

8

対策費用

1 計画期間における対策

「第6章5(5)保全計画」における保全を基本とし、各施設において実施中又は実施予定の対策を含めた、計画期間内の対策内容（建て替え、改修等）について整理すると、次のとおりとなります。

施設名	計画期間内の対策	備考
草加市文化会館・伝統産業展示室	耐震改修	既定方針に基づき実施
原町コミュニティセンター	大規模改修	積残し分（※）
瀬崎コミュニティセンター	大規模改修	積残し分
稲荷コミュニティセンター	大規模改修	積残し分
氷川コミュニティセンター	大規模改修	積残し分
柳島コミュニティセンター	大規模改修	積残し分
八幡コミュニティセンター	大規模改修	積残し分
谷塚ミニコミュニティセンター	大規模改修	積残し分
谷塚南ミニコミュニティセンター	大規模改修	積残し分
草加南ミニコミュニティセンター	大規模改修	保全計画に基づき実施
草加北ミニコミュニティセンター	大規模改修	保全計画に基づき実施
松原ミニコミュニティセンター	大規模改修	保全計画に基づき実施
市民交流活動センター	耐震改修（診断）	積残し分
勤労福祉会館・新田サービスセンター	耐震改修（診断）	積残し分
市民温水プール	建て替え	
スポーツ健康都市記念体育館	大規模改修	積残し分
市民体育館	中規模修繕	積残し分
そうか公園クラブハウス	大規模改修	積残し分
工業団地公園（管理棟）	耐震改修（診断）	積残し分
物産・観光情報センター	大規模改修	保全計画に基づき実施
教育支援室	耐震改修（診断）	積残し分
あずま保育園	中規模修繕	保全計画に基づき実施
たかさご保育園	建て替え	
きたうら保育園	中規模修繕	既定方針に基づき実施

施設名	計画期間内の対策		備考
あさひ保育園	中規模修繕		既定方針に基づき実施
やなぎしま保育園	中規模修繕		保全計画に基づき実施
にしまち保育園	耐震改修	中規模修繕	既定方針に基づき実施
せざき保育園	耐震改修	中規模修繕	既定方針に基づき実施
しんえい保育園	耐震改修	中規模修繕	既定方針に基づき実施
ひかわ保育園	耐震改修	中規模修繕	既定方針に基づき実施
やつかかみ保育園	中規模修繕		保全計画に基づき実施
さかえ保育園・子育て支援センター	中規模修繕		保全計画に基づき実施
まつばらきた保育園	中規模修繕		保全計画に基づき実施
川柳児童クラブ	中規模修繕		保全計画に基づき実施
稲荷児童クラブ	大規模改修		保全計画に基づき実施
小山児童クラブ	大規模改修		保全計画に基づき実施
新栄児童センター	耐震改修（診断）		積残し分
氷川児童センター	大規模改修		積残し分
（仮称）松原児童センター	新設		現在建設中。
児童発達支援センターあおば学園	建て替え		
保育ステーション・草加市再開発住宅	中規模修繕		既定方針に基づき実施
社会福祉活動センター	耐震改修（診断）		積残し分
総合福祉センターであいの森	大規模改修		保全計画に基づき実施
養護老人ホーム松楽苑	建て替え		
障害福祉サービス事業所つばさの森	大規模改修		積残し分
保健センター	大規模改修		積残し分
市役所（本庁舎）	建て替え		現在建設中。
市役所（西棟）	大規模改修		既定方針に基づき実施
公用車管理棟	大規模改修		保全計画に基づき実施
松原サービスセンター	大規模改修		保全計画に基づき実施
環境業務センター	耐震改修（診断）		積残し分
リサイクルセンター	中規模修繕		保全計画に基づき実施

※積残し分：築30年を経過した施設で、中規模修繕、大規模改修及び耐震改修（診断）を実施できていない施設に係る費用。

更新費用の算定に当たり、現在建設中、建て替え中又は建て替えを予定している施設については、計画策定時における各施設の建設予定時期を想定し、建設予定額（概算又は契約額）を基準に算定するものとします。建設予定額が未定の場合は、旧施設の延べ

床面積を基準として算出します。

2 対策費用のシミュレーション

(1) 対策費用のシミュレーション条件

本計画における対策費用の推計に当たっては、以下の条件に基づき試算するものとします。なお、シミュレーションについては、あくまで将来的なコストを試算するためのものであり、今後の予算を確約するものではありません。

【建て替え費】既に明確な費用が決定又は予定されている場合は、この費用を採用します。費用が未定の場合は、「公共施設等更新費用試算ソフト」の単価に基づき、同規模面積での建て替えを想定して試算しています(解体費用を含みます。)

