

令和元年度

第2回公有財産リフレッシュ会議

(書面会議)

1 議題

- (1) 公有財産最適化推進会議における審議案件について
- (2) 公有財産最適化推進会議幹事会における専決案件について
- (3) 未利用財産の売却計画（実績）について
- (4) 公共施設等総合管理計画について
- (5) その他

(議題 1)

公有財産最適化推進会議における審議案件について

公有財産最適化推進会議 審議案件

一 覧 表

(令和元年7月分～令和2年3月分)

番号	課名	区分	種別	名称	所在地番	公簿面積(m ²)	実測面積(m ²)	価額(円) (評価額又は基準 貸付料年額)	建物等 の有無	現況	利用計画	備考	処理方針	頁
1	管財課	貸付	土地	ろう学校跡地	徳島市中徳島町2丁目104番1	1,598.00	1,598.00	4,257,072	無	宅地	無		工事事業者に有償貸付	2
2	施設整備課	貸付	土地	水産高校跡地	美波町奥河内弁才天23-12	13,700.00	13,700.00	8,363,850	無	学校用地	無		美波町に無償貸付	5

公有財産最適化推進会議 持ち回り審議済案件

一 覧 表

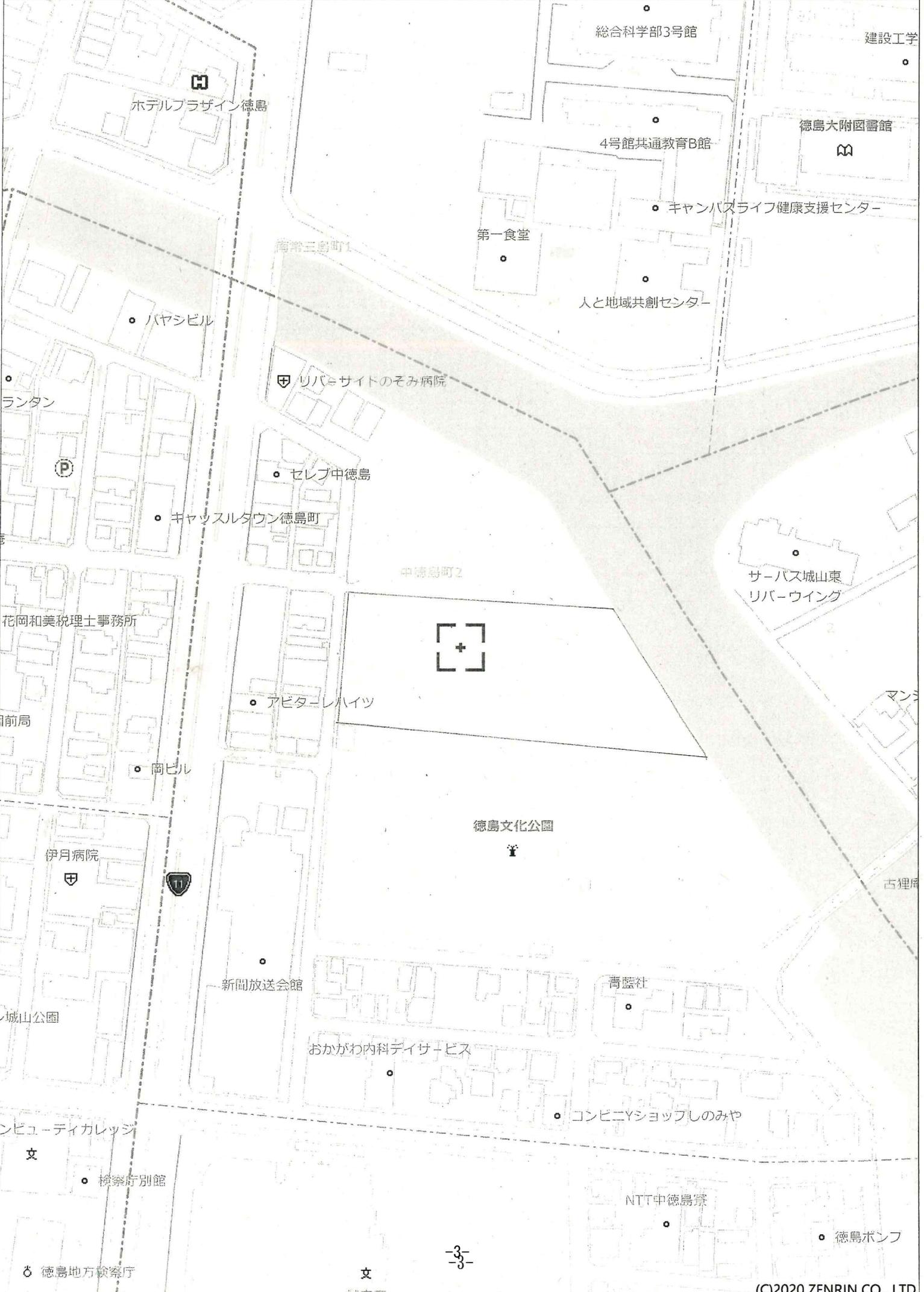
(令和元年7月分～令和2年2月分)

番号	課名	区分	種別	名称	所在地番	公簿面積(m ²)	実測面積(m ²)	価額(円) (評価額又は基準 貸付料年額)	建物等 の有無	現況	利用計画	備考	処理方針
1	管財課	貸付	土地	西新町県有地	徳島市西新町2丁目5番	1,717.92	1,717.92	4,968,562	無	宅地	無		大成建設(株)に貸付

