

# 浦安市公共施設個別施設計画 概要版

## 計画の背景・概要

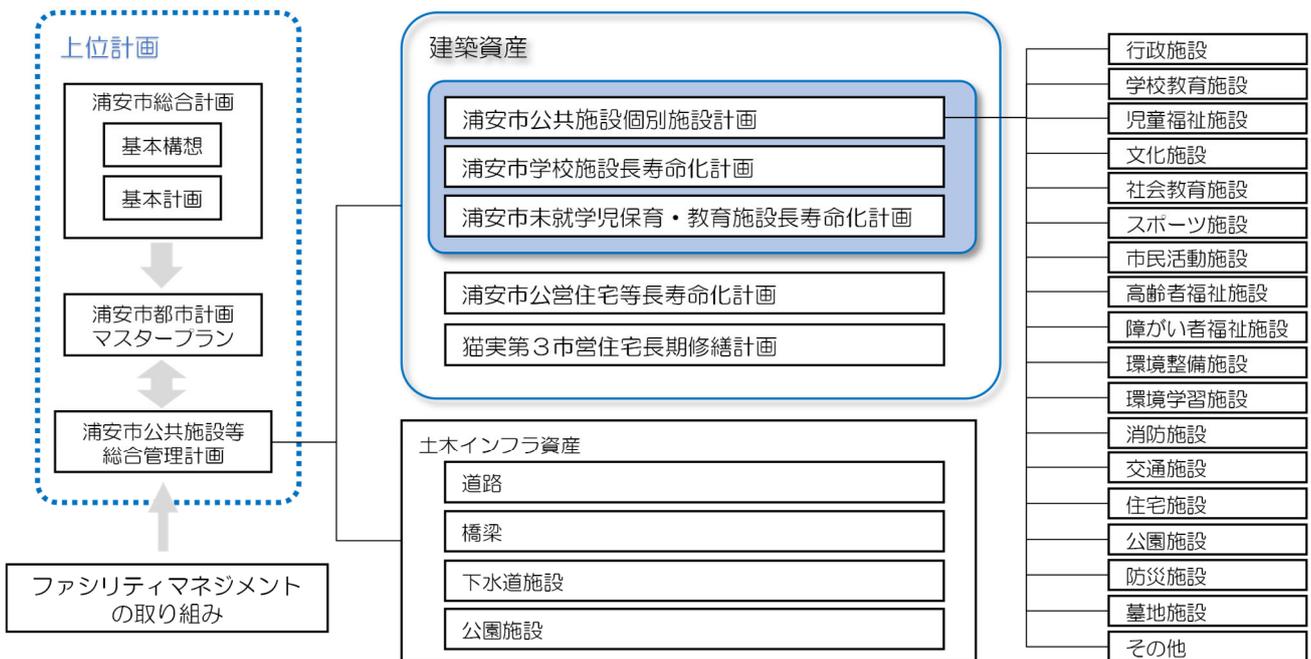
### 背景

浦安市は、昭和 39 年（1964 年）に開始された海面埋立事業に伴って拡大し、多くの公共施設が昭和 55 年（1980 年）前後に集中的に整備され、今後これらの公共施設の老朽化が進行していきます。

これまでの本市の財政状況は比較的良好でしたが、少子高齢化社会の進展（将来推計では、老年人口（65 歳以上）が増加し、年少人口（0～14 歳）および生産年齢人口（15～64 歳）が減少）に伴う社会保障に係る財政負担の増加などにより、公共施設の維持管理・改修・更新にかかる費用の縮減や平準化が課題となってきています。

