

# 津山市公共施設再編方針

令和6年3月

津山市

## 目次

1. 策定の目的と位置づけ	2
策定の目的・位置付け	
本方針の対象施設	
津山市ファシリティマネジメント委員会からの答申	
2. 公共施設が目指す将来像と公共施設の再編に向けた基本原則	
2-1. 公共施設が目指す将来像	3
2-2. 公共施設の再編に向けた基本原則	4
3. 施設ごとの評価方法	6
3-1. 1次評価「ポートフォリオ分析」	7
3-2. 2次評価「フローチャート評価」	11
4. 今後のスケジュール	17
参考資料：答申（公共施設再編の検討について）	
津山市ファシリティマネジメント委員会	18

## 1. 策定の目的と位置づけ

### 策定の目的・位置づけ

本市では、平成 27 年度（2015 年度）に策定した「津山市公共施設等総合管理計画」において、公共施設マネジメント基本方針を掲げ、公共施設の面積総量及び施設維持管理費等の目標値を定めているところです。（令和 2 年度に改訂）

また、平成 29 年度（2017 年度）には「津山市公共施設再編基本計画」（以下、「再編基本計画」という。）を策定し、中長期的な視点のもと、更新等検討時期（耐用年数の到来時期）に併せて、各公共施設のあり方や方向性を示してきたところです。

しかしながら、再編基本計画で方向性を示している公共施設の統廃合を含む再編については、まだまだ改善の余地も多くあります。特に市町村合併により機能が重複している施設や、各地域（旧市町村単位）にすべての分野の公共施設をすべて整備するという考え方である「ワンセット主義」からいかに脱却するかが喫緊の課題となっています。

こうした状況を踏まえ、本方針は、再編基本計画を補完するものと位置づけ、再編基本計画で示したあり方や方向性を改めて検証するとともに、次回の再編基本計画の改定までに行うべき方針決定のためのルールを明示することを目的とするものです。

### 本方針の対象施設

本方針では、原則として本市のすべての公共施設を対象とします。ただし、床面積 100 ㎡未満の施設、行政目的を持たない普通財産、別の計画等において将来の具体的な整備計画や再編方針が示されている施設については、今後の検討結果や進捗状況を鑑み、本方針の対象から一時除外する場合があります。

また、ワンセット主義からの脱却を図る観点から、提供するサービスの利用者が概ね市内全域に及ぶ公共施設と、利用者が主に当該地域に限られる公共施設とに区分し、それぞれを「全市サービス施設」と「地域サービス施設」と定義した上で、再編に向けた検討を行います。

※**全市サービス施設**：提供するサービスの利用者が概ね市全域に及ぶ施設。

※**地域サービス施設**：提供するサービスの利用者が概ね地域（本方針では地区公民館エリアで設定）に限られる施設

### 津山市ファシリティマネジメント委員会からの答申（令和 5 年 12 月）

本市の公共施設再編にあたっての検討課題について、令和 5 年 7 月に、津山市ファシリティマネジメント委員会（FM委員会）に対して諮問し、委員会の中でも議論をいただいたところです。4 回に渡る委員会を経て、令和 5 年 12 月には「公共施設再編の検討について」とする答申としてまとめられ、市長に提出されました。

本方針は、この答申に沿って策定しており、今後、公共施設のワンセット主義からの脱却とともに再編を図る際の基準となるものです。

なお、本答申の内容については、巻末に添付している別添資料のとおりです。

## 2. 公共施設が目指す将来像と公共施設の再編に向けた基本原則

### 2-1. 公共施設が目指す将来像

今後の人口減少、厳しい財政状況が予想される中、公共施設での提供が求められる公共サービスを持続可能なものとしていくため、本市では次の3つの将来像の実現を目指し、公共施設の再編に取り組みます。

将来像1	持続可能な公共サービスの次世代への継承
	<p>「津山市公共施設等総合管理計画」における公共施設マネジメント基本方針には、「住民ニーズに対応した行政サービスを提供できる施設機能を、施設の安全性を確保しながら継続的に維持する」と定めています。</p> <p>しかしながら、人口減少や財政面の課題から、現在保有している公共施設を将来にわたり全て維持することは現実的ではありません。そのため、次世代に過度な負担を残すことがないよう、長期的な視点に立ち、公共施設の総量を削減し、持続可能な公共サービスを提供することを目指します。</p> <p>また、公共施設の存続を前提とした公共サービスからの転換を図り、大規模改修や更新に係る経費の削減や公民連携の活用も検討するとともに、施設の老朽化に起因する事故を未然に防ぎ、公共施設の安全・安心の確保を目指します。</p>

将来像2	時代の変化に応じた公共サービスの提供
	<p>人口減少や少子高齢化などの人口構成の変化に伴い、住民ニーズも変わっていくことが想定されるため、住民ニーズに乏しくなった公共サービスの見直しを図りながら、社会環境に応じた公共サービスの提供を目指します。</p> <p>また、地域特性や利用者の視点に立ち、民間事業者等のノウハウやデジタル技術を積極的に導入するなどの方法により、公共サービスの質の向上を目指します。</p>

