

八千代市ふれあいプラザ改修基本計画書

令和6年3月

八千代市

目次

1. はじめに	1
2. 改修基本方針等の整理	2
2.1. 対象施設の概要	2
2.2. 関連上位計画の整理	6
2.3. 対象施設と周辺地の概要	8
2.4. 現在の運営状況	14
2.5. 建物劣化調査.....	25
2.6. 中長期保全計画	26
2.7. 法的制約事項の整理	27
3. 市民ニーズの把握	28
3.1. 利用者満足度調査.....	28
3.2. 市民満足度調査	35
3.3. 市民ニーズの整理.....	36
4. 改修計画及び管理運営計画の検討	37
4.1. 本施設の再整備方針（改修コンセプト）	37
4.2. 改修計画.....	39
4.3. 管理運営計画.....	51
5. 事業手法の検討	56
6. 事業スケジュール	58

1. はじめに

八千代市ふれあいプラザは平成5年に建築された温水プールや浴室，その他スポーツ施設等を備えた社会福祉施設であり，「高齢者福祉」「地域ふれあい」「健康増進」の3つのテーマを持ち，子どもからお年寄りまで，憩いの場，交流の場として誰もが利用できる施設となっている。

しかし，建築から30年が経過しており，全体的に経年劣化が進行しているため，施設の補修等に伴う維持管理費の増加等，早急な対応が必要な状況になっている。

また，利用者数の減少等の課題があり，今後管理運営の見直しを図ることが必要となっている。

本計画では，時代の変化に伴い多様化・細分化する市民のニーズの変化に柔軟に対応しながら，利便性向上を実現する整備・運営方針と，効率的で効果的な施設整備手法を調査，検討し，本施設の安全・安心な維持管理及び施設の長寿命化を図っていくことを目的とする。

2. 改修基本方針等の整理

2.1. 対象施設の概要

対象となる八千代市ふれあいプラザの位置図等及び施設概要を示す。



地図出典：(C)NTT 空間情報株式会社, DigitalGlobeInc.

図 2-1 対象施設の位置図



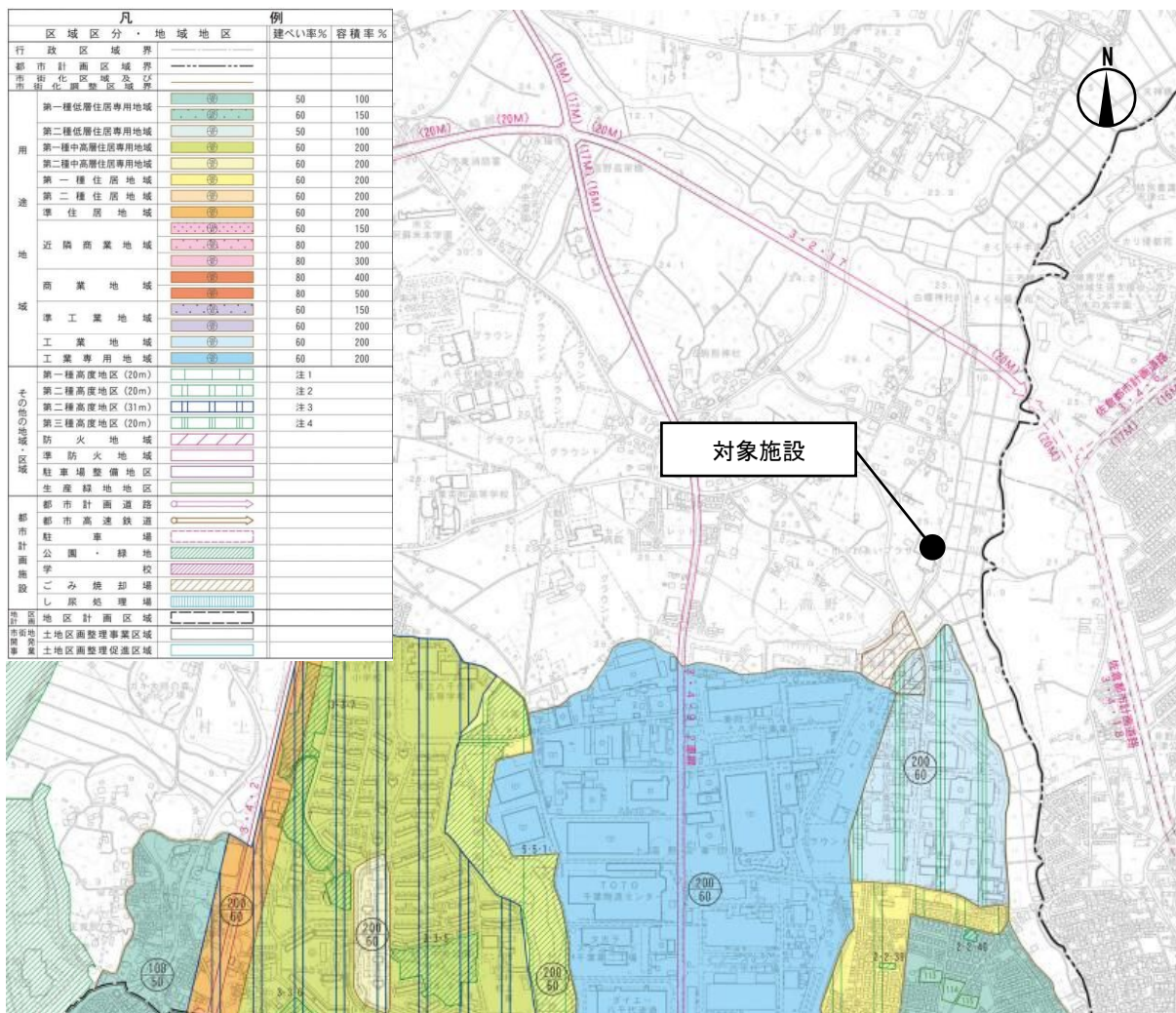
出典：八千代市ふれあいプラザ公式ホームページ

図 2-2 対象施設の外観

表 2-1 対象施設の概要

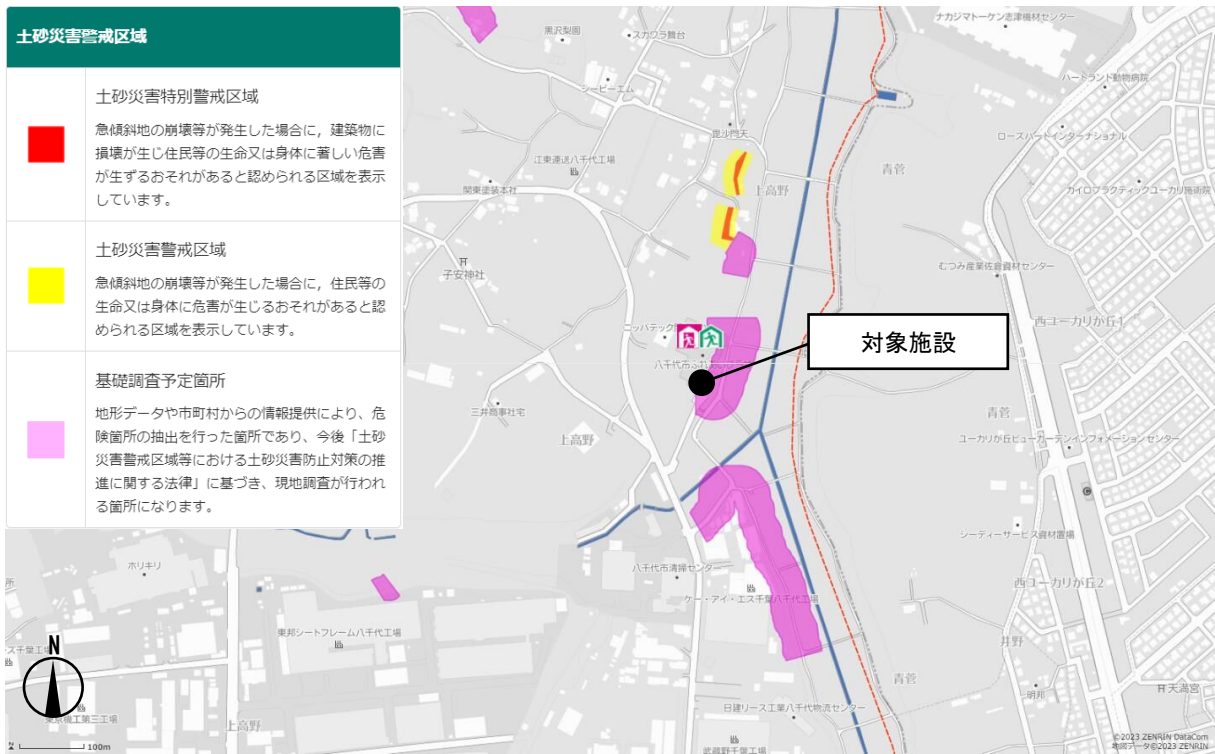
所在地	千葉県八千代市上高野 640 番地 2
竣工年月	平成 5 年 7 月（築 31 年目）
用途区域	市街化調整区域
建蔽率/ 容積率	60%/200%
施設規模	敷地面積：9,806.51 m ² 建築面積：3,472.82 m ² 延床面積：6,482.51 m ² （地上 5 階）
構造	鉄筋コンクリート造
施設内分類	（1）高齢者福祉センター 60 歳以上の市民が、個人または団体で利用できる無料の施設 （2）地域ふれあいセンター 市民または市内在勤の人が、個人または団体で地域福祉活動のために利用できる無料の施設 （3）健康増進センター 誰にでも利用できる施設
諸室等	1 階：温水プール（一般用 25m プール，幼児用変形型プール，採暖室），更衣室，シャワー室，事務室 2 階：スポーツ室，アスレチック室，第 1 会議室 3 階：体育室，大広間，浴室，更衣室，第 2 会議室，料理講習室，パントリー，自習室，娯楽室，福祉集会室，ヘルストロン，事務室，館長室 4 階：第 3 会議室
利用者数	年間（令和 4 年度）約 15 万人（一日当たり約 490 人）
指定管理者	八千代未来創造グループ （代表者：日本メックス株式会社，構成員：株式会社ダンロップスポーツウェルネス） （指定管理期間：平成 29 年 4 月 1 日～令和 4 年 3 月 31 日（第 1 期） 令和 4 年 4 月 1 日～令和 7 年 3 月 31 日（第 2 期）） 八千代市社会福祉協議会 （指定管理期間：平成 24 年 4 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 日）
防災ハザードマップ	土砂災害に関するマップの「基礎調査予定箇所」に一部該当 地震に関するマップの「やや揺れやすい」に該当

出典：八千代市ふれあいプラザ公式ホームページ
八千代市 Web 版防災ハザードマップ-八千代市公式ホームページ

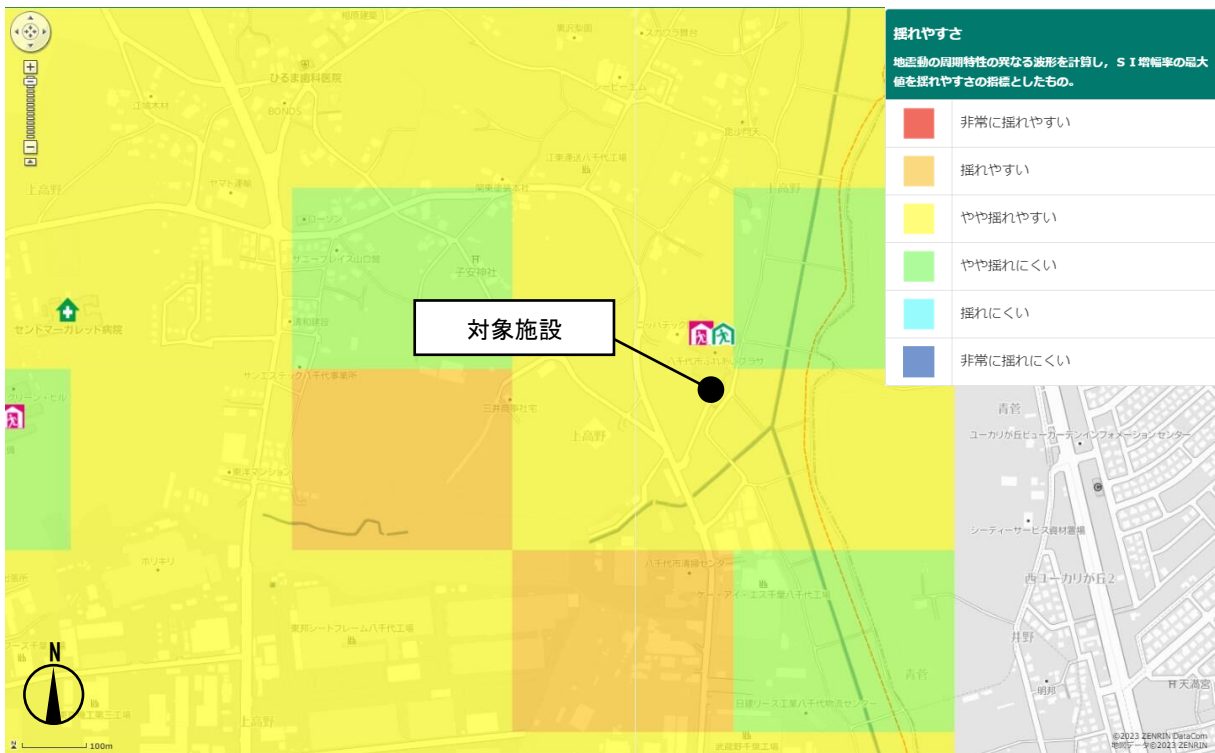


出典：八千代都市計画図-八千代市公式ホームページ

図 2-3 対象施設周辺の都市計画図



出典：八千代市 Web 版防災ハザードマップ ホームページ
 図 2-4 対象施設周辺の土砂災害警戒区域



出典：八千代市 Web 版防災ハザードマップ ホームページ
 図 2-5 対象施設周辺の地震警戒区域

2.2. 関連上位計画の整理

改修基本計画書の策定にあたり、関連上位計画における本施設に係る内容の概要を以下に整理する。

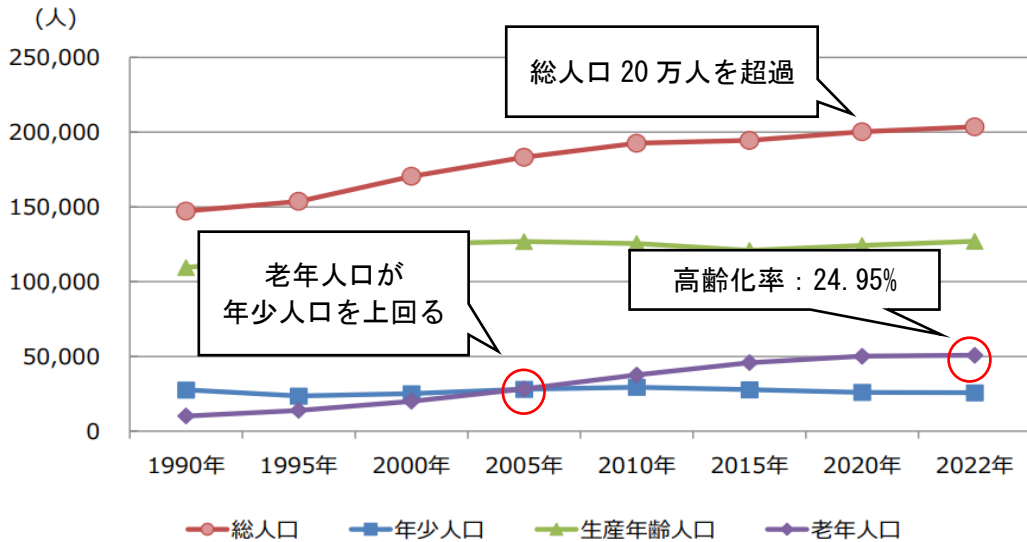
計画名	本施設に係る内容
<p style="text-align: center;">八千代市 第5次総合計画 (令和3年3月策定)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 将来都市像として「人がつながり未来につなぐ緑豊かな笑顔あふれるまちやちよ」を掲げている。また、将来都市像を実現するため、5つの柱を基本目標としている。 ・ 部門別計画第1章「ともに支え合い健やかでいきいきと過ごせるまちづくり」において、地域住民・団体のネットワーク化の促進や高齢者支援として社会参加の促進、健康相談・健康講座などによる健康づくりの推進が示されている。 ・ 部門別計画第2章「豊かな心と文化を育むまちづくり」において、イベントや教室の実施などによるスポーツ活動の推進が示されている。 ・ 計画の推進のために、民間活力活用の推進、公共サービス・施設等における規模の適正化の推進、公共施設等の効率的な施設管理の推進が示されている。
<p style="text-align: center;">八千代市 都市マスタープラン (令和5年7月策定)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画の目標の一つとして、「医療・福祉の充実」「ユニバーサルデザインに配慮した都市づくり」等による「安心・安全で持続可能な都市づくり」が示されている。 ・ 地域別構想において、地域の状況や課題等が共通する3つの地域区分が定められており、本施設は「複合市街地エリア」に含まれている。 ・ 「複合市街地エリア」の将来像として「都市の魅力を活かした誰もが暮らしやすく活力あふれるまちづくり」が定められており、「多様な都市機能が集積する魅力を活かした都市空間」や「誰もが暮らしやすい良好な生活環境を維持」することが示されている。
<p style="text-align: center;">八千代市公共施設等 総合管理計画 (令和3年3月改訂)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市では、公共サービス・施設等の規模の適正化、公共施設等の効率的な施設管理及び有効活用による公共施設等の全体最適化を図るため、「八千代市公共施設等総合管理計画（令和3年3月改訂）」が定められており、計画の対象施設として「その他保健・福祉施設」が位置付けられており、本施設が対象となっている。 ・ 公共施設等の全体最適化の3原則として、統合・複合化等の工夫等が示されている。 ・ 公共施設等のマネジメント方針として、民間ノウハウの活用による公共サービス・施設等の規模の適正化や、PFI事業の導入等による維持管理・修繕・更新等に係るコスト縮減、更新時の長寿命化が示されている。 ・ 本施設のマネジメントに関する基本的な方針として、他施設の統廃合等にあわせたサービス提供の受け皿としての可能性や開館日・時間の変更等の検討、必要に応じて提供サービス内容等の変更について協議することが示されている。

計画名	本施設に係る内容
<p>八千代市公共施設等 個別施設計画 (令和3年3月策定)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 安全・安心な施設利用と長寿命化の推進にあたり、公共施設の建物の躯体の目標使用年数は、80年に設定されている。 改修・更新サイクルと整備レベルの設定として、施設の安全性と運営にとって重要な部位・設備については20年周期を標準とし、すべての部位・設備については、中間年(40年)を目途に改修を行う計画が示されている。 本施設の定量評価において、課題として「年間利用数の減少」「施設稼働率38%」が挙げられ、今後の方向性として「直近10年間での管理運営の見直し」が示されている。
<p>八千代市財政運営の 基本計画(平成28年 度～令和10年度) (令和3年3月改訂)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 市の財政の現状は、少子高齢化の進展等に伴う福祉サービス対象者の増加等による財政硬直化が進行している。 財政運営における課題として、公共施設の管理運営等に係る委託料や維持管理経費の増加、公共施設の老朽化に伴う維持補修費の増加が挙げられている。 財政目標の達成に向けた取組みとして、民間活力活用の推進等による定員管理の適正化や、補助金・扶助費の見直しが挙げられている。
<p>八千代 市民間活力導入指針 (平成29年3月改訂)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 内閣府策定の「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」を受け、市では公共施設等の整備等にあたり、従来型手法(分離発注方式・直営管理等)に優先して民間活力導入手法の適用について検討するものとしている。 優先的検討基準として、「①施設建設費(設計費及び建設費)が10億円を超える事業」「②単年度の維持管理運営費が1億円を超える事業」が位置づけられている。 優先的検討基準に該当する場合は、従来型手法に優先し、民間活力導入手法の適用を検討するものとしている。 民間活力導入の具体的手法であるPFIの対象施設として、「社会福祉施設」が位置づけられている。
<p>八千代市地域福祉計画 (令和3年3月策定)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 基本目標の一つとして「支えあい、たすけあいの「ふくし文化」をはぐくむ人づくり、地域づくり」が定められており、地域のつながりの希薄さが課題であることや、地域活動団体を支援し、支え合い・助け合い機能を高めることが示されている。 施策の方向性として、サロンなどの交流の「場」への参加の促進や地域福祉活動の場づくりの支援が示されている。 本施設が位置する阿蘇地域の解決アイデアとして「民間の業者等に依頼をして、移動販売に来てもらう」ことが示されている。
<p>八千代市 第3次環境保全計画 (令和3年3月策定)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 第2次環境保全計画における環境指標の目標達成状況は、「公共施設における省エネルギー設備等を設置した施設数：9施設」に対し、8施設の達成状況となっている。 環境像を実現するための施策として、「脱炭素型建築物の普及促進」を掲げており、公共施設改修時の再生可能エネルギー、高効率省エネ設備等の導入検討・導入促進することが示されている。 戦略的・重点的に推進する施策として、「グリーンビルディングの推進」を掲げており、省エネルギー性能を有した建築物の普及に努めることが示されている。

