

# 令和元年度公共建築物調査特別委員会 管外行政視察報告書

1 視察日時 令和元年10月15日(火)～10月16日(水)の2日間

2 視察先 【1日目】

○ 富山県富山市

10月15日(火) 午後2時00分から午後2時45分までの約45分

○ 総曲輪<sup>そうがわ</sup>レガートスクエア

10月15日(火) 午後3時00分から午後4時00分までの約60分

【2日目】

○ 富山県高岡市

10月16日(水) 午前10時00分から午前11時30分までの約1時間30分

3 視察事項 【富山市】

・ 総曲輪小学校跡地活用事業の取組について

【総曲輪レガートスクエア】

・ 官民連携（PPP）の活動・運営について

【高岡市】

・ 公共施設等総合管理計画策定の取組について

4 視察目的 富山市では、中心市街地における少子化に伴い小学校を統合した際にできた小学校舎跡地を活用し、PPP（官民連携）手法により、健康をテーマとしたエリアとして整備していることから、その取組について調査研究を行う。

また、総曲輪小学校跡地活用事業により、まちなか総合ケアセンターやスポーツクラブ、カフェ、専門学校等が集まる複合施設「総曲輪レガートスクエア」を施設見学する。

高岡市では、合併による施設の重複、施設の老朽化など、公共施設を取り巻く課題に対応すべく、公共施設白書の策定により明らかとなった公共施設の現状を踏まえ、公共施設再編計画に基づき公共施設の最適化に向けた取組を進めていることからその取組について調査研究する。

5 参加者 《公共建築物調査特別委員会》（6名）

委員長 桑 野 元 澄

副委員長 宗 實 雅 典

委員 木 南 裕 樹

委員 野 本 利 明

委員 永 富 靖

委員 名 村 嘉 洋

《随行》

議会事務局主幹 河原直也

## 6 視察先出席者

### 【富山市】

富山市議会事務局議事調査課 牧石主任

富山市企画管理部企画調整課 岸主幹

富山市企画管理部企画調整課 東主任

### 【総曲輪レガートスクエア協議会】

総曲輪レガートスクエア協議会 中川マネージャー

総曲輪レガートスクエア協議会 栗林コーディネーター

### 【高岡市】

高岡市議会 狩野議長

高岡市議会事務局 関本主任

高岡市総務部人事課経営管理室 津幡室長

高岡市総務部人事課経営管理室 釣係長

## 7 行政視察内容

### 【富山県富山市】

(1) 桑野公共建築物調査特別委員会委員長あいさつ

(2) 富山市からの調査事項の説明概要

『総曲輪小学校跡地活用の取組について』《富山市 岸主幹》

### (1) 公民連携による中心市街地の小学校跡地活用と学校建設の取組

1) 富山市のまちづくりの基本方針～コンパクトなまちづくり～

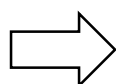
・鉄軌道をはじめとする公共交通を活性化させ、その沿線に居住、商業、業務、文化等の都市の諸機能を集積させることにより、公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくりを実現

#### 【実現するための3本柱】

- ・公共交通の活性化
- ・公共交通沿線地区への居住推進
- ・中心市街地の活性化

2) コンパクトなまちづくりに向けた都市機能の配置の方向性

必要な都市機能の分析	公共用地等の利活用
G I S等を活用し、商業、医療、福祉サービス等の現況を分析し、地域・地区にとって、必要な都市機能を検討・整理	ファシリティーマネジメントによる公的不動産の最適化(まちづくりの視点でのP R E)、低未利用地の利活用の検討 等



民間活力を生かし、必要な都市機能をバランスよく配置

<コンパクトなまちづくりの効果 ～地価公示（H31年1月1日）結果～>

- ・ 県全体の地下平均は、平成5年以降（27年連続）下落 平均▲0.1%
- ・ 富山市では、5年連続で地価（全用途平均）が上昇
- ・ 富山市全体では平均+0.7%（前年比）上昇
- ・ 商業地は富山駅周辺や環状線沿線を中心に15地点で上昇
- ・ 住宅地は市内37地点で上昇（前年より25地点増）

