

令和 7 年度 第 1 回 豊中市公共施設等有効活用委員会

令和 7 年（2025年） 4 月
豊中市 財務部 資産管理課



令和7年度 第1回豊中市公共施設等有効活用委員会 次第

- ・ 開催日時：令和7年（2025年）4月3日（木）18時～19時30分
- ・ 開催場所：豊中市役所 第一庁舎2階 大会議室

< 案件 >

1. 委員長・職務代理者の選出について
2. 豊中市公共施設等総合管理計画の中間見直しについて
3. 公共施設跡の利活用について

< 資料 >

- 資料1 豊中市公共施設等有効活用委員会の概要 （本資料）
- 資料2 これまでと今後の調査審議内容について
- 資料3 豊中市公共施設等総合管理計画の中間見直しについて
- 資料4 公共施設跡の利活用について
- 別紙 豊中市公共施設等有効活用委員会に係る規則等について

豊中市公共施設等有効活用委員会

- ・委員会の設置目的

公共施設等の有効活用についての調査審議（諮問・答申・調査・研究）に関する事務の実施

過去の調査審議の内容

- ・ 公共施設等総合管理計画の策定及び進捗状況の確認
- ・ 南部地域活性化に向けた取り組みへの助言
- ・ 南部地域の学校跡地利活用について（各学校の個別活用計画への諮問・答申）

- ・ 委員構成（50音順）

上村 有里 （公募市民）

木多 道宏 （大阪大学大学院工学研究科教授）

小西 康仁 （豊中商工会議所副会頭）

小林 猛 （公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会理事）

田中 晃代 （近畿大学総合社会学部教授）

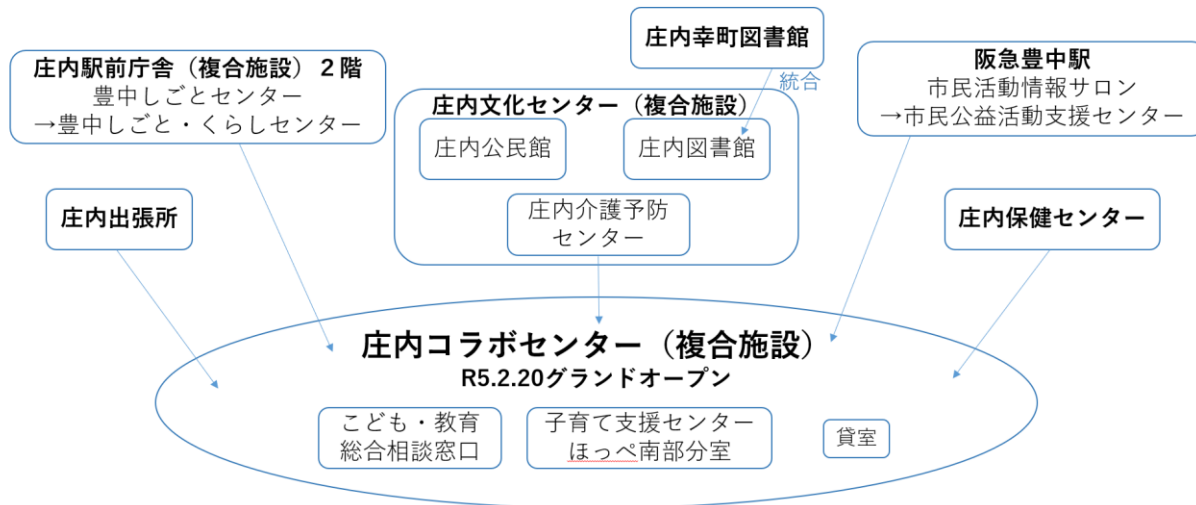
和田 聡子 （大阪学院大学経済学部教授）

これまでと今後の 調査審議内容について

令和 7 年（2025年） 4 月
豊中市 財務部 資産管理課

令和4年～令和6年の調査審議内容（1）

- 公共施設等総合管理計画の進捗について
- 南部地域活性化に向けた取り組み状況について
 - まちなかや学校内での社会実験
 - 学校跡地の活用検討
 - 庄内コラボセンター開設と施設再編



庄内さくら学園
R5年4月開校
島田小、野田小、庄内小
第六中、第十中



令和4年～令和6年の調査審議内容（2）

- 南部地域の学校跡地に関する個別活用計画の改訂に係る諮問答申（1回目）
 - 島田小学校跡地活用に関する計画を具体化
- 南部地域の学校跡地に関する個別活用計画の改訂に係る諮問答申（2回目）
 - 庄内さくら学園中学校跡地、野田小学校跡地活用に関する計画を具体化
 - 庄内よつば学園開校に伴い廃校となる学校の跡地活用に関する前提条件を示す

令和6年～令和8年の調査審議内容（予定）

- ・ 公共施設等総合管理計画の進捗（個別施設計画）
- ・ 公共施設等総合管理計画の中間見直し（案件2）
 - 現状の確認：計画策定時からの進捗状況（施設床面積削減状況等）の確認
 - 課題の整理：社会情勢の変化による課題（人口動態の変化、物価高騰等）に対する調整
 - 見直し内容：施設削減総量（目標値）の検証
- ・ 庄内さくら学園開校（令和5年）に伴う学校跡地の活用
 - ・ 庄内さくら学園中学校跡地の活用（公募手続き中）（案件3）
 - ”音楽” ”ものづくり” ”スポーツ” ”食” ”こども”を要素を学校跡地に取り入れ、まちの魅力づくりを目的に民間事業者の公募を開始
 - 敷地については、市有地の利活用の観点から敷地に事業用定期借地権を設定
- ・ 野田小学校跡地の活用（令和7年度第4四半期 公募開始予定）
 - 住宅を中心に再開発を予定し、公共機能としては、こども園、集会スペースを整備する。

