

香美町その他施設（医師住宅・教員住宅）個別施設計画

平成 30 年 3 月

香美町

（健康課・教育総務課）

目 次

1	基本事項	
	(1) 計画の目的と位置づけ	1
	(2) 計画期間	1
	(3) 対象施設	1
2	施設の現況及び将来の見通し	
	(1) 保有状況	2
	(2) 点検・診断の実施状況	2
	(3) 管理運営の状況	2
	(4) 利用状況	3
	(5) 保全・更新費用の見通し	4
	(6) 管理運営費等の見通し	4
3	再編に関する事項	
	(1) 再編の方向性の検討方法	5
	(2) 再編スケジュール	8
4	保全・更新等に関する事項	
	(1) 保全・更新等の検討方法	9
	(2) 保全・更新等スケジュール	10
5	管理運営に関する事項	
	(1) 管理運営の見直しの検討方法	11
	(2) 管理運営の見直しスケジュール	12
6	公共施設等マネジメントによる効果	
	(1) 保有量	13
	(2) 保全・更新等費用	13
	(3) 管理運営費等	13
7	フォローアップの実施方針	
	(1) フォローアップの実施方針	14

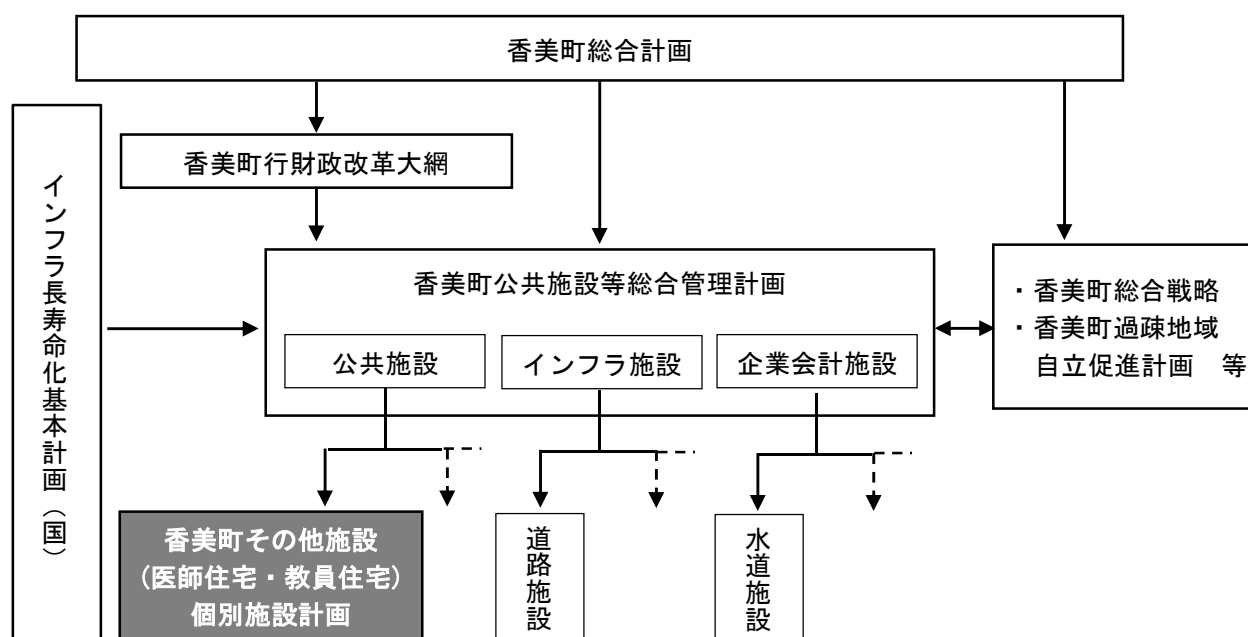
※本計画書中に記載している表の数値は、四捨五入の関係で数値の合計が合わない場合があります。

