

平成 25 年度
別府市公共施設マネジメント計画支援業務

業務報告書

平成 26 年 3 月 28 日

株式会社 三菱総合研究所

1. 業務目的

別府市では所有する主な公共施設（公営住宅、学校施設及び道路、橋梁、上下水道などのインフラ施設を除く建築物。以下同じ）のストック情報等についてまとめた「別府市公共施設白書」を基礎資料として、施設の老朽化・耐震化への取組みを進めているところである。この事業の実施にあたり、既存公共施設の現況等を踏まえ分析、評価を行い、今後の公共施設マネジメントを進めていく上で必要となる社会情勢の変化等に対応した公共施設の在り方を示すロードマップの作成などの業務を行うものである。

2. 業務の内容

1) 公共施設の老朽化、耐震化における分析、評価を行った資料の作成

別府市が作成した「別府市公共施設白書」に掲載している91施設（複合施設は重複計上、公営住宅及び学校施設を除く）について施設別、用途別、地域別の配置状況や公共施設の老朽化、耐震化の状況を把握した上で、横断的かつ多面的に行うものとする。また将来的に必要な大規模改修、建替え等の費用について試算を行う。

2) ロードマップの作成

本委託業務から始まる本市の公共施設の在り方については、将来的にファシリティマネジメントの考え方を導入し、公共施設の量と質、さらには運営コスト等の一体的な見直しによりライフサイクルコストの縮減を図るとともに、効率的、効果的な資産運営を戦略的に推進するため、基本的な考え方（基本方針）や具体的な計画を策定しなければならないと考えられている。そのことを念頭に、本市の中長期的にわたる具体的な計画を策定するための時間軸（本年度も含めて4年程度）を明確にした具体的なロードマップを作成する。

3. 公共施設の老朽化、耐震化における分析、評価を行った資料の作成

1) 施設の現況調査

① 施設の基本情報の把握

別府市の財産台帳をもとに、施設の基本情報を整理し、別府市の公共施設マネジメント計画の対象施設の概要を把握した。

② 施設管理者向けアンケートの実施

財産台帳には掲載されていない情報で、公共施設マネジメントの実施に必須な情報（施設の利用状況、劣化状況等）については、施設管理者向けのアンケートを行って収集した。情報収集に当たっては、施設管理者に内容を記入いただくアンケート票を作成し、配布した。

③ 施設カルテの作成

アンケート調査により収集したデータをもとに施設カルテを作成した。作成に当たっては、カルテのフォーマットを別府市ご担当者と協議の上で確定し、それにアンケート調査で収集したデータを取り込み、91※施設分のカルテを作成した。作成したカルテは巻末資料1の通りである。

2) 将来の人口予測

別府市の人口データをもとに、国立人口問題研究所の予測方法を活用し、別府市の将来人口予測を地区別に行った。推計結果は巻末資料2の通りである。

その結果によると、全市、各地区とも人口減少が進む一方で、高齢者人口割合については、既に割合が35%を超えるなど高齢化が進んでいる地域は今後高齢化が頭打ちになるものの、それ未満の地域は急速に高齢化が進むことが予想される。今後、高齢化が進む地域としては、野口、境川、北、青山、石垣、春木川、亀川、朝日、大平山、鶴見、緑丘、南立石が挙げられる。

※「別府市公共施設白書」に掲載している91施設のうち、不老泉については平成25年度リニューアル中のため掲載していません。また、同白書に掲載されていない南部振興開発ビル（ベルハイツ住宅棟）は、平成24年3月に信託期間満了により建物が返却されたことから掲載に加えております。よって、全体数は91施設となっております。

3) 将来の維持更新需要推計

別府市の財産台帳のデータをもとに、公共施設の将来の維持更新需要額を推計した。推計にあたっては、当社保有の「施設マネジメント支援システム（通称：FM マスター）」を活用した。

推計に当たっては、修繕、大規模改修、建替えの単価を施設分類ごとに設定するとともに、各々の周期を順に20年、40年、80年として、現在の公共施設が建設当初から上記の周期で修繕等が行われてきたと仮定した場合（バックログ考慮なし）、建設当初から修繕等が全く行われてこなかった場合（バックログ考慮）の2通りについて、試算を行った。その結果は以下の通りである。