将来像3	公共施設の最大限の有効活用
	<p>公共施設を経営資産と捉え、既存の公共施設の集客力や利用率を向上させ、公共施設としての機能を最大限に発揮させるとともに、遊休資産の利活用や、遊休スペースの効率的な利用などによって公共施設を長く活用していきます。</p> <p>また、公共施設を維持管理・運営していくためには多額の経費が必要であり、選択と集中により存続する施設については、機能向上と長寿命化を図るとともに、FM基金などの公共施設の経費に充当可能な財源の確保を目指します。</p>

## 2-2. 公共施設の再編に向けた基本原則（5カ条）

公共施設の今後については、公共施設マネジメントの観点及び各施設の地域性、利用状況、設置目的、並びに市費負担や費用対効果を考慮した上で、以下の5つの基本原則に従い、施設再編の手法を判断することとします。

また、全ての公共施設を現状のまま維持することを前提とせず、大規模改修や更新が必要となった際には、この基本原則によることとします。次期「公共施設再編基本計画」の策定にあたっては、この方針に沿って公共施設の今後のあり方を決定することとします。

なお、施設の大規模改修（事後保全となる既存設備の単なる更新や防水工事等を除く）については、津山市総合計画の主要事業に位置づけられたものを指すこととします。

基本原則 1	公共施設の縮小とサービスの転換
利用が著しく少ない施設または市費負担が過剰に大きく費用対効果に乏しい施設、もしくは住民ニーズが低い公共サービスについては、統廃合の対象とします。 また、利用者が一部の受益者に限定される施設については、譲渡もしくは民間サービスとして実施することを原則とします。	

基本原則 2	集約化と複合化の原則
提供する公共サービスの性質から、単一機能でなければ運営が困難なものを除き、他の施設との集約化または他の公共サービスや民間サービス等との複合化を原則とし、単独施設としての更新は行わないこととします。	

基本原則 3	同種同類施設の統合
地域単位で利用されている施設に配慮しながら、統合を前提とします。同種同類の施設が複数あるものについては、最低限1以上の施設は廃止とし、現状の施設数は今後維持しないこととします。 また、統合にあたり即時に実施できない施設については、施設更新時または大規模改修時には必ずこれを実施することとします。	

<b>基本原則 4</b>	<b>維持管理費と床面積の縮減</b>
<p>施設の更新にあたっては、特段の理由がない限り、維持管理費（市費負担額）が現状の額を超えないこととします。また、複合化や集約化により、従前の当該施設の合計床面積と比べて縮減することを原則とします。</p>	

<b>基本原則 5</b>	<b>受益者負担の適正化</b>
<p>受益者負担の適正化により、使用料や利用料金が伴う施設のうち、市費負担が大きく受益者負担が著しく小さい施設については、使用料や利用料金の見直しを原則実施とします。</p> <p>また、使用料・利用料金や運営体制（ソフト面の強化等）の見直しを行っても、なお費用対効果が改善しない施設については、原則廃止とします。</p>	

### 3. 施設ごとの評価方法

再編は、施設ごとに方針を決定するため、まず1次評価として、建物の劣化状況や利用状況等から評価を行います。1次評価の結果をもとに、2次評価ではフローチャートを用いて方針を決定します。

#### 1次評価（評価者：財産活用課）

- 施設の築年数や老朽度、利用状況、維持管理コストを数値化し、各施設の分類ごとにハード面とソフト面の2つの評価項目によるポートフォリオ分析※にて評価を行い、4種類に区分けします。

※ポートフォリオ分類：2つの異なる評価項目を縦軸と横軸にとり2次元グラフとすることで、配置状況から優先的改善項目を明らかにする分析手法。



#### 2次評価（評価者：財産活用課・所管課）

- 1次評価のポートフォリオ分析による区分ごとに、フローチャートを用いた評価を行います。
- 公共として提供すべきサービスかどうかの妥当性や、運営の合理性などの基準をもとに評価を行い、【譲渡】、【廃止（転用・除却）】、【集約化（受入・移転）】、【複合化（受入・移転）】、【機能維持】の再編方針を決定しま

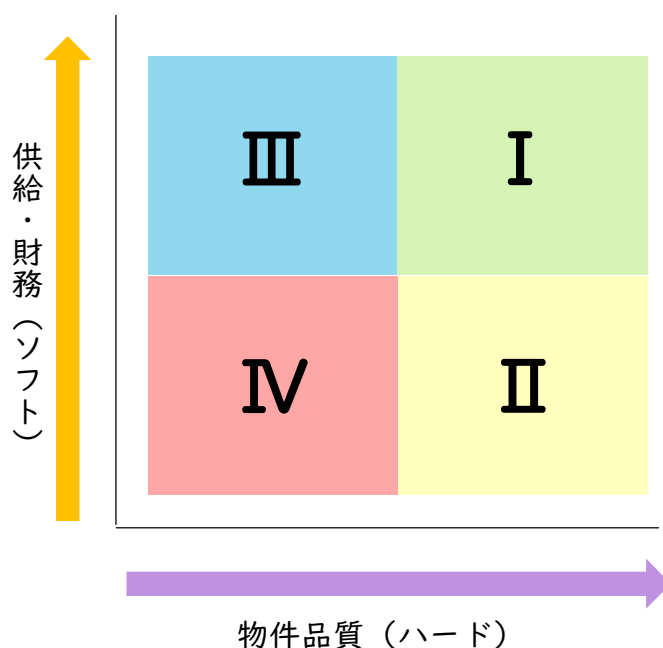


再編方針決定

### 3-1.1 次評価「ポートフォリオ分析」

1次評価におけるポートフォリオ分析では、公共施設の築年数、劣化状況といった物件品質（ハード）と、利用状況や維持管理コストの状況といった供給・財務（ソフト）の2つの項目から各施設ごとに評価を行います。