令和6年～令和8年の調査審議内容（予定）

- ・ 庄内よつば学園開校（令和8年）に伴う学校跡地の活用
 - ・ 第七中学校
 - ・ 庄内南小学校
 - ・ 庄内西小学校

学校跡地	令和6年度				令和7年度				令和8年度				令和9年度			
千成小		設置準備							●庄内よつば学園開校							
第七中									大阪府立支援学校 設置準備							開校●
庄内西小		利活用の検討・準備							暫定利用（グラウンド、体育館）							
庄内南小		利活用の検討・準備														

豊中市公共施設等総合管理計画 の中間見直しについて

令和 7 年（2025年） 4 月
豊中市 財務部 資産管理課

(既存計画) 豊中市公共施設等総合管理計画

- 背景
- 過去に建設された公共施設等がこれから大量に更新時期を迎える一方で、地方公共団体の財政は依然として厳しい状況にある
 - 人口減少等により今後の公共施設等の利用需要が変化していく
 - 市町村合併後の施設全体の最適化を図る必要がある

各地方公共団体が、公共施設等の全体を把握し、長期的視点に立って公共施設等の総合的かつ計画的な管理を行うため、「公共施設等総合管理計画」の策定が必要

公共施設等の管理

- 長期的視点に立った老朽化対策
- 適切な維持管理・修繕の実施
- トータルコストの縮減・平準化
- 計画の不断の見直し・充実

まちづくり

- PPP/PFIの活用
- 将来のまちづくりを見据えた検討
- 議会・住民との情報及び現状認識の共有

国土強靱化

- 計画的な点検・診断
- 修繕・更新の履歴の集積・蓄積
- 公共施設等の安全性の確保
- 耐震化の推進

公共施設等総合管理計画に基づく老朽化対策の推進イメージ

公共施設等総合管理計画

公共施設等の総合的かつ計画的な管理を行うための中期的な取組みの方向性を明らかにする計画として、所有施設等の現状や施設全体の管理に関する基本的な方針を定めるもの。

個別施設計画

公共施設等総合管理計画に基づき、個別施設ごとの具体の対応方針を定める計画として、個別施設の状態や維持管理・更新等に係る対策の優先順位の考え方、対策の内容や実施時期、対策費用を定めるもの。

