

豊中市市有施設有効活用計画
(Ⅳ章・Ⅴ章見直し版)

平成 27 年(2015 年)3 月

豊中市

目 次

計画の見直しにあたって-----	1
IV. 市有施設の有効活用の進め方と評価情報の作成-----	2
1. 市有施設の有効活用にむけての評価の進め方-----	2
2. 市有施設の有効活用のための評価-----	5
V. 市有施設の有効活用の方向性-----	12
1. 分野別から見た施設の有効活用の方向性-----	12
2. 地域別から見た施設整備の方向性-----	16
3. 市有施設跡地活用の方向性-----	17
4. 施設の管理運営へのLCCの考え方の導入-----	19
5. 使用料の見直しについて-----	23

【計画の見直しについて】

本計画は平成23年（2011年）7月に策定しましたが、同計画において『概ね3年をめぐりに本計画の「IV. 市有施設の有効活用の進め方と評価情報の作成」「V. 市有施設の有効活用の方向性」部分について、取り組むべき主要な政策課題や地域課題にかかわる市有施設の有効活用に関する主な検討・実施事項、施設の方向付けなどを見直すもの』としていることから、今回、IV章・V章の見直しを行ったものです。計画本編とあわせてご覧ください。

計画の見直しにあたって

市有施設有効活用に関する社会的な動向としては、平成 26 年 4 月に総務省より「公共施設等総合管理計画」の策定要請があり、今後の更新費用や維持管理経費も踏まえた市有施設のあり方を検討していく必要性が示されています。これは、全国的に多くの公共施設が 1960～1970 年代の高度経済成長期に建設され、その更新時期が 2020 年以降に集中して訪れることが予想される一方、自治体の財政状況は、人口減少や高齢化により厳しい状況が続くことから、公共施設の更新時期や適切な施設総量について、長期的視点に基づき検討を行う必要があるためです。

豊中市も例外ではなく、1950 年代～1970 年代に、学校施設を中心とした多くの市有施設が建設されており、市有施設全体の老朽化が進んでいる状況です。一方で財政面では、平成 25 年に「財政非常事態宣言」が解除され、人口についても直近では横ばい～増加傾向にあるものの、長期的には人口減少による税収減少と社会保障関係経費の増大が予想され、全ての市有施設の更新に耐えうる財源の確保が難しい状況です。

こうした状況を踏まえ、まちづくりの視点や公共サービスに対する需要の変化も考慮しながら、市有施設の総量についてフレームを設定し、その枠の中で、施設の複合化・多機能化・戦略的配置を進めることで、限られた財源の中で最大限の公共サービスを提供していくことが必要です。

以上の考え方を念頭に、市有施設の評価や、市有施設有効活用の方向性を示すものとして、今回の計画見直しを行います。

IV. 市有施設の有効活用の進め方と評価情報の作成

1. 市有施設の有効活用にむけての評価の進め方

- ・市有施設有効活用の実践にあたっては、施設カルテの作成や、特定施設の選定及びその有効活用アクションプランの策定を行います。
- ・特定施設の選定や有効活用アクションプランの策定は、市有施設有効活用推進会議における議論を経て、市有施設有効活用本部にて決定します。

市有施設の有効活用は、次の①～⑤の各手順で進めます（次ページ参照）。

[手順①] 施設カルテの作成

- ・施設所管部局は、市有施設有効活用システム等の、市有施設の現状に関する情報から作成した評価指標等によって市有施設の現状を評価します。
- ・資産活用部は、行政評価などの結果、総合計画の実施計画などをふまえた施策の方向性からの検討と、地域の特性やサービス圏域から見た施設配置状況をふまえ、「施設カルテ」の作成を行います。この施設カルテは、手順②に示す「特定施設の選定」を行う上での基礎資料とします。

[手順②] 特定施設の選定

- ・施設カルテによる評価結果や、施設を所管する関係者との協議を踏まえ、重点的に管理運営・事業を見直す施設（以下、特定施設）の候補を選定し、特定施設候補について市有施設全体の状況や財政効果をふまえ、「廃止・転用」「複合化・建替え・改修」などの有効活用方策案を検討します。
- ・市有施設有効活用推進会議（以下、推進会議）で有効活用方策の方向性をふまえた議論を行ったうえで、市有施設有効活用本部（以下、本部会議）において特定施設を選定します。

[手順③] 有効活用アクションプランの策定

- ・資産活用部は、特定施設について、必要に応じて全庁的な視点から有効活用の検討を行うため、各部局の意向調査を行い、「廃止・転用」「複合化・建替え・改修」などの有効活用方策や、スケジュールを定めた「有効活用アクションプラン」の案を策定します。
- ・推進会議での議論を経て、本部会議において「有効活用アクションプラン」を決定します。

