

第2回 下呂市公共施設適正化研究会 次第

日時：令和7年8月29日（金）

13:30～15:30

場所：下原公民館

1 開 会

2 事務局挨拶

3 議 事

(1) 公共施設の適正化に向けた基準、考え方について

4 閉 会

【資料】

- ・ 次第
- ・ 出席者名簿
- ・ 資料1 公共施設の適正化に向けた基準、考え方について
- ・ 資料2 公の施設見直し事業（平成25年度～令和3年度）完了施設一覧
- ・ 資料3 下呂市公共施設地域実態マップ
- ・ 資料4 下呂市公共施設配置図（2040年推計人口250mメッシュ版）
- ・ 資料5 千葉県佐倉市公共施設再配置方針【資料編】（抜粋）

下呂市公共施設適正化研究会 出席者名簿

区分	氏名	所属
外部有識者 (座長)	齊藤 由里恵	中京大学経済学部 准教授
外部有識者	近藤 一夫	一般社団法人地方公会計研究センター 理事・事務局長 近藤一夫税理士事務所 所長
外部有識者	田中 弘樹	一般社団法人新しい自治体財政を考える研究会 事務局長 株式会社 WiseVine マーケティング部 コミュニティマネージャー
外部有識者	森田 祐司	会計検査院 顧問 (元院長)
市内経済人	瀧 康洋	株式会社水明館 代表取締役社長
市内経済人	中川 正之	株式会社ハウテック 代表取締役社長
市職員	大前 栄樹	下呂市 総務部長
市職員	田谷 諭志	下呂市 まちづくり推進部長
市職員	今村 正直	下呂市 上下水道部長
地域力創造 アドバイザー	朝比奈 一郎	青山社中株式会社 筆頭代表 CEO

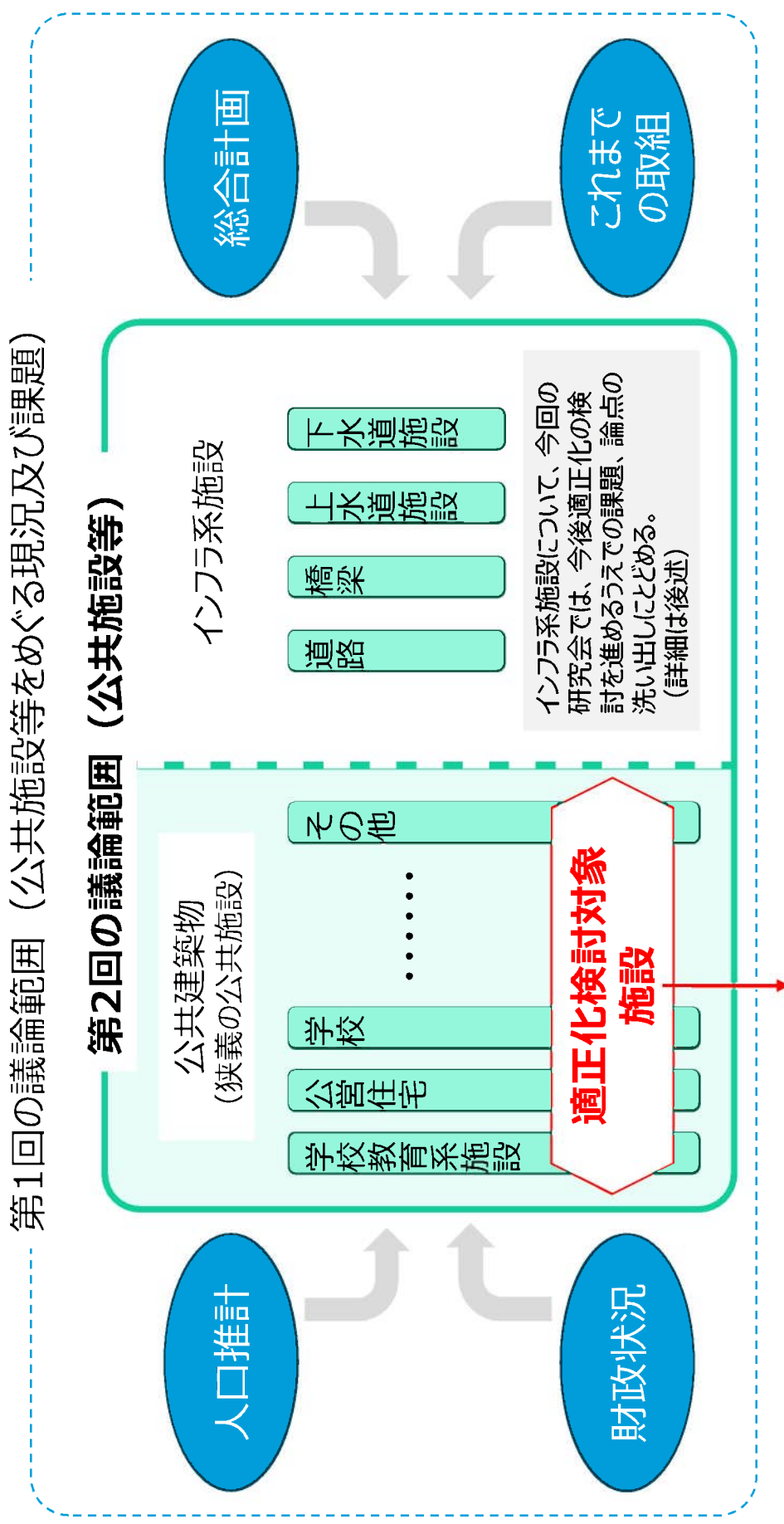
公共施設の適正化に向けた基準、考え方について

令和7年8月29日

下呂市公共施設適正化研究会 第2回資料

はじめに（第1回及び第2回の議論の範囲）

第1回研究会では、主に公共施設等をめぐる外部環境（機会・脅威）への対応についてご議論をいただいたが、今回は、主に公共施設等の内部課題（強み・弱み）に焦点を当てつつ、適正化の検討対象となる施設の選定・抽出の考え方（プロトコル）を中心にご議論いただくと。



1 下呂市の公共施設等（公共建築物及びインフラ系施設）の 現況について

（下呂市公共施設等総合管理計画のレビュー）

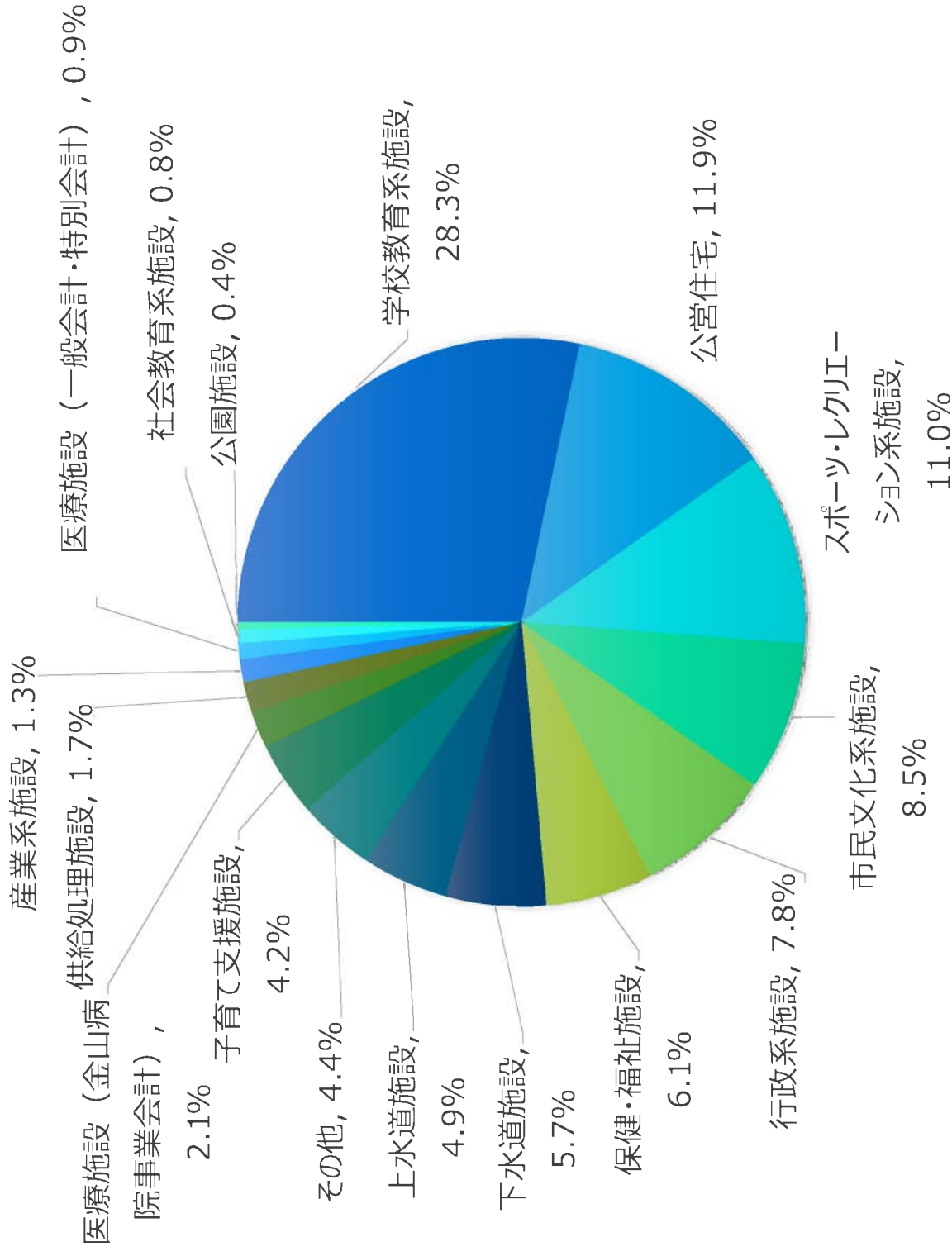
公共建築物の概況（1）

- 下呂市の公共建築物は578施設、総延床面積は約323,000㎡
- 学校教育施設、社会教育系施設、スポーツ・レクリエーション施設、市民文化系施設、行政系施設の上位5区分で、**全体2/3以上**を占める。
- 平成28年度比で、産業系施設、スポーツ・レクリエーション施設、市民文化系施設で縮減が進んでいる。

公共建築物の施設分類別施設数・棟数・延床面積（R3.4.1現在） - 全体に占める割合順

順位	分類	施設数 (施設)	増減	棟数 (棟)	増減	延床面積 (㎡)	H28比増減 (㎡)	割合	削減率
1	学校教育系施設	27	-1	142	-3	91,606.05	1,798.17	28.3%	-2.0%
2	公営住宅	55	-7	183	-13	38,379.88	-664.06	11.9%	1.7%
3	スポーツ・レクリエーション系施設	45	-5	132	-35	35,437.95	-14,470.10	11.0%	29.0%
4	市民文化系施設	22	-30	29	-31	27,625.97	-8,924.10	8.5%	24.4%
5	行政系施設	106	13	133	8	25,268.71	803.13	7.8%	-3.3%
6	保健・福祉施設	16	-1	28	-1	19,576.10	-183.95	6.1%	0.9%
7	下水道施設	21	0	28	0	18,297.14	0.00	5.7%	0.0%
8	上水道施設	115	0	172	1	15,820.32	42.37	4.9%	-0.3%
9	その他（火葬場、駐車場、教員住宅等）	99	-1	118	-1	14,307.04	2,360.88	4.4%	-19.8%
10	子育て支援施設	13	-1	16	-2	13,587.12	-490.18	4.2%	3.5%
11	医療施設（金山病院事業会計）	1	0	1	0	6,954.00	0.00	2.1%	0.0%
12	供給処理施設	6	0	15	-2	5,615.67	-183.54	1.7%	3.2%
13	産業系施設	15	-2	23	-7	4,161.11	-2,528.25	1.3%	37.8%
14	医療施設（一般会計・特別会計）	5	-1	7	-1	2,975.09	-84.03	0.9%	2.7%
15	社会教育系施設	13	-1	22	-2	2,480.60	-355.01	0.8%	12.5%
16	公園施設	19	0	43	0	1,408.52	0.00	0.4%	0.0%
	合計	578	-37	1,092	-89	323,501.27	-22,878.67	100.0%	6.6%

