

大村市アセットマネジメント事業計画

平成 28 年 11 月

大 村 市

1 公共施設の現況と課題

- (1) 公共施設の保有状況
- (2) 財政状況
- (3) 人口推移
- (4) 課題

2 アセットマネジメント事業計画

- (1) 目的
- (2) 対象施設
- (3) 計画期間
- (4) 施設整備の取組
- (5) 年次計画

3 アセットマネジメント事業の推進体制

1 公共施設の現況と課題

(1) 公共施設の保有状況

本市が保有する公共施設は、201施設603棟あり、総延床面積は、306,612㎡である。このうち、延床面積の割合は、市営住宅が32.0%、教育施設が36.3%、それ以外の市役所本庁舎などの一般施設で31.7%となっており、市営住宅と教育施設で約7割を占めている。

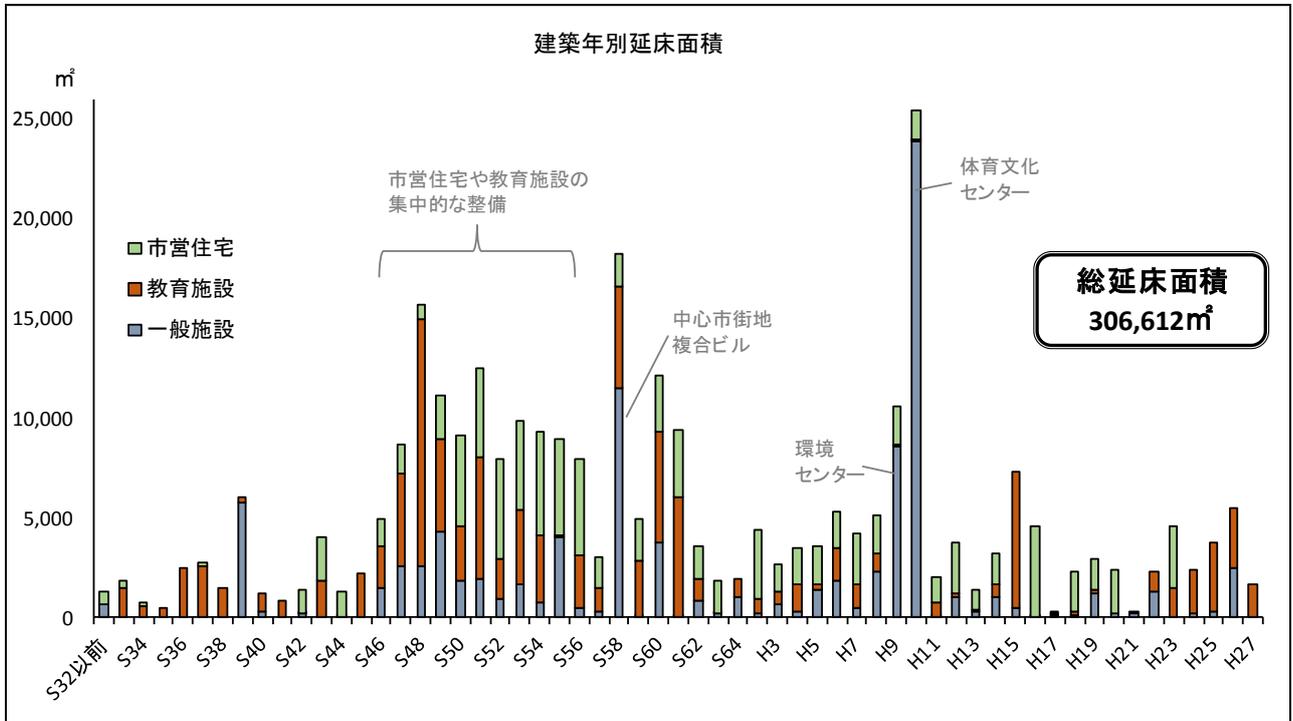
【図表1】

(H27年度末現在)

