



市有財産(施設)運用管理
マスタープラン
～市有施設見直し方針について～

概 要 版

平成 26 年 3 月

中津川市

市有財産(施設)運用管理マスタープランの概要

～ 市有施設の再編方針について ～

1. 市有財産（施設）運用管理マスタープラン策定の背景

中津川市および中津川市と合併した各町村では、それぞれ地域の特色を活かした振興策や活性化策の取組により、昭和 40 年代以降に多くの公有施設を整備してきた。

しかし、近年の人口減少や少子高齢化といった人口構造の変化により施設の需要も移り変わっている。また、市有施設の多くが設備の老朽化などの課題を抱えている。

多くの市有施設を所有することは、施設の維持管理および更新に必要な経費の増加につながる。長引く経済の低迷による厳しい財政状況の中で現在の市有施設全てを維持していくのは困難であり、合併後の市域全体を見渡した市有施設の再編と効率的な運営についての検討が求められている。

2. 市有財産（施設）運用管理マスタープラン策定取組の位置づけ

平成 21 年 10 月に策定した改革への工程表『ロードマップ 2009』において、「公の施設のあり方の検討方針の策定」、「公の施設台帳の整備」および「市有施設の配置見直し（再編）方針の策定・公表」に取り組むこととしている。

また、青山市長の掲げる行財政改革の一環として市有施設の再編・充実による維持管理経費の削減を着実に実施していくため、プランを早期に策定し、経営改善策の実施に向けて取り組む。

3. 市有財産（施設）運用管理マスタープラン策定の目的

中津川市の市有施設の現状と問題点、市民ニーズを把握した上で、最適な市有施設の配置を明らかにするとともに、財政計画に基づき、現在の維持管理経費の 31 億円を平成 32 年度には 25 億円にするという、6 億円の削減目標を実現するための計画を策定することとした。

策定する計画の期間は、平成 26 年度から平成 45 年度までの『今後 20 年間』とする。

4. 市有財産（施設）運用管理マスタープランの対象施設

市有財産（施設）運用管理マスタープランは、公有財産の「行政財産」と「普通財産」に位置づけられた行政財産のうち「建物」に焦点を絞って見直しを進める。

対象となる市有施設は市域全体で 659 施設あり、その建物は 1,742 棟、床面積の総計は約 55 万㎡になる。

5. 市有財産（施設）運用管理マスタープランの基本方針

市有財産（施設）運用管理マスタープランについて次の3つの基本方針を定める。

【基本方針1】 市有施設の削減

市有施設の維持管理に必要な費用を減らすために、施設の数と規模を削減する。

【基本方針2】 施設運営の効率化

行政サービスの質を低下させずに費用を削減するために、施設運営を効率化する。

【基本方針3】 計画的な施設の維持更新

厳しい財政状況の中で施設を維持して行政サービスを提供するために、建物の老朽化の度合いや耐震対策の状況を把握し、計画的に施設の維持更新を行う。

6. 市有施設見直しの目標

基本方針を実現するために、現状の市有施設について見直しを行う。

市有施設の見直しにあたって、次の3つの目標を定める。

【目標1】 施設の統合、縮小および廃止

【目標2】 施設の民営化、民間委託

【目標3】 市有財産としての利活用の推進

7. 見直し施設の選定と評価基準

7.1. 見直し施設の選定

施設の統合による用途廃止や規模縮小の可能性、または施設の民間や地域への移譲の可能性を検討し、見直しの対象となる施設を選定する。施設は表 7-1 のとおりに分類する。

表 7-1 施設分類

施設分類	分類内容
継続保全施設	今後の市有施設として存続する施設
統廃合・縮小施設	他の施設と機能を統合する、または施設を縮小して、施設数および施設規模を削減する施設
用地廃止施設	施設本来の目的をなくし、施設の利用やサービスの提供を停止する施設
民間移譲施設	施設の目的はそのまま、収益を営む法人などへ移譲する施設
地域移譲施設	施設の目的はそのまま、公共的活動を営む地域団体へ移譲する施設

7.2. 見直しの手順

図 7-1 で示すように、段階を分けて市有施設の評価を行い、市有施設を将来の維持更新事業の対象とする「再編後の市有施設」と、将来に維持更新を行わない「見直し施設」に選別する。

