

伊万里市公共建築物再配置方針

令和2年3月

佐賀県伊万里市

1. 方針策定の経緯

本市では、小中学校等の学校教育施設をはじめ、公民館や図書館などの社会文化施設、市営住宅、スポーツ・レクリエーション施設など多くの公共建築物を保有しています。

市民ニーズに応えるため、1970年～1980年代にかけて多くの公共建築物を建設してきており、建築から30年以上経過した建物が多く存在し、改修時期を迎えておりますが、これまでの公共投資に対する起債（借金）の償還や扶助費などの増加により、今後増加すると見込まれる改修等の施設整備に充てる費用は確保が難しくなってくる状況にあります。

また、今後人口が減少し、税収の減少が見込まれる中、多くの公共建築物については現状のまま維持・更新ができない状況になることが考えられます。

このような中、本市ではこれまで住民サービスの水準を維持するため、光熱費等の削減や管理方法については指定管理者制度を導入するなど、経費の削減に努め施設を維持してきましたが、施設を残したままではこれ以上の削減が難しい状況になっています。

そこで、本市においては、この公共建築物の更新問題に取り組むため、基本的な方針を定めることとし、持続可能な行政サービスに取り組むこととします。

なお、市が持つ公共施設のうち、いわゆる建物を対象としており、道路、橋梁及び上下水道施設の管路などのインフラ系施設や土地のみの資産、企業会計、一部事務組合にかかる施設は再配置方針の対象施設から除いています。

2. 公共建築物の大規模改修と建替え費用の推計

(1) 費用の推計

学校や市営住宅など本市の公共建築物について、運営費や修繕費などのコストは除外した純粋な建替えや改修にかかる費用について、総務省が推奨する公共施設等更新費用資産ソフトを参考にして、独自に推計を行った結果、今後40年間で、約1,098億円、年平均更新費用は27億円という結果になりました。直近5か年における公共建築物への投資額は年間約7.6億円であるため、毎年20億円が不足することになります。（※平成29年3月策定の伊万里市公共施設等総合管理計画参照）

このような状況の中、施設の長寿命化を想定し、次の2つのパターンで更新費用の推計を比較してみました。

① 30年大規模改修、60年建替え

まず、建築から30年で大規模改修を行い、60年で建替えを行う際の費用について推計したところ、これまで更新をしていない建物が多くあることから、今後8年間で約353億円（大規模改修：304億円、建替え：49億円）、40年間の合計では約975億円（大規模改修：423億円、建替え：552億円）となり、年平均で約24億円が必要となります。

道路や橋等のインフラを含めた普通建設事業費の過去5年間の平均額は約21億円となりますが、そのうち建築物に関連する工事費等の平均額は約7.6億円ですので、毎年約17億円ずつの不足が生じます。

② 40年大規模改修、80～100年建替え

次に、建築から40年で大規模改修を行い、施設の構造によって80年や100年で建替えを行う場合でも、今後8年で約233億円（大規模改修：210億円、建替え：23億円）、40年間の合計では約521億円（大規模改修：408億円、建替え：113億円）となり年平均で約13億円が必要となり、この場合においても、毎年約5億円の不足となります。

図1 更新費用の推計結果

区分	更新費用 (8年間)	更新費用 (40年間)	更新費用不足額 (40年間)
推計費用(7.6億円/年)	60億円	304億円	—
①30年改修、60年建替え	353億円	975億円	△671億円
②40年改修、80年～100年建替え	233億円	521億円	△217億円

前述のように、本市の過去5年間の実績では、建物に関連する工事等の金額は、年7.6億円であることから、更新が可能な金額は今後40年間で約304億円となります。

今後の更新が可能となるのは上記②のパターンでも現在の58%しか維持できない状況にあり、今後人口減少や高齢化による税収の減少及び扶助費の増額が進めば、さらに多くの施設を維持できないことが分かります。