（バックログ考慮なし）

平成26年から平成75年までの50年間の維持更新費用の総額（試算）は約1,735億円、年平均で約34.7億円となる。また、平成26年から平成35年までの最初の10年間に必要な費用は、約33億円となる。用途別では、学校教育施設と市営住宅施設の合計が約1,000億円と全体の約60%を占める。

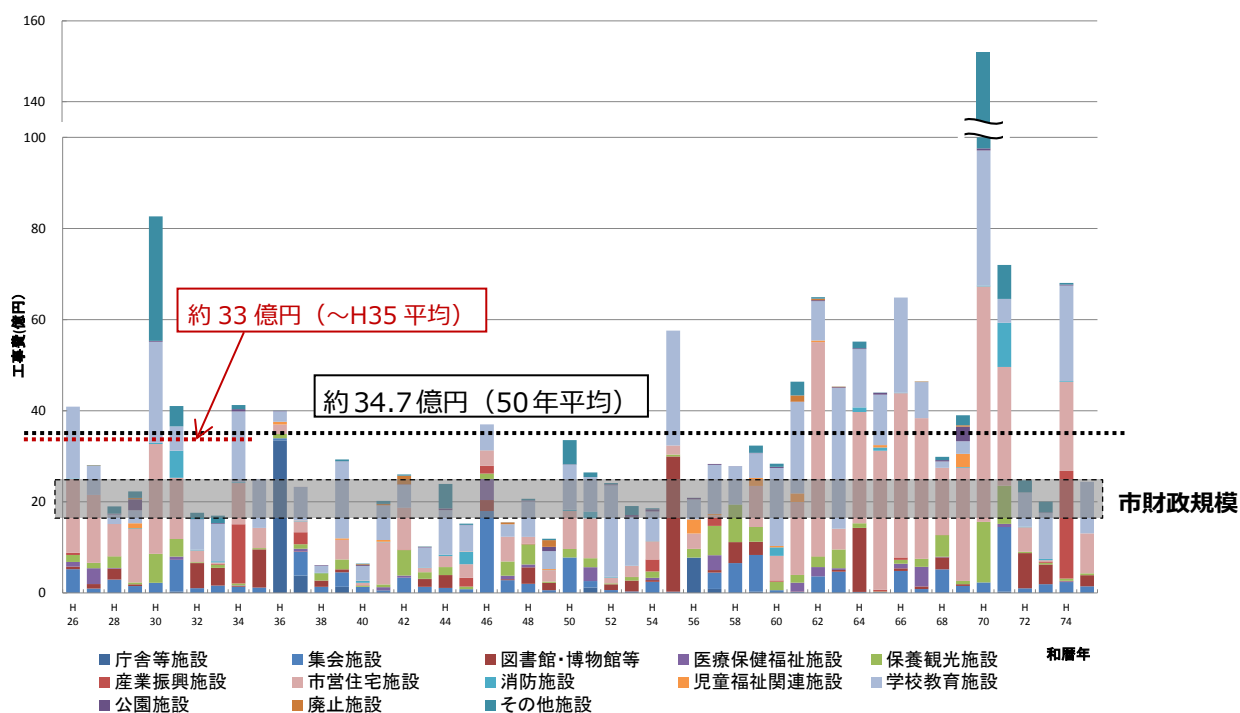


図1 将来の維持更新費用推計（バックログ考慮なし）

(バックログ考慮)

平成 26 年から平成 75 年までの 50 年間の維持更新費用の総額(試算)は約 2,044 億円、年平均で約 40.9 億円となる。全ての公共施設について、建設後、補修等が行われていないと仮定しているため、平成 26 年の費用は約 312 億円となるほか、平成 26 年から平成 35 年までの最初の 10 年間の平均値で見ると約 59 億円となる。

