

商業施設の個別施設計画

令和 3 年 3 月

奥州市商工観光部商業観光課

はじめに

○ 商業施設等の現状と課題

【前沢ふれあい交流館】

当施設は、平成 12 年に市が建設し、テナントとして民間施設に有償で貸し出しており、現在は 3 区画中 2 区画が入居使用していますが 1 区画が空きスペースとなっており、その活用が課題となっています。隣接する岩手ふるさと農業協同組合が運営する産直施設と共に商店街の賑わいの拠点となっています。

【江刺ショッピングセンター】

当施設は、昭和 61 年に建設され、平成 15 年 2 月に市が取得し、民間企業に有償で貸し出していましたが、近隣地に新たな商業施設が建設されたため、令和元年 11 月 10 日をもって商業施設としては閉店しました。

その後、令和 6 年（2024 年）まで民間企業に書庫、什器等の保管倉庫及びそれに付帯する施設として有償で貸し出していますが、2 階が東日本大震災の被害により使用不可となっているので、貸し出し料金より修繕費が上回る場合、施設を廃止し処分を検討する必要があります。

目次

1	基本事項	P 1
	(1) 計画の目的と位置づけ	
	(2) 計画期間	
	(3) 対象施設	
2	施設の現状及び将来の見通し	P 2
	(1) 保有状況	
	(2) 管理・運営の状況	
	(3) 更新・修繕に係る費用の見通し	
	(4) 管理・運営に係る費用の見通し	
3	供給量の適正化に関する事項	P 4
	(1) 供給量の適正化の検討方法	
	(2) 供給量の適正化のスケジュール	
	(3) 施設の延床面積の増減	
4	既存施設等の有効活用（更新・維持）に関する事項	P 8
	(1) 既存施設等の有効活用の検討方法	
	(2) 既存施設等の有効活用のスケジュール	
	(3) 更新・維持に係る費用の概算	
5	効率的な管理・運営に関する事項	P 10
	(1) 管理・運営の見直しの検討方法	
	(2) 管理・運営の見直しのスケジュール	
	(3) 管理・運営に係る費用の概算	
6	公共施設等のマネジメントによる効果	P 13
	(1) 供給量の適正化による効果	
	(2) 既存施設等の有効活用（更新・維持）による効果	
	(3) 効率的な管理・運営による効果	

1 基本事項

(1) 計画の目的と位置づけ

本計画は、平成 29 年 3 月に策定した「奥州市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）に基づき、公共施設等の老朽化問題に対応し、財政負担の軽減・平準化を目指していくため、公共施設等マネジメント（保有する公共施設等を有効活用しつつ、施設保有量の見直しや計画的な保全による施設の長寿命化を図るための取り組み）を推進していくため、商業施設に係る個別施設ごとの具体的な対応策を示すものです。

また、本計画は、国の「インフラ長寿命化計画」の行動計画（インフラ長寿命化計画＝総合管理計画）に基づく実施計画である個別施設計画（個別施設ごとの長寿命化計画）として位置づけるものです。

(2) 計画期間

本計画の計画期間は、2021 年度（令和 3 年度）から 2056 年度（令和 38 年度）までの 36 年間とします。

なお、本計画は施設の将来についての対応方針を示すものであり、今後は提供するサービスへのニーズや施設を取り巻く環境の変化に応じて、適宜、見直しを図ってまいります。

(3) 対象施設

本計画の対象施設は、総合管理計画における公共施設の大分類「5 産業系施設」－中分類「9 産業系施設」－小分類「商業施設」とします。

2 施設の現況及び将来の見通し

(1) 保有状況

令和2年度末現在の施設の保有状況は次のとおりです。

施設名	整備年度	延床面積 (㎡)	取得価額 (千円)	経過年数 (年)	法定 耐用年数 (年)
前沢ふれあい交流館	H12	357.74	58,383	21	22
江刺ショッピングセンター	S61	7,311.27	1,133,200	34	34
合計		7,669.01			

