

平成 31 年 2 月 18 日

公共施設マネジメント推進審議会資料

1. 公共施設の修繕・更新

①適切な維持管理による劣化状況・不具合の把握と改善

施設の点検、評価等の均質化を図るため、劣化度判定マニュアルを作成し、各施設管理者を対象にマニュアルを用いた施設点検の実地研修を実施しました。

【今後の進め方】

施設の安全確認を行うとともに、適切な時期に修繕・更新を行うための基礎資料として活用するため、定期的に施設点検を実施し、施設の現状把握を行います。

②建物や設備の修繕・更新に係る優先度の整理

建物、設備の修繕・更新にかかる平成 31 年度予算執行分について、下記の手順により予算査定を実施します。

1) 施設担当所管課において施設点検を実施。

↓

2) 施設担当所管課から資産マネジメント所管課へ工事要望を提出。

↓

3) 資産マネジメント所管課及び建築営繕所管課において工事内容を精査し、予算について一次査定を実施。

↓

4) 財政所管課において最終予算査定を実施。

査定対象外施設：市営住宅、小中学校他約 70 施設。

査定対象件数 117 件

査定結果 A=優先度高 63 件 B=優先度中 36 件 C=優先度低 18 件

【今後の進め方】

予算や、建築営繕所管課の人員体制等の制約により、修繕・更新が実施できないケースがあるため、ESCO 等の PPP 手法の導入推進を行うことにより、更新費用の削減、積算、工事施工管理業務の削減に取り組みます。また、予防的な修繕を行っていくことにより、ライフサイクルコストの削減を図っていきます。

③ E S C O 事業の実施

公共施設の老朽化した設備の更新及び維持・管理を民間事業者にあわせ、市はその対価としてサービス料を支払う「E S C O 事業」を実施することにより、光熱水費支払額の削減が保証されるとともに、設備更新費用の低減が期待されることから、シティプラザ及びコミュニティセンターにおいて試行実施することとし、平成 30 年 12 月 10 日に選定委員会を開催し、優先交渉権者を選定。平成 32 年 4 月 1 日より E S C O サービス開始予定となっています。

1) E S C O 事業の概要

○優先交渉権者 東芝エレベーター株式会社

○提案概要

・削減保証量：(電気) 921,368kwh、(ガス) 143,329 m³、(水道) 5,848 m³

・E S C O 事業期間：12 年

・削減試算額：26,136,503 円/年 ※1 (削減率 約 30%)

