

**越谷市公共施設等総合管理計画
基本方針(改訂版)(案)**

目 次

第1章 公共施設等総合管理計画の意義	
1 計画の背景	1
2 計画の目的	1
3 計画の位置づけ～総合振興計画の分野別計画～	2
4 計画期間	2
5 計画の構成	3
第2章 越谷市の概要と特性	
1 越谷市の沿革	4
2 都市化の進展と公共施設	6
3 越谷市の人口動態	8
(1) 人口推移と構成	8
(2) 昼夜間人口比率の推移	9
第3章 公共施設等の老朽化問題～現状と課題～	
1 公共施設の老朽化問題とは	10
2 公共施設等の現状	10
(1) 建築物の現状	10
ア 種類、設置数及び延床面積	10
イ 類似自治体等との比較	19
(ア) 保有する資産の量（建築物の延床面積）	19
(イ) 施設の用途ごとの割合	19
ウ 建築物の建設経過と老朽化の状況	21
(2) 都市基盤施設の状況	23
ア 公共下水道	23
イ 橋りょう	24
ウ 道路	24
3 将来の人口予測と公共施設等への影響	26
4 市の財政状況	27
(1) 歳入及び歳出の状況	27
ア 歳入について	27
イ 歳出について	28
(2) 投資的経費の状況	29
(3) 健全化判断比率の状況	30
ア 早期健全化基準に照らした越谷市の現況	30
イ 市債残高の状況	31
ウ 実質公債費比率の比較	31
エ 将来負担比率の比較	32
オ まとめ	32

5	公共施設等の将来における更新費用の推計	33
(1)	建築物の更新費用の推計	33
(2)	都市基盤施設の更新費用の推計	35
6	公共施設等の実態から見えてきた課題	35
(1)	更新にかかる財政負担の集中	35
(2)	安全性の確保と計画的な管理の必要性	37
(3)	地区人口の変化に伴う公共施設のあり方の検討	39

第4章 対策の基本的な考え方

1	対策の目的	40
2	目的を達成するための2つの基本対策と4つの基本方針	40
	基本対策1 更新にかかる財政負担の軽減	42
	基本方針1 コストの抑制と財源確保	42
	基本方針2 建物の総量の抑制	44
	基本対策2 安全性の確保と計画的な管理	46
	基本方針3 施設を長く使い続ける	47
	基本方針4 管理体制の構築	52

第5章 具体的対策へのアプローチ

1	財政負担の平準化に向けたシミュレーション	55
(1)	シミュレーションの基本的な考え方	55
(2)	将来における更新費用のシミュレーション	55
2	シミュレーションを踏まえた具体的な目標（暫定）	58
	目標1 建物の総量の縮減	58
	目標2 建物の長寿命化	58
3	施設のアクションプラン及び個別施設計画の策定	59
(1)	アクションプラン	59
(2)	個別施設計画	59
4	推進体制の検討	59
5	今後の進め方	59

第1章 公共施設等総合管理計画の意義

1 計画の背景

本市では、高度成長期の昭和40年代に急激に人口が増加し、都市化が進みました。これに伴い、学校や保育施設等の公共施設の整備を集中的に進め、その後も市民の需要に応える形でさまざまな公共施設の整備を図ってきました。

時は流れ、これまで整備してきた公共施設の7割近く以上が築30年以上を経過しています。施設を維持していくためには大規模修繕を行い、いずれは更新（建替え）が必要となってきます。都市の成長とともに整備した施設を、再び更新する時期が迫ってきたわけですが、集中して整備を進めたため、修繕や建替えの時期も集中し、過大な財政負担が生じることが予測されます。

同様に、公共下水道や道路・橋りょうといった都市基盤についても、更新等の老朽化対策が必要となっています。

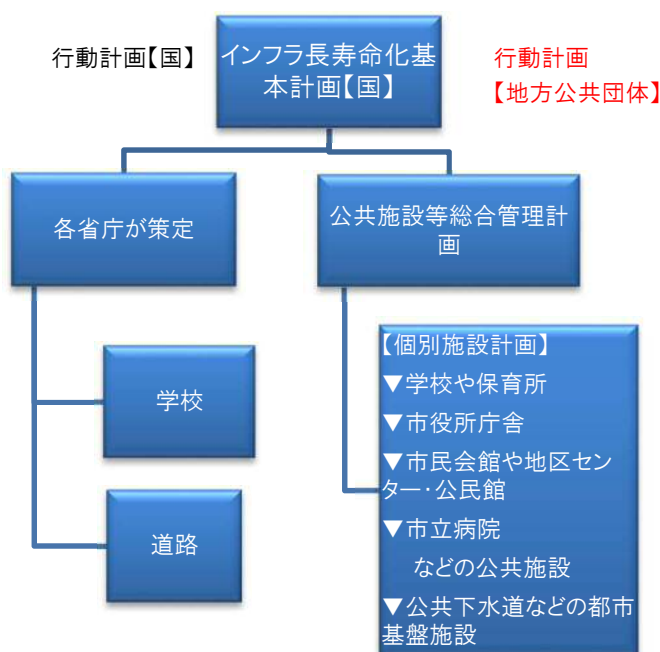
高度経済成長期には、全国で公共施設や都市基盤（以下「公共施設等」という。）などが整備され、こうした社会資本の老朽化対策は全国的な課題となっています。

こうした状況を受け、国は、平成25年11月にインフラ長寿命化基本計画（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）を定めました。本計画では、インフラを管理・所管する者に対し、当該施設の維持管理・更新を着実に推進するための行動計画や施設ごとの個別計画の策定を求めています。また、総務省では施設の更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行い、財政負担の軽減・平準化を図るため、公共施設等総合管理計画の策定を地方公共団体に要請しており、この計画に基づく公共施設等の除却費用については地方債を起す特例を認めるなどの財政支援を行うこととしています。

このように、公共施設等の老朽化対策は、国をはじめ地方公共団体としても重要な課題となっています。

2 計画の目的

前述の背景を踏まえ、施設並びに公共下水道や橋りょう、道路といった都市基盤施設（以下、「都



市基盤施設」という。)について、施設の統廃合を視野に入れた長期的な視点で修繕や更新を行うことにより、将来にわたり安心し、安全に利用可能とすることを目的として平成27年3月に「越谷市公共施設等総合管理計画 基本方針」を策定しました。また令和元年7月に公共施設の用途分類別の今後の方向性や行動計画を示した「越谷市公共施設等総合管理計画 第1次アクションプラン」を、さらに令和3年6月には施設ごとの改修等の計画となる「個別施設計画」を策定しました。令和3年1月に総務省から「令和3年度までの公共施設等総合管理計画の見直しに当たっての留意事項について」の通知を受け、今回「越谷市公共施設等総合管理計画 基本方針(改訂版)」を策定しました。

3 計画の位置づけ～越谷市総合振興計画の分野別計画～

本計画は第5次越谷市総合振興計画の分野別計画として取り組みを進めていきます。

4 計画期間

計画期間 令和4年度～令和12年度(9年間)

当初計画期間は、平成27年度から平成42年度としていましたが、本計画の終期も第5次総合振興計画と合わせることから令和12年度とします。

第5次総合振興計画の計画期間 令和3年度～令和12年度の10年間

公共施設は、さまざまな時期に整備されており、更新のあり方を検討するには、長期的視点で検討する必要があります。また、建築物には寿命があり、設計から建設、運用、修繕、そして解体まで、50～60年という、ライフサイクルコスト(建物の企画・設計、建設、運営・保全、そして解体までの経費)の視点を取り入れた資産管理が大切になってきます。

したがって、公共施設の老朽化問題は、相当の期間を見通して対策を検討する必要があります。実際に、この計画では、更新費用等の推計は40年を見通したものとなっています。

一方、長期を見通すことは大切ですが、あまり長期間の計画にすると、画餅に帰す可能性があります。

そこで、本計画は、更新の推計など40年先の長期を見通したうえで、令和4年度から第5次総合振興計画の終期(見込み)である令和12年度までの9年間を計画期間とします。

なお、本計画は、社会情勢の変化や国、県等の動向及び「越谷市総合振興計画」やその他の関連計画との整合に配慮しながら、適宜見直しを行うものとします。



5 計画の構成

本計画の構成としては、第1章では本計画の意義、第2章で本市の概要と特性、第3章では現状と課題、第4章は対策の基本的な考え方、第5章は今後の具体的対策へのアプローチについてまとめています。

第2章 越谷市の概要と特性

1 越谷市の沿革

本市は、埼玉県 of 東南部に位置し、市域の面積 60.24 平方キロメートル、東京都心から北へ 25 キロメートル圏内という地理的環境にあります。

古くから「水郷こしがや」として親しまれ、平坦な土地には、元荒川、新方川、綾瀬川などの多くの河川が流れており、川沿いに集落が形成され、低湿地のはん濫源は新田として利用されてきました。

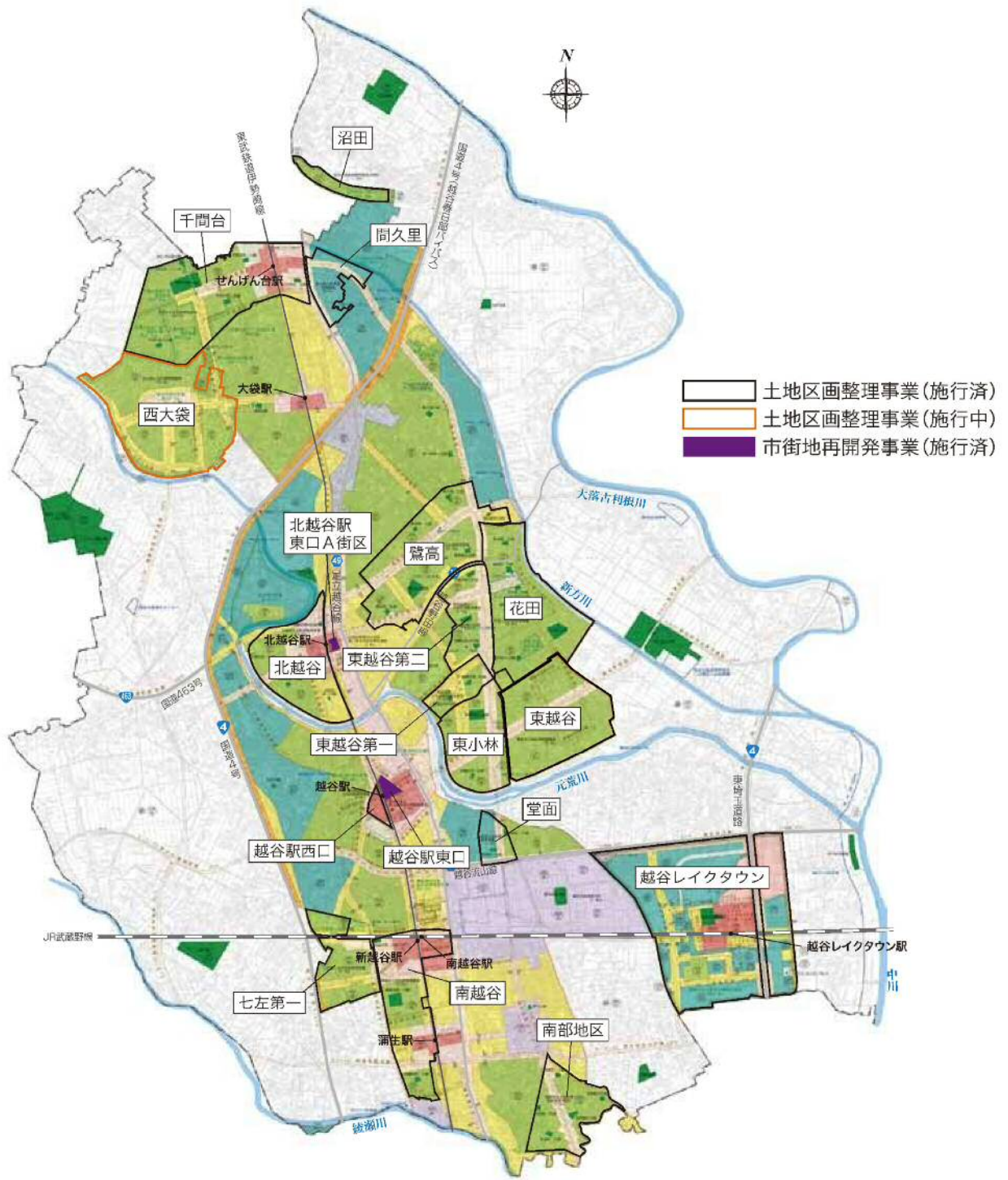


昭和 37 年、東武鉄道伊勢崎線（現 東武スカイツリーライン）に地下鉄日比谷線が相互乗入れし、都心部に直結したことを機に、人口増加と都市化が進み、東武鉄道伊勢崎線の駅を中心に市街化が拡大されてきました。

昭和 29 年に、2 町 8 村（越ヶ谷町、大沢町に、桜井、新方、増林、大袋、荻島、出羽、蒲生、大相模の各村）が合併し、越ヶ谷町となり、昭和 33 年に市制を施行し、越谷市となりました。その後、川柳村を編入し現在に至ります。行政区は、この旧町村を基本に、土地区画整理事業で整備された北越谷と南越谷を加え、13 地区となっています。

以来、県南東部の中核都市として発展を続け、平成 8 年 12 月に県内 6 番目の 30 万都市となり、平成 27 年 4 月には、川越市に次いで県内 2 番目の中核市となり、基礎自治体としての責任と役割を担って市政に取り組んでいます。

本市は、前述のとおり昭和 37 年から人口が急増し、都市化が進みましたが、計画的な開発を進めるため、土地区画整理事業を積極的に施行してきました。土地区画整理事業により整備された地区面積は、越谷市の市街化区域面積の約 40% となっています。越谷レイクタウン地区は平成 26 年 11 月に事業を完了し、当地区を中心に本市の副次核を形成し、また、もうひとつの副次核として位置づけている西大袋地区土地区画整理事業を推進しており、安全で利便性に優れた新市街地が形成されつつあります。



出典：都市計画マスタープラン

2 都市化の進展と公共施設

本市の人口は34万5487人(令和3年4月1日現在)となっています。市制を施行した昭和33年の人口は、約4万8000人ですから、およそ7倍に増加したことになります。

そして、昭和29年から始まった高度経済成長期に首都圏に人口が集中し、都市化が進展したわけですが、本市では昭和36年に北越谷土地区画整理事業に着手、東小林、南越谷、東越谷第一、千間台と順次事業を進めてきました。現在、14事業が完了し、4事業(東越谷、七左第一、西大袋、恩間中道)が施行中となっています。

本市は、このように計画的なまちづくりを進めてきました。人口が集中していることを示す*1 DIDの変遷をみると、都市化の進展がよく分かります。昭和40年時点では、DIDの面積は現在の蒲生駅及び越谷駅周辺の4.4k㎡でしたが、その後10年間で急激な広がりを見せ、昭和50年では20.5k㎡と、昭和40年の約5倍となりました。その後も、土地区画整理事業等により緩やかに拡大を続け、平成2年には29.8k㎡、平成27年度には32.6k㎡となっております。今後もレイクタウン地区や区画整理事業が続く西大袋地区ではDIDの拡大が見込まれます。

こうした都市化の進展に伴い、学校、保育所、市庁舎などをはじめとする公共施設や公共下水道などの都市基盤の整備を行ってきました。

*1 DID(人口集中地区)とは

都市化を示す指標として昭和35年の国勢調査から設定されました。

人口密度が4000人/k㎡以上の基本単位区が接して人口が5000人以上になる地区に設定されます。都市的地域と農村的地域の分けや市街地の規模を示す指標として用いられます。

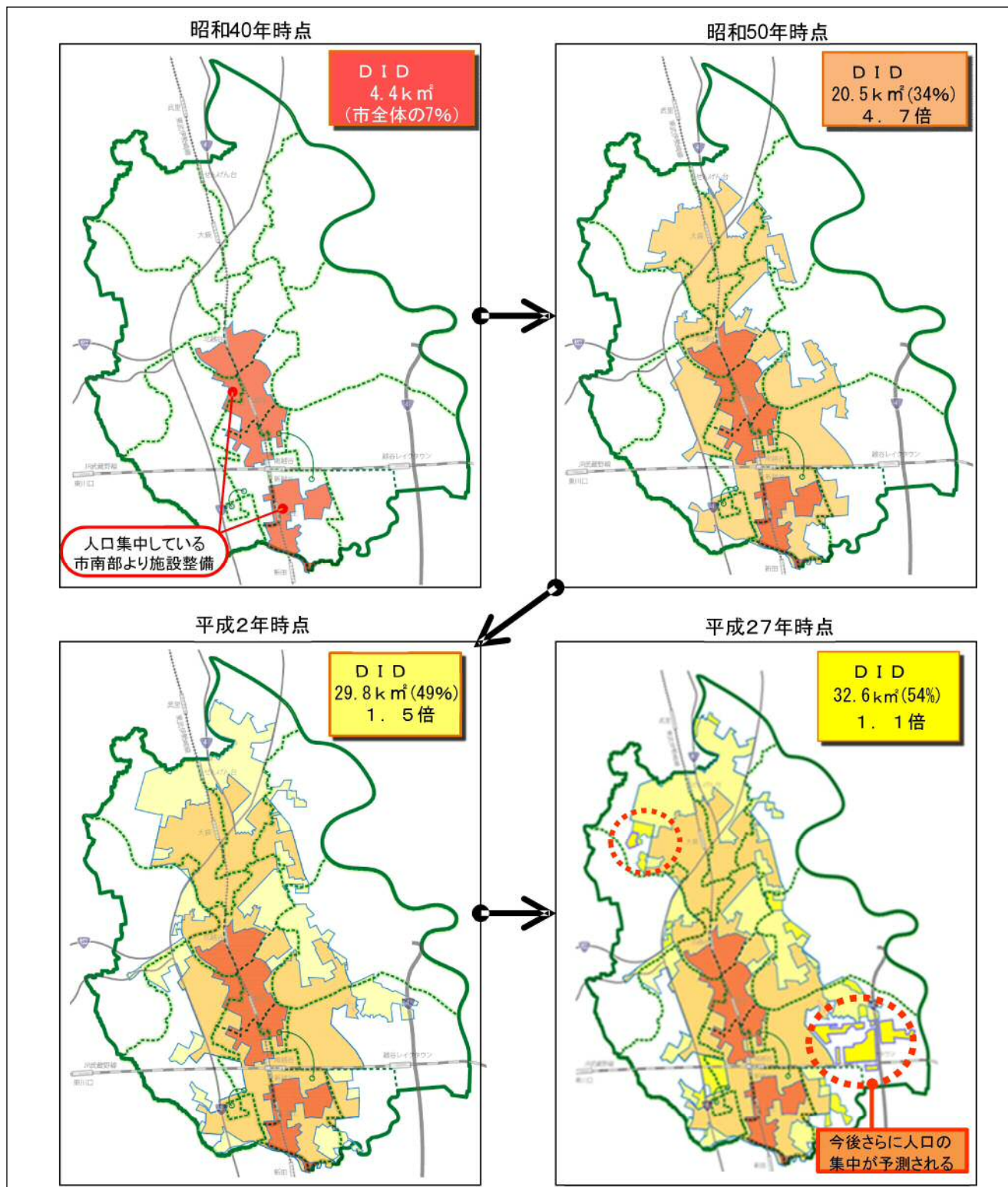
表 越谷市の土地区画整理事業

	事業名	施行者	都市計画 決定面積(ha)	事業区域 面積(ha)	事業年度	都市計画決定	事業計画決定	備考
1	北越谷	市	66.2	66.2	S36~S48	S35.11.4	S36.12.29	施行済
2	東小林	市	56.1	56.1	S39~S50	S39.3.16	S40.3.30	施行済
3	南越谷	市	73.2	73.2	S43~S60	S41.8.31	S43.10.1	施行済
4	東越谷第一	市	18.3	18.3	S45~S62	S44.1.31	S45.5.15	施行済
5	千間台	市	124.9	124.9	S45~S63	S43.5.10	S45.5.15	施行済
6	南部地区	組合	—	47.7	S47~S61	—	S47.11.17	施行済
7	東越谷第二	市	41.8	41.8	S47~S63	S45.8.15	S48.3.15	施行済
8	沼田	組合	—	11.8	S55~H6	—	S55.9.12	施行済
9	花田	市	94.2	94.2	S54~H9	S54.8.14	S54.10.12	施行済
10	堂面	市	14.1	14.1	S55~H11	S54.2.15	S55.4.17	施行済
11	鷺高	市	101.2	101.2	S51~H13	S51.3.12	S51.11.15	施行済
12	間久里	市	21.7	21.7	S58~H16	S58.8.19	S59.1.25	施行済
13	東越谷	市	91.6	91.6	S61~R11	S60.11.15	S61.5.12	施行中 ※
14	越谷駅西口	市	4.2	4.2	S61~H23	S60.11.1	S61.8.8	施行済
15	七左第一	市	42.5	42.5	H6~R4	H6.1.14	H6.9.30	施行中 ※
16	西大袋	市	125.9	125.9	H8~R10	H8.5.10	H9.1.28	施行中
17	越谷レイクタウン	都市再生機構	227.1	227.1	H11~H30	H8.5.10	H11.12.24	施行済
18	恩間中道	個人	—	0.6	H30~R3	—	H31.3.28	施行中

※ 換地処分後の清算期間中

令和3年4月現在
資料：市街地整備課

D I Dの変化からみた都市化の進展状況



3 越谷市の人口動態

(1) 人口推移と構成

本市の人口は、昭和37年の鉄道相互乗入れを期に急激に増加しました。昭和37年に約5.2万人だった人口は、昭和47年ではおよそ3倍の約16万人となり、10.8万人あまり増加しました。この10年間は人口急増期となっています。その後も人口は増え続け、昭和52年には約20万人に達しました。

