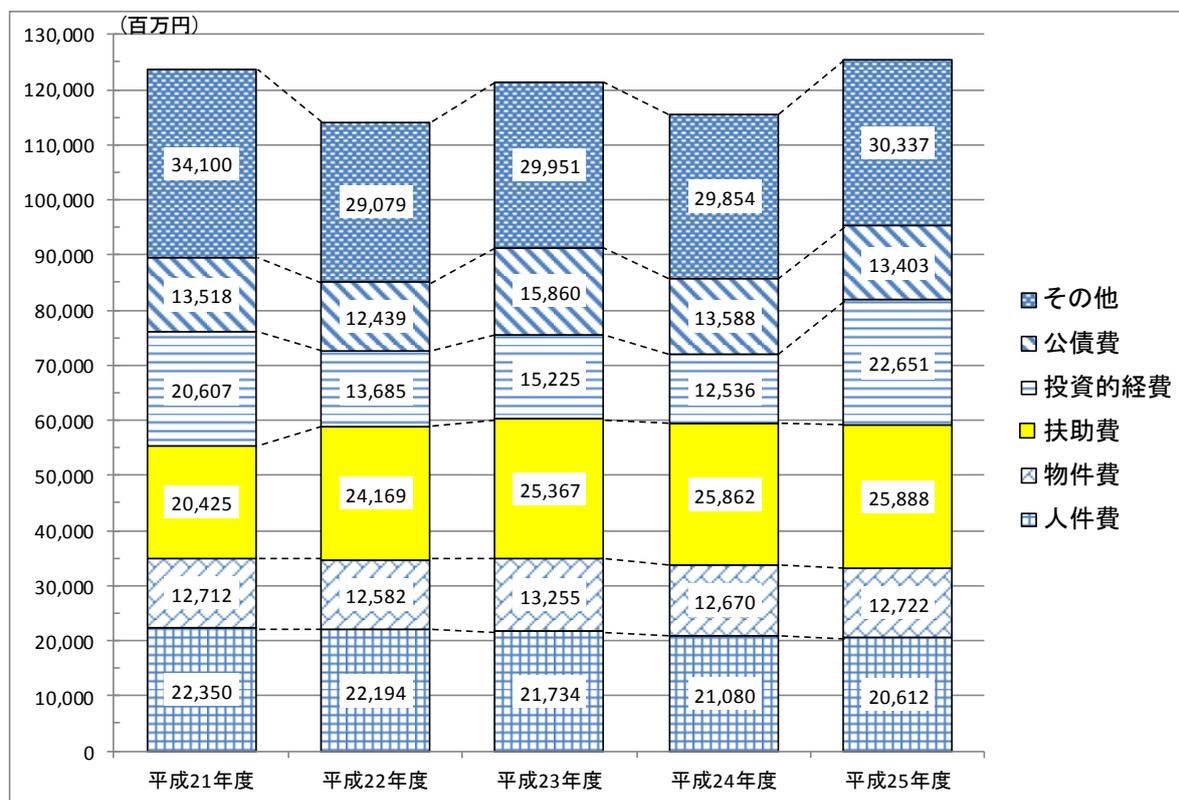
こうした扶助費は、今後、一層増加することが見込まれます。また、人件費、扶助費及び公債費を合わせた義務的経費を大幅に削減することは困難と考えられることから、今後は施設の新設、大規模改修や建替え等に係る投資的経費を減額せざるを得ないことが予想されます。

図表 10 一般会計（歳出）の推移

（単位：百万円）

区分	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度
人件費	22,350	22,194	21,734	21,080	20,612
物件費	12,712	12,582	13,255	12,670	12,722
扶助費	20,425	24,169	25,367	25,862	25,888
投資的経費	20,607	13,685	15,225	12,536	22,651
公債費	13,518	12,439	15,860	13,588	13,403
その他	34,100	29,079	29,951	29,854	30,337
合計	123,712	114,148	121,392	115,589	125,615

