

## 第4回 下呂市公共施設適正化研究会 次第

日時：令和8年1月20日（火）

14:30～16:30

場所：下呂市きこりセンター

1 開 会

2 事務局挨拶

3 議 事

(1) 適正化を進める上での場所・施設及び手法の絞り込み方について

4 閉 会

### 【配布資料】

- ・ 次第
- ・ 出席者名簿
- ・ 第3回研究会議事要旨
- ・ 資料1 適正化を進める上での場所・施設及び手法の絞り込み方について
- ・ 資料2 ケーススタディ資料

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 (欠席)	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 (座長代理)	森田 祐司	会計検査院 顧問 (元院長)
市内経済人	瀧 康洋 (欠席)	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

# 適正化を進める上での 場所・施設及び手法の絞り込み方について

---

令和8年1月20日

下呂市公共施設適正化研究会 第4回資料

# はじめに～これまで及び今後の検討過程～

回数	テーマ	主な議論の内容	ゴール（案）
第1回	現状把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>下呂市の人口推計、財政状況について</li> <li>公共施設適正化に向けたこれまでの取組</li> </ul>	—
第2回	スコープの設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>ハコモノ、インフラの現況把握</li> <li>適正化を図る基準の大枠について</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>検討方法に関する意見聴取</li> </ul>
第3回	戦略策定	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設適正化に向けた複数シナリオの提示</li> <li>シナリオを進めていくための共通論点について</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>メインシナリオ及び「多極ネットワーク型コンパクトシティ」に関する共通イメージの獲得</li> </ul>
第4回	戦術検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>メインシナリオを進めるために必要な情報の整理</li> <li>適正化を進める上での場所・施設及び手法の絞り込み方について</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>適正化の判断基準（プロトコル）及び適正化手法に関する共通イメージの獲得</li> </ul>
第5回	提言案作成	<ul style="list-style-type: none"> <li>シナリオ、適正化の判断基準、適正化手法その他必要なツールについての最終議論</li> <li>今後の取組内容</li> <li>提言案についての議論</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>タスクリストやスケジュールを含む提言書（案）の作成</li> </ul>
第6回	提言取りまとめ	<ul style="list-style-type: none"> <li>提言についての最終確認</li> <li>各委員から山内市長への意見具申、提案等</li> <li>その他意見交換</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>提言書提出</li> </ul>

# 1 公共施設の適正化手法について

## はじめに

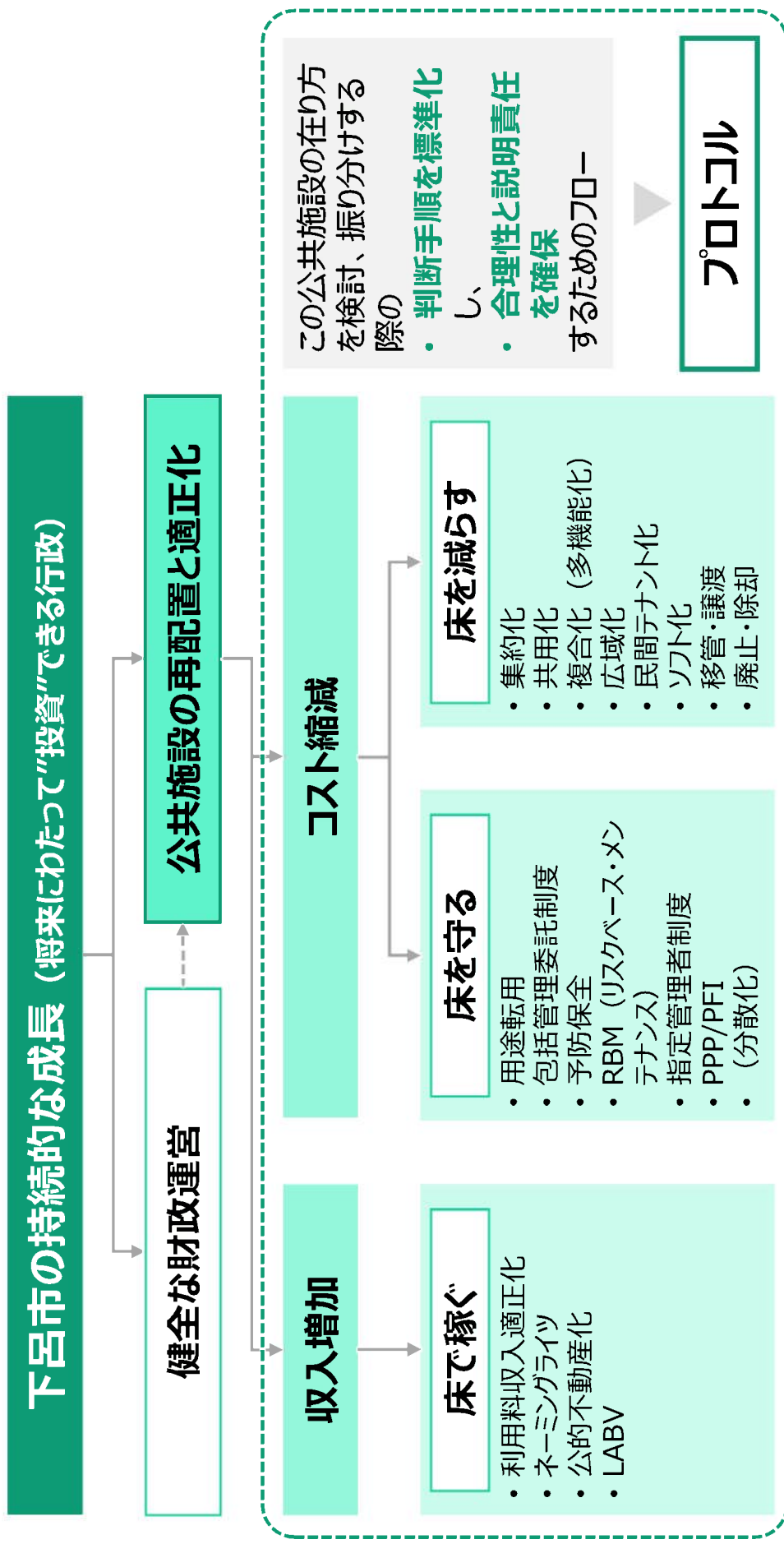
- 今回の議論に当たっては、市内の一部公共施設を対象として、適正化に向けた**ケーススタディ**を行いながら、**プロトコルの基本的な方向性をまとめる**ことを目指す。
- ケーススタディの対象は、下呂市第三次総合計画に定める「基本構想図」に定める北部エリア（小坂地区、萩原地区、馬瀬地区）とする。
  - 北部エリアは、合併前の旧下呂町、旧金山町の範囲とそれぞれほぼ合致する中部・南部エリアと異なり、旧2町1村の範囲で構成される。
  - このため、地区（旧町村）間をまたいだ施設の集約化、複合化の可能性も検討し得ることから、その可能性を探るため、取り上げるものである。
    - 地域感情の点からは難易度が高いものの、過去には、すでに、馬瀬中学校の萩原南中学校への統合事例もある。
- 前半の適正化手法の適用に際しては、北部エリアの全公共施設を対象とし、後半のプロトコル策定に向けた定量的ケーススタディでは、「学校系施設」「公営住宅」「スポーツ・レクリエーション系施設」及び「行政系施設」の一部を対象とする。

**実存する公共施設を取り上げるが、あくまでケーススタディのために選定したものであり、現時点で、一切の施設について、具体的な適正化手法を導入を決定したわけではない。**

# 公共施設適正化のゴールイメージ

- 人口減少・財政制約の中において、将来世代に過度な負担を先送りせず、市民に真に必要な行政サービスを将来にわたって維持し、さらに新しい時代のもちづくりに向けて必要な投資ができることが目的。
- コスト縮減の手法として、公共施設の適正化は非常に有効な手段であるが、無分別に施設の「数」や「延床面積」を減らすことが目的ではない。（手段の目的化を防ぐ）

公共施設の適正化の手段と目的の関係及びプロトコルの位置づけ



# 適正化のために取り得る手法(1)－サービスを維持しつつ床面積縮減

- 公共施設の適正化の代表的な手法として、行政サービスとしての必要性を吟味したうえで、必要なサービスを維持しつつ、公共施設の床面積を減らす以下の手法がある。
  - “公共”サービス、“公共”施設、独立した施設の3つの「必要性」が、採否決定の主な検討視点となる。
  - 民間活用は、どの手法を取った場合であっても、「官民連携」（民間委託、PPP/PFI等）により行うことは可能

主な公共施設の適正化手法

	手法	説明	床面積縮減効果	必要性			対象となる施設（群）の例
				公共サービス	公共施設	独立施設	
①	集約化	複数の同種・類似機能を1施設に集約（絞り込み）	△	要	要	要	学校、公民館、スポーツ施設、集会施設全般
②	共用化	1つの施設を時間帯・利用者を分けて共同利用	△	要	要	不要	学校、体育館、図書館、公民館（児童生徒と市民で共同利用）
③	複合化（多機能化）	異なる機能の公共施設を集約または合築により共用化	△	要	要	不要	学校、庁舎、公民館、福祉施設等
④	広域化	複数の自治体で施設を共同利用	○/△	要	要	要/不要	焼却施設、処理施設、給食センター、スポーツ施設等
⑤	民間テナント化	民間所有の建物に入居し、施設サービスを継続	○	要	不要	不要	窓口・相談機能、集会施設、社会教育機能等
⑥	ソフト化（代替化）	ICT活用や補助等により施設サービスを代替	○	要	不要	不要	図書館（移動図書館化）、公営住宅（家賃補助化）等
⑦	移管・譲渡	民間企業や住民団体等に所有権を移転（譲渡）	○	不要	不要	要/不要	観光・集客施設、集会施設等

※ 上記の手法を検討してもなお、施設を維持する合理性が確保できない場合には、廃止（除却）を含めた検討が必要となる場合がある。

# 適正化のために取り得る手法(2) – 床面積を維持しつつ、コスト減または収入増

- 床面積の縮減が図れない場合でも、施設の維持管理コストの縮減や、収入確保により健全な財政運営に貢献し得る。
  - ①法令上または物理的制約がある施設、②前ページの各手法により残った施設での適用可能性を検証する。
  - 収入増加策については、官民連携と非常に親和性が高く、まちづくり（活性化）の観点からも検討可能。（全ページの施設の適正化手法との両立も可能）
  - 本来、床面積縮減が妥当な施設の“延命策”にならないよう留意が必要

