

# 流山市公共施設等総合管理計画【概要版】

## ●目的

近年、笹子トンネルの崩落事故など、高度経済成長期に一齐に整備された公共施設等の老朽化が社会問題となっている。一方で社会構造の変化に伴い公共施設等の更新費用を確保することは全国的に困難な状況になり、投資可能な財源と必要な更新費用の乖離が課題となっている。

この問題を単純な施設総量削減・コスト削減で対応するのではなく、自治体経営・まちづくりと公共不動産が連携し、持続可能で豊かなまちをどのように形成していくのか、自治体の知恵と工夫が問われている。

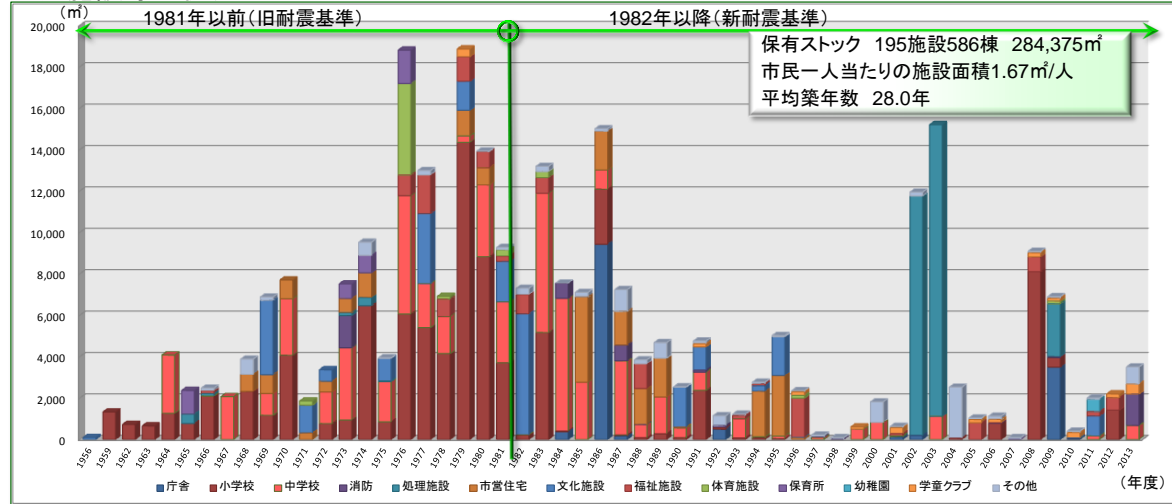
また、総務省からはすべての自治体に対し、保有する公共施設等の状況、更新費用の見込みと基本的な方向性を記す公共施設等総合管理計画の策定要請がなされている。

流山市では「民間にできることは民間に」の方針に基づき、民間で提供できるサービスは可能な限り民間から調達することで保有する施設総量を抑制しつつ、保有する施設を財産と捉え戦略的な施設経営を行うファシリティマネジメントを推進しているが、より一層の本格的な資産経営が求められている。

そこで、流山市の公共不動産の保有状況を把握・分析し、更新費用の見込みを明らかにしつつ、用途ごとの戦略的な資産経営の方針を記す公共施設等総合管理計画を定めるものである。

## ■保有する公共施設等の現状及び将来の見通し

### 公共施設等の状況

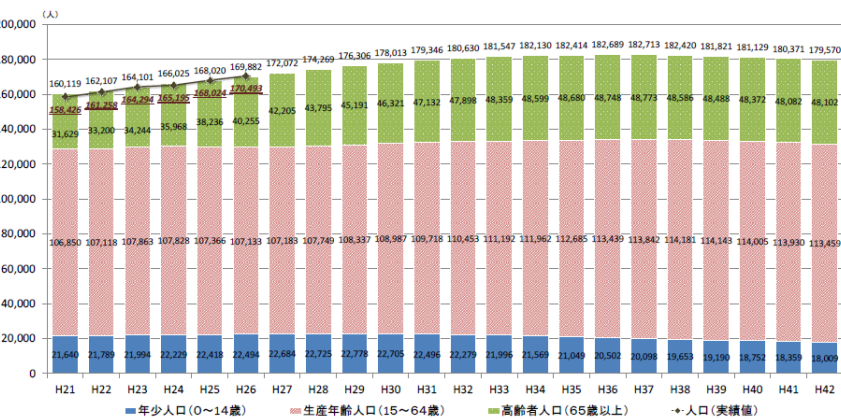


### インフラの状況

道路（橋梁）	206橋（永久橋205、木橋1）、総延長2,435m、道路部面積17,940㎡
道路（舗装）	総延長645,212m（幹線42,228m、補助幹線21,909m、その他577,646m、自転車歩行者専用1,947m、歩行者専用1,465m）、道路面積全体3,817,232㎡
上水道（配水管）	管路総延長625,352m、管径150mm以下が541,112m（約87%）
污水管（管渠）	総延長469,049m
雨水管 <sup>※</sup>	総延長63,695mで、管きょ43,199m、BOXカルバート13,712m、開水路6,784m