1 基本事項

(1) 計画の目的と位置づけ

本計画は、平成 29 年 3 月に策定した「香美町公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）に基づき、公共施設等の老朽化問題に対応し、財政負担の軽減・平準化を目指していくため、公共施設等マネジメント（保有する公共施設等を有効活用しつつ、施設保有量の見直しや計画的な保全による施設の長寿命化を図るための取組）を推進していくためのその他施設（医師住宅・教員住宅）に係る個別施設ごとの具体的な対応方針を示したものです。

また、本計画は、国の「インフラ長寿命化基本計画」の行動計画（インフラ長寿命化計画＝総合管理計画）に基づく実施計画である個別施設計画（個別施設ごとの長寿命化計画）として位置づけます。



(2) 計画期間

本計画の計画期間は、2017 年度（平成 29 年度）から 2026 年度（平成 38 年度）までの 10 年間とします。総合管理計画の計画期間である 2017 年度（平成 29 年度）から 2046 年度（平成 58 年度）までの 30 年間で 3 期に分け、本計画はその第 1 期分とします。

なお、原則として計画期間の中間となる 5 年目（2021 年度（平成 33 年度））に見直しを行うこととしますが、本町を取り巻く社会経済情勢の変化等により、見直しが必要な場合は適宜見直しを行っていきます。

(3) 対象施設

本計画の対象施設は、総合管理計画における施設分類のその他施設（医師住宅、教員住宅）とします。

2 施設の現況及び将来の見通し

(1) 保有状況

平成27年度末現在の施設の保有状況は以下のとおりです。(総合管理計画との比較を行うため、保有状況については、総合管理計画と同じ平成27年度末時点としています。)

分類	施設名	整備年度	延床面積(㎡)	取得価額(千円)	減価償却累計額(千円)	資産減価償却率(%)
医師住宅	佐津診療所医師住宅	S55	294	35,210	35,210	100.0
	兔塚歯科診療所医師住宅	S61	249	17,248	17,248	100.0
	小代診療所医師住宅(旧)	S56	89	13,600	13,600	100.0
	小代診療所医師住宅(新)	H19	152	24,867	10,186	41.0
	小計		784	90,925	76,244	83.9
教員住宅	教員住宅	H10	124	25,847	21,195	82.0
	小計		124	25,847	21,195	82.0
合計			908	116,772	97,439	83.4

(2) 点検・診断の実施状況

点検・診断の実施状況は以下のとおりです。

区分	点検等名称	周期	分類	対象施設名称	最終点検日

(3) 管理運営の状況

① 管理運営方式

管理運営方式の状況は以下のとおりです。

方式区分				施設数
公設公営	直営方式		直	5施設
公設民営	指定管理者方式	委託費支払型	指-委	0施設
		利用料金型	指-料	0施設
		併用型	指-併	0施設
		費用負担無し型	指-無	0施設
		その他型	指-他	0施設
	施設貸与方式		貸	0施設

② 管理運営費

平成 26 年度から平成 28 年度の 3 年間の管理運営費の状況は以下のとおりです。

分類	施設名	管理運営方式	歳出（千円）			歳入（千円）			実質負担額（千円）			
			H26	H27	H28	H26	H27	H28	H26	H27	H28	H28-H26 増減率
医師住宅	佐津診療所医師住宅	直	12	12	12	120	60	0	▲ 108	▲ 48	12	111.1
	兎塚歯科診療所医師住宅	直	17	317	35	180	180	180	▲ 163	137	▲ 145	11.0
	小代診療所医師住宅（旧）	直	7	7	7	0	0	0	7	7	7	0.0
	小代診療所医師住宅（新）	直	160	54	238	0	0	0	160	54	238	48.8
	小計		195	389	291	300	240	180	▲ 105	149	111	205.7
教員住宅	教員住宅	直	25	123	10	355	238	360	▲ 330	▲ 115	▲ 350	▲ 6.1
	小計		25	123	10	355	238	360	▲ 330	▲ 115	▲ 350	▲ 6.1
合計			221	512	301	655	478	540	▲ 435	34	▲ 239	45.1

