

# 戸田市 公共施設再編方針

改訂（案）

令和 6 年 月改訂

戸 田 市





# 【目 次】

## 第1章 再編方針の概要

1. 公共施設再編方針の全体構成	1
2. 目標年次（方針の期間の取扱）	2
3. 対象施設	2

## 第2章 基本方針

1. 再編方針の基本的考え方	3
2. 基本方針	4
(1) 施設の有効活用	4
(2) 市民の安全性の確保	4
(3) 効率的・効果的な維持管理・運営	5
(4) ニーズに応じたサービスの提供	5
(5) 環境への配慮	5
(6) 市民参加	5

## 第3章 施設類型別再編方針

1. 施設類型別再編方針	6
(1) コミュニティ関連施設	11
(2) 図書館・博物館	13
(3) スポーツ施設	15
(4) 保養施設	17
(5) 文化施設	18
(6) 産業振興系施設	20
(7) 小学校	22
(8) 中学校	24
(9) 教育関連施設	26
(10) 保育園	28
(11) 児童施設	30
(12) 高齢者福祉・保健施設	32
(13) 庁舎等	34
(14) 市営住宅	36

## 第4章 方針の推進に向けて

1. 方針の実施に向けて	38
(1) 個別施設評価の実施	38
(2) 個別施設評価に基づく取組	40
2. 方針の推進体制・進捗管理	45
(1) 推進体制	45
(2) 方針の進捗管理	46

# 第1章 再編方針の概要

## 1. 公共施設再編方針の全体構成

### (1) 目的

公共施設再編方針は、平成25年度に作成した「戸田市公共施設マネジメント白書」（以下、公共施設マネジメント白書と記載）における現状把握、課題分析結果を基礎資料として、財政負担の軽減と施設サービスの向上に向けた公共施設の更新・機能見直しや施設維持・運営の効率化などを進めていくため、経営的な視点を取り入れた各施設の共通の方針として平成25年度に策定した。また、平成28年度に策定した「戸田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記載）を上位計画とし、公共施設（ハコモノ）の再編等に関する基本的な方針を定める。

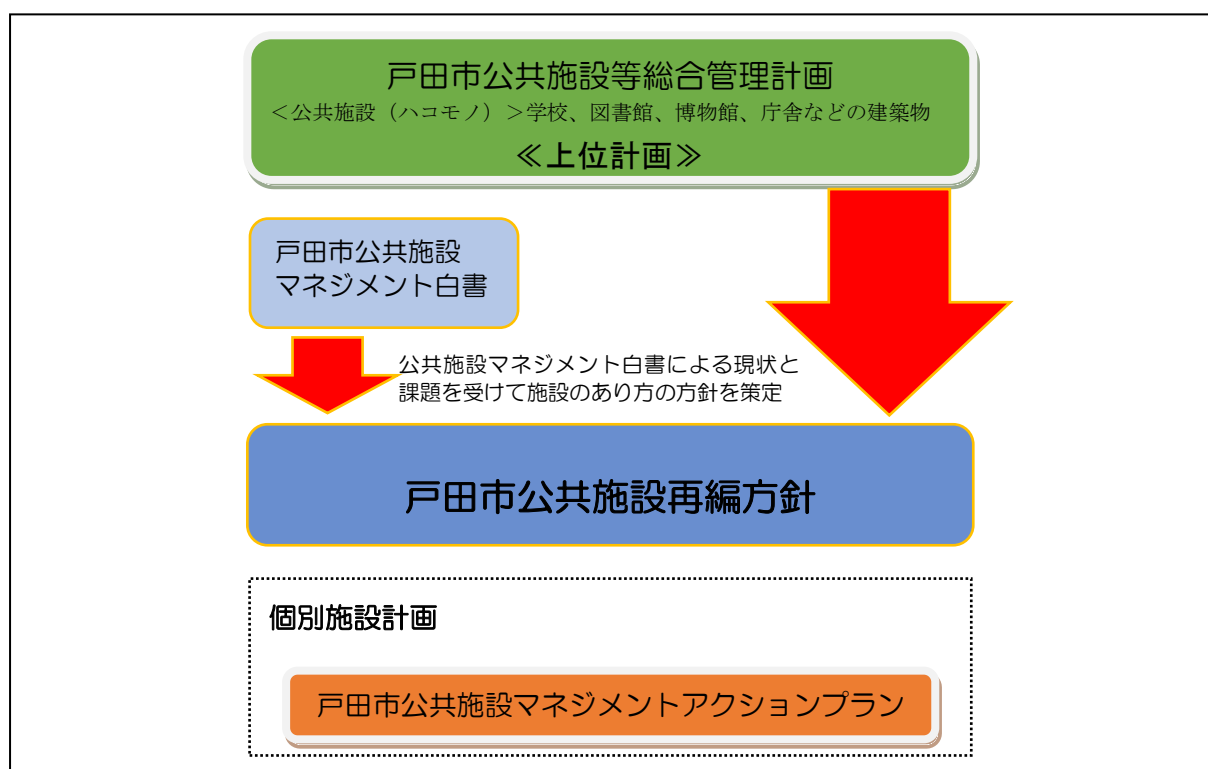


図 1-1 公共施設再編方針の位置づけ

## (2) 全体構成

公共施設再編方針は、施設にかかる全体的な方針として基本的な原則を定める「基本方針」と、施設類型別の独自の方針を定める「施設類型別再編方針」で構成する。また、公共施設再編方針を推進するための体制や進捗管理の方針についても定めるものとする。

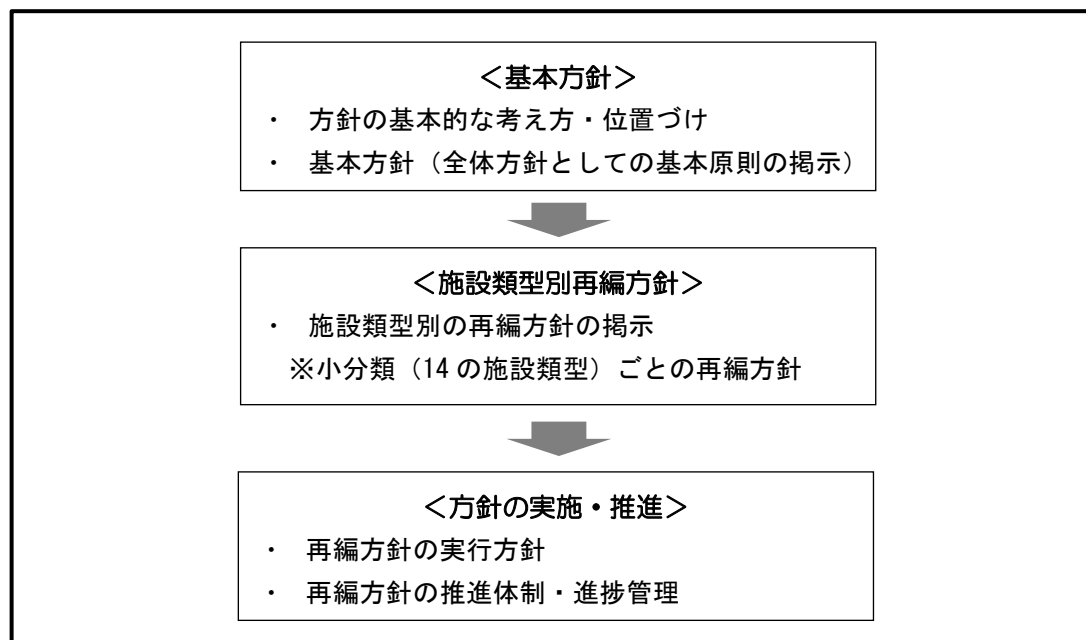


図1-2 公共施設再編方針の全体構成

## 2. 目標年次（方針の期間の取扱）

公共施設再編方針の目標年次（方針の期間の取扱）については、今後多くの施設が更新の時期を迎えることや、公共施設マネジメント白書における公共施設の将来的な維持・運営・更新に係るコストの概算を踏まえた上で、公共施設等総合管理計画と同じく29年間（平成29～令和27年度）を見据えた方針とする。

なお、公共施設再編方針は、今後の社会情勢や財政状況などを見据えながら適宜見直しを行うものとする。

## 3. 対象施設

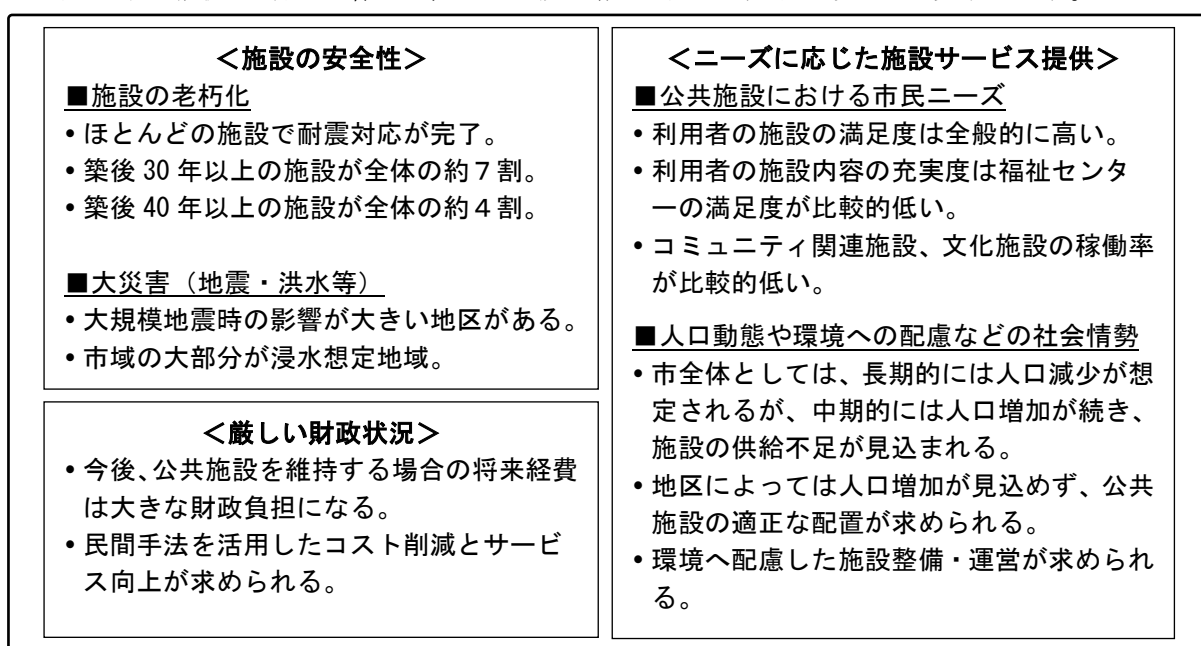
公共施設等総合管理計画における公共施設（ハコモノ）と同様とする。なお、本方針に記載する施設は概ね床面積が500㎡以上の施設を対象とする。

## 第2章 基本方針

### 1. 再編方針の基本的考え方

公共施設再編方針は、財政負担の軽減と施設サービスの向上に向けた公共施設の更新・機能見直しや施設維持・運営の効率化、平準化を図るための長寿命化などを進めていくため、経営的な視点を取り入れた各施設の共通の基本的な方針である。

そして、公共施設等総合管理計画及び公共施設マネジメント白書における公共施設に係る戸田市の概況・課題を踏まえ、公共施設再編方針の基本的な考え方を以下に示す。



#### 【公共施設再編方針の基本的考え方】

- ◆ 施設の安全性確保のため、老朽化対策や避難機能確保等の災害時対応に取り組む。
- ◆ 厳しい財政状況への対応を考慮し、できる限り既存施設の効率的な維持管理・運営と効果的な活用を行うことや、将来的な施設の統廃合（施設総量の規制）により、財政負担の軽減を図る。
- ◆ 最適な官民の協働により、民間の資金とノウハウを活用した効率的かつ効果的な施設運営の実現のため、コスト削減とサービス水準の向上を図る。
- ◆ 施設の現状と課題、財政状況、将来の人口動態等の社会状況を踏まえ、市民ニーズに応じたサービスの提供を図る。
- ◆ 事業実施段階において、自然エネルギーの活用等の環境への配慮や市民参加手法の導入に取り組む。
- ◆ 公共施設サービス全体の維持向上を目指し、個別施設の最適化のみを考えるのではなく、公共施設全体の最適化を重視する**全体最適**を図ることを目的とする。

図 2-1 公共施設再編方針の基本的考え方

## 2. 基本方針

基本方針は、公共施設マネジメント白書における課題・改善の方向性や、前項の再編方針の基本的考え方を踏まえて以下のように定める。

なお、基本方針は、全体的な方針として、各施設類型に共通して適用する位置づけとする。

### (1) 施設の有効活用

①既存施設の活用	既存施設の長寿命化や用途変更などにより、既存施設の有効活用を図る。
②新規整備の抑制	原則として新規の施設整備は行わない。ただし、改修や更新等では応じることのできない、行政需要等に対応するために必要とされる整備を除く。
③民間施設等の活用	既存施設を更新する前に、民間施設の活用について検討する。また、市民利用施設の相互利用など、他自治体との連携を検討する。
④施設の複合利用	更新する場合は、可能な限り複合的な機能をもつ施設とする。
⑤施設の総量規制	施設の複合利用や統廃合により施設の総量規制(施設ボリュームの削減)を進める。
⑥施設の多目的利用	更新する場合の公共施設の各室は、できる限り多目的で使用することができる仕様にして、用途転用も可能な工法を導入する。 また、空きスペースの有効活用や、用途を限定せずに時間帯を区分して多目的に利用するなど、有効活用を図る。
⑦未利用資産等の有効活用	継続して保有する必要性が低い施設における民間売却の可能性の検討や、未利用地・低利用地や施設の複合化や統廃合により空いた土地の活用方策の検討など、公有財産の有効活用を図る。

### (2) 市民の安全性の確保

①老朽化対策	防災上重要な公共施設(庁舎、避難所等)や、市民や児童・生徒が多く利用する施設(小中学校、保育園、福祉センター等)の老朽化対策を優先的に実施する。
②避難所等の安全性確保	地震・洪水などの災害のリスクなどを踏まえ、地域防災計画との連携による避難所等の安全性確保を図る。
③施設の優先度の設定	更新を行う施設の優先度を設定し、優先度の高い施設から更新を行う。

### (3) 効率的・効果的な維持管理・運営

① PPP/PFI 手法の導入	公共施設の設計・建設・維持管理・運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用によるコスト縮減、行政の効率化や運営サービスの向上を図る。
② 受益者負担の適正化	使用料負担を求める施設については、受益者負担の適正化を図るとともに、稼働率の向上による使用料収入の増加を図る。
③ 維持管理・運営の効率性の重視	施設を更新する場合には、建設費のみならず維持管理・運営（ランニングコスト）の効率性を重視する。

### (4) ニーズに応じたサービスの提供

① 人口動向に対する施設サービスの適正化	近年の人口増加や少子高齢化による長期的人口動向を踏まえ、統廃合や配置見直しなどにより、施設サービス形態の適正化を図る。
② 地区特性に対する施設サービスの適正化	5地区（下戸田・上戸田・新曽・笹目・美女木）ごとの特性やニーズに合わせて、施設や提供サービスの適正化を図る。
③ 利用状況に応じたサービスの提供	稼働率の低い施設は、維持管理・運営の改善を図るとともに、改善の見込みや将来的な利用ニーズが見込めない施設については、統合や廃止、必要に応じて再編を検討する。

### (5) 環境への配慮

① 自然エネルギー・省エネルギーの導入	改修や更新の際には、自然エネルギーを利用した発電設備、省エネルギー仕様の施設整備を積極的に導入する。
② CO <sub>2</sub> 削減	低炭素型コンクリートを用いた施設整備などによりCO <sub>2</sub> 削減を図る。

