

瑞穂市建物系公共施設 個別施設計画 【概要版】



平成 29 年 3 月 策定
平成 30 年 9 月 改訂
令和 2 年 2 月 改訂
令和 4 年 3 月 改訂

瑞穂市建物系公共施設個別施設計画 【概要版】

目次

第1章 総論	1
1. 建物系公共施設個別施設計画の目的.....	1
(1) 背景.....	1
(2) 目的.....	1
2. 計画の位置づけ.....	1
3. 計画の期間.....	2
4. 計画の更新.....	2
5. 計画の対象施設.....	2
6. 本市の現状と課題.....	2
第2章 建物系公共施設個別施設計画の方針	3
1. 建物系公共施設個別施設計画の考え方.....	3
(1) 公共施設マネジメントの目指すもの.....	3
(2) 建物系公共施設の考え方.....	3
2. 今後の建物系公共施設のマネジメント実践方針.....	4
3. 施設総量の適正化に関するシナリオ.....	9
4. 中長期保全計画の策定.....	10
(1) 概要.....	10
(2) 試算パターンの設定.....	10
(3) 試算手法.....	10
(4) 将来推計費用の試算条件.....	11
(5) 将来推計費用の試算結果.....	11
(6) 中長期保全計画.....	13
5. 今後の取り組みに向けて.....	13
(1) 今後の取り組みに向けて.....	13
(2) 建物系公共施設マネジメントに係るロードマップ.....	14
(3) 現在の取り組み.....	14

第1章 総論

1. 建物系公共施設個別施設計画の目的

(1) 背景

瑞穂市（以下、「本市」という。）では、今後10年程度は人口が増加する見込みですが、その後は、少子高齢化に向い、財政状況は厳しいものとなっていきます。一方、公共施設等（建物系公共施設・土木インフラ施設）の老朽化は進み、施設の更新需要が高まっています。

本市では、限られた財源の中、市民のニーズに対応した行政サービスの提供・質の向上を実現していくために、現状の公共施設にかかるコスト情報と施設情報の両面から実態を把握し、課題を抽出したうえで、統一的・一元的な管理を実現するため、公共施設のマネジメントを実施していくこととしています。

また、平成26年度に本市が所有している公共施設の施設用途別の配置状況や管理運営状況・利用状況等、市全体の公共施設の現状を明らかにした「瑞穂市公共施設白書」を作成しました。

そして、平成27年度には、「瑞穂市公共施設白書」を踏まえ、「瑞穂市公共施設等総合管理計画」を策定し、その基本的な方針を定め、計画に沿った公共施設マネジメントを推進しています。

(2) 目的

公共施設マネジメントを推進するためには、今まで行ってきた所管課が管理している施設だけを対象にした維持修繕計画等に基づく維持管理・運営では不十分であり、市が所有する全施設を対象に公共施設の質と量の最適化や長寿命化を推し進めることが大切です。

所管課を越えた公共施設マネジメントの実現と、全庁的な取り組みに基づく個別施設のマネジメントを促すことを目的に、瑞穂市建物系公共施設個別施設計画（以下、「本計画」という。）を策定します。

本計画は、建物系公共施設の簡易劣化調査、所管課への施設の利用状況等のヒアリング結果、ライフサイクルコストの算出結果等を基に、質と量の最適化を目指す公共施設マネジメントを推進するため、具体的に適正化する施設、長寿命化する施設を抽出し、今後の方向性を示すものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は、公共施設等総合管理計画の下位計画として、公共施設等総合管理計画に掲げる建物系公共施設に対し、施設総量の適正化及び長寿命化に係る分析やシナリオ、ライフサイクルコストの試算結果等を示します。

また、公共施設等総合管理計画では、公共施設全体の「管理に関する基本的な方針」を示したことに対し、本計画に記載する内容は、今後推進する建物系公共施設の質と量の最適化に係る基本方針を示します。

3. 計画の期間

本計画では、多くの公共施設の余寿命が 20～30 年であることを踏まえ、中長期的な視点が不可欠なため、公共施設等総合管理計画の計画期間と同様に計画の期間を 40 年間とします。

ライフサイクルコストの試算は、令和 4 年度（2022 年度）から令和 43 年度（2061 年度）までの 40 年間で行います。

また、建物系公共施設の質と量の最適化を推進するうえでは、新庁舎建設の目途としている令和 13 年度（2031 年度）までに、庁舎以外の施設についても並行して計画を進めます。

4. 計画の更新

瑞穂市公共施設等総合管理計画が 10 年周期で更新することに対して、下位計画として、本計画は、5 年に 1 度の周期で更新します。

5. 計画の対象施設

本計画は、瑞穂市公共施設等総合管理計画に示される本市の建物系公共施設を対象とします。なお、データは令和 3 年（2021 年）3 月時点の公有財産台帳を使用しています。

