

## 1 松江市の沿革

本市は、古代出雲の中心地として早くから開け、奈良時代には国庁や国分寺が置かれていました。地名の由来は、慶長16年（1611年）堀尾吉晴が亀田山に城を築き、白潟・末次の二郷をあわせて松江と称したことにはじまります。江戸時代には堀尾氏3代・京極氏1代・松平氏10代の城下町として栄え、この頃、今日に見る都市の基礎が形成されました。

明治4年（1871年）廃藩置県によって県庁が置かれ、同22年4月（1889年）全国の31市とともに市政を施行しました。当時は市域4.78km<sup>2</sup>・人口35,513人でしたが、昭和9年から35年にかけて9回にわたり周辺の村を合併、最近では、平成17年3月31日に八束郡鹿島町、島根町、美保関町、八束町、宍道町、玉湯町、八雲村の7町村と合併し、平成23年8月1日に八束郡東出雲町と合併して、現在の市域となりました。

この間、昭和26年（1951年）には松江国際文化観光都市建設法が制定され、奈良市、京都市と並んで国際文化観光都市となりました。平成7年（1995年）には出雲・宍道湖・中海拠点都市地域に指定されました。

また、東出雲町と合併し、人口が20万人を超えたことにより、平成24年4月1日に特例市へ移行しました。

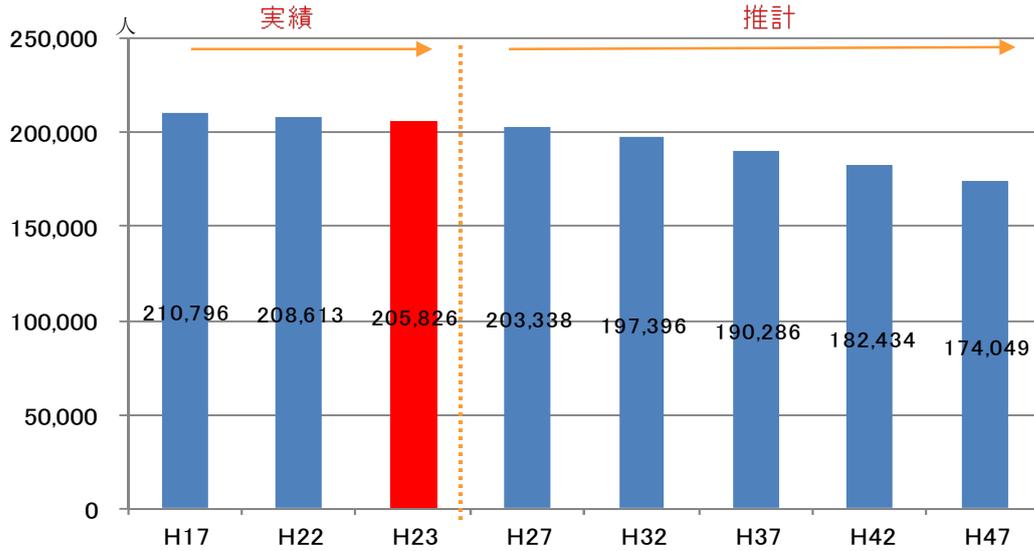
本市は、山陰のほぼ中央（東経133度3分、北緯35度28分）に位置し、広島市から約180km、大阪市からは鉄道距離で約370kmのところにあります。市域は東西41km、南北31kmで、面積は573.00km<sup>2</sup>となっています。



## 2 人口の推移

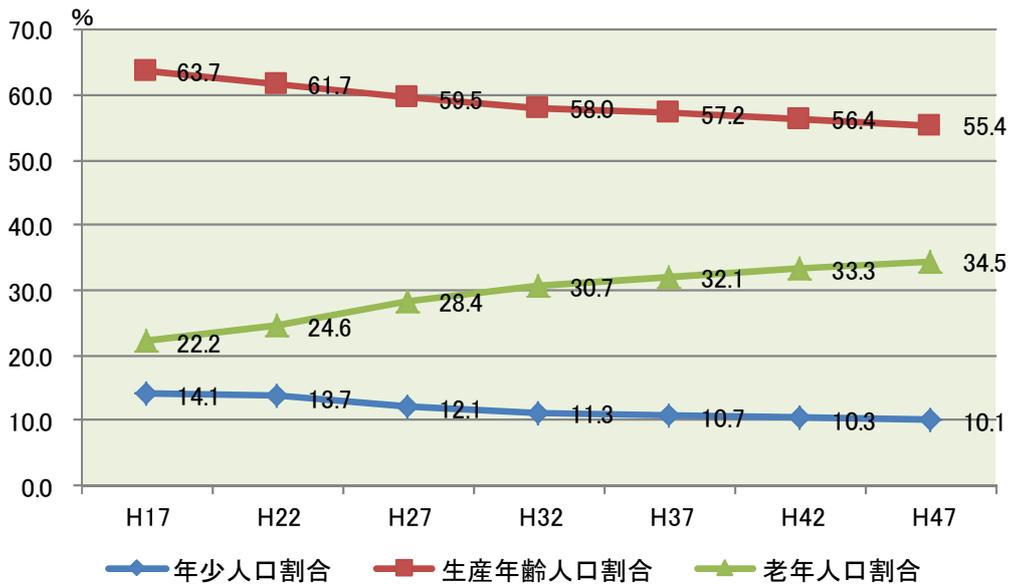
平成17年3月31日及び平成23年8月1日の合併に伴い、本市の人口は、20万7千人となりましたが、20年後には3万人減少し、18万人になると予想されています。