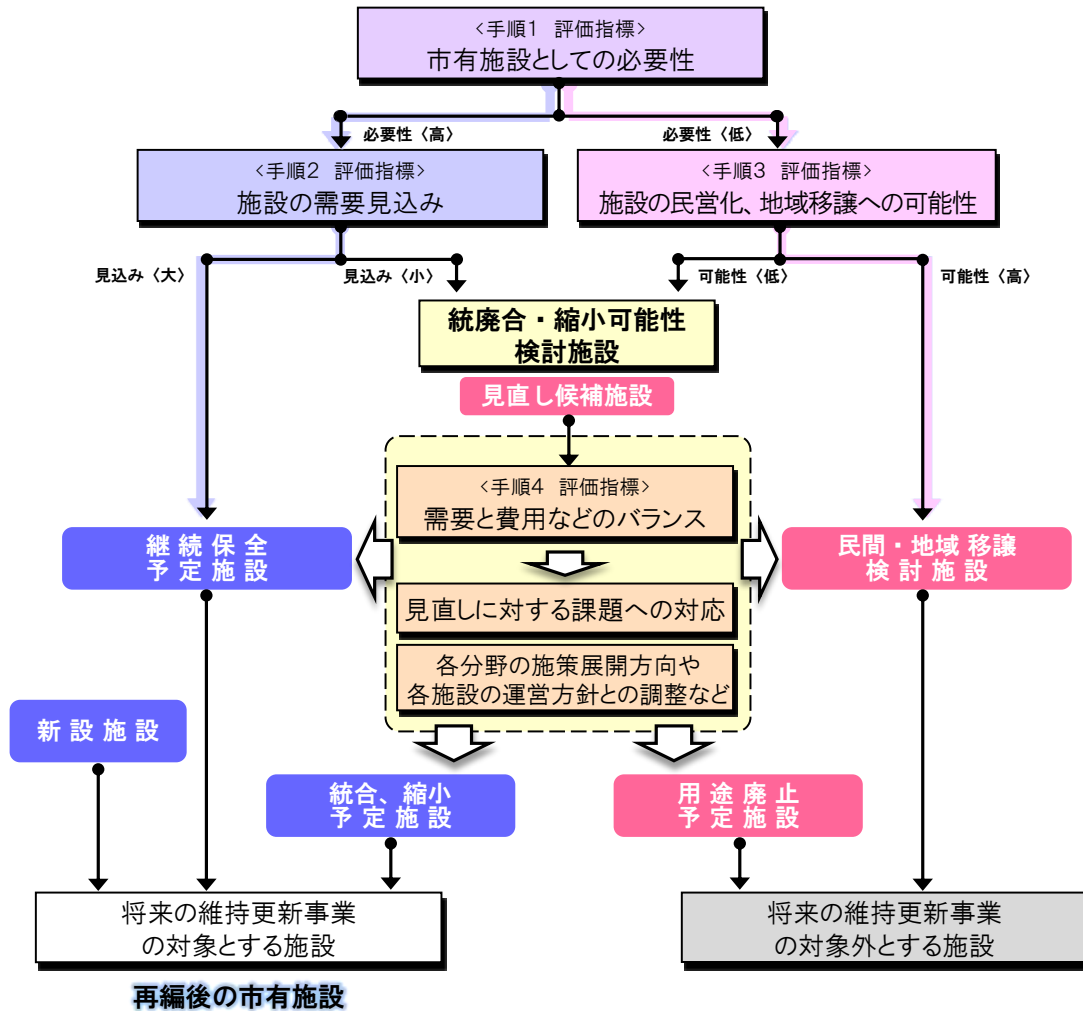


図 7-1 見直しの手順

7.3. 見直しの評価基準

見直し施設の選定に用いる評価基準を図 7-2 に示す。評価基準には、施設ごとに個別に評価を行うものと、同じ地域内の施設または同じ施設用途の施設全てを一律に評価するものがある。

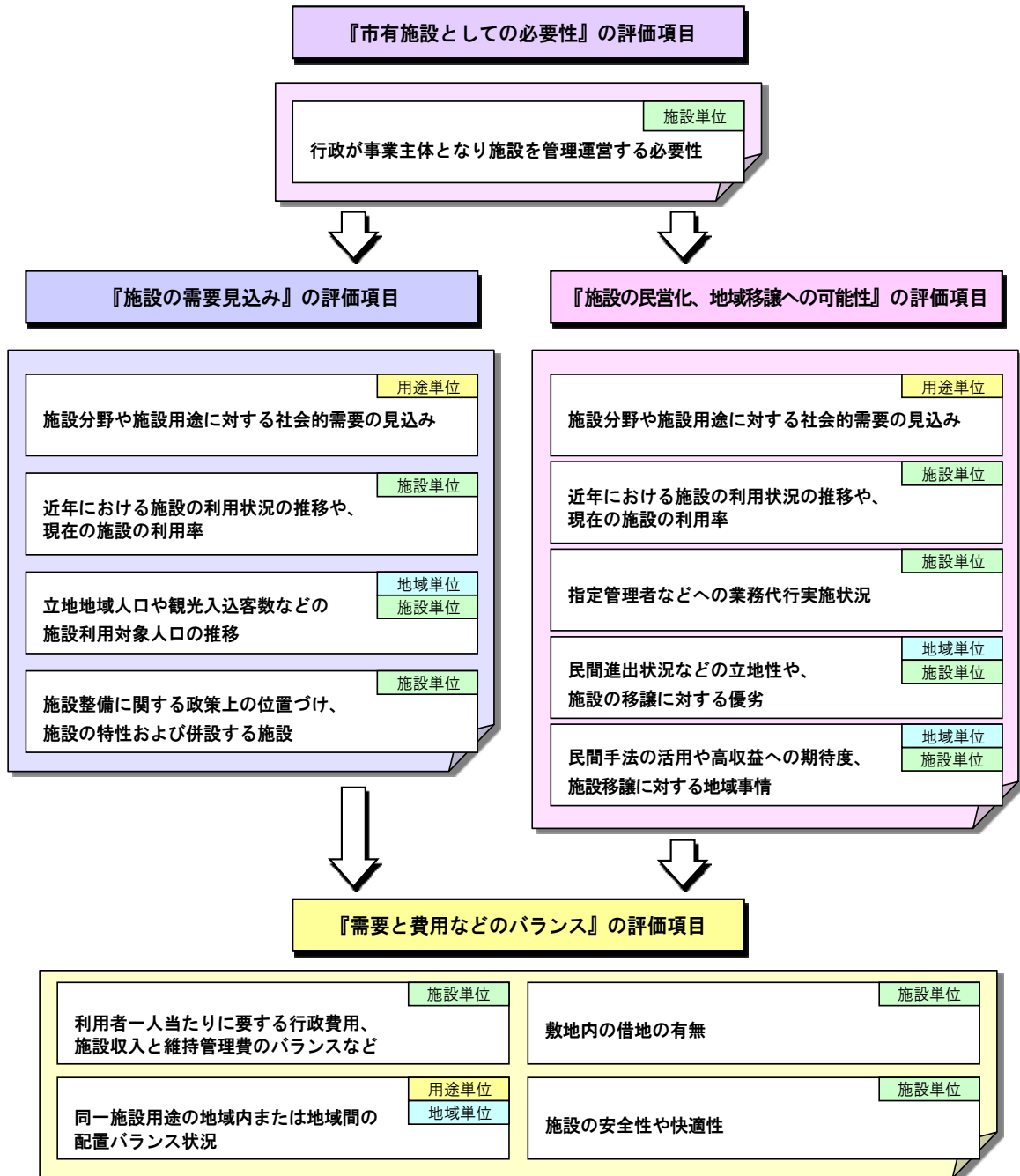


図 7-2 見直しの評価基準

7.3.1. 市有施設としての必要性

見直し手順の最初の指標となる「市有施設としての必要性」は、行政が事業主体として運営する必要がある施設なのか、あるいは民間へ役割を移譲することが可能な施設なのかを、その施設が有する機能と立地する地域性を考慮して評価する。