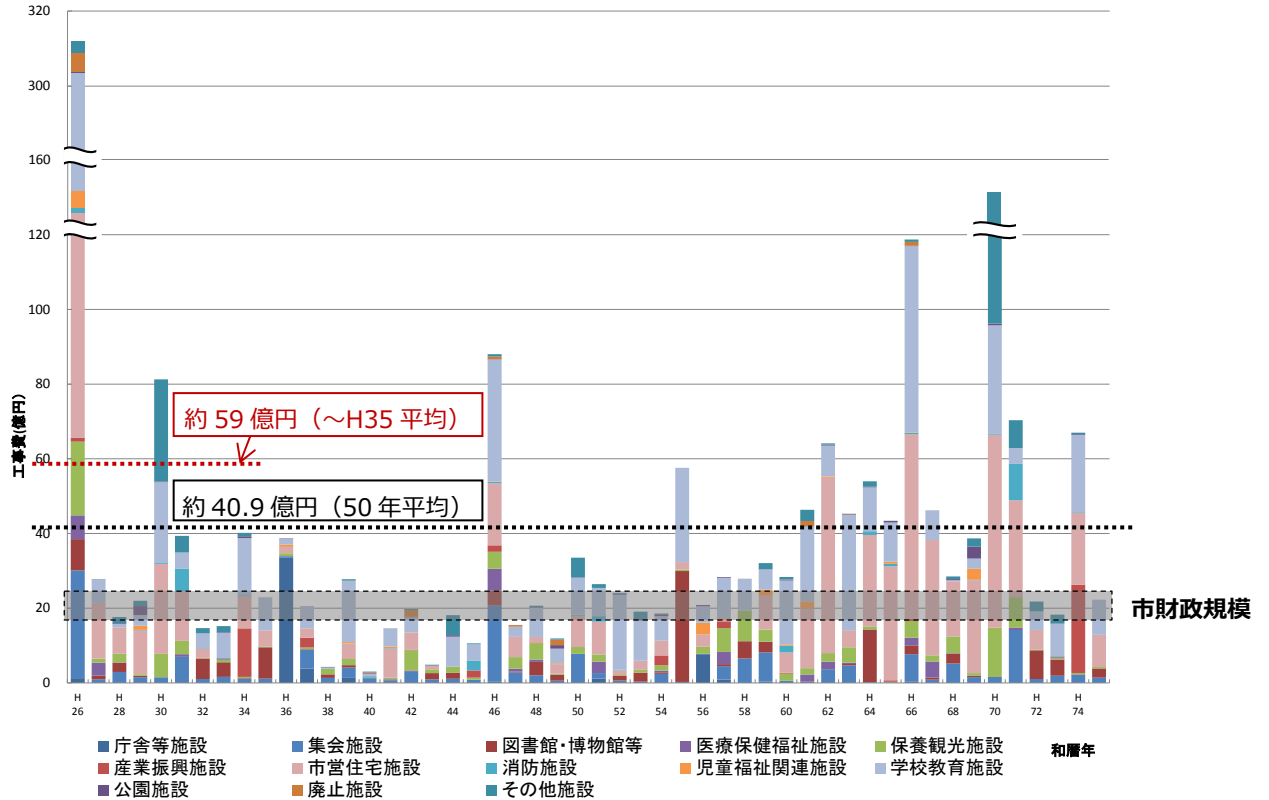


図 2 将来の維持更新費用推計 (バックログ考慮)

全ての公共施設について修繕等が行われていないことはあり得ないため、実際の将来の維持更新費用は、「バックログ考慮なし」と「バックログ考慮」の間にあるものと考えられる。

4) 財政シミュレーションの実施

別府市における過去 5 年間の公共施設等にかかる修繕費と工事請負費の合計値は、約 16 億円から 24 億円の間で推移している。この値は、今後 50 年間に必要となる維持更新費用の年平均値約 35 億円~41 億円を大きく下回っている。また、平成 35 年までの最初の 10 年間の費用は、約 33 億円~59 億円となり、公共施設の建設後に修繕等があまり実施されていない場合には、予算を相当上回る維持更新費用が必要となる。

表 1 公共施設にかかる修繕費等の推移

公共施設に係る修繕費等の推移

[単位：千円]

会計	年度	平成20年度			平成21年度			平成22年度		
		修繕料	工事請負費	合計	修繕料	工事請負費	合計	修繕料	工事請負費	合計
一般		28,352	1,212,622	1,240,974	30,671	1,540,754	1,571,425	31,289	1,882,405	1,913,694
競輪事業		2,735	4,122	6,857	2,645	52,313	54,958	2,525	116,130	118,655
公共下水道事業		1,881	319,354	321,235	767	269,763	270,530	990	363,388	364,378
地方卸売市場事業		529	21,661	22,190	1,051	10,030	11,081	764	6,118	6,882
湯都ピア浜脇事業		186	3,913	4,099	0	0	0	0	0	0
合計		33,683	1,561,672	1,595,355	35,134	1,872,860	1,907,994	35,568	2,368,041	2,403,609

