

第2期島根県公共施設総合管理計画 (案)

令和 年 月

島根県総務部

〈目 次〉

1. はじめに	・ ・ ・ ・ ・	P2
2. 計画の位置づけ	・ ・ ・ ・ ・	P2
3. 計画の期間	・ ・ ・ ・ ・	P3
4. 計画の対象	・ ・ ・ ・ ・	P3
5. 県有施設の現状	・ ・ ・ ・ ・	P3
(1) 所有施設の面積、ストックの状況等		
(2) 所有施設の維持更新費用推計		
(3) 県有施設の管理手法		
6. 取組の推進方向	・ ・ ・ ・ ・	P8
(1) 施設の有効活用		
(2) 施設の長寿命化		
(3) 保有財産の適正化		
7. 具体的な取組	・ ・ ・ ・ ・	P9
(1) 調査・点検、評価の実施		
(2) 空間利用の最適化		
(3) 適切な維持保全の実施		
(4) 施設管理の適正化、効率化		
(5) 不要財産の売却促進		
(6) 民間活力の活用		
(7) 推進体制の整備		

1. はじめに

少子高齢化が進み、人口減少社会が現実となるなかで、県民のニーズは益々多様化、高度化しています。一方、県財政は依然として厳しい状況が続いており、さらに財政健全化の取組を進める必要があります。

このような状況において、県が所有し管理する施設についても、県民への行政サービスを提供するための物的資源として、費用対効果を高めていく必要があります。

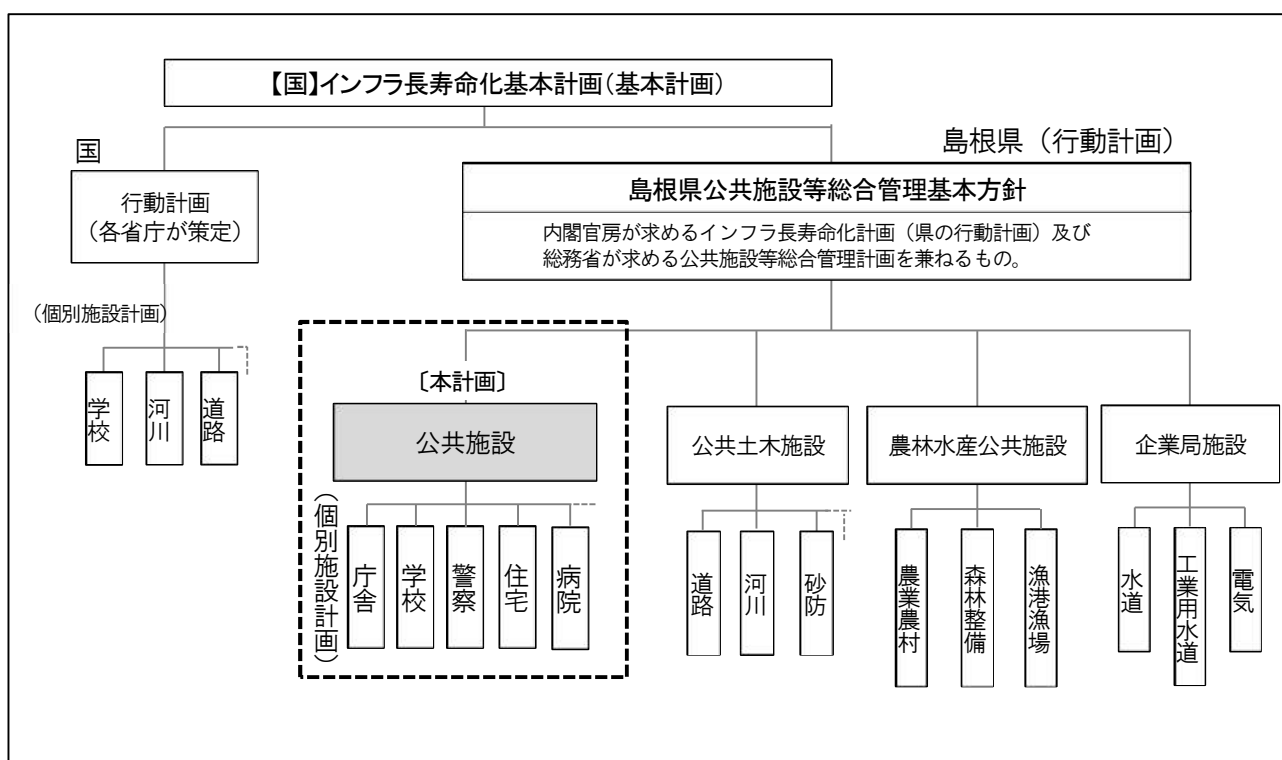
そのために県は、県を取り巻く状況の変化を踏まえ、将来を見通し中長期的な視点に立って、公共施設等を総合的に管理していくため、長寿命化による財政負担の軽減・平準化や公共施設等の有効活用・適正化に取り組むこととしました。

2. 計画の位置づけ

この計画は、基本方針に基づき、県が所有する建築物及び附属設備（公共施設）に関する個別施設計画の方針を示すものであり、全庁的な共通認識のもとで調整を行い、公共施設の維持管理、有効活用、及び財産の適正化に関する基本的な考え方や、県民に必要な行政サービスを将来にわたって適切かつ効果的に提供するための具体的な取組を定めるものです。

また、インフラ長寿命化基本計画（平成 25 年 11 月 29 日インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）に基づくものであるため、県が所有する公共施設の老朽化対策について定めるものでもあります。

