

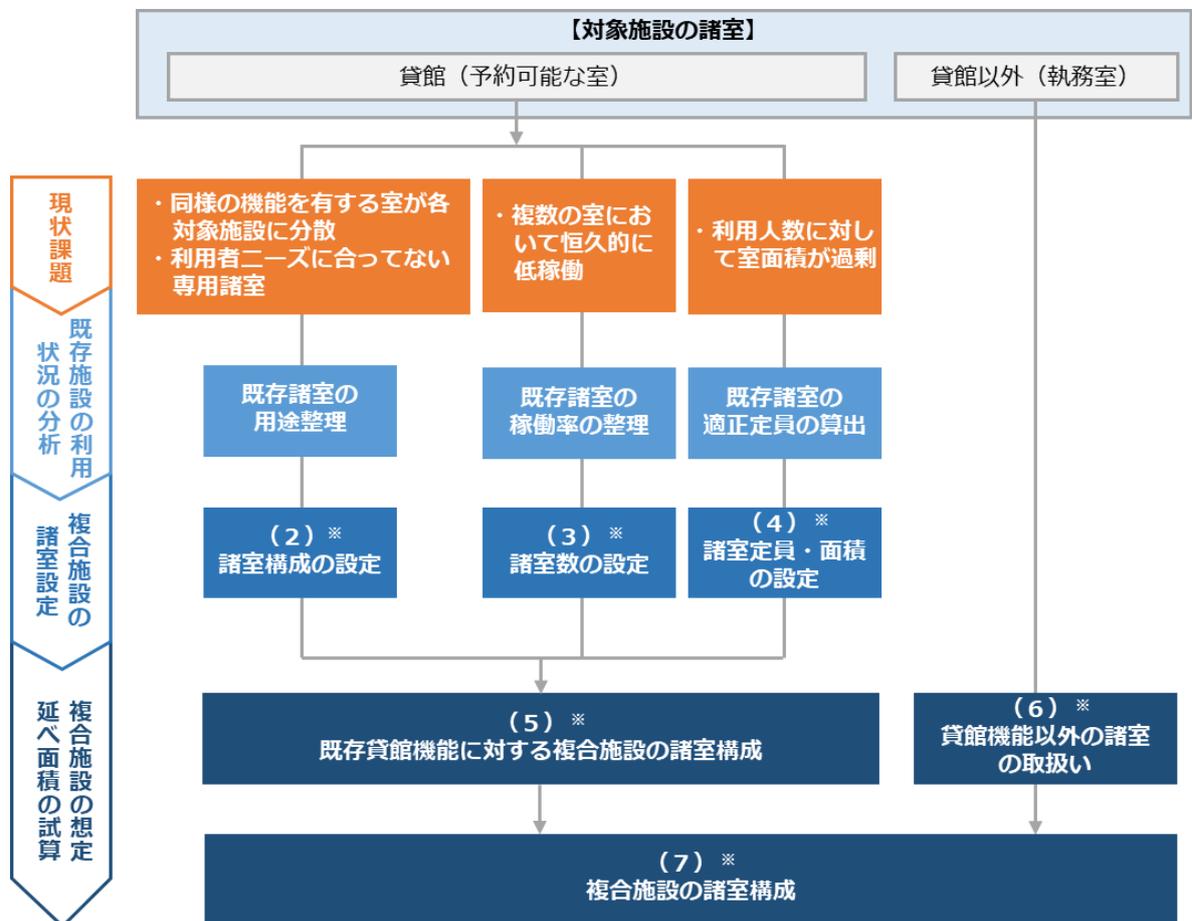
## 想定される取組手法について検討(資料版)

### 1 複合施設の想定延べ面積の試算

#### (1) 試算の検討フロー

『中央文化センター』、『ふれあい会館』、『保健センター』の利用状況を分析すると、稼働率の低い室や、室面積に対して1件あたりの利用人数が少ないなど、効率的に床を利用できていない状況が分かりました。

これらの課題に対し、諸室・機能の集約化や諸室面積の適正化のなされた、複合施設の想定面積を試算しました。試算の検討フローは以下のとおりです。



※()内数値は次頁以降の節に該当

図1 検討フロー

## (2) 諸室構成の設定

複合施設の諸室構成を設定するにあたり、現在の既存施設の貸館目的での利用用途を表1に整理しました（用途区分の詳細は表2を参照）。

表1 既存施設の用途整理

施設名	諸室名	会議等	芸道	軽運動・音楽
中央文化センター	第1講堂	○		
	第2講堂			○
	第1会議室	○		
	第2会議室	○		
	第3会議室	○		
	第4会議室			○
	第5会議室			○
	小会議室	○		
	和室		○	
	料理講習室	○		
	大広間			○
	第1談話室	○		
	第2談話室	○		
	第3談話室			○
	ひばりホール			○
	遊戯室			○
工作室			○	
保健センター	健康増進室			○
ふれあい会館	第1会議室	○		
	第2会議室	○		
	第3会議室	○		
	第4会議室	○		

