

# 第3章 ハコモノを描く

[公共施設の再配置に関する方針]

“未来につなぐ市民力と職員力のたすき”

方針1	基本方針	P42
方針2	施設更新の優先度	P42
方針3	数値目標	P46
方針4	再配置の視点	P52



## 方針1 基本方針

第1章及び第2章において示した本市を取り巻く社会経済状況、公共施設の現状と課題、そして、検討委員会からの提言内容を踏まえ、次の4点を基本方針として掲げます。

① 原則として、新規の公共施設(ハコモノ)は建設しない。建設する場合は、更新予定施設の更新を同面積(コスト)だけ取りやめる。

② 現在ある公共施設(ハコモノ)の更新は、できる限り機能を維持する方策を講じながら、優先順位を付けたうえで大幅に圧縮する。

③ 優先度の低い公共施設(ハコモノ)は、すべて統廃合の対象とし、跡地は賃貸、売却によって、優先する施設整備のために充てる。

④ 公共施設(ハコモノ)は、一元的なマネジメントを行う。

## 方針2 施設更新の優先度

### ① 優先度設定の視点

公共施設の再配置を考えるうえで、最も重視しなければならないことは、公共施設は単に市民にサービスを提供する場所ということではなく、市民の『生命』と『生活』を『護(まも)る』施設であるという視点です。

少子・高齢社会が進行する中で、将来にわたって現状の施設を維持していくことは、経済状況だけでなく、機能面においても意味のないことであることはいうまでもありませんが、効率面だけを重視するのも過ちです。

そのなかで、本市の現状を考えると高齢社会への対応を優先することが急務であることは、統計的データ等からも明らです。真の高齢社会対策は高齢者が安全で安心できる人の「和」を育む環境を整備することであり、子ども達との共生を創生で

きる環境を整備することを最優先させる必要があると考えます。

つまり、子育てが安全で安心できる環境を整備することが、同時に高齢者も安全で安心な環境になり、多世代が日常的に交流できる場を創って行く視点で公共施設の再整備を考え、現状の無駄を省くことはもちろんですが、今後の本市の総合的環境整備も考慮する中で、必要なものには積極的に投資することも大切です。

また、次期総合計画の策定に当たり、基礎資料とするために実施した市民へのアンケート調査では、43 の項目(施策内容)について「現状についての感じ方(満足度)」及び「施策としての今後の期待(期待度)」をたずねています。

その結果を見ると、次表のとおり「子育て・教育環境」に分類された三つの項目は、いずれも期待度の順位が上位となり、これに対して、満足度は3項目中2項目が下位にランキングされています。これらのことから、子育て・教育環境に対する市民の意識は、現状の水準維持、あるいは優先的に取り組むべきと考えている傾向が高いことがわかります。

【市民アンケート結果に見る子育て支援への期待度・満足度】

項目	分類	期待度順位	満足度順位
身近な医療体制の充実	健康、福祉、医療	1	28
ポイ捨て、不法投棄防止対策	自然環境・生活環境	2	43
地域の防災体制の整備	市民生活の安全・安心	3	29
防犯体制の充実	市民生活の安全・安心	4	31
幼、小、中の教育や環境の充実	子育て・教育環境	5	17
道路などの交通安全対策	道路交通や交通安全	6	38
いじめ、不登校などの相談や支援	子育て・教育環境	7	36
河川や里地里山の再生や保全	自然環境・生活環境	8	22
子育て環境の充実	子育て・教育環境	9	34
高齢者のための施設やサービス	健康、福祉、医療	10	27

※ 平成 21(2009)年 1 月 10 日から 1 月 30 日にかけて実施した市民意識調査の結果です。調査は、住民基本台帳から無作為で抽出した 2,000 人を対象に郵送により行われ、有効回収数は 1,296 通、有効回収率は 64.8%でした。

さらに、平成 26(2014)年 12 月にインターネットを利用して実施した公共施設に関するアンケート調査では、都市公園等を除く不特定の市民が利用できる 21 施設について、「あなたが将来にわたり優先的に維持するべきと考える公共施設を

5つ選び優先順位を付けてください。」との質問を行いました。

その回答について、回答者ごとに優先順位 1 位の施設については 5 点、2 位の施設については 4 点…5 位については 1 点として得点を付け、集計した結果は、次表のとおりとなりました。

【アンケート結果に見る市民の考える優先度】

(n=375)

順位		施設名	得点	前回順位 (H24. 12)	前々回順位 (H21. 6)
1	←	図書館	1,050	1 ←	1
2	←	総合体育館	815	2 ↑	4
3	↑	各地区の公民館	676	4 ↑	5
4	↑	中央運動公園	650	5 ↓	2
5	↓	文化会館	613	3 ←	3
6	←	保健福祉センター	483	6 ↑	7
7	←	おおね公園	385	7 ↓	6
8	←	鶴巻温泉弘法の里湯	168	8 ←	8
9	←	各地区の児童館	110	9 ←	9
10	←	表丹沢野外活動センター	71	10 ↑	11

【凡 例】  
 ←：順位が同じもの  
 ↑：順位が上がったもの  
 ↓：順位が下がったもの

※ 公民館、総合体育館、図書館、保健福祉センター、文化会館、おおね公園、中央運動公園、児童館、鶴巻温泉弘法の里湯、田原ふるさと公園、広畑ふれあいプラザ、サンライフ鶴巻、末広ふれあいセンター、曲松児童センター、桜土手古墳展示館、表丹沢野外活動センター、宮永岳彦記念美術館、はだのこども館、中野健康センター、くずはの家、里山ふれあいセンターの 21 施設の中から、上位 10 施設を表記

平成 62(2050)年までに建替えを迎える施設を見ると、上位 5 位までの施設は、カルチャーパーク（中央運動公園とその周辺の施設）内の四つの施設と公民館となっています。

また、平成 63(2051)年以降に建替え時期を迎える保健福祉センター、鶴巻温泉弘法の里湯も上位となりましたが、いずれにしても全市的な利用を図る施設であり、かつ利用者数でも上位を占める施設の多くが、優先して維持すべき施設の上位を占める結果となっています。

## ② 施設更新の優先度

前述の優先度設定の視点を踏まえ、施設更新の優先度を次表のとおりとします。ただし、この優先度は、「ハコモノ」として維持するという意味ではなく、あくまでもその機能を存続させることを優先的に考えるという意味です。

なお、総合体育館、保健福祉センターなど、平成 63(2051)年以降に更新時期を迎える施設については、第 1 ステージ(66 ページを参照)では優先度を定めてい

ません。第1ステージの進ちよくや社会経済情勢の変化を踏まえ、あらためて試算等を行ったうえで、平成32(2020)年度までに定める予定である第2ステージ以降の基本方針において、優先順位の取扱いを定めるものとします。