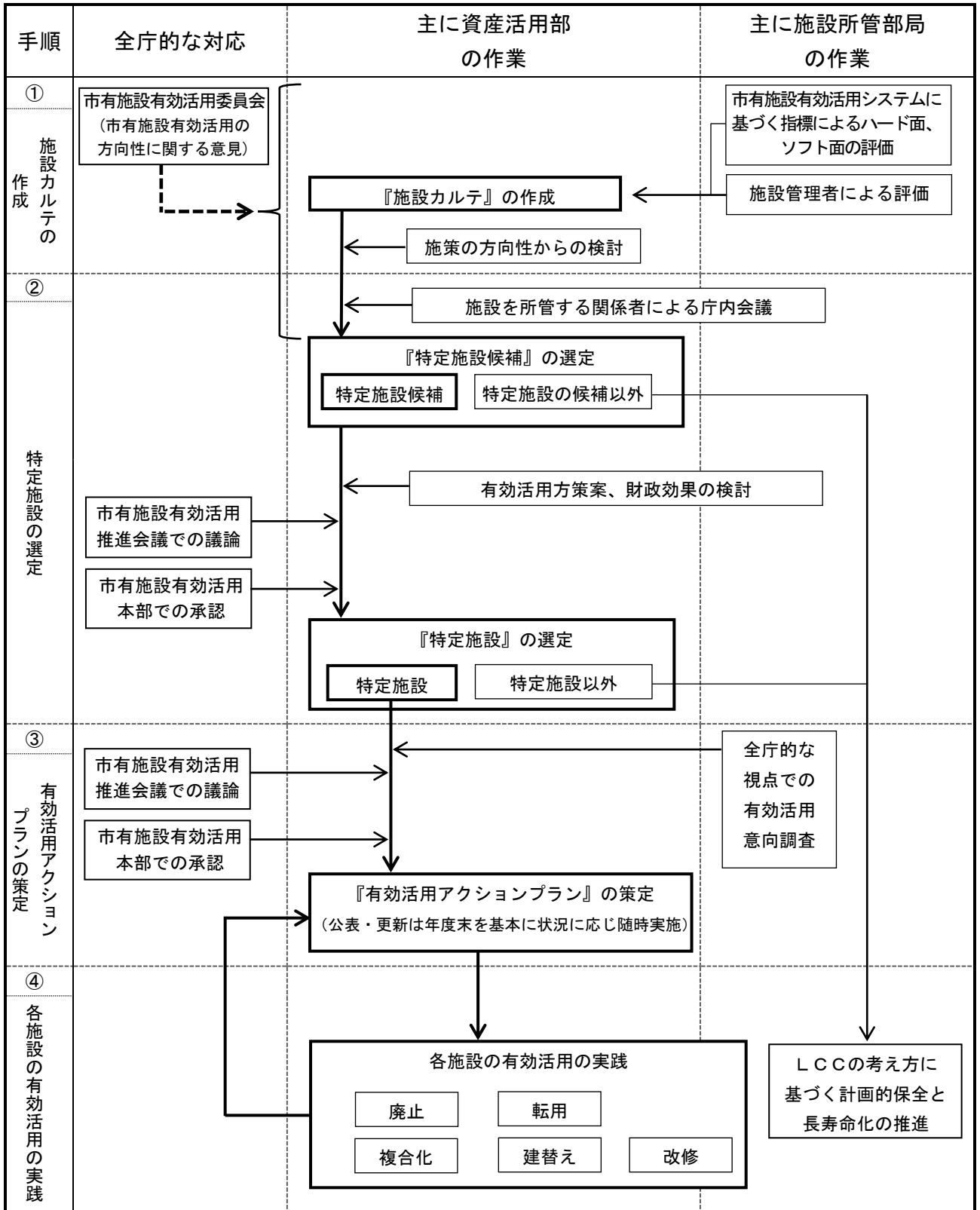
[手順④] 各施設の有効活用の実践

- ・特定施設は有効活用アクションプランに基づき、有効活用に向けた取組みを進めます。
- ・特定施設以外の施設については、LCCの考え方に基づく計画的保全を実施することによって長寿命化をはかります。

※手順③・④については、必要に応じ繰り返すことで継続的に有効活用の方策を検討します。

※なお、市有施設有効活用の推進にあたっては、市長の附属機関である「市有施設有効活用委員会」の意見や、政策会議における施設配置等の方向性もふまえます。

【市有施設の有効活用にかかわる検討等の手順】



【市有施設の有効活用にかかわる会議・組織とその役割】

組 織	構 成	役 割
豊中市市有施設 有効活用委員会	学識経験者・市民から 構成される第三者機関	市長の諮問に応じて、市有施設の有効活用 について調査審議し、その意見を答申しま す。 具体的には、市有施設有効活用の方向性 について市に意見を答申します。
市有施設有効活用 本部	市長を本部長とする 特別職・部長級の会議	特定施設の選定・市有施設の有効活用・市 有施設有効活用計画の進行管理について最 終的な意思決定を行います。
市有施設有効活用 推進会議	施設関係部局の 職員による会議	特定施設の選定・市有施設の有効活用・市 有施設有効活用計画の進行管理について、 施設関係部局による議論を行います。議論 の経過を踏まえ、市有施設有効活用本部で の議論・意思決定につなげます。

2. 市有施設の有効活用のための評価

- ・各施設の情報やハード面およびソフト面の評価をまとめた「施設カルテ」を作成し、施設の課題抽出や特定施設候補の選定につなげます。
- ・「施設カルテ」の内容を公開することで、市有施設の現状を広く周知していきます。

(1) 施設カルテの概要

資産活用部は、「市有施設有効活用システム」により整備されているデータから評価に必要な情報を抽出し、評価指標による評価と、その評価もふまえた施設管理者の評価からなる個別施設の評価を、「施設カルテ」にまとめます。

この施設カルテは、一貫した有効活用検討にかかる調整のための有効な基礎資料としての機能とともに、施設カルテを公表することで、市民と行政とが施設にかかわる情報を共有し、施設の整備や有効活用に関して市民からの意見を反映させる機能をもつものとしします。

本計画において、このような役割を担う「施設カルテ」は、以下の情報によって構成されます。

①市有施設の情報データ	市有施設についての情報を、ストック情報・コスト情報・サービス情報・地域情報に整理します。
②評価指標による評価	上記情報データのうち、特に重要な情報を評価指標として選択し、相対的な優劣関係に整理します。
③施設所管部局による評価	施設管理者がスペースの利用度、設置目的の整合性、市民ニーズなどを評価し、評価指標による評価もふまえ、施設の現状を評価します。あわせて、施策の方向性、事務事業評価、政策会議の結果などをふまえた施設の課題などを整理したうえで、施設所管部局として、当該施設のあり方を評価します。

(2) データをもとにした市有施設の評価

①評価指標の選択

施設を評価するために、「市有施設有効活用システム」を用いてストック情報、コスト情報、サービス情報、地域情報を取得し、評価指標を設定します。

各指標については、次の表のような項目を評価指標として検討を進めていきますが、得られる情報の種類やデータ精度に制約があることをふまえ、その時点でのデータ精度・有用性・データ量を考慮した評価指標を用いるものとします。

(評価指標の例)

情報の種類	評価指標の例		
ストック情報	⇒	ストック指標	⇒ 老朽度 実際の劣化状況
コスト情報	⇒	コスト指標	⇒ 維持管理費 (人件費・物件費)
サービス情報	⇒	サービス指標	⇒ 人的利用度 施設の有効度
地域情報	⇒	施設配置指標	⇒ サービス圏域人口 土地利用動向

②ストック指標

ストック指標は、老朽度・耐震性能などの建物性能にかかわる指標であり、用途別の施設特性が反映されるとともに、全施設共通の基本的な比較尺度となる指標です。

ストック情報に係るデータ分析では、建物の物理的な安全性の確保や今後の維持補修の必要性を考慮し、次の2つの指標を採用します。

[建物老朽度にかかわる指標]

[実際の劣化状況に基づく指標]

建物の老朽度にかかわる指標としては、残存耐用年数を用います。しかしながら、同じ残存耐用年数でも、建物の利用方法・これまでの保全や補修の状況によって、実際の劣化度は大きく異なる場合があります。そこで、建物の実際の劣化状況も評価指標とするものとします。耐震性能については、市有施設耐震化の取組みが進んでおり、今後は評価結果に差がつかなくなるのが予想されることから、劣化診断結果に基づく指標とならぶ1つの項目に位置付けるとともに、耐震基準を満たしていない施設については、データをもとにした市有施設の評価とは別に、今後の施設のあり方を検討していくものとします。

③コスト指標

コスト指標は、施設の維持管理にかかる人件費（維持管理関連の契約事務等にかかる経費を含む）・光熱水費・清掃警備委託料など、施設の維持管理にかかる経費であり、単位面積あたりの経費等を算出可能であることから、全施設共通の尺度としての適性を有しています。