(2) 必要となる公共施設の削減面積

②のパターンで、どれだけの施設を廃止すれば、健全な状況を保つことができるかについて推計を行いました(図2)。

表の見方については、例えば、施設の維持率を100%とすると、最初の8年間で233億円が必要で、次の8年間では90億円が必要であることを示しています。

前述のように、本市の過去5か年の建設にかかる費用の平均は7.6億円であり、40年間では304億円であるため、わずか58%の施設しか維持できないということになります。

市の施設の延床面積は全体で23.7万㎡であり、本来必要とされる更新費用の約58%に相当する金額では、保育園、幼稚園、小中学校、公民館、体育施設、市民図書館、浄化センター、市役所庁舎等の更新費用でその金額に達してしまい、その延床面積は15.6万㎡で、それ以外の施設は維持できないこととなります。

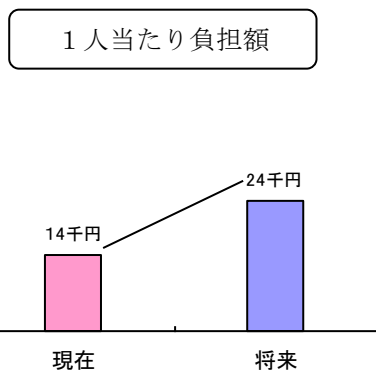
図2 維持可能な施設割合と金額

維持率	1～8年	9～16年	17～24年	24～31年	32～40年	40年合計	不足額
100%	233億円	90億円	70億円	56億円	72億円	521億円	217億円
90%	210億円	81億円	63億円	50億円	65億円	469億円	165億円
80%	186億円	72億円	56億円	45億円	58億円	417億円	113億円
70%	163億円	63億円	49億円	39億円	50億円	365億円	61億円
60%	140億円	54億円	42億円	34億円	43億円	313億円	9億円
58%	135億円	52億円	41億円	32億円	42億円	302億円	△2億円
50%	117億円	45億円	35億円	28億円	36億円	261億円	△44億円

- ・ 現在の公共施設保有面積は23.7万㎡、1人あたり面積4.28㎡/人
- ・ 現状の施設を維持した場合、今後40年間にかかる更新費用は、年間約13億円（521億円÷40年間）で現状の公共施設にかかる投資的経費の約1.7倍

I
現状の保有量（23.7万㎡）を全て維持した場合

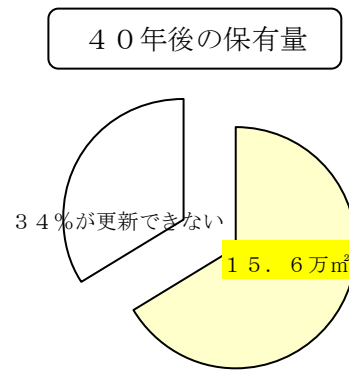
維持するための市民負担が増える



市民1人当たり年間10千円も負担が増える

II
現状の投資的経費（7.6億円）を維持した場合

建物を大幅に減らさなければならない



8万㎡減らさなければならない。

3. 公共施設の再配置に関する方針

本市においては、多くの施設が今後建て替えなどの更新の時期を迎えますが、全ての施設を更新することは財政的に難しい状況にあります。

また、今後これまで以上に人口減少が進行することが見込まれることから、以下の10の基本方針に沿ってこれから公共建築物の課題に取り組んでいくこととします。

(1) 公共建築物の総量縮減

施設の総量を減らし、新たな施設については原則として建設しません。ただし、市民ニーズの変化に伴い、新たに施設が必要となった場合は、まず既存施設との複合化を第一に検討し、それでも建設が必要な場合については、既存施設の他の施設を減らす検討を行います。