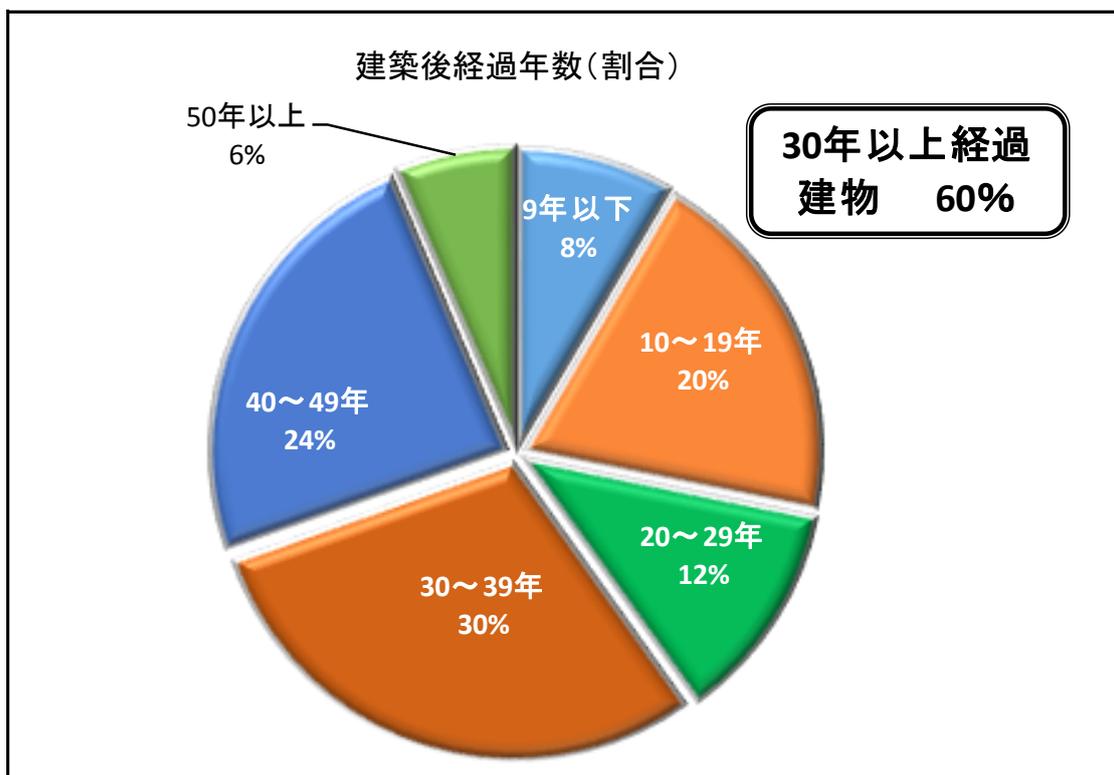
施設分類	施設数	建物棟数	施設内訳	延床面積(㎡)	割合
市営住宅	27	101	市営住宅(27施設、97,933㎡)	97,933	32.0%
教育施設					
小中学校 校舎	21	252	校舎・部室・トイレ・機械室・倉庫等(21施設、85,638㎡)	85,638	36.3%
小中学校 体育館等		26	体育館(21施設、16,297㎡)、武道場(5施設、2,316㎡)	18,613	
幼稚園・こども園	6	12	幼稚園舎・倉庫(5施設、2,174㎡)、こども園(1施設、1,486㎡)	3,660	
給食センター	1	1	小学校給食センター(1施設、3,425㎡)	3,425	
小計	28	291		111,336	
一般施設					
消防団施設	35	37	消防団詰所・車庫(35施設、2,376㎡)	2,376	31.7%
公用施設	11	34	市役所(1施設、11,297㎡)、出張所(6施設、4,070㎡) 高齢者障害者センター(1施設、1,066㎡)、倉庫等(3施設、263㎡)	16,696	
児童施設	14	14	こどもセンター(1施設、3,249㎡)、保育所(1施設、709㎡) 児童クラブ(12施設、1,494㎡)	5,452	
社会施設	18	26	図書館(1施設、1,906㎡)、総合福祉センター(1施設、3,450㎡)、 市民交流プラザ(1施設、2,354㎡)、 コミセン・公民館(4施設、2,007㎡)、 中地区住民センター(1施設、953㎡) 中心市街地複合ビル(1施設、11,494㎡)、 療育支援センター(1施設、445㎡)、その他(8施設、3,029㎡)	25,638	
体育文化施設	31	47	体育文化センター(1施設、23,683㎡)、 屋内プール(1施設、972㎡)、市民プール(1施設、630㎡)、 運動広場等トイレ・管理棟(7施設、600㎡)、 野岳湖農村交流館(1施設、542㎡)、武道館(1施設、1,116㎡)、 陸上競技場(1施設、552㎡)、野球場(1施設、268㎡)、 森園管理棟(1施設、509㎡)、その他(16施設、2,435㎡)	31,307	
保健衛生施設	4	12	環境センター(1施設、9,780㎡)、 し尿処理施設(1施設、1,381㎡)、浸出水処理施設(1施設、156㎡)、 斎場(1施設、851㎡)	12,168	
その他施設	33	41	バス待合所(19施設、153㎡)、勤労者センター(1施設、334㎡)、 高良谷牧場管理舎・牛舎等(6施設、2,278㎡)、 その他(7施設、941㎡)	3,706	
小計	146	211		97,343	
合計	201	603		306,612	100%

