第2次
松山市公共施設等総合管理計画

令和8年9月策定
松山市

目次

第1章　計画策定の目的等

1.　背景と目的 … 1
2.　対象施設 … 1
3.　計画の位置付け … 2
4.　計画の期間と検証サイクル
　（1）　期間 … 3
　（2）　検証サイクル … 3

第2章　本市の現状と課題

1.　人口推移と今後の見通し … 4
2.　財政状況の推移
　（1）　歳入の状況 … 5
　（2）　歳出の状況 … 6
　（3）　普通建設事業費の状況 … 7
　（4）　市債の状況 … 8
　（5）　基金の状況（公共施設マネジメント分） … 8
　（6）　有形固定資産減価償却率の状況 … 9
3.　市有財産の利活用状況
　（1）　未利用財産（土地）の保有状況の推移 … 10
　（2）　管理・処分の課題 … 10
　（3）　利活用の考え方 … 11
4.　公共施設の現状
　（1）　施設の保有状況 … 12
　（2）　10年間の取組状況 … 14
　（3）　将来コストの推計と課題 … 17
5.　健全な財政運営と公共施設
　（1）　公共施設マネジメントの推進 … 19
　（2）　施設保有量に対する考え方 … 19

第3章　公共施設の管理に関する基本理念等

1.　基本理念 … 21
2.　基本的な方針 … 22
3.　方針ごとの基本的な取組 … 22
4.　取組による成果を評価する指標
　（1）　成果指標 … 23
　（2）　指標設定の考え方 … 23

第4章　公共施設の用途別方針

1.　用途別の方向性
　（1）　学校教育施設　…　25
　（2）　市営住宅　…　26
　（3）　スポーツ施設　…　27
　（4）　行政系施設　…　28
　（5）　環境施設　…　29
　（6）　福祉施設　…　29
　（7）　消防・防災施設　…　30
　（8）　子育て施設　…　31
　（9）　文化施設　…　32
　（10）その他の施設　…　34
　（11）貸付・未利用施設　…　35
2.　施設用途別の保有量に関する考え方　…　35

第5章　インフラ施設の管理に関する考え方

1.　インフラ施設の現状と課題
　（1）　施設の状況　…　36
　（2）　課題　…　37
2.　短期的な財政負担の見込み（今後10年間）　…　38
3.　取組の方向性　…　40

第6章　計画の取組体制

1.　成果検証
　（1）　検証フロー　…　42
　（2）　進捗状況の管理　…　42
2.　公共施設マネジメント推進委員会　…　43
3.　公共施設関連事業に係る予算　…　44

資料編1　地域別の実態　…　別冊①

資料編2　施設白書　…　別冊②

第1章　計画策定の目的等

1.　背景と目的

本市が保有する学校・市営住宅等の公共施設や道路・橋りょう等のインフラ施設（以下、「公共施設等」という。）の多くは、高度経済成長や昭和40年代から50年代にかけての人口増加に伴い、市民ニーズに応えるように整備されてきました。今後、これらの施設の多くが老朽化に伴う更新・改修等の時期を迎えることから、多額の財政負担が生じることが見込まれています。

公共施設等の改修・更新等については、施設の老朽化度合いはもとより、人口減少や少子高齢化による市民ニーズの変化や本市の財政状況も踏まえて取り組んでいく必要があります。

このことから、本市では、平成29年2月に「松山市公共施設等総合管理計画（以下、「総合管理計画」という。）」並びに「松山市公共施設再編成計画（以下、「再編成計画」という。）」を策定し、国の指針に基づき一部改訂を行いながら、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進してきました。

今回は、計画期間10年が満了したことに伴い、今後の人口推計や本市の財政状況の分析、公共施設等の更新に係る将来経費の試算等を行った上で、健全な財政運営を持続しながら安全・安心な公共施設等が提供できるよう、総合管理計画を全面的に改定しました。

今後は、この計画を基本として、施設保有量の最適化や、コスト意識を持った維持管理等を行いながら公共施設等の老朽化対策を進めていきます。

2.　対象施設

総合管理計画は、本市が所有する公共施設（ハコモノ）とインフラ施設を対象とします。

なお、公共施設（ハコモノ）は、庁舎、学校、市営住宅、スポーツ施設等の行政財産として供している公用・公共用施設に加え、普通財産として貸付している施設や未利用施設を対象とします。

インフラ施設は、道路、河川、公園、港湾などの一般会計施設に加え、上下水道などの企業会計施設を対象とします。

インフラ施設	一般会計		道路、河川、公園、港湾、農業施設等
	企業会計		上水道、簡易水道、工業用水道、下水道
ハコモノ施設	一般会計	行政財産	庁舎、学校、市営住宅、スポーツ施設等
		普通財産	貸付施設、未利用施設
	特別会計		競輪場、市場、道後温泉等

※ 今回の計画改定に伴い、公園施設をインフラ施設に分類変更しました。

※ 競輪場や市場等の特別会計施設は、基本的には、各会計の経営戦略に基づき計画的に管理していくこととしますが、一般会計からの繰入が生じているなど、特別会計内で事業費が充足していない場合は、一般会計のハコモノ施設に準じて、本計画に基づき管理していきます。

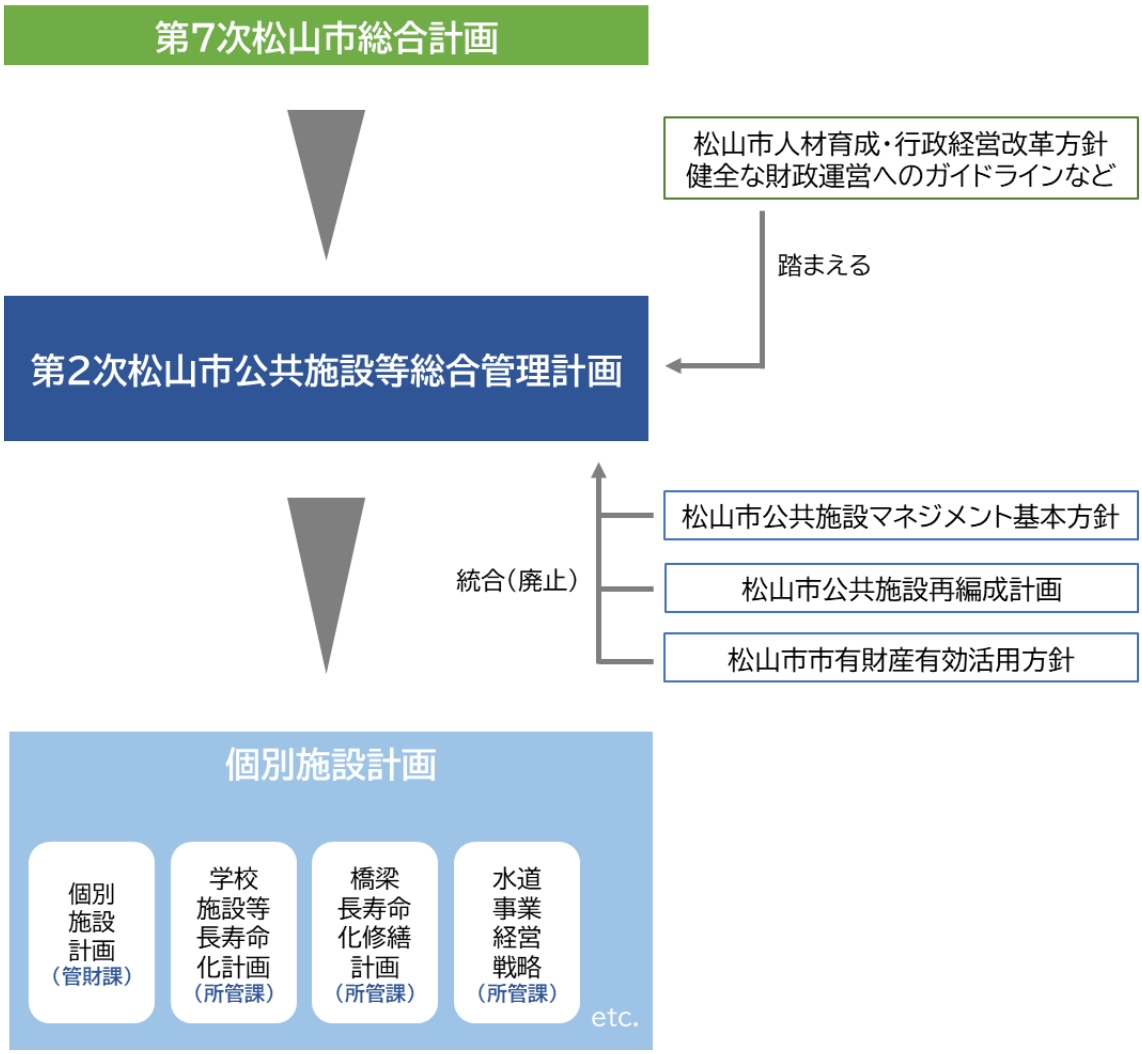
3.　計画の位置付け

総合管理計画は、本市の最上位計画である「松山市総合計画」の下位に位置する計画であり、「松山市人材育成・行政経営改革方針」や「健全な財政運営へのガイドライン」など既存の方針等も踏まえて、本市の公共施設等の基本的な方向性を示すものになります。

本市には、総合管理計画のほか、本市独自で策定した「松山市公共施設マネジメント基本方針（以下、「基本方針」という。）及び再編成計画があり、公共施設（ハコモノ）の在り方や基本的な方向性を定めています。また、「松山市市有財産有効活用方針（以下、「有効活用方針」という。）」で公共施設の解体後の跡地や未利用となっている財産の有効活用に関する考え方を整理しています。

今回の改定に当たり、計画体系を見直し、総合管理計画でハコモノ施設・インフラ施設の両方の基本的な方向性を取りまとめて示すこととし、基本方針・再編成計画・有効活用方針は総合管理計画に統合し、廃止します。

なお、総合管理計画は中長期の公共施設等の基本的な方向性を示すものであり、短期的な行動計画等は各施設の個別施設計画で定めることとします。



4. 計画の期間と検証サイクル

（1）期間

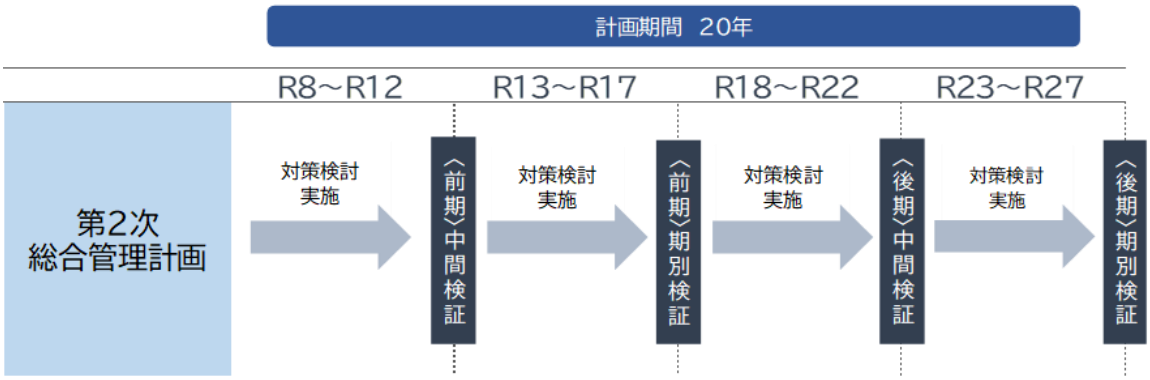
計画期間を令和8年度から令和27年度までの20年間とし、基準日は令和8年4月1日時点とします。

これは、本市の公共施設の大部分を占める昭和50年代から平成初期にかけて建築された大半の建物が更新時期を迎えることから、この期間の老朽化対策の方向性を示すものとするためです。

なお、計画期間については、令和8年度から令和17年度までを前期、令和18年度から令和27年度までを後期と位置付けます。

（2）検証サイクル

計画期間は20年ですが、前期・後期それぞれ10年のうち、5年目が経過した時点で、中間検証を実施します。また、前期10年の期間が終了した時点で、当該期間に実施した取組内容を評価し、国の制度変更や社会情勢の変化等を踏まえた上で、適宜、計画の見直しを実施することとします。