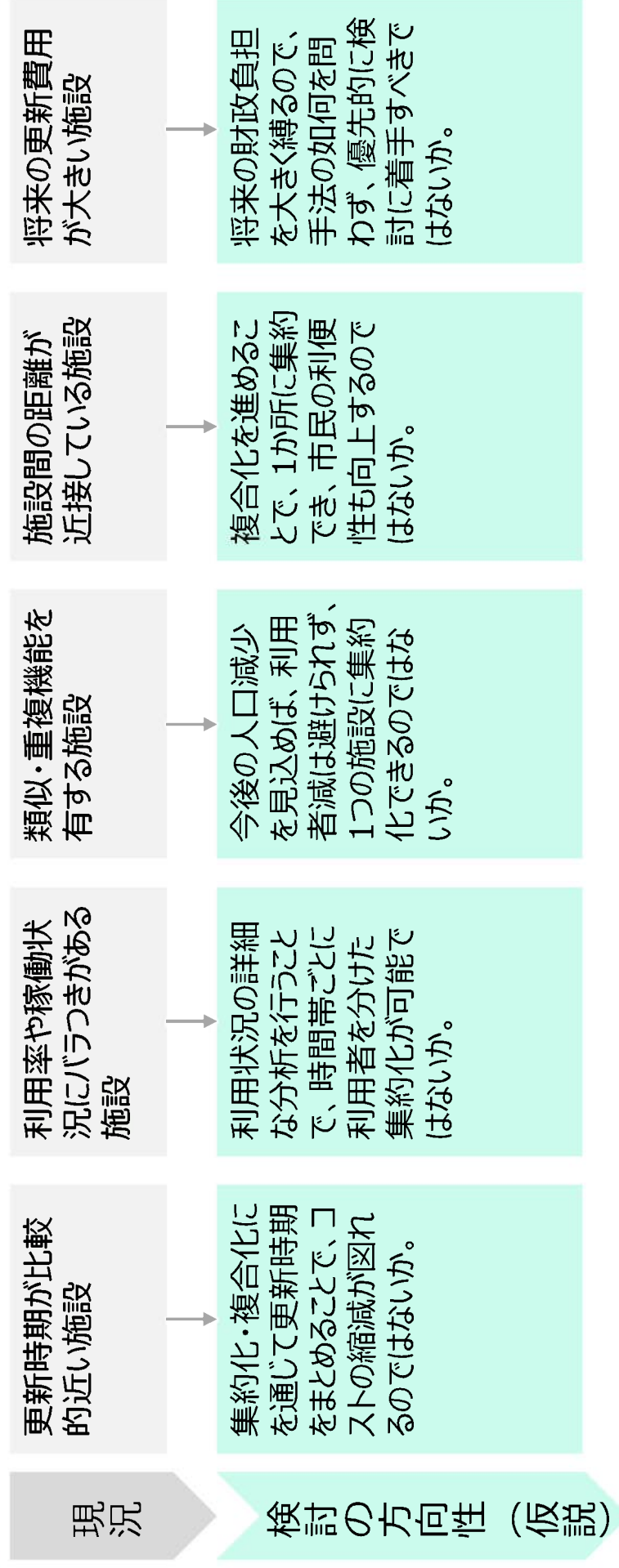
## 床面積を維持しつつコスト減または収入増を図る主な手法（上：コスト縮減、下：収入増加）

	コスト縮減手法	説明	事例
⑧	用途転用	既存施設の機能を変更し、新たな用途で利用を継続	各市：旧庁舎→図書館・ホール等
⑨	包括管理委託	複数の公共施設の維持管理・小破修繕を一括委託	鳥取市、群馬県沼田市など
⑩	指定管理者制度	民間事業者等による管理運営で、サービス向上と経費節減	下呂市でも導入済み（交流会館等）
⑪	予防保全	計画的に施設設備の点検・修繕等を行い不具合を未然防止	各市で実施中
⑫	RBM (リスクベース・メンテナンス)	リスクの大きいところへの重点投資とムダの削減の両立による効率的で効果的な維持管理や長寿命化	浜松市：公共施設等総合管理計画
⑬	分散化	規模の経済が見込めない施設を小規模に分散しコスト縮減	下呂市：公共下水道→合併浄化槽
	収入増加手法	説明	事例
⑭	利用料収入増	適性な利用料金水準を再計算し、徴収	各市：利用料金適正化の取組
⑮	ネーミングライツ	公共施設の命名権を民間事業者等に売却	各市で実施（小規模施設も多数有）
⑯	公的不動産(PRE)活用	遊休施設等を民間事業者に貸付、まちづくり等に有効活用	岩手県紫波町：オガールプロジェクト
⑰	LABV	公有地を現物出資し、民間事業者が資金を出資してつくった事業者が公共施設と民間の収益施設を複合的に整備	山口県山陽小野田市：旧商工センター用地開発（にぎわい創出）

# 適正化事例と下呂市での適用可能性に関する仮説（机上整理）

- スライドP.5に示した7つの適正化手法につき、他自治体での先進事例と下呂市での適用可能性について、机上整理（デスクトップリサーチ）により仮説を立てることで、適正化のイメージを共有するもの。
- **次ページ以降で示す仮説は、あくまで検討の入口としての試みであり、現時点で一切決定したものではありません。**
- この仮説は、今後策定するプロトコルに基づく検証を通じ、見直されることを前提としている。

## 適正化検討の対象になり得る施設の特徴と適正化の方向性（仮説）



# 適正化事例と下呂市での適用可能性に関する仮説（机上整理）

## ① 集約化・② 共用化

### 先行事例

#### 【大阪府能勢町】町内全小・中学校の統合による義務教育学校化

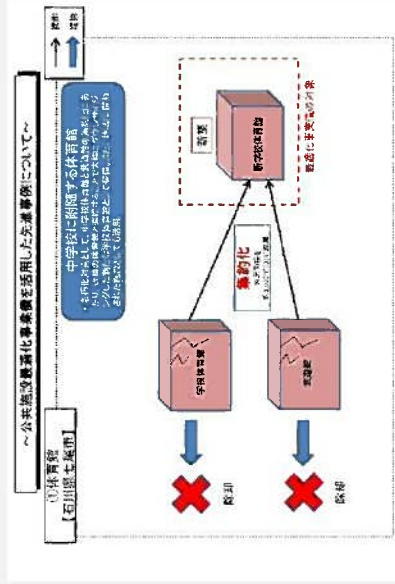
- 2016年に町内全ての小学校、中学校を、新設の施設一体型小中一貫校「能勢ささゆり学園」に統合
- 統合を契機とした魅力的な学校づくりに関する先進的な取組を実施
- スクールバス利用による児童・生徒の体力低下対策も併せて実施



(出所) 富山県教育委員会

#### 【石川県七尾市】中学校体育館と武道館の集約化&共用化

- ともに耐震化未済かつ老朽化した中学校体育館と町立武道館について、両施設に近接する市有地に集約し、学校も市民も使える体育館を新設
- 集約に伴い、延床面積を1,800㎡（集約前の3/4）縮減



(出所) 総務省

### 下呂市での適用可能性（仮説）

#### 【適用可能施設（案）】

- 萩原小、尾崎小、宮田小、小坂小、馬瀬小、萩原南中、萩原北中、小坂中

#### 【検討材料】

- 能勢ささゆり学園児童・生徒数：415人
- 上記小中学校の児童・生徒数
  - 2025年 929人
  - 2040年 約350人（推計）
- 面積
  - 能勢町：98.68km<sup>2</sup>
  - 北部地区：489.11km<sup>2</sup>（旧2町1村計）

#### 【適用可能施設（案）】

- 小坂中体育館、小坂体育館（隣接）
- 馬瀬小体育館、馬瀬武道館（約1.2km）

#### 【検討材料】

	体育館面積	利用率(R5)
小坂中	987㎡	—
小坂体育館	1990.98㎡	73%
馬瀬小	679㎡	—
馬瀬武道館	323.35㎡	44%

※ 本スライドは、「仮説」であり、決定事項ではない。実際の検討は「プロトコル」による検討結果を踏まえて決定する。

# 適正化事例と下呂市での適用可能性に関する仮説（机上整理）

## ③ 複合化（多機能化）

### 先行事例

#### 【京都府宇治市】学校施設への福祉施設の導入



（出所）国土交通省

- 児童数の減少により生じた余剰教室を高齢者福祉施設（デイサービスセンター等）に転用
- 動線や施設区分を分離し、児童・利用者の案遠征を確保
- 新たな用地取得しての施設整備に比べ、5億円以上の経費を節減

### 下呂市での適用可能性（仮説）

#### 【適用可能施設】

- 小坂健康ふれあいセンター
- 小坂小学校／小坂中学校
- デイサービスセンターつじ苑
- 馬瀬小学校

#### 【検討材料】

- 小坂健康ふれあいセンター 2,291㎡  
※保健センター、福祉センター、デイサービスセンターの複合施設であることに留意
- デイサービスセンターつじ苑 616㎡
- 教室数、校舎総面積  
小坂小：普通7、特別14 | 4,114㎡  
小坂中：普通4、特別18 | 3,660㎡  
馬瀬小：普通5、特別9 | 1,622㎡

# 適正化事例と下呂市での適用可能性に関する仮説（机上整理）

## ④ 広域化

### 先行事例

#### 【山形市ほか7市町】山形広域炊飯施設



(出所) 文部科学省

- ・ 8市町が連携し、全国初の制度を用いた広域炊飯施設を共同整備
- ・ 公益的な給食に加え、事業者の独自営業も認める自立型施設
- ・ 民間工場の老朽化と異物混入を受け、行政主導の整備を2年で完遂
- ・ 全自動化で異物混入を防止し、安全で高品質な給食提供を実現するとともに、効率化により、従来よりも低コストな運営が可能
- ・ 当施設から最遠の大石田町（役場）までの距離は約45km(約43分・高速利用)

### 下呂市での適用可能性（仮説）

#### 【適用可能施設】

- ・ 北部学校給食センター：萩原地区
- ・ （南部）学校給食センター：金山地区

#### 【検討材料】

- ・ 下呂市の学校給食センターはH30,R元年度に相次いで更新したところ
- ・ 現状は、学校給食調理の専用施設
- ・ 北部学校給食センターから周辺市町（役所）までの距離、時間

	距離	時間(車)
高山市	約40km	約50分
中津川市	約60km	約70分
郡上市	約50km	約60分
白川町	約55km	約60分

(調査) Google Map

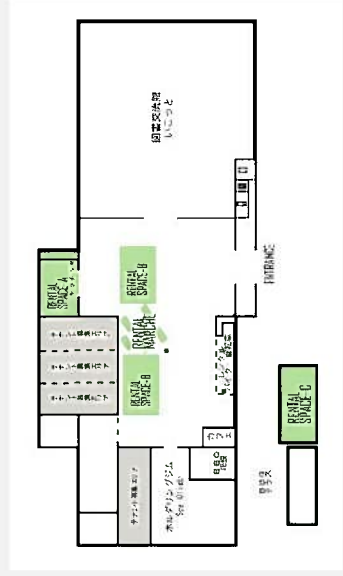
※ **本スライドは、「仮説」であり、決定事項ではない。**実際の検討は「プロトコル」による検討結果を踏まえて決定する。

# 適正化事例と下呂市での適用可能性に関する仮説（机上整理）

## ⑤ 民間テナント化

### 先行事例

#### 【静岡県牧之原市】民間商業施設への図書館の入居



- ・ ホームセンター撤退後の施設を民間がリノベーション。面積の約1/3を図書館が占める。
- ・ 建物はショッピングタウンのオーナー企業が所有
- ・ 図書館部分については牧之原市が賃料を支払い、運営は直営

### 下呂市での適用可能性（仮説）

#### 【適用可能施設】

- ・ 小坂図書室、はぎわら図書館
- ・ 各振興事務所（窓口機能）

#### 【検討材料】

- ・ 下呂市の図書館・図書室は全て別の公共施設内に設置（複合化）
- ・ 庁舎の建替えに合わせて、民間テナントに入居する事例は多数あり（例：さいたま市岩槻区、茨城県土浦市等）

## ⑥ ソフト化（代替化）

### 先行事例

#### 【茨城県ひたちなか市】市営住宅の廃止分を家賃補助で代替

家賃補助制度による入居者を募集します

1 | いいね! | 更新日 2023年10月30日

家賃補助制度は、市民生活の安定と、地域の活性化を図るため、市営住宅の廃止分を家賃補助で代替する制度です。市民生活の安定と、地域の活性化を図るため、市営住宅の廃止分を家賃補助で代替する制度です。市民生活の安定と、地域の活性化を図るため、市営住宅の廃止分を家賃補助で代替する制度です。

募集件数

- ・ 2010年以降、老朽化した市営住宅の用途廃止を進めており、その代替として、新たな住宅を建てずに、市内の民間賃貸住宅の空き家への家賃補助を実施
- ・ 入居する住宅については、市の認定を受けた不動産業者から提供されたものに限定し、質も確保

### 下呂市での適用可能性（仮説）

#### 【適用可能施設】

- ・ 全公営住宅

#### 【検討材料】

- ・ 北部エリア内の多くの公営住宅は入居率70%以上
- ・ ソフト化に当たっては、「市内賃貸住宅の需給状況」の把握や「既存入居者の退去見込」に係るコミュニケーションデータが必要