本市の公共施設の多くは、昭和40年代後半から昭和50年代にかけて集中的に整備してきており（図表2）、現在、建築後30年以上経過した建物が全体の6割となっている（図表3）。

【図表2】



【図表3】



図表4は、人口と公共施設の延床面積から、1人当たりの面積を算出したものであるが、本市は、全国平均、人口同規模の他市、長崎県内他市と比較して、人口1人当たりの延床面積は少ない団体となっている。

これは、平成の大合併時に他市町との合併を行っていないため、余剰施設がないことや、社会情勢に合わせて、幼稚園や保育所、調理場、市営住宅などの統廃合を効率的に進めてきたためである。

【図表4】

人口1人当たりの公共施設面積

市名	人口 (人)	延床面積 (㎡)	1人当たり面積 (㎡/人)
高山市(岐阜県)	93,452	616,918	6.60
天草市(熊本県)	93,098	600,137	6.45
四国中央市(愛媛県)	93,062	586,911	6.31
岩見沢市(北海道)	90,553	504,188	5.57
日光市(栃木県)	92,176	503,769	5.47
千歳市(北海道)	93,117	448,496	4.82
柏崎市(新潟県)	91,577	437,630	4.78
関市(岐阜県)	91,488	413,314	4.52
北上市(岩手県)	92,883	400,250	4.31
甲賀市(滋賀県)	92,127	380,904	4.13
芦屋市(兵庫県)	93,504	324,882	3.47
大村市	92,812	306,612	3.30
大和郡山市(奈良県)	90,321	292,464	3.24
亀岡市(京都府)	92,980	288,564	3.10
貝塚市(大阪府)	90,065	252,582	2.80
茂原市(千葉県)	93,554	224,915	2.40
宜野湾市(沖縄県)	92,062	198,017	2.15

全国市町村	112,807,821	385,498,075	3.42
-------	-------------	-------------	-------------

長崎市	444,757	1,853,747	4.17
佐世保市	264,959	1,289,705	4.87
諫早市	141,788	551,865	3.89
南島原市	52,928	329,705	6.23
雲仙市	49,139	254,674	5.18
島原市	48,949	230,405	4.71
五島市	42,652	314,149	7.37

※自治体別人口・公共施設延床面積リスト(東洋大学調査)による。

(2) 財政状況

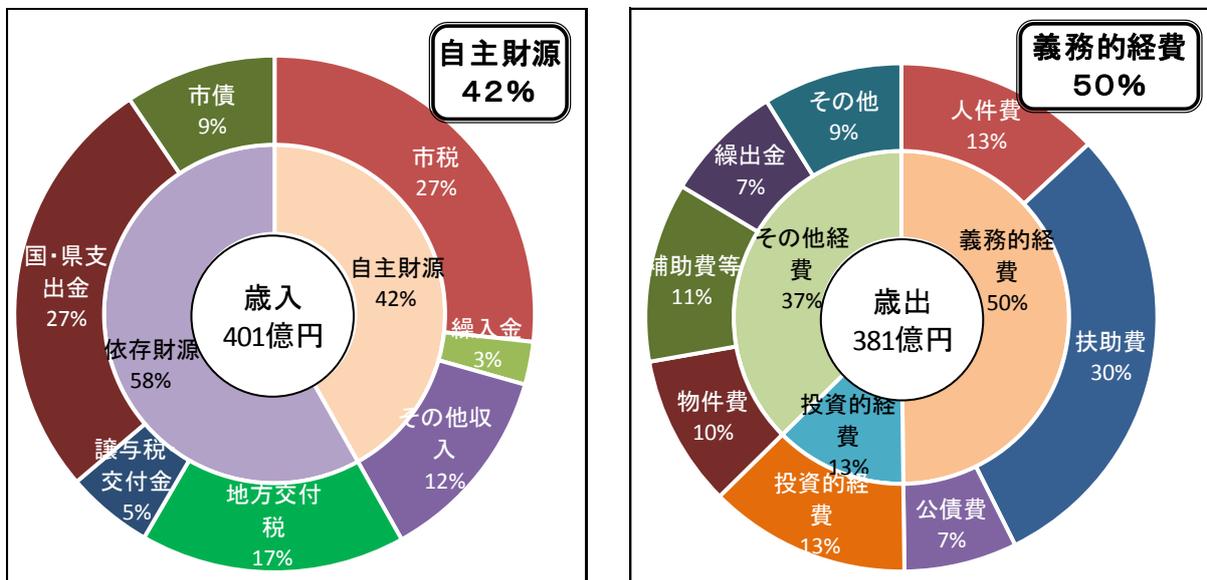
平成27年度決算(図表5)において、歳入は、市税等の自主財源が約4割であり、人口は増加しているものの、低迷する経済情勢や少子高齢化の進行により、税収入、地方交付税等一般財源の大幅な増加は期待できない状況にある。