【令和元年度第2回公有財産最適化推進会議提出資料】

〔所管課： 管財課 〕

1 案件	普通財産（徳島市中徳島町2丁目104番1）の貸付けについて
2 処理の種類	①使用許可（有償・〔 〕%減額，免除） ②貸付（有償・〔 〕%減額，無償）
3 財産の概要	<p>(1) 財産の種類 <input checked="" type="checkbox"/>土地・建物・その他（ ）」</p> <p>(2) 財産の所在地 徳島市中徳島町2丁目104番1</p> <p>①地目（宅地） ②地積(登記:8,247.43㎡) (実測:8,247.43㎡)</p> <p>(3) 現状 未利用 〔建物の有無:有・<input checked="" type="checkbox"/>無〕</p> <p>(4) 財産の概要 聾学校（徳島聴覚支援学校へ名称変更）が徳島市南二軒屋町2丁目へ移転したことに伴い，H26.4.1用途廃止。平成28年4月1日で教育委員会から管財課へ普通財産として所管換え(14,917.43㎡)。平成29年10月徳島中央警察署の移転先として「裁判所余剰地 4,025㎡」と「旧聾学校跡地」の一部(6,670㎡敷地北側)を交換。</p>
4 処理しようとする理由	<p>(1) 貸付けの相手方 西松・中山・北島特定建設工事共同企業体</p> <p>(2) 用途 作業車等工事関係車両置場として利用</p> <p>(3) 貸し付けようとする理由 徳島中央警察署新庁舎建設工事の請負企業体構成企業である西松建設株式会社西日本支社より，作業車等工事関係車両置場として当該県有地を利用したい旨の申し出があった。 工事現場の近隣に十分な作業車等の駐車スペースを確保することが困難であり，当該県有地についても当面利用計画は無いため，財産管理上特段支障は無く，徳島中央警察署新庁舎建設工事を円滑に進めるためにはやむを得ないと思われる。 ※当該県有地については，毎年お盆期間中にAWAODORIキャンプ用地として貸付けを行っているため，キャンプ実施期間及びその前後については貸付けの対象期間から除外する。</p> <p>(4) 貸付け面積及び期間 1,598㎡ R2.4.1～R2.8.7及びR2.8.17～R2.12.31 (266日間)</p>
5 評価額	<p>3,102,414円（基準貸付料年額 4,257,072円）</p> <p>〔算定根拠〕 土地貸付料相当額 (正面路線価) 90,000円/㎡×(奥行価格補正率) 0.8=72,000円/㎡ (対象地路線価) 72,000円/㎡×1,598.00㎡=115,056,000円 (相続課税標準額) 115,056,000円×3.7/100=4,257,072円 (基準貸付料年額) 4,257,072×266/365=3,102,414円 (貸付額)</p>
6 特記事項	
7 関係図面	別添のとおり。



ホテルプラザイン徳島

総合科学部3号館

建設工学

徳島大附図書館

4号館共通教育B館

キャンパスライフ健康支援センター

第一食堂

人と地域共創センター

南三島町1

ハヤシビル

リバーサイトのそみ病院

セレブ中徳島

キャッスルタウン徳島町

中徳島町2

サーバス城山東
リバーウイング



アビターレハイツ

徳島文化公園



新聞放送会館

青藍社

おかがわ内科デイサービス

コンビニショップしのみや

花岡和美税理士事務所

前局

岡ビル

伊月病院

城山公園

ンピューティカレッジ

文

検察庁別館

NTT中徳島寮

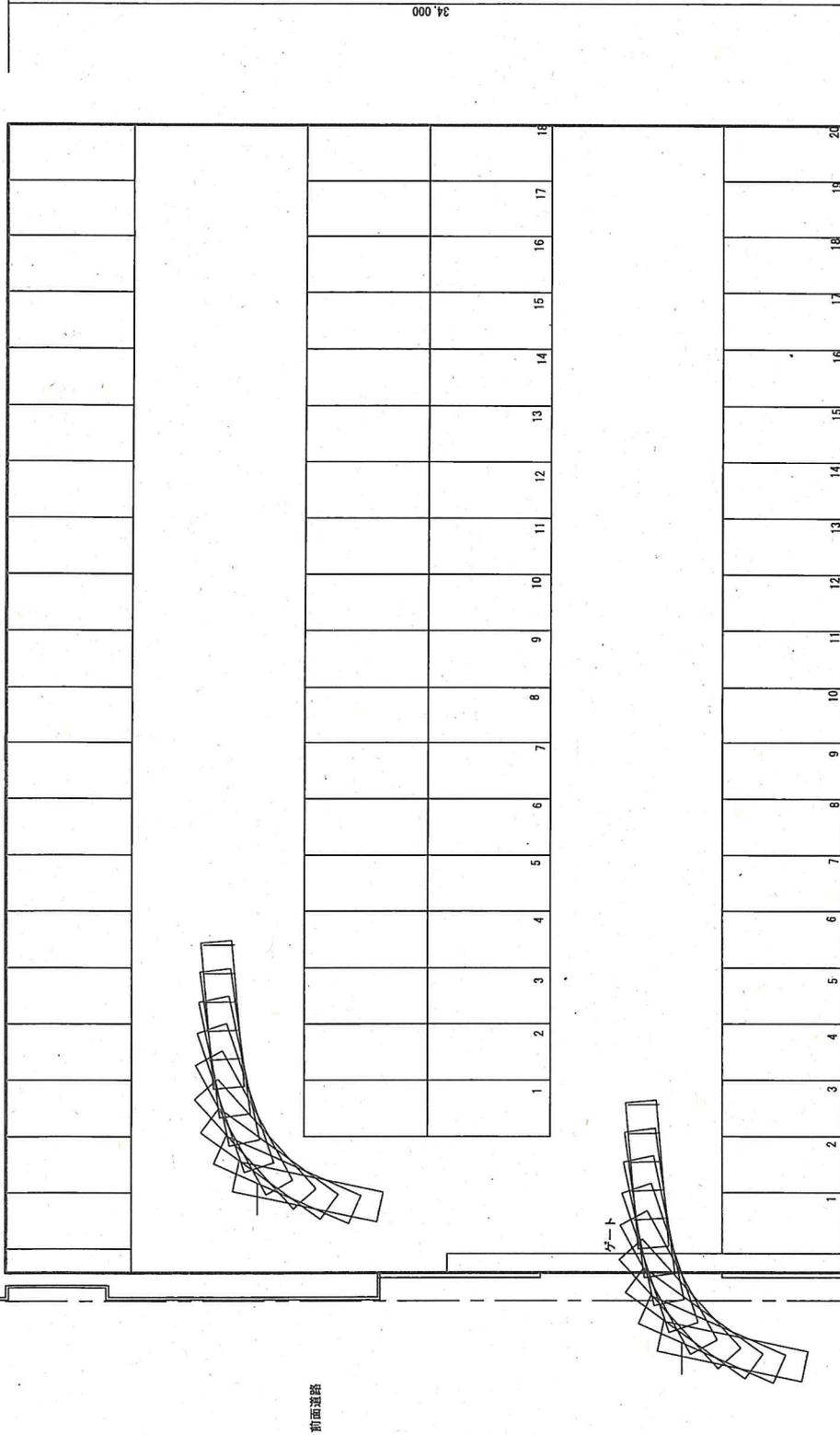
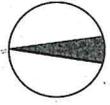
徳島ポンプ