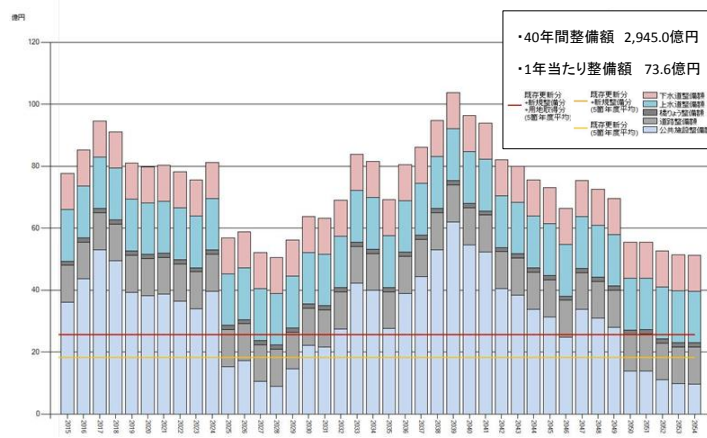
※雨水管は平成25年度末までの調査完了分のみ

### 人口及び今後の見通し

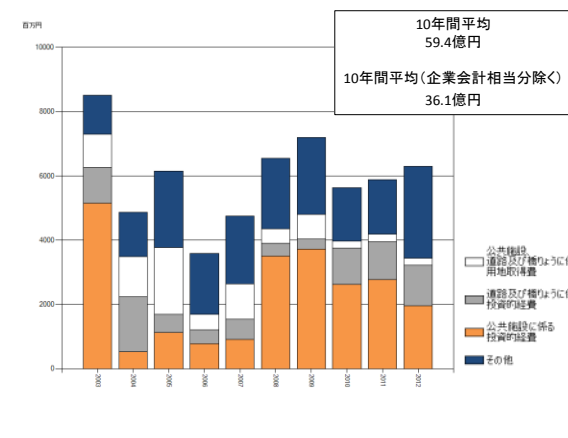


平成37年度まで増加し、182.7千人でピークに達した後、減少に転じると予測されている  
地区別では南部及び中部地区の人口増加が目立っている。

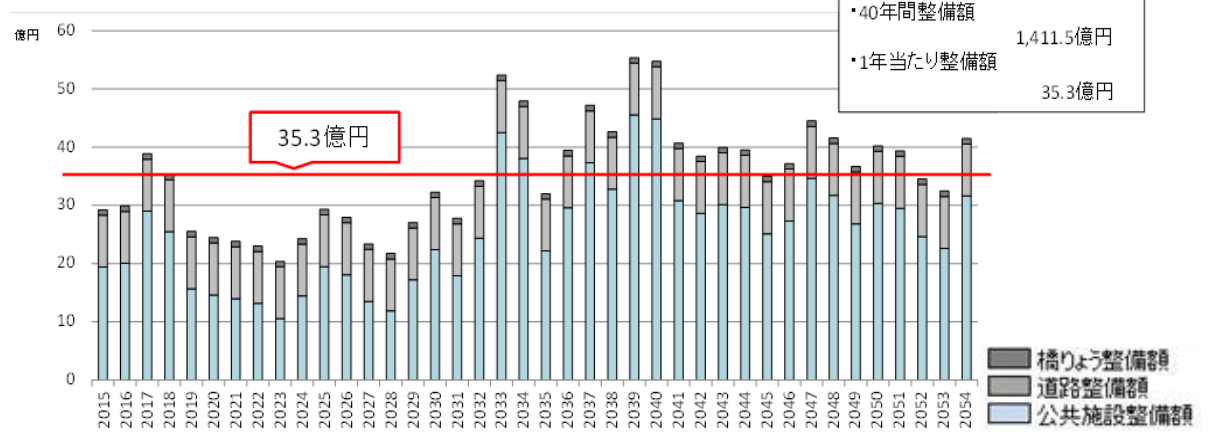
## ■総務省ソフトによる公共施設等の将来コスト推計



## ■過去10年間の投資的経費の推移



## ■長寿命化等を行った場合の将来コスト推計



- ①企業会計で処理する上下水道(上水道・污水管)を推計の対象外とする
- ②公共施設の長寿命化を図り、建替周期を80年とする(大規模改修周期は30年)
- ③公共施設の総量を5%削減
- ④道路の長寿命化を図り、更新年数を15年から20年とする
- ⑤橋梁の長寿命化を図り、更新年数を60年から80年とする

