
(仮称) 第 1 次 和光市公共施設マネジメント（公共建築物） 実行計画のポイント

I 実行計画の策定にあたって

- 1 実施計画の目的 1
- 2 公共施設マネジメントの基本的な考え方 2
- 3 経費削減目標の設定 4
- 4 計画の推進体制 6

II 公共建築物の更新計画

- 1 更新計画の考え方 7
- 2 更新スケジュール 8

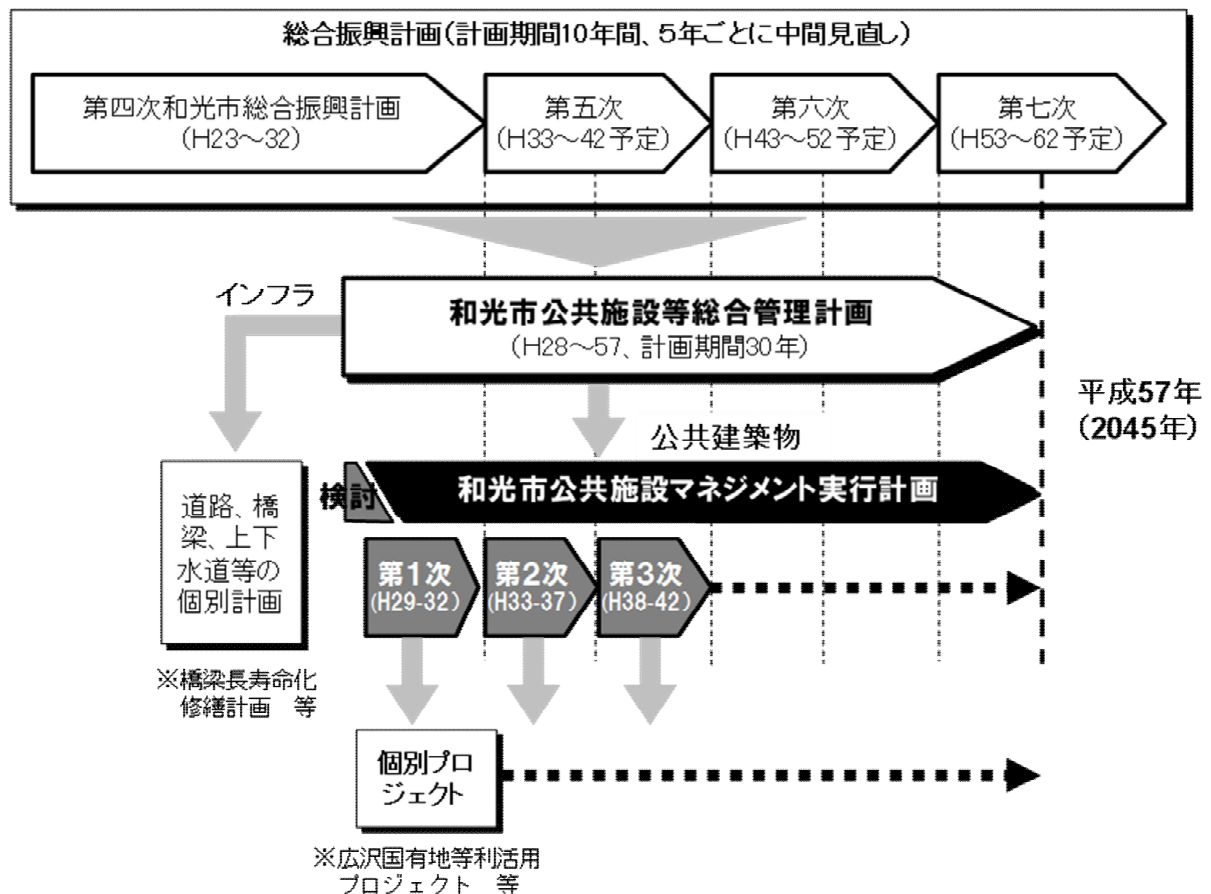
平成 29 年 5 月 22 日

1 実行計画の目的

本市では平成 26 (2014) 年度に「和光市公共施設白書」を作成し、市が所有する公共施設等の実態を把握しました。この実態を踏まえ、長期的な視点を持って、更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行い、財政負担を軽減・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 (2015) 年度に「和光市公共施設等総合管理計画」(以下「総合管理計画」という。)を策定しました。

本計画は、将来にわたり適切な公共サービスの提供と持続可能な財政運営の両立に向けて、公共施設マネジメント^{*1} (公共建築物) を展開するための計画です。

図表 1-1 和光市公共施設マネジメント実行計画の位置付け



* 1 : 「公共施設マネジメント」とは、和光市が保有している全公共施設を、自治体経営の視点から総合的かつ統括的に企画、管理及び利活用する仕組みを指します。

2 公共施設マネジメントの基本的な考え方

総合管理計画における「公共施設等の統合や廃止の推進方針」（次頁）を踏まえ、具体的な取組を展開する上での基本的な考え方を以下に示します。

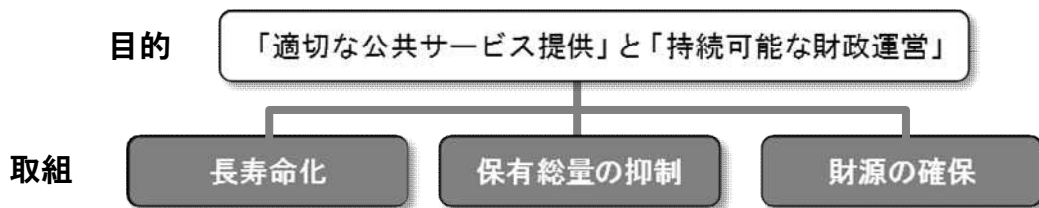
1 5年単位で具体的な取組を実施

- ・総合管理計画に基づき民間活力の活用を積極的に行うとともに、総合振興計画の策定・見直しにあわせて、計画期間を5年間とします。ただし、第1次の実行計画は、次期総合振興計画の策定期間（平成33年）にあわせるために、平成29～32年の4年間を計画期間とします。