【図 1】計画の位置づけ



3. 計画の期間

計画の期間は、令和8年度から令和17年度までの10年とします。

なお、この計画に基づく取組の進捗を定期的に評価・分析し、その結果をその後の取組に反映させるとともに社会経済の変化等に対応するため、概ね5年が経過した時点で見直しを行います。

4. 計画の対象

計画の対象は、県が所有する公共施設とし、6つの施設類型に分類します。

なお、他の個別施設計画の対象となっている公共施設は除きます。

【表1】施設類型と施設用途

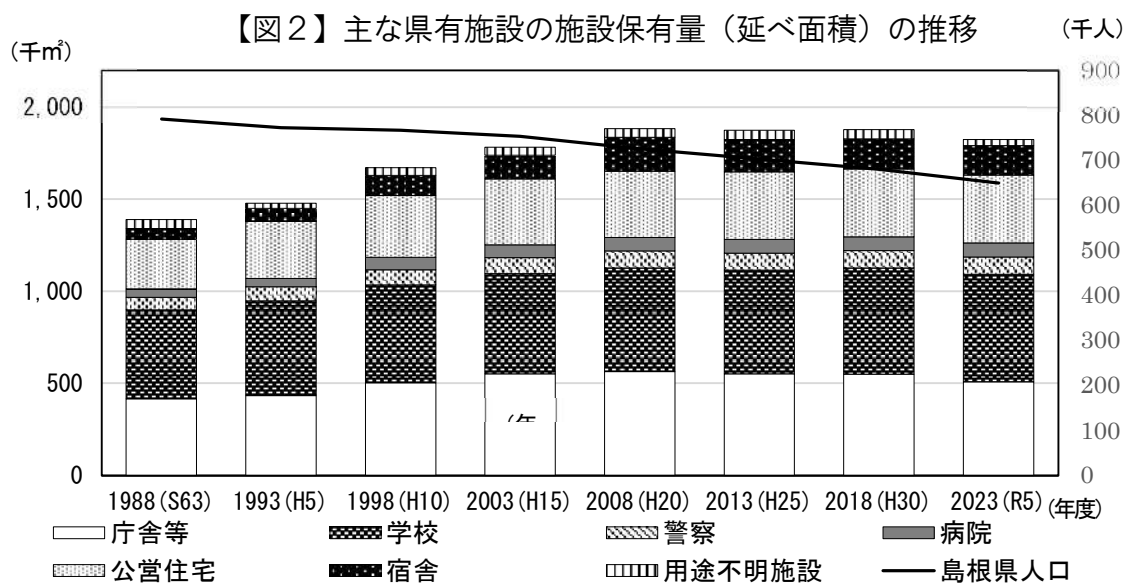
施設類型	施設用途
庁舎等	事務所施設、試験・研究施設、文化・体育施設等
学校	県立高校、特別支援学校、県立大学
警察	警察庁舎（本部庁舎・警察署等、交番・駐在所等）
病院	県立病院
公営住宅	県営住宅
宿舍	職員宿舍

5. 県有施設の現状

（1）所有施設の面積、ストックの状況等

県が所有する公共施設は、多くの施設が昭和40年代から平成10年代にかけて建てられており、その施設保有量（延べ面積）は、平成20年までは増加し続けていましたが、近年は横ばいで推移しています。それに対し、県の人口は近年減少を続けています。

