

# 天草市公共施設等総合管理計画



平成 28 年 7 月策定

令和 4 年 10 月改訂

天草市

## 目次

I	計画の位置づけ	
1	はじめに	1
2	計画の位置づけ	2
3	計画期間	3
4	計画の対象範囲	4
II	本市を取り巻く社会的状況	
1	人口	5
2	財政	
	(1)歳入の状況	7
	(2)歳出の状況	10
3	施設	13
	(1)建物施設	14
	(2)インフラ施設	19
III	公共施設等の管理に関する基本的な考え方	
1	公共施設等の在り方	26
	(1)公共施設等の削減目標	27
	(2)保有総量の縮小	27
	(3)効率的かつ効果的利活用の推進	31
	(4)長寿命化の推進	36
2	施設の管理方針	39
3	施設種別ごとの方針	
	公用財産	39
	公共用財産	40
	普通財産	46
4	処分の具体的な方法と処分の決定	
	(1)処分の具体的な方法	47
	(2)処分の決定	49
IV	計画の推進	50

# I 計画の位置づけ

## 1 はじめに

本市は、生活圏の拡大と多様なニーズへの対応、少子高齢化や厳しい財政状況など、近年の市町村を取り巻く社会情勢の変化に対応するため、平成18年3月27日に2市8町が合併して誕生しました。

合併後は、新市づくりの基本理念である『日本の宝島“天草”の創造』の実現に向け、住民の誰もが誇りに思う「天草市」の宝を輝かせるために、理想のまちづくり、活力あるまちづくりを目指し、市政運営に取り組んできました。

しかしながら、私たちを取り巻く社会情勢は、少子高齢化の急速な進展、経済状況の変化による雇用機会の不足などさらに厳しい状況が続いていることから、本市が将来的に発展し、かつ効率的・効果的な安定した自治体経営を行っていくため『人が輝き 活力あふれる「日本の宝島“天草”』を基本理念として平成27年3月に第2次天草市総合計画を策定し5つの将来像を掲げています。

その一つである「自治体経営が安定したまち」を目指すためには公共施設等の在り方が重要であると考えます。

そのような中、各市町がフルセット主義<sup>※1</sup>を目指して公共施設を整備してきたことから、合併後の1市としての保有量が多い状況です。

また、すでに建築後30年以上を経過している施設も多いことから、今後の大規模改修や建替え等の対応が必要となってくることが予想されます。

今後、公共施設の老朽化対策や需要に応じた施設整備を継続することは、財政面で大きな負担となることから、市では平成24年に「市有財産の利活用、整理・統廃合基本方針」を公表し、ファシリティマネジメント<sup>※2</sup>の考え方に基づいた効率的かつ効果的な管理運営を行うこととしています。

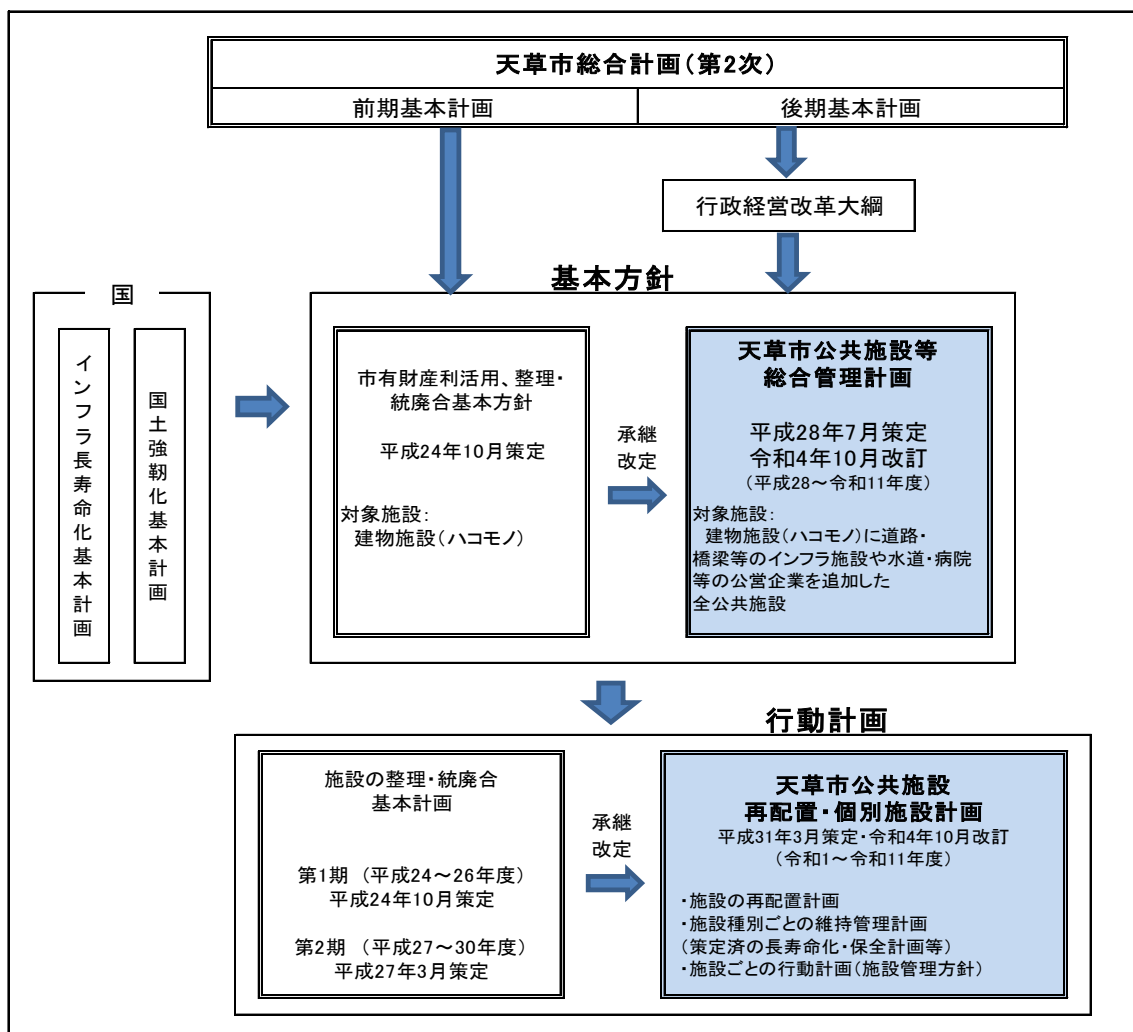
このようなことから、市民への行政サービスの低下を招くことなく、市民の利便性について十分に配慮し、市民にとって身近な公共施設とするため、全庁を挙げて財政負担の軽減、平準化及び公共施設の最適な配置を実現するために本市が所有する公共施設等の管理の基本方針を定めることとします。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、総務大臣により発せられた「公共施設等の総合かつ計画的な管理の推進について」（平成26年4月22日 総財務第74号）による計画策定要請を受け、本市の公共施設等の今後の在り方について基本的な方向性を示すものとして位置づけます。

また、市の上位計画である「天草市総合計画（第2次）」の基本理念のもと、「天草市行財政改革大綱」など各種計画とも連動した計画とします。

なお、本市では、インフラを除く公共施設（建物施設）を対象に、本市の公共施設の基本的な考え方を示した「市有財産の利活用、整理・統廃合基本方針」（平成24年10月）を策定しています。本計画は、同方針に示す建物施設に係る基本的な考え方や方向性を継承するとともに、インフラや公営企業も含めて、「天草市公共施設等総合管理計画」としてあらためてとりまとめたものです。



### 3 計画期間

「天草市総合計画」の第2次計画は、平成27年度から令和4年度までの8年間となっています。令和5年度から令和11年度を第3次の計画とすることにより本計画についても令和11年度を計画の目安として設定します。

したがって、平成28年度から令和11年度までの14年間を計画期間とします。

ただし、本市を取り巻く社会情勢や、法令・国の施策等の推進状況などに対応するため取組方針や具体的な目標設定など柔軟に対応し、適宜見直し等を図っていきます。

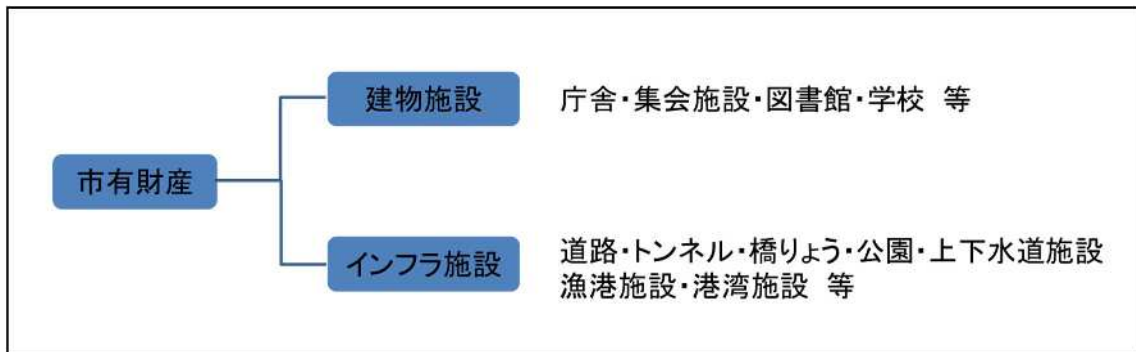
計画期間

年度	H27～H30	R1～R4	R5～R7	R8～R11	R12年度以降
計画名					
天草市総合計画	第2次 第2次 前期      第2次 後期		第3次計画		次期計画
市有財産の利活用、整理・統廃合基本方針 ↓ 改定 天草市公共施設等 総合管理計画(改訂)	平成28年7月	平成28年度～令和11年度まで 14年間			次期計画
第2期施設の整理・統廃合基本計画 ↓ 改定 天草市公共施設 再配置・個別施設計画 (改訂)	平成30年度 まで	令和1年度～令和11年度まで 11年間			次期計画
		第1期 (4年間)	第2期 (3年間)	第3期 (4年間)	第1期

## 4 計画の対象範囲

本計画は、中長期的視点をもって公共施設等の維持管理や修繕、長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・標準化するとともに、その最適な配置を実現しようとするものであるため、市が保有する公共施設等の全体を把握する必要があります。

そのため、本計画で対象とする施設は、建物施設（ハコモノ）だけではなく、道路、橋りょう、公園等のインフラ施設も含むものとします。

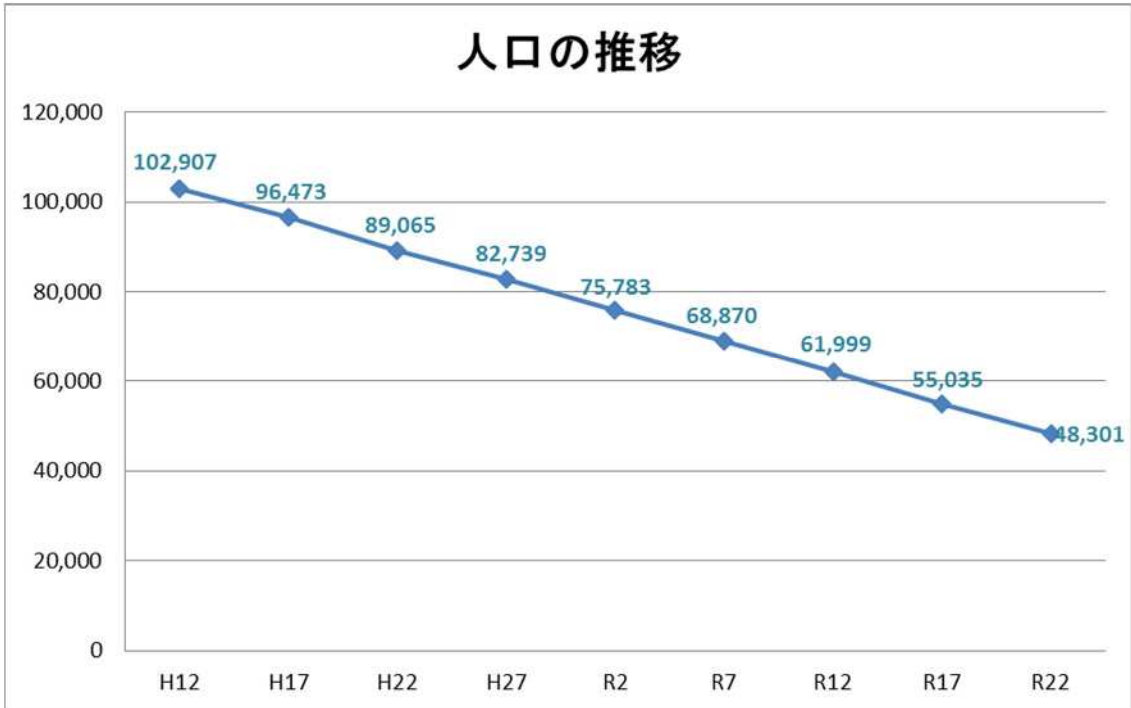


## Ⅱ 本市を取り巻く社会的状況

### 1 人口

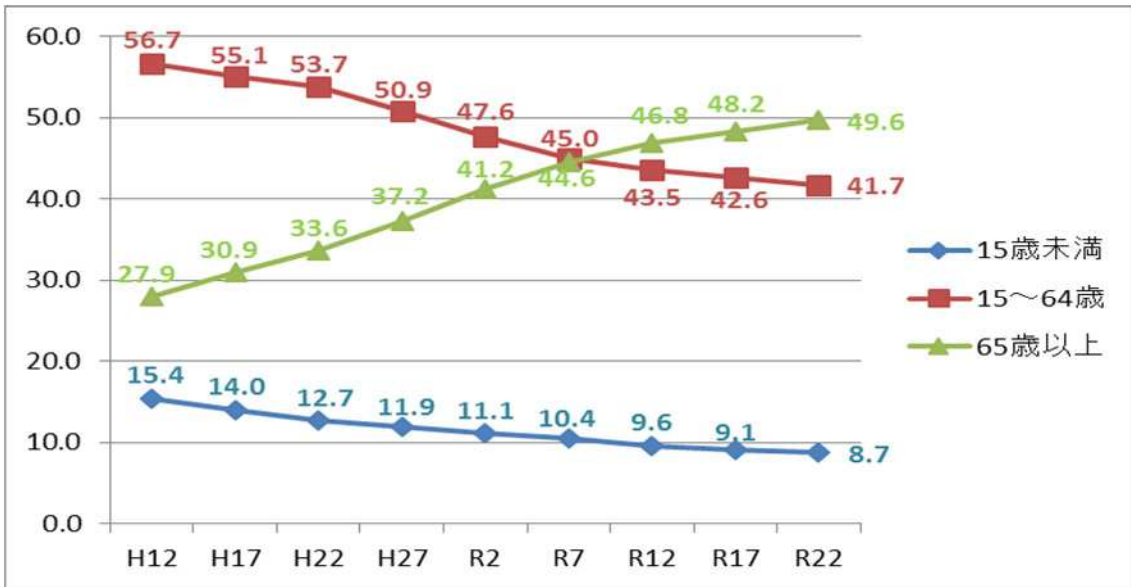
本市の人口は、平成12年の102,907人から減少を続け、令和2年国勢調査では、75,783人となりました。推計によると令和22年には、48,301人まで減少し、年間平均で約1,370人減少していくとされています。