<上昇の原因>

- ・ 商業地：路面電車南北接続への期待感  
民間による再開発の活性化
- ・ 住宅地：中心市街地周辺での利便性  
まちなか居住・公共交通沿線居住推進政策の進展

## （2）中心市街地における学校統合

### ① 学校統合の経緯

	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度
芝園中					PFIによる建設	芝園小・中
			芝園小（3小学校が統合）			
総曲輪小			17.4 統合			
八人町小			17.4 統合			
安野屋小				18.4 統合		
愛宕小						20.4 統合
		星井町五番町小（2小学校が統合）			PFIによる建設	中央小
星井町小		16.4 統合				
五番町小		16.4 統合				
清水町小						20.4 統合

### ② 中心市街地における公有地等を活用したまちづくり

- ・ 7校から2校へと統合した小学校の跡地等を活用し、必要な都市機能を民間活力を生かして整備

従前の土地利用		現在の土地利用	整備手法	土地の所有状況
愛宕小学校	➡	県立雄峰高校	公設	県所有
安野屋小学校		県立中部高校 サブグラウンド	公設	県・市所有
総曲輪小学校		まちなか総合ケア センター、スポーツ クラブ等	PPP	市所有（民間施設は定借）

八人町小学校		市教育センター (暫定利用)	既存校舎利用	市所有
星井町小学校		角川介護予防セン ター等	公設民営	市所有
五番町小学校		中央小学校	P F I	市所有
清水町小学校		食品スーパー、ド ラッグストア、公 民館等	P P P	市所有 (民間施 設は定借)

### (3) P F I 事業手法による統合校建設 (中心市街地)

【芝園小・中学校の建設】

【中央小学校の建設】

①学校 P F I 事業における独自提案による品質向上

#### 要求水準書

要求水準書のベース

○光陽小学校 (平成 1 4 年開校モデル校) の設計

- ・ オープンスペース型教室
- ・ ユニバーサルデザイン
- ・ エコスクールの理念
- ・ 耐震性能
- ・ 地域学校連携施設

都心居住誘導のための新しい取組 (統合校)

- ・ 屋上プール (開閉式屋根、昇降床)
- ・ 校庭の芝生化 (天然芝・人工芝)

＋α

民間の独自提案

- ・ 免震構造 (芝園小・中)
- ・ 各階に教師コーナー設置
- ・ 半屋外空間や吹抜け空間
- ・ ワークショップ実施により設計に児童生徒、教員や地元の意見反映
- ・ デザイン性の向上

#### (4) PPP事業手法による学校跡地活用

##### 【清水町小学校跡地の活用（スーパー、交流施設等）】

<事業の効果>

##### ①コストの縮減

- ・解体から公共施設・民間施設の設計・一括施工により、入札予定価格の71.7%の落札率を達成（1億4百万余円減額）

##### ②市有地の有効活用

- ・敷地の約半分を、30年定期借地契約として締結。総額で約3億4千万円の地代収入を確保。

##### ③地元雇用

- ・民間施設整備により、正規職員とパートを合わせて71人以上を雇用。

#### (5) 都市型地域包括ケアシステムの構築<旧総曲輪小学校跡地活用事業>

##### ①旧総曲輪小学校跡地整備の経緯

- ・平成24年度 国土交通省補正予算による「地方都市リノベーション事業」の開始



- ・中心拠点の核となる複合施設の建設と跡地活用について検討の開始

##### ②総曲輪レガートスクエア～官民連携による健康拠点の整備～平成29年4月開業

- ・中心市街地の旧総曲輪小学校跡地を活用し、PPPの手法により、公共施設（まちなか総合ケアセンター）と民間施設（専門学校など）を一体的に整備

##### ③総曲輪レガートスクエアの施設概要

###### ○富山市まちなか総合ケアセンター

- ・まちなか診療所（医療が必要になっても住み慣れた場所で暮らし続けられるようサポート）
- ・まちなかサロン（多世代の市民が交流できるイベントや教室等を実施）
- ・産後ケア応援室（産後のお母さんの心身の回復と、お子さんとの新しい生活を安心して過ごすことができるようサポート）
- ・お迎え型病児保育（子供が体調を崩し、保護者が仕事の都合等で家庭保育ができない場合、保護者に代わって保育看護する。）