### 計画の概要

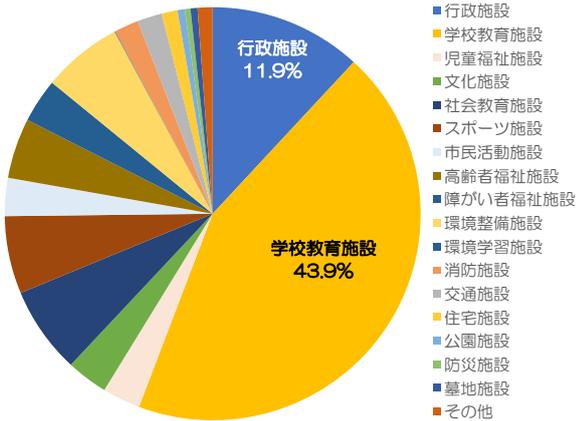
目的	本市が保有する全ての公共施設（建築資産）について、本計画に基づき実施する施設毎の保全及び計画の適切な推進管理により、将来経費の縮減や平準化を図り、市民サービスの水準確保に努める。
計画期間	短期的な計画は、令和 3 年度（2021 年度）から令和 12 年度（2030 年度）までの 10 年間。 中長期的な見通しは、令和 3 年度（2021 年度）から令和 42 年度（2060 年度）までの 40 年間。
対象施設	本市が令和 2 年（2020 年）10 月末時点で保有する全ての公共施設（建築資産）。



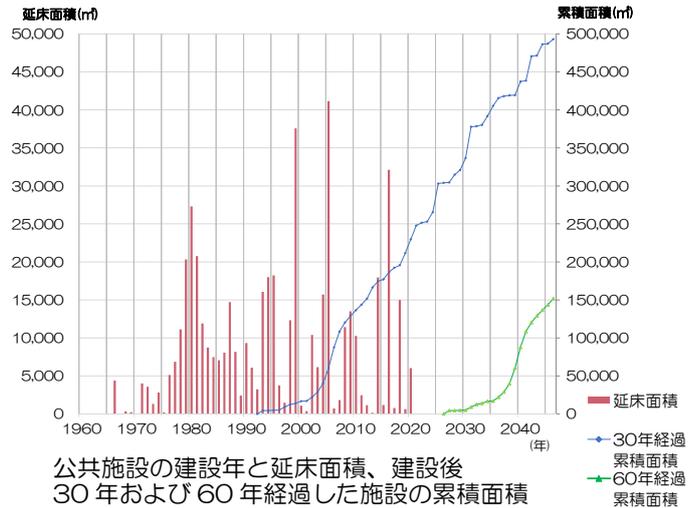
計画の体系と対象施設

## 公共施設の状況

- 本市が保有する公共施設は、332 施設、525 棟で、総延床面積は約 49 万㎡です。
- 用途別に延床面積の割合をみると、小・中学校などの学校教育施設が 43.9%で、公共施設の延床面積の 4 割以上の面積を占めています。次いで庁舎等の行政施設が 11.9%を占めています。
- 本市の公共施設は、令和 7 年（2025 年）には全体の約 50%の施設が建設後 30 年経過し、施設の老朽化が進んでいます。



用途別の延床面積の割合



(※令和2年(2020年)10月末時点)

### 施設保全の基本的な考え方

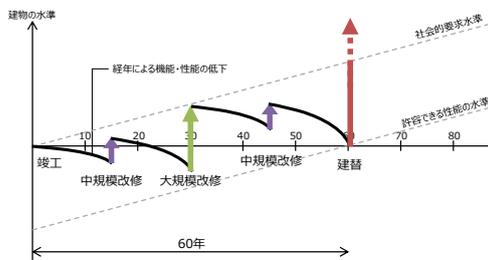
- 公共施設はこれまで、集中的に整備されてきたため、改修時期も一定期間に集中します。本市の施政方針を踏まえながら将来経費の縮減や平準化を図るため、法定点検や職員等による定期的な点検の結果などを踏まえ、不具合や劣化の早期段階での対応（予防保全）の実施により、機能の保持及び回復を図るとともに、大規模改修や更新時期を延長し、重構造物においては耐用年数75年を目指して長寿命化を図ります。

