

### **第3章 公共施設等の管理に関する基本的な方針**

---

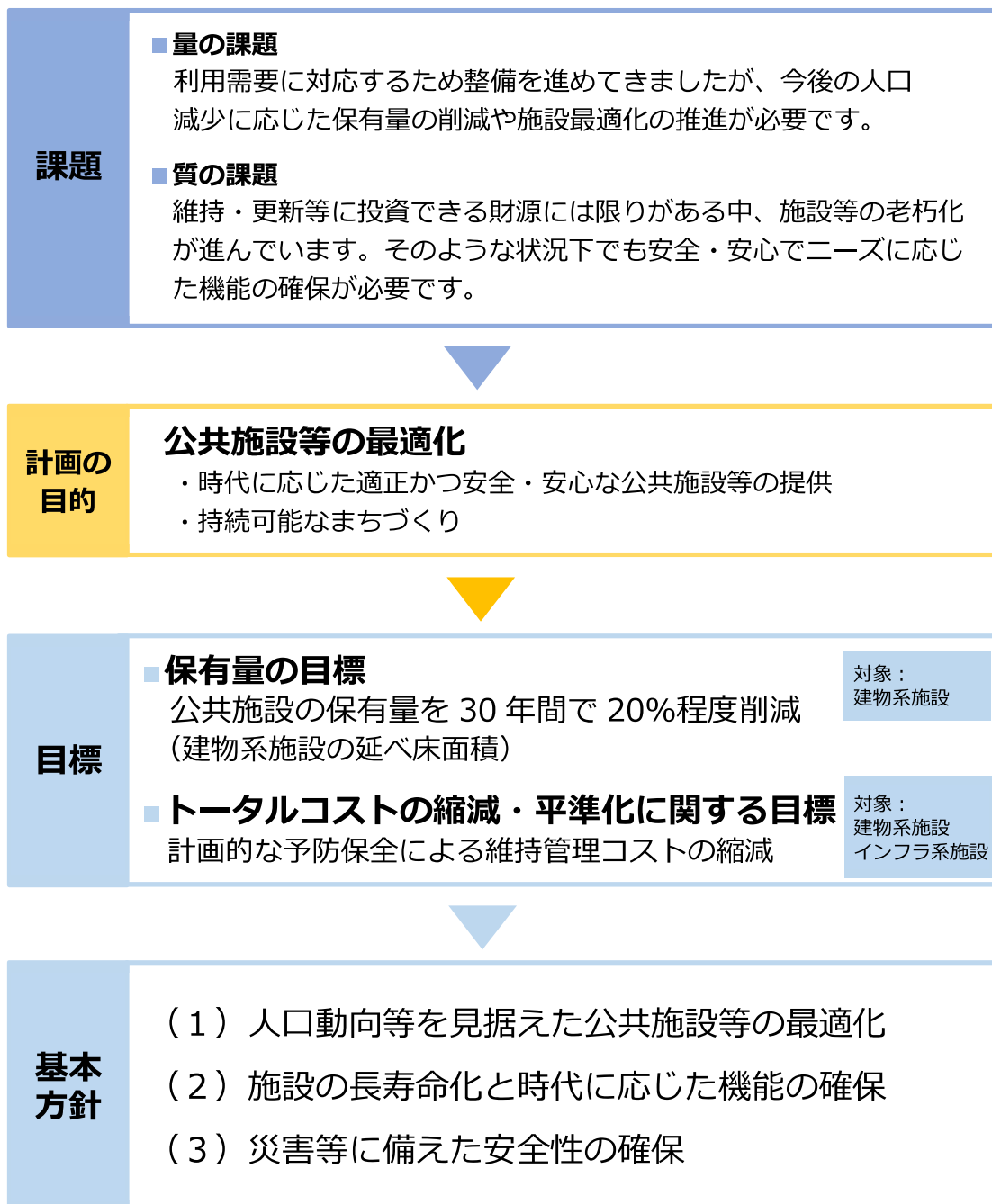
1. 計画の体系
2. 基本方針
3. 計画推進における目標
4. その他の方針

## 1 計画の体系

前章の課題を解決し、時代に応じた適正かつ安全・安心な公共施設等を提供するとともに、持続可能なまちづくりに寄与するため、「公共施設等の最適化」を目的とし、「質と量の最適化」を踏まえた「保有量の目標」及び「トータルコストの縮減・平準化に関する目標」を定めます。

そして、目標達成に向けて3つの基本方針を設定し、公共施設等の総合的な管理に取り組んでいきます。

### ▼計画の体系図



## 2 基本方針

### (1) 人口動向等を見据えた公共施設等の最適化

持続可能なまちづくりを推進するため、公共施設等の最適化を検討する際には、人口動向や各施設の特性等を考慮し、市全体の配置状況を踏まえるとともに、将来を見通した利用需要に合致するようファシリティマネジメントを推進します。