一方、歳出は、行財政改革により歳出の抑制に取り組んでいるものの、扶助費等の義務的経費が5割となっており、今後も少子高齢化に伴う社会保障費や大型建設事業による公債費等が増加していくものと考えられる。

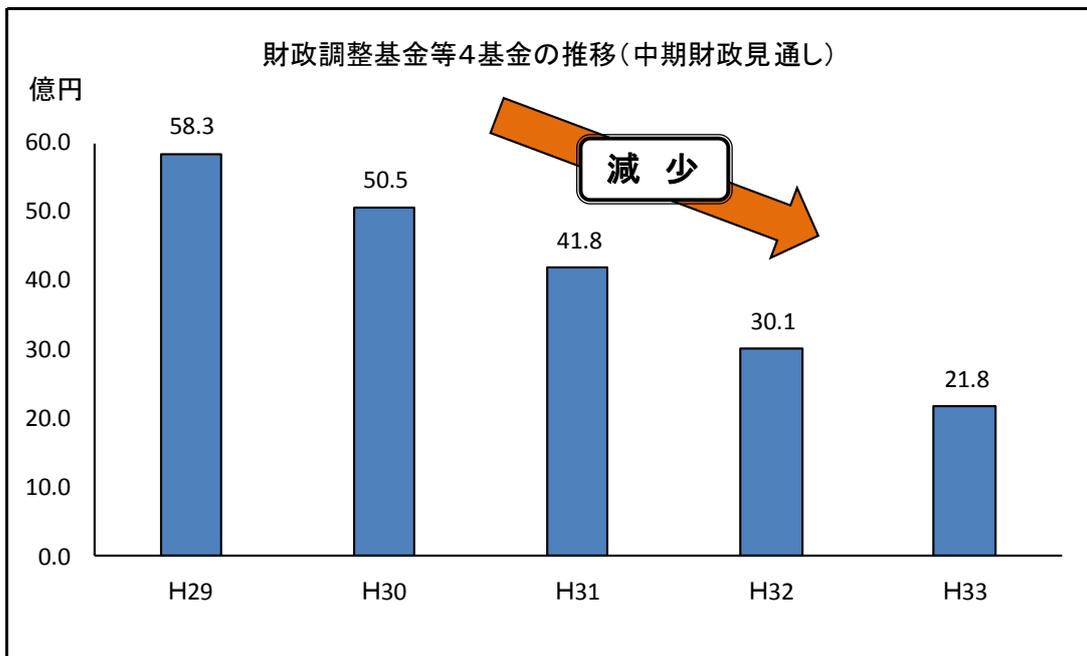
このように、財政状況は依然として厳しい状況にあり、中期財政見通し(H29～H33)においては、財政調整基金等4基金は減少することが見込まれる(図表6)。