※端数処理の関係で、合計が一致しない場合がある。



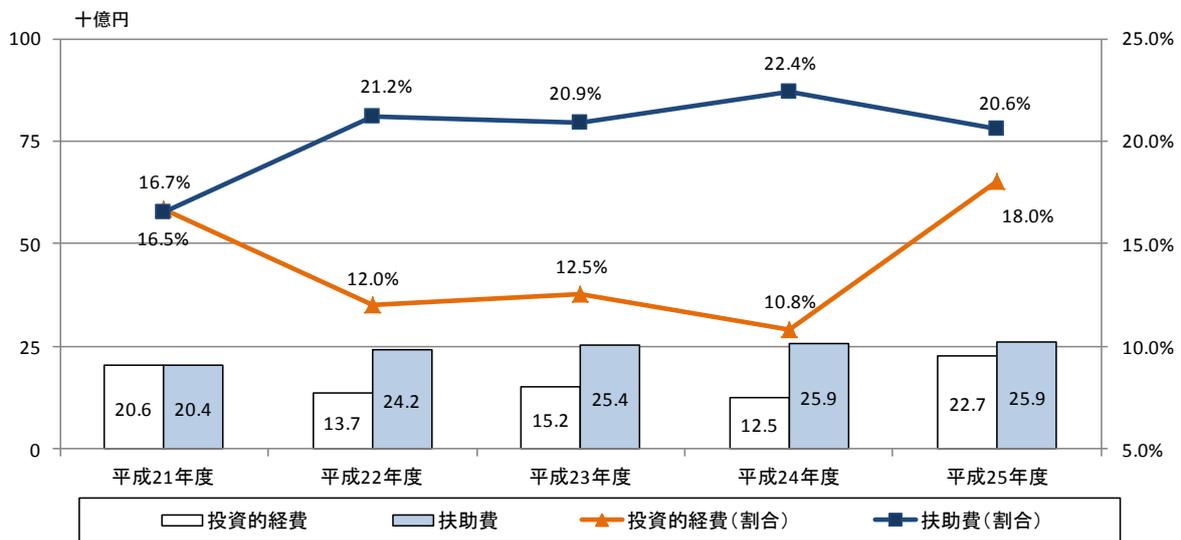
## ウ. 投資的経費及び扶助費の推移

歳出総額に占める投資的経費及び扶助費の推移を見ると、投資的経費の割合は、市役所本庁舎新館の整備等を行った平成25年度を除くと減少傾向にあること、また、扶助費の割合は徐々に増加していることが分かります。

本市では、今後高齢者人口の割合が増えると予測されていることを踏まえると、扶助費は増加し、歳出に占める割合は大きくなると考えられます。

このため、投資的経費を含むその他の用途に充当できる金額は、今後、一層制約が大きくなることが予測されます。

図表 11 歳出総額に占める投資的経費及び扶助費の推移



### 歳出の用語解説

- 人件費 : 議員報酬、各委員報酬、特別職給与、職員給与、共済組合負担金、退職金、恩給及び退職年金、災害補償費、社会保険料等共済費等
- 物件費 : 人件費、維持補修費、扶助費、補助費等以外の地方公共団体が支出する消費的性質の経費の総称
- 扶助費 : 社会保障制度の一環として市が各種法令に基づいて実施する給付や、地方公共団体が単独で行っている各種扶助に係る経費
- 投資的経費 : 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に支出される経費
- 公債費 : 地方公共団体が発行した地方債の元利償還等に要する経費
- その他 : 貸付金、他会計繰出金等

## (6) 将来の更新費用等の推計

本市の施設は、建築後 30 年以上を経過した施設が半数を超えています。施設の耐用年数は一般的に 60 年と言われており、施設の老朽化度合いに応じて、近い将来、大規模改修や建替えが必要となってきます。

