



1 公共施設マネジメントに関する背景とこれまでの八潮市の取組

年度	国の動き	八潮市の取組
H26	公共施設等の総合的かつ計画的な管理の 推進について 「公共施設等総合管理計画」策定の要請 →平成28年度までに策定	
H27		公共施設マネジメント白書策定 公共施設マネジメント基本方針策定
H28		公共施設マネジメント基本計画策定 (公共施設等総合管理計画) 計画期間:30年
H29		公共施設マネジメントアクションプラン策定 (個別施設計画) 計画期間:10年
H30	公共施設等の適正管理の更なる推進に ついて 「個別施設計画」策定の要請 →令和2年度までに策定	
R1		
R2	令和3年度までの公共施設等総合管理計画の 見直しにあたっての留意事項について 「公共施設等総合管理計画」の見直しの要請 →令和3年度末までに見直し	
R3	前倒し	アクションプラン後半(R4~9)に向けた見直し
R4	HU EIC	アクションプラン後半(R5~9)に向けた見直し

2 アクションプランの見直しの趣旨

市では、平成28年度に公共施設等総合管理計画にあたる公共施設マネジメント基本計画 (計画期間:30年)を策定後、国からの要請前の平成29年度に個別施設計画である公共施 設マネジメントアクションプラン(計画期間:平成30年度~令和9年度の10年間)を策定し、 取組を進めてきました。

令和2年度には、国から、個別施設計画に合わせた総合管理計画の見直しを、令和3年度中に実施するよう要請されています。

この要請に対し、市としては、

- ・アクションプランの計画期間後半に向け、令和4年度に見直しを行う予定であったこと
- 公共施設等総合管理計画の計画期間30年のうち、取組実績(平成29年~令和3年の5年) が浅かったこと

の2点を踏まえ、アクションプラン後半に向けた見直しを1年前倒しして行うとともに、公 共施設総合管理計画の見直しにあたっての留意事項を補足したアクションプランの「見直し版」の策定をもって、公共施設等総合管理計画の見直しに代えるものとしました。

3 取組の成果と今後の課題

(1) 取組の成果

①リーディングプロジェクトの取組

	プロジェクト名	状 況
1	庁舎再整備・複合化・質向上 プロジェクト	新庁舎に保健センター機能を複合化し、 令和5年度のオープンに向け、順調に進捗。
2	文化スポーツセンター再整備・ 質向上プロジェクト	再整備に向け、関連計画や新たな行政需要 等の再検証を実施中。
3	公共施設の跡地利用による財源 創出プロジェクト	公共施設マネジメントに関する民間提案制 度運用指針に基づき、市場調査等を実施中。

②延床面積の増減

項目	年 度	面積
旧たけのこ学童解体	平成29年度	—80m²
おおそね学童廃止	平成30年度	—135m²
大曽根小学校普通教室に転用		+135m²
ひまわり学童解体	令和元年度	—97m²
潮止中学校教室棟増築		+622m²
大曽根住宅棟解体		-428m²
別館庁舎解体	令和2年度	-862m²
숨 計		-845m²

③機能を停止・休止した施設

施設名	停止•休止年度	面積
中央保育所		1, 036m²
中央職員住宅		803m ²
中央教職員住宅		676m²
大曽根教職員住宅	平成29年度	1, 139m²
小作田教職員住宅(A)		785m²
小作田教職員住宅(B)		895m²
小作田教職員住宅(C)		890m²
中馬場保育所	令和2年度	330m²
大曽根保育所	令和3年度	338㎡
숨 計		6, 892m²