2 本計画の対象施設は「公共建築物」

- ・本計画の対象は「公共建築物」とし、インフラ施設については各施設の個別計画に基づき進めます。ただし、インフラ施設の進捗管理についても、本計画に基づくPDCAサイクルのもとで全庁的に実施していきます。

3 「適切な公共サービス提供」と「持続可能な財政運営」を3つの取組で展開



1) 施設使用の目標年数を80年以上と設定（長寿命化）

- ・学校及び大規模建築物については、専門家による健全性調査（コンクリートの圧縮強度、中性化状況*²、施設需要等）を実施し、施設計画と合わせて長寿命化並びにリノベーションの適否を総合的に判断します。

*² コンクリートはアルカリ性であるが、経年劣化などにより中性化が進行すると鉄筋の錆びにつながり、建物の劣化原因となる。

- ・長寿命化に適するものは築50年*³を目処に改修を行うことで、目標使用年数を80年以上とします。

*³ 目標使用年数（RC造80年以上、S造65年以上）
長寿命化改修の目処（RC造50年、S造40年）

2) 「施設の複合化」を柱とした「保有総量の抑制」

- ・長寿命化に適さない建築物は、築60年*⁴を目処に改築（建替え）を行います。
- ・建築物の改築に際して学校及び大規模建築物は、周辺施設との統合・再編により複合化・多機能化を図ることで、市民の生活利便性を高めながら規模縮小・廃止を進め、「保有総量の抑制」を行います。

*⁴ 改築目処 RC造60年、S造45年

3) 施設更新及び管理運営に係る財源の確保

・既述した建築物の長寿命化及び保有総量の抑制に加え、以下の取組により今後の施設更新等に係る財源を確保していきます。

- (1) 計画的な公共施設整備基金等への積み立て
- (2) 施設の統廃合等により生じる土地・建物の貸付・売却
- (3) 光熱水費や委託料など管理運営費・借地料の適正化
- (4) ファシリティマネジメントの推進
- (5) 民間活力の活用、民間施設の活用

【参考1】総合管理計画における「公共施設等の統合や廃止の推進方針」

1 公共建築物の配置及び機能の再編等における基本的な考え方

原則1 保有総量の抑制

- ・原則として、公共建築物の新規整備は行わない
やむを得ず新規整備を行う場合は、既存公共建築物の統廃合を必ず行う
- ・民間によるサービス提供が可能なものは、機能転換や施設廃止を検討
- ・施設配置の適正化の観点から、同種施設が近距離に偏在している場合や、人口減少により公共建築物の供給が過剰となっている場合は、積極的に統廃合

原則2 複合化・多機能化の推進

- ・公共建築物の建替えや大規模改修を行う場合は、複合化・多機能化を実施することを原則
- ・学校施設の建替えや大規模改修を行う場合は、複合化・多機能化を検討

2 公共建築物の配置及び機能の再編等を実施するための取組

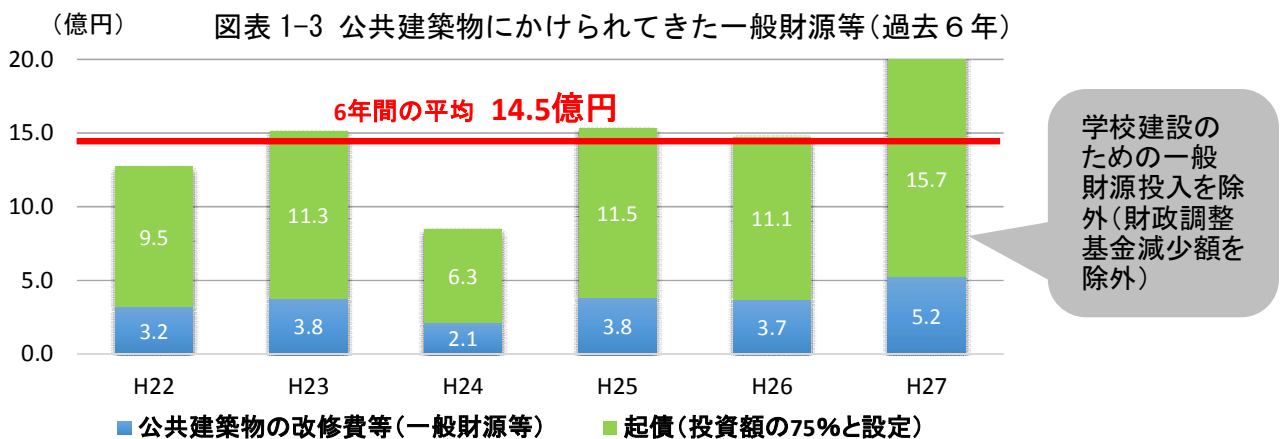
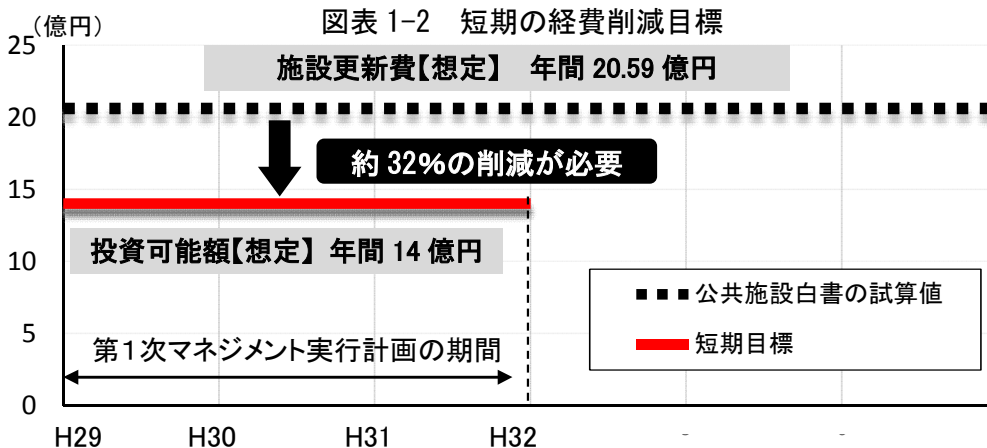
- (1) 長寿命化の推進
- (2) 用途変更等の検討
- (3) 単独施設の削減
- (4) 施設配置の適正化
- (5) 民間活力の効果的な活用
- (6) 他の計画の見直し
- (7) 地方公会計における固定資産台帳の活用
- (8) 財源の確保

