

鶴ヶ島市公共施設の保全の考え方

- 施設の有効利用と長期活用を目指して -

平成20年3月

鶴ヶ島市

- 目次 -

はじめに

鶴ヶ島市の公共施設の現状と課題

- 1 本市の公共施設の現状
 - (1) 施設数等の状況
 - (2) 施設用途別の割合
 - (3) 築年数別の割合と修繕の状況
- 2 公共施設の現状に対する課題
 - (1) 機能上の課題
 - (2) 財政上の課題
 - (3) 管理上の課題

課題解決に向けた「これからの施設保全」

- 1 公共施設の保全の目標
- 2 目標の3つの柱
 - 施設利用者の安全確保
 - 時代にあった有効利用を考え、長期にわたって最大限に活用
 - 計画的な保全を担う組織体制の整備

実施にむけた具体的な方策

- 1 社会資源（既存施設）の有効活用
 - (1) 各施設の機能や特色に着目した保全の検討・実施
- 2 計画的な保全を担う組織体制の構築
 - (1) 3部門と所管課による全庁的な視点での検討
 - (2) 総括管理する組織体制の整備
 - (3) 計画的な保全にむけた「管理・検討・実施」の仕組みづくり
- 3 財源確保の制度化と活用
 - (1) 施設保全のための計画的な財源の確保
 - (2) 財源活用のルール化

参考資料（保全の概念、用語の解説、本市の将来推計人口と主要な公共施設）

はじめに

これまでは“人口増に対応”するための施設整備

鶴ヶ島市は、都心から45キロ圏内にあり、高度経済成長に伴う人口急増等の激しい都市化を経験した自治体です。昭和41年に「鶴ヶ島村」から「鶴ヶ島町」になった後、市町村合併をすることなく、平成3年に市制施行をするに至りました。この間、人口は25年間で約7倍（昭和40年国勢調査人口 9,583人 平成2年国勢調査人口 63,064人）に増加し、小中学校や公民館等の公共施設の充実と都市基盤の整備が市の政策の柱となっていました。

これからは“人口減少・超高齢社会”に見合った施設の維持管理

日本の人口は、これまでの予想より1年早く、平成17年に減少に転じました。鶴ヶ島市の人口はしばらくは微増が見込まれるものの、高齢化は確実に進行することから、これから迎える人口減少・超高齢社会を視野に入れて、政策のあり方を見直して、行政だけでなく、人口減少・超高齢社会にふさわしい“地域づくり”にむけた基盤整備が課題となってきます。

このような中、公共施設を新しく整備することは財政的に厳しいことから、既存施設について、その機能を見直し、地域づくりや地域福祉の拠点としての活用、子育て世代や高齢者の居場所づくり等に、効率的・効果的に利用することが求められます。

そのための課題は、公共施設の計画的な保全の実施

しかしながら、大きな課題の一つは、短期間のうちに整備した公共施設の老朽化への対応です。同時期に整備した施設は、大規模修繕や設備機器の更新等の時期も同じ時期になります。主要な公共施設について、一斉に必要な大規模修繕を行うと仮定した場合は、粗い積算ではありますが、概ね55億円程度が必要と試算しています。現在の財政状況では、保全にかけられる経費には限りがあることから、計画的に効率的な予算配分をすることが不可欠になります。

こうしたことから、この「鶴ヶ島市公共施設の保全の考え方」は、施設機能の集中化や統廃合、民間施設との役割分担なども視野に入れて、公共施設の状況や担うべき役割を見据え、計画的に効率的で効果的な施設保全を行うための基本的な考え方や仕組みを定め、全庁的な取組みにむけた指針とするために作成したものです。