2.3. 対象施設と周辺地の概要

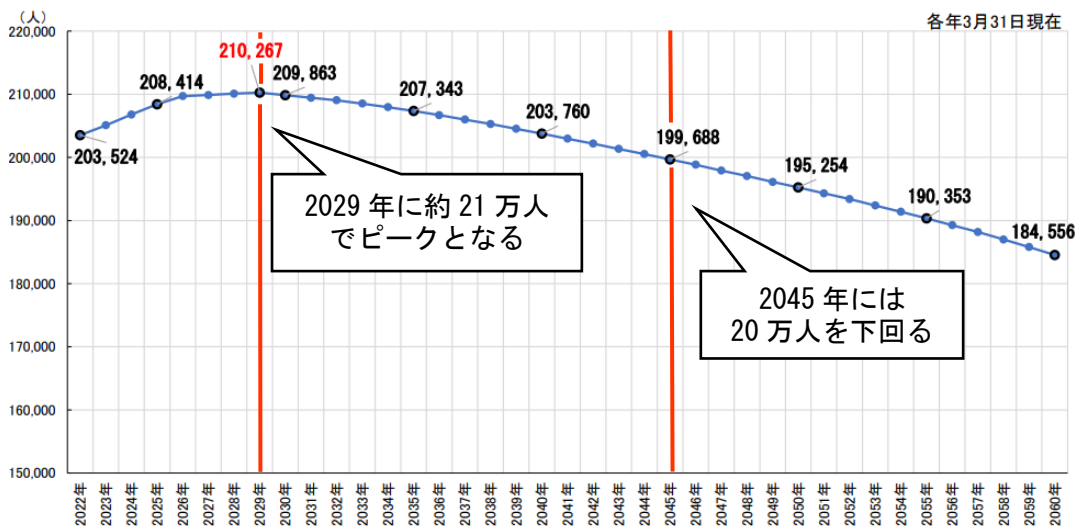
2.3.1. 市の人口推移

- 八千代市の総人口は緩やかな増加傾向にあり、2020年(令和2年)には20万人を超えている。
- 年齢3区分別人口の推移をみると、2005年(平成17年)には老年人口が年少人口を上回り、2022年(令和4年)には、総人口に占める老年人口の割合が約25%となっており、高齢化が進展している。
- 将来人口推計結果をみると、2029年(令和11年)をピークとし、総人口は減少に転じており、2045年(令和27年)には20万人を下回ると予想される。



出典：八千代市人口ビジョン（令和5年改訂版）

図 2-6 八千代市の年齢3区分別人口の推移（1990年～2022年）



出典：八千代市人口ビジョン（令和5年改訂版）

図 2-7 八千代市総人口の将来人口推計結果

2.3.2. 交通アクセス

本施設への交通アクセスを整理する。

- 本施設には、合計約 200 台の駐車場が設置されている。
- 最寄りの鉄道駅は京成電鉄本線の勝田台駅と東葉高速鉄道の東葉勝田台駅である。
- 公共バスでアクセスする場合、東洋バス「宮ノ台線」の「西工団」停留所で下車し、本施設まで徒歩 10 分である。
- 本施設への無料送迎バスは全 7 コース運行しており、勝田台駅と本施設を最短時間で結ぶ勝田台コース（第 1 コース）は、毎日運行している。



出典：八千代市ふれあいプラザ公式ホームページ

図 2-8 ふれあいプラザアクセスマップ

ふれあいプラザバス運行予定表

		2023年1月6日 改正						
運行日	毎日運行	火・金	水・土	木	金	木	日	
所要時間	約20分	約50分	約70分	約40分	約32分	約55分	約60分	
コース	1コース	2コース	3コース	4コース	5コース	6コース	7コース	
コース	勝田台・上高野住宅前・大師前付近	八千代中央駅・大和田・市役所	八千代中央駅・大和田・市役所	八千代中央駅・大和田・市役所	米本団地・村上団地	村上・保品・下高野・上高野	平戸・島田台・妻丸	陸・緑が丘
行き先	ふれあいプラザ 上高野住宅前 大師前付近 勝田台駅 上高野住宅前 ふれあいプラザ	ふれあいプラザ 大師前付近 上高野住宅前 ふれあいプラザ	ふれあいプラザ 大師前付近 上高野住宅前 ふれあいプラザ	ふれあいプラザ 大師前付近 上高野住宅前 ふれあいプラザ	ふれあいプラザ 大師前付近 上高野住宅前 ふれあいプラザ	ふれあいプラザ 大師前付近 上高野住宅前 ふれあいプラザ	ふれあいプラザ 大師前付近 上高野住宅前 ふれあいプラザ	ふれあいプラザ 大師前付近 上高野住宅前 ふれあいプラザ
9時	20 25 26 30 34 35 40							
10時		00 15 25 35 50 00 30 40		00 15 30 40	00 05 10 15 20 25 30 32	00 20 21 25 28 33 35 40 55	00 20 21 24 34 36 39	
11時	30 35 36 40 44 45 50			10			00	
12時								
13時	20 25 26 30 34 35 40							
14時		30 45 55	00 30 40	30 45	30 35 40 45 50 55	30 50 51 55 58	00 20 21 24 34 36 39	
15時			05 20	10	00 10		00	
16時	20 25 26 30 34 35 40							

1. 月曜日が祝祭日と重なった場合は開館し、火曜日の予定で運行します。

【お問い合わせ】 八千代市ふれあいプラザ
八千代市上高野640-2 電話047-487-1511

出典：八千代市ふれあいプラザ公式ホームページ

図 2-9 ふれあいプラザ無料送迎バス運行予定表

[勝田台コース]



[八千代中央駅・大和田・市役所コース]



[八千代台・高津団地コース]

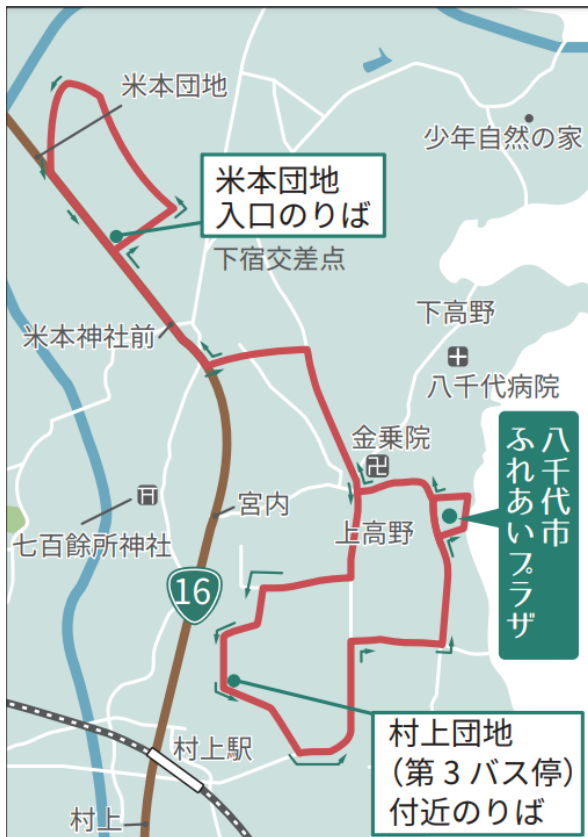


八千代市ふれあいプラザ

無料送迎バスルートMAP

3コース

[米本団地・村上団地コース]

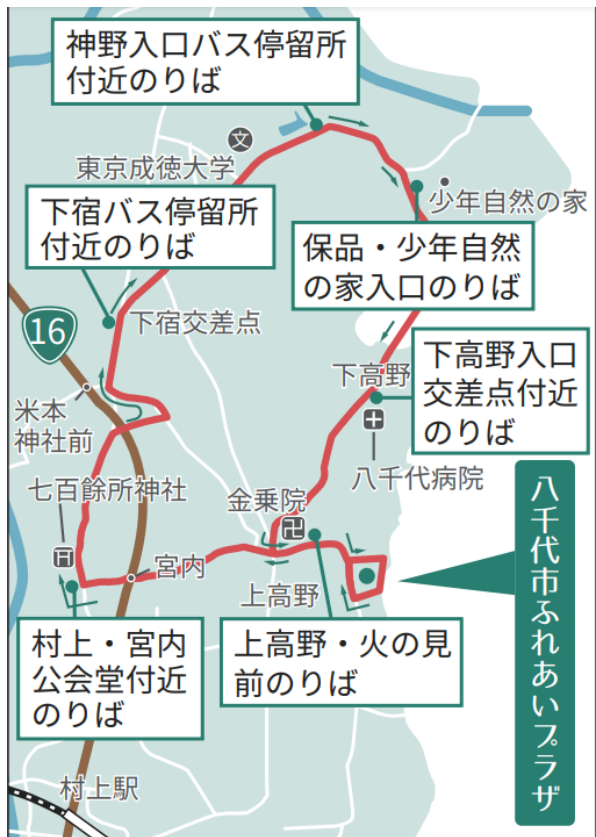


八千代市
ふれあいプラザ

無料送迎バスルートMAP

4コース

[村上・米本・保品・下高野・上高野コース]

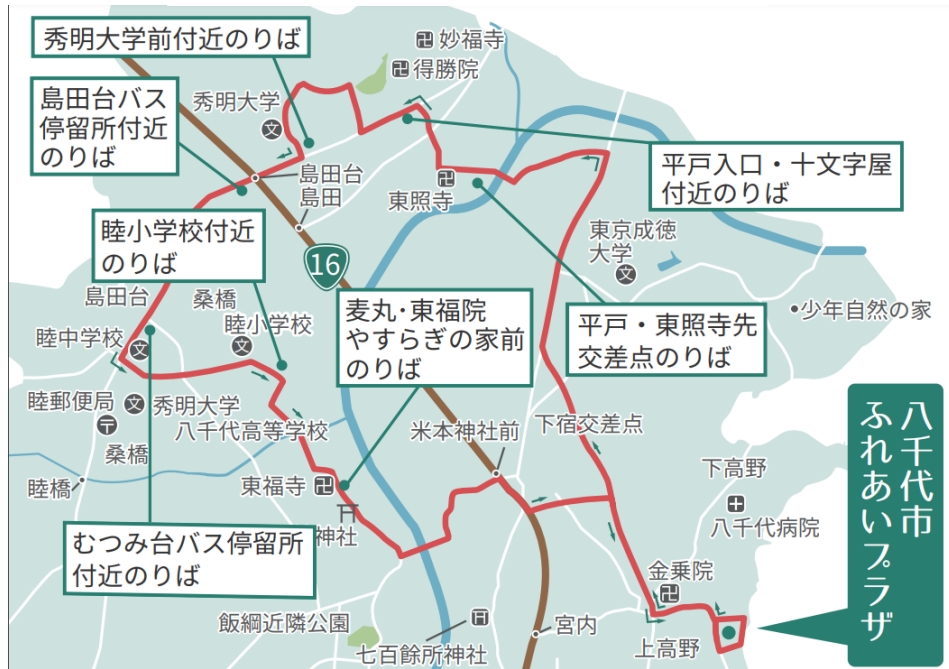


八千代市
ふれあいプラザ

無料送迎バスルートMAP

5コース

【 平戸・島田台・麦丸コース 】



無料送迎バスルートMAP

6コース

【 睦・緑が丘コース 】



無料送迎バスルートMAP

7コース

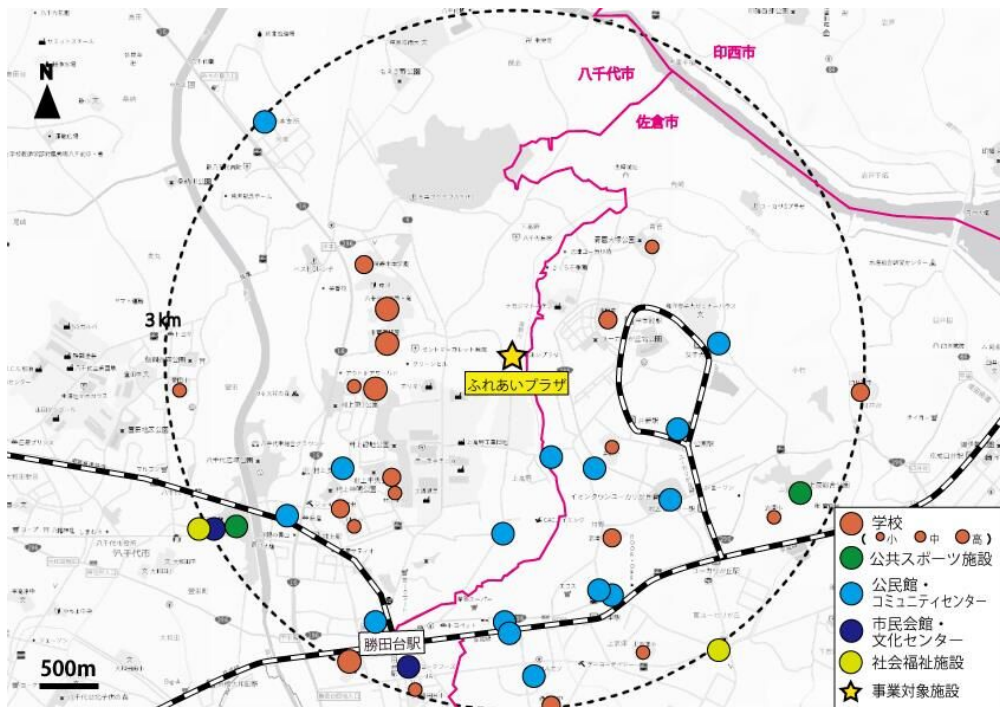
出典：八千代市ふれあいプラザ公式ホームページ

図 2-10 ふれあいプラザ無料送迎バスルートマップ

2.3.3. 対象施設の周辺施設の分布

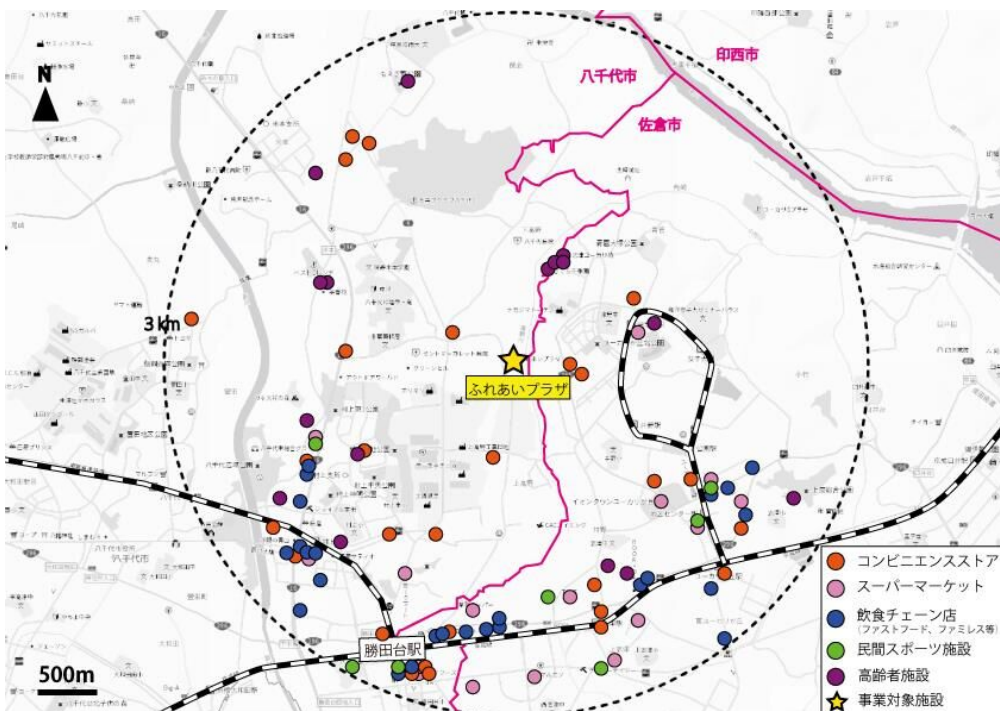
本施設の周辺 3 km 圏内における、公共施設と民間施設の分布状況を以下に示す。

- 本施設は、市境に位置し、周辺には佐倉市の公共施設含め公民館・コミュニティセンター、学校などが立地している。
- 民間施設は近傍にはコンビニエンスストア数件があるものの、飲食店等は駅周辺の立地が多い。



地図出典：(C)NTT 空間情報株式会社, DigitalGlobeInc.

図 2-11 対象施設周辺の公共施設の分布状況



地図出典：(C)NTT 空間情報株式会社, DigitalGlobeInc.

