

八潮市 公共施設マネジメント
アクションプラン（素案）

平成 29 年 5 月

目次

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	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 公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（基本計画抜粋）	20
第2章 公共施設再編計画	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 公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 課題と今後の取組	81
第1節 公共施設の更新・統廃合及び保全に係る費用の試算	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

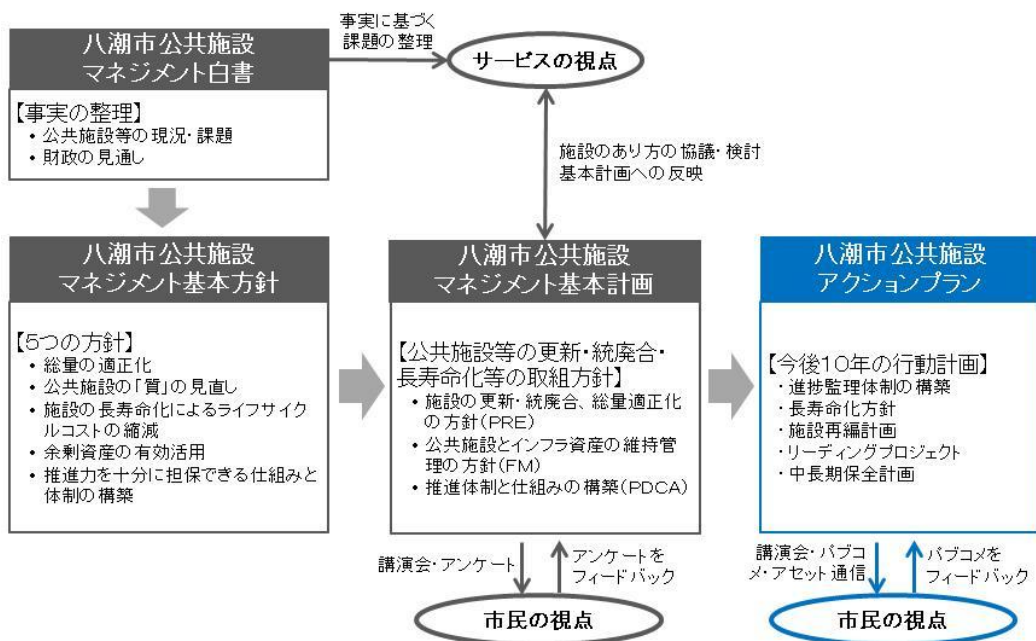
序章 八潮市公共施設マネジメントアクションプランの位置づけ

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直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。

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

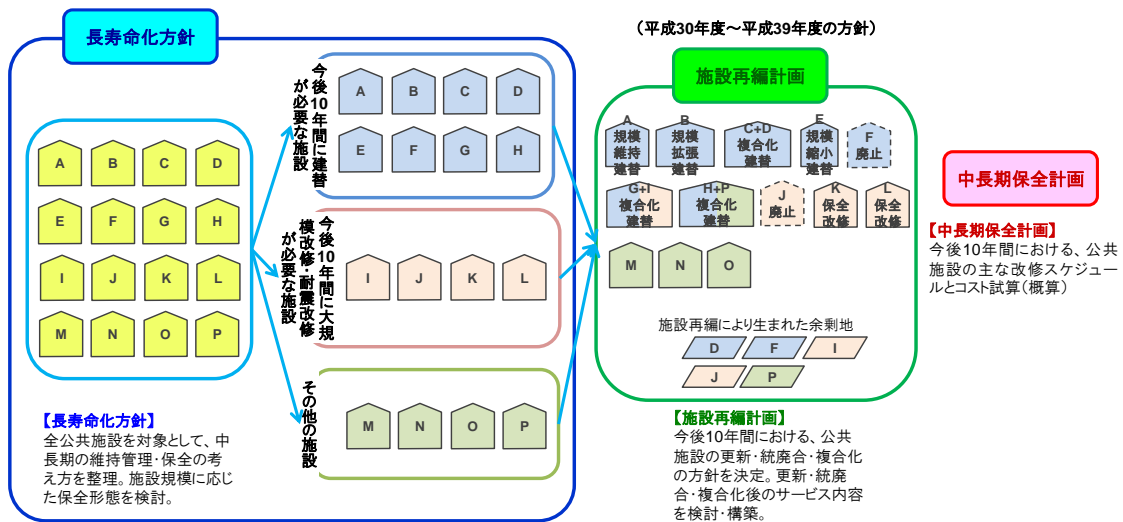
本プランは「公共施設等長寿命化方針」、「公共施設再編計画」、「公共施設中長期保全計画」の3部からなります。

「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¹インフラ資産です。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ふまえ、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 個別事業の実施に係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、²PPP/PFI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（プライベート・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	簡易調査	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)	契約 事業開始
主な検討 内容	<p>【施設計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> 現状・課題整理 主たる用途 施設規模 敷地 整備方針(改修か建替か移転等)の決定 <p>【事業手法検討】</p> <ul style="list-style-type: none"> 想定される事業手法の整理 事例調査 簡易な定性評価 簡易な定量評価(VFM算出³) 詳細な検討に進むかどうかの決定 	<p>【施設計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設コンセプト 機能計画 基本計画レベルの一般図(平面、立面、断面)作成 設備システムの検討 工事費及び維持管理費概算 工事工程検討 <p>【運営計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> 運営コンセプト 運営業務の内容 維持管理業務の内容 運営体制 <p>【事業手法検討】</p> <ul style="list-style-type: none"> 法規制の整理 事業手法の整理 官民の役割分担 リスク分担 各手法の定性評価 民間事業者ヒアリング 収支計画 各手法のVFM算出 事業手法の決定 	<p>【公募選定】</p> <ul style="list-style-type: none"> 実施方針の作成 <ul style="list-style-type: none"> 作成、修正対応 質疑対応 要求水準書(案)の作成 <ul style="list-style-type: none"> 作成、修正対応 質疑対応 特定事業選定に係る書類作成 募集要項等の作成 <ul style="list-style-type: none"> 募集要項 要求水準書 審査基準 提案書様式集 基本協定書(案)の作成 事業契約書(案)の作成 事業者選定 <ul style="list-style-type: none"> 質疑対応 審査委員会 	<p>【公募選定】</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業者選定 <ul style="list-style-type: none"> 事業者対話 審査委員会運営 資格審査 提案書類整理 契約協議

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提供するという考え方。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。

図表 4 大規模改修のモデルスケジュール

	1年目	2年目	3年目
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	基本計画 ←→	基本設計・実施設計 ←→	
公募・選定		設計者の 公募・選定 ←→	入札 契約 事業 開始
主な検討 内容	【大規模改修】 <ul style="list-style-type: none"> 劣化診断 修繕履歴調査 大規模改修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 【リニューアル計画】 <ul style="list-style-type: none"> 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 	【公募選定】 <ul style="list-style-type: none"> 設計者の公募・選定 【基本設計・実施設計】 <ul style="list-style-type: none"> 設計業務の実施 	【公募選定】 <ul style="list-style-type: none"> 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。

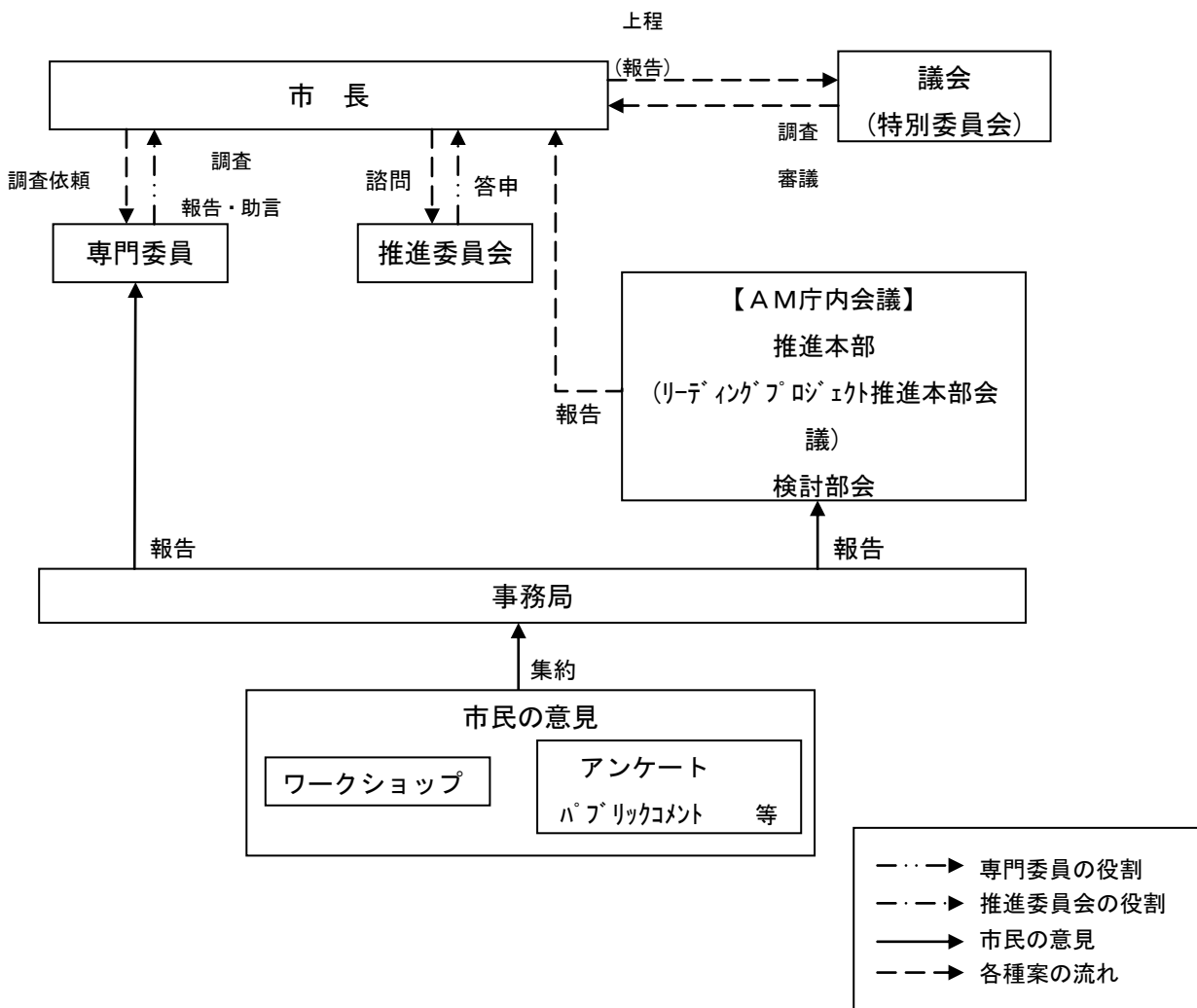
総合管理計画の推進及び進捗管理については、アセットマネジメント推進課を事務局に「附属機関」「議会」「市民ワークショップ」「専門委員」を介して取り組みます。

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観点から、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