(2) 管理・運営の状況

平成26年度から3年間の管理・運営の方式と管理・運営費（単位：千円）は、次のとおりです。なお、管理・運営費には、施設の更新・修繕に係る費用を除いています。

施設名	管理運営方式	H26 歳入	H27 歳入	H28 歳入	H26→H28 増減率 (%)
		H26 歳出	H27 歳出	H28 歳出	
		実質負担額	実質負担額	実質負担額	
前沢ふれあい交流館	H	2,094	2,094	2,094	0.1
		106	196	103	
		△1,988	△1,898	△1,991	
江刺ショッピングセンター	K	5,820	5,820	5,820	0.0
		0	0	0	
		△5,820	△5,820	△5,820	
合計		7,914	7,914	7,914	0.7
		106	196	103	
		△7,808	△7,718	△7,811	

【備考】管理・運営方式の説明

管理運営方式の分類	サービスの提供	施設の管理	使用料、利用料金または行政財産使用料の別（歳入先）	市からの委託料
A	市	市	使用料（市）	—
B	市	指定管理者	使用料（市）	あり
C	指定管理者	指定管理者	使用料（市）	なし
D	指定管理者	指定管理者	利用料金（指定管理者）	なし

E	指定管理者	指定管理者	利用料金（指定管理者）	あり
F	指定管理者	指定管理者	歳入なし	なし
G	指定管理者	指定管理者	歳入なし	あり
H	民間	市	行政財産使用料（市）	なし
I	民間	市	歳入なし	あり
J	民間	民間	行政財産使用料（市）	なし
K	民間	民間	使用に係る料金（民間）	なし
L	民間	民間	歳入なし	なし

(3) 更新・修繕に係る費用の見通し

平成 26 年度から 3 年間の修繕費用の実績（更新・対規模改修に係る費用を除く）より推計した令和 3 年度以後 36 年間の修繕費用の見通しと、総合管理計画における令和 3 年度以後 36 年間の建替え・大規模改修費用の見通しは次のとおりです。建替え・大規模改修費用は、総務省が公開している「公共施設更新費用試算ソフト」と同様の条件・単価で試算しています。

分類	更新・修繕費（千円）		
	H26～H28 実績平均 値×36 年（A）	建替え・大規模改修 費用（B）	計画期間中の費用 （A + B）
前沢ふれあい交流館	3,888	103,745	107,633
江刺ショッピングセンター	121,680	2,120,268	2,241,948
合計	125,568	2,224,013	2,349,581

(4) 管理・運営に係る費用の見通し

平成 26 年度から 3 年間の管理・運営費用の実績（施設の修繕等に係る費用を除く）より推計した令和 3 年度以後 36 年間の管理・運営費の見通しは次のとおりです。

分類	管理・運営費（千円）			
	H26～H28 実績合計			左記実績負担額 の平均値×36 年
	歳入	歳出	実質負担額	
前沢ふれあい交流館	6,282	405	△5,877	△70,524
江刺ショッピングセンター	17,460	0	△17,460	△209,520
合計	23,742	405	△23,337	△280,044

3 供給量の適正化に関する事項

(1) 供給量の適正化の検討方法

計画期間内の供給量の適正化については、総合管理計画による実施方針に基づく分類ごとの考え方を基本としながら、施設の現状を把握し、施設の性能・耐震性（ハード）と施設の必要性・利用状況（ソフト）に分けて評価を行う施設評価を実施し、総合的に検討を行いました。

