

# 流山市福祉施設の個別施設計画

平成 30 年 11 月

—令和 7 年 1 月改訂—

流山市

## 目 次

1	背景・目的 .....	1
(1)	背景 .....	1
(2)	目的 .....	1
(3)	本計画の位置づけ .....	1
(4)	計画期間 .....	2
(5)	対象施設 .....	2
2	施設の実態 .....	3
(1)	施設の配置状況等 .....	3
(2)	施設別財産状況 .....	5
(3)	施設の活用状況 .....	7
3	施設整備の基本的な方針等 .....	13
(1)	施設の規模・配置計画等の方針 .....	13
(2)	改修等の基本的な方針 .....	13
ア	長寿命化・建替えの検討フロー .....	14
イ	長寿命化の方針 .....	15
(3)	基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等 .....	15
ア	改修等の整備水準 .....	15
イ	維持管理の項目・手法等 .....	15
4	長寿命化等の実施計画 .....	17
(1)	施設改修の方向付けと実施計画 .....	17
ア	簡易劣化調査の実施 .....	17
イ	優先順位の考え方 .....	18
ウ	長寿命化等の実施計画 .....	20
(2)	長寿命化等のコストの見通し、長寿命化の効果 .....	22
5	長寿命化等の継続的運用方針 .....	23
(1)	情報基盤の整備と活用 .....	23
(2)	推進体制等の整備 .....	23
(3)	フォローアップ .....	23

※ 令和7年12月の改訂について

「4 長寿命化等の実施計画」「(1)施設改修の方向付けと実施計画」により簡易劣化度調査を実施した結果「イ優先順位の考え方」「表6-1、6-2 総合評価ランク」の各数值を改訂

## 1 背景・目的

### (1) 背景

流山市の公共施設は、昭和40年代から60年代に急激な人口増加にあわせて集中整備されてきた。その後、平成17年のつくばエクスプレスの開通以降、市域の約1/5に相当する640haの一体型特定土地区画整理事業の影響もあり、人口が急増している。

この人口の社会増の傾向は、今後もしばらく続くことが予想されている。

施設整備に関して近年では平成27年4月にはおおたかの森小・中学校に付属する地域交流センターやこども図書館が新設され、平成28年4月には、市民総合体育館の建替えとしてキッコーマンアリーナが開館している。

一方で、前述の高度経済成長期に集中整備された公共施設については今後、大規模改修や建替えに多額の費用が必要となると考えられており、これらの適正な維持管理も他自治体と同様に課題となっている。

一般に鉄筋コンクリート造の建物であれば50～60年<sup>1</sup>は使用できるといわれており、耐用年数が事務所用であれば50年<sup>2</sup>と定められているが、今後はこれを長寿命化<sup>3</sup>しつつ、中長期的な維持管理等に係るトータルコストの縮減及び予算の平準化を図り、公共施設に必要な機能を確保することが求められている。

また、施設の整備にあたっては、単に劣化した建築物や設備を竣工時の状態に戻すだけでなく、その機能や性能を現在求められている水準まで引き上げ安心・安全な施設環境の確保、利用環境の質的向上、地域コミュニティの拠点形成を目指して再生を行うことも求められている。

### (2) 目的

「流山市福祉施設の個別施設計画（以下「本計画」という。）」は、前述の背景を踏まえ施設を総合的観点で捉え、利用環境の質的改善も考慮した大規模改修、長寿命化を目指し、詳細診断の実施時期を設定するなど、計画的に進めることにより、コストの縮減と平準化を図ることを目的として策定した。

また、個別に施設を見直すだけではなく、全市的、横断的な視点を持って、更なる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する必要があることから、施設の用途等で分類した結果を個別計画として作成した。

### (3) 本計画の位置づけ

国はインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため、「インフラ長寿命化基本計画」を平成25年11月に策定するとともに、総務省から、これに基づき平成28年までに地方公共団体に対し「公共施設等総合管理計画」の策定に取り組むよう要請がなされ、本市としては、「流山市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を平成27年8月に策定した。

本計画は、これに基づき、また、施設所管を勘案し（5）に定める対象施設の個別施設計画として位置づけるものである。

<sup>1</sup> 地方公共団体における公共施設マネジメント推進のあり方と実務のポイントから抜粋（東京三菱UFJリサーチ&コンサルティング シンクタンクレポート）

<sup>2</sup> 減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）別表第一

<sup>3</sup> 流山市公共施設等総合管理計画では、将来コスト推計において建替え周期を80年として推計している。

#### (4) 計画期間

概ね 40 年間とする。ただし、この期間内でも人口動態、社会経済情勢、国の補助制度などの動向により、柔軟に計画を見直すこととする。

#### (5) 対象施設

流山市が保有する福祉施設（高齢者福祉センター森の俱楽部、高齢者趣味の家、地域福祉センター、児童発達支援センターワンばさ、障害者福祉センター、福祉会館）を対象とする。