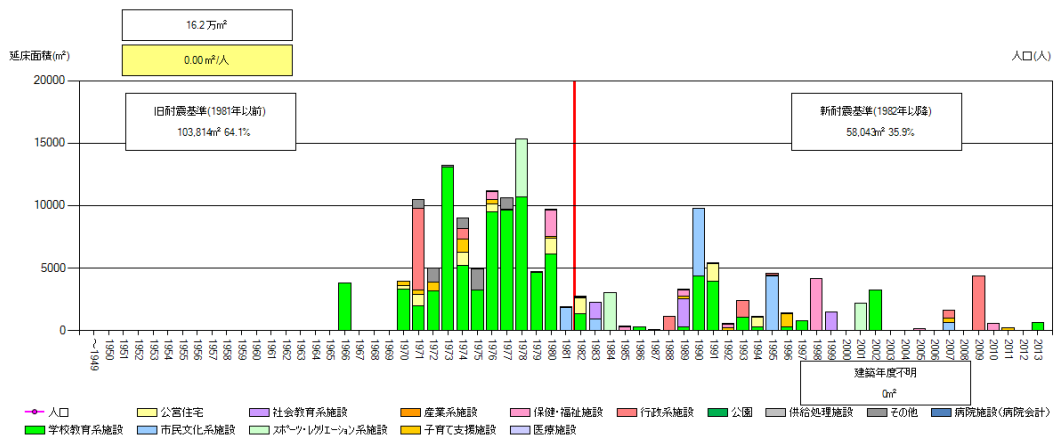
公共施設の長寿命化とは、最低でも当該施設の耐用年数、できればそれ以上の期間、安全・安心な状態で利用できるようにすることを指します。長寿命化のためには、建築物に不具合が発生する前に修繕を行う「予防保全」が必要であり、これにより突発的な不具合の予防や財政負担の軽減、建築物の生涯修繕にかかる保全費用の縮減等が期待できます。

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、財政負担の軽減化の観点から、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

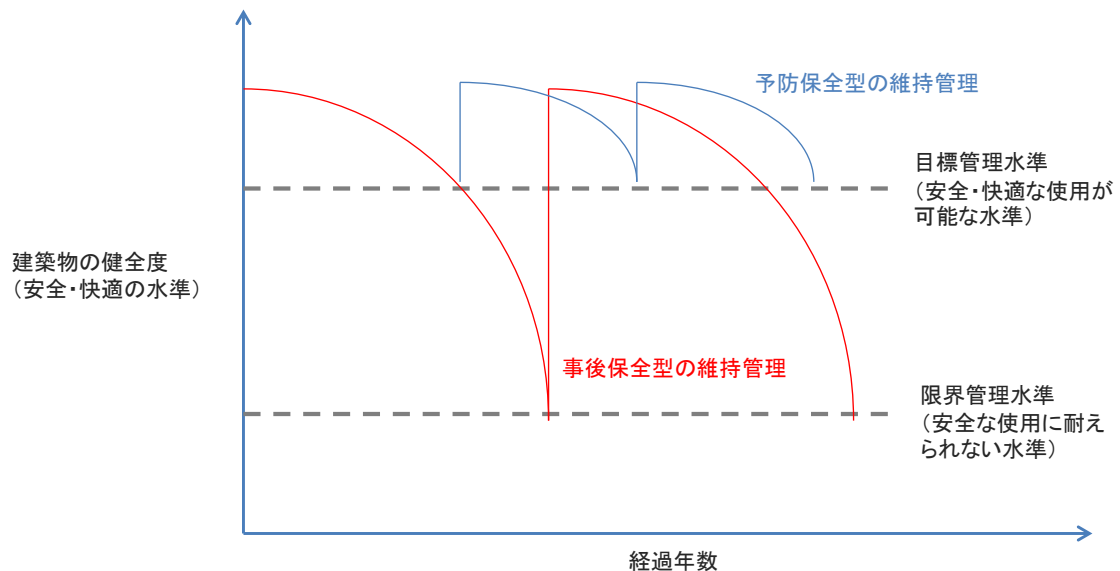
長寿命化にあたっては、安全・安心であることを最優先に考え、十分な点検と修繕を行うとともに、災害時においても防災拠点としての機能を発揮できるよう、耐震化を図ります。

2 財政負担の軽減化と平準化

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を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）



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する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、施設の長寿命化をする際には、設備や機器の更新にあたって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観点から、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。

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㎡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㎡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)

	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	やしお生涯学習館	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	耐用 年数 到達 (西 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	八潮市立鶴ヶ曾根体育館 (エイトアリーナ)	2001	2,153	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	耐用年数到達 (西暦)	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	大曾根小学校 (教室棟：渡り廊下部含む)	1970	3,313	RC造	2035	18
27	学校	大曾根小学校 (管理教室棟)	1971	1,965	RC造	2036	19
28	学校	大曾根小学校 (体育館)	1974	738	S造	2024	7
29	学校	松之木小学校 (教室棟：渡り廊下部含む)	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	耐用 年数 到達 (西 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	-
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上で、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。

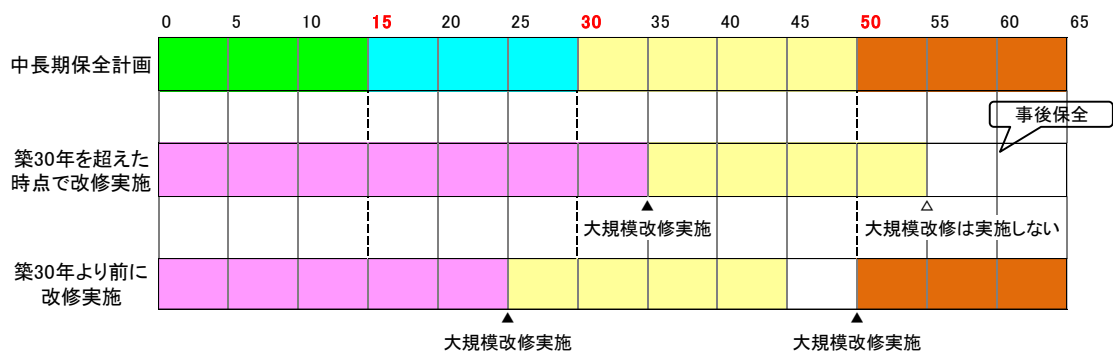
図表 10 部位ごとの改修周期（標準モデル）

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

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、建替え時期に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

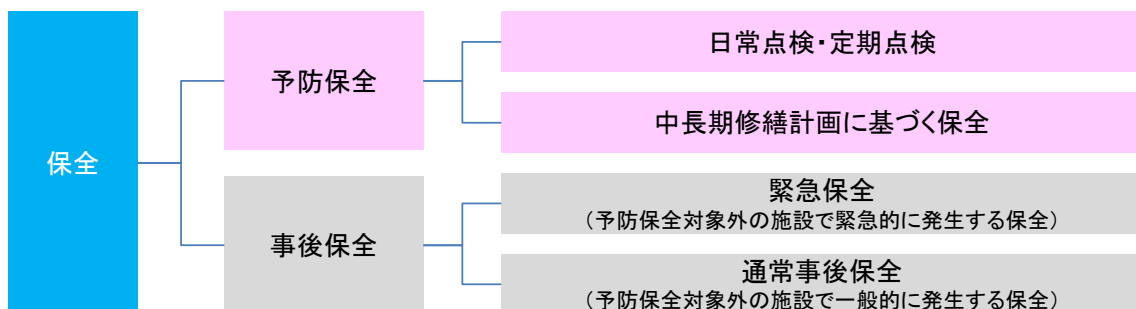
前記(1)を踏まえ、予防保全を実施します。

「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などが該当します。

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。

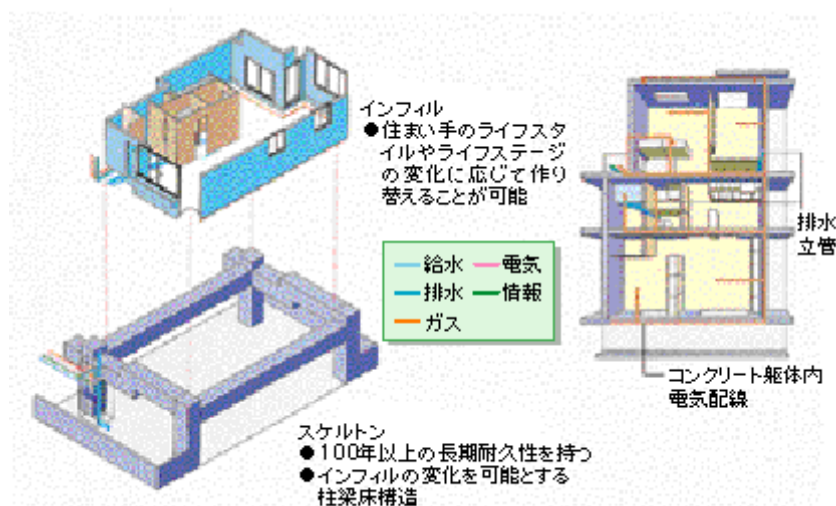
また、ニーズの変化に応じて柔軟に用途転用することにより、施設を解体することなく利用可能とします。

(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観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。

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⁸・生活道路については218.6億円、橋梁（ボックスカルバート⁹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	対象施設	年更新費用	40年間の更新費用の総額
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）
下水道事業特別会計	污水管 ※雨水管の更新費用の一部 は一般会計の繰出しによる	約3.2（億円）	約128.3（億円）
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）

⁸ 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。

⁹ ボックスカルバート：箱型の暗きよ。

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）

上記の課題を踏まえ、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削減

中長期的なライフサイクルコストの削減を図り、公共施設の整備及び維持管理に係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

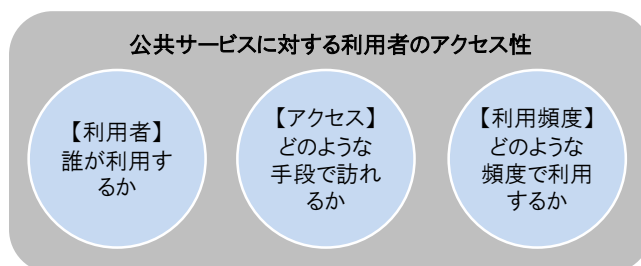
サービス圏域とは、公共交通や福祉サービスにおいて用いられる概念で、ある公共サービスが提供されるエリアを指すものです。例えば、ある路線バスのサービス圏域は、当該バスが停車するバス停の数百メートル圏内、といった定義がなされます。