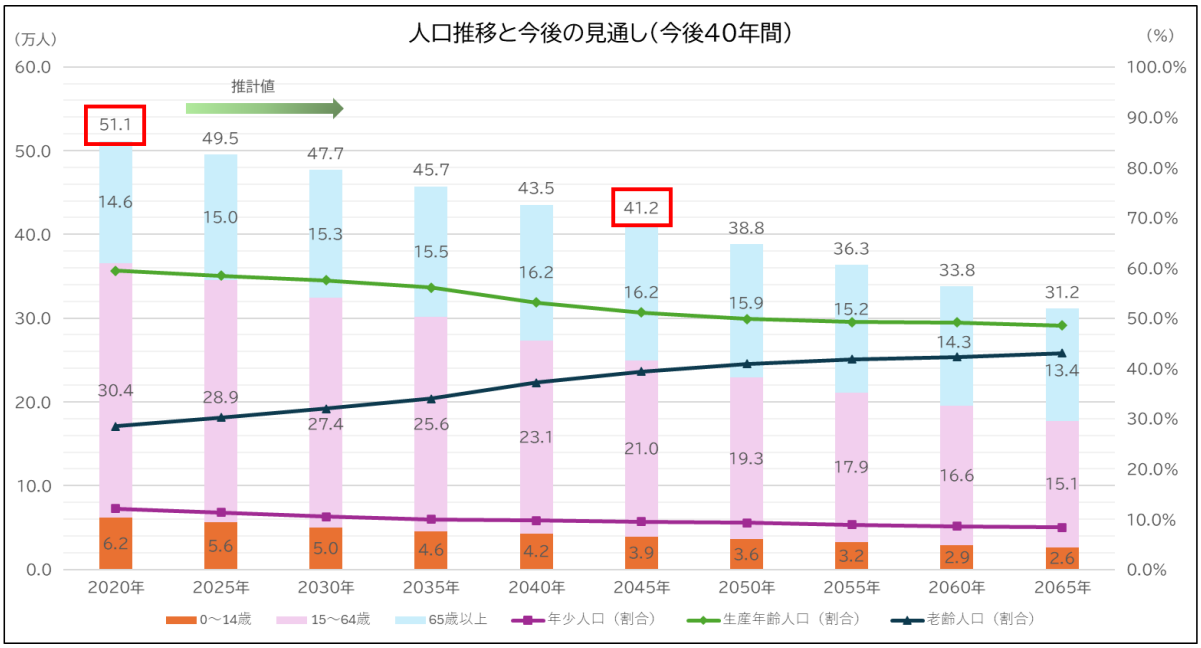
令和12年度末	総合管理計画　前期　中間検証 個別施設計画　期間満了・見直し
令和17年度末	総合管理計画　前期　期間終了・見直し 個別施設計画　中間検証
令和22年度末	総合管理計画　後期　中間検証 個別施設計画　期間満了・見直し
令和27年度末	総合管理計画　後期　期間終了・見直し 個別施設計画　中間検証

第2章　本市の現状と課題

1.　人口推移と今後の見通し

国勢調査による本市の令和2年（2020年）の人口は51.1万人ですが、第7次松山市総合計画では、直近の合計特殊出生率や社会移動の影響などを反映した推計として、緩やかな人口減少を続けていき、第2次総合管理計画の計画期間終了時（2045年度）には、41.2万人まで減少すると予測されています。

当初計画策定時の人口推計では、令和7年（2025年）は49.9万人、令和27年（2045年）は45.7万人と緩やかな減少曲線を描く見込みでしたが、最新の推計では人口減少が加速しつつあります。



※　R7実施の国勢調査の結果が未確定のため、R2年結果を基に試算

【第7次松山市総合計画の推計方法】

- 「地方版総合戦略の策定等に向けた人口動向分析・将来人口推計の手引き（令和6年6月版）」を踏まえた本市独自の推計値
- 合計特殊出生率は「人口動態統計」（松山市保健所）の2018年から2022年の平均値
- 純移動率は2021年10月1日時点と2023年10月1日時点の住民基本台帳登録者数から算出した値
- 基準値は2020年国勢調査51.1万人

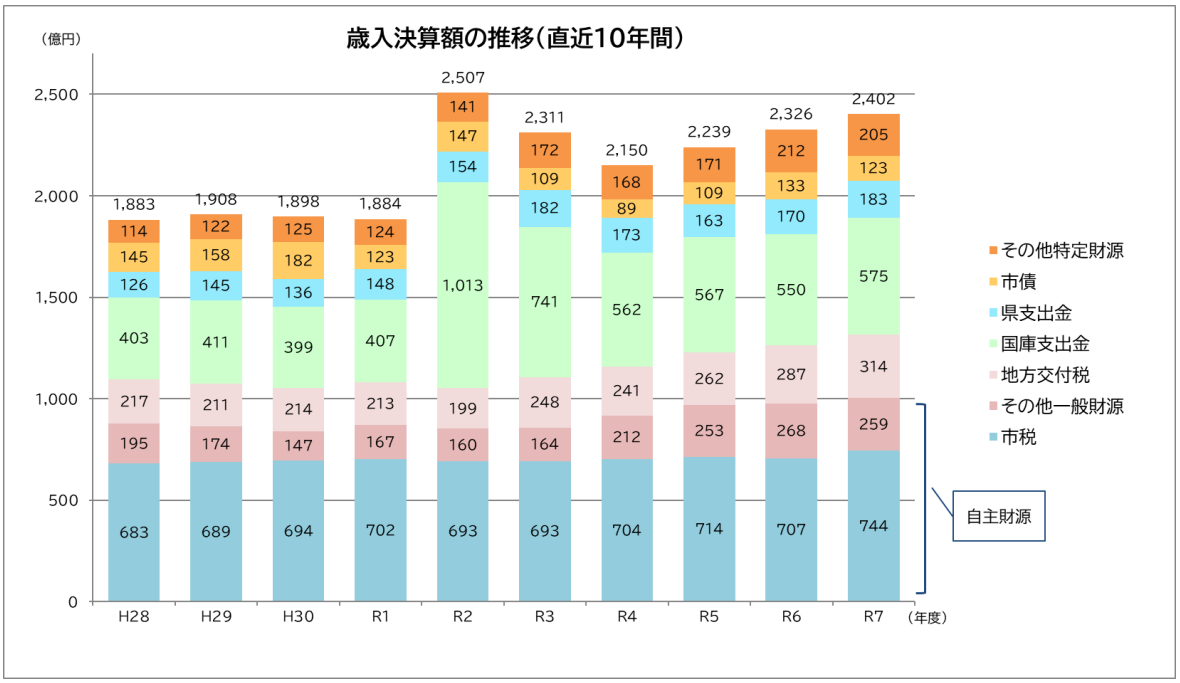
2. 財政状況の推移

（1）歳入の状況

歳入決算額は、新型コロナ対策で国庫支出金が臨時的に増となった令和2年度・3年度を除いたとしても増加傾向となっており、令和7年度の歳入決算額は約2,402億円で、平成28年度歳入決算額の約1.3倍となっています。

ただし、直近3年間の自主財源比率は約42％で、地方交付税や国庫支出金等の割合の方が高く、国の政策等の影響を受けやすい財政構造が続いています。

今後も人口減少や社会移動により生産年齢人口が減少することが予測され、税収の大幅な増加は見込めない状況にあり、公共施設等の老朽化対策のための一般財源の確保は一層厳しさを増していきます。

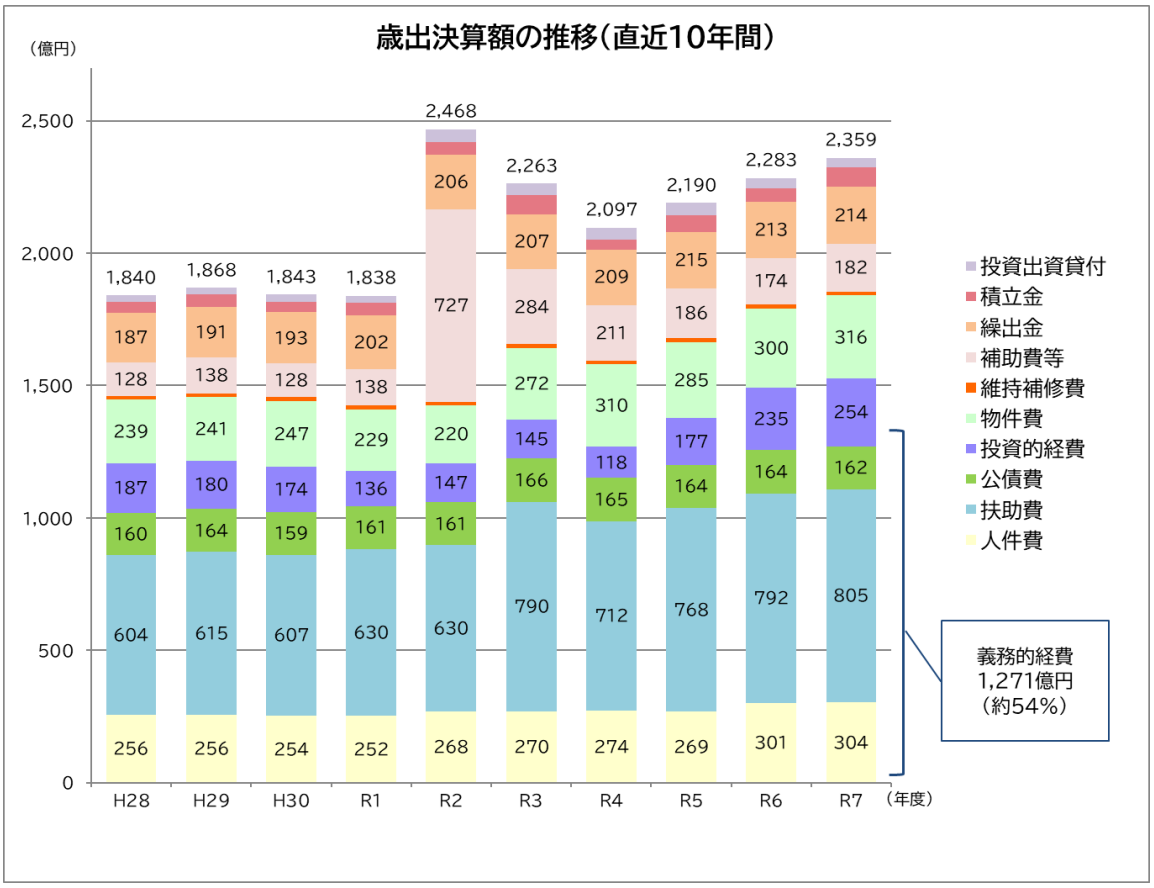


（2）歳出の状況

コロナ禍以降も扶助費は高止まりを続けており、人件費・公債費を含めた義務的経費は令和7年度の歳出全体の約54％を占めています。今後も高齢者の増加や子育て環境の充実等の影響により、扶助費の増加は続いていくものと見込まれます。

一方で、扶助費の増加を補うために投資的経費を年間約150億円前後に抑制する状況が続いていましたが、直近2年間は施設の大規模改修等の設備投資の影響で250億円程度まで増加しています。

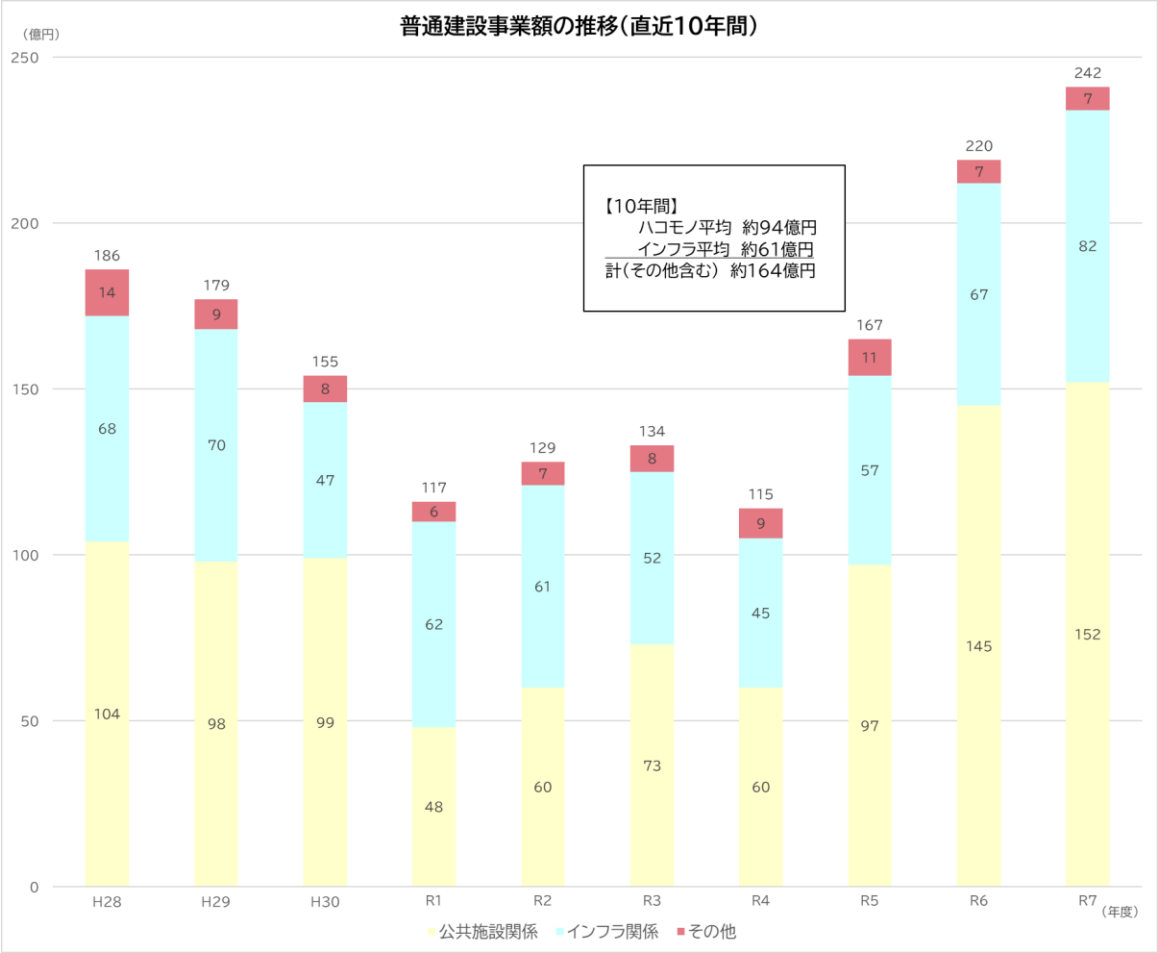
税収の大幅な増加が見込めない状況ではありますが、投資的経費の拡充を図り、施設の老朽化対策を進める必要があります。