また、検討にあたっては、令和元年に実施した市民アンケート結果も参考にしています。

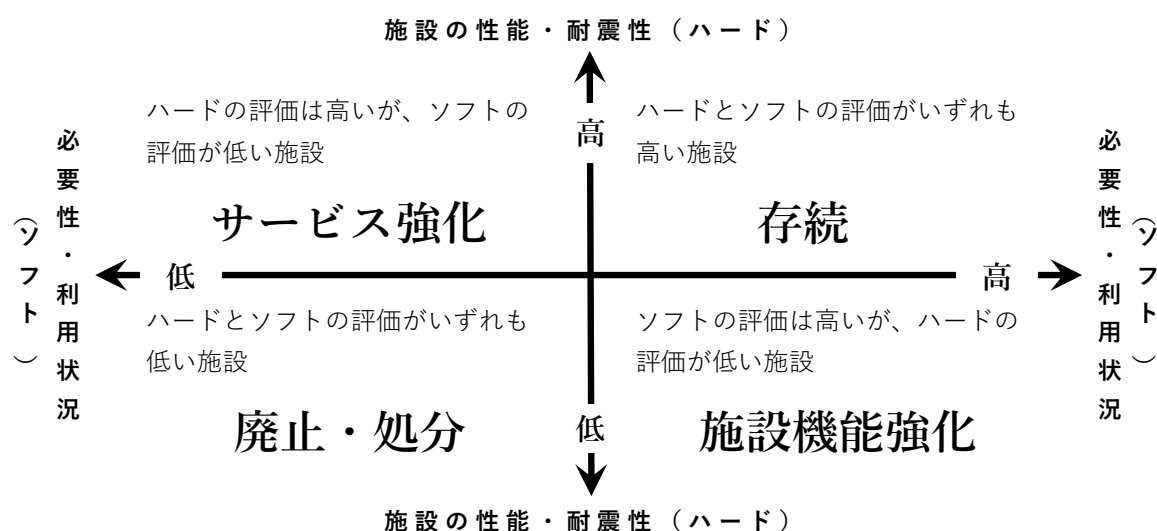
ア 供給量の適正化の基本方針

供給量の適正化の基本方針
○今後 36 年間で全ての施設が耐用年数を超過し、大規模修繕若しくは廃止を迫られることとなり、それに伴い施設の集約化が必須となることが予想されるため、市を取り巻く状況（人口、住民ニーズ、市行財政等）を十分に検証し、場合によっては廃止します。

イ 1 次評価

1 次評価は、施設担当課が耐震状況、老朽化状況、バリアフリー、利用者の負担割合、住民の負担額、稼働状況の指標から施設の現状をフローチャートにより把握し、施設の性能・耐震性（ハード）と施設の必要性・利用状況（ソフト）の 2 軸により、「存続」「施設機能強化」「サービス強化」「廃止・処分」の 4 分類に評価しました。

また、「施設や事業の必要性」「施設の有効性」「施設の管理・運営の効率性」「今後の方向性」について分析して評価しました。



区分	検討内容
存続： 現状維持したうえで、民間手法等の導入を検討	施設の機能が十分発揮されており、必要性が高く利用者の多い施設については、引き続き公共施設としての保有を検討する。
	施設の管理見直しについては、民間手法の導入を検討し、これまで以上のサービス内容の質の向上を検討する。
	ライフサイクルコスト、ランニングコストについて、サービス提供に係るコストの最適化を検討する。
施設機能強化： 耐震補強、長寿命化工事を検討	必要性及び利用率が高い施設で、老朽化等が著しい施設は、耐震補強工事や長寿命化工事を進め、施設の継続化を検討する。
	必要性及び利用率が高い施設で、利用環境や利便性が低い場合、利用者層の分析によりバリアフリー工事等で利用率の向上が見込まれるか検討する。
サービス強化： 施設目的の変更や複合化による効率性を見直し検討	利用状況及び費用対効果が低い場合は、管理方法の見直しや施設の複合化を図るなどして費用対効果の見直しを検討する。
	周辺に類似施設がある場合など、サービス内容が重複しないように施設の目的の変更を検討する。
廃止・処分： 公共施設としては廃止し、建物の解体、処分を検討	当初の設置目的が果たされた施設や利用率が低い場合、公共施設として保有する必要性があるか検討する。
	民間施設等の類似施設が整備され、公共施設として保有する必要性があるか検討する。

ウ 2次評価

2次評価は、マネジメント部署が次に掲げる公共性、有効性、効率性、代替性、特質性の観点を加味し、施設の性能・耐震性（ハード）と施設の必要性・利用状況（ソフト）の2軸により、「存続」「施設機能強化」「サービス強化」「廃止・処分」の4分類に評価しました。

区分	内容
公共性	法律等により設置が義務付けられているか
	住民の安全・安心の確保等、生活を営む上での必要性は高いか
	市の施策を推進する上での必要性は高いか
	設置目的の意識が低下していないか
	サービス内容が設置目的に即しているか
	利用実態が設置目的に即しているか
有効性	利用者数等の見込みはどうか
	利用実態からみた利用圏域はどうか
	施設（敷地・建物）に余裕スペースがないか
効率性	民間事業者のノウハウが活用できるか
	支出に対する利用料金等の収入割合はどうか