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。

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。

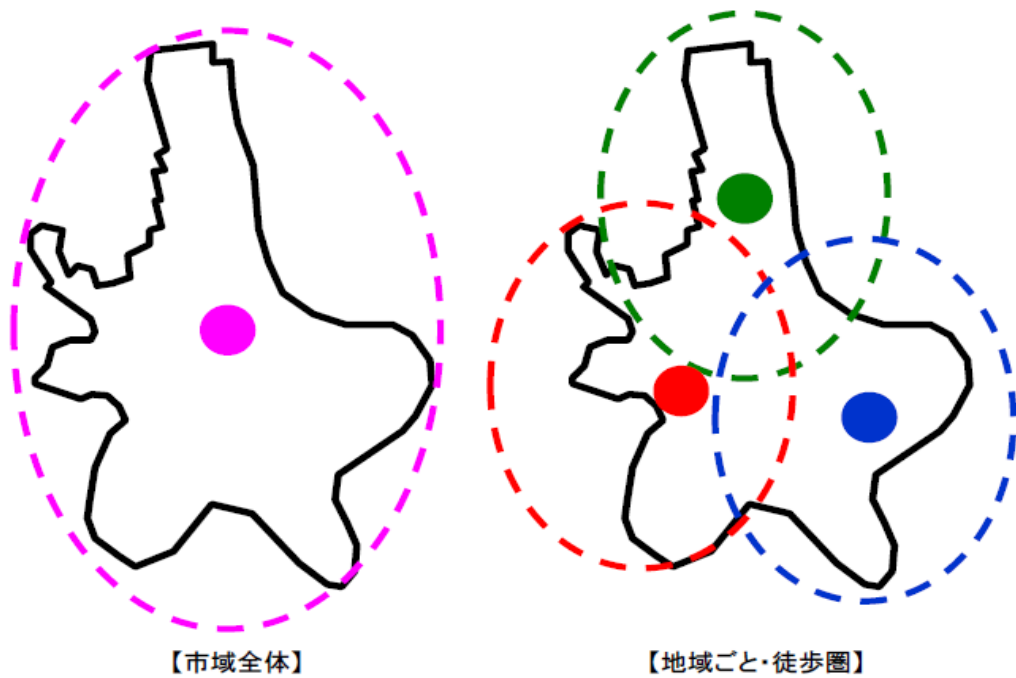
利用頻度が低い施設又は市民の利用が少ない施設：主な利用者である職員の業務効率性を考慮しつつ、原則として市域全体をサービス圏域とします。

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	<ul style="list-style-type: none"> 図書館 文化施設 集会施設 スポーツ施設 <p>【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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 博物館 <p>【サービス圏域:市域全体】 原則として市内に1施設 職員の業務効率性を重視</p>
	利用者が属性に限定される	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者福祉施設 障がい者福祉施設 公営住宅 <p>【サービス圏域:市域全体】 送迎バスや車での来場が主と考え、適切なサービス量(室数等のキャパシティ)を確保できる場合は1施設でサービス提供可能。</p>	
	利用者が地域に限定される	<ul style="list-style-type: none"> 幼児・児童施設 幼保・こども園 小学校・中学校 <p>【サービス圏域:地域ごと・徒歩圏】 地域ごとの施設設置が必要。学校等と合わせた施設の複合化も検討余地がある</p>	
市民の利用がない(極めて少ない)		<ul style="list-style-type: none"> — 	<ul style="list-style-type: none"> 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）

アクセシ性を確保するには、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）によってもアクセシ性は異なります。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、アクセシ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観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上で、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。

図表 18 地域区分の目安

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、大字鶴ヶ曾根、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、大字木曾根、大字二丁目、大字南川崎、大字伊勢野、大字大瀬、大字古新田、大字垢、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、大字大曾根、大字西袋、大字柳之宮、大字南後谷

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。

- ・八條の北部と鶴ヶ曾根の一部は、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。
- ・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。
- ・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。

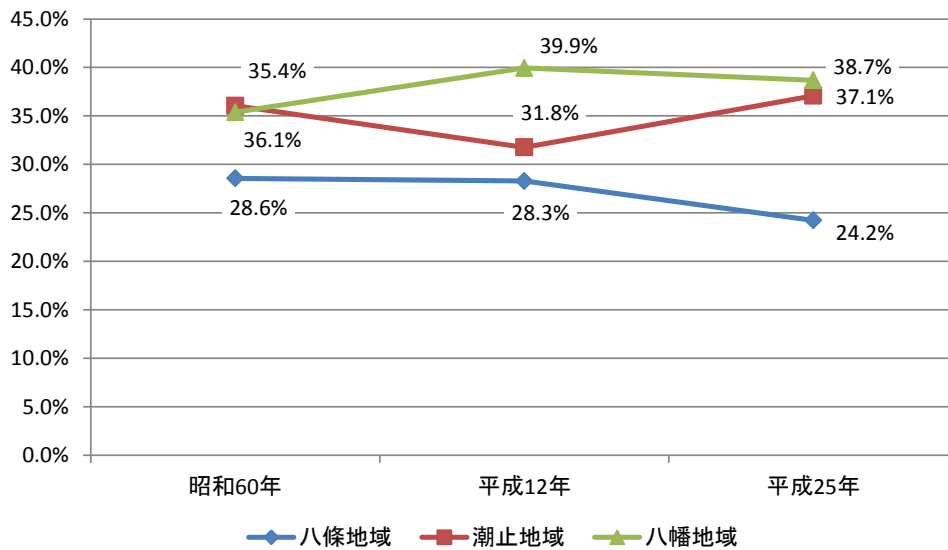
③ 八幡地域

- ・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。

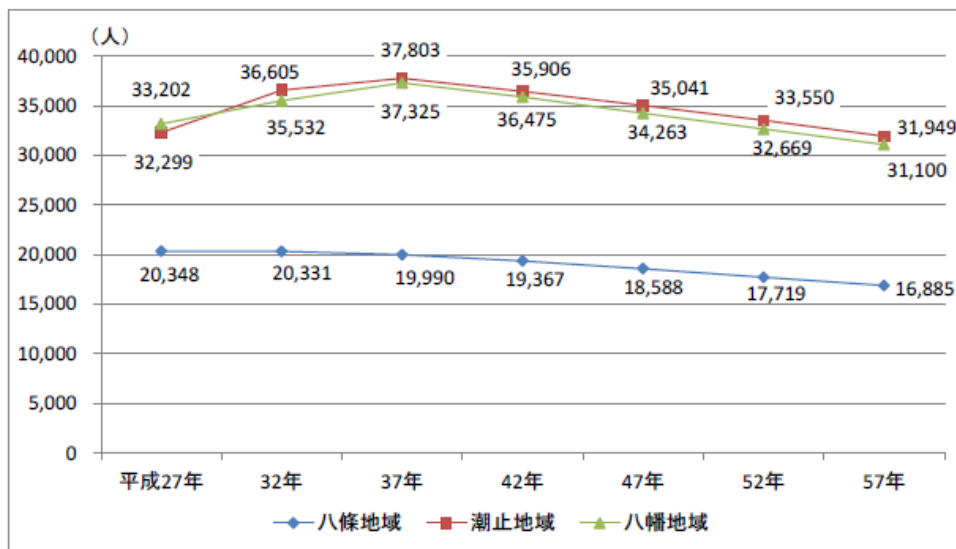
図表 19 本市総人口に占める3地域の人口の割合



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

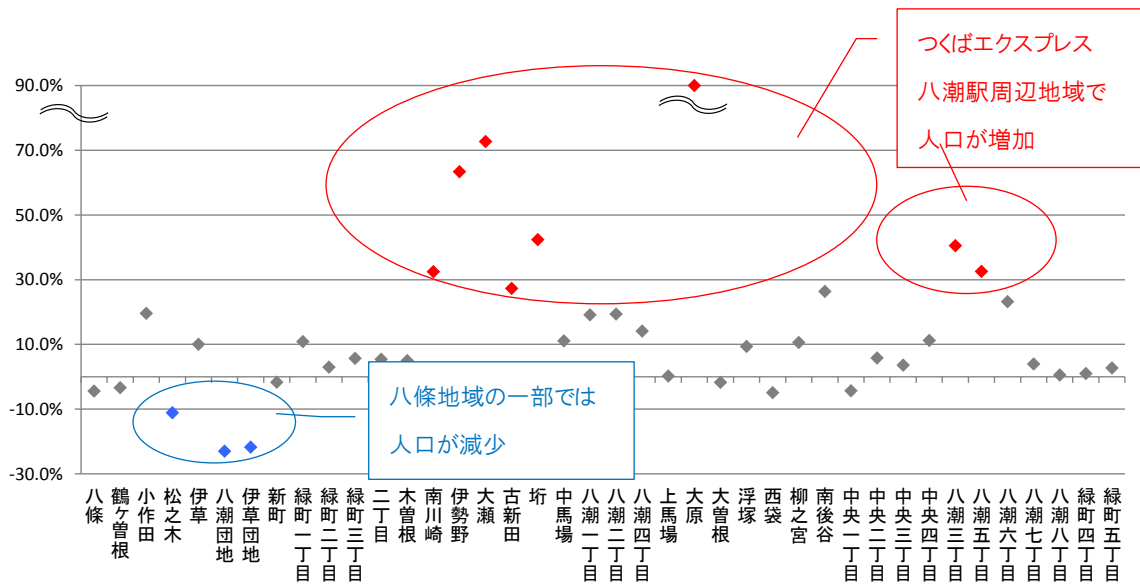


出典：八潮市公共施設マネジメント白書（平成 27 年 1 月）

(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）

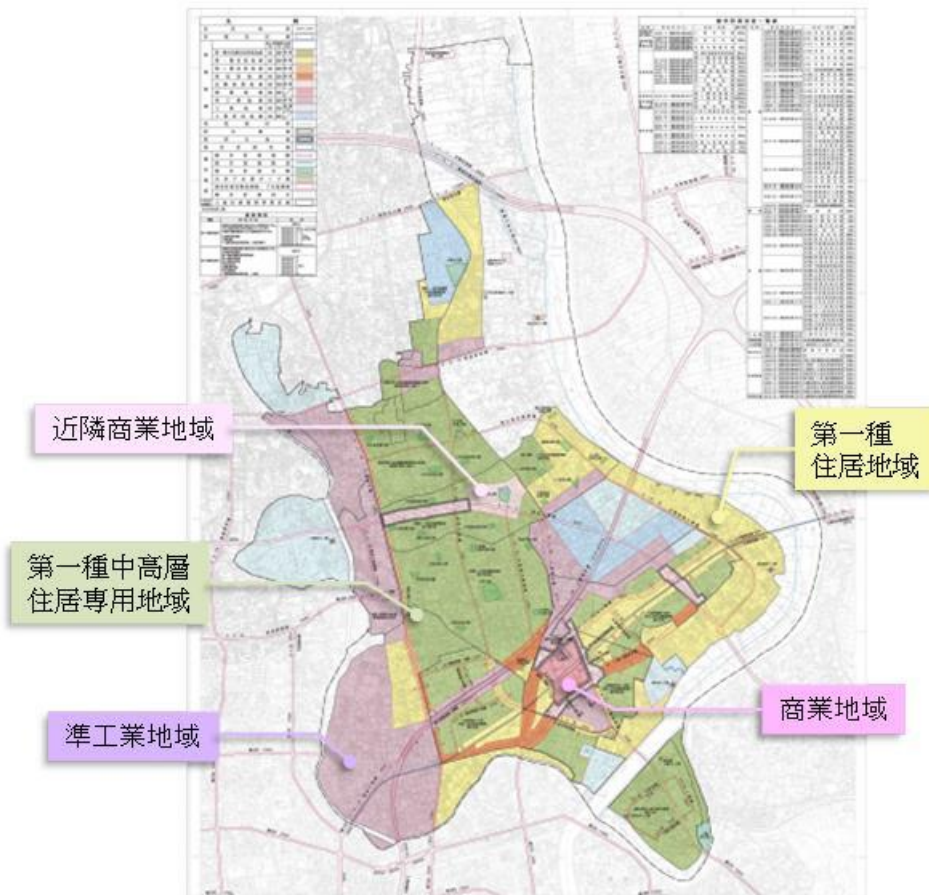


(4) 都市計画

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	八潮市内のエリア	
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	市内過半のエリア	
第一種中高層住居専用地域		TX線路付近を中心に幅広いエリア
準工業地域		庁舎と駅前の中間エリアを中心に幅広いエリア
	市南西部が中心	