徳島地方検察庁

文



城南亭



工所用駐車場
 借地期間 2020/4/1 ~ 2020/12/31
 借地面積 1598m²

【令和元年度第2回公有財産最適化推進会議提出資料】

〔所管課：施設整備課〕

1 案件	旧県立水産高校運動場等の貸付（平成28年度条件付承認案件）
2 処理の種類	①使用許可（有償・〔 〕%減額，免除） ②貸付（有償・〔 〕%減額，無償）
3 財産の概要	<p>(1) 財産の種類〔土地〕建物・その他（ ）</p> <p>(2) 財産の所在地 海部郡美波町奥河内弁才天23-12</p> <p style="text-align: right;">①地目（学校用地） ②地積（登記：19,058㎡） （貸付面積：13,700㎡）</p> <p>(3) 現状</p> <p>【経緯】</p> <p>旧水産高校は平成21年3月に閉校。当時、校舎解体の方針であったが、南部県民局と美波町から有効活用の意向が示されたため、解体処分を見送った経緯がある。</p> <p>その後、町の方針転換等により具体的利用方法が定まらなかったため、平成23年3月に当時の本会議（公有財産活用推進会議）に売却処分の付議を行うも、売却価格の設定額が低すぎるとの意見があり保留となった。</p> <p>さらにその直後、東日本大震災が発生し耐震性の無い建物の利用価値が無くなったことに加え、津波浸水区域内となった事などによる地域の土地取引の低迷から、処分が厳しい状況となっている。</p> <p>現在は美波町に町民グラウンドとして無償貸付を行っているが、更なる有効利用を図るため、平成28年度より徳島県教育委員会施設整備課、南部総合県民局、美波町の3者による利活用検討協議会を設け検討を行っている。</p> <p>【現状】</p> <p>グラウンド敷地はサッカー場として管理されており、適切に管理されている。プール部分は散水用にするため貸付の面積に含めている。</p> <p>南部県民局による県南での雇用推進策のひとつであるコールセンター誘致（美波庁舎の一部を貸付）に関連して敷地の一部を（株）テレコメディアに職員駐車場として有償貸付している。</p> <p style="text-align: right;">〔建物の有無 有・無〕</p> <p>(4) 財産の概要</p> <p>名称：旧水産高校運動場およびプール</p> <p>取得：昭和30年12月5日取得</p> <p>約半分は学校建設のために町からの寄付による。残りの土地は県が購入。 町から寄付の土地の一部は用途廃止時の返還特約あり。</p>
4 処理しようとする理由	<p>旧水産高校跡地利活用検討協議会を設け処分の検討を行っているが、当面の間の有効利用として、町民運動場として貸付し、併せて管理してもらうのが適当だと考えられる。</p> <p>また浸水対策事業及び高台整備に伴う排水対策として、排水路及び排水ポンプ設置の</p>