代替性	利用圏域内に民間又は国県による同種のサービスを提供している施設があるか
	他自治体との広域的な連携が可能か
	民間施設等を利用した利用補助等で対応できるか
特質性	歴史的、文化的、象徴的のある施設か
	再編の検討にあたり、施設整備に係る国庫補助金、起債の償還、施設用地の借地契約期間等に制限はあるか
	施設整備に係る管理・利用団体等からの負担はあるか
	浸水想定区域、土砂災害警戒区域等内に設置されている施設か
	避難所、投票所等に指定されているか

エ 総合評価

供給量の適正化の基本方針及び1次評価と2次評価の結果等を踏まえ、施設の必要性や利用状況に対応した「サービス」及び施設の性能や耐震性に応じた「建物等」の2区分について、計画期間内の供給量の適正化を検討し、最終的な評価を行いました。

区分	評価	内容
サービス	継続	現在のサービスを継続して提供します。
	追加	現在のサービスの継続に合わせ、他の公共施設におけるサービスを追加します。
	新規	新たなサービスを提供します。
	廃止	現在のサービスを廃止します。他の公共施設へサービスを統合し、廃止する場合も含みます。
建物等	維持	現在の建物等を補修しながら維持します。複数棟ある施設について、一部の建物等を解体撤去する場合も含みます。
	大規模改修	長寿命化等を図るため、建物等を全面的に修繕します。
	建替え	機能の複合化等を図るため、建物等を建替えします。
	新築	新たなサービスの提供や複合化等に伴い、建物等を新築します。
	増築	新たなサービスの提供や複合化等に伴い、建物等を増築します。
	既設	新たなサービスの提供に伴い、既存の建物等を利用します。
	用途変更	サービスの廃止または複合化に伴い、用途を変更します。
	譲渡	現在の建物等を民間事業者等へ譲渡します。
	解体撤去	現在の建物等を解体して撤去します。

オ 評価結果

施設名	1次評価	2次評価	総合評価	
			サービス	建物等
前沢ふれあい交流館	存続	存続	継続	大規模改修
江刺ショッピングセンター	廃止・処分	廃止・処分	廃止	譲渡・解体撤去

(2) 供給量の適正化のスケジュール

総合評価において、サービスを「追加」「新規」又は「廃止」と評価した施設、また、建物等を「大規模改修」「建替え」「新築」「増築」「譲渡」「解体撤去」と評価した施設については、施設の適正化スケジュールを4期に分けて次のとおり検討しました。

分類名	商業施設	施設名	前沢ふれあい交流館	
総合評価	サービス	継続	建物等	大規模改修
スケジュール	2021（R3）～	2027（R9）～	2037（R19）～	2047（R29）～
サービス	継続	継続	継続	継続
建物等	大規模改修	維持	維持	維持
延床面積増減	減（㎡）	—	増（㎡）	—
供給量適正化の具体策	計画期間中は、施設を安全かつ適正に維持管理するため必要な点検や補修・修繕により維持し、建替えは行いません。			

分類名	商業施設	施設名	江刺ショッピングセンター	
総合評価	サービス	廃止	建物等	譲渡・解体撤去
スケジュール	2021（R3）～	2027（R9）～	2037（R19）～	2047（R29）～
サービス	継続	廃止	—	—
建物等	維持	譲渡・解体撤去	—	—
延床面積増減	減（㎡）	7,311.27	増（㎡）	—
供給量適正化の具体策	計画期間中は、施設を安全かつ適正に維持管理するため必要な点検や補修により維持し、建替えは行いません。			

(3) 施設の延床面積の増減

施設名	延床面積の増減（㎡）				
	2021～	2027～	2037～	2047～	合計
前沢ふれあい交流館	0	0	0	0	0
江刺ショッピングセンター	0	▲7,311.27	0	0	0
合計	0	▲7,311.27	0	0	▲7,311.27

4 既存施設等の有効活用（更新・維持）に関する事項

(1) 既存施設等の有効活用の検討方法

計画期間内の既存施設等の有効活用については、総合管理計画による基本方針（老朽化の状況や利用実態及び需要の見通しを踏まえた、計画的な更新、品質の保持や機能の改善）及び「3 供給量の適正化に関する事項」の「(2) 供給量の適正化スケジュール」に基づき、次の方法で検討を行いました。

