

草加市公共施設個別施設計画

令和3年3月 草加市

目次

第1章 計画策定の背景、目的と位置付け	3
1 個別施設計画策定の背景と目的	3
2 計画の位置付け	4
第2章 計画の対象施設、対象期間	5
1 対象施設	5
2 計画期間	10
第3章 計画を取り巻く現状と課題	11
1 今後の人口推計	11
2 財政の現状と課題	12
3 公共施設全体の現状	14
4 アンケート調査からみた課題	15
5 まとめ	17
第4章 本市におけるこれまでの主な取組	19
1 これまでの主な取組	19
第5章 計画の策定に当たっての考え方	21
1 基本方針	21
2 公民連携による公共施設マネジメントの推進	23
3 長寿命化	29
4 適正な受益者負担の推進	30
5 地方債の活用と使用目標年数	30
6 マネジメント推進体制の構築	30
第6章 個別施設の状態等	31
1 劣化度調査の実施	31
2 利用者1人当たりの行政コストの算出	36
3 施設評価	36

4	施設重要度.....	37
5	使用目標年数の設定.....	37
6	施設配置の考え方.....	47
第7章 対策内容と実施時期.....		48
1	市民文化施設.....	51
2	コミュニティ施設.....	56
3	スポーツ・レクリエーション施設.....	77
4	産業施設.....	86
5	学校教育施設.....	91
6	子育て支援施設.....	95
7	保健・福祉施設.....	162
8	行政施設.....	173
9	市営住宅.....	184
10	供給処理（環境）施設.....	188
11	医療施設.....	193
第8章 対策費用.....		197
1	計画期間における対策.....	197
2	対策費用のシミュレーション.....	199
3	本市における課題と今後の取組.....	202
【資料】		
	劣化度調査結果・保全計画一覧表.....	204

1

計画策定の背景、目的と位置付け

1 個別施設計画策定の背景と目的

国は、保有する施設の中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化を図るとともに、維持管理・更新に係る産業の競争力を確保するための方向性を示すものとして、国や地方公共団体、その他民間企業等が管理するあらゆるインフラを対象に、「インフラ長寿命化基本計画（平成25年(2013年)11月29日インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）」を策定しました。

この基本計画において、各インフラの管理者及び国や地方公共団体の各機関は、インフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中期的な取組の方向性を明らかにする行動計画としてインフラ長寿命化計画を策定し、さらに、この行動計画に基づき、個別施設ごとの具体の対応方針を定める計画として、「個別施設ごとの長寿命化計画（個別施設計画）」を策定するものとしています。

これを踏まえ、本市では、長期的な視点から適切な維持管理や計画的な更新・長寿命化等を実施し、財政負担を平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現するため、平成27年度（2015年度）に、本市における行動計画となる「草加市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」といいます。）」を策定しました。そして、これを実現するための具体的な計画として、個別施設ごとに具体の方針を定める「個別施設計画」を策定するものです。

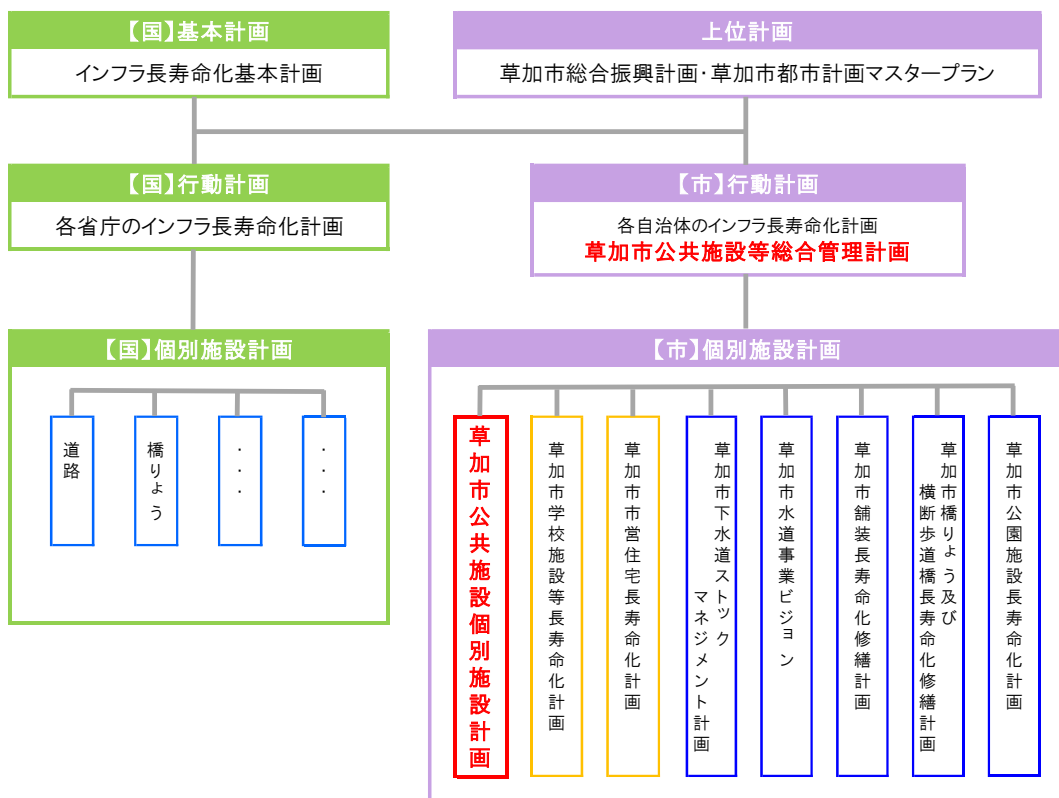
個別施設計画では、点検・診断によって得られた個別施設の状態や維持管理・更新等に係る優先順位の考え方、対策の内容等を示し、劣化度調査や各調査結果等を総合的に判断し、財政状況を踏まえた今後の改修や更新の実施時期の適正化・平準化を図るとともに、公共施設の最適な配置を目指します。

2 計画の位置付け

本計画は、総合管理計画に基づき、個別施設ごとに具体的の方針を定める計画として、点検・診断によって得られた個別施設の状態や維持管理・更新等に係る優先順位の考え方、対策の内容等を定めるもので、国が策定したインフラ長寿命化基本計画（平成25年（2013年）11月29日インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）に基づく個別施設計画であり、総合管理計画を実現するための具体的な行動計画として位置付けられるものです。

本計画では、施設のLCC（ライフサイクルコスト）の削減や更新等の費用の平準化、公共施設の機能統合等による更新費用の削減を図り、施設の更新及び維持管理のための費用の確保をすべくコストについて明らかにし、公共施設の保有総量の適正化のため施設類型ごとに実施方針等の考え方を示しております。

また、本計画は、本市の将来像を示し、これを実現するための施策の方針を定めた「第四次草加市総合振興計画（以下「総合振興計画」といいます。）」及び「まちづくりの基本となる計画 草加市都市計画マスタープラン2017-2035（以下「都市計画マスタープラン」といいます。）」を最上位計画としており、両計画及び各個別施設計画や分野別計画と連動し整合性を図りながら実施するものです。本計画の実施により、将来世代に課題や負担を先送りすることなく、より良い状態で公共施設を引き継ぐことで、「快適都市」の実現を図ります。



図表1-1 草加市公共施設個別施設計画の位置付け

2

計画の対象施設、対象期間

1 対象施設

(1) 本計画の対象施設

本計画における対象施設は、総合管理計画（資料編 3.3公共建築物の状況）に記載された公共建築物とします。ただし、総合管理計画策定後、廃止（解体）等により対象外となった施設及び新たに整備された施設等については、以下のとおり整理します。

① 対象外施設

【公営企業】

総合管理計画の策定に当たっての指針の改訂（平成30年2月27日総財務第28号）により、普通会計と公営事業会計（企業会計）を区分することとされたことから、公営企業である水道庁舎、市立病院については本計画の対象外とします。

【消防施設】

一部事務組合に移行した消防施設は本計画の対象外とします。

【個別に長寿命化計画を策定する施設】

「草加市学校施設等長寿命化計画（以下「学校施設等長寿命化計画」といいます。）」（令和2年度策定予定）の対象施設である学校教育施設及び社会教育施設等については、本計画の対象外とします。また、市営住宅については「草加市市営住宅長寿命化計画」に基づき公共施設マネジメントの取組を整理・推進していくことから、本計画の対象外とします。

【持分（区分）所有の施設】

持分（区分）所有の施設であるアコスホールについては、本計画の対象外とします。

【建物を借り上げて運営している施設】

建物を借り上げて運営している第2児童クラブの一部については、本計画の対象外とします。

【廃止（解体）施設】

総合管理計画策定後に廃止（解体）又は廃止（解体）予定の次の施設については、本

計画の対象外とします。

- ・きたや保育園（令和元年度(2019年度)廃止）
- ・草加市役所別館（令和元年度(2019年度)廃止）
- ・北谷書庫（令和3年度(2021年度)廃止予定）

② 新規施設

総合管理計画策定後に新たに整備された次の施設については、本計画の対象とします。

- ・漸草庵
- ・まつばらきた保育園

以上を踏まえ、本計画における対象施設は、合計103施設、延床面積の合計は約9.1万㎡となります（図表2-1参照）。

図表2-1 対象施設一覧

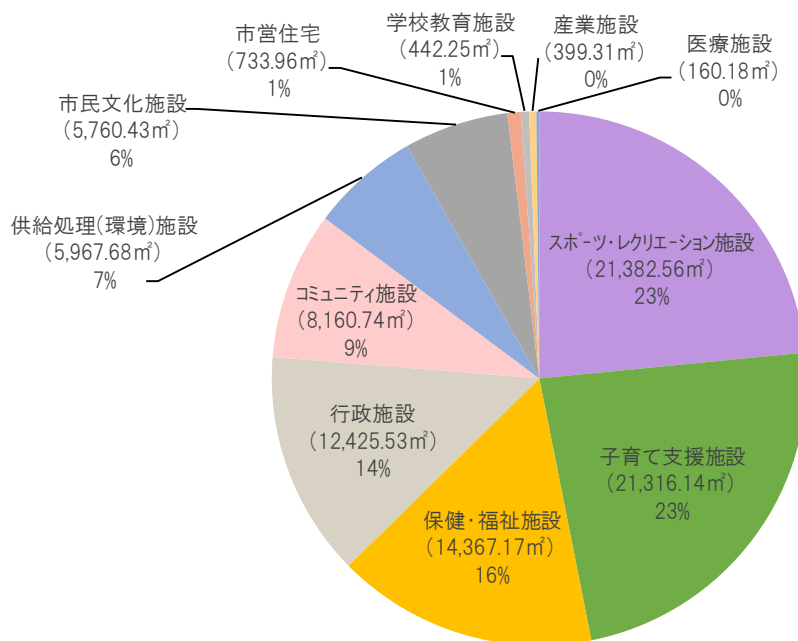
施設類型	施設名	延床面積 (㎡)	備考
市民文化施設 【2施設】	草加市文化会館	5,572.83	
	漸草庵	187.60	草加市文化会館敷地内
	小計	5,760.43	
コミュニティ施設 【16施設】	高砂コミュニティセンター	674.98	校舎内
	原町コミュニティセンター	525.72	
	瀬崎コミュニティセンター	593.25	
	稲荷コミュニティセンター	622.90	
	氷川コミュニティセンター	714.33	
	柳島コミュニティセンター	631.75	
	八幡コミュニティセンター	626.00	
	谷塚ミニコミュニティセンター	145.35	
	谷塚南ミニコミュニティセンター	306.54	
	草加南ミニコミュニティセンター	133.36	
	草加北ミニコミュニティセンター	118.15	
	松原ミニコミュニティセンター	135.17	
	新田ミニコミュニティセンター	216.25	
	市民活動センター	357.97	市民交流活動センター内
	勤労青少年ホーム	659.22	複合施設
	勤労福祉会館	1,699.80	複合施設
	小計	8,160.74	
スポーツ・レクリエーション施設 【6施設】	市民温水プール	2,356.34	
	スポーツ健康都市記念体育館	14,299.93	
	市民体育館	3,756.45	
	そうか公園クラブハウス	721.40	
	工業団地公園（観覧席）	199.72	
	工業団地公園（管理棟）	48.72	
	小計	21,382.56	
産業施設 【2施設】	伝統産業展示室	261.90	草加市文化会館内
	物産・観光情報センター	137.41	
	小計	399.31	
学校教育施設 【1施設】	教育支援室	442.25	複合施設
	小計	442.25	
子育て支援施設 【57施設】	あずま保育園	1,298.70	高砂小学校敷地内
	たかさご保育園	386.37	
	きたうら保育園	1,303.91	
	やつか保育園	333.35	
	しのは保育園	527.96	
	あさひ保育園	529.74	
	やなぎしま保育園	380.16	
	にしまち保育園	537.21	
	せざき保育園	529.18	
	しんぜん保育園	527.26	
	しんえい保育園	534.49	
	やはた保育園	530.15	
	やはた保育園分園（B棟）	128.00	校舎内
	こやま保育園	534.74	
	ひかわ保育園	538.56	
	あおやぎ保育園	633.64	
やつかかみ保育園	611.57		