（3）普通建設事業費の状況

普通建設事業費は平成18年度～平成27年度までの10年間の平均が約210億円でしたが、直近10年間（平成28年度～令和7年度）の平均は約164億円と、義務的経費の増加を補うように縮減しています。

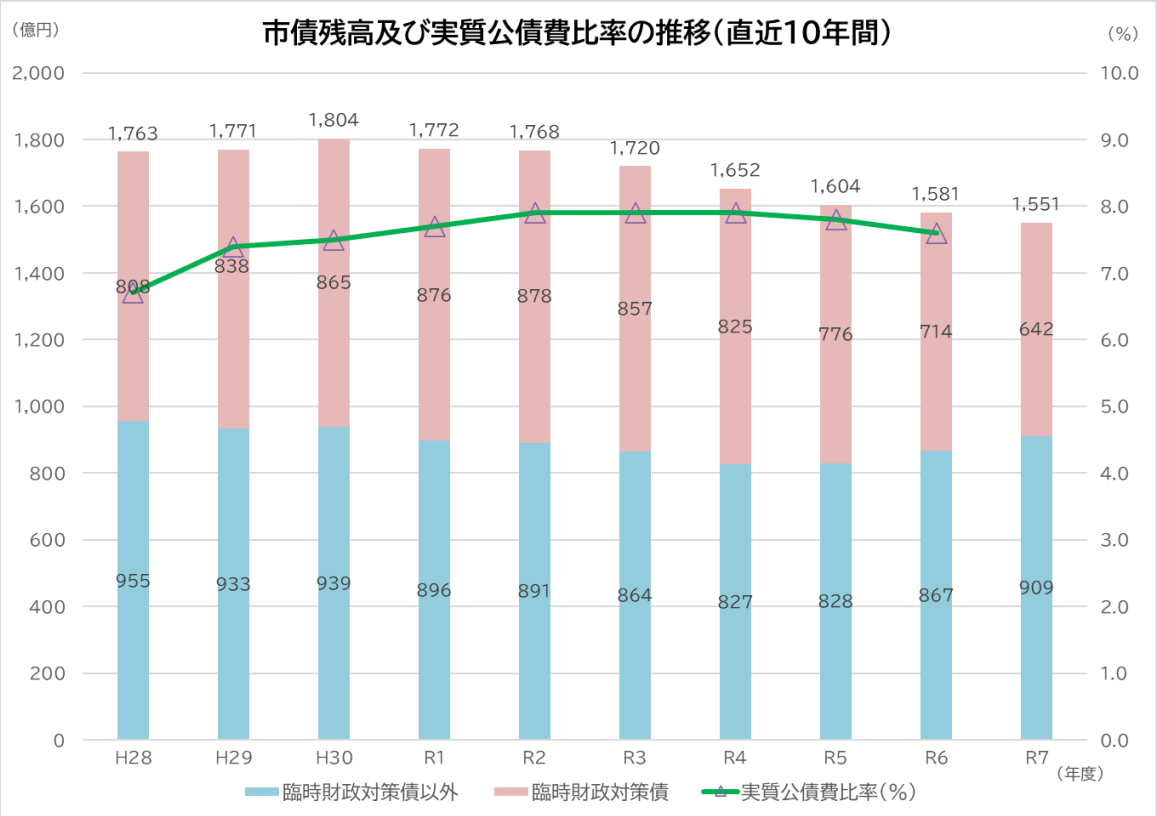
投資的経費の拡充が難しい財政状況とはいえ、今後、老朽化した施設の改修・更新等のピークを迎えていくことを考えると、一定規模以上の普通建設事業費を確保しなければ、施設の老朽化が進み、安全安心な施設の提供に支障が生じる恐れがあります。



（4）市債の状況

市債残高は近年減少傾向にあり、実質公債費比率も8%未満で推移しており、健全な財政運営が実現できています。

ただし、今後、多くの公共施設が更新時期を迎えるにつれ、市債の借入額も増加することが見込まれるため、市債残高・実質公債費比率の推移には十分留意する必要があります。



（5）基金の状況（公共施設マネジメント分）

老朽化対策に要する費用の平準化を図るため、平成25年度から21世紀松山創造基金に公共施設マネジメント分の基金積立てを行っており、令和7年度末の現在高は約45億円となっています。

保育園や市営住宅等の大規模改修や新庁舎整備事業など公共施設マネジメントに係る費用に充当するため、令和4年度から取崩しを始めています。

今後も施設の老朽化の進行に伴い、改修・更新等の費用増加や予期せぬ老朽化対策が発生することが見込まれるため、財政負担の平準化や臨時的な歳出に対応するためにも一定規模以上の基金残高が必要になります。

【直近5ヶ年の基金の推移】

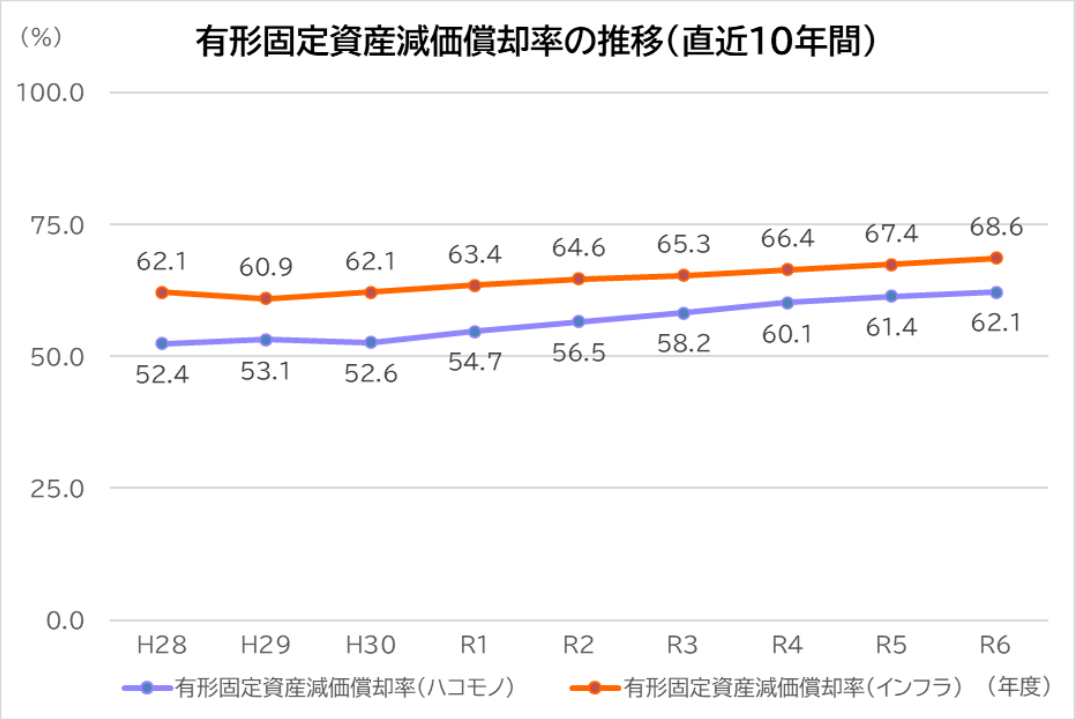
	積立額	取崩額	年度末残高
R3年度	5億円	0円	40億円
R4年度	5億円	0.15億円	44.85億円
R5年度	5億円	3.42億円	46.43億円
R6年度	3億円	5.91億円	43.52億円
R7年度	5億円	3.15億円	45.37億円

（6）有形固定資産減価償却率の状況

［1］推移

本市の有形固定資産の減価償却率は60％を超え、右肩上がりを続けており、施設の老朽化の進行に対して対策が追いついていない状況を示しています。

法定耐用年数に対しての老朽化の進行状況を示したものであるため、実際の耐用年数に対する老朽化状況を示したものではないにしても、施設全体の老朽化が進行していることに変わりはないと言えます。



【有形固定資産減価償却率】

＝ 減価償却累計額÷（有形固定資産合計－土地等の非償却資産＋減価償却累計額）

［2］固定資産台帳の活用

平成29年度（平成28年度決算分）から、国の『統一的な基準による地方公会計マニュアル』に基づき、固定資産台帳の整備を行った上で、財務書類を作成しています。

これにより、市が保有する資産がどれくらいあるのか、現在の価値でどれくらいなのかというストック情報や、減価償却費などの現金支出のない費用を含めて、行政サービスにどれくらい経費がかかっているのか、というコスト情報を把握することが可能になりました。

固定資産台帳をはじめ財務書類を適切に活用し、本市の財政状況も踏まえた長期的な視点に基づいて公共施設の老朽化対策を検討していきます。

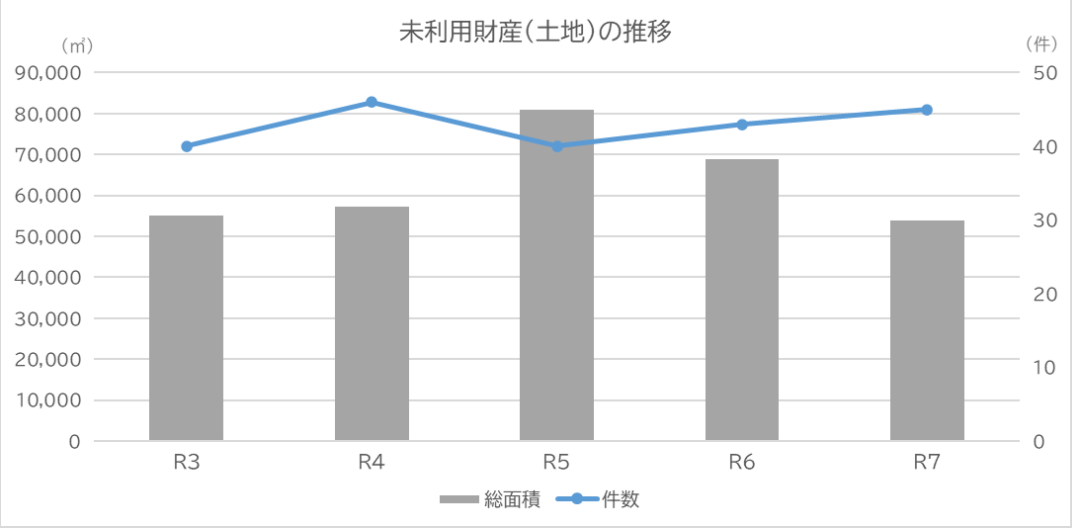
3. 市有財産の利活用状況

(1) 未利用財産(土地)の保有状況の推移

未利用となった施設(建物)は、安全のため早期解体に努めています。

解体後跡地等で庁内活用されていない未利用財産(土地)は、令和7年度時点で、45件、総面積約54,000㎡となっています。

【直近5ヶ年の推移】



※ 解体未了だが、将来的に未利用になる(庁内での活用見込みがない)ものも含まれています。

(2) 管理・処分の課題

未利用財産の管理・処分について、次のような課題があります。

[1] 財政状況の変化や市有財産に対する認識の見直しの必要性

財政状況が一層の厳しさを増す中、将来的な利用見込みを仮定し、売却すべき財産か当面保有すべき財産かを判断しながら、財源確保の視点に立ち、民間を含めた積極的な活用が必要です。

[2] 未利用財産の維持管理経費の継続的な負担

単に保有しているだけでも草刈り等の維持管理業務やそれに伴う経費が必要になります。長期間にわたり有効活用も売却もできない場合は、財政負担(維持管理経費)が継続的に発生します。

