

# 古賀市公共施設等総合管理計画 概要版

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

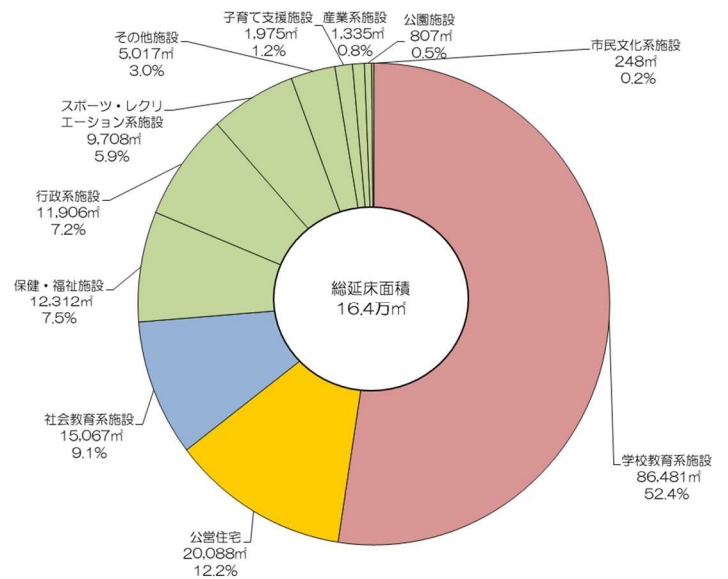
## 1. 計画の目的等

目的	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。
対象	本市が所有・管理する建築物及びインフラ（道路、橋梁、上水道施設、下水道施設等）
期間	平成 29 (2017) 年度から令和 12 (2030) 年度までの 14 年間

## 2. 公共施設における現状と課題

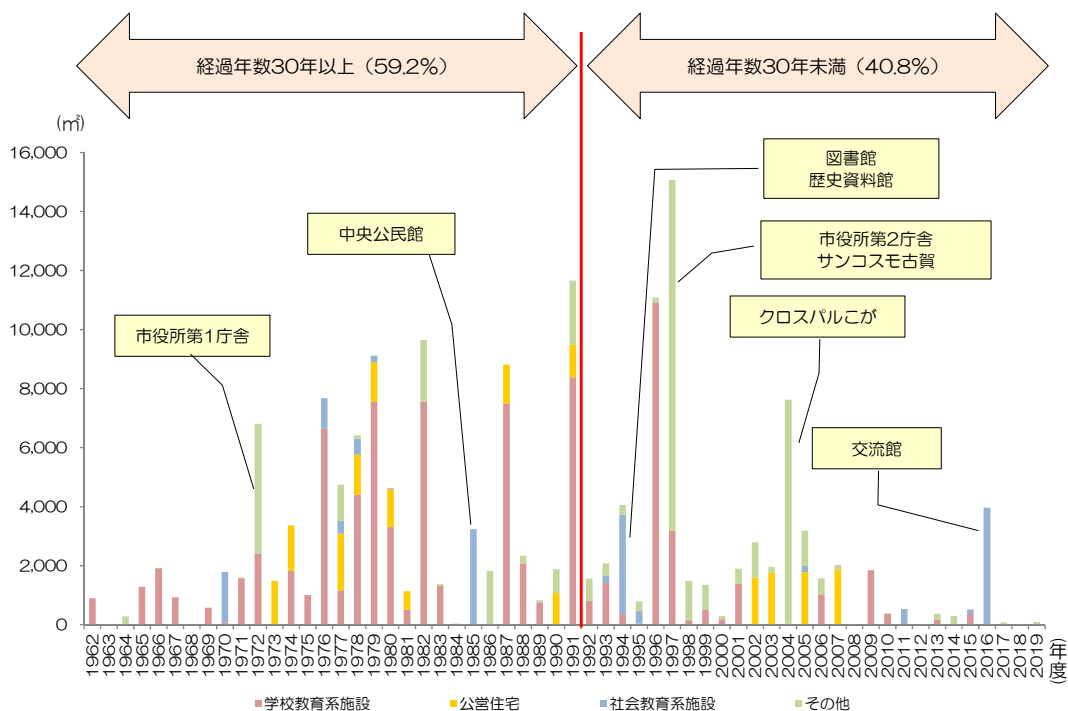
### 【現状】

本市が保有する公共施設の延床面積の合計は、令和 2 (2020) 年度末時点で約 16.4 万㎡となっています。内訳をみると、学校教育系施設が 52.4% (約 8.6 万㎡)、公営住宅が 12.2% (約 2.0 万㎡)、社会教育系施設が 9.1% (約 1.5 万㎡) となっており、全体の約 70% 以上を占めています。また、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。