公共施設の目標耐用年数の目安

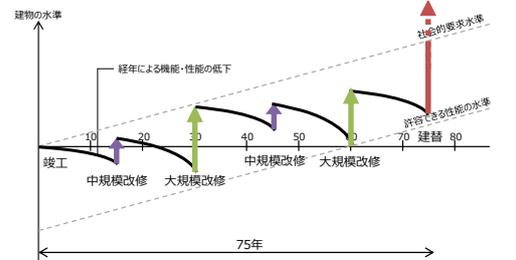
分類	構造	目標耐用年数の目安
重構造物	鉄筋コンクリート造	60~70年
	鉄骨造	
	鉄骨鉄筋コンクリート造	
軽構造物	木造	30~40年
	軽量鉄骨造	

改修の種類

改修の種類	内容
大規模改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の機能を維持するために必要な経年劣化に対する改修</li> <li>社会的ニーズの変化(陳腐化、利用変化)などに対応するため、建築物および建築設備の機能向上を目的とする改修</li> </ul>
中規模改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模改修(軽構造物においては、建設時から建替えまで)の中間期で、修繕や更新が必要となる部位や設備の経年劣化に対し、安全性の確保や現状維持を目的とする改修</li> </ul>



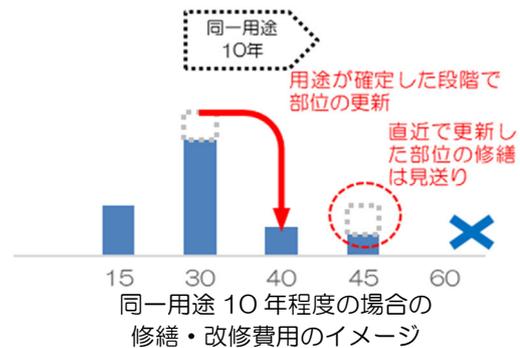
建物の基本的な改修サイクル(重構造物)



長寿命化建物の改修サイクル(重構造物)

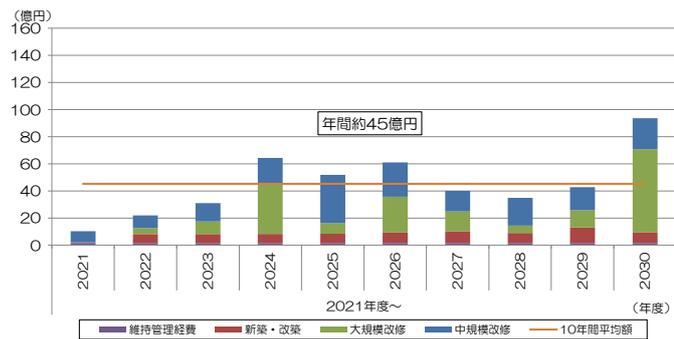
### 施設の改修及び改修費用における平準化の考え方

- 大規模改修の時期を迎える施設の今後の用途変更の可能性の程度に応じ、改修サイクルのパターンを、30年程度同一用途とする場合と、10年程度の2ケースに区分しました。今後30年程度は用途変更が見込まれず、同一用途で使い続けると想定される施設は、ほぼすべての部位を更新する大規模改修を行うことを検討することとします。同一用途10年程度の場合、必要最低限の部位改修や市民ニーズに応える改修等を検討し、投資に対して目で見てわかる形での便益を示すこととし、施設の方向性が決定した後の適切な時期に必要な更新・改修を行うものとしてします。

