

長浜市公共施設等総合管理計画（案）

平成 年 月

長 浜 市

< 目 次 >

第 1	はじめに	P 1
1	公共施設等総合管理計画の策定の趣旨	P 1
2	計画の位置付け	P 1
3	対象とする範囲	P 2
第 2	公共施設等を取り巻く状況	P 3
1	人口の動向及び将来の見通し	P 3
2	財政の状況及び今後の計画	P 4
3	職員の状況及び今後の計画	P 7
第 3	公共施設等の現況及び将来の見通し	P 8
1	公共施設等の分類	P 8
2	公共施設等の現況	P 9
3	公共建築物の現況	P 11
4	インフラ資産の現況	P 13
5	将来の更新費用の推計	P 15
第 4	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	P 18
1	課題整理	P 18
2	基本理念	P 18
3	計画期間	P 18
4	数値目標の設定	P 19
5	基本方針	P 21
第 5	施設類型ごとの管理に関する基本方針	P 24
1	学校教育系施設	P 24
2	生涯学習系施設	P 24
3	産業系施設	P 26
4	福祉系施設	P 26
5	行政系施設	P 28
6	公営住宅	P 28
7	都市基盤施設	P 29
8	企業会計施設	P 29
9	その他の施設等	P 30
10	インフラ資産	P 30
第 6	計画の推進にあたって	P 31
1	全庁的な取組体制の構築と人材育成	P 31
2	施設情報の一元管理	P 31
3	情報の共有化と効果的な広報広聴	P 31
4	フォローアップ	P 31
	【参考】長浜市公有財産の利活用に関する基本方針	P 32

第1 はじめに

1 公共施設等総合管理計画の策定の趣旨

本市は、平成18年に長浜市、浅井町及びびわ町と、平成22年に虎姫町、湖北町、高月町、木之本町、余呉町及び西浅井町と合計1市8町の合併により、県下有数の人口と面積を有する自治体となりました。

同時に、昭和50年代頃の人口増加と高度経済成長に伴う生活環境の変化を背景として、合併前の旧市町で整備された多数の公共建築物及びインフラ資産（以下「公共施設等」という。）も保有することとなりました。

これらの公共施設等は、合併にあたって一定の整理を行ったものの、現在でも本市と同等規模の自治体と比較して非常に多くの施設を有しており、多額の管理運営費を要することから、適切に対応していく必要があります。

また、過去に整備された公共施設等が大量に更新時期を迎えることへの対応は、本市だけでなく、全国的な課題となっています。本市の保有する公共建築物の約6割が建設後20年以上経過しており、それらの施設は老朽化の進行により順次更新時期を迎えます。下水道施設等のインフラ資産についても、過去に集中して整備してきた結果、一斉に更新時期を迎えることになり、これらの公共施設等の更新費用は、今後大きな財政負担となってきます。

しかしながら、合併に伴う普通交付税の合併算定替の終了や、人口減少と少子高齢化の進行に伴う税収減と扶助費の増加等により、今後厳しい局面を迎える本市の財政状況では、これら公共施設等を現状のまま維持していくことは非常に困難となっています。

さらに、人口構造の変化による公共施設等の需要の変化、あるいは職員数の減少に対応するため、今後の公共施設等によるサービス提供のあり方についても検討していく必要があります。

こうした状況を踏まえ、将来の公共施設等の需要に対応した施設機能を維持しつつ、将来世代の負担軽減を図ることを目的として、長期的な視点から公共施設等を総合的かつ計画的に管理していくため、長浜市公共施設等総合管理計画（以下「本計画」という。）を策定するものです。

本計画に掲げる基本方針等を通じて、市民や利用者の方々に安全・安心で質の高い施設サービスを提供するとともに、持続可能な財政運営を目指していきます。

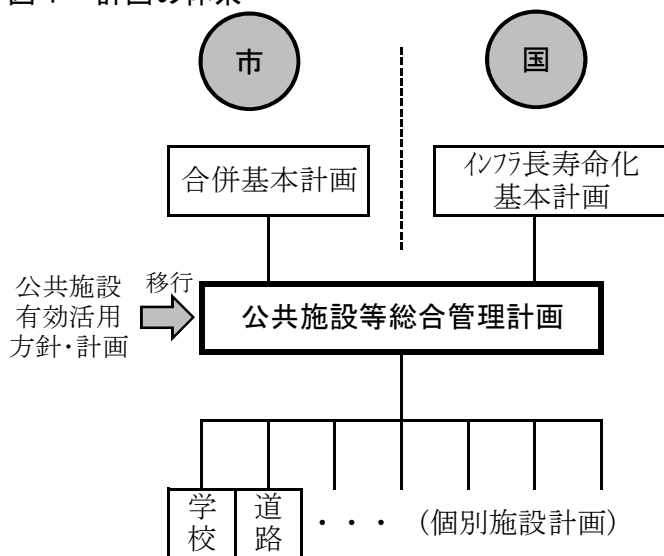
2 計画の位置付け

本計画は、平成25年11月29日にインフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議で決定された「インフラ長寿命化基本計画」において策定を期待されている「インフラ長寿命化計画(行動計画)」に該当するもので、平成26年4月22日に総務省が策定した「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」に基づき策定するものです(図1)。

また、本市における計画体系としては、合併基本計画（平成26年10月変更）における「公共的施設の統合整備」を具体的に進めるための基本方針をまとめたものとして位置付けます。このため、本計画は、学校や道路などの各施設群における計画（個別施設計画）の上位計画として位置付けることとします。

なお、長浜市公共施設有効活用方針（平成23年3月策定）及び長浜市公共施設有効活用計画（平成23年4月策定）は、本計画に移行するため、廃止します。

図 1 計画の体系



3 対象とする範囲

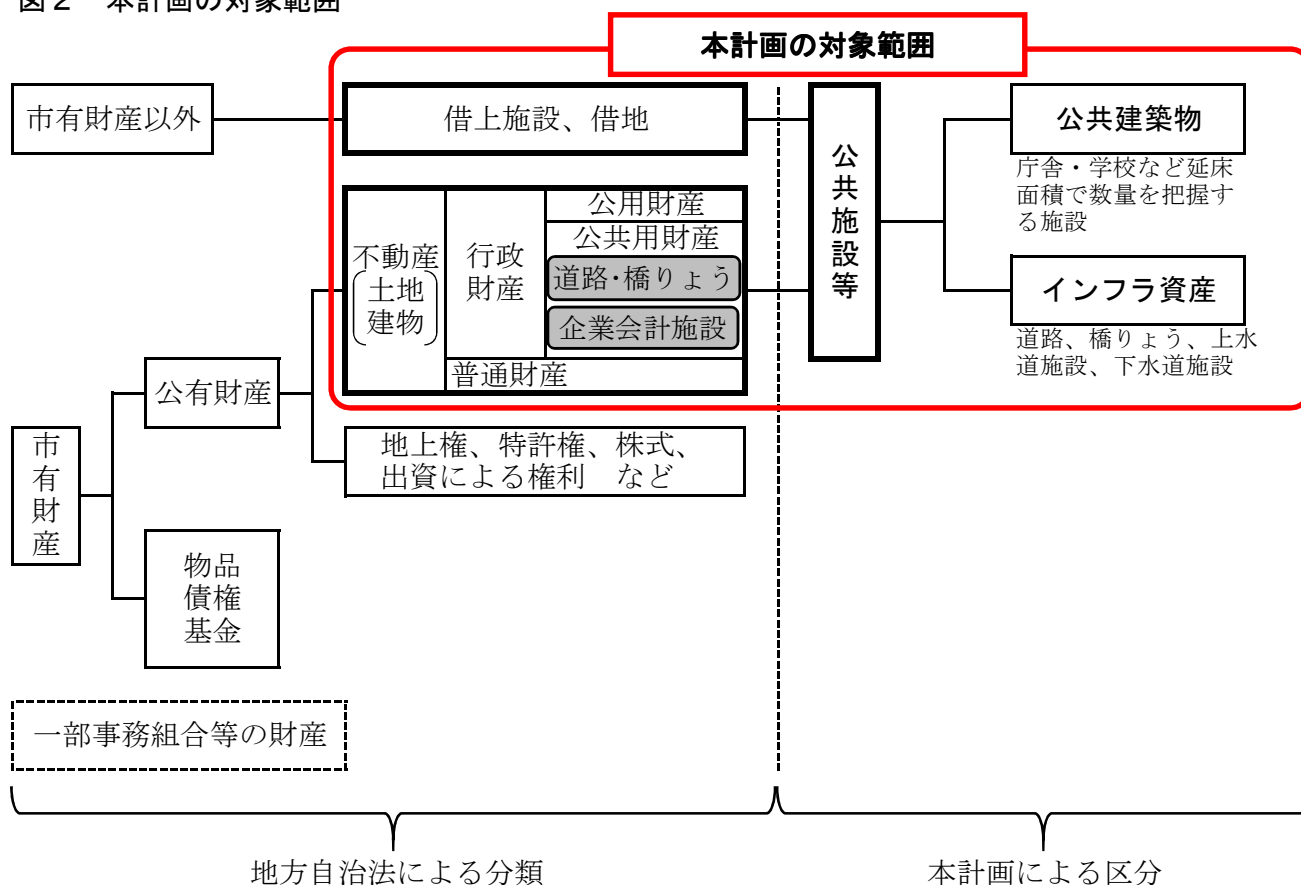
地方自治法上、地方公共団体が保有する財産は、公有財産・物品・債権・基金に分類されます。また、公有財産は、不動産（土地・建物）や地上権、特許権などに分類されます。

さらに、市有財産以外の借上施設等も、一般的に公の施設として、市民の利用に供しています。

本計画では、公有財産のうち不動産（土地・建物）に属する行政財産（道路・橋りょうや企業会計施設を含む。）及び普通財産に加え、借上施設等も含めて「公共施設等」として対象範囲とします（図2）。

なお、本計画では、「公共施設等」を庁舎・学校など延床面積で数量を把握する「公共建築物」と、道路、橋りょう、上水道施設及び下水道施設の「インフラ資産」とに区分することとします。

図2 本計画の対象範囲



- 注1 表示単位未満の端数処理の関係で、合計が一致しない場合があります。
- 注2 本計画の人口は、特に注意書きがない限り、平成26年4月1日現在の住民基本台帳人口（122,310人）を用いています。
- 注3 公共建築物のデータについては、所管部署から収集を行った公共施設調査票を基に作成しています。なお、これらのデータは、平成26年3月末を基準として取りまとめています。
- 注4 公共建築物の管理運営費については、市で負担する経費のみを計上していますので、県費負担の人件費や指定管理者の運営経費については計上していません。なお、人件費は、正規職員の人数に平均給与の単価を乗じて算出していますので、実際の決算額とは異なります。
- 注5 道路については、平成25年4月1日現在の延長及び面積を基に取りまとめています。
- 注6 橋りょうについては、全体で1,195橋ありますが、本計画では、**各橋りょうの状況が把握できている224橋（長浜市橋梁長寿命化修繕計画において対象としている橋りょう）を対象**に取りまとめています。
- 注7 上水道施設については、長浜市地域水道ビジョン（平成23年12月策定）のデータを基に、本市が経営・管理する2上水道事業及び2簡易水道事業について取りまとめています。
- 注8 下水道施設については、長浜市下水道ビジョンの策定資料を基に取りまとめています。

第2 公共施設等を取り巻く状況

1 人口の動向及び将来の見通し

本市の5歳階級別男女別人口構成は、図3のようになっています。男女とも35～39歳の区分が最も多く、60～64歳の区分が2番目に多くなっています。同様の年齢差を見てみると、10～14歳区分では、35～39歳の区分の7割程度の人口にとどまっており、人口減少がすでに始まっていることがわかります。また、将来の子育て世代（20代～40代）の人口の減少により、生まれてくる子供の数も減少することから、今後、加速度的に人口が減少することが見込まれます。

長浜市の人口は、平成17年をピーク（124,498人）に年々減少が見込まれ、平成52年にはピーク時に比べ約2万人の減少（▲15.9%）が見込まれています。特に老年人口の構成割合（高齢化率）が、平成52年には34.1%（平成22年は23.8%）にまで上昇する一方、生産年齢人口の構成割合が54.8%（同61.5%）まで減少することが予測されています（図4）。

すなわち、生産年齢人口の減少に伴い税収も減ることが予想されるとともに、高齢化率の増高により扶助費の増加が見込まれます。

さらに、少子高齢化の進展により、施設に対する需要の規模や内容が変化するとともに、人口減少により、需要そのものの減少が見込まれます。

図3 5歳階級別男女別人口構成（平成22年国勢調査）

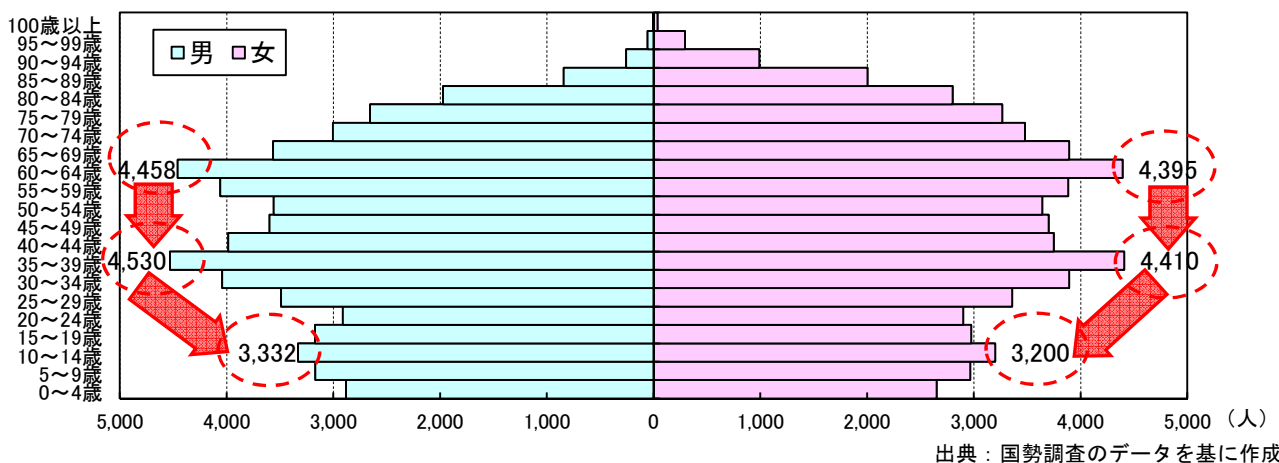
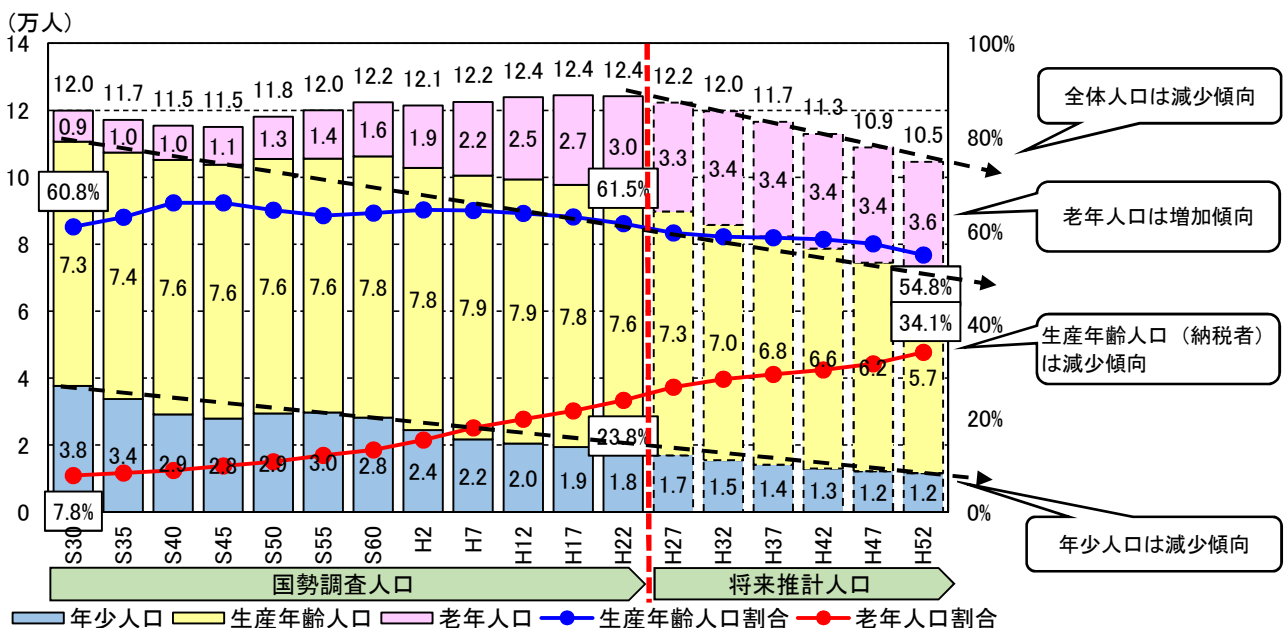