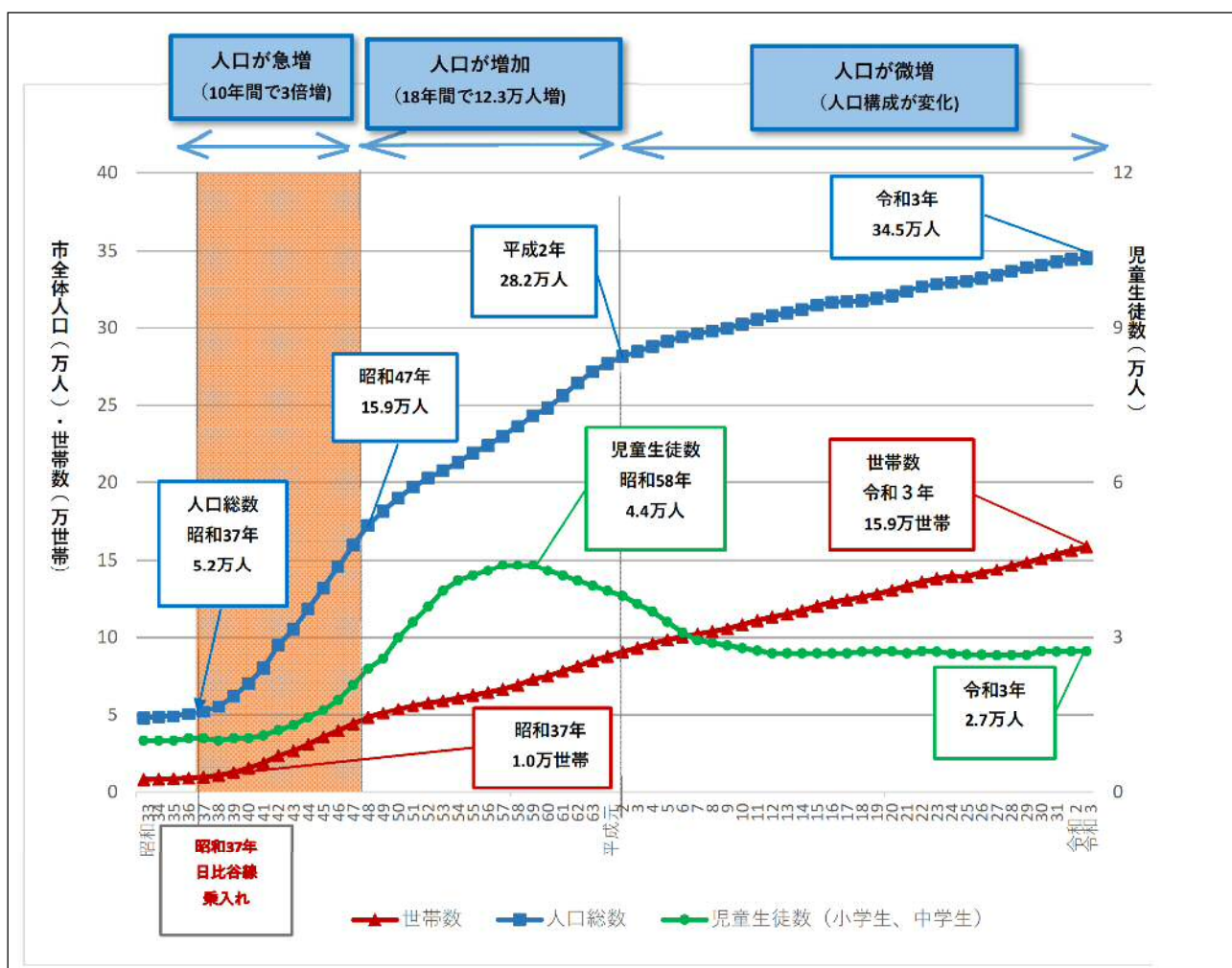
平成2年以降は、人口の増加は緩やかとなり、平成10年に30万人に達し、令和3年の人口は約34.5万人となります。

世帯数も同様に、昭和37年に約1万世帯、令和3年には約15.9万世帯となっております。

人口と世帯数の割合を見ると、年々世帯当たりの人数が減少していることがわかります。

また、小・中学生の児童生徒数は、昭和58年の約4.4万人をピークに減少し、平成12年以降は、横ばい傾向に転じ、令和3年の児童生徒数は約2.7万人と、ピーク時から39%減少し、少子化が進行しています。

人口推移（市全体）（各年4月1日）



(2) 昼夜間人口比率の推移

本市の*²昼夜間人口比率は87.3%(平成27年国勢調査)となっています。平成7年から、国勢調査が実施される5年ごとの数値は表のとおりです。人口比率は20年前の平成7年が79.0%、20年間で8.3ポイント上昇しています。

また、常住(夜間)人口及び昼間人口は、ともに増加しています。このことは、市内に就業や就学の方が充実し、都市としての機能を備えながら成長しているものと考えられる一方、高齢化に伴い都心などに勤めていた企業従事者がリタイアして、昼間人口の増加に影響しているのではないかと想像できます。

具体的には、市民の約29%にあたる約9.8万人が、就業・就学のため昼間は市外へ流出しています。そのうちのおよそ約半数にあたる約4.9万人が東京都へ就業、または就学しており、都心のベッドタウンとなっています。

一方、市外から本市に就業または通学のために流入する人口は約5.4万人で、春日部市や草加市、さいたま市など主に隣接する県内市町からの流入が多くなっています。

流出人口の推移をみると、流出人口は、平成7年から減少しています。一方、就業者数の増加等により流入人口は増加し続けており、市内の昼間人口(※)の約18%が市外からの通勤・通学者となっています。

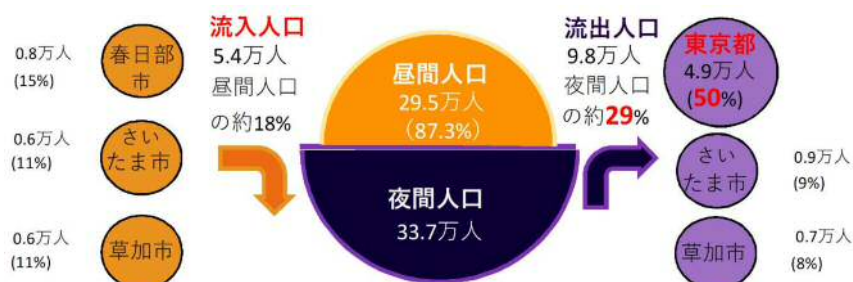
*²昼夜間人口比率

市民は、昼間、就学や就業のために昼間は市外などに移動しています。市外から本市に移動している人もいます。そこで、市内の昼間の人口と夜間(常住)人口の割合を示した昼夜間人口比率という指標があります。公共下水道など公共サービスを算定する指標に使われています。国勢調査(5年ごとに実施)で算出しています。

就業を都心に求めるいわゆるベッドタウンの場合、昼間は都内に就業・通学しているため比率は、100を割り込み、反対に都内などは100を超えるという状況になります(都内の特別区は130)

年	常住(夜間)人口	昼間人口	昼夜間人口比率	流入人口	流出人口
平成7年	297,307	234,759	79.0	44,868	107,416
平成12年	307,313	251,757	81.9	45,558	101,114
平成17年	314,651	263,826	83.8	47,223	98,048
平成22年	325,406	281,903	86.6	49,595	93,098
平成27年	337,498	294,715	87.3	54,508	97,291

※昼間人口は、越谷市内から市内に移動する従業・通学者、市外から越谷市内に移動してくる従業・通学者、従業、通学のいずれでもない常住者、定常的ではない市外から市内への流入者(観光客、買い物客など)で構成されます。



出典：平成27年度国勢調査

第3章 公共施設等の老朽化問題～現状と課題～

1 公共施設の老朽化問題とは～人口急増期に集中的に整備した施設の更新時期が迫っている

公共施設の老朽化問題とはどのようなものなのでしょうか。これまでみてきたように昭和30年代から40年代にかけての高度経済成長を契機に本市の人口は急増しました。また、昭和29年に町村合併、昭和33年に市制を施行しました。こうした状況の中で、急増する人口に応じて学校や保育所などの公共施設のほか、合併後に必要となる庁舎等の整備を集中的に進めてきました。

建物の寿命は一般的に約50～60年とされています。昭和40年代初期に整備した建物は、間もなく60年を迎えようとしており、その後も次々に建替え(更新)の時期が迫ってきます。高度経済成長期には、人口も増え、税収も上昇するといった右肩上がりの状況下で、これら施設の整備に追われました。しかし、今やわが国は人口減少社会に入り、高齢化が急速に進展する中で、厳しい財政状況の下で、すべての施設をそのまま建替え(更新)を行うことは非現実的です。

建築物だけではなくありません。公共下水道、道路や橋りょうなどの都市基盤施設についても都市の成長とともに整備を進めてきましたが、同様に老朽化対策が必要になっています。

2 公共施設等の現状

越谷市の公共施設等の現状はどのようになっているのでしょうか。数量や建設年度などについて、建築物と都市基盤施設とに分けて、検証してみました。

(1) 建築物の現状～保有しているのは241施設、延床面積57.4万㎡

ア 種類、設置数及び延床面積

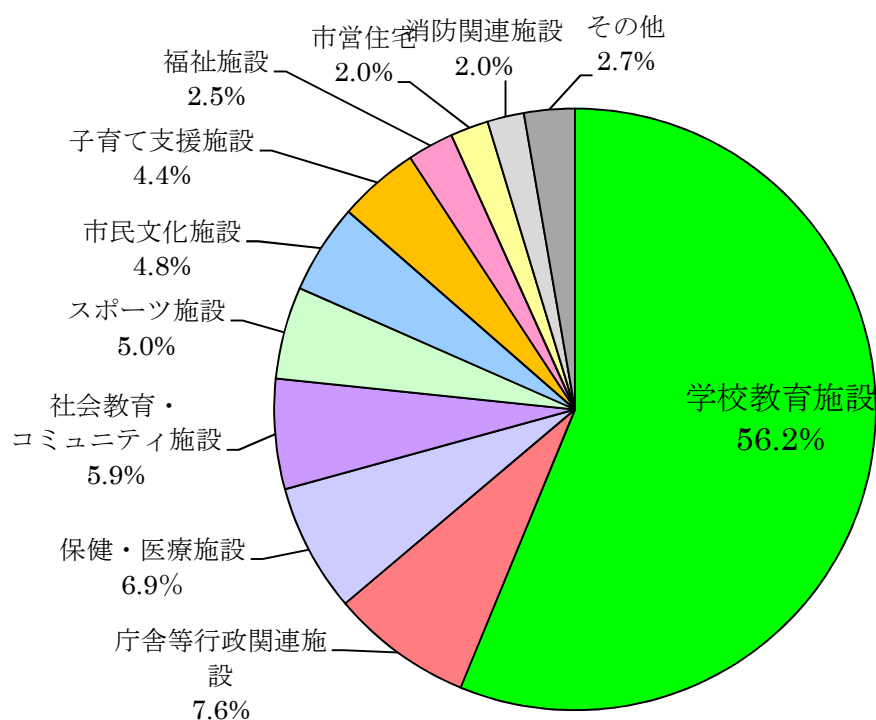
本計画の対象とする建築物は、241施設(令和3年10月末現在)、延べ床面積にすると約57.4万㎡となっています。市民1人当たりが保有する公共施設の建物の面積で見ると1.7㎡/人となっています。

まず、施設を用途ごとに11の分類を行いました(次ページの表を参照)。それぞれの分類ごとの延べ床面積は学校教育施設の面積が最も多く、約32万㎡で、全体の56.2%を占めています。

次いで、庁舎等行政関連施設(市役所庁舎、斎場など)が7.6%、保健・医療施設(市立病院、保健センターなど)が6.9%、社会教育・コミュニティ施設(地区センター・公民館、図書館など)が5.9%となっています。

図表 建物の内訳

建物延床面積
約 57.4 万㎡



用途名	延床面積	面積比	用途名	延床面積	面積比
学校教育施設 (小学校・中学校・給食センター等)	322,686.42㎡	56.2%	子育て支援施設 (保育所・児童館・学童保育室等)	25,029.29㎡	4.4%
庁舎等行政関連施設 (市役所・斎場・廃棄物処理施設等)	43,746.80㎡	7.6%	福祉施設 (老人福祉センター・障害者福祉センター等)	14,257.61㎡	2.5%
保健・医療施設 (市立病院・保健センター等)	39,575.87㎡	6.9%	市営住宅	11,686.67㎡	2.0%
社会教育・コミュニティ施設 (地区センター・公民館・交流館・図書館等)	33,898.01㎡	5.9%	消防関連施設 (消防庁舎・消防団施設)	11,324.15㎡	2.0%
スポーツ施設 (総合体育館・市民球場・市民プール等)	28,477.60㎡	5.0%	その他 (公園・物産展示場・駐車場等)	15,645.99㎡	2.7%
市民文化施設 (市民会館・コミュニティセンター等)	27,701.02㎡	4.8%	合計	574,029.43㎡	

越谷市が保有している公共施設の状況

令和3年(2021年)10月1日現在

No.	施設名	建築年度	延床面積 (㎡)① (2021.10月 現在)	総合管理計 画策定時の 延床面積 (㎡)②	備考
●市民文化施設(約2.8万㎡、全体の約4.8%)					
1	中央市民会館	平成3 (1991)	10,673.98	10,694	
2	北部市民会館	昭和63 (1988)	2,622.61	2,623	
3	コミュニティセンター	昭和54 (1979)	13,304.90	13,305	
4	日本文化伝承の館	平成4 (1992)	1,099.53	1,100	
●社会教育・コミュニティ施設(約3.4万㎡、全体の約5.9%)					
《地区センター・公民館、交流館、記念会館》					
5	桜井地区センター・公民館	平成12 (2000)	1,918.75	1,919	
6	新方地区センター・公民館	平成10 (1998)	1,514.45	1,553	
7	増林地区センター・公民館	平成18 (2006)	2,095.72	2,301	
8	大袋地区センター・公民館	昭和47 (1972)	714.71	715	
9	千間台記念会館	昭和56 (1981)	501.51	502	
10	荻島地区センター・公民館	平成17 (2005)	1,758.28	1,803	
11	出羽地区センター・公民館	平成25 (2013)	1,989.69	1,990	
12	蒲生地区センター・公民館	平成9 (1997)	1,976.21	2,002	
13	川柳地区センター・公民館	昭和50 (1975)	439.97	440	
14	大相模地区センター・公民館	平成20 (2008)	1,992.09	1,992	
	大相模公民館			634	H29解体
15	大沢地区センター・公民館	昭和62 (1987)	2484.02	462	R3改修
16	北越谷地区センター・公民館	平成2 (1990)	611.93	612	
17	越ヶ谷地区センター・公民館	平成3 (1991)	452.41	569	
18	南越谷地区センター・公民館	平成14 (2002)	1,887.10	2,128	
19	赤山交流館	平成6 (1994)	372.00	372	
20	大沢北交流館	平成7 (1995)	372.00	372	
21	蒲生交流館	昭和44 (1969)	690.07	690	
22	南部交流館	昭和57 (1982)	667.50	668	
	新方交流館			530	H26廃止
23	大袋北交流館	平成12 (2000)	372.60	373	
24	桜井交流館	昭和47 (1972)	614.14	614	
25	南越谷交流館	昭和52 (1977)	407.75	437	
26	東小林記念会館	昭和44 (1969)	426.60	427	
《市民活動団体支援拠点施設》					
27	市民活動支援センター	平成23 (2011)	1,032.20	1,032	
《図書館等》					
28	市立図書館	昭和57 (1982)	3,235.02	3,235	
29	北部市民会館図書室	昭和63 (1988)	314.87	315	
30	市民活動支援センター中央 図書室	平成23 (2011)	788.27	788	
《その他社会教育施設》					
	あだたら高原少年自然の家			4,528	R3廃止
31	大間野町旧中村家住宅	大正3 (1914)	330.54	331	
32	旧東方村中村家住宅	平成25 (2013)	293.28		

No.	施設名	建築年度	延床面積 (㎡)① (2021.10月 現在)	総合管理計 画策定時の 延床面積 (㎡)②	備考
33	科学技術体験センターミラ クル	平成 12 (2000)	3,644.33	3,644	分類変更
●子育て支援施設(約 2.5 万㎡、全体の約 4.4%) ・学童保育室の延床面積の()は、小学校の延床面積に含まれる					
《保育所》					
34	蒲生保育所	昭和 43 (1968)	814.38	814	
35	大袋保育所	平成 24 (2012)	929.98	930	
36	大相模保育所	令和 2 (2020)	914.97	403	R2 建替
37	桜井保育所	昭和 42 (1967)	486.33	486	
38	増林保育所	平成 13 (2001)	982.70	983	
39	大沢第一保育所	昭和 44 (1969)	923.29	923	
40	中央保育所	昭和 44 (1969)	980.40	980	
41	深田保育所	平成 12 (2000)	879.82	880	
42	七左保育所	昭和 45 (1970)	459.55	460	
43	荻島保育所	平成 25 (2013)	978.72	979	
44	赤山保育所	昭和 49 (1974)	553.36	553	
45	蒲生南保育所	昭和 49 (1974)	530.55	531	
46	新方保育所	平成 21 (2009)	989.89	990	
47	大袋北保育所	昭和 51 (1976)	510.30	517	
48	宮本保育所	昭和 53 (1978)	582.39	597	
49	登戸保育所	昭和 54 (1979)	585.22	598	
50	赤山第二保育所	昭和 55 (1980)	599.40	603	
51	蒲生第三保育所	昭和 56 (1981)	583.20	587	
《児童館等》					
52	児童館コスモス	昭和 61 (1986)	2,874.56	2,875	
53	児童館ヒマワリ	平成 6 (1994)	3,230.52	3,231	
《学童保育室》					
54	蒲生学童保育室 C-1	昭和 52 (1977)	(128.00)	65	校舎内
55	南越谷学童保育室 C-1	平成 14 (2002)	135.00	135	※
56	南越谷学童保育室 C-2	平成 19 (2007)	167.67	168	
57	大沢学童保育室 C-1	令和元 (2019)	145.34	108	
58	大沢学童保育室 C-2	令和元 (2019)	140.38		
59	大袋学童保育室 C-1	昭和 63 (1988)	107.65	108	
60	東越谷学童保育室 C-1	昭和 62 (1987)	126.69	127	
61	弥栄学童保育室 C-1	平成 3 (1991)	99.37	99	
62	大袋北学童保育室 C-1	平成 16 (2004)	181.35	108	R2 改修
63	大袋北学童保育室 C-2	平成 16 (2004)	181.35		R2 改修
64	宮本学童保育室 C-1	平成 23 (2011)	138.91	139	
65	宮本学童保育室 C-2	平成 23 (2011)	128.97	129	
66	蒲生南学童保育室 C-1	平成 29 (2017)	155.93	107	
67	蒲生南学童保育室 C-2	平成 29 (2017)	143.51		
68	西方学童保育室 C-1	平成 25 (2013)	157.33	157	
69	西方学童保育室 C-2	平成 25 (2013)	157.33	157	
70	桜井南学童保育室 C-1	平成 22 (2010)	154.02	154	
71	桜井南学童保育室 C-2	平成 22 (2010)	139.12	139	
72	大沢北学童保育室 C-1	昭和 59 (1984)	107.65	108	

No.	施設名	建築年度	延床面積 (㎡)① (2021.10月 現在)	総合管理計 画策定時の 延床面積 (㎡)②	備考
73	鷺後学童保育室 C-1	平成 4 (1992)	107.65	108	
74	鷺後学童保育室 C-2	昭和 52 (1977)	(193.60)	194	校舎内
75	千間台学童保育室 C-1	平成 21 (2009)	139.12	139	
76	千間台学童保育室 C-2	平成 21 (2009)	139.12	139	
77	花田学童保育室 C-1	平成 14 (2002)	184.37	92	
78	花田学童保育室 C-2	令和元 (2019)	129.18	92	
79	出羽学童保育室 C-1	平成 11 (1999)	104.34	104	
80	出羽学童保育室 C-2	平成 24 (2012)	128.77	129	
81	増林学童保育室 C-1	昭和 49 (1974)	(90.00)	90	校舎内
82	平方学童保育室 C-1	平成 12 (2000)	104.34	104	
83	大間野学童保育室 C-1	平成 26 (2014)	134.15	104	
84	大間野学童保育室 C-2	平成 26 (2014)	129.18		
85	川柳学童保育室 C-1	昭和 50 (1975)	86.42	82	校舎内
86	川柳学童保育室 C-2	平成 28 (2016)	(67.89)		仮設校舎内
87	北越谷学童保育室 C-1	昭和 48 (1973)	64.00	64	校舎内
88	大袋東学童保育室 C-1	昭和 51 (1976)	64.00	64	
89	新方学童保育室 C-1	昭和 44 (1969)	64.74	65	
90	大相模学童保育室 C-1	平成 16 (2004)	104.34	104	
91	大相模学童保育室 C-2	平成 27 (2015)	(67.89)		仮設校舎内
92	荻島学童保育室 C-1	昭和 52 (1977)	(128.00)	149	校舎内
93	城ノ上学童保育室 C-1	平成 18 (2006)	137.40	137	校舎内
94	城ノ上学童保育室 C-2	平成 24 (2012)	125.87	126	
95	蒲生第二学童保育室 C-1	平成 26 (2014)	141.60	99	
96	蒲生第二学童保育室 C-2	平成 26 (2014)	141.60		
97	明正学童保育室 C-1	平成 25 (2013)	142.84	143	
98	明正学童保育室 C-2	平成 25 (2013)	136.22	136	
99	桜井学童保育室 C-1	平成 23 (2011)	114.27	114	
100	桜井学童保育室 C-2	平成 23 (2011)	101.85	102	
101	越ヶ谷学童保育室 C-1	平成 28 (2016)	115.61		
102	越ヶ谷学童保育室 C-2	平成 28 (2016)	115.61		
103	越ヶ谷学童保育室 C-3	平成 28 (2016)	115.60		
●スポーツ施設（約 2.8 万㎡、全体の約 5%）					
104	緑の森公園越谷市弓道場	平成 7 (1995)	511.21	511	
105	総合体育館	昭和 62 (1987)	12,837.07	12,837	
	第 1 体育館			1,622	R3 廃止
	第 2 体育館			1,200	R3 廃止
106	北体育館	昭和 55 (1980)	1,856.97	1,852	
107	南体育館	昭和 56 (1981)	1,910.46	1,910	
108	西体育館	昭和 59 (1984)	1,998.95	2,129	
109	市民球場	平成 6 (1994)	5,297.89	5,298	
110	しらこぼと運動公園競技場	平成 14 (2002)	2,195.08	2,195	
111	市民プール	平成 14 (2002)	1,869.97	1,870	
●福祉施設（約 1.4 万㎡、全体の約 2.5%）					
《障害福祉施設》					