26,136,503 円×12 年=313,638,036 円

・E S C O サービス料 (総額)：313,383,889 円 <債務負担額> ※2

・更新設備概要：

(和泉シティプラザ)・照明の L E D 化・熱源機器、空調機器の更新・B E M S ※3、
節水器具の導入・遮熱フィルムの貼付

(コミュニティセンター)・照明の L E D 化・熱源機器、空調機器の更新・B E M S ※3、
節水器具の導入・トイレの改修

※1 削減試算額は以下の使用量及び単価を基に試算

使用量 (電気・ガス・水道)：過去 3 年間の平均使用量

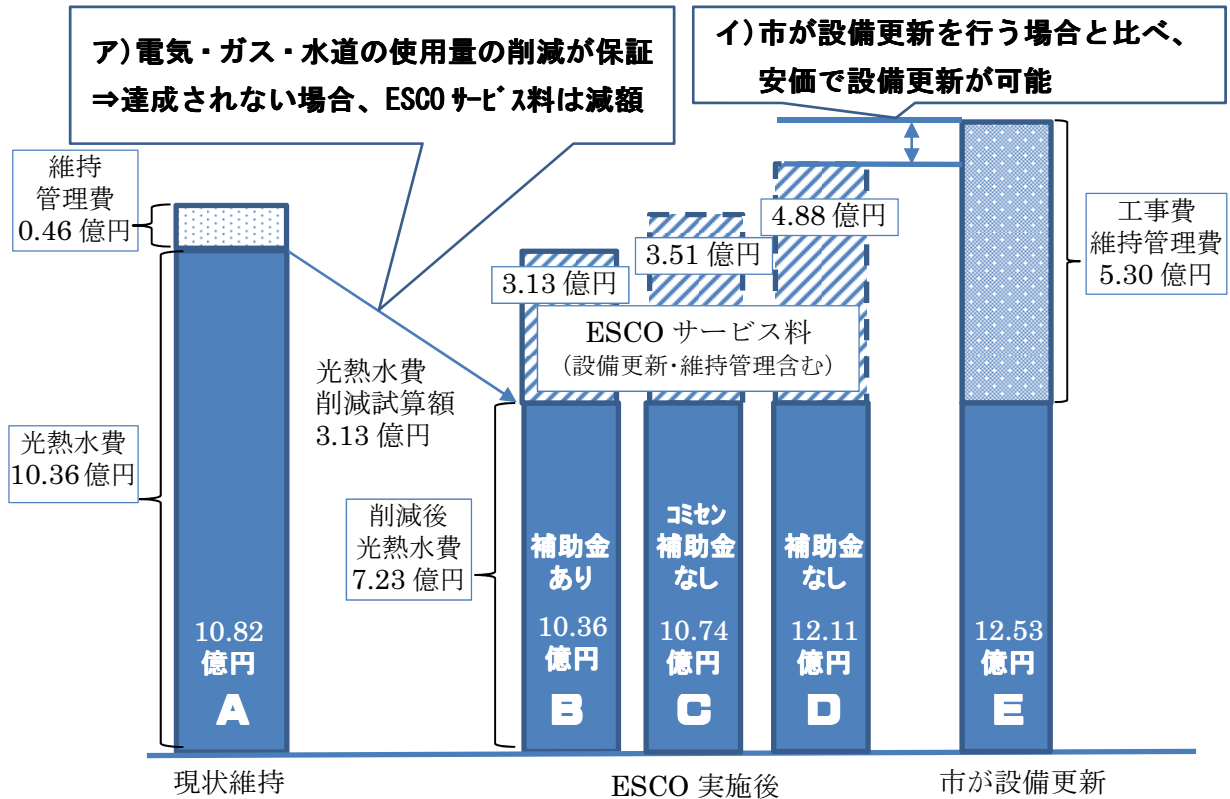
単価 (電気)：公募時点での関西電力単価 (ガス・水道)：過去 3 年間の平均単価

※2 国の補助金が採択された場合の E S C O サービス料

※3 B E M S (ビルエネルギーマネジメントシステム) = I T を活用して施設の照明や空調等を制御し、最適なエネルギー管理を行うことにより、省エネルギー化を図る

2) 効果検証

○費用削減効果（E S C O期間（12年）における市の支払総額）



○その他の効果

- ・「第4次和泉市地球温暖化対策実行計画」に沿った環境に配慮した更新
- ・職員の業務量の削減（設計・施工管理業務、維持管理業務）
- ・遮熱フィルムの貼付やBEMSの導入など優れた民間のノウハウ活用
- ・省エネルギー保証契約により、一定の光熱水費の削減が保証
- ・更新した設備の維持管理費用は事業者の負担

【今後の進め方】

以上の検証内容を踏まえ、本市において比較的規模が大きく、設備更新時にE S C O事業の適合性が高い場合にE S C O事業を導入していきます。

3) 今後のESCO事業のスケジュール

○久保惣記念美術館・いずみ霊園及び北部コミュニティセンター・まなびのプラザ

平成31年3月頃	選定方法、対象設備等の検討
平成31年6月頃	事業者選定開始
平成31年11月頃	優先交渉権者決定

④個別施設計画の策定

国や地方公共団体、その他民間企業等が管理するあらゆるインフラを対象に、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため、「インフラ長寿命化基本計画」が策定されています。この計画により、各公共施設、インフラ施設について、平成32年度末までに公共施設等総合管理計画の下位計画である個別施設計画の策定を行うことが求められています。

【今後の進め方】

来年度より個別施設計画の策定に着手し、平成32年度内までに策定。

計画の概要

ア. 対象施設

本市の公共施設の施設類型は、総務省から例示されている分類を参考に次のとおり分類しています。

個別施設計画については、基本的に施設類型の中分類ごとに取りまとめ策定します。

なお、道路、橋梁、トンネル、河川、公園、上下水道等の公共施設以外のインフラ施設についてはそれぞれの類型ごとに策定します。

ただし、各所管課で策定している計画が個別施設計画に代えることができる場合には当分の間策定しません。

○公共施設等総合管理計画施設分類

大分類	中分類	主な施設
行政系施設	庁舎等	庁舎等
	消防施設	消防庁舎、消防分団車庫
	その他行政系施設	その他行政系施設
学校教育系施設	学校	小学校、中学校
	その他教育施設	教育センター
市営住宅	市営住宅	市営住宅
子育て支援施設	幼稚園・保育所	保育所、幼稚園
	幼児・児童施設	留守家庭児童会等
社会教育系施設	図書館	図書館・図書室
	博物館等	美術館等
市民文化系施設	集会施設	コミュニティセンター等
	その他市民文化系施設	その他市民文化系施設
スポーツ・	スポーツ施設	体育館、温水プール等