【上記の試算結果】  
将来40年間の費用は1,411.5億円(35.3億円/年)で、現在と同額の投資が今後も可能であると仮定した場合、理論上は公共施設等を維持・更新していくことができる。

## ■公共施設等の総合かつ計画的な管理に関する基本的な方針

- ・計画期間:2016年(平成28年度)から2025年(平成37年度)の10年間、期間内でも柔軟に計画の見直し
- ・取組体制・情報共有:公共施設はFM戦略会議が意思決定、財産活用課FM推進室を中心にFM施策を実施  
インフラは上下水道の一体管理(上下水道局の設置)や効率的な経営を図る
- ・現状や課題に対する基本認識

市民一人当たりの公共施設面積は非常に少ないが、将来コスト推計では多額の費用が必要となるとされている。また、つくばエクスプレスの開通以降、人口流動が非常に大きく地域間の特性も大きく変化している。

以上のことから、「民間にできるものは民間に」の方針を中心に据えつつ、大規模施設を中心に投資し、大規模改造・建替えの時期に合わせて徐々に機能集約や時代のニーズに応じた用途変更を図っていく。

### ・点検・診断等の実施方針

法定点検・劣化診断・国等の技術基準等により詳細な状況把握・点検を行っていく。

### ・維持管理・修繕・更新等の実施方針

公共施設は、予算編成に先立って事前評価により財源を効率的に活用しつつ、様々なFM施策を展開していく。インフラは、随時、劣化状況等を把握しながら効率的な維持管理・修繕・更新等に努める。

### ・機能集約の推進方針

単純な施設総量に関する数値目標は設定しないが「民間にできるものは民間に」の方針により、本市の公共施設が全国平均と比較して約半分(1.67㎡/人)と良好な状況を維持しつつ、安易な新築・増築等は行わない。

ソフト面でも「民間にできるものは民間に」を基本として指定管理者制度などを引き続き積極的に活用していく。

### ・総合かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

FM戦略会議をはじめとする体制を基本としつつ、柔軟に体制を見直しながら実践的な資産経営を推進する。

# 流山市公共施設等総合管理計画【概要版】

## ●地域別の公共施設の配置状況

大分類	中分類	小分類	東深井 中学校区	北部 中学校区	西初石 中学校区	常盤松 中学校区	南部 中学校区	おおたかの森 中学校区	南流山 中学校区	八木 中学校区	東部 中学校区	
主要施設	庁舎施設	庁舎施設	江戸川台駅前出張所	保健センター及び診療所(2,324)			本庁舎(10,818) 第三庁舎(500) 第五庁舎(193)	おおたかの森駅前出張所	南流山出張所		東部出張所	
	消防施設	消防署	北消防署(852)				消防本部(1,711)		南消防署(2,030)		東消防署(794)	
		分団 器具置場	□ □ □	□ □ □	□ □	□ □	□ □ □ □ □	□		□ □	□ □	
	学校教育施設	幼稚園		幼児教育支援センター付属幼稚園(589)							□ □ □	
		小学校	東深井小学校(6,261) 西深井小学校(4,553)	江戸川小学校(5,251) 新川小学校(5,331)	西初石小学校(5,048)	八木北小学校(6,655)	流山小学校(6,870) 流山北小学校(6,261)	小山小学校(8,779) おおたかの森小学校	南流山小学校(6,212) 鶴ヶ崎小学校(5,417)	八木南小学校(5,344) 長崎小学校(5,310)	東小学校(6,436) 向小金小学校(4,807)	
中学校		東深井中学校(7,141)	北部中学校(7,363)	西初石中学校(7,810)	常盤松中学校(6,593)	南部中学校(8,073)	おおたかの森中学校	南流山中学校(8,252)	八木中学校(8,982)	東部中学校(8,321)		
供給処理施設	供給処理施設	森のまちエコセンター(2,548)		クリーンセンター(25,648)								