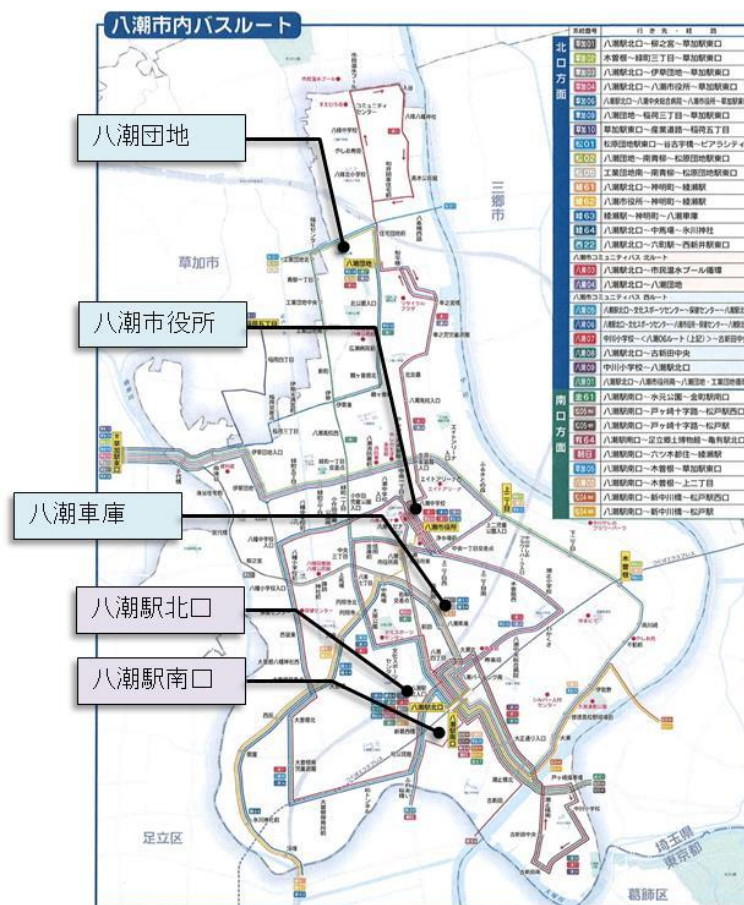
出典：八潮市都市計画図

(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。

図表 23 市内の主なバス停と路線数

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



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



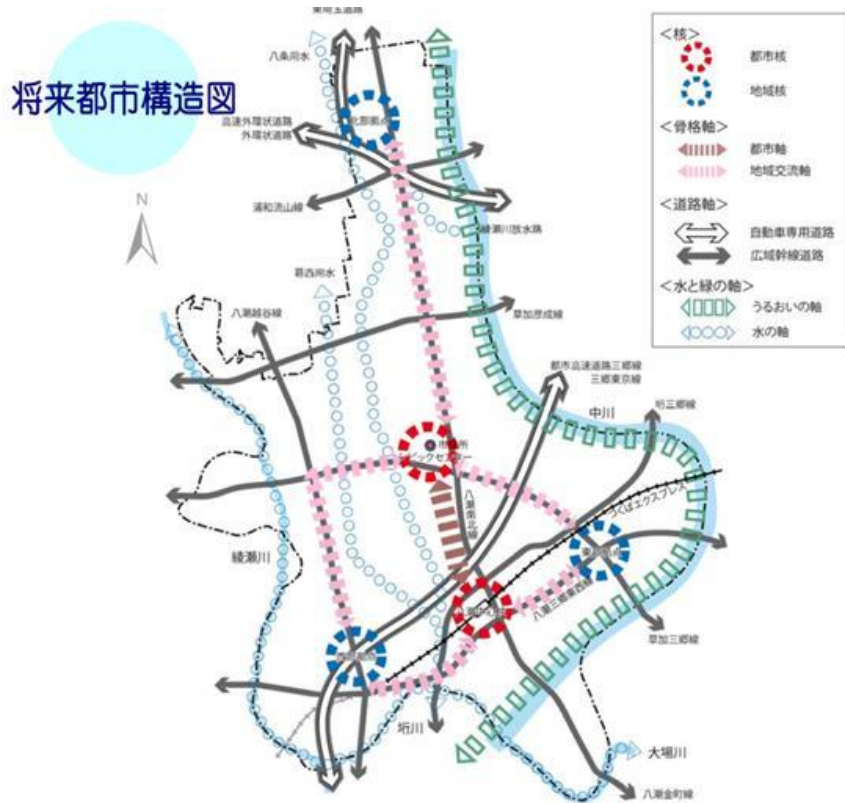
出典：第5次八潮市総合計画

第4節 土地利用構想
<p>(2) 都市構造形成の目標</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>(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。</p>

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八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シビックセンターとして形成します。

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）と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・統廃合を検討する上での重要な視点

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行なった施設で、改修から20年経過する年が躯体の耐用年数に迫り、建替え時期に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・統廃合を検討する上で、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。

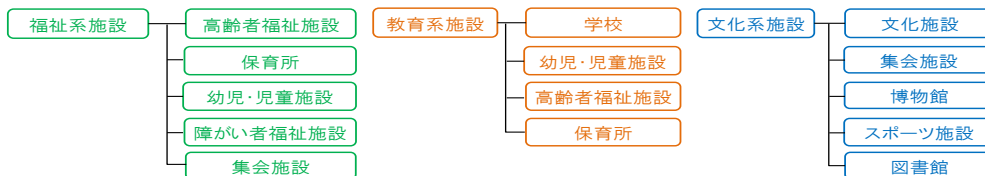
組み合わせ①：高齢者福祉施設を中心とした社会福祉施設・児童福祉施設の複合化

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

図表 27 市民意識調査の概要

複合化が望ましい施設		票数	複合化が望ましい施設		票数
1	博物館等	193	10	高齢者福祉施設	41
2	教職員住宅	166	11	学校	39
3	幼児児童施設	119	12	スポーツ施設	39
4	学校	110	13	図書館	38
5	学校	95	14	その他教育施設	32
6	高齢者福祉施設	69	15	高齢者福祉施設	30
7	高齢者福祉施設	69			
8	集会施設	59			
9	博物館等	53			



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・統廃合を検討する上での重要な視点」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決めました。

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：建替が必要な施設】

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)	利用者率等
庁舎別館	1974	862	S造	未	未・耐震性不足	劣化が著しい	—

【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)	利用者率等
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・耐震性不足	劣化が著しい	—
八潮市役所駅前出張所	2007	614	SRC造	未	不要	劣化が少ない	—

【サービスの内容と PRE 戦略に関する基本方針】

- ・ 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

対象施設は下表に示す 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決めました。

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いと現状の 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
八潮市立 八幡図書館	1983	1,335	RC造	未	不要	経年相応の劣化が見られる	135,905人
八潮市立 八條図書館	1999	1,497	RC造	未	不要	劣化が少ない	78,489人

【サービスの内容と PRE 戦略に関する基本方針】

- ・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

対象施設は下表に示す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決めました。

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
八潮市立資料館	1989	2,295	RC造	未	不要	経年相応の劣化が見られる	24%

【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

対象施設は下表に示す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）及びやしお生涯学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決めました。

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
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	済2015	不要	経年相応の劣化が見られる	34%
やしお生涯学習館	1995	4,357	RC造	未	不要	経年相応の劣化が見られる	51%
八潮市民文化会館駅前分館 (八潮メセナアネックス)	2007	622	SRC造	未	不要	劣化が少ない	54%

【サービスの内容と PRE 戦略に関する基本方針】

- ・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）及びやしお生涯学習館（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。
- ・やしお生涯学習館は維持します。
- ・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

対象施設は下表に示す 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たと決めました。

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
八潮市立八幡公民館	1983	930	RC造	未	不要	経年相応の劣化が見られる	40%
八潮市立八條公民館	1999	748	RC造	未	不要	劣化が少ない	19%
八潮市立コミュニティセンター	1981	1,081	S造	未	未	経年相応の劣化が見られる	9%

【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、下表の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
八潮市文化スポーツセンター	1978	4,637	RC造	未	未・耐震性不足	劣化が著しい	72%
八潮市文化スポーツセンター相撲場	2001	56	S造	未	不要	経年相応の劣化が見られる	1%
八潮市立鶴ヶ曽根体育館(エイトアリーナ)	2001	2,153	RC造	未	不要	経年相応の劣化が見られる	77%
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	済2013	不要	経年相応の劣化が見られる	100%

【サービスの内容と PRE 戦略に関する基本方針】

- ・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

対象施設は下表の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
八潮市立保健センター (八潮市立休日診療所)	1980	2,165	RC造	未	未	劣化が著しい	15,874人

【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

対象施設は下表に示す 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決めました。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 年間に建替が必要な施設】

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, 7 月)	利用率等
だいばら学童保育所	1982	162	軽量 S 造	未	不要	経年相応の劣化が見られる	100%
ひまわり学童クラブ	1982	97	軽量 S 造	未	不要	劣化が著しい	63%

【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, 7 月)	利用率等
八潮市立だいばら児童館 (わんぱる)	1978	307	RC 造	未	未・耐震性不足	劣化が著しい	23,747 人
わかくさ学童保育所	1992	249	S 造	未	不要	経年相応の劣化が見られる	71%
はちじょう学童保育所	1980	85	S 造	未	未	劣化が著しい	77%
どんぐり学童クラブ	1989	162	軽量 S 造	未	不要	劣化が著しい	135%
おおぜ学童保育所	2011	188	軽量 S 造	未	不要	劣化が少ない	80%

【グループ3：その他の施設】

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, 7月)	利用率等
やなぎのみや学童保育所	1979	65	RC造	済 2008	済 2008	経年相応の劣化が見られる	147%
やわた学童保育所	1966	176	RC造	済 2008	済 2008	経年相応の劣化が見られる	102%
はちじょうきた学童保育所	1976	63	RC造	済 2011	済 2011	経年相応の劣化が見られる	73%
おおそね学童保育所	1970	135	RC造	済 2015	済 2015	経年相応の劣化が見られる	68%

【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

対象施設は下表に示す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決めました。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、大曾根保育所、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。上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年間に建替が必要な施設】

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 (H28.6,7月)	利用率等
中馬場保育所	1970	330	木造	未	未	劣化が著しい	97%
大曾根保育所	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)	利用率等
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	経年相応の劣化が見られる	88%
南川崎保育所	1996	1,050	S造	未	不要	経年相応の劣化が見られる	99%
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
中央保育所	1974	1,036	RC造	未	未・耐震性不足	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】

- ・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、大曾根保育所、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

対象施設は下表に示す 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決めました。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 年間に建替が必要な施設】

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 (H28.7月)
八條小学校 (体育館)	1976	721	S 造	済 2013	済 2013	劣化が少ない
潮止小学校 (体育館)	1976	813	S 造	済 2015	済 2015	劣化が少ない
八幡小学校 (体育館)	1974	739	S 造	済 2008	済 2008	劣化が少ない
大曾根小学校 (体育館)	1974	738	S 造	済 2015	済 2015	劣化が少ない

