

# 流山市子育て支援施設の個別施設計画

平成 30 年 11 月策定

—令和 8 年 4 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	6
(3)	施設の活用状況	8
3	施設整備の基本的な方針等	16
(1)	施設の規模・配置計画等の方針	16
(2)	改修等の基本的な方針	16
ア	長寿命化・建替えの検討フロー	18
イ	長寿命化の方針	18
(3)	基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等	19
ア	改修等の整備水準	19
イ	維持管理の項目・手法等	19
4	長寿命化等の実施計画	20
(1)	施設改修の方向付けと実施計画	20
ア	簡易劣化調査の実施	20
イ	優先順位の考え方	21
ウ	長寿命化等の実施計画	24
(2)	長寿命化等のコストの見通し、長寿命化の効果	27
5	長寿命化等の継続的運用方針	28
(1)	情報基盤の整備と活用	28
(2)	推進体制等の整備	28
(3)	フォローアップ	28

## 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 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、令和 4 年 12 月にはサンコーテクノプラザ南流山地域図書館・南流山児童センターが新設している。

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

「流山市子育て支援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**

流山市が保有する子育て支援施設（保育施設、学童クラブ、児童館・児童センター）を対象とする。

## 2 施設の実態

### (1) 施設の配置状況等

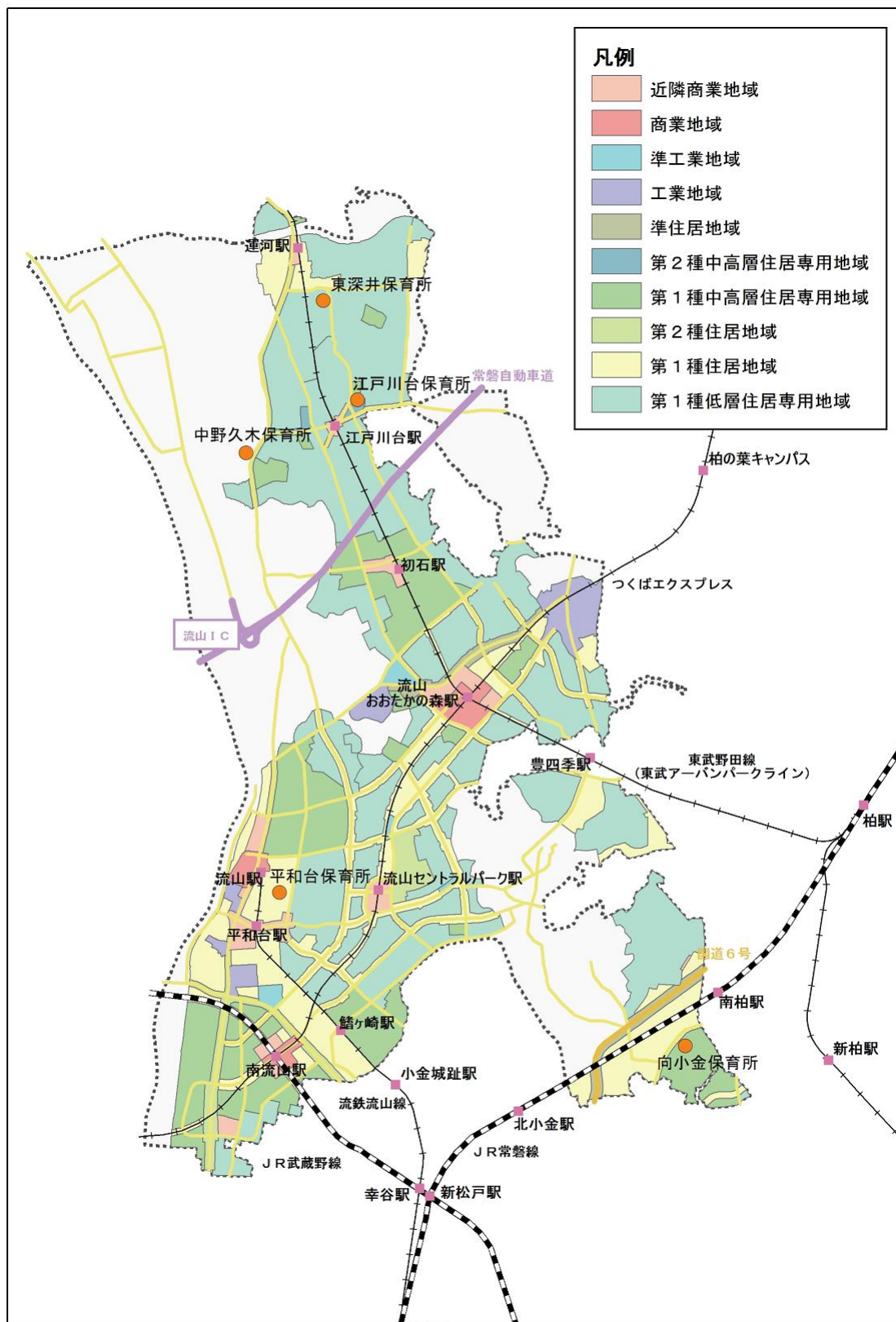


図 1-1 保育施設の配置状況

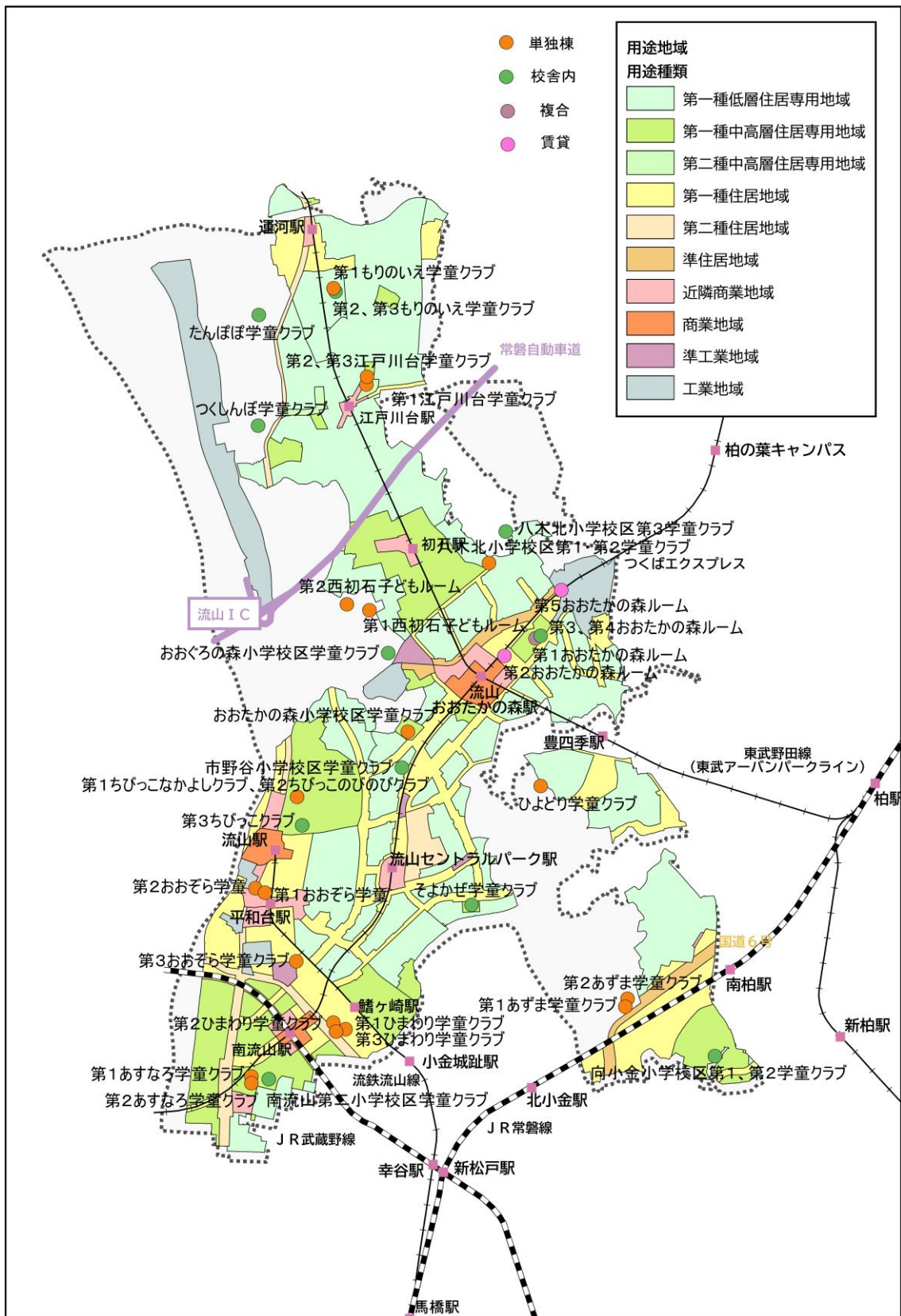


図 1-2 学童クラブの配置状況