No.	施設名	建築年度	延床面積 (㎡)① (2021.10月 現在)	総合管理計 画策定時の 延床面積 (㎡)②	備考
112	障害者福祉センター こばと館	平成3 (1991)	553.08	1,026	
113	障害者就労訓練施設しらこばと	平成22 (2010)	1,790.83	1,791	
《高齢福祉施設》					
114	老人福祉センター けやき荘	昭和58 (1983)	1,513.17	1,513	
115	老人福祉センター くすのき荘	平成4 (1992)	3,297.90	3,426	
116	老人福祉センター ゆりのき荘	平成14 (2002)	3,038.19	3,002	
117	老人福祉センター ひのき荘	平成27 (2015)	2,352.00		
《児童福祉施設》					
118	児童発達支援センター	平成24 (2012)	1,712.44	1,712	
●市営住宅（約1.2万㎡、全体の約2%）					
119	弥十郎住宅	昭和42 (1967)	1,651.96	1,652	
120	弥十郎中層住宅	昭和44 (1969)	1,443.29	1,443	
121	川柳町中層住宅	昭和45 (1970)	1,517.11	1,517	
122	第2弥十郎中層住宅	昭和45 (1970)	329.52	330	
123	七左町中層住宅	平成6 (1994)	3,898.29	3,898	
124	西大袋中層住宅	平成18 (2006)	2,846.50	2,847	
●保健・医療施設（約4万㎡、全体の約6.9%）					
125	保健センター	令和元 (2019)	3,820.58	2,484	
126	市立病院	昭和50 (1975)	31,332.85	31,159	コスト試算対象外
127	保健所	平成26 (2014)	3,331.98		
128	動物管理センター	昭和49 (1974)	561.38		H26改修
129	夜間急患診療所	平成26 (2014)	529.08		
	成人夜間急患診療所			381	H30解体
	小児夜間急患診療所			507	H29解体
●学校教育施設（約32.3万㎡、全体の約56.2%）					
《小学校》					
130	越ヶ谷小学校	昭和37 (1962)	6,574.24	6,574	
131	大沢小学校	昭和40 (1965)	6,913.11	6,914	
132	新方小学校	昭和44 (1969)	3,811.36	3,823	
133	桜井小学校	昭和43 (1968)	5,683.86	5,685	
134	大袋小学校	昭和40 (1965)	6,182.94	6,183	
135	荻島小学校	昭和42 (1967)	5,645.38	5,646	
136	出羽小学校	平成9 (1997)	8,503.79	7,536	
137	蒲生小学校	昭和38 (1963)	6,492.35	6,491	
138	大相模小学校	昭和43 (1968)	5,259.58	5,260	
139	増林小学校	昭和48 (1973)	6,743.12	6,744	
140	川柳小学校	昭和41 (1966)	5,590.07	4,677	
141	南越谷小学校	昭和42 (1967)	9,159.57	8,694	
142	蒲生第二小学校	昭和38 (1963)	6,111.48	6,110	
143	東越谷小学校	昭和45 (1970)	6,668.52	6,568	

No.	施設名	建築年度	延床面積 (㎡)① (2021.10月 現在)	総合管理計 画策定時の 延床面積 (㎡)②	備考
144	大沢北小学校	昭和 46 (1971)	7,075.59	7,075	
145	大袋北小学校	昭和 48 (1973)	6,339.79	6,314	
146	蒲生南小学校	昭和 48 (1973)	6,505.61	6,423	
147	北越谷小学校	昭和 48 (1973)	4,669.10	4,734	
148	大袋東小学校	昭和 49 (1974)	5,972.45	6,029	
149	平方小学校	昭和 49 (1974)	5,950.89	5,951	
150	弥栄小学校	昭和 49 (1974)	7,975.90	7,976	
151	大間野小学校	昭和 49 (1974)	6,187.35	6,289	
152	宮本小学校	昭和 50 (1975)	6,524.43	6,529	
153	西方小学校	昭和 50 (1975)	6,342.90	6,372	
154	鷲後小学校	昭和 52 (1977)	7,875.99	7,912	
155	明正小学校	昭和 53 (1978)	4,603.00	4,519	
156	千間台小学校	昭和 55 (1980)	7,197.63	7,206	
157	桜井南小学校	昭和 55 (1980)	7,474.71	7,475	
158	花田小学校	平成元 (1989)	8,177.36	7,267	
159	城ノ上小学校	平成 18 (2006)	9,459.10	9,340	
《中学校》					
160	中央中学校	昭和 49 (1974)	9,372.09	8,728	
161	東中学校	昭和 41 (1966)	8,080.79	7,038	
162	西中学校	昭和 38 (1963)	9,853.68	8,221	
163	南中学校	昭和 44 (1969)	7,296.40	7,276	
164	北中学校	昭和 42 (1967)	8,856.86	8,857	
165	富士中学校	昭和 47 (1972)	7,937.97	7,938	
166	北陽中学校	昭和 49 (1974)	7,579.34	7,581	
167	栄進中学校	昭和 50 (1975)	7,557.54	7,528	
168	光陽中学校	昭和 51 (1976)	6,865.81	6,867	
169	平方中学校	昭和 52 (1977)	7,172.92	7,173	
170	武蔵野中学校	昭和 53 (1978)	5,776.96	5,777	
171	大袋中学校	昭和 54 (1979)	6,496.62	6,497	
172	新栄中学校	昭和 55 (1980)	7,565.32	7,565	
173	大相模中学校	昭和 57 (1982)	7,247.51	7,247	
174	千間台中学校	昭和 58 (1983)	8,084.58	7,739	
《教育センター》					
175	教育センター	平成 18 (2006)	1,195.75	1,413	
《給食センター》					
176	第一学校給食センター	昭和 62 (1987)	2,657.05	2,657	
177	第二学校給食センター	昭和 48 (1973)	2,176.85	2,166	
178	第三学校給食センター	平成 6 (1994)	3,241.21	3,241	

●庁舎等行政関連施設（約 4.4 万㎡、全体の約 7.6%）

《庁舎等》					
179 -1	市役所（本庁舎）	令和 2 (2020)	12,100.46	10,022	
179 -2	市役所（第二庁舎）	平成 11 (1999)	5,305.17	5,301	

No.	施設名	建築年度	延床面積 (㎡)① (2021.10月 現在)	総合管理計 画策定時の 延床面積 (㎡)②	備考
179 -3	市役所(第三庁舎)	平成26 (2014)	4,770.71		
	市庁舎(別館)			1,269	H28解体
180	北部出張所	昭和63 (1988)	181.78	182	
181	南部出張所	昭和54 (1979)	296.84	296	
182	パスポートセンター	平成23 (2011)	232.00	232	
183	男女共同参画支援センター	平成12 (2000)	388.71	389	
184	産業雇用支援センター	昭和44 (1969)	2,574.70	2,575	
185	斎場	平成17 (2005)	8,494.32	8,556	
186	リサイクルプラザ	平成17 (2005)	8,792.59	8,836	
187	中央市民会館 庁舎使用分	平成3 (1991)	609.52		
●消防関連施設(約1.1万㎡、全体の約2%)					
《消防庁舎》					
188	消防本部・消防署	平成14 (2002)	3,590.62	3,591	
189	消防署谷中分署	平成29 (2017)	2,181.39	571	
190	消防署蒲生分署	平成21 (2009)	1,200.77	1,201	
191	消防署間久里分署	昭和51 (1976)	730.42	594	訓練塔 136.17㎡ 増加
192	消防署大相模分署	昭和58 (1983)	757.83	758	
193	消防署大袋分署	平成17 (2005)	1,079.55	1,080	
《消防団施設》					
194	越ヶ谷分団第1部器具置場	平成24 (2012)	86.92	87	
195	越ヶ谷分団第2部器具置場	平成元 (1989)	22.93	23	
196	大沢分団第1部器具置場	平成8 (1996)	9.72	10	
197	大沢分団第2部器具置場	平成7 (1995)	28.80	29	
198	桜井分団第1部器具置場	平成9 (1997)	9.72	10	
199	桜井分団第2部器具置場	昭和55 (1980)	9.72	10	
200	桜井分団第3部器具置場	平成8 (1996)	9.72	10	
201	桜井分団第4部器具置場	平成23 (2011)	86.92	87	
202	桜井分団第5部器具置場	昭和61 (1986)	22.68	23	
203	桜井分団第6部器具置場	平成3 (1991)	19.44	19	
204	大袋分団第1部器具置場	平成25 (2013)	23.19	23	
205	大袋分団第2部器具置場	平成19 (2007)	39.74	40	
206	大袋分団第3部器具置場	昭和47 (1972)	19.44	19	
207	大袋分団第4部器具置場	平成20 (2008)	89.43	89	
208	荻島分団第1部器具置場	平成17 (2005)	45.00	23	※
209	荻島分団第2部器具置場	昭和55 (1980)	9.72	10	
210	荻島分団第3部器具置場	平成14 (2002)	89.42	89	
211	出羽分団第1部器具置場	平成25 (2013)	78.00	63	※
212	出羽分団第2部器具置場	昭和62 (1987)	22.35	22	
213	出羽分団第3部器具置場	昭和53 (1978)	9.72	10	
214	出羽分団第4部器具置場	令和2 (2020)	86.92	19	
215	出羽分団第5部器具置場	平成29 (2017)	86.92	19	
216	蒲生分団第1部器具置場	平成28 (2016)	86.92	40	
217	蒲生分団第2部器具置場	平成9 (1997)	25.31	26	※

No.	施設名	建築年度	延床面積 (㎡)① (2021.10月 現在)	総合管理計 画策定時の 延床面積 (㎡)②	備考
218	蒲生分団第3部器具置場	平成4 (1992)	19.44	19	
219	蒲生分団第4部器具置場	昭和53 (1978)	9.72	10	
220	川柳分団第1部器具置場	昭和57 (1982)	19.44	19	
221	川柳分団第2部器具置場	令和元 (2019)	86.92	40	
222	大相模分団第1部器具置場	平成11 (1999)	89.42	89	
223	大相模分団第2部器具置場	昭和52 (1977)	24.57	25	
224	大相模分団第3部器具置場	平成16 (2004)	39.74	40	
225	大相模分団第4部器具置場	昭和63 (1989)	19.44	19	
226	増林分団第1部器具置場	平成22 (2010)	39.74	40	
227	増林分団第2部器具置場	平成18 (2006)	42.03	42	
228	増林分団第3部器具置場	平成18 (2006)	81.00	81	※
229	増林分団第4部器具置場	昭和43 (1968)	9.72	10	
230	増林分団第5部器具置場	平成13 (2001)	89.42	89	
231	増林分団第6部器具置場	平成20 (2008)	39.74	40	
232	増林分団第7部器具置場	平成9 (1997)	9.72	10	
233	新方分団第1部器具置場	昭和57 (1982)	19.44	19	
234	新方分団第2部器具置場	令和元 (2019)	86.92	32	
235	新方分団第3部器具置場	平成10 (1998)	38.50	26	※
●その他の施設(約1.5万㎡、全体の約2.7%)					
236	キャンベルタウン野鳥の森	平成6 (1994)	553.67	392	
	旧物産展示場			24	H28 廃止
237	観光物産拠点施設「ガーヤち ゃんの蔵屋敷」	平成28 (2016)	178.23		
238	越谷駅東口駐車場	平成24 (2012)	9,989.13	9,989	
239	農業技術センター	平成9 (1997)	4,392.83	4,393	
240	水辺のまちづくり館	平成20 (2008)	462.98	463	
	住まいの情報館			210	H29 廃止
241	大相模安全安心ステーション	平成15 (2003)	69.15		
合 計			574,029.43	(557,615) 557,614.85	総合管理計画策定時の延床面積より 16,414.58㎡増加

※地区センター内に設置

イ 類似自治体等との比較

(ア) 保有する資産の量(建築物の延床面積)

公共施設の数や規模は行政サービスの量に反映されます。本市が保有する公共施設(建築物)は延床面積で57.4万㎡となっています。保有する資産としては多いのでしょうか。

人口一人当たりの施設の保有面積を算出して、県内の人口規模などの類似団体、他中核市と比較してみました。その結果、本市は一人当たりの面積は1.7㎡で、埼玉県内の団体の平均2.2㎡を下回り、類似団体の中でも、やや低い数字になっています。

	団体名	人口規模	保有面積	面積／人口	備考
県内	川口市	607,373	1,352,369	2.2	中核市
	川越市	353,260	778,854	2.2	中核市
	所沢市	344,216	702,153	2.0	特例市
	越谷市	345,482	576,582	1.7	中核市
	草加市	250,225	405,030	1.6	特例市
	春日部市	233,391	487,169	2.1	特例市
	上尾市	229,517	376,589	1.6	
	熊谷市	195,410	551,923	2.8	特例市
	県外	船橋市	644,966	1,157,205	1.8
八王子市		561,828	1,120,604	2.0	中核市
藤沢市		439,416	797,124	1.8	
柏市		428,587	771,969	1.8	中核市
高崎市		372,189	1,406,097	3.8	中核市
人口：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」令和3年1月1日現在					
面積：総務省「公共施設状況調経年比較表」令和元年度					

*公共施設のとらえ方が総務省の調査と異なるため、
本計画で算出した面積と若干の差異があります

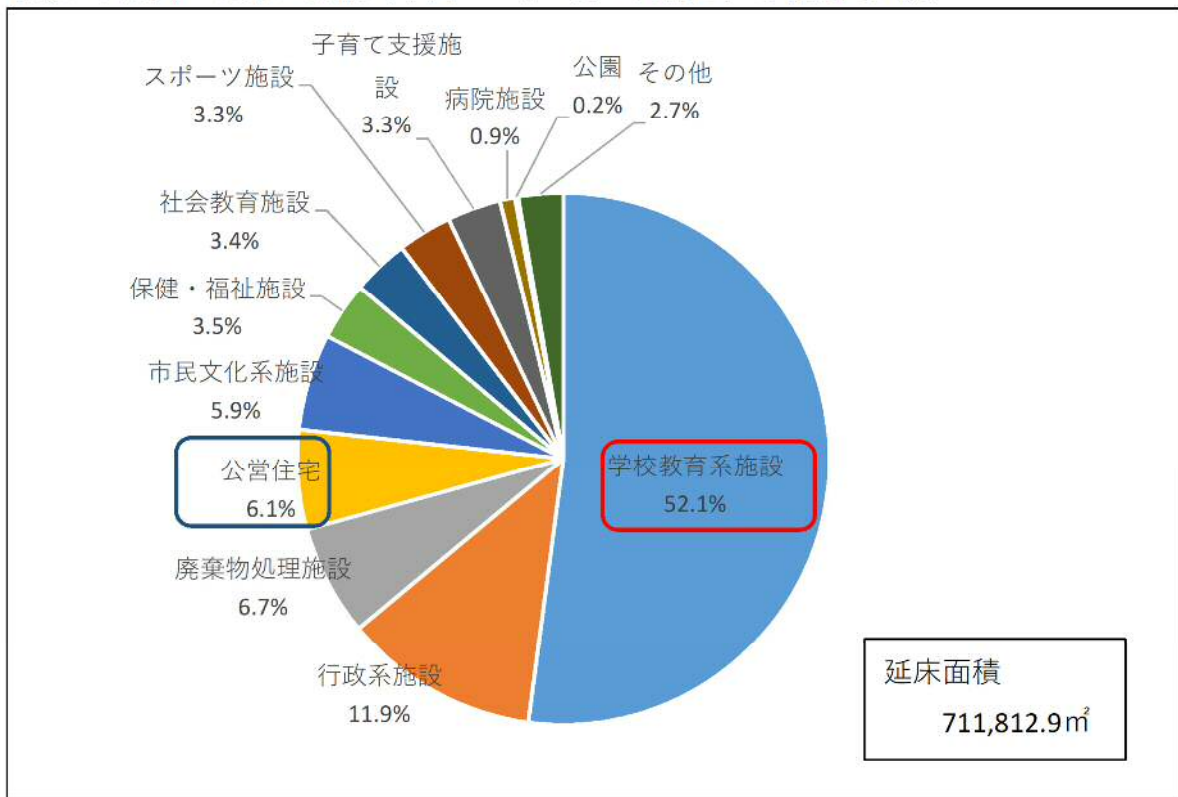
(イ) 施設の用途ごとの割合

次に公共施設の用途ごとの割合を、すでに公共施設の保有量を調査済の所沢市及び川越市と比較し、建築物の延床面積を施設の用途ごとの割合で示します。

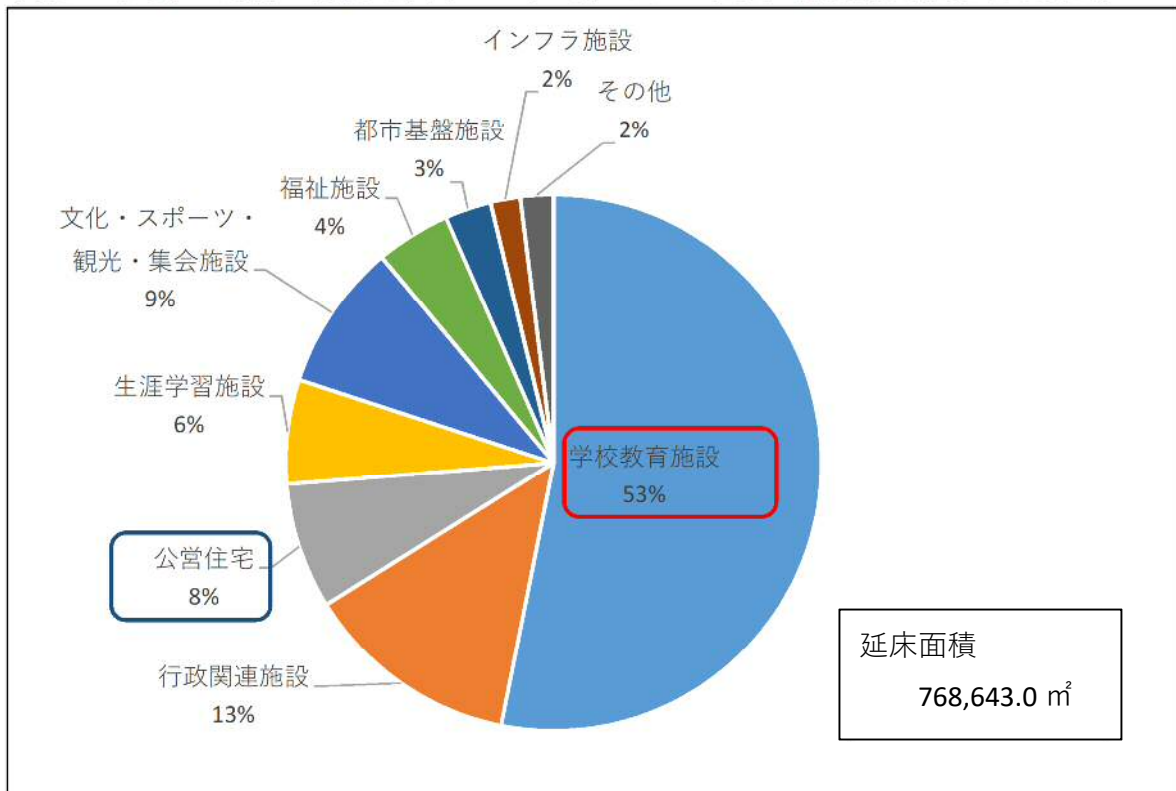
各市の施設の用途分類が異なっているため厳密な比較はできませんが、3市に共通して言えることは、公共施設全体に占める学校の割合が、52～56%と全体の過半を占めていることです。次いで庁舎等の行政関連施設が多くなっています。

また、所沢市と川越市は、公営住宅の割合が6～8%と比較的高いのに対し、本市は2%程度となっています。

図表 所沢市 建物の内訳（平成27年4月1日現在、公有財産台帳）

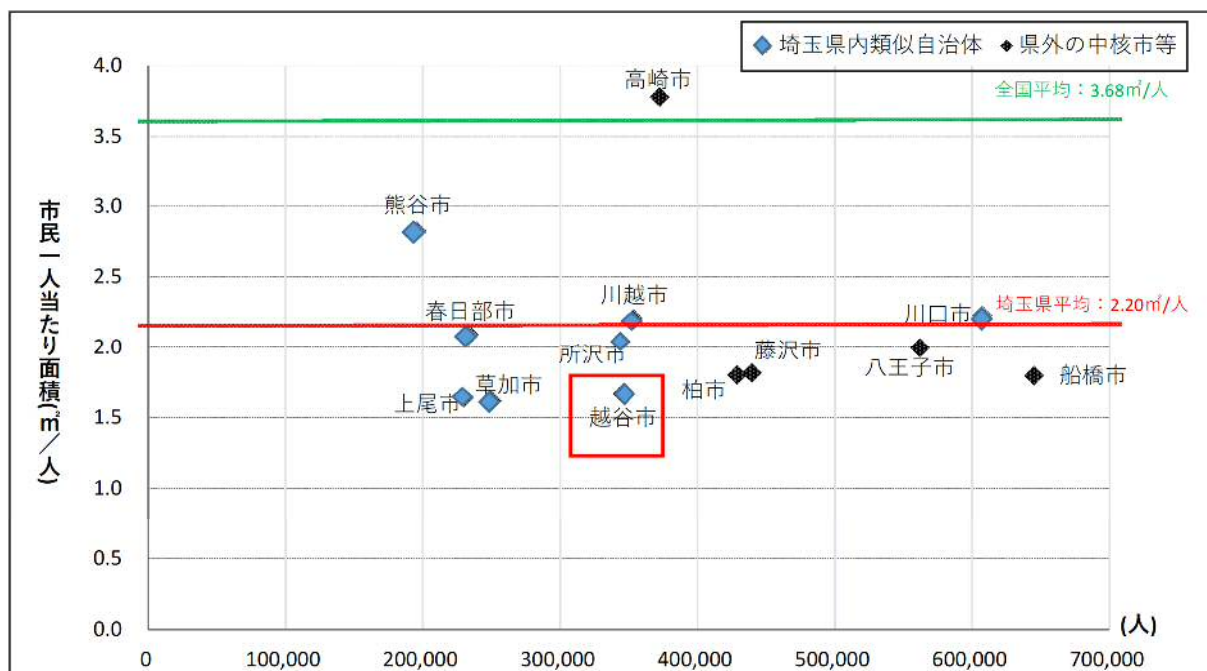


図表 川越市 建物の内訳（平成27年4月1日 川越市公共施設等総合管理計画）



(参考資料)

■ 人口1人あたりの保有面積



出典：総務省公共施設状況調より

ウ 建築物の建設経過と老朽化の状況

次ページのグラフは昭和36年から令和3年までの59年間に建設した公共施設の延床面積を示しています。昭和50年の3万9000㎡をピークに（市立病院や学校整備のため）、昭和36年から58年の23年間で、約31万㎡の施設整備を進めてきました。築年別の施設の割合は次のとおりとなっています。

● 築年別整備の状況 ●	
築40年を超える	28.8万㎡ (50%)
築31年～40年	9.6万㎡ (17%)
築21年～30年	8.5万㎡ (15%)
築11年～20年	6.6万㎡ (11%)
築10年以下	3.9万㎡ (7%)