図4 人口の推移と将来の見通し



2 財政の状況及び今後の計画

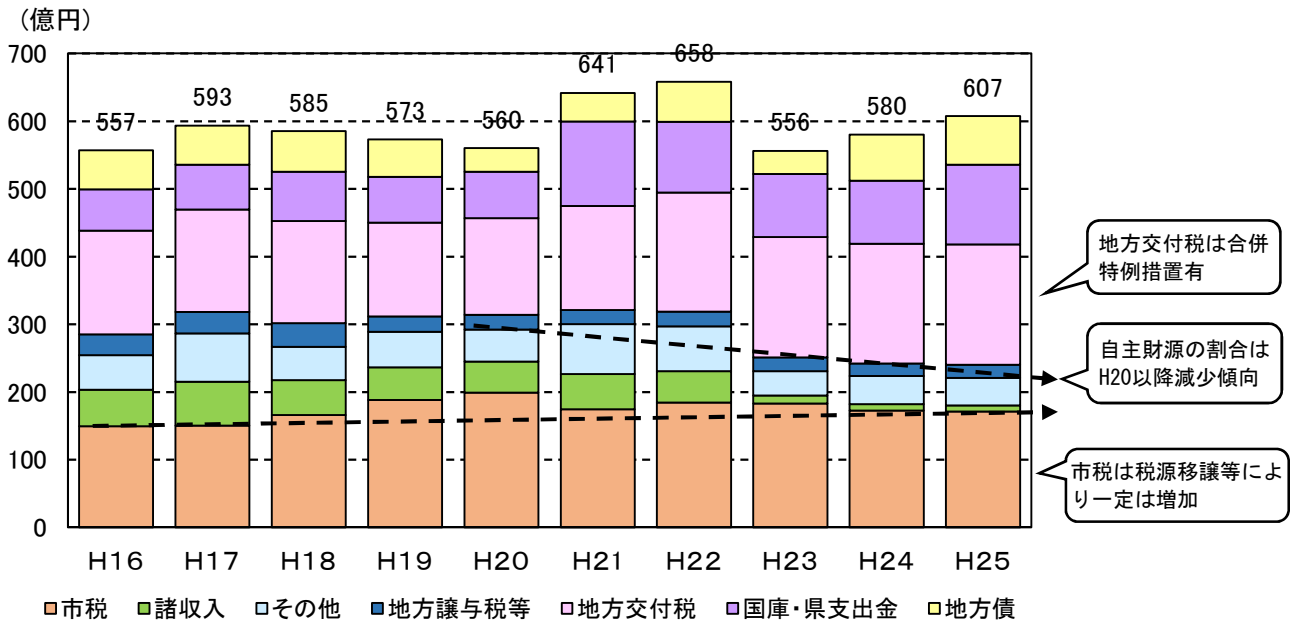
(1) 財政状況の推移

本市の普通会計の決算額は、国の経済対策や本庁の庁舎整備等の関係もあり、歳入・歳出とも年度によって大きく増減しています（図5・6）。

歳入については、税源移譲などにより個人市民税は増加しているものの、平成20年秋のリーマンショックの影響等により、平成20年度以降は、市税全体では減少傾向にあります（図7）。こうした市税の減少に伴い、自主財源は平成20年度以降、毎年減少している状況です（図8）。

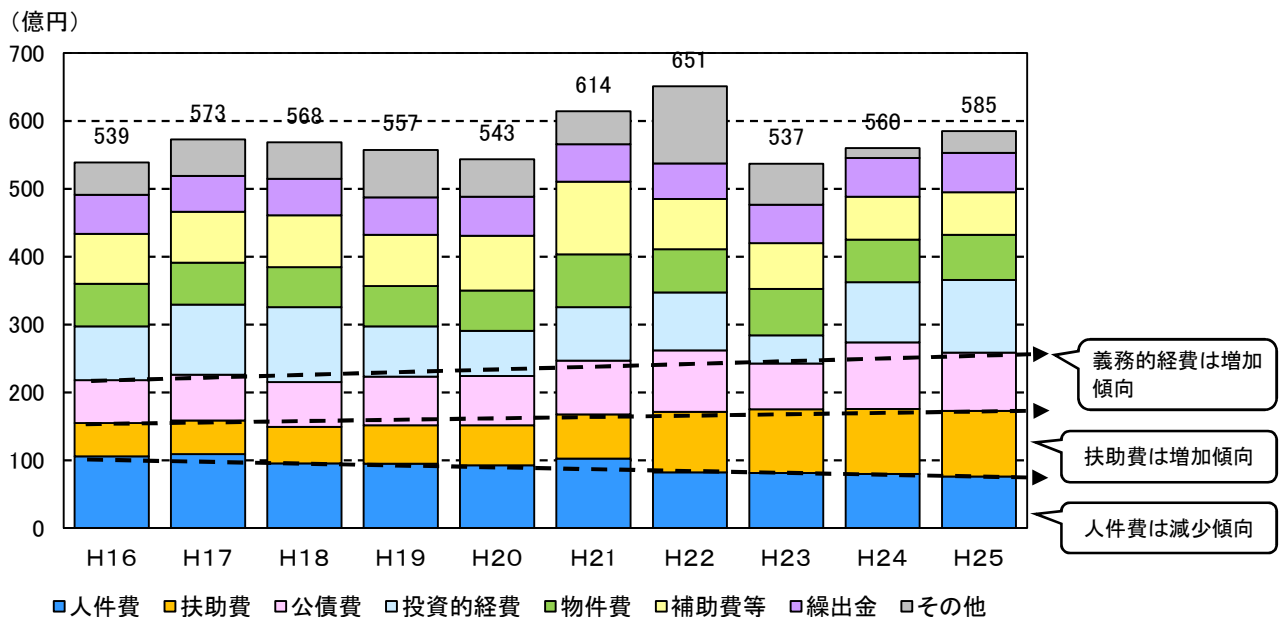
地方交付税については、歳入の約3割を占めており、地方交付税に頼らざるを得ない財政体質となっています。特に、普通交付税等の合併特例措置分が、平成27年度から平成32年度にかけて段階的に縮減されるため、市の財政状況は、今後非常に厳しい局面を迎えることになります（図9）。

図5 歳入決算額の推移（普通会計）



出典：地方財政状況調査のデータを基に作成

図6 歳出決算額の推移（普通会計）



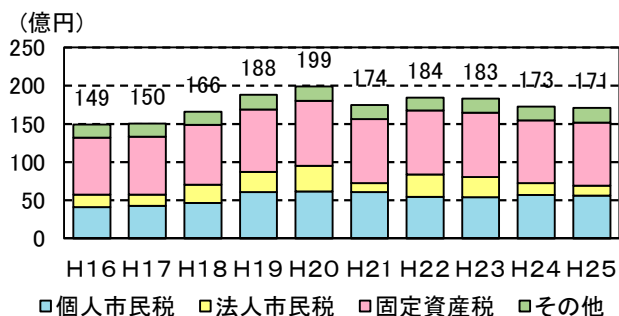
出典：地方財政状況調査のデータを基に作成

歳出については、職員数の削減などにより人件費は減少しているものの、合併による生活保護等の事務移譲等により扶助費がこの10年で2倍となっており、義務的経費全体としては増加傾向にあります（図10）。

一方、投資的経費は、新庁舎の整備や国の制度（地域活性化等）の有効活用による施設整備などにより、近年は増加しています。投資的経費の目的別の内訳は、教育費・土木費・総務費の割合が多くなっています（図11）。

また、維持補修費は概ね一定の金額で推移しているものの、今後の施設の老朽化等により、増加が見込まれます（図12）。

図7 市税の推移



出典：地方財政状況調査のデータを基に作成

図9 普通交付税等の合併算定替のイメージ

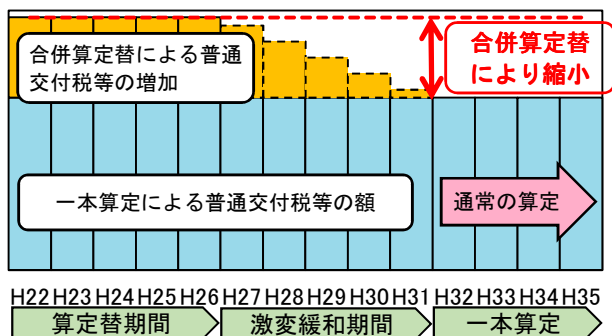
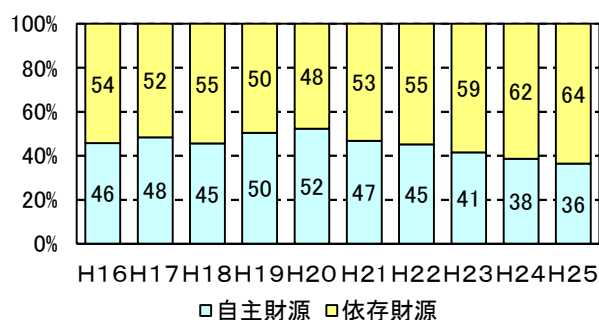
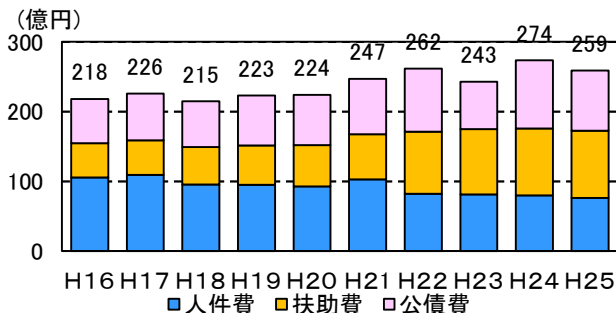


図8 自主財源と依存財源の割合の推移



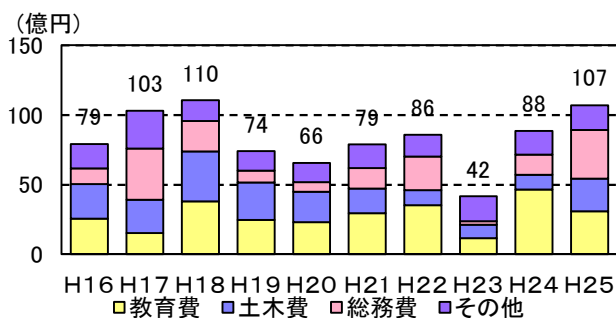
出典：地方財政状況調査のデータを基に作成

図10 義務的経費の推移



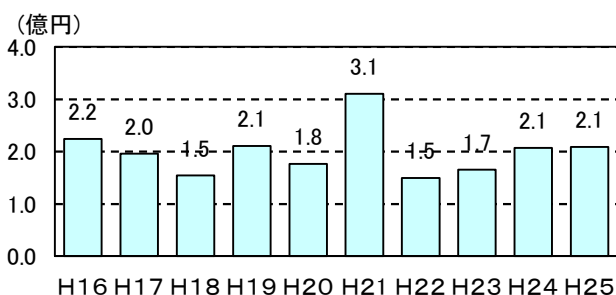
出典：地方財政状況調査のデータを基に作成

図11 投資的経費の推移



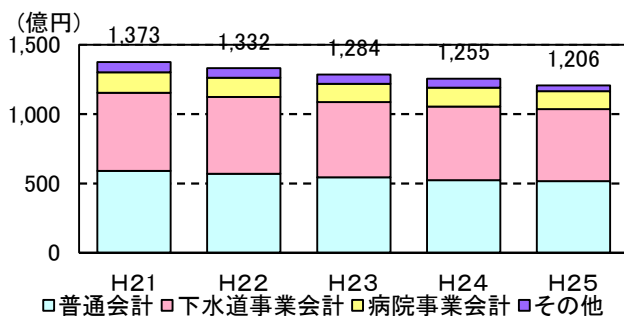
出典：地方財政状況調査のデータを基に作成

図12 維持補修費の推移



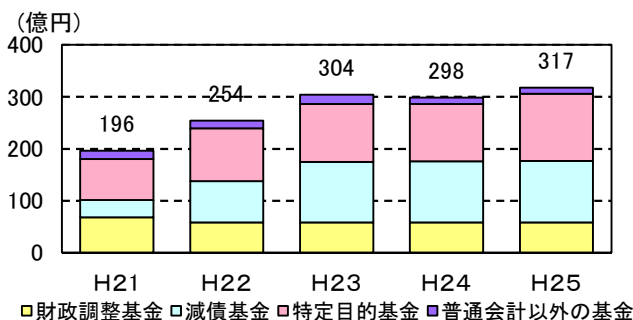
出典：地方財政状況調査のデータを基に作成

図13 地方債残高の推移



出典：地方財政状況調査・地方公営企業決算状況調査のデータを基に作成

図14 基金残高の推移



出典：財産に関する調査のデータを基に作成

地方債残高は、地方債発行の抑制や繰上償還の実施などにより、合併以降、毎年度減少し、平成25年度末で1,206億円（市民一人当たり約99万円）となっています（図13）。

基金残高（土地開発基金及び公共建築物長浜市産材調達管理基金を除く。）は、合併算定替えによる普通交付税の加算や合併特例債が通常の地方債より充当率が高いことによる果実を用いて、毎年度基金積立を実施した結果、平成25年度末で317億円（市民一人当たり約26万円）となっています（図14）。

(2) 財政計画

平成26年10月に変更された合併基本計画において、平成27年度から平成36年度までの10年間の普通会計の歳入の予測と歳出の見通しは、表1のとおりとなっています。

公共施設等の更新に関連する投資的経費については、規模と経費の適正化を図ることにより、毎年度の普通建設事業費を抑制していくとともに、施設の解体にかかる経費を確保することとしています。

また、公共施設等の保全等に関連する維持補修費については、毎年度安定的に確保することで、施設の長寿命化を図ることとしています。

なお、表1の収支不足に対しては、これまで普通交付税の合併算定替の縮減に備えて積立を行ってきた減債基金を充当することにより、収支の均衡を図ることとしています。

表1 歳入・歳出の財政計画

単位：百万円

区分		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度
歳入	地方税	17,121	17,177	17,112	17,090	17,069	17,047	17,027	17,010	16,995	16,979	16,937
	地方譲与税	431	431	431	431	431	431	431	431	431	431	431
	各種交付金等	1,526	1,772	1,852	1,880	1,880	1,880	1,880	1,880	1,880	1,880	1,880
	地方交付税	17,548	16,756	15,383	13,957	13,189	12,902	12,884	12,896	12,908	12,919	12,951
	分担金及び負担金	419	419	419	419	419	419	419	419	419	419	419
	使用料及び手数料	797	797	797	797	797	797	797	797	797	797	797
	国県支出金	10,941	9,064	9,541	9,689	9,393	9,321	9,356	9,301	9,209	9,286	9,329
	財産収入	384	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229
	寄付金	0	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	繰入金	1,796	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212
	繰越金	2,173	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	諸収入	954	954	954	954	954	954	954	954	954	954	954
	地方債	5,545	3,792	3,961	3,837	4,548	3,146	2,967	2,770	2,641	2,641	2,614
歳入合計		59,635	51,608	50,896	49,500	49,126	47,343	47,161	46,904	46,680	46,752	46,758

歳出	人件費	8,210	8,063	7,966	7,810	7,848	7,778	7,769	7,561	7,467	7,510	7,612
	物件費	7,463	7,510	7,611	7,714	7,818	7,925	8,034	8,145	8,258	8,374	8,492
	維持補修費	232	332	332	332	332	332	332	332	332	332	332
	扶助費	10,207	10,567	10,823	10,967	11,084	11,203	11,322	11,444	11,566	11,690	11,815
	補助費等	6,325	6,325	6,325	6,375	6,375	6,375	6,375	6,375	6,375	6,375	6,375
	普通建設事業費	10,645	6,016	4,858	4,581	5,037	3,338	3,320	2,913	2,582	2,582	2,518
	公債費	7,286	5,247	6,195	4,965	4,294	4,003	3,879	3,711	3,524	3,329	3,051
	積立金	2,304	846	101	101	101	101	101	101	101	101	101
	投資・出資金、貸付金	899	805	805	805	805	805	805	805	805	805	805
	繰出金	5,963	5,897	5,880	5,973	6,022	6,071	6,118	6,252	6,306	6,402	6,497
歳出合計		59,534	51,608	50,896	49,623	49,716	47,931	48,055	47,639	47,316	47,500	47,598

収支不足額	101	0	0	▲123	▲590	▲588	▲894	▲735	▲636	▲748	▲840
-------	-----	---	---	------	------	------	------	------	------	------	------

注 歳入・歳出ともに平成26年度は決算見込額です。

出典：財政計画（平成27年度～平成36年度）

以上のことから、扶助費の増加や普通建設事業費の抑制、普通交付税の合併算定替の終了など、財政見通しは非常に厳しい状況にあります。この厳しい財政見通しの中、財政の健全性を図りつつも、安全で快適な施設サービスを利用者に提供していくことが重要となります。

3 職員の状況及び今後の計画

二度の合併により職員数が増加したことから、計画的に職員数を削減し簡素で効率的な行財政運営を図るため、平成21年10月に長浜市定員適正化計画を策定し、職員数の適正化に取り組んできました。

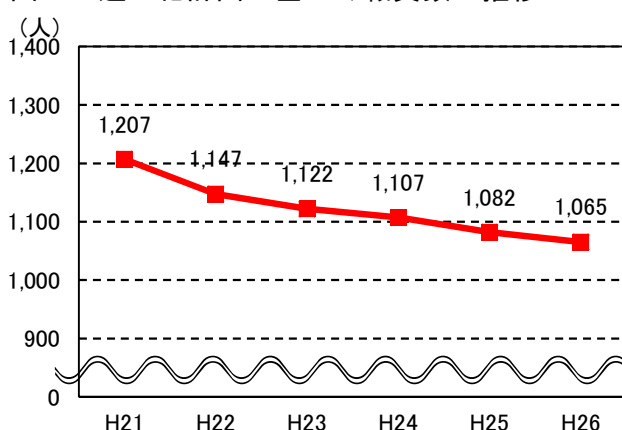
この定員適正化計画に基づく職員数の推移は、図15に示すとおりで、これまでの5年間で142人（▲11.8%）の職員を削減してきました。

平成26年8月には、平成27年度から平成36年度までを計画期間とする新たな定員適正化計画が策定され、その中において、平成36年4月1日の職員数を1,011人（▲5.1%）とする目標値が掲げられました。