## 2 施設の実態

### (1) 施設の配置状況等

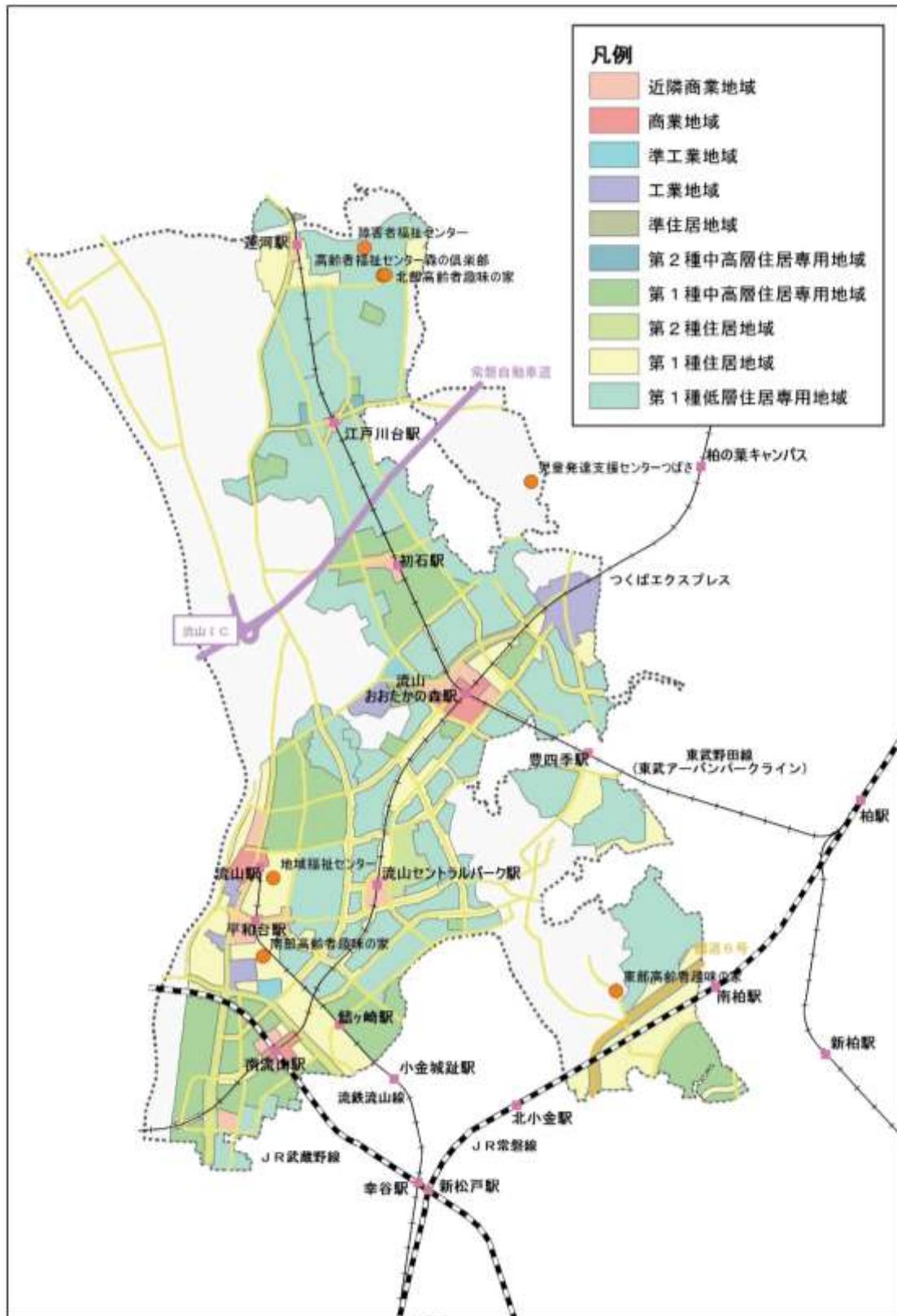


図 1-1 福祉施設の配置状況

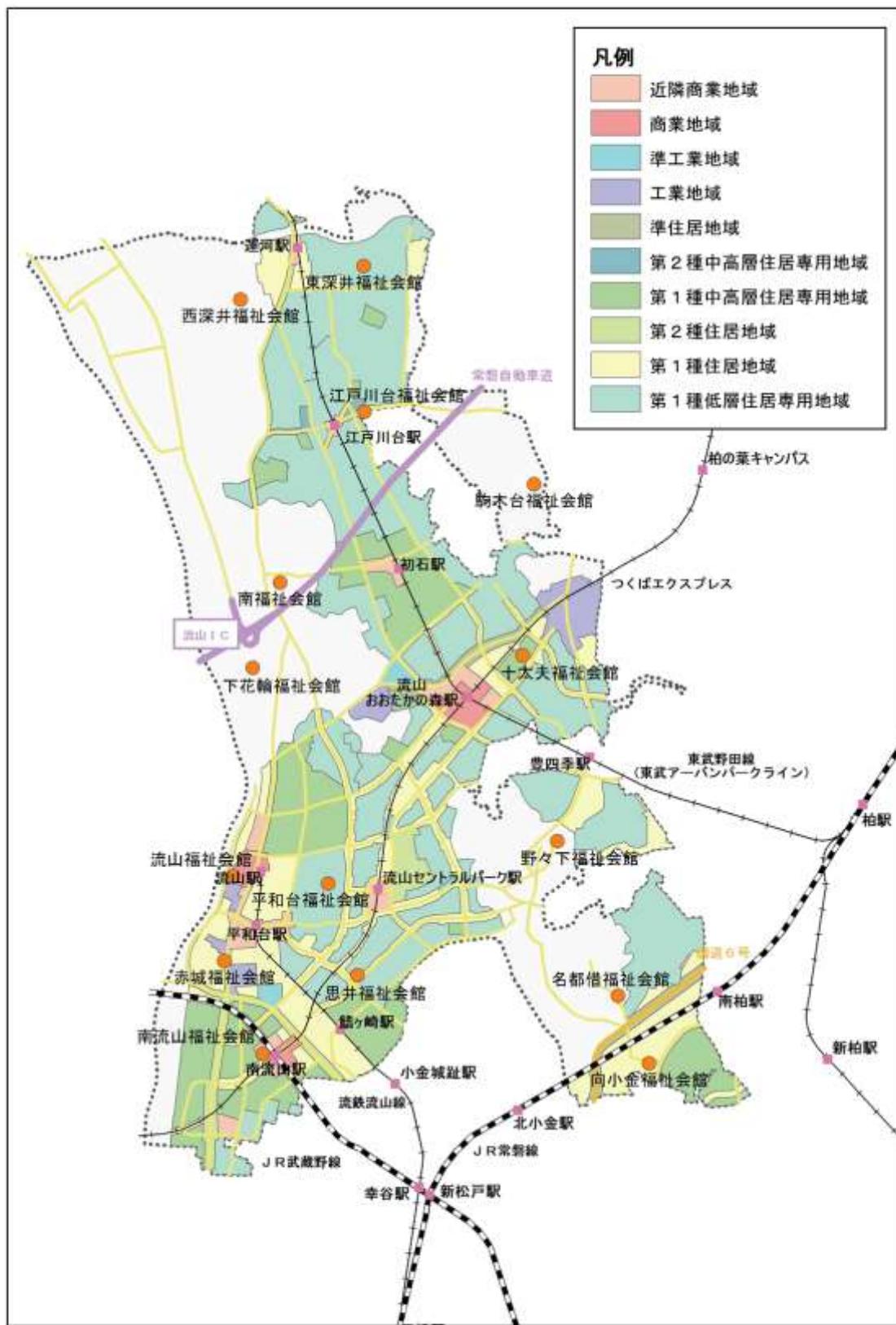


図 1-2 福祉会館の配置状況

施設毎の状況及び動向は次のとおりである。

高齢者福祉センター森の俱楽部、高齢者趣味の家は、運営コストを適正に管理しつつ幅広い利用やサービスの向上、利用者数の増加を積極的に図っていく。

児童発達支援センターつばさ（つばさ学園、児童デイつばさ）は行政がサービスを提供する施設として、今後も現状の配置のまま存続する。地域福祉センターは、事業の委託が可能な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。

15館の福祉会館は貸館機能を中心とした無料の集会施設であり、利用実態や他施設とのバランスを考慮しながら、効率的な経営方策を検討していく。駒木台、江戸川台、十太夫、野々下、向小金、思井、赤城、東深井8つの福祉会館は複合施設である。駒木台は児童館及び児童発達支援センターつばさが、東深井は障害者センターが、残りの6館は児童センターが併設されている。

## (2) 施設別財産状況

表 1-1 福祉施設の施設別財産状況

施設名称	建築年	構造	階数	耐震	面積 (m <sup>2</sup> )	併設施設
高齢者福祉センター森の俱楽部（本館）	2013	S	1	新	598.27	
高齢者福祉センター森の俱楽部（別館）	2014	S	1	新	383.95	北部高齢者趣味の家に併設
南部高齢者趣味の家	2012	軽量	1	新	131.49	
東部高齢者趣味の家	2017	軽量	1	新	121.03	
地域福祉センター	1996	S	4	新	1,893.41	
児童発達支援センターつばさ つばさ学園（福祉会館合築部）	1977	RC	1	有	313.23	駒木台福祉会館に併設
児童発達支援センター 事務室棟	2002	W	1	新	163.70	
児童発達支援センター ことばの相談室	1977	RC	1	有	31.45	
児童発達支援センター 個別支援室	2007	S	1	新	25.29	
児童発達支援センターつばさ 児童デイつばさ	2011	S	1	新	210.87	
児童発達支援センター 療育相談棟	2016	S	1	新	87.22	
障害者センター	1981	RC	2	新	335.63	東深井福祉会館に併設