7.3.2. 施設の需要見込み

市有施設としての必要性が高い施設を、今後も継続して維持していく必要があるか判断するために、将来の需要見込みについて評価する。施設機能に対する社会的な需要、近年の利用状況、施設の利用対象地域の人口推移および他の施設との複合化や併設による相乗効果など、複数の項目を用いて総合的に評価を行う。

7.3.3. 施設の民営化、地域移譲への可能性

市有施設としての必要性が高くない施設は、民間や地域への移譲を見直しの目標とし、その可能性について評価を行う。施設機能に対する社会的な需要、近年の利用状況、指定管理者制度による民間への業務代行の実施状況、同種の民間施設の立地および民間手法の導入による収益増加への期待など、複数の項目を用いて総合的に評価を行う。

7.3.4. 需要と費用などのバランス

見直し候補となった施設について、需要と費用などのバランスを評価する。利用者 1 人あたりの行政費用、施設の収支状況、同種の施設の配置状況、敷地内の借地の有無、および建物の劣化状況と耐震性能など、複数の項目を用いて総合的に評価を行う。その上で、用途廃止または民間移譲を実施した際に発生する課題や、中津川市の施策方針なども考慮して、見直し施設の選定を行う。

8. 施設分野・施設用途別の再編計画

市有施設見直しの選定手順と評価基準に基づき、中津川市が所有する各施設の用途廃止、統廃合および民間や地域への移譲の可能性について整理した。再編方針を図 8-1 で示す凡例のように色を分けて表示する。各施設分野の再編方針を表 8-1 に示す。

	継続保全	市有施設として継続保全する施設
	統合・縮小	他の施設との統合や、規模の縮小を行う施設
	用途廃止	用途廃止を進めていく施設
	民間地域移譲	民間または地域へ移譲を行う施設
	検討中	再編方針を検討している施設

図 8-1 再編方針ごとの色分け

表 8-1 各施設分野の再編方針

施設分野	継続保全	統合・縮小	民間・地域移譲	用途廃止	検討中	合計
官公庁・公益的施設	61	58	0	5	0	124
生活環境施設	124	1	1	6	0	132
健康福祉施設	28	0	24	4	0	56
地域コミュニティ施設	11	3	16	2	4	36
広域交流施設	55	7	33	9	2	106
市営住宅	67	0	0	14	0	81
学校教育施設	2	1	1	10	94	108
農林業生産・普及施設	2	0	12	2	0	16
合計	350	70	87	52	100	659

8.1. 官公庁・公益的施設

- (1) 庁舎や地域事務所は市または地域における行政拠点となる施設なので今後も市有施設として維持していくが、市役所本庁舎に付属する分室については段階的に用途廃止し、一部の地域事務所では他の施設との統合を行う。
- (2) 消防署については、他の施設との統合により施設機能を複合化し、消防および防災の拠点として施設を維持更新する。
- (3) 消防団詰所は地域ごとに効率的な施設配置を見直し、統合を行って詰所数を削減する。
- (4) その他の事務所施設は、老朽化が進んでいる施設を更新時期や利用状況に応じて用途廃止する。
- (5) 防災倉庫については、統合を検討している施設を除いて今後も保全し、災害に備える。

表 8-2 官公庁・公益的施設の再編方針

施設用途	継続保全	統合・縮小	民間・地域 移譲	用途廃止	検討中	合計
庁舎、地域事務所	5	2	0	3	0	10
消防署・分署	2	5	0	0	0	7
消防団詰所	39	50	0	0	0	89
防災倉庫	13	1	0	0	0	14
その他事務所施設	2	0	0	2	0	4
合計	61	58	0	5	0	124

8.2. 生活環境施設

- (1) 環境センターおよび衛生センターは施設の集中と拠点化を行うために、拠点となる施設を建替え、他の施設は統合や用途廃止を行う。
- (2) 火葬場については施設の集中と拠点化を目標として、拠点施設の建替えを行い、他の火葬場については用途廃止する。
- (3) 面的な社会基盤施設である上下水道は、効率的な運用をしながら、すべての施設を維持、保全する。

表 8-3 生活環境施設の再編方針

施設用途	継続保全	統合・縮小	民間・地域 移譲	用途廃止	検討中	合計
環境・衛生センター	4	1	1	3	0	9
火葬場	2	0	0	2	0	4
上水道施設	98	0	0	0	0	98
下水道施設	20	0	0	1	0	21
合計	124	1	1	6	0	132

8.3. 健康福祉施設

- (1) 病院および診療所については、地域保健医療計画に基づき施設の検討を行う。
- (2) 保健センターおよび保健福祉総合施設は、市民の健康および予防推進を図るために行政が事業主体となるべき施設であり、今後も市有施設として継続保全する。
- (3) 老人福祉施設のうち介護サービスを提供する施設については、民間施設の進出状況など地域性を考慮に入れつつ、積極的に民間へ移譲する。その他の老人福祉施設も、利用状況を考慮して地域へ移譲する。
- (4) 子育て支援センターや児童館については中津川市が継続保全し、耐用年数を迎える施設についても建替えを行う。
- (5) 障がい者就労支援事業所については、民間または地域へ移譲し、発達支援センターについては中津川市が継続保全する。
- (6) 看護師宿舎および旧看護師用託児所については、今後も市有施設として継続保全するが、民間住宅を確保できる地域の医師住宅については用途廃止を進める。