3 経費削減目標の設定

- 公共建築物の施設更新にかかる経費削減目標は、短期、長期で設定します。
 - 【短期】本市における過去6年間の実績から想定される平均投資額は年間14億円となり、これを第1次実行計画の4年間における投資可能額とします。公共施設白書で想定した施設更新費 年間20.59億円からは、約32%の削減が必要になります。
 - 【長期】今後の生産年齢人口（担税中核層）の減少を踏まえると、長期的には施設更新等にかかる年間経費を圧縮していく必要があることを認識しなければなりません（約1割減少）。
- ただし、今後は扶助費等の増加など経常経費の増加が見込まれるため、短期の投資可能額は、更に圧縮を図ることが求められます。

1 短期の削減目標

- ・過去6年間に公共建築物にかけられてきた一般財源を整理し、仮に起債で75%を賄うとした場合に、直近の平均投資可能額は14億円と想定できます（図表1-3）。
- ・したがって、公共建築物の施設更新費は、公共施設白書で想定された年間20.59億円から、32%程度削減することが必要になります（図表1-2）。

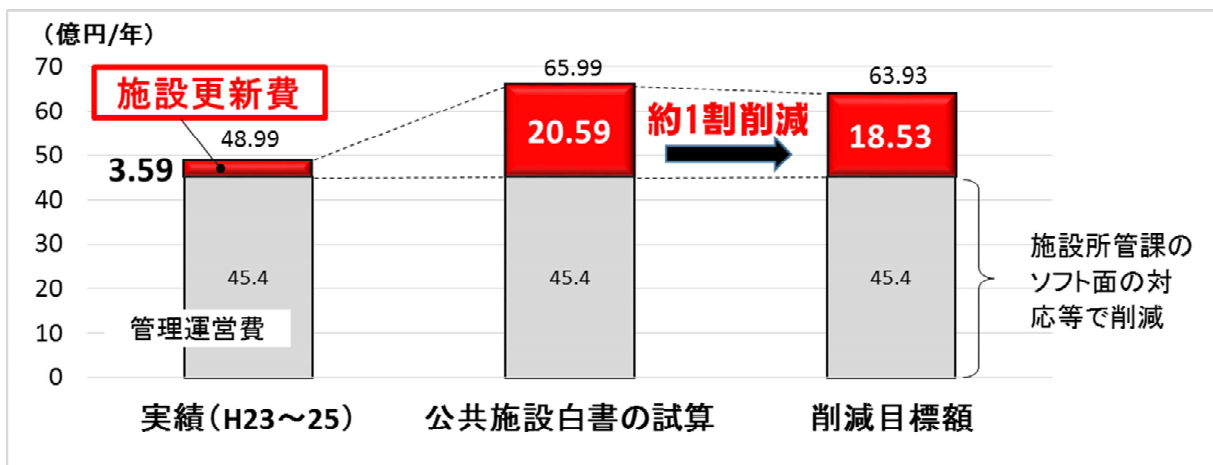


(資料) 和光市決算統計、和光市決算カードより作成

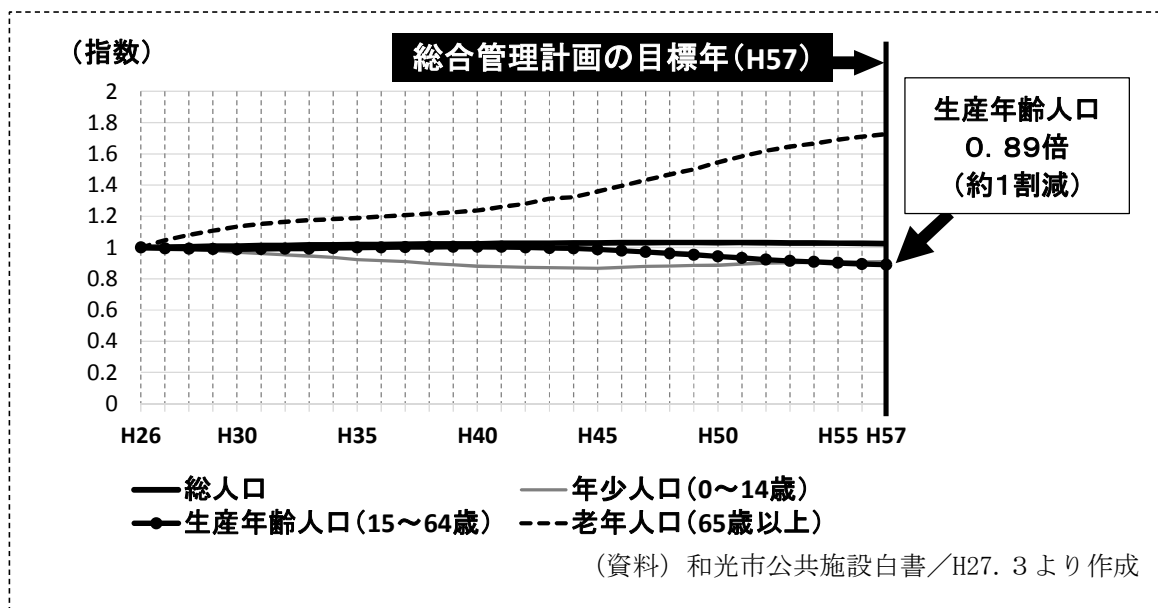
2 長期の削減目標

- 和光市の生産年齢人口（担税中核層）は、総合管理計画の目標年である平成 57 年までに、約 1 割減少することが推計されており（参考 2 参照）、それに連動して一般財源等が減少することが想定されます。
- 短期の投資可能額は過去の実績から想定しましたが、長期的な展望に立った場合、今後の人口構造の変化、特に生産年齢人口（担税中核層）の減少傾向に着目し、施設更新費を約 1 割削減していくという基本的な方向性を見定めた上で、個別プロジェクトの検討において、市民の理解を得ながら取り組んでいくことが重要となります。

