

佐久市公共施設等総合管理計画に基づく
市民文化系施設 個別施設計画

【大分類：市民文化系施設】

【中分類：公民館】

令和4年3月

佐久市教育委員会社会教育部中央公民館

～目次～

第1章 個別施設計画の概要

- 1 背景・目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 2 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 3 対象施設の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
- 4 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12

第2章 現状評価

- 1 基本情報の把握・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13
- 2 現状評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・15
 - (1) 施設の現状情報の収集・整理・・・・・・・・・・・・・・・・・・15
 - (2) 施設の方向性に関する検討【1次評価】・・・・・・・・・・17

第3章 政策優先度評価

- 1 各種計画における位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・23
- 2 政策優先度評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・27
 - (1) 施設の政策優先度に関する情報の収集・整理・・・・・・・・・・27
 - (2) 施設の基本方針に関する検討【2次評価】・・・・・・・・・・29

第4章 適用可能な手法の選定と具体的な対策

- 1 適用可能な手法の選定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・32
 - (1) 機能保持・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・33
 - (2) 建替再整備・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・35
 - (3) 総量コントロール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・35
 - (4) 施設不足の解消・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・37
- 2 具体的な対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・37

第5章 対策費用の概算と実施時期

- 1 対策費用の概算・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・39
 - (1) 試算条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・39
 - (2) 試算結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・39
- 2 実施時期・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・40
- 3 維持管理に係る費用の推計・・・・・・・・・・・・・・・・・・41
- 4 工程表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・43

第1章 個別施設計画の概要

1 背景・目的

本市では、今後、多くの公共施設が老朽化に伴う更新時期を迎えることから、更新や維持に掛かる多額の費用への対応が課題となっています。

また、国立社会保障・人口問題研究所の推計（2015年国勢調査ベース）では、年少人口や生産年齢人口が既に減少を始めており、令和42年（2060年）には平成27年（2015年）時点の約半数まで減少し、人口減少が加速度的に進行していくとされています。

こうした状況に伴い、将来における税収減少が見込まれる中では、施設をこのまま維持していくことは難しく、今後の施設の方向性（更新・集約・廃止等）を検討する必要があります。

少子化による人口減少などに伴い、厳しい財政状況が見込まれる中においては、公共施設等の適正な配置や管理の効率化を図るために策定した「佐久市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」に掲げる数値目標の達成を目指し、基本方針に定めた「量的見直し」「質の見直し」「費用負担の見直し」「管理体制の見直し」の4つの視点に基づく具体的な取組を着実に進めていくため、個別施設計画を策定します。

個別施設計画では、施設毎の健全性や経済性等の状況を把握・分析し、将来を見据えた施設の基本方針や具体的な対策内容等について考え方を整理するとともに、建替え・大規模改修等の対策を計画的に進めるためのスケジュールを示し、本計画を着実に遂行することで、財政負担を軽減・平準化し、公共施設等の適切な保全と最適な配置を実現することを目的とします。

2 計画の位置付け

本計画は、対象施設の将来のあり方に関する基本方針や具体的な対策内容等について考え方をまとめるとともに、施設整備等の対策を講じる時期を定めるものであることから、総合管理計画を着実に推進するための行動計画と位置付けます。