※中央文化センターの講堂、会議室、談話室は利用用途が混在しているため、利用団体の活動実績を踏まえ、おおよそ実態に沿うように整理しています。

表2 既存施設の利用用途の用途区分

用途の区分	既存施設の活動の内容
会議等	講演会、会議、漢詩、短歌、俳句、詩吟、文章作成、朗読、絵画、絵手紙、陶芸、刺繍、書道、写真、他言語学習、囲碁、将棋、かるた、コントラクトブリッジ、フラワーアレンジメント、盆栽、手話、講座、読み聞かせ
芸道	茶道、着付
軽運動・音楽	映画鑑賞、楽器の練習、合唱、コーラス、カラオケ、ストレッチ、ダンス、バレエ、フォークダンス、社交ダンス、フラダンス、民踊、日本舞踊、よさこい、演劇、体操、エアロビクス、太極拳、バランスウォーキング、ヨガ、ZUMBA、弓道

※令和4年度府中市社会教育関係団体一覧表を基に整理しています。

複合施設の諸室構成は、上記の既存施設の利用用途の整理結果、及び『府中市文化センターのあり方に関する基本方針』に示される文化センターの整備の考え方である、「市民ニーズを踏まえた「諸室の多目的化」」を踏まえ、料理教室等の利用用途が限定される専用の室は設けず、多目的に利用できる室を中心に構成するものとします（図2）。

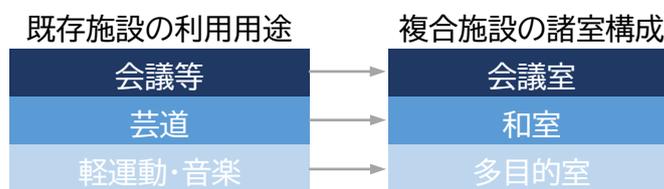


図2 貸館機能の新旧の諸室構成の対応

表3 貸館機能の複合施設の諸室構成

用途の区分	内容
会議室	・「会議等」用途に対応する一般会議室
和室	・「芸道」用途に対応する和室
多目的室	・「軽運動・音楽」用途等、多目的な利用に対応する室

### (3) 諸室数の設定

諸室数は以下の指標を参考とし、低稼働率の諸室を集約することや、定員充足率の低い諸室（定員数に対し、利用者数が極端に少ない諸室）の利用を他室に振り分けるなどにより、最適化するものとします。必要な諸室数の設定にあたっては、ピーク時稼働率（一日で最も室の稼働状況の高い時間帯の稼働率）が70%程度となるよう、諸室数を設定するものとし、既存利用者の利用機会の維持に加え、複合施設化することによる新規利用者の利用機会の確保ができるよう計画します。

表 4 諸室数の設定に用いた指標((4)の諸室定員・面積の設定にも利用)

指標等	考え方
1件あたりの利用者数	・コマ別利用者数/コマ別利用件数 ・1室の定員設定の際に考慮すべき最大規模を把握するための指標
稼働率	・コマ別利用件数/年間利用可能コマ数
平均稼働率	・平成 29 年度～令和3年度の 5 年間のコマ別平均稼働率
定員充足率	・利用者数/コマ別利用件数/定員 ・稼働率が高くても定員に対する利用者数の割合が低ければ規模が過大になっている可能性があるため、その状況を確認するための指標
適正定員(1回あたりの利用人数)	・定員充足率×定員
1人当たり面積	・3㎡/人(防火対象物の面積算定基準より、会議室や踊りに供する部分は3㎡/人とする。)

### (4) 諸室定員・面積の設定

(1) で示した検討フローにおける「諸室定員・面積の設定」の考え方を以下に整理しました。

- ・既存施設の定員充足率を基に適正定員を算出しました。
- ・各諸室が算出した適正定員以上となるよう、5人単位（最低10人）で各諸室の定員数を設定しました（例：適正定員が14人であれば、15人とする）。
- ・各諸室の諸室面積は、一般的な会議室の原単位である3㎡/人を用い、定員数1人当たり3㎡として算出しました。
- ・ただし、ひばりホール及び健康増進室はこれによらず、利用目的を考慮の上、個別に設定するものとします。

## (5) 既存貸館機能に対する複合施設の諸室構成

(2)～(4)の考え方を踏まえて、資料2-1の取組手法のうち複合化パターン①、複合化パターン②について既存貸館機能に対する複合施設の諸室構成を検討しました。

### 【複合化パターン①:中央文化センター・保健センターを複合化(ふれあい会館は改築)】

#### ① 会議室

- ・表5より対象施設「会議等」の用途に該当する室のピーク時間帯は「午後」でした。
- ・既存施設の「午後」の時間帯の平均稼働率は80.3%となり、ピーク時平均稼働率を70%程度とするため、室数を1室増やすものとします。これにより、複合施設「会議室」の室数を9室とすることでピーク時平均稼働率は71.4%となります。
- ・算出した適正定員より、室の定員を10人、15人、30人と設定し、設定した定員を基に面積をそれぞれ30㎡、45㎡、90㎡と設定します。
- ・既存施設より室数は増えますが、適正定員を踏まえると、床面積の合計が減となる計画です。

