



八潮市 公共施設マネジメント アクションプラン



はじめに



本市では平成25年度以降、市が所有または使用する公共施設資産(=アセット)を最も 費用対効果が高く効率的かつ適切に管理(=マネジメント)するため、様々な取組を推進 してまいりました。

はじめに、施設の現状や課題を把握するため、「八潮市公共施設マネジメント白書」(平成27年1月)を作成しました。白書によると、市の所有する施設規模が約16.3万㎡で建築後30年を経過した施設が全体の6割を超えていることがわかりました。また、インフラ資産を含む全ての公共施設の規模を維持するための費用を試算したところ、今後40年間で約1,688億円が必要であり、公共施設を現在の規模のまま維持し続けることが困難な状況であることが明らかとなりました。

そして、白書での現状と課題を踏まえ、今後の公共施設の総合的かつ計画的な維持管理 及び整備に関する基本的な考え方をまとめた「八潮市公共施設マネジメント基本方針」(平成 27 年 3 月)を策定しました。

公共施設を私たちの子や孫の世代に少しでも良い状態で確実に引き継ぐためには、本市の厳しい財政状況のなか、限られた財源を上手にやり繰りし、これまで以上に公共サービスの質を高め、基本方針に基づく取組をより一層推進していく必要があります。

そこで、本市の公共施設をどのように維持管理及び整備をしていくべきか、今後30年間の具体的な取組の方針を示した「八潮市公共施設マネジメント基本計画」(平成28年7月)を策定するとともに、基本計画を実現していくための今後10年間の行動計画となる「八潮市公共施設マネジメントアクションプラン」を策定しました。

今後は、このプランに基づき、公共施設の維持管理及び整備に関する具体的な取組の段階に入ってまいります。

本市のアセットマネジメントの取組は、公共施設資産を適正なものにしながら、公共施設の利便性やサービス内容を充実させ、市民の皆様のくらしを豊かにするためのものと捉えています。これら取組を進めていく上では、普段から施設を利用され、支えている市民の皆様からの声は欠かせないものと考えています。

市民の皆様が求める公共施設やサービスについて、地域の視点や全市的な視点、世代別の視点など、さまざまな角度から共に考えていく所存でございますので、引き続き市民の皆様のご理解とご協力を賜りますよう、お願い申し上げます。

平成 29 年 8 月

八潮縣 大山 怒

八潮市 公共施設マネジメント アクションプラン

【目次】

序	章 八禧	J市公共施設マネジメントアクションプランの位置づけ1
	第1節	八潮市公共施設マネジメントアクションプランの位置づけ1
	第2節	八潮市公共施設マネジメントアクションプランの構成2
	第3節	計画期間 2
	第4節	八潮市公共施設マネジメントアクションプランの推進方策3
第	1章 2	、共施設等長寿命化方針7
	第1節	公共施設長寿命化の目的7
	第2節	公共施設の長寿命化実現の基本方針8
	第3節	公共施設長寿命化の取組内容10
	第4節	インフラ資産の長寿命化の取組20
第	2章 2	\$共施設再編計画21
	第1節	公共施設再編計画の目的21
	第2節	公共施設再編計画の基本方針21
	第3節	公共施設の配置に関する取組の基本的な考え方26
	第4節	公共施設の更新・統廃合に関する取組内容36
	第5節	リーディングプロジェクトについて66
第	3章 2	\$共施設中長期保全計画69
	第1節	公共施設中長期保全計画の目的69
	第2節	公共施設中長期保全計画の基本方針69
	第3節	公共施設の保全に関する取組内容70
第	4章 謝	課題と今後の取組81
	第1節	公共施設の更新・統廃合及び保全にかかる費用の試算81
	第2節	財政負担に関する試算87
	第3節	課題と今後の取組92
資	料編	ā 94
	八潮市ア	[*] セットマネジメント推進本部設置要綱・委員名簿95
	八潮市公	<共施設マネジメント推進委員会規則・委員名簿101
	諮問書.	
	答申書.	
	八潮市専	『門委員設置規則・委員名簿107
	アセット	マネジメント市民シンポジウムの開催結果109
	パブリッ	, クコメントの実施結果113
	八潮市公	は共施設マネジメントアクションプラン策定の経過114
	用語集.	

序章 八潮市公共施設マネジメントアクションプランの位置づけ

第1節 八潮市公共施設マネジメントアクションプランの位置づけ

本市では平成26年度に、八潮市公共施設マネジメント白書(以下、「白書」と呼びます。)を通じて、本市の公共施設とインフラ資産を取り巻く現状、維持管理に必要な財政の見通しなどを明らかにするとともに、それを踏まえ、今後の公共施設とインフラ資産の維持管理及び整備に関する基本的な考え方や取組の実施方針を示した、八潮市公共施設マネジメント基本方針(以下、「基本方針」と呼びます。)を策定しました。また、平成28年度には、基本方針に基づき、本市の公共施設(いわゆるハコモノ)の量の見直しと、それにより生じる余剰資産の有効活用である「PRE (Public Real Estate):公的不動産戦略」、及び今後も継続的に利用する公共施設とインフラ資産の維持管理である「ファシリティマネジメント(FM:Facility Management)」に関する方針を示した八潮市公共施設マネジメント基本計画(以下、「基本計画」と呼びます。)を策定しました。

八潮市公共施設マネジメントアクションプラン(以下、「本プラン」と呼びます。)は、 基本計画を実現するための具体的な行動計画です。本プランの策定にあたっては、公共施設等の長寿命化を図るために必要な整備及び維持管理における取組を「長寿命化方針」と位置づけ、その方針を示します。また、公共施設の更新・統廃合、及びそれにより生じる余剰資産の有効活用に関する今後の取組を「施設再編計画」と位置づけ、その具体的な内容を示します。さらに、既存の公共施設について、今後必要となる主な改修事項に関する取組を「中長期保全計画」と位置づけ、その具体的な内容を示します。

事実に基づく 八潮市公共施設 課題の整理 -ビスの視点 ++ マネジメント白書 【事実の整理】 公共施設等の現況・課題 施設のあり方の協議・検討 • 財政の見通し 基本計画への反映 八潮市公共施設 八潮市公共施設 八潮市公共施設 マネジメントアクションプラン マネジメント基本方針 マネジメント基本計画 【5つの方針】 【公共施設等の更新・統廃合・ 【今後10年の行動計画】 総量の適正化 長寿命化等の取組方針】 • 公共施設の「質」の見直し 進捗監理体制の構築 • 施設の更新・統廃合、総量適正化 •長寿命化方針 • 施設の長寿命化によるライフサイク の方針(PRE) ·施設再編計画 ルコストの縮減 • 公共施設とインフラ資産の維持管 余剰資産の有効活用 ・リーディングプロジェクト 理の方針(FM) • 推進力を十分に担保できる仕組みと •中長期保全計画 • 推進体制と仕組みの構築(PDCA) 体制の構築 講演会・パブリック ↑ パブリックコメント アンケートを 講演会・アンケート コメント・アセット通信・ 市民シンポジウム フィードバック をフィードバック 市民の視点 市民の視点

図表 1 八潮市公共施設マネジメントアクションプランの位置づけ

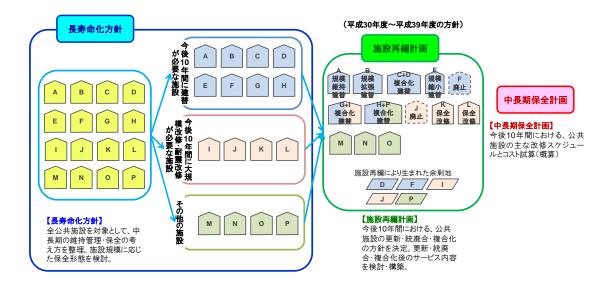
第2節 八潮市公共施設マネジメントアクションプランの構成

本プランは「公共施設等長寿命化方針」、「公共施設再編計画」、「公共施設中長期保全計画」の3部からなります。

「長寿命化方針」の対象は、本市に設置される全ての公共施設とインフラ資産¹です。既存施設については長寿命化に向けた今後の維持管理の方針を、今後整備される新設施設については長寿命化に向けた整備及び維持管理の方針を示します。

「施設再編計画」は、既存公共施設を対象として、計画期間内における更新・統廃合の計画を示します。まず、本市における公共施設の配置に関する考え方を整理します。また、基本計画で示したサービス内容と PRE 戦略に関する基本方針を具体化した、公共施設の更新・統廃合に関する今後の行動計画を示します。

「中長期保全計画」は、既存公共施設を対象として、計画期間内における、建築・機械 設備・電気設備等に関する主な改修の計画を示します。



図表 2 八潮市公共施設マネジメントアクションプランの構成

第3節 計画期間

基本計画の計画期間 30 年に対して、具体的な行動計画である本プランの計画期間を平成 30 年度からの 10 年とします。

また、本プランの実行状況を踏まえ、5年後の平成34年度を目途に内容の見直しを行います。

¹ **インフラ**: インフラストラクチャーの略。社会的経済基盤と社会的生産基盤を形成するもの の総称。道路・港湾・河川・鉄道・通信情報施設・下水道・公園などが含まれる。

第4節 八潮市公共施設マネジメントアクションプランの推進方策

1 個別事業の実施にかかるモデルスケジュール

本プランを確実に実行するため、公共施設の更新・統廃合並びに大規模改修を実施する際のモデルスケジュールを定めます。個別事業の検討及び事業化は以下のプロセスに則り実行します。

(1) 更新・統廃合のモデルスケジュール

公共施設の更新・統廃合については、①施設計画、②運営計画、③事業手法の3点を検討します。1年目には①施設計画に関する基本構想と、③事業手法に関する簡易な検討を行います。これは原則として庁内で行います。簡易な検討において、PPP/PFI²手法の導入可能性があると判断された場合には、2年目に①施設計画及び②運営計画に関する基本計画と、③事業手法に関する詳細な検討を行います。これは専門的な外部コンサルタントの活用も検討します。PPP/PFI事業として実施する場合は、その後、公募・選定プロセスに入ります。簡易な検討、又は詳細な検討において PPP/PFI 手法を導入しないことを判断した場合には、従来通り基本設計及び実施設計の発注手続きに進みます。

なお、ここに示すプロセスは、国が示す PFI ガイドラインや、PPP/PFI 手法導入優先的 検討規程の内容に準拠し、実際の取組に当たっては、「八潮市 PFI 活用指針」や「八潮市 PPP 導入基本方針」に基づき手続きを進めます。

² PPP (パブリック・プライベート・パートナーシップ): 公民が連携して公共サービスの提供 等の事業を行う手法。

PFI (プライベイト・ファイナンス・イニシアティブ):公共施設等の設計、建設、維持管理 及び運営に民間の資金やノウハウを活用し、国や地方公共団体等が直接実施するより も効率的かつ効果的に公共サービスを提供する手法。

図表 3 PPP/PFI を導入する際のモデルスケジュール

	1年目	2年目	3年目	4年目
①施設計画	基本構想	基本計画		
②運営計画		基本計画		
③事業手法	管易調査 →	詳細調査 (PFI可能性調査) <		
公募・選定 モニタリング			公募·選定(1年~1 ←	 年半)
主な検討内容	【施設状・調整理・主流を開始を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を	【施機・大型 (本)	【公実》を ・ と で に に に が に に か に に か に で に か に で に で で で で で で で	【公募選者業者 選者業者 事事者 者 資 是 者 資 提 協 議 ・ 契 約 は 数 は 数 は 数 は し り り り り り り り り り り り り り り り り り り

³ VFM (バリュー・フォー・マネー): 支払いに対して最も価値の高いサービスを供給するという考え方。従来の方式と比べて PFI の方が総事業費をどれだけ削減できるかを割合で示す。

(2) 大規模改修のモデルスケジュール

公共施設の大規模改修については、公共施設の劣化状況に対応し、健全度を高めるための①大規模改修に関する検討と、公共サービスの質向上に資する②リニューアル計画の検討を行います。①大規模改修は、劣化診断と修繕履歴の整理を行ったうえで、大規模改修に関する基本計画を策定します。②リニューアル計画は、諸室の稼働率や使われ方の特徴を検証し、廃止・転用すべき室がある場合は、部分的なリニューアルに関する基本計画を策定します。その後、設計業務の発注を経て、改修工事の公募・選定プロセスに入ります。

1年目 2年目 3年目 劣化診断·基本計画 基本設計·実施設計 ①大規模改修 ②リニューアル 基本設計·実施設計 基本計画 計画 設計者の 入札 契約 事業開始 公募·選定 公募·選定 【大規模改修】 【公募選定】 【公募選定】 • 劣化診断 • 設計者の公募・選定 • 建設工事入札 • 修繕履歴調査 【基本設計·実施設計】 • 大規模改修に関する • 設計業務の実施 基本計画作成 • 工事費及び維持管理 費概算 • 工事工程検討 主な検討内容 【リニューアル計画】 • 諸室の稼働率調査 諸室の廃止・転用方針 • リニューアルに関する 基本計画作成 • 工事費及び維持管理 費概算 • 工事工程検討

図表 4 大規模改修のモデルスケジュール

2 進捗管理体制の構築

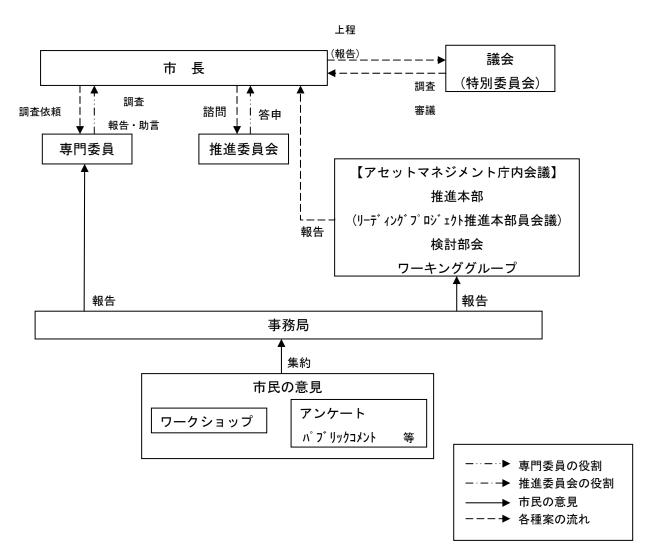
本プランの実行状況を客観的に評価する進捗管理体制を構築します。

総合管理計画の推進及び進捗管理については、アセットマネジメント推進課を事務局に「附属機関」「議会」「市民ワークショップ」「専門委員」を介して取り組みます。

附属機関では、第三者機関として、取組に対する公正性や客観性を確保するとともに、「地域の利害を超えて、全市的な利益を考える場」を醸成します。

市民ワークショップでは、市民協働・市民参加の手法を確保するため、第2章「公共施設再編計画」第5節で掲げる「リーディングプロジェクト」の取組など、施設再編の具体的な取組において、自由な意見交換を行う場として、また、お互いの立場や考えの違いなどを尊重し、問題意識や情報の共有を図る場を醸成します。

専門委員は、実務的かつ専門的な視点から、取組の進め方や手法等について助言すると ともに、ファシリテーターとしての役割を担います。



図表 5 進捗管理体制の全体像

第1章 公共施設等長寿命化方針

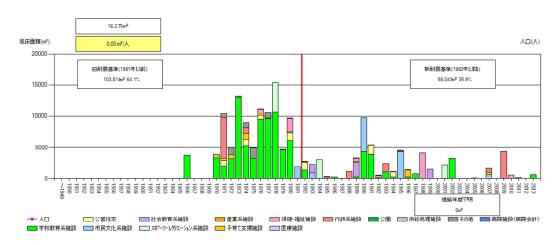
第1節 公共施設長寿命化の目的

公共施設の長寿命化とは、最低でも当該施設の耐用年数、できればそれ以上の期間、安全・安心な状態で利用できるようにすることを指します。長寿命化のためには、建築物に不具合が発生する前に修繕を行う「予防保全」が必要であり、これにより突発的な不具合の予防や財政負担の軽減、建築物の生涯修繕にかかる保全費用の縮減等が期待できます。

本市が平成28年度に策定した基本計画で見たとおり、本市が有する公共施設は、需要が 急激に増加した1970年代から1990年代前半に集中的に整備されており、耐用年数が過ぎ たものも見られます。

今後は、これらの公共施設の建替え時期が、一時期に集中することが想定されることから、予防保全によって適正に維持管理・点検を行うとともに、財政負担の軽減の視点から、目標耐用年数を超えても安心して使用できるよう対策を講じていくことが必要です。

本方針は、安全性の確保を前提に、予防保全による将来にわたる財政負担の平準化や、 時代に応じ、施設に適した維持管理を図り、効率的・計画的に施設の長寿命化を進めるために定めるものです。



図表 6 全公共施設の年度別延床面積

出典:八潮市公共施設マネジメント白書(平成27年1月)

第2節 公共施設の長寿命化実現の基本方針

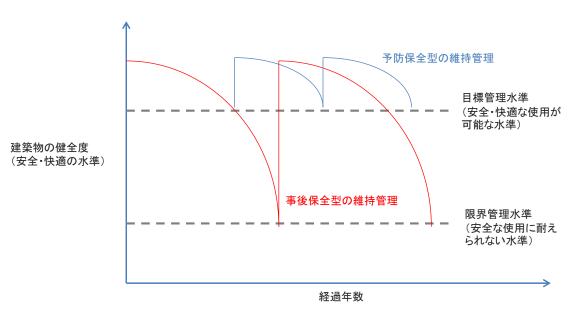
1 安全・安心を最優先

長寿命化にあたっては、安全・安心であることを最優先に考え、十分な点検と修繕を行うとともに、災害時においても防災拠点としての機能を発揮できるよう、耐震化を図ります。

2 財政負担の軽減と平準化

不具合が起きる前に修繕を行う「予防保全」型の維持管理は、不具合が起きてから対処する「事後保全」型の維持管理よりもライフサイクルコスト⁴を低く抑えられる可能性があり、財政負担の軽減につながります。

また、施設を維持していくうえで考慮すべき「安全・快適な使用が可能な水準」である 目標管理水準と、「安全な使用に耐えられない水準」である限界管理水準があります。一旦、 限界管理水準になってしまった施設を事後的に目標管理水準に引き上げるためには、大が かりな修繕が必要となり、コストも高くなります。しかし、目標管理水準を常に維持する ための小規模な修繕を定期的に実施することにより、トータルでは後者の方がコストの大 きな山を抑制することとなり、財政負担の平準化につながります。



図表 7 予防保全型と事後保全型の維持管理の違い(イメージ)

8

⁴ **ライフサイクルコスト**: 建物の計画・設計・施工から、その建物の維持管理、最終的な解体・ 廃棄までに要する費用の総額を指す。

3 適切な機能の維持

長く使い続けるうちに、施設の設備や機器等の老朽化が進み、機能を適切に発揮できなくなる事態も想定されます。機能不全に陥ってからの修繕では、サービスを停止しなければならなくなるなど、利用者に対して不便を強いることになります。

そうしたことを防ぐためには、設備や機器等の耐用期間に照らして点検時期をあらかじめ決めておき、可能な限り不具合が起きる前に対処することが必要です。このため、予防保全を基本とした維持管理及び保全の仕組みを確立します。

さらに、修繕の時期に合わせて、バリアフリーやユニバーサルデザイン⁵にも配慮して、より多くの人にとって使いやすい施設となるよう努めます。

4 環境配慮への取組

地球温暖化対策としての環境配慮に関する事項は、まだ取組年数が浅く築年数が古い施設においては、エネルギー効率や緑化等を含め十分な配慮がなされていないケースが多く見られます。

このため、施設の長寿命化にあたっては、設備や機器の更新の際に環境にやさしい製品 を採用するなど、環境配慮への取組を進めます。

5 景観への配慮

公共施設が老朽化することにより、建物の外観はもとより、建物周辺の植栽や壁等についても景観形成上、望ましくない状態が生じる場合があります。近隣住民にとっても、良好な生活環境の維持という視点から、景観に調和した施設となっている必要があります。

このため、施設の長寿命化にあたっては、地域の空間に調和した美しい景観となるよう に配慮します。

9

⁵ **ユニバーサルデザイン**:文化・言語・国籍の違い、老若男女といった差異、障害・能力の如何を問わずに利用することができる施設・製品・情報とすること。

第3節 公共施設長寿命化の取組内容

1 対象範囲

本方針は原則として、全ての市有建物を対象とします。

施設規模については、延床面積が500 m²以上を原則とします。これは、他市の一般的な水準のほか、本市が有する施設群の特性を考慮し、予防保全の考え方を適用することが妥当と判断されたおおむねの基準です。なお、既存施設に該当はありませんが、防災上重要な施設については、これよりも面積が小さい場合であっても今後は長寿命化の対象とします。

図表 8 施設延床面積 500 m以上の施設一覧 (第2章「公共施設再編計画」で示す廃止予定施設は含まない)

SRC 造:鉄骨鉄筋コンクリート造 RC 造:鉄筋コンクリート造

S 造: 鉄骨造 軽量 S 造: 軽量鉄骨造

	施設種類	施設名称	竣工年度	施設延床面積	構造	耐 年 到 (暦 田 数 達 西)	耐用年 までの 期間 (基準 値 2017 年)
1	庁舎等	庁舎別館	1974	862	S 造	2024	7
2	庁舎等	庁舎東側棟	1993	1, 274	S 造	2043	26
3	庁舎等	庁舎	1971	6, 498	RC 造	2036	19
4	庁舎等・ 文化施設	八潮市役所駅前出張所・ 八潮市民文化会館駅前分館 (八潮メセナアネックス)	2007	1, 236	SRC 造	2072	55
5	図書館・ 集会施設	八潮市立八條図書館 · 八潮市立八條公民館	1999	2, 245	RC 造	2064	47
6	図書館・ 集会施設	八潮市立八幡図書館 · 八潮市立八幡公民館	1983	2, 265	RC 造	2048	31
7	博物館等	八潮市立資料館	1989	2, 295	RC 造	2054	37
8	文化施設	やしお生涯楽習館	1995	4, 357	RC 造	2060	43
9	文化施設	八潮市民文化会館 八潮市勤労福祉センター (八潮メセナ)	1990	5, 445	RC 造	2055	38