しかしながら、職員数の削減がこのまま進めば、公共施設の管理運営をはじめとする公共サービスの提供を行政のみが担うことは、困難になると予想されます。

このため、更なる指定管理者制度の導入を図るなど、民間活力を活用した施設の管理運営を進める必要があります。

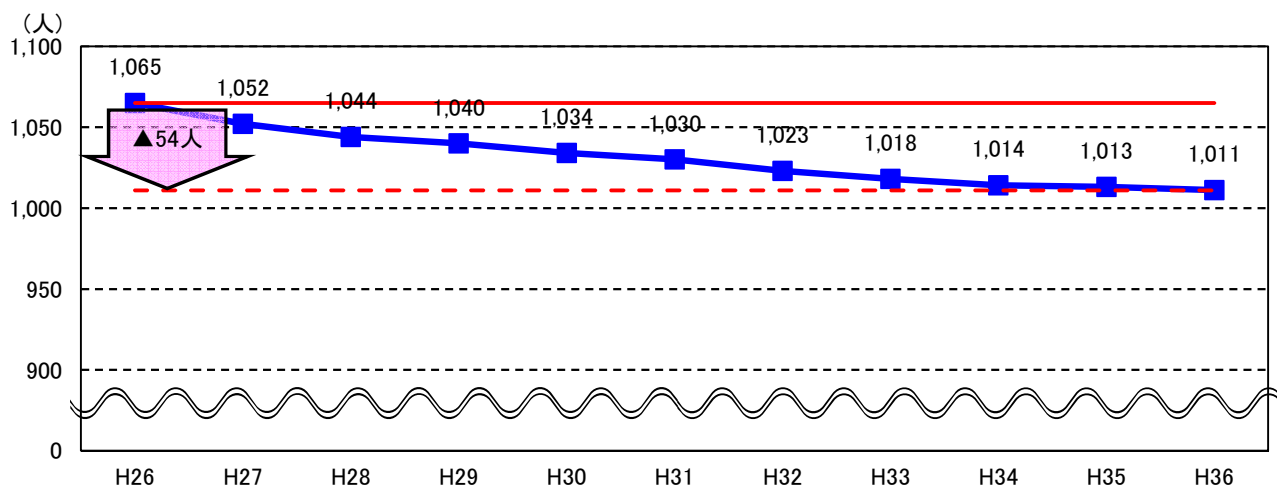
図15 適正化計画に基づく職員数の推移



注 各年度とも4月1日現在の人数を記載しています。

出典：長浜市定員適正化計画のデータを基に作成

図16 定員適正化計画による職員数の年次計画



注 各年度とも4月1日現在の人数を記載しています。

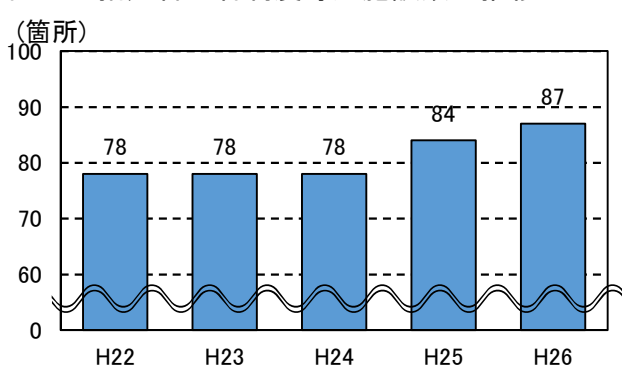
出典：長浜市定員適正化計画のデータを基に作成

【参考】指定管理者制度の導入について

指定管理者制度は、「多様化する住民のニーズにより効果的、効率的に対応するため、公の施設の管理に民間の能力を活用しつつ、住民サービスの向上を図るとともに、経費の節減を図る」ことを目的として、民間事業者等を含めた幅広い団体にも公の施設の管理を委託できるようにした制度です。

本市では、これまで順次指定管理者制度の導入を進めることにより、住民サービスの向上と経費の節減を図り、もって施設の質の向上につなげてきました（図17）。

図17 指定管理者制度導入施設数の推移



注 各年度とも4月1日現在の施設数を記載しています。

第3 公共施設等の現況及び将来の見通し

1 公共施設等の分類

本計画で対象とする公共施設等（対象範囲についてはP2を参照）を用途別に分類し、表2のように区分しました。

表2 公共施設等の分類

区分	分類		延床面積 (㎡)	主な施設等
	大分類	小分類		
公共建築物	学校教育系施設	小中学校	240,396	小学校27校、中学校13校
		その他教育施設	9,089	給食センター5施設
	生涯学習系施設	市民文化系施設	42,836	文化ホール7箇所、公民館18館
		社会教育系施設	18,027	図書館6館、博物館・資料館11館
		スポーツ・レクリエーション系施設	53,231	体育館11館、プール3施設
	産業系施設	産業系施設	9,554	勤労者福祉施設5施設
	福祉系施設	子育て支援施設	37,348	幼稚園・保育所・認定こども園23園
		保健・福祉施設	27,972	高齢者福祉施設10箇所
		医療施設	3,688	診療所8箇所
	行政系施設	庁舎等	54,533	本庁、振興局1箇所、支所7箇所
		その他行政系施設	23,136	消防団車庫・屯所35箇所
	公営住宅	公営住宅	59,375	市営住宅等26団地、改良住宅8団地
	都市基盤施設	公園	934	都市公園32箇所
		駐車場・駐輪場	1,424	駐車場12箇所、駐輪場11箇所
		その他都市基盤施設	5,641	駅関連施設9箇所、墓地5箇所
インフラ資産	企業会計施設	病院施設等	58,644	市立長浜病院、湖北病院、やすらぎの里
	その他の施設等	その他の施設等	22,801	貸付施設・未利用施設等
	道路	道路	-	延長：1,191km
	橋りょう	橋りょう	-	224橋(橋長5m以上。ただし、橋長5～15mについては、市道1・2級に限る。) ※ 橋梁長寿命化修繕計画対象施設
	上水道施設	上水道施設	3,913	管路延長：291km
	下水道施設	下水道施設	11,225	管路延長：1,018km
公共施設等合計			683,766	公共建築物：668,627㎡ インフラ資産：15,138㎡

注 主な施設等の詳細については、第5 施設類型ごとの管理に関する基本方針(P.24)を参照してください。

出典：公共施設調査票・公共施設状況調査・長浜市橋梁長寿命化修繕計画・長浜市地域水道ビジョン・長浜市下水道ビジョンのデータを基に作成

2 公共施設等の現況

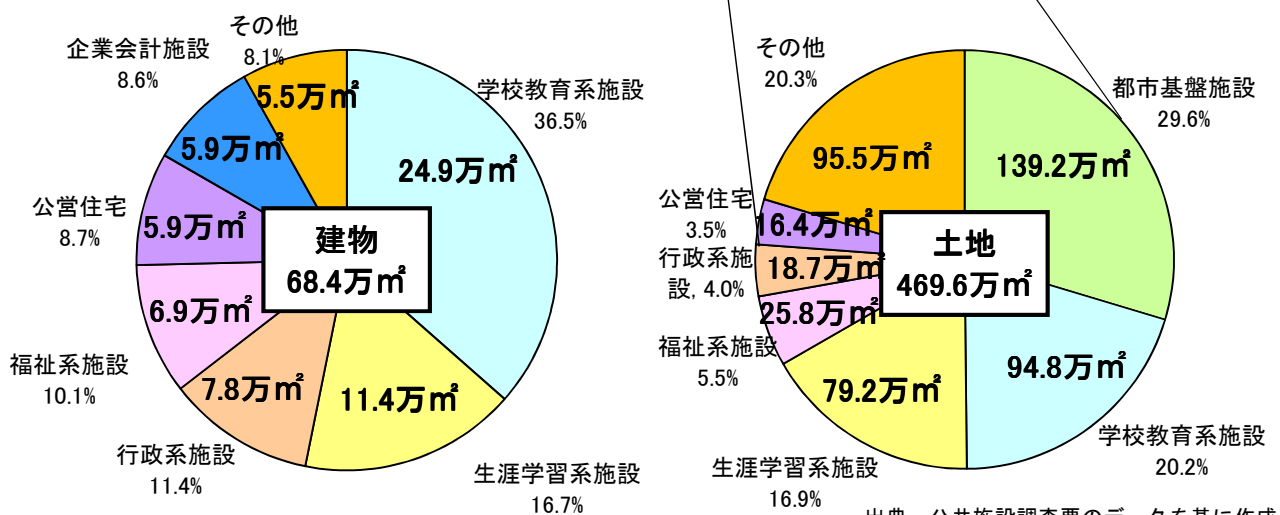
(1) 土地・建物の状況

長浜市の公共施設等における土地・建物の状況（借地等を含む。）は、土地で919.8万㎡、建物で68.4万㎡となっています。土地のうち、450.1万㎡（土地の約49%）が山林となっています（図18）。

建物（インフラ資産を含む。）の用途別の内訳については、学校教育系施設が24.9万㎡（36.5%）と最も多く、次いで生涯学習系施設が11.4万㎡（16.7%）、行政系施設が7.8万㎡（11.4%）、福祉系施設が6.9万㎡（10.1%）の順となっています。

また、土地（山林を除いた469.6万㎡）の用途別の内訳については、公園施設等がある都市基盤施設が139.2万㎡（29.6%）と最も多く、次いで学校教育系施設が94.8万㎡（20.2%）、生涯学習系施設が79.2万㎡（16.9%）、福祉系施設が25.8万㎡（5.5%）となっています。

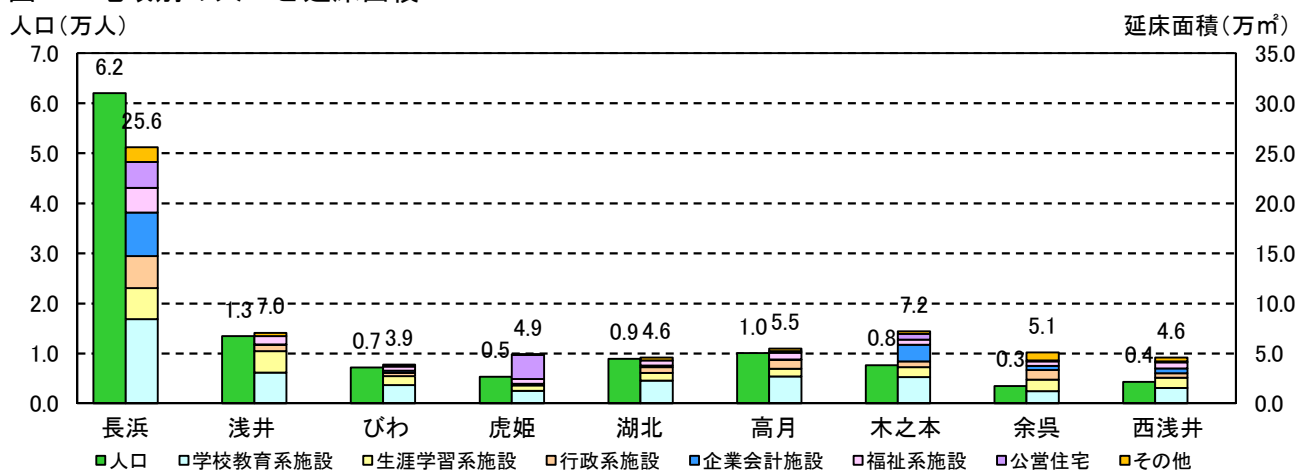
図18 土地及び建物の内訳



(2) 地域別の状況

合併前の旧市町の地域ごとの人口と公共施設等の延床面積の状況を比較すると、人口に比べて延床面積が多い地域や少ない地域があり、その分布状態に差が生じていることから、本市全体としての公共施設等の適正配置が必要です（図19）。

図19 地域別の人口と延床面積



また、公共施設の設置状況を合併前の旧市町ごとに見た場合、これまで基礎自治体として自己完結的に公共施設の整備が進められた結果、どの地域も一定の公共施設が整備されています(表3)。

このため、利用対象者を同じくする施設が重複し、競合状態となっていることから、その緩和に向けた取組を進めていく必要があります。

表3 同種・類似施設の地域別設置状況

(単位：施設数)

施設類型		長浜	浅井	びわ	虎姫	湖北	高月	木之本	余呉	西浅井	合計
公民館	注1	7	5	1	1	1	1	1		1	18
文化ホール	注2	1	1	1	1	1		1	1		7
図書館	注3	1	1	1	1	1	1				6
博物館・資料館	注4	3	2	1		1	2		1	1	11
体育館	注5	1	2	1	1	2	1	1	1	1	11
宿泊施設	注6	1						1	1	1	4
高齢者福祉施設	注7	3	1	1		1	1	1	1	1	10

注1 長浜市立公民館条例に掲げてある公民館の数を記載しています。

注2 長浜市市民文化ホール条例に掲げてある文化ホールの数を記載しています。

注3 長浜市立図書館条例に掲げてある図書館の数を記載しています。

注4 長浜市長浜城歴史博物館、長浜市曳山博物館、国友鉄砲資料館のほか、長浜市歴史民俗資料館条例及び長浜市郷土資料館条例に掲げてある資料館の数を記載しています。

注5 長浜市民スポーツ施設条例に掲げてある体育館の数を記載しています。

注6 国民宿舎豊公荘のほか、長浜市宿泊観光施設条例に掲げてある宿泊施設の数を記載しています。

注7 長浜市福祉ステーション条例に掲げてある福祉ステーションの数を記載しています。

(3) 他都市との比較 注

東洋大学PPP研究センターが調査した全国981市区町村の人口と延床面積のデータを用いて、他都市との比較を行ったところ、住民一人当たりの延床面積は、全国平均3.42㎡に対して、本市は5.1㎡となっています。

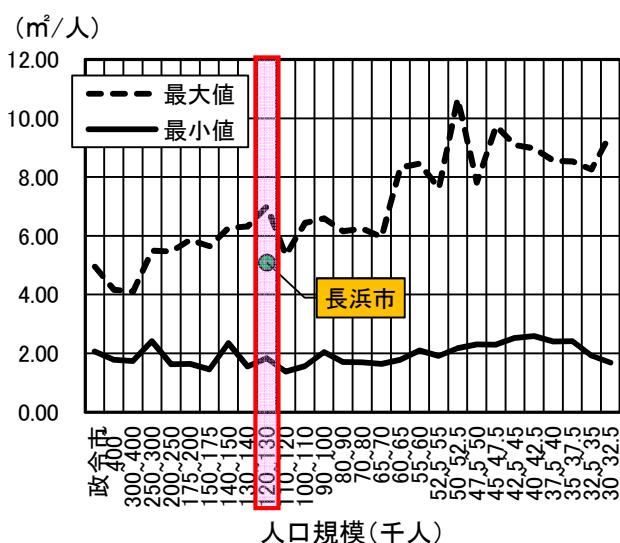
人口規模別の人口一人当たりの延床面積は図20のとおりで、どの人口区分であっても、おおむね人口一人当たりの延床面積の最小値は、2.0㎡前後となっています。

また、県内各市の人口と建物の延床面積を比較すると、合併団体は総じて県内平均よりも延床面積が多くなっています(図21)。特に、長浜市は、人口一人当たりの延床面積が5.1㎡と県内各市の中では高島市、米原市に次いで多くなっており(県内平均：3.7㎡)、公共施設等の保有量の適正化が必要です。

注 東洋大学PPP研究センターのデータを用いているため、第3の2(1)で示した数値とは異なります。

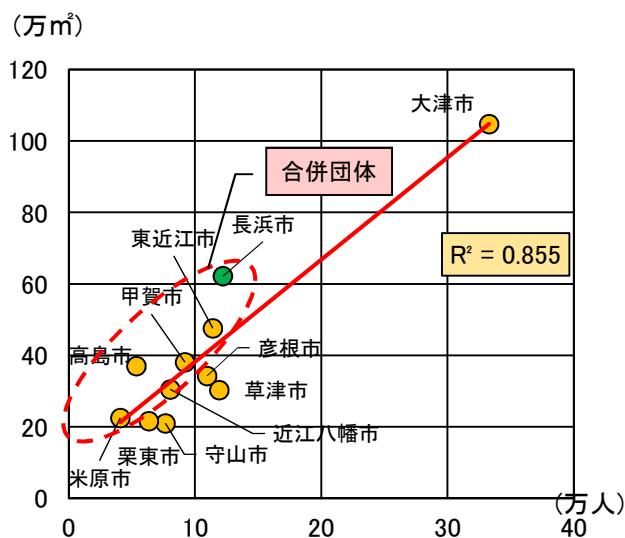
また、人口は、平成22年3月31日現在の住民基本台帳人口を用いています。

図20 人口規模別人口一人当たり延床面積



出典：東洋大学PPP研究センターの「全国自治体公共施設延床面積データ分析結果報告」から引用

図21 県内各市の人口と建物の延床面積



出典：東洋大学PPP研究センターの「全国自治体公共施設延床面積データ分析結果報告」のデータを基に作成

3 公共建築物の現況

(1) 建築年度別の整備状況

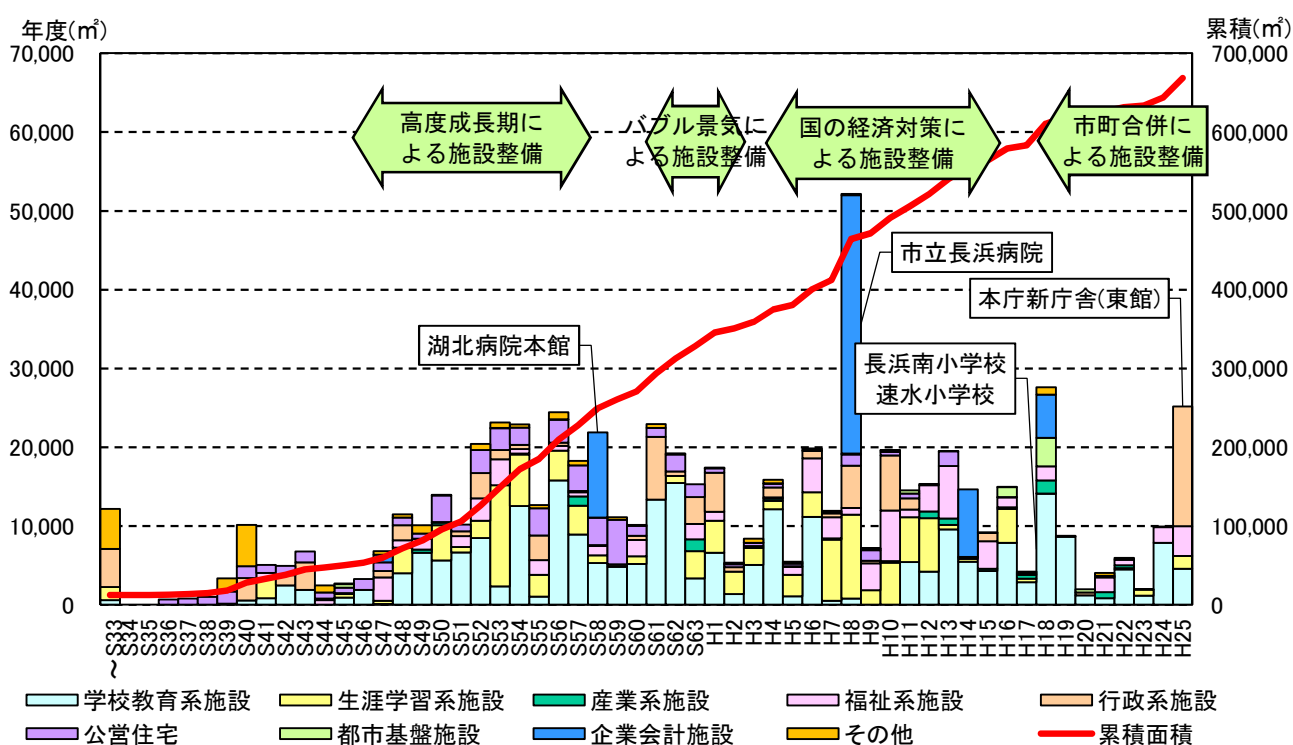
公共施設等のうち、最初に、公共建築物の状況を整理しました。

公共建築物の建築年度別の建物の延床面積の分布を見てみると、①高度成長期の年代、②バブル景気の年代、③国の経済対策の年代、④市町合併後の年代を中心に様々な施設整備が行われ、延床面積の累計も昭和45年度の5.0万㎡（現在の66.9万㎡に対して8％）から平成12年度では52.1万㎡（同78％）まで増加しています（図22）。