施設類型	施設名	延床面積 (㎡)	備考	
	さかえ保育園	1,248.58	複合施設	
	まつばらきた保育園	1,352.95		
	谷塚児童クラブ (A-1棟)	224.00	校舎内	
	高砂児童クラブ (B棟)	386.56	校舎内	
	新田児童クラブ (C棟)	121.68	校舎内	
	栄児童クラブ (A棟)	330.00	校舎内	
	川柳児童クラブ	218.89		
	瀬崎児童クラブ (プレハブ棟)	163.07	校舎内	
	西町児童クラブ	268.30		
	新里児童クラブ (D棟)	128.00	校舎内	
	花栗南児童クラブ	158.98		
	八幡児童クラブ	242.11		
	新栄児童クラブ (B棟)	128.00	校舎内	
	清門児童クラブ	150.71		
	清門児童クラブ分室 (プレハブ棟)	67.89	校舎内	
	稲荷児童クラブ	167.69		
	氷川児童クラブ (B棟)	128.00	校舎内	
	八幡北児童クラブ (A棟)	128.00	校舎内	
	長栄児童クラブ (A棟)	130.00	校舎内	
	青柳児童クラブ (A棟)	122.00	校舎内	
	小山児童クラブ	168.10		
	両新田児童クラブ	151.04		
	松原児童クラブ (C棟)	237.00	校舎内	
	花栗南第2児童クラブ (B棟)	128.00	校舎内	
	氷川第2児童クラブ (B棟)	64.00	校舎内	
	青柳第2児童クラブ (A棟)	64.00	校舎内	
	稲荷第2児童クラブ (A棟)	64.00	校舎内	
	新田第2児童クラブ (C棟)	60.84	校舎内	
	瀬崎第2児童クラブ (プレハブ棟)	66.24	校舎内	
	八幡第2児童クラブ (C棟)	61.60	校舎内	
	八幡北第2児童クラブ (A棟)	62.00	校舎内	
	両新田第2児童クラブ (A棟)	62.00	校舎内	
	住吉児童館 (児童クラブ)	372.86	複合施設	
	谷塚児童センター	456.68	市民交流活動センター内	
	新栄児童センター	384.31		
	氷川児童センター	395.76		
	青少年交流センター	438.65	市民交流活動センター内	
	子育て支援センター	1,742.85	複合施設	
	児童発達支援センターあおば学園	415.58		
	保育ステーション	190.23	複合施設	
	小計	21,316.14		
	保健・福祉施設 【8施設】	社会福祉活動センター	515.00	
		総合福祉センターであいの森	4,926.56	
高齢者福祉センターふれあいの里		2,441.57		
在宅福祉センターさくらの里		766.36		
養護老人ホーム松楽苑		1,247.76		
障害福祉サービス事業所つばさの森		1,345.00		
障害者グループホームひまわりの郷		1,525.32		
保健センター		1,599.60		
小計		14,367.17		

施設類型	施設名	延床面積 (㎡)	備考
行政施設 【7施設】	市役所 (本庁舎)	4,099.00	
	市役所 (西棟)	3,505.00	
	市役所 (第二庁舎)	4,139.29	
	公用車管理棟	266.08	
	谷塚サービスセンター	91.50	市民交流活動センター内
	新田サービスセンター	158.30	複合施設
	松原サービスセンター	166.36	
	小計	12,425.53	
市営住宅 【1施設】	草加市再開発住宅	733.96	複合施設
	小計	733.96	
供給処理(環境)施設 【2施設】	環境業務センター	998.10	複合施設
	リサイクルセンター	4,969.58	
	小計	5,967.68	
医療施設 【1施設】	子ども急病夜間クリニック	160.18	複合施設
	小計	160.18	
合計【103施設】		91,115.95	

(2) 対象施設の施設類型別割合

施設類型別の延床面積の割合は、スポーツ・レクリエーション施設と子育て支援施設が約23%、保健・福祉施設が約16%、行政施設が約14%となっています。



図表2-2 施設類型別の延床面積の割合

2 計画期間

本計画における計画期間は、総合振興計画・基本計画及び公共施設等総合管理計画との整合性を図り、令和3年度(2021年度)～令和9年度(2027年度)の7年間とします。以降については、8年ごとに見直しを図り、草加市の情勢に応じた計画の実行を目指します。

年度	平成			令和																							
	28	29	30	元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	
基本構想	第四次草加市総合振興計画基本構想																	第五次草加市総合振興計画基本構想									
基本計画	第一期基本計画			第二期基本計画			第三期基本計画			第四期基本計画			第五期基本計画			第一期基本計画											
行動計画	公共施設等総合管理計画			公共施設等総合管理計画(改訂)			2055年度までの40年間を見通している																				
個別施設計画					公共施設個別施設計画(第1期)			第2期計画			第3期計画																

図表2-3 計画期間

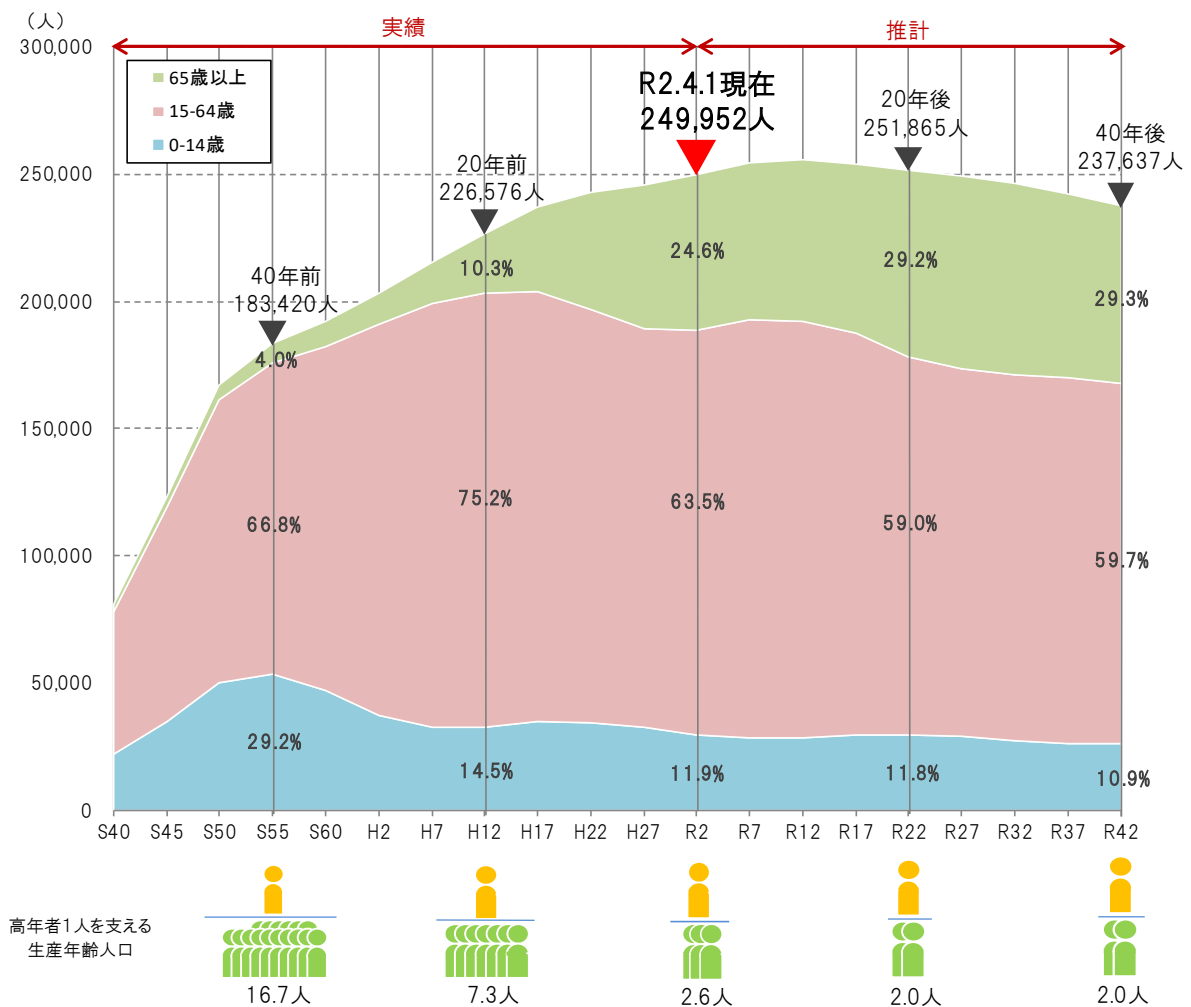
3

計画を取り巻く現状と課題

1 今後の人口推計

本市の人口はまだ緩やかに増加していますが、今後、総人口は令和12年(2030年)をピークに減少に転じ、高年者人口の増加、年少人口及び生産年齢人口の減少が予測されています。(図3-1参照)

高年者1人を支える生産年齢人口は、多くの公共施設を整備した昭和40年代から50年代と比較しても大幅に減少していることがわかります。これらの公共施設を維持管理・更新するに当たっては、時代の変化に対応し、必要な施設や機能を見極め、効率的・効果的、そして計画的な施設運営を図ることが非常に重要となります。



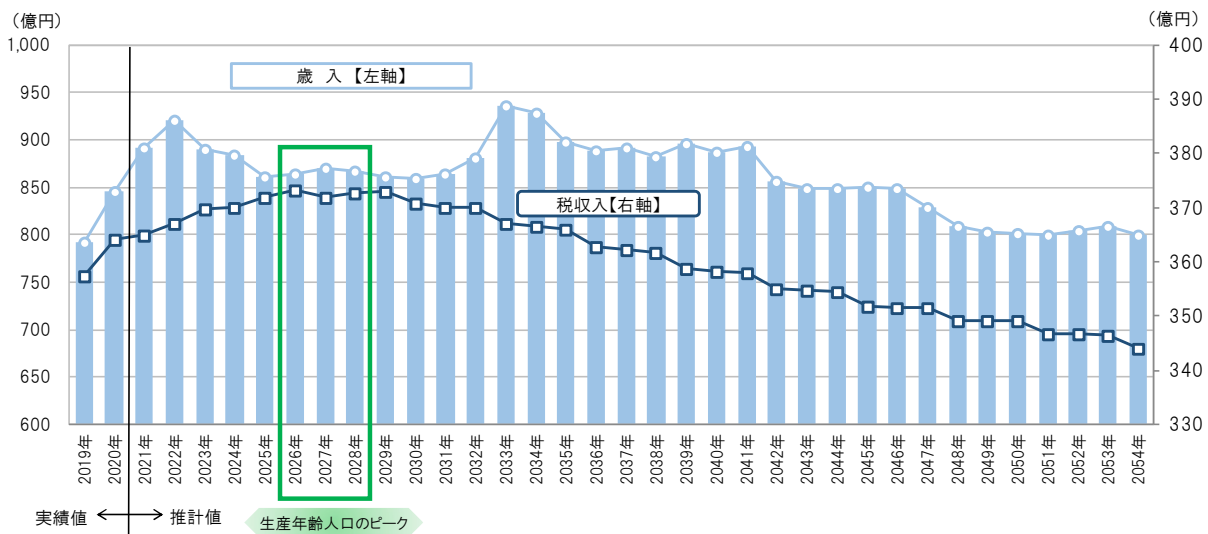
昭和40年～50年は国勢調査、昭和55年～昭和60年は住民基本台帳、平成2年～平成22年は総人口、平成27年以降は住民基本台帳、令和7年以降は市独自推計。
 昭和40～50年は10月1日時点、昭和55～平成7年は1月1日時点、平成12年以降は4月1日時点。

図表3-1 草加市における将来人口推移 (出典：草加市統計データブック2020)

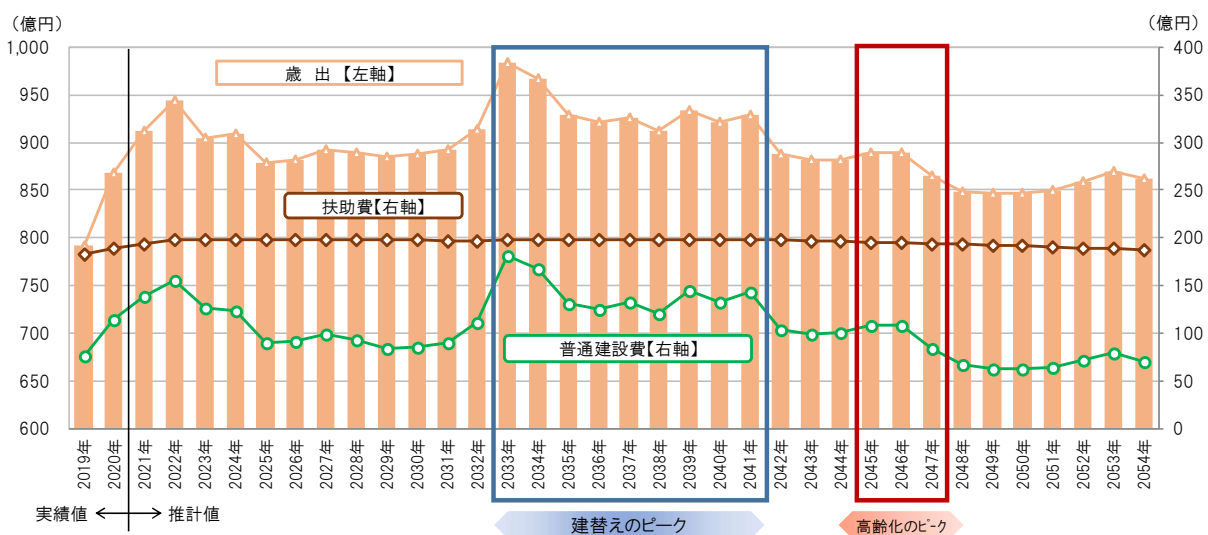
2 財政の現状と課題

本市においては、今後の人口減少・少子高齢化に伴い、歳入面では、市税収入等一般財源の大幅な伸びを見込むことは難しく、また、歳出面では、生活保護費や社会保険としての医療費、介護費等社会保障費の増加が予想され、財政は一層厳しさを増していくものと推察されます。