また、年齢別人口は、平成12年には15歳未満の年少人口率は15.4%で15,851人、15～64歳の生産年齢人口率は56.7%で58,326人、65歳以上の老年人口率は27.9%で28,731人となっていますが、令和2年では、老年人口率は40%を越えました。さらには、令和12年には高齢者人口が生産年齢人口を上回ることが予想されており、今後さらに少子高齢化は進展するものと見込まれています。



人口の推移（単位：人）

※H12～R2 は国勢調査、R7 以降については、コーホート変化率法による人口推計によるもの



年齢別構成割合の推移（単位：%）

※H12～R2 は国勢調査、R7 以降については、コーホート変化率法による人口推計によるもの



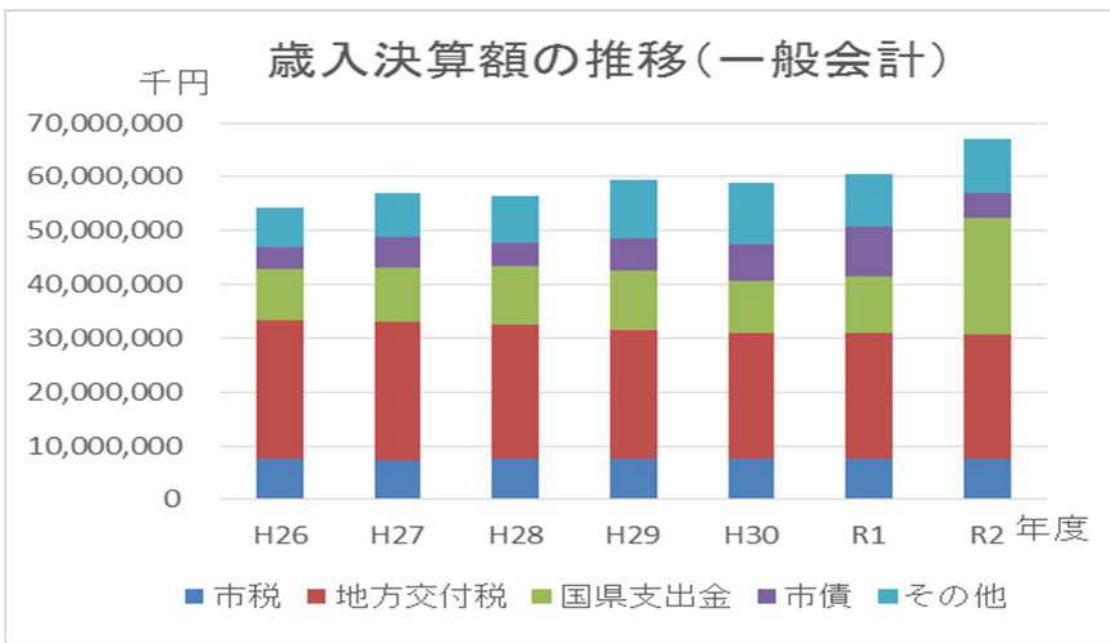
## 2 財政

### (1) 歳入の状況

平成 26 年度における一般会計決算は、歳入総額が 544 億円でしたが、令和 2 年度は 670 億円と年々増加しております。ただし、これは大型建設事業やコロナ対策などの特殊事情によるものが要因となっています。

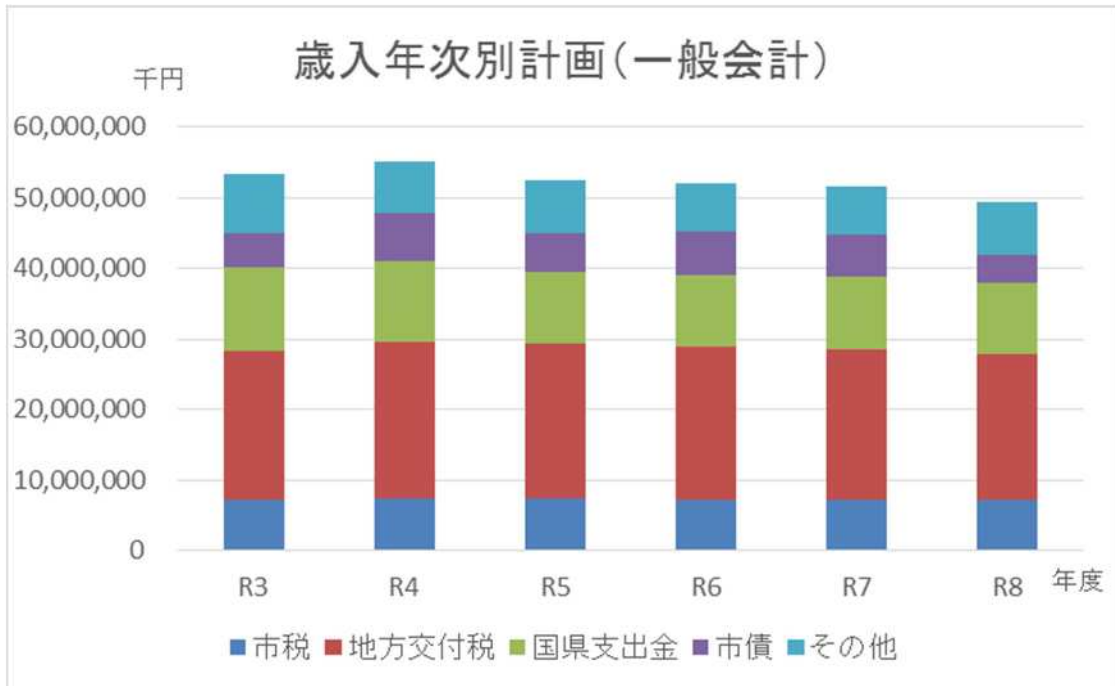
人口減少や少子高齢化の進行、依然として厳しい地域経済の状況、合併に伴い優遇されていた普通交付税<sup>※3</sup> が一本算定となるなど、今後さらに財政状況は厳しさを増すことが予想されます。

そのような中、保有財産をこれまでと同様に維持、保全していく財源を確保することは、困難な状況となります。



項目	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
市税	7,522,911	7,406,595	7,535,446	7,582,979	7,564,211	7,626,801	7,592,794
地方交付税	25,772,976	25,811,361	25,094,317	23,843,882	23,291,699	23,286,930	22,948,594
国県支出金	9,450,440	9,995,699	10,694,969	11,208,709	9,864,427	10,633,341	21,936,634
市債	4,168,400	5,601,700	4,439,900	5,904,200	6,789,000	9,162,800	4,564,600
その他	7,444,265	8,127,558	8,773,204	10,879,649	11,381,230	9,892,426	10,027,527
歳入合計	54,358,992	56,942,913	56,537,836	59,419,419	58,890,567	60,602,298	67,070,149

引用元：天草市決算書

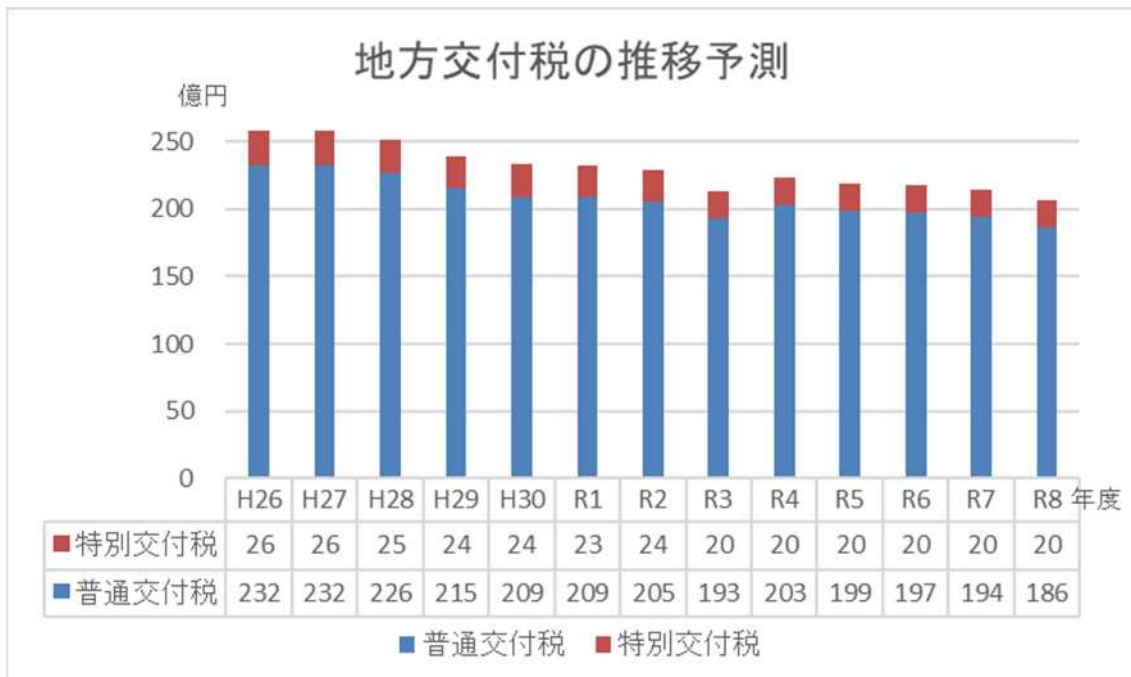


単位: 千円

項目	R3	R4	R5	R6	R7	R8
市税	7,081,461	7,266,111	7,391,619	7,169,948	7,152,699	7,138,286
地方交付税	21,259,000	22,298,827	21,918,339	21,718,451	21,443,954	20,588,818
国県支出金	11,900,421	11,543,773	10,277,098	10,172,266	10,179,526	10,168,255
市債	4,700,000	6,849,300	5,468,500	6,123,000	6,043,500	3,968,800
その他	8,339,848	7,206,374	7,306,111	6,925,252	6,818,393	7,557,923
歳入合計	53,280,730	55,164,385	52,361,667	52,108,917	51,638,072	49,422,082

※令和3年度は予算額。令和4年度以降は見込額

引用元：天草市行財政経営改革大綱 - 年次別財政計画



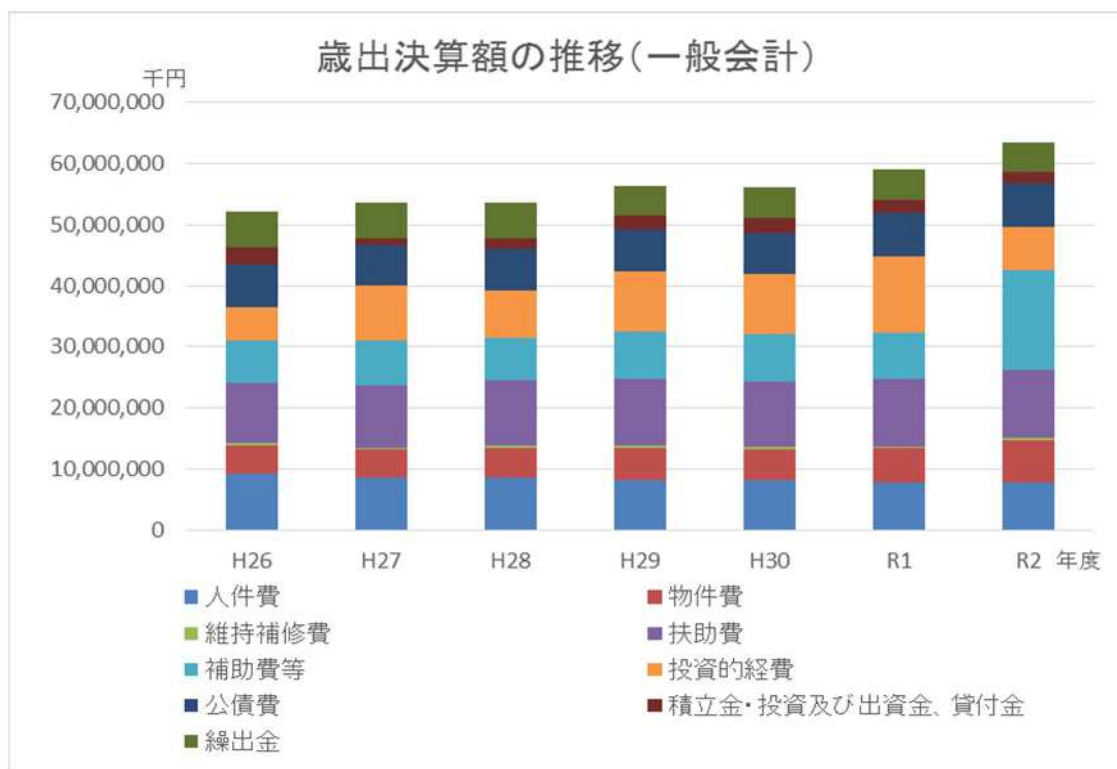
※令和 2 年度までは決算額。令和 3 年度は予算額。令和 4 年度以降は見込額

普通交付税は平成 27 年度まで合併算定替により交付されていたが、平成 28 年度から段階的に縮減され、令和 3 年度に一本算定による交付となった。

引用元：天草市行財政経営改革大綱 - 年次別財政計画

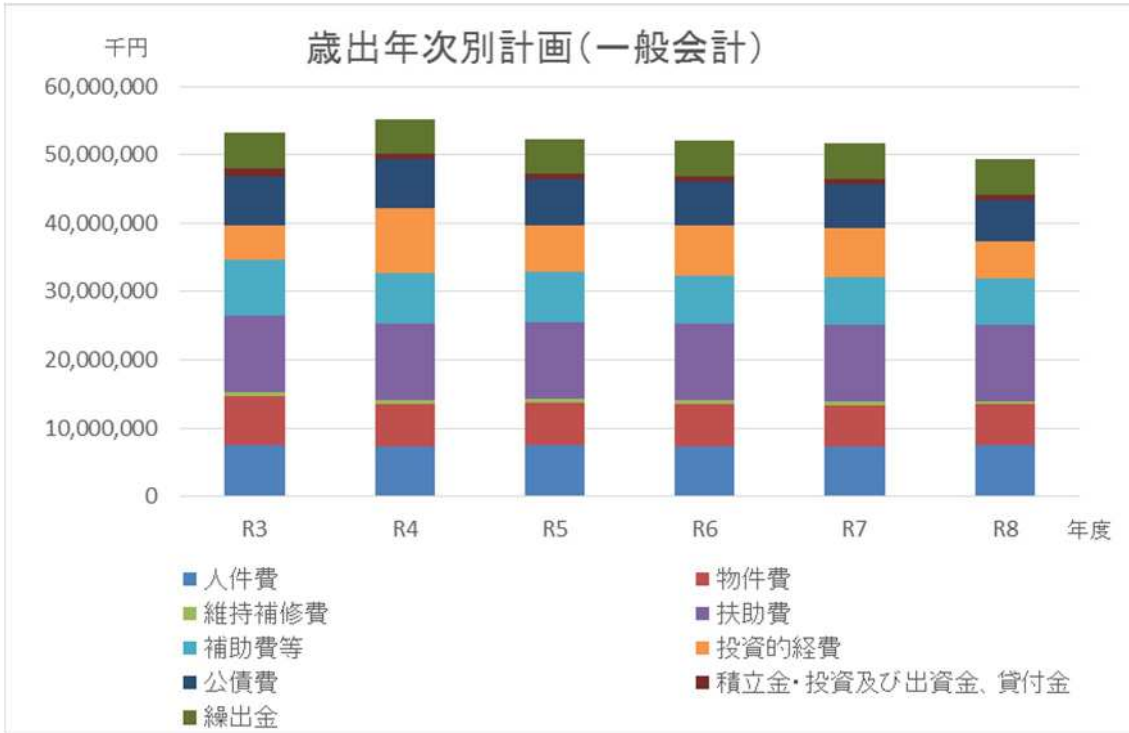
## (2) 歳出の状況

平成26年度における一般会計決算は、歳出総額が523億円となっておりますが、平成27年度から令和2年度までの間に大型事業やコロナ関連経費が集中し、令和2年度には、600億円を超える財政規模になっております。ただし、スポーツ拠点施設や恐竜の島博物館などの大型事業等の特別な投資的経費※4を差し引いた歳出規模は、令和3年度以降、年々減少していくと見込んでいます。