※ 「⑦移管・譲渡」は下呂市でも既に38事例あるため、記載を省略（第2回研究会 資料2を参照）

※ **本スライドは、「仮説」であり、決定事項ではない。**実際の検討は「プロトコル」による検討結果を踏まえて決定する。

# 下呂市で未実施のコスト縮減または収入増加の主な事例（机上整理）

## コスト縮減

### ⑨ 包括管理委託

#### 【鳥取県鳥取市】公共施設包括管理委託事業



- 所管ごとに縦割りだった庁舎、学校、保育園等89施設(R6年度現在)の公共施設の規模修繕を含む維持管理業務を5年間で包括して委託
- 民間事業者のビル管理ノウハウを活かし、事務コストの削減と建物の安全・品質の向上を図る。

### ⑫ RBM (リスクベース・メンテナンス)

#### 【静岡県浜松市】公共施設等総合管理計画へ位置づけ

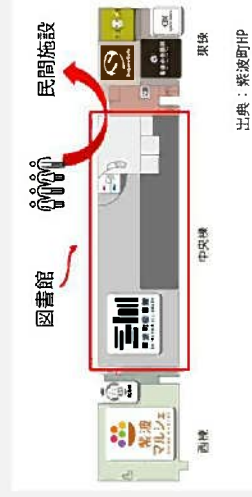


- RBMは、施設やインフラに破損や事故が生じた場合に市民生活に与える影響度を評価し、リスクの大きさ毎に管理水準や耐用年数を変える。
- 低リスクの施設は、耐用年数の延長や保守期間間隔の長期化により、維持管理コストを削減

## 収入増加

### ⑬ 公的不動産(PRE)活用

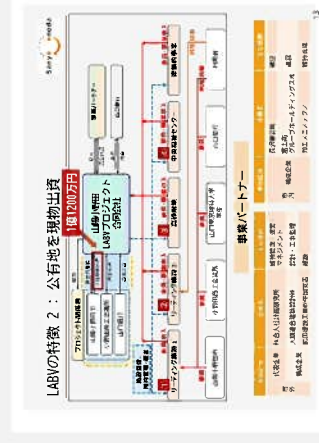
#### 【岩手県紫波町】オガールプラザ



- 従来なかった図書館を町の拠点であるオガール地区に建設。
- 図書館を整備する際、その集客力を活用できる民間を募集。
- カフェ、居酒屋、マルシェ、病院などが立地。民間施設からの地代収入で、図書館の維持管理を行う仕組み。  
= 稼ぐインフラ

### ⑭ LABV

#### 【山口県山陽小野田市】公有地の現物出資



- 自治体が公有地を現物出資し、民間事業者が資金を出資してつくった事業者が公共施設と民間の収益施設を複合的に整備しマネジメント。
- 公有地に行政機能と民間機能からなる複合施設を整備し、土地の収益化を図る。

※ **本スライドは、「事例紹介」であり、下呂市への導入は決定事項ではない。**

実際の検討は「プロトコル」による検討結果を踏まえて決定する。

## 2 公共施設適正化プロトコルの考え方について

# 公共施設適正化プロトコル策定に向けた基本的な考え方（案）

【本プロトコルの位置づけ】

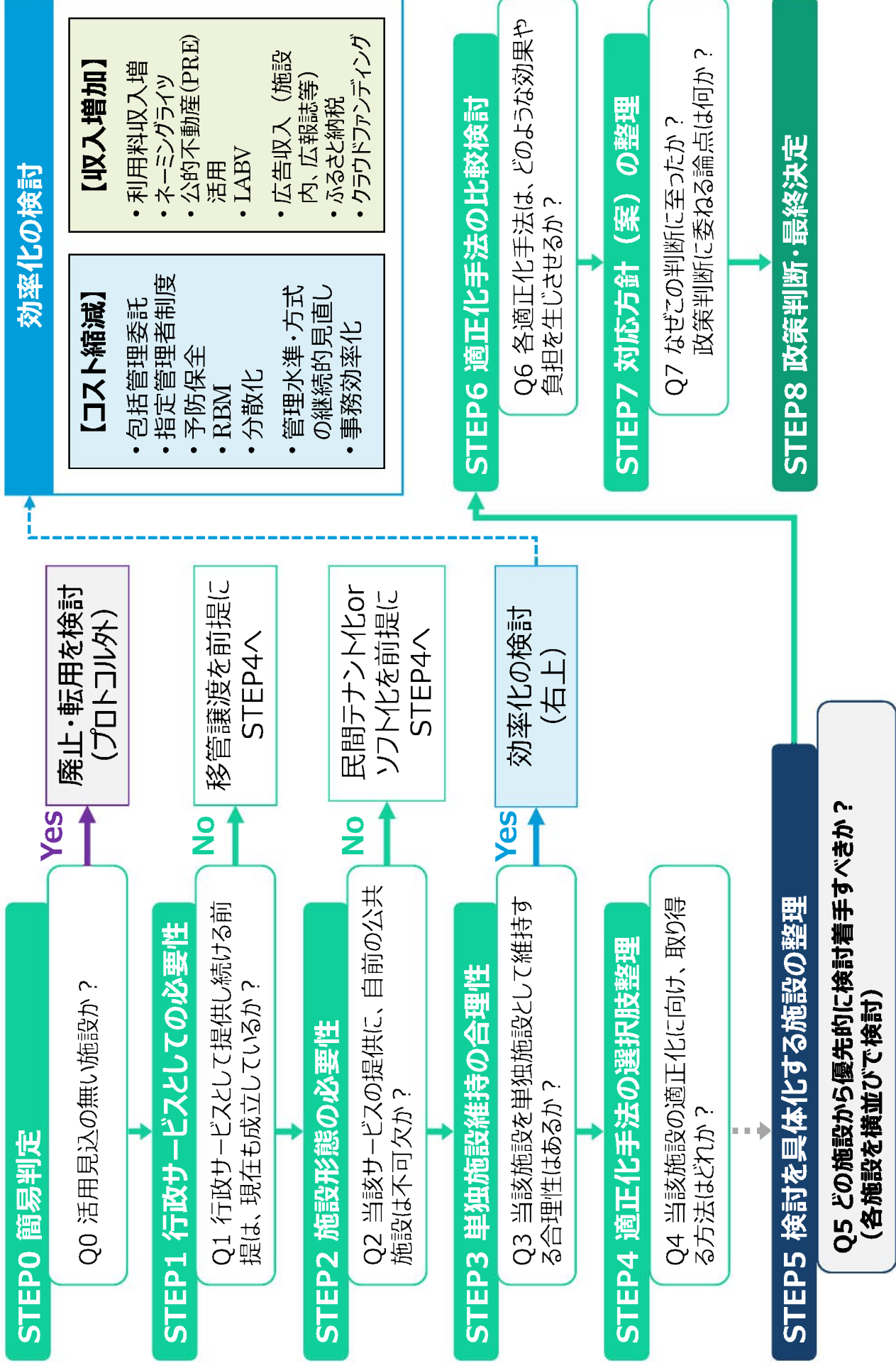
- 公共施設の存廃を**機械的に決定するものではない**。
- 公共施設の在り方を検討する際の**判断手順を「標準化」**するもの。
- **判断の合理性と説明責任を確保**するための道具として活用。
  - ▶ プロトコルの策定に当たっては、以下の点を重視し、極力恣意性が少ないものを目指す。
- 定量指標は、結論を自動的に導くものではなく、各ステップにおいて「どの方向が合理的か」を示すために用いる。
- （市長や議会の責任においての）**最終的な政策的判断を否定するものではない**。
  - ▶ 必要に応じて、パブリックコメント、アンケート、住民投票など市民の意向を直接的に確認することも考えられる。

公共施設適正化プロトコルで重視するポイント・目指すべきこと

重視すべきポイント	プロトコルで目指すべきこと
市民の納得感が得られること	● 同じ判断手順を用いて、公平・公正に検討することができること
シンプルであること	● いたずらに細かい指標は採用せず、誰もが確認、検証できること
客観性が高いこと	● 公会計を活用し、数字で方向性を示すことができること
将来の市財政への貢献（インパクト）がわかること	

# 公共施設適正化プロトコルの全体像（判断フロー）

- 適正化に向けた速やかな判断を提供するため、以下の判断フローを提案するもの。



# STEP0 簡易判定

問い：活用見込の無い施設か？

## 【目的】

明らかに検討の余地がない施設を選別し、プロトコルの適用対象を「説明が必要な施設」に絞り込む。

## 【判断基準】

- ✓ 現在、利用がほばない。
- ✓ 明確な代替手段が存在する。
- ✓ 将来の活用見込みが確認できない。
- ✓ 地元や議会からの存続要望が確認されていない。

## 【定量評価（方向性の判断）】

定量項目	評価の視点	数値の読み取り方／方向性
年間利用者数・利用回数	市内同種施設との比較	極端に少ない場合は廃止以外の検討余地が小さい可能性
利用率（稼働率）	施設規模に対する実利用	恒常的に低水準であれば役割終了の可能性
年間維持管理費	利用実態とのバランス	利用が乏しいのに固定費が高い場合は廃止も検討

※共通原則：判断に迷う場合は、STEP1に送る（プロトコルの俎上上げる）

## 【判断結果】

- すべての評価基準に当てはまる場合は、廃止を前提とした検討に着手（プロトコル外で検討）
- それ以外は、STEP1（プロトコルによる検討）に進む。

## 【運用上の注意】

- 少しでも今後の利活用可能性がある場合や、判断に迷う場合は、迷わずにプロトコルによる検討に進む。
  - 判断の合理性と説明責任を確保できるため、トラブルにならない。

# STEP1 行政サービスとしての必要性

問い：行政サービスとして提供し続ける前提は、現在も成立しているか？

## 【目的】

施設の存続に当たっての制度、社会環境、市場の各面における前提条件の有無を確認する。（価値判断はしない。）

## 【判断基準】

- ✓ [制度] 法令・制度上の位置づけが、現存している。（制度改正があった場合は、それに対応できているか。）
- ✓ [社会環境] 利用実態・対象者が変化しておらず、今後も一定の利用者が見込める。
- ✓ [市場] 民間事業者や市民団体等により、同等・類似のサービスが提供されていない。

## 【定量評価（方向性の判断）】

定量項目	評価の視点	数値の読み取り方／方向性
利用者数	長期推移(5～10年)	中長期的に減少傾向にある場合は、施設存続の前提が揺らいでいる可能性あり。
利用者層となる対象人口	将来推計	

※共通原則：社会環境や市場性の参考指標として用い、制度面や同等サービスの提供状況と一体的に判断する。

## 【判断結果】

- どれか1つでも判断基準に当てはまる場合は、STEP2に進む。
- すべての判断基準に当てはまらない場合は、行政サービスとして提供し続ける前提がなくなると判断できる。  
→ 適正化手法として「移管・譲渡」を進めることを前提に、STEP4に進む。
  - ※ 移管・譲渡先が見つからなかった場合は、廃止や転用も含めて検討する可能性もある。

## 【運用上の注意】

- あくまで客観的な前提確認に徹し、「高い公共性」や「行政が担うべき役割」といった“価値判断”は行わない。

# STEP2 施設形態の必要性

問い：当該サービスの提供に、自前の公共施設は不可欠か？

【目的】「サービス」と「施設」を切り分けて考える。

【検討の観点】（※このSTEPからは、機械的な判断は困難につき「判断基準」から「検討の観点」とする。以下同じ。）

- ① 常設・専用である必要性（例えば、現在の施設が使用不可になったら、サービスも同時に供給停止するか？）
- ② 利用頻度・利用形態（例えば、施設の混雑状況や専用の機器・仕器の有無など）
- ③ ソフト化・民間活用・広域化による提供可能性（他市で1例でも実施事例があれば、自前施設の必要性は要検証）
- ④ 中長期コスト（再築費用も考慮）

