

# 古賀市公共施設等総合管理計画

福岡県 古賀市

平成29（2017）年3月策定

令和4（2022）年4月改訂

令和8（2026）年3月改訂（案）

## 1 公共施設等総合管理計画の目的

わが国では、戦後の急激な人口増加や経済成長などを背景に、全国的に多くの公共施設の整備が進められてきました。これらの公共施設は、建築から数十年を経過するものも多く、老朽化の進行、改修や更新時期の集中、少子高齢化による市民ニーズの変化、脱炭素社会や循環型社会への転換など、取り巻く環境は大きく変わってきています。また一方では、今後生産年齢人口の減少に伴う税収の減少や高齢化に伴う社会保障費の増加などが予測されており、国や自治体では財政運営がさらに厳しさを増すことが予想されています。

本市においても、全国的な傾向と同様の課題を抱えています。公共施設は、教育や福祉、地域活動の拠点として、また災害時における避難所として、さらに道路や橋梁、上下水道なども含め、市民生活に大きな役割を果たしている欠かすことのできない「財産」であり、安全で安心な市民サービスを提供し続けるため、適切な維持（改修・更新）等を行うことは非常に重要です。しかしながらその一方で、将来見込まれる維持費用は、市の財政に大きな影響を与えることが予想され、今後の財政状況を踏まえると、現在保有しているすべての公共施設をこれまでと同様なやり方で維持管理していくことは困難です。

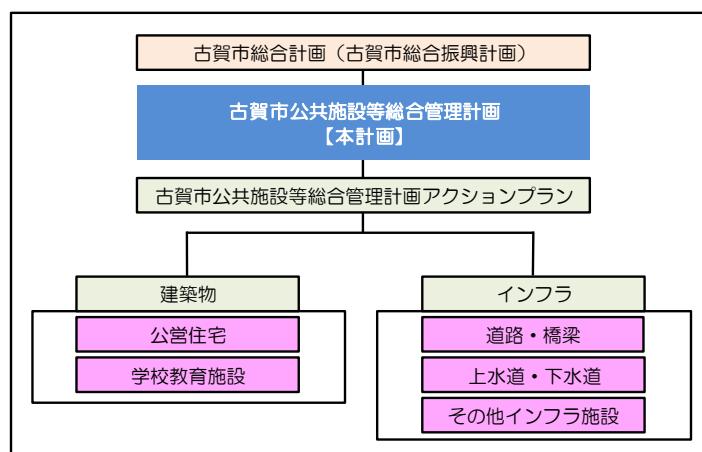
これらの現状を踏まえて、早急に公共施設の需要の変化や管理状況を把握し、中長期的な視点から計画的に維持管理を行うことにより、財政負担の軽減や平準化を図る必要があります。

本計画は、既存の公共施設をできるだけ長持ちさせるとともに、効率的かつ効果的な管理運営を行うため、これからの中長期的な公共施設のあり方について検討し、将来においても、安全で安心して使い続けられる、価値ある「財産」として継承していくことをめざしています。

## 2 公共施設等総合管理計画の位置付け

本計画は、公共施設の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針であり、また、最上位計画である「古賀市総合計画（古賀市総合振興計画）」の各政策分野の中で、公共施設面の取り組みに対して横断的な指針を提示するものです。また、「古賀市学校施設長寿命化計画」、「古賀市公営住宅等長寿命化計画」などの個別の公共施設計画については、本計画を上位計画と位置づけ、本計画の方針との整合性を図っていきます。

図表 1-1 計画関係図



## 3 計画の対象範囲

本計画では、本市が所有し管理する建築物及びインフラを対象としています。

## 4 公共施設等総合管理計画の計画期間

本計画期間は、「古賀市公共施設等総合管理計画第1期アクションプラン」（以下「アクションプラン」という。）と整合性を図るために終期を合わせ、平成29（2017）年度から令和12（2030）年度までの14年間としています。なお、長期的な視点での検討が必要であることから、維持費用の試算期間は40年間としています。

## 5 今回の改訂にあたって

本計画及びアクションプランでは、将来的な人口減少に伴う税収の減少や高齢化に伴う社会保障費の増加などが予測されるなか、対象となる公共施設の総延床面積を40年間で8割の規模にすることをめざしています。

のことから、施設（建物）重視から機能優先へ考え方を転換し、「建物」と「機能」を分離して検討し、機能の維持・向上を図りながら、建築物の総延床面積削減の取組を進めてきました。

一方で、延床面積の削減の取組を推進しながらも、将来における行政サービスの在り方やまちづくりの方向性を踏まえた公共施設等の機能向上を図るためにには、必要な新規整備を行うなど、本市が持続的に成長・発展を続けるための土台も構築していかなければなりません。

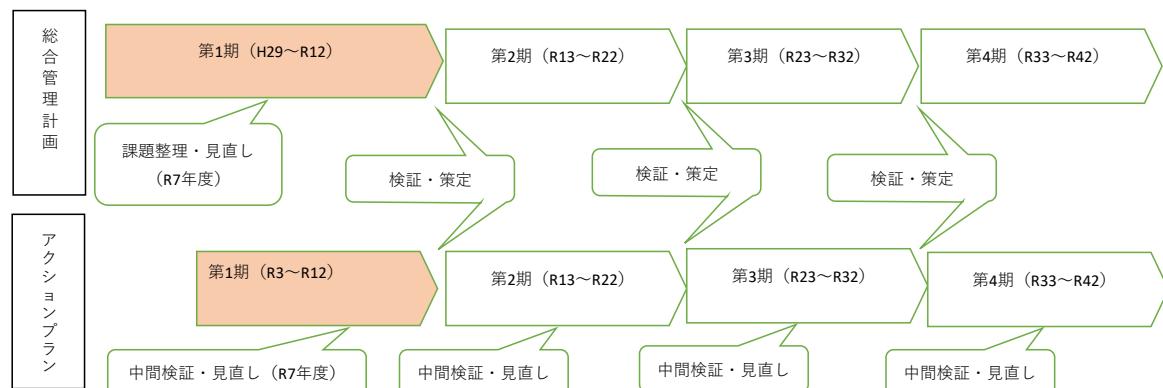
これらの点を踏まえ、本計画を改訂し、公共施設の適正管理やマネジメントの更なる推進に取り組むこととしています。

なお、本計画については、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の策定について」（総財務第75号平成26（2014）年4月22日）で示された「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」に準拠し、「インフラ長寿命化基本計画」（平成25（2013）年11月29日インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）を参考にしています。

## 6 計画の改訂等の時期

本計画は、公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本方針であり、長期的な視点で計画的に公共施設等マネジメントを行うために策定するものであることから、本来は頻繁に見直しを行うべきものではありません。このことから、基本的には計画期間終期に検証したうえで次期計画を策定します。

なお、本計画に基づく各施設の中長期かつ具体的な取組をまとめたアクションプランについては、施設の劣化状況、社会情勢等により、各施設の今後の方向性に変更が生じることがあり得るため、計画中間年において検証し、必要に応じ見直しすることとしています。

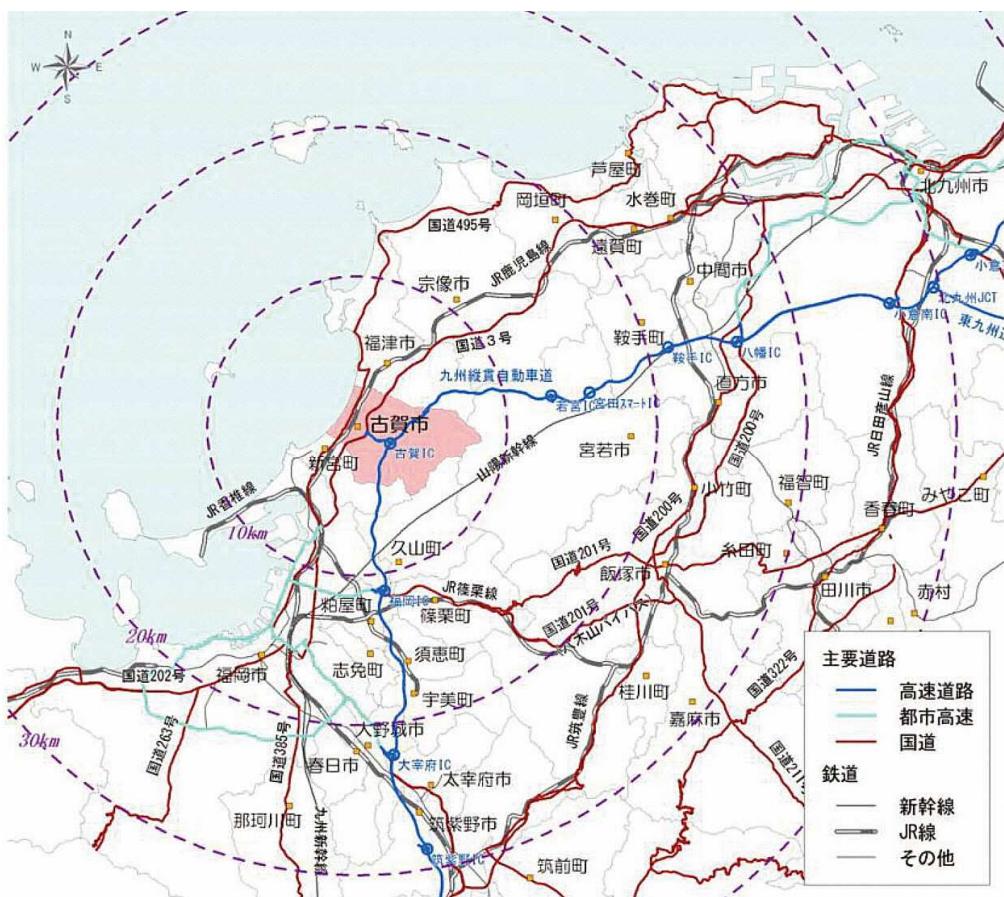


## 1 位置・沿革

### (1) 位置

本市は、福岡県の北西部に位置し、東西方向に約 11 km、南北方向に約 7 km、総面積 42.07 km<sup>2</sup>で、福岡市中心部まで約 15 km の距離にあり、南西部は新宮町、南部は久山町、東部は宮若市、北東部は福津市と接しています。