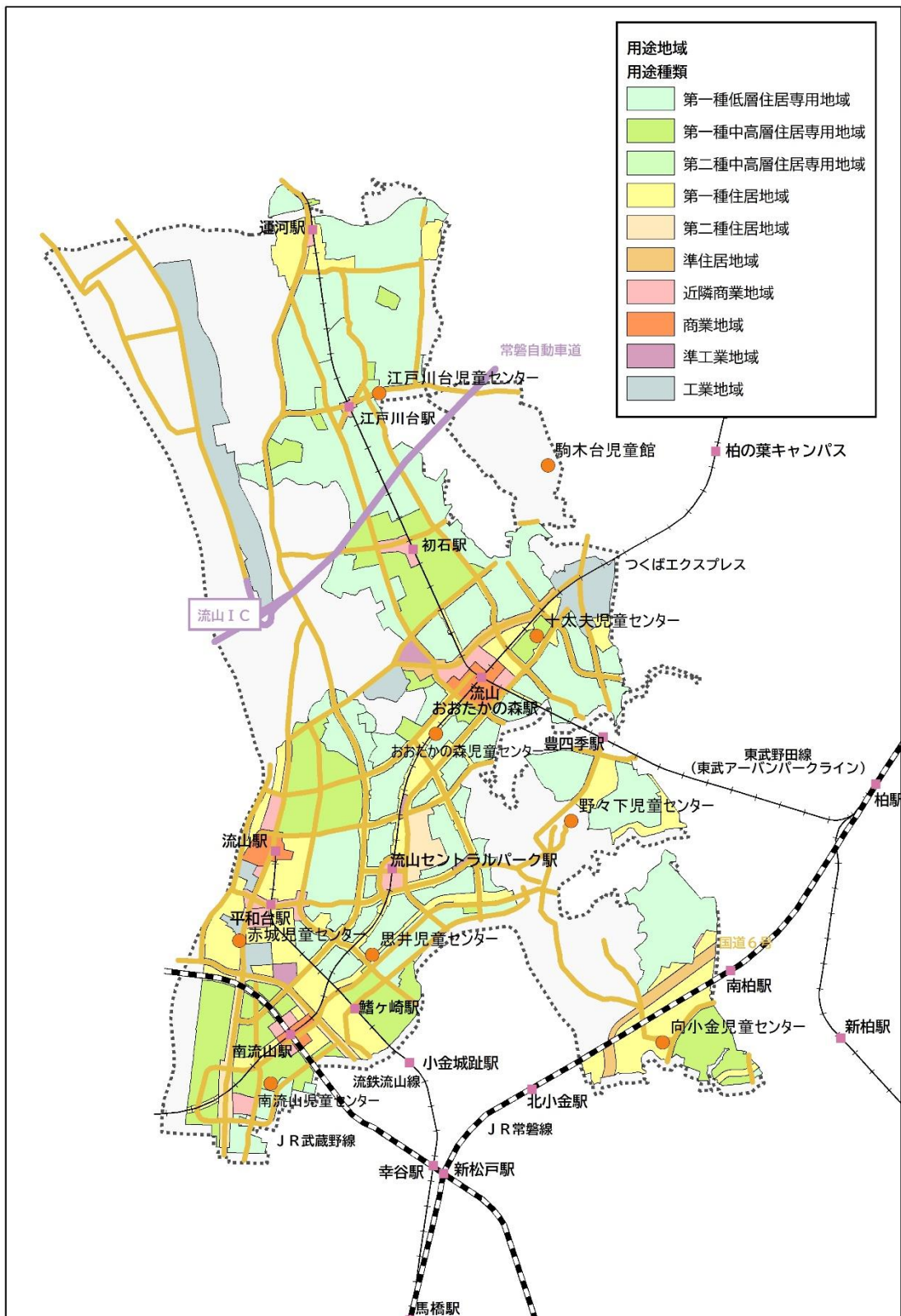


図 1-3 児童館・児童センターの配置状況

施設毎の状況及び動向は次のとおりである。

保育施設

中野久木・平和台・江戸川台・向小金・東深井の公立保育所（定員 600 名/5 施設）のほか、令和 7 年 4 月現在、私立保育所（定員 6,979 名/72 施設）、認定こども園（定員 716 名/6 施設）、小規模保育事業所（定員 374 名/21 施設）の計 8,669 名の定員となっている。

学童クラブ

建築物として独立している 22 の学童クラブのほか、小学校の校舎内に 15 の学童クラブ、マンション内に 1、つくばエクスプレス高架下に 1 の学童クラブが小学校区ごとに配置されている。

児童館・児童センター

市内の児童（幼児は保護者同伴）を利用対象とした児童館・児童センターは、市域に 7 施設配置されている。学童クラブと同様、需要の推移を見極めつつ指定管理者制度への移行及び児童館・児童センターの新設も検討していく。

(2) 施設別財産状況

表 1-1 本市の子育て支援施設の施設別財産状況（保育施設）

施設名称	建築年	構造	階数	耐震	面積 (㎡)
中野久木保育所	1974	RC	2	改修済	704.74
平和台保育所	1977	RC	2	改修済	691.77
平和台保育所	1972	W	1	改修済	430.64
江戸川台保育所	1976	RC	2	有	823.40
向小金保育所	1975	RC	2	有	841.25
東深井保育所	1977	RC	2	有	792.54

表 1-2 本市の子育て支援の施設別財産状況（学童クラブ）

施設名称	建築年	構造	階数 (階)	耐震	面積 (㎡)	併設施設
第 1 江戸川台学童クラブ	1997	S	1	新	180.52	
第 2・第 3 江戸川台学童クラブ	2014	W	1	新	250.90	
第 1 もりのいえ学童クラブ	1999	S	1	新	103.02	
第 2・第 3 もりのいえ学童クラブ	2013	S	2 (2)	新	180.80	東深井小学校
第 1 西初石子どもルーム	2006	W	1	新	165.62	
第 2 西初石子どもルーム	2019	W	1	新	334.55	

