

# 公共施設等総合管理計画改訂の 考え方について

令和4年2月

## <会議の目的>

令和4年度中の改訂を予定している公共施設等総合管理計画の考え方について、ご審議いただく。

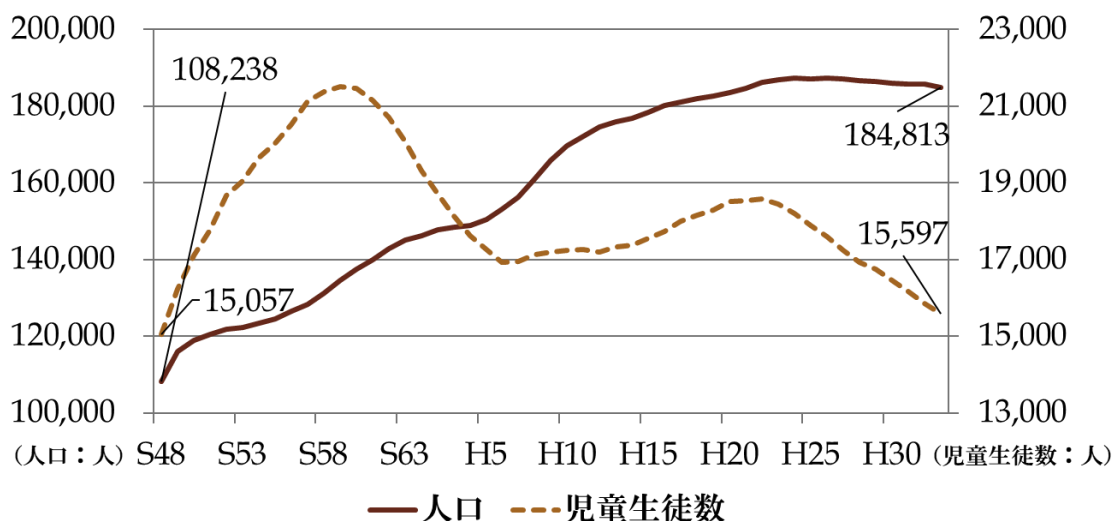
### ■審議事項 ※詳細は後述

- ・ 計画期間について
- ・ 計画期間内の目標設定について
- ・ 目標達成に向けた実現方針の整理について

## 1. 人口の推移

本市の人口については、これまでは増加傾向にあったが、平成27年頃をピークに増加傾向がストップし、現状としては、まだ穏やかではあるものの、減少傾向となっています。

児童生徒数については、既に減少傾向に転じており、このことから、全体的な人口の減少傾向は回避しがたいものと想定します。



## 2. 現行計画の内容

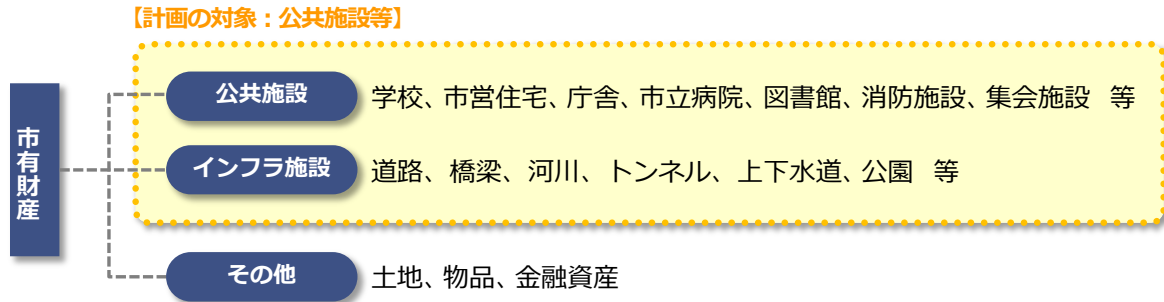
### 【計画策定の背景】

- ・ 将来的には、人口減少が進み、高齢化社会が到来し、厳しい財政状況が想定される。
  - ・ 公共施設等が一斉に改修・更新時期を迎え、多額の更新費用が必要になると見込まれる。
  - ・ 国からも計画策定が要請されている。
- ⇒ 長期的な視野を持って、更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うことで、財政負担を軽減・平準化するため、公共施設等の管理に関する基本方針となる「公共施設等総合管理計画」を策定。