表5 対象施設「会議等」用途の利用状況

諸室番号	諸室名	定員(人)	諸室面積(㎡)	稼働率(%)				定員充足率(%)				適正定員(人)				
				午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	AVE
1	第1講堂	90	161	89.1	85.0	78.2	34.6	24.4	26.7	32.2	35.6	22	24	29	32	27
2	(中)第1会議室	30	69	85.8	81.7	67.1	24.1	56.7	56.7	46.7	40.0	17	17	14	12	15
3	(中)第2会議室	30	69	79.3	81.9	58.3	18.5	40.0	43.3	43.3	33.3	12	13	13	10	12
4	(中)第3会議室	36	86	84.4	84.6	72.6	29.1	41.7	44.4	44.4	33.3	15	16	16	12	15
5	小会議室	14	22	77.2	85.3	68.4	39.7	50.0	57.1	57.1	50.0	7	8	8	7	7
6	料理講習室	18	35	37.6	39.6	17.5	12.8	55.6	55.6	50.0	50.0	10	10	9	9	10
7	第1談話室	20	28(15畳)	89.6	91.4	25.0	9.4	0.0	0.0	30.0	25.0	0	0	6	5	3
8	第2談話室	12	16(9畳)	87.7	92.8	19.5	8.3	0.0	0.0	50.0	41.7	0	0	6	5	3
コマ別平均稼働率				78.8	80.3	50.8	22.1									

赤塗：コマ別稼働率の最大値

表6 複合施設「会議室」の計画

諸室番号	諸室名	定員(人)	諸室面積(㎡)	ピーク時平均稼働率(%)
5	会議室	10	30	85.3
6	会議室	10	30	39.6
7	会議室	10	30	91.4
8	会議室	10	30	92.8
追加	会議室	10	30	—
2	会議室	15	45	81.7
3	会議室	15	45	81.9
4	会議室	15	45	84.6
1	会議室	30	90	85.0
平均				71.4

## ② 和室

- ・表7より対象施設「芸道」の用途に該当する室のピーク時間帯は「午前」でした。
- ・既存施設の「午前」の時間帯の平均稼働率は72.6%と、70%程度であるため、複合施設「和室」の室数は、既存施設と同様に1室とします。
- ・算出した適正定員より、室の定員を15人と設定し、諸室の面積を45㎡と設定します。

表7 対象施設「芸道」用途の利用状況

諸室番号	諸室名	定員(人)	諸室面積(m <sup>2</sup> )	稼働率(%)				定員充足率(%)				適正定員(人)				
				午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	AVE
1	和室	30	52	72.6	68.6	43.2	22.2	40.0	40.0	36.7	30.0	12	12	11	9	11

赤塗：コマ別稼働率の最大値

表8 複合施設「和室」の計画

諸室番号	諸室名	定員(人)	諸室面積(m <sup>2</sup> )	ピーク時平均稼働率(%)
1	和室	15	45	72.6
			平均	72.6

## ③ 多目的室

- ・表9より対象施設「軽運動・音楽」の用途に該当する室のピーク時間帯は「午後」でした。
- ・既存施設の「午後」の時間帯の平均稼働率は79.6%となり、ピーク時平均稼働率を70%程度とするため、室数を1室増やすものとします。これにより、「多目的室」の室数を10室とすることでピーク時平均稼働率は69.7%となります。
- ・算出した適正定員より、室の定員を10人、15人、20人と設定し、諸室の面積をそれぞれ30㎡、45㎡、60㎡と設定します。
- ・既存施設の「軽運動・音楽」の用途に該当する諸室は、定員充足率の低い室が多く、多目的室は既存施設より室数は増えますが、適正定員を踏まえると、床面積の合計が減となる計画です。
- ・ひばりホールは、現状固定席があり、他の諸室と性質の異なる室であるため、上記の定員の考え方は用いず、複合施設においても現状面積を確保する設定とします。なお、名称は「ホール」とします。
- ・健康増進室は、定員が設定されていない室であり、運動器具等を配するジム機能を考慮して、複合施設においても現状面積を確保する設定とします。なお、名称は「スタジオ」とします。

表 9 対象施設「軽運動・音楽」用途の利用状況

諸室 番号	諸室名	定員 (人)	諸室面積 (㎡)	稼働率 (%)				定員充足率 (%)				適正定員(人)				
				午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	AVE
1	第2講堂	54	108	86.1	82.7	70.7	36.5	29.6	33.3	35.2	29.6	16	18	19	16	17
2	第4会議室	24	52	75.7	76.8	58.2	24.0	45.8	50.0	50.0	41.7	11	12	12	10	11
3	第5会議室	18	45	71.3	71.5	52.9	24.0	50.0	50.0	50.0	38.9	9	9	9	7	9
4	大広間	80	206	95.1	98.0	49.8	21.7	21.3	7.5	23.8	20.0	17	6	19	16	15
5	第3談話室	12	16 (9畳)	87.5	89.3	15.8	11.3	0.0	0.0	58.3	58.3	0	0	7	7	3
6	ひばりホール	160	339	40.8	43.4	30.2	8.3	40.6	42.5	38.8	18.1	65	68	62	29	56
7	遊戯室	55	69	—	—	20.8	15.8	—	—	30.9	23.6	—	—	17	13	15
8	工作室	40	52	—	—	27.7	15.2	—	—	22.5	15.0	—	—	9	6	8
9	健康増進室		330	72.7	95.8	84.9	24.4									
コマ別平均稼働率				75.6	79.6	45.7	20.1									