図 2-12 対象施設周辺の民間施設の分布状況

2.4. 現在の運営状況

2.4.1. 施設利用料金

令和4年現在における八千代市ふれあいプラザの施設利用料を表2-2に示す。なお、会議室、料理講習室等のその他の利用料金は無料となっている。

表 2-2 対象施設の施設利用料

(税込)

温水プール（利用者別／回）

利用者	市内在住・在勤の方	市外の方
60歳以上	250円	370円
一般（高校生～59歳）	500円	750円
4歳～中学生	250円	370円
障害者・3歳以下	無料	

浴室（利用者別／回）

利用者	市内在住・在勤の方	市外の方
60歳以上	100円	300円
一般（高校生～59歳）	400円	600円
4歳～中学生	200円	300円
障害者・3歳以下	無料	

スポーツ室（時間別）

時間帯	午前	午後	夜間	全日
	(9:00-12:00)	(13:00-17:00)	(18:00-21:00)	
スポーツ室（時間別）	2,990円	3,990円	3,890円	10,870円

体育室（時間別）

時間帯	午前	午後	夜間	全日
	(9:00-12:00)	(13:00-17:00)	(18:00-21:00)	
体育室（時間別）	1,220円	1,620円	1,570円	4,420円

大広間（時間別）

時間帯	午前	午後	夜間	全日
	(9:00-12:00)	(13:00～17:00)	(18:00～21:00)	
第1大広間(定員120人)	2,610円	3,490円	3,400円	9,510円
第2大広間(定員144人)	2,820円	3,760円	3,660円	10,250円
第3大広間(定員72人)	1,900円	2,540円	2,470円	6,920円

出典：八千代市ふれあいプラザ公式ホームページ

2.4.2. 利用者数

平成 29 年度～令和 4 年度における、本施設の各諸室の利用者数を表 2-3 に示す。

なお、温水プールの改修に伴い、平成 30 年 12 月～令和元年 8 月までの期間は温水プールの利用は休止されていた。

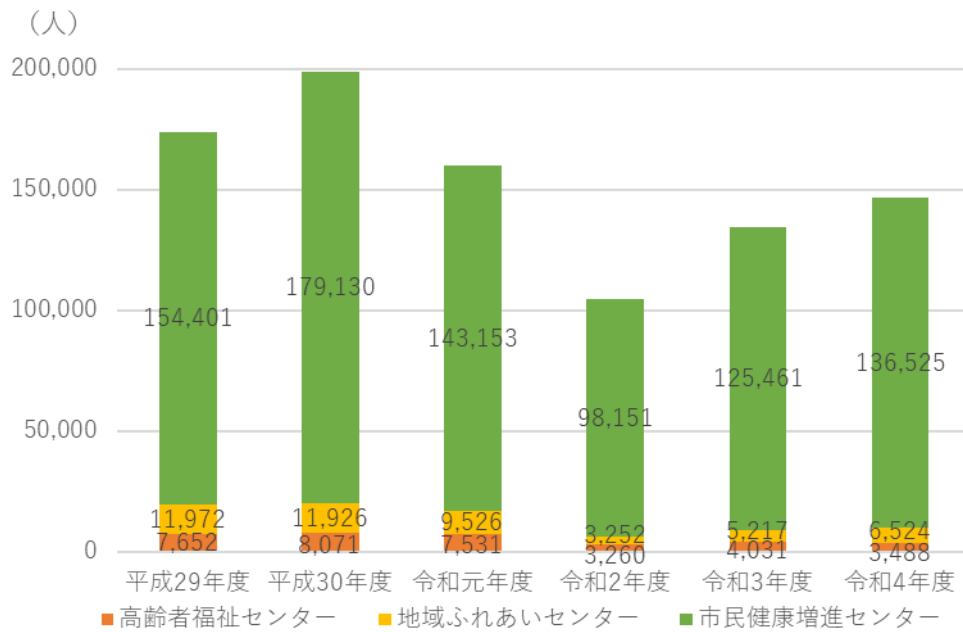
- 温室プール改修に伴う利用休止の影響により、温水プールの利用者数は平成 30 年から令和元年にかけて減少している。
- 新型コロナウイルス感染症流行（令和元年度）の影響により、令和元年度から令和 2 年度にかけて施設全体の利用者数が減少しているが、令和 3 年度以降は増加傾向にある。
- 本施設において、温水プール又は浴室の利用者が最も多く、温水プールの利用者数、浴室の利用者数とも、施設全体の利用者数の約 25%を占めている。（温水プール休止期間を除く）

表 2-3 対象施設の利用者数

	平成 29 年度		平成 30 年度		令和元年度		令和 2 年度		令和 3 年度		令和 4 年度		
	利用者数 (人)	割合 (%)	利用者数 (人)	割合 (%)	利用者数 (人)	割合 (%)	利用者数 (人)	割合 (%)	利用者数 (人)	割合 (%)	利用者数 (人)	割合 (%)	
開館日数	304		304		280		252		305		304		
福祉高齢者 センター	第 2 会議室	759	0.4%	565	0.3%	503	0.3%	100	0.1%	89	0.1%	47	0.0%
	娯楽室	4,749	2.7%	4,807	2.4%	4,364	2.7%	917	0.9%	1,241	0.9%	1,301	0.9%
	自習室	2,144	1.3%	2,699	1.3%	2,664	1.7%	2,243	2.1%	2,701	2.0%	2,140	1.5%
	小計	7,652	4.4%	8,071	4.0%	7,531	4.7%	3,260	3.1%	4,031	3.0%	3,488	2.4%
地域ふれあい センター	料理講習室	1,111	0.6%	1,410	0.7%	1,052	0.7%	31	0.0%	28	0.0%	219	0.1%
	第 1 会議室	2,289	1.3%	1,949	1.0%	1,359	0.8%	475	0.5%	869	0.6%	818	0.6%
	第 3 会議室	7,716	4.5%	7,862	3.9%	6,346	4.0%	2,471	2.3%	4,020	3.1%	5,060	3.4%
	福祉集会室	856	0.5%	705	0.4%	769	0.5%	275	0.3%	300	0.2%	427	0.3%
	小計	11,972	6.9%	11,926	6.0%	9,526	5.9%	3,252	3.1%	5,217	3.9%	6,524	4.4%
健康増進 センター	スポーツ室	9,780	5.6%	8,045	4.0%	6,914	4.3%	2,855	2.7%	3,907	3.0%	5,604	3.9%
	第 1 大広間	7,448	4.3%	6,685	3.4%	5,725	3.6%	1,613	1.5%	2,271	1.7%	2,764	1.9%
	第 2 大広間	2,751	1.6%	903	0.5%	367	0.2%	12	0.0%	4	0.0%	0	0.0%
	第 3 大広間	3,598	2.1%	5,039	2.5%	4,247	2.7%	1,153	1.1%	1,490	1.1%	2,396	1.6%
	体育室	11,904	6.8%	11,858	6.0%	10,728	6.7%	5,596	5.3%	6,660	4.9%	9,051	6.2%
	温水プール	47,106	27.1%	38,997	19.6%	16,588	10.4%	27,735	26.5%	36,510	27.1%	38,269	26.1%
	浴室	45,805	26.3%	50,022	25.1%	45,009	28.1%	29,472	28.2%	39,228	29.1%	39,270	26.8%
	アスレチック室	24,273	13.9%	29,077	14.6%	27,556	17.2%	13,105	12.5%	14,831	11.0%	15,367	10.5%
	多目的広場	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	10	0.0%
	医務室	26	0.0%	264	0.1%	371	0.2%	132	0.1%	51	0.0%	209	0.1%
	健康相談室 (ヘルストロン)	1,710	1.0%	25,213	12.7%	21,751	13.6%	13,010	12.4%	16,579	12.3%	18,133	12.4%
	サーキット	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1,628	1.1%
	図書ラウンジ	0	0.0%	2,138	1.1%	2,623	1.6%	1,929	1.8%	1,782	1.3%	1,747	1.2%
	談話ロビー	0	0.0%	889	0.4%	1,274	0.8%	1,539	1.5%	2,148	1.6%	2,077	1.4%
小計	154,401	88.7%	179,130	90.0%	143,153	89.4%	98,151	93.8%	125,461	93.1%	136,525	93.2%	
総合計	174,025	100%	199,127	100%	160,210	100%	104,663	100%	134,709	100%	146,537	100%	

※割合(%)は、小数点第 2 位を四捨五入して表記

出典：八千代市ふれあいプラザ日別利用者数（平成 29 年度～令和 4 年度）資料より整理



出典：八千代市ふれあいプラザ日別利用者数（平成 29 年度～令和 4 年度）資料より整理

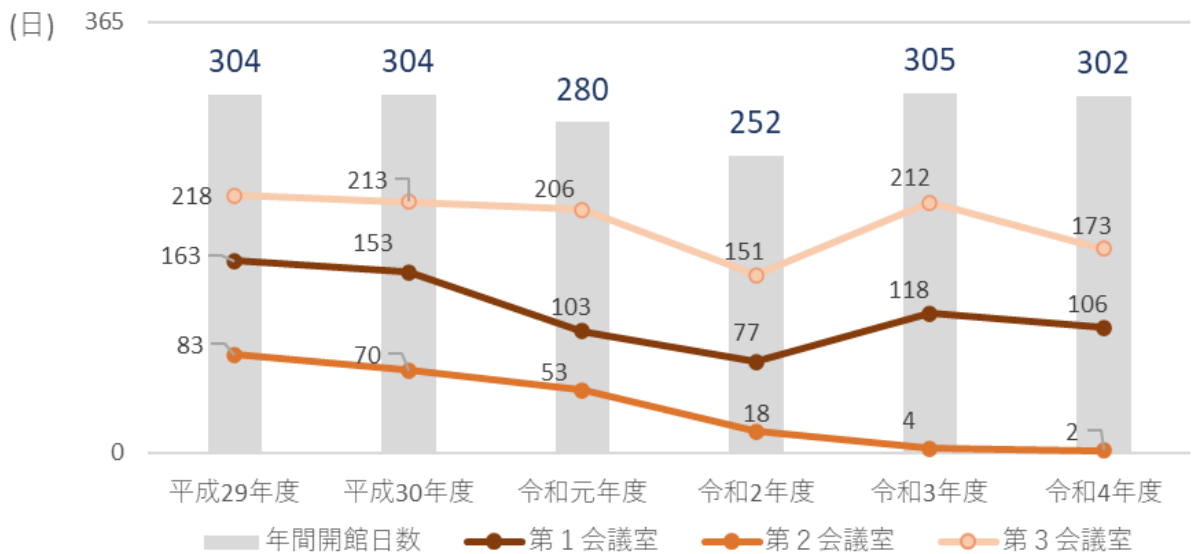
図 2-13 本施設における施設分類別の利用者数の推移

2.4.3. 貸室の稼働状況

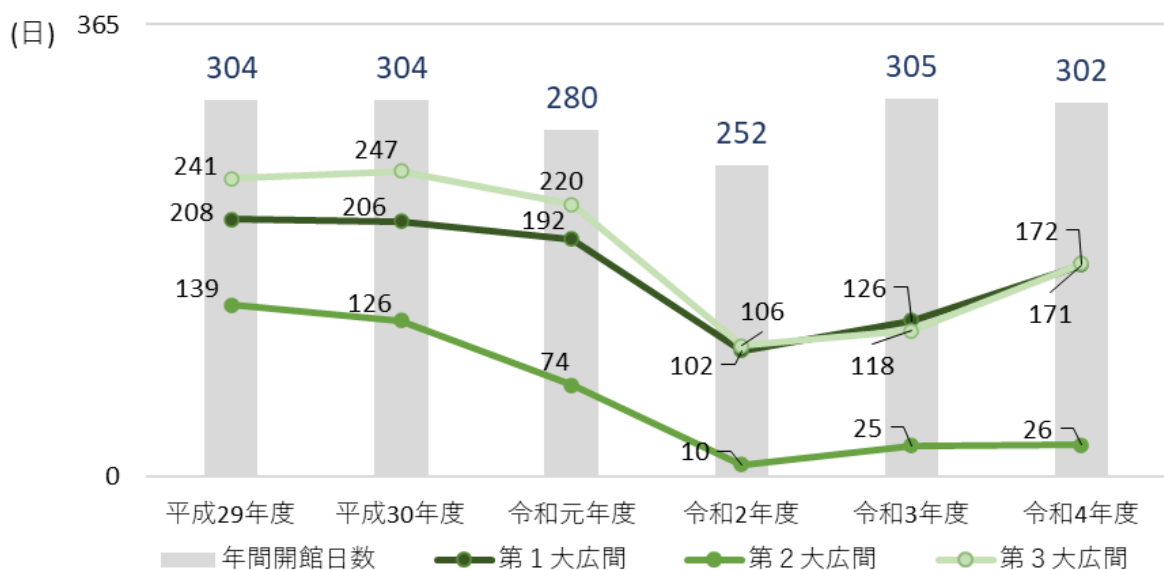
平成29年度～令和4年度における、本施設の各貸室の稼働日数について、図2-14～図2-16に示す。

なお、温水プールと浴室は施設の開館日は基本的に毎日稼働しているが、温水プールについては平成30年12月～令和元年8月の期間は改修に伴う利用休止により稼働していない。

- 会議室の稼働日数について、平成29年度から令和2年度にかけて減少傾向にあり、第2会議室は令和2年度以降大きく減少している。
- 大広間の稼働日数について、令和2年度に全ての大広間で大きく減少している。令和3年度以降は、第1大広間と第3大広間は増加傾向にある。
- その他の貸室の稼働日数については、平成29年度から令和4年度にかけて体育室の稼働日数が最も多い。体育室、スポーツ室、福祉集会室、娯楽室の稼働日数は、令和2年度に減少しているが、令和3年度以降は増加傾向にある。料理講習室の稼働日数は、令和2年度に大きく減少し、令和3年度以降も年間稼働日数は10日未満となっている。

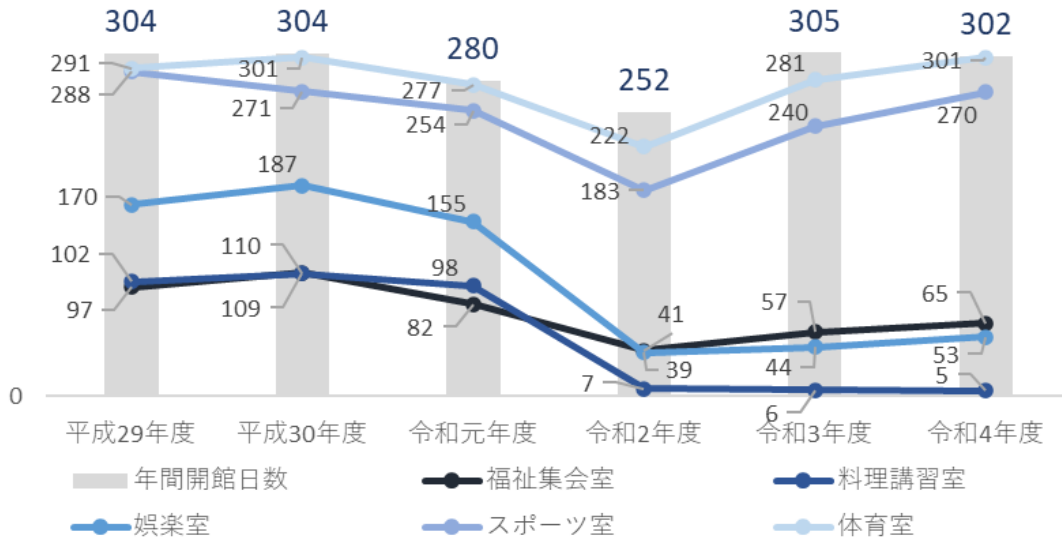


出典：八千代市ふれあいプラザ稼働率状況（平成29年度～令和4年度）資料より整理
図2-14 会議室の稼働日数の推移



出典：八千代市ふれあいプラザ稼働率状況（平成29年度～令和4年度）資料より整理
図2-15 大広間の稼働日数の推移

(日) 365



出典：八千代市ふれあいプラザ稼働率状況（平成29年度～令和4年度）資料より整理
図 2-16 その他の諸室の稼働日数の推移

2.4.4. 指定事業及び自主事業の実施状況

本施設における、平成29年度～令和4年度までの指定事業及び自主事業の実施状況を以下に示す。

- 本施設では、指定管理者が自らの提案により実施し収入とできる自主事業と、指定管理料の範囲において、市が指定する指定事業を実施している。
- 自主事業は、スポーツ関連の教室運営を中心に、年間200～300回程度実施している。
- 指定事業は、高齢者向けに健康関連の講座運営を中心に、年間20～50回程度実施している。

【本施設における指定事業及び自主事業の位置づけ】

[指定事業]

指定管理料の範囲において、市が指定する事業を実施する。

1. 高齢者の教養の向上及び健康の保持に関する業務
2. 地域における福祉活動の推進に関する業務
3. 健康増進に関する業務

[自主事業]

指定管理者は、ふれあいプラザを利用して、ふれあいプラザの利用を阻害しない範囲で自らの提案による事業を実施し、自らの収入とすることができる。

出典：八千代市ふれあいプラザ管理運営仕様書（令和3年8月）より抜粋

表 2-4 実施事業（平成29年度）

自主事業			指定事業		
水泳関連事業	実施回数	53	高齢者健康保持事業	実施回数	10
	利用者数	57		利用者数	139
健康・運動関連事業	実施回数	6	高齢者教養向上事業	実施回数	6
	利用者数	65		利用者数	10
料理関連事業	実施回数	1	健康増進推進事業	実施回数	1
	利用者数	16		利用者数	4
その他	実施回数	0	その他	実施回数	0
	利用者数	0		利用者数	0
合計	実施回数	60	合計	実施回数	17
	利用者数	138		利用者数	153

出典：市提供資料より整理

表 2-5 実施事業（平成30年度）

自主事業			指定事業		
水泳関連事業	実施回数	68	高齢者健康保持事業	実施回数	11
	利用者数	416		利用者数	182
健康・運動関連事業	実施回数	126	高齢者教養向上事業	実施回数	8
	利用者数	1,335		利用者数	10
料理関連事業	実施回数	5	健康増進推進事業	実施回数	1
	利用者数	57		利用者数	0
その他 (ふれあい25周年祭り)	実施回数	1	その他	実施回数	24
	利用者数	344		利用者数	3,008
合計	実施回数	200	合計	実施回数	44
	利用者数	2,152		利用者数	3,200

出典：市提供資料より整理

表 2-6 実施事業（令和元年度）

自主事業			指定事業		
水泳関連事業	実施回数	25	高齢者健康保持事業	実施回数	18
	利用者数	296		利用者数	257
健康・運動関連事業	実施回数	210	高齢者教養向上事業	実施回数	10
	利用者数	1,385		利用者数	7
料理関連事業	実施回数	2	健康増進推進事業	実施回数	0
	利用者数	20		利用者数	0
その他	実施回数	0	その他	実施回数	2
	利用者数	0		利用者数	198
合計	実施回数	237	合計	実施回数	30
	利用者数	1,701		利用者数	462

出典：市提供資料より整理

表 2-7 実施事業（令和2年度）

自主事業			指定事業		
水泳関連事業	実施回数	171	高齢者健康保持事業	実施回数	0
	利用者数	434		利用者数	0
健康・運動関連事業	実施回数	135	高齢者教養向上事業	実施回数	0
	利用者数	901		利用者数	0
料理関連事業	実施回数	0	健康増進推進事業	実施回数	0
	利用者数	0		利用者数	0
その他	実施回数	0	その他	実施回数	0
	利用者数	0		利用者数	0
合計	実施回数	306	合計	実施回数	0
	利用者数	1,335		利用者数	0

出典：市提供資料より整理

表 2-8 実施事業（令和3年度）

自主事業			指定事業		
水泳関連事業	実施回数	66	高齢者健康保持事業	実施回数	23
	利用者数	471		利用者数	556
健康・運動関連事業	実施回数	212	高齢者教養向上事業	実施回数	1
	利用者数	2,164		利用者数	12
料理関連事業	実施回数	0	健康増進推進事業	実施回数	1
	利用者数	0		利用者数	9
その他	実施回数	0	その他	実施回数	0
	利用者数	0		利用者数	0
合計	実施回数	278	合計	実施回数	25
	利用者数	2,635		利用者数	577

出典：市提供資料より整理

表 2-9 実施事業（令和4年度）

自主事業			指定事業		
水泳関連事業	実施回数	79	高齢者健康保持事業	実施回数	15
	利用者数	478		利用者数	135
健康・運動関連事業	実施回数	249	高齢者教養向上事業	実施回数	30
	利用者数	2,406		利用者数	813
料理関連事業	実施回数	0	健康増進推進事業	実施回数	209
	利用者数	0		利用者数	1,634
その他	実施回数	0	その他	実施回数	0
	利用者数	0		利用者数	0
合計	実施回数	328	合計	実施回数	254
	利用者数	2,884		利用者数	2,582

出典：市提供資料より整理

2.4.5. 維持管理・運営にかかるコスト

(1) 維持管理・運営にかかる支出

- 本施設の維持管理・運営にかかる支出は、平成29年度は1億8,000万円を超える金額であったが、平成30年度以降は概ね1億6,000万円で推移している。
- 令和4年度は、光熱水費の高騰により、1億7,000万円を超える金額となっている。

表 2-10 本施設に係る支出

(単位：円)

項目	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
人件費	64,258,188	65,810,838	71,016,386	70,432,420	72,454,660	74,450,873
光熱水費	47,715,504	44,010,147	41,647,884	40,757,543	43,628,929	57,454,885
消耗品費	10,399,041	2,848,537	2,493,279	4,439,903	4,243,650	3,544,376
備品・保険・広告費	3,408,652	2,042,309	3,161,450	1,976,137	2,005,827	1,418,230
修繕費	21,080,806	7,855,378	4,998,098	3,752,474	3,409,296	2,157,606
役務費	5,212,285	4,906,910	4,970,039	4,843,262	5,405,497	7,281,540
施設維持管理費	17,534,958	17,036,450	15,832,450	16,058,258	16,110,090	12,336,159
保安警備	3,657,000	3,657,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	475,200
その他	12,889,832	11,874,709	12,746,998	13,219,132	12,577,100	14,170,665
租税公課	49,180	47,100	29,500	47,100	29,800	317,695
支出合計	186,205,447	160,089,378	160,136,084	158,766,229	163,104,849	173,607,229