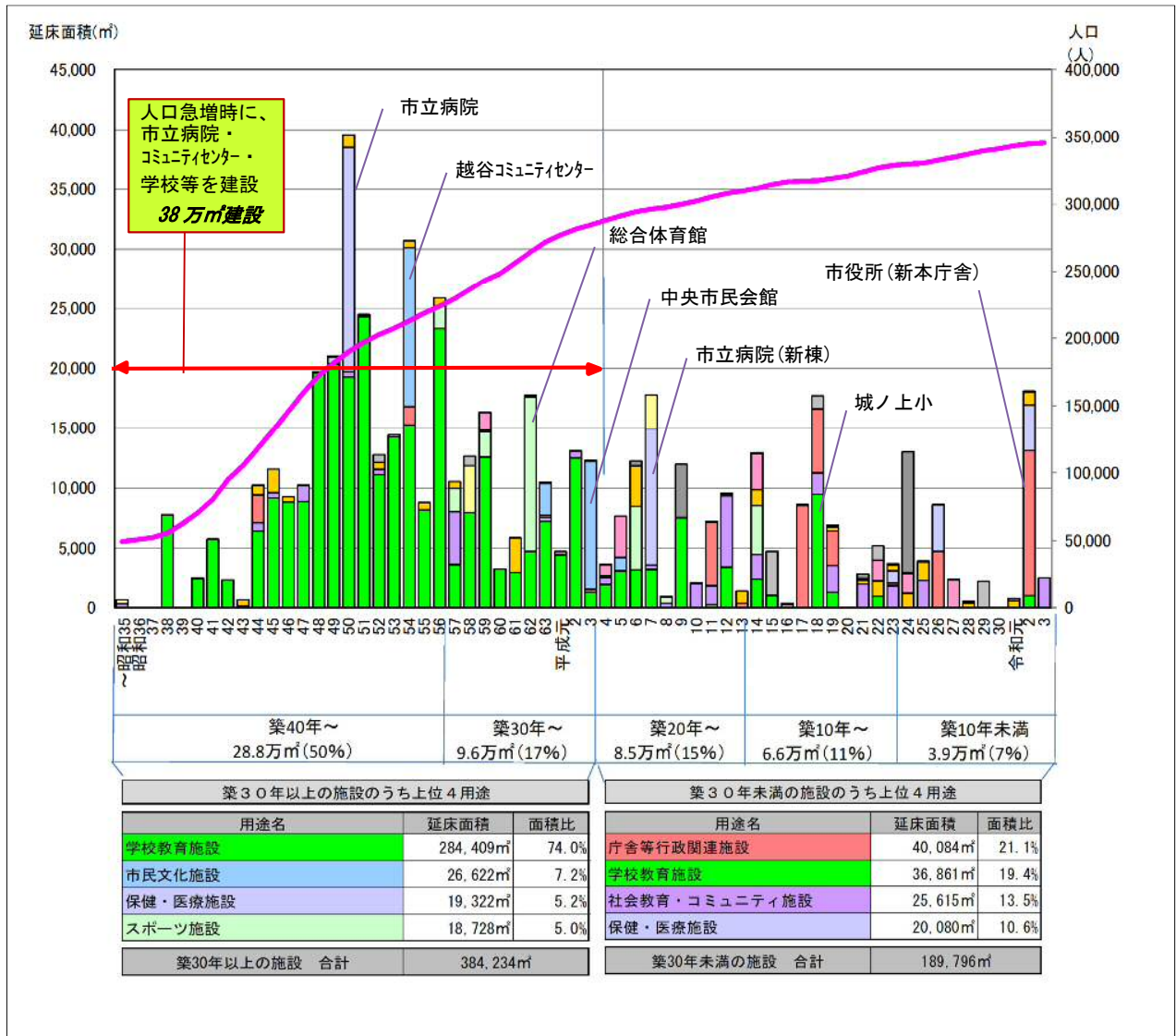
同じく次ページの折れ線グラフが示しているように、昭和43年ごろから急激に人口が増加しており、その時期から昭和59年ごろにかけて公共施設の整備が集中して行われたことが分かります。

最も多いのは、やはり小中学校で、この期間に建てた面積の約7割となっています。小中学校のほか、市立病院(昭和50年)、越谷コミュニティセンター(昭和54年)などを建設しています。

昭和60年以降は、福祉施設やスポーツ施設、医療施設の整備を行ってきました。平成に入ってから地区センター・公民館や保育所の大型化を伴う建替えを行っています。市庁舎については平成

11年に第2庁舎、平成26年に第3庁舎を増築し、令和2年に本庁舎の建替えを行いました。

図表 公共施設の建設時期と延べ床面積



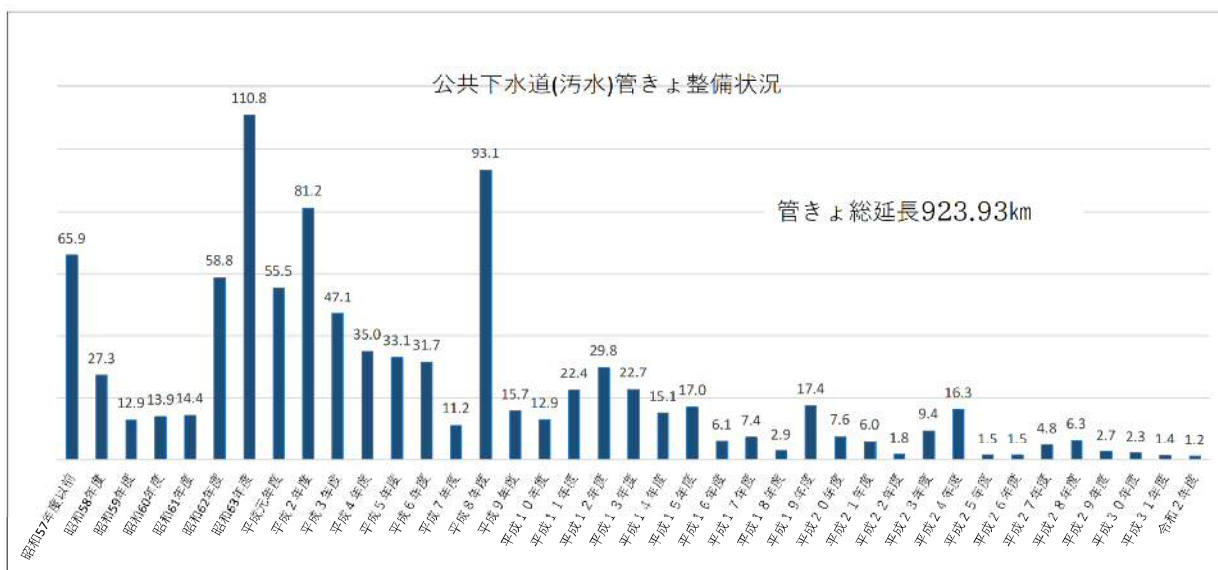
(2) 都市基盤施設の状況

これまで公共施設の建築物の現状について示してきました。社会資本の老朽化問題は、上下水道、道路、橋りょう、公園、用水路、河川など都市基盤となる施設についても大きな課題となっています。ここでは、生活に欠かすことができない公共下水道、橋りょう、道路の現状について述べます。

ア 公共下水道

越谷市が管理する下水道施設は、汚水については、各家庭などから排出する下水を中川流域下水道の幹線に流し込むための総延長約920kmにのぼる下水道管と汚水を汲み上げ流下させるための12の汚水中継ポンプ施設、同じく12箇所のマンホールポンプがあります。また雨水については雨水幹線を始めた水路や水路から河川へと排水するための11の雨水排水ポンプ施設があります。

これらの施設の健全性を維持するため、「ストックマネジメント計画」「総合地震対策計画」に基づきリスク分析を行い、施設更新の優先度を設定しています。今後施設の老朽化とともに、増加する自然災害への対策も求められており、計画的に施設の維持、更新に取り組んでまいります。



資料：下水道経営課

公共下水道（汚水）ポンプ施設の状況

公共下水道（雨水）ポンプ施設の状況

名称	所在地	供用開始年月日	ポンプ能力 m ³ /min	名称	所在地	供用開始年月日	ポンプ能力 m ³ /s
千間台第一ポンプ場	千間台西4-4	S63. 4	14.10	越谷第一ポンプ場	南越谷3-23	S56.4	3.94
千間台第二ポンプ場	千間台西1-12-3	S47. 4	4.00	御料堀ポンプ場	弥栄町1-195-123	S63.4	10.00
間久里ポンプ場	千間台東3-33-1	H4. 3	33.28	新川ポンプ場	大間野町1-112-3	H3.3	3.00
鷺高ポンプ場	東大沢2-24-18	H1. 4	60.00	出羽堀ポンプ場	大字蒲生3889	H4.3	8.20
大沢ポンプ場	東大沢4-31-8	H1. 4	4.60	左敷田ポンプ場	大字南荻島610-1	H6.4	0.90
花田ポンプ場	花田3-7-2	S63. 4	3.96	千間台第一ポンプ場	千間台西4-4	H9.4	2.40
東越谷第一ポンプ場	東越谷2-13	H1. 4	46.00	外野合ポンプ場	大字南荻島4013-8	H9.10	0.70
東越谷第二ポンプ場	宮前1-1-12	S53. 4	5.00	上間久里ポンプ場	大字上間久里228-6	H11.3	2.18
東越谷第三ポンプ場	宮前1-18-1の一部	H3. 6	4.50	塚田ポンプ場	大字上間久里214-5	H12.3	1.80
越谷第二ポンプ場	宮本町3-1-3	H2. 3	18.30	東町ポンプ場	東町3-505	H21.3	3.13
恩間ポンプ場	恩間614-1	H11. 4	11.97	東越谷雨水ポンプ場	東越谷9-3,160-7	H18.3	1.38
レイクタウン第一ポンプ場	レイクタウン1-1-1	H17. 4	6.54				

資料：下水道経営課

イ 橋りょう

本市が管理する橋りょうの多くは、近い将来高齢化していくことになり、維持、修繕・架替えに要する費用の増大が課題になります。そこで、市では、従来からの橋の維持管理方式を改めることとしました。

平成23年度に「越谷市橋りょう長寿命化修繕計画」を策定し、従来の損傷が発生した後に直す対処療法型（損傷が見られたら直す）から損傷が軽微なうちに予防的な対策を行う予防保全型へ維持管理方法を切り替え、橋りょうの健全性を保ちながら長寿命化を図っていくこととしています。

ウ 道路

本市は、国道4号や東埼玉道路および周辺の幹線道路など、道路網が縦横に整備されています。道路は都市基盤の主要な施設であり、利用者が安全かつ快適に通行できるように整備していく必要があります。

日常生活において必要不可欠な生活道路である市道は、令和3年度当初現在、8,634路線、総延長1,264.6km、舗装率89.4%となっています。生活道路に対する整備ニーズは高く、計画的な維持補修等の整備が求められます。

各年4月1日現在(国道と県道は一年前の4月1日現在のデータ) (単位:m)

		H29	H30	H31	R2	R3
国道	路線数	2	2	2	2	2
	市内延長	19,449	19,613	19,613	19,613	17,498
	路面内訳					
	舗装道	19,449	19,613	19,613	19,613	17,498
	砂利道	-	-	-	-	-
県道	路線数	13	13	13	13	13
	市内延長	62,555	62,555	61,996	61,996	61,996
	路面内訳					
	舗装道	62,555	62,555	61,996	61,996	61,996
	砂利道	-	-	-	-	-
市道	路線数	8,524	8,561	8,589	8,617	8,634
	市内延長	1,254,936	1,258,071	1,261,865	1,264,074	1,264,605
	路面内訳					
	舗装道	1,114,366	1,118,359	1,123,583	1,128,469	1,130,460
	砂利道	140,570	139,712	138,282	135,606	134,145
総数	路線数	8,539	8,576	8,604	8,632	8,649
	市内延長	1,336,940	1,340,239	1,343,474	1,345,683	1,344,099
	路面内訳					
	舗装道	1,196,370	1,200,527	1,205,192	1,210,078	1,209,954
	砂利道	140,570	139,712	138,282	135,606	134,145

小数点以下四捨五入

資料:道路総務課

各年4月1日現在 (単位:m、m²)

市道詳細		H29	H30	H31	R2	R3
総数	延長(A)	1,254,935.9	1,258,070.9	1,261,864.5	1,264,074.5	1,264,605.5
	面積	8,115,638.9	8,150,135.6	8,200,523.5	8,220,659.2	8,233,017.9
幅員別	3.5 m 未満	180,915.6	179,342.5	177,159.7	175,841.8	174,211.5
	3.5 m 以上 5.5 m 未満	862,054.1	864,617.5	867,906.4	870,764.9	872,117.6
	5.5 m 以上	211,966.1	214,111.0	216,798.5	217,467.8	218,276.4
整備状況別	改良済延長(B)	1,068,765.7	1,073,416.3	1,079,528.0	1,083,030.6	1,085,385.1
	舗装済延長(C)	1,114,366.0	1,118,358.7	1,123,582.5	1,128,468.6	1,130,460.1
	舗装済面積	7,642,378.8	7,677,646.3	7,732,230.5	7,760,357.8	7,777,842.3
	交通不能道延長	89,682.9	88,779.0	87,656.3	88,716.7	87,573.0
改良率 B/A(%)		85.2	85.3	85.6	85.7	85.8
舗装率 C/A(%)		88.8	88.9	89.0	89.3	89.4
砂利道	延長	140,569.9	139,712.3	138,282.0	135,605.9	134,145.4
	面積	473,260.1	472,488.8	468,293.0	460,301.4	455,175.7

資料:道路総務課

3 将来の人口予測と公共施設等への影響

令和4年（2022年）まで人口は増加し、その後は減少の傾向

生産年齢人口の減少が財政に与える影響が懸念されます

人口が減少すれば行政サービスの量も変化しますし、税金に影響を与えます。本市の将来の人口はどのようになるのでしょうか。人口推計によると、令和4年（2022年）の約34.6万人をピークに減少に転じると予測しています。令和22年（2040年）には約31.2万人とピークより約3.4万人減少する見込みです。

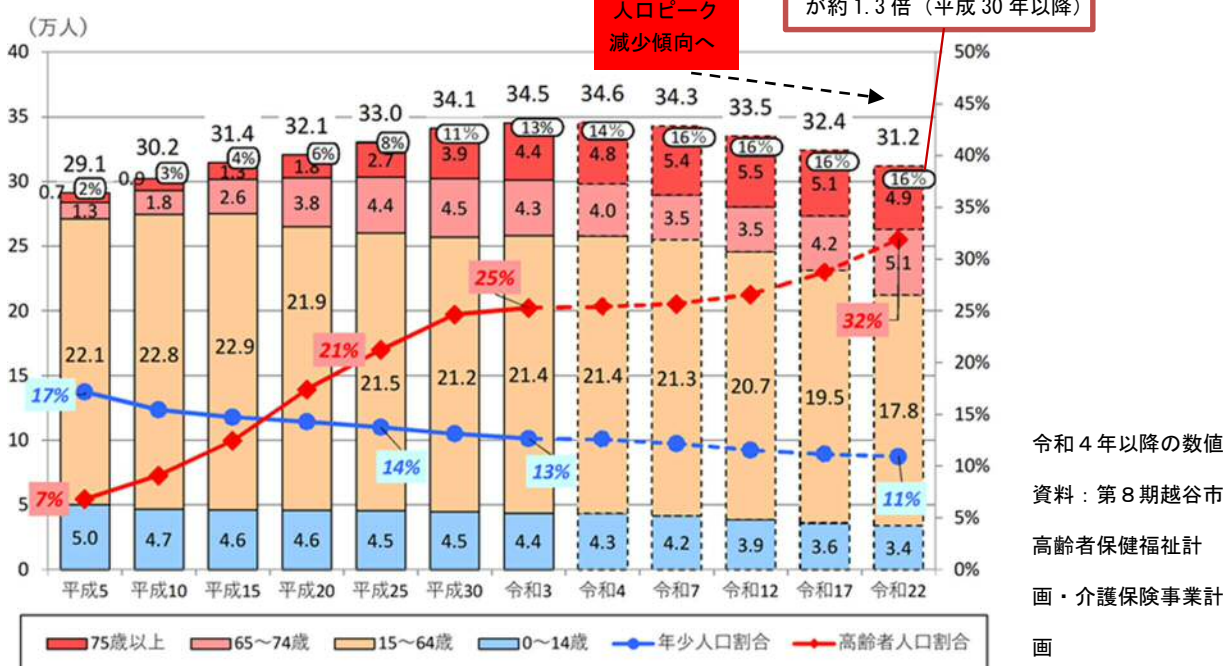
次に、年齢構成ごとに変化を見てみます。高齢者人口（65歳以上）は約8.7万人から約10万人となり、約1.3万人増え、高齢化率は25%から32%となる見込みです。また、同じく75歳以上の後期高齢者は、約4.4万人から約4.9万人となり、約1.1倍に増加すると推計されます。

一方、生産年齢人口（15歳～64歳）、言わば働き盛りの人口は、すでに平成15年から徐々に減少しており、税金などへの影響が懸念されます。また年少人口も緩やかに減少していくものと予測されます。

このように、人口の変化は財政に深刻な影響をもたらすことが予測され、そうした財政状況を前提に公共施設の更新の問題を検討しなければなりません。さらに高齢化に伴うニーズの変化や、児童生徒数の減少に伴う学校施設のあり方などにも影響を及ぼすものと考えられます。

- 生産年齢人口の減少が税金に影響を与え、厳しい財政状況となることが予測される
- 人口は微減となっており、行政サービスの量はあまり変化しない
- 高齢化が急速に進展し、生きがい対策、介護などのニーズの変化が予測される
- 児童生徒数の変化に伴い、学校施設の規模など検討の必要が生じる

年齢区別の人口推移と将来人口推計



4 市の財政状況

これまで人口減少や人口構造の変化、とりわけ生産年齢人口の減少が、財政に多大な影響を与える可能性の高いことが見えてきました。それでは、現在の本市の財政状況はどのようになっているのかを示します。

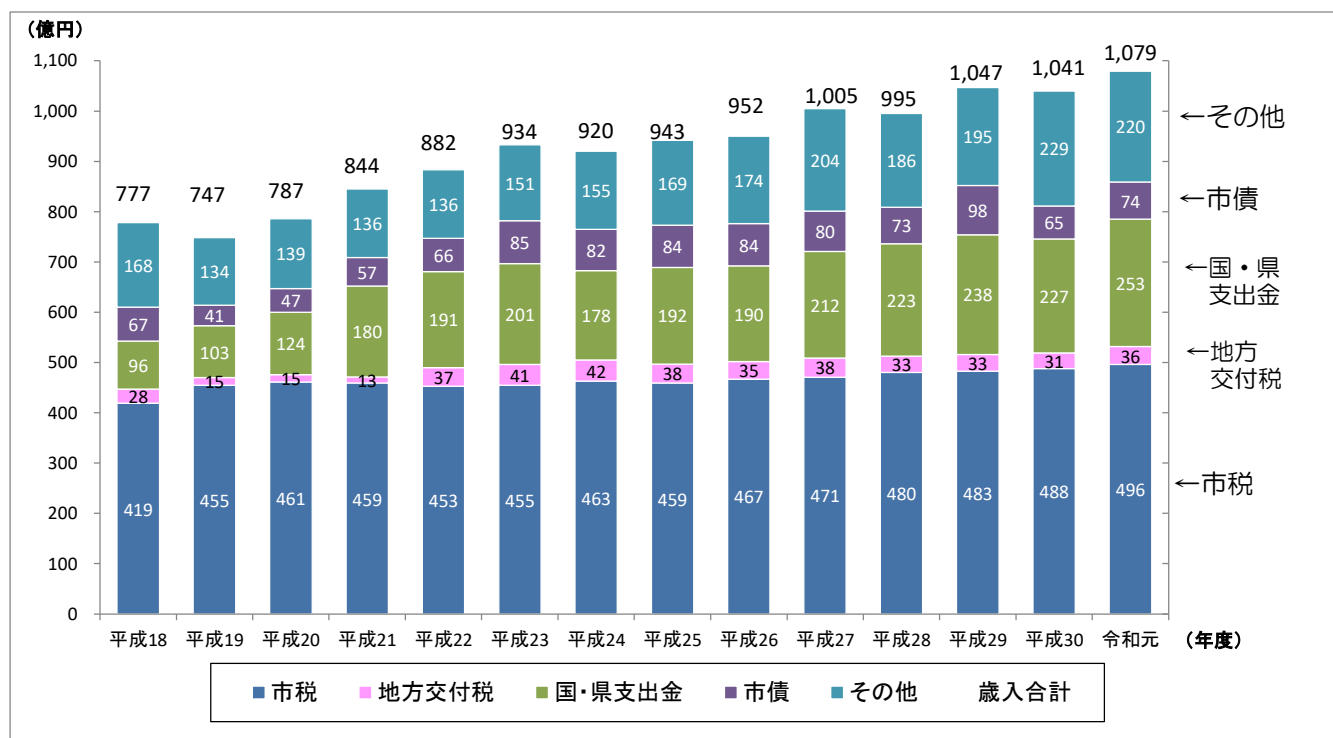
(1) 歳入及び歳出の状況

ア 歳入について

本市の普通会計の歳入は、平成18年度の777億円が、令和元年度では1,079億円と金額では約1.4倍となっております。

しかしながら、歳入の増加は主に国や県からの支出金の増加によるもので、自主財源の根幹である市税は、平成25年度以降、微増となっております。なお、今後、高齢化の進展と生産年齢人口の減少等を踏まえると、市税の大幅な増加は期待できず、これまでと同じように財源を確保していけるかは不透明な状況です。

図表 歳入の推移



※ 小数点第1位を四捨五入しており、端数処理により、各項目の計が合計にならない場合があります。

出典：総務省・地方財政状況調査

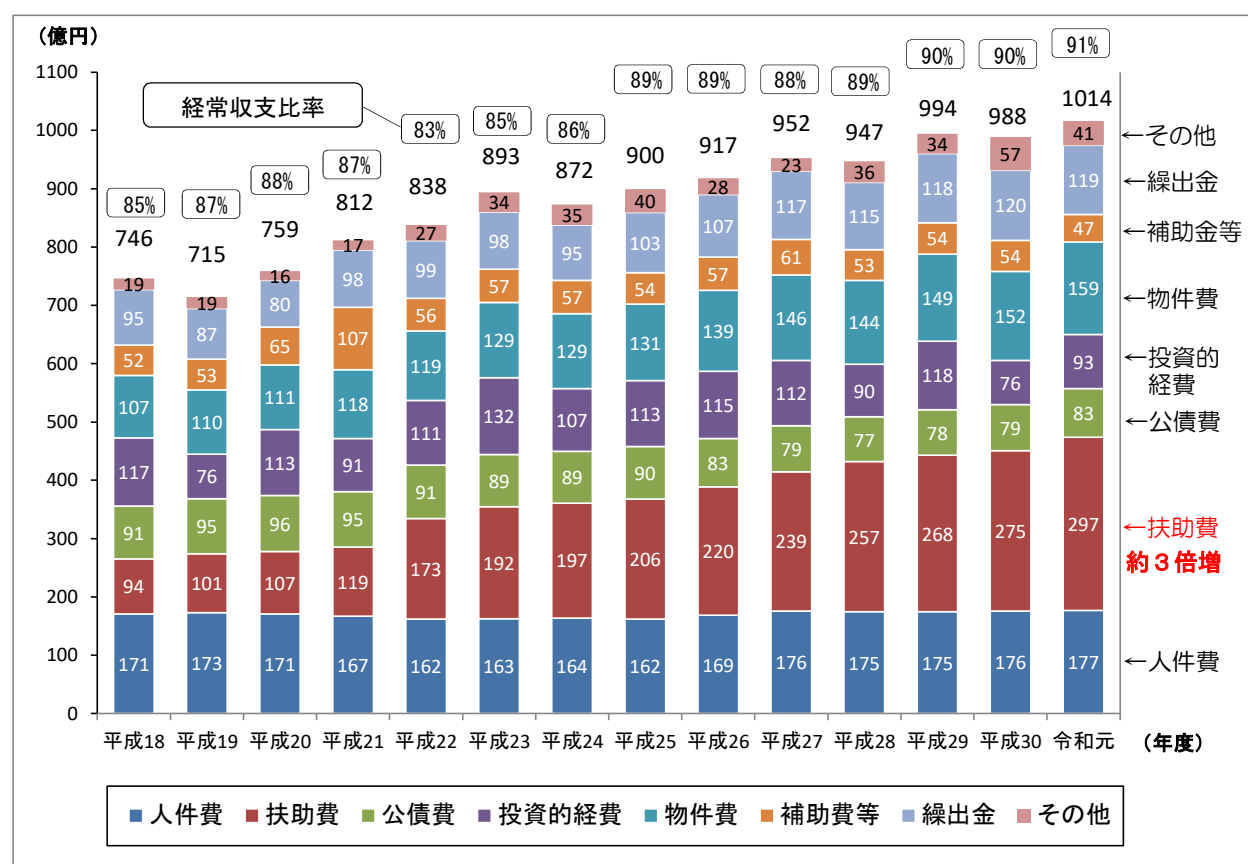
イ 歳出について

普通会計の歳出は平成18年度の746億円が、令和元年度では1,014億円となっており、歳入同様約1.4倍の伸びとなっています。

中でも、社会保障経費である扶助費の増加が著しく、平成18年度の94億円が令和元年度では297億円と3倍以上に増加しています。

市の財政の弾力性を示す経常収支比率は、ここ数年80%代で推移し、平成29年度からは健全化の基準となる90%程度となっています。今後、少子高齢化の進展等により、扶助費は引き続き高い水準となることが予測され、将来における財政の硬直化が懸念されます。