【施設更新の優先度】

区分	施設の機能	更新の考え方(方向性)
<b>最優先</b> 機能維持を最優先するもの(ただし、公設公営の維持を意味するものではない。以下同じ。)	義務教育	① 少子化による統廃合は必要です。 ② 更新に当たっては、スケルトン方式を採用し、地域ニーズに的確に対応した施設の複合化を進めます。 ③ 地球温暖化防止や高齢化社会下における複合施設としての利用に配慮した仕様とします。
	子育て支援	① 幼稚園、保育所、児童ホームの機能の統合を前提に、上記原則に基づいて更新する学校施設への統合を基本とします。
	行政事務スペース	① 事務事業の廃止や PPP(公民連携)の大胆な導入による行政のスリム化を検討します。 ② 民間との合築、民間ビルへの入居などを検討します。
<b>優先</b> その他の施設に優先して機能維持を検討するもの	アンケート結果など、客観的評価に基づく市民ニーズを踏まえ、計画の中で維持することを優先的に検討する機能	① 財源の裏づけを得た上で、実現の可能性を検証して決定します。 ② 施設の機能を確保することを前提に、最優先の施設の中で実現する方向で検討します。
<b>その他</b>	上記以外の機能	① 施設機能を維持すべきとしたものは、学校・庁舎等の空き空間を活用します。 ② 廃止施設の用地は、原則売却・賃貸し、優先度の高い施設の更新費用に充てるものとします。 ③ 施設廃止に伴うサービス低下を極力防止するため、交通手段の確保や近隣への代替施設の確保などの方策を検討します。

## 方針3 数値目標

検討委員会では、ハコモノの更新可能面積(理論値)を次のとおり試算しました。

## 【提言内容】

最近5年(平成16年度～20年度)平均の公共施設更新費用相当分2.5億円(道路・橋りょう等を除く)を今後もハコモノ施設の更新に充てられると仮定し、ハコモノ施設の更新量を50パーセントから100パーセントまでの10パーセント刻みとした場合、今後10年平均(2020(H32)年まで)、20年平均(2030(H42)年まで)、30年平均(2040(H52)年まで)、40年平均(2050(H62)年まで)では、それぞれの更新等経費がどれだけ不足するかを試算し、次表に表しました。

20ページに掲載した今後40年間における起債を活用した場合の負担額446億円(年平均11.2億円)を基にすると、100パーセント更新した場合2.5億円の40年分を差し引き、346億円(年平均8.7億円)が不足し、50パーセントしか更新しない場合でも、20年以上経てば不足が生じることになります。ハコモノの二つに一つの更新を断念するという“痛みを伴う決断”をしても完全に解決ができません。事態はそれほど深刻であるということがわかりいただけだと思います。

【ハコモノ施設の更新等経費の不足見込み額】

金額 更新量	更新等経費所要額 (億円：A)				差し引き不足額 (億円：A-2.5億円)			
	10年 平均	20年 平均	30年 平均	40年 平均	10年 平均	20年 平均	30年 平均	40年 平均
100%更新	4.2	5.9	7.3	11.2	1.7	3.4	4.8	8.7
90%更新	3.8	5.3	6.6	10.0	1.3	2.8	4.1	7.5
80%更新	3.3	4.8	5.8	8.9	0.8	2.3	3.3	6.4
70%更新	2.9	4.2	5.1	7.8	0.4	1.7	2.6	5.3
60%更新	2.5	3.6	4.4	6.7	0.0	1.1	1.9	4.2
50%更新	2.1	3.0	3.6	5.6	△ 0.4	0.5	1.1	3.1

※ 建設費35万円/㎡で建て替え、従来方式(国県支出分以外は、一定割合で市債を発行し、金利2%で元金3年据置き後、25年元金均等償還)による起債償還額及び一般財源支払額。改修費は、小中学校は学校建設公社への負担金支払額。その他の施設は一般財源の各年度支払額。

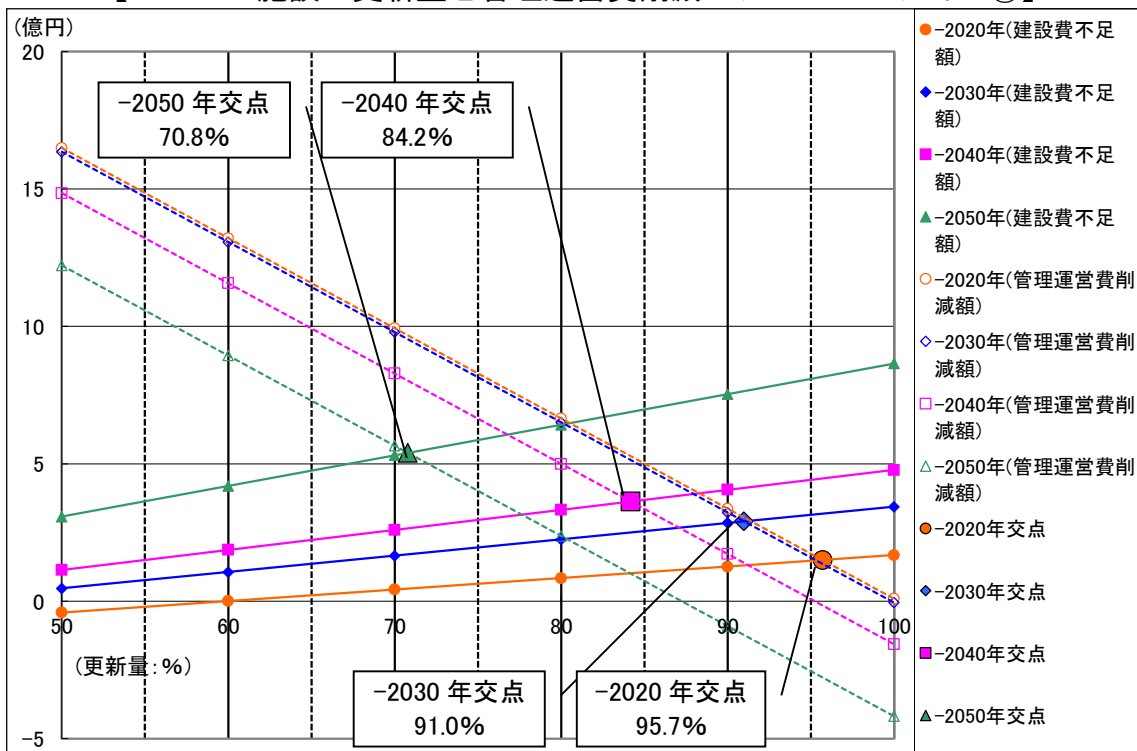
そこで、あくまでもハコモノ施設の更新費用は、現在の管理運営費(H19一般財源負担額約48億円)の中で賄うとの仮定の下、小中学校の校舎を耐用年数どおりに、その時期の児童生徒数に応じて建て替えることを優先し、いつまでにどれくらいのハコモノ施設の更新量を削減すれば、削減した施設にかかっていた管理運営費用で

他のハコモノ施設の更新費用を賄えるのかをシミュレーションしたものが、次図になります。

実線は、今後10年間(～2020(H32)年)、20年間(～2030(H42)年)、30年間(～2040(H52)年)、40年間(～2050(H62)年)での施設の更新量(50、60、70、80、90、100%の6段階。以下同じ。)に応じた年平均の更新等費用の財源不足額を表したものであり、点線は、それぞれの期間までにおける施設更新量の削減により見込まれる管理運営費用の年平均の削減額(小中学校 8,547 円/㎡・その他の施設 28,379 円/㎡)の合計を表したものです。

この実線と点線の交点が、両者の数字が一致する点であり、その横軸の値が、その期間までにおける更新量の目安とすることができると考えられますが、結果は、次図のとおり、2020(H32)年までの更新量 95.7 パーセント(4.3 パーセント削減)、2030(H42)年までの更新量 91.0 パーセント(9.0 パーセント削減)、2040(H52)年までの更新量 84.2 パーセント(15.8 パーセント削減)、2050(H62)年までの更新量 70.8 パーセント(29.2 パーセント削減)となりました。