物件品質（ハード）は、施設ごとの個別評価、供給・財務（ソフト）は、施設分類の評価項目ごとの相対評価によって得られた結果から、各施設をIからIVの4種類に振り分けます。



判定	評価の概要
I	ハード・ソフトとも優れている
II	ハードは優れているが・ソフトが劣っている
III	ソフトは優れているが・ハードが劣っている
IV	ハード・ソフトとも劣っている

#### 評価項目と内容

物件品質 (ハード)	築年数	構造ごとの耐用年数から老朽化度を評価
	劣化状況	施設調査を行い、建物の健全度を評価
	耐震性能	耐震性能の有無を評価
供給・財務 (ソフト)	利用状況	利用率から評価
	コスト状況	年間収支状況から評価



## 評価項目における評価点の算出方法

### 1次評価（ポートフォリオ分析）

#### 物件品質（ハード）に対する評価点

##### 1. 築年数（30点／100点）

主たる建物の中で最も古い棟を評価対象とし、津山市公共施設再編基本計画における耐用年数を基準とし、築年数を評価します。

評価基準	点数
$(\text{耐用年数} - \text{築年数}) / \text{耐用年数} \times 30 \text{ 点}$	0～30点

##### 2. 劣化状況（60点／100点）

財産活用課の技術職員が調査、または、法令による定期点検の結果より建物の劣化状況を評価します。

評価基準	点数
屋根・屋上の劣化状況 建物躯体（構造体）の劣化状況 建物外部（外装材）の劣化状況 建物内部（内装材）の劣化状況 設備の劣化状況	各12点×5項目 計60点

評価点数は、建物の劣化状況に応じてA～Dで判定し、以下の点数とします。

- A：12点 新品または新築時と同等のレベル
- B：7点 多少の劣化は認められるが、機能上支障がないレベル  
汚れ、若干の損傷、軽度の腐食程度
- C：3点 近い将来に更新を要するレベル  
腐食の進行が進み、機能に支障が出る程度の劣化
- D：0点 更新が必要なレベル 機能不全や使用上危険な状態

##### 3. 耐震性能（10点／100点）

耐震性能の有無を竣工年、耐震改修工事の有無から評価します。

評価基準	点数
新耐震基準（昭和56年6月1日以降許可）の建物	10点
耐震改修工事を行った建物	
耐震診断を行い、耐震性能が認められた建物	
旧耐震基準（昭和56年5月31日以前許可）の建物	0点

## 供給・財務（ソフト）に対する評価点

### 1. 利用状況（50点／100点）

各施設の令和5年度の利用状況をもとに、原則、用途ごとに分類した施設を評価項目ごとに相対比較し評価します。

分類	評価項目	評価式
集会施設	利用率 1日当たりの利用人数	利用コマ数/利用可能コマ 年間利用人数/年間開館日数
文化施設	利用率	利用コマ数/利用可能コマ
図書館	1日当たりの利用人数	年間利用人数/年間開館日数
博物館等	1日当たりの利用人数	年間利用人数/年間開館日数
スポーツ施設	1日当たりの利用人数	年間利用人数/年間開館日数
レクリエーション施設・ 観光施設	1日当たりの利用人数	年間利用人数/年間開館日数
保養施設	1日当たりの利用人数	年間利用人数/年間開館日数
産業系施設	1日当たりの利用人数	年間利用人数/年間開館日数
その他教育施設	1日当たりの利用人数	年間利用人数/年間開館日数
幼児・児童施設	1日当たりの利用人数	年間利用人数/年間開館日数
高齢福祉施設	1日当たりの利用人数 在在率	年間利用人数/年間開館日数 在所数/定員
障害福祉施設	1日当たりの利用人数	年間利用人数/年間開館日数
保健施設	1日当たりの利用人数	年間利用人数/年間開館日数
その他社会福祉施設	1日当たりの利用人数	年間利用人数/年間開館日数
医療施設	1日当たりの利用人数	年間利用人数/年間開館日数
庁舎等	1日当たりの発行件数	窓口発行件数/年間開庁日数
その他行政施設	1日当たりの利用人数	年間利用人数/年間開館日数

施設利用率の評価基準	点数
分類平均*の150%以上	50点
分類平均の50%以上～150%未満 計算式：(利用率-50%)×50	0～50点
分類平均の50%未満	0点
比較できないもの	25点

※ 分類で評価項目が同じ施設の利用率等 (X) の平均値

$$\text{分類平均} = \frac{X_1 + X_2 + X_3 + \dots + X_n}{n}$$

## 2. コスト状況（50点／100点）

各施設の令和5年度の利用者1人当たりの年間負担額と延べ床面積1平方メートル当たりの年間負担額をもとに、分類の施設を評価項目ごとに相対比較し評価します。

コスト状況＝年間負担額（利用者当たり）※＋年間負担額（総延床面積当たり）※

年間負担額（利用者当たり）	点数
負担額なし 分類平均※の50%未満	25点
分類平均の50%以上～150%未満 計算式：(150%-利用率) × 25	0～25点
分類平均の150%以上	0点
比較できないもの	12.5点