#### ■ 建物系施設の方針

これまで取り組んできた「施設評価」を継続的に実施します。また、施設評価の結果を活用し、保有量の削減に向けた取り組みの実行性を高めるため、「豊橋市施設最適化計画」を策定し、計画的に公共施設の「施設最適化」に取り組んでいきます。

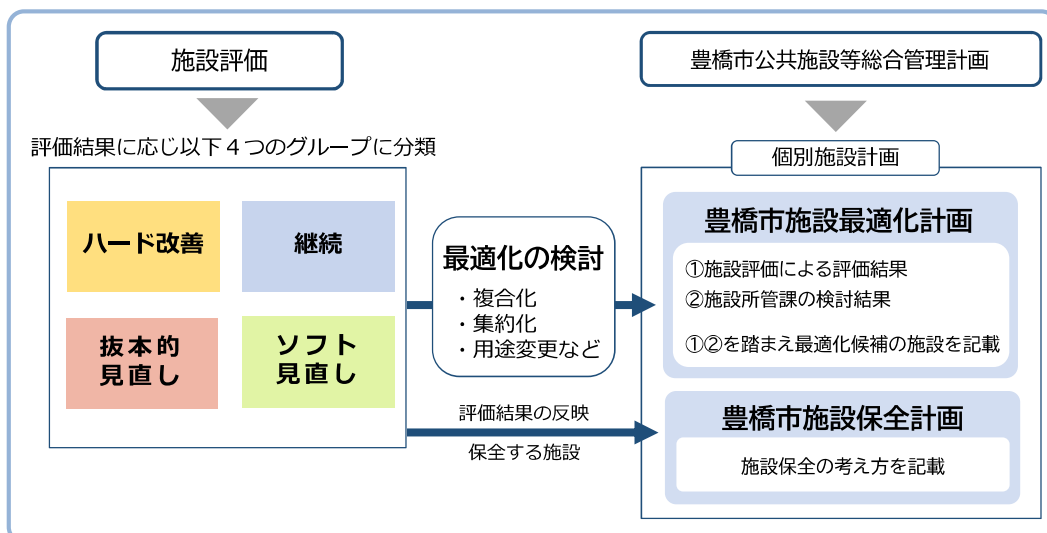
施設最適化にあたっては、新たな施設機能や施設整備が必要となった場合に、用途変更、複合化など既存施設の利活用を基本とし、原則として新規整備を行わないこととします。新規整備を行う場合は、新規施設と同規模以上の施設保有量を削減するなど、総保有量を増やさないための検討を行います。

#### <施設評価>

「施設評価」は、建物系施設の現状を客観的に評価することで、公共施設の施設最適化に向けた方向性を決め、個別施設計画策定における基礎資料となるものです。施設評価は時代に見合った評価項目を取り入れ、評価の適正化を図るため5年のサイクルを基本に実施します。

