

吹田市公共施設最適化計画

【方 針 編】

平成26年3月
(2014年)

吹 田 市

はじめに

本市は、一般建築物、インフラ・プラント系施設及び公有地を含めた公共施設の最適化に取り組んでいます。このうち学校や保育所、公民館などの一般建築物について、その現状と課題を整理し、最適化を進めるための基礎資料として、平成25年（2013年）3月に「吹田市施設白書」を作成しました。

同書において、人口や財政の状況、建設年度や延床面積などの建物状況、利用者数や利用率などの利用状況、維持管理や事業運営に係る支出状況などについて整理しました。

昭和30～50年代の人口急増期に整備してきた多くの施設について、今後老朽化に伴う施設の更新や大規模改修が集中的に発生することが予想される一方で、少子高齢化の進展や将来的な人口減少の予測により、厳しい財政状況が続くと見込まれるため、公共施設を現状の規模のまま維持し続けるには、極めて困難な状況であることが明らかになりました。

また、個別施設の利用状況や支出状況については、同用途の施設でもばらつきがみられるなど、現在の市民ニーズや地域特性に必ずしも合致しているとはいえない状況であることも明らかになりました。

これらの結果から、単純に公共施設の維持管理や更新・建替えを行う従来の方法では、施設を維持するための財源が不足し、健全な財政状態の維持が困難になると見込まれます。あわせて、より適正な公共サービスの提供を進めていくためにも、公共施設の最適化に計画的に取り組んでいく必要があると考え、「吹田市公共施設最適化計画【方針編】」を取りまとめました。

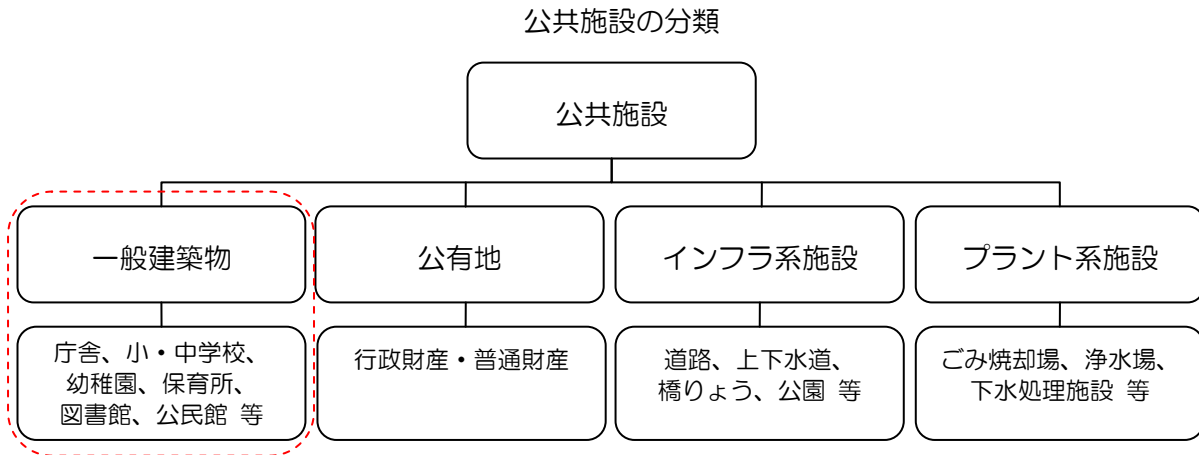
本計画は、一般建築物の最適化計画に至った背景や課題を整理したうえで、一般建築物の最適な整備・再配置・維持保全などにより、最適化を推進していく際の基本方針と取組方策をまとめたものです。

最適化においては、総合的・計画的な維持保全に取り組むことにより、施設の長寿命化の推進や社会的要請に対応した施設機能の向上を図り、市民が安心して快適に使える公共施設をめざします。また、市民ニーズ・地域特性に柔軟に対応していくために公共サービス提供のあり方を検討するとともに、施設の複合化による市民の利便性の向上や施設の有効活用に取り組みます。あわせて、施設総量最適化の目標値を設定し、修繕更新・建替費用の抑制や新たな財源の確保などに取り組むことで、健全な財政状態の維持を図ります。

この方針編に基づき、平成26年度（2014年度）には、具体的な計画となる「吹田市公共施設最適化計画【実施編】」を策定し、持続可能なまちづくりの実現に向けて、公共施設の最適化に取り組めます。

■本書の対象施設について

本市では、公共施設を次のとおり定義します。



本書では、公共施設のうち、一般建築物を対象とします。

なお、公有地については、普通財産の利活用に向けて、別途、検討を進めます。

また、インフラ・プラント系施設については、個々の特性に応じた施設のあり方を検討し、所管部署ごとに、最適化を進めるものとしします。

本書で対象としているのは、以下のような考え方で選定した一般建築物を対象としています。

- ① 行政財産の建築物のうち、インフラ系施設、プラント系施設を除いたものを対象とする。なお、倉庫（備蓄倉庫等）、管理事務所（自転車駐車場等）、自転車置場の上屋、ナイター施設など簡易な施設については、対象外とする。
- ② 普通財産の建築物のうち、学校跡地施設の一部利用など、行政目的に準じた利用をしている施設についても対象とする。
- ③ 指定管理者が管理している施設や民間施設に入居している施設（区分所有、賃貸）についても対象とする。
- ④ 同一建物内に異なる施設が設置されている場合は、個別検討が必要と考えられることから、それぞれの施設を個別に対象施設とする。

■本書の計画期間について

計画期間は、平成 26 年度（2014 年度）から平成 32 年度（2020 年度）までの 7 年間とします。

ただし、計画の評価、検証を行い、必要に応じて見直します。

目 次

	頁
はじめに	
第1章 一般建築物の最適化計画に至った背景	1
1 人口の状況	1
(1) 年齢別人口の推移	1
(2) 将来の人口動向	2
2 一般建築物の現状	3
(1) 建築年度別用途別延床面積	3
(2) 耐震改修の状況	4
(3) 他都市との比較	5
(4) 支出状況	6
(5) 施設の修繕更新・建替費用の将来予測	7
3 財政の状況	9
(1) 市の財政状況の今後の見通し	9
第2章 一般建築物最適化に向けての課題	10
1 財務の視点 ～修繕更新・建替費用の抑制、新たな財源確保～	10
2 供給の視点 ～多様化する市民ニーズ・地域特性への対応～	10
3 品質の視点 ～施設機能の維持・向上～	10
第3章 一般建築物の最適化推進の基本方針	11
第4章 一般建築物の最適化推進に向けての取組方策	12
1 総合的・計画的な維持保全及び施設機能の向上	12
(1) 施設の長寿命化の推進	12
(2) 社会的要請に対応した施設機能の向上	12
(3) 施設の効率的な維持管理手法の検討	12
2 市民ニーズ・地域特性に対応した公共サービスの最適化	12
(1) 市民ニーズ・地域特性への対応と財政負担軽減の両立	12
(2) 施設保有・運営方法に着目した公共サービスの再構築	12
3 市民の利便性、施設の効率性を高める施設の複合化	12
(1) 施設の有効活用による市民サービスの向上	12
(2) 複合施設の効率化に向けたルールづくり	12
4 施設総量の最適化に向けた目標設定と新規施設整備のルールづくり	13
(1) 総量最適化の目標値の設定	13
(2) 将来の転用可能性確保の原則化	13
(3) ライフサイクルコストの縮減に配慮した施設整備の推進	13
(4) 新たな事業手法などの検討の原則化	13

5 健全財政維持のための会計情報や新たな財源の活用	13
（1）新公会計制度との連携	13
（2）公有地などの売却収入の財源化	13
（3）将来を見据えた基金の創設	13
第5章 今後の進め方	14
参考資料	15