## 【定量評価（方向性の判断）】

定量項目	評価の視点（○囲み番号は、上記「検討の観点」に対応）	数値の読み取り方／方向性
利用頻度	②利用頻度・利用形態	低頻度なら施設である必然性が低下
延床面積	②規模と実利用の関係（混雑状況等）	規模過大の兆候があれば縮減・共用の余地
利用者1人当たりコスト	③類似施設平均との比較	高水準ならソフト化・代替手段を優先検討
年間維持管理費	③固定費性、④将来負担	規模に比して高ければ施設前提を再考
再築費用	④将来負担	将来負担が重いほど施設前提の妥当性を厳しく検証

※共通原則：絶対値でなく相対比較（序数）で判断したうえで、検討の観点①と一体的に判断する。

## 【判断結果】

- 検討の観点①の可能性が低い、③の可能性が高い、②・④に関連する定量評価で負担の重いものは、サービスの提供において、自前の公共施設を必ずしも要しない可能性が高い。  
→ 適正化手法として「民間テナント化」または「ソフト化」を進めることを前提に、STEP4に進む。
- 上記以外は、STEP3に進む。（判断に迷う場合は、ひとまずSTEP3に進んでよい。）

## 【運用上の注意】

- 施設があることを前提とした検討をしない。
- 職員の使い勝手やサービス提供の品質維持といった“価値判断”は問わず、物理的な可能性のみで判断する。

# STEP 3 単独施設維持の合理性

問い：当該施設を単独施設として維持する合理性はあるか？

【目的】単独更新・単独維持しなければならない施設の厳格化

## 【検討の観点】

- ① 集約化・共用化・多機能化による提供可能性（他市で1例でも実施事例があれば、単独施設の必要性は要検証）
- ② 単独施設である必要性（法令上の制約、共用化・多機能化による著しい安全性の低下、専用設備の有無（当該設備の移転に莫大な費用がかかるか））
- ③ 利用実態・再編余地（施設近隣の同種施設数とそこまでの距離、施設内の余裕スペースの有無）
- ④ 更新・改修予定時期までの期間（残存可能年数）
- ⑤ 中長期コスト（維持管理費だけでなく、再築費用も考慮）

## 【定量評価（方向性の判断）】

定量項目	評価の視点 (○囲み番号は、上記「検討の観点」に対応)	数値の読み取り方／方向性
近接施設距離・重複数	③再編余地	近接・重複が多いほど集約可能性が高い
建築年・経過年数	④老朽化段階	更新判断期に近いほど先送り不可
残存可能年数	④判断のタイミング	15年以下（※2040年を閾値として）＝更新判断が迫る
再築費用	⑤判断の重さ	重いほど集約・再編を優先検討
維持管理費の推移	⑤コスト硬直性	下がらない固定費は単独維持に不利

※共通原則：数値は「残す／廃止」ではなく「どの方向を優先するか」を示す。残存可能年数は閾値を定め、それ以外は相対比較で用いる。

- 近接施設に機能重複が確認できる場合  
→ 集約・共用化の検討余地が大
- 残存耐用年数が短く、将来更新費が大きい場合  
→ 判断の先送りが財政的拘束を強める → 集約・再編を優先的に検討(STEP5の検討材料)
- 更新判断は先だが将来負担が大きい場合  
→ 中期的な再編を前提に準備開始

## STEP 3 単独施設維持の合理性（続き）

問い：当該施設を単独施設として維持する合理性はあるか？

### 【判断結果】

- 検討の観点①にて、集約化・共用化・多機能化による提供可能性がある場合は、STEP4に進む。
- 検討の観点②にて、単独施設である必要性が十分に確認され無い限りは、STEP4に進む。
- 検討の観点③～⑤については、横断的に検証したうえで、特に以下の場合は、STEP4に進む。
  - 施設の近隣において、機能が重複する施設が確認できる場合
  - 残存可能年数が短く、将来更新費が大きい場合
- 上記以外のケース（②にて、単独施設である必要性が客観的に確認できた場合など）プロトコルの進行を終了し、「効率化の検討」に進める。

### 【運用上の注意】

- 単独施設の必要性が確認された施設においても、コスト縮減や収入増加といった「効率的の検討」必ず行う。

# STEP4 適正化手法の選択肢整理

問い：当該施設の適正化に向け、取り得る方法はどれか？

## 【目的】

STEP3の結果を踏まえ、「どの適正化手法を優先的に検討すべきか」を整理する。

(この段階では最終決定は行わない。)

## 【検討の観点】

- ① **サービスの性質**：利用頻度、常設性、専用性
- ② **施設依存度**：施設がなくても提供可能か、機能切り出し可否
- ③ **空間・立地条件**：近接施設、余剰空間、拠点性
- ④ **コスト構造・将来負担**：固定費性、更新費集中度
- ⑤ **実現可能性・調整難易度**：制度制約、関係者調整、段階的実施の可否

## 【検討対象となる手法・手法選択の方向性】

- I 集約化：同種施設が複数、更新時期が近接している場合
  - II 共用化：利用時間帯が分散、余剰空間がある場合
  - III 複合化（多機能化）：複数サービスの親和性が高く、拠点化効果が期待できる場合
  - IV 広域化：同一サービスを近隣自治体が提供し、単独維持の固定費が重い場合。施設までの距離もポイント。
  - V 民間テナント化：民間機能との親和性が高く、賃料負担をしても、将来負担が抑えられる場合
  - VI ソフト化（代替化）：利用頻度が低く、1人当たりコストが高い場合
  - VII 移管・譲渡：行政サービスとしての前提が弱く、将来負担が極めて重い場合
- ※ 上記の可能性を検討した結果として、「廃止（除却）」となる可能性がある。

# STEP4 適正化手法の選択肢整理

問い：当該施設の適正化に向け、取り得る方法はどれか？

## 【検討マトリクス】

- STEP3まで検討してきた各施設について、5つの観点に基づき、該当するセルに○を付ける。  
(各観点（行）に複数の○が付いてよい。)
- 手法の列ごとに、○の数を多く付いた手法が優先して検討する手法と考えられる。
  - ただし、1つの手法に絞り込むことはせず、複数手法が該当した場合、この時点では併存とし、結論は出さない。
- 定量項目は、判定の参考として用いる。

手法 検討 観点	定量項目 (参考)	集約化	共用化	複合化 (多機能化)	広域化	民間 テナント化	ソフト化	移管・譲渡
① サービス の性質	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者数</li> </ul>	同一サービスが複数存在	時間帯で提供可能	複数サービスの利用者が重なる	利用圏が市域外に及ぶ	民間機能との親和性が高い	利用頻度が低い／常設不要	行政サービスとしての役割が弱い
② 施設依存 度	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積</li> <li>利用者1人当たり面積</li> </ul>	機能を1施設に集約可能	空間・時間の切り分けが可能	機能単位で再構成可能	施設機能を他自治体に委ねられる	行政機能と空間的に分離可能	施設がなくても提供可能	行政が施設を保有する必然性が低い
③ 空間・立 地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設間距離</li> <li>一定圏内の同種施設数</li> </ul>	近接する同種施設あり	余剰空間が存在	拠点化した立地	近隣自治体に代替施設あり	民間テナントに余剰スペースあり	小規模・分散立地	立地的に民間活用余地あり
④ コスト構 造・将来負 担	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者1人当たりコスト</li> <li>維持管理費</li> <li>再築価格</li> </ul>	更新時期が近接・更新費集中	規模過大・低稼働	単独維持では非効率	単独維持の固定費が高い	賃料負担しなくても将来負担を抑制	利用者1人当たりコストが高い	将来更新費が極めて重い
⑤ 実現可能 性・調整難 易度	—	施設統廃合の調整が必要	運営ルール調整が中心	改修・動線整理が必要	他自治体との合意が前提	民間企業との詳細な契約が必要	制度変更のみに対応可能	市の関与撤退に合意形成が必要
集計結果								

# STEP5 検討を具体化する施設の整理

問い：どの施設から優先的に検討着手すべきか？（各施設を横並びで検討）

## 【目的】

STEP4までで整理した検討可能な手法を踏まえ、**具体的な検討に着手する施設（群）を整理**する。そのため、本ステップでは、個別施設の結論や対応方針を決定はせず、検討を効率的かつ計画的に進めるために、**複数の施設を「横並び」で比較・検討**をするものである。

## 【考え方の基本整理】

検討の優先度は、単一の指標ではなく、複数の観点が重なって現れていくので判断する。

※ 点数化・ランキングは行わないが、「どこから着手すべきか」の判断は避けない。

## 【優先的に検討着手すべきと考えられる施設の特徴】

以下の観点のうち、該当項目が多い施設ほど、早期に検討へ着手することが望ましい。

検討の観点	確認項目
(1) 将来負担に関する観点	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 将来更新費が短期間に集中する見込みがある</li><li>✓ 更新判断を先送りした場合の財政的拘束が大きい</li></ul>
(2) 施設配置・代替性に関する観点	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 同種・近接施設が存在し、代替・集約の検討余地がある</li><li>✓ 単独施設としての存続必然性が相対的に低い</li></ul>
(3) 利用実態と施設規模の関係	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 利用実態と施設規模に乖離が見られる</li><li>✓ 将来的な需要減少が見込まれる</li></ul>
(4) 次期判断時期との関係	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 次期更新・大規模改修の判断時期が比較的近い</li><li>✓ 判断を先送りすると、選択肢が狭まる可能性がある</li></ul>

## 【本ステップのアウトプット】

- 「検討に着手すべき施設群」の整理
- 具体的な結論（存廃・手法）は次ステップで検討
- 優先度は固定せず、定期的に見直す

## ※ 留意事項

- この整理は、個別施設の結論を先取りするものではなく、市長・議会による政策判断を妨げるものではない。
- あくまで、検討の順序と負荷を整理するための枠組みである。

# STEP6 適正化手法の比較検討

問い：各適正化手法は、どのような効果や負担を生じさせるか？

## 【目的】

- STEP5で整理した具体的に検討に着手する施設を対象に、STEP4で整理した複数の対応手法について、**定量・定性の両面から実現可能性・負担・効果を具体化する。**
- 特定の手法を選択する段階ではなく、各手法を比較可能な状態に整理する段階である。

## 【検討の観点・定量評価（方向性の判断）】

### （１）施設・配置の観点

定量項目	評価の視点	数値の読み取り方・方向性
延床面積（㎡）	施設規模と利用実態の関係	利用規模に対して過大な場合、集約化・共用化の検討余地が高い
未利用面積／延床面積（㎡・％）	実際に使われている割合	未利用割合が高いほど、単独維持の合理性は低下
利用率（％）	時間・空間の稼働状況	低水準・低下傾向の場合、多機能化やソフト化などの提供手段見直しを検討

※共通原則：数値は絶対値より相对比较に用いる

### （２）コスト・財政負担の観点

定量項目	評価の視点	数値の読み取り方・方向性
年間維持管理費（円／年）	固定費の大きさ	利用規模に比して高い場合、コスト構造の見直しが必要
利用者1人当たりコスト（円）	サービス効率	他施設・他手法との相对比较に用いる（高低で自動判断しない）
再築価格（更新費用）（円）	将来負担の総量	単独更新を前提とした場合の財政的重さを示す指標 将来更新費が短期間に集中する施設ほど→判断先送りによる財政拘束が大きい
残存耐用年数（年）	更新判断までの猶予	残存期間が短いほど、早期に方向性を整理すべき

※共通原則：閾値で自動判断はせず、負担の重さを示す指標として活用

# STEP6 適正化手法の比較検討

問い：各適正化手法は、どのような効果や負担を生じさせるか？

## 【検討の観点・定量評価（方向性の判断）】

### （３）運営・制度の観点

定量項目	評価の視点	数値の読み取り方・方向性
職員配置数・人件費	運営負担の構造	公的関与の度合いとコストの関係を把握
委託費・指定管理料	外部活用コスト	直営との比較、他手法とのコスト構造比較に使用
利用者数（実績・将来推計）	需要動向	減少傾向の場合、施設規模・提供方法の見直し余地あり
想定収支（民間活用時）	財政影響	民間譲渡・用途転換時の市負担の残存・軽減を整理