	施設種類	施設名称	竣工年度	施設延床面積	構造	耐 年 到 (暦)	耐用年 までの 期間 (基準 値 2017 年)
10	集会施設 • 高齢者 福祉施設	八潮市立 コミュニティセンター・ 老人福祉センターすえひろ荘	1981	1,418	S造	2031	14
11	スポーツ 施設 幼児・児 童施設	八潮市文化スポーツセンター・ だいばら児童館(わんぱる)	1978	4, 637	RC 造	2043	26
12	スポーツ 施設	八潮市立鶴ヶ曽根体育館 (エイトアリーナ)	2001 2,153 RC		RC 造	2066	49
13	スポーツ 施設	八潮市勤労青少年ホーム 八潮勤労者体育センター (ゆまにて)	1984	3, 059	RC 造	2049	32
14	保健施設	八潮市立保健センター (八潮市立休日診療所)	1980	2, 165	RC 造	2045	28
15	幼児・児 童施設・ 障がい者 福祉施設	わかくさ学童保育所・ 障がい福祉施設わかくさ	1992	569	S造	2042	25
16	幼保・ こども園	南川崎保育所	1996	1,050	S造	2046	29
17	学校	八條小学校(教室棟)	1972	3, 166	RC 造	2037	20
18	学校	八條小学校(管理特別教室棟)	1978	1, 351	RC 造	2043	26
19	学校	八條小学校(体育館)	1976	721	S造	2026	9
20	学校	潮止小学校 (教室棟:渡り廊下含む)	1973	3, 641	RC 造	2038	21
21	学校	潮止小学校(管理棟)	1975	2, 136	RC 造	2040	23
22	学校	潮止小学校(体育館)	1976	813	S造	2026	9
23	学校	八幡小学校(管理・特別教室棟)	1966	3, 835	RC 造	2031	14

	施設種類	施設名称	竣工年度	施設延床面積	構造	耐 年 到 (暦 田 丁 西	耐用年 までの 期間 (基準 値 2017 年)
24	学校	八幡小学校(教室棟)	1975	1, 114	RC 造	2040	23
25	学校	八幡小学校(体育館)	1974	739	S 造	2024	7
26	学校	大曽根小学校 (教室棟:渡り廊下含む)	1970	3, 313	RC 造	2035	18
27	学校	大曽根小学校(管理教室棟)	1971	1, 965	RC 造	2036	19
28	学校	大曽根小学校(体育館)	1974	738	S 造	2024	7
29	学校	松之木小学校 (教室棟:渡り廊下含む)	1973	3, 244	RC 造	2038	21
30	学校	松之木小学校(管理特別教室棟)	1976	1, 572	RC 造	2041	24
31	学校	松之木小学校(体育館)	1974	738	S造	2024	7
32	学校	中川小学校(教室棟)	1973	2, 278	RC 造	2038	21
33	学校	中川小(特別教室棟・体育館)	1976	2, 038	RC 造	2041	24
34	学校	八條北小学校 (教室・渡り廊下棟)	1976	3, 591	RC 造	2041	24
35	学校	八條北小学校(管理棟)	1982	989	RC 造	2047	30
36	学校	八條北小学校(体育館)	1976	777	S造	2026	9
37	学校	大瀬小学校(管理教室棟)	1977	3, 542	RC 造	2042	25
38	学校	大瀬小学校(特別教室棟)	1980	1,014	RC 造	2045	28
39	学校	大瀬小学校 (教室棟)	2013	612	S 造	2063	46
40	学校	大瀬小学校 (体育館)	1977	740	S造	2027	10
41	学校	大原小学校(管理教室棟)	1978	3, 444	RC 造	2043	26
42	学校	大原小学校(教室棟)	1997	782	RC 造	2062	45
43	学校	大原小学校(体育館)	1978	763	S造	2028	11
44	学校	柳之宮小学校(教室棟)	1979	3, 883	RC 造	2044	27
45	学校	柳之宮小学校(体育館)	1979	805	S造	2029	12
46	学校	八潮中学校(教室棟)	1990	4, 350	RC 造	2055	38
47	学校	八潮中学校 (特別教室棟)	1991	1,842	RC 造	2056	39
48	学校	八潮中学校 (体育館)	1991	1, 507	RC 造	2056	39

	施設種類	施設名称	竣工年度	施設延床面積	構造	耐 年 到 (暦) (暦	耐用年 までの 期間 (基準 値 2017 年)
49	学校	八潮中学校(格技場・プール)	1991	606	RC 造	2056	39
50	学校	大原中学校 (教室棟:渡り廊下含む)	1973	3, 949	RC 造	2038	21
51	学校	大原中学校(管理特別教室棟)	1974	3, 004	RC 造	2039	22
52	学校	大原中学校(体育館)	2002	3, 003	RC 造	2067	50
53	学校	八條中学校(管理教室棟)	1977	4, 538	RC 造	2042	25
54	学校	八條中学校(体育館)	1977	851	S造	2027	10
55	学校	八幡中学校(管理教室棟)	1978	4, 276	RC 造	2043	26
56	学校	八幡中学校(体育館)	1978	852	S造	2028	11
57	学校	八幡中学校(柔剣道場)	1993	673	S造	2043	26
58	学校	潮止中学校(教室棟)	1980	3, 909	RC 造	2045	28
59	学校	潮止中学校 (体育館)	1980	897	S造	2030	13
60	高齢者福 祉施設	老人福祉センター寿楽荘	1976	683	S造	2026	9
61	高齢者福 祉施設	高齢者福祉施設やしお苑	1998	4, 157	RC 造	2063	46
62	障がい者 福祉施設	八潮市身体障害者福祉センター やすらぎ	1989	580	S造	2039	22
63	障がい者 福祉施設	八潮市障がい者福祉施設 やまびこ	2010	590	軽量S造	2049	32
64	公営住宅	宮田団地1号棟	1974	1,050	RC 造	*2044	27
65	公営住宅	大原団地1号棟	1980	1, 267	RC 造	*2050	33
66	公営住宅	大原団地 2 号棟	1982	1, 267	RC 造	*2052	35
67	公営住宅	中馬場住宅 1 号棟	1991	1, 461	RC 造	*2061	44
68	公営住宅	中馬場住宅 2 号棟	1994	821	RC 造	*2064	47
69	その他の 行政施設	八潮市建設資材置場	1988	1,074	S造	2038	21
70	消防施設	草加八潮消防局 八潮消防署	2009	3, 788	RC 造	2074	57

^{*}公営住宅の耐用年数は公営住宅法に基づき70年とする。

2 建物の目標耐用年数と各部位の改修周期

建物の耐用年数は、使用環境、使用頻度、維持管理の状況、構造や材質、建物の用途等によって異なり、建物の寿命として一概に設定できるものではありません。

「財務省の減価償却資産の耐用年数に関する省令」を例にとると、以下のように定められています。

- ・鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造 50年
- 鉄骨造 38 年
- 軽量鉄骨造 30年
- ・木造 24年

これはあくまで財務省による減価償却の算定の目安となる基準であって、建物の物理的な耐用年数と一致するわけではありません。むしろ、適切な長寿命化を図ることによって、上記の期間を超えて使用することは十分可能です。

例えば、鉄筋コンクリートの場合、日本建築学会「建築工事標準仕様書・同解説 JASS5」 (2015)では、標準強度の鉄筋コンクリート建築物の大規模改修不要予定期間を65年、供 用限界期間は100年としています。

図表 9 鉄筋コンクリート建築物の供用期間等

Fd (N/mm ²)	計画供用期間の級	大規模改修不要予定期間	供用限界期間
36 以上	超長期	200 年	1
30 以上	長期	100年	200年
24 以上	標準	65 年	100年
18以上	短期	30年	65 年

■Fd=耐久設計基準強度

構造物の計画供用期間に応ずる耐久性を確保するために必要とする圧縮強度の基準値。

■計画供用期間

建築物の計画時又は設計時に建築主又は設計者が設定する。建築物の予定供用期間で短期、 標準、長期及び超長期の4つの級に区分。

■大規模改修不要予定期間

局部的で軽微な補修を超える大規模な補修を必要とすることなく、鉄筋腐食やコンクリートの重大な劣化が生じないことが予定できる期間。

■供用限界期間

継続使用の為には骨組の大規模な補修が必要となることが予想される期間。

出典:日本建築学会「建築工事標準仕様書・同解説 JASS5」(2015)

以上のことから本市では、鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の目標耐用 年数を適切な長寿命化によって、原則として 65 年(財務省の省令の3割増)とします。 これに準じて他の構造の目標耐用年数についても財務省の省令の3割増とします。

これは、既存施設及び今後整備する新規施設の両者に統一して適用するものとします。

- ・鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造 65年
- 鉄骨造 50 年
- 軽量鉄骨造 39 年
- 木造 32 年

ただし、公営住宅のように国の基準により耐用年数の適用を受ける建物については、基準に準拠します。また、建築物の設計や立地等によっては、一概に目標耐用年数が適用できない場合もあります。このため、建築物の個別の状況を勘案したうえで、大規模改修の時期や存廃を判断することとします。

また、各部位の改修周期については、「平成17年度建築物のライフサイクルコスト(建築保全センター)」に準拠し、以下の通り定めます。

区分 50 年目 部位 15 年目 30 年目 建築 屋根 \bigcirc \bigcirc \times 外部 \bigcirc \bigcirc \bigcirc 建具 X \bigcirc \bigcirc 内部仕上げ \bigcirc \bigcirc \bigcirc 内部雑 \bigcirc \bigcirc \bigcirc 電気設備 受変電 \times \bigcirc \times \bigcirc 発電・静止型電源 \times \bigcirc 電力 \bigcirc \bigcirc \times 通信・情報 \bigcirc \bigcirc X 通信・情報(防災) \times \bigcirc \bigcirc 避雷 \bigcirc \bigcirc \bigcirc 機械設備 空調 \bigcirc \bigcirc \bigcirc \bigcirc \bigcirc 換気 \times 自動制御 \bigcirc \bigcirc \bigcirc 給排水衛生 X \bigcirc \bigcirc 消火 \bigcirc \times \bigcirc

図表 10 部位ごとの改修周期(標準モデル)

一方、施設の中には、第3章「公共施設中長期保全計画」に示す30年目の大規模改修に相当する改修を築後30年目前後に実施済みのものがあります。

これら施設についても原則として大規模改修を実施した年から 20 年後に中長期保全計画に示す 50 年目の大規模改修を実施しますが、改修実施から 20 年経過する年が躯体の耐用年数に迫り、建替え時期が近いものについては、50 年目の大規模改修は行わず事後保全とします。具体的には、図の通り 50 年目の大規模改修を予定する年度から耐用年数までの期間が 15 年未満の場合は事後保全とします。



図表 11 50 年目の大規模改修の実施有無に関する考え方

3 維持管理段階における長寿命化

(1) きめ細かな点検、修繕・修復の徹底

公共施設の老朽化を少しでも遅らせ、安全で快適に利用するためには、日々のきめ細かい点検や、修繕・修復が重要です。

排水路のつまりや破損した設備、コンクリートの剥がれといった不具合などが積み重なると、大雨の際に大規模な雨漏りが発生して施設や設備に大きな被害が出る可能性があるほか、コンクリート片や鉄骨が落下して利用者の安全が脅かされる懸念があります。

施設管理者による日ごろの点検、修繕・修復を適切に実施するとともに、発見した不 具合に対し、速やかに修繕・修復のための措置を行います。

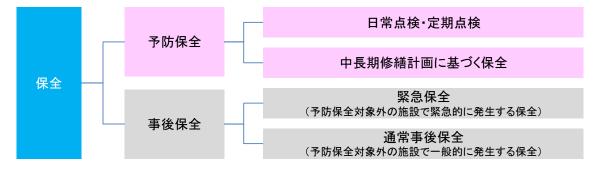
(2) 予防保全の実施

前記(1)を踏まえ、予防保全を実施します。

「予防保全」とは、建築物などの部位あるいは設備機器に不具合・故障が生じる前に、 設備の修繕を行ったり部品を交換したりすることを指し、日常点検・定期点検と中長期 保全計画に基づく保全から成り立ちます。例としては、屋上防水や外壁、空調、自動火 災報知機、エレベータの保全等が該当します。

一方、「事後保全」とは、設備や部品等に不具合や故障が生じたことを確認した後に、 設備の修繕を行ったり部品を交換したりすることを指し、緊急保全(緊急的に発生する 保全)と通常事後保全から成り立ちます。

以上の保全の考え方に基づき、全庁で共通の判断基準により点検を実施するため、建築物や設備の機能の保全水準を分かりやすく解説した「施設管理マニュアル」に基づき 日常点検に取り組みます。



図表 12 保全の形態

(3) 中長期保全計画への反映

点検結果を中長期保全計画に反映することにより、施設管理者が各部位における工事実施時期の目安や将来にわたる工事概算額を把握できるよう取組を進めます。

4 整備段階における長寿命化

(1) 将来的な用途転用を見据えた建築計画

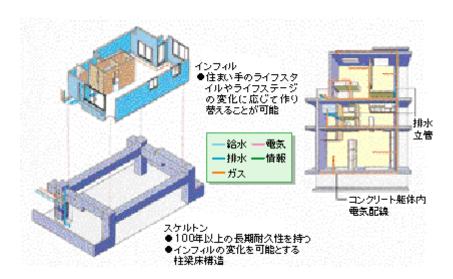
少子高齢化に伴い、市民ニーズの変動が想定される施設については、将来的な用途転 用を見据えた建築計画を検討します。

また、ニーズの変化に応じて柔軟に用途転用することにより、施設を解体することなく利用可能とします。

(2) スケルトン・インフィルの導入

躯体と設備・内装を分離するスケルトン・インフィル⁶を導入することにより、設備更新等が容易な施設とします。

利用実態に合わせたプラン変更にも対応可能とします。



図表 13 スケルトン・インフィルの概要

出典:国土交通省「建設白書」(平成12年)

(3) 規格品の活用

一般に、躯体と施設内部の設備は一体的に整備されるため、部分的に設備を更新することが難しいケースがあります。また、メーカー間で設備機器の互換性がないことも多く在庫切れとなり、設備を一部取替えすることができず、耐用年数を残して本体を更新せざるを得ないことも起こります。

このため、耐用年数が短い設備等については、可能な限り規格品を採用することにより、機器・設備を部分的に修繕及び更新することが容易な施設とします。

⁶ スケルトン・インフィル: スケルトン (構造体) と内部の間仕切り、設備部分 (インフィル) を分けて設計する考え方、建築方法。

(4) 高耐久性材料の採用

整備費用を節約することを優先するあまり粗悪な素材を用いると、短期での修繕・修復が必要となり、かえってライフサイクルコストを高めてしまう可能性があります。施設整備にあたっては、当初想定した適切なタイミングでの修繕・修復が可能となるよう、可能な限り高強度コンクリートや高耐久性を有する内装材などを採用します。

(5) 効果的な官民連携手法の導入

PFI 等の民間ノウハウを導入した事業スキーム⁷を用いることによって、公共施設の整備費及び維持管理費を全体で捉えたライフサイクルコストの視点から最も効果的な取組を実現します。

(6) 各施設の長期修繕計画の策定

公共施設の整備段階で大規模改修を含む長期修繕計画を策定し、施設の中長期的な保全にかかる費用を把握するとともに、当該計画に沿って維持管理がなされているかモニタリング®を行います。

⁷ **事業スキーム**: 事業のやり方や仕組みのこと。事業主体や取引先、利用者との関係のほか、 料金の流れや資産所有の想定などの事業が成り立つための仕組みの全体像。

⁸ モニタリング: あらかじめ設定した計画や目標に沿って、進捗状況などを確認すること。

第4節 インフラ資産の長寿命化の取組(基本計画抜粋)

インフラ資産については、それぞれの種別において、個別に維持管理及び修繕計画等が 策定されていることから、原則としてそれらの個別計画に準じてマネジメントを実施しま す。

白書によると、今後 40 年間の更新費用の総額が最も高いのは上水道管であり、390.5 億円と突出しています。次いで、下水道管(管径別試算)であり 229.9 億円となっています。また、1級市道・2級市道⁹・生活道路については 218.6 億円、橋梁(ボックスカルバート¹⁰を含む)は 16.5 億円など、道路や橋梁についても多額の更新費用が見込まれます。上水道、下水道事業など、使用料を徴収している事業については、今後の施設整備の更新費用等を踏まえた、適切な料金体系への見直しが求められます。

また、インフラ資産を適切に維持更新していくためには、財政的な裏づけが重要であることから、先に見た公共施設の更新、及び維持管理費とあわせて、計画的な財政負担の平準化を行っていくことが求められます。

図表 14 インフラ資産の更新費用の試算

会計区分	†区分 対象施設 年更新費用		40 年間の更新費用 の総額
			の心を
一般会計	下記以外	約 9.4 (億円)	約 374.1 (億円)
上水道事業会計	上水道建物、上水道管	約 10.5 (億円)	約 418.7 (億円)
	汚水管		
下水道事業特別会計	※雨水管の更新費用の一部	約3.2 (億円)	約 128.3 (億円)
	は一般会計の繰出しによる		
合計		約 23.0 (億円)	約 921.1 (億円)

出典:八潮市公共施設マネジメント白書(平成27年1月)

役割を担っている市道で、その重要度や交通量等によって1級及び2

級に区分される。

10 ボックスカルバート: 箱型の暗きょ。

^{9 1}級市道・2級市道:国道や県道とともに幹線道路網を形成し、日常生活において根幹的な

第2章 公共施設再編計画

第1節 公共施設再編計画の目的

1 公共施設再編計画の目的

施設再編計画は、基本計画で定めた「公共施設の PRE 戦略に関する基本方針」に基づく、 今後 10 年間の具体的な行動計画です。公共施設の更新・統廃合に関する具体的な取組内容 を示すことで、本市の財政状況と比較して総量を適正化するとともに、市民ニーズに合致 した公共サービスを提供し、かつ全体最適の配置を実現することを目的とします。

2 公共施設再編計画の構成

施設再編計画では、「公共施設の配置」と「公共施設の施設種類ごとの更新・統廃合」の それぞれについて取組内容を示します。

「公共施設の配置」については、地域ごとに配置される施設と、市域全体をサービス圏域として、将来的には原則として1施設に集約することが望ましい施設について考え方が異なります。このうち特に、市域全体をサービス圏域とする施設を市内のどのエリアに集約するかが重要な論点となります。この点については、第3節で示します。また、「公共施設の施設種類ごとの更新・統廃合」については、第4節で示します。

第2節 公共施設再編計画の基本方針

1 本市の抱える課題(基本計画抜粋)

本市では公共施設の再編 (PRE 戦略の推進) に先立ち、平成 26 年度に公共施設の現状と維持管理に必要な財政の見通しを把握するため、白書を作成しました。また、平成 27 年度には市民意識調査を実施するとともに、現在の公共サービスの課題について整理しました。そこから明らかになった本市が抱える主な課題は以下の 3 点です。

課題①:白書では、本市の財政状況と比較して保有する公共施設の総量が多く、将来的に 更新・維持管理の財源が確保できないことが明らかになりました。

課題②:白書と市民意識調査では、本市の公共施設は多くの市民に利用されていないこと が明らかになりました。これは公共施設・サービスの受益者と負担者のミスマッ チが生じているといえます。

課題③:総量の適正化と施設の統廃合を行いながら、公共サービスの質を向上させ、かつ 円滑な合意形成を図るため、個別最適の考え方から全ての公共施設を包含する 全市的な全体最適の配置の考え方へと転換する必要があります。

2 公共施設再編に関する基本方針(基本計画抜粋加筆)

前記の課題を踏まえ、公共施設の再編に関する基本方針(PRE 戦略に関する原則)を以下の通り定めます。

(1) 総量の適正化

本市の財政状況の中で適切に維持管理・更新が可能な公共施設の総量とします。ただし、全ての公共施設について削減ありきではなく、市民ニーズに応じためりはりのある総量適正化を図ります。

(2) ライフサイクルコストの縮減

中長期的なライフサイクルコストの縮減を図り、公共施設の整備及び維持管理にか かる財政負担を軽減します。

(3) サービスの質の向上

公共サービスの内容そのものを見直します。まず、市民ニーズに合致した公共サービス(ソフト)の内容を明確にしたうえで、当該サービスを提供するために必要な公共施設 (ハード)を整備します。また、PPP/PFIを積極的に導入し、民間ノウハウを活用することでサービスの質の向上を図ります。

(4) 全体最適の視点に基づく配置

公共施設の配置は全体最適の視点に基づくものとします。各公共施設が主にサービスを提供する市内のエリアを「公共施設のサービス圏域」と捉え、適切なサービス圏域の設定に基づき配置計画を構築します。

3 公共施設のサービス圏域(基本計画抜粋)

(1) サービス圏域とは

サービス圏域とは、公共交通や福祉サービスにおいて用いられる概念で、ある公共サービスが提供されるエリアを指すものです。例えば、ある路線バスのサービス圏域は、当該バスが停車するバス停の数百メートル圏内、といった定義がなされます。

これを公共施設に当てはめた場合、例えば小学校や中学校のサービス圏域は「学区」がそれに当たります。また、本市においては、市庁舎は1箇所に整備されているためサービス圏域は基本的には市域全体といえますが、証明書発行機能など多くの市民に利用される窓口サービスについては駅前出張所が設置されているため、サービス圏域は2~3km程度になっています。

(2) サービス圏域に関する基本的な考え方

公共施設のサービス圏域は、その公共施設で提供される公共サービスに対して利用者の 快適なアクセス性が確保され得るかどうかを主眼において定めます。アクセス性は、以下 に示すように、利用者、アクセス手段、利用頻度の3つの視点から捉えられます。

 公共サービスに対する利用者のアクセス性

 【利用者】

 誰が利用するか

 どのような手段で訪れるか

 類度で利用するか

図表 15 アクセス性を捉える3つの視点

出典:八潮市公共施設マネジメント基本計画 (平成28年7月)

上記3つの視点に基づく施設種類ごとの分析と、サービス圏域に関する基本的な考え方を以下に示します。

利用者が限定されず利用頻度が高い施設

交通手段は様々ですが、駅前等、多くの市民にとってのアクセス性を考慮した立地とすることにより、原則として市域全体をサービス圏域とします。

利用者が属性に限定され利用頻度が高い施設

主なアクセス手段が送迎バスや自家用車であることを考慮すると、適切なサービス量を 確保できる場合は、原則として市域全体をサービス圏域とします。

利用者が地域に限定され利用頻度が高い施設

地域ごとの施設設置が必要です。学校等との施設複合化の可能性も検討します。

利用頻度が低い施設又は市民の利用が少ない施設

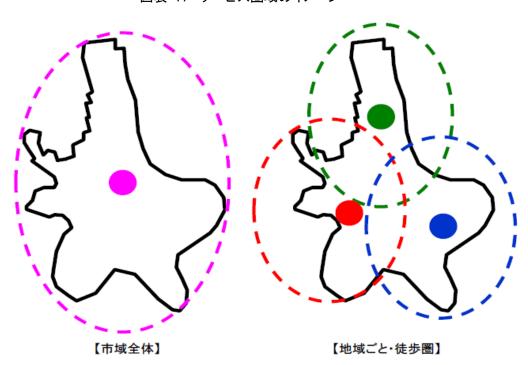
主な利用者である職員の業務効率性を考慮しつつ、原則として市域全体をサービス圏域とします。