なお、島根県の県民一人当たりの施設延べ面積は全国で最も大きくなっています。



令和6年3月末の時点で延べ面積は、約182万㎡で東京ドームの約39倍に相当する規模となっています。

【表2】県有施設の施設類型別の延べ面積（令和7年3月末現在）

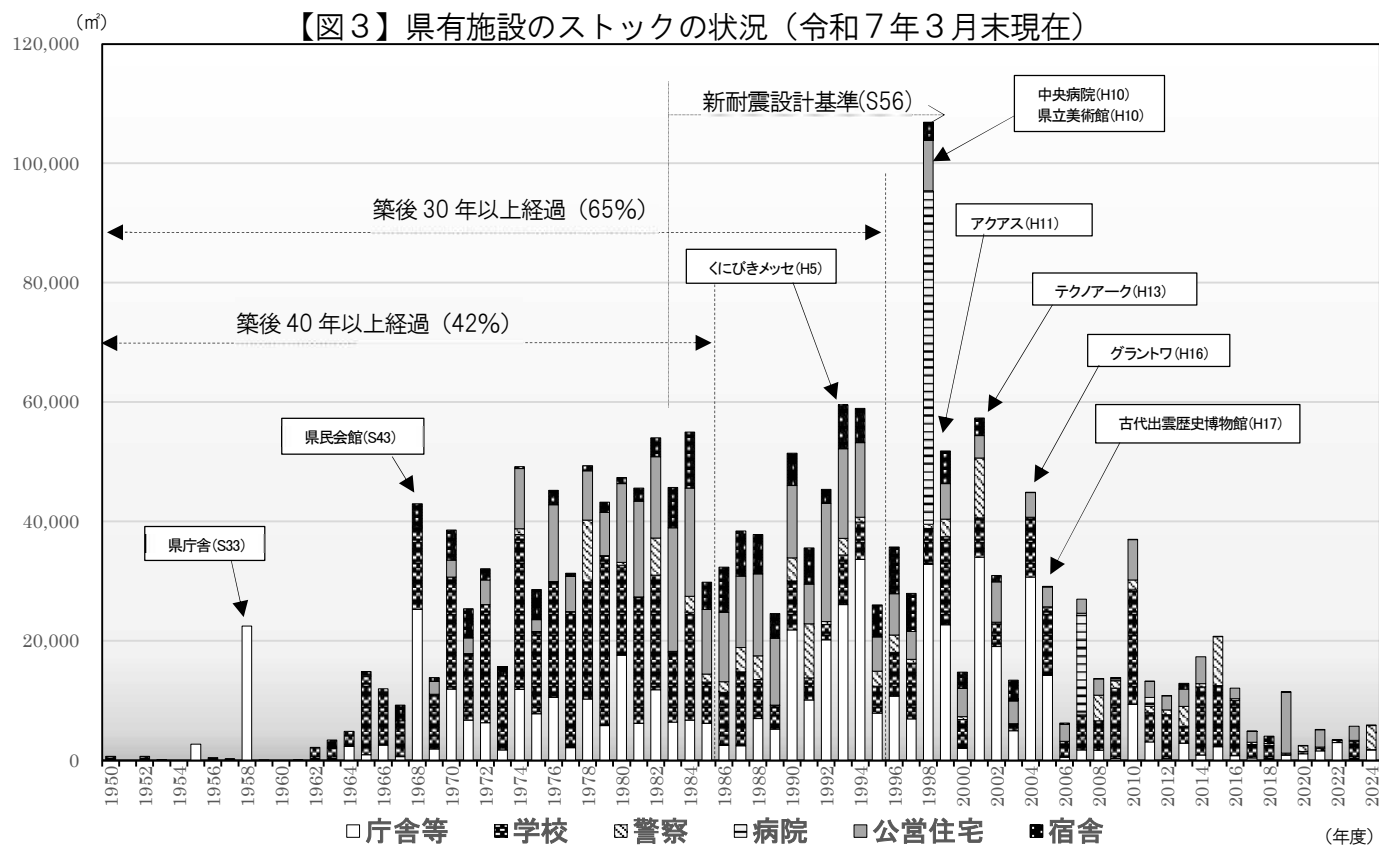
施設類型	施設用途	施設数	延べ面積(㎡)	割合
庁舎等	事務所施設	133	257,522	14.2%
	試験・研究施設	21	98,258	5.4%
	文化・体育施設等	105	180,101	9.9%
学校	県立高校、特別支援学校	51	584,064	32.1%
	県立大学	2	687	0.1%
警察	本部庁舎・警察署等	19	75,449	4.1%
	交番・駐在所等	141	22,518	1.2%
病院	県立病院	2	74,799	4.1%
公営住宅	県営住宅	87	370,467	20.4%
宿舎	職員宿舎	149	155,202	8.5%
合計		710	1,819,067	100%

※1：県立高校、特別支援学校は1校（分校は1校で計上）を1施設

※2：県営住宅、職員宿舎は、1団地を1施設

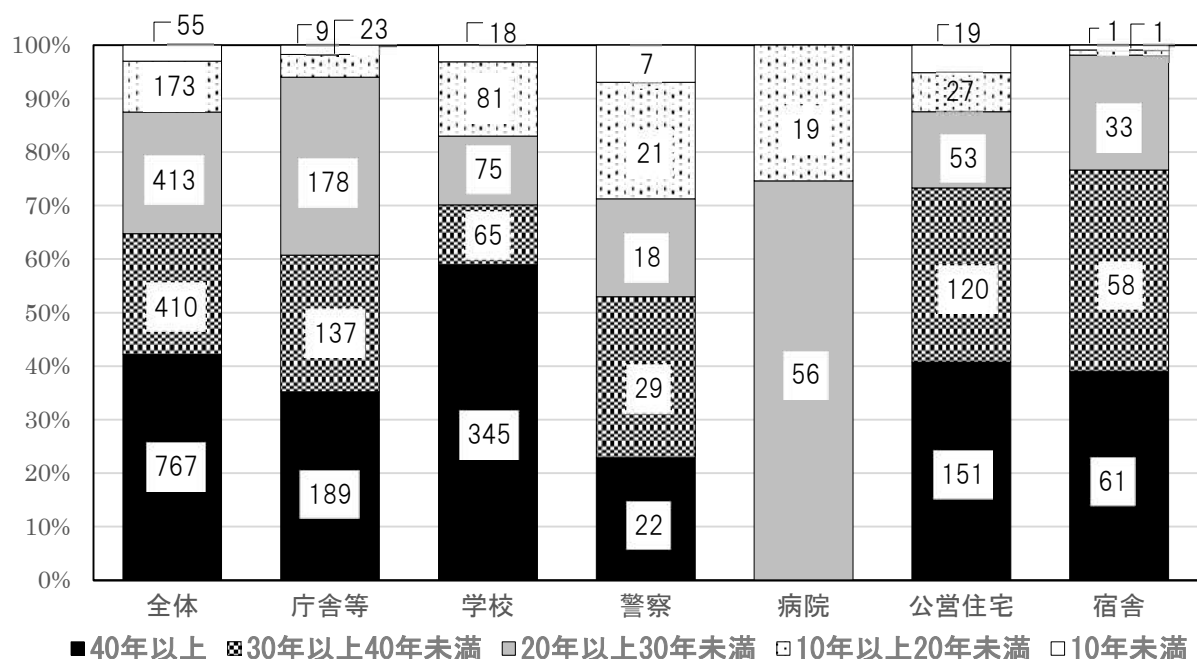
このうち、約118万㎡の施設が築後30年以上を経過しており、部材や設備の劣化と社会的要求の変化に伴う建物機能の劣化が重なり、大規模な改修工事や建替が必要な時期を迎えています。