出典：市提供資料より整理

(2) 施設使用料による収入

- 本施設の使用料収入は、令和元年度及び令和2年度除き、概ね1,400万円～1,600万円で推移している。
- 新型コロナウイルス感染症流行の影響により、令和元年度から令和2年度にかけて使用料収入は落ち込んだ。

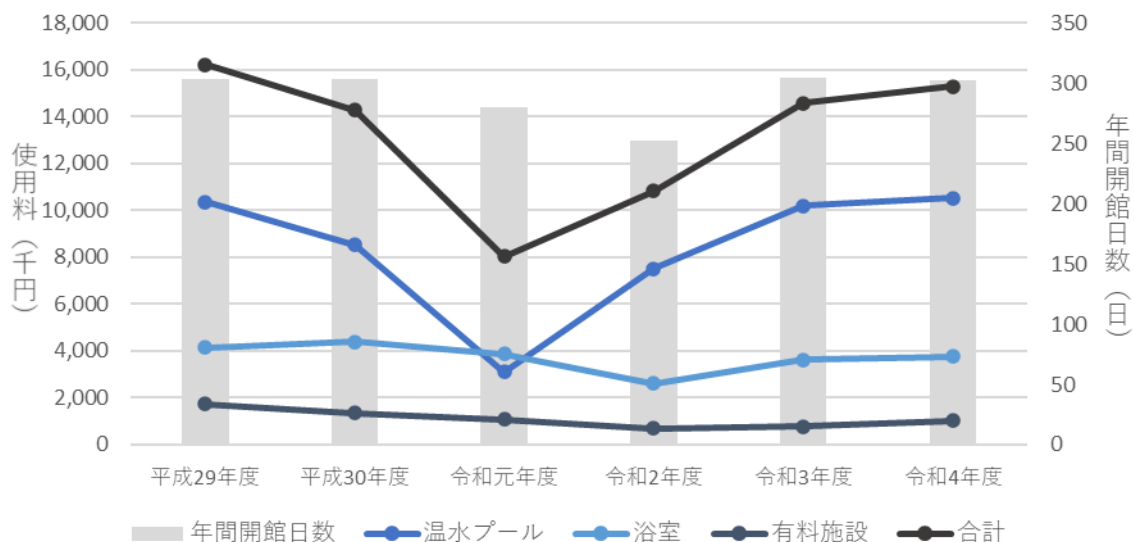


図 2-17 各施設の使用料収入

表 2-11 各施設の使用料収入

(単位：円)

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
年間開館日数(日)	304	304	280	252	305	302
温水プール	10,370,200	8,537,950	3,098,150	7,526,990	10,209,460	10,524,630
浴室	4,140,900	4,393,100	3,869,200	2,603,000	3,616,200	3,752,400
有料施設	1,726,239	1,352,281	1,066,587	699,084	764,858	1,013,334
合計	16,237,339	14,283,331	8,033,937	10,829,074	14,590,518	15,290,364

出典：市提供資料より整理

2.4.6. 団体送迎用バスの運行業務について

地域で活動する高齢者、障害者等の団体がふれあいプラザを利用する事業を実施する場合に利用することを想定して、ふれあいプラザ団体送迎バスが運行されている。バスの運行は、市の事業として指定管理業務とは別途、運行委託契約を締結しており、運行に係る費用は市の負担となっている。

表 2-12 に団体送迎用バスの運行業務の詳細、表 2-13 に平成 29 年度～令和 4 年度までの業務委託予算、表 2-14 に令和 4 年度の業務単価と運行台数を示す。

- 団体送迎用バスの運行業務の業務委託料は、平成 29 年度から令和 3 年度まで増加傾向にある。新型コロナウイルス感染拡大に伴う運行台数の減少を踏まえ、令和 4 年度より実費精算に変更し、委託料は大幅に減少し、約 450 万円となっている。
- 令和 4 年度の運行台数は、毎月 10 台前後で推移している。

表 2-12 団体送迎用バスの運行業務の詳細

項目	内容
運行車両	ア中型バス（42 人乗り以上）1 台 ※客座が補助席含めて 42 席以上 イ小型バス（28 人乗り以上）1 台 ※客座が補助席含めて 28 席以上 ※1 日につき、運行する車両は上記アまたはイのいずれかとする。
運行日時	令和 5 年 4 月 1 日から令和 6 年 3 月 31 日までの日 ※日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日も含み、ふれあいプラザの休館日を除く。
運行時間	午前 8 時 30 分から午後 9 時 00 分までとする。 ※上記に点検・点呼及び回送時間は含まない。 ※1 日当たり 6 時間程度の運行時間を想定するが、運行時間は運行予定表に基づく実際の帰着までの時間とする。
配車・帰着場所及び目的地	配車及び帰着場所はふれあいプラザとし、運行予定表に基づき指定する目的地まで利用団体を送迎する。 ※目的地は原則として市内に限る。また、1 か所に限らない。
運行距離	1 団体当たり 40 km 程度を想定する。 ※上記に回送距離は含まない。 ※1 日当たり 40 km 程度の運行距離を想定するが、運行距離は運行予定表に基づく実際の帰着まで距離とする。
年間の運行	日数、運行時間及び運行距離 ア中型バス 運行日数は 36 日程度、運行時間は 216 時間程度、走行距離は 1,440km 程度を予定。 イ小型バス 運行日数は 162 日程度、運行時間は 972 時間程度、走行距離は 6,480km 程度を予定。 ※上記時間に点検・点呼及び回送時間を、距離に回送距離は含まない。

出典：ふれあいプラザ団体送迎バス運行業務委託関連資料より整理

表 2-13 団体送迎用バスの運行業務の業務委託料（単価契約）（平成 29 年～令和 4 年度）

（単位：円）

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
業務委託料	11,664,000	11,664,000	13,981,085	14,109,352	14,109,352	4,470,840

出典：ふれあいプラザ団体送迎バス運行業務委託関連資料より整理

表 2-14 団体送迎用バスの運行業務の単価と運行台数（単価契約）（令和 4 年度）

	小型台数 （台）	小型金額 （円）（税込）	中型台数 （台）	中型金額 （円）（税込）	合計台数 （台）	合計金額 （円）（税込）
4 月	5	204,600	1	49,500	6	254,100
5 月	11	450,120	0	0	11	450,120
6 月	9	368,280	0	0	9	368,280
7 月	10	409,200	0	0	10	409,200
8 月	5	204,600	3	148,500	8	353,100
9 月	7	286,440	0	0	7	286,440
10 月	10	409,200	0	0	10	409,200
11 月	8	327,360	1	49,500	9	376,860
12 月	8	327,360	0	0	8	327,360
1 月	9	368,280	0	0	9	368,280
2 月	9	368,280	0	0	9	368,280
3 月	11	450,120	1	49,500	12	499,620
合計	102	4,173,840	6	297,000	108	4,470,840

※小型バス単価：40,920 円（税込），中型バス単価：49,500 円（税込）

出典：ふれあいプラザ団体送迎バス単価と運行台数関連資料（令和 4 年度）より整理

2.5. 建物劣化調査

令和4年度実施の建物劣化調査報告書において、総合所見として、以下の内容が整理されている。

■総合所見

<施設全体>

- 八千代市ふれあいプラザは、1993年に竣工し、建設後29年が経過している。
- これまでに大規模修繕工事を実施した記録はなく、全般的に経年による劣化が進行している状態である。
- 各所で利用者の安全性や施設運営上に影響を与える劣化部位や機器が見られることから、当該箇所については早急な対策が必要である。
- 外壁では、3階日本庭園上部の梁型天端モルタルに著しい浮きがあり、剥落の危険性があるため、劣化部位の部分補修が必要である。

<建築>

- ヒアリングによると3階大広間上部の排煙窓に開放不良が見られる。なお、排煙窓については、全数の作動点検の実施が推奨される。
- 体育室の天井仕上パネルにズレが生じており、剥落の危険性がある。
- 天井面の各所に漏水の痕跡が見られる。目視では漏水の原因は判別できないが、屋上防水の経過年数を考慮すると、防水性能の低下（屋上防水層および外装部材取り合いシーリングの破断等）が原因となっている可能性がある。
- 擁壁の欠損、ゲートボール場と駐車場のフェンスの著しい傾きや変形が見られる。

<屋内設備>

- 竣工当時の設備を適宜修繕しながら使用しており標準更新周期を迎えている設備が散見され、給排水・給湯設備や屋外設備には経年による劣化が多く見られた。
- 温水配管は各所にて劣化がみられる。ヒアリングによると、共同溝内の配管類（温水管、ガス管、給水管）は吹き出すような著しい漏水が起きている。
- 温水管の漏水がガス管の発錆や腐食等の劣化進行を早めている。
- 1階の機械室1内にある温水ヘッダーおよび周辺の温水設備・配管についても漏水跡など、顕著な劣化事象が見られた。
- 屋内設備（電気設備、空調設備、衛生設備）については、外観上目立った劣化は見られませんが、標準更新周期を迎えている設備が多数見受けられた。

<屋外設備>

- 4階屋外設置の空調設備に錆による部位の固着や発錆などが見られる。

出典：「建物劣化調査報告書（令和4年9月）」より抜粋整理

2.6. 中長期保全計画

改修基本計画書の策定にあたり、中長期全計画の詳細を以下に整理する。

2.6.1. 劣化度調査を踏まえた中長期保全計画

「2.5 建物劣化調査」を踏まえ、今後30年間の施設の総合的な整備計画の内容を以下に示す。なお、中長期保全計画書は、投資の縮減や平準化・施設の長寿命化を図ることを目的とし、予防保全を基本としている。

■中長期保全計画策定にあたっての方針

【建築・外構】

建築に関しては、プール周りの内装改修およびトプライト屋根の改修を除き、屋上防水や外壁の大規模修繕は実施されていない状態である。各所で経年による劣化が進行しており、劣化が進行した場合は利用者への危険性がある事象も見られるため、実施1年目に主要な各部位（屋上・外壁・外構）の大規模修繕の実施を想定している。

なお、内装に関しては、施設の利用実態に合わせた模様替えを計画することが一般的である。今回の調査では一部の劣化事象（体育室の天井仕上パネルのズレ、天井漏水痕跡等）の局所的な対策を行うことを推奨している。それ以外の部分については劣化状況だけではなく、施設運営上の方針に基づいて改修時期を設定し、適時適切な工事の実施が望ましいと考えられる。

【設備】

設備に関しては、公共施設であるという観点から、施設運営への影響度のみならず、遵法性や来館者の安全性、快適性も考慮する必要がある。

とりわけ劣化の進行が著しい「給排水配管」と「給排水設備」については、緊急性が高い。そのため、施設運営にも直結することから実施1年目に更新することが必要である。また、以下についても更新周期を迎えていることから実施1年目に更新することが必要である。

施設運営へ影響を及ぼすものとしては、「ボイラー設備」「ろ過装置」「タンク類」「受変電設備」「盤類」「幹線配線・配管」。遵法性の観点では、「非常用照明」「消火設備」「自動火災報知設備」「非常用発電機」「昇降設備」（昇降機は既存不適格の指摘あり）。安全性の観点では、「防犯設備」「外灯設備」。快適性の観点では、「空調設備」「給排気・換気設備」「自動制御設備」「放送設備」「情報通信設備」がある。

中長期保全計画では、設定した単価、標準耐用年数に準じた周期で費用を計上する形をとるが、適切な整備・点検を行うことで耐用年数を超過した運用を行う場合もある。そのため、実際の工事実施時期に関しては、予算状況や運営方針を鑑みて設定することを推奨する。

出典：「中長期保全計画書（令和4年9月）」より抜粋

2.7. 法的制約事項の整理

施設の改修・管理運営にあたり、関係する法令等の概要を以下に整理する。

2.7.1. 都市計画法及び都市計画法施行令

本施設は、用途の変更がない場合、都市計画法第 29 条第 1 項若しくは第 43 条第 1 項の許可が不要と考えられる。

■概要

本施設の敷地は「市街化調整区域」に位置し、開発行為等を行う場合、都市計画法第 29 条第 1 項若しくは第 43 条第 1 項の規定により、都道府県知事等からの開発等の許可を受ける必要がある。同法第 29 条第 1 項第 3 号、都市計画法施行令第 21 条第 1 項第 26 号で規定する、市町村がその組織に加わっている事業の用に供する建築物は適用除外となる。

2.7.2. 建築基準法

建築物の用途の変更により建築基準法における特殊建築物としない場合、大規模な修繕・模様替えに該当しない場合、申請及び検査は不要となる。

■概要

建築物の用途の変更により建築基準法別表第一（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物とする場合には、建築基準法 87 条第 1 項の規定により、同法第 6 条（第 3 項、第 5 項及び第 6 項を除く）、第 7 条第 1 項等の規定を準用し、建築申請及び建築確認検査、完了検査を受ける必要がある。

「大規模の修繕（建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいう。）」又は「大規模の模様替（建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の模様替をいう。）」をする場合は、建築基準法 6 条より、確認申請及び確認済証の交付を受ける必要がある。

3. 市民ニーズの把握

本施設の今後の在り方について、市民のニーズを把握するため、利用者満足度調査結果及び市民満足度調査の結果を整理する。

3.1. 利用者満足度調査

本施設では、利用者に対して満足度調査を行っている。令和元年度から令和4年度までの調査内容の概要について示す。

3.1.1. 主な設問項目

改修計画及び管理運営計画の検討に係る主な設問項目を、以下に整理する。

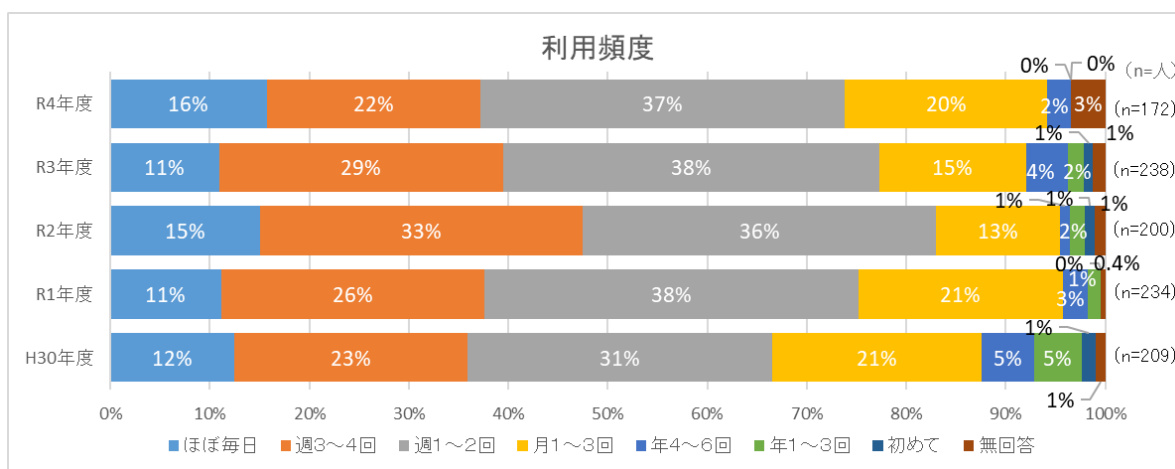
No.	設問内容	選択肢
1	ふれあいプラザをどのくらいの頻度で利用していますか。	ほぼ毎日／週3～4回／週1～2回／月1～3回／年4～6回／年1～3回／初めて
2	清掃状況として施設はきれいだと思いますか。(老朽化によるものは除いてご回答ください)	きれいだと思う／おおむねきれい／思わないときがある／きれいだと思わない(4段階評価)
3	職員の接遇態度や身だしなみはいかがですか。	満足／やや満足／やや不満／不満(4段階評価)
4	施設の安全管理, 対策について。	安全だと思う／危険だと思う場所がある(2段階評価)
5	各施設の設備, 備品の満足度はいかがですか。	満足／やや満足／やや不満／不満／未使用(4段階評価)
6	お客様のふれあいプラザへの満足度は100点満点で何点ですか?	100点台／90点台／80点台／70点台／60点台／50点台／40点台以下
7	その他ご意見	—