表 1-2 福祉会館の施設別財産状況

施設種別	施設名称	建築年	構造	階数	耐震	面積(m <sup>2</sup> )	併設施設
福祉会館	駒木台福祉会館	1977	RC	1	有	564.00	児童発達支援センターつばさ 駒木台児童館
	流山福祉会館	1978	RC	2	有	823.67	
	江戸川台福祉会館	1978	RC	3	有	475.61	江戸川台児童センター
	西深井福祉会館	1978	W	1	有	270.78	
	思井福祉会館	1979	RC	2	有	400.20	思井児童センター
	向小金福祉会館	1980	RC	2	有	397.80	向小金児童センター
	東深井福祉会館	1981	RC	2	有	443.37	障害者福祉センター
	南福祉会館	1980	W	1	改修済	255.05	
	名都借福祉会館	1982	W	1	新	255.88	
	南流山福祉会館	1982	RC	2	新	939.76	
	野々下福祉会館	1984	RC	2	新	338.48	野々下児童センター
	赤城福祉会館	1988	RC	2	新	563.85	赤城児童センター
	平和台福祉会館	1989	W	1	新	245.78	
	下花輪福祉会館	2006	RC	1	新	1084.55	
	十太夫福祉会館	2009	RC	1	新	322.60	小山小学校 十太夫児童センター

## 凡例

構造 RC：鉄筋コンクリート造

S：鉄骨造

W：木造

軽量：軽量鉄骨造

耐震 新：新耐震基準

改修済：耐震改修済

有：診断の結果耐震性有

### (3) 施設の活用状況

福祉施設は、目的により用途・機能が異なる施設類型である。

高齢者福祉センター森の倶楽部、高齢者趣味の家は次に掲げるとおり市民利用も多く、自らの生きがいと創造力を高め、その生活を健康で豊かなものにするための施設である。

また、地域福祉センターは、身体上又は精神上の障害がある高齢者等及び身体障害者の福祉の増進と福祉意識の高揚を図るための施設であり、児童発達支援センターフラバは、児童福祉法に基づき、心身の成長や発達に心配のある乳幼児及び児童に対して、専門的な立場から相談、面接、検査を行うとともに、乳幼児及び児童に対して直接発達支援を行い社会的自立と地域生活に向けて支援する施設である。

福祉会館は地域の集会機能を含め、市民の福祉の向上と増進に資する施設としての活用がなされている状況である。

表 2-1 高齢者福祉センター森の倶楽部利用者数

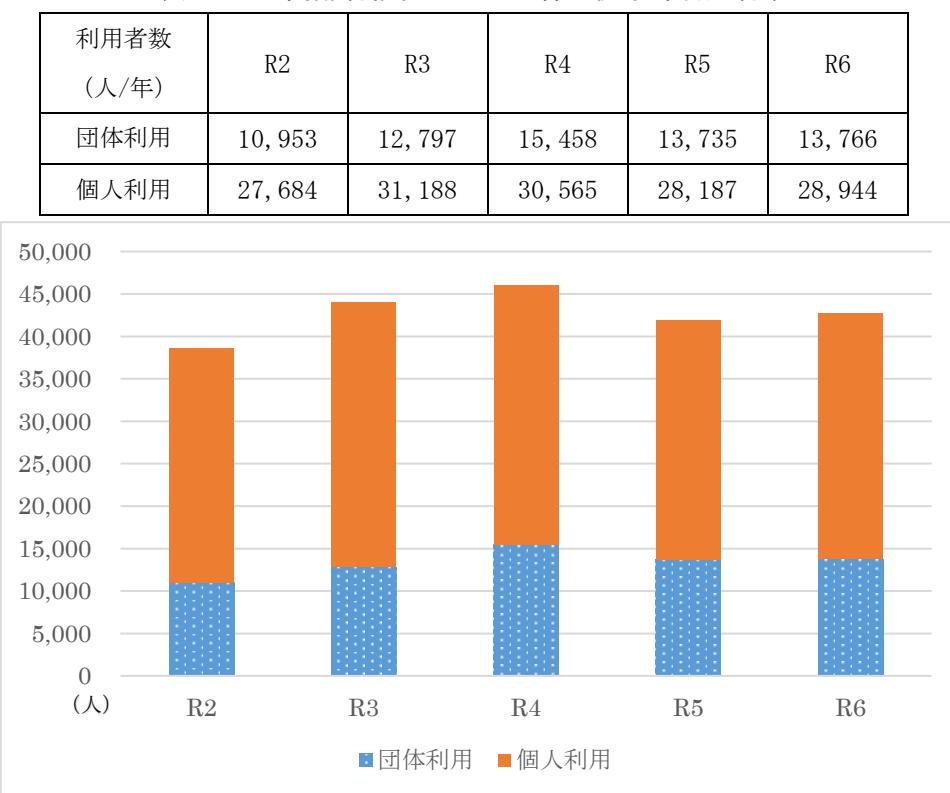


図 2-1 高齢者福祉センター森の倶楽部利用者数

表 2-2 高齢者趣味の家利用者数

利用者数 (人/年)	R2	R3	R4	R5	R6
北部	1,268	1,675	1,964	2,122	2,301
南部	2,368	2,907	3,102	2,782	2,535
東部	2,069	1,970	2,232	2,515	2,010

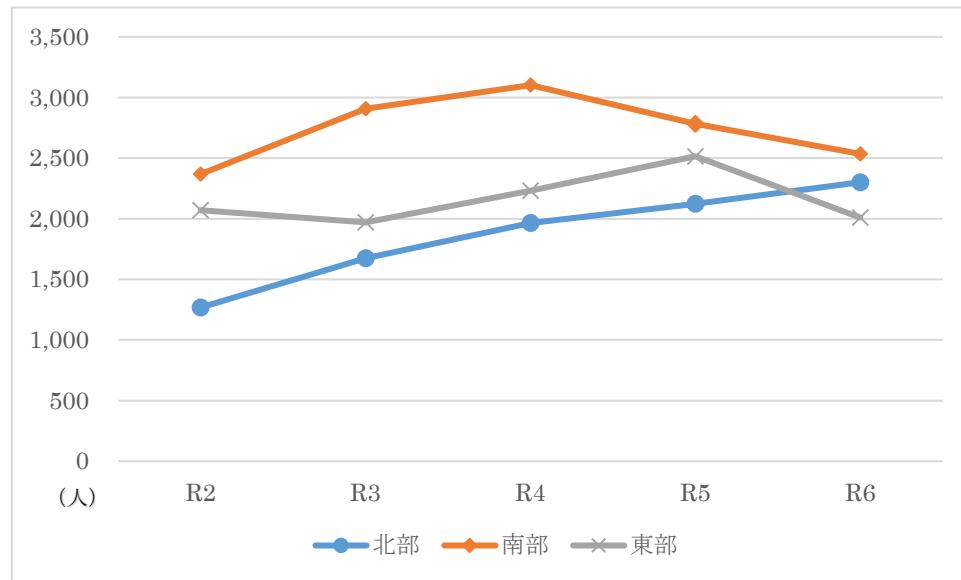


図 2-2 高齢者趣味の家利用者数

高齢者福祉センター森の俱楽部（別館）には、北部高齢者趣味の家が併設されており、主に60歳以上の高齢者が囲碁、将棋、入浴、マージャン、カラオケ、陶芸などの娯楽や趣味の活動に利用している。

その他に高齢者趣味の家は南部・東部にも設置し、陶芸や手芸等の創作活動を行っている。

表 2-3 地域福祉センター利用者数

利用者数 (人/年)	R2	R3	R4	R5	R6
利用者数	9,995	10,331	11,795	12,642	12,917

1F～4Fまでの機能については、次のとおり複合施設である。

- 1F ケアセンター受付、高齢者デイサービス、デイ厨房
- 2F 流山市南部包括支援センター、居宅介護支援事業所（介護認定調査）、身体障害者デイサービス
- 3F 社会福祉協議会事務局、さわやかクラブ流山事務局、居宅介護支援事務所、訪問介護事務所（ヘルパーステーション）、ボランティアセンター
- 4F 第1～第5研修室