●歳入の推計

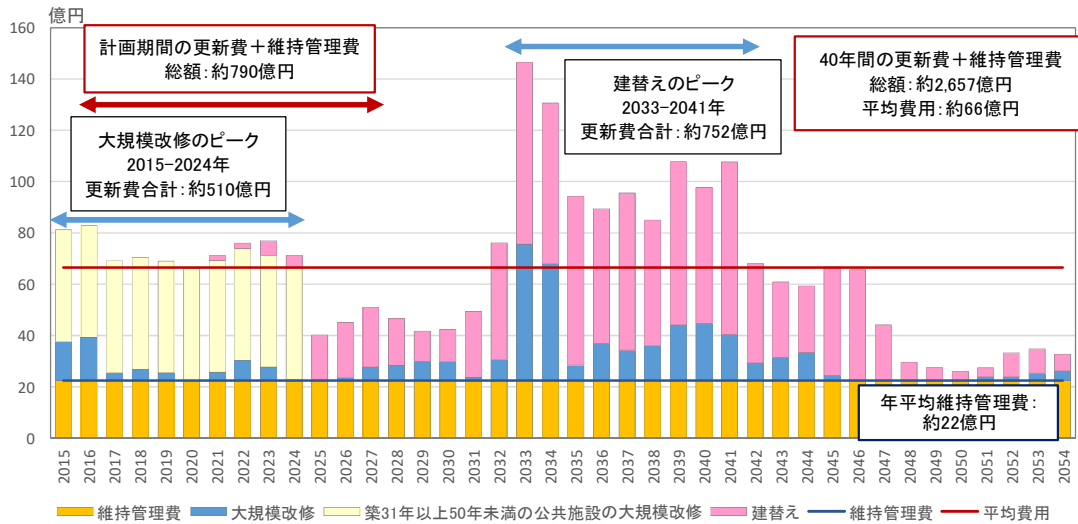


●歳出の推計



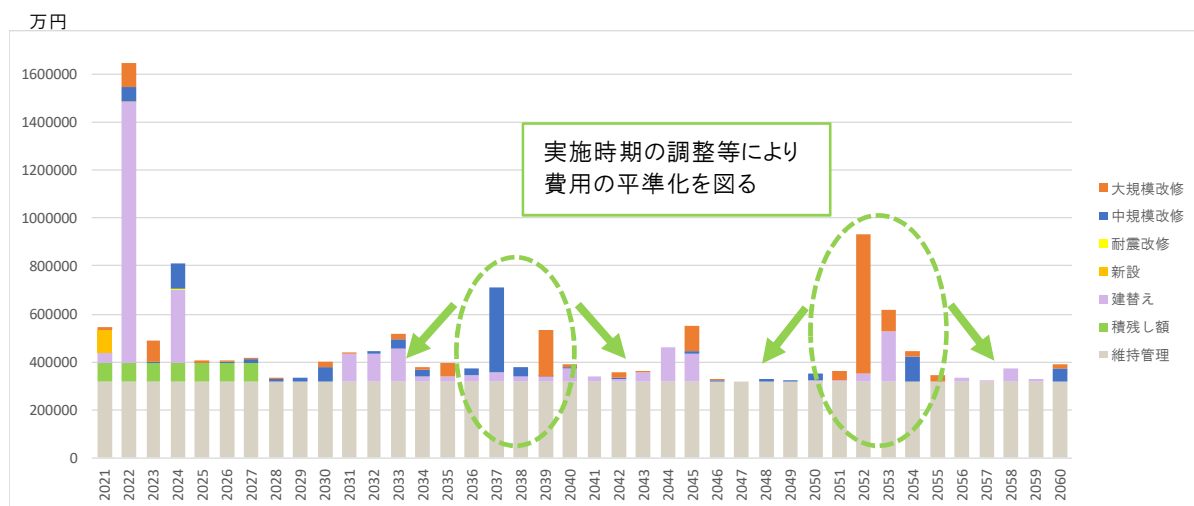
図表3-2 将来財政推計【一般会計】（出典：草加市統計データブック2020）

また、1960年代後半から1970年代前半にかけて整備された公共施設の老朽化が進行しており、今後一斉に更新時期を迎え、施設の更新や大規模改修等の老朽化対策に要する膨大な費用が市政を圧迫するおそれがあります。



図表3-3 公共建築物の維持管理・更新費用の推計（出典：草加市公共施設等総合管理計画）

こうしたことを受け、修繕、改修、建て替え等にかかる更新費用を長期的に見据え、支出が集中する時期を把握し、その他の事業進捗との整合を図りつつ、対策の実施時期を前倒し又は後ろ倒しする等、計画的な施設運営により、費用の平準化を図っていくことが不可欠です。（図3-4参照）



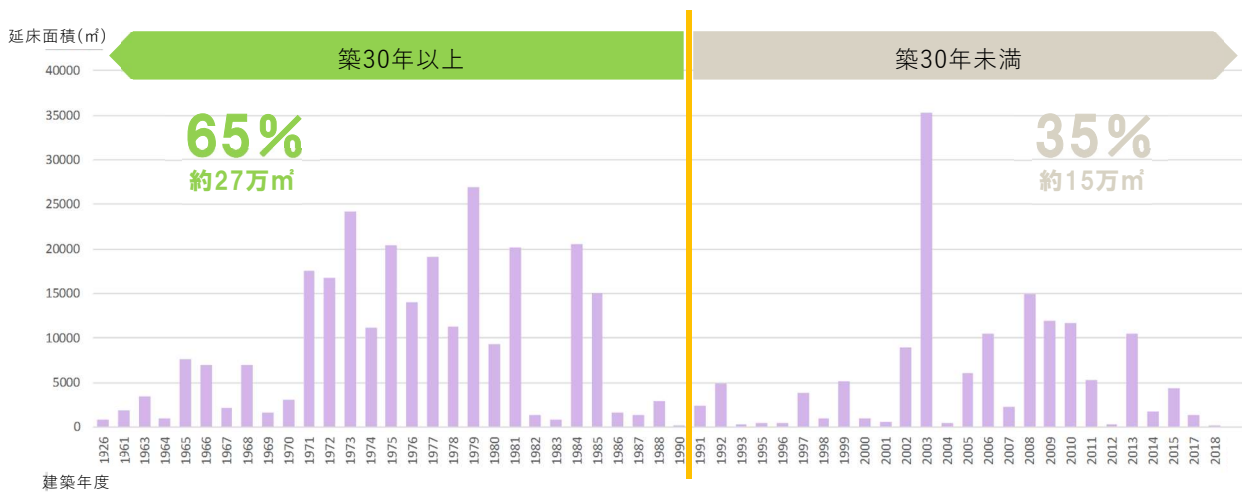
図表3-4 維持管理・更新費用の平準化イメージ図

3 公共施設全体の現状

(1) 公共施設の建築年度別延床面積

本市の公共施設は、1965年頃から1985年頃（昭和40年代から昭和60年代）にかけて集中的に建設されました。築30年を経過した建物の延床面積は約27万㎡となっており、公共施設全体の総延床面積41.8万㎡の約65パーセントを占めています。今後さらに老朽化が進み、この割合が増加していくことが見込まれるため、公共施設の安全性、利便性等を確保するためには、必要に応じた改修や建て替えが必要となります。

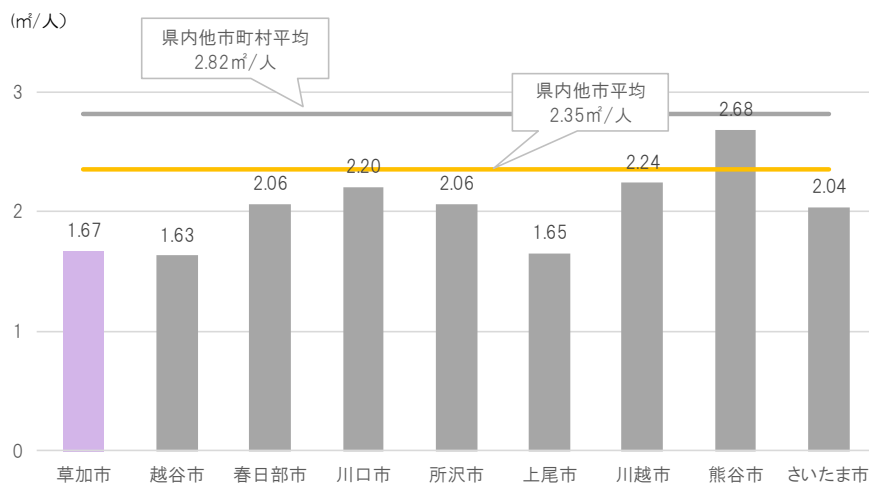
（図3-5参照）



図表3-5 建築年度別の整備状況

(2) 公共施設の延床面積の他市との比較

本市の人口1人当たりの公共施設全体の延床面積は1.67㎡/人となっており、県内他市の平均面積（2.35㎡/人）と比較すると低水準となっています。



※総務省調査「公共施設等総合管理計画の主たる記載内容を取りまとめた一覧表」（平成31年3月31日現在データの平成29年度数値）より作成

図表3-6 人口1人当たりの公共施設の延床面積の県内他市との比較

4 アンケート調査からみた課題

将来の公共施設のあり方等の方針について市民の意向を把握するとともに、市民の施設利用実態、コミュニティブロックごとの地区拠点のあり方等を検討するための基礎資料とすることを目的として、アンケート調査を実施しました。

(1) アンケート実施概要

【市民アンケート調査】

- 実施時期 平成28年(2016年)7月20日～8月3日
- 対象 市内在住の20歳以上の方から3,000人を無作為に抽出
- 調査方法 郵送による配布回収
- 回収数及び回収率

回収数 (a)	白票 (b)	有効回収数 (c=a-b)	回収率 (d=a/3,000)	有効回収率 (e=c/3,000)
854票	5票	849票	28.5%	28.3%

【施設利用者アンケート調査】

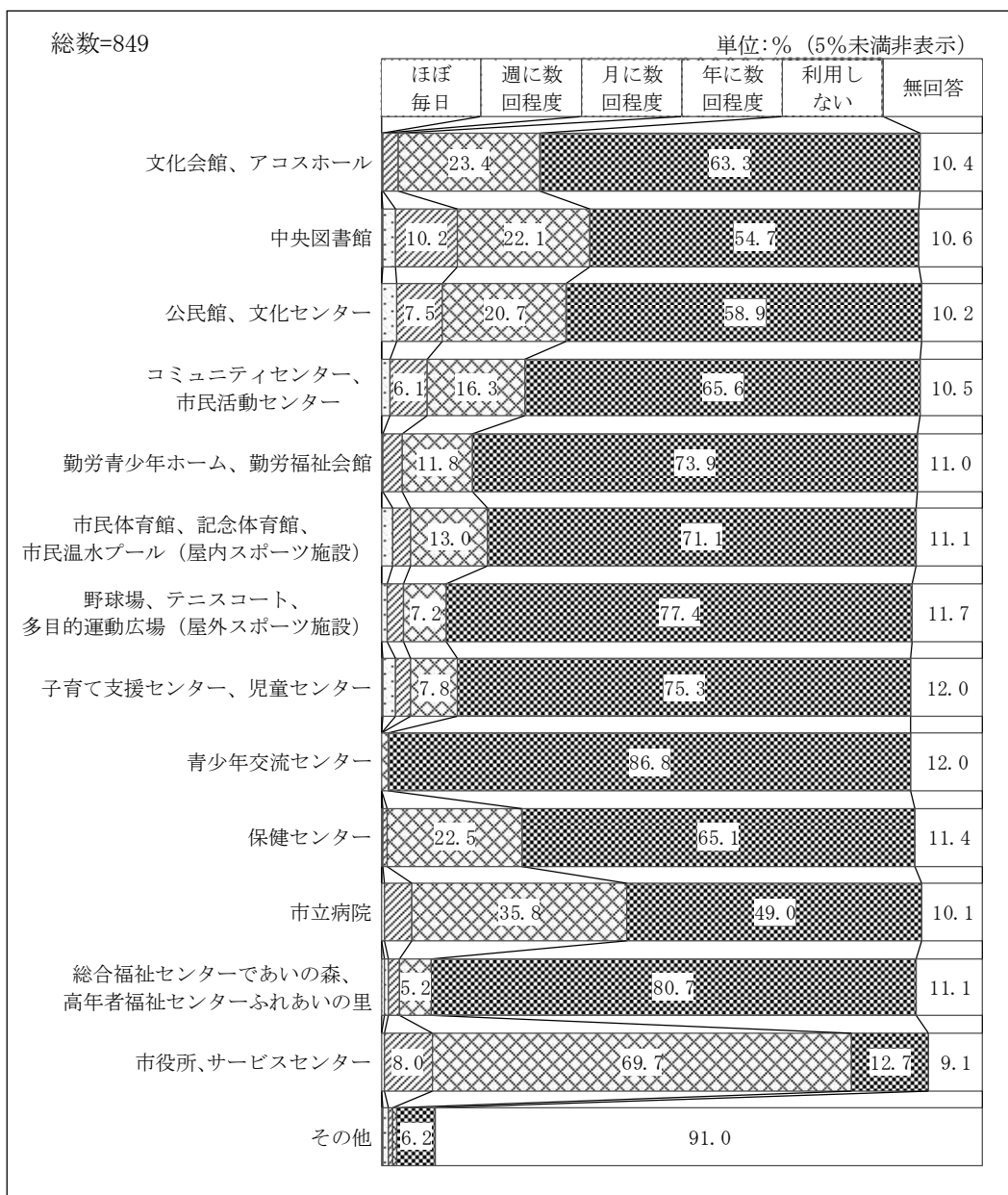
- 実施時期 平成29年(2017年)1月17日～2月3日
- 対象 市内14か所（文化会館・公民館・コミュニティセンター等）の公共施設利用者
- 配布枚数 750枚
- 調査方法 各施設に調査票及び回収箱を設置し記入・回収
- 回収数及び回収率

回収数 (a)	白票 (b)	有効回収数 (c=a-b)	回収率 (d=a/750)	有効回収率 (e=c/3,000)
140票	0票	140票	18.7%	18.7%

(2) 主な調査結果（抜粋）

① 施設の利用状況

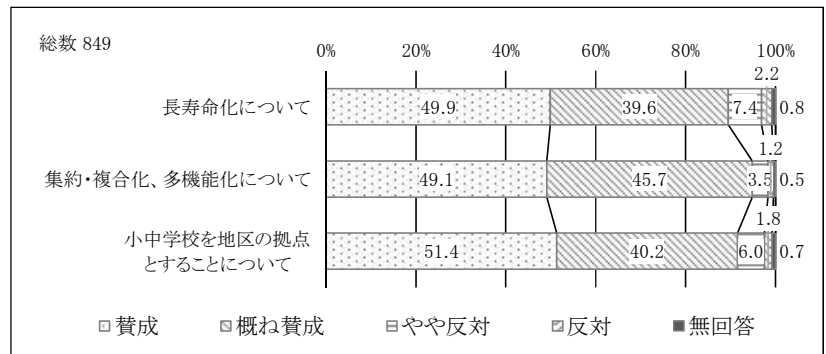
最近1年間の利用頻度について、1年間で施設を利用したことがある人の割合が高いのは、「市役所、サービスセンター」(78.2%)「市立病院」(40.9%)「中央図書館」(34.7%)「公民館、文化センター」(30.9%)等です。一方、1年間で施設を利用したことがある人の割合が低いのは、「青少年交流センター」(1.2%)「総合福祉センターであいの森」「高年者福祉センターふれあいの里」(8.2%)等ですが、これらの施設は利用者の年齢がある程度限定される施設であることも要因の一つと考えられます。その他「屋内スポーツ施設」(17.8%)「屋外スポーツ施設」(10.9%)等が挙げられます。