リーディングプロジェクトについては、一部再検証が必要なものがありますが、 それぞれ必要な検証を加えるとともに、着実に取組を継続していくことが重要です。

施設の利用実態や建設当時の目的等を精査した結果、1,467㎡を解体、135㎡の機能を転用、6,892㎡の機能を停止・休止しました。

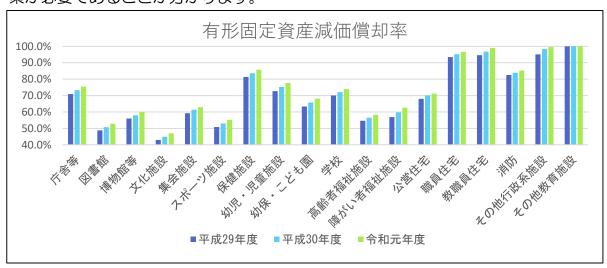
また、新たな需要に対応するため、622㎡増築しました。

	平成27年度	面積の増減	令和3年度	停止・休止 した面積	差分
	1	2	3 (1+2)	4	3-4
庁舎等	9,248	-862	8,386	0	8,386
図書館	2,832	0	2,832	0	2,832
博物館	2,295	0	2,295	0	2,295
文化施設	10,424	0	10,424	0	10,424
集会施設	2,759	0	2,759	0	2,759
スポーツ施設	10,212	0	10,212	0	10,212
保健施設	2,165	0	2,165	0	2,165
幼児・児童施設	1,382	-232	1,150	0	1,150
幼保・こども園	4,188	0	4,188	1,704	2,484
学校	90,711	+757	91,468	0	91,468
高齢者福祉施設	5,177	0	5,177	0	5,177
障がい者福祉施設	1,723	0	1,723	0	1,723
公営住宅	7,714	-428	7,286	0	7,286
職員住宅	803	0	803	803	0
教職員住宅	4,385	0	4,385	4,385	0
消防施設	5,121	0	5,121	0	5,121
その他行政施設	1,304	-80	1,224	0	1,224
その他教育施設	322	0	322	0	322
合 計	162,765	-845	161,920	6,892	155,028

(2) 今後の課題

①施設の老朽化

総延床面積に対する施設の老朽化度合を、有形固定資産減価償却率を用いて表します。この比率が100%に近いほど、法定耐用年数に近い施設が多く、老朽化対策が必要であることが分かります。



②事業実施に係る財源の確保と財政負担の軽減

今後は、施設の大規模改修や廃止した施設の解体等の事業を計画的に実施する ため、基金の活用等により財源を確保することが重要です。

また、既存機能の効率化についてさらに精査を進め、跡地活用等により創出する財源をこれらの事業に充てるなど財政負担の軽減に取り組むことが重要です。

4 八潮市公共施設マネジメント アクションプランの見直しポイント

(1)施設の利用状況の把握

各施設所管課にヒアリングを行い、現在の利用状況や利用方法、課題などを整理しました。

(2) リーディングプロジェクトの見直し

①庁舎再整備・複合化・質向上プロジェクトは、順調に進捗しています。 また、③公共施設の跡地利用による財源創出プロジェクトは、目的の実現 に向けて、取組を継続しています。

一方、②文化スポーツセンター再整備・質向上プロジェクトについては、 平成30年3月に八潮市新スポーツ施設整備基本構想の策定以降、整備着 手に至っておらず、期間が経過しているため、情勢の変化を踏まえた再検 討を行い、今後の方向性について整理しました。

(3) 新たに策定された方針・計画など

①平成30年度 八潮市防災機能を有する公園整備基本構想の策定

「9.今後の検討に向けた課題の整理」の中で、『現在計画されている体育施設を公園内に整備する可能性』が挙げられたため、新スポーツ施設建設地について新たな検討を行いました。

②平成31年度 八潮市新庁舎複合・集約化方針

新庁舎には保健センターを集約することとし、八潮メセナについては複合化せず、シビックセンター(庁舎周辺)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こととしました。

新設小学校の整備や、改修等に関する優先順位付けの基本的な考え方等が示されました。

(4) 新たな行政需要への対応に伴う影響

北部拠点の外環自動車道パーキングエリアの整備やスマートインター チェンジ及び周辺インフラの整備、新型コロナウイルスへの対応など、新 たな行政需要が発生したことを考慮し、内容の修正を行いました。

5 内容の修正

(1) 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、劣化診断を予定している前年度に、現状分析、ニーズ把握、課題を整理し、廃止・転用等の考え方を含めた改修方針を定めたうえで、リニューアルに関する計画を策定します。

なお、改修方針策定の際は、諸室の稼働率や使われ方の特徴を検証するだけでなく、利用者からの意見を取り入れることとします。また、近接の公共施設や、類似施設の使われ方も考慮し、市民ニーズに応じた機能を効率的に配置するなど、大規模改修の時期を捉えて機能の効率化も併せて検討します。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。