ア 既存施設等の有効活用（更新・維持）の基本方針

既存施設等の有効活用（更新・維持）基本方針	
○今後 36 年間で全ての施設が耐用年数を超過し、大規模修繕若しくは廃止を迫られることとなります。施設の老朽化等に対応するために必要な補修等を行います。大規模改修や更新にあたっては、市を取り巻く状況を十分検証した上でその必要性を十分に検討し対応します。	

イ 更新・維持の区分

区分	評価区分の適用	内容
更新	大規模改修、建替え、新築、増築	長寿命化や機能の複合化、新たなサービスの提供に伴う建物全体の更新
維持	維持	○建築（屋根・外壁等）、電気設備（受変電設備等）、機械設備（空調設備等）、昇降機設備等の代表的な部位に係る予防・補修 ※部位別に予防・補修時期を設定 ※構造別に使用目標年数を設定 ○耐震化、バリアフリー化、省エネルギー設備の導入等

ウ 更新・維持に係る費用の算出方法

現に具体的な更新・維持の計画があるものを除き、計画期間内において必要とされる更新・維持に係る費用は、次の方法で算出しました。

区分	内容
更新	市が統一的に用いる「再調達価格」を基に、更新時の解体費用等も考慮して算出
維持	○国土交通省が定める「新営予算単価」を基に、施設の用途別に部位ごとの構成比率等を設定し、予防・補修に係る費用を算出 ○当該施設における過去の実績や他の公共施設での実績等を基に費用を算出

エ 更新・維持の優先順位

防災面での拠点的役割を果たす施設や不特定多数の利用者がある施設を優先するとともに、更新・維持履歴や点検結果等による施設の劣化状況に応じて、更新・維持の優先順位を検討しました。

(2) 既存施設等の有効活用スケジュール

更新・維持の優先順位を考慮しながら、施設の長寿命化、財政負担の平準化を行うため、更新・維持スケジュールを4期に分けて次のとおり検討しました。

分類名	商業施設	施設名	前沢ふれあい交流館	
総合評価	サービス	継続	建物等	大規模改修
スケジュール	2021（R3）～	2027（R9）～	2037（R19）～	2047（R29）～
更新内容	大規模改修	—	—	—
維持内容	維持	維持	維持	維持
更新・維持の 具体策	長寿命化を図るための大規模改修を行い、後の後は必要な点検や補修・修繕を行いながら適切な維持管理に努めます。			

分類名	商業施設	施設名	江刺ショッピングセンター	
総合評価	サービス	廃止	建物等	譲渡・解体撤去
スケジュール	2021（R3）～	2027（R9）～	2037（R19）～	2047（R29）～
更新内容	—	—	—	—
維持内容	維持	—	—	—
更新・維持の 具体策	使用目標年数までは保全に努めて施設を維持します。			

(3) 更新・維持に係る費用の概算

次に示す実施時期や費用は、今後の既存施設等の有効活用に向けた目安とするものです。

施設名	更新・維持 の別	更新・維持費用（千円）				
		2021(R3)～ 2026(R8)	2027(R9)～ 2036(R18)	2037(R19)～ 2046(R28)	2047(R29)～ 2056(R38)	合計
前沢ふれあい交流館	更新	57,238	0	0	0	57,238
	維持	324	540	43,826	405	45,095
江刺ショッピングセンター	更新	0	0	0	0	0
	維持	5,070	0	0	0	5,070
合計	更新	57,238	0	0	0	57,238
	維持	5,394	540	43,826	405	50,165

5 効率的な管理・運営に関する事項

(1) 管理・運営の見直しの検討方法

計画期間内の管理運営については、総合管理計画による効率的な基本方針（管理システムの構築や全庁的な推進体制を確立し、情報の共有と一元管理。P F I や指定管理者制度などP P P手法を用いた民間活力の導入）並びに「3 供給量の適正化に関する事項」の「(2) 供給量の適正化スケジュール」及び「4 既存施設等の有効活用（更新・修繕）に関する事項」の「(2) 既存施設等の有効活用のスケジュール」に基づき、次の方法で検討を行いました。

ア 管理・運営の基本方針

管理・運営の基本方針	
○施設の老朽化の状況や使用者の実情及び利用状況等を勘案し、十分に検証したうえで、必要な施設は維持し、真に有益な管理・運営が行われるよう努めます。	

