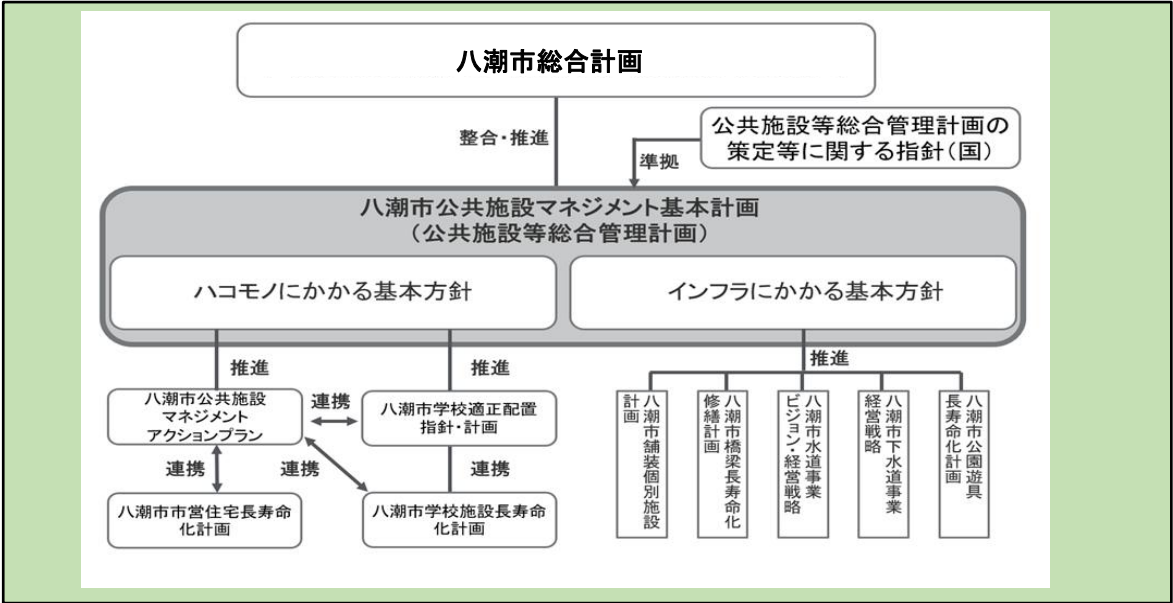


議事（3）公共施設マネジメントアクションプランの素案について

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



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「公共施設再編計画」及び「公共施設中長期保全計画」の2部からなります。
「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。「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。

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令和8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年後の令和13年度を目途に内容の見直しを行います。

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
(1) 更新・統廃合のモデルスケジュール
1年目 ・施設計画に関する基本構想 ・事業手法に関する検討。
PPP/PFI 手法の導入可能性があると判断された場合
2年目 ・施設計画 ・事業手法に関する詳細な検討 ・運営計画に関する基本計画。
3年目 PPP/PFI事業として実施する場合は、公募・選定プロセスに入ります。
PPP/PFI手法を導入しない場合には、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。
(2) 大規模改修のモデルスケジュール

建物部位及び設備ごとに20～40年の改修周期を設定し、部位設備等の改修を適時に行うこととしています。特に40年目で行う改修は、外部建具や内部建具、電力貯蔵・発電、給排水等、単価の高い改修ものであることから、これを大規模改修と位置付けます。

	1年目	2年目	3年目	4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	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】 ・工事費超概算 ・工事工程検討 【リニューアル計画】 ・改修目的の検討 （現状分析・ニーズの把握・課題の整理、廃止・転用室の精査） ・工事費超概算 ・工事工程検討	【大規模改修】 ・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】 ・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】 ・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

第1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

基本計画で定めた「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」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。

第2節 公共施設の配置に関する取組の基本的な考え方

1 サービスに着目した公共施設の再配置

公共施設再編の検討に当たっては、「建物」だけでなく、そこで提供している「サービス」や「施設の使われ方」を整理し、利用者の利便性の向上や効率的な施設利用を図るため、施設が近接している場合には、類似又は重複している機能を整理しながら、適切なサービス提供量を分野横断的に検討します。

2 公共施設の配置に関する取組の基本的な考え方

サービスの特性に応じて「市全体」、「地域」の2階層の配置レベルを設定。「全体最適」の公共施設配置を実現するためには、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て検討を進める必要があります。

歴史的な八條地域、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。

第3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

（1）耐用年数の状況

グループ1 今後10年間に建物躯体の更新が必要な施設：原則として建替え

グループ2 今後10年間に建物部位の改修が必要な施設：原則として維持

グループ3 その他施設：原則として維持

（2）劣化状況

本市では平成28年に公共施設を対象に現地実査を行いました。今後も、必要に応じて現地調査を行い、今後10年間に更新・統廃合する可能性を検討します。

（3）利用率等

利用率等が低い施設や室については、その可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

令和7年度に実施した市民意識調査の結果では、「施設の統廃合や集約化・複合化により施設数を減らして再編を行う」意見が多く見られました。一方で、維持すべき施設としては「学校」「消防施設」「高齢者福祉施設」などの施設が重視されていました。

施設の更新・統廃合は可能な限り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

「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「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、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。

第4節 市有財産の有効活用の推進

1 市有財産の有効活用に関する取組

- | | |
|-----------------|-----------------|
| ①庁内における活用ニーズの把握 | ②地域における活用ニーズの把握 |
| ③民間活力の導入検討 | ④貸付け、売却の決定 |
| ⑤活用方法の検討 | |

第2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、基本計画及び第1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

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。

(2) 対象とする部位

区分	部位
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、避雷
機械設備	空調、換気、自動制御、給排水衛生、消火、昇降機

2 改修周期

区分	工事内容	改修周期
建築	屋根、外部、	20年
	外部建具、内部建具、内部、外構	40年
電気設備	電力、通信・情報、中央監視、避雷・屋外	20年
	受変電、電力貯蔵・発電、	40年
機械設備	空調、自動制御	20年
	換気、排煙、給排水衛生、消火、昇降機	40年

3 優先順位

大規模改修の時期を迎えているにもかかわらず、未対応施設については、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、「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。

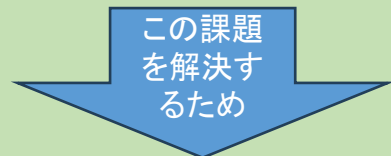
4 施設ごとの保全に関する取組内容

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。

第3章 課題と今後の取組

基本計画でも示したとおり、公共施設の維持管理・更新等に係る現在要している経費は、令和5年度～令和6年度の平均は22.1億円です。一方で、今後10年間の将来更新費用は、長寿命化対策を行ってもなお年36.3億円と試算しています。

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。



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。

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。