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

【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)
八條小学校 (管理特別教室棟)	1978	1,351	RC造	未	未	劣化が著しい
松之木小学校 (教室・渡り廊下棟)	1973	3,244	RC造	済2000	済2000	経年相応の劣化が見られる
大原小学校 (教室棟)	1997	782	RC造	未	不要	経年相応の劣化が見られる
八潮中学校 (教室棟)	1990	4,350	RC造	済2005	不要	劣化が著しい
八潮中学校 (特別教室棟)	1991	1,842	RC造	済2005	不要	経年相応の劣化が見られる
八潮中学校 (体育館)	1991	1,507	RC造	済2005	不要	経年相応の劣化が見られる
八潮中学校 (格技場・プール)	1991	606	RC造	済2005	不要	劣化が少ない
八潮中学校 (部室)	1993	389	S造	済2005	不要	経年相応の劣化が見られる
大原中学校(管理特別教室棟増築部)	1985	1,049	RC造	未	未	劣化が著しい
大原中学校 (体育館)	2002	3,003	RC造	未	不要	劣化が少ない
大原中学校 (柔剣道場)	1988	260	S造	未	不要	経年相応の劣化が見られる

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

【グループ3：その他施設】

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(H28.7月)
八條小学校(教室棟)	1972	3,166	RC造	済2013	済2013	劣化が少ない
潮止小学校(教室・渡り廊下棟)	1973	3,641	RC造	済2014	済2014	渡り廊下の劣化が著しい
潮止小学校(管理棟)	1975	2,136	RC造	済2015	済2015	劣化が少ない
八幡小学校(管理・特別教室棟)	1966	3,835	RC造	済2008	済2008	経年相応の劣化が見られる
八幡小学校(教室棟)	1975	1,114	RC造	済2014	済2014	劣化が少ない
大曾根小学校(教室・渡り廊下棟)	1970	3,313	RC造	済2015	済2015	西昇降口の劣化が著しい
大曾根小学校(管理教室棟)	1971	1,965	RC造	済2015	済2015	劣化が少ない
松之木小学校(管理特別教室棟)	1976	1,572	RC造	済2000	済2000	劣化が少ない
中川小学校(教室棟)	1973	2,278	RC造	済2011	済2011	劣化が少ない
中川小(特別教室棟・体育館)	1976	2,038	RC造	済2011	済2011	劣化が少ない

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

【サービスの内容と PRE 戦略に関する基本方針】

- ・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

対象施設は下表に示す 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※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 年間に建替が必要な施設】

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
老人福祉センター 寿楽荘	1976	683	S造	未	未	劣化が著しい	27%

【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 (H28.6,7月)	利用率等
高齢者福祉施設 やしお苑	1998	4,157	RC造	未	不要	経年相応の劣化が見られる	100%
老人福祉センター すえひろ荘	1985	337	S造	未	不要	経年相応の劣化が見られる	17%

【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

対象施設は下表に示す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決めました。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)	利用率等
八潮市身体障害者福祉センターやすらぎ	1989	580	S造	未	不要	経年相応の劣化が見られる	7677人
八潮市障がい者福祉施設わかくさ	1992	320	S造	未	不要	経年相応の劣化が見られる	67%
八潮市障がい者福祉施設虹の家	2005	135	S造	未	不要	劣化が少ない	83%
八潮市知的障害者生活サポートセンター	1995	98	軽量S造	未	不要	劣化が少ない	—
八潮市障がい者福祉施設やまびこ	2010	590	軽量S造	未	不要	劣化が少ない	70%

【サービスの内容とPRE戦略に関する基本方針】

- ・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

対象施設は下表に示す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、鶴ヶ曾根住宅 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 年竣工の大曾根住宅 1 号棟、2 号棟、鶴ヶ曾根住宅 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)	利用率等
大原団地 1 号棟	1980	1,267	RC 造	未	不要	経年相応の劣化が見られる	100%
大原団地 2 号棟	1982	1,267	RC 造	未	不要	経年相応の劣化が見られる	100%
中馬場住宅 1 号棟	1991	1,461	RC 造	未	不要	経年相応の劣化が見られる	100%
中馬場住宅 2 号棟	1994	821	RC 造	未	不要	経年相応の劣化が見られる	100%
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)	利用率等
鶴ヶ曾根住宅 1 号棟	1970	157	RC 造	未	未	劣化が著しい	100%
鶴ヶ曾根住宅 2 号棟	1970	157	RC 造	未	未	劣化が著しい	80%
大曾根住宅 1 号棟	1971	214	RC 造	未	未	劣化が著しい	100%
大曾根住宅 2 号棟	1971	214	RC 造	未	未	劣化が著しい	80%
鶴ヶ曾根住宅 3 号棟	1971	256	RC 造	未	未	劣化が著しい	67%
鶴ヶ曾根住宅 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%

【サービスの内容と PRE 戦略に関する基本方針】

- ・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に移る。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】

- ・鶴ヶ曾根住宅 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。
- ・大曾根住宅 1 号棟、2 号棟、鶴ヶ曾根住宅 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

対象施設は下表に示す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、入居者を大曾根教職員住宅に集約して施設を維持すること、大曾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。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、大曾根教職員住宅及び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。

【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
中央教職員住宅	1971	676	RC造	済1992	未	劣化が著しい	7%
大曾根教職員住宅	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(南)	1975	785	S造	未	未	劣化が著しい	—
小作田教職員住宅B棟(中央)	1975	895	S造	未	未	劣化が著しい	—
小作田教職員住宅C棟(北)	1977	890	S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】

- ・入居者を大曾根教職員住宅に集約して施設を維持する。
- ・大曾根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、大曾根教職員住宅、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

対象施設は下表に示す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決めました。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

対象施設は下表に示す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を活用することを検討すること、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・協議することを決めました。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、本アクション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年間に建替が必要な施設】

(本アクション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)
第1分団第1部 機械器具置場	1977	31	軽量S造	未	未	劣化が著しい
第1分団第4部 機械器具置場	1979	33	軽量S造	未	未	劣化が著しい
第1分団第6部 機械器具置場	1980	33	軽量S造	未	未	劣化が著しい
第2分団第5部 機械器具置場	1976	17	S造	未	未	劣化が著しい
第2分団第5部 詰所	1989	24	木造	未	不要	経年相応の劣化が見られる
第3分団第1部 機械器具置場	1981	34	軽量S造	未	未	劣化が著しい
第3分団第2部 機械器具置場	1980	33	軽量S造	未	未	経年相応の劣化が見られる
第3分団第5部 機械器具置場	1977	19	軽量S造	未	未	劣化が少ない
第3分団第5部 詰所	1991	30	木造	未	不要	劣化が少ない

【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】

(本アクション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)
草加八潮消防局 八潮消防署	2009	3,788	RC造	未	不要	劣化が少ない
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 機械器具置場	1987	52	S造	未	不要	経年相応の劣化が見られる
第1分団第3部 機械器具置場	1992	37	S造	未	不要	経年相応の劣化が見られる

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

【サービスの内容と PRE 戦略に関する基本方針】

- ・ 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、本アクション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

対象施設は下表に示す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年間に建替が必要な施設】

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)
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)
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・管財用倉庫	1995	99	軽量S造	未	不要	劣化が少ない
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

【サービスの内容と PRE 戦略に関する基本方針】

- ・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

対象施設は下表に示す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決めました。

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

【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)
教育相談所 (フレンドスクール)	1980	322	S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】

- ・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、小学校敷地内に、機能的な教育が受けられるよう、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

上記の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¹⁰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】

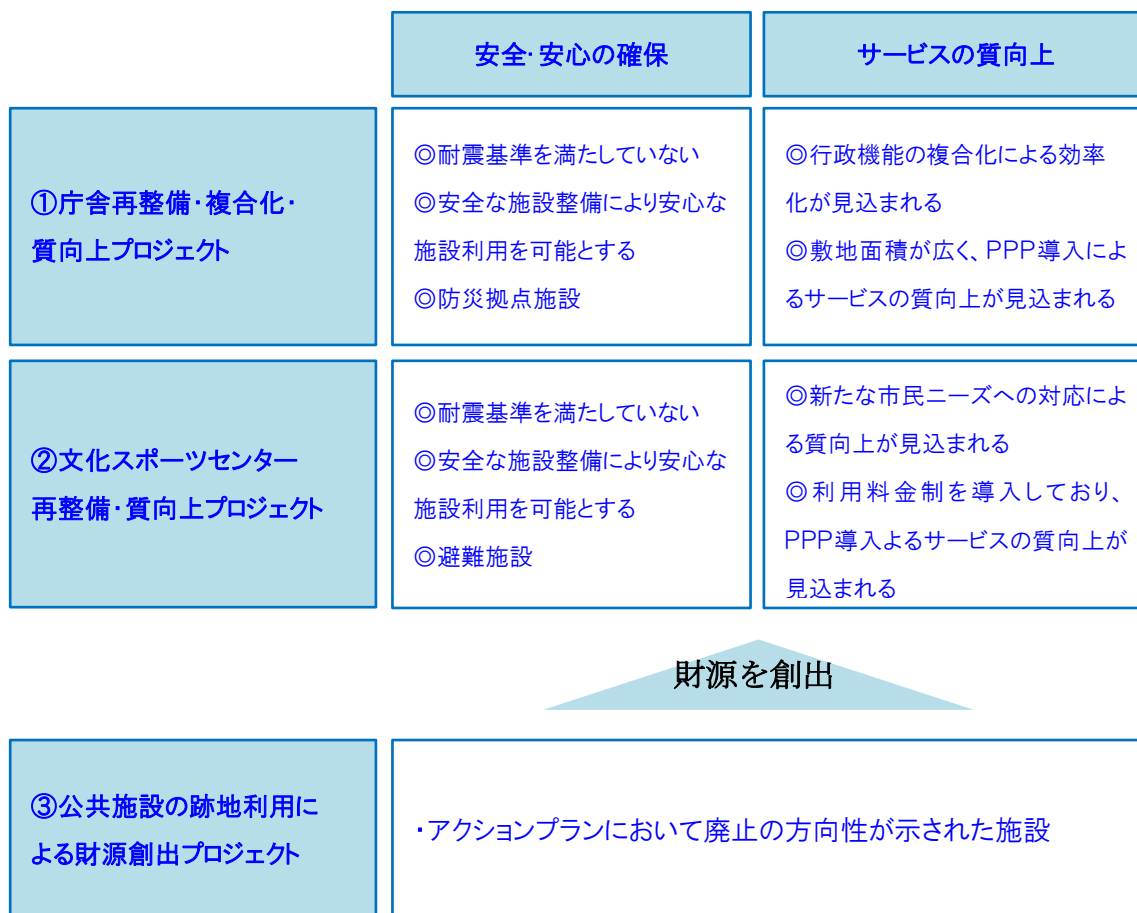
文化スポーツセンターは避難所に指定されている防災上重要な施設ですが、現施設の Is 値は 0.354 であり、必要とされる Is 値 0.75 と比較して耐震性が大幅に不足しています。一方、施設の利用率は高く、健康・スポーツ都市を宣言する本市において、相当程度の市民ニーズがあると考えています。そこで、本プロジェクトでは、市民（利用者）の安全・安心の確保と満足度のより一層の向上を図ることを目指し、文化スポーツセンターを市民ニーズに合致した新たなスポーツ施設として再整備します。