併せて、「第二次佐久市総合計画」や、佐久市教育大綱を基に策定された「佐久市教育振興基本計画」を上位計画に位置付け、十分な整合を図るものとしてします。

3 対象施設の設定

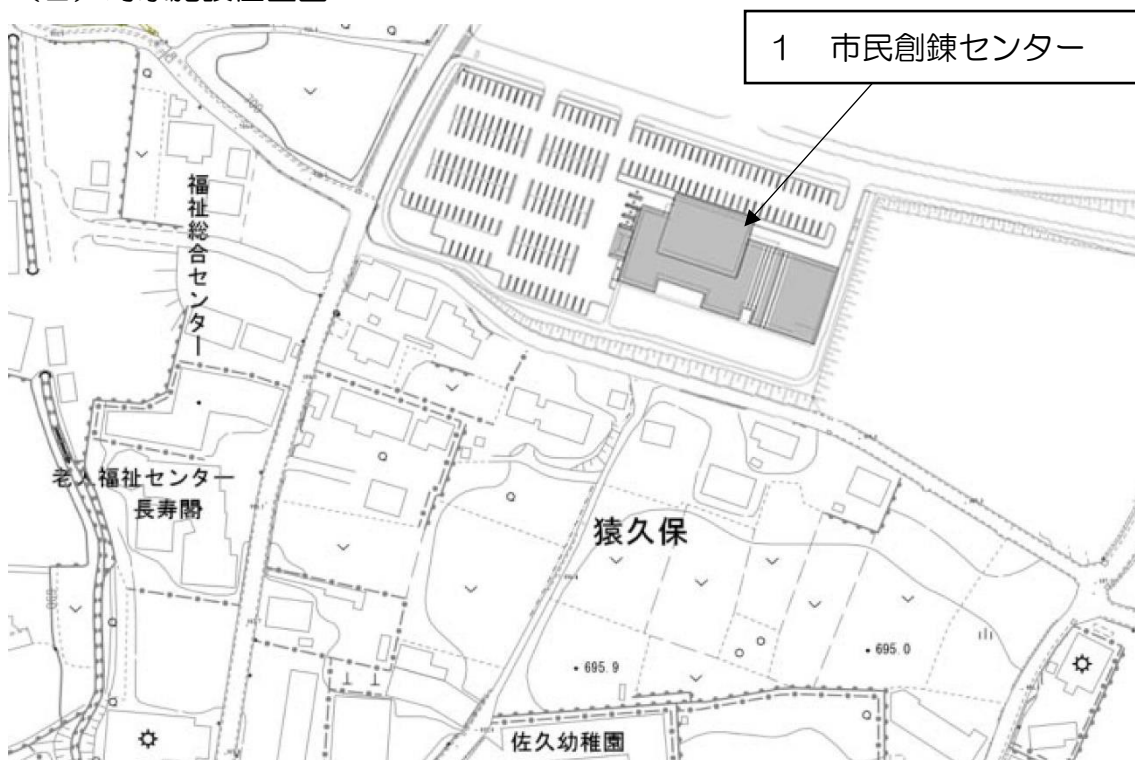
本計画においては、以下の6施設を対象とします。

なお、対象施設の運営・利用状況を説明する資料として、「佐久市公共施設運営・利用状況調書（施設カルテ）」を添付します。

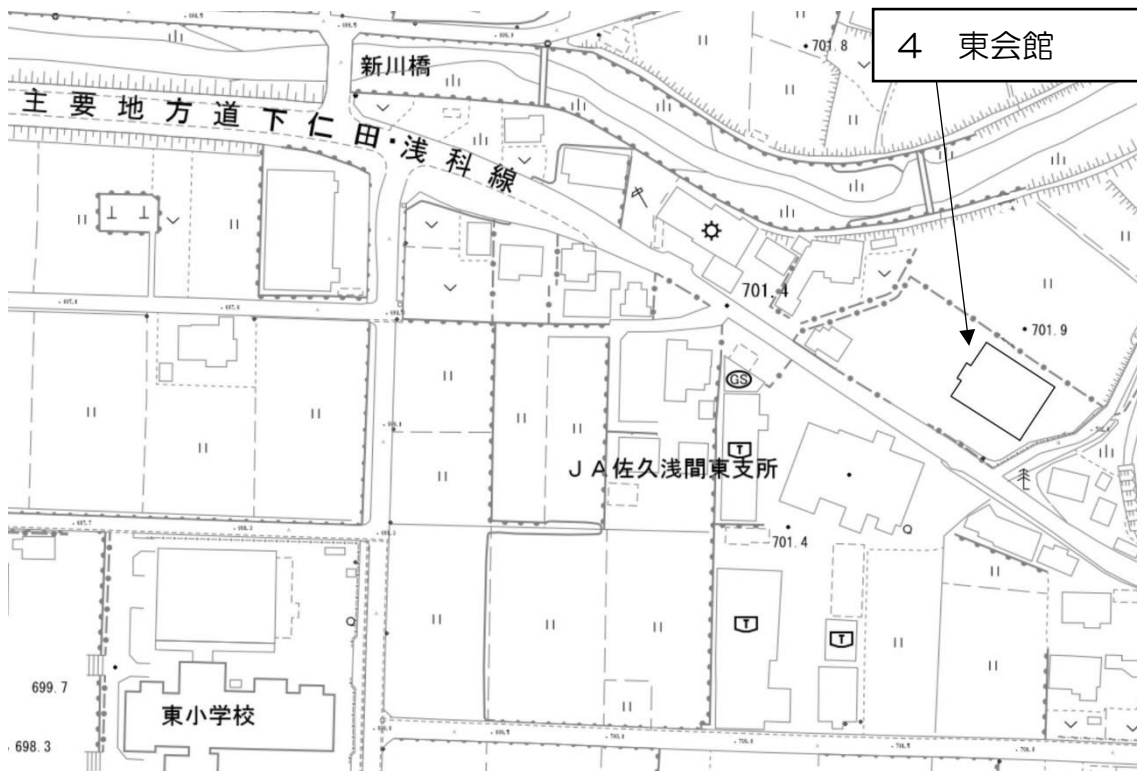
(1) 対象施設一覧

- 1 市民創錬センター
- 2 浅間会館
- 3 中込会館
- 4 東会館
- 5 浅科会館
- 6 駒の里ふれあいセンター

(2) 対象施設位置図









(3) 佐久市公共施設運営・利用状況調書（施設カルテ）

佐久市公共施設運営・利用状況調査書

施設番号 301

市民創練センター

(基準日) 2021年3月31日現在

1 施設データ									
所管部署	社会教育部 中央公民館 公民館係								
所在地	佐久市猿久保165番地1	地区	浅間						
施設類型	大分類	社会教育系施設							
	中分類	集会施設							
避難所・避難場所	指定避難所	配置形態	単独						
業務内容	主に生涯学習、公民館活動を行うための貸館業務								
設置目的	地域住民の交流、文化の振興及び福祉増進に寄与するため								
設置条例	佐久市市民創練センター条例								
2 建物データ									
建築年(経過年数)	平成 27 年 (6年)	大規模改修年度	—		構造形式	鉄骨造	耐震診断	不要	
延床面積	1,629.49 m ²	棟数	1 棟	階数(最大)	地上 1階	地下	—	耐震補強	不要
3 土地データ									
土地面積	11,863.10 m ²	土地の保有区分	市所有		用途地域	—			