なお、第3回施設評価（2023～2024年度実施）の評価結果は本市のホームページで公表しています。

▼第3回施設評価をもとにした個別施設計画策定イメージ



### <施設最適化>

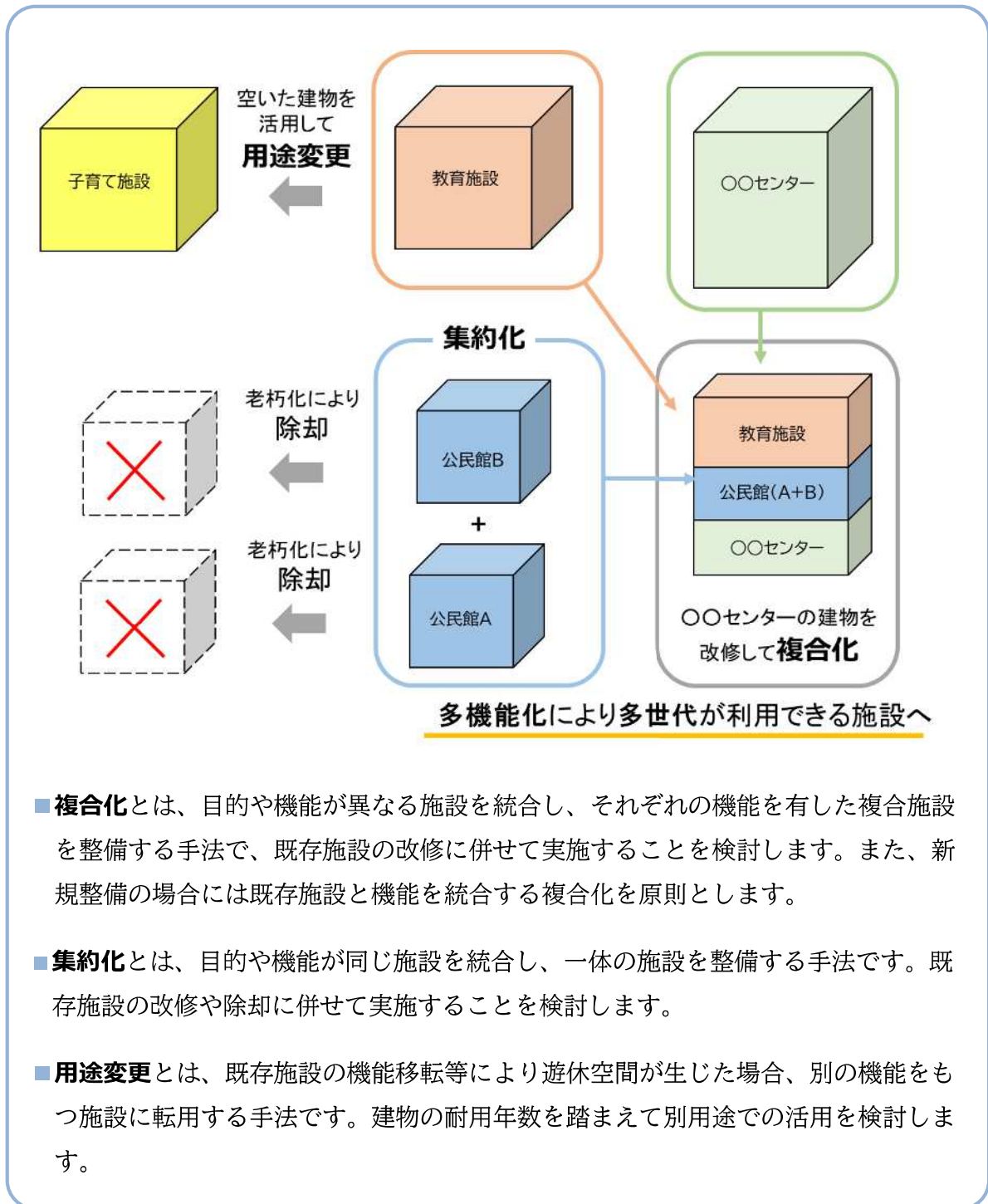
「施設最適化」の実施にあたっては、複数の目的や機能を持たせる複合化、同じ目的や機能を持つ施設の集約化、既存施設の機能を別の機能を持つ施設に転用する用途変更などの各種手法を検討します。そして、最適化に伴う施設配置にあたっては、地域ごとの人口動向や近隣市の配置状況を踏まえるとともに、「豊橋市立地適正化計画」による都市機能や居住の誘導方針を踏まえた上で検討を行います。

施設最適化とは、下記の手法などにより、公共施設等の質と量の最適化を実施することを言います。

#### ▼施設最適化の手法

- 複合化: 目的や機能が異なる施設を統合し、それぞれの機能を有した施設を整備
- 集約化: 目的や機能が同じ施設を統合し、一体の施設を整備
- 用途変更: 既存施設の機能を廃止し、別の機能をもつ施設に転用
- 規模適正化: 建替・改修時などに施設規模を適正化し整備
- ソフト化: 施設の機能を民営化、また民間施設を活用して機能を継続
- 広域化: 近隣自治体にある同じ機能の施設を集約し共同で利用、管理運営
- 廃止: 既存施設の機能を廃止し、建物解体後の跡地を貸付や売却
- 機能改善: 民間活用等により、サービスの向上・運営コストを縮減
- 情報技術の活用: 施設運営や点検などにICTやAI等を活用し維持管理コストを縮減

▼施設最適化のイメージ



- **複合化**とは、目的や機能が異なる施設を統合し、それぞれの機能を有した複合施設を整備する手法で、既存施設の改修に併せて実施することを検討します。また、新規整備の場合には既存施設と機能を統合する複合化を原則とします。
- **集約化**とは、目的や機能が同じ施設を統合し、一体の施設を整備する手法です。既存施設の改修や除却に併せて実施することを検討します。
- **用途変更**とは、既存施設の機能移転等により遊休空間が生じた場合、別の機能をもつ施設に転用する手法です。建物の耐用年数を踏まえて別用途での活用を検討します。

## ■ インフラ系施設の方針

多くのインフラ系施設は、市民の生活、経済産業の活動を支える重要な社会基盤であり、市内全域にネットワーク化されているため廃止や統合は困難ですが、上下水道施設など一部施設については、最適化などの検討を行います。