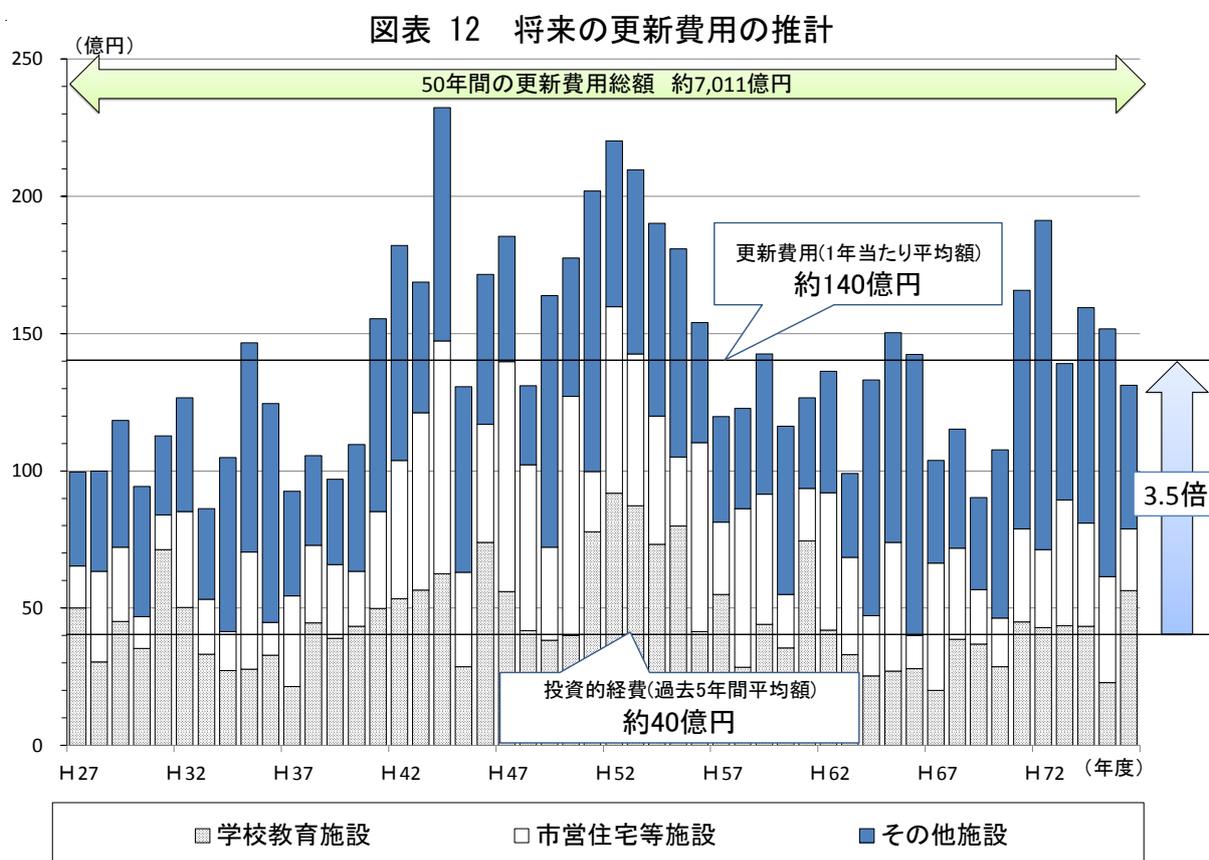
仮に、建築 30 年後に大規模改修、60 年後に現状と同規模で建替えが行われた場合、平成 27 年から平成 76 年までの 50 年間で総額約 7,011 億円、年平均で約 140 億円が必要となります。

一方、平成 21 年度から平成 25 年度までの過去 5 年間における施設に係る投資的経費の実績額は約 40 億円と算出されるため、この投資的経費の水準が今後も確保されると仮定しても、将来的な必要額である年平均約 140 億円に比べると、大幅に不足することが予測され、既存の施設を現状のまま維持することは困難です。