施設運営状況

1 管理運営状況					
運営形態	直営	指定管理期間	—		
備考					
2 サービス提供状況					
開館時間及び運営体制	平日	9時～22時 正職5人、会計年度任用職員3人	土・日・祝日	9時～22時 シルバー人材センターへ委託	
	備考	夜間、土・日・祝日はシルバー人材センターへ委託			
休館日	定期休館日	—	年末年始等	12月29日～1月3日	
料金体系	各部屋1時間単位にて貸出し 冷暖房使用料は使用者のみ徴収(1時間単位)				
3 コスト状況、利用状況					
		平成30年度	令和元年度	令和2年度	過去3年度平均
歳出(①)	単位:千円	48,740	46,907	45,232	46,960
管理にかかるコスト	管理にかかるコスト	1,838	2,393	2,111	2,114
	修繕費	257	439	570	422
	使用料・賃借料	208	202	157	189
	建物管理委託費	1,370	1,749	1,381	1,500
	その他	3	3	3	3
	建物整備・大規模改修にかかるコスト	18,439	18,439	18,439	18,439
	再調達価格	18,439	18,439	18,439	18,439
	工事請負費	0	0	0	0
	事業運営にかかるコスト	28,463	26,075	24,682	26,407
	燃料費・光熱水費	3,458	2,332	1,675	2,488
人件費	20,896	19,375	18,694	19,655	
事業運営委託料	4,037	4,146	4,029	4,071	
その他	72	222	284	193	
歳入(②)	単位:千円	5,011	4,921	3,005	4,312
特定財源		0	0	0	0
施設使用料、手数料収入等		5,011	4,921	3,005	4,312
収支(②-①)	単位:千円	△ 43,729	△ 41,986	△ 42,227	△ 42,647
延床面積1㎡あたりの経費(①/延床面積)		29,911円	28,786円	27,758円	28,819円
利用者数(③)		49,411人	53,747人	25,740人	42,966人
利用者一人あたりの経費(①/③)		986円	873円	1,757円	1,205円
備考	新型コロナウイルス感染症の影響により4/15～5/31は臨時休館				

佐久市公共施設運営・利用状況調書

施設番号 302

浅間会館

(基準日) 2021年3月31日現在

1 施設データ									
所管部署	社会教育部 中央公民館 公民館係								
所在地	佐久市岩村田543番地	地区	浅間						
施設類型	大分類	社会教育系施設							
	中分類	集会施設							
避難所・避難場所	指定緊急避難場所	配置形態	単独						
業務内容	主催講座の実施、学習グループの育成、貸館業務								
設置目的	市民福祉の増進と文化の向上を図るため								
設置条例	佐久市民会館条例								
2 建物データ									
建築年(経過年数)	平成 29 年 (4年)	大規模改修年度	—		構造形式	RC造	耐震診断	不要	
延床面積	1,644.33 m ²	棟数	1 棟	階数(最大)	地上 2階	地下	—	耐震補強	不要
3 土地データ									
土地面積	3,118.81 m ²	土地の保有区分	市所有		用途地域	第1種住居地域			



施設運営状況

1 管理運営状況					
運営形態	直営	指定管理期間	—		
備考					
2 サービス提供状況					
開館時間及び運営体制	平日	9時～22時 正職1人、会計年度任用職員2人	土・日・祝日	9時～22時 シルバー人材センターへ委託	
	備考	夜間、土・日・祝日はシルバー人材センターへ委託			
休館日	定期休館日	—	年末年始等	12月29日～1月3日	
料金体系	各部屋1時間単位で貸出				
3 コスト状況、利用状況					
		平成30年度	令和元年度	令和2年度	過去3年度平均
歳出(①)	単位:千円	28,910	29,140	29,712	29,254
管理にかかるコスト	管理にかかるコスト	1,584	1,561	1,578	1,574
	修繕費	132	0	70	67
	使用料・賃借料	120	137	127	128
	建物管理委託費	1,329	1,421	1,378	1,376
	その他	3	3	3	3
	建物整備・大規模改修にかかるコスト	14,141	14,141	14,141	14,141
	再調達価格	14,141	14,141	14,141	14,141
	工事請負費	0	0	0	0
	事業運営にかかるコスト	13,185	13,438	13,993	13,539
	燃料費・光熱水費	3,822	3,350	3,117	3,430
人件費	5,224	5,545	6,691	5,820	
事業運営委託料	3,989	4,348	4,075	4,137	
その他	150	195	110	152	
歳入(②)	単位:千円	1,965	2,618	1,930	2,171
特定財源		0	0	0	0
施設使用料、手数料収入等		1,965	2,618	1,930	2,171
収支(②-①)	単位:千円	△ 26,945	△ 26,522	△ 27,782	△ 27,083
延床面積1㎡あたりの経費(①/延床面積)		17,582円	17,722円	18,070円	17,791円
利用者数(③)		16,694人	32,292人	19,637人	22,874人
利用者一人あたりの経費(①/③)		1,732円	902円	1,513円	1,382円
備考	新型コロナウイルス感染症の影響により4/15～5/31は臨時休館				

