

市民会館
地区センター・公民館
交流館
記念会館
市民活動支援センター
(図書室)

個別施設計画

令和3年(2021年)6月

越谷市

目次

1. 個別施設計画における基本的事項	1
(1) 計画策定の背景とこれまでの取組み	1
(2) 計画策定の目的	1
(3) 計画の位置付け	1
(4) 計画期間	1
2. 対策の優先順位の考え方	2
(1) 優先度の設定	2
(2) 優先度の考え方	2
(3) 施設の優先順位	3
3. 対象施設・施設の状態	4
4. 計画期間内 (R3 (2021) ~R7(2025))における取組内容.....	11

Ⅰ. 個別施設計画における基本的事項

(1) 計画策定の背景とこれまでの取組み

市では、公共建築物（以下、「施設」という。）の老朽化対策として平成27年（2015年）3月に「越谷市公共施設等総合管理計画 基本方針（以下、「総合管理計画」という。）」を策定し、総合管理計画の基本方針に沿った取組みを具体化するために、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。

(2) 計画策定の目的

市民会館、地区センター・公民館、交流館、記念会館、市民活動支援センター、図書室の個別施設計画（以下、「本計画」という。）は前述の背景を踏まえ、持続可能な行政サービスを確保するため、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策定しました。

(3) 計画の位置付け

本計画は総合管理計画及びアクションプランに基づき策定しました。

(4) 計画期間

本計画の期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間とします。

計画期間中は人口や歳入等の変動が予測されるので、その推移を見ながら計画の見直しを行います。その時点での現状を踏まえた計画とすることで、持続的に公共サービスを提供できるように取り組めます。

2. 対策の優先順位の考え方

(1) 優先度の設定

老朽化対策としては、現在の劣化状況に応じて施設の修繕・改修を行うこととしますが、複数施設の建設時期が集中する場合、限られた財源の中で全ての対策を講じることは困難と予測されます。

そのため対策を実施するにあたり、優先順位を付け、対策の実施時期を前倒し、あるいは後ろ倒しするなどして、財政負担の平準化を図ります。

また、経年劣化に対し、築年数が古い建築物から改修等を優先的に検討すべきですが、これまで適正な時期に改修が行われず、既に大規模改修の時期を経過した施設があるため、築年数だけでなく、施設の耐震性の有無、劣化度（特に構造体や屋根、外壁等の建築物の寿命に直接影響を与える部位）、重要度（防災拠点・指定避難所など）、利用状況などを踏まえ改修等の優先度を総合的に検討し、短期間に財政負担が集中しないように調整を図ります。

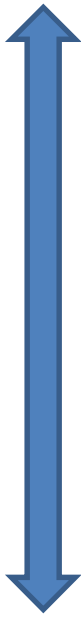
(2) 優先度の考え方

下図の考え方に基づき施設類型ごと（または所管施設ごと）に優先度を設定し、対策の優先順位を決定します。

$$\text{優先度} = \text{築年数} + \text{耐震性} + \text{劣化状況}$$

(3) 施設の優先順位

上記の考え方に基づき優先度別に施設をカテゴリーで仕分け、優先順位を決定します。

優先度	施設名	優先度の考え方
高  低	I 大袋地区センター・公民館、千間台記念会館、川柳地区センター・公民館、蒲生交流館、桜井交流館、南越谷交流館、東小林記念会館	旧耐震基準（昭和 56 年以前）の施設で耐震診断や耐震改修をしていない施設または、建替えを予定している施設
	II 中央市民会館、北部市民会館（図書室含む）、桜井地区センター・公民館、新方地区センター・公民館、蒲生地区センター・公民館、北越谷地区センター・公民館、越ヶ谷地区センター・公民館、赤山交流館、大沢北交流館、南部交流館、大袋北交流館	築 20 年以上経過し、中規模修繕等が行われていない施設
	III 増林地区センター・公民館、荻島地区センター・公民館、出羽地区センター・公民館、大相模地区センター・公民館、大沢地区センター・公民館、南越谷地区センター・公民館、市民活動支援センター（中央図書室含む）	築 20 年未満の施設または、計画的に中規模修繕や大規模改修（耐震改修を含む）等が行われている施設