会計	年度	平成23年度			平成24年度			5か年（平成20年度～24年度）		
		修繕料	工事請負費	合計	修繕料	工事請負費	合計	修繕料	工事請負費	合計
一般		30,133	1,221,998	1,252,131	29,595	1,200,727	1,230,322	150,040	7,058,506	7,208,546
競輪事業		3,454	199,262	202,716	3,922	49,583	53,505	15,281	421,410	436,691
公共下水道事業		706	167,395	168,101	368	441,689	442,057	4,712	1,561,589	1,566,301
地方卸売市場事業		792	7,550	8,342	781	41,605	42,386	3,917	86,964	90,881
湯都ピア浜脇事業		0	0	0	0	0	0	186	3,913	4,099
合計		35,085	1,596,205	1,631,290	34,666	1,733,604	1,768,270	174,136	9,132,382	9,306,518

【抽出条件】

修繕料及び工事請負費の各年度決算額から以下の経費を除外

- ①施設が存在しない特別会計の国民健康保険事業、介護保険事業に係る経費
- ②施設と関連がない道路、公園、河川、情報関連機器、車両、水路・農道、温泉給湯管、古墳等に係る経費
- ③地区の公民館等、市が所有しない施設に係る経費

4. ロードマップの作成

別府市の公共施設マネジメント計画の策定に向けて、本年度は施設にかかる基本情報を収集した。施設の諸元等の情報を別府市の財産台帳より整理し、それをもとに将来の維持更新費用の推計を行った。施設の利用状況等の情報については、施設管理者向けのアンケート調査により収集した情報を施設カルテとして整理を行った。

平成26年度以降は、今年度収集した基本情報を活用しつつ、別府市の公共施設マネジメントの基本方針の策定および必要に応じてパブリックコメントの実施、施設の劣化診断などを含む現地建物調査による追加情報の収集、これらの情報を総合的に活用した公共施設の評価などを実施する。また、公共施設の評価結果に基づき、中長期の保全計画の策定、施設の整備・管理の方向性の検討、施設の運営方針の策定などを行う。

ロードマップ案とともに、各年度に実施する項目のポイントを記す。

表2 次年度以降のロードマップ案

検討事項		H26	H27	H28
マネジメント基本方針の策定	基本方針の方向性検討			
	基本方針の作成			
	パブリックコメントの実施			
中長期保全計画の策定	建物調査（劣化診断等）			
	保全計画の策定			
	システム導入			
施設評価の実施	施設カルテの精査			
	施設評価の精緻化			
施設の整備・管理運営方針の策定	整備・管理の方向性の検討			
	運営方針の策定			

【平成 26 年度】

- 別府市の公共施設マネジメントの方向性を検討した上で、それを基本方針として取りまとめ、市民に公開する。公開に先立ち、基本方針（案）のパブリックコメントを実施し、市民の意見、声を可能な限り反映したものとする。基本方針の策定にあたっては、庁内関係部署で構成する検討会組織を立ち上げ、内容の精査・見直しを含めて検討を行う。
- 建物の現地調査を行い、劣化状況などを把握する。また、平成 25 年度に収集した基礎情報をもとに施設評価を行い、関係所管と結果を共有しながら見直しを行いつつ、評価結果の精緻化を図る。

【平成 27 年度】

- 建物調査、施設評価の結果を踏まえ、中長期の保全計画を策定する。中長期の保全計画は、財政的制約の下で、各公共施設の部位・部材ごとに対策を行う時期と費用を検討した結果であり、補修や改修の実施に併せて毎年ローリングしていくものである。
- 基本方針の内容を踏まえ、学校、住宅、集会施設、庁舎などの施設分類ごとに整備・管理運営の方向性を検討する。この検討は平成 28 年度に実施する管理・運営方針の策定の基礎となるものであり、この段階から関係各局と情報共有しつつ、共同検討を行うことが望ましい。

【平成 28 年度】

- 平成 27 年度の検討に基づき、施設の整備・運営方針の策定を行う。その際、関係各局のみならず、有識者等を交えた検討会を開催し、第 3 者の考えや意見も入った整備・運営方針とすることが望ましい。