図表 1-4 長期の経費削減目標



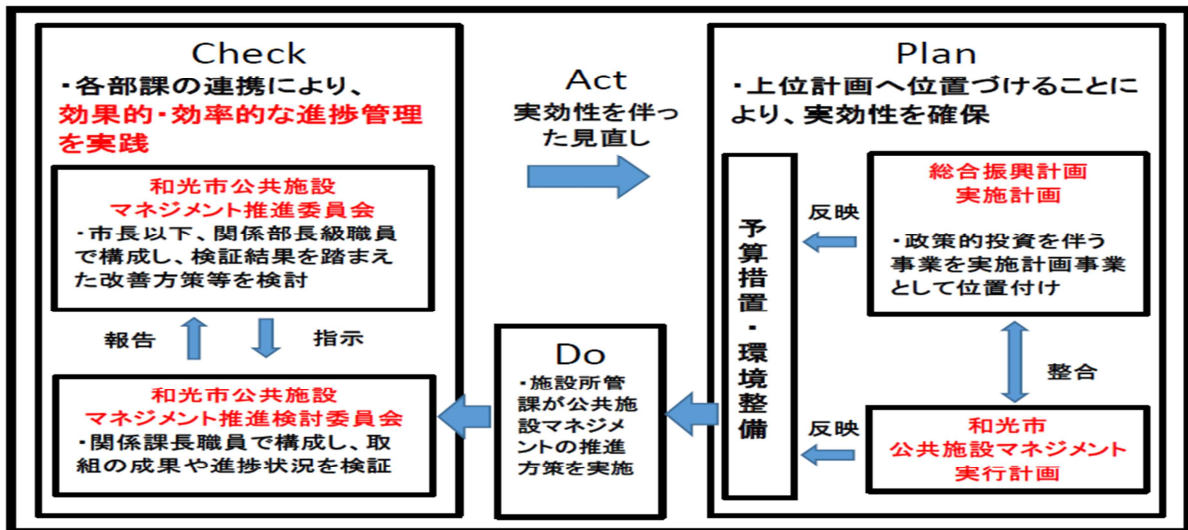
【参考 2】和光市の人口指数（H26 基準）



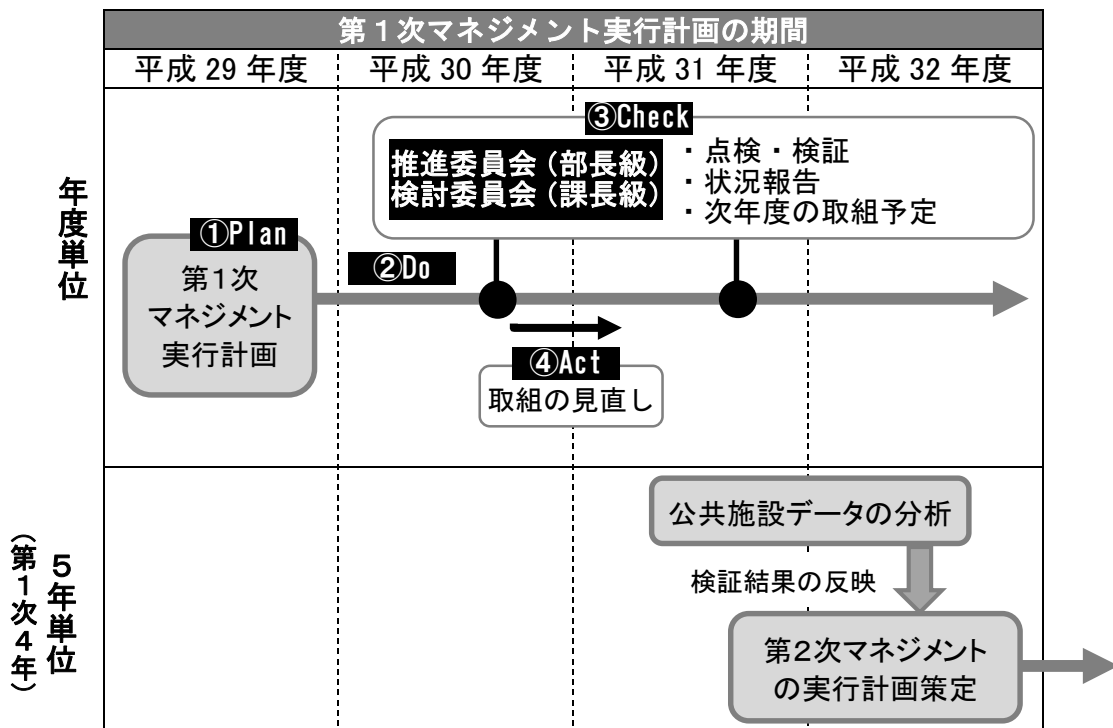
4 計画の庁内推進体制

(仮称) 和光市公共施設マネジメント実行計画に掲げた方策を計画的かつ着実に押し進めていくため、次図に示すような庁内推進体制を構築し、各部課の相互連携により、「Plan(調査・計画) ⇒ Do(実施) ⇒ Check(進捗管理・点検・検証) ⇒ Act(修正・見直し)」のPDCAサイクルに基づき、実施した方策の成果や進捗状況を検証し、策定後も必要に応じて計画の見直しを行います。

図 1-5 公共施設マネジメント実行計画の庁内推進体制



図表 1-6 計画実現に向けた進め方



長期的なまちづくりの視点を持って、公共施設マネジメントを展開するために、以下の考え方に基づいて更新計画を示します。

1 更新計画の考え方

1 小学校を地域拠点としたまちづくりを展開（徒歩圏）

- ・公共施設マネジメントは公共建築物の「保有総量抑制」自体が目的ではなく、子や孫の世代に負担を先送りせず、より良い資産を引き継いでいくことが主目的です。
- ・小学校等の施設を複合化・多機能化することにより、魅力的な空間形成や1箇所で複数の用事を済ますことも可能となり、シニア世代と子どもたちの交流が生まれ、コミュニティの活性化も期待できます。
- ・公共施設の統廃合に際しては、子どもから高齢者まで歩いて移動ができる小学校校区を単位として、まちづくりにおける公共施設の役割、公共施設が周辺まちづくりにもたらす効果を併せて検討します。

2 持続可能な財政運営に向けた事業優先度を設定

- ・今後の公共施設の更新は、「民間活力の活用」を前提としていますが、本市において官民連携事業の実績はありません。
- ・本計画を着実に進めるためには、まずは官民連携事業をモデル的に実施し、そのノウハウを老朽化の著しい学校をはじめとした施設更新に適用していくことが効率的と考えられます。