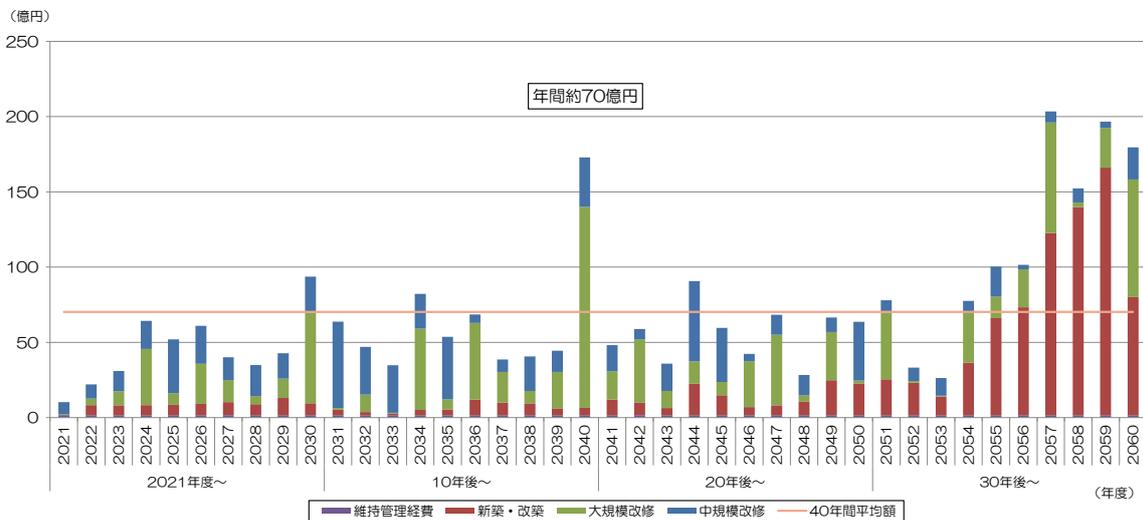


## 公共施設の将来経費の見込み

- 平準化等を考慮した場合 10 年間の平均では、施設の修繕・更新費用は年間約 45 億円となり、改修サイクルに則った場合と比較して、およそ 24 億円低減される見通しとなりました。
- 平準化等を考慮した場合 40 年間の平均では、施設の修繕・更新費用は年間約 70 億円となり、改修サイクルに則った場合と比較して、およそ 21 億円低減される見通しとなりました。なお、用途確定まで延伸した部位の改修は、用途確定後には行うこととなります。施設の適切な維持管理および改修の検討を行うとともに、既存施設の機能の見直しや、再編・再配置など適正配置への取り組みなどを含めた、施設の方角性を定める必要があります。



平準化と改修計画を考慮した修繕・更新費用（10 年間）



平準化と改修計画を考慮した修繕・更新費用（40 年間）

- 施設の改修や更新にあたっては、仕様の検討などにより、費用の低減を図るよう努めます。また、国・県支出金や地方債など特定財源を活用し、一般財源の支出の抑制を図るよう努めます。

## 施設分類ごとの施設整備に関する基本的な方針

- 法定点検、職員等による定期的な点検などを実施し、予防保全に努めることとします。また、ファシリティマネジメントの取り組みにおいて、改修や建替えにかかるコストの平準化を検討し、改修を計画的に実施します。

施設分類	主な施設	代表的な施設の課題と方針
行政施設	庁舎、駐車場、集合事務所、行政サービスセンター、健康センター・郷土博物館、新浦安駅前複合施設、まちづくり事務所、倉庫、その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 庁舎は基幹施設として維持していきます。</li> <li>・ マーレは、PFI 事業者と連携して予防保全に努めます。</li> <li>・ 集合事務所とマーレについては、複合施設であるということを踏まえ、配置されている施設については、大規模改修等に併せて検討を行う必要があると考えています。</li> </ul>
学校教育施設	学校施設（小学校・中学校） 未就学児保育・教育施設（幼稚園・認定こども園） 給食センター、いちょう学級猫実	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「浦安市学校施設長寿命化計画」をご参照ください。</li> <li>・ 「浦安市未就学児保育・教育施設長寿命化計画」をご参照ください。</li> <li>・ 浦安市千鳥学校給食センター第 1 及び第 2 調理場は長期包括責任委託事業の受託事業者と連携し、維持整備を行っていきます。</li> </ul>
児童福祉施設	未就学児保育・教育施設（保育園）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「浦安市未就学児保育・教育施設長寿命化計画」をご参照ください。</li> </ul>