※共通原則：数値は絶対値より相対比較に用いる。精緻な数値より傾向把握を重視。

### （４）サービス・地域への影響

定量項目	評価の視点	数値の読み取り方・方向性
利用者数（実績・将来推計）	需要動向	減少傾向の場合、施設規模・提供方法の見直し余地あり
到達時間・距離（分・km）	アクセス性	集約・広域化時の影響把握に使用（厳密な閾値は設けない）
代替施設までの距離	代替可能性	代替手段が近接するほど、単独施設存続の必然性は低下

※共通原則：精緻な数値より傾向把握を重視。

## 【本ステップのアウトプット】

- 各対応手法についての**具体案（複数案）の提示**
- 定量項目を用いた、**コスト構造・負担・影響の比較**
- 次ステップ（政策判断）に耐えうる検討材料の整理

## ※留意事項

本ステップは、個別施設の最終方針を決定する段階ではなく、**政策判断に向けた選択肢と論点を可視化する段階**である。

- このSTEPは、数値によって結論を導くものではない。
- 定量項目は、各手法の特徴や負担の違いを比較・説明するために用いる。

# STEP7 対応方針（案）の整理 / STEP8 政策判断・最終決定

問い：なぜこの判断に至ったか？ 政策判断に委ねる論点は何か？

## 【目的】

STEP6では、STEP4整理した施設について、複数の対応手法を同じ粒度で具体化・比較。

STEP7では、これらの比較結果を踏まえ、各施設における対応方針（案）と政策判断に委ねるべき論点を整理し、判断の透明性と説明の明確化を図る。

【説明資料に最低限求められる記載事項】 → 記入例を次ページに記載

- ✓ 採用する適正化手法
- ✓ 特に重視した判断基準（※「総合的判断」は極力使わないようにすると、説明力が高まる。）
- ✓ 採用しなかった選択肢とその理由
- ✓ 方針決定に向けた論点



STEP8の政策判断では、市長や議会による対応方針案の変更を許容する。

その場合にあっても、これまでの分析を通して、概ね想定されうる方法の分析ができているので、適正化の方法が変更した場合でも、合理的な説明は確保できるものと考ええる。

# STEP7 対応方針（案）の整理 / STEP8 政策判断・最終決定

【説明資料イメージ ○○体育館】

## ① 採用する適正化手法（案） 集約化（△△武道館との統合）及び◇◇小学校体育館共用化の併用

- ・ 近接する△△武道館と機能を集約し、必要床面積を縮減する。
- ・ △△武道館は午後からの利用者が多いため、学校体育館との時間帯共用を図り、体育館サービスの低下を防ぐ。

## ② 特に重視した判断基準

**将来更新費の集中：**今後10年程度で大規模更新が必要となり、単独更新を前提とした場合の将来負担が大きい。  
**利用実態との乖離：**利用者数が減少傾向にあり、現在の施設規模が将来需要に見合っていない。

## ③ 採用しなかった選択肢とその理由

**単独更新：**将来更新費が高額であり、利用規模を踏まえると単独での更新は合理性に乏しいため。  
**民間テナント化：**施設の立地・空間構成上、適した区画を確保することが困難であり、構造的なコスト削減効果が限定的と見込まれるため。  
**広域化：**近隣自治体に同等機能を持つ施設が少なく、利用者利便性への影響が大きいと想定されるため。

## ④ 方針決定に向けた論点

### 利用者利便性と財政負担のどちらを優先するか

- ・ 施設集約により、一部利用者の移動距離・利便性が低下する可能性がある一方、将来の財政負担は大きく軽減される見込みである。
- ・ どの程度の利便性低下を許容し、将来世代への負担軽減をどこまで重視するか。

### 学校施設との共用に対する考え方

- ・ 学校施設の地域利用を進めることによる安全性・運営体制に関する整理を含め、教育環境・管理負担への影響をどう考えるか。

## ※ 補足

本整理は、現時点で得られている情報を基にした案であり、今後の具体検討や関係者協議を通じて見直される可能性がある。

# プロトコルについてご議論いただきたい点（論点）

## 1. このプロトコルは、判断の妥当性と説明責任を十分に担保できているか？

- 判断の順序や前提条件は、専門家以外にも説明可能な構造になっているか
- 「なぜこのステップを踏むのか」が、外部から見ても理解できるか
- 逆に、簡略化しすぎて失っている重要な視点ははないか

## 2. 「今から検討すべき施設と、その手法」を的確にあぶり出せているか？

- S具体検討に着手すべき施設（群）は明確にできるものになっているか
- それぞれの施設について、集約化・共用化・複合化・ソフト化等、検討すべき手法の方向性まで整理できるか
- 本来検討すべき施設や手法を見落としていないか

## 3. 市民にとって、この取組の「意味」が直感的に伝わる説明になっているか？

- 「施設を減らす話」と誤解されないための工夫は十分か
- 将来の投資余力や選択肢の確保という視点は、分かりやすく伝えられているか
- 市民が「自分ごと」として考えられる表現や切り口は他にないか

## 4. このプロトコルは、実務として継続的に使い続けられるか？

- 担当者が替わっても、同じ判断ができる構造になっているか
- 個別事情や声の大きさに引きずられない運用が現実的か
- 市長・議会の政策判断に耐える整理になっているか

### **3 ケーススタディ（別紙）**

## 參考資料

## [参考]生活拠点のイメージ（北部エリア/小坂地域）

- 駅から徒歩圏内の公共施設は限られるが、比較的大規模かつ余裕空間のある小坂振興事務所、小坂小、小坂中（徒歩圏外）を活用した機能集約が検討できるのではないか。



## [参考]生活拠点のイメージ（北部エリア/萩原地域）

- 市庁舎、小学校、中学校がいずれも徒歩圏内にある。学校は市内でも生徒数の多い学校ではあるの  
で、当面は現状維持か。他区分の施設配置の可能性を検討か。



## [参考]生活拠点のイメージ（北部エリア/馬瀬地域）

- 振興事務所徒歩圏内に公共施設（延床面積上位5区分に該当するところのみ）は無く、小学校周辺に施設が集積。学校を中心とした検討が望ましいか。



施設名称	評価項目	小坂体育館	萩原小学校	馬瀬振興事務所
施設区分		体育施設（任意）	学校教育施設（義務）	行政系施設（任意）
STEP0 簡易判定	①利用が「ほぼない」か	非該当（一定の利用者有）	非該当（在籍児童あり）	非該当（行政窓口として利用継続）
	②明確な代替手段の存在	判定保留（学校体育館等の余力不明）	非該当（代替不可）	保留（機能集約の可否未整理）
	③将来の活用見込みなし	非該当（直近まで安定利用）	非該当（但し、将来児童数減少見込み）	保留（利用形態の将来像未整理）
	④地元・議会からの存続要望なし	判定保留（カルテ記載なし）	非該当（学校としての存続前提）	保留（政治的要素はカルテ外）
	【参考】			
	年間利用者数	4,152人(R5)	児童数330人(R6)	（未集計）
	利用率	利用率73%	※理論上の最大収容可能数の確認が必要	※窓口機能につき集計不可
	年間維持管理費（正味コスト）	1,163千円		
	STEP0判断基準→①～④すべて該当	該当せず	該当せず	該当せず
	STEP0判断結果	STEP1へ	STEP1へ	STEP1へ

↓

↓

↓

STEP1 行政サービスとしての 必要性	①法令・制度上の位置づけが現存しているか （条例は市判断で制定改廃できるため考慮しない）	非該当	該当（学校教育法）	非該当
	②利用実態・対象者が変化しておらず、今後も一定の利用者が見込まれる	該当 （但し、周辺人口は減少見通し）	該当 （但し、児童数は減少見通し）	保留 （人口減少見通しの中、僅少化）
	③市内で民間事業者や市民団体等により、同等・類似のサービスが提供されていない	該当	該当	該当
	【参考】			
	利用者数の長期推移	R3：2,974人→R5：4,152人 ※コロナ影響あり	2014年：396人→2024年：330人	未集計
	利用者数となる対象人口の推計	（小坂地区人口） 2020年：2,926人→2040年：1,831人 1,095人（37%）減	（萩原小児童数） 2024年：330人→2040年：148人 182人（55%）減	（馬瀬地区人口） 2020年：1,078人→2040年：693人 385人（35%）減
	STEP1判断基準→①～③いずれか該当	該当	該当	該当
	STEP1判断結果	STEP2へ	STEP2へ	STEP2へ

↓

↓

↓

STEP2 施設形態の 必要性	①常設・専用である必要性	スポーツ機能としては必要	必要	実態確認が必要
	②利用頻度・利用形態	継続利用あり	恒常的に利用	日常的利用あるが限定的
	③ソフト化・民間活用・広域化による提供可能性	広域化は他市事例あり	基本的に困難 （オンライン授業など一部のソフト化に限る）	ソフト化（移動市役所）は他市事例あり
	④中長期コスト	再築費用大	再築費用大	再築費用大
	【参考】			
	利用頻度	年間利用者数4,152人／利用率73%（R5）	在籍児童による日常利用	行政窓口・職員利用あり
	延床面積	約1,990㎡	約3,700㎡	約1,300㎡
	利用者1人当たりコスト	約3,855円／人		
	年間維持管理費	約16,000千円		
	再築費用（概算）	716,753千円	約2,283,164千円	約751,564千円
	STEP2評価	民間テナント化、ソフト化の可能性が低く、コスト面は同種施設との比較検討が必要	民間テナント化、ソフト化、広域化の可能性が低く、コスト面は同種施設との比較検討が必要	ソフト化の可能性はあるが事例僅少。利用状況に比べ再築コストが割高。
	STEP2判断結果	STEP3へ	STEP3へ	（ひとまず）STEP3へ

↓

↓

↓

施設名称	評価項目	小坂体育館	萩原小学校	馬瀬振興事務所
STEP3 単独施設 維持の合 理性	① 集約化・共用化・多機能化による提供可能性	あり（集約化・共用化）	あり（集約化・共用化・多機能化）	あり（集約化・多機能化）
	② 単独施設である必要性	スポーツ機能としては必要 諸室は他機能との共有化可能	学校機能としては必要 他機能との併設は可能	法令上の制約なし
	③ 利用実態・再編余地	小坂中学校体育館が隣接	最近接の尾崎小学校まで約6km 余裕教室数は要精査	最近接の萩原庁舎まで約8km 旧庁舎執務室スペースを公民館として利用
	④ 更新・改修予定時期までの期間	13年	32年	33年
	⑤ 中長期コスト	更新時期が迫っており再築費用の検討が必要	当面は維持管理経費を注視	当面は維持管理経費を注視
	指標			
	近接施設距離・重複数（同種・類似施設）	半径10km以内に4施設	半径10km以内に1校	半径10km以内に1施設
	建築年	1978年	1977年	1978年
	経過年数（R5）	47年	48年	47年
	残存可能年数	13年	32年（長寿命化改修済）	33年（長寿命化改修済）
	再築費用	約7.2億円	約16.5億円	約8.2億円
	維持管理費の推移	※要精査	※要精査	※要精査
	STEP3評価	①にて可能性あり	①にて可能性あり	①にて可能性あり
	STEP3判断結果	STEP4へ	STEP4へ	STEP4へ

STEP4 適正化手 法の選択 肢整理  ※詳細は 別紙	集約化	○	△	△
	共用化	△	△	△
	複合化	△	○	△
	広域化	×	×	×
	民間テナント化	×	×	△
	ソフト化	×	×	△
	移管・譲渡	×	△（学校は移転を前提に）	△