【図 総人口】



出典：国立社会保障・人口問題研究所将来人口推計

【図 階層別人口割合】



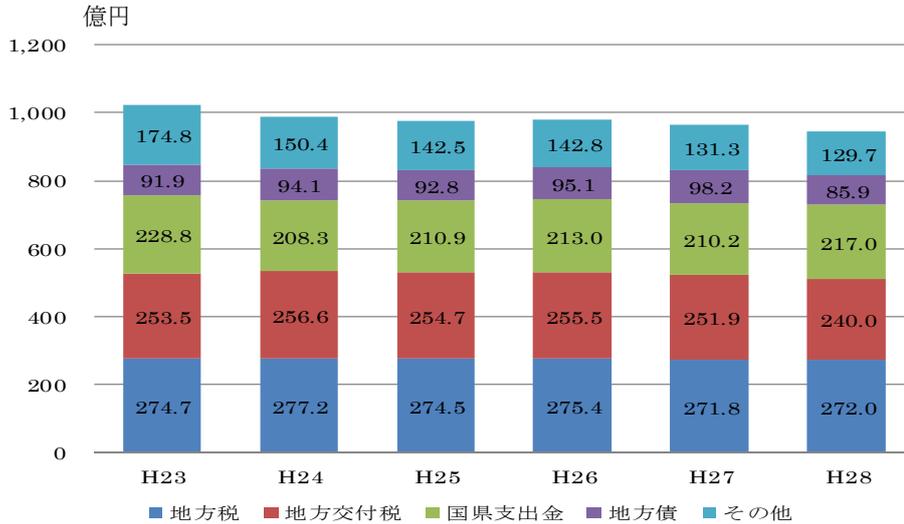
出典：国立社会保障・人口問題研究所将来人口推計

### 3 財政の将来見通し

本市の歳入全体の27%程度を占める市税は、平成23年度の275億円から5年後の平成28年度には、272億円になると予想しています。また、歳入全体の22%程度を占める地方交付税は、平成26年度に合併算定替による特例措置が終了することから平成23年度の254億円から5年後の平成28年度には、240億円になると予想しています。

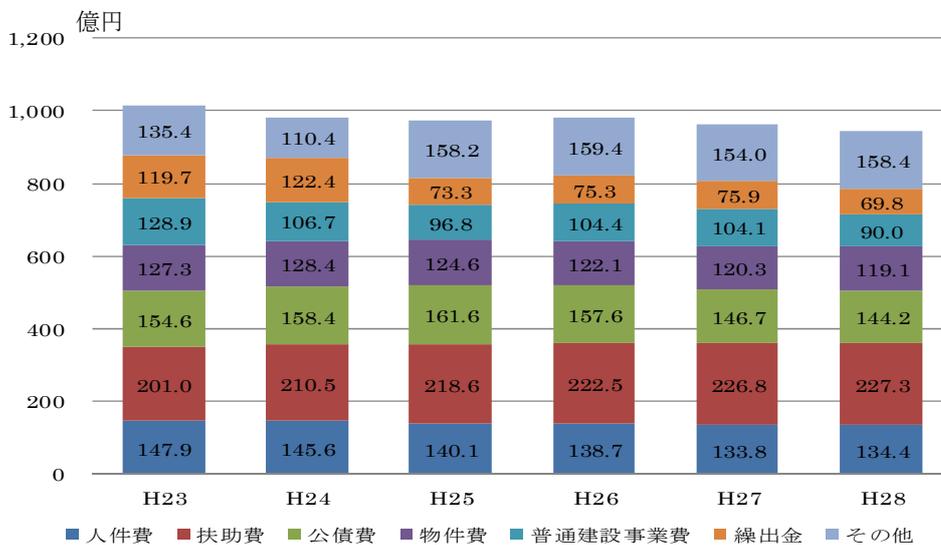
一方、歳出のうち、人件費は、職員数の減に伴い減少すると見込んでいますが、扶助費（社会保障関連経費）は、今後も少子高齢化が進むことからさらに増加していくと予想しています。