6. 本市の現状と課題

本市の現状と課題について、公共施設の保有状況や市の財政状況は、令和 3 年度（2021 年度）に策定された公共施設等総合管理計画の中で詳しく述べています。

そのため、本計画では、現状と課題の概要を記載します。

人 口	<ul style="list-style-type: none">・ 県内でも人口増加率及び若年層比率が高い・ 人口は、今後10年程度は上昇傾向・ 地域活力の低下や地域コミュニティの衰弱等が懸念
財 政	<ul style="list-style-type: none">・ 高齢者の増加による社会保障費の増加・ 施設の老朽化による公共施設への投資費用増大・ 上記の充当可能な財源を創出する等の方策の立案と実践が課題
建物系公共施設	<ul style="list-style-type: none">・ 築30年を超える老朽化した建物が、全体の5割程度・ 近い将来、公共建築物の更新時期が集中・ 維持管理手法・機能の重複施設の統廃合等、市民ニーズに合わせた公共建築物の再配置等の推進が課題
インフラ施設	<ul style="list-style-type: none">・ 道路・橋梁・公園・上下水など、全般的に老朽化が進行・ 近い将来、インフラ施設の更新時期が集中・ 効率的な管理により維持管理費の縮減方策の立案と実践

図 1.1 本市における現状と課題の概要

第2章 建物系公共施設個別施設計画の方針

1. 建物系公共施設個別施設計画の考え方

(1) 公共施設マネジメントの目指すもの

公共施設マネジメントは、民間活力の導入、魅力創出事業の展開、市民サービスの充実による利便性の向上といった視点で建物の長寿命化、施設総量の適正化の施策を進めることで、市財源の潤いを創出するとともに、定住・交流人口増加等により商業などの充実を図り、市全体の活性化を目指します。

公共施設マネジメントの推進にあたっては、第2次総合計画における将来像“誰もが未来を描けるまち 瑞穂”を念頭に、同計画に示される4つの基本視点にたった魅力あるまちづくりに資するよう、地域に必要とされる施設、機能を考え、地域振興の視点も踏まえて市民との合意形成を図りつつ事業を進めます。

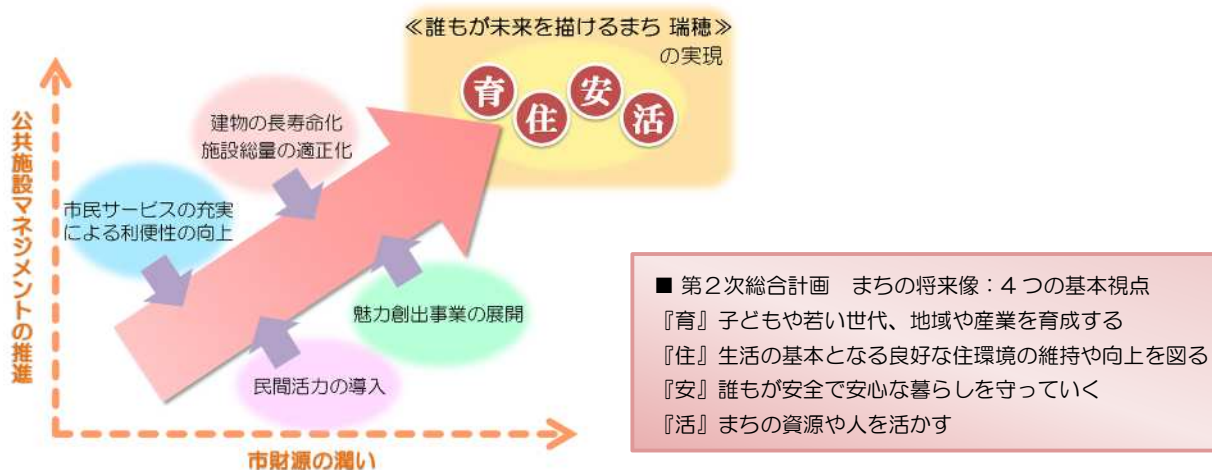


図 2.1 公共施設マネジメントの推進による活性化イメージ

(2) 建物系公共施設の考え方

本計画では、公共施設等総合管理計画の基本理念に従い、供給（最適な施設量）・品質（安全・安心・快適性の確保）・財務（長期にわたり経済的なコスト）の3つの視点から、質と量の最適化に取り組むことで、良質なサービスを提供するため、『施設総量の適正化』及び『建物の長寿命化』の両観点から本市の建物系公共施設について方向性を検討します。