【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。

¹⁰ IS 値：建物の耐震性能を示す指標



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係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、大規模改修に係る費用を削減・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上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可能性があります。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低減

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低減します。適切な維持管理と改修により、建物の劣化を遅らせ、更新に係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観点から、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

	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	やしお生涯学習館	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
7	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
	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	八潮市立鶴ヶ曾根体育館(エイトアリーナ)	2001	2,153	RC造	2066	48
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

	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)
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	大曾根小学校 (教室棟:渡り廊下含む)	1970	3,313	RC造	2035	17
23	学校	大曾根小学校(管理教室棟)	1971	1,965	RC造	2036	18
24	学校	大曾根小学校(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
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

	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)
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
47	学校	大原中学校(管理特別教室棟)	1974	1,955	RC造	2039	21
		(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
49	学校	八條中学校(管理教室棟)	1977	3,390	RC造	2042	24
		(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
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

	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)
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
66	消防施設	草加八潮消防局 八潮消防署	2009	3,788	RC造	2074	56
65	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 ¹¹ 、建具、内部仕上げ、内部雑 ¹²
電気設備	受変電、発電・静止型電源 ¹³ 、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 ¹⁴ 、消火

¹¹ 外部：外壁などのこと

¹² 内部雑：各部分に付属する器具類などのこと

¹³ 静止型電源：蓄電池のこと

¹⁴ 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。

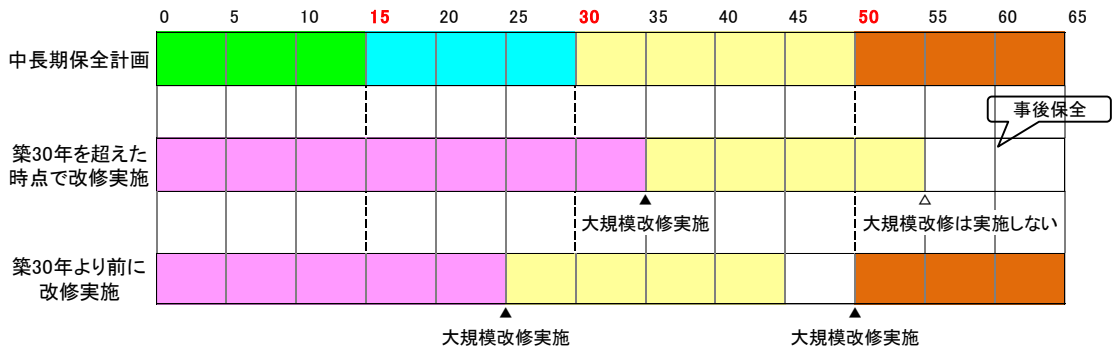
既に15年目、30年目、50年目の大規模改修の時期を迎えているにもかかわらず、まだ実施していない施設については、該当する改修を今後10年間に実施することとします。

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

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」の観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。

施設名	大規模改修 未対応	改修周期に則った改修	
		前半 (2018～2022)	後半 (2023～2027)
八潮市役所駅前出張所	—	○	—

(2) 図書館

施設名	大規模改修 未対応	改修周期に則った改修	
		前半 (2018～2022)	後半 (2023～2027)
八潮市立八幡図書館	○ ◎	—	—
八潮市立八条図書館	○	—	—

※八潮市立八条図書館は八条公民館と、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

施設名	大規模改修 未対応	改修周期に則った改修	
		前半 (2018～2022)	後半 (2023～2027)
八潮市立資料館	○	◎	—

(4) 文化施設

施設名	大規模改修 未対応	改修周期に則った改修	
		前半 (2018～2022)	後半 (2023～2027)
八潮市民文化会館駅前分館（八潮メセナアネックス）	—	○	—
やしお生涯学習館	○	—	◎
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

施設名	大規模改修 未対応	改修周期に則った改修	
		前半 (2018～2022)	後半 (2023～2027)
八潮市立コミュニティセンター	○ ◎	—	—
八潮市立八幡公民館	○ ◎	—	—
八潮市立八條公民館	○	—	—

※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

施設名	大規模改修 未対応	改修周期に則った改修	
		前半 (2018～2022)	後半 (2023～2027)
八潮市立鶴ヶ曽根体育館 (エイトアリーナ)	○	—	—
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)	◎	—	—

(7) 保健施設

施設名	大規模改修 未対応	改修周期に則った改修	
		前半 (2018～2022)	後半 (2023～2027)
八潮市立保健センター (八潮市立休日診療所)	○ ◎	—	—

(8) 幼保・こども園

施設名	大規模改修 未対応	改修周期に則った改修	
		前半 (2018～2022)	後半 (2023～2027)
南川崎保育所	○	—	◎

(9) 幼児・児童施設

施設名	大規模改修 未対応	改修周期に則った改修	
		前半 (2018～2022)	後半 (2023～2027)
わかくさ学童保育所	○	◎	—

(10) 学校

施設名	大規模改修 未対応	改修周期に則った改修	
		前半 (2018～2022)	後半 (2023～2027)
八條小学校	教室棟	—	—
	管理特別教室棟	○ ◎	—
	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
大曾根小学校	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	○ ◎	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	○	—	◎
	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	—	◎	—
	特別教室棟	—	◎	—
	体育館	—	◎	—
	格技場・プール	—	◎	—
大原中学校	教室棟：渡り廊下含む	—	—	—
	管理特別教室棟	—	—	—
	(増築部)	○ ◎	—	—
	体育館	○	—	—
八條中学校	管理教室棟	—	—	—
	(増築部)	○ ◎	—	—
	体育館	—	—	耐用(2027)年
八幡中学校	管理教室棟	—	—	—
	体育館	—	—	—
	柔剣道場	○	—	◎
潮止中学校	教室棟	—	—	—
	体育館	—	—	—

(11) 高齢者福祉施設

施設名	大規模改修 未対応	改修周期に則った改修	
		前半 (2018～2022)	後半 (2023～2027)
老人福祉センター寿楽荘	○ ◎	—	耐用(2026)年
高齢者福祉施設やしお苑	○	—	—
老人福祉センターすえひろ荘	○ ◎	—	—

(12) 障がい者福祉施設

施設名	大規模改修 未対応	改修周期に則った改修	
		前半 (2018～2022)	後半 (2023～2027)
八潮市身体障害者福祉センター やすらぎ	○	◎	—
八潮市障がい者福祉施設やまびこ	—	—	○
八潮市障がい者福祉施設わかくさ	○	◎	—

(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 未対応	改修周期に則った改修	
		前半 (2018～2022)	後半 (2023～2027)
草加八潮消防局 八潮消防署	—	—	○

(15) その他の行政施設

施設名	大規模改修 未対応	改修周期に則った改修	
		前半 (2018～2022)	後半 (2023～2027)
八潮市建設資材置場	○	◎	—

第4章 課題と今後の取組

第1節 公共施設の更新・統廃合及び保全に係る費用の試算

1 公共施設の保全に係る費用の試算

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、下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/㎡
電気	0 円/㎡
機械	1,438 円/㎡
合計	2,877 円/㎡

<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/㎡	3,577 円/㎡
電気	25,114 円/㎡	9,281 円/㎡
機械	23,540 円/㎡	23,540 円/㎡
合計	52,231 円/㎡	36,398 円/㎡

<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/m ²	1,761 円/m ²
電気	12,024 円/m ²	0 円/m ²
機械	19,272 円/m ²	19,272 円/m ²
合計	33,057 円/m ²	21,033 円/m ²

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/m ²
電気	0 円/m ²
機械	10,107 円/m ²
合計	11,546 円/m ²

<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/m ²	6,217 円/m ²
電気	29,512 円/m ²	13,679 円/m ²
機械	43,070 円/m ²	43,070 円/m ²
合計	78,799 円/m ²	62,966 円/m ²

<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/m ²	9,396 円/m ²
電気	16,213 円/m ²	4,189 円/m ²
機械	35,447 円/m ²	35,477 円/m ²
合計	61,056 円/m ²	49,032 円/m ²

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/m ²
電気	0 円/m ²
機械	10,117 円/m ²
合計	12,180 円/m ²

<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/m ²	39,040 円/m ²
電気	69,473 円/m ²	53,640 円/m ²
機械	58,310 円/m ²	58,310 円/m ²
合計	166,823 円/m ²	150,990 円/m ²

<50年目>

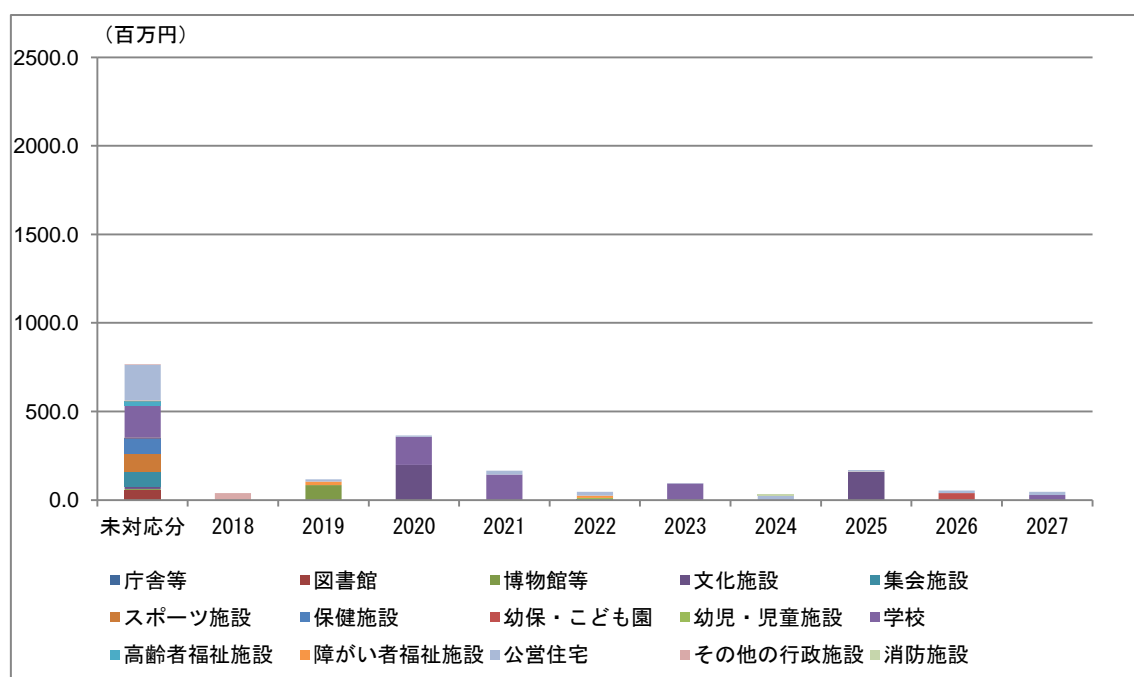
	自家発電がある場合	自家発電がない場合
建築	10,886 円/m ²	10,886 円/m ²
電気	43,332 円/m ²	31,308 円/m ²
機械	37,727 円/m ²	37,727 円/m ²
合計	91,945 円/m ²	79,921 円/m ²