引用元：地方財政状況調査を基に作成

項目	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
人件費	9,273,124	8,539,684	8,591,791	8,269,327	8,170,175	7,827,460	7,750,746
物件費	4,599,219	4,539,405	4,833,973	5,223,250	5,054,670	5,536,363	6,911,021
維持補修費	305,479	331,080	331,632	344,443	369,103	381,798	472,926
扶助費	9,995,192	10,247,197	10,022,016	10,993,092	10,700,556	10,905,070	11,076,941
補助費等	6,783,153	7,235,290	6,851,325	7,751,830	7,716,432	7,543,352	16,240,687
投資的経費	5,601,962	8,933,236	7,702,062	9,826,071	9,728,989	12,509,840	7,216,508
公債費	6,891,435	6,739,212	6,973,177	6,836,179	6,752,276	7,211,975	7,114,510
積立金・投資及び出資金、貸付金	2,849,019	1,075,506	1,612,950	2,278,459	2,479,304	2,085,389	1,845,923
繰出金	5,849,683	5,853,308	5,930,697	4,928,039	5,040,163	4,882,570	4,938,774
歳出合計	52,377,664	53,703,918	53,649,623	56,421,250	56,099,668	58,984,497	63,568,036



(単位:千円)

項目	R3	R4	R5	R6	R7	R8
人件費	7,534,177	7,207,511	7,551,187	7,355,105	7,225,244	7,402,385
物件費	7,176,045	6,289,446	6,201,085	6,139,074	6,112,625	6,016,906
維持補修費	547,440	541,966	536,546	531,180	525,869	520,610
扶助費	11,179,152	11,191,463	11,206,734	11,225,010	11,246,342	11,270,779
補助費等	8,103,732	7,481,755	7,405,381	6,980,432	6,903,131	6,670,699
投資的経費	5,172,158	9,501,496	6,731,272	7,350,670	7,266,908	5,454,038
公債費	7,104,065	7,071,717	6,833,017	6,553,772	6,364,241	6,062,021
積立金・投資及び出資金、貸付金	1,192,389	765,589	760,589	774,338	769,338	764,338
繰出金	5,241,572	5,083,443	5,105,856	5,169,335	5,194,374	5,230,306
歳出合計	53,250,730	55,134,385	52,331,667	52,078,917	51,608,072	49,392,082

※令和2年度までは決算額、令和3年度は予算額、令和4年度以降は見込額。

引用元：天草市行財政経営改革大綱 - 年次別財政計画

### (3) 有形固定資産減価償却率の状況

#### 有形固定資産減価償却率(資産老朽化比率)

- ・有形固定資産のうち、償却資産の取得価額等に対する減価償却累計額の割合を算出することにより、耐用年数に対して資産の取得からどの程度経過しているのかを全体として把握することができます。
- ・固定資産台帳等を活用すれば、行政目的別や施設別の比率も算出することができます。

<b>算定式</b>	$\text{有形固定資産減価償却率} = \frac{\text{減価償却累計額}}{\text{有形固定資産合計}-\text{土地等の非償却資産}+\text{減価償却累計額}}$
------------	---



#### 有形固定資産減価償却率

	減価償却累計額 (千円)	有形固定資産-非償却資産 +減価償却累計額(千円)	有形固定資産 減価償却率
R2年度	367,185,795	534,775,338	68.7%
R1年度	359,296,167	531,988,004	67.5%
H30年度	351,250,631	521,815,707	67.3%
H29年度	343,357,051	519,626,154	66.1%
H28年度	339,182,735	517,740,432	65.5%

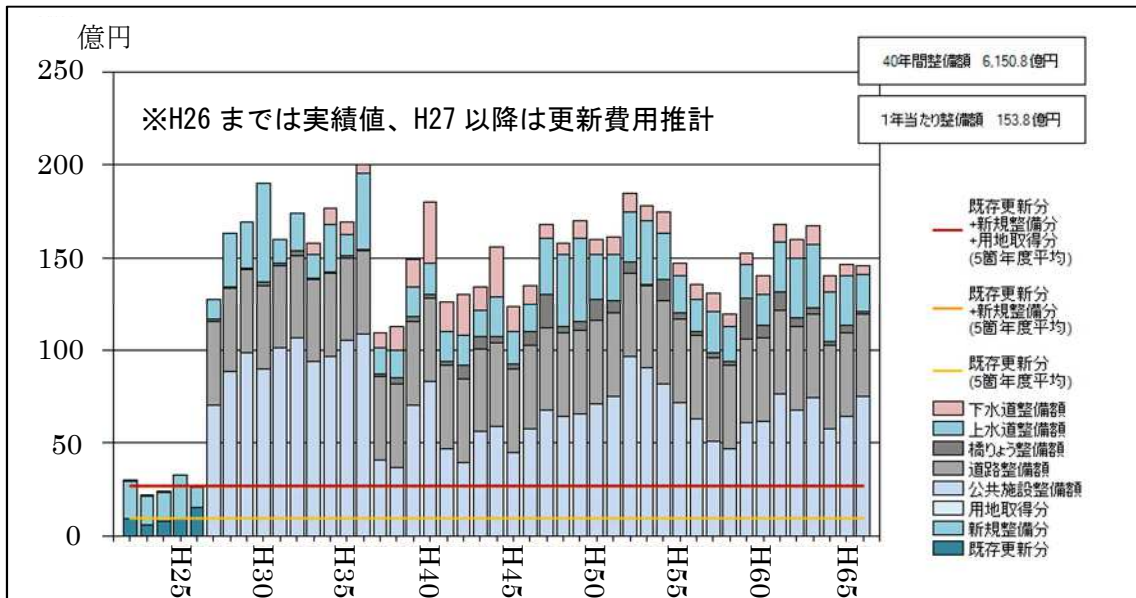
保有している有形固定資産のうち、償却資産の取得価額等に対する減価償却累計額の割合を算出することにより、耐用年数に対して資産の取得からどの程度経過したのかを把握することが可能となります。さらに、行政目的別や施設別に当該比率を算出することにより、資産の償却が進んでいる行政分野や施設についてより詳細な把握が可能となり、公共施設マネジメントにおける老朽化対策の検討の情報として活用することも可能となります。

なお、減価償却累計額の算定には耐用年数省令による耐用年数を用いることを原則としているため、資産の長寿命化対策を行った場合に、その結果が直接反映されるものではないことに留意する必要があります。

引用元：令和2年度 天草市財務書類より

### 3 施設

本市の公共施設等は、今後、耐用年数<sup>※5</sup>を経過する施設が増えてくることから、多額の更新や保全の経費が必要になることが予想されます。



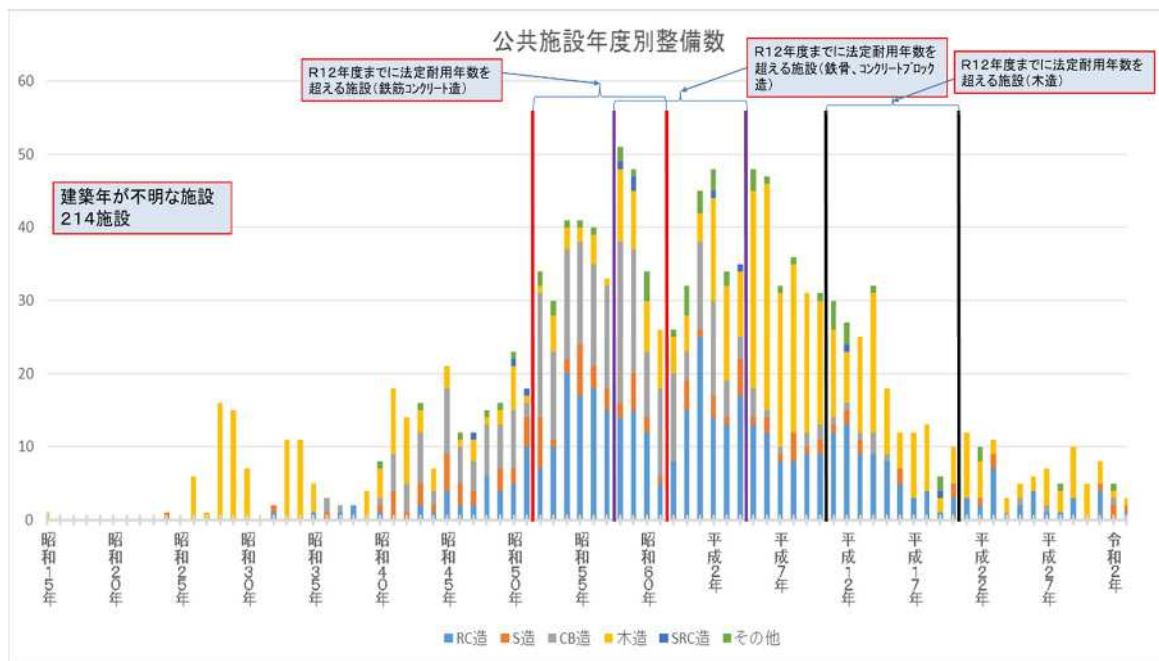
公共施設及びインフラ施設の将来更新費用推計（平成27年時点）

引用元：公共施設等更新費用試算ソフト（総務省提供）

(1) 建物施設（ハコモノ）

公共施設（主に建物施設）は、令和3年度末で2633施設（防火水槽含む）となっています。昭和40年代後半から昭和50年代にかけて多くの施設が整備されていることから、今後は築後30年以上経過する施設が大部分を占めることとなります。

今後、耐用年数を超えた施設を同規模の施設に更新すると仮定した場合、今後年間約77億円の将来負担が発生することが見込まれ、現状の投資的経費をはるかに上回る負担が見込まれます。



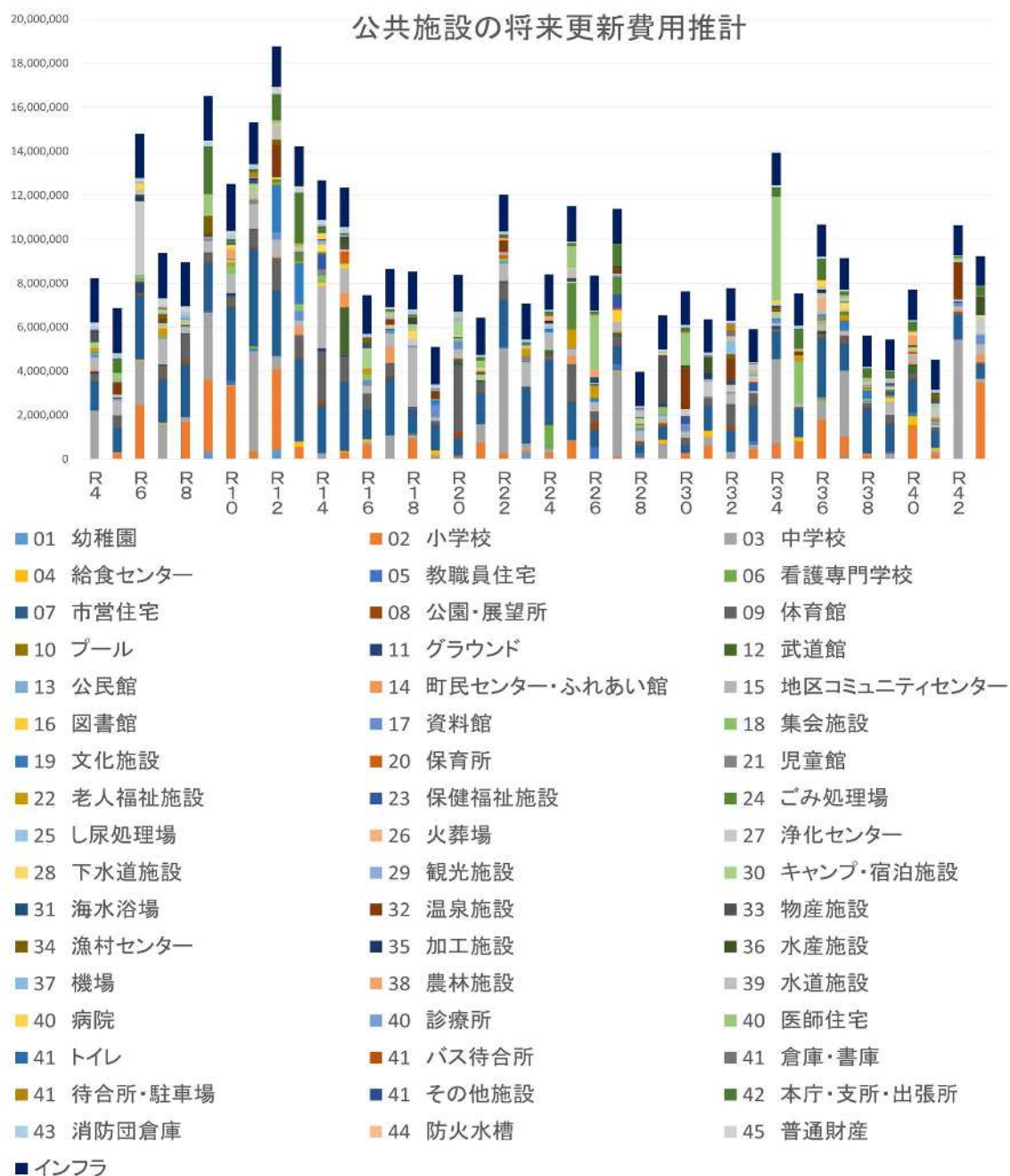
公共施設年度別整備数

引用元：令和2年度末（令和3年3月31日現在）の公共施設集計による

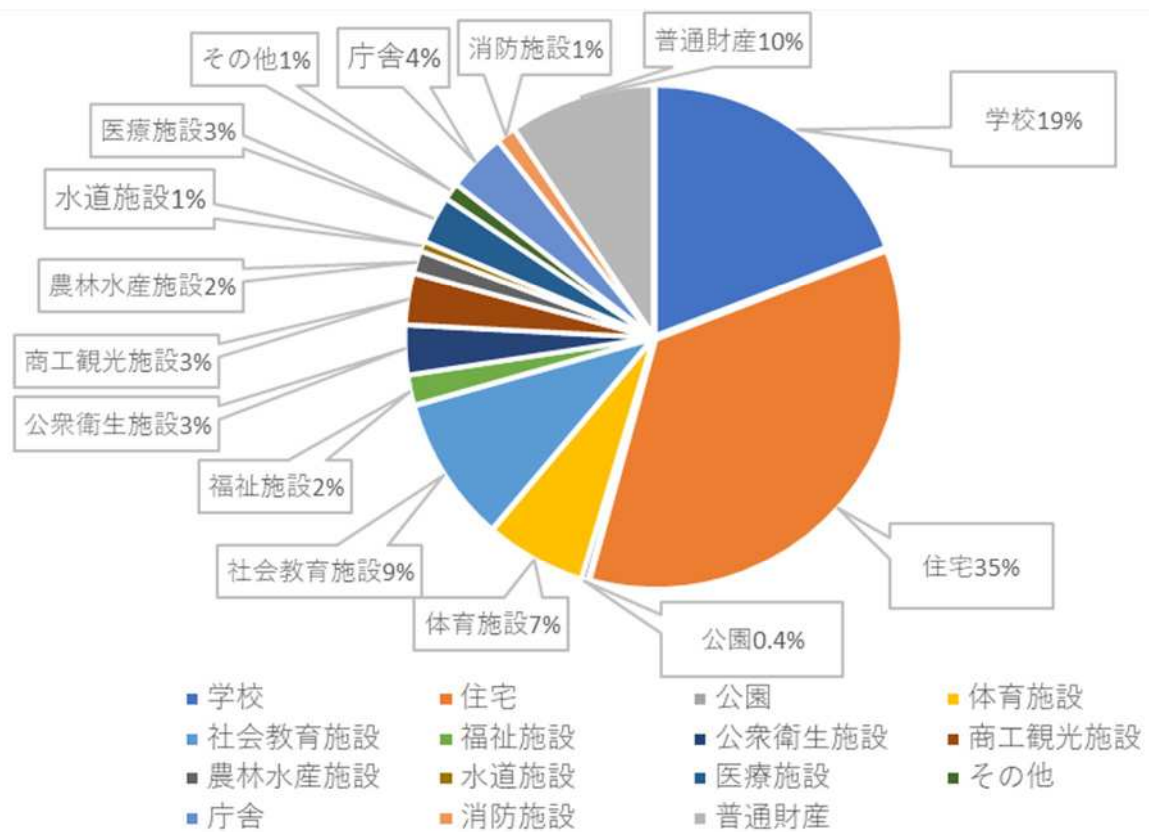


## ○公共施設の将来更新費用推計

法定耐用年数に基づき改修や更新を実施する場合の将来費用を試算したところ、上下水道や病院など企業会計分も含め、今後40年間で約3758億円、年平均で約94億円となりました。企業会計分を除くと、今後40年間で約3188億円、年平均で約79億円となります。