『施設総量の適正化』に該当する施設

- ▶ 各所管課へのヒアリング結果等により余剰スペースがある施設、機能が重複している施設等、統廃合等の可能性のある施設。また、将来的に人口が減少し、余剰が生まれる可能性のある施設のうち、早い段階から施設総量の適正化の対象とすることで、将来コストの縮減を見いだせる施設。

『建物の長寿命化』に該当する施設

- ▶ 建築年が新しい、機能の重複がない、施設の特性から統廃合が難しい等の施設。

2. 今後の建物系公共施設のマネジメント実践方針

建物系公共施設の個々の施設について、以下の手順でマネジメント実践方針を検討します。

Step 1 : マネジメント基本方針の検討

施設毎の**マネジメント基本方針**（現状維持、長寿命化又は施設総量の適正化など）を設定するため、施設の状態（整備・維持運営方針の有無、老朽化度等）に応じて**施設のふり分け**を実施します。

Step 2 : マネジメント実践方針の検討

施設毎に実際にどのような方策のマネジメントが考えられるか、所管課へのヒアリング結果や施設の位置等を勘案し、**マネジメント実践方針**を検討します。

以下、図 2.2 に建物系公共施設のふり分けフローを、検討結果として、次頁よりマネジメントの実践方針を示した一覧表を示します。

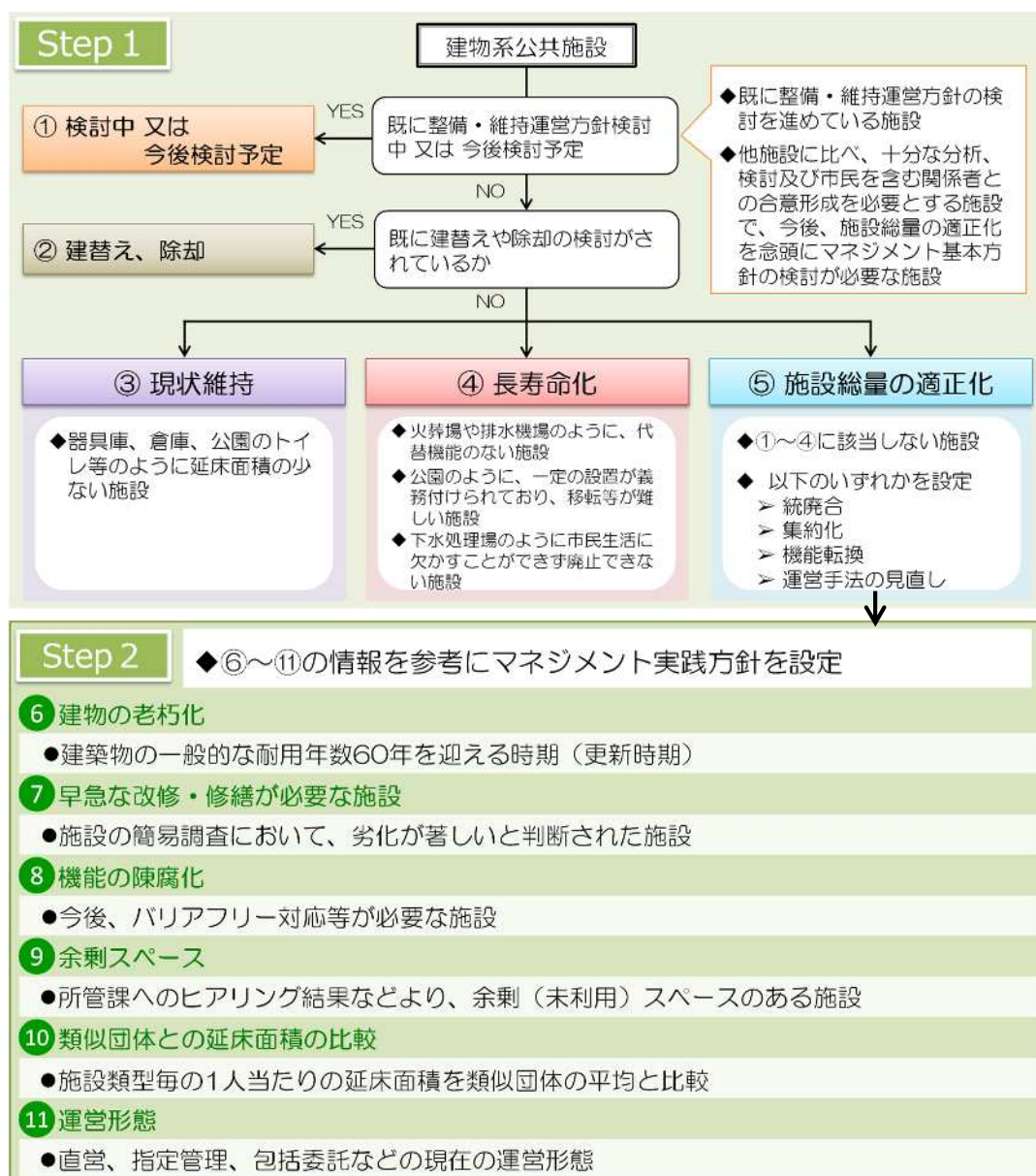


図 2.2 建物系公共施設のふり分けフロー

表 2.1 建物系公共施設のマネジメント実践方針（その2）

大分類	中分類	連番	施設名称	築年数 (代表) R3時点	Step1: マネジメント基本方針の検討										Step2: マネジメント実践方針の検討											
					① 検討中又は検討予定	② 建替え、除却、譲渡	③ 現状維持	④ 長寿命化	⑤ 施設総量の適正化	⑥ マネジメント基本方針										⑦ 早急な改修等	⑧ 機能の陳腐化	⑨ 余剰スペース	⑩ の類似比較団体と延床面積	⑪ 運営形態	マネジメント実践方針	
										11 年以内	16 年以内	21 年以内	26 年以内	31 年以内	36 年以内	41 年以内	46 年以内	51 年以内	56 年以内							61 年以内
子育て支援施設	幼児・児童施設	26	本田第1保育所	40	●																		直営	「瑞穂市保育所整備計画」が策定されたことから、計画に基づいた維持管理を実施 牛牧第1保育所については、「公私連携保育型こども園」へ移行予定 老朽化施設を未満児保育が可能な保育所として運営してもらう民間事業者の活用を導入 ※小学校利用 ※小学校利用 他施設の余剰スペースに複合化 ※小学校利用 ※小学校利用 他施設の余剰スペースに複合化 他施設の余剰スペースに複合化 老朽化、バリアフリー化不足。美南庁舎の機能移転後に美南庁舎へ移転検討		
		27	本田第2保育所	41	●																				直営	
		28	別府保育所	14	●																					直営
		29	牛牧第1保育所	48	●																					直営
		30	牛牧第2保育所	10	●																					直営
		31	西保育・教育センター	45	●																					直営
		32	中保育・教育センター	48	●																					直営
		33	南保育・教育センター	46	●																					直営
		34	穂積小学校放課後児童クラブ																							直営
		35	本田小学校放課後児童クラブ																							直営
		36	牛牧小学校放課後児童クラブ	54																						直営
		37	生津小学校放課後児童クラブ																							直営
		38	西小学校放課後児童クラブ																							直営