一般施設	コミュニティ施設	公民館		北部公民館(1,067)	初石公民館(1,404)		中央公民館(3,585)	おおたかの森センター(777)	南流山センター(1,959)	生涯学習センター(5,882)	東部公民館(1,091)
		福祉会館	東深井福祉会館(781) 西深井福祉会館(271)	江戸川福祉会館(778) 南福祉会館(255)	下花輪福祉会館(806)	駒木台福祉会館(1,001)	赤城福祉会館(947) 流山福祉会館(824) 平和台福祉会館(246)	十太夫福祉会館(707)	南流山福祉会館(940)	野々下福祉会館(752) 思井福祉会館(839)	向小金福祉会館(802) 名都福祉会館(354)
		コミュニティホーム								八木南第一コミュニティーム(289) 八木南第二コミュニティーム(341) 八木南第三コミュニティーム(228)	
	福祉施設	高齢福祉センター森の倶楽部(530) 高齢者福祉センター森の倶楽部別館(383) 身体障害者福祉センター 北部高齢者趣味の家			児童デイつばさ(211) つばさ学園療育相談室(129)	地域生活支援センターまほろば(344) 北部高齢者趣味の家(131) いろいろやハーモニー				東部高齢者趣味の家	
	デイサービス 特別養護老人ホーム	○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○
文化施設	文化施設		北部公民館(1,067)	初石公民館(1,404)		一茶双樹記念館(263) 社のアトリエ聖明(94) 文化会館		おおたかの森センター(777)	南流山センター(1,959)	生涯学習センター(5,882)	
	図書館	森の図書館(1,865)	北部分館	初石分館		図書館・博物館(3,381)	子ども図書館	子ども図書館	南流山分館		木の図書館(835)
	体育施設	北都市民プール(293)			北部柔道場(134)	流山市民プール(205) 南部柔道場(138)				市民総合体育館(10,648) 生涯学習センター(5,882)	東都市民プール(291)
	市営住宅施設	大橋団地(7,301) 運河団地(689) 第二運河団地(1,191)	平方団地(3,532)			柳田団地(7,887) 若宮団地(3,376)					
子育て支援施設	保育所	東深井保育所(793)	江戸川台保育所(823) 中野久木保育所(714)			平和台保育所(1,139)					向小金保育所(841)
	学童クラブ	[校舎内] もりのいえ学童クラブ(284) たんぼ学童クラブ	[単独棟] 江戸川第二、第三学童クラブ(251) 江戸川台学童クラブ	[単独棟] 西初石子どもルーム(161)	[単独棟] 山びこルーム(280)	[校舎内] ちびっこなかよクラブ・ちびっこのびのびクラブ(263) おおそら学童クラブ(244)	[校舎内] おおたかの森ルーム(205) おおたかの森学童クラブ	[単独棟] ひまわり学童クラブ(119)	[校舎内] そよかぜ学童クラブ	[単独棟] あずま学童クラブ(163) たけのこルーム(159)	
	児童施設		[校舎内] つくしんぼ学童クラブ				[複合施設] 第2おおたかの森ルーム(160)	[校舎内] あすなろ学童クラブ	[複合施設] ひよどり学童クラブ(382)		向小金児童センター
その他施設	公園等施設	□ □ □ □	□ □	□		□ □ □ □ □	□	□ □ □ □ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □	□ □
	駐車場施設	□	□ □	□		□ □ □ □				□	
	倉庫・収蔵庫	□				□ □ □ □ □ □					□
	その他施設	□ □	□ □ □	□ □ □ □ □ □	□ □ □ □ □ □ □ □	□ □ □ □ □ □ □ □		□		□	

(凡例) 延床面積 20,000㎡以上:  6,000㎡以上～20,000㎡未満:  1,500㎡以上～6,000㎡未満:  300㎡以上～1,500㎡未満:  300㎡未満及び面積不明の施設:  分団器具置場及びその他施設:

※:「○」は民間所有の施設である。括弧内の数字は延床面積(㎡)を示す。開設予定及び民間施設の面積は表示していない。  
※:おおたかの森小学校、中学校の共用部分(給食調理場、プール)の面積は、小学校、中学校それぞれに計上している。

## ■公共施設

中学校区別にみると、各中学校区に1～2の福祉会館や複数の消防分団の機械器具庫が配置されており、公民館も6館が市内各地に配置されるなど、施設総量は多くないものの、概ねバランスの良い配置となっている。

### 庁舎

市役所本庁舎と保健センターは比較的良好な施設管理が行われてきた。サービス向上を図りつつ、コスト削減・歳入確保やサービスの向上を図っていく。出張所は市内の各地域に位置し、かつ民間施設の借上・賃貸借・他の公共施設に複合化され効率的な状況にある。

