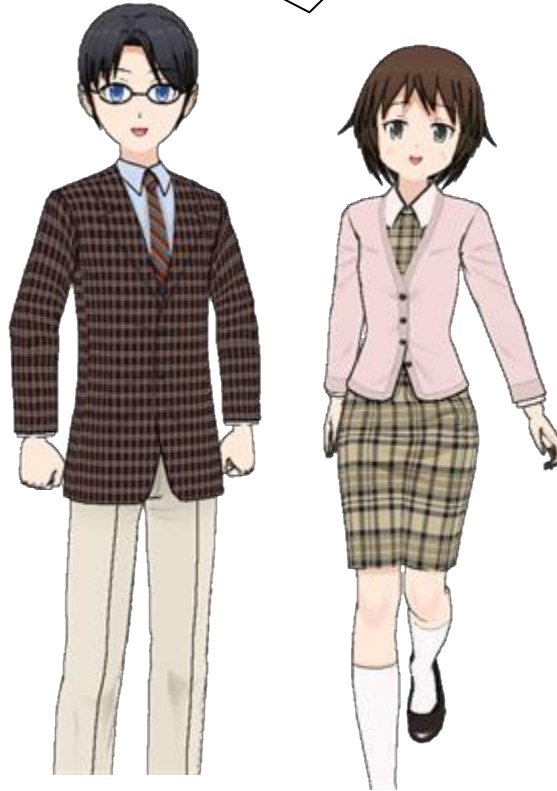


公共施設白書施設別編を新たな項目
を加えてバージョンアップしました。
みなさんの地域の未来を考える際の資
料として、ご活用ください！



平成 26 年度 倉敷市公共施設白書 (施設別編)

平成 27 年 6 月

倉敷市企画財政部公有財産活用室

目次

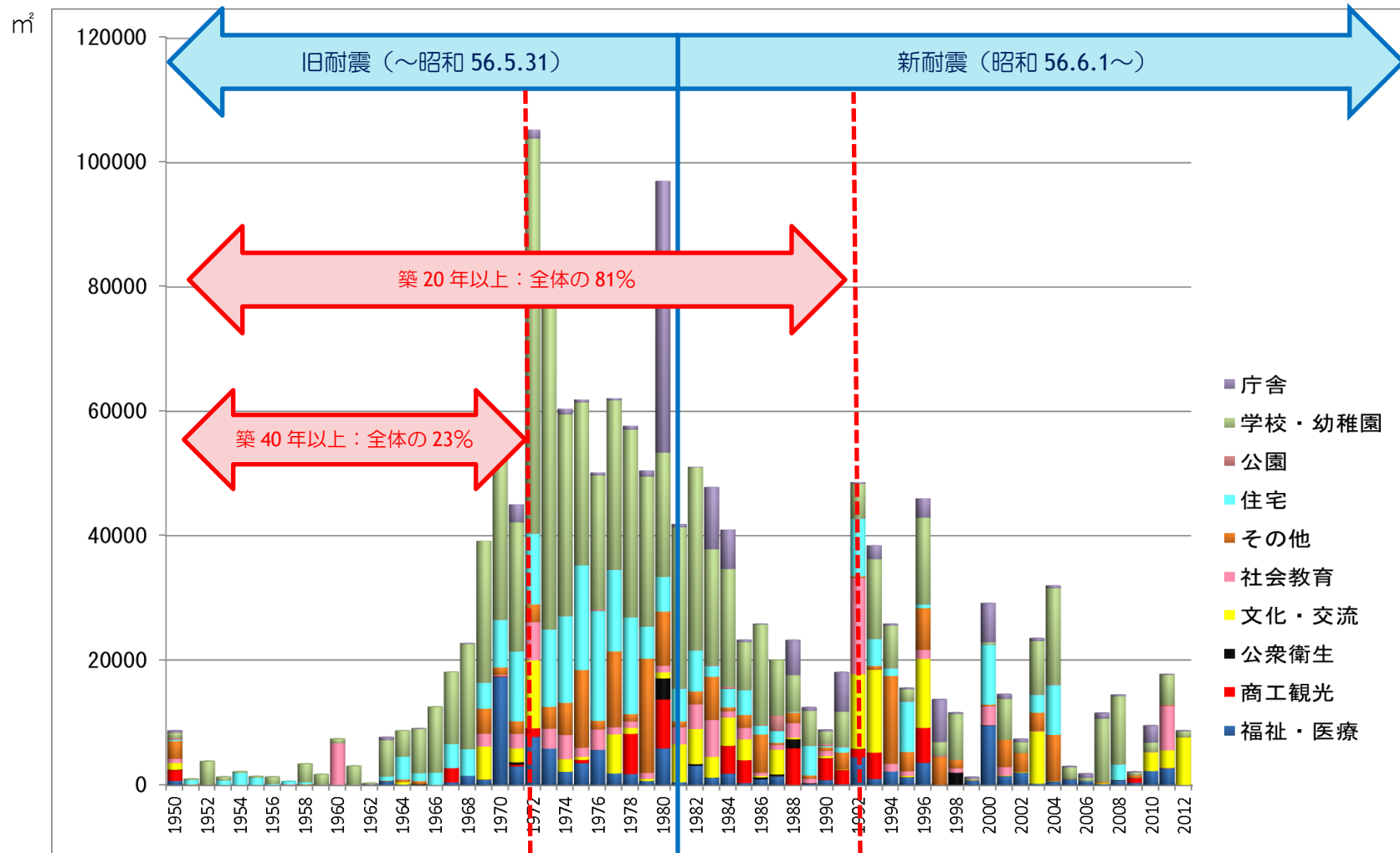
第1章 公共施設全体の概要	3
1 公共施設建物（道路や上下水道などのインフラを除く）の建築年ごとの床面積	3
2 倉敷市の人口推計	4
3 公共施設等（インフラを含む）更新費用試算について	5
(1) 公共建物の更新費用	5
(2) インフラ（上水道・下水道・道路・橋梁）の更新費用	5
(3) 公共施設全体（建物とインフラ）の更新費用	7
第2章 各施設データシートについて	8
1 公共施設の3階層分類について	8
2 対象施設分類表	8
3 各項目の説明	9
(1) 公共施設白書 施設別データシートについて	9
(2) 解体費用について	11
第3章 施設別データシートの集計からわかったこと	12
1 管轄支所別 施設種別延床面積	12
2 公共建物の劣化状況について	13
3 公会計から導出される公共施設の現状	14
(1) 施設種別の再調達価額	14
(2) 公共施設の老朽化率	15
第4章 長期修繕計画額（40年間）による修繕投資シミュレーション	16
1 515施設の長期修繕計画額	16
2 施設種別の長期修繕計画額	17
3 築10年以内の施設の長期修繕計画額	18
第5章 将来負担額の軽減に向けたシミュレーション	20
1 公共施設の維持管理にかかる経費の市民負担額について	20
2 施設の複合化によるコスト削減効果について	20
3 保有面積削減効果に関するシミュレーション	22
第6章 施設分類毎の経費と利用状況の特徴	23
1 庁舎・支所・出張所	23
(1) 庁舎・支所・出張所	23
2 全市レベルの施設のコストと利用状況	24
(1) 文化施設	24
(2) 体育施設	24
(3) 図書館	27

(4) 給食調理施設.....	29
(5) 公営住宅.....	29
(6) 他の社会教育施設.....	30
(7) 斎場.....	31
第7章 資料.....	32
1 施設分類一覧表.....	32
2 地域別人口推計.....	35
3 用語説明.....	37
第8章 今後について.....	43

第1章 公共施設全体の概要

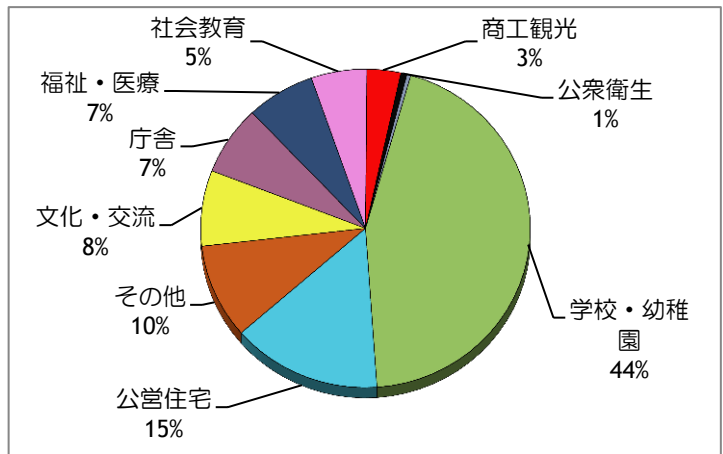
1 公共施設建物（道路や上下水道などのインフラを除く）の建築年ごとの床面積

公共施設白書(本編)から

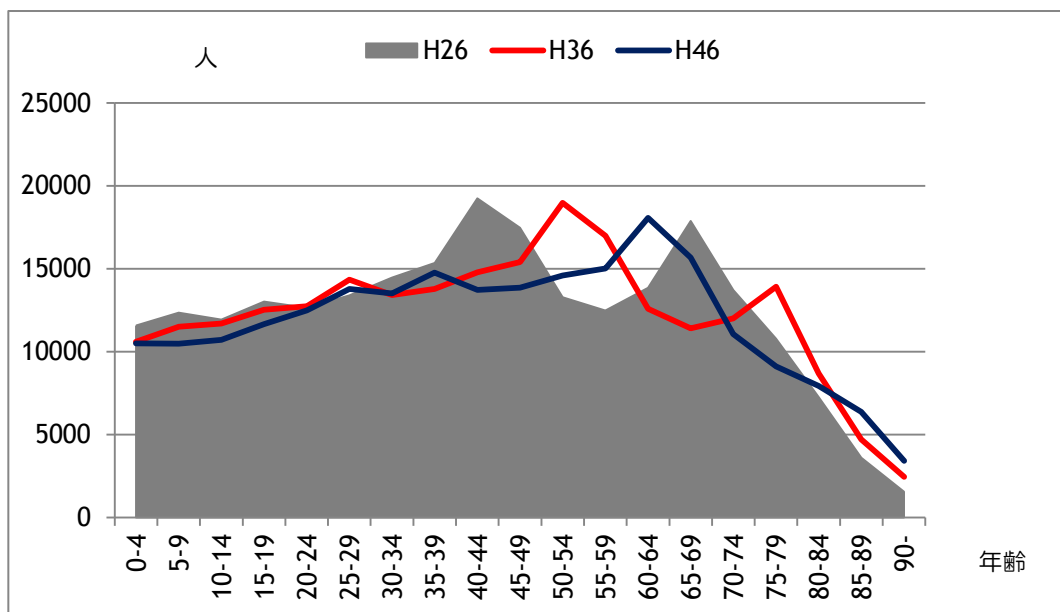


このグラフは、道路や上下水道などのインフラを除く、公共施設建物の床面積を建築年ごとに集計したものをグラフで示したものです。1970年代に多くの公共施設が建設され、それらが一斉に更新時期を迎える「公共施設大量一斉更新問題」を本市でも抱えている現状が明らかになりました。

施設の種類別に床面積を集計すると、右のグラフのようになります。学校・幼稚園が全体の44%を占めています。



2 倉敷市の人口推計



(人)	平成26年 (2014)	平成31年 (2019)	平成36年 (2024)	平成41年 (2029)	平成46年 (2034)
年少人口(15歳未満)	70,324	68,995	66,974	64,184	61,716
生産年齢人口(16~64歳)	291,505	288,784	290,167	291,786	289,043
老年人口(65歳以上)	121,893	128,033	127,697	125,557	126,558
合計	483,722	485,812	484,838	481,527	477,317

※倉敷市人口推計業務報告書(平成27年3月) (財)岡山経済研究所から引用

市全体の人口推移は、平成31年をピークに、今後20年間で約1.3%の減少に留まっていますが、その内訳をみると、生産年齢人口は約0.8%の減少、年少人口は約12.2%の減少となっています。一方、老年人口では約3.8%の増加となっています。生産年齢人口は、既に減少傾向が始まっており、市税収入にも影響するものと考えられます。

※地域別人口推計は、巻末に掲載しています。

3 公共施設等（インフラを含む）更新費用試算について

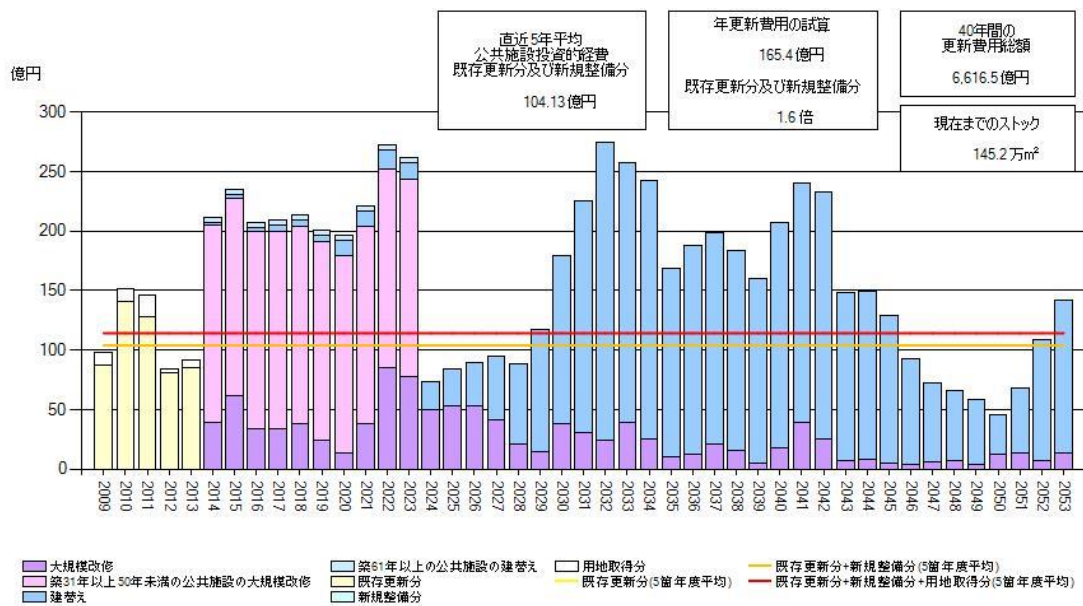
総務省ホームページで公開されている公共施設更新費用試算ソフトを使用し、公共建物、上下水道、道路などについて今後40年間にかかる更新費用について試算しました。

試算にあたっての、数量、年数、更新単価などの考え方については、「公共施設等更新費用試算ソフト（一般財団法人地域総合整備財団）」(<http://management.furusato-ppp.jp/?dest=info>)を参照してください。

(1) 公共建物の更新費用

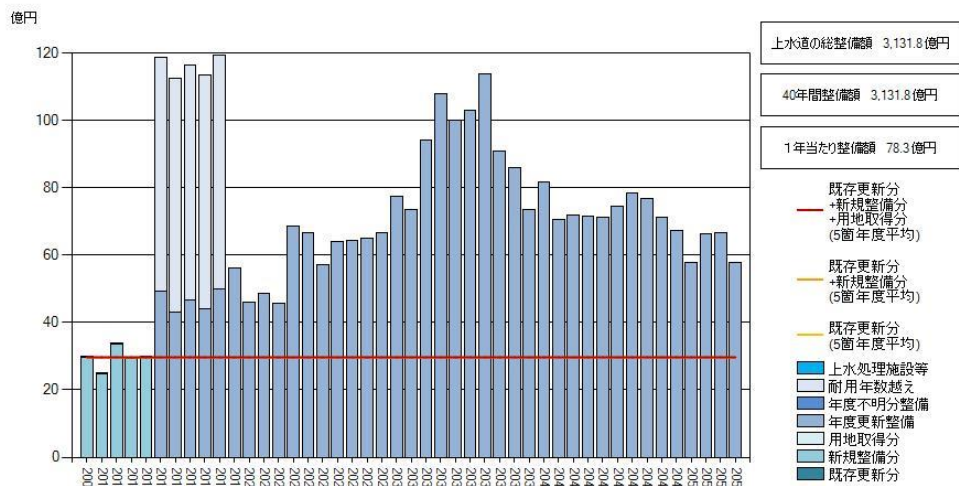
更新年数経過後に現在と同じ延床面積等で更新すると仮定し、延床面積等の数量に更新単価を乗じることにより、更新費用を試算しました。

公共建物については、40年間の更新費用総額が、6,616.5億円、一年当たりになると165.4億円という結果になりました。投資的経費における公共施設既存更新分の過去5年間平均額が、104億円/年となっていますので、現在負担できる額内に公共施設を縮減するのであれば、 $104 \text{ 億円} \div 165.4 \text{ 億円} = 63\%$ つまり、37%の施設経費を減らす必要があるということになります。