(参考) 公共建築物の延床面積の割合



公共建築物の概況（2）

- 延床面積の上位3区分に絞り、近隣市等（※）と比較すると、人口規模に比べ、どの施設も相対的に数が多く、過剰感がみられる。
- 特に、**公営住宅については、6市中でも最も多くなっている。**
- 飛騨3市（下呂市、高山市、飛騨市）はいずれも面積が非常に大きい（特に高山市は日本最大の面積を持つ市町村）、面積との比較を考慮した場合においても、下呂市の公共施設の過剰感が見てとれる。

（※）下呂市第3次総合計画P.14に記載されている下表の5市を指す。

下呂市の公共建築物延床面積上位3区分に係る近隣市等との比較（丸数字は6市中の降順での順位）

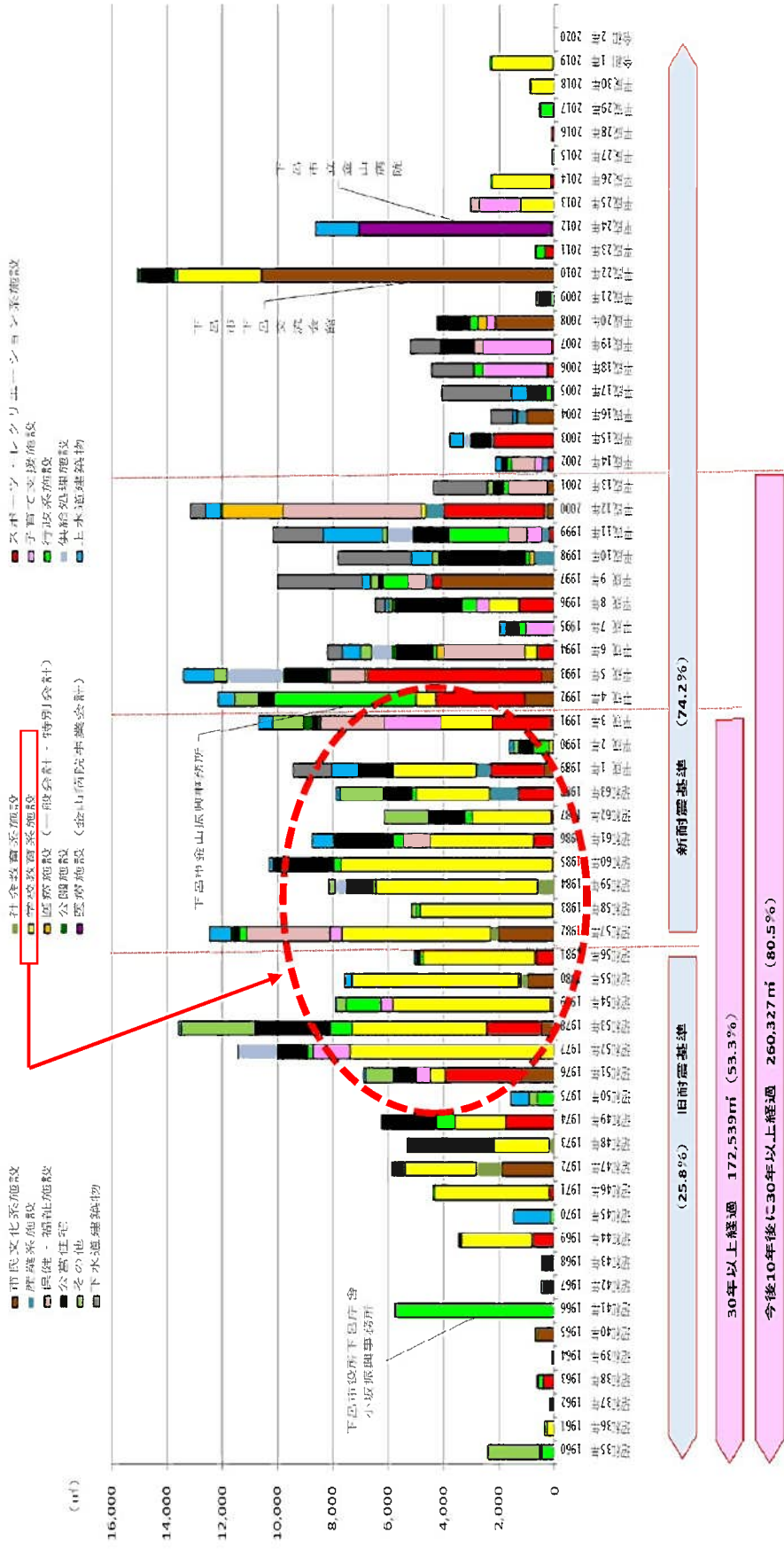
項目	下呂市	飛騨市	高山市	海津市	関市	瑞浪市
人口(R7.4.1現在) (人)	27,620 ⑤	20,565	79,537	30,301	81,418	35,148
面積 (km ²)	851.2 ②	792.5	2,177.6	112.0	472.3	174.9
学校教育系施設 (施設)	27 ③	22	37	15	35	13
公営住宅 (施設)	55 ①	25	50	6	40	9
スポーツ・レクリエーション施設 (施設)	45 ③	46	88	20	26	7

（出典）人口、面積は岐阜県ホームページ。施設数は各市公共施設等総合管理計画
※公共施設等総合管理計画は策定時点が異なるほか、施設区分も各市の基準によるため留意を要する。

公共建築物の概況（3）

- 下呂市の公共建築物は、1971年頃(S46)から2000年(H12)にかけて多くの施設が整備され、特に、下呂市全体で最大（1/4超）を占める学校教育系施設が多く整備された。
- 2030年代には、これらの施設が築30年以上経過することになり、市全体の80%を占めることになり、大規模修繕等が「待ったなし」の状況に陥る。

公共建築物の年度別延床面積



(出典) 下呂市公共施設等総合管理計画（令和4年3月改訂版）

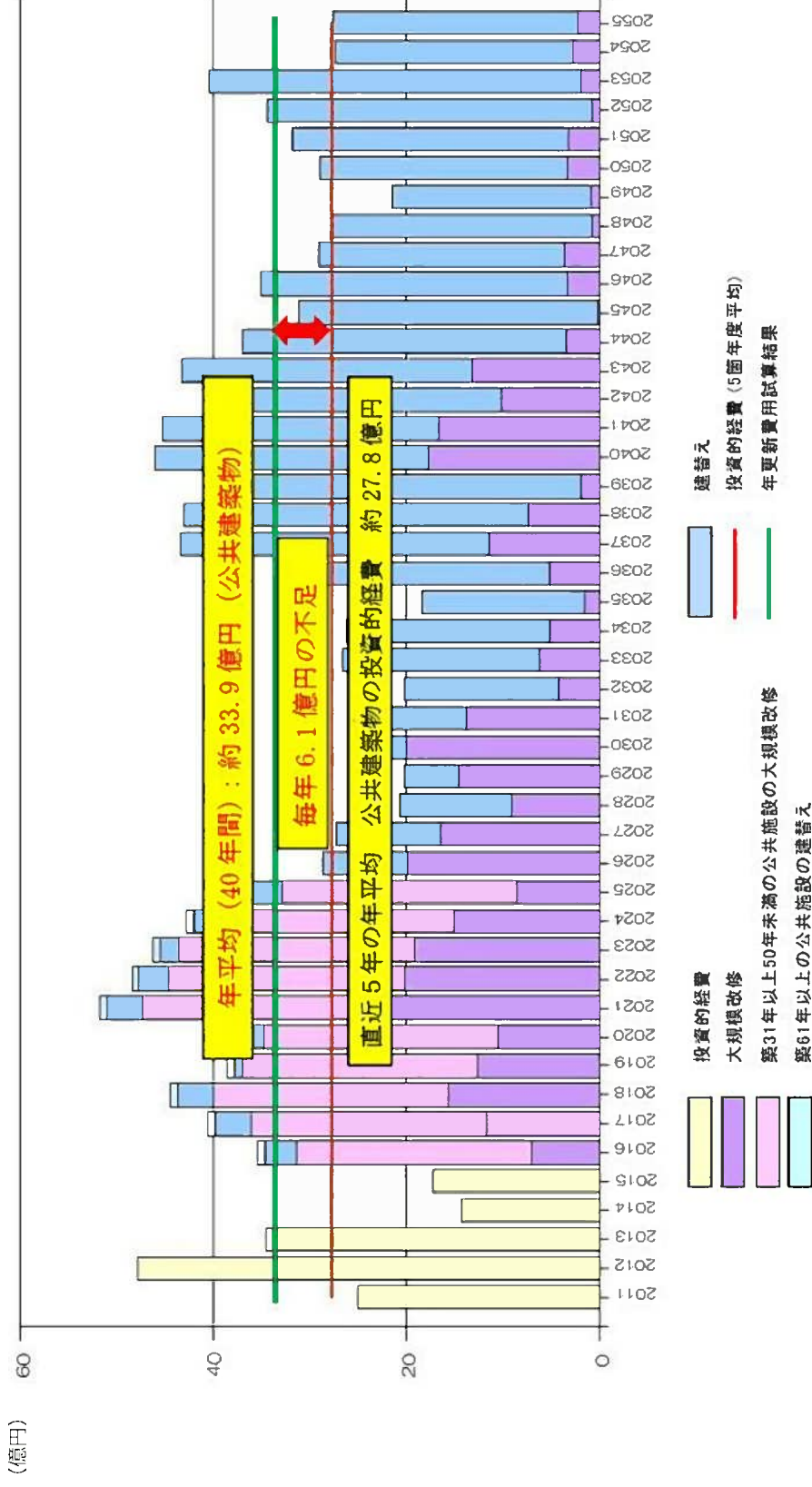
将来コストの推計（公共建築物）

現在と同じ量（面積、数量）で更新することを仮定した場合

- 今後40年間に公共建築物の改修・更新・修繕などに要する費用は、約1,356.5億円
- 年平均では、約33.9億円となり、直近の実績※を毎年充当可能と想定した場合、6.1億円不足

※直近5年（H28～R2）平均の公共建築物投資的経費＝約27.8億円/年

公共建築物の更新等費用の推計



インフラ系施設の概況（1）

- 一般道路（市道）は約600km
- 橋梁は693橋あり、法定耐用年数の60年を超える橋梁から更新が必要
- 上水道施設（管路）は約570kmあり、法定耐用年数の40年を超える管路から更新が必要
- 下水道施設（管路）は約400kmあり、法定耐用年数の50年を超える管路から更新が必要

インフラ系施設の概要

種 別		施設数等	
道路	一般道路	延長	598,677 m (5,008)
		面積	2,976,947 ㎡ (52,015)
	自転車歩行者道	延長	828 m (-)
		面積	2,314 ㎡ (-)
農道	延長	120,938 m (112,222)	
	林道	延長	524,575 m (3,702)
橋梁		橋数	693 橋 (5)
		延長	12,295 m (151)
		面積	62,708 ㎡ (1,564)
		施設	115 施設 (-)
上水道施設	浄水場 ポンプ場 等 管路	延長	21,420 m (189)
		延長	53,450 m (471)
		延長	494,490 m (-307)
		延長	569,360 m (353)
下水道施設	浄化センター 処理場 管路	施設	21 施設 (-)
		延長	399,006 m (44,563)

※（）の値は計画策定時(平成28年度)からの増減

インフラ系の概況（２）

- インフラ系施設については、比較対象市の中では、中位の距離数となっており、市域との比較では、少なめと
なっているが、これは、下呂市（飛騨3市におおむね共通）は山に囲まれ、谷を縫うように道路及び市街地
が形成されているためと考えられる。

下呂市のインフラ施設に係る近隣市等との比較（丸数字は6市中の降順での順位）

項目	下呂市	飛騨市	高山市	海津市	関市	瑞浪市
人口(R7.4.1現在) (人)	27,620⑤	20,565	79,537	30,301	81,418	35,148
面積 (km ²)	851.2②	792.5	2,177.6	112.0	472.3	174.9
市道（一般道路）(km)	598④	542	1,868	1,131	1,136※	-
橋梁（橋）	693④	339	941	1,848	1,067	-
上水道（管路）(km)	569③	368	1,179	413	1,024	-
下水道（管きよ）(km)	399④	339	771	389	-	-