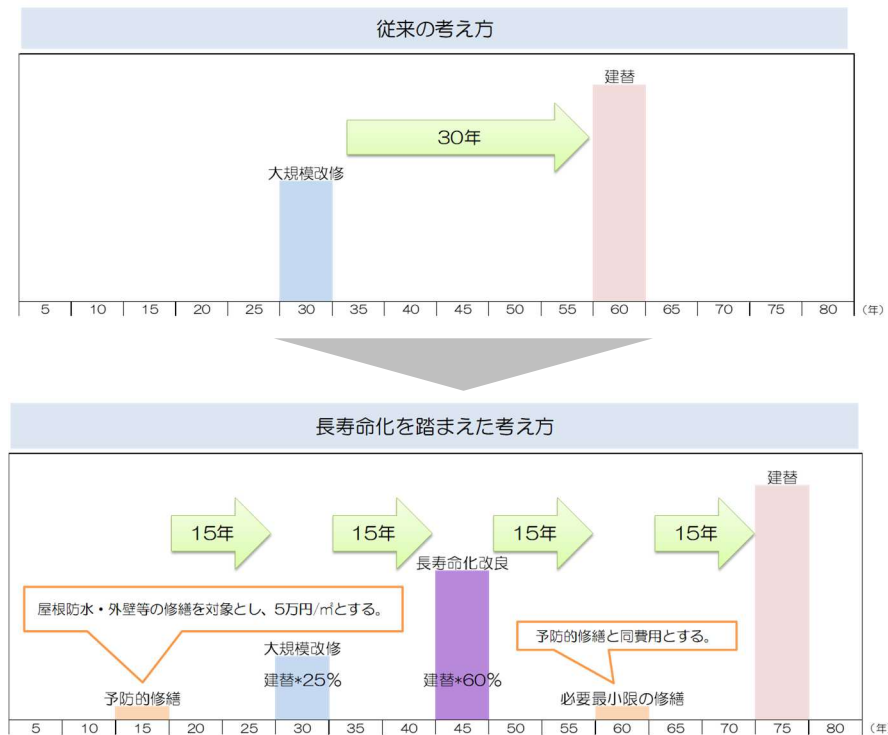
### ▼ 築年度別用途別整備状況

### ▲ 建築物大分類ごとの延床面積 (令和 7 (2025) 年 9 月末現在)



## 【将来の維持費用の見通し】

施設の長寿命化を考慮し、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」を行うこととしています。



### (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。

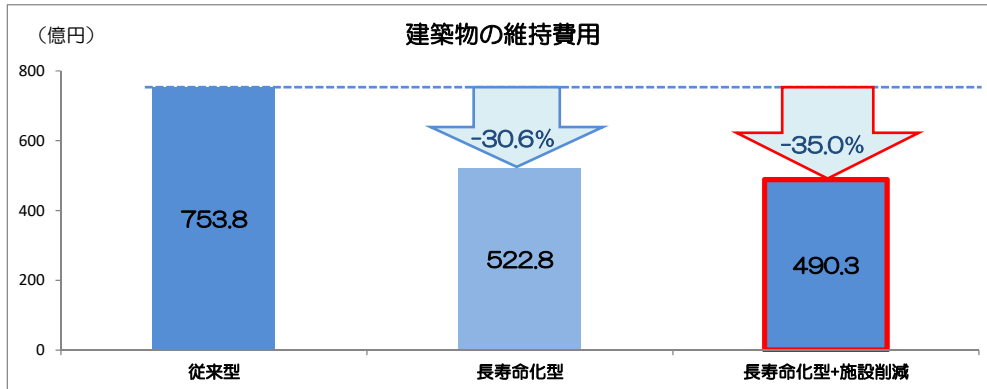
区分	従来の試算条件
建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>使用目標年数を 60 年とし、現在の施設と同規模で建替を行う。</li> <li>築後 30 年に大規模改修を行う。</li> <li>築後 31～50 年経過の建物については今後 10 年間で均等に大規模改修を行う。</li> <li>総務省の公共施設等更新費用試算ソフト（以下「試算ソフト」という。）の更新単価を使用する。</li> </ul>
インフラ	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路、橋梁、上水道施設、下水道施設を推計の対象とする。</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/㎡ 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>