【ハコモノ施設の更新量と管理運営費削減のシミュレーション①】



※ 建設費不足額：更新量による建設費用財源不足額(年平均額)  
 管理運営費削減額：面積削減による管理運営費用削減効果  
 (年平均額：削減面積×H19実績単価(総額/総面積)/2)

このシミュレーションの結果のとおりハコモノ施設を更新した場合の現在の施設量と、2050(H62)年の施設量とを比較したものが次図になります。

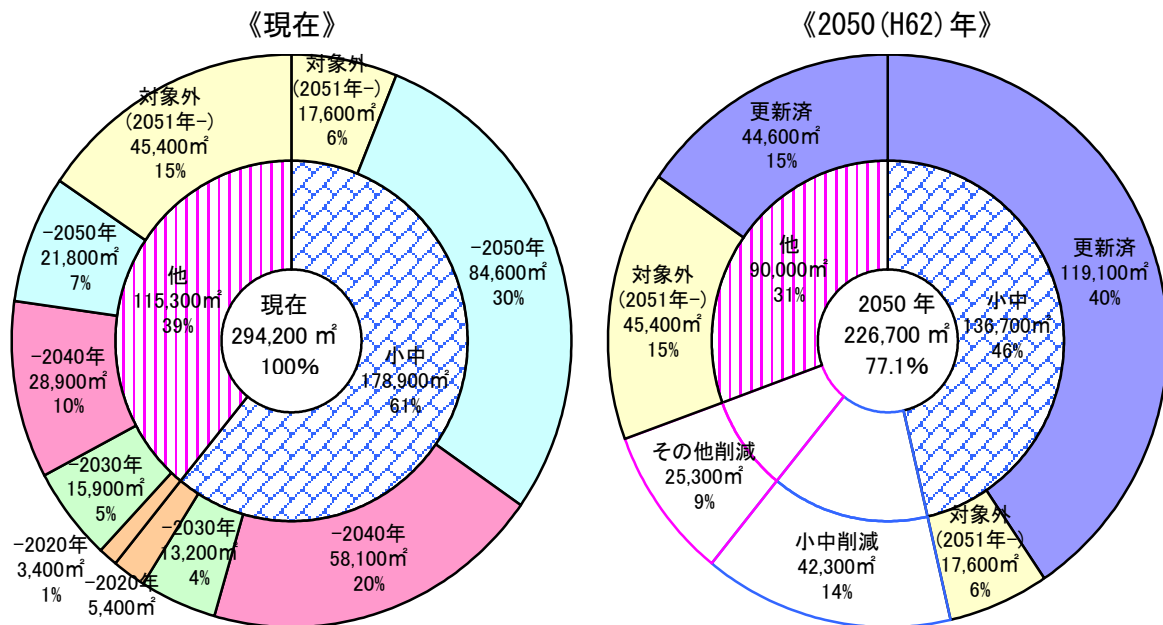
今のとおりの管理運営を続けていけば、小中学校の建替えを優先すると、小中学

校以外の施設の 69,900 平方メートルのうち、25,000 平方メートル以上(およそ 36 パーセント)、全体としては 23 パーセントを削減していかなければならなくなりますが、2050(H62)年までに建替えを迎えるハコモノ施設の中には、市役所や消防本部を始めとして、幼稚園や保育園、文化会館、図書館、公民館など、多くの市民の生活に影響を与える施設がたくさん含まれています。

このうち、文化会館、図書館、公民館(ほうらい会館を含む 6 館)、おおね公園の 4 施設を合わせると、年間延べ 80 万人以上の利用者がいますが、この施設だけで約 20,300 平方メートル、全体のおよそ 29 パーセントを占め、これに市役所や消防の庁舎を加えると約 35,700 平方メートル、全体のおよそ 51 パーセントとなります。さらに幼稚園・保育園を加えれば、その総面積は 51,400 平方メートルとなってしまう、シミュレーションの結果による更新が可能な施設量の 44,600 平方メートルを上回ってしまうこととなりますが、これが現実です。

秦野市が保有する現在のハコモノ施設の 60 パーセント以上は、義務教育施設が占めています。それを優先的に維持しなければならないことを考えれば、すでに、ハコモノ施設は維持すべきものという方針が現実的にはありえなくなっていることが理解できると思います。

【シミュレーションの結果によるハコモノ施設削減イメージ】



【提言書 40~42 ページ】

この提言内容による更新施設の削減量を目安とし、方針 2 に定めた優先度に従いながら、あらためて削減目標を計算したものが次ページの表となります。

結果として、提言内容にある試算結果よりも削減量が多くなりますが、本方針では、これを数値目標として設定することとします。

提言内容と比較して削減量が多くなった理由は、提言では、義務教育施設以外の優先順位は考慮せずに、床面積当たりの管理運営費を平均額でシミュレーションし



ていますが、優先度に従って更新する施設を想定した場合、子育て支援施設などの優先度の高い施設は、実績による床面積当たりの管理運営費が平均額より高い施設が多く、それらを将来にわたり維持するためには、より多くの金額が必要となる見込があることから、理論値よりも多くの面積の削減を進める必要があるためです。

ただし、理論値よりも多くの更新面積の削減を行ったとしても、委員会からの提言の中では見込めていた目標達成により生まれる63億円は、まったく見込めない状況になっています。したがって、収収減による財源の減少等に対応するためには、数値目標の達成に加えて、再配置の視点(4(57 ページ参照)で後述する、更新施設の管理運営費の削減努力を行わなければならないことが必須条件となります。

【公共施設(ハコモノ)更新量の削減に関する数値目標】

項目		年次	2011-20	2021-30	2031-40	2041-50	合計(※6)
削減目標 【※1】	学校	面積(m <sup>2</sup> )	△900 (※5)	1,400	15,200	26,500	42,200
		割合(%)	△0.5	0.9	9.4	16.5	26.2
	その他	面積(m <sup>2</sup> )	2,200	5,100	13,300	9,600	30,200
		割合(%)	3.2	7.3	19.0	13.7	43.2
	合計	面積(m <sup>2</sup> )	1,300	6,500	28,500	36,100	72,400
		割合(%)	0.6	2.8	12.3	15.6	31.3
① 建設費等削減効果見込額 (億円)【※2】			4	7	26	51	88
② 管理運営費削減効果見込額 (億円)【※3】			29	32	72	126	259
③ 現状での不足見込額 (億円)【※4】			17	52	75	202	346
目標達成による過不足 (億円：①+②-③)			16	△13	23	△25	1

