概要版

八潮市 公共施設マネジメント基本計画
（公共施設等総合管理計画）

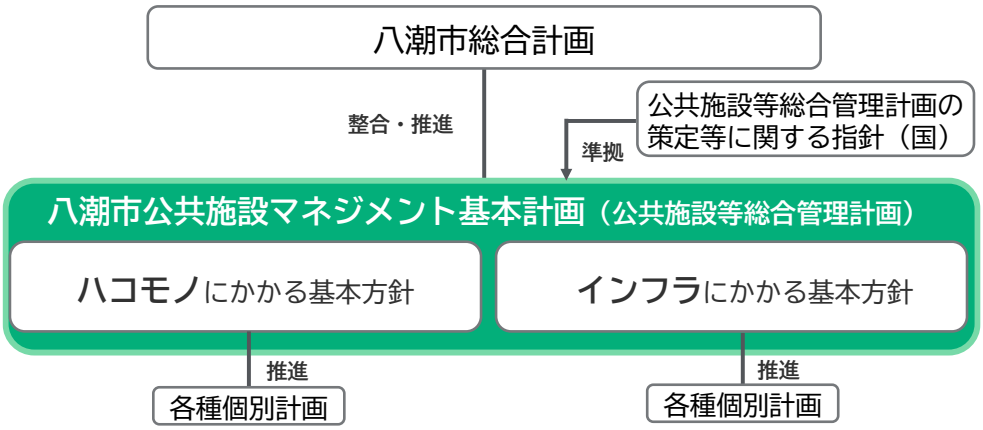


平成28年７月策定
（令和８年９月改定）
八潮市

本計画は、公共施設とインフラ資産の更新・統廃合・長寿命化、さらには市民ニーズの変化や多様化に対応するための基本的な取組方針です

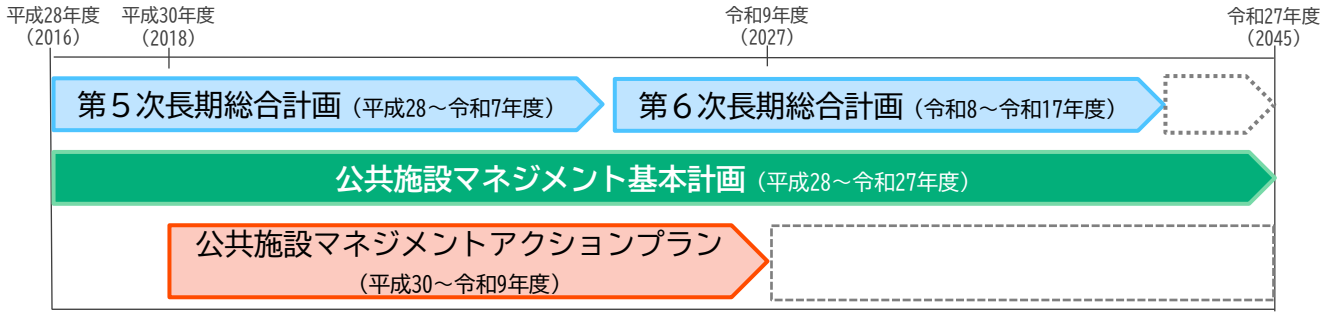
計画の位置づけ

八潮市公共施設マネジメント基本計画は、八潮市総合計画と整合し、公共施設等にかかる各施策を推進するために策定した計画です。公共施設にインフラ資産を含む市が保有する全ての公共施設等の基本的な計画と位置付けています。各種個別計画における公共施設の管理や整備に関する考え方については、本計画と整合性を図り、本計画を推進するものになります。