	<u>1年目</u>	2年目	<u>3年目</u>	<u>4年目</u>
①大規模改修		劣化診断·基本計画	基本設計	·実施設計
②リニューアル計画	改修方針	基本計画	基本設計	·実施設計
公募·選定			設計者の 公募・選定 ◆	事業 入札 契約 開始 ◆→▼
主な検討内容	【大規模改修】 ・工事工程検討 【リニューアル計画】 ・改修にのでは、 ・改明は、 ・改明を ・のでは、 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でのである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・でである。 ・ででである。 ・ででである。 ・ででである。 ・ででである。 ・ででする。 ・ででである。 ・ででである。 ・でである。 ・ででである。 ・ででである。 ・ででである。 ・ででである。 ・でですでである。 ・ででである。 ・でである。 ・でである。 ・ででですでですでである。 ・ででである。 ・ででですですでですでですでですでですですでですでですでですでですですですでですです	【大規模改修】 ・劣化終歴調査 ・大規模ででは ・大規模ででは ・大規模ででは ・大規模ででは、 ・大規模では、 ・大本事でで、 ・大本事でで、 ・大本事でで、 ・大本事でで、 ・大本事でで、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では、 ・大学では ・大学では ・大学では ・大学では ・大学では ・大学では ・大学では ・大学では ・ ・ ・ ・ ・ ・	【公募選定】 ・設計者の公募・選定 【基本設計・実施設計】 ・設計業務の実施	【公募選定】 ·建設工事入札

(2) 進捗管理体制の構築

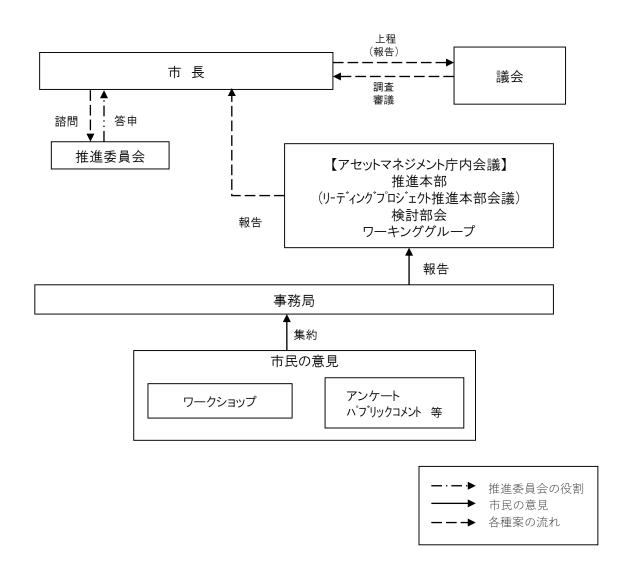
本プランの実行状況を客観的に評価する進捗管理体制を構築します。

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」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。