【図3】県有施設のストックの状況（令和7年3月末現在）



【図4】 県有施設の築後年数別延べ面積（平成7年3月末現在）

（単位：千㎡）



（2）維持管理・更新等費用の推計

現在、県が所有する施設を同一規模で維持するとしたとき、今後30年間で必要となる維持管理、修繕、改修及び更新等（以下「維持管理・更新等」という。）に係る費用は、単純更新した場合は約9,321億円、長寿命化対策を反映した場合は約7,893億円と推計されます。長寿命化対策を講じると約1,428億円が縮減されます。

【表3】 今後30年の維持管理・更新等の費用の推計と効果額（2026～2055年）

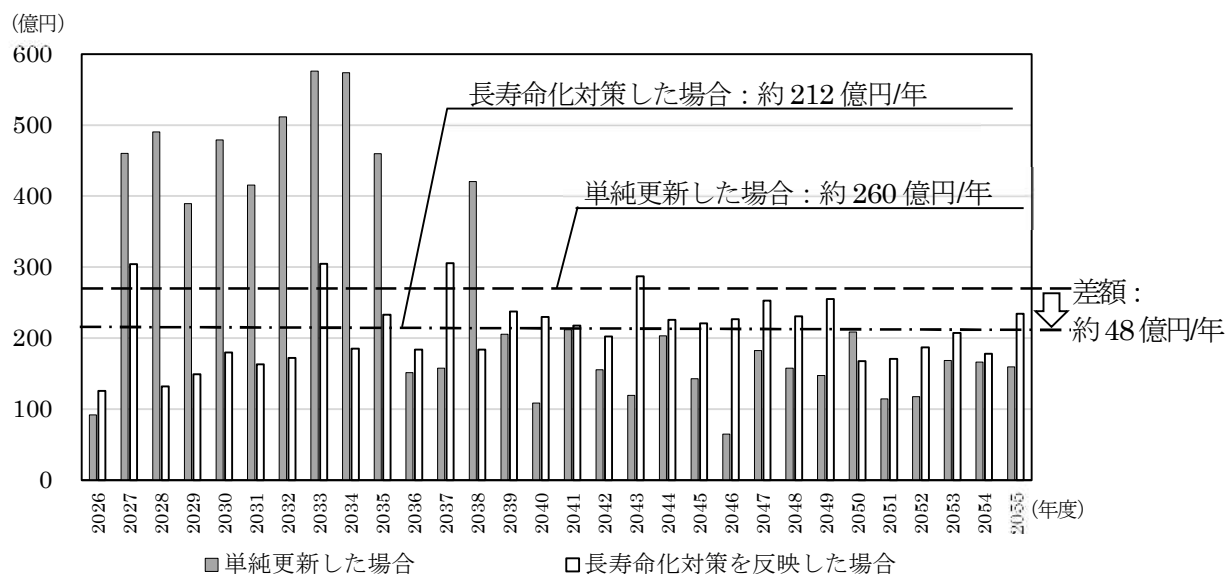
（単位：百万円）

	維持管理費	修繕費	改修費	更新費	合計
単純更新した場合 ①	151,137	103,458	61,667	615,824	932,086
長寿命化対策を反映した 場合 ②	154,234	95,485	206,557	332,982	789,259
長寿命化対策を反映した 場合の効果額 ②-①	3,098	△7,973	144,890	△282,841	△142,827

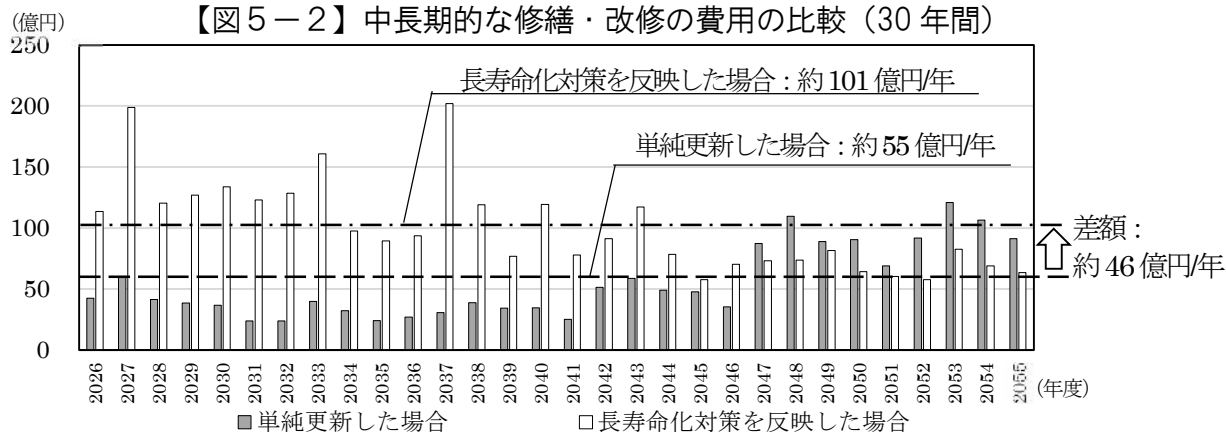
〔維持管理・更新等費用推計の前提条件〕

1. 「令和5年版 建築物のライフサイクルコスト」（一般財団法人建築保全センター発行）により推計
2. 建物更新周期は単純更新した場合を40年、長寿命化対策した場合を65年とする
3. 2024年度末に既に建物更新周期を超過している施設は2026～2035年の10年間で使用年数が長い施設から建替えることとして推計