3. 対象施設・施設の状態

1	中央市民会館	延床面積	10,673.98 m ²	【備考】
		建築年度	H3 (1991)	
		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】 ・屋上防水にクラック及びシーリングの劣化がみられる ・外壁タイル部にクラック、浮き、石部の破損、シーリングの劣化、白華現象がみられる ・天井に雨漏り跡がみられる ・壁にクラックや壁紙の剥離がみられる ・トイレ床タイルのクラックがみられる ・配管の錆、破損がみられる		
2	北部市民会館	延床面積	2,622.61 m ²	【備考】
		建築年度	S63 (1988)	
		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】 ・屋上防水に劣化、クラックがみられる ・屋上フェンスに錆が見られる ・外壁に汚れ、クラックがみられる ・縦樋に錆がみられる ・外部階段に破損がみられる ・内壁に劣化、汚れ、タイルの浮き、クラック、雨漏り跡がみられる ・天井に汚れ、雨漏り跡がみられる ・床に劣化、汚れ、クラックがみられる ・外部制御盤に劣化がみられる ・配管に破損、腐食、錆汁がみられる		
3	桜井地区センター・公民館	延床面積	1,918.75 m ²	【備考】
		建築年度	H12 (2000)	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】 ・照明器具の不点灯 ・縦樋の欠落 ・内壁に劣化、汚れ、クラックや壁紙の剥離がみられる ・男子トイレ小便器に給水不良がみられる ・女子トイレ換気扇の異音		
4	新方地区センター・公民館	延床面積	1,514.45 m ²	【備考】
		建築年度	H10 (1998)	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】 ・敷地内集水桝に破損がみられる ・屋外フェンスに錆がみられる ・車止めに沈下がみられる ・外部スロープに破損がみられる ・内壁に劣化、汚れ、壁紙の剥離がみられる ・施設内にタイルの浮きがみられる ・照明器具の不点灯 ・多目的トイレ配管からの漏水 ・女子トイレ便器の給水不良		

5	増林地区センター・公民館	延床面積	2,095.72 m ²	【備考】
		建築年度	H18 (2006)	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】		<ul style="list-style-type: none"> ・照明器具の不点灯 ・パーテーションの動作不良
6	大袋地区センター・公民館	延床面積	714.71 m ²	【備考】 建替えを行う。
		建築年度	S47 (1972)	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】		<ul style="list-style-type: none"> ・屋上の防水床に劣化、汚れがみられる ・外壁に浮き、爆裂がみられる ・サッシ、窓枠に腐食がみられる ・屋外階段に破損、クラックがみられる ・内壁に破損、クラック、雨漏り跡がみられる ・天井に雨漏り跡がみられる ・トイレ床の排水口のつまりがみられる ・屋上フェンスに錆がみられる ・ポーチ床にクラックがみられる ・外部建具に錆がみられる ・床にクラック、浮きがみられる ・照明器具に錆がみられる
7	千間台記念会館	延床面積	501.51 m ²	【備考】 大袋地区センター・公民館の建替えに伴い、施設の集約をすることを含め、今後の施設のあり方について検討する。
		建築年度	S56 (1981)	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】		<ul style="list-style-type: none"> ・屋根は健全である ・ベランダの床にクラックがみられる ・ベランダの樋に雨漏り跡がみられる ・ベランダの手摺りに錆がみられる ・犬走りにクラック、隙間がみられる ・外部階段に錆がみられる ・ポーチにクラックがみられる ・内部床にクラック、劣化、浮きがみられる ・天井に剝離、雨漏り跡がみられる ・トイレ床タイルのクラックがみられる ・トイレの手洗いが1ヶ所使用不可 ・外部スロープに破損がみられる ・外部軒裏にはがれがみられる ・外壁にクラックがみられる ・壁にクラックがみられる ・外部配電盤に錆がみられる

8	荻島地区センター・公民館	延床面積	1,758.28 m ²	【備考】
		建築年度	H17 (2005)	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内コンクリートにクラックがみられる ・建物内床に段差がみられる ・駐車場アスファルトの沈下により段差がみられる ・タイルの破損がみられる ・屋上フェンスの基礎コンにクラックがみられる ・天井にシミ跡、雨漏り跡がみられる ・内壁に破損がみられる 		
9	出羽地区センター・公民館	延床面積	1,989.69 m ²	【備考】
		建築年度	H25 (2013)	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】 <ul style="list-style-type: none"> ・天井にシミ跡、雨漏り跡やクロスの剥離がみられる 		
10	蒲生地区センター・公民館	延床面積	1,976.21 m ²	【備考】
		建築年度	H9 (1997)	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】 <ul style="list-style-type: none"> ・屋根の劣化がみられる ・屋上階段、立上りにクラックがみられる ・バルコニー床にクラックがみられる ・屋上外壁にシーリングの劣化、爆裂、仕上げの剥離がみられる ・外部階段、スロープのタイルの破損、白華現象がみられる ・外壁にクラック、シーリングの劣化がみられる ・内壁のクロス剥離、クラック、破損、シミ跡がみられる ・壁タイルの浮き、クラックがみられる ・床にシミ跡、劣化がみられる ・照明器具の不点灯、錆がみられる ・屋上受変電設備の塗装の劣化がみられる ・トイレの便器のひび割れ、配管の劣化、給水不良、漏水、屋上水槽の錆、外部ガス管の劣化がみられる 		