表 2-4 児童発達支援センターツバサ（ツバサ学園）利用者数

		R2	R3	R4	R5	R6
年間通園実人数	契約人数	36	33	32	33	26
	延べ人数	2,878	3,676	4,117	5,089	4,468

表 2-5 児童発達支援センターつばさ（つばさ学園）通園支援者数

延べ人数	R2	R3	R4	R5	R6
療育	2,878	3,676	4,117	5,089	4,468
理学療法	332	229	204	359	266
言語療法	125	127	174	190	212

表 2-6 児童発達支援センターつばさ（児童デイつばさ）利用者数

	R2	R3	R4	R5	R6
年間通園実人数	契約人数	53	57	52	46
	延べ人数	1,397	2,111	2,429	2,610
					2,240

表 2-7 児童発達支援センターつばさ（児童デイつばさ）通園支援者数

延べ人数	R2	R3	R4	R5	R6
療育	1,397	2,111	2,429	2,610	2,240
理学療法	47	104	33	0	133
言語療法	182	154	397	271	245

表 2-8 児童発達支援センター幼児ことばの相談室利用者数

	R2	R3	R4	R5	R6
年間通園実人数	開室日数	179	214	210	214
	延べ人数	290	386	288	917
					590

表 2-9 児童発達支援センター療育相談室利用者数

	R2	R3	R4	R5	R6
相談実施対象者数	415	448	578	653	549
延べ人数	967	1,057	1,162	1,332	1,251

表 2-10 障害者福祉センター利用者数

	R2	R3	R4	R5	R6
年間利用者数	3,858	5,192	5,704	6,376	6,211

表 2-10 福祉会館の利用者数

年間利用者数 (人/年)	R2	R3	R4	R5	R6
駒木台福祉会館	10,262	14,869	17,552	19,433	18,045
向小金福祉会館	9,138	11,324	13,780	15,319	16,300
江戸川台福祉会館	12,726	15,985	19,128	19,815	20,293
赤城福祉会館	15,095	18,313	20,539	22,079	21,356
流山福祉会館	14,158	18,025	18,352	19,839	19,549
西深井福祉会館	7,842	9,611	9,649	10,630	10,583
南福祉会館	7,220	8,445	5,475	5,499	5,598
名都借福祉会館	8,773	10,970	12,175	13,165	12,583
南流山福祉会館	28,372	33,608	36,485	39,015	37,714
平和台福祉会館	9,297	10,963	12,379	13,457	13,667
下花輪福祉会館	13,485	16,724	17,623	20,239	18,364
十太夫福祉会館	13,594	18,423	21,988	20,132	22,119
東深井福祉会館	12,735	16,668	19,486	21,696	27,472
野々下福祉会館	9,668	12,619	13,197	13,633	14,380
思井福祉会館	16,587	22,168	25,172	25,126	26,185