赤塗：コマ別稼働率の最大値



表 10 複合施設「多目的室」の計画

諸室 番号	諸室名	定員 (人)	諸室面積 (㎡)	ピーク時平均 稼働率(%)
3	多目的室	10	30	71.5
5	多目的室	10	30	89.3
8	多目的室	10	30	—
2	多目的室	15	45	76.8
4	多目的室	15	45	98.0
追加	多目的室	15	45	—
7	多目的室	15	45	—
1	多目的室	20	60	82.7
6	ホール	160	339	43.4
9	スタジオ		330	95.8
			平均	69.7

## 【複合化パターン②:3施設を複合化+ふれあい会館跡地の民間利活用】

### ① 会議室

- ・表 11 より対象施設「会議等」の用途に該当する室のピーク時間帯はおおむね「午後」でした。
- ・既存施設の「午後」のコマの平均稼働率は 71.6%と、70%程度であるため、複合施設「会議室」の室数は、既存施設と同様に 12 室とします。
- ・算出した適正定員より、室の定員を 10 人、15 人、30 人と設定し、諸室の面積をそれぞれ 30 m<sup>2</sup>、45 m<sup>2</sup>、90 m<sup>2</sup>と設定します。

表 11 対象施設「会議等」用途の利用状況

諸室番号	諸室名	定員(人)	諸室面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 (%)				定員充足率 (%)				適正定員(人)				
				午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	午前	午後	夜間	深夜	AVE
1	第1講堂	90	161	89.1	85.0	78.2	34.6	24.4	26.7	32.2	35.6	22	24	29	32	27
2	(中)第1会議室	30	69	85.8	81.7	67.1	24.1	56.7	56.7	46.7	40.0	17	17	14	12	15
3	(中)第2会議室	30	69	79.3	81.9	58.3	18.5	40.0	43.3	43.3	33.3	12	13	13	10	12
4	(中)第3会議室	36	86	84.4	84.6	72.6	29.1	41.7	44.4	44.4	33.3	15	16	16	12	15
5	小会議室	14	22	77.2	85.3	68.4	39.7	50.0	57.1	57.1	50.0	7	8	8	7	7
6	料理講習室	18	35	37.6	39.6	17.5	12.8	55.6	55.6	50.0	50.0	10	10	9	9	10
7	第1談話室	20	28 (15畳)	89.6	91.4	25.0	9.4	0.0	0.0	30.0	25.0	0	0	6	5	3
8	第2談話室	12	16 (9畳)	87.7	92.8	19.5	8.3	0.0	0.0	50.0	41.7	0	0	6	5	3
9	(ふ)第1会議室	18	45	60.9	56.7	33.3		50.0	50.0	44.4		9	9	8	0	6
10	(ふ)第2会議室	12	21	40.0	52.5	32.5		50.0	50.0	50.0		6	6	6		6
11	(ふ)第3会議室	12	24	39.2	51.7	42.7		58.3	50.0	58.3		7	6	7		7
12	(ふ)第4会議室	24	52	47.5	55.9	30.8		50.0	45.8	45.8		12	11	11		11
コマ別平均稼働率				68.2	71.6	45.5	22.1									

赤塗：コマ別稼働率の最大値

表 12 複合施設「会議室」の計画

諸室番号	諸室名	定員(人)	諸室面積 (m <sup>2</sup> )	ピーク時平均稼働率 (%)
5	会議室	10	30	85.3
6	会議室	10	30	39.6
7	会議室	10	30	91.4
8	会議室	10	30	92.8
9	会議室	10	30	56.7
10	会議室	10	30	52.5
11	会議室	10	30	51.7
2	会議室	15	45	81.7
3	会議室	15	45	81.9
4	会議室	15	45	84.6
12	会議室	15	45	55.9
1	会議室	30	90	85.0
平均				71.6

ふれあい会館の貸館機能は会議室のみであるため、②和室、③多目的室の諸室構成および規模は複合化パターン①と同様です。

## (6) 貸館機能以外の諸室の取扱い

対象施設の諸室のうち、貸館以外の機能は表 13 に示すものとします。執務室①については複合化による効率化が図られることを想定し、現状面積の 80%程度 の面積を確保し、執務室②は複合施設においても現状面積と同程度の面積を確保することを想定しています。

また、新しい用途での利用などの多様な市民ニーズに対応するため、オープンスペースを設けることとしました。

表 13 貸館機能以外の複合施設の諸室

用途の区分	内容
執務室①	・職員等の執務室や貸館以外の諸室(健康コーナー、キッズルーム、作業室、資料室等)
執務室②	・市からの委託業務を担っている「(公財)府中市勤労者福祉振興公社」「(公社)府中市シルバー人材センター」「(福)府中市社会福祉協議会」「(一社)府中市薬剤師会」の執務室 ・現状の面積と同程度の面積を複合施設においても担保 ・執務室面積について、「(公財)府中市勤労者福祉振興公社」、「(一社)府中市薬剤師会」は図面求積、「(公社)府中市シルバー人材センター」「(福)府中市社会福祉協議会」はふれあい会館移転改修工事時の図面に記載された面積を採用
オープンスペース	・市民団体や個人などが自由に交流、利用できるスペース