【図表5】

平成27年度決算



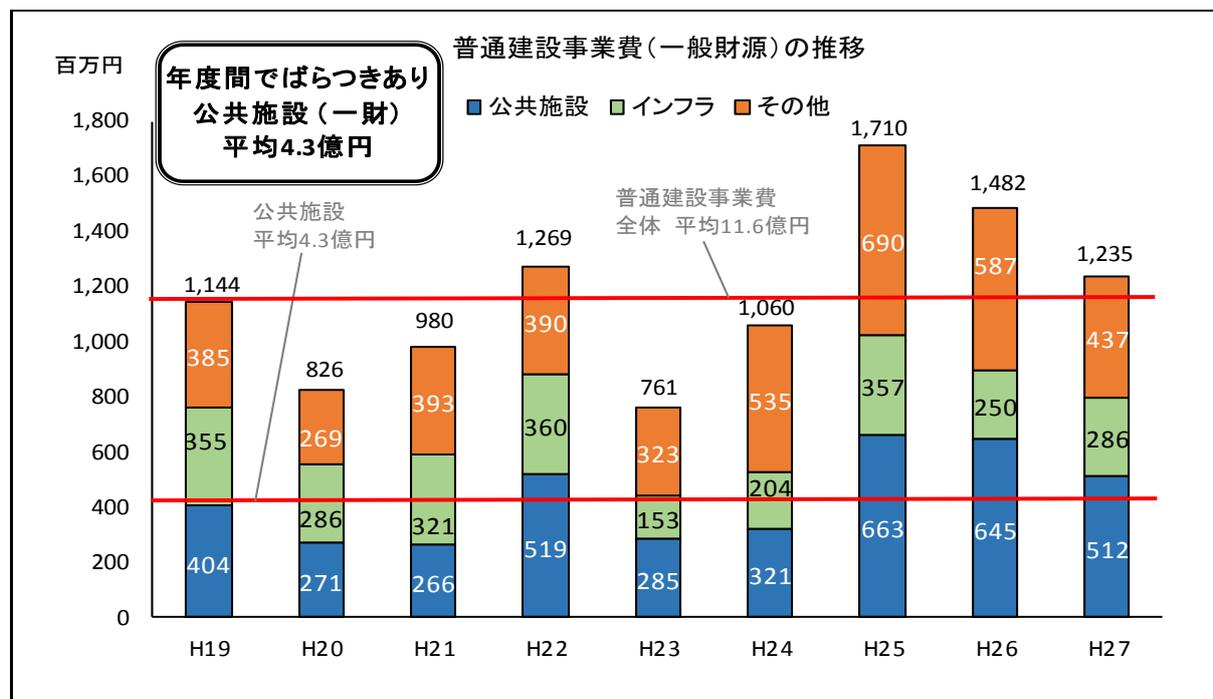
【図表6】



投資的経費のうち、普通建設事業費（一般財源）の過去の実績（平成19年度～平成27年度）は、年平均11.6億円となっている。

このうち、公共施設に係る普通建設事業費（一般財源）は、年平均4.3億円で、年度間により大きなばらつきがある（図表7、図表8）。

【図表7】



【図表8】

普通建設事業費

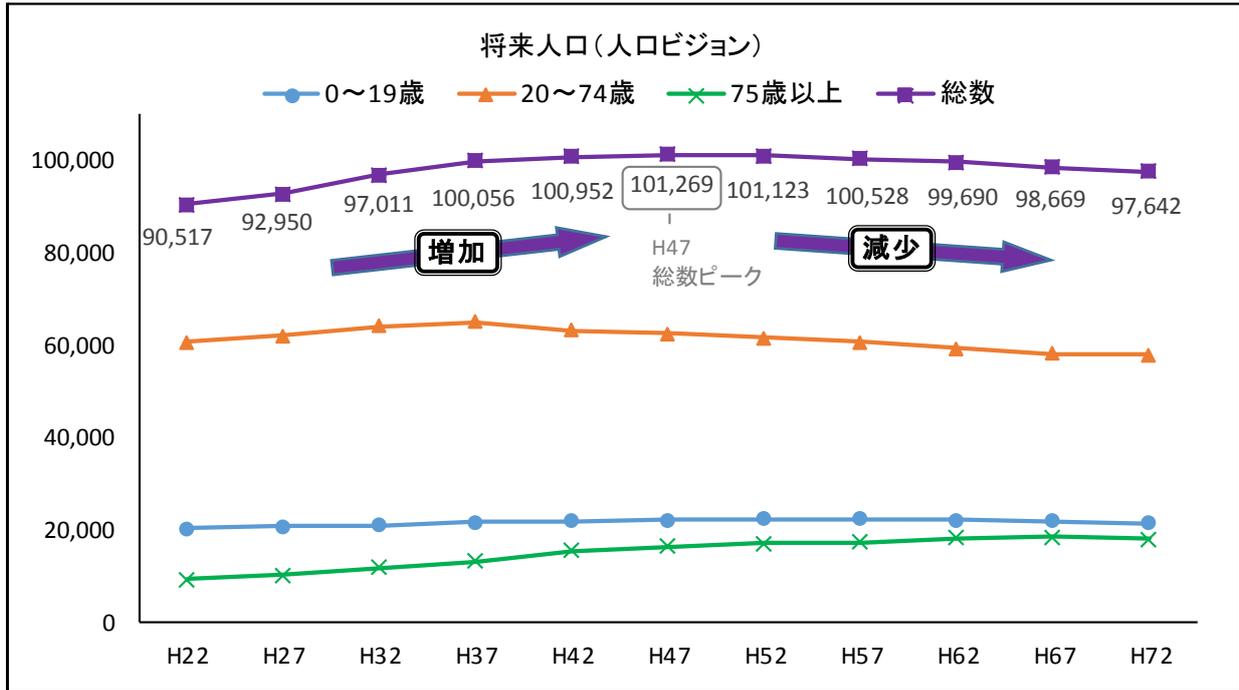
単位：百万円

年度	事業費				一般財源			
	公共施設	インフラ	その他	合計	公共施設	インフラ	その他	合計
H19	835	1,235	685	2,755	404	355	385	1,144
H20	841	1,072	482	2,395	271	286	269	826
H21	1,007	1,639	676	3,322	266	321	393	980
H22	2,307	1,451	1,946	5,704	519	360	390	1,269
H23	1,718	1,203	1,141	4,062	285	153	323	761
H24	2,211	1,305	2,784	6,300	321	204	535	1,060
H25	2,775	1,922	1,156	5,853	663	357	690	1,710
H26	1,981	1,983	1,471	5,435	645	250	587	1,482
H27	855	1,586	2,353	4,794	512	286	437	1,235
合計	14,530	13,396	12,694	40,620	3,886	2,572	4,009	10,467
平均	1,614	1,488	1,410	4,513	432	286	445	1,163

(3) 人口推移

本市の人口は、昭和 40 年から増加を続けているが、平成 27 年 12 月に策定した大村市人口ビジョンでは、平成 47 年をピークに人口が減少していくことが見込まれている（図表 9）。

【図表 9】



(4) 課題

本市の公共施設の多くは、昭和 40 年代後半から 50 年代にかけて整備されているが、老朽化が進んでおり、今後、多くの施設が集中して更新時期を迎えることとなる。