（４）利用状況

平成 26 年度から平成 28 年度の 3 年間の利用状況は以下のとおりです。

分類	施設名	種別	H26	H27	H28	H28-H26 増減率
医師住宅	佐津診療所医師住宅	—				
	兎塚歯科診療所医師住宅					
	小代診療所医師住宅（旧）					
	小代診療所医師住宅（新）					
	計					
教員住宅	教員住宅	—				
	計					

(5) 保全・更新費用の見通し

総合管理計画における今後40年間の保全・更新費用の見通しは以下のとおりです。(総務省が公開している「公共施設更新費用試算ソフト」と同様の条件・単価で試算しています。)

分類	区分	保全・更新費用(千円)				合計
		1～10年目 2017(H29)～ 2026(H38)	11～20年目 2027(H39)～ 2036(H48)	21～30年目 2037(H49)～ 2046(H58)	31～40年目 2047(H59)～ 2056(H68)	
医師住宅	保全	76,600	15,200	15,200	0	107,000
	更新	0	0	197,700	29,900	227,600
	計	76,600	15,200	212,900	29,900	334,600
教員住宅	保全	0	24,700	0	0	24,700
	更新	0	0	0	0	0
	計	0	24,700	0	0	24,700
合計	保全	76,600	39,900	15,200	0	131,700
	更新	0	0	197,700	29,900	227,600
	合計	76,600	39,900	212,900	29,900	359,300

(6) 管理運営費等の見通し

過去3年間(H26-H28)の実績値等を基に推計した計画期間内における管理運営費等の見通しは以下のとおりです。(修繕料については、築年数による面積あたり単価を設定し、試算しています。)

分類	管理運営費等(千円)		
	2017(H29)～2026(H38)		
	歳出	歳入	実質負担額
医師住宅	7,715	1,800	5,915
教員住宅	1,058	3,177	▲ 2,119
合計	8,773	4,977	3,796

3 再編に関する事項

(1) 再編の方向性の検討方法

計画期間内の再編の方向性については、総合管理計画による再編の実施方針に基づいた以下の分類ごとの考え方を基本としながら、施設を機能（ソフト）と建物等（ハード）に分けて評価を行う施設評価を実施し、総合的に検討を行いました。

また、検討に当たっては、平成 28 年度に実施した公共施設に関する町民アンケート結果も参考にしています。

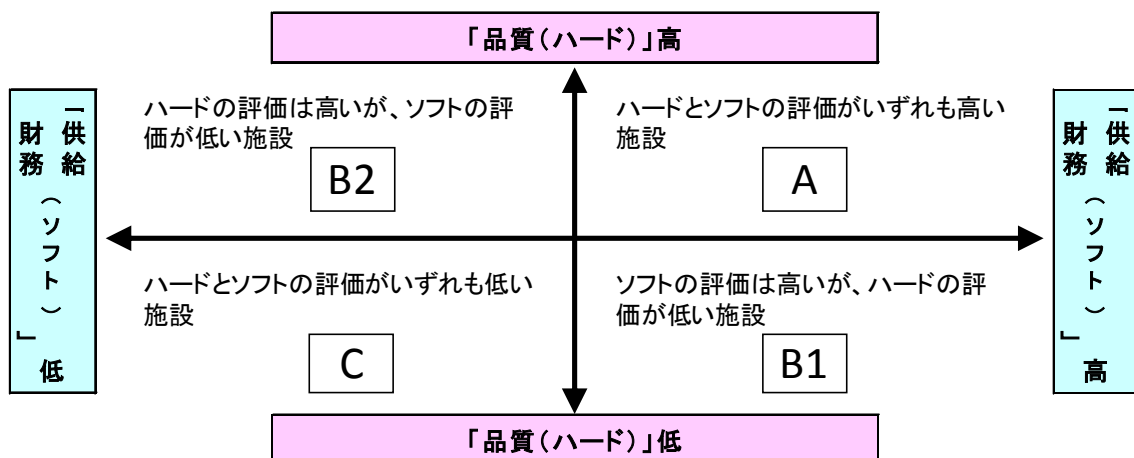
なお、今回検討した再編の方向性については、町における現時点の基本的な方向性（考え方）を示したものです。実際に再編を検討する際には、この方向性をふまえ、具体的な実施方法等について関係者等と一緒に検討・調整を行い、これまでどおり段階を踏んで進めていきます。