佐久市公共施設運営・利用状況調査

施設番号 303

中込会館

(基準日) 2021年3月31日現在

1 施設データ									
所管部署	社会教育部 中央公民館 公民館係								
所在地	佐久市中込1-17-8			地区	中込				
施設類型	大分類	市民文化系施設							
	中分類	集会施設							
避難所・避難場所	—	配置形態	複合						
業務内容	主催講座の実施、学習グループの育成、貸館業務								
設置目的	市民福祉の増進と文化の向上を図るため								
設置条例	佐久市民会館条例								
2 建物データ									
建築年(経過年数)	平成 29 年 (4年)	大規模改修年度	—		構造形式	鉄骨造	耐震診断	不要	
延床面積	5,381.05 m ²	棟数	1 棟	階数(最大)	地上 3	地下 —	耐震補強	不要	
3 土地データ									
土地面積	6,661.14 m ²	土地の保有区分	民間所有		用途地域	商業地域			



施設運営状況

1 管理運営状況									
運営形態	直営		指定管理期間	—					
備考	2 建物データの延べ床面積は立体駐車場等であり、中込会館(1,435.54m ²)は社会医療法人恵に会から賃借している。								
2 サービス提供状況									
開館時間 及び 運営体制	平日	9時～22時			土・日 ・祝日	9時～22時			
		正職1人、会計年度任用職員2人				シルバー人材センターへ委託			
	備考	夜間、土・日・祝日はシルバー人材センターへ委託							
休館日	定期休館日	—			年末年始等	12月29日～1月3日			
料金体系	各部屋1時間単位で貸出								
3 コスト状況、利用状況					平成30年度	令和元年度	令和2年度	過去3年度平均	
歳出(①) 単位:千円					89,310	87,036	84,761	87,036	
管理にかかるコスト					76,462	76,100	74,710	75,757	
修繕費					97	180	0	92	
使用料・賃借料					61,048	61,605	62,170	61,608	
建物管理委託費					2,218	2,347	2,259	2,275	
その他					13,099	11,968	10,281	11,783	
建物整備・大規模改修にかかるコスト					0	0	0	0	
再調達価格					0	0	0	0	
工事請負費					0	0	0	0	
事業運営にかかるコスト					12,848	10,936	10,051	11,278	
燃料費・光熱水費					1,841	1,769	1,555	1,722	
人件費					7,836	6,026	5,188	6,350	
事業運営委託料					3,021	2,946	2,927	2,965	
その他					150	195	381	242	
歳入(②) 単位:千円					3,110	3,426	1,561	2,699	
特定財源					0	0	0	0	
施設使用料、手数料収入等					3,110	3,426	1,561	2,699	
収支(②-①) 単位:千円					△ 86,200	△ 83,610	△ 83,200	△ 84,337	
延床面積1㎡あたりの経費(①/延床面積)					16,597円	16,175円	15,752円	16,174円	
利用者数(③)					21,203人	24,697人	12,410人	19,437人	
利用者一人あたりの経費(①/③)					4,212円	3,524円	6,830円	4,855円	
備考	中込立体駐車場のコストを含む 新型コロナウイルス感染症の影響により4/15～5/31は臨時休館								

佐久市公共施設運営・利用状況調書

施設番号 304

東会館

(基準日) 2021年3月31日現在

1 施設データ									
所管部署	社会教育部 中央公民館 公民館係								
所在地	佐久市志賀6059番地1	地区	東						
施設類型	大分類	市民文化系施設							
	中分類	集会施設							
避難所・避難場所	指定緊急避難場所	配置形態	単独						
業務内容	主催講座の実施、学習グループの育成、貸館業務								
設置目的	市民福祉の増進と文化の向上を図るため								
設置条例	佐久市民会館条例								
2 建物データ									
建築年(経過年数)	昭和 51 年 (45年)	大規模改修年度	—		構造形式	RC造	耐震診断	実施済み	
延床面積	677.18 ㎡	棟数	1 棟	階数(最大)	地上 2階	地下	—	耐震補強	未実施
3 土地データ									
土地面積	2,387.00 ㎡	土地の保有区分	市所有		用途地域	—			



施設運営状況

1 管理運営状況									
運営形態	直営	指定管理期間	—						
備考									
2 サービス提供状況									
開館時間及び運営体制	平日	9時～22時 正職1人、会計年度任用職員1人			土・日・祝日	9時～22時 シルバー人材センターへ委託			
	備考	夜間、土・日・祝日はシルバー人材センターへ委託							
休館日	定期休館日	—			年末年始等	12月29日～1月3日			
料金体系	各部屋1時間単位で貸出								
3 コスト状況、利用状況					平成30年度	令和元年度	令和2年度	過去3年度平均	
歳出(①) 単位:千円					13,840	13,262	211,200	79,434	
管理にかかるコスト					820	404	21,210	7,478	
修繕費					246	50	0	99	
使用料・賃借料					32	10	2	15	
建物管理委託費					539	341	298	393	
その他					3	3	20,910	6,972	
建物整備・大規模改修にかかるコスト					5,824	5,824	184,610	65,419	
再調達価格					5,824	5,824	5,824	5,824	
工事請負費					0	0	178,786	59,595	
事業運営にかかるコスト					7,196	7,034	5,380	6,537	
燃料費・光熱水費					1,037	1,031	150	739	
人件費					5,224	5,063	5,188	5,158	
事業運営委託料					785	745	0	510	
その他					150	195	42	129	
歳入(②) 単位:千円					36	213	180,640	60,296	
特定財源					0	0	180,600	60,200	
施設使用料、手数料収入等					36	213	40	96	
収支(②-①) 単位:千円					△ 13,804	△ 13,049	△ 30,560	△ 19,137	
延床面積1㎡あたりの経費(①/延床面積)					20,437円	19,584円	311,881円	117,301円	
利用者数(③)					7,740人	6,727人	人	4,822人	
利用者一人あたりの経費(①/③)					1,788円	1,971円	#DIV/0!	#DIV/0!	
備考	改築事業に伴い、年間を通じて閉館なし								