しかし、用途ごとの施設機能の特性が維持管理などの費用にも反映される場合があるため、用途別の相対的な関係を考慮して判断することも必要です。また、指定管理者制度を導入している施設では、指定管理料として施設の維持管理にかかる経費と運営にかかる経費を一括

で支払っているため、純粋な維持管理費のみの抽出が難しいという課題があります。このほか、複合施設では、各施設の経費を簡易な按分法を用いて積算していることがあり、精度上の課題もあることから、これらも踏まえた上で情報を整理します。

コスト情報からは、市有施設に関する費用の効率性・適正性を整理する指標として、次の指標を採用します。

**〔施設の維持管理にかかる人件費・光熱水費・清掃警備委託料などの
経常的な維持管理費に相当する費用の大小にかかわる指標〕**

④サービス指標

サービス指標は、施設の稼働率や床面積当たりの施設利用者数など、施設が提供するサービスについて施設が有する機能の有効性を整理するもので、次の指標を採用します。

〔市有施設の人的な利用度にかかわる指標〕

〔市有施設の空間の利用度にかかわる指標〕

ただし、分野ごとに施設の利用の形態が異なるため、施設分野別に上記の項目よりサービス面の評価に適切な指標を設定し評価を行います。

また、施設の機能を最大限に発揮できる開館時間・曜日・時期等を把握することは、将来的な施設の効率化や複合化を検討する際に参考となります。上記指標に加え、そういった情報についても必要に応じ収集するものとします。

⑤施設配置指標

施設配置指標については、各施設の機能・規模などに応じたサービス圏域を想定したうえで、類似機能を有する施設の配置やそれらのサービス圏域の分布状況、圏域ごとのサービス対象人口などを分析することによって分野ごとの施設配置の課題を整理するため、次の指標を採用します。

〔類似機能を有する施設のサービス圏域内の配置にかかわる指標〕

なお、施設配置を検討するうえで、類似機能を有する民間施設の分布状況についても考慮する必要があります。

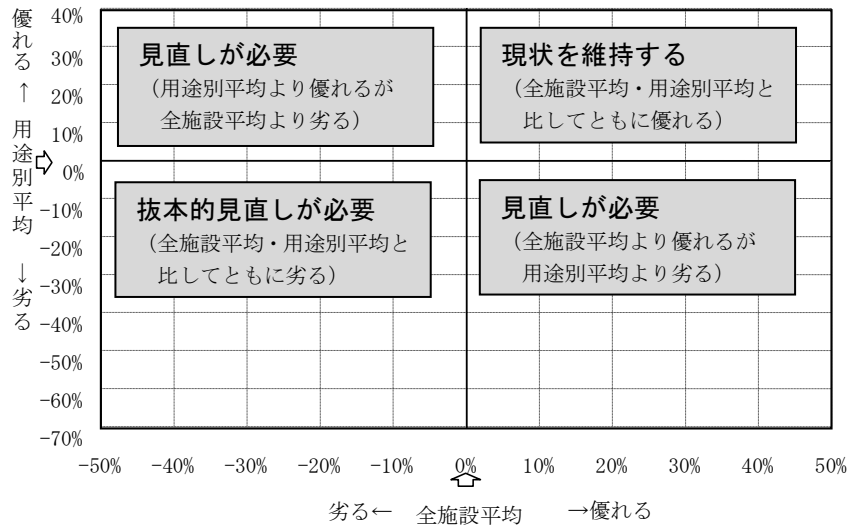
⑥各指標の評価方法

各市有施設の指標には、ストック指標、コスト指標、サービス指標、施設配置指標の4指標がありますが、施設の問題点を把握するためには、各指標の特性に応じて分析を進める必要があります。

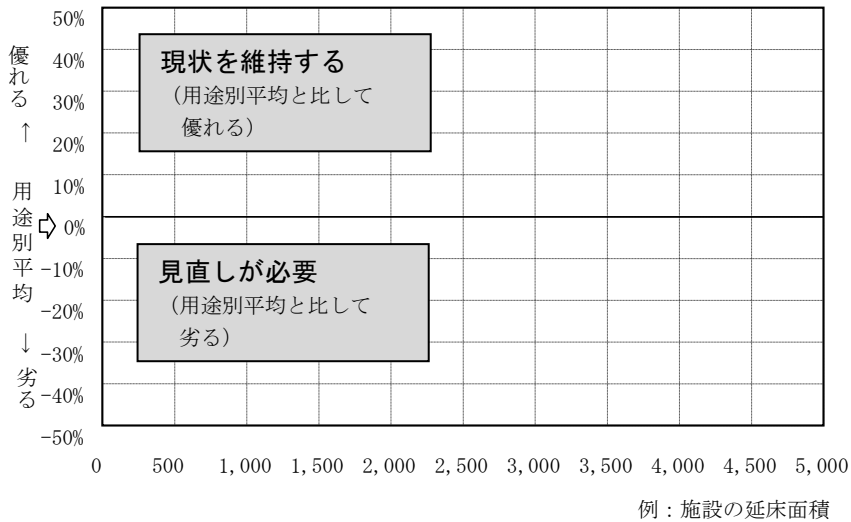
ストック指標、コスト指標については、全施設共通の尺度としての適性を有しているため、全施設及び施設用途別の平均との比較を行い、優劣を分析します。サービス指標については、施設特性により尺度が異なるため、施設用途別の平均との比較を行います。

施設の配置指標については、施設が設置された経緯の違いなどにより、用途が類似する施設であっても一律に評価することが難しいため、数値による分析には用いず、市有施設評価を行う上での参考とします。