- ・このため、以下に基づき更新スケジュールを設定します。

《優先度1》官民連携事業（モデル事業）

《優先度2》老朽化の著しい施設（指標：耐用年数からの超過年数）

《優先度3》長寿命化改修の可否判断が必要な施設

3 長期的取組を見据えた上で5年間の計画を提示

- ・本計画は、広沢国有地等利活用プロジェクトが進行中のため計画期間を含めて平成29年度から平成32年度までの4年間としますが、長期的な視点を持って計画を進めていくために、下記の期間に分けて更新計画をたてます。
- ・最終年度は総合管理計画の計画期間に合わせます。

第1次 H29～32（1～4年）	第2次 H33～37（5～9年）	第3～6次 H38～57（9～29年）
詳細な計画	第2次計画策定時に見直し	検討事項を想定

4 更新計画は行政の行動計画

- ・本計画では、小学校区ごとに統廃合を行う施設イメージやまちづくりイメージを示します（今後作成予定）が、統廃合の対象施設やまちづくりの具体的な取組については、個別プロジェクト段階で市民意見を聴取しながら進めていきます。

2 更新スケジュール

- 次頁に示す施設更新スケジュール（案）は、下表の分類のうち「基幹施設」及び関連する「機能維持施設」を示します。
- ただし、「機能維持施設」は、主に地域住民の方々が利用する施設であるため、地域での意見交換を重ねて将来のサービスのあり方、統合・複合化等について検討していくことが不可欠です。

図表 1-7 施設分類

	全市利用施設 (市内に一つ、又は全市民が利用)	地域利用施設 (小学校区毎に配置され、主に地域住民が利用)
基幹施設 (PPP/PFI、従来方式等)	市庁舎、消防署、清掃センター	小学校、中学校
	【行政主導】建物を維持 — 改築、予防保全、長寿命化(リノベーション)等	
機能維持施設 (統合・複合化、定借等)	総合体育館、市民文化センター、中央公民館、保健センター等	集会施設（コミセン、地域センター等）、公民館、放課後児童クラブ等
	【地域協働】機能を維持 — 改築、事後保全、民営化等	