※更新年数はRC造、S造、CB造の施設は改修を12年、大規模改修を25年、建替え50年とし、木造は改修を7年、大規模改修を15年、建替え30年とした。また、更新単価は市発注工事の実績額から算定し、施設規模に応じて24万円/㎡から61万円/㎡とした。



**建物面積の内訳**

引用元：天草市公共施設等再配置・個別施設計画（平成31年3月31日現在）

公共施設の現状（平成27年3月31日現在）

財産区分	大区分	中区分	施設数
			H27.3.31
公共用財産	学校	幼稚園	4
		小学校	22
		中学校	13
		給食センター	9
		教職員住宅	95
		看護専門学校	1
	住宅	市営住宅 ※棟数	466
	公園	公園	15
	体育施設	体育館	49
		プール	1
		グラウンド	72
		武道館	5
	社会教育施設	公民館	10
		コミュニティセンター、町民センター、ふれあい館	13
		地区コミュニティセンター	53
		図書館	4
		資料館	14
		集会施設	12
	福祉施設	文化施設	2
		保育所	14
		児童館	6
		老人福祉施設	11
	公衆衛生施設	保健福祉施設	6
		ゴミ処理場	5
		し尿処理場	2
		火葬場	4
		浄化センター	12
	商工観光施設	下水道施設	13
		観光施設	55
		キャンプ場	10
		海水浴場	23
		温泉施設	6
	農林水産施設	物産施設	5
漁村センター		6	
加工施設		11	
研究施設		1	
水道施設	水道施設(浄水場含む)	41	
医療施設	病院、診療所	7	
その他	公衆トイレ	14	
計			1122
公用財産	庁舎	本庁・支所・出張所	34
	消防施設	消防団倉庫	217
		防火水槽	1028
計			1279
普通財産	普通財産	建物 ※棟数	145
	計		
総計			2546

※併設施設（例：地区コミュニティセンターと出張所など）もそれぞれで計上しています。

公共施設の現状（令和4年3月31日現在）

財産区分	大区分	中区分	施設数	
			R4.3.31	
公共用財産	学校	幼稚園	3	
		小学校	17	
		中学校	13	
		給食センター	7	
		教職員住宅	21	
		看護専門学校	1	
		住宅	市営住宅※棟数	421
	公園	公園	117	
	体育施設	体育館	50	
		プール	2	
		グラウンド	73	
		武道館	5	
	社会教育施設	公民館	10	
		町民センター、ふれあい館	5	
		地区コミュニティセンター	53	
		図書館	4	
		資料館	12	
		集会施設	12	
		文化施設	3	
		福祉施設	保育所	2
			児童館	5
			老人福祉施設	10
	保健福祉施設		4	
	公衆衛生施設	ごみ処理場	6	
		し尿処理場	1	
		火葬場	4	
		浄化センター	12	
		下水道施設	13	
		商工観光施設	観光施設	4
	キャンプ場		15	
	海水浴場		13	
	温泉施設		6	
	物産施設		6	
	農林水産施設		漁村センター	4
			加工施設	5
		水産施設	3	
		機場	15	
		農林施設	4	
	水道施設	水道施設（浄水場含む）	40	
	医療施設	病院、診療所、医師住宅	28	
	その他	公衆トイレ	41	
		バス待合所	115	
		倉庫・書庫	11	
		待合所・駐車場	7	
		その他施設	4	
			小計	1,207
	公用財産	庁舎	本庁・支所・出張所	35
消防施設		消防団倉庫	206	
		防火水槽	1,043	
	小計	1,284		
普通財産	普通財産	建物 ※棟数	142	
		小計	142	
総 計			2,633	

※併設施設（例：地区コミュニティセンターと出張所など）もそれぞれで計上しています。

※平成27年3月31日時点と比較して施設数が増加しているのは、公園やバス停などを計画の対象として追加しているためです。

## (2) インフラ施設

### ○道路

道路は、平成27年4月1日現在で3,266本、延長2,082,440m、面積9,377,896㎡となっています。今日まで多くの道路の整備を進めてきました。一方、これまでに整備した大量の道路のストックも時代とともに老朽化が進み、従来の事後保全<sup>※6</sup>型の維持管理を継続した場合、維持管理コストが増大していくことが予想されます。これにより、安全性・信頼性のための適切な維持管理をつづけることが困難となる恐れがあります。

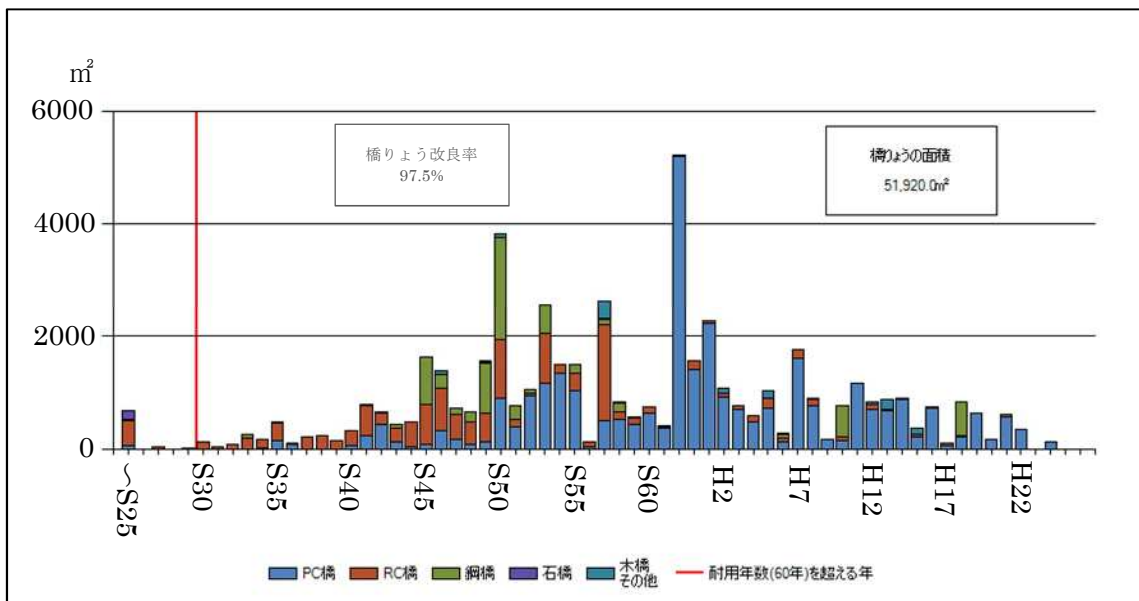
道路分類	実延長 (m)	道路面積 (㎡)
1級(幹線)市道	287,513	1,791,875
2級(幹線)市道	215,388	1,008,840
その他の市道	1,579,539	6,577,181
合計	2,082,440	9,377,896
道路改良率(延長)	35.4%	

引用元：天草市道路台帳システム

## ○橋りょう

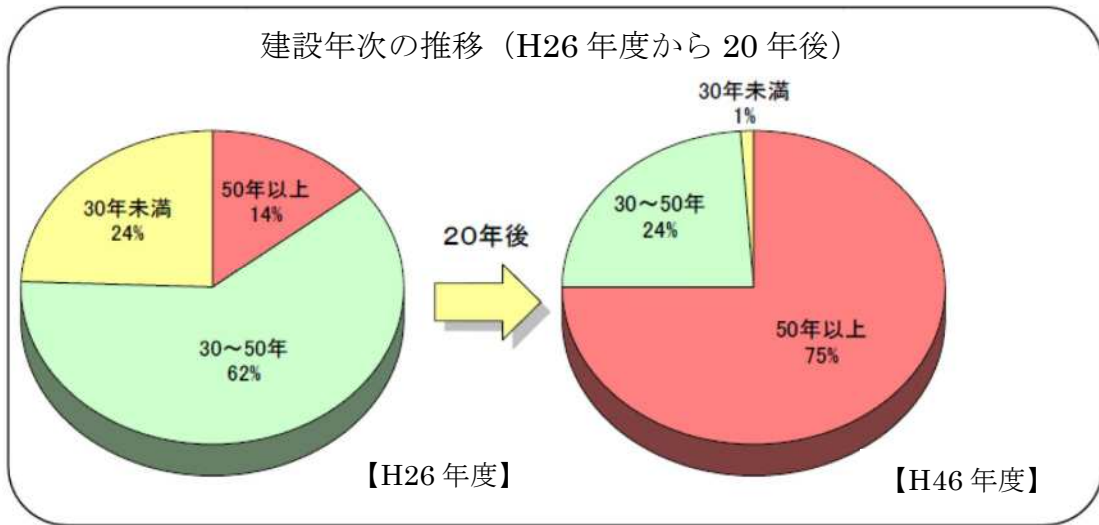
市が管理する橋は、平成 26 年 1 月現在で 1152 橋あります。このうち、建設後 50 年を経過する橋の割合は約 14% となっていますが、20 年後には約 75% と急激に増加します。橋の寿命は一般的に 50～80 年程度といわれており、今後、老朽化による修繕などが一時期に集中し、莫大な費用が必要となったり、通行規制などによる社会生活への影響が懸念されます。

このようなことから、傷んでから修繕する「事後的な対応」から、早めに修繕して橋を長持ちさせる「予防的な対応」に転換することにより、橋の長寿命化を図り、維持管理にかかる経費縮減と交通の安全性を確保するため、『天草市橋梁長寿命化修繕計画』を策定しています。