図表 16 施設種類ごとのサービス圏域に関する基本的考え方

		:	利用頻度が高い	利用頻	度が低い
市民の利用がある	利用者が限定されない	図書館文化施設集会施設スポーツ施設	【サービス圏域:市域全体】 駅前等、多くの市民にとってアクセスし やすい立地へ配慮し、原則として市に1 施設。利便性に配慮した出先機関等の 設定も有効。	• 博物館	
	利用者が属 性に限定さ れる	高齢者福祉施設障がい者福祉施設公営住宅	【サービス圏域:市域全体】 送迎パスや車での来場が主と考えると、 適切なサービス量(室数等のキャパン ティ)を確保できる場合は1施設でサービ ス提供可能。	保健施設その他教育施設	【サービス圏域:市域全体】
	利用者が地域に限定される	幼児・児童施設幼保・こども園小学校・中学校	【サービス圏域:地域ごと・徒歩圏】 地域ごとでの施設設置が必要。学校等と 合わせた施設の複合化も検討余地があ る。		原則として市内に1施設職員の業務効率性を重視
市民の利用 少ない)	がない(極めて	• –		庁舎(窓口以外)消防施設職員住宅教職員住宅その他行政系施設	

出典:八潮市公共施設マネジメント基本計画 (平成28年7月)

図表 17 サービス圏域のイメージ



出典:八潮市公共施設マネジメント基本計画 (平成28年7月)

アクセス性を確保するには、公共施設を整備することのほか、公共交通機関の利用促進、 十分な規模の駐車場整備、出張所機能の充実等、様々な施策が考えられます。また、施設 の立地条件(駅前、市中心部、市周縁部等)によってもアクセス性は異なります。本市の 市域規模や公共施設の総量を適正化する必要があることを踏まえると、原則として サービス圏域は現状と同等ないしは広くしたうえで、アクセス性確保の施策を展開する ことにより、サービス内容の維持・向上と公共施設の整備費・維持管理費削減の両立を 図ります。

第3節 公共施設の配置に関する取組の基本的な考え方

1 公共施設の配置に関する課題

本市の都市構造やまちづくりの視点で大きな方針を定めないまま検討を進めた場合、個別事業の集積となり「個別最適」の公共施設配置を脱することができません。「全体最適」の公共施設配置を実現するためには、全市的な都市計画や都市構造の分析、及び上位計画の分析をする必要があります。

このために、本市の①まちの成り立ち(歴史)、②人口動態、③人口分布、④都市計画、 ⑤公共交通、⑥上位計画(総合計画、都市計画マスタープラン等)、⑦公共施設の立地状況 を調査・分析し、目指すべき都市構造やまちづくりの方向性を定めたうえで、公共施設の 配置に関する取組の基本的な考え方を定めます。

2 本市の現状分析

(1) 本市の成り立ち(白書抜粋)

本市は昭和31年に旧三村である「八條村、潮止村、八幡村」が合併し八潮村となり、昭和47年に市制施行しました。現在の本市都市計画マスタープランにおいても地域別計画では、市を3地域に区分しています。

3地域の特徴は以下の通りです。

地域区分	地域区分のおおまかなめやす
八條地域	大字八條、大字鶴ヶ曽根、大字伊草、大字新町、大字小作田、大字
	松之木、緑町1~3丁目
潮止地域	大字中馬場、八潮1~2・4丁目、大字木曽根、大字二丁目、大字
	南川崎、大字伊勢野、大字大瀬、大字古新田、大字垳、大瀬1~6
	丁目、茜町1丁目
八幡地域	大字上馬場、中央1~4丁目、八潮3・5~8丁目、緑町4・5丁
	目、大字大原、大字浮塚、大字大曽根、大字西袋、大字柳之宮、大
	字南後谷

図表 18 地域区分の目安

① 八條地域

- ・東西方向に高速道外環状道路、南北方向に東埼玉道路が通る交通アクセスの良い地域で す。
- ・昭和40年代に造成された草加・八潮工業団地が立地しています。
- ・今後、外環自動車道八潮パーキングエリアの整備も計画されていることから、流通拠点 としての役割が期待されています。

・八條の北部と鶴ヶ曽根の一部は、市街化調整区域に指定され、東京都心の近郊にあって 貴重な田園風景が広がっています。

② 潮止地域

- ・つくばエクスプレス八潮駅が立地する地域です。
- ・八潮駅周辺は、高度で多様な機能が集積した本市の中心となる都市核¹¹を形成し、本市 の顔となる重要な位置づけがされています。
- ・八潮駅周辺では土地区画整理事業による大規模な基盤整備が進められ、多くのマンションや住宅の建設、商業施設等が整備されたことで、人口や交流人口の増加が続いています。
- ・首都高速道路八潮パーキングエリアと駅が近接しており、自動車交通や鉄道利用ともに 利便性が高い地域です。

③ 八幡地域

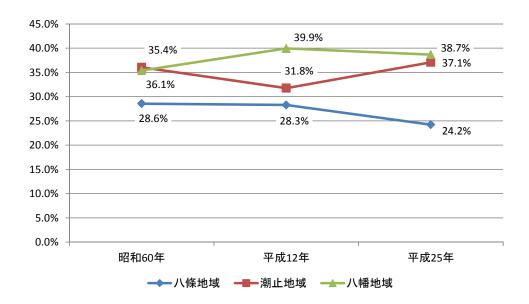
- ・市役所や市民文化会館をはじめ、本市の中心となる公共施設や文化施設が集積する地域です。
- ・東西方向に都市高速道路三郷線、南北方向に八潮越谷線(産業道路)が通り、これらの 交差する地点に八潮南ランプが整備され、自動車交通の利便性が高い地域です。
- ・草加三郷線(けやき通り)をはじめとする都市計画道路の整備が進められていることから、今後、広域道路網に支えられた多様な都市活動の推進が期待されています。
- ・土地区画整備事業の施行済地区には、比較的規模が大きい大原公園や八潮中央公園をは じめ、大原緑道などの散歩小道が整備されています。

(2) 人口動態

昭和60年から平成12年にかけては八幡地域で人口の集積が進みましたが、平成17年につくばエクスプレスが開通し、八潮駅周辺となった潮止地域の人口が増加しました。

27

¹¹ 都市核:八潮市の全体の中心となる箇所のこと



図表 19 本市総人口に占める3地域の人口の割合

八潮駅周辺の大規模な土地区画整理事業が進む潮止地域、八幡地域においては、平成37年にかけて人口が増加し、両地域とも約37,000人をピークに減少に転じる見込みです。一方、八條地域は人口の減少が続くことが想定されます。

また、いずれの地域でも少子高齢化が進みますが、特に八條地域ではその傾向が著しく、 平成57年には65歳以上人口が4割を超える見込みです。

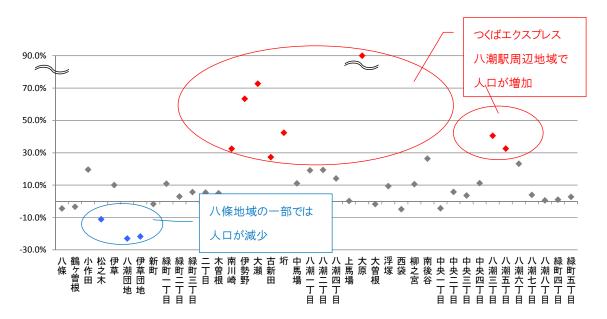


図表 20 3地域の将来人口動向

出典:八潮市公共施設マネジメント白書(平成27年1月)

(3)人口分布

平成17年のつくばエクスプレス開通により、多くの町丁字で人口が増加しました。特に 八潮駅周辺の人口は大幅に増加しています。一方、松之木、伊草団地、八潮団地など八條 地域の一部では人口が減少しています。



図表 21 平成 12 年~25 年の人口増減率(町丁字別)

(4)都市計画

本市都市計画では、商業地域は駅前周辺、近隣商業地域は庁舎周辺となっています。 その他のエリアは、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、準工業地域が大半を 占めています。

図表 22 市内の主な用途地域

 用途地域
 八朝市内のエリア

 商業地域
 駅前エリア

 近隣商業地域
 庁舎周辺エリア

 第一種 住居地域
 市 の出りア

 第一種中高層 住居専用地域
 下舎と駅前の中間エリアを中心に幅広いエリア

第一種中高層 住居専用地域 準工業地域

出典:八潮市都市計画図

(5) 公共交通

市内の公共バスは、東武バス、京成バス、朝日バス、八潮市コミュニティバスなどが運行しており、ルートを見ると八潮駅に24路線(北口15路線、南口9路線)と際立って集まっています。また、八潮市役所に6路線、八潮団地、八潮車庫に5路線が集まっており、バス路線の中で重要な拠点となっています。

バス停 路線数 八潮駅北口 15路線 八潮駅南口 9路線 八潮市役所 6路線 八潮団地 5路線 八潮車庫 5路線 八潮市内バスルート 八潮団地 草加市 八潮市役所 八潮車庫 八潮駅北口 八潮駅南口 足立区

図表 23 市内の主なバス停と路線数

出典:八潮市内バスルート

(6) 上位計画

①第5次八潮市総合計画

平成28年度から平成37年度までの10年間を計画期間とする「第5次八潮市総合計画」の第2章将来都市像、第4節土地利用構想、(2)都市構造形成の目標において、都市核と地域核¹²の形成を示しています。八潮駅周辺地区及び市役所周辺地区を都市核と位置づけています。



図表 24 第5次八潮市総合計画

出典:第5次八潮市総合計画

第4節 土地利用構想

(2) 都市構造形成の目標

○都市核と地域核の形成

本市の顔となるつくばエクスプレス八潮駅周辺地区及び市役所周辺地区を都市核とし、駅周辺地区では商業施設等が集積した地区、市役所周辺地区では公共・文化施設等が集積した地区を形成します。

また、市内北部、東部、西部の各地域に地域核を設定し、都市機能の整備を推進します。

〇都市ネットワークの形成

2つの都市核を結ぶ都市軸並びに市内拠点への移動を円滑に行う市内交通ネットワーク及び周辺都市との移動・交流を支える交通ネットワークの形成を図ります。

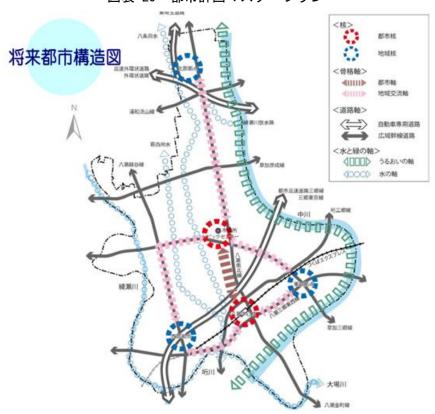
(3)土地利用構想の推進に向けて

土地利用構想を推進するため、具体的な計画を都市計画マスタープランで示します。

¹² 地域核:八潮市の各地域の中心となる箇所のこと

②八潮市都市計画マスタープラン

八潮市都市計画マスタープランでは、第5次八潮市総合計画を踏まえ、将来都市構造と して2つの都市核とそれを結ぶ都市軸、並びに3つの地域核を位置づけています。



図表 25 都市計画マスタープラン

①都市核

■八潮中心核

• 本市の顔となるつくばエクスプレス<u>ハ潮駅周辺地区を高度で多様な機能が集積した八潮中心核</u>として形成します。

■シビックセンター

• 市役所周辺の公共・文化施設などが集積する地区を<u>シビックセンター</u>として形成します。

②地域核

■北部拠点(八條地域)

- 東埼玉道路や高速外環状道路による良好な交通アクセスを活かしつつ、外環自動車道八潮パーキングエリアの整備と併せ、流通業務機能や集客施設などの導入を主体とした拠点の形成を図ります。
- また、周辺部では、歴史的文化財との調和にも配慮した住宅の計画的整備を図ります。

■東部拠点(潮止地域)

• つくばエクスプレス沿線整備と一体に、既存の公共施設とも連携し、地域のコミュニティ活動を支える教養・文化機能の導入を主体とした拠点の形成を図ります。

■西部拠点(八幡地域)

• つくばエクスプレス沿線整備と一体に、都市高速道路八潮南ランプに近接する交通利便性を活かし、新しい産業、業務や文化機能の複合的な導入を主体とした拠点の形成を図ります。

出典:八潮市都市計画マスタープラン

(7)公共施設の立地状況

現状の公共施設は、庁舎周辺と八幡地域に集積しており、次に八潮駅周辺と東部拠点周辺に集積しています。前述の考察並びに都市計画マスタープランの方針とは、ずれが生じています。



図表 26 公共施設の立地

3 公共施設の配置に関する考察

本市の①まちの成り立ち(歴史)、②人口動態、③人口分布、④都市計画、⑤公共交通、⑥上位計画(総合計画、都市マスタープラン等)、⑦公共施設の立地状況の調査・分析を通じ、八潮駅前と市役所周辺が都市構造の核となることから、公共施設の配置にあたっては、これらを踏まえた取組が必要です。

本市の歴史的な背景等から、現在の公共施設の配置は、総合計画や都市計画マスタープランで示す都市構造とずれが生じ、現状では庁舎周辺と八幡地域に集積し、次に八潮駅と東部拠点周辺に集積が見られます。

4 公共施設の配置に関する取組の基本的な考え方

前述の考察を踏まえ、公共施設の配置に関する取組の基本的な考えとして、歴史的な3 地域(八條地域、潮止地域、八幡地域)の構造は尊重しつつ、つくばエクスプレス開通以 降の都市構造の変化と人口動態に合わせた公共施設の配置を行います。

また、本市の将来的な都市構造を踏まえ、本市都市計画マスタープランにおける「都市 核」の機能を強化するため、サービス圏域を市域全体とする公共施設は、原則として八潮 駅(駅東部を含む)と現庁舎周辺のいずれかへ配置します。

公共施設の配置に関する取組の基本的な考え方

歴史的な3地域(八條地域、潮止地域、八幡地域)構造は 尊重しつつ、つくばエクスプレス開通以降の都市構造の変化と 人口動態に合わせた公共施設の配置を行う。

サービス圏域を市域全体とする公共施設については、原則として八潮駅周辺(駅東部を含む)あるいは現庁舎周辺への配置を行う。

第4節 公共施設の更新・統廃合に関する取組内容

1 公共施設の更新・統廃合を検討するうえでの重要な視点

公共施設の更新・統廃合に関する取組は、前述の公共施設の配置に関する取組の基本的な考え方に基づき、施設の物理的な状況と、施設の運営状況を踏まえて検討します。施設の物理的な状況は、①耐用年数と②劣化状況から捉えます。また、施設の運営状況は、③利用率と④市民意識調査の結果から捉えます。

(1) 耐用年数の状況

対象となる公共施設の躯体の状況を検証します。例えば、今後 10 年間に躯体が耐用年数を迎える施設については、原則として建替えが必要となります。一方、耐用年数は構造ごとに異なり、また、大規模改修・耐震改修を実施済みの施設に関しては、早急な建替えの対象とならないため、公共施設を以下の通りに分類します。

グループ1 今後10年間に建替えが必要な施設:原則として建替え

- ・ 平成39年までの間に耐用年数に達する施設(すでに耐用年数に達している施設も含む)が対象です。
- ・ 耐用年数は前述の長寿命化方針の建物の目標耐用年数に基づき、鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC 造) 及び鉄筋コンクリート造 (RC 造) が 65 年、鉄骨造 (S 造) が 50年、軽量鉄骨造 (軽量 S 造) が 39 年、木造が 32 年です。

グループ2 今後10年間に大規模改修・耐震改修が必要な施設:原則として維持

- ・ 平成39年までの間に大規模改修・耐震改修が必要となる施設(すでに大規模改修・耐 震改修が必要となっている施設も含む)が対象です。
- ・ 大規模改修時期は、中長期保全計画に示す通り、竣工後 15 年目、30 年目、50 年目を 目安に実施します。
- ・ 第1章「公共施設等長寿命化方針」で述べたとおり、第3章「公共施設中長期保全計画」に示す30年目の大規模改修に相当する改修を既に実施した施設で、改修から20年経過する年が躯体の耐用年数に迫り、建替え時期が近いものについては、50年目の大規模改修は行わず事後保全とし、グループ3に分類します。

グループ3 その他施設:原則として維持

・ 平成39年までの間に耐用年数に達することがなく、かつ大規模改修・耐震改修も必要ない施設が対象です。

(2) 劣化状況

本市では平成28年6月~7月に全ての公共施設を対象に現地実査を行いました。その結果、劣化が著しいと判断された公共施設については、今後10年間に更新・統廃合する可能性を検討します。

(3)利用率

対象となる公共施設の利用率を検証します。利用率が低い施設や室については、その要 否や他施設との統廃合・複合化の可能性を検討します。

(4) 市民意識調査

公共施設の更新・統廃合を検討するうえで、公共施設のあり方について市民がどのように考えているかを把握することは極めて重要です。また、市民意識調査など市民の声を踏まえた更新・統廃合を行うことは、市民の公共施設に対する考え方を理解できるだけでなく、市民が公共施設について考え、かつ主体的に関わる機会を創出することができます。

平成27年度に実施した市民意識調査の結果では、公共施設にかかる費用を削減するために複合化して整備することが適切な組合せとして、以下の施設が挙げられました。また、高齢者福祉施設と地域コミュニティの拠点である集会施設の複合化に対しても一定数の賛同意見が寄せられました。

組み合わせ①:高齢者福祉施設を中心とした社会福祉施設・児童福祉施設の複合化

組み合わせ②:文化施設を中心とした全市民が利用可能な公の施設の複合化

組み合わせ③:学校と社会福祉施設の複合化

障がい者福祉施設

集会施設

複合化が望ましい施設 10 高齢者福祉施設 幼児·児童施設 博物館等 図書館 193 11 学校 166 教職員住宅 職員住宅 文化施設 幼児児童施設 保育所 119 12 スポーツ施設 39 幼児児童施設 13図書館14その他教育施設 文化施設 38 32 宁舎等 高齢者福祉施設 95 高齢者福祉施設 障がい者福祉施設 69 15 高齢者福祉施設 集会施設 高齢者福祉施設 保育所 69 59 集会施設 文化施設 文化施設 (教育系施設) 福祉系施設 高齢者福祉施設 学校 文化系施設 文化施設 幼児·児童施設 保育所 集会施設 高齢者福祉施設 博物館 幼児·児童施設

保育所

スポーツ施設

図書館

図表 27 市民意識調査の概要

市民意識調査の結果を踏まえ、公共施設の更新・統廃合においては可能な限り複合化を 図り、特に福祉系施設、文科系施設、教育系施設については複合化を積極的に進めます。

2 施設種類ごとの更新・統廃合に関する取組内容

同章で述べた「公共施設の再編計画の基本方針」「公共施設の配置に関する取組の基本的な考え方」及び前節で述べた「公共施設の更新・統廃合を検討するうえでの重要な視点」に基づき、本節では、施設種類ごとの更新・統廃合に関する取組内容を示します。

(1) 庁舎等

対象施設は庁舎別館、庁舎、庁舎東側棟、八潮市役所駅前出張所の4施設です。基本計画ではサービス内容とPRE戦略に関する基本方針として、施設の老朽化並びに狭隘化していることから、施設の複合化、機能集約による再整備を検討することを定めました。

これら4施設のうち、今後10年間に耐用年数を迎える庁舎別館は、耐震性が不足しており、かつ劣化が著しいことから建替え及び集約化に取り組みます。また、それに合わせて庁舎東側等も建替え及び集約化します。駅前出張所については、竣工年度が新しく、劣化も少ないことから維持とします。

【グループ1:建替えが必要な施設】

施設名称	俊工	延床	構造	大規模	耐震改修	現地調査結果	利用者率等
	年度	面積		改修		(H28.6月)	
庁舎別館	1974	862	S造	未	未・耐震	劣化が著しい	_
					性不足		

【グループ2:大規模改修・耐震改修が必要な施設】

施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震改修	現地調査結果	利用者率等
	年度	面積		改修		(H28.6月)	
庁舎東側棟	1993	1, 274	S造	未	不要	経年相応の劣	_
						化が見られる	
庁舎	1971	6, 498	RC 造	未	未・耐震	劣化が著しい	_
					性不足		
八潮市役所	2007	614	SRC造	未	不要	劣化が少ない	_
駅前出張所							

- ・庁舎や別館は老朽化、狭隘化していることから、再整備を検討する。
- ・その際、庁舎以外の施設との複合化、機能集約を検討する。

【今後10年間の取組内容】

- ・ 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。
- ・ 八潮市役所駅前出張所は現状施設を維持します。

(2)図書館

対象施設は次表に示す 2 施設です。基本計画ではサービス内容と PRE 戦略に関する基本 方針として、貸出冊数実績(過去 5 年~10 年)、及び今までの貸出冊数増加のための取組 と効果を検証したうえで、今後のサービス内容と施設規模を検討すると定めました。

図書館は利用者数が減少傾向にあり、また、市民意識調査では複合化にふさわしい施設として多数の賛同意見が寄せられました。一方、両施設とも今後10年間に耐用年数は迎えず、劣化状況も著しくないことから、当面はサービスを充実させたうえで現状の2館を維持します。ただし、八幡図書館の老朽化の状況に鑑み、適切な時期をみて統廃合及び再配置などを検討します。

【グループ2:今後10年間に大規模改修・耐震改修が必要な施設】

施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震改修	現地調査結果	利用率等
	年度	面積		改修		(H28.6月)	
八潮市立	1983	1, 335	RC 造	未	不要	経年相応の劣	135,905人
八幡図書館						化が見られる	
八潮市立	1999	1, 497	RC 造	未	不要	劣化が少ない	78, 489 人
八條図書館							

- ・貸出冊数実績(過去5年~10年)、及び今までの貸出冊数増加のための取組と効果を検証したうえで、今後のサービス内容と施設規模を検討する。
- ・当面はサービスを充実させたうえで現状の2館を維持する。ただし、八幡図書館の 老朽化の状況を鑑み、適切な時期をみて統廃合及び再配置などを検討する。

【今後10年間の取組内容】

八潮市立八幡図書館、八潮市立八條図書館は現状施設を維持します。

(3) 博物館等

対象施設は次表に示す1施設です。基本計画ではサービス内容とPRE戦略に関する基本 方針としてコミュニティ施設としての利用について、収蔵物等の状況に照らしながら、周 辺住民の活動拠点としてのあり方を見直し、必要に応じて部屋を改修し、利用率の向上を 図る要望等を勘案して検討することを定めました。

八潮市立資料館の利用率はここ5年間あまり変化しておらず、市民意識調査では、博物館等と図書館、文化施設の複合化の意見が一定数以上挙げられました。一方で、八潮市立資料館は今後10年間に耐用年数は迎えず、劣化状況も著しくないことから、当面は資料館、文書館としての機能・規模・配置は現状のまま維持します。