検討にあたっては、人口規模に見合った保有量と適正な施設配置となるよう、計画的な調査等を実施し、社会構造の変化に伴う利用状況、役割、求められる機能等を精査します。

### 集約化 事例

野田処理場の老朽化などの問題を解決するため、2023（令和5）年6月から野田処理区の汚水を全て中島処理場でまとめて処理することとし、施設を集約しました。



野田処理場

集約化



中島処理場

### ▼主なインフラ系施設の施設最適化の手法

- 集約化：目的や機能が同じ施設を統合し、一体の施設を整備
- 規模適正化：建替・改修時などに施設規模を適正化し整備
- 広域化：近隣自治体にある同じ機能の施設を集約し共同で利用、管理運営
- 情報技術の活用：施設運営や点検などにICTやAI等を活用し維持管理コストを縮減

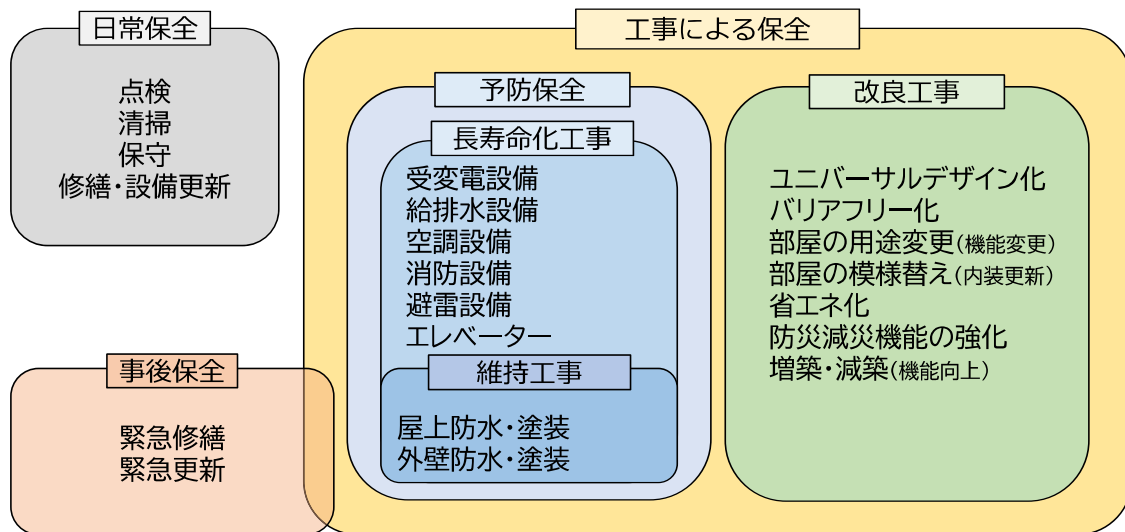
## (2) 施設の長寿命化と時代に応じた機能の確保

### ■ 建物系施設の方針

継続して使用する建物系施設については、「豊橋市施設保全計画」に基づく予防保全や改良工事などの計画的な保全により施設の長寿命化を図り、老朽化対策を行うとともに財政負担の軽減や平準化を図ります。

また、改良工事を実施する際は、時代にそぐわない設備や機能を現在のニーズに適合させたり、新しい技術の導入等により性能や利便性を向上させたりするなど、社会変化に適応した機能の確保を図ります。

#### ▼施設保全の分類



出典：豊橋市施設保全計画 2026-2035

### ■ インフラ系施設の方針

インフラ系施設については、点検・診断により状態を把握し、計画的な保全によって長寿命化を進めて大規模な修繕や更新を回避し、維持管理・更新に係るトータルコストを縮減して将来負担の軽減を図ります。また、安全な状態を維持するため、施設の特性を考慮した定期的な点検・診断に情報技術を活用するなどし、施設の健全度を正確に把握・記録して次の点検へつなげるメンテナンスサイクルを構築します。



### (3) 災害等に備えた安全性の確保

#### ■ 建物系施設の方針

建物系施設は、災害時の防災活動拠点や避難所等の「防災上重要な建築物」とされているものも多いため、有事の際の利用を妨げることがないように耐震性の確保を図ります。本市ではすでに構造躯体の耐震化は完了しているため、今後は天井材や照明器具などの非構造部材の耐震化を進めていきます。また、災害時の拠点となる市の庁舎等については、業務継続が可能となるよう、免震対策等を踏まえた機能強化を検討します。

また、施設機能の複合化等による最適化を検討する際は、発災時に果たす機能を整理し必要な対策を行うほか、提供するサービスに応じて被災リスクの高いハザードエリアを考慮し移転先の候補地を検討するなど、防災・減災を意識した検討を行います。

安全性を確保するには、各種法定点検だけでなく日常的な点検により施設の状況を常に把握することが重要なため、日常点検のポイントや基本的な内容を踏まえた「施設管理者施設保全マニュアル」により、施設の安全性向上や長寿命化につなげるための日常点検等を実施します。