(既存計画) 公共施設マネジメントの基本方針

1. 施設の安全性能の維持・向上

事後保全から予防保全へ
耐震化等による災害に強いまちづくりの推進

2. 施設総量フレームの設定

建物施設について、24年間の計画期間内で総延床
面積『平成26年度比80%』内での施設再編

3. 財政負担の平準化

4. 維持管理費の削減

5. 戦略的配置、複合化・多機能化の推進

地域特性や利用圏域に配慮し、市民ニーズに応える
最適な施設配置

機能に着目した施設再編による、必要なサービスの
維持・向上と施設総量削減の両立

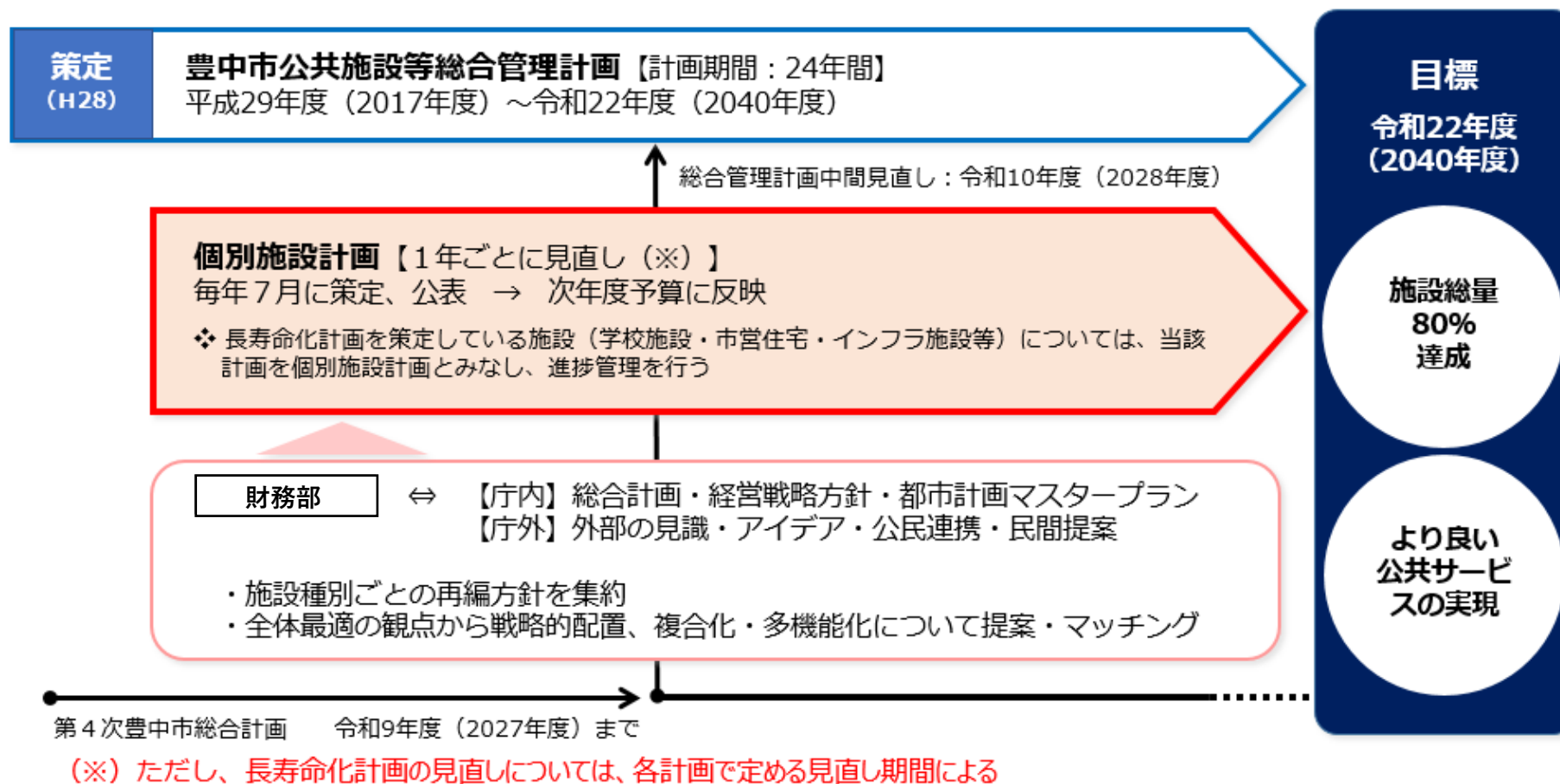
6. 施設利用の促進

7. 公民連携の促進

8. 受益者負担の適正化

(既存計画) 本市における目標と計画の推進体制

【計画期間】 平成29年度（2017年度）から令和22年度（2040年度）までの24年間

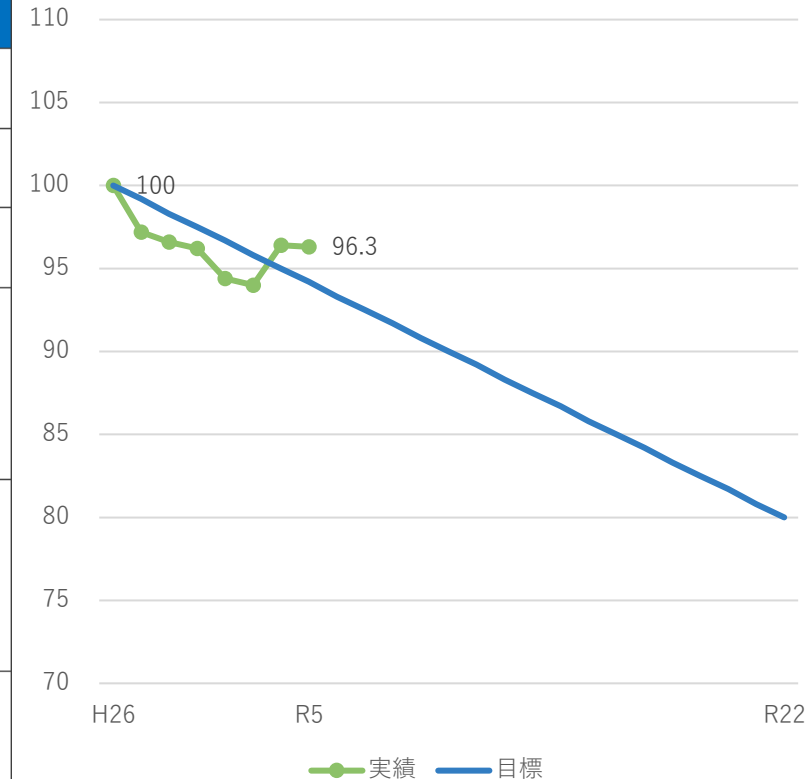


豊中市公共施設等総合管理計画「計画の推進体制」より抜粋

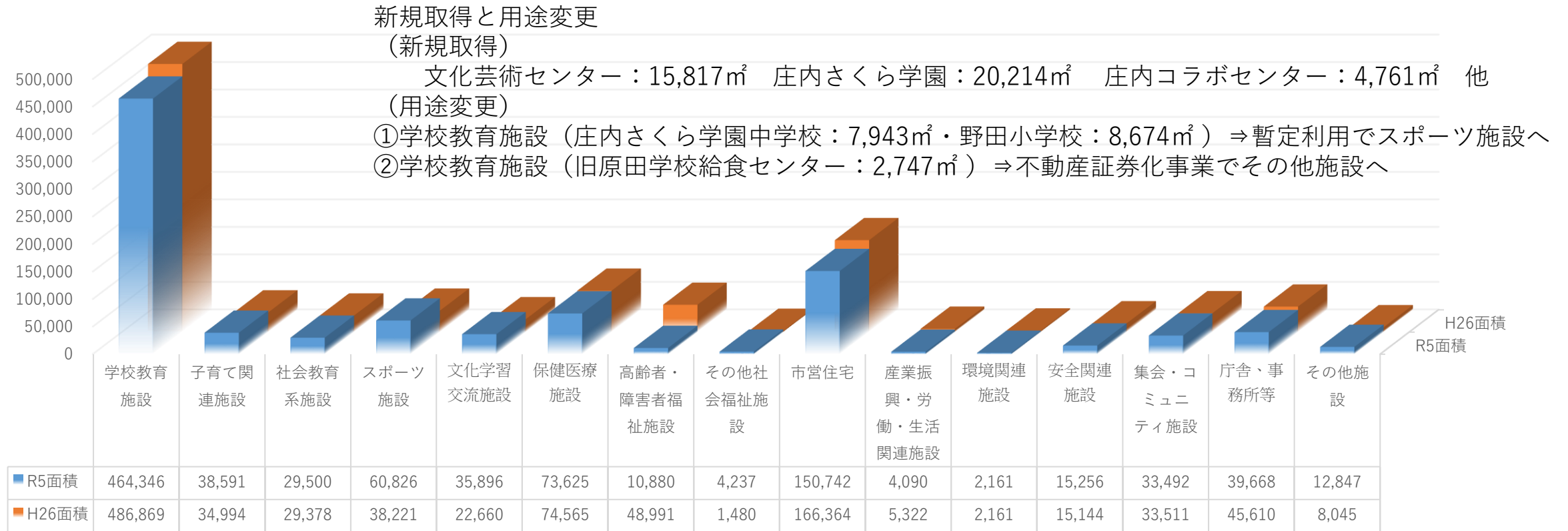
公共施設等総合管理計画の進捗状況