## (7) 複合施設の諸室構成

近年の事例や防災等の機能確保を考慮して共用部を広く設けるため、複合施設の専用部（(5)までで検討した貸館機能を有する諸室と(6)で示した貸館以外の諸室）面積は複合施設全体の 65%としました。

本資料での面積等の試算は各施設の稼働状況等を想定しており、新たな機能の追加は含まないこととします。詳細は今後の個別計画で検討することになります。

複合施設全体面積

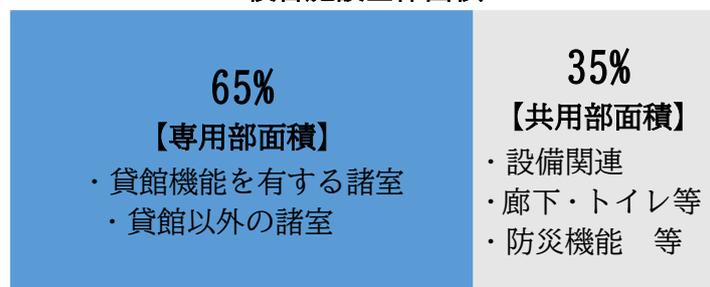


図 3 複合施設の構成

(5)で算出した複合施設の諸室構成と上記の考え方を踏まえ、資料 2-1 の取組手法のうち複合化パターン①、複合化パターン②について複合施設の諸室構成案を整理しました。

【複合化パターン①:中央文化センター・保健センターを複合化(ふれあい会館は改築)】

複合化パターン①の場合、複合施設の面積は4,431㎡となり、ふれあい会館の現状面積1,978㎡を加えると、3施設合計面積は6,409㎡となります。

表 14 複合施設の諸室構成案【複合化パターン①】

諸室構成	計法定員 (人)	諸室面積 (㎡)	稼働率		備考
			ピーク時平均 稼働率(%)	平均	
会議室	10	30	85.3		
会議室	10	30	39.6		
会議室	10	30	91.4		
会議室	10	30	92.8		
会議室	10	30	—		
会議室	15	45	81.7		
会議室	15	45	81.9		
会議室	15	45	84.6		
会議室	30	90	85.0	71.4	
和室	15	45	72.6	72.6	
多目的室	10	30	71.5		
多目的室	10	30	89.3		
多目的室	10	30	—		
多目的室	15	45	76.8		
多目的室	15	45	98.0		
多目的室	15	45	—		
多目的室	15	45	—		
多目的室	20	60	82.7	69.7	
ホール	160	339	43.4		ひばりホールに相当する室
スタジオ		330	95.8		健康増進室に相当する室
執務室①		1,073			
執務室②		161			(公財) 府中市勤労者福祉振興公社
執務室②		27			(一社) 府中市薬剤師会
オープンスペース		200			
共有部		1,551			
諸室合計		2,880	平均稼働率	71.2	
施設合計		4,431			
ふれあい会館		1,978			
3施設合計面積		6,409			