（出典）人口、面積は岐阜県ホームページ。施設数は各市公共施設等総合管理計画

※関市の市道は、自転車専用道を含む。「-」は計画への記載なし。

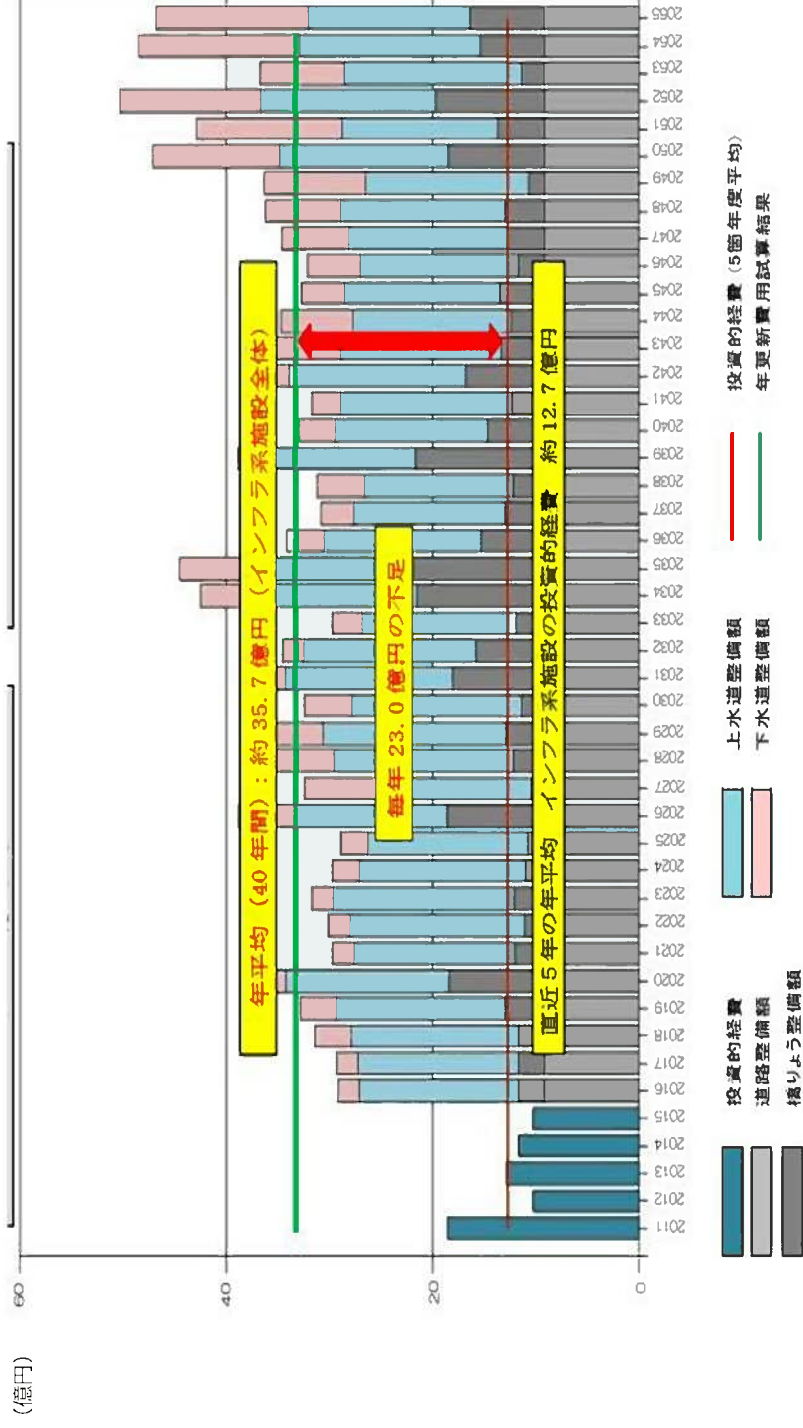
将来コストの推計（インフラ系施設）

現在と同じ量（面積、数量）で更新することを仮定した場合

- 今後40年間にインフラ施設の改修・更新・修繕などに要する費用は、約1,427.6億円
- 年平均では、約35.7億円となり、直近の実績※を毎年充当可能と想定した場合、23.0億円不足

※直近5年（H28～R2）平均のインフラ施設投資的経費＝約12.7億円/年

公共建築物の更新等費用の推計



公共施設等総合管理計画策定時における各施設への対応方針

- 計画策定時において、下表の青字記載の施設分類に位置付けられる公共建築物については、規模の縮小、統廃合、民間譲渡、廃止・解体などの検討を進めることとしている。
- インフラ施設については、いづれも適切に維持管理を図りながら存続を図ることとしている。

下呂市公共施設等総合管理計画に記載されている公共建築物への対応方針（抜粋）

順位	分類	計画改定時の主な方針
1	学校教育系施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 児童・生徒数の推移を注視しながら、学校規模の適正化を検討
2	公営住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 耐用年数が経過し老朽化した住宅や耐震性が十分確保できない住宅は計画的に解体 ● 老朽化した市営住宅の建替えは行わずに、管理継続する住宅の長寿命化を推進
3	スポーツ・レクリエーション施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 条例の目的を果たしていない施設や利用者の少ない施設等は廃止を検討 ● 温泉施設については、一部を除き基本的に譲渡・民営化を検討
4	市民文化系施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 利用者が地域に特化した施設については、地域自治会への譲渡を検討
5	行政系施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 適切に維持管理を図りながら存続
6	保健・福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 機能のあり方を明確にし、統廃合や譲渡・民営化についても検討
7	下水道施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 適切に維持管理を図りながら存続
8	上水道施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 適切に維持管理を図りながら存続
9	その他（火葬場、駐車場、教員住宅等）	<ul style="list-style-type: none"> ● 火葬場は、大規模修繕を伴う場合は、統廃合を検討 ● 駐車場は、利用状況や今後のあり方を明確にし、存続・譲渡（民営化）・廃止を検討 ● その他の施設は、老朽化などにより利用がない施設は廃止
10	子育て支援施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 園児数の推移を注視しながら、施設規模の適正化を検討 ● 施設の複合化や統廃合、民営化について検討
11	医療施設（金山病院事業会計）	<ul style="list-style-type: none"> ● 基本的には維持管理を図りながら存続
12	供給処理施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 維持管理コストの低減
13	産業系施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 設置目的とは異なる使用となっている施設については、廃止を検討
14	医療施設（一般会計・特別会計）	<ul style="list-style-type: none"> ● 存続を図りつつ、市内外の医療機関との連携を深化
15	社会教育系施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 施設のあり方を明確にし、存続、統合・事業規模の縮小を検討
16	公園施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 存続を軸に、一部施設については、あり方を明確にし、民営化や廃止を検討

公の施設見直し事業（H25～R3 年度）取組の成果と課題

【成果】

- 利用者が限定されている集会施設や活性化施設など、地元自治会等の実質的な集会施設となっていた施設については譲渡することができた。
- 施設の統廃合によって役割を終えた学校給食センターや保育園、老朽化が著しい住宅等は廃止・解体することができた。

※ 見直しが実現した施設の一覧は「資料2」とおり

【課題】

- **利害関係者との合意形成の難しさ**
 - 市民の生活に密着した施設ほど、関係者との合意形成は極めて困難と感じた。
 - 福祉施設については、関係団体との協議が長期化せざるを得ない状況であり、サービスの質や雇用の維持、利用者の不安など、市民サービスに直結する施設ほど合意形成が難しいと感じた。
- **民間の受け皿の限界（採算性の問題）**
 - 当初「譲渡・民営化」を掲げた施設でも、民間や地域団体にとって採算が合わない、または維持管理の負担が大きすぎることが大きな障壁となった。
- **分野横断的なビジョン（戦略）の不足**
 - 体育施設、公民館、図書館の多くが、「今後、分野全体の見直しを実施する」「市としての方針を検討中」といった理由で個別の結論が出ないまま未完了となった。
 - 市として「どのような公共サービスを、どれくらいの規模で、どこに配置するのか」という、分野を横断した総合的な戦略（ビジョン）が不足していた。

【まとめ】

- これまでの取組では、地域へ譲渡しやすい施設や役割を終えた施設の解体等はスムーズに進めることができた。
- しかしその一方で、調整が容易な施設の見直しが先行し、**合意形成が難しく採算性も低い、「困難な施設」の多くが明確な解決策がないまま先送り**された形となっている。

2 今後の議論の対象（スコープ）について

今後の議論の対象（スコープ）の設定

【これまでの取組等に関する整理】

- 公共建築物（ハコモノ）とインフラ系施設ともに、将来負担を中心に重大な課題があることを踏まえ、下呂市では、施設配置の適正化やインフラの長寿命化に向けた取組みを進めているところ。
- このうち、公共建築物については、一部施設の廃止、解体などを実現してきたものの、**合意形成が難しく採算性も低い、「困難な施設」の多くが明確な解決策がないまま先送りされた形となっていることを確認**した。
- 令和7年3月に策定された「下呂市第3次総合計画」では、公共施設の再配置と適正化を目指すための**数値目標として、「市民一人当たりの延べ床面積を1～3万人未満の都市の平均値に近づける」こと**が定められた。
- 他方、インフラ施設については、国においても長寿命化やメンテナンスサイクルの確立によるトータルコストの縮減を求めているほか、下呂市でも令和6年度に「橋梁修繕個別施設計画」、「トンネル修繕個別施設計画」が更新されたところであるなど、個別施設の取組が進んでいるところ。（次ページ参照）

【本研究会の対象（スコープ）】

- 以上の状況を考慮し、本研究会では、**公共建築物（ハコモノ）の適正化に的を絞った議論を展開**していくこととする。
- ただし、インフラ施設の中長期にわたる更新費用の不足は、非常に重要な課題であることから、**適宜、インフラ系施設の適正化のヒントになる事項は、適宜、議論の中で触れていくこととする。**

3 公共施設の適正化に向けた基準、考え方について

本日まで議論いただきたい点

下呂市が抱える

- 「どのような公共サービスを、どれくらいの規模で、どこに配置するのか」という、分野を横断した総合的な戦略（ビジョン）の不足
- 合意形成が難しく採算性も低い、「困難な施設」の多くが明確な解決策がないまま先送りという2つの問題意識を踏まえ、多種多様な施設（群）から、具体的な検討対象（群）の選定、抽出を行うためには、**客観性が高く、多くの関係者の納得感が得られるような基準（プロトコル）**が求められる。

その試案を提示するので、次の点についてご議論をいただきたい。



- ① 試案についての**全般的な妥当性（直観的なわかりやすさ）** について
- ② より**市民の納得感を得やすい説明の視点**はないか。
- ③ 試案を採用する場合、より**客観性や、市民や関係者の納得感を高めるために、盛り込むべき（または不要な）情報**はどのようなものがあるか。
- ④ 持続可能な公共施設の見直しを図る観点から、**職員の作業負担を極力軽減できるような工夫**はあるか。

市が目指す公共施設の配置（多極ネットワーク型コンパクトシティ）

- 公共施設の配置は、施設配置適正化の検討基準（プロトコル）を踏まえて、検討を行うこととする。
- その上で、最終的には、下呂市第3次総合計画基本構想に示される「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の実現に資するような、公共施設の適正化を進めていくことを共通理解とする。



基本構想図

基本構想図は、将来人口を考慮した2040年の姿です。5つの生活拠点と3つのエリアを基本とした基盤整備を進め、鉄道や主要道路を軸とする公共交通とデジタルを活用した情報を結ぶ、多極ネットワーク型コンパクトシティを目指します。

拠点について

市役所（振興事務所）や交通、生活に必要な機能を備えた、各地域の中心となる市街地や集落地を「中心拠点」または、「地域生活拠点」としました。日用品等の販売店など生活に必要な機能の一部が備わっていない馬瀬地域は、「地域サブ拠点」としています。

2040年の削減目標を実現するための公共施設の面積及び施設数

- 下呂市第3次総合計画基本計画に位置付けられた「重点プロジェクト」では、公共施設数の目標を、**2028年に24.3%減、2040年に40.1%減**としている。
- これを基に、施設分類ごとに削減すべき施設数を試算すると、下表のとおり、**2040年までに231施設を削減**し、市全体のストックを347施設にする必要があり、配置計画に反映することが求められる。

