

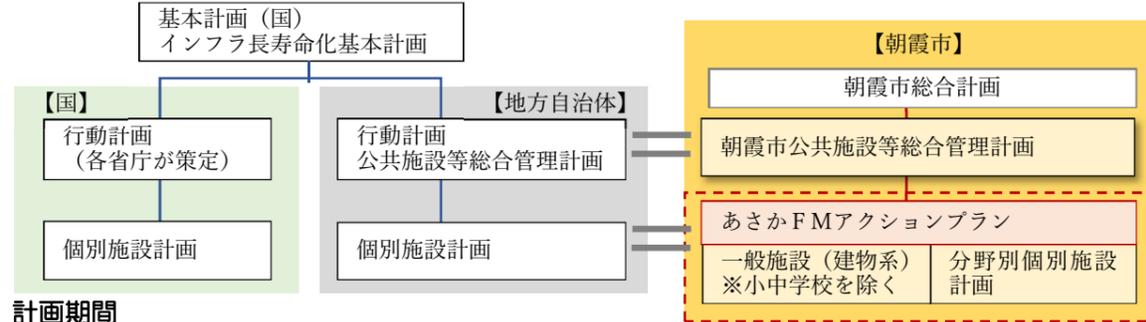
1 計画の位置づけ等

1-1 背景・目的

本計画は、総合管理計画における管理基本方針を踏まえ、個別の施設ごとの改修等の長寿命化対策を位置付けるとともに、維持管理費縮減、延床面積縮減に向けた取組方針の具体化を図るもの。

1-2 位置づけ

本計画は、国から策定の要請がある個別施設計画に相当し、検討にあたっては、すでに策定済みの分野別個別施設計画（小中学校や供給処理施設、基盤施設）と一体で行う。



1-3 計画期間

本計画は令和 47 年度までの全 5 期とし、第 1 期の計画期間は令和 3 年度から令和 7 年度までの 5 年間。2 期以降は各 10 年の計画期間とする。

1-4 対象範囲

「市が所有し、市が維持管理する公共施設」である一般施設（建物系）と供給処理施設の 149 施設と道路や上下水道などの基盤施設を対象。このうち個別施設計画が策定されていない一般施設（建物系）は 133 施設のうち、軽微な施設等 44 施設を除いた、89 施設について、現状・課題を踏まえ、長寿命化対策等を検討。

2 現状・課題

長寿命化対策、維持管理費縮減策、延床面積縮減策に関連する現状及び課題を以下に示す。

長寿命化対策	<p>① 旧耐震基準の建物への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>旧耐震基準の建物については、構造部材等の状況によっては長寿命化対策に適していない場合もあるため、長寿命化を実施可能か調査を行い、適切な改修等を行っていくことが必要。</li> </ul> <p>② 建物の劣化による事故・不具合等の予防</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>定期点検では、一部の施設で広範囲の劣化の進行、躯体等への影響が懸念される施設も確認されている。事故の発生や利用継続の支障となる前に、劣化の進行状況を踏まえた適切な対策を講じていくことが必要。</li> </ul> <p>③ 施設の特性を踏まえた改修</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一般施設（建物系）の使われ方は施設の設置目的により違いがあるため、限られた予算のなかで改修等を実施していくためにも、施設の特性を踏まえた検討が必要。</li> </ul> <p>④ 社会的要求に対する対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設をより長く利用していくためにも、将来の社会的要求に対する性能確保も検討することが必要。</li> <li>バリアフリー対応が十分ではない施設もあり、改修等に併せた時代に則した性能の確保・向上が求められる。</li> </ul>
維持管理費縮減策	<p>① 多様な方策の検討による維持管理費の縮減</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設は長期的に見ると、ランニングコストである維持管理費がイニシャルコストである建設費を上回ることが見込まれるため、これまでの施設管理に係る手法等を再考し、新たな手法の導入や技術面での発展などを踏まえ多様な方策の検討により、費用の縮減につなげていくことが必要。</li> </ul> <p>② 自主財源を確保する方策の可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>今後も公共施設を効果的・効率的に運営していくためには、財源の確保の視点も重要。</li> <li>現状、利用料金収入を得ている施設はあるが、公共の資産としての更なる活用の可能性について検討が必要。</li> </ul>
延床縮減策	<p>① 当面の人口増加及び現状の利用への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本市では、当面人口が増加すると見込まれている。広域を対象とする施設を中心に利用者も多く、貸室等の提供を行う施設の稼働率も比較的高い。</li> <li>こうした市民ニーズを加味して、現状の利用をできるだけ損なわないよう方策を検討していくことが必要。</li> </ul> <p>② 今後の社会状況の変化に伴う公共サービスの確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>今後、人口構成比は変化に伴う公共サービスに対するニーズの変化が予想される。</li> <li>将来のニーズ変化を踏まえて必要な公共サービスが確保できるような検討が必要。</li> </ul>