3.1.2. 主な調査結果

改修計画及び管理運営計画の検討に係る主な調査結果を、以下に整理する。

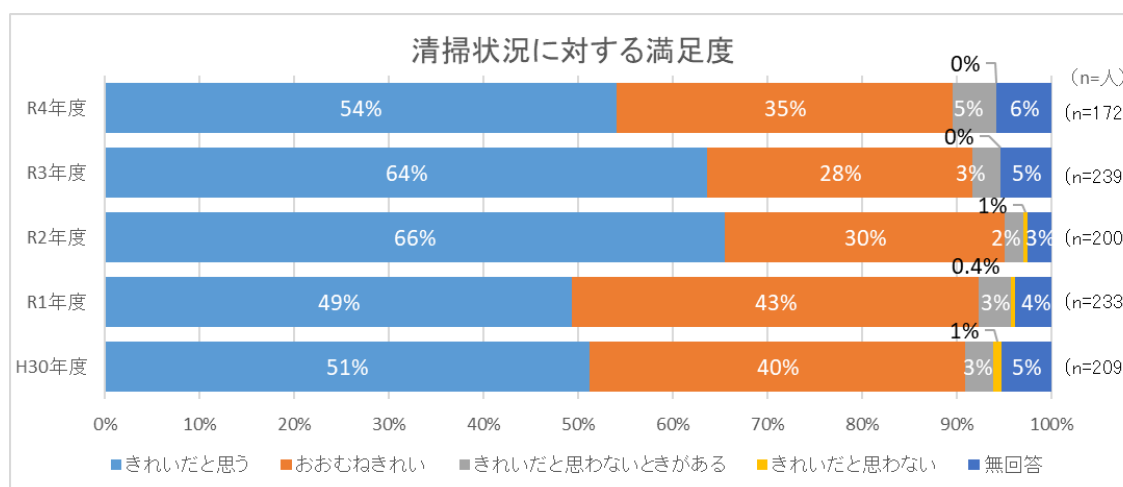
(1) ふれあいプラザをどのくらいの頻度で利用していますか。

- 利用頻度は、いずれの年度でも「週1～2回」が31%～38%と最も多く、次いで「週3～4回」が22%～33%、さらに「月1～3回」又は「ほぼ毎日」と続く。



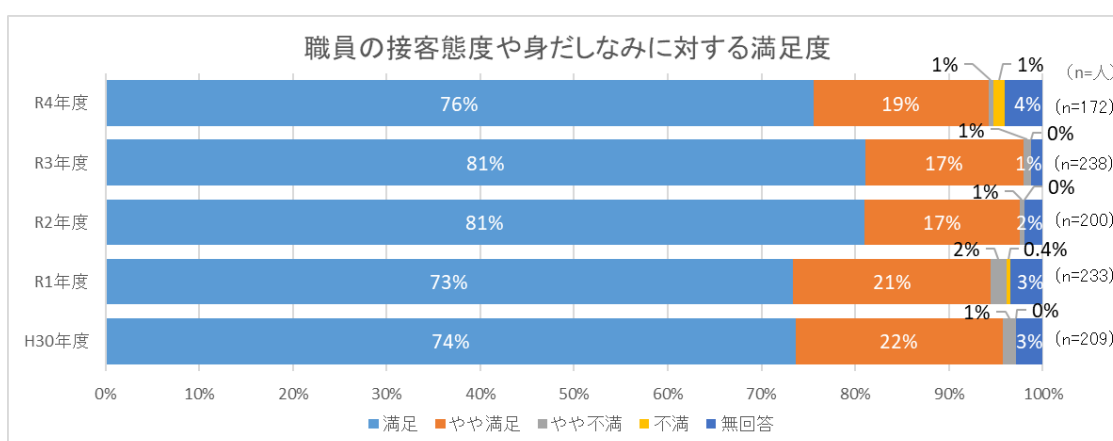
(2) 清掃状況として施設はきれいだと思いますか（老朽化によるものを除く）。

- 清掃状況に対する満足度は、いずれの年度も「きれいだと思う」が49%～66%、次いで「おおむねきれい」の回答が28%～43%と続く。



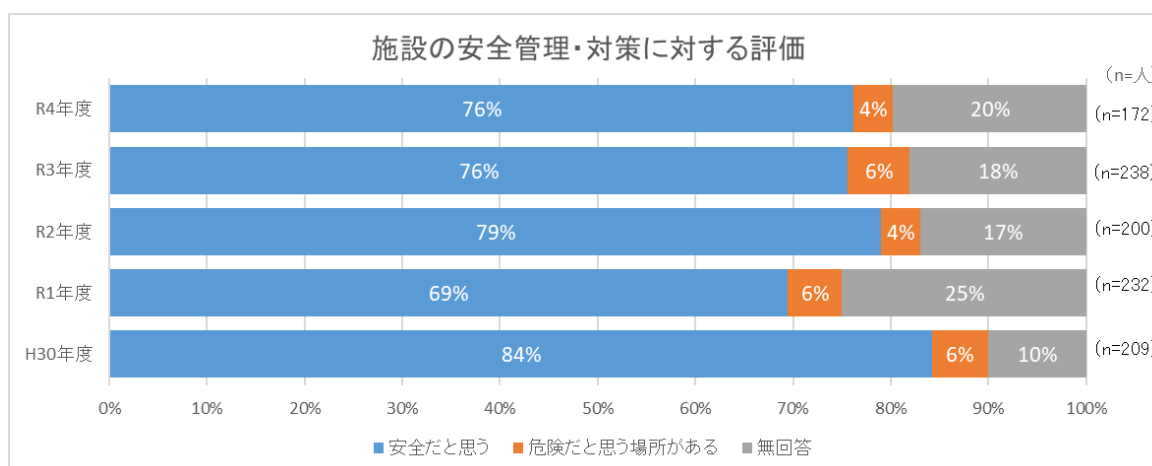
(3) 職員の接客態度や身だしなみはいかがですか。

- 職員の接客態度や身だしなみに対する満足度は、いずれの年度も「満足」の回答が73%～81%と最も多く、次いで「やや満足」が17%～22%と続く。



(4) 施設の安全管理、対策について。

- 施設の安全管理、対策に対する評価は、いずれの年度も「安全だと思う」の回答が69%～84%と最も多い。

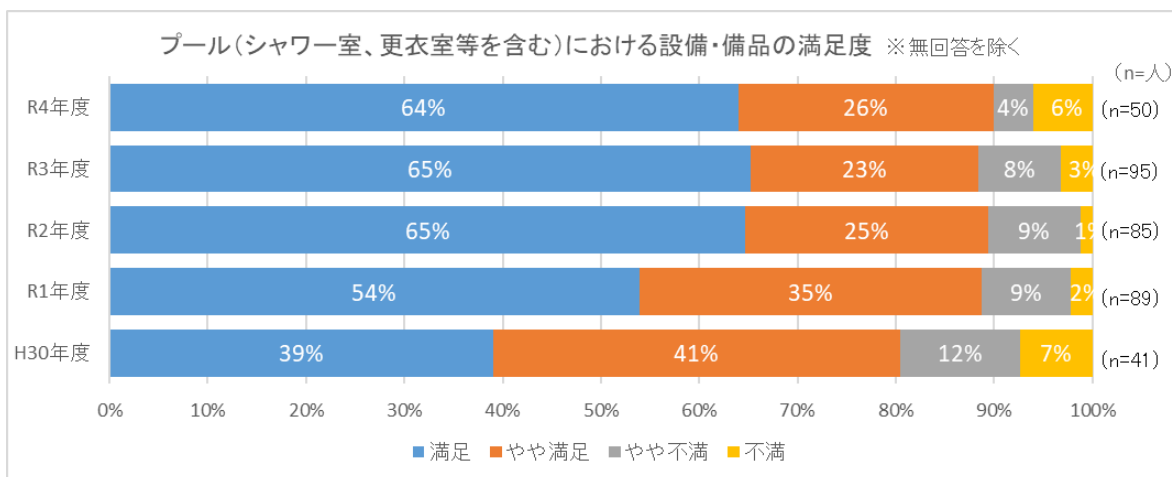


(5) 各施設の設備、備品の満足度はいかがですか。

- 設備・備品の満足度について、回答数が極端に少ない諸室や年度を除き、いずれの諸室においても、「満足」「やや満足」の回答が過半数以上を占める傾向にある。

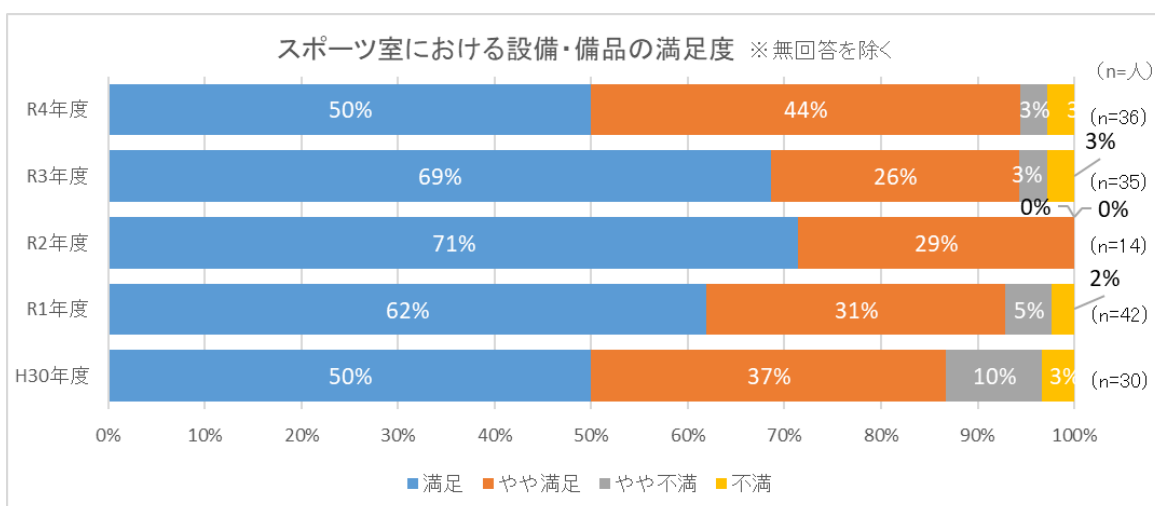
(ア) プール（シャワー室、更衣室等を含む）

- プールにおける設備・備品の満足度は、令和元年度～令和4年度において「満足」の回答が54%～65%と最も多く、次いで「やや満足」の回答が23%～35%と続く。
- 平成30年度は「やや満足」の回答が41%と最も多く、次いで「満足」の回答が39%と続く。



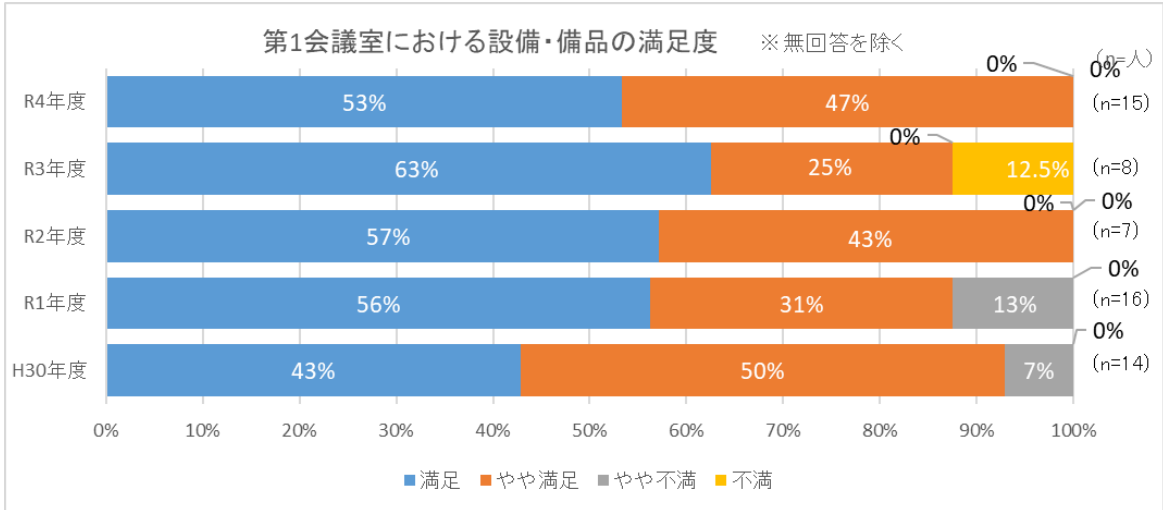
(イ) スポーツ室

- スポーツ室における設備・備品の満足度は、いずれの年度も「満足」の回答が50%～71%と最も多く、次いで「やや満足」の回答が26%～44%と続く。



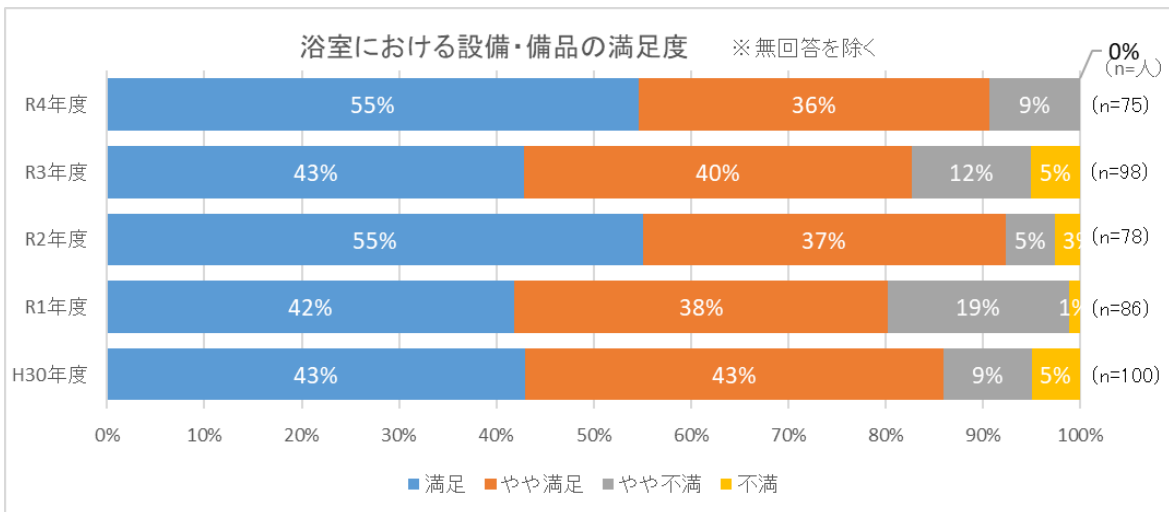
(ウ)第1会議室

- 第1会議室における設備・備品の満足度は、令和元年度～令和4年度において「満足」の回答が53%～63%と最も多く、次いで「やや満足」の回答が25%～47%と続く。
- 平成30年度において「やや満足」の回答が50%と最も多く、次いで「満足」の回答が43%と続く。



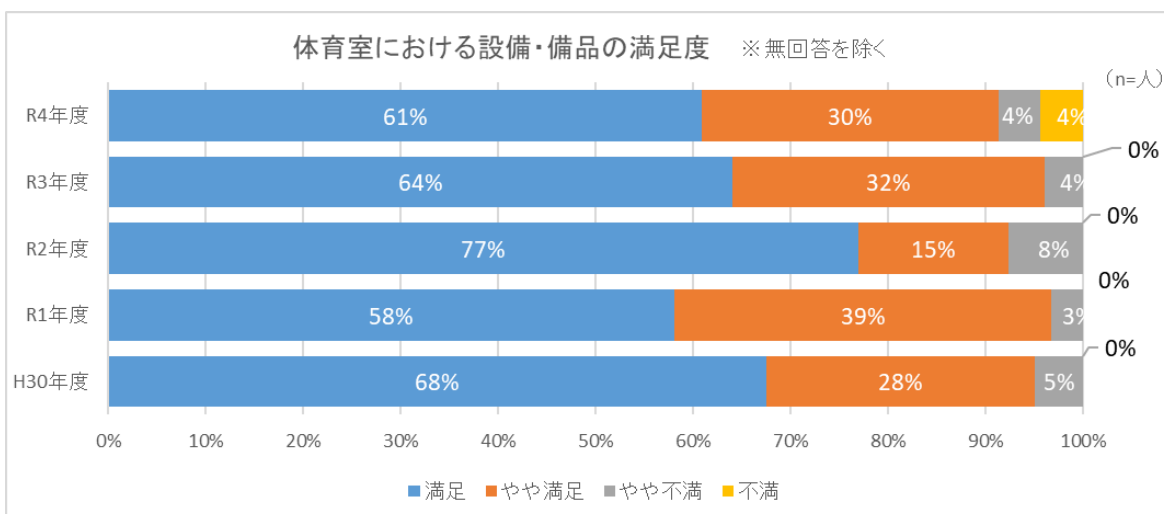
(エ)浴室

- 浴室における設備・備品の満足度は、令和元年度～令和4年度において「満足」の回答が42%～55%と最も多く、次いで「やや満足」の回答が36%～40%と続く。
- 平成30年度において「満足」「やや満足」の回答が43%ずつと最も多く、次いで「やや不満」の回答が9%と続く。



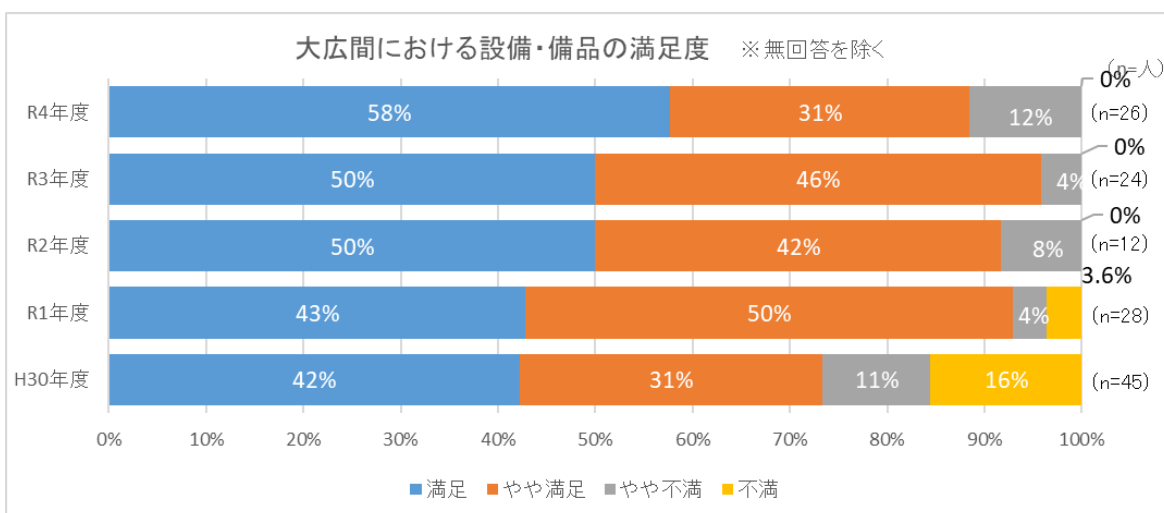
(オ) 体育室

- 体育室における設備・備品の満足度は、いずれの年度も「満足」の回答が58%～77%と最も多く、次いで「やや満足」の回答が15%～39%と続く。



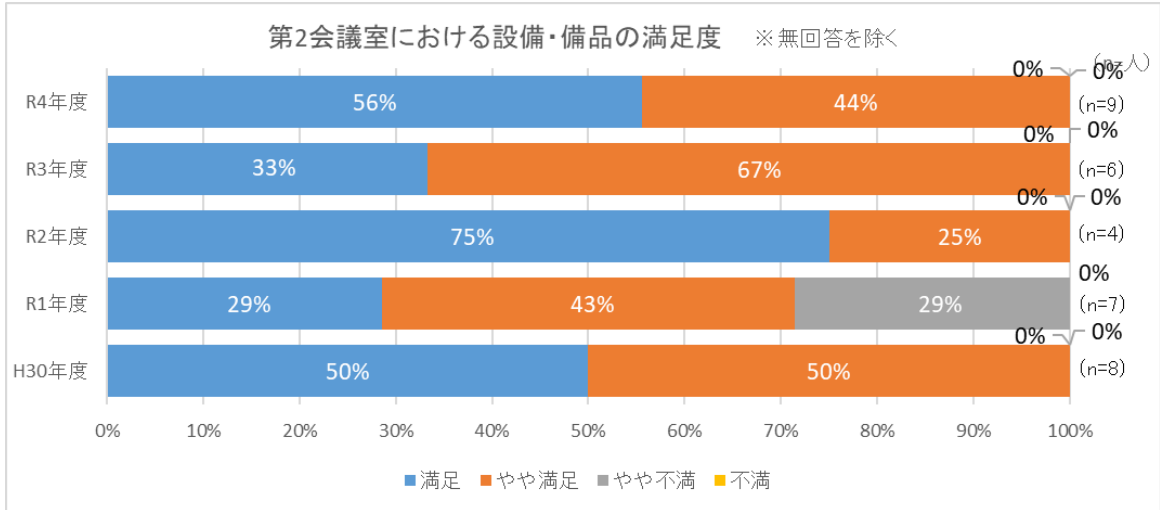
(カ) 大広間

- 大広間における設備・備品の満足度は、平成30年度、令和2年度～令和4年度において「満足」の回答が42%～58%と最も多く、次いで「やや満足」の回答が31%～46%と続く。
- 令和元年度において「やや満足」の回答が50%と最も多く、次いで「満足」の回答が43%と続く。



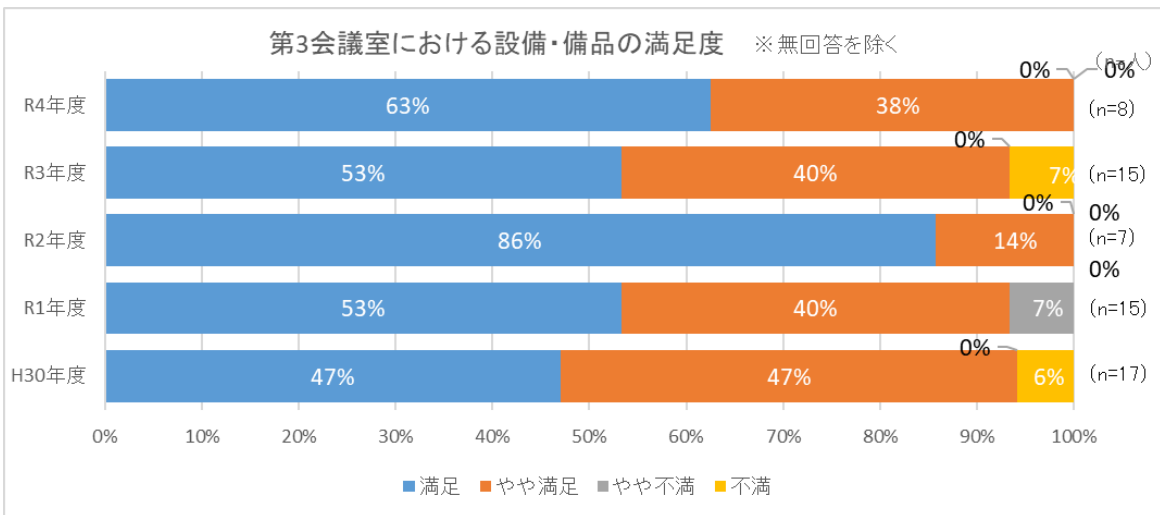
(キ)第2会議室

- 第2会議室における設備・備品の満足度は、令和2年度、令和4年度において「満足」の回答が56%~75%と最も多く、次いで「やや満足」の回答が25%~44%と続く。
- 令和元年度、令和3年度において「やや満足」の回答が43%~67%と最も多く、次いで「満足」の回答が29%~33%と続く。
- 平成30年度において「満足」「やや満足」の回答が50%ずつであった。