## (2) 試算結果

従来型（従来の試算条件）、長寿命化型（長寿命化を踏まえた試算条件）、長寿命化型+施設削減（長寿命化を踏まえた試算条件から廃止予定の施設を削除）の3パターンで建築物の試算を行いました。それぞれの維持費用は、従来型が753.8億円、長寿命化型が522.8億円、長寿命化型+施設削減が490.3億円となりました。従来型と維持費用を比較した結果、長寿命化型では30.6%削減、長寿命化型+施設削減では35.0%削減できる見込みとなりました。

よって、維持費用が抑えられている長寿命化型+施設削減を採用します。

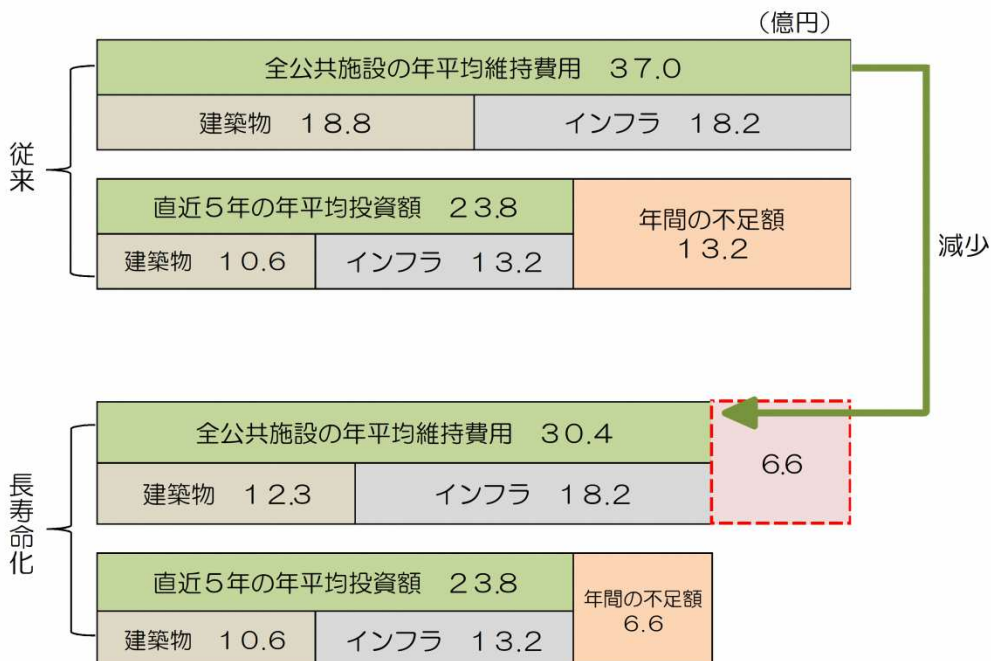


## 【今後の更新費の試算】

現在保有している公共施設を今後も保有し続け、一定の周期で大規模改修・建替を行うと仮定した場合、今後40年間にかかる更新費用は総額1,480.1億円、年平均で37.0億円と推計されます。本市における直近5年の改修・更新費用の年平均は約23.8億円の1.6倍であり、13.2億円の不足となります。

長寿命化型+施設削減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。



【課題】

- ① **施設老朽化への対応**
  - ・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。
- ② **コスト縮減、総量の見直し**
  - ・必要な財源の確保とともに費用の縮減が必要。
  - ・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。
- ③ **市民ニーズや利用状況の変化への対応**
  - ・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。