STEP5 検討を具 体化する 施設の整 理	①将来負担に関する観点			
	将来更新費が短期間に集中する見込みがある	○（15年以内に同種施設の更新可能性が2施設 ※あさぎり体育館、馬瀬武道館）	×	×
	更新判断を先送りした場合の財政的拘束が大い	○（更新時期が迫っている）	○（再築価格が大）	△
	②施設配置・代替性に関する観点			
	同種・近接施設が存在し、代替・集約の検討余地がある	○	×	×
	単独施設としての存続必然性が相対的に低い	△	×	○
	③利用実態と施設規模の関係			
	利用実態と施設規模に乖離が見られる	△（高利用率を維持）	×	－（利用者数不明につき要精査）
	将来的な需要減少が見込まれる	○	○	○
	④次期判断時期との関係			
次期更新・大規模改修の判断時期が比較的近い	○	×	×	
判断を先送りすると、選択肢が狭まる可能性がある	△	△	△	
STEP5評価	優先的な検討が必要ではないか	将来的な施設の在り方の検討が必要ではないか	そのままでは高コスト体質が避けられず、継続的検討が必要ではないか	

# STEP4 適正化手法の選択肢整理

## 小坂体育館

### 【検討マトリクス】

- STEP3まで検討してきた各施設について、5つの観点に基づき、該当するセルに○を付ける。  
(各観点(行)に複数の○が付いてよい。)
- 手法の列ごとに、○の数を多く付いた手法が優先して検討する手法と考えられる。
  - ただし、1つの手法に絞り込むことはせず、複数手法が該当した場合は、この時点では併存とし、結論は出さない。
- 定量項目は、判定の参考として用いる。

検討観点 \ 手法	定量項目(参考)	集約化	共用化	複合化(多機能化)	広域化	民間テナント化	ソフト化	移管・譲渡
① サービスの性質	・ 利用者数	同一サービスが複数存在 ○	時間帯で提供可能 ○	複数サービスの利用者層が重なる ○	利用圏が市域外に及ぶ	民間機能との親和性が高い	利用頻度が低い/常設不要	行政サービスとしての役割が弱い
② 施設依存度	・ 延床面積 ・ 利用者1人当たり面積	機能を1施設に集約可能 ○	空間・時間の切り分けが可能 ○	機能単位で再構成可能	施設機能を他自治体に委ねられる	行政機能と空間的に分離可能 ○	施設がなくても提供可能	行政が施設を保有する必然性が低い
③ 空間・立地条件	・ 施設間距離 ・ 一定圏内の同種施設数	近接する同種施設あり ○	余剰空間が存在	拠点化に適した立地	近隣自治体に代替施設あり	民間テナントに余剰スペースあり	小規模・分散立地	立地的に民間活用余地あり
④ コスト構造・将来負担	・ 利用者1人当たりコスト ・ 維持管理費 ・ 再築価格	更新時期が近接・更新費集中 ○	規模過大・低稼働	単独維持では非効率 ○	単独維持の固定費が重い ○	賃料負担しても将来負担を抑制	利用者1人当たりコストが高い	将来更新費が極めて重い
⑤ 実現可能性・調整難易度	—	施設統廃合の調整が必要 ○	運営ルール調整が中心 ○	改修・動線整理が必要	他自治体との合意が前提	民間企業との詳細な契約が必要	制度変更のみで対応可能	市の関与撤退に合意形成が必要 ○
集計結果		5	3	2	1	1	0	1

# STEP4 適正化手法の選択肢整理

## 萩原小学校

手法 検討 観点	定量項目 (参考)	集約化	共用化	複合化 (多機能化)	広域化	民間 テナント化	ソフト化	移管・譲渡
① サービス の性質	・ 利用者数	同一サービス が複数存在	時間帯で提 供可能	複数サービ スの利用者層 が重なる	利用圏が市 域外に及ぶ	民間機能との 親和性が高い	利用頻度が 低い／常設 不要	行政サービス としての役割 が弱い
② 施設依存 度	・ 延床面積 ・ 利用者1人 当たり面積	機能を1施 設に集約可 能	空間・時間の 切り分けが可 能	機能単位で 再構成可能	施設機能を 他自治体に 委ねられる	行政機能と空 間的に分離可 能	施設がなく ても提供可能	行政が施設 を保有する必 然性が低い
③ 空間・立 地条件	・ 施設間距離 ・ 一定圏内の 同種施設数	近接する同 種施設あり	余剰空間が 存在	拠点化に適 した立地	近隣自治 体に代替施 設あり	民間テナント に余剰スペ ースあり	小規模・分 散立地	立地的に民 間活用余地 あり
④ コスト構 造・将来負 担	・ 利用者1人 当たりコスト ・ 維持管理費 ・ 再築価格	更新時期が 近接・更新 費集中	規模過大・ 低稼働	単独維持で は非効率	単独維持の 固定費が重 い	賃料負担して も将来負担を 抑制	利用者1人 当たりコスト が高い	将来更新費 が極めて重 い
⑤ 実現可能 性・調整難 易度	—	施設統廃合 の調整が必 要	運営ルール 調整が中心	改修・動線 整理が必要	他自治体と の合意が前 提	民間企業との 詳細な契約が 必要	制度変更の みで対応可 能	市の関与撤 退に合意形 成が必要
集計結果		2	2	4	1	0	0	2

# STEP4 適正化手法の選択肢整理


## 馬瀬振興事務所

手法 検討 観点	定量項目 (参考)	集約化	共用化	複合化 (多機能化)	広域化	民間 テナント化	ソフト化	移管・譲渡
① サービス の性質	・ 利用者数	同一サービス が複数存在	時間帯で提 供可能	複数サービス の利用者層 が重なる	利用圏が市 域外に及ぶ	民間機能と の親和性が 高い	利用頻度が 低い／常設 不要	行政サービス としての役割 が弱い
② 施設依存 度	・ 延床面積 ・ 利用者1人 当たり面積	機能を1施 設に集約可 能	空間・時間の 切り分けが可 能	機能単位で 再構成可能	施設機能を 他自治体に 委ねられる	行政機能と 空間的に分 離可能	施設がなく ても提供可 能	行政が施設 を保有する必 然性が低い
③ 空間・立 地条件	・ 施設間距離 ・ 一定圏内の 同種施設数	近接する同 種施設あり	余剰空間が 存在	拠点化に適 した立地	近隣自治体 に代替施設 あり	民間テナント に余剰スペ ースあり	小規模・分 散立地	立地的に民 間活用余地 あり
④ コスト構 造・将来負 担	・ 利用者1人 当たりコスト ・ 維持管理費 ・ 再築価格	更新時期が 近接・更新 費集中	規模過大・ 低稼働	単独維持で は非効率	単独維持の 固定費が重 い	賃料負担し ても将来負 担を抑制	利用者1人 当たりコスト が高い	将来更新費 が極めて重い
⑤ 実現可能 性・調整難 易度	—	施設統廃合 の調整が必 要	運営ルール 調整が中心	改修・動線 整理が必要	他自治体と の合意が前 提	民間企業と の詳細な契 約が必要	制度変更の みで対応可 能	市の関与撤 退に合意形 成が必要
集計結果		2	2	3	0	3	3	2

# 下呂市 施設カルテ【体育館・グラウンド】

作成年度：令和6年度

## 1. 施設概要

施設名称	下呂市小坂体育館		
所在地	下呂市小坂町長瀬397番地		
所管課	まちづくり推進課		
管理形態	直営		
分類	大分類	スポーツ・レクリエーション系施設	
	中分類	体育館	
建物の有無	有		
主要建物	構造	鉄筋コンクリート	
	用途	体育館	
	建築年(西暦)	1978 年	
	耐用年数(年)	47 年	
	経過年数(年)	47 年	
延床面積(m <sup>2</sup> )の合計	1990.98 m <sup>2</sup>		
施設の老朽化率(%)	99.9 % (老朽化率=減価償却累計額/固定資産取得価格)		
ハザードマップ	土砂災害：土石流イエローゾーン		
施設の設置目的	下呂市住民の健全な心身の発達及びスポーツの振興を図るため		
特記事項	R3利用日数 不明		

## 2. 利用情報

区分	R3		R4		R5	
	実績	前年比	実績	前年比	実績	前年比
年間利用人数(人)	2,974	-	3,866	130.0%	4,152	107.4%
年間運営日数(日)	359	-	359	100.0%	360	100.3%
うち利用日数(日)		-	229	#DIV/0!	264	115.3%
1日当たり利用者数(人)	#DIV/0!	-	17	#DIV/0!	16	93.2%
年間施設利用率(%)	0%	-	64%	#DIV/0!	73%	115.0%

## 3. 収支情報等

区分	R3			R4			R5		
	実績	前年比	実績	前年比	実績	前年比	実績	前年比	
下呂市の収入									
年度	R3	R4	R5						
施設利用料	178	219	191						
補助金	0	0	0						
合計	178	219	191						
下呂市の支出									
年度	R3	R4	R5						
委託料	183	102	44						
修繕費	201	15	354						
指定管理料	0	0	0						
水費料(プール・温水施設のみ記入)	0	0	0						
電気料(新築かでないR5から対象)			706						
合計	384	117	1,104						

区分	R3		R4		R5		合計
	実績	前年比	実績	前年比	実績	前年比	
維持管理職員数及び概算人件費(令和5年4月1日情報)	1 人		0 人		0 人		233 千円

大規模改修費用	39,819,600 千円	(大規模改修の進行状況 0 % × 延床面積 × 推計コスト(m <sup>2</sup> あたり))
建替え費用	716,753 千円	(延床面積 × 推計コスト(m <sup>2</sup> あたり))
建替えまでの想定存置期間	13 年	
建替えまでの維持管理コスト	2,054 千円	

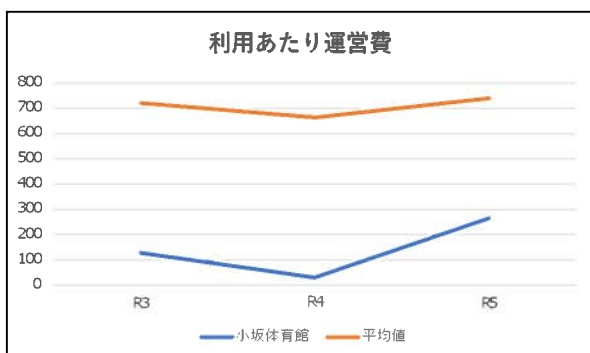
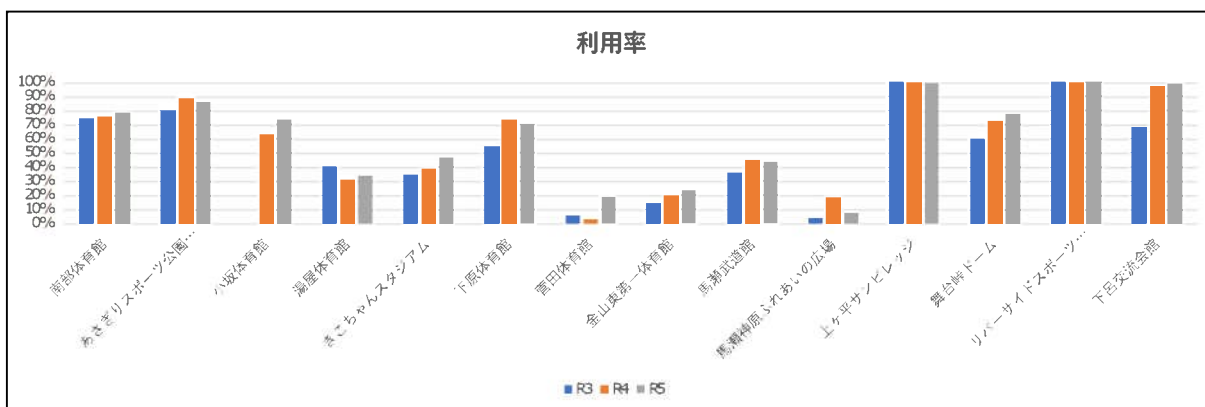
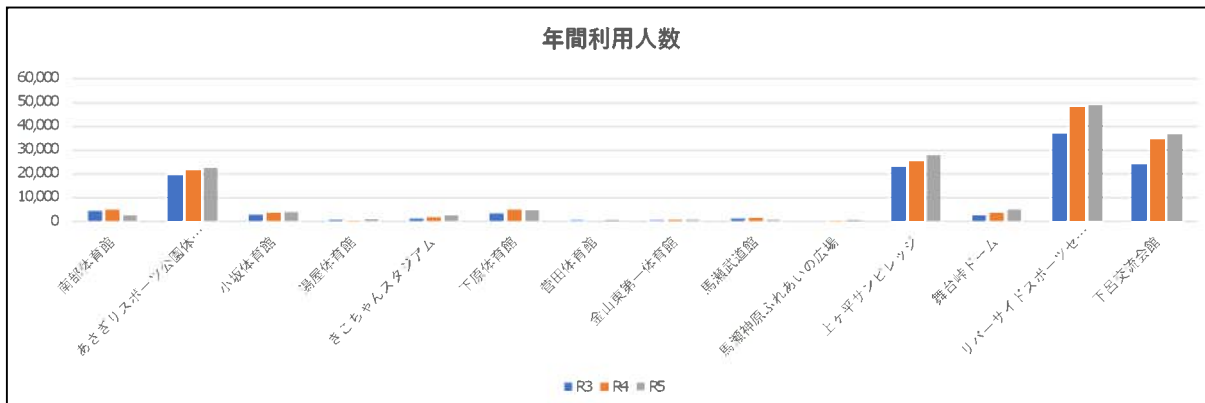
## 4. 単位当たりデータ比較