公共建築物の施設分類別削減目標（試算）

順位	分類	施設数 (施設)	延床面積 (㎡)	2028年までの 削減面積(㎡)	削減施設数の 目安(施設)	2040年までの 削減面積(㎡)	削減施設数の 目安(施設)	2040年の 施設数
1	学校教育系施設	27	91,606.05	22,260.27	7	36,734.03	11	16
2	公営住宅	55	38,379.88	9,326.31	13	15,390.33	22	33
3	スポーツ・レクリエーション系施設	45	35,437.95	8,611.42	11	14,210.62	18	27
4	市民文化系施設	22	27,625.97	6,713.11	5	11,078.01	9	13
5	行政系施設	106	25,268.71	6,140.30	26	10,132.75	43	63
6	保健・福祉施設	16	19,576.10	4,756.99	4	7,850.02	6	10
7	下水道施設	21	18,297.14	4,446.21	5	7,337.15	8	13
8	上水道施設	115	15,820.32	3,844.34	28	6,343.95	46	69
9	その他（火葬場、駐車場、教員住宅等）	99	14,307.04	3,476.61	24	5,737.12	40	59
10	子育て支援施設	13	13,587.12	3,301.67	3	5,448.44	5	8
11	医療施設（金山病院事業会計）	1	6,954.00	—	—	—	—	1
12	供給処理施設	6	5,615.67	1,364.61	1	2,251.88	2	4
13	産業系施設	15	4,161.11	1,011.15	4	1,668.61	6	9
14	医療施設（一般会計・特別会計）	5	2,975.09	722.95	1	1,193.01	2	3
15	社会教育系施設	13	2,480.60	602.79	3	994.72	5	8
16	公園施設	19	1,408.52	342.27	5	564.82	8	11
	合計	578	323,501.27	76,920.99	140	126,935.46	231	347

A) 現況の施設配置状況からの地域バランス等の再検討

- 公共施設の配置状況を地域別×施設区分で整理することで、直感的に地域間バランスや市が目指す将来構想と現状との乖離を確認し、適正化を図るべき施設の「当たり」を付ける。
- 視覚的にわかりやすいため、市民との理解の共有に役立つ。(詳細は資料3のとおり)

公共施設地域実態マップ (抜粋)

下呂市 公共施設地域実態マップ(延床面積上位5区分)		広域対応施設					
		地域対応施設		広域対応施設			
		学校教育系施設		公営住宅	スポーツ・レクリエーション施設	市民文化系施設	行政系施設
小坂							
面積	247.50km ²	小坂小 4,998	坂下回地	682	湖屋体育館	641	小坂振興事務所
2020年人口	2,926人	小坂中 4,668	川井回地	314	小坂体育館	1,990	北消防署小坂分署
2040年推計人口	1,831人	(廃止)小坂給食センター 370	味屋第2回地	245	ふれあいグラウンド	200	分団詰所(小坂9)
			無数第3回地	442	きこちゃんスタジアム	900	防災施設等(小坂3)
			旧小坂京上教員住宅	59	大島ゲートボール場	35	倉庫等(小坂3)
			無数第2回地	464	御殿ハラマグラウンド	85	
			長瀬回地	420	大洞和やか広場	57	
			湖屋回地	629	瀬河温泉クロカン	40	
					飛騨小坂ふれあい の森	1,440	
					御殿山玉の池小	197	
					瀬河温泉市営露天 風呂	106	
		3施設	8施設	3,255	11施設	5,691	2,846
萩原							
面積	143.15km ²	竜田小 3,199	HOPE尾崎回地	475	萩原南館体育館	802	萩原庁舎(尾崎分)
2020年人口	9,977人	萩原小 6,708	かしなら回地	2,024	山之内体育館	737	北消防署
2040年推計人口	6,884人	尾崎小 3,449	花池回地	1,164	あざざり総合グラウンド	3,745	分団詰所(萩原15)
			高畑回地	257	星物の社	234	防災施設等(萩原1)
			上村回地	1,098	市飛騨萩原十六館	260	倉庫等(萩原5)
			あざんず回地	266	佐山自然の家	991	
			羽津北公舎	49	山之内教育キャンプ場	139	
				2,710	飛騨川温泉しみず の湯	1,917	
		6施設	8施設	8,043	8施設	8,825	5,144
馬瀬							
面積	98.46km ²	馬瀬小 2,409	惣島回地	264	馬瀬武道館	325	馬瀬振興事務所
2020年人口	1,078人		中切回地	145	馬瀬ふれあいの広場	7	分団詰所(馬瀬6)
			針木回地	357	馬瀬ふれあいの広場	607	防災施設等(馬瀬1)
			榎井回地	290	馬瀬高いの広場	39	倉庫等(馬瀬2)
					フィッティングセンター 水辺の館	478	
							5施設
							4施設
							3施設
							5施設
							3,346

(出典) 国土交通省都市局都市計画課「まちづくりのための公的不動産 (PRE) 有効活用ガイドライン」(平成26年4月) を参考に事務局作成

B) 人口推計×地理的配査からの検討

- 2040年の人口推計メッシュデータに、2024年現在の公共施設をプロットすることで、将来における需要予測はもとより、施設分類が異なっても、提供サービスに類似性があったり、利用状況から延床面積に余裕のある近隣施設との統廃合、公共交通へのアクセスなどの検討が可能となる。（詳細は資料4のとおり）



C) 実際の利用形態を踏まえた施設の再分類からの検討

- 公共施設の適正化を検討するに当たり、同じような機能や利用実態を持ちながら、所管する組織が異なることで、所管ごとの検討が行われ、統廃合等が十分に進まない恐れがある。（縦割りの弊害）
- それを防ぐために、所管×利用用途の一覧表を改めて作成し、類似性が高く、将来的に統廃合や複合化でみる施設がないか検討する。

所管×利用用途による分類例（実際は、具体的な個別の施設名称を表に入力する。）

高 統合・複合化・多用途化の可能性 低

	窓口サービス	活動	居住・宿泊	特定目的	設備衛生	倉庫・通路等	未利用
まちづくり推進部	下呂庁舎	体育館	市営住宅			倉庫・バス車庫	旧学校校舎
地域振興部	各振興事務所	公民館 市民会館	教員住宅 キャンプ場			倉庫	旧学校校舎
市民保健部	保健センター	ふれあい館等		老健施設			
福祉部		福祉センター		デイサービス 保育園			
観光商工部	観光案内所	各観光施設 温泉施設					
環境部					焼却場 斎場	倉庫	
消防本部				消防署			
教育委員会				小・中学校	給食センター		旧学校校舎

D) ライフサイクルコスト (LCC) からの検討

- 更新または大規模改修を行う際の、1年（・1㎡）当たりのライフサイクルコストを算出する。
- 標準原単価（定数：下図の緑色部分）を用いることで、異なる施設区分間での相対比較が可能となる。
- この平均的なライフサイクルコストを用いて、老朽化した施設を更新または大規模改修した場合のライフサイクルコストを求め、財政余力と比較考量の上、再整備又は統廃合等を検討する。

学校教育施設における標準原単価方式によるライフサイクルコストの算出

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">下呂市学校教育施設 1施設当たり延床面積</div> <p>91,606㎡÷27施設 ≒3,400㎡/施設</p>	×	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">標準更新・改修単価 (2015年現在) ※公共施設総合管理計画より</div> <p>(更新)40万円 (改修)25万円</p>	×	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">2015年比物価変動率 (建設工事デフレーター)</div> <p>×1.3</p>	=	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">更新・改修費</div> <p>(更新)17.7億円 (改修)11.1億円</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">更新・改修費</div> <p>(更新)17.7億円 (改修)11.1億円</p>	×	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">保全比率 (更新：更新費の4%) (改修：改修費の3%)</div> <p>×0.04 ×0.03</p>	×	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">耐用年数 (更新60年/改修20年)</div> <p>×60 ×20</p>	=	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">保全費</div> <p>(更新)42.5億円 (改修) 6.7億円</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">更新・改修費</div> <p>(更新)17.7億円 (改修)11.1億円</p>	+	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">保全費</div> <p>(更新)42.5億円 (改修) 6.7億円</p>	=	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">ライフサイクルコスト</div> <p>(更新)60.2億円 (改修)17.8億円</p>		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">ライフサイクルコスト</div> <p>(更新)60.2億円 (改修)17.8億円</p>	÷	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">耐用年数 (更新60年/改修20年)</div> <p>÷60 ÷20</p>	=	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">1年あたり ライフサイクルコスト</div> <p>(更新)1.0億円 (改修)0.9億円</p>		
				▲	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">1年・1㎡あたり ライフサイクルコスト</div> <p>(更新)3.0万円 (改修)2.7万円</p>	

E) 受益者負担割合からの検討

- 受益者負担の原則に則り、公共施設の運営が、利用料金等の受益者負担により賄えているか確認する。
- 公共性や市場性を鑑み、すべての施設で受益者負担を求めることはないが、今後、運営改善等を行っても、収入増が見込めない施設においては、適正化の対象施設とすることを検討する。

施設の性質別の負担割合（例）

高	<p>【50%程度】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ こども園 ・ 市営住宅 	<p>【75%程度】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 産業系施設 ・ 駐車場、自転車置き場 	<p>【100%程度】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 体育館（トレーニングルーム） ・ テニスコート ・ プール ・ 温泉施設 ・ キャンプ場
市場性（代替性）	<p>【25%程度】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ デイサービスセンター ・ 老健施設 ・ 火葬場 	<p>【50%程度】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 貸室（会議室等） 	<p>【75%程度】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 合掌村
低	<p>【0%程度】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市役所・消防署 ・ 小・中学校 ・ 図書館 ・ 公民館（社会教育） 	<p>【25%程度】</p>	<p>【50%程度】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 体育館 ・ 歴史資料館 ・ 記念館
	高	必要性	低

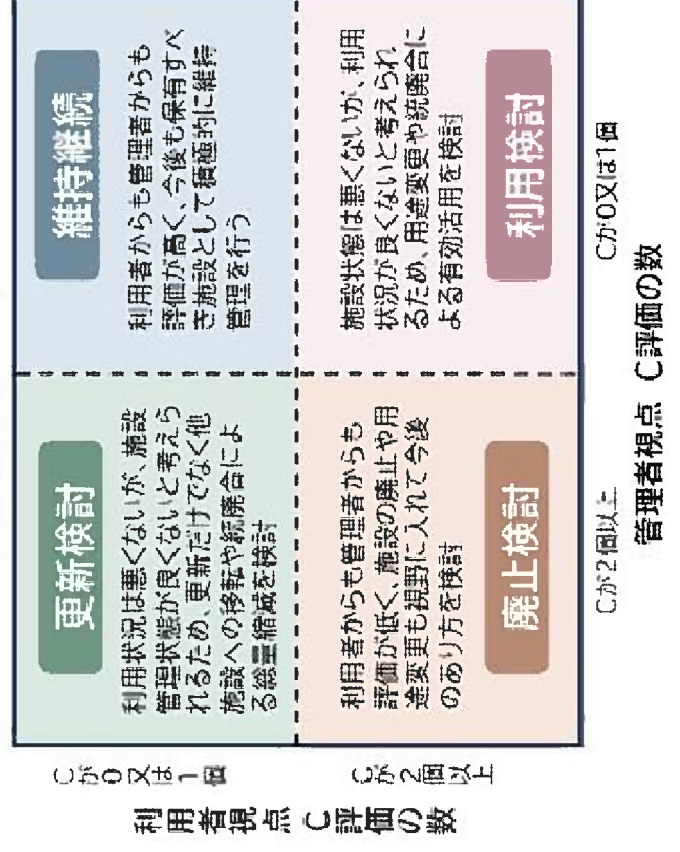
F) 管理者視点×利用者視点からの検討（総合評価）

- 評価基準を設け、点数化できる要素から評価する「定量評価」を行う。
- 「管理者視点からみた評価（供給側）」だけでなく「利用者視点からみた評価（受容側）」の2軸から評価を行うことで、総合的な施設の評価が可能。
- 例えば、各評価項目において、点数化した結果を「A、B、C、D」で評価を行い、C評価の数(D評価はC評価2つ分と数える)によって施設評価レポートフォリオを作成し、「維持継続、更新検討、利用検討、廃止検討」への振り分けを行う。（詳細は資料5のとおり）

点数化による定量評価



施設評価レポートフォリオ



本日まで議論いただきたい点（再掲）

ご説明したそれぞれの基準（プロトコル）について、以下の点をご議論いただきたい。

- ① 試案A）～F）についての**全般的な妥当性（直観的なわかりやすさ）**（について
- ② より**市民の納得感を得やすい説明の視点**はないか。
- ③ 試案を採用する場合、より**客観性や、市民や関係者の納得感を高めるために、盛り込むべき（または不要な）情報**はどのようなものがあるか。
- ④ 持続可能な公共施設の見直しを図る観点から、**職員の作業負担を極力軽減できるような工夫**はあるか。



その上で、

- 特に、どの施設区分について重点を置くべきか、あるいは、特定の分野の絞り込みを行わずに、幅広く施設の検証を行うべきか。
- 具体的な個別施設ごとの運営状況の評価（＝施設カルテの作成）を行う上での留意点についても、委員各位のご見解を伺いたい。