第1章 一般建築物の最適化計画に至った背景

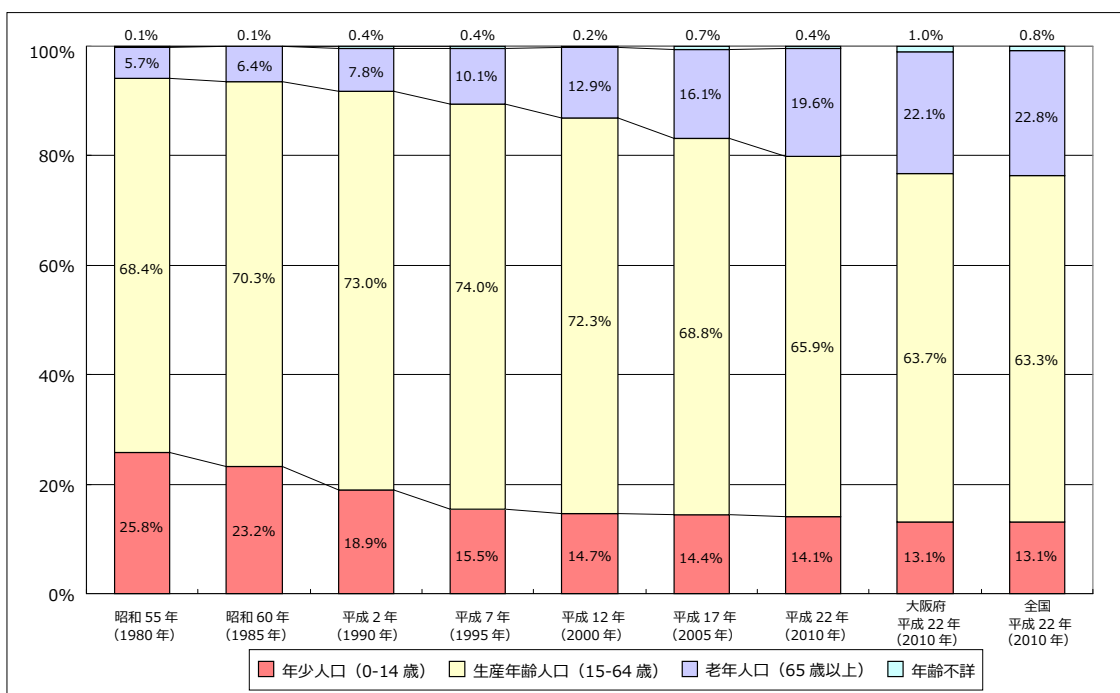
1 人口の状況

(1) 年齢別人口の推移

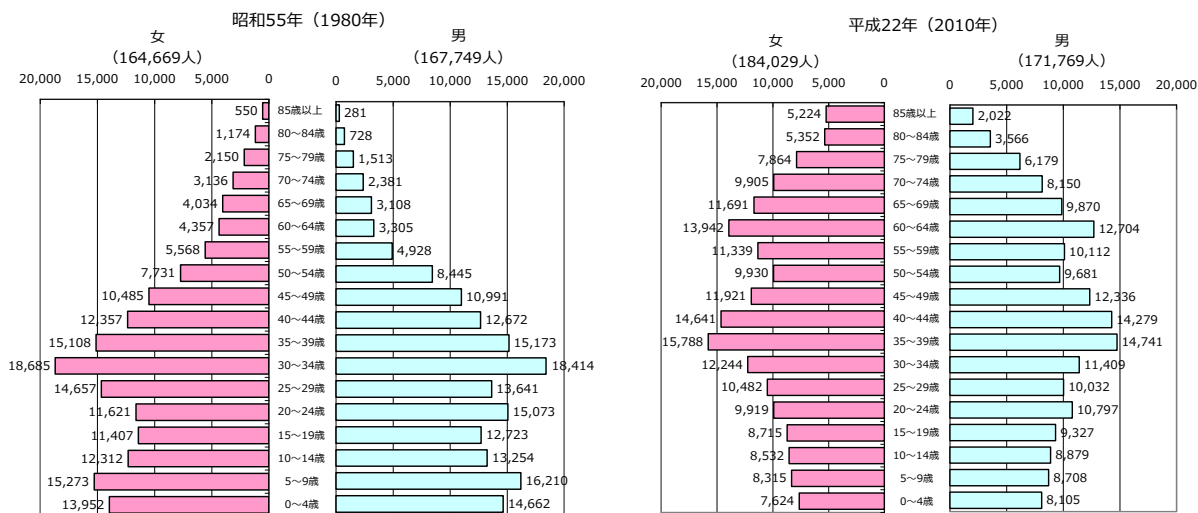
本市の人口は、0歳～14歳の人口割合は減少し、65歳以上の人口が増大する少子高齢化の傾向にあります。

本市の老年人口（65歳以上）の割合は、昭和55年（1980年）から平成22年（2010年）にかけて、5.7%から19.6%に上昇し、年少人口（14歳以下）の割合は、25.8%から14.1%に下がっており、確実に少子高齢化が進んでいますが、これまでのところ、その進行は国や大阪府と比較して緩やかとなっています。人口ピラミッドによると、少子高齢化の傾向は続くことが予想され、特に平成22年（2010年）時点では老年人口には含まれていない「団塊の世代」が高齢期を迎える時期には、急激に高齢化が進行するものと思われます。

年齢（3区分）別人口割合の推移



人口ピラミッドの比較



出典：総務省「国勢調査」

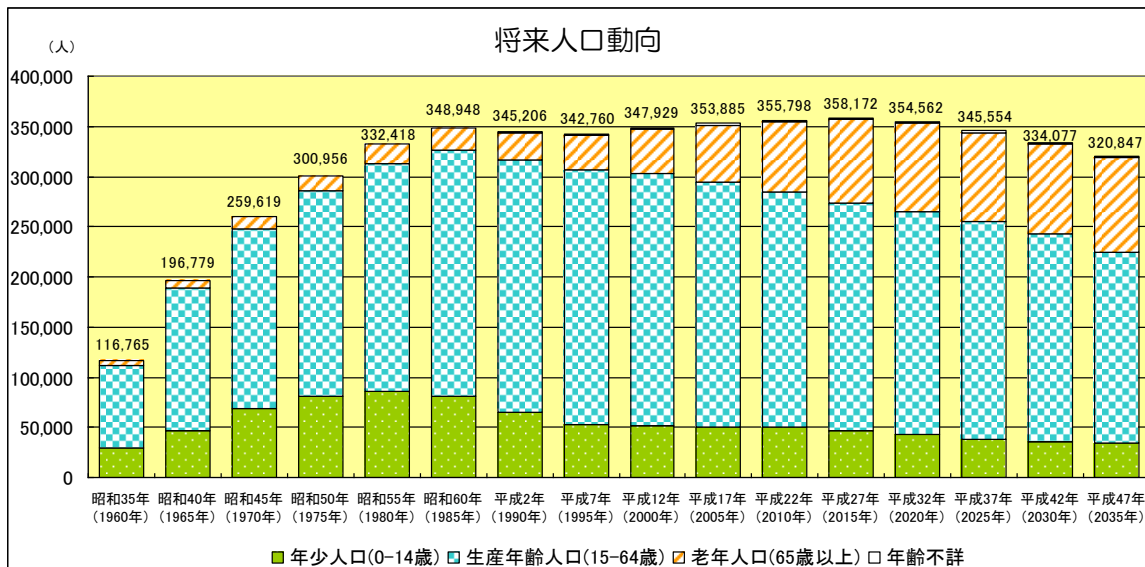
(2) 将来の人口動向

本市の将来人口は、平成27年（2015年）まで増加後、減少すると予測されています。

本市の人口は、平成22年（2010年）に約35.6万人で、平成17年（2005年）と比べ約2,000人増加しています。この間、年少人口の割合は、0.3ポイントの減少であるのに対し、老年人口の割合は3.5ポイント増加しています。

将来人口は、平成27年（2015年）以降に減少が予測され、平成47年（2035年）に約32.1万人と、平成22年（2010年）に比べ、約3.5万人の減少になると見込まれます。

老年人口の割合は平成47年（2035年）には29.4%まで上昇すると予測される一方、年少人口の割合は平成47年（2035年）には10.5%まで低下すると予測されます。



将来人口動向

	昭和35年 (1960年)	昭和40年 (1965年)	昭和45年 (1970年)	昭和50年 (1975年)	昭和55年 (1980年)	昭和60年 (1985年)	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)
合計	116,765	196,779	259,619	300,956	332,418	348,948	345,206	342,760
老年人口 (65歳以上)	5,588 4.8%	8,267 4.2%	11,770 4.5%	15,316 5.1%	19,055 5.7%	22,300 6.4%	26,805 7.8%	34,691 10.1%
生産年齢人口 (15-64歳)	81,525 69.8%	141,854 72.1%	179,656 69.2%	204,762 68.0%	227,341 68.4%	245,333 70.3%	251,866 73.0%	253,511 74.0%
年少人口 (0-14歳)	29,652 25.4%	46,658 23.7%	68,193 26.3%	80,726 26.8%	85,663 25.8%	80,975 23.2%	65,221 18.9%	53,159 15.5%
年齢不詳	—	—	—	152 0.1%	359 0.1%	340 0.1%	1,314 0.4%	1,399 0.4%