表 8-4 健康福祉施設の再編方針

施設用途	継続保全	統合・縮小	民間・地域 移譲	用途廃止	検討中	合計
病院・診療所等	5	0	0	0	0	5
保健福祉総合施設	3	0	0	0	0	3
老人福祉施設	7	0	20	0	0	27
児童・母子福祉施設	4	0	0	0	0	4
障がい者福祉施設	1	0	4	1	0	6
医師住宅	8	0	0	3	0	11
合計	28	0	24	4	0	56

8.4. 地域コミュニティ施設

- (1) 公民館は各地域の拠点的施設であり、今後も市有施設として維持する。また、他の施設と統合して施設機能を複合化させる公民館もある。
- (2) 集会施設や研修施設は地域で維持管理と運営を行うことを基本方針としており、原則的に地域移譲する。市営住宅の集会場については、市営住宅と合わせて中津川市が継続保全する。

表 8-5 地域コミュニティ施設の再編方針

施設用途	継続保全	統合・縮小	民間・地域 移譲	用途廃止	検討中	合計
公民館・図書館	9	2	0	0	3	14
集会施設等	0	0	11	2	0	13
研修施設等	2	1	5	0	1	9
合計	11	3	16	2	4	36

8.5. 広域交流施設

- (1) スポーツ施設は原則として市の施設として維持していくが、民間または地域へ管理を任せられるものは移譲し、統合による適切な施設配置を行う。
- (2) キャンプ場やコテージなどは、既に用途廃止を進めている施設を除き、全て民間へ移譲する。
- (3) 野外レクリエーション施設は、民間移譲が可能なものは民間へ移譲し、不可能な施設は段階的に用途廃止する。
- (4) 保養・温泉活用施設は、老人福祉施策に関わる健康福祉施設を除いて、民間へ移譲を検討する。
- (5) 観光物販等施設については、にぎわい特産館と道の駅を除いて、民間へ移譲する。
- (6) 博物館や美術館は公共性の高い施設であり、現在休館中の青邨記念館を除いて今後も継続的に保全していく。
- (7) 郷土芸能に関する施設は、今後も市有施設として保全する。地域の郷土資料館などは統合や民間移譲を進めつつ、収蔵を一元化し、展示は既存施設を活用する。
- (8) 体験・文化交流施設は基本的に継続するが、老朽化が著しい施設は用途廃止する。

表 8-6 広域交流施設の再編方針

施設用途	継続保全	統合・縮小	民間・地域 移譲	用途廃止	検討中	合計
スポーツ施設・運動広場	32	6	4	1	2	45
キャンプ場、コテージ等	0	0	11	2	0	13
野外レクリエーション施設	1	0	2	3	0	6
保養・温泉活用施設	1	0	7	0	0	8
観光物販等施設	5	0	8	0	0	13
歴史・郷土芸能関連施設	7	1	1	1	0	10
博物館・美術館等	4	0	0	1	0	5
体験・文化交流施設	5	0	0	1	0	6
合計	55	7	33	9	2	106

8. 6. 市営住宅

- (1) 公営住宅は市営住宅として継続保全するが、老朽化した住宅については段階的に用途廃止を行う。
- (2) 特定公共賃貸住宅は市営住宅として継続保全する。
- (3) 地域優良賃貸住宅は市営住宅として継続保全する。
- (4) 若者定住促進住宅は市の人口施策に基づく施設であるため、全ての住宅について中津川市が継続保全する。
- (5) 市営単独住宅のうち、老朽化した住宅については段階的に用途廃止を行う。一部の住宅では、現入居者が払い下げを希望する場合は、払い下げを検討する。

表 8-7 市営住宅の再編方針

施設用途	継続保全	統合・縮小	民間・地域 移譲	用途廃止	検討中	合計
公営住宅	37	0	0	10	0	47
特定公共賃貸住宅	9	0	0	0	0	9
地域優良賃貸住宅	2	0	0	0	0	2
若者定住促進住宅	9	0	0	0	0	9
市営単独住宅	10	0	0	4	0	14
合計	67	0	0	14	0	81

8. 7. 学校教育施設

- (1) 幼稚園、保育園、小学校、中学校および給食調理場については、現在策定中の学校規模等適正化基本計画に基づいて適正な規模と配置について検討している。それに従い幼稚園、保育園、小学校、中学校および給食調理場の再編を行う。
- (2) 教員住宅は、各地域における民間の住宅供給状況に応じて削減を図る。

表 8-8 学校教育施設の再編方針

施設用途	継続保全	統合・縮小	民間・地域 移譲	用途廃止	検討中	合計
小学校	0	0	0	0	37	37
中学校	0	0	0	0	24	24
幼稚園	0	0	0	0	6	6
保育園	0	0	1	0	16	17
給食調理場	0	0	0	0	9	9
高等学校	0	0	0	0	2	2
教員住宅	2	1	0	10	0	13
合計	2	1	1	10	94	108

8.8. 農林業生産・普及施設

- (1) 農産物加工施設のような収益性のある施設については民間へ移譲する。
- (2) 農林業普及施設については、利用状況や更新時期に応じて用途廃止または民間移譲を行う。

表 8-9 農林業生産・普及施設の再編方針

施設用途	継続保全	統合・縮小	民間・地域 移譲	用途廃止	検討中	合計
農林業生産施設	1	0	8	0	0	9
農林業普及施設	1	0	4	2	0	7
合計	2	0	12	2	0	16