図表 2-1 位置図



### (2) 沿革

明治 22 (1889) 年の市町村制施行で、16 に分かれていた村が席内（むしろうち）村、青柳村、小野村の 3 村となり、昭和 13 (1938) 年の町制施行により席内村が古賀町となりました。

その後、昭和 30 (1955) 年に 1 町 2 村が合併し古賀町となり、平成 9 (1997) 年 10 月の市制施行により現在の古賀市となりました。

## 2 人口動向

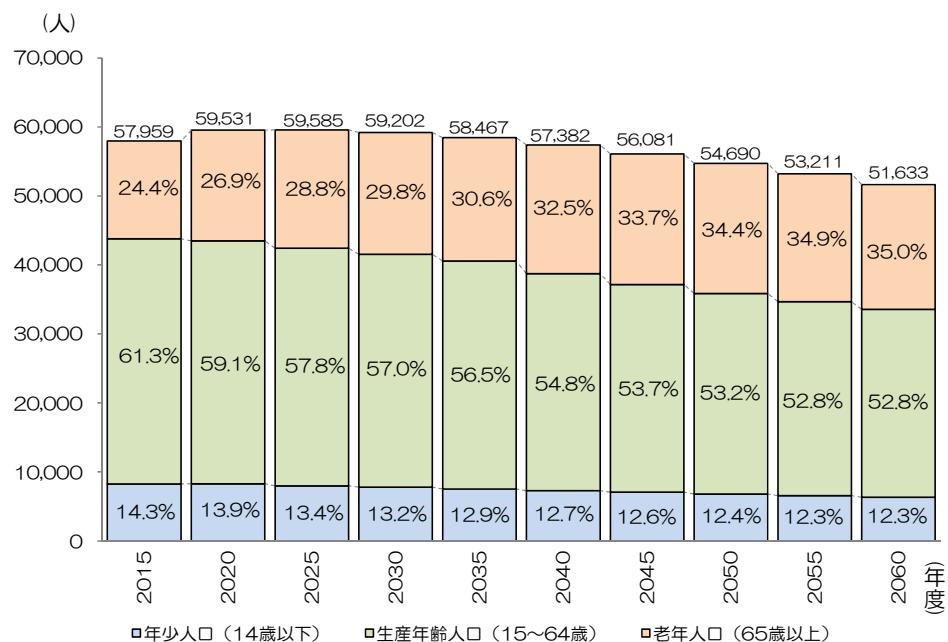
本市の将来の人口については、令和2（2020）年3月に策定された「第2期古賀市人口ビジョン及びまち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づく人口推計値を示します。

### （1）人口の動向と将来予測

本市の人口は、国勢調査によると、昭和30（1955）年以降において増加し、令和2（2020）年時点で約5.9万人となっています。しかし、「国立社会保障・人口問題研究所」の推計によると、令和7（2025）年をピークに減少に転じると予測されています。

また、生産年齢人口（15歳～64歳）の割合は年々減少傾向である一方、老人人口（65歳以上）は平成27（2015）年時点の24.4%から令和42（2060）年時点で35.0%と上昇しており、高齢化率は年々増加傾向であることが分かります。これらを考慮して、公共施設の規模や機能等を見直していくことが必要となります。

図表2-2 将来人口推計パターン別年齢3区分人口



出典：第2期古賀市人口ビジョン及びまち・ひと・しごと創生総合戦略（令和2（2020）年3月）

第1期社人研準拠+第2期子ども女性比率（平成30（2018）年推計）

### 3 財政状況

#### (1) 令和6（2024）年度決算額

令和6（2024）年度普通会計決算の歳入は、290.6億円です。内訳をみると、市税<sup>※1</sup>が77.0億円、国県支出金<sup>※2</sup>が80.7億円、地方交付税<sup>※3</sup>が44.4億円となっています。

歳入に占める市税の割合は26.5%です。また、国県支出金の割合は27.8%、地方交付税の割合は15.3%で、国県支出金や地方交付税に依存していることがわかります。

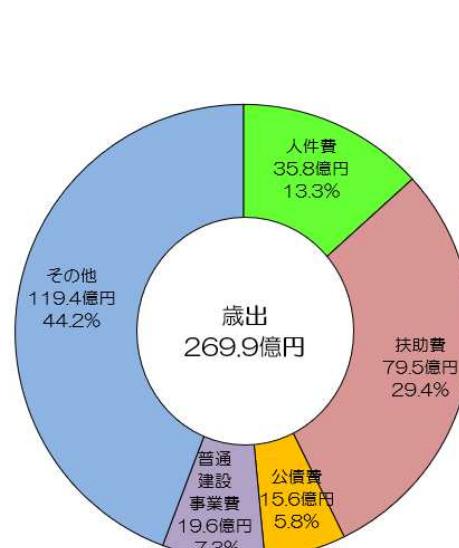
一方歳出は、269.9億円です。内訳をみると、扶助費<sup>※4</sup>が79.5億円、人件費が35.8億円、公債費<sup>※5</sup>が15.6億円、普通建設事業費<sup>※6</sup>が19.6億円、その他（物件費、補助費等）が119.4億円となっています。歳出に占める義務的経費（人件費、扶助費、公債費）の割合は48.5%、投資的経費は7.3%です。

図表2-3 普通会計決算（歳入）

▷令和6（2024）年度



図表2-4 普通会計決算（歳出）



※1 市民が納める税金のうち、市の収入とされるもの（市民税、固定資産税、軽自動車税、市たばこ税等）

※2 市が行う事業に対して、国及び福岡県から使い道を特定して交付される補助金や負担金などの総称

※3 地方自治体の財源の不均等を調整するため、国税の一定割合の額が財政力に応じて交付されるもの

※4 生活保護法、児童福祉法などの法令に基づいた生活保護費や児童手当などの支給や、市が単独で行う各種扶助の経費

※5 施設建設などのために借り入れた市債の元金・利子や一時借入金の利子を支払うための経費

※6 道路、学校、公園などの公共施設の建設や用地取得などの為の投資的経費(公共事業費)

## （2）財政状況の傾向

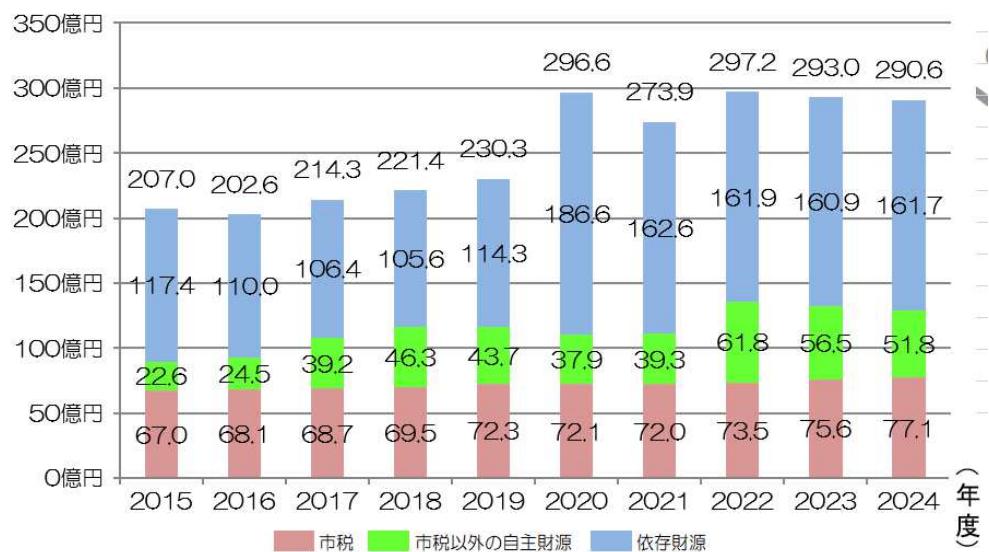
歳入、歳出ともに全体ではこの十数年間で増加傾向にあります。

歳入においては、自主財源の根幹である市税の収入は、増加傾向で推移しています。生産年齢人口の減少に伴い、今後は市税収入の伸びは不透明です。

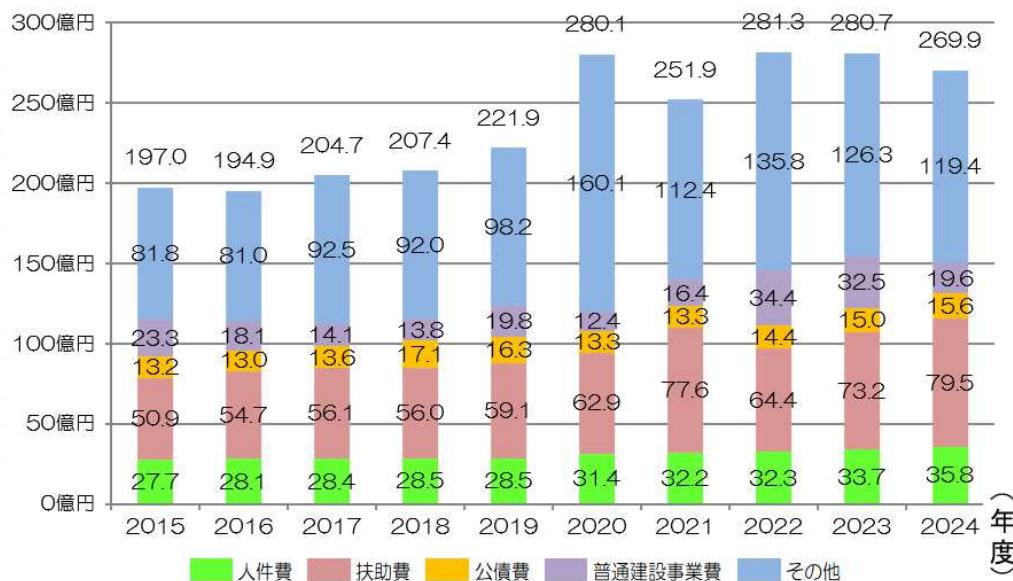
また、歳出においては、扶助費が年々増加しています。高齢化の進展により、扶助費など社会保障費の財政負担は今後、更に増加することが予想されます。