保健・福祉施設	高齢福祉施設	41	老人福祉センター	39																			直営			
	障害福祉施設	42	ふれあいホームみずほ	13																			直営			

表 2.1 建物系公共施設のマネジメント実施方針（その3）

大分類	中分類	連番	施設名称	築年数 (代表) R3時点	Step1: マネジメント基本方針の検討												Step2: マネジメント実施方針の検討											
					マネジメント基本方針												マネジメント実施方針											
					① 検討中又は検討予定	② 建替え、除却、譲渡	③ 現状維持	④ 長寿命化	⑤ 施設総量の適正化	① 検討中又は検討予定	② 建替え、除却、譲渡	③ 現状維持	④ 長寿命化	⑤ 施設総量の適正化	⑥ 建物の老朽化更新時期 (耐用年数80年の場合)				⑦ 早急な改修等	⑧ 機能の陳腐化	⑨ 余剰スペース	⑩ 類似比較団体と延床面積	⑪ 運営形態	マネジメント 実施方針				
10年以内	11~15年後	16~20年後	21~30年後	31~40年後	41~50年後	51~60年後	61~70年後	71~80年後																				
行政系施設	庁舎等	43	穂積庁舎	56	●											●						直営	老朽化、バリアフリー化不足等により建替えを検討(庁舎将来構想策定済) 他施設との統合等を検討					
		44	美南庁舎	34		●												●					直営	新庁舎建設に伴い機能移転、 建物は用途を見直し、周辺施設を集約				
	消防施設	消防車庫 ※一部の分回施設は、 車庫兼詰所を含む	45	文書管理倉庫(別府水源池)	47		●																直営	新庁舎へ移転した後、現在の施設は除却				
			46	瑞穂消防署	13																			直営				
			47	瑞穂消防署美南分署	30																			直営				
			48	第1分回	32																				直営			
				第2分回	24																				直営			
				第3分回	30																				直営			
				第4分回	15																				直営			
				第5分回	15																				直営			
				第6分回	12																				直営			
				第7分回	5																				直営			
			49	水防倉庫	22			●																直営				
			50	水防センター	10																			直営				
	公営住宅	公営住宅	51	市営住宅(美江寺)	28																		直営					
			52	廃棄物処理施設	23																			直営	平成27年に「仮」瑞穂市エコステーションとして基本構想を策定しており、また、平成31年3月に改定した瑞穂市一般廃棄物処理基本計画(後期)においては、美来の森を祖大こみみの特設拠点として整備し、積場を資源こみみの特設拠点として整備し、運用方法を見直すこととしているため、施設の長寿命化を図っていく			
			53	美来の森館	23																			直営				
			54	ストックヤード(美来の森)	16																			直営				
			55	美南集積場	29																			直営				
			56	アクアパーク別府水処理センター	18																				委託			
			57	呂入クリーンセンター	24																				委託			
			58	アクアパークすなみ	18																				委託			