	<p>申し入れがあり、貸し付けている旧水産高校南東側敷地の一部を排水ポンプ設置箇所として利用中。</p> <p>(適用法令・基準等)</p> <p>財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条1号及び普通財産無償貸付等取扱基準第2の(1) (他の地方公共団体において、道路、水路、堤防、防波堤その他これらに類する施設の用に供するとき) (3) (他の地方公共団体において、社会福祉もしくは社会教育の施設の用に供するとき) により無償貸付とする。</p> <p>【旧水産高校跡地利活用検討協議会について】</p> <p>利活用について様々なアイデアが出ているが、その実現にあたっては建物に耐震性がないことがネックとなっている。今後は部会を設け、耐震改修を行った場合の費用対効果の検証や、解体した場合の利用の可能性について、個々の施設毎に議論を深めていくこととしている。</p> <p>美波町は高台移転計画を進めている事から、高台への移転後や事前復興計画における旧水産高校跡地および隣接する南部県民局美波庁舎を含む一帯の位置づけについて見極めた上で協議会としての方針を定める必要がある。</p>
5 評価額	<p>無償貸付 (8, 363, 850円)</p> <p>-----</p> <p>[算定根拠]</p> <p>固定資産評価額からの貸付額算定 (参考)</p> $\begin{aligned} & \text{仮固定資産税評価額} \quad 15,000 \text{円/m}^2 \times 1.1 \times 0.037 \\ & \times 13,700 \text{m}^2 = 8,363,850 \text{円} \end{aligned}$
6 特記事項	
7 関係図	別添のとおり。

旧水産高校主要物件概要

○校舎建物

用途	建築年	構造	面積(m ²)	建物番号
屋内運動場	S41	RC1	877	②⑤
管理棟・教室棟	S46,S47	RC5	3,009	②③,②③-2
特別教室棟	S49,S50,S54	RC5	2,995	③④-1,③④-2,③④-3
武道場	S45	S1	496	②⑥
渡り廊下	S49	RC2	173	③⑤
渡り廊下	S54	RC2	118	③⑨
部室	S53	CB1	83	③⑦
プール付属棟	S50	R1	80	③③

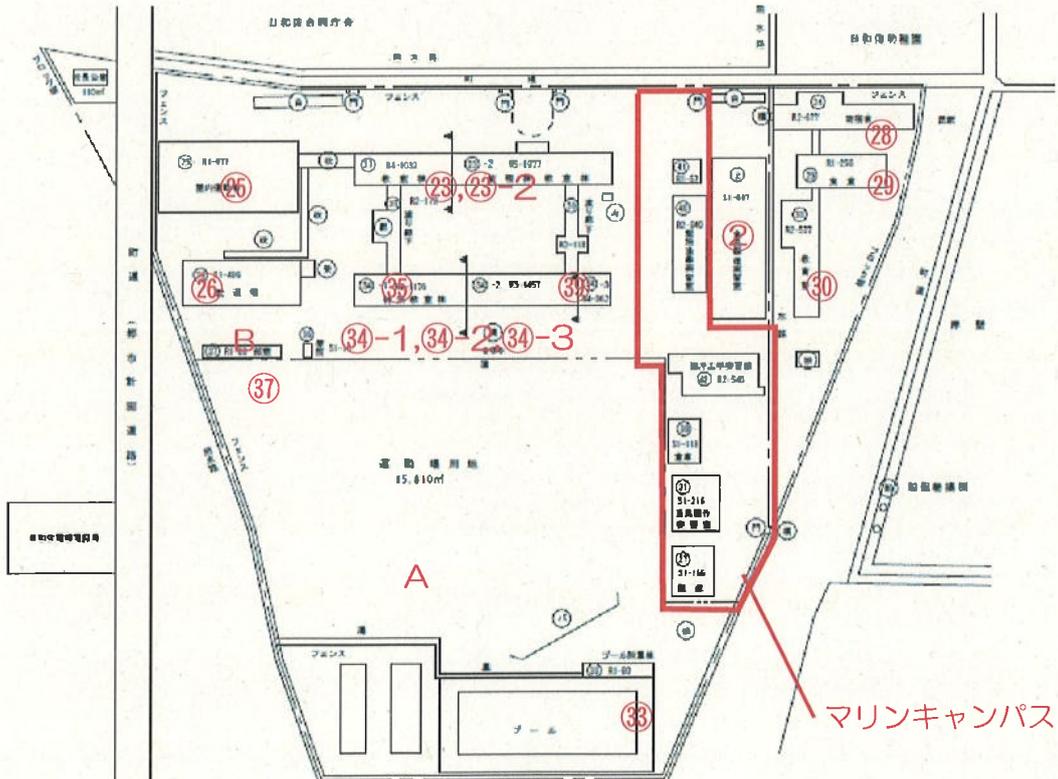
○寮建物

用途	建築年	構造	面積(m ²)	建物番号
寄宿舎	S45	RC2	677	②⑧
食堂	S45	RC1	256	②⑨
教育寮	S46	RC2	577	③⑩

食品製造実習室	S45	S1	697	②
---------	-----	----	-----	---

○土地(単独利用)

用途	取得年	面積(m ²)	状況	所在記号
運動場	S30,S38,S39	13,700	貸付中	A
駐車場	S39	571	貸付中	B



(議題 2)

公有財産最適化推進会議幹事会における専決案件について

公有財産最適化推進会議幹事会 専決案件

一 覧 表

(令和元年7月分～令和2年3月分)

