

三島市公共施設保全計画【個別施設計画】 （建物系）案

～安全・安心な公共施設を次世代に引き継ぐために～

令和2年3月

三 島 市

目次

第1章 総論	1
1. 背景と目的	1
2. 計画の位置付け	1
3. 計画期間	2
4. 対象施設	2
第2章 対策の優先順位の考え方	3
1. 施設評価の実施について	3
(1) ソフト面の評価	3
(2) ハード面の評価	4
(3) 対策内容の実施時期について	4
2. 市民意見の聴取及び計画への反映	4
(1) 市民意見の聴取	4
(2) 市民意見の計画への反映	5
第3章 個別施設の状態等	6
1. 施設評価の結果	6
2. 市民意見の聴取結果	6
(1) 取り組みの概要	6
(2) 市民意見	6
3. 市民意見の計画への反映	6
(1) 三島市公共施設マネジメント検討委員会の提言内容	6
(2) 市民意見の計画への反映内容	6
第4章 対策内容と実施時期	7
1. 実施計画	7
2. 修繕計画	7
3. 共通事項	7
(1) 情報発信【令和2年度末までに実施】	7
(2) 利用予約【令和6年度末までに実施】	7
(3) 利用料金【令和4年度末までに実施】	7
(4) 民間活力【令和3年度末まで】	7
4. 重点事業	8
(1) まちの魅力づくり	8
(2) 新庁舎建設に向けた取り組み	9
(3) 学校を地域拠点に	9
(4) 災害対策	10
第5章 事業効果	11
第6章 改訂及び進捗管理	12
1. PLAN（計画）	12
2. DO（実施）	12
3. CHECK（点検）	12
4. ACTION（見直し）	12

第1章 総論

1. 背景と目的

本市では、昭和40年代から昭和50年代にかけての急激な人口増加や都市化の進展に対応するため、この時期に集中的に公共施設を整備してきましたが、これらの施設は経年劣化が進んでおり、近い将来、一斉に改修や建て替えの時期を迎えます。今後、改修や建て替えに多額の費用が必要となる一方で、生産年齢人口の減少や高齢化の進行により、税収の大幅な増加は見込めず、さらには社会保障費の増加が予想されることから、今ある公共施設のすべてを現状のまま維持していくことは非常に困難な状況です。また市民ニーズの多様化により、公共施設に求められる役割も大きく変化していることから、公共施設のあり方について見直さなければならない時期を迎えています。

このような状況を受け、本市では、長期的な視点を持って、財政計画と整合した公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進することを目的として、平成28年3月に「三島市公共施設等総合管理計画」（以下、「公共施設等総合管理計画」という。）を策定しました。

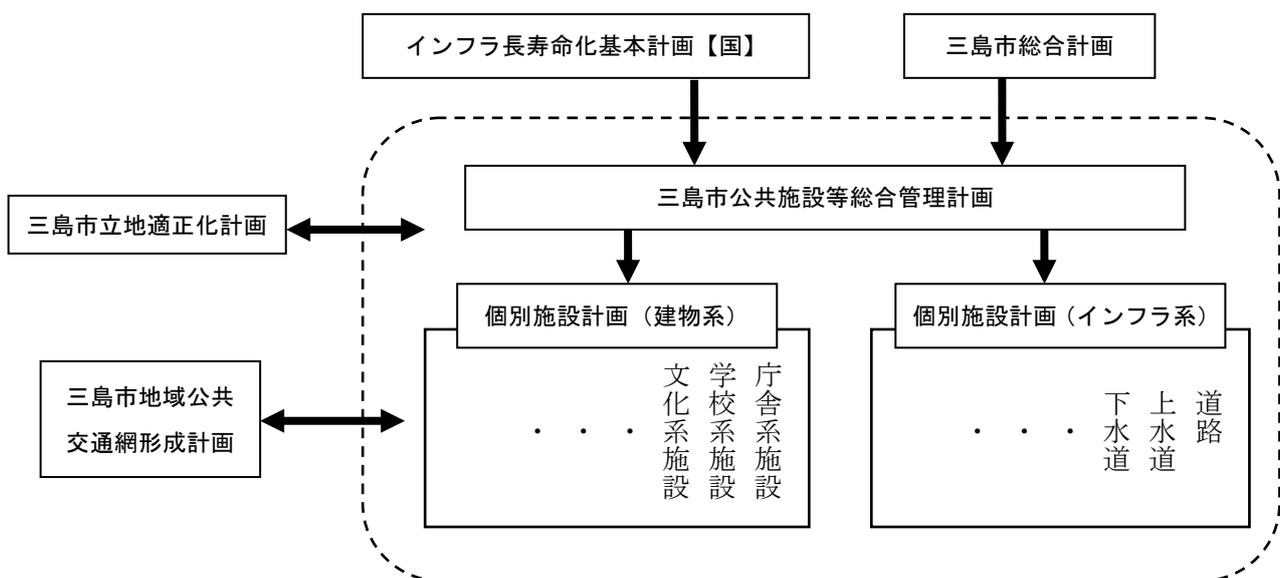
本計画（以下、個別施設計画という。）は、公共施設等総合管理計画に基づいて、施設ごとに、対策内容（廃止や複合化、現状維持など）や改修・建替え等の実施時期を定めるものです。