① 再編の考え方

分類	再編の考え方
医師住宅	・計画期間内においては、引き続き町有施設として維持していきませんが、利用していない施設については、廃止に向けた検討を行います。
教員住宅	・計画期間内においては、引き続き町有施設として維持していきませんが、大規模な改修が必要となった場合は、家賃補助等への移行の可能性も踏まえた施設の再編について検討します。

② 1次評価

1次評価は、品質（減価償却率）・供給（利用率等）・財務（面積あたり維持管理費）の観点から、下図のとおり品質（ハード）と供給（ソフト）、品質（ハード）と財務（ソフト）の2軸により「A」、「B1」、「B2」、「C」の4つに分類し、評価しました。



③ 2次評価

2次評価は、公共性、有効性、効率性、代替性、特質性の5つの区分から、それぞれ「A」、「B」、「C」の3段階で評価しました。

区分	評価	内容
公共性	A：高い B：普通 C：低い	法律等により設置が義務付けられているか
		町民の安全・安心の確保等、町民生活を営む上での必要性は高いか
		町の施策を推進する上での必要性は高いか
		設置目的の意義が低下していないか
		サービス内容が設置目的に即しているか
		利用実態が設置目的に即しているか
有効性	A：高い	利用者数等の見込みはどうか
	B：普通	利用実態からみた利用圏域はどうか
	C：低い	施設（敷地・建物）に余裕スペースがないか
効率性	A：高い	民間事業者のノウハウが活用できるか
	B：普通	
	C：低い	支出に対する利用料等の収入の割合はどうか
代替性	A：低い	利用圏域内に民間又は国県による同種のサービスを提供している施設があるか
	B：普通	他自治体との広域的な連携が可能か
	C：高い	民間施設等を活用した利用補助等に対応できるか
特質性	A：高い B：普通 C：低い	歴史的、文化的、象徴的価値のある施設か
		再編の検討にあたり、施設整備に係る国県補助金、起債の償還、施設用地の借地契約期間等による制限はあるか
		施設整備に係る管理・利用団体等からの負担はあるか
		浸水想定区域・土砂災害警戒区域等内に設置されている施設か
		避難所・投票所等に指定されているか

④ 総合評価

再編の考え方及び1次・2次評価の結果等を踏まえ、以下の区分のとおり施設を機能（ソフト）と建物等（ハード）に分け評価を行い、計画期間内の再編の方向性を検討しました。

区分	総合評価	評価の説明
機能 (ソフト)	継続	現在の機能を継続して提供します。(他の公共施設へ機能を移転し、継続して提供する場合も含まれます。)
	新規	新たに機能を提供します。
	移譲	現在の機能を民間事業者等へ移譲します。
	廃止	現在の機能を廃止します。(他の公共施設へ機能を統合し、廃止する場合も含まれます。)
建物等 (ハード)	維持	現在の建物等を維持します。(複数棟ある施設について、一部の建物等を解体撤去する場合も含まれます。)
	大規模改修	長寿命化等のため、建物等を全面的に改修します。
	更新	老朽化等のため、建物等を更新します。(他の場所へ建物等を移転し、更新する場合も含まれます。)
	新築	新たな機能の提供に伴い、建物等を新築します。
	既設	新たな機能の提供に伴い、既存の建物等を利用します。
	譲渡	現在の建物等を民間事業者等へ譲渡します。
	解体撤去	現在の建物等を解体撤去します。

⑤ 評価結果

分類	施設名	1次評価		2次評価					総合評価		延床面積 (㎡)
		品質 供給	品質 財務	公共	有効	効率	代替	特質	機能	建物等	
医師住宅	佐津診療所医師住宅	—	B 1	A	B	B	A	C	継続	維持	294
	兔塚歯科診療所医師住宅	—	B 1	A	B	A	A	C	継続	維持	249
	小代診療所医師住宅(旧)	—	B 1	C	B	B	A	C	廃止	解体撤去	0
	小代診療所医師住宅(新)	—	B 2	A	B	B	A	B	継続	維持	152
	小計										695
教員住宅	教員住宅	—	B 1	A	B	A	A	C	継続	維持	124
	小計										124
合計											819