	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	平成32年 (2020年)	平成37年 (2025年)	平成42年 (2030年)	平成47年 (2035年)
合計	347,929	353,885	355,798	358,172	354,562	345,554	334,077	320,847
老年人口 (65歳以上)	44,885 12.9%	57,131 16.1%	69,823 19.6%	83,488 23.3%	88,259 24.9%	88,263 25.5%	90,034 27.0%	94,336 29.4%
生産年齢人口 (15-64歳)	251,525 72.3%	243,445 68.8%	234,339 65.9%	226,280 63.2%	222,354 62.7%	217,880 63.1%	207,375 62.1%	191,224 59.6%
年少人口 (0-14歳)	50,990 14.7%	50,904 14.4%	50,163 14.1%	46,931 13.1%	42,476 12.0%	37,938 11.0%	35,195 10.5%	33,814 10.5%
年齢不詳	529 0.2%	2,405 0.7%	1,473 0.4%	1,473 0.4%	1,473 0.4%	1,473 0.4%	1,473 0.4%	1,473 0.5%

出典：昭和35年（1960年）～平成22年（2010年）：国勢調査

平成27年（2015年）～平成47年（2035年）：吹田市「第3次総合計画見直し基礎資料将来人口推計報告書」平成24年（2012年）

2 一般建築物の現状

(1) 建築年度別用途別延床面積

今後は、高度経済成長期に整備した多くの建物が、築後50年を迎え、更新時期を迎えます。

本市の一般建築物の総量は、平成25年（2013年）3月時点で、368施設、延床面積813,900㎡です。

これらの整備状況を建築年度別延床面積で見ると、昭和30年代後半（1960年代前半）ごろから急増し、年ごとのばらつきはあるものの、昭和40年代後半（1970年代前半）をピークに、昭和60年代前半（1980年代後半）ごろまで比較的多くの施設整備が続いています。

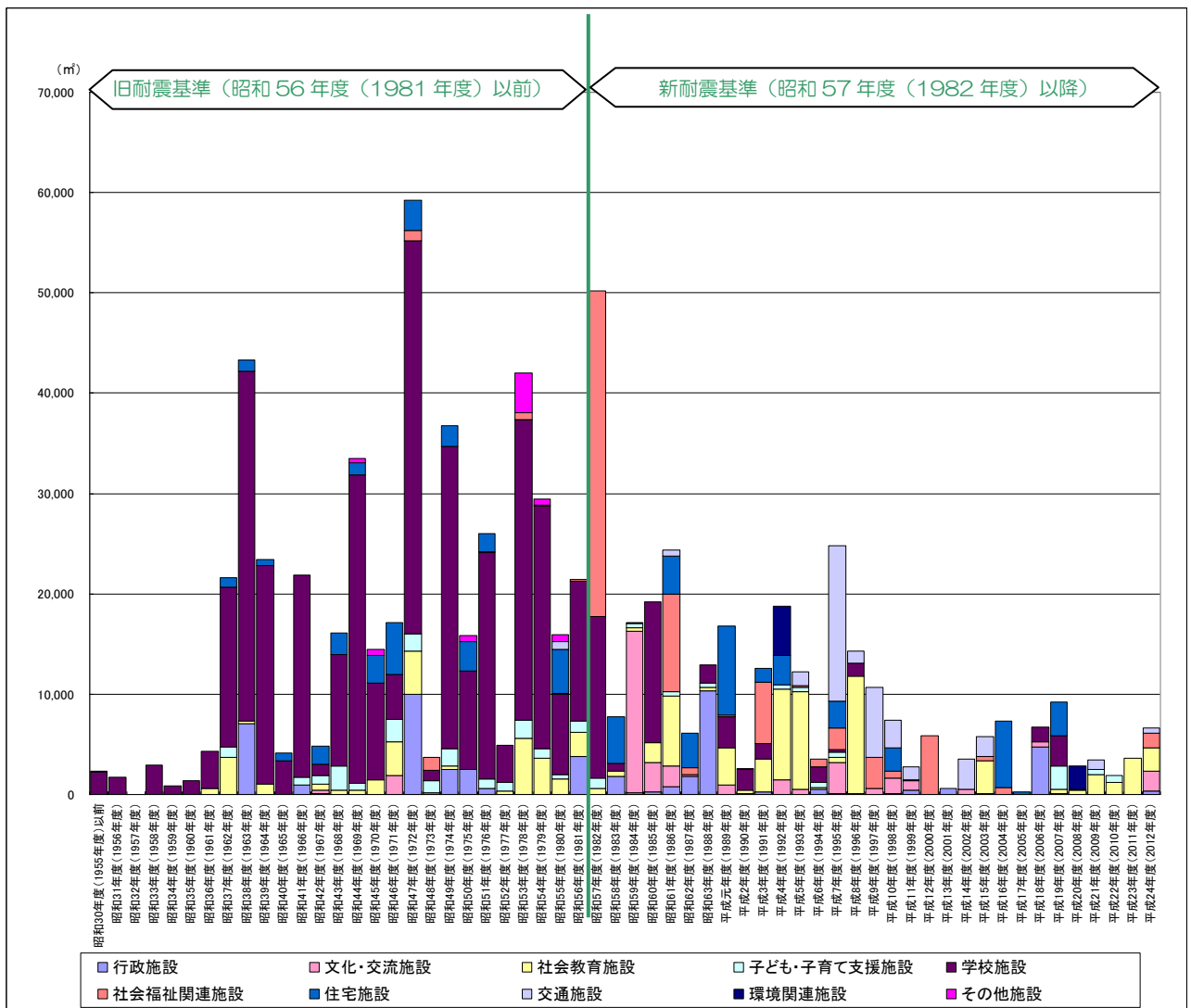
その後は、一時的な増減が続いた後、近年は、低い値で横ばいの状況となっています。

こうした傾向はほぼ、人口の推移に沿った動きとなっています。

用途別延床面積で見ると、特に施設整備が急増した昭和30年代後半（1960年代前半）からは、学校施設の整備がその中で多くの割合を占めていることが分かります。また、面積は少ないものの、その他の施設も一定の割合で含まれていることが分かります。

昭和30年代後半（1960年代前半）に建てられた建物は、築後50年に差し掛かっており、今後は、これらの建物が更新時期を迎えていくことが予想されます。

建築年度別用途別の延床面積（㎡）



(2) 耐震改修の状況

旧耐震基準で整備された施設は、今後も計画的に耐震改修を進めていく必要があり、平成32年度（2020年度）までに耐震化率95%を目標に進めています。

旧耐震基準で整備された施設については、「吹田市耐震改修促進計画」に基づいて、耐震改修を行っています。

市有建築物のなかでも、災害対策などの指揮命令中枢機能施設である市役所本庁舎及び消防本部、医療拠点となる市民病院については最優先で耐震診断を実施し、耐震性がないと判定された建築物については耐震改修または建替えによる対策を既に実施しています。

また、災害時の応急活動拠点となる消防署、避難所となる小中学校など、市民の生活の場となる市営住宅、その他の建築物についても、順次の耐震診断を行い、耐震改修に取り組んでいます。

平成27年度（2015年度）までに耐震化率90%（耐震改修促進法に該当する施設）、平成32年度（2020年度）までに耐震化率95%を目標に進めています。

市有建築物の耐震化促進計画年次計画表

平成25年（2013年）8月現在

項目	内容	平成19年度 (2007年度)	平成20年度 (2008年度)	平成21年度 (2009年度)	平成22年度 (2010年度)	平成23年度 (2011年度)	平成24年度 (2012年度)	平成25年度 (2013年度)
----	----	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

【耐震化実施計画】

実施件数	耐震診断	12	12	35	19	17	10	3
	耐震設計	6	15	7	30	17	14	20
	耐震化工事	4	5	11	13	28	24	18
耐震化率	法対象	37.3%	40.1%	45.6%	52.5%	61.9%	70.0%	74.2%
	全体	42.1%	44.6%	48.6%	54.1%	62.8%	69.5%	73.1%

【耐震化費用】

耐震化費用 (診断・設計・工事)	147	210	703	1,195	1,791	2,402	2,751
---------------------	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------

項目	内容	平成26年度 (2014年度)	平成27年度 (2015年度)	平成28年度 (2016年度)	平成29年度 (2017年度)	平成30年度 (2018年度)	平成31年度 (2019年度)	平成32年度 (2020年度)
----	----	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