### (6) 市民参加

① 市民参加による維持管理・運営	市民の利用が多い施設については、市民団体による施設管理など、市民参加による施設の維持管理・運営を促していく。
② 早期段階での市民参加	再編方針に基づく個別事業の実施に当たっては、施設の特性を踏まえ、必要に応じて計画段階で市民参加を図る。

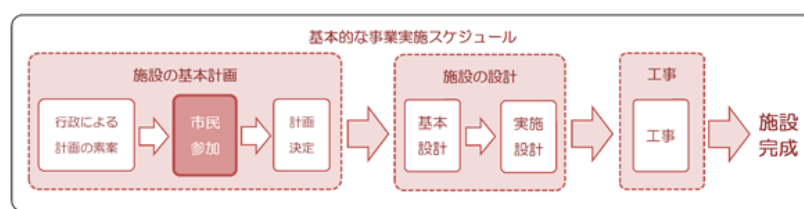


図 2-2 事業実施に係る市民参加のフロー



## 第3章 施設類型別再編方針

### 1. 施設類型別再編方針

ここでは、前章の基本方針を踏まえ、施設類型別の方針について、以下の小分類（14の施設類型）ごとに示す。

施設類型別再編方針は、今後の財政負担の軽減と施設サービスの向上に向けて、施設類型ごとに、将来を見据えて今後必要になると考えられる、施設更新・機能見直しや施設維持・運営の効率化などを進めるための内容を定めたものであり、今後の社会情勢や財政状況などを見据えながら適宜見直しを行うものとする。

なお、前章の基本方針に規定する内容は、全体共通事項として、すべての施設類型に適用する。

#### 【施設類型の区分】

- (1) コミュニティ関連施設
- (2) 図書館・博物館
- (3) スポーツ施設
- (4) 保養施設
- (5) 文化施設
- (6) 産業振興系施設
- (7) 小学校
- (8) 中学校
- (9) 教育関連施設
- (10) 保育園
- (11) 児童施設
- (12) 高齢者福祉・保健施設
- (13) 庁舎等
- (14) 市営住宅

【施設類型別再編方針 一覧表】

大分類	小分類	施設名	施設類型別再編方針					
			民間売却の可能性検討	民営化の検討	更新時の複合化・PPP 検討	指定管理・包括委託等の導入検討	維持管理・運営業務の効率化	施設使用料等の見直し検討
市民文化系施設	コミュニティ関連施設	西部福祉センター・美笹公民館 東部福祉センター・下戸田公民館 新曽福祉センター・新曽公民館			●	●		●
		新曽南多世代交流館さくらパル<新曽南庁舎内> 笹目コミュニティセンターコンパル 上戸田地域交流センターあいパル			●	済		●
		生涯学習施設<芦原小学校内>			●			●
社会教育系施設	図書館・博物館	図書館・郷土博物館 図書館美笹分室<西部福祉センター内> 図書館下戸田分室<東部福祉センター内> 図書館下戸田南分室<心身障害者福祉センター内> 配本所<戸田公園駅前行政センター内> 図書館上戸田分館<上戸田地域交流センターあいパル内>			●	済		
エーション・レクリエーション系施設	スポーツ施設	スポーツセンター		●		済	●	●
	保養施設	保養所(白田の湯)<令和4年度廃止>	—	—		—	—	—
産業系施設	文化施設	文化会館		●		済	●	●
	産業振興系施設	戸田市観光情報館トピック <<戸田公園駅前行政センター内>>					●	
学校教育系施設	小学校 中学校	戸田第一小学校 戸田第二小学校 新曽小学校 美谷本小学校 笹目小学校 戸田東小学校 戸田南小学校 喜沢小学校 笹目東小学校 新曽北小学校 美女木小学校 芦原小学校 戸田中学校 戸田東中学校 美笹中学校 喜沢中学校 新曽中学校 笹目中学校			●			

## 方針の内容

- 福祉センターについては、将来的な再編を見据え、市民ニーズや社会情勢を踏まえた施設のあり方を検討する。
  - 設備更新、外部改修など適切な保全を実施する。
  - PPP等の民間活力の導入を検討する。福祉センターについては、指定管理者制度の導入も検討する。
  - 施設使用料の見直しなど、受益者負担の適正化の推進を図る。
- 
- 図書館・郷土博物館の将来的な更新時期を見据え、より幅広い市民が学習、情報交流、憩いの場として活用できるよう機能の強化を図る。
  - 今後も長寿命化に向けて計画的な保全を実施する。
  - 図書館・郷土博物館、図書館分館、図書館分室は、指定管理者制度の導入を検討する。  
→ 令和2年度から指定管理者制度を導入
- 
- PFI等の民間活用による再編、サービス拡充及び維持管理・運営の効率化について検討する。
  - 区画整理の進捗状況に合わせて、施設配置の見直しなど、有効活用の方策を検討する。
  - 指定管理者制度に基づいた業務の進捗管理や指定管理料を見直し、維持管理・運営の効率化を図る。
  - 施設使用料の見直しなど、受益者負担の適正化の推進を図る。
- 
- 他自治体との共同運営や補助制度への切り替えなどによる民間売却の可能性について検討する。
  - 指定管理者制度に基づいた業務の進捗管理や指定管理料を見直し、維持管理・運営の効率化を図る。
  - 施設使用料の見直しなど、受益者負担の適正化の推進を図る。  
→ 令和4年度に用途廃止、令和5年度に施設を除却
- 
- 他自治体との共同運営や民営化の可能性について検討する。
  - 今後も長寿命化に向けて適切な保全を実施する。
  - 指定管理者制度に基づいた業務の進捗管理や指定管理料を見直し、維持管理・運営の効率化を図る。
  - 施設使用料の見直しなど、受益者負担の適正化の推進を図る。
- 
- サービスの提供手法について検討し、施設規模の見直しを図る。
  - 観光情報の発信などインフォメーションサービスの拡大・充実を図る。
  - 引き続き、適切な保全を行っていく。
  - 業務委託内容の見直しをすることにより、維持管理・運営の効率化を図る。
- 
- 学校の更新の際には、児童・生徒数などの諸条件を踏まえ、適切な規模の更新について検討する。
  - 学校の更新の際には、地域コミュニティ活動の拠点としての活用を検討する。
  - 今後も計画的な保全を実施する。
  - 学校の更新の際には、PPP等の民間活力の導入による更新整備・維持管理の効率化を検討する。



【施設類型別再編方針 一覧表】

大分類	小分類	施設名	施設類型別再編方針					
			民間売却の可能性検討	民営化の検討	更新時の複合化・PPP 検討	指定管理・包括委託等の導入検討	維持管理・運営業務の効率化	施設使用料等の見直し検討
学校教育系施設	教育関連施設	少年自然の家<令和3年度廃止>	—	—		—	—	—
		教育センター				●	●	
		学校給食センター				●		
子育て支援施設	保育園	喜沢南保育園 新曽南保育園 下戸田保育園 笹目川保育園 笹目東保育園 新曽保育園 上戸田南保育園		●				
	児童施設	児童センタープリムローズ			済	●	●	
		子育て広場<戸田公園駅前行政センター内>				●	●	
		児童センターこどもの国			済		●	
保健・福祉系施設	高齢者福祉・保健施設	市民医療センター				●		
		心身障害者福祉センター			済	●		
		介護老人保健施設			済			
		健康福祉の杜			済	●		
		福祉保健センター			●	●		
行政系施設	庁舎等	本庁舎 消防署西部分署 消防署東部分署 消防本部庁舎 新曽南庁舎 出張所<戸田公園駅前行政センター内> 美笹支所<西部福祉センター内> 東部連絡所<東部福祉センター内>			●		●	
市営住宅	市営住宅	川岸住宅 笹目夏浜住宅 柳原住宅 笹目中居田住宅 もくせい住宅 下前住宅 後谷住宅 下笹目住宅		●				

## 方針の内容

- 少年自然の家は、他自治体との共同運営や補助制度への切り替えなどによる民間売却の可能性について検討する。
  - 少年自然の家は、将来的な児童・生徒の推移や施設の教育的位置づけ等を考慮の上、指定管理者制度に基づいた業務の進捗管理や指定管理料を見直し、維持管理・運営の効率化を図る。加えて、施設使用料を見直し、受益者負担の適正化の推進を図る。  
→ 令和3年度に用途廃止、民間売却
  - 教育センター及び学校給食センターは、長寿命化に向けて適切な保全を実施する。
  - 教育センターは、貸室の利用形態の見直しや施設使用料の見直しを検討する。
  - 学校給食センターは、計画的な業務の委託化など、維持管理・運営の効率化を図る。
- 児童数の動態等の社会情勢を踏まえ、建物の寿命を迎える保育園は、計画的に民間移管を推進する。
  - 計画的に内装、外部について改修を行っていく。
- 児童センターは、長寿命化に向けて適切な保全を実施する。
  - 子育て広場は引き続き、適切な保全を行っていく。
  - 児童センタープレミアムローズは、指定管理者制度に基づいた業務の進捗管理や指定管理料の見直しなど、維持管理・運営の効率化を図る。
  - 子育て広場は、質の高いサービスを提供しながら、費用対効果等を検証し、維持管理・運営の効率化を図る。
  - 施設使用料の見直しなど、受益者負担の適正化の推進を図る。
- 施設用途の多機能化等、施設のあり方について検討するとともに、市場性等を踏まえ、運営主体の見直しについても併せて検討する。
  - 長寿命化に向けて適切な保全を実施していく。
  - 直営施設の福祉保健センター、介護老人保健施設、市民医療センターは、段階的な業務の委託化や指定管理者制度の導入を検討する。  
→ 介護老人保健施設は、平成30年度から指定管理者制度を導入
  - 福祉保健センターは貸室等の利用対象者範囲及び減免団体等を見直し、また、市民交流スペースの活性化により施設の利用促進を図る。
- 施設用途の多機能化等、施設のあり方について検討する。
  - 更新の際には、防災機能を強化するとともに、複合化やPPP等の民間活力の導入による効率化を検討する。
  - 引き続き長寿命化に向けて適切な保全を実施する。
  - 敷地・建物の利用可能スペースの民間貸付けを検討し、維持管理・運営の効率化に併せて施設サービスの向上を図る。
- 市営住宅の需要（低所得者等の動向）を見据え、老朽化により更新時期を迎えた建物を家賃補助制度に切り替える等により、新たな住宅政策によるサービスの効率化を検討する。
  - 今後も計画的に順次改修を行っていく。

## (1) コミュニティ関連施設

### ① 施設概要

No.	施設名	地区	整備年月	敷地面積	延床面積	運営方法等
1	西部福祉センター・美笹公民館	美女木	S47.3	3,021	1,914	直営
2	東部福祉センター・下戸田公民館	下戸田	S49.3	2,488	2,241	直営
3	新曽福祉センター・新曽公民館	新曽	S52.3	3,399	2,130	直営
4	新曽南多世代交流館さくらパル 《新曽南庁舎内》	新曽	H4.9	《4,370》	1,561	指定管理
5	笹目コミュニティセンターコンパル	笹目	H9.3	2,007	2,753	指定管理
6	生涯学習施設《芦原小学校内》	新曽	H16.12	《14,852》 (仮換地)	741	直営
7	上戸田地域交流センターあいパル	上戸田	H27.6	3,896	3,644	指定管理

#### ■福祉センター

地域コミュニティ活動や地域福祉、生涯学習等の推進のため、福祉センターを3施設設置している。なお、福祉センター内には社会教育法に基づき、公民館を併設している。

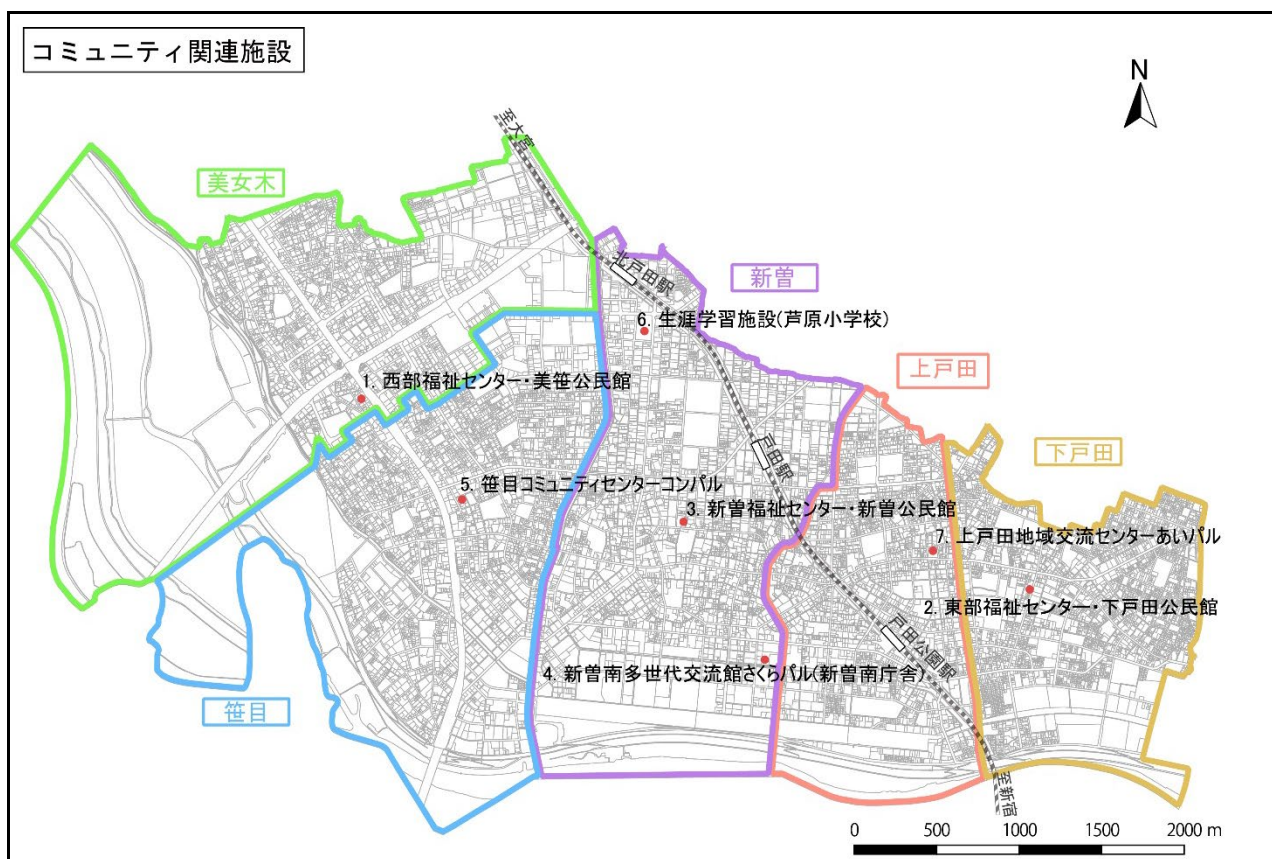
#### ■コミュニティセンター

地域コミュニティ活動の推進のため、コミュニティセンター（さくらパル、コンパル、あいパル）を3施設設置している。

#### ■生涯学習施設

生涯学習等の推進のため、生涯学習施設を1施設設置している。

【施設配置図】





## ② 施設の課題

### ■ 老朽化対応

- 地域コミュニティや地域福祉活動の中核施設である福祉センター（3施設）の老朽化に伴う安全性の確保や、受益者負担の見直しを考慮した効率的な施設の維持・更新。

### ■ 管理運営効率化

- コミュニティ施設（3施設）の指定管理料や福祉センター（3施設）の人件費等の年間維持管理・運営費が比較的多く要していることを踏まえた、効率的な施設の管理運営。

### ■ 利用改善

- 近年減少傾向にあるコミュニティ関連施設等の利用促進。
- 特に、著しく利用者の少ない西部福祉センターの利用促進に向けた改善。

### ■ 施設機能見直し

- 地域ニーズに応じた貸室機能の一部見直し等による稼働率の向上。

## ③ 施設類型別再編方針

- 福祉センターについては、将来的な再編を見据え、市民ニーズや社会情勢を踏まえた施設のあり方を検討する。
- 設備更新、外部改修など適切な保全を実施する。
- PPP等の民間活力の導入を検討する。福祉センターについては、指定管理者制度の導入も検討する。
- 施設使用料の見直しなど、受益者負担の適正化の推進を図る。