2. 計画の位置付け

個別施設計画は、上位計画である公共施設等総合管理計画の内容に即し、他の関連計画や財政運営との整合を図ります。

また、国の『インフラ長寿命化基本計画』（平成25年11月25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）の本市における個別施設計画に該当します。

＜図表 1-1 本計画の位置付け＞



3. 計画期間

本計画の期間は、令和2年度から令和31年度までの30年間とします。

<図表 1-2 本計画の期間>

計画区分	短期		中期	長期
	前半	後半		
年度	R2～R6	R7～R11	R12～R21	R22～R31

4. 対象施設

延床面積が200㎡未満の小規模施設については、統廃合などの再配置の検討余地が少なく、改修・建替えに係る経費も少額であることから、本計画は、本市が所有する公共建築物のうち、延床面積が200㎡以上のものについて優先的に策定することとします。(放課後児童クラブは延床面積が200㎡未満ですが、学校との関連性が強いいため、学校と一緒に策定します。)

<図表 1-3 本計画の対象施設(H31.4 現在)>

施設分類	施設名等	施設数
庁舎施設	庁舎本館、中央町別館、大社町別館	3
学校施設	小学校(14)、中学校(7)	21
幼稚園・保育園	幼稚園(11)、保育園(6)	17
子育て支援施設	放課後児童クラブ(10)、本町子育て支援センター、発達支援センター、児童発達支援事業所	13
保健福祉施設	養護老人ホーム、老人福祉センター、北上高齢者すこやかセンター、高齢者いきがいセンター、佐野あゆみの里、佐野あゆみの里南棟、さわじ作業所、おんすいち作業所、保健センター、社会福祉会館	10
生涯学習施設	生涯学習センター、中郷文化プラザ、北上文化プラザ、錦田公民館、坂公民館、箱根の里	6
コミュニティ・防災関連施設	市民活動センター、総合防災センター、コミュニティ防災センター(4)	6
市営住宅施設	市営住宅(13)	13
文化施設	市民文化会館、郷土資料館、エコセンター	3
産業関連施設	三嶋曆師の館、市営中央駐車場、三島駅北口自転車等駐車場、三島駅南口自転車等駐車場	4
公園施設	楽寿園	1
体育施設	市民体育館、市民温水プール、長伏プール、上岩崎プール	4
その他施設	旧北上公民館、(旧中央幼稚園※)	2
合計		103

※旧中央幼稚園は、民間企業に貸付け中であるため、個別施設計画の策定対象施設から除外します。

第2章 対策の優先順位の考え方

公共施設等総合管理計画で定めた「公共建築物のマネジメント方針3原則」に基づき、公共施設マネジメントを進めていくため、本計画では、施設ごとに『対策内容(及びその実施時期)』を定めます。

