

八潮市新庁舎複合・集約化方針について

八潮市新庁舎複合・集約化方針

- 保健センター(休日診療所)については庁舎建替えの機会をとらえ、シビックセンター※に集約する。
なお、集約する施設規模については現施設規模(2,165 m²)を上回らない規模とする。
※集約:新庁舎に一体化(合築)あるいは同一敷地内に隣接し渡り廊下で連絡させることとする。
- 八潮メセナについては複合化せず、シビックセンターの賑わい創出を目指したサービス面、施設面の改善を実施する。

上記を八潮市新庁舎複合・集約化方針とした検討の経緯、根拠等は次のとおりです。

※シビックセンター:第5次八潮市総合計画及び八潮市都市計画マスタープランに位置付けられた、市全体の都市機能が集積し都市活動の中心となる「都市核」のひとつ。
市役所周辺が該当し、公共・文化施設などを集積する地区としている。

1 検討の経緯

八潮市では、公共施設の計画的かつ効果的な維持管理に関する基本的な考え方を示した「八潮市公共施設マネジメント基本方針」(以下、「基本方針」といいます。)を平成26年度に策定しました。また、平成28年度には基本方針に基づき、公共施設の更新、統廃合、長寿命化等に関する今後30年間にわたる取組方針を定めた「八潮市公共施設マネジメント基本計画」(以下、「基本計画」といいます。)を策定しました。さらに、平成29年度には基本計画を実現するため、今後10年間の具体的な取組を示した「八潮市公共施設マネジメントアクションプラン」(以下、「アクションプラン」といいます。)を策定しました。

アクションプランの第2章「公共施設再編計画」では「今後10年間の取組内容」において、庁舎や八潮市立保健センター(八潮市立休日診療所)(以降、「保健センター(休日診療所)」といいます。)、八潮市民文化会館・八潮市勤労福祉センター(八潮メセナ)(以降、「八潮メセナ」といいます。)に関する計画期間中の具体的な取組を表1のように示しています。

【表1】アクションプランに示した施設ごとの具体的な取組

施設	具体的な取組
庁舎	庁舎別館、庁舎、庁舎東側棟は集約化し、他施設との複合化や機能集約を検討のうえ、建替えとします。
保健センター (休日診療所)	八潮市立保健センター(八潮市立休日診療所)は庁舎の建替えに伴う機能集約として、シビックセンターへの集約化を検討します。
八潮メセナ	八潮市民文化会館・八潮市勤労福祉センター(八潮メセナ)は庁舎の建替えに伴う機能集約として、ホール機能の庁舎への複合化について検討します。