この施設の整備状況の年度間の偏在が、今後の更新時期の偏在につながることを予想されます。

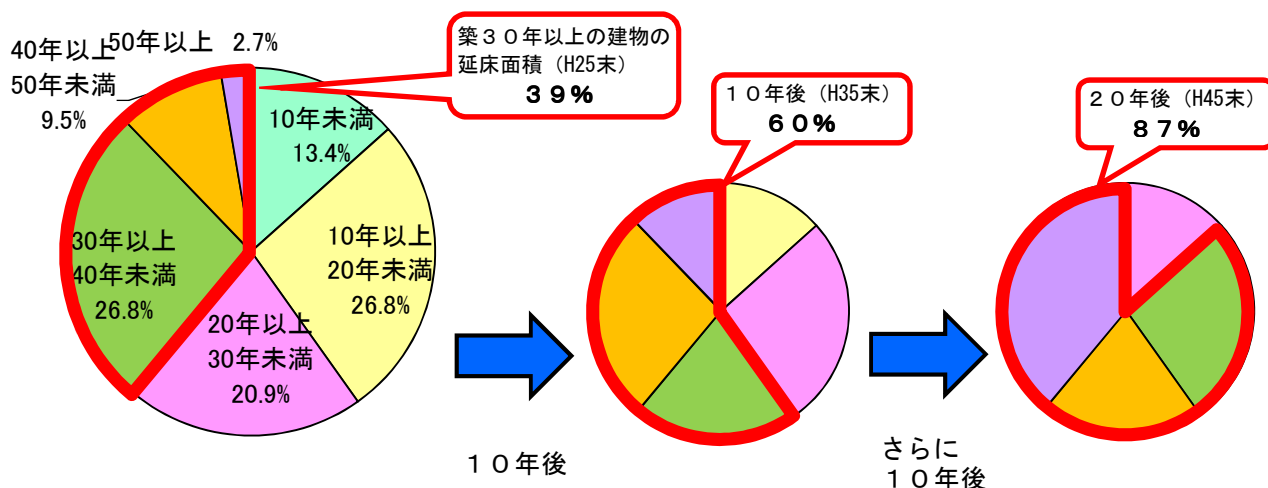
また、平成25年度末現在において、公共建築物の39％が建設から30年以上、60％が建設から20年以上を経過しています。築30年以上の建物の割合は、10年後には60％、20年後には87％にまで増加（図23）することが予想され、公共建築物の老朽化に合わせてますます維持補修や施設の更新等に多額の投資が必要となることが見込まれます。

図22 年度別整備延床面積の状況



出典：公共施設調査票のデータを基に作成

図23 公共建築物の築年数



出典：公共施設調査票のデータを基に作成

(2) 管理運営費の状況

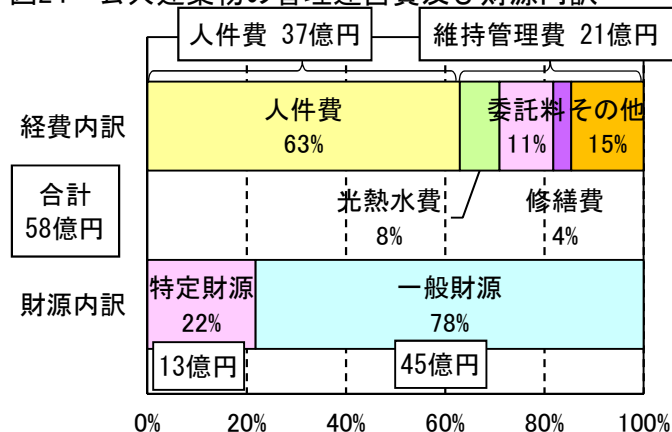
公共建築物に係る管理運営費（公営企業会計を除く。）は、平成24年度決算で約58億円で、人件費が63%（37億円）、光熱水費や修繕費などの維持管理費が37%（21億円）となっています（図24）。

この管理運営費には減価償却費は含まれていないため、施設に係るフルコストを把握するために、地方公会計の整備が必要となっています。

管理運営費の財源内訳については、使用料などの特定財源が22%（13億円）で、残りは市税等の一般財源（施設を利用していない人の税も含む。）で賄われています。

施設を利用する人と利用しない人の負担の公平性を考えると、受益者負担のあり方についても、見直していく必要があります。

図24 公共建築物の管理運営費及び財源内訳



出典：公共施設調査票のデータを基に作成

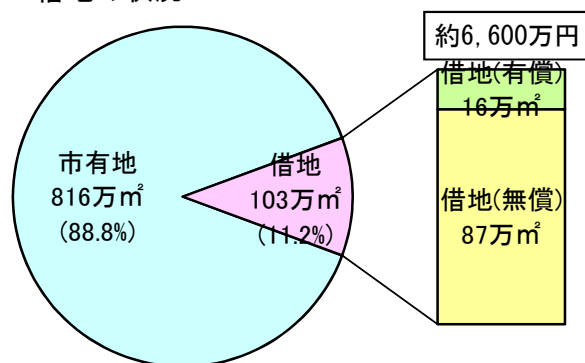
(3) 借地の状況

公共建築物の敷地のうち103万㎡（11%）については、個人や法人等からの借地となっています（図25）。

このうち、有償の借地が16万㎡あり、借地料は平成24年度決算額で約6,600万円となっています。

借地への公共建築物の設置については、土地・施設の継続的な利用の観点や借地料の財政負担等の観点から課題が大きいため、借地の解消に向けた取組を進めていく必要があります。

図25 借地の状況



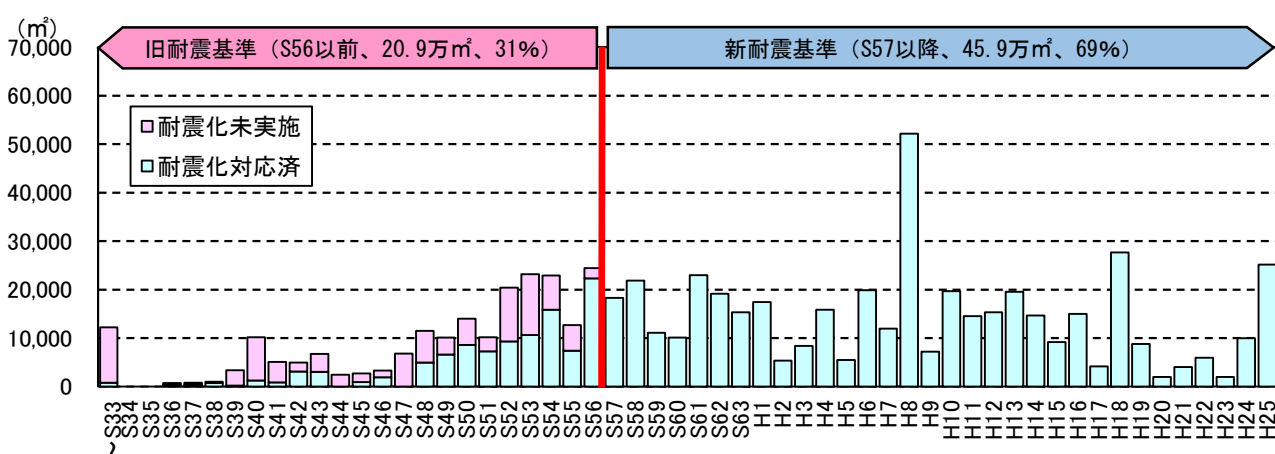
出典：公共施設調査票のデータを基に作成

(4) 耐震化の状況

公共建築物の耐震化の状況（延床面積ベース）は、全体の69%が新耐震基準による整備、残りの31%が旧耐震基準による整備となっており、旧耐震基準の施設で耐震対策未実施の割合も全体の約15%を占めています。

引き続き使用していく施設については、利用者の安全確保の観点から、耐震補強等を適宜行っていくことが必要となります。

図26 年度別延床面積における耐震化の状況



出典：公共施設調査票のデータを基に作成

4 インフラ資産の現況

公共施設等の中には、公共建築物以外にも、道路や下水道など、いわゆるインフラ資産と呼ばれる多くの公共施設が住民の生活を支えています。

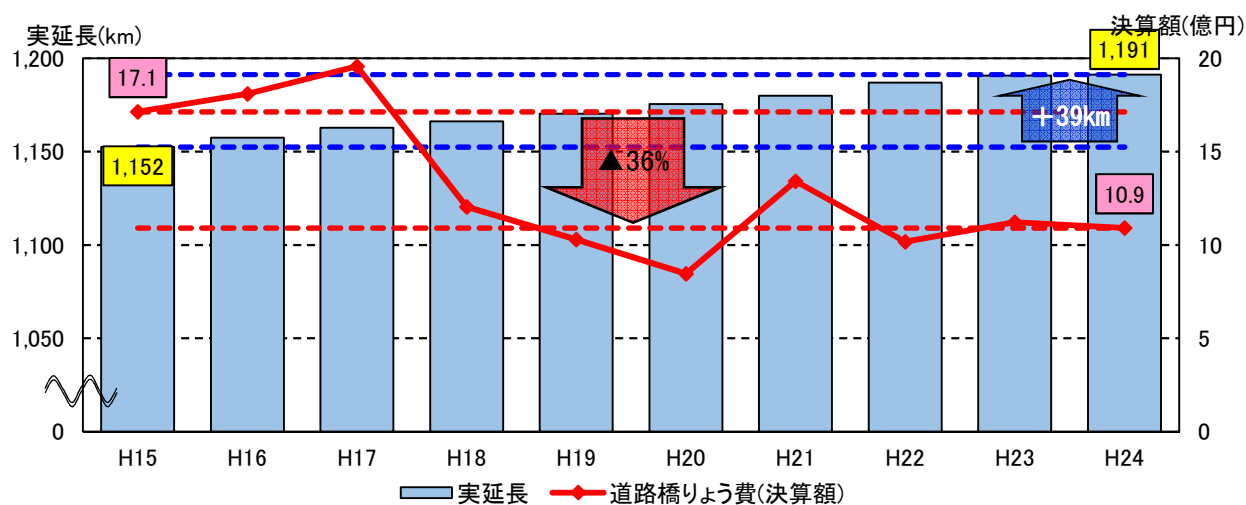
インフラ資産は、公共建築物のように延床面積という統一的な数量が設定しにくいいため、個別に数量を設定し、整備状況を整理しました。

(1) 道路

道路については、平成15年度に比べて実延長は39 km（3.4%）延びているのに対し、道路橋りょう費の決算額は、平成15年度に比べて6.2億円（36%）減少しています（図27）。

すなわち、道路は伸びているのに、道路にかけた経費は減少している状況です。道路の安全確保のためにも、今後も一定の経費を道路にかけていくことが必要です。

図27 道路の実延長及び道路橋りょう費の決算額の推移



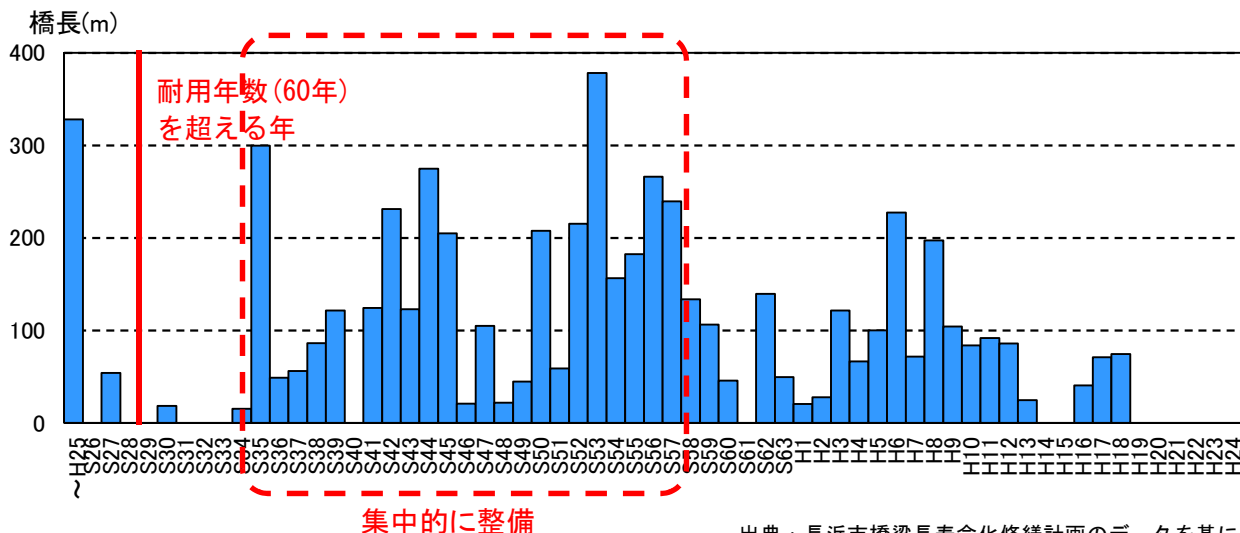
出典：地方財政状況調査・公共施設状況調査のデータを基に作成

(2) 橋りょう

橋りょう（長浜市橋梁長寿命化修繕計画で対象としている橋長5 m以上の224橋。ただし、橋長5～15mについては、市道1・2級に限ります。）については、その多くが、昭和35年度から昭和57年度までの間に集中的に整備されています（図28）。

今後、橋りょうの老朽化による安全性の低下及び将来の大幅な更新費用の増加が予測されるため、より計画的な橋りょうの維持管理を行い、限られた財源の中で効率的に橋りょうを維持していくための取組が不可欠となります。