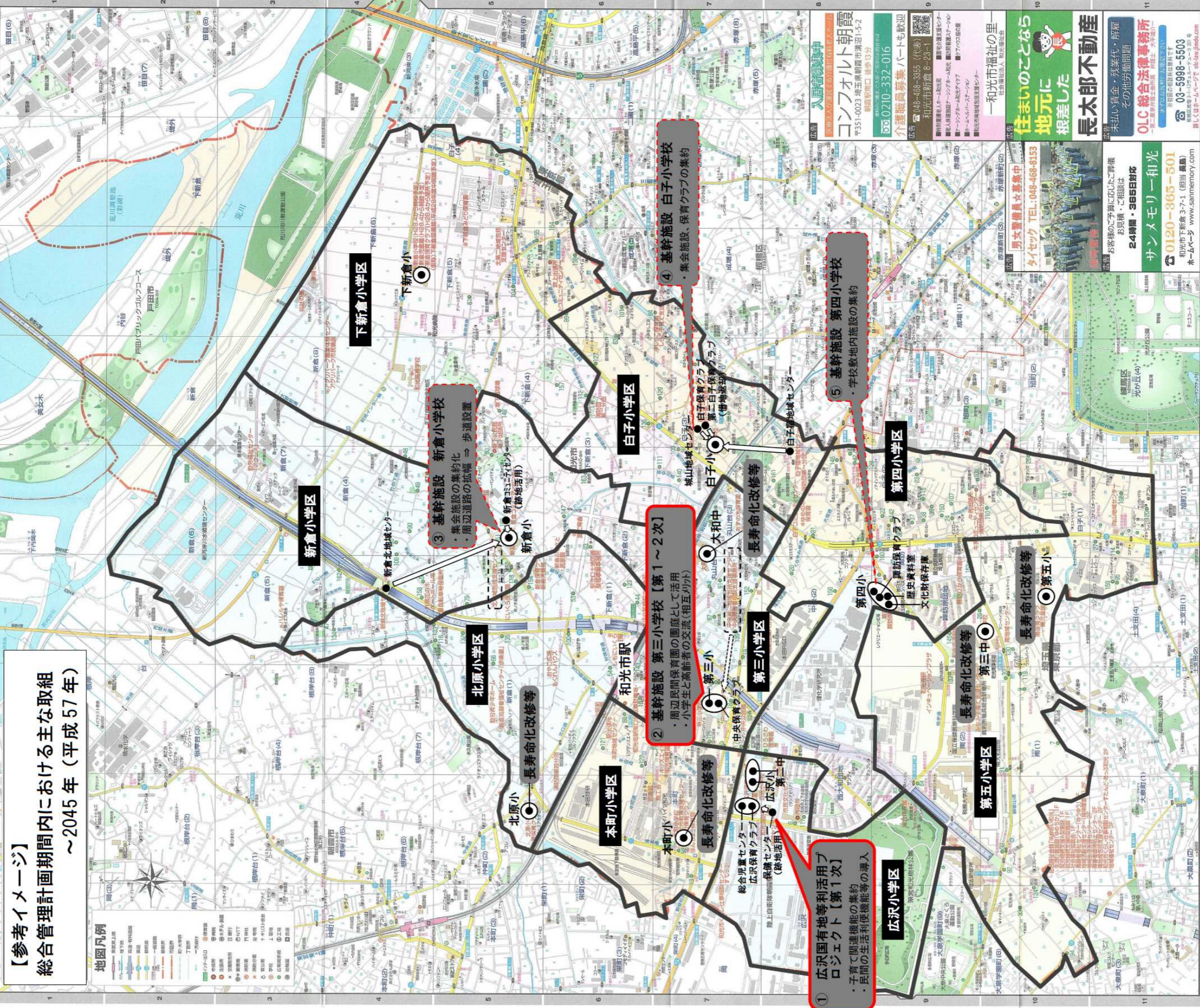
(資料)和光市公共施設等総合管理計画の「施設類型ごとの管理に関する基本的な方針」を参考に整理

※今後庁内関係課との協議・調整に基づいて、「第1次(4年間)の詳細スケジュール」、「機能維持施設」、「まちづくりの方向」を提示予定

■小学校区別 施設更新スケジュール(案)

学区等	個別プロジェクトのイメージ	耐用年数からの超過年	総合管理計画の計画期間(30年)											まちづくりの方向性のイメージ(例)			
			第1次				第2次				第3次	~	第6次				
			H29 2017	H30 2018	H31 2019	H32 2020	H33 2021	H34 2022	H35 2023	H36 2024	H37 2025	H38 2026	H57 2045				
広沢小	■広沢国有地等利活用プロジェクト 【機能維持施設】総合児童センター、広沢保育クラブ、保健センター	官民連携事業(モデル事業)	検討	事業者決定	工事		●供用開始予定								○店舗、保育関連施設等の集約により市民の生活利便性が向上 ○健康づくりの拠点づくり ・まち歩き【駅~ニホニウム通り~樹林公園、広沢地区のプール・店舗~駅前通り~駅】		
	その他施設		市庁舎床・展示棟の有効活用の検討														
第三小	■基幹施設 第三小学校 【機能維持施設の例】中央保育クラブ	7	検討	方針決定			工事								○学校校庭の一部をひなた保育園の園庭として活用 ○学校スペースを活用した小学生と高齢者の交流 ・高齢者の知恵・経験を小学生に伝える(ものづくり、将棋等)ことによる高齢者の生きがいづくり等		
	大和中学校		<div style="border: 1px dashed black; border-radius: 50%; padding: 10px; text-align: center;"> 文部科学省が平成32年度までに「長寿命化計画(個別施設計画)」の策定を要請 ↓ 長寿命化改修等の可否の判断 </div>				長寿命化改修等										
新倉小	■基幹施設 新倉小学校 【機能維持施設の例】新倉コミュニティセンター、新倉北地域センター	3								検討	劣化診断等により優先順位を検討	工事					○周辺道路の整備
白子小	■基幹施設 白子小学校 【機能維持施設の例】白子宿地域センター、城山地域センター、白子・第二白子保育クラブ	3								検討	劣化診断等により優先順位を検討	工事					○周辺道路の整備
第四小	■基幹施設 第四小学校 【機能維持施設の例】諏訪保育クラブ、文化財保存庫、歴史資料室	2								検討	劣化診断等により優先順位を検討	工事					
第五小	第五小学校						長寿命化改修等										
北原小	北原小学校						長寿命化改修等										
本町	本町小学校										長寿命化改修等						