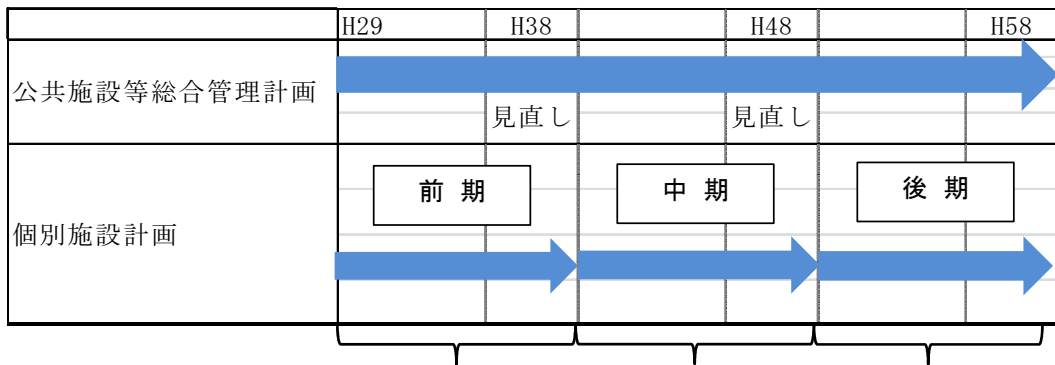
レクリエーション系施設	レクリエーション施設	青少年の家
保健・福祉施設	保健施設	保健センター等
	その他社会福祉施設	総合福祉会館等
	高齢福祉施設	老人集会所等
医療施設	医療施設	診療所
産業系施設	産業系施設	産業振興プラザ等
その他施設	その他	自転車駐車場等
インフラ施設	道路・橋梁・河川	
	公園	
公営企業会計施設	上下水道	
	市立病院	

イ. 計画期間

計画期間については公共施設等総合管理計画の計画期間 30 年を 10 年単位で 3 期に分けて具体的な整備計画を策定します。

今回は第 1 期（平成 38 年度まで）について策定します。

公共施設等総合管理計画との更新スケジュール（イメージ）



平成 32 年度までに策定 平成 38 年度までに策定 平成 48 年度までに策定

ウ. 対策の優先順位の考え方

現在、作成作業中である公共施設カルテを活用し、ポートフォリオ分析及び定性的な判断等を踏まえた優先順位について考え方を示します。

エ. 個別施設の状態等

点検マニュアルに沿った施設点検結果を利用し、施設毎の老朽化の状況等を整理します。

オ. 対策内容と実施時期

施設点検結果に基づき作成された長期保全計画表を用い、施設毎の設備や建物の修繕や更新についての対策や実施時期等を記載します。ただし、平成 33 年度までに個別施設計画に基づく費用の見込み等を公共施設等総合管理計画に記載を行う必要があることから、市の予算の平準化等を考慮し、対策内容と実施時期を決定します。