※1 削減目標の割合は、2050年までに建替え時期を迎える施設面積に対する割合です。

※2 全ての施設の建替えを行った場合と更新する面積だけの建替えを行った場合(ともに単価は35万円/m<sup>2</sup>)の公債費等の差額です。

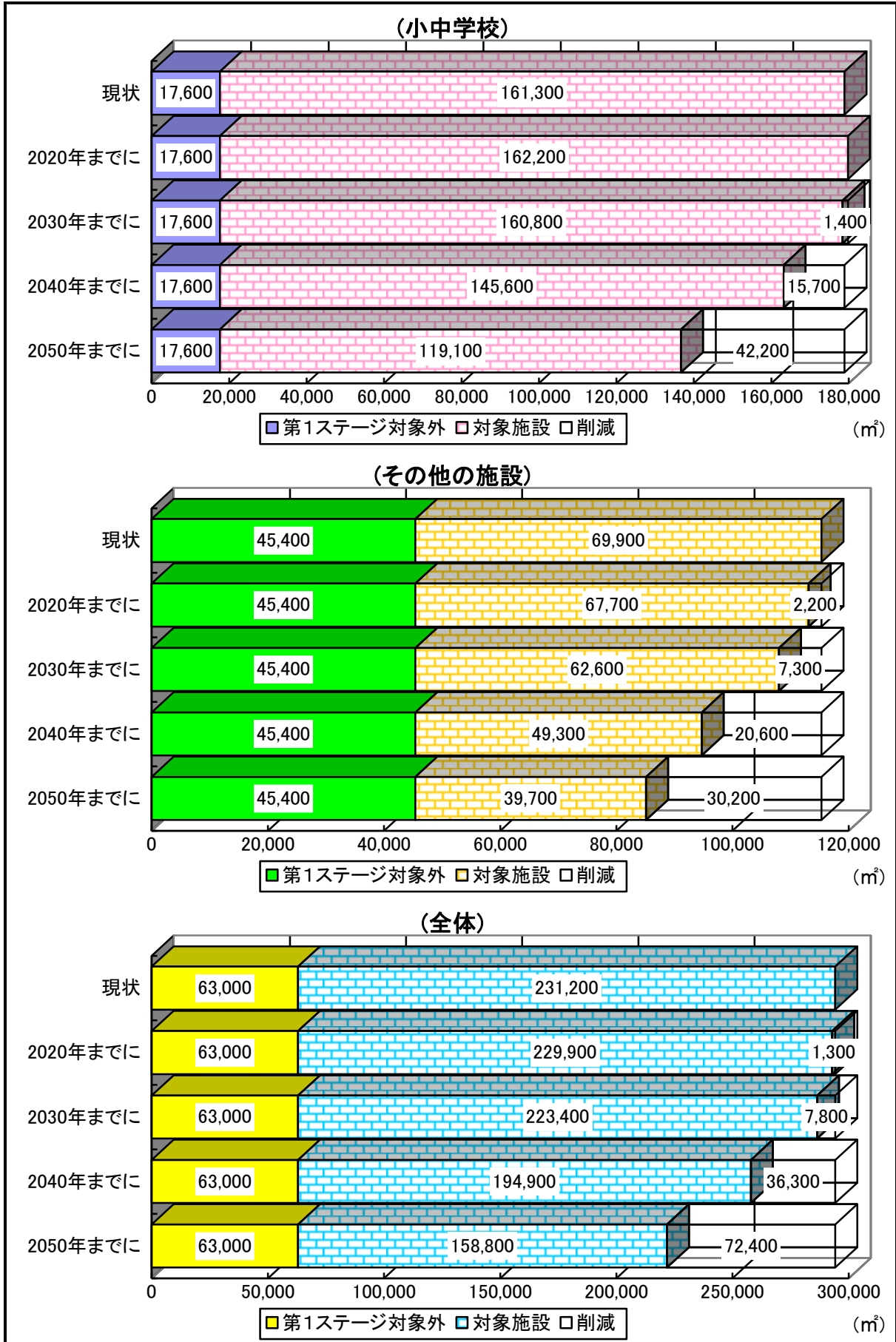
※3 更新しない施設にかかっているH19(2007)年度の管理運営費の平均額(小中学校8,500円/m<sup>2</sup>、その他の施設28,400円/m<sup>2</sup>)を基にした算定です。

※4 全ての施設を35万円/m<sup>2</sup>で建替えた場合の公債費等の不足額です。

※5 この間に3校の小中学校の体育館が建替え時期を迎えますが、文部科学省が定めている標準面積は、現在の体育館の面積より大きいため、児童生徒数の減少分を差し引いても、建替えにより面積が拡大するものです。

※6 面積については100m<sup>2</sup>未満を、割合については、小数点2桁以下を四捨五入していることから、合計欄の数値が内訳の合計値と一致していない場合があります。

【数値目標によるハコモノ施設削減イメージ】



【2050年までに建替え時期を迎える義務教育施設以外の主な施設】

種別	施設名	床面積(m <sup>2</sup> )	面積計(m <sup>2</sup> )
生涯学習	文化会館	8,300	31,200
	図書館	3,700	
	おおね公園	2,000	
	公民館	6,300	
	曾屋ふれあい会館	800	
	児童館	2,600	
	表丹沢野外活動センター	1,900	
	はだのこども館	1,500	
	曲松児童センター	700	
	サンライフ鶴巻	1,400	
	中野健康センター	700	
	桜土手古墳展示館	900	
宮永岳彦記念美術館	400		
庁舎	秦野市役所	10,000	15,400
	消防庁舎	3,300	
	車庫・待機室	1,600	
	清掃事業所	500	
幼稚園・保育園		15,700	15,700
福祉	老人いこいの家	700	2,900
	広畑ふれあいプラザ	1,600	
	末広ふれあいセンター	600	
市営住宅		1,300	1,300

## 方針4 再配置の視点

公共施設の再配置は、検討委員会による提言の内容、本市の置かれている現状や将来の行財政運営に関する各種の推計、秦野市公共施設白書に記載している各施設の現状と課題等を踏まえ、次の5つの視点に基づき進めるものとします。

### 再配置を進めるための5つの視点

「備えあればうれいなし」

視点1 将来を見据えた施設配置を進めます

「三人寄れば文殊の知恵」

視点2 市民の力、地域の力による再配置を進めます

「三方一両得」

視点3 多機能化等によるサービス向上と戦略的経営を進めます

「無い袖は振れぬ」

視点4 効率的・効果的な管理運営を進めます

「転ばぬ先の杖」

視点5 計画的な施設整備を進めます

## 「備えあればうれいなし」

### 視点1 将来を見据えた施設配置を進めます

#### 1 量から質への転換

本市の公共施設は、拡大する行政需要や市民ニーズに対応して整備を進めてきましたが、時代とともに市民ニーズは変化し、施設に求められる機能も変化します。

今後は、一つの機能のために一つの施設が必要という従来の考えから脱却（施設と機能を分離）し、「施設の維持」から「機能の維持」に発想を切り替えるとともに、「市が施設を設けなければ提供できないサービスであるのか」の視点から、必要な施設の規模と機能を確保した中で、提供する市民サービスの質の向上に努めます。

#### 2 柔軟な施設の配置区分

施設の再配置に当たっては、合併前の旧町村の行政区域や小中学校区、大字などに基づき、すべての地域に等しく配置するという考え方を切り替え、施設の機能や性質、施設間の距離や交通利便性、地形等から施設の過不足や配置バランスを検討します。さらに、市域を超えた広域的な利用範囲も視野に入れた柔軟な配置を検討します。

#### 3 施設評価に基づく再配置の方向性

公共施設白書を定期的に更新しながら、施設の利用状況に基づく費用対効果や老朽化・耐震性の状況、改修・建替え等の将来負担などの分析、さらに施設規模のスケールメリット(規模を大きくすることで得られる効果)や提供サービスの将来需要を含めた評価を行います。