しかし、現在の財政状況では、一時期に多くの施設の建替えを行うことは極めて困難である。

また、今後、人口構成の変動、少子高齢化の進行、社会構造の変化などに伴い、施設の再整備も必要となってくる。

こうした現状に、いかにして計画的かつ効率的に公共施設の整備を行い、多様化する市民ニーズに対応していくことができるのか、喫緊の課題となっている。

2 アセットマネジメント事業計画

(1) 目的

本市が保有する公共施設を全市的立場から総合的に検討し、施設の効率的な維持管理、長寿命化等に取り組み、計画的な更新を行うことにより財政負担の平準化を図るとともに、耐震性の確保やユニバーサルデザインへの対応など、施設の安全性・機能性の向上を図ることを目的とする。

(2) 対象施設

インフラに係る施設（道路、橋りょう等）や企業会計資産（水道事業、ボート事業等）を除く公共施設とする。

但し、別途計画を進めている市役所本庁舎・図書館・中地区公民館は含めない。

(3) 計画期間

計画期間は、平成 33 年度から平成 62 年度までの 30 年間とする。

(4) 施設整備の取組

本市の現状と課題等を踏まえ、次の6つの取組により整備を進めていく。

① 長寿命化

従来 of 壊れた時点で改修するという対症療法的な維持管理である「事後保全」から、施設の劣化が進行する前に計画的に維持管理を行う「予防保全」へ転換して長寿命化を図り、今後集中する更新時期を分散化する。

また、各部位ごとの一般的な改修サイクルは、図表 10 のとおりであり、20 年周期で改修や更新が必要となる。建物の骨格部分（躯体）は、50～80 年使用できるとされており（日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」）、躯体が良好であれば、改修サイクルに合わせ各部位の更新を図りながら、60～80 年を目安に施設を使用する。

【図表 10】 改修サイクル

	10年目	20年目	30年目	40年目	50年目	60年目	70年目	80年目
外壁、屋上防水		●		●		●		
内装、配管・配線		△		●		△		
空調機器、熱源	○	●	○	●	○	●	○	
衛生器具、空調ダクト				●				
受変電設備、昇降機			●			●		
照明設備、防災設備		●		●		●		
改修サイクル		改修		大規模改修		改築又は改修		改築