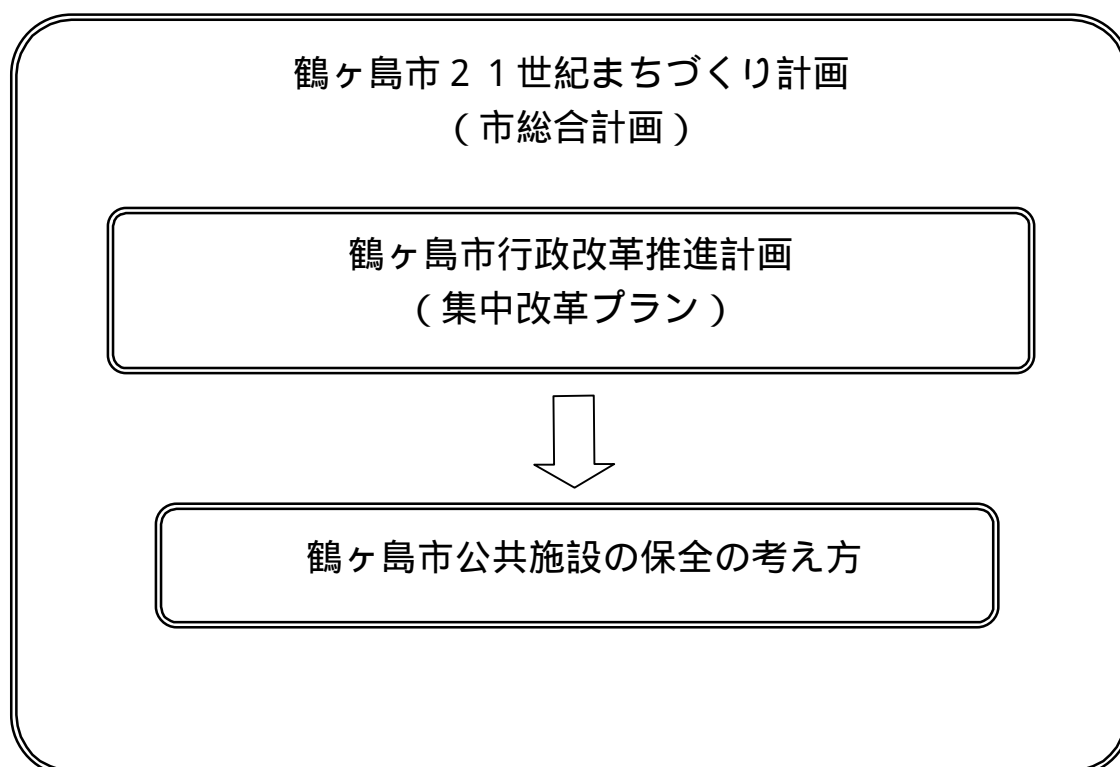
位置づけ

この「鶴ヶ島市公共施設の保全の考え方」は、公共施設の保全の実施にむけて全庁的な共通認識を図り、効率的で効果的に庁内の取組を進められるように、考え方や方向性を定めたものです。

位置付けとしては、鶴ヶ島市行政改革推進計画（集中改革プラン）等の既存の計画を補完するものとし、限られた財源の中で、機能変更や統廃合も視野に入れた今後の公共施設のあり方を検証しながら、その検証結果に対応した公共施設の計画的な保全に資するための考え方をまとめたものとしします。（図1参照）

なお、専門的な用語については解説を設け、施設保全についての考え方も説明できるように作成してあります。（巻末資料参照）

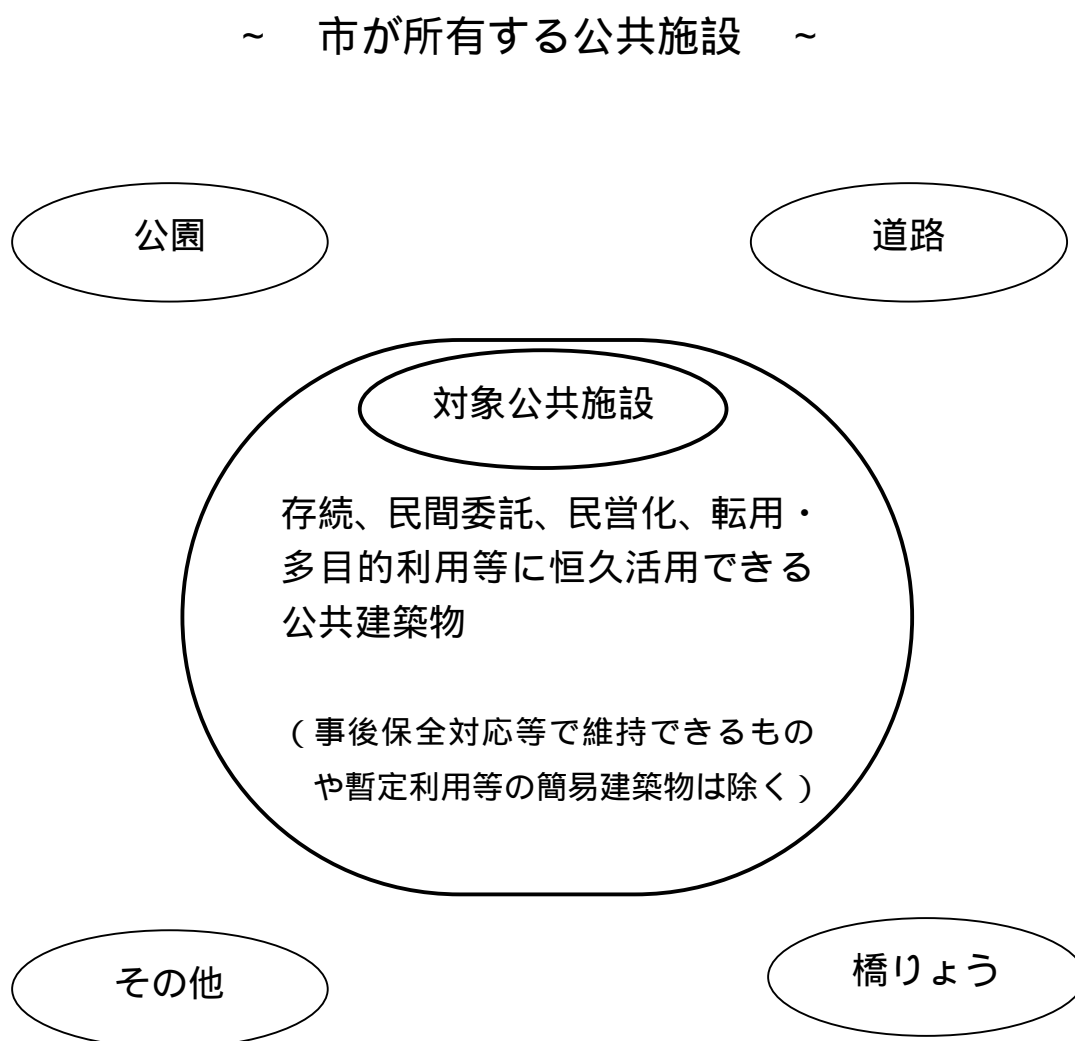
（図1）



対象範囲

対象とする公共施設は、市が所有している公共施設(ここでは庁舎等を含める)のうち、道路、公園、橋りょう等の都市基盤分野を除く公共建築物とします。事後保全対応等で維持できる簡易建築物や暫定利用等の簡易建築物、一部事務組合が管理する施設は対象外としています。(図2参照)