この試算結果を念頭に置き、今後は実効性のある各種計画を策定し、実行に移す必要があります。

### [前提条件]

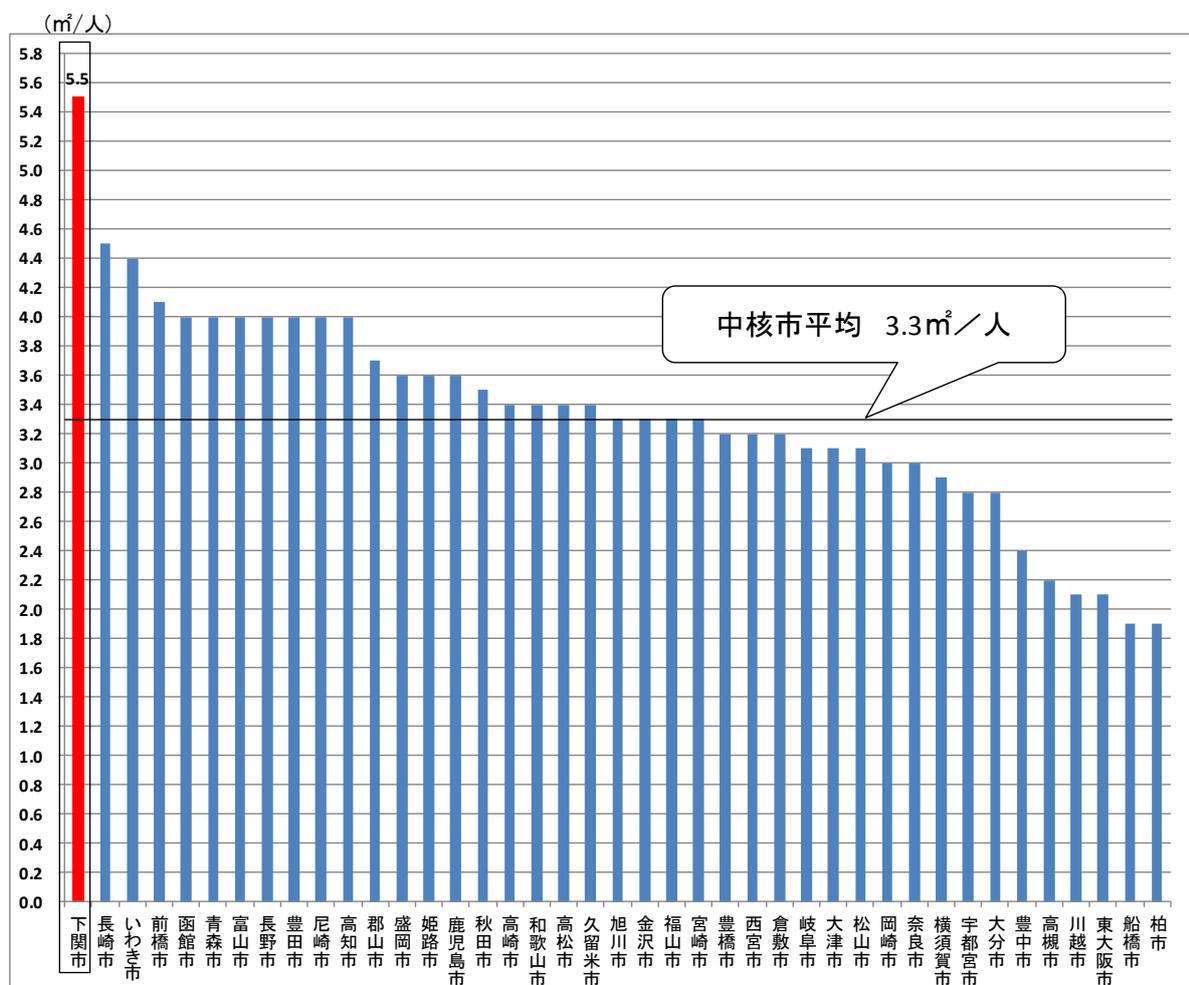
- ・施設の量：平成 25 年度末現在の総量を維持
- ・耐用年数：60 年
- ・周期：補修 15 年、大規模改修 30 年、建替え 60 年  
(60 年間の使用期間の中で、建築年から 15 年後に「補修」、30 年後に「大規模改修」、45 年後に「補修」、60 年後に「建替え」を実施)
- ・単価：補修・改修・建替え単価は、建築着工統計及び建設物価調査会公表資料を参考に設定