(2) 再編スケジュール

総合評価において、再編を実施することとした施設における再編スケジュールを、前期5年と後期5年間に分けて以下のとおり検討しました。(総合管理計画との比較を行うため、2016年度(平成28年度)中の再編についても記載しています。)

分類	施設名	区分	2016 (H28)	前期 2017(H29)～2021(H33)	後期 2022(H34)～2026(H38)
医師住宅	小代診療所医師住宅(旧)	機能		廃止	
		建物等		解体撤去	

【実施方針】

分類	施設名	実施方針
医師住宅	小代診療所医師住宅(旧)	施設の老朽化及び利用実態を踏まえ、施設を廃止・解体撤去することとします。

4 保全・更新等に関する事項

(1) 保全・更新等の検討方法

計画期間内の保全・更新等については、総合管理計画による維持管理・修繕・更新等、安全確保、耐震化、長寿命化の実施方針及び「3再編に関する事項」の「(2)再編スケジュール」に基づき、以下の方法で検討を行いました。

なお、今回検討した保全・更新等については、以下の方法に基づいて検討した目安となる実施時期及び費用を示したものです。

① 保全・更新等の区分

以下のとおり保全、更新、その他の3つに区分しました。

区分	内容
保全	建築（屋根・外壁等）、電気設備（受変電設備等）、機械設備（空調設備等）、昇降機設備等の代表的な部位に係る予防修繕・改修 ※部位別に修繕・改修周期を設定 ※構造別に使用目標年数を設定 ※事後修繕については、「5 管理運営に関する事項」で検討
更新	建物等全体の更新
その他	新築、解体撤去、耐震化、バリアフリー化、省エネルギー設備の導入等

② 保全・更新等に係る費用の算出方法

保全・更新等に係る具体的な費用を算出していない施設については、以下の方法で費用を算出しました。

区分	算出方法
保全	固定資産台帳による取得価額又は再調達価額を基に、施設の用途別に部位ごとの構成比率等を設定し、予防修繕・改修に係る費用を算出
更新	固定資産台帳による取得価額又は再調達価額を基に、更新時の解体費用等も考慮し、更新費用を算出
その他	他の公共施設での実績等を基に費用を算出

③ 保全・更新等の優先順位

防災面で拠点的役割を果たす施設や不特定多数の利用者がある施設を優先するとともに、修繕・改修履歴及び点検結果等による施設の劣化状況に応じて、保全・更新等の優先順位を検討しました。

(2) 保全・更新等スケジュール

保全・更新等の優先順位を考慮しながら、施設の長寿命化・財政負担の平準化を行うため、保全・更新等スケジュールを前期5年間と後期5年間に分けて以下のとおり検討しました。(総合管理計画との比較を行うため、2016年度(平成28年度)中の保全・更新等についても記載しています。)

分類	施設名	区分等		使用 目標 年数 (年)	保全・更新等費用(千円)				
					2016 (H28)	前期 2017(H29) ~2021(H33)	後期 2022(H34) ~2026(H38)	合計	
医師住宅	佐津診療所医師住宅	保全	空調	50	0	0	300	300	
	兎塚歯科診療所医師住宅	保全	屋根・空調	50	0	2,800	0	2,800	
	小代診療所医師住宅(旧)	その他	解体撤去	—	0	7,700	0	7,700	
	小代診療所医師住宅(新)	保全	空調	50	0	100	0	100	
	小計		保全			0	2,900	300	3,200
			更新			0	0	0	0
			その他			0	7,700	0	7,700
			計			0	10,600	300	10,900
合計		保全			0	2,900	300	3,200	
		更新			0	0	0	0	
		その他			0	7,700	0	7,700	
		計			0	10,600	300	10,900	

5 管理運営に関する事項

(1) 管理運営の見直しの検討方法

計画期間内の管理運営については、総合管理計画による効率的な管理運営の実施方針、「3 再編に関する事項」の「(2) 再編スケジュール」及び「4 保全・更新等に関する事項」の「(2) 保全・更新等スケジュール」に基づき、以下の項目について検討を行いました。