■清掃センター改築プロジェクト
【基幹施設】清掃センター等



【参考イメージ】
総合管理計画期間内における主な取組
 ～2045年（平成57年）

地図凡例

①	道路	②	公園	③	児童遊園地	④	公園	⑤	公園	⑥	公園
⑦	公園	⑧	公園	⑨	公園	⑩	公園	⑪	公園	⑫	公園
⑬	公園	⑭	公園	⑮	公園	⑯	公園	⑰	公園	⑱	公園
⑲	公園	⑳	公園	㉑	公園	㉒	公園	㉓	公園	㉔	公園
㉕	公園	㉖	公園	㉗	公園	㉘	公園	㉙	公園	㉚	公園
㉛	公園	㉜	公園	㉝	公園	㉞	公園	㉟	公園	㊱	公園
㊲	公園	㊳	公園	㊴	公園	㊵	公園	㊶	公園	㊷	公園
㊸	公園	㊹	公園	㊺	公園	㊻	公園	㊼	公園	㊽	公園
㊾	公園	㊿	公園								

① 広沢国有地等活用プロジェクト【第1次】
 ・子育て関連機能の集約
 ・民間の生活利便機能等の導入

② 基幹施設 第三小学校【第1～2次】
 ・周辺民間保育園の園庭として活用
 ・小学生と高齢者の交流（相互利用）

③ 基幹施設 新倉小学校
 ・集会施設の集約化
 ・周辺道路の拡幅 ⇒ 歩道設置

④ 基幹施設 白子小学校
 ・集会施設、保育園の集約

⑤ 基幹施設 第四小学校
 ・学校敷地内施設の集約

入居者募集中
コンフォルト朝霞
 〒351-0023 埼玉県朝霞市溝沼1-5-2
 朝霞駅前 徒歩13分
 ☎0210-332-016
介護職員募集
 048-468-8855 (代表) 0265-252525
 相模市新倉 8-23-1 0282-8131
住まいるのとなり
 住まいのことなら 地元で 根差した
 一和光市福祉の里
 社会福祉法人 和光市福祉会
長太郎不動産
 未払い賃金・賃貸代・解雇
 その他労働問題
OLC 総合法律事務所
 〒351-0023 埼玉県朝霞市溝沼1-5-2
 ☎03-5998-5503
 相模市新倉 3-7-1 (担当 長嶋)
 ホームページ www.olc-law.jp
男女警備員募集
 タイセック TEL: 048-468-8153
サンメモリー一和光
 ☎0120-365-501
 相模市新倉 3-7-1 (担当 長嶋)
 ホームページ www.sanmemory.com

【参考3】小学校区別の公共建築物一覧（H29.4現在）

学区	施設名(建物・敷地名)	延床面積 ㎡	借地面積 ㎡	構造	建築年	築年数
広沢小	総合児童センター【本館、プール棟】	3,449		RC造	1983	34
	広沢保育クラブ(総合児童センター敷地内)	134		S造	2000	17
	保健センター	878		RC造	1981	36
	広沢小学校	7,372		RC造等	1975	42
	第二中学校	8,232		RC造等	1967	50
	市庁舎(行政・議会・展示・防災倉庫棟)	13,530		SRC造	1992	25
	市民文化センター	7,895		RC造、S造	1992	25
	総合体育館	13,051		RC造	2005	12
	消防署(消防庁舎、訓練棟A・B)	2,478		RC造	2009	8
第三小	第三小学校	6,078	13,137	RC造	1960	57
	中央保育クラブ(第三小敷地内)	134		S造	2000	17
	大和中学校	11,826		RC造等	1973	44
	中央公民館	2,818		RC造	1996	21
	本町地域センター	399		RC造	1997	20
	駅出張所(本町地域センター内)	54		RC造	1997	20
	消防団第6分団車庫	63		S造	1988	29
	駅南口駅前広場(トイレ)	53		RC造	1998	19
新倉小	新倉小学校	7,553	1,759	RC造	1964	53
	新倉コミュニティセンター	489		RC造	1982	35
	和光市新倉北地域センター	320		S造	1997	20
	坂下公民館・本館	547	315	RC造	1974	43
	坂下出張所(坂下公民館・本館内)	7		RC造	1974	43
	坂下公民館・別館	260		S造	2001	16
	消防団第3分団車庫	65		S造	1982	35
	勤労福祉センター・アクシス	3,133		RC造	1992	25
	酒井浄水場	739		RC造	2007	10
	花の木ゲートボール					
	坂下庭球場		2,210			
白子小	白子小学校	7,208		RC造	1964	53
	白子宿地域センター	169		RC造	1981	36
	城山地域センター	128		S造	2009	8
	白子保育クラブ	219	421	S造	2008	9
	第二白子保育クラブ	171	796	S造	2015	2
	白子コミュニティセンター	808	573	RC造	1997	20
	消防団第1分団車庫	85	105	S造	1993	24
	消防団第2分団車庫	66		S造	1988	29
	白子防災倉庫	203		S造	2000	17
	しらこ保育園	991		RC造	2003	14
	北子育て世代包括支援センター(しらこ保育園内)	420		RC造	2003	14
	第四小	ひろさわ保育園(H29.8移転/民設民営化)	561		W造、S造	1965
第四小学校		5,779		RC造	1965	52
諏訪保育クラブ(第四小敷地内)		178		S造	2000	17
文化財保存庫(第四小敷地内)		295		RC造	1984	33
歴史資料室(第四小敷地内)		60		S造	2012	5
白子分署(消防庁舎)		639		RC造	1978	39
牛房コミュニティセンター		327	475	RC造、S造	1983	34
牛房出張所(牛房コミュニティセンター内)		31		RC造、S造	1983	34
消防団第5分団車庫		72		RC造、S造	1986	31