番号	課名	区分	種別	名称	所在地番	公簿面積(m ²)	実測面積(m ²)	価額(円) (評価額又は基準 貸付料年額等)	建物等 の有無	現況	利用計画	備考	処理方針
1	県土整備政策課	処分	土地	旧徳島小松島港開発事務所小松島詰所	小松島市小松島町字新港37番1,7	1,528.87	1,528.87	25,400,000	有	宅地	無		一般競争入札により売却
2	運輸政策課	貸付	土地	徳島市津田海岸町県有地	徳島市津田海岸町1125番187	970.00	970.00	640,277	無	雑種地	無		(株)岡田組に有償貸付
3	障がい福祉課	使用許可	建物	徳島県立障がい者交流プラザ	徳島市南矢三町2丁目1番59号	58.88	58.88	998,065	有	宅地	無		障がい者就労協に使用許可(免除)
4	警察本部拠点整備課	処分	土地	徳島名西警察署(旧)警察官待機宿舎石井町	名西郡石井町石井字重松132番1	803.50	803.50	1,179,000	有	宅地	無		一般競争入札により売却
5	管財課	貸付	土地 建物	吉野川合同庁舎の一部	吉野川市川島町宮島736-1	9682.97 の一部	237.39 (460.75)	1,624,124 (241,194)	有	宅地	無		公募により有償貸付
6	管財課 地方創生推進課	使用許可	建物	万代庁舎の一部	徳島市万代庁1丁目1番地	40.30	40.30	844,325	有	宅地	無		リコージャパン(株)に使用許可
7	にぎわいづくり課	使用許可	建物	徳島県立産業観光交流センター	徳島市山城町東浜傍示1-1	43,892.18	51.71	1,513,668	無	宅地	無		KDDI(株)に使用許可
8	職員厚生課	貸付	土地 建物	昭和町職員住宅	徳島市昭和町7丁目7番地2	68.56	68.56	331,236	有	宅地	無		被災者に無償貸付
9	職員厚生課	貸付	土地 建物	中吉野町職員住宅(A棟)	徳島市中吉野町2丁目11番地3	28.88	28.88	143,040	有	宅地	無		被災者に無償貸付
10	職員厚生課	貸付	土地 建物	中吉野町職員住宅(B棟)	徳島市中吉野町2丁目11番地3	69.89	69.89	336,744	有	宅地	無		被災者に無償貸付
11	職員厚生課	貸付	土地 建物	新浜本町職員住宅	徳島市新浜本町8番地33	69.30	69.30	362,568	有	宅地	無		被災者に無償貸付(2戸)
12	職員厚生課	貸付	土地 建物	新浜Ⅱ職員住宅	徳島市新浜町2丁目4番地14	67.41	67.41	382,284	有	宅地	無		被災者に無償貸付
13	管財課	貸付	土地	西新町県有地	徳島市西新町2丁目5番地	330.53	330.53	1,183,703	無	宅地	無		(株)北島建設に有償貸付
14	林業戦略課	取得	土地	山林	勝浦郡上勝町大字生実字投都8番1,8番2	151,473.00	151,400.00	7,869,000	無	保安林	有		県有林として取得

番号	課名	区分	種別	名称	所在地番	公簿面積(m ²)	実測面積(m ²)	価額(円) (評価額又は基準 貸付料年額等)	建物等 の有無	現況	利用計画	備考	処理方針
15	林業戦略課	取得	土地	山林	海部郡海陽町平井字王余魚 谷27番1,27番2	132,792.00	293,600.00	9,965,900	無	保安林	有		県有林として取得
16	水産振興課	貸付	土地	県有種苗生産施設	海部郡海陽町浅川字鍛冶屋 47	3,138.92	3,138.92	751,611	無	宅地	無		公募により有償貸付
17	生産基盤課	処分	土地	牟岐漁港(古牟岐) 漁港関連道	海部郡牟岐町灘下浜辺113番 2ほか32筆	4,773.00	4,773.00	8,427,132	無	道路	無		牟岐町に道路敷地とし て譲与
18	福利厚生課	貸付	土地 建物	教職員公舎柳島団 地	阿南市柳島町八剣68-1ほか	68.96 59.34	68.96 59.34	276,792 243,660	有	宅地	無		被災者に無償貸付(5 戸)
19	福利厚生課	貸付	土地 建物	教職員公舎石井団 地	名西郡石井町石井字石井14- 2ほか	69.69	69.69	279,312	有	宅地	無		被災者に無償貸付(2戸)
20	経営研究課	貸付	建物	旧果樹研究所	勝浦郡勝浦町大字沼江字中 筋11-12	179.55	179.55	2,274,549	有	宅地	無		勝浦町に減額有償貸付

(議題3)