\*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

### 3. 全体基本方針

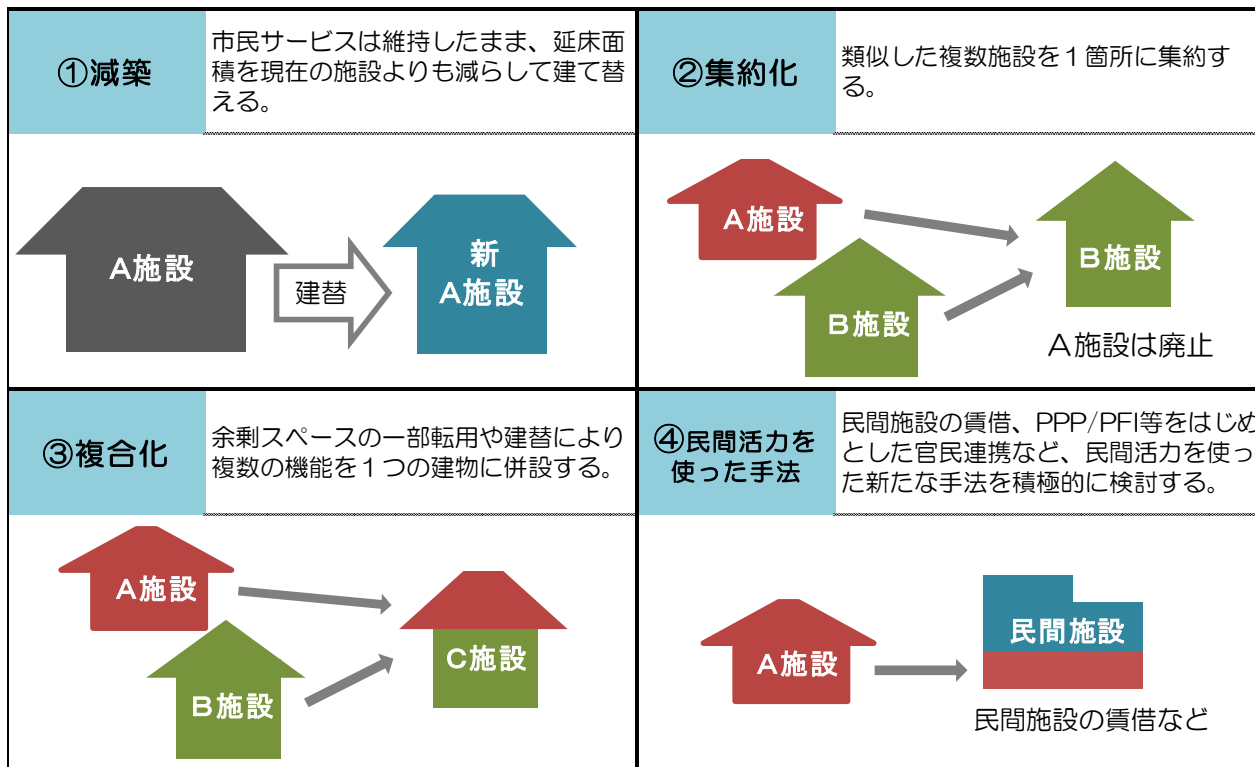
課題を踏まえ、3つの見直しの視点から全体基本方針を定めます。

	建築物	インフラ
① 量の見直し	<p>《施設総量の適正化》</p> <p>市民ニーズや施設の特長、費用対効果等を踏まえ、総量の適正化を図る。施設の複合化、集約化、民間移譲等を推進する。持続的な成長・発展を続けていくために必要な新規整備は検討する。</p> <p>《機能の複合化等による効率的な施設配置》</p> <p>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する。</p>	<p>《総量の適正化》</p> <p>道路、橋梁、上下水道、公園等、施設種別ごとの特性を踏まえ、市民生活における重要度・優先度や利用状況を考慮し、中長期的な視点から総量の適正化を図る。</p>
② 質の見直し	<p>《予防保全の推進》</p> <p>定期的に点検を行い、事後保全から予防保全への転換を推進する。</p> <p>《長寿命化等の推進》</p> <p>大規模改修等により施設の長寿命化を図る。</p> <p>《市民サービスの維持向上》</p> <p>バリアフリー・ユニバーサルデザイン化を推進する。</p>	<p>《予防保全の推進》</p> <p>定期的に点検を行い、事後保全から予防保全への転換を推進する。</p> <p>《長寿命化の推進》</p> <p>定期的な修繕により長寿命化を図るなど、計画的な維持管理を行う。</p>
③ コストの見直し	<p>《更新費用の縮減と平準化》</p> <p>更新時期の集中を回避し、歳出予算削減と平準化を図る。</p> <p>《維持管理費用の適正化》</p> <p>現状の費用や業務内容を分析し、維持管理費用の適正化を図る。</p> <p>《民間活力の導入》</p> <p>官民連携による管理・運営方法等を検討する。</p>	<p>《更新費用の縮減と平準化》</p> <p>更新時期の集中を回避し、歳出予算削減と平準化を図る。</p> <p>《維持管理費用の適正化》</p> <p>現状の費用や業務内容を分析し、維持管理費用や使用料の適正化を図る。</p> <p>《民間活力の導入》</p> <p>官民連携による管理・運営方法等を検討する。</p>