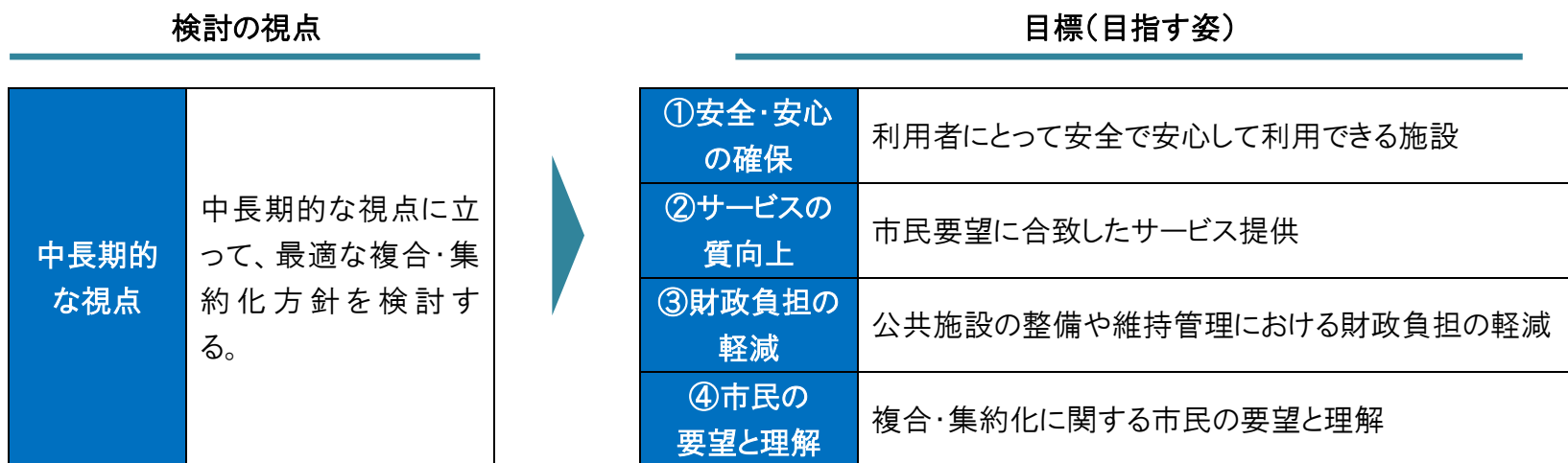
八潮市公共施設マネジメントアクションプラン 抜粋

表1を踏まえ、保健センター(休日診療所)についてはシビックセンターへの集約化について、また、八潮メセナについては新庁舎への複合化について検討しました。

2 方針の根拠

【検討1】アクションプランに基づく検討

当該施設の複合・集約化方針の検討にあたっては、利用者にとって将来的にどのような利益をもたらすことができるか、中長期的な視点に立って検討し、目指す姿として次の目標を設定しました。



掲げた4つの目標に主眼を置き、保健センター(休日診療所)についてはシビックセンターへの集約化と現施設でのサービス継続について、八潮メセナについては新庁舎への複合化と現施設でのサービス継続についてそれぞれ比較検討しました。

(目標1)安全・安心の確保

安全・安心の確保においては、利用者の安全を第一に考え「防災性の高い」施設であることが重要です。防災性能の向上について比較検討しました。

【表2-1】保健センター(休日診療所):防災性能向上の視点による比較

検討案		防災性能の向上
①	シビックセンターに集約化	集約化に伴い新設となることから、高い防災性能を備えた施設計画が可能
②	既存施設で継続	・旧耐震基準の建物であるため、耐震診断(結果によっては耐震改修)が必要 ・防災性能の向上には制約がある

(比較検討内容)

- ①の場合、新設となることから高い防災性能を備える施設計画とすることが可能となる。
- ②の場合、旧耐震基準の建物であるため耐震診断が必要であり、診断結果によっては耐震改修が必要となる。
また、既存施設の改修では防災性能の向上には制約がある。

【表2-2】八潮メセナ:防災性能向上の視点による比較

検討案		防災性能の向上
①	新庁舎に複合化	複合化に伴い新設となることから、高い防災性能を備えた施設計画が可能
②	既存施設で継続	新耐震基準の建物であるため、必要な耐震性能は有している

(比較検討内容)

- ①の場合、新設となることから高い防災性能を備える施設計画とすることが可能となる。
- ②の場合であっても施設が新耐震基準の建物であるため、必要な耐震性能は有している。

(目標2)サービスの質の向上

利用者の利便性確保にはどちらが適しているか、高度化する要望に対応するためにはどの案が適しているかを比較検討しました。

【表3-1】保健センター(休日診療所):サービスの質の向上の比較

検討案		サービスの質の向上	
		利便性向上	高度化する要望への対応
①	シビックセンターに集約化	・近隣施設で手続きが完結する ・高い利便性を備えた施設計画が可能	要望の変化を想定した施設計画が可能
②	既存施設で継続	・手続きにより利用する施設が分かれる ・利便性の維持は可能	既存施設のため、対応には制約がある

(比較検討内容)

- 利便性については、手続きによって利用施設が異なる現在の施設の位置関係と比較すると、①の方が飛躍的に向上する。
- 高度化する要望への対応については、新設となる①の方がより良い対応が期待できる。

【表3-2】八潮メセナ:サービスの質の向上の比較

検討案		サービスの質の向上	
		利便性向上	高度化する要望への対応
①	新庁舎に複合化	・現施設が近接しているため、複合化によるメリットは低い。 ・高い利便性を備えた施設計画が可能	要望の変化を想定した施設計画が可能
②	既存施設で継続	・新庁舎により市の会議利用が減少すれば、市民利用が広がる。 ・利便性の維持は可能	既存施設のため、対応には制約がある

(比較検討内容)

- 利便性の向上については、現施設が庁舎に近接しているため、①によるメリットは低い。
- 高度化する要望への対応については、新設となる①の方がより良い対応が期待できる。