人口： 31,090      人口： 30,381      人口： 29,803

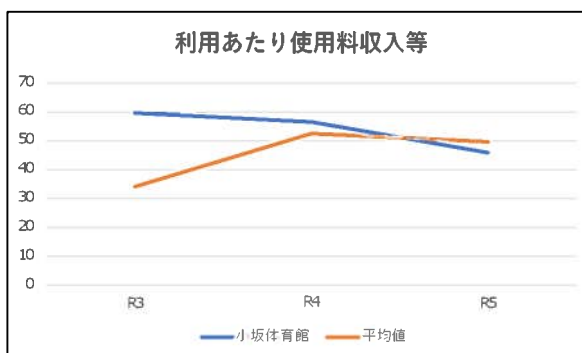
※市職員人件費を除く

区分	R3	R4	R5	3年度平均	中分類3年度平均
利用あたり運営費	129 円/人	30 円/人	266 円/人	146 円/人	710 円/人
利用あたり使用料収入等	60 円/人	57 円/人	46 円/人	53 円/人	46 円/人
市民1人あたり運営費	7 円/人	-3 円/人	31 円/人	11 円/人	614 円/人

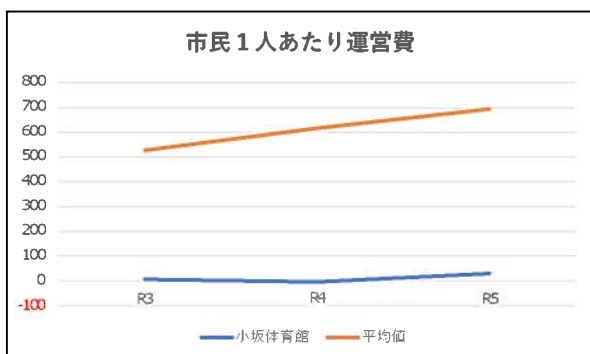
5. 情報分析



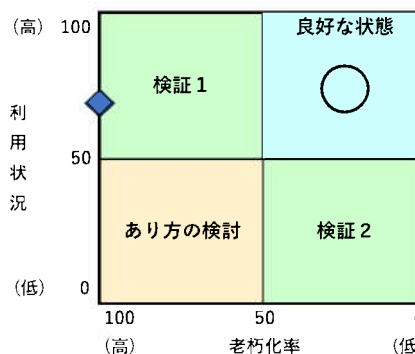
平均値：同分類施設における利用あたり運営費の平均



平均値：同分類施設における利用あたり使用料収入等の平均



平均値：同分類施設における市民1人あたり運営費



検証1: 老化が進んでいるが利用者が多い。今後の修繕計画を検証  
 検証2: 施設は新しいが利用者が少ないため、運営方法や市民ニーズ等の検証が必要  
 あり方の検討: 老化も進み、利用者も少ない。あり方の検討が必要

# 下呂市 施設カルテ【行政系施設】

作成年度：令和7年度

## 1. 施設概要

施設名称	馬瀬振興事務所		
所在地	下呂市馬瀬名丸406		
所管課	馬瀬振興事務所		
管理形態	直営		
分類	大分類	行政系施設	
	中分類	庁舎等	
建物の有無	有		
主要建物	構造	鉄筋コンクリート	
	用途	庁舎	
	建築年(西暦)	1978 年	
	耐用年数(年)	50 年	
	経過年数(年)	47 年	
延床面積(m <sup>2</sup> )の合計	1,878.91 m <sup>2</sup>		
施設の老朽化率(%)	60.3 % (老朽化率=減価償却累計額/固定資産取得価格)		
ハザードマップ	土砂災害：急傾斜地崩壊イエローゾーン 浸水：10.0~20.0m想定区域		
施設の設置目的	地方自治法（昭和22年法律第67号）第155条第1項の規定に基づき、市長の権限に属する事務を分掌させるため		
特記事項	施設一体のため公民館部分等含む、避難所機能		

## 2. 利用情報

区分	R4		R5		R6	
	実績	前年比	実績	前年比	実績	前年比
年間利用人数(人)	-	-	-	#VALUE!	-	#VALUE!
年間運営日数(日)	243	-	243	100.0%	243	100.0%
うち利用日数(日)	243	-	243	100.0%	243	100.0%
1日当たり利用者数(人)	#VALUE!	-	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!
年間施設利用率(%)	100%	-	100%	100.0%	100%	100.0%

## 3. 収支情報等

区分	R4			R5			R6		
	実績	前年比	実績	前年比	実績	前年比	実績	前年比	
下呂市の収入									
年度	R4	R5	R6						
施設利用料	290	273	372						
補助金	0	0	0						
合計	290	273	372						
下呂市の支出									
年度	R4	R5	R6						
委託料	1,105	1,089	1,062						
修繕費	19	99	137						
燃料費	9	10	8						
水道料	22	22	142						
電気料(新電力でない時から対象)		1,657	1,929						
合計	1,155	2,877	3,278						

維持管理職員数 及び概算人件費 (令和6年4月1日情報)	①主事・主任・任用職員(1~2級)		②主査・主任主査(4~5級)		③課長補佐・課長(5~6級)		④その他(市負担)		合計 (①+②+③)*16ヵ月+④
	人	月額	人	月額	人	月額	人	年額	
	0.02	千円	0.01	千円	0	千円	0	千円	131 千円

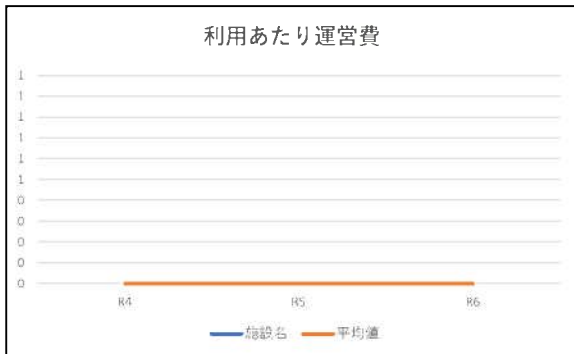
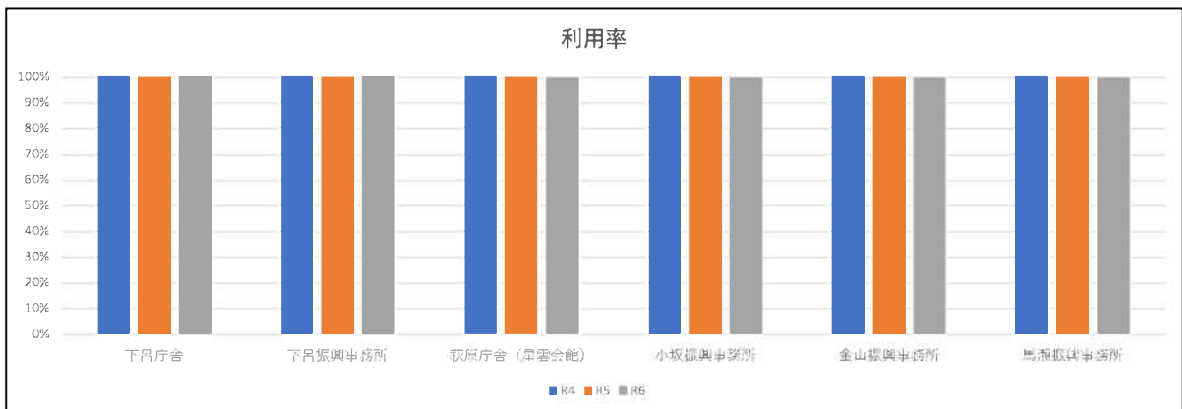
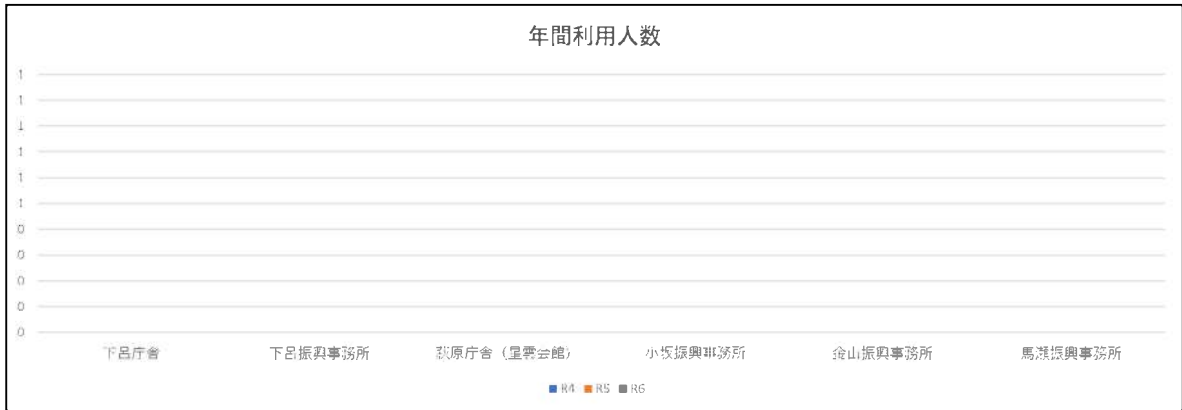
大規模改修費用	46,972,750	千円	<大規模改修の進行状況 0 % × 延床面積×推計コスト(m <sup>2</sup> あたり)>
建替え費用	751,564	千円	<延床面積×推計コスト(m <sup>2</sup> あたり)>
建替えまでの想定存置期間	33	年	
建替えまでの維持管理コスト	50,835	千円	

## 4. 単位当たりデータ比較

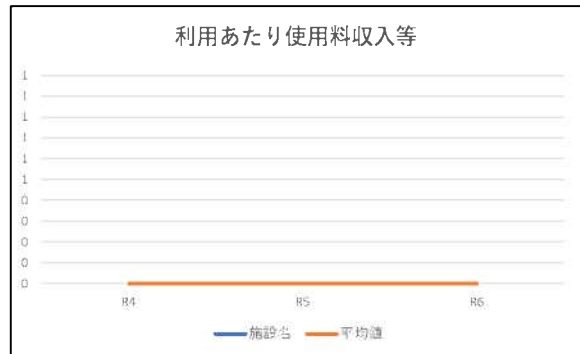
人口： 30,381      人口： 29,803      人口： 29,202      ※市職員人件費を除く