3 長寿命化対策の検討

3-1 長寿命化の方針

(1) 改修等による安全確保

将来的にわたって長く、安全に使っていくために、経年による建物の劣化や設備等の故障・破損が生じてから修繕を行うこれまでの「事後保全」の考え方から、建物や設備等の状態を把握し、不具合が起こる前に計画的に修繕を行う「予防保全」へ転換を図り、劣化の度合いを踏まえた適切なサイクルでの改修等を実施。

(2) 改修等による利便性向上

公共施設のもつ多面的な役割（セーフティネット、災害時の避難所、市民活動の場）を果たすためにも、改修等により社会的ニーズに対するハード面での対応等を検討し、サービスの質の向上や利便性の向上を図る。

3-2 長寿命化対策に係る整備方針

(1) 長寿命化目標年数の設定

総合管理計画における建物の構造別の長寿命化目標年数を基本とし、適切な改修等を検討。

構造	長寿命化目標年数
木造（W造）	60年
鉄骨造（S造）	70年
鉄筋コンクリート造（RC造） 鉄筋鉄骨コンクリート造（SRC造）	80年
軽量鉄骨造（軽量S造）	40年

(2) 改修等の周期

“機能向上”を目的とする「長寿命化改修」と“機能回復”を目的とする「大規模改修（予防保全）」を構造別に設定する周期にて実施。

(3) 対策工事の水準

大規模改修（予防保全）は基本的に、屋根・屋上、空調設備などの更新・修繕等の原状回復に努め、長寿命化改修では、経年劣化を改善及び社会的要求水準の高まりへの対応などにも努め、全面的な機能の向上を図る。耐震改修が必要な施設は大規模改修や長寿命化改修等に合わせて、早期に実施。

3-3 長寿命化対策の優先順位の考え方

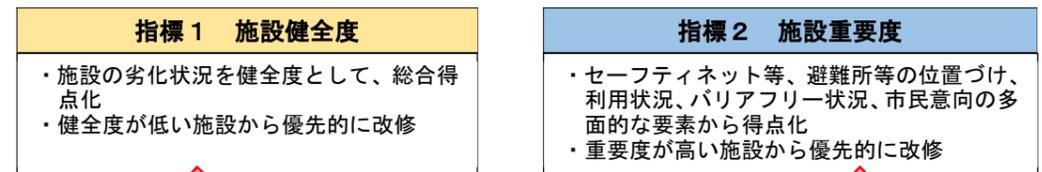
(1) 優先順位の考え方

① 前提条件の整理

建設された時期の耐震基準や耐震補強・耐震診断の良否、構造部材の状況等から長寿命化対策が可能か調査。

② 改修等の優先順位の評価指標の考え方

長寿命化の方針を踏まえ、長寿命化が可能な施設の改修等の優先度について、公共施設を長く安全に利用していくための「施設健全度」と、施設の特性や利用状況等を加味した「施設重要度」の 2 軸で評価。施設健全度・施設重要度を各 3 段階（Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ、i・ii・iii）に分類し、総合的に優先順位を設定。



各指標を基に総合的に評価

		施設健全度			
		低	Ⅱ	高	
施設重要度	高	i	グループ 1	グループ 4	グループ 7
	低	ii	グループ 2	グループ 5	グループ 8
		iii	グループ 3	グループ 6	グループ 9