(目標3)財政負担の軽減

市の財政にとって大きな負担となる、維持管理費や建替えに必要な費用等を視点に、負担軽減について比較検討しました。

【検討の前提条件】

アクションプランに掲げる建物構造別の耐用年数(鉄筋コンクリート造:65年)までの各施設の残年数(保健センター(休日診療所)は27年、八潮メセナは37年)を念頭に、今後30年間(基本計画の計画期間)に想定される各施設に必要な様々な費用について比較し、どちらが費用負担を軽く抑えることができるかについて検討しました。

【表4-1】保健センター(休日診療所):財政負担の比較 (残年数27年)

検討案		整備費関係				維持管理費	今後30年間の財政負担
		耐震診断費	大規模改修費*	施設解体費	建替え費		
①	新庁舎に集約化	不要	不要*	要	要	低	軽
②	既存施設で継続	要	要	要	要	高	重

(比較検討内容)

- 今後30年間に現施設の耐用年に到達することから、施設解体費や建替え費はどちらの場合も必要。
- さらに②の場合は、耐震診断、大規模改修が未実施であることや老朽化対応に維持管理費がかさむため①よりも負担が重い。

【表4-2】八潮メセナ:財政負担の比較 (残年数37年)

検討案		整備費関係				維持管理費	今後30年間の財政負担
		耐震診断費	大規模改修費*	施設解体費	建替え費		
①	新庁舎に複合化	不要	不要*	要	要	低	重
②	既存施設で継続	不要	要	不要	不要	高	軽

(比較検討内容)

- ①の場合、今後30年間に現施設の耐用年に到達しないが、建替えることとなるため施設解体費や建替え費が必要。
- ②の場合、大規模改修費や維持管理費が必要となるが、①と比べると負担は軽い。

*大規模改修費:両施設ともに①が不要となっているが、利用状況や施設管理状況によっては期間中に必要となる場合がある。

(目標4)市民の要望と理解

8ページ【参考】の調査結果(庁舎への複合化に関する質問)や現施設の状況等を踏まえ、それぞれの施設を複合・集約化することについて、市民の理解が得られるかどうか検討しました。

【表5-1】保健センター(休日診療所):市民要望及び理解の比較

検討案		市民の要望	施設の集約化に関する理解
①	シビックセンターに集約化	庁舎に保健センター(休日診療所)を複合化することを望む声が多い。	老朽化が顕著であることから、集約化(新たに施設を整備すること)について理解が得やすい。
②	既存施設で継続		

(比較検討内容)

- 庁舎に複合化を望む声が多く、現施設の老朽化が顕著であることから、建替えについての理解を得やすい。

【表5-2】八潮メセナ:市民要望及び理解の比較

検討案		市民の要望	施設の複合化に関する理解
①	庁舎に複合化	庁舎に八潮メセナを複合化することを望む声が多くない。	市内公共施設において築年数が比較的浅く、外壁改修を実施して間もないことから、複合化(新たに施設を整備すること)について理解が得にくい。
②	既存施設で継続		