イ 管理・運営の区分

区分	管理運営分類	内容
サービス提供	直営	市がサービスを提供します。
	指定管理	指定管理者がサービスを提供します。
	民間委託	サービスの提供を民間に委託します。
	民営	サービスの提供を民営化します。
	廃止	サービスの提供を廃止します。
建物管理	直営	市が建物等を管理します。
	指定管理	指定管理者が建物等を管理します。
	民間委託	建物等の管理を民間に委託します。
	民営	建物等の管理を民営化します。
	解体撤去	建物等を解体撤去します。

ウ 管理・運営に係る費用の算出方法

管理・運営の見直しの検討内容に基づき、サービスの提供による収入、管理・運営に係る費用について、次の方法で検討を行いました。

区分	費用分類	内容
収入	全般	市の歳入になるもののみとし、過去3年間の平均値に一定の割合を減じて算出
支出	施設管理委託料	施設の管理を民間又は団体に委託した場合の費用で、過去3年間の平均値

	事業運営委託料	施設で行う事業を民間又は団体に委託した場合の費用で、過去 3 年間の平均値
	直営管理費	直営で施設を管理する場合の費用で、過去 3 年間の平均値
	直営事業費	直営で事業を実施する場合の費用で、過去 3 年間の平均値
	光熱水費	電気、水道、ガス等の費用で、過去 3 年間の平均値に一定の割合を乗じて算出
	解体撤去費	解体撤去の費用で、延床面積に一定の単価及び割合を乗じて算出

(2) 管理・運営の見直しのスケジュール

管理・運営の見直しの検討内容に基づき、管理・運営の見直しスケジュールを 4 期各 10 年間に分けて次のとおり検討しました。

分類名	商業施設	施設名	前沢ふれあい交流館	
総合評価	サービス	継続	建物等	大規模改修
スケジュール	2021（R3）～	2027（R9）～	2037（R19）～	2047（R29）～
サービス	直営	直営	直営	直営
建物管理	直営	直営	直営	直営
管理運営の具体策	民間業者に賃貸しながら引き続き市が施設を管理します。			

分類名	商業施設	施設名	江刺ショッピングセンター	
総合評価	サービス	廃止	建物等	譲渡・解体撤去
スケジュール	2021（R3）～	2027（R9）～	2037（R19）～	2047（R29）～
サービス	直営	廃止	－	－
建物管理	直営	廃止	－	－
管理運営の具体策	廃止までの間は、民間業者に賃貸しながら引き続き市が施設を管理します。			

(3) 管理・運営に係る費用の概算

次に示す管理・運営費は、今後の効率的な管理・運営に向けた目安とするものです。

施設名	管理・運営費（千円）								
	2021（R3）～2036(R18)			2037(R19)～2056(R38)			合計		
	収入	支出	実質 負担額	収入	支出	実質 負担額	収入	支出	実質 負担額
前沢ふれあい交流館	33,504	2,160	△ 31,344	41,880	2,700	△ 39,180	75,384	4,860	△ 70,524
江刺ショッピングセンター	17,460	0	△ 17,460	0	0	0	17,460	0	△ 17,460
合計	50,964	2,160	△ 48,804	41,880	2,700	△ 39,180	92,844	4,860	△ 87,984

6 公共施設等のマネジメントによる効果

(1) 供給量の適正化による効果

計画前の延床面積 A	計画期間後の延床面積 B	計画前後の延床面積の増減 【増減割合】
7,669.01 m ²	357.74 m ²	▲7,311.27 m ² 【▲95.3%】
主な要因		
○施設廃止による減 ▲7,311.27 m ²		

(2) 既存施設等の有効活用（更新・維持）による効果

計画前の更新・維持費の見込み A	計画期間中の更新・維持費 B	計画前後の更新・維持費の増減 【増減割合】
2,349,581 千円	107,403 千円	▲2,242,178 千円 【▲95.4%】
主な要因		
○施設廃止による減 ▲2,242,178 千円		

(3) 効率的な管理・運営による効果

計画前の管理・運営費の見込み A	計画期間中の管理・運営費 B	計画前後の管理・運営費の増減 【増減割合】
△280,044 千円	△87,984 千円	▲192.060 千円 【▲68.5%】
主な要因		
○施設廃止に伴う賃貸借料収入の減 192,060 千円		