[3] 適正な売却価格等の設定

財産を処分(譲渡)する際は、適正な対価でなければなりませんが、残存する工作物の撤去のほか、境界確定業務や、インフラ等の周辺環境整備が必要な場合もあり、売却までに相当の経費と時間が必要になる場合があります。

実際の売却価格を決定するに当たっては、財産価値のみならず民間需要や財産の個別要因を総合的に勘案し、適正な価格を設定することが必要です。

（3）利活用の考え方

土地や建物などの市有財産は、いずれも事務事業を行う上で取得した市民共有の財産であり、本来、本市の行政目的に利用することが望まれます。

しかし、行政目的がなくなり、将来的な利活用計画が定められていない財産や長期にわたり遊休化している財産もあることから、維持管理経費の節減や財源確保の点からも、売却による処分や貸付等による積極的な有効活用が必要です。

そのため、市有財産の有効活用に向けた基本的な考え方を次のとおりとします。

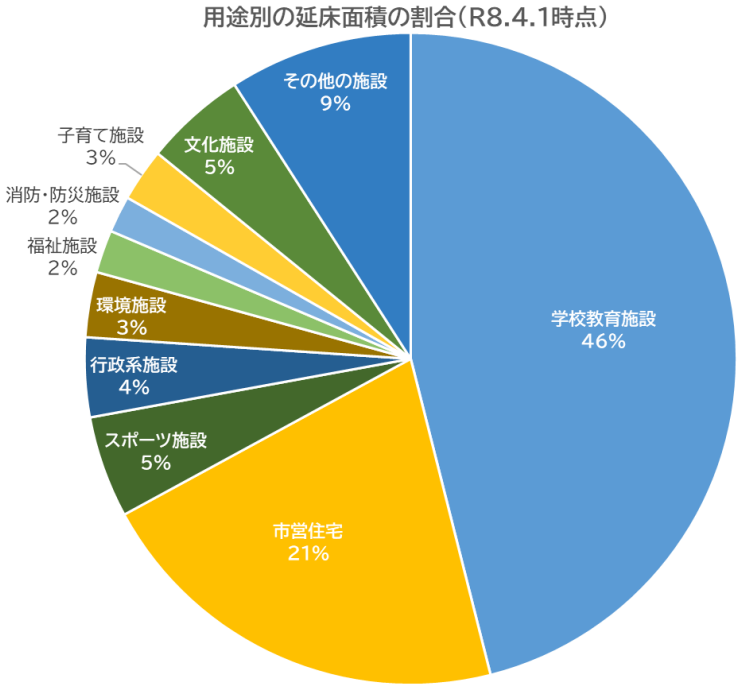
［Step.1］庁内での利活用
市有財産は市の公用又は公共用の目的のために利用することを原則とします。庁内での利活用の適否は、本計画が掲げる基本理念・基本的方針の実現につながるかを踏まえて判断します。
［Step.2］民間等への売却又は貸付
将来的に庁内での利活用が見込めず、市として保有する必要性が低い財産については、民間等へ売却することを検討します。なお、売却要望がある土地や、立地条件等が良い土地は売却を優先的に検討します。 また、売却が困難な場合や、利用計画があるが当面は供用する予定がない場合は、利用計画に支障がないよう利用形態に配慮した上で民間等へ貸付けすることで有効活用を図ります。

4. 公共施設の現状

(1) 施設の保有状況

[1] 施設保有量(令和8年4月1日時点)

本市が保有する公共施設(ハコモノ)は、令和8年4月1日時点で、約1,050施設(棟数で約3,110棟)あります。当初計画策定時からこれまでに、市営住宅の集約建替えや、保育園・公民館などの移転建替えのほか、廃校、学校給食共同調理場や軽費老人ホームの廃止・解体などを行ってきた結果、計画策定当初(平成28年4月1日時点)と比較して、約4,760㎡(約0.3%)削減となっています。

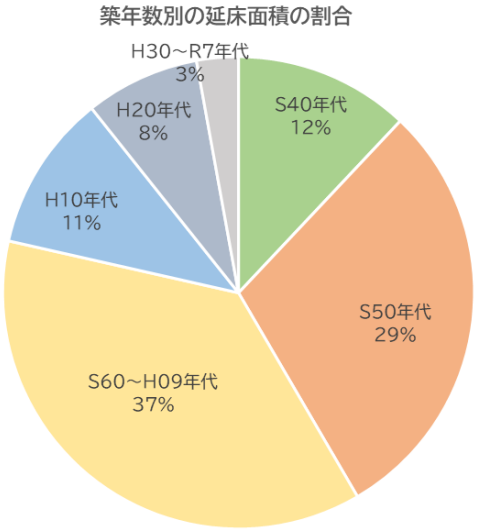


用途区分	施設保有量(H28.4.1 時点)	施設保有量(R8.4.1時点)		
学校教育施設	690,626㎡	678,770㎡		
市営住宅	306,097㎡	310,096㎡		
スポーツ施設	73,446㎡	73,978㎡		
行政系施設	58,835㎡	57,830㎡		
環境施設	46,938㎡	46,984㎡		
福祉施設	35,725㎡	31,277㎡		
消防・防災施設	26,067㎡	26,403㎡		
子育て施設	33,269㎡	38,406㎡		
文化施設	73,907㎡	74,808㎡		
その他の施設	129,519㎡	133,644㎡		
貸付・未利用	20,254㎡	17,723㎡		(R47末目標値)
合計	1,494,682㎡	1,489,919㎡	▲4,763㎡	1,195,746㎡

※ 基準日(H28.4.1時点)の保有量について、インフラ施設や特別会計施設を除外したほか、錯誤修正(スポーツ施設▲10,000㎡を含む)しているため、当初策定時の保有量とは数値が異なっています。

[2] 年次別の保有状況

保有している施設は大部分が昭和50年代から平成初期にかけて建設されたものになります。高度経済成長期や人口増など、社会的なニーズに基づき施設整備を行っていたという背景があります。



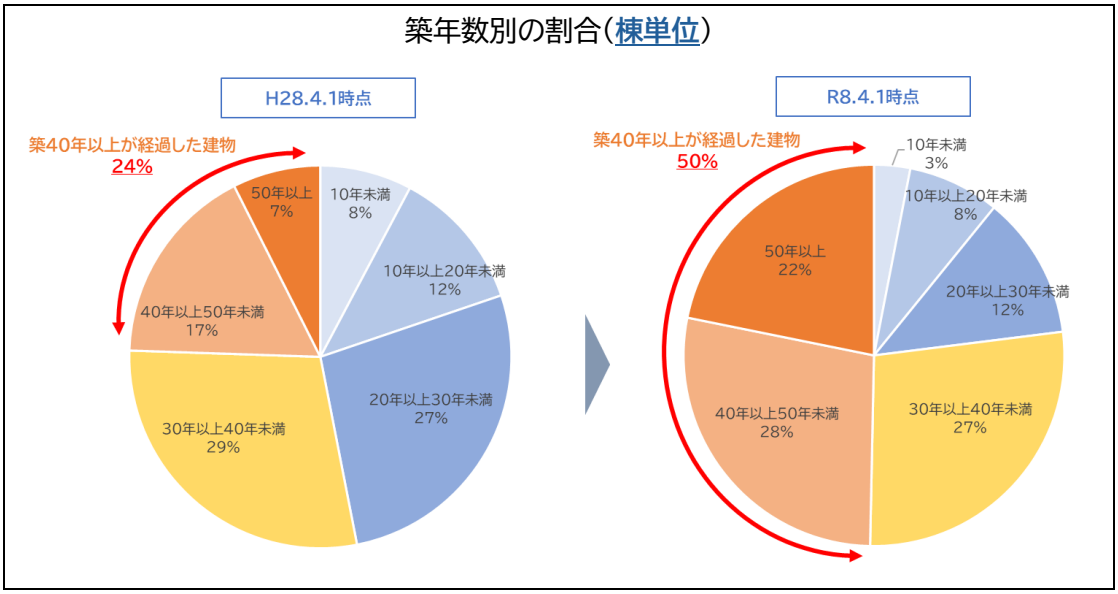
※ 多数の者が利用する公共施設の耐震化は全て完了しています。今は、施設の改修・更新等にあわせて、防災・減災対策を含めて必要な老朽化対策を行っています。

[3] 老朽化度合いの状況

築40年以上が経過した建物(棟)は、平成28年度当初は約24%でしたが、令和8年度当初で約50%まで増加しています。一般的な建物寿命を60年と考えた場合、現在保有している建物(棟)のうち、半分が今後20年以内に更新時期を迎えることになります。

また、通常、築30～40年が経過したタイミングで大規模改修を実施することが望ましいとされていますが、この築年数の割合は、平成28年度当初で約29%、令和8年度当初が約28%と、横ばいになっています。

大規模改修に係る財政負担はこれまでと変わらない一方、建物の更新等に係る財政負担が大幅に増加する見込みです。



（2）10年間の取組状況

計画策定から10年間で、次のような事業を実施することで、公共施設の老朽化対策、保有量の適正化並びに適切な維持管理に取り組んできました。

今後も継続して必要な施設については、適切な時期に大規模改修を実施し、老朽化対策とあわせて、利便性や機能性の向上につながる改修を検討することで、引き続き安全安心で使いやすい施設となるような取組の実施に努めます。

［1］施設更新・改修の取組

	主な実施施設	主な効果
建替え	・余土支所 ・平井保育園・中島こども園など ・番町公民館 ・姫ヶ浜荘	✧ 耐震性能不足の解消による安全性の確保 ✧ バリアフリー化等による利便性向上 ✧ 設備等の機能向上によるランニングコストの縮減
統廃合・集約化等	・垣生学校給食共同調理場 （垣生・たちばな調理場統廃合） ・第一新開団地 （新開・美住ほか3団地の集約化） ・雄郡児童クラブ第1など （学校余裕教室の転用・複合化）	✧ 複数施設の集約による建替えコストの節減 ✧ 複合化・多機能化による利便性向上及び行政経営の効率化 ✧ 施設の余剰部分の有効活用
廃止	・番町小学校（プール） ・庁舎第2別館 ・軽費老人ホーム恵原荘 ・湯山福祉センター	✧ 老朽化施設・未利用施設の早期解体による安全性の確保 ✧ 施設廃止による経常的経費の削減 ✧ 跡地の転用による有効活用
大規模改修	・久枝身体障害者福祉センター ・総合コミュニティセンター（文化ホール） ・子規記念博物館	✧ 外壁や屋上防水の改修による建物寿命の延命化 ✧ バリアフリー化やトイレ洋式化等による利便性向上 ✧ 空調や照明等の設備の高効率化によるランニングコストの縮減

※　更新・改修に当たっては、ユニバーサルデザイン化のほか、高効率な設備や省エネ性能に優れた機器等の導入による脱炭素化に向けた取組を推進しています。

［2］取組による老朽化施設の解体

前述の廃止・集約化等の事業で解体した既存施設の総面積は約67,000㎡となります。解体による安全性の確保や建替えによる機能性・利便性の向上はもちろん、保有量のスリム化による業務効率化や維持・管理に要する経常的なコストを縮減することにもつながっています。

既存施設の解体	削減量
① 施設廃止による解体や機能廃止による減築	▲20,084㎡
② 建替えや集約化等による既存施設の解体	▲46,967㎡
	計 ▲67,051㎡

［3］施設の新規整備等

施設更新の取組のほかにも、動物愛護センターやハイムインゼルごごしまを新規整備したほか、渡部家住宅の寄附採納などを行いました。

動物愛護の拠点整備や、移住定住の促進、文化財保護・文化振興といった、行政課題の解決や社会的ニーズに対応した施設を整備・取得することも、より良い市民サービスを提供するためには必要な取組になります。

【取組事例の紹介】

事例① 番町公民館の建替え

整備前	整備後

【成果】

建替えによって耐震性能の不足を解消し安全性を確保するとともに、各種設備の更新やバリアフリー化による機能性向上を図ることができました。また、空調等に高効率な設備を導入することでランニングコストの縮減も可能となりました。

事例② 和泉地区の市営団地の集約建替え	
整備前	整備後

【成果】

集約化によって建設コストや維持管理経費の縮減が可能となりました。また、建替えによって耐震性能の不足を解消し安全性を確保するとともに、複数の住戸タイプを整備することで子育て世帯の入居を促進しバランスが取れたコミュニティを形成することが可能となりました。

事例③ 雄郡児童クラブ第1の整備（複合化）	
整備前	整備後

【成果】

雄郡小学校の長寿命化工事にあわせ、学校の余裕教室を児童クラブに改修し複合化することで、別敷地の仮設プレハブから移転しました。利便性の向上が図られるとともに、児童クラブの定員増による待機児童解消につなげることができました。