3. 施設総量の適正化に関するシナリオ

『2. 今後の建物系公共施設の基本的な方針』のマネジメント実践方針の検討の結果、施設総量の適正化が必要と判断した施設の中より、本市として早期に適正化に取り組む施設について、シナリオを設定し、今後、公共施設マネジメントを推進します。

本市では、既に市庁舎について庁舎将来構想を策定しています。これを踏まえ、当面は新庁舎建設を核にした施設総量の適正化を実践していき、その後も施設総量の適正化に取り組んでいきます。新庁舎建設を核にした施設総量のシナリオは以下の3つです。



図 2.3 施設総量の適正化シナリオの概要

※シナリオの解釈に関する注意事項

実際の事業化に当たっては、上位計画の都市計画マスタープラン（改定版）と整合を図り、適正な施設の配置を検討する必要があります。

4. 中長期保全計画の策定

(1) 概要

本項では『3. 施設総量の適正化に関するシナリオ』に示した施設総量の適正化の3つのシナリオについて、その効果を検証し、中長期保全計画として取りまとめます。

具体的には、本市が保有する全施設について、ライフサイクルコストを算定し、今後40年間にかかる費用を試算して3つのシナリオの効果を財政面から評価します。

なお、ライフサイクルコストの算出方法の考え方や単価などは、建築保全センター「建築物のライフサイクルコスト」2005年版を参考にしています。

(2) 試算パターンの設定

ライフサイクルコストの試算は、以下のパターンで実施します。

表 2.2 ライフサイクルコストの試算パターン

パターン	概要
1.事後保全による管理	現状の保有量のまま、耐用年数 60 年として試算
2.予防保全による管理	現状の保有量のまま、耐用年数 80 年として試算
3.施設総量の適正化 シナリオ 1 を実施 した場合	シナリオ 1（新庁舎建設に併せて周辺施設も含めた統廃合による施設総量の適正化）のみを実施した場合
4.施設総量の適正化 シナリオ 2 を実施 した場合	シナリオ 1 を実践した後にシナリオ 2（新庁舎建設に伴い余剰施設となる巢南庁舎の多世代交流施設への用途変更（複合化）による施設総量の適正化）を実施した場合 なお、シナリオ実施開始時期は、シナリオ 1 が令和 14 年度（2032 年度）に完了したものとし、令和 15 年度（2033 年度）から開始されたものとして試算。
5.施設総量の適正化 シナリオ 3 を実施 した場合	パターン 4 に加え、前項のシナリオ 1～3 のうち、シナリオ 3 を令和 8 年度（2026 年度）から実施した場合

(3) 試算手法

計上する費用は、「建築物のライフサイクルコスト」に記載されている企画設計コスト、建設コスト、運用管理コスト（修繕、点検、清掃など）を考慮します。

単価についても、「建築物のライフサイクルコスト」の中で区分されている事務所、学校、住宅の3区分を参考に設定します。算定のイメージ及び各コストの概要を以下に示します。