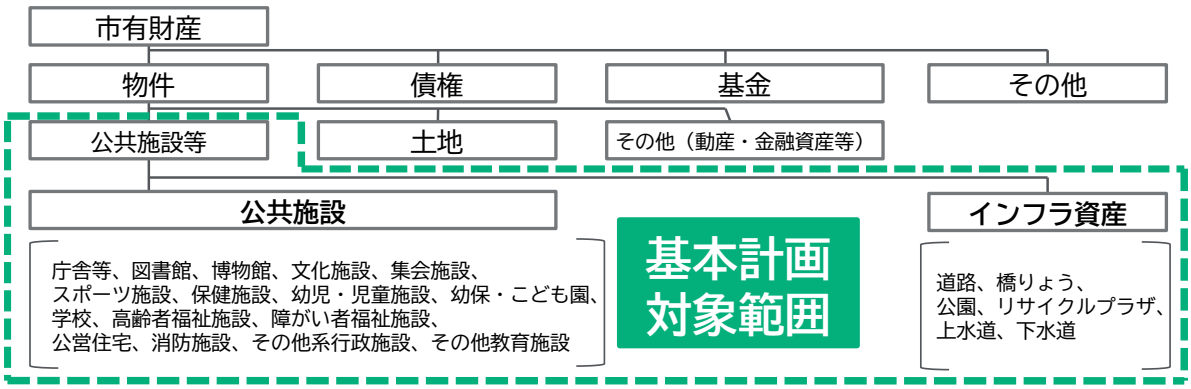
計画期間

本計画は平成28年７月に策定、計画期間を30年とし、長期的な視点に基づく将来を見据えた方針としています。計画策定から10年が経過し、人口動態や社会情勢等の変化から令和８年度に改定するものです。



対象施設

本計画は、公共施設及びインフラ資産を含めた、八潮市が所有する**全公共施設**を対象とします。

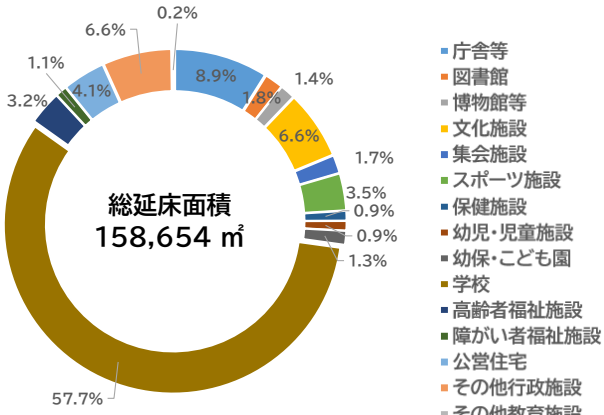


私たちは公共施設をどのように「マネジメント」（＝管理・活用）していくべきでしょうか

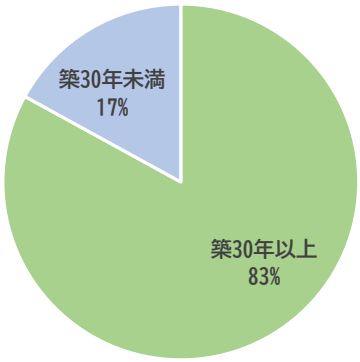
自治体の経営資源である「ヒト」「モノ」「カネ」「情報」を戦略的かつ最大限に活用するため、公共施設の質・量ともに見直しを行い、長寿命化や耐震化を計画的に進め、将来的には資産の総量や経費の圧縮を図ります。

これらの取組は、最も費用対効果が高く効率的で適切な管理を行い、資産の全体の最適化を目指す「アセットマネジメント」と保有する公共施設等の利用価値の最大化を目指し、維持管理や運営の最適化を目指す「ファシリティマネジメント」の考え方に基づき推進します。