対策内容としては、市民サービスや機能などのソフト面に関して以下のものが考えられます。

項目	内容
現状維持	現状のまま運営
サービス内容の見直し	利用料の変更、利用時間の変更、対象者の拡大、施設改修など
複合化	複数の異なる市民サービスを一つの建築物に集約
統合	複数の類似する市民サービスを一つの建築物に集約
移転	市民サービスを別の(空いた)建築物に移動 ※建築物ごと移転する場合もあり
運営形態の見直し	業務委託や指定管理者制度の導入など
広域化	近隣自治体との共同運営
民営化	事業を民間等に担ってもらう ※建築物を譲渡・売却・貸付
廃止	市民サービスの廃止 ※必要な場合は、代替サービスの実施を検討

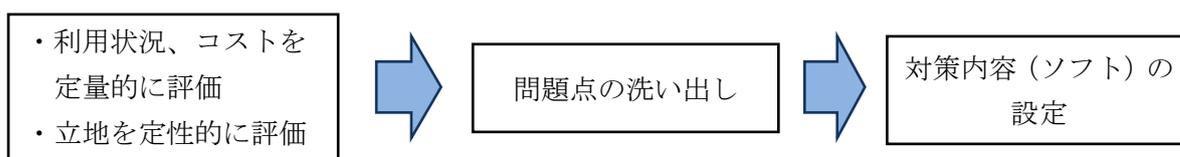
一方、建築物、すなわちハード面に関しては、『建替え』、『改修』、『解体』などが考えられます。

1. 施設評価の実施について

対策内容(市素案)を策定するため、施設評価を行います。なお、施設評価の手順等は、『三島市公共施設評価実施要領』において定めます。概要は以下のとおりです。

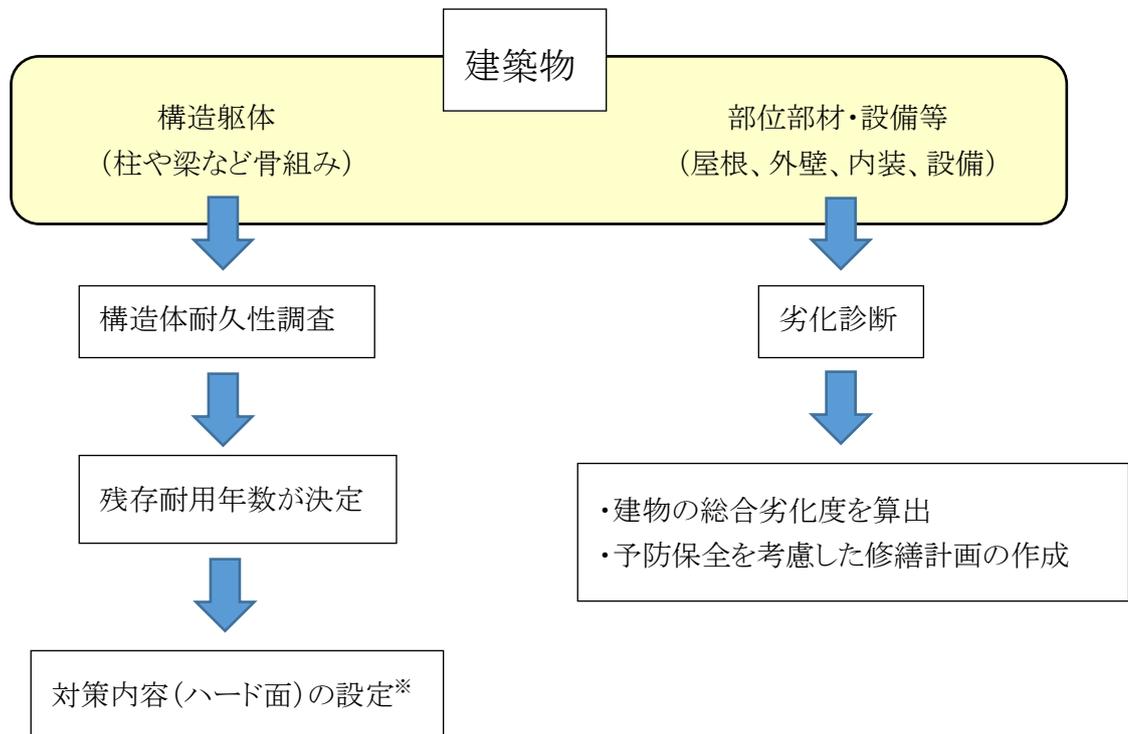
(1) ソフト面の評価

公共施設で提供している市民サービス・機能を評価し、対策内容(ソフト面)を定めます。



(2) ハード面の評価

建築物の劣化状況等を点検・診断により評価し、対策内容(ハード面)を定めます。なお、目標使用年数、点検・診断及び改修の内容や実施時期等については、『三島市公共建築物長寿命化指針』、『三島市公共建築物劣化診断マニュアル』において定めます。