学区	施設名(建物・敷地名)	延床面積 ㎡	借地面積 ㎡	構造	建築年	築年数
第五小	第五小学校	5,881		RC造	1970	47
	南児童館	243		W造	2002	15
	南保育クラブ(南児童館内)	119		W造	2002	15
	第三中学校	7,827		RC造	1976	41
	南地域センター	397		S造	2006	11
	南地域センター保育クラブ(南地域センター内)	149		S造	2006	11
	南公民館	1,501		RC造	1983	34
	和光市運動場【管理棟・スタンド】	720		RC造	1986	31
	南浄水場	1,105		RC造、S造	1994	23
	みなみ保育園	1,587		RC造、S造	2000	17
	南子育て世代包括支援センター(みなみ保育園内)	1,509		RC造、S造	2000	17
	高齢者福祉センター・ゆうゆう(総合福祉会館内)	1,123		S造	2004	13
	地域活動支援センター(総合福祉会館内)	3,807		S造	2004	13
	地域福祉センター(総合福祉会館)※集会施設	2,245		S造	2004	13
	和光市向山地域センター	389		S造	2008	9
北原小	和光市勤労青少年ホーム※集会施設	661		RC造	1974	43
	新倉高齢者福祉センター・歩楽里	777		RC造、S造	1975	42
	北原小学校	6,495		RC造	1976	41
	北原保育クラブ(北原小敷地内)	213		S造	2008	9
	消防団第4分団車庫	272		S造	1989	28
	和光市駅南口自転車駐車場	3,604		RC造	1995	22
	生活介護施設さつき苑	746		S造	1998	19
	新倉ふるさと民家園	245		W造	2006	11
	新倉児童館	359		S造	2009	8
	新倉保育クラブ(新倉児童館内)	356		S造	2009	8
	駅北口土地区画整理事業事務所	260		軽量鉄骨ブレース	2014	3
	しもにいくら保育園	519	984	S造	2002	15
	本町	本町小学校	6,110		RC造	1983
本町保育クラブ(本町小 教室棟等)		67		RC造	1983	34
福祉交流室(本町小 教室棟等)		134		RC造	1983	34
教育支援センター(本町小教室棟)		173		RC造	1988	29
ほんちよう保育園		684		RC造	1983	34
和光市図書館		1,695		RC造	1983	34
下新倉小		和光市清掃センター	4,520		SRC造、RC造等	1989
	旧ごみ焼却場	1,047		RC造、S造	1972	45
	リサイクル展示場(旧ごみ焼却場敷地内)	62		S造	1994	23
	リサイクル活用センター(旧ごみ焼却場敷地内)	160		RC造	1972	45
	ストックヤード(旧ごみ焼却場敷地内)	95		SRC造	2002	15
	吹上コミュニティセンター	1,041	599	RC造	1981	36
	吹上出張所(吹上コミュニティセンター内)	35		RC造	1981	36
	介護老人保健福祉施設・福祉の里	5,965		RC造	1993	24
	アグリパーク(農業体験センター)	165		W造	1997	20
	下新倉防災倉庫	178		S造	1998	19
	白子川第2排水区調整池電気室	34		RC造	1999	18
	下新倉小学校	7,648	5,019	RC造、SRC造等	2016	1
	和光市図書館分館(下新倉小学校内)	605		RC造、SRC造等	2016	1
	下新倉児童館(下新倉小敷地内)	338		RC造	2016	1
下新倉保育クラブ(下新倉小敷地内)	226		RC造	2016	1	

官民連携事業による経費削減の例（試算）

— 広沢国有地プロジェクト（総合児童センター、広沢保育クラブ）を例に —

○従来手法による現位置改築

- ・建設費用 約 25 億円
- ・収入 なし

○国有地購入＋官民連携事業による複合化

- ・建設費用 約 30 億円（上記に国有地購入費を加算）
- ・収入 約 4,000 万円/年（定期借地 30 年、固定資産税、都市計画税）
 - ⇒ 定期借地期間 30 年で、
12 億円の収入が見込め、国有地取得分の 5 億円は 13 年で回収可能
 - ⇒ 官民連携事業により、建設・管理運営等を一括発注することで、建設費用や管理運営コストの更なる縮減可能性もある