図表3-7 施設の利用状況について

② 今後の公共施設のあり方について

総合管理計画で示した今後の公共施設のあり方については、「長寿命化」「集約・複合化、多機能化」「小中学校の地区拠点化」のそれぞれで、賛成とおおむね賛成の合計が9割前後を占めていました。



図表3-8 今後の公共施設のあり方について

このように、実施したアンケートからは、「今ある施設を適切に維持管理し、長く使っていく。」「1施設1機能ではなく、複数の機能を1つの施設に集約化し、効率的な運営を図っていく。」「各地域にある小中学校を、それぞれの地区の拠点として活用していく。」という考え方について、多くの方が賛同していることがわかりました。

今後の本市における公共施設については、このような市民の意向を踏まえた上で、適正に維持管理していくとともに、引き続き市民のニーズを把握し、市民にとって必要な機能、市として維持管理していくべき機能を見極めながら、整備を進めていくことが重要です。

5 まとめ

(1) 予防保全型の施設更新の仕組みの構築

財政的に厳しさを増す中で施設の更新に充てられる費用には限りがあるため、現状では事後保全型の修繕となっており、予防保全型の施設更新は実質的に行われていない状況にあります。

設備等については、耐用年数を超えて使用できるものも多く、事後保全型で対処とした方が結果的にライフサイクルコストが低減されることが多いことから、対象ごとにどちらの対処が有利なのかを判断した上で、予防保全型の施設更新の仕組みを構築していくことが必要です。

(2) 複合施設における管理システムの明確化

様々な施設機能を持つ複合施設では、施設管理を複数の所管課が行っているため、管理主体が明確になっていない施設もあり、緊急時の対応等が難しくなっている例がみられます。そのため、施設のハード的な複合化のみならず、管理や運営等のソフト的な部分でも一体的に運用できるよう、管理・運営に関する組織体制も含めて管理システムの

明確化を検討することが必要です。

(3) 機能統合に当たっての相性の検討

施設の機能統合に当たっては、それぞれの機能の持っている特徴や、機能を統合することによるメリット・デメリットを踏まえ、統合することで利便性が高まる、また統合しても問題がより少ない機能の組合せを検討していくことが必要です。

(4) 公共施設に関する記録の整備

修繕等の記録や更新履歴等、一定の記録はあるものの、管理部署ごとに整理すべき項目やルール等が統一されていないため、本市が保有する公共施設の全体を把握することが困難な状況にあることから、統一的な台帳の整備や更新履歴のデータベース化が必要です。

(5) 市民ニーズに応じた施設内容の検討

平成28年(2016年)に実施した地区別の市民ワークショップ等での意見では、地区の拠点的な公共施設では予約なしで自由に利用できる空間等に対するニーズが高い一方で、実態としては予約しないと使えない空間が多い等、市民ニーズと施設のミスマッチがみられます。また、建て替えや改修等の機会を捉えてユニバーサルデザインの考え方に基づいた施設内容を検討し、環境を整備していくことが求められます。

4

本市におけるこれまでの主な取組

1 これまでの主な取組

これまでの多くの公共施設は、「1施設・1機能」という考え方に基づく整備が進められてきました。しかし、こうした従来の考え方では、その施設で提供できるサービスが限定され、効率的・効果的な施設の維持管理が困難です。

市では、こうした状況を踏まえ、将来的な公共施設の維持管理を実施するために、施設の集約・複合化による「1施設・多機能」を積極的に導入し、施設の合理的利用を図るとともに、機能間の連携によるサービスの相乗効果を生み出し、公共サービスの質の向上を進めてきました。

事例1 谷塚小学校の複合化



【敷地面積】

17,311.00㎡

【複合施設及び延床面積】

谷塚小学校 9,993.00㎡

谷塚文化センター 2,330.68㎡

谷塚児童クラブ 224.00㎡

【構造】

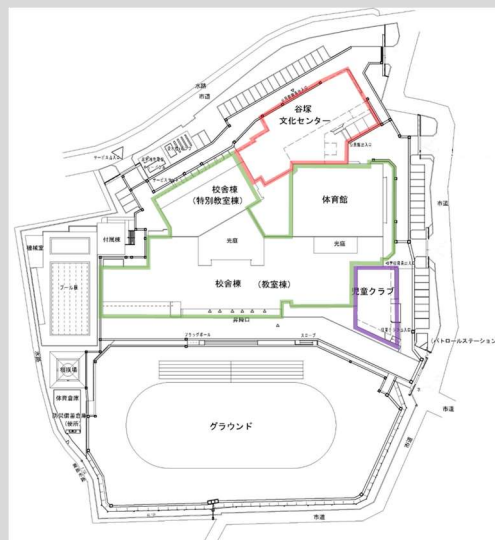
RC造 地上4階建て

平成19年(2007年)4月1日に、谷塚小学校・谷塚文化センター及び児童クラブの機能を持つ複合施設として整備されました。

谷塚小学校では、教室と廊下の仕切り壁をなくしたオープンスペースを持つ教室等、多様な学習形態や少人数教育にもフレキシブルに対応できるような学習空間を有する設計となっています。

谷塚文化センターでは、家庭科室や図書室等の学校施設を共用施設として市民の方が利用できるようにしました。これにより、授業で利用していない時間帯における施設の有効活用を図り、効率的・効果的な施設運営に努めています。

また、小学校と文化センターを併設することにより、児童と地域の人たちとのふれあいや交流を促し、学校教育と社会教育のための地域の学舎として、地域に開かれた教育環境を創設しました。



事例2 市民交流活動センター



【敷地面積】	2,149.00㎡
【複合施設及び延床面積】	
市民活動センター	357.97㎡
谷塚児童センター	456.68㎡
青少年交流センター	438.65㎡
谷塚サービスセンター	91.50㎡
【構造】	RC造 地上3階建て

谷塚文化センターの移転に伴い、同施設を改修して市民交流活動センターとして平成19年(2007年)10月1日に整備されました。1階には市民活動センター、2階には谷塚児童センター、3階には青少年交流センターがある複合施設です。なお、1階には谷塚サービスセンターも整備されています。

●市民活動センター

平成19年(2007年)10月1日に市民交流活動センター(旧谷塚文化センター)の1階に開設された市民と市をつなぐ拠点施設です。市民と市の協働による活動や事業をより効果的なものとするため、市民のさまざまな活動に対する相談・助言を行うとともに、情報や技術を提供しています。すでに活動している団体の活動の場、団体同士の交流による新しい関係づくりの場、さらにこれから活動、参加しようと考えている人たちの活躍の場でもあります。会議室、ロッカー、交流スペース、作業スペース、情報コーナー等を備えています。

●谷塚児童センター

地域の児童のための厚生施設として設置された、市内に4施設ある児童館・児童センターのうちの1施設です。映画会、読み聞かせ、ゲーム大会、スポーツ大会、クリスマス会、児童館まつり等の催しを行っているほか、子育て支援施策として育児相談や親子遊びを主体としたピヨピヨ広場、よちよちクラブも実施しています。昭和53年(1978年)に開館した谷塚児童館を改め、平成19年(2007年)から、隣接する市民交流活動センターの2階に設置しました。

●青少年交流センター

青少年が「人と話し合える場所」「異世代間で交流ができる場所」「友達と遊べる場所」「何度も行きたくなる場所」「学校以外で集まれる場所」がほしいという青少年自身の希望から生まれた、青少年のための居場所となる施設です。体育室、音楽室、会議室があります。平成19年(2007年)10月1日に市民交流活動センターの3階に整備されました。

5

計画の策定に当たっての考え方

1 基本方針

本計画を策定する上で、公共施設の適正配置及び修繕・更新に関する基本方針を次のように示します。

基本方針 1

新たな公共施設の建設に当たっては、設計費や工事費だけではなく、ランニングコストを含めた想定を行い、設置の有無を検討する。

新たな公共施設の設置に当たっては、設計費や工事費等の初期費用（イニシャルコスト）だけに注目しがちですが、その後の管理運営費や改修工事費といった運用費用（ランニングコスト）を含めた想定をすることが重要です。施設整備を行う上では、イニシャルコストとランニングコストを合わせたトータルコスト（ライフサイクルコスト）を意識しながら設置の有無を検討します。

基本方針 2

原則、公共施設の廃止は実施しない。また、新たな施設の設置に当たっては、一人当たりの床面積が過大にならないよう留意する。

本市の人口1人当たりの公共施設の延床面積は約1.67㎡で、周辺自治体や県内他市の平均面積（2.35㎡/人）と比較すると低水準となっております。

本市における個別施設計画は、単に公共施設を廃止・縮小することを目的とするのではなく、市民にとって必要な施設を見極め、その配置を検討し、使い方や運用を工夫しながら、より効率的・効果的な施設の維持管理を進めていくものとします。その上で、人口1人当たりの公共施設の延床面積が過大にならないよう施設規模の検討をすることとします。

基本方針3

公共施設の総量(延床面積)の削減等に当たっては、指定管理者制度やPFIの導入及び包括管理業務委託等の検討を含めた公民連携の活用によるライフサイクルコストの縮減を図る。

将来的な厳しい財政状況等を鑑み、今後の施設の維持管理に当たっては、従来の施設運営手法だけではなく、公民連携等による運営手法の導入等も検討しながら、より効率的な施設運営を目指し、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

基本方針4

公共施設の受益者負担の考え方の整理や、私有地に設置されている公共施設の用地購入について検討する。

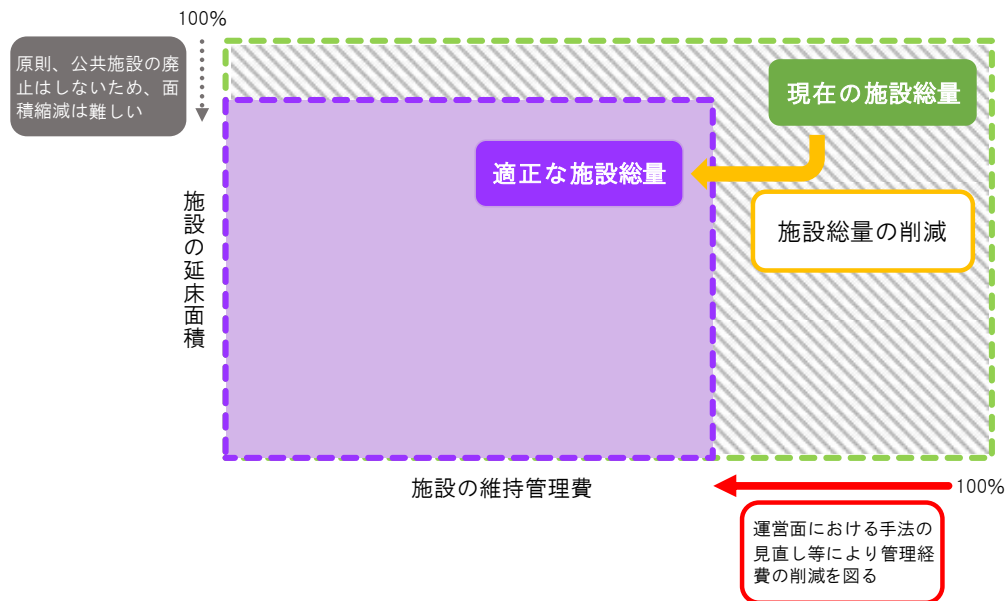
公共施設の受益者負担の考え方を整理するとともに、有償借地により整備されている施設について、土地の取得を基本として、検討を行います。

2 公民連携による公共施設マネジメントの推進

今後の公共施設の維持管理に当たっては、財源の確保が大きな課題となります。しかし、少子高齢化が進行し、歳入の増加も見込めず、民生費の増加が想定される中での財源の確保は、非常に難しくなると考えられます。このような状況を踏まえると、公共施設の削減のみでは、対応しきれないのが現状です。

また、本市では、市民1人当たりの施設面積が1.67㎡と、他の自治体と比較しても低水準となっております。

このことから、本計画においては、面積削減だけでなく、各自治体で導入されている様々な運営・維持管理手法の導入を検討し、運営面等での改善を図り、ライフサイクルコストの縮減に努めます。本市では、効率的かつ効果的な公共施設等の整備等を進めるとともに、新たな事業機会の創出や、民間投資の喚起を図ることを目的として、公共施設等の整備等に多様なPPP(※)・PFI(※)手法の導入の検討をするために、「草加市PPP/PFI手法導入優先的検討規程」を平成30年1月に策定したことから、当該計画で規定する優先的検討の対象とする事業については、この規程による検討が必要となります。



図表5-1 運営・維持管理手法による施設総量適正化イメージ図

【「草加市PPP/PFI手法導入優先的検討規程」優先的検討の対象とする事業】

(平成30年1月策定)