(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。

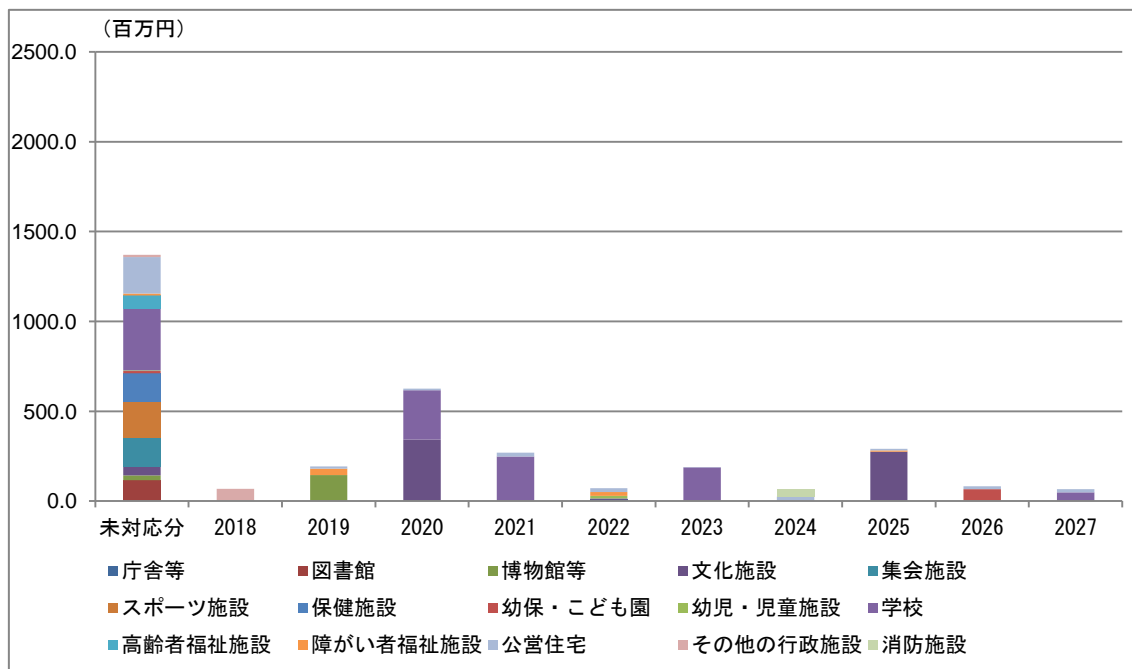
①ケース1：最低限の改修（単価が小さい）

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。



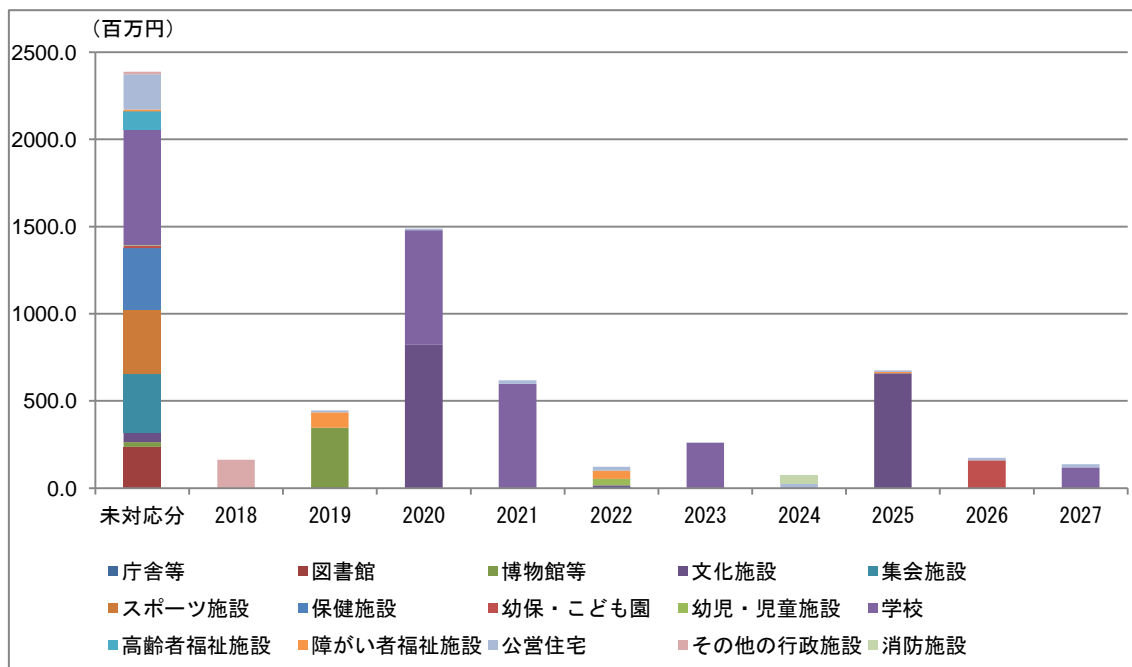
②ケース 2：中程度の改修（単価が中程度）

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・統廃合に係る費用の試算

公共施設再編計画において、「グループ 1：今後 10 年間に建替が必要な施設」として位

置つけられた施設、ならびにその他のグループで「建替を実施、または建替を検討する」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 教育系・行政系等 施設		18,345	400	7,338,000
	庁舎別館	862	—	—
	庁舎東側棟	1,274	—	—
	庁舎	6,498	—	—
	八潮市民文化会館・八潮市勤労福祉センター（八潮メセナ）	5,445	—	—
	八潮市立保健センター（八潮市立休日診療所）	2,165	—	—
	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 老人福祉センターすえひろ荘	1,081 337	— —	— —
スポーツ・レクリ エーション系等 施設		4,693	360	1,689,480
	八潮市文化スポーツセンター	4,637	—	—
	八潮市文化スポーツセンター相撲場	56	—	—
学校教育系、子育 て支援施設等		9,057	330	2,988,810
	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	—	—
	大曾根保育所	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	—	—	

	大曾根小学校（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
	鶴ヶ曾根住宅1号棟	157	—	—
	鶴ヶ曾根住宅2号棟	157	—	—
	大曾根住宅1号棟	214	—	—
	大曾根住宅2号棟	214	—	—
	鶴ヶ曾根住宅3号棟	256	—	—
	鶴ヶ曾根住宅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・保全に係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・統廃合に係る費用として約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。

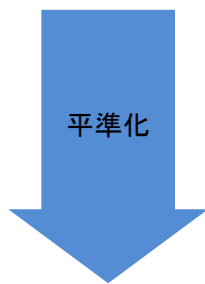
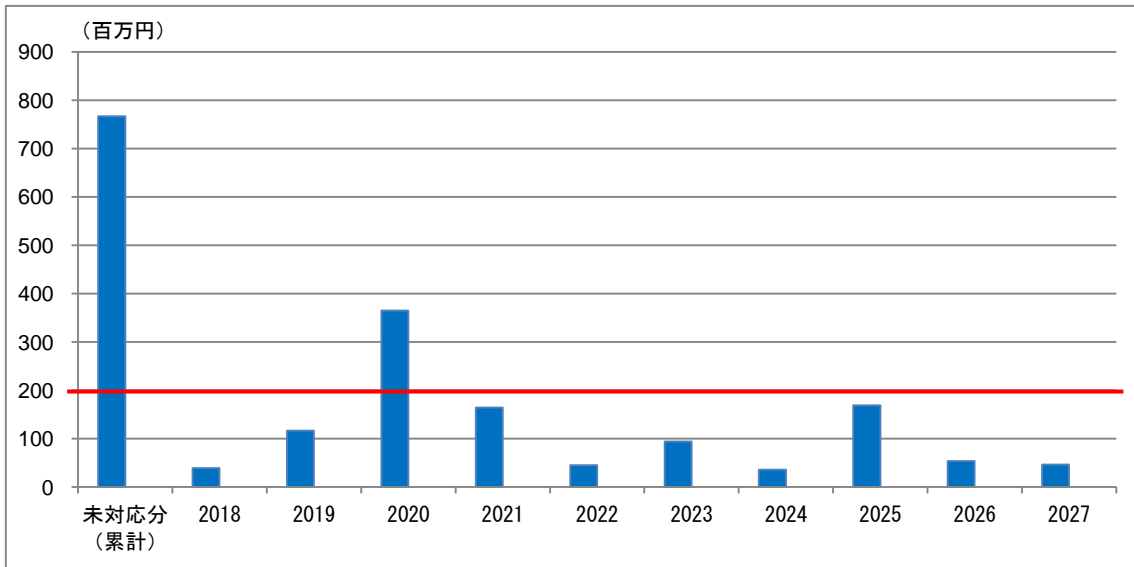
1 財政負担の平準化

(1) 大規模改修

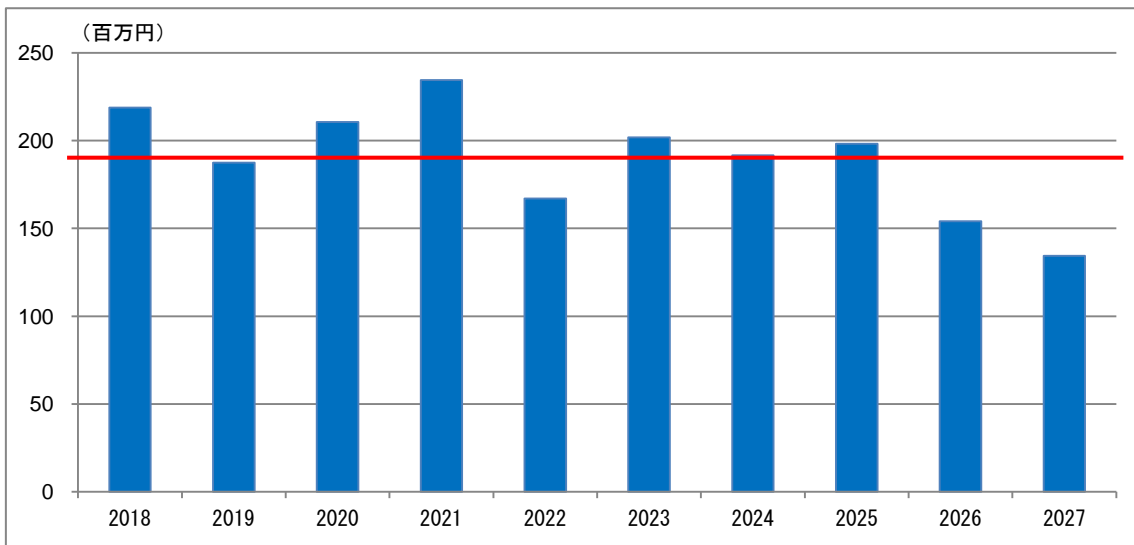
試算結果を考察すると、大規模改修の未対応分が非常に多いこと、ならびに前半5年間の負担が比較的大きくなることが分かりました。10年間の財政負担を平準化するためには、比較的緊急性の低い施設の改修を後半5年間に遅らせるといった対応が考えられます。