公共施設等の現状



公共施設の延床面積割合



公共施設の築年数割合

公共施設等の抱える課題

① 人口に関する課題

② 公共施設等の老朽化に関する課題

③ 公共施設等に関する中長期的な経費と財源に関する課題

④ 将来のまちづくり等のための施設整備に関する課題

公共施設等に関する八潮市の課題と本計画策定時の市民の意向等を踏まえ、将来にわたり持続可能な行政サービスの提供と安定的な財政運営の両立を図ります。

4つの基本方針

公共施設の「量」を適正化する

公共施設の「サービス内容」を見直す

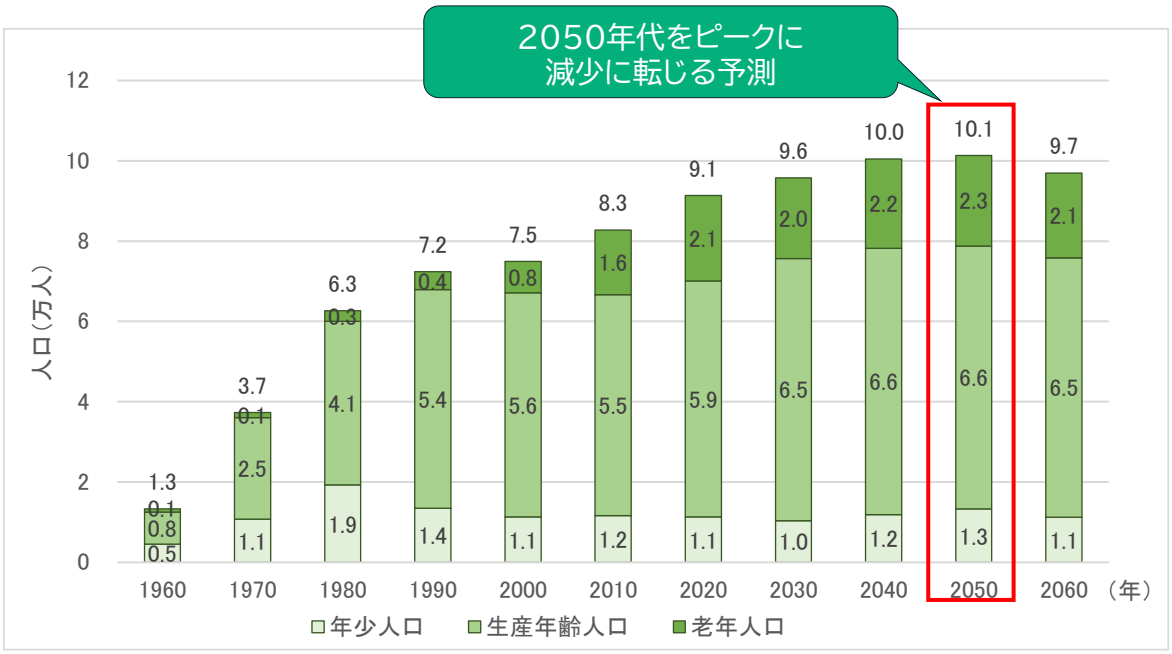
「全体最適」の視点に基づき公共施設を再配置する

「安全・快適」に利用できる環境を確保する

八潮市の公共施設は、様々な課題を抱えています

①　人口に関する課題

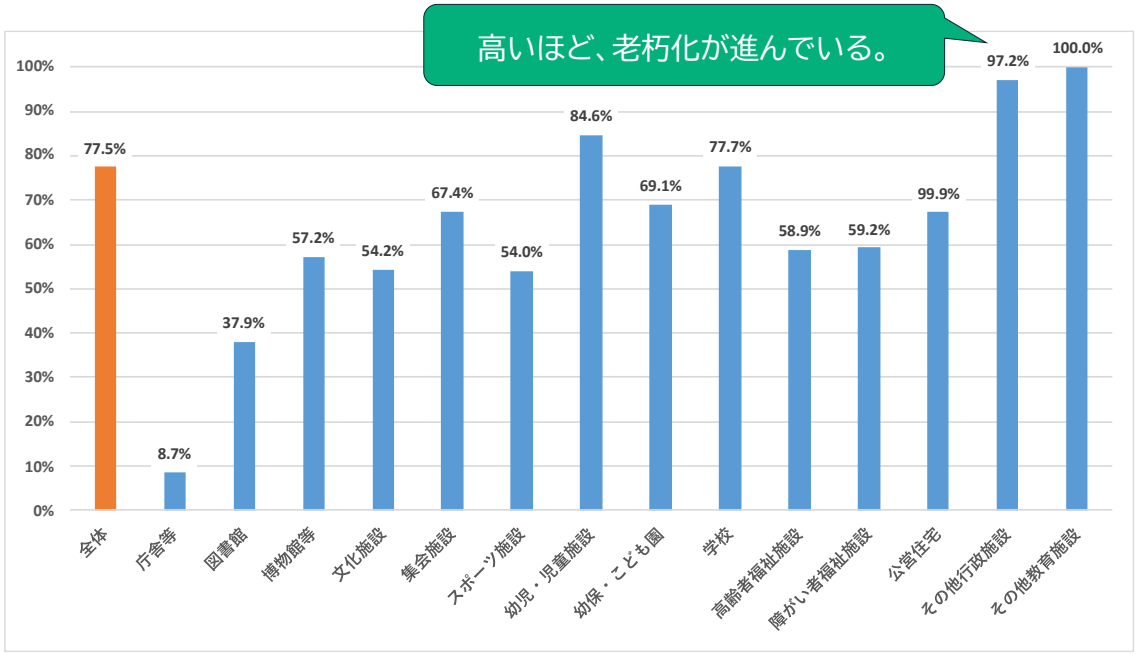
八潮市の人口は今後も増加傾向で推移し、2050年代をピークに、以降、緩やかに減少していく見通しとなっています。今後、人口や年齢構成の変化によっては、公共施設の需要と供給のバランスが変化していくことが予測されます。