つくしんぼ学童クラブ	1974	RC	3 (1)	改修済	112.00	新川小学校
たんぼぼ学童クラブ	1979	RC	4 (2)	改修済	124.10	西深井小学校
八木北小学校区第1学童クラブ	2010	W	1	新	139.94	
八木北小学校区第2学童クラブ	2019	W	1	新	288.17	
八木北小学校区第3学童クラブ	1967	RC	3 (2)	改修済	807.47	八木北小学校
第1 おおたかの森ルーム	2009	RC	3 (2)	新	205.08	小山小学校・福祉会館・児童センター
第2 おおたかの森ルーム	-	-	-	-	159.70	※賃借
第3・第4 おおたかの森ルーム	2017	RC	4 (1)	新	398.25	小山小学校
第5 おおたかの森ルーム	-	-	-	-	589.76	※賃借
ひよどり学童クラブ	1979	RC	1	有	382.08	
ちびっこなかよし・のびのびクラブ	2011	W	1	新	263.32	
第3 ちびっこクラブ	1983	RC	4 (2)	改修済	80.3	流山北小学校
第1 おおぞら学童クラブ	2002	W	1	新	244.12	
第2 おおぞら学童クラブ	2017	S	2	新	188.57	
第3 おおぞら学童クラブ	2020	W	1	新	460.43	
第1 ひまわり学童クラブ	2001	W	1	新	119.25	
第2 ひまわり学童クラブ	2016	W	1	新	145.74	
第3 ひまわり学童クラブ	2019	S	1	新	198.74	
第1 あすなろ学童クラブ	1991	S	2	新	595.74	
第2 あすなろ学童クラブ	2021	W	2	新	490.65	
そよかぜ学童クラブ	1980	RC	4 (1)	改修済	62.05	八木南小学校
向小金小学校区第1・第2学童クラブ	2015	S	2 (2)	新	223.55	向小金小学校
第1 あずま学童クラブ	2007	W	1	新	163.13	
第2 あずま学童クラブ	2019	S	1	新	198.74	
おおたかの森小学校区学童クラブ	2019	S	3	新	1208.80	
おおぐろの森小学校区学童クラブ	2021	W	3(1)	新	716.00	おおぐろの森小学校
市野谷小学校区学童クラブ	2024	RC	4(1,2)	新	1162.42	市野谷小学校
南流山第二小学校区学童クラブ	1983	RC	4(1)	改修済	585.40	南流山第二小学校

表 1-3 本市の子育て支援別財産状況（児童館・児童センター）

施設名称	建築年	構造	階数(階)	耐震	面積(m <sup>2</sup> )	併設施設
駒木台児童館	1977	RC	1	有	199	福祉会館、児童発達支援センター、つばさ

江戸川台児童センター	1978	RC	2(1)	有	302	福祉会館
向小金児童センター	1980	RC	2(2)	有	402	福祉会館
赤城児童センター	1988	RC	2(1)	新	381	福祉会館
十太夫児童センター	2009	RC	2(1)	新	384	福祉会館、小山小学校
野々下児童センター	1984	RC	2(2)	新	412	福祉会館
思井児童センター	1979	RC	2(2)	有	439	福祉会館
おおたかの森児童センター	-	-	-	-	705.8	※賃借
南流山児童センター	2022	RC	4(2,3)	有	1008.4	図書館、カフェ

凡例

構造 RC：鉄筋コンクリート造 S：鉄骨造 W：木造

耐震 新：新耐震基準 改修済：耐震改修済 有：耐震診断実施の結果耐震性有階数の（ ）は、全体の階数のうち施設が存する階を表す。

(3) 施設の活用状況

表 2-1 認可保育所入所児童数

単位：人

		R2	R3	R4	R5	R6
公立	入園児童数	505	500	500	550	548
	保育所数	5	5	5	5	5

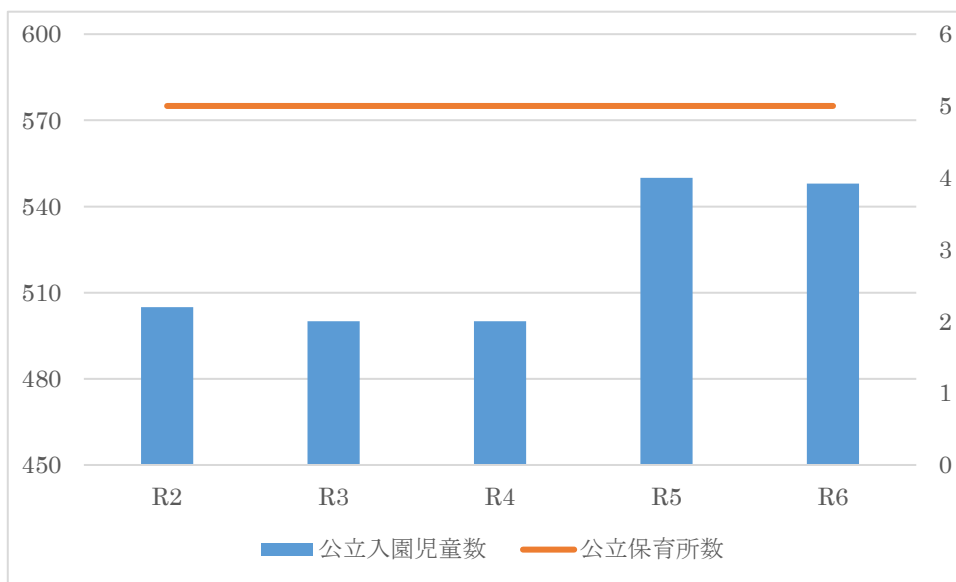


図 2-1 認可保育所入所児童数

表 2-2 公立保育所 年間入所児童数

単位：延べ人数

	定員	R2	R3	R4	R5	R6
中野久木保育所	120	1,292	1,119	1,087	1,179	1,276
平和台保育所	120	1,648	1,561	1,500	1,429	1,343
江戸川台保育所	120	1,332	1,343	1,400	1,448	1,380
向小金保育所	120	1,183	1,258	1,265	1,197	1,266
東深井保育所	120	1,232	1,232	1,200	1,427	1,422
合計	600	6,687	6,513	6,452	6,680	6,687

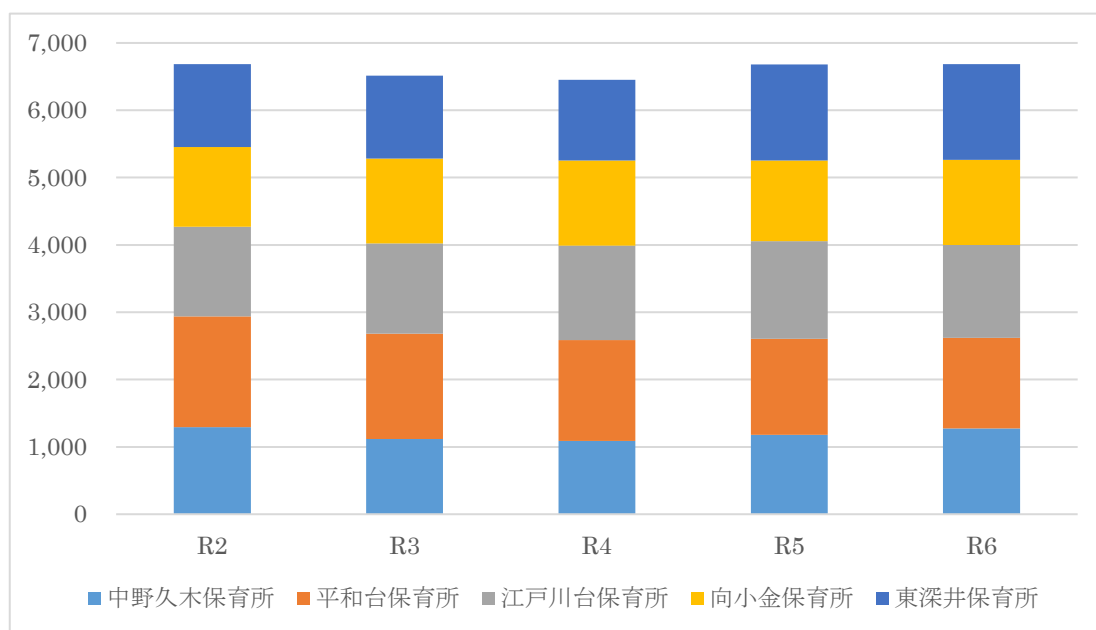


図 2-2 公立保育所 年間入所児童数

市内には公立保育所が5箇所あり、定員は全園120名となっている。本市の保育需要から、毎年各公立保育所においては、おおむね定員児童を受け入れている。

公立保育所では、保育が必要な児童を、月曜日から土曜日まで毎日0歳から5歳児まで保育している他、月1回程度園開放をし、普段保育所を利用しない親子が保育所を利用している。