【耐震化実施計画】

実施件数	耐震診断	5	5	2	2	1		
	耐震設計	13	5	5	2	2	1	
	耐震化工事	27	22	5	5	2	2	1
耐震化率	法対象	81.0%	93.2%	94.9%	96.6%	96.6%	96.6%	96.6%
	全体	78.9%	88.3%	90.4%	92.5%	93.3%	94.2%	94.6%

【耐震化費用】

耐震化費用 (診断・設計・工事)	2,856	1,586	138	164	23	30	9
---------------------	-------	-------	-----	-----	----	----	---

※平成19年度（2007年度）を初年度とする

(3) 他都市との比較

一般建築物の延床面積を他の自治体と比較すると、市街化区域^{※1}面積1 km²当たりの施設規模は、比較的大きくなっています。

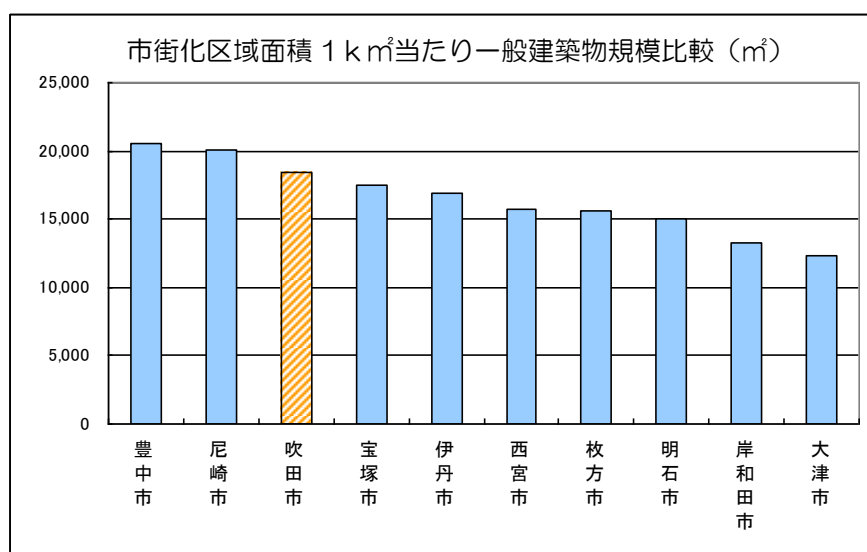
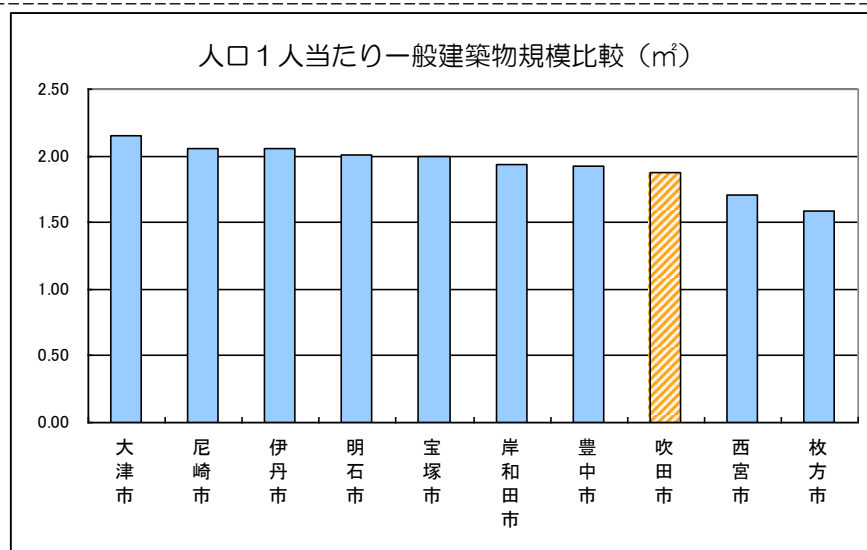
関西圏で施設白書などを公表し、公共施設の最適化などに取り組んでいる主な自治体との比較を行いました。施設の用途ごとに差はありますが、一般的に維持管理費や修繕更新・建替費用は、施設規模に比例して大きくなる傾向があるため、ここでは延床面積を指標としています。

人口1人当たりの施設規模は、概ね2㎡となっており、他都市との比較において、大きな差異はありません。

市街化区域面積1 km²当たりの施設規模は、概ね18,500㎡となっており、比較的大きくなっています。これは、全市域が市街化区域である本市の人口密度が高く、一般建築物が多いことが考えられます。

※1) 市街化区域：市街地として積極的に整備する区域で、都市計画法に基づき指定されます。用途地域などを指定し、計画的な市街化を図る区域です。

※市街化区域に公共施設が集積されていると考えられるため、市街化区域面積を指標としています。



注) 一般建築物規模比較に際しては、各自治体の政策などにより規模の違いが生じると考えられる市営住宅、公立病院、交通施設(市営自転車駐車場等)は含まず比較しています。

(4) 支出状況

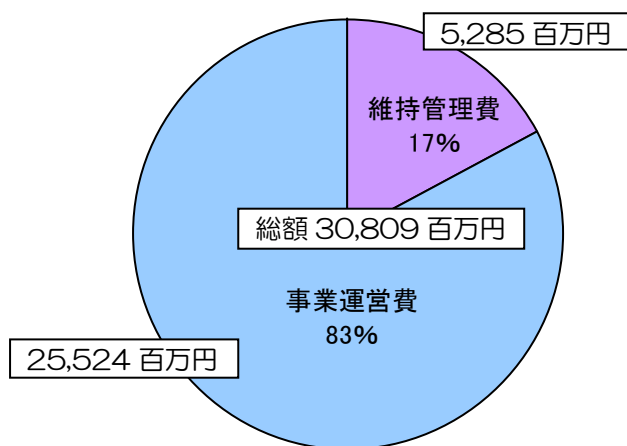
施設の維持、運営に要した費用は、年間総額 308 億円です。

平成 25 年（2013 年）3 月作成の吹田市施設白書において、対象施設の維持管理・事業運営に要した費用は、平成 23 年度（2011 年度）において総額 308 億円です。その内訳は、維持管理費が 53 億円（17%）、事業運営費が 255 億円（83%）となっています。

施設の用途別でみると、社会福祉関連施設が 109 億円（35%）で最も多く、次いで行政施設 55 億円（18%）、子ども・子育て支援施設 54 億円（17%）と続いています。

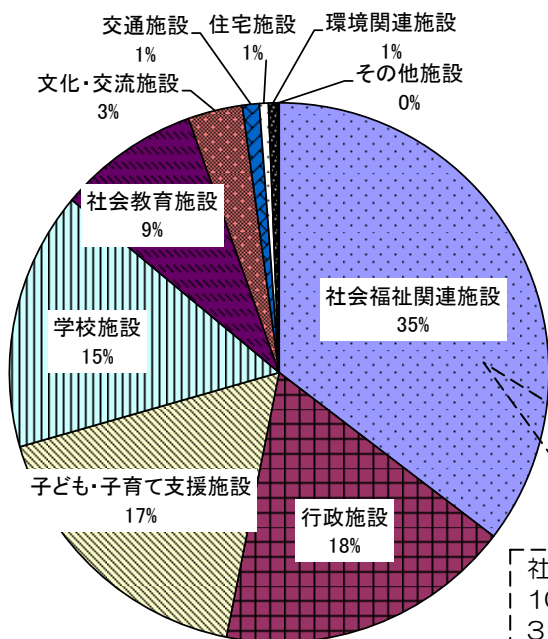
維持管理費・事業運営費の内訳

平成 23 年度（2011 年度）



維持管理費と事業運営費の合計額の用途別内訳

平成 23 年度（2011 年度）



維持管理費と事業運営費の合計額

施設用途	費用 (百万円)
社会福祉関連施設	10,901
行政施設	5,469
子ども・子育て支援施設	5,370
学校施設	4,772
社会教育施設	2,616
文化・交流施設	1,008
交通施設	311
住宅施設	167
環境関連施設	166
その他施設	29
合計	30,809

社会福祉関連施設は、吹田市民病院の占める割合が高く、10,901 百万円のうち、市民病院分は、(9,623 百万円、31%) となり、それ以外は (1,278 百万円、4%) となります。

(5) 施設の修繕更新・建替費用の将来予測

本市が保有する一般建築物を現状の規模で維持し続けるとすれば、今後30年間で約1,745億円必要であり、年平均に換算すると約58億円となります。

本市の公共施設は、昭和30年代後半（1960年代前半）ごろから急増し、昭和40年代後半（1970年代前半）をピークに昭和60年代前半（1980年代後半）ごろまで比較的多くの整備が続きました。