人口の推移と将来設計

②　公共施設等の老朽化に関する課題

八潮市の有形固定資産減価償却率は77.5%であり、類似団体平均の64.1%や埼玉県市町村平均の65.8%と比べて高くなっています。老朽化が進んでいる施設については、施設や機能の必要性の精査を行ったうえで、今後のあり方を検討していく必要があります。



類型別の有形固定資産減価償却率（R5.3末時点）

③　公共施設等に関する中長期的な経費と財源に関する課題

長寿命化することで
332億円の削減効果あり

単純更新による経費の見込み（40年間）		長寿命化する場合の経費の見込み（40年間）
約2,133億円（年間約53億円）	＞	約1,801億円（年間約45億円）

しかし、今後、改修・更新時期の集中が予想され、現在有している施設を維持していくためには、長寿命化をしてもなお、
今後40年間で約917億円の経費増加が見込まれます。

公共施設の統廃合、複合化及び機能の見直しを積極的に検討し、持続可能で安定的な財政運営につなげていく必要があります。

単純更新とは？
公共施設の標準耐用年数経過後に、現在と同じ延床面積で建替えを行うものとして、将来更新費用を試算する考え方です。

長寿命化とは？
計画的な修繕・更新や予防保全により、施設を安全かつ快適に使い続け、維持更新コストの縮減・平準化を図る取組です。

④　将来のまちづくり等のための施設整備に関する課題

現有施設の集約化・複合化を進める一方で、魅力ある八潮市を形成するための取組の一つとして、将来のまちづくりや新たな市民ニーズに対応するための施設を整備することも重要です。

これらの事業については、民間事業者との連携について検討を進めます。
官民連携によって、民間ノウハウを活用したコスト削減や、行政サービスの充実等を達成できる可能性があり、限られた財源で最大限の成果を果たすための方策を検討します。

魅力ある八潮市を形成するための取組例

- 本庁舎及び周辺施設の整備（シビックセンターの形成）
- 学校給食センターの新設
- 北部拠点の形成

４つの課題を踏まえて、４つの基本方針を定めます

将来にわたり**持続可能な行政サービスの提供**と**安定的な財政運営**の両立を図ることができるよう、本市の公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本方針として、次の**４つの基本方針**を掲げます。

公共施設の「量」を適正化する

全体としては公共施設の総量を適正化します。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メリハリのある総量適正化を図ります。

現在の公共施設の利用状況に加えて将来のサービス需要を見極めた上で、公共施設に求められる規模・機能の見直しを図ることが必要です。社会環境や公共サービスの需要の変化への対応や、今後の人口予測や財政状況を把握し、総合的な判断のもと、**施設更新の優先順位付け**を行ったうえで、公共施設の総量の適正化を図ります。

公共施設の「サービス内容」を見直す

公共サービスの内容の在り方を見直します。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。

公共施設のサービス内容を見直すことは、利用者の多様化するニーズに応えていくための重要なプロセスです。現在の公共サービスの提供の継続を前提とするのではなく、利用状況や社会情勢等の変化から**今後必要とされる公共サービスが何であるかを検討**し、その結果を踏まえて公共施設の更新の要否や今後のサービスの内容の見直しを判断します。

「全体最適」の視点に基づき公共施設を再配置する

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いた配置計画を構築します。

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。
歴史的な3地域（八條地域、潮止地域、八幡地域）を前提としつつ、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。

「安全・快適」に利用できる環境を確保する

インフラ資産は、利用者の安全性の確保、安定した供給が重要であるため、予防保全の考え方に基づくファシリティマネジメントを徹底し、計画的な長寿命化などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

インフラ資産は、**市民の安全・安心を第一**に、限りある予算の中で優先順位をつけながらファシリティマネジメントを推進します。
種類ごとに大きく性質が異なることから、それぞれの性質に応じた適切なファシリティマネジメントを進めます。

サービス圏域とは？
ある公共サービスが提供されるエリアのことです。
例えば、小学校や中学校のサービス圏域は「学区」となります

公共施設の総量の適正化とは？
社会環境や公共サービスの需要の変化への対応や、今後の人口予測や財政状況を把握し、総合的な判断のもと、施設の規模を縮小することを基本とし、他の公共施設との集約化・複合化等も併せて検討します。

ライフサイクルコストとは？
建物の計画・設計・施工から維持管理、最終的な解体・廃棄までに要する費用の総額です。
ファシリティマネジメントでは、ライフサイクルコストの最適化を目指します。