年間負担額（総延床面積当たり）	点数
負担額なし 分類平均※の50%未満	25点
分類平均の50%以上～150%未満 計算式：(150%-利用率) × 25	0～25点
分類平均の150%以上	0点
比較できないもの	12.5点

※ 年間負担額（利用者当たり）(Y) = 
$$\frac{(\text{年間支出} - \text{年間収入}) + \text{人件費}}{\text{年間利用人数}}$$

※ 年間負担額（総延床面積当たり）(Y) = 
$$\frac{(\text{年間支出} - \text{年間収入}) + \text{人件費}}{\text{総延床面積}}$$

※ 分類で評価項目が同じ施設の年間負担額（Y）の平均値

$$\text{分類平均} = \frac{Y_1 + Y_2 + Y_3 + \dots + Y_n}{n}$$

### 3-2.2 次評価「フローチャート評価」

I 次評価の I ~ IV の判定区分に応じて、4 種類のフローチャートにより、評価します。

(1) フローチャートにおける各評価項目の考え方を以下に示します。

#### ①公共関与の妥当性

以下の項目より、公共として関与する必要性の高低を判断します。

- a) 公共性・公平性（限定的な利用状況の有無）
- b) 機能の重複、代替性
- c) 法的位置付け
- d) 施設の独自性
- e) 受益者負担割合

#### ②民間（地域）への譲渡

以下の項目より、民間若しくは地域への譲渡が可能かを判断します。

- a) 民間での代替性
- b) 地域への譲渡可能性

#### ③立地条件（Ⅲ評価、Ⅳ評価のみ）

以下の項目より、立地環境が適しているかを判断します。

- a) 公共交通、主要道路からのアクセス性
- b) 災害リスク（洪水浸水・土砂災害）

#### ④運営の合理性

以下の項目より、維持管理コストの適性を判断します。

- a) 現状コスト（維持管理費）
- b) 将来コスト（今後の修繕費）

#### ⑤集約化の可否

以下の項目より、同類型の機能をもつ施設の集約化が可能かを判断します

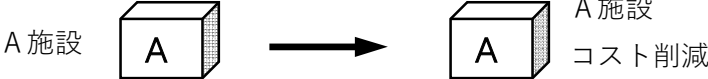


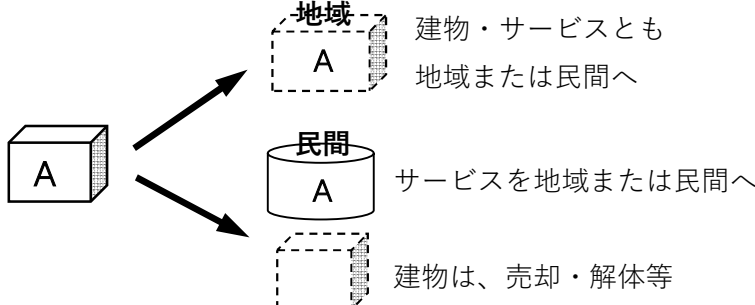
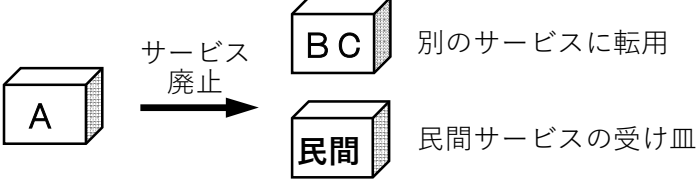
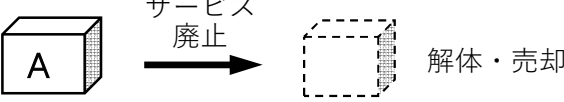
- a) 同類型施設の有無
- b) 施設の耐用年数
- c) 用途の重複、規模縮小の可否