そして、点検等によって不備や危険性が認められた施設については、一時的な供用停止や応急措置等の迅速な対応により、施設を訪れる人々の安全確保を最優先します。

#### ■ インフラ系施設の方針

インフラ系施設の中でも、水道などのライフラインは災害時に特に重要であるため、長寿命化だけでなく、配水管等の耐震化や配水ルートの複線化などの整備を推進します。また、災害による市民生活への影響を最小限に抑えるため、海岸・河川堤防の機能強化、緊急輸送道路等の防災対策、上下水道を一体化して考えた施設の耐震化などを推進し、安全確保に努めます。

### 3 計画推進における目標

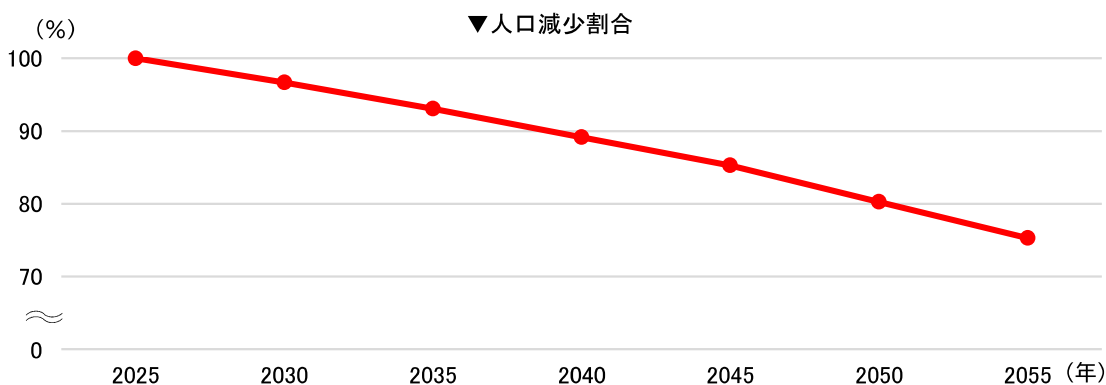
本計画の目的である「公共施設等の最適化」を果たし、公共施設等の適切な管理を実施するため、2つの目標を設定します。

#### (1) 保有量の目標

対象：建物系施設

##### ■ 人口動向からのアプローチ

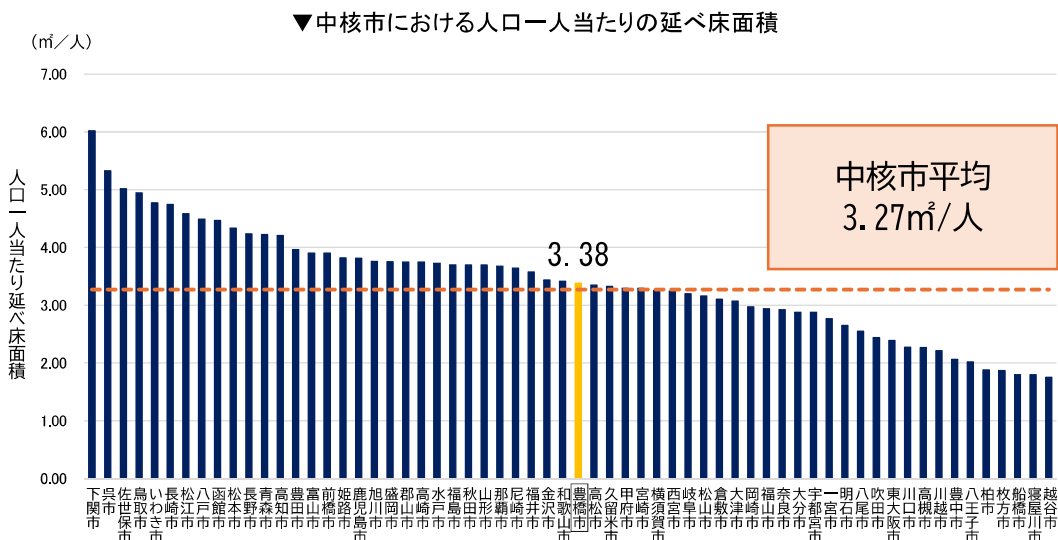
将来の人口推計を踏まえ、2025（令和7）年の人口を100%とすると2055（令和37）年の人口は約23%減少すると推測されます。



2025(令和7)年から2050(令和32)年までは第6次豊橋市総合計画後期基本計画の推計値(コーホート要因法)を引用し、2055(令和37)年はコーホート要因法を用いた推計値