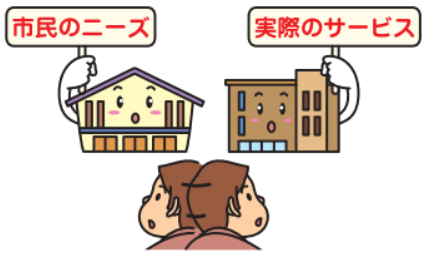
公共施設等の更新・統廃合、総量適正化は５つのステップで丁寧に進めます

ステップ１

公共サービス内容の検討

どのような公共サービスを提供すべきか

公共施設で提供される公共サービスの内容については、市民が求めていることと合っているか、他施設とサービス内容が重複していないか等を確認します。その上で、今、そして将来本当に必要な公共サービスを考えます。

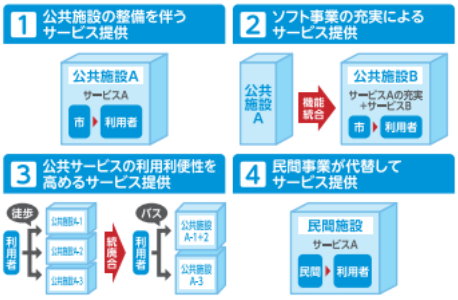


ステップ２

公共施設の要否の検討

公共サービスの提供のため、その公共施設（ハコモノ）は必要か

公共サービスを提供する方法として、①専用の公共施設をつくる、②他の公共施設で他のサービスと一緒に提供する、③いくつかの施設を一緒にしてより良いサービスを提供する、④民間事業者にサービスを提供してもらう、のどれがふさわしいかを整理し、その公共施設が本当に必要かどうかを検討します。



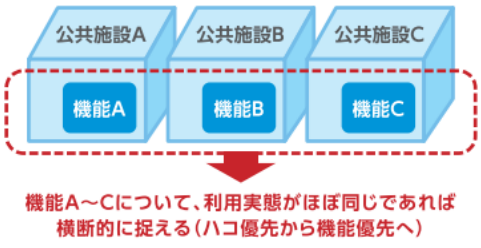
公共施設が必要なら

ステップ３

公共施設の整備内容の検討

施設の機能、規模、配置をどのようにするか

市民の目線で考え、その公共施設にふさわしい規模や場所などを考えます。また、施設の複合化を進め、より良いサービスの提供を目指します。



機能A～Cについて、利用実態がほぼ同じであれば横断的に捉える（ハコ優先から機能優先へ）

ステップ４

事業手法の検討

市が実施するのか
民間が実施するのか
（PPP/PFIの導入可能性）

施設をつくることだけではなく、使うことまで考えて、できるだけお金がかからず、質の良いサービスを提供できる事業手法を選択します。



公共施設が必要でないなら

ステップ５

統廃合と余剰資産の活用方策の検討

統合か廃止か、余った資産をどう活用するか

施設を廃止する、もしくは他の施設と一緒にすることを検討します。使わなくなった土地や建物は、売る・貸すなどにより、市の財政負担を軽くします。

公共施設等の管理に関する基本的な考え方を定めます

●点検・診断等の実施方針
施設の日常点検、定期点検及び臨時点検等は、技術的な知見の有無に限らず、日常的に施設を利用する各施設の所管職員が実施することとします。

●維持管理・修繕・更新等の実施方針
維持管理、修繕、改修、更新等は、定期点検等の結果から、重大性に応じて適時実施していきます。

●安全確保の実施方針
建物は保全優先順位の考え方を踏まえ、改修及び更新工事等を着実に実施します。
インフラ系公共施設は、定期点検結果等に基づき健全度を評価するとともに、施設の重要性に鑑みて優先順位を設定し、計画的に修繕等を実施します。

●耐震化の実施方針
平常時の施設の利用状況や災害時の重要性等を考慮しながら、未耐震施設の耐震化を推進します。

●長寿命化の実施方針
国のガイドラインや本市の改修サイクル等を考慮し、目標使用年数を設定するとともに改修周期を変更し、実行可能な施設の長寿命化計画とします。

鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造	８０年
軽量鉄骨造、木造	５０年

●ユニバーサルデザイン化の推進方針
公共施設等の維持管理、修繕、改修、更新等にあたってはバリアフリー化に取り組むとともに、誰もが使いやすい設計として、ユニバーサルデザインの考え方に配慮します。