## 4. 目標

建築物における施設総量については、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むことにより、**40年間で総延床面積を現在の8割の規模にすることをめざします。**※行政財産建物延床面積 165,364 m<sup>2</sup>（平成 28 年度決算書）を基準とする。

なお、道路、橋梁、上下水道等のインフラの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しません。



## 5. 具体的な取組

### (1) 点検・診断等の実施方針

日常の点検・保守により、建物の劣化状況を把握します。

### (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。

### (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。

### (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。

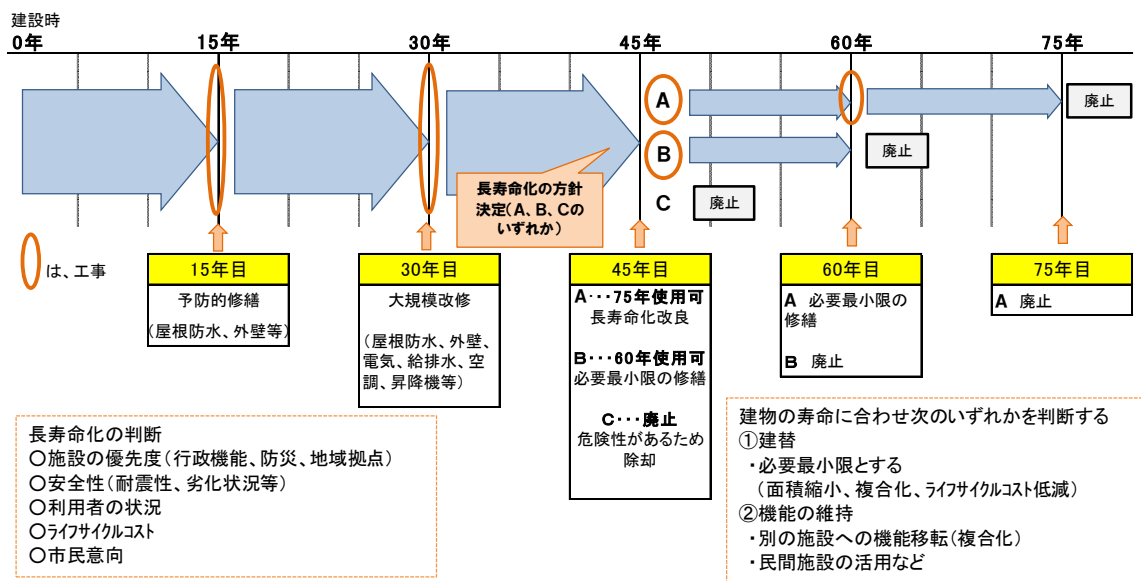
### (5) 長寿命化の実施方針

施設の長寿命化を行う場合、使用目標年数を 75 年とします。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。

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。

施設維持の流れイメージ図



#### (6) 統合や廃止の推進方針

公共施設の集約化や複合化を推進する際は、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。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

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、古賀市再エネ設備導入ロードマップに基づく脱炭素化の推進を図ります。

#### (9) PPP/PFIの実施方針

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、利活用が見込めない場合には、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

DX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。

### 6. 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。

**(1) 財政との連携**

効果的、効率的な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、情報管理を効率的に行います。

**(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**

施設整備が含まれる各種計画と連携して考えます。また、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。