11	川柳地区センター・公民館	延床面積	439.97 m ²	【備考】 建替えを行う。
		建築年度	S50 (1975)	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】		
<ul style="list-style-type: none"> ・屋上は健全である ・バルコニーの笠木、床、軒裏、水切り、外壁にクラックがみられる ・バルコニーの手摺に腐食がみられる ・外壁にクラック、チョーキングがみられる ・入口床タイルに浮きがみられる ・外部階段に破損、シミ跡、クラックがみられる ・樋に腐食がみられる ・内部建具の塗装の剥離がみられる ・天井にシミ跡、雨漏り跡がみられる、壁にシミ跡、クラック、破損がみられる ・床の劣化がみられる ・トイレ床・壁タイルにクラック、浮きがみられる ・照明器具の不点灯 (2ヶ所) ・外部の開閉器盤に劣化、ボックスに錆がみられる 				
12	大相模地区センター・公民館	延床面積	1,992.09 m ²	【備考】
		建築年度	H20 (2008)	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 縦樋に破損がみられる ・ パーテーションの動作不良がみられる ・ 内壁に破損がみられる 				
13	大沢地区センター・公民館 (旧：保健センター)	延床面積	2,484.02 m ²	【備考】 旧保健センターを大規模改修し、大沢地区センター・公民館へリノベーション (R2～R3 実施) する。
		建築年度	S62 (1972)	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 健全である 				
14	北越谷地区センター・公民館	延床面積	611.93 m ²	【備考】
		建築年度	H2 (1990)	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根、電気設備は健全である ・ ポーチ、花壇のタイルのクラックがみられる ・ 外壁のクラック、シーリングの劣化、爆裂、汚れがみられる ・ 外部階段の錆がみられる ・ 内壁の汚れ、クラックがみられる ・ トイレ床、壁タイルのクラックがみられる ・ 床の劣化がみられる ・ 外部配管の破損がみられる 				

15	越ヶ谷地区センター・公民館	延床面積	452.41 m ²	【備考】
		建築年度	H3 (1991)	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】 <ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水にクラック及びシーリングの劣化がみられる ・外壁タイル部にクラック、浮き、石部の破損、シーリングの劣化、白華現象がみられる ・天井に雨漏り跡がみられる ・壁にクラックや壁紙の剥離がみられる ・トイレ床タイルのクラックがみられる ・配管の錆、破損がみられる 		
16	南越谷地区センター・公民館	延床面積	1,887.10 m ²	【備考】
		建築年度	H14 (2002)	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】 <ul style="list-style-type: none"> ・内壁にクラックや壁紙の剥離がみられる ・外壁のクラック、シーリングの劣化、汚れがみられる 		
17	赤山交流館	延床面積	372.00 m ²	【備考】
		建築年度	H6 (1994)	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】 <ul style="list-style-type: none"> ・電気設備は健全である ・屋根の劣化がみられる ・屋外階段のタイルの破損がみられる ・外部床のタイルの浮きがみられる ・外壁の破損、シーリングの劣化、クラックがみられる ・樋に漏水跡がみられる ・内壁のクロス剥離、クラックがみられる ・女子トイレの窓ガラスの割れがみられる ・鉄骨階段に錆がみられる ・外部の空調室外機、給湯器、配管の劣化がみられる 		
18	大沢北交流館	延床面積	372.00 m ²	【備考】
		建築年度	H7 (1995)	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】 <ul style="list-style-type: none"> ・電気設備は健全である ・屋根の劣化がみられる ・外部床のタイルのクラックがみられる ・外壁シーリングの劣化、タイルの浮き、クラックがみられる ・鉄骨階段に劣化がみられる ・樋に漏水跡がみられる ・内壁のクロス剥離、クラックがみられる ・外部のフード、配管の劣化がみられる 		
大沢地区センター・公民館の保健センターへの移転に伴い、利用状況に応じ施設を集約することを含め、今後の施設のあり方について検討する。				