## 【計画の概要】

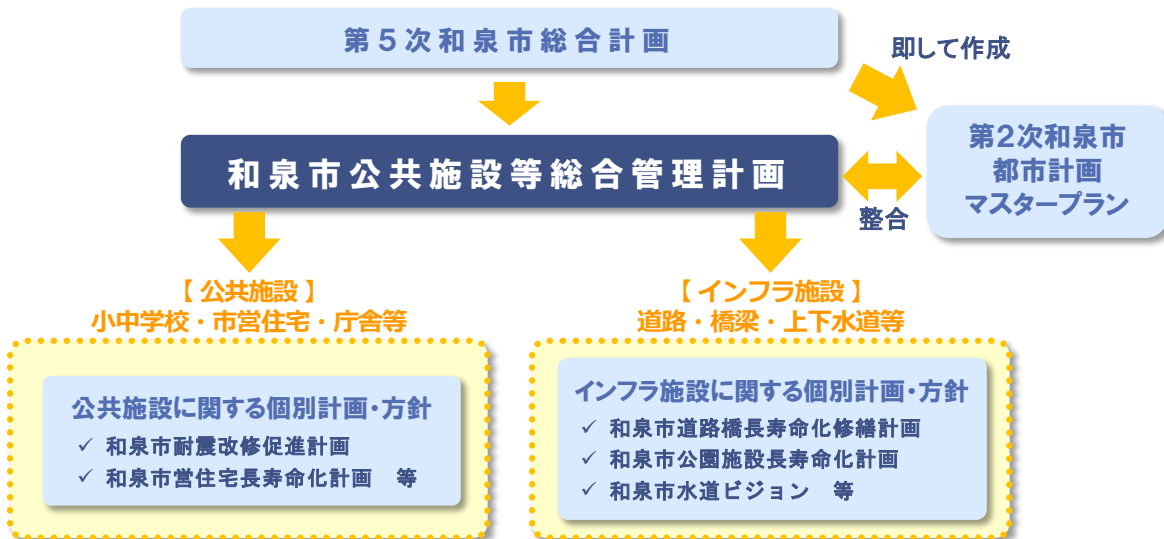
### ■対象施設

本市の所有する財産のうち、すべての公共施設等及び当該施設等が立地する土地を対象とします。



### ■計画の位置づけ

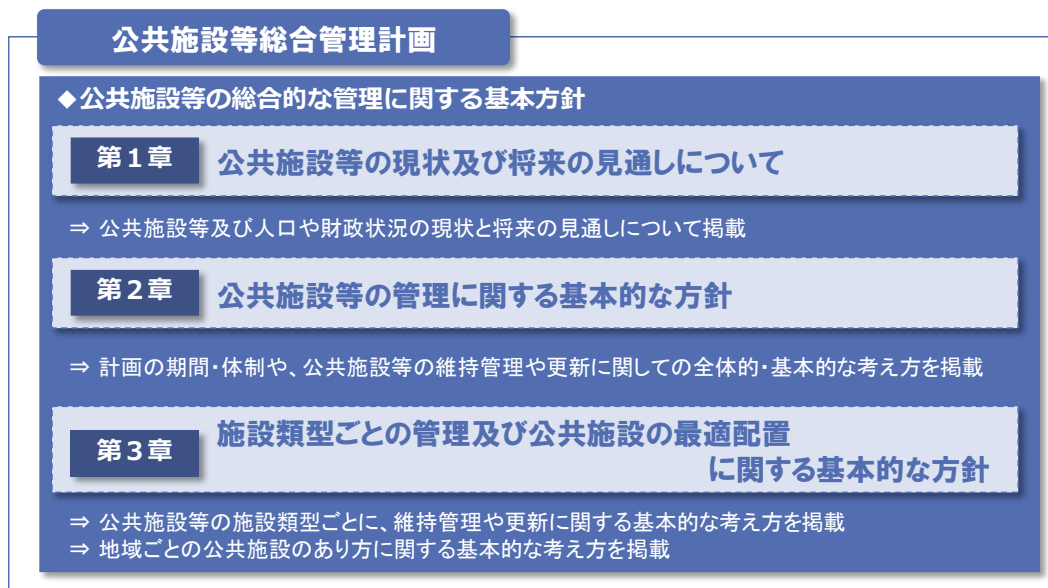
本市の最上位計画である「第5次和泉市総合計画」に即し、また、「第2次和泉市都市計画マスタープラン」との整合を図りながら、横断的に公共施設等に係るマネジメントの基本的な方向性を示すものです。公共施設等の個別計画等については本計画に即したものとなります。



### ■計画期間

国の指針において、少なくとも10年以上の計画期間とすることが望ましいとされていることや、今後、20～30年後にかけて多くの公共施設が更新時期を迎えると予想されることを踏まえ、平成29年度から令和28年度の30年間としています。

■計画の構成



【計画期間における目標】

直近 10 年間の建設事業費実績に基づく「公共施設への年間投資実績額」と、「当時の施設規模を一定維持するために必要な年間更新費用」とを比較することで、どの程度、財源的に不足するか検証。

■検証結果

「年間投資実績額」と、「必要な年間更新費用」を比較したところ、1年あたり、約 13 億円不足し、今後必要な施設更新のうち、金額ベースで約 75%しか実施できないという結果に。

⇒ 今後の厳しい財政状況に鑑み、**目標：延床面積を 70%まで縮減（縮減率 30%）**

※更新費用は、一概に延床面積と比例するものではないが、計画における目標数値を定量的に把握・管理するため、延床面積ベースで目標値を設定する。

※当該目標については、インフラ施設及び公営企業会計施設の更新費用を除く

※目標設定の考え方

	項目	考え方	結果
A	公共施設への年間投資実績額	H18～H27 年度における建設事業費の平均普通会計（インフラ施設除く） ※建設事業費が年ごとに大きく増減することから、目標設定にあたっての基準として、平均値を採用している。	約 40 億円
B	平成 28 年度と同規模で維持するために必要な年間更新費用	予測される建設事業費普通会計（インフラ施設除く）	約 53 億円
A/B	必要な全ての施設更新のうち実施可能なもの（金額ベース）		約 75%
目標	今後の厳しい財政状況に鑑み、延床面積を 70%まで縮減		