図表 歳出の推移



※ 小数点第1位を四捨五入しており、端数処理により、各項目の計が合計にならない場合があります。

出典：総務省・地方財政状況調査

(2) 投資的経費の状況

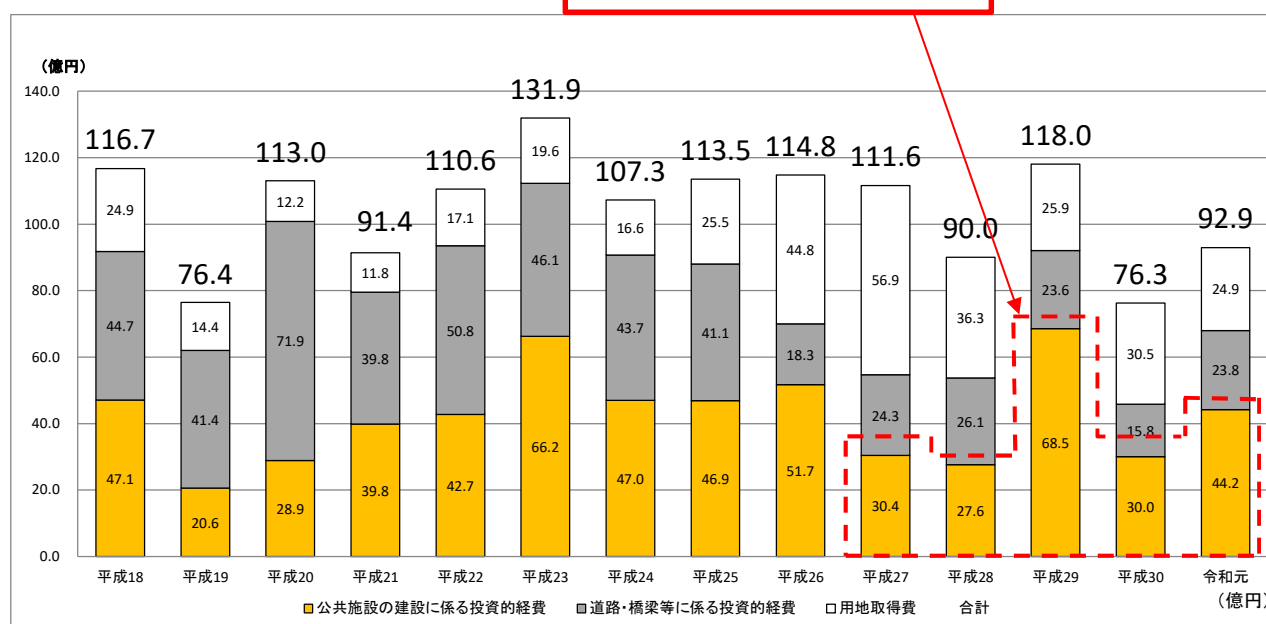
公共施設の建設や道路の整備といった社会的な資本の整備状況を示す投資的経費の平成27年度から令和元年度までの状況を見てみると、公共施設の建設に係る経費の割合が高くなっており、5年間平均で40.1億円と全体の41.0%を占めています。

つぎに、道路や橋梁、都市計画関係（街路、区画整理、公園など）等に係る投資的経費は、5年間平均で、22.7億円となっており、全体の23.2%を占めています。

用地取得費は5年間平均で、34.9億円と、全体の35.8%を占めています。

図表 投資的経費の推移

平成27～令和元年度の施設の建設に係る投資的経費の平均
(40.1億円/年)



※令和2年度の投資的経費は、新本庁舎建設事業により公共施設の建設に係る投資的経費が突出しているため、平均値の算定に含めません。

(3) 健全化判断比率の状況

ア 早期健全化基準に照らした越谷市の現況

本市は、平成26年度からの各決算において、いずれの指標においても早期健全化基準を下回っており、財政運営上は健全な状態にあります。資金繰りの程度を示す「実質公債費比率」においては、早期健全化基準の25%を大幅に下回るとともに、近年改善傾向にあります。

将来に支出する必要がある財政負担の大きさを示す「将来負担比率」についても、早期健全化基準の350%を大きく下回るとともに、近年大幅な改善が見られています。

図表 健全化財政比率

健全化判断比率	早期健全化基準	越谷市					
		H26	H27	H28	H29	H30	R1
1) 実質赤字比率	11.25%	—	—	—	—	—	—
2) 連結実質赤字比率	16.25%	—	—	—	—	—	—
3) 実質公債費比率	25.0%	9.0%	8.2%	7.6%	7.0%	7.2%	7.2%
(全国平均)		8.0%	7.4%	6.9%	6.4%	6.1%	5.8%
(類似団体内平均)		7.1%	6.7%	6.4%	6.1%	5.9%	5.7%
(県内市平均)		5.4%	4.9%	4.6%	4.7%	4.8%	4.8%
(県内市順位)		29/40	32/45	31/48	27/48	32/54	36/58
4) 将来負担比率	350.0%	65.9%	58.1%	49.9%	37.6%	23.9%	15.2%
(全国平均)		45.8%	38.9%	34.5%	33.7%	28.9%	27.4%
(類似団体内平均)		45.1%	41.4%	38.9%	37.6%	34.0%	33.9%
(県内市平均)		31.5%	24.3%	20.1%	19.9%	16.3%	17.3%
(県内市順位)		28/40	27/45	27/48	22/48	22/54	21/58

※実質赤字比率及び連結実質赤字比率は、黒字のため「—」で表示しています。

出典：総務省・財政状況資料集

1) 実質赤字比率

一般会計などの実質的な赤字額が、標準的な収入に対して占める割合を示したものの。

2) 連結実質赤字比率

一般会計以外の特別会計や公営企業会計（下水道や病院など）を合算した実質的な赤字額が、標準的な収入に対してどれだけの割合になるかを示すもの。

3) 実質公債費比率

一般会計などの実質的な借入金の返済額が、標準的な収入に対しどれだけの割合になるかを示すもの。

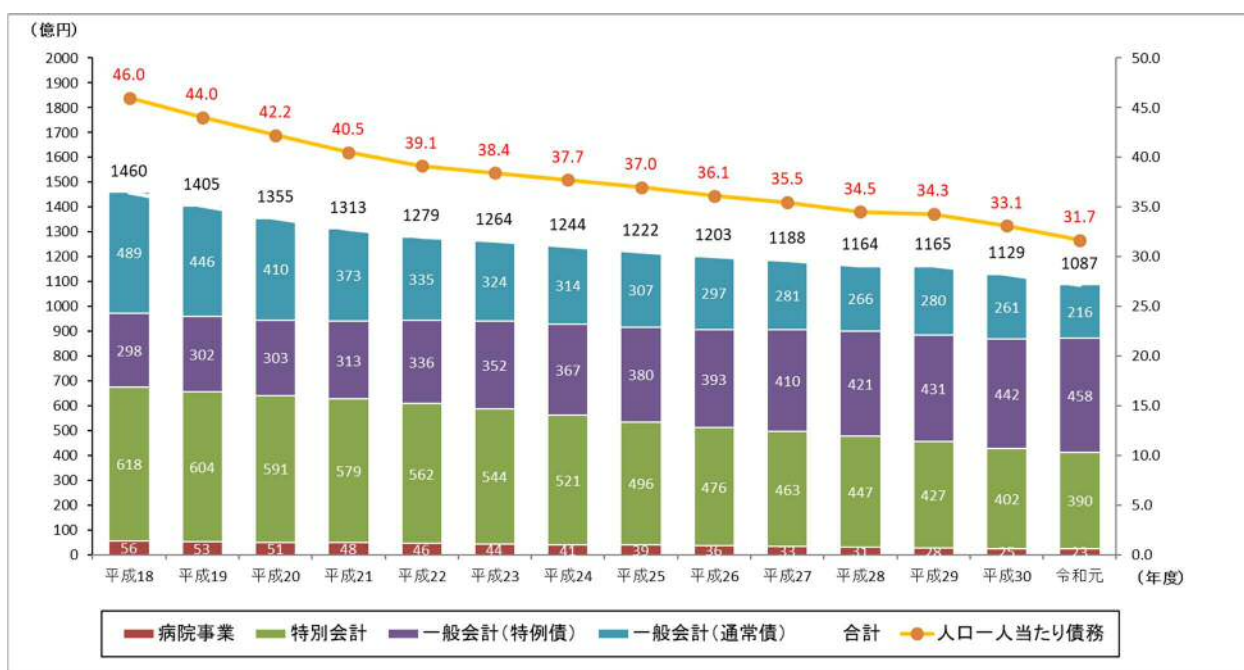
4) 将来負担比率

一般会計などが抱える実質的な負債の残高が、標準的な収入に対してどれだけの割合になるかを示すもの。

イ 市債残高の状況

本市では、通常債の新規借入を、毎年度 50 億円以下に抑制し、市債残高の低減に努めています。その結果、平成 18 年度の市債残高約 1,460 億円に対し、令和元年度は約 1,087 億円まで減少しました。人口 1 人当たりの債務残高は、平成 18 年度の約 46 万円に対し、令和元年度には約 31.7 万円となっています。

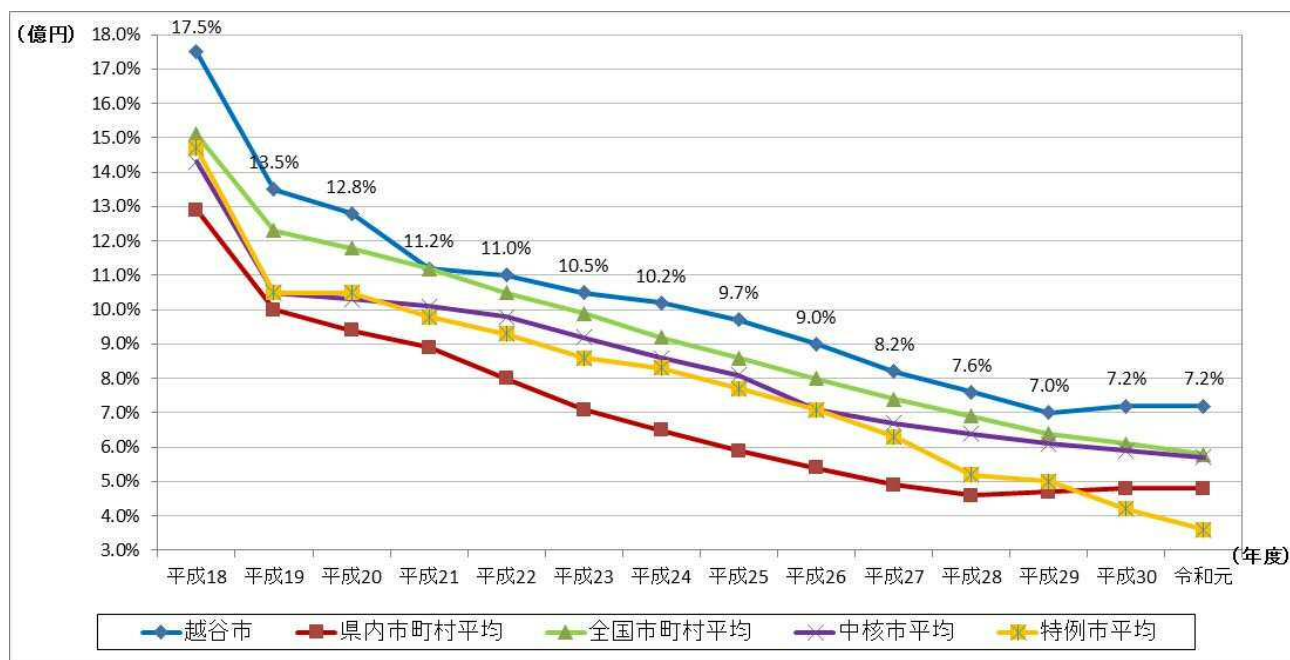
図表 市債残高の推移



ウ 実質公債費比率の比較

本市の実質公債費比率は、平成 18 年度で 17.5%でしたが、令和元年度には 7.2%となっており、低下・横ばい傾向にあります。

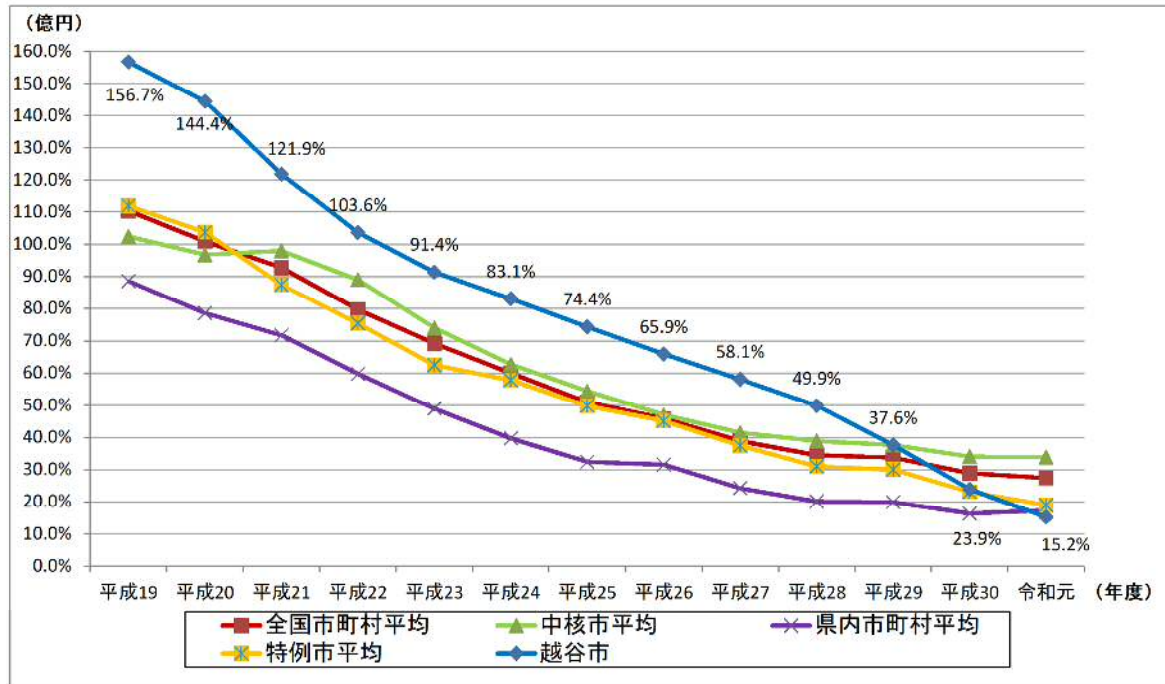
図表 公債費負担（実質公債費比率）の推移



エ 将来負担比率の比較

本市の将来負担比率は、平成19年度で156.7%でしたが、令和元年度は15.2%にまで改善しています。この数値は、早期健全化基準の350.0%を大きく下回り、健全な状況と言えます。

図表 将来負担比率の推移



P32, P33 図表出典：越谷市の財政事情、財政状況資料集

オ まとめ

今後、生産年齢人口の減少等により財政規模の拡大は難しいと考えられる中で、高齢者等の増加による扶助費の拡大等により、公共施設やインフラの整備、さらにはこれを維持していく経費の確保はこれまで以上に厳しくなることが予想されます。

現時点で本市の財政に大きな問題はなく、財政健全化に向けた取組みは引き続き実施していきますが、安定的な事業運営を継続するためにも、さらなる支出の抑制が求められます。

5 公共施設等の将来における更新費用の推計

(1) 建築物の更新費用の推計

本市の公共施設の状況や人口、財政状況の推移については前述のとおりです。このような環境の中で、老朽化した施設が次々に建替えの時期を迎えようとしています。また、空調などの設備機器の入れ替え、外壁や防水工事などの大がかりなメンテナンスも必要になっています。果たして、すべての施設を更新し、または大規模な修繕を実施できるのでしょうか。

一定の条件を想定して、更新費用の推計を試みました。

建物の耐用年数を60年間と想定して全ての公共施設を更新すると仮定し、令和43年度までの40年間で施設の維持・更新費用を積み上げました。60年間建物を使用する場合は、建設後30年で建物の大規模改修を行い、その後30年で建替えると仮定します。その結果、40年間で計3,665億円が必要になるとの試算になりました。年にならずと平均91.6億円となります。

次に、建物の長寿命化により、耐用年数を80年間と想定して全ての公共施設を更新すると仮定し、令和43年度までの40年間で施設の維持・更新費用を積み上げました。80年間建物を使用する場合は、建設後20年目に建物の中規模修繕、40年目に大規模改修、60年目に長寿命化修繕を行い、80年で建替えると仮定します。その結果、40年間で計2,647億円が必要になるとの試算になりました。年にならずと平均66.2億円となります。建物の長寿命化により、40年間で1,018億円の経費縮減が可能となる計算です。

一方、公共施設等に要した投資的経費は、平成27年から令和元年までの過去5年間の平均で40.1億円となっています。今後必要となる費用は、これまでの額の1.7倍となり、全ての建物を現在の規模のまま更新するのは、たいへん難しい状況となっています。

さらに、公共施設の築年別整備状況でも示したとおり、本市では築30年以上経過している施設が約38.4万㎡と全体の67%を占めており、今後、一定の時期に大規模改修が必要になってくるなど、将来を見ずえた早急な対策の検討が必要となります。

(※) 市立病院の建物の更新費用については、その財源の一部を一般会計が負担するとした公営企業会計操出基準が示されており、今後この繰出金について検討していく必要があることから、本計画の対象には含みません。

(60年間建物を使用する場合の単価)

単位：万円/㎡

単価の構成	R3計画		
	60年使用		共通 維持管理費 毎年
	大規模改修 30年目	建替え※ 60年目	
市民文化施設、社会教育・コミュニティ施設、庁舎等行政関連施設、保健・医療施設	26	43	0.15
スポーツ施設、福祉施設、消防関連施設、その他	24	44	0.15
学校教育施設、子育て支援施設	27	52	0.15
市営住宅	17	28	0.15

※建替えには解体費用を含む。

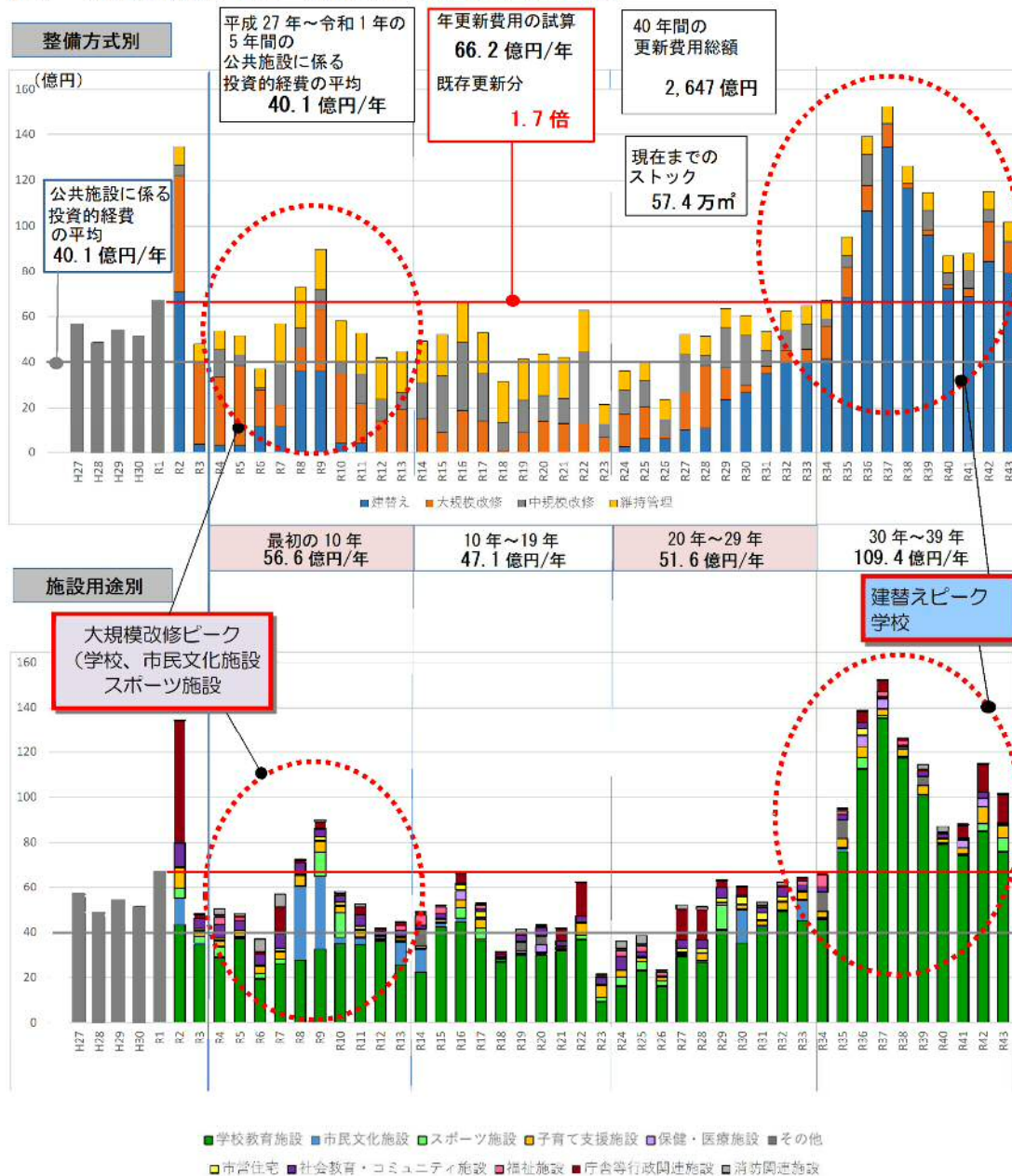
※単価は本市の新築工事等の事例を基に、財団法人自治総合センターの「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」を参考に設定。