表 2-3 学童クラブ入所児童数

単位：人

	R2	R3	R4	R5	R6
入所児童数	2481	2606	3010	3421	3981
施設数	33	36	37	37	39

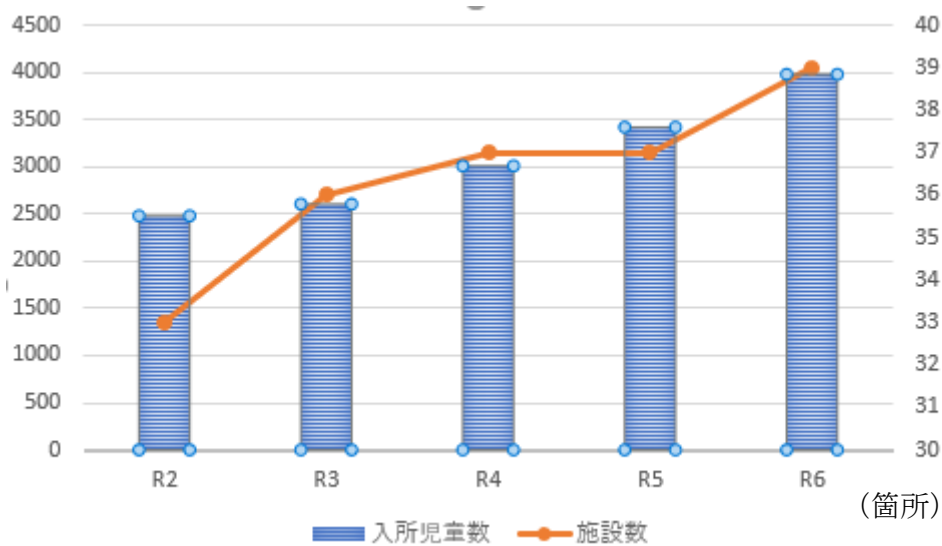


図 2-3 学童クラブ入所児童数

表 2-4 学童クラブ 施設ごとの年間入所児童数 (単位：延べ人数)

学童クラブ名	定員	年間延べ入所児童数				
		R2	R3	R4	R5	R6
第1江戸川台学童クラブ	70	470	364	615	689	753
第2江戸川台学童クラブ	45	476	471	449	454	464
第3江戸川台学童クラブ	45	478	437	447	461	483
第1もりのいえ学童クラブ	50	491	439	447	493	641
第2もりのいえ学童クラブ	35	410	384	381	390	452
第3もりのいえ学童クラブ	35	384	386	388	403	462
第1西初石子どもルーム	50	509	443	228	405	458
第2西初石子どもルーム	120	1088	1078	1186	1076	1160
つくしんぼ学童クラブ	50	534	534	578	683	739
たんぼぼ学童クラブ	45	516	505	605	628	647
八木北小学校区第1学童クラブ	45	408	395	506	514	490
八木北小学校区第2学童クラブ	120	1092	1104	1301	1315	1323
八木北小学校区第3学童クラブ	220		471	875	1748	2120
第1おおたかの森ルーム	70	883	860	798	785	889
第2おおたかの森ルーム	40	461	463	443	427	466
第3おおたかの森ルーム	50	575	571	422	589	613
第4おおたかの森ルーム	50	777	1838	692	565	638
第5おおたかの森ルーム	160			1561	1724	1640
ひよどり学童クラブ	100	1219	1305	1327	1482	1551
第1ちびっこなかよしクラブ	45	487	526	581	531	606
第2ちびっこのびのびクラブ	45	510	549	606	519	599
第3ちびっこクラブ	35	383	433	398	747	807
第1おおぞら学童クラブ	70	723	766	772	768	1037
第2おおぞら学童クラブ	60	521	644	589	672	779
第3おおぞら学童クラブ	160	1046	1190	1355	1551	1803
第1ひまわり学童クラブ	50	535	568	609	641	693
第2ひまわり学童クラブ	40	391	418	527	517	468
第3ひまわり学童クラブ	80	792	889	1026	1052	1323
第1あすなろ学童クラブ	200	2588	1621	2447	2598	2133

流山市子育て支援施設の個別施設計画

第2あすなろ学童クラブ	160		1674	1950	2941	1774
そよかぜ学童クラブ	45	577	722	894	1126	693
向小金小学校区第1学童クラブ	35	353	374	373	420	406
向小金小学校区第2学童クラブ	35	745	737	812	894	1099
第1あずま学童クラブ	60	592	516	564	661	804
第2あずま学童クラブ	80	741	785	754	838	977
おおたかの森小学校区学童クラブ	400	3545	3241	3981	4739	4525
おおぐろの森小学校区学童クラブ	240		1233	2151	2979	3434
市野谷小学校区学童クラブ	280					1926
南流山第二小学校区学童クラブ	228					2694
合計	3748	25300	28934	33638	39025	44569