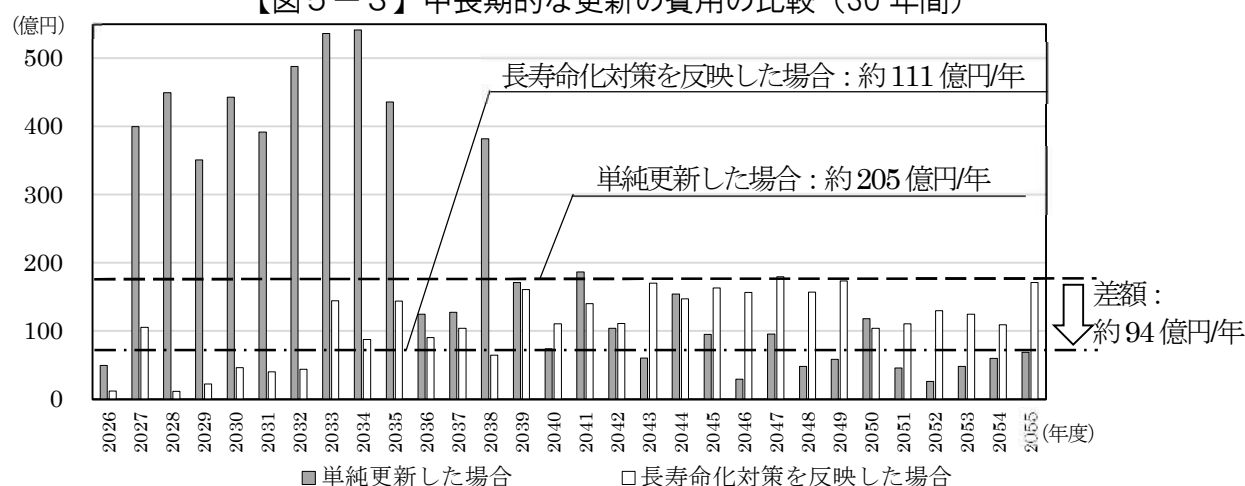
【図5－1】中長期的な修繕・改修・更新の費用の比較（30年間）



【図5－2】中長期的な修繕・改修の費用の比較（30年間）

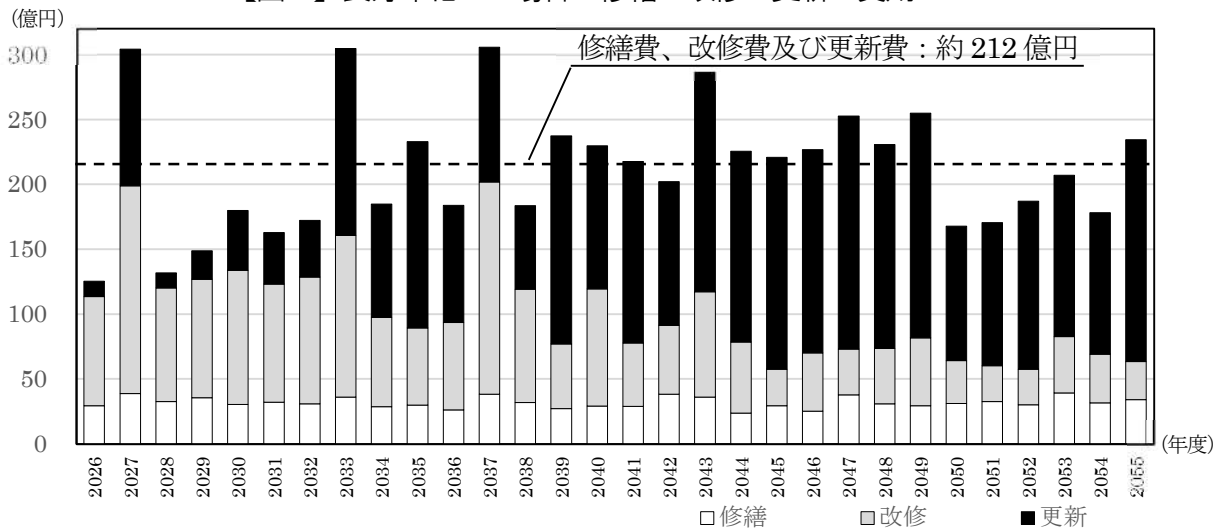


【図5－3】中長期的な更新の費用の比較（30年間）



長寿命化対策を反映した場合は、単純更新した場合に比べ、修繕・改修の費用は、図5-2のとおり年平均で約46億円の増加となりますが、更新の費用は、施設の寿命が延びることにより、図5-3のとおり年平均で約92億円を削減することができます。修繕・改修費と更新費を合わせると、年平均で約48億円の削減となります。

【図6】長寿命化した場合の修繕・改修・更新の費用



さらに、県が所有する公共施設は、多くが1968年度以降に建築されており、長寿命化対策を反映した場合、2033年度以降は本格的に更新時期を迎え、修繕・改修費に加えて多くの更新費が必要となります。

このことから、維持管理・更新等費用の縮減を図るためには、長寿命化対策を計画的に実施し、日頃から適切な修繕、改修を行う必要があります。

また、性能、利用状況、管理効率等、様々な点から施設の建物面と機能面の両面から必要性を評価し、必要なものを維持した上で、施設の集約、規模の縮小等を検討し、更新時期を迎える施設の増加や県の人口減少等を見据えて施設総量の適正化を図っていく必要があります。

併せて、更新費用の増加に備え、県有財産の有効活用及び不要財産の売却等を推進することにより、財政負担の軽減を図る必要があります。

(3) 県有施設の管理手法

過去には、施設の維持管理等の事務が、部局や施設ごとに個別に行われてきたため、管理が充分になされないことや効果的、効率的に執行できなかったこと、修繕が壊れてから直す事後修繕であることなどが原因となって、施設間で状態の差が生じていました。