区分	R4	R5	R6	3年度平均	中分類3年度平均
利用あたり運営費	#VALUE! 円/人	#VALUE! 円/人	#VALUE! 円/人	#VALUE! 円/人	#VALUE! 円/人
利用あたり使用料収入等	#VALUE! 円/人	#VALUE! 円/人	#VALUE! 円/人	#VALUE! 円/人	#VALUE! 円/人
市民1人あたり運営費	28 円/人	87 円/人	100 円/人	71 円/人	320 円/人

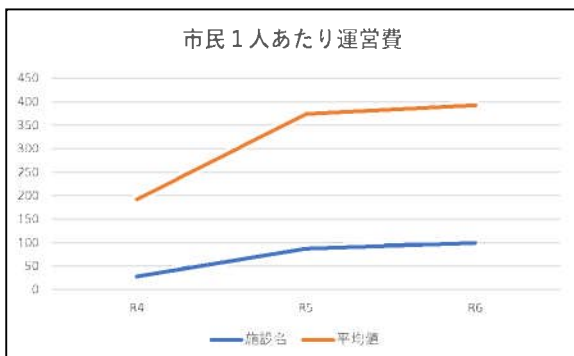
5. 情報分析



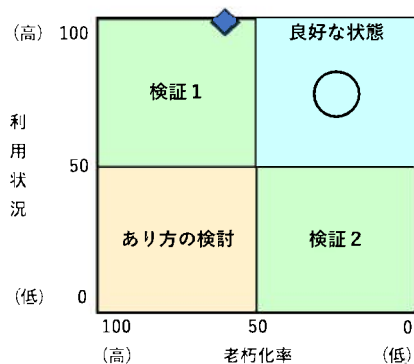
平均値：同分類施設における利用あたり運営費の平均



平均値：同分類施設における利用あたり使用料収入等の平均



平均値：同分類施設における市民1人あたり運営費



検証1:老朽化が進んでいるが利用者が多い。今後の修繕計画を検証  
 検証2:施設は新しいが利用者が少ないため、運営方法や市民ニーズ等の検証が必要  
 あり方の検討:老朽化も進み、利用者も少ない。あり方の検討が必要

# 下呂市 施設カルテ【学校教育系施設】

作成年度：令和7年度

## 1. 施設概要

施設名称	萩原小学校		
所在地	下呂市萩原町萩原1101		
所管課	教育総務課		
管理形態	直営		
分類	大分類	学校教育系施設	
	中分類	小学校	
建物の有無	有		
主要建物	構造	鉄筋コンクリート	
	用途	校舎	
	建築年(西暦)	1977 年	
	耐用年数(年)	47 年	
	経過年数(年)	48 年	
延床面積(m <sup>2</sup> )の合計	6,918.68 m <sup>2</sup>		
施設の老朽化率(%)	47.9 % (老朽化率=減価償却累計額/固定資産取得価格)		
ハザードマップ	土砂災害：急傾斜地崩壊イエローゾーン、土石流イエローゾーン 浸水：0.5~3.0m想定区域		
施設の設置目的	児童への教育機会の提供と、義務教育を遂行するため		
特記事項	校舎耐震改修済み、屋内運動場建替済み、長寿命化改修実施済み		

## 2. 利用情報

区分	R4		R5		R6	
	実績	前年比	実績	前年比	実績	前年比
総生徒人数(人)	353	-	337	95.5%	328	97.3%
年間運営日数(日)	206	-	208	101.0%	208	100.0%
うち利用日数(日)	206	-	208	101.0%	208	100.0%
1日当たり利用者数(人)	2	-	2	94.5%	2	97.3%
年間施設利用率(%)	100%	-	100%	100.0%	100%	100.0%

## 3. 収支情報等

区分	R4			R5			R6		
	実績	前年比	実績	前年比	実績	前年比	実績	前年比	
下呂市の収入									
年度	R4	R5	R6	R4	R5	R6	R4	R5	R6
施設利用料	7	7	7						
補助金	0	0	0						
合計	7	7	7				0	0	0
下呂市の支出									
年度	R4	R5	R6	R4	R5	R6	R4	R5	R6
委託料	1,194	1,846	1,807						
修繕費	2,299	1,522	345						
指定管理料	0	0	0						
水道料	383	386	682						
電気料(新電力でない時から対象)		4,141	4,095						
合計	3,876	7,895	6,929				0	0	0

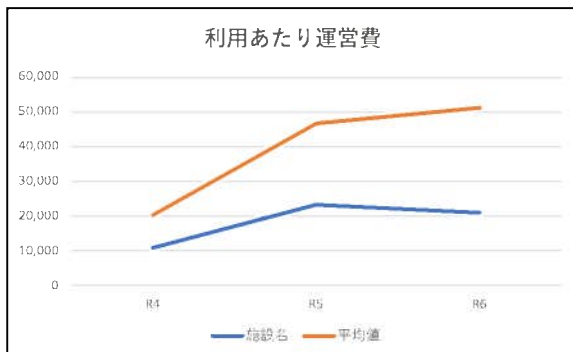
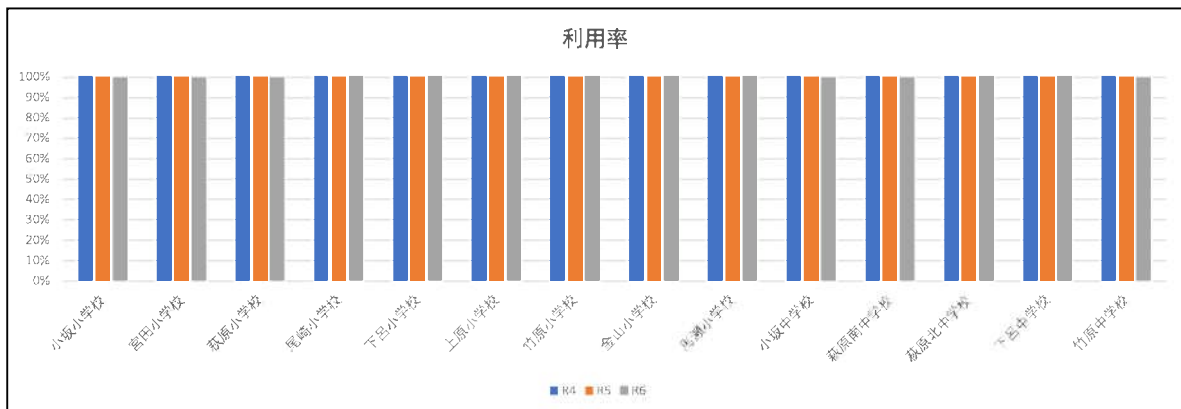
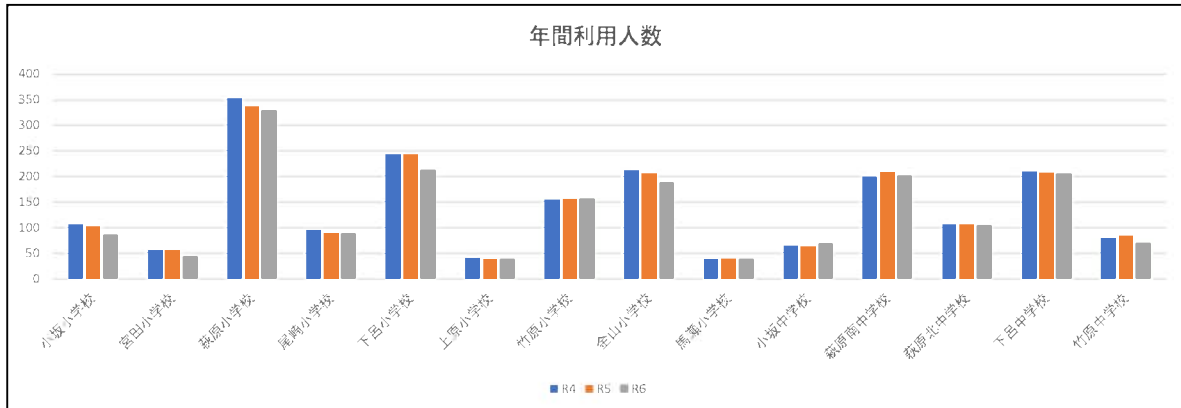
維持管理職員数 及び概算人件費 (令和5年4月1日情報)	①主事・主任・任用職員(1~2級)		②主査・主任主査(4~5級)		③課長補佐・課長(5~6級)		④校務員等(市負担分)		合計 ((1)+(2)+(3))*16ヵ月+(4)
	人	月額	人	月額	人	月額	人	年額	
	0.0	千円	4.0	千円	0.0	千円	1,318	千円	1382 千円

大規模改修費用	117,617,560	千円	(大規模改修の進行状況 0 % × 延床面積 ÷ 推計コスト(m <sup>2</sup> あたり))
建替え費用	2,283,164	千円	(延床面積 × 推計コスト(m <sup>2</sup> あたり))
建替えまでの想定存置期間	32	年	
建替えまでの維持管理コスト	159,658	千円	

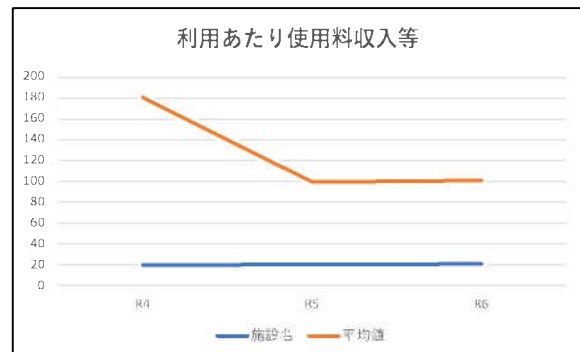
## 4. 単位当たりデータ比較

区分	人口： 30,381		人口： 29,803		人口： 29,202		※市職員人件費を除く	
	R4	R5	R4	R5	R4	R5	3年度平均	中分類3年度平均
利用あたり運営費	10,980 円/人	23,427 円/人	21,125 円/人	18,369 円/人	39,569 円/人			
利用あたり使用料収入等	20 円/人	21 円/人	21 円/人	21 円/人	127 円/人			
市民1人あたり運営費	127 円/人	265 円/人	237 円/人	209 円/人	139 円/人			

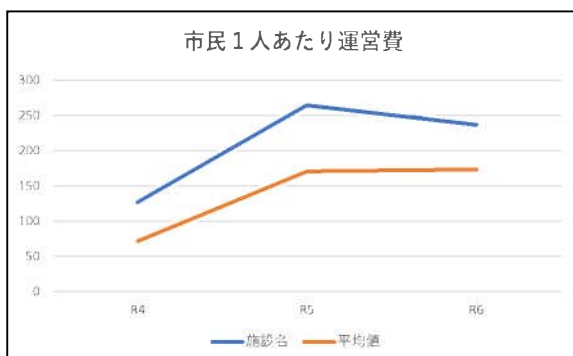
5. 情報分析



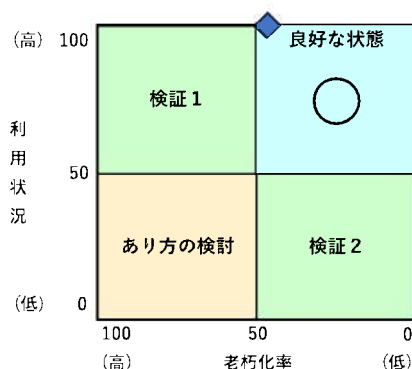
平均値：同分類施設における利用あたり運営費の平均



平均値：同分類施設における利用あたり使用料収入等の平均



平均値：同分類施設における市民1人あたり運営費



検証1:老朽化が進んでいるが利用者が多い。今後の修繕計画を検証  
 検証2:施設は新しいが利用者が少ないため、運営方法や市民ニーズ等の検証が必要  
 あり方の検討:老朽化も進み、利用者も少ない。あり方の検討が必要