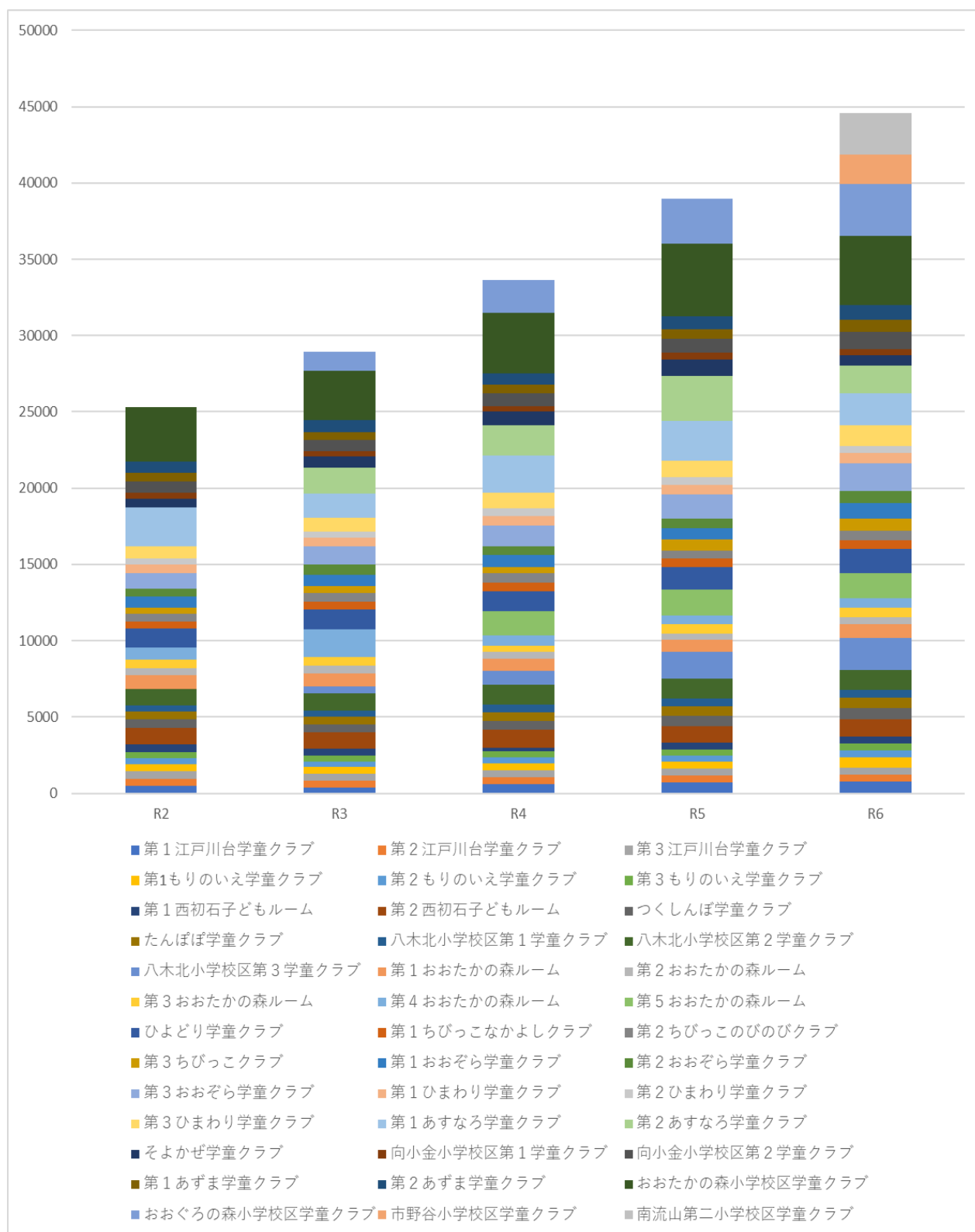


図 2-4 学童クラブ 施設ごとの年間入所児童数

学童クラブの入所状況は、令和2年度から6箇所の学童クラブを増設し、入所児童数も1500人増加している。保育ニーズと合わせて、今後も入所希望者が増加していく見込みである。

表 2-5 児童館・児童センターの利用状況

(単位：人)

施設名称		R2	R3	R4	R5	R6
駒木台児童館	総数	4,858	5,065	7,237	8,684	10,098
	未就学児	1,960	1,492	2,272	2,957	2,861
	小学生	1,086	1,662	2,715	2,765	4,172
江戸川台児童センター	総数	6,509	9,609	13,830	14,854	14,076
	未就学児	2,183	2,436	3,460	4,501	4,506
	小学生	2,080	4,668	7,176	5,968	4,946
思井児童センター	総数	8,473	11,662	13,836	16,731	14,373
	未就学児	2,968	3,544	3,968	4,686	3,707
	小学生	2,928	4,622	5,632	6,981	7,004
向小金児童センター	総数	6,918	11,361	12,602	19,717	17,760
	未就学児	2,162	3,335	3,107	4,858	3,908
	小学生	2,825	4,882	6,696	9,921	9,706
十太夫児童センター	総数	5,438	6,761	14,250	18,954	16,736
	未就学児	2,261	2,232	4,583	6,239	5,125
	小学生	958	2,231	5,100	6,535	6,541
野々下児童センター	総数	4,669	5,050	8,821	12,964	12,373
	未就学児	1,068	1,094	1,246	1,615	2,028
	小学生	2,631	2,955	6,240	9,399	8,035
赤城児童センター	総数	6,662	10,447	11,973	12,409	11,372
	未就学児	2,070	2,674	2,865	2,291	1,720
	小学生	2,570	5,022	6,337	7,508	7,756
おおたかの森児童センター ※1	総数		36,535	33,971	36,877	39,015
	未就学児		12,709	11,784	13,658	14,582
	小学生		12,578	11,623	9,831	10,304
南流山児童センター ※2	総数			26,690	77,760	79,220
	未就学児			10,970	30,039	31,431
	小学生			4,973	18,107	17,714
合 計	総数	43,527	96,490	143,210	218,950	215,023
	未就学児	14,672	29,516	44,255	70,844	69,868
	小学生	15,078	38,620	56,492	77,015	76,178

※ おおたかの森児童センターは令和3年4月1日から開館。

※ 南流山児童センターは令和4年12月1日から開館。

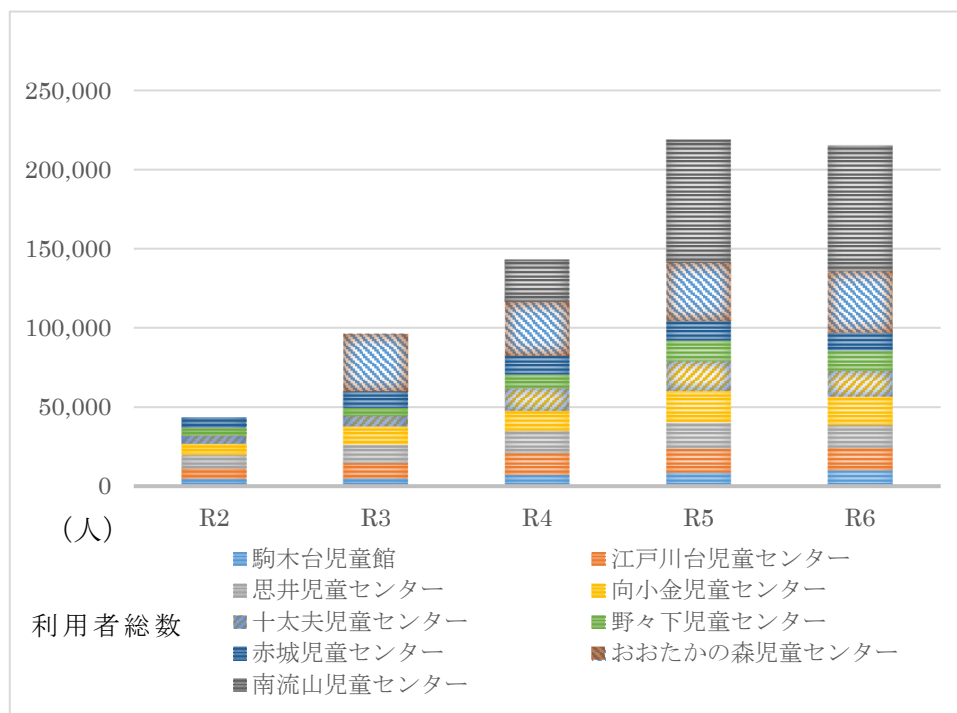


図 2-5 児童館・児童センターの利用状況

児童館・児童センターは、18歳未満の子どもを対象に、こどもの遊び及び生活の援助並びに地域における子育て支援を行い、もって子どもを心身ともに健やかに育成することを目的とする施設であり、市内に児童館が1か所、児童センターが8か所、合計9か所ある。