#### <人口一人当たりの延べ床面積>

本市における2024（令和6）年度の人口一人当たりの延べ床面積は、3.38㎡となっており、中核市平均とほぼ同等となっています。



出典：中核市市長会 都市要覧 2025年1月を基に作成

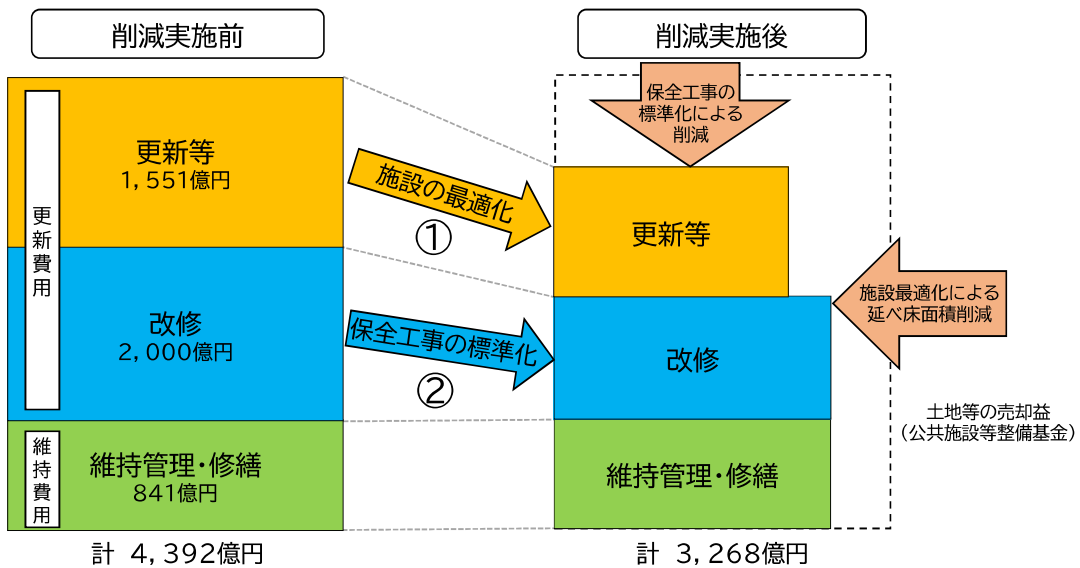
人口減少割合に沿って2055（令和37）年までに約23%の施設を削減しても、人口一人当たりの延べ床面積は同水準を保てます。

■ 維持更新費からのアプローチ

中長期的な経費の見込み（32 ページ）より建物系施設の長寿命化対策を実施した場合の維持・更新費用は、4,392 億円となります。維持・更新にかけられる費用は、公共施設等の維持・更新費用の 2024（令和 6）年度実績（34 ページ、約 108.9 億円）を基準として 30 年間で 3,268 億円であるため、1,124 億円（4,392 億円-3,268 億円）、約 26%不足になるという試算となりました\*。

\*試算対象施設は建物系施設（インフラ系施設、上下水道局、市民病院（企業会計）を除く）

▼削減のイメージ図



試算：①施設の最適化と②保全工事の標準化を行った場合

2055 年（令和 37）年までの人口減少割合（約 23%）を施設削減目標値として計算すると 3,144 億円となり、124 億円の余剰が出るため、人口減少割合まで施設を削減しなくても維持できる試算となりました。

施設削減目標値を 21%として試算すると維持・更新費用は 3,249 億円となります。維持・更新にかけられる費用は 3,268 億円であることから、維持できる試算となりました。

また、施設最適化の実施に伴い土地等を売却した場合は、公共施設等整備基金に積み立て、今後の大規模な更新費の財源とすることとしているため、対象となる建物系施設の保有量（延べ床面積）を 20%程度削減することとします。

【保有量の目標】

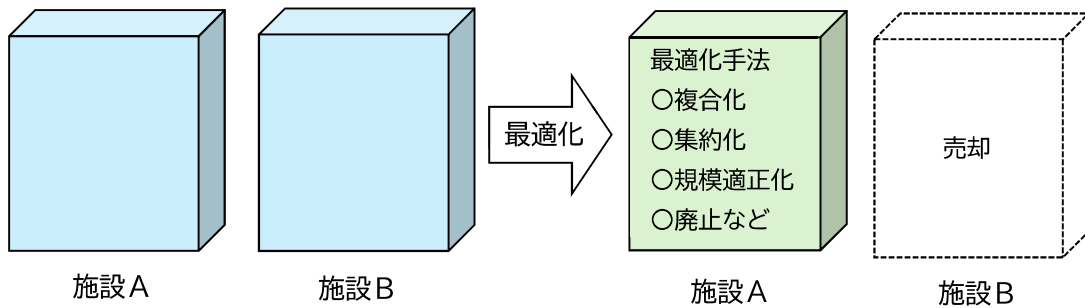
対象となる建物系施設の保有量(延べ床面積)を  
30 年間で 20%程度削減する

維持・更新等・改修費用削減の方法

①施設の最適化

目的や機能が異なる施設を統合し、それぞれの機能を有した複合施設にする複合化や、複数の同じ目的や機能の施設を統合する集約化などを行うことで使用しなくなる施設については、保全工事は実施しないことで改修費用が削減できることや、土地を売却すれば売却益が出ることから、他の施設の改修費用にすることができます。