福祉会館15館は無料の施設であるが、流山福祉会館と下花輪福祉会館の浴室利用者数は除いている。

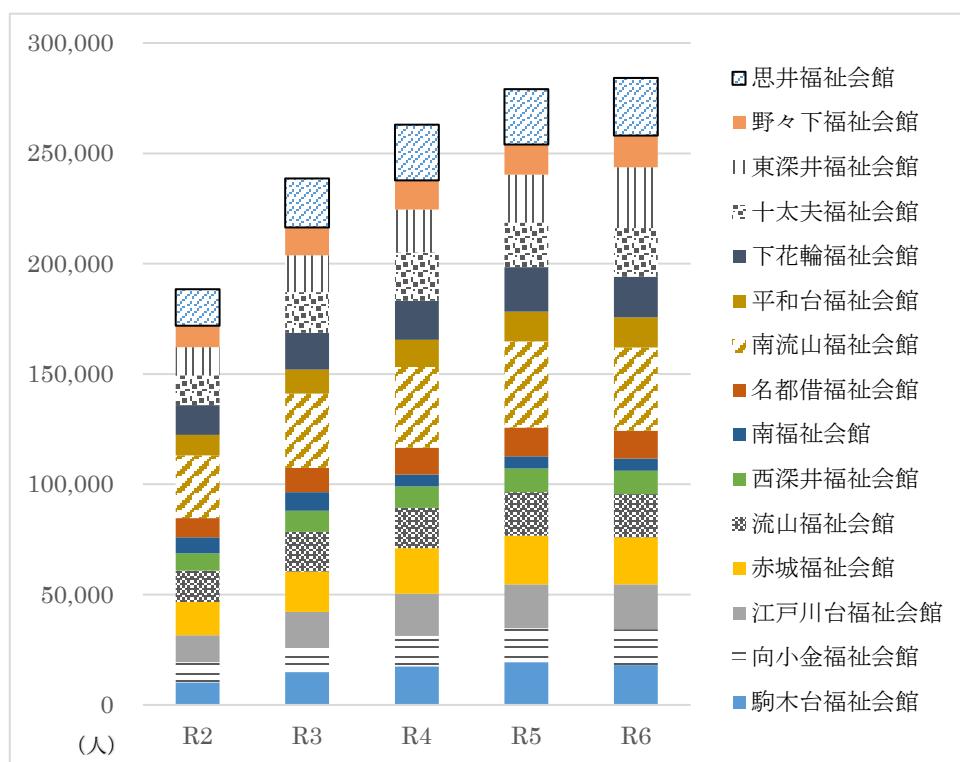


図 2-3 福祉会館の利用者数

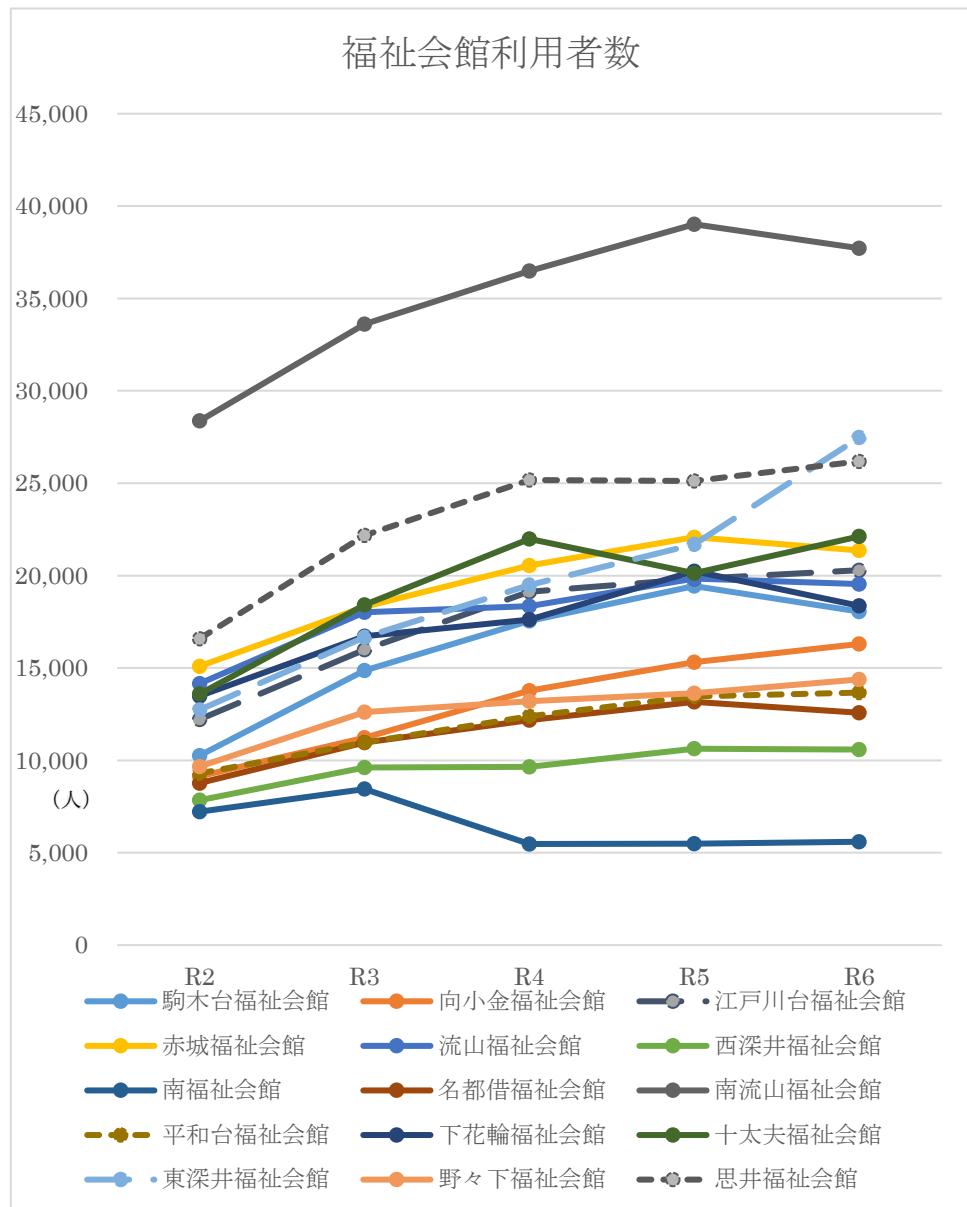


図 2-4 福祉会館の利用者数

### 3 施設整備の基本的な方針等

#### (1) 施設の規模・配置計画等の方針

2(1)に記すとおり、高齢者福祉センター森の倶楽部、高齢者趣味の家は、高齢者向けの施設として整備され、築年数も浅いことから現在の配置を維持していくこととする。

地域福祉センターは、民間による省エネルギー化（以下「ESCO」という。）事業<sup>4</sup>により空調設備が更新されベースライトもLED化されており、十分に継続的な施設利用が可能である。

児童発達支援センターワークは、棟別施設の増築など近年整備されたところである。

この他、福祉会館の5館はESCO事業により空調設備が更新されたところであり、利用形態や他施設とのバランスを考慮しながら、効率的な経営方策を検討していく。

これらの施設は適切な維持保全に努め、原則として現施設を維持していく。

#### (2) 改修等の基本的な方針

公共建築物は、老朽化による物理的な耐用年数だけでなく、社会的や機能的な観点から改築や解体されることがある。ところが、一般に適切な維持管理がなされ強度が確保されている場合には、長寿命化を図り使用することも可能であることから、本市の総合管理計画では、公共施設の建替え周期を80年と設定して将来コストを推計している。

長寿命化のメリットとして「建替えと比較して構造体（柱や梁）の工事が大幅に減少するため、工事費用の縮減や工期の短縮を行うことができる」、「長寿命化改修への転換により、限られた予算でより多くの施設の安全性を確保しつつ、機能の向上を図ることができる」、「建替えと比べて廃棄物排出量や二酸化炭素発生量が減少し、大幅に環境負荷が低減する」ことなどを掲げられている。

本市においては、法定耐用年数を超えて使用することを大原則とし、長寿命化によるメリットは大きいと考えられることから詳細診断の結果、長寿命化改修が可能な福祉施設は長寿命化することとする。

なお、福祉施設は、最長でも築後概ね40年を経過した建築物であるため、耐用年数にはまだ期間があることから、原則として大規模改修等により耐用年数を超えて使用することを目標とし、詳細診断の実施時期及び実際の長寿命化・建替え等の判断については、「4長寿命化等の実施計画」で述べるが、財政状況や各種補助制度を総合的に勘案して設定するものとする。

福祉会館は、機能面ではトイレの洋式化やバリアフリー化などを実施しているが、木造建築物もあるため、耐用年数を勘案して整備を検討する。

---

<sup>4</sup> 最新の空調・照明設備の導入によるエネルギーコストの削減見込み分を活用して、民間事業者が設備更新を行い、市はイニシャルコストなし（あるいは大幅に削減して）そのエネルギーサービスを受ける事業。平成30年4月現在、市役所、図書・博物館、生涯学習センター、保健センター等12施設でESCO事業を実施。

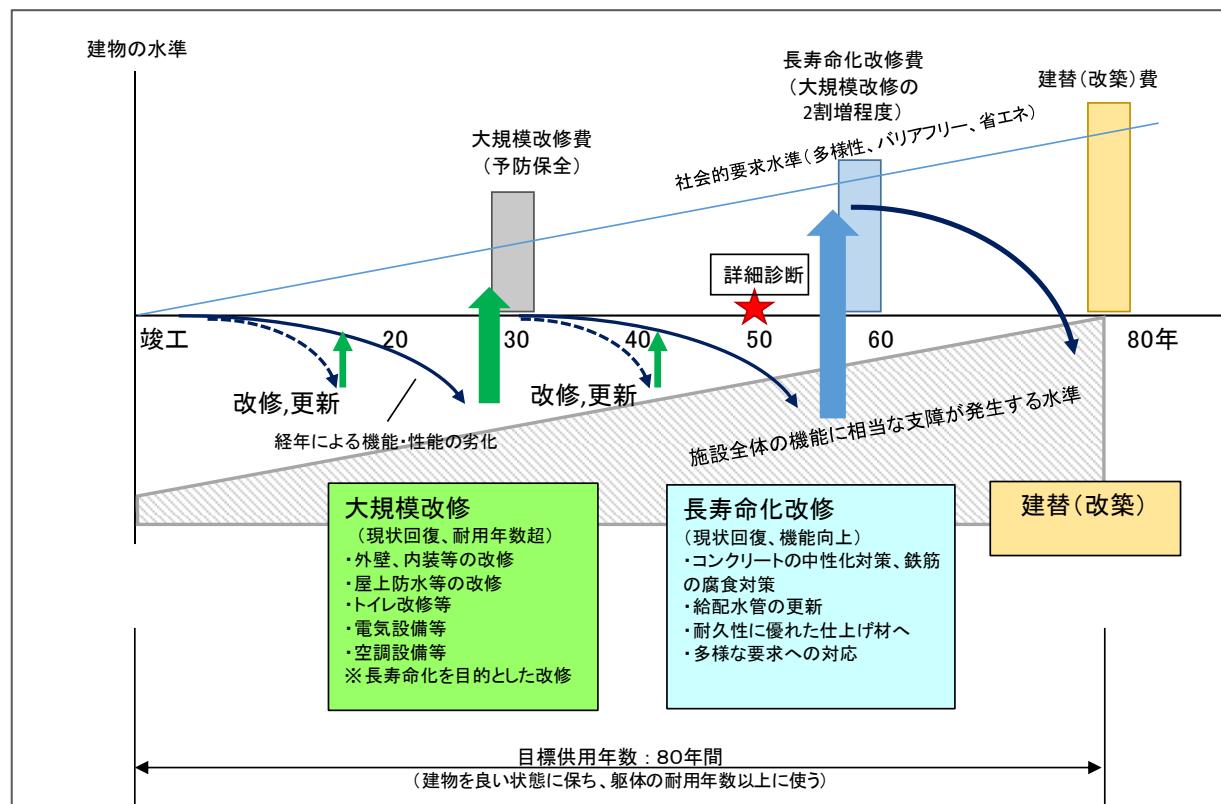


図 3 長寿命化のイメージ図 (R C 造の建築物)