利用者数は、施設や年度によって増減のばらつきはあるものの、未就学児、小学生ともに合計利用者数は、働く人の増加により横ばい状態である。

### 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

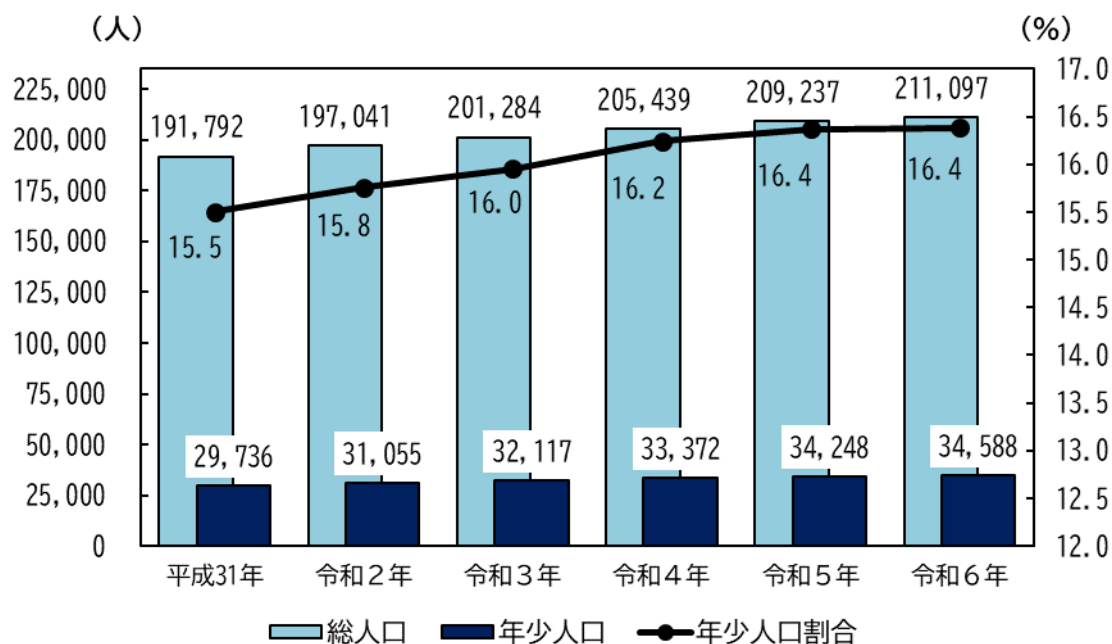


図 3 総人口と年少人口の推移

(出典：流山市こども計画)

平成 17 年につくばエクスプレスが開業し、本市は住民誘致のメインターゲットを子育て世代と定め、保育園の新設・増設や送迎保育ステーションなど積極的な子育て支援施策を進めてきた。

本市の人口は、令和 6 年 4 月 1 日現在、211,097 人で、前年と比べて、1,860 人増えていて、毎年、増加傾向で推移している。また、年少人口（15 歳未満）は、34,588 人で、前年と比べて、340 人増えており、さらに、年少人口割合も高くなっている。

このため、子育て支援施設として、特に保育所や学童クラブの需要は引き続き高い。また、児童館・児童センターが学童期のこどもの居場所であると同時に、乳幼児を持つ保護者への支援する場としても期待されている。

これらのうち保育所については、築 40 年を経過する施設もあるが、耐震改修を実施するなど耐震性には問題なく、今後も適切な施設の維持保全に努め原則として現施設を維持していく。

学童クラブについては、小学校の校舎内にある 15 の学童クラブは、校舎の維持保全と一体的に管理していくこととし、独立した建築物についてはその施設毎の維持保全とし、需要の推移を見極めていく。

また、児童館・児童センターについては、おおたかの森児童センターを除き他施設との合築の複合施設となっていることから、主たる施設の維持保全と一体的な管理を進めていく。

#### (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」ことなどが掲げられている。

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子育て支援施設は長寿命化することとする。

なお、子育て支援施設は、最長でも築後概ね40年を経過した建築物であることから、耐用年数にはまだ期間があるため、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。

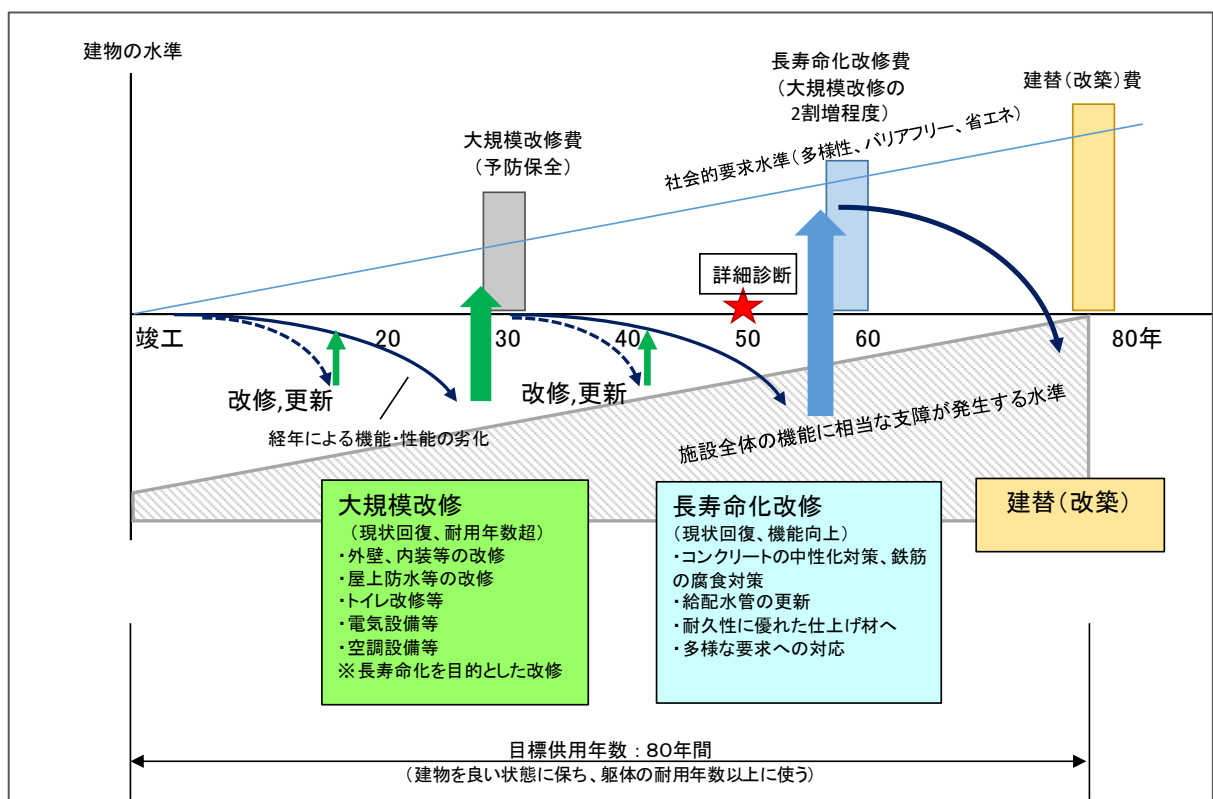


図 4 長寿命化のイメージ図 (RC造の建築物)

### ア 長寿命化・建替えの検討フロー

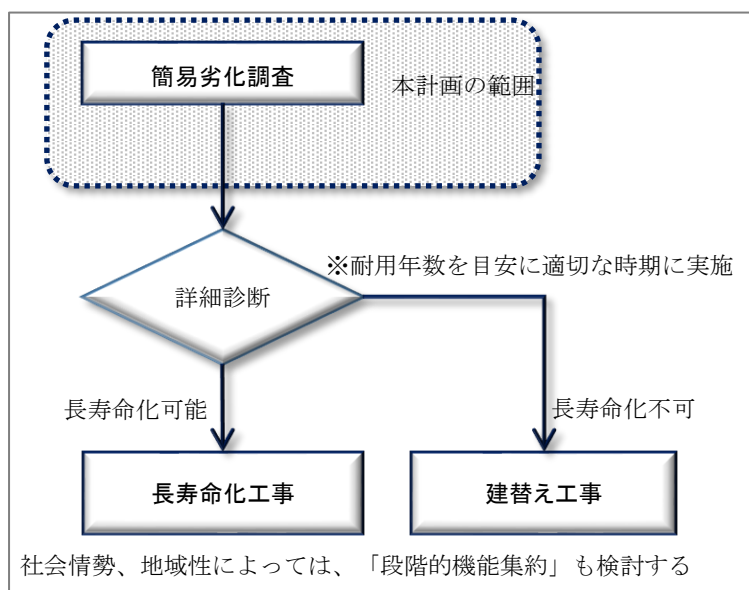


図 5 長寿命化・建替えの検討フロー

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>4</sup>（実施計画）において決定することとする。