図28 橋りょうの年度別整備状況



出典：長浜市橋梁長寿命化修繕計画のデータを基に作成

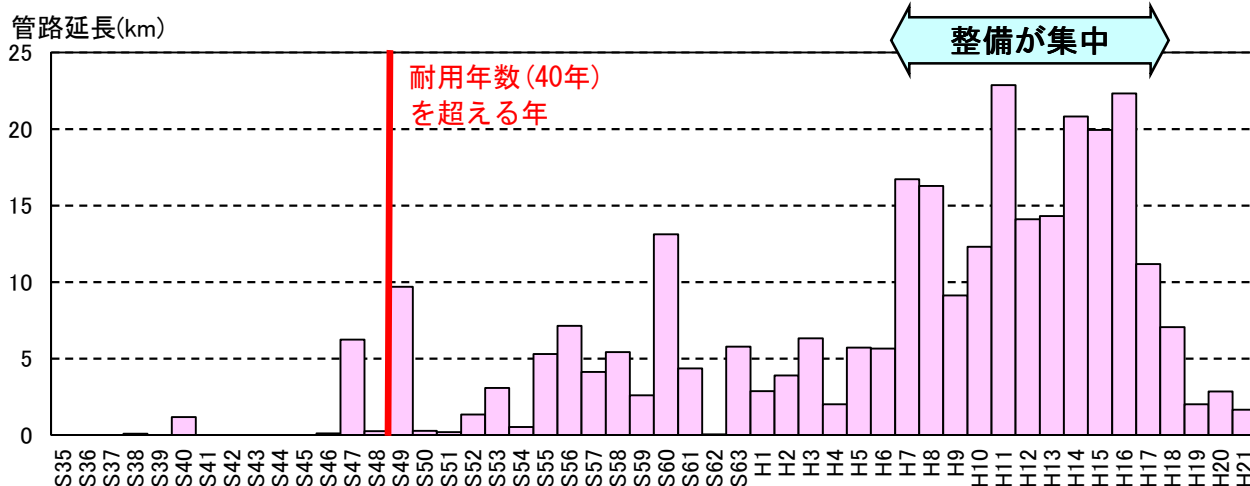
(3) 上水道施設

本市の水道事業は、本市が経営・管理する2上水道事業と2簡易水道事業のほか、一部事務組合の長浜水道企業団が経営・管理する4上水道事業があります。

本市の上水道管の年度別整備状況は図29のとおりで、管路整備は主に平成に入ってから、下水道工事に伴う布設替えや統合整備による管路工事が集中的に行われています。

なお、水道事業については、平成23年12月に策定された長浜市地域水道ビジョンに基づき、平成29年度には、長浜水道企業団へ全て移管することとしています。

図29 上水道管の年度別整備状況



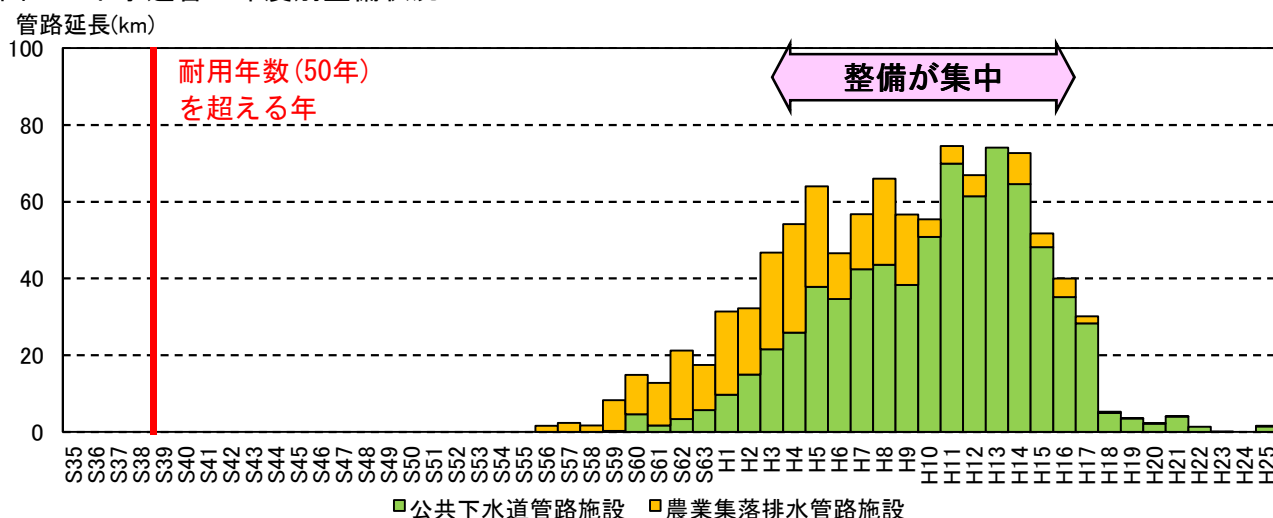
出典：長浜市地域水道ビジョンのデータを基に作成

(4) 下水道施設

下水道管の年度別整備状況は図30のとおりとなっており、国の補助を受けて平成3年度から平成17年度にかけて集中的に整備されています。

今後、大量の施設が一斉に更新時期を迎えることになり、更新費用の縮減・平準化に向けた取組が必要となってきます。

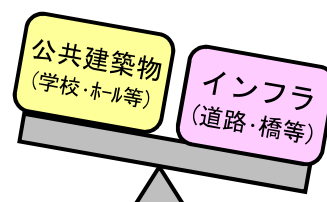
図30 下水道管の年度別整備状況



出典：長浜市下水道ビジョンのデータを基に作成

インフラ資産はライフラインの一つであり、一般的に公共建築物よりも必要度が高いと言えます。

公共施設のマネジメントと言えば公共建築物の議論が中心となりがちですが、インフラ資産も含めた公共施設全体を見通した上で、取組を進めていくことが非常に重要となります。



5 将来の更新費用の推計

(1) 前提条件・推計方法

公共施設等の更新費用が、本市の財政運営に及ぼす影響を把握するとともに、今後の予算確保や経費縮減につなげるため、表4の前提条件・推計方法に基づき、後述する公共施設等の大量更新時代を迎える平成49年度から平成66年度までを含む40年間分の公共施設等における将来の更新費用を推計しました。

表4 更新費用の推計の前提条件・推計方法

区分	前提条件・推計方法
共通事項	- 耐用年数経過後に現在と同じ延床面積で更新すると仮定し、延床面積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。ただし、普通財産など、更新を予定していない施設については、更新費用を計上していません。 - 試算の段階で、耐用年数を既に経過し、建替えなくてはならないはずの施設が建替えられずに残されている場合については、初年度に更新費用を一括して計上しました。
公共建築物	- 建物の構造ごとに、次のように耐用年数を設定しました。 SRC造・RC造：45年、S造：25～45年、CB造・W造：25年 - 更新単価は、施設類型ごとに、本市の建築費の実績（代表的なもの・直近のもの）から算定したものをを用いて推計しました。ただし、倉庫・車庫等の比較的軽易で汎用的な建物については、民間で取引されている金額を用いて推計しました。
道路	総務省の更新費用試算ソフトと同条件で推計しました。 耐用年数：15年（全体の面積の1/15を毎年度更新）、更新単価：4.7千円/㎡
橋りょう	長浜市橋梁長寿命化修繕計画に基づき、当計画で対象としている橋長5m以上の224橋（ただし、橋長5～15mについては市道1・2級に限りです。）について、今後50年間の事業費のうち「事後保全型」の数値を用いて推計しました。
上水道施設	上水道（簡易水道を含む。）は、長浜市地域水道ビジョンに基づき、長浜水道企業団へ移管する予定のため、今回の推計では更新費用を計上していません。
下水道施設	長浜市下水道ビジョンの策定資料に基づき推計しました。 （管路）耐用年数：50年、更新単価：52千円/m （農業集落排水処理施設）耐用年数：50年、更新費用：策定資料に基づき計上
将来投資見込額	- 普通会計は、平成27年度から平成36年度までは財政計画の普通建設事業費を、平成37年度以降は毎年25億円（平成36年度：25.2億円）と仮定して計上しました。 - 普通会計の平成37年度以降の普通建設事業費25億円の内訳としては、公共建築物10億円、道路・橋りょう15億円として配分しました。これは、インフラ資産は維持していく必要があるものの総量縮減が困難なため、インフラ資産に重点配分することとしたためです。 - 病院事業会計は、平成22年度から平成26年度までの建設改良費の平均額（平成26年度は決算見込額）を、将来投資見込額として仮定しました。 - 下水道事業会計は、長浜市下水道ビジョンの策定資料の収支計画に基づき計上しました。

(2) 公共施設等の更新費用の推計結果

上記の前提条件・推計方法により公共施設等の将来の更新費用を推計した結果、公共建築物については、40年間で1,331億円の更新費用が必要となりました。これは、将来投資見込額の1.5倍に相当する金額です。

この更新費用の内訳は図31のとおりで、学校教育系施設が34%、生涯学習系施設が23%、企業会計施設が15%を占める結果となっています。

また、インフラ資産の将来の更新費用は、40年間で1,725億円となり、将来投資見込額の2.1倍の金額が必要との結果になりました。更新費用の内訳としては、道路が45%、下水道施設が45%を占める結果となっています（図32）。

年度別の更新費用の内訳は、図33及び図34のとおりで、いずれも最初の20年間は更新費用も低く抑えられていますが、公共建築物については平成53年度頃に、インフラ資産については平成49年度以降に更新費用のピークが訪れる予想となっています。

図31 公共建築物の更新費用の割合

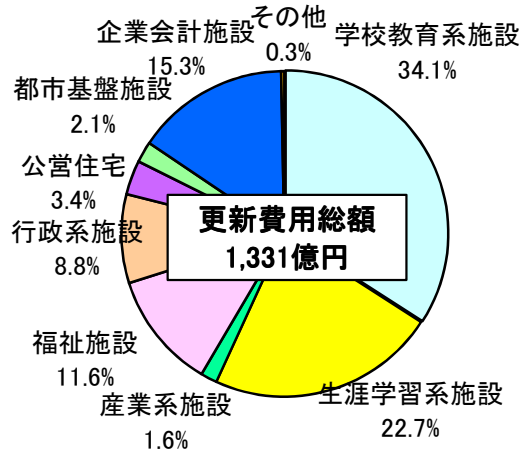


図32 インフラ資産の更新費用の割合

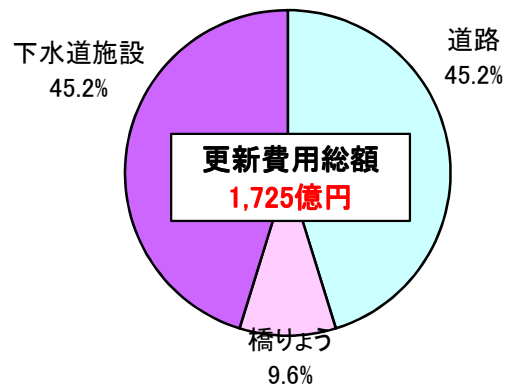


図33 公共建築物の将来の更新費用の推計

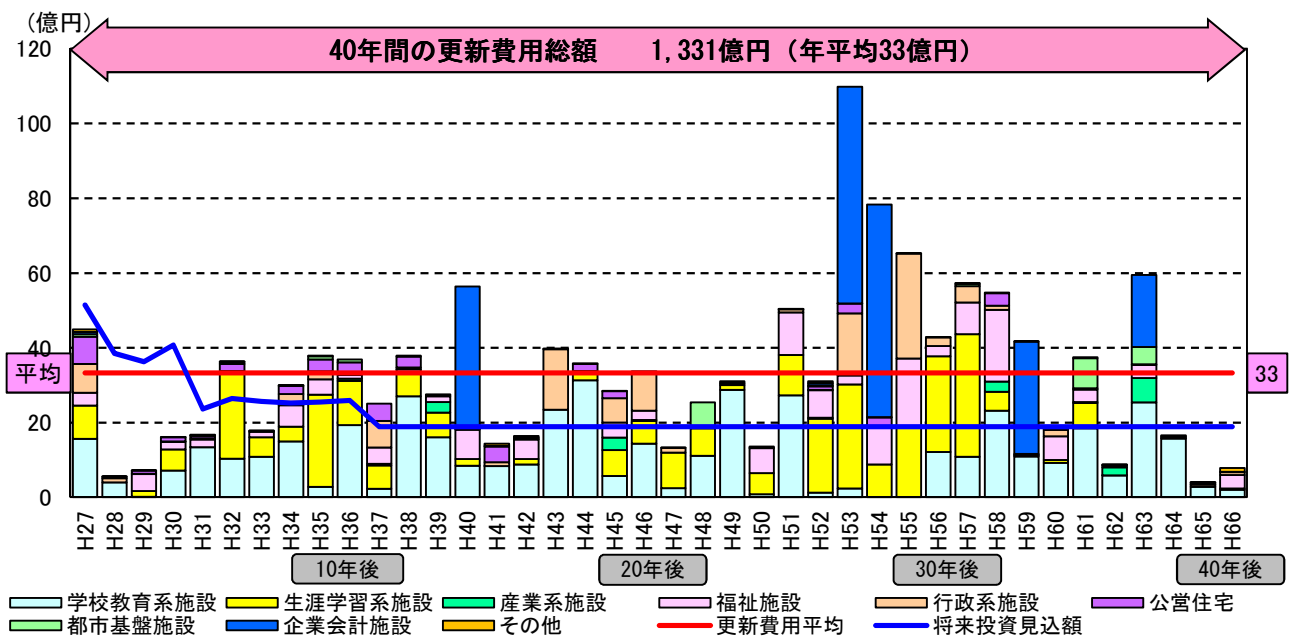
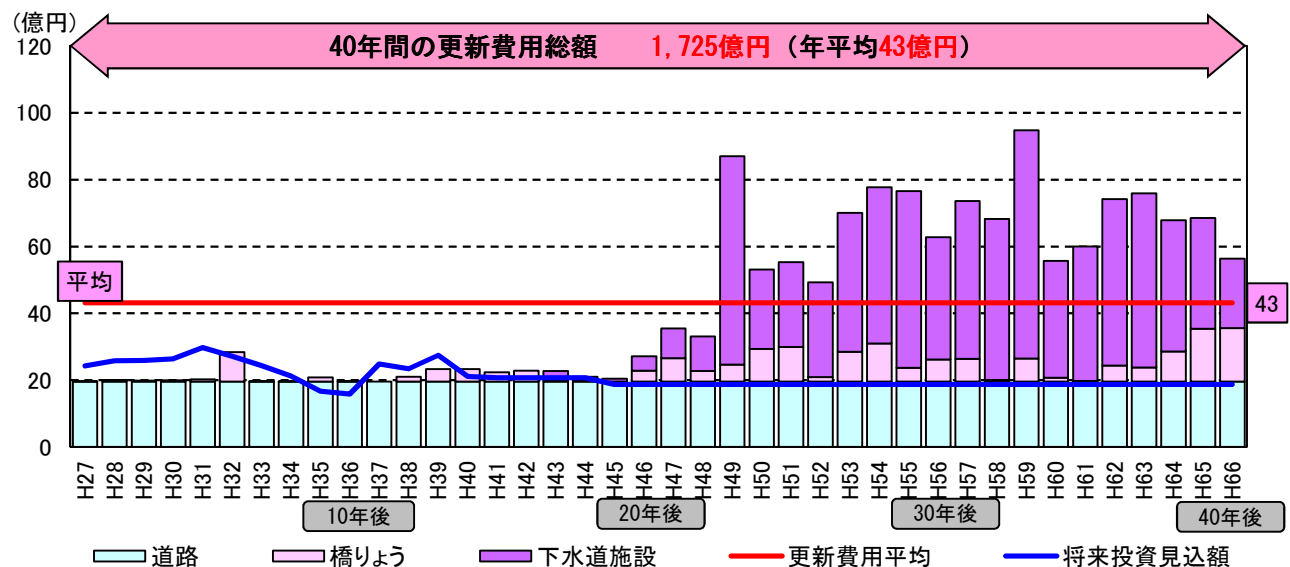


図34 インフラ資産の将来の更新費用の推計



以上の結果により、公共施設等全体における今後40年間の更新費用の総額は**3,056億円**（年間平均更新費用額は約76億円）となり、将来投資見込額の1.8倍の金額が必要との結果になりました（図35、表5、図36）。

更新費用のうち、56%がインフラ資産の更新費用であり、公共建築物の管理運営マネジメントと合わせてインフラ資産の安全確保のための維持保全も進めていく必要があります。

また、公共建築物、インフラ資産ともに、将来投資見込額よりも更新費用の方が上回っているため、施設の総量縮減や長寿命化などの見直しによる財政負担の軽減が不可欠です。

この財政負担の軽減に向けた取組は、早期に着手すればするほど効果が大きいことから、更新費用が投資見込額を上回る平成44年度までに進めておくことが重要です。

図35 公共施設等の更新費用の割合

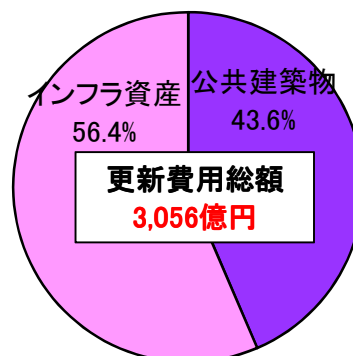
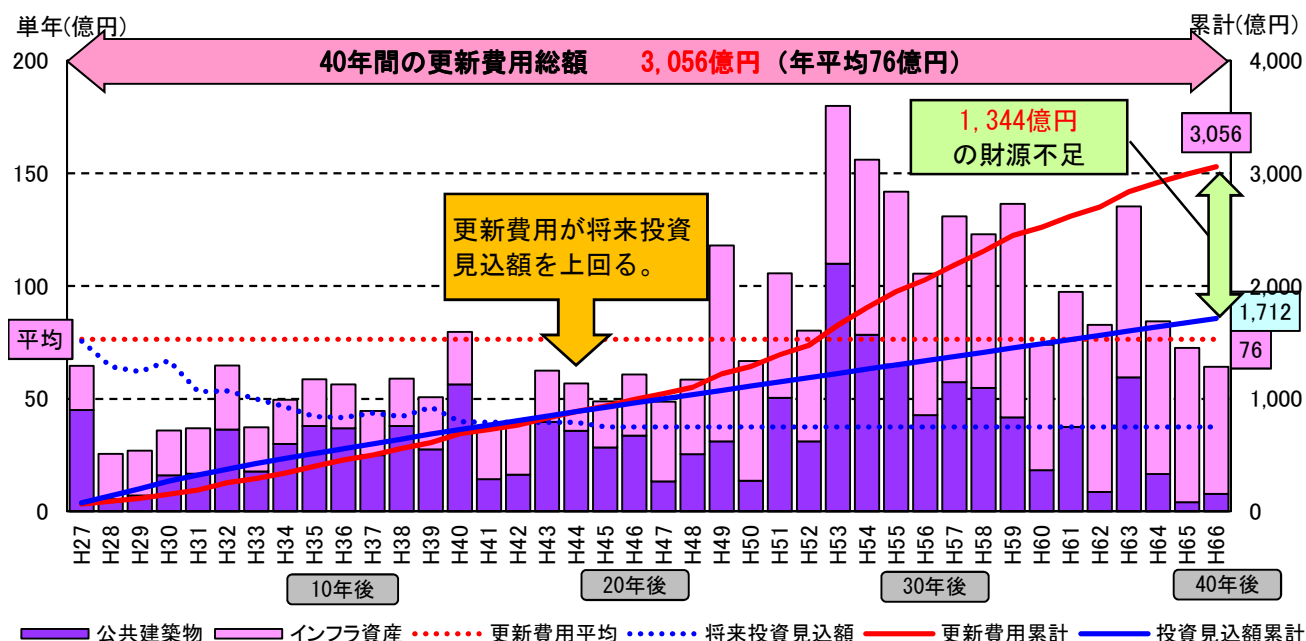