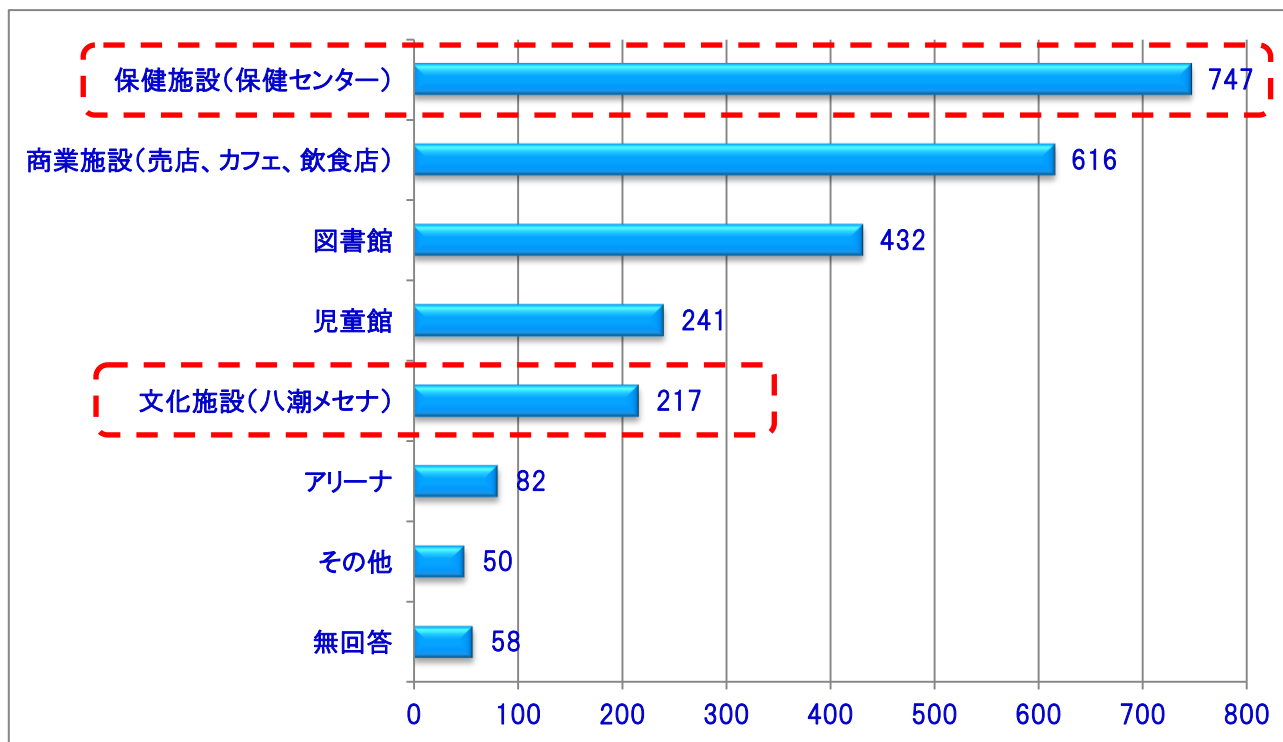
(比較検討内容)

- 庁舎に複合化を望む声が多くなく、築年数が浅いことなどから、建替えについての理解が得にくい。

【参考】

庁舎建設基本構想策定にあたり、実施した「八潮市庁舎建設基本構想策定にかかるアンケート調査」(回答数/配付数：1,401/3,000)において、新庁舎への他の施設の複合化について質問をしたところ、保健センターを庁舎に複合化することを望む声が最も多く、八潮メセナを庁舎に複合化することを望む声は多くないことがわかりました。

問：新庁舎に他の施設を複合化しようとする場合、どの施設が良いと思いますか。(複数回答)



【検討1のまとめ】


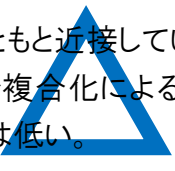
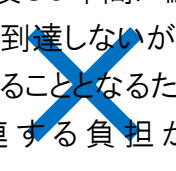
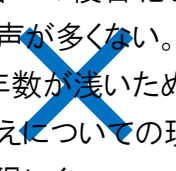




検討対象となる施設の複合・集約化にあたり、①安全安心の確保、②サービスの質の向上、③財政負担の軽減、④市民の要望と理解の4つの目標を視点にした検討を以下のとおりまとめました。

【表6-1】保健センター(休日診療所):比較検討まとめ

検討案		(目標1) 安全・安心の確保	(目標2) サービスの質の向上	(目標3) 財政負担の軽減	(目標4) 市民の要望と理解
①	シビックセンターに集約化	<ul style="list-style-type: none"> ・高い防災性能が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣施設で手続きが完結する。 ・要望の変化に柔軟な対応が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今後30年間に耐用年に到達するため、施設解体費や建替え費が必要。 ・施設維持に関連する負担は軽い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎への複合化を望む声が多い。 ・老朽化が顕著なため、建替えに対する理解が得やすい。
②	既存施設で継続	<ul style="list-style-type: none"> ・防災性能の向上には制約がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・手続きにより利用する施設が異なる。 ・要望の変化への対応には制約がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今後30年間に耐用年に到達するため、施設解体費や建替え費が必要。 ・施設維持に関連する負担が重い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎への複合化を望む声が多い。

以上のように、保健センター(休日診療所)については、シビックセンターに集約化することが利用者にとって望ましいと考えました。

【表6-2】八潮メセナ：比較検討まとめ

検討案		(目標1) 安全・安心の確保	(目標2) サービスの質の向上	(目標3) 財政負担の軽減	(目標4) 市民の要望と理解
①	新庁舎に複合化	 <p>・高い防災性能が期待できる。</p>	 <p>・もともと近接しているため複合化によるメリットは低い。</p>	 <p>・今後30年間に耐用年に到達しないが、建替えることとなるため、関連する負担が重い。</p>	 <p>・庁舎への複合化を望む声が多くない。 ・築年数が浅いため、建替えについての理解が得にくい。</p>
②	既存施設で継続	 <p>・必要な耐震性能は有している。</p>	 <p>・新庁舎により市の会議利用が減少すれば、市民利用が広がる。</p>	 <p>・施設維持に関連する費用が必要となるが、建替えと比較すると負担は軽い。</p>	 <p>・庁舎への複合化を望む声が多くない。</p>