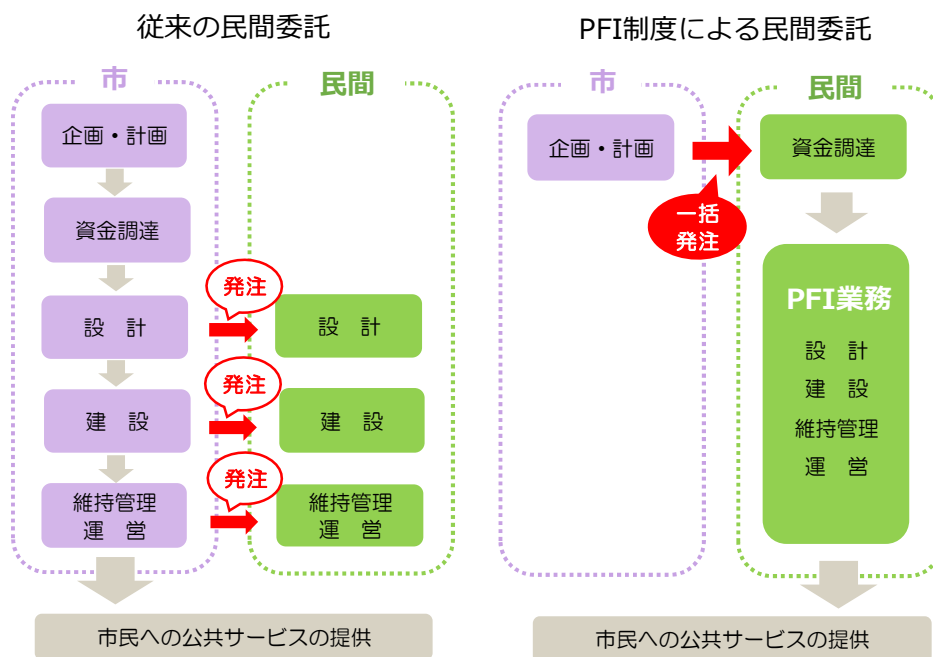
- (1) 次のいずれかに該当する事業その他民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用する効果が認められる公共施設整備事業
 - ア 建築物又はプラントの整備等に関する事業
 - イ 利用料金の徴収を行う公共施設整備事業
- (2) 次のいずれかの事業費基準を満たす公共施設整備事業
 - ア 事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業(建設、製造又は改修を含むものに限る。)
 - イ 単年度の事業費が1億円以上の公共施設整備事業(運営等のみを行うものに限る。)

(1) PPPの活用

従来のように、市が直接、公共施設の整備・管理・運営を行うのではなく、民間の協力を得ることで、より市民のニーズにあった効率的・効果的な施設管理や運営を行うこともできます。本市では、施設の整備・運営等について見直しを行う場合、民間の持つスキルやノウハウを活かすことができないか、PPP（※）・PFI（※）等民間活力導入の検討を行うことも必要です。

① PFI制度

従来型の民間委託では、単年度・分離発注が一般的でしたが、行財政改革の必要性の高まりを受け、「民間でできることは民間に任せるべき」という考え方の広がりの中で、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営を長期一括発注する PFI 制度が導入されました。これにより、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るとともに、事業コストの削減や、より質の高い公共サービスの提供を目指すことができます。



図表5-2 PFIイメージ図

※【PPP】パブリック・プライベート・パートナーシップ (Public Private Partnership) 「公民連携」のこと。行政と市民、企業等が連携し、サービスの向上や効率化・改善を図っていくPPP手法には、PFI、指定管理者制度、包括的民間委託、公設民営方式等があります。

※【PFI】プライベート・ファイナンス・イニシアティブ (Private Finance Initiative) PPPの手法のひとつで、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営を一括発注し、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る手法。（平成11年7月PFI法制定）

② 指定管理者制度

「民でできることは民で」とする考えのもと平成15年(2003年)に地方自治法の一部改正によって導入された制度で、「住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設」を対象とし、指定により公の施設の管理権限を、当該指定を受けた者に委任するものです。いわゆる管理委託制度とは異なり、処分に該当する使用許可、例えば施設の利用料金の設定及び収受や、施設の使用許可を、指定管理者として指定した民間事業者に委ねることが可能となりました。

これにより、公共団体や公共団体が出資している団体等に限られていた施設の管理運営について、民間事業者やその他の団体（NPO 法人等）の参入が可能となり、公共施設の管理・運営に民間等のノウハウを導入することにより、住民サービスの質の向上を図るとともに効率的・効果的な施設管理・運営が可能となりました。

図表5-3 指定管理者制度導入済施設一覧

令和2年(2020年)4月1日現在

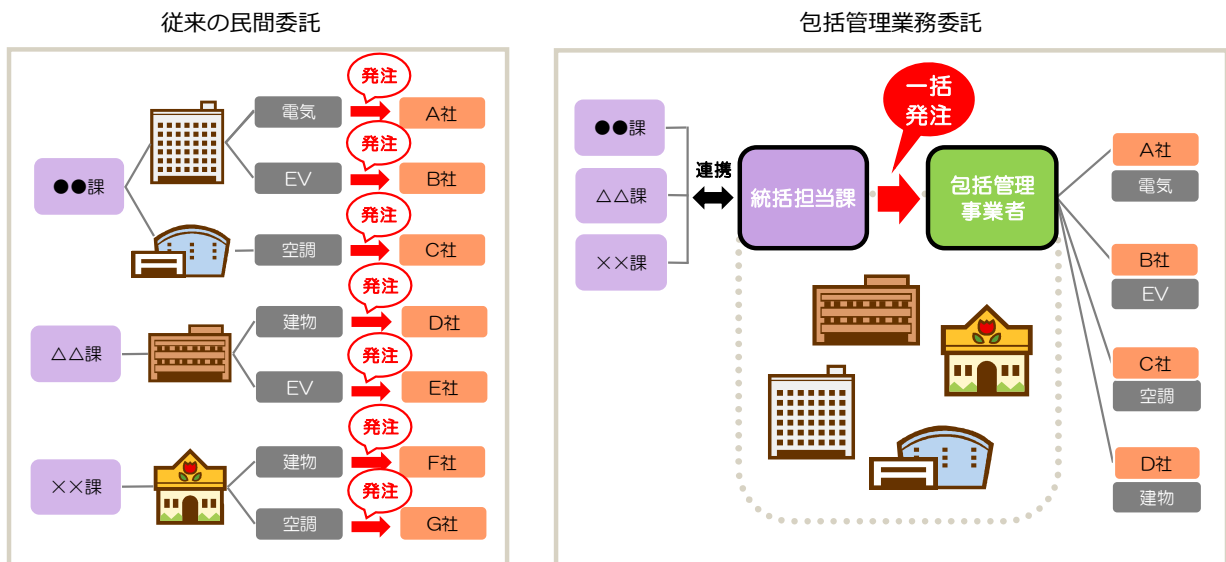
施設名	指定管理者	指定期間	選定方法
原町コミュニティセンター	一般社団法人 草加市コミュニティ協議会	5年 H29(2017).4.1～ R4(2022).3.31	随意
稲荷コミュニティセンター			
氷川コミュニティセンター			
柳島コミュニティセンター			
八幡コミュニティセンター			
高砂コミュニティセンター			
草加南ミニコミュニティセンター			
草加北ミニコミュニティセンター			
松原ミニコミュニティセンター			
新田ミニコミュニティセンター			
谷塚ミニコミュニティセンター			
谷塚南ミニコミュニティセンター			

施設名	指定管理者	指定期間	選定方法
瀬崎コミュニティセンター	谷塚東部ブロック 瀬崎まちづくり市民会議	5年 H29(2017).4.1～ R4(2022).3.31	随意
総合福祉センターであいの森	社会福祉法人 草加市社会福祉事業団	5年 H29(2017).4.1～ R4(2022).3.31	随意
養護老人ホーム松楽苑			
在宅福祉センターきくの里			
高齢者福祉センターふれあいの里		5年 H30(2018).4.1～ R5(2023).3.31	公募
障害福祉サービス事業所つばさの森		5年 H29(2017).4.1～ R4(2022).3.31	随意
障害者グループホームひまわりの郷		5年 H30(2018).4.1～ R5(2023).3.31	随意
障害者就労訓練農場	株式会社パソナハートフル	5年 H30(2018).4.1～ R5(2023).3.31	随意
保育ステーション	特定非営利活動法人 さくらんぼ	5年 H29(2017).4.1～ R4(2022).3.31	随意
社会福祉活動センター	公益社団法人 草加市シルバー人材センター	5年 H29(2017).4.1～ R4(2022).3.31	随意
シティパーキングアコス	アコス株式会社	5年 H29(2017).4.1～ R4(2022).3.31	随意
アコスホール	アコス株式会社	5年 H29(2017).4.1～ R4(2022).3.31	随意
物産・観光情報センター	アコス株式会社	5年 R2(2020).4.1～ R7(2025).3.31	随意
草加市文化会館	公益財団法人草加市文化協会	5年 H29(2017).4.1～ R4(2022).3.31	随意
スポーツ健康都市記念体育館	公益財団法人 草加市スポーツ協会	5年 H29(2017).4.1～ R4(2022).3.31	随意
市民体育館			
総合運動場			
吉町テニスコート			
そうか公園テニスコート			
そうか公園多目的運動広場			

施設名	指定管理者	指定期間	選定方法
そうか公園キャンプ場	公益財団法人 草加市スポーツ協会	5年 H29(2017).4.1～ R4(2022).3.31	随意
工業団地公園野球場			
市民温水プール			
松原児童クラブ	社会福祉法人 草加市社会福祉協議会	5年 H30(2018).4.1～ R5(2023).3.31	随意
西町児童クラブ			
氷川児童クラブ			
花栗南児童クラブ			
谷塚児童クラブ			
氷川児童センター	公益財団法人児童育成協会	5年 H31(2019).4.1～ R6(2024).3.31	公募

③ 包括管理業務委託

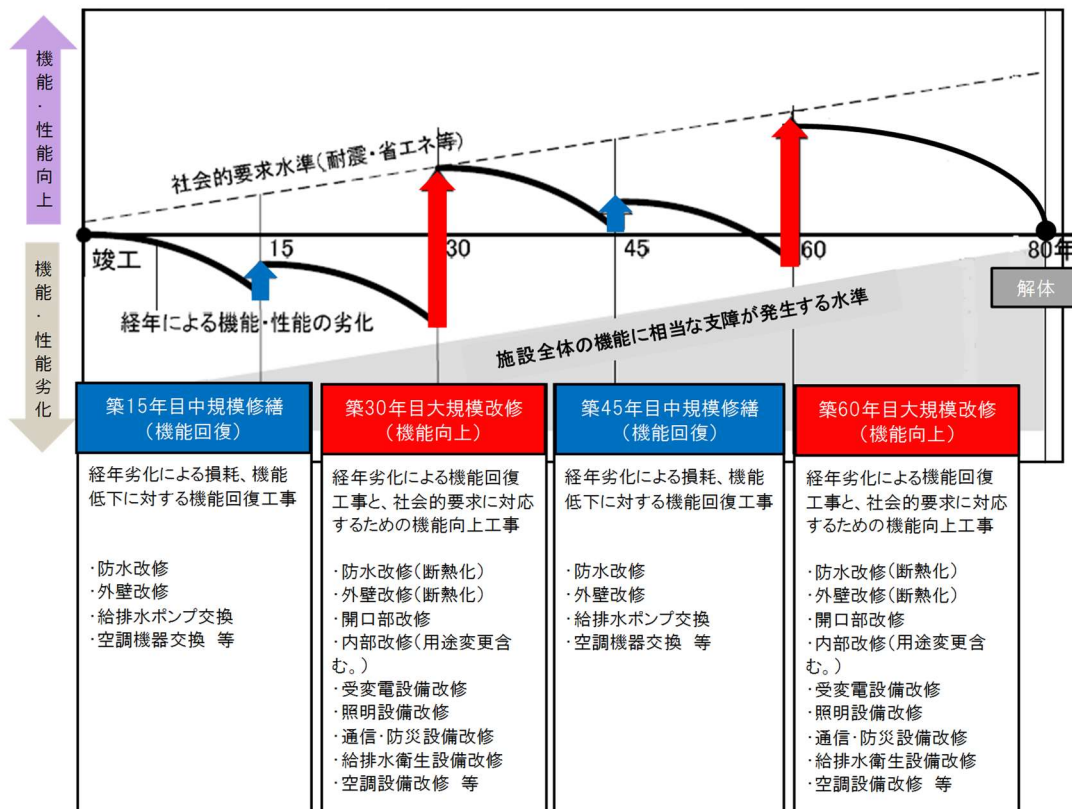
複数の施設にまたがる共通の業務や関連する業務等を一つの事業者にとめて発注・委託する方法です。従来は、施設所管課が施設ごとに施設管理に関する膨大な件数の業務委託手続を行っていました。包括管理業務委託は、この業務委託を一括して包括的に契約・実施します。これにより、複数の施設所管課が行っていた業務委託手続を1本に集約し、一括発注することで煩雑な契約手続の軽減や事務の効率化を図ることができます。また、市担当者の負担軽減から、人件費削減にも寄与することができます。さらに、複数施設を同一事業者が管理することで、施設全体の状況を俯瞰的に判断し、他施設と比較することが可能となり、総合的な観点から無駄の洗い出しや必要業務の取捨選択、修繕の優先順位等を平等な視点で判断することができます。



図表5-4 包括管理業務委託イメージ図

3 長寿命化

早期段階で計画的に修繕・改修を行う「予防保全」の考え方に基づいて施設を管理していくことで、将来にわたって施設を長く使い続ける方法です。今までは建物や設備の劣化が進行し、不具合や故障が生じてから修繕・改修を行う「事後保全」で対応していましたが、今後は、この「予防保全」の考え方にに基づき、計画的に施設の維持管理を行っていくことで、一般的な耐用年数よりも長く施設を使うことができるようになります。また、これにより、施設の建て替え時期の集中化を避け、維持管理費用を平準化するとともに、改築（建て替え）に比べて工事費を大幅に縮減しつつ、改築（建て替え）と同等の施設機能やサービスを維持することが可能となります。



図表5-5 長寿命化イメージ図

4 適正な受益者負担の推進

公共施設の使用料については、市民側の視点として、公共施設が提供するサービスはできるだけ安くあるべき、あるいは無料であるべきという考え方もありましたが、本市における公共施設の約65%が建築後30年以上経過し、運営のみならず、その維持管理についても多くの市税が投入されている状況となっています。

このような状況を鑑み、公共施設使用料については、今後、急速に進展する高齢化等想定される社会状況を踏まえ、稼働率や受益者負担を考慮し、市民に分かりやすく、施設を利用する方、利用しない方の双方にとって、適正な公共施設使用料となるよう検討を進めます。

5 地方債の活用と使用目標年数

公共施設の適正配置及び修繕・更新を実施するためには、多額の財源が必要ですが、少子高齢化の進行による税収の減少等、財政状況がますます厳しくなる中、多額の財源を確保するためには、国や県の補助金のみでなく地方債の活用が必要不可欠となります。

