

新しい地域活動拠点の形成を目指して

基本方針

平成 26 年 1 月

高浜市

新しい地域活動拠点の形成を目指して

1.趣旨

高浜市では、公共施設が抱えている課題の解決を図るため、平成23年度に公共施設の実態をとりまとめた「高浜市公共施設マネジメント白書」を作成、さらに平成24年度には、同白書をもとに「公共施設あり方検討委員会」を設置し、今後の公共施設のあり方の大きな方針を示す「公共施設マネジメント基本方針」や、施設の総量圧縮、機能移転等を踏まえた複数の改善案を盛り込んだ「公共施設改善計画（案）」を取りまとめました。

その中で、特に高浜小学校の老朽化については早急な対応が必要であることが判明するとともに、東日本大震災以降、防災対応機能の維持の必要性の認識が高まっている中、市役所庁舎の耐震性能不足と老朽化についても早急な対応が必要となっていることが明らかとなりました。

そこで、まず、これらの2施設について「公共施設マネジメント基本方針」に沿って、対応方針を定め、具体化していきます。以下にそのポイントをお示しますが、基本的には、今後の地域社会の変化等を踏まえ、小学校区を単位とした地域の活動拠点として位置づけ多目的利用を図るとともに、事業方式については市民との協働や民間企業の有する能力・ノウハウの活用を前提とする新たな手法を取り入れていくこととします。

<ポイント>

- (1) 資産の有効活用と多世代間交流の実現等地域コミュニティの再構築を図るため、市庁舎、高浜小学校のそれぞれを核とした多目的利用を行うことができるような整備を行い、新しい地域活動拠点の形成を行う。
- (2) 市役所庁舎については、整備コストや将来の維持・管理コストをできる限り低減するとともに、行政を取り巻く環境変化への対応や施設の有効活用を実現するために、保有形態の見直しによる賃借やリース等も視野に入れた民間事業者のノウハウ・能力等を最大限活用する、新たな事業方式の提案を民間事業者から募る。
- (3) 市庁舎機能整備の費用を可能な限り節減し、その財源を老朽化の進行著しい高浜小学校の建替え整備に振り向ける。
- (4) 学校については、民間事業者のノウハウ・能力を取り入れ、セキュリティを確保した上で、複合化施設による多世代交流等を実現し、地域住民の活動をサポートする。
- (5) 市民と行政、民間企業の3者の協働による、今後の公共施設サービスのモデルを形成し、今後の住民ニーズに伝えていく。

2. 市役所庁舎について

(1) 市役所庁舎の現状と問題点

①耐震性能・劣化状況

- ・現庁舎は昭和52年に旧耐震基準により建設されており、耐震性能を示すIs値は目標値(0.75)の半分程度しかなく、現状の耐震基準を満たしていません。大地震発生時には、業務継続は困難となる可能性があります。
- ・竣工後35年が経過しており、屋上、外壁等の劣化が進んでいるのに加え、電気・空調・給排水設備の老朽化が進んでおり、今後、建物を長期間利用しようとした場合、劣化・老朽化へ対応するための改修工事は不可欠となります。

②改修内容とコスト試算

- ・現用地での建替えの場合約25億円、耐震補強と劣化・老朽化対応等の改修を行う場合でも約14億円の費用がかかるものと試算されます。市の昨今の財政状況には極めて大きな負担となります。

③使用状況

- ・現状庁舎は延床面積約7,700㎡、そのうち有効面積は47%の約3,600㎡となっています。半分以上の面積が倉庫、機械室、駐車場等の共用部分で占められるという、資産有効活用の視点からは非効率なものとなっています。
- ・現庁舎を保有し続けた場合、今後の行政サービスのあり方の変化には、対応が難しいことが予想されます。