カ. 対策費用

市の予算の平準化等を考慮しながら、計画期間内に要する対策費用の概算を記載します。

2. 市民や事業者等との連携等による効果的・効率的な市民サービスの提供

①公共施設カルテの作成

公共施設にかかる維持管理コスト等の情報集約、市民や事業者への情報提供を行うための資料として、統一様式による施設カルテを毎年作成し、公表します。

【今後の進め方】

平成 30 年 2 月 各施設のコスト情報等（平成 29 年度分）の入力
平成 30 年 3 月 市ホームページ上にて公開予定
以降は前年度分を毎年作成し公表

②高圧電力契約の契約更新

平成 30 年度入札結果の概要

契約期間：平成 31 年 2 月 1 日～平成 32 年 1 月 31 日

契約業者：中部電力株式会社

対象施設：55 施設（前回 53 施設）

年間想定額：162,063,412 円

関西電力単価による料金との比較：▲87,240,819 円（▲35.0%）

※金額については、平成 29 年度の電気使用量を元に試算

【今後の進め方】

引き続き高いコストメリットが出る結果となっているため継続実施します。

③ PPP・PFI※手法の導入推進

施設・設備の更新や施設の運営等について、民間の創意工夫等を活用し、コスト削減や業務の効率化を実現していくため、PPP・PFIに関する勉強会やセミナーへの参加による情報収集に努めることや、職員研修を実施することにより、市職員のPPP・PFI手法への理解の促進を図ることなどを実施しました。

※PPP：パブリック・プライベート・パートナーシップの略で、公民が連携して公共サービスの提供を行うスキーム。

※PFI：プライベート・ファイナンス・イニシアティブの略で、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスを図る手法で、PPPの代表的な手法のひとつ。

【今後の進め方】

引き続き情報収集等をすすめ、今後の施設更新時においてPPP手法導入のメリット・デメリット等を検証したうえで、導入をすすめる。

3. 公共施設の最適配置

①富秋中学校区（池上小学校区、幸小学校区）

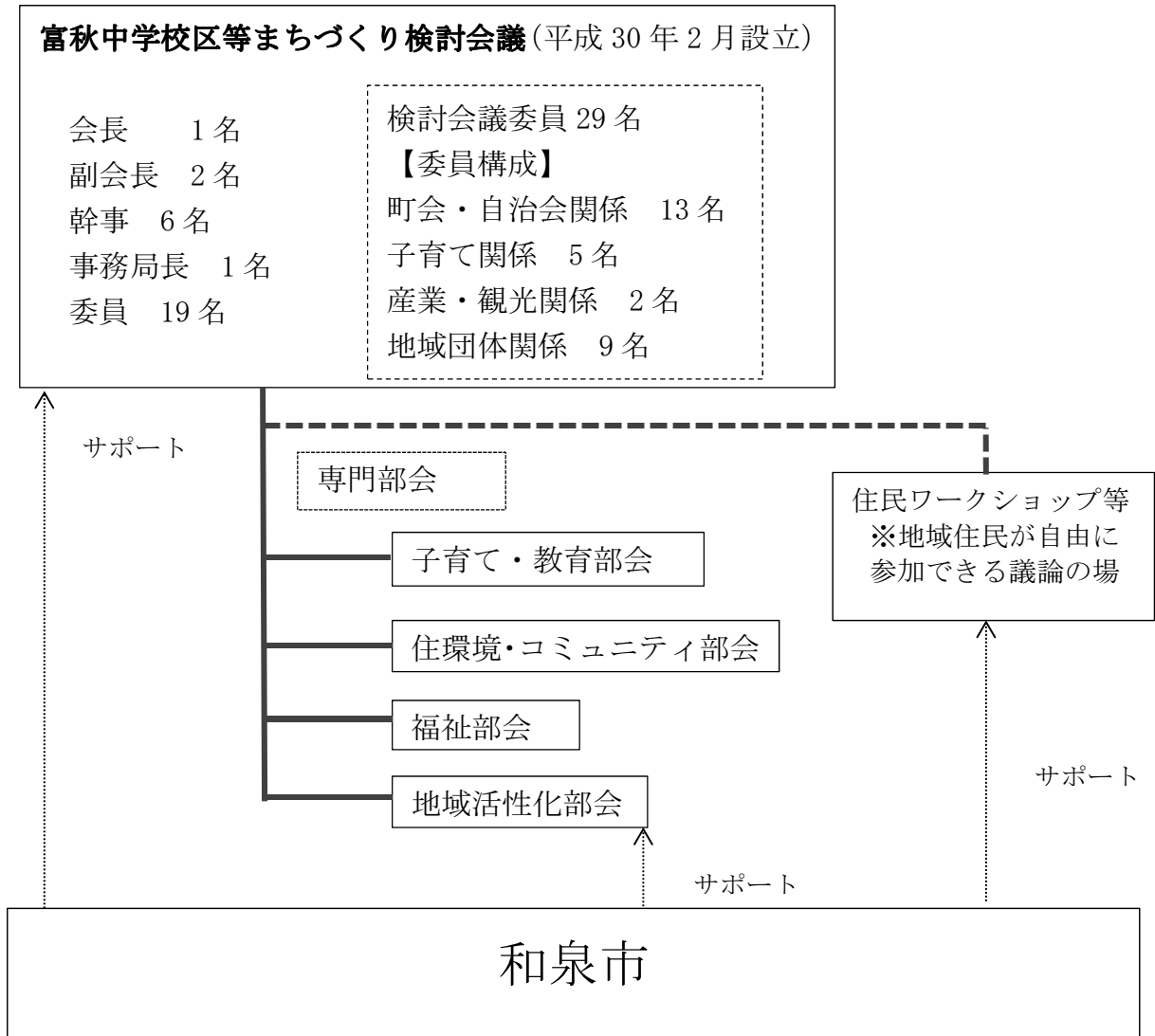
地域住民・市民、行政などの関係者が、連携・協働・役割分担しながらまちづくりを進める上での基本となる“道しるべ”を「まちづくり構想」として平成31年度中にとりまとめます。