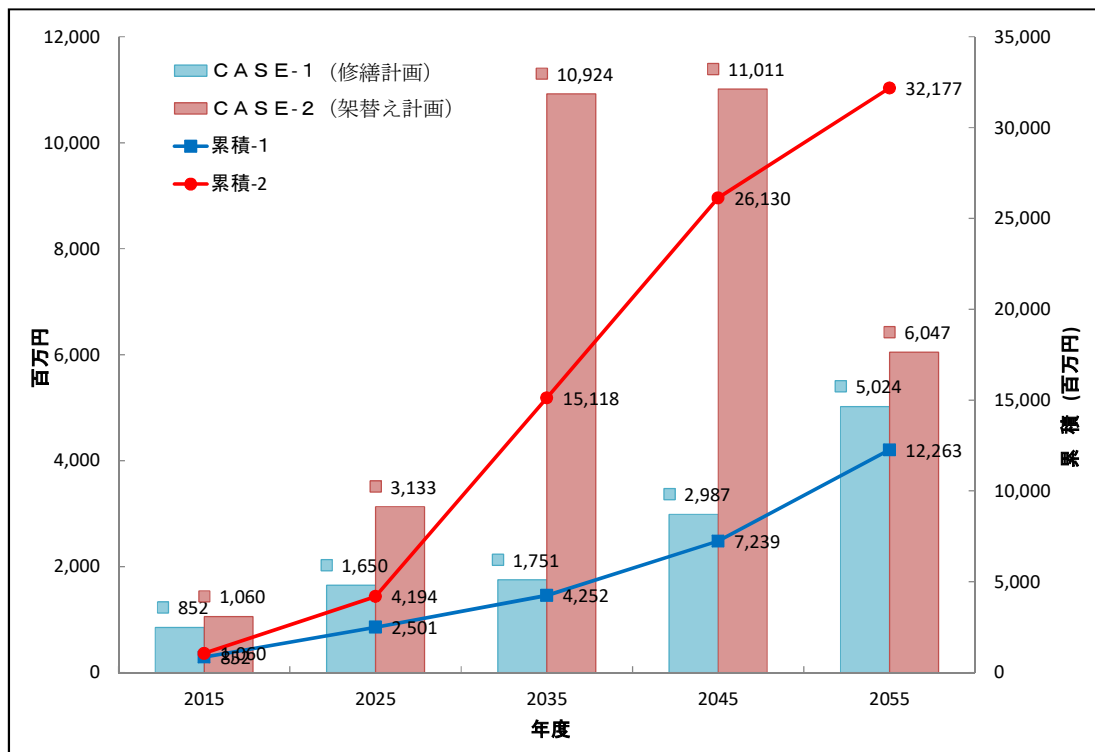


橋梁構造別年度別整備面積

引用元：天草市橋梁台帳



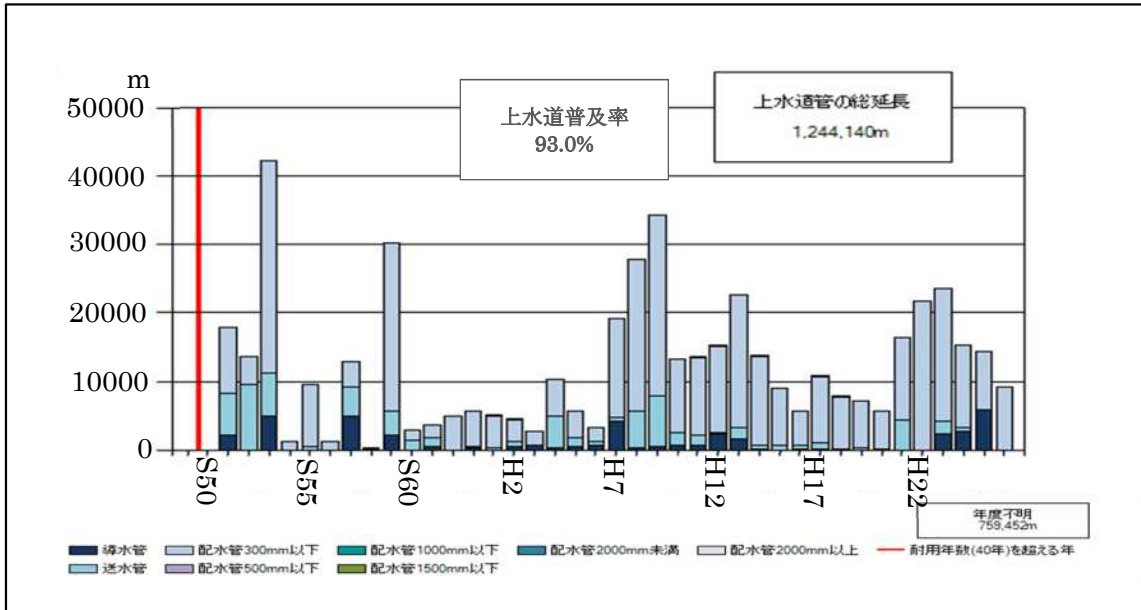
**建設年次の推移**  
引用元：天草市橋梁長寿命化修繕計画



**架替えと修繕の将来事業費予測**  
引用元：天草市橋梁長寿命化修繕計画

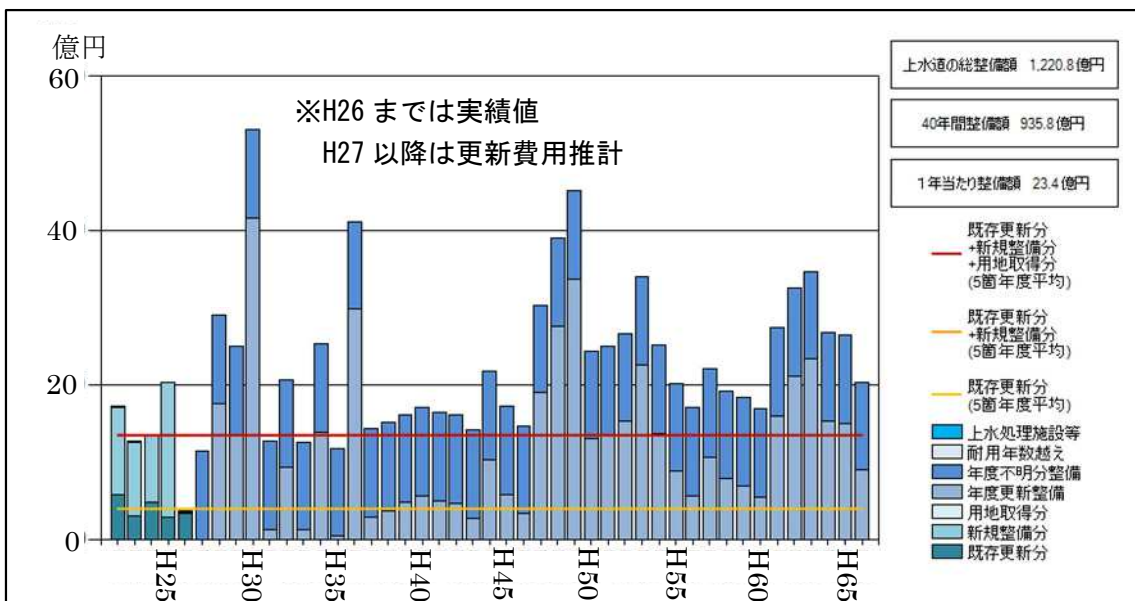
○上水道

本市の水道管路の延長は、平成 26 年 4 月現在 1,244,140m（上水道 582,356m 簡易水道 661,784m）となっていますが、耐用年数の 40 年以上、耐用年数近くの 30 年以上経過しているものが約 20%で 115,505m となっています。10 年～20 年後には約 40%～50%と推測されます。このように半数近くの水道管の老朽化が進み、施設の更新に多額の費用を要することが見込まれます。



上水道（簡易水道含む）年度別整備延長

引用元：上水道は「固定資産台帳」、簡易水道は「水道統計」



上水道管年度別延長による将来費用推計

引用元：公共施設等更新費用試算ソフト（総務省提供）

※水道管の更新年数を 40 年とし、更新単価を管径別に 100 千円/m から 923 千円/m で算定。



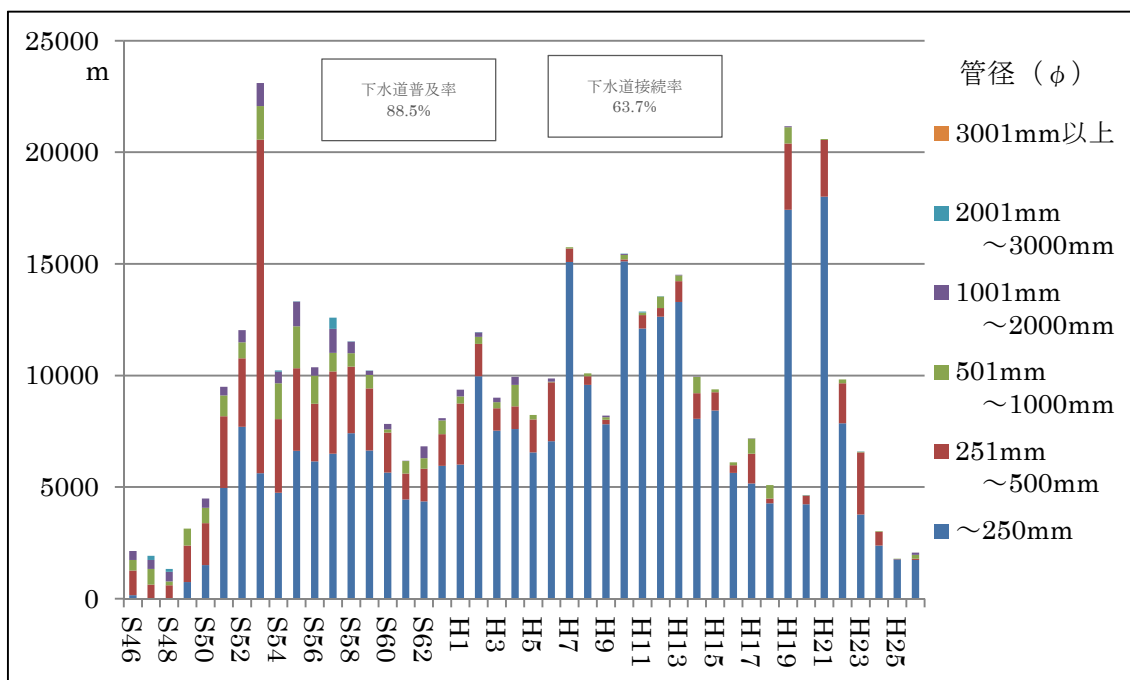
## ○下水道

本市の下水道管きよ（排水管路含む）の総延長は、平成 26 年 3 月現在 411,057m となっていますが、耐用年数の 50 年を経過しているものは現在のところありません。

しかしながら、古いものは 45 年を経過していますので、10 年後に 3.2%、15 年後に 19.8% の管きよが耐用年数を超過することから、管路更生や布設替えする必要となり、今後多額の費用を要することが見込まれます。

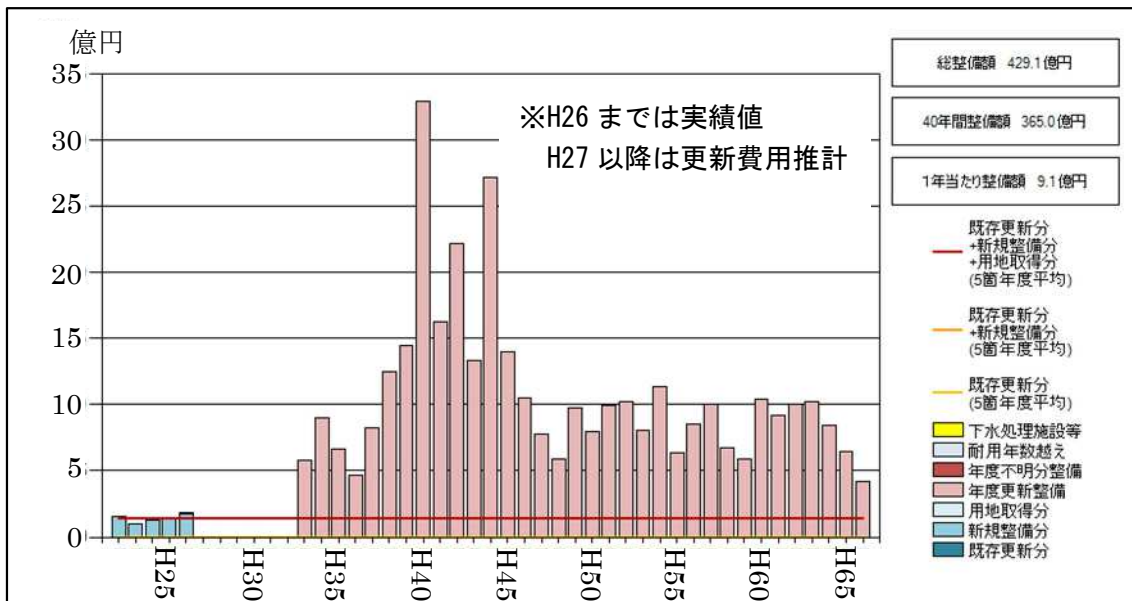
公共下水道の処理施設については、平成 24 年度から長寿命化計画を作成し、計画に沿った改築更新を平成 34 年度までに約 27 億 3 千万円が必要となる見込みとなっています。その後は、雨水・汚水ポンプ場についても改築更新計画が今後必要となり多額の費用を要することが見込まれます。

特定環境下水道と集落排水施設については市内 11 カ所に点在しており、最も古い施設 1 施設は改築更新を平成 27 年度で終わりますが、残りの 10 施設については古いもので 17 年を経過していますので、随時ストックマネジメント計画（長寿命化計画）を策定し、公共下水道の改築更新完了後に改築更新が必要となりますので、継続して多額の費用を要することが見込まれます。



下水道管径別年度別整備延長

引用元：下水道工事台帳



### 下水道管年度別延長による将来費用推計

引用元：公共施設等更新費用試算ソフト（総務省提供）

※下水道管の更新年数を50年とし、更新単価を管径別に61千円/mから2,347千円/mで算定。

### ○漁港施設

本市の管理漁港は 36 漁港あり、平成 27 年 3 月末時点での全漁港施設の延長は、外郭施設で約 82,125m、係留施設で約 14,169mとなっています。これらは水産業の健全な発展及び水産物の安定供給を図るため、総合的かつ計画的に整備されてきましたが、その殆どの漁港では、建設後 50 年以上経過した施設や、間もなく耐用年数を迎える施設が多く見受けられ、今後、漁港施設の維持管理に多額の経費が必要となることが見込まれます。

老朽化した漁港施設の更新を行っていくためには、施設の長寿命化を図りつつ更新コストの平準化、縮減を図ることが求められており、本市では、今後、漁業活動に必要不可欠である漁港施設が、適切な機能を継続的に発揮していくために、機能保全計画（維持管理計画）を策定し、計画的な整備を図っていく必要があります。

### ○港湾施設

本市の管理港湾は 20 港区あり、平成 27 年 3 月末時点で外郭施設の延長約 53,037m、係留施設の延長約 7,018mとなっています。これらは物流機能、海上交通機能、観光レクリエーション機能、及び水産機能を果たしていますが、その殆どの港湾が建設後 50 年以上経過した施設であり、今後、港湾施設の維持管理に多額の経費が必要となることが見込まれます。

老朽化した港湾施設の更新を行っていくためには、施設の長寿命化を図りつつ更新コストの平準化、縮減を図ることが求められており、本市では、今後、港湾施設が適切な機能を継続的に発揮していくために維持管理計画、長寿命化計画により計画的な整備を図っていきます。

### Ⅲ 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

#### 1 公共施設等の在り方

市民サービスの向上と行財政改革の観点から、本市が所有する財産の有効活用、民間活力の活用及び管理経費の最小化を図るため、真に必要な財産のみを所有することとし、ファシリティマネジメントの考え方に基づいた効率的かつ効果的な管理運営を行います。

また、施設（建築物）は、いったん建築されると長期にわたり環境に影響するため、環境に配慮するとともに長期的に利用できる施設整備を推進します。

さらに、市有財産に関する利活用及び処分についての基本的な考え方及び取組の方向性を広く市民に周知することで、財産の適正な管理と公平、公正で透明性のある利活用、または処分を推進するため以下のとおり方針を定め、全庁的な共通認識のもとで、市有財産の有効な利活用を推進します。

●保有総量の縮小

●効率的かつ効果的な利用の推進

●長寿命化の推進

## (1) 公共施設等の削減目標

今後、老朽化に伴う施設の改修や建替えに必要となる経費が掛かることが予想されることから、現在市が保有する施設を将来的に削減していく必要があります。

15 ページの公共施設の将来更新費用推計において、現在保有する施設を同じ規模で建替えや大規模改修を行った場合に必要となる施設の改修・更新に係る概算コストは、上下水道や病院等の企業会計分を除き、40年間で総額約3188億円、年間で約79億円になると想定され、現在の投資的経費を大幅に上回ることとなります。

これらは今後施設の長寿命化や再配置計画により、施設の廃止・統廃合・複合化などを行いながら施設数を削減していくことで、将来への財政負担を減らしていくことが可能となります。

長寿命化の推進による概算コストの推計では、上下水道や病院等の企業会計分を除き、40年間で総額約1590億円、年間で約39億円の見込みとなります。

また、財政計画から人口減少などを考慮して推測される今後40年間の更新費用の推計では平均年額約23億円になると想定されます。この結果により、年額約16億円の削減が必要となるため再配置計画による削減目標は、約41%の概算コスト削減を実施することとします。

**【今後40年間の削減目標】  
施設の改修・更新に係る概算コストを約41%削減する。**

## (2) 保有総量の縮小

公共施設としての設置目的や意義が薄れたり、人口の減少等により将来的に利用が見込めない施設や未利用財産について整理し、類似施設等の統廃合や解体、売却等を行うことにより、市有財産の保有総量縮小を推進します。

また、施設を新設、改築、改修する場合は、施設の統廃合、複合化、多機能化を検討し、維持管理経費の縮減を図ります。

※これまでの取組実績

平成28年度から令和3年度までの施設削減の主な実績は、下記の通りとなっています。

### ○本庁機能の統合

旧本館・新館・第2庁舎・ポルトなどに分散していた本庁機能を新庁舎に統合

### ○図書館等施設の複合化

中央図書館・中央保健センター・中央公民館・勤労青少年ホーム・男女共同参画センターを複合施設こらすに複合化

### ○学校の統合

(旧)本渡東・志柿・瀬戸小学校を本渡東小学校へ統合  
大楠・浦和・島子小学校を有明小学校へ統合

### ○施設の解体及び売却等

(解体) 86施設の解体工事を実施  
(売却等) 16施設の売却等を実施

## ○既存施設の整理・統廃合の推進

社会・経済情勢の変化等により、公共施設としての設置目的や意義が変移、希薄化、さらには失われている施設については、用途を廃止し、民間譲渡、売却等を推進します。

また、施設の廃止を進めていく中で、単に「廃止」という結論で未利用のまま普通財産として残らないように、「所管替え」、「民間譲渡」、「貸付」、「売却」、「解体」といった具体的な結論とその対応時期等を決定し、施設の廃止を進めます。