大規模改修や長寿命化事業等の対象となる公共施設は、既に法定耐用年数を経過したものが多数あることから、法定耐用年数を超えて地方債を活用するためには、「使用目標年数」の設定が必要となります。

本計画においては、第6章5「使用目標年数の設定」において使用目標年数を定め、本計画における公共施設に係る修繕・更新は、この使用目標年数まで使用することを可能とするために必要な改修と位置付けます。

また、本計画における公共施設には、躯体本体のみならず、躯体本体とともに使用され、かつ必要不可欠なエアコン等の付属設備や躯体の劣化を防ぐための屋根や外壁等も含まれるものとします。

6 マネジメント推進体制の構築

公共施設マネジメント業務の推進に当たっては、市全体の施設の状況や将来の見通しについて十分理解し、従来の縦割りの中での施設ごとの管理状況から抜け出し、常に経営的視点を持って、全体の最適化を目指すことが必要となります。また、多岐にわたる方策の中から、本市に必要な施策を検討し、実施していく必要があります。このことから、全庁的なマネジメント推進が可能な体制を構築することが重要となります。

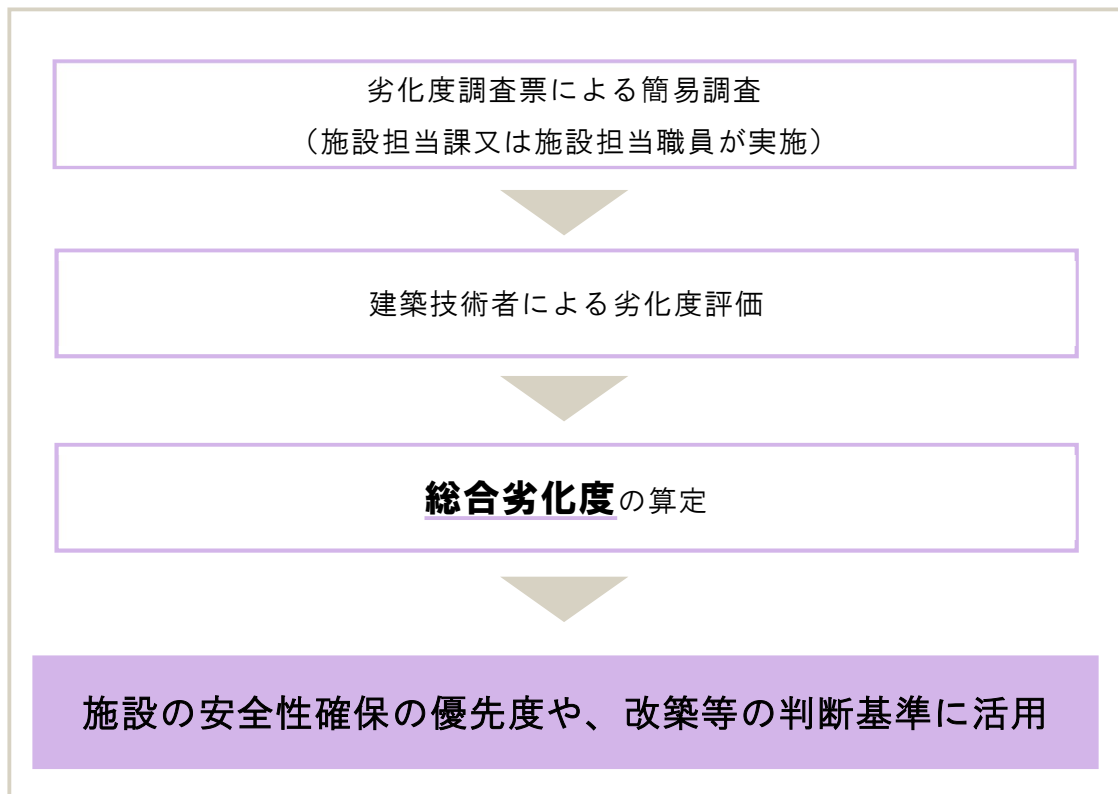
6

個別施設の状態等

1 劣化度調査の実施

本市では、個別施設の状態や維持管理・更新等に係る対策の優先順位の考え方や対策内容を検討するため、「草加市公共施設劣化度調査（平成29年度）（以下「劣化度調査」といいます。）」を実施しました。調査対象は総合管理計画に記載の公共建築物としました。

以下のフローに従い調査を実施し、この調査結果を、施設の安全性確保の優先度や改築、複合化、転用等の判断基準に活用します。



図表6-1 施設劣化状況調査のフロー

(1) 劣化度調査票による簡易調査

本調査については、総合管理計画に記載された施設を対象としました（ただし、学校教育施設、一部事務組合に移行した消防施設、民間所有の借り上げ施設（市営住宅の一部）は対象外）。調査の実施に当たっては、施設担当課又は施設担当職員が劣化度調査票(図6-2)をもとに調査を行いました。

劣化度調査票(平成29年度調査)								
【建物基本情報】								
施設類型	(3)コミュニティ施設		建物No.	11	配置形態	複合	運営方法	直営
施設名称(大項目)	市民交流活動センター		棟名(中項目)	市民活動センター		調査日	平成〇年〇月〇日	
主管部局名	〇〇〇〇部		課名	〇〇〇〇課		記入者	〇〇 〇〇	
建築年月	1976/3	昭和51年3月	経過年数(年)	39				
構造種別	鉄筋コンクリート造		延床面積(m ²)	357.97(1344.80)		階数	地上3階・地下0階	
耐震基準	旧耐震	耐震補強	未実施	耐震補強実施時期		〇〇年度		
【チェックリスト】※印は記入しないで下さい。						※総合劣化度		
部位ごとに仕様及び劣化状況を選択(■)し、劣化箇所数・故障回数を数値に、直近の工事履歴を記入して下さい。								
部位	仕様 (該当する場合のみ)	劣化状況 (複数回答可)	直近の工事修繕等履歴					
			数	年度	工事内容			
建 築	1. 屋根・屋上	<input checked="" type="checkbox"/> 保護防水(屋上に常時出入り可能) <input type="checkbox"/> 上記以外の屋上(露出防水等) <input type="checkbox"/> 勾配屋根(金属板葺き等) <input type="checkbox"/> その他の屋根()	<input checked="" type="checkbox"/> 降雨時雨漏りがある <input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある <input type="checkbox"/> 防水層に膨れ等がある <input type="checkbox"/> 屋根材に錆・割れ等損傷がある <input type="checkbox"/> 屋根・屋上を目視点検できない	3	H20	防水全面改修 部分修繕		
	2. 外壁 (突出バルコニー、大規模な庇も含む)	<input type="checkbox"/> 石またはタイル張り等の仕上げ(壁全面または落下の危険性があるような部分に限る) <input checked="" type="checkbox"/> 吹付け <input type="checkbox"/> その他の外壁()	<input type="checkbox"/> 鉄筋が見える箇所がある <input checked="" type="checkbox"/> 外壁から漏水がある <input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている <input type="checkbox"/> 大きな損傷がある <input type="checkbox"/> 外部手すり等が錆・腐朽している		H23	全面吹付け改修 部分修繕		
	3. 外部開口部	<input checked="" type="checkbox"/> 普通サッシ、単板ガラス <input type="checkbox"/> 断熱・遮熱サッシ、省エネサッシ <input type="checkbox"/> カーテンウォール	<input type="checkbox"/> 窓・ドア廻りで漏水がある <input checked="" type="checkbox"/> 窓・ドア廻りのコーキングの劣化・切れがある <input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆びが多くみられる	2				
	4. 内部仕上げ (室内)	<input type="checkbox"/> 天井の高い大空間がある(ホール・体育室等)	<input checked="" type="checkbox"/> 床・壁の仕上げにヒビがある <input type="checkbox"/> 天井が破損し落下の危険がある <input type="checkbox"/> 床仕上げ材に使用上の支障がある		H20	全面改修 トイレ改修		
建 築 設 備	5. 電気設備	<input type="checkbox"/> 照明設備の改修をしたことがある <input checked="" type="checkbox"/> 特殊な電気設備がある(高圧引込み、蓄電池設備等) <input checked="" type="checkbox"/> 自家発電設備がある。	<input type="checkbox"/> 機器が全面的に錆びている <input type="checkbox"/> 照明設備の落下の危険がある <input type="checkbox"/> 機器が頻繁に故障する <input type="checkbox"/> 業者や行政より指摘がある		H27	受変電改修 自家発電設備設置		
	6. 給水設備	<input type="checkbox"/> 直結方式(ポンプ・水槽がない) <input checked="" type="checkbox"/> ポンプ・受水槽・高架水槽がある	<input type="checkbox"/> 水質・水量で使用に支障がある <input checked="" type="checkbox"/> ポンプで異音・漏水がある <input type="checkbox"/> 業者や行政より指摘がある			ポンプ修繕		
	7. 排水設備	<input checked="" type="checkbox"/> 下水道接続 <input type="checkbox"/> 浄化槽がある	<input checked="" type="checkbox"/> 衛生器具等を使用上の問題がある <input type="checkbox"/> ポンプで異音・漏水がある <input type="checkbox"/> 業者や行政より指摘がある			配管改修		
8. 空調設備	<input checked="" type="checkbox"/> 個別方式(パッケージ空調機) <input type="checkbox"/> 中央方式(空調機械室、屋外に大型の機器がある)	<input type="checkbox"/> 空調器等で使用に支障がある <input type="checkbox"/> 機器に異音・異臭・漏水がある <input type="checkbox"/> 業者や行政より指摘がある		H26	空調改修			
9. その他の設備	<input checked="" type="checkbox"/> エレベーター等の昇降機がある(エスカレーター、ダムエーター含む)	<input type="checkbox"/> 通常の使用に支障がある <input type="checkbox"/> 機器が頻繁に故障する <input checked="" type="checkbox"/> 業者や行政より指摘がある		H26	エレベーター改修 既存不適格			
10. 外構	<input checked="" type="checkbox"/> 組積造・コンクリートブロックの塀がある <input type="checkbox"/> 擁壁がある <input type="checkbox"/> インターロッキング等アスファルト舗装以外の仕上げがある	<input type="checkbox"/> 地盤沈下による不具合がある <input type="checkbox"/> 塀・擁壁に倒壊の危険がある <input type="checkbox"/> 舗装に凹凸やめくれ等があり歩行上危険		H20	網目フェンスに改修			

※その他の不具合等(上記に該当しない事項など自由に記入願います。) 改行する場合は、Alt+Enterにて

- ・壁柱の外壁への接続金具が腐食している。
- ・西日が強く夏場の冷房効率が悪い。
- ・建物周囲地盤が所々沈下している。
- ・屋上やポーチ屋根にゴミが溜まっていたり、雑草が生えている。

図表6-2 劣化度調査票

(2) 建築技術者による劣化度評価

劣化調査票における劣化状況欄のチェックや直近の工事・修繕記録、劣化状況写真をもとに、各部位ごとの劣化度の度合いについてA・B・C・Dの4段階で評価を行いました。

劣化度評価基準

A評価	おおむね良好
B評価	局所、部分的に劣化が見られるが、安全上、機能上、問題がない。
C評価	随所、広範囲に劣化がみられ、安全上、機能上の低下の兆しがみられる。
D評価	随所・広範囲に著しい劣化がみられ、安全上、機能上問題があり改修・修繕等の措置が必要。

部 位	主な現地調査内容
1 屋根・屋上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根形状、屋根・屋上の仕上げ ・ 降雨時の雨漏りの有無、天井等の雨漏り痕の有無 ・ 屋根材の錆び、破損状況、防水層の膨れ等の有無
2 外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁材の仕上げ、損傷の有無 ・ 雨漏りの有無、鉄筋等の露出の有無 ・ 外部手すりの腐食状況
3 外部開口部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 枠材、ガラス材の種類、腐食の状況、コーキングの劣化・切れの有無
4 内部仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 吹き抜け空間の有無、天井材等の落下の危険性の有無 ・ 天井、壁、床の仕上げの状況
5 電気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自家発電設備、蓄電池設備等特殊設備の有無 ・ 照明設備の落下の危険性、故障頻度、腐食の有無、業者等からの不具合指摘
6 給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 給水方式、水質・水量の状況、ポンプの異音・漏水 ・ 業者等からの不具合指摘
7 排水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 下水道、浄化槽の別、ポンプの異音・漏水、業者等からの不具合指摘 ・ 衛生設備の使用上の不具合の有無
8 空調設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 個別、中央方式の別、機器の異音・悪臭漏水の有無 ・ 業者等の不具合指摘
9 その他設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昇降機等の設置の有無、利用上の支障の有無、業者等の不具合指摘
10 外構	<ul style="list-style-type: none"> ・ 仕上げ、擁壁等の有無、地盤沈下、塀・擁壁の倒壊の危険性 ・ 舗装の凹凸等による歩行上の危険性の有無

(3) 総合劣化度の算定

① 現況劣化度評価点

建築技術者により評価された4段階評価（A・B・C・D）に対して、以下の評価点を定めました。

劣化度評価基準		評価点
A評価	おおむね良好	10点
B評価	局所、部分的に劣化が見られるが、安全上、機能上、問題がない	40点
C評価	随所、広範囲に劣化がみられ、安全上、機能上の低下の兆しがみられる。	70点
D評価	随所・広範囲に著しい劣化がみられ、安全上、機能上問題があり改修・修繕等の措置が必要。	100点

調査によって明らかになった劣化状況は、調査対象となる建築物躯体の部位や建築設備の種類によって、施設の安全性や機能性に及ぼす影響が異なることから、以下に示す重要度係数によって重み付けを行い、現況劣化度調査における評価点を補正しました。

部位	重要度係数	部位	重要度係数
1 屋根・屋上	1.00	6 給水設備	0.50
2 外壁	1.00	7 排水設備	0.50
3 外部開口部	0.50	8 空調設備	0.75
4 内部仕上げ	0.25	9 その他設備	0.50
5 電気設備	0.75	10 外構	0.25