【維持管理費】将来的に令和元年度実績(人件費を除きます。)と同額がかかる条件で試算しています。

【実績コスト】平成 28 年度(2016 年度)から令和元年度(2019 年度)までの4年間の投資的経費(新築・建て替え・改修工事等)の実績の平均値と、維持管理費の合計額。

【積み残し額】築 30 年を経過した施設で、中規模修繕、大規模改修及び耐震改修(診断)を実施できていない施設に係る費用です。計画期間内(7 年間)で実施すると仮定し、年平均額を計上しています。「公共施設等更新費用試算ソフト」の単価に基づき試算しています。

【大規模改修】「公共施設等更新費用試算ソフト」の単価に基づき試算しています。

【中規模修繕】本市の実績を参考に単価を設定し、試算しています。

【耐震改修】本市の実績を参考に単価を設定し、試算しています。通常、耐震診断を実施し、耐震改修の必要性の有無を決定しますが、本試算では耐震改修を実施することを想定しています。

(2) 単価の設定

	保全周期	市民文化施設 コミュニティ施設 産業施設 行政施設	スポーツ・レクリ エーション施設 保健・福祉施設 供給処理(環境) 施設	子育て支援施設 学校教育施設	備考
中規模修繕	「6章 5(5)保全 計画」に 基づく	12.5 万円/㎡	10万円/㎡	8.5万円/㎡	大規模改修単価の 50%
大規模改修		25 万円/㎡	20 万円/㎡	17 万円/㎡	「公共施設等更新費用 試算ソフト」を参考
建て替え (解体含む)		40 万円/㎡	36 万円/㎡	33 万円/㎡	
耐震改修		4 万円/㎡			本市の実績を参考