●脱炭素化の推進方針
実情に即しながら再生可能エネルギー、脱炭素化、災害レジリエンスへの対策強化を図ることで、エネルギー利用の最適化が図られるように取り組んでいきます。

●地方会計（固定資産台帳等）の活用
公共施設マネジメントに活用できる内容が記載されていることから、本計画に基づく具体的な取組等の検討や進捗管理、公共施設の適正管理等において活用します。

●保有する財産（未利用資産等）の活用に関する基本方針
少子高齢化の進展や市民ニーズの多様化、地方分権の進展など、市民の求めるサービスを最良の形で提供できるように取り組んでいきます。

●広域連携
近隣自治体との施設の近接度合いやサービス圏域の重複等の実態を踏まえ、市域を越えた施設の共同利用の促進を検討します。

●地方公共団体における各種計画及び国管理施設との連携
利用の実態及び社会情勢の変化等を総合的に検証するとともに、総合計画等の各種計画との整合性や、国が管理する施設との連携を図ることで、施設の統合や複合化、用途変更及び廃止などの検討を行います。

全庁的な取組体制の構築及び情報管理・共有方策

本計画及びアクションプランの策定並びにこれらの実行に際しては、議会とも十分に情報共有・連携しながら進めます。適切なPDCAサイクル（Plan（計画）、Do（実行）、Check（評価）、Act（改善）を繰り返すことで取組を継続的に改善する仕組み）を構築します。

施設種類ごとに、総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針を定めました

施設種類	施設名	短期的方針（～R18年度）	中期的方針（～R28年度）
庁舎等	本庁舎 東棟 市役所駅前出張所	・施設の部位ごとの改修周期に応じた改修を計画的に実施 ・本庁舎にバスロータリーを整備し、公共交通機関のアクセスを改善 ・シビックセンター周辺施設の包括的な管理運営方式を検討	・施設の部位ごとの改修周期に応じた改修を計画的に実施
図書館	八幡図書館 （りらーと八幡） 八條図書館 （りらーと八條）	・八幡図書館は、大規模改修の対象外とした設備で不具合の生じている部位の更新及び修繕を進めながら、現在の規模を維持 ・八條図書館は、部位設備改修を進めていくとともに、大規模改修を見据えた運営方針・設備計画を検討	・老朽化した施設の維持・更新を進めるとともに、２館の相互連携及び併設する公民館との事業連携を推進
博物館等	八潮市立資料館 旧藤波家住宅	・資料館の大規模改修を実施 ・貸出施設の利用環境整備等による利用者層の拡大を推進 ・資料の収蔵環境を整備し、学びの成果を発信できる施設へ改修 ・旧藤波家住宅の耐震補強を実施	・市内に点在する文化財を結びつけたネットワークを構築し、その核施設として機能整備を図ることで、文化財を活かした観光資源を創出
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） 八潮市民文化会館駅前分館（八潮メセナ・アネックス） やしお生涯楽習館	・八潮メセナは、長寿命化対策として、空調の更新を先行して実施。併せて全体の改修計画を作成し、対策を推進 ・八潮メセナ・アネックスは、空調・照明設備を更新するとともに、改修周期に基づき改修等を行い、施設の適正な維持管理を実施 ・やしお生涯楽習館は、令和８年度から大規模改修を実施し、施設の一部を児童館機能に改修	・改修周期に基づき改修等を行い、施設の適正な維持管理を実施
集会施設	コミュニティセンター八幡公民館 （りらーと八幡） 八條公民館 （りらーと八條）	・コミュニティセンターは、集会機能の確保を基本とし、北部拠点まちづくり事業に合わせて機能移転等を検討 ・八幡公民館は、大規模改修の対象外とした設備で不具合の生じている部位の更新及び修繕を実施 ・八條公民館は、八條図書館とともに部位設備改修を実施し、貸室規模の適正化と利用料見直しを検討	・コミュニティセンターは、地域住民の間に連帯感を醸成し、心豊かなコミュニティ形成を促進するための事業を推進 ・八幡公民館及び八條公民館は、老朽化した施設の維持・更新を進め、併設する図書館との事業連携を推進