## (2) 図書館・博物館

### ① 施設概要

No.	施設名	地区	整備年月	敷地面積	延床面積	運営方法等
8	図書館美笹分室《西部福祉センター内》	美女木	S47.3	《3,021》	99	直営
9	図書館下戸田分室《東部福祉センター内》	下戸田	S49.3	《2,488》	42	直営
10	図書館・郷土博物館	新曽	S58.7	6,639 (仮換地)	6,699	直営 → 指定管理
11	図書館下戸田南分室 《心身障害者福祉センター内》	下戸田	S61.3	《3,428》	99	直営
12	配本所《戸田公園駅前行政センター内》	上戸田	H22.3	《277》	22	直営
13	図書館上戸田分館 《上戸田地域交流センターあいパル内》	上戸田	H27.6	《3,896》	548	指定管理

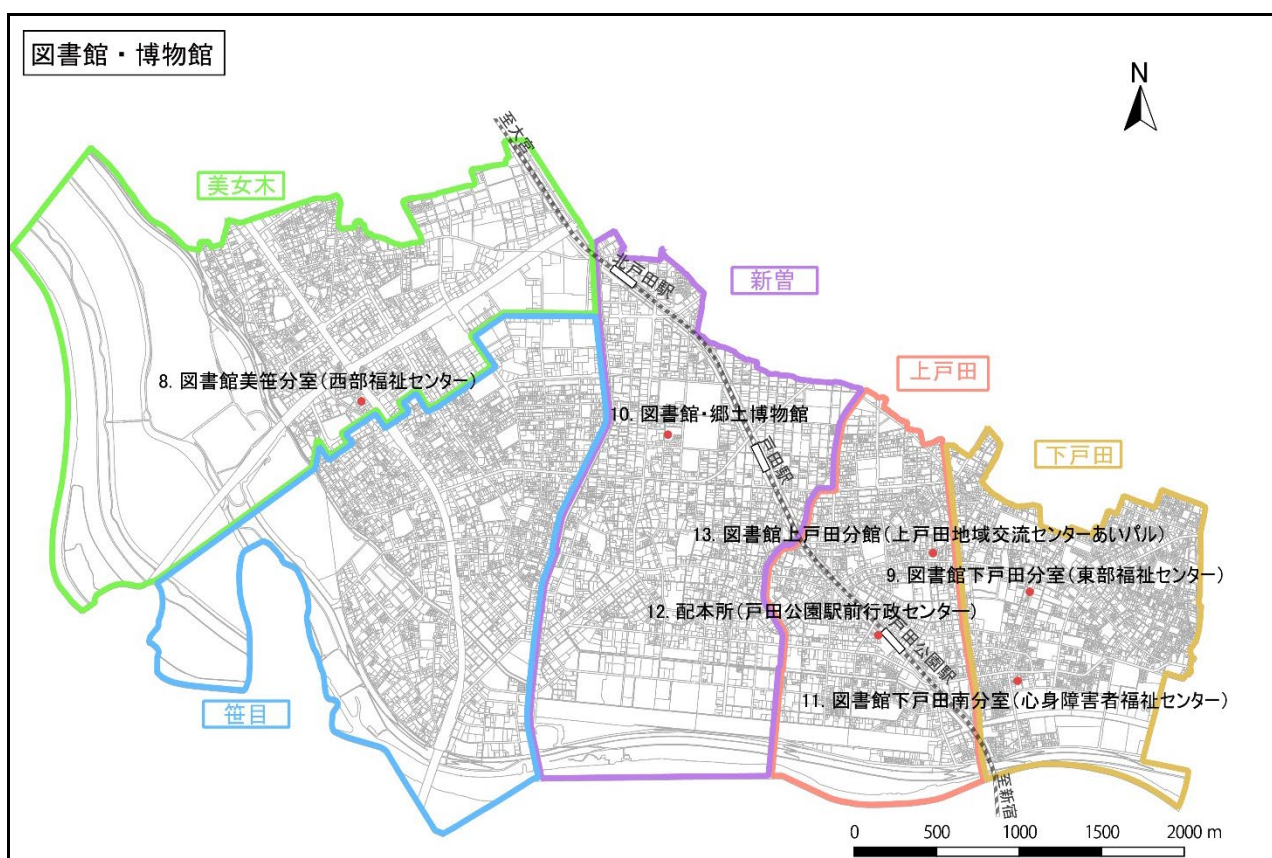
#### ■図書館

図書館法に基づき、市民の教育や文化の振興を目的とした生涯学習の拠点として図書館を6施設（本館1施設、分館1施設、分室3施設、配本所1施設）設置している。

#### ■博物館

博物館法に基づき、市の歴史・民俗等の関係資料を収集保存・調査研究・展示公開することを目的に、郷土博物館を設置している。

【施設配置図】



② 施設の課題

■ 老朽化対応

- 施設規模が比較的大きく利用者も多い図書館・郷土博物館（複合施設）の老朽化に伴う、安全性の確保や効率的な施設の維持・更新。

■ 管理運営効率化

- 図書館・郷土博物館の人件費等の年間維持管理・運営費が比較的多く要していることを踏まえた、効率的な施設の管理運営。

■ 利用改善

- 近年減少傾向にある図書館（分館・分室・配本所含む）、郷土博物館の利用促進。
- 図書館・郷土博物館の貸室の有効活用。

③ 施設類型別再編方針

- 図書館・郷土博物館の将来的な更新時期を見据え、より幅広い市民が学習、情報交流、憩いの場として活用できるよう機能の強化を図る。
- 今後も長寿命化に向けて計画的な保全を実施する。
- 図書館・郷土博物館、図書館分館、図書館分室は、指定管理者制度の導入を検討する。  
→ 令和2年度から指定管理者制度を導入



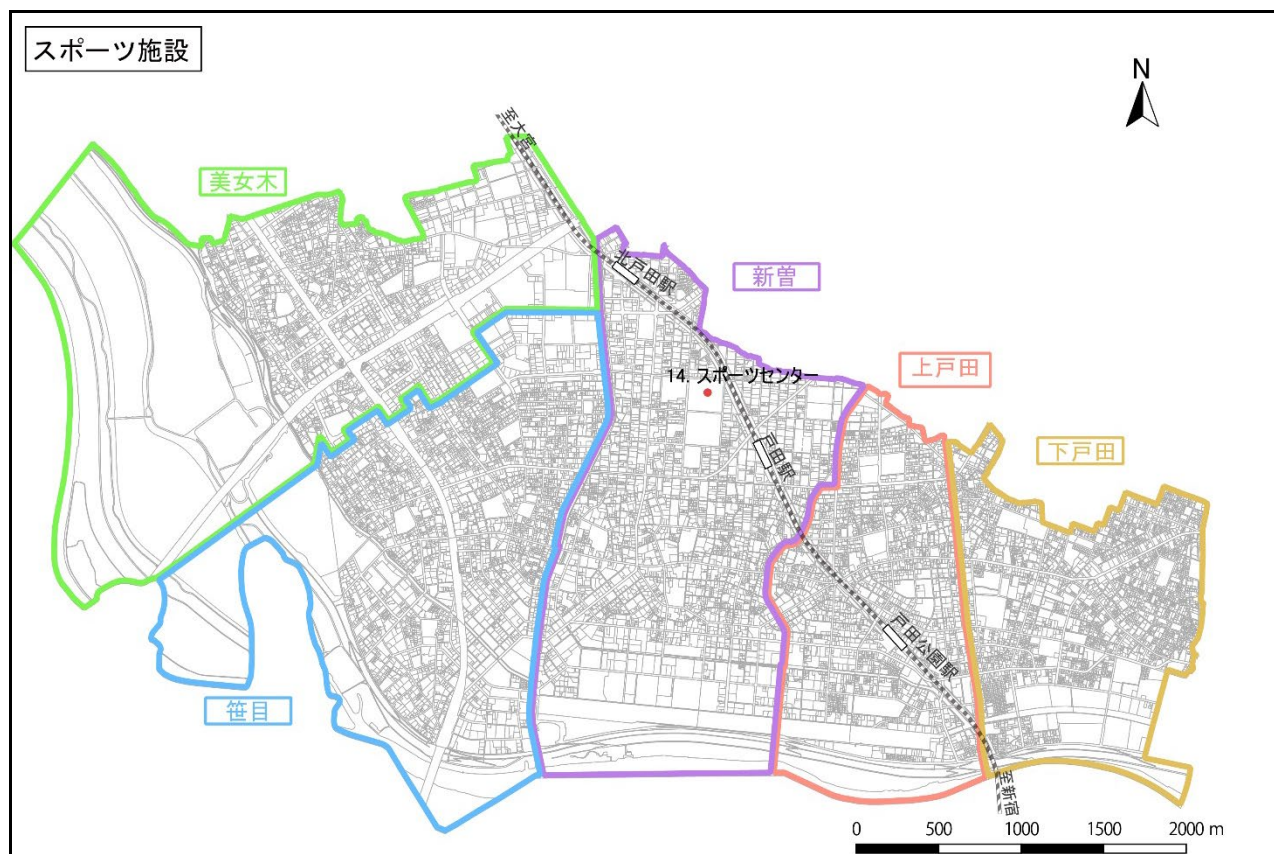
### (3) スポーツ施設

#### ① 施設概要

No.	施設名	地区	整備年月	敷地面積	延床面積	運営方法等
14	スポーツセンター	新曽	S55.7	24,398 (仮換地)	14,157	指定管理

市民のスポーツ振興や健康増進及びスポーツ・レクリエーション活動の推進のため、市民のスポーツ活動拠点施設としてスポーツセンターを設置している。

【施設配置図】



② 施設の課題

■ 老朽化対応

- 市民のスポーツ活動の拠点施設であるスポーツセンターの老朽化に伴う、安全性の確保と、施設規模が大きいことを踏まえた、施設の効率的な維持・更新。

■ 管理運営効率化

- スポーツセンターにおける指定管理料や受益者負担の見直し等を考慮した効率的な施設の管理運営。

③ 施設類型別再編方針

- PFI 等の民間活用による再編、サービス拡充及び維持管理・運営の効率化について検討する。
- 区画整理の進捗状況に合わせて、施設配置の見直しなど、有効活用の方策を検討する。
- 指定管理者制度に基づいた業務の進捗管理や指定管理料を見直し、維持管理・運営の効率化を図る。
- 施設使用料の見直しなど、受益者負担の適正化の推進を図る。

## (4) 保養施設

### ① 施設概要

No.	施設名	地区	整備年月	敷地面積	延床面積	運営方法等
15	保養所(白田の湯) <R4 廃止>	市外	H5.12	1,572 (借地)	2,089	指定管理

保養所（白田の湯）は、市民等の保養を目的として、静岡県賀茂郡伊豆町に設置されている。

※保養施設は市外に設置しているため、施設配置図を省略

### ② 施設の課題

#### ■管理運営効率化

- 保養所（白田の湯）における指定管理料や受益者負担の見直し等を考慮した効率的な施設の管理運営。

#### ■利用改善

- 保養所（白田の湯）の利用者数が若干減少傾向であることを踏まえた、利用促進による施設の有効活用。

### ③ 施設類型別再編方針

- 他自治体との共同運営や補助制度への切り替えなどによる民間売却の可能性について検討する。
- 指定管理者制度に基づいた業務の進捗管理や指定管理料を見直し、維持管理・運営の効率化を図る。
- 施設使用料の見直しなど、受益者負担の適正化の推進を図る。  
→ 令和4年度に用途廃止、令和5年度に施設を除却

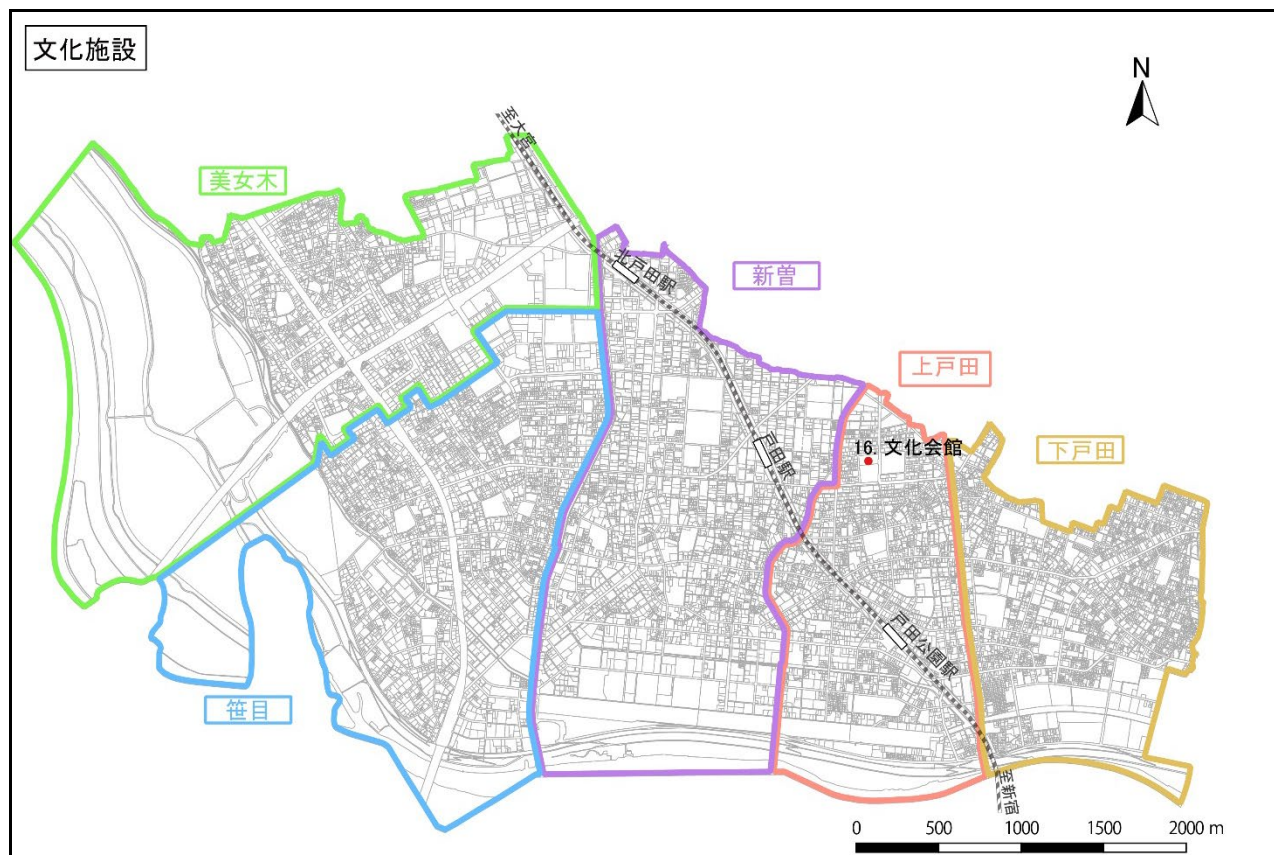
## (5) 文化施設

### ① 施設概要

No.	施設名	地区	整備年月	敷地面積	延床面積	運営方法等
16	文化会館	上戸田	S55.11	6,030	10,950	指定管理

文化、レクリエーション活動の振興や福祉の増進のための市民活動の拠点施設として文化会館を設置している。

【施設配置図】





② 施設の課題

■ 老朽化対応

- 市民の文化活動の拠点施設である文化会館の老朽化に伴う、安全性の確保と、施設規模が大きいことを踏まえた、施設の効率的な維持・更新。

■ 管理運営効率化

- 文化会館における指定管理料や受益者負担の見直し等を考慮した効率的な施設の管理運営。

③ 施設類型別再編方針

- 他自治体との共同運営や民営化の可能性について検討する。
- 今後も長寿命化に向けて適切な保全を実施する。
- 指定管理者制度に基づいた業務の進捗管理や指定管理料を見直し、維持管理・運営の効率化を図る。
- 施設使用料の見直しなど、受益者負担の適正化の推進を図る。