### ① 利活用の可能性がある施設

行政財産として将来的な利活用の予定がない施設で、普通財産としては利活用の可能性がある施設については、所管課において庁内募集を行い、希望が無ければ普通財産として財産経営課に引き継ぎます。そして、財産経営課において地区への利活用希望調査を行い、希望が無い場合は一般に利活用希望調査を行います。一般の利活用希望があった場合は、売却及び譲渡、または貸付を行います。

### ② 施設解体後の土地の取り扱い

廃止する施設で、老朽化などにより今後利用できない施設は、原則施設所管課で解体を行います。解体後の土地は財産経営課に引き継ぎ売却を原則とします。

施設及び土地については、貸付等の具体的な利活用方針がある場合のみ、普通財産として保有します。

### ③ 財産の財産経営課への異動

施設所管課から財産経営課へ財産を異動するときは、施設所管課は安易に財産の異動をするのではなく、現時点から土地取得の経緯、建物の問題点や登記簿上の課題等を整理・解決し、売却や譲渡が可能な状態で財産経営課

に引き継ぐものとします。

なお、財産経営課へ引き継ぐ場合、及び他の部署へ行政財産の所管替えを行う場合において、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」による財産処分の手続きは、施設所管課で行うことを原則とします。

#### ④ 補助金返還

「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」による補助金の返還が生じる場合には、返還額と今後の維持管理費の比較や適化法に基づく利活用方法の検討を行うなど安易に廃止、統廃合ができない理由としないこととします。

#### ⑤ 避難所及び投票所

避難所及び投票所以外に利活用の可能性が無い施設については、地区ニーズを考慮しつつ、公共及び民間を問わず、できる限り他施設を利用するなど見直しを行い、廃止、統廃合を進めます。

なお、民間の施設を利用するとした場合は、バリアフリーなど円滑に利用できるよう対策を検討します。

#### ⑥ 建物の譲渡及び貸付について

建物を売却及び譲渡する場合、原則現状のまま売却及び譲渡を行います。ただし、躯体の基幹的な部分（柱・壁・梁・屋根・基礎など）に不具合がある場合は、譲渡人が希望する場合を除き、原則として売却及び譲渡は行わず解体することとします。

建物を貸付けする場合で、躯体の基幹的な部分（柱・壁・梁・屋根・基礎など）に不具合がある建物は、市民の安全性確保のため貸付けないこととします。

また、貸付け後の維持管理、及び補修等については、原則借主の負担とします。

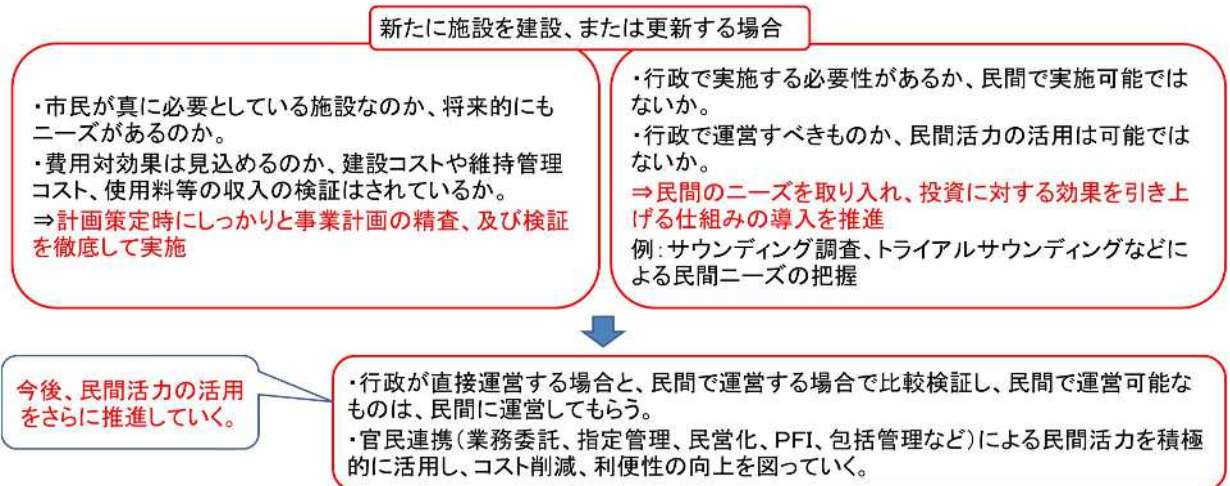
## ○ 新たな建設事業の実施及び施設の更新

今後、新たな施設を建設する場合は、その事業が真に必要な事業であるか精査を行い、運営視点も含めた事業計画の検証を徹底して行うこととします。

そして、これまで行政主導で策定してきた建設計画など、今後はその策定プロセスにおいて民間の声をしっかりと聞き、事業の必要性や運営視点などを盛り込むことで、投資に対する効果を引き上げる仕組みをできるだけ導入することとします。

## ○ 民間活力の活用について

公共施設の運営については、施設の効率的かつ効果的な利用を推進していくため、PPP/PFIを導入し、指定管理、民営化や譲渡など、民間活力の活用をさらに推進していくこととします。民間活力を活用することで、施設機能を維持・向上させながら、改修・更新コスト及び管理運営コストの縮減、利便性の向上を図っていきます。



### [参考]廃止、民間譲渡、売却等

市で保有する意義が薄れている施設を廃止し、必要な場合には民間による運営でもサービス水準が維持されるものです。

主な理由	施設の特徴	施設例
社会・経済情勢の変化等により、公共施設としての設置目的や意義が変移、希薄化、さらには失われているもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>○設置目的を達成したもの</li> <li>○民間経営施設も増加しているなど、市の施設として保有する意義が減少しているもの</li> <li>○実質的に利用者が特定され、今後もその状況が改善される見込みのないもの</li> <li>○利用状況が著しく低く、今後もその状況下が改善される見込みのないもの</li> <li>○類似施設を国・県または民間が設置している施設</li> </ul>	加工施設 物産館 保育所 温泉施設 宿泊施設 公民館 集会施設 駐車場 ※保育所は、「公立保育所民営化等実施計画」に基づき検討を行います。



### (3) 効率的かつ効果的利活用の推進

施設を適正に管理運営するとともに、利用状況の検証と施設間の利用調整を図り、利活用中の施設については、共同利用、空きスペースの有効利用、管理運営方法の見直し等による効率的かつ効果的な利用を推進します。

また、未利用財産については、利活用、または処分方針を作成し実行します。

※これまでの取組実績

平成28年度から令和3年度までの施設利活用の主な実績は、下記の通りとなっています。

#### ○保育所の廃止及び民営化

(廃止)牛深・栖本・新合

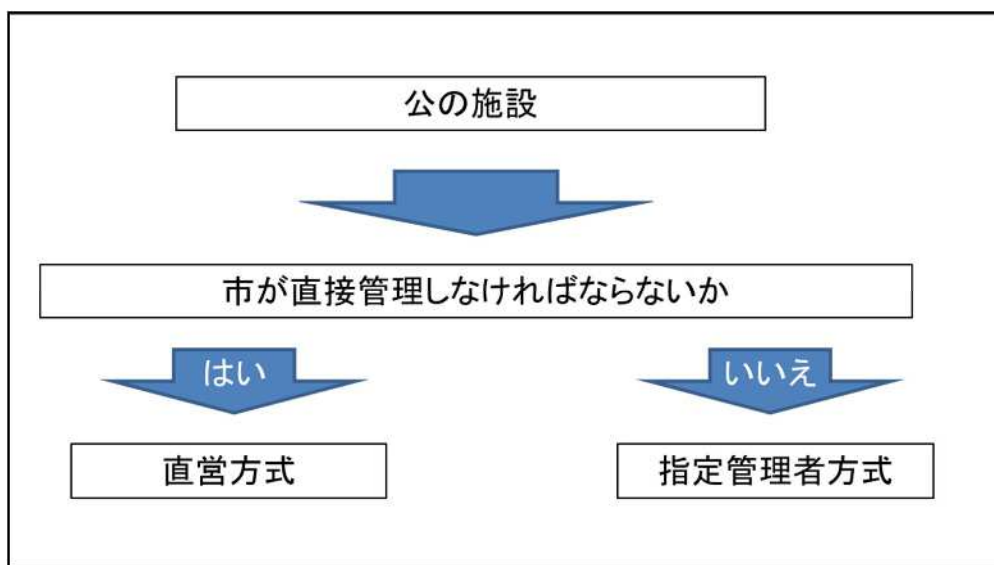
(民営化)山口・島子・小宮地・手野・一町田・佐伊津・浦和・宮野河内・深海

#### ○利活用中の財産

本計画では、平成19年6月に策定している「公の施設の運用指針」を承継し、公の施設等利活用中の財産については、利用状況及び管理運営における現状と課題を明確にし、効率的かつ効果的利用を推進します。

##### ① 適切な管理運営方法の選定

公の施設については、「市が直接管理しなければならないか」という観点から管理運営方法について検討し、施設の特徴を踏まえて「直営方式」「指定管理者<sup>※7</sup>方式」のいずれかを選定します。



〔直営方式による施設〕

当該施設の管理運営を職員、会計年度任用職員等が行っている施設であり、施設の維持管理を委託している場合を含みます。

主な理由	施設の特徴	施設例
<p>①施設の目的・機能 利用者の安心感や信頼性の確保、所有する情報の保護の観点から直営で運営すべきもの</p> <p>②市の関与の必要性 行政機関としての性格が強く、直営で行うべきものまたは施設目的の再検討により市の直接関与を強めるもの</p> <p>③指定管理者制度の利点が見込めない施設 民間能力の活用の余地が少なく、市民サービスの向上、経費削減効果などの利点が見込めないもの</p> <p>④個別の法律による制約 個別の法律により管理主体に対する制約が大きいもの</p>	<p>○県、学校との連携による社会教育施策、研究・普及啓発等の拠点施設として市の施策展開が必要なもの</p> <p>○教育機関としての市の主体的関与が必要なもの</p> <p>○清掃、植栽等業務委託で対応可能であり、民間能力の活用範囲が少ないもの</p> <p>○施設の安全性確保、セーフティネット<sup>※8</sup>としての意義の観点から、市の主体的管理が必要なもの</p> <p>○運営のあり方を検討する間、直営によりサービス水準確保が必要なもの</p>	<p>幼稚園 小中学校 専門学校</p>

〔指定管理者方式による施設〕

民間事業者の有するノウハウを広く活用することで、コストの削減やサービスの向上、雇用の拡大等が期待できる施設です。

主な理由	施設の特徴	施設例
<p>①市民サービスの向上 民間能力（ソフト事業の企画・実施、施設・設備メンテナンス等）の活用により、多様なニーズに対応した事業実施など、市民サービス向上が見込めるもの</p> <p>②管理経費の節減 民間能力（多様な人材確保、独自の物品調達能力等）の活用、コスト意識を持った経営管理により、管理経費の節減が見込めるもの</p> <p>③管理運営の効率化 民間の業務運営手法を活用した迅速な業務処理により、管理運営の効率化が見込まれるもの</p> <p>④新たな発想の活用 新たな発想（事業計画）による事業展開、利用促進の見込めるもの</p>	<p>○特色ある年間事業の企画・立案や利用者のニーズに対応した新たな催し等によるサービス向上が見込めるもの</p> <p>○施設の空きスペースの有効活用が見込めるもの</p> <p>○競争原理の導入、民間手法の導入等による管理経費の節減見込が高いもの</p> <p>○管理運営方法が確立され、市の施策的関与のもとで指定管理者による適切な運営の見込が高いもの</p>	<p>温泉施設 宿泊施設 公民館 集会施設 市民会館 図書館、アーカイブズ 資料館 児童館 保健、福祉施設 駐車場 体育館、武道館 グラウンド、運動場 公園、展望所 火葬場 し尿・ゴミ処理場 上下水道 市民病院・診療所 公営住宅</p>

② 行政財産の空きスペースの有効活用

住民サービスの向上や財源の確保という観点から、庁舎の空きスペース等について、共同利用や民間等への貸付による財産の有効活用を図るものとします。

## ○未利活用の財産

行政財産として今後利活用の可能性がない施設や普通財産で貸付等を行っていない未利用財産については、管理状況及び処分における現状と課題を明確にし、個別財産についての利活用、または処分方針を作成し、着実に実行します。

### ① 適正な管理と処分状況等の把握、検証

未利用財産については、適正な管理を行うとともに、施設管理の現状把握及び処分における現状把握を行い、課題について検証します。

### ② 利活用、または処分方針の作成

未利用財産の発生を抑制するとともに、住民サービスや財源確保の上からも、今後、新たに用途廃止を決定した財産については、原則としてその都度、利活用、または処分方針を定め、積極的な有効活用を行います。

また、既に遊休化している未利用財産（法定外公共物やそれに類する公共事業用地の残地、また、公共用事業用地として部分的に処分する財産などを除く。）についても、将来的な利活用計画が定まっていない場合は、利活用方針、または処分方針を作成します。

将来的な老朽化施設の移転改築などの施設用地として利活用が見込まれる一定規模以上の土地については、継続的に保有します。

なお、そのための財産の使用開始までの期間については、貸付等により、有効な活用を図るものとします。

#### 〔対象財産〕

利活用、または処分方針を作成する財産は次のとおりです。

- 1 新たに用途廃止を決定、または決定予定の財産
- 2 地域振興や周辺環境保全上、早期の利活用が必要な財産
- 3 一定の規模、条件等が満たされ、民間での需要が期待される財産
- 4 市の事業推進上、優先的に処理すべき財産
- 5 市民等から払下げ、または貸付の申し出がある財産
- 6 市の事業用地として取得したが事業着手されていない財産

#### 〔個別の利活用方針に定める基本事項〕

実効性ある未利用財産の利活用を推進するため、次の事項についてそれぞれ利活用、または処分方針を定めるものとします。

- 1 市としての保有継続、売却処分の方向性
- 2 継続保有する場合の、有効活用のための貸付の方向性
- 3 特定のものに対する財産処分（随意契約による処分）の可否
- 4 その他、利活用、または処分に向けた必要事項

- ③ 民間への貸付による有効活用  
売却が困難な財産や将来的に利用計画があっても、当面の間、利用されることがない財産については、原則として民間等への積極的な貸付けによる財産の有効活用を図るものとします。
- ④ 地元地域や他の公共的な団体等に対する公共的な利用処分の優先  
地元地域や公共的な団体等により公共・公益の用に利用が予定される場合には、優先し、譲渡または貸付を行なうものとします。
- ⑤ 市民への公表  
物件によっては市民への未活用財産に関する資産情報等を公表することで、公平、公正な手続きを前提に財産の貸付と処分を進め、民間による利活用の拡大を図り、その貸付料、また、売払い収入や固定資産税の増収を図ります。

## (4) 長寿命化の推進

将来にわたり長く利用する施設については、施設全体に係る財政負担を長期的な視点で縮減するための適切な保全措置を講じて長寿命化を推進します。

また、熊本県建築物環境配慮制度に基づき、環境性能が高く持続可能性の高い施設の整備を推進します。

### ○ 施設の長寿命化に係る取扱方針

- ①建物の法定耐用年数を経過した場合でも、今後は安易に更新を行わず、施設の利用状況や今後の人口推移を勘案し、将来的に真に必要な施設のみ長寿命化を図っていきます。
- ②長寿命化の実施に当たっては、建物の構造別に目標耐用年数を設定し、その目標年数に沿って保全計画に改修年度を定め、計画的に改修等を実施していきます。
- ③各施設の保全計画を毎年更新することとし、長寿命化する施設においても、将来的に施設の状態や利用状況等に変化が生じた場合は、長寿命化の実施を見直し、廃止・統廃合・複合化を検討します。
- ④将来的に廃止する施設については、長寿命化による補修・改修等を行わず、施設の劣化により使用が困難になった場合は直ちに廃止することとします。