佐久市公共施設運営・利用状況調査書

施設番号 305

浅科会館

(基準日) 2021年3月31日現在

1 施設データ									
所管部署	社会教育部 中央公民館 公民館係								
所在地	佐久市甲1359番地3	地区	浅科						
施設類型	大分類	市民文化系施設							
	中分類	集会施設							
避難所・避難場所	—	配置形態	複合						
業務内容	主催講座の実施、学習グループの育成、貸館業務								
設置目的	市民福祉の増進と文化の向上を図るため								
設置条例	佐久市民会館条例								
2 建物データ									
建築年(経過年数)	令和 3 年 (年)	大規模改修年度	—		構造形式	鉄骨造	耐震診断	不要	
延床面積	1,219.97 ㎡	棟数	1 棟	階数(最大)	地上 2階	地下 —	耐震補強	不要	
3 土地データ									
土地面積	3,585.96 ㎡	土地の保有区分	市所有		用途地域	—			



施設運営状況

1 管理運営状況									
運営形態	直営	指定管理期間	—						
備考									
2 サービス提供状況									
開館時間及び運営体制	平日	9時～22時 正職1人、会計年度任用職員1人			土・日・祝日	9時～22時 シルバー人材センターへ委託			
	備考	夜間、土・日・祝日はシルバー人材センターへ委託							
休館日	定期休館日	—	年末年始等	12月29日～1月3日					
料金体系	各部屋1時間単位で貸出								
3 コスト状況、利用状況					平成30年度	令和元年度	令和2年度	過去3年度平均	
歳出(①) 単位:千円					20,665	20,352	20,997	20,671	
管理にかかるコスト					339	414	340	364	
修繕費					56	87	82	75	
使用料・賃借料					67	64	73	68	
建物管理委託費					212	259	182	218	
その他					4	4	3	4	
建物整備・大規模改修にかかるコスト					12,619	12,619	13,805	13,014	
再調達価格					12,619	12,619	13,805	13,014	
工事請負費					0	0	0	0	
事業運営にかかるコスト					7,707	7,319	6,852	7,293	
燃料費・光熱水費					1,179	1,091	1,001	1,090	
人件費					5,224	5,063	5,188	5,158	
事業運営委託料					1,154	970	598	907	
その他					150	195	65	137	
歳入(②) 単位:千円					72	49	36	52	
特定財源					0	0	0	0	
施設使用料、手数料収入等					72	49	36	52	
収支(②-①) 単位:千円					△ 20,593	△ 20,303	△ 20,961	△ 20,619	
延床面積1㎡あたりの経費(①/延床面積)					16,939円	16,682円	17,211円	16,944円	
利用者数(③)					10,365人	9,116人	2,957人	7,479人	
利用者一人あたりの経費(①/③)					1,994円	2,233円	7,101円	3,776円	
備考	公衆便所、塩名田バス停のコスト含む 新型コロナウイルス感染症の影響により4/15～5/31、及び改築により2/1～2/28は臨時休館								

佐久市公共施設運営・利用状況調査書

施設番号 306

駒の里ふれあいセンター

(基準日) 2021年3月31日現在

1 施設データ									
所管部署	社会教育部 中央公民館 公民館係								
所在地	佐久市望月303番地	地区	望月						
施設類型	大分類	社会教育系施設							
	中分類	集会施設							
避難所・避難場所	指定避難所	配置形態	単独						
業務内容	主催講座の実施、学習グループの育成、貸館業務								
設置目的	市民の文化の振興及び福祉の増進を図るため								
設置条例	佐久市駒の里ふれあいセンター条例								
2 建物データ									
建築年(経過年数)	平成 7 年 (26年)	大規模改修年度	—		構造形式	RC造	耐震診断	不要	
延床面積	2,117.49 m ²	棟数	1 棟	階数(最大)	地上 3階	地下 —	耐震補強	不要	
3 土地データ									
土地面積	8,052.00 m ²	土地の保有区分	市所有		用途地域	—			



施設運営状況

1 管理運営状況									
運営形態	直営	指定管理期間	—						
備考									
2 サービス提供状況									
開館時間及び運営体制	火曜日～土曜日	9時～22時 正職1人、会計年度任用職員1人			日曜・祝日	9時～22時 シルバー人材センターへ委託			
	備考	夜間、土・日・祝日はシルバー人材センターへ委託							
休館日	定期休館日	月曜日・祝日の翌日(月曜日が祝日の場合はその翌日)			年末年始等	12月29日～1月3日			
料金体系	午前、午後、夜間の3区分で貸出								
3 コスト状況、利用状況					平成30年度	令和元年度	令和2年度	過去3年度平均	
歳出(①) 単位:千円					132,368	95,432	34,482	87,428	
管理にかかるコスト					6,804	8,668	5,435	6,969	
修繕費					894	351	461	569	
使用料・賃借料					133	173	88	131	
建物管理委託費					3,014	4,826	4,886	4,242	
その他					2,763	3,318	0	2,027	
建物整備・大規模改修にかかるコスト					113,250	76,015	18,210	69,159	
再調達価格					18,210	18,210	18,210	18,210	
工事請負費					95,040	57,805	0	50,948	
事業運営にかかるコスト					12,314	10,749	10,837	11,300	
燃料費・光熱水費					3,588	3,518	3,348	3,485	
人件費					5,244	5,063	5,188	5,165	
事業運営委託料					3,327	2,042	1,921	2,430	
その他					155	126	380	220	
歳入(②) 単位:千円					97,530	60,857	393	52,927	
特定財源					97,000	60,100	0	52,367	
施設使用料、手数料収入等					530	757	393	560	
収支(②-①) 単位:千円					△ 34,838	△ 34,575	△ 34,089	△ 34,501	
延床面積1㎡あたりの経費(①/延床面積)					62,512円	45,069円	16,285円	41,288円	
利用者数(③)					22,437人	18,278人	4,789人	15,168人	
利用者一人あたりの経費(①/③)					5,900円	5,221円	7,200円	6,107円	
備考									