【図 歳入見通し】



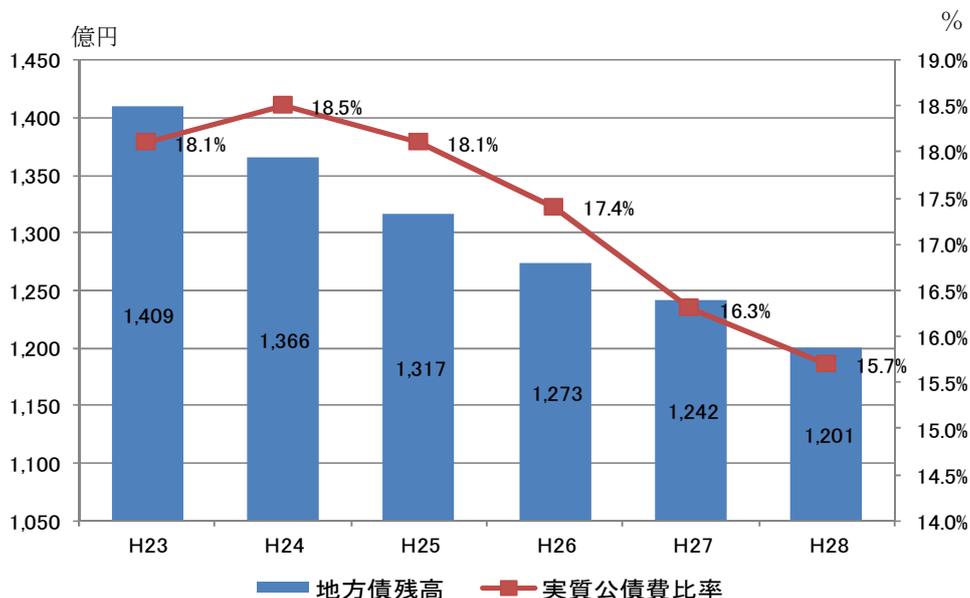
出典：H24.10 松江市策定中期財政見通し

【図 歳出見通し】



出典：H24.10 松江市策定中期財政見通し

【図 地方債残高の推移】

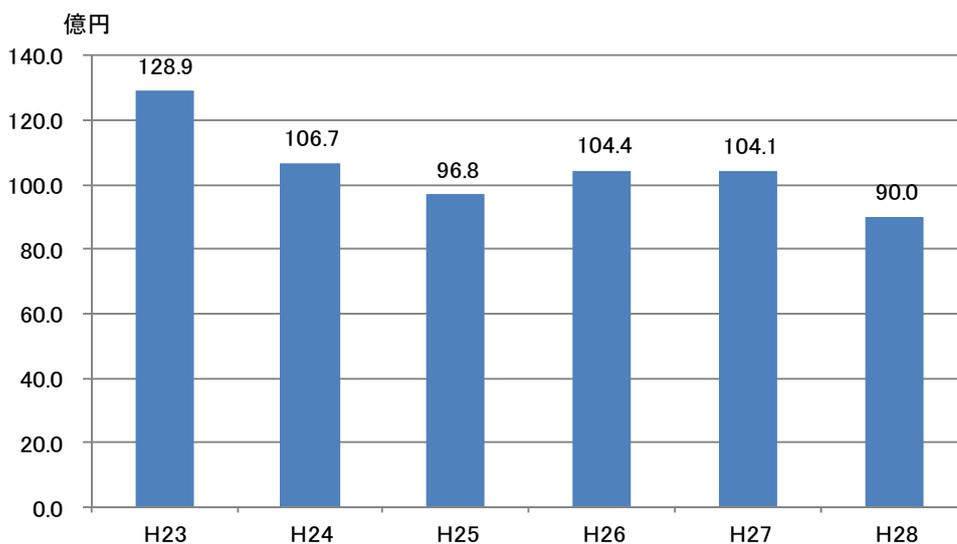


出典：H24.10 松江市策定中期財政見通し

※地方債残高とは、施設整備のために長期にわたって借入れた金額の残高をいう。

※実質公債費比率とは、自治体の収入に対する負債返済の割合を示し、3年間の平均値を使用する。18%以上だと、新たな借金をするために国、県の許可が必要となる。

【図 普通建設事業費の推移】



出典：H24.10 松江市策定中期財政見通し

※普通建設事業費とは、道路、橋りょう、学校等の建設及び改良に要する経費をいう。

## 4 公共施設の保有量と分類

### (1) 保有量

本書では、法令等の定義にはよらず、「財産を保有すれば、手間とコストが発生する。」という現実を焦点を当て、公の施設として設置している公共施設はもちろん、未利用となった施設や、建物を有しない普通財産の土地なども含め、幅広く状況を把握することとしました。

本市の、全ての公共施設のうち建物を有する施設（ハコモノ）の保有状況は下表のとおりです。

なお、道路、河川、橋梁、漁港港湾、下水道施設等、各事業管理者が台帳管理を行っているインフラ系施設と、松江市の公営企業（水道局、ガス局、交通局、市立病院）が管理する施設は含めていません。

【表 公共施設の保有状況】

平成 24 年 12 月末現在

建物を有する施設数	棟 数	延床面積の総計
941 箇所	2,263 棟	918,525.13 m <sup>2</sup>

#### ※集計に当たっての考え方

- ①同一建物に、複数の施設を設置して複合的に使用している「複合施設」は、基本的には、施設設置数に関わらず、主たる施設のみをカウントしています。ただし、施設内部の管理区分が明確に分かれており、財産台帳上も別施設として扱っている場合には、複数カウントしています。
- ②借受け施設は数に含めていません。
- ③建物の棟数は、トイレ、東屋、倉庫等、面積が小さく、簡易的な建物も全て含めています。また、増築部分や構造を異にする部分は別棟として扱っています。

### <他自治体との比較>

現在、公共施設白書を作成している自治体は少なく、各市の公共施設の定義や保有量が把握できないことから、全ての自治体が地方自治法に基づき調製している「財産に関する調書」のうち、平成 23 年度末現在の公有財産<sup>注1</sup>の状況（建物延床面積の現在高）を類似団体<sup>注2</sup>等と比較します。

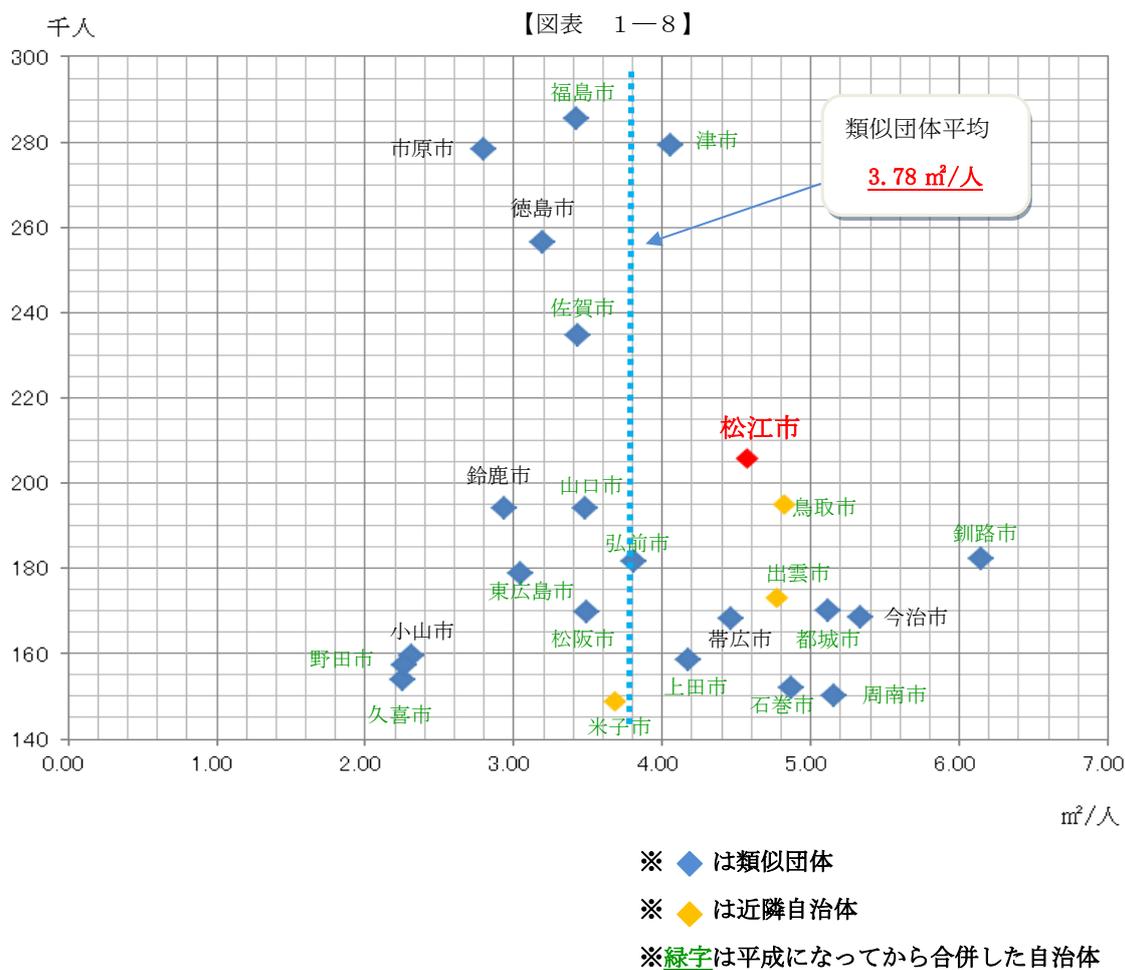
【表 公有財産（土地・建物）の現在高（H23 年度末現在）】 (単位 m<sup>2</sup>)