手法としては、長寿命化の必要性が高くそれなりの費用がかかる、建築確認申請が必要になるという2つの視点から、主に200㎡以上の建物^{*1}について、利用状況や近隣施設との類似性、老朽化の状況を見ながら、最低限の補修のみで利用限度まで利用する施設、大規模改修や建て替え等を行うことにより単独施設として維持していく施設、統合して施設の機能を維持していく施設、地域等に譲渡や売却する施設、今すぐ廃止する施設等に分類を行い、公共建築物の保有量を人口規模に合わせた必要最低限のものとしします。

(2) 長寿命化や建替えを行う施設の厳選

大規模改修による施設の長寿命化や建替えを行う施設については、施設の必要性が高いと判断したものだけを対象とします^{※2}。それ以外の施設については最低限の補修のみを行い、使用できなくなる前に他の健全な施設への機能移転を行うなど、無用な修繕費の抑制をはじめ、運営費用の圧縮を図ります。

(3) 複合施設の推進

既存の施設どうしの機能集約を行うことでの複合化を検討するとともに、施設の建替えなどを行う場合は、複数の機能を持った施設とし、施設の面積は必要最低限の面積とします。

また、建替えを行う場合は将来的に他の施設への転用ができるような設計をはじめ、ユニバーサルデザインなど利用者の視点に立った施設になるよう努めます。

(4) 公共施設運営の明確なルールづくり

1日の利用者数などの推移を確認し、必要に応じて使用料や貸出料などの見直しを行います。また、他の施設への機能移転や施設の廃止についても検討を行います。

(5) 施設売却の進め方

用途廃止となった施設については、まずは建物を残したまま施設の売却を行います。建物があることで売却に至らない施設については、周辺地域の景観や安全性を考慮しながら解体を行い、用地については速やかに売却します。また、借地がある場合については、解体後、速やかに所有者に返却します。

(6) 施設を譲り受ける場合の対応

国や県等^{※3}からの施設の譲渡や売却については、原則的には受け入れません。ただし、市民生活に多大な影響がある施設については、将来かかる費用等を十分考慮しながら検討を行うこととし、どうしても受け入れる場合は既存施設の他の施設のうち更新優先度が低い施設を廃止するなど施設の総量を減らします。

(7) 施設管理の一元化の検討

公共施設について一元管理を行う部署の設置を行うとともに、施設を安全に使用するためのルールづくりや施設管理について職員の研修を行います。

(8) 民間活力の活用

民営化できる施設は民営化を推進します。また、民間への譲渡・貸付を行うなど、民間の

ノウハウを活用した維持管理費の削減及び地域活性化を推進します。

(9) 定期的な計画の見直し

毎年施設の状況の確認を行い、利用者が大幅に減少していないか、修繕費が増加していないかなどを確認しながら、数年ごとに計画の見直しを行います。

(10) 利用圏域毎の考慮

各施設の利用者層や利用者数などを基に下記の利用圏域を考慮し、再配置の検討を行います。

- ①. 生活圏域施設（小学校区分の圏域で利用されている施設）
- ②. 地域施設（中学校区分の圏域で利用されている施設）
- ③. 市内4域施設（中部、北部、東部、南部の圏域で利用されている施設）
 - 中部：伊万里地区、牧島地区、大坪地区、立花地区、大川内町
 - 北部：黒川町、波多津町
 - 東部：南波多町、大川町、松浦町
 - 南部：二里町、東山代町、山代町
- ④・広域施設（市域全体または市域を越えて利用されている施設）

※1 200㎡以下の施設については、長寿命化や再配置等の基準から除外します。なお、施設の所管部署から長寿命化の要請がある施設については対象施設とします。

※2 本来は不具合が起きる前に定期的に補修（長寿命化の対応）を行うことが理想ですが、本市においては、大規模な改修が必要な施設が現段階で非常に多くあり、財源確保が追いつかないため上記の対応とします。また、建築年がかなり経過している建物があるため、長寿命化の工事をするより、建替えを選択した方が長期的に見た場合、経費が少なくて済む場合があります。

※3 国の出先機関や県の施設の他に、民間や個人からの施設の譲渡や売却も含みます。