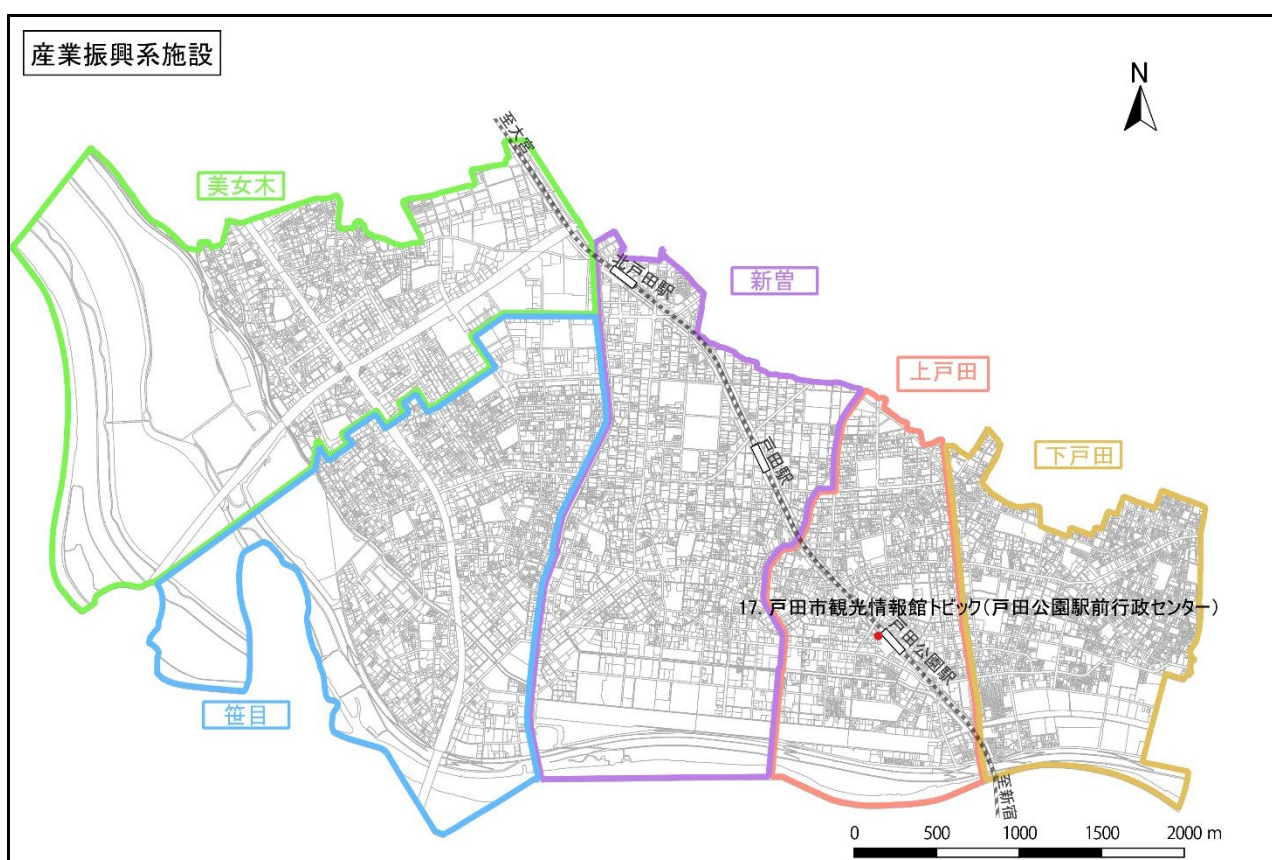
(6) 産業振興系施設

① 施設概要

No.	施設名	地区	整備年月	敷地面積	延床面積	運営方法等
17	戸田市観光情報館トピック 《戸田公園駅前行政センター内》	上戸田	H22.3	《277》	130	直営

商業・工業・観光等の市内産業情報を収集し、市民や企業に情報発信することで、市内産業の活性化を図ることを目的とした戸田市観光情報館トピック（ビジネスインフォメーションコーナー）を、戸田公園駅前行政センター内に設置している。

【施設配置図】



② 施設の課題

■管理運営効率化

- 年間コストにおいて、人件費、委託費が大部分を占めることを踏まえた管理運営の効率化。

■利用改善

- 駅前の立地特性であることや、戸田公園駅前行政センター（ビジネスインフォメーションコーナー）の稼働率が比較的低いことを踏まえた、戸田公園駅前行政センター（ビジネスインフォメーションコーナー）の利用促進。

③ 施設類型別再編方針

- サービスの提供手法について検討し、施設規模の見直しを図る。
- 観光情報の発信などインフォメーションサービスの拡大・充実を図る。
- 引き続き、適切な保全を行っていく。
- 業務委託内容の見直しをすることにより、維持管理・運営の効率化を図る。

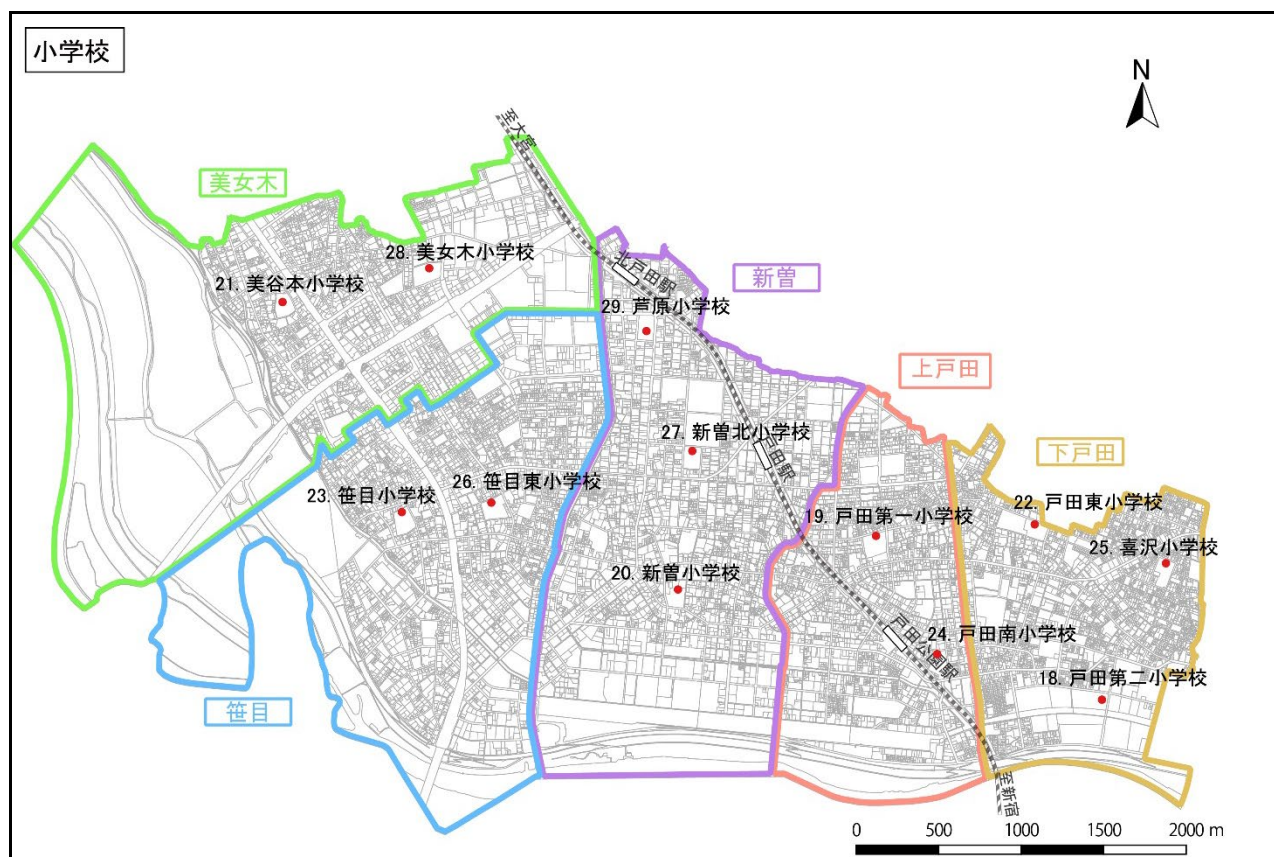
## (7) 小学校

### ① 施設概要

No.	施設名	地区	整備年月	敷地面積	延床面積	運営方法等
18	戸田第二小学校	下戸田	S33.3	23,147	7,982	直営
19	戸田第一小学校	上戸田	S34.9	17,575	6,941	直営
20	新曽小学校	新曽	S34.9	15,060	5,707	直営
21	美谷本小学校	美女木	S37.7	13,644	4,495	直営
22	戸田東小学校	下戸田	S39.3	9,907	5,319	直営
23	笹目小学校	笹目	S40.6	15,882	5,241	直営
24	戸田南小学校	上戸田	S44.3	12,936	6,700	直営
25	喜沢小学校	下戸田	S44.2	14,068	5,435	直営
26	笹目東小学校	笹目	S48.3	17,111	5,540	直営
27	新曽北小学校	新曽	S48.3	13,116 (仮換地)	6,032	直営
28	美女木小学校	美女木	S55.2	17,611	5,217	直営
29	芦原小学校	新曽	H16.12	14,852 (仮換地)	9,651	直営

学校教育法に基づき、児童に義務教育としての普通教育を実施するため、小学校を 12 校設置している。

【施設配置図】





## ② 施設の課題

### ■ 老朽化対応

- 築後 40 年以上を経過する小学校（芦原小学校を除く 11 施設）の老朽化に伴う、安全性の確保や施設の効率的な維持・更新。

### ■ 管理運営効率化

- 施設の維持管理費や光熱水費等の占める割合が大きく、施設規模や施設数が多いことから、維持管理方法や改修の効率化による管理運営コストの縮減。

## ③ 施設類型別再編方針

- 学校の更新の際には、児童・生徒数などの諸条件を踏まえ、適切な規模の更新について検討する。
- 学校の更新の際には、地域コミュニティ活動の拠点としての活用を検討する。
- 今後も計画的な保全を実施する。
- 学校の更新の際には、PPP 等の民間活力の導入による更新整備・維持管理の効率化を検討する。

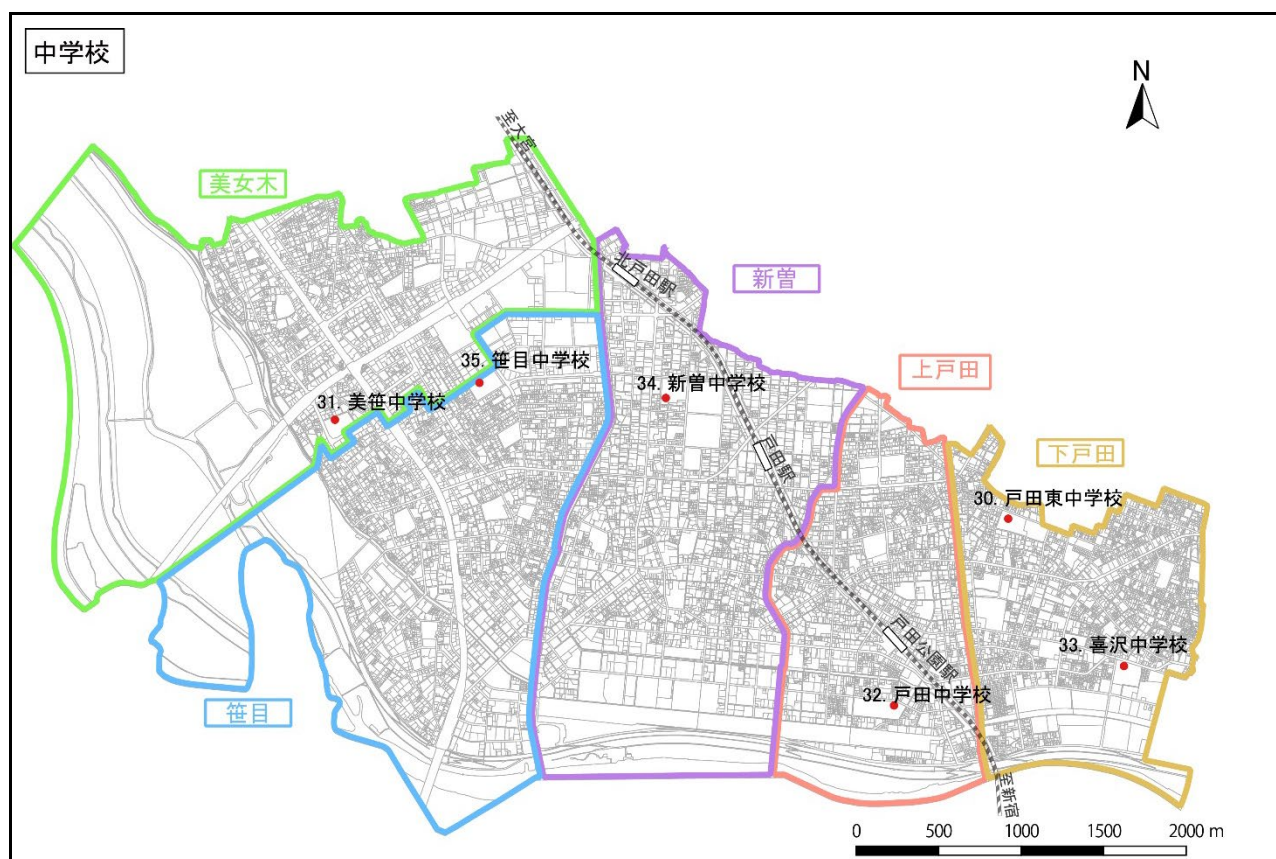
## (8) 中学校

### ① 施設概要

No.	施設名	地区	整備年月	敷地面積	延床面積	運営方法等
30	戸田東中学校	下戸田	S36.5	18,452	6,823	直営
31	美笹中学校	美女木	S38.8	18,047	7,243	直営
32	戸田中学校	上戸田	S44.8	31,873	7,978	直営
33	喜沢中学校	下戸田	S50.7	21,813	6,759	直営
34	新曽中学校	新曽	S53.8	23,071 (仮換地)	8,307	直営
35	笹目中学校	笹目	S54.4	20,771	6,926	直営

学校教育法に基づき、児童に義務教育としての普通教育を実施するため、中学校を6校設置している。

【施設配置図】



② 施設の課題

■ 老朽化対応

- 築後40年以上を経過する中学校（6施設）の老朽化に伴う、安全性の確保や施設の効率的な維持・更新。

■ 管理運営効率化

- 施設の維持管理費や光熱水費等の占める割合が大きく、施設規模や施設数が多いことから、維持管理方法や改修の効率化による管理運営コストの縮減。

③ 施設類型別再編方針

- 学校の更新の際には、児童・生徒数などの諸条件を踏まえ、適切な規模の更新について検討する。
- 学校の更新の際には、地域コミュニティ活動の拠点としての活用を検討する。
- 今後も計画的な保全を実施する。
- 学校の更新の際には、PPP等の民間活力の導入による更新整備・維持管理の効率化を検討する。