区分	土地 (m <sup>2</sup> )	木造建物 延面積 (m <sup>2</sup> )	非木造建物 床面積 (m <sup>2</sup> )	延床面積計 (m <sup>2</sup> )
行政財産	8,427,651.80	61,752.22	866,493.29	928,245.51
普通財産	12,126,779.65	5,321.23	7,287.93	12,609.16
総計	20,554,431.45	67,073.45	873,781.22	940,854.67

※本表には、本書における公共施設の対象から除外している下水道及び簡易水道の施設が含まっていません。

その結果、本市の、人口に対する住民一人当たりの建物の保有面積は 4.57 m<sup>2</sup>/人 となっており（平成 23 年度末の住基人口 205,826 人）、全国的な調査<sup>注3</sup>と比較しても多く、また、類似団体や近隣の自治体と比較すると、大型の市町村合併を行った自治体<sup>注4</sup>の面積が多い傾向にあります。

【図 公有財産（建物）の住民一人当たり保有量の比較】



注1) 公有財産とは、自治体が所有する不動産、船舶、地上権、特許権などのことで（地方自治法 237 条, 238 条第 1 項）、行政財産と普通財産に分けられる（238 条第 3 項）。行政財産とは、公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産をいい、普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産（238 条第 4 項）をいいます。

注2) 類似団体とは、市町村の態様を決定する要素のうちで、最もその度合いが強く、しかも容易かつ客観的に把握できる「人口」と「産業構造」により設定された類型により、中核市、特例市、都市、町村が分類されたものです。松江市の類型区分は、IV-1（自治体数 21 団体）であり、類型 IV-1 は、人口 15 万人以上の都市で、産業構造Ⅱ次・Ⅲ次 95%未満かつⅢ次 55%以上の団体です。

注3) 平成 24 年 1 月に、東洋大学 PPP 研究センターが、981 市区町村の状況についてまとめた「全国自治体公共施設延床面積データ」によれば、全国平均値は 3.42 m<sup>2</sup>であると公表されています。本市の 4.57 m<sup>2</sup>を比較してみると、本市の公有財産保有量は 1.34 倍となっています。

注4) 近隣自治体及び類似団体の合併状況

島根県松江市（1 市 7 町 1 村）、鳥取県鳥取市（1 市 6 町 2 村）、鳥取県米子市（1 市 1 町）、北海道釧路市（1 市 2 町）、三重県鈴鹿市（合併していない）、北海道帯広市（合併していない）、青森県弘前市（1 市 1 町 1 村）、広島県東広島市（1 市 5 町）、宮城県石巻市（1 市 6 町）、山口県山口市（1 市 5 町）、福島県福島市（1 市 1 町）、山口県周南市（2 市 2 町）、栃木県小山市（合併していない）、徳島県徳島市（合併していない）、埼玉県久喜市（1 市 3 町）、愛媛県今治市（9 町 2 村）、千葉県野田市（1 市 1 町）、佐賀県佐賀市（1 市 3 町）、千葉県市原市（合併していない）、宮崎県都城市（1 市 4 町）、長野県上田市（1 市 2 町 1 村）、三重県津市（2 市 6 町 2 村）

## （2）分類

（財）地域総合整備財団（ふるさと財団）が配信している、「公共施設更新費用試算ソフト」における用途分類を参考に、次表のとおり分類表を作成しています。

「大分類」は、前記の用途分類に準じた普遍的な分類ですが、「小分類」は、本市の保有状況に基づく独自の分類となっています。

なお、実際に分類を行うに当たっては、施設そのものが、複数の分野の要素を持っているような場合や、複合施設については、設置の趣旨や利用実態等を勘案の上、主たる要因によって分類しています。

【表 公共施設の分類】

大分類	小分類
1 市民文化系施設	(1) 文化ホール (2) 交流・イベント施設 (3) 市民活動センター (4) 公民館 (5) 集会所
2 社会教育系施設	(1) 博物館 (2) 名所・旧跡等 (3) 資料館 (4) 図書館
3 スポーツ・レクリエーション系施設	(1) 観光施設 (2) 保養施設 (3) 体育館等 (4) 屋外スポーツ施設
4 産業系施設	(1) 産業支援施設 (2) 農園 (3) 勤労会館
5 保健・福祉施設	(1) 保健・福祉センター (2) デイサービスセンター (3) 老人福祉センター (4) 介護予防拠点施設 (5) 障がい者支援施設 (6) 人権・交流施設
6 子育て支援施設	(1) 幼稚園・幼保園 (2) 保育所 (3) 児童クラブ (4) 児童館
7 医療施設	(1) 診療所
8 行政系施設	(1) 本庁舎 (2) 支所 (3) 消防署・出張所
9 学校教育系施設	(1) 学校 (2) 給食センター
10 公営住宅	(1) 公営住宅
11 供給処理施設	(1) 埋立・処理施設
12 公園	(1) 公園
13 各種施設	(1) 各種施設
14 小規模施設	バス停、ごみ集積所、トイレ 等
15 その他	廃校、ため池、造林地、普通財産 等