こうした経緯から本市全体の課題として、昭和30年代後半（1960年代前半）に建てられた施設が築後50年に差し掛かってきており、今後は、これらの建物が更新時期を迎えていくこととなります。これら公共施設（一般建築物）を現状の規模で維持し続けること、建物の維持管理において、建設後の経過年数や損傷状況に応じてすべき修繕を行うこと、そして建替サイクルを50年と想定して試算を行ったところ、今後30年で約1,745億円必要であるとの試算結果を得ました（この費用には、修繕更新費用以外の維持管理費や事業運営費は含まれていません。）。

なお、本章での施設の修繕更新・建替費用※1の試算に係る前提条件は、次のとおりです。

- 修繕更新費用単価は、『平成 17 年版 建築物のライフサイクルコスト』（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）による Case3 : 「すべき」修繕コスト概算（屋根、外壁、主要設備など「時間計画保全とすべき」もののみを対象としたシミュレーション）を使用した（中規模事務所、学校、集合住宅の3種別とし、学校・集合住宅以外は中規模事務所を使用）。
- 建替費用単価は、『平成 17 年版 建築物のライフサイクルコスト』（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）による建設コストと解体再利用コストの概算の合計値を使用した（中規模事務所、学校、集合住宅の3種別とし、学校・集合住宅以外は中規模事務所を使用）。
- 建替サイクルは、50年と想定した。

※1 修繕 : 劣化した部位・部材あるいは機器の性能・機能を原状（初期の水準）あるいは実用上支障の無い状態まで回復させること。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替えなどは除く。

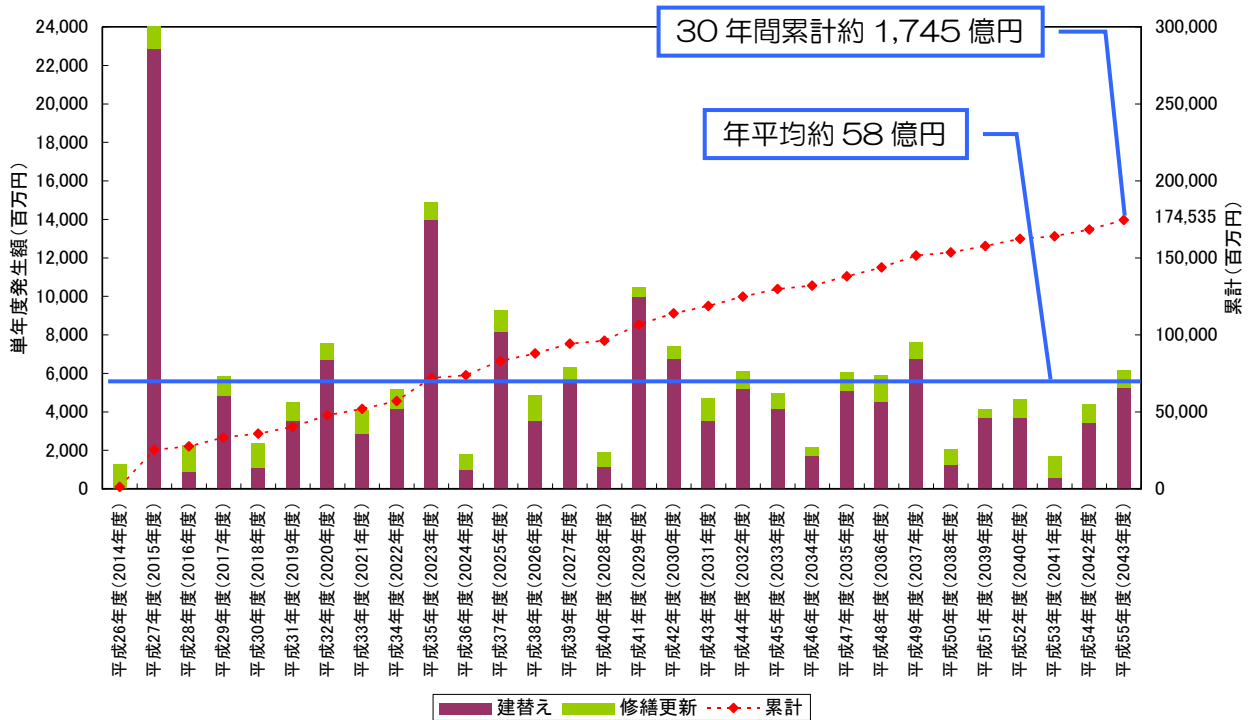
更新 : 劣化した部位・部材や機器などを同性能・同仕様の新しい物に取替えること。

建替 : 既存の建物を取壊し、新しく建物を建てること。

試算結果を下記のとおり、グラフで示します。

グラフ中の折れ線は、修繕更新費用と建替費用を合わせた費用の累積額を示しています。
今後30年間の累積費用は、約1,745億円と試算されます。

今後 30 年間の修繕更新・建替費用予測値（百万円）



注) 平成26年度 (2014年度) から地方独立行政法人化される吹田市民病院については対象から除くなど、「吹田市施設白書 平成25年 (2013年) 3月」での試算を見直した。

なお、現在、平成32年度 (2020年度) までを計画期間として、耐震改修を進めており、これに係る累積費用 (約48億円) を加えると、約1,793億円と試算されます。

3 財政の状況

(1) 市の財政状況の今後の見通し

本市が保有する一般建築物を現状の規模で維持し続けるとすれば、施設の建設事業に充当できる財源は不足することが懸念されます。

本市は、持続可能で市民満足度の高い市政の実現をめざして「行政の維新プロジェクト」に取り組んでいます。

これまでの取組が実を結び、臨時財政対策債の発行に頼らない予算編成と、決算における財政調整基金の取り崩し額の縮減が実現し、「赤字体質からの脱却」という目標については達成しつつあります。

一方、財政構造の弾力性を示す指標である経常収支比率については、ようやく平成24年度(2012年度)決算において100%を切ることができたものの、目標とする95%には届かず、「柔軟な財政構造の確立」へ向けてのさらなる努力が必要です。

今後、公共施設の老朽化対策費用の増大が見込まれるとともに、高齢者人口の増などに伴う扶助費の増加等に加え、市民の安心・安全に関する施策や吹田操車場跡地をはじめとするまちづくりの事業に要する歳出が予定されており、より強固かつ柔軟な行財政基盤の確立をめざして、引き続き改革を進めます。

なお、建設事業充当一般財源額の平成26年度(2014年度)から平成30年度(2018年度)の見通しは、16億円～22億円の幅で推移しており、この中には、道路、プラントなどに充当する財源も含まれているため、一般建築物に充当できる財源額は、さらに少なくなります。

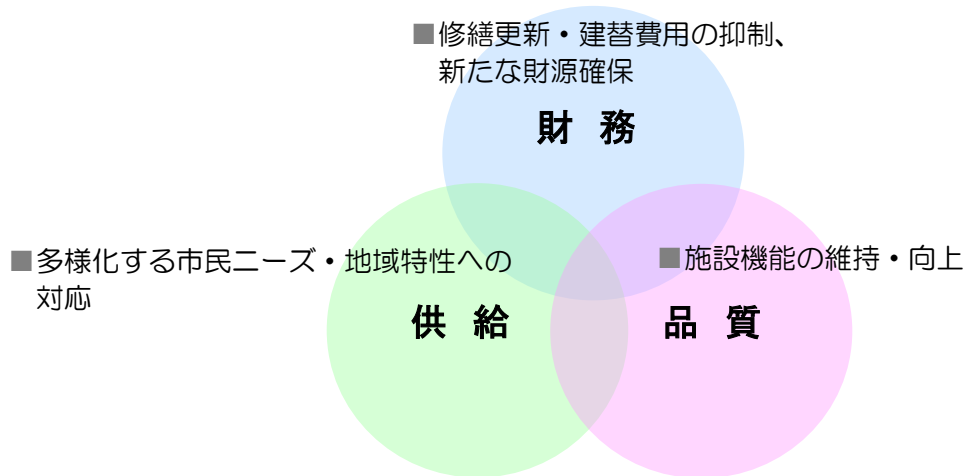
5か年の収支見通し(普通会計)

(単位：百万円)