また、試算は、令和 2 年（2020 年）時点の公有財産台帳に示される棟毎の築年数を考慮して行います。

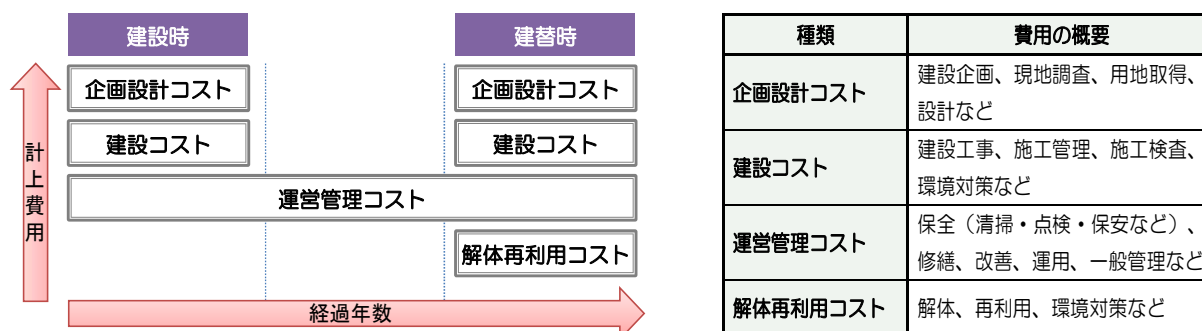


図 2.4 ライフサイクルコスト算定のイメージ

(4) 将来推計費用の試算条件

各試算パターンにおいて、以下のような仮定で試算条件を設定します。

1) パターン 1：事後保全による管理

全ての建物系公共施設について耐用年数 60 年とした場合の試算をします。

2) パターン 2：予防保全による管理

全ての建物系公共施設について耐用年数 80 年とした場合の試算をします。

3) パターン 3：施設総量の適正化（シナリオ 1）を実施した場合

《新庁舎建設に伴う統廃合》

新庁舎建設に伴い周辺施設の統廃合を踏まえ、以下の想定で試算します。

- ▶ 穂積庁舎は、令和 13 年（2031 年）に除却し、令和 14 年（2032 年）に「瑞穂市新庁舎建設基本構想」に記載している延床面積 13,000 m²のとおり建設したと仮定します。
※実際の建設場所や延床面積等は今後検討します。
- ▶ 市民センターは令和 14 年（2032 年）に除却し、総合センターの機能を見直すと共に市民センターの公民館としての役割を総合センターが担うものと仮定します。

4) パターン 4：施設総量の適正化（シナリオ 2）を実施した場合

《多世代交流施設への用途変更》

- ▶ 新庁舎建設に伴い余剰施設となる巢南庁舎に、令和 15 年（2033 年）から用途が異なる下記の施設を移転し多世代交流施設として活用すると仮定します。
- 老人福祉センター：除却と仮定します。
- 教育支援センター：機能移転後に民間への譲渡等を実施すると仮定します。
- 巢南公民館：除却と仮定します。

5) パターン 5：施設総量の適正化（シナリオ 3）を実施した場合

《自転車駐車場の集約》

- ▶ 穂積駅の南側にある 2 つの自転車駐車場を 1 つに集約します。
- ▶ 集約した際には共有スペースや余剰スペース等を削減し、自転車・バイクの収容方法の工夫等により 30%の延床面積が削減できると仮定します。

(5) 将来推計費用の試算結果

1) 長寿命化の効果

建物系公共施設全体のパターン 1：事後保全による管理を実施した場合とパターン 2：予防保全による管理を実施した場合における今後 40 年間（令和 4 年度（2022 年度）～令和 43 年度（2061 年度））の費用の比較結果を図 2.5 に示します。