(図2)



鶴ヶ島市の公共施設の現状と課題

1 本市の公共施設の現状

(1) 施設数等の状況

本市の主要な公共施設は、35施設で81棟あり、延床面積は14万6,192㎡となっています。主なものは、小学校8校・中学校5校・学校給食センター2棟をあわせた学校教育関係の施設が、60棟10万6,889㎡、女性センターや公民館などの集会施設が10棟で1万8,099㎡、保育所などの健康福祉関係の施設が9棟7,706㎡、庁舎と旧庁舎が2棟1万3,498㎡などとなっています。(表1参照)

(2) 施設用途別の割合

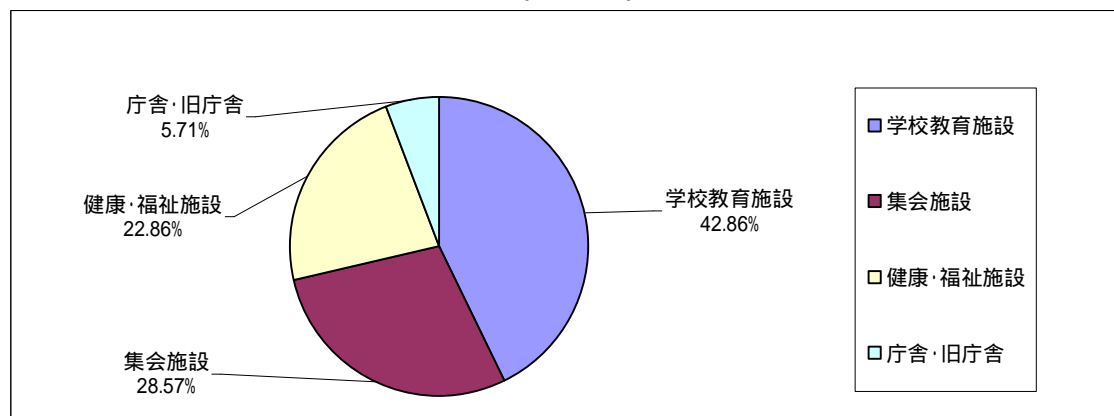
用途別の施設数の割合としては、小中学校などの学校教育施設が最も多く、そのほかは、女性センターや公民館などの集会施設、保育所などの健康・福祉施設、庁舎などの施設の順となっています。また、機能として、ホール(舞台付の集会室含む)や調理室など、類似機能を持つ公共施設が多いことや、公民館と児童館等が併設された複合施設が多いことが、本市の特徴の一つとなっています。(図3参照)

表1 主要な公共施設の分類別の状況

用途分類別	施設数	棟数	延床面積	備考
学校教育施設	15	60	106,889 m ²	小中学校、学校給食センター
集会施設	10	10	18,099 m ²	女性センター、農業交流センター、公民館(併設施設含) 中央図書館、
健康・福祉施設	8	9	7,706 m ²	ふれあいセンター、老人福祉センター、きいちご、児童館、保育所、保健センター、海洋センター
庁舎・旧庁舎	2	2	13,498 m ²	区画整理事務所等は除く
合計	35	81	146,192 m ²	

「用途分類」は便宜的な分類です。また、主要な建物の棟数と延床面積を記載しており、庁舎の現業棟・機械棟、老人福祉センターのおたっしや工房等の付属施設は含めていません。

図3 用途別の主要な公共施設の割合(施設数)



(3) 築年数別の割合と修繕の状況

本市の公共施設の多くは、昭和50年(1970年代)から昭和60年代(1980年代)を中心に建築されてきました。主要な公共施設のうち、平成19年度時点では、築40年以上を経過しているものが1施設、築31年から築40年のものが3施設、築21年から築30年のものが21施設、築20年以下のものが10施設となっています。このうち、大規模修繕をした公共施設は、4施設にとどまっており、その施設もさらに更新の時期が近づいています。(図4・5参照)

一般的に、概ね築20年を越えると、設備機器や仕上げ材など耐用年数の短い部材等が、老朽化のため更新が必要となってきます。したがって、本市においては、主要な公共施設のほとんどが早急に対応すべき時期にきています。