	H26 (2014) 年度末 【基準年度】	R1 (2019) 年度末	R2 (2020) 年度末	R3 (2021) 年度末	R4 (2022) 年度末	R5 (2023) 年度末
施設総量 (㎡)	1,013,316㎡	977,146㎡	956,719㎡	952,025㎡	976,613㎡	976,158㎡
削減面積 (㎡) 【基準年度比】	—	36,170㎡	56,597㎡	61,291㎡	36,703㎡	37,158㎡
削減割合 (%) 【基準年度比】	—	3.6%	5.5%	6.0%	3.6%	3.7%
主な面積増施設	—	・ 原田南学校給食センター	・ 桜井谷東小学校 (増築)	・ 宝山住宅	・ 庄内さくら学園 ・ 庄内コラボセンター	・ 地域共生センター東館
主な面積減施設	—	・ 豊中駅西自動車駐車場 ・ 旧南部事業所、旧北部事業所	・ 庄内小学校、第六中学校 ・ 介護老人保健施設かがやき	・ 螢池駅西自動車駐車場 ・ 岡町北住宅	・ 旧とよなか・起業チャレンジセンター ・ 母子父子福祉センター	・ 千成小学校 ・ せんなりこども園
有形固定資産 減価償却率※ (%)	—	69.5%	70.2%	70.0%	69.2%	—

※有形固定資産減価償却率＝減価償却累計額／取得価額



計画策定時と現時点の施設再編の進捗状況



H26延べ床面積1,013,316 ㎡ R5延べ床面積976,158 ㎡ (96.3%)