###### ○学校法人青池学園

###### ○ゲンゼスポーツ富山レガートスクエア

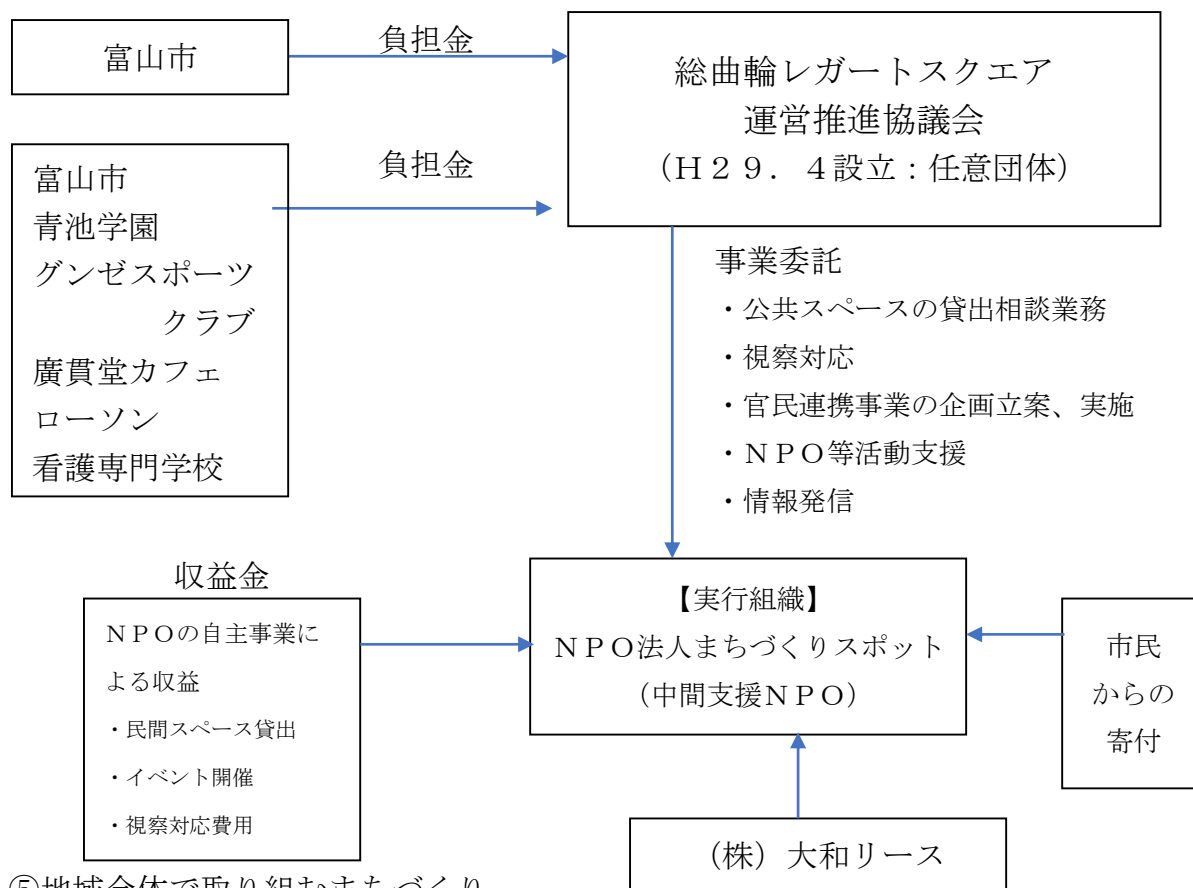
###### ○ローソン富山総曲輪店、ファーマみらい広貫堂薬局

###### ○イタリア料理 バルツェル

###### ○D-parking レガートスクエア

○富山市医師会看護専門学校

④総曲輪レガートスクエアにおける官民連携体制



⑤地域全体で取り組むまちづくり

○レガートスクエア内の民間施設と協働事業を展開し、行政や大学、企業、NPO法人、地域住民などが一体的、持続的に健康まちづくりに取り組む仕組みを創出

- ・乳幼児や障害者、高齢者を含む全市民が安心して、住み続けられる地域
- ・市内の企業や地域住民、NPO法人、ボランティアを巻き込んだ活動の展開
- ・官民連携事業の実施
- ・地域コミュニティの活性化 人と人が支えあうまち

⑥今後の課題

- ・10年前から跡地活用を検討し、整備してきたが、民間と行政とのスピード感の差がでた典型例であった。
- ・30年間の定期借地で市有地を民間に貸しているが、時代のニーズの変化の中でうまくいくかどうかは不明である。PPPをやれば万事解決ではない。時代の流れに合わせて公共施設のあり方を考えていく一つのいい例である。

**【総曲輪レガートスクエア】**

- (1) 桑野公共建築物調査特別委員会委員長あいさつ
- (2) 総曲輪レガートスクエアからの調査事項の説明概要  
『総曲輪レガートスクエアの取組について』《栗林氏》

## 1. 総曲輪レガートスクエアとは？

「医療・健康・福祉」をテーマに官民連携の相乗効果で市民への高いQ・O・Lの提供

※Q・O・Lとは・・・クオリティ オブ ライフ 人生や生活の質のこと

- ・富山市が掲げるコンパクトシティ政策の一環として、統廃合後の小学校跡地を公共施設として地域包括ケアと広場に整備するだけでなく、中心市街地の活性化と「健康」をテーマに、行政機関、スポーツジムや医療・福祉系の専門学校、民間企業、福祉事務所、NPOによる生活価値向上を目的とした複合施設を目指して設立。