【譲渡民営化】

No.	施設名	設置条例	担当部署	住所	R3公の施設見直し事業 結果 管理運営方法 (R3. 7. 1現在)	譲渡先名称
9	中川原キャンプ場	下呂市キャンプ場条例	地域振興課	小坂町落合1965	用途廃止・貸付	落合区
57	萩原羽根中央集会所	下呂市地域コミュニティ施設設置条例	地域振興課	萩原町羽根1926	用途廃止・譲渡	羽根区
59	萩原釜ヶ野集会所	下呂市地域コミュニティ施設設置条例	地域振興課	萩原町西上田1625	用途廃止・譲渡	釜ヶ野組
60	東上田集会所	下呂市地域コミュニティ施設設置条例	地域振興課	東上田1503-2	用途廃止・譲渡	東上田区
61	下呂湯之島集会所	下呂市地域コミュニティ施設設置条例	地域振興課	湯之島368-2	用途廃止・譲渡	湯之島区
62	下呂森集会所	下呂市地域コミュニティ施設設置条例	地域振興課	森1050-2	用途廃止・譲渡	森区
63	桜町集会所	下呂市地域コミュニティ施設設置条例	地域振興課	森830-36	用途廃止・譲渡	森区
64	小川集会所	下呂市地域コミュニティ施設設置条例	地域振興課	小川1000-1	用途廃止・譲渡	小川区
66	下呂少ヶ野北部集会所	下呂市地域コミュニティ施設設置条例	地域振興課	少ヶ野182-4	用途廃止・譲渡	少ヶ野区
67	下呂少ヶ野南部集会所	下呂市地域コミュニティ施設設置条例	地域振興課	少ヶ野601-1	用途廃止・譲渡	少ヶ野区
68	三原集会所	下呂市地域コミュニティ施設設置条例	地域振興課	三原88	用途廃止・譲渡	少ヶ野区
69	野尻集会所	下呂市地域コミュニティ施設設置条例	地域振興課	野尻1084-3	用途廃止・譲渡	野尻区
70	門原集会所	下呂市地域コミュニティ施設設置条例	地域振興課	門原733-2	用途廃止・譲渡	門原町内会
71	瀬戸集会所	下呂市地域コミュニティ施設設置条例	地域振興課	瀬戸129-1	用途廃止・譲渡	瀬戸町内会
72	火打集会所	下呂市地域コミュニティ施設設置条例	地域振興課	火打1820	用途廃止・譲渡	火打町内会
101	宮田健康増進ふれあいプラザ	下呂市介護予防拠点施設条例	高齢福祉課	萩原町宮田840	用途廃止・譲渡	宮田区 (H30. 4. 10認可)
102	上呂いきいきプラザ	下呂市介護予防拠点施設条例	高齢福祉課	萩原町上呂678-1	用途廃止・譲渡	上上呂区
103	無数原ふれあいプラザ	下呂市介護予防拠点施設条例	高齢福祉課	小坂町無数原347-4	用途廃止・譲渡	無数原組区
104	大洞なごやかプラザ	下呂市介護予防拠点施設条例	高齢福祉課	小坂町大洞1107-1	用途廃止・譲渡	大洞区
106	保井戸高齢者ふれあいセンター	下呂市介護予防拠点施設条例	高齢福祉課	保井戸1060-1	用途廃止・譲渡	保井戸町内会
108	金山町北部ふれあいプラザ	下呂市介護予防拠点施設条例	高齢福祉課	金山町乙原338-1	用途廃止・譲渡	乙原区
109	名丸ふれあいセンター	下呂市介護予防拠点施設条例	高齢福祉課	馬瀬名丸1631-3	用途廃止・譲渡	名丸区自治会
140	西村出張診療所	下呂市立国民健康保険診療所設置条例	健康医療課	馬瀬西村840	用途廃止・譲渡	西村区自治会
148	坂下ふれあい館	下呂市農産物等活用型総合交流施設条例	農務課	小坂町坂下432-1	用途廃止・譲渡	坂下区
152	花池活性化施設	下呂市農村活性化施設条例	農務課	萩原町花池271-3	用途廃止・譲渡	花池区
153	野上活性化施設	下呂市農村活性化施設条例	農務課	萩原町野上880-7	用途廃止・譲渡	野上区

159	大ヶ洞山村活動支援センター	下呂市農林漁業研修施設条例	農務課	萩原町大ヶ洞248-3	用途廃止・譲渡	大ヶ洞区自治会
160	桜洞集会所	下呂市農林漁業研修施設条例	農務課	萩原町桜洞495-1	用途廃止・譲渡	桜洞区
161	四美多目的集会施設	下呂市農林漁業研修施設条例	農務課	萩原町四美1064-1	用途廃止・譲渡	四美区
162	馬瀬北部研修センター	下呂市農林漁業研修施設条例	農務課	馬瀬数河1280	用途廃止・譲渡	数河区自治会
163	馬瀬南部研修センター	下呂市農林漁業研修施設条例	農務課	馬瀬惣島1507	用途廃止・譲渡	惣島区
164	まるかりの里	下呂市農林漁業体験施設条例	農務課	久野川1263	用途廃止・譲渡	久野川町内会
166	特用林産物生産施設	下呂市農林水産物等生産加工展示販売施設条例	農務課	小坂町小坂町27-33	用途廃止・普通財産化	飛騨小坂ぶなしめじ
172	巖立峡ひめしゃがの湯	下呂市巖立峡ひめしゃがの湯条例	小坂振興事務所	小坂町落合1656	用途廃止・譲渡	株式会社ひめしゃがの湯
184	美輝の里	下呂市美輝の里条例	観光課	馬瀬西村1695	用途廃止・譲渡	馬瀬総合観光 株式会社
186	カオレオートキャンプ場	下呂市緑地等利用施設条例	観光課	馬瀬川上555	用途廃止・譲渡	カオレ合同会社
340	馬瀬学校給食センター	下呂市学校給食センター条例	教育総務課	馬瀬中切1852	用途廃止・普通財産化	豊実精工株式会社
373	馬瀬中学校	下呂市立小中学校の設置等に関する条例	教育総務課	馬瀬中切1852	用途廃止・譲渡	豊実精工株式会社
集計		38				

【普通財産化】

No.	施設名	設置条例	担当部署	住所	R3公の施設見直し事業結果 管理運営方法 (R3.7.1現在)	施設状況 (R7.4.1現在)
11	響会館	下呂市響会館条例	地域振興課	萩原町桜洞1465-36	用途廃止・貸付	地域団体へ土地建物無償貸付
43	金山東グラウンド	下呂市体育施設条例	まちづくり推進課	金山町岩瀬1117	用途廃止・普通財産化	国交省へ貸付予定
45	馬瀬数河ミニ運動広場	下呂市体育施設条例	まちづくり推進課	馬瀬数河1280	用途廃止・普通財産化	消防機庫用地（行政財産）
47	馬瀬栃尾ふれあいの広場	下呂市体育施設条例	まちづくり推進課	馬瀬惣島789	用途廃止・普通財産化	地域団体へ土地有償貸付
65	大淵集会所	下呂市地域コミュニティ施設設置条例	地域振興課	小川2319-7	用途廃止・普通財産化	図書館用倉庫として利用（市）
82	下呂焼石教員住宅	下呂市教員住宅管理規則	財務課	焼石3508	用途廃止・普通財産化	用途廃止後利活用無し
90	少ヶ野雇用促進住宅公営月極駐車場	下呂市市営駐車場条例	財務課	少ヶ野608番地1	用途廃止・別用途あり	市営住宅用地（行政財産）
98	金山第1デイサービスセンター	下呂市デイサービスセンター条例	高齢福祉課	金山町金山973-2	用途廃止・別用途あり	用途廃止後利活用無し
107	金山町高齢者生活改善センター	下呂市介護予防拠点施設条例	高齢福祉課	金山町金山973-2	用途廃止・別用途あり	用途廃止後利活用無し
110	金山ホームヘルパーステーション	下呂市在宅福祉支援施設条例	高齢福祉課	金山町金山973-7	用途廃止・別用途あり	かなやまサニーランドの会議室として利用
170	林産物展示販売施設	下呂市農林水産物等生産加工展示販売施設条例	林務課	小坂町坂下711	用途廃止・貸付	民間企業へ土地建物有償貸付
181	美輝の里心林公園	下呂市農林漁業体験施設条例	観光課	馬瀬西村1415	用途廃止・貸付	用途廃止後利活用無し
182	南飛騨馬瀬川温泉美輝の湯	下呂市道の駅馬瀬美輝の里条例	観光課	馬瀬西村1450	休止	R5土地・建物売却 売買価格 1,024,800円
185	老谷ささやき自然公園	下呂市緑地等利用施設条例	観光課	馬瀬川上523	用途廃止・貸付	自治会へ無償貸付（自治会による運営）
242	小坂公舎4	下呂市一般住宅の設置等に関する条例	まちづくり推進課	小坂町小坂町935-2	直営	R3解体、土地利活用無し
327	さんまぜ工房	下呂市農林水産物等生産加工展示販売施設条例	馬瀬振興事務所	馬瀬西村1446	用途廃止・別用途あり	指定管理施設である「道の駅馬瀬美輝の里」と一体管理
337	小坂学校給食センター	下呂市学校給食センター条例	教育総務課	小坂町小坂町1020	用途廃止・普通財産化	校舎と一体施設のため解体困難（現状維持）
362	菅田小学校	下呂市立小中学校の設置等に関する条例	教育総務課	金山町菅田桐洞117	用途廃止・普通財産化	民間企業へ無償貸付
364	下原小学校	下呂市立小中学校の設置等に関する条例	財務課	金山町下原町113	用途廃止・普通財産化	市の文書保管庫として一部使用
365	東第一小学校	下呂市立小中学校の設置等に関する条例	財務課	金山町祖師野224-1	用途廃止・普通財産化	民間企業へ無償貸付
集計	20					

【用途廃止後解体】

No.	施設名	設置条例	担当部署	住所	R3公の施設見直し事業結果 管理運営方法 (R3.7.1現在)	解体後の運用状況 (R7.4.1現在)
53	下呂体育館	下呂市体育施設条例	まちづくり推進課	森539	用途廃止・解体	解体後、テニスコートを整備（行政財産）
81	上原小教員住宅	下呂市教員住宅管理規則	財務課	夏焼2728-1	用途廃止・解体	解体後、土地返却
123	白草保育園	下呂市保育所条例	こども家庭課	御殿野22-1	用途廃止・解体	解体後、地元自治会へ土地無償貸付
125	みのり保育園	下呂市保育所条例	こども家庭課	乗政1011-1	用途廃止・解体	解体後、土地返却
179	金山森林総合利用促進施設	下呂市農林漁業体験施設条例	観光課	金山町弓掛515	用途廃止・普通財産化	解体後、土地返却
238	羽根西公舎	下呂市一般住宅の設置等に関する条例	まちづくり推進課	萩原町羽根2613-1	用途廃止・解体	解体後、市職員駐車場として使用
239	羽根東公舎	下呂市一般住宅の設置等に関する条例	まちづくり推進課	萩原町羽根2613-1	用途廃止・解体	解体後、市職員駐車場として使用
241	小坂公舎3	下呂市一般住宅の設置等に関する条例	まちづくり推進課	小坂町小坂町935-2	用途廃止・解体	解体後、土地利用無し
243	小坂公舎5	下呂市一般住宅の設置等に関する条例	まちづくり推進課	小坂町小坂町935-2	用途廃止・解体	解体後、土地利用無し
245	小坂公舎2	下呂市一般住宅の設置等に関する条例	まちづくり推進課	小坂町小坂町941-1	用途廃止・解体	解体後、土地利用無し
246	大島1号	下呂市一般住宅の設置等に関する条例	まちづくり推進課	小坂町大島468-1	用途廃止・解体	解体後、土地利用無し
247	大島2号	下呂市一般住宅の設置等に関する条例	まちづくり推進課	小坂町大島468-1	用途廃止・解体	解体後、土地利用無し
248	旧小坂中学校長住宅	下呂市一般住宅の設置等に関する条例	まちづくり推進課	小坂町長瀬574-5	用途廃止・解体	解体後、土地利用無し
255	旧焼石岩林署住宅	下呂市一般住宅の設置等に関する条例	まちづくり推進課	焼石3342-4	用途廃止・解体	解体後、土地売却（R4） 売買価格 1,140,000円
271	大島団地	下呂市市営住宅条例	まちづくり推進課	小坂町大島468-1	用途廃止・解体	解体後、土地利用無し
280	三原住宅	下呂市市営住宅条例	まちづくり推進課	三原9	用途廃止・解体	解体後、無償貸付
317	下呂温泉乗政キャンプ場	下呂市下呂温泉乗政キャンプ場設置条例	下呂振興事務所	乗政2625-1	用途廃止・解体	解体後、土地返却
326	馬瀬農林水産加工施設	下呂市農林水産物等生産加工展示販売施設条例	農務課	馬瀬数河1280	用途廃止・解体	解体後、消防機庫用地（行政財産）
333	金山病院東診療所	下呂市国民健康保険病院事業の設置に関する条例	金山病院	金山町祖師野221-1	用途廃止・解体	解体後、土地返却
336	萩原学校給食センター	下呂市学校給食センター条例	教育総務課	萩原町萩原1101	用途廃止・解体	解体後、学校職員駐車場として使用
338	下呂学校給食センター	下呂市学校給食センター条例	教育総務課	小川324-1	用途廃止・解体	解体後、土地返却
339	金山学校給食センター	下呂市学校給食センター条例	教育総務課	金山町金山2288	用途廃止・解体	解体後、周辺公共施設用駐車場として使用
集計	22					