8.9. その他公益的施設

その他公益的施設に分類される施設は、規模の小さい施設や倉庫などであり、これらの施設については、更新時期に必要性に応じて存続を判断する。

9. 市有施設再編に向けた取組み

「8.施設分野別の再編計画」にて示した再編方針に従い、平成26年度より市有施設の再編を推進する。

9.1. 継続保全施設

再編後も市有施設として継続保全する施設について、行政と民間が連携し、民間の運営手法を活用することで、施設運営の効率化と利便性の向上を図る。また、市有施設の新設について基準を定め、施設数および延床面積の増加を抑制する。

9.1.1. 指定管理者制度のサービス水準向上

指定管理者制度を導入している施設に対して状況把握を行い、一層のサービス向上を目指すとともに、改善の見られない施設については、統廃合によって効率のよい施設配置と利便性の向上を目指す。

スポーツ施設・運動広場、歴史・郷土芸能関連施設、体験・文化交流施設などについては、指定管理者制度が未導入の施設も積極的に導入を検討する。

9.1.2. 委託業務の効率化

委託業務の業種別一括発注を可能な限り拡大することにより、効率的かつ最適な委託業務を推進する。

9.1.3. 民間の資金・手法の活用

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」の制定により各地の自治体で導入された、民間の資金や手法を活用して公共事業を行う手法である PFI (Private Finance Initiative) 方式や、公共施設等運営権を設定して民間事業者が施設運営を実施させるコンセッション方式のような、行政と民間が連携する方法について検討を行う。

9.1.4. 継続保全施設の更新時

継続保全施設が耐用年数に達した場合、施設分野ごとの全体方針がない施設は、原則として新規建設せず、周辺にある既存施設の機能を統合する多機能化・拠点化や広域連携について検討する。ただし、新たに新規建設する場合は、将来の人口推移を勘案し、整備予定面積と同程度以上の既存施設の延床面積を削減する。

9.2. 統廃合施設

統廃合施設については、他の施設と機能を統合し一つの複合施設とすることで、施設運営の効率化を図る。統合後の施設については、市有施設として計画的に継続保全する。統廃合の考え方を図 9-1 に示す。

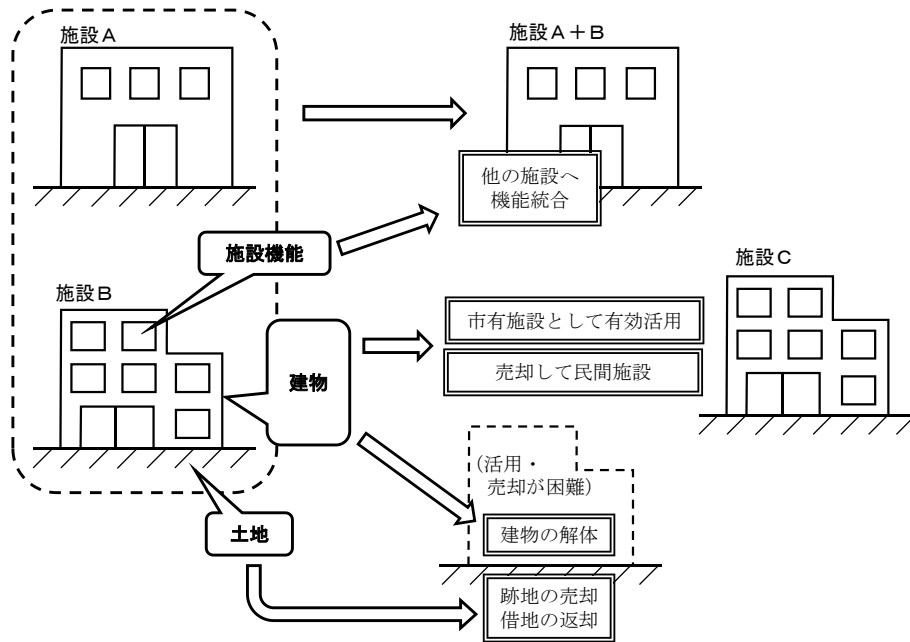


図 9-1 統廃合の考え方

9.3. 用途廃止施設

用途廃止する施設は、施設利用およびサービス提供を停止し、別の施設として有効活用するか、建物を解体し跡地の売却または借地の返却を行う。

用途廃止の考え方を図 9-2 に示す。

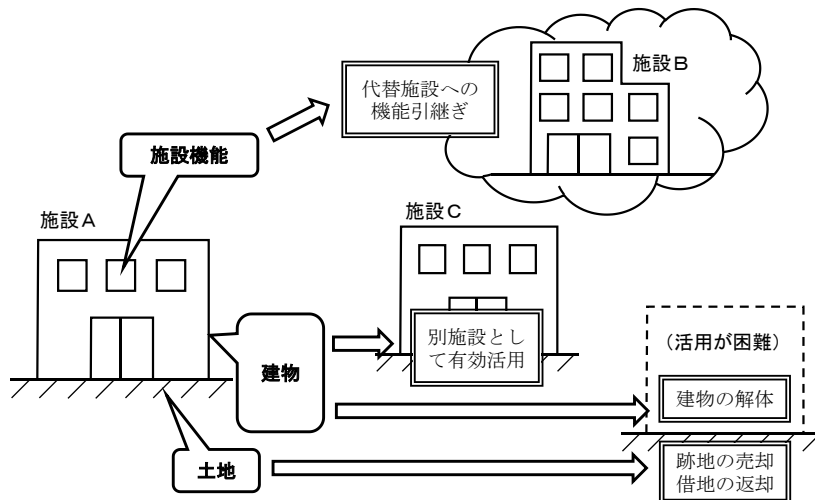


図 9-2 用途廃止の考え方

9.4. 民間・地域移譲施設

厳しい財政状況の中で社会情勢の変化や市民ニーズの多様化に対応するために、従来の行政サービスを見直し、行政だけでなく地域住民、民間企業などが行政サービスの主体となって役割を担い、互いに補完し合うことが求められている。具体的な手法については、計画期間内に検討を行い、実行するものとする。