事例④　動物愛護センターの新規整備	
整備前	整備後
【成果】 動物愛護の拠点施設として整備し、負傷した動物の一時保護や飼い主への返還・譲渡のほか、各種イベントの開催により動物愛護の啓発が可能となりました。動物を飼養するための十分なスペースと衛生的な環境を確保しています。	

（3）将来コストの推計と課題

［1］短期的な財政負担の見込み（今後10年間）

現在保有している公共施設をそのまま維持しようとする場合に、今後10年間に生じる改修・更新等に係る経費を試算しました。

（単位：千円）

維持管理・修繕	単純改修・更新経費（②）	財源見込み
47,800,177	134,056,972	国県費　20,750,000 地方債　25,464,000

延命化改修・更新経費（①）	対策による効果額（①―②）
110,059,635	▲23,997,337

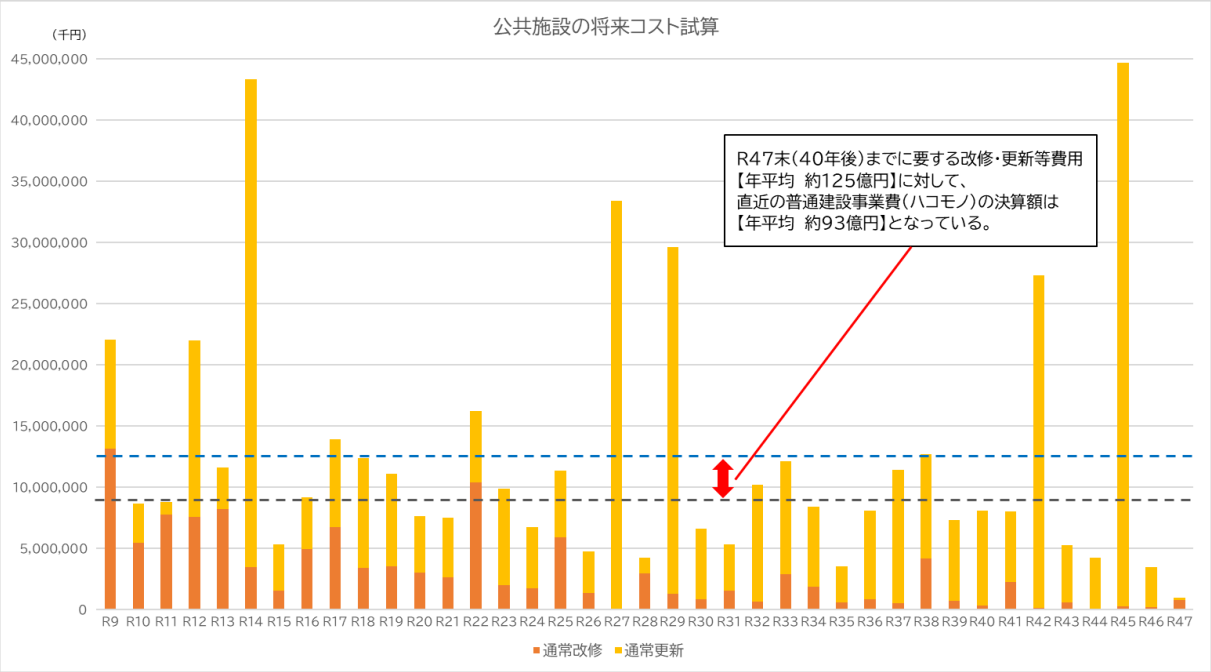
【延命化改修・更新とは】
築40年までを目安に1回目の大規模改修、築60年までを目安に2回目の大規模改修を実施することで、建物寿命を80年まで延命し、長く安全に施設を使用することを指します。

[2] 将来コストに関する課題

施設の改修・更新等に要する経費を長期的に試算すると、今後40年間で年平均約125億円が必要になる見込みである一方、前述(P7.2.(3)参照)のとおり、直近10年間の普通建設事業費(ハコモノ)の決算額の年平均は約94億円であり、約32億円のギャップが生じています。

これは、老朽化対策に係る財政需要に本市の財政が対応できていないことを表しており、前述(P13.4.(1).[3]参照)の施設の老朽化進行の一因とも考えられます。

計画策定当初の試算時には、このギャップは約24億円であり、差が拡大しています。今後、施設の更新ピークを迎えることを考慮すると、さらなる歳出抑制を検討する必要があります。



【将来コストの試算方法】

- 個別施設計画策定時(令和3年3月)に試算した将来コストについて、(一財)建設物価調査会が公表している「建築費指数」を基に、試算当時からの資材や労務の高騰を反映して、令和8年4月時点の単価を再設定し、改めて試算しました。
- 令和8年4月時点の単価で今後40年間の試算をしていますが、実際には資材・労務の上昇が続いており、上表の試算以上の財政負担が生じる可能性が十分にあります。
- 改修は築40年、更新は築60年が経過した時期で自動的に改修・更新するようにしています。
- 新庁舎や新南クリーンセンターなど概算事業費が示されているものは反映しています。なお、JR松山駅前の開発事業などが計画されていますが、事業構想段階のものは事業費の試算が困難であるため、上表には含んでいません。

[3] 施設の維持・管理に係る経常的経費の課題

賃金上昇や燃料・資材等の高騰により、施設の維持・管理に要する経費も上昇傾向にあり、直近3ヶ年平均は約80億円となっています。令和8年度決算ベースでは100億円に迫る数字になる可能性があります。また、イニシャルコストと異なり、特定財源が見込めず、毎年の一般財源で賄う必要があります。

施設の改修・更新等に要するコストだけでなく、施設を保有しているだけで生じるコストについても正確に把握する必要があります。

	R5決算	R6決算	R7決算	平均
施設維持費	41.06億円	44.27億円	47.67億円	44.33億円
施設管理費	33.12億円	38.72億円	36.14億円	35.99億円
合計	74.18億円	82.99億円	83.81億円	80.32億円

5. 健全な財政運営と公共施設

(1) 公共施設マネジメントの推進

今後20年間で約半数の建物(棟)が更新時期を迎える中、施設の改修・更新等の事業費(普通建設事業費)の不足を、歳出(市債や一般財源)の増加のみで補おうとすると、財政の健全性が損なわれ、その他の市民サービスに影響を及ぼす恐れがあります。

そのため、施設のダウンサイジングや集約化等による建設コストの縮減や、稼働中の施設の廃止によるランニングコストの削減など、健全な財政運営の持続と公共施設の老朽化対策(更新・改修)を両立させる『公共施設マネジメント』に取り組む必要があります。

(2) 施設保有量に対する考え方

[1] 長期的な考え方

公共施設(ハコモノ)の改修・更新並びに維持管理に要する費用(年平均)を保有量ベースで試算すると、次のようになります。

	年平均
改修・更新等	約125億円
施設維持	約48億円
施設管理	約36億円
合計	約209億円

→ 保有量1%当たり約2億円

・「改修・更新等」 … 施設の大規模改修や設備更新、建替えや新規整備、解体等のこと。
・「施設維持」 … 施設の維持に係る燃料費・光熱水費や、修繕費のこと。
・「施設管理」 … 施設の管理に係る手数料や委託料(法定点検や保守・清掃等)のこと。

つまり、公共施設を1%削減することによるコスト削減効果は約2億円／年になるといえるので、施設の改修・更新等の財源不足（約32億円の不足）を保有量削減で補うのであれば、約16%の保有量削減が必要となります。

一方、本市の将来の人口推計では、20年後の人口が約41．2万人、40年後には約31．2万人まで減少していると予測されており、これは総合管理計画の策定当初（平成28年度）と比較して、20年後までに約20%減、40年後までに約40%減となるものです。

現在の施設保有量を現状のまま維持することは難しく、施設の特性や利用状況等を確認しながら、縮小や削減を行い、人口規模に見合った適正化を図らなければならない、というのが施設保有量に対する基本的な考え方になります。

そのため、長期的には施設保有量を削減する必要があり、具体的には、前計画を踏襲し、次のとおり掲げます。

施設保有量に対する長期的な考え方
令和47年度（2065年度）末までに、平成28年度当初と比較して、 施設保有量全体で20%以上削減を目指す必要があります

[2] 計画期間での考え方

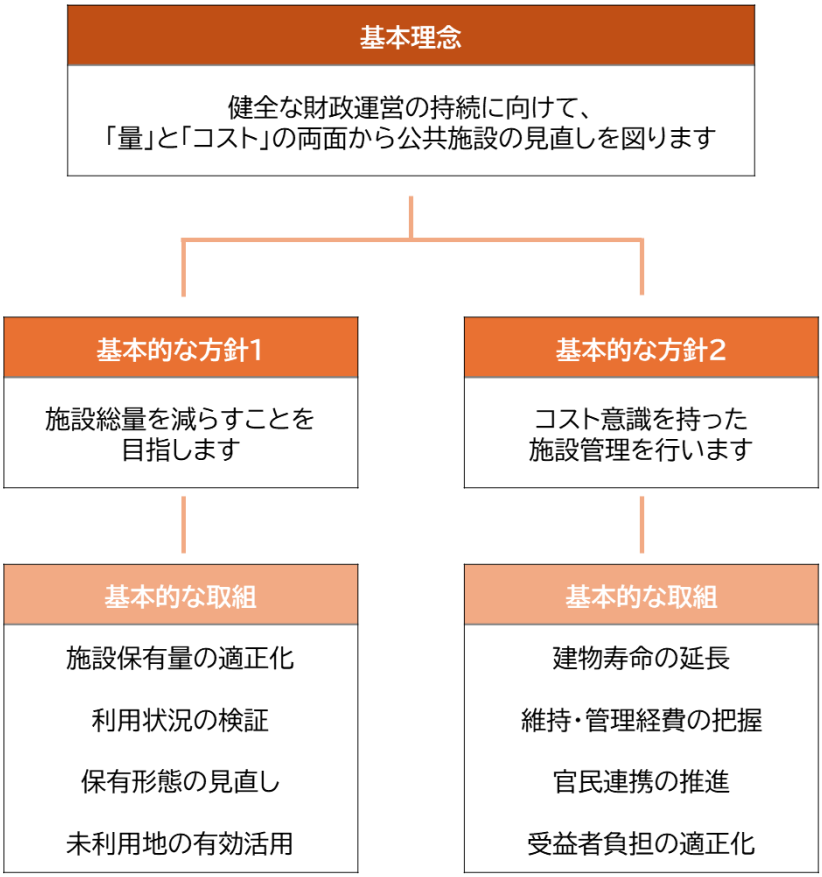
[1]のとおり、長期的な視点で施設保有量の削減を進めていく必要があるため、基準日（令和8年4月1日時点）と比較して10%程度の削減を目指します。

特に、すでに休止・廃止している施設の削減（解体）ではなく、現に稼働している既存建物を廃止・解体することが、維持・管理に要するコストの縮減につながります。

更新対象建物		保有量削減の考え方		削減の目安
既存建物の 50%	×	▲20%	＝	既存建物の総面積 ▲10%程度
第2章 4.（1）.[3]より		第2章 5.（2）.[1]より		基準日 令和8年4月1日

第3章　公共施設の管理に関する基本理念等

第2次松山市公共施設等総合管理計画で掲げる基本理念等を以下のとおり整理します。



1.　基本理念

これまで繰り返し述べているように、令和8年4月1日現在で築40年以上が経過した建物（棟）が保有量の約50％を占めており、今後20年間で約半数の施設（棟）を更新していかなければならないため、施設更新に係る費用はピークを迎え、本市の財政運営に多大な影響を及ぼします。

このような中で、これまで築き上げてきた安定的な財政基盤と、安全安心な公共施設を将来世代に引き継いでいくためには、施設の「量」と「コスト」の両面に重点を置いて、今後20年間に生じる見込みの財政負担を抑制する必要があります。

また、イニシャルコストだけでなく、ランニングコストの縮減や、土地売却や施設の有効活用による財源確保にも努めなければなりません。

そこで、第2次総合管理計画の基本理念を次のとおり定めます。

基本理念
健全な財政運営の持続に向けて、 「量」と「コスト」の両面から公共施設の見直しを図ります

2. 基本的な方針

上記の基本理念に基づき、次のとおり、基本的な方針を定めます。

【基本的な方針1】 施設総量を減らすことを目指します
公共施設の更新等に要する財政負担を抑制するだけでなく、その後の改修・維持管理に係る財政負担を軽減するためにも、施設総量の削減を図る必要があります。 社会的ニーズに基づく新規施設整備や既存施設の課題解決のための面積増などが必要となる場合もありますが、既存施設のダウンサイジング・集約化・廃止などを進めることで、施設の「量」の見直しを行っていきます。

【基本的な方針2】 コスト意識を持った施設管理を行います
今後も必要な公共施設は適切な管理を行いながら長く使用することで、中長期での財政負担の軽減と維持・管理費用の平準化を図る必要があります。 また、施設整備・改修・維持管理の各種マネジメントに当たって官民連携手法を導入することで民間ノウハウによるコスト削減を図るほか、施設の有効活用や使用料の適正化などを通じて、施設に係る「コスト」の見直しを行っていきます。