※ 対策内容(ハード面)の設定にあたっては、対策内容(ソフト面)を考慮します。例えば、残存耐用年数が長い建物であっても、サービスが廃止や複合化等の場合は解体となる可能性があります。

(3) 対策内容の実施時期について

財政運営上、特定の年度に経費が集中することは好ましくないので、予算の平準化を図る必要があります。施設評価の結果、事業が特定の年度に集中してしまった場合には、総合劣化度、市全体の施策や効率性・緊急性などから各事業に順位付けを行い、優先順位の高い事業から早い年度での実施を計画することになります。

2. 市民意見の聴取及び計画への反映

公共施設に関する市民意見を広く集め、対策内容(市素案)を中心とした計画全般に適切に反映させます。

(1) 市民意見の聴取

ワークショップ、説明会・懇談会、アンケート、団体ヒアリングなどを通して、市民意見を聴取します。意見聴取にあたっては、対象の地区や年代などができる限り偏らないこと、また、サイレントマジョリティの意見に配慮します。

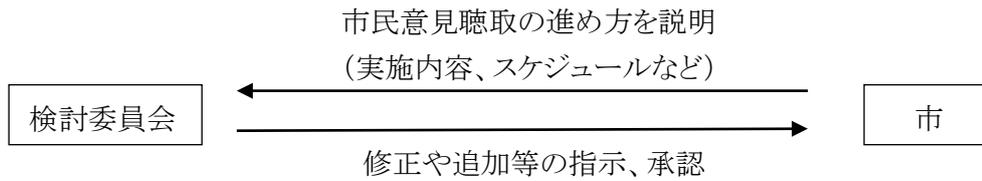
(2) 市民意見の計画への反映

聴取した意見は、市の財政状況や施策の方向性及び三島市公共施設マネジメント検討委員会からの提言などを考慮して、計画に反映させます。

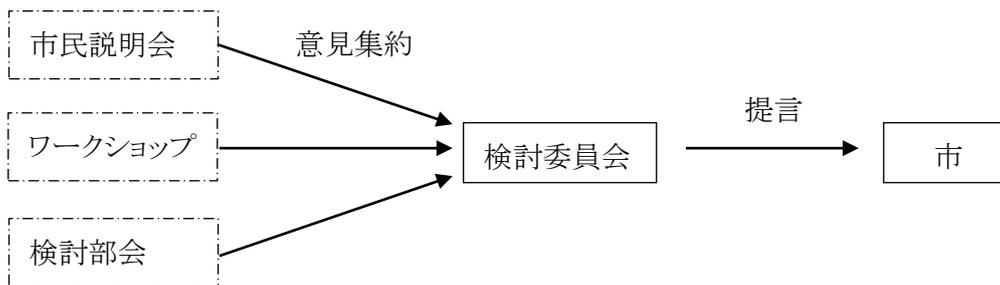
※公共施設マネジメント検討委員会

- ・学識経験者、市内団体の代表者からなる第3者委員会
- ・市民意見聴取に関する市の取り組みに対し、助言・承認
- ・市民意見を分析・評価し、結果を市へ提言

<市民意見聴取に関する取り組み>



<市民意見の集約と市への提言>



第3章 個別施設の状態等

1. 施設評価の結果

平成30年度に実施した施設評価の結果は、別添『公共施設評価シート』のとおりです。

また、劣化診断及び構造体耐久性調査の詳細な結果は、それぞれ、別添『劣化診断結果集計表』及び『構造体耐久性調査結果集計表』のとおりです。

2. 市民意見の聴取結果

(1) 取り組みの概要

公共施設に関する市民意見の聴取として、市民懇談会やワークショップを開催しました。なお、開催にあたっては、対策内容(市素案)を事前に広報みしまや市ホームページで公表しました。(市の考えや方針案を示した上で市民意見の聴取を行いました。)