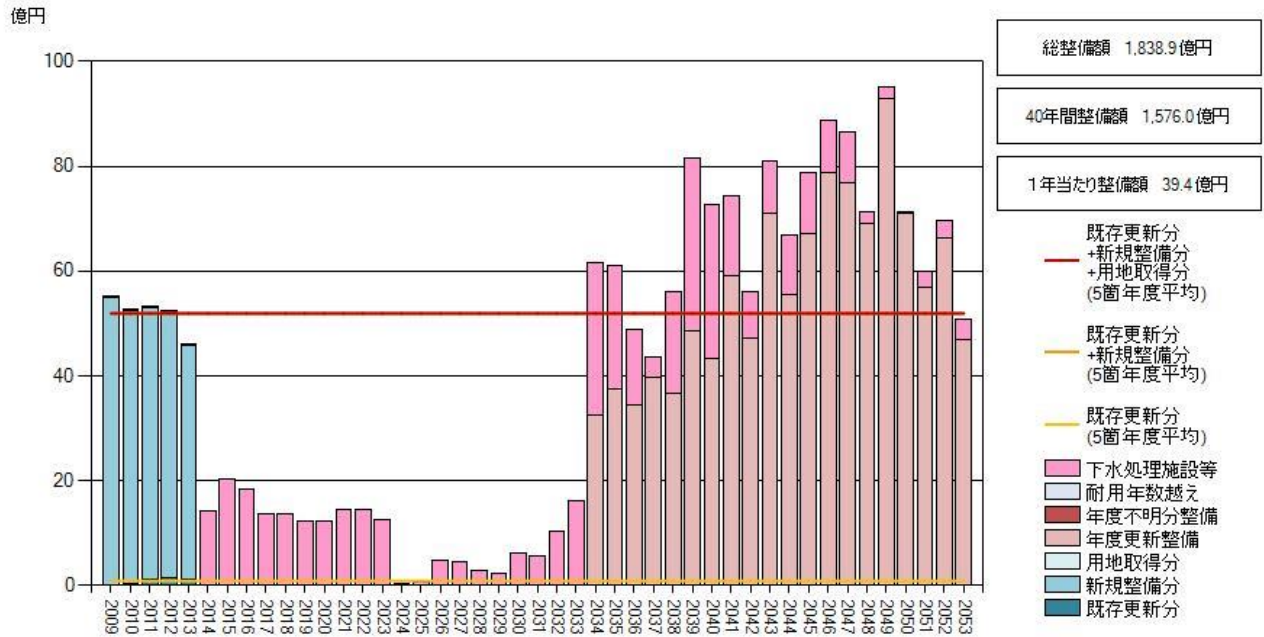
(2) インフラ（上水道・下水道・道路・橋梁）の更新費用

①上水道 上水道管の総延長 3,160,690m 構築年度から40年で更新するものとして試算
40年間将来更新費用推計 3131.8億円 1年当たり 78.3億円



②下水道

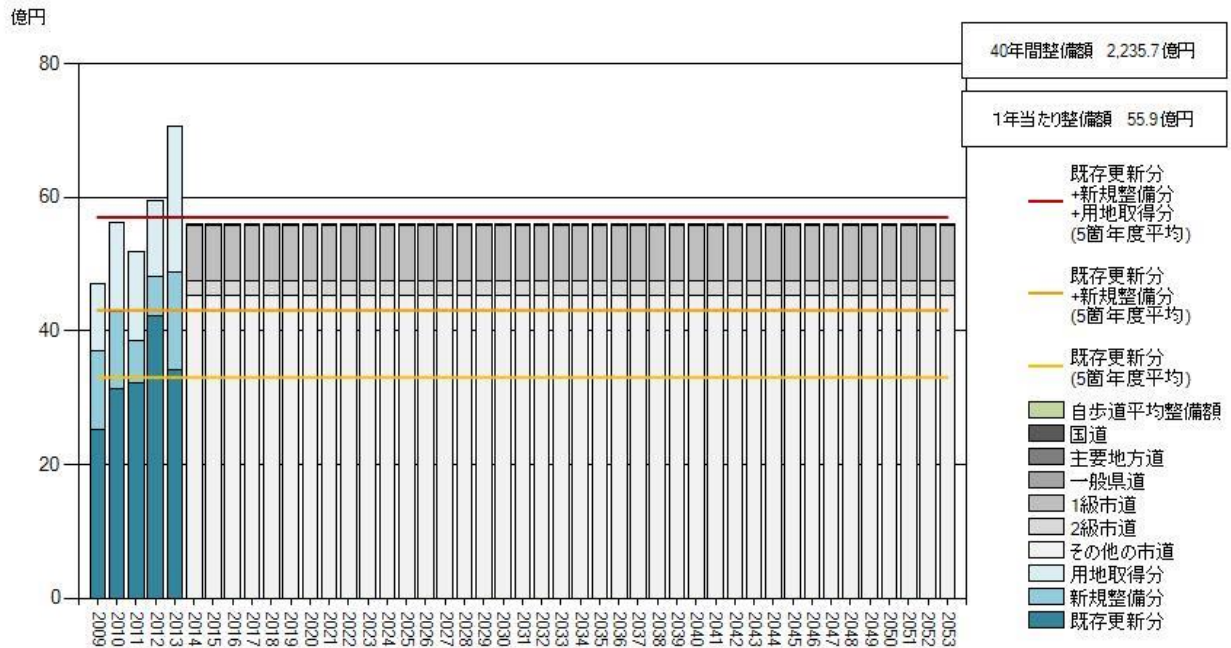
下水道管の総延長 1,837,161m 構築年度から50年で更新するものとして試算
 40年間将来更新費用推計 1,576.0億円 1年当たり 39.4億円



※「総整備費」は、今後40年間整備費と直近10年に新設した整備費を足した数値

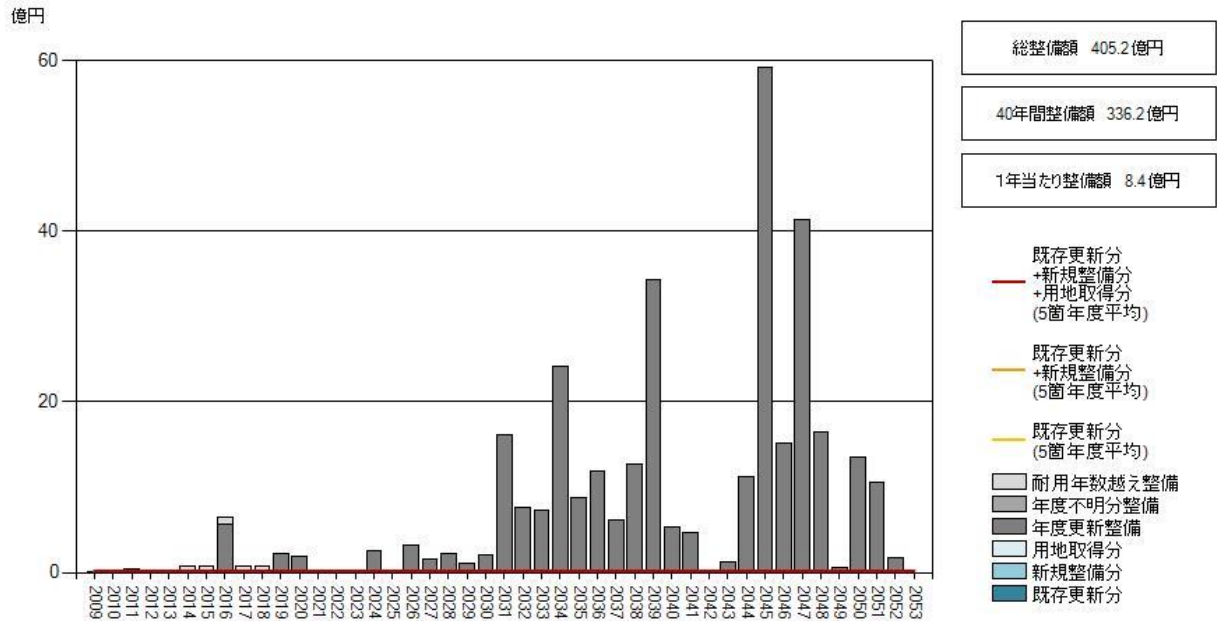
③道路

15年に一度、全面的に舗装の更新（内換え）を行なうものとして算出
 40年間将来更新費用推計 2,235.7億円 1年当たり 55.9億円



④橋梁

橋梁の面積（把握しているもののみ） 92,952.0 m² 60年で全面更新するものとして試算
 40年間将来更新費用推計 336.2 億円 1年当たり 8.4 億円



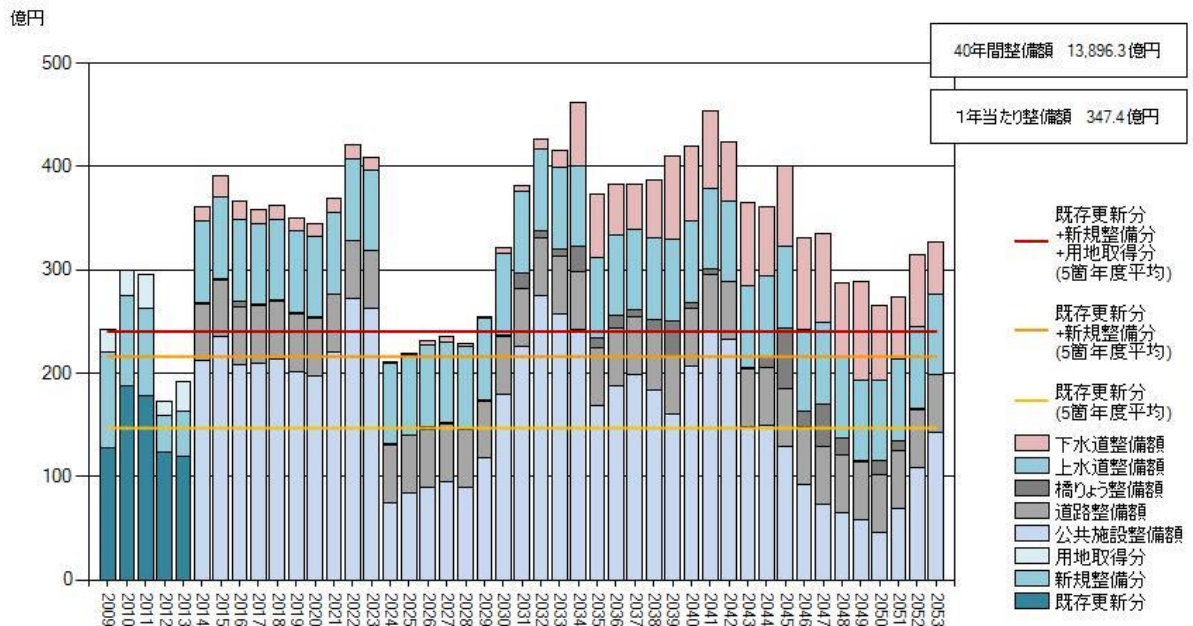
※「総整備費」は、今後40年間整備費と直近10年に新設した整備費を足した数値

(3) 公共施設全体（建物とインフラ）の更新費用

建物とインフラを合わせた更新費用は、今後40年間で、1兆3,896億円が必要という試算になりました。1年当たりになると、約347.4億円となります。

インフラについては、掲載しているもののほかに、公園、ごみ焼却場などのプラント、トンネルなど、試算できていないものも多く存在します。

また、これは更新にかかる費用であって、維持管理費等は含まれていません。



第2章 各施設データシートについて

「公共施設」には、庁舎・学校・公営住宅などの「ハコモノ」と呼ばれる建物や、道路・公園・水道・下水道などのいわゆる「インフラ」、ごみ焼却場などの「プラント」が含まれます。今回の公共施設白書（施設別編）では、「ハコモノ」のうち、倉庫等の狭小な建物を除いた、515施設を対象として、以下のような施設の分類で調査を行いました。

1 公共施設の3階層分類について

「公共施設の3階層分類」とは、公共施設が担っている機能を落とすことなく施設総量の削減を実現していくためには、公共施設を対象となる利用者の広がりによって、市内全域を対象とする第1層の「全市レベル施設」、地域を対象とした第2層の「コミュニティレベル施設」、地区を対象とした第3層の「地区レベル施設」に分類し、それぞれの機能に応じた改善策の手法を検討する必要があるという、東洋大学の根本祐二教授が提唱している考え方です。

具体的には、全市レベル施設には近隣市町と相互利用を進めるなどの「広域化」、コミュニティレベル施設には、例えば学校を地域活性化の軸とした施設として活用することや利用時間帯・利用者ニーズが異なる施設の統合といった「多機能化」、地区レベル施設には、民間施設の借上げなどの「ソフト化」に取り組むことで、機能を維持しながら施設を減らしていくというものです。

この考え方を踏まえて、この度の「公共施設白書（施設別編）」では、次のように施設を分類し、必要となる経費や利用状況などを比較できるようにしています。

2 対象施設分類表

この度の施設別編では、第1層の全市レベル施設と第2層のコミュニティレベル施設について、それぞれの層を福祉施設とそれ以外の施設に分けています。また、事務所となる「庁舎等」、また、市民福祉と直接的な関係が薄い「商工施設」「観光施設」についても別の分類としています。なお、第3層の地区レベル施設については、倉敷市では、その多くがインフラの公園であり、市の建物として保有している施設が少ないことから対象から除外しています。

階 層	施 設 分 類
庁舎等	庁舎・支所・出張所、消防署、保健所
全市レベルの施設	文化施設、体育施設、図書館、給食調理施設、公営住宅、他の社会教育施設、火葬場
	全市レベルの福祉施設
	その他全市レベルの施設
コミュニティレベルの施設	小学校、中学校、公民館
	児童福祉施設（幼稚園、保育園、児童館） 高齢者福祉施設（老人憩の家、その他的高齢者福祉施設）、 障がい者福祉施設（障がい者支援センター、その他の障がい者福祉施設）
	複合施設
	その他コミュニティレベルの施設
その他の施設	商工施設、観光施設

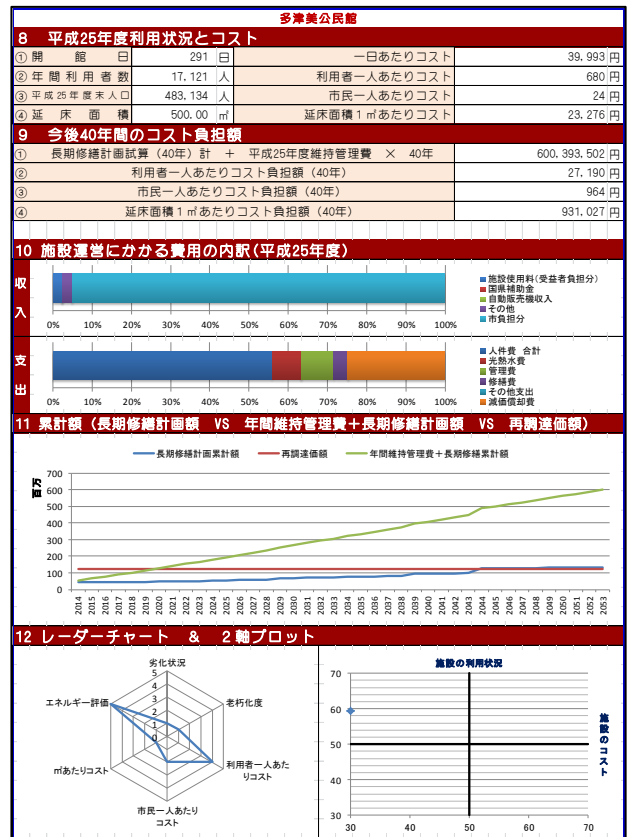
※各施設分類に属する施設名は、巻末に掲載

3 各項目の説明

(1) 公共施設白書 施設別データシートについて

【事例：多津美公民館のデータシート】

公共施設白書 施設別データ (平成25年度実績)		H26.4.1 現在
1 施設基本情報		
① 施設名称	多津美公民館	
② 所在地	倉敷市加須山503番地の7	
③ 施設コード	46008 - 0	④ 施設種類
⑤ 地区	1 倉敷	⑥ 運営主体
⑦ 担当部署	倉敷公民館	指定管理者の場合、管理期間
2 建物情報		
① 建築年月日	1982/3/20	② 経過年数
④ 敷地面積	761.73 m ²	⑤ 用途地域
⑦ 建築面積	283.75 m ²	⑧ 延床面積
⑨ 耐震対策	エネルギー評価	⑩ 避難所指定
⑪ 棟数	1 棟	⑫ 階数
3 建物点検結果		
① 屋上	2 小規模補修必要	② 外壁
③ 電気設備	3 大規模補修必要	④ 機械設備
⑤ 総合評価	4 劣化度大	
4 初期費用		
① 再調達価額 (同等建物を新築するための見込み額)	121,458,280 円	
5 長期修繕計画試算 (40年)		
① 建物外部	19,535,000 円	② 電気設備
③ 空調・衛生設備	74,031,000 円	④ 昇降機設備
⑤ 消防用設備ほか	1,318,000 円	計 (①~⑤)
6 平成25年度維持管理費 (実績)		
① 収入合計	597,394 円	
② 人件費合計	6,826,799 円	③ 光熱水費
④ 管理費	1,009,212 円	⑤ 修繕費
⑥ その他支出	0 円	⑦ 減価償却費
⑧ 支出合計	12,235,232 円	⑨ 支出合計-収入合計
7 貸室稼働状況		
大会議室	40.2 %	小会議室
和室	8.5 %	調理室