<コンセプト>

- ・多くの人が集い賑わい創出の拠点機能
- ・多世代が交流する機会や健康的な生活を楽しむ場
- ・ここで出会うことで人と人との繋がりの強化とコミュニティ形成の拠点

## 2. 総曲輪レガートスクエアの運営

<協議会形式>

- ・協議会は、施設所有者（富山市、青池学園、富山市医師会看護学校、大和リース）から申し出のあった施設および設備の一体管理を行うために設立
- ・エリア内の行政・各法人・団体が連携して事業を行うことで、総曲輪レガートスクエアの健全な発展と地域の活性化に寄与することを目的としている。

## 3. NPO法人まちづくりスポットとは

### ①ミッション

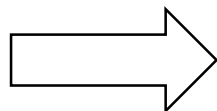
- ・人とヒト・コト・モノを結ぶことで地域の原動力を活かす

### ②まちスポの2つの特徴

- ・多様な人が集い賑わう交流拠点の運営
- ・人・企業・行政・地域等の枠組みを超えた連携の促進

### ③NPOだからできること

- ・枠にとらわれない社会的・公共的利益の創出
- ・市民自身が「公益」の主体になる



そのために活動・交流スペースを運営

## 4. まちスポとやまの設立経緯

- ・2014年 富山市より旧総曲輪小学校跡地活用事業プロポーザルを公募開始
- ・2015年2月 プロポーザル事業者選定→事業代表企業が大和リース（株）に決まる
- ・2016年 NPO法人まちづくりスポットが、大和リースから富山市内のNPO法人の調査を受託
- ・2017年2月 NPO法人まちづくりスポットが、大和リース主催の「まちなかサロン研修会」に協力
- ・2017年4月 NPO法人まちづくりスポットが、総曲輪レガートスクエア協議会の事

務局を受託。「まちスポとやま」を新設

## 5. まちスポとやまの役割

- ①人と人が出会う機会の創出や他分野でのサークル活動の拠点形成やグループ化を支援。また、NPO法人化など非営利・市民活動の支援
- ②地域でのネットワークづくり
- ③官民連携事業をはじめ、行政や民間企業との協働をコーディネートする役割