図4 主要な公共施設の築年数別の施設数・延床面積の状況

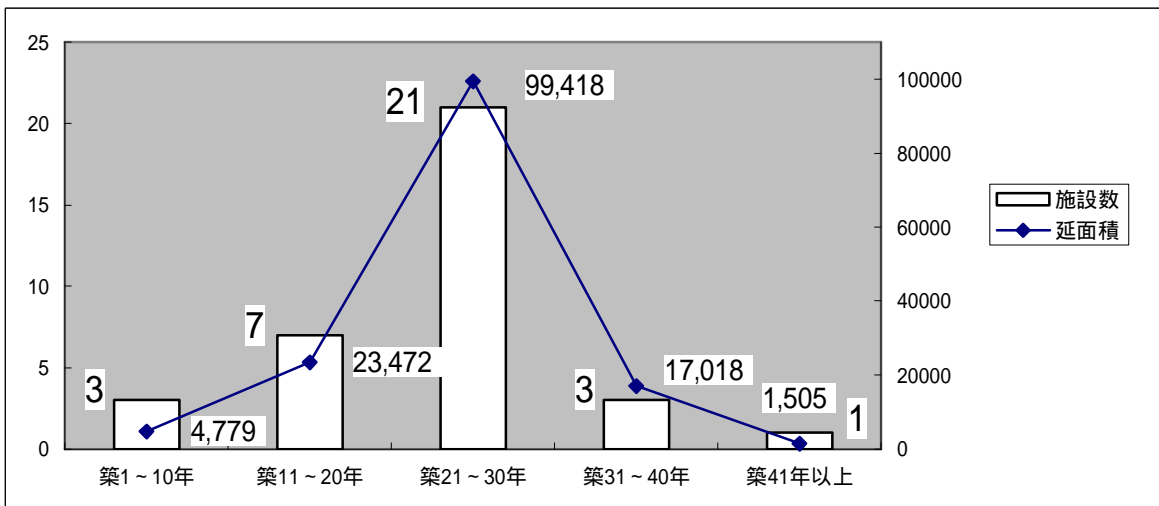
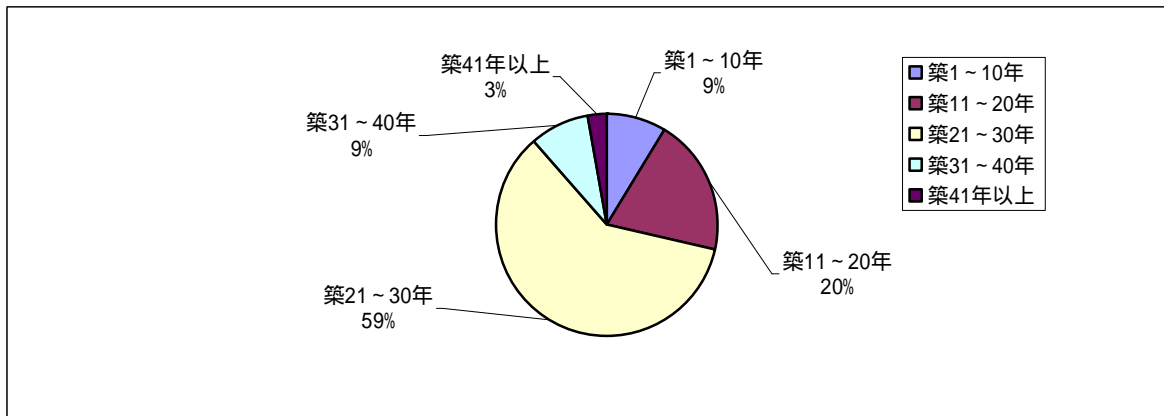


図5 主要な公共施設の築年数別の比率



2 公共施設の現状に対する課題

本市の公共施設における老朽化の現状に対応するためには、次の3つの課題が考えられます。

(1) 機能上の課題

老朽化による修繕等への対応
人口減少・超高齢社会等による利用ニーズの変化への対応
用途転換、代替施設の確保、機能や施設の統廃合の検討

本市の公共施設の多くは建築後かなりの年数を経過し、保守・点検の際に建物の老朽化や不具合の指摘を受けることも多くなり、安全確保のためにも適切な修繕が必要です。また、人口減少・超高齢社会等による利用ニーズの変化への対応など、建築当初の施設機能から時代に見合った施設機能にしていく必要があります。このような中、行政として維持・整備すべき機能を整理し、民間の類似施設の建設状況等も鑑みて、用途転換、代替施設の確保、機能や施設の統廃合等を考える必要があります。

(2) 財政上の課題

人口減少・超高齢社会等による厳しい財政状況の中での対応
老朽化による修繕等にかかる経費の増加への対応
改修・建替時期の集中による財政負担の増加への対応

本市の今後の財政状況は、大幅な経済成長が見込めない中で、人口減少・超高齢社会を迎え、税収の伸びも期待できないなど、引き続き厳しい状況が続くものと予想されます。

このような中、老朽化による修繕等の経費の増加や、公共施設の改修・建替時期の集中による大幅な費用負担は、財政的に大きな課題となります。

なお、本市では、土地を借りて公共施設を整備してきたことや、比較的狭い市域内に同じ機能の複数の公共施設があることなどから、人件費をはじめとした維持管理経費の削減も課題の一つとなっています。

(3) 管理上の課題

施設の維持管理に関する情報と対応の一元化 施設保全のための適切な仕組みづくり

本市の公共施設の管理は、第一次的な管理は当該施設の所管課、財産としての管理は財政部門、技術的な助言指導は建築部門などのように、複数の部門がそれぞれの立場で維持管理に関わっています。また、教育関係施設は行政委員会である教育委員会が管理するなど、所管も複数になっています。