【グループ2:今後10年間に大規模改修・耐震改修が必要な施設】

施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震改修	現地調査結果	利用率等
	年度	面積		改修		(H28.6月)	
八潮市立	1989	2, 295	RC 造	未	不要	経年相応の劣	24%
資料館						化が見られる	

【サービスの内容と PRE 戦略に関する基本方針】

- ・資料館、文書館としての機能・規模・配置は現状のまま維持する。
- ・コミュニティ施設としての利用については、周辺住民の活動拠点としてのあり方を 見直し、必要に応じて部屋を改修し、利用率の向上を図る。

【今後 10 年間の取組内容】

資料館は現状施設を維持します。

(4) 文化施設

対象施設は次表に示す3施設です。基本計画では八潮市民文化会館、八潮市勤労福祉センター (八潮メセナ) 及びやしお生涯楽習館は市民の文化活動の場として多く利用されているため、機能としては維持するが、利用率の低い部屋については見直しを図るとともに、施設の複合化についても検討すると定めました。

文化施設は利用者数が概ね横ばい傾向にあり、また、市民意識調査では複合化にふさわしい施設として多数の賛同意見が寄せられました。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。

【グループ2:今後10年間に大規模改修・耐震改修が必要な施設】

施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震改修	現地調査結果	利用率
	年度	面積		改修		(H28.6月)	等
八潮市民文化会館·	1990	5, 445	RC 造	済 2015	不要	経年相応の劣	34%
八潮市勤労福祉						化が見られる	
センター							
(八潮メセナ)							
やしお生涯楽習館	1995	4, 357	RC 造	未	不要	経年相応の劣	51%
						化が見られる	
八潮市民文化会館	2007	622	SRC 造	未	不要	劣化が少ない	54%
駅前分館							
(八潮メセナ							
アネックス)							

- ・八潮市民文化会館、八潮市勤労福祉センター(八潮メセナ)(1990年竣工)及びや しお生涯楽習館(1995年竣工)は市民の文化活動の場として多く利用されているた め、機能としては維持するが、利用率の低い部屋については見直しを図るとともに、 施設の複合化についても検討する。
- ・八潮メセナの設備については、建物診断の結果を踏まえるとともに、将来的な維持管理の負担を考慮し、適宜更新する。
- ・八潮市民文化会館駅前分館(八潮メセナアネックス)(2007年竣工)は文化施設としての位置づけを見直し、有効活用を検討する。ただし、関係者と十分に協議しながら検討を進めることとする。
- ・やしお生涯学習館の設備については、将来的な維持管理の負担を考慮し、適宜更新する。

【今後10年間の取組内容】

- ・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。
- ・やしお生涯楽習館は維持します。
- ・八潮市民文化会館駅前分館(八潮メセナアネックス)は、施設の使用用途を見直 し、有効活用します。

(5)集会施設

対象施設は次表に示す3施設です。基本計画では現在よりも高い利用率を長期にわたり維持することを念頭に施設規模を設定し、減額免除基準を定め、市内の他の施設の状況・ 状態を参考に料金体系の構築を検討することに加えると定めました。

集会施設の利用者数はここ5年間ほぼ横ばいであり、市民意識調査では複合化にふさわ しい施設として多数の賛同意見が寄せられました。八潮市立コミュニティセンターは、複 合化による地域住民へのサービス向上を検討します。

【グループ2:今後10年間に大規模改修・耐震改修が必要な施設】

施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震	現地調査結果	利用率
	年度	面積		改修	改修	(H28.6月)	等
八潮市立八幡公民館	1983	930	RC 造	未	不要	経年相応の劣	40%
						化が見られる	
八潮市立八條公民館	1999	748	RC 造	未	不要	劣化が少ない	19%
八潮市立	1981	1,081	S造	未	未	経年相応の劣	9 %
コミュニティセンター						化が見られる	

【サービスの内容と PRE 戦略に関する基本方針】

■共通

- ・現在よりも高い利用率を長期にわたり維持することを念頭に施設規模を設定する。
- ・減額免除基準を含め、市内の他の施設の状況・状態を参考に料金体系の構築を検討する。

■公民館

- ・社会教育事業(ソフト事業)に注力し利用者の増加を図る。
- ・公民館貸室と、公民館以外の施設で提供される貸室の総量を併せて分析し、サービス圏域の中で提供される貸室規模の適正化を図る。

■コミュニティセンター

・コミュニティ形成に資するソフト事業を実施する。併設施設である、すえひろ荘を 充実させることによる地域住民へのサービス向上も含めた再整備を検討する。

【今後 10 年間の取組内容】

- ・八潮市立コミュニティセンターは複合化による地域住民へのサービス向上を検討します。
- ・八潮市立八幡公民館、八潮市立八條公民館は維持します。
- ・機能が類似している施設については、市民ニーズに応じた機能の統廃合等の可能性について柔軟に検討します。

(6) スポーツ施設

対象施設は次表に示す4施設です。基本計画では、市域面積並びに人口規模に合わせた 適正な施設数、配置、規模を検討し、必要に応じて施設の統廃合を図ること、文化活動を 担う貸室は、他の公共施設に設置される貸室と併せて総量を分析し、貸室規模の適正化を 図ることなどを定めました。

スポーツ施設の利用者数はほぼ横ばいであり、市民意識調査では複合化にふさわしい施設として多数の賛同意見が寄せられました。全施設とも今後10年間に耐用年数は迎えないものの、耐震性が不足している八潮市文化スポーツセンターは現地調査においても劣化が著しいことから、市民ニーズに合致した新たなスポーツ施設として再整備するとともに、ゆまにての体育館部分との統合を図ります。

【グループ2:今後10年間に大規模改修・耐震改修が必要な施設】

施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震	現地調査結果	利用率
	年度	面積		改修	改修	(H28.6月)	等
八潮市文化スポーツ	1978	4, 637	RC 造	未	未・耐震	劣化が著しい	72%
センター					性不足		
八潮市文化スポーツ	2001	56	S造	未	不要	経年相応の劣	1 %
センター相撲場						化が見られる	
八潮市立鶴ヶ曽根体育	2001	2, 153	RC 造	未	不要	経年相応の劣	77%
館 (エイトアリーナ)						化が見られる	
八潮市勤労青少年ホー	1984	3, 059	RC 造	済 2013	不要	経年相応の劣	100%
ム八潮勤労者体育セン						化が見られる	
ター (ゆまにて)							

- ・市域面積並びに人口規模に合わせた適正な施設数、配置、規模を検討し、必要に 応じて施設の統廃合を図る。
- ・文化活動を担う貸室は、他の公共施設に設置される貸室と併せて総量を分析し、貸室規模の適正化を図る。
- ・5市1町のスポーツ施設に関する需要分析及び利用率分析に基づき、広域的な視点から適正な施設規模と配置を検討する。
- ・スポーツ活動を促進するソフト面の施策を全世代に対して展開し裾野を広げること により、施設利用者の多様化を図る。

【今後 10 年間の取組内容】

- ・耐震性が不足している八潮市文化スポーツセンターは市民ニーズに合致した新た なスポーツ施設として再整備します。
- ・八潮市文化スポーツセンターの相撲場は、新たなスポーツ施設の再整備に応じ、 必要な再整備等について検討します。
- ・八潮市立鶴ヶ曽根体育館(エイトアリーナ)は維持します。
- ・八潮市勤労青少年ホーム・八潮勤労者体育センター(ゆまにて)は新たなスポーツ施設の再整備に伴い、「体育センター」機能を縮小します。「青少年ホーム」機能については、サービス内容を検証し、リノベーションを検討します。

(7) 保健施設

対象施設は次表に示す1施設です。基本計画では、貸室機能を有する他の公共施設を活用しながら、教室・講座事業、相談事業といったソフト事業を展開することを検討すること、ソフト事業の展開においては他課との連携を強化すること、休日診療所については、現状程度の施設を維持するとともに、市民ニーズに応じたサービスを提供することを定めました。

八潮市立保健センター (八潮市立休日診療所) は今後 10 年間に耐用年数は迎えないものの、劣化状況が著しいことから、庁舎の建替えに伴う機能集約として、庁舎への複合化あるいは敷地内併設を検討します。

【グループ2:今後10年間に大規模改修・耐震改修が必要な施設】

施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震	現地調査結果	利用率
	年度	面積		改修	改修	(H28.6月)	等
八潮市立保健センター	1980	2, 165	RC 造	未	未	劣化が著しい	15,874人
(八潮市立休日診療所)							

【サービスの内容と PRE 戦略に関する基本方針】

- ・八潮市立保健センター(八潮市立休日診療所)(1980年竣工)は貸室機能を有する他の公共施設を活用しながら、教室・講座事業、相談事業といったソフト事業を展開することを検討する。
- ・ソフト事業の展開においては他課との連携を強化する。
- ・休日診療所については、現状程度の施設を維持するとともに、市民ニーズに応じた サービスを提供する。

【今後10年間の取組内容】

・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。

(8) 学童・児童館

対象施設は次表に示す 11 施設です。基本計画ではサービス内容と PRE 戦略に関する基本方針として、各小学校区域につき 1 施設を維持すること、駅近辺における需要増加への対応を図ることを定めました。学童・児童館は利用者数がほぼ横ばいであり、また、市民意識調査では複合化にふさわしい施設として多数の賛同意見が寄せられました。

学童保育所については、建替えや改修時期を捉え、各小学校の地域性を考慮し、再配置を含めた検討を行います。また、児童館については、駅近辺における施設整備を検討します。

【グループ1:今後10年間に建替えが必要な施設】

施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震改修	現地調査結果	利用率等
	年度	面積		改修		(H28.6,7月)	
だいばら学童保育所	1982	162	軽 量	未	不要	経年相応の劣	100%
			S 造			化が見られる	
ひまわり学童クラブ	1982	97	軽 量	未	不要	劣化が著しい	63%
			S造				

【グループ2:今後10年間に大規模改修・耐震改修が必要な施設】

施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震改修	現地調査結果	利用率等
	年度	面積		改修		(H28.6,7月)	
八潮市立だいばら	1978	307	RC 造	未	未・耐震	劣化が著しい	23,747 人
児童館(わんぱる)					性不足		
わかくさ学童保育所	1992	249	S造	未	不要	経年相応の劣	71%
						化が見られる	
はちじょう学童	1980	85	S造	未	未	劣化が著しい	77%
保育所							
どんぐり学童クラブ	1989	162	軽量	未	不要	劣化が著しい	135%
			S造				
おおぜ学童保育所	2011	188	軽量	未	不要	劣化が少ない	80%
			S造				

【グループ3:その他の施設】

施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震改修	現地調査結果	利用率等
	年度	面積		改修		(H28.6,7月)	
やなぎのみや学童	1979	65	RC 造	済	済 2008	経年相応の劣	147%
保育所				2008		化が見られる	
やわた学童保育所	1966	176	RC 造	済	済 2008	経年相応の劣	102%
				2008		化が見られる	
はちじょうきた	1976	63	RC 造	済	済 2011	経年相応の劣	73%
学童保育所				2011		化が見られる	
おおそね学童保育	1970	135	RC 造	済	済 2015	経年相応の劣	68%
所				2015		化が見られる	

【サービスの内容と PRE 戦略に関する基本方針】

■学童保育所

- ・各小学校区域につき1施設を維持する。
- ・駅近辺における需要増加への対応を図る。

■児童館

- ・駅近辺における施設整備を検討する。
- ・相乗効果が期待される他の公共施設との複合化を図る。

【今後10年間の取組内容】

- ・学童保育所は、建替えや改修時期を捉え、各小学校の地域性を考慮し、再整備を 検討します。
- ・八潮市立だいばら児童館(わんぱる)は駅近辺における施設整備を検討します。 また、相乗効果が期待される他の公共施設との複合化を検討します。
- ・おおぜ学童保育所は、維持します。

(9) 保育所

対象施設は次表に示す8施設です。基本計画ではサービス内容とPRE 戦略に関する基本方針として、民間保育所の参入を促進し、市立保育所は最低限の施設数と規模を維持すること、民間施設の活用を検討すること、相乗効果が期待される他の公共施設との複合化を図ることを定めました。保育所は利用者数がほぼ横ばいであり、また、市民意識調査では複合化にふさわしい施設として多数の賛同意見が寄せられました。これら8施設のうち、今後10年間に耐用年数を迎える中馬場保育所、大曽根保育所、古新田保育所は市の基幹となる公立保育所を定め、必要な維持・更新を進めます。前記以外の保育所については民間への移管促進を図ります。

【グループ1:今後10年間に建替えが必要な施設】

施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震改修	現地調査結果	利用率等
	年度	面積		改修		(H28.6,7月)	
中馬場保育所	1970	330	木造	未	未	劣化が著しい	97%
大曽根保育所	1971	338	木造	未	未	劣化が著しい	92%
古新田保育所	1976	347	木造	未	未	劣化が著しい	85%

【グループ2:今後10年間に大規模改修・耐震改修が必要な施設】

施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震改修	現地調査結果	利用率等
	年度	面積		改修		(H28.7月)	
伊草保育所	1972	354	RC造	未	未	劣化が著しい	112%
八条保育所	1972	354	RC造	未	未	経年相応の劣	88%
						化が見られる	
南川崎保育所	1996	1,050	S造	未	不要	経年相応の劣	99%
						化が見られる	
駅前保育所	2007	379	SRC 造	未	不要	劣化が少ない	87%

【今後10年間に廃止する施設】

施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震改修	現地調査結果	利用率等
	年度	面積		改修		(H28.6月)	
中央保育所	1974	1,036	RC 造	未	未・耐震	劣化が著しい	_
					性不足		

- ・民間保育所の参入を促進し、市立保育所は最低限の施設数と規模を維持する。
- ・民間施設の活用を検討する。
- ・相乗効果が期待される他の公共施設との複合化を図る。

【今後10年間の取組内容】

- ・中馬場保育所、大曽根保育所、古新田保育所、伊草保育所、八条保育所について は市の基幹となる公立保育所を定め、必要な維持・更新を進めます。
- ・廃止された中央保育所施設については、跡地を活用します。
- ・南川崎保育所は、公営を維持します。
- ・駅前保育所は、上記方針に則して民間移管します。

(10) 学校

対象施設は次表に示す 50 施設です。基本計画ではサービス内容と PRE 戦略に関する基本方針として、各地域における児童生徒数の変化に対応するため、平成 26 年 9 月の学校教育審議会の答申を踏まえ、教育委員会において協議をはじめており、今後教育委員会の結果を受け、再配置を検討すること、住宅開発に伴う急激な児童数及び生徒数の増加と、将来的な少子化の進行を踏まえて、リース方式等の PPP 手法の導入を検討すること、長期的には少子化によるニーズの縮小が見込まれることから、精緻な需要予測に基づく施設規模の検討を行うことを定めました。学校は児童数・学生数がほぼ横ばいであり、また、市民意識調査では複合化にふさわしい施設として多数の賛同意見が寄せられました。

【グループ1:今後10年間に建替えが必要な施設】

施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震改修	現地調査結果
	年度	面積		改修		(H28.7月)
八條小学校	1976	721	S造	済 2013	済 2013	劣化が少ない
(体育館)						
潮止小学校	1976	813	S造	済 2015	済 2015	劣化が少ない
(体育館)						
八幡小学校	1974	739	S造	済 2008	済 2008	劣化が少ない
(体育館)						
大曽根小学校	1974	738	S造	済 2015	済 2015	劣化が少ない
(体育館)						

松之木小学校	1974	738	S造	済 2011	済 2011	劣化が少ない
(体育館)						
八條北小学校	1976	777	S造	未	未	劣化が著しい
(体育館)						
大瀬小学校	1977	740	S造	済 2012	済 2012	劣化が少ない
(体育館)						
大原小学校	1982	329	軽量S造	済 2012	不要	劣化が著しい
(プレハブ教室)						
八條中学校	1977	851	S造	済 2008	済 2008	劣化が少ない
(体育館)						

【グループ2:今後10年間に大規模改修・耐震改修が必要な施設】

施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震改修	現地調査結果
	年度	面積		改修		(H28.7月)
八條小学校	1978	1, 351	RC 造	未	未	劣化が著しい
(管理特別教室棟)						
松之木小学校	1973	3, 244	RC 造	済 2000	済 2000	経年相応の劣
(教室・渡り廊下棟)						化が見られる
大原小学校	1997	782	RC 造	未	不要	経年相応の劣
(教室棟)						化が見られる
八潮中学校	1990	4, 350	RC 造	済 2005	不要	劣化が著しい
(教室棟)						
八潮中学校	1991	1,842	RC 造	済 2005	不要	経年相応の劣
(特別教室棟)						化が見られる
八潮中学校	1991	1,507	RC 造	済 2005	不要	経年相応の劣
(体育館)						化が見られる
八潮中学校	1991	606	RC 造	済 2005	不要	劣化が少ない
(格技場・プール)						
八潮中学校	1993	389	S 造	済 2005	不要	経年相応の劣
(部室)						化が見られる
大原中学校(管理特別	1985	1,049	RC 造	未	未	劣化が著しい
教室棟増築部)						
大原中学校	2002	3,003	RC 造	未	不要	劣化が少ない
(体育館)						
大原中学校	1988	260	S 造	未	不要	経年相応の劣
(柔剣道場)						化が見られる

八條中学校(管理教室	1984	1, 148	RC 造	未	未	劣化が著しい
棟増築部)						
八條中学校	1986	259	S	未	不要	経年相応の劣
(柔剣道場)						化が見られる
八條中学校	1994	307	S造	未	不要	経年相応の劣
(部室)						化が見られる
八幡中学校	1993	673	S造	未	不要	経年相応の劣
(柔剣道場)						化が見られる
潮止中学校	1989	259	S造	未	不要	経年相応の劣
(柔剣道場)						化が見られる
潮止中学校	1996	307	S造	未	不要	経年相応の劣
(部室)						化が見られる

【グループ3:その他施設】

17/V 7 3 . C 07/E,		7. L.	Idda XII.	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	712714	
施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震改修	現地調査結果
	年度	面積		改修		(H28.7月)
八條小学校	1972	3, 166	RC 造	済 2013	済 2013	劣化が少ない
(教室棟)						
潮止小学校	1973	3, 641	RC 造	済 2014	済 2014	渡り廊下の劣
(教室・渡り廊下棟)						化が著しい
潮止小学校	1975	2, 136	RC 造	済 2015	済 2015	劣化が少ない
(管理棟)						
八幡小学校	1966	3, 835	RC 造	済 2008	済 2008	経年相応の劣
(管理・特別教室棟)						化が見られる
八幡小学校	1975	1, 114	RC 造	済 2014	済 2014	劣化が少ない
(教室棟)						
大曽根小学校	1970	3, 313	RC 造	済 2015	済 2015	西昇降口の
(教室・渡り廊下棟)						劣化が著しい
大曽根小学校	1971	1, 965	RC 造	済 2015	済 2015	劣化が少ない
(管理教室棟)						
松之木小学校	1976	1,572	RC 造	済 2000	済 2000	劣化が少ない
(管理特別教室棟)						
中川小学校	1973	2, 278	RC 造	済 2011	済 2011	劣化が少ない
(教室棟)						
中川小(特別教室棟・	1976	2, 038	RC 造	済 2011	済 2011	劣化が少ない
体育館)						

八條北小学校	1976	3, 591	RC 造	済 2011	済 2011	劣化が少ない
(教室・渡り廊下棟)						
八條北小学校	1982	989	RC 造	済 2011	済 2011	劣化が少ない
(管理棟)						
大瀬小学校	2013	612	S造	未	不要	劣化が少ない
(教室棟)						
大瀬小学校	1977	3, 542	RC 造	済 2012	済 2012	劣化が少ない
(管理教室棟)						
大瀬小学校	1980	1,014	RC 造	済 2012	済 2012	劣化が少ない
(特別教室棟)						
大原小学校	1978	3, 444	RC 造	済 2012	済 2012	劣化が少ない
(管理教室棟)						
大原小学校	1978	763	S造	済 2012	済 2012	劣化が少ない
(体育館)						
柳之宮小学校	1979	3,883	RC 造	済 2008	済 2008	経年相応の劣
(教室棟)						化が見られる
柳之宮小学校	1979	805	S造	済 2008	済 2008	劣化が少ない
(体育館)						
大原中学校	1973	3, 949	RC 造	済 2008	済 2008	経年相応の劣
(教室・渡り廊下棟)						化が見られる
大原中学校	1974	1, 955	RC 造	済 2008	済 2008	経年相応の劣
(管理特別教室棟)						化が見られる
八條中学校	1977	3, 390	RC 造	済 2008	済 2008	経年相応の劣
(管理教室棟)						化が見られる
八幡中学校	1978	4, 276	RC 造	済 2011	済 2011	経年相応の劣
(管理教室棟)						化が見られる
八幡中学校	1978	852	S造	済 2011	済 2011	劣化が少ない
(体育館)						
潮止中学校	1980	3, 909	RC 造	済 2013	済 2013	劣化が少ない
(教室棟)						
潮止中学校	1980	897	S造	済 2013	済 2013	劣化が少ない
(体育館)						

- ・各地域における児童生徒数の変化に対応するため、平成 26 年 9 月の学校教育審議 会の答申を踏まえ、教育委員会において協議をはじめており、今後教育委員会の結果 を受け、再配置を検討する。
- ・住宅開発に伴う急激な児童数及び生徒数の増加と、将来的な少子化の進行を踏まえて、リース方式等の PPP 手法の導入を検討する。
- ・長期的には少子化によるニーズの縮小が見込まれることから、精緻な需要予測に 基づく施設規模の検討を行う。

【今後10年間の取組内容】

・小中一貫教育の一層の推進、児童生徒数の増減や学校施設の老朽化等を考慮し、 早急に学校適正配置計画を策定し、計画に基づいて適正配置を進めます。計画策定 にあたっては学校運営協議会をはじめ地域住民の意見等を十分反映するよう努めま す。

(11) 高齢者福祉施設

対象施設は次表に示す3施設です。基本計画ではサービス内容とPRE 戦略に関する基本 方針として、老人福祉センターは老朽化しているため、再整備を検討する。現在地の容積 率13の有効活用、施設の複合化等も含めて検討すること、複合化に際しては、防音や他施 設との区分について配慮すること、利用料金については、全て無料を維持するのか、特別 養護老人ホームは、建替え時に民間への移行を検討することを定めました。高齢者福祉施 設は利用者数がほぼ横ばいであり、また、市民意識調査では複合化にふさわしい施設とし て多数の賛同意見が寄せられました。

3施設のうち、今後10年間に耐用年数を迎える老人福祉センター寿楽荘、老人福祉センターすえひろ荘は、一体整備を視野に入れつつ、現状の2施設のままの建替えも検討します。