未利用財産の売却計画（実績）について

未利用財産（土地・建物）売却計画（平成29～令和元年度）

No.	名称	所 在	建物	土 地 面積 (㎡)	落札金額	備考
1	日和佐5号職員住宅	海部郡美波町日和佐浦401-1,397-3	有	723.22	5,338,000	H29売却済
2	保育専門学校等跡地	徳島市城東町2丁目20-6	無	1,302.43	86,200,000	H30売却済
3	旧農業改良普及所市場詰所	阿波市市場町香美字北香美68-3	無	691.08	4,790,000	H30売却済
4	労働福祉会館駐車場	徳島市昭和町3丁目35-7	無	498.76		
5	旧徳島テクノスクール用地	徳島市南島田町2丁目25ほか	有	13,444.63		
6	県営貯木場管理事務所	徳島市新浜町1丁目497-9	有	316.00		
7	農業研究所旧鴨島分場庁舎敷地	吉野川市鴨島町鴨島字殿郷88-5	有	4,471.02		
8	旧農業研究所鴨島分場南ほ場	吉野川市鴨島町鴨島字殿郷27-1	無	5,308.62		
9	旧農業研究所鴨島分場東ほ場	吉野川市鴨島町鴨島字殿郷126-1ほか	無	3,469.08		
10	徳島小松島港開発事務所（小松島詰所）	小松島市小松島町字新港37-7ほか	有	1,509.39		
11	県道小勝島公園線廃道敷地	阿南市橋町鍋浦17-2,22,54-5外	無	4,000.00		
12	八万東区土地区画整理換地残地	徳島市山城西2-78	無	110.38		
13	矢三団地県営住宅	徳島市北矢三町4丁目9-3ほか	有	1,179.75	24,800,000 7,501,000	H29売却済
14	津田乾開団地県営住宅	徳島市津田浜の町1丁目166-1	有	7,230.70		
15	住吉島団地県営住宅	徳島市住吉2丁目5-15	有	1,838.71	48,000,080	H29売却済
16	吉野本町団地県営住宅	徳島市吉野本町4丁目44-3	有	1,625.72		
17	田宮川旧河川用地	徳島市蔵本元町3-50-6	無	117.89		
18	旧港湾公共用地	阿南市橋町豊浜36-17	無	1,314.70		
19	旧朴野公舎跡地	那賀郡那賀町朴野字大西8-1	無	949.57		
20	阿波西高等学校敷地（旧職員公舎）（一部）	阿波市阿波町下喜来南255-5	無	286.98		
21	阿波西高等学校敷地（旧職員公舎）（一部）	阿波市阿波町下喜来南255-6	無	262.96		
22	富岡東高等学校敷地（一部）	阿南市富岡町北通25の一部ほか	無	2,037.84		
23	旧水産高等学校敷地（一部）	海部郡美波町奥河内字弁財天23-14	有	3,091.62		
24	東工業高校50周年記念館	徳島市大和町2丁目21-3	有	550.00	39,850,000	R1売却
25	名西高校校長公舎	名西郡石井町石井字石井60-26	有	304.20		
26	城西団地2	徳島市名東町3丁目314-2	有	224.40		
27	小松島西高校校長公舎	小松島市中田町千代ヶ原17-19	有	228.41		
28	阿南工業高等学校校長校舎	阿南市宝田町東の一39-1	有	650.81	4,929,000	H29売却済
29	教職員公舎三加茂団地	三好郡東みよし町加茂2843番地5	有	2,140.15		
30	旧富田橋職員公舎跡地	徳島市富田橋5丁目5	無	443.44		
31	旧沖洲交番	徳島市南沖洲3丁目56-1	有	210.56		
32	旧西川田駐在所	吉野川市山川町字川田724-5	有	196.97	1,833,000	H30売却済
33	新港待機宿舎（1）（2）	小松島市小松島町新港9-11	有	2,628.71		
34	旧島田駐在所	徳島市中島田町3丁目59-4	無	166.28		
35	旧宗重駐在所	美馬市美馬町字宗重126-1	有	190.06	2,160,000	H30売却済
36	警察本部職員公舎（川内町）	徳島市川内町金岡1-1	有	2,814.04	10,172,000	H29売却済
37	阿波吉野川警察職員公舎（市場町1）	阿波市市場町市場字上野段517-10	無	635.68	4,699,000	R1売却
38	旧秋田町交番	徳島市秋田町3丁目14	有	154.16	15,908,000	R1売却
39	旧川内町宮島駐在所	徳島市川内町宮島浜105-1	有	245.44		R1追加

合 計 39件 67,564.36 256,180,080

H29売却件数	5件	7,206.53	100,740,080
H30売却件数	4件	2,380.54	94,983,000
R1売却件数	3件	1,339.84	60,457,000
合計	12件	10,926.91	256,180,080

(議題 4)

徳島県公共施設等総合管理計画について

個別施設計画の策定状況

R2.3.31時点

①公共建築物類型群

	類型	種別	計画の有無		計画名	策定予定年度
1	庁舎等公用・公共施設	庁舎	有		徳島県県有施設（庁舎等公用・公共施設）長寿命化計画	R1策定
		職員住宅				
		公の施設等				
2	教育施設	県立学校	有		徳島県立学校施設長寿命化計画	H29策定
		その他教育施設	有		徳島県文化の森総合公園文化施設長寿命化計画ほか	R1策定
3	警察施設	警察本部・警察署	有		徳島県警察施設長寿命化計画	R1策定
		交番・駐在所				
		宿舍				
4	住宅	県営住宅	有		徳島県公営住宅等長寿命化計画	H21策定（H30変更）
5	病院	県立病院施設（本体）	有		中央病院改築等事業 三好病院高層棟改築工事 海部病院改築事業	H17～H24策定
		医師公舎周辺施設	有		徳島県病院施設長寿命化計画	H30策定