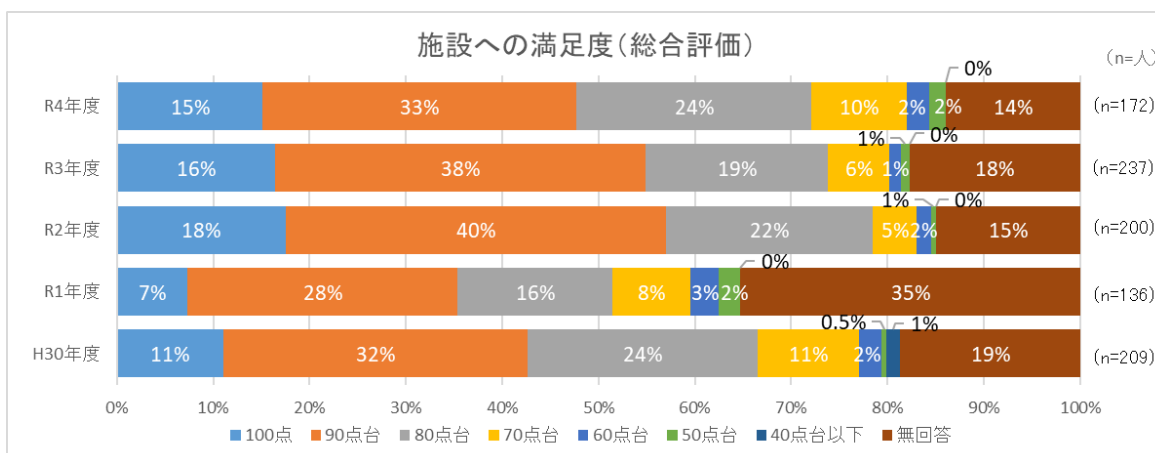
(ク)第3会議室

- 第3会議室における設備・備品の満足度は、令和元年度~令和4年度において「満足」の回答が53%~86%と最も多く、次いで「やや満足」の回答が14%~40%と続く。
- 平成30年度において、「満足」「やや満足」の回答が47%ずつと最も多く、次いで「不満」の回答が6%と続く。



(6) お客様のふれあいプラザへの満足度は100点満点で何点ですか。

- ふれあいプラザへの満足度として、無回答を除くと、「90点台」の回答が28%~40%と最も多く、次いで「80点台」の回答が16%~24%と続く。



(7) その他ご意見について(自由記述)

各問に対する自由記述について、意見・回答結果を以下に示す。

自由記述の回答として、改修内容に関し、主に以下の意見が挙げられている。

【施設全体】

- 玄関は段差があり、滑りやすいので危険
- 雨漏りのため天井補修が必要
- カラオケの音量もれがある

【トイレ】

- シャワートイレ、洋式、ウォシュレットへ改修して欲しい

【プール】

- 25M プールのコース幅を拡大してほしい
- プールまわりの悪臭がある
- シャワーの数が少ない
- お湯のにごりが気になる
- 更衣室・シャワーからプールへ移動する通路が寒い

【浴室】

- 浴室タイルがすべりやすく危険
- 浴室の中に手摺が欲しい
- 浴室ドアが開く
- 浴室にジャグジーが欲しい
- 浴室ロッカー数が少ない
- 浴室が3階にありプール後に移動しにくい、水着のまま浴室にいける構造がいい
- 浴室のFIX ガラスが地震時に危ない
- 浴室内混合栓への更新

【スポーツ室・アスレチック室】

- 器具が少なく古い、ジムスペースを拡大してほしい
- アスレチック室は放送が流れていない
- スポーツ室の冷房が不十分

【駐車場】

- 駐車場から施設への階段が急こう配(手摺、スロープ設置を求める等)
- 駐車場が舗装されていない(ぬかるみ、穴、アスファルト化、白線追加等)
- 身体障がい者用駐車場が少ない
- 第1駐車場に排水不良がある

3.2. 市民満足度調査

3.2.1. 調査の位置づけ

八千代市では、総合計画の各施策に位置付けた指標の達成状況を把握するため、市民満足度調査を行っている。令和元年度から令和3年度までの調査結果の概要を次項に示す。

3.2.2. 調査結果

(1) ふれあいプラザに関する意見

- 交通の便が悪く、コミュニティバスの運営や無料バスの本数増加が望ましい。
- 八千代台駅近くに公共施設（スポーツ施設）の集約化をしてほしい。
- もっと明るい場所に建て直すと良い。
- プールの設計について、水はけが悪く、天井が変に膨らんでいる。
- 浴室の営業時間をプールと合わせて20時まで延長してほしい。
- （市内全体に）高齢者が集まれる無料のスペースがない。 等

(2) スポーツ施設（プール、体育館等）に関する意見

- スポーツ施設の充実に力を入れてほしい。
- 高齢者が屋内トレーニング、レクリエーション等、個人利用できる施設、体育館が著しく少ない。
- 市民プールなど子どもが遊びながら学習できる場。
- 大人から子供まで、いろいろなスポーツができるグラウンドや体育館等をたくさん作ってほしい。
- 冬場のアスレチック型スポーツ施設の設置。
- 市民体育館雨漏りしている。
- 体育館を多く利用しているが、月曜日は休館になる。（中略）休館は月1度位でお願いしたい。 等

(3) 保健・福祉施設に関する意見

- 大人も子供も含めた健康づくり。
- 高齢者の健康福祉には意欲的に感じるが、青年や壮年期に対しての健康教育の場が足りない。
- 健康づくり・生きがい創生の仕組みを検討してほしい。
- 児童福祉にももう少し力を入れてほしい。
- 子育て支援制度の充実。
- 健康づくりの専門職的職員の充実。
- 健康や福祉を担うには現場経験豊富な有資格者を積極的に採用。
- 医療以外の健康促進及び余暇など。
- 健康づくりの施設、娯楽施設を充実させてほしい。
- スポーツ、健康促進施設の充実（老朽化対応を含む）も注力願う。 等

(4) 交流機能に関する意見

- 若い人が生活しやすく交流出来る場（もの）が出来る事を望む。
- 若い人（小・中・高校生）に交流する場・チャンスを与えるプロジェクトがあると良い。
- 認知症や障害のある高齢者を抱えている人達の交流の場があるといい。
- いろいろな世代の交流。
- お裁縫ができるおばあちゃんに教えてもらえる場だったり、もっと元気なお年寄りを活躍できる場所が増えてほしい。
- 子育て交流できるような場所。
- 地域の人どうしが集う機会を増やしてほしい。 等

3.3. 市民ニーズの整理

本施設に関する市民ニーズを以下に整理する。

【施設（ハード）について】

- ・ 利用者のプール、スポーツ室、会議室、大広間、浴場などの各諸室に対する満足度は高い。
- ・ 市民からの意見では、「市内全体に高齢者が集まれる無料のスペースがない」「高齢者が屋内トレーニング、レクリエーション等個人利用できる施設、体育館が少ない」といった意見が挙げられた。
- ・ 具体的に改善等を求める事項として以下の意見が挙げられた。

【施設全体】

- 玄関は段差があり、滑りやすいので危険
- 雨漏りのため天井補修が必要
- カラオケの音量もれがある

【トイレ】

- シャワートイレ、洋式、ウォシュレットへ改修して欲しい

【プール】

- 25M プールのコース幅を拡大してほしい
- プールまわりの悪臭がある
- シャワーの数が少ない
- お湯のにごりが気になる
- 更衣室・シャワーからプールへ移動する通路が寒い

【浴室】

- 浴室タイルがすべりやすく危険
- 浴室の中に手摺が欲しい
- 浴室ドアが開く
- 浴室にジャグジーが欲しい
- 浴室ロッカー数が少ない
- 浴室が3階にありプール後に移動しにくい、水着のまま浴室にいける構造がいい
- 浴室のFIX ガラスが地震時に危ない
- 浴室内混合栓への更新

【スポーツ室・アスレチック室】

- 器具が少なく古い、ジムスペースを拡大してほしい
- アスレチック室は放送が流れていない
- スポーツ室の冷房が不十分

【駐車場】

- 駐車場から施設への階段が急こう配（手摺、スロープ設置を求める等）
- 駐車場が舗装されていない（ぬかるみ、穴、アスファルト化、白線追加等）
- 身体障がい者用駐車場が少ない
- 第1駐車場に排水不良がある

【サービス（ソフト）について】

- ・ 週1回以上利用している利用者が多く、リピーターが多い傾向である。清掃状況、職員の接客対応、安全管理等に対する利用者の満足度は高い。
- ・ 浴室の利用時間の延長を求める意見が多く挙げられた。
- ・ 市民からの意見では、「青年期・壮年期に対しての健康教育の場が足りない」「健康づくりの専門職員の充実」「スポーツ、健康増進施設の充実」「子育て、若者、多世代の交流機会」を求める意見が挙げられた。

4. 改修計画及び管理運営計画の検討

4.1. 本施設の再整備方針（改修コンセプト）

「2 改修基本方針等の整理」「3 市民ニーズの把握」を踏まえ、本施設の再整備方針（改修コンセプト）を以下に示す。

I. ふれあいプラザは、今後50年程度、施設を維持する

「八千代市公共施設等個別施設計画」において、公共施設の建物の躯体の目標使用年数は、80年に設定され、物理的な耐用年数まで使用し続けることを原則とし、施設の安全性と運営にとって重要な部位・設備（屋根・屋上、外壁、各種設備機器の交換）については、20年周期を標準とし、改修・更新を行うものとされている。中間年（40年）を目処にすべての部位・設備について、外部開口部、内部仕上げ、各種設備の配線・配管の更新を含めた全面的な改修を行うものとされている。そのため、本施設は築30年を迎えていることから、今後50年程度、施設を維持していくものとする。

本改修事業における改修後の維持管理運営期間は、PFI等導入可能性調査において改修工事及び維持管理運営を含む事業手法の検討を踏まえ設定する。また、維持管理運営期間終了後の次期維持管理運営を見据え、LCC削減や円滑な事業継続の視点を持った事業内容とする。

なお、余熱利用設備関連は余熱熱源となる清掃センターの施設維持期間を踏まえ、維持していくものとする。

II. 環境問題(ゼロカーボンシティ宣言)、SDGs等に配慮した施設へ改修する

八千代市は、令和2年12月にゼロカーボンシティを宣言し、「2050年二酸化炭素の排出量実質ゼロ」を目指すことを宣言し、取り組みを進めている。また、第5次総合計画の将来都市像や基本理念は、SDGsの要素を最大限反映させており、総合計画を推進することで、SDGsの達成に寄与するものとしている。

CO₂排出量の少ない施設設備の導入に向け、熱源方式、空調方式について、現行の吸収式冷温水発生機を用いた空調方式の更新に限らず、より合理的な空調設備方式の導入や太陽光発電設備、LED照明、自然エネルギーの活用、節水型機器の採用等、省エネルギーに配慮した施設とする。

また、非常用発電設備の更新や蓄電設備の導入等により、災害に強い施設を目指す。

III. 利用者数及び稼働率の向上が図られる施設へ改修する

「八千代市公共施設等総合管理計画」では、公共施設を取り巻く状況に対する今後の対応方針として、集約化・複合化等による公共施設等の総量削減を定めており、利用者が少なく、稼働率が低い諸室について、民間ノウハウの活用等により、利用者数及び稼働率の向上を図る。民間施設等については民間意向調査を踏まえ、導入可能性を整理する。

IV. 多様化する市民ニーズに対応した施設へ改修する

障害者、高齢者が利用しやすい、ジェンダーレスなど性の多様化への対応、多世代が運動及び交流できる施設等、多様化する市民ニーズに対応した施設を目指す。

V. 民間活力の導入による財政負担の軽減と民間ノウハウ発揮を図る

改修工事、維持管理運営等に係る財政負担の軽減、人員等の効率化、公共サービス向上の実現を目指す。

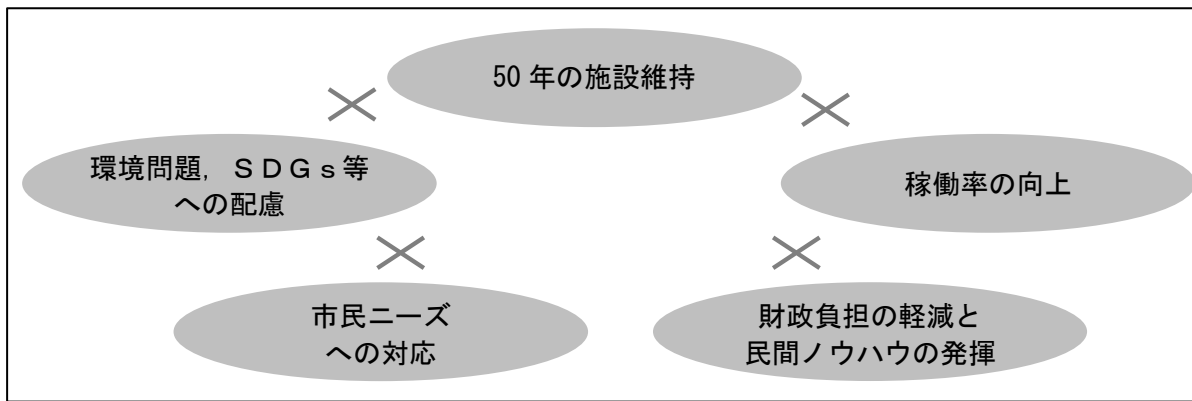


図 4-1 本施設の再整備方針（改修コンセプト）

4.2. 改修計画

改修計画の概要を、以下に示す。

4.2.1. 改修工事項目の設定の考え方

改修工事項目は以下の事項を踏まえ設定する。

(1) 法令順守のために必要な対応

現在設置されている昇降機は既存不適格となっているため、改修が必要となる。
以下に、建築基準法施行令における昇降機の水準規定を示す。

■概要

建築基準法施行令の一部改定等により、昇降機は、建築基準法施行令第129条の10第3項の規定に定める「自動的にかごを制止する装置（戸開走行保護装置）及び、地震等の衝撃により生じた加速度を検知し、自動的にかごを昇降路の出入口の戸の位置に停止させ、かつ、当該かごの出入口の戸及び昇降路の出入口の戸を開くこと等ができることとする装置（地震時管制運転装置）」の設置が義務付けられている。

(2) 八千代市公共施設等個別施設計画における調査での整理

「八千代市公共施設等個別施設計画」において、劣化状況に対する評価を行うため、現地において建物の外部、内部、設備及び施設の共用部位の目視調査を実施、各部位に対して以下の評価基準によって評価している。

＜劣化状況の評価基準＞				
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="width: 10px; height: 100%; background: linear-gradient(to bottom, #90EE90, #FFD700, #FF8C00, #8B4513);"></div> <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> 良好 劣化 </div> </div>	目視による評価		工事履歴による評価(経年評価)	
	評価	評価基準	評価	評価基準
	A	概ね良好	A	更新後10年以内
	B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）	B	標準周期年数未満
	C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）	C	標準周期年数以上
D	早急に対応する必要がある （安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に影響を与えている） （設備が故障し施設運営に支障を与えている）等			
標準周期				
	NO	部位	評価項目	標準周期
棟	①	屋根・屋上	防水面	20年
	②	外壁	外壁	20年
	③	外部開口部	サッシ	40年
	④	内部仕上げ	（天井・壁・床・内部建具）	40年
	⑤	トイレ	（天井・壁・床・ブース）	40年
	⑥	電気設備	照明・自火報・非常放送	20年
	⑦	給排水衛生設備	給排水管	40年
	⑧	空調設備	機器（教室・諸室）	20年
	⑨	小荷物昇降機	給食リフト	30年
	⑩	昇降機	乗用エレベーター	30年
共用	⑪	外構	囲障（組構造、擁壁）	50年
	⑫	受変電設備	キュービクル	30年
	⑬	給水装置	水槽	20年
	⑭	グラウンド	グラウンド	30年
	⑮	プール	プール槽	20年

出典：「八千代市公共施設等個別施設計画（令和3年3月）」

(3) 劣化調査及び中長期保全計画における整理

八千代市ふれあいプラザ建物劣化調査報告書・中長期保全計画書における整理をふまえ、改修工事項目を設定する。建物劣化調査の結果を踏まえ、建築部分は局所的な対策を基本とし、設備部分は「施設運営」「遵法性」「安全性」「快適性」を考慮した改修を目指すものとする。

劣化調査報告書では、下記に示す判定方法により、部位ごとに評価点が示されている。また、劣化調査結果に応じて推奨対策として「修繕」「更新」が示されている。

<八千代市ふれあいプラザ建物劣化調査報告書における劣化評価の判定方法>

(3) 劣化評価の判定方法

1) 建築・外構、設備目視診断

部位および機器ごとの診断項目に沿って現地調査を実施し、「劣化評価」と「経年評価」を算出し、その結果を合算したものを「評価点」とする。

2) 劣化評価について

部位および機器ごとの診断項目（A～C）に沿って劣化事象を確認し、劣化の程度により劣化評価点を算出し、Ⅰ～Ⅲの3段階により劣化評価を行った。なお、劣化評価が大きいほど、劣化の進行みられる。

劣化評価点は、診断項目ごとに定めた重み係数と劣化程度を乗じた値とし、閾値により劣化評価を判定している。

劣化評価基準は、表2のとおりである。

表2 劣化評価基準

劣化評価	劣化評価点
Ⅰ	0～6
Ⅱ	7～11
Ⅲ	12～18

3) 経年評価について

経年評価については、経過年数によりⅠ～Ⅲの3段階評価とした。

経年評価基準は表3のとおりである。

表3 経年評価基準

経年評価	評価基準
Ⅰ	修繕周期を超過していない
Ⅱ	修繕周期を超過している
Ⅲ	更新周期を超過している

4) 評価点について

評価点については、劣化評価（Ⅰ～Ⅲ）と経年評価（Ⅰ～Ⅲ）を合算したものである。

評価点基準は表 4 のとおりである。

表 4 評価点基準

		劣化評価		
		Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
経年評価	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ
	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ
	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ	Ⅵ

出典：「八千代市ふれあいプラザ建物劣化調査報告書（2022年9月）」

(4) 市民ニーズ等を踏まえた改修工事内容の整理

本施設の再整備方針（改修コンセプト）を踏まえ、多様な利用者が利用しやすくなるように手摺の設置や多目的更衣室の設置等の改修を検討する。

(5) 環境問題（ゼロカーボンシティ宣言）、SDGs等を配慮した改修工事内容の整理

本施設の再整備方針（改修コンセプト）を踏まえ、非常用発電設備の更新や太陽光発電設備、蓄電設備の導入等を検討する。

4.2.2. 改修工事項目の検討

前項までの整理をふまえ、想定される改修工事項目を以下に示す。

(1) 建築工事

平成31年の改修工事において、プール周りの内装改修およびトップライト屋根の改修が実施されているが、プール部分以外の屋上防水や外壁の修繕は実施されていない状態である。各所で経年による劣化が進行しており、劣化が進行した場合は利用者の危険に繋がる可能性のある事象も見られるため、屋上・外壁・外構の改修が望ましい。

なお、内装に関しては、劣化調査において劣化事象（体育室の天井仕上パネルのズレ、天井漏水痕跡等）の確認された箇所への対策を行う他、利用者の利用する諸室、廊下等の天井の改修が望ましい。