表5 将来の更新費用と投資見込額の状況

区分	40年間の更新費用	40年間の投資見込額	40年間の財源不足額	更新費用削減率
	a	b	c=b-a	d=c/a
公共建築物	1,331億円	885億円	▲446億円	▲34%
インフラ資産	1,725億円	828億円	▲897億円	▲52%
合計	3,056億円	1,712億円	▲1,344億円	▲44%

図36 公共施設等の将来の更新費用の推計



第4 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

1 課題整理

第2の公共施設等を取り巻く状況並びに第3の公共施設等の現況及び将来の見通しから、本市の公共施設等については、次のような課題が見えてきました。

① 人口減少・少子高齢化の進展

人口減少や少子高齢化の進展により、扶助費の増加や税収の減少が予想されるとともに、施設に対する需要の規模や内容の変化が見込まれます。この変化に柔軟に対応するため、施設の効率性を高めるほか、需要の減少に伴い余剰となる施設を整理するなど、施設総量の縮減に向けた対応が必要です。

② 厳しい財政見通し

扶助費の増加や普通交付税の合併算定替の終了など、財政見通しは非常に厳しい状況にあります。この厳しい財政見通しに対応するため、人件費や物件費などを削減していく必要があります。今までのように市が直営により施設を管理運営することは難しくなっています。このため、指定管理者制度をはじめとする民間活力の導入の推進や安全で快適な施設サービスを利用者に提供していくための財源確保が必要となります。

③ 多大な資産の保有による維持管理費・更新費用の増大

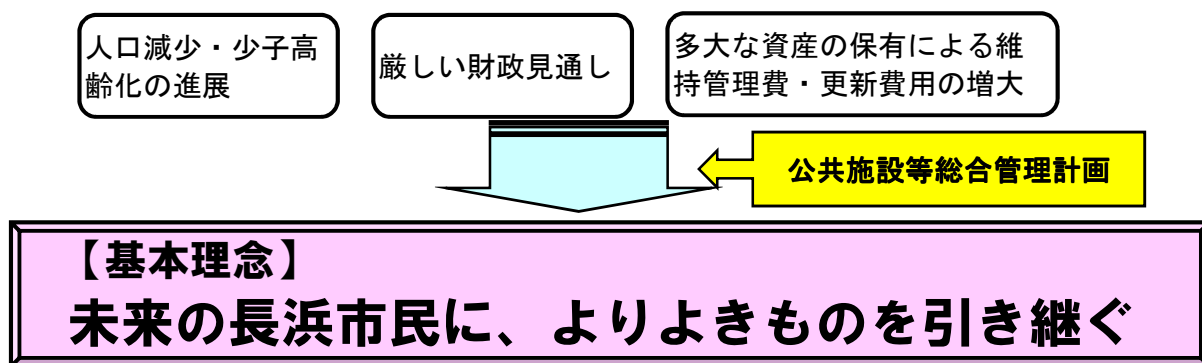
これまで旧市町ごとに自己完結的に公共施設の整備が進められてきた結果、合併後の一つの自治体として見た場合、保有する施設の量が他の自治体よりも多く、多額の維持管理費がかかっています。このため、借地解消を含めた維持管理費の縮減や特定財源の確保、地域ごとに整備された公共施設等の競合状態の緩和など、施設の管理効率の向上に向けた取組が必要です。

また、今後30年から40年で公共施設等の大量更新時期を迎えます。この更新費用は、将来の投資見込額を大きく上回る予算が必要となるため、施設の総量縮減や長寿命化などの見直しによる財政負担の軽減が必要です。

2 基本理念

上記の課題は、すぐに顕在化するものばかりではありませんが、このままの状態にしておけば、将来の財政破たんを招くおそれがあります。この財政破たんを回避するためには、選択と集中によって、よりよい資産を未来に残すことが必要です。

このため、「未来の長浜市民に、よりよきものを引き継ぐ」ことを基本理念として、質の高い資産（＝よりよきもの）を残すための取組を進めます。



3 計画期間

本計画は、大量更新時代を迎える平成27年度から平成66年度までの40年間を見通しつつ、社会経済情勢に的確に対応するため、今後10年間（平成27年度～平成36年度）を計画期間とします。

4 数値目標の設定

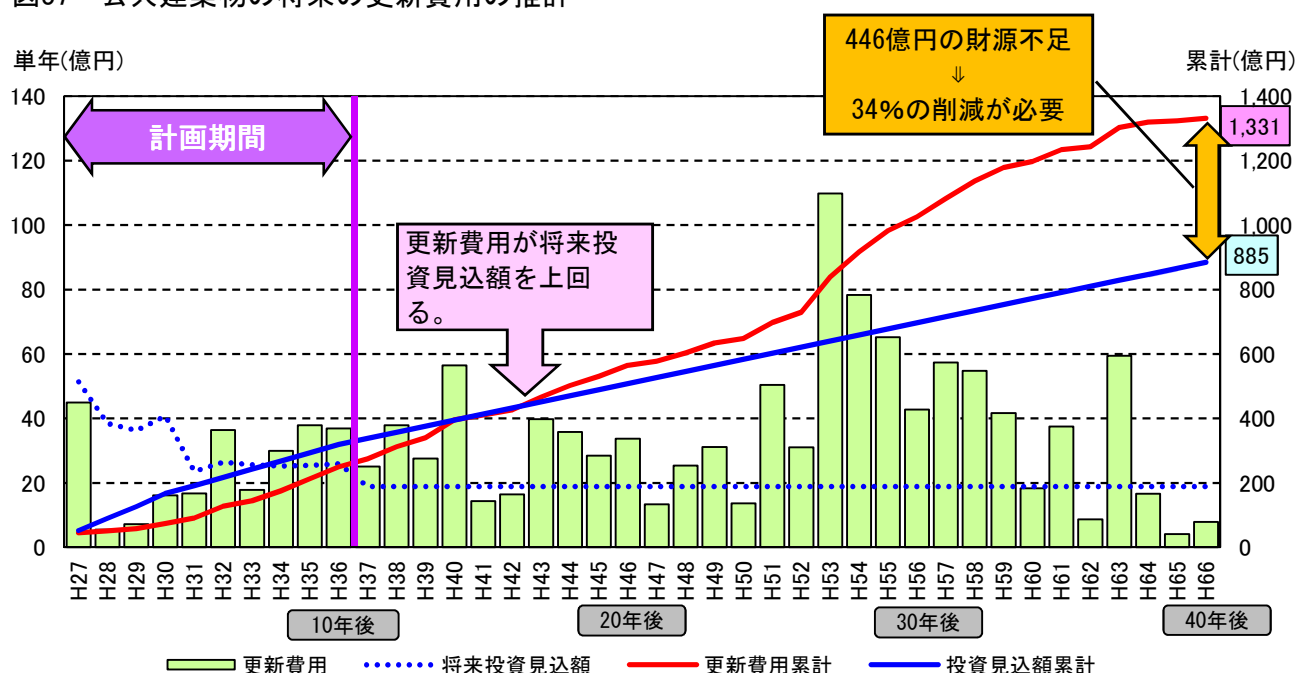
先述の基本理念の実現に向けて、公共施設等の計画期間における数値目標を設定します。

(1) 公共建築物の数値目標

公共建築物の今後40年間の更新費用の総額（1,331億円）と将来投資見込額（885億円）を比較すると、40年間で446億円（約11億円/年）の財源が不足する計算となり、将来の更新費用を34%削減する必要があります（図37）。

第3の5(1)の推計方法によると、更新費用は公共建築物の延床面積に比例していることから、将来の更新費用を削減するためには、施設の延床面積を現在の68.4万㎡に比べて約34%（23.2万㎡に相当）削減する必要があります。

図37 公共建築物の将来の更新費用の推計



上記の目標達成の第一弾として、財政計画における公共施設整備見通しを踏まえつつ、今後10年間（平成27年度～平成36年度）の公共建築物の数値目標を設定します（表6）。

まず、最初の10年間は、40年間の削減目標の34%の4分の1に当たる8.5%（約5.8万㎡）の延床面積を削減することとします。

ただし、今後10年間は、将来の統廃合を見込んで施設を新設するため、施設の延床面積（概数）は1.8万㎡増え、結果として10年後の延床面積は、64.4万㎡（▲約6%）となります。

このため、公共建築物は、10年間で6%の延床面積を削減することを目標とします。

表6 今後10年間の数値目標の設定

項目	延床面積	備考
現在の延床面積	68.4万㎡	①
H27～H36年度の削減予定面積（概数）	5.8万㎡	②=①×8.5%
H27～H36年度の新設の延床面積（概数）	1.8万㎡	③
10年後の延床面積	64.4万㎡	④=①-②+③

公共建築物の数値目標

公共建築物の今後40年間の延床面積 ▲34%
（計画期間中の目標として）

公共建築物の今後10年間の延床面積 ▲6%

(2) インフラ資産の数値目標

インフラ資産の今後40年間の更新費用の総額（1,725億円）と将来投資見込額（828億円）を比較すると、40年間で897億円（約22億円/年）の財源が不足する計算となり、将来の更新費用を52%削減する必要があります。

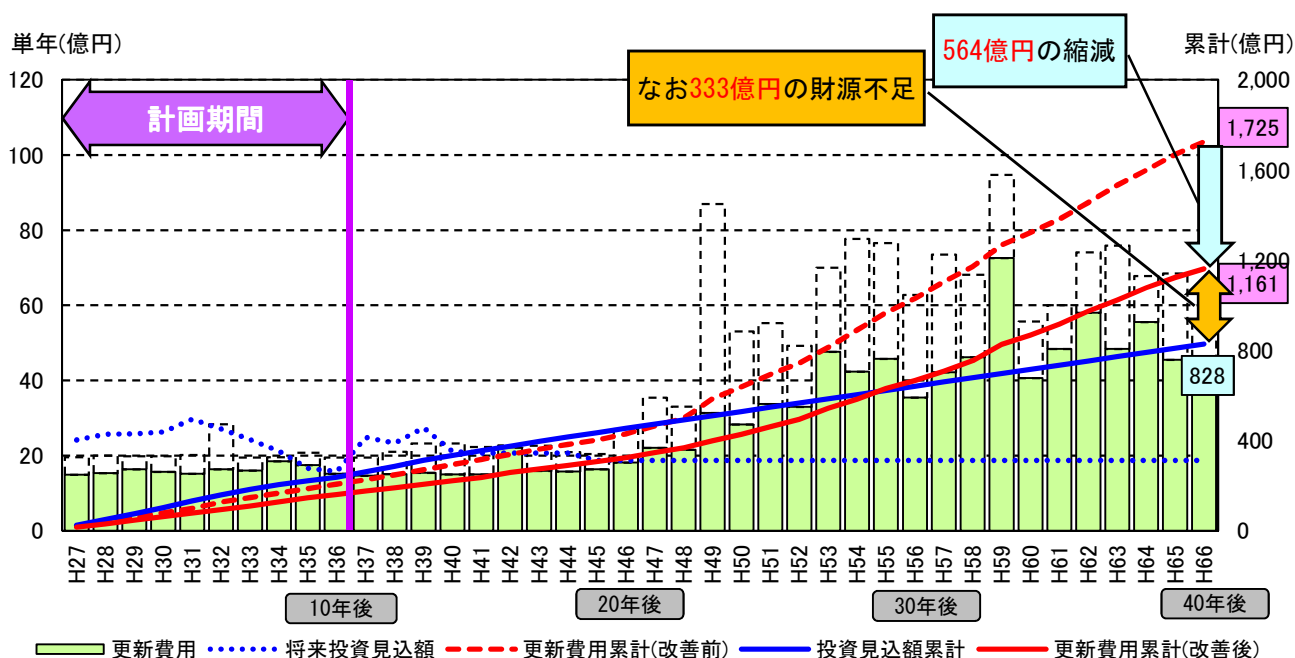
このため、

- ① 道路は、更新の進度調整を行うこと
- ② 橋りょうは、計画的かつ予防的な修繕対策を徹底すること
- ③ 下水道施設のうち、処理施設は農業集落排水処理施設の公共下水道への接続及び処理施設の統合を進めること、管路は管更生工法等による更新手法を活用すること

により、経費削減を図ることとして試算した結果、40年間の更新費用の総額が33%（564億円）削減されたものの、なお19%（333億円）の費用削減が必要となりました（図38）。

このため、計画期間中に新たな費用の縮減・平準化方策について検討し、実施していく必要があります。

図38 インフラ資産の将来の更新費用の推計



上記のことから、インフラ資産については、今後40年間の更新費用を33%以上削減することとし、計画期間中の目標として、更新費用の更なる縮減・平準化方策について検討し、今後の大量更新に備えることとします。

インフラ資産の数値目標

インフラ資産の今後40年間の更新費用 ▲33%以上
（計画期間中の目標として）
更新費用の更なる縮減・平準化方策について検討し、
今後の大量更新に備えることとする。

5 基本方針

4の数値目標を達成するため、公共施設等の基本方針を、公共建築物とインフラ資産それぞれに分けて定めます。

(1) 公共建築物基本方針

① 適正配置

施設の適正配置の観点から、施設の更新（建替）又は大規模改修（長寿命化）を行う場合はゼロベースで検討し、施設を新設する場合は他の施設の統合を前提として建設します（延床面積を40年間で34%、当初の10年間で6%縮減）。

（施設の新設の場合）

- ・ 他の施設の統合を前提として建設します。
- ・ 必要性や優先順位、公費負担額の算定（整備水準、利用予想、機会費用を含めたライフサイクルコストによる将来の財政負担など）、施設サービスのソフト化（民間施設の借り上げや交通手段の確保等）、既存施設の活用などを十分検討します。
- ・ 事業手法については、PFIなどの民間活力の導入を含めて、幅広く検討します。

（施設の更新（建替）又は大規模改修（長寿命化）の場合）

- ・ 施設の適正配置の観点から、市として当該施設が本当に必要かどうか将来のまちづくりを見据えた上で、施設の新設の場合と同様にゼロベースで検討します。
- ・ 一定の規模があり、建物性能が高い施設については、本来業務の支障のない範囲で施設の複合化・多機能化を進めます。複合化・多機能化を進める施設については、利用者の安全確保や災害時の拠点施設としての機能確保の観点から、必要に応じて、適宜耐震化を進めることとします。
- ・ 施設の規模や機能、施設間の距離、交通便利性、地形的条件などを総合的に検討し、合併前の旧市町の行政区域にとらわれない施設の配置を進めることとします。
- ・ 隣接する自治体との相互利用等の連携など、市域を超えた広域的な利用も視野に入れた柔軟な配置を検討します。
- ・ 国と地方公共団体が連携した国公有財産の最適利用についても、情報共有を図り、公共施設等の有効活用に向けた取組を検討します。
- ・ 借地に設置している施設については、借地の解消に向けた取組を進めます。
- ・ 施設の新築や増改築を行う場合は、環境に配慮した施設となるよう、再生可能エネルギーの導入等について検討することとします。

（施設の廃止の場合）

- ・ 老朽化等により用途廃止した施設については、利用者の安全確保の観点から、原則として除却することとします。
- ・ 建物が比較的新しい施設の用途を廃止した場合には、他への用途変更や地元・民間への譲渡・貸付等について検討することとします。譲渡・貸付等にいたる条件が整わない場合や有効活用までに時間がかかる場合等については、資産の適切な保全に努めます。
- ・ 施設の用途廃止後における建物については、長浜市公有財産の利活用に関する基本方針(P.32)に基づき、有効活用を進めます。

② 質の向上

施設機能の維持向上をより少ない経費で行うため、老朽化した施設の除却や新しい施設の複合化・多機能化を推進するとともに、民間の技術・ノウハウ、資金等の活用を積極的に導入します。

- ・ 施設の管理運営については、サービスを提供することによって生み出されるアウトプット（利用者数や稼働率などの業績）と減価償却費を含めた施設にかかるフルコストを把握します。
- ・ コストの削減を通じてアウトプットを維持・向上させることにより、施設サービスの質を確保していきます。

- ・ 施設サービスの質の確保を図るため、直営施設・指定管理者制度導入施設に関わらず、アウトプットとフルコストの評価を行います。
- ・ より質の高いサービスを提供するため、PFIや指定管理者制度などのPPPの手法を用い、民間活力を施設の整備や管理運営に積極的に導入します。
- ・ **指定管理者制度については、住民サービスの向上と経費の節減が図れると認められる場合は、当制度を導入していきます。**
- ・ 施設の用途や目的に応じ、地域で管理運営を行うことで、より活性化が図られる施設については、指定管理者制度や協働利用施設サポーター制度（地域の住民が身近に利用する施設について、施設利用者と市が合意書を取り交わし、市民協働による管理運営を行う制度）など市民や地域団体が施設の管理運営に参画する方法について検討します。

③ 更新費用・管理運営費の財源確保

除却した施設の土地については、売却や貸付等により、更新費用や管理運営費の財源確保に努めます。

- ・ 将来的な利用が見込めず、売却等が可能と判断される財産が生じた場合には、適切に売却処分や借地との交換を進めます。
- ・ 土地の形状や法規制等の理由により早期の売却が困難な財産については、民間等への積極的な貸付による財産の有効活用を図ります。
- ・ 公共施設等の余裕空間については、施設の建物性能や利用状況を把握したうえで、周辺施設の機能集約や公共団体・公共的団体、民間等への貸付による有効活用を図ります。
- ・ 庁舎や学校施設等の屋根・屋上スペースに太陽光発電設備を設置し、光熱費の削減や収入確保を図るとともに、災害時等には非常用電源として活用します。
- ・ 公平性の観点から、減価償却費も含めたフルコストを計算した上で、特定サービスに対する対価や所得に応じた負担など、受益者の適正な負担について検討します。

(2) インフラ資産基本方針

① 更新費用の縮減と平準化

インフラ資産の更新は、重要度と緊急度により優先順位を決めた上で計画的に実施することで、更新費用の縮減と平準化を図ります（更新費用を40年間で**33%以上**縮減することとし、計画期間中は、更新費用の縮減・平準化方策を検討）。