民間または地域へ移譲する施設を次の2種類に分類し、A)の施設は主に民間への移譲、B)の施設は地域への移譲を行う。

A) 民間移譲施設：収益性があり民間の経営手法を活用することでサービス向上が見込める施設

老人福祉施設、障がい者福祉施設、キャンプ場・コテージ、野外レクリエーション施設、保養・温泉活用施設、観光物販等施設、農林業生産・普及施設 など

B) 地域移譲施設：収益性は無いが地域で必要とされている施設

集会施設、研修施設、その他地域との結びつきが強い施設 など

原則として上記のように施設用途ごとに分類するが、個別の施設の事情を考慮して分類するものとする。

9.4.1. 民間移譲施設

市有施設の見直しにあたり、収益性が確保できる可能性のある施設については、民間の経営手法の導入により施設運営の効率化とサービス向上を図り、土地と建物を含む施設自体の移譲を検討する。民間への施設移譲にあたっては、各施設の実情を考慮し、最適な方式を採用することで、民間を活用した効率的な施設運営の実現に取り組む。

ただし、福祉施設などは社会福祉の観点から施設の存続と運営について行政が一定の責任を担うべき施設であり、状況に応じて移譲後も施設の運営を指導・監査する。

民間移譲の考え方を図9-3に示す。

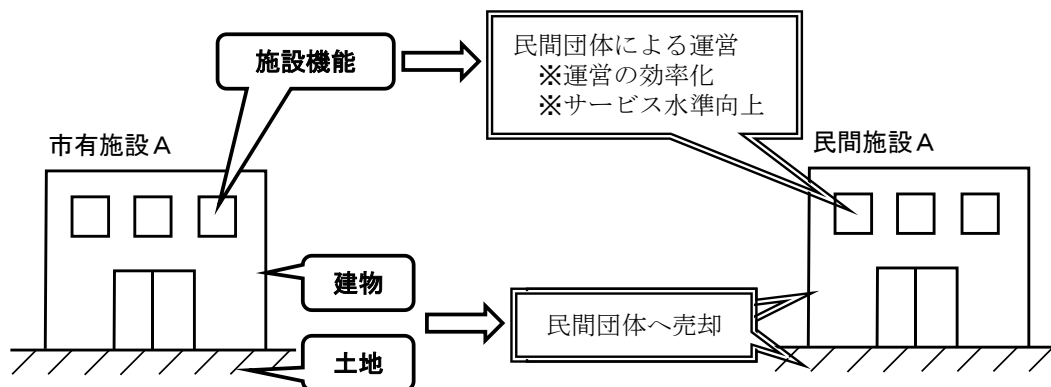


図 9-3 民間移譲の考え方

9.4.1. 地域移譲施設

集会所などの地域コミュニティにとって重要な施設は、地域住民が主体となって管理を行っている場合が多い。

収益性の確保が困難な施設については、地域住民が行政や利害関係者と協働で維持管理および運営を行うこととする。維持管理および運営にあたっては、住民組織や NPO (Nonprofit Organization : 非営利団体) の設立を検討する。

地域移譲の考え方を図 9-5 に示す。

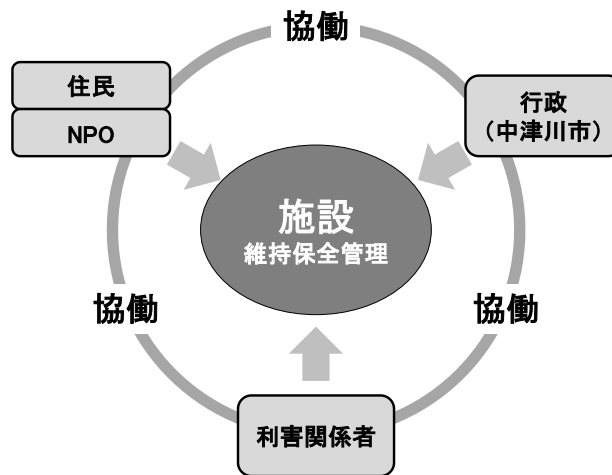


図 9-4 地域での協働の取組

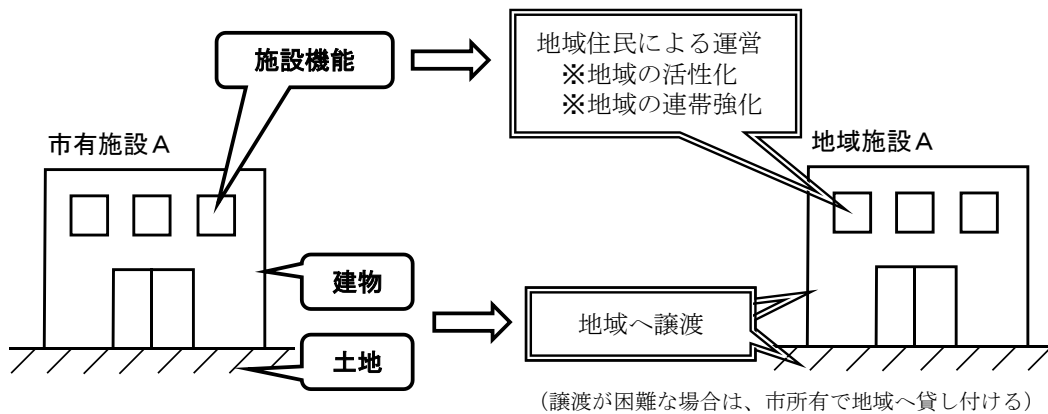


図 9-5 地域移譲の考え方

9.5. 検討施設

再編方針が検討中となっている施設は、関連する各分野の施策・計画が検討されている段階である。施策・計画が策定されて個別の施設の再編方針が定まり次第、市有財産（施設）運用管理マスタープランに反映する。