しかしながら、効率的・効果的な保全には、技術的な視点が不可欠です。このため、技術的な知識を持つ部署による維持管理に関する情報の一元化など、各施設の課題を集約して対応する体制づくりも課題となります。

また、人口減少・超高齢社会等による利用ニーズの変化、用途転換、代替施設の確保、機能や施設の統廃合等をふまえて公共施設の保全を考えるためには、全庁的な視点が必要です。政策、財政、建築などの関係する部署が施設の情報を共有し、施設の所管課と共に検討を行う体制を整備するなど、公共施設の保全にむけた適切な仕組みづくりが必要となっています。

課題解決に向けた「これからの施設保全」

機能上、財政上、管理上の各課題を解決するためには、計画的かつ効率的・効果的に公共施設の保全を行う仕組みが必要です。このため、次の3点を柱とした「目標」をたてて、施設保全に取り組むものとします。

1 公共施設の保全の目標

「これからの“まちづくり”に応えられる公共施設」を目標に、ライフサイクルコストの削減等を図り、有効利用と長期活用を目指します。

2 目標の3つの柱

施設利用者の安全確保

公共施設は、子どもから高齢者まで幅広い年齢層の方が利用しており、消防設備をはじめ人命にかかわる設備機能が正常に作動することが、安全確保の大前提となります。このため、こうした設備機能について、専門的な視点での維持管理と優先的な修繕等を行い、施設利用者の安全を確保することを保全の一番の基本とします。

時代にあった有効利用を考え、長期にわたって最大限に活用

人口減少・超高齢社会など、これからの時代背景を念頭に、時代にあった利用ニーズを考え、既存施設について、その特性を活かしながら、必要と想定される機能の付加、用途転換、施設や機能の統廃合など、各施設の今後のあり方を検討します。

また、設備等の更新にあたっては、保全に係る経費の削減の視点から、使用可能な設備の継続使用、建物のグレードや利用状況に見合った適正な設備の選定などを行うことで、長期にわたる公共施設の活用を図ります。

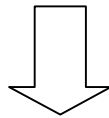
計画的な保全を担う組織体制の整備

計画的に公共施設の保全を進めるため、効率的な予算配分や財政負担の平準化、保全に関する優先順位等を、全庁的な中長期的視点にたって検討する組織体制の整備を図ります。

また、公共施設全体を通じて、効率的で効果的な保全を行うため、施設情報を一元管理し、専門的に施設保全を行える体制を整えます。

これまでの施設整備

行政需要の増大に伴う新規施設の整備
事後保全的な維持管理



これからの施設整備

施設の安全確保を基本とした長期使用
時代にあった有効利用を考え、既存施設を長期にわたって最大限に活用
計画的な保全を担う組織体制の整備

実施にむけた具体的な方策

1 社会資源（既存施設）の有効活用

各施設の機能や特色に着目した保全の検討・実施

公共施設の有効活用に向け、利用頻度や安全面も含めた建物の状況など、建物の状況に見合った適正な設備の更新などを計画的に行うために、各施設の機能や特色に着目した保全の方策を検討します。

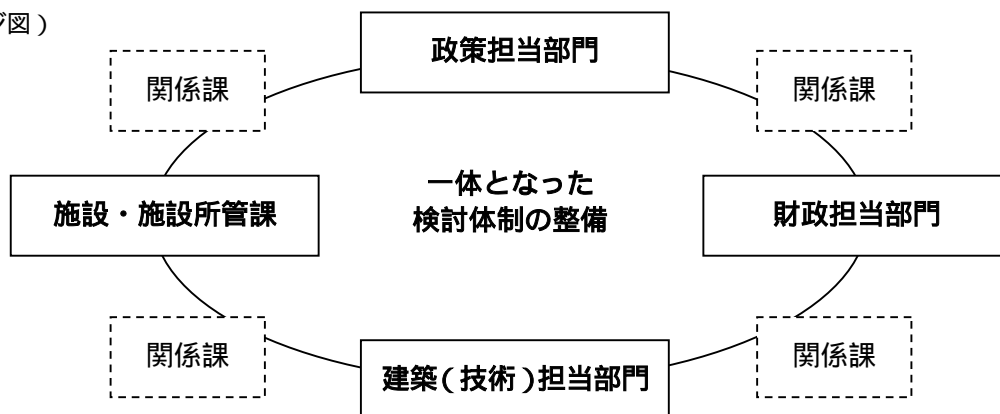
2 計画的な保全を担う組織体制の構築

(1) 3部門と所管課による全庁的な視点での検討

時代にあった利用ニーズを考え、必要と想定される機能の付加、用途転換、機能の統廃合などを含めて、公共施設の今後のあり方を考えていく必要があります。

そのためには、政策・財政・建築（技術）の3部門と各施設の所管課による検討体制を整備し、防災担当部門などの関係課も含め、全庁的な視点で検討します。

(イメージ図)



(2) 総括管理する組織体制の整備

公共施設の状況を一元的に把握し、適切な保全を実施するには、保全の知識に精通した技術職員を配置した組織で、専門的に取り組むことが効率的・効果的であり、そのための組織体制を整えます。