取り組みの概要は、別添『市民意見の聴取に関する取り組み概要』のとおりです。

(2) 市民意見

市民の皆様から寄せられた意見を項目ごとに集計した結果は、別添『公共施設に係る市民意見集計表』のとおりです。

3. 市民意見の計画への反映

(1) 三島市公共施設マネジメント検討委員会の提言内容

市民の皆様から寄せられた意見について、三島市公共施設マネジメント検討委員会において、分析・評価していただきました。また、市民意見の計画への反映方針について、市へ提言していただきました。提言内容は、別添『三島市公共施設保全計画(個別施設計画)の策定に向けた提言書』のとおりです。

(2) 市民意見の計画への反映内容

市民意見及び公共施設マネジメント検討委員会の提言内容を、対策内容(市素案)へ反映させました。反映事項については、別添『市民意見の個別施設計画への反映事項集計表』のとおりです。

なお、市民意見の計画への反映にあたっては、検討委員会においても指摘があったように、市民意見をより大きな視点で捉えるよう努めました。

第4章 対策内容と実施時期

1. 実施計画

施設評価の結果に市民意見を反映させ、各施設の対策内容を決定しました。対策内容やその実施時期、またその経費見込み等について、分類ごとにまとめた実施計画は、別添『公共施設保全計画(実施計画)』のとおりです。

なお、経費の見込みに関しては、三島市公共建築物長寿命化指針において定めた修繕・大規模改修・建替に係る面積単価を用いて算出しました。

2. 修繕計画

劣化診断の結果に基づき作成した各施設の部位部材・設備ごとの修繕計画は、別添『公共施設保全計画(修繕計画)』のとおりです。

なお、学校施設については「三島市学校施設長寿命化計画」、市営住宅施設については「三島市公営住宅等長寿命化計画」に基づいて、修繕等を行い適切に管理していきます。

3. 共通事項

公共施設全般に共通して行う取り組みは下記のとおりです。

(1) 情報発信【令和2年度末までに実施】

公共施設をより多くの方に知ってもらうため、公共施設の位置や機能、開館時間、予約方法など、必要な情報をまとめた一覧を作成し、ホームページや広報みしま等に掲載するとともに、パンフレットを作成し、転入者や希望者に配布していきます。また、SNS を有効活用して、公共施設の魅力を周知・PRしていきます。

(2) 利用予約【令和6年度末までに実施】

利用者の利便性を向上させるため、各施設の利用予約をインターネットでできるように改善します。また、その検索・予約システムは、できるかぎり操作が簡単で使いやすいものとなるよう工夫します。なお、インターネットを利用しない方もいることから、窓口での予約受付も継続します。

(3) 利用料金【令和4年度末までに実施】

受益者負担に関する市としての考え方を統一するため、使用料に関する基本的な考え方及び統一的な基準等を定めた基本方針の策定を検討します。【3年以内】

(4) 民間活力【令和3年度末まで】

①公民連携を推進していくため、対象事業の基準や検討方法を定めた「三島市 PPP/PFI 手法活用ガイドライン(仮称)」を作成します。

- ②経費の削減及び日常点検の強化を目的に、施設管理について包括的民間委託の実施を検討します。小さい規模から始めて、段階的に対象を広げていく予定です。はじめは庁舎本館、中央町別館、大社町別館について検討する予定です。

4. 重点事業

市の施策方針や市民意見、また公共施設マネジメント検討委員会の提言を受けて、短期(令和 2～令和 11 年度)においては、以下の対策を重点的に推進していきます。

(1) まちの魅力づくり

公共施設を上手に活用することにより、まちの魅力を向上させます。

①市民文化会館

文化会館を、人が集まり、また集まった人が街中へ回遊し、にぎわいを生み出す拠点となるように改修します。なお、改修内容は市民ワークショップや利用者ヒアリングなど、市民の声を聴いて検討したものです。