公共施設の大部分が学校教育施設と市営住宅となっている。

学校施設の統廃合を行っているが校舎の除却に至っていないため大きく面積が減少していない。

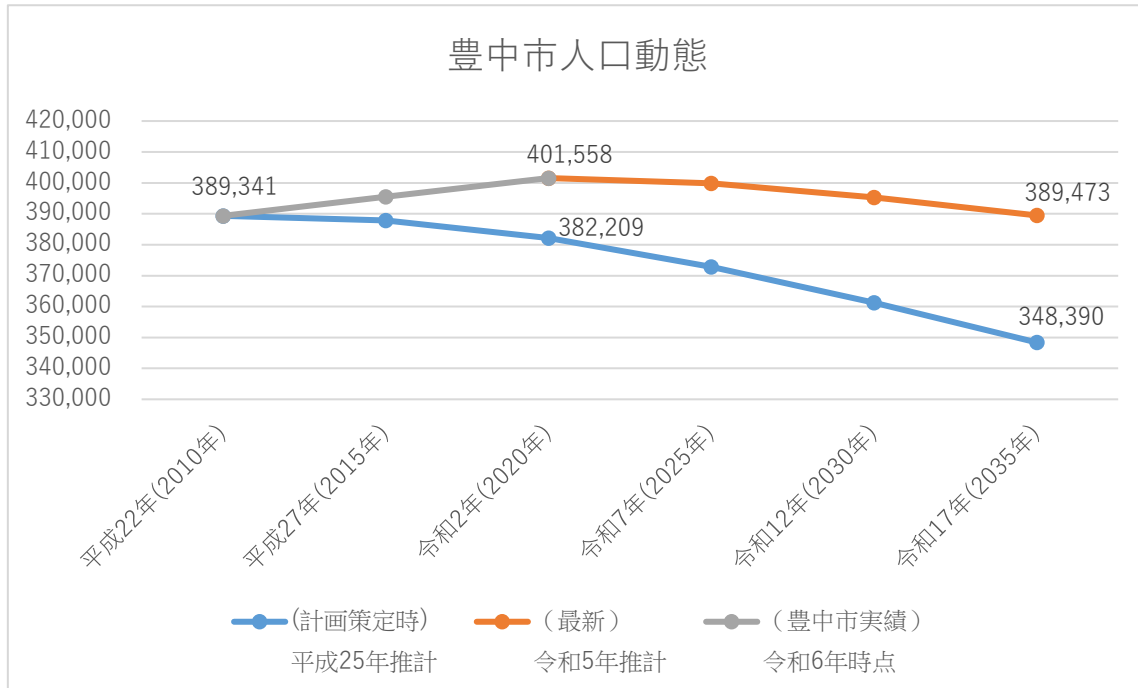
学校1校除却につき約1%程度の減少となる。

計画策定時と現状の比較

- 計画策定時の人口推計では大きく人口減少していく想定だったが、実際は令和2年まで人口が増加し、令和7年以降も計画策定時の推計より人口減少が鈍化



- 学校など、必要な施設量が減少しない

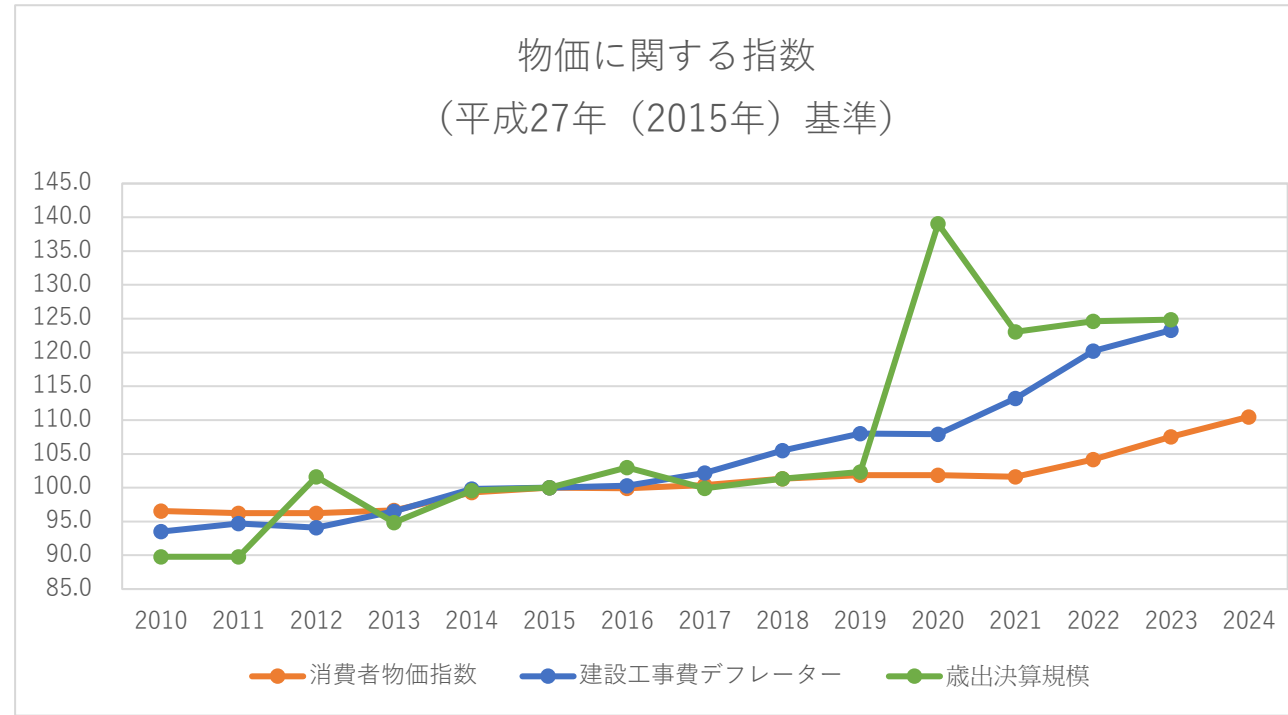


※推計データの出典：国立社会保障・人口問題研究所

- 消費者物価指数、建設工事費デフレーター、豊中市歳出決算規模が上昇傾向



- 施設総量フレーム算出の根拠としている経費の再検証が必要
※建替えや改修、維持管理にかかる経費を、計画策定時の直近5年間の投入実績額の平均値である144.5億円/年で維持するよう、施設総量フレーム（延床面積80%）を設定



公共施設等総合管理計画中間見直し

1. 中間見直しの前倒し

公共施設の推進体制として、令和10年に中間見直しを実施し、計画の内容及び目標値を見直すことを示している。しかし、計画策定時に想定していなかった社会情勢の変化や様々な課題に対応するため、計画していた令和10年から2カ年前倒し、令和8年に中間見直しを実施する。

2. 中間見直しの主な内容

・ 想定人口推移との差異への対応

計画策定時と人口動態の変化が大きく前提条件の再定義を行う。

・ 物価高騰への対応

計画策定時は平成23年度から平成27年度の5年間の決算額の平均額に基づき施設整備費を設定していたが、建設工事費等の高騰やインフレによる決算規模の増大などにより指標と現状が合致しなくなってきたため設定値の再定義を行う。

・ 令和5年度包括外部監査指摘事項への対応

監査委員から、国の指針に基づく記載がされていないことや、新たな進捗管理の手法について意見があったため対応する。

公共施設等総合管理計画の改定などの際には「過去に行った対策の実績」「施設保有量の推移」「有形固定資産減価償却率の推移」を記載する。

施設総量の削減以外の取組状況について、進捗管理ができる手法を検討する。

・ 社会情勢や行政需要の変化に対応した目標値の再整理

小学校の35人学級対応や児童相談所、みんなのサードプレイス等、現在の行政需要に合わせた目標値の整理を行う。

・ 施設削減総量（目標値）の検証、再設定

これらの課題への対応を行い、施設削減目標の検証、再設定の検討を行う。

令和7年度に中間総括に向け分析を行い各指標を整理。

中間見直し支援業務 選定事業者（PMC） 提案書一部抜粋

選定事業者：株式会社パブリック・マネジメント・コンサルティング

主な事業内容：1. 地方公会計財務書類作成支援、固定資産台帳整備、分析・活用支援
2. 公営企業会計制度導入支援、公営企業経営戦略策定支援
3. 資金管理マネジメント支援、公債管理支援
4. 公共施設マネジメント（公共施設等総合管理計画・個別計画策定支援、再配置計画策定支援）
5. 基本構想・基本計画・導入可能性調査

1. 実施方針

「豊中市公共施設等総合管理計画中間見直し支援業務」にあたり、弊社の実施方針について記載します。

計画策定当時に比べ、人件費や建築資材の高騰等により建設コストが上昇していることなど、公共施設等を維持管理・更新するための環境が大きく変化していることにより、維持管理更新経費の改修・更新単価も見直す（公共施設等総合管理計画に基づく個別施設計画との整合を図る）必要があり、施設総量フレームの検証・見直し、再定義は、これを踏まえて行う必要があるものと考えます。

弊社は次を実施方針に本業務を進めて参ります。

（１）建築的アプローチ

建築的要素ほか各論点を適切に判断できる専門家による作業体制を構築、精緻な諸元データの整理・分析による維持管理更新経費の試算を行い、適切な施設総量フレームの検証・見直し、再定義を実現します。