生産年齢人口の減少に伴い、扶助費の増大という厳しい財政運営状況により、今後さらに普通建設事業費などの確保が難しくなる見込みです。

図表 2-5 普通会計決算（歳入）の推移



図表 2-6 普通会計決算（歳出）の推移



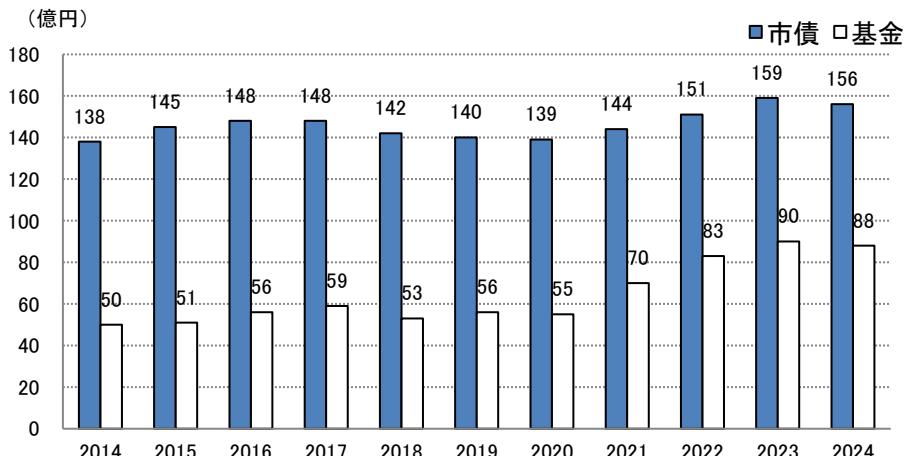
### （3）維持管理・更新等に係る中長期的経費に充当可能な財源の見込み

地方債残高は、令和6（2024）年度に約156億円であり、令和2（2020）年度から増加傾向にあり、今後も増加することが見込まれています。基金積立残高は、令和6（2024）年度に約88億円であり、令和2（2020）年度から増加傾向にありましたが、今後は投資的経費の増加等により減少することが見込まれています。

公共施設等の維持・更新費用については、コストの削減や平準化、国の補助金の活用を図る等、より一層の財源の確保が求められます。それでもなお、財源に不足が見込まれる場合には、地方債の借入れや、基金の取崩しによる財源対策を行うことも視野に入れる必要があります。

また、公共施設等は市民の貴重な財産として日々活用される一方、維持管理のための経費がかかっています。受益と負担の公平性を確保するという観点に立ち、利用する人と利用しない人の均衡を考慮し、施設使用料の状況調査を行いつつ、統一的な視点から使用料の見直しを行う必要があります。

図表2-7 地方債と基金の推移



## 1 対象施設

本市が保有している全施設（行政財産）を対象とします。施設は、総務省の簡易推計モデルの区分表を基に分類しています。

図表 3-1 施設分類

区分	大分類	中分類	延床面積等 (m <sup>2</sup> )	施設数等	施設
建築物	学校教育系施設	学校	83,216	11	青柳小学校、小野小学校、古賀東小学校、古賀西小学校、花鶴小学校、千鳥小学校、花見小学校、舞の里小学校、古賀中学校、古賀北中学校、古賀東中学校
		その他教育施設	3,265	2	給食センター、あすなろ教室
	市民文化系施設	集会施設	248	2	駅前憩いの広場、旧市民活動支援センター
		図書館	3,584	1	図書館・歴史資料館
	社会教育系施設	その他	12,596	13	中央公民館、交流館、高田共同作業所、高田教育集会所、高田農機具保管庫、鹿部共同作業所、鹿部農機具保管庫、新原農機具保管庫、大人・峠集会所、大人・峠農機具保管庫、文化財収蔵庫、隣保館、ししふ交流センター
		スポーツ・レクリエーション系施設	9,708	4	勤労者テニスコート、クロスパルこが、市民体育館、武道館
	産業系施設	産業系施設	1,934	2	コスモス館、旧勤労者研修センター
	子育て支援施設	幼保・こども園	1,247	1	鹿部保育所
		幼児・児童施設	888	2	千鳥児童センター、米多比児童館
	保健・福祉施設	高齢者福祉施設	1,325	4	りん、シルバー人材センター、えんがわ、ゆい
		社会福祉施設	3,144	1	千鳥苑
		障がい者福祉施設	150	1	咲
		児童福祉施設	1,056	6	花見学童保育所、花鶴学童保育所、古賀西学童保育所、小野学童保育所、青柳学童保育所、舞の里学童保育所
	行政系施設	保健施設	6,923	1	サンコスモ古賀
		庁舎等	10,344	1	市役所
		消防施設	1,563	18	各コミュニティ消防センター
	公営住宅	公営住宅	20,088	6	鹿部団地、平田団地、千鳥団地、庄団地、花見団地、林田団地
	公園施設	公園施設	807	8	みあけ史跡公園、花鶴が浜公園、鹿部山公園、小野公園、千鳥ヶ池公園、古賀グリーンパーク、堂ノ浦児童公園、薬王寺水辺公園
	その他施設	その他	2,188	8	駅前駐輪場（古賀駅・千鳥駅・ししふ駅）、海津木苑、第1～4古紙回収倉庫
	合 計		164,273	92	

インフラ	道路	道路	2,188,935	388,755m	
		橋梁	14,398	152箇所	
	上水道	管延長		192,442m	
		浄水場	1,196	1	浄水場
	下水道	管延長（公共下水道）		273,957m	
		管延長（農業集落排水）		25,696m	
		処理場	24,470	5	水再生センター、西部ポンプ場、千鳥中継ポンプ場、小山田地区農業集落排水処理施設、小野北部地区農業集落排水処理施設

▷令和3（2021）年3月31日現在

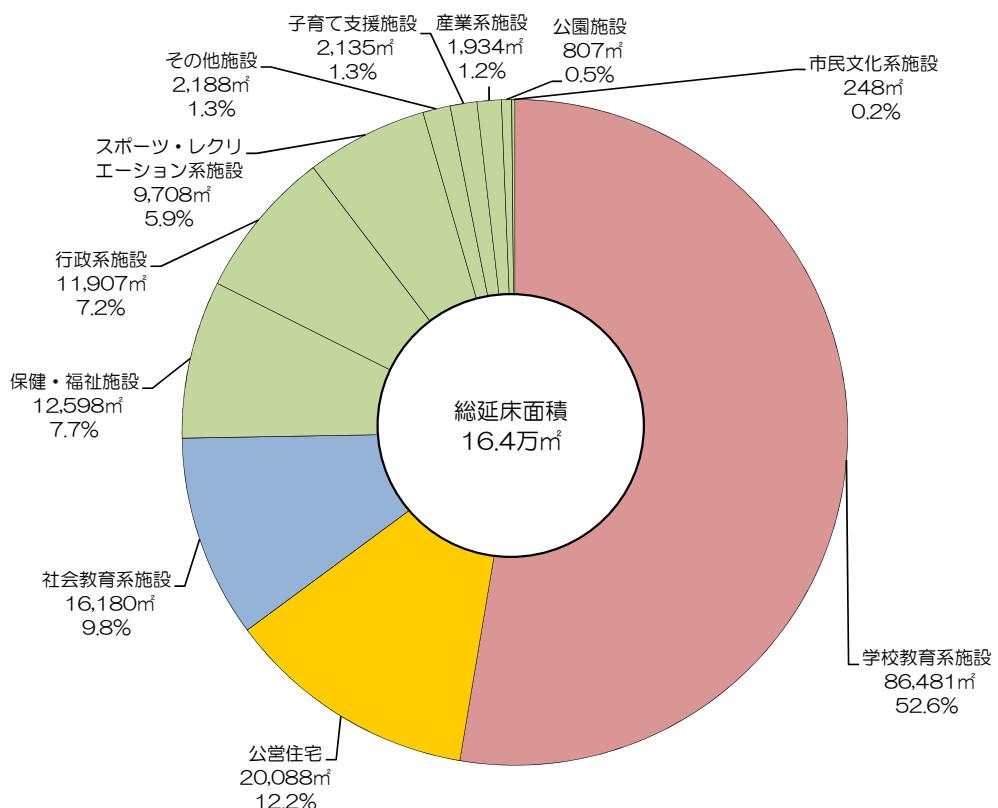
## 2 施設の現状

### (1) 建築物

#### ①施設の数量

本市が保有する施設の延床面積の合計は、令和2（2020）年度末時点では約16.4万m<sup>2</sup>となっています。内訳をみると、学校教育系施設が52.6%（約8.6万m<sup>2</sup>）、公営住宅が12.2%（約2.0万m<sup>2</sup>）、社会教育系施設が9.8%（約1.6万m<sup>2</sup>）となっており、全体の約75%を占めています。