試算結果では、予防保全による管理を実施した場合には、約 170.4 億円（年平均で約 4.26 億円）のコスト削減が可能となります。

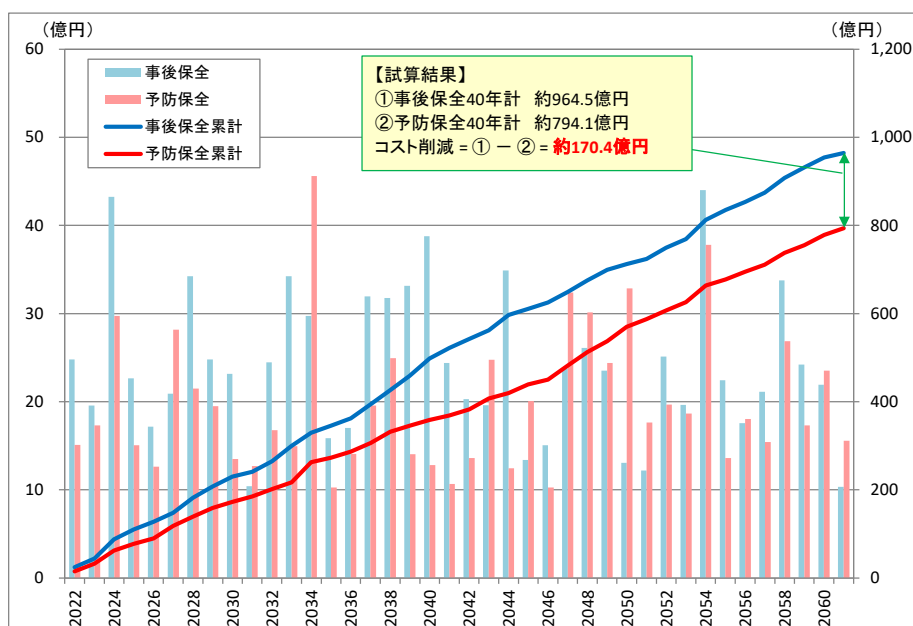


図 2.5 建物系公共施設全体の費用の比較

2) 施設総量の適正化に関する各シナリオの効果

予防保全による管理に加え、各シナリオの縮減効果を試算結果より比較します。

パターン1（事後保全による管理）の維持管理・更新費の40年間の総額約964.5億円に対する、パターン2（予防保全による管理）のコストの削減効果は約170.4億円（約18%）であり、1年あたりの削減効果は約4.26億円です。

なお、パターン5（施設総量の適正化シナリオ1～3を実施した場合）における40年間（令和4年度（2022年度）～令和43年度（2061年度））の維持管理・更新費の総額は約795.0億円であり、パターン2に比べて約0.9億円のコストの増加が見込まれます。

これは、「瑞穂市庁舎将来構想（平成29年2月）」で9,411.6㎡と試算していた新庁舎の面積が「瑞穂市新庁舎建設基本構想（平成31年3月）」では約12,000㎡～13,000㎡と増加した結果、シナリオの削減効果が減少したためです。このため、新庁舎の規模に関しては、今後導入機能等の詳細を検討していく中で、可能な限り圧縮していく必要があります。

今回の試算結果によるコストの縮減効果は、40年間（令和4年度（2022年度）～令和43年度（2061年度））の維持管理・更新費の総額からみれば、大きな額ではないかもしれませんが、今後、こうした取り組みを継続することで、一定の市民サービスを維持しつつ、将来的な財政負担を軽減しなければなりません。

特に、現在検討中又は今後検討予定の施設など、今回試算したシナリオの対象施設以外の総量適正化が可能な施設について早急に検討する必要があります。

表 2.3 試算結果一覧

パターン	維持管理・更新費		パターン 1 からの縮減額	
	40 年間の総額	年平均	40 年間の削減額	1 年あたりの削減額
1. 事後保全	964.5 億円	24.1 億円	—	
2. 予防保全	794.1 億円	19.9 億円	170.4 億円	4.26 億円
3. シナリオ 1 の実施	817.7 億円	20.4 億円	146.8 億円	3.67 億円
4. シナリオ 1～2 までの実施	796.7 億円	19.9 億円	167.8 億円	4.20 億円
5. シナリオ 1～3 までの実施	795.0 億円	19.9 億円	169.5 億円	4.24 億円

※シナリオ 1：新庁舎建設に伴う統廃合
 ※シナリオ 2：多世代交流施設への用途変更
 ※シナリオ 3：自転車駐車場の集約

(6) 中長期保全計画

今後は、新庁舎建設を核としたシナリオ 1～3 の具体的に統廃合の内容、事業手法、スケジュール等を検討したうえで、施策を推進していきます。

また、今回試算したシナリオの対象施設以外で総量適正化が可能な施設については、シナリオ 1～3 の実施後、総量適正化を実現するため、所管課と協働して対象施設の絞り込み、統廃合等の具体的な内容について検討していきます。

5. 今後の取り組みに向けて

(1) 今後の取り組みに向けて

1) 法律・制度・補助金等の把握

建設時に補助金を活用している施設等、建設後の制約（規定年数は除却不可等）がある建物系公共施設は施設毎に制約条件の内容を整理した上で、施設総量の適正化等の施策を実施していきます。

公共施設マネジメントに関する新たな取り組みを実施する際には、法律・制度の制約や補助金等の支給条件等を整理したうえで、それを有効活用できるような取り組みを実施します。

また、同一施設において、複数の施設総量の適正化に関する方策が立案された場合はライフサイクルコストだけではなく、補助金等の有効活用も踏まえて比較検討した上で、方策を決定していきます。

2) 所管課を越えた取り組み

法律・制度・補助金等を把握したうえで、公共施設マネジメントについて、所管課が単独で検討するのではなく、市全体の公共施設を把握する統括部門や行政改革推進委員会との協議を重ね、建物系公共施設全体の質や量の適正化を図っていきます。