区 分		平成26年度 (2014年度)	平成27年度 (2015年度)	平成28年度 (2016年度)	平成29年度 (2017年度)	平成30年度 (2018年度)
市 税		62,595	61,419	61,723	61,876	61,117
地方譲与税等		6,613	9,552	10,035	10,024	10,147
収入	経常経費充当分	33,780	36,280	31,154	31,463	32,473
	建設事業費充当分(①)	9,303	14,975	13,056	6,997	4,681
歳入合計(A)		112,291	122,226	115,968	110,360	108,418
義務的経費		60,101	61,471	59,839	60,138	59,916
建設事業費(②)		11,291	16,583	14,723	9,196	6,723
その他経費		40,719	44,104	40,520	39,553	40,725
歳出合計(B)		112,111	122,158	115,082	108,887	107,364
収支差引(A)－(B)		180	68	886	1,473	1,054
財源 措置	臨時財政対策債	0	0	0	0	0
	財政調整基金繰入金	0	0	0	0	0
実質収支		180	68	886	1,473	1,054
単年度収支		180	▲ 112	818	587	▲ 419
建設事業充当一般財源額 (②)－(①)		1,988	1,608	1,667	2,199	2,042
財政調整基金年度末現在高		7,770	7,861	7,895	8,338	9,075

第2章 一般建築物最適化に向けての課題

第1章で整理した市を取り巻く現状を踏まえると、公共施設最適化に向けた課題として、「財務」・「供給」・「品質」の3つの視点から、以下のような点が挙げられます。



「財務」・「供給」・「品質」の3つの視点からみた一般建築物の課題

1 財務の視点 ～修繕更新・建替費用の抑制、新たな財源確保～

高度成長期に整備した多くの建物が築後50年を迎えており、修繕更新・建替費用の増加や今後の生産年齢人口の減少による税収減、高齢化による社会保障関係費の増加なども想定され、現状の施設規模を維持し続けるとすれば、施設の修繕更新・建替費用に充当する財源が不足することが懸念されます。

健全な財政状態を維持し、将来世代の負担を少しでも軽減していくためには、施設の長寿命化や施設規模の縮小により修繕更新・建替費用の縮減を図ることが必要です。また、修繕更新・建替費用に充当するための新たな財源を確保していく必要があります。

2 供給の視点 ～多様化する市民ニーズ・地域特性への対応～

一般建築物の多くは高度成長期に、当時の地域・地区の区分により整備されましたが、価値基準の変化により市民ニーズは多様化してきており、地域によっては老朽化した団地の再生等に伴う人口変動もみられるなど、現在の市民ニーズ・地域特性に必ずしも合致しているとはいえない状況があります。また、近年は公共サービス部門の民間開放が進むなど、サービスの供給形態も多様化しています。

今後も、時代と共に変化する市民ニーズ・地域特性に柔軟に対応していくことが求められており、各施設において、公共施設としての機能と求められるニーズ及び役割を精査するなど、供給のあり方を検討していく必要があります。

3 品質の視点 ～施設機能の維持・向上～

施設の老朽化が進む中で、これまでのような対症療法的な保全、いわゆる事後保全のみを繰り返すことは、予期せぬ不具合の発生によるサービスの低下を招くとともに、建替サイクルが短縮し、結果的に修繕更新・建替費用の増大につながる恐れがあります。また、耐震化・防災性能の強化や、環境対策・バリアフリー対応など、公共施設に求められる社会的要請は高まっています。

市民が安全で快適に使える公共施設を維持し、持続可能なまちづくりを進めていくためには、これらの社会的要請に応えるとともに、計画的な保全により施設の機能を維持・向上していく必要があります。

第3章 一般建築物の最適化推進の基本方針

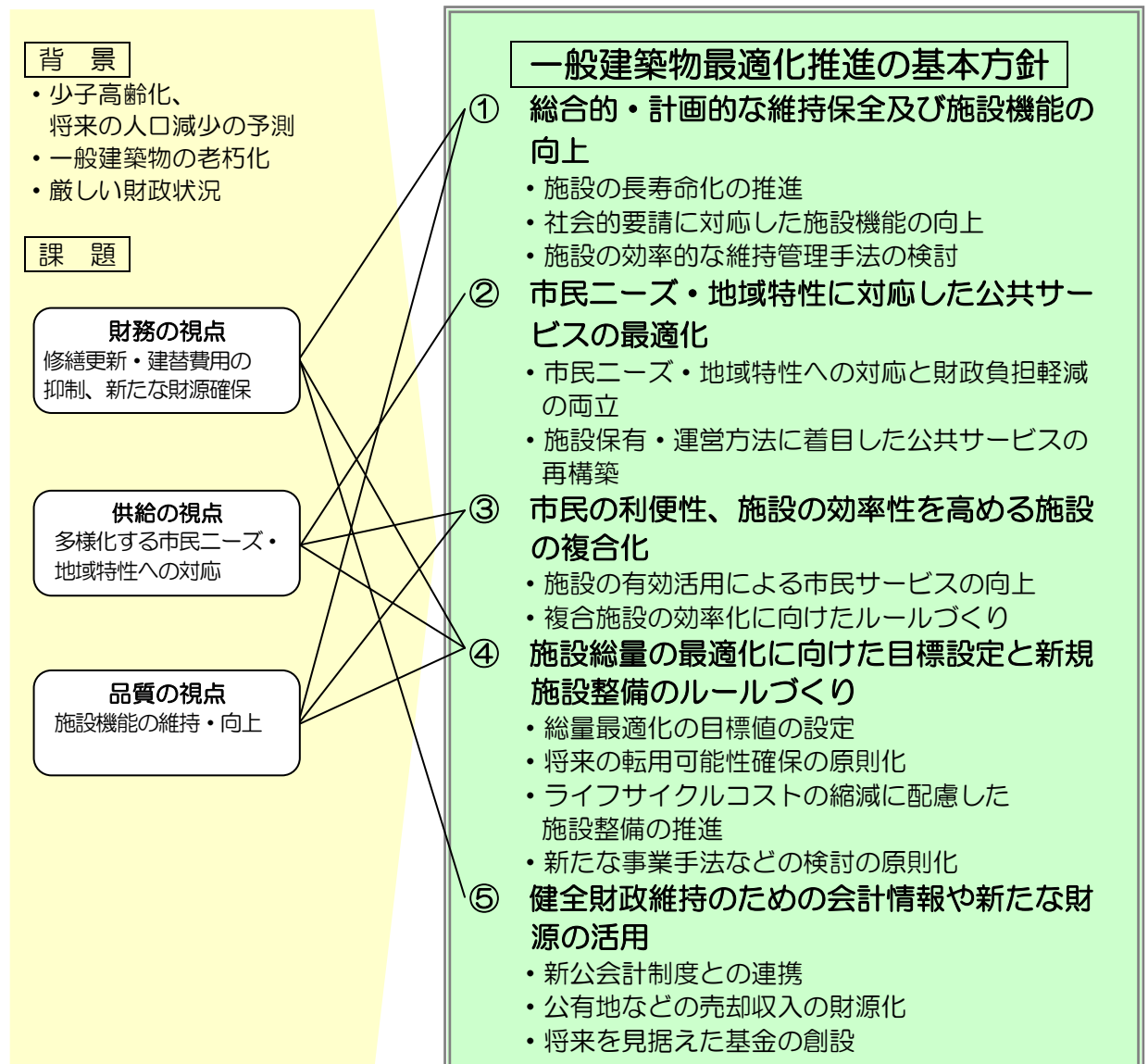
第1章及び第2章では一般建築物の最適化計画に至った背景と課題を整理しました。単純に公共施設の維持管理や更新・建替えを行う従来の方法では、施設を維持するための財源が不足し、健全な財政状態の維持が困難になると見込まれます。あわせて、より適正な公共サービスの提供を進めていく必要があります。

本計画は、このような背景や課題を踏まえ、持続可能なまちづくりを実現するために、取り組みます。

本計画では、めざすべき方向と一般建築物最適化推進の基本方針について、下記のとおり設定します。

めざすべき方向：

～ 持続可能なまちづくりの実現に向けて ～



第4章 一般建築物の最適化推進に向けての取組方策

一般建築物の最適化推進の基本方針を踏まえ、以下のような具体的な方策に取り組みます。

1 総合的・計画的な維持保全及び施設機能の向上

(1) 施設の長寿命化の推進

全施設の一元的な管理にあたっては、市有建築物保全システムを活用して、個別施設の劣化度の調査、長期修繕計画の策定、工事の実施時期の調整、修繕更新・建替費用の平準化など、長寿命化に向けた取組を総合的・計画的に進めます。