<ストック・コストにかかわる評価指標の分析>

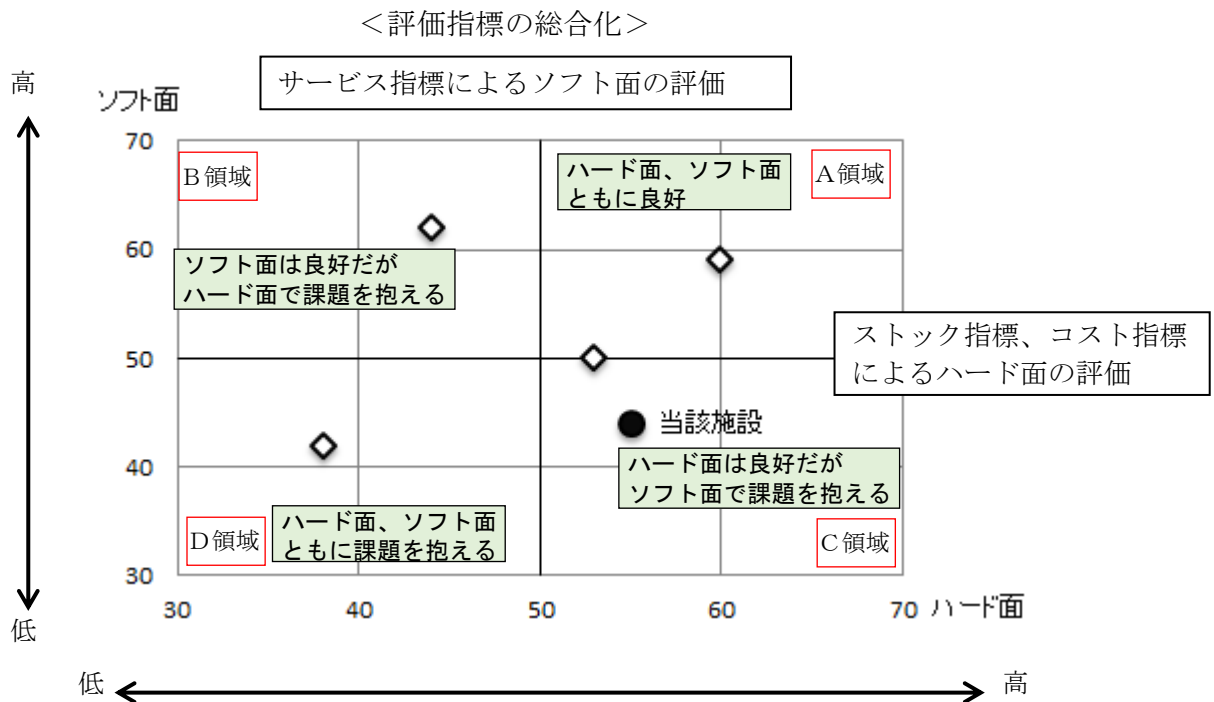


<サービスにかかわる評価指標の分析>



⑦評価指標による市有施設の評価結果の総合化

評価指標による評価結果の総合化は、ストック指標、コスト指標をハード面（実際の劣化状況、単位面積あたり維持管理コストなど）の指標とし、サービス指標をソフト面（稼働率など）の指標とすることにより、ハード面を横軸、ソフト面を縦軸とする下図のA～D領域の位置によって市有施設の有効活用に関する課題を把握します。



<p>B領域</p> <ul style="list-style-type: none"> ハード面の見直しが必要 施設の統合(複合化)など相乗効果を追求する ソフト面の更なる事業効果の最大化や運営主体の民間活力導入などの検討は必要 	<p>A領域</p> <ul style="list-style-type: none"> 基本は、現状維持 ソフト面の更なる事業効果の最大化や運営主体の民間活力導入などの検討は必要 ハード面はLCC、長寿命化を進める必要がある
<p>D領域</p> <ul style="list-style-type: none"> ハード面、ソフト面ともに課題となる部分の原因究明・改善方針の検討 稼働率向上、事業・管理運営などソフト面での抜本的な見直しが必要 	<p>C領域</p> <ul style="list-style-type: none"> ハード面はおおむね良好 ソフト面や事業運営の見直しが必要 管理運営の民間活力導入などの検討が必要 施設の統合(複合化)など相乗効果を追求する

例えば、上記のグラフでC領域に当てはまる「当該施設」(●のプロットで示しています)は、ソフト面で市民参画や民間活力の導入や、他施設の機能集約などの取り組みを進め、有効活用を図ることが必要です。

また、評価指標の総合化はあくまで定量的なデータに基づく「一次的」な判断であるため、施設のあり方を決定するためには、どの領域であるかだけでなく、各指標の構成項目をもとに、どういった部分で課題を抱えるのかを把握することが重要です。

さらに、これら各施設の評価に加え、施設配置指標により施設配置が適正であるかを検討します。

(3) 施設所管部局による総合評価

施設の有効活用にあたっては、それぞれの施設についての単独の評価だけではなく、部局全体の施策の方向性を勘案した検討が必要となります。そのために、施設所管部局は、市全体の施策の方向性や分野別の施設配置のあり方、部局全体の戦略をふまえて、それぞれの施設の評価を行うこととします。

① 施策の方向性に関する検討

施設は、施策の実現を図るための場であり、施設のサービス・事業が、いかに施策の「めざすべきすがた」の実現に貢献しているかが問題です。したがって、それらのサービス・事業を単体で捉えるだけではなく、それぞれのサービス・事業の根拠となる施策の方向性や行政需要の動向から、大局的に判断することが必要です。

施設のあり方は、まず行政評価やその他の政策的判断をもとに施策・事業の評価を行い、方向性を定めるべきものです。具体的には、前年度までの事業の実施状況をもとに、それぞれの施設に関連した審議会などの意見、総合計画実施計画や行政評価の結果などをふまえながら、翌年度の施策・事業の方向性や評価の確認を行います。

② 施設配置に関する検討

市有施設の有効活用を検討するにあたっては、市内における施設配置についても分析する必要があります。

本計画では、施策の機能ごとの特性を考慮したそれぞれのサービス圏域を設定したうえで、圏域の人口構成や特性をふまえ、同一分野の民間施設の配置状況も考慮しつつ、有効活用の方向付けを行うこととしています。

検討にあたっては、前年度までの事業の実施状況をふまえて、必要なサービス圏域の見直しなどを行い、施設配置の面からみた施設の有効活用の方向付けの確認を行います。

③ 施設の管理実務者等による評価

市有施設の有効活用を検討するにあたり、施設の評価方法として数値データをもとにした指標による定量的な評価をベースとしてきましたが、施設サービスについては、市民ニーズや利用者満足度、あるいは政策・施策への貢献度や施設の効果などの定性的な評価も必要です。

そのため、日常的に施設を管理運営し、事業実施や利用者対応を実際に行っている管理実務者等により把握している利用者ニーズや、現場レベルの意見を踏まえ、定量的評価とともに定性的評価を行うことで、施策遂行の面と施設管理の面について評価を実施することとします。なお、指定管理者制度導入施設においては、指定管理者も管理実務者等としての役割を担うものとします。

これらの情報は、行政情報による施設サービスの評価とあわせて「施設カルテ」に記載し、施設所管部局での各施設の評価に活用するとともに、公開することによって施設の状況についての周知を図ります。

(4) 特定施設の選定

施設所管部局による個別施設の評価をもとに、総合計画の施策体系に基づく施策の方向性をふまえた視点や地域別の施設配置など全市的な視点から、特定施設の選定を行います。

まず、「Ⅴ. 市有施設の有効活用の方向性」(次ページ以降)を基に、特定施設の候補を選定していきます。

ただし、「Ⅴ. 市有施設の有効活用の方向性」に含まれていない施設であっても、耐震性能に課題がある場合や、老朽化が極めて著しい場合は、廃止または統合を前提として特定施設の候補に挙げます。その際、地域別での施設配置の状況も見ながら、複合化の可能性がある場合は、施設の特長や位置づけ、コスト指標やサービス指標なども勘案しつつ、複合化の可能性を優先的に検討することとします。