表 4-1 【建築工事】想定される改修工事項目表

項目	個別施設計画での評価	対象箇所・状態	劣化調査結果				想定される改修工事項目		
			劣化評価	経年評価	評価点	推奨対策	改修内容	仕様	
①屋上防水	B	<ul style="list-style-type: none"> ・全般的に経年劣化が進行 ・各所で雨漏りも発生 ・大規模改修工事計画を立案し工事を実施することが必要 	・屋上アスファルト防水劣化	Ⅱ	Ⅲ	Ⅴ	更新	・アスファルト防水改修	・屋上各所、塗膜防水への改修
		・屋根ウレタン塗膜防水劣化	Ⅰ	Ⅲ	Ⅳ	更新	・ウレタン防水改修	・ウレタン塗膜防水塗布	

項目	個別施設評価計画	対象箇所・状態	劣化調査結果				想定される改修工事項目		
			劣化評価	経年評価	評価点	推奨対策	改修内容	仕様	
② 金属屋根	B	<ul style="list-style-type: none"> ・一般的に経年劣化が進行 ・各所で雨漏りも発生 ・大規模改修工事計画を立案し工事を実施することが必要 	・金属屋根劣化	I	II	III	修繕	・金属屋根塗装改修	・フッ素樹脂塗料塗布
③ 外壁	B	<ul style="list-style-type: none"> ・一般的に経年劣化が進行 ・落下危険を有する箇所あり ・大規模改修工事計画を立案し工事を実施することが必要 	・コンクリート打放し部劣化	III	III	VI	更新	・外壁躯体補修 ・吹付タイル塗布	・エポキシ樹脂注入 ・弾性複層塗材高耐久吹付
			・外壁吹付タイル部劣化	III	III	V	更新	・外壁吹付タイルの改修	・エポキシ樹脂注入 ・弾性複層塗材高耐久吹付
			・外壁タイル落下危険箇所あり	I	II	III	修繕	・外壁タイル打診調査 ・タイル部分張替	・外壁タイルを必要に応じて張替
			・シーリング劣化	III	III	IV	更新	・シーリング打ち替え	・外壁シーリング打替
④ 日本庭園	—	<ul style="list-style-type: none"> ・梁型天端モルタルに著しい浮きがみられる ・落下危険を有する箇所あり ・緊急修繕が必要 	・梁天端躯体劣化	III	III	VI	修繕	・梁天端モルタル補修	・モルタル充填
⑤ バルコニー他	—	<ul style="list-style-type: none"> ・一般的に経年劣化が進行 ・大規模改修工事計画を立案し工事を実施することが必要 	・床タイル劣化	I	III	IV	修繕	・床タイル部分張替え	・磁器質タイル張替え
			・軒天井劣化	I	II	III	修繕	・軒天井塗装改修	・軒天井エマルジョンペイント塗装改修
			・手摺劣化	II	III	V	修繕	・手摺塗装改修	・鉄部ウレタン樹脂塗装改修
			・鋼製縦樋劣化	I	III	IV	修繕	・縦樋塗装改修	・鉄部ウレタン樹脂塗装改修
⑥ 外部建具	B	<ul style="list-style-type: none"> ・外部建具では開閉不良箇所がみられるため、合わせて改修工事を実施することが必要 	・建具開閉不良箇所あり	II	III	V	修繕	・建具開閉不具合の確認 ・建具修繕	・建付け調整 ・部品交換
			・鋼製建具劣化	II	III	V	修繕	・塗装塗り替え	・ウレタン樹脂塗装改修
			・アルミ製及びステンレス製建具汚れ	I	II	III	—	・建具洗浄	・建具洗浄

項目	個別施設計画での評価	対象箇所・状態	劣化調査結果				想定される改修工事項目		
			劣化評価	経年評価	評価点	推奨対策	改修内容	仕様	
⑦ 外構	B	<ul style="list-style-type: none"> ・一般的に経年劣化が進行 ・鉄部の塗装劣化やフェンスの傾斜などがみられ,安全性に影響を及ぼす可能性がある ・大規模改修工事計画を立案し工事を実施することが必要 ・また,別棟各部位の劣化の進行もあり,合わせて改修工事を実施することが必要 	・アスファルト舗装劣化	I	III	IV	修繕	・アスファルト舗装改修	<ul style="list-style-type: none"> ・陥没箇所修繕 ・アスファルト舗装改修 ・白線引き直し
		・砂利敷舗装劣化	II	III	V	修繕	<ul style="list-style-type: none"> ・砂利敷舗装改修 ・第1駐車場をアスファルト舗装に変更 	<ul style="list-style-type: none"> ・砂利敷直し ・排水不良箇所修繕 ・アスファルト舗装新設 	
		・車止め劣化	II	III	V	更新	<ul style="list-style-type: none"> ・車止め改修 ・車止めポール取替 	<ul style="list-style-type: none"> ・車止め取替 ・ポール取替 	
		・門扉鉄部塗装劣化	I	III	IV	修繕	・門扉塗り替え	・鉄部塗装	
		<ul style="list-style-type: none"> ・著しい傾きや変形がみられる ・倒壊の危険性があり,緊急修繕が必要 	・ネットフェンス劣化	II	III	V	更新	<ul style="list-style-type: none"> ・ゲートボール場・駐車場のネットフェンス取替 	・ネットフェンス取替
		<ul style="list-style-type: none"> ・一般的に経年劣化が進行 ・大規模改修工事計画を立案し工事を実施することが必要 	・外灯劣化	I	III	IV	修繕	・外灯取替	・外灯取替
		<ul style="list-style-type: none"> ・一般的に経年劣化が進行 ・別棟各部位の劣化が進行 ・大規模改修工事計画を立案し工事を実施することが必要 	・別棟各部位劣化	II	II	IV	修繕	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根葺き替 ・外壁塗り替 ・建具塗り替 ・外部床張り替 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根アスファルト葺 ・外壁弾性複層塗材吹付 ・鉄部ウレタン樹脂塗装 ・外部床張替え
⑧ 擁壁	—	<ul style="list-style-type: none"> ・一部に欠損がある ・剥落の危険性があり,緊急修繕が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁劣化 ・一部剥落の危険性あり 	II	II	IV	修繕	<ul style="list-style-type: none"> ・浮き部分の修繕 	・樹脂モルタル断面修復
⑨ 廊下天井	C	<ul style="list-style-type: none"> ・各所で漏水の痕跡があり,改修工事計画を立案し工事を実施することが必要 	・天井材の破損,欠損,ひび割あり	II	II	IV	修繕	・天井パネル修繕	・ロックウール化粧吸音板張り
⑩ 居室天井	C	<ul style="list-style-type: none"> ・執務室他,各室の各所で漏水の痕跡があり,改修工事計画を立案し,工事を実施することが必要 (施設利用者使用エリア,事務室,会議室等) 	・天井材の破損,欠損,ひび割あり	II	II	IV	修繕	・天井パネル修繕	・ロックウール化粧吸音板張り
⑪ 3階浴室	C	<ul style="list-style-type: none"> ・一般的に経年劣化が進行 ・改修工事計画を立案し工事を実施することが必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・床タイルのひび割あり ・壁タイルのひび割あり 	I	III	IV	修繕	・床,壁タイル修繕	・床,壁タイル張り
	—	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室タイルがすべりやすい ・浴室の中に手摺が欲しい ・浴室内混合栓にして欲しい ・浴室扉の建付けが悪い 		市民ニーズへの対応のため劣化調査結果なし			<ul style="list-style-type: none"> ・手摺新設 ・水栓更新 ・扉更新 	<ul style="list-style-type: none"> ・手摺の設置 ・混合水栓への更新 ・扉更新 	

項目	個別施設評価計画	対象箇所・状態		劣化調査結果				想定される改修工事項目	
				劣化評価	経年評価	評価点	推奨対策	改修内容	仕様
⑫ 体育室天井	C	<ul style="list-style-type: none"> ・全般的に経年劣化が進行 ・天井剥落の危険性あり ・剥落の危険性があり,緊急修繕が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・天井パネル一部ズレあり 	I	II	III	修繕	<ul style="list-style-type: none"> ・天井パネル修繕 	<ul style="list-style-type: none"> ・グラスウールボード張り
⑬ 広間天井	C	<ul style="list-style-type: none"> ・全般的に経年劣化が進行 ・排煙窓開放不良 ・火災の際に排煙不良が生じる危険性があり,緊急修繕が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・排煙窓開閉不良箇所あり 	III	II	V	修繕	<ul style="list-style-type: none"> ・排煙窓改修 	<ul style="list-style-type: none"> ・建付け調整 ・部品交換
		<ul style="list-style-type: none"> ・全般的に経年劣化が進行 ・大規模改修工事計画を立案し工事を実施することが必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・天井ボードジョイント部割れあり 	II	II	IV	修繕	<ul style="list-style-type: none"> ・天井パネル修繕 	<ul style="list-style-type: none"> ・ロックウール化粧吸音板張り
⑭ 更衣室	—	<ul style="list-style-type: none"> ・家族利用や多様な性に対応した更衣室がない 		市民ニーズ等への対応のため劣化調査結果なし				<ul style="list-style-type: none"> ・多目的更衣室の新設 	<ul style="list-style-type: none"> ・間仕切り設置 ・床, 天井更新 ・手摺の設置 ・扉の設置
⑮ トイレ	—	<ul style="list-style-type: none"> ・和式トイレ, ウォシュレットがない 		市民ニーズ等への対応のため劣化調査結果なし				<ul style="list-style-type: none"> ・トイレ洋式化 	<ul style="list-style-type: none"> ・トイレブース更新 ・洋式トイレへの更新
⑯ サイン	—	<ul style="list-style-type: none"> ・サインの劣化 ・ユニバーサルデザインへの対応 		市民ニーズ等への対応のため劣化調査結果なし				<ul style="list-style-type: none"> ・サイン更新 (内部, 外部共) 	<ul style="list-style-type: none"> ・サイン更新
⑰ 屋上太陽光発電	—	<ul style="list-style-type: none"> ・自然エネルギーの活用 		環境配慮への対応のため劣化調査結果なし				<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電設備及び蓄電設備新設 	<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電パネル設置 ・パワーコンディショナー設置 ・表示装置設置 ・蓄電設備設置

(2) 設備工事

設備に関しては、公共施設であるという観点から、遵法性のみならず、施設運営への影響度や来館者の安全性、快適性も考慮する必要がある。

緊急性が高い劣化の進行が著しい「給排水配管」と「給排水設備」は改修することが望ましい。また、施設運営へ影響を及ぼす「ボイラー設備」「ろ過装置」「タンク類」「受変電設備」「盤類」「幹線配線・配管」、遵法性の観点で「非常用照明」「消火設備」「自動火災報知設備」「非常用発電機」「昇降設備」（昇降機は既存不適格の指摘あり）、安全性の観点で、「防犯設備」「外灯設備」。快適性の観点では、「空調設備」「給排気・換気設備」「自動制御設備」「放送設備」「情報通信設備」を改修対象とすることが望ましい。

表 4-2 【電気設備】想定される改修項目

項目	個別施設計画での評価	対象箇所・状態	劣化調査結果				想定される改修項目		
			劣化評価	経年評価	評価点	推奨対策	改修内容	仕様	
⑱ 受変電設備	B	<ul style="list-style-type: none"> ・外観目視上目立った劣化は見られないが、経年による設備内部の劣化、機能低下が懸念される ・施設全体への電源供給に影響を及ぼす恐れがあり、更新が必要 	・高圧受変電盤劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・高圧受変電盤更新
			・高圧コンデンサー盤劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・高圧コンデンサー盤更新
			・低圧動力盤劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・低圧動力盤更新
			・低圧電灯盤劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・低圧電灯盤更新
			・非常電灯盤劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・非常電灯盤更新
			・高圧変圧器劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・高圧変圧器更新
			・高圧コンデンサー劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・高圧コンデンサー更新
			・直列リアクトル劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・直列リアクトル更新

項目	個別施設計画での評価	対象箇所・状態	劣化調査結果				想定される改修項目		
			劣化評価	経年評価	評価点	推奨対策	改修内容	仕様	
⑱ 非常用発電機	C	<ul style="list-style-type: none"> ・外観目視上目立った劣化は見られないが、経年による設備内部の劣化、機能低下が懸念される ・有事の際の電源供給に影響を及ぼす恐れがあり、更新が必要 	・ディーゼル発電機劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・ディーゼル発電機更新
⑳ 盤類設備	C	<ul style="list-style-type: none"> ・外観目視上目立った劣化は見られないが、経年による設備内部の劣化、機能低下が懸念される ・施設への電源供給に影響を及ぼす恐れがあり、更新が必要 	・プールろ過装置制御盤劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・プールろ過装置制御盤更新
			・浴室ろ過装置制御盤劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・浴室ろ過装置制御盤更新
			・動力分電盤劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・動力分電盤更新
			・自動シャワー制御盤劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・自動シャワー制御盤更新
			・補給水制御盤劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・補給水制御盤更新
			・操作盤(採暖室)劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・操作盤(採暖室)更新
			・排水ポンプ盤劣化	I	II	III	更新	・機器更新	・排水ポンプ盤更新
			・電灯分電盤劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・電灯分電盤更新
			・外灯盤劣化	I	II	III	更新	・機器更新	・外灯盤更新

項目	個別施設計画での評価	対象箇所・状態	劣化調査結果				想定される改修項目		
			劣化評価	経年評価	評価点	推奨対策	改修内容	仕様	
②非常用照明	C	<ul style="list-style-type: none"> 色褪せやパネルに破損している設備がみられる 有事の際、施設利用者の避難誘導へ支障をきたし、人命に影響を及ぼす恐れがあり、早々の更新が必要 	・非常灯劣化	I	II	III	更新	・機器更新	・非常灯(電池内蔵型蛍光灯)更新
			・階段通路誘導灯劣化	I	III	V	更新	・機器更新	・階段通路誘導灯更新
			・避難口誘導灯劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・避難口誘導灯更新
			・通路誘導灯劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・通路誘導灯更新
②外灯設備	C	<ul style="list-style-type: none"> 外観目視上目立った劣化は見られないが、経年による劣化が懸念され、更新が必要 	・庭園灯劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・屋上テラス設置の庭園灯更新
③放送設備	C	<ul style="list-style-type: none"> 外観目視上目立った劣化は見られないが、経年による劣化が懸念され、更新が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 放送架劣化 AMP架劣化 ワゴンアンプ劣化 スピーカー劣化 	I	III	IV	更新	・機器更新	<ul style="list-style-type: none"> 防災アンプ架更新 体育館、大広間アンプ架更新 4階大会議室アンプ架更新
④情報通信設備	C	<ul style="list-style-type: none"> 外観目視上目立った劣化は見られないが、経年による劣化が懸念され、更新を推奨 	・情報標示設備(時計)劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・壁掛け時計更新
			・誘導支援設備(呼出)劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・誘導支援設備(呼出)更新
			・テレビ共同受信設備劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・テレビ共同受信設備更新(UHF,FM,BSアンテナ)

項目	個別施設計画での評価	対象箇所・状態	劣化調査結果				想定される改修項目		
			劣化評価	経年評価	評価点	推奨対策	改修内容	仕様	
②⑤ 防犯設備	C	<ul style="list-style-type: none"> ・外観目視上目立った劣化は見られないが、経年による劣化が懸念され、更新が必要 	・防犯設備劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	<ul style="list-style-type: none"> ・ITV 架更新 ・プール監視架更新
			・防犯（監視用）設備劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・監視用 TV カメラ更新
②⑥ 自動火災報知設備	C	<ul style="list-style-type: none"> ・消防点検にて感知器の器具不良が多数指摘されている ・経年による劣化により所定の性能を発揮できない状、早々の更新が必要 	・自動火災報知設備劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・複合版,表示機,発信機,感知器更新
			・防火,防排煙設備劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・光電式煙感知器,定温式スポット型感知器更新
			・ガス漏れ火災警報装置劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・ガス漏れ検知器更新
②⑦ 幹線配線配管設備	C	<ul style="list-style-type: none"> ・外観目視上目立った劣化は見られないが、経年による劣化が懸念され、更新が必要 	・施設内の配線,配管劣化	I	III	IV	更新	・配管配線更新	・施設内の幹線ケーブル,配管の更新
②⑧ 気中負荷開閉器	C	<ul style="list-style-type: none"> ・外観目視上目立った劣化は見られないが、経年による設備内部の劣化,機能低下が懸念される ・施設全体への電源供給に影響を及ぼす恐れがあり,計画的な更新を推奨 	・高圧気中負荷開閉器劣化	I	II	III	—	・機器更新	・高圧気中負荷開閉器の更新

表 4-3 【機械設備】 想定される改修工事項目

項目	個別施設計画での評価	対象箇所・状態	劣化調査結果				想定される改修項目		
			劣化評価	経年評価	評価点	推奨対策	改修内容	仕様	
②⑨ 空調設備	C	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外設置の設備は経年による腐食,発錆,汚れがみられる ・屋内設置の設備は外観上目立った劣化は見られないが,設備点検にてダンパーの固着,内部の腐食等の報告があり,機能低下が懸念される ・施設利用者の快適性への影響が大きいことから,更新が必要 	・冷凍機劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・冷凍機更新
			・冷却塔劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・冷却塔更新
			・空調タンク類,製缶類劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・熱交換機,膨張タンク,冷温水ヘッダー更新
			・空調ポンプ劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・温水ポンプ,冷温水ポンプ,冷却水ポンプ更新
			・空気調和機劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・室外機,圧縮機,外調機,FCU 更新
③⑩ 給排気換気設備	—	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外設置の設備は経年による腐食,発錆,汚れがみられる ・屋内設置の設備は外観目視上目立った劣化は見られないが,経年による機能低下が懸念される ・施設利用者の快適性への影響を及ぼすため,更新が必要 	・排風機劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・換気ファン,排気ファン,排煙機更新
③⑪ 自動制御設備	—	<ul style="list-style-type: none"> ・外観目視上目立った劣化は見られないが,経年による劣化が懸念され,更新が必要 	・自動制御盤劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・自動制御盤更新
③⑫ ボイラー設備	—	<ul style="list-style-type: none"> ・外観目視上目立った劣化は見られないが,経年による劣化が懸念される ・施設全体への温水,熱源供給に影響を及ぼすため,更新が必要 	・ボイラー劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・真空式温水器更新
③⑬ 給排水設備	B	<ul style="list-style-type: none"> ・ヘッダーは劣化により漏水がみられる ・他設備は全体的に経年による劣化,機能低下が懸念される ・施設内の快適性,衛生面への影響が大きいことから早々の更新が必要 	・ポンプ設備劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・温水循環ポンプ,給湯用循環ポンプ,湧水排水ポンプ更新
			・湯沸器劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・電気温水器更新
			・貯湯槽劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・貯湯槽更新
			・製缶類劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・温水ヘッダー,熱交換器更新

項目	個別施設計画での評価	対象箇所・状態	劣化調査結果				想定される改修項目									
			劣化評価	経年評価	評価点	推奨対策	改修内容	仕様								
③④ 給排水配管類	—	・経年による劣化,発錆により漏水がみられる	・共同溝内の給水管劣化	I	III	IV	更新	・配管,ケーブル更新	・ステンレス鋼鋼管に更新							
		・温水供給へ影響を与えるため施設運営に支障をきたす恐れがある								・共同溝内の温水管劣化	I	III	IV	更新	・配管,ケーブル更新	・ステンレス鋼鋼管に更新
		・漏水により併設されているガス管にも発錆が生じており,早々の更新が必要								・共同溝内のガス管劣化	I	III	IV	更新	・配管,ケーブル更新	・ステンレス鋼鋼管に更新
③⑤ タンク類	—	・消火タンクについては,消防点検にて内部パッキン劣化による固着が指摘されている ・他のタンク類は外観目視上目立った劣化は見られないが,経年による劣化が懸念され,更新が必要	・受水槽劣化 ・加湿補助タンク劣化 ・消火タンク劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・受水槽更新 ・加湿補助タンク更新 ・消火タンク更新							
③⑥ 消火設備	B	・外観目視上目立った劣化は見られないが,経年による劣化が懸念される ・有事の際,所定の性能を発揮できず,人命に影響を及ぼす恐れがあるため,更新が必要	・消火設備劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・スプリンクラーポンプユニット更新 ・アラーム弁更新 ・テスト弁更新							
③⑦ 循環ろ過設備	—	・外観目視上目立った劣化は見られないが,経年による劣化が懸念される	・循環ろ過装置劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・25mプール循環ろ過装置更新 ・幼児プール循環ろ過装置更新							
		・施設運営への影響が大きい設備のため,更新が必要	・水質監視装置劣化							I	III	IV	更新	・機器更新	・水質監視装置更新	
③⑧ 昇降機設備	B	・外観目視上目立った劣化は見られないが,経年による劣化が懸念され,更新が必要	・昇降設備の劣化	I	III	IV	更新	・機器更新	・エレベーター(9名)更新 ・エレベーター(11名)更新							