(3) 計画的な保全にむけた「管理・検討・実施」の仕組みづくり

計画的な保全のためには、情報管理から検討・実施へと効率的・効果的に取り組む必要があります。そのためには、日常業務の中で状況を把握できる施設職員からの情報や、市民の声などを集約するためのルールをつくるとともに、上記(1)「全庁的な視点での検討体制」と(2)「総括管理する組織体制」による仕組みをつくります。

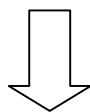
3 財源確保の制度化と活用

(1) 保全のための計画的な財源の確保

当市の公共施設は、老朽化が進んでいるものが多く、また、財政的に新しい施設の建設は難しい状況にあります。このため、今後は既存施設の修繕等の財源確保に重点をおく必要があります。また、(仮称)公共施設保全基金の新設も検討しながら、長期的な視点にたって、財源の確保を検討します。

(2) 財源活用のルール化

限られた財源を有効活用するためには、予算編成にあたって、政策や財政的な視点だけでなく、利用者の安全確保や適正な設備の選択などについて、建築(技術)的な視点での検討を含める必要があります。そして、消防設備など人命にかかわる設備には優先的な予算配分を行うなど、より適正な活用を図るためのルール化を検討します。



これからの“まちづくり”に応えられる公共施設

施設利用者の安全確保

時代にあった有効利用を考え、長期にわたって最大限に活用

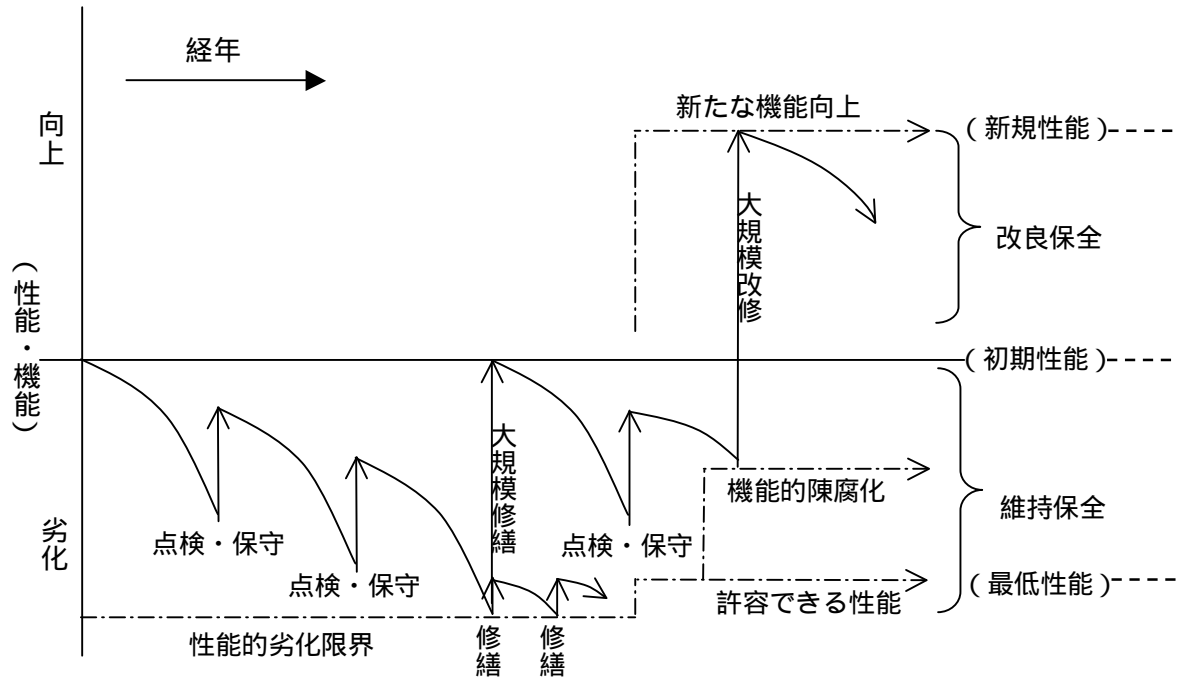
計画的な保全を担う組織体制の整備

～ 参考資料 ～

1 保全の概念

(1) 経過年数と建物の機能水準の変化

【 概念図 】



(2) 保全の種類

建物の当初の性能、機能を維持するのみならば、維持保全となる。
 性能的な劣化は維持保全で対応する。

維持保全 予防保全・・・点検保守、更新
 事後保全・・・修繕

新たに要求される性能、機能向上が必要な場合には、改良保全となる。
 機能的な陳腐化は改良保全により対応する。