このような検討の過程で、重点的に検討すべき施設については、廃止、統合、改築などに要する費用の概算を行うこととします。

毎年算出される中期財政収支見積の投資的経費は、LCCの考え方に基づく保全計画の組み込みを前提としたものとします。特定施設の候補となった場合は、市有施設全体の状況や財政効果の検討とともに、保全計画との調整を行います。その際、すでに計画済みで、後年度に事業着手する予定の事業にも留意するよう努めることとします。

特定施設は、市有施設有効活用本部において選定するものとします。また、選定した特定施設については、「有効活用アクションプラン」を策定します。「有効活用アクションプラン」は、特定施設の今後の活用方策を、施設の概要や具体的なスケジュールとともに示すもので、公表することにより、検討経過等を周知する役割も果たします。「有効活用アクションプラン」は、少なくとも年1回、その時点の状況と照らし合わせた上で、必要に応じ更新するものとします。

なお、「有効活用アクションプラン」の策定は、施設所管部局を中心とした関連部局との調整のもと、全市的な市有施設の有効活用という視点をふまえ、資産活用部において行います。

V. 市有施設の有効活用の方向性

1. 分野別から見た施設の有効活用の方向性

冒頭にも触れたように、施設の有効活用を図るにあたっては、市有施設の総量について、財政負担のシミュレーションに基づくフレームを設定し、その枠の中で、施設の複合化・多機能化・戦略的配置を進めることで、限られた財源の中で最大限の公共サービスを提供していきます。このことは、「2. 地域別から見た施設整備の方向性」においても同様です。

[i] 総合計画の施策体系に位置付けられる施設

(1) 教育文化関連施設

- 図書館については、地域特性や併設ないし隣接する市有施設との連携を念頭に置いた各館の特色を活かした事業を推進すると同時に、他の教育文化施設等との機能面のすみ分けを考慮しつつ、利用者層が幅広いという図書館の特長を活かした事業に注力します。
また、(仮称)南部コラボセンター構想に関連し、高川図書館のサテライト化や庄内地域の図書館の効率的な運用のあり方についても検討を進めます。
- 生涯学習の拠点として、市内4か所設置している公民館について、他の教育文化施設との連携を図りながら、社会教育活動の場及び地域づくりの拠点として更なる機能拡充を図ることを検討します。
- スポーツ施設については、「豊中市スポーツ推進計画」(平成26年3月策定)に基づき、高齢者や障害者も含めたすべての市民が気軽に利用できる施設とするため、バリアフリー化や、屋内施設の冷暖房設備の設置といった更新・改修等について、優先順位をつけながら整備します。
また、ふれあい緑地を中心とした服部西部地区の充実したスポーツゾーンとしての活用についても推進していきます。
- 乳幼児関連施設については、平成27年度より公立幼稚園・保育所の「認定こども園化」を実施し、待機児童の解消や地域子育て支援に努めます。あわせて、公立施設としての役割の明確化を念頭に、中長期的な視点に立った公立幼稚園・保育所の施設配置についても検討を進めます。
- 学校等教育施設のうち、小・中学校については、教育コミュニティづくりの推進のため、余裕教室を活用し、地域活動の場を提供します。また、学校施設の配置については、諮問機関での審議を前提に見直しを行うとともに、敷地の全部又は一部の有効活用を図ります。校舎については、平成27年度末までに耐震化率を90%以上にするという目標を達成するため、耐震補強を継続実施するとともに、老朽校舎の将来的な建替や大規模改修等の検討、非構造部材(天井・壁・窓等)の補強、バリアフリー化も進めます。
給食センターについては、平成27年度より(仮称)新・学校給食センター(走井)の供用を開始し、老朽化の著しい服部学校給食センターを閉鎖します。また、併用する原田学校給食センターについても、老朽化による建替えが必要なことから候補地を選定し、(仮称)新・第2学校給食センターの整備を進めます。閉鎖する2つの学校給食センターの跡地活

用について検討を行います。

- 文化学習交流施設については、平成 28 年度の開設が予定されている文化芸術センターを拠点に、既存のホールや中央公民館等と連携を行いながら有効活用を図ります。また、文化芸術センターの開設にあわせて、既存ホールも含めた指定管理者制度への移行を進めます。また、ルシオーレホールについては、平成 27 年度より蛸池公民館の一室に位置付けます。
- 人権まちづくりセンターについては、人権意識を高めるという機能に加え、関係部局と連携し、就労支援事業や子育て支援事業など、全市的な取り組みの一端を担いつつ、有効かつ効率的な運営を進めます。
- とよなか男女共同参画推進センターすてっぷについては、豊中駅前という利便性を活かし、市立図書館の本の返却ポストをすてっぷ内の情報ライブラリー入口に設置したり、空き室を自習室として開放するなど、利用者の利便性及び施設有効活用の観点から施設の利用促進をはかります。また、とよなか国際交流センターと連携した事業を実施する等、施設の利用促進にかかる相乗効果を高めます。
- とよなか国際交流センターについては、豊中駅前という利便性を生かすため、施設設置者（市）において貸室の稼働率や利用者数等について指定管理者が確保すべきサービスレベルを設定し、とよなか男女共同参画推進センターすてっぷと連携した事業を実施する等、指定管理者の創意工夫を生かしながら、施設の利用促進をはかります。

（２）社会福祉等関連施設

- 老人福祉施設（老人デイサービスセンター・老人福祉センター）については、民間の事業所により、サービスの充足が図られていることをふまえ、拠点化や公民の役割分担の最適化を念頭に、施設の再編を行います。また、既に廃止された施設や、今後統廃合していく施設については、跡地の有効活用に関する検討も行います。
- 障害福祉施設については、障害福祉課による 5 施設と保育幼稚園室による 2 施設を直営で運営してきましたが、障害者総合支援法に基づき、民間事業者の増加と質的向上が図られたことに伴い、障害福祉課所管の 2 施設（おおぞら園・みずほ園）の障害福祉施設について、平成 27 年度より直営施設を廃止し、民営施設を開所します。また、他の施設についても、将来的な民間活力の導入も含めた障害福祉施設全般のあり方を検討していきます。
- 老朽化が進んでいる福祉会館については、隣接する桜塚会館・母子福祉センターとあわせて再整備（建替え）を実施します。再整備にあたっては、桜塚地域のまちづくりの活性化を図るとともに、「複合化・多機能化・戦略的配置についての方針」（平成 24 年 12 月策定）にもとづき、今後の市有施設更新・再整備を進めるうえでの先駆的事例に位置付けます。

（３）公営住宅施設

- 公営住宅（市営住宅・改良住宅）については、阪神・淡路大震災復興対策として緊急整備した借上住宅について、借上住宅の契約期間や二葉第 3 住宅の供用開始（平成 27 年度）を踏まえ、資源の有効活用と効率的・効果的な維持管理に向けてストックの改善や建替等の具体的な実施方針を定めた「豊中市営住宅長寿命化計画」（平成 23 年 3 月策定）に基づき、管理運営経費の適正化を図ります。