【現行計画の課題】

- ・ 目標である延床面積の 70%までの縮減に向けた、具体的な見通し等について明記していないこと。

### 3. 現行計画策定後から現在までの、計画目標の達成に向けた取組み

計画策定後、目標達成に向けて、様々な取組みを進めてきました。

#### ■各種計画・構想等の策定

- ・市営住宅長寿命化計画（平成30年12月策定）
- ・公立保育所・公立幼稚園のあり方に基づく整備方針（令和元年11月策定）
- ・富秋中学校区等まちづくり構想（令和2年3月策定）
- ・教育施設等長寿命化計画（令和3年3月策定）
- ・第1期和泉市個別施設計画（公共施設）（令和3年6月策定） 等

#### ■北西部地域公共施設の再編成の検討

- ・保健センターや教育センター等の集約

#### ■施設の廃止等の取組みを進めたもの

- ・鶴山台第二保育園、伯太幼稚園、幸幼稚園、北池田幼稚園の廃園
- ・町会館の所有権移転（3町会）
- ・南松尾はつが野学園開校に伴う南松尾中学校校舎の除却、文化財収蔵庫の処分
- ・新庁舎や和泉中央住宅の整備等に伴う旧施設の除却

### 4. 改訂の目的

国の「総合管理計画の策定にあたっての指針」においては、「総合管理計画の内容充実を図るため、個別施設計画に記載された取組み内容等を反映するなど、総合管理計画は不断の見直しを実施する」と明記されています。

本市の総合管理計画については、社会情勢の変化等への対応や、各種計画等にて新たに示された公共施設の方向性を反映するため、10年ごとの見直しを基本とし、必要に応じて見直しを実施するとしています。

平成28年度の計画策定後、各施設において、総合管理計画の下位計画にあたる「個別施設計画（長寿命化計画）」や「富秋中学校区等まちづくり構想」が策定されるとともに、北西部地域における公共施設の再編方針が検討されるなど、より具体的な公共施設の方向性が示されたことから、それらの内容を反映するとともに、現在の施設情報を基にした目標設定や目標達成に向けた取組み方針等を再検証し、計画の内容充実、計画改訂を行うものです。

## 5. 改訂版で整理していきたいポイント

### 【基本事項】

- ・ 総合管理計画策定後、新たに策定された各施設の個別施設計画や長寿命化計画の内容を反映
- ・ 総合管理計画策定後、施設の今後の方向性等に変更が生じたものを修正
- ・ 国の指針等にて示された総合管理計画への記載必須事項を追加  
記載必須事項：施設保有量の推移、中長期的な更新費用の見込み 等
- ・ 施設情報や各種内容の時点修正

### 【重点事項】

- ・ 計画期間の整理
- ・ 計画期間内の目標設定の検討
- ・ 目標達成に向けた実現方針の整理

## 6. 総合管理計画の改訂までの流れ

公共施設マネジメント推進本部会議（庁内会議）及び公共施設マネジメント推進審議会を下記のとおり開催し、議会報告やパブリックコメント、審議会における答申等を経て、令和4年10月頃に総合管理計画改訂版を策定予定です。

令和4年2月1日	本部会議	現状確認 目標設定の考え方審議 目標達成に向けた考え方審議
令和4年2月10日	審議会開催	諮問（審議事項は本部会議と同様）
令和4年3月29日	審議会開催	継続審議、素案検討
令和4年5月頃（予定）	審議会開催	継続審議、素案検討
令和4年6月	市議会第2回定例会	委員会協議会における報告
令和4年6～7月頃	パブリックコメント	パブリックコメント
令和4年8～9月頃	審議会開催	答申
令和4年9～10月頃	本部会議	答申を受けた修正内容等の審議
	計画策定・公表	計画策定・公表

※上記以外にも必要に応じて本部会議を開催

今回、改訂版の考え方について審議いただき、方向性を共有した上で、令和4年3月～5月の審議会において、総合管理計画の具体的な記載内容等をご審議頂く予定です。

## 7. 現行計画（平成29年3月策定）における公共施設の状況

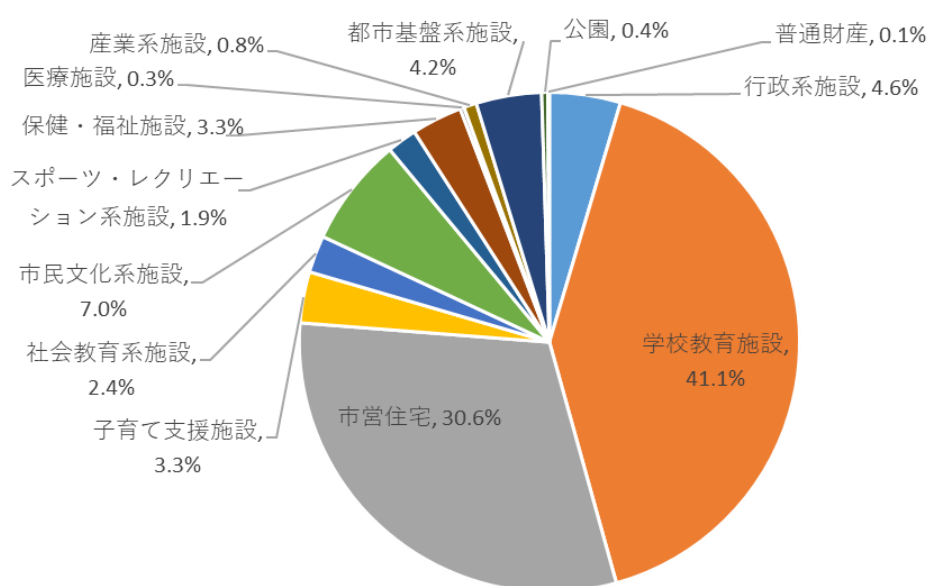
類型別の延床面積では、全体のうち、学校教育施設が約4割、市営住宅が約3割と大部分を占めています。