構想策定にあたっては、構想案の策定をはじめ、将来にわたって住み続けたい魅力あるまちづくりを推進するための活動を行うことを目的に、町会・自治会役員、PTAその他児童・生徒の保護者、対象区域内で公共的・公益的な活動をされている方などにより「富秋中学校区等まちづくり検討会議」が平成30年2月に設立されています。

ア. 検討組織・体制

地域の住民で組織された富秋中学校区等まちづくり検討会議が主体となり、和泉市に在住又は在勤（在学）の方であれば参加可能な専門部会の開催やワークショップ等を行っています。

【検討体制】



イ. これまでの取組

ワークショップや専門部会を通じ、地域の現状や課題の共有を行い、まちに必要な生活機能やサービス等について検討を重ねてきました。

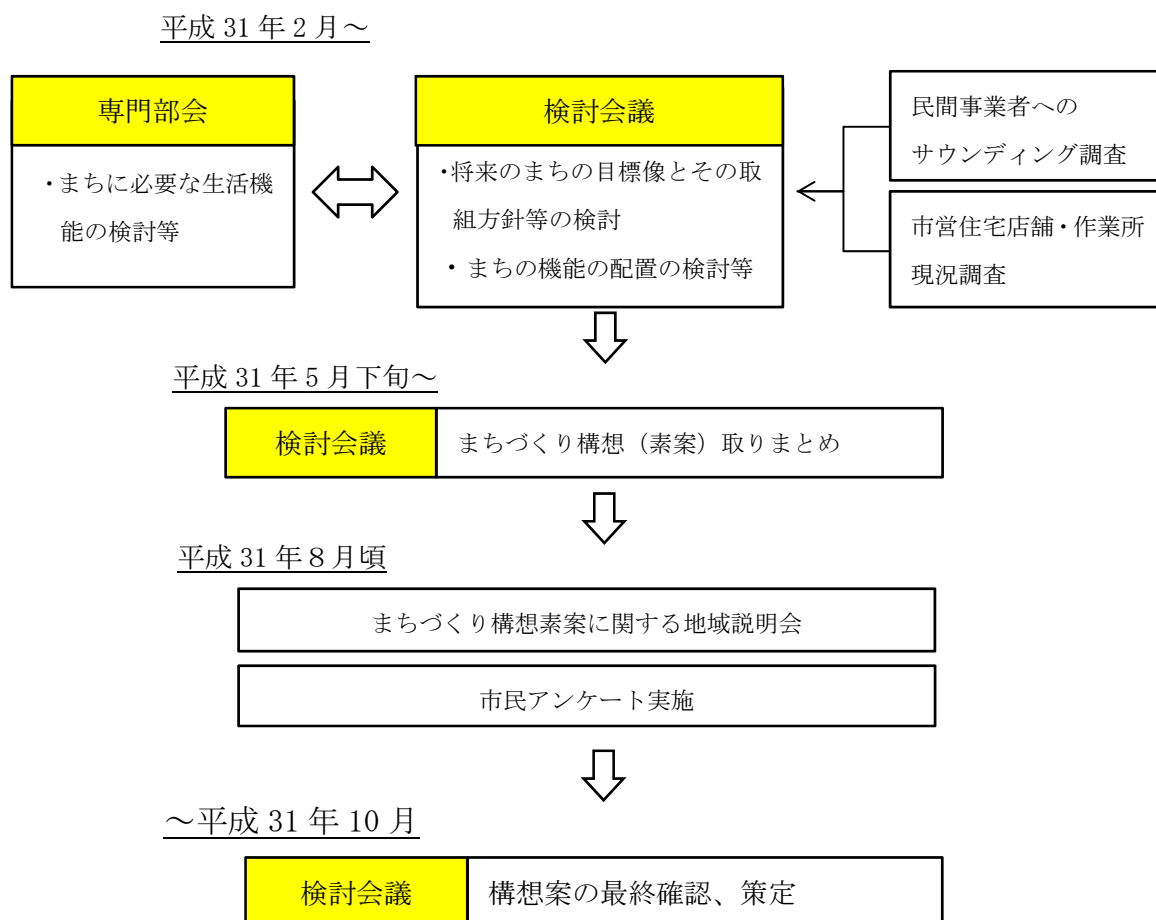
また、施設の建替えに関わる話だけではなく、まちづくりを考える上で、住民が主体となり、できることから一緒に考え、実際にまちに合った活動を行っていく取り組みも行われています。