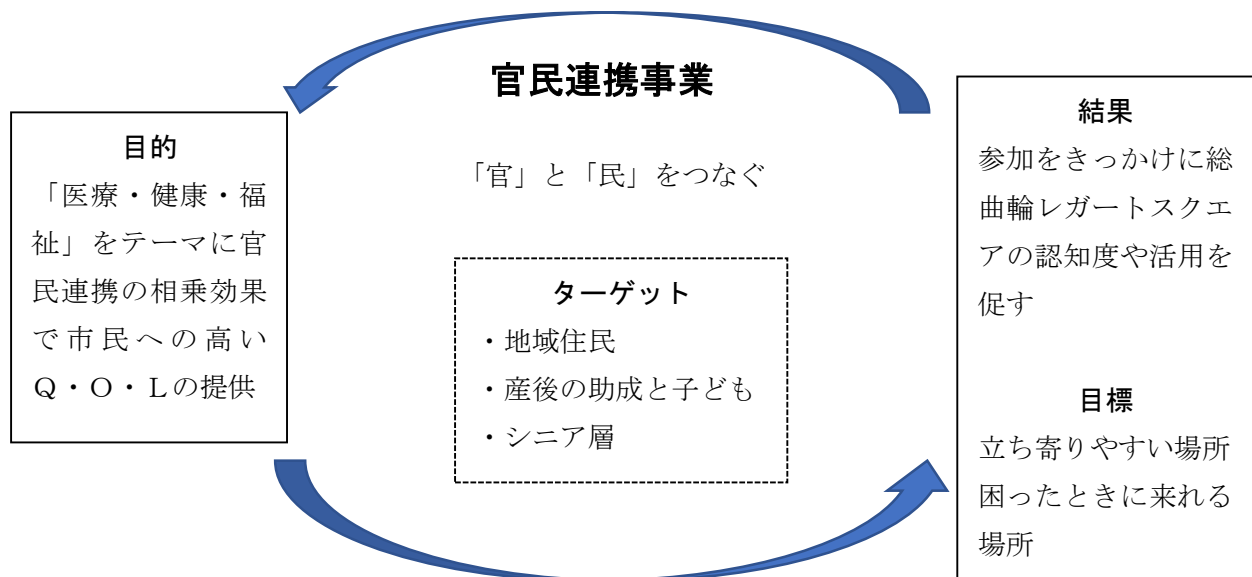
## 6. 交流スペース「まちなかサロン」の管理・運営

○まちスポとやまが交流スペースを管理・運営する利点

・まちスポが人と人をつなぎ、活動と活動をつなぐ

⇒出会いやおしゃべり、サークル活動の“場”となり活気が生まれる。

## 7. 官民連携事業



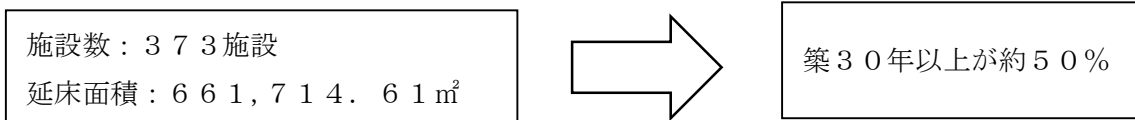
### 【富山県高岡市】

- (1) 桑野公共建築物調査特別委員会委員長あいさつ
- (2) 高岡市からの調査事項の説明概要

『公共施設等総合管理計画策定の取組について』《釣係長》

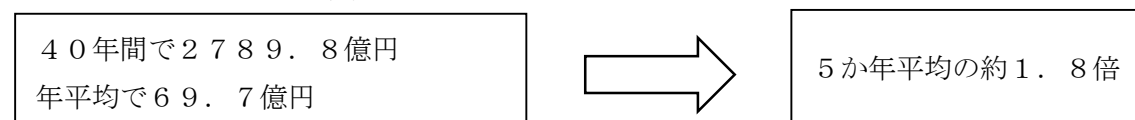
### 1. 高岡市の公共施設の現状

○高岡市が保有する公共施設（2017. 3. 31 時点）



### 2. 将来的な更新費用

○将来的な改修・更新費用（試算）





## 全ての施設の改修や更新は極めて困難

### 3. 高岡市公共施設等総合管理計画の概要

○策定年月 2016年3月

○計画期間 2016～2035年度（20年間）

○公共施設マネジメントの基本方針

#### ①施設総量の適正化

- ・公共建築物については、現在保有する施設の総量を最大とし、廃止、複合化、多機能化、更新、新設など、施設の再編について計画的に実施する。