そして、方針2で定めた更新の優先度及び方針3で定めた数値目標に従いながら、評価結果を加味して施設統廃合の時期や方法など、各施設の再配置の方向性を決定していくものとします。



## 「三人寄れば文殊の知恵」

### 視点2 市民の力、地域の力による再配置を進めます

#### 1 市民とともに考える公共施設の未来

より多くの市民が、自らの住む街の現状をとらえ、そして将来の姿を自らが考え、その実現のために自らが積極的に行動する社会への転換が進みつつあります。

公共施設についても、公共施設白書などにより様々な情報を積極的に発信し、施設を支え、そのサービスを楽しむ市民自らが将来のあり方を考える機会の拡大に努めます。

#### 2 地域対応施設の地域による運営

現在の全ての施設サービスを現状のまま維持し、継続していくことは、事実上不可能な時代がすぐそこまでやって来ています。

小規模な地域対応施設を中心とした施設サービスは、地域住民の自発的な意思による運営を可能とし、地域にとって必要となる公共施設サービスの提供・維持に努めます。

また、自治会館などのように、公の施設ではなくても、地域住民の活動のために利用されている施設については、公の施設としての役割を担えるよう支援を行うとともに、受益者が限定され、かつ全市的に利用又は配置されていない施設については、地域への移譲を進めるための関係条例等の整備を行います。

#### 3 より多くの市民の声を活かした施設運営

公共施設は、多くの市民に利用されていますが、義務教育施設を除けば、その利用頻度は様々です。

公共施設のあり方を検討するに当たっては、公共施設を利用する市民はもちろんのこと、利用頻度の少ない市民の声も広く聴く機会を設け、より多くの市民が納得できる公平な施設運営を行うよう努めます。

また、「再配置」イコール「サービスの低下」となることのないよう、より多くの施設の利用者の声を活かした施設の運営に努めます。



## 「三方一兩得」

### 視点3 多機能化等によるサービス向上と 戦略的経営を進めます

#### 1 既存の枠組みを超えた施設の多目的利用

既存の枠組みによる分類や仕分けをなくし、全市的、総合的な視点から、施設や設備等の共用による多目的な利用の可能性や効果について検討し、柔軟性を持った施設活用による多機能化を進めます。

特に、相当の規模がある公共施設(学校、庁舎等)を核として公共施設の複合化を進め、吸収される施設の共用部分を削減することにより、吸収される施設の面積を削減します。このことにより、機能を維持しながら更新面積を減らす効果を生み出します。

#### 【提言内容】

#### ② 複合化の効果

さらに、できるだけ多くの公共施設の機能を維持しながら、更新面積の削減を図るための手法として、その他の施設を小中学校に複合化することにより、共用部分等の削減がどれだけ図られるかをシミュレーションしてみました。

その結果は、次図に表したとおり、現状では、秦野市のハコモノ施設の面積は、学校とその他の施設が3対2の割合で存在します。そして学校には、低未利用のスペース(少子化により生まれた文部科学省の基準を上回るスペース)が現状で20パーセント存在していることから、その面積相当分のその他の施設をそのスペースに複合化することにより、理論上は共用部分の削減が図られ、その他の施設の面積が200から135(学校と共用している面積含む)に減少(約33パーセント減少)させることができるという試算結果が出ました。

#### 【共用化の効果のシミュレーション】

		《現 状》			➔	《複合化後》			
		学校	その他	合計			学校	その他	合計
コア (※1)	利用中	120	100	220	コア	利用中	120	70	190
	低・未 利用	30	0	30		低・未 利用	30	0 (左を利用:A)	30
共用 (※2)	変動的	75	50	125	共用	変動的	75	35	110
	固定的	75	50	125		固定的	75	0 (左を共用)	75
合計		300	200	500	合計	300	105 (A含め135)	405	

※1 「コア」とはその施設の機能として使うスペース。学校であれば教室、公民館であれば貸部屋をいいます。また、「利用中」は現に利用しているスペース、「低・未利用」は現に利用していないなどの利用が低調なスペースをいいます。

※2 「共用」とは、施設の機能を活かすために必要なスペース。玄関、給湯室、階段、廊下、倉庫などをいいます。また、変動的とは、コアが増えれば同様に必要となるもの。固定的とはコアが増えても必要ないものをいいます。

※3 コアと共用の比率は50：50とし、共用変動的はコアの2分の1と仮定する。

【提言書50ページ】

また、利用者を限定していた施設については、法令等による制限や施設の運営状況から設置目的外の活用が不適当な場合を除き、施設の運用方法や利用要件等の見直しを行い、利用制限の緩和・廃止を進めます。

## 2 施設の統廃合

優先順位の低い施設については、原則的に統廃合の対象とします。その際には必要な機能を周辺公共施設等に確保することや代替サービスの提供によって、サービスが低下しないよう努めます。

なお、廃止する施設は、売却・賃貸や公共事業の代替地、又は公設公営に変わる民設民営のサービスのために活用します。また、地域の集会施設等としての利用が多く地域と密着した施設は、地元への譲渡を基本とします。

## 3 地域コミュニティ拠点の総合化

市民に最も身近な公共施設である小中学校や公民館等については、地域における役割、あり方を位置付けた上で、周辺の公共施設を積極的に取り込み、まちづくり支援機能や地域コミュニティの拠点とする総合化を進めます。

### \* 公民館の総合的な施設への移行

公民館においては、本来の生涯学習機能に加え、連絡所機能などの様々な機能が併設されています。今後は併設ではなく、施設形態を新たに、地域コミュニティのための総合的な施設への移行を検討します。

### \* 小中学校の多目的な利用

公民館の総合的な施設への移行と連携して、学校教育に支障のない範囲で学校開放事業の取組みを拡充し、地域施設としての利活用に取り組みます。

## 4 戦略的経営の推進

民間のノウハウを活かした新たな施設サービスを積極的に提供し、利用者の拡大を図るとともに、中長期的な資金計画に基づいた施設の経営基盤の確立を進めます。



## 「無い袖は振れぬ」

### 視点4 効率的・効果的な管理運営を進めます

#### 1 効率的な施設サービスの提供

行政目的の達成のために必要性の高い施設サービスであっても、施設の設置や運営に必要な経費の多くが市民の税金によって賄われており、貴重な予算を際限なく投入するわけにはいきません。

多くの市民が利用しやすい施設とするため、利用者の意向や実態、費用対効果などを的確に把握し、開館時間や開館日などについて、柔軟かつ弾力的に対応することによって利用率や稼働率の向上に努めるとともに、施設の設置目的や業務内容等を整理した上で、民間活力の活用や受益者負担の適正化を推進します。

#### 2 民間活力の積極的な活用

民間の知識やノウハウを活用することによって、サービスの向上やコストの削減が図られる施設については、民間事業者等を活用することによる効果と課題、公的関与の必要性等を検証した上で、指定管理者制度の導入や民間施設への移行など、PPP(公民連携)の活用を進めます。

特に、地域団体や公益法人、その他公的な団体の運営がふさわしい施設は、団体が主体となった運営や施設の譲渡等を積極的に進めます。

また、直営での運営が望ましい施設においても、民間委託すべき業務を抽出し、課題を整理しつつ業務委託を進めるとともに、広告やネーミングライツ(公共施設の命名権)の積極的な利用により、施設の管理運営費に充てる収入を得ます。