(4) 生活・安全関連施設

- 防災安全施設（防災倉庫）について、防災備蓄拠点となる中央防災倉庫と、市域に点在する防災備蓄倉庫との関係性や役割を勘案し、各防災倉庫の備蓄物資品目の選定や数量の調整をします。
- 消費者関係施設については、生活情報センター「くらしかん」について地域ニーズや活動状況をふまえて有効活用を図ります。

(5) 産業振興・労働関連施設

- とよなか起業・チャレンジセンターについては、起業家育成支援事業の展開を図りつつ、他施設の有効活用の検討状況をふまえながら、機能移転も含め、より有効な活用方法を検討します。
- 労働関連施設（労働会館）について、機能移転も含め（仮称）南部コラボセンター構想による公共施設の集約化の検討を行う中で、施設の有効活用を図ります。

(6) 交通施設

- 駅前等のめいわく駐車対策として設置してきた市営駐車場について、近年の民間駐車場の充足に伴い公共としての役割が縮小したために廃止した駐車場の跡地の有効活用を検討します。

(7) 環境施設

- 環境交流センターについて、現在指定管理者による運営を行っており、指定管理者の外部評価結果をもとに、事業内容の見直しなどの検討をします。

[ii] 総合計画の計画推進の基本姿勢に位置付けられる施設

(1) 集会・コミュニティ施設

- 地域コミュニティを活性化し、地域自治を推進していくにあたり、地域の活動や住民相互の交流の拠点となる場が求められます。既存の公共施設や地域の集会施設が有効に活用されるよう、本来の設置目的や利用の制限、料金等を今日的に見直していくこと、また、地域の実情や課題に応じた柔軟な利用ができるよう、新しい管理運営のあり方や管理主体について検討します。
- 地区会館、共同利用施設などの集会・コミュニティ施設は、各地域のコミュニティ活動の拠点として利用されるなど、重要な役割を担っている一方、建物の老朽度や施設の利用形態、さらには日常の管理運営などについて、施設ごとにそれぞれ課題を抱えています。また、同様の機能を有する他の公共施設の配置状況なども勘案していく必要があります。従って、各々の施設における老朽化の状況や利用実態の把握、管理運営上の課題の抽出を行い、現状と課題を踏まえ、集会・コミュニティ施設の役割・あり方について、全市的な視点から検討していく必要があります。

(2) 行政施設

- 消防関連施設については、計画的な消防拠点の維持管理及び再整備の推進を念頭に、老朽化した消防拠点の再整備や庁舎設備等の計画的な更新を図ります。また、移転した北消防署新千里出張所の跡地活用も行います。
- 事務所機能については、環境センターの 2 事業所について、ごみ種別による公民の役割分担方式への完全移行に合わせて、より効率的かつ効果的な業務執行体制を構築するため、平成 29 年度から 1 事業所体制へ移行します。
また、水路課稲津分室についても道路維持課勝部分室と統合し、施設維持管理経費の削減と効率的な業務遂行に努めます。

2. 地域別から見た施設整備の方向性

これからの施設配置については、施設の特徴や規模、施設で展開される施策の特徴をもとにしたサービス圏域を想定したうえで、施設の適正な規模や配置、統廃合を検討していきます。

例えば、直近の地域別・世代別人口推移に目を向けると、北部地域では人口が増加傾向にある一方、南部地域では人口が減少しており、とりわけ15歳未満の子どもの減少及び65歳以上の高齢者の増加が進んでいます。こういった状況を鑑み、施設の設置目的や特性によっては、市内全域に各種施設を均等に配置するのではなく、サービス圏域とその地域のニーズに応じた施設配置を進めていく必要があります。

また、統廃合や建替えにあたっては、地域のシンボリックな役割と新たな市民との協働の場となる、千里文化センターコラボや（仮称）南部コラボセンター構想を始めとする「複合化」施設を前提に検討を進めます。複合施設の検討にあたっては、複合施設の一体的な管理運営により、施設管理の効率化と複合事業の有機的な連携をめざした千里文化センターコラボの現状もふまえて、単なる機能の複合化だけではなく、市民との協働の場も考慮した新たな複合施設のあり方を検討していくこととします。

さらに、地域特性を考慮したうえで、各地域の特色づくりに資する市有施設のあり方についても検討していきます。例えば曾根駅周辺であれば（仮称）文化芸術センターを、服部西地区であればふれあい緑地や豊島体育館等を核としたまちづくりといったように、市有施設も含めた地域の特色づくりも進めていきます。

3. 市有施設跡地活用の方向性

有効活用の検討の結果、現在の用途での廃止・移転が決まった施設については、その土地条件や立地特性を整理した上で、民間への売却、貸付等による活用、他用途での公的な利用などを比較考量し、跡地活用の方向性を総合的に判断します。

総合的な判断を行う際は、冒頭で示しているように、持続可能な行財政運営という観点から設定された施設総量を考慮したうえで、安易な新規施設の建設は行わないものとします。

以下、跡地活用の検討に際しての手順を示します。

(1) 跡地活用の手順

①土地条件の整理

地形的条件、法的条件、価格的条件、権利関係等の当該跡地の土地条件の整理を行います。

②立地特性の整理

交通利便性、生活利便性、周辺環境等の当該跡地の立地特性の整理を行います。

③総合的な判断

土地条件や立地特性から市場性、収益性を評価したうえで、豊中市の政策・施策との整合や地域特性、地域ニーズ等を考慮し、中長期的な視点で総合的な判断を行います。

(2) 跡地活用方策の類型化（参考）

跡地活用は総合的な判断を踏まえ実施するものですが、参考として活用方策の類型化を以下に示します。

①土地条件、立地特性から当該跡地の市場性、収益性が高いケース

1) 民間等への売却	<ul style="list-style-type: none">・将来的に公共用地としての利用が考えにくい場合は売却を行います。・売却するにあたっては、既存の建物をそのまま売却する方法、除却後に売却する方法などが考えられます。売却方法については、経費や売却に要する時間などを踏まえ総合的に判断します。
2) 民間等への定期借地	<ul style="list-style-type: none">・福祉など公益的な施設に利用することで、地域の生活向上に資する場合など、市にとって土地を手放さない方が中長期的に望ましい場合は、市が土地を所有したまま定期借地などにより利用します。
3) 暫定的利用	<ul style="list-style-type: none">・政策・施策との整合等、跡地活用の判断に一定の時間を要する場合は、駐車場などに暫定的に利用することが考えられます。

②土地条件、立地特性から当該跡地の市場性、収益性が低いケース

1) 既存施設の用途転換	<ul style="list-style-type: none">・当該場所において他の市有施設の設置がのぞましい場合で、現在の建物などを簡易に改修することで他用途利用が可能となる場合は、用途転換を行います。・用途転換を行う場合は、施設総量や利用圏域、複合化等の可能性を十分に検証し、用途転換の妥当性を評価します。
2) 複合化による再整備	<ul style="list-style-type: none">・当該場所において他の市有施設の設置がのぞましい場合で、老朽化などによって現在の建物を利用できないときは、建替えによって、跡地を有効に活用します。・この場合には、施設総量に十分留意します。・建替えにあたっては、施設の複合化を基本とし、省スペース、ランニングコストの低減などをはかるものとします。・複合化にあたっては、各施設の利用者層やニーズを分析し、相乗効果はかれるよう、施設間の親和性、相性も十分に考慮します。