4 計画期間

本計画の計画期間は、「第二次佐久市総合計画」や「総合管理計画」の策定内容を反映させるため、計画期間も両計画の改訂時期と整合を図り、令和4年度から令和8年度までの5年間を計画期間とします。

ただし、公共施設の適正化を実現していくためには、将来にわたる見通し、課題を客観的に把握・分析することが必要なことから、「総合管理計画」の最終年度である令和38年度までを視野に入れて検討を行います。

なお、計画策定後の社会経済情勢の変化、法令等の改正、ニーズや利用状況の推移、施設整備の進捗等に応じ、計画内容は適宜見直しを行うこととします。

第2章 現状評価

1 基本情報の把握

本計画の対象となる施設の基本情報については、14ページに掲げる「基本情報一覧」のとおりです。

施設の性質上、中央公民館としての市民創錬センターのほか、地区館として浅間、野沢、中込、東、臼田、浅科、望月の各地区に1施設ずつ設けられています。

このうち野沢地区館は、文化振興課が所管する生涯学習センター内に、また臼田地区館は、高齢者福祉課が所管するあいとぴあ臼田内に設置されています。このほか、市民創錬センター、浅間会館（浅間地区館）、中込会館（中込地区館）、東会館（東地区館）、浅科会館（浅科公民館）及び駒の里ふれあいセンター（望月地区館）の計6施設となっています。

また、これら6施設すべてが佐久市地域防災計画上の指定避難所、指定緊急避難場所のいずれかに指定されています。

このうち、東会館については、築40年以上が経過し、老朽化が進んでいたことから、従前からの東出張所のほか、新たにJA佐久浅間岩村田支所東店を含めた施設が計画され、現在地において、令和3年12月に開館しました。

表 1 基本情報一覧

No.	種別	施設名	場所	構造	面積 (㎡)	設置年	規模等	複合施設の該当の有無	有の場合の施設名	施設所管課	備考
1	集会施設	市民創錬センター	猿久保165番地1	鉄骨造	1,629.49	2015年	大会議室414㎡ 収容人数250名	×	—	—	
2	集会施設	浅間会館	岩村田543番地	RC造	1,644.33	2017年	大会議室324㎡ 収容人数222名	×	—	—	
3	集会施設	中込会館	中込1丁目17番地8	鉄骨造	5,381.05	2017年	大会議室313㎡ 収容人数225名	×	—	—	会館は賃借 面積は立体駐車場分
4	集会施設	東会館 (※)	志賀6059番地1	RC造	(1,053.00) 677.18	(2021年) 1976年	(大会議室202㎡ 収容人数105名) 大会議室248㎡ 収容人数120名	×	—	—	令和3年12月開館
5	集会施設	浅科会館	甲1359番地3	鉄骨造	1,219.97	2021年	大会議室279㎡ 収容人数150名	○	浅科支所	浅科支所	
6	集会施設	駒の里ふれあいセンター	望月303番地	RC造	2,117.49	1995年	ホール 433㎡ 収容人数350名	×	—	—	

(※) 東会館は建て替えが行われたため、「面積」「設置年」「規模等」の各項目については、新会館の数値を上段に括弧書きしています。

2 現状評価

(1) 施設の現状情報の収集・整理

施設の現状を明らかにするために、「健全性・機能性」「経済性」「耐震性」の分析に資する基礎情報を収集・整理しました。

ア 健全性・機能性に関する基礎情報

「健全性・機能性」の分析のための基礎情報を収集し、以下に掲げるそれぞれの項目について劣化状況、対策の実施状況等の整理を行いました。

収集した基礎情報については、20ページに掲げる「健全性・機能性評価結果一覧」のとおりです。

健全性・機能性に関する基礎情報の収集項目

項 目	細 目
健全性（経過年数）	竣工からの経過年数
健全性（躯体の健全性）	躯体の健全性（剥離・ひび割れ）
健全性（外被性能）	屋根の劣化状況 外壁材の劣化状況（剥離・落下の危険性の有無）
健全性（内部仕上げ）	内装の劣化状況（天井・壁・床・建具等） 特定天井対策への状況
機能性（室内設備）	電気設備の劣化状況 機械設備の劣化状況 舞台設備等の劣化状況
機能性（その他）	バリアフリーの対策状況 省エネ対策の状況（太陽光、LED等） 災害対策設備の状況（避難設備・防災設備）