本書が対象としていない施設

- ・インフラ系施設 道路、河川、漁港港湾、橋梁、下水処理施設、簡易水道施設
- ・公営企業（水道局、ガス局、交通局、市立病院）が管理する施設

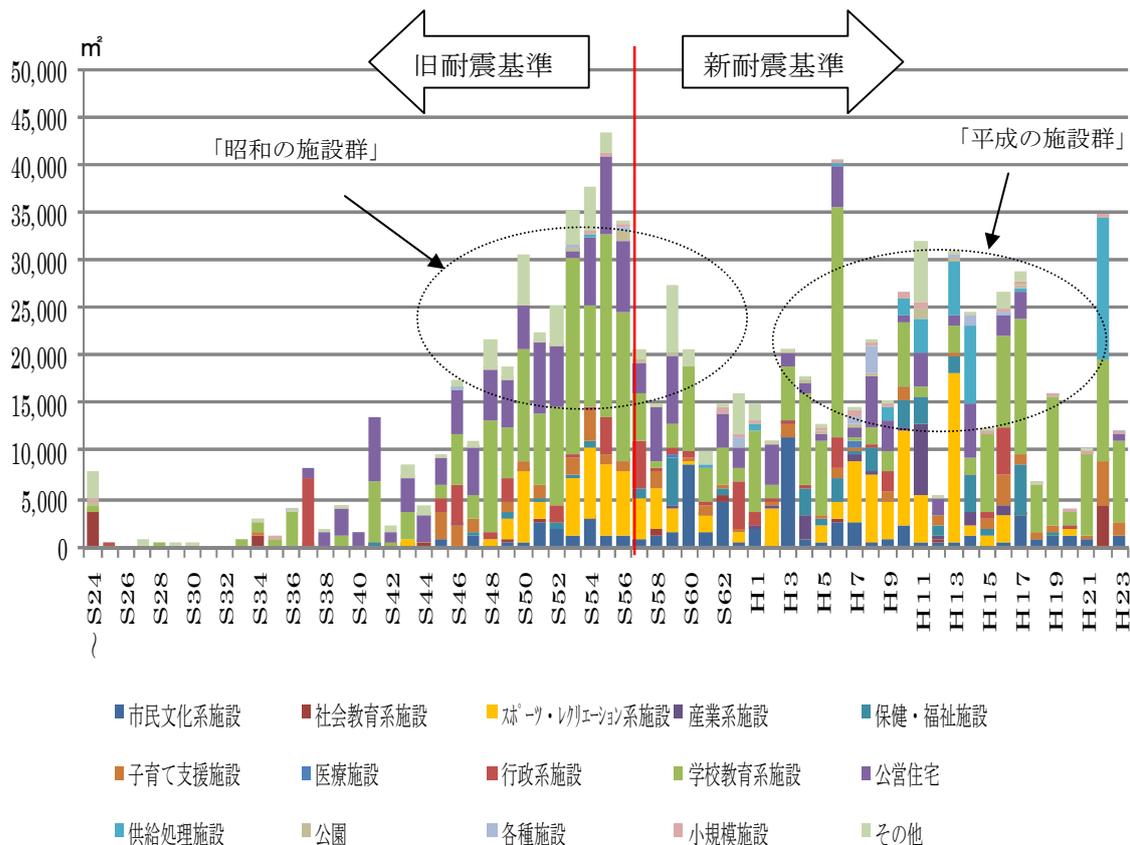
## 5 設置経過と分野別の保有状況

### (1) 設置経過

本市が、現在保有している公共施設の建築年次ごとの延面積は下図のとおりです。高度成長期末期以降の昭和 40 年代後半から昭和 50 年代における建築面積が多いことが分かります（以下「昭和の施設群」という。）。この時期は、核家族化の進行、市域の郊外化等に対応するため、道路、住宅、学校といった社会基盤を積極的に整備しています。また、昭和 57 年に開催された第 37 回国民体育大会（くにびき国体）に伴い、スポーツ施設も整備しています。

一方、平成に入ってからからは、バブル経済崩壊後、国の景気対策に呼応する形で、学校、住宅に加え、観光、福祉、子育て、産業支援といった、地域振興に資する、あらゆる分野の施設を建築しています（以下「平成の施設群」という。）。

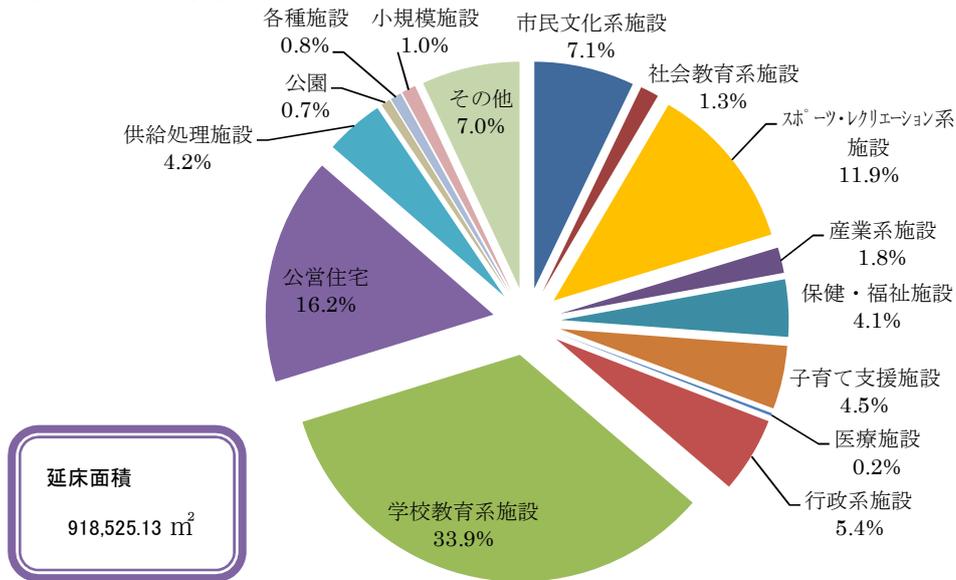
【図 現有建物の年度別建築面積】



(2) 分野別の保有状況

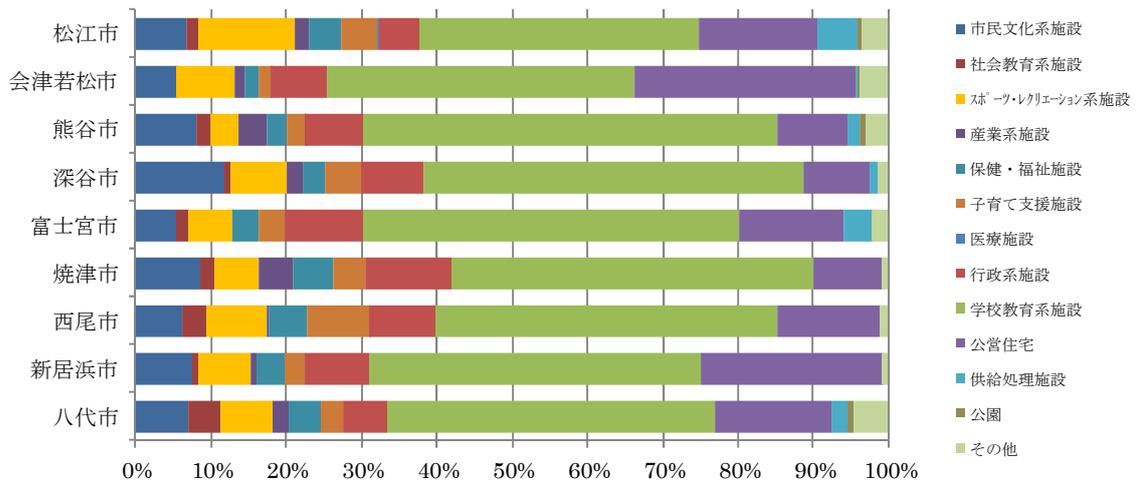
保有建物の延床面積を分野別に比較すると、学校教育系施設が33.9%と最も多く、次いで公営住宅の16.2%、スポーツ・レクリエーション系施設の11.9%の順となっています。