図表3-2 建築物大分類ごとの延床面積



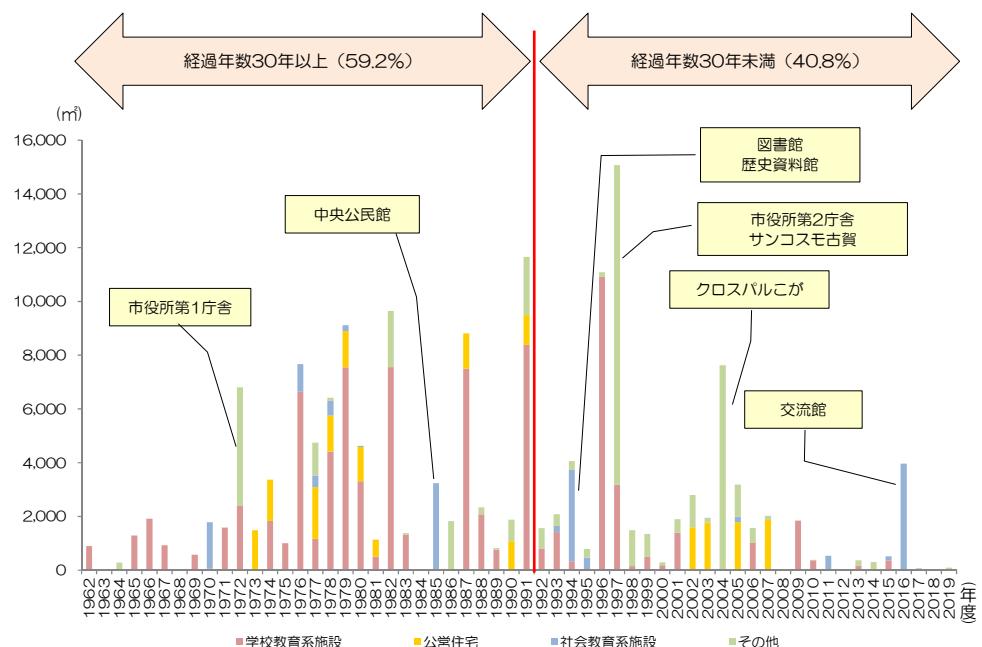
▷令和3（2021）年3月31日現在

#### ②築年度別整備状況

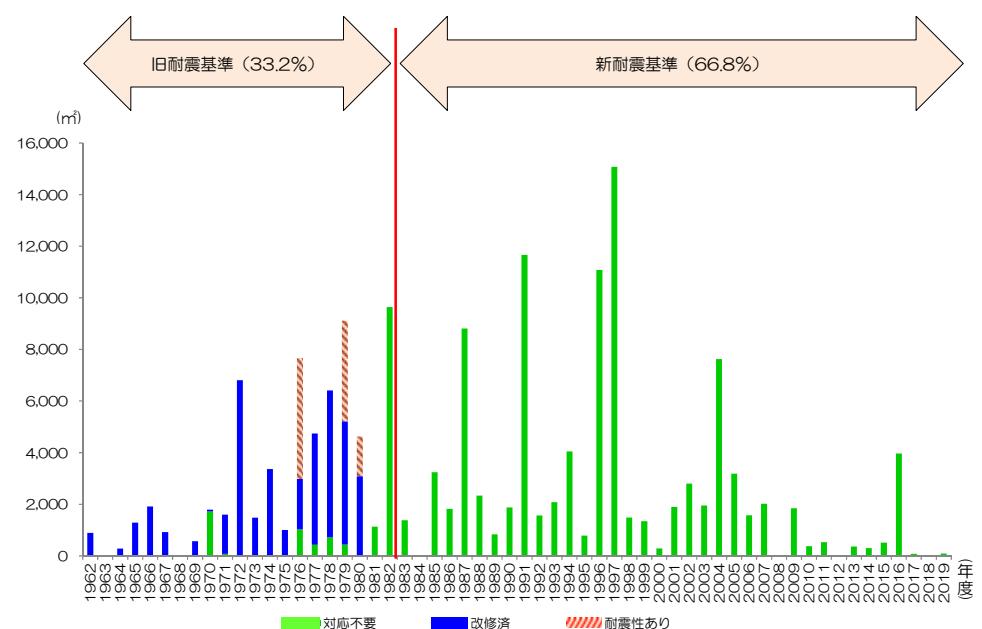
本市が保有する建物の築年度別用途別の近年の延床面積の状況を見ると、建築後30年以上の建物が59.2%、45年以上が18.0%となっています。

また、旧耐震基準の建築物（昭和56（1981）年6月以前の建築物）は、全体の33.2%となっています。

図表3-3 築年度別用途別整備状況



図表3-4 築年度別耐震状況



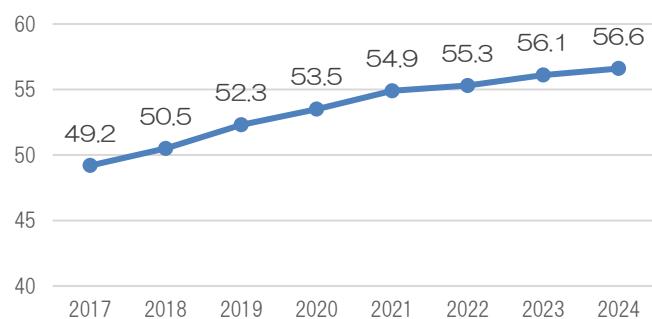
### ③有形固定資産減価償却率の推移

有形固定資産減価償却率とは、市が保有する施設等の取得価格に対する減価償却の割合です。

この割合が高いほど、法定耐用年数に近い資産が多いことを示し、施設等の老朽化が進んでいくと判断できます。ただし、長寿命化対策により使用可能期間が延びた場合でも、この割合には反映されないため、この比率が高いからといって直ちに施設を使用できないわけではありません。

公共施設の老朽度を把握する指標の一つになります。

図表3－5 有形固定資産減価償却率の推移 (%)



## (2) インフラ

下記のデータは令和2（2020）年度末現在のものです。

### ①道路

道路の実延長は388,755mであり、道路部面積は2,188,935m<sup>2</sup>となっています。

### ②橋梁

橋梁数は152箇所、橋梁面積は14,397.79m<sup>2</sup>となっています。このうち、橋長15m未満が123橋（歩行者専用1橋）、橋長15m以上の橋梁は29橋（歩行者専用6橋）あります。

### ③上水道施設

上水道施設は、昭和32（1957）年12月に供用開始し、管路の総延長は192,442.4mとなっています。また、浄水場の延床面積は1,196m<sup>2</sup>となっています。

### ④下水道施設

下水道施設は、公共下水道が昭和44（1969）年9月、農業集落排水が平成16年（2004）4月に供用開始し、管路の総延長は273,957m（公共下水道）、25,696m（農業集落排水）となっています。また、水再生センター、西部ポンプ場、千鳥ポンプ場、小山田甦水センター、小野北部甦水センターの延床面積の合計は24,470m<sup>2</sup>となっています。

### ⑤その他のインフラ

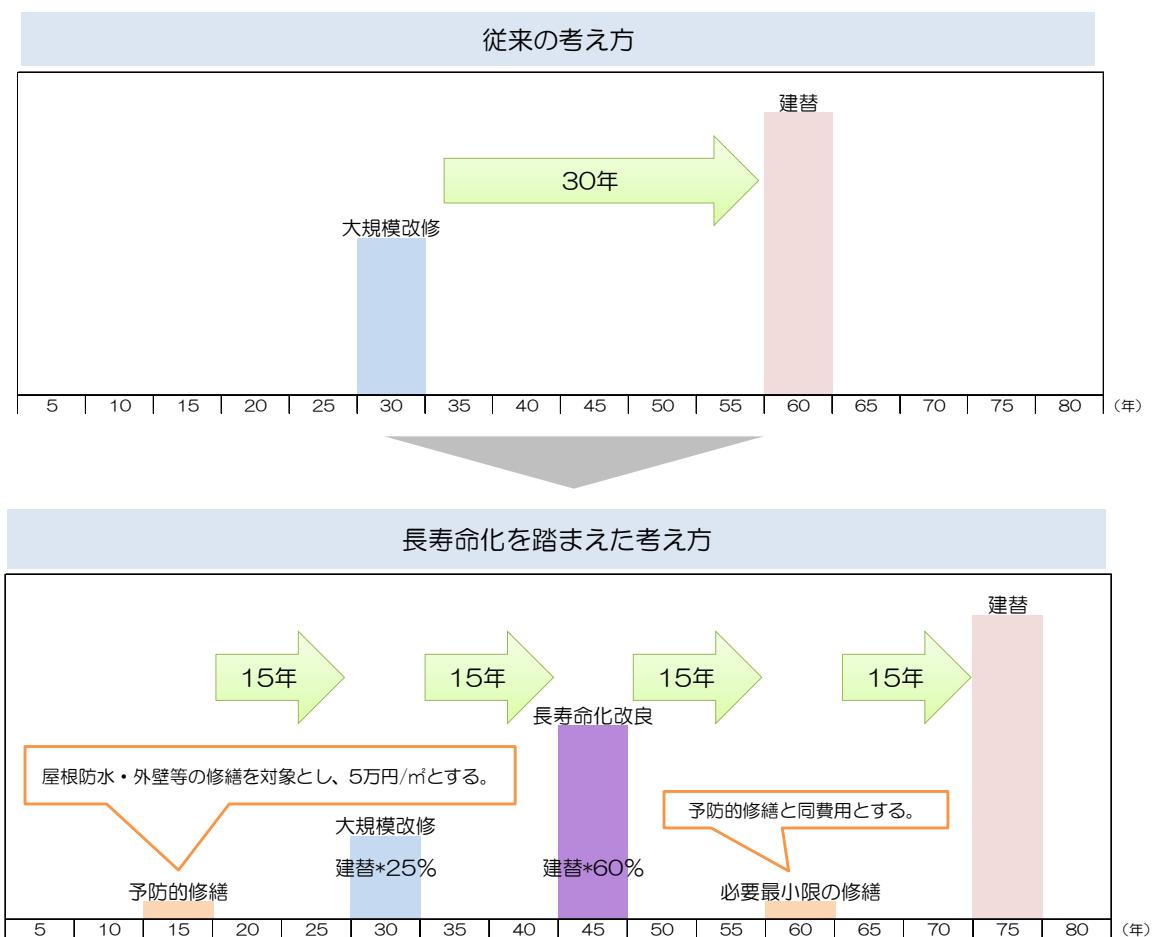
上記に含まれないインフラ施設。

### 3 将来の維持費用の見通し

長寿命化を考慮し、使用目標年数75年で更新すると仮定し、15年目に「予防的修繕」、30年目に「大規模改修」、45年目に「長寿命化改良」、60年目に「必要最小限の修繕」※を行うこととして40年間分の維持管理費用を算定しています。（総務省の公共施設等更新費用試算ソフト（平成28年1月版）を使用）