4. 施設の管理運営へのLCCの考え方の導入

市有施設を効果的・効率的に管理運営していくため、施設の維持管理・修繕・改修などにかかる費用を将来にわたって総合的にとらえ、全体的、長期的な視点から、市の財政に過大な負担とならないようにLCCを適切にコントロールし、施設ごとに定期的な修繕改修を行うしくみを構築します。

(1) LCCの定義

LCC（ライフ・サイクル・コスト）とは、ある建築物について、企画・設計建設費などの初期費用と建設後に発生する維持管理・修繕・改修の費用、そして取り壊しにかかわる費用の全体を表したものです。

市の財政に過大な負担とならないように市有施設の管理等に係る費用を分野別、用途別などに配慮して横断的に調整し、計画的かつ効率的な施設の管理運営を実現するために、LCCの考え方を導入します。

(2) 計画的な保全によるLCCの適切なコントロール

市有施設を保全する方法として、設備の故障等の問題発生の都度、補修・修繕等を行う「事後的な保全」と、問題の発生にあらかじめ備えて計画的に修繕等を行う「予防的な保全」があります。また、将来的に必要となる施設の機能強化・改善にあらかじめ備え、計画的に改修等の保全を行う「戦略的な保全」も必要です。こうした予防的かつ戦略的な保全を「計画的な保全」といい、「計画的な保全」を実施することによって、財政的な負担の平準化が図れるとともに、LCCの削減と施設の長寿命化の達成も期待できます。

①予防的な保全

予防的な保全を実施するために、施設管理者が劣化状況を調査して市有施設の状況を具体的に把握し、毎年の修繕等を計画的に実施するための仕組みづくりに取り組みます。これにより、建物のダメージを小さくし、施設の長寿命化が期待できるとともに、LCCの削減や、財政負担の平準化（修繕等に要する費用が一定額を超えないように支出時期を調整するなど）も可能となります。

多くの施設を効率的に調査するためには、技術的な知識の少ない場合でも劣化状況の調査が可能となる仕組みが必要です。このために、劣化状況の診断マニュアルを作成し、施設所管課による簡易な劣化診断を可能とします。そのうえで、課題の大きな施設については、技術者が詳細な劣化診断を実施するといった、劣化状況調査の方式を検討していきます。

②戦略的な保全

社会経済状況の大きな変化により、市有施設に対する市民ニーズも多様化しています。このような状況に対応した施策見直しなどにともない、市有施設の機能などを改善・強化する必要が生じる場合があります。

例えば、旧耐震基準の建物の耐震化を行う場合や、市民ニーズに合った施設機能に転用する場合などがこれに当たります。

改修にかかる費用が同等の建築物を建築した場合の建築費に近づくほど、建物のあり方について検討する必要があります。（(4)③LCC算定による計画的な保全の実施ケース参照）

（3）合理的な施設整備・運営を実現するLCCの考え方の導入

また、こうしたLCCの考え方は、既存施設の長寿命化や財政負担の軽減に寄与するだけでなく、市有施設の新たな整備にも活用していきます。

これまで、市有施設は、市民の安全も考慮し、鉄骨鉄筋コンクリート造など、できるだけ強固な構造物を建設してきましたが、建設後の設備の陳腐化による機能の低下や市民ニーズの変化に伴う用途変更の可能性などを考えると、施設の目的に応じた対応も考慮していく必要があります。

そこで、市有施設の必要性に応じて目標となる耐用年数を定め、その年数に耐えられる構造・設備等の仕様を備える施設を整備することによって建設費を削減し、併せて計画的に保全することによってLCCの最小化が実現するなど、既存の市有施設の管理運営のみならず、新たな施設整備においてもLCCの考え方を導入し、必要に応じて施設を合理的に整備する仕組みづくりに取り組みます。

（4）豊中におけるLCCの考え方の導入にむけて

計画的な保全のために、以下の保全に必要な情報を適切に収集し、活用する仕組みづくりに取り組みます。

①計画的な保全を実現するための情報の収集

計画的な保全のためには、次のような情報が必要です。

ア.市有施設の建物設備に関する情報

イ.市有施設の劣化状況に関する情報

ウ.保全対象を整理した情報とLCCの概算値

エ.保全履歴と保全にかかわる問題点を整理した情報

これらの情報は、市有施設の計画的な保全と有効活用の検討を進めるうえで重要な資料になります。

アの情報は、「市有施設有効活用システム」のデータと、一部重複するため一体的に整備できますが、イ、エは、主に施設管理者が、ウは建物を維持管理する部局の収集する情報になります。また、LCCなどの保全情報は、「市有施設有効活用システム」とともに、既存の建物関係のデータベースとの緊密な連携を図ります。

②計画的な保全の実施するための仕組みづくり

これらの情報を整備していくにあたり、本市では、施設数も多く、年数の経過した建物が過半を占める状況であることから、2つのステップに分けて、段階的に計画的な保全に取り組むこととします。

[ステップ1]

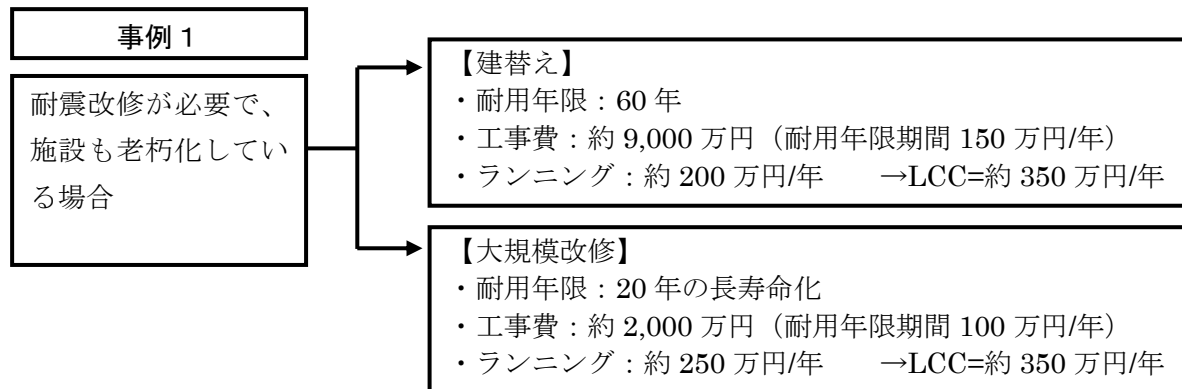
- 施設管理者によって、劣化状況に関する簡易な調査を実施する。
- 上記に基づき目標耐用年数内における長期的な保全項目を想定する。
- 上記に基づきLCCを簡便に算定する。
- 上記結果を基本的な資料として、保全計画について検討を進める。
→予防的な保全を実施すべき比較的新しい施設と、耐震診断結果なども勘案しつつ戦略的な保全を考慮すべき施設に区分し、今後の対応を検討する。