3. 方針ごとの基本的な取組

二つの基本的な方針を基に公共施設マネジメントを推進していくための基本的な取組を次のとおり整理します。

■ 方針1 施設総量を減らすことを目指します

(1) 施設保有量の適正化	社会的ニーズに基づく施設整備などを行う一方、人口の将来推計も考慮しながら、集約化・複合化、施設廃止、更新時の面積削減などを実施することを通して、既存施設の規模を適正化していくことで、保有量(全体)の削減に努めます。
(2) 利用状況の検証	施設利用者数や使用料等収入を適切に把握し、その推移を分析することで、施設へのニーズに基づいた施設の在り方・方向性を検討します。
(3) 保有形態の見直し	従来の保有形態にとらわれず、他用途への転換・多機能化や、民間譲渡(地元含む)、広域連携などの手法により最適な保有形態を検討します。
(4) 未利用地の有効活用	施設解体等によって生じた未利用地は、庁内で望ましい利活用が図られる場合を除き、積極的に売却・貸付し、財源とします。

■ 方針2　コスト意識を持った施設管理を行います

（1）建物寿命の延長	適切な時期（築30～40年頃）に大規模改修等を実施することや、日常点検で劣化箇所の早期対処することなどで、一般的な施設寿命（60年）以上に延命化し、ライフサイクルコストの縮減に努めます。
（2）維持・管理経費の把握	各施設の維持・管理経費の推移を分析し、サービスの提供に係るコスト情報を把握することで、コスト意識を持った維持・管理を行います。
（3）官民連携の推進	官民連携（PPP/PFI等）により、整備・改修・維持管理だけでなく有効活用も含めて民間の技術力や経営能力等を活用することで、サービスに対するコストパフォーマンスの向上を図ります。
（4）受益者負担の適正化	受益者以外の市民に不公平な負担を強いることがないよう、サービス対価である使用料・手数料を定期的に見直すことで受益者負担の適正化を図ります。

4.　取組による成果を評価する指標

（1）成果指標

基本理念等に基づき、施設の「量」と「コスト」の見直しを進めていきますが、本計画の期間満了までに達成すべき成果指標を次のとおり設定します。

成果指標
更新方針を定める必要がある建物（＊）について、順次、検討を進め、 対象建物すべての更新方針の策定を完了します

＊ 基準日（令和8年4月1日）時点で、築40年以上が経過した建物とします。

（2）指標設定の考え方

前述（第2章.4.（3）.[2]）したとおり、現状では施設の老朽化対策や適切な維持管理を持続するために必要な経費が不足することが見込まれます。限りある財源を、本当に必要な事業に適切に配分し、施設の改修・更新等を進めることが求められています。

そこで、基本理念・基本的な方針に沿って、更新対象建物全体の更新計画を定めながら（計画期間中の全体像を描きながら）改修・更新等に取り組むことで、不要なコスト（二重投資）の未然防止や施設総量の縮減のほか、施設の利便性や市民サービスの向上を図ることができると考え、上記指標を設定するものです。

なお、更新方針の策定に当たっては、次章の用途別方針を基に、各施設の特性やニーズ等に十分に配慮して検討します。

【更新方針を定める必要がある建物（用途別の内訳）】

用途区分	更新時期を迎える建物数（単位：棟）					総延床面積（単位：㎡）
	R8～12	R13～17	R18～22	R23～27	建物数	
学校教育施設	149	139	194	241	723	422,845
市営住宅	52	95	164	209	520	126,146
スポーツ施設	2	0	4	1	7	15,103
行政系施設	14	10	5	13	42	49,338
環境施設	9	0	0	3	12	1,804
福祉施設	2	0	9	1	12	2,718
消防・防災施設	7	2	3	13	25	5,528
子育て施設	4	7	5	3	19	11,111
文化施設	13	1	2	1	17	22,296
その他の施設	47	56	93	96	292	67,059
貸付・未利用施設	30	4	3	11	48	16,110
合計	329	314	482	592	1,717	740,058

第4章　公共施設の用途別方針

1.　用途別の方向性

基本理念等に基づき公共施設の計画的な管理を進めますが、公共施設の用途・規模・ニーズは様々であり、全ての施設を統一的な考え方で管理していくことはできないため、施設用途別に取組の方向性を整理しました。これらの方針をベースに各施設の改修・更新等に係る具体的な事業を検討していきます。

ただし、事業を検討する際には、各施設の利用状況や社会的ニーズなど詳細な実態把握や事業評価を行った上で、個別の事情を考慮しながら事業化する必要があります。

（1）学校教育施設

［1］施設一覧

資料編『施設白書』別冊②－2ページ～15ページのとおり

［2］直近10年間（H28年度～R7年度）の主な取組

年度	内容
H31	和気学校給食共同調理場（廃止による解体）
R3	中島東小学校・中島南小学校・天谷小学校（廃止による解体）
	興居島学校給食共同調理場（廃止による解体）
	垣生学校給食共同調理場（新築：移転集約建替え）
R7	番町小学校プール（廃止による解体）
R6～7	汐入住宅（改築）
	青少年センター（体育館棟大規模改修）
R3～R7	各小学校・中学校（長寿命化工事）

［3］用途別方針

①　学校・幼稚園

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	児童・生徒・園児数の将来推計に応じた施設規模の適正化を図りながら保有量を削減します。民間サービスも充実する中、市立幼稚園への入園状況などニーズを見極めながら、施設の在り方を検討します。また、学校の校舎の空き状況によっては、公共施設等の集約化・複合化を検討します。 なお、棟単位での廃止があった場合は、安全のため早期解体し、学校敷地の利用に支障がない限り跡地売却を積極的に検討します。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	計画的な長寿命化や学校環境改善を進めていますが、財政事情や費用対効果を見極めながら、適宜見直しを行います。施設の維持管理経費の把握・縮減に努めます。

② 学校給食共同調理場

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	施設更新時には集約化により施設数の削減に努めますが、既存施設の課題解決等のためには全体の保有量が増えることはやむを得ません。 施設廃止後の跡地については、学校敷地との一体利用等のやむを得ない場合を除き、積極的に売却を検討します。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	厨房機器を含めた施設の維持管理経費の把握・縮減に努めます。また、施設更新時には PPP/PFI 手法の導入可否を検討し、設計・施工のみならず、維持管理の面でも民間ノウハウを活用することで、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

③ 教育その他

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	利用状況や将来推計等を踏まえた施設の在り方を検討しながら保有量の削減に努めます。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	維持補修等を行う場合は、費用対効果を見極めて必要最小限度の範囲内にするなど、維持管理経費の縮減に努めます。定期的に使用料の見直しを行うことで、管理コストと受益者負担のバランスが保たれるよう努めます。

（2）市営住宅

［1］施設一覧

資料編『施設白書』別冊②－16ページ～18ページのとおり

［2］直近10年間（H28年度～R7年度）の主な取組

年度	内容
H28	和泉北団地（集約建替えによる解体）
H30	第一和泉団地（新築：集約建替え）
R5	和泉団地（集約建替えによる解体）
	新開団地（集約建替えによる解体）
R6	第一新開団地（新築：集約建替え）
R7	第二和泉団地（新築：集約建替え）

［3］用途別方針

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	住宅のセーフティネットとしての役割が果たせる施設量を保持します。人口減少が進む中で、市営住宅へのニーズを見極めた上で、集約化や施設廃止（棟単位での処分を含む）を検討します。 施設廃止に伴う跡地売却を積極的に検討します。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	計画的な長寿命化や住居環境改善を進めていますが、財政事情や費用対効果を見極めながら、適宜見直しを行います。維持管理の面では民間ノウハウを活用することで、ライフサイクルコストの縮減に努めています。

（3）スポーツ施設

［1］施設一覧

資料編『施設白書』別冊②－19ページ～29ページのとおり

［2］直近10年間（H28年度～R7年度）の主な取組

年度	内容
R6	中央公園マドンナスタジアム（設備等改修）

［3］用途別方針

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	社会的ニーズや利用状況を見極めながら、他の施設で代替可能なものについては施設廃止も含めて在り方を検討します。ただし、スポーツ施設のニーズは人口減少と必ずしも連動するものではないため、保有量の増加や新規整備が必要となる場合も考えられます。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	指定管理者制度による民間ノウハウの活用によりライフサイクルコストの縮減に努めています。維持補修等を行う場合は、費用対効果を見極めて必要最小限度の範囲内にするなど、維持管理経費の縮減に努めます。定期的に使用料の見直しを行うことで、管理コストと受益者負担のバランスが保たれるよう努めます。新規整備・施設更新や施設運営に PPP/PFI 手法の導入を積極的に検討します。

（4）行政系施設

［1］施設一覧

資料編『施設白書』別冊②－30ページ～38ページのとおり

［2］直近10年間（H28年度～R7年度）の主な取組

年度	内容
H29	庁舎第二別館（廃止による解体）
R5～6	庁舎本館ESCO事業（設備更新）
	余土支所（移転建替えによる新築・解体）

［3］用途別方針

① 庁舎

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	施設を集約化するとともに、DXの進展など社会情勢の変化に柔軟に対応して執務環境や窓口機能の見直しを図りますが、既存施設の課題解決等のためには一時的な保有量増加はやむを得ません。施設廃止に伴う跡地売却を積極的に検討します。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	施設の維持管理経費の把握・縮減に努めます。施設更新時にはPPP/PFI手法の導入を積極的に検討するとともに、維持管理でも民間ノウハウの活用を検討するなどライフサイクルコストの縮減を図ります。

② 支所・出張所

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	DXの進展など社会情勢の変化に柔軟に対応して執務環境や窓口機能の見直しを図りながら、支所機能の移転や複合化等を検討することで保有量削減に努めます。 施設廃止があった場合は、跡地売却を積極的に検討します。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	適切な時期に大規模改修を実施することで建物を長く使用するよう努めます。維持管理でも民間ノウハウの活用を検討するなどライフサイクルコストの縮減を図ります。

③ 事務所等

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	職員の配置状況を踏まえ、規模の適正化を図るとともに、施設の複合化を積極的に検討します。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	維持補修等を行う場合は費用対効果を見極めて必要最小限度の範囲内にするなど、維持管理経費の縮減に努めます。

（5）環境施設

［1］施設一覧

資料編『施設白書』別冊②－39ページ～45ページのとおり

［2］直近10年間（H28年度～R7年度）の主な取組

年度	内容
－	－

［3］用途別方針

① 廃棄物処理施設

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	将来人口推計も踏まえた上で必要と見込まれる廃棄物処理能力に応じて保有量を最適化していきます。機能廃止済みの施設は条件が整い次第、早期に解体し、跡地売却に努めます。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	維持補修等を行う場合は、費用対効果を見極めて必要最小限度の範囲内にするなど、維持管理経費の縮減に努めます。施設更新時にはPPP/PFI手法の導入を積極的に検討し、維持管理面も含めて民間ノウハウを活用することで、ライフサイクルコストの縮減を図ります。定期的に手数料の見直しを行うことで、管理コストと受益者負担のバランスが保たれるよう努めます。

② 環境その他

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	必要最小限度の保有量を維持します。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	維持補修等を行う場合は費用対効果を見極めて必要最小限度の範囲内にするなど、維持管理経費の縮減に努めます。

（6）福祉施設

［1］施設一覧

資料編『施設白書』別冊②－46ページ～56ページのとおり

［2］直近10年間（H28年度～R7年度）の主な取組

年度	内容
R4	衛生検査センター（廃止に伴う用途変更）
R5	動物愛護センター（新築）
R4～5	児童発達支援センターひまわり園（大規模改修）
R6	軽費老人ホーム恵原荘（廃止による解体）
R6～7	湯山福祉センター（廃止による解体）

［3］用途別方針

① 社会福祉施設

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	社会的ニーズが高い施設ですが、民間サービスも充実する中、利用状況を踏まえて施設の在り方を検討しながら保有量の削減に努めます。 施設廃止があった場合は、跡地売却を積極的に検討します。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	適切な時期に大規模改修を実施することで建物を長く使用するよう努めます。維持管理の面では指定管理者制度による民間ノウハウの活用によりライフサイクルコストの縮減に努めています。

② 保健所施設

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	施設更新時には他の公共施設等との複合化を検討するなど保有量の削減に努めます。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	適切な時期に大規模改修を実施することで建物を長く使用するよう努めます。施設の維持管理経費の把握・縮減に努めます。

③ 斎場

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	高齢者人口が増加する中、将来人口推計を踏まえた上で必要と見込まれる火葬能力に応じて施設更新すると、保有量が増えることはやむを得ません。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	PFI手法を用いた施設更新を行い、設計・施工のみならず、維持管理の面でも民間ノウハウを活用することで、ライフサイクルコストの縮減を図ります。社会情勢を踏まえて、必要に応じて使用料の見直しを検討します。