#### ⑥複合化の可否

以下の項目より、異なる機能をもつ施設の複合化が可能かを判断します。

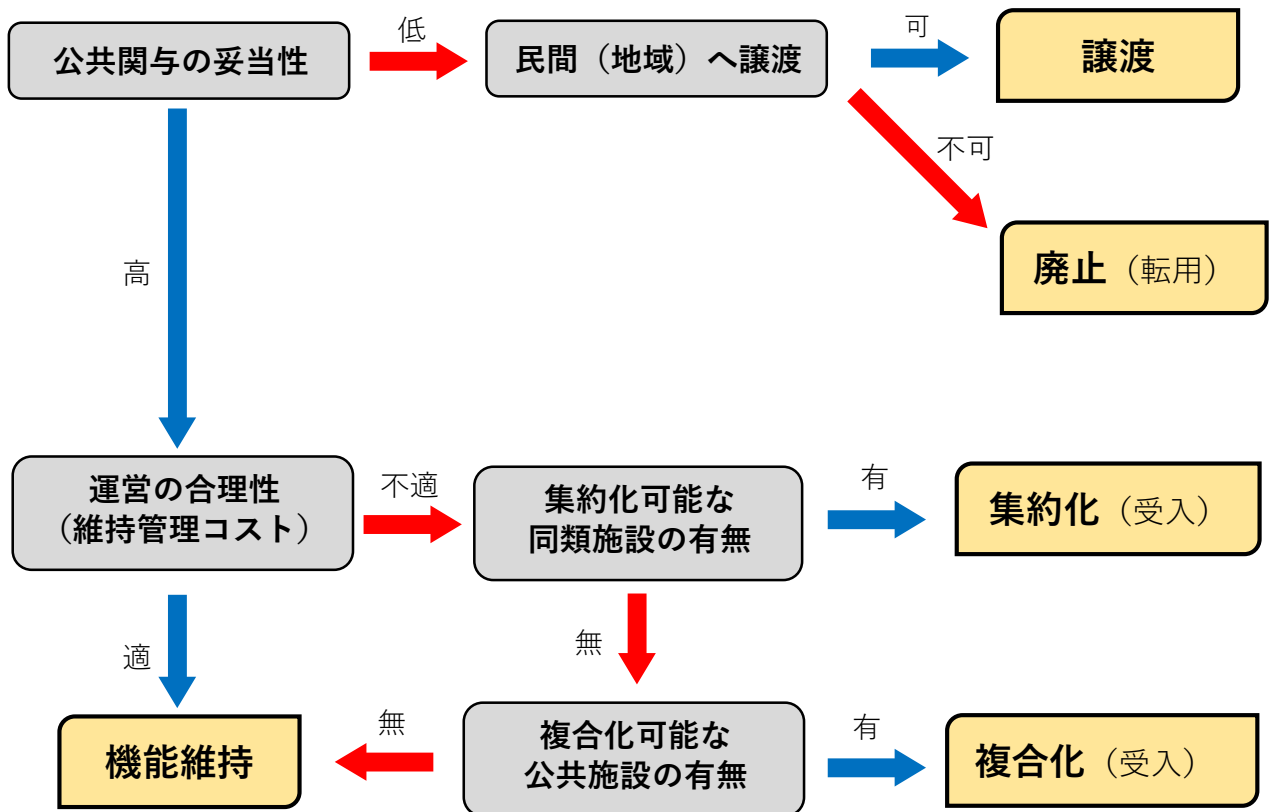
- a) 施設の耐用年数
- b) 規模縮小の可否
- c) 特殊設備・用途の有無

(2) フローチャートによる再編手法の事例 (イメージ)

手法	取組イメージ
<p>機能維持</p> <p>施設機能は、原則現状のままとし、継続してコスト削減を意識した維持管理を行う</p>	
<p>集約化</p> <p>複数の同分類の施設をひとつにまとめる</p>	
<p>複合化</p> <p>複数の異なる分類の施設をひとつの施設にまとめる</p>	
<p>譲渡</p> <p>サービスを地域や民間等へ移す</p>	
<p>廃止 (転用)</p> <p>サービスを廃止する 建物は活用する</p>	
<p>廃止 (除却)</p> <p>サービス・建物とも廃止する</p>	

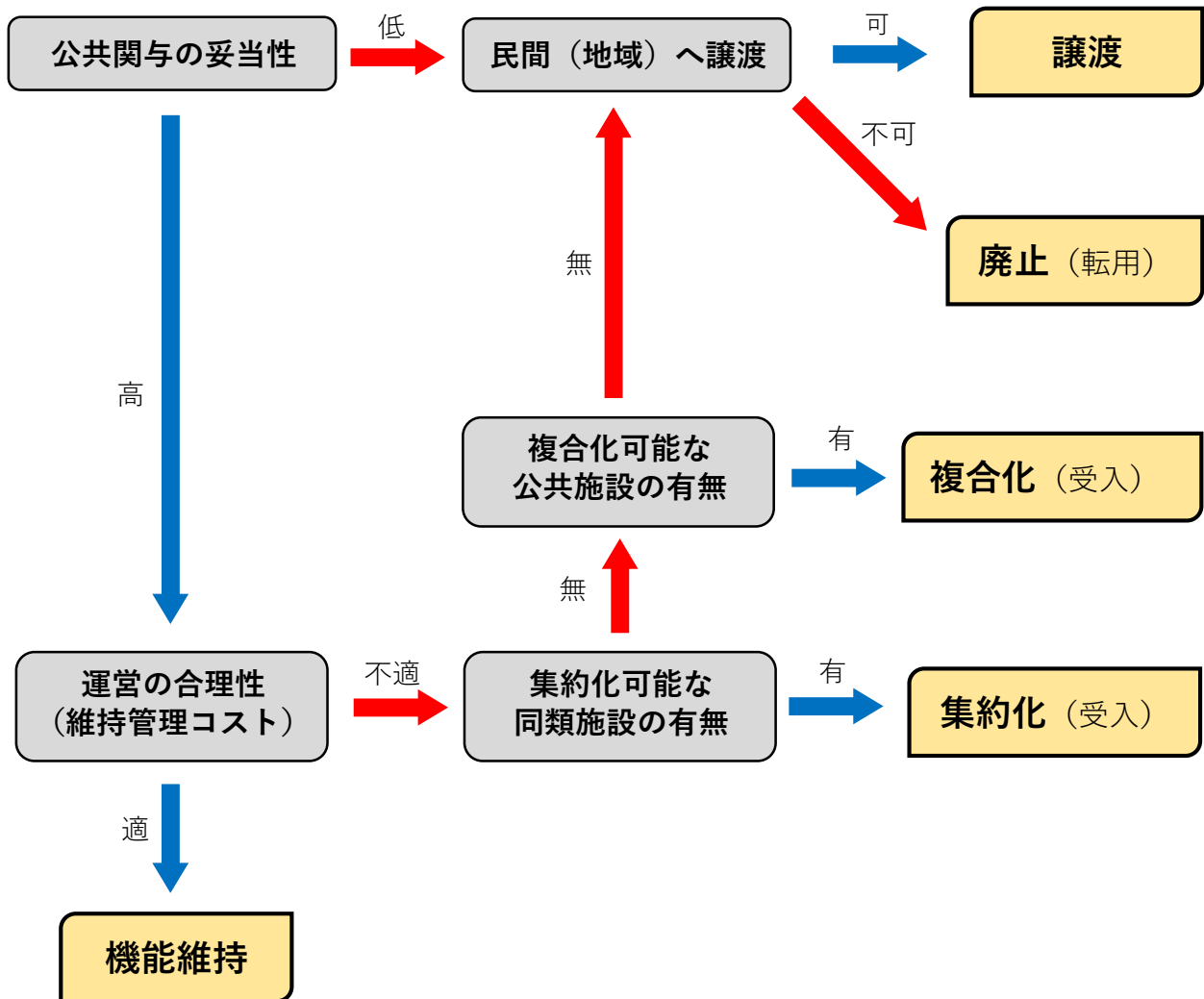
## I 評価 [ハード面○、ソフト面○]