(80年間建物をを使用する場合の単価)

単位：万円/㎡

単価の構成	R3計画				
	80年使用（長寿命化）				共通
	中規模修繕 20年目	大規模改修 40年目	長寿命化修繕 60年目	建替え※ 80年目	
市民文化施設、社会教育・コミュニティ施設、庁舎等行政関連施設、保健・医療施設	8	18	9	43	0.15
スポーツ施設、福祉施設、消防関連施設、その他	7	16	8	44	0.15
学校教育施設、子育て支援施設	4	17	8	52	0.15
市営住宅	4	11	8	28	0.15

図表 今後の建物の建替え・大規模改修にかかるコスト試算



(2) 都市基盤施設の更新費用の推計

建築物のほかに重要な社会資本として公共下水道や橋りょう、道路といった都市基盤施設があります。都市基盤施設も建築物と同様に、高度成長期に集中して整備が進められました。都市基盤施設については令和2年度より下水道事業が公営企業会計に移行したことから、保有資産額の検討や、一般会計の投資的経費を根拠とした、施設の更新にかけられる経費との比較は行いませんが、各施設の長寿命化計画等に基づき、費用負担の低減や平準化等を検討していく必要があります。

6 公共施設等の実態から見えてきた課題

(1) 更新にかかる財政負担の集中

更新には40年間で、建築物2,647億円が必要

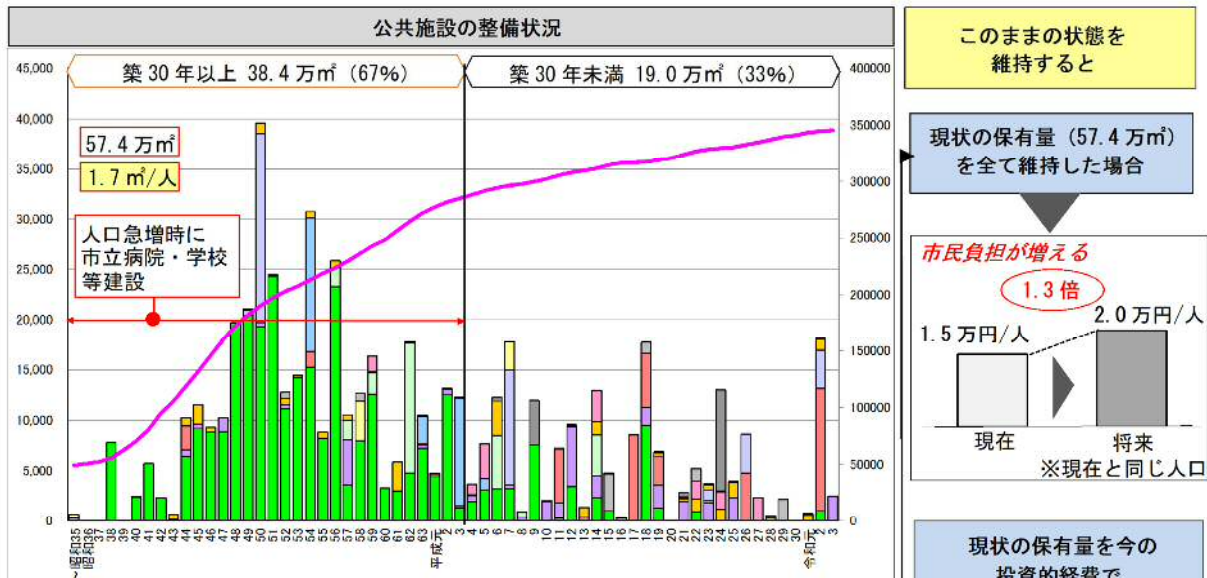
人口が大きく増加した昭和40年代から50年代にかけて集中して整備した施設が多いため、これらの施設を更新(建替え)する時期もまた集中し、財政負担に多大な影響を及ぼすものと予測されます。

更新の費用は、40年間に、建築物で2,647億円を要します。これに対して施設にかけられる経費(平成27年から令和元年までの過去5ヵ年投資的経費の平均)は、建築物では、40.1億円/年、40年間で1,604億円となります。

建築物は39%の経費を圧縮

すなわち、建築物では2,647億円を必要としているのに、1,604億円しか捻出できないことになっています。この結果から、建築物では39%の経費の圧縮が必要となるということになります。

なお、施設の更新等にかけられる費用は、便宜的に投資的経費の過去5年平均から算出しましたが、この金額はさらに下がる可能性もあります。そうすると、さらなる経費の圧縮が必要です。この試算には、国や県の補助金などを想定していません。小学校などの施設整備に対しては国からの補助なども想定されますので、精緻なシミュレーションを行い検討を進める必要があります。



このままの状態を維持すると

現状の保有量 (57.4万㎡) を全て維持した場合

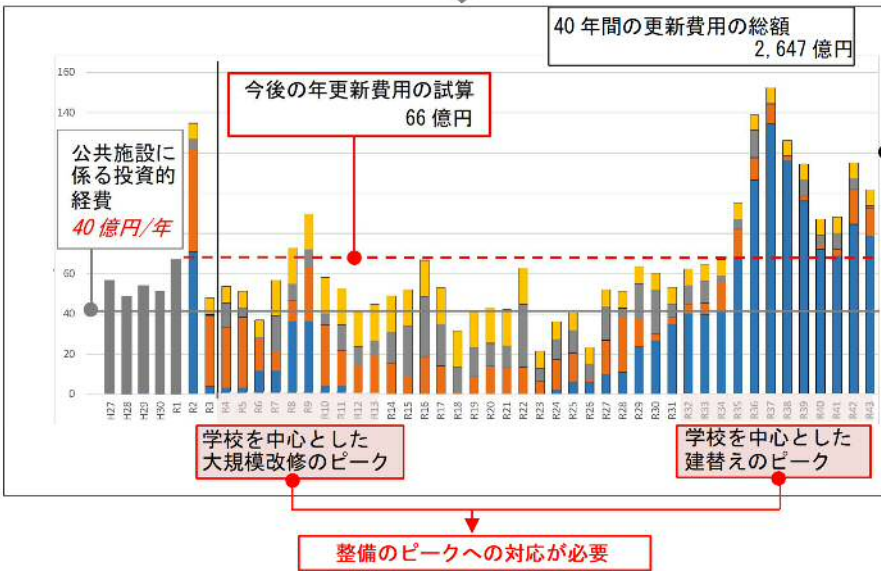
市民負担が増える

1.3倍

1.5万円/人 2.0万円/人

現在 将来

※現在と同じ人口



現状の保有量を今の投資的経費で維持した場合

建物を減らさなければならない

更新できない

39% (22.4万㎡)

61% (35.0万㎡)

保有量を維持し、投資的経費も増やさない場合

25年後には、築30~50年の建物が、建替え等できずに残ってしまい、老朽化による使用禁止施設が増加する。

公共サービスを維持できなくなるおそれ・・・

(2) 安全性の確保と計画的な管理の必要性

安全性の確保

施設の管理にあたっては、安全性の確保が必要であり、その中でも特に、耐震性の有無が重要と考えられます。

昭和56年(1981年)6月の建築基準法改正により、中規模地震と大規模地震に対してそれぞれ耐震性を検証する、いわゆる新^{*3}耐震基準が導入され、建築物の耐震性はこれを満たす必要があります。このため、昭和56年5月以前に工事着手された建築物(旧耐震基準の建築物)の耐震性の確認が必要となります。

新耐震基準以前に建てられた本市施設の延床面積は、28.8万㎡ですが、市立病院や学校は耐震化工事を実施し、また越谷コミュニティセンターは診断の結果、耐震性能を有していることが確認されました。

このように耐震性能を確認された施設を除くと、下記表の32施設の対応を検討する必要があります。これらの施設については、建築物の耐震化、建替え又は施設のあり方について、各施設所管課において個別施設計画の中で検討を行う必要があります。

*3耐震基準

建物が、地震に耐える能力を備えているかという基準が法令で定められています。

この基準が昭和56年に大きく改正されました。建物の耐震性能をみるうえで、昭和56年を目安にすることができます。

この基準以前の建物でも耐震診断結果、耐震性能を備えている場合があります。

表2-1 昭和56年以前建設の市有建築物(耐震性無又は未診断)：建設年度の古い順

No.	施設名	建設年度	耐震性の有無	No.	施設名	建設年度	耐震性の有無
119	弥十郎住宅	昭和42(1967)	未診断	44	赤山保育所	昭和49(1974)	未診断
37	桜井保育所	昭和42(1967)	未診断	45	蒲生南保育所	昭和49(1974)	未診断
34	蒲生保育所	昭和43(1968)	未診断	13	川柳地区センター・公民館	昭和50(1975)	未診断
229	増林分団第4部器具置場	昭和43(1968)	未診断	47	大袋北保育所	昭和51(1976)	未診断
21	蒲生交流館	昭和44(1969)	未診断	191	消防署間久里分署	昭和51(1976)	未診断
26	東小林記念会館	昭和44(1969)	未診断	25	南越谷交流館	昭和52(1977)	未診断
39	大沢第一保育所	昭和44(1969)	未診断	223	大相模分団第2部器具置場	昭和52(1977)	未診断
40	中央保育所	昭和44(1969)	未診断	48	宮本保育所	昭和53(1978)	未診断
120	弥十郎中層住宅	昭和44(1969)	未診断	213	出羽分団第3部器具置場	昭和53(1978)	未診断
42	七左保育所	昭和45(1970)	未診断	219	蒲生分団第4部器具置場	昭和53(1978)	未診断
121	川柳町中層住宅	昭和45(1970)	未診断	49	登戸保育所	昭和54(1979)	未診断
122	第2弥十郎中層住宅	昭和45(1970)	未診断	50	赤山第二保育所	昭和55(1980)	未診断
8	大袋地区センター・公民館	昭和47(1972)	未診断	106	北体育館	昭和55(1980)	未診断
24	桜井交流館	昭和47(1972)	未診断	199	桜井分団第2部器具置場	昭和55(1980)	未診断
206	大袋分団第3部器具置場	昭和47(1972)	未診断	209	荻島分団第2部器具置場	昭和55(1980)	未診断
177	第二学校給食センター	昭和48(1973)	未診断	9	千間台記念会館	昭和56(1981)	未診断

※No.は「2 越谷市の公共施設の現状」(12~18ページ)の番号と同一です。

公共施設のライフサイクルに応じた計画的な維持管理

建物の管理に関して、ライフサイクルコスト（建物の設計から解体までの生涯費用）の視点を取り入れることが有効とされています。

建物は、躯体、空調設備、電気設備、給排水設備から構成されています。耐久性も躯体（鉄筋コンクリート）は60年、機械設備は15年と、それぞれの耐久年数が異なります。建築物のライフサイクルにあった計画的な修繕を行えば、結果的に建物を長く利用でき、コストの抑制につながると言われています。

現状は、機器の故障など不具合が発生した段階で、修繕を行う「事後保全型管理」になっています。躯体にクラックが入り雨水がコンクリートに入り、鉄筋が腐食し施設が劣化するようなケースも考えられます。

したがって、今後は建物のライフサイクルに合った計画的な管理、すなわち「予防保全型管理」が求められます。

参考 有形固定資産減価償却率

市が保有する施設等が、耐用年数に対して資産取得からどの程度経過しているかを把握し、資産老朽化のおおよその度合を測ることが出来ます（割合が大きいほど老朽化が進んでいるものと判断されます）。

	有形固定資産減価償却率	参考：埼玉県内市町村平均
令和元年度決算	66.4%	62.8%
平成30年度決算	65.3%	61.9%
平成29年度決算	64.2%	60.8%

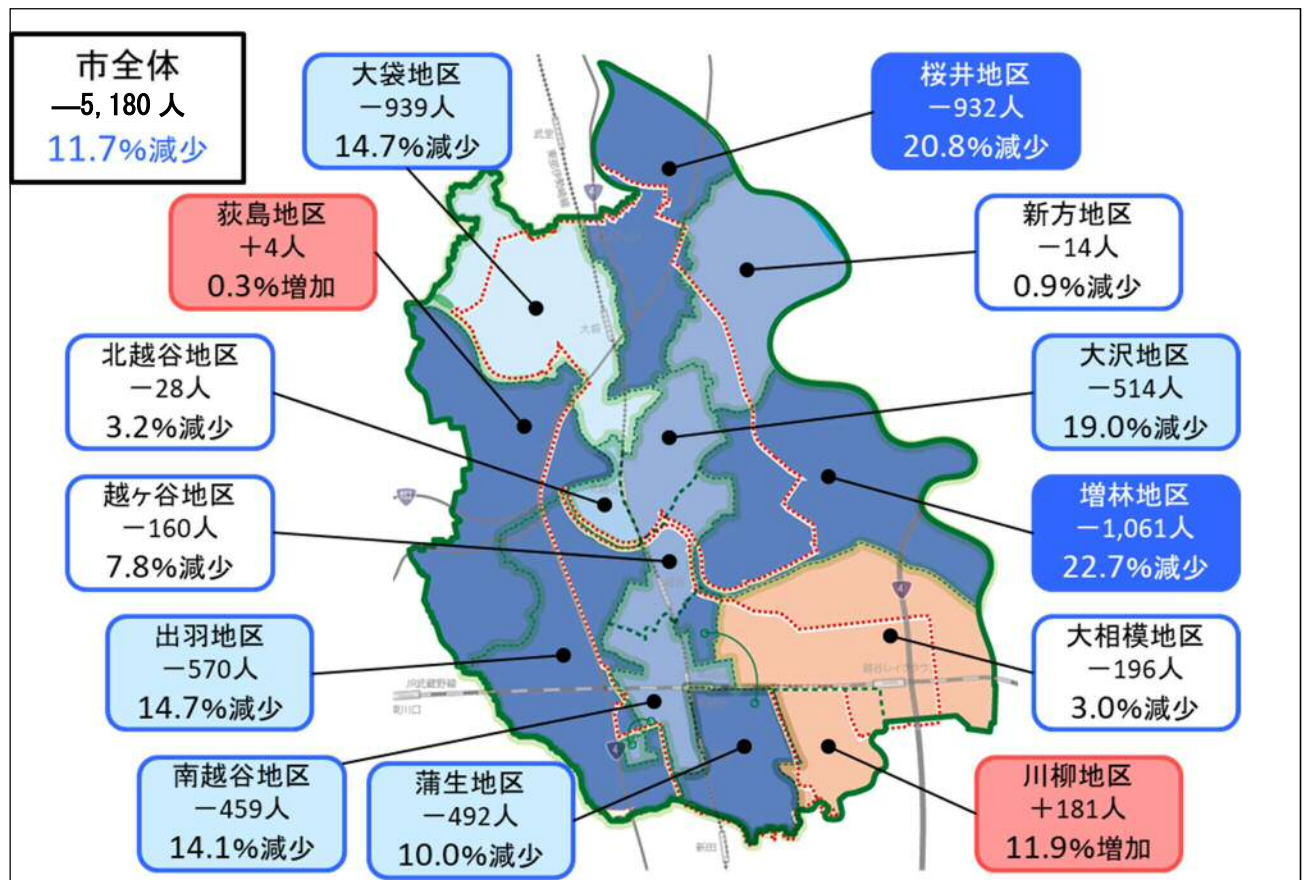
(3) 地区人口の変化に伴う公共施設のあり方の検討

これまで検証してきたように、人口の動向は長期的にみると減少してきますが、その速度は緩やかなものと予測されます。しかし、人口構造は変化しており、高齢者人口は急増しています。

人口構造の変化は、公共施設や公共サービスに対するニーズにも影響するものと考えられます。子どもの数の変化は、保育所、学童保育室、小・中学校などの施設のあり方に大きく影響を及ぼします。市全体では年少人口は微減しており、今後もしばらくは緩やかに減っていくため減少の実感は少ないかもしれませんが、しかし、地区ごとの年少人口の状況を見てみると、下図のように年少人口の減少が予想される地区もあれば、その逆に年少人口の増加が予想される地区もあります。

地域性の高い公共施設として地区センター・公民館（以下「地区センター」という。）が挙げられます。地区センターは、住民の皆さんにとって地域づくりの中核になっている施設ですので、他の地区センターと統合するといったことは考えにくいのですが、コミュニティ・生涯学習・防災・地域福祉といった機能をより発揮できるような体制の検討も必要になってくるのではないかと考えられます。

地区別の年少人口変化（令和2年（2020年）から令和12年（2030年））



出典：第5次越谷市総合振興計画の策定における将来人口推計より作成

第4章 対策の基本的な考え方

公共施設等の老朽化問題にどのように対処するか

右肩上がりの時代から縮小の時代に向かうなか、何をなすべきか

1 対策の目的～持続可能な公共サービスの提供～

これまで見てきたとおり、昭和40年代から今日までに、50年以上にわたり整備してきた公共施設などの社会資本を再び整備するには、膨大な経費がかかることがわかります。現在の公共施設の面積をそのまま更新することは現実的には不可能な状況となっています。

そのような状況の中で、必要なサービスを継続して提供するためには、どのようにしたらよいか、その方策を整理することがこの計画の目的です。その手段として、施設の統合や廃止について真剣に検討する必要がでてくるものと考えています。

2 目的を達成するための2つの基本対策と4つの基本方針

公共サービスの持続的な提供、この目的を達成するために「公共施設等を適切に管理」することが目標になります。

人口減少、また急速な高齢化が進み、今後予想される厳しい財政状況の中で市民の皆さんに対して行政サービスを提供し続けるために、施設の適正管理をどのように行っていけばよいか、その対策（手段）を検討しました。

その結果、大きく二つに整理されます。一つは「更新にかかる財政負担を軽減」、もう一つは「安全性の確保と計画的な管理」です。この二つの考え方に基づいて、どのような手法が考えられるのか、次のとおり整理しました。

それぞれの対策の基本的な方針は次のとおりとします。

目的：何のために

持続可能で安全・安心な公共施設等を通じた行政サービスの提供

目標：どのようなことを目指して

適切な公共施設の維持

対策（手段）：何をすべきか

基本対策 1
財政負担の軽減

基本対策 2
安全性の確保と計画的な管理

基本方針1

コストを抑制し財源
確保に努める

1-1
ライフサイクルコ
ストの抑制

1-2
未利用地の売
却・貸付

1-3
受益者負担の適
正化

1-4
民間資金等調
達の検討(PFIや
PPP)

基本方針2

建物の総量を抑制
する

2-1
更新時のダウン
サイジング(適正
規模の検討)

2-2
施設の複合化の
検討

2-3
施設の新規整備
の抑制と統廃合
の検討

基本方針3

施設を長く使い続け
る取組みを推進

3-1
予防保全型管理
にシフト

3-2
長寿命化を図る
施設の検討及び
リノベーション

3-3
保全計画の検討

3-4
ユニバーサルデ
ザイン及び脱炭
素化を考慮した
施設の検討

基本方針4

計画的管理を行う
体制を構築する

4-1
公共施設マネジ
メントシステムを
活用した情報の
一元管理と
PDCAサイクルの
推進

4-2
地方公会計の活
用

4-3
広域連携による
行政サービスの
向上

計画の目的は、「行政サービスが継続して市民に提供されること」
です。そのために「財政負担の軽減」「建物の総量の抑制」「予防
保全型管理と長寿命化」「管理体制の構築」という手段によって取
り組みを進めます

ポイント

基本対策Ⅰ 更新にかかる財政負担の軽減

公共施設のうち、建築物に関しては延べ床面積で57.4万㎡となっています。これらの施設には大規模修繕、建替えの経費として令和43年度までの40年間に2,647億円の経費が必要です。

現下の財政状況では、これらの経費を捻出することは不可能です。そこで、公共施設等の更新に当たっては、財政負担の軽減と、集中するコストの平準化に向けた対策を欠かすことはできません。

基本方針Ⅰ コストの抑制と財源確保

●基本方針Ⅰのポイント

- Ⅰ-1 ライフサイクルコスト(生涯費用)の抑制に努める
- Ⅰ-2 未利用地の売却・貸付など利活用を図る
- Ⅰ-3 受益者負担の適正化を図る
- Ⅰ-4 民間資金等の調達を検討(PFIやPPPなど官民協働)

Ⅰ-1 ライフサイクルコストの抑制

構造物には寿命があります。建築物では一般に50年～60年となっています。建築物の企画設計から解体に至るまでに要する経費を、*4ライフサイクルコスト(生涯費用)といいます。

一般に建築物のコストを考えるときには、建設費だけをとらえがちです。しかし、保全費や修繕などの運用管理費は大きく、建設費の4～5倍かかることがわかっています(グラフ参照。モデル施設でのLCCの割合「改定建築物のライフサイクルコスト(建設大臣官房官庁営繕部監修)」より抜粋)。

公共施設の老朽化問題では、どうしても更新経費(建設費)が問題になりますが、ライフサイクルコストを念頭に、コストの抑制に不断の努力が必要です。

身近な例としては、建物の躯体にタイルや石を張り外壁の耐久性を向上させ、メンテナンスコストを減少させており、こうした取り組みもライフサイクルコストの抑制に働いています。

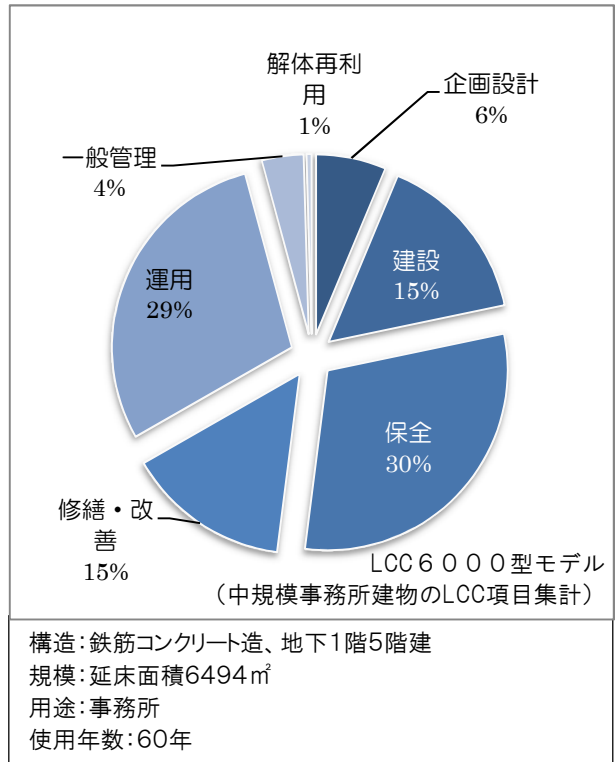
*4 ライフサイクルコスト(LCC)とは

LCCは、企画設計費、建設費、運用管理費及び解体再利用費にわたる建築物の生涯必要なすべてのコストを指します。

このうち保全費、修繕費、改善費や運用費(光熱水費等)の運用管理は一般に考えられている以上にコストが大きく、建設費の4～5倍に達する例もあります。

このほか、光熱水費の節約（省エネ）、管理運営体制の効率化、修繕の適切な実施などが挙げられます。修繕に関して言えば、一般に鉄筋コンクリート造の建物は60年以上の寿命がありますが、適切な修繕を行わず、結果として建物の寿命が短くなってしまえば、ライフサイクルコストを押し上げてしまうことになります。後に述べますが、施設の長寿命化を実施するか否かは、このライフサイクルコストを踏まえて、建物の躯体の状況から判断することになります。