## (9) 教育関連施設

### ① 施設概要

No.	施設名	地区	整備年月	敷地面積	延床面積	運営方法等
36	少年自然の家 <R3 廃止>	市外	S49.9	18,496	2,096	指定管理
37	教育センター	上戸田	H11.3	545	920	直営
38	学校給食センター	新曽	H23.9	3,636	2,502	直営

#### ■少年自然の家

少年自然の家は、自然環境の中で心身ともに健全な青少年の育成を図ることを目的に長野県諏訪郡富士見町に設置されており、小中学校の行事や青少年団体の合宿研修等に利用されている。

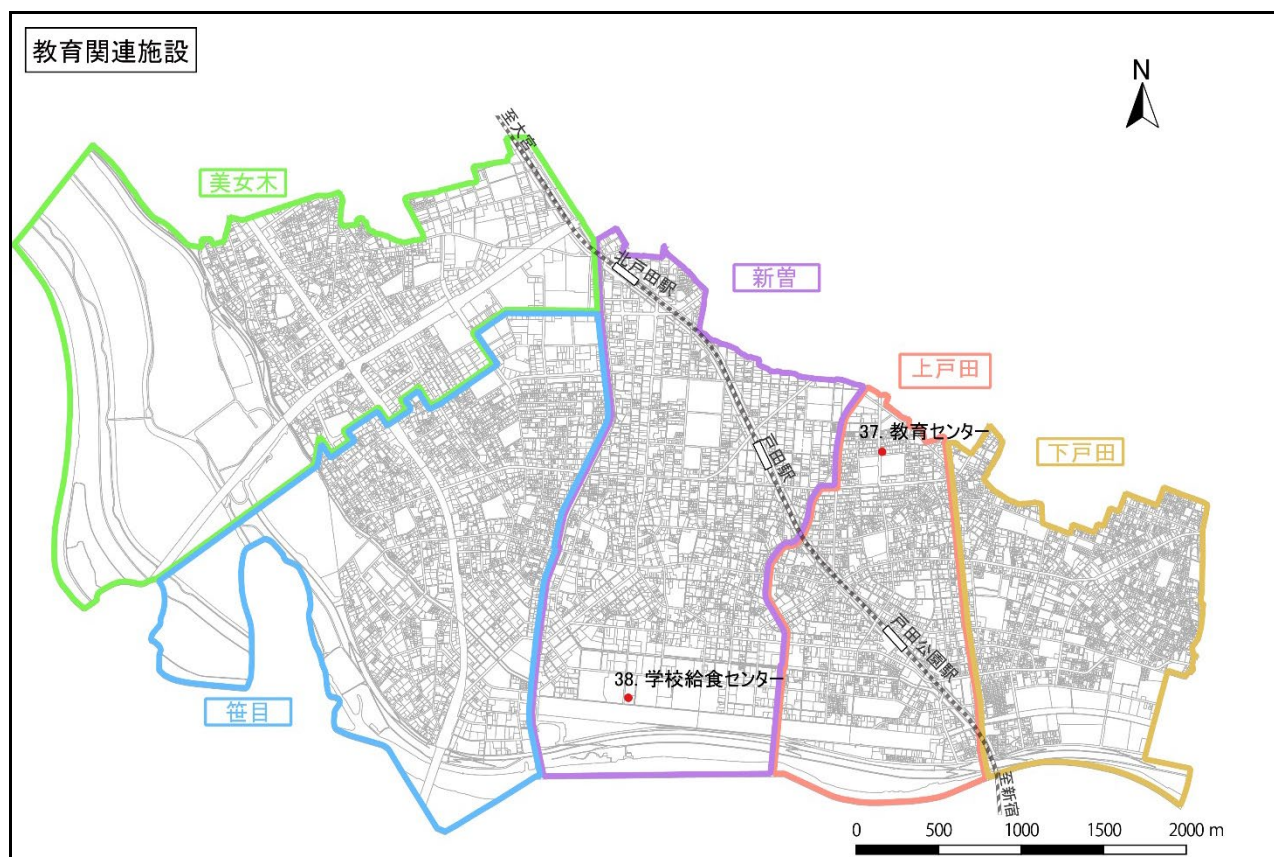
#### ■教育センター

教育センターは、教育の充実を図ることを目的に設置しており、学校教育の課題研究や教職員の研修の推進及び教育相談活動の充実、生涯学習等の機会の提供を行っている。

#### ■学校給食センター

学校給食センターは、学校給食法に基づく学校給食の実施に関して、経済的負担の軽減及び合理化を図ることを目的に設置しており、学校給食の調理及び運搬を行っている。

【施設配置図】



※少年自然の家は、市外に立地（長野県諏訪郡富士見町）。



② 施設の課題

■ 老朽化対応

- ・ 老朽化の進む少年自然の家の安全性確保と、効率的な維持・更新。

■ 管理運営効率化

- ・ 使用料収入等が年間コストに対して低い割合であることや、学校給食センターにおける人件費、及び少年自然の家における指定管理料が運営コストの大部分を占めることを踏まえた、管理運営の効率化。

(指定管理料の見直し等の民間活用や、受益者負担の見直し等)

③ 施設類型別再編方針

- 少年自然の家は、他自治体との共同運営や補助制度への切り替えなどによる民間売却の可能性について検討する。
- 少年自然の家は、将来的な児童・生徒の推移や施設の教育的位置づけ等を考慮の上、指定管理者制度に基づいた業務の進捗管理や指定管理料を見直し、維持管理・運営の効率化を図る。加えて、施設使用料を見直し、受益者負担の適正化の推進を図る。  
→ 令和3年度に用途廃止、民間売却
- 教育センター及び学校給食センターは、長寿命化に向けて適切な保全を実施する。
- 教育センターは、貸室の利用形態の見直しや施設使用料の見直しを検討する。
- 学校給食センターは、計画的な業務の委託化など、維持管理・運営の効率化を図る。

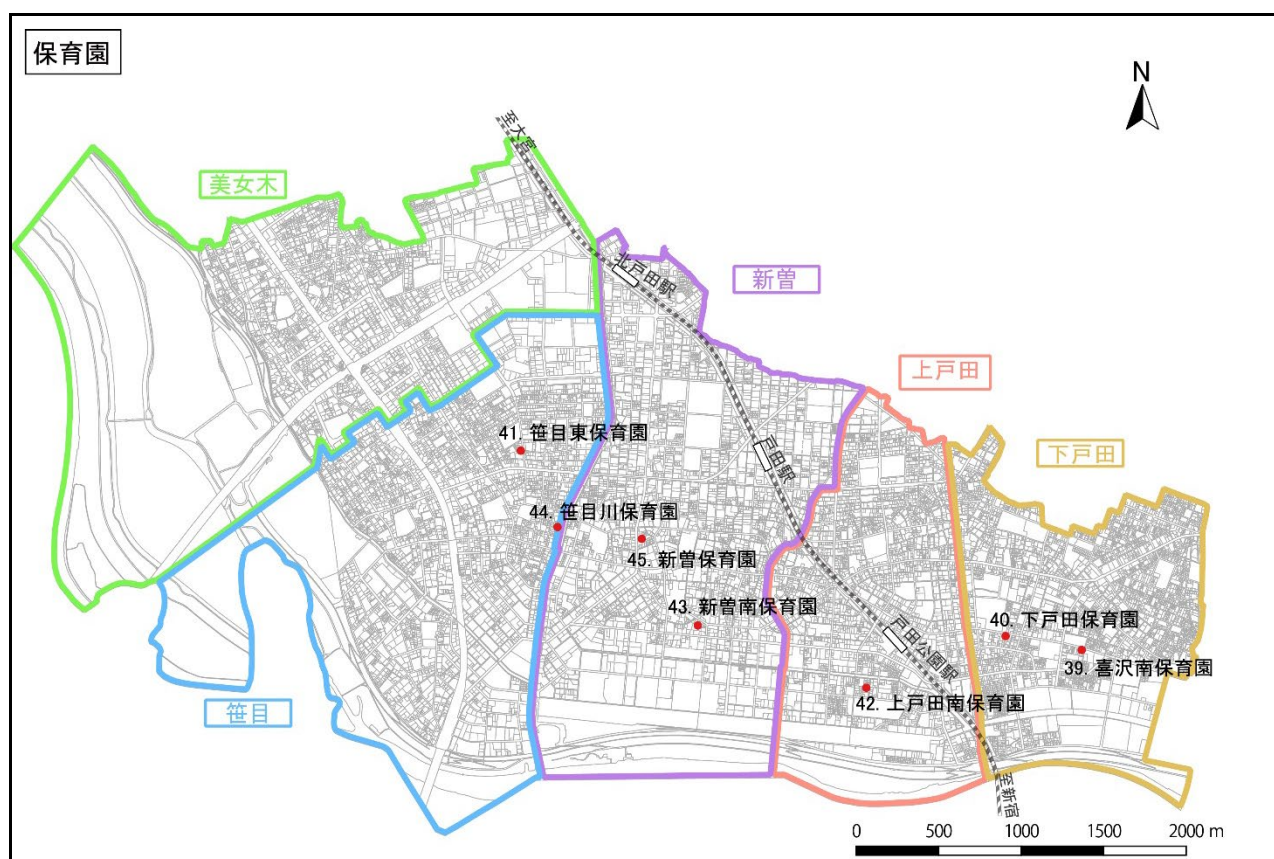
## (10) 保育園

### ① 施設概要

No.	施設名	地区	整備年月	敷地面積	延床面積	運営方法等
39	喜沢南保育園	下戸田	S47.2	2,544	734	直営
40	下戸田保育園	下戸田	S48.3	1,322	494	直営
41	笹目東保育園	笹目	S48.3	1,297	494	直営
42	上戸田南保育園	上戸田	S49.8	1,830	630	直営
43	新曽南保育園	新曽	S54.3	1,895	622	直営
44	笹目川保育園	笹目	H11.3	1,477	1,327	直営
45	新曽保育園	新曽	H15.2	2,312	1,001	直営

児童福祉法に基づく児童福祉施設として、保護者の委託を受けて乳児・幼児を保育することを目的に保育園を7園設置している。

【施設配置図】



② 施設の課題

■ 老朽化対応

- 築後40年以上を経過する保育園（5施設）の老朽化に伴う、安全性の確保や施設の効率的な維持・更新。

■ 管理運営効率化

- 保育園（直営）は、人件費がコストの大部分を占めることや、保育料収入等が年間コストの2割前後であることを踏まえた、管理運営の効率化。  
(民営保育園の運営状況を踏まえた民間活用や受益者負担の見直し等)

③ 施設類型別再編方針

- 児童数の動態等の社会情勢を踏まえ、建物の寿命を迎える保育園は、計画的に民間移管を推進する。
- 計画的に内装、外部について改修を行っていく。

## (11) 児童施設

### ① 施設概要

No.	施設名	地区	整備年月	敷地面積	延床面積	運営方法等
46	児童センタープリムローズ	笹目	H4.9	3,493	2,917	指定管理
47	子育て広場 《戸田公園駅前行政センター内》	上戸田	H22.3	《277》	151	直営
48	児童センターこどもの国	上戸田	H27.1	10,629	4,519	指定管理

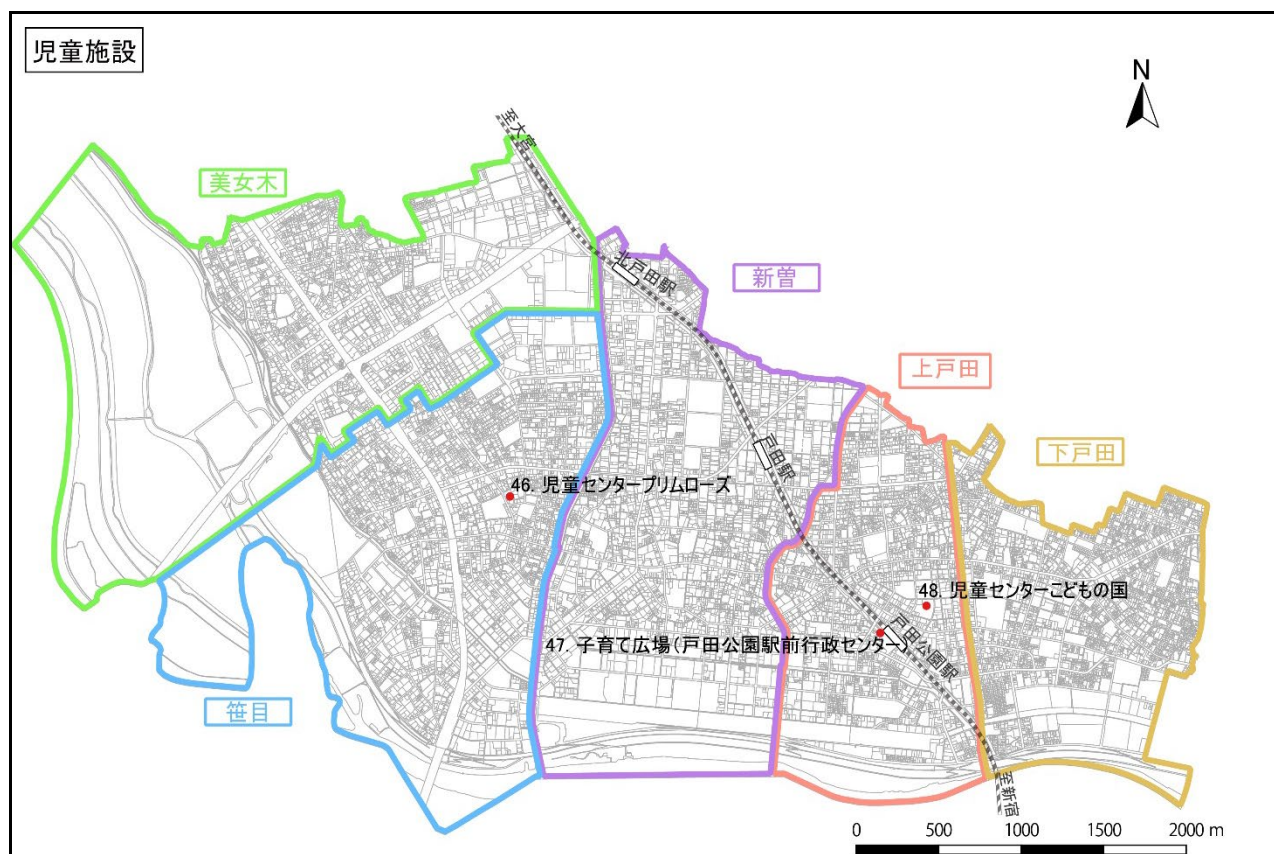
#### ■児童センター

児童センター（プリムローズ、こどもの国）は、児童福祉法に基づき、児童に健全な遊びを与え、その健康を増進し、情操を豊かにすることを目的に市内に2施設設置している。

#### ■子育て広場

子育て広場は、乳幼児とその親を対象に、交流や育児相談、一時預かりなど安心して子育てができる環境を整備することを目的として、戸田公園駅前行政センター内に設置している。

【施設配置図】





② 施設の課題

■管理運営効率化

- 使用料収入等が年間コストに対して低い割合であることや、児童センタープリムローズにおける指定管理料、戸田公園駅前行政センター（子育て広場）及び児童センターこども国における人件費がコストの大部分を占めることを踏まえた、管理運営の効率化。（指定管理料の見直し等の民間活用や受益者負担の見直し等）

③ 施設類型別再編方針

- 児童センターは、長寿命化に向けて適切な保全を実施する。
- 子育て広場は引き続き、適切な保全を行っていく。
- 児童センタープリムローズは、指定管理者制度に基づいた業務の進捗管理や指定管理料の見直しなど、維持管理・運営の効率化を図る。
- 戸田公園駅前行政センター（子育て広場）は、質の高いサービスを提供しながら、費用対効果等を検証し、維持管理・運営の効率化を図る。
- 施設使用料の見直しなど、受益者負担の適正化の推進を図る。