1 施設基本情報

施設分類、地区、運営主体など施設に関する情報

※エネルギー評価欄：数値が小さいほど効率が高い。光熱水費の実績をもとに、(一財)省エネルギーセンターが示す「施設用途別のエネルギー消費原単位 中国四国」の値を基準に評価 根拠は、非住宅建築物(民生業務部門)の環境関連データベース構築に関する研究(2008年、2009年日本建築学会講演論文)

※耐震対策欄：耐震性確保済棟数/耐震化対象棟数

2 建物情報

建築年、面積、構造や開館時間などの建物に関する情報

複数棟ある場合、延床面積の最も大きい棟の情報を掲載した

3 建物点検結果

建物点検結果報告書に基づいた劣化に関する情報

4 初期費用

再取得価額(同等建物を新築するための見込み額)

5 長期修繕計画試算(40年)

施設(棟)毎に「建物外部」「電気設備」「空調・衛生設備」「昇降機設備」「消防用設備ほか」、に今後40年間に掛かる保全費用を積算したもの
「消防用設備ほか」には舞台装置が含まれる

6 平成25年度維持管理費(実績)

施設毎に人件費や光熱水費などかかった経費と減価償却費

7 貸室稼働状況

平成 26 年 9 月に実施した会議室等の貸室利用状況調査結果（1 時間単位で利用の有無を集計）

8 平成 25 年度利用状況とコスト

開館 1 日当たり、利用者一人当たり、市民一人当たり、延床面積 1 m²当たり でコストを算出

9 今後 40 年間のコスト負担額

40 年間の修繕見込み額と維持管理費を積み上げ、また、一日、一人、m²当たりのコストも算出

10 施設運営にかかる費用の内訳（平成 25 年度）

施設の運営にかかる収入と支出の内訳を棒グラフで表示

11 累計額（長期修繕計画額 vs 年間維持管理費＋長期修繕計画額 vs 再調達価額）

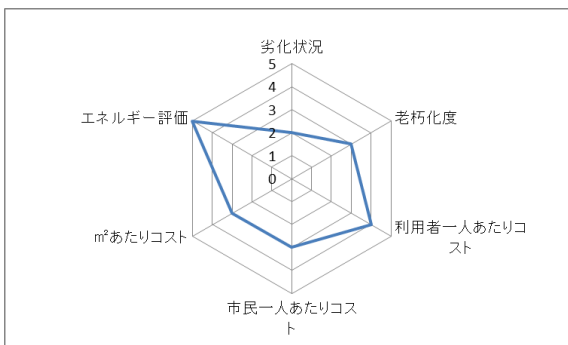
今後 40 年間にかかる再調達価額、長期修繕計画額、年間維持管理費＋長期修繕計画額の累計をグラフで表示

12 レーダーチャート（左）と 2 軸プロット（右）

該当する数値を、同じ施設分類内での比較をするため偏差値に変換して評価

なお、偏差値が、70 以上の場合は 70 に、30 以下の場合は 30 に置き換えて、赤色の点で表示

【レーダーチャート】



レーダーチャートは、8 ページに記載している施設分類により、この分類内での比較を行うためのものです。

「劣化状況」「老朽化度」「利用者一人あたりコスト」「市民一人あたりコスト」「㎡あたりコスト」「エネルギー評価」を対象項目として、5 段階評価しています。

※ポイント

六角形が均等で大きいほど「高い評価」
同じ施設分類内での比較が目的

レーダーチャートの各項目について

●劣化状況：

長期修繕計画室に配属された建築・電気・機械の専門技師が実際に行った建物点検結果において、「屋上」「外壁」「電気設備」「機械設備」の各項目で「大規模修繕必要」と判定された項目の数によって、対象とした全 515 施設内で 5 段階評価しています。

●老朽化度：

その施設が有する建物の老朽化率を求め、対象とした全 515 施設内で 5 段階評価しています。

老朽化率＝減価償却額累計額÷再調達価額（取得価額）

●利用者一人あたりコスト：

「平成 25 年度コスト÷利用者数」の値から、同じ施設分類内での偏差値に変換し、5 段階評価しています。

●市民一人あたりコスト：

「平成 25 年度コスト÷開館日数」の値から、同じ施設分類内での偏差値に変換し、5 段階評価しています。

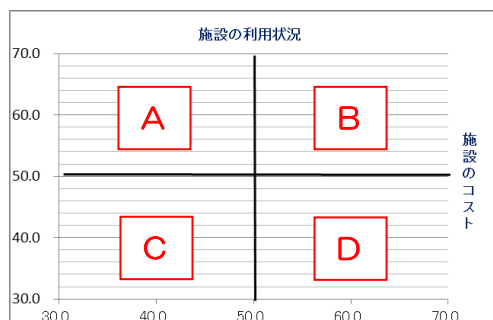
●㎡あたりコスト：

「平成 25 年度コスト÷延床面積」の値から、同じ施設分類内での偏差値に変換し、5 段階評価しています。

●エネルギー評価：

結果を 5 段階評価で示しています。省エネ効果が高いと「5」、低いと「1」となります。

【2軸プロット】



「㎡当たりコスト」「1利用者当たりコスト」について、同じ施設分類内での偏差値を求め、以下の通り2軸評価を行いました。

※ポイント

同じ施設分類内での比較が目的

今後の各施設のあり方や改善策を検討するための基礎資料

横軸 施設のコスト : 「㎡当たりコスト偏差値」・・・・・・・・・・①

縦軸 施設の利用状況 : 「1利用者当たりコスト偏差値」・・・・・・・・・・②

横軸と縦軸を交差する2軸で、①②の数値を表示します。

2軸で分割されたエリアは以下のようになります。

「A」：施設の利用状況は高いが、コストが低い施設

「B」：施設の利用状況が高く、コストも高い施設

「C」：施設の利用状況が低く、コストも低い施設

「D」：施設の利用状況は低いが、コストが高い施設

公共施設のなかには、利用状況が低くても保持しなければいけない施設もあります。それぞれ施設固有の状況などを踏まえて検討していく必要があります。

(2) 解体費用について

ライフサイクルコストには、解体費用まで含みます。

施設を廃止して、土地を売却しようとするのであれば、解体費用がかかります。最近の解体工事の実績は以下のようになっています。

解体費用（H25 決算額）

施設名	構造	階数	延床面積 (㎡)	工事費+実施設計 業務委託費 (円)	1㎡当たり (円/㎡)
鶴形会館	木造	地上2階	155	2,658,600	17,152
旧船穂町消防団大舟尾分 団消防機庫	補強コンクリートブロック造 一部木造	地上2階	29	1,055,051	36,381
児島武道館(柔道場)	鉄骨造一部鉄筋コンクリ ート造	地上2階	647	9,448,427	14,603
児島勤労青少年ホーム	鉄筋コンクリート造	地上3階	727	13,832,171	19,026
旧児島児童館	鉄筋コンクリート造	地上3階	435	8,974,877	20,632
茶屋町小学校屋内運動場	鉄骨造一部鉄筋コンクリ ート造	地上2階	735	12,393,175	16,861
国民宿舎王子が岳	鉄筋コンクリート造一部鉄 骨造	地下1階 地上3階	2,806	87,356,581	31,132

第3章 施設別データシートの集計からわかったこと

対象とした 515 施設のデータを地域別、施設種類別に分類したのが以下の表です。

全体の延床面積は、1,318,423.30 m²であり、市民 483,134 人（平成 25 年度末人口）で割ると、1 人当たり 2.73 m²となっております。

1 管轄支所別 施設種類別延床面積

単位：m²

	倉敷	水島	児島	玉島	庄	茶屋町	船穂	真備
庁舎	49,161	6,216	9,694	7,284	1,142	950	1,024	7,556
出張所	314		382					
他の庁舎	1,726							
消防署	7,730	1,384	2,844	2,691	216			606
小学校	120,485	76,310	65,809	54,620	6,328	8,187	7,302	20,836
中学校	79,018	43,492	44,493	33,880	7,300		5,779	13,911
高等学校	6,448		9,044	4,034				3,732
大学			11,907					
幼稚園	19,845	8,336	8,728	8,059	1,468	1,861	921	2,929
各種学校	6,934							
給食施設	2,474			859	395		415	1,433
公園		307						
公営住宅	123,138	29,245	48,789	20,125	1,467		2,956	4,834
図書館	4,773	1,395		1,388			868	1,776
公民館	6,529	5,277	4,605	2,634	855	952	2,889	4,914
他の社会教育施設	10,205	15,146	5,130	1,473	680			829
文化施設	24,199	98	5,448	4,071				5,947
体育施設	23,072	13,450	15,955	4,647		19	1,848	3,888
火葬場		3,420	674	709				246
商工施設	1,698		1,645					
観光施設	1,453		3,918	3,321		260		
社会福祉施設	26,604	4,571	276					2,420
児童福祉施設	2,036	635	796	1,015				398
保育園	2,784	3,859	7,629	1,789	816	1,132		1,552
老人福祉施設	4,225	1,576	4,793	4,737	460	229	2,293	2,539
心身障がい者施設	606	1,083	1,032	1,051				416
他の福祉施設	711	427	370	682				237
医療施設	270							
複合施設		5,230	9,218	6,266				
総計	526,440	221,457	263,181	165,334	21,127	13,590	26,296	80,999

地域については、施設所在地の町名によって、管轄支所に振り分けています。そのため、「東陽中学校」は倉敷地域に含まれ、「徳芳南団地」が庄地域に含まれています。

2 公共建物の劣化状況について

屋上・外壁・電気設備・機械設備の4項目について、各施設の現状と修繕履歴を確認し、「問題なし」「小規模補修必要」「大規模修繕必要」の3段階で評価をしています。

以下の表は、各項目において、「大規模修繕必要」と判定された施設の数、施設分類毎に集計したものです。各施設シートでは、建物点検結果の総合評価について、以下のように5段階判定しています。

4項目全てが「大規模修繕必要」：「劣化レベル5」

「大規模修繕必要」が2項目以上：「劣化レベル4」

「大規模修繕必要」が1項目：「劣化レベル3」

「小規模補修必要」が2項目以上：「劣化レベル2」

「小規模補修必要」が1項目のみ：「劣化レベル1」

数字は施設数

	大規模修繕を要する項目				劣化レベル5 判定施設
	屋上	外壁	電気設備	機械設備	
01 庁舎	1	2	5	6	1
02 出張所			2	2	
03 他の庁舎		1	1	1	
04 消防署			8	9	
19 小学校	55	53	61	61	52
20 中学校	20	19	25	26	15
21 高等学校	5	5	5	5	5
22 大学			1	1	
23 幼稚園	48	50	51	51	48
24 各種学校	1	1	1	1	1
25 給食施設	2	2	5	5	1
34 公園	1		1	1	
41 公営住宅	36	50			
45 図書館	1		3	3	
46 公民館	9	2	34	27	
47 他の社会教育施設	3	3	2	3	2
48 文化施設	2	3	4	4	1
49 体育施設	6	4	15	14	4
51 火葬場		1	4	2	
57 商工施設	1	1			
59 観光施設		1	2	1	
60 社会福祉施設	4	3	6	6	3
61 児童福祉施設	1	1	4	3	
62 保育園	2	1	18	17	
64 老人福祉施設	6		31	26	
65 心身障がい者施設			3	3	
66 他の福祉施設			3	4	
67 医療施設			1	1	
90 複合施設				1	

建物の長寿命化を図るには、予防保全という観点からも、適切な時期を逃さずに大規模修繕を実施する必要があります。国土交通省が示すマンション等を対象とした「長期修繕計画ガイドライン」でも、30年以上の長期修繕計画の作成や修繕積立金の積み立てを求めており、公共施設にも同様の対応が必要であると考えられます。

こういった取組みを実施していくために、倉敷市は、平成27年2月、公共施設の整備に充てる積立金「公共施設整備基金」を設置しました。

本市が保有する建物の長期修繕計画を見ると、更新時期が集中している年度があることから、公共施設整備基金を活用するだけでなく、平準化されたスケジュールによる更新計画の作成や、費用負担の見直しなど、様々な取組みが必要になると思われます。

3 公会計から導出される公共施設の現状

倉敷市では、平成19年度決算から、他市町村に先駆けて「基準モデル」による貸借対照表などの財務諸表を公表しています。これは、各施設の建物・設備などの資産価額（現在価値）を算出するにあたっては、再調達価額を求め、そこから減価償却費の経年分（減価償却累計額）を控除していく方法であり、このことにより、施設の老朽化度を明らかにすることが可能となっています。再調達価額とは、既存の建築・設備を新たに建設したり、購入するなどによって取得するために必要な金額であり、「公共施設白書（施設別編）」に記載している全515施設の再調達価額は、以下のとおりです。

（1）施設種類別の再調達価額

施設種別	再調達価額合計（億円）	施設数	1施設当たり（円）
庁舎・支所・出張所	208.1 億円	17	1,224,372,690
消防署関連施設	44.8 億円	15	298,835,986
文化施設	181.7 億円	9	2,018,947,321
体育施設	145.5 億円	41	354,852,820
図書館	27.9 億円	5	557,364,100
給食調理施設	14.1 億円	6	234,398,177
公営住宅	318.9 億円	95	335,690,811
他の社会教育施設	97.8 億円	12	814,927,707
火葬場	13.7 億円	4	341,466,220
全市レベルの福祉施設	56.8 億円	6	945,840,066
その他全市レベルの施設	70.8 億円	8	884,741,348
小学校	699.3 億円	64	1,092,727,062
中学校	479.1 億円	26	1,842,772,946
公民館	69.7 億円	48	145,234,537
幼稚園	116.3 億円	53	219,518,410
保育園	35.7 億円	22	162,149,178
児童館	9.8 億円	6	163,831,288
老人憩の家	22.5 億円	36	62,371,761
その他の高齢者福祉施設	28 億円	11	254,441,650
障がい者支援センター	9.3 億円	3	308,544,470

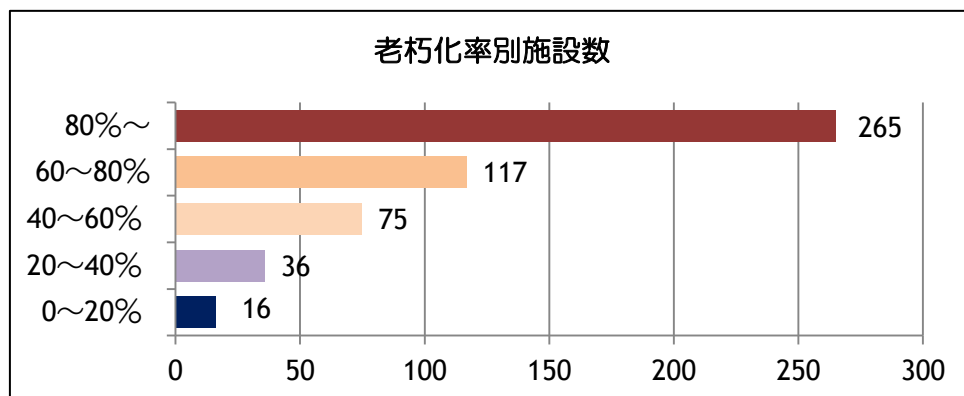
施設種別	再調達価額合計（億円）	施設数	1施設当たり（円）
その他の障がい者福祉施設	2.3 億円	2	116,589,780
複合施設	67.1 億円	3	2,237,510,975
その他コミュニティレベル施設	20.3 億円	10	203,472,668
商工施設	6.9 億円	2	345,895,125
観光施設	32.9 億円	11	298,830,321
総計	2779.3 億円	515	539,669,984