#### (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>5</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>6</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。

<sup>4</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。

<sup>5</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>6</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)

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、長寿命化可能と判断された棟については、80年を目標供用期間として設定する。また、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

本市の子育て施設の多くは、新耐震の建築物で耐震性能に関しては特に問題はなく、新耐震以前の施設については、耐震診断・耐震改修を実施し、耐震性の確保に努めている。築30年を経過した建築物の一部では、空調設備の更新に民間による省エネルギー化（ESCO）事業<sup>7</sup>を導入するなど、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ことから、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>7</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。

<sup>8</sup> 流山市役所、学校、消防、公民館、図書館、福祉会館など46施設（平成30年4月現在）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。

2171980	施設名	平和台保育所	73								
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	スレート 瓦葺き ウレタン塗膜	経過年数	10年未満	10～15年	15年以上	20年以上	不明	I			
		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	平成29年度改修工事実施								
		不具合申告確認									
外壁	複層塗材	経過年数	10年未満	10～15年	15年以上	20年以上	不明	I			
		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	平成29年度改修工事実施								
		不具合申告確認									
外部建具	アルミサッシ ステンレスドア	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	・経年としての劣化が見られる程度。								
		不具合申告確認	・線入りガラスにおいて、夏季にびり濡れが起こる								
外部障 （外部障 障、バルコ ニー等）	鉄部等	経過年数	10年未満	10～15年	15年以上	20年以上	不明	I			
		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	平成29年度改修工事実施								
		不具合申告確認									

図 6 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、行政機能の中枢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

これらの優先順位の考え方を数値化し、総合評価ランクで分類すると次のとおりである。

表 6-1 総合評価ランク（保育施設）

施設名称	延床面積 ㎡	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	建物 重要度	総合 評価点	総合 評価 ランク
中野久木保育所	704.7	RC	1974	51	1.00	51	2.0	20	71	II	89	B
平和台保育所	691.8	RC	1977	48	1.00	48	2.6	26	74	II	93	B
平和台保育所	430.6	W	1972	53	1.60	85	2.4	24	109	II	136	A
江戸川台保育所	823.4	RC	1976	49	1.00	49	2.3	23	72	II	90	B
向小金保育所	841.3	RC	1975	50	1.00	50	1.9	19	69	II	86	B
東深井保育所	792.5	RC	1977	48	1.00	48	2.3	23	71	II	89	B
幼児教育支援センター付属幼稚園	588.7	W	2011	14	1.60	22	2.1	21	43	II	54	C

表 6-2 総合評価ランク（学童クラブ）

施設名称	延床面積 ㎡	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	建物 重要度	総合 評価点	総合 評価 ランク
第1江戸川台学童クラブ	180.5	軽S	1997	28	1.60	45	2.9	29	74	III	74	C
第2・第3江戸川台学童クラブ	250.9	W	2014	11	1.60	18	2.0	20	38	III	38	C
第1もりのいえ学童クラブ	103.0	軽S	1991	34	1.60	54	2.9	29	83	III	83	B
第2・第3もりのいえ学童クラブ	180.8	軽S	2013	12	1.60	東深井小学校校舎内専用施設						
第1西初石子どもルーム	165.6	W	2006	19	1.60	30	2.1	21	51	III	51	C
第2西初石子どもルーム	334.6	W	2019	6	1.60	10	2.0	20	30	III	30	C
つくしんぼ学童クラブ	112.0	RC	1974	51	1.00	新川小学校校舎内専用施設						
たんぼ学童クラブ	124.1	RC	1979	46	1.00	西深井小学校校舎内専用施設						
八木北小学校区第1学童クラブ	139.9	W	2010	15	1.60	24	2.6	26	50	III	50	C
八木北小学校区第2学童クラブ	288.2	W	2019	6	1.60	10	1.4	14	24	III	24	C
八木北小学校区第3学童クラブ	807.5	RC	2021	4	1.00	八木北小学校校舎内専用施設						
第1おおたかの森ルーム	205.1	RC	2008	17	1.00	小山小学校公有地内専用施設						
第2おおたかの森ルーム	159.7	RC	2014	11	1.00	マンションの1室賃貸						
第3・第4おおたかの森ルーム	398.3	RC	2017	8	1.00	小山小学校公有地内専用施設						
第5おおたかの森ルーム	589.8	S	2022	3	1.00	定期建物賃貸借契約						
ひよどり学童クラブ	382.1	RC	1979	46	1.00	46	3.1	31	77	III	77	B
第1ちびっこなやまクラブ・ 第2ちびっこびのびクラブ	263.3	W	2011	14	1.60	22	2.1	21	43	III	43	C
第3ちびっこクラブ	80.3	RC	1983	42	1.00	流山北小学校校舎内専用施設						
第1おおぞら学童	244.1	W	2002	23	1.60	37	2.1	21	58	III	58	C
第2おおぞら学童	188.6	軽S	2017	8	1.60	13	2.1	21	34	III	34	C
第3おおぞら学童	460.4	W	2020	5	1.60	8	1.0	10	18	III	18	C
第1ひまわり学童クラブ	119.3	W	2001	24	1.60	38	2.4	24	62	III	62	C
第2ひまわり学童クラブ	145.7	W	2016	9	1.60	14	2.0	20	34	III	34	C
第3ひまわり学童クラブ	198.7	軽S	2019	6	1.60	10	1.3	13	23	III	23	C

第1あすなろ学童クラブ	595.7	軽S	1991	34	1.60	54	3.9	39	93	Ⅲ	93	B
第2あすなろ学童クラブ	490.7	軽S	2021	4	1.60	6	1.3	13	19	Ⅲ	19	C
そよかぜ学童クラブ	62.1	RC	1980	45	1.00	八木南小学校余裕教室転用施設						
向小金小学校区第1・第2学童クラブ	223.6	S	2015	10	1.00	向小金小学校校舎内専用施設						
第1あずま学童クラブ	163.1	W	2007	18	1.60	29	2.0	20	49	Ⅲ	49	C
第2あずま学童クラブ	198.7	軽S	2019	6	1.60	10	2.0	20	30	Ⅲ	30	C
おおたかの森小学校区学童クラブ	1208.8	S	2019	6	1.00	6	1.9	19	25	Ⅲ	25	C
おおぐろの森小学校区学童クラブ	716.0	W	2021	4	1.60	おおぐろ小学校校舎内専用施設						
市野谷小学校区学童クラブ	1162.4	RC	2024	1	1.00	市野谷小学校校舎内専用施設						
南流山第2小学校区学童クラブ	585.4	RC	1983	42	1.00	南流山第2小学校校舎内専用施設						

表 6-3 総合評価ランク（児童館・児童センター）

施設名称	延床面積 ㎡	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	建物 重要度	総合 評価点	総合 評価 ランク
駒木台児童館	199.0	RC	1977	48	1.00	48	2.7	27	75	Ⅱ	94	B
江戸川台児童センター	302.0	RC	1978	47	1.00	47	2.7	27	74	Ⅱ	93	B
向小金児童センター	402.0	RC	1980	45	1.00	45	2.4	24	69	Ⅱ	86	B
赤城児童センター	381.0	RC	1988	37	1.00	37	2.4	24	61	Ⅱ	76	B
十太夫児童センター	384.0	RC	2009	16	1.00	小山小学校一体施設						
野々下児童センター	412.0	RC	1984	41	1.00	41	2.4	24	65	Ⅱ	81	B
思井児童センター	439.0	RC	1979	46	1.00	46	2.0	20	66	Ⅱ	83	B
南流山児童センター	1008.4	RC	2022	3	1.00	3	1.0	10	13	Ⅱ	16	C