○：オーバーホール △：一部修繕 ●：全面改修または更新

② 耐震性の確保

旧建築基準（S56.5.31 以前）により建設され、耐震補強を行っていない施設について、今後も継続して使用する場合は、随時、耐震診断を行い、「倒壊の危険性がある」と判定されたものについて、耐震補強を実施する。

③ 機能性の向上

施設内の案内板や誘導灯など使い易い施設の整備や、トイレ・階段への手すりの設置、段差の解消など「長崎県福祉のまちづくり条例」を参考にしたバリアフリー化を実施する。

省エネ・創エネについては、蛍光灯からLEDへの変更、節水トイレ・自動水洗化、太陽光発電設備の設置等を実施する。

また、避難所は、エレベータ設備や身障者トイレ、入浴シャワー設備など、消防庁通知に基づいて実施する。

④ 施設の集約化

更新・改修を行う際には、人口推移や社会情勢の変化を十分に見極め、規模の適正化や複合化を図り、施設を集約化する。

また、今後整備していく施設は、将来の人口構成の変動に柔軟に対応し、施設を効率的に活用するため、スケルトン・インフィル方式（※）など、他の用途への転用を考慮した施設構造とする。

※スケルトン・インフィル方式：スケルトンとは、建物の骨格といえる構造体（躯体）のことで、インフィルは建物の構造体以外の内外装、設備のことを指す。スケルトン（構造体）とインフィル（内装）に分離して設計することにより施設を容易に変更できるようにすること。

⑤ 投資の平準化

本市が保有する施設は、30年以上経過した建物が6割あり、今後20年間でこれら施設が耐用年数に到達する。

このまま施設の建替を行うとすれば、多額の投資が必要となることから、施設の長寿命化を図り、投資の平準化を行う。

【図表 11】 平準化の状況（H33～H62）

A：耐用年数どおり建替えた場合

事業費 394億 (一般財源 73億)	事業費合計 722億 (一財150億) 年平均事業費 24.1億 (一財5.0億)	
	事業費 193億 (一般財源 42億)	事業費 135億 (一般財源 35億)
第1期 (H33～H42)	第2期 (H43～H52)	第3期 (H53～H62)



B：アセットマネジメント事業計画の場合

事業費 246億 (一般財源 36億)	事業費合計 512億 (一財89億) 年平均事業費 17.1億 (一財3.0億)	
	事業費 125億 (一般財源 26億)	事業費 141億 (一般財源 27億)
第1期 (H33～H42)	第2期 (H43～H52)	第3期 (H53～H62)

⑥ 財政負担の軽減

施設の整備においては、国・県の補助制度や有利な地方債を積極的に活用し、財政負担の軽減を図る。

また、PPP/PFI（※）など、効率的・効果的な民間活用を検討するとともに、複合化等により廃止した公共施設については、他用途への転用や売却・貸付を行い、財源を確保する。

※PPP：公民が連携して公共サービスの提供を行うスキーム。PPPの中には、PFI、指定管理者制度、市場化テスト、公設民営（DBO）方式、さらに包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシング等も含まれる。

※PFI：公共施工等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考え方

(5) 年次計画

施設整備の取組に沿い、次の試算条件及び整備方針のもと作成した計画が、11ページの図表12である。

<試算条件>

- ① 更新費用は、現有施設を同規模で更新した場合で計算し、建設物価の用途別単価の平均値に延床面積を掛け算出する。但し、小中学校については、文部科学省の基準面積とする。
- ② 改修費用は、建設部材（外壁、建具、照明器具、配管等）毎に決まっている更新・改修周期に合わせ、用途別モデルケースを作成し、各施設の規模に応じて按分する。
- ③ 補助・起債については、現行制度が将来も継続するものとして算出する。
- ④ 設計費用、仮設費用、個別施設の特設要件（地盤補強等）、近隣対策費用等は考慮しない。

<整備方針>

- ① 市営住宅
長寿命化計画により実施する
- ② 教育施設
 - ・学校校舎
おおよそ2年に1校のペースで建替を実施する。
 - ・学校体育館
おおよそ3年に2校のペースで建替を実施する。
 - ・その他施設
「予防保全」により計画的な改修を行い、60～80年使用する。
- ③ 一般施設
「予防保全」により計画的な改修を行い、60～80年使用する。

年次計画 (H33~H62)