（２）財政的アプローチ

財政状況などの変化を踏まえた計画の整合を図ります。



これらの取り組みを堅実にを行い、将来にわたって安全・安心で、持続可能な公共施設の計画的な管理・運営を実現します。

さらに、豊中市職員様、自らによる公共施設マネジメントの適正管理に係る進捗管理を実現します。

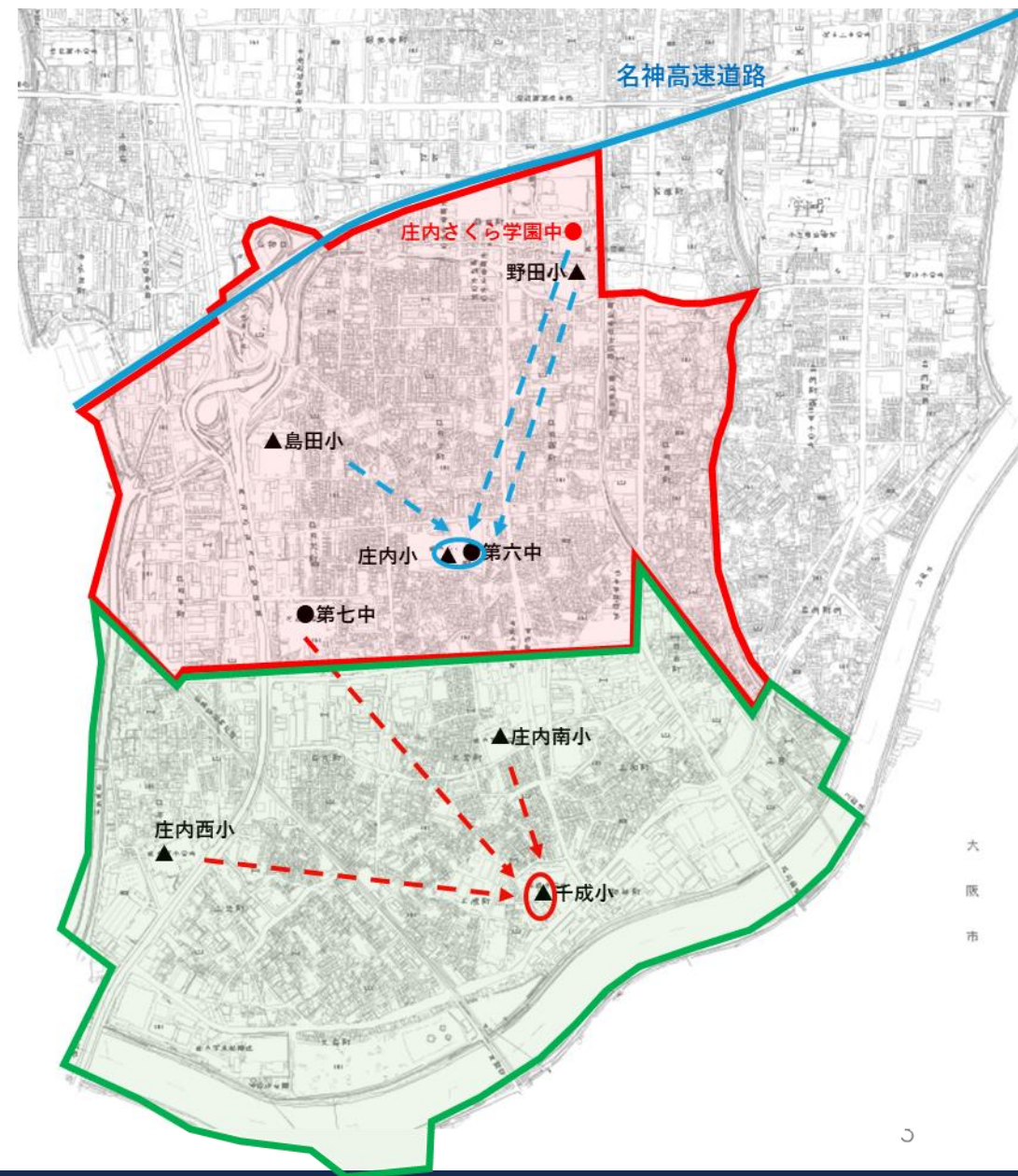
取組みの経過と中間見直しのスケジュール

平成29年3月	「公共施設等総合管理計画」策定
令和2年3月	「公共施設等総合管理計画に基づく個別施設計画」策定
令和6年9月	2025経営戦略方針において、中間見直し実施について明記
令和7年4月	公共施設等有効活用委員会／公共施設等総合管理計画の概要説明
令和7年9月	公共施設等有効活用委員会／公共施設等総合管理計画の進捗状況、中間総括報告 中間見直しについて諮問
令和7年12月	公共施設等有効活用委員会／中間見直しの方向性について説明 アンケート内容について説明
令和8年1月～2月	アンケート調査等
令和8年5月	公共施設等有効活用委員会／アンケート結果と骨子について調査審議
令和8年8月	公共施設等有効活用委員会／中間見直しの素案について調査審議
令和8年10月	公共施設等有効活用委員会／中間見直しについて答申
令和8年10月～11月	公共施設等総合管理計画（素案）パブリックコメント
令和8年12月	公共施設等総合管理計画、令和8年度版個別施設計画の公表

公共施設跡の利活用について

令和 7 年（2025年） 4 月
豊中市 財務部 資産管理課

旧庄内さくら学園中学校 跡地活用事業について



旧庄内さくら学園中学校跡地活用事業について

南部地域活性化構想

- ・中長期のまちづくりの方向性を示す
(平成29年度策定)
- ・子どもたちの元気があふれるまちづくり
- ・誰もが安全に安心して暮らせるまちづくり
- ・にぎわいとゆとりのあるまちづくり