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、詳細診断を実施し、長寿命化改修を検討する。
75 以上 100 未満	B	
75 未満	C	

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。

※平和台保育所の木造平屋建てについては、次期総合計画（実施計画）において、維持保全や建替えを検討するものとする。

### 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。

詳細は次のとおり。

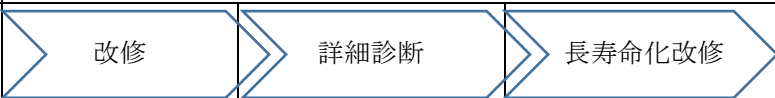


#### 保育施設

施設名称	建築年	～2028 中期	～2038 長期	～2058 超長期
中野久木保育所	1974	詳細診断	長寿命化改修	建替えを判断
平和台保育所(RC)	1977	詳細診断	長寿命化改修	建替えを判断
平和台保育所(W)	1972	次期総合計画（実施計画）において、維持保全や建替えを検討		
江戸川台保育所	1976	詳細診断	長寿命化改修	建替えを判断
向小金保育所	1975	詳細診断	長寿命化改修	建替えを判断
東深井保育所	1977	詳細診断	長寿命化改修	建替えを判断

図 7-1 保育施設の実施計画

#### 学童クラブ

棟名称	建築年	～2028 中期	～2038 長期	～2058 超長期
第1江戸川台学童クラブ	1997	大規模改修	改修	詳細診断
第2・第3江戸川台学童クラブ	2014	修繕や改修により、適切に維持保全に努める		
第1もりのいえ学童クラブ	1999	改修	大規模改修	詳細診断
第2・第3もりのいえ学童クラブ	2013	学校校舎に合わせて実施を検討		
第1西初石子どもルーム	2006	修繕や改修により、適切に維持保全に努める		

第2西初石子どもルーム	2019	修繕や改修により、適切に維持保全に努める
つくしんぼ学童クラブ	1974	学校校舎に合わせて実施を検討
たんぽぽ学童クラブ	1979	学校校舎に合わせて実施を検討
八木北小学校区第1学童クラブ	2010	修繕や改修により、適切に維持保全に努める
八木北小学校区第2学童クラブ	2019	修繕や改修により、適切に維持保全に努める
八木北小学校区第3学童クラブ	1967	学校校舎に合わせて実施を検討
第1おおたかの森ルーム	2009	学校校舎に合わせて実施を検討
第3・第4おおたかの森ルーム	2017	学校校舎に合わせて実施を検討
ひよどり学童クラブ	1979	
第1ちびっこなかよしクラブ・ 第2ちびっこのびのびクラブ	2011	修繕や改修により、適切に維持保全に努める
第3ちびっこクラブ学童	1983	学校校舎に合わせて実施を検討
第1おおぞら学童	2002	修繕や改修により、適切に維持保全に努める
第2おおぞら学童	2017	
第3おおぞら学童	2020	修繕や改修により、適切に維持保全に努める
第1ひまわり学童クラブ	2001	修繕や改修により、適切に維持保全に努める
第2ひまわり学童クラブ	2016	修繕や改修により、適切に維持保全に努める
第3ひまわり学童クラブ	2019	修繕や改修により、適切に維持保全に努める
第1あすなろ学童クラブ	1991	

第2あすなろ学童クラブ	2021	修繕や改修により、適切に維持保全に努める
そよかぜ学童クラブ	1980	学校校舎に合わせて実施を検討
向小金小学校区第1・第2学童クラブ	2015	学校校舎に合わせて実施を検討
第1あずま学童クラブ	2007	修繕や改修により、適切に維持保全に努める
第2あずま学童クラブ	2019	修繕や改修により、適切に維持保全に努める
おおたかの森小学校区学童クラブ	2019	修繕や改修により、適切に維持保全に努める
おおぐろの森小学校区学童クラブ	2021	学校校舎に合わせて実施を検討
市野谷小学校区学童クラブ	2024	学校校舎に合わせて実施を検討
南流山第二小学校区学童クラブ	1983	学校校舎に合わせて実施を検討

図 7-2 学童クラブの実施計画

児童館・児童センター

福祉会館との複合施設であるため、福祉会館との整合を図る。

南流山児童センターは図書館との整合を図る。

棟名称	建築年	～2028 中期	～2038 長期	～2058 超長期
駒木台児童館	1977	詳細診断	長寿命化改修	建替えを判断
江戸川台児童センター	1978	詳細診断	長寿命化改修	建替えを判断
向小金児童センター	1980	詳細診断	長寿命化改修	建替えを判断
赤城児童センター	1988	改修	詳細診断	長寿命化改修
十太夫児童センター	2009	改修	大規模改修	改修

野々下児童センター	1984	改修	詳細診断	長寿命化改修
思井児童センター	1979	改修	詳細診断 長寿命化改修	建替えを判断
南流山児童センター	2022	修繕や改修により、適切に維持保全に努める		

図 7-3 児童館・児童センターの実施計画

具体の改修内容、実施の優先順位や事業（工事）年度については、年少人口数の動向や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 年間に於いて、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 4.5 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。

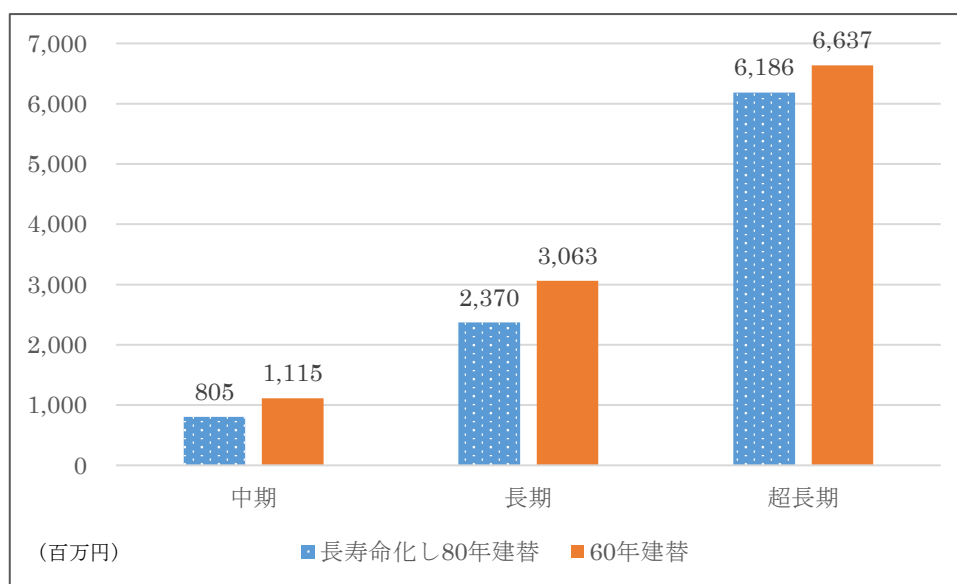


図 8 将来 40 年間に於ける費用比較

※建替え及び改修の単価は以下のとおりに設定した。

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

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

長寿命化改修費用 = (単価 3) 万円/m<sup>2</sup> × 1.3 × 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)
子育て支援施設	33	17	20.4

## 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

子育て支援施設の所管課であるこども未来部保育課<sup>10</sup>、こども未来課及び学校教育部教育総務課を中心に、本計画を含む子育て支援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、全庁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、子育て支援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。