施設種類	施設名	短期的方針（～R18年度）	中期的方針（～R28年度）
スポーツ施設	勤労者福祉・スポーツセンター（ゆまにて） 鶴ケ曽根体育館（エイトアリーナ）	・「八潮市新スポーツ施設整備基本構想」を再検証・見直しし、新スポーツ施設を整備 ・ゆまにては、新スポーツ施設整備に係る検討の方向性に応じ、長寿命化の方針を検討 ・エイトアリーナは、老朽化設備等の更新を計画的に実施し、大規模改修の実施時期を検討	・改修周期に基づき改修等を行い、施設の適切な維持管理を実施
保健施設	保健センター	・設備部位ごとの改修周期に応じた改修を計画的に実施	・設備部位ごとの改修周期に応じた改修を計画的に実施
幼児・児童施設	はちじょう学童保育所 わかくさ学童保育所 やわた学童保育所 だいばら学童保育所 やなぎのみや学童保育所 どんぐり学童クラブ おおぜ学童保育所 しおどめ学童保育所 おおそね学童保育所 なかがわ学童保育所 だいばら児童館	・学童保育所は、施設の劣化状況等を把握し、安全確保に必要な修繕等を適切に実施 ・学校施設内の保育所は、学校施設の更新に合わせた一体的な整備に向けて調整 ・学校施設外の保育所は、計画的な改修・更新を実施 ・だいばら児童館は、やしお生涯楽習館の大規模改修に併せて、同施設の一部を児童館に転用	・学童保育所は、施設の老朽化の状況を踏まえ、適切な時期に建替え又は改修を実施するとともに、地域における学校施設の需要の変化等を踏まえ、再配置等の在り方を検討 ・児童館は、公共施設等の定期的な修繕等の機会を捉え、該当施設への児童館機能の導入を検討
幼保・こども園	伊草保育所 南川崎保育所 古新田保育所 八条保育所	・市立保育所は、民間保育所の整備状況等を考慮しながら、基幹保育所（伊草保育所、南川崎保育所及び古新田保育所）を維持・更新し、最低限の施設数と適切な規模を維持 ・伊草保育所は、再整備を検討・実施 ・南川崎保育所は、大規模改修を検討・実施 ・八条保育所は、入所状況を踏まえた休止時期の検討及び伊草保育所との統合を視野に検討	・市立保育所は、最低限の施設数と規模を維持
学校	八條小学校 潮止小学校 八幡小学校 大曽根小学校 松之木小学校 中川小学校 八條北小学校 大瀬小学校 大原小学校 柳之宮小学校 八潮中学校 大原中学校 八條中学校 八幡中学校 潮止中学校	・各地域の児童生徒数の動向を踏まえた「八潮市学校適正配置指針・計画」に基づき、学校の再配置を検討 ・北部地区では、児童数の減少等を踏まえた同計画（見直し版）に基づき、令和10年４月より、八條北小学校を八條小学校に統合したうえで、令和13年４月に八條中学校を八條小学校内に移転再整備 ・南部地区では、児童数増加に対応した花桃小学校建設を推進 ・各校の水泳施設のあり方を検討	・小中学校は、適切な施設数と規模を維持するとともに、大規模改修等を実施