- ・ 当該施設が果たしている役割、機能、重要度（利用状況等）、緊急度などにより、優先順位付けに向けた評価を実施し、**維持管理的な事業については、一定の投資額で継続的な取組を行います。**
- ・ **個別施設計画やマニュアル等に基づきインフラ資産の点検・診断等を定期的を実施し、施設の重要度や緊急度に応じた対策を実施します。さらに、各インフラ資産の状態や対策履歴等の情報を記録・蓄積し、以降の点検・診断等に活用する仕組みを構築します。**
- ・ 公営企業にあっては、中長期的な経営の基本計画である「経営戦略」を策定し、経営基盤強化と財政マネジメントの向上に取り組めます。

② 長寿命化

予防保全型の維持補修を進め、インフラ資産の安全性の確保やライフサイクルコストの縮減を図ります。

- ・ 従来の老朽化等に伴う故障等が発生してから修繕を行う「事後保全」から、定期的な点検や調査等に基づいて計画的に改修を行う「予防保全」に考えを転換し、長寿命化の取組を推進します。
- ・ 長寿命化の取組にあたっては、取組の重点化を図るため、上記の優先順位付けにおいて評価が高い施設から実施します。

- ・ 国や県等が実施する資格・研修制度や講習会等を積極的に活用し、本市職員の維持保全に係る技術力向上を図ります。
- ・ 最新技術の開発状況や他都市の取組事例などを収集し、優れた技術については積極的に活用することとします。

③ 投資額の確保

インフラ資産に係る投資額は、毎年度安定的に確保します。

- ・ 個別施設計画に基づく費用については、毎年度、安定的に予算を確保し、予防保全型の管理を計画的かつ着実に実施することとします。
- ・ 経営戦略に基づく公営企業への繰出金については、持続的に経営可能となるよう、毎年度の所要額を確保することとします。
- ・ 現在設置している「長浜市支所庁舎等再編整備基金」をインフラ資産の保全整備にも対応できるようにするため、当該再編整備基金を廃止し、「長浜市公共施設等保全整備基金」を新たに設置します。

第5 施設類型ごとの管理に関する基本方針

第4の4で示した目標数値の達成のため、第4の5の基本方針に基づき、施設類型ごとの管理に関する基本方針を定め、取組を進めます。

※ 対象施設は、各施設の区分における主な施設について記載しています。また、施設数及び延床面積は、基本的に対象施設に掲げた施設について計上しています。このため、各区分の延床面積の合計は、公共施設等全体の延床面積と一致しません。

1 学校教育系施設

(1) 小中学校

区分	小中学校	施設数	40施設	延床面積	240,396㎡
対象施設	長浜小学校、長浜北小学校、神照小学校、南郷里小学校、北郷里小学校、長浜南小学校、湯田小学校、浅井小学校、七尾小学校、田根小学校、びわ南小学校、びわ北小学校、虎姫小学校、小谷小学校、速水小学校、朝日小学校、富永小学校、高月小学校、古保利小学校、七郷小学校、杉野小学校、高時小学校、木之本小学校、伊香具小学校、余呉小学校、塩津小学校、永原小学校 西中学校、北中学校、東中学校、南中学校、浅井中学校、びわ中学校、虎姫中学校、湖北中学校、高月中学校、木之本中学校、杉野中学校、鏡岡中学校、西浅井中学校				
基本方針	・子どものための教育の質的充実、教育の機会均等及び水準確保における学校間格差の是正に向けて、保護者や地域等の意向を十分に踏まえながら、学校の適正規模・適正配置について検討します。 ・児童生徒の安全安心な学習環境の確保と災害時における地域の核施設としての機能確保を行うため、施設の耐震化を優先的に進めます。 ・地域に開かれた学校づくりを進めるため、体育館などの学校施設の地域開放を進めます。				

(2) その他教育施設

区分	給食センター	施設数	5施設	延床面積	8,244㎡
対象施設	長浜学校給食センター、浅井学校給食センター、高月学校給食センター、木之本学校給食センター、西浅井学校給食センター				
基本方針	・業務の効率化を図るため、給食センターは統合を基本とし、食の安全を守ることを前提としつつ民間資金の活用も検討し、民間委託の拡大を進めます。				

2 生涯学習系施設

(1) 市民文化系施設

区分	集会施設	施設数	25施設	延床面積	28,648㎡
対象施設	長浜公民館、神照公民館、南郷里公民館、北郷里公民館、西黒田公民館、神田公民館、六荘公民館、湯田公民館、田根公民館、下草野公民館、七尾公民館、上草野公民館、びわ公民館、虎姫公民館、湖北公民館、高月公民館、公立木之本公民館、西浅井公民館、養蚕の館、虎姫時遊館、長浜市民交流センター、浅井農村環境改善センター、きのもと交遊館、国際交流ハウス、余呉山村開発センター				
基本方針	・地域づくり協議会の活動拠点として、指定管理者制度の導入を含めた地域住民との協働・連携による管理運営を進めます。 ・公民館については、社会教育拠点としての公民館から地域拠点としてのコミュニティ施設への転換を目指します。 ・利用実態等を踏まえて、今後の施設のあり方を検討します。				

区分	文化ホール	施設数	7施設	延床面積	14,188㎡
対象施設	長浜文化芸術会館、浅井文化ホール、びわ文化学習センター、虎姫文化ホール、湖北文化ホール、木之本スティックホール、余呉文化ホール				
基本方針	・人口同規模団体と同程度の施設水準となるよう、統合や用途変更を進めます。 ・文化ホールの管理運営については、指定管理者制度の導入や民間委託の拡大を進めます。				

(2) 社会教育系施設

区分	図書館	施設数	6施設	延床面積	9,049㎡
対象施設	長浜図書館、浅井図書館、びわ図書館、虎姫図書館、湖北図書館、高月図書館				
基本方針	・中央図書館を新設し、長浜図書館を廃止します。 ・高月図書館を北の拠点館、他の図書館をサテライト館として位置づけて、中央・拠点・サテライトのネットワークによって一体的なサービスを提供します。 ・複合化・多機能化を図るとともに、市民との協働・連携の推進や指定管理者制度などの民間活力の導入も含めた効果的な運営方法を検討します。				

区分	博物館・資料館	施設数	11施設	延床面積	8,978㎡
対象施設	長浜市長浜城歴史博物館、長浜市曳山博物館、浅井歴史民俗資料館、高月観音の里歴史民俗資料館、五先賢の館、小谷城戦国歴史資料館、余呉茶わん祭の館、北淡海・丸子船の館、富田人形会館、東アジア交流ハウス雨森芳洲庵、国友鉄砲の里資料館				
基本方針	・全市的な施設と地域的な施設の棲み分けを行い、地域に密着した施設については、指定管理者制度の導入を含め地域住民主体による管理運営を進めます。 ・直営施設については、地域の特色を生かした魅力的な企画・展示を行い、入館者数の増加を図るとともに、気候条件や入館者数等を踏まえつつ、開館日や開館時間を調整するなど、施設の管理効率の向上を図ります。 ・経営改善に資するため、観光関連機関・団体を通じた情報発信、広報活動の充実強化や旅行業者等への営業活動のほか、収入の増加に向けて近隣施設等との連携強化を行います。				

(3) スポーツ・レクリエーション系施設

区分	スポーツ施設	施設数	44施設	延床面積	32,100㎡
対象施設	屋外運動場照明施設（西中・上草野小・びわ南小・余呉小）、長浜球場、浅井球場、グラウンド（神照運動公園・浅井・虎姫・山本山・高時川・高月・木之本・西浅井）、本庄山村広場、東上坂山村広場、長浜市民プール、浅井B&G海洋センタープール、木之本運動広場プール、体育館（長浜市民・浅井・浅井B&G海洋センター・びわ・虎姫・山本山・湖北・高月・木之本・余呉・西浅井）、テニスコート（市民庭球場・浅井文化スポーツ公園・虎姫・高時川・高月・西浅井）、あじさいホール、余呉屋内グラウンド、西浅井いきいきホール、長浜市民弓道場、長浜市武徳殿、浅井文化スポーツ公園、グラウンドゴルフ場（西浅井）、ゲートボール場（高時川）				
基本方針	・老朽化等により大規模修繕等が必要になった場合は、施設の利用状況や市域全体のバランス、集約の可能性などを勘案し、再配置を行います。 ・地元や特定団体が主たる利用者である施設や、再配置後の残された施設については、指定管理者制度の導入や無償貸付などの手法により、地元による管理運営を進めます。				

区分	レクリエーション・観光施設	施設数	7施設	延床面積	12,506㎡
対象施設	慶雲館、長浜鉄道スクエア、大見いこいの広場、ウッディパル余呉、高山キャンプ場、湖北野鳥センター、健康パークあざい				
基本方針	・民営化が可能な施設については、譲渡・貸付等の手法により、民営化を進めます。 ・施設利用者の増加に努めつつ、より効率的、効果的な施設運営を図ります。				

区分	宿泊施設	施設数	3施設	延床面積	5,805㎡
対象施設	己高庵、つづらお荘、豊公荘				
基本方針	・民営化に向け、施設の譲渡を最終目標として現指定管理者等と協議を進めます。譲渡の条件が整わない場合は、貸付等の手法を検討します。 ・指定管理を更新する場合は、指定管理料の節減を図るほか、利益がある施設については、減価償却費の応分の負担を目指すものとします。				

3 産業系施設

(1) 産業系施設

区分	勤労者福祉施設	施設数	5施設	延床面積	4,658㎡
対象施設	長浜市勤労青少年ホーム、長浜勤労者総合福祉センター、高月共同福祉施設、浅井勤労者憩の家、長浜バイオインキュベーションセンター				
基本方針	・公の施設として機能していない施設については、廃止します。 ・民営化が可能な施設については、譲渡・貸付等の手法により、民営化を進めます。 ・利用実態等を踏まえて、今後の施設のあり方を検討します。				

区分	物販施設	施設数	2施設	延床面積	2,134㎡
対象施設	湖北みずどりステーション、奥びわ湖水の駅				
基本方針	・民営化に向け、施設の譲渡を最終目標として現指定管理者等と協議を進めます。譲渡の条件が整わない場合は、貸付等の手法を検討します。 ・指定管理を更新する場合は、指定管理料の節減を図るほか、利益がある施設については、減価償却費の応分の負担を目指すものとします。				

区分	その他産業系施設	施設数	4施設	延床面積	1,231㎡
対象施設	妙理の里、農村婦人の家赤谷荘、合歓の里工房、余呉湖観光館				
基本方針	・民営化が可能な施設については、譲渡・貸付等の手法により、民営化を進めます。 ・利用実態等を踏まえて、今後の施設のあり方を検討します。				

4 福祉系施設

(1) 子育て支援施設

区分	幼稚園・保育所・認定こども園	施設数	23施設	延床面積	35,304㎡
対象施設	長浜幼稚園、長浜北幼稚園、長浜西幼稚園、わかば幼稚園、神照幼稚園、南郷里幼稚園、北郷里幼稚園、長浜南幼稚園、湖北幼稚園、高月幼稚園、木之本幼稚園、大谷保育園、北保育園、さくらんぼ保育園、一麦保育園、高月保育園、木之本保育園、六荘認定こども園、あざい認定こども園、びわ認定こども園、とらひめ認定こども園、よご認定こども園、にしあざい認定こども園				
基本方針	・就学前教育の推進という目的に照らして、国の動向や地域の実情を踏まえつつ、認定こども園の普及を図ります。 ・民間保育所の誘致を行い、待機児童の解消を図るとともに、公立保育所については、適正配置を進めます。 ・国の子ども・子育て支援新制度や他市の状況を踏まえつつ、保育料の適正な金額について検討します。				

区分	地域子育て支援センター	施設数	4施設	延床面積	2,044㎡
対象施設	サンサンランド子育て支援センター、こどもらんど子育て支援センター、のびのびらんど子育て支援センター、あいあいらんど子育て支援センター、出張広場（虎姫・湖北・木之本・余呉・西浅井）				
基本方針	・民間の子育て支援センターとの配置バランスを踏まえつつ、民間活力を導入して施設の管理運営を行います。 ・民間委託を行っている子育て支援施設で利用状況が低い場合は、その原因を調査し対応を検討するとともに、委託の必要性について再検討します。 ・老朽化している施設については、他の公共施設等に移転することとします。				

注 施設数は出張広場を除いています。

(2) 保健・福祉施設

区分	高齢者福祉施設	施設数	10施設	延床面積	15,853㎡
対象施設	東部福祉ステーション、西部福祉ステーション、北部福祉ステーション、浅井福祉ステーション、びわ福祉ステーション、湖北福祉ステーション、高月福祉ステーション、木之本福祉ステーション、余呉福祉ステーション、西浅井福祉ステーション				
基本方針	・デイサービスセンターについては、民間で同種のサービスが提供されていることから、行政が担う施設サービスの範囲を見極めつつ、今後のあり方を検討します。 ・高齢者福祉センターについては、経費の節減やより効率的、効果的な施設運営を前提としつつ、高齢者福祉の増進やボランティア活動の支援等を行うため、市の保健福祉事業の実施状況等を踏まえ、機能の集約を進めます。				

区分	しょうがい福祉施設	施設数	3施設	延床面積	2,383㎡
対象施設	長浜市児童発達支援センター、わかば園、いちご園				
基本方針	・施設利用児に必要な支援やニーズに十分配慮しながら、他の公共施設等の有効活用と併せて、より効率的・効果的な施設運営を図ります。				

区分	保健センター	施設数	5施設	延床面積	3,853㎡
対象施設	長浜市保健センター、高月分室、浅井分室、湖北分室、西浅井分室				
基本方針	・受診率向上の観点から、特定健診やがん検診等については従前どおり各地域において実施する一方、医師確保の観点から、乳幼児健診を行う保健センターについては、将来的にセンター1箇所、分室1箇所に統合します。 ・統合した後の旧保健センターについては、用途変更や他の公共施設の一部としての再整理、他の公共施設の指定管理者へ貸付や譲渡などの方法により、施設の有効活用を図ります。				

区分	地域総合センター	施設数	6施設	延床面積	4,125㎡
対象施設	なつめ会館、ふれあい会館、長浜教育集会所、虎姫コミュニティセンター、木之本文化センター、木之本教育集会所				
基本方針	・施設の利用実態等を踏まえながら、施設の設置目的や管理運営方法等について検討を行います。				

(3) 医療施設

区分	診療所	施設数	8施設	延床面積	3,615㎡
対象施設	浅井診療所、浅井東診療所、中之郷診療所、中之郷出張診療所（今市・上丹生）、塩津診療所、永原診療所、永原出張診療所（菅浦）、中之郷歯科診療所、浅井歯科診療所 長浜米原休日急患診療所				
基本方針	・医師確保の状況を見極めつつ、施設の利用実態、交通アクセス、民間も含めた周辺施設の状況、地域の実情等を考慮した管理運営体制としていきます。				

注1 施設数は出張診療所を除いています。

注2 浅井東診療所は、平成26年10月に設置したため、延床面積（平成25年度末）には含まれていません。

5 行政系施設

(1) 庁舎等

区分	庁舎	施設数	9施設	延床面積	54,533㎡
対象施設	市役所本庁、北部振興局、浅井支所、びわ支所、虎姫支所、湖北支所、高月支所、余呉支所、西浅井支所				
基本方針	・市民へのサービス水準の質的な維持・向上や地域振興の推進に配慮しつつ、市全体として効果的・効率的な行政運営を可能とするよう、本庁・北部振興局・支所の機能や役割、適正配置についての見直しを進めます。 ・移転後の旧支所庁舎については、可及的速やかに除却します。 ・比較的新しい支所庁舎については、他の公共施設や公共機関等の移転先・統合先として位置づけ、本来業務の支障のない範囲で施設の複合化を進めます。				

(2) その他行政系施設

区分	その他行政系施設	施設数	-	延床面積	23,136㎡
対象施設	姉川コミュニティ防災センター、消防団車庫・屯所（35箇所）、雪寒基地、防災倉庫				
基本方針	・姉川コミュニティ防災センターについては、施設の利用実態等を踏まえながら、施設の設置目的や管理運営方法等について、検討を行います。 ・消防団車庫・屯所・雪寒基地・防災倉庫については、適切な維持管理に努めます。				

6 公営住宅

(1) 公営住宅

区分	市営住宅等	施設数	26団地	延床面積	35,833㎡
対象施設	北新団地、新庄寺団地、神照団地、南小足団地、八幡中山団地、日の出団地、千草西団地、千草東団地、常喜団地、桜町第1団地、桜町第2団地、桜町第3団地、新旭町第1団地、新旭町第2団地、新旭町第4団地、西大井町団地、柿ノ木団地、長田町団地、東柳野団地、箱柳団地、栄町団地、宇根本団地、城ヶ端団地、横田団地、高田団地、（特定公共賃貸住宅）赤崎団地				
基本方針	・耐用年数を迎える住棟は、基本的に用途廃止か建替をゼロベースで検討します。 ・市営住宅は、現況入居者の権利保全と住宅セーフティネットの中核を担うことを念頭に、適正な管理戸数の維持・確保を目指します。 ・特定公共賃貸住宅は、土地所有者の意向を尊重しながら、現住宅の対応を検討します。 ・借り上げ住宅制度について、検討を進めます。				

区分	改良住宅	施設数	8団地	延床面積	22,503㎡
対象施設	長浜団地、西大井町団地、桜町団地、長田町団地、新旭町団地、柿ノ木団地、青浦団地、横田団地				
基本方針	・入居者の自立意欲の向上、住宅管理の効率化等の観点から、譲渡を計画的に進めます。				