また、築年数別では、6割以上の施設が築31年以上となっており、老朽化が進んでいる状況です。

●策定当時における公共施設数及び延床面積（公営企業施設除く）※平成28年3月末現在

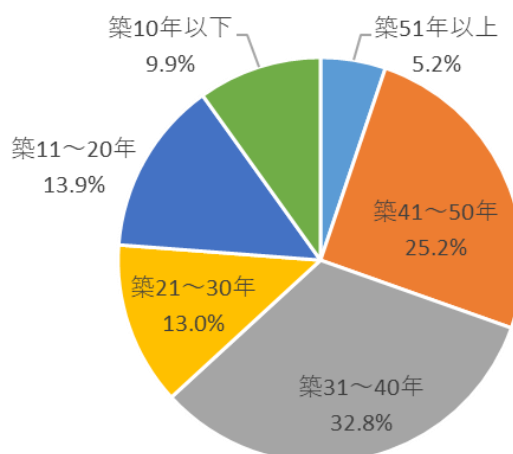
	施設の類型	施設数	延床面積 (㎡)	割合
1	行政系施設	68	23,635	4.6%
2	学校教育施設	32	211,746	41.1%
3	市営住宅	20	157,368	30.6%
4	子育て支援施設	31	17,026	3.3%
5	社会教育系施設	11	12,392	2.4%
6	市民文化系施設	15	36,272	7.0%
7	スポーツ・レクリエーション系施設	7	9,953	1.9%
8	保健・福祉施設	29	16,849	3.3%
9	医療施設	1	1,329	0.3%
10	産業系施設	3	4,235	0.8%
11	都市基盤系施設	10	21,795	4.2%
12	公園	27	2,058	0.4%
13	普通財産	1	60	0.1%
	合計	255	514,718	100%

※現計画に記載の数字に錯誤があったため、一部面積を修正しております。



● 策定当時における公共施設の築年数別延床面積割合 ※平成 28 年 3 月末現在

築年数	延床面積 (㎡)	割合
築51年以上	26,734	5.2%
築41～50年	129,862	25.2%
築31～40年	168,639	32.8%
築21～30年	67,027	13.0%
築11～20年	71,486	13.9%
築10年以下	50,970	9.9%
合計	514,718	100%



## 8. 現在 (令和 4 年 3 月末見込み) における公共施設の状況

総合管理計画の策定時 (H28.3) と比較すると、現在の公共施設の延床面積は、約 17,000 ㎡増加している状況です。

### ■ 主な増加要因

- ① 南松尾はつが野学園や和泉中央住宅、総合スポーツセンターなど、新たな施設を設置したため
- ② 旧市立病院南館を公営企業会計施設から普通会計施設へ転用したため  
(旧市立病院南館については、今後、保健センターや教育センター等を集約した「庁舎第1分館」としての活用を予定。集約後、現在の保健センターや教育センター建物については、除却を予定しているものの、現時点では存在しているため、延床面積に加算。※詳細は後述)
- ③ 中央消防署や横山老人集会所など、新たな建物を設置後、旧建物の除却が完了していないため

### ● 現在の公共施設数及び延床面積 (公営企業施設除く) ※令和 4 年 3 月末見込み

	施設の類型	施設数	延床面積 (㎡)		
			R4.3末	H28.3末	差引
1	行政系施設	65	31,884	23,635	8,249
2	学校教育施設	31	216,420	211,746	4,674
3	市営住宅	15	159,263	157,368	1,895
4	子育て支援施設	29	15,901	17,026	▲ 1,125
5	社会教育系施設	11	12,910	12,392	518
6	市民文化系施設	12	35,439	36,272	▲ 833
7	スポーツ・レクリエーション系施設	8	11,139	9,953	1,186
8	保健・福祉施設	29	18,239	16,849	1,390
9	医療施設	1	1,329	1,329	0
10	産業系施設	6	4,990	4,235	755
11	都市基盤系施設	10	21,795	21,795	0
12	公園	28	2,079	2,058	21
13	普通財産	1	60	60	0
	合計	246	531,448	514,718	16,730