必要な場所・機能の検証を行いながら、まちづくりに関わる新たなネットワークや当該地域のニーズにあった地域活動の創出、地域魅力の向上による将来的な若者・子育て世帯の呼び込み等を実現することにより、公有財産の効果な運用につながるよう、地域と協働して取り組んでいきます。

【会議等開催実績】

会議名称	主な内容	開催回数	参加人数
まちづくり検討会議	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり構想に向けた進め方について ・今後のまちの生活機能と施設のあり方について 	6	106
住民ワークショップ	<ul style="list-style-type: none"> ・まちの魅力や課題についての意見交換 ・公共施設の未来、教育環境などについての意見交換 	2	101
住環境・コミュニティ部会	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の孤立等の課題、空き住戸の活用等の意見交換 ・市営住宅の建替・改修について（事例をもとに） ・市営住宅を中心に住環境・まちづくりに関する基本的な考え方について 	3	75
子育て・教育部会	<ul style="list-style-type: none"> ・教育、子育てに関する地域の現状等の意見交換 ・南松尾はつが野学園での取組状況及び施設見学 ・施設一体型小中一貫校の情報提供について ・地域の子育て環境（子育て世代が集う場所づくり等）について ・小中一貫校の検討を進めることについて ・保護者層の積極的な参画を促すための取り組みについて ・不安や懸案事項を解消するための取り組みについて 	8	164
施設一体型小中一貫校の検討状況報告会	<ul style="list-style-type: none"> ・施設一体型小中一貫校についての検討状況を報告 	4	59
地域活性化部会	<ul style="list-style-type: none"> ・定住促進、地域活性化等に関する意見交換 	1	32
福祉部会	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の高齢者の見守り、コミュニティを軸とした施設・住宅のあり方等の意見交換 ・このまちの福祉でこれから取り組むべきテーマについて 	2	39

【今後の進め方】 まちづくり構想策定に係る今後のスケジュール（案）



②槇尾中学校区（横山小学校区、南横山小学校区）

市が進める小中一貫教育の更なる推進、地域における児童・生徒数の状況を勘案し、横山小学校、南横山小学校、槇尾中学校を統合し、施設一体型義務教育学校（小中一貫校）の特認校とすることについて、地域と共に検討しています。

これまでの取組状況

平成 30 年 1 月～

月 1 回のペースで、町会、自治会、PTA、こども会などの地域関係団体の関係者との意見交換を開催（13 回開催 183 名参加）

平成 30 年 7 月

就学前児童をもつ保護者、小中学校児童生徒保護者対象の説明会を開催（45 名参加）

平成 30 年 8 月

地域全体説明会の開催（50 名参加）

横山小、南横山小、槇尾中 P T A 役員との意見交換を開催（28 名参加）

平成 30 年 10 月

槇尾校区合同意見交換会を開催（27 名参加）

平成 30 年 11 月

- ・第 2 回地域説明会を開催（28 名参加）
- ・就学前児童をもつ保護者、小中学校児童生徒保護者を対象としたアンケート調査の実施

平成 30 年 12 月～

教育委員会において適正就学対策審議会を開催のうえ、諮問。現在審議中。

【今後の進め方】

南横山小学校が廃校になる場合は、隣接の校区から離れた広い地域においてコミュニティ拠点がなくなってしまうことから、教育機能・コミュニティ機能をもつ施設としての活用を検討します。