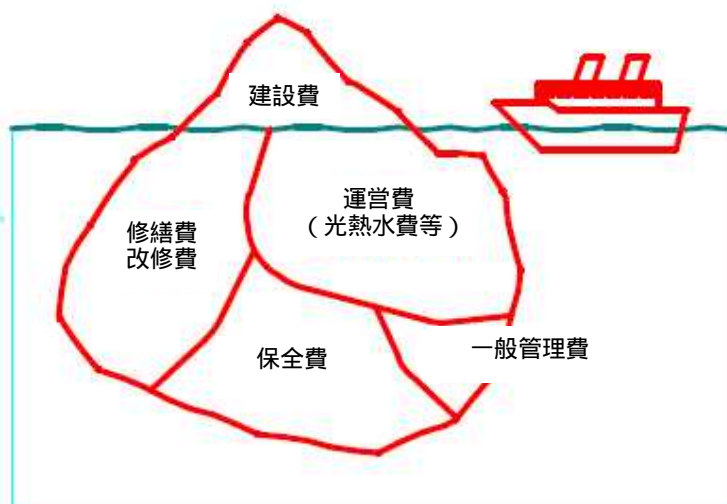
改良保全 大規模改修
 施設機能の変更

(3) ライフサイクルコスト（施設保全経費）

ライフサイクルコスト（LCC）とは、施設的设计費・建設費などの初期投資（インシヤルコスト）と、維持保全費・運用管理費（ランニングコスト）及び解体処分費までの建物の生涯に必要な総経費のこと。

施設のライフサイクルコストにおける建設費は、氷山の一角で意外に少なく、2割程度でしかない。保全費、運営費、修繕費等が8割程度を占め、圧倒的な割合となっている。

施設のコストを考えると、その建設費のみを対象として評価しがちだが、水面下に隠れているこれらの費用を含めて考える必要がある。



2 用語の解説

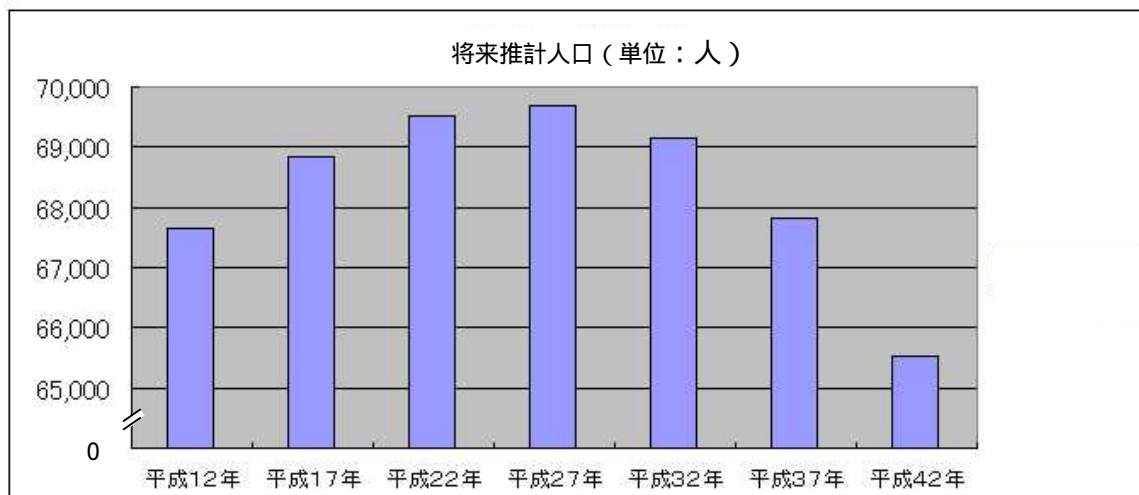
用語	説明
保全	システム、機器、装置などを使用および運用状態に維持し、または故障、欠点などを回復するためのすべての処置および活動
維持保全	建物などの性能や資産価値の保持のためにおこなう清掃、手入れ、修繕などの行為をいう。
予防保全	使用中での故障を未然に防止し、そのシステム、機器、装置などを使用可能状態に維持するために計画的におこなう保全をいう。
事後保全	故障が起こった後でおこなう保全をいう。
修繕	建築物などの劣化や損傷部分、あるいは機器の性能または機能を現状あるいは実用上支障のない状態まで回復させること。
大規模修繕	建築物などの劣化や損傷部分、あるいは機器の性能または機能を初期の水準まで回復させること。
大規模改修・改修	劣化・陳腐化した建築物またはその部品の性能や機能を初期の水準を越えて要求される水準まで改善を図ることをいう。
老朽化	建物の構造、設備などが耐久性、耐用性を失っていくこと。
保守	既存建築物の初期の性能および機能を維持する目的で、周期的または継続的におこなう注油や小部品の取替え等の軽微な作業をいう。
陳腐化	建物の構造、機能等が衰えなくても、一般的な技術進歩や社会的流行の変化等により相対的に旧式なものとなり、利用ニーズに合わなくなることをいう。