矢印の順で、優先的に改修を行う見方

### 3-4 長寿命化対策に係る優先順位の評価結果

詳細は本編 P59～P66 に示す。

### 3-5 対象施設における5年間の改修等の実施計画

優先度の評価を踏まえ、令和3年度から令和7年度までの5年間では以下の施設の改修等の実施を検討。

その他のグループについても、第2期（令和8年度から令和12年度）で実施を検討。

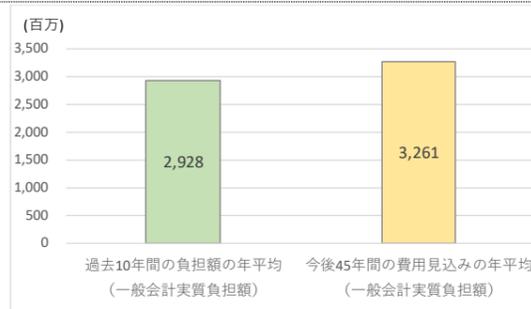
優先順位	施設名	対策	予定年	費用
耐震改修	武道館	耐震改修+長寿命化改修	R3年度～R6年度	571百万円
要調査	北朝霞公民館	長寿命化改修	R3年度～R6年度	303百万円
	消防団第八分団詰所	大規模改修	R3年度～R5年度	13百万円
	消防団第六分団詰所	長寿命化改修	R3年度～R6年度	29百万円
	栄町学校給食センター	長寿命化改修	R3年度～R6年度	382百万円
	北朝霞保育園	長寿命化改修	R3年度～R6年度	170百万円
	内間木支所	長寿命化改修	R3年度～R6年度	145百万円
グループ1	朝霞中央公園野球場	長寿命化改修	R3年度～R5年度	231百万円
グループ2	朝霞中央公園陸上競技場	大規模改修	R3年度～R4年度	140百万円
	中央公民館（コミュニティセンター・女性センター含む）	長寿命化改修	R3年度～R5年度	729百万円
グループ4	図書館	長寿命化改修	R3年度～R5年度	775百万円
	栄町保育園	長寿命化改修	R5年度～R7年度	73百万円
	市役所	長寿命化改修	R5年度～R7年度	2,987百万円
	仲町市民センター	大規模改修	R5年度～R6年度	81百万円
	特別養護老人ホーム（朝光苑）	長寿命化改修	R7年度	97百万円
	総合福祉センター（はあとびあ）（児童館・老人福祉センター含む）	大規模改修	R7年度	611百万円
グループ5	泉水保育園	長寿命化改修	R7年度	7百万円
	朝志ヶ丘市民センター	長寿命化改修	R7年度	5百万円
	市民会館	長寿命化改修	R7年度	192百万円
			合計	6,992百万円

### 3-6 分野別個別施設計画を踏まえた費用の見込み

分野別個別施設計画を踏まえると、市全体での公共施設の更新・改修費用は、今後45年間で約1,725億円、年平均で約38.3億円。料金等の収入で整備をしている上水道と下水道（汚水）を除いた「一般会計実質負担額」で見ると、今後45年間で約1,468億円、年平均で約32.6億円。

過去10年間の一般会計実質負担額は年平均で約29.3億円となっているため、年平均で約3.3億円不足する見込み。

※令和47年度までの見込みであり、令和48年度以降も費用は生じます。



## 4 維持管理費縮減方策の検討

### 4-1 維持管理費縮減の方針

#### (1) 維持管理費の縮減に向けた方策の検討

##### ① 維持管理業務の包括化・一元化の検討

電気・機械設備の保守点検や清掃、警備などの委託業務に係る仕様内容の標準化、複数の施設の一括発注・契約等、トータルコストの縮減効果が期待できる包括的かつ総合的な維持管理業務委託の手法を検討。