19	蒲生交流館	延床面積	690.07 m ²	【備考】 旧耐震基準の建物であるため、今後の施設のあり方について検討する。
		建築年度	S44 (1969)	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】		
<ul style="list-style-type: none"> ・電気設備、機械設備は健全である ・屋上防水シートの劣化がみられる ・屋上手摺に錆がみられる ・外壁にクラック、タイル部分の白華現象がみられる、外部階段の錆がみられる ・天井のクラックがみられる ・床のはがれ、クラック、劣化がみられる ・内壁のクラック、剥離、雨漏り跡がみられる 				
20	南部交流館	延床面積	667.50 m ²	【備考】 コストや利用状況に応じて今後の施設のあり方について検討する。
		建築年度	S57 (1982)	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】		
<ul style="list-style-type: none"> ・機械設備は健全である ・屋上防水の劣化がみられる ・バルコニー床のクラックがみられる ・屋上タラップの錆がみられる ・外壁のクラック、劣化、汚れがみられる ・屋外階段の腐食がみられる ・内壁のクラック、剥離、汚れがみられる ・床の劣化、破損がみられる ・壁タイルのクラック、浮きがみられる ・屋上キュービクルの錆がみられる 				
21	大袋北交流館	延床面積	372.60 m ²	【備考】 大袋地区センター・公民館の建替えに伴い、利用状況に応じ施設の集約をすることを含め、今後の施設のあり方について検討する。
		建築年度	H12 (2000)	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】		
<ul style="list-style-type: none"> ・電気設備は健全である ・屋外階段のタイルの破損がみられる ・雨水枡に枯葉や土などがみられる ・内壁に雨漏り跡がみられる 				
22	桜井交流館	延床面積	614.14 m ²	【備考】 旧耐震基準の建物であるため、今後の施設のあり方について検討する。
		建築年度	S47 (1972)	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】		
<ul style="list-style-type: none"> ・屋上の排水不良がみられる ・屋上防水のクラック、タラップやフェンスに錆がみられる ・外部フェンスに錆がみられる ・外部建具に劣化がみられる ・替え壁、軒裏に劣化がみられる ・外部床タイルの浮き、破損がみられる ・屋外階段の錆、破損がみられる ・内壁にクラック、破損、雨漏り跡がみられる、床の劣化がみられる ・外部ボックスの劣化がみられる ・外部配管の劣化、破損がみられる ・屋上室外機、外壁フードの錆がみられる 				

23	南越谷交流館	延床面積	407.75 m ²	【備考】 旧耐震基準の建物であるため、今後の施設のあり方について検討する。
		建築年度	S52 (1977)	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】		
		・屋根、電気設備は健全である	・バルコニー手摺の錆がみられる	
		・外壁にクラック、チョーキングがみられる		
		・外部階段タイルの破損がみられる	・外部鉄骨階段の錆がみられる	
		・内壁のクラック、汚れ、雨漏り跡がみられる		
		・タイル壁の浮きがみられる	・配管の破損がみられる	
		・外部フードに錆がみられる		
24	東小林記念会館	延床面積	426.60 m ²	【備考】 旧耐震基準の建物であるため、今後の施設のあり方について検討する。
		建築年度	S44 (1969)	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】		
		・電気設備、機械設備は健全である	・屋根の腐食がみられる	
		・外壁にクラック、破損がみられる	・外部階段に錆がみられる	
		・内壁にクラック、雨漏り跡、破損、剥離がみられる		
		・天井に雨漏り跡がみられる、床の劣化がみられる		
25	市民活動支援センター	延床面積	1,032.20 m ²	【備考】
		建築年度	H23 (2011)	
		構造	鉄骨造	
		【施設の状態】		
		・健全である		
26	北部市民会館 図書室	延床面積	314.87 m ²	【備考】
		建築年度	S63 (1988)	
		構造	鉄筋コンクリート造	
		【施設の状態】		
		・屋根、電気設備、機械設備は健全である		
		・外壁に汚れ、クラックがある		
		・床に雨漏り跡、不陸、破損がみられる		
		・内壁にクラックがみられる		
27	市民活動支援センター中央 図書室	延床面積	788.27 m ²	【備考】
		建築年度	H23 (2011)	
		構造	鉄骨造	
		【施設の状態】		
		・健全である		

4. 計画期間内（R3（2021）～R7（2025））における取組内容

H30 取得時に改修済施設名	取組内容
中央市民会館	
北部市民会館	
桜井地区センター・公民館	中規模修繕
新方地区センター・公民館	中規模修繕
増林地区センター・公民館	
大袋地区センター・公民館	建替え
千間台記念会館	
荻島地区センター・公民館	中規模修繕
出羽地区センター・公民館	
蒲生地区センター・公民館	中規模修繕
川柳地区センター・公民館	建替え
大相模地区センター・公民館	
大沢地区センター・公民館	移転
北越谷地区センター・公民館	
越ヶ谷地区センター・公民館	
南越谷地区センター・公民館	中規模修繕
赤山交流館	
大沢北交流館	
蒲生交流館	
南部交流館	大規模改修の検討
大袋北交流館	
桜井交流館	
南越谷交流館	
東小林記念会館	
市民活動支援センター	
北部市民会館図書室	
市民活動支援センター中央図書室	

市民会館
地区センター・公民館
交流館
市民活動支援センター
(図書室)
個別施設計画

作成日：令和3年（2021年）6月

作成：越谷市市民協働部市民活動支援課