【グループ1:今後10年間に建替えが必要な施設】

施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震改修	現地調査結果	利用率等
	年度	面積		改修		(H28.6月)	
老人福祉センター	1976	683	S造	未	未	劣化が著しい	27%
寿楽荘							

¹³ 容積率: 敷地面積に対する建築物の延床面積の割合

【グループ2:今後10年間に大規模改修・耐震改修が必要な施設】

施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震改修	現地調査結果	利用率
	年度	面積		改修		(H28.6,7月)	等
高齢者福祉施設	1998	4, 157	RC 造	未	不要	経年相応の劣	100%
やしお苑						化が見られる	
老人福祉センター	1985	337	S造	未	不要	経年相応の劣	17%
すえひろ荘						化が見られる	

【サービスの内容と PRE 戦略に関する基本方針】

- ・老人福祉センターは老朽化しているため、再整備を検討する。現在地の容積率の有効活用、施設の複合化等も含めて検討する。なお、複合化に際しては、防音や他施設との区分について配慮する。
- ・利用料金については、全て無料を維持するのか、検討する。
- ・特別養護老人ホームは、建替え時に民間への移行を検討する。

【今後 10 年間の取組内容】

- ・老人福祉センター寿楽荘、老人福祉センターすえひろ荘は、一体整備を視野に入れつつ、現状の2施設のままの建替えも検討します。
- ・建替えに当たっては、PPP 導入を原則として検討します。
- 高齢者福祉施設やしお苑は耐用年数までは維持します。

(12) 障がい者福祉施設

対象施設は次表に示す5施設です。基本計画ではサービス内容とPRE 戦略に関する基本 方針として、原則として現状の規模を維持すること、サービスの質及び提供体制を確保し、 将来的に民間サービスに移行できるよう、民間の参入促進及び育成に取り組むことを定め ました。障がい者福祉施設は利用者数がほぼ横ばいであり、また、市民意識調査では複合 化にふさわしい施設として多数の賛同意見が寄せられました。

【グループ2:今後10年間に大規模改修・耐震改修が必要な施設】

施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震	現地調査結果	利用率
	年度	面積		改修	改修	(H28.7月)	等
八潮市身体障害者福祉	1989	580	S造	未	不要	経年相応の劣	7677 人
センターやすらぎ						化が見られる	
八潮市障がい者福祉施設	1992	320	S造	未	不要	経年相応の劣	67%
わかくさ						化が見られる	
八潮市障がい者福祉施設	2005	135	S造	未	不要	劣化が少ない	83%
虹の家							
八潮市知的障害者	1995	98	軽量	未	不要	劣化が少ない	—
生活サポートセンター			S造				
八潮市障がい者福祉施設	2010	590	軽量	未	不要	劣化が少ない	70%
やまびこ			S造				

- ・原則として現状の規模を維持する。
- ・サービスの質及び提供体制を確保し、将来的に民間サービスに移行できるよう、民間の参入促進及び育成に取り組む。

【今後10年間の取組内容】

- ・八潮市身体障害者福祉センターやすらぎの改修時期に合わせて、八潮市知的障害者サポートセンター及び八潮市障がい者福祉施設虹の家の集約を検討します。
- ・八潮市障がい者福祉施設わかくさは維持します。
- ・八潮市障がい者福祉施設やまびこは維持します。

(13)公営住宅

対象施設は次表に示す 14 施設です。基本計画ではサービス内容と PRE 戦略に関する基本 方針として、これまでの公共主体による直接建設方式による新規整備は行わないこと、老 朽化した低層住宅は廃止し、民間賃貸住宅の借り上げに移行すること、現在地の容積率を 有効活用し、民間が建設した住宅の一部あるいは全てを借り上げることも想定すること、 中層住宅は長寿命化を図り、引き続きサービスを提供することを定めました。公営住宅は 利用者数がほぼ横ばいです。 これら14施設のうち、鶴ヶ曽根住宅1号棟、2号棟は1970年の竣工で、大規模改修、耐震改修をしておらず、現地調査においても劣化が著しいことから、廃止し民間住宅の活用等により公営住宅として適切な戸数を確保します。同様に、1971年竣工の大曽根住宅1号棟、2号棟、鶴ヶ曽根住宅3号棟、4号棟、1976年竣工の宮田団地2号棟、3号棟、4号棟についても、同様の対応とする廃止とし、民間へ移管します。

中層住宅である 1974 年竣工の宮田団地 1 号棟は現地調査において劣化が見られますが、 長寿命化を図る施設として維持します。

【グループ2:今後10年間に大規模改修・耐震改修が必要な施設】

施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震	現地調査結果	利用率
	年度	面積		改修	改修	(H28.7月)	等
大原団地1号棟	1980	1, 267	RC 造	未	不要	経年相応の劣化	100%
						が見られる	
大原団地2号棟	1982	1, 267	RC 造	未	不要	経年相応の劣化	100%
						が見られる	
中馬場住宅1号棟	1991	1, 461	RC 造	未	不要	経年相応の劣化	100%
						が見られる	
中馬場住宅 2 号棟	1994	821	RC 造	未	不要	経年相応の劣化	100%
						が見られる	
宮田団地1号棟	1974	1,050	RC 造	済	不要	劣化が少ない	100%

【グループ3:その他の施設】

施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震	現地調査結果	利用率
	年度	面積		改修	改修	(H28.7月)	等
鶴ヶ曽根住宅1号棟	1970	157	RC 造	未	未	劣化が著しい	100%
鶴ヶ曽根住宅 2 号棟	1970	157	RC 造	未	未	劣化が著しい	80%
大曽根住宅1号棟	1971	214	RC 造	未	未	劣化が著しい	100%
大曽根住宅 2 号棟	1971	214	RC 造	未	未	劣化が著しい	80%
鶴ヶ曽根住宅 3 号棟	1971	256	RC 造	未	未	劣化が著しい	67%
鶴ヶ曽根住宅 4 号棟	1971	256	RC 造	未	未	劣化が著しい	100%
宮田団地2号棟	1976	198	RC 造	未	未	劣化が著しい	100%
宮田団地 3 号棟	1976	198	RC 造	未	未	劣化が著しい	100%
宮田団地 4 号棟	1976	198	RC 造	未	未	劣化が著しい	100%

- ・原則として、これまでの公共主体による直接建設方式による新規整備は行わない。
- ・老朽化した低層住宅は廃止し、民間賃貸住宅の借り上げに移行する。また、現在地 の容積率を有効活用し、民間が建設した住宅の一部あるいは全てを借り上げることも 想定する。
- ・中層住宅は長寿命化を図り、引き続きサービスを提供する。

【今後 10 年間の取組内容】

- ・鶴ヶ曽根住宅1号棟、2号棟は廃止し、民間住宅の活用等により公営住宅として適切な戸数を確保します。
- ・大曽根住宅1号棟、2号棟、鶴ヶ曽根住宅3号棟、4号棟、宮田団地2号棟、3 号棟、4号棟についても、同様の対応とします。
- ・中層住宅である宮田団地1号棟、大原団地1号棟、大原団地2号棟、中馬場住宅 1号棟、中馬場住宅2号棟は、長寿命化を図る施設として維持します。

(14) 教職員住宅

対象施設は次表に示す5施設です。基本計画ではサービス内容とPRE戦略に関する基本 方針として、入居者を大曽根教職員住宅に集約して施設を維持すること、大曽根住宅が耐 用年数を迎えた段階で廃止すること、臨時採用者等の入居ニーズに対しては、最低限の規 模の維持や民間賃貸住宅の借り上げ等、幅広い対応策を検討することを定めました。

一方で、教職員住宅は利用者数が減少傾向にあります。小作田教職員住宅は、耐用年数を迎えるため廃止します。また、中央教職員住宅については、耐用年数を迎えていないものの、劣化が著しいことから廃止とします。なお、入居者を集約して維持することとした大曽根教職員住宅については、現地調査の結果劣化が著しく、今後利用に耐えられるものではないと判断し、施設を廃止します。

【今後10年間に廃止する施設】

施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震	現地調査結果	利用率
	年度	面積		改修	改修	(H28.6月)	等
中央教職員住宅	1971	676	RC 造	済 1992	未	劣化が著しい	7 %
大曽根教職員住宅	1972	1, 139	RC 造	済 1992	未	劣化が著しい	58%
小作田教職員住宅A棟	1975	785	S造	未	未	劣化が著しい	_
(南)							
小作田教職員住宅B棟	1975	895	S造	未	未	劣化が著しい	_
(中央)							
小作田教職員住宅C棟	1977	890	S造	未	未	劣化が著しい	_
(北)							

【サービスの内容と PRE 戦略に関する基本方針】

- ・入居者を大曽根教職員住宅に集約して施設を維持する。
- ・大曽根教職員住宅が耐用年数を迎えた段階で廃止する。
- ・臨時採用者等の入居ニーズに対しては、最低限の規模の維持や民間賃貸住宅の借り 上げ等、幅広い対応策を検討する。

【今後 10 年間の取組内容】

・中央教職員住宅、大曽根教職員住宅、小作田教職員住宅は廃止し、跡地を活用します。

(15) 職員住宅

対象施設は次表に示す1施設です。基本計画ではサービス内容とPRE戦略に関する基本方針として、職員住宅は廃止すること、現在地は別用途での活用あるいは民間への売却等を含めて検討することを定めました。中央職員住宅は現地調査による劣化が著しく、耐震性能の不足が確認されていることから、廃止します。

【今後10年間に廃止する施設】

施設名称	竣工 年度	延床 面積	構造	大規模 改修	耐震改修	現地調査結果 (H28.6月)	利用率等
中央職員住宅	1974	803	RC 造	未	未	劣化が著しい	_

【サービスの内容と PRE 戦略に関する基本方針】

- ・職員住宅は廃止する。
- ・現在地は別用途での活用あるいは民間への売却等を含めて検討する。

【今後10年間の取組内容】

・中央職員住宅は廃止し、跡地を活用します。

(16)消防施設

対象施設は次表に示す 24 施設です。基本計画ではサービス内容と PRE 戦略に関する基本方針として、消防団詰所・器具置場は原則として現在の規模、配置を維持すること、消防団の詰所・器具置場は老朽化が進んでいるため、順次改修を進めること、一方で、地域内を原則として、民間施設や公共施設の一部の活用を検討すること、常備消防に関連する施設整備については、一部事務組合の定める方針に基づき検討・協議することを定めました。消防施設は草加八潮消防局において策定予定の「施設整備計画」に基づき、施設整備及び維持管理を実施します。施設整備計画の運用にあたっては、本プランに掲げる基本方針等に準拠することとします。

【グループ1:今後10年間に建替えが必要な施設】 (本プランの基準に基づいて掲載)

施設名称	竣工 年度	延床面積	構造	大規模 改修	耐震改修	現地調査結果 (H28.7月)
holes , p Fight holes , Japa	, ,, ,		42 B ~ VII.	7 11-	T.	
第1分団第1部	1977	31	軽量S造	未	未	劣化が著しい
機械器具置場						
第1分団第4部	1979	33	軽量S造	未	未	劣化が著しい
機械器具置場						
第1分団第6部	1980	33	軽量S造	未	未	劣化が著しい
機械器具置場						
第2分団第5部	1976	17	S造	未	未	劣化が著しい
機械器具置場						
第2分団第5部	1989	24	木造	未	不要	経年相応の劣化
詰所						が見られる
第3分団第1部	1981	34	軽量S造	未	未	劣化が著しい
機械器具置場						
第3分団第2部	1980	33	軽量S造	未	未	経年相応の劣化
機械器具置場						が見られる
第3分団第5部	1977	19	軽量S造	未	未	劣化が少ない
機械器具置場						
第3分団第5部	1991	30	木造	未	不要	劣化が少ない
詰所						

【グループ2:今後10年間に大規模改修・耐震改修が必要な施設】 (本プランの基準に基づいて掲載)

北京几点和	竣工	延床	構造	大規模	耐震改修	現地調査結果
施設名称	年度	面積		改修		(H28.7月)
草加八潮消防局	2009	3, 788	RC 造	未	不要	劣化が少ない
八潮消防署						
訓練棟(A棟)	2009	275	S造	未	不要	劣化が少ない
訓練棟(B棟)	2009	120	S造	未	不要	劣化が少ない
本部車両車庫	2009	187	S造	未	不要	劣化が少ない
第1分団第2部	1987	52	S造	未	不要	経年相応の劣化
機械器具置場						が見られる
第1分団第3部	1992	37	S造	未	不要	経年相応の劣化
機械器具置場						が見られる

	1			1	1	
第1分団第5部	1994	37	S造	未	不要	経年相応の劣化
機械器具置場						が見られる
第2分団第1部	1993	52	S造	未	不要	経年相応の劣化
機械器具置場						が見られる
第2分団第2部	1981	34	S造	未	未	劣化が著しい
機械器具置場						
第2分団第3部	1996	51	S造	未	不要	劣化が少ない
機械器具置場						
第2分団第4部	1987	52	S造	未	不要	劣化が少ない
機械器具置場						
第2分団第6部	1982	51	S造	未	不要	劣化が著しい
機械器具置場						
第2分団第7部	2007	24	軽量S造	未	不要	劣化が少ない
機械器具置場						
第3分団第3部	1985	52	S造	未	不要	劣化が著しい
機械器具置場						
第3分団第4部	1981	19	S造	未	未	劣化が少ない
機械器具置場						
第3分団第6部	1988	36	S造	未	不要	経年相応の劣化
機械器具置場						が見られる

- ・消防団詰所・器具置場は原則として現在の規模、配置を維持する。
- ・消防団の詰所・器具置場は老朽化が進んでいるため、順次改修を進める。一方で 地域内を原則として、民間施設や公共施設の一部を活用することを検討する。
- ・常備消防に関連する施設整備については、一部事務組合の定める方針に基づき検 討・協議する。

【今後10年間の取組内容】

・草加八潮消防局において策定予定の「施設整備計画」に基づき、施設整備及び 維持管理を実施します。施設整備計画の運用にあたっては、本プランに掲げる基本 方針等に準拠することとします。

(17) その他行政系施設

対象施設は次表に示す4施設です。基本計画ではサービス内容とPRE 戦略に関する基本 方針として、八潮団地出張所は、現在の利用実態を踏まえ八潮団地自治会への譲渡を検討 すること、旧たけのこ学童については、現在の建物を使用する考えはないことから、地元 町会と協議しながら、建物は取り壊し、敷地は売却や他目的への転用を検討すること等を 定めました。その他行政系施設4施設のうち、既に耐用年数を迎えている旧たけのこ学童 は地域の実情を踏まえ、防災施設として再整備します。また、八潮団地出張所は利用実態 を踏まえ、八潮団地自治会へ譲渡する可能性を検討します。災害用倉庫・管財用倉庫、八 潮市建設資材置場は維持とします。

【グループ1:今後10年間に建替えが必要な施設】

施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震改修	現地調査結果
	年度	面積		改修		(H28.6月)
旧たけのこ学童	1973	80	木造	未	未	劣化が著しい

【グループ2:今後10年間に大規模改修・耐震改修が必要な施設】

施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震改修	現地調査結果
	年度	面積		改修		(H28.6月)
八潮団地出張所	1971	51	RC 造	未	未	経年相応の劣
						化が見られる
災害用倉庫・	1995	99	軽量S造	未	不要	劣化が少ない
管財用倉庫						
八潮市建設資材置場	1988	1,074	S造	未	不要	経年相応の劣
						化が見られる

- ・八潮団地出張所は、現在の利用実態を踏まえ八潮団地自治会への譲渡を検討する。
- ・旧たけのこ学童については、現在の建物を使用する考えはないことから、地元町会 と協議しながら、建物は取り壊し、敷地は売却や他目的への転用を検討する。
- ・建設資材置場については、本来の資材置場のほか、資料館の所蔵品の保管、事務所 はシルバー人材センターに貸与している。当面の間は、現状維持とする。
- ・防災・管財倉庫については、使用実態が設置目的に則していないことから、当初の 設置目的に則した使用に戻す。しかしながら、防災備蓄の環境は十分とはいえる状況 ではないので、今後、設置場所の確保や環境整備が必要であることを踏まえ、関係部 署と検討する。

【今後 10 年間の取組内容】

- ・旧たけのこ学童については、防災施設として再整備します。
- ・八潮団地出張所は利用実態を踏まえ、八潮団地自治会へ譲渡する可能性を検討します。
- ・災害用倉庫・管財用倉庫、八潮市建設資材置場については維持します。

(18) その他教育施設

対象施設は次表に示す1施設です。基本計画ではサービス内容とPRE 戦略に関する基本 方針として、他施設との複合化、既存施設の活用も視野に入れ、市域内で通いやすく、市 民に分かりやすい、児童・生徒にとって過ごしやすい場所への再配置を検討すること、相 談室、教室、検査室等は単独で確保が必要だが、その他の図書室・調理室等の機能は、他 の公共施設との共有も検討することを定めました。

教育相談所 (フレンドスクール) については、機能的な教育が受けられるよう、小学校 敷地内に再整備します。

【グループ2:今後10年間に大規模改修・耐震改修が必要な施設】

施設名称	竣工	延床	構造	大規模	耐震改修	現地調査結果
	年度	面積		改修		(H28.7月)
教育相談所	1980	322	S造	未	未	劣化が著しい
(フレンドスクール)						

【サービスの内容と PRE 戦略に関する基本方針】

- ・施設の老朽化が進んでいるため、再整備を検討する。
- ・他施設との複合化、既存施設の活用も視野に入れ、市域内で通いやすく、市民に分かりやすい場所への再配置を検討する。
- ・相談室、教室、検査室等は単独で確保が必要だが、その他の図書室・調理室等の機能は、他の公共施設との共有も検討する。

【今後10年間の取組内容】

・教育相談所 (フレンドスクール) については、機能的な教育が受けられるよう、 小学校敷地内に再整備します。

第5節 リーディングプロジェクトについて

1 リーディングプロジェクトの位置づけ

前章で示した施設ごとの更新・統廃合に関する具体的な取組のうち、特に先決すべき事 案をリーディングプロジェクトと位置づけ、今後優先的に検討及び事業化を進めることと します。

2 選定の視点

本市の公共施設の多くは老朽化しており、中には耐震性が不足している施設もあるため、公共施設の備えるべき基本的な機能である市民(利用者)の安全・安心の確保は喫緊の課題です。また、公共サービスに対する多様な市民ニーズを踏まえると、今後の公共施設の更新・統廃合においては、施設の複合化と民間ノウハウの活用が必須です。さらに、本市の財政状況を踏まえると、これらの更新・統廃合に関する財源確保は実際の事業化において重要な課題となります。

以上を踏まえ、リーディングプロジェクトの選定においては、①安全·安心の確保、②公 共サービスの質向上、③財政負担の軽減を重要な視点とします。

①安全・安心の確保

市民(利用者)の安全・安心の確保を最優先課題と認識し、「耐震性が不足している防災上重要な施設」をリーディングプロジェクトの対象とします。

②公共サービスの質向上

複合化や PPP を積極的に導入することにより、市民ニーズに合致した公共サービスの質向上を実現し、本市の将来都市像である「住みやすさナンバー1のまち」の実現につなげます。

③財政負担の軽減

PRE 戦略に基づき、廃止予定の公共施設の跡地利用(貸付、売却等)により財源を生み出し、財政負担を最小限に抑えて事業を推進します。

3 リーディングプロジェクトの選定

前記の3つの視点を踏まえ、リーディングプロジェクトを以下の通り定めます。

【プロジェクト①:庁舎再整備・複合化・質向上プロジェクト】

庁舎は災害時において災害対策本部の役割を担う防災上重要な施設ですが、現施設の Is 値 ¹⁴は 0.22~0.34 であり、必要とされる Is 値 0.9 と比較して耐震性が大幅に不足しています。また、庁舎は多くの市民等が利用する行政サービスの重要な拠点ですが、バリアフリーの欠如など、基本的なニーズに対して十分に対応できていない状況にあります。そこで、本プロジェクトでは、庁舎の再整備とともに、サービスの質向上を図ることで、市民(利用者)の安全・安心の確保と利便性の向上を図ることを目指します。

【プロジェクト②:文化スポーツセンター再整備・質向上プロジェクト】

文化スポーツセンターは避難所に指定されている防災上重要な施設ですが、現施設の Is 値は 0.354 であり、必要とされる Is 値 0.75 と比較して耐震性が大幅に不足しています。一方、施設の利用率は高く、健康・スポーツ都市を宣言する本市において、相当程度の市民ニーズがあると考えています。そこで、本プロジェクトでは、市民(利用者)の安全・安心の確保と満足度のより一層の向上を図ることを目指し、文化スポーツセンターを市民ニーズに合致した新たなスポーツ施設として再整備します。

【プロジェクト③:公共施設の跡地利用による財源創出プロジェクト】

上記2つのプロジェクト、並びに今後の公共施設の更新・統廃合の取組にあたっては、本 市の限られた財源の中で効率的かつ効果的に実施しなければなりません。そのためには、 市の保有する資産の有効活用を図りながら、公共施設の適切な更新・統廃合の取組を着実 に実行していく必要があります。

本プロジェクトでは、取組により生じる公共施設の跡地を民間事業者に対して賃貸又は 売却することにより財源を創出し、上記2つのプロジェクトをはじめとする公共施設の更 新・統廃合の取組にかかる財政負担を軽減することを目指します。

-

¹⁴ Is値:建物の耐震性能を示す指標

安全 安心の確保 サービスの質向上 ◎耐震基準を満たしていない ◎行政機能の複合化による効率 ①庁舎再整備·複合化· ◎安全な施設整備により、安心 化が見込まれる ◎敷地面積が広く、PPP導入によ 質向上プロジェクト な施設利用を可能とする ◎防災拠点施設 るサービスの質向上が見込まれる ◎新たな市民ニーズへの対応によ ◎耐震基準を満たしていない る質向上が見込まれる ②文化スポーツセンター ◎安全な施設整備により、安心 ◎利用料金制を導入しており、 再整備・質向上プロジェクト な施設利用を可能とする PPP導入よるサービスの質向上が ◎避難施設 見込まれる

財源を創出

③公共施設の跡地利用による財源創出プロジェクト

・アクションプランにおいて廃止の方向性が示された施設

第3章 公共施設中長期保全計画

第1節 公共施設中長期保全計画の目的

中長期保全計画は、前述の第1章「公共施設等長寿命化方針」及び第2章「公共施設再編計画」に基づき、今後も市が維持する方向性を示した公共施設について、今後10年間に 実施することが予定される大規模な改修内容と改修時期を定める行動計画です。

本計画は、公共施設の大規模改修にかかる中長期的な財政負担を把握し、計画的な保全を行うことで、公共施設の安全・安心を確保するとともに、大規模改修にかかる費用を削減・平準化することを目的とします。