▼最適化のイメージ図



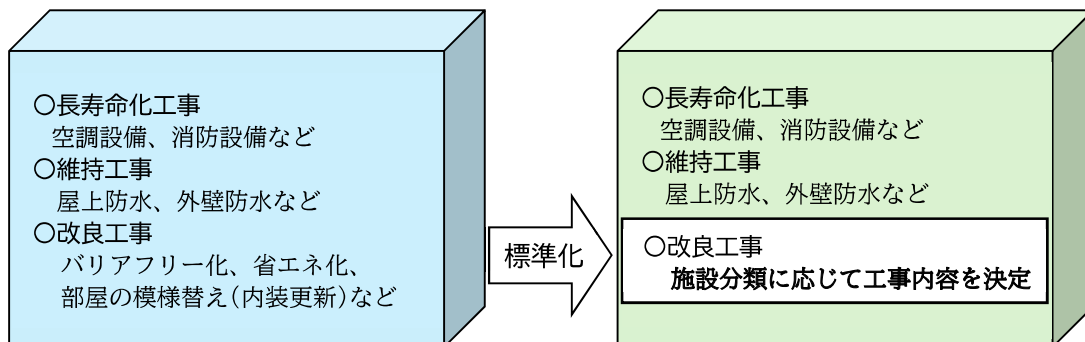
②保全工事内容の標準化

保全工事内容を施設の分類ごとに標準化<sup>※1</sup>して必要最低限の保全工事を実施することで改修費用が削減できます。

※1 標準化：建物の長寿命化に必要な最低限の改修項目を施設種類ごとに決め、施設安全性の確保と各保全工事に係る費用の削減を図ること。標準化することで約14%<sup>※2</sup>費用を削減可能となる

※2 PFI事業については標準化の対象外として試算

▼標準化のイメージ図



(2) トータルコストの縮減・平準化に関する目標 対象：建物系施設、インフラ系施設

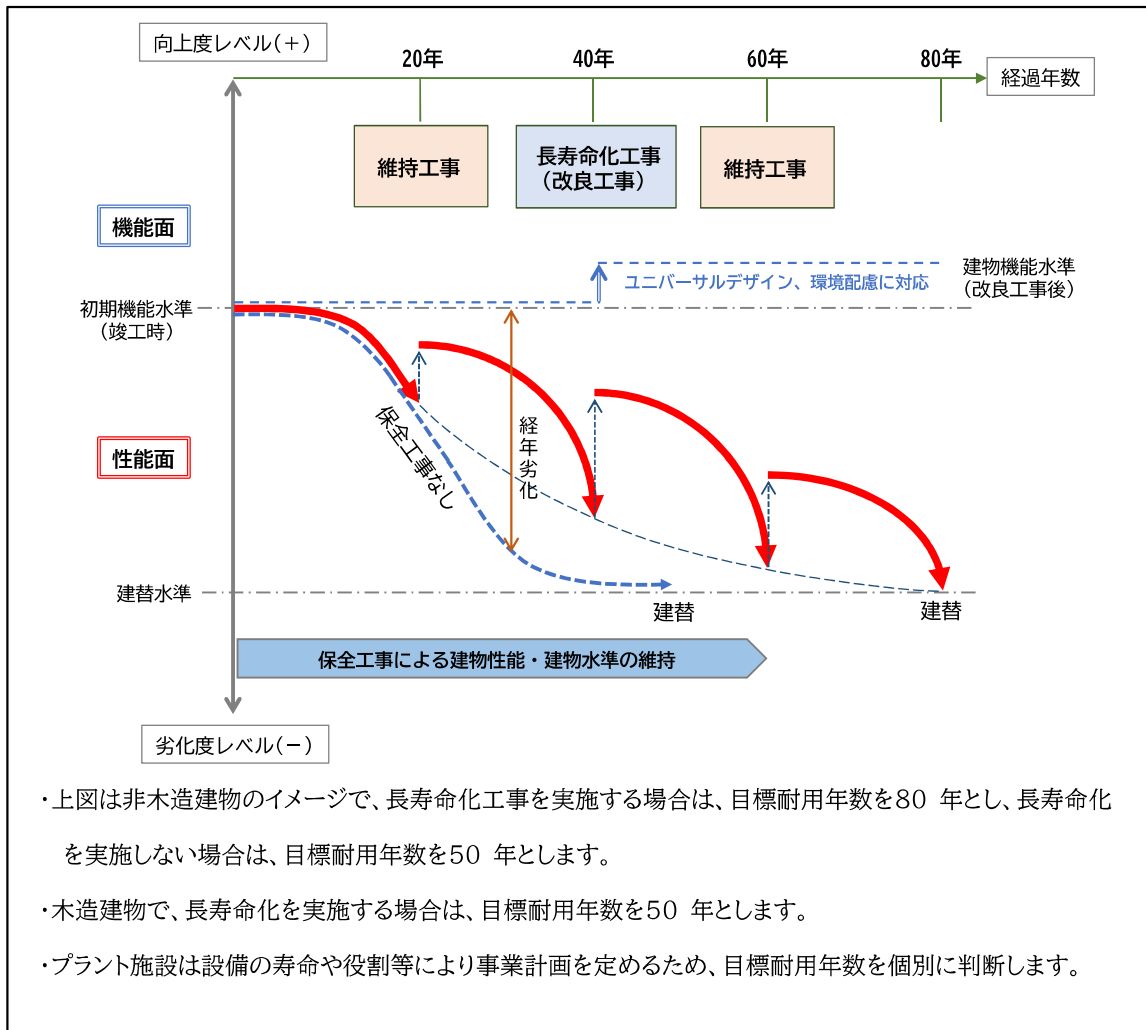
維持・管理費用の縮減を図り、将来的な財政負担の軽減を図るため、「豊橋市施設保全計画」及び個別施設計画である施設ごとの「長寿命化計画」に基づき、材料や部材、部品、機器等の点検や修繕を計画的に行います。