イ 経済性に関する基礎情報

「経済性」の分析のための基礎情報を収集し、以下に掲げるそれぞれの項目について利用動向、収入・コストの状況等の整理を行いました。

収集した基礎情報については、21ページに掲げる「経済性評価結果一覧」のとおりです。

経済性に関する基礎情報の収集項目

項 目	細 目
経済性（改修更新時期）	今後の大規模改修・更新（建替え）予定
経済性（収入）	収入の状況
経済性（利用者数）	利用者数の状況
経済性（稼働率）	稼働率
経済性（維持管理費）	維持管理費に占める使用料等の割合 1㎡あたり維持管理コスト 利用者1人あたり税負担額

ウ 耐震性に関する基礎情報

「耐震性」の分析のための基礎情報を収集し、以下に掲げるそれぞれの項目について整理を行いました。

収集した基礎情報については、22ページに掲げる「耐震性評価結果一覧」のとおりです。

耐震性に関する基礎情報の収集項目

項 目	細 目
建築年	建築年
耐震基準	建築年による判定（1981年以降は新基準） 旧基準の場合、耐震診断の実施の有無 旧基準の場合、耐震改修の実施の有無

(2) 施設の方向性に関する検討【1次評価】

収集した情報をもとに、施設毎の「健全性・機能性」及び「経済性」の各項目について、一定の評価基準に基づき、「良」「劣」のいずれかで評価しました。

評価基準及び評価結果については、20ページから22ページまでに掲げる各種評価結果一覧のとおりです。

この評価結果を踏まえ、19ページのフローチャート【1次評価】に基づき、施設の方向性を「維持」「改善」「見直し」のいずれかで判定しました。

ア 1次評価

市民創錬センターは、健全性・機能性の評価が「良」、経済性の評価が「良」であったため、施設の方向性は「維持」とします。当該施設は、築6年と新しい施設であり、健全性・機能性が全体的に良好であることに加え、経済性も良好な施設であるため、将来に渡って施設を適切に保全するとともに、維持管理の効率化を図る必要があります。

浅間会館は、健全性・機能性の評価が「良」、経済性の評価が「良」であったため、施設の方向性は「維持」とします。当該施設は、築4年と新しい施設であり、健全性・機能性が全体的に良好であることに加え、経済性も良好な施設であるため、将来に渡って施設を適切に保全するとともに、維持管理の効率化を図る必要があります。

中込会館は、健全性・機能性の評価が「良」、また経済性の評価では、維持管理費が他施設に比較し大きいものの、賃借している施設であることを勘案し「良」としており、施設の方向性は「維持」とします。中込会館を含む施設全体が、築4年と新しい施設であり、健全性・機能性が全体的に良好であることから、施設の所有者と連携しつつ、将来に渡って施設の適切な保全に努めるとともに、維持管理の効率化を図る必要があります。

東会館は、健全性・機能性の評価が「劣」、経済性の評価が「劣」であったため、施設の方向性は「見直し」とします。当該施設については、東地区における、小中学校、児童館、保育園等を除く、行政サービスを担う唯一の施設で

あり、かつ佐久市地域防災計画における志賀地区唯一の指定緊急避難場所として東地区に欠かせない施設であることから、現在地での建て替えを行いました。なお、施設の評価については、建て替え前の令和2年度時点で実施しています。

浅科会館は、健全性・機能性の評価が「良」、経済性の評価が「良」であったため、施設の方向性は「維持」とします。当該施設は、令和3年3月開館と新しい施設であり、健全性・機能性が全体的に良好であることに加え、経済性も良好な施設であるため、将来に渡って施設を適切に保全するとともに、維持管理の効率化を図る必要があります。

駒の里ふれあいセンターは、健全性・機能性の評価が「良」、経済性の評価が「良」であったため、施設の方向性は「維持」とします。ただし、当該施設については、建設から26年を経過し、設備の部分的な劣化が見られることから、計画的に改修を進める必要があります。また、当該施設は他の公民館施設と料金体系が異なっていることから、今後、料金体系のあり方を検討するとともに、公民館施設としての特色づけを図る必要があります。