第2節 公共施設中長期保全計画の基本方針

1 安全・安心、快適な公共サービスの確保

建物の機能や性能を維持するうえで重要な部位に突発的な不具合や故障が生じると、公 共サービスの提供が停止するだけでなく、場合によっては利用者の命に関わる危険性があ ります。利用者が常に安全・安心、快適に公共施設を利用できるよう、適切な維持管理と 改修を行います。

2 ライフサイクルコストの縮減

計画的かつ予防的な改修を行うことで、公共施設の長寿命化を図り、ライフサイクルコストを縮減します。適切な維持管理と改修により、建物の劣化を遅らせ、更新にかかる費用や突発的な改修費用を抑えることができます。

また、省エネルギー性に優れた設備の導入など、適切な設備更新を行うことで、維持管理費用も抑制することができます。

3 財政負担の平準化

本市の限られた財源の中で保有する公共施設の維持管理と改修を適切に進めていくためには、各年度の費用をできるだけ抑制するとともに、ある年度に費用の発生が集中しないよう配慮する必要があります。

今後 10 年間に必要な大規模改修の全体像を把握し、その実施時期を計画的に設定することで、財政負担の平準化を図ります。

4 優先順位の明確化

安全・安心の確保、及び継続的なサービス提供の必要性の視点から、適切な優先順位を 設定します。

第3節 公共施設の保全に関する取組内容

1 対象範囲

(1)対象とする施設

前述の第1章「公共施設等長寿命化方針」及び第2章「公共施設再編計画」に基づき、延床面積が500 ㎡以上の公共施設のうち、今後10年間の取組内容において、維持する方向性を示したものを対象とします。また、延床面積が500㎡未満や今後10年間に廃止又は建替えの方向性を示した施設は対象外とします。

図表 28 対象施設一覧

SRC 造:鉄骨鉄筋コンクリート造 RC 造:鉄筋コンクリート造

S造:鉄骨造 軽量S造:軽量鉄骨造

	施設種類	施設名称	竣工年度	施設延床面積	構造	耐用年数到達 (西暦)	耐用年 までの 期間 (基準 値 2018 年)
1	庁舎等・ 文化施設	八潮市役所駅前出張所・八潮市 民文化会館駅前分館(八潮メセ ナアネックス)	2007	1, 236	SRC 造	2072	54
2	図書館・ 集会施設	八潮市立八條図書館 · 八潮市立八條公民館	1999	2, 245	RC 造	2064	46
3	図書館・ 集会施設	八潮市立八幡図書館 · 八潮市立八幡公民館	1983	2, 265	RC 造	2048	30
4	博物館等	八潮市立資料館	1989	2, 295	RC 造	2054	36
5	文化施設	やしお生涯楽習館	1995	4, 357	RC 造	2060	42
6	文化施設	八潮市民文化会館 八潮市勤労福祉センター (八潮メセナ)	1990	5, 445	RC 造	2055	37
	集会施設	八潮市立コミュニティセンター	1981	1, 081	S造	2031	13
7	高齢者福 祉施設	老人福祉センターすえひろ荘	1985	337	S造	2035	17
8	スポーツ 施設	八潮市立鶴ヶ曽根体育館 (エイトアリーナ)	2001	2, 153	RC 造	2066	48

	施設種類	施設名称	竣工年度	施設延床面積	構造	耐用年 数到達 (西 暦)	耐用年 までの 期間 (基準 値 2018 年)
9	スポーツ 施設	八潮市勤労青少年ホーム 八潮勤労者体育センター (ゆまにて)	1984	3, 059	RC 造	2049	31
10	保健施設	八潮市立保健センター (八潮市立休日診療所)	1980	2, 165	RC 造	2045	27
11	幼児・児 童施設 障がい者 福祉施設	わかくさ学童保育所・ 障がい福祉施設わかくさ	1992	569	S 造	2042	24
12	幼保・ こども園	南川崎保育所	1996	1,050	S造	2046	28
13	学校	八條小学校(教室棟)	1972	3, 166	RC 造	2037	19
14	学校	八條小学校(管理特別教室棟)	1978	1, 351	RC 造	2043	25
15	学校	八條小学校(体育館)	1976	721	S 造	2026	8
16	学校	潮止小学校 (教室棟:渡り廊下含む)	1973	3, 641	RC 造	2038	20
17	学校	潮止小学校(管理棟)	1975	2, 136	RC 造	2040	22
18	学校	潮止小学校 (体育館)	1976	813	S造	2026	8
19	学校	八幡小学校(管理・特別教室棟)	1966	3, 835	RC 造	2031	13
20	学校	八幡小学校(教室棟)	1975	1, 114	RC 造	2040	22
21	学校	八幡小学校(体育館)	1974	739	S 造	2024	6
22	学校	大曽根小学校 (教室棟:渡り廊下含む)	1970	3, 313	RC 造	2035	17
23	学校	大曽根小学校 (管理教室棟)	1971	1, 965	RC 造	2036	18
24	学校	大曽根小学校(体育館)	1974	738	S造	2024	6
25	学校	松之木小学校 (教室棟:渡り廊下含む)	1973	3, 244	RC 造	2038	20
26	学校	松之木小学校(管理特別教室棟)	1976	1, 572	RC 造	2041	23
27	学校	松之木小学校(体育館)	1974	738	S造	2024	6
28	学校	中川小学校(教室棟)	1973	2, 278	RC 造	2038	20

	施設種類	施設名称	竣工年度	施設延床面積	構造	耐用年 数到達 (西 暦)	耐用年 ま期間 (基値 2018 年)
29	学校	中川小学校(特別教室棟·体育 館)	1976	2, 038	RC 造	2041	23
30	学校	八條北小学校(教室棟:渡り廊 下含む)	1976	3, 591	RC 造	2041	23
31	学校	八條北小学校(管理棟)	1982	989	RC 造	2047	29
32	学校	八條北小学校(体育館)	1976	777	S造	2026	8
33	学校	大瀬小学校(管理教室棟)	1977	3, 542	RC 造	2042	24
34	学校	大瀬小学校(特別教室棟)	1980	1,014	RC 造	2045	27
35	学校	大瀬小学校 (教室棟)	2013	612	S造	2063	45
36	学校	大瀬小学校(体育館)	1977	740	S造	2027	9
37	学校	大原小学校(管理教室棟)	1978	3, 444	RC 造	2043	25
38	学校	大原小学校(教室棟)	1997	782	RC 造	2062	44
39	学校	大原小学校(体育館)	1978	763	S造	2028	10
40	学校	柳之宮小学校 (教室棟)	1979	3, 883	RC 造	2044	26
41	学校	柳之宮小学校(体育館)	1979	805	S造	2029	11
42	学校	八潮中学校 (教室棟)	1990	4, 350	RC 造	2055	37
43	学校	八潮中学校(特別教室棟)	1991	1,842	RC 造	2056	38
44	学校	八潮中学校(体育館)	1991	1, 507	RC 造	2056	38
45	学校	八潮中学校(格技場・プール)	1991	606	RC 造	2056	38
46	学校	大原中学校(教室棟:渡り廊下 含む)	1973	3, 949	RC 造	2038	20
4.57	224 1 - 1 -	大原中学校(管理特別教室棟)	1974	1, 955	RC 造	2039	21
47	学校	(増築部)	1985	1, 049	RC 造	2050	32
48	学校	大原中学校(体育館)	2002	3, 003	RC 造	2067	49
40	254 5	八條中学校(管理教室棟)	1977	3, 390	RC 造	2042	24
49	学校	(増築部)	1984	1, 148	RC 造	2049	31
50	学校	八條中学校(体育館)	1977	851	S造	2027	9
51	学校	八幡中学校(管理教室棟)	1978	4, 276	RC 造	2043	25
52	学校	八幡中学校(体育館)	1978	852	S造	2028	10
53	学校	八幡中学校(柔剣道場)	1993	673	S造	2043	25

	施設種類	施設名称	竣工年度	施設延床面積	構造	耐用年数到達 (西暦)	耐用年 までの 期間 (基準 値 2018 年)
54	学校	潮止中学校 (教室棟)	1980	3, 909	RC 造	2045	27
55	学校	潮止中学校(体育館)	1980	897	S造	2030	12
56	高齢者福 祉施設	老人福祉センター寿楽荘	1976	683	S造	2026	8
57	高齢者福 祉施設	高齢者福祉施設やしお苑	1998	4, 157	RC 造	2063	45
58	障がい者 福祉施設	八潮市身体障害者福祉センター やすらぎ	1989	580	S造	2039	21
59	障がい者 福祉施設	八潮市障がい者福祉施設 やまびこ	2010	590	軽量S造	2049	31
60	公営住宅	中馬場住宅2号棟	1994	821	RC 造	2064*	46
61	公営住宅	宮田団地1号棟	1974	1,050	RC 造	2044*	26
62	公営住宅	大原団地 1 号棟	1980	1, 267	RC 造	2050*	32
63	公営住宅	大原団地 2 号棟	1982	1, 267	RC 造	2052*	34
64	公営住宅	中馬場住宅 1 号棟	1991	1, 461	RC 造	2061*	43
65	消防施設	草加八潮消防局 八潮消防署	2009	3, 788	RC 造	2074	56
66	その他の 行政施設	八潮市建設資材置場	1988	1, 074	S 造	2038	20

^{*}公営住宅の耐用年数は公営住宅法に基づき70年とする。

(2)対象とする部位

公共施設の保全の対象とする各施設について、下記の部位別に改修を計画します。

区分	部位		
建築	屋根、外部15、建具、内部仕上げ、内部雑16		
電気設備	受変電、発電・静止型電源17、電力、通信・情報、避雷		
機械設備	空調、換気、自動制御、給排水衛生18、消火		

¹⁵ **外部**:外壁などのこと

¹⁶ 内部雑:各部分に付属する器具類などのこと

17 静止型電源:蓄電池のこと

18 給排水衛生:給水、給湯、排水通気、都市ガス等の設備のこと

2 改修周期

前述の第1章「公共施設等長寿命化方針」の「建物の目標耐用年数」において定めた 部位ごとの改修周期に沿い、今後10年間の大規模改修を進めます。また、必要な大規模 改修の実施時期については、財政負担の平準化を図るため、前期(2018年度~2022年度)、 後期(2023年度~2027年度)のいずれかに設定します。

既に15年目、30年目、50年目の大規模改修の時期を迎えているにもかかわらず、まだ実施していない施設については、該当する改修を今後10年間に実施することとします。

図表 29 部位ごとの改修周期(標準モデル)(再掲)

区分	部位	15 年目	30 年目	50 年目
建築	屋根	×	0	0
	外部	0	0	0
	建具	×	0	0
	内部仕上げ	0	0	0
	内部雑	0	0	0
電気設備	受変電	×	0	×
	発電・静止型電源	×	0	0
	電力	×	0	0
	通信・情報(防災含む)	×	0	0
	避雷	0	0	0
機械設備	空調	0	0	0
	換気	×	0	0
	自動制御	0	0	0
	給排水衛生	×	0	0
	消火	×	0	0

なお、第1章「公共施設等長寿命化方針」で述べたとおり、既に30年目に相当する大規模改修を実施した施設で、改修実施から20年経過した年から耐用年数までの期間が15年未満の場合は事後保全とします。



図表 30 50年目の大規模改修の実施有無に関する考え方

3 優先順位

既に15年目、30年目、50年目の大規模改修の時期を迎えているにもかかわらず、未 対応となっている施設については、建物本体の劣化が進まないよう、優先して対応を進 めます。

その他の施設、設備については、基本計画で示した「利用者の安全・安心の確保」、「行 政サービスの継続的かつ安定した提供」の視点を踏まえ優先順位を設定します。

4 施設ごとの保全に関する取組内容

本節では、施設ごとの大規模改修の未対応分及び改修周期に則った改修の取組を示します。

【凡例】

- 築15年目の改修
- ◎ 築30年目の改修
- 築 50 年目の改修

(1) 庁舎等

民間集合住宅及び八潮市民文化会館駅前分館(八潮メセナアネックス)と合築の施設であるため、施設全体の改修時期と調整する必要があります。

	大規模改修	改修周期に	則った改修
施設名	未対応	前半	後半
		(2018~2022)	$(2023\sim2027)$
八潮市役所駅前出張所	_	0	_

(2)図書館

	十担措法校	改修周期に則った改修		
施設名	大規模改修 - 未対応	前半	後半	
		$(2018\sim2022)$	(2023~2027)	
八潮市立八幡図書館	0 0	_	_	
八潮市立八條図書館	0	_	_	

[※]八潮市立八條図書館は八條公民館と、八幡図書館は八幡公民館と合築の施設であるため、 施設全体の改修時期と調整する必要があります。

(3)博物館等

	大規模改修	改修周期に則った改修		
施設名	未対応	前半	後半	
	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	(2018~2022)	$(2023\sim2027)$	
八潮市立資料館	0	©	_	

(4) 文化施設

	大規模改修	改修周期に則った改修		
施設名	未対応	前半	後半	
	不刈心	$(2018\sim2022)$	$(2023\sim2027)$	
八潮市民文化会館駅前分館 (八潮メセナ	_	0	_	
アネックス)				
やしお生涯楽習館	0	_	©	
八潮市民文化会館	_	©	_	
八潮市勤労福祉センター				
(八潮メセナ)				

※八潮市民文化会館駅前分館(八潮メセナアネックス)は、民間集合住宅及び八潮市役所 駅前出張所と合築の施設であるため、施設全体の改修時期と調整する必要があります。

(5)集会施設

	十扫描址校	改修周期に	制に則った改修	
施設名	大規模改修 未対応	前半	後半	
	不利心	(2018~2022)	$(2023\sim2027)$	
八潮市立コミュニティセンター	0 0	_	_	
八潮市立八幡公民館	0 0	_	_	
八潮市立八條公民館	0	_	_	

[※]八潮市立八條公民館は八條図書館と、八幡公民館は八幡図書館と合築の施設であるため、 施設全体の改修時期を調整する必要があります。

(6)スポーツ施設

	大規模改修	改修周期に則った改修		
施設名	未対応	前半	後半	
		$(2018\sim2022)$	(2023~2027)	
八潮市立鶴ヶ曽根体育館	0	_	_	
(エイトアリーナ)				
八潮市勤労青少年ホーム	0	_	_	
八潮勤労者体育センター				
(ゆまにて)				

(7) 保健施設

	大規模改修	改修周期に則った改修	
施設名	未対応	前半	後半
	/\\X\] \\L	$(2018\sim2022)$	(2023~2027)
八潮市立保健センター	0 0	_	_
(八潮市立休日診療所)			

(8) 幼保・こども園

	十田哲弘攸	改修周期に則った改修		
施設名	大規模改修 - 未対応	前半	後半	
		(2018~2022)	$(2023\sim2027)$	
南川崎保育所	0	_	©	

(9) 幼児・児童施設

	十田掛み体	改修周期に則った改修		
施設名	大規模改修 - 未対応	前半	後半	
		$(2018\sim2022)$	$(2023\sim2027)$	
わかくさ学童保育所	0	0	_	

(10) 学校

			改修周期に	改修周期に則った改修	
施設名	大規模改修	前半	後半		
		未対応	(2018~2022)	(2023~2027)	
八條小学校	教室棟	_	_	_	
	管理特別教室棟	0 0	_	_	
	体育館	_	_	耐用(2026)年	
潮止小学校	教室棟:渡り廊下含む	_	_	_	
	管理棟	_	_	_	
	体育館	_	_	耐用(2026)年	
八幡小学校	教室棟	_	_	_	
	管理・特別教室棟	_	_	_	
	体育館	_	_	耐用(2024)年	
大曽根小学校	教室棟:渡り廊下含む	_	_	_	
	管理教室棟	_	_	_	
	体育館	_	_	耐用(2024)年	
松之木小学校	教室棟:渡り廊下含む	_	_	•	
	管理特別教室棟	_	_	_	
	体育館	_	_	耐用(2024)年	
中川小学校	教室棟	_	_	_	
	特別教室棟・体育館	_	_	_	
八條北小学校	教室棟:渡り廊下含む	_	_	_	
	管理棟	_	_	_	
	体育館	0 0	_	耐用(2026)年	
大瀬小学校	教室棟	_	_	_	
	特別教室棟	_	_	_	
	管理教室棟	_	_	_	
	体育館	_	_	耐用(2027)年	

大原小学校	教室棟	0	_	0
	管理教室棟	_	_	_
	体育館	_	_	_
柳之宮小学校	教室棟	_	_	_
	体育館		_	_
八潮中学校	教室棟	1	©	_
	特別教室棟	1	0	_
	体育館		©	_
	格技場・プール	1	©	_
大原中学校	教室棟:渡り廊下含む	1	_	_
	管理特別教室棟	_	_	_
	(増築部)	0 0	_	_
	体育館	0	_	_
八條中学校	管理教室棟	_	_	_
	(増築部)	0 0	_	_
	体育館		_	耐用(2027)年
八幡中学校	管理教室棟		_	_
	体育館	_	_	_
	柔剣道場	0	_	0
潮止中学校	教室棟	_	_	_
	体育館	_	_	_

(11) 高齢者福祉施設

	十.担.世.北.俊	改修周期に則った改修	
施設名	大規模改修 未対応 (2018~2022)	後半	
		(2018~2022)	$(2023\sim2027)$
老人福祉センター寿楽荘	0 0	_	耐用(2026)年
高齢者福祉施設やしお苑	0	_	_
老人福祉センターすえひろ荘	0 0	_	_

(12) 障がい者福祉施設

	大規模改修	改修周期に則った改修	
施設名		前半	後半
	未対応	$(2018\sim2022)$	$(2023\sim2027)$
八潮市身体障害者福祉センター	0	0	_
やすらぎ			
八潮市障がい者福祉施設やまびこ	_	_	0
八潮市障がい者福祉施設わかくさ	0	©	_

(13) 公営住宅

公営住宅については、市営住宅長寿命化計画に基づき、計画的に改修を実施します。

(14) 消防施設

施設名	大規模改修	改修周期に則った改修		
	八烷模以修 未対応	前半	後半	
	/ X / / L	$(2018\sim2022)$	$(2023\sim2027)$	
草加八潮消防局 八潮消防署	_	_	0	

(15) その他の行政施設

	大規模改修 未対応	大担党が体 改修周期に則った		則った改修
施設名		前半	後半	
		$(2018\sim2022)$	$(2023\sim2027)$	
八潮市建設資材置場	0	0	_	

第4章 課題と今後の取組

第1節 公共施設の更新・統廃合及び保全にかかる費用の試算

1 公共施設の保全にかかる費用の試算

本節では、本市における施設種類ごとの中長期的な改修に必要な費用を試算しました。 なお、費用の試算額は、施設ごとの修繕履歴や劣化状況等により、改修費用が変動することから、必ずしも実態と一致するものではありません。

(1) 試算の考え方

施設種類ごとに、今後 10 年間に発生する改修費用を、次表の単価に延床面積を乗じて 算出しました。なお、単価は「平成 17 年建築物のライフサイクルコスト (建築保全セン ター) に準拠して設定しています。ただし、単価は改修の内容によって幅があるため、 3 つのケースに分けています。30 年目については、特に大規模な改修となるため、改修 のための調査・設計費用として、改修費用の5%を見込んでいます。

なお、「八潮市公共施設マネジメント白書」(平成27年3月)において、本市における 公共施設の更新に必要な費用を試算しましたが、この試算は一般財団法人地域総合整備 財団が開発した「公共施設更新費用試算ソフト」によるもので、ソフト独自の条件設定 がされています。

白書における試算結果は、本試算の結果とは異なりますが、その差異は、試算ソフトの単価が余裕をもった設定となっていること、本試算で対象外とした延床面積 500 ㎡未満の施設、建替え予定の施設が含まれていることなどによるものです。

①ケース1:最低限の改修(単価が小さい)

<15 年目>

建築	1,439 円/m²
電気	0 円/m²
機械	1,438 円/m²
合計	2,877 円/m²

<30 年目>

	自家発電がある場合	自家発電がない場合
建築	3,577 円/m²	3,577 円/m²
電気	25, 114 円/m²	9,281 円/m²
機械	23,540 円/m²	23,540 円/m²
合計	52, 231 円/m²	36, 398 円/m²

<50 年目>

	自家発電がある場合	自家発電がない場合
建築	1,761 円/m²	1,761 円/m²
電気	12,024 円/m²	0 円/m²
機械	19,272 円/m²	19,272 円/m²
合計	33,057 円/m²	21,033 円/m²

②ケース2:中程度の改修(単価が中程度)

<15 年目>

建築	1,439 円/m²
電気	0 円/m²
機械	10,107 円/m²
合計	11,546 円/m²

<30年目>

	自家発電がある場合	自家発電がない場合
建築	6,217 円/m²	6,217 円/m²
電気	29,512 円/m²	13,679 円/m²
機械	43,070 円/m²	43,070 円/m²
合計	78, 799 円/m²	62, 966 円/m²

<50年目>

	自家発電がある場合	自家発電がない場合
建築	9, 396 円/m²	9,396 円/m²
電気	16, 213 円/m²	4, 189 円/m²
機械	35,447 円/m²	35,477 円/m²
合計	61, 056 円/m²	49,032 円/m²

③ケース3:最大限の改修(単価が大きい)

<15 年目>

建築	2,063 円/m²
電気	0 円/m²
機械	10,117 円/m²
合計	12, 180 円/m²

<30年目>

	自家発電がある場合	自家発電がない場合
建築	39,040 円/m²	39,040 円/m²
電気	69, 473 円/m²	53,640 円/m²
機械	58, 310 円/m²	58,310 円/m²
合計	166, 823 円/m²	150, 990 円/m²

<50年目>

	自家発電がある場合	自家発電がない場合
建築	10,886 円/m²	10,886 円/m²
電気	43, 332 円/m²	31,308 円/m²
機械	37,727 円/m²	37,727 円/m²
合計	91, 945 円/m²	79,921 円/m²

(2) 試算結果

(1) のケースごとに試算結果をまとめています。ただし、実際には耐用年数までの期間が長いもの(比較的新しい施設)は長寿命化のために手厚い改修をする、短いもの(老朽化している施設)は耐用年数まで施設を保つために最低限の改修をする等、各施設の状況に則った改修を行う必要があります。

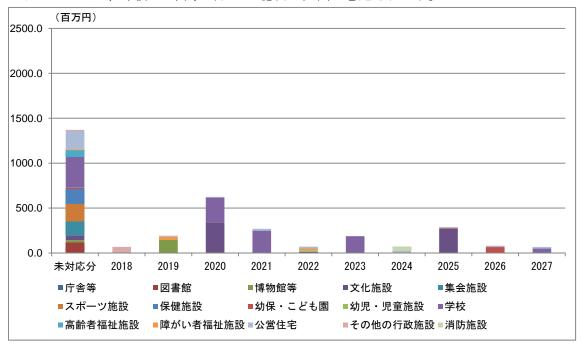
①ケース1:最低限の改修(単価が小さい)