## (7) 他の中核市との比較

本市の人口及び公共施設延床面積を他の中核市と比較すると、本市の人口1人当たりの公共施設延床面積は5.5㎡と、中核市の中では最も多く、中核市平均の3.3㎡と比べると約1.7倍となっています。この状況からも、本市は施設の総量縮減に向けて取り組む必要があると言えます。

図表 13 中核市の人口1人当たりの公共施設延床面積

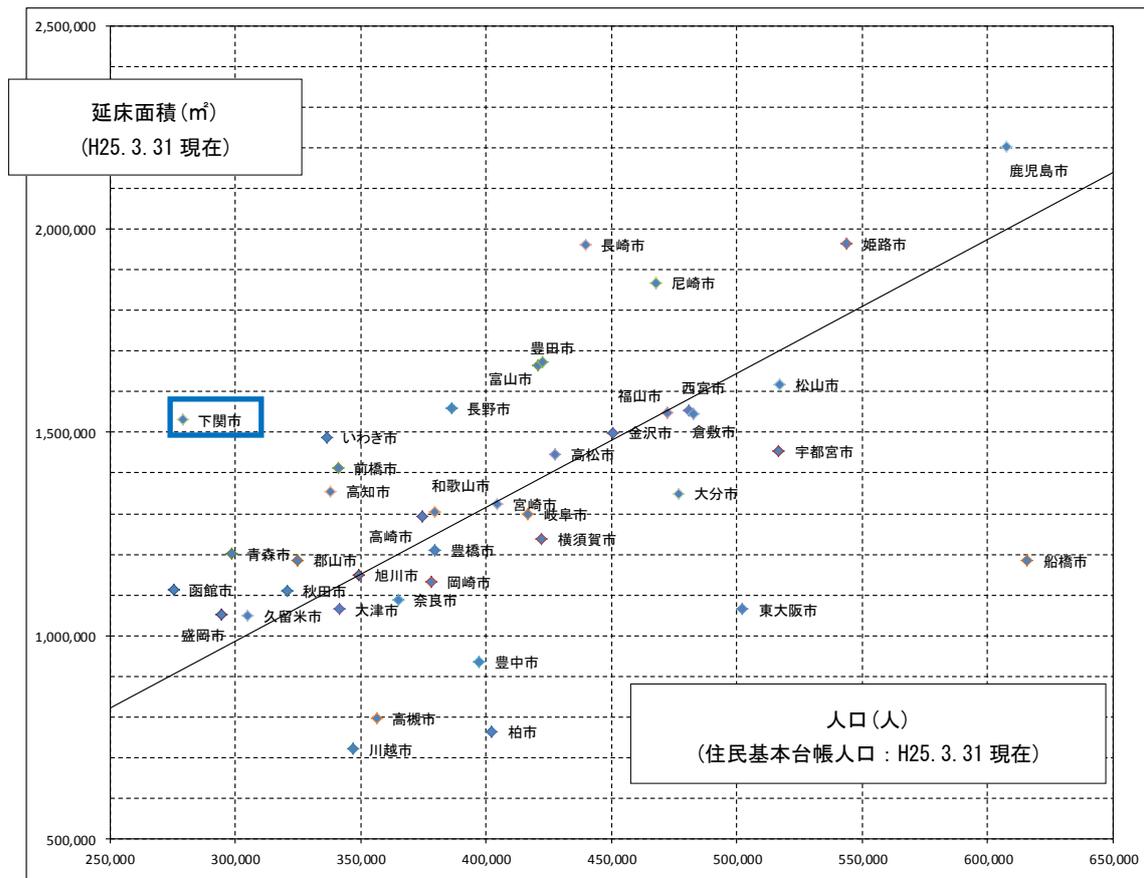


出典：平成24年度市町村公共施設状況調査（総務省調査）

### ※中核市（平成24年度）の状況

最高	下関市	5.5㎡/人
最低	柏市・船橋市	1.9㎡/人