今回対象とした 515 施設の **再調達価額の総額は約 2,779 億円**となっています。

施設を保有すれば、修繕費用だけでなく、人件費などの運営費や光熱水費などの維持管理費の負担も発生します。老朽化した建物を更新する際には、そういった負担についても十分に認識をしておくことが大切です。

（2）公共施設の老朽化率

公共施設白書（施設別編）で取り上げる 515 施設を、施設毎の老朽化率を算出して、グラフで表すと、以下ようになります。



※515 施設の内、6 施設はH25 末現在で減価償却費の算定ができていなかったため除いています。

対象施設の中で、老朽化率が 80%以上の施設数は、265 施設（約 52%）、それらの再調達価額の合計は、約 1,394 億円（139,471,473,244 円）となっています。

※老朽化率＝減価償却累計額÷再調達価額（取得価額）

第4章 長期修繕計画額（40年間）による修繕投資シミュレーション

施設を保有していると、建物の屋上、外壁、電気設備、機械設備などは必ず劣化や老朽化が進行していきます。施設の安全安心の確保、良好な執務環境の確保、LCC（ライフサイクルコスト）の低減、環境負荷の低減のためには、劣化や老朽化に対して、適切な時期に「保全」に努めることが重要です。

「保全」には、建物の機能に異常がはっきり形に現れてからや、設備が故障してから行う「事後保全」と、定期点検などでできるだけ早期に劣化の状態を予測して行う「予防保全」があります。計画的に「予防保全」を行うことは、建物や設備の長寿命化、修繕費の平準化、突発事故の予防などにつながります。

倉敷市では、公共施設白書掲載の対象施設 515 施設の建物の部位や設備ごとに、修繕に要する単価や周期を定めて、いつの時期に、どこの部位や設備に、いくらぐらいの費用が必要と見込まれるかを、長期修繕計画額（修繕費）として試算しています。

各項目の長期修繕計画額に含まれている主な部位や設備は、下記の通りです。

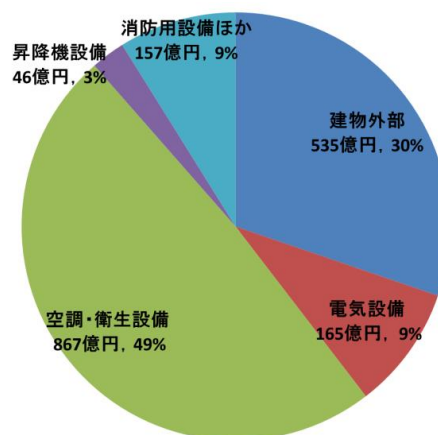
項目	主な部位や設備
①建物外部	屋上、屋根、外壁、鉄部（手すりなど）
②電気設備	受変電設備、自家発電設備、非常用照明、盤類
③空調・衛生設備	空気調和設備、給排水設備、給湯設備
④昇降機設備	乗用エレベータ、小荷物用エレベータ
⑤消防用設備ほか	消火設備、自動火災報知設備、舞台設備（機構、照明、音響）

1 515 施設の長期修繕計画額

公共施設白書掲載の 515 施設を対象として、長期修繕計画額を試算したところ、**今後 40 年間の長期修繕計画額の総額は約 1,770 億円**となります。

現在保有する建物をそのまま保有し続けるのではなく、再編や再配置を検討している状況下では、できるだけ残す施設に投資を集中して、残さない可能性のある施設への投資はしないという判断をせざるを得ません。

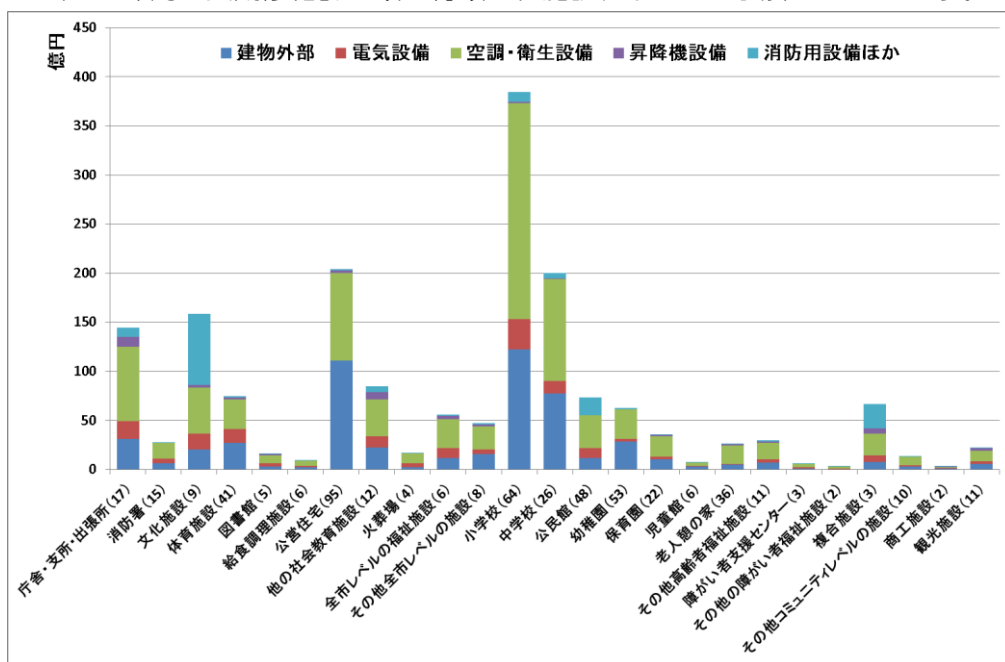
今後 40 年間の長期修繕計画額の内訳をみると、長期修繕計画額に占める割合のうち、「空調・衛生設備」が 49%で高くなっています。大型の空気調和設備や受変電設備などが故障すると利用者にとって著しく不便が生じる場合があります。そういった状態を避けるため、長期修繕計画と定期点検などから確認される建物の劣化状態の双方から検討して、計画的に修繕を実施することが必要です。



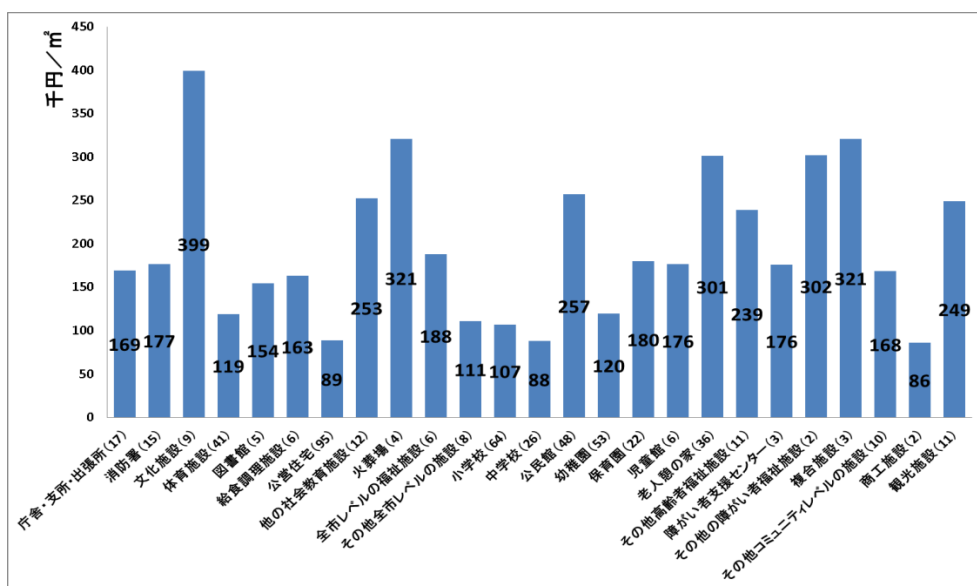
今後の予測される人口減少や人口構成の変化から、これまで以上の修繕費を確保することは容易ではありません。施設を保有し続ける限り、修繕費を負担することになりますが、早い時期に施設を減らすことが、効果があると考えられます。

2 施設種類別の長期修繕計画額

次のグラフは、40年間の長期修繕計画額の総額を、施設種別ごとに試算したものです。



グラフからわかるように、倉敷市では、今後、小・中学校の長期修繕計画額が突出しています。現在、小・中学校は、平成 27 年度には耐震化率 100%に向けて取り組んでいるところであり、耐震化が完了した建物については、更新するのではなく、できるだけ長く使用できるように建物の長寿命化を進めるために、修繕費の確保が必要です。しかしながら、限られた財源のなかで、小・中学校のみを優先すると、他の施設の修繕が出来ない状況が予測されますので、公共施設全体での見通しを持つことが求められています。



前頁のグラフは施設種類別の㎡当たりの長期修繕計画額を試算したものです。文化施設、複合施設、火葬場の㎡当たりの長期修繕計画額が高額であることがわかります。文化施設、複合施設には舞台機構や舞台音響などの特殊な設備が設置され、火葬場には一斉に全室を空調するシステムの機械設備が設置

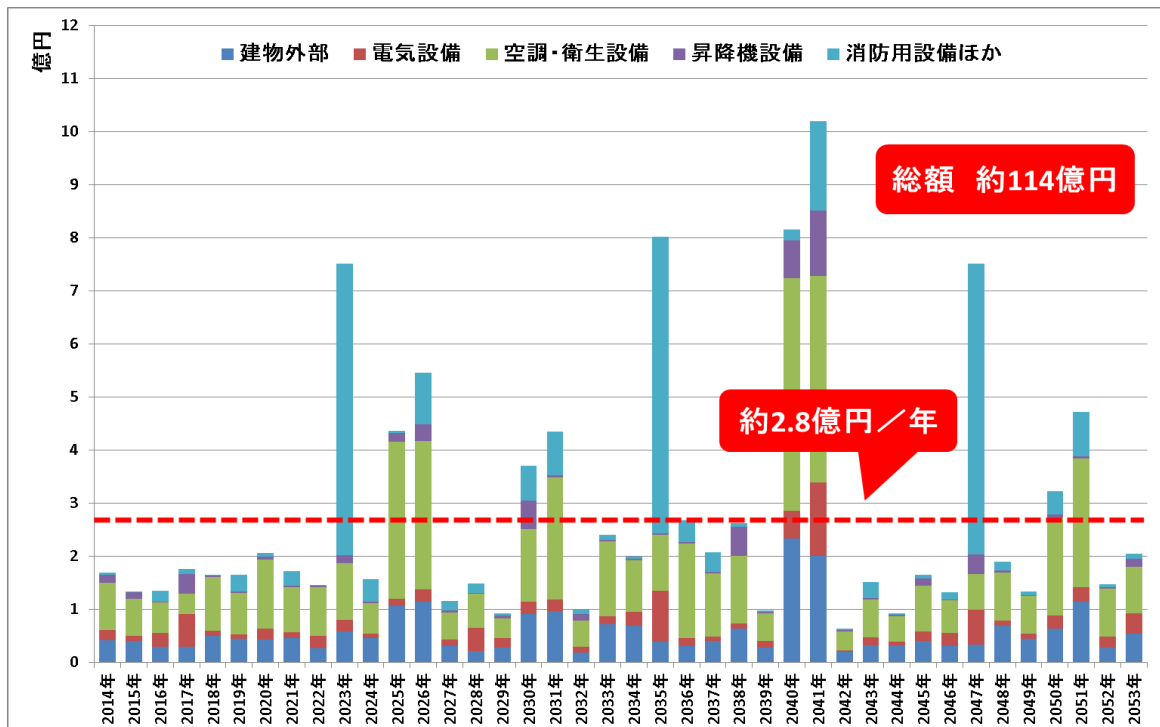
されていることなどから、長期修繕計画額が高くなる傾向があります。

全体として、近年、設備は高度複雑化する傾向もあり、「空調・衛生設備」や「消防用設備ほか」の占める割合の大きい施設が、㎡当たりの長期修繕計画額が高い傾向が見られます。使用頻度の低い機械設備の更新に際しては、必要性そのものについて検討することが必要です。

3 築 10 年以内の施設の長期修繕計画額

次の表は、築 10 年以内の施設の一覧であり、これら 25 施設の年ごとの長期修繕計画額を試算しました。これらの施設を 100 年使おうとすれば、積極的に長寿命化、つまり長期修繕計画と定期点検などから確認される建物の劣化状態の双方から検討して、計画的に修繕を実施することが必要です。

船穂支所	児島消防署臨港分署	倉敷消防署東分署
倉敷南小学校	長尾小学校	真備学校給食共同調理場
倉敷駅前東再生住宅	郷内公民館	倉敷市児島市民交流センター
倉敷市玉島市民交流センター	水島武道館	玉島武道館
真備体育館	船穂武道館	倉敷物語館
真備健康福祉館	真備児童館	玉島児童館
シルバー人材センター	柏島東憩の家	鶴新田憩の家
豊洲中央憩の家	連島憩の家	水島障がい者支援センター
まびの道		



上のグラフは、対象 25 施設の長期修繕計画額を試算した結果であり、築 10 年以内の 25 施設では、今後 40 年間の長期修繕計画額の総額が約 114 億円となり、年平均にすると約 2.8 億円の見込みとなります。

また、「消防用設備ほか」の長期修繕計画額が突出する 2023 年、2035 年、2047 年の内訳は、倉敷市児島市民交流センターと倉敷市玉島市民交流センターの舞台照明設備の修繕費が大部分を占めています。その他にも、ここ数年の間で、建設時期が重なっている施設があるため、同じように修繕の時期が重なり、長期修繕計画額が突出する年があります。

複合化した施設や比較的新しい施設は、計画的な修繕を実施すれば、その建物の寿命を延ばすことが可能となります。劣化や老朽化した施設に対する修繕だけでなく、今後長く使用していく施設の長寿命化を図るための修繕にも、多くの費用がかかることを認識しておく必要があります。

施設の安全性や快適な環境を確保し、施設を保有していくには、多額の費用が必要です。

倉敷市では、平成 26 年度より公共施設の整備に要する経費に充てるために、「倉敷市公共施設整備基金」を設置しました。平成 26 年度は、まずは 2.5 億円の積立をしています。前のグラフからわかるように、2.5 億円の積立金では、築 10 年以内の施設の 2023 年の「消防用設備ほか」や、2025 年、2026 年の「空調・衛生設備」の修繕に充てるにも、まだ不足する計算となっています。

前章のシミュレーションからもわかるように、将来の修繕費の平準化を図り、将来負担の軽減につなげるためには、できるだけ早い時期に、「更新する施設」と「更新しない施設」を分けて、残す施設についてのシミュレーションを行う必要があります。

第5章 将来負担額の軽減に向けたシミュレーション

1 公共施設の維持管理にかかる経費の市民負担額について

建物にかかる費用が適正なものかどうかを判断するためにも、施設分類毎の費用内訳を見る必要があります。以下は、今回とりまとめた全施設のデータから割り出した数値です。

【 各施設のデータシートを見る際の「ものさし」 】

市税負担状況	市民一人あたり（市税収入総額÷人口）	163,572 円
倉敷市財務書類4表 単体貸借対照表（BS）から	有形固定資産保有状況 市民一人当たり	505,298 円
	インフラ資産保有状況 市民一人当たり	1,665,467 円
調査対象 515 施設について	全コストの市民一人あたり金額	45,327 円
	全コストの㎡あたり金額	16,587 円
	全コストの一日あたりコスト	144,556 円

※市税負担状況は、『市税概要（平成 26 年度版）』から引用

※平成 25 年度末人口 483,134 人

たとえば、市民一人あたりで見ると、市税を負担している 163,572 円のうち、45,327 円（27.7%）を主な公共施設の維持管理に費やしていることとなります。また、今回調査した 515 施設を保有することで発生する平成 25 年度の支出合計は、約 219 億円（21,868,379,039 円）であり、㎡あたりの金額は 16,587 円、一日あたりの金額は 144,556 円となっています。

2 施設の複合化によるコスト削減効果について

本市が今までに施設機能を統合した複合化施設には、以下の3施設があります。

設置年度	施設名称	統合した旧施設
平成 22 年度	環境交流スクエア	環境監視センター、スポーツクラブ、環境学習センター（新規） ※県から譲り受け大規模改修工事実施
平成 23 年度	児島市民交流センター	公民館、図書館、働く婦人の家、勤労青少年ホーム、労働会館 ※旧瀬戸大橋架橋記念館を用途変更
平成 24 年度	玉島市民交流センター	公民館、労働会館、武道館、阿賀崎公園

玉島市民交流センターについて、複合化前と複合化後の、各種の面積やコストを、項目ごとに比較したものです。複合化前の玉島公民館（本館・別館・体育館）、玉島武道館、玉島労働会館は、既に解体しているため、コストは類似施設のデータから試算しています。