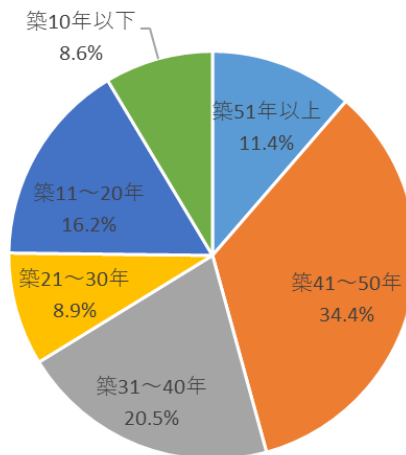


築年数別では、全体の約半分が築 41 年以上、約 1 割が築 51 年以上の施設となっており、老朽化が深刻な状況です。

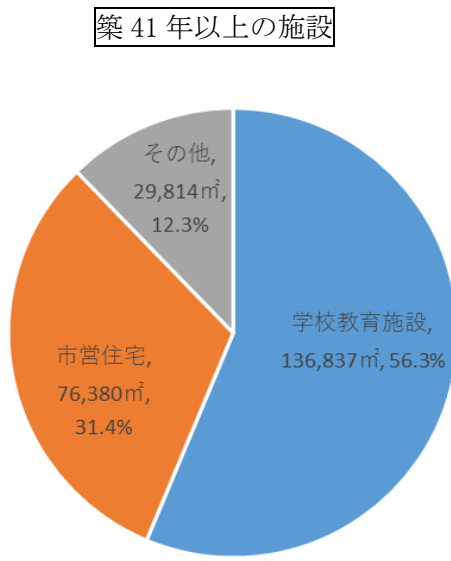
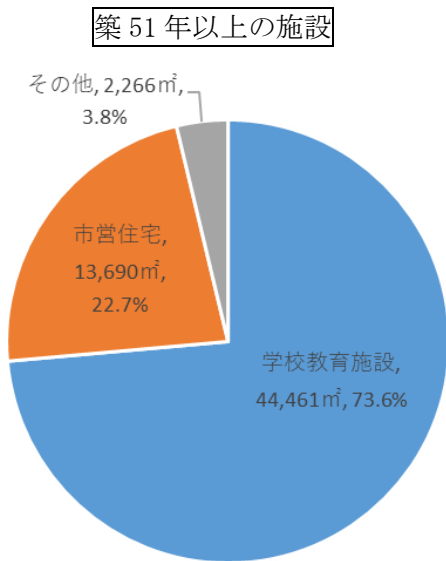
特に老朽化が深刻な築 51 年以上の施設においては、約 7 割が学校教育系施設、約 2 割が市営住宅と大部分を占めており、これらの施設において対応が急務となっております。

●現在の公共施設の築年数別延床面積割合 ※令和 4 年 3 月末見込み

築年数	延床面積 (㎡)	割合
築51年以上	60,417	11.4%
築41～50年	182,614	34.4%
築31～40年	109,030	20.5%
築21～30年	47,516	8.9%
築11～20年	86,122	16.2%
築10年以下	45,749	8.6%
合計	531,448	100%



●築年数 51 年以上・41 年以上の施設における類型別割合



## 9. 審議事項 1 : 計画期間、目標設定

### 【現計画】

計画期間	平成 29 年度から令和 28 年度の 30 年間。
目標設定	延床面積を 70%にまで縮減。

### 【改訂版における考え方】

#### (1) 計画期間

今回の改訂は、新たな整理を行うものでなく、平成 29 年度の以降の取組みを反映し、現状の取組みでどの程度の達成が見込まれ、今後、どの程度の取組みが必要であるか整理するものであることから、当初計画の改訂として、現在の計画期間（平成 29 年度から令和 28 年度の 30 年間）を保持することを考えています。

#### (2) 目標設定

現行計画での目標設定と同様の方法で試算を行うと、以下のとおりになります。

(試算方法) 直近 10 年間の建設事業実績に基づく「公共施設への年間投資実績額」と、「今年度末時点での施設規模を一定維持するために必要な年間更新費用」とを比較。

#### ※試算結果

	項目	考え方	結果
A	公共施設への年間投資実績額	H23～R2 年度における建設事業費の平均 ※普通会計（インフラ施設除く）	約 42 億円
B	令和 3 年度と同規模で維持するために必要な年間更新費用	予測される建設事業費 ※普通会計（インフラ施設除く）	約 53 億円
A/B	必要な全ての施設更新のうち実施可能なもの（金額ベース）		約 79%

現行計画では、試算の結果、必要な更新のうち、約 75%まで実施可能との結果でしたが、今回の試算では、約 79%との結果になっており、改善傾向となっています。

#### <改善の主な要因>

- ・「B：年間更新費用」が、現行計画と同額（約 53 億円）に留まったため。  
⇒工事費単価の上昇と延床面積の増加に伴い、本来「B：年間更新費用」も増加するところであるが、新たに策定された各施設の個別施設計画等において、施設の長寿命化の方向性が整理され、施設更新のコストが大きく縮減されたことから、増加しなかった。

しかしながら、今後も少子高齢化が進むと想定されること、施設の老朽化の状況が抜本的に改善されているものではないことから、将来に負の遺産がないよう取り組む必要があり、目標数値としては、現行計画の目標を継承していきたいと考えます。

#### 目標：現在の延床面積から 70%まで縮減（縮減率 30%）

※当該目標については、インフラ施設及び公営企業会計施設の更新費用を除く

→ このあたり、後述の目標実現化方針を含め、ご審議をお願いします。

## 10. 審議事項2 : 目標達成に向けた実現方針の整理

総合管理計画の目標達成に向けては、どのような取組みをどの程度実施すれば、達成できるのか検証する必要があります。

現在の延床面積をスタートとし、目標達成のために必要な縮減面積を設定するとともに、現在、予定している取組みを実行した場合の目標の達成度合いや、最終的な目標達成のために、どのような方針が必要なのか、整理をします。