4.3. 管理運営計画

4.3.1. 管理運営計画検討の前提条件

(1) 本施設に関する法的根拠等

本事業の対象施設に関する法令等を整理する。

- 「八千代市ふれあいプラザの設置及び管理に関する条例」において本施設の設置及び管理について定められおり、指定管理者が行う業務として、維持管理・運営等が規定されている。
- 「八千代市ふれあいプラザの設置及び管理に関する条例施行規則」において、本施設の利用について定められている。

表 4-4 本施設に関連する条例等

根拠条例等	概要				
八千代市ふれあいプラザの設置及び管理に関する条例 (平成 5 年 3 月 16 日条例第 2 号)	<p>■概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 八千代市ふれあいプラザの設置及び管理について定められている。 <p>■関連個所の抜粋</p> <p>(設置)</p> <p>第 2 条市は、市民の健康の保持及び増進並びに市民相互の交流の増大を図り、福祉の向上に寄与するため、八千代市ふれあいプラザ(以下「ふれあいプラザ」という。)を設置する。</p> <p>(名称及び位置)</p> <p>第 3 条ふれあいプラザの名称及び位置は、次のとおりとする。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">名称</th> <th style="text-align: center;">位置</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">八千代市ふれあいプラザ</td> <td style="text-align: center;">八千代市上高野 640 番地 2</td> </tr> </tbody> </table> <p>(業務)</p> <p>第 4 条ふれあいプラザの業務は、次に掲げるとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 老人の教養の向上及び健康の保持のための事業 (2) 地域における福祉活動の推進 (3) 健康増進のための施設及び設備の提供 (4) その他ふれあいプラザの設置の目的を達成するために必要な事業 <p>(指定管理者による管理)</p> <p>第 6 条ふれあいプラザの管理は、法人その他の団体であつて、市長が指定するもの(以下「指定管理者」という。)に行わせるものとする。 (平 17 条例 44・追加)</p> <p>(指定管理者が行う業務)</p> <p>第 7 条指定管理者は、次に掲げる業務を行うものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 第 4 条各号に掲げる業務。 (2) ふれあいプラザの利用の許可に関する業務 (3) ふれあいプラザの施設及び設備の維持管理に関する業務 (4) 前 3 号に掲げるもののほか、市長がふれあいプラザの管理上必要と認める業務 <p>(平 17 条例 44・追加)</p>	名称	位置	八千代市ふれあいプラザ	八千代市上高野 640 番地 2
	名称	位置			
八千代市ふれあいプラザ	八千代市上高野 640 番地 2				
八千代市ふれあいプラザの設置及び管理に関する条例施行規則(平成 5 年 4 月 1 日規則第 26 号)	<p>■概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 八千代市ふれあいプラザの利用について定められている。 <p>■関連個所の抜粋</p> <p>(利用者の遵守事項)</p> <p>第 11 条利用者は、次に掲げる事項を守らなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 施設及び附帯設備を損傷し、又は汚損しないこと。 				

根拠条例等	概要
	(2)喫煙をし、又は所定の場所以外で飲食若しくは火気の使用をしないこと。 (3)許可を受けないで備品、器具等を使用し、又は移動しないこと。 (4)騒音を発する等他人に迷惑を及ぼす行為をしないこと。 (5)許可を受けないで物品の展示、販売又はこれらに類する行為をしないこと。 (6)前各号のほか、管理上必要な指示に反する行為をしないこと。 2 指定管理者は、前項の規定による事項を遵守しない利用者について、施設の利用を禁止し、又は退館させることができる。 (平 18 規則 4・令元規則 2・一部改正)

(2) 現状の維持管理・運営業務内容

本施設の指定管理者が行う維持管理・運営業務内容を以下に整理する。

- 現状、指定管理者の収入は、市から支払われる指定管理料のほか、自主事業による収入を指定管理者の収入とされている。
- 施設使用料は指定管理者の収入とはされていない。

表 4-5 現状の指定管理者の業務内容

業務分類	業務項目	主な業務内容
維持管理 業務	施設維持管理業務	(ア)施設の日常点検、法定点検、定期点検等の実施
		(イ)天井・外壁の雨漏り、劣化、床、階段及び手すり等の劣化・損傷等、利用者の安全に配慮した点検
		(ウ)施設の内装等の防霉、カビの発生の防止、扉・窓の正常な作動等の日常的な保守
		(エ)建築物が正常に機能しない場合、又は正常に機能しないおそれが明らかになった場合の応急対応と市への報告
		(オ)劣化診断や劣化判定及び修繕が必要とされる不具合については、市と協議の上、劣化等の判断、修繕の決定を行う
		(カ)指定管理者の責めに帰すべき事由に関する建築物の更新費用は、指定管理者の負担
		(キ)省エネルギー化等に積極的に取り組み光熱水費等の削減と利用者の利便性の向上を図る
	設備維持管理業務	(ア)設備の日常点検、法定点検、定期点検等の実施
		(イ)法令対応が必要な設備の点検
		(ウ)正常に機能しない場合、又は正常に機能しないおそれが明らかになった場合の応急対応と市への報告
		(エ)設備の適正な運用を図るために行う運転及び監視並びにこれに関連する電力、用水、燃料等の需給状態を管理。また、設備に応じて、適切な運転記録をとる
		(オ)設備の初期性能・機能保持のため、年1回以上運転中の機器を停止し、外観点検、機能点検、機器動作特性試験、整備業務を行う
		(カ)劣化診断や劣化判定及び修繕が必要とされる不具合については、市と協議の上、劣化等の判断、修繕の決定を行う
		(キ)指定管理者の責めに帰すべき事由に関する設備の更新費用は、指定管理者の負担
	備品等維持管理業務	(ア)備品等の日常点検、定期点検、日常の清掃等。機械器具の保守等
		(イ)備品等に必要な消耗品は指定管理者の負担

業務分類	業務項目	主な業務内容
		(ウ)市が支払った指定管理料で購入した備品等は市に帰属。指定管理者自身の負担により購入した備品等の所有権は、指定管理者に帰属
		(エ)市の所有に属する備品等は、八千代市財務規則に基づき適切に管理。管理に当たり備品台帳を整備し、年1回以上、現品との照合及び検品等を行い、台帳を更新する
		(オ)指定管理者は備品台帳を整備し、市所有の備品と指定管理者所有の備品とに区分して適切に管理する
		(カ)備品等の劣化・損傷等、老朽化や利用者の安全に配慮した点検を行う
		(キ)劣化判定及び修繕が必要とされる不具合は、市と協議のうえ、劣化等の判断、修繕の決定を行う
		(ク)劣化・損傷等により修繕不可能となった備品は、買替え又はリース契約等を行い、随時更新を図る。また、備品等の更新にかかる費用は、指定管理料に含むものとする。なお、備品の買替又はリース契約等を行うに際しては、取得等方法を市と事前に協議を行う
		(ケ)市に帰属する備品等を指定管理者の管理上の不備により破損及び紛失等があった場合は、指定管理者がこれを修理又は弁済する
		(コ)指定管理者が、管理運営のためふれあいプラザで必要とする備品等を指定管理者の負担で設置する場合は、事前に市の承認を得る。また、指定期間終了後はこれを撤去し、ふれあいプラザの原状回復を行う
		衛生管理業務
	(イ)空気調和設備管理業務	
	(ウ)簡易専用水道管理業務	
	(エ)給排水衛生設備管理業務	
	(オ)害虫防除業務	
	(カ)建築物環境衛生管理技術者の設置	
	(キ)維持管理計画等の作成	
	(ク)実施報告書、測定、検査等の記録書類関係の作成	
	(ケ)官公庁等の検査の立合い	
	(コ)関係部署との連絡調整	
	清掃業務	(ア)日常清掃
		(イ)定期清掃
		(ウ)特殊清掃
		(エ)廃棄物処理
	警備等業務	(ア)保安、防災及び場内整理
		(イ)駐車場、駐輪場、建物外部の除雪等
		(ウ)不審者・不審物発見時の警察への通報等
		(エ)夜間及び休館日の機械警備
		(オ)迷子の捜索・保護及び放送、拾得物の保管及び遺失物の捜索
		(カ)警備実施事項の報告
	(キ)駐車場等監理業務	

業務分類	業務項目	主な業務内容
	その他業務	(ア)植栽等の維持管理業務
		(イ)外構施設保全業務
		(ウ)駐車場の維持管理業務
		(エ)新型コロナウイルス感染症等対策業務
運営業務	施設運営業務	(ア)ふれあいプラザ総合管理
		(イ)プール総合管理
		(ウ)浴室受付
		(エ)備品等管理
	高齢者の教養の向上及び健康の保持に関する業務	(ア)高齢者の教養の向上に関する業務
		(イ)高齢者の健康保持に関する業務
	地域における福祉活動の推進に関する業務	(ア)地域における福祉活動推進業務
	健康増進に関する業務	(ア)健康増進支援業務
		(イ)浴室運営業務
		(ウ)温水プール運営業務
	ふれあいプラザの施設及び設備の提供に関する業務	(ア)施設及び設備の貸出業務
		(イ)備品等の貸出業務
		(ウ)施設の利用受付業務
		(エ)施設の利用促進業務
	ふれあいプラザの利用の許可に関する業務	(オ)送迎バスの運行業務
		(ア)利用許可業務
その他の業務	(ア)料金収納業務	
	(イ)経理等に関する業務	
	(ウ)事業計画書の作成	
	(エ)利用者満足度調査の実施	
	(オ)事業報告書等の作成	
	(カ)セルフモニタリングの実施	
(キ)指定の期間終了における業務		
非指定管理業務	自主事業の実施	

出典：「八千代市ふれあいプラザ管理運営仕様書」より整理

4.3.2. 管理運営計画

本施設は現状指定管理者制度による運営を実施しており、利用者満足度調査においても多数のリピーターの獲得、利用者満足度を得られている状況である。

今後も指定管理者制度等を用いることで、民間のノウハウを活用した維持管理運営を継続することが望ましいと考える。

民間活力導入手法として、設計・施工・維持管理・運営を一体的に実施する事業手法により、改修工事と維持管理運営を一体的に実施し、維持管理運営者のノウハウを活かした改修工事等を実施することで、更なる公共サービスの向上、諸室の稼働率の向上などを図る。そのために、維持管理運営を含む民間活力導入について、「PFI等導入可能性調査」において検討を行う。

5. 事業手法の検討

公共施設の整備や管理運営を行う場合に、従来の公共事業では、設計、建設、運営、維持管理等の各業務を年度ごとに発注していた。一方、近年では、行政と民間事業者が適切な役割分担と連携のもとで事業を推進する「PPP/PFI手法※」が増えており、これまでに全国各地で様々な事業手法が採用されている。

本事業のような施設の整備や管理運営を行う場合にも、「PPP/PFI手法」を採用することで、民間ノウハウを活用した、良質な公共サービスの提供や財政支出の縮減等につながることを期待される。このように、公共施設の整備には、様々な事業手法の可能性があるが、PFI等導入可能性調査において最も適した手法を検討する。

事業手法としては、従来方式である「設計施工分離発注方式」、設計と施工を一体で発注する「DB方式」、維持管理・運営まで包括的に発注する「DBO方式」「PFI方式」等がある。各方式の概要について、表5-1に示す。

なお、資金調達に関しては、建物長寿命化や防災対策等の要素が含まれる事業であることを踏まえ、起債等の概要を検討する。



図5-1 PPP手法のバリエーション

※PPP/PFI手法

PPP (Public Private Partnership) : 公共と民間が連携し、事業の企画段階から民間事業者が参加する等、幅広い範囲を民間に任せる手法の総称。代表的な例として、「指定管理者制度」や「PFI方式」等がある。

PFI (Private Finance Initiative) : PPP方式のうち、民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法。

表 5-1 事業手法の概要

	従来方式	DB方式	DBO方式	PFI (RO) 方式																																
スキーム図																																				
概要	<ul style="list-style-type: none"> 設計業務を設計業者に発注し、実施設計図書の完成後に、建設工事を施工業者に発注する方式。基本設計・実施設計を個別に発注する場合と併せて、発注する場合がある。 指定管理者は、現行と同様に指定管理料により維持管理・運営を行う。 公共施設では、最も一般的な方式。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備（改修）を行う設計・建設会社と維持管理・運営を行う指定管理者を別々に募集し、それぞれ設計施工一括契約と指定管理協定の別契約を締結する。 指定管理者は、現行と同様に指定管理料により維持管理・運営を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備（改修）を行う設計・建設会社と維持管理・運営を行う指定管理者を一体的に募集し、それぞれ設計施工一括契約と指定管理協定を締結する。 指定管理者は、市からの指定管理料により、維持管理・運営費を賄う。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備（改修）を行う設計・建設会社と維持管理・運営を行う指定管理者を一体的に募集し、PFI事業契約に基づきSPCは施設整備（改修）及び維持管理・運営を行う。 SPCは、市からのサービス対価（施設整備費（改修）・維持管理・運営費）及び自主事業等による収入により、投資及び経費を回収する。 																																
業務内容	<table border="1"> <tr><td>設計</td><td>市</td></tr> <tr><td>建設</td><td>市</td></tr> <tr><td>維持管理 運営</td><td>市</td></tr> <tr><td>資金調達</td><td>市</td></tr> </table>	設計	市	建設	市	維持管理 運営	市	資金調達	市	<table border="1"> <tr><td>設計</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建設</td><td>民間</td></tr> <tr><td>維持管理 運営</td><td>市（別途募集）</td></tr> <tr><td>資金調達</td><td>市</td></tr> </table>	設計	民間	建設	民間	維持管理 運営	市（別途募集）	資金調達	市	<table border="1"> <tr><td>設計</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建設</td><td>民間</td></tr> <tr><td>維持管理 運営</td><td>民間</td></tr> <tr><td>資金調達</td><td>市</td></tr> </table>	設計	民間	建設	民間	維持管理 運営	民間	資金調達	市	<table border="1"> <tr><td>設計</td><td>民間</td></tr> <tr><td>建設</td><td>民間</td></tr> <tr><td>維持管理 運営</td><td>民間</td></tr> <tr><td>資金調達</td><td>民間</td></tr> </table>	設計	民間	建設	民間	維持管理 運営	民間	資金調達	民間
設計	市																																			
建設	市																																			
維持管理 運営	市																																			
資金調達	市																																			
設計	民間																																			
建設	民間																																			
維持管理 運営	市（別途募集）																																			
資金調達	市																																			
設計	民間																																			
建設	民間																																			
維持管理 運営	民間																																			
資金調達	市																																			
設計	民間																																			
建設	民間																																			
維持管理 運営	民間																																			
資金調達	民間																																			
施設の保有	市	市	市	市																																
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 各段階で市の意向や市民意見を反映できる等、事業を進めることができる。 コンソーシアム組成の手間がない。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計業務と建設業務を一括で発注することで、施工者のノウハウを活かした設計が可能となり、コスト削減等の効果が期待できる。 設計・建設と維持管理・運営が別々の募集であるため、コンソーシアムが組成しやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計業務と建設業務を一括で発注することで、施工者のノウハウを活かした設計が可能となり、コスト削減等の効果が期待できる。 施設計画や維持管理計画に対して、維持管理・運営者のノウハウが発揮され、コスト削減やサービスの向上につながる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計業務と建設業務を一括で発注することで、施工者のノウハウを活かした設計が可能となり、コスト削減等の効果が期待できる。 施設計画や維持管理計画に対して、維持管理・運営者のノウハウが発揮され、コスト削減やサービスの向上につながる可能性がある。 市と金融機関の直接協定等に基づき、安定的な事業運営がなされているのかについて、金融機関による監視が行われる。 																																
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 業務ごとの個別発注になるため、施設計画に対して施工者や維持管理・運営者のノウハウが発揮されにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設計画や維持管理計画に対して、維持管理・運営者のノウハウによるコスト削減やサービスの向上が期待できない。 設計変更により、工事費用増額(契約変更)の可能性が生じる。 	<ul style="list-style-type: none"> PFI法に準じる場合は、事業者の選定に約1～2年の期間が必要となるため、設計着手までに長い期間を要する。 設計変更により、工事費用増額(契約変更)の可能性が生じる。 設計・建設・維持管理・運営を含むコンソーシアムの組成が必要であるため、コンソーシアム組成の手間が大きい。 	<ul style="list-style-type: none"> PFI法に基づく、事業者の選定となり、約1～2年の期間が必要となるため、設計着手までに長い期間を要する。 設計変更により、工事費用増額(契約変更)の可能性が生じる。 設計・建設・維持管理・運営を含むコンソーシアムの組成が必要であるため、コンソーシアム組成の手間が大きい。 																																

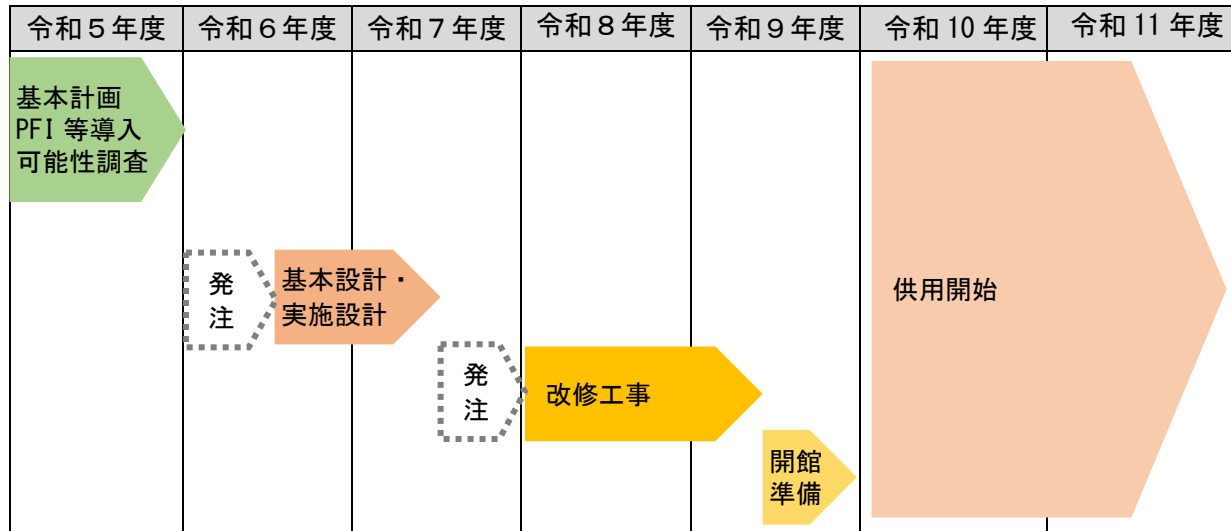
6. 事業スケジュール

八千代市ふれあいプラザ改修事業のスケジュールとして、従来方式の場合のスケジュールと民間活力導入方式の場合のスケジュールの想定を以下に示す。

安全かつ確実な改修工事を実施するための期間を確保しつつ、休館期間を可能な限り短縮できるように努める。

図 6-1 事業スケジュール（案）

<従来方式の場合>



<民間活力導入方式の場合>