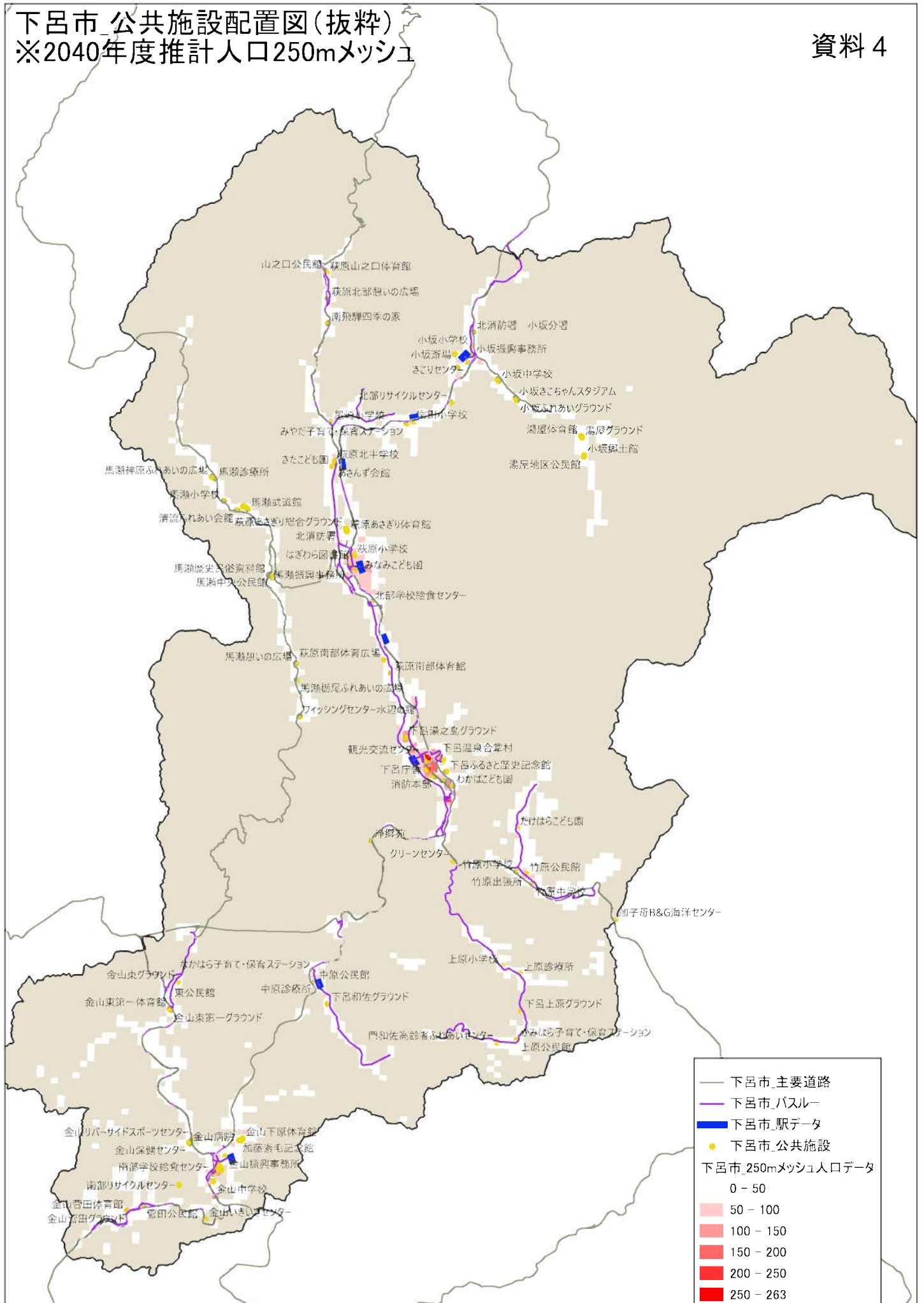
【用途廃止後公売】

No.	施設名	設置条例	担当部署	住所	R3公の施設見直し事業結果 管理運営方法 (R3.7.1現在)	公売状況 (R7.4.1現在)
83	金山菅田教員住宅	下呂市教員住宅管理規則	財務課	金山町菅田桐洞771-1	用途廃止・普通財産化	R3売却 売買価格 3,301,500円
84	金山東教員住宅	下呂市教員住宅管理規則	財務課	金山町祖師野203-4	用途廃止・普通財産化	公売中
85	金山東教員住宅	下呂市教員住宅管理規則	財務課	金山町岩瀬758-1	用途廃止・普通財産化	R7売却 売買価格 2,860,500円
86	湯之島公営駐車場	下呂市市営駐車場条例	財務課	湯之島162	用途廃止・普通財産化	公売中
集計	4					

下呂市 公共施設地域実態マップ(延床面積上位5区分)

	地域対応施設		広域対応施設							
	学校教育系施設		公営住宅		スポーツ・レクリエーション施設		市民文化系施設		行政系施設	
小坂	小坂小	4,998	坂下団地	682	湯屋体育館	641	湯屋地区公民館	449	小坂振興事務所	2,048
面積 247.50km ²	小坂中	4,668	川井田団地	314	小坂体育館	1,990	まこりセンター	498	北消防署小坂分署	230
	(廃止)小坂給食センター	370	味屋第2団地	245	ふれあいグラウンド	200	小坂山村開発センター	1,899	分間誌所(小坂3)	601
2020年人口 2,926人			無数原第三団地	442	まこちゃんスタジアム	900			防災施設等(小坂3)	216
2040年推計人口 1,831人			旧小坂沢上教員住宅	59	大島ゲートボール場	35			倉庫等(小坂3)	251
			無数原第二団地	464	御機ノボラマグラウンド	85				
			長瀬団地	420	大瀬和やか広場	57				
			湯屋団地	629	瀧河温泉クロカンコース	40				
					飛騨小坂ふれあいの森	1,440				
					御城山山五の池小屋	197				
					瀧河温泉市谷露天風呂	106				
	3施設	10,036	8施設	3,255	11施設	5,691	3施設	2,846	5施設	3,346
萩原	宮田小	3,199	HOPE尾崎団地	475	萩原南都体育館	802	星雲会館	4,085	萩原庁舎(星雲会館)	1,493
面積 143.15km ²	萩原小	6,708	かしなら団地	2,024	山之口体育館	737	あさみず会館	429	北消防署	718
	尾崎小	3,449	花池団地	1,164	あさぎり総合グラウンド	3,745	山之口公民館	497	分間誌所(萩原15)	1,227
2020年人口 9,977人	萩原北中	4,603	高畑団地	257	豊樹の杜	234	萩原ふれあいの家	133	防災施設等(萩原1)	4
2040年推計人口 6,884人	萩原南中	6,422	上村団地	1,098	葉野群萩原十六館	260			倉庫等(萩原5)	1,179
	北郡学校給食センター	2,185	あさみず団地	266	信山自然の家	991				
			羽根北公舎	49	山之口教育キャンプ場	139				
			宮田団地	2,710	飛騨川温泉しみずの湯	1,917				
	6施設	26,566	8施設	8,043	8施設	8,825	4施設	5,144	5施設	4,621
馬瀬	馬瀬小	2,409	惣島団地	264	馬瀬武道館	325	馬瀬中央公民館	454	馬瀬振興事務所	969
面積 98.46km ²			平切団地	145	松尾ふれあいの広場	7	清流ふれあい会館	499	分間誌所(馬瀬6)	266
			青木団地	357	萩原ふれあいの広場	607			防災施設等(馬瀬1)	4
2020年人口 1,078人			根津団地	290	馬瀬憩いの広場	39			倉庫等(馬瀬2)	325
2040年推計人口 693人					フィッシングセンター	478				
					水辺の館	625				
					名谷ささやき自然公園	198				
					馬瀬野営場等林間休養施設	168				
					美坪の湯温泉スタンド	168				
	1施設	2,409	4施設	1,056	8施設	2,447	2施設	953	4施設	1,564
下呂	下呂小	7,577	翠岩団地	1,204	下呂体育館	1,765	竹原公民館	589	下呂庁舎	3,372
面積 194.11km ²	上原小	3,400	住吉住宅	461	上が平サンビレッジ	1,275	下呂市民会館	2,028	いで湯の聖ふれあいセンター	543
	竹原小	3,667	大瀬住宅	365	舞台岫ドーム	2,016	下呂交流会館	10,587	消防本部・中消防署	2,204
2020年人口 11,567人	中原小	2,960	中原住宅	124	上原グラウンド	74	上原公民館	509	分間誌所(下呂2)	1,359
2040年推計人口 7,879人	下呂中	6,139	町家住宅	427	和佐グラウンド	27	中原公民館	350	防災施設等(下呂2)	112
	竹原中	4,167	湯添住宅	1,220	総合観光案内所	43	前和佐高齢者ふれあいセンター	249	倉庫等(下呂7)	1,697
			森A住宅	1,031	合掌村合掌の里	3,136	養生宅集会所	149		
			森B住宅	1,031	合掌村歳時記の森	633				
			森C住宅	1,362	田の神の足湯	4				
			塚田住宅	1,115						
			坂町住宅	892						
			小川住宅	1,347						
			宮地一版住宅	84						
			旧中原教員住宅	124						
			旧和佐教員住宅	83						
			幸田住宅	459						
			旗石住宅	118						
			保井戸団地	182						
			石里団地	182						
			旧清水教員住宅	119						
			少ヶ野住宅	1,083						
			少ヶ野団地	3,142						
	6施設	27,910	22施設	16,155	9施設	8,973	7施設	14,461	6施設	9,287
金山	金山小	4,539	御瀬団地	374	若鷺西会津地内グラウンド	10	金山市民会館	2,121	金山振興事務所	4,712
面積 167.84km ²	金山中	6,085	相原団地	914	リバーサイドスポーツセンター	4,680	苔田公民館	615	南消防署	426
	南郡学校給食センター	869	中宮1号棟	1,441	金山東グラウンド	23	東公民館	689	分間誌所(金山15)	1,274
2020年人口 5,509人			中宮2号棟	1,361	リバーサイドスタジアム	170	下原公民館	479	防災施設等(金山2)	103
2040年推計人口 3,547人			中宮3号棟	1,302	金山森林総合利用促進施設	245	金山いきいきセンター	261	倉庫等(金山1)	54
			白山団地	694	横谷坂キャンプ場	83	中宮西地集会所	67		
			奥金山団地	879	道の温泉駅かめん	1,663				
			井原団地	357	金山温泉スタンド	8				
			浜田団地	290	ゆつたり館	2,614				
	3施設	6,954	9施設	7,238	9施設	9,486	6施設	2,111	5施設	1,857

下呂市 公共施設配置図(抜粋)
 ※2040年度推計人口250mメッシュ



佐倉市公共施設再配置方針

【資料編】

(抜粋)

令和7年 3月

- ※5 賃借 1 施設(第二井野学童保育所)を除く。
- ※6 西部地域福祉センターと南部地域福祉センターのみ対象。
- ※7 社会福祉センター(借用)を含む。
- ※8 市民公益活動サポートセンター(1 施設)、消費生活センター(1 施設)、地域職業相談室(1 施設)のみ対象。
- ※9 自転車駐車場(7 施設)、シルバー人材センター(2 施設)のみ対象。

賃借施設については、定量評価のうち運用費用度、立地環境度、施設活用度に係る部分を行う。

表 2.2 施設評価対象施設数(賃借分)

大分類	中分類	施設数	備考
スポーツ・レクリエーション施設	レクリエーション施設	1	※1
子育て支援施設	幼児・児童施設	1	※2
保健・福祉施設	高齢福祉施設	3	※3
	保健施設	1	※4
行政系施設	庁舎等	1	※5
	その他行政系施設	1	※6
その他	その他	1	※7
合計		9	