南部地域活性化 基本計画

- ・まちの将来像として活性化のコンセプトを設定
(令和元年度策定)

南部地域の 学校跡地に関する 個別活用計画

- ・学校跡地にまちの要素である“音楽” “ものづくり” “スポーツ” “食”を取り込み、まちの魅力づくり
(令和5年度改定)

5. 学校跡地活用の前提条件について

5.2 各学校跡地について

5.2.2 旧庄内さくら学園中学校（旧 第十中学校）

校舎・土地活用の前提条件

- ・用途地域：第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%
- ・建築基準法第22条区域
- ・庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画区域内
- ・阪急庄内駅から北へ約800m
- ・定期借地
- ・校舎を解体または売却する

校舎・土地活用の考え方

【校舎・土地】

- 庄内さくら学園建設に際し、公共施設等適正管理推進事業債を活用した。その起債の条件として、本校舎または旧野田小学校校舎を、解体または売却する必要がある。
- 将来の行政課題に対応するため、学校跡地の土地は売却せず、定期借地での活用とする。

【活用方法】

- 民間利用として、スポーツ振興施設を中心に、こども関連施設、生活利便施設（商業、医療など）等のにぎわい施設を誘致する。



— 民間利用

南部地域の学校跡地に関する個別活用計画 16ページ抜粋

サウンディング型市場調査について

1. サウンディング型市場調査期間

令和6年（2024年）8月～10月

2. サウンディング内容

事業への有用な意見やアイデアを収集するため、事業者からの提案に基づき個別対話を実施

- スポーツ機能を中心とした敷地利用案
- 敷地利用のスケジュール
- 既存建物の利用の有無
- 既存建物の解体経費の概算見積額
- 敷地の貸付条件
- 事業実施における課題の有無

3. サウンディング参加事業者の業種

建設業者、デベロッパー、建物管理、スポーツ関連事業者、混合グループ

サウンディング型市場調査における事業者提案・意見

1. 敷地の利用（機能）に関する主な提案

- スポーツ施設（温水プール、フィットネス、屋内テニスコート、フットサルコート 他）
- にぎわい施設（スーパーマーケット、ドラッグストア、ホームセンター、医療モール 他）
- その他の施設（緑地、公園、広場、駐車場 他）
- こども関連機能・音楽関連機能の設置（施設の一角にスペースを設ける、集客イベントの実施 他）
集客の手法として、音楽や子ども向けのスペースを設置し、イベントの際は市との連携を希望

2. 施設の開業時期に関する主な意見

令和11年度中の開業を見込んだ事業者が多数

3. 既存施設の活用に関する主な意見（校舎・体育館）

校舎については再利用を希望する事業者なし

体育館については解体・再利用両方の意見あり

4. 敷地の貸付期間、地代、条件に関する主な意見

敷地の定期借地の期間⇒30年以上を希望

敷地地代については、できるだけ安価な地代、解体工事期間の地代の無償希望等

今後のスケジュール

令和 7 年 1 月 事業者公募開始

- ✓30～50年の事業用定期借地による事業者誘致
(市有地の有効活用による財源確保の観点)
- ✓スポーツ施設、こども関連機能、音楽関連機能を設置することを必須
(まちづくりの観点)

令和 7 年9月～11月 提案内容審査

令和 7 年11月 優先交渉権者選定

令和 8 年 4 月～ 開発、建設等

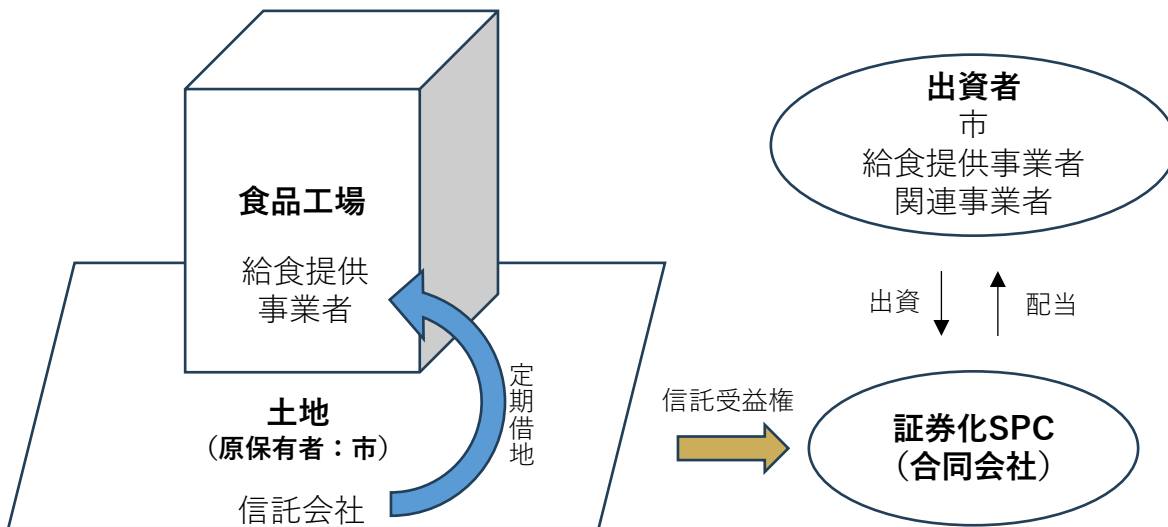
令和11年度中 開業を想定

市有地の証券化手法を活用した 中学校給食提供事業について



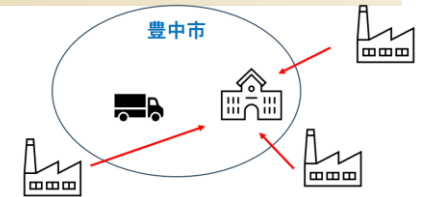
市有地の証券化手法を活用した中学校給食提供事業について

- 市有地（旧学校給食センター跡）に民設民営の食品製造工場誘致
- 豊中市立中学校14校への給食提供事業受託を条件に誘致
- 不動産証券化手法を用いて市有地を有効活用
 - ✓ 土地（市有地）のみを信託
 - ✓ 建物は給食提供事業者が建設し保有
 - ✓ 市や給食提供事業者、関連事業者の出資による資金集め