進捗管理体制の全体像



(3) 施設種類ごとの更新・統廃合に関する取組内容

施設種類	施設名称	取組内容
庁舎等	庁舎市役所駅前出張所	庁舎は、他施設との複合化や機能集約を検討した結果、保健センターの機能を集約し、建て替えます。 建替え後は適切な維持管理を行います。市役所駅前出張所は、現状施設を維持します。
図書館	八幡図書館八條図書館	● 八幡図書館は、大規模改修を活かしたサービスを提供します。● 八條図書館は、適切な維持管理を行います。
博物館	● 資料館	● 資料館は、大規模改修の機会を見据え、利用者への アンケート等を実施し、利用者の満足度を向上させ るための改修内容を検討します。
文化施設	市民文化会館・ 勤労福祉センターやしお生涯楽習館市民文化会館 駅前分館	 市民文化会館・勤労福祉センター(八潮メセナ)は、ホール機能の新庁舎への複合化を検討した結果、複合化は行わず、長寿命化に向けた設備等の改修を計画的に行います。また、新庁舎や中央公園と一体感が得られる施設に向けた検討を行います。 やしお生涯楽習館は、利用者の満足度を向上させるための大規模改修を行います。 市民文化会館駅前分館(メセナアネックス)は、適切な維持管理を行うとともに、より有効な活用を図ります。
集会施設	コミュニティセンター八幡公民館	コミュニティセンターは、すえひろ荘を含めた施設全体の大規模改修の方針などについて検討します。八幡公民館は、大規模改修を活かした講座のメニューを提供します。八條公民館は、適切な維持管理を行います。
スポーツ 施設	 文化スポーツセンター 文化スポーツセンター相撲場 鶴ケ曽根体育館 勤労青少年ホーム・勤労者体育センター 	 耐震性が不足している文化スポーツセンターは、利用停止を踏まえ、機能の代替を検討し、「八潮市新スポーツ施設整備基本構想」の再検証も含め、令和14年度の新スポーツ施設整備に向け検討を進めます。 文化スポーツセンター相撲場は、「八潮市新スポーツ施設整備基本構想」の再検証に基づき、再整備等について検討します。 鶴ケ曽根体育館(エイトアリーナ)は、文化スポーツセンターの利用停止を踏まえ、新スポーツ施設との連携も含め有効的な利活用について検討します。 勤労青少年ホーム・勤労者体育センター(ゆまにて)は、文化スポーツセンターの利用停止を踏まえ、新スポーツ施設の整備に合わせて施設のあり方を検証し、有効的な利活用について検討します。
保健施設	● 保健センター	● 保健センター及び休日診療所は、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を検討した結果、新庁舎に機能を集約し、建て替えます。

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月発行版P38~46と併せてご覧ください。

施設種類	施設名称	取組内容
幼児・児童施設	 だいばら児童館 どんぐり学童クラブ だいばら学童保育所 はちじょう学童保育所 やわた学童保育所 わかくさうきに学童保育所 はちじょうきを学童保育所 おおぜ学童保育所 やなぎのみや学童保育所 快育所 	 だいばら児童館及びどんぐり学童クラブは、それぞれの施設を集約、移転するための新たな施設の整備を検討します。 だいばら児童館は、新たな施設の整備が完了するまでの間、代替施設として事務所機能を他の公共施設に移転し、事業を継続することを検討します。 だいばら学童保育所は、施設の再整備を検討します。 公設の学童保育所は、適切な維持管理を行います。 新設小学校の整備に合わせて学校敷地内への学童保育所の整備について検討します。
幼保・ こども園	 伊草保育所 南川崎保育所 古新田保育所 駅前保育所 八条保育所 中馬場保育所 大曽根保育所 	 伊草保育所、南川崎保育所、古新田保育所は市の基幹となる公立保育所として定め、適切な維持・更新を進めます。 伊草保育所は、複数の機能を集約する新たな施設の整備及びその施設への移転を検討します。 駅前保育所は、施設を維持し、民営を継続します。 八条保育所は、保育所の申込状況と施設の空き状況を勘案し、休止時期を検討します。 中馬場保育所及び大曽根保育所は、廃止します。
学校	 ● () () () () () () () () () () () () ()	 学校は、「八潮市学校適正配置指針・計画」及び「八潮市学校施設長寿命化計画」に基づき、財政状況を考慮しながら適切な維持管理を行います。 大瀬小学校は、児童数増加に伴う教室数不足に対応するため、校舎を増築します。 駅南側周辺の児童数増加に伴う教室不足に対応するため、小学校を新設します。