7 都市基盤施設

(1) 公園

区分	公園	施設数	-	延床面積	934m ²
対象施設	豊公園、石田山公園、八条山公園、神田山公園、虎御前山公園、神照運動公園、長浜中央公園、加納白山公園、あけぼの公園、南小足公園、緑ヶ丘公園、新庄公園、殿町公園、相撲公園、東高田公園、勝公園、千草公園、大戌亥公園、弥高町公園、相撲西公園、弥高北公園、さいかち公園、勝東公園、勝中央公園、勝西公園、南高田公園、四ツ塚みらい公園、田村辻町公園、金屋公園、大通寺公園、姉川緑地、舟町公園、児童遊園				
基本方針	- 大規模な都市公園については、より効率的・効果的な管理運営となるよう、指定管理者制度の導入について検討します。 - 小規模な施設については、地元住民との協働・連携による維持管理を進めます。				

(2) 駐車場・駐輪場

区分	駐車場・駐輪場	施設数	23施設	延床面積	1,424m ²
対象施設	駐車場（長浜駅西・田村駅東・虎姫駅前・河毛駅東・河毛駅西・高月駅東口・高月駅西口・木ノ本駅東・木ノ本駅西・余呉駅前・近江塩津駅前・永原駅前）、駐輪場（田村駅東・虎姫駅前第一・虎姫駅前第二・河毛駅前・高月駅東口・高月駅西口・木ノ本駅東・木ノ本駅西・余呉駅前・近江塩津駅前・永原駅前）				
基本方針	- 施設の有料化について検討し、有効な場合は施設の有料化を行います。 - 駅関連施設の管理運営の方法と調整しつつ指定管理者制度を導入することで、より効率的・効果的な施設運営を行います。				

(3) その他都市基盤施設

区分	駅関連施設	施設数	9施設	延床面積	4,990m ²
対象施設	田村駅関連施設（改札口施設）、長浜駅関連施設（自由通路）、虎姫駅関連施設（コミュニティハウス、多目的広場）、河毛駅関連施設（コミュニティハウス）、高月駅関連施設（ギャラリー、自由通路）、木ノ本駅関連施設（多目的ホール）、余呉駅関連施設（改札口施設）、近江塩津駅関連施設（海道・あちかまの宿）、永原駅関連施設（コミュニティハウス）				
基本方針	- 管理運営のあり方について鉄道事業者と協議を行い、鉄道利用者の利便性の向上を図ります。 - 自動券売機の導入による業務の効率化のほか、券売業務や開館時間などの管理運営の平準化を進めることにより、経費の節減を図ります。				

区分	墓地	施設数	5施設	延床面積	21m ²
対象施設	長浜市梨ノ木墓地、千草町共同墓地、長浜市松の岩公園墓地、浅井やすらぎ浄苑墓地、高月きたひら公園墓地				
基本方針	施設の利用実態等を踏まえながら、指定管理者制度の導入の可否や地元住民との協働・連携による維持管理について、検討を行います。				

8 企業会計施設

(1) 病院施設等

区分	病院施設等	施設数	3施設	延床面積	58,644m ²
対象施設	市立長浜病院、長浜市立湖北病院、湖北病院出張診療所（杉野・金居原・中河内）、老人保健施設湖北やすらぎの里				
基本方針	- 病院については、病院基本計画や病院事業改革プラン等に基づき、医療の質と患者サービスの向上を図るとともに、経営の効率化を進め、良質な医療の提供や持続可能な体制の整備に向けた検討を行います。 - 老人保健施設については、長浜市立湖北病院と一体的な管理により、効率的な運営を図ります。				

注 施設数は出張診療所を除いています。

9 その他の施設等

(1) その他の施設等

区分	その他の施設等	施設数	-	延床面積	22,801㎡
対象施設	貸付施設・未利用施設等（未利用地を含む）				
基本方針	- 貸付施設については、過去の経緯や負担の公平性の観点を踏まえ、貸付料のあり方について検討します。 - 未利用施設については、他の用途での利用について検討し、利用がない場合については、譲渡・貸付や除却を進めます。 - 将来的な利用が見込めず、売却等が可能な未利用地については、譲渡・貸付等を進めます。 - 民間を含めた専門家の情報やノウハウ等を活用し、未利用施設や未利用地の利活用を効率的に進めます。				

10 インフラ資産

(1) 道路

区分	道路	施設数	-	道路延長	1,191km
基本方針	- 落石や法面崩壊など、道路交通に支障を及ぼすおそれのある箇所を道路防災総点検箇所として指定して定期的・計画的に調査するとともに、危険と判断された箇所については計画的な維持補修を実施するなど、災害の未然防止と道路の安全性確保に努めます。 - 施設や材料の特性などに応じて最適な維持管理手法を選択するアセットマネジメントの手法を導入することにより、道路構造物の維持管理コストの縮減・平準化を図りながら、道路の安全性・信頼性の確保に努めます。 - 今後整備が必要となる道路については、道路整備による効果が大きい路線を優先的に整備することを基本として、整備の実現性を加味したランク分けを行った上で、財政状況・将来投資見込額との整合性を取りながら整備の優先順位を定めます。				

(2) 橋りょう

区分	橋りょう	施設数	224橋	延長	5,765m
基本方針	各橋りょうの利用状況や劣化・損傷状況、緊急度等の評価結果に基づき作成した橋梁長寿命化修繕計画に沿って、計画的かつ予防的な修繕対策を徹底することにより、全体的な事業費の大規模化及び高コスト化を回避し、長期的なライフサイクルコストの縮減を図ります。				

(3) 上水道施設

区分	上水道施設	施設数	-	管路延長	291km
基本方針	長浜市地域水道ビジョンに基づき、平成29年度を目途として、長浜水道企業団へ移管します。				

(4) 下水道施設

区分	下水道施設	施設数	58処理区	管路延長	1,018km
基本方針	- 農業集落排水施設は、事業集約による効率化と削減を図るため、公共下水道区域内は流域下水道への接続によるコスト削減を、公共下水道区域外は農業集落排水施設間の統廃合によるコスト削減を図ります。 - マンホールポンプ施設については、緊急通報システムの整備を行い、集約した管理体制による効率的な機能維持に努めます。 - 管路やマンホールポンプ施設の長寿命化を進めます。				

第6 計画の推進にあたって

1 全庁的な取組体制の構築と人材育成

公共施設等を総合的かつ計画的に管理し、本計画の基本理念及び基本方針に基づく取組を着実に推進するため、長浜市行政改革推進本部等において、本計画に掲げた数値目標の進行管理を行うこととします。

また、本計画に基づいて個別具体的な取組を進める段階においては、長浜市公有財産利活用推進本部において今後の方針を決定します。そのうち必要なものについては長浜市公有財産審議会などの審議等を経ることにより、適正な処理を進めることとします。

今後、全庁的に公共施設等のマネジメント業務を推進するにあたっては、職員一人ひとりが、市全体の施設の状況や将来の見通しについて十分理解し、従来の縦割りの中での施設ごとの管状況から抜け出し、常に経営的視点を持って、全体の最適化を目指すことが必要となります。このため、研修会等を通じて職員の人材育成に努め、予防保全の考え方の浸透やコスト意識の向上に努めていくこととします。

2 施設情報の一元管理

施設マネジメントに係る全庁的な検討及び業務効率の向上に資するため、主要な公共施設等について、施設の基礎情報や個別施設計画などのデータを一元管理し、適切に維持・更新します。

特に、今後の統一的な基準による地方公会計の整備を着実に進め、発生主義・複式簿記の導入と固定資産台帳の整備を早急に行うことにより、減価償却費等を含む公共施設等のフルコストや資産額を把握し、適切な保有量の調整や幅広い視点からのコスト削減の検討を進めます。

3 情報の共有化と効果的な広報広聴

議会や市民に対し随時情報提供を行うことにより、公共施設等にかかる問題意識の共有化を図るとともに、有効活用したい公共施設等の情報を積極的に広報することにより、市民協働の取組を促進します。

特に、公共施設等の適正配置や用途廃止後の有効活用にあたっては、「未来の長浜市民に、よりよきものを引き継ぐ」ための取組であるという意識が共有できるよう、効果的な広報広聴の取組を進めていきます。

また、PDCA（計画・実行・評価・改善）サイクルを活用し、取組の進捗状況を把握し、その結果を市ホームページ等を通じて公表していきます。

4 フォローアップ

本計画は、10年間という長期の計画のため、中間時点のフォローアップとして、5年後を目途に全般的な見直しを行うこととします。

なお、本計画の内容については、社会経済情勢の変化や関連する重要な計画の策定・変更など、前提となる条件が大きく変わった時点で、適宜必要な見直しを行います。

【参考】長浜市公有財産の利活用に関する基本方針

長浜市では、これまでから未利用財産の利活用について、その必要性を認識し推進するため、平成18年度に基本的な考え方を定め、長浜市公有財産審査委員会において検討された利活用方針に基づき、未利用財産の一部について売却処分等を行ってきました。

しかしながら、2度の合併を経て引き継いだ未利用財産が大量に上り、その管理に要する経費が本市の健全な財政運営に多大な障壁となる恐れがあること、また財産の運用により利益を生み出すことも都市経営上積極的に推進すべきことから、未利用財産の利活用を本市の喫緊の課題とし、その基本方針を定め推進していくこととします。

1 未利用財産の利活用に関する基本的な考え方

土地や建物などの市有財産は、市民共有の財産であることから、市が公用又は公共用に使用することにより、市民がその利益を享受できることとなります。しかし、将来の利用計画が定められていない未利用財産について、維持管理経費の節減といった点からも早急に利活用方針を定め、売却処分又は貸付による積極的な利活用を図っていく必要があります。

このため、未利用財産を公平、公正で透明性のある利活用を図る点から、利活用にあたっての基本的な考え方を次のとおりとします。

(1) 未利用財産の利活用方針の明確化と市民への公表

行政財産を用途廃止する際には、必ず廃止後の利活用（売却処分、貸付）方針を定めることとします。また、既存の未利用財産についても、利活用の早期実現を図るため対象地の優先順位を定め、利活用方針を策定します。

さらに、策定した具体的な利活用方針について、市民に積極的に公表していきます。

(2) 未利用財産の積極的な売却

将来的にも利用する計画がなく、公有財産として保有する必要性もない財産については、未利用財産の縮減の点から積極的に売却処分していきます。

(3) 貸付による利活用

将来的には利用する計画があっても、短期的に見た場合には使用する予定のない財産については、民間等へ貸付し利活用を図ります。また、売却が困難な財産についても、貸付により利活用を図ります。

(4) 地元自治会や他の公共的団体等に対する公共的な利用処分の優先

地元自治会や他の公共的団体等が既に公共の用に供されている財産や公共の用に供することが予定されている財産については、公有財産の財産的価値を地域にストックし、その利益を市民が享受できることから、優先的に譲渡、譲与又は貸付を行うものとします。

(5) 行政財産の有効活用

合併後支所となった旧役場庁舎は、効率的な行政執行のため管理部門等が本庁に統合されたことから、庁舎内に空きスペースが存しています。支所庁舎には建築後経過年数が少ないものや、地域生活の中心として機能してきた経緯も踏まえ、平成18年の地方自治法改正により可能となった空きスペースの貸付について、早急に検討していきます。

2 未利用財産の利活用方針の決定

将来の利用計画が定められていない未利用財産（用途廃止予定財産を含む。）について、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し、個々の財産について将来的な必要性を総合的に検討し、次により利活用方針を定めるものとします。

(1) 利活用対象地

未利用財産の発生を抑制するため、新たに用途廃止を決定した財産については、その都度、必ず廃止後の利活用計画を定めることとします。

また、既存の未利用財産のうち、利用計画が定まっていないものについては、次の優先順位により、処分、貸付等を行うこととします。

【優先順位】

- ①地元自治会や公共的団体等から売却、又は貸付の要望がある財産
- ②資産価値が高い財産
- ③地域振興や周辺環境等を考慮し、早期の利活用が求められている財産
- ④民間での需要が期待されている財産
- ⑤市が事業用地として取得したが事業に着手されていない財産
- ⑥長期にわたって未利用となっている財産
- ⑦資産価値の低い財産（隣地所有者等当該財産の利用について特殊関係者から処分希望がある場合は優先順位を第2位とする）

(2) 利活用方針の検討体制等

未利用財産の利活用方針については、多岐にわたる様々な視点から総合的に検討する必要があります。また、未利用財産に関するデータの一元化と庁内の意思統一を図る必要もあります。こうしたことから、新たに副市長を本部長とする「長浜市公有財産利活用推進本部」を庁内に設置し、推進本部で検討した結果に基づき市長が利活用方針を決定するものとします。

なお、長浜市公有財産利活用推進本部では、未利用財産について次の事項を検討するものとします。

【検討事項】

- ①市として保有継続・貸付・売却等の検討
- ②保有継続とした場合の利活用方法の検討
- ③貸付をするとした場合の貸付方法（随意契約、一般競争入札）の検討
- ④売却するとした場合の処分方法（随意契約、一般競争入札）の検討
- ⑤随意契約による場合の相手先の検討
- ⑥その他、利活用方針に関する必要事項

(3) 利活用方針の公表

未利用財産の利活用方針を決定した場合には、市のホームページ等で随時、市民に対し情報を公表したうえで利活用（処分）の手続きを行うものとします。

3 未利用財産の利活用事務の流れ

未利用財産の利活用にあたっての事務の流れは、次のとおりとします。

未利用財産の調査・把握（財産管理総括部署・各担当部署）
優先的に利活用方針を定める財産 ①地元自治会や公共的団体等から売却、又は貸付の要望がある財産 ②資産価値が高い財産 ③地域振興や周辺環境等を考慮し早期の利活用が求められている財産 ④民間での需要が期待されている財産 ⑤市が事業用地として取得したが事業に着手していない財産 ⑥長期にわたって未利用となっている財産 ⑦資産価値の低い財産（隣地所有者等当該財産の利用について特殊関係者から処分希望がある場合は優先順位を第2位とする）



未利用財産の個別利活用方針の検討（長浜市公有財産利活用推進本部：検討委員会）

検討する内容

- ①市として保有継続・貸付・売却等の検討
- ②保有継続とした場合の利活用方法の検討
- ③貸付をするとした場合の貸付方法（随意契約、一般競争入札）の検討
- ④売却するとした場合の処分方法（随意契約、一般競争入札）の検討
- ⑤随意契約による場合の相手先の検討
- ⑥その他、利活用方針に関する必要事項



個々の未利用財産について利活用方針の決定（長浜市公有財産利活用推進本部：本部会議）



未利用財産の利活用方針の公表



具体的な利活用手続きを開始（財産管理総括部署・各担当部署）

- ①売却価格、貸付料の決定（長浜市公有財産審議会、長浜市公有財産審査委員会）
- ②随意契約対象財産の売却、貸付の契約締結
- ③売却・貸付対象財産の入札（一般競争入札）の実施、契約締結
- ④提案（アイデア募集）型コンペティションの実施

4 未利用財産の利活用処分の具体的な方法

(1) 売却処分

① 処分の方法

財産の売却については、公平、公正で透明性を確保する点から原則として一般競争入札とします。

ただし、公共・公益的な処分、公共事業推進のための処分、財産の個別事情など広く一般に対する処分とはせずに、特定のものに対して処分することが公正で、有益な場合もあることから、次の要件に該当する場合には随意契約により売却することができるものとします。

ア 国及び地方公共団体において、公用又は公共の用に供するとき。

イ 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。

ウ 公共的団体が公益・公共の事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。

エ 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。

オ 地元自治会が、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。

カ 特殊関係者があるとき。

(ア) 寄附された財産で、用途廃止によって生じた普通財産をその寄附者（相続人その他包括承継人を含む。）に売り払うとき。

(イ) 譲渡された財産で、用途廃止によって生じた普通財産をその譲渡者（相続人その他包括承継人を含む。）に売り払うとき。

(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り払うとき。

(エ) 借地上にある建物、工作物等をその土地所有者に売り払うとき。

(オ) 無道路地、袋路、不整形地等で単独で利用することが困難な土地、又は接道面積が小さいため単独で利活用することが困難な土地で、隣接地と一体的に利活用することで効率が上がる土地を隣接所有者、又は隣接地の賃貸借権等を有する者に売り払うとき。

(カ) 土地の面積が隣接地の面積よりも小さい土地を、隣接地の所有者又は賃貸権を有する者に売払うとき。

キ その他、特に市長が認めた場合

② 売払価格

売払価格の決定にあたっては、不動産鑑定評価を参考に適正な時価によるものとします。なお、売払価格の決定にあたっては、長浜市公有財産審議会又は長浜市公有財産審査委員会の対象案件については、同審議会又は同委員会での審査を経たうえで財産の処分を行うものとします。

(2) 貸付による活用

① 貸付の対象財産

市が保有すべき財産で、当分の間、利活用計画のない財産については利活用方針に基づき、貸付により利活用を図るものとします。また、貸付対象財産の情報を公表し、公平、公正な申込みの機会を確保します。

さらに、一定の条件を付して幅広く賃借人を募集したほうが、利活用できる財産については、一般競争入札を行います。

② 貸付料

普通財産の貸付料については、適正な時価を原則とし長浜市普通財産貸付料算定基準に基づき財産毎に算定するものとします。また、行政財産の貸付料については、立地条件や周辺の賃貸物件の需給動向により大きく異なってくることから、付近の賃貸実例又は民間精通者の意見価格をもって貸付料とします。

5 本方針の推進に向けて

(1) 基本方針の進行管理

未利用財産の利活用を積極的に推進するため、財産の調査・把握から利活用方針の決定後の売却等の事務について、長浜市公有財産利活用推進本部で進行管理を行います。

また、財産管理の総括部署と財産の担当部署とがそれぞれの役割を明確に果たすことにより効率的な事務の確立と情報の共有化を図り、迅速かつ公平、公正で透明性のある利活用を推進していきます。

(2) 実効性を確保するための要綱等の整備

今後は、基本方針を推進するための要綱等、財産管理に関するルールの整備をするとともに、それを効率的に実施するためのマニュアル等の整備に取り組みます。