I 評価の施設は、築年数も浅く建物の状態が比較的良好、利用率やコスト状況も同分類の施設と比較すると良好なため、継続使用を前提に譲渡や集約化・複合化する際の受入施設の選択肢も含め、個別の維持管理コストから評価します。



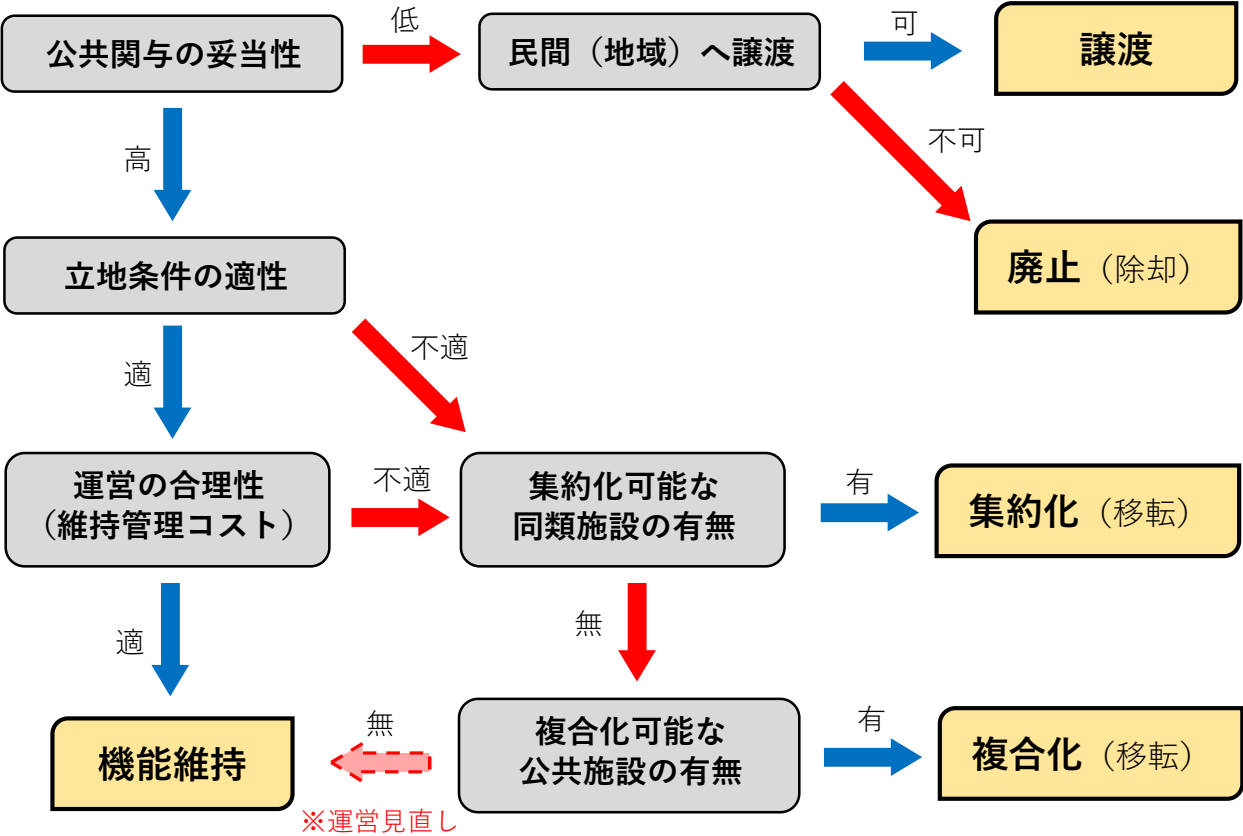
## Ⅱ評価 [ハード面○、ソフト面×]

Ⅱ評価の施設は、建物の状態は比較的よいが、利用率やコスト状況が劣るため、廃止や他施設から機能受入する集約化・複合化を前提に、個別の維持管理コスト状況から評価します。