施設分類	主な施設	代表的な施設の課題と方針
児童福祉施設	児童育成クラブ、放課後児童交流センター等	・ 小学校施設の活用を検討します。
文化施設	文化会館、浦安市民プラザ(Wave101)、浦安音楽ホール	・ 公共施設全体の方針に則り、改修や建替えを計画する予定です。
社会教育施設	公民館、中央図書館、青少年交流活動センターうら・らめ〜る 展示住宅	・ 公共施設全体の方針に則り、改修や建替えを計画する予定です。 ・ 文化財としての点検を適宜行いながら、修理・保存に努めます。
スポーツ施設	体育館、プール、武道館、陸上競技場、球技場本部棟、球技場管理棟、運動公園野球場、運動公園アーチェリー場、スポーツ施設管理事務所、運動公園管理棟、その他	・ 安全性の確保を図りながら、適宜改修等を計画します。 ・ 公共施設全体の方針に則り、改修や建替えを計画する予定です。
市民活動施設	自治会集会所	・ 自治集会所は、「自治集会所の整備基準」に従い、新築・増築・改築を行います。
高齢者福祉施設	老人クラブ会館 老人福祉センター、高洲高齢者福祉施設、シルバー人材センター、地域包括支援センター	・ 高齢者福祉施設は、築年数、老朽化の度合い、施設の利用状況等を鑑み、新築、建替え、増築、改築を行います。 ・ 公共施設全体の方針に則り、改修や建替えを計画する予定です。
障がい者福祉施設	総合福祉センター、障がい者就労支援施設、障がい者福祉センター・障がい者等一時ケアセンター、東野地区複合福祉施設(東野パティオ)、その他	・ 施設は劣化改修を行いながら、サービス提供の維持の方法について検討します。
環境整備施設	クリーンセンター	・ クリーンセンターは、包括的民間委託事業者と連携して予防保全に努めます。 ・ クリーンセンターでは、平成7年度に竣工した焼却処理施設及び不燃・粗大ごみ処理施設を竣工後50年間にわたり使用していくことを目指しています。
	斎場	・ 斎場の建築物や設備については、定期的に計画修繕を行うなど、施設運営を止めることない予防保全に努めます。
	汚水ポンプ場、詰所	・ ポンプ場施設は、老朽化により更新が必要な設備等を、下水道施設ストックマネジメント計画に則り改築・修繕を実施する予定です。
環境学習施設	三番瀬環境観察館	・ 公共施設全体の方針に則り、改修や建替えを計画する予定です。
消防施設	消防庁舎、出張所、消防団詰所、消防団器具置場	・ 公共施設全体の方針に則り、改修や建替えを計画する予定です。
交通施設	自転車駐車場	・ 指定管理者と連携し改修計画を取りまとめ、計画的に改修等を実施します。
住宅施設	市営住宅、コミュニティ住宅	・ 猫実第1市営住宅、及び猫実第2市営住宅、堀江市営住宅団地は、「浦安市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、目標管理期間70年を目指し、長寿命化を図り、現状を維持していきます。
公園施設	体験学習施設、公園管理事務所、公園トイレ	・ 公共施設全体の方針に則り、改修や建替えを計画する予定です。
防災施設	排水機場、防災備蓄倉庫、水防倉庫	・ 排水機場は、設置から長期間経過しているため、予防的な保全に加え、他の排水機場と優先順位を比較しつつ、大規模修繕や建替えの計画を検討する必要があります。
墓地施設	複合霊堂、墓地トイレ、墓地管理事務所、その他	・ 既存の建物の長寿命化を図り、現在提供しているサービスで引き続き使用します。
その他	駅自由通路、エレベーター、その他	・ 公共施設全体の方針に則り、改修や建替えを計画する予定です。

### 計画の継続的運用方針

- PDCA サイクルなどに基づいて計画のフォローアップを実施する必要があります。
- 本計画は、社会情勢の変化や、公共施設等総合管理計画の見直しに合わせて柔軟に見直します。