そのため、県では以下のとおりの管理手法をとっています。

① 施設管理の一元化

県庁舎や合同庁舎、単独設置の庁舎などの事務所施設は、平成25年度から、施設管理業務のうち共通する業務について、業務ごと地域ごとに一括で委託する一元化を実施し、複数の施設の維持管理を集約して行っています。

これにより、施設管理に関する専門的な知識や技術を持つ者がいない施設において、専門技術者による効率的な施設管理を実現しています。

② 民間事業者等の活用

島根県民会館、しまね海洋館、県立武道館など、民間事業者等が有するノウハウを活用した効率的な管理運営を行うことが可能な施設では、指定管理者制度を導入し、県が指定した民間事業者等による施設管理を行っています。

このほか、県営住宅は県住宅供給公社が管理代行をしており、また、職員宿舎では民間事業者等への委託による一元的な施設管理を行うなど、民間事業者等の知識や技術を生かして効率的な施設管理を行っています。

③ その他

上記の手法によらない施設は、施設ごと、学校ごとに直営で管理を行っています。

【表４】 管理手法別の施設数（令和７年３月末現在）

管理手法	庁舎等	学校	警察	病院	公営住宅	宿舎
管理一元化	77	26	0	0	0	1
指定管理	24	0	0	0	0	0
管理代行・委託	5	0	0	0	87	145
P F I	0	0	0	1	0	0
直営管理	153	27	160	1	0	3

※指定管理の施設数と指定管理者数（受託者数）とは異なります。

6. 取組の推進方向

この計画では、社会経済情勢の変化や厳しい財政状況を踏まえ、行政サービスの維持・向上と簡素・効率化を進める観点から公共施設の有効活用や適正化、長寿命化を図るため、以下の３つを柱として取り組みます。

（１）施設の有効活用

- 施設の効率的な空間利用に努め、余裕スペースの創出を進めながら、利用者の満足度の向上を図ります。
- 部局にとらわれない全庁的な視点で施設間の利用調整や共同利用等を進め、集約化などの効率的利用を図ります。
- 低・未利用の新たな利活用を進め、財源確保に繋がります。
- 施設の利用方法・利用状況に係る新たな価値の付加等により、施設の魅力度の向上を図ります。

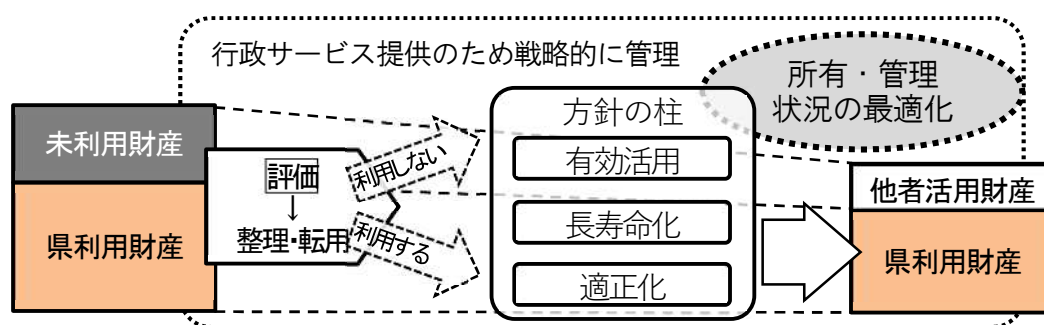
（２）施設の長寿命化

- 環境への負荷を軽減し、施設全体に係る財政負担を長期的な視点で縮減するため、将来にわたって長く利用する施設について、耐震化やバリアフリー化、省エネルギー化などの長寿命化を推進します。
- 長寿命化のための修繕、改修を優先度判定の結果に基づき計画的に実施することにより、必要な経費の年度間の平準化を図ります。
- 機器等の劣化が進み故障してから修繕・更新する「事後保全」から、故障する前に修繕・更新する「予防保全」への転換を進めます。

（３）保有財産の適正化

- 保有財産（施設及び土地）の将来の利用見込みについて、各部局の施策や事業との関連等を長期的な視点から調査・検証します。
- 検証の結果、将来的な利用が見込めない財産については、統合や転用、廃止を検討します。
- 不用財産については、多様な手法を用いて売却を進め、県以外の主体による有効活用を目指します。

【図 7】 取組の推進方向のイメージ



7. 具体的な取組

取組の推進方向を踏まえ、以下の具体的な取組を進めていきます。

（１）調査・点検、評価の実施

施設の現状を正確に把握するため、定期的に調査・点検を行います。

さらに、将来にわたる財政負担を的確に予測するため、島根県に適した分析・評価手法を定めて実施することにより、県有施設全体の活用方向を定める基礎とします。

① 定期的な調査・点検

施設の維持管理や利用の状況を定期的に調査・点検し、その結果を整理、分析し全ての部局で共有します。

② 施設保有コストの予測

施設に関する情報について、保全マネジメントシステム（BIMMS）〔注1〕を活用して一元管理を進め、施設管理者との共有を図ります。

さらに、個々の県有施設を、新築して長期間保有し、解体撤去するまでに必要となる総コストを試算することにより、県有施設を保有し続けるために必要となる経費の把握を進めます。

〔注1〕一般財団法人建築保全センターが地方公共団体専用提供する施設保全情報システム。
インターネットを介して施設保全情報を一元的に管理することができ、中長期の保全計画作成や維持管理費の把握などに活用できるもの。