	複合化前	複合化後	前後比（%）
延床面積（㎡）	5,834.90	7,673.14	132
部屋など（㎡）	1,023.28	1,320.34	129
廊下など（㎡）	194.25	382.61	197
機械室など（㎡）	139.80	298.60	214

	複合化前	複合化後	前後比 (%)
倉庫など (㎡)	4,477.57	5,671.59	127
再調達価格 (円)	1,407,741,034	2,077,781,714	148
長期修繕計画額 (円)	1,296,017,920	2,465,886,000	190
建物外部 (円)	130,024,160	184,792,000	142
電気設備 (円)	159,895,000	162,148,000	101
空調・衛生設備 (円)	481,334,770	721,435,000	150
昇降機設備 (円)	0	47,922,000	—
消防設備ほか (円)	524,763,990	1,349,589,000	257
㎡当たりの再調達価格 (円/㎡)	241,262	270,786	112
㎡当たりの長期修繕計画額 (円/㎡)	222,115	321,366	145

複合化後の施設の「㎡当たりの再調達価格」や「㎡当たりの長期修繕計画額」の値の方が大きいことから、施設のハード面だけでは、複合化によるコスト削減効果は表れていません。長期修繕計画額の中の「空調・衛生設備」、「昇降機設備」、「消防設備ほか」も増加しています。これは、近年、公共施設の利便性や快適な環境を確保するため、設備機器の高度化や多種化によってコストが高くなっているためです。また、この複合化事例は、施設自体の面積を削減できず、従前施設の合計面積よりも大きくなってしまったことで、改修や修繕費用を抑えることができなかつたと考えられます。

今後、施設の複合化や多機能化を図る場合には、部屋や廊下の共同利用による施設面積の削減、維持管理サービスの一体的実施による運営コストの削減などによって、積極的なコスト削減に繋がるよう、設計段階から戦略的に進めていくことが求められます。

施設の機能を統合・集約して複合化した場合、設備を新しいものに更新したり、バリアフリー化を進めたりといったバージョンアップを図るということになるので、複合化による建設費は、コストがかかってしまう一面があります。しかしながら、維持管理費用に関しては、別々の建物を一緒に管理することで、かなりの費用削減効果を期待できます。

このような観点から、複合化による費用縮減のシミュレーションを行った事例があります。

平成 27 年 4 月、「水島の明るい未来を築く～岡大生が考える公共施設の在り方～」と題し、岡山大学環境理工学部環境デザイン工学科 地域環境計画学研究室の学生 4 名¹による、水島地区の公共施設再配置案が示されました。

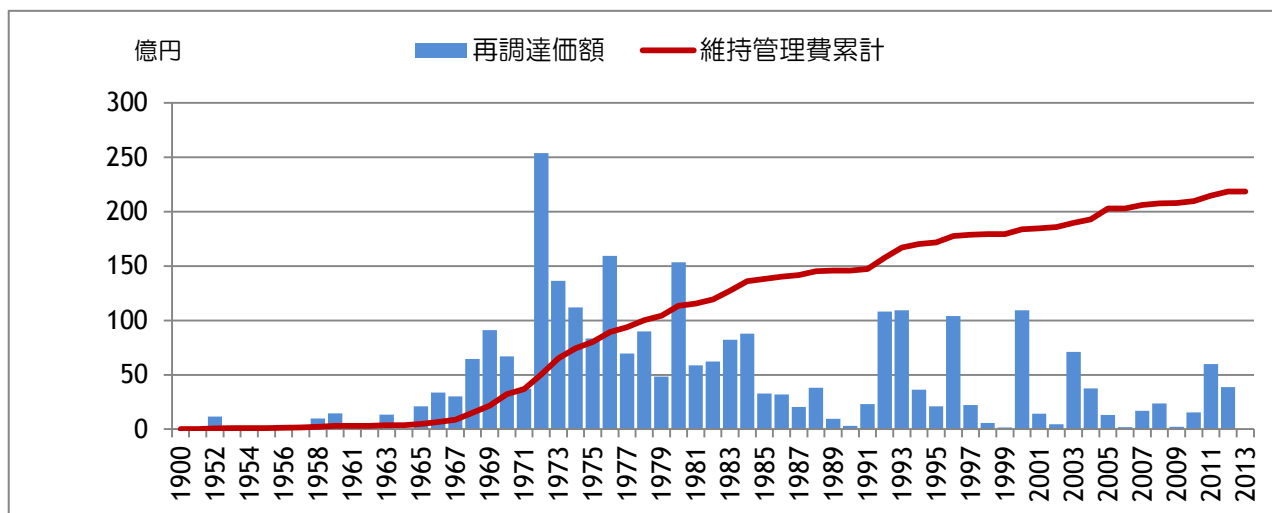
水島地区の 5 つの公共施設を複合化し、地元商店街の活性化も図ろうとする提案で、解体費と建設費に加えて維持管理費なども含めると、40 年間で約 30 億円の削減となる試算が示されていました。

公共施設白書のデータシートを活用して、建物の建設・維持管理・解体まで含めた建物の生涯費用を試算することで、費用や将来負担などについて考えることが可能となります。地域のまちづくりを検討する際に、有用なデータとして活用いただきたいと考えています。

¹岡山大学環境理工学部環境デザイン工学科 地域環境計画学研究室の学生は、竹原裕隆、野中捷、水野彩加、吉松ひかる の 4 名。岡山大学大学院環境生命科学研究科 氏原 岳人助教の指導の下、公共施設再配置と水島商店街活性化の案を作成。平成 27 年 4 月 28 日、「水島の明るい未来を築く～岡大生が考える公共施設の在り方～」として地域住民に対して、プレゼンテーションを行った。

3 保有面積削減効果に関するシミュレーション

建築年毎の建物建築価額（再調達価額で表示しています）と、その年度に建築した建物の平成 25 年度に要した維持管理費から、年度を追うごとに、経費負担がどのように増加していったかを、次のようにグラフにしてみました。



建物を増やすということは、現在負担している維持管理費が、さらに増えるということにつながります。1970 年代と比較すれば、2000 年以降は新規の建物の建設は抑制してきたと言えますが、現在の維持管理経費は大きな負担となっており、将来の維持負担額を軽減するためには、建物の保有量そのものを減らしていかなければならないことが、このグラフからも読み取れます。

現在の公共建物保有面積が 1,318,423 m²、H25 維持管理費合計が約 219 億円ですから、1 m²あたり 16,587 円の経費がかかっていることとなります。これを元にいくつかの試算をしてみましょう。

【試算】 維持管理経費の圧縮からのシミュレーション

維持管理経費を現行の 219 億円から、150 億円に圧縮するとします。約 32%の削減と仮定して、全保有延床面積 $1,318,423 \text{ m}^2 \times (1 - 0.32) = 896,528 \text{ m}^2$ 、つまり延床面積で、421,895 m²を減らす計算となります。

参考までに公共建物の地区別総延床面積は次のとおりとなっています。（第 3 章から）

単位：m²

倉敷	水島	児島	玉島	庄	茶屋町	船穂	真備
526,440	221,457	263,181	165,334	21,127	13,590	26,296	80,999

32%の面積削減がいかに影響が大きいかが、わかります。

第6章 施設分類毎の経費と利用状況の特徴

1 庁舎・支所・出張所

(1) 庁舎・支所・出張所

本市で窓口機能を有している庁舎・支所・出張所の状況は以下のとおりとなっています。支所は、昭和42年から平成17年の合併で編入された経緯で、市内7カ所設置しています。

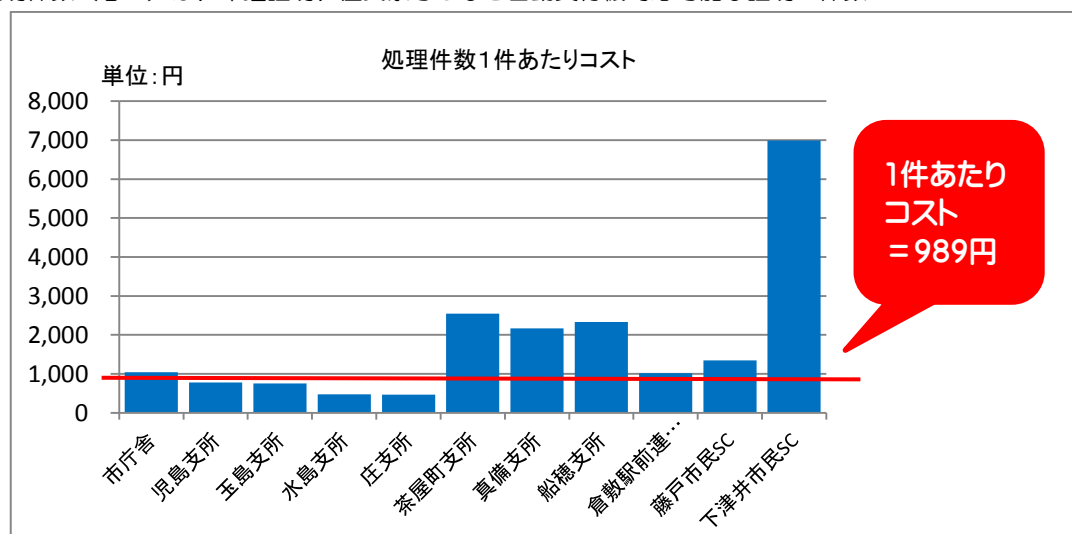
証明等発行件数一覧表

施設名称	面積(m ²)	経過年数	処理件数 ※1	処理件数 割合(%)	証明件数 (窓口) ※2	証明件数 (自動交付機)	自動交付 機利用率	公民館 機能
市庁舎	42715.5	33	567,522	53.25	93,756	52,434	35.87	
児島支所	9694.3	30	106,269	9.97	25,689	21,460	45.52	
玉島支所	7284.35	25	104,498	9.81	28,471	21,472	42.99	
水島支所	6216.34	22	143,298	13.45	37,401	32,861	46.77	
庄支所	1141.83	43	30,244	2.84	13,511	6,758	33.34	
茶屋町支所	949.81	40	30,227	2.84	11,220	8,341	42.64	
船穂支所	1023.89	3	13,960	1.31	5,756	2,602	31.13	
真備支所	4834.63	29	28,506	2.67	11,358	4,688	29.22	
倉敷駅前連絡所	81.11	33	19,173	1.80	6,708	6,784	50.28	
藤戸市民SC	232.76	34	1,790	0.17	276	1,416	83.69	
下津井SC	382.13	33	689	0.06	76	590	88.59	
西阿知SC			3,880	0.36	575	3,162	84.61	○
福田SC			1,500	0.14	137	1,320	90.60	○
連島SC			1,410	0.13	173	1,177	87.19	○
郷内SC			1,687	0.16	276	1,332	82.84	○
水江SC			8,907	0.84	0	8,907	100.00	
郵便局(10カ所)			2,146	0.20				

「SC」はサービスセンターの略

※1：処理件数は、支所別事項別件数（届出等）と同（証明）の件数の合計

※2：証明件数（窓口）は、印鑑証明、住民票写しなど自動交付機対応可能な証明の件数



2 全市レベルの施設のコストと利用状況

(1) 文化施設

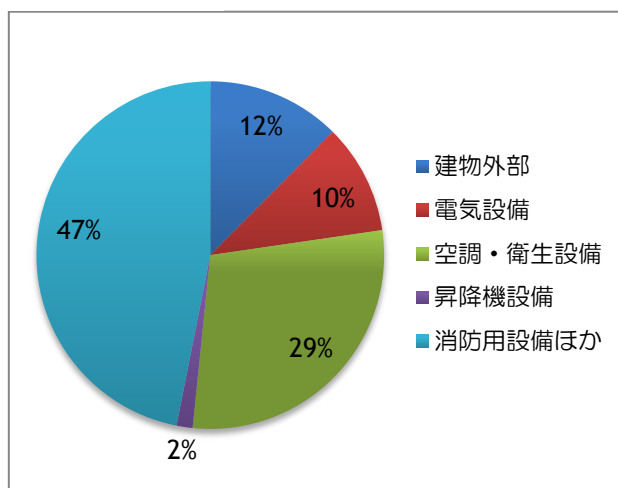
※市が直接管理する施設：薄田泣菫生家、横溝正史疎開宅、大野昭和斎記念資料館

※指定管理者が管理する施設：倉敷市民会館、芸文館、児島文化センター、玉島文化センター、
マービーふれあいセンター

倉敷市民会館、芸文館、児島文化センター、玉島文化センター、マービーふれあいセンター
の5施設についての経費については、以下のとおりです。

	再調達価額	長期修繕計画額（40年）	H25 維持管理費
倉敷市民会館	約 55 億円	約 32 億円	2 億 1,398 万円
芸文館	約 56 億円	約 51 億円	3 億 3,637 万円
児島文化センター	約 18 億円	約 29 億円	8,757 万円
玉島文化センター	約 21 億円	約 18 億円	9,084 万円
マービーふれあいセンター	約 27 億円	約 24 億円	1 億 1,011 万円

【長期修繕計画額の内訳】



【施設別コスト】

	経過 年数	延床面積 (㎡)	年間利用者 数(人)	⑧支出合計－収 入合計(円)	利用者一人 当たりコスト (円)	延床面積1 ㎡当たりコ スト(円)
倉敷市民会館	41	10662.57	313,397	213,982,170	683	20,069
芸文館(大山名人記念館を含む)	21	11275.49	141,809	336,374,790	2,372	29,832
児島文化センター	44	5448.20	45,627	87,571,400	1,919	16,073
玉島文化センター	30	4070.52	64,092	90,835,252	1,417	22,315
マービーふれあいセンター	17	5841.11	62,982	110,109,995	1,748	18,851

(2) 体育施設

※市が直接管理する施設：倉敷勤労者体育センター、茶屋町球技場（便所棟）、水島武道館、真備柔剣道場、
船穂弓道場、児島武道館（剣道場）

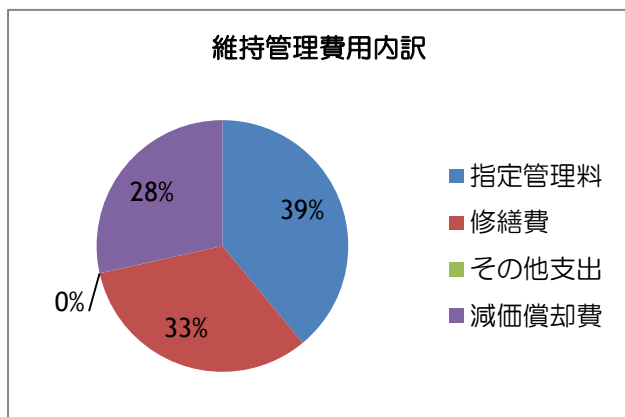
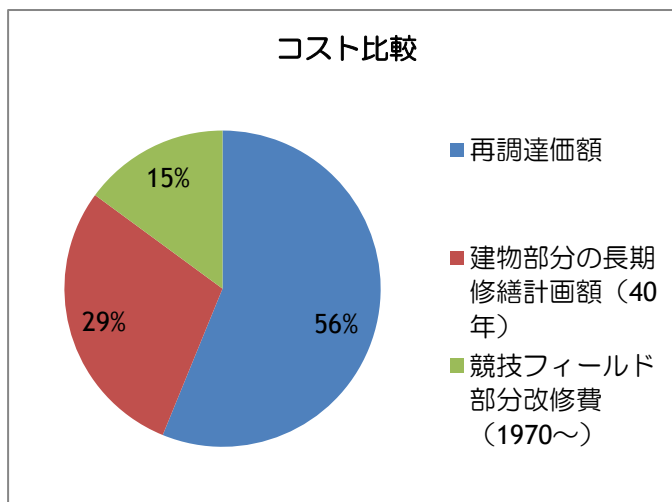
体育施設に要する再調達価額、長期修繕計画額（40年）、競技フィールド改修費は次のとおりです。