（7）消防・防災施設

［1］施設一覧

資料編『施設白書』別冊②－57ページ～64ページのとおり

［2］直近10年間（H28年度～R7年度）の主な取組

年度	内容
R5～6	消防局（デジタル防災行政無線整備）

［3］用途別方針

① 消防署

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	適正な消防・防災体制の構築に必要な施設量を保持します。
基本的な方針	方針に対する考え方
2　コスト意識を持った施設管理を行います	適切な時期に大規模改修を実施することで建物を長く使用するよう努めます。維持管理でも民間ノウハウの活用を検討するなどライフサイクルコストの縮減を図ります。

② 消防団ポンプ蔵置所

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	消防団の配置状況を踏まえ、施設の統合や他施設との複合化を図りながら保有量の削減に努めます。施設廃止した際は、跡地売却を積極的に検討します。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	維持補修等を行う場合は費用対効果を見極めて必要最小限度の範囲内にするなど、維持管理経費の縮減に努めます。

③ 防災施設

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	適正な防災体制の構築に必要な施設量を保持します。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	維持補修等を行う場合は費用対効果を見極めて必要最小限度の範囲内にするなど、維持管理経費の縮減に努めます。

（8）子育て施設

［1］施設一覧

資料編『施設白書』別冊②－65ページ～76ページのとおり

［2］直近10年間（H28年度～R7年度）の主な取組

年度	内容
H29	余土保育園・味生保育園（移転）
R2	港山保育園（廃止による解体）
R2～3	平井保育園・浮穴保育園（建替え）
H29～R3	各児童クラブ室（増設）
R5～6	中島こども園（移転建替え）
H28～R7	各保育園（大規模改修・改築）

［3］用途別方針

① 保育園

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	園児数の将来推計に応じた施設規模の適正化を図るとともに、他の公共施設との複合化や保有形態の見直し等を検討することで保有量の削減に努めます。民間サービスも充実する中、入園状況などニーズを見極めながら、施設の在り方を検討します。 施設廃止があった場合は、跡地売却を積極的に検討します。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	計画的な大規模改修や保育環境改善を進めていますが、財政事情や費用対効果を見極めながら、適宜見直しを行います。維持管理でも民間ノウハウの活用を検討するなどライフサイクルコストの縮減を図ります。

② 子どもの居場所

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	社会的ニーズが高い施設ですが、少子化が進む中で利用状況等を見極めながら保有量の削減に努めます。新規整備が必要な場合は既存施設との複合化を優先的に検討するとともに、施設更新時には、将来人口推計に応じた施設規模の適正化を図るほか、教育施設との複合化・多機能化を積極的に検討します。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	維持補修等を行う場合は費用対効果を見極めて必要最小限度の範囲内にするなど、維持管理経費の縮減に努めます。

③子育てその他

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	必要最小限度の保有量を維持します。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	維持補修等を行う場合は費用対効果を見極めて必要最小限度の範囲内にするなど、維持管理経費の縮減に努めます。

（9）文化施設

［1］施設一覧

資料編『施設白書』別冊②－77ページ～91ページのとおり

［2］直近10年間（H28年度～R7年度）の主な取組

年度	内容
R5～6	子規記念博物館（大規模改修）
R6	坂の上の雲ミュージアム（増築：こども本の森）
R7	三津浜図書館（大規模改修）
	渡部家住宅（寄付採納）
R6～7	総合コミュニティセンター文化ホール（大規模改修）

［3］用途別方針

① 文化振興施設

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	社会的ニーズや利用状況を見極めながら、他の施設で代替可能なものについては施設廃止も含めて在り方を検討します。ただし、文化施設のニーズは人口減少と必ずしも連動するものではなく、保有量の増加や新規整備が必要となる場合も考えられます。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	指定管理者制度による民間ノウハウの活用によりライフサイクルコストの縮減に努めています。維持補修等を行う場合は、費用対効果を見極めて必要最小限度の範囲内にするなど、維持管理経費の縮減に努めます。定期的に使用料・手数料の見直しを行うことで、管理コストと受益者負担のバランスが保たれるよう努めます。新規整備・施設更新や施設運営に PPP/PFI 手法の導入を積極的に検討します。

② 図書館

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	社会的ニーズや利用状況を見極めながら、施設の在り方を検討し、施設更新時には、複合化を含め、保有量の削減に努めます。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	適切な時期に大規模改修を実施することで建物を長く使用するよう努めます。また、維持補修等を行う場合は、費用対効果を見極めて必要最小限度の範囲内にするなど、維持管理経費の縮減に努めます。

③ 文化財等

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	文化的価値を伴う施設であることから、現状の施設量の保持に努めます。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	維持補修等を行う場合は、費用対効果を見極めて必要最小限度の範囲内にするなど、維持管理経費の縮減に努めます。定期的に手数料の見直しを行うことで、管理コストと受益者負担のバランスが保たれるよう努めます。

（10）その他の施設

［1］施設一覧

資料編『施設白書』別冊②－92ページ～131ページのとおり

［2］直近10年間（H28年度～R7年度）の主な取組

年度	内容
H28	余土公民館（移転及び増築）
	ハイムインゼルごごしま（新築）
H31～R2	姫ヶ浜荘（建替え）
R3～4	番町公民館（移転建替え）

［3］用途別方針

① コミュニティ施設

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	地域のコミュニティ活動の拠点施設であることから、施設更新時には、地域の意向等を踏まえて存廃を検討します。 施設廃止があった場合は、跡地売却を積極的に検討します。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	適切な時期に大規模改修を実施することで建物を長く使用するよう努めます。施設の維持管理経費の一部を地元が負担している施設もあります。定期的に使用料の見直しを行うことで、管理コストと受益者負担のバランスが保たれるよう努めます。

② 地域振興ほか施設

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	施設の設置目的や利用状況等を踏まえて施設の在り方を検討し、原則、保有量の削減に努めます。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	施設の維持管理経費の把握・縮減に努めます。定期的に使用料の見直しを行うことで、管理コストと受益者負担のバランスが保たれるよう努めます。

③ 農林港湾関連施設

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	民間譲渡等の手法を検討するなど、適宜、保有形態の見直しを行いながら、必要最小限度の保有量を維持します。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	施設の維持管理経費の把握・縮減に努めます。定期的に使用料の見直しを行うことで、管理コストと受益者負担のバランスが保たれるよう努めます。

（11）貸付・未利用施設

［1］施設一覧

資料編『施設白書』別冊②－132ページ～133ページのとおり

［2］直近10年間（H28年度～R7年度）の主な取組

年度	内容
H28	西垣生大型共同作業場（廃止による解体）
	北梅本大型共同作業場（廃止による解体）
R3	中島支所仮事務所（廃止による解体）
	南高井広瀬共同畜舎（廃止による解体）
R6	旧立岩保育園（廃止による解体）
	旧湯山診療所（廃止による一部解体）

［3］用途別方針

① 貸付・未利用施設

基本的な方針	方針に対する考え方
1　施設総量を減らすことを目指します	貸付施設は、建物寿命を迎えた時点で原則更新せずに処分します。未利用施設は、条件が整い次第、速やかに施設を解体します。解体後の跡地売却を積極的に検討します。
2　コスト意識を持った施設管理を行います	定期的な目視点検など適切な維持管理を行い、利用者の安全性の確保に努めます。 普通財産の貸付料は財産価値を基に計算されており、財産価値の変動に応じて適宜見直されています。（事業の公益性等によって貸付料が減免されている場合あり） 未利用財産については、民間ノウハウも活用しながら早期の処分（売却）に努めます。

2. 施設用途別の保有量に関する考え方

施設保有量（全体）の削減に関する基本的な考え方は、前述（第2章.5.（2）.［2］参照）のとおりです。

ただし、公共施設の用途や目的、社会的ニーズ等は様々であり、全ての施設を一律の考え方のもとマネジメントすることは現実的ではありません。施設用途別に強弱を付けて削減しながら、最終的には施設全体で20％以上削減することを目指します。

具体的には、施設保有割合が高く、かつ少子化の影響を受けやすい学校教育施設は25％以上の削減を目指す一方、災害時等にも適正に対応できる体制の構築が必要な消防・防災施設や、共働き世帯の増加に伴いニーズが高い子育て施設は5～10％前後の削減を目指すこととします。その他の施設も20％を目安としながら、施設の用途や目的に応じて適正な保有量を目指します。

第5章　インフラ施設の管理に関する考え方

1.　インフラ施設の現状と課題

（1）施設の状況（令和8年4月1日時点）

種別	施設の内訳		施設数等
市道	道路	路線数	6,899路線
		実延長	1,819.2㎞
		舗装延長	1,726.0㎞
		道路部面積	9.5㎢
	道路橋梁	橋数	1,120橋
		橋長	12,341.9m
	トンネル	個数	3個
		延長	671.0m
	大型カルバート	個数	2個
		延長	460.0m
	横断歩道橋及び歩道橋	橋数	14橋
		延長	925.1m
	門型標識	基数	7基
河川	準用河川	河川数	10河川
		延長	18.4㎞
公園	都市公園	箇所数	297箇所
		面積	218.6ha
		建物	363施設
		延床面積	7,850.3㎡
農業施設	農道		195.8㎞
	農業水利施設	取水施設	28箇所
		かんがい施設	59.8㎞
		ため池	666箇所
林道	路線数		56路線
	橋数		17橋
港湾	港数		2港
漁港	漁港数		24港
上水道事業	浄水場		9箇所
	配水池		31箇所
	導水管		39.6km
	送水管		93.6km
	配水管		2,154.3km

種別	施設の内訳		施設数等
簡易水道事業	浄水場		16箇所
	配水池		18箇所
	導水管		30.2km
	送水管		8.7km
	配水管		79.1km
工業用水道事業	取水施設	水源地	28箇所
		集水管※1	1,408.9m
	導水施設	導水管	1,774.8m
	浄水施設	浄水場※2	2箇所
	送水施設	送水管	39,909.6m
	配水施設	配水池	1箇所
		配水管	939.6m
下水道事業	管 渠 延 長		1,606.2km
	終 末 処 理 場		4箇所
	汚水ポンプ場		6箇所
	雨水ポンプ場		14箇所
	汚水管		1,127.0km
	雨水管		350.9km
	合流管		128.3km

※1 集水管の一部は、上水道施設と共有　※2 浄水場は、場内の一部の施設のみ

（2）課題

種別		課題
市道	道路	施設数が多く、一度に大量の更新をすることは難しいため、老朽化が進み、修繕が必要な箇所の更新等に計画的に取り組む必要があります。
	道路橋梁	施設数が多く、一度に大量の更新をすることは難しいため、老朽化が進み、修繕が必要な箇所の更新等に計画的に取り組む必要があります。
	トンネル／大型カルバート／横断歩道橋及び歩道橋／門型標識	修繕に必要な費用が大きく、一度に大量の更新をすることは難しいため、老朽化が進み、修繕が必要な箇所の更新等に計画的に取り組む必要があります。
河川		施設数が多く、一度に大量の更新をすることは難しいため、老朽化が進み、修繕が必要な箇所の更新等に計画的に取り組む必要があります。

種別	課題
公園	民間事業者の開発行為で新たに設けられた公園の受入れにより、年々公園数が増加しており、管理する施設数が膨大になっています。一度に大量の更新をすることは難しいため、老朽化が進み、修繕が必要な箇所の更新等に計画的に取り組む必要があります。
農業施設／林道	担い手の減少により、従来は地元で行っていた水路清掃などの維持管理ができなくなっています。 さらに、農業施設や林道施設は、市町村のほか、土地改良区や森林組合等、多様な主体により管理されているため、各関係者が一体となって、ライフサイクルコストの縮減に向けて取り組む必要があります。
港湾／漁港	港湾や漁港施設の老朽化が進んでいることから、今後、施設の修繕・更新費用が大きくなることが想定されます。そこで、施設の修繕・更新計画を策定し、計画的に事業に取り組む必要がありますが、その後PDCAサイクルを繰り返し実施していくためにも、継続的な費用・人材の確保、知識の継承に取り組む必要があります。
上水道事業	施設の老朽化対策や耐震化等に取り組んでいるため、事業費の増加により今後の財政運営に影響が及ぶことが懸念されます。
簡易水道事業	施設の老朽化等により安定的な給水のための対策が必要である一方で、その対策に伴う事業費の増加により今後の財政運営への影響が懸念されます。
工業用水道事業	多くの施設が昭和30～40年代に集中的に整備されており、老朽化が進んでいることに加え、施設の耐震化等に取り組んでいるため、事業費の増加により今後の財政運営に影響が及ぶことが懸念されます。
下水道事業	施設数が膨大であるため、毎年の改築や更新費を平準化する必要があります。また、人口減少を考慮した施設規模に見直しを行うなど計画的な改築・更新が必要です。