- ・インフラについては、施設総量を削減していくことは現実的ではないため、現状維持を基本とする。

#### ②長寿命化の推進

- ・定期的な点検・診断等により、劣化・損傷の程度や原因等を把握・評価し、優先度に応じた修繕を行うことにより、ライフサイクルコストの縮減を図るとともに、安全・安心を確保しながら期待される耐用年数以上の使用に努める。

#### ③施設の有効活用

- ・施設の利用実態などを踏まえ、徹底したコスト削減を図るとともに、指定管理者制度やPPP/PFIなどの手法や民営化を推進する。

### 4. 高岡市公共施設白書の概要

○策定年月 2016年12月

○基準日 2016年3月31日

○目的

- ・保有する公共施設の実態を把握し、ホームページ等で公表することにより、市民と情報共有し、公共施設マネジメントについての意識・関心を喚起するとともに、今後の公共施設の再編に活用するために作成。

○内容

- ・施設の老朽化の状況、利用者数や収支状況などの基礎的データを盛り込み、公共施設の全体像と施設類型別の現状を整理した内容。

### 5. 高岡市公共施設白書の効果・活用

○公共施設白書の効果

- ・これまで各施設の担当課で数値等は把握していたものの、全施設のデータを一括で見れる白書は、公共施設マネジメントを進めるうえで必需品。
- ・施設カルテは、1枚で施設の様々なデータが見れるため、職員にも市民にもわかりやすい。