平均		3.3㎡/人

図表 14 人口と公共施設延床面積の関係



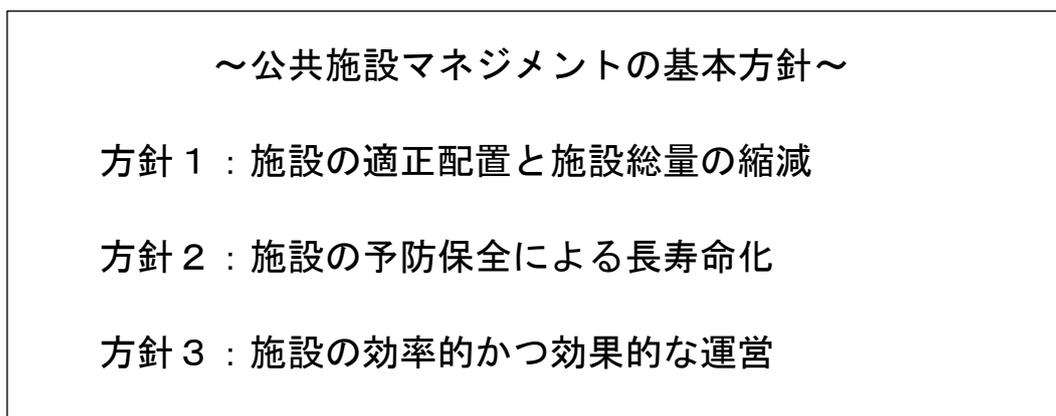
出典：平成24年度市町村公共施設状況調査（総務省調査）

### 3. 公共施設マネジメントの基本方針

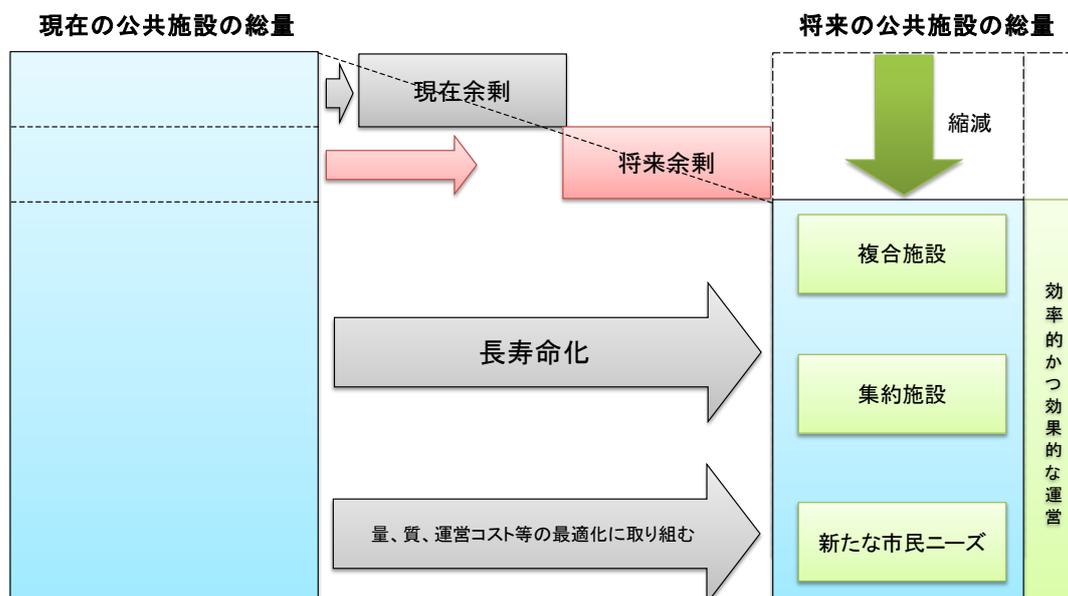
近い将来、本市の施設は次々と大規模な改修や建替えの時期を迎えることとなります。また、これに合わせるように、人口減少と少子高齢化が進むことから、将来の財政状況は厳しくなることが予測され、現在ある施設の量や質をそのまま維持することは困難です。