##### ② 環境配慮技術の導入によるランニングコストの縮減の検討

更新や大規模改修に合わせ、太陽光発電システムや自然採光、自然通風等の技術の導入を促進し、環境への配慮とともに、経済性も考慮。外部からの熱負荷の低減、高効率型の空調設備や給湯器、長寿命のLED照明器具の導入など、光熱水費の縮減を検討。

##### ③ 民間活力を活用した事業手法の検討

民間事業者が省エネルギーに関する包括的なサービスを提供し、消費量と電気料の縮減効果が期待できる「ESCO事業」を活用することとし、大規模な公共施設においては、実証的に導入を視野に検討。PPP/PFI等の民間活力の導入も選択肢の1つとして、事業経費の縮減や費用対効果など、従来の手法と比較検討。

#### ④ メンテナンスのしやすさに配慮した設計

更新や大規模改修の際は、メンテナンス業務を簡便に行える設計や仕様とし、長期的な視点から作業費や諸経費等の低減を図る。

#### ⑤ 建物維持管理マニュアルに基づく予防保全の推進

今後も職員が「建物維持管理マニュアル」に基づき、予防保全の観点から、適正に日常点検を行うよう、研修会の開催などを通じて、職員の意識の向上を図りながら、改修費用等の縮減に努める。

### (2) 自主財源の確保の検討

現在、施設の使用料のほか施設内を利用する事業者から行政財産使用料を徴収しており、今後も、民間のノウハウを活用しながら、より多くの収入につながる財源確保の方策を検討。

## 5 延床面積縮減方策の検討

### 5-1 延床面積縮減方策の方針

#### (1) 複合化等による機能重複の解消

本市の人口は今後増加傾向と見込まれるものの、一部、稼働率の低い諸室や機能の重複がみられることから、従来の公共サービスを維持しつつ、複合化等の手法により諸室規模の適正化等を検討。

#### (2) 市民のニーズを踏まえた施設の転用

今後も利用状況や市民意向の継続的な把握を行い、市民のニーズの変化等を踏まえ、転用による現在保有する施設の有効利用を図る。

#### (3) 更新や大規模改修に合わせた延床面積縮減の検討

更新や長寿命化改修等の前には、複合化や統合、減築等の可能性についてもライフサイクルコスト（LCC）を比較しながら検討。

## 6. 今後の取組について

### 6-1 進捗管理

Plan（計画）、Do（実行）、Check（検証）、Action（改善）のサイクルにより改修等の進捗を管理し、積み残しの課題などがあつた場合には、第2期以降のアクションプランで対応を図る。

### 6-2 今後の施設管理における体制

各施設所管課等が参加する公共施設等総合管理計画片内検討委員会を実施し、定期点検結果による施設の状況の確認及び利用の継続に支障となる不具合等が生じた場合など、改修等に係る横断的な連絡・調整を図る。

### 6-3 今後の取り組みにあたっての留意事項

#### (1) 将来的な施設の方向性を踏まえた改修内容の精査

今後大きなニーズの変化等が予想される施設については、改修等が余計な投資とならないよう留意。将来的な統合や廃止等の可能性も検討したうえで、どこまでの改修等を実施するか検討。

#### (2) アクションプランの改訂に合わせた戦略的な指標の検討

長寿命化の優先順位の指標の設定について、今後の社会状況の変化に合わせて、より、ふさわしい指標の設定としての精査も必要。

#### (3) 改修等に係る財源確保

更新・改修等に係る財源確保策に取り組み、市の財政上有利となる補助金や起債の活用も検討。本計画や分野別個別施設計画における改修等事業は、予算とのバランスを取りながら、市全体で更新・改修等を推進。

#### (4) 緊急を要する修繕等への対応

公共施設に緊急を要する修繕等が必要となった場合には、優先順位とは別に適宜判断して対応。

#### (5) 広域で管理・運営する公共施設への対応

一部事務組合等が管理・運営する施設の改修等に係る費用についても、負担金としての支出が見込まれる。

#### (6) 公共施設の非保有手法の可能性

公共施設を保有せず公共サービスを提供する「公共施設の非保有手法」についても、今後の公共サービス提供の手法の一つとして検討。