《※参考》

学童保育室は、今後、補助制度による民設民営でのサービス提供を推進する。また、既存の直営施設については、指定管理者による管理運営について検討していく。

**(12) 高齢者福祉・保健施設****① 施設概要**

No.	施設名	地区	整備年月	敷地面積	延床面積	運営方法等
49	市民医療センター(A棟・B棟1階)	美女木	H26.1	3,326	2,900	直営
50	心身障害者福祉センター	下戸田	S61.3	3,428	2,539	指定管理
51	介護老人保健施設(B棟2~4階・C棟)	美女木	H6.12	2,572	6,013	直営 → 指定管理
52	健康福祉の杜	新曽	H9.3	7,877(仮換地)	7,870	指定管理
53	福祉保健センター	新曽	H23.3	5,937(仮換地)	3,082	直営

**■市民医療センター**

市民医療センターは、市内の公的医療機関として設置している。

**■心身障害者福祉センター**

心身障害者福祉センターは、障害者に関する施設として、障害者の能力向上などのための訓練や就労機会などを提供することを目的に設置している。

**■介護老人保健施設**

介護老人保健施設は、高齢者等の要介護者への長期・短期入所療養介護サービス及び通所リハビリテーションサービス等を提供する施設として設置している。

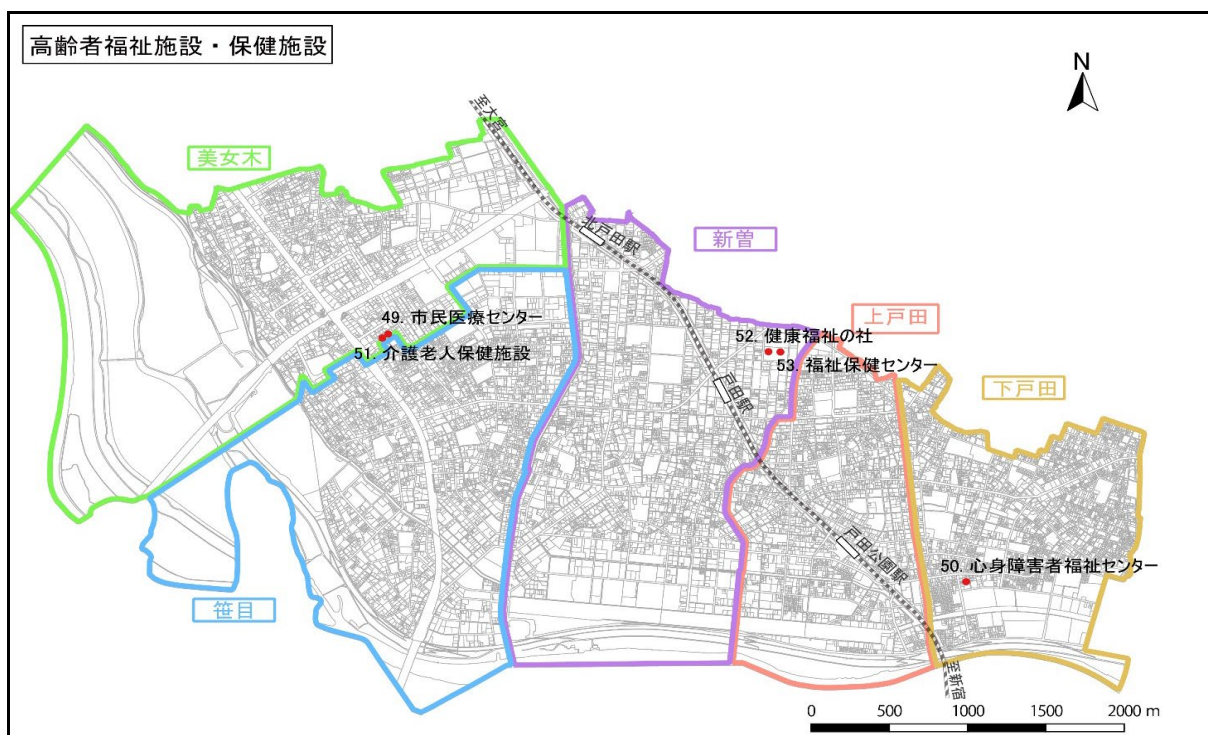
**■健康福祉の杜**

健康福祉の杜は、地域高齢者への特別養護老人ホーム等を提供する施設として設置している。

**■福祉保健センター**

福祉保健センターは、母子保健事業、成人保健事業等、市民の健康づくりと福祉の向上を図ることを目的として設置している。

【施設配置図】



② 施設の課題

■ 管理運営効率化

- 介護老人保健施設等の比較的高コストの施設における管理運営の効率化。

■ 利用改善

- 貸室を提供している福祉保健センター、障害者福祉会館（心身障害者福祉センター）の貸室の利用促進。

③ 施設類型別再編方針

- 施設用途の多機能化等、施設のあり方について検討するとともに、市場性等を踏まえ、運営主体の見直しについても併せて検討する。
- 長寿命化に向けて適切な保全を実施していく。
- 直営施設の福祉保健センター、介護老人保健施設、市民医療センターは、段階的な業務の委託化や指定管理者制度の導入を検討する。
  - 介護老人保健施設は、平成30年度から指定管理者制度を導入
- 福祉保健センターは貸室等の利用対象者範囲及び減免団体等を見直し、また、市民交流スペースの活性化により施設の利用促進を図る。

(13) 庁舎等

① 施設概要

No.	施設名	地区	整備年月	敷地面積	延床面積	運営方法等
54	本庁舎	上戸田	S45.10	18,638	16,110	直営
55	消防署西部分署	笹目	S46.8	1,556	694	直営
56	消防署東部分署	下戸田	S48.7	2,139	951	直営
57	消防本部庁舎	新曽	H2.9	1,529	3,652	直営
58	新曽南庁舎	新曽	H4.9	4,370	2,911	直営
59	出張所《戸田公園駅前行政センター内》	上戸田	H22.3	277	151	直営
60	美笹支所《西部福祉センター内》	美女木	S47.3	《3,021》	61	直営
61	東部連絡所《東部福祉センター内》	下戸田	S49.3	《2,488》	(専有面積なし)	直営

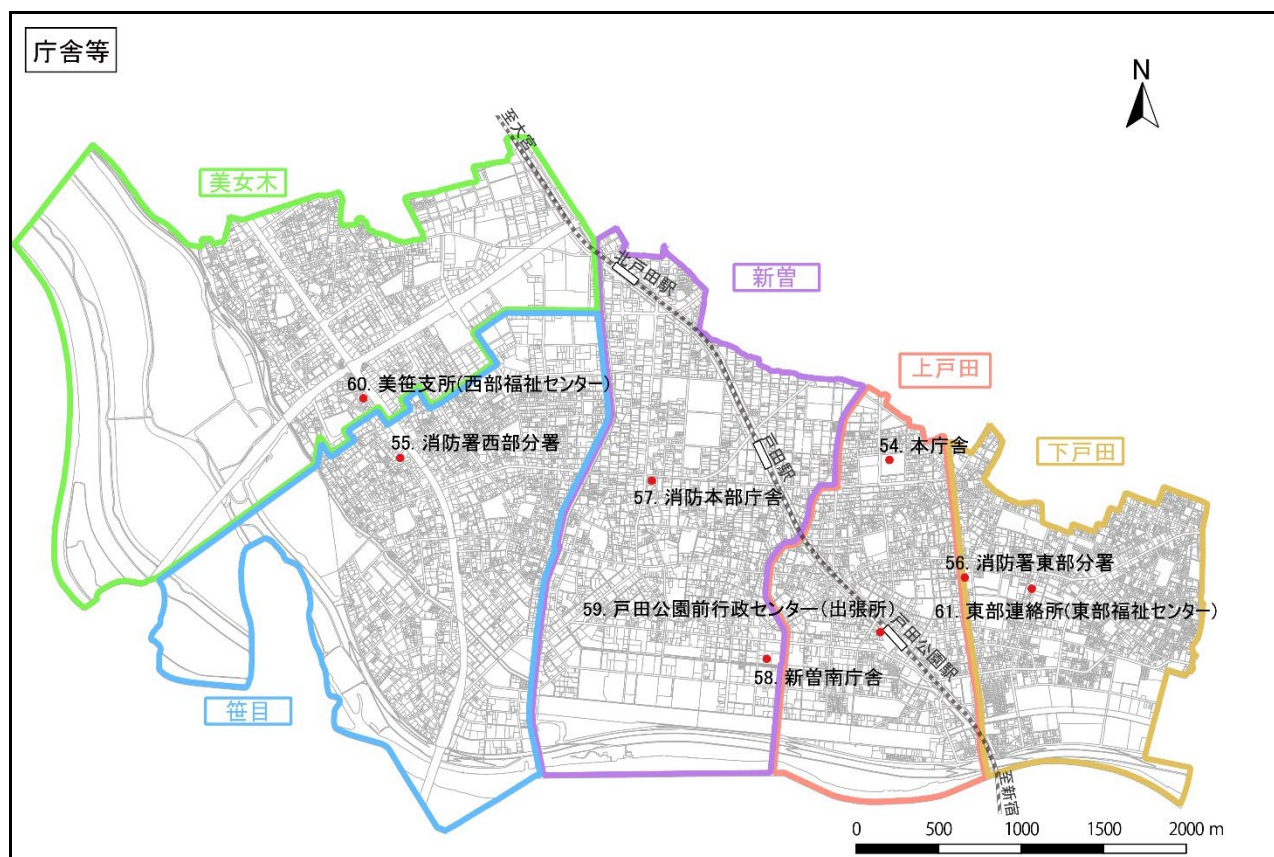
■ 庁舎

行政機能の拠点施設として、市役所本庁舎のほか、分庁舎として新曽南庁舎、戸田公園駅前行政センター内に出張所、美笹支所及び東部連絡所を設置している。

■ 消防

消防業務の拠点施設として、消防組織法に基づく消防本部のほか、分署として消防署東部分署及び消防署西部分署を設置している。

【施設配置図】



② 施設の課題

■ 老朽化対応

- 本庁舎及び消防署は、防災上重要な施設であることも踏まえ、築後 40 年以上を経過する本庁舎、消防署分署（2 施設）の老朽化に伴う、安全性の確保や施設の効率的な維持・更新。

■ 管理運営効率化

- 施設規模の大きい本庁舎、消防本部庁舎では、維持管理費の占める割合が比較的高いことから、維持管理方法や改修の効率化による管理運営コストの縮減。

③ 施設類型別再編方針

- 施設用途の多機能化等、施設のあり方について検討する。
- 更新の際には、防災機能を強化するとともに、複合化や PPP 等の民間活力の導入による効率化を検討する。
- 引き続き長寿命化に向けて適切な保全を実施する。  
敷地・建物の利用可能スペースの民間貸付けを検討し、維持管理・運営の効率化に併せて施設サービスの向上を図る。



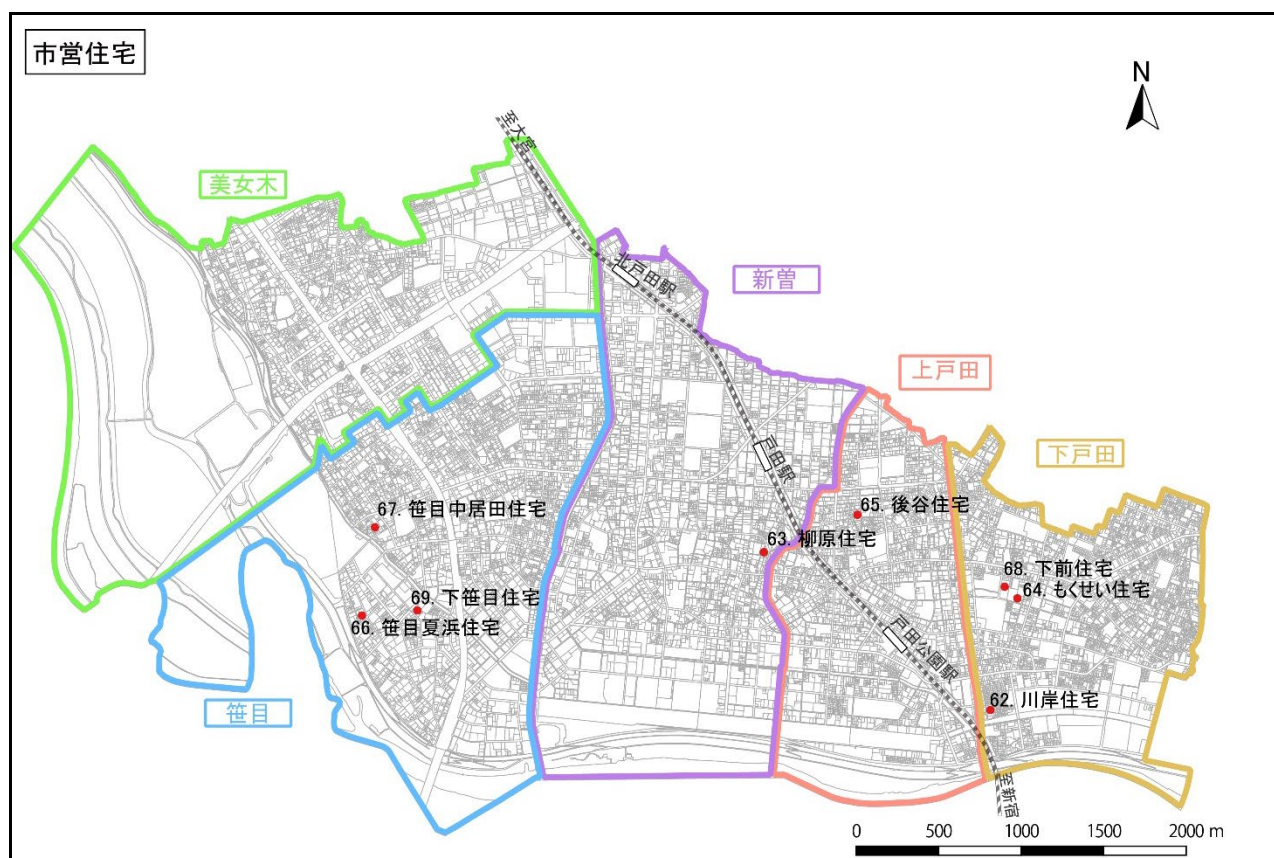
(14) 市営住宅

① 施設概要

No.	施設名	地区	整備年月	敷地面積	延床面積	運営方法等
62	川岸住宅	下戸田	S46.3	1,701	916	直営
63	柳原住宅	新曽	S47.3	1,134	1,430	直営
64	もくせい住宅	下戸田	S53.3	811	905	直営
65	後谷住宅	上戸田	S54.3	1,562	1,260	直営
66	笹目夏浜住宅	笹目	S62.8	1,407	1,586	直営
67	笹目中居田住宅	笹目	H8.1	1,002	1,496	直営
68	下前住宅	下戸田	H13.1	2,700	2,722	直営
69	下笹目住宅	笹目	H21.4	2,054	3,411	直営

公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低所得者に対して、安価な家賃で住宅を提供することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に、市営住宅を8施設設置している。

【施設配置図】



② 施設の課題

■ 老朽化対応

- 築後40年以上を経過する市営住宅（4施設）の老朽化に伴う、安全性の確保や施設の効率的な維持・更新。

■ 管理運営効率化

- 下笹目住宅、下前住宅等、施設規模が大きく、比較的築年数の新しい施設を多く抱えていることを踏まえた、長期的な視点での施設の維持・更新の効率化。

③ 施設類型別再編方針

- 市営住宅の需要（低所得者等の動向）を見据え、老朽化により更新時期を迎えた建物を家賃補助制度に切り替える等により、新たな住宅政策によるサービスの効率化を検討する。
- 今後も計画的に順次改修を行っていく。