### ○ 目標耐用年数の設定

■ 建築物全体の望ましい目標耐用年数の級 【出典】「建築物の耐久計画に関する考え方」(社)日本建築学会

目標耐用年数	代表値	下限値～上限値	構造
Y。150	150年	120～200年	
Y。100	100年	80～120年	鉄筋コンクリート造
Y。60	60年	50～80年	鉄筋コンクリート造 鉄骨造 コンクリートブロック造
Y。40	40年	30～50年	木造
Y。25	5年	20～30年	

○鉄筋コンクリート造は、本庁舎など熊本地震後に完成した建物を除き、普通品質コンクリートに該当すると思われることから、Y。60の最大値である80年とする。

○鉄骨造は、用途として重量鉄骨の普通品質に該当すると思われることから、Y。60の最大値である80年とする。

○コンクリートブロック造は、用途としてY。60に該当すると思われることから最大値である80年とする。

○木造は、用途として住宅などが多いことからY。40に該当すると思われるため、最大値である50年とする。

## 【参考】

建物の耐用年数には、次の考え方があります。

### ア 物理的耐用年数

経年による躯体の性能劣化により、構成する部材強度の確保が困難になるまでの年数。構造物の物理的性質に由来し、躯体そのものの寿命を示す。

### イ 経済的耐用年数

継続使用するための補修・修繕その他費用が、改築ないし更新する費用を上回る年数。

### ウ 法定耐用年数

固定資産の減価償却費を算出するために税法で定められた年数。

### エ 機能的耐用年数

技術革新、需要変化等により、当初設定を上回る機能を社会から要求され、その施設の機能不足を生じるまでの年数。

## ○長寿命化のための改修等の実施

### ①優先順位に基づく計画的な改修等の実施

長寿命化のための改修等が必要な施設については、長寿命化計画に基づき、計画的に修繕や延命改修等の保全措置を行います。保全措置の実施においては、その安全度や緊急度等を十分に検討し、措置を必要とする施設間での優先順位に基づき計画的に進め、措置に要する財政負担の年度間の平準化を図ります。

### ②耐震改修の計画的な実施

「天草市建築物耐震改修促進計画」に基づき、耐震診断及び耐震化を行います。また、防災拠点施設、学校等の緊急避難施設、防災対策上必要とされる建築物及び特定建築物に該当する建築物など特に緊急性、必要性の高い建築物の耐震化について計画的な耐震改修に取り組みます。

#### (7) 耐震診断

今後行政財産として残す施設で耐震性が不明な建築物について、早期に耐震診断を行います。

#### (4) 耐震化

耐震診断の結果、耐震化が必要な施設については、施設間での優先順位に基づき順次耐震化を行います。

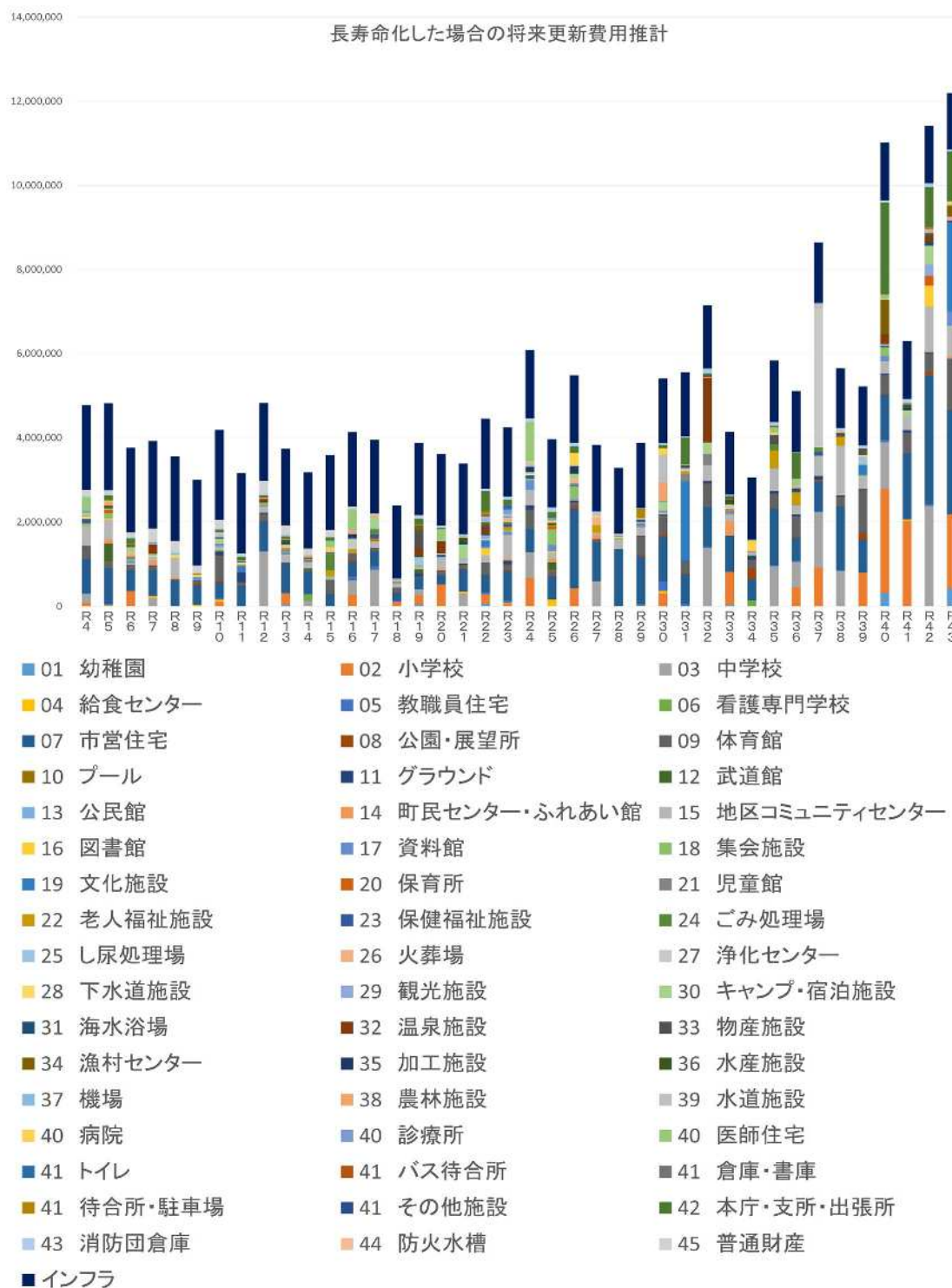
## ○環境性能の向上

既存施設（建築物）については、環境マネジメント<sup>※9</sup>の取組により環境に配慮するとともに、省エネや省資源化につながる措置を積極的に行います。

また、新たに施設（建築物）を建設する場合は、「熊本県建築物環境配慮制度<sup>※10</sup>」における環境性能の推奨ランク A 以上を目指した環境配慮措置を実施します。

## ○公共施設を長寿命化した場合の将来更新費用推計

施設の長寿命化の取り組み方針に沿って、将来の更新や改修等に係る費用を推計すると、上下水道や病院など企業会計分も含め、40年間で約1995億円、年平均で約50億円となります。企業会計分を除くと、40年間で約1590億円、年平均で約39億円となります。





## 2 施設の管理方針

### (1) 点検・診断等の実施方針

経年による劣化状況、外的負荷（気候天候、使用特性等）による状況及び管理状況を適切に把握するため、施設種別に応じて定期的な点検・診断を実施します。

### (2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針

施設の安全性や施設の運営に支障をきたすことのないよう、応急保全を実施します。

実施については、できるかぎり予防保全に努めることとし、施設の利用状況や劣化状況などを踏まえて優先度をつけて実施します。

### (3) 安全確保の実施方針

定期的な点検・診断等により危険性が認められた場合には、適切な安全対策を施します。

特に利用予定がない施設（普通財産）については、定期的に巡回を行い安全対策を施します。

## 3 施設種別ごとの方針

### 【公用財産】

#### ○庁舎

本庁、支所 出張所	支所、出張所については、適切に維持管理し長寿命化を図るとともに、余剰スペースがある場合には、他の公共施設の機能を移転集約するなど、施設の有効活用や市民の利便性を図ります。
--------------	---

#### ○消防施設

消防団倉庫	施設機能を維持するため、消防団員等による設備点検を定期的に行い、破損状況や劣化状況等を把握し、優先順位を定め予防保全を前提とした計画的な修繕、更新を実施し、長寿命化を図ります。
防火水槽	定期的な点検を行い、破損・劣化状況を把握し、火災時に適正に使用できるよう計画的な修繕、更新を実施し、長寿命化を図ります。

## 【公共用財産】

### ○学校

幼稚園	施設の劣化状況等の現況把握を行い、優先順位を定め、修繕方法や実施時期等を検討して計画的な維持改修の実施により、長寿命化を図ります。
小学校	施設の劣化状況等の現況把握を行い、優先順位を定め、修繕方法や実施時期等を検討して計画的な維持改修の実施により、長寿命化を図ります。
中学校	施設の劣化状況等の現況把握を行い、優先順位を定め、修繕方法や実施時期等を検討して計画的な維持改修の実施により、長寿命化を図ります。
給食センター	安全・安心でおいしい給食を提供するためには「学校給食衛生管理基準」に適合した施設の整備が必要です。そのため、「天草市学校給食基本計画」に基づき、施設の改築や改修を行います。
教職員住宅	教職員の必要数に応じ、現在の教職員住宅の整理を進め、入居の見込みの無い住宅については、速やかに普通財産へ引き継ぎ、売却等の利活用を図ります。また、利活用を検討することが困難なものについては、計画的に解体を行います。
看護専門学校	法定及び定期的な点検を行い、破損状況や劣化状況を把握し、計画的に修繕等を行い長寿命化を図ります。

### ○住宅

市営住宅	安心で安全な住宅を提供するため、天草市公営住宅等長寿命化計画に基づき、引き続き活用を図る市営住宅については、長寿命化、安全性の確保、居住性向上、福祉対応のための改修事業を実施します。また、耐用年数が経過し老朽化等が著しい住宅については、建替え、用途廃止（解体）の推進を図ります。
------	---

## ○公園

公園	<p>利用者の利便性及び快適性の向上を図り、安全かつ適正な施設の管理運営に努めるため、定期的な施設の点検管理を行うとともに、天草市都市公園長寿命化計画に基づき、計画的な改築・更新を実施し、施設の長寿命化を図ります。</p> <p>また、公園施設の地域移管や公園内トイレの清掃等民間管理についても、現在、推進しており、民間活力の導入により、効果的・効率的なサービスを実現し、公共サービスのコスト削減と質の向上を目指します。</p>
----	--

## ○体育施設

体育館	<p>施設の老朽化が進む中で、拠点となる施設の劣化状況を調査把握して適正な配置計画を策定します。劣化が著しい施設については、優先順位を定め、計画的な改修等を実施しながら長寿命化を図るとともに使用に耐えがたい施設については解体を行います。</p> <p>また、原則として各支所エリアに1ないし2施設とし、利用頻度が少ない施設については、近隣の類似施設との統廃合を推進します。</p>
プール	<p>施設の老朽化が進む中で、市民の憩いの場として、安全で安心して利用できるように計画的に修繕等を行い、長寿命化を図るとともに、利用が困難と判断した施設については用途廃止を検討します。</p>
グラウンド	<p>原則として各支所エリアに1ないし2施設とし、利用頻度が少ない施設については、廃止して地区へ貸付することとします。</p> <p>また、拠点となる施設については劣化状況を調査及び把握して適正な配置計画を策定します。</p> <p>なお、市の中心部にあるスポーツ拠点施設については、『天草市スポーツ拠点施設整備基本計画（改訂版）』に基づき、スポーツ・健康づくりの拠点として市民の利便性を考慮し、新たに拠点施設の建設を行います。</p>
武道館	<p>青少年健全育成の施設として利用されているため、今後も計画的に修繕等を行い長寿命化を図ります。</p>

○社会教育施設

<p>公民館</p>	<p>地区公民館については、施設を持たない条例公民館で支所に設置しています。</p>
<p>コミュニティセンター、町民センター、ふれあい館</p>	<p>利用実態を把握しながら、管理形態や施設の統廃合を検討していきます。</p> <p>また、法定・日常点検の適切な実施により、適切な維持管理及び修繕等を行い、施設の長寿命化を図るとともに利用実態や劣化状況等により用途廃止（解体）も検討します。</p>
<p>地区コミュニティセンター</p>	<p>地域の拠点施設として適切に維持管理を行い、市民の利便性の向上のため、法定・日常点検の実施により、施設の劣化状況を把握し、計画的な修繕、改修等を行い、長寿命化を図ります。</p> <p>また、老朽化した施設については、利用状況等を注視し、改築または代替施設の活用による移転改修及び解体を検討します。</p>
<p>図書館</p>	<p>図書館（図書室）については、天草市立図書館整備基本構想に基づき、生涯学習の拠点として市民の利便性を考慮し、地域の他の施設との複合化など利便性を向上させるよう検討します。</p>
<p>資料館</p>	<p>老朽施設の利便性向上のため計画的な施設整備を行うとともに施設の老朽化状況によっては統廃合や解体も検討します。また、今後の施設の運営については、管理経費の節減や運営の効率化を図るため指定管理者制度の導入を進めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・恐竜の島博物館 天草の自然教育の普及と情報発信及び地域交流の拠点施設として新たな博物館の建設を行います。</li> </ul>
<p>集会施設</p>	<p>法定・日常点検の適切な実施により施設の劣化状況を把握し、安全性を第一に考え維持管理を行い、状況によっては解体を検討します。</p>
<p>文化施設</p>	<p>安全で快適な施設環境を維持していくために、老朽化した施設の計画的な改修整備、舞台・照明・音響等設備機器の更新を行っていきます。また、施設の管理運営業務については、民間事業者の能力活用により、多様なニーズに対応した事業実施など市民サービスの向上、管理経費の節減、運営の効率化を図ります。</p>

### ○福祉施設

保育所	<p>法定・日常点検の適切な実施により施設の劣化状況を把握し、計画的な修繕改修等により長寿命化を図ります。</p> <p>また、入所児童の安心・安全を第一に考え維持管理を行います。</p>
児童館	<p>法定・日常点検の適切な実施により施設の劣化状況を把握し、施設利用者の安心・安全を第一に考え維持管理を行い、計画的な修繕等により長寿命化を図るとともに劣化状況によっては解体も検討していきます。</p>
老人福祉施設	<p>利用実態を把握しながら、管理形態や施設の統廃合を検討していきます。</p> <p>また、現状把握を行い、利用状況や劣化状況によっては地区への譲渡や解体も検討していきます。</p>
保健福祉施設	<p>施設機能を維持するため、定期的な点検を行い、破損状況や劣化状況を把握し、優先順位を定め予防保全を前提とした計画的な修繕、更新を実施し、長寿命化を図るとともに劣化状況によっては解体も検討していきます。</p>