【図 分野別保有状況】



他自治体と比較した場合、本市はスポーツ・レクリエーション系施設（観光施設、保養施設、体育館等）の占める割合が多くなっています。

【図 他自治体との比較】



※平成23年度に総務省自治体政局の調査に参加した自治体のうち、平成6年以降に合併した、人口10万人～25万人の自治体と比較

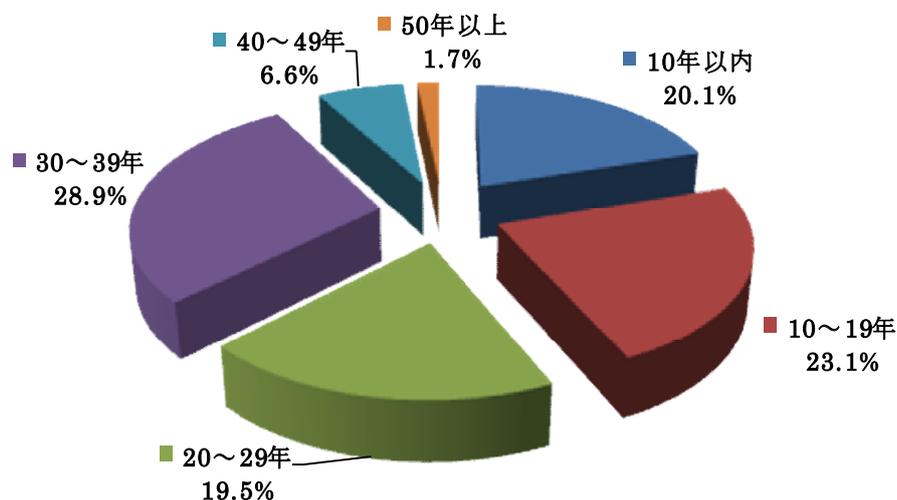
## 6 老朽化等の状況

### (1) 老朽化の状況

一般的には、強固な鉄筋コンクリートの建物であっても、築後 30 年を過ぎれば、寿命の半分程度が経過し、老朽化が顕著になることから、躯体の大規模改修も必要となってきます。

本市の場合、建物の延面積で見た場合、築後 30 年以上経過した建物の割合は、全体の約 37%に上ります。

【図 経過年数別延べ床面積割合】



### (2) 耐震化の状況

建築基準法の耐震基準が、昭和 56 年に改正されており、一般的に、それ以前に建築された旧耐震建物と、それ以後に建築された新耐震建物とに区別されます。

本市では、庁舎、学校、公営住宅、幼稚園、公民館等それぞれの分野において、旧耐震建物の耐震補強を計画的に進めています。

## 7 維持管理に係る経費の状況

### (1) 集計の考え方

公共施設を維持するためには、施設の点検・警備等に要する経費、修繕費、光熱水費等、様々な経費が必要となります。また、老朽化が一層進む中、今後、建物や附帯設備の修繕が増えていくことが予測され、更に、継続保有する場合には、大規模な修繕、建替えが必要となります。

今後、益々、市の財政が厳しくなっていく中にある場合は、各施設に係る経費の実態を把握するとともに、将来的な推移を見極める必要があります。

本書では、建物を有する施設だけではなく、土地のみの施設も併せ、一定の約束ごとを定めて、「維持管理系経費（経常的な施設の管理や修繕に要するもの）」、「光熱水費」及び「更新経費」の3通りの経費区分に分けて、それぞれ年間の総支出額を集計しました。

【表 支出区分一覧】

区分	科目	内容
維持管理系経費	人件費相当額	施設を所管している本庁舎の各部署で、主に施設の総合的な維持管理業務を担当している職員の人件費
	委託料等	施設及び設備に係る法定点検や清掃業務等（機械警備、消防用設備保守点検、自家用電気工作物保安管理、エレベータ保守管理等）
	修繕費（1件100万円未満）	経常的に発生する小規模な修繕経費（設備の破損、ガラス修理、トイレ漏水・詰り、給湯設備故障、照明器具の取替等）で、概ね、1件100万円未満の経費
	財産借受料	公共施設を設置するために、土地や建物を借り受けている場合に発生する経費
	その他の経費	上記以外の維持管理に関する一切の経費
光熱水費		電気、ガス、水道、燃料（A重油、灯油）の使用料
更新経費	修繕費（1件100万円以上）	経常的な修繕では対応できない、躯体そのものの補強、空調や給水設備等の大規模設備の改修等で、概ね、1件100万円以上の経費
	増改築経費	建替え及び増改築に要する経費（敷地の造成や外構工事等を含む）
	公有財産購入費	土地・建物の購入費

【表 収入区分一覧】

区分	科目	内容
施設利用収入	施設利用収入	施設使用料（貸館等）、施設入館料等
その他の収入	財産運用収入	行政財産目的外使用料（電柱、駐車場）、普通財産貸付料、自動販売機売上、売電収入等
	諸収入	雑入