(2) 社会的要請に対応した施設機能の向上

耐震化・防災性能の強化、バリアフリー対応、省エネルギー対策などを実施することにより、公共施設としての基本的な性能の確保を進めます。

(3) 施設の効率的な維持管理手法の検討

一般建築物の維持管理業務の品質の安定と効率化を図るため、維持管理業務（日常の運転監視、保守、点検、清掃、警備など）の発注に係る仕様の標準化、複数業務の包括契約や複数年契約の導入など、発注・契約方式の見直しの検討を進めます。

2 市民ニーズ・地域特性に対応した公共サービスの最適化

(1) 市民ニーズ・地域特性への対応と財政負担軽減の両立

施設白書を踏まえ、施設のハードとしての改修・建替えの必要性、機能性や規模の状況、公共サービス提供の必要性、利用状況、さらに維持管理・運営、保全などに係る費用の面から総合的な評価を行い、市民ニーズ・地域特性に対応しつつ、財政負担の軽減にも配慮した各施設のあり方・方向性について検討します。

(2) 施設保有・運営方法に着目した公共サービスの再構築

民間施設の賃借への移行など施設の保有形態の見直しや民営化、指定管理者制度の導入、近隣市との連携による施設相互利用など市民サービスの向上や経費の削減をめざした施設の運営方法の見直しなど、公共サービス提供のあり方について、再構築の検討を進めます。

3 市民の利便性、施設の効率性を高める施設の複合化

(1) 施設の有効活用による市民サービスの向上

施設を複合化することで、ロビー、通路、設備などの共用化による施設規模の縮小や、維持管理業務の一括発注による効率化などが可能になり、維持管理費や修繕更新・建替費用の縮減が期待できます。また、一か所で複数の施設が利用できることにより、市民にとっては利便性が高まるとともに、これまで利用しなかった施設に目が向くことで新たな利用者を生むことや、施設利用者間の交流につながるなどの相乗効果が期待できます。

既存施設の活用による複合化や、建替え時に複合化を進めることにより、限られた公有財産の有効活用も可能となります。

複合化の検討に際しては、施設の複合化の実現性やその効果などを多角的に検討し、市民サービスの向上や効率化の面で相乗効果が発揮できる組合せを検討します。

(2) 複合施設の効率化に向けたルールづくり

複合施設における効率性をさらに高めるためには、所管部署間における施設管理や運営上のルールを明確にすることも重要です。複合化した施設の運用に際しては、施設特性に応じた適切な業務分担・費用負担のためのルールづくりを進め、維持管理や運営面でのさらなる効率化を図ります。

4 施設総量の最適化に向けた目標設定と新規施設整備のルールづくり

(1) 総量最適化の目標値の設定

厳しい財政状況を踏まえ、施設の維持管理費や修繕更新・建替費用の負担をできるだけ抑制するために、新たな施設整備は慎重に進める必要があります。そのためには、本市としての総量最適化の目標値を設定し、その範囲内で費用対効果を十分に検討したうえで、施設整備を進めていく必要があります。

(2) 将来の転用可能性確保の原則化

施設整備を行う場合には、多様なニーズに対応するサービスを一つの施設で提供できるよう、複合化を進めることを基本とするとともに、将来における市民ニーズの変化に応じて、柔軟に転用可能な構造・仕様とするよう努めます。

(3) ライフサイクルコストの縮減に配慮した施設整備の推進

長期的な視点に立って、一般建築物全般のライフサイクルコストの縮減をめざした指針について検討を進めます。

(4) 新たな事業手法などの検討の原則化

新たな施設整備に際しては、公設公営だけでなく民間ノウハウを活用して、効果的・効率的な施設整備を実現する多様な公民連携の事業手法の導入可能性の検討を行います。

5 健全財政維持のための会計情報や新たな財源の活用

(1) 新公会計制度との連携

将来世代の負担となる負債や減価償却費などの現金支出を伴わない費用について把握が可能となる仕組みとして導入を進めている大阪府モデルに基づく新公会計制度と連携し、その会計情報を公共施設最適化の推進に積極的に活用します。

(2) 公有地などの売却収入の財源化

閉鎖される建物、土地については、「吹田市公有地利活用の考え方」に基づき有効活用を検討し、行政財産としての利用が見込めないと判断された場合には、貸付や売却について検討することとします。利活用による貸付料収入や売却収入については、公共施設の維持・保全・整備に充当する財源とすることを検討します。

(3) 将来を見据えた基金の創設

施設の修繕、更新、改修など公共施設の最適化を将来にわたって継続して実施するためには財源の確保が必要となるため、公共施設最適化に特化した新たな基金の創設を検討します。

第5章 今後の進め方

少子高齢化の進展、生産年齢人口の減少、さらには将来的な人口減少が予測される中で、市民共有の財産である公共施設は、今、そのあり方をめぐって大きな岐路を迎えています。

一般建築物の最適な整備・再配置・維持保全など最適化推進の過程においては、施設利用や市民サービス面で現状からの変更が必要になることも考えられます。変更にあたっては、市民ニーズや地域特性に対応した施設のあり方を十分に検討し、公共サービスとその品質の確保に配慮する必要があります。一方で、最適化を進める際には、「施設を利用する市民」（受益者としての市民）だけでなく、「納税者としての市民」（負担者としての市民）の視点も含め、広い視野から議論を重ねていくことも必要です。

このようなことを踏まえ、計画を進めるにあたっては、時代と共に変化する市民ニーズ・地域特性に応じた適正な公共サービス水準の維持と、健全な財政状態の維持の両立が可能となるように、市民との情報共有を図りながら、全市的な議論を重ねていきます。

今後は、本資料「吹田市公共施設最適化計画【方針編】」に基づき、平成26年度（2014年度）に策定する「吹田市公共施設最適化計画【実施編】」で、具体的な計画を取りまとめ、公表していくものとします。

参考資料

1 市民一人当たりに着目した一般建築物に関する維持管理費と施設総量の試算

表1-1に示すとおり、本市の人口は、平成22年(2010年)の355,798人から平成47年(2035年)の320,847人に減少することが予測されています。

この予測の下で、平成47年(2035年)時点での市民一人当たりの維持管理費と施設総量について、それぞれ試算しました。

表1-1 将来人口動向(本編P2の表より)

	現 状	将 来				
	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	平成32年 (2020年)	平成37年 (2025年)	平成42年 (2030年)	平成47年 (2035年)
人 口	355,798人	358,172人	354,562人	345,554人	334,007人	320,847人

(1) 市民一人当たりの維持管理費の将来試算

平成47年(2035年)時点での一般建築物の維持管理費が現状と同額と仮定の下、市民一人当たりの維持管理費について試算しました。

表1-2に示すとおり、平成47年(2035年)時点の人口が平成22年(2010年)に比べ約10%減少することに伴い、平成47年(2035年)時点の市民一人当たりの維持管理費は16,471円/年となり、平成22年(2010年)に比べ約10%増加します。

表1-2 市民一人当たりの維持管理費の将来試算

	現 状	→	将 来
	平成22年 (2010年)		平成47年 (2035年)
人 口	355,798人 (100.0)		320,847人 (90.2)
維持管理費総額	5,284,786千円/年		5,284,786千円/年 (現状と同額と設定)
市民一人当たり 維持管理費 (現状=100.0)	14,853円/年 (100.0)		16,471円/年 (110.9)

注) 維持管理費総額は、吹田市施設白書のデータを使用しています。

(2) 施設総量の将来試算

市民一人当たりの延床面積を現状と同水準で維持した場合の施設総量について、平成47年(2035年)時点の試算を以下の式により行いました。

[将来の施設総量 = 市民一人当たり一般建築物延床面積(2.29㎡/人) × 将来人口推計値]

表1-3に示すとおり、平成47年(2035年)時点の人口が平成22年(2010年)に比べ約10%減少することに伴い、平成47年(2035年)の施設総量は733,948㎡となり、平成22年(2010年)に比べ約10%減少します。

表1-3 施設総量の将来試算

	現 状	→	将 来
	平成22年 (2010年)		平成47年 (2035年)
人 口	355,798人 (100.0)		320,847人 (90.2)
施設総量 (一般建築物延床面積) (現状=100.0)	813,900㎡ (100.0)		733,948㎡ (90.2)
市民一人当たり延床面積	2.29㎡/人		2.29㎡/人 (現状と同水準と想定)

注) 一般建築物延床面積は、吹田市施設白書のデータを使用しています。

2 修繕更新・建替費用の縮減のための試算

一般建築物を現状の規模で維持し続けるとすれば、今後 30 年間で約 1,745 億円（約 58 億円／年）の修繕更新・建替費用が必要との試算結果を踏まえ、その縮減のための試算を行いました。