# 第4章 方針の推進に向けて

## 1. 方針の実施に向けて

### (1) 個別施設評価の実施

今後、公共施設マネジメントを推進していくにあたり、財政負担の軽減及び平準化を図るための長寿命化を行いつつも、市民ニーズや地域の状況、社会情勢等に対応していく必要がある。「再編」「保全」「財源確保」を一体的に推進し、施設の「安全性の確保」「財政負担の軽減」「行政需要への適合」が図られた施設づくりを推進していく。

そのために、本方針に基づく実行計画として、公共施設マネジメントアクションプラン及び施設評価に基づき個別事業の実施及び進捗管理をしていく。具体的には、施設の状況について、常に現状把握に努めながら、「個別施設評価」として、5年に1度、定量的かつ定性的な評価を行うこととする。施設寿命が到来する前の段階で、公共施設の方向性についての定期的な検討を重ねた上で、個別事業を実施していく。

### 個別施設評価・アクションプランによる再編検討スキーム

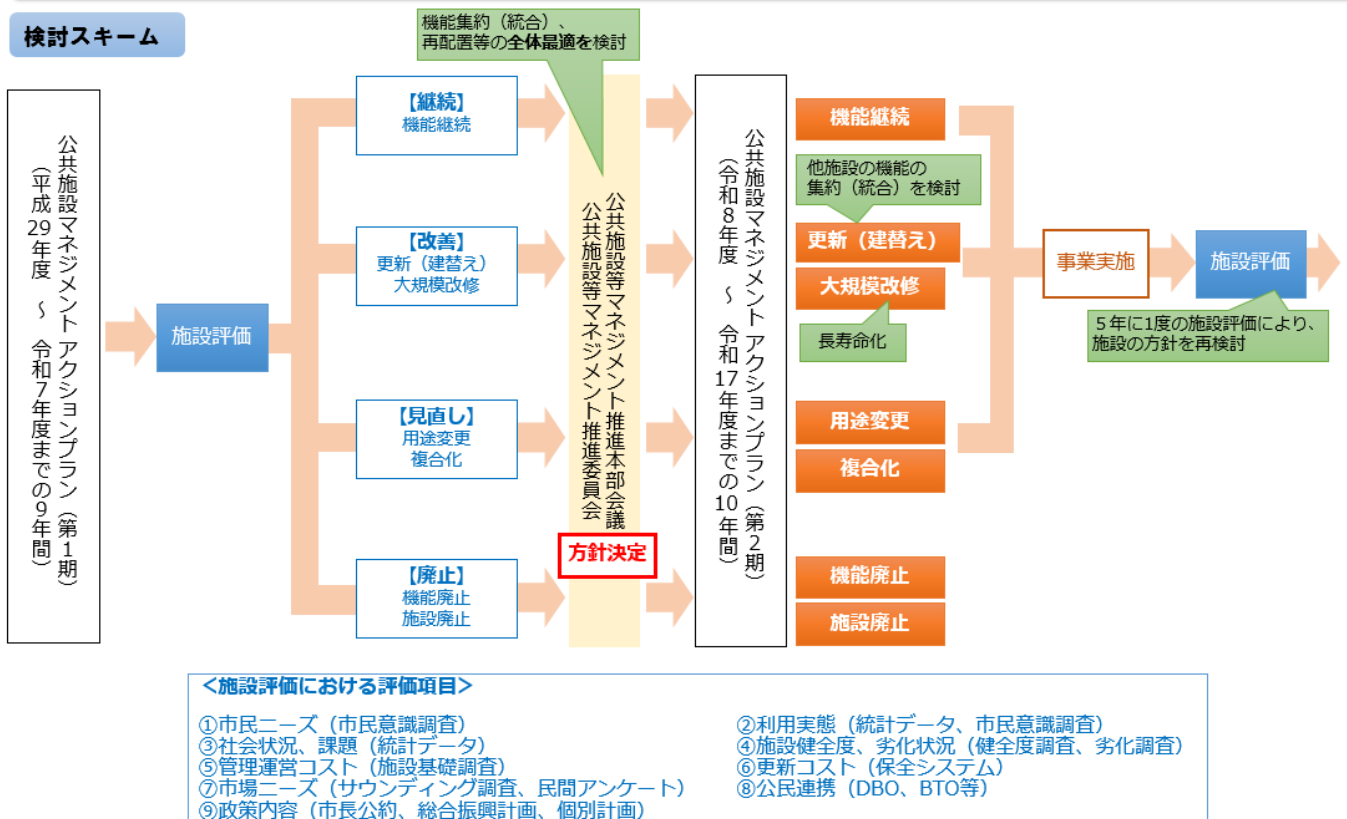


図 4-1 個別施設評価の評価スキーム

## 1) 現状把握

個別施設ごとに、利用状況、維持管理コスト、老朽化状況及び施設健全度などを常に収集・把握し、施設データの更新・蓄積を行うことで、コスト削減額や利用状況の改善など、公共施設再編方針の進捗状況の確認を行う。

また、市民ニーズや社会状況等の公共施設を取り巻く環境についても把握に努め、個別事業を実施する際の基礎データとして活用する。

## 2) 施設評価

### ① 評価方法

【1次評価】施設所管部門で施設カルテを作成し、利用状況、維持管理コスト、老朽化状況及び施設健全度といった定量的な視点で評価を行う。

【2次評価】1次評価結果を基に、本方針で施設類型ごとに示す方向性を踏まえ、市域内の配置状況や配置の経緯、市民ニーズや社会状況等の要素を加えた評価を行う。

【総合評価】2次評価結果を基に、施設所管課とファシリティマネジメント担当部門との協議により評価を行う。

### ② 評価結果

総合評価結果については、「継続」「改善」「見直し」「廃止」の4区分とし、結果に応じて、以下の方向性で検討していくこととし、推進体制に諮っていく。

## 公共施設再編検討の新たなスキーム —施設評価方法—

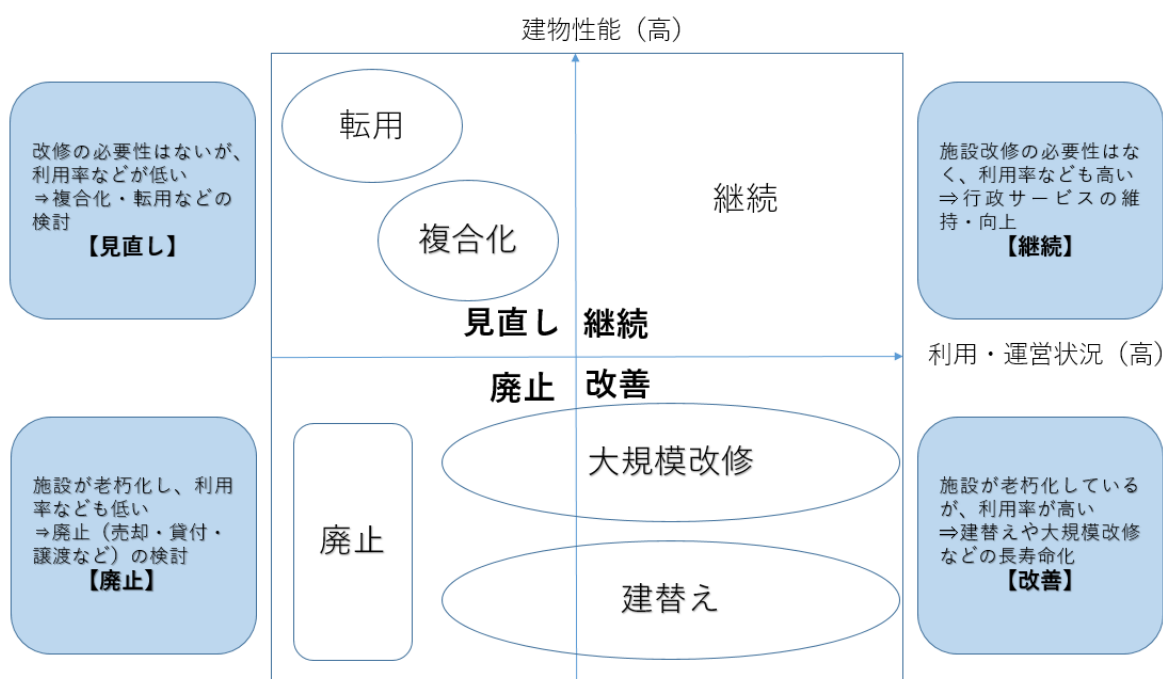


図 4-2 個別施設評価の評価方法

表 4-1 2次評価方法

＜事前協議の際の確認・検討項目（例）＞	
◇	公共施設再編方針及び公共施設マネジメントアクションプランとの整合性
➤	「基本方針」との整合性
➤	「施設類型別再編方針」との整合性
➤	「公共施設マネジメントアクションプラン」との整合性
◇	事業の必要性
➤	上位計画等との位置づけ（総合振興計画、市条例等）
➤	法的位置づけ（法律上の設置義務等）
➤	施設の立地、利用状況
➤	施設のニーズ、充足状況
◇	施設の機能・規模
➤	導入機能の状況（複合化に伴う機能連携等）
➤	導入規模の状況（施設ボリュームの削減等）
◇	事業性（コスト縮減や効率化の取組）
➤	事業主体・役割分担（PPP/PFI等の民活手法導入の可能性等）
➤	コスト・使用料収入の状況
➤	期待される効果（費用対効果、定性的効果、税収増等）
➤	事業上の留意点（公共側のリスク負担等）

## (2) 個別施設評価に基づく取組

「継続」「改善」「見直し」「廃止」といった評価結果に基づき、個々の施設の中長期的な個別施設計画を策定し、計画に従った取組を実行していく。

市民サービスに大きな影響を与える取組を実行するに当たっては、市民に与える影響を多角的に検討するとともに、市民意見等の反映に努める。

また、各個別事業の推進に当たっては、次の点を考慮していく。

### 1) 施設の複合化の推進

公共施設再編方針の基本方針においては、施設の有効活用の項目で、「更新する場合は可能な限り複合的な機能をもつ施設とする」ことを定めている。

今後の個別事業における複合化の検討に当たっては、次頁に示す主な施設類型ごとの複合化による効果や留意点等を十分に考慮した上で進めていくものとする。



【施設の複合化により期待される効果・留意点など】

施設 類型	複合化が 期待される 主な施設類型		複合化の効果	複合化を行う 上での留意点
		(諸室・機能の例)		
共通事項	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地（公有財産）の有効活用</li> <li>共用部や一部諸室の共用等による施設規模の削減</li> <li>人員の削減や設備等の共用管理など、維持管理・運営コストの削減</li> <li>複合化によるスケールメリットの創出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設範囲、管理区分の明確化</li> <li>複合施設間の管理体制の明確化</li> <li>各施設での防犯機能の確保</li> </ul>
コミュニティ 関連施設	図書館・博物館 高齢者福祉・保健施設 スポーツ施設 文化施設 小学校 中学校 庁舎等 保育園 児童施設	図書室、視聴覚室 医療・高齢者福祉サービス機能 体育スペース、トレーニング室 ホール、練習室 特別教室（工芸室等）、体育館 会議スペース 保育室 子育て支援機能（一時預かり等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>コミュニティ形成の拠点施設としての機能向上（地域との連携強化）</li> <li>市民利用施設の集約化による市民・利用者の利便性向上</li> <li>共同事業の実施など、複合施設間での連携強化によるサービス向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>静穏が必要な施設の環境確保など、各施設の特性を踏まえた機能の導入</li> </ul>
小学校 中学校	図書館・博物館 高齢者福祉・保健施設 コミュニティ関連施設 保育園 児童施設	図書室、視聴覚室 医療・高齢者福祉サービス機能 多目的スペース、会議室、音楽室 保育室 子育て支援機能（一時預かり等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域に開かれた学校や生涯学習の拠点としての機能向上</li> <li>学校施設の一部共用による地域サービスの効率化（体育館、特別教室など）</li> <li>多世代交流による児童・生徒への教育上の効果（児童施設、福祉関連施設など）</li> <li>コミュニティ形成の拠点施設としての機能向上（地域との連携強化）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>児童・生徒への教育上の影響への配慮</li> <li>学校のセキュリティの確保</li> </ul>
庁舎等	図書館・博物館 高齢者福祉・保健施設 コミュニティ関連施設 スポーツ施設 文化施設 保育園 児童施設	図書室、視聴覚室 医療・高齢者福祉サービス機能 多目的スペース、会議室、音楽室 体育スペース、トレーニング室 ホール、練習室 保育室 子育て支援機能（一時預かり等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>各種窓口サービスと市民利用施設の集約化による市民・利用者の利便性向上</li> <li>複合整備に伴う防災機能の強化（例：福祉機能を有する施設との複合化による避難所機能の向上など）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>庁舎等の執務環境やセキュリティの確保</li> </ul>

## 2) 保全の推進

公共施設再編方針における「基本方針」及び「施設類型別再編方針」に基づき、新規整備の抑制、施設の複合利用、総量規制、多目的利用等により、既存施設の有効活用を図るため、財政負担の軽減を図りながら施設の保全・長寿命化に取り組むものとする。

### ①目標耐用年数の設定

計画的な予防保全を行うためには、目標耐用年数を設定することが必要である。日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」によれば、鉄筋コンクリート造の主要な建物の目標耐用年数は50～80年とされている。

これをもとに、戸田市の公共施設の目標耐用年数を80年と設定する。ただし、個別の建物の劣化の進行は異なり、建物によっては80年より早期に寿命を迎える建物も存在すると思われる。そこで、建築後45～50年を迎えた建物について、健全度調査を実施し、コンクリート中性化の進行等を確認する。診断の結果、健全であると判断されるものは引き続き80年の耐用年数を目指していく。健全度が万全でないとは判断された建物は、計画的な補強や建替え、廃止を検討する。

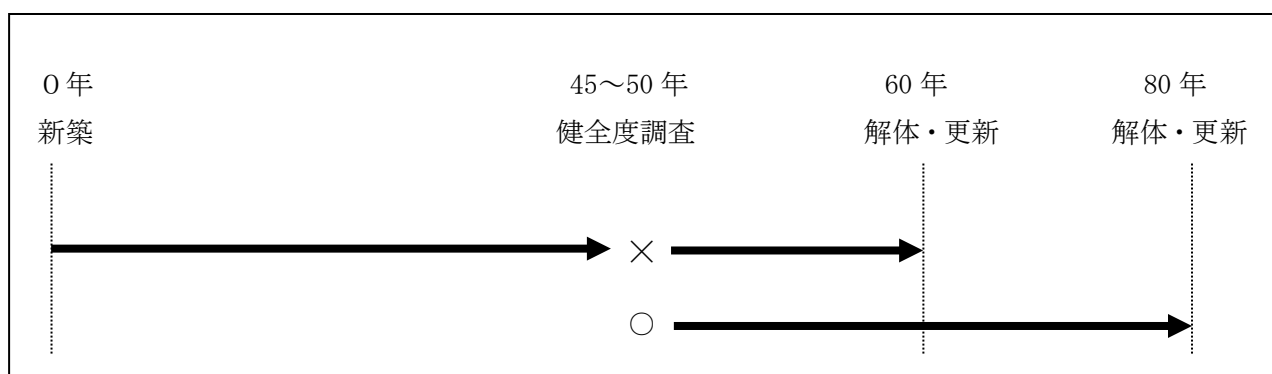


図 4-3 健全度調査と耐用年数

### ②費用削減・平準化の実現

財政的な視点から長期的に保全にかかる各年度の経費を縮減させていくとともに、各年度の予算を平準化していくことが重要である。そのために、保全にかかる工事費そのものを縮減しながら、計画的に保全を行うことにより突発的かつ過大な規模の改修を抑えていく必要がある。また、予防保全により公共施設の耐用年数を延ばし、建替えの回数を減らすことで、費用削減を図ることが重要である。