#### ア 長寿命化・建替えの検討フロー

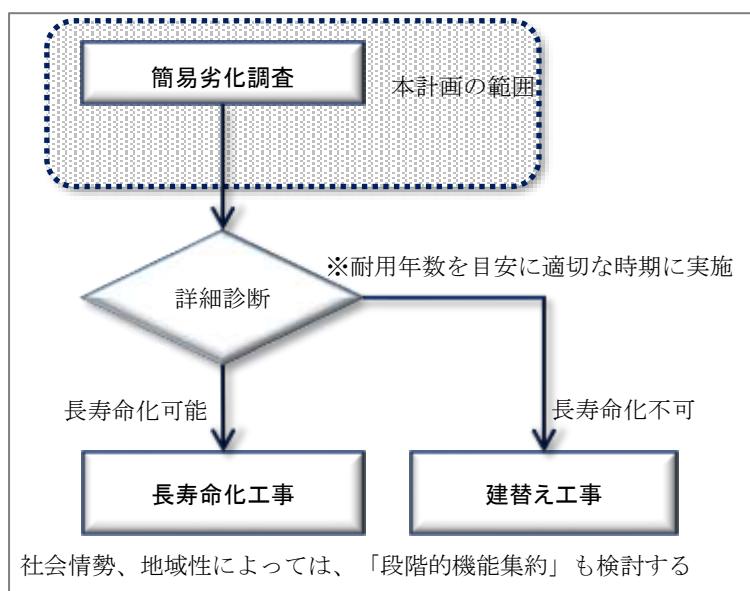


図 4 長寿命化・建替えの検討フロー

左図で示すフロー及び下記に記すとおり、施設所管課で詳細診断を実施し、長寿命化の可否を判断していく。詳細診断以降については流山市総合計画<sup>5</sup>（実施計画）において決定することとする。

<sup>5</sup> 実効性を担保するためには市としての政策判断が必要なことから、確実に事業化していくために、意思決定は市の最上位計画である総合計画において決定することとした。なお、流山市においては総合計画を議会の議決事項としている。

#### (ア)簡易劣化調査

施設状況の的確な把握と改修等の優先順位を検討するため、4(1)アに記す簡易劣化調査を実施した。

#### (イ)詳細診断

詳細診断については、専門業者を活用して棟ごとにコンクリートのコア抜き・中性化試験などを含む診断を実施し、長寿命化の可否やLCC<sup>6</sup>を考慮した効果的な長寿命化または建替えの検討を行う。なお、詳細診断は、耐用年数を目安に適切な時期に実施し、内容は別途定めるものとする。

#### (ウ)長寿命化または建替え工事

詳細診断の結果、長寿命化が可能な棟は長寿命化を含む工事を実施し、コンクリート強度や中性化など躯体強度に問題があると判明した建築物では建替え工事を実施する。なお、いずれの場合も各種補助制度を可能な限り活用して市の財政負担の軽減を図るとともに、現在から将来の施設の使われ方、総合管理計画の考え方を考慮して効率的・効果的な工事を行う。

### イ 長寿命化の方針

学校施設の長寿命化計画策定に係る手引（平成27年4月文部科学省）<sup>7</sup>では、「適正な維持管理がなされ、コンクリート及び鉄筋の強度が確保される場合には70～80年程度、さらに、技術的には100年以上持たせるような長寿命化も可能である」とされている。

本計画は、このことを基準とし、鉄筋コンクリート造の建築物については、80年を目標供用期間として設定する。詳細診断の結果によって、長寿命化可能となった場合は長寿命化し、長寿命化が困難であると判断された棟については、原則60年を目標供用期間とした対応を行う。

### (3) 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等

#### ア 改修等の整備水準

本市の福祉施設のうち高齢者福祉センター森の倶楽部、高齢者趣味の家は、高齢者向けの施設として近年整備され、また、地域福祉センター、児童発達支援センターワークの一部は、いずれも近年、空調設備の更新にESCO事業を導入し、後者は施設の機能を見直し増築したところであり、施設水準の維持・向上に努めてきた。

時代とともに施設に要求される性能は高まるところから、大規模改修や建替え時には効果的に施設水準の向上を図っていく。

#### イ 維持管理の項目・手法等

本市では全施設を対象とした施設アンケートを実施（1回/年）しており、これを活用して施設の実態を把握していく。

また、直営施設については、電気工作物、消防用設備等の設備保守点検業務は包括施設管理業務委

<sup>6</sup> Life Cycle Cost の略。建築物の企画・設計から建設、維持管理・修繕や光熱水費・人件費などの運営、そして解体に至る一連の費用の合計。一般的にイニシャルコスト 20～25%、運営経費 50%程度といわれている。

<sup>7</sup> 文部科学省 HP : [http://www.mext.go.jp/b\\_menu/shingi/chousa/shisetu/036/toushin/1356229.htm](http://www.mext.go.jp/b_menu/shingi/chousa/shisetu/036/toushin/1356229.htm)

託<sup>8</sup>により対応している。この包括施設管理業務委託においては、毎月、対象施設の巡回点検がなされ、点検時の簡易修繕や劣化・修繕必要箇所の抽出などが行われている。

指定管理者制度を導入している施設は、運営を含め指定管理者により施設を管理しており、法定点検などが行われ、軽微な修繕についても指定管理者が実施している。

引き続き、施設担当者による日常点検に加え、上記の施設アンケート、包括施設管理業務委託などを複層的に実施し、適正な維持管理に努めていく。

---

<sup>8</sup> 流山市役所、学校、消防、公民館、図書館、福祉会館など 47 施設（平成 29 年現在）の電気工作物・浄化槽・消防用設備などの各種保守点検業務を一括発注する業務。保守点検業務と併せて毎月 1 回の全対象施設の巡回点検と点検時における建具等の調整、屋上のドレン廻りの清掃、パッキンの交換などが行われ、管理の質の向上にも寄与している。

## 4 長寿命化等の実施計画

### (1) 施設改修の方向付けと実施計画

#### ア 簡易劣化調査の実施

施設状況の的確な把握と改修等の時期を検討するため、施設所管課と FM 担当により簡易劣化調査を実施した。なお、簡易劣化調査は各施設の棟ごとに、下記の考え方を元にそれぞれ 5 段階での判定を実施した。

表 3 簡易劣化調査の判断基準

ランク	劣化調査	対応
I	劣化が見られない健全な状態	特に対応の必要性はない。
II	ほぼ健全な状態	計画的な保全を継続。状態は常時監視。
III	劣化が進んでおり、放置すると機能低下または寿命が早まる	要状態監視。必要に応じて予防保全を実施。
IV	劣化が進んでおり、大きな機能低下が発生している。	今後 3 年以内に改修の対象。
V	劣化が相当程度進んでおり、安全性を損なう可能性がある。	次年度の改修の対象。

	2174120	施設名	南流山福祉会館		80					
部位	仕様	劣化レベル					判定結果	写真		
		チェック項目	ランク 1	ランク 2	ランク 3	ランク 4		ランク 5		
屋根	経過年数	10年未満	10～15年	15年以上	20年以上	不明	IV			
	劣化の程度	健全な状態	ほぼ健全な状態	少し進んだ状態	かなり進んだ状態	著しく進んだ状態				
	劣化の内容	豪雨時、降雨時の風向により雨漏りがある。 雨水排水管の劣化が進んでいる。								
	不具合申告確認	排水水管の清掃によって改善が見られたが、完全には直らず。								
外壁	タイル 吹付塗装	経過年数	10年未満	10～15年	15年以上	20年以上	不明	III		
		劣化の程度	健全な状態	ほぼ健全な状態	少し進んだ状態	かなり進んだ状態	著しく進んだ状態			
		劣化の内容	外壁各所にクラック、爆裂あり。 外部塗装の経年劣化が進行している。							
		不具合申告確認	H27年にタイルの状況調査を行っている。							
外部建具	アルミ製	経過年数	10年未満	10～15年	15年以上	20年以上	不明	IV		
		劣化の程度	健全な状態	ほぼ健全な状態	少し進んだ状態	かなり進んだ状態	著しく進んだ状態			
		劣化の内容	窓、扉などに劣化は見られない。 屋上へのハッチは、開閉不可。排煙窓動作不良。							
		不具合申告確認								