【図表12】

全体集計	年度	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43	H44	H45	H46	H47	H48	H49	H50	H51	H52	H53	H54	H55	H56	H57	H58	H59	H60	H61	H62	合計 (億円)
	事業費	13.6	10.9	13.0	47.8	50.4	51.5	14.8	12.7	16.6	14.5	11.0	10.3	11.4	14.0	14.5	14.5	12.6	9.8	14.0	13.1	11.2	12.7	12.0	12.7	16.0	13.7	18.3	17.2	14.2	12.8	511.8
一般財源	3.0	3.3	3.1	4.8	5.4	5.2	3.1	2.8	2.8	2.9	2.4	3.1	2.6	2.5	2.7	2.4	2.5	2.5	2.4	2.7	2.7	2.5	2.7	2.6	2.8	2.7	3.1	2.9	2.7	2.1	89.0	

内訳 (施設分類別)

市営住宅	事業費	1.6	1.2	1.0	1.9	1.6	3.3	1.5	1.1	1.5	0.5	1.8	1.0	0.9	0.9	0.9	0.6	1.3	0.5	1.5	1.4	1.6	1.2	1.0	0.8	1.3	0.5	1.8	1.0	0.9	0.9	37.0
教育施設	事業費	4.5	4.2	10.0	10.9	12.9	11.2	11.0	9.3	13.5	13.3	6.8	7.5	9.4	9.7	9.9	11.4	6.5	6.3	9.6	9.5	8.3	7.3	7.3	7.1	9.0	9.9	11.5	11.6	10.8	10.5	280.7
	一般財源	1.0	0.9	1.7	2.0	2.3	2.0	1.8	1.6	2.3	2.3	1.1	1.3	1.6	1.7	1.7	1.8	1.1	1.8	1.7	1.5	2.1	1.2	1.1	1.2	1.5	1.8	1.5	1.5	1.9	1.7	48.7
一般施設	事業費	7.5	5.5	2.0	35.0	35.9	37.0	2.3	2.3	1.6	0.7	2.4	1.8	1.1	3.4	3.7	2.5	4.8	3.0	2.9	2.2	1.3	4.2	3.7	4.8	5.7	3.3	5.0	4.6	2.5	1.4	194.1
	一般財源	2.0	2.4	1.4	2.8	3.1	3.2	1.3	1.2	0.5	0.6	1.3	1.8	1.0	0.8	1.0	0.6	1.4	0.7	0.7	1.2	0.6	1.3	1.6	1.4	1.3	0.9	1.6	1.4	0.8	0.4	40.3

※市営住宅は、住宅使用料で充当されるため、一般財源なし。

※四捨五入の関係で合計が一致しない場合があります。

★主な施設の建替時期

年度	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43	H44	H45	H46	H47	H48	H49	H50	H51	H52	H53	H54	H55	H56	H57	H58	H59	H60	H61	H62
主な施設	し尿処理施設	福重小		三城小		中央小		西大村中		菅瀬小		西大村小		竹松小		松原小		大村小		郡中		鈴田小		放虎原小		菅瀬中		旭が丘小		
		西大村中 体育館		郡中 体育館		玖島中 体育館		大村小 体育館		菅瀬中 体育館		福重小 体育館		西大村小 体育館		松原小 体育館		三浦小		放虎原小 体育館		旭が丘小 体育館		鈴田小 体育館		富の原小 体育館		東大村小		
		環境センター				勤労者 センター		中地区 ふれあい館		伊勢町 ふれあい館		松原幼		三城小 体育館		竹松小 体育館		中央小 体育館		三浦小 体育館		菅瀬 出張所		東大村小 体育館		黒木小 体育館				
		屋内プール				福重・松原 アパート 統合		療育支援 センター		福重幼		児童 体育館		菅瀬小 体育館		斎場		竹松 出張所		福重 出張所		三浦 出張所		大村中 体育館		鈴田 出張所		武道館		

3 アセットマネジメント事業の推進体制

アセットマネジメントを効率的・機能的に推進していくため、アセットマネジメント統括部署を設置し、各施設所管課との連携・支援体制を構築する。

また、事業計画を進める上で、優先的・継続的な予算の確保が必要となることから、公共施設の更新等について、統括部署が予算編成部署と連携し、予算執行に関与する体制を構築する。

進捗管理については、「公共施設マネジメント研究プロジェクト会議」において、全庁的な調整や見直しを行う。

【図表 13】