横山小学校が廃校になる場合は、地域に新校が残ることから、校舎等を除却のうえ売却することを基本に検討をすすめます。

方針決定後に、地元住民や民間事業者等の意向をふまえて、開校から 2～3 年前を目処に、あと地活用の具体的方針を決定します。

③旧南松尾小学校の活用について

南松尾はつが野学園の開校により平成29年3月で閉校となった旧南松尾小学校の活用について、体育館は除却し、残りの校舎2,397㎡は、1階を埋蔵文化財の保存庫として、2階の元家庭科教室と家庭科準備室については老人集会所として改修して利用する予定としています。その他の2階教室や3階教室、運動場については、地域交流活動の場としての利用や指定避難所に活用する予定となっています。

また、老人集会所については「老人の健康増進及び老人の福祉の向上」に資することに加え、地域交流活動の促進に資する拠点として利用できるように条例改正を行いました。

【施設の増減】 6, 226㎡ (A) + (B)

- ①文化財収蔵庫 536㎡ → 平成31年度除却予定
- ②南松尾老人集会所 132㎡ → 平成30年度除却
- ③旧南松尾幼稚園 310㎡ → 除却や売却等の処分を検討中
- ④旧南松尾小学校体育館等 747㎡ → 平成29年度除却
- ⑤旧南松尾中学校 2,865㎡ → 平成29年度除却

(A) 計△4, 590㎡



南松尾はつが野学園 新設 10, 816㎡

(B) 計10, 816㎡

【旧南松尾小学校校舎の転用について】

3階	地域交流活動の場として利用検討	283㎡
2階	南松尾老人集会所	128㎡
	その他	932㎡ 地域交流活動の場として利用検討
1階	文化財収蔵庫	1,054㎡

④旧市立病院南館の活用について

平成30年4月から市立病院が移転したことに伴い、移転後の旧市立病院の活用方法等について「施設の最適化」の観点から検討し下記のとおり、その方向性を決定しました。

対象施設名		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	建築年	経過年	再配置方針
和泉 中学校区	旧市立病院南館	5,068	4,572	H16年	14年	〈活用〉 ・保健センター ・庁舎分館 ・教育センター 子育て支援センターを移転
	保健センター一部借地	1,786	1,292	S60年	33年	〈移転 ⇒ 除却 ⇒ 跡地売却〉
	庁舎分館	2,041	1,460	S50年	43年	〈移転 ⇒ 除却 ⇒ 跡地活用〉
	シルバー人材センター	—	92			
	更生保護サポートセンター	—	32			
	市史編さん室	—	137			
	倉庫機能	—	1,199			
	教育センター	4,337	1,966	S53年	40年	〈移転 ⇒ 除却 ⇒ 跡地活用〉 ・教育センター ・書庫
	教育センター	—	969			
	泉北地区教組	—	76			
	書庫機能	—	921			
	市民体育館	4,048	2,543	S51年	42年	〈存続〉 ・当面は現状のまま活用
	総合福祉会館	3,272	2,249	S62年	31年	〈存続〉 ・当面は現状のまま活用
	コミュニティセンター	—	2,723	S60年	33年	〈存続〉 ・当面は現状のまま活用
	国府校区老人集会所	466	135	S53年	40年	〈存続〉 ・当面は現状のまま活用
	和泉保育園 (借地)	1,884	1,188	H7年	23年	平成29年度策定した「公立保育園・公立幼稚園のあり方」及び北西部地域における新園開園による園児数等の状況を踏まえながら、北西部地域公共施設の再構成により生じる公共施設の跡地(市有地)を活用し、拠点園化、並びに民営化・統廃合をすすめる、施設の更新を図る。
国府幼稚園 (借地)	2,875	1,144	H6年	24年		
国府第一保育園	1,724	1,035	S46年	47年		
国府第二保育園	1,637	909	S49年	44年		
郷荘中学校区	芦部保育園 (借地)	3,484	894	S51年	42年	
消防本部	6,099	2,886	S47年	46年	〈移転 ⇒ 除却 ⇒ 跡地活用〉 ・旧市立病院跡地へ移転	