図 5 簡易劣化調査票（抜粋）

## イ 優先順位の考え方

施設の改修を実施する優先順位は、築年数、構造、劣化度及び重要度を考慮し、総合評価ランクとする。

### 総合評価点の算出方法

総合評価ランクは、下記の計算式により算出した総合評価点に基づき設定する。

$$\begin{aligned}\text{総合評価点} &= (\text{築年数} \times \text{構造係数} + \text{劣化度} \times 10) \times \text{重要度係数} \\ &= (\text{築年数得点} + \text{劣化度得点}) \times \text{重要度係数} \\ &= \text{劣化合計点} \times \text{重要度係数}\end{aligned}$$

### 築年数

例 築 55 年 → 55 点

### 構造係数

耐用年数は構造により異なるため、「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）を参考として、目標耐用年数<sup>※1</sup>を設定し、鉄筋コンクリート造を基準とし、構造別に独自の係数を定める。

表 4 構造係数

構造	目標耐用年数 <sup>※1</sup>	係数
鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造	80	1
鉄骨造	80	1
木造（在来工法）例：福祉会館などの平屋建て	50	1.6
軽量鉄骨造 例：柔道場などの平屋建て	50	1.6

### 劣化度

劣化度は、前述した簡易劣化調査に基づいた屋根、外壁、内部及び設備等の劣化状況を考慮し、下記により、施設全体の劣化度を算出する。

屋根、外壁、内部、及び設備等の劣化状況（劣化レベル）の平均点（5点満点）

### 重要度係数

施設用途での重要度を加味し、行政機能の中核を担うものや災害時の拠点的役割としての重要度に基づき設定する。

表 5 重要度係数

重要度	対象施設	係数
用途 I	庁舎、消防本部（署）等の災害時拠点施設	1.5
用途 II	避難所・防災上重要な施設	1.25
用途 III	その他	1

## 総合評価点

表 6-1 福祉施設の総合評価ランク

施設名称	延床面積 m <sup>2</sup>	構造	建築年	築年数	構造 係数	築年数 得点	劣化度	劣化度 得点	劣化 合計点	重要度	総合評 価ランク	総合評 価ランク
高齢者福祉センター森の俱楽部 (本館)	598.3	S	2013	12	1.00	12	1.1	11	23	II	29	C
高齢者福祉センター森の俱楽部 (別館) 北部高齢者趣味の家併設	384.0	S	2014	11	1.00	11	1.0	10	21	II	26	C
南部高齢者趣味の家	131.5	軽S	2012	13	1.60	21	2.0	20	41	III	41	C
東部高齢者趣味の家	121.0	軽S	2017	8	1.60	13	2.0	20	33	III	33	C
地域福祉センター	1893.4	S	1996	29	1.00	29	2.4	24	53	II	66	C
障害者福祉センター	335.6	RC	1981	44	1.00	44	2.0	20	64	II	80	B
児童発達支援センター つばさ学園(福祉会館合築部)	313.2	RC	1977	48	1.00	48	2.7	27	75	III	75	B
児童発達支援センター 事務室棟	163.7	W	2002	23	1.60	37	1.9	19	56	III	56	C
児童発達支援センター 児童デイつばさ	210.9	S	2011	14	1.00	14	2.0	20	34	III	34	C
児童発達支援センター 療育相談棟	87.2	S	2016	9	1.00	9	1.3	13	22	III	22	C

表 6-2 福祉会館の総合評価ランク

施設名称	延床面積 m <sup>2</sup>	構造	建築年	築年数	構造 係数	築年数 得点	劣化度	劣化度 得点	劣化 合計点	重要度	総合評 価点	総合評 価ランク
駒木台福祉会館	564.0	RC	1977	48	1.00	48	2.9	29	77	II	96	B
流山福祉会館	823.7	RC	1978	47	1.00	47	2.0	20	67	II	84	B
江戸川台福祉会館	484.1	RC	1978	47	1.00	47	2.7	27	74	II	93	B
西深井福祉会館	270.8	W	1978	47	1.60	75	2.4	24	99	II	124	A
思井福祉会館	400.2	RC	1979	46	1.00	46	2.0	20	66	II	83	B
向小金福祉会館	397.8	RC	1980	45	1.00	45	2.4	24	69	II	86	B
東深井福祉会館	443.4	RC	1981	44	1.00	44	2.0	20	64	II	80	B
南福祉会館	268.4	W	1980	45	1.60	72	2.0	20	92	II	115	A
名都借福祉会館	255.9	W	1982	43	1.60	69	2.6	26	95	II	119	A
南流山福祉会館	939.8	RC	1982	43	1.00	43	1.7	17	60	II	75	B
野々下福祉会館	338.5	RC	1984	41	1.00	41	2.4	24	65	II	81	B
赤城福祉会館	563.9	RC	1988	37	1.00	37	2.4	24	61	II	76	B
平和台福祉会館	247.9	W	1989	36	1.60	58	2.0	20	78	II	97	B
下花輪福祉会館	1084.6	RC	2006	19	1.00	19	2.1	21	40	II	50	C
十太夫福祉会館	322.6	RC	2009	16	1.00							小山小学校一体施設

表 7 総合評価点によるランク

総合評価点	総合評価ランク	現時点の評価
100 以上	A	Aランクについては、詳細診
75 以上 100 未満	B	断を実施し、長寿命化改修を
75 未満	C	検討する。

総合評価点をA～Cの3ランクに分け、100点以上をAランクとし、詳細診断を実施し、結果により長寿命化改修を検討する。

なお、総合評価点については毎年度見直すものとする。

※木造平屋建てについては、総合評価ランクに関わらず、修繕や改修により、適切に維持保全に努めるものとする。

## ウ 長寿命化等の実施計画

個別の施設毎に、適用可能な手法を検討し、今後の施設の整備に関する実施計画を作成した。

施設名称	建築年	～2028 中期	～2038 長期	～2058 超長期
高齢者福祉センター森の俱乐部 (本館)	2013	修繕	改修	大規模改修
高齢者福祉センター森の俱乐部 (別館) 北部高齢者趣味の家併設	2014	修繕	改修	大規模改修
南部高齢者趣味の家	2012	修繕	改修	大規模改修
東部高齢者趣味の家	2017	修繕	改修	大規模改修
地域福祉センター	1996	大規模改修	改修	詳細診断 長寿命化改修
児童発達支援センターつばさ つばさ学園 (福祉会館合築部)	1977	詳細診断	長寿命化改修	建替えを判断
児童発達支援センター 事務室棟	2002	修繕や改修により、適切に維持保全に努める		
児童発達支援センターつばさ 児童デイつばさ	2011	修繕	改修	大規模改修
児童発達支援センター 療育相談棟	2016	修繕	改修	大規模改修
障害者福祉センター	1981	修繕	詳細診断 長寿命化改修	建て替えを判断