施設種類	施設名	短期的方針（～R18年度）	中期的方針（～R28年度）
高齢者福祉施設	老人福祉センター 寿楽荘 老人福祉センター すえひろ荘 高齢者福祉施設 やしお苑	・老人福祉センターは、寿楽荘及びすえひろ荘の機能を統合し、一体的な再整備を実施（施設の集約化） ・再整備までの間は、北部拠点まちづくり事業の進捗に応じて、すえひろ荘を廃止し、寿楽荘に機能を統合 ・やしお苑は、民間移管を推進	・老人福祉センターの再整備を実施 ・やしお苑は、民間移管後の適正な運営を支援
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 八潮市障がい福祉施設 やまびこ 八潮市障がい者福祉施設 わかくさ 八潮市障がい者福祉施設 虹の家	・各施設とも、民間移管の検討状況を踏まえて方針を決定 ・やすらぎ、やまびこ、わかくさは、適切に維持管理するとともに、機能の充実と持続可能な運営を推進 ・虹の家は、機能の充実と持続可能な運営を推進	・民間移管の検討状況を踏まえた方針の決定
公営住宅	中層住宅 （宮田団地5階建 大原団地1・2号棟 中馬場住宅1・2号棟） 低層住宅 （宮田団地2階建）	・これまでの公共主体の直接建設方式による新規整備の原則不実施 ・中層住宅は、「八潮市市営住宅長寿命化計画」に基づく定期点検及び計画修繕・改善事業を実施 ・低層住宅は廃止し、民間住宅活用等による公営住宅の適切な戸数を確保	・耐用年数到来を見据え、地域の住宅需要等に応じて、市による直接供給のみならず、借上型や買取型等の整備手法を検討し、市営住宅を供給
消防施設	八潮消防署庁舎 消防団詰所 器具置場 ※いずれも草加八潮消防組合が管理する施設	・八潮消防署庁舎は、（仮称）八潮消防署南分署建設とのバランスを考慮しながら、照明設備のＬＥＤ化や空調工事等を実施 ・消防団詰所・器具置場は、老朽化に伴う改修を実施し、地域内の民間施設・公共施設の一部活用を検討	・八潮消防署庁舎は、勤務職員数減少を見据え、将来の建替え時に向けた検討を進めるとともに、建替えまでの間に大規模改修工事等を実施
その他行政施設	文化スポーツセンター 旧保健センター 大曽根教職員住宅 鶴ケ曽根住宅 旧駅前保育所 八潮団地出張所 災害用倉庫 日赤倉庫 八潮市建設資材置場	・文化スポーツセンターは、収蔵物移転と解体の推進 ・旧保健センター、大曽根教職員住宅、鶴ケ曽根住宅は、解体を推進 ・旧駅前保育所は、貸付施設（保育）の機能維持に必要な修繕を実施 ・八潮団地出張所、災害用倉庫は、利用実態と老朽化状況に応じて解体検討 ・建設資材置場は、保管物品の精査や他施設への移動を検討し、移動完了後、廃止・解体	・文化スポーツセンターは、跡地活用の検討 ・その他の施設は、短期方針と同様の対応を継続
その他教育施設	教育相談所	・令和９年度を目途に、中馬場保育所跡地へ移転予定 ・新施設では、新たに多目的学習室やプレイルームなどを確保 ・教育支援センター機能の充実及び教育相談・就学相談等の拠点とするための人的・物的体制を充実	・個別ニーズに対応した多様な学びの場を提供し、専門性のハブ機能を強化 ・地域ネットワークを活用した包括的支援を実施

インフラについても、総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針を定めました

道路	・「舗装個別施設計画」に基づく長寿命化とライフサイクルコスト縮減、利用形態別の道路分類と破損状況に応じた措置体系の構築 ・状態に応じた修繕工法選定と詳細調査による最適化、分類別点検頻度と交通量・住民要望等の総合評価による優先順位付けと効率的・効果的な維持管理
橋りょう	・「橋梁長寿命化修繕計画」に基づく予防保全、損傷顕在化時の事後保全と補修後の予防保全転換、集約化・撤去の検討、100年寿命目標の新技術等活用 ・ PDCAサイクル導入による定期的な計画見直し及び点検・補修の継続実施、効率的な維持管理体制の確立
公園	・日常清掃・保守、職員見回りと専門技術者による年１回点検の実施、異常時の使用禁止及び迅速修繕による安全確保 ・５年毎の健全度調査の実施と「八潮市公園遊具長寿命化計画」の見直し、利用状況を踏まえた廃止・集約化の検討による予防保全型管理の確立
リサイクルプラザ	・「八潮市リサイクルプラザ長寿命化等計画」に基づき、目標とする延命化年数を定め、適切な維持管理・延命化措置等を実施 ・施設再整備計画に基づき、今後の継続供用及び更新方針を検討
上水道	・「八潮市水道事業ビジョン・経営戦略」に基づき、水道施設の強靭化に向けて、計画的に施設の修繕・更新を実施 ・特に、基幹管路は、定期的な管路点検等を踏まえ、優先度を考慮し、耐震化率の向上を推進
下水道	・「八潮市下水道事業経営戦略」における4つの基本方針（治水対策の推進、維持管理の充実、水道汚濁の防止、経営改革の推進）に基づく事業推進 ・PDCAサイクルによる進捗管理と社会情勢等の変化に応じた計画見直しによる、安全・安心な下水道サービス提供体制の確立

具体的な行動計画としてアクションプランを定めます

八潮市公共施設マネジメントアクションプランは、基本計画を実現するための具体的な行動計画です。
計画期間は令和９年度からの10年とし、実施状況を踏まえ令和14年度を目途に中間見直しを行います。

アクションプラン

- **公共施設再編計画** … 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位置づけ
- **公共施設中長期保全計画** … 既存の公共施設に今後必要となる主な改修事項に関する取組を位置づけ

埼玉県八潮市 企画財政部 アセットマネジメント推進課
〒340-8588 八潮市中央一丁目2-1
TEL 048-996-2111（内線:470/471）
e-mail asset@city.yashio.lg.jp