### ■必要な縮減面積

現在（令和4年3月末見込み）の延床面積をもとに、70%までの縮減という目標達成のために必要な縮減面積を下記のとおり設定します。

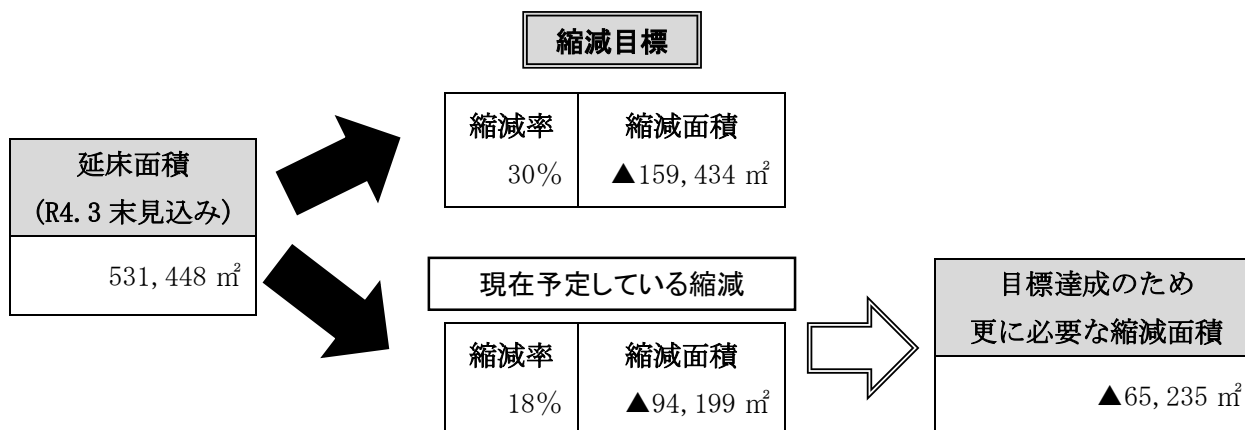
延床面積 (R4.3 末見込み)	縮減率	目標 (必要な縮減面積)
531,448 m <sup>2</sup>	30%	▲159,434 m <sup>2</sup>

### ■現在予定している具体的な取組み（詳細は、後述）

	具体の取組み	縮減想定面積
1	富秋中学校区等まちづくり構想関連	▲91,259 m <sup>2</sup>
2	北西部地域公共施設の再編関連	▲4,061 m <sup>2</sup>
3	保育所、幼稚園、小中学校・義務教育学校関連	▲3,879 m <sup>2</sup>
4	その他	+5,000 m <sup>2</sup>
合計		▲94,199 m <sup>2</sup>

### ■目標との比較

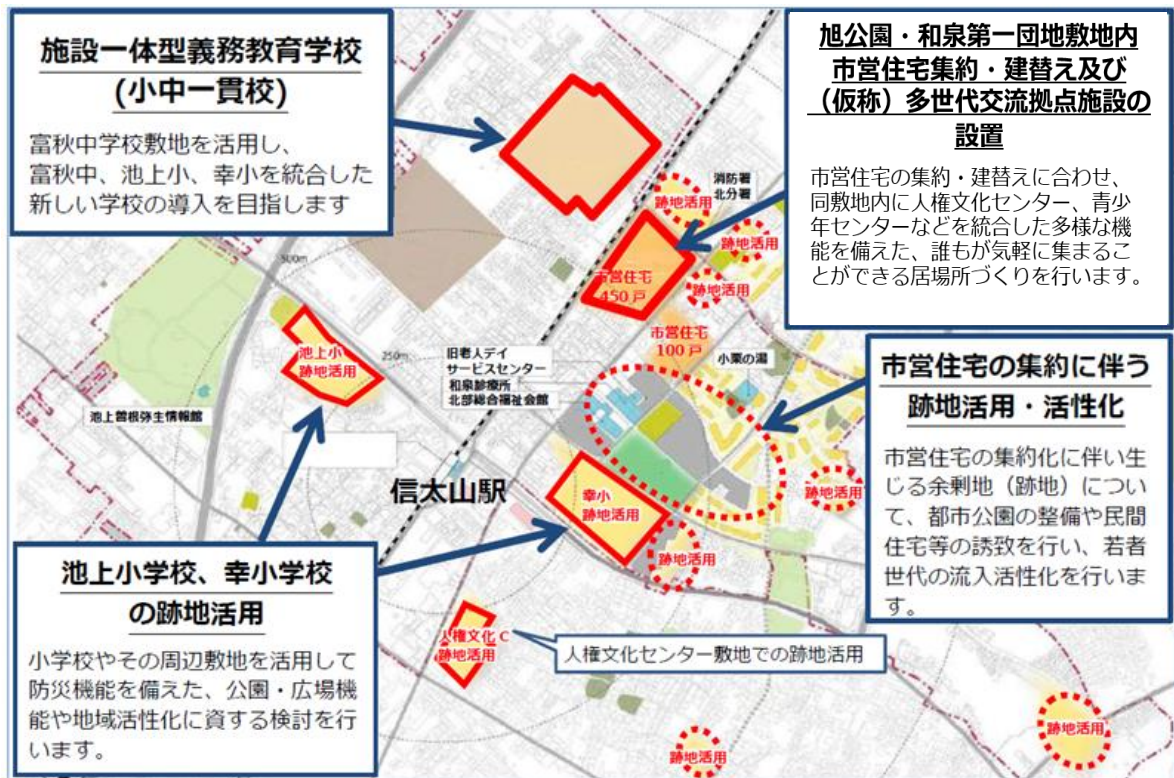
上記のとおり、予定している取組みを推進することで、延床面積が94,199 m<sup>2</sup>縮減され、目標縮減率30%に対し、18%まで達成する見込みとなるが、更なる取組みを継続する必要があります。