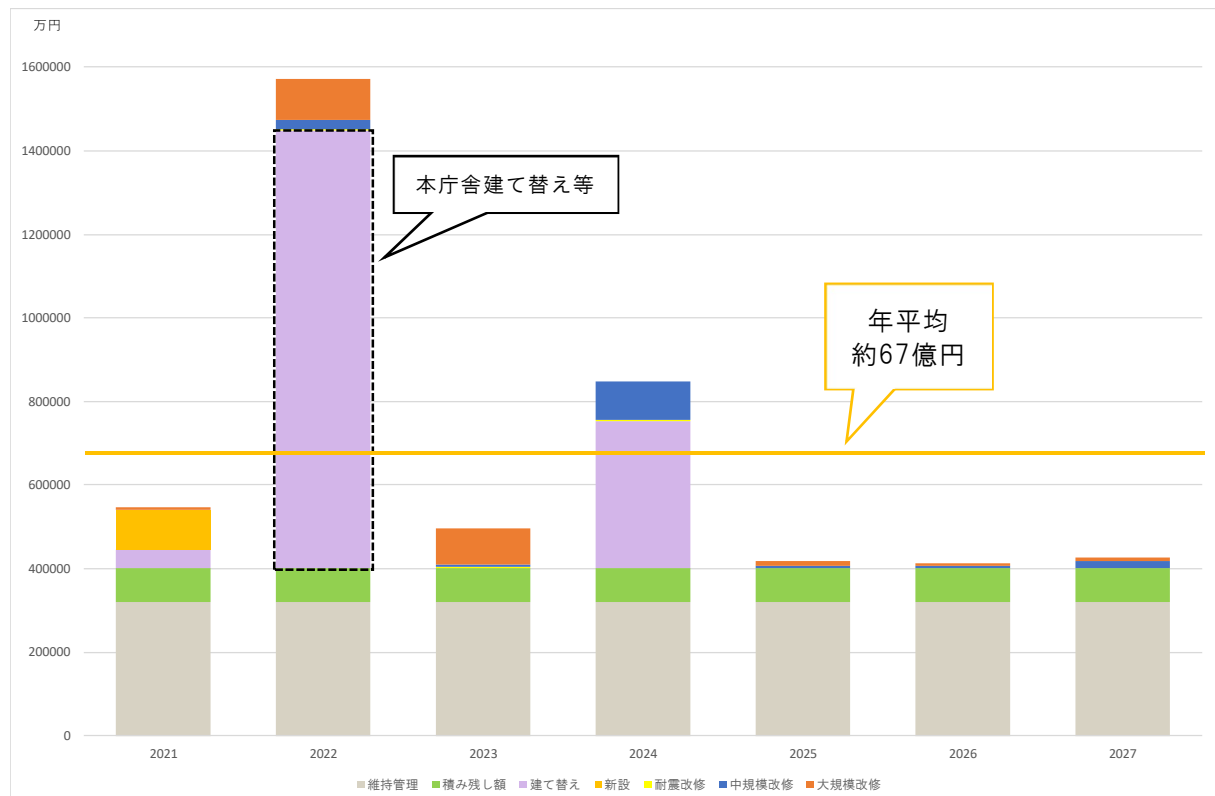
(3) 対策費用のシミュレーション結果

本計画に定めた条件に基づき実施した、本市が所有する施設における対策費用（更新費用）のシミュレーション結果は、次のとおりとなりました。

①計画期間内（令和3年度(2021年度)～令和9年度(2027年度)の7年間）での推計

総額 約470億円

年平均 約67億円



図表8-1 計画期間内における公共施設の更新費用の推計

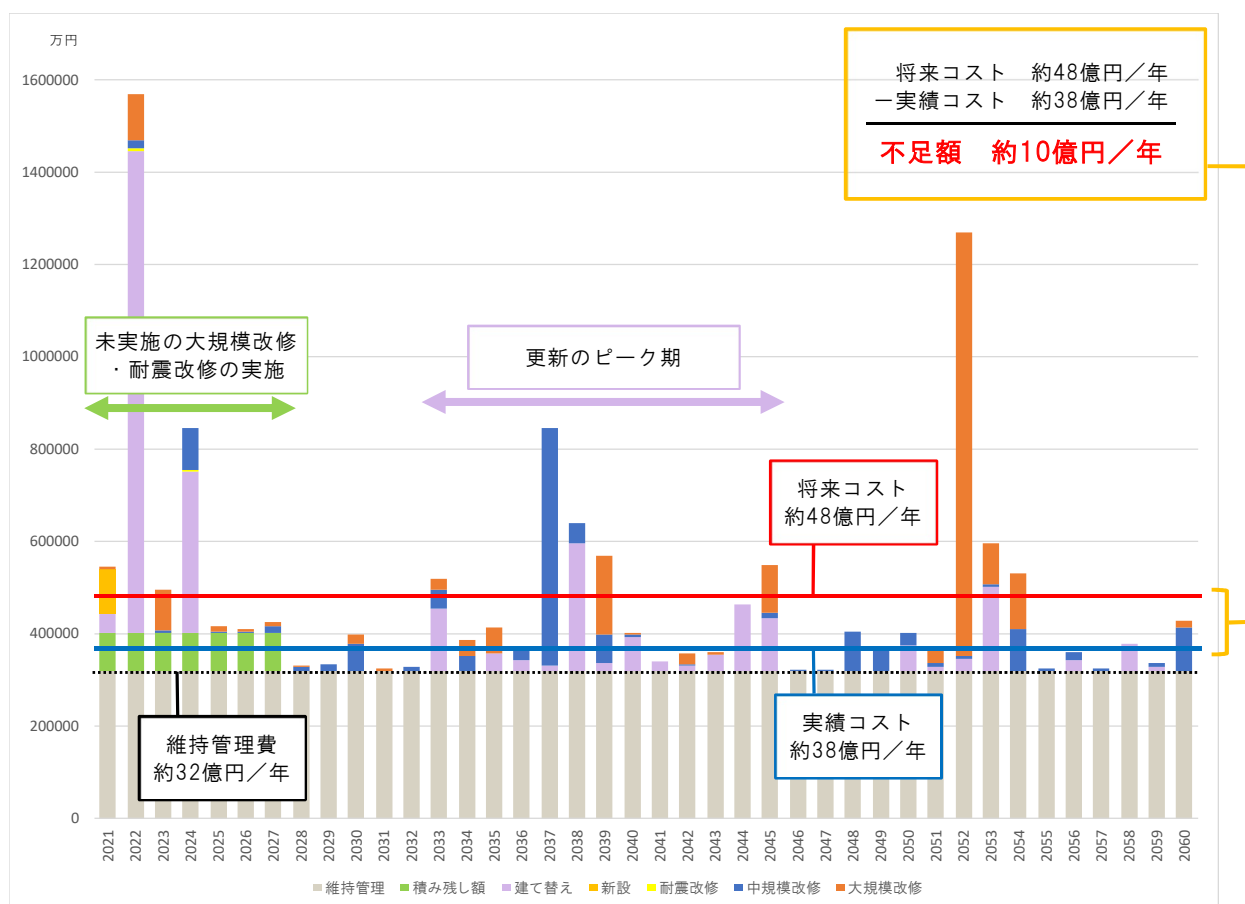
本計画期間内における対策費用の推計は、総額約470億円で、年平均約67億円となります。現在着手中の市役所本庁舎建て替えに要する費用については、試算上、庁舎完成予定の令和4年度(2022年度)にまとめて計上しており、グラフが突出しています。その他、市民温水プール、児童発達支援センターあおば学園等、計画期間内での施設の建て替えが集中しています。また、本来であれば既に実施済みであるべき中規模修繕、大規模改修及び耐震改修（診断含みます。）を、積残し分として計上しています（総額を計画期間の7年で平均して計上）。今後は、計画的な保全を基本としつつ、早急に必要な対策については、劣化状況や今後の施設のあり方等を総合的に鑑みながら優先順位を決定し、対応していくものとします。