- ※1 臼井観光案内所
- ※2 第二井野学童保育所
- ※3 志津北部地域包括支援センター(2025年4月1日に移転。施設評価は移転前の評価)、臼井・千代田地域包括支援センター、佐倉地域包括支援センター
- ※4 志津北部地域子育て世代包括支援センター
- ※5 ユーカリが丘出張所
- ※6 男女平等参画推進センター
- ※7 スマートオフィスプレイス

2-3 施設評価の方法

(1) 定量評価

各施設の経営課題を把握するため、財務書類や公共施設マネジメントシステムの情報から、定量的な要素について管理者視点と利用者視点からそれぞれ分析のうえ、公共施設マネジメントの方向性を示す4つの分類を行います。

① 「管理者視点」からみた評価

「管理者視点」については、管理者の立場から重要な指標と考えられる「建物劣化度」「建物管理度」「運用費用度」の3評価6項目を抽出します。

(ア) 建物劣化度(耐久性)(令和5年度末時点)

躯体の耐久性を測るため、「耐震性能」と概算式を活用した「建物評価」から評価します。

【建物劣化度の算出方法】

(1)建物性能の評価

経年/耐用年数

複数の棟から構成される施設は、最も概算式の結果が悪い棟(小さい倉庫等を除く。)を評価する。

評価	指標
a	概算式の結果が 0.5 未満
b	概算式の結果が 0.5 以上 0.625 未満
c	概算式の結果が 0.625 以上 0.75 未満
d	概算式の結果が 0.75 以上
x	民間施設

(2)耐震性能の評価

評価	指標
a	新耐震基準により耐震診断不要で、耐震性能あり
b	耐震診断の結果、改修不要又は改修済み
d	耐震診断の結果、改修が必要であるが改修未実施
x	民間施設・耐震診断対象外施設

※複数の棟から構成される施設は、建物性能の評価をした施設について評価する。

上記による評価を「建物性能:耐震性能=3:1」で重みづけをする。

		耐震性能		
		a	b	d
建物性能	a	12	11	9
	b	9	8	6
	c	6	5	3
	d	3	2	0

A	B	C	D	-
11~12	8~9	5~6	0~3	対象外

(イ) 建物管理度(健全性)

躯体を除く施設の管理状態から健全性を評価するため、施設に対して行われている点検や報告を基に「建物管理度」の評価を行います。

「建物管理度」は、建築基準法 12 条で定められた点検の各項目を用います。

12 条点検は全ての施設が対象となっていないため、対象外の施設については、不具合情報や調査結果などにより別途判断します。

【建物管理度の算出方法】

直近の 12 条点検指摘概要書における「建築」と「施設・消防施設」の各項目について、点検項目によって安全性に及ぼす影響が異なることから、全体判定のランクに応じて以下の方法により評価する。複数の棟が 12 条点検対象となっている施設は、最も判定が悪い棟を評価する。

(1) 建築の評価

評価	指標
a	「建築物の外部・屋上及び屋根・建築物の内部」の各判定が全て B 以上又は築 3 年以内 ※指定管理者発注の施設は「建築物の外部・屋上及び屋根・建築物の内部」で「早急な対応が必要な危険あり」がない。
b	「建築物の外部・屋上及び屋根・建築物の内部」の各判定のいずれか 1 つの判定が C ※指定管理者発注の施設は「建築物の外部・屋上及び屋根・建築物の内部」のいずれか 1 つで「早急な対応が必要な危険有」
c	「建築物の外部・屋上及び屋根・建築物の内部」の各判定のいずれか 2 つの判定が C ※指定管理者発注の施設は「建築物の外部・屋上及び屋根・建築物の内部」のいずれか 2 つで「早急な対応が必要な危険あり」
d	「建築物の外部・屋上及び屋根・建築物の内部」の全ての判定が C ※指定管理者発注の施設は「建築物の外部・屋上及び屋根・建築物の内部」の全てで「早急な対応が必要な危険あり」
x	民間施設・検査対象外施設

(2) 設備・防火設備の評価

評価	指標
a	「設備・防火設備」の各判定に C がない ※指定管理者発注の施設は「設備・防火設備」で「指摘なし」
b	「設備・防火設備」の各判定に 1 つ C ※指定管理者発注の施設は「設備・防火設備」で「指摘あり」
c	「設備・防火設備」の各判定に 2 つ C ※指定管理者発注の施設は「設備・防火設備」のどちらかで「早急な対応が必要な危険あり」
d	「設備・防火設備」の各判定が 3 つ以上 C 又は不明 ※指定管理者発注の施設は「設備・防火設備」の 2 つ以上で「早急な対応が必要な危険あり」
x	民間施設・検査対象外施設

(3) 建物管理度の評価

上記による評価を「建築:設備・防火設備=3:1」で重みづけをする。

いずれかの点検が「x 評価」の場合は、実施した点検の評価とする。

		設備・防火設備			
		a	b	c	d
建築	a	12	11	10	9
	b	9	8	7	6
	c	6	5	4	3
	d	3	2	1	0

A	B	C	D	—
10~12	7~9	4~6	0~3	両方とも点検なし

(ウ) 運用費用度(経済性)

施設の運用状態のうち特に経費の面から経済性を評価するため、施設のランニングコストを基に「運用費用度」の評価を行います。

「運用費用度」は、光熱水費や年次点検のような経常的に必要となる費用を対象とし、建設費や改修費など複数年度に効用が及ぶ臨時的な費用については対象外とします。なお、各項目の評価は、小分類ごとに行います。

【運用費用度の算出方法】

施設ごとの年間コストを光熱水費とその他の経費に分類し、それぞれ施設の延床面積で割って面積当たりのコストを算出する。

複合施設の光熱水費は、面積割合によって按分する。

(1) 光熱水費(円/㎡)の評価

評価	指標
a	小分類別の平均×80%未満
b	小分類別の平均×80%以上 120%未満
c	小分類別の平均×120%以上 140%未満
d	小分類別の平均×140%以上
x	光熱水費がかからない・不明(倉庫など)

(2) その他の経費(円/㎡)の評価

評価	指標
a	小分類別の平均×80%未満
b	小分類別の平均×80%以上 120%未満
c	小分類別の平均×120%以上 140%未満
d	小分類別の平均×140%以上
x	その他の経費がかからない・不明(倉庫など)

(3)設備管理度の評価

上記による評価を「光熱水費:その他の経費=1:1」で重みづけをする。

いずれかの経費が「x 評価」の場合は、もう一方の評価とする。

		その他の経費			
		a	b	c	d
光熱水費	a	6	5	4	3
	b	5	4	3	2
	c	4	3	2	1
	d	3	2	1	0

A	B	C	D	—
5~6	4	2~3	0~1	両方とも評価なし

○経費等の内訳表

光熱水費		電気・ガス・上下水道料金
その他 経費	人件費	正職員給与(人数×平均単価)、会計年度任用職員・非常勤職員賃金
	指定管理等 委託料	指定管理、運営委託料
	土地・建物賃 借料	土地・建物賃借料
	その他経費	経常的経費で購入する備品、経常的経費で行う小破修繕の維持補修費、法定点検委託料、警備・清掃委託料、包括管理委託料
収入(その他経費から 差し引く)		使用料、手数料、行政財産使用料、ネーミングライツ料、その他雑入

※複合施設内などで複数施設を兼務している職員は、年間の業務時間割合によって按分する。

※経費等に含まないもの

- ・市が負担していない光熱水費
- ・施設の建設費、減価償却費、土地購入費、公債費
- ・臨時的経費で行う大規模修繕、臨時的経費で購入する備品
- ・施設で行う各種事業の委託費や消耗品費、印刷製本費
- ・小中学校における県負担分の教職員人件費
- ・施設を借り受けて利用している団体への補助金
- ・臨時的な修繕に対する起債や補助金等
- ・指定管理者が直接徴収する利用料収入等 など

②「利用者視点」からみた評価

「利用者視点」については、利用者が施設を利用する際の条件や利用状況を評価する「設備管理度」「立地環境度」「施設活用度」の3評価6項目を抽出します。

(ア) 設備管理度(快適性)

施設の設備を中心とした管理状態から快適性を評価するため、「設備管理度」の評価を行います。

「設備管理度」は、法令などで定められた点検の結果等では評価が難しいため、空調設備の全面的な改修年度からの経過年数と、バリアフリー対応状況をもとに評価します。

【設備経過年数の算出方法】

(1) 空調設備の評価

空調設備について、全面改修からの経過年に応じて評価する。

複数の棟からなる施設は、最も評価が悪い棟の評価とする。

評価	指標
a	全面改修から13年未満
b	全面改修から13年以上20年未満
c	全面改修から20年以上30年未満
d	全面改修から30年以上
x	民間施設・設置不要

(2) バリアフリー対応状況の評価

各項目のバリアフリー対応状況に応じて評価する。

項目	対応状況		
	対応済	一部未対応の箇所(棟)がある	未対応
出入口(自動ドア・段差)	○	△	×
エレベーター			
多目的トイレ			
トイレ洋式化			

※エレベーターは、平屋建て又は複合施設の1階は対応済とする。

評価	指標
a	バリアフリー対応が全て○
b	バリアフリー対応が1つ△又は×
c	バリアフリー対応が2つ△又は×
d	バリアフリー対応が3つ以上△又は×
x	民間施設・バリアフリー対象外

(3) 設備管理度の評価

上記による評価を「空調設備:バリアフリー対応=1:2」で重みづけをする。
いずれかの経費が「x 評価」の場合は、もう一方の評価とする。

		バリアフリー対応			
		a	b	c	d
空調設備	a	9	7	5	3
	b	8	6	4	2
	c	7	5	3	1
	d	6	4	2	0

A	B	C	D	—
7~9	5~6	3~4	0~2	両方とも評価なし

(イ) 立地環境度(利便性)

施設の立地や環境の状況から有用性を評価するために、主に人口密度と災害に対する危険性から「立地環境度」の評価を行います。

「立地環境度」は、「人口密度」「災害危険箇所」「立地適正化計画における位置づけ」の3項目によって評価を行います。

【立地環境度の算出方法】

(1) 人口密度の評価

施設の所在地について、令和2年国勢調査における500mメッシュの人口総数により評価する。

評価	指標
a	佐倉市全体の500mメッシュ人口平均×120%以上
b	佐倉市全体の500mメッシュ人口平均×100%以上120%未満
c	佐倉市全体の500mメッシュ人口平均×80%以上100%未満
d	佐倉市全体の500mメッシュ人口平均×80%未満

(2) 災害危険箇所の評価

施設の所在地について、佐倉市防災ハザードマップでの土砂災害(特別)警戒区域及び浸水(外水)想定区域を確認し、以下のとおり評価し、どちらか低い方の評価とする。

敷地のうち市民・利用者が通常は利用しない部分のみ区域に含まれる場合は、区域外とする。

・土砂災害(特別)警戒区域

評価	指標
a	土砂災害(特別)警戒区域外
c	敷地が土砂災害(特別)警戒区域内
d	建物が土砂災害(特別)警戒区域内

・浸水(外水)想定区域

評価	指標
a	浸水(外水)想定区域外
c	敷地が 3m 未満
d	敷地が 3m 以上

(3) 立地環境度の評価

上記による評価を「人口密度:災害危険箇所=1:3」で重みづけをする。

		災害危険箇所			
		a	b	c	d
人口密度	a	12	9	6	3
	b	11	8	5	2
	c	10	7	4	1
	d	9	6	3	0

※ 施設の所在地が立地適正化計画における都市機能誘導区域内は「+2」、居住誘導区域内又は公共施設等集積区域内は「+1」する。

A	B	C	D
10~14	7~9	4~6	0~3

(ウ) 施設活用度(活用性)

施設の使い方や活動状況から活用性を評価するため、主に利用人数や施設の稼働率などから「施設活用度」の評価を行います。

【施設活用度の算出方法】

施設の性質によって利用形態は異なることから、表 2.3 「施設グループと施設活用度の評価指標」により施設を分類し、グループの種類に応じて設定した指標で、グループ内の平均値と比較して評価します。

なお、施設規模の大小も考慮する必要があることから、利用件数等を指標にする場合は面積当たりでの評価を基本としますが、窓口機能や相談機能を主とする施設では面積の大小は需要に影響しないと考えられるため、利用人数等によって評価します。

評価	指標
A	施設グループ別の平均×120%以上
B	施設グループ別の平均×80%以上 120%未満
C	施設グループ別の平均×60%以上 80%未満
D	施設グループ別の平均×60%未満
—	評価対象外