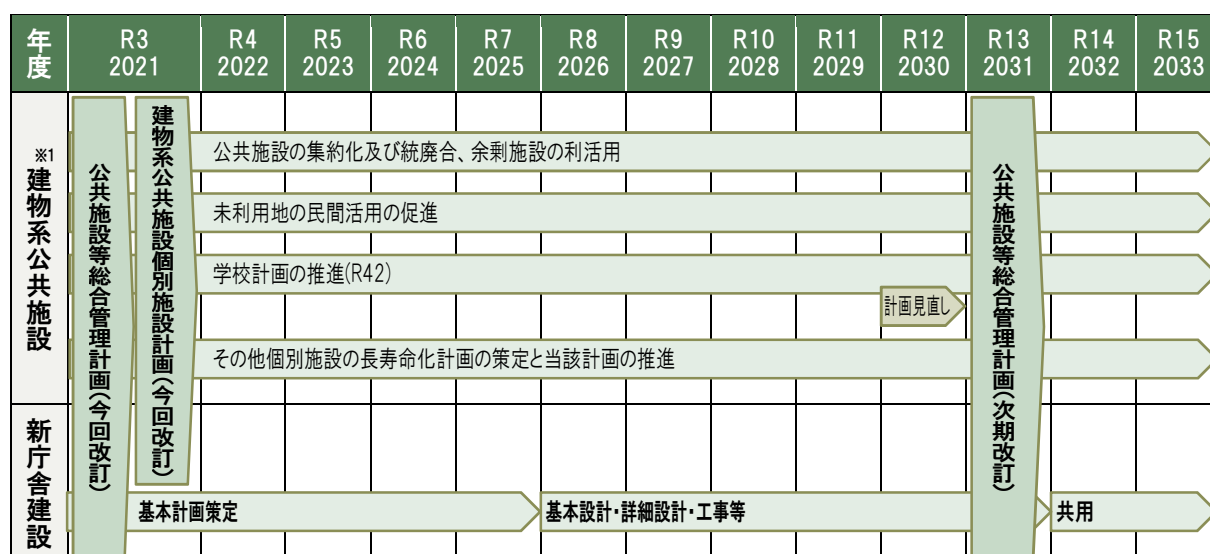
3) 市民合意形成

施設総量の適正化に取り組む場合、公共性が高い施設ほど、市民との合意形成に要する期間が長くなると想定されるため、説明会やワークショップを重ね、市民へのサービス向上と財政負担の軽減を同時に充たすような施策を実現するよう取り組んでいきます。

(2) 建物系公共施設マネジメントに係るロードマップ

公共施設マネジメントの推進は、本市が将来的に建替えを視野に入れている新庁舎の計画と連携・同調して実施していくことが重要です。

このため、図 2.6 に示したロードマップに基づき公共施設マネジメントを推進していきます。なお、図 2.6 は新庁舎の供用を 11 年後とした場合のロードマップであり、今後はこのロードマップに示したスケジュールを少しでも前倒しできるような事業手法等を具体的に検討していきます。



※1: 建物系公共施設における下記計画の策定(改訂、見直し)と推進
 「学校」: 「瑞穂市学校施設等長寿命化計画(R2 年度策定)」【計画期間 R3~R42】

図 2.6 ロードマップ

(3) 現在の取り組み

シナリオ 1 (新庁舎建設に伴う統廃合) の検討は平成 29 年度 (2017 年度) から開始しています。また、並行して他の建物系公共施設の検討を実施します。

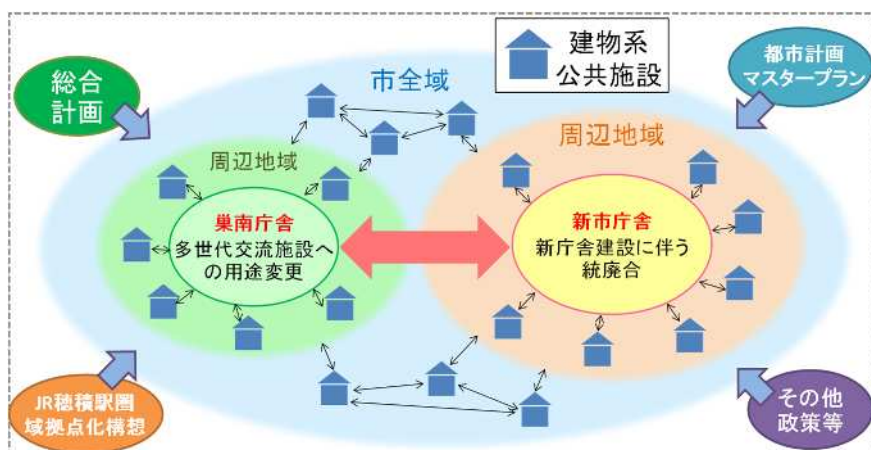


図 2.7 新庁舎建設と他の施設の検討イメージ



瑞穂市マスコットキャラクター

かきりん

瑞穂市建物系公共施設個別施設計画

【概要版】