	再調達価額 (建物部分のみ)	長期修繕計画額 (40年) (建物部分のみ)	競技フィールド 改修費(1970～)
真備総合公園(真備総合公園軟式野球場)(本部棟)	9,368万円	7,021万円	3169万円
倉敷運動公園野球場(本部・観覧席)	13億8,612万円	7億3,901万円	2億4,052万円
倉敷運動公園陸上競技場(本部・観覧席)	6億7,800万円	1億2,787万円	10億1,093万円
倉敷運動公園弓道場	1億1,596万円	5,214万円	
倉敷運動公園テニスコート本部(球技場)	6,675万円	5,353万円	1億7,498万円
倉敷運動公園幼児プールプールハウス	1,548万円	3,246万円	1,576万円
倉敷運動公園ウエイトリフティング場	1億8,800万円	7,093万円	
中山公園野球場(本部・観覧席)	1億7,916万円	1億2,233万円	3億8,862万円
中山公園テニスコート(球技場)	200万円	622万円	1億9,275万円
中山公園テニスコート(本部棟と便所棟)	2,029万円	1,733万円	
中山公園軟式野球場(本部棟)	469万円	3,130万円	1億3,324万円
中山公園陸上競技場(本部棟)	1億4,193万円	9,165万円	1億3,499万円
玉島の森野球場(本部棟)	1,101万円	4,182万円	5,835万円
玉島の森テニスコート(球技場)(本部棟)	3,352万円	1,703万円	8,015万円
玉島の森陸上競技場(本部棟)	1,261万円	6,915万円	1億5,140万円
玉島の森体育館	4億3,273万円	1億6,675万円	
玉島の森水泳場(事務所棟)	3億5,413万円	1億4,245万円	4,259万円
倉敷運動公園軟式野球場(本部棟)	460万円	3,442万円	
水島中央公園水泳場(事務所・観覧席)	4億5,380万円	2億9,749万円	4億4,430万円
水島中央公園軟式野球場(本部棟)	677万円	3,457万円	8,330万円
水島緑地福田公園体育館	11億6,199万円	6億9,946万円	
水島緑地福田公園サッカー場兼ラグビー場			1億2,413万円
水島緑地福田公園テニスコート(本部棟)	1億7,712万円	4,043万円	1億4,913万円
水島緑地福田公園水泳プール(本部棟)	4億4,844万円	2億8,472万円	2,718万円
水島緑地福田公園野球場(本部棟)	4,282万円	3,606万円	1億6,202万円
水島緑地福田公園陸上競技場本部	2,345万円	1,935万円	1億7,559万円
茶屋町球技場(便所棟)	642万円	477万円	
粒浦球技場(便所棟)	19万円	187万円	
粒江球技場(便所棟)	19万円	173万円	
児島地区公園水泳場(事務所・観覧席)	35億9,152万円	13億2,995万円	
水島武道館	2億9,410万円	9,434万円	
児島武道館(剣道場)(柔道空手道場)	3億7,525万円	1億2,380万円	
玉島武道館	2億4,499万円	1億6,564万円	
倉敷市屋内水泳センター	12億4,309万円	8億4,145万円	
倉敷体育館	5億2,099万円	2億8,939万円	
中山公園体育館	4億9,233万円	2億2,501万円	
水島体育館	4億6,352万円	3億8,076万円	
真備柔剣道場	6,842万円	4,508万円	

	再調達価額 (建物部分のみ)	長期修繕計画額 (40年) (建物部分のみ)	競技フィールド 改修費(1970～)
真備体育館	6億4,173万円	4億0,339万円	
船穂武道館	3億5,307万円	9,964万円	
船穂弓道場	3,599万円	9,724万円	
合計	143億8,687万円	74億274万円	38億2,162万円

スポーツ施設について、施設白書に掲載している建物部分のデータと、競技場のフィールドや屋外プールなど、建物以外の部分に実際に要した建築費は上記の表のとおりです。

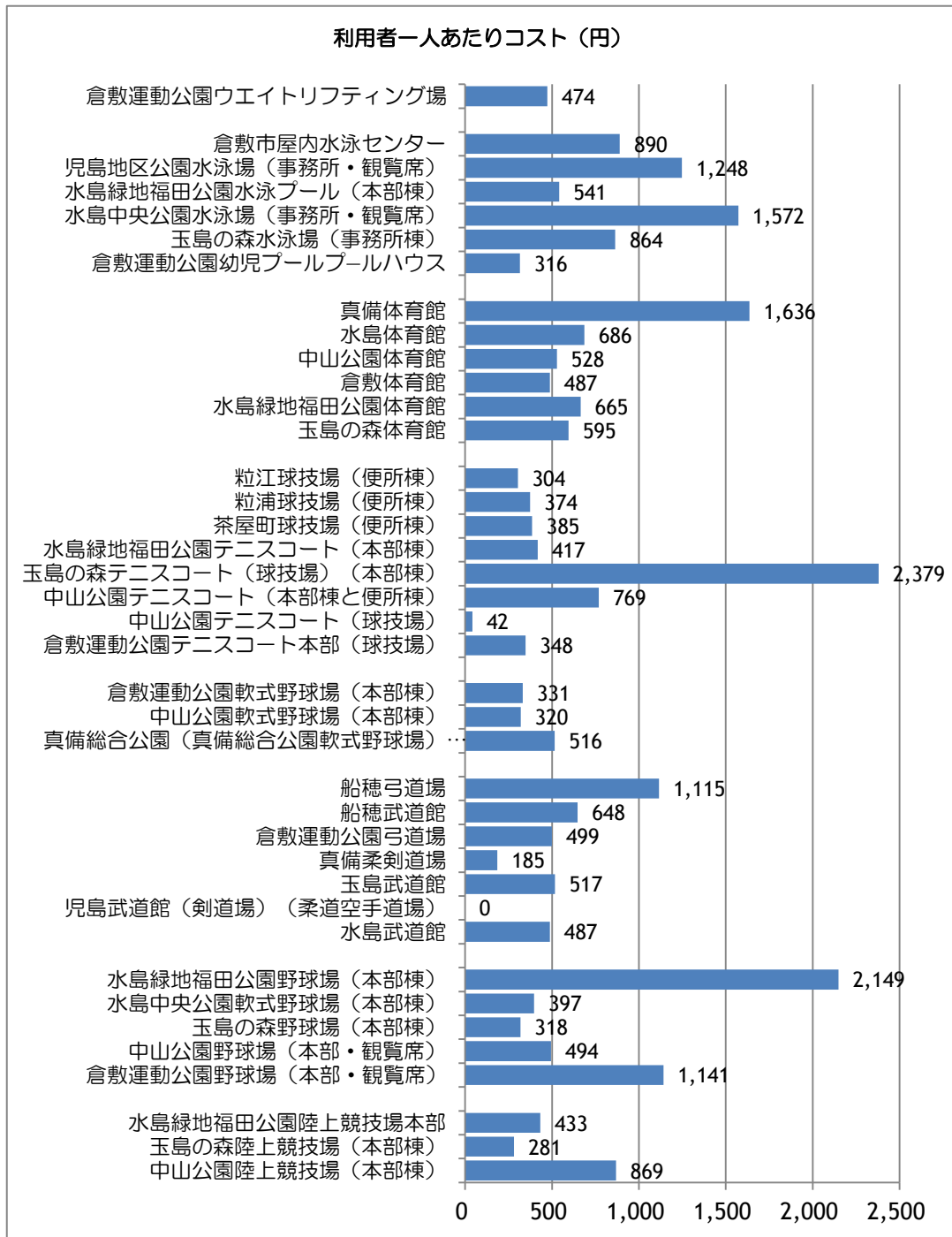
競技フィールド部分と建物部分の改修と修繕のコストは、今後40年で、112億円以上になると見込まれます。



平成25年度に要した維持管理費用は、上記体育施設で、合計14億2,857万円となります。

その内訳は、左のグラフのとおりです。

また、その建物の維持管理費(指定管理料含む)について、利用者一人当たりでいくらになるのかを示したグラフは、次の通りとなっています。

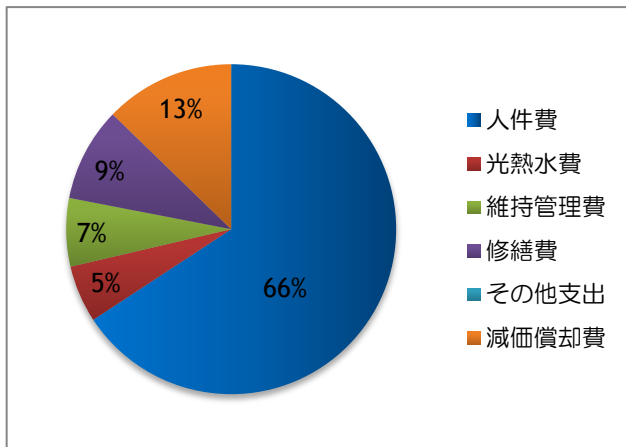


(3) 図書館

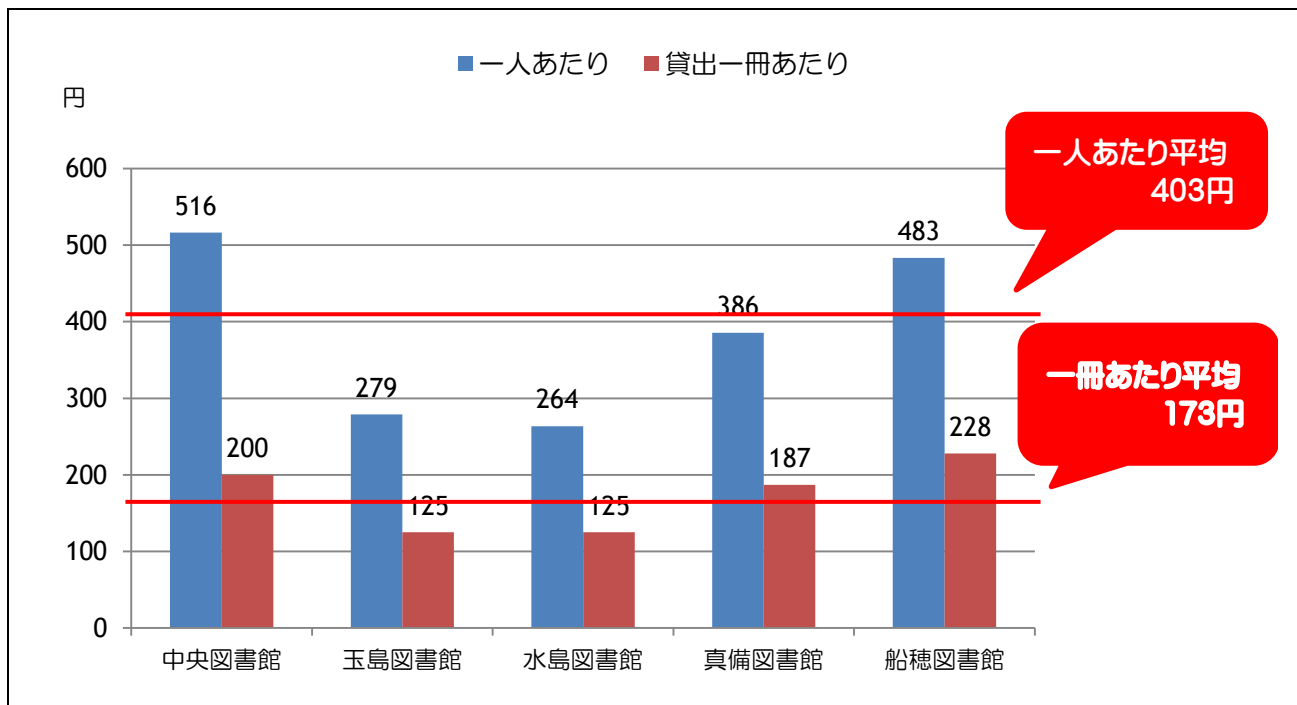
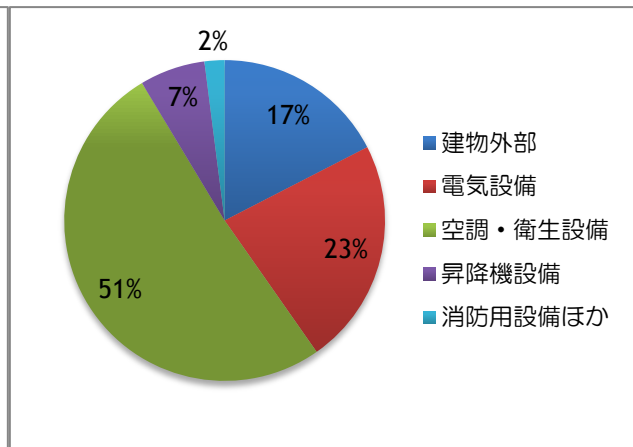
※対象施設：中央 玉島 水島 真備 船穂

	再調達価額	長期修繕計画額（40年）	H25 維持管理費
中央図書館	約 14.6 億円	約 8.4 億円	約 2 億 4,957 万円
玉島図書館	約 2.9 億円	約 1.8 億円	約 5,519 万円
水島図書館	約 3.6 億円	約 1.6 億円	約 6,324 万円
真備図書館	約 3.3 億円	約 2.5 億円	約 4,255 万円
船穂図書館	約 3.5 億円	約 1.4 億円	約 2,851 万円