②土木等施設類型群

6	道路	橋梁（橋長15m以上）	有		徳島県橋梁長寿命化修繕計画	H21, H24策定
		橋梁（橋長15m未満）	有		徳島県橋梁長寿命化修繕計画	H28策定
		トンネル	有		徳島県トンネル長寿命化修繕計画	H25策定
		シェッド	有		徳島県道路横断施設維持管理計画	H27策定
		大型カルバート	有			〃
		門型標識	有			〃
		横断歩道橋	有			〃
				信号柱（警察施設）	有	
7	河川・ダム	河川管理施設 （排水機場・揚水機場・水門・	有		徳島県河川管理施設長寿命化計画	H21～H25策定
		ダム（補助ダム）	有		宮川内ダム長寿命化計画 正木ダム長寿命化計画 福井ダム長寿命化計画	H26策定
8	砂防	砂防堰堤・床固定	有		徳島県砂防関係施設長寿命化計画	H28策定
		溪流保全工	有		徳島県砂防関係施設長寿命化計画	H30策定
		地すべり防止施設	有		徳島県砂防関係施設長寿命化計画	H29策定
		急傾斜地崩壊防止施設	有		徳島県砂防関係施設長寿命化計画	H28策定
9	海岸（県土）	海岸保全施設 （護岸・堤防等）	有		徳島県海岸保全施設長寿命化計画	H26～H30策定
10	下水道	管路施設	有		ストックマネジメント計画	H30策定
		処理施設	有		ストックマネジメント計画	H30策定
11	港湾	水域施設	有		長寿命化維持管理計画	H20～H25策定, H28策定
		外郭施設	有		長寿命化維持管理計画	H20～H26策定
		係留施設	有		長寿命化維持管理計画	H20～H26策定
		臨港交通施設（橋梁）	有		長寿命化維持管理計画	H20～H26策定
12	公園	都市公園	有		徳島県公園施設長寿命化計画	H22～H24策定
13	土地改良	ダム	有		徳島県農業水利施設長寿命化計画	H29策定
		頭首工	有			R1策定
		水路	有			〃
		樋門用排水機	有			〃
		用排水機場	有			〃
		ため池	有	H30策定		
14	漁港	外郭施設・係留施設	有		機能保全計画	H21～H26策定
		水域施設	有		機能保全計画	R1策定
		輸送施設（橋）	有		機能保全計画	H22～H24策定
		輸送施設（トンネル）	有		機能保全計画	H22策定
15	海岸（農林）	海岸保全施設（堤防・護岸等）	有		徳島県漁港海岸長寿命化計画	R1策定
16	地すべり防止・治山	治山施設	有		徳島県治山施設長寿命化計画	R1策定
		地すべり防止施設（林野）	有			
		地すべり防止施設（耕地）	有	徳島県地すべり防止施設長寿命化計画		
17	企業局施設	発電施設	有		電気事業・長期工事計画	H24策定（H30更新）
		工業用水道施設	有		工業用水道事業・長期工事計画	H25策定（R1更新）
		駐車場施設	有		駐車場事業・長期工事計画	H25策定（R1更新）

徳島県公有施設長寿命化計画（庁舎等公用・公共施設）

【概要】

背景	<p>「徳島県公共施設等総合管理計画」では、施設の長寿命化を具体的に推進するため、全ての類型（ハコモノ5類型・インフラ12類型）で令和元年度までに「個別施設計画（長寿命化計画）」を策定することが目標とされた。</p>				
目的	<p>庁舎、職員住宅、公の施設等の「庁舎等公用・公共施設類型」について、長寿命化の基本方針や中長期の保全計画を示すことにより、LCC（ライフサイクルコスト）を削減し、行政コストの縮減、及び平準化を図る。</p>				
期間	<p>向こう30年間（期間内においても、社会情勢の変化などに応じて、適宜、見直す）</p>				
対象	<p>500㎡以上の建築物（解体予定や用途廃止後使用予定のないものなどは除く）の65施設</p>				
現状	<ul style="list-style-type: none">・一般的に経年劣化が顕在化するとされる築後30年以上の建築物（延べ面積）が約半数を占め、老朽化が進行している状況。・一部の施設には、漏水などによる施設機能への影響もみられる。				
課題	<ul style="list-style-type: none">・人口減少などによる施設利用の需要変化に伴い、低・未利用施設の発生が懸念される。・不断の「既存施設のあり方の抜本的見直し」に取り組む必要がある。・築後30年以上を経過した建築物が10年後に8割に達し、老朽化に伴う修繕・更新等に係る経費の増大が懸念される。・県民ニーズの多様化により、安全性の強化、快適性の向上、ユニバーサルデザイン化など様々な配慮が求められる。				
基本方針	<ul style="list-style-type: none">・「事後保全」に加えて、「時間計画保全」と「状態監視保全」を導入し、「対症療法型の維持管理」から「予防保全型の維持管理」への転換を図る。 <div data-bbox="1018 94 1396 1966"><table border="1"><tr><td data-bbox="1018 1724 1197 1966">時間計画保全</td><td data-bbox="1018 94 1197 1724"></td></tr><tr><td data-bbox="1197 1724 1396 1966">状態監視保全</td><td data-bbox="1197 94 1396 1724"></td></tr></table></div> <p>あらかじめ定められた修繕・更新時期になれば、機能を損なっていないくても速やかに修繕・更新を行う。（劣化・故障した場合の施設機能などへの影響が大きいもの、建築部材等の状態の確認ができないものに適用）</p> <p>点検等により劣化状況を監視しながら、修繕・更新時期を決定する。（建築部材等の状態の確認ができるものに適用）</p> <ul style="list-style-type: none">・修繕・更新等に当たっては、建築部材・設備機器の劣化状況だけでなく、その劣化が及ぼす建築物への影響、施設の重要度を考慮し、優先順位をつけた上で実施する。・「公共建築物最適化ワーキンググループ」を活用し、計画のフォローアップなどを適時適切に行う。	時間計画保全		状態監視保全	
時間計画保全					
状態監視保全					

- ・対象施設における実態把握のため「詳細現況調査」を実施、施設ごとに「保全台帳」を整備。
- ・「予防保全型の維持管理」を基礎とした今後30年間の長寿命化における計画として、「中長期予防保全計画」を作成。

保全台帳

保全業務に必要な、施設の基本情報（竣工年度、延べ面積等）、主要な建築部材・設備機器の種類、数量、改修履歴、点検結果（劣化度・危険度）、設計業者・施工業者・保守点検業者等の情報を整理したもの