【複合化パターン②:3施設を複合化+ふれあい会館跡地の民間利活用】

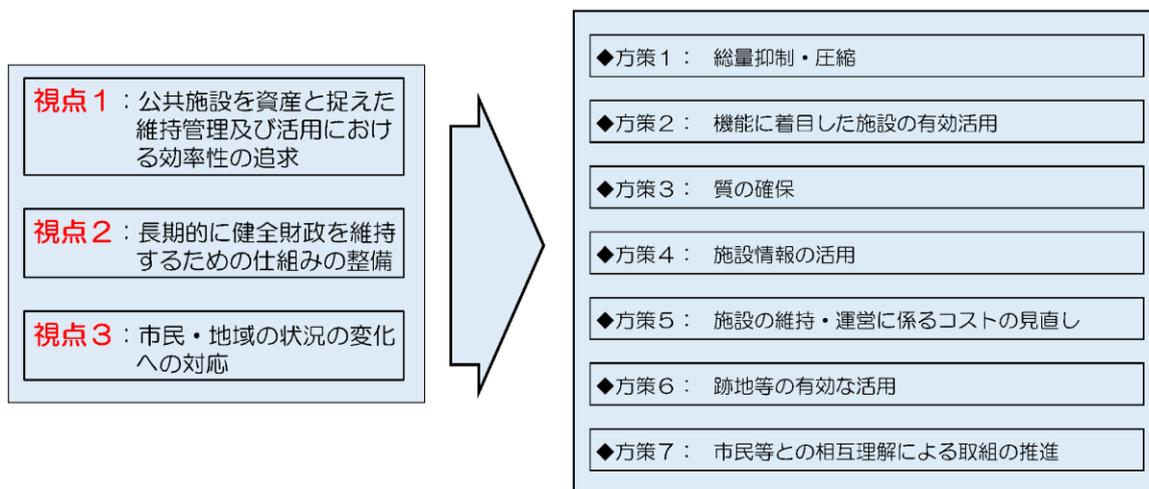
複合化パターン②の場合、施設全体の面積は6,038㎡となります。

表 15 複合施設の諸室構成案【複合化パターン②】

諸室構成	計画定員 (人)	諸室面積 (㎡)	稼働率		備考
			ピーク時平均 稼働率(%)	平均	
会議室	10	30	85.3		
会議室	10	30	39.6		
会議室	10	30	91.4		
会議室	10	30	92.8		
会議室	10	30	56.7		
会議室	10	30	52.5		
会議室	10	30	51.7		
会議室	15	45	81.7		
会議室	15	45	81.9		
会議室	15	45	84.6		
会議室	15	45	55.9		
会議室	30	90	85.0	71.6	
和室	15	45	72.6	72.6	
多目的室	10	30	71.5		
多目的室	10	30	89.3		
多目的室	10	30	—		
多目的室	15	45	76.8		
多目的室	15	45	98.0		
多目的室	15	45	—		
多目的室	15	45	—		
多目的室	20	60	82.7	69.7	
ホール	160	339	43.4		ひばりホールに相当する室
スタジオ		330	95.8		健康増進室に相当する室
執務室①		1073			
執務室②		161			(公財) 府中市勤労者福祉振興公社
執務室②		373			(公社) 府中市シルバー人材センター
執務室②		567			(福) 府中市社会福祉協議会
執務室②		27			(一社) 府中市薬剤師会
オープンスペース		200			
共有部		2,113			
諸室合計		3,925	平均稼働率	71.3	
施設合計		6,038			
3施設合計		6,038			

## 2 府中市公共施設マネジメント基本方針(令和4年1月)

府中市公共施設マネジメント基本方針(以下、「基本方針」という。)では、公共施設マネジメントを推進するために設定された3つの視点を踏まえ、7つの方策に取り組むことを示しています。本事業においても基本方針の考え方を踏まえた検討が必要となります。



### ◆方策1 総量抑制・圧縮

- ① 施設の更新等を行う場合には、施設数や規模を見直し、施設の総量を抑制・圧縮します。
- ② 新たに施設を整備する場合には、同程度の施設数又は床面積を削減し、施設の総量を抑制します。
- ③ 施設の配置状況や建物の老朽化の状況、利用状況等を踏まえ、複合化や機能転換、統廃合等を図ります。

施設の更新等を行う場合、建て替え等に伴う建設費などのイニシャルコストのほか、更新により延長された期間における維持管理費などのランニングコストを要するため、将来的な財政負担の増加につながります。長期的に健全財政を維持するため、施設の更新等を行う場合は施設数や規模を見直していくほか、新たに施設を整備する場合は同程度の施設数又は床面積を削減します。

また、施設の更新等の検討に当たっては、既存施設の有効活用や施設の保有にとられないサービスの在り方など幅広い検討を行い、総量抑制・圧縮を図りながら、市として持続可能な施設総量としていきます。

## ◆方策2 機能に着目した施設の有効活用

- ① 新たな施設の整備を前提とするのではなく、既存の機能に着目して施設の共有化や複合化を図ります。
- ② 全ての地域に均一に施設を整備するのではなく、各施設が連携し、補完し合うことによって、公共サービスの提供を図ります。
- ③ 長期的なニーズの変化に対応できるよう、将来的な施設の転用や、他施設又は他機能との統合を前提とした施設の整備・更新を図ります。

従来はサービスの主体ごとに必要な施設を整備していましたが、施設数の増加による維持管理費の増加や、時間帯等による稼働率のばらつきなど、施設の効率的かつ効果的な活用という点で課題がありました。こうした課題を解決するため、今後は機能面に着目し、適切な施設総量による最適な公共サービスの提供方法を検討します。

また、一度施設の整備・更新を行うと長期にわたり使用することになるため、長期的なニーズの変化に対応できるよう、将来的に施設の転用や他施設又は他機能の統合が可能な施設の整備・更新手法を検討します。

## ◆方策3 質の確保

- ① 維持保全及び改良保全の計画的実施により、施設の機能性の維持・向上を図ります。
- ② 維持管理マニュアルの活用や研修会等の実施により、効率的かつ効果的な施設管理を図ります。

施設整備当初の利便性や安全性など、施設が本来持つ機能が十分に発揮されるよう機能性の維持・回復を図る「維持保全」と、バリアフリー化や利用者のニーズに応じた改修など、機能性の向上を図る「改良保全」について、計画的かつ継続的に進めます。

また、公共施設を適切に維持・管理していくためには、維持管理マニュアルの活用や研修会の開催などにより技術的な側面の向上に努めるとともに、施設所管課を中心に関係部署が連携を強化することで、良好な施設管理体制の構築を図ります。

#### ◆方策4 施設情報の活用

- ① 様々な施設情報を活用することで、計画的かつ効率的な維持管理を行い、コストの縮減や平準化を図ります。
- ② 情報を共有することで、運営改善など保全業務の効率化を図ります。
- ③ 修繕履歴を把握することで、施設管理業務における継続性を確保します。