【コスト内訳】



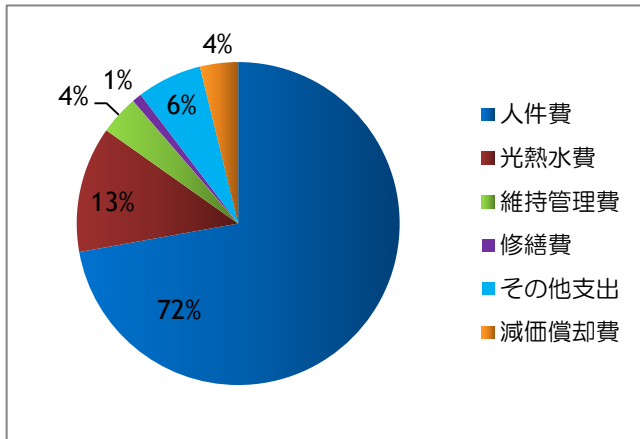
【長期修繕計画額内訳】



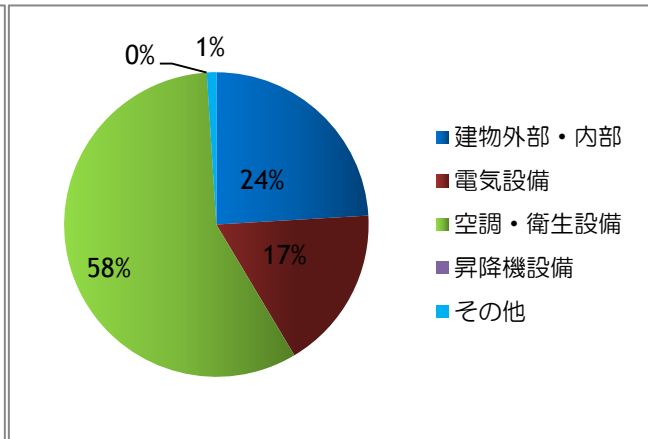
(4) 給食調理施設

※対象施設：倉敷 倉敷北 庄 玉島 真備 船穂

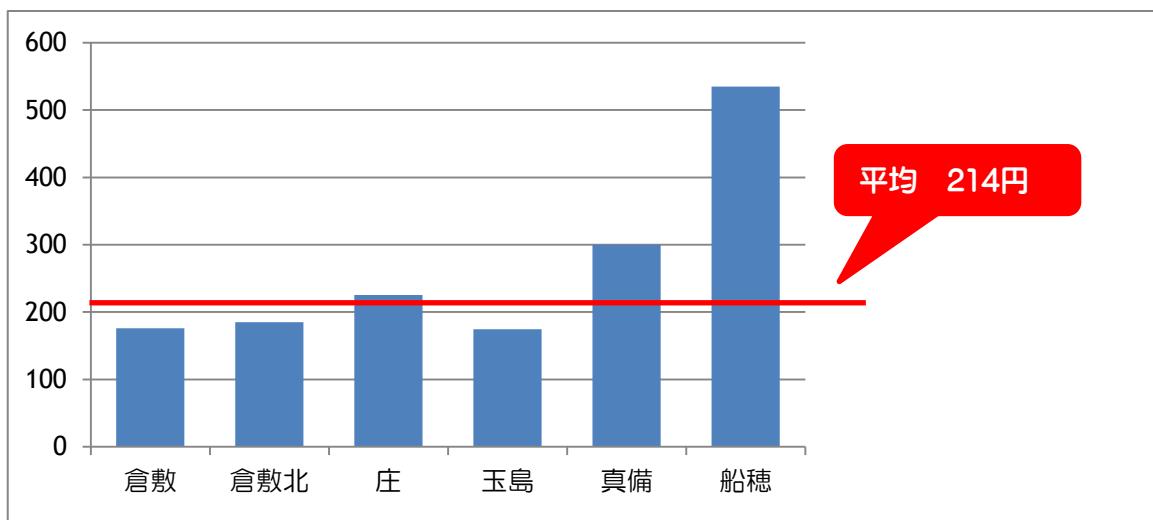
【コスト内訳】



【長期修繕計画額内訳】



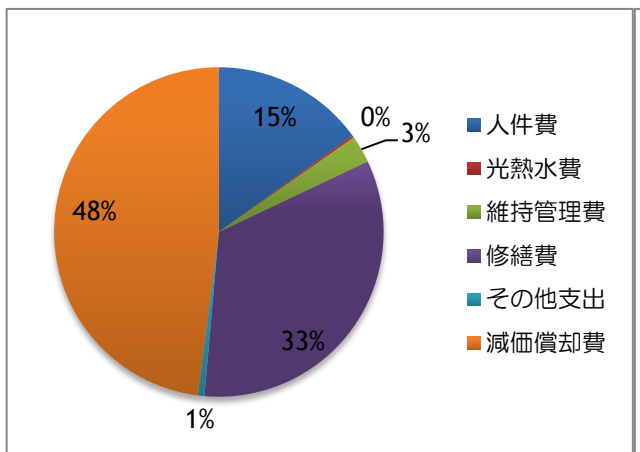
【調理場別1食当たりコスト】



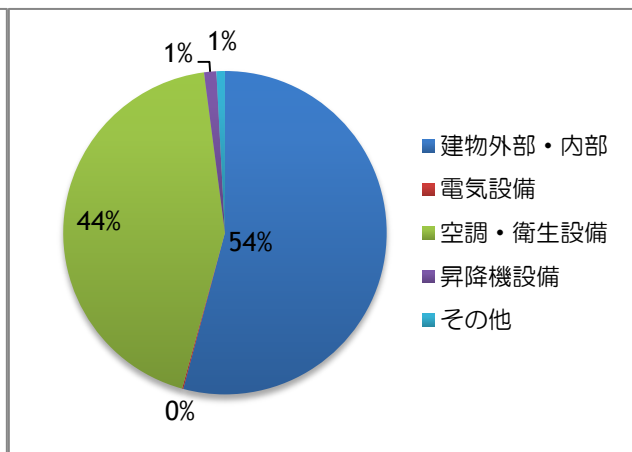
(5) 公営住宅

※全国地数：95（詳細は第7章「施設分類一覧表」をご覧ください）

【コスト内訳】



【長期修繕計画額内訳】

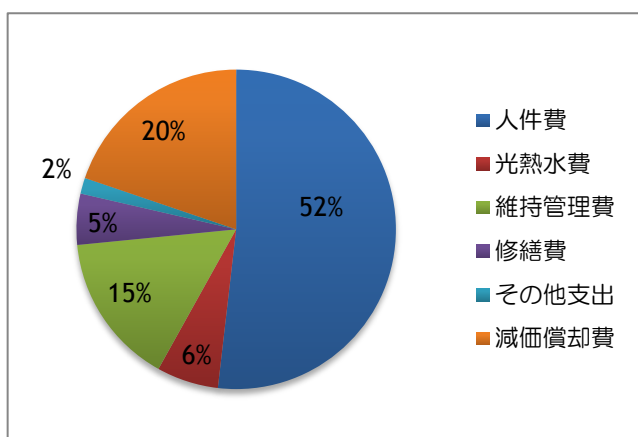


公営住宅の場合、家賃収入があるため、他の施設に比べて市税の投入は少ない状況です。減価償却費を含めた支出額でみても、市営住宅 95 施設の内、黒字となっているのは 3 施設（約 3%）となっています。

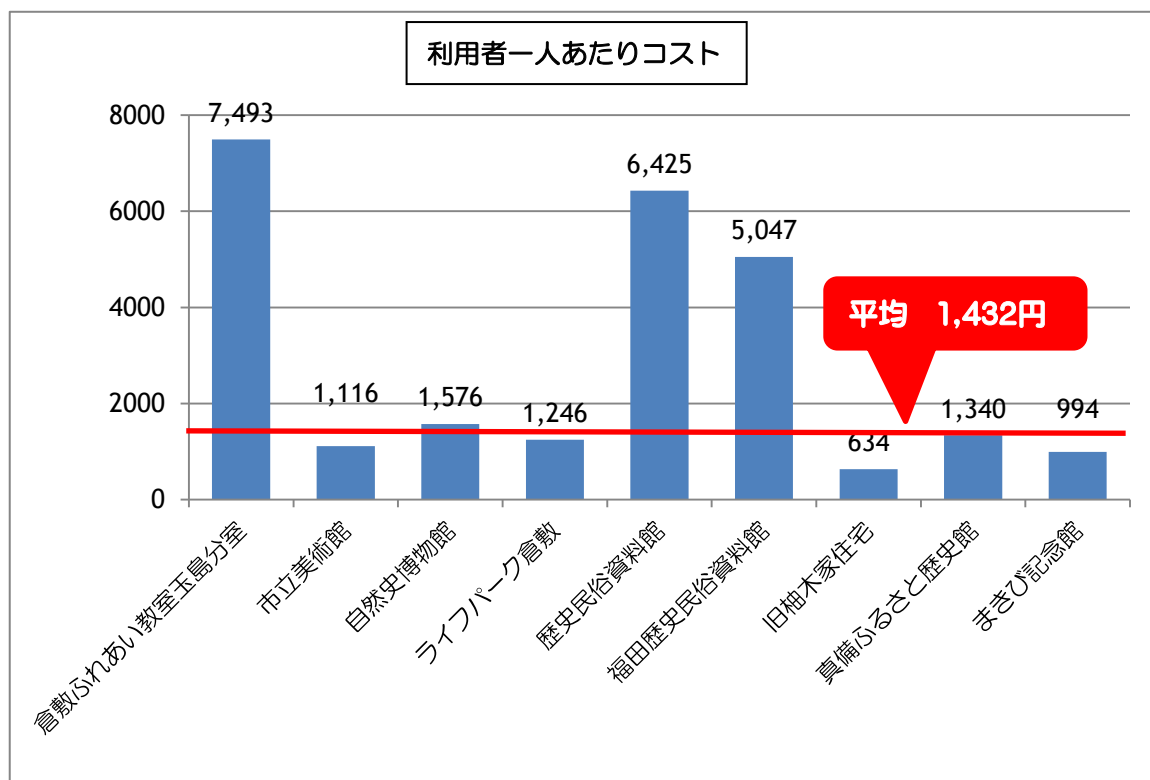
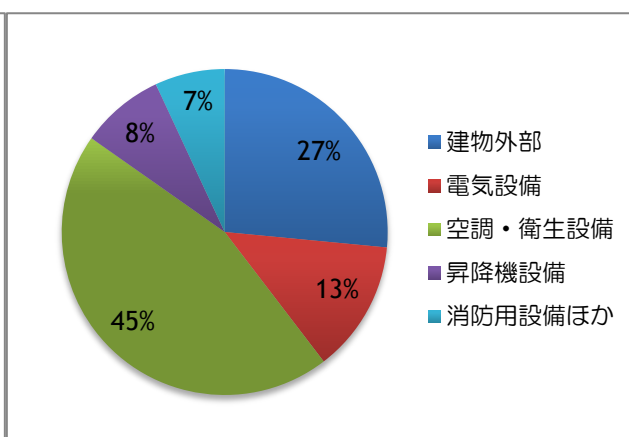
（6）他の社会教育施設

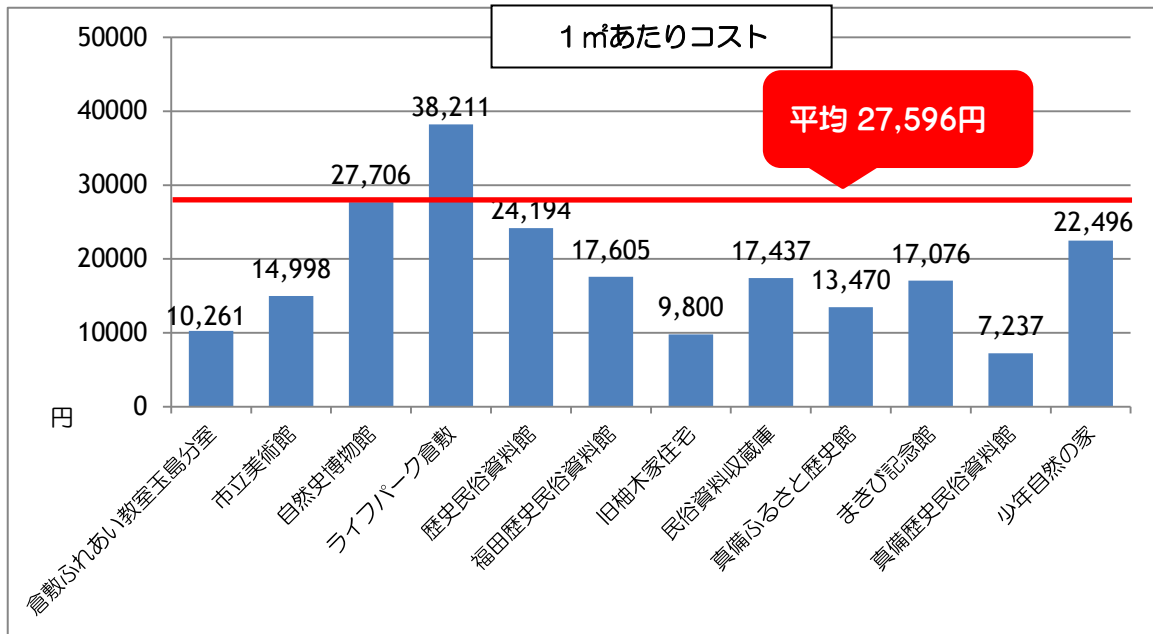
※対象施設：倉敷ふれあい教室玉島分室 市立美術館 自然史博物館 ライフパーク倉敷 歴史民俗資料館
 福田歴史民俗資料館 旧柚木家住宅 民俗資料収蔵庫 真備ふるさと歴史館 まきび記念館
 真備歴史民俗資料館 少年自然の家

【コスト内訳】



【長期修繕計画額内訳】





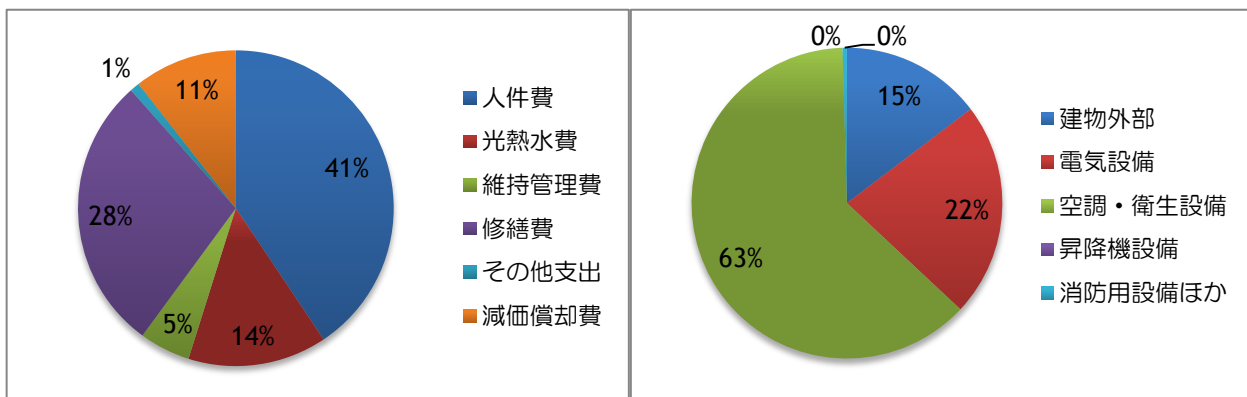
(7) 斎場

※市が直接管理する施設：中央斎場 真備斎場

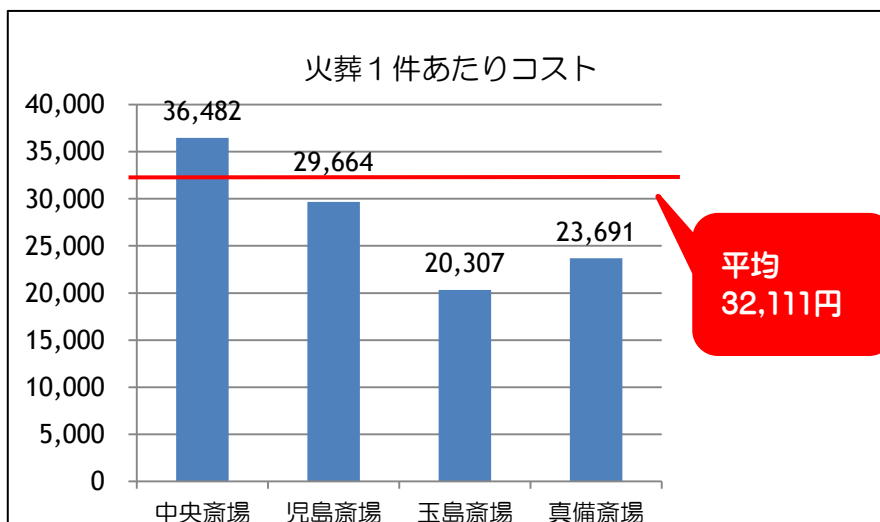
※指定管理者管理施設：玉島斎場 児島斎場

【コスト内訳 中央斎場】

【長期修繕計画額内訳】



火葬件数実績 (H25) 中央斎場：3,568件 児島斎場：805件 玉島斎場：997件 真備斎場：220件



第7章 資料

1 施設分類一覧表

1 庁舎・支所・出張所・消防署

(1)庁舎・支所・出張所	市庁舎 玉島支所 水島支所 庄支所 茶屋町支所 児島支所 真備支所 真備支所(旧真備保健福祉会館) 船穂支所 藤戸市民サービスコーナー 下津井市民サービスコーナー 倉敷駅前連絡所 庁舎西側分室 中央2丁目分室 倉敷駅周辺開発事務所(リース物件) 旧倉敷駅周辺開発事務所
(2)消防署関連施設	消防局・倉敷合同庁舎 水島 児島 玉島 児島臨港分署 倉敷中洲分署 倉敷庄出張所 倉敷東出張所 児島琴浦出張所 児島郷内出張所 児島下津井出張所 玉島北出張所 玉島勇崎出張所 玉島西出張所 玉島真備分署
(3)保健所	倉敷市保健所

2 全市レベルの施設

(1)文化施設	倉敷市民会館 児島文化センター 玉島文化センター 芸文館(大山名人記念館を含む) 文化交流会館 マービーふれあいセンター 薄田泣菫生家 横溝正史疎開宅 大野昭和斎記念資料館
(2)体育施設	真備総合公園(真備総合公園軟式野球場本部棟) 倉敷運動公園軟式野球場(本部棟) 倉敷運動公園野球場(本部・観覧席) 倉敷運動公園陸上競技場(本部・観覧席) 倉敷運動公園幼児プールプールハウス 倉敷運動公園弓道場 倉敷運動公園テニスコート本部(球技場) 倉敷運動公園ウエイトリフティング場 中山公園野球場(本部・観覧席) 中山公園テニスコート(球技場) 中山公園テニスコート(本部棟・便所棟) 中山公園軟式野球場(本部棟) 中山公園陸上競技場(本部棟) 玉島の森野球場(本部棟) 玉島の森テニスコート(球技場・本部棟) 玉島の森陸上競技場(本部棟) 玉島の森体育館 玉島の森水泳場(事務所棟) 水島中央公園軟式野球場(本部棟) 水島中央公園水泳場(事務所・観覧席) 水島緑地福田公園体育館 水島緑地福田公園テニスコート(本部棟) 水島緑地福田公園水泳プール(本部棟) 水島緑地福田公園野球場(本部棟) 水島緑地福田公園陸上競技場本部 茶屋町球技場(便所棟) 粒浦球技場(便所棟) 粒江球技場(便所棟) 児島地区公園水泳場(事務所・観覧席) 水島武道館 玉島武道館 倉敷勤労者体育センター 倉敷市屋内水泳センター 倉敷体育館 中山公園体育館 水島体育館 真備柔剣道場 真備体育館 船穂武道館 船穂弓道場 児島武道館(剣道場)(柔道空手道場)
(3)図書館	水島 中央 玉島 真備 船穂
(4)給食調理施設	倉敷学校給食共同 倉敷北学校給食共同 庄学校給食共同 玉島学校給食共同 真備学校給食共同 船穂学校給食共同
(5)公営住宅	老松南 老松テラスハウス 老松第一 浜ノ茶屋 粒江 平山 亀山 中庄大寺 中庄 東中庄 西阿知 天城 千鳥町 水島幸町 西浦田 中洲 水島相生町