[ステップ2]

- 予防的な保全を実施すべき施設については、長期修繕計画を策定し、ステップ1より精度の高いLCCを概算する。
- 上記の施設については、修繕計画を集計し、維持補修費の平準化を考慮した全体計画を策定する。
- 戦略的な保全を考慮すべき施設については、緊急性のある大規模改修の必要のある施設とその概算必要額を算出し、検討を行う。
- 上記結果に基づいて、単年度修繕・改修の計画を策定する。

③LCC算定による計画的な保全の実施ケース

○大規模な改修等の場合



事例1は、施設が老朽化しており、建替えによって施設の設備等も一括で更新されるケースです。

この場合、建替えると工事費が約9,000万円かかりますが、その分年間のランニングコスト（維持管理費）は200万円となるため、耐用年限60年間にわたる1年あたりの費用は、

$$\frac{9,000 \text{ 万円}}{60 \text{ 年}} + 200 \text{ 万円/年} = 350 \text{ 万円/年}$$

となります。

一方、大規模改修の場合、改修に2,000万円かけることで、20年の長寿命化がはかられますが、年間のランニングコストは250万円となるため、長寿命化した20年間にわたる1年あたりの費用は、

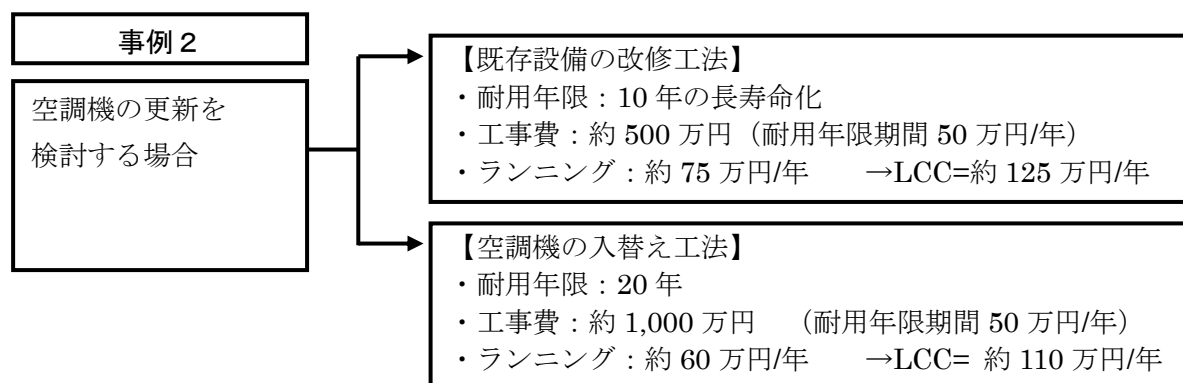
$$\frac{2,000 \text{ 万円}}{20 \text{ 年}} + 250 \text{ 万円/年} = 350 \text{ 万円/年}$$

となります。

当該施設の需要が、20年以上という長期的なスパンであると予想されるのであれば、大規模改修による長寿命化を行っても、いずれ施設の建替えが必要となり、その際には新たな投資が必要となるため、1年あたりの費用が同じなのであれば、このタイミングで建替えを行うことで、年間のランニングコストを下げることのメリットは十分にあると考えられます。一方、20年後には当該施設の需要が少なくと予想されれば、長寿命化を行い、その後の統廃合を検討していくということも考えられます。

このように、LCC算定と同時に、長期的な施設の需要見通しも踏まえ、建替えや改修を実施していく必要があります。

○設備の改修等の場合



事例2は、施設の空調機更新を検討するケースです。

既存設備を500万円で改修する場合、10年の長寿命化がはかられ、その間のランニングコストは年間で75万円となることから、長寿命化した10年間における1年あたりの費用は

$$500 \text{ 万円} \div 10 \text{ 年} + 75 \text{ 万円/年} = 125 \text{ 万円/年}$$

となります。

一方、空調機自体を入替え、最新の設備に更新した場合、工事には1,000万円がかかりますが、ランニングコストが年間で60万円におさえられるため、耐用年限の20年間における1年あたりの費用は

$$1,000 \text{ 万円} \div 20 \text{ 年} + 60 \text{ 万円/年} = 110 \text{ 万円/年}$$

となります。

当該施設全体の更新計画等も踏まえ、どちらの工法を選択するか検討する必要がありますが、短期的には工事費が2倍かかっても、ランニングコストやその後の耐用年限を考慮すると、入替えの方が1年あたりの費用を抑えられる場合もあります。

以上はLCCの考え方を分かりやすく示すために、検討するための要素を絞って単純化していますが、実際は様々な工法・長期的視点で見た施設の需要・統廃合や転用に関する見通し・工事中の代替スペースの確保など、複合的な要素を踏まえ、計画的な保全を進めていくことが重要です。

5. 使用料の見直しについて

(1) 費用負担のあり方を見直し

市有施設の維持管理・修繕・改修などの費用負担については、受益と負担の考え方をふまえ、今後の市有施設のLCCの最適な負担のあり方に向け、見直しを進めます。

①施設の利用にかかる使用料の見直し

施設・事業の目的及び性質に応じて受益者に負担を求めるべき基準を設定し、適正な使用料を徴収する目的で、「公の施設の使用料に関する指針」を平成24年8月に策定しました。この指針では、使用料の算定方法や施設の性質別の公費・受益者負担のあり方等をまとめています。この指針に基づき、平成25年度～平成26年度にかけて、一部の公の施設について、使用料の見直しを行っています。今後も、公の施設の使用料については同指針に基づき、定期的に見直しを実施します。

②目的外使用にかかる使用料の見直し

施設の本来目的以外の用途で施設の一部スペースを使用する際の使用料徴収についても、金額設定や減免を行う場合の基準として、「行政財産の目的外使用に係る基準」を平成24年11月に策定しました。この基準では、行政財産の目的外使用にあたり、使用許可の基準や使用料の算定方法、減免基準の考え方を示しており、今後もこの基準に基づき、目的外使用にかかる使用料の徴収を行います。

(2) 市有施設の有効活用の観点からの使用料の見直し

市有施設の有効活用の観点でいえば、スペースの資産価値からその使用の対価を得るという意味においても、使用料についての新たなあり方を検討します。

豊中市市有施設有効活用計画（IV章・V章見直し版）

平成 27 年(2015 年)3 月

《発行》

資産活用部施設活用推進室

〒561-8501 豊中市中桜塚 3-1-1

電話 06-6858-2525（代表）