(参考) 現在予定している具体の取組み詳細

<取組み1> 富秋中学校区等まちづくり構想に基づく再編成 (m<sup>2</sup>)

R4.3末		再編成後		備考
市営住宅 (市域全体)	159,263	市営住宅 (市域全体)	90,000	2,171戸→1,189戸 (延床面積は戸数で按分)
幸小学校	10,235	施設一体型義務教育学校	11,750	
池上小学校	5,410			
富秋中学校	12,252			
人権文化C	6,512	(仮称) 多世代交流拠点 施設	3,000	
青少年C	1,449			
王子町分館	363			
幸分館	525			
小計	196,009	小計	104,750	▲ 91,259



<取組み2>北西部地域公共施設の再編成

(㎡)

R4.3末		再編成後		備考
旧市立病院南館	4,559	庁舎第1分館	4,559	旧市立病院南館を庁舎第1分館として整備し、教育センターや保健センター等を集約
教育センター	1,043			
図書館跡書庫	923			
保健センター	1,292			
庁舎分館	1,499	庁舎第2分館	1,955	消防本部・和泉消防署を庁舎第2分館として整備
消防本部・和泉消防署	2,611			
		新消防本部・和泉消防署	2,988	
国府幼稚園	1,144	公立認定こども園	2,500	移転統合
和泉保育園	1,188			
芦部保育園	895	民間認定こども園	0	民営化により、公共施設面積は0となる。 国府第二保育園の廃園時期は、在園児数や就学前児童数の推移などをもとに検討。
国府第二保育園	909			
小計	16,063	小計	12,002	▲ 4,061

①<再編成前(令和3年度末頃)>



②<再編成後(令和9年度末頃)>



＜取組み 3＞小中学校における施設一体型義務教育学校の導入、  
公立保育所・公立幼稚園のあり方に基づく整備方針

(㎡)

R4.3末		再編成後		備考
横山小学校	4,642	施設一体型義務教育学校	9,092	南横山小学校建物は施設一体型小中一貫校への統合後の活用を検討。
榎尾中学校	4,517			
鶴山台第一保育園	821	廃園	0	
国府第一保育園	1,035	廃園	0	廃園時期は、園児数及び保育ニーズ、民間園等の整備状況を見極めつつ、施設の長寿命化を図りながら検討
北池田保育園	1,008	廃園	0	
緑ヶ丘保育園	948	廃園	0	
小計	12,971	小計	9,092	▲ 3,879

＜取組み 4＞その他

(㎡)

施設名	R4.3末	取組後	差引	備考
消防署池田分署	254	0	▲ 254	
消防署松尾出張所	199	0	▲ 199	
水防倉庫	41	0	▲ 41	
旧和泉失対話所	93	0	▲ 93	
市役所新庁舎（立体駐車場 等）	0	5,689	5,689	庁舎部分はR3年度に設置
南松尾はつが野学園	10,806	12,026	1,220	増築予定
伯太幼稚園	649	0	▲ 649	
北池田幼稚園	585	0	▲ 585	
横山老人集会所（旧）	133	0	▲ 133	新たな建物はR3年度に設置
国府老人集会所（新）	0	180	180	
国府老人集会所（旧）	135	0	▲ 135	
小計	12,895	17,895	5,000	

<取組み1～4>延床面積の見通し

(㎡)