施設種類	施設名称	取組内容
高齢者福祉施設	寿楽荘すえひろ荘かしお苑	 事楽荘は、耐用年数を迎えるため、将来需要を見据え機能、規模、場所を含めた施設の再整備について検討します。 すえひろ荘は、寿楽荘の再整備の検討に伴い、寿楽荘との一体整備は行わず、コミュニティセンターを含めた施設全体の大規模改修の方針などについて検討します。 やしお苑は、適切な維持管理を行います。
障がい者 福祉施設	わかくさやまびこやすらぎ虹の家・生活 サポートセンター	 わかくさは、適切な維持管理を行います。 やまびこは、適切な維持管理を行います。 やすらぎは、適切な維持管理を行います。 虹の家・生活サポートセンターは、区画整理事業の進捗に合わせ、今後提供するサービスの内容等を検証したうえで、施設の配置及び規模などについて検討します。
公営住宅	鶴ヶ曽根住宅宮田団地大原団地中馬場住宅	 鶴ケ曽根住宅及び宮田団地2~4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。 宮田団地1号棟、大原団地及び中馬場住宅は、長寿命化を図る施設として維持します。
消防施設	● 八潮消防署● 消防団詰所・器具置場	 ● 八潮消防署・訓練棟(A棟・B棟)・本部車両車庫・消防団の詰所・器具置場は、草加八潮消防組合が策定した「消防力の整備指針・消防施設整備計画(以下、整備指針・計画)」に基づき、適切な維持管理を行います。 ● 整備指針・計画に基づき、(仮称)八潮消防署南分署の整備について検討します。 ● 整備指針・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。
その他行政系施設	● 八潮団地出張所● 災害用倉庫・管財用倉庫● 建設資材置場	 八潮団地出張所は、利用実態を踏まえ、八潮団地自治会への譲渡を打診し、成立しない場合は施設の廃止について検討します。 災害用倉庫は、区画整理事業に伴う移転を機に保管物品の精査と既存施設への保管替えを検討するとともに、代替施設の適正な規模を検討します。 管財用倉庫は、利用実態を踏まえ、施設の廃止を検討します。 建設資材置場は、保管物品の精査と既存施設への保管替えを検討するとともに、施設の廃止を検討します。
その他 教育施設	● 教育相談所	教育相談所(フレンドスクール)は、利用者の増加 や多様化する教育への対応、通所のしやすさ等を考 慮し、現在地又は別敷地での再整備について検討し ます。

八潮市公共施設マネジメントアクションプラン平成29年8月発行版P54~65と併せてご覧ください。

(4)機能停止・解体した施設、新設が必要な施設

	施設名称	取組内容
した (する) 施設機能を休止・廃止	 保健センター(R5年度廃止予定) 中央保育所 中馬場保育所(R4年度廃止予定) 大曽根保育所(R4年度廃止予定) 中央教職員住宅 大曽根教職員住宅 小作田教職員住宅 中央職員住宅 	 機能を休止又は廃止した施設(今後機能を休止・廃止する施設を含む)は、財政負担軽減に向けた施設の解体手法を検討するとともに、「八潮市市有地活用基本方針」に基づき跡地活用を検討します。 解体までの間は、防犯の視点を重視し適切な維持管理を行います。
施解設した	ひまわり学童クラブおおそね学童保育所大曽根住宅旧たけのこ学童	施設解体済の跡地は、「八潮市市有地活用基本方針」に基づき跡地活用を検討します。
新設が必要な施設		● 利用者の増加やニーズの変化、市の方針 等により、新たなサービスの提供が必要 となった場合は、既存施設によるサービ ス提供の可否について検討します。既存 施設によるサービスの提供が不可能であ り、施設の新設が必要となった場合は、 類似する機能や関連する機能などの統廃 合等について検討し、複合化等により施 設規模の効率化を図ります。

耐用年数を迎え、施設の更新が必要な場合については、公共施設中長期保全計画に基づき取り組みます。その際は、継続的なサービス提供の必要性の視点や、サービス圏域を考慮し、市域及び地域に配慮した施設や機能の配置を前提とします。

(5) リーディングプロジェクトの見直し

【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】

内 容

文化スポーツセンターは避難所に指定されるなど防災上重要な施設でしたが、施設の I s 値が0.354であり、必要とされる I s 値0.75と比較して耐震性が大幅に不足しているため、避難所の指定が解除されました。

一方、施設の利用率は依然として高く、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施設であり、早期に再整備することが重要であると考えています。そこで、本プロジェクトでは、新スポーツ施設整備の目標を令和14年度とし、目標達成に向けて必要な検討を進めるとともに、文化スポーツセンターの利用停止を踏まえ、現施設の機能を代替施設に移転すること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平成29年8月発行版P67・P69・P92と併せてご覧ください。

八潮市公共施設マネジメントアクションプラン【見直し版】

令和4年4月

発行:八潮市

住所:八潮市中央1-2-1

電話:048-996-2111

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