※参考（一財）建築保全センター「ライフサイクルコストデータベース」

各部位ごとに補正された評価点の合計を1. 屋根・屋上から10. 外構までの全ての部位においてD評価となった場合の評価点の合計（600点満点）に対する割合を現況劣化度評価点とします。

$$\text{①現況劣化度評価点} = \frac{\sum (\text{調査票の評価点数} \times \text{部位毎の重要度係数})}{600 (\text{全ての部位がD評価の場合の和})} \times 100$$

② 築後年数評価点

建築物の劣化度については、コンクリートの中酸化試験やコア抜き等の詳細診断を実施し確認することが必要です。しかしながら本調査は、保全の優先度を検討するための基礎的調査との位置付けであるため、築後年数の耐用年数に占める割合をもって評価点としました。

耐用年数の設定に当たっては、日本建築学会の「建築物の耐久計画に関する考え方」を参考とし、物理的耐用年数の普通の品質の場合の代表値を採用し構造別に次のように設定しました。

図表6-3「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」出典

表. 建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

用途	鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
	鉄骨鉄筋コンクリート造		重量鉄骨		軽量鉄骨		
	高品質の場合	普通の品質の場合	高品質の場合	普通の品質の場合			
学校・庁舎	Y100以上	Y60以上	Y100以上	Y60以上	Y40以上	Y60以上	Y60以上
住宅・事務所・病院	Y100以上	Y60以上	Y100以上	Y60以上	Y40以上	Y60以上	Y40以上
店舗・旅館・ホテル	Y100以上	Y60以上	Y100以上	Y60以上	Y40以上	Y60以上	Y40以上
工場	Y40以上	Y25以上	Y40以上	Y25以上	Y25以上	Y25以上	Y25以上

表. 目標耐用年数の級の区分の例

級	目標耐用年数		
	代表値	範囲	下限値
Y150	150年	120～200年	120年
Y100	100年	80～100年	80年
Y60	60年	50～80年	50年
Y40	40年	30～50年	30年
Y25	25年	20～30年	20年

構造別耐用年数

構造	耐用年数
SRC・RC造	60年
S造（重量系）	60年
S造（軽量系）	40年
W造	40年

$$\text{②築後年数評価点} = \text{築後年数} \div \text{耐用年数} \times 100$$

③ 総合劣化度

現況劣化度評価点と築後年数評価点の合計で算出しました。

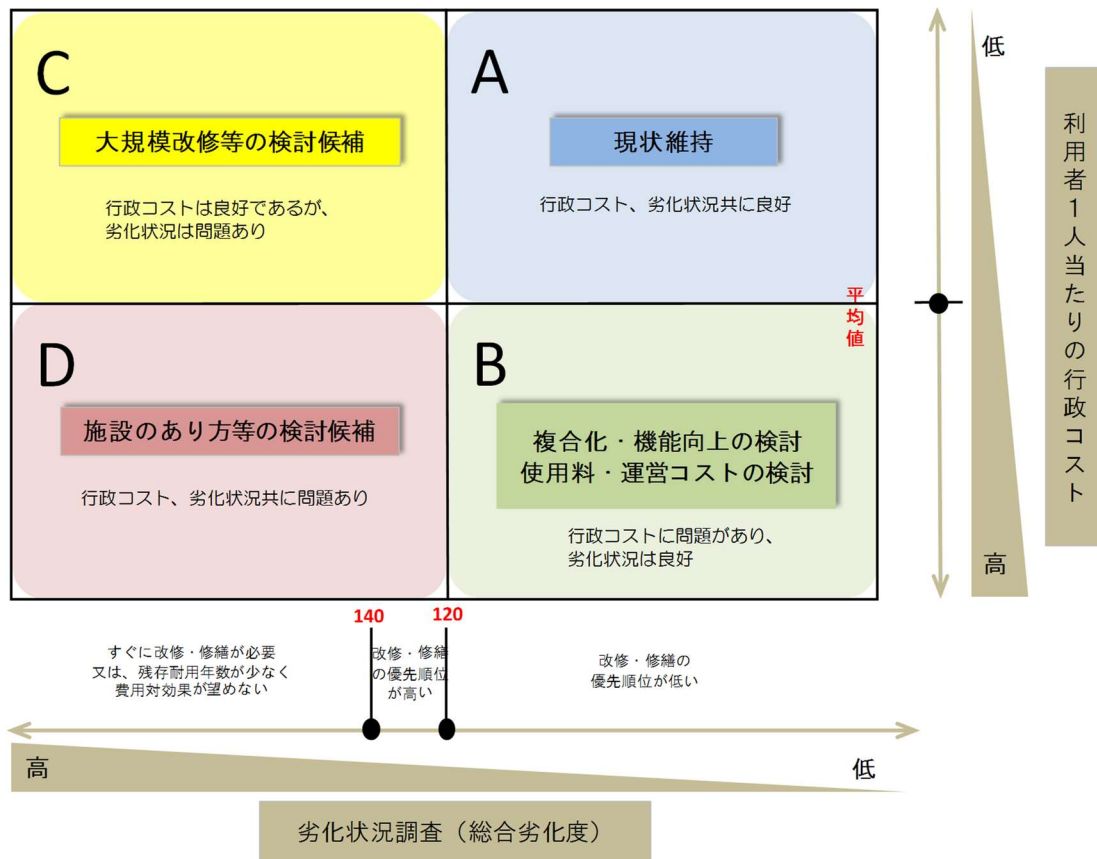
$$\text{総合劣化度} = \text{①現況劣化度評価点} + \text{②築後年数評価点}$$

2 利用者1人当たりの行政コストの算出

各施設における歳出及び歳入を調査し、利用者1人当たりの行政コストを算出しました。これにより、施設ごとの運用状況を把握し、施設の優先度を検討するための参考としました。

3 施設評価

実施した「劣化状況調査結果」及び「利用者1人当たりの行政コスト」を2軸として、施設類型ごとにマトリクスを作成し、各施設をAからDの4つに分類することで、施設の現状を見える化し、今後の施設のあり方を検討するための資料としました。



4 施設重要度

施設ごとに、災害時における機能や利用者の特徴等を勘案して、施設重要度をⅠ・Ⅱ・Ⅲの3区分に分類し、参考としました。

施設重要度	
Ⅰ	・ 防災活動の拠点となる施設
Ⅱ	・ 不特定多数が利用する施設 ・ 高年者や子どもなど災害弱者が利用する施設
Ⅲ	・ 上記Ⅰ、Ⅱに該当しない施設

5 使用目標年数の設定

(1) 使用目標年数の考え方

市が保有する公共施設の構造は、大きく分けると SRC 造（鉄骨鉄筋コンクリート造）、RC 造（鉄筋コンクリート造）、S 造（鉄骨造・重量系及び軽量系）、W 造（木造）があります。

建物の耐用年数は、躯体、構造等によって異なりますが、一律に定めることは難しいため、本計画においては、日本建築学会の「建築物の耐久計画に関する考え方」における構造別の基準を参考とします。

まず、日本建築学会の「建築物の耐久計画に関する考え方」における「建築物全体の望ましい目標耐用年数の級」の内、普通の品質の場合の級を参考にします。次に、この級を表「目標耐用年数の級の区分の例」に当てはめ、使用目標年数を定める基準とします。（図表 6-4 参照）

(2) 長寿命化施設と一般施設

昭和 56 年（1981 年）6 月の建築基準法改正により「新耐震基準」が導入され、以降新たに建築される建築物については、この新耐震基準を満たす耐震性が義務付けられています。一方、この改正以前に着工された建築物については、旧耐震基準の建築物であることから、新基準を満たす耐震性があるかどうかを診断・確認することが必要となります。このように、施設には、大きく分けて、昭和 56 年（1981 年）5 月以前に着工された「旧耐震」の施設と、昭和 56 年（1981 年）6 月以降に着工された「新耐震」の施設があります。

また、施設には、庁舎や体育館といった延床面積の大きな施設と、児童クラブや保育園のような比較的小規模な施設があります。

本市では、こうした施設の耐震状況や規模を踏まえ、適切な維持管理を行いながら、必要に応じた長寿命化改修を行うことで施設の寿命を延伸する「長寿命化施設」と、一般的な耐用年数までの使用を目指す「一般施設」に分類します。ただし、木造及び軽量鉄骨造の建築物については、耐用年数までの使用が基本であり、長寿命化を想定した施設ではないことから、利用者の安全性を確保するためにも長寿命化はせず、一般施設として耐用年数まで使用することとします。

以上を踏まえ、本計画における対象施設を「長寿命化施設」と「一般施設」に分類する基準は、原則、次に示すとおりとします。

長寿命化施設：新耐震基準施設（昭和56年（1981年）以降に着工された施設）で、
延床面積1,000㎡以上のSRC造、RC造、S造（重量系）の施設
一般施設：上記に定める長寿命化施設以外の全ての施設

■長寿命化施設一覧

施設名
市民温水プール
スポーツ健康都市記念体育館
あずま保育園
きたうら保育園
さかえ保育園
子育て支援センター
【新】児童発達支援センターあおば学園
【新】(仮称)松原児童センター
総合福祉センターであいの森
高齢者福祉センターふれあいの里
障害福祉サービス事業所つばさの森
保健センター
【新】市役所(本庁舎)
市役所(西棟)
市役所(第二庁舎)
リサイクルセンター

■一般施設一覧

施設名	
草加市文化会館	栄児童クラブ(A棟)
漸草庵	川柳児童クラブ
高砂コミュニティセンター	瀬崎児童クラブ(プレハブ棟)
原町コミュニティセンター	西町児童クラブ
瀬崎コミュニティセンター	新里児童クラブ(D棟)
稲荷コミュニティセンター	花栗南児童クラブ
氷川コミュニティセンター	八幡児童クラブ
柳島コミュニティセンター	新栄児童クラブ(B棟)
八幡コミュニティセンター	清門児童クラブ
谷塚ミニコミュニティセンター	清門児童クラブ分室(プレハブ棟)
谷塚南ミニコミュニティセンター	稲荷児童クラブ
草加南ミニコミュニティセンター	氷川児童クラブ(B棟)
草加北ミニコミュニティセンター	八幡北児童クラブ(A棟)
松原ミニコミュニティセンター	長栄児童クラブ(A棟)
新田ミニコミュニティセンター	青柳児童クラブ(A棟)
市民活動センター	小山児童クラブ
勤労青少年ホーム	両新田児童クラブ
勤労福祉会館	松原児童クラブ(C棟)
市民体育館	花栗南第2児童クラブ(B棟)
そうか公園クラブハウス	氷川第2児童クラブ(B棟)
工業団地公園(観覧席)	青柳第2児童クラブ(A棟)
工業団地公園(管理棟)	稲荷第2児童クラブ(A棟)
伝統産業展示室	新田第2児童クラブ(C棟)
物産・観光情報センター	瀬崎第2児童クラブ(プレハブ棟)
教育支援室	八幡第2児童クラブ(C棟)
たかさご保育園	八幡北第2児童クラブ(A棟)
やつか保育園	両新田第2児童クラブ(A棟)
しのは保育園	住吉児童館(児童クラブ)
あさひ保育園	谷塚児童センター
やなぎしま保育園	新栄児童センター
にしまち保育園	氷川児童センター
せざき保育園	青少年交流センター
しんぜん保育園	保育ステーション
しんえい保育園	社会福祉活動センター
やはた保育園	在宅福祉センターきくの里
やはた保育園分園(B棟)	養護老人ホーム松楽苑
こやま保育園	障害者グループホームひまわりの郷
ひかわ保育園	公用車管理棟
あおやぎ保育園	谷塚サービスセンター
やつかかみ保育園	新田サービスセンター
まつばらきた保育園	松原サービスセンター
谷塚児童クラブ(A-1棟)	草加市再開発住宅
高砂児童クラブ(B棟)	環境業務センター
新田児童クラブ(C棟)	子ども急病夜間クリニック

※便宜上、本計画における全ての対象施設について分類し、表記していますが、小学校校舎内及び市立病院内に整備されている施設については、個別に整備方針を検討するため、その方針に準じた対策を講じます。

(3) 使用目標年数の設定

長寿命化施設に分類された施設については、図表 6-4 に示す目標耐用年数のうち、「範囲」欄における上限値（限界年数）を、また、一般施設に分類された施設については「代表値」欄における年数をそれぞれ使用目標年数として定め、原則的にはこの使用目標年数までの使用を目指して適切な維持管理及び予防保全を実施します。（図表 6-5 参照）

(4) 長寿命化診断の実施

一般施設のうち、SRC 造、RC 造、S 造（重量系）の新耐震施設については、使用目標年数を迎える年度の 10 年前の年度に到達した段階で、「長寿命化の判定フロー」（図表 6-6／平成 29 年 3 月文部科学省発行 学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書参照）に基づき、施設を長寿命化することができるか検討します。「長寿命化」と判定された一般施設については、使用目標年数を 60 年から 80 年に延長し、長寿命化を図ります。長寿命化しないと判定された施設については、一般施設の使用目標年数までの使用を目指して適正な管理を図るとともに、改築（建て替え）等の具体的な施設のあり方を検討します。

ただし、一般施設のうち、旧耐震の施設については、築後年数が経過し老朽化が進んでおり、計画的な予防保全がなされず建物の劣化が進行していることから、原則長寿命化はせず、使用目標年数までの使用を目指します。

※長寿命化診断の実施に当たっては上記の考え方を基本としますが、建物の状態や周辺施設の動向等を鑑みながら、状況に応じ柔軟に検討・実施するものとします。

図表6-4 「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」出典

表. 建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

用途	構造種別	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
		高品質の場合	普通の品質の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
				高品質の場合	普通の品質の場合			
学校・庁舎		Y100以上	Y60以上	Y100以上	Y60以上	Y40以上	Y60以上	Y60以上
住宅・事務所・病院		Y100以上	Y60以上	Y100以上	Y60以上	Y40以上	Y60以上	Y40以上
店舗・旅館・ホテル		Y100以上	Y60以上	Y100以上	Y60以上	Y40以上	Y60以上	Y40以上
工場		Y40以上	Y25以上	Y40以上	Y25以上	Y25以上	Y25以上	Y25以上

表. 目標耐用年数の級の区分の例

級	目標耐用年数		
	代表値	範囲	下限値
Y150	150年	120~200年	120年
Y100	100年	80~100年	80年
Y60	60年	50~80年	50年
Y40	40年	30~50年	30年
Y25	25年	20~30年	20年