なお、財政的影響の把握の観点から、インフラも対象としています。

図表3-5 維持費用見直しの考え方



### (1) 試算条件

建築物、インフラそれぞれの試算条件を従来の試算条件、長寿命化を含む試算条件の2通りに区分しました。

図表 3-6 試算条件

区分	従来の試算条件
建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・使用目標年数を60年とし、現在の施設と同規模で建替を行う。</li> <li>・築後30年に大規模改修を行う。</li> <li>・築後31～50年経過の建物については今後10年間で均等に大規模改修を行う。</li> <li>・試算ソフトの更新単価を使用する。</li> </ul>
インフラ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路、橋梁、上水道施設、下水道施設を推計の対象とする。</li> <li>・試算ソフトの更新年数及び更新単価を使用する。</li> <li>・個別計画が策定されている場合、その条件を優先する。</li> </ul>



区分	長寿命化を踏まえた試算条件
建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・使用目標年数を75年とし、現在の施設と同規模で建替を行う。</li> <li>・築後15年ごとに改修を行う。</li> <li>・改修時期を過ぎている場合、直前の改修費用を今後10年間に均等配分する。</li> <li>・建替（築後75年）の単価は試算ソフトの建替単価を使用する。</li> <li>・大規模改修（築後30年）の単価は試算ソフトの建替単価の25%を使用する。</li> <li>・長寿命化改良（築後45年）の単価は試算ソフトの建替単価の60%を使用する。</li> <li>・その他（築後15・60年）の単価は5万円/m<sup>2</sup>とする。</li> <li>・個別計画（学校施設や公営住宅など）が策定されている場合、その条件を優先する。</li> </ul>
インフラ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路、橋梁、上水道施設、下水道施設を推計の対象とする。</li> <li>・試算ソフトの更新年数及び更新単価を基本とする。</li> <li>・個別計画が策定されている場合、その条件を優先する。</li> </ul>

▷ 詳細な試算条件については、巻末の参考資料に記載

建築物の試算方法は、「従来型」「長寿命化型」「長寿命化型+施設削減」の3パターンを作成し、それぞれの維持費用を比較しました。

図表 3-7 パターン別の試算条件

	改修・建替時期(年)					長寿命化	施設削減
	15	30	45	60	75		
パターンA (従来型)	-	○	-	○	-	-	-
パターンB (長寿命化型)	○	○	○	○	○	○	-
パターンC (長寿命化型+施設削減)	○	○	○	○	○	○	○

## (2) 試算結果

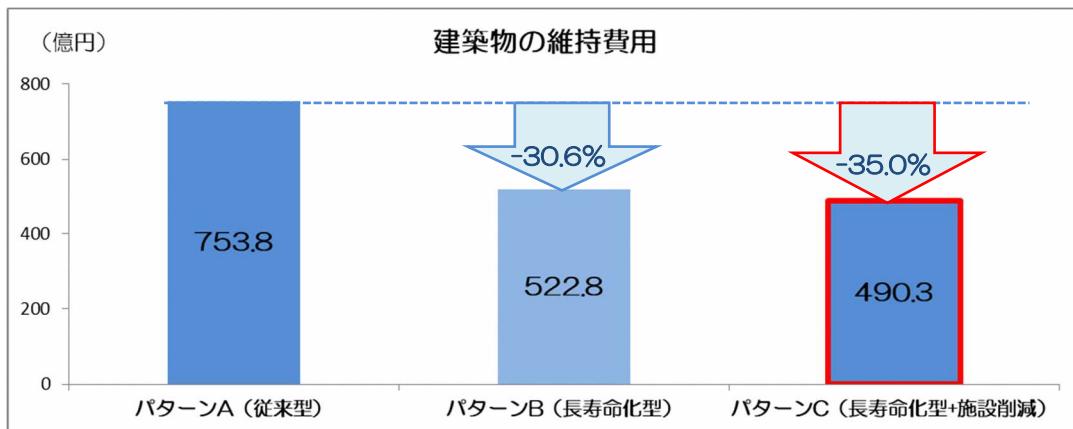
パターン別の建築物の維持費用は、パターンA（従来型）が753.8億円、パターンB（長寿命化型）が522.8億円、パターンC（長寿命化型+施設削減）が490.3億円となりました。

パターンA（従来型）と比較した維持費用は、パターンB（長寿命化型）では30.6%削減でき、パターンC（長寿命化型+施設削減）では35.0%削減できる見込みです。

よって、本計画では維持費用が抑えられているパターンC（長寿命化型+施設削減）を採用します。

図表 3-8 建築物の維持費用 (億円)

パターンA（従来型）	753.8
パターンB（長寿命化型）	522.8
パターンC（長寿命化型+施設削減）	490.3



### ①全ての公共施設

今後40年間の建築物の維持費用は、従来の考え方では753.8億円、長寿命化を踏まえた考え方では490.3億円の見込みとなりました。

また、インフラはいずれの考え方においても個別計画を用いて試算しているため、金額は変わらず726.3億円となります。

建築物とインフラにかかる40年間分の費用は、従来の考え方では総額1,480.1億円、年平均で37.0億円、長寿命化を踏まえた考え方では、それぞれ1,216.6億円、30.4億円かかる試算となりました。

図表3-9 維持費用内訳

(億円)

区分		従来	長寿命化
建築物	建替	458.4	150.4
	大規模改修	295.4	79.3
	長寿命化改良	—	204.6
	その他修繕	—	55.9
	計	753.8 (18.8)	490.3 (12.3)
インフラ	道路	273.4 (6.8)	
	橋梁	45.0 (1.1)	
	上水道	118.7 (3.0)	
	下水道	289.2 (7.2)	
	計	726.3 (18.2)	
合計		1,480.1 (37.0)	1,216.6 (30.4)

▷ ( ) 内は年平均

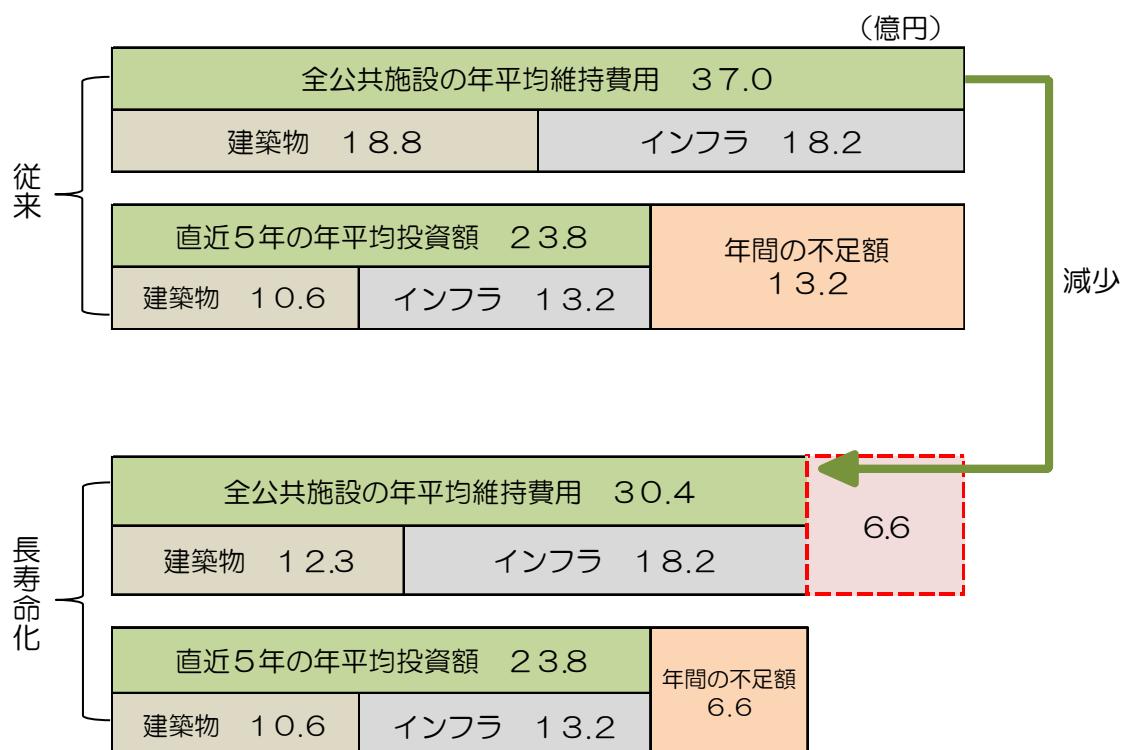
▷改訂前と比較して建築物の試算結果が異なるのは、対象の延床面積に変更があったことや計画策定時からこれまで改修を行っていないという前提で試算を行っていないため

従来の考え方で試算された年平均 37.0 億円の維持費用は、直近 5 年\*の公共施設等にかかる年平均投資的経費約 23.8 億円の 1.6 倍であり、13.2 億円の不足となります。

長寿命化を踏まえた考え方で試算された年平均 30.4 億円の維持費用は、同じく 1.3 倍であり、6.6 億円の不足となります。

長寿命化を踏まえて試算した維持費用は、従来よりも 6.6 億円減額できる見込みです。

図表 3-10 全公共施設等の年平均不足額



\*本計画において、直近 5 年とは（平成 28（2016）年度から令和 2（2020）年度）を指す

## ②建築物の年平均不足額

従来の考え方で試算された建築物の維持費用については、年平均で 18.8 億円かかる試算となりました。直近 5 年の建築物にかかる年平均投資的経費 10.6 億円の 1.8 倍であり、8.2 億円の不足となります。