このような施設の更新問題に対し、今後の社会情勢や財政状況、市民ニーズを見据えて施設を更新していくためには、将来の財政状況を勘案しながら、人口の減少に見合った分だけ施設の総量（延床面積）を減少させる必要があるとともに、個々の施設ごとに市民ニーズや維持管理の方法を考えるのではなく、本市全体のニーズを踏まえた上で、公共施設マネジメントを推進していく必要があります。

次世代に大きな負担を残さず、健全で持続可能な行財政運営を継続するためにも、経済的なコストで適量かつ良好な品質の施設を提供することを目指し、施設の量、質、運営コスト等の最適化を図ることとし、公共施設マネジメントの基本方針として、次の3つの方針を定めます。



図表 15 基本方針イメージ



## (1) 方針1：施設の適正配置と施設総量の縮減

将来にわたり、健全で持続可能な行財政運営を継続するとともに、行政サービスを提供するため、人口減少をはじめ、少子高齢化、社会情勢及び市民ニーズの変化等により、本来求められていた機能が時代に合わなくなった施設については、施設の利用状況や老朽度等を勘案しながら整理し、施設の適正配置と縮減を図ることにより、「施設総量の最適化」を目指します。

### ア 新規整備の抑制

- ・新たな市民ニーズに対応する場合は、施設の新規整備を抑制するため、既存施設の複合化や転用等により有効活用を図ることを検討します。
- ・合理的な理由により真に必要な新規整備を行う場合は、ライフサイクルコスト等を十分に検討するとともに、財政状況に見合った「施設総量の最適化」を図りながら、新たな整備需要に応じていくよう努めます。

### イ 既存施設の見直し

- ・時代の変遷等により市民ニーズが変化し利用者が少ない施設や空きスペースが見られる施設については、将来においても有用な施設であるかを検討した上で、施設機能の移転や施設の統廃合を含めた施設保有のあり方を検討します。
- ・老朽化に伴い更新する場合は、施設総量を縮減するため、施設機能を維持しつつ、周辺施設との複合化や集約化、又は他施設からの転用等について検討します。
- ・複合化が難しい施設の更新は、ライフサイクルコストを検討し、必要最小限の規模とします。

### ウ 余剰施設の有効活用

- ・施設の複合化や集約化等に伴い余剰となった土地や建物、又は空きスペースについては、転用、売却及び賃貸等により有効活用を図り財源の確保に努めます。
- ・転用可能な施設や空きスペース等を含む施設情報については、一元管理することにより、施設の有効活用に関する全庁的な総合調整を行います。