Ⅲ評価 [ハード面×、ソフト面○]

Ⅲ評価の施設は、老朽化・劣化が進行しているが、利用率やコスト状況は同分類の施設と比較すると良好なため、譲渡や機能移転する集約化・複合化を前提に、立地条件や個別の維持管理コストから評価します。

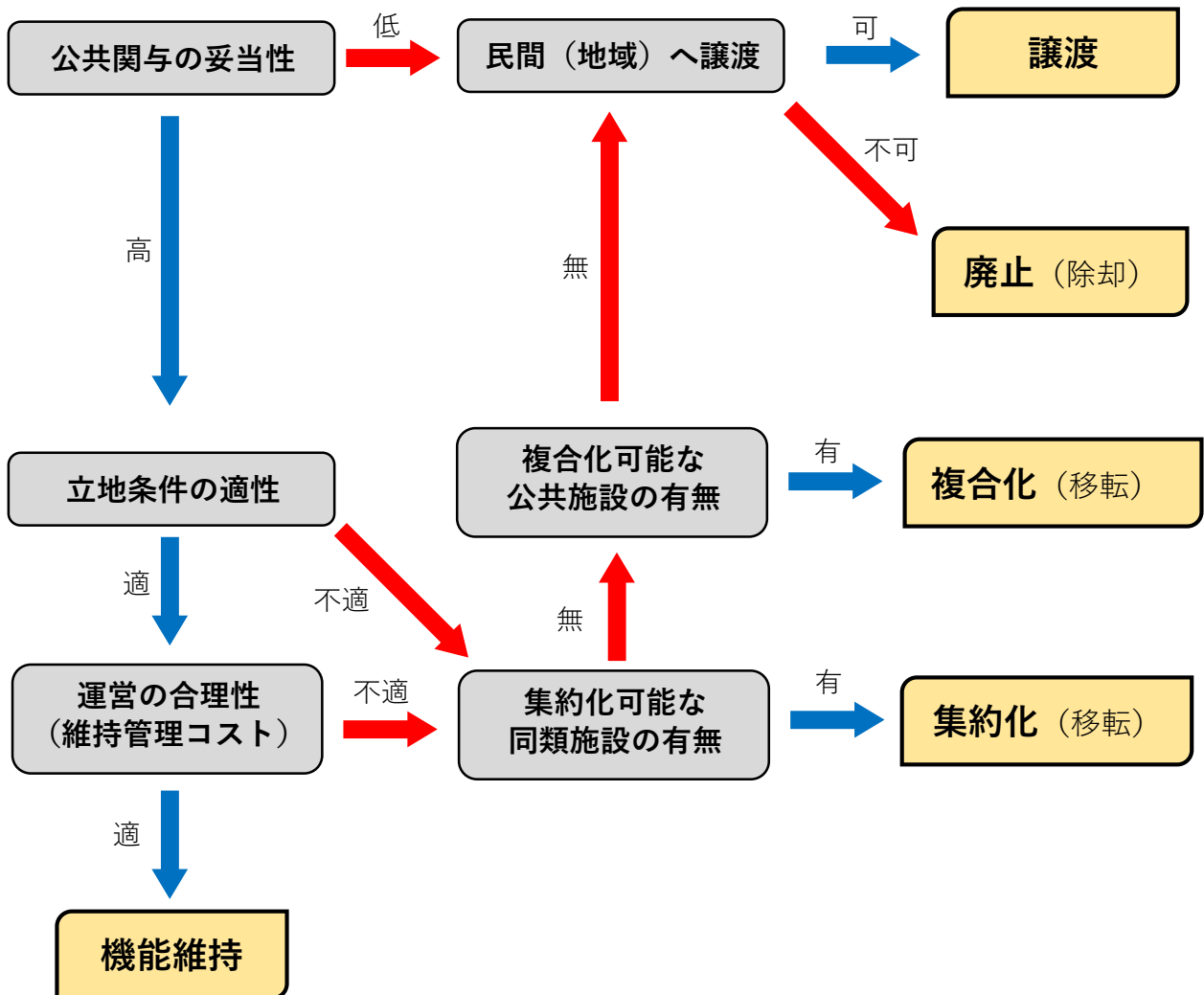


※運営主体・運営方法の見直しや設備機器の省エネ化、**使用料・利用料金**の見直し、維持管理コストの縮減検討を行うことを条件とする。



### Ⅳ評価 [ハード面×、ソフト面×]

Ⅳ評価の施設は、老朽化・劣化が進行しており、利用率やコスト状況も劣るため、廃止や他施設へ機能移転する集約化・複合化を前提に、立地条件や個別の維持管理コスト状況から評価します。



## 4. 今後のスケジュール

本方針をもとに、公共施設等総合管理計画及び他の公共施設関係計画との整合性を図りながら、第2期公共施設再編基本計画を策定します。

スケジュールを下表に示します。

計画名	年度						
	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	...	2035 (R17)	
公共施設等総合管理計画	【計画期間】2016(H28)年度～2045(R27)年度						
公共施設再編基本計画	【第1期】 2016(H28)年度～2025(R7)年度			【第2期】 2026(R8)年度～2035(R17)年度			
公共施設再編方針 (本方針)	本方針	※					