以上のように、八潮メセナについては、新庁舎への複合化に大きなメリットを見出すことが難しく、既存施設で継続することが望ましいと考えました。

【検討2】保健センター(休日診療所)の集約化の方法について

検討1においてシビックセンターに機能を集約化することが利用者にとって望ましいとした保健センター(休日診療所)ですが、表1の庁舎に関する具体の取組やP8の調査結果から保健センター(休日診療所)のシビックセンターへの集約化については、庁舎建替えの機会をとらえ、新庁舎に隣接させることが望ましいと考えました。

なお、隣接させる方法の検討については、基本方針に示した「財政的な制約があるなかで適切な公共施設マネジメントを実現していくためには、まず総量の適正化を図ることが必要です。本市の将来の財政推計を勘案し、無理のない更新を進めるための「総量の上限」を検討するとともに、適切な範囲内で総量を抑制する取組を進めます。」という基本的な考え方の視点で、①一体化(合築)と②別棟で隣接について比較検討しました。

【表7】隣接させる方法の検討(イメージ)

①一体化(合築)		②別棟で隣接	
①-1 ひとつの ハコ(建物) に収まる一体化		②-1 渡り廊下で 連絡する別棟	
①-2 別施設である ことが明確な 一体化		②-2 連絡させない 別棟	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ ①はエレベーターや階段、廊下など共用部分の効率化が期待される。 ➤ ①は建築面積が抑えられ、駐車スペースの確保が期待できる。 ➤ ②はエレベーターや階段、廊下など共用部分が効率化されにくい。 ➤ ②は一体化と比べ駐車スペースが狭くなることもある。 ➤ ②-1は離れてはいるが、渡り廊下により利用者及び職員の施設間移動がスムーズに行える。 ➤ ②-1は離れることで適度な独立性を保ちながら渡り廊下で連絡することで従事する職員相互の連携が期待できる。 			

表7から、

- ①一体化(合築)は②別棟で隣接より面積が効率化され、整備費や維持管理費を低く抑えることが期待できること。
- ①一体化(合築)は②別棟で隣接より建築面積を抑制することができ、保健センターにおいて多くの利用者が想定される健診時の駐車台数確保や敷地利用の自由度を増加させることが可能であると考えられること。
- ②-1は渡り廊下により利用者及び職員の施設間移動がスムーズに行えること。
- ②-1は適度な独立性を保ちながら従事する職員相互の連携が期待できること。

これらのことが考えられ、隣接の方法については一体化(合築)させる①-1、①-2あるいは、隣接させて渡り廊下で連絡させる②-1が望ましいと考えます。

なお、基本方針に示す「総量抑制」の観点から、集約させる規模については保健センター(休日診療所)の現在規模(延床面積:2,165㎡)を上回らない規模とすることが重要です。

【検討3】シビックセンターにおける八潮メセナの望ましい姿について

検討1において、既存施設での継続が望ましいとした八潮メセナですが、施設が市の核となるシビックセンターに位置していること、市民文化活動の拠点としての本来の役割等を鑑み、現状のサービスを維持するだけでなく、シビックセンターの賑わいの創出を目指したサービスの提供のため、より良いサービスの提供(ソフト面)、安心して利用できる施設(ハード面)の両面において改善していくことが重要であると考えます。

3 八潮市新庁舎複合・集約化方針に関する結論

以上、検討1～3の検討から八潮市新庁舎複合・集約化方針は、

- 保健センター(休日診療所)については庁舎建替えの機会をとらえ、シビックセンターに集約する。
なお、集約する施設規模については現施設規模(2,165 m²)を上回らない規模とする。
※集約:新庁舎に一体化(合築)あるいは同一敷地内に隣接し渡り廊下で連絡させることとする。
- 八潮メセナについては複合化せず、シビックセンターの賑わい創出を目指したサービス面、施設面の改善を実施する。

としたものです。