- ・屋外広場について、ガス灯、石製ベンチ、からくり時計等を撤去して広いスペースを作り、開放的な空間を創出するとともに、イベント用のステージを設置します。駅前や楽寿園に来た方が「ちょっと文化会館に寄ってみようか」と思えるようにすることで、人の回遊性を向上させます。
- ・イベントがない時にも人が集まり、憩えるように、1 階ロビーを開放的に改修し、椅子や机などを修繕します。
- ・明るい雰囲気を作るため、照明を明るくし、壁・天井・床の張替えを行います。
- ・高齢者や障がい者にやさしい施設とするため、トイレを洋式便座に改修し、また大ホール女子トイレの段差を解消します。
- ・地下ロビーにギャラリーとしても活用できるスペースを設けます。

②市民体育館

老朽化している市民体育館を改修し、利用者の利便性を向上させて、より多くの市民に利用していただき、スポーツを介した交流の場として整備します。

- ・近年の猛暑に対応するため、空調を設置します。なお、空調タイプは、施設の構造などを考慮の上検討します。
- ・老朽化した床の張替えを行います。
- ・高齢者や障がい者にやさしい施設とするため、バリアフリー化改修(エレベーターの設置)の実施を検討します。

③長伏プール跡地

長伏プールの廃止後跡地については、長伏公園、長伏グラウンドを含めて、スポーツ健幸都市のシンボルとして整備します。整備にあたっては、地域の声を聴き、民間活力(Park-PFIなど)を活用していきます。また、本事業を民間連携のモデルケースとして、他の施設へも公民連携を波及させていきます。

- ・多世代交流の場となる施設の整備を検討します。施設があることにより、雨天時においても室内で活動できるので、安定した集客が望め、飲食・物販店を誘致しやすくなります。
- ・近隣市町にあまりない、スポーツ施設の整備を検討します。(特殊性を持たせる。)

(2) 新庁舎建設に向けた取り組み

新庁舎の基本構想については、これから市民の皆様の意見を聞きながら策定していきますが、以下の視点を考慮して策定を検討していきます。

- ・三島市スマート市役所宣言(令和元年12月23日)[※]に基づき、新庁舎のコンセプトを「市役所に来る必要がない市役所」とし、AIやRPAなどを積極的に利用して、市民サービスのあり方を変えていきます。特にマイナンバーカードを利用したデジタルガバナンスを推進します。
- ・ペーパーレス100%を達成し、職員が使いやすく、市民のために高いパフォーマンスを発揮できる環境を作ります。
- ・休日や夜間における会議室のシェアリングを目指します。
- ・省エネルギー化と自家発電の設置により、建物内で消費するエネルギー収支を実質ゼロにするZEB(ネットゼロエネルギービル)を目指します。
- ・庁舎を、単なる行政手続きの場所として捉えるのではなく、市民が気軽に立ち寄り、いつも憩うような空間として整備し、まちの魅力を高めること活用します。
- ・新庁舎の建設には多額の費用が必要となるため、庁舎建設基金への積立てを計画的に行うとともに、PFIなど、民間活力の活用を十分に検討します。

※三島市スマート市役所宣言は、別添のとおりです。

(3) 学校を地域拠点に

市民懇談会において、「空き教室を有効活用し、学校を地域の拠点にしてほしい」との意見が多く出されましたが、空き教室の有効利用に関しては、児童・生徒の安全、保護者の安心、また教育環境の確保を最優先と考えています。

空き教室を地域に開放することにより、不特定多数の方が学校へ入って来ることになりませんが、児童の安全・安心が脅かされないか、また地域活動により教育環境が阻害されないか等、様々な問題の発生が懸念されます。

これらの懸念を解消して、地域の施設を学校へ複合化するためには、学校を含む地域としてのより深い議論が必要になると思われます。

今後、コミュニティ防災センターの複合化をきっかけとして、地域と学校のあり方を深く議論していきたいと考えます。また、コミュニティ防災センターの学校への複合化をモデルケースとして、他の施設の複合化について、検討していきます。