## ○公共施設白書の活用

- ・2018.3策定の公共施設再編計画で、個々の施設の方向性（譲渡、廃止、集約化など）を判断するための基礎データとして活用。

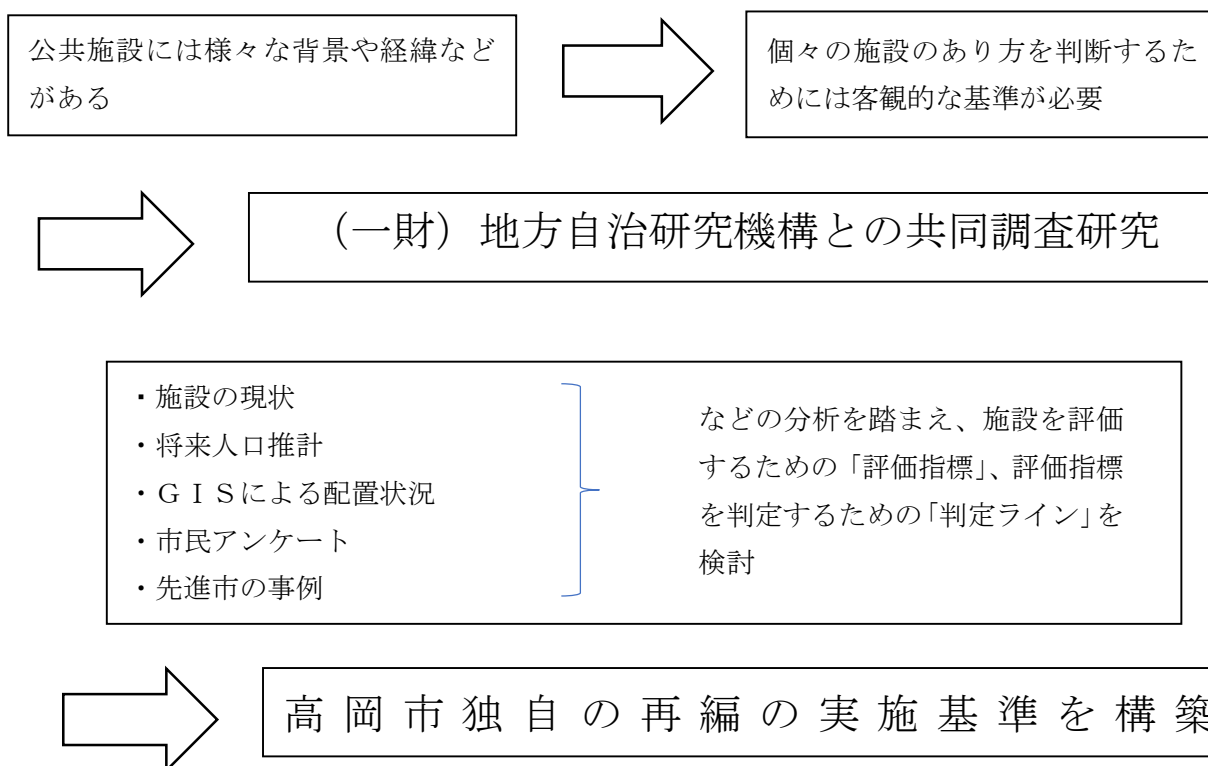
## 6. 高岡市公共施設再編計画の概要

### ○計画の目的

- ・2035年度までに公共施設の総延床面積を15%削減する目標のもと、個々の施設の集約化、譲渡、廃止、コスト削減など、今後の方向性を示すもの

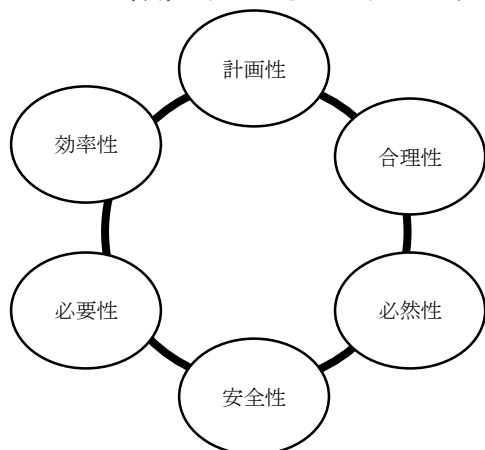
### ○計画期間 2018から2035年度（18年間）

## 7. 再編の実施基準



### ■再編の実施基準とは

- ・公共施設の再編にあたり、個々の施設について定性・定量的に評価するための客観的かつ統一的な基準



#### <評価のポイント>

- 計画性：今後の方向性について計画や方針があるか
- 合理性：市以外の主体による合理的な管理運営が可能か
- 必然性：市が保有する必然性があるか
- 安全性：安全・安心な管理運営が可能か
- 必要性：必要とされているか
- 効率性：コスト面で効率的な管理運営が行われているか