このように、使用中の故障を未然に防止し、不具合や故障が生じる前に対応する計画的な予防保全による維持管理コストの縮減を2つ目の目標に設定します。

【トータルコストの縮減・平準化に関する目標】

計画的な予防保全による  
維持管理コストの縮減

▼施設保全の工事周期イメージ



出典：豊橋市施設保全計画 2026-2035

## 4 その他の方針等

### ①ユニバーサルデザイン化の推進方針

これまで多くの公共施設は、特定の利用者を対象としたサービスを提供するためにそれぞれに適した施設内容にてバリアフリーの整備をしてきました。これからは、障害者や高齢者、妊婦や子ども連れなど多種多様な多世代の利用者が、安全・安心に施設を利用できるように、複合化や集約化、改良工事に併せて、バリアフリーを含め、わかりやすいデザインや使いやすいデザインなどを推進していきます。

### ②脱炭素化の推進方針

本市では、2021（令和3）年11月に「ゼロカーボンシティ宣言」を行い、2050（令和32）年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロにするゼロカーボンシティの実現を目指しています。

本市の事務・事業においても、2015（平成27）年度比の温室効果ガス排出量を2030（令和12）年度に46%削減することを目標としています。

この目標の実現に向けて、公共施設の建築・改修において、省エネルギー型の空調システムやLED照明など、エネルギー効率の高い設備の積極的な設置により、公共施設における環境配慮型建築を推進します。また、公共施設で使用する電力について100%再生可能エネルギーで賄うことを目指しているため、設置可能な公共施設への再生可能エネルギー設備の導入を促進します。

### ③保有する未利用資産等の利活用や処分に関する方針

保有する土地や施設についての情報を一元管理し、正確に把握した上で、未利用資産となっている土地や施設、また、今後の施設最適化によって生じる余剰地や機能廃止が見込まれる施設については、用途地域や施設の配置状況、人口動向等を十分考慮しながら、利活用の方向性を検討します。

活用の方向性について検討を進める中で、利活用する資産と公共性や有用性が低い資産に整理し、利活用する資産については市で継続して保有し、新たな活用方法や貸付による財源確保等の手法を検討します。公共性や有用性が低いと判断した資産については、原則売却を検討し、新たな財源確保に取り組みます。なお、施設最適化に伴う施設の除却の際は、公共施設等適正管理推進事業債の活用を検討します。

行政財産等の有効に利用されている資産については、引き続き適切に管理を行います。

④PPP／PFIの活用

PPP／PFI制度を活用して、公共施設等の維持管理や更新を効率的に行います。また、施設運営においては、指定管理者制度を活用しつつ、施設類型ごとに包括施設管理業務委託導入についても検討します。

⑤地方公会計（固定資産台帳等）の活用

毎年度策定する「豊橋市公共施設白書」の施設情報及び公共施設等の点検や診断結果と合わせ、公会計年度における固定資産台帳が保有する情報（減価償却等）を活用します。

⑥広域連携

文化施設やスポーツ施設など広域的な利用を見込む施設については、近隣市町村等との相互利用など、広域連携による施設の有効活用を検討します。

⑦本市の各種計画及び国県管理施設との連携

本計画の目的である「公共施設等の最適化」を達成するためには、「豊橋市総合計画」や「豊橋市都市計画マスタープラン」等のまちづくりに関する各計画や、「豊橋市上下水道ビジョン」などの経営計画と整合を図りながら、国、県が所管する公有財産の活用など国、県、市が連携した取り組みを検討します。