2. 短期的な財政負担の見込み（今後10年間）

現在保有している各種のインフラ施設を維持しようとした場合に、今後10年間で生じる改修・更新等に係る経費を試算しました。

（1）市道

維持管理・修繕	単純改修・更新経費（②）	財源見込み
7,147,200千円	7,616,540千円	国県費 1,284,077千円 地方債 1,345,769千円

延命化改修・更新経費（①）	対策による効果額（①―②）
3,150,667千円	▲4,465,873千円

（2）河川

維持管理・修繕	単純改修・更新経費（②）	財源見込み
96,000千円	－	地方債　41,000千円

延命化改修・更新経費（①）	対策による効果額（①―②）
－	－

（3）公園

維持管理・修繕	単純改修・更新経費（②）	財源見込み
979,585千円	1,360,818千円	国県費　189,700千円 地方債　170,800千円

延命化改修・更新経費（①）	対策による効果額（①―②）
379,512千円	▲981,306千円

（4）農業施設・林道

維持管理・修繕	単純改修・更新経費（②）	財源見込み
7,263,560千円	－	－

延命化改修・更新経費（①）	対策による効果額（①―②）
－	－

（5）港湾・漁港施設

維持管理・修繕	単純改修・更新経費（②）	財源見込み
666,000千円	6,000,000千円	国県費　1,728,100千円 地方債　940,200千円

延命化改修・更新経費（①）	対策による効果額（①―②）
2,749,000千円	▲3,251,000千円

（6）上水道・簡易水道・工業用水道

維持管理・修繕	単純改修・更新経費（②）	財源見込み
3,211,995千円	233,104,029千円	国県費　258,830千円 地方債　22,942,700千円

延命化改修・更新経費（①）	対策による効果額（①―②）
76,915,463千円	▲156,188,566千円

（7）下水道

維持管理・修繕	単純改修・更新経費（②）	財源見込み
1,603,825千円	79,141,431千円	国県費　21,255,711千円 地方債　36,828,357千円

延命化改修・更新経費（①）	対策による効果額（①―②）
63,962,491千円	▲15,178,940千円

（8）総額（ハコモノ・インフラ／一般会計）

維持管理・修繕	単純改修・更新経費（②）	財源見込み
63,952,522千円	149,034,330千円	国県費　23,951,877千円 地方債　27,961,769千円

延命化改修・更新経費（①）	対策による効果額（①―②）
116,338,814千円	▲32,695,516千円

3.　取組の方向性

種別		取組の方向性
市道	道路	定期的な調査や点検で判明した修繕箇所を計画的に補修し、施設の適正な維持管理を実施します。
	道路橋梁	5年に1度の法定点検の結果を基に松山市橋梁長寿命化修繕計画を更新し、施設の適正な維持管理を実施します。
	トンネル	5年に1度の法定点検の結果を基に松山市トンネル長寿命化修繕計画を更新し、施設の適正な維持管理を実施します。
	大型カルバート／横断歩道橋及び歩道橋／門型標識	5年に1度の法定点検の結果を基に松山市道路附属物等長寿命化修繕計画を更新し、施設の適正な維持管理を実施します。
河川		定期的な調査や点検で判明した修繕箇所を計画的に補修するとともに、耐用年数を迎える施設について、更新の手法等を検討し、施設の適切な維持管理を実施します。
公園		定期点検等の結果を基に、松山市公園施設長寿命化計画を適切な時期に改訂し、施設の長寿命化を図る。また、日常点検を実施し、破損等による危険個所の修繕を行い、適切な維持管理を実施する。
農業施設／林道		新規就農者への支援を充実させるなど、新たな担い手の確保に取り組みます。また、各関係者と連携して、日常点検や維持管理等を行い、適切に補修や対策工事を行うことで、施設の長寿命化に取り組みます。
港湾／漁港		定期的な調査や点検で判明した修繕箇所を計画的に補修するとともに、劣化状況等を見極めながら、長寿命化計画を策定し、計画的な長寿命化に取り組みます。

種別	取組の方向性
上水道事業	人口減少を考慮し、既存水道施設の更新にあわせた施設規模の見直しや統廃合による維持管理コストの削減に取り組みます。
簡易水道事業	施設の老朽化対策などを、計画的かつ効率的に進めるとともに、事業費の平準化や有利な財源の活用等により、安定した事業経営を維持します。
工業用水道事業	施設の老朽化対策や耐震化を計画的に進めるとともに、施設の効率化等により経費削減に努め、安定した事業経営を維持します。
下水道事業	計画的な施設の老朽化対策に取り組むとともに、施設管理の効率化を進め、限られた財源の中で計画的かつ効率的な施設の改築・更新を行います。

第6章　計画の取組体制

1.　成果検証

（1）検証フロー

冒頭（第1章.4.（2）参照）に記載したとおり、計画期間中、5年ごとに取組状況を検証し、必要に応じて計画を見直します。具体的には、次のフローに基づき検証を行います。

なお、健全な財政運営を持続しながら老朽化対策を円滑に実施していくためには、建物の更新時期到来前に全庁横断的な視点で施設の在り方等を含めて更新方針を検討することが重要であり、管財課から能動的に施設所管課に方針策定を働きかけていく必要があると考えます。

［1］更新時期到達前に更新方針の検討を開始

更新時期の目安となる「築60年」が到来する前に、管財課から施設所管課に該当建物の更新方針の策定に関する事前調査を開始し、必要に応じて関連する施設の所管課を交えながら、施設の在り方等を踏まえて、更新方針を検討していきます。

▼

［2］更新方針の策定

更新方針とは、建替えや廃止はもちろん、大規模改修による施設の延命化や、最小限度の維持補修に留めるなど、該当建物の「量」・「コスト」に関する考え方を整理することです。

▼

［3］更新方針を『松山市個別施設計画』に反映

更新方針が定まったものについては、総合管理計画の下位にあり、個別具体的な行動計画を整理している『松山市個別施設計画』に反映していきます。

▼

［4］更新方針に基づき老朽化対策等の実施

更新方針に基づく具体的な事業の実施に当たっては、従来どおり、その予算化の時期や内容等を管財課で事前査定し、適否を判断します。

▼

［5］方針策定状況・対策実施状況を検証

方針策定や老朽化対策の実施状況の進捗状況を定期的に検証し、社会情勢や財政事情等を踏まえて、必要に応じて計画を見直しすることで、実行力を高めていきます。

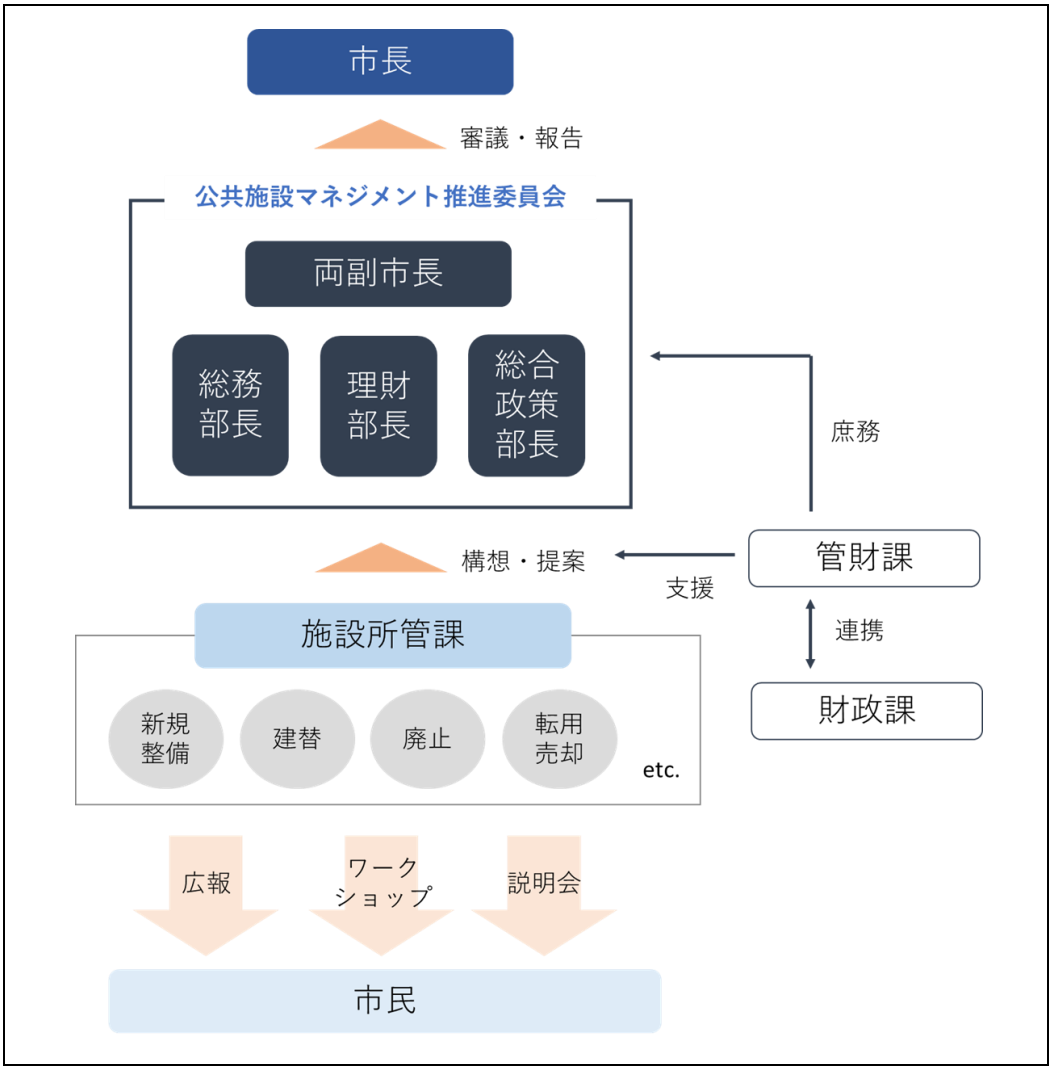
（2）進捗状況の管理

検証サイクル・検証フローを適切に実行するためにも、更新方針の策定状況はもちろんのこと、毎年度の公共施設関連事業（施設の改修・更新等）の取組内容や実績だけでなく、コスト情報等を管財課で把握し、計画の進捗状況の分析・管理を行います。

2. 公共施設マネジメント推進委員会

施設の老朽化対策（建替えや廃止等）や新規整備等の公共施設マネジメントを推し進めていくに当たっては、施設所管課が個別に対応するのではなく、厳しい財政状況の中でも健全な財政運営を持続できるよう、全庁横断的な視点で優先的に実施する取組を判断する必要があります。そこで、本市では、両副市長、総務部長、理財部長、総合政策部長で組織する『公共施設マネジメント推進委員会』を設置し、各施設所管課は事業の構想段階で実施の可否を委員会に諮ることとしています。管財課が委員会の庶務を担当し、財政課とも連携の上、各施設所管課をサポートします。

また、事業の実施に当たっては、市民の皆さまに施設の現状や課題、事業の必要性などへの理解を得た上で進めていく必要がありますので、例えば、説明会やワークショップ等の開催や、広報誌・ホームページ等を活用した広報を通じた情報開示に努めます。



※ 推進委員会以外にも、市長をトップとした「政策経営会議」などを活用して事業構想に対する庁内の合意形成を図ることもあります。

3.　公共施設関連事業に係る予算

施設の改修・更新等に関連する事業の予算を管財課で一元的に管理することとし、その予算化の適否の判断や執行状況等の把握を行うことで、限られた財源を優先度の高い事業に適切に配分できるような仕組みを構築します。具体的には以下のような取組を実施します。

［取組.1］予算の事前協議制度
公共施設の改修・更新等に係る予算の要求に当たっては、「管財課との事前協議制度」を導入しています。次年度当初予算の本要求に先立ち、管財課で改修・更新等の事業を調査・取りまとめし、老朽化度合いや施設の特性、事業効果等を総合的に判断・査定し、限られた財源の中で優先度の高いものから事業化します。
［取組.2］維持・管理経費の調査
次年度当初予算の編成作業に当たり ff、各公共施設の維持・管理に係る経費の調査を実施することで、公共施設を維持するために生じている財政負担の状況や推移等を把握し、予算編成での参考資料として活用します。
［取組.3］未利用財産の利活用調査
公共施設マネジメントの取組により生じる財産のうち、将来の利活用計画が定められていないものや用途廃止が見込まれる財産などは管財課と財産所管課とが連携し、実態調査等を行った上で、庁内向けに利活用調査を実施します。 利活用希望があったものについては、公共施設マネジメント推進委員会に諮り、そこで適切と判断された事業は、利活用に係る予算の要求など、手続きを進めていきます。 なお、利活用の希望がない財産については、速やかに売却等の手続きを行います。