計画的な施設の維持管理には、施設の建築年度や延床面積、構造などの基本的な情報のほか、日々の管理業務記録や修繕履歴、光熱水費などが重要な情報となります。これらの情報を公共施設カルテや施設改修履歴システム等で管理することにより、不具合に対する迅速かつ効果的な対応や保全工事の将来予測などを行い、施設全体に掛かるコストの縮減や平準化を図ります。

さらに、施設間で情報を共有することにより、類似する施設を含めた多角的な分析を行い、運営改善や保全業務の効率化を図るほか、修繕履歴を把握することで、職員の異動があった場合でも、施設管理業務における継続性を確保します。

#### ◆方策5 施設の維持・運営に係るコストの見直し

- ① 日常的な維持管理費の見直しや劣化状況を踏まえた修繕等の優先順位付けを実施することで、ランニングコストを削減し、財政負担の軽減を図ります。
- ② 施設の更新時期を分散することで、財政負担の平準化を図ります。
- ③ 管理運営方法を見直し、民間活力の導入を推進します。

多くの施設が建築後30年以上経過し施設の劣化が著しくなる中、修繕などに掛かる費用は今後大きく増加していきます。

限られた予算を計画的に運用するためには、ライフサイクルコスト（建物の生涯に必要な総費用。イニシャルコストとランニングコストの合計）のうち大きな割合を占めるランニングコストの削減を図ることが非常に効果的です。施設の維持管理に当たっては、光熱水費や保守管理費など、日常的に掛かる経費の見直しを行うとともに、省エネルギー対応型の設備機器導入などにより、ランニングコストの削減を図ります。

また、今後は施設の更新が短期間に集中することが予想されるため、施設の劣化状況を踏まえた優先順位付けや長寿命化などにより更新時期を分散するほか、施設の管理運営についても、民間活力の導入など様々な手法を検討することで、コストの削減や財政負担の平準化を図ります。

#### ◆方策6 跡地等の有効な活用

- ① 機能移転等に伴い跡地等が生じる場合には、長期的かつ戦略的な視点から有効活用を図ります。
- ② 活用に当たっては、財産を資産と捉え、新たな財源の確保を図ります。

将来的に公共施設に掛けられる費用の確保が難しくなることが想定される中、施設に掛かるコストを削減するだけでなく、新たに財源を確保することも必要になります。そのため、機能移転や複合化等の取組により生じた跡地等については、これらの財産を資産として捉え、長期的かつ戦略的な視点から有効に活用していく必要があります。活用に当たっては、民間への賃借や売却など、新たな財源確保策も含めて検討します。

#### ◆方策7 市民等との相互理解による取組の推進

- ① 市民共有の財産である公共施設について、公共施設カルテや公共施設マネジメント白書の発行などにより市民等と問題意識を共有し、共に公共施設マネジメントを推進していきます。
- ② 民間事業者等によるサービスの提供状況や施設の利用状況、施設管理コストの状況などを把握し、適正な公共サービスの提供を図ります。

公共施設マネジメントの取組は施設配置の見直しや管理運営方式の変更など、変化を伴う可能性があることから、公共サービスの受け手である市民等の理解・協力が必要不可欠です。そのため、公共施設を取り巻く現状と課題を市民等と共有し、今後の公共施設の在り方について共に検討していきます。

また、公共施設は市民共有の財産であるため、施設利用者だけでなく、幅広く市民の意見を聴きながら、民間事業者等によるサービスの提供状況や施設の利用状況、施設管理コストの状況などを踏まえ、適正な公共サービスの提供を図ります。

### 3 ライフサイクルコストの試算

#### (1) 試算方法

「平成 31 年版 建築物等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）及び、同書に基づく算定プログラムにより、設計・建設、運用・保全、解体処分にいたるライフサイクルコスト（LCC）を試算しました。

表 16 ライフサイクルコストの区分

コストの区分	試算に含まれているコスト
設計・建設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設費(施設の新設、改築をする場合)</li> <li>・設計費(同上)</li> <li>・工事監理費(同上)</li> </ul>
運用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水光熱費</li> </ul>
保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保守管理費(建築・機械設備・電気設備)</li> <li>・修繕費</li> <li>・更新費(主に設備更新)</li> </ul>
解体処分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・解体費(施設の新設、改築をする場合に発生)</li> <li>・処分費(同上)</li> </ul>

『中央文化センター』、『ふれあい会館』、『保健センター』については、それぞれ築年数 55 年、46 年、48 年（2023 年現在）であり、これらについて、施設を残す場合は耐用年数を本市の定める 60 年と設定し、60 年経過後に解体処分後、再築（設計・建設）することとします。なお、改築後の建物は、ZEB（ゼロエネルギービルディング）を導入することなどを念頭におき、水光熱費（運用コスト）が 10% 下がるものと考えます。