(2) 基本的な考え方

現庁舎の現状と問題点及び「公共施設あり方検討委員会」での議論を踏まえ、市役所本庁舎について、以下の考え方で早急に問題点の対応を図っていきます。

- ・現行庁舎の耐震性能・劣化状況・使用状況という問題点に早急に対応し、必要な庁舎機能、耐震性能の確保を図る
- ・保有形態や改修・新築等にはこだわらず、賃借やリース方式も含めて、民間事業者による幅広い提案を受け付ける。
- ・将来の行政サービスのあり方の変化も見据え、今後最低20年間の使用が確保できることを前提とする。
- ・可能な限り、財政負担の軽減と平準化、使用期間にわたるライフサイクルコストの低減を図り、他の市民利用施設への改修等の費用を捻出する。
- ・現行の庁舎機能を十分果たすことができる施設であるとともに、休日・夜間・議会休会時等における市民活動での利用等、フレキシビリティの高い庁舎とし、庁舎を核とした市民の多目的利用を図り、地域の核となる施設とする。
- ・他の公共施設機能との複合化および民間施設との連携等によるぎわいの創出を図る。

(3) 想定される事業実施の条件

① 事業範囲

- 十分な耐震性能を有し、かつ現行の庁舎機能を果たすことが可能な施設を、最低20年間にわたり安定的に提供。
- 設計・建設を伴う場合には、それに必要な業務を含む。
- 施設に関わる以下の維持管理業務を含む
建築物保守管理業務、建築設備
保守管理業務、駐車場・駐輪場保守管理業務、外構施設保守管理業務、植栽管理業務、環境衛生管理業務、安全管理業務、修繕・更新業務

② 建物施設の機能・規模

- 現庁舎における諸機能（市民総合窓口センター機能、都市政策部機能、市長・副市長関連機能、監査・会議・その他機能、議会関連機能）を収容している現行の実質有効面積約3,500㎡に廊下等の共用スペースを加えた約5,000㎡（有効率70%程度）を目途とする。
- 職員の業務効率の向上や市民との一層の協働が図られるとともに、市民の利便性の確保、休日・夜間の施設開放等による地域コミュニティの活性化等が達成されるような施設や運営の提案を求める。
- 敷地内もしくは近接地に、現行並みの駐車台数が確保されること。
- 立地については、現庁舎の立地場所にはこだわらず、市民のアクセス性の高い場所が望ましい。

③ 事業方式

- 事業方法としては、売却、PFI、賃貸、リース等を問わず、提案による。
- 既存建物や遊休土地の活用等も可能とする。
- 事業期間にわたり庁舎機能が確保可能な物的・法的条件を備えること。
- 可能な限り、財政負担の軽減と平準化、使用期間にわたるライフサイクルコストの低減が達成されること。

④ 事業者選定方法

- 民間事業者による不動産等の情報能力、金融能力、建物・レイアウト等の企画・施工能力に期待した、広範囲な民間提案を受け付けるプロポーザル方式を採用する。
- 学識経験者を交えた選定委員会により、先にあげた基本的な考え方を満たす提案の中から最優秀提案を選定し、議会の承認を経て、事業提案及び事業者を決定する。

⑤ スケジュール

- 平成26年度 事業者選定・決定
- 平成27年度 所要工事等実施
- 平成28年度 供用開始を予定するが、基本的には提案による。

(4) 本事業により期待される効果

- 大震災等への対応体制の早期確保
- 市民の利便性の確保、施設の有効活用の実現
- 保有形態にこだわらないことによる将来の行政のあり方に関する変化への対応
- 高浜小学校建て替え等を念頭においた、財政負担の軽減・平準化
- ライフサイクルコストの低減

3. 高浜小学校について

(1) 高浜小学校および周辺施設の現状

① 老朽化等への進行

- 高浜小学校の3つの校舎のうち、南校舎は建築後54年経過、北校舎は46年経過するなど、耐震工事は完了しているものの、躯体・外壁の欠落や鉄筋の露出等老朽化がかなり進んでいます。
- また、体育館の天井等の耐震化が未済であるとともに、北校舎の廊下が外廊下であるとともに劣化が進んでいる等、施設全般に亘り抜本的な対応が必要となっています。

② 災害時の拠点化への対応

- 体育館は、災害時における避難所としての役割が求められるところですが、そのためには、天井等の耐震化を図るとともに、一定期間滞在することが可能なようにシャワー・更衣室等の機能を備えることが必要です。