一般施設はこちらの年数を採用

長寿命化施設はこちらの限界年数を採用

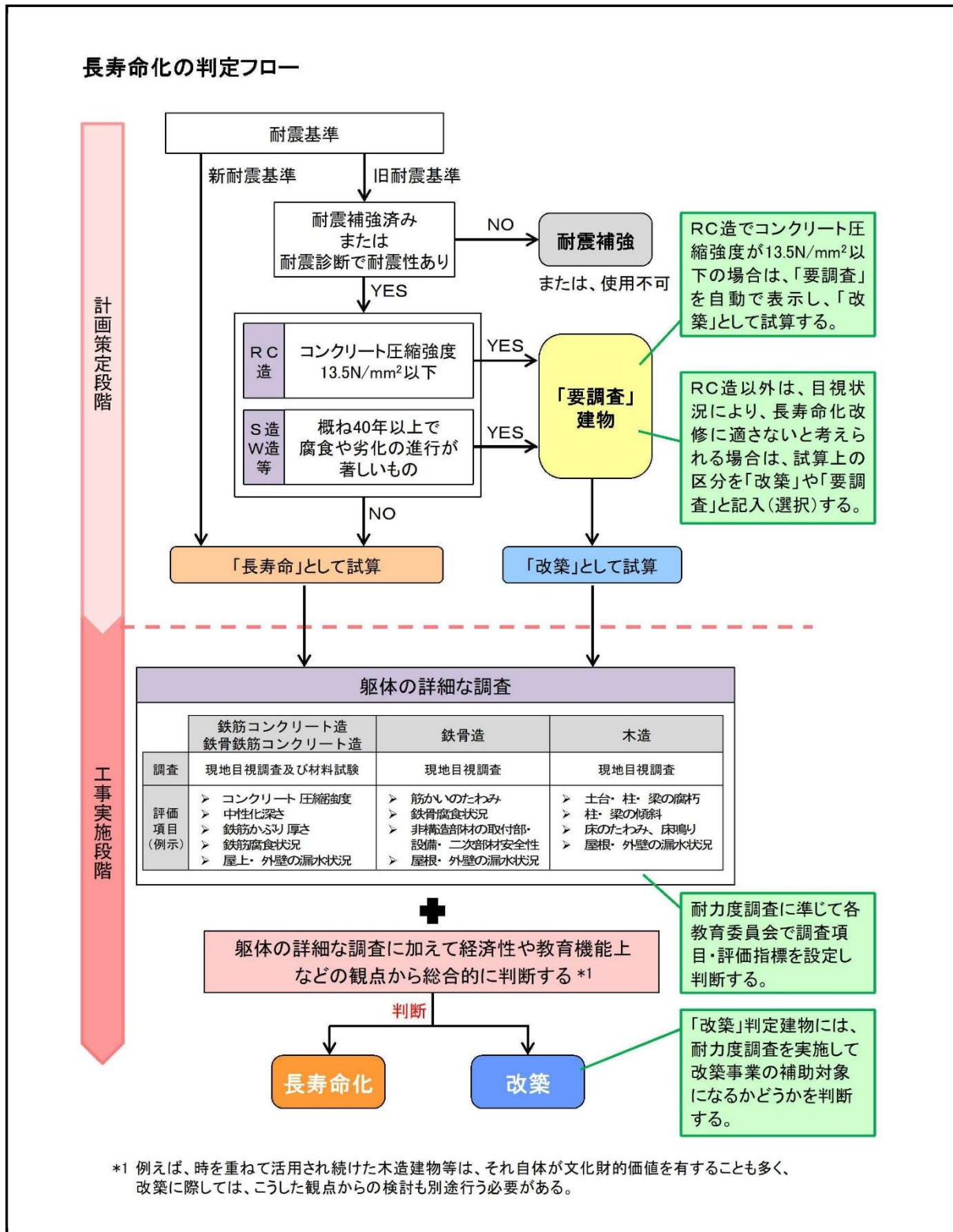
図表6-5 施設分類ごとの使用目標年数

建物の構造	耐震性	延床面積	施設の分類	使用目標年数
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造 重量鉄骨造	新耐震施設	1,000㎡以上	長寿命化施設	80年
		1,000㎡未満	一般施設	60年
軽量鉄骨造 木造	—	—		一般施設
			40年	

一般施設のうち、SRC造、RC造、S造（重量系）の新耐震施設が、長寿命化診断により「長寿命化する施設」として決定された場合は、使用目標年数を60年から80年に延長します。

図6-6 長寿命化の判定フロー図

(「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書(平成29年3月文部科学省)」より引用)



(5) 保全計画

今までの施設管理は、劣化が進行し、不具合や故障が生じてから修繕を行っていましたが、今後は計画的な予防保全を実施し、定められた使用目標年数まで施設を使用することを目指します。保全周期は建築年数や施設区分、構造等に基づき、いくつかの保全サイクルパターンに分類し、計画的に実行していくものとします。ただし、緊急性が高いと判断される修繕・改修については優先的に実施する等、状況に応じ柔軟に対応していきます。また、施設の機能や利用者、建物の状況や更新費用の平準化等を、政策部門、財政部門といった関係部署が連携し、協議しながら、総合的に勘案し、予防保全の実施の有無や、実施時期の調整を図っていくものとします。

※保全サイクルパターンは一般的な目安であり、状況等により変更することがあります。

図表6-7 保全サイクルパターンのイメージ図

	新耐震《築15年未満／2006年度以降に建築》 SRC造・RC造・S造（重量系）	新耐震《築10年未満／2011年度以降に建築》 S造（軽量系）・木造
一般施設	<p>建築後、15年ごとに修繕と改修を交互に実施し、適正に予防保全を行いながら、60年の使用を目指す。</p> <p>耐用年数60年</p> <p>0年 15年 30年 45年 60年</p> <p>予防保全 15年 予防保全 15年 予防保全 15年 予防保全 15年</p> <p>中規模修繕① 大規模改修 中規模修繕② 解体</p> <p>【対象施設】 【建替中】 たかさご保育園</p>	<p>建築後、10年目に修繕、25年目に大規模改修を実施し、適正に予防保全を行いながら、40年の使用を目指す。</p> <p>耐用年数40年</p> <p>0年 10年 25年 40年</p> <p>予防保全 10年 予防保全 15年 予防保全 15年</p> <p>中規模修繕 大規模改修 解体</p> <p>【対象施設】 漸草庵、まつばらさきた保育園、川柳児童クラブ</p>
長寿命化施設	<p>建築後、15年ごとに修繕と改修を交互に実施し、適正に予防保全を行いながら、80年の使用を目指す。</p> <p>耐用年数60年 長寿命化</p> <p>0年 15年 30年 45年 60年 80年</p> <p>予防保全 15年 予防保全 15年 予防保全 15年 予防保全 15年 予防保全 20年</p> <p>中規模修繕① 大規模改修① 中規模修繕② 大規模改修② 解体</p> <p>【対象施設】 あずま保育園、【建替予定】市民温水プール、さかえ保育園・子育て支援センター 【建替予定】あおば学園、【新規建設中】(仮称)松原児童センター、【建替予定】松楽苑 【建替中】市役所（本庁舎）、市役所（第二庁舎）、リサイクルセンター</p>	<p>原則長寿命化しない (P38参照)</p>

	新耐震《築後15年以上30年未満 ／1991年度～2005年度に建築》 SRC造・RC造・S造（重量系）	新耐震《築後10年以上25年未満 ／1996年度～2010年度に建築》 S造（軽量系）・木造
一般施設	<p>30年目に大規模改修、改修工事後15年目に修繕を行い、適正に予防保全を行いながら、60年の使用を目指す。</p> <p>【対象施設】 草加南ミニコミセン、草加北ミニコミセン、松原ミニコミセン、新田ミニコミセン 工業団地公園（観覧席）、物産・観光情報センター、花栗南児童クラブ 八幡児童クラブ、両新田児童クラブ、さくの里、松原サービスセンター</p>	<p>25年目に大規模改修を行い、適正に予防保全を行いながら、40年の使用を目指す。</p> <p>【対象施設】 西町児童クラブ、清門児童クラブ、稲荷児童クラブ 小山児童クラブ、ひまわりの郷、公用車管理棟</p>
長寿命化施設	<p>30年目に大規模改修、その後15年ごとに修繕と大規模改修を実施し、適正に予防保全を行いながら、80年の使用を目指す。</p> <p>【対象施設】 きたうら保育園、であいの森、ふれあいの里、市役所（西棟）</p>	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; text-align: center;"> 原則長寿命化しない （P38参照） </div>

新耐震《築後30年以上40年未満／1981年度～1990年度に建築》		
	SRC造・RC造・S造（重量系）	S造（軽量系）・木造
一般施設	<p>早急に大規模改修を実施し、改修工事後15年目に修繕、30年で解体。</p> <p>0年 30年 45年 60年</p> <p>事後保全 予防保全 15年 15年</p> <p>大規模改修 中規模修繕 解体</p> <p>【対象施設】 原町コミセン、瀬崎コミセン、稲荷コミセン、氷川コミセン、八幡コミセン 谷塚ミニコミセン、谷塚南ミニコミセン、そうか公園クラブハウス 氷川児童センター、保育ステーション・草加市再開発住宅</p>	<p>早急に大規模改修を実施し、改修工事後15年で解体。</p> <p>0年 25年 40年</p> <p>事後保全 予防保全 15年</p> <p>大規模改修 解体</p> <p>【対象施設】 柳島コミセン</p>
長寿命化施設	<p>早急に大規模改修を実施し、改修工事後15年目に修繕、30年目に大規模改修、50年で解体。</p> <p>0年 30年 45年 60年</p> <p>事後保全 予防保全 15年 15年 20年</p> <p>大規模改修① 中規模修繕 大規模改修② 解体</p> <p>耐用年数60年 長寿命化</p> <p>【対象施設】 記念体育館、つばさの森、保健センター</p>	<p>該当施設なし</p>

		旧耐震《築後40年以上／1980年度以前に建築》	
		SRC造・RC造・S造（重量系）	S造（軽量系）・木造
大規模改修履歴あり	耐震改修工事実施済	<p>必要な修繕等を行い、60年の使用を目指す。</p> <p>0年 40年 60年</p> <p>事後保全 事後保全 予防保全</p> <p>耐震補強・大規模改修 中規模修繕 解体</p> <p>【対象施設】 文化会館、勤労青少年ホーム</p>	<p>該当施設なし</p>
	耐震改修工事実施済	<p>耐震補強工事後10年目に修繕、20年で解体。</p> <p>0年 40年</p> <p>事後保全 予防保全 10年 予防保全 10年</p> <p>耐震補強 中規模修繕 解体</p> <p>【対象施設】 市民体育館、しのは保育園、あさひ保育園、やなぎしま保育園、しんぜん保育園 やはた保育園、こやま保育園、あおやぎ保育園、やつかかみ保育園</p>	<p>耐震補強工事後、15年で解体。</p> <p>0年 50年</p> <p>事後保全 予防保全 15年</p> <p>耐震補強 解体</p> <p>【対象施設】 やつか保育園</p>
	耐震診断未実施	<p>早急に耐震診断を実施し、必要に応じ耐震補強を行う。補強工事後、10年目に修繕、20年で解体。</p> <p>0年 40年</p> <p>事後保全 予防保全 10年 予防保全 10年</p> <p>耐震診断・耐震補強 中規模修繕 解体</p> <p>【対象施設】 市民交流活動センター、勤労福祉会館・新田サービスセンター、工業団地公園（管理棟）、教育支援室、にしまち保育園(R 5 予定) せざき保育園(R 4 予定)、しんえい保育園(R 6 予定)、ひかわ保育園(R 4 予定)、新栄児童センター、社会福祉活動センター、環境業務センター</p>	

6 施設配置の考え方

公共施設は、その施設が持つ機能として全市に1つあればよいものから小学校区程度の身近な場所に必要なものまで様々なものがあります。

今後少子高齢化の進展を見据え、集会・学習機能や子育て機能、福祉機能のうち市民ニーズの高いものは、できるだけ一次生活圏での利用ができるよう施設機能を配置することを基本とします。

このような考えのもと、既存施設を利用し続ける前提で、施設機能と生活圏別の配置イメージを整理すると以下のとおりとなります。

なお、市民ニーズの高い施設機能については、小中学校に統合することを前提とし、機能や利便性を維持しつつ、施設の床面積の総量を適正化することを目指します。

図表6-8 施設機能ごとの配置イメージ

区分	一次生活圏（コミュニティブロック）		二次生活圏 （駅勢圏）	三次生活圏 （全市・広域）
	複数ある施設	1か所程度ある施設		
圏域数	10		4	1(全市・広域)
行政機能			●サービスセンター	●市役所
保健・医療機能				●市立病院 ●保健センター
福祉機能		●地域包括支援センター ●障害者グループホーム（ひまわりの郷） ●障害福祉サービス事業所（つばさの森）		●社会福祉活動センター ●総合福祉センター（であいの森） ●高齢者福祉センター（ふれあいの里） ●在宅福祉センター（きくの里） ●養護老人ホーム（松楽苑）
教育機能	●小学校	●中学校		●教育支援室
子育て機能	●保育園 ●放課後児童クラブ	●児童館・児童センター		●子育て支援センター ●児童発達支援センター（あおば学園）
集会・学習機能		●コミュニティセンター（ミニコミュニティセンター） ●公民館・文化センター		●市民活動センター ●文化会館 ●アコスホール ●勤労福祉会館 ●青少年交流センター ●勤労青少年ホーム ●中央図書館 ●歴史民俗資料館
スポーツ機能	●小学校校庭、体育館	●中学校校庭、体育館	●グラウンド・運動広場	●体育館 ●野球場等 ●温水プール
供給処理機能				●環境業務センター ●リサイクルセンター
その他				●物産・観光情報センター

※圏域ごとに配置される施設は人口規模等から考えたおおむねのものであり、必ずしも圏域ごとの必要数を示すものではない。

※保育園や高齢者・障がい者福祉施設等の民間もサービス提供をしている施設は、生活圏とは関係なくサービス提供が行われる可能性がある。