3 鶴ヶ島市の将来推計人口

(1) 総数

※国立社会保障・人口問題研究所の2000年の国勢調査をふまえた「市区町村別の将来推計(平成12(2000)～平成42(2030年)」から作成

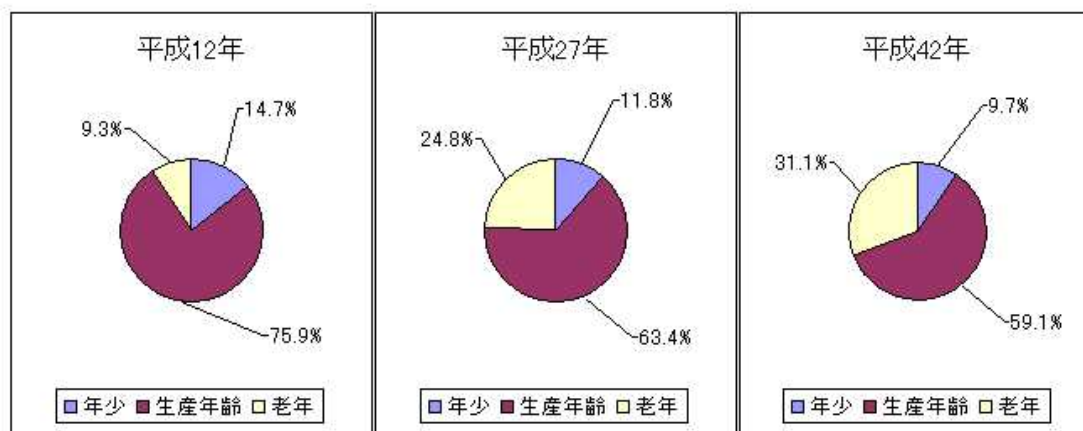
西暦	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年
元号	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
将来人口	67,638	68,852	69,527	69,681	69,150	67,807	65,530



(2) 年齢区分別(年少0～14歳、生産年齢15～64歳、老年65歳以上)

※国立社会保障・人口問題研究所の2000年の国勢調査をふまえた「市区町村別の将来推計(平成12(2000)～平成42(2030年)」から作成

	平成12年(2000年)			平成27年(2015年)			平成42年(2030年)		
	年少	生産年齢	老年	年少	生産年齢	老年	年少	生産年齢	老年
人口	9,974	51,344	6,321	8,229	44,144	17,308	6,389	38,731	20,410
割合	14.7	75.9	9.3	11.8	63.4	24.8	9.8	59.1	31.1



推計の都合で数字が合わないところがあります。

4 主要な公共施設（建設年順）

平成19年度

	施設名	用途分類	建設年	築年数	棟数
1	旧庁舎（教育センター・社会福祉協議会・シルバー人材センター）	庁舎・旧庁舎	S 4 0	42	1
2	鶴ヶ島第一小学校	学校教育施設	S 4 4	38	3
3	鶴ヶ島第二小学校	学校教育施設	S 4 4	38	4
4	鶴ヶ島市立鶴ヶ島東部保育所	健康・福祉施設	S 4 8	34	1
5	鶴ヶ島市立富士見保育所	健康・福祉施設	S 5 3	29	1
6	新町小学校	学校教育施設	S 5 3	29	3
7	鶴ヶ島中学校	学校教育施設	S 5 3	29	3
8	第一学校給食センター	学校教育施設	S 5 3	29	1
9	杉下小学校	学校教育施設	S 5 4	28	3
10	藤中学校	学校教育施設	S 5 4	28	3
11	鶴ヶ島市老人福祉センター「逆木荘」	健康・福祉施設	S 5 4	28	1
12	長久保小学校	学校教育施設	S 5 5	27	3
13	栄小学校	学校教育施設	S 5 5	27	3
14	富士見中学校	学校教育施設	S 5 6	26	3
15	鶴ヶ島市東公民館・コミュニティーセンター（図書館東分室含む）	集会施設	S 5 6	26	2
16	鶴ヶ島海洋センター（体育館）	健康・福祉施設	S 5 6	26	1
17	藤小学校	学校教育施設	S 5 8	24	2
18	鶴ヶ島市南公民館（図書館南分室含む）	集会施設	S 5 8	24	1
19	第二学校給食センター	学校教育施設	S 5 9	23	1
20	南小学校	学校教育施設	S 6 0	22	2
21	西中学校	学校教育施設	S 6 0	22	2
22	南中学校	学校教育施設	S 6 0	22	2
23	鶴ヶ島市北公民館（脚折児童館・図書館北分室含む）	集会施設	S 6 0	22	1
24	鶴ヶ島市富士見公民館（図書館富士見分室含む）	集会施設	S 6 1	21	1
25	鶴ヶ島市上広谷児童館	健康・福祉施設	S 6 1	21	1
26	鶴ヶ島市女性センター	集会施設	S 6 2	20	1
27	鶴ヶ島市庁舎	庁舎・旧庁舎	S 6 3	19	1
28	鶴ヶ島市立心身障害者地域デイケア施設「きいちご」	健康・福祉施設	S 6 3	19	1
29	鶴ヶ島市大橋公民館（大橋児童館・図書館大橋分室含む）	集会施設	H 2	17	1
30	鶴ヶ島市保健センター	健康・福祉施設	H 3	16	1
31	鶴ヶ島市立中央図書館	集会施設	H 6	13	1
32	鶴ヶ島市ふれあいセンター	健康・福祉施設	H 7	12	1
33	鶴ヶ島市立鶴ヶ島保育所（H 9 から発育支援センター含む）	健康・福祉施設	H 9	10	1
34	鶴ヶ島市農業交流センター	集会施設	H 9	10	1
35	鶴ヶ島市西公民館（西児童館・図書館西分室含む）	集会施設	H 1 3	6	1

鶴ヶ島市公共施設の保全の考え方

- 施設の有効利用と長期活用を目指して -

平成20年3月作成

秘書政策課・財政課・建築課