中長期
予防保全計画

建築部材・設備機器の保全（修繕・更新等）の実施計画、今後30年程度の年度毎に要する予防保全費を取りまとめたもの

中長期予防保全計画の例

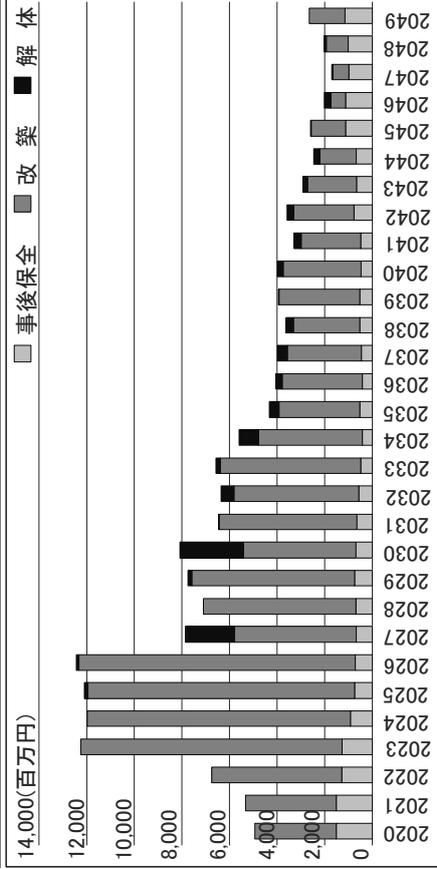
	'05	'20	'25	'30	'45	'49
屋上防水 (耐用年数20年)	新 築		更新 ¥700万		更新 ¥700万	
外壁仕上塗材 (耐用年数15年)		更新 ¥500万	修繕 ¥100万		修繕 ¥100万	修繕 ¥100万
空調機 (耐用年数15年)		更新 ¥300万	修繕 ¥50万		修繕 ¥50万	修繕 ¥100万
事後保全費		修繕 ¥100万		修繕 ¥100万	修繕 ¥100万	修繕 ¥100万

中長期的な経費の見込み

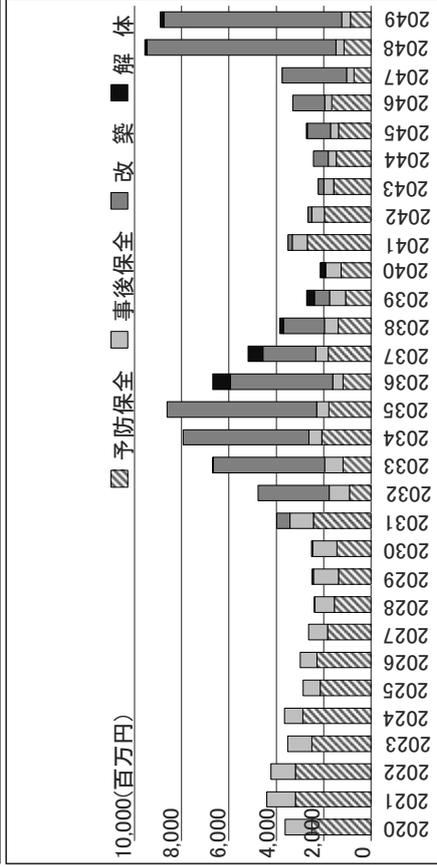
- ・「中長期予防保全計画」で示される予防保全費に加えて、一定の条件で算出した建替費等をもとに、「従来ベース(40年で建替)」と「長寿命化ベース(65年で建替)」のLCCを比較。
- ・「予防保全型の維持管理」を実施し、施設の長寿命化が図られ、建替需要が抑制されることで、LCCを削減し、行政コストを約25%縮減できる。

- ・従 来：30年間の経費 168,657百万円
年当たりの平均経費 5,621百万円/年・・・①
- ・長 寿 命 化：30年間の経費 127,036百万円
年当たりの平均経費 4,234百万円/年・・・②
- ・比 較：②÷①=75.3%

従来ベース



長寿命化ベース



(議題5)

その他

県有施設の有効活用について

本県の人口は減少傾向にあり、この傾向は継続していくことが予想され、少子高齢化の一層の進行も予想される。このことが、庁舎等公共施設の利用需要に変化をもたらすことで、低利用、未利用の施設の発生が懸念されるところである。

「公共施設等総合管理計画」では、不断の「既存施設のあり方の抜本的見直し」を基本に据えており、しっかりと取り組む必要がある。

◇施設管理のフロー図

①「既存施設のあり方の抜本的な見直し」統合・廃止・存続等

②統廃合施設

→県民の新たなニーズへの転用、統合を検討（既存ストック有効活用）

→県民転用、統合が困難な場合は、適切な除却へ

②' 存続（長寿命化対象）施設

→長寿命化及び新機能付加の検討

→プラス「一世代以上」を目標に「予防保全による長寿命化対策」

→継ぎ目のない（シームレスの）点検，診断，維持管理を実施

→施設のLCC（ライフサイクルコスト）を大幅削減

○「既存ストックの有効活用」

これまでも、「既存ストックの有効活用」として、

リノベーション（付加価値をつける改修）、コンバージョン（用途転換）によって、県の他の施設への転用（リユース）を図ってきたところ。

※県運転免許センター、環境首都とくしま創造センターなど

過去10カ年で36事例

★課題として

・既存ストックの有効活用も見込めず、売却や貸付をしても、見込みがたない物件などについての利活用の方法など。

・「徳島県PPP／PFIプラットフォーム」でも、「公的不動産の有効活用」についての公民対話を実施した。既存ストックの有効活用という観点から公民連携の進め方など。

上記についてご指導，助言をいただきたい。