ケース1では、今後10年間で約19.0億円の支出が想定されます。



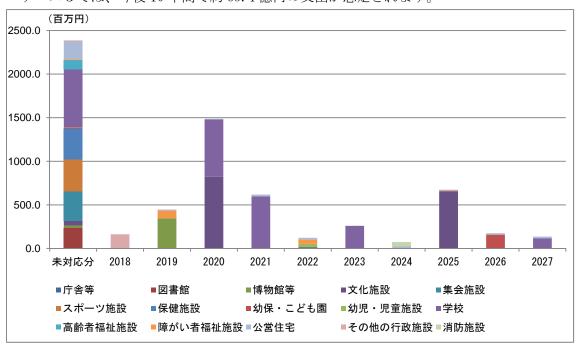
②ケース2:中程度の改修(単価が中程度)

ケース2では、今後10年間で約33.0億円の支出が想定されます。



③ケース3:最大限の改修(単価が大きい)

ケース3では、今後10年間で約65.4億円の支出が想定されます。



2 更新・統廃合にかかる費用の試算

公共施設再編計画において、「グループ1:今後10年間に建替えが必要な施設」として位置づけられた施設、並びにその他のグループで「建替えを実施、または建替えを検討する」方針が示された施設を以下に示します。これらの施設について「公共施設更新費用試算ソフト(一般財団法人地域総合整備財団)」の設定単価を引用し、既存施設と同規模で建替えた場合の整備費を試算すると、約125億円と必要となります。これを10年間で平均した場合、年間約12.5億円の負担となります。

図表 31 更新・統廃合における整備費試算(単位:千円)

分類	施設名称	延床面積	単価	整備費(試算)
市民文化系・社会		18, 345	400	7, 338, 000
教育系•行政系等	庁舎別館	862	_	_
施設	庁舎東側棟	1, 274	_	_
	庁舎	6, 498	_	_
	八潮市民文化会館・八潮市勤労福	5, 445	_	_
	祉センター (八潮メセナ)			
	八潮市立保健センター(八潮市立	2, 165	_	_
	休日診療所)			
	老人福祉センター寿楽荘	683	_	_
	八潮市立コミュニティセンター	1, 081	_	_
	老人福祉センターすえひろ荘	337	_	_
スポーツ・レクリ		4, 693	360	1, 689, 480
エーション系等	八潮市文化スポーツセンター	4, 637	_	_
施設	八潮市文化スポーツセンター相撲	56	_	_
	場			
学校教育系、子育		9, 057	330	2, 988, 810
て支援施設等	だいばら学童保育所	162	_	_
	ひまわり学童クラブ	97	_	_
	だいばら児童館(わんぱる)	307	_	_
	中馬場保育所	330	_	_
	大曽根保育所	338	_	_
	古新田保育所	347	_	_
	伊草保育所	354	_	_
	八条保育所	354	_	_
	八條北小学校(体育館)	777	_	_

	大原小学校 (プレハブ教室)	329	_	_
	松之木小学校(体育館)	738	_	_
	大曽根小学校(体育館)	738	_	_
	八幡小学校(体育館)	739	_	_
	潮止小学校(体育館)	813	_	
	八條小学校(体育館)	721	_	
	大瀬小学校(体育館)	740	_	_
	八條中学校(体育館)	851	_	_
	教育相談所 (フレンドスクール)	322	_	_
公営住宅		1, 848	280	517, 440
	鶴ヶ曽根住宅1号棟	157	_	_
	鶴ヶ曽根住宅 2 号棟	157	1	
	大曽根住宅1号棟	214	_	
	大曽根住宅 2 号棟	214	-	
	鶴ヶ曽根住宅 3 号棟	256		
	鶴ヶ曽根住宅 4 号棟	256	_	_
	宮田団地 2 号棟	198		_
	宮田団地3号棟	198	_	_
	宮田団地 4 号棟	198		_
合計				12, 533, 730

※単価は「公共施設更新費用試算ソフト(一般財団法人地域総合整備財団)」の設定に準拠。

第2節 財政負担に関する試算

公共施設の更新・統廃合・保全にかかる費用の試算の結果、今後 10 年間に、大規模改修費用として約 19 億円~65 億円、更新・統廃合にかかる費用として約 125 億円、合計して約 144 億円~190 億円の負担が発生する可能性があることが明らかになりました。本節では、財政負担の平準化を図る方策を検討します。

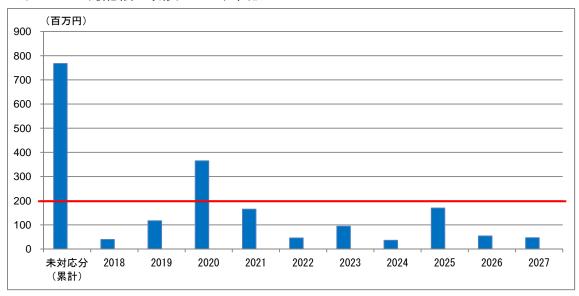
1 財政負担の平準化

(1) 大規模改修

試算結果を考察すると、大規模改修の未対応分が非常に多いこと、並びに前半5年間の負担が比較的大きくなることが分かりました。10年間の財政負担を平準化するためには、比較的緊急性の低い施設の改修を後半5年間に遅らせるといった対応が考えられます。

なお、以下に財政負担を平準化するための試算結果をケース別に示します。ケース 1 の場合は、一年度あたり、平均で約 1.9 億円の負担となります。

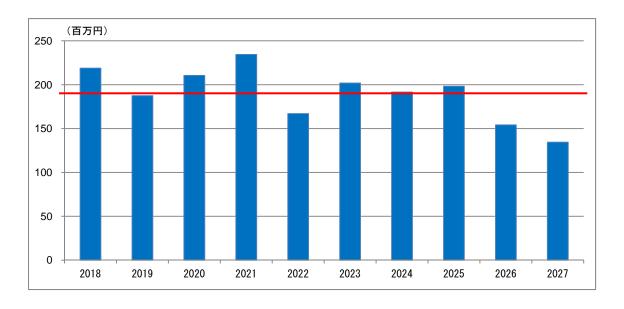
<ケース1 (最低限の改修)での平準化>



平準化

</レー/レ>

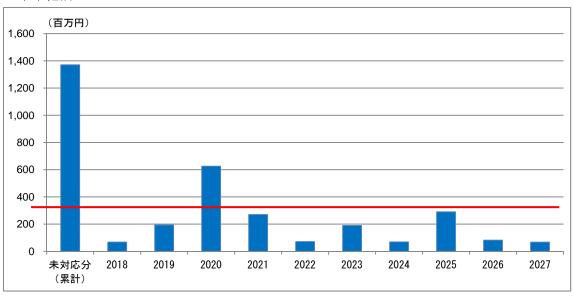
- ・ 未対応分を優先とし、その他の対応は2024年度以降に後ろ倒し
- ・ 未対応分があり、かつ今後 10 年に周期に沿った改修が予定されている施設は、未対応分に合わせて周期に沿った改修を同時に実施する
- ・ 未対応分は築年数が古い施設を優先
- ・ 駅前出張所・アネックスはマンション合築のため改修時期を変更しない



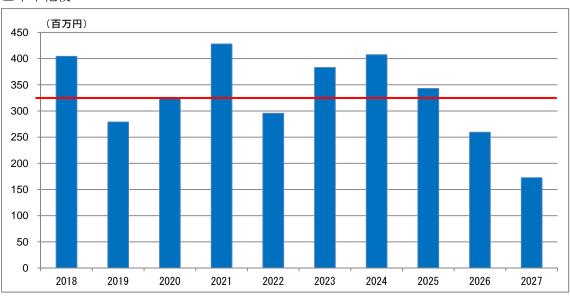
<ケース2 (中程度の改修) での平準化>

ケース1と同様のルールにより、ケース2の改修費を平準化した場合、一年度あたり約3.3億円の負担となります。

■平準化前



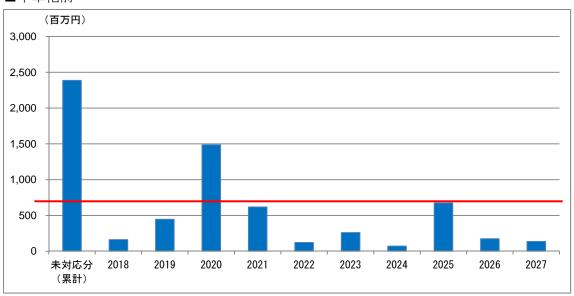
■平準化後



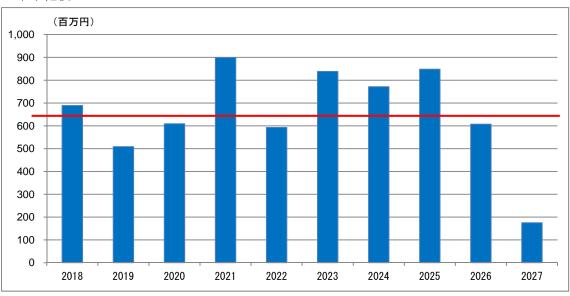
<ケース3 (最大限の改修)での平準化>

ケース1と同様のルールにより、ケース3の改修費を平準化した場合、一年度あたり約6.5億円の負担となります。

■平準化前

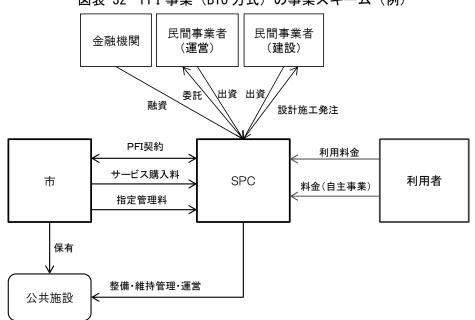


■平準化後



(2) 更新・統廃合

公共施設の更新・統廃合にかかる費用の平準化には、従前から実施してきた地方債の活用のほか、PFI事業の導入が有効です。PFI事業では、整備費について民間事業者が資金を調達します。そして施設整備完了後、市から民間事業者に対して「サービス購入料」として整備費相当額が割賦払いによって支払われます。PFI事業の事業期間は15年~20年に設定されることが多く、公共施設の更新・統廃合にかかる費用は事業期間中、平準化されます。



図表 32 PFI 事業 (BTO 方式) の事業スキーム (例)

第3節 課題と今後の取組

白書でも示したとおり、本市の普通建設事業費¹⁹は約30億円~40億円で推移しており、このうち公共施設の更新・統廃合に充当可能な財源は、その一部です。また、少子高齢化が進む中で、財源の確保は今後さらに困難となり、土地区画整理事業負担金を除く普通建設事業費を確保できなくなる恐れがあります。一方、公共施設の更新・統廃合及び保全にかかる費用は10年間で約144億円~190億円と試算されており、年間当たり約14.4億円~19億円が必要です。

このように、必要な経費と確保可能な財源には大きな差があり、本市の公共施設マネジメントを実行するうえで、公共施設の更新・統廃合及び保全に必要な財源を確保することは、本市の公共施設マネジメントを持続的に実行するうえで極めて重要な課題です。この課題を解決するためには、公共施設のライフサイクルコストを抑えるとともに、総量の削減と、優先順位を明確にした事業推進が必要です。そのうえで本市では、以下の方策により、公共施設の更新・統廃合及び保全における「事業費の削減」と「財源の確保」を徹底してまいります。

①公共施設の計画的な保全(ファシリティマネジメント)

中長期保全計画に示された施設については、長期の維持管理・修繕計画を作成し、基本計画に示した施設保全の優先順位の判断基準に基づき、予防保全型の維持管理を実施します。実施にあたっては、財政状況を踏まえ、保全に必要な財源を確保したうえで取り組みます。これにより、ムリ・ムダ・ムラのない、計画的かつ効率的な施設の維持管理にもつながります。

②公共施設の複合化

施設の更新・統廃合の際には、複数の公共施設を複合化することにより、共用部等を 効率化し、全体として機能性を維持しながら施設規模の増大を抑制します。これは整備 費の削減のみならず、維持管理費の削減にもつながります。

ただし、施設規模や費用の削減だけが目的ではないことから、複合化の検討にあたっては、サービス圏域(市全体・地域)を考慮し、市域及び地域に配慮した施設配置を前提とします。(サービス圏域のイメージ: P24 の図表 17 参照)

③民間活力の導入 (PPP/PFI)

施設整備・運営に関する民間ノウハウを積極的に導入することにより、サービス水準を維持・向上させながら、事業費の削減を図ります。PPP/PFI 事業は、財政負担の平準化に加え、設計施工一体発注や性能発注による事業費削減効果が期待されます。

¹⁹ 普通建設事業費:道路、橋梁、学校、公園など各種社会資本の整備に必要な経費

図表 33 PFI 事業における事業費削減の考え方

分類	事業費削減のポイント
整備	○設計施行一体発注
	• 工事しやすい建物となるため、人件費削減、工期短縮等が図られ、
	工事費低減が期待される。
	• ただし、建物のボリュームや基本的骨格が決まる基本設計を一体
	化することが必要。
	○性能発注
	• 過剰な仕様とならないことにより、工事費低減が期待される。
維持管理	○設計維持管理一体発注
	• 維持管理しやすく、また、耐久性等に配慮した建物が整備される
	ため、維持管理費の削減が期待される。
	○性能発注
	• 過剰な業務仕様とならないことにより、維持管理費の削減が期待
	される。
	○維持管理業務長期発注
	計画的な修繕や維持管理業務の効率化、長期契約による将来収益
	の確保により、維持管理費の削減が期待される。

④公的不動産の有効活用 (PRE)

公共施設の更新・統廃合に伴い生じる跡地を、定期借地または売却することにより、 財源を創出します。市有地を活用して民間投資を呼び込むことにより、人口増加、市民 の生活利便性向上、税収増加等の効果が期待されます。

厳しい財政状況の中でも、上記の方策を積極的に取り入れながら、財源を着実に活用する仕組みを構築し、アクションプランを確実に実行してまいります。そして、サービス圏域(市全体・地域)を考慮し、市域及び地域に配慮した公共施設の更新・統廃合及び保全の取組を着実に進めることで、公共施設マネジメントの本来の目的である、市民の安全・安心の確保、並びに公共サービスの質向上を実現します。

資 料 編

八潮市アセットマネジメント推進本部設置要綱

(制定 平成26年3月31日市長決裁) 改正 平成27年4月 1日市長決裁 改正 平成28年3月29日市長決裁 改正 平成29年4月 3日市長決裁

(目的)

第1条 市が保有する公共施設等の経営戦略的な視点からの有効活用及び効率的な利用を図るアセットマネジメントの推進に関して、全庁横断的な検討、協議及び調整等を行うため、八潮市アセットマネジメント推進本部(以下「推進本部」という。)を設置する。

(所掌事務)

- 第2条 推進本部は、次に掲げる事項を所掌する。
 - (1) アセットマネジメントの総合的な方針に関すること。
 - (2) アセットマネジメントの各種施策の推進に関すること。
 - (3) アセットマネジメントの各種施策に係る重要な案件に関すること。
 - (4) その他アセットマネジメントの推進のために必要な事項に関すること。
- 2 前項の実務的な検討、協議及び調整等については、八潮市アセットマネジメント推進検 討部会(以下「検討部会」という。)へ委任し、その報告を求める。
- 3 政策決定が必要な事項については、推進本部での検討結果を可及的速やかに庁議に諮る ものとする。

(組織)

- 第3条 推進本部は、別表1に掲げる者により組織する。
- 2 推進本部には、本部長及び副本部長を置き、本部長は市長、副本部長は副市長とする。
- 3 本部長は、推進本部を総理する。
- 4 副本部長は、本部長を補佐し、本部長に事故あるときは、その職務を代理する。 (会議)
- 第4条 推進本部の会議は、本部長が招集し、主宰する。
- 2 会議の進行は、副本部長が行う。ただし、副本部長が不在のときの進行は、副本部長が あらかじめ定めた者による。
- 3 本部長は、必要に応じて関係者に推進本部の会議への出席を求めることができる。 (検討部会)
- 第5条 推進本部に検討部会を設置する。
- 2 検討部会は、別表2に掲げる者により組織する。
- 3 検討部会には、部会長を置き、部会長は市長が別に任命する。
- 4 検討部会は、推進本部から委任された第2条に掲げる事項についての実務的な 検討、 協議及び調整等を行い、推進本部に報告する。
- 5 検討部会の会議は、部会長が招集し、その議長となる。
- 6 部会長は、必要に応じて関係者に検討部会の会議への出席を求めることができる。

(ワーキンググループ)

- 第6条 検討部会の所掌事務を遂行するため、検討部会にワーキンググループを設置する。
- 2 ワーキンググループの構成員は、市長が別に任命する。

(庶務)

第7条 推進本部、検討部会及びワーキンググループの庶務は、企画財政部アセットマネジメント推進課において処理する。

(委任)

第8条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附則

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

附則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附則

この要綱は、平成29年4月3日から施行する。

別表1(第3条関係)

構成員	備考
市長	本部長
副市長	副本部長
教育長	
企画財政部長	
企画財政部理事	
総務部長	
ふれあい福祉部長	
健康スポーツ部長	
生活安全部長	
市民活力推進部長	
建設部長	
都市デザイン部長	
会計管理者	
水道部長	
議会事務局長	
監査委員事務局長	
教育総務部長	
学校教育部長	

別表2(第5条関係)

構成員	備	考
企画財政部理事		
企画財政部副部長		
企画財政部政策担当主幹		
総務部副部長		
ふれあい福祉部副部長		
健康スポーツ部副部長		
生活安全部副部長		
生活安全部副部長兼交通防犯課長		
市民活力推進部副部長		
建設部副部長兼道路治水課長		
建設部副部長兼下水道課長		
都市デザイン部副部長		
水道部副部長		
水道部参事		
教育総務部副部長		
学校教育部副部長		

◇ 委員名簿 ◇

平成 28 年度は、推進本部、検討部会、及びワーキンググループにおいて素案を策定した。 平成 29 年度は、推進本部において、原案及び案を策定した。

八潮市アセットマネジメント推進本部

平成 29 年度			
役 名	職名	氏 名	
本部長	市長	大山 忍	
副本部長	副市長	宇田川 浩司	
	教育長	石黒 貢	
	企画財政部長	前田 秀明	
	企画財政部理事	柳澤 徹	
	総務部長	會田 喜一郎	
	ふれあい福祉部長	遠藤 忠義	
	健康スポーツ部長	鈴木 圭介	
	生活安全部長	武内 清和	
排出日	市民活力推進部長	戸澤 章人	
構成員 	建設部長	荒川 俊	
	都市デザイン部長	中村 史朗	
	会計管理者	佐々木 千秋	
	水道部長	大山 敏	
	議会事務局長	峯岸 恒元	
	監査委員事務局長	古庄 真理子	
	教育総務部長	香山 庸子	
	学校教育部長	井上 正人	

平成 28 年度		
役 名	職名	氏 名
本部長	市長	大山 忍
副本部長	副市長	宇田川 浩司
	教育長	石黒 貢
	企画財政部長	秋山 隆
	企画財政部理事	柳澤 徹
	総務部長	會田 喜一郎
構成員	ふれあい福祉部長	遠藤 忠義
	健康スポーツ部長	前田 秀明
	生活安全部長	吉野 公一
	市民活力推進部長	村上 誠弥
	建設部長	斎藤 修一
	都市デザイン部長	高木 哲男
	会計管理者	後藤 尚彦
	水道部長	成嶋 豊次
	議会事務局長	峯岸 恒元
	監査委員事務局長	戸澤 章人
	教育総務部長	香山 庸子
	学校教育部長	榎本 隆

八潮市アセットマネジメント推進検討部会 (平成28年度)

役 名	職名	氏 名
部会長	企画財政部理事	柳澤 徹
構成員	企画財政部副部長	菊池 俊充
	企画財政部政策担当主幹	今村 聡志
	総務部副部長	荒浪 淳
	ふれあい福祉部副部長	津村 哲郎
	健康スポーツ部副部長	鈴木 圭介
	生活安全部副部長	佐々木 千秋
	生活安全部副部長	武内 清和
	市民活力推進部副部長	水嶋 清和
	市民活力推進部参事	小澤 康彦

役 名	職名	氏 名
構成員	建設部副部長	荒川 俊
	建設部参事	遠藤 隆之
	都市デザイン部副部長	中村 史朗
	都市デザイン部副部長	木村 和浩
	水道部副部長	榎本 薫
	水道部副部長	佐藤 義美
	水道部参事	大山 敏
	議会事務局次長	藤波 勲
	教育総務部副部長	横山 俊之
	学校教育部副部長	田口 周一

八潮市アセットマネジメント推進検討部会ワーキンググループ構成員 (平成 28 年度)

課名	職名	氏 名
企画経営課	課長	本間 尚樹
	副主幹	小野寺 宏幸
財政課	課長	宇田川 智
	副主幹	栗原 和彦
	管財係長	星野 仁司
総務人事課	課長	小林 健一
	人事担当主査	本田 貴裕
長寿介護課	課長	神原 淳一
	高齢者政策係長	丸山 恵美子
子育て支援課	課長	井上 隆雄
	子育て支援係長	千葉 靖志
保育課	課長	小林 淳一
	保育係長	富田 賢
障がい福祉課	課長兼身体障害者福祉センターやすらぎ所長	倉林 昌也
	障がい給付係長	浅見 恵一
健康増進課	課長	大出 久美子
	副課長兼保健医療係長	鈴木 節夫
スポーツ振興課	課長兼体育館長	有馬 亮祐
	管理担当主査	石川 恭男
環境リサイクル課	主幹兼リサイクルプラザ所長	小倉 篤男
	リサイクル推進係長	荻野 彰
危機管理防災課	課長	恩田 秋弘
	副主幹	市川 敦士
交通防犯課	課長	中西 恵一
	交通担当副主幹	柳町 貴栄
	防犯担当主査	秋山 貴由
市民課	主幹兼駅前出張所長	飯山 守正
	駅前出張所係長	岡田 直樹
市民協働推進課	課長	馬場 光隆
	やしお生涯楽習館長	恩田 重雄
	市民文化会館長兼勤労福祉センター所長	浅井 誠
商工観光課	課長	金子 和広
	勤労青少年ホーム所長兼勤労者体育センター所長	中村 典雅
道路治水課	課長	遠藤 隆之
	主幹	水谷 武志
	道路管理係長	浅井 洋