※本方針に基づき、令和6年度及び令和7年度に、対象施設の状況を把握・分析するとともに、第1期公共施設再編基本計画の検証を実施し、令和7年度中に第2期となる同計画（令和8年4月1日施行予定）を策定します。なお、当該期間における第1期同計画または個別計画等に基づき推進している再編を妨げるものではありません。

公共施設等総合管理計画：公共施設等の将来の更新費用や利用状況等を把握・分析し、財政収支の見通し等を踏まえ、策定する計画

公共施設再編基本計画：保有する全公共施設について、施設分類ごとに「公共施設のあり方」を検証し、「今後の施設の方向性」及び「更新検討時期」等についてまとめた計画

参考資料：答申（公共施設再編の検討について）

令和5年12月18日

津山市長 谷 口 圭 三 様

津山市ファシリティマネジメント委員会  
委員長 藏 田 幸 三

公共施設再編の検討について（答申）

津山市ファシリティマネジメント委員会規則第2条の規定に基づき、令和5年7月14日付津総財第192号で諮問された津山市公共施設再編の検討について、慎重に協議した結果、別紙のとおり答申します。

津山市では、市町村合併により機能が重複している施設が数多く存在していることから、本年度の本委員会では、各地域（旧市町村単位）にすべての分野の公共施設をすべて整備するという考え方であるワンセット主義からいかに脱却を図るべきかの具体的な方策について議論を行いました。

今後の人口減少と少子高齢化、それに伴う厳しい財政見通しの中、全ての公共施設を現状のまま維持し続けることは大きなリスクを伴うことから、各種施設の今後のあり方を踏まえて、公共施設の最適配置を早急に推進することが必要であると考えられます。

津山市ではこれまでに、「津山市公共施設マネジメント基本方針」のもと、公共施設の適正化やFM基金等を活用した施設の長寿命化の取組等により、ファシリティマネジメントの成果を着実に積み上げてきました。加えて、活性型行革の取組に見られるよう、公共施設の公民連携による利活用分野などにおいては、全国屈指の成果を上げられています。しかしながら、施設の集約化や統廃合を含む再編についてはまだまだ改善の余地も多く、減量型行革においては一層の努力が必要と考えます。

津山市における公共施設の保有量は、全国平均に比べてまだまだ多く、利用状況が低迷している施設も数多く見受けられます。人口減少下においても公共サービスを充実していくためには、住民生活に必要な不可欠な公共施設を選別し、思い切った縮減策も実施しなければなりません。

公共施設の再編を進めていくにあたっては、複合化・集約化・縮小・廃止など様々な選択肢がある中で、公共施設の入れ物（ハード面）による視点だけではなく、公共サービスの中身（ソフト面）まで含めた評価検証をどのようにしていくかが公共施設再編におけるポイントとなります。

また、津山市として公共施設の再編にあたって明確なビジョンを職員自らが持ち、庁内での意識を統一し、住民としっかり情報共有した上で、刻一刻と変化する社会情勢に柔軟に対応しながら再編を進めていくことが重要であります。

前述のことを踏まえ、市内各地域における施設配置や用途の状況、施設機能の重複、利用状況や代替可能なスペースの有無、民間サービスで代替可能なサービスの選別、複数施設の複合化等について議論を行いました。

当委員会による検討の結果、公共施設の再編に向けての方策及び留意すべき点を下記の通り答申いたします。

## 記

1. 利用状況と維持管理コストを洗い出し、公共施設の再編における基礎データとすること。現状において利用状況が著しく低く、同時に維持管理コストが高い施設については積極的な複合化や集約化、統廃合を速やかに進めること。その際は、旧市町村単位や中学校区などエリア毎の公共施設の配置の適正化を行うため、利用状況、築年数、老朽度などの指標をもとに基準を定め、地域性及び交通利便性にも配慮しながら、取り組んでいくこと。
2. 再編にあたっては、建物のハード的な側面だけにとらわれず、公共サービスの中身や必要性を主眼に置くこと。また、デジタル技術を積極的に活用し、利便性の向上と維持管理コストの削減を徹底すること。
3. これまで公共施設で提供してきた公共サービスについては、行政が今後も主体となって提供すべきサービスかどうかを明確化した上で、可能なものは、民間サービスへの代替を進めること。その際には、公民連携手法の導入も視野に入れ、サービスの著しい低下が起らないように配慮すること。
4. 複合化にあたっては、施設で提供しようとするサービスの性質に留意した上で検討し、積極的に進めていくこと。また、複合化の手法については、建替だけでなく既存施設の遊休スペースへの組込みや民間施設との共同化なども同時に検討していくこと。
5. 現状において、公共施設の多くで若年層の利用が少ないという実態がある。再編にあたっては、各施設の住民ニーズを的確に捉え、子どもや学生、子育て世代など、若年層にとっても魅力あるサービスを提供するとともに、幅広い世代が受益を享受できる施設とすること。
6. 公共施設の再編と同時に跡地活用（売却、貸付等）の検討を行うこと。また、跡地活用により売却益などの税外収入が発生した場合は、積極的にFM基金に積み立て、施設の長寿命化等に活用すること。
7. 再編後の施設について、再編前と比較し利用状況や利便性の向上、維持管理コスト削減などの効果検証を実施すること。また、検証結果を蓄積し、次の再編計画に活かしていくこと。