図 6-1 福祉施設の実施計画

ことばの相談室及び個別支援室は、狭小な施設であることから、上表には掲載しないが、機能的に関係する建物（棟）と連携して保全することとする。

また、駒木台福祉会館に併設されているつばさ学園は、同福祉会館との整合を図る。

施設名称	建築年	～2028 中期	～2038 長期	～2058 超長期
駒木台福祉会館	1977	詳細診断	長寿命化改修	建替えを判断
流山福祉会館	1978	詳細診断	長寿命化改修	建替えを判断
江戸川台福祉会館	1978	詳細診断	長寿命化改修	建替えを判断
西深井福祉会館 <sup>※1</sup>	1978	修繕や改修により、適切に維持保全に努める	その時点の総合計画（実施計画）においてあり方を検討	
思井福祉会館	1979	改修	詳細診断 長寿命化改修	建替えを判断
向小金福祉会館	1980	改修	詳細診断 長寿命化改修	建替えを判断
東深井福祉会館	1981	改修	詳細診断 長寿命化改修	建替えを判断
南福祉会館 <sup>※1</sup>	1980	修繕や改修により、適切に維持保全に努める	その時点の総合計画（実施計画）においてあり方を検討	
名都借福祉会館 <sup>※1</sup>	1982	修繕や改修により、適切に維持保全に努める	その時点の総合計画（実施計画）においてあり方を検討	
南流山福祉会館	1982	改修	詳細診断 長寿命化改修 隣接する南流山センターとの機能集約も検討	建替えを判断
野々下福祉会館	1984	改修	詳細診断	長寿命化改修
赤城福祉会館	1988	改修	詳細診断	長寿命化改修
平和台福祉会館 <sup>※1</sup>	1989	修繕や改修により、適切に維持保全に努める	その時点の総合計画（実施計画）においてあり方を検討	
下花輪福祉会館	2006	改修	大規模改修	改修
十太夫福祉会館	2009	修繕	改修	大規模改修

図 6-2 福祉会館の実施計画

<sup>※1</sup> 木造平屋建ての福祉会館（4館）については、その時点の総合計画（実施計画）において、あり方を検討するものとする。

福祉会館は、施設によって併設されている児童センター・児童館があることから、合わせて実施することが効果的である。

具体的な改修内容、実施の優先順位や事業（工事）年度については、施設利用ニーズを総合的に判断し、別途実施する詳細診断を踏まえ、合理的な工事範囲を勘案しながら、流山市総合計画（実施計画）において決定する。

## （2）長寿命化等のコストの見通し、長寿命化の効果

3(2)イで設定したように築年数60年で建替え（改築）を行う場合と、大規模改修を実施した上で詳細診断を実施し、供用年数を80年に延ばす長寿命化を実施した場合の建替え工事費を含め費用比較を行う。60年建替えの場合は建設後、30年目に大規模改修を行い、60年目で建替えすることと設定した。試算上、長寿命化を実施する場合は30年目に大規模改修、60年目に長寿命化改修を行い、80年目で建替えすることと設定した。

将来40年間において、かかる費用の累積額を比較した。建替え時期を先延ばしすることにより直近40年における総費用は約3.7億円削減することが可能となることが明らかとなっている。

なお、詳細診断にかかる経費は計上していない。

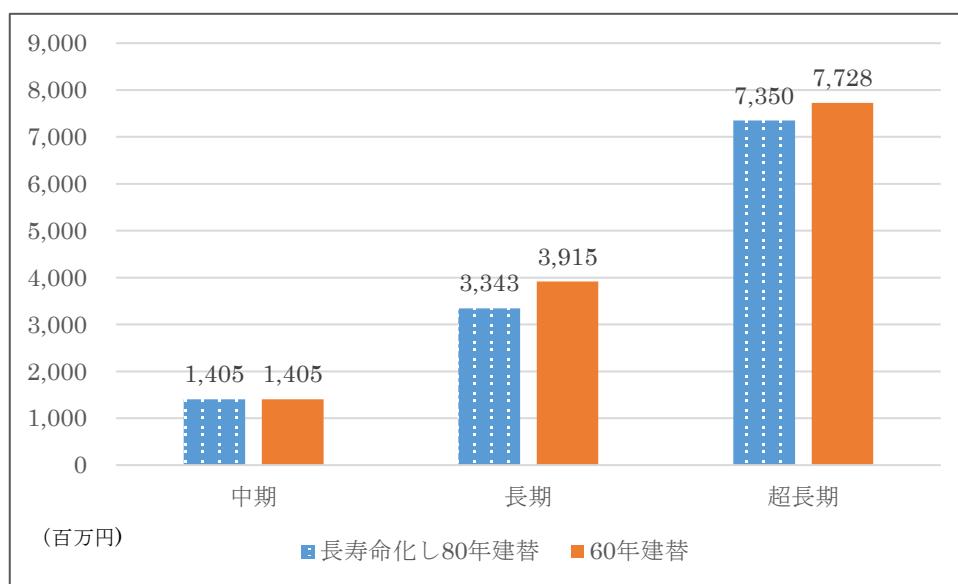


図 7 将来40年間における費用比較

※建替え及び改修の単価は以下のとおりに設定した。

$$\text{建替え費用} = (\text{単価 } 1) \text{ 万円}/\text{m}^2 \times 1.3 \text{ (諸費用)} \times 1.1 \text{ (消費税)}$$

$$\text{大規模改修費用} = (\text{単価 } 2) \text{ 万円}/\text{m}^2 \times 1.3 \times 1.1$$

$$\text{長寿命化改修費用} = (\text{単価 } 3) \text{ 万円}/\text{m}^2 \times 1.3 \times 1.1$$

（長寿命化改修は通常の改修に加え、老朽化対応、中性化対策工事（外壁・天井裏躯体の保護塗装）、給排水管の更正などを想定し、通常の大規模改修の2割増しで単価を設定した）

表 8 建替え及び改修費用

(万円)

	建替え費用 (単価 1)	大規模改修費用 (単価 2)	長寿命化改修費用 (単価 3)
福祉施設	36	20	24

## 5 長寿命化等の継続的運用方針

### (1) 情報基盤の整備と活用

公共施設保全計画システム<sup>9</sup>を活用して、施設の基本情報、光熱水費をはじめとする運営経費、工事履歴や劣化情報を一元管理していく。

### (2) 推進体制等の整備

福祉施設の所管課である健康福祉部社会福祉課<sup>10</sup>、高齢者支援課、児童発達支援センターを中心に、本計画を含む福祉施設のマネジメントを行っていくが、必要に応じて公共施設検討委員会<sup>11</sup>等を活用して、全序的な体制で対応を図っていく。

また、日常の施設管理の質を向上するため、包括施設管理業務委託による毎月の巡回点検や各種報告書を活用して不具合箇所の早期把握と対応を図っていく。

### (3) フォローアップ

本計画は、福祉施設の改修や建替えの方針及び概要を計画づけるものであり、流山市総合計画（実施計画）のなかで平準化するなど実施年次及び個別の事業費を精査するとともに、補助金、交付税、地方債などを積極的に活用していくこととする。

計画に位置付けられた事業は、優先度評価（意見書制度）の手続きを経て予算要求することとし、当該年度の予算査定において与えられた財源の中で確定するものとする。

<sup>9</sup> 流山市の公共施設の建築年・保有面積・光熱水費等のデータを総合的に管理するシステム。毎年、公有財産台帳から最新のデータをインポートし、ファシリティマネジメント推進の基礎データとなっている。

<sup>10</sup> 本計画策定時の組織名称。組織変更がなされた場合は適宜、読み替えるものとする。

<sup>11</sup> 公共施設全般に対する庁内の検討会議。企画政策課が所管し、公共施設のあり方、指定管理者、有料化などを所管する。