③ 地域コミュニティの強化

- 小学校区を単位としたまちづくり協議会が組織され、地域コミュニティの活性化に取り組んでいるところですが、高浜小学校周辺の公共施設は、公民館、ふれあいプラザ、老人憩の家、老人ふれあいの家、IT工房、ものづくり工房等、単独の機能の施設が分散し、世代間交流等が実現しづらい状況であるとともに、利用率が低く、各施設の老朽化も進んでいます。
- 比較的近接している市立図書館等を含め、こうした公共施設の再編を通じて、地域コミュニティの活性化を推進していくことが考えられます。

④ 施設の有効活用

- 公共施設マネジメントの観点から、夜間・休日等小学校が教育活動のために使用されていない時間・施設を有効活用することは、市民への施設サービスの向上のために必要と考えています。
- 小学校児童のセキュリティには万全の配慮をした上で、様々な工夫の下に、学校施設の有効活用を図っていくことが重要です。

(2) 基本的な考え方

こうした高浜小学校及び高浜小学校区の公共施設の現状、並びに「公共施設あり方検討委員会」での議論を踏まえ、高浜小学校について、以下の考え方により、校舎の建替えおよび体育館の建替え又は改修を行い、早急に課題への対応を図っていきます。

- 多様な学習環境への対応や、地域での多目的活用を含めた変化へ柔軟に対応できる学校施設を整備。
- 小学校区(高浜小学校区)を単位としたまちづくりの拠点施設を形成する。
- 地域の交流拠点づくり(地域の人々が集まれる場づくりにより多世代間交流を実現)を目指す。

- ・ 防災拠点機能を確保する。
- ・ 市民・行政・民間が協議し、サービス内容・運営方法等を決めていく。

(3) 想定される事業実施の条件

① 事業範囲

- ・ 設計に関する業務
- ・ 建設に関する業務
- ・ 既存の施設の解体及び撤去工事に関する業務
- ・ 駐車場・外構整備に関する業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 施設に関わる以下の維持管理業務
 - 建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、駐車場・駐輪場保守管理業務、外構施設保守管理業務、植栽管理業務、環境衛生管理業務、安全管理業務、修繕・更新業務
- ・ 運営に関わる業務
 - 地域交流拠点機能、防災拠点機能等を発揮できるような運営業務

② 建物施設の機能・規模

- ・ 現状の児童数を基本とした教育・学習機能・スペースを確保した上で、公民館・ふれあいプラザ・老人憩の家の機能を集約するとともに、図書機能の充実、防災拠点機能の整備等を通じて地域の交流拠点化を図る。
- ・ セキュリティに十分配慮したゾーニングを行うとともに、時間帯によって学校利用と地域利用で可変的とすることや、多目的活用を図ることにより、貴重な市資産の有効活用と地域での多世代間交流を実現する。

③ 事業方式

- ・ 財政負担の平準化、維持管理・運営の効率化、資産の更なる有効活用を図るため、民間事業者の能力等の最大限の活用を図ることを基本とする。
- ・ PFI等による民間資金・能力・ノウハウの導入を図るとともに、規制緩和等を踏まえ、民間収益機能との複合化等を検討する。
- ・ 収益事業導入については、当該地域の商業等のポテンシャルを踏まえ、公設民営を基本に、休日・夜間等の施設の有効活用を検討する。

④ 事業者選定方法

- ・ 民間事業者による不動産等の情報能力、金融能力、建物・レイアウト等の企画・施工能力に期待した、広範囲な民間提案を受け付けるプロポーザル方式を採用する。
- ・ 学識経験者を交えた選定委員会により、先にあげた基本的な考え方を満たす提案の中から最優秀提案を選定し、議会の承認を経て、事業提案及び事業者を決定する。

⑤ スケジュール

- 平成26年度 事業手法の検討
- 平成27年度 事業者選定・決定
- 平成28～29年度 所要工事等実施
- 平成30年度 供用開始予定であるが、基本的には提案による。

(4) 本事業により期待される効果

- 少子高齢化等今後の地域コミュニティの変化を踏まえた、新しい地域拠点の形成
- 市民、行政、民間事業者の3者の連携と協働による事業推進
- 資産の有効活用および民間事業者の能力等の活用による住民利便性の向上
- 効果的・効率的な財政支出の実現と財政負担の平準化、将来を見据えたライフサイクルコスト縮減