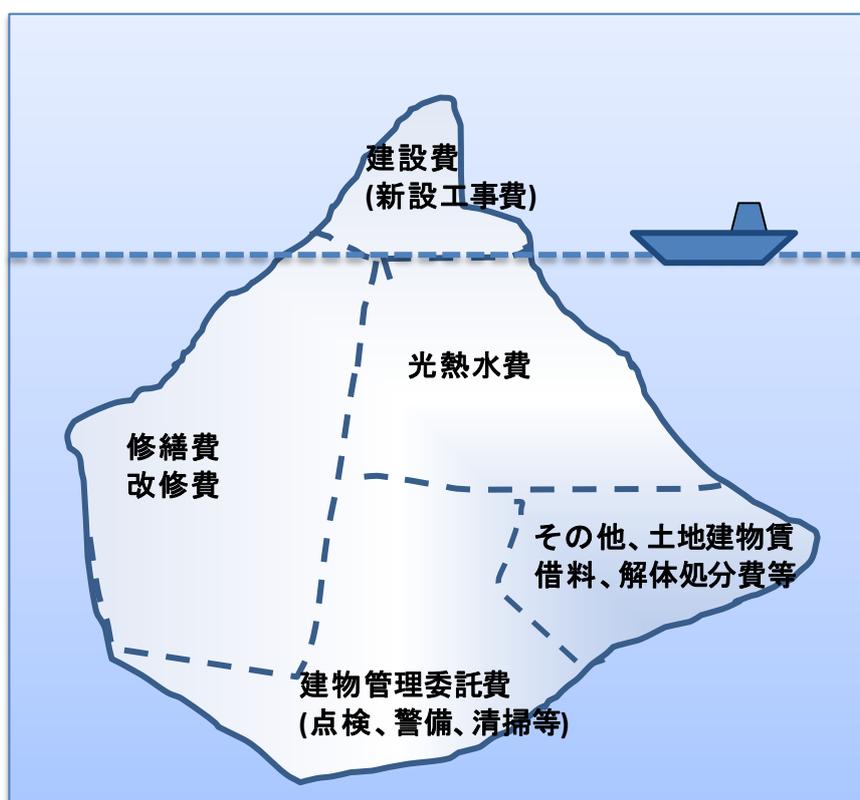
---

複合化 : 利用用途（機能）が異なる複数の施設を、一つの施設にまとめること。

集約化 : 同一又は類似の利用用途（機能）を有する複数の施設を、一つの施設にまとめること。

ライフサイクルコスト：LCC（エルシーシー）ともいう。建物が建設から解体されるまでの間に必要となる費用の合計のこと。建設費、修繕費、光熱水費、建物管理委託費等で構成される。

図表 16 ライフサイクルコストのイメージ



建設費は、ライフサイクルコストの中では、「氷山の一角」と言われている。

## (2) 方針 2 : 施設の予防保全による長寿命化

維持する施設については、これまでの事後保全から予防保全へと転換し、施設の長寿命化を図ります。

### ア 予防保全型の維持補修への転換

- これまでのように壊れてから補修を行う「事後保全」から、長期的な視点に立ち計画的に補修を行う「予防保全」の考え方を取り入れることにより、施設の長寿命化及び財政負担の平準化を図ります。
- 工事の実施にあたっては、財政状況を勘案し、緊急度の高いものから優先順位を付して行う施設保全の仕組みを検討します。

### (3) 方針3：施設の効率的かつ効果的な運営

施設の大規模改修や建替え等に係る投資的費用のみならず、施設の点検、清掃、エネルギー使用等に係る維持管理費用を縮減する等、施設の効率的かつ効果的な運営に努めます。

#### ア 維持管理費用の縮減

- ・施設の維持管理費用については、例えば同一の施設分類又は類似施設で比較分析を行う等により、光熱水費、委託費（清掃、警備、保守点検等）等の維持管理費用の縮減を図ります。
- ・日常の管理及び環境負荷軽減についての取組みの指針を示した維持管理マニュアルを作成する等、効率的な施設管理を推進し、運営コストの最適化に取り組めます。

#### イ 効率的かつ効果的な契約方式の導入等

- ・維持管理の一括契約、複数年契約、あるいは、委託仕様の見直し等、費用縮減につながる効率的かつ効果的な契約方式の導入等について検討します。

下関市公共施設マネジメント基本方針  
平成27年3月

〒750-8521 下関市南部町1番1号  
下関市総務部行政管理課

URL [http:// www. city. shimonoseki. lg. jp/](http://www.city.shimonoseki.lg.jp/)  
E-mail [smgyosei@city.shimonoseki.yamaguchi.jp](mailto:smgyosei@city.shimonoseki.yamaguchi.jp)