9.6. 市有施設再編の効果

市有施設の再編が実施されることで施設数および延床面積が削減され、施設の維持管理、更新の経費も削減される。

維持管理経費については、現在の31億円を平成32年度までに6億円削減し25億円にすることを目標とする。

施設の更新費用について、現在の市有施設全てを建替え・改修を行った場合と、再編後も存続する施設のみ建替え・改修を行った場合と比較した試算を図6-11に示す（教員住宅以外の学校教育施設は除く）。全施設を更新した場合は今後20年間で約864.5億円かかるのに対して、再編後の施設のみ更新した場合は約647.0億円となっており、約217.5億円の削減が見込める。

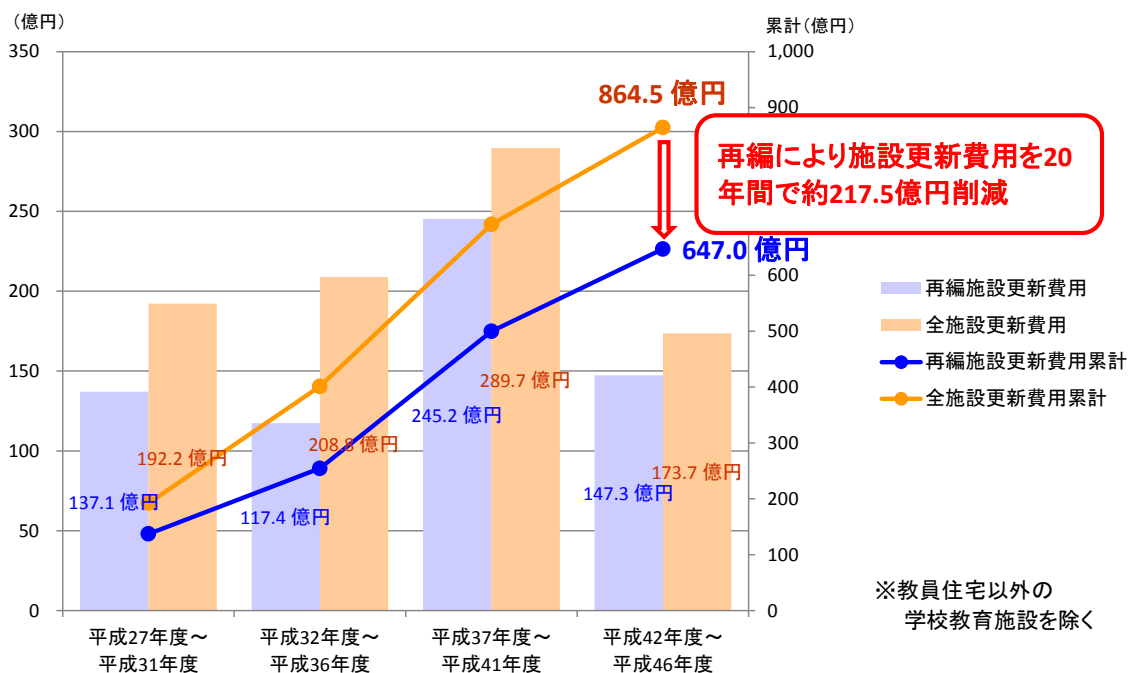


図 9-6 市有施設再編による施設更新費用の削減

10. 再編後の市有施設の継続保全

10.1. 継続保全の基本方針

再編後の市有施設の継続保全について、施設の長寿命化と管理の効率化の考えに基づき、次の3つの基本方針を定める。

【基本方針1】 安全・安心の確保

市民ニーズとともに変化する社会の要請を踏まえつつ、利用者の安全を確保した上で、必要な機能を確実に発揮し続ける。

【基本方針2】 中長期的視点に立った継続保全

厳しい財政状況下で必要な施設機能を維持していくためには、中長期的な見通しを持ち、的確な継続保全を行うことで費用の縮減と予算の平準化を図る。

【基本方針3】 多様な施策・主体との連携

施設の継続保全を効率的に実施し、施設機能を最大限に発揮させるために、多様な施策や主体との連携を図る。

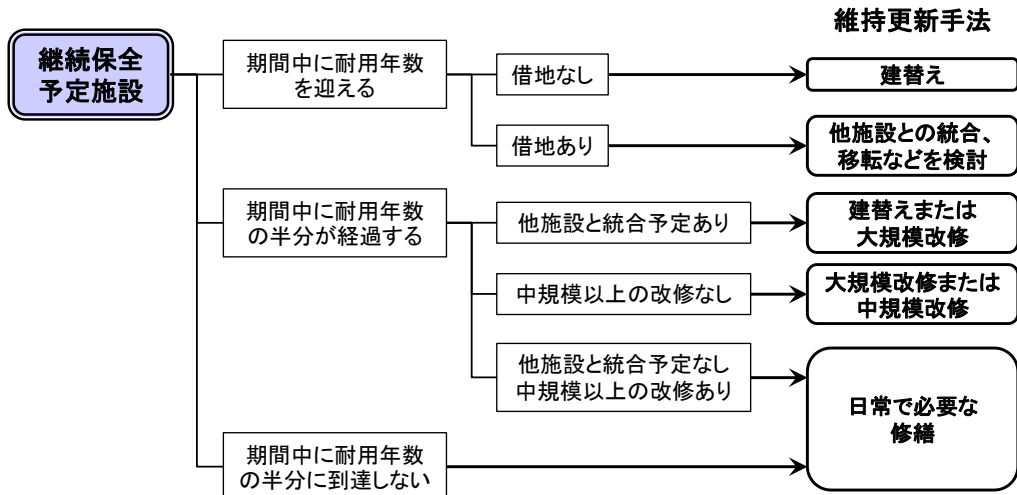
10.2. 市有施設全体の保全計画の検討

将来も市有施設として継続保全する施設については、毎年の維持管理費用だけでなく、老朽化した施設の建替えや改修にも多額の費用がかかる。計画的に市有施設を維持更新するために、更新の時期と費用について財政計画と整合させた保全計画を策定する必要がある。