なお、今回検討した管理運営費等については、以下の方法に基づいて算出した目安となる費用等を示したものです。

また、今回具体的な検討結果を示すことができなかった指定管理者制度のあり方や利用者負担のあり方の検証については、引き続き検討を行うこととします。

区分		主な見直し内容及び算出方法
歳出	全般	再編スケジュールに基づく見直し 移譲・廃止・譲渡・解体撤去と評価した施設については、再編実施年度の翌年度以降の歳出を0円として算出 新規・新築と評価した施設については、再編実施年度の翌年度以降の歳出を見込みにより算出
	光熱水費	電力入札による電気料金の見直し 一定規模以上の施設に対し電力入札を実施することとし、過去3年間(H26-H28)の平均値に一定割合を減じて算出
	維持管理費	再編スケジュールに基づく見直し 大規模改修・更新と評価した施設については、再編実施年度の翌年度を築1年目として修繕料を算出(修繕料は、築年数による面積あたり単価を設定し算出)
歳入	全般	再編スケジュールに基づく見直し 移譲・廃止・譲渡・解体撤去と評価した施設については、再編実施年度の翌年度以降の歳入を0円として算出 新規・新築と評価した施設については、再編実施年度の翌年度以降の歳入を見込みにより算出

(2) 管理運営の見直しスケジュール

管理運営の見直しの検討内容を基に、管理運営の見直しスケジュールを前期5年間と後期5年間に分けて以下のとおり検討しました。

分類	施設名	見直し内容	管理運営費等（千円）								
			前期 2017(H29)～2021(H33)			後期 2022(H34)～2026(H38)			合計		
			歳出	歳入	実質負担額	歳出	歳入	実質負担額	歳出	歳入	実質負担額
医師住宅	佐津診療所医師住宅		1,190	0	1,190	1,190	0	1,190	2,380	0	2,380
	兎塚歯科診療所医師住宅		1,042	900	142	1,042	900	142	2,084	1,800	284
	小代診療所医師住宅（旧）	廃止/解体撤去	151	0	151	0	0	0	151	0	151
	小代診療所医師住宅（新）		1,282	0	1,282	1,215	0	1,215	2,497	0	2,497
	小計		3,665	900	2,765	3,447	900	2,547	7,112	1,800	5,312
教員住宅	教員住宅		498	1,589	▲1,090	560	1,589	▲1,028	1,058	3,178	▲2,119
	小計		498	1,589	▲1,090	560	1,589	▲1,028	1,058	3,178	▲2,119
合計			4,163	2,489	1,675	4,007	2,489	1,519	8,170	4,978	3,193

6 公共施設等マネジメントによる効果

(1) 保有量

計画前 (延床面積) (2015(H27)末)	計画後 (延床面積) (2026(H38)末)	効果 (延床面積)
908 m ²	819 m ²	▲89 m ² (▲9.8%)
主な要因		
<ul style="list-style-type: none"> ・解体撤去による減 (▲89 m²) 		

(2) 保全・更新等費用

計画前 (2017(H29)～2026(H38))	計画後 (2016(H28)～2026(H38))	効果
76,600 千円	10,900 千円	▲65,700 千円 (▲85.8%)
主な要因		
<ul style="list-style-type: none"> ・平準化、解体撤去による保全費用の減 (▲73,400 千円) ・解体撤去によるその他費用の増 (7,700 千円) 		

(3) 管理運営費等

計画前 (実質負担額) (2017(H29)～2026(H38))	計画後 (実質負担額) (2017(H29)～2026(H38))	効果
3,796 千円	3,193 千円	▲603 千円 (▲15.9%)
主な要因		
<ul style="list-style-type: none"> ・再編 (廃止/解体撤去) による減 (▲603 千円) 		

7 フォローアップの実施方針

(1) フォローアップの実施方針

本計画を着実に推進していくためには、以下のP D C Aサイクルに基づき、継続的に計画の評価・見直しを行いながら推進していきます。