### 消防

4消防署と23の消防分団機械器具置場からなる。消防署のうち3施設が市の西側に配置されているため、中央消防署は市中心部への移転可能性を検討する。

### 学校

全25の小中学校と幼稚園1園となっている。公共施設の52%を占め、バランスよく配置されていること等から、資産経営の中心である。躯体強度の問題がある校舎は建替えを含め検討するが、それ以外は長寿命化改修するとともに複合化・多機能化の可能性がある場合は機能移転を念頭に置いた改修を図り、徐々に機能を学校に集約する「段階的機能集約」も検討していく。

### 供給処理施設

市民生活に直結する施設であるため、運営コストに配慮しつつ、適正な維持管理に努めていく。償却期間が短く再調達費が多額となることから大規模改造・建替えに向けた資金調達の手段も検討する。

### コミュニティ施設

6館の公民館と生涯学習センターが中心となる。立地特性がよく多目的に利用可能であることから、多様なサービスを図っていく。15館の福祉会館は他施設とのバランス等を考慮して効率的な経営方策を検討していく。小規模なコミュニティ施設は、将来的に機能移転・複合化や自治会等への移管の可能性を検討していく。  
南流山センター・南流山福祉会館は、未利用容積の民間活用による大規模改造・機能増強を検討していく。さらに、南流山・木地区は、将来的なコミュニティ施設や防災施設の不足が懸念されることから、南流山小学校を増築する際には、合築について検討していく。

### 福祉施設

老人福祉法に基づく施設は、運営コストを適正に管理しつつサービスの向上、利用者数の増加を図っていく。特別養護老人ホーム等は引き続き民間によるサービス提供を図っていく。つばさ学園、児童デイは行政がサービスを提供する施設として存続する。  
地域包括支援センターは、法人と連携しながら需要を見極めつつ必要なサービスを提供していく。

### 文化施設

図書館、博物館など10施設がある。大規模なホールは文化会館をはじめ、公民館、生涯学習センター等に配置されている。図書館は中央図書館(博物館併設)、2館の地域図書館、3つの分館、こども図書館が設置されている。サービス品質の向上、適正な資産管理と収支の適正化を図りながら当面は現状のままの配置とする。

### 体育施設

市民総合体育館、2つの柔道場、4つのプールなどが設置されている。市民総合体育館は建替え工事ににより拡大し、機能も拡充する。民間の大型スポーツクラブも複数進出し、充実した環境にある。当面、現行どおり運用していくが、プールは学校との相互利用などを検討しつつ、改修・更新時期に機能集約や民間でのサービスの代替を検討する。

### 市営住宅

市所有6施設、借上げ2施設の計483戸を管理しており、管理業務を民間委託している。既存ストックは長寿命化計画に基づき適正に維持管理しつつ、建替えや借地契約の更新時期にオフバランスの可能性を検討し、必要戸数は民間ストックを含めて対応していく。

### 保育所

公立5施設(定員660名)のほか、平成27年4月現在、私立の保育所25施設(定員3,060名)の計3,720名の定員を有している。待機児童解消のため私立保育所の整備に努める。

### 学童クラブ

建築物として独立する13の学童クラブ、余裕教室等を活用した10の学童クラブが小学校区ごとに配置されている。民設民営の類似サービスも進出しつつあることから、需要の推移を見極めていく。将来的には、放課後こども教室も検討していく。

### 児童施設

児童館、児童センターは、市域に7施設配置されている。需要の推移を見極めつつ民設民営の進出の支援を検討していく。

### その他

公園トイレ、環境測定局、倉庫、防災備蓄倉庫などが該当する。ほとんどの施設の延床面積が100㎡以下で床面積ベースでは3.5%にすぎないが、数では73施設(37.4%)となっている。特別な立地条件が求められない施設は、適宜機能集約や民間施設の活用などを検討していく。防災備蓄倉庫は市内にバランスよく配置し、必要な備蓄量の確保に努めていく。

## ■インフラ

### 道路(橋梁)

橋梁長寿命化修繕計画」に基づき、計画的な維持管理を実施することで、橋梁の長寿命化を図り維持管理コストを縮減する。

### 道路(舗装)

道路に関する維持管理計画を作成しており、計画策定後は延命化を実現するための維持管理を行っていく。

### 上水道(配水管)

流山市水道事業基本計画を作成しており、老朽化した配水管の計画的な更新と適正な維持管理を実現する取り組みを進めていく。予防保全、長寿命化の考えに基づいた維持管理を実践し、更新費用のピークを平準化させる。

### 汚水管

独自に管理計画を策定し、計画に基づいた維持管理を実施することで、管渠の長寿命化を図り維持管理コストを縮減していく。

### 雨水管

計画的な維持管理を実施することで、維持管理コストを縮減していく。