#### 3 適正な受益者負担の推進

施設を多く利用する人と利用頻度の低い人との負担の公平性を保つ観点から、サービス提供に伴う経費と利用者負担を比較検討し、適正な受益者負担となるよう施設使用料や手数料等を見直します。なお、同一目的や類似の施設にあっては、原則として適用区分や基準等の統一化を図ります。

また、受益者が明らかな個別のサービスでありながら、無料又は減額としている使用料等については、その妥当性を検証し、負担の公平性を確保します。

#### 4 低・未利用地の整理、既存の土地や建物の活用

将来的に行政需要が見込まれない市有地は、賃貸や売却等を行うことにより歳入の確保に努め、施設の改修や更新費用に充てることとします。

また、新たに用地確保が必要な施設整備や基盤整備を行う場合は、原則的に周辺施設を集約することによる跡地の売却益や未利用地を有効活用するなど、市有財産

の資産活用を図ることによって財源を捻出することとします。

## 5 未来を見据えた財政上の余力

上記 1～4 を踏まえ、PPP(公民連携)や PRE(公的不動産の適切なマネジメント)の概念の積極的な導入等により、更新する(機能を維持する)施設であっても、建設費及び管理運営費の 10 パーセント以上に当たる 245 億円を削減し、この先 40 年間で次表のとおり 120 億円の余力を生み出します。

【財政上の余力を生み出す内訳】

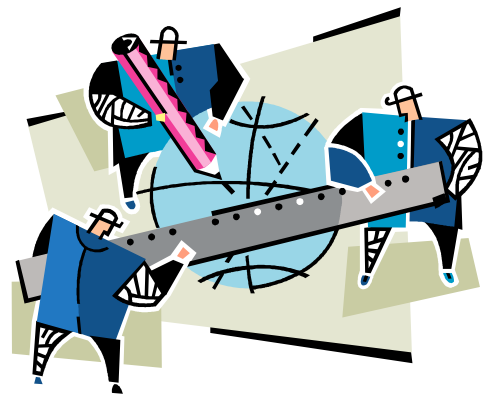
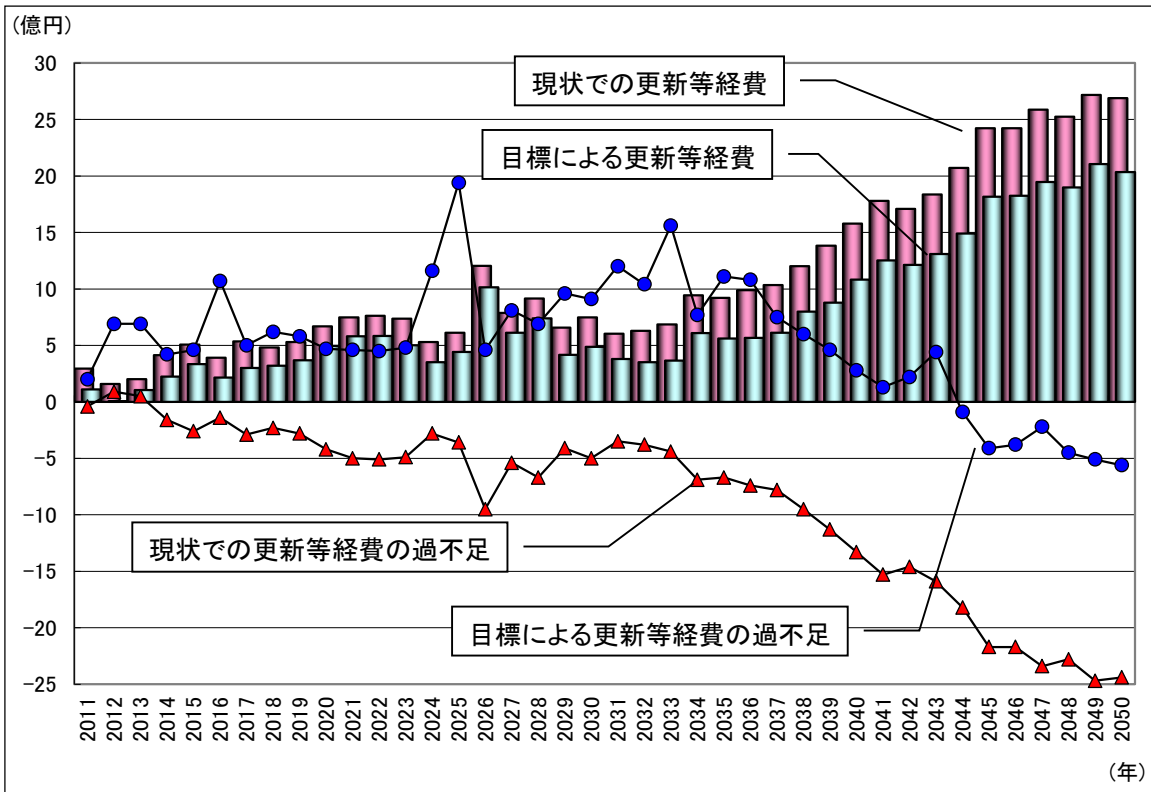
区 分		金額	
①	現状での施設維持費用不足見込額	△346 億円	
②	数値目標の達成による建設費削減見込額	88 億円	
③	数値目標の達成による管理運営費削減見込額	259 億円	
④	目標達成による過不足【①+②+③】	1 億円	
⑤	生産年齢人口の減少による管理運営費減少見込額(※1)	△126 億円	
⑥	PPP 等の概念の積極的導入、LCC(ライフサイクルコスト)削減等による削減見込額	建設費(※2)	36 億円
		管理運営費(※3)	209 億円
⑦	向こう 40 年間における財政上の余力【④+⑤+⑥】 (41 年目以降も持続可能なサービスとするための財源)	120 億円	

- ※1 H19 管理運営一般財源 48 億円/H19 自主財源歳入 302 億円＝15.9%  
生産年齢人口減の影響△0.9 億円/年×15.9%＝△0.14 億円/年減少と試算
- ※2 (現状の更新等経費 446 億円－面積減による削減額 88 億円)×10%
- ※3 209 億円/現状の管理運営費 48 億円×40 年間＝10.9%≥10.0%

ただし、次ページの図を見ても明らかなおとおり、目標を達成したとしても、平成 56(2044)年以降は更新等の経費に不足が生じる見込みです。第 1 ステージ(66 ページを参照)では、負担額のピークである 40 年先までを見据えた基本方針を立てていますが、その先も、平成 62(2050)年までに更新を行った施設の費用だけで 10 年以上は公債費の負担が高い状態が続きます。これに加え、総合体育館や保健福祉センターなど存続に対する市民のニーズが高く、床面積の大きい施設は、41 年目(平成 62(2050)年)以降に更新の時期を迎えます。

したがって、この財政上の余力は、50 年、60 年先を見据えて、また、現状では予期できない超高齢社会下における財政状況の悪化に備えるために必要となるものであり、この余力で優先度の低い施設を更新できるわけではありません。

【ハコモノ施設の維持・更新にかかる負担額の比較】



## 「転ばぬ先の杖」

### 視点5 計画的な施設整備を進めます

#### 1 将来を見据えた計画的な維持補修

建替え等に伴う建設コストを軽減するためには、一つひとつの施設をできる限り長く利活用することが必要となります。

従来の老朽化等に伴う故障等が発生してから修繕を行う事後保全から、定期的な点検や耐震性・劣化度調査等に基づいた計画的な改修を行う予防保全に転換し、施設の安全性や快適性の確保も図ります。