長寿命化を踏まえた考え方で試算された建築物の維持費用については、年平均で 12.3 億円かかる試算となりました。直近 5 年の建築物にかかる年平均投資的経費 10.6 億円の 1.2 倍であり、1.7 億円の不足となります。

長寿命化を踏まえて試算した維持費用は、従来よりも 6.5 億円減額できる見込みです。

図表 3-11 建築物の年平均不足額



#### ③インフラの年平均不足額

##### a. 道路

道路の維持費用については、年平均で6.8億円かかる試算となりました。

これは、直近5年の年平均投資的経費2.5億円の2.7倍であり、4.3億円の不足となります。

##### b. 橋梁

橋梁の維持費用については、年平均で1.1億円かかる試算となりました。

これは、直近5年の年平均投資的経費0.5億円の2.2倍であり、0.6億円の不足となります。

##### c. 上水道施設

上水道施設の維持費用については、年平均で3.0億円かかる試算となりました。

これは、直近5年の年平均投資的経費2.0億円の1.5倍であり、1.0億円の不足となります。

##### d. 下水道施設（農業集落排水事業含む）

下水道施設の維持費用については、年平均で7.2億円かかる試算となりました。

これは、直近5年の下水道施設にかかる年平均投資的経費8.2億円の0.9倍であり、投資的経費内に収まる見込みです。

## 1 公共施設における現状と課題

公共施設における現状と課題を下記に示します。

図表 4-1 現状と課題イメージ図

現 状	課 題
<ul style="list-style-type: none"><li>築後 30 年を経過している施設が延床面積ベースで 59.2% となっており、施設の老朽化が進んでいる。築後 45 年以上となると 18.0% となり、今後、施設の安全性や品質を保つために改修や建替が必要となる。</li><li>昭和 47 (1972) 年から平成 9 (1997) 年頃に公共施設が集中的に建設されたため、同時期に改修や建替の時期が集中する。</li><li>これまでの維持管理は事後保全による対応が多く、劣化しやすい。</li></ul>	<p><u>施設老朽化への対応</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>施設の改修や建替時期が重なることを踏まえ、適切な改修による施設の長寿命化により、年度間の財政負担の平準化やライフサイクルコスト※の縮減を図るなど、計画的かつ効率的な施設管理が必要。</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>生産年齢人口の減少による市税収入の減少や、高齢化の進行による社会保障費の増加により、財源の確保がますます難しくなる。</li></ul>	<p><u>コスト縮減、総量の見直し</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>必要な財源の確保とともに費用の縮減が必要。</li><li>機能の重複する施設や利用度が低い施設については集約化や複合化等を検討し、総量の見直しが必要。</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>公共施設の建設時に求められていた価値観等が時代とともに変化しており、今後も人口減少や人口構成の変化に伴い、市民ニーズが変化していく。</li></ul>	<p><u>市民ニーズや利用状況の変化への対応</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>人口構成や市民ニーズの変化に応じた公共施設の配置や運営が必要。</li></ul>

※施設等の建設・建築費だけでなく、維持管理、運営、修繕、解体までの事業全体にわたり必要な総費用

## 2 全体基本方針

公共施設における現状と課題、施設の改修や更新にかかる将来コスト試算の結果を踏まえ、以下の3つの見直しの視点から建築物とインフラの全体基本方針を定めます。

【見直しの視点】

- (1) 量の見直し（施設総量の適正化）
- (2) 質の見直し（施設の安全性や利便性の向上）
- (3) コストの見直し（持続可能な財政運営の中で公共施設等のサービス提供）

### （1）建築物

①量の見直し

a. 施設総量の適正化

- ・市民ニーズや施設の特性、費用対効果、財政状況等を踏まえ、施設総量の適正化を図ります。
- ・総量適正化のため、施設の複合化<sup>※1</sup>や集約化<sup>※2</sup>、民間施設活用などを推進します。
- ・将来の人口動態等を見据え、本市が持続的に成長・発展を続けていくための土台となる必要な機能、費用対効果等を精査したうえで、以下に該当する施設については、新規整備を検討します。

①市の成長と発展を支える核となる公共施設と認められる場合

②地域経済の活性化や交流人口・定住人口の増加につなげるための重要な公共施設と認められる場合

③コンパクト・プラス・ネットワークの考え方により施設の集積化等が必要と認められる場合

④改修や更新（建替）等では応じることのできない行政需要に対応するため新規整備が必要と認められる場合

b. 機能の複合化等による効率的な施設配置

- ・市民サービスを行う上で必要な機能については、現施設にこだわらず、周辺の公共施設（建物施設）の立地状況を踏まえ、複合化や集約化を推進します。
- ・効率的な施設配置の中で、必要な機能と市民サービスを維持します。

②質の見直し

a. 予防保全の推進

- ・定期的な点検により劣化状況の把握に努めます。
- ・点検結果を踏まえ、これまでの対症療法的な維持管理（事後保全）から、劣化が深刻化する前の計画的な維持管理（予防保全）への転換を推進します。

### b. 長寿命化等の推進

- ・建築物の長寿命化とは、適切な維持保全によって、建物寿命を延ばすことです。  
個別計画の策定や点検等を強化し、計画的な改修の実施により施設の長寿命化を図ります。
- c. 市民サービスの維持向上
  - ・利用しやすい施設とするため、バリアフリー化やユニバーサルデザインを取り入れます。

※1 複数の異なる機能の施設を一つの施設（建物、同一敷地内）にまとめること

※2 複数の類似する機能の施設を1つにまとめること

### ③コストの見直し

#### a. 維持費用の縮減と平準化

- ・ライフサイクルコストの視点から、適切な大規模改修を実施し、建替時期の集中を回避することにより、費用の縮減と平準化を図ります。

#### b. 維持管理費用の適正化

- ・現状の維持管理にかかる費用や業務内容を分析し、適正化を図ります。
- ・改修や建替時には省エネルギー設備などを導入し、費用の縮減を図ります。

#### c. 民間活力の導入

- ・PPP<sup>※3</sup>やPFI<sup>※4</sup>などの手法を活用した官民の連携による施設整備や管理、運営方法の見直しを検討し、財政負担の軽減と行政サービスの維持や向上を図ります。また、民間施設の活用についても積極的に検討します。

## （2）インフラ

### ①量の見直し

#### a. 総量の適正化

- ・道路、橋梁、上下水道等の施設種別ごとの特性を踏まえ、市民生活における重要度や優先度、利用状況を考慮し、中長期的な視点から総量の適正化を図ります。

### ②質の見直し

#### a. 予防保全の推進

- ・定期的な点検による劣化状況の把握に努めます。
- ・点検結果を踏まえ、これまでの対症療法的な維持管理（事後保全）から、劣化が深刻化する前の計画的な維持管理（予防保全）への転換を推進します。

#### b. 長寿命化の推進

- ・道路、橋梁、上下水道等の施設種別ごとの特性を踏まえ、定期的な改修などにより健全な状態を維持しながら長寿命化を図るなど、計画的な維持管理を行います。

※3 Public-Private Partnership の略。行政と多様な構成主体（市民、民間事業者など）との連携により、サービスの向上や事業の効率化・改善を図り、市民サービスを提供していくこと。

※4 Private Finance Initiative の略。民間資金等活用事業。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間資金、経営能力及び技術能力を活用し、効果的かつ効率的に社会資本整備を図る事業手法。

### ③コストの見直し

- a. 維持費用の縮減と平準化
  - ・長寿命化などにより、ライフサイクルコストの視点から建替費用を縮減するとともに、建替時期の集中を回避し、歳出予算の縮減と平準化を図ります。
- b. 維持管理費用の適正化
  - ・現状の維持管理にかかる費用や業務内容を分析し、維持管理費用や使用料等の適正化を図ります。
  - ・改修や更新時には新技術などを導入し、維持管理費用の縮減を図ります。
- c. 民間活力の導入
  - ・PPP や PFI などの手法を活用した官民の連携による施設整備や管理、運営方法の見直しを検討し、財政負担の軽減と行政サービスの維持や向上を図ります。

### 3 目標

#### (1) 建築物

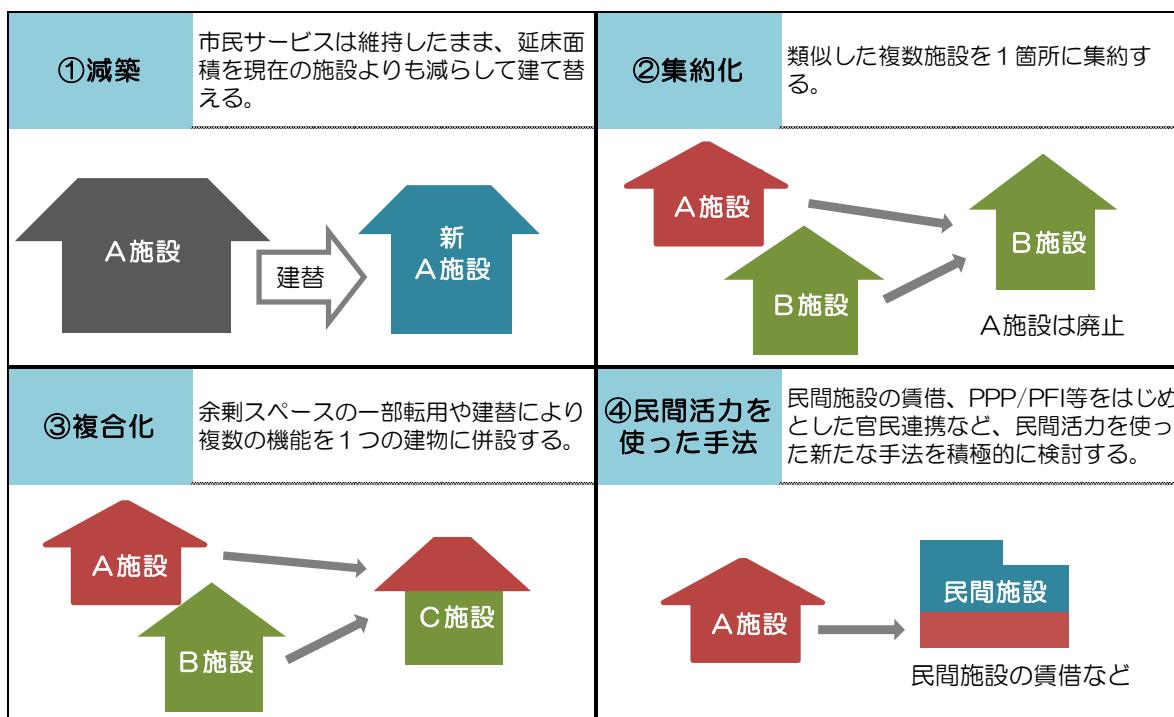
目標	40年間で総延床面積を現在 <sup>*</sup> の8割の規模にすることをめざします。
----	---