※市職員の人件費は、施設の維持管理に関わっている職員の人役を積み上げ、平均給与（社会保険料相当額を含む。）をもとに、「人件費相当額」として計算しています。

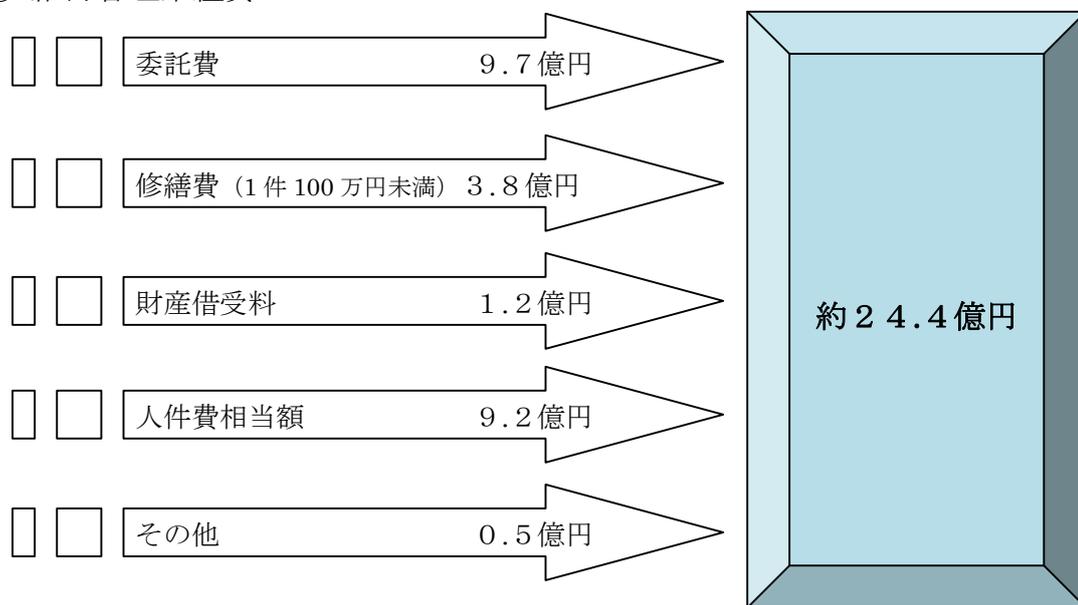
※指定管理施設については、指定管理料を本表の区分によって仕分けして積み上げています。

(2) 集計結果

平成 23 年度の実績から、区分ごとの年間経費を集計した結果、「維持管理系経費」の合計は、約 24.4 億円、「光熱水費」の合計は約 15.9 億円、そして、「更新経費」の合計は、約 52.7 億円でした。

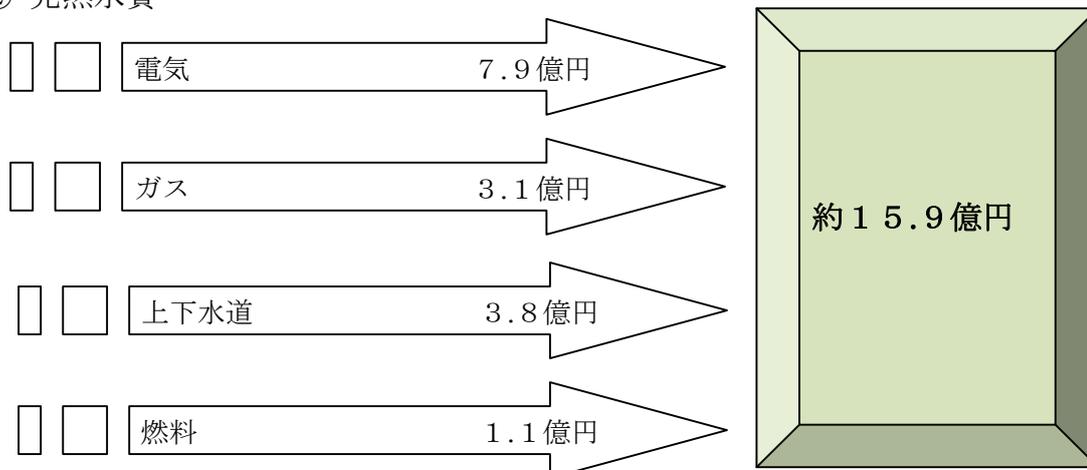
【表 公共施設の運営管理にかかる経費の内訳】

① 維持管理系経費

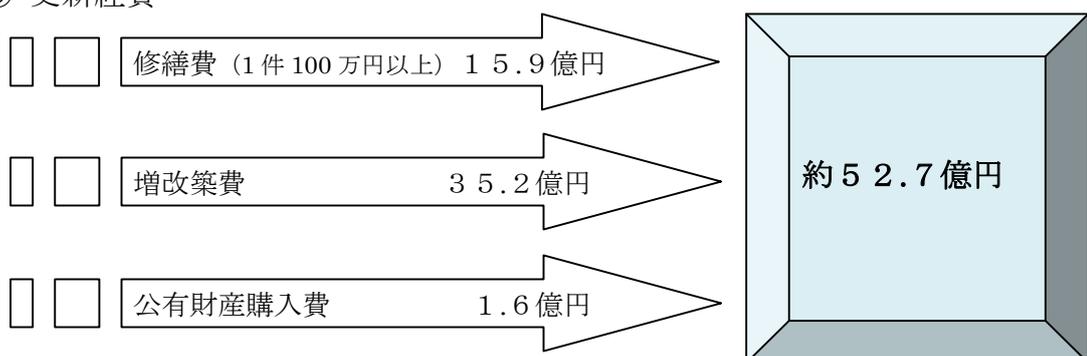


※人件費相当額の対象となった施設の維持管理業務（総括管理、巡視、調整、大規模修繕等）に関わる職員の人数を積み上げると、約 165 人役（嘱託・臨時職員含む）でした。