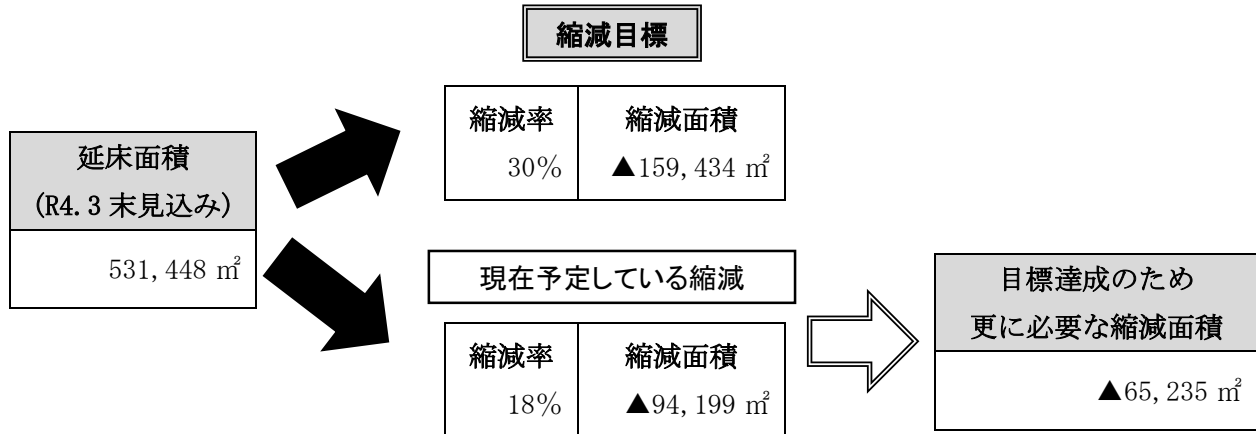
	施設の類型	改訂版 (R4.3末)	計画終期 (R29.3末)	比較	
				面積の増減	割合
1	行政系施設	31,884	36,895	5,011	115.7%
2	学校教育施設	216,420	200,384	▲ 16,036	92.6%
3	市営住宅	159,263	90,000	▲ 69,263	<b>56.5%</b>
4	子育て支援施設	15,901	9,118	▲ 6,783	<b>57.3%</b>
5	社会教育系施設	12,910	12,622	▲ 288	97.8%
6	市民文化系施設	35,439	31,646	▲ 3,793	89.3%
7	スポーツ・レクリエーション系施設	11,139	11,139	0	100.0%
8	保健・福祉施設	18,239	15,192	▲ 3,047	83.3%
9	医療施設	1,329	1,329	0	100.0%
10	産業系施設	4,990	4,990	0	100.0%
11	都市基盤系施設	21,795	21,795	0	100.0%
12	公園	2,079	2,079	0	100.0%
13	普通財産	60	60	0	100.3%
	合計	531,448	437,249	▲ 94,199	—

施設類型別に延床面積の推移を比較すると、市営住宅や子育て支援施設において、大きな縮減が見込まれる状況であるが、その他の施設においては、あまり大きな縮減は見込めない結果になっています。

■目標達成に向けた実現方針の整理

(再掲)

上記のとおり、予定している取組みを推進することで、延床面積が 94,199 m<sup>2</sup>縮減され、目標縮減率 30%に対し、18%まで達成する見込みとなるが、更なる取組みを継続する必要があります。



(目標達成に向けた具体的な縮減方針)

目標の達成には、更なる延床面積の縮減が必要となります。

今後、老朽化した施設の改修費用や維持管理費用が財政状況を圧迫し、その他の市民サービス等の実施に支障がでる懸念があるので、改訂版において、現行計画における基本方針に加えて、改めて具体的な方向性を整理し、段階的に取組みを進める必要があります。

(現行計画における施設のあり方等にかかる基本方針)

○重要なのは「施設の保有」ではなく、その施設が提供している「必要な公共サービスの維持」であるという認識を持ち、従来の施設重視から機能重視へと考え方の転換を図る。

その上で、公共施設等の所有に捉われないサービスの提供方法の検討や施設複合化や多機能化による機能集約等の推進等を行う。

○公共施設の老朽化の状況、稼働率、維持管理費用等のソフト・ハード両面の情報だけでなく、市の財政状況やまちづくりの方針、公共性、将来の需要見込み、施設の代替性等を総合的に判断しながら、施設の継続使用や統合、機能集約、用途変更、民間サービスへの転換、廃止等の検討を行う。



(考えられる方向性)

目標の達成のために、下記の方向性を追記していくことを検討しており、ご意見願います。

○その1

築年数が古い施設について、建替え等を実施する前に、様々な観点から施設の必要性・適正規模・あり方等について総合的に判断し、規模の縮小や廃止等も含めて、方向性について検討します。

○その2

公共施設として管理するのではなく、民間でも管理運営が可能な施設については、民間への譲渡や売却、民設民営への移行等を検討します。

○その3

公共施設の建替え等を計画する際には、必要とされる施設規模等を考慮するとともに、まずは、他施設との複合化や、近隣の類似施設を活用するなど、サービスの維持を優先としながら、効果的なサービス提供方策を検討します。

○その4 (学校教育施設)

学校教育施設については、子どもたちの将来を見据えた良好な教育環境の確保を念頭に、施設規模を検討し整備することが必要です。

現施設については、原則長寿命化を図るものとしますが、児童生徒数や校舎の老朽化状況等を勘案し、建替え、統合や施設一体型義務教育学校の導入を検討します。

(その他)

○現在予定している取組みだけでは、目標達成は困難という見込みであり、更なる縮減が必要であることから、上記4点の具体的な方向性を新たに示すものの、これらの方向性に沿って、具体的にどの施設を取組み対象とするのかは、引き続き、検討を行うものです。

今後、目標達成にむけて、各施設の方向性について検討し、第2期和泉市個別施設計画等においては、より具体的な方策等を記載するべく、取組みを進める必要があります。

○計画期間内における目標は、投資実績額を参考に「延床面積の縮減」という形で設定しておりますが、デザインビルドなどのPPP/PFI手法やESCOなど、民間活力を活用した施設更新、維持管理手法により、ライフサイクルコストの縮減を図り、延床面積の縮減に代わる対策も実施していくことも必要と考えます。