建物の建設費は一時的なもので、その後の経費が建設費の4～5倍のコストがかかるということを念頭に置いて、更新や新規事業を行う際には、検討を進めることが重要です。



1-2 未利用地の売却・貸付などの利活用

建築物の更新に当たって、別の場所に新規施設を建てた場合、また、複合化により当該施設が不要になった場合には、用地や旧施設について、その後の利用を検討する必要があります。

原則として、旧施設や用地については、施設の更新の費用に充てるという観点から、売却、または貸付により財源確保に努めることとします。

一方、市街化調整区域に建設されている建物も多く、その場合には開発行爲に一定の制約があります。跡地利用については、建物の用途、状態を勘案して、総合的に検討を進めることとします。

1-3 受益者負担の適正化

公共施設等の維持管理には、原則、市民の皆さんからの使用料が充てられています。使用料の算定に当たっては、建設費や維持管理費などから算出します。もちろん必要な費用をすべて皆さんからの使用料で賄うわけではありません。施設の果たす政策的な目的なども考慮して、どのくらいの負担をいただくことが妥当なのかを検討し、適切な受益者負担率により使用料を算出します。使用料は、安価であるほど、市民の方からは喜ばれるでしょうが、公共施設等を維持管理していくには皆さんから応分の負担をいただくことが必要になります。

使用料に関しては、社会情勢の変化などを踏まえて、適切にご負担いただくよう、見直しを含めた不断の取り組みが必要です。そしてこのことは、前述のライフサイクルコストの抑制にも寄与してくるのです。

1-4 資金調達や整備手法の検討

公共施設等の更新に当たっては、多大な経費が必要となります。一般財源（市税など市が自由に使えるお金）だけでなく、国や県が行っている助成事業などを積極的に活用して財源確保に努めます。

また、従来の公的セクションの資金のみではなく、PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ＝公民連携）などの手法を検討し、*⁵PFI など、さまざまな資金調達の手法の検討に努めます。

大規模な施設の更新に当たっては、PFI のメリットやデメリット、事業の導入効果などの検討が必要です。ちなみに本市では、PFI 事業により斎場と小中学校施設の空調設備の整備を行っています。

*⁵PFI で斎場、学校空調を整備

本市では、平成 17 年 8 月に斎場を、平成 29 年 10 月に小中学校施設の空調設備を PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアチブ）事業により整備しました。民間事業者が資金を調達して施設を建設し、その後所有権を市に移転します。また、施設運営についても民間事業者に委ねています。

民間事業者としては、建設から運営までを行うことによるスケールメリットが得られ、コストが抑制されます。市は、建設及び運営コストを事業期間内で分散して負担しています

■ P F I とは （Private Finance Initiative プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）

公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法です。民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業について、PFI 手法で実施します

出典：内閣府 民間資金等活用事業推進室（PFI 推進室）ホームページ

基本方針 2 建物の総量の抑制

●基本方針 2 のポイント

- 2-1 建物の更新時のダウンサイジング（適正規模の検討）
- 2-2 施設の複合化の検討
- 2-3 施設の新規整備の抑制と統廃合の検討

2-1 建物の更新時のダウンサイジング（適正規模の検討）

建築物の更新にかかる費用は、推計では多大なものとなっています。現在保有している施設の規模をそのままに更新することは困難な状況になっています。

そこで、施設の規模縮小を検討します。規模が縮小されれば、建設コストが下がり、ライフサイクルコストとして保全コストなどの抑制にもつながります。

更新の時期を迎える建物については、稼働率の状況、近隣に同種のサービスを行っている施設はないか、民間企業で代替できるサービスか、などの視点で検証したうえで、必要な施設規模の検討を進めます。学校については、児童・生徒数の状況、学区の変更なども踏まえた検討が必要になります。

2-2 施設の複合化の検討

施設更新は、財政上許される範囲の整備を行うこととなります。言わば身の丈にあった整備を考えなければなりません。

本計画では行政サービスを継続的に提供することを目的としています。施設の更新を検討するに当たっては、行政サービスという機能に着目し、その機能を確保しつつ規模を縮小することが理想です。施設の面積の総量を圧縮する手法として、更新や大規模なりノベーションを行う際には、施設の複合化の検討を進めます。

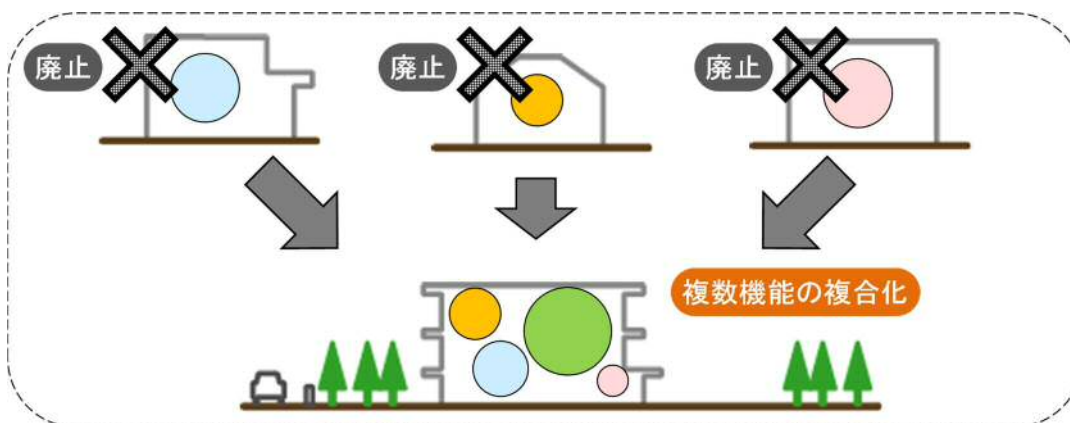
すでに本市では、数多くの施設で複合化に取り組んできました。今後も効率的な施設整備に努めます。

*複合化：複数の異なる機能を一つの建物にまとめること

【複合化した主な施設】（一例）

- ・教育センター、増林地区センター・公民館
- ・中央市民会館、障害者福祉センターこぼと館、越ヶ谷地区センター・公民館
- ・北部市民会館、北部市民会館図書室、北部出張所
- ・南越谷小学校、南越谷地区センター・公民館
- ・障害者就労訓練施設しらこぼと、児童発達支援センター（同一敷地内に設置）
- ・越谷コミュニティセンター、南部図書室、南部出張所
- ・男女共同参画支援センター（パルテきたこし）
- ・市民活動支援センター（中央図書室）、パスポートセンター（越谷ツインシティ）
- ・保健所、夜間急患診療所、保健センター（同一敷地内に設置）

複合化のイメージ



2-3 施設の新規整備の抑制と統廃合の検討

●新規整備の抑制

現下の財政状況では、現在保有している施設の更新ができない状況となっています。そのため新規に施設を整備するうえでは、慎重な検討が必要です。そこで、施設の新規整備は抑制することを原則とします。ライフサイクルコストを考えれば、例えば10億円の施設を建設した場合、今後60年間に50億円の経費がかかるのです。常にこうした生涯費用を試算しつつ、真に必要なか、代替手段はないか、複合化できないかなどの観点で検討の必要があります。

これまで、総合振興計画等で協議を進めてきた施設については、整備の方向で検討しますが、その手法については、財政負担の軽減が図られるような取組みを検討することとします。

●統廃合は行政サービスの機能に着目して検討

施設の統廃合については、さまざまなケースが考えられます。基本はこれまで述べてきたとおり、本計画は行政サービスという機能の確保を目的にしていますので、そのような環境が整うことが前提となります。

具体的には、以下の事項について検討し、統合、または廃止の判断を行っていくこととなります。

【老朽化した施設の更新を検討する場合】

- ・当該施設でなければサービスの提供ができないか(機能が果たせないか)
- ・他の手段はないか(類似の施設や民間施設の利用ができないか)
- ・費用対効果(コストパフォーマンス)を検証
- ・市民のニーズ

基本対策2 安全性の確保と計画的な管理

公共施設の管理において、安全に利用できる環境を作ることがポイントになります。安全性といえば、まず、地震に対して建物がどれだけ耐えられるか、いわゆる耐震性能の確保が重要です。そのほか、古い施設の一部にはアスベストが使用されており、適切に対処する必要があります。

また、建物を長く使い続けられるよう長寿命化を図ることも、ライフサイクルコストの抑制につながりますし、さらに更新が集中するのを拡散させ、財政の負担の平準化にもつながります。

基本方針3 施設を長く使い続ける

●基本方針3のポイント

- 3-1 予防保全型管理にシフト
- 3-2 長寿命化を図る施設の検討及びリノベーション
- 3-3 保全計画の検討
- 3-4 ユニバーサルデザイン及び脱炭素化を考慮した施設の検討

3-1 予防保全型管理にシフト

建物の老朽化とは、どのようなことを言うのでしょうか。機能面と物理的な面が考えられます。

まず機能面では、長い間、公共施設を使い続けていると、建設時にはなかった機能が求められてきます。たとえば施設の規模などもそうです。建設当時には充分であった広さの施設も時がたつと、狭あいで使いにくいものになってしまいます。その結果、施設自体が陳腐化し、機能を果たせずに解体ということになります。近年建設された建築物は、機能に見合った規模となっています。機能面で劣る部分は、リノベーションを行うことによって改善されるものと考えられます。

次に物理的な面はどうでしょう。躯体の耐久はコンクリートの劣化（*6コンクリートの中性化）に関係します。（社）日本建築学会「建築物全体の耐久計画の考え方」によれば、コンクリートの品質や外壁などにより保護されている度合いによっては80年以上の耐久があるとされています。

事後保全から予防保全に

これまでは、故障や雨漏りがあったら修繕を行うといった、事後保全型の管理でした。しかし、建物を長期間使用するという観点から、計画的に修繕などを行う予防保全型の管理が求められています。

建築物は、躯体、電気設備、空調設備、給排水設備から構成されています。電気設備や空調設備などは耐用年数が15年程度で、更新の時期を迎えます。故障したら機械を入れ替えることが可能です。しかし、躯体の場合、外壁などにひびが入り雨水が侵入するとコンクリートが劣化し躯体を維持できなくなり、致命傷になってしまいます。したがって、躯体を守る 것이重要で、そのためには、計画的に修繕を行うことが必要となってきます。ライフサイクルに適した修繕を行えるよ

*6 コンクリートの中性化

コンクリートは強いアルカリ性で、中にある鉄筋はそのために錆びません。しかし、コンクリートが酸化すると（これを中性化といいます）、鉄筋は腐食し膨張することによりコンクリートにひびが入ります。そこに雨水が侵入し、鉄筋の腐食を加速させて、コンクリート構造物の劣化が進みます。

う修繕計画を立てて管理することが求められます。建物の生涯、長い目で見れば、ライフサイクルコストの低減、ひいては財政負担の軽減につながります。

***⁷施設の長寿命化とは？**

建築物は、躯体、電気設備、空調設備、給排水設備などから構成されています。躯体の寿命はコンクリートの劣化状況などによりますが、60年以上持つといわれています。

一方、機械設備等は15年程度が耐用年数で、躯体の寿命までに1～2回更新します。

躯体を保護するために外壁塗装や屋上防水など、設備の更新と併せて中規模改修、大規模改修を行いメンテナンスするのが一般的です。

長寿命化は、建物の主要な構造の劣化を改修、また機能を向上させる改修を施してさらに20～30年、建物の寿命を延ばすことです。

3-2 長寿命化を図る施設の検討及びリノベーション

～80年を目標に使い続ける～

そもそも建築物の耐久年数はどれくらいなのでしょう。鉄筋コンクリート造の建築物の耐用年数は50年などとされています。これは減価償却費を求めるための法定耐用年数で、実際の建築物の準用とは違います。コンクリートの劣化状態によって、この年数も変わってきます。計画的に保安全管理を行えば100年もつと言われていいます。日本には100年を超えて今も使われているビルもあります。

今後は、建物を支える柱や梁といった躯体の健全性を調査し、施設ごとに安全に使用できる目標年数を設定する必要があります。

個別施設計画の策定に当たり、令和2年度に躯体の安全性の調査を行いました。調査の結果を踏まえ、本市では80年を目標に長寿命化を図ることを検討します。図の「長寿命化のための修繕・改修サイクルのイメージ」のように、築20年、40年に、それぞれ中規模改修、大規模改修を行い、60年には*⁸リノベーション（長寿化工事）を行いそこから20年の寿命を延ばします。

ただし、全ての施設の長寿命化を図れるわけではありません。施設の劣化や機能不足など著しい老朽化が見られる際は、ライフサイクルコストを意識した検討が必要となります。

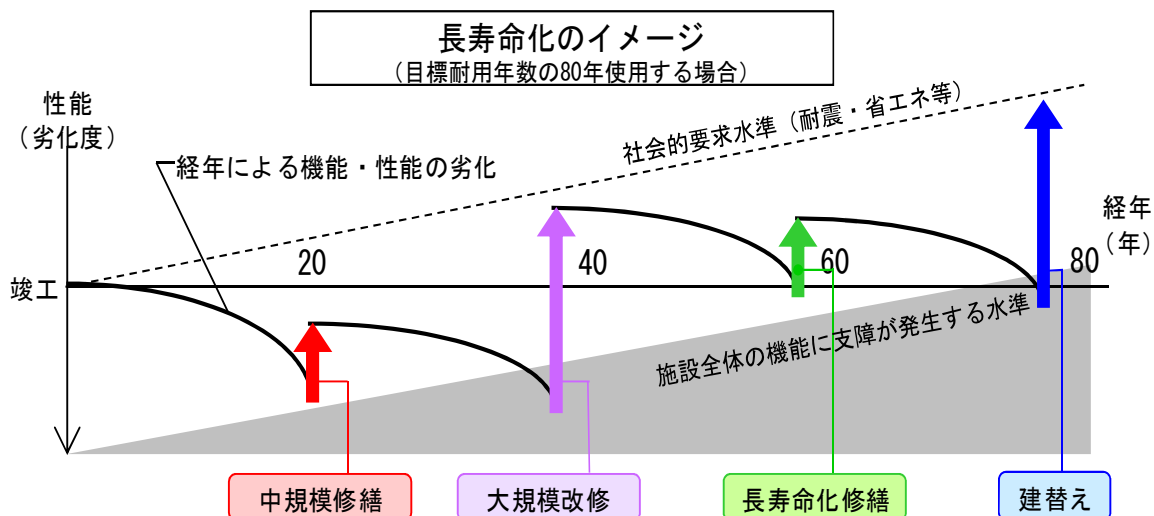
また、将来に向けたニーズを踏まえた検討も必要です。今後20年から30年後の長期的な視点で人口動向も見据えながら、長寿命化を実施することが適当なのか、または、建替えになるのか、廃止するのか等、併せて検討を進めます。

***⁸リノベーションとは？**

既存建物に大規模な改修工事を行い、新築当時より機能性を向上させ、老朽化により躯体の劣化対策や時代に適合した用途に変更をすること。

建替えに比べて、新たな資材や廃棄物が少なく費用が抑えられるというメリットがあります。

長寿命化のための修繕・改修サイクルのイメージ



修繕・改修工事	取組内容
中規模修繕に向けた劣化度調査・設計業務 (修繕の約5年前の期間)	専門家による定期点検の結果や、職員による現地調査を基に、物理的・機能的な劣化状況を把握し、中規模修繕の設計を行う。
築20年目 中規模修繕	経年により通常発生する損耗、機能低下に対する復旧措置を行い、機能を回復させる。
大規模改修に向けた劣化度調査・設計業務 (改修の約5年前の期間)	中規模修繕の調査に加え、施設の構造ごとに専門的な劣化度調査を行い、建物(構造体)が長寿命化に適した状態であるか判断する。 ・鉄筋コンクリート造・・・中性化の度合、鉄筋の腐食度など ・鉄骨造・・・鉄骨の腐食度、外壁の健全度など ・木造・・・木材の腐食度、虫食いなど 上記を踏まえ、大規模改修の設計を行う。
築40年目 大規模改修	中規模修繕の内容に加え、近年の社会的要求(省エネ化、ライフラインの更新等)に応じた改修を行い、機能を向上させる。
中規模修繕(長寿命化修繕)に向けた劣化度調査・設計業務 (修繕の約5年前の期間)	中規模修繕の調査に加え、リノベーションに向けた調査を行い、中規模修繕(長寿命化修繕)の設計を行う。
築60年目 中規模修繕(長寿命化修繕)	経年により通常発生する損耗、機能低下に対する復旧措置に加え、社会的要求も一部反映し、機能を回復、向上させる。

【参考資料】

建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

建築物全体の目標耐用年数の級は、通常の場合、表 2.2.2「建築物全体の望ましい目標耐用年数の級」によることが望ましい。

表 2.2.2 建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

用途	構造種別	鉄筋コンクリート造 鉄骨・鉄筋コンクリート造		鉄骨造		ブロック造 れんが造	木造	
		高品質 の場合	普通の品 質の場合	重量鉄骨				軽量鉄骨
				高品質 の場合	普通の品 質の場合			
学 校 官 庁		Y。100 以上	Y。60 以上	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。40 以上	Y。60 以上	Y。60 以上
住 宅 事務所 病 院		Y。100 以上	Y。60 以上	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。40 以上	Y。60 以上	Y。40 以上
店舗旅館 ホテル		Y。100 以上	Y。60 以上	Y。100 以上	Y。60 以上	Y。40 以上	Y。60 以上	Y。40 以上
工 場		Y。40 以上	Y。25 以上	Y。40 以上	Y。25 以上	Y。25 以上	Y。25 以上	Y。25 以上

建築物の耐用年数は、物理的耐用年数だけでなく、社会的耐用年数や、経済的耐用年数によっても決まる。したがって目標耐用年数もこれらの各種の耐用年数を考慮して定めるべきであろう。

ところで建築物の社会的、経済的耐用年数は、建築物への要求の変化が早いものほど短かく、その用途による影響が大きい。一方、物理的耐用年数は建築物の構造種別によって通常は左右される面が多いと考えられている。そこでこの目標耐用年数も、建築物の用途と構造種別とによって区分して示すことにした。このような方法は、減価償却のための税法上の耐用年数として大蔵省令に定められているいわゆる法定耐用年数にも用いられている。

参考文献 日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」

■ 参考文献

「建築物全体の耐久計画に関する考え方」社団法人日本建築学会、昭和 63 年
「学校施設の長寿命化改修の手引」文部科学省、平成 26 年 1 月)

3-3 保全計画の検討

昭和56年に現在の耐震基準が定められました。そして、この基準以前に建てられた公共施設は、延床面積28.8万㎡となっています。このうち、市立病院や学校の耐震化が終了しており、また、診断の結果、越谷コミュニティセンターの耐震性が確認されました。したがって、基準以前に建てられた公共施設のうち、耐震性能の未確認の建築物は、延床面積で2.1万㎡となっています（方向性が決まっている施設を除くと実質1.3万㎡の検討が必要）。

新耐震基準以前に建てられた建築物に関しては、保全計画などの対策の検討が必要になります。手順としては次のとおりです。

点検・診断等の実施の手順

公共施設等の安全性や耐久性に係る現状の劣化状況を点検し、診断・評価を行います。その結果に基づいて①更新 ②長寿命化 ③耐震化 ④廃止といった、方向付けを検討します。

劣化状況は、公共施設等の性能及び機能を維持していく上で、必要かつ重要と考えられる箇所を対象に、図面や現地での目視等による調査を実施し、物理的な状態及び機能的な状態について評価します。そしてその評価は、劣化状況だけでなく、施設の利用状況（稼働率や利用者数など）、また公共施設としての今後のニーズを見通したうえで検討します。

その評価を踏まえて、保全計画を作成します。

目視調査による主な調査項目例

部位	主な調査項目
躯体	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 基礎部分の劣化状況 ➤ 特殊な構造部の有無
外部仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 屋根・屋上の仕上げ ➤ 外壁の仕上げ（仕上げが異なる場合は仕上げごとの割合） ➤ 外部開口部の仕上げ（アルミサッシ・スチール・木等） ➤ その他（外部階段の有無、屋上手すり等の鉄部）
内部仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 一般に利用される各部屋、廊下、便所の床・壁・天井の仕上げ ➤ 内部開口部の仕上げ（木・パテ・石膏・鋼製）
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 受変電機器のラベル写真（キュービクル等） ➤ 自家発電等特殊電源の有無 ➤ 放送設備の有無（一般放送・非常用のみ） ➤ 防災設備の有無（防排煙連動機器、避雷針、非常コンセント等）
給排水衛生設備	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 給水方式（受水槽、高架水槽の有無、ポンプの有無） ➤ 給湯方式（中央・局所） ➤ ガス設備の有無 ➤ 消火設備の種類（消火栓、スプリンクラー、連結送水管、その他消火設備等）
空調換気排煙設備	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 冷暖房方式（中央方式・個別）（FF式ストーブ・ルームエアコン・ビルマル等） ➤ 換気方式（自然換気、換気扇等）
その他設備	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 昇降機の有無（エレベーター、小荷物専用昇降機等）
敷地	<ul style="list-style-type: none"> ➤ アプローチ、駐車場・駐輪場、グラウンド、門、フェンス

3-4 ユニバーサルデザイン及び脱炭素化を考慮した施設の検討

公共施設は様々な方が利用する施設であることから、すべての人が利用しやすいデザインであることが必要です。そのため、施設を改修、更新する際には、「ユニバーサルデザイン 2020 行動計画」（平成 29 年 2 月 20 日ユニバーサルデザイン 2020 関係閣僚会議決定）における考え方を踏まえ、すべての人が利用しやすいユニバーサルデザインを考慮した施設について検討します。

また、公共施設は利用に当たり、一般住宅以上にエネルギーを消費していることから、太陽光発電の導入、建築物における*⁹ZEBの実現、省エネルギー改修の実施、LED照明の導入等による施設の脱炭素化について検討します。

*⁹ZEB (Net Zero Energy Building) とは？ 一定の省エネルギーを図った上で、再生可能エネルギー等の導入により、エネルギー消費量を更に削減した建築物