### ○公衆衛生施設

ゴミ処理場	<p>施設の機能維持を図るため整備計画に基づき機材の更新及び修繕を実施します。そして、天草広域連合が計画している新ゴミ処理施設への集約化を図り、集約化した既存の施設の内、一部の施設は中継施設として利活用します。</p>
し尿処理場	<p>現有施設の機能を維持するため、経年劣化の状況を的確に把握し、適正な修繕、更新を実施することで、長寿命化を図り、し尿処理サービスを安定的に維持していきます。</p>
火葬場	<p>施設の機能維持を図るため整備計画に基づき機材の更新及び修繕を実施します。</p> <p>また、一部の火葬場においては指定管理者による施設の有効活用と利用者の利便性の向上を図っています。</p>
浄化センター	<p>現有施設の機能を維持するため、経年劣化の状況を的確に把握し、適正な修繕、更新を実施することで、長寿命化を図り、汚水処理サービスを安定的に維持していきます。</p>
下水道施設	<p>現有施設の機能を維持するため、経年劣化の状況を的確に把握し、適正な修繕、更新を実施し、施設の長寿命化を図るとともに、大雨等による市街地の浸水防止に努め、安定的な機能保全を維持していきます。</p>

### ○商工観光施設

観光施設	法定点検のほか定期の点検に努め適正な維持管理をしながら長寿命化を図ります。また、必要に応じて「天草市観光振興アクションプラン」に基づき施設の補修や改修を行うとともに利用状況や劣化状況によっては用途廃止等も検討していきます。
キャンプ場	定期的に施設の状況や利用状況を把握するとともに、施設の整備・縮小さらには用途廃止等の見直しもしながら維持補修等を進め施設の安全性を常に確保していきます。
海水浴場	定期的に施設の状況や利用状況を把握するとともに、観光施設としての位置づけが必要かも踏まえて見直しもしながら海砂の補充などの維持補修等を進め施設の安全性を常に確保していきます。
温泉施設	施設の安全性を第一に、日常及び定期点検に努め施設・設備の長寿命化を図り、必要に応じて「天草市観光振興アクションプラン」に基づき計画的な施設の補修や改修をします。
物産施設	道の駅は定期の点検に努め適正な維持管理をしながら長寿命化を図ります。また、他の物産施設については利用している団体へ譲渡を行っていきます。

### ○農林水産施設

漁村センター	劣化状況等の状況把握を行い、修繕方法や実施期間を検討し、計画的に修繕等を行い長寿命化を図ります。
加工施設	利用状況や劣化状況を踏まえ、用途廃止（譲渡・解体）を行います。
機場	施設機能を維持するため、定期点検を実施し、劣化状況を把握し、優先順位を定め予防保全を前提とした計画的な修繕、更新を実施し、長寿命化を図ります。
保安林 <sup>※12</sup>	管理者である熊本県と連携しながら適正に管理していきます。

### ○水道施設

浄水場	施設機能を維持するため定期的な点検を行い不良箇所や劣化状況を把握し、優先順位を定め予防保全を前提とした計画的な修繕、更新を実施し長寿命化を図ります。
水道施設	施設機能を維持するため定期的な点検を行い不良箇所や劣化状況を把握し、優先順位を定め予防保全を前提とした計画的な修繕、更新を実施し長寿命化を図ります。

## ○道路

市道（橋りょう含む）	<p>① メンテナンスサイクルの構築 点検・診断の結果に基づき、必要な対策を適切な時期に実施するとともに、施設の状態や対策履歴等の情報を記録し、次期点検等に活用する、「メンテナンスサイクル」を構築し技術、予算、体制を一体的に強化し継続させていきます。</p> <p>② 予防保全型維持管理の導入 維持管理・更新等に係るコストを縮減し、長寿命化を図り、早期に予防的な修繕等を実施することで機能の保持・回復を図る「予防保全型維持管理」の導入を推進します。</p> <p>③ 個別施設毎の長寿命化計画 メンテナンスサイクルの核となる個別施設計画を下記により策定し、これに基づき維持管理・更新等を推進します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●橋梁 点検は5年毎、長寿命化計画（H25）の見直しは5年毎</li> <li>●トンネル 点検は5年毎、H30長寿命化計画の策定、見直しは5年毎</li> <li>●道路付属物 点検は5年毎、H29長寿命化計画の策定、見直しは5年毎</li> <li>●防災総点検 逐次点検、必要に応じて修繕計画を策定</li> </ul>
農道	定期的な点検を実施し、路面の状況を的確に把握することにより、計画的な維持管理を行い、安全性を確保するとともにコストの縮減を図ります。
林道	定期的な点検を実施し、路面の状況を的確に把握することにより、計画的な維持管理を行い、安全性を確保するとともにコストの縮減を図ります。

## ○河川港湾施設

河川	河川パトロールや点検により現況を把握し、計画的に修繕等を行い長寿命化を図ります。
漁港	機能保全計画等に基づき、効率的・計画的な予防保全を行い、長寿命化を図ります。
港湾	港湾パトロールや点検により現況を把握し、計画的に修繕等を行い長寿命化を図ります。
海岸	海岸保全施設の現況を把握し、計画的に修繕等を行い長寿命化を図ります。

○医療施設

病院、診療所	<p>法定・日常点検の適切な実施により施設の劣化状況を把握し、施設利用の安全性を第一に考え維持管理を行います。</p> <p>また、地域医療構想を踏まえて各病院の役割を明確化し、整備を図ります。</p>
--------	---

○その他

公衆トイレ	<p>施設の劣化状況や他のトイレとの位置関係などを踏まえ、施設の必要性を検証し、更新、廃止を検討します。</p>
バス停	<p>施設の劣化状況により危険と判断されたものから解体することとします。</p>

【普通財産】

建物	<p>建物の必要性を確認し、今後の利活用がない、または見込めない場合は、積極的に売却・貸付を行うこととし、財源の確保を行います。</p> <p>なお、行政使用の予定がある場合には、所管替えを行い、目的に沿った適正な利活用を図ります。</p> <p>また、老朽化が激しいなど利用に耐えない場合は、安全面に考慮し、優先順位を定めて解体することとします。</p>
土地	<p>土地の必要性を確認し、今後の利活用がない、または見込めない場合は、積極的に売却・貸付を行うこととし、財源の確保を行います。</p> <p>なお、行政使用の予定がある場合には、所管替えを行い、目的に沿った適正な利活用を図ります。</p>
山林（分収林 <sup>※13</sup> 、学校林を含む）	<p>分収林については、分収林契約に基づき造林者（国、県、林業公社等）と連携しながら適正に管理を行っていきます。</p> <p>その他の山林についても、適正に管理を行っていきます。</p>



## 4 処分の具体的な方法と処分の決定

### (1) 処分の具体的な方法

#### ○売却

##### ①売却の方法

財産の売却については、公平性を確保する面から、一般競争入札または公募を原則とします。しかし、公共的な利用処分、公共事業推進のための処分、財産の個別要因など、特定のものに対して処分することが妥当で、有益な場合もあることから、次の要件に該当する場合は、随意契約により売却を行なうことができるものとします。

なお、応札や応募がなかった場合は、売却可能な財産として公表し、応募があった時点で、随意契約することが可能となります。

- ① 国及び地方公共団体において、公用または公共の用に供するとき。
- ② その他公共団体がその事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。
- ③ 公共的団体が公益の事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。
- ④ 公共事業の用に供するために取得する土地の所有者等が、その代替用地を必要とするとき。
- ⑤ 市民等へ優良住宅等の提供を図るため、別に定める適正な価格により売却を行うとき。
- ⑥ 不動産に対し、次に掲げる特別の縁故者があるとき。
  - ア 寄付された公有財産で、用途廃止によって生じた普通財産を、その寄付者（相続人その他包括継承人を含む。）に売却を行うとき。
  - イ 譲渡された公有財産で、用途廃止によって生じた普通財産を、その譲渡者（相続人その他包括継承人を含む。）に売却を行うとき。
  - ウ 貸付中の普通財産を従来から借受使用している者に売却を行うとき。
  - エ 借地上にある建物、工作物等をその土地所有者に売却を行うとき。
  - オ 市施工の道路、河川等の公共事業により生じた廃道、廃川を当該公共事業に係る土地の提供者に売却を行うとき。
  - カ 無道路地、袋路、不整形地等で単独利用が困難な土地または接面街路が狭いため単独で利用しようとするれば著しい支障が想定される土地で、隣接地と一体利用することによって利用効率が高まる土地を隣接地所有者または隣接地の賃借権等を有する者に売却を行うとき。
  - キ 隣接地より狭い面積の土地を、隣接地の所有者または賃借権等を有する者に売却を行うとき。
  - ク 法定外公共物の用途が廃止され、普通財産となった土地を当該用途廃止申請者に売却を行うとき。
- ⑦ 企業立地等を促進するため企業等に対し売却を行うとき。

## ②売却価格の決定方法

売却価格については、適正な価格によるものとします。

なお、価格の決定にあたっては、固定資産税評価額、取引事例価格、取得価格、減価償却額等など個々の財産の形態や条件と合わせ、民間需要なども考慮し総合的に検討した上で、客観的に適正な価格を決定し、財産の売却処分を行なうものとします。

## ○貸付

### ①貸付の方法

市有財産で、当面の間、利用予定の無い財産については、貸付により有効活用を図るものとします。

貸付において、物件によっては貸付対象財産を公表し、平等な申込みの機会を確保することで、原則として貸付の用途目的を限定せず、幅広く貸付ができるものとします。

### ②貸付料の決定方法

未利用財産（普通財産）の貸付料については、市財産管理規則第20条の規定に基づき、適正な価格により個別財産毎に定めるものとします。

なお、貸付料の算定にあたっては、固定資産税評価額、取得価格、取得後経過年数、耐用年数等を考慮し、決定することとします。

## ○譲渡

地域における利用を前提とする場合に限り、無償譲渡を行います。なお、無償譲渡するかどうかは個別財産毎に判断します。

## ○解体

使用に堪えない建物等で取壊し等の目的で用途を廃止する場合は、所管課において解体し、土地は普通財産として財産経営課に引き継ぎ売却することを原則とします。

なお、建物を解体せず財産経営課に引き継ぐ場合、一定期間（廃止後6か月を目途）に売却できなかった場合には、解体することを原則とします。

## (2) 処分の決定

### ① 利活用計画または処分計画案の検討

土地の所在、形状、立地条件、建物の建築年度、構造、規模などの実態調査を行い、個々の財産について行政上の将来的な必要性を総合的に検討します。

利活用については、多岐にわたる様々な視点から、総合的に検討するため、応募のあった利活用計画等を基に、財産経営課及び関係課において検討します。

### ② 公有財産利活用、取得、処分等検討委員会または専門部会による審議

一定規模以上の要件の土地・建物等については、「天草市公有財産利活用、取得、処分等検討委員会」を設置し、利活用計画または処分計画案の審議を行います。

一定規模以下の土地・建物等については委員会の専門部会において審議を行います。

### ③ 市長による決定

委員会の審議結果に基づき、市長が決定するものとします。

## IV 計画の推進

- (1) 公共施設（資産）経営システム及び公会計システムの活用  
公共施設（資産）経営システム及び公会計システムにより、施設の基本情報、劣化度など施設の品質状況、利用状況、コストなどについて調査、分析を行い、ライフサイクルコスト<sup>※14</sup>のシミュレーションを行うなど施設の適正化や維持保全の検討に活用していきます。
- (2) 公共施設等再配置・個別施設計画の作成  
本計画策定により、公共施設については、再配置計画及び保全計画を作成し、施設ごとに廃止や統廃合、複合化などを実施していきます。  
また、インフラ施設については、長寿命化計画を策定し、中長期的な適正化計画及び長寿命化やライフサイクルコストの縮減を行います。
- (3) 公共施設等マネジメントに係る職員研修  
職員の公共施設等に関する意識を高めるため、定期的に職員研修を実施します。
- (4) 市民への周知  
本計画の見直しを行った場合は、ホームページ等において公表します。  
また、住民説明が必要な場合は、必要に応じて住民へ説明します。
- (5) 計画の推進体制  
財産経営課において、本計画の総括的な進行管理を行います。  
また、各施設の所管課は、支所と連携しながら本計画の実施に向け、早急に施設ごと、インフラごとの個別計画を作成することとし、地区住民、関係団体等との調整、条例整備、予算要求等必要な事務処理を行います。  
さらに、「天草市公有財産利活用、取得、処分等検討委員会」において審議、報告等行うことで全庁的な取組を行います。

## 【用語の解説】

- ※1 フルセット主義  
文化、教育、福祉など公共サービス提供のための施設等をすべて自らが整備し、保有していこうという考え方。
- ※2 ファシリティマネジメント  
施設・設備等をはじめとする財産を経営資産と捉え、経営的視点に基づき、総合的・長期的視点からコストと便益の最適化を図りながら、財産を戦略的かつ適正に管理・活用していくための手法。
- ※3 普通交付税  
本来地方の税収入とすべきであるが、団体間の財源の不均衡を調整し、すべての地方団体が一定の水準が維持できるよう財源を保障する見地で、国税として国が代わって徴収し、一定の合理的な基準によって再配分するもの。いわば「国が地方に代わって徴収する地方税」（国有財源）という性格をもっている「地方交付税」の一つで、他に特別交付税がある。
- ※4 投資的経費  
その経費の支出の効果が単年度また短期的に終わらず、固定的な資本の形成に向けられるもので、道路、学校、公共施設の建設や用地購入など社会資本の形成に要する経費。
- ※5 耐用年数  
減価償却資産が、利用に耐える年数。
- ※6 事後保全  
対症的に劣化箇所を補修すること。逆に劣化が進む前にこまめに補修するのが予防保全。
- ※7 指定管理者（制度）  
それまで地方公共団体やその外郭団体に限定していた公の施設の管理・運営を、株式会社をはじめとした営利企業・財団法人・NPO 法人・市民グループなど法人その他の団体に包括的に代行させることができる制度。
- ※8 セーフティネット  
個人や企業に経済的なリスクが発生したとき、最悪の事態から保護する仕組み。
- ※9 環境マネジメント  
組織や事業者が、その運営や経営の中で自主的に環境保全に関する取組を進めるにあたり、環境に関する方針や目標を自ら設定し、これらの達成

に向けて取り組んでいくこと。

※10 熊本県建築物環境配慮制度

熊本県が平成 22 年 10 月から実施している制度。建築主等から建築物の環境配慮措置内容とその評価結果等を記載した「建築物環境配慮計画書」を県に提出する制度。

評価については、建築物の環境品質と環境負荷を数値化し、建築物の環境性能効率として環境性能を S（素晴らしい）、A（大変良い）、B<sup>+</sup>（良い）、B<sup>-</sup>（やや劣る）、C（劣る）の 5 ランクに区分、格付けされる。

※11 PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）

公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームのこと。代表的なものに PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）、指定管理者制度などがある。

※12 保安林

公益目的を達成するために、伐採や開発に制限を加える森林。

※13 分収林

森林所有者、造林・保育を行う者、費用負担者の 3 者またはいずれか 2 者で分収林契約を結び、造林・保育したのち伐採して、その収益を分け合う森林。

※14 ライフサイクルコスト

製品や構造物などの費用を、調達・製造～使用～廃棄の段階をトータルして考えたもの。

## 天草市公共施設等総合管理計画

(平成 28 年 7 月策定)

(令和 4 年 10 月改訂)

天草市 総務部 財産経営課

〒863-8631 熊本県天草市東浜町 8 番 1 号

TEL : 0969-23-1111 FAX : 0969-24-3501

E-Mail : [kanzai@city.amakusa.lg.jp](mailto:kanzai@city.amakusa.lg.jp)

URL : <http://www.city.amakusa.kumamoto.jp>