課名	職名	氏 名
下水道課	主幹	石出 正敏
	管理係長	深井 裕美子
営繕・市営住宅課	課長	本松 勇治
	営繕・市営住宅係長	栗原 智
公園みどり課	課長	山口 雅則
	副課長兼計画係長	田口 昌央
開発建築課	課長	木村 和浩
	副課長	浅古 哲男
施設課	課長	大山 孝一
	計画設計担当主査	片岡 一則
	維持管理担当主査	森茂 隆文
教育総務課	課長	横山 俊之
	施設管理係長	大杉 俊雄
社会教育課	課長	鈴木 浩
	公民館長兼図書館長	白井 浩
文化財保護課	課長兼資料館長	岸本 光子
	副課長兼文化財保護係長	髙山 治
指導課	課長	猪原 誠一
	指導係長	和田 進

事務局 (平成 28, 29 年度)

課名	職名	氏 名
アセットマネジメント推進課	課長	小林 勝己
	主幹	佐久間 睦
	主任	衛藤 裕一

八潮市公共施設マネジメント推進委員会規則

平成29年3月30日 規 則 第 1 3 号

(趣旨)

第1条 この規則は、八潮市附属機関設置条例(昭和57年条例第15号)第 3条の規定に基づき、八潮市公共施設マネジメント推進委員会(以下「委員 会」という。)について必要な事項を定めるものとする。

(所掌事項)

- 第2条 委員会は、市が保有する公共施設の総合的かつ計画的な維持管理、整備等に関し、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査審議する。
 - (1) 公共施設マネジメントに関する各種計画、構想等の策定及び改定に関すること。
 - (2) 公共施設マネジメントに関する各種計画、構想等に基づく取組の推進及び 進捗監理に関すること。
 - (3) 公共施設の有効活用を図る上で必要な事項に関すること。
 - (4) その他公共施設マネジメントの推進のために必要な事項に関すること。

(組織)

第3条 委員会は、委員6人以内をもって組織する。

(委員)

- 第4条 委員会の委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。
 - (1) 学識経験を有する者
 - (2) その他市長が認める者

(委員の任期)

- 第5条 委員の任期は、委嘱の日から委嘱の日の属する年度の翌年度の末日までとし、再任を妨げない。
- 2 委員が欠けたときは、補欠の委員を置くことができる。補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長及び副委員長)

- 第6条 委員会に委員長及び副委員長1人を置き、委員の互選によりこれを定める。
- 2 委員長は、委員会の会務を総理し、委員会を代表する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

- 第7条 委員会の会議は、委員長が招集し、委員長は、その議長となる。
- 2 委員会の会議は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 3 委員会の会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議 長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第8条 委員会は、必要があるときは、会議に関係者の出席を求め、その意見 又は説明を聴くことができる。

(庶務)

第9条 委員会の庶務は、企画財政部アセットマネジメント推進課において処理する。

(委任)

第10条 この規則に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、 委員長が委員会に諮って定める。

附則

この規則は、平成29年4月1日から施行する。

八潮市公共施設マネジメント推進委員会 委員名簿

種類	氏名	備考	任期
1 号委員	藤井 さやか (筑波大学 准教授)	副委員長	
1 号委員	松本 暢子 (大妻女子大学 教授)	委員長	
2 号委員	會田 孝雄 (公募)		平成 29 年 5 月 22 日
2 号委員	小川 由利子 (公募)		~平成 31 年 3 月 31 日
2 号委員	小嶋 章寛 (公募)		
2 号委員	宮本 安江 (公募)		

八 潮 ア 発 第22号 平成29年5月22日

八潮市公共施設マネジメント推進委員会 委員長 松本 暢子 様

八潮市長 大山 忍

八潮市公共施設マネジメントアクションプランについて (諮問)

八潮市附属機関設置条例(昭和57年条例第15号)第2条の規定により、八潮市公共施設マネジメントアクションプランについて、貴委員会の意見を求めます。

八潮市長 大山 忍 様

八潮市公共施設マネジメント推進委員会 委員長 松本 暢子

八潮市公共施設マネジメントアクションプランについて(答申)

平成29年5月22日付け八潮ア発第22号で諮問のあった「八潮市公共施設マネジメントアクションプラン」について、当委員会において慎重に審議した結果、次のとおり答申します。

答申

アセットマネジメントの取組は、施設をなくすことや市民利用者がそれを我慢することではありません。使われない施設の管理負担が大きく、市民利用者にとって、真に必要な施設やサービスが提供できない状態から抜け出し、そして何より、市民生活を支えるために、どのような施設が必要かを厳選することで、市民の生活がより充実したものになることと考えます。

八潮市公共施設マネジメントアクションプランでは、施設を長く使い続けるにはどうすれば良いのか。老朽化する建物や設備の改修・更新をどのように取組むのか。市の財政で賄えるのか。今後10年間で、どの施設がどのようになるのか。まずは直近で最優先に取組む事業は何かが示されています。

当委員会において慎重に審議した結果、本プランの内容につきましては、妥当であると考えます。

なお、今後の実行にあたっては、前文の趣旨を踏まえ、以下の点に留意され取組 まれることを申し添えます。

1 公共施設の再編により、市民利用者に不便をかけないように、施設と利用の形態のミスマッチを整理するとともに、真に必要なものを優先して暮らしやすさの視点から取組を推進されたい。

- 2 公共施設の再編にあたっては、地区の視点、地域の視点、全市の視点を踏まえて考えるとともに、こども、大人、シニア、来街者など、様々な立場の視点から検討をされたい。併せて、過去、現在、将来の状況、時間を行き来して考えていくことに留意されたい。
- 3 現在の施設評価として、なぜ使いにくいのか。なぜ大切なのか。市民の暮らしからのニーズとして、どのような場所やサービスが必要なのか。市民とともにつくる視点として、一緒にできることは何かについて、十分に検討をされたい。
- 4 利用率が低いということだけで、不要な施設であると評価しないように、建物が使いにくい、場所が悪い、或いは、代わりの場所があるのかもしれないなど、利用率が低い要因を検証・分析し、利用率を向上させるには何が必要か、どのようにすれば活用してもらえるのかについて、十分に検討をされたい。
- 5 施設の廃止により、一部、市民利用者に不便を強いる場面も想定されることを踏まえ、市の強みであるコンパクトさを活かした、移動サービスとの組合せによる施設配置を考えていくなど、施設の廃止に伴う代替案や見直し案などが妥当なものになっているのか、十分に検討をされたい。
- 6 市行政として、費用対効果だけの成果を求めるのではなく、市民にとっての暮ら しやすさの視点から評価を行い、取組の相乗効果として、市民や民間事業者等と の連携・協力体制を含めた総合的なアセットマネジメントに取り組まれたい。そ れによって、市民の暮らしや公共サービスの充実に対する市民の想いに応えられ るよう、取組を推進されることを期待します。

八潮市専門委員設置規則

平成29年3月30日 規 則 第 1 4 号

(趣旨)

第1条 この規則は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第174条に規定する専門委員の設置、選任等に関し必要な事項を定めるものとする。

(設置)

第2条 市に専門委員を置く。

(所掌事務)

第3条 専門委員は、市長が委託した事項について調査研究し、市長に報告し、又は必要な助言を行うものとする。

(選任)

第4条 専門委員は、専門の学識経験を有する者のうちから市長が選任する。 (名称等)

- 第5条 専門委員の名称、委託する事項及び任期は、別表に定めるところによる。
- 2 専門委員は、再任することができる。

(報酬等)

第6条 専門委員の報酬及び費用弁償は、特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償 に関する条例(昭和40年3月15日条例第2号)の定めるところによる。

(庶務)

- 第7条 専門委員に関する庶務は、当該専門委員の所掌事務に係る担当課において処理する。 (委任)
- 第8条 この規則に定めるもののほか、専門委員に関し必要な事項は、市長が別に定める。 附 則

この規則は、平成29年4月1日から施行する。

別表(第5条第1項)

名称	委託事項	任期
	市が保有する公共施設の	
公共施設マネジメント推進専門	総合的かつ計画的な維持	選任の日の属する年度の末日
委員	管理、整備等に関するこ	まで
	と。	

八潮市公共施設マネジメント専門委員 委員名簿

氏名	所属	任期
廣田 直行	日本大学 教授	平成 29 年 5 月 31 日~平成 30 年 3 月 31 日

◇ アセットマネジメント市民シンポジウムの開催結果 ◇

概要

平成 29 年 6 月 10 日 (土)、八潮メセナにおいて、「アセットマネジメント市 民シンポジウム ~これからどうなる?やしおの公共施設~」を開催しました。 シンポジウムでは、本市の公共施設マネジメント推進専門委員を務めていた だいている、日本大学教授廣田直行氏より、「自治体における公共施設の維持管 理の現状と課題」と題してご講演いただきました。

また、シンポジウムにおいて八潮市公共施設マネジメントアクションプラン (素案) の公表を行いました。

シンポジウム後半では、日本大学教授廣田直行氏をモデレーターに、本市の公共施設マネジメント推進委員会委員長を務めていただいている、大妻女子大学教授松本暢子氏、同副委員長を勤めていただいている、筑波大学教授藤井さやか氏、市長が登壇し、これからの公共施設の再配置や官民連携による取組の重要性などについて、パネルディスカッションを行いました。



シンポジウム参加者のアンケート結果(抜粋)

当日参加者:191人

回答者数:103人 (回答率54%)

本日お聴きいただきましたシンポジウムの内容を踏まえ、八潮市の公共施設の 維持管理や整備のあり方について、あなたのご意見をお聞かせください。 (以下、主な意見を抜粋)

- ・官民と連携するということ、行政と市民が一緒になってやることの意義を感じたシンポジウムでした。アセットマネジメントというと難しいですが、公共施設の再編・改築等を通した、まちづくりなのだと認識しました。
- ・耐震性が大幅に不足している現施設があるのは大きな問題。安全、安心で有効利用できる公共施設づくりをできるだけ早く着手した方が良いと思います。
- ・民間サービスを施設サービスともにうまく利用することで、市の負担軽減を 図るべきと思います。民間サービスも地元重視で対応してほしい。
- ・財源には限りがあるので、ぜひ効果的な公共複合型施設をスピード感をもって進めていただきたい。
- ・管理する側も、施設を利用する側も常にただ利用するだけでなく利他の精神、 将来を見据え行政も市民も前進していく気持ちを持ってのぞむことが大切と思 いました。このような提案を市民に出していただけたことに感謝です。すばら しい私たちのまちにしていきたい!!
- ・真のリーディングプロジェクトは学校の最適配置であると考える。 学校は市民にとって一番身近な施設の1つであり、多くの世代に関係している。 また、学区は地域コミュニティのベースともなっており、学校を考えることは 「まちづくり」を考えることに他ならない。

学校の再編・整備には、莫大な費用がかかることから、経費の縮減はもとより、 経費の平準化も大きな課題である。それ以外の施設は、対処療法的な取組(耐 震化・改修)で当面しのぐしかないのではないか。

- ・施設の統廃合は今後必要であることが良く分かりました。そこで近くの施設 が遠くなる可能性もあるんだなと思いました。自分の都合に合わせて希望を話 してしまいそうですが、市民のみなが納得(自分にとってよくなる点と不都合 な点がうまく融合して)できるような整備をしてほしいと思います。誰もが移 動しやすいバスの整備を希望します!
- ※若い世代のみなさんがあまり来場してなかったのが残念
- ・現在は十年に一度という震災地震が起きています。日頃八潮の市役所の建物は大丈夫だろうかと思っておりました。また八潮の人口が増加しております。 災害に対しての様々な準備ができているでしょうが、私は障がいの子どもがいるため地震のための勉強をしてまいりました。今のシンポジウムを聞いて役所の建設をすることで安心しました。
- ・市民が積極的に参加できるように意識を変えていけるかが重要。行政内部を含む縦割的な関係性に横のつながりを高めることが重要。スピード感も重要だが、関係者が十分検討して納得できるだけの時間は必要。行政の仕事が多いと思うので、もっと市民と分担できれば良いのではないか。
- ・行政だけで考えると行政的な考えしかできない。民間からたくさんのアイデア(選択肢)をもらってから考えるべし。不要な土地=すぐ売却(財源確保)は慎重に考えるべきではと思う。いずれ建設のための仮設用地にもなる。
- ・中央に集中することなく、各地域に必要な公共施設の整備・エリアマネジメントを推進して欲しい。積極的に必要用地の購入と不用地の売却などを進めて、市長が言っている住みやすさナンバーワンのまちづくりを進めてください。
- ・少しでも市の公共施設が市民のためになるよう、私たちも意見を出していかなければいけないと感じました。
- ・かなり質の高いシンポジウムだったと思います。市民の意見を聞き合意形成がいかに大事か改めて認識した。藤井先生のクローゼットの話は非常にわかりやすかった。
- ・市民との合意形成-市民の声を聴くことも大切だが、市としてどのようなサービスを提供していきたいかを示すことも大切だと思う。

- ・八潮市の人口も10年後には減少が見込まれているとのことなので、今後10年間(財源が減る前)のうちに強力に公共施設の再整備を進めて欲しい。中でも庁舎と学校、児童施設が緊急性が高いと思う。
- ・まずは、市民の意見を多く聴くことが重要であると感じました。また、整備 案等の募集を鋸南町のように全国から募集するなどの仕掛けも有効なのではな いかと感じました。八潮市だけではないのでしょうが、公共施設を市民があま り利用していなという自治体は多数あるかと思います。市民が求める施設のあ り方の把握が重要であると考えます。
- ・官民連携は一部の民だけでなく、市民全体にPRする方法として今後事業を 進めてください。現時点ではまだはっきりしなくても、廣田先生の話の中であ ったように、一人一人に話をする気持ちで広報について、しっかりと考えてい ただきたい。
- ・エリアマネジメントについて大変わかりにくかった。事例をあげるなど、更にわかりやすく説明していくべきだろう。事例があり成果もあることがわかるとイメージもしやすく事業が進んでいくだろうと思う。全体を通して専門用語・カタカナなどが多く、わかりやすい言葉で市民に丁寧に説明するべきだと思う。
- ・行政目的と市民目線、市民としての役割を感じました。何度も広く市民の皆様の声を聴く機会をつくって欲しく思います。
- ・コンパクトシティであるため、施設の集約などにより、固定資産を減らしていくことが大切だと思う。民間売却や民間への貸付により、時代に合わせた可能性のある利活用ができればよい。トップ(市長)の力強いリーダーシップを引き続き期待したい。
- ・重要性を認識することができた。多くの市民に情報を積極的に発信するべき。
- ・整備のあり方と併せ、市民サービスの効率化、質を下げることなくコンパクトなサービスなど、市民サービスのあり方も一緒に検討していくことも必要と思います。

◇ パブリックコメントの実施結果 ◇

八潮市公共施設マネジメントアクションプラン素案に対する パブリックコメントの実施結果について

1 意見募集期間

平成29年6月11日から平成29年7月10日まで(30日間)

2 実施結果

意見の提出はありません。

◇ 八潮市公共施設マネジメントアクションプラン策定の経過 ◇

○:庁内 □:議会 ■:市民参加

年月日	事項	内容		
平成 28 年	平成 28 年			
4月20日 及び 4月23日	■平成 28 年度 公共施設アセットマネジメント講演会 私たちの子や孫の世代に公共施設をよい状態で引き継ぐには?	4月20日(水)午後2時~4時:八潮メセナ 4月20日(水)午後6時30分~8時30分 八潮メセナ・アネックス 4月23日(土)午後2時~4時 やしお生涯楽習館 来場者総数:117人		
4月7日	○平成 28 年度 第1回八潮市アセットマネジメント推進本部会議	平成 28 年度取組スケジュールについて		
5月19日	○平成 28 年度 第 2 回八潮市アセットマネジメント推進本部会議	八潮市公共施設マネジメントアクションプランの策定について 一施設再編計画の基本方針(再配置に関する 基本的な方針)について-		
5月24日	○平成 28 年度 第1回八潮市アセットマネジメント推進検討部会ワーキンググループ会議	平成28年度の取組 八潮市公共施設マネジメントアクションプランについて 八潮市公共施設マネジメントアクションプラン策定の進め方について		
6月 ~ 7月	○平成 28 年度公共施設調査	市内全施設を対象とした現地調査の実施		
9月1日	□平成 28 年 第 3 回公共施設等調査 特別委員会	公共施設調査の報告について		
9月2日	○平成 28 年度 第3回八潮市アセットマネジメント推進本部会議	八潮市公共施設マネジメントアクションプラン再配置計画について 平成 28 年度公共施設調査の結果について		
11月2日	○平成 28 年度 第4回八潮市アセットマネジメント推進本部会議	今後の取組スケジュールについて		
11月30日	□平成 28 年 第 4 回公共施設等調査 特別委員会	施設再編計画の基本方針について		

平成 29 年			
1月11日	○平成 28 年度 第 2 回八潮市アセットマネジメント推進検討部会会議	これまでの取組の経緯について 施設再編計画について 長寿命化方針案について 今後の取組スケジュールについて	
1月25日	○平成 28 年度 第3回八潮市アセットマネジメント推進検討部会会議	長寿命化方針について	
2月2日	○平成 28 年度 第 5 回八潮市アセットマネジメント推進本部会議	長寿命化方針について 施設再編計画について 平成29年度アセットマネジメントの主要な検 討項目と推進体制について	
2月15日	○平成 28 年度 第6回八潮市アセットマネジメント推進本部会議	施設再編計画について リーディングプロジェクトについて 平成29年度アセットマネジメントの主要な検 討項目と推進体制について	
2月27日	□平成 29 年 第 1 回公共施設等調査 特別委員会	平成29年度アセットマネジメントの主要な検 討項目と推進体制について	
3月21日	○平成 28 年度 第7回八潮市アセットマネジメント推進本部会議	中長期保全計画について	
4月18日	○平成 29 年度 第1回八潮市アセットマネジメント推進本部会議	平成 29 年度アセットマネジメント取組スケジュールについて	
4月28日	○平成 29 年度 第 2 回八潮市アセットマネジメント推進本部会議	八潮市公共施設マネジメントアクションプラ ン素案について	
5月15日	○平成 29 年度 第3回八潮市アセットマネジメント推進本部会議	八潮市公共施設マネジメントアクションプラ ン素案について	
5月22日	■八潮市公共施設マネジメント推進 委員会 第1回会議	委嘱書の交付 八潮市公共施設マネジメントアクションプランについての諮問 八潮市公共施設マネジメント推進委員会審議 スケジュールについて 八潮市公共施設マネジメントアクションプラン素案について	

1	T	
6月9日	□平成 29 年 第 2 回公共施設等調査 特別委員会	八潮市公共施設マネジメントアクションプラ ン素案について
6月10日	■アセットマネジメント市民シンポジウム 〜これからどうなる?やしおの公共施設〜	八潮市公共施設マネジメントアクションプラン素案の公表、公共施設マネジメントの取組に関わる有識者による基調講演やパネルディスカッションを開催参加者 191 名
6月11日 ~ 7月10日	■八潮市公共施設マネジメントアクションプラン (素案) についてパブリックコメントの実施	提出された意見なし
6月23日	○平成 29 年度 第 4 回八潮市アセットマネジメント推進本部会議	八潮市公共施設マネジメントアクションプラ ンに基づく大規模改修計画について
7月18日	○平成 29 年度 第 5 回八潮市アセットマネジメント推進本部会議	八潮市公共施設マネジメントアクションプラン原案について リーディングプロジェクトの取組に関する基本的な考え方について
7月24日	■八潮市公共施設マネジメント推進 委員会 第2回会議	八潮市公共施設マネジメントアクションプラン原案について 八潮市公共施設マネジメントアクションプラン答申について
8月1日	□平成 29 年 第 3 回公共施設等調査 特別委員会	八潮市公共施設マネジメントアクションプラ ン原案について
8月21日	○庁議	八潮市公共施設マネジメントアクションプラ ン案の庁議決定
8月25日	○市長決裁	八潮市公共施設マネジメントアクションプラ ン策定





◇ 用語集 ◇

		✓ /iiii未 ✓	
	用語	説明	初出 ページ
7/-	- VII - L- VA		
ア行	1級市道・2	国道や県道とともに幹線道路網を形成し、日常生活にお	20
	級市道	いて根幹的な役割を担っている市道で、その重要度や交	
		通量等によって1級及び2級に区分される。	
	インフラ	インフラストラクチャーの略。社会的経済基盤と社会的	2
		生産基盤を形成するものの総称。道路・港湾・河川・鉄	
		道・通信情報施設・下水道・公園などが含まれる。	
カ行	外部	外壁などのこと。	73
	給排水衛生	給水、給湯、排水通気、都市ガス等の設備のこと。	73
サ行	事業スキーム	事業のやり方や仕組みのこと。事業主体や取引先、利用	19
		者との関係のほか、料金の流れや資産所有の想定などの	
		事業が成り立つための仕組みの全体像。	
	スケルトン・	スケルトン(構造体)と内部の間仕切り、設備部分(イ	18
	インフィル	ンフィル)を分けて設計する考え方、建築方法。	
	静止型電源	蓄電池のこと。	73
タ行	地域核	八潮市の各地域の中心となる箇所のこと。	32
	都市核	八潮市の全体の中心となる箇所のこと。	27
ナ行	内部雑	各部分に付属する器具類などのこと。	73
ハ行	普通建設	道路、橋梁、学校、公園など各種社会資本の整備に必要	92
	事業費	な経費。	
	ボックスカル	箱型の暗きよ。	20
	バート		
マ行	モニタリング	あらかじめ設定した計画や目標に沿って、進捗状況など	19
		を確認すること。	
ヤ行	ユニバーサル	文化・言語・国籍の違い、老若男女といった差異、障害・	9
	デザイン	能力の如何を問わずに利用することができる施設・製	
		品・情報とすること。	
	 容積率	敷地面積に対する建築物の延床面積の割合。	54
ラ行	ライフサイク	建物の計画・設計・施工から、その建物の維持管理、最	8
	ルコスト	終的な解体・廃棄までに要する費用の総額を指す。	Ü
I	Is 値	建物の耐震性能を表す指標。	67
P	PFI	公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に民間の資	3
1	111	金やノウハウを活用し、国や地方自治体等が直接実施す	U
		エ、/ / / と旧川し、 日、地川日旧円寸川 巨族大肥 /	

		るよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供する	
		手法。	
	PPP	公民が連携して公共サービスの提供等の事業を行う手	3
		法。	
V	VFM	支払いに対して最も価値の高いサービスを供給すると	4
		いう考え方。従来の方式と比べて PFI の方が総事業費を	
		どれだけ削減できるかを割合で示す。	

八潮市公共施設マネジメントアクションプラン

平成29年8月

発 行:八潮市

住 所:八潮市中央一丁目2番地1

電 話:048-996-2111 (代表)

編 集:企画財政部 アセットマネジメント推進課

E-mail: asset@city.yashio.lg.jp