基本方針 4 管理体制の構築

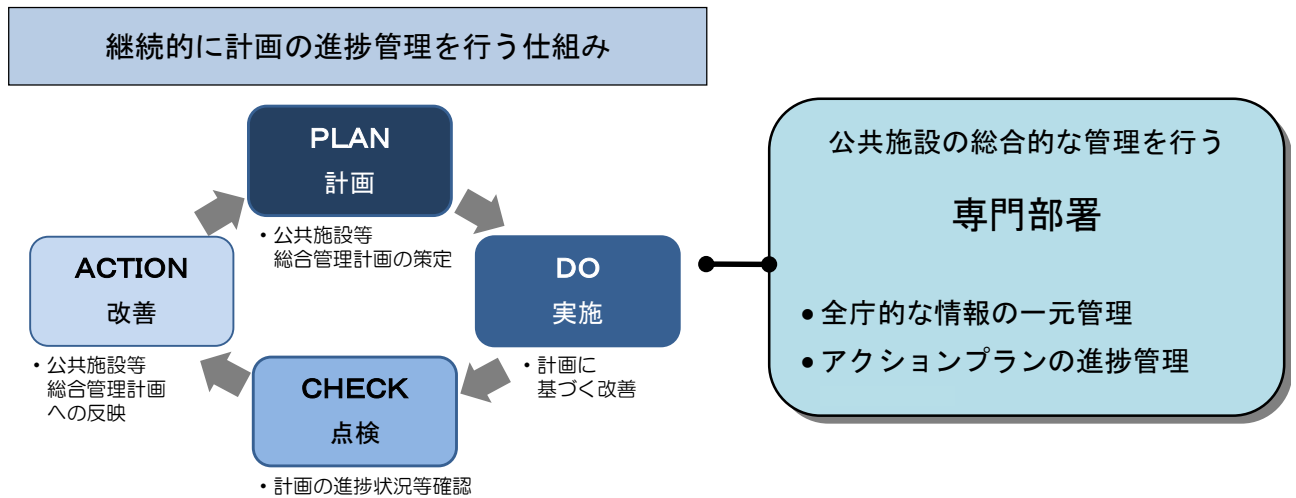
●基本方針 4 のポイント

- 4-1 公共施設マネジメントシステムを活用した情報の一元管理と PDCA サイクルの推進
- 4-2 地方公会計の活用
- 4-3 広域連携による行政サービスの向上

4-1 公共施設マネジメントシステムを活用した情報の一元管理と PDCA サイクルの推進

本計画及びアクションプランを管理する組織として、平成 28 年度に公共施設マネジメント推進課を設置しました。また、市の所有する土地・建物の状況を一元管理するシステムとして、公共施設マネジメントシステムを令和 2 年 4 月より運用開始しました。今後も、建築年、施設の規模、稼働率、トータルコストなどの情報を更新し、データベースとして一元管理します。また、予防保全型の管理を行うために、ライフサイクルに合わせた修繕計画、大規模修繕の履歴、点検や診断結果などをシステムで管理し、施設の計画的な管理を推進します。

図表 継続的な計画を進捗する仕組みイメージ



4-2 地方公会計の活用

地方公共団体の財務情報の分かりやすい開示や、財政の効率化を図る上で資産・債務管理や予算編成、政策評価等に活用することを目的として、総務省から固定資産台帳の整備と複式簿記の導入を前提とした財務書類の作成に関する統一的な基準が示されました。複式簿記による発生主義会計を導入することで、公共施設の将来更新必要額の推計や、事業別・施設別の分析や評価等、公共施設マネジメントへの活用につなげることが可能となります。

今後、公共施設マネジメントの取組を効率的に推進するため、資産の基本情報を蓄積・管理するとともに、固定資産台帳と公共施設マネジメントシステムの連携を図っていきます。

4-3 広域連携による行政サービスの向上

5市1町の人口90万人の圏域で、公共施設を相互利用

埼玉県東南部地域の5市1町（草加市、越谷市、八潮市、三郷市、吉川市、松伏町）を構成団体とし、広域連携を図る組織として、埼玉県東南部都市連絡調整会議が平成3年に発足しました。

調整会議では、公共施設の相互利用に取り組みました。平成10年度から圏域内の市民が他団体の施設を利用できる公共施設の相互利用を開始しました。

また、この公共施設の相互利用をさらに推進するため、5市1町内のスポーツ施設や文化施設等の予約を、インターネット等から申し込み可能とした「埼玉県東南部地域公共施設システム（通称：まんまるよやく）」を平成16年度から稼働しました。このシステムを利用すると、窓口に来訪することなく、24時間・365日、インターネット等を介して、公共施設の空き状況の照会・予約の申し込みができます。自宅等にパソコンをもたない住民にも配慮し、電話やFAX、今後、普及が予想されるインターネット機能付き携帯電話からも同様のサービスを受けることができます。登録者は（5市1町で）、約1万2千人（令和2年12月末日現在）となっています。

今後も広域連携を図っていく中で、文化施設やスポーツ施設といった広域的に利用される大規模施設等については、5市1町がそれぞれ保有するのではなく、広域で相互利用し効率化を図るといふ考えの下に、さらなる行政サービスの向上をめざしています。

5市1町の広域連携



第5章 具体的対策へのアプローチ

1 財政負担の平準化に向けたシミュレーション

(1) シミュレーションの基本的な考え方

本市が保有する公共施設は、総延床面積 57.4 万㎡で、市民1人あたりに換算すると約 1.7 ㎡/人となり、現下の財政状況では、現在ある施設を全て更新することが困難で、行政サービスの低下を招くおそれがあります。そのため、現状の公共施設をなるべく維持・更新しながら、今後の人口変化に対応すると共に、財政状況への負担を軽減するとともに、集中するコストの平準化を図る必要があります。そこで、経費負担のピークはどのようになっているのか、また、施設の長寿命化によって平準化が可能なのか、いくつかのシミュレーションを試みました。

公共施設の老朽化対策は、都市の成長期の 50 年間に整備してきた社会資本を、人口減少社会において、更新するという難題に立ち向かうことになります。

シミュレーションを行ってみても、必ずしも更新経費が現実的な経費の範囲に収まっていません。次の世代にこれらの社会資本を継承していくために、あらゆる方策を講ずる必要があるということです。厳しいシミュレーションの結果を念頭に、対策のアプローチを考えていきます。

(2) 将来における更新費用のシミュレーション

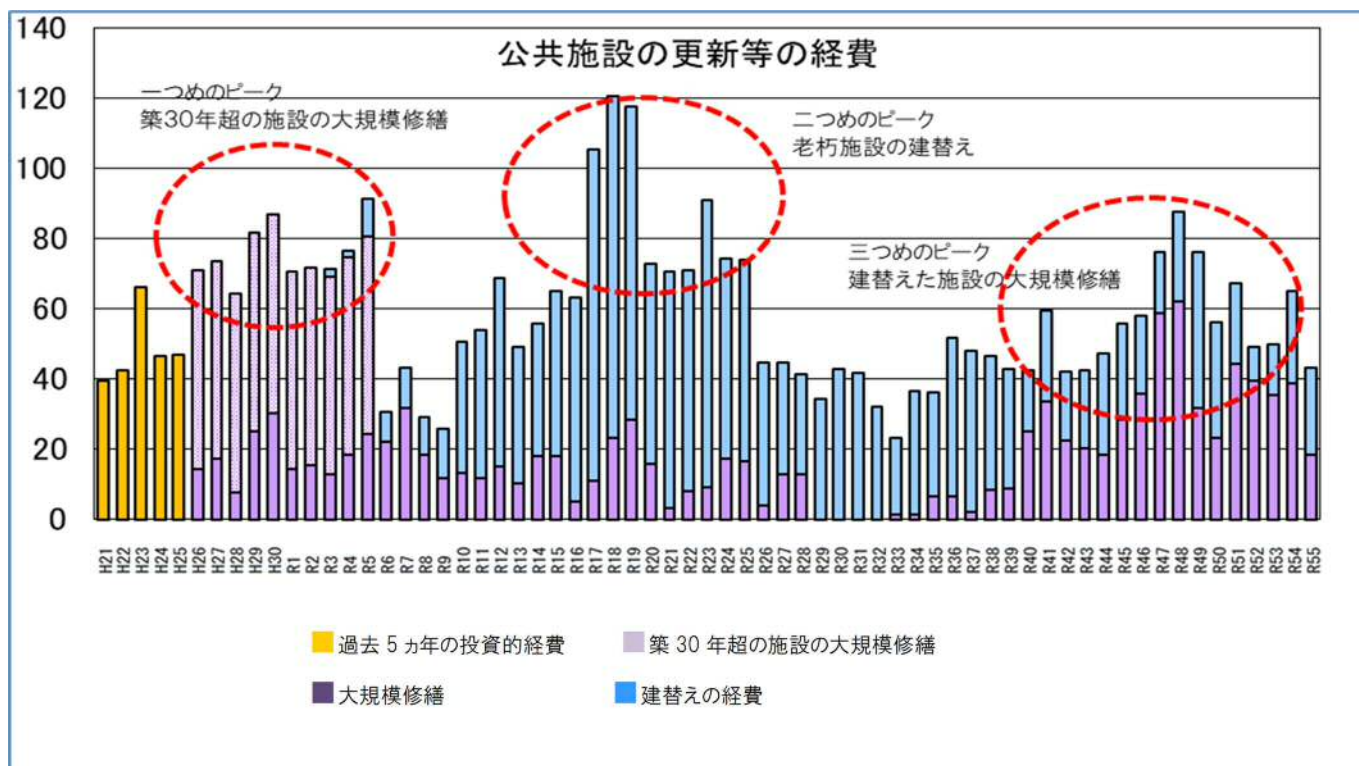
大規模修繕と建替えのピークを平準化する必要がある

次ページのグラフのように、経費が集中するピークは3つあります。

一つめのピークは、築 30 年以上の建物の大規模修繕の経費です。一般的に建物は、30 年を超えると機械設備の交換などをはじめ、大規模修繕が必要になってきます。このピークはすでに一定の年数が経過した建物に対する大規模修繕に要する経費となります。

二つめのピークは、建替えに要する経費です。80 年で建物の寿命が終わり、建替えが必要となります。

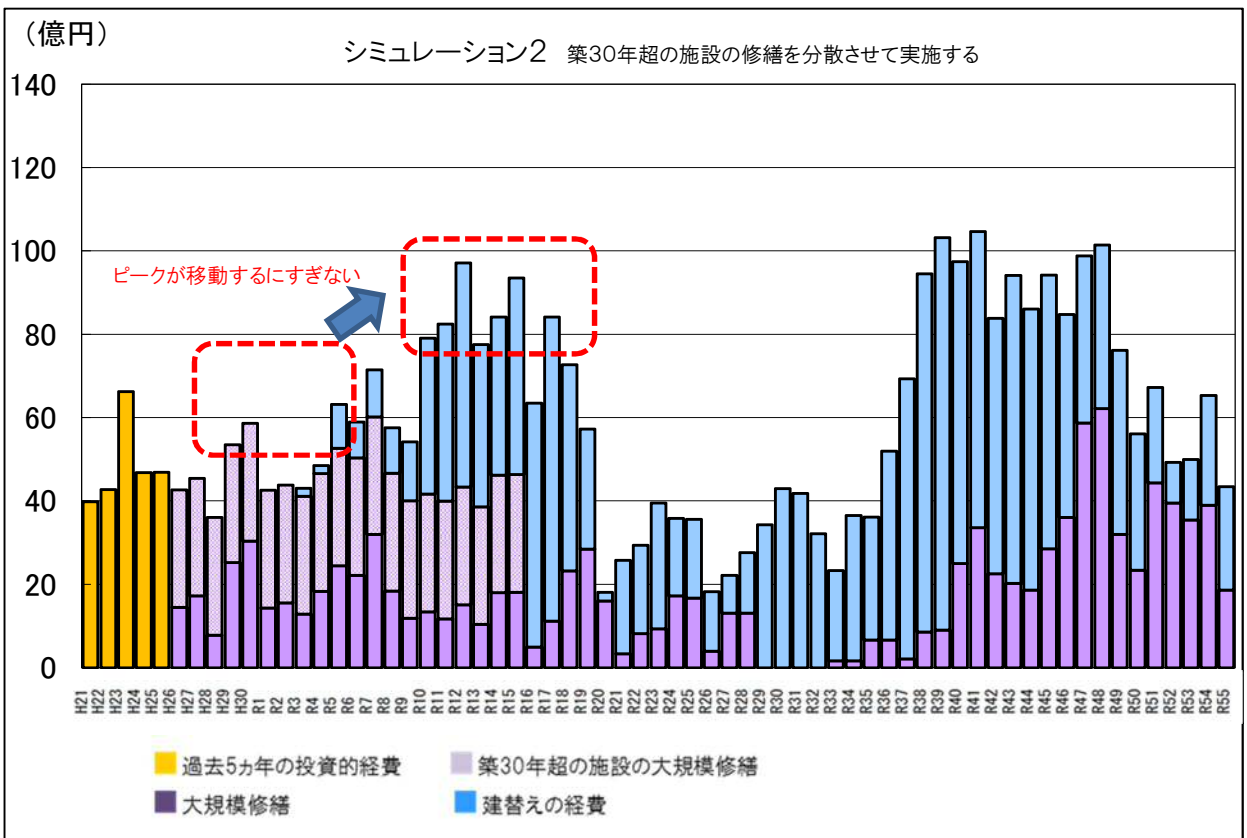
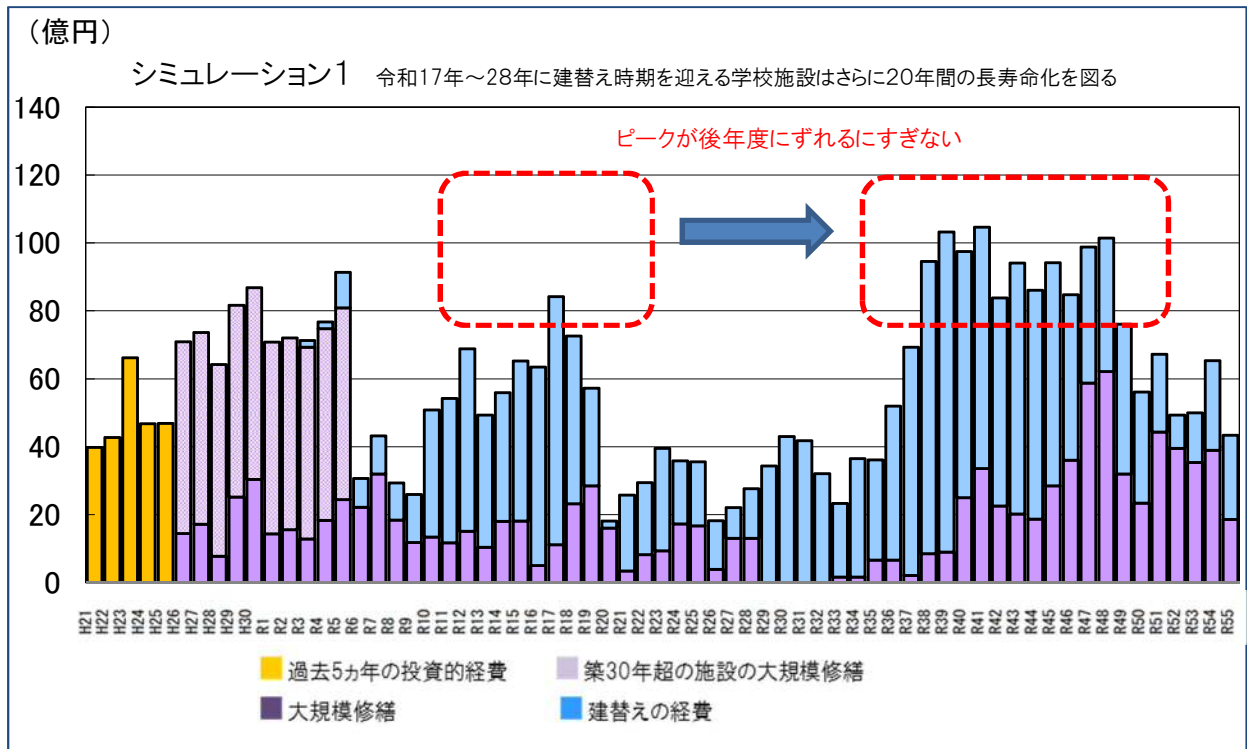
三つめのピークは、建替えた建物に対して再び迎えた大規模修繕に要する経費です。これらの経費のピークを下げていく必要があるのです。



一つめのピークについては、築30年以上の建物の修繕にかかる経費です。修繕が集中しているが、建物の保全状況を精査する中で、修繕を20年間に分散して実施しつつ、しのいでいくという手法が考えられます。

二つめのピークについては、建替えのタイミングをずらさなければなりません。その手法として、建物の寿命を延ばす、長寿命化が有効と考えられます。シミュレーション1では、令和17年～28年に建替え時期を迎えた建物の寿命を20年延ばしてみました。グラフのとおり20年先ピークがずれてしまうだけで、抜本的な解決にはなりません。建物の保全状態や将来のニーズなどを勘案して、長寿命化や建替えを組み合わせ、ピークを平準化できるような、最適な組み合わせを見つける必要があります。

三つめのピークについては、再び必要となる大規模修繕の経費を、予防保全型管理によって抑制して、ピークの平準化を図っていくということが考えられます。



しかし、現在の建物の規模をそのままに維持するならば、大規模修繕、建替え、再度の大規模修繕というようにサイクルを繰り返していきます。長寿命化や更新をうまく組み合わせたととしても、経費の平準化は難しい状況です。

したがって、ピークを下げていくためには、長寿命化と建替え、そして建物の総量を減らす努力が必要となってくるのです。

2 シミュレーションを踏まえた具体的な目標（暫定）

第4章に基本的対策と基本方針を示しました。公共施設の老朽化対策で重要なのは、財政的な制約の中で公共施設を維持することです。主要な対策として次の二点が挙げられ、それぞれの目標（暫定）を下記のとおりとします。

目標1

建物の総量の縮減 保有する建築物の面積39%以上を減らす

過去5カ年で建物の維持や管理に要した経費の平均が40.1億円となっています。生産年齢人口（働き手）が減少しており、税収が懸念されるなかで、これらの経費を今後も捻出できるかは、不透明です。しかし、40.1億円を将来負担できるものと仮定すると、今後40年間に、建物の更新（大規模修繕を含む）にかけられる経費は1,604億円となります。一方、現在建築規模で建物を建替えたとすると更新等に要する経費は40年間で2,647億円と見込まれます。割合にして約39%の経費が新たに必要になります。

これを抑制するには、建物の絶対量を減らしていかななくてはなりません。経費から換算すると抑制（縮減）すべき面積は、39%以上となります。令和3年10月1日現在の保有面積57.4万㎡の39%は、22.4万㎡となり、今後、40年間で縮減に取り組む必要があります。

その手法として、新規施設整備の抑制、統廃合、複合化、建築規模の縮小など、考えられる対策を実行しなければ、行政サービスを維持することができないのです。

目標2

建物の長寿命化 建築物を80年使用する

建物の面積を減らすだけでは、集中する更新経費の平準化には足りません。建物の寿命（鉄筋コンクリート造の建物は60年など）を延ばして、経費のピークをずらす（遅らせる）ことも必要です。

将来のニーズを踏まえて、建替え、または長寿命化の判断を行うことにより、財政負担の平準化を図り、ライフサイクルコストの抑制につなげます。

建物を長く使い続けるためには、躯体を良好な状態に維持し（コンクリートの劣化を防ぐ）、給排水、電気などの設備の改修工事を適切に実施することが求められ、計画的な修繕計画と実施体制が必要となります。

*目標を「暫定」としている理由

建物の総量を縮減する際の考え方の基本は、可能な財政負担の範囲に経費を収めるということです。今後、どれだけ建設に経費をかけられるかについては、当面過去5カ年の投資的経費を参考にしました。しかし、生産年齢人口が減り、高齢化に伴い義務的経費の占める割合が増えている状況の中で、建物にかけられる経費はさらに厳しいものになる可能性があります。施設の長寿命化と更新の組み合わせによって、抑制する面積も変化します。

したがって、現段階では一定条件における暫定的な目標とし、保全計画その他の諸条件を精査する中で、改めて目標を設定したいと考えています。

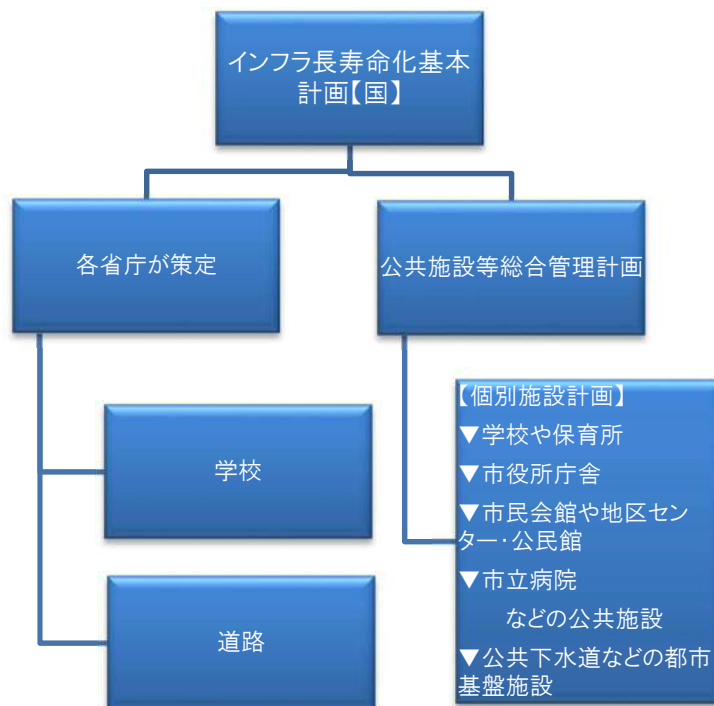
3 施設のアクションプラン及び個別施設計画の策定

(1) アクションプラン

総合管理計画の基本方針に沿った取り組みを具現化するために、施設の「今後の方向性」と、短期的に着手する取り組みを「行動計画」として整理した「越谷市公共施設等総合管理計画 第1次アクションプラン」（以下、アクションプランという。）を令和元年（2019年）7月に策定しました。アクションプランの計画期間は前期5年（第1次は7年）、中期5年、後期10年とし、人口や歳入等の推移を見ながら計画の見直しを行います。

(2) 個別施設計画

公共施設等総合管理計画を踏まえ、持続可能な行政サービスを確保するために、施設ごとの修繕、改修、更新を計画的に行うことを目的として、令和3年（2021年）6月に各施設所管課において「個別施設計画」を策定しました。個別施設計画の計画期間は令和3年度から令和7年度までの5年間としています。



4 推進体制の検討

建築物、都市基盤施設を含む公共施設は、その数も多く所管課も分かれています。公共施設の老朽化対策、ひいては資産の効率的な活用を図るために平成28年度から公共施設マネジメント推進課を設置しました。公共施設マネジメント推進課では公共施設マネジメントシステムの運用や、公民連携事業である指定管理者やPFI事業の事業者選定審査会を所管し、施設所管課と連携した公共施設の計画的な管理を行います。

5 今後の進め方

本計画の改訂を受け、更なる改善を図ることを目的とし、第1次アクションプランや個別施設計画の不断の見直しを行います。また事業の実施においては、本市の上位計画である総合振興計画と連動して進めていきます。