①北上高齢者すこやかセンターの学校への複合化

他地区の「生きがい教室」と同様に、小学校の空き教室へ複合化します。北上小学校へ複合化することにより、北小学校区、北上小学校区及び徳倉小学校区の方が利用する施設へとリニューアルします。また、他地区の生きがい教室のケースを参考として、小学校へ複合化することにより、小学生との交流を促進していきます。

②エコセンター

エコセンターは、三島市の環境活動の拠点となっていますが、施設が手狭であり、大勢の方を一堂に収容できる屋内スペースがありません。東小学校へ複合化することにより、イベントに人を集めやすくなり、また子どもたちとの連携が強化されます。

なお、イベントの開催日は夏休み期間や土日であり、日頃の活動において、環境活動拠点として転用された空教室を利用するのは、基本的に市に登録された環境ボランティアとなりますので、教育環境に影響を与えることはありません。

(4) 災害対策

近年、各地で地震や豪雨などの自然災害が多発していることから、公共施設の防災力強化が求められています。大規模な災害に備え、学校の校舎など、体育館以外のスペースを避難所として活用することや、発災時における迅速な救援活動と円滑な避難所・救護所等の運営を図るため、指定避難所や救護所となる学校、防災センターなど、防災拠点施設の適切な維持管理に努めるとともに、整備計画に基づき防災資機材や避難生活用品等の整備を進めます。

第5章 事業効果

建物の耐用年数を標準的な 60 年(建設後 30 年で大規模改修、15・45 年で修繕、60 年で建替え)と仮定し、耐用年数経過後に現在と同じ床面積等で更新する条件として、専用ソフトを用いて改修や建替えに係る費用を算出したところ、今後 30 年間で約 863 億円が必要という結果になりました。

一方で、個別施設計画に基づいて公共施設の管理を行った場合、改修や建替えに必要な経費は、約 563 億円と算出されます。個別施設計画の取り組みを進めることにより、30 年間で約 300 億円の経費が削減される試算です。

なお、R2～R11 の 10 年間に関しては、『個別施設計画を実施した場合の経費』が『耐用年数経過時に単純更新した場合の経費額』を上回っています。これは個別施設計画に、LED化改修、市民の利便性を高める改修(エレベータの設置など)、まちの魅力向上に寄与する施設改修等を盛り込んでいるためです。

単位:千円

期間	個別施設計画を実施した場合の経費				耐用年数経過時に単純更新した場合(⑤)	個別施設計画の効果額(④-⑤)
	維持管理・修繕(①)	改修(②)	更新等(③)	合計(④) (①+②+③)		
R2～R31 (30年間)	11,188,333	27,880,604	17,220,291	56,289,228	86,268,323	▲29,979,095
R2～R11 (10年間)	3,802,681	13,589,374	5,130,169	22,522,224	22,356,200	166,024

第6章 改訂及び進捗管理

本計画の進捗管理及び見直し・改訂は、PDCAサイクルを活用して次のとおり行います。

1. PLAN（計画）

施設所管課は、当該年度の実施計画の内容を確認します。また、簡易な施設点検により、最新の破損・劣化状況を把握して、修繕計画を修正します。

公共施設保全計画担当課は、全庁の当該年度の実施計画・修繕計画を取りまとめ、「三島市公共施設保全計画策定推進委員会」に諮り、承認を得ます。

2. DO（実施）

施設所管課は、実施計画・修繕計画に基づいて、取り組みを進めていきます。このとき、公共施設保全計画担当課は、必要な支援を行います。

3. CHECK（点検）

公共施設保全計画担当課は、全庁の実施結果を取りまとめ、「三島市公共施設保全計画推進専門委員会」に報告します。

4. ACTION（見直し）

「三島市公共施設保全計画推進専門委員会」は、実施結果の評価を行い、見直し方針を公共施設保全計画担当課に指示します。公共施設保全計画担当課は、見直し方針に基づいて、実施計画の修正を行います。

なお、施設評価及び劣化診断は、5年間隔を目処に定期的に行います。

※三島市公共施設保全計画推進専門委員会

公共施設保全計画担当部長を委員長として、企画担当部長、教育担当部長、施設所管課長等から構成される庁内組織。