なお、老朽化した施設は安易に補修や建替えをせずに、施設の存続期間や将来的な需要を踏まえたうえで、大規模なリフォームや施設廃止などを視野に含めた検討を行います。

#### 2 建替え手法

増改築等による施設整備を行う場合には、多様なサービスを一つの施設の中で提供できるよう、施設の複合化・多機能化を進めることを基本とするとともに、将来の利用形態の変更に、柔軟に対応できる構造・仕様とします。

このため、複合化の核となる施設の建替えに当たっては、スケルトン方式による建替えを行います。

スケルトン方式とは、次ページの図に表したとおり、建物の柱や骨組みで構造を支え、仕切り壁などは簡易なものにすることより、必要に応じて、部屋の大きさや形を変更できる方式をいいます。

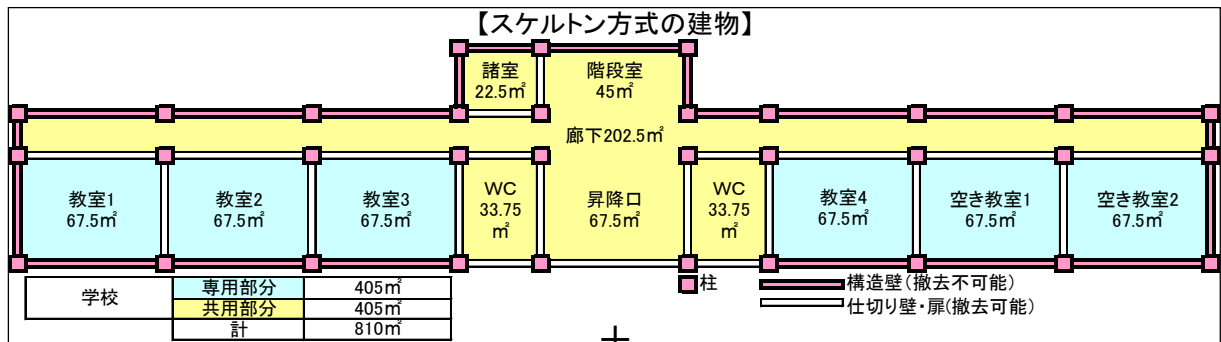
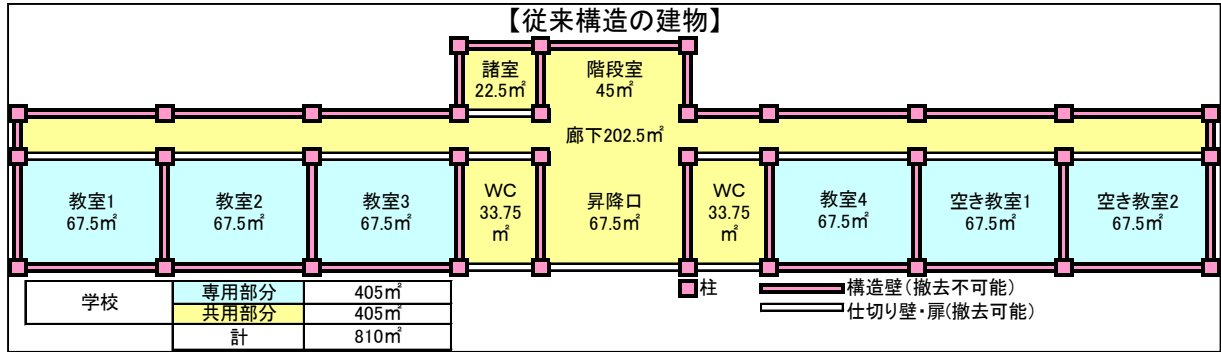
この方式を採用することにより、少子化の進行により生まれる学校などの核となる施設のスペースを、地域の実情や要望に合わせ、生涯学習、高齢者福祉や子育て支援の機能に変更していくことが低予算で可能となります。

#### 3 計画的な大規模施設の改修や建替え

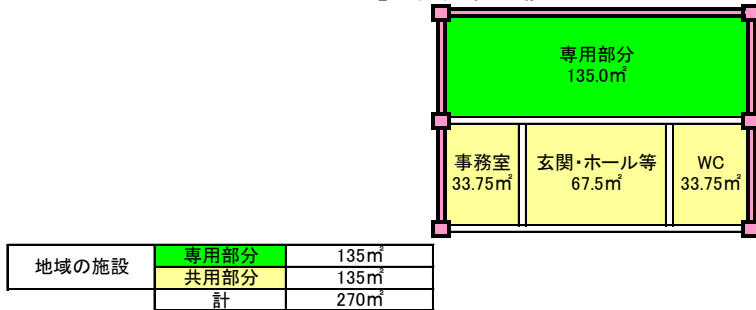
多額の費用が必要な学校施設や庁舎等の大規模な施設の改修や建替えについては、早い段階から個別に検討組織等を設置し、施設のあり方やPFI等の整備手法、その後の管理運営手法などを含めた新たな事業手法について十分な検討を行い、計画的な施設の更新に取り組みます。