表 2.3 施設グループと施設活用度の評価指標

グループ名	該当施設	評価指標
貸館	コミュニティセンター 公民館 地域防災集会所 青少年センター 老人憩の家 高齢者福祉作業所 地域福祉センター 男女平等参画推進センター	稼働率 (年間利用時間/年間利用可能時間)
図書館	図書館	年間貸出人数
博物館等	美術館 佐倉新町おはやし館 和田公民館分館 スポーツ資料館	年間来館者数
屋外スポーツ	岩名運動公園 上座総合公園 直弥公園、大作公園	年間利用者数/利用区画面積
屋内スポーツ	市民体育館 青少年体育館	年間利用者数/利用区画面積
レクリエーション	草ぶえの丘 ふるさと広場 印旛沼サンセットヒルズ	年間利用者数/利用区画面積
学校	小学校、中学校	児童又は生徒の在籍比率/保有面積比率
幼保	幼稚園、保育園	在籍人数/定員
児童センター	児童センター、佐倉市ヤングプラザ	年間延べ利用者数/専用面積
学童保育所	学童保育所	入所人数/定員
障害福祉	就労支援事業所 児童発達支援センター	利用者数/定員
出張所	出張所、サービスセンター	年間証明書等発行件数
駐車場	自転車駐車場	年間契約率(自転車+原付)
対象外	市民音楽ホール 本庁舎 野鳥の森観察舎 教育センター ルームさくら 子育て交流センター 地域包括支援センター 健康管理センター 保健センター パスポートセンター 市民公益活動サポートセンター 消費生活センター 等	市内に比較対象となる同種施設がないか、又は施設間で利用状況を比較する際に適切な指標を設定できないため、評価対象外とする。 ただし、利用規模の参考として、数値把握が可能な施設は利用情報を収集する。

※専用面積:施設白書における面積は、複合施設の場合は全館管理を担当する施設に共用部分の面積も含まれることから、ここでは該当施設が専用として使用している部分の面積によって比較する。

※利用区画面積:敷地面積や延床面積では比較しにくい施設については、一般の利用に供している区画の面積によって比較する。

※児童又は生徒の在籍比率:全体児童又は生徒数に対するその学校の児童又は生徒数の割合

※保有面積比率:小学校又は中学校の保有面積に対するその学校の保有面積の割合

③ 2軸評価により施設を分類

「管理者視点」及び「利用者視点」からみた 12 項目の評価のうち、「A」や「B」は大きな課題を抱えていないと推察できるため、必要に応じて適宜対応できれば全体の方向性に対する影響は少ないと考えられます。

一方で、「C」や「D」は比較的大きな課題を抱えている可能性があり、今後整備の必要性や緊急性が高いと考えられる施設になります。

そこで各視点における「C」「D」の数を基にポートフォリオ分析を行い、今後の整備の方向性を『維持継続』『更新検討』『利用検討』『廃止検討』の 4 つの分類に振り分けています。

なお、「C」の数はそのまま、「D」は「C」に比べてより大きな課題を抱えているため「C」の 2 つ分として数えます。また、「D」が 1 つ以上数えられる施設については、今後の整備方針を優先的に検討すべきであると判断し、ポートフォリオ分析の結果にかかわらず別途「要早急対応」と判定し、現場での確認を行います。(18 ページ「3. 施設分類ごとの施設評価ポートフォリオ」を参照)

(2) 定性評価

施設所管課へのヒアリングにより、定量評価で勘案されていない定性的な要素(公共性、有効性、代替性、政策性)について、「表 2.4 定性評価の評価項目」に基づき評価します。

表 2.4 定性評価の評価項目

大項目	中項目	評価項目
1.公共性	公益性	・ 設置目的の意義が低下していないか
		・ 利用対象者の範囲は限定されていないか
		・ サービス内容が設置目的に即しているか
		・ 利用実態が設置目的に即しているか
	必需性	・ 市が自ら運営主体として関与すべき施設か
		・ 法律等により設置が義務付けられている施設か
2.有効性	利用度	・ 定員等に対する充足率＝利用率、利用枠に対する充足率＝稼働率はどうか
		・ 余裕スペースが過度に生じていないか
		・ 人口減少、少子高齢化を踏まえ、利用者数の見込みはどうか
	互換性	・ 施設の利用実態から利用圏域はどうか
		・ 利用圏域の中で、同種、同類の施設は存在するか
3.代替性	民間参入の可能性	・ 民営化が可能な施設か
		・ 管理運営において、民間事業者のノウハウが活用できるか(業務委託、指定管理者制度、民間提案制度などの PFI)
		・ 民間施設等を活用した利用補助等の代替策で対応できるか
4. 政策性	災害対応	・ 災害時に期待されている施設か

(3) 総合評価

「定量評価」と「定性評価」の結果や部局ごとの調整を踏まえ、個別施設ごとに「建物」と「機能」について「総合評価」を実施します。

3. 施設分類ごとの施設評価ポートフォリオ

本編の「第2章 施設評価」で実施した定量評価の結果を8つの施設分類別に、施設評価ポートフォリオとして掲載します。

施設評価ポートフォリオでは、「管理者視点からみた評価」と「利用者視点からみた評価」の2軸で「A、B、C、D」の評価を行い、C 評価の数(D 評価は C 評価 2 つ分と数える)によってマトリクスで分類し、公共施設マネジメントの方向性を示す4つの分類(維持継続、更新検討、利用検討、廃止検討)で振り分けを行っています。

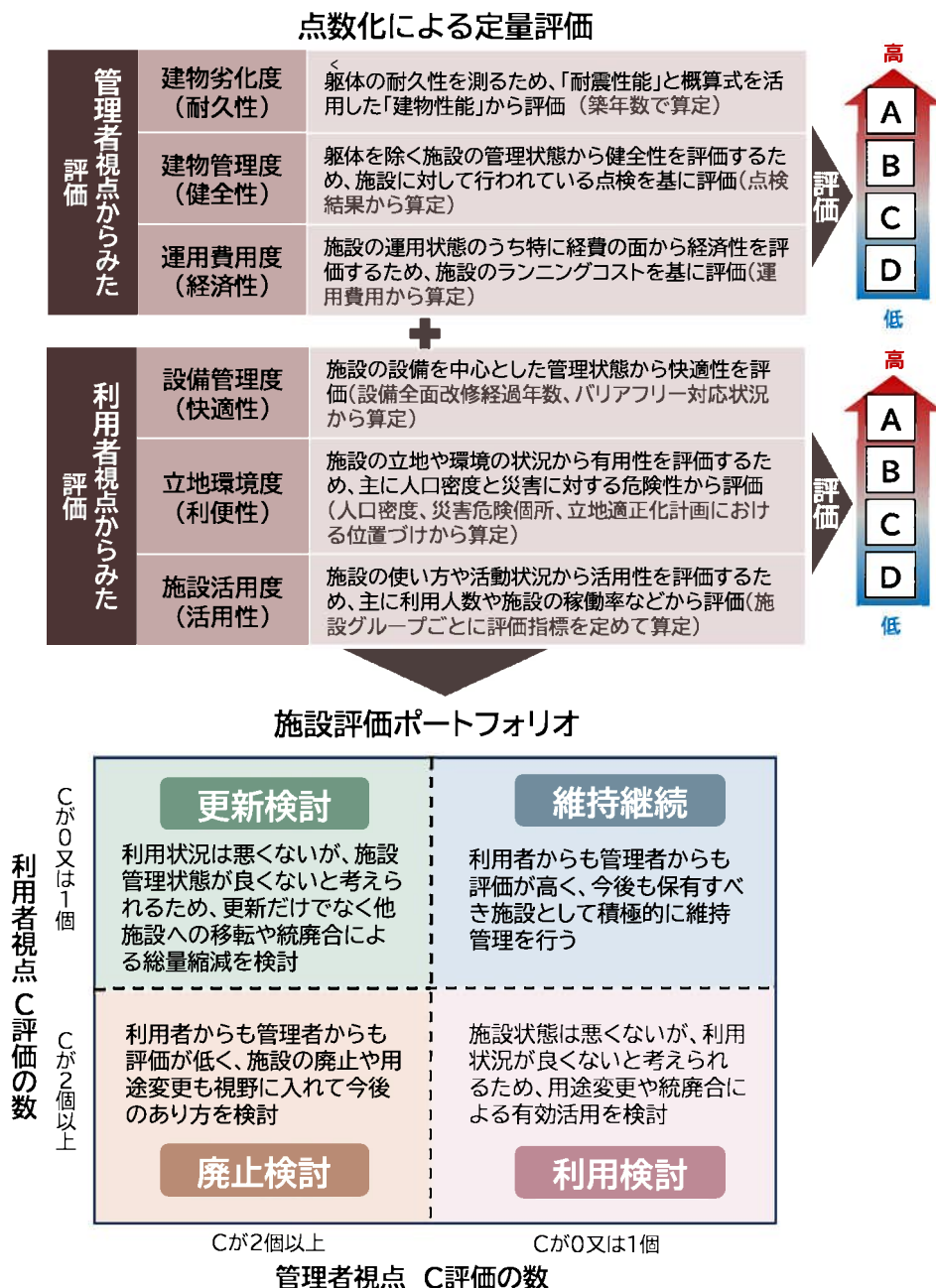


図 3.1 定量評価の評価方法

※ 施設評価ポートフォリオの分類は、建物の築年数や設備設置からの経過年数、また点検結果など、あくまで数値化できる部分を機械的に評価したものであり、この評価が直ちに今後の施設の方針となるわけではありません。

3-1 市民文化系施設

表 3.1 市民文化系施設の施設評価ポートフォリオによる評価結果

小分類	施設名【複合施設名】	延床面積 (㎡)	判定		管理者視点			利用者視点		
			定量評価	早急対応	建物劣化度	建物管理度	運用費用度	設備管理度	立地環境度	施設活用度
コミュニティセンター	志津コミュニティセンター 【志津コミュニティセンター】 (1987年築)	1,987	更新検討	要	A	D	B	B	A	A
	千代田・染井野ふれあいセンター (1991年築)	548	維持継続		A	A	C	A	A	A
	西志津ふれあいセンター 【西志津ふれあいセンター】 (1994年築)	1,477	維持継続		A	B	B	A	A	A
	和田コミュニティセンター 【和田ふるさと館】 (1999年築)	1,268	維持継続		A	A	A	A	A	B
	佐倉コミュニティセンター 【ミレニアムセンター佐倉】 (2000年築)	4,515	更新検討	要	A	D	B	B	B	A
公民館	和田公民館 【和田公民館】 (1974年築)	490	廃止検討	要	D	C	C	C	A	D
	中央公民館 (1975年築)	2,972	廃止検討	要	D	B	B	B	D	B
	白井公民館 【白井公民館・市民音楽ホール】 (1984年築)	723	更新検討		B	A	D	A	A	A
	根郷公民館 【根郷公民館】 (1992年築)	1,635	維持継続		A	A	B	A	A	B
	和田公民館分館 【和田ふるさと館】 (1999年築)	445	利用検討		A	A	A	A	A	D
	弥富公民館 【弥富公民館】 (2008年築)	900	利用検討		A	A	A	B	D	D
	志津公民館 【志津市民プラザ】 (2015年築)	2,295	維持継続		A	A	A	A	A	A
地域防災集会所	志津地域防災集会所 (1967年築)	184	更新検討	要	D	B	A	C	A	B
	千代田地域防災集会所 (1998年築)	240	利用検討		A	A	A	A	A	D
	和田地域防災集会所 【和田ふるさと館】 (1999年築)	47	利用検討		A	A	C	A	A	D
	白井西地域防災集会所 (1999年築)	256	利用検討		A	A	A	A	D	D
	佐倉地域防災集会所 【ミレニアムセンター佐倉】 (2000年築)	36	更新検討	要	A	D	D	A	B	A
青少年センター	青少年センター 【岩名運動公園】 (1983年築)	575	廃止検討	要	B	D	B	C	B	D
農村集会所施設	和田農産加工実習所 【和田ふるさと館】 (1999年築)	97	維持継続		A	A	C	B	A	A
	農村婦人の家 【弥富公民館】 (2008年築)	86	利用検討		A	A	A	C	D	B
ヤングプラザ	佐倉市ヤングプラザ 【佐倉市ヤングプラザ】 (1971年築)	591	更新検討	要	D	B	B	A	C	A
音楽ホール	市民音楽ホール 【白井公民館・市民音楽ホール】 (1984年築)	3,654	維持継続		B	B	B	A	A	X