試算の条件は、それぞれ次のとおりです。

表 17 ライフサイクルコストの試算条件

シナリオ	考え方
個別建替	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現施設をそれぞれ60年間まで延命・長寿命化し、それぞれの耐用年数経過後同一規模の施設を別個に整備する</li> </ul>
複合化パターン①	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ふれあい会館を個別改築し、中央文化センター・保健センターを複合化した施設を5年後(2028年)を目処に整備する</li> </ul>
複合化パターン②	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5年後(2028年)を目処に3施設を複合した新複合施設に統合する</li> </ul>

試算上のライフサイクルの算定期間は 2023 年～2088 年（建替後の複合施設の耐用期間が満了する年）までとし、この期間の物価変動（インフレ）については考慮しないものとします。

## (2) 試算結果

試算結果は以下の通りです。

表 18 ライフサイクルコストの試算結果

パターン	考え方	ライフサイクルコスト (パターン①を100とした場合)
個別建替	現施設をそれぞれ60年間まで使用し、それぞれの耐用年数経過後同一規模の施設を別個に整備する	100
複合化パターン①	ふれあい会館を個別改築し、中央文化センター・保健センターを複合化した施設を5年後を目処に整備する	71.0
複合化パターン②	5年後を目処に3施設を複合した新複合施設に統合する	66.0

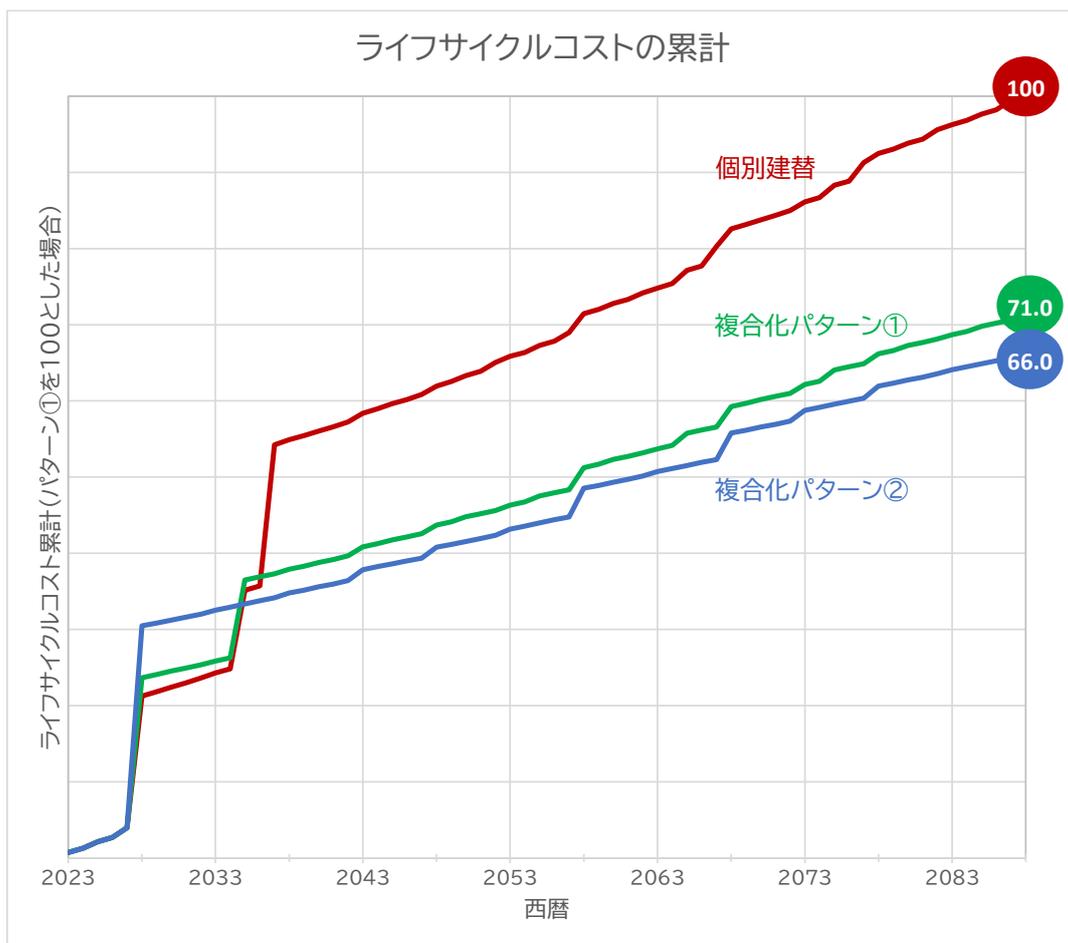


図 4 ライフサイクルコスト(累計)

### (3) 考察

試算結果より、以下のことがいえます。

- 施設を複合化することにより、床面積を圧縮することができ、ライフサイクルコスト全体も圧縮されます。複合化パターン②のように、3施設を複合整備することで、個別建替よりも、およそ1/3のライフサイクルコストの縮減を図ることが期待されます。複合化パターン①も含め、集約・複合化することのコストメリットは非常に高いことがわかります。
- 複合化パターン①と複合化パターン②との比較では、複合化パターン②の方がライフサイクルコストの総額に優れますが、投資的経費となる設計・建設、解体撤去費が分散して発生することから、財政負担の平準化の面（突出した財政負担の抑制）からは複合化パターン①の方が優れている側面もあります。