また同時に、財産の売却などで得られる収入や一般会計から一定額を施設整備基金として積み立てることなどにより、施設更新時の財源確保を図ります。

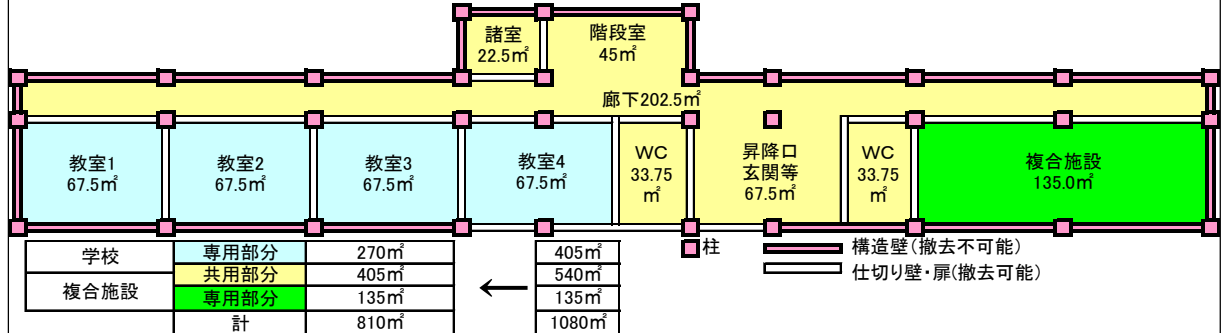
【スケルトン方式による複合化の概念図】



【上記建物に複合化される地域の施設】

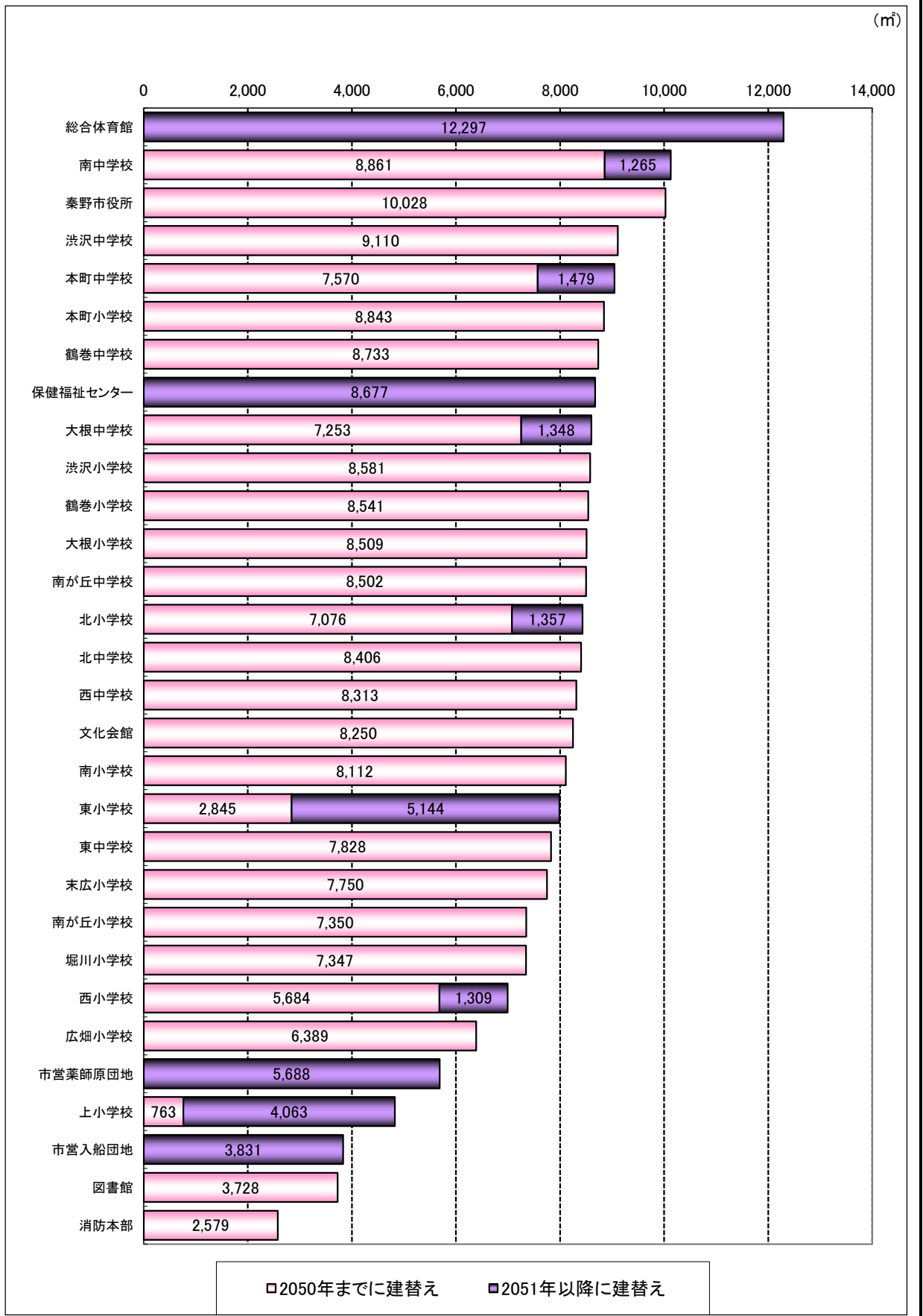


【スケルトン方式で複合化した建物】



※ あくまでも概念として描いたものであり、構造計算に基づくものではありません。

【延べ床面積上位施設】



#### 4 更新単価とコスト低減、環境性を優先した設計

単純に更新単価を引き下げれば、より多くのハコを残すことができ、できる限り現状どおりとすることができます。

しかし、前記のとおり、学校施設等の建替えに当たってスケルトン方式を採用し、多くの施設の機能が複合化された地域の核となることを想定したとき、そこには、従来の児童生徒に加え、乳幼児や高齢者が多く集まることとなります。

そうした施設が、効率的な更新のみに注目し、必要最低限の仕様しか備えていない施設であった場合、それが本当に多くの市民の望む姿であるかということには、疑問が残ります。

また、地球温暖化防止の視点も忘れることはできません。断熱性が低く、空調設備に頼り切りにならざるを得ないような仕様であった場合、それが果たして範を示すべき公共の建築物としてふさわしいものとはいえないと考えます。

そこで、施設の更新に当たっては、適正な建築性能と省エネ・低炭素性の高い設備を設置すると同時に、施設の更新単価は、35万円/m<sup>2</sup>以下とします。

ただし、施設の建替え及び改修に当たっては、イニシャルコスト<sup>(※1)</sup>及びランニングコスト<sup>(※2)</sup>並びに環境性を常に意識するとともに、部材や機器は、将来においても入手が容易な市販規格品である省エネルギータイプを導入、さらには、将来普及が進み、コスト低減が見込める場合には新エネルギー<sup>(※3)</sup>タイプも導入するなど、LCC(ライフサイクルコスト<sup>(※4)</sup>)の低減を優先するとともに、地球温暖化対策の促進の観点からLCCO<sub>2</sub>(ライフサイクルCO<sub>2</sub><sup>(※5)</sup>)の低減にも取り組みます。

また、施設管理において蓄積したノウハウを取り入れた設計の標準仕様を作成し、長期にわたる全庁的な取組みとなるように努めます。

※1 「イニシャルコスト」とは、建築物などを建てる時にかかる設計料、建設工事費などの初期費用のことをいいます。

※2 「ランニングコスト」とは、保守点検や修繕の費用、光熱水費など、建物を維持管理していくのに必要なコストのことをいいます。

※3 「新エネルギー」とは、太陽光発電や風力発電などの「再生可能エネルギー」のうち、地球温暖化の原因となる二酸化炭素の排出量が少なく、エネルギー源の多様化に貢献するエネルギーを「新エネルギー」と呼んでいます。新エネルギー利用等の促進に関する特別措置法(新エネ法)では、「技術的に実用段階に達しつつあるが、経済性の面での制約から普及が十分でないもので、石油代替エネルギーの導入を図るために必要なもの」として、太陽光発電、風力発電、バイオマス発電、中小規模水力発電、地熱発電、太陽熱利用、バイオマス熱利用、雪氷熱利用、温度差熱利用、バイオマス燃料製造の10種類が指定されています。(経済産業省関東経済産業局HPより)

※4 「ライフサイクルコスト」とは、設計から建設、維持管理、解体までに要するすべての費用のことをいいます。

※5 「ライフサイクルCO<sub>2</sub>」とは、建築に起因するCO<sub>2</sub>排出量を算出するために、建物寿命1年あたりのCO<sub>2</sub>排出量を評価する手法のことをいいます。

## 5 一元的な管理運営と計画の進行管理

この基本方針に基づき再配置を進めていくためには、前提として、所管省庁の違いによる組織の縦割り意識や、本市におけるハコモノ施設の管理運営にかかる人的あるいは物的資源の分散という課題を解決する必要があります。

そこで、今後定める再配置に関する計画の進行管理を行うことも含め、組織内に一元的な管理運営体制を築きます。

また、計画の進行管理には、第三者の視点は欠かせません。計画の進行状況をチェックし、内容の評価を行う第三者機関を設置し、定期的な進行状況のチェックを行います。