② 光熱水費



③ 更新経費



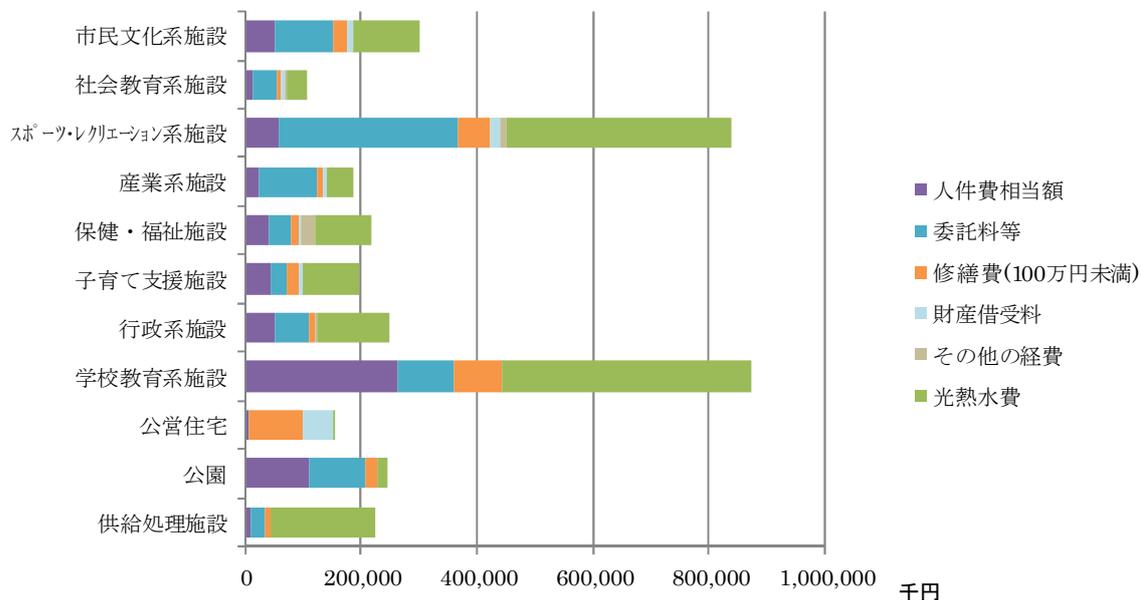
④ 建物の減価償却相当額

地方公会計の整備に伴う財務書類作成要領を参考に、定額法により相当額を算出しています。具体的には、(社)全国市有物件災害共済会のデフレーターにより計算した平成23年度再調達価格(建築価格に物価変動率を見込んだ額)を簿価として、法定耐用年数(減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和四十年三月三十一日大蔵省令第十五号))で除した金額の合計は、**約43億円**となっています。

(3) 維持管理系経費(光熱水費含む)の分野比較

主な分野について比較すると、特に、学校教育系施設とスポーツ・レクリエーション系施設に係る経費が多く、いずれも、光熱水費の占める割合が大きいことがわかります。

【図 維持管理系経費（光熱水費含む）の分野比較】

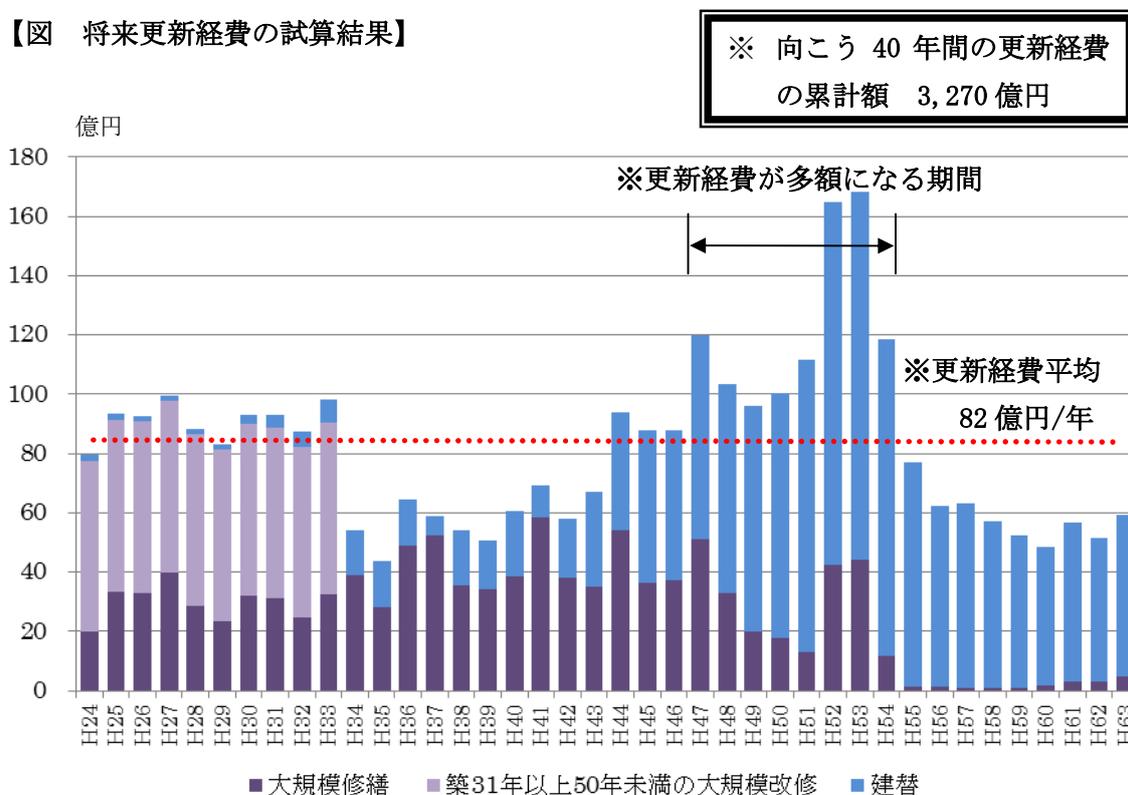


## 8 更新経費の将来予測

### (1) 試算結果

(財) 地域総合整備財団（ふるさと財団）が配信している「公共施設更新費用試算ソフト」に基づき、将来の更新経費の推移と概算額を試算しました。その結果、向こう40年間で、約3,270億円の更新経費（事業費ベース）が必要であり、年平均に換算すると約82億円が必要であるという結果になりました。

【図 将来更新経費の試算結果】



### <試算条件>

- ・ 建物の耐用年数を60年と仮定
- ・ 建設後30年で建築物の大規模改修を行い、更にその後30年で建替えると仮定
- ・ 現在、未利用となっている建物は除く
- ・ 平均的な「建替え」「大規模改修」にかかる更新単価を、分野別に設定

【表 分野別更新単価一覧】

分 野	建替え	大規模改修
市民文化系、社会教育系、産業系施設等	40 万円/㎡	25 万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系、保健・福祉施設等	36 万円/㎡	20 万円/㎡
学校教育系、子育て支援施設等	33 万円/㎡	17 万円/㎡
公営住宅	28 万円/㎡	17 万円/㎡

## (2) 考察

本章 1-9 ページに掲載している【図 現有建物の年度別建築面積】と比較しながら、試算結果を考察します。

試算では、現在、昭和の後半期に集中的に整備した「昭和の施設群」が、大規模改修の時期に当たっているため、平成 30 年代の前半頃までは大規模改修経費が嵩むと思われま。

平成 30 年代中盤には、一旦、大規模改修経費が減りますが、今度は、平成になってから多数整備した「平成の施設群」が、徐々に、大規模改修期に差し掛かることから、再び、大規模改修経費が増加し始めます。

ところが、「平成の施設群」の大規模改修と時期を同じくして、「昭和の施設群」も建替え時期を迎えることから、約 20 年後の平成 40 年代後半から平成 50 年代前半にかけて更新経費が多額になり、特に、平成 53 年度には、約 168 億円に達すると予測されます。

## (3) 現状

本市の平成 23 年度の増改築費の実績は 35.2 億円でした。1 件 100 万円以上の修繕費が 15.9 億円であったことから、更新経費は、最大で見積もって、51.1 億円に上ります。