【現在】

○市外の調理事業者（3者）で調理された給食
⇒市外から各中学校へ配送し提供



【今後】

○市有地に民設民営の食品工場誘致
⇒市内の食品工場から各中学校へ配送し提供
○給食製造に影響のない範囲で収益事業を可能とする



<メリット>

- ・安心・安全な給食を長期的かつ安定的に提供
- ・委託料の削減
- ・市内の雇用創出や経済循環などの経済効果
- ・延床面積の削減
- ・固都税等の税込、配当収入

選定事業者 と 今後のスケジュール

給食提供事業者：一富士ケータリング株式会社

- 明治34年創業
- 折り詰め弁当を主軸に事業展開しており、万博弁当の提供も行う
市内こども園へ給食を提供
- 令和5年度に大阪府食の安全安心顕彰制度の知事賞を受賞
- 今回事業受託により本社を本件市有地へ移転予定

今後のスケジュール

令和7年4月～

令和10年1月～令和29年12月

開発、建設等

市有地の信託、中学校給食提供



一富士ケータリング株式会社

取組

- ・府内小中学校の生徒の工場見学を積極的に受け入れ、工場の衛生管理や食の安全安心の取組みを分かりやすく説明している。

生徒とともに動画を作成し、校内で広く安全安心な学校給食を情報発信する。

- ・栄養士を学校に派遣して出前授業を実施している。栄養士の仕事内容や学校給食の献立への工夫等を紹介。保護者試食会などの際に、動画やパワーポイントを用いて工場の衛生管理について説明している。

- ・ホテルパン再加熱方式による温かい学校給食の提供や、万博弁当の提供など、新たな食の発信、提供の取組みを積極的に行っている。



一富士ケータリング株式会社
HENTOP



栄養士による出前授業



出前授業資料

豊中市公共施設等有効活用委員会に係る規則等について

1. 豊中市公共施設等有効活用委員会規則

第1条 この規則は、執行機関の附属機関に関する条例（昭和28年豊中市条例第38号）第2条の規定に基づき、豊中市公共施設等有効活用委員会（以下「委員会」という。）の組織及び運営その他委員会について必要な事項を定めることを目的とする。

第2条 委員会は、市長の諮問に応じて、公共施設等の有効活用について調査審議し、その意見を答申するものとする。

第3条 委員会は、委員6人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

（1）学識経験を有する者

（2）市民（市の区域内に事務所又は事業所を有する者、市の区域内に存する事務所又は事業所に勤務する者及び市の区域内に存する学校に在学する者を含む。）

3 前項第2号に掲げる者は、公募により選考する。ただし、応募がなかったときその他やむを得ない理由があるときは、この限りでない。

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、市長が特に必要があると認める場合にあっては、2年の範囲内において別に定めることができる。

2 委員は、前条第2項第2号の委員を除き、再任されることができる。

3 市長は、特別の理由があると認める場合は、第1項の規定にかかわらず、委員を解嘱することができる。

第5条 委員会に委員長を置く。

2 委員長は、委員の互選によって定める。

3 委員長は、委員会の事務を総理し、委員会を代表する。

4 委員長に事故があるときは、あらかじめ委員長の定めた委員が、その職務を代理する。

第6条 委員会は、委員長が招集し、委員長が議長となる。

2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 委員会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

第7条 委員長は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

第8条 委員会の庶務は、財務部資産管理課において処理する。

第9条 この規則に定めるもののほか、委員会の運営について必要な事項は、委員長が定める。

附 則

1 この規則は、平成25年6月3日から施行する。

- 2 この規則の施行後最初に招集される委員会並びに委員長及びその職務を代理する者に事故がある場合その他委員長の職務を行う者がいない場合における委員会の招集及び委員長が決定されるまでの委員会の議長は、市長が行う。

附 則（平成27年3月25日規則第20号抄）

- 1 この規則は、平成27年4月1日から施行する。

附 則（平成30年10月24日規則第62号）

- 1 この規則は、平成30年11月1日から施行する。
- 2 他の規則の一部改正〔略〕

附 則（平成31年3月22日規則第33号抄）

- 1 この規則は、平成31年4月1日から施行する。

附 則（令和4年10月21日規則第56号）

- 1 この規則は、令和4年11月1日から施行する。

附 則（令和5年3月22日規則第14号抄）

- 1 この規則は、令和5年4月1日から施行する。

2. 豊中市情報公開条例(抜粋)

(会議の公開)

第23条 附属機関等の会議(法令等の規定により公開することができないとされている会議を除く。)は、公開するものとする。ただし、次に掲げる場合は、非公開とすることができる。

- (1) 不開示情報が含まれる事項について調停、審査、審議、調査等を行う会議を開催する場合
- (2) 物理的な妨害行動等が客観的に予測され、当該会議の公正かつ円滑な運営に支障が生じると認められる場合

3. 審議会等の会議の公開の実施に関する要領(抜粋)

第2 公開、非公開の決定

- 1 審議会等の会議の公開、非公開については、条例に基づき、当該審議会等がその会議において決定するものとする。ただし、新たに設置される審議会等であって、審議会等の設置の趣旨、目的等から当該審議会等の会議を公開することが条例に基づき明らかな場合は、当該審議会等を設置する執行機関が会議を公開することを決定することができる。