③ 施設評価の実施

施設の「維持」、「再生」、「転用」、「建替」、「売却」等を判断するためには、施設のもつ安全性などの「建物性能」、不動産としての「資産価値」、利用者数や利用頻度などの「利用状況」、維持管理費などの「管理効率」といった項目を定量的に評価する必要があります。

この施設評価の手法として様々な方法が提案されており、島根県に適した手法を見定めて導入し、統合や転用、廃止の検討を進めます。

なお、学校施設については、将来の生徒数の動向や地域の実情等を踏まえた学校のあり方を見極めつつ検討を進めます。

(2) 空間利用の最適化

施設の有効活用の観点から執務スペースの最適化を図り、事務室の借上げを解消します。

また、行政財産の活用の幅を広げる地方自治法改正の趣旨を踏まえて、庁舎等の余裕スペースの貸し付けを進めます。

さらに、これまでの利活用方法にとらわれず、柔軟な発想により、新たな価値を加えることや利用価値を高めること等で、施設の魅力度の向上を図ります。

① 執務スペースの最適化

庁舎等の執務室について、一人当たり面積、書類収納量、什器配置などの標準化を進めます。

さらに、会議室、倉庫等の全体配置の見直し、共有スペースの集約化を進め、機能向上と省スペース化を図ります。

② 余裕スペースの有効活用

庁舎の省スペース化を図り、事務室の借上げを解消します。

さらに、庁舎等の余裕スペースの創出に努め、民間事業者等への貸付等、有効活用を図ります。その際には、民間事業者のノウハウやアイデアが十分に活かされるように努めます。

③ 貸付料の見直し

庁舎等の貸付料が適正なものとなるよう、既に貸し付けているものを含めて、料金、減免基準等の妥当性を再確認し、必要に応じて見直しを行います。

④ 新たな利活用の推進

長寿命化の観点に加え、公共施設の新たな活用方法を見出せる施設については、必要に応じてリノベーションやコンバージョン等を行うことにより、新たな価値を加え、又は、利用価値を高め、施設の魅力度の向上や施設利用者の拡大を図ります。

その際には、周辺地域の活性化、地域を新たにデザインするきっかけ等になる施設を目指します。

(3) 適切な維持保全の実施

将来にわたって長く利用する施設について、耐震化やバリアフリー化、省エネルギー化などを進め、計画的に保全措置を講じることにより長寿命化を図ります。

このため、「島根県県有施設長寿命化指針」〔注2〕に基づき、施設の目標とする使用年数を次のとおりとします。

〔注2〕 県有施設について、目標とする使用年数を設定しその期間内において良好な状態で施設を使用するための基本的な事項を定めた技術的項目に関するもの。平成27年3月に策定

	一般施設	長期使用施設
既存施設	65 年以上	65 年以上
新築施設		100 年以上
長期使用施設：防災拠点施設、大規模施設、その他これらに類する長期的使用が見込まれる施設 一 般 施 設：「長期使用施設」以外の施設		

※目標とする使用年数は、適切な維持保全や修繕、改修を実施した場合の目標値であり、実際の使用年数は劣化状況によって増減する場合があります。

① 長期的な性能の確保

「島根県県有施設長寿命化指針」に基づき、計画的で確実な長寿命化を図ります。

施設を将来にわたって長く利用するために必要な、耐震やバリアフリー、省エネルギーなどの性能の確保を計画的に進めます。

② 劣化度調査に基づく優先度判定の実施

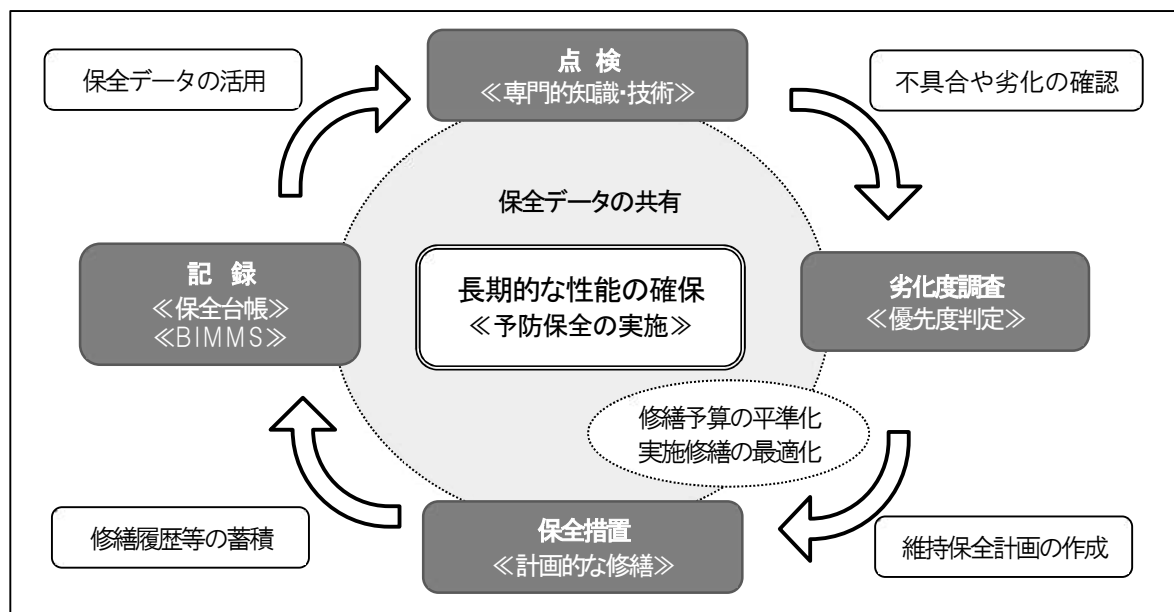
保全措置の実施にあたっては、劣化度調査に基づく優先度判定^{*}をして計画的に実施することにより、必要な経費の年度間の平準化を図ります。