	<p>日畑 向山 向山北 南幸町 明神町 宮前（改良） 宮前中 浜ノ茶屋南 新田 名田 水江 粒浦 南羽島 羽島 徳芳 徳芳北 徳芳東 徳芳A 徳芳B 宮前（簡二） 西宮前 北宮前 青江 第2青江 第3青江 連島 亀島 水島 浦田 福田 徳芳西 徳芳中 第2連島 第2水島 徳芳南 水島駅前 水島北亀 宮前南 新田南 宮前（松の木） 明治浜 堀江 山殿 落合 中山 錦町 中津山 林 菰池 林南 高後沖 柏島 柏島第二 奥谷 八幡 道越 川辺 辻田 市場 箭田東 箭田東第二 箭田 服部 東北谷 オノ神グリーンパレス 大谷 四ツ土井 池畝 谷底 横内 西横内 三協 再開発住宅 新倉敷駅前再開発住宅等 倉敷東 倉敷西 倉敷南 倉敷駅前東都市再生住宅</p>
(6)他の社会教育施設	<p>倉敷ふれあい教室玉島分室 市立美術館 自然史博物館 ライフパーク倉敷 歴史民俗資料館 福田歴史民俗資料館 旧柚木家住宅 民俗資料収蔵庫 真備ふるさと歴史館 まきび記念館 真備歴史民俗資料館 少年自然の家</p>
(7)火葬場	<p>中央 児島 玉島 真備</p>
(8)全市レベルの福祉施設	<p>総合福祉会館 倉敷労働会館 水島勤労福祉センター 暮らし健康福祉プラザ 山陽ハイツ 鶴心寮</p>
(9)その他全市レベルの施設	<p>精思高 工業高 真備陵南高 倉敷翔南高 玉島高 倉敷市立短期大学 倉敷支援学校 休日夜間急患センター</p>

3 コミュニティレベルの施設

(1)小学校	<p>倉敷東 倉敷西 老松 万寿 万寿東 大高 葦高 中洲 中島 粒江 中庄 帯江 菅生 豊洲 庄 茶屋町 西阿知 第一福田 第二福田 第三福田 第四福田 第五福田 水島 旭丘 連島西浦 連島東 連島南 連島北 霞丘 天城 連島神亀 倉敷南 味野 赤崎 下津井東 下津井西 本荘 児島 緑丘 琴浦東 琴浦西 琴浦北 郷内 郷内小尾原分校 琴浦南 玉島 上成 乙島 乙島東 柏島 玉島南 富田 沙美 南浦 穂井田 長尾 川辺 岡田 菌 二万 箭田 呉妹 柳井原 船穂</p>
(2)中学校	<p>東 西 南 北 多津美 東陽 庄 倉敷第一 福田 水島 連島 福田南 新田 連島南 味野 下津井 児島 琴浦 郷内 玉島東 玉島西 黒崎 玉島北 真備 真備東 船穂</p>
(3)公民館	<p>倉敷 庄 茶屋町 水島 連島 福田南 西阿知 多津美 倉敷南 倉敷北 倉敷西 倉敷東 新田 連島南 福田 倉敷東向山分館 倉敷北徳芳分館 多津美羽島分館 新田新田北分館 庄庄東分館 水島亀島分館 福田浦田分館 本荘 児島大畠分館 旧郷内 郷内 琴浦 児島赤崎分館 下津井 唐琴 児島稗田分館 玉島北 玉島西 玉島黒崎 玉島長尾分館 玉島東 真備 真備川辺分館 真備岡田分館 真備菌分館 真備二万分館 真備箭田分館 真備呉妹分館 真備服部分館 真備辻田分館 真備別館（茶室） 船穂 船穂船穂北分館</p>
(4)児童福祉施設	

a 幼稚園	倉敷 倉敷東 老松 万寿 万寿東 大高 葦高 中洲 中島 粒江 中庄 帯江 菅生 庄 茶屋町西 西阿知 第一福田 第二福田 第四福田 第五福田 旭丘 連島西浦 連島東 連島南 天城 豊洲 茶屋町東 味野 赤崎 本荘 稗田 柳田 小川 琴浦東 琴浦西 上の町 郷内 玉島 上成 乙島 乙島東 柏島 長尾 富田 穂井田 川辺 岡田 藪 二万 箭田 呉妹 船穂 中新田
b 保育園	老松 大内 豊洲 庄 茶屋町 第一福田 第三福田 第五福田 連島 水島 赤崎 阿津 大島 柳田 稗田 田の口 琴浦西 上の町 玉島 乙島 穂井田 まきびの里
c 児童館	倉敷 水島 児島 倉敷北児童センター 真備 玉島
(5)高齢者福祉施設	
a 老人憩の家	茶屋町 庄 中島 古新田 中央 天城 豊洲 笹沖 中洲 浦田 水島 連島北 庄東 生坂 西阿知 広江 柏島東 鶴新田 豊洲中央 児島 琴浦 郷内 下津井 赤崎 稗田 本荘 下の町 玉島 黒崎 長尾 乙島 柏島 穂井田 南浦 船穂 連島
b その他の高齢者福祉施設	西岡荘 有城荘 シルバー人材センター 琴浦園 長楽荘 中山公園屋内ゲートボール場 竹工房まきび まきび荘 シルバー人材センター真備支所 シルバー人材センター船穂連絡所 船穂町高齢者福祉センター
(6)障がい者福祉施設	
a 障がい者支援センター	水島 児島 玉島
b その他の障がい者福祉施設	障がい者福祉センター まびの道
(7)複合施設	児島市民交流センター 玉島市民交流センター 環境交流スクエア
(8)その他コミュニティレベルの施設	亀島第6公園（旧連島憩の家） 塩生保健の家 呼松保健の家 水島ふれあいセンター 真備健康福祉館 倉敷民主会館 玉島池教会館 水島会館 児島民主会館 真備人権ふれあい館

4 その他の施設

(1)商工施設	児島産業振興センター 倉敷まちづくりセンター
(2)観光施設	新溪園 倉敷館 磯崎眠亀記念館 倉敷物語館 王子が岳レストハウス 鷺羽山レストハウス 児島観光港待合所 鷺羽山ビジターセンター むかし下津井回船問屋 沙美海岸管理棟 国民宿舎良寛荘

2 地域別人口推計

※「倉敷市人口推計業務報告書」平成27年3月 (財)岡山経済研究所から引用から抜粋

【倉敷地区】

	H27(2015)	H32(2020)	H37(2025)	H42(2030)	H47(2035)	H52(2040)
年少人口(人)	30,705	31,106	30,834	30,452	30,465	31,255
生産年齢人口(人)	120,547	124,211	129,051	133,288	135,357	133,827
老年人口(人)	45,809	48,144	49,017	50,073	52,760	58,393
合計(人)	197,061	203,461	208,902	213,813	218,582	223,475
年少人口(%)	15.6	15.3	14.8	14.2	13.9	14.0
生産年齢人口(%)	61.2	61.0	61.8	62.3	61.9	59.9
老年人口(%)	23.2	23.7	23.5	23.4	24.1	26.1
合計(%)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

【水島地区】

	H27(2015)	H32(2020)	H37(2025)	H42(2030)	H47(2035)	H52(2040)
年少人口(人)	12,687	12,266	11,482	10,653	10,022	9,604
生産年齢人口(人)	55,135	53,932	53,666	53,139	51,645	48,264
老年人口(人)	21,241	23,138	23,321	23,128	23,222	24,677
合計(人)	89,063	89,336	88,469	86,920	84,889	82,545
年少人口(%)	14.2	13.7	13.0	12.3	11.8	11.6
生産年齢人口(%)	61.9	60.4	60.7	61.1	60.8	58.5
老年人口(%)	23.8	25.9	26.4	26.6	27.4	29.9
合計(%)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

【児島地区】

	H27(2015)	H32(2020)	H37(2025)	H42(2030)	H47(2035)	H52(2040)
年少人口(人)	8,484	7,687	6,849	6,179	5,496	4,975
生産年齢人口(人)	40,864	38,311	36,313	33,852	30,955	27,095
老年人口(人)	21,968	21,703	20,535	19,443	18,768	19,053
合計(人)	71,316	67,701	63,697	59,474	55,219	51,123
年少人口(%)	11.9	11.4	10.8	10.4	10.0	9.7
生産年齢人口(%)	57.3	56.6	57.0	56.9	56.1	53.0
老年人口(%)	30.8	32.1	32.2	32.7	34.0	37.3
合計(%)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

【玉島地区】

	H27(2015)	H32(2020)	H37(2025)	H42(2030)	H47(2035)	H52(2040)
年少人口(人)	8,791	8,503	7,995	7,373	6,821	6,504
生産年齢人口(人)	37,596	36,766	36,077	35,076	33,365	30,768

老年人口(人)	18,341	18,081	17,494	17,064	17,215	18,097
合計(人)	64,728	63,350	61,566	59,513	57,401	55,369
年少人口(%)	13.6	13.4	13.0	12.4	11.9	11.7
生産年齢人口(%)	58.1	58.0	58.6	58.9	58.1	55.6
老年人口(%)	28.3	28.5	28.4	28.7	30.0	32.7
合計(%)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

【庄地区】

	H27(2015)	H32(2020)	H37(2025)	H42(2030)	H47(2035)	H52(2040)
年少人口(人)	2,248	2,392	2,486	2,435	2,378	2,424
生産年齢人口(人)	9,144	9,094	9,181	9,414	9,535	9,092
老年人口(人)	3,896	4,068	4,101	3,905	3,907	4,371
合計(人)	15,288	15,554	15,768	15,754	15,820	15,887
年少人口(%)	14.7	15.4	15.8	15.5	15.0	15.3
生産年齢人口(%)	59.8	58.5	58.2	59.8	60.3	57.2
老年人口(%)	25.5	26.2	26.0	24.8	24.7	27.5
合計(%)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

【茶屋町地区】

	H27(2015)	H32(2020)	H37(2025)	H42(2030)	H47(2035)	H52(2040)
年少人口(人)	3,041	3,016	2,920	2,918	2,997	3,164
生産年齢人口(人)	10,134	10,792	11,547	12,173	12,612	12,601
老年人口(人)	3,288	3,304	3,375	3,541	3,899	4,668
合計(人)	16,463	17,112	17,842	18,632	19,508	20,433
年少人口(%)	18.5	17.6	16.4	15.7	15.4	15.5
生産年齢人口(%)	61.6	63.1	64.7	65.3	64.7	61.7
老年人口(%)	20.0	19.3	18.9	19.0	20.0	22.8
合計(%)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

【船穂地区】

	H27(2015)	H32(2020)	H37(2025)	H42(2030)	H47(2035)	H52(2040)
年少人口(人)	997	1,097	1,119	1,127	1,069	1,083
生産年齢人口(人)	4,219	3,953	3,869	3,769	3,729	3,601
老年人口(人)	2,213	2,146	1,965	1,798	1,621	1,508
合計(人)	7,429	7,196	6,953	6,694	6,419	6,192
年少人口(%)	13.4	15.2	16.1	16.8	16.7	17.5
生産年齢人口(%)	56.8	54.9	55.6	56.3	58.1	58.2
老年人口(%)	29.8	29.8	28.3	26.9	25.3	24.4
合計(%)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

【真備地区】

	H27(2015)	H32(2020)	H37(2025)	H42(2030)	H47(2035)	H52(2040)
年少人口(人)	2,975	2,824	2,656	2,455	2,208	2,037
生産年齢人口(人)	12,626	11,740	11,164	10,721	10,113	8,945
老年人口(人)	7,234	7,489	7,209	6,638	6,161	6,164
合計(人)	22,835	22,053	21,029	19,814	18,482	17,146
年少人口(%)	13.0	12.8	12.6	12.4	11.9	11.9
生産年齢人口(%)	55.3	53.2	53.1	54.1	54.7	52.2
老年人口(%)	31.7	34.0	34.3	33.5	33.3	36.0
合計(%)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

3 用語説明

・ファシリティマネジメント（FM）

ファシリティマネジメント：企業、団体等が組織活動のためにファシリティ（施設とその環境）を総合的に企画・管理・活用する経営活動。公共FMでは、ファシリティを公共財産として、①経済的なコストで ②長期にわたって ③良好な品質を ④最小必要なものをタイムリーに提供することを目標としている。

・公共施設の3階層マネジメント

公共施設が担っている機能を落とさずに、施設総量の削減を実現していくための手法。

以下のように保有する公共施設を分類して、総量削減や再配置などを進めるための手法を検討していくというマネジメントの考え方を示している。東洋大学 根本祐二教授が最初に提唱した考え方である。

階 層	施 設 例	手 法
1層：全域	庁舎 病院 博物館 美術館 中央図書館 文化ホール 大型体育施設	【広域化】すべての種類の施設を持とうとせず 他自治体と分担する
2層：地域	学校 児童館 幼稚園 保育園 老人福祉施設 公民館 地区図書館	【多機能化】中核コミュニティ施設に各機能を テナントとして入れる
3層：地区	集会所 公園	【ソフト化】民間施設を利用し、必要に応じて 補助で対応する

・再調達価額

当該建物等と同等のものを新たに建築あるいは購入するために必要な金額で、火災保険に加入する際の算定などでよく使われている。取得価額が判明する場合には、取得価額に（公益社団法人）全国市有物件災害共済会の「建物構造別・用途別デフレーター」を乗じて求め、取得価額が不明の場合には、不動産鑑定評価や保険金額を用いて算定する。

・減価償却

使用または時の経過などによって生じる有形固定資産の価値の減少分を見積もり耐用年数に割り当て、費用として配分する会計上の手続きをいう。

・公共建築物定期点検

建築基準法第12条第2項及び第4項により、国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物の管理者である国の機関の長等は、当該建築物の敷地および構造等について、建築物の点検については3年以内ごと、建築設備等の点検については1年以内ごとに、一級建築士、特殊建築物等調査資格者等に、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検が義務づけられている。

・予防保全

劣化が進む前に長期修繕計画に基づいて補修すること。一方、対症的に劣化箇所を補修するのは事後保全といわれる。予防保全のほうが事後保全よりも構造物を長持ちさせて更新時期を先送りすることができ、大掛かりな補修も抑えられるのでコスト削減につながると、一般にはこのように考えられ、インフラの維持・補修は事後保全から予防保全へのシフトが進められています。

・指定管理者制度

指定により公の施設の管理権限を委任するもの。指定管理者は処分に該当する使用許可を行うことができることとされ、自治体は、設置者としての責任を果たす立場から指定管理者を監督することとなる。

このため、私法上の契約に基づき管理が委託される従来の管理委託制度とは異なり、次のようなことが可能となる。

- ①利用者からの料金を自らの収入として収受すること。
- ②条例により定められた枠組みの中で、地方公共団体の承認を得て自ら料金を設定すること。
- ③個々の使用許可を行うこと。

第8章 今後について

公共施設白書は、問題を解決するものではなく、あくまで市民の皆様と情報や課題を共有し、今後の公共施設のあり方や改善策についての議論を深めていくための資料となるものです。

今後は、これを活用して、以下のような視点で各公共施設について具体的な検討に入ることが必要となります。

- コストをかけて長寿命化対策を図ることが適切か
- 複合化や多機能化を図ることができないか
- 公民連携など民間活力を導入することで効率化を図ることができないか
- 近隣自治体と連携することで相互利用ができないか
- 受益者負担の観点から利用者料金の見直しが必要ではないか

少子高齢化の進展や人口減少社会への移行に伴って、公共施設に対する市民ニーズの変化、さらに、財政面では、市税収入の減少や社会保障関係経費などの支出の増加により厳しい状況となることが見込まれます。こうしたことから、現在の公共施設の質と量をそのまま維持するための改修・更新や維持管理に要する財源を確保していくことは、他の行政サービスに影響を及ぼすことが予想され、将来世代へ負担を押し付けることにも繋がるものと考えます。

加えて、私たちは、道路・橋りょうや上下水道、公園など、「インフラ」と言われる公共施設も多く抱えています。これらの施設は、市民の皆様の生命や生活に直接関わるものが多く、保有総量を減らすことが難しい施設であり、これらについても、笹子トンネルの天井崩落事故にみられように老朽化が進み、本市においても対応していかなければならない大きな課題となっているのが現状です。

公共施設は、市民の皆様全員の負担で運営している施設であり、財産でもあります。今後の公共施設のあり方や改善策については、市民の皆様と問題意識を共有しながら取り組みを進めていくことが必要と考えます。

今後、公共施設白書を基礎資料として活用し、国の「公共施設等総合管理計画」策定の趣旨に沿って、公共施設をより良いかたちで次の世代へ引き継いでいくことが出来るように、本市の実状を踏まえた公共施設再編の方針や指針の策定に取り組んでまいりたいと考えております。

平成 26 年度「倉敷市公共施設白書（施設別編）」

発行 : 倉敷市企画財政局公有財産活用室

電話 : 086-426-3161

メール : ppty@city.kurashiki.okayama.jp