(1) 試算に当たっての前提条件

修繕更新・建替費用の縮減に向けて、施設の長寿命化、修繕更新費の削減、施設総量の縮減の3つの取組を行うものとし、試算にあたって前提条件を下記のとおり設定しました。

長 寿 命 化：計画的な修繕更新工事を前提とし、築後 40 年目に大規模改修工事（建替費用の 10%の工事費を想定）を行うこととする。大規模改修工事により、想定する建替サイクルを 50 年から 65 年に延長した。

修繕更新費の削減：定期的を実施する修繕工事などの内容、発注方式等の再検討により、10%減と想定した。

施設総量の縮減：ケース1 10 年後に総延床面積の 10%縮減と想定した。
（10 年かけて統廃合などを実施）

ケース2 10 年後に総延床面積の 10%、20 年後に同 20%、
30 年後に同 30%縮減と想定した。

*建替サイクルを 50 年から 65 年に延長したことで、シミュレーション期間を 30 年から 45 年に変更した。
その他の条件設定などの詳細は、「修繕更新・建替費用算定シミュレーションの条件設定」（本編 P7）のとおり。

(2) 試算結果

今後 45 年間の修繕更新・建替費用の試算結果を表 2-1 及び図 2-1・2-2 に示します。

ケース1、2とも大規模改修工事の実施に伴う長寿命化により、施設の建替え時期を遅らせることが可能となり、当初 10 年間の修繕更新・建替費用は、平均年額で約 48 億円削減することができます。

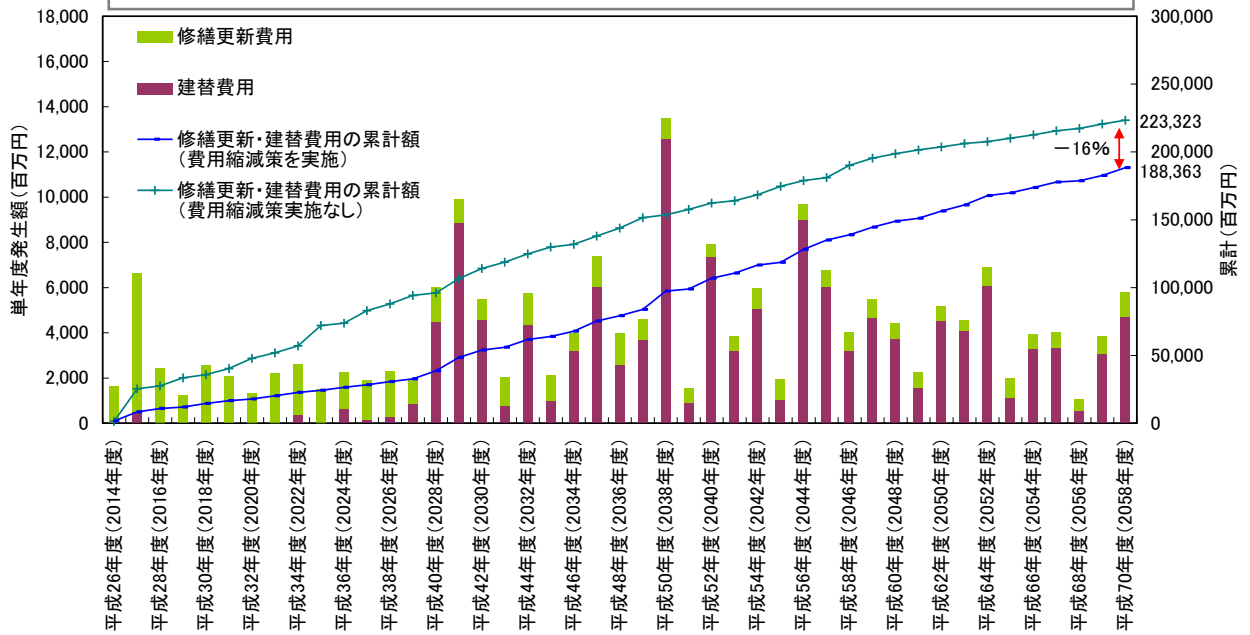
その後は、建替えが本格化してくるため、建替費用の増加がみられますが、施設総量の縮減効果により、45 年間の総額では、ケース1で約 16%、ケース2で約 25%の削減効果が期待できます。

表 2-1 修繕更新・建替費用の試算結果一覧表

		費用縮減策 実施なし	ケース1	ケース2
前提条件	長 寿 命 化	建替サイクル 50 年	建替サイクル 65 年 〔 40 年目に建替費用の 10%をかけて 大規模改修工事を実施 〕	
	修繕更新費用の削減	—	修繕更新費用を 10%削減	
	施設総量の縮減	—	10 年後に-10%	10 年後に-10% 20 年後に-20% 30 年後に-30%
試算結果	当初 10 年間の総額	約 719 億円 (100.0)	約 242 億円 (33.7)	
	当初 10 年間の平均年額	約 72 億円/年	約 24 億円/年	
	45 年間の総額	約 2,233 億円 (100.0)	約 1,884 億円 (84.3)	約 1,683 億円 (75.4)
	45 年間の平均年額	約 50 億円/年	約 42 億円/年	約 37 億円/年

図2-1 修繕更新・建替費用の予測値【ケース1】

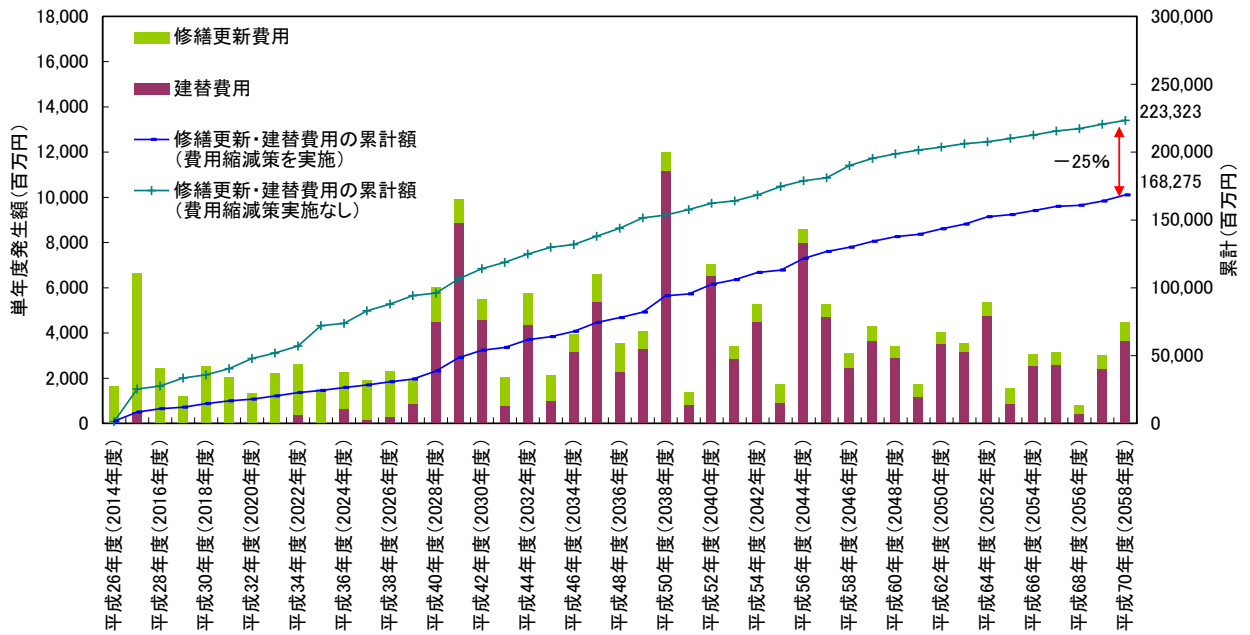
総量縮減 10% (10年後)



ケース1：45年間に掛かる修繕更新・建替費用は、費用縮減策を実施しなかった場合に比較して16%の削減効果があります。

図2-2 修繕更新・建替費用の予測値【ケース2】

総量縮減 10% (10年後)、20% (20年後)、30% (30年後)



ケース2：45年間に掛かる修繕更新・建替費用は、費用縮減策を実施しなかった場合に比較して25%の削減効果があります。

吹田市公共施設最適化計画【方針編】

平成 26 年（2014 年）3 月

編集・発行 吹田市行政経営部資産経営室

〒564-8550 吹田市泉町 1 丁目 3 番 40 号

電話 06-6384-1231（代表）