②今後40年間（令和3年度（2021年度）～令和42年度（2060年度））での推計

将来コスト総額 約1,937億円

将来コスト 約48億円／年

実績コスト 約38億円／年



図表8-2 今後40年間における公共施設の更新費用の推計

今後40年間（令和3年度（2021年度）～令和42年度（2060年度））における対策費用の推計は総額約1,937億円で、年平均約48億円となります。2030年代から2040年代前半にかけて建て替え時期が続き、更新のピークを迎えると予測されます。「積残し分」として計画期間内に大規模改修、耐震改修を実施するとした施設については、中規模修繕が令和19年度（2037年度）に、大規模改修が令和34年度（2052年度）にまとめて計上されています。また、現在建て替え中の市役所本庁舎、児童発達支援センターあおば学園等の保全も同時期に実施される見込みです。これらの対策の実施に当たっては、建物の劣化の状況や、施設の利用状況等を総合的に鑑み、対策時期をずらすことで費用の平準化を図ります。

また、更新費用の実績（新設・耐震等改修工事・建て替え・解体）は年平均6億円（平成28年度（2016年度）～令和元年度（2019年度）の4年間の平均）、維持管理費の実績（令和元年度（2019年度）実績）は年間約32億円となります。これを合計した38億円を

実績コストとし、本計画に基づき試算した将来コスト48億円と比較すると、年間約10億円の不足が生じることとなります。今後は、PPP・PFIの導入や施設使用料の見直し等、より効率的な施設の管理運営方法の検討、有償借地に整備されている施設のあり方の検討等により、財政負担の軽減を図るとともに、使用目的を終え、市として活用が見込めない建物については、民間への売却や貸付等を検討することで、更新費用や管理運営費等の財源確保に努めます。

長寿命化を図る施設については、使用目標年数を80年に設定しており、その分建て替え時期を遅らせ、結果的に経費を将来に先送りすることになります。施設の維持管理に当たっては、長期的な視点で将来コストを見据えた上での検討が求められます。

3 本市における課題と今後の取組

(1) フォローアップの実施方針

本計画の進捗管理を図るため、本計画期間（令和3年度（2021年度）～令和9年度（2027年度））以降は、本計画の上位計画に当たる「総合振興計画」2期ごと（8年ごと）に見直しを行い、その都度、市の状況や各施設の現状に応じた維持管理を実施します。

(2) 施設情報の一元管理

市が所有する施設は、担当所管課がそれぞれ管理しておりますが、各施設の劣化状況や維持更新費用等を全庁的に比較することが必要です。また、市全体のバランスを見ながら各施設の立地や利用状況等を勘案し、施設の配置等を検討することが重要となります。このためには、施設所管課の情報を集約して、一元管理し、全庁的にマネジメントしながら最適な施設のあり方を検討していきます。また、施設所管課においても、従来の縦割りの中での施設管理だけでなく、市全体の状況を把握しつつ、所管する施設の最適なあり方や方向性を検討していくことが重要であり、そのための情報共有も積極的に行います。

(3) 効率的な施設の運営

人口1人当たりの公共施設の面積が県内他市平均と比較して低水準となっている本市においては、面積削減を目標とせず、効率的な施設運営により、今ある施設の維持を目指していくことが重要となります。また、将来的に年約10億円の財源不足が予測される現状を踏まえ、今後は、PPP・PFIの積極的な導入、機能の複合化、有償借地に整備されている施設のあり方の検討、施設使用料の見直し等による効率的な運用を検討する等し、市民に必要な施設を適正かつ効率的に運営していきます。また、使用目的を終えた

施設については、他用途としての活用が見込まれるかどうかを十分検討し、必要に応じ用途変更していきます。市としての活用が見込まれない施設については、民間への売却や貸付等を検討することで、更新費用や管理運営費等の財源確保に努めます。

また、更新費用については、建て替えや大規模改修のピーク期等、支出が集中する時期があります。今後は計画的な保全計画を推進し、対策時期を前後に調整する等、費用の平準化を図ります。

(4) 公共施設マネジメントシステムによる施設管理

本計画においては、現段階で把握している各施設の情報を基にしつつ、更新費用を推計しておりますが、今後は、実施する修繕・改修工事等の履歴を公共施設マネジメントシステムに反映させるとともに、建物の部位情報等詳細なデータを本システムに蓄積することで、より精緻な更新費用の推計を目指します。また、本システムを活用し、各施設における運営状況の分析、将来的な施設のあり方や方向性の検討等を行います。

草加市公共施設個別施設計画

令和3年(2021年)3月発行

草加市 総合政策部 資産活用課 公共施設マネジメント室

〒340-8550 草加市高砂一丁目1番1号
Tel:048-922-1106/Fax:048-924-3739
E-mail:shisankatsuyo@city.soka.saitama.jp