本計画による試算では、今後40年間の維持費用は、従来の考え方では年平均8.2億円の不足となっていましたが、長寿命化や延床面積の削減を図ることで、年平均6.5億円の維持費用の縮減ができる見込みです。

しかし、予防保全的な修繕や長寿命化に向けた建築物の改修等を実施した場合でも、なお年間の維持管理費用が1.7億円不足する見込みであることから、施設の総延床面積を削減することは必要であり、今後40年間で総延床面積を8割規模とするという目標を継続します。

建替時に延床面積を減らす減築、類似施設の集約化、複数機能をまとめる複合化など、長寿命化と併せて総延床面積の削減に取り組みます。

図表4-2 目標達成のためのイメージ



#### (2) インフラ

道路、橋梁、上下水道等のインフラを廃止し、総量を削減することは現実的ではないため、インフラの目標数値の設定はせず、基本方針に則った取組を行います。

<sup>\*</sup>本計画策定時（平成29年3月）の行政財産建物延床面積 165,364 m<sup>2</sup>（平成28年度決算書記載面積）を基準とします。

## 4 具体的な取組

### (1) 点検・診断等の実施方針

日常的・定期的な点検を実施することで劣化状況を把握します。

#### ①日常点検（自主点検）

建物や設備の状況把握を、施設管理者が常時行います。

#### ②定期点検（自主点検）

建物や設備の劣化・破損の状況の把握を、施設管理者や専門業者により3年に1回程度行います。

#### ③法定点検

各種法定点検を、専門業者により周期的に行います。

### (2) 改修等の実施方針

予防保全型の維持管理を導入し、計画的・効率的に行うことで、ライフサイクルコストの縮減・平準化をめざします。なお、過大な改修等とならないよう費用対効果を重視します。

また、より効果的に予防保全を推進するため、複数の公共施設や業務を包括的に委託する「包括的民間委託」の導入を検討します。

併せて、改修・建替等の履歴を集積・蓄積し、本計画に反映させ充実を図るとともに、老朽化対策等に活かします。

### (3) 安全確保の実施方針

利用者の安全確保と資産や情報の保全を目的とし、点検・診断等により施設の耐久性・安全性を評価して、適正な管理を行います。万一の事故・事件・災害に遭遇したときには、損害を最小限にとどめ早急な対応を行います。なお、施設の新設や改修等の際には、止水板の設置を検討するなど、地震・台風・豪雨などの自然災害等から人命や財産を守るための防災に関する視点も重視します。

### (4) 耐震化の実施方針

耐震化が義務付けられた施設の対応は全て完了していますが、今後の耐震基準の見直し等には適宜対応します。

### (5) 長寿命化の実施方針

診断と改善に重点を置いた総合的かつ計画的な管理に基づいた予防保全によって、公共施設等の長期使用を図ります。

### ①長寿命化による使用目標年数

施設の長寿命化を行う場合、15年周期で改修を検討する「改修周期の考え方」に基づき、築45年目に長寿命化改良、60年目に必要最小限の修繕を実施、使用目標年数を75年※としますが、施設の劣化状況や費用対効果等、個別の施設ごとの実情を勘案し決定します。

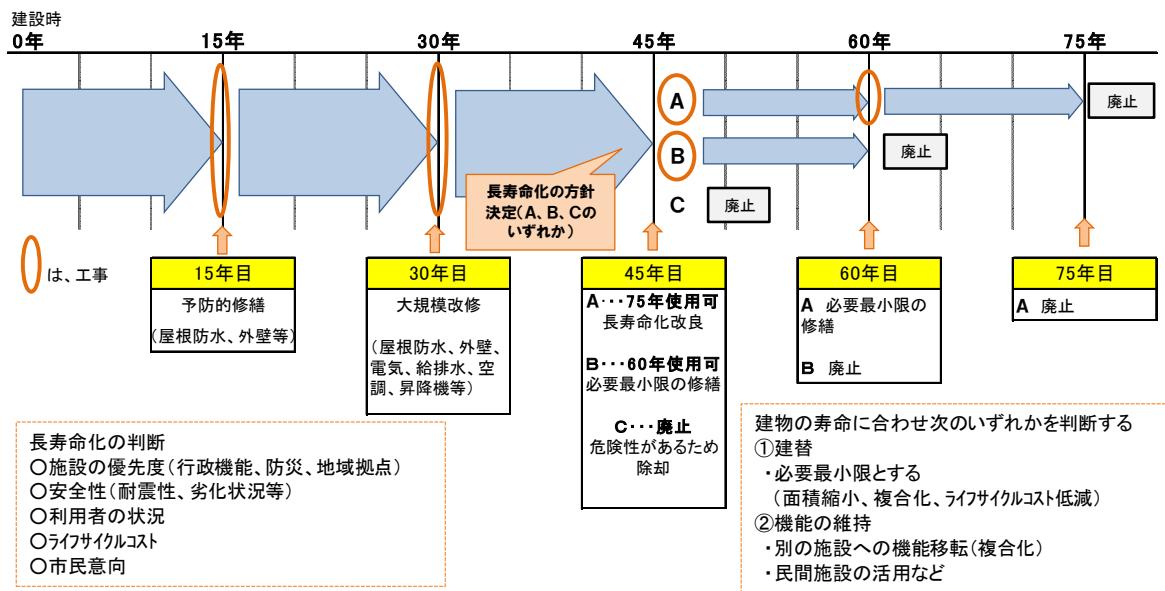
なお、個別計画（学校教育施設や公営住宅など）に設定されている場合は、その使用年数とします。

※「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会著）によれば、適切に維持管理がなされた鉄筋コンクリート造の主要な建築物の目標耐用年数は50年～80年とされています。

### ②改修周期の考え方

原則として15年周期で改修を検討します。築後30年までは小規模な改修工事や点検・保守・修繕を行い、性能・機能を初期性能あるいは許容できるレベル以上に保つようにし、築後30年目に大規模改修を行います。その後、築後45年を経過するところで、75年使用可（A）、60年使用可（B）、廃止（C）の判断を行います。

図表4-3 施設維持の流れイメージ図



### （6）集約化や複合化の実施方針

公共施設の集約化や複合化を実施する際は、施設の機能を維持しつつ、総量を圧縮するという考え方を基本として検討を行います。同一または類似の機能を有する施設については、その施設の利用状況や稼働率、市民ニーズの状況等を総合的に検証し、集約化の検討を進めます。また、機能の異なる施設については、総合的な検証に加えて、異なるサービスを同一敷地内で行うことでの相乗効果や、利用者の利便性向上等の視点から複合化の検討を進めます。

なお、指定避難所となっている施設については、主たる目的の機能の維持と併せて検討します。

#### **(7) ユニバーサルデザイン化の推進方針**

公共施設等の改修や更新等を行う際には、関連法令等におけるユニバーサルデザインの考え方等も踏まえ、障がいの有無、年齢、性別、人種等に関わらず、多様な人々が利用しやすい施設となるようユニバーサルデザイン化の推進を図ります。

#### **(8) 脱炭素化の推進方針**

古賀市地球温暖化対策実行計画（事務事業編）に基づく、高効率機器の導入や施設の新築時・改築時のZEB化の積極的な検討、古賀市再エネ設備導入口ードマップに基づく太陽光発電の導入など脱炭素化の推進を図ります。

#### **(9) PPP/PFIの実施方針**

建築物の老朽化が進む現状を踏まえると、効果的かつ効率的に公共施設等を整備・運営し、市民ニーズに対応した公共サービスを提供することが重要な課題となっています。

本市では、これまで PPP 手法の一つである指定管理者の導入などに取り組んできており、今後も公共施設の整備等に関する事業のうち、民間の持つ資金、経営能力及び技術的能力を活用できるものについては、地域活性化、環境、防災など様々な観点から十分に精査したうえで、PPP/PFI の導入を積極的に検討します。