## 8. 実施基準の評価指標・判定ライン

	評価指標	内 容	判定 ライン	判定ラインの考え方
計画性	計画・方針	A：個別の計画に既に定めがある B：既に事業方針が定められている C：今後事業方針を定める予定 D：A～Cに該当しない	A、B、C	施設の方向性が定められている 又は今後定める予定がある
合理性	管理主体	A：施設管理者等に譲渡が期待できる B：公募により民間等に譲渡が期待できる C：A、Bに該当しない	A、B	譲渡が期待できる
	利用と管理	①地域の利用が主、②地域が施設を管理運営 A：①かつ② B：② C：① D：①、②に該当しない	A	地域性が高い
必然性	民間等代替施設	A：代替が期待できる民間等の施設がある B：類似サービスを手供する民間等の施設があるが、代替が期待できない C：代替が期待できる民間等の施設がない	A	市が施設を維持する必然性が低い
安全性	資産老朽化比率(%)	(減価償却累計額/取得価格)×100	70%以上	100%を更新の目安としたときに 計画期間中に100%に達する
	耐震性(点)	耐震化不要を100点、現行の耐震基準に満たない又は耐震診断未実施を0点とし、各棟の床面積で加重平均した数値	100点未満	利用者の安全・安心を確保できない
必要性	利用率(%)	(延利用者数/支持人口)×100 ※支持人口は2015国勢調査を基準とし、施設に応じて自治会、小学校区、中学校区、半径1km圏、市全域と支持エリアを設定	10%未満	支持人口に対して著しく利用者が少ない
	稼働率(%)	{(利用者1人あたり基準床面積×1日あたり利用者数)/延床面積}×100 ※基準床面積の規定がない施設は3㎡ ※学校は学校設置基準から稼働率を算出、保育園及び公営住宅の稼働率は充足率を使用	10%未満	支持人口に対して著しく利用者が少ない
効率性	公費負担額(千円)	施設の支出額－施設の収入額	全施設の平均超	公費負担額が相対的に大きい
	1㎡あたり公費負担額(円)	公費負担額/延床面積	類型平均の2倍超	類型の中で公費負担額が相対的に大きい
	利用者1人あたり公費負担額(円)	公費負担額/延利用者数	類型平均の2倍超	類型の中で公費負担額が相対的に大きい

## 9. 削減量・削減効果額

### ■削減量

施設数：110施設

延床面積：100,505.96㎡

### ■削減効果額

更新費用：計220.0億円（2035年度までの合計額）

管理費用：年額10.8億円（取組をすべて完了したときの単年度金額）

## 10. 更なる取組

- ・集約化・複合化などにより施設を整備する場合は、規模を必要最低限にする。
- ・方針決定とした施設は早急に方針を決定し、総量削減に努める。
- ・中、長期のものであっても、管理コストの削減の観点から、その期間にとらわれず、できるだけ前倒しのできるよう取り組む。
- ・現状削減とならない263施設についても、必要に応じて方向性を見直すとともに、施設の休止や管理運営方法の抜本的な見直しなどにより、更新費用や施設管理費の更

なる削減に努める。

### 1 1. 再編計画推進の主なポイント

- ・ 地域住民や関係団体などと十分協議し、理解を得ながら進める。
- ・ 地域住民や関係団体などから場との申し出があった場合は、方向性を見直しも検討する。
- ・ 指定管理者制度を導入している施設については、指定期間の満了時をタイミングとして取組を進める。指定管理者の合意が得られたものについては、前倒しで実施する。
- ・ 避難場所として指定されている施設を廃止する場合は、代替となる避難場所の確保について検討する。

## 8 視察結果について

### (1) 富山市・総曲輪レガートスクエア

#### 《所感》

富山市では、7校から2校へと統合した小学校跡地について、民間活力を生かしバランスよく都市機能を配置する取組を行っている。その中で、総曲輪小学校跡地活用ではPPP事業手法により、まちなか総合ケアセンターや専門学校などを一体的に整備。その事業効果としては、①コストの縮減、②市有地の有効活用、③地元雇用の増加をあげており、本市においても調査・研究していくことが望まれる。また、跡地活用により完成した総曲輪レガートスクエアでは、「医療・健康・福祉」をテーマに官民連携の相乗効果で市民への高いQOL（クオリティ オブ ライフ）を提供していた。富山市では中心市街地にある小学校跡地を活用しているが、本市においては市街地から離れた小学校等の跡地利用についても検討する必要があると、その場合は地元の意見を聞きながら、地区の意向に沿った取組も考える必要があると感じた。

### (2) 高岡市

#### 《所感》

高岡市では、公共施設の実態を把握し、公共施設白書としてホームページ等で公表することで、市民と情報を共有し、市民の公共施設マネジメントについての意識・関心の喚起につなげている。また、個々の施設の方向性を判断するための基礎データとして活用し、公共施設再編に活用している。全施設のデータを一括した白書は公共施設の再編を円滑に進めるうえで必要であると考えられ、本市においても参考にできればと考える。