③ 計画的な保全措置

長期に利用する施設については、将来にわたって機能を維持し性能を確保するための長期保全計画を作成し、さらに全ての施設について、「5年以内に必要となる修繕、改修」をまとめた維持保全計画を作成して、計画的に保全措置を講じます。

また、限られた財源の中で、適切かつ効率的に長寿命化を図るため、図8のとおり各取組を継続します。

【図8】施設のメンテナンスサイクル



さらに、固定資産台帳を毎年度適切に更新し、必要に応じて計画的な保全措置への活用を検討します。

④ 耐震化の促進

耐震性能を有しない建築物について、現況を調査し、耐用年数や今後の施設利用を踏まえた耐震化の方針を検討します。

設備用建物などの施設機能に大きな影響を及ぼす附属建築物や建築物の二次部材及び設備類の耐震化を計画し、対策を行います。

庁舎及び合同庁舎、警察本部並びに警察署について、家具等の転倒による人的被害の可能性や事業継続への支障度を調査し、計画的に家具等の転倒防止措置を講じます。今後、耐震化する施設については、耐震工事に併せた家具等の転倒防止措置を検討します。

⑤ ユニバーサルデザイン化の推進

多様な利用者が想定される公共施設の整備、改修等にあたっては、「島根県ひとにやさしいまちづくり条例（平成10年島根県条例第25号）」の整備基準への適合を基本とし、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）」の誘導基準を適用することにより、ユニバーサルデザイン化の実現を図ります。

なお、ユニバーサルデザイン化の推進に当たっては、多様なニーズや施設の現状、将来計画等を踏まえ、費用対効果を検証した上で、最適な手法により対応を行います。

⑥ 省エネルギー化等の推進

断熱・日射遮蔽性の高い建具や、屋上、外壁等への断熱材を積極的に使用することにより、建築物の熱負荷を低減し、エネルギー消費の抑制を図ります。設備機器の更新にあたっては、高効率の設備機器を選定し、エネルギーの効率的な使用に努めます。

また、エネルギーの調達については、契約方法の見直し、契約毎の対象施設の拡大等により、コストの削減を図ります。

（４）施設管理の適正化、効率化

施設の日常的な維持管理をより適切で効率的なものとするため、維持管理業務の標準化や一元化を進めます。

① 維持管理業務の最適化

施設管理の最適化を図るため、維持管理業務の仕様書や積算基準を統一することにより、業務の品質を確保し、コストを最適化します。

② 施設管理業務の一元化

共通する施設管理業務の一元化を進め、業務ごと地域ごとの一括委託により事務の効率化を図るとともに、建物に関して専門的な知識を持つ者がいない施設においても、専門技術者による点検が行える体制を構築します。

③ 施設管理業務の質の向上

専門技術を持たない施設管理者が行う保全業務について、マニュアルの整備、研修の実施、相談窓口の設置等を行い、サポート体制を整備します。

（５）不要財産の売却促進

県が利用しない財産については、売却時に支障となる要因を除去することにより売却し、県以外の主体による有効活用を目指します。

県の売却窓口を一本化して、積極的に情報提供を行い、宅地建物取引業者との連携など様々な手法により売却を促進します。

① 阻害要因の除去

建物や地下埋設物の存在など売却時に支障となる要因を取り除くことで、積極的に財産の売却を進めます。

② 積極的な情報提供

県のホームページを利用して売却予定財産の情報を提供するほか、不動産情報誌等への広告掲載など積極的な売却促進活動を行います。

③ 宅地建物取引業者との連携

入札等が不調となった財産については、宅地建物取引業者に購入者の紹介等の媒介業務を委託することにより売却を推進します。

（６）民間活力の活用

公共施設の更新などに際しては、これまで行ってきたＰＰＰ・ＰＦＩの導入検討の他、公設民営方式や官民合築など公民連携による様々な整備手法の導入を検討し、民間の技術・ノウハウ、資金を活用した効率的で質の高い公共サービスの提供を目指します。

また、ファシリティマネジメントに関する調査研究や研修を行っている公益社団法人ファシリティマネジメント協会や県内の宅地建物の取引又は建物や設備の維持管理等を生業とする事業者団体との情報、意見の交換に努め、連携して取り組みを進めます。

（７）推進体制の整備

この計画に基づく取り組みを着実に推進するため、以下の推進体制を整備します。

① 「県有財産有効活用推進委員会」

部局にとらわれない全庁的な視点で取組を推進するため、知事部局、教育庁、警察本部、企業局及び病院局で構成する「県有財産有効活用推進委員会」を設置します。

この委員会は、県有施設等の県有財産の有効活用のための方針、指針若しくは実施計画の作成若しくは見直し、不要財産の処分又は施設の統合や転用、廃止の計画等について協議し、必要な調整を行います。

また、この計画に基づく擬態的な取り組みの進捗管理を行います。

② 専門組織

県有財産について、情報の管理、分析、維持管理を一元的に実施し、施設の長寿命化や庁舎の効率的利用、不用財産の売却促進などを進めるため、総務部管財課に財産活用推進室を設置し総括的に財産の有効活用を推進します。

財産活用推進室は、この計画に基づく具体的な取り組みの実施に必要な検討、協議又は調整を行います。