#### **(10) 保有する財産（未利用資産等）活用や処分に関する基本方針**

廃止した施設等については、他用途での利活用を図るほか、他用途での利活用が見込めない場合には、順次、売却や貸付などによる歳入確保を検討します。

#### **(11) DXの推進方針**

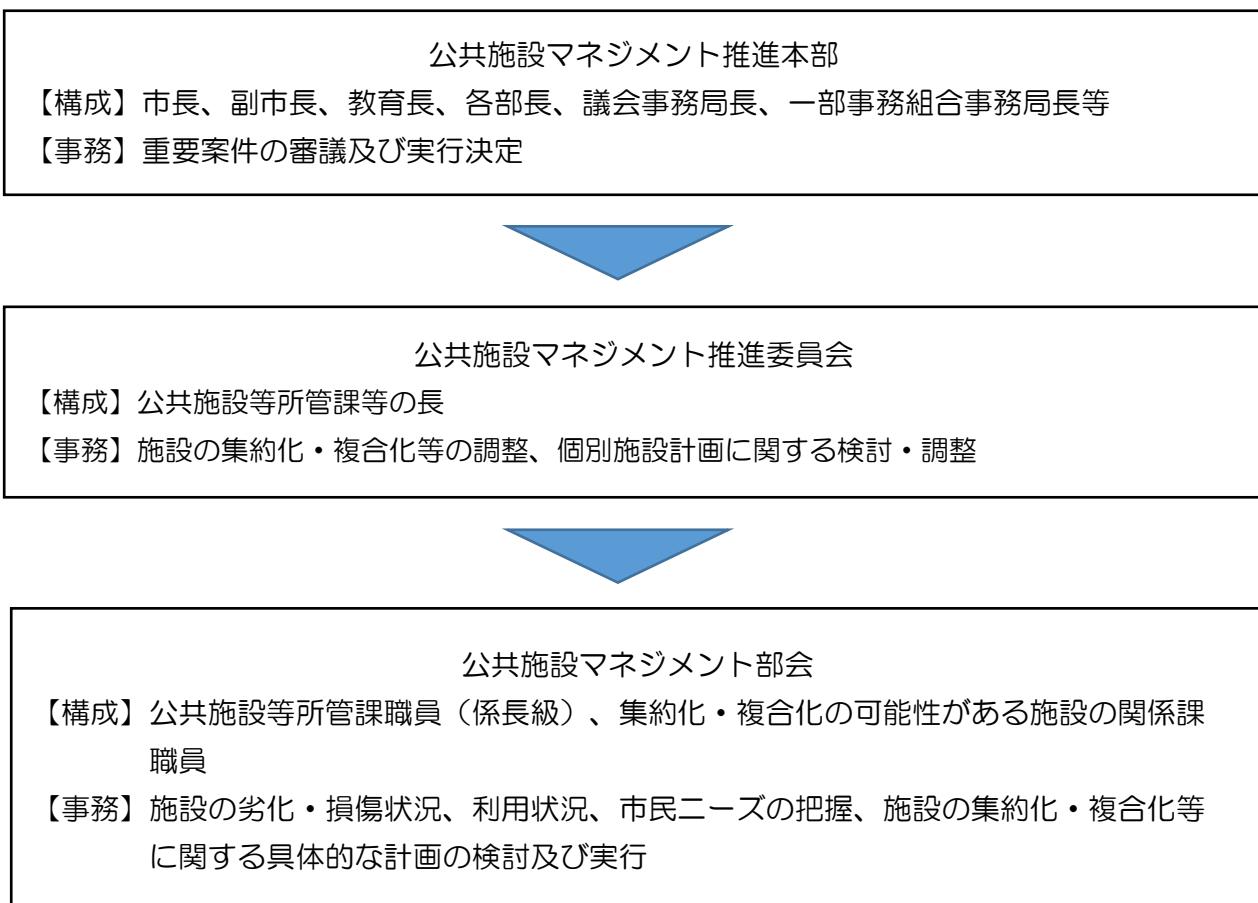
市役所手続や相談業務をオンライン化するなど行政サービス改革の推進が求められており、DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進に合わせて、窓口や執務スペースの縮小を検討します。

## 5 計画の進行管理、マネジメント、推進体制

市長、副市長、教育長、各部長等で構成する「公共施設マネジメント推進本部」により、計画の変更・実施・進行管理・調整等を行います。また必要に応じて、施設所管課の長で構成する「公共施設マネジメント推進委員会」や施設所管課の係長級や職員で構成する「公共施設マネジメント部会」を開催し、連携を図ります。

なお、各公共施設等の維持管理（営繕補修も含む）や運営（施設サービス等）については、各施設の所管部署が個別に実施します。

図表4-4 庁内の取組体制



また、本計画を着実に進めていくため、定期的に計画の評価、見直しを行うとともに、以下の内容についても取り組みます。

### (1) 財政との連携

効果的、効率的な公共施設等マネジメント※を実施していくために、財政部局との連携を図ります。

### (2) 地方公会計（固定資産台帳）の活用

地方公会計（固定資産台帳）を活用し、施設の維持管理・更新等の履歴など公共施設マネジメントに資する情報を一元的に管理することで、保有する公共施設等の情報管理を効率的に行います。また、有形固定資産減価償却率から老朽化の度合いを把握するなど中長期的な対策時期の検討資料とします。

### (3) 住民との共働

広報紙やホームページ等を活用し、本計画の内容について市民への周知を図ります。

### (4) 職員の意識改革

職員一人ひとりが公共施設等マネジメントの導入意義を理解し取り組むことで、市民サービスの向上のために創意工夫を実践します。

### (5) 各種計画や国管理施設との連携

本市が策定している各種計画の中には、個別の公共施設計画以外にも施設整備に関する事項が含まれる計画もあるため、本計画と連携して考える必要があります。また、公共施設等の老朽化対策や防災対策等は、厳しい財政状況の下、効率的に実施する必要があります。このため、国と地方公共団体が連携し、それぞれ管理する財産の最適利用を図ることが重要であるため、国公有財産の最適利用について情報提供があった際には、有効活用や課題の解決に取り組みます。

※本市が保有し、又は借り上げている公共施設等を重要な経営資源と捉え、市民ニーズや人口動態等を踏まえた施設の運営状況、利用状況、老朽化度やトータルコスト等を調査、分析し、最適な保有量の検討、維持管理の適切化、有効活用の実践、効果の検証を定期的に行い、全市的、総合的な視点から効果的かつ効率的な管理運営を推進していくこと

## 1 建築物

### (1) 学校教育系施設

- ・学校教育施設については、「古賀市学校施設長寿命化計画」による大規模改修を実施し、施設の長寿命化を図ります。また、教育環境に影響を与えない範囲で、市所有施設として多機能化・複合化等により有効活用を図ります。
- ・余裕教室については、近隣の公共施設との機能複合化による活用を図ることを検討します。

### (2) 市民文化系施設

- ・施設継続のために必要となる費用や利用状況により、施設保有の必要性を検討します。

### (3) 社会教育系施設

- ・大規模施設については、計画的な点検や維持管理、長寿命化修繕工事等を適切に実施し、施設の長寿命化を図ります。
- ・施設継続のために必要となる費用や利用状況により、施設保有の必要性を検討します。

### (4) スポーツ・レクリエーション系施設

- ・老朽化が進行しているものや内部設備の更新時期を迎えているものなどがあるため、適切な点検・維持管理の実施により利用者の安全を確保します。
- ・施設継続のために必要となる費用や利用状況により、施設保有の必要性を検討し、他施設との複合化等の可能性についても検討します。

### (5) 産業系施設

- ・施設保有の必要性を検討します。
- ・施設保有の必要性が高いものは長寿命化修繕工事等を適切に実施し、施設の長寿命化を図ります。

### (6) 子育て支援施設

- ・今後の人団動向、利用ニーズを把握し、施設保有の必要性を検討するとともに、他施設との複合化の可能性についても検討します。

### (7) 保健・福祉施設

- ・高齢者福祉施設と社会福祉施設は、施設設置当初の目的や利用状況等を踏まえ、施設保有の必要性を検討し、施設の用途変更や民間への譲渡等についても検討します。
- ・障がい者福祉施設は、今後行政での維持管理が必要か、譲渡等も含めて検討します。
- ・児童福祉施設として、学童保育所では古賀市こども計画において待機児童数〇人を目標としており、適正な施設規模を確保しながら民営化等について検討します。
- ・サンコスモ古賀は、少子高齢化が進展する中で、健康診断や保健指導など市民の健康増進に関し重要な役割を果たしており、予防保全を行いながら利用しますが、利便性の面から他施設との複合化も含め検討します。

### (8) 行政系施設

- ・市役所第一庁舎は、昭和46（1971）年度に建築しています。平成26（2014）年度の耐震化改修工事により耐震性が確保されていますが、老朽化が進行していることから、大規模な修繕工事を実施し適正な維持補修を行い、機能保全を図ります。
- ・各コミュニティ消防センターについては、消防団の将来的なあり方と併せ、施設の更新等を検討します。

### (9) 公営住宅

- ・令和3（2021）年3月現在において市が管理する市営住宅は307戸であり、「古賀市公営住宅等長寿命化計画」により適正な維持管理を進めていきますが、耐用年数を迎えるものについては、用途廃止や国が検討している民間賃貸住宅等の活用手法について検討します。

### (10) 公園施設

- ・安全性に留意して維持管理を行います。
- ・公園設備（トイレ、遊具、休憩設備等）についても、利用状況や優先度等を踏まえ、管理運営費用抑制の手段を検討します。

### (11) その他施設

- ・施設保有の必要性を検討します。また、施設の維持が必要な場合は予防保全を確実に行い、長期利用ができるように維持管理します。

## 2 インフラ

### (1) 道路

- ・安全性の確保を図りながら、財政状況を見据え、計画的に改修を実施することにより削減効果を生み出せるようにします。

### (2) 橋梁

- ・「橋梁長寿命化修繕計画」に基づき、計画的な維持管理を行い、修繕費用の縮減及び橋梁の延命化を図ります。
- ・定期的な点検を実施し、現状把握に努めます。

### (3) 上水道

- ・安定的に水の供給を行う必要があることから、維持管理にかかるコストと必要となる費用負担等を見込みながら、アセットマネジメントによる改修や更新と併せ耐震化を行います。
- ・設備の合理化、運転の効率化等を行うことにより、将来的なコストの縮減に努めます。

### (4) 下水道

- ・将来人口の推移、下水道普及率の状況や採算性の確保を見極めながら、「古賀市下水道事業ストックマネジメント計画」による維持改修や更新を行うことで長寿命化を図ります。
- ・施設や設備の合理化、運転の効率化等を行うことにより、将来的なコストの縮減に努めます。