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>



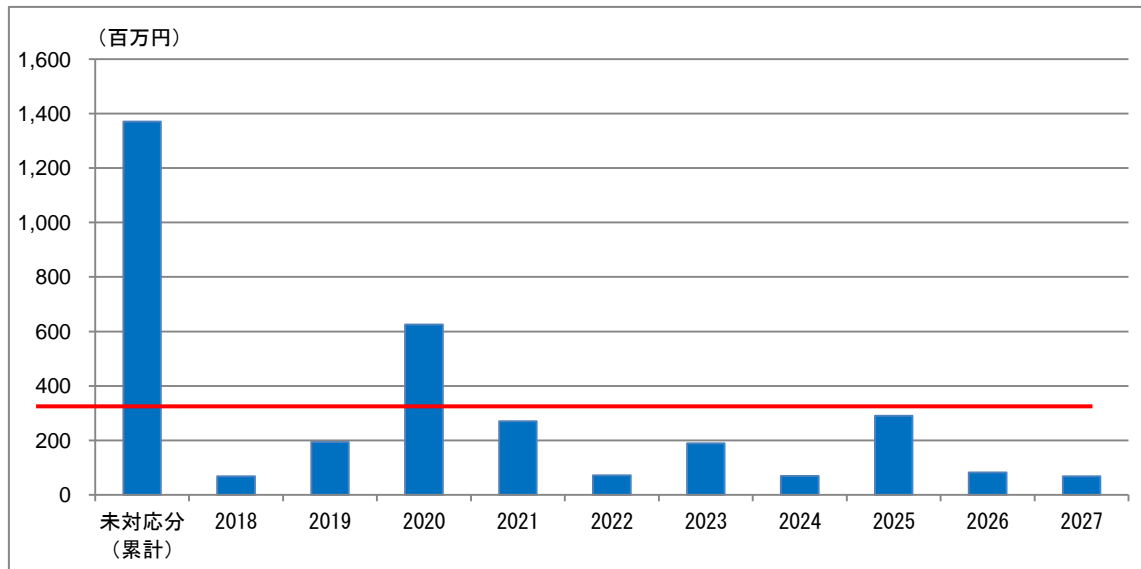
- <ルール>
- ・ 未対応分を優先とし、その他の対応は2024年度以降に後ろ倒し
 - ・ 未対応分があり、かつ今後10年に周期に沿った改修が予定されている施設は、未対応分に合わせて周期に沿った改修を同時に実施する
 - ・ 未対応分は築年数が古い施設を優先
 - ・ 駅前出張所・アネックスはマンション合築のため改修時期を変更しない



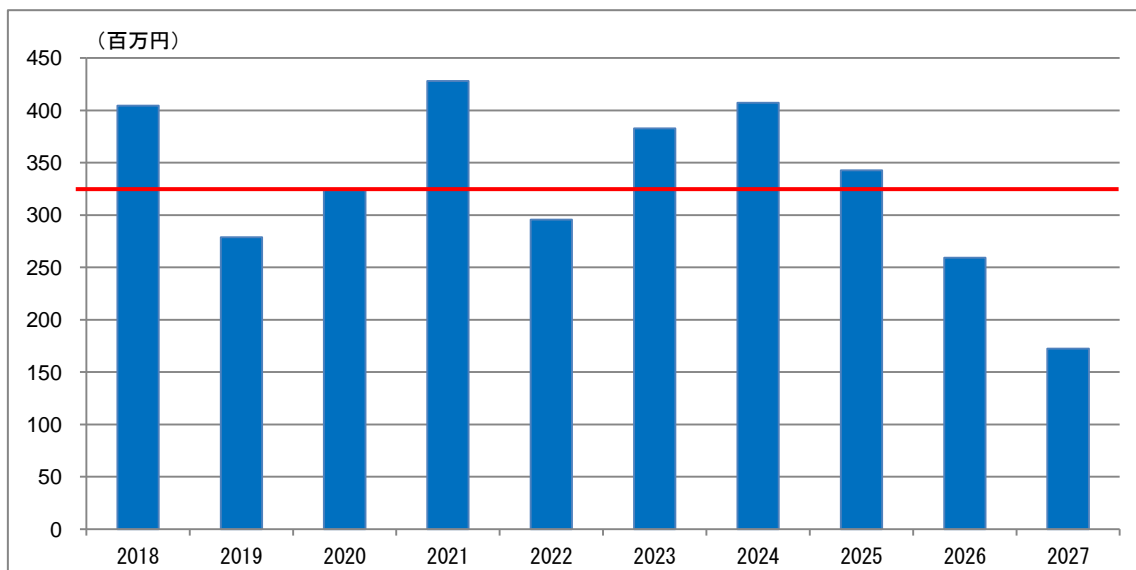
<ケース2（中程度の改修）での平準化>

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



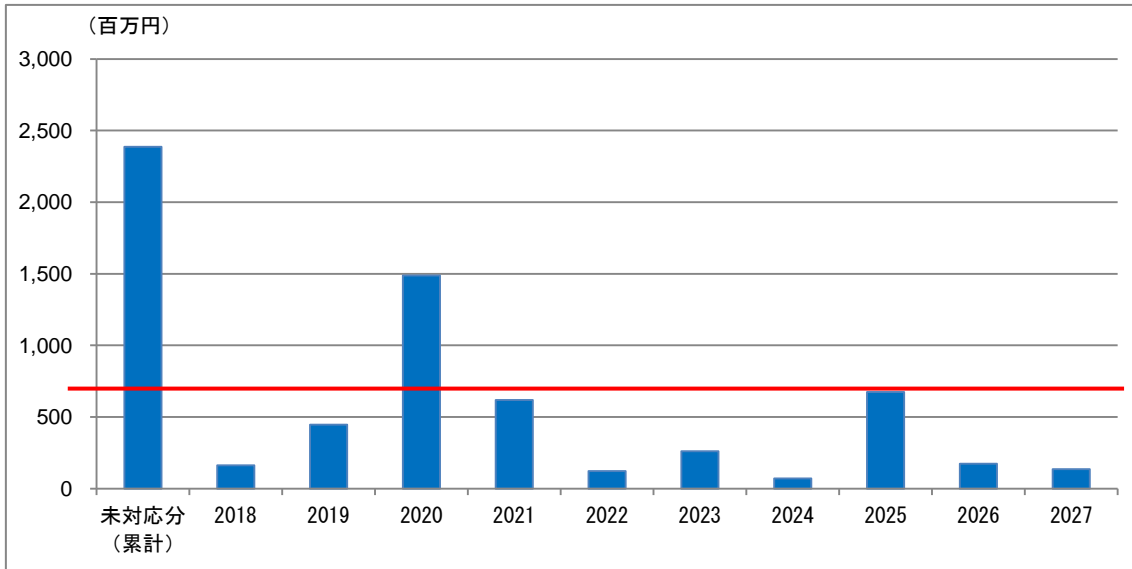
■平準化後



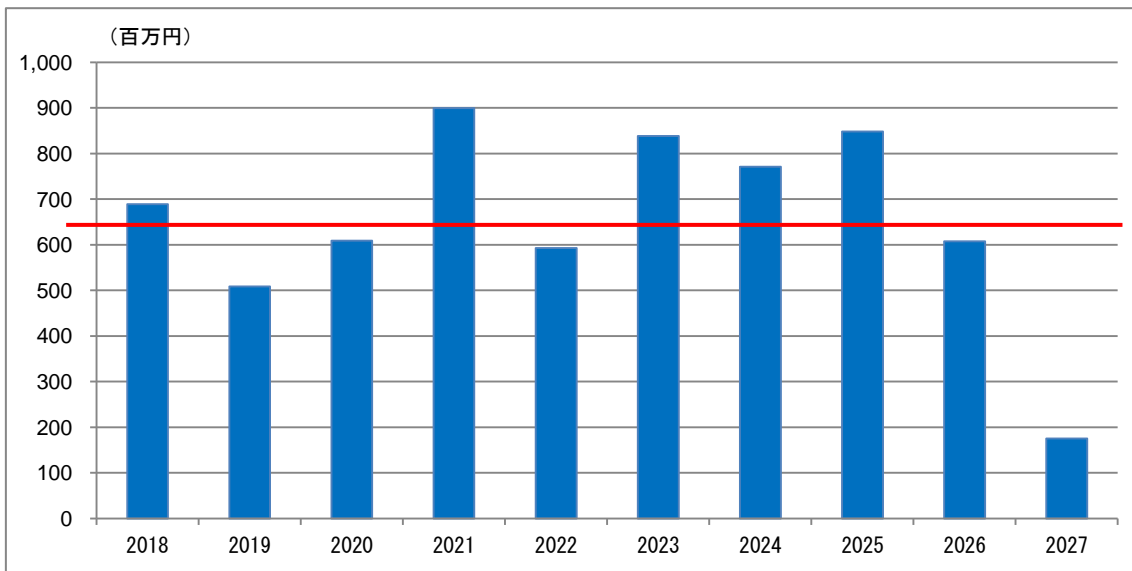
<ケース3（最大限の改修）での平準化>

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



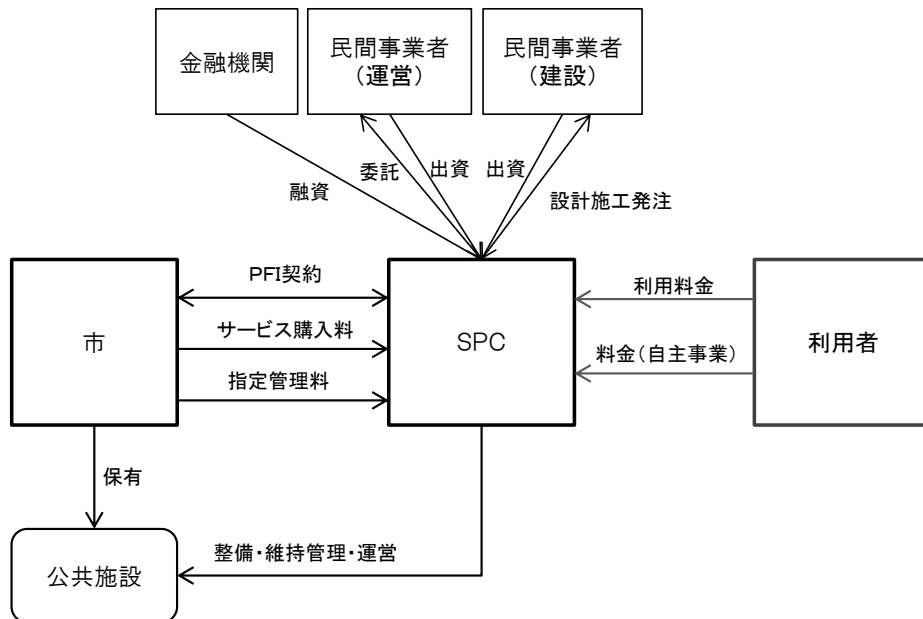
■平準化後



(2) 更新・統廃合

公共施設の更新・統廃合に係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・統廃合に係る費用は事業期間中、平準化されます。

図表 32 PFI事業 (BT0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・統廃合及び保全に係る費用は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上で、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上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。

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。

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 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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が一体化することが必要。
	○性能発注 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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、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、ならびに公共サービスの質向上を実現します。