10.2.1. 施設の維持更新手法

継続保全予定施設について、計画的な予防保全によって施設の長寿命化を行い継続的な利用を図ることとし、施設の耐用年数や改修状況などにより維持更新手法を定める。

施設の維持更新手法に関して図 10-1 に示す。



※中規模改修:屋上・外壁・空調設備などを対象とした改修

※大規模改修:中規模改修に加え、内装・サッシ・給排水・電気設備などを対象とした改修

図 10-1 施設の維持更新手法

10.2.2.事業量の平準化と財政計画との整合

計画的に施設を維持更新するためには、整備事業の規模と時期を把握する必要がある。その上で整備事業量を平準化し、財政計画に整合させた保全計画を検討する。検討の手順は以下のとおりである。

- (1) 施設ごとに選定した維持更新手法について、整備時期を 5 年ごとの期間に分けて整理する。
- (2) 維持更新にかかる概略費用について、施設の種類や更新手法ごとの整備費単価と床面積から算出することで、期間ごとの整備事業規模を把握する。
- (3) 将来の財政計画における施設整備事業費の枠組みに収まるように、各施設の整備時期を調整して年度ごとの整備事業量を平準化する。

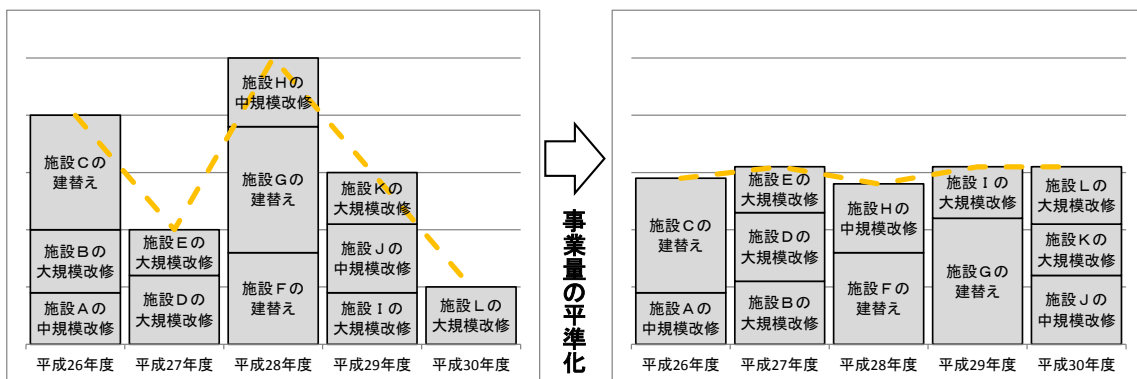


図 10-2 整備事業量の平準化

11. 施設管理実施計画の策定と実施

市有施設の再編と継続保全を実施するにあたり、講ずる措置の内容や実施時期を施設ごとに整理し、その達成に向けた計画を施設ごとに具体的に策定する。各施設の特性と現状を踏まえた上で、各施設の施設管理実施計画を平成 27 年度までに策定し、翌年度から計画に従い再編と継続保全を実行する。5 年ごとに実施内容について検証を行い、実施計画を見直す。

各施設の担当課が個別に計画を策定して再編と継続保全を実施するだけでなく、行政管理課と市有財産活用検討委員会が市有施設全体の状況を把握し、総括的に管理を行う（図 11-2 参照）。

施設(管理番号)		施設名		本庁・所管課	
本庁 所管課 方針					
	目標と対策				
作業項目		スケジュール			
		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
1)					
2)					
3)					
4)					
5)					
6)					
7)					
8)					
9)					
10)					
経費総額(千円)					
繰上年度 ※繰上年度に◎					
その他					
平成26年度以降記入欄					
本庁 所管課 記入欄	進捗状況				
	進捗における理由等				
行政 管理 課 記入欄	進捗状況における意見				

図 11-1 施設管理実施計画の例

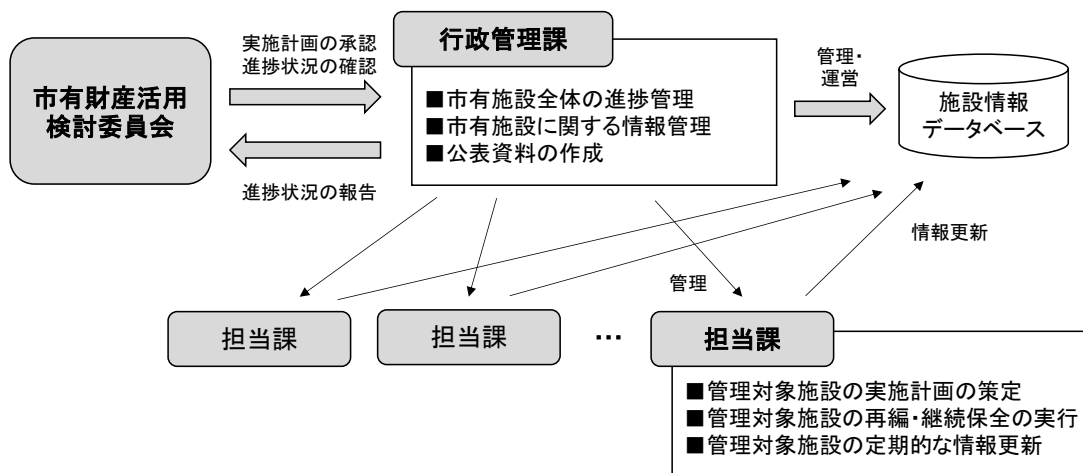


図 11-2 再編と継続保全における役割分担

市有財産（施設）運用管理マスタープラン 概要版

発行：市有財産（施設）運用管理マスタープラン策定委員会

発効日：平成 26 年 3 月 20 日

事務局：中津川市総務部行政管理課