## ③部位別の更新時期についての考え方

「建築物のライフサイクルコスト 平成31年版」((財)建築保全センター)における部位、更新周期等を参考にしながら設定する。施設の機能が長期にわたり保たれるよう、経年劣化による建築物への影響が大きい部位については、計画的な予防保全を基本とし、経年による建築物への影響が少ない部位については、事後保全とするなど効率的な保全を行う。

予防・計画保全とすべき部位の改修については、築年数に応じて実施する予防保全や再生整備メニューに盛り込むべき工事として整理する。

表 4-1 建築物のライフサイクル

大項目	中項目	改修の目安 (年)	方針	
躯体		60～80	築45～50年目の健全度調査結果による	
建築 (外部)	屋根・屋上	10～20	予防保全とし改修で対応する	
	外部階段	10～20	予防保全とし改修で対応する	
	外壁	10～20	予防保全とし改修で対応する	
	外部建具	10～20	予防保全とし改修で対応する	
建築 (内部)	壁	10～30	予防保全とし改修で対応する	
	床	10～30	予防保全とし改修で対応する	
	天井	10～30	予防保全とし改修で対応する	
電気設備	高圧設備	10～25	予防保全とし改修で対応する	
	変電設備	10～25	予防保全とし改修で対応する	
	自家発電	10～25	予防保全とし改修で対応する	
	無停電設備	10～25	予防保全とし改修で対応する	
	直流電源設備	10～25	予防保全とし改修で対応する	
	中央監視	10～25	予防保全とし改修で対応する	
	火災報知設備	10～25	予防保全とし改修で対応する	
	幹線・配電設備	15～30	予防保全とし改修で対応する	
	照明	15～20	予防保全とし改修で対応する	
空調設備	温水器	15～30	予防保全とし改修で対応する	
	冷凍機	15～30	予防保全とし改修で対応する	
	冷却塔	15～30	予防保全とし改修で対応する	
	配管類	15～30	予防保全とし改修で対応する	
	ダクト類	15～30	予防保全とし改修で対応する	
	空調機	15～20	予防保全とし改修で対応する	
	冷暖房ユニット	15～20	予防保全とし改修で対応する	
	送風機	15～20	予防保全とし改修で対応する	
	排煙設備	15～20	予防保全とし改修で対応する	
給排水衛生 設備	屋内給水設備	受水槽 (ポンプ含む)	30～40	予防保全とし改修で対応する
		高架水槽	30～40	予防保全とし改修で対応する
	消火設備 (ポンプ含む)		8～20	予防保全とし改修で対応する
	給湯器		10～20	予防保全とし改修で対応する
	ボイラ		15～30	予防保全とし改修で対応する
	配管類		15～40	予防保全とし改修で対応する
	衛生器具		15～30	予防保全とし改修で対応する
昇降設備	昇降設備	17～30	予防保全とし改修で対応する	

### 3) PPP/PFI 手法導入の推進

将来的な財政負担の軽減に向けては、施設の効率的・効果的な改修・更新や維持管理・運営を行っていく必要があるが、行政側のみでの対応には限界があると考えられる。よって、公共施設再編方針に基づく今後の個別事業の実施に当たっては、各事業の特性等を踏まえ、「戸田市 PPP/PFI 手法導入優先的検討規程」に基づき、下記に示す PPP 等の手法の導入を優先的に検討していくことで、民間事業者等多様な主体の資金・ノウハウを積極的に活用していくものとする。

#### 【施設の整備（改修・更新等）における PPP/PFI 手法の導入の例】

事業方式の例	概要
PFI 方式	公共施設の整備・維持管理・運営の長期包括的委託により民間ノウハウや民間資金の活用を図る。
定期借地方式	統廃合後の跡地などの公有地について民間事業者により定期借地を行うことで、公有財産の有効活用や、公共施設と民間施設との併設による賑わいの創出等を図る。
コンセッション方式	事業収入を有するインフラ施設等を対象に、民間事業者が行政から公共施設等の運営権を取得し、整備・維持管理・運営を行うことで民間ノウハウの活用を図る。
設計・施工一括発注方式	設計・施工を一体的に民間に委ねることで整備段階での民間ノウハウの活用を図る。
民間提案制度の活用	市の実施事業を対象に、民間や市民団体等から提案を受けることで効率的・効果的な公民連携を図る。

#### 【施設の維持管理・運営における PPP の導入の例】

事業方式の例	概要
指定管理者制度	市民利用施設等の公の施設における維持管理・運営段階での長期包括的委託により民間ノウハウの活用を図る。
包括管理委託	インフラ施設等における維持管理・運営段階での民間への長期包括的委託により民間ノウハウの活用を図る。
民営化	公共施設の民間施設への転用や代替的な民設サービスの導入により公民連携を推進する。
市民参加による維持管理・運営	市民利用施設等について、市民団体等とのパートナーシップにより、協働で維持管理・運営を実施する。

### 4) 施設使用料の見直し

施設の使用料については、コミュニティ関連施設等、スポーツ施設、文化施設等の市民利用施設において年間コストに対する使用料割合が低水準(概ね1～2割程度)であることや、施設類型別や個別施設単位での設定金額や使用料の有無の取り扱いの基準が統一されていないことを踏まえ、受益者負担の適正化に向けて、使用料の見直しに取り組むものとする。

使用料の見直しに当たっては、施設の維持・更新に必要なコストや、市場性・収益性を踏まえた上で、検討を進めていくものとする。

## 2. 方針の推進体制・進捗管理

### (1) 推進体制

公共施設再編方針の推進に当たっては、ファシリティマネジメント担当部門を中心に、施設所管部門及び内・外部の関係者との連携した体制で取り組む。施設所管部門において行う継続的なデータ収集・分析、個別施設の方向性の検討、施設評価を基に、ファシリティマネジメント担当部門で部局横断的な全体調整を行った上で、公共施設等マネジメント推進会議、公共施設等マネジメント推進本部会議にて意思決定を行い、個別事業を実行していく。

また、市民への情報提供や、市民の意見を聞く機会を適宜設けることにより、市民サービスの向上と施設管理の効率化の両立に取り組む。

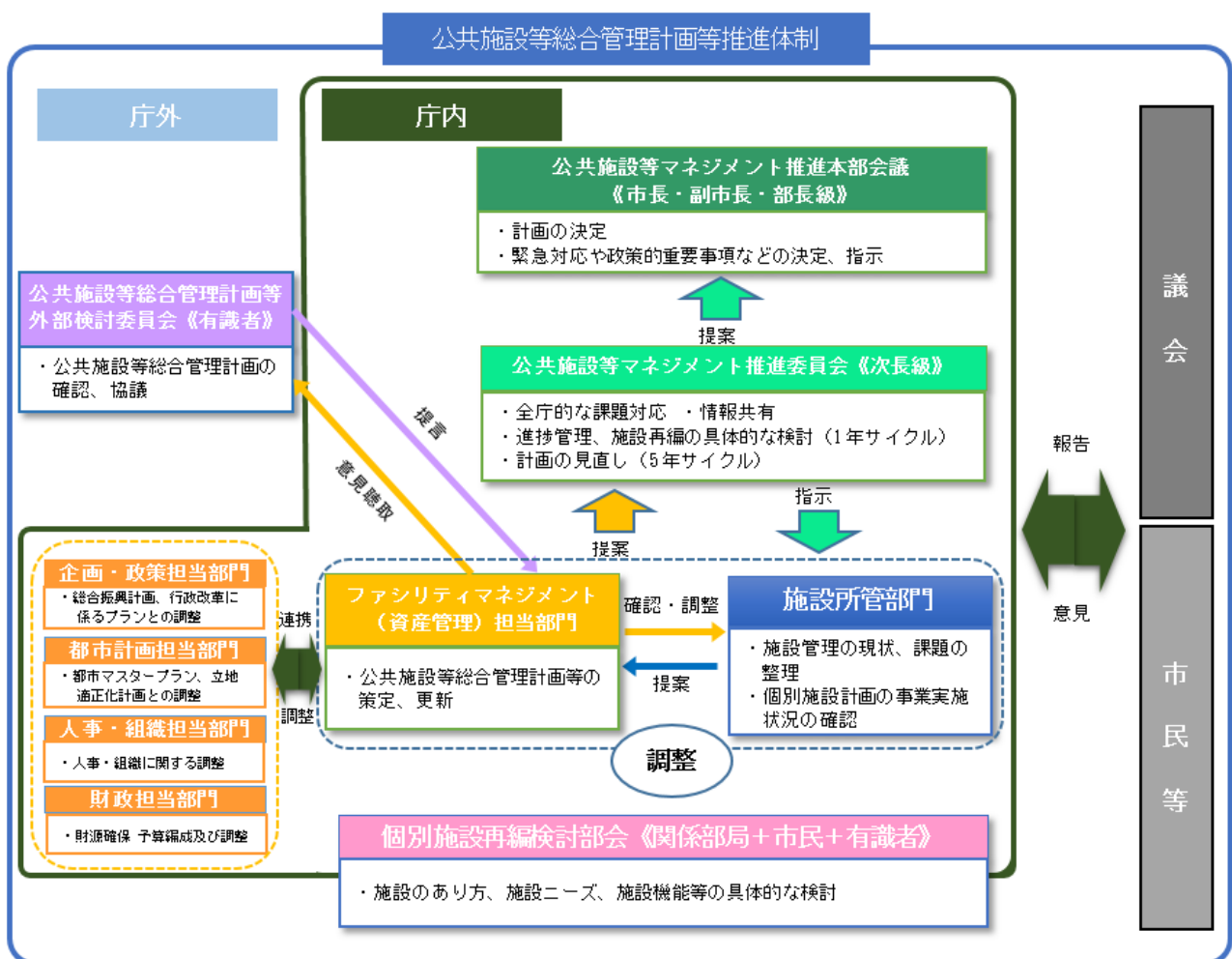


図 4-4 公共施設等総合管理計画の推進体制



## (2) 方針の進捗管理

### 1) 「公共施設マネジメントアクションプラン」による個別事業の推進と進捗管理

公共施設再編方針に基づき実施する個別事業の推進と進捗管理を行うため、平成28年度末に「戸田市公共施設再編プラン」を策定した。策定から6年が経過し、公共施設を取り巻く環境にも変化が生じているため、令和5年度に見直しを行い、従来の再編の考え方に加えて保全についての検討・進捗管理も一体に行うファシリティマネジメントの考え方に基づき、「公共施設マネジメントアクションプラン」として運用する。

今後は計画期間内に担当部署が実施する個別事業の取組内容に係る調整や年次別計画に基づく進捗管理を行うため、公共施設マネジメントアクションプランを毎年度見直し・更新を行い、公表するものとする。

### 2) 個別計画に係る事前協議の実施

今後実施される個別事業が、公共施設再編方針で定める「基本方針」、「施設類型別再編方針」や、公共施設マネジメントアクションプランに基づいて実施されているかどうかを継続的に確認することが、再編方針を実現していく上で重要な事項となる。

よって、今後の個別施設における改修・更新等に係る主要な施設計画や、指定管理者制度の導入等の維持管理・運営計画の策定・見直し等に当たっては、公共施設再編方針の推進を所管するファシリティマネジメント担当部門との事前協議の実施を義務付けるものとする。

事前協議の内容は、個別事業の位置づけや事業進捗に応じて適宜調整を行うものとする。

#### 【事前協議の実施方法】

- 公共施設再編方針の対象施設すべてを対象とする。
- 対象施設の改修・更新等に係る構想・計画や、施設維持管理・運営計画の策定・見直しを行う際に事前協議を実施する。
- なお、公共施設再編方針の対象外の施設においても、一定の事業規模を有する改修・更新等や維持管理・運営計画の策定・見直しについては、必要に応じて適宜協議対象に加えるものとする。
- 公共施設再編方針との整合性や、事業性など、各所管課が説明資料を作成した上で、各所管課とファシリティマネジメント担当部門の間で事前協議を行う。

### 3) 公共施設マネジメントアクションプランの運用方法

公共施設マネジメントアクションプランは、公共施設全体の改修・更新などの発生時期を見通した上で、分野横断的な視点も踏まえながら、公共施設等総合管理計画の計画期間（第1期、第2期、第3期）に合わせ、施設ごとに各期間で対応すべき事業を抽出し、計画的に事業化を図るため策定するものである。

施設所管部門は、施設の状況や現在提供しているサービスを踏まえ、施設の改修・更新などの必要性を検討し、公共施設再編方針に基づく個別施設の公共施設マネジメントアクションプランの案を作成する。

ここで作成された個別施設の公共施設マネジメントアクションプランの案は、ファシリティマネジメント担当部門により公共施設全体の行動計画として総合調整が行われ、公共施設等マネジメント推進委員会へ提案後、公共施設等マネジメント推進本部会議にて決定される。

また、公共施設マネジメントアクションプランに位置づけた各事業については、以下に示す年間のPDCAサイクルに基づき、各部局間で調整及び見直しを行うことで、効果を高めるとともに、議会や市民等と情報の共有を図る。

アクションプランフロー（年間スケジュール）

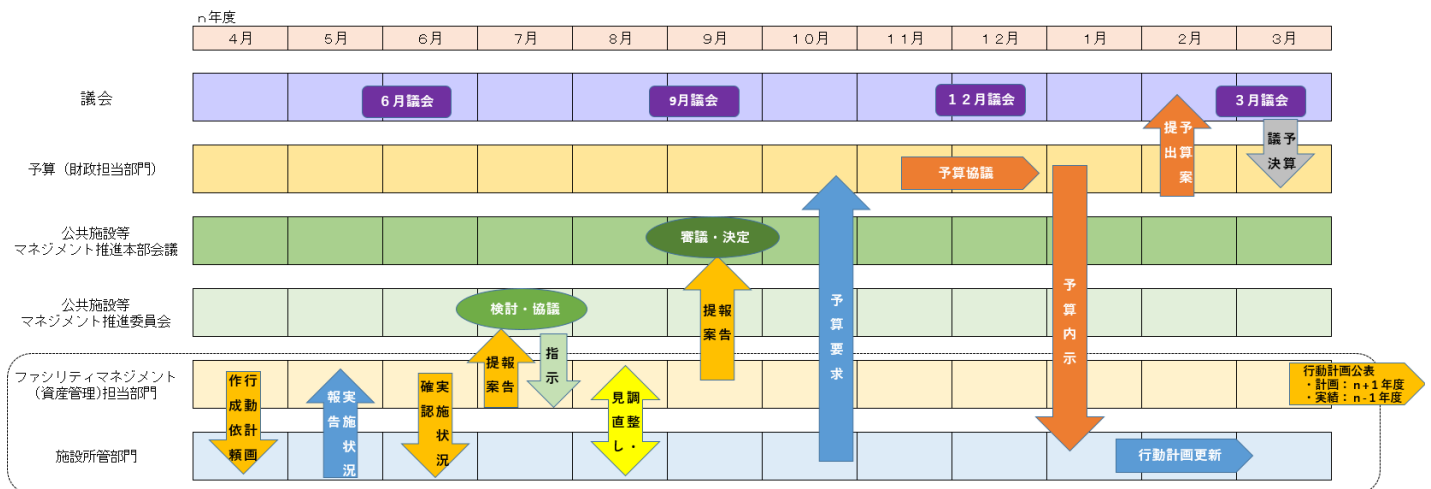


図 4-5 公共施設マネジメントアクションプランフロー





## 戸田市公共施設再編方針

平成26年(2014年)3月

改訂 令和6年(2024年) 月

発行/戸田市 企画財政部 資産マネジメント推進室

〒335-8588 戸田市上戸田1丁目18番1号

TEL 048-441-1800 FAX 048-432-8521

E-mail [shisan@city.toda.saitama.jp](mailto:shisan@city.toda.saitama.jp)