フローチャート【1次評価】

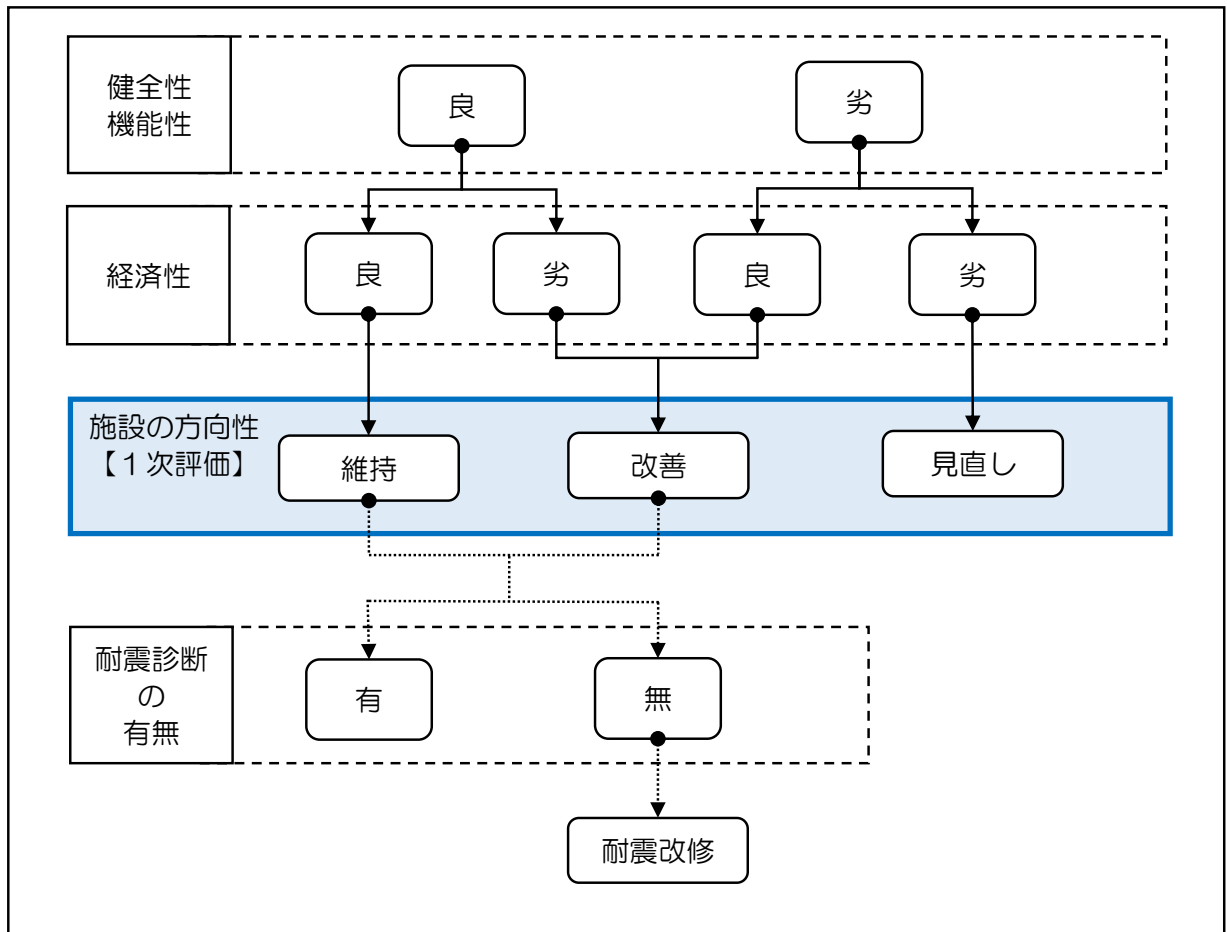


表2 健全性・機能性評価結果一覧

項目	細目	対象施設名												評価基準				備考				
		市民創錬センター		浅間会館		中込会館		東会館(※)		浅科会館		駒の里ふれあいセンター		A 5点 良好	B 3点	C 1点	D 0点 劣化					
		評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数					
健全性	経過年数	・竣工からの経過年数		A	5	A	5	A	5	C	1	A	5	B	3			築20年未満	築20年以上 40年未満	築40年以上 60年未満	築60年以上	
	躯体の健全性	・躯体の健全性 (剥離・ひび割れ)		A	5	A	5	A	5	D	0	A	5	A	5			全体的に良好	部分的に劣化	広範囲に劣化	全体的に劣化	
		・屋根の劣化状況		A	5	A	5	A	5	D	0	A	5	B	3			全体的に良好	部分的に劣化	広範囲に劣化	全体的に劣化	
	外被性能	・外壁材の劣化状況 (剥離・落下の危険性の有無)		A	5	A	5	A	5	D	0	A	5	A	5			全体的に良好	部分的に劣化	広範囲に劣化	全体的に劣化	
		・内装の劣化状況 (天井・壁・床・建具等)		A	5	A	5	A	5	D	0	A	5	B	3			全体的に良好	部分的に劣化	広範囲に劣化	全体的に劣化	
内部仕上げ	・特定天井対策への状況		A	5	A	5	A	5	A	5	A	5	A	5			全体的に良好	部分的に劣化	広範囲に劣化	全体的に劣化	対策済/対象外も良好とみなす	
機能性	室内設備 (電気・機械)	・電気設備の劣化状況		A	5	A	5	A	5	C	1	A	5	A	5			全体的に良好	部分的に劣化	広範囲に劣化	全体的に劣化	
		・機械設備の劣化状況		A	5	A	5	A	5	C	1	A	5	A	5			全体的に良好	部分的に劣化	広範囲に劣化	全体的に劣化	
		・舞台設備等の劣化状況		A	5	A	5	A	5	C	1	A	5	B	3			全体的に良好	部分的に劣化	広範囲に劣化	全体的に劣化	
	その他	・バリアフリーの対策状況		A	5	A	5	A	5	C	1	A	5	B	3			全体的に対策済み	部分的に対策済み	広範囲で未対策	全体的に未対策	EV、スロープ、手摺、多目的WC
		・省エネ対策の状況(太陽光、LED等)		A	5	A	5	A	5	D	0	A	5	B	3			全体的に対策済み	部分的に対策済み	広範囲で未対策	全体的に未対策	
	・災害対策設備の状況(避難設備・防災設備)		A	5	A	5	A	5	D	0	A	5	B	3			全体的に対策済み	部分的に対策済み	広範囲で未対策	全体的に未対策		
合計	評価点		60		60		60		10		60		46									
	満点		60		60		60		60		60		60									
	最終評価(良・劣)		良		良		良		劣		良		良									

(※)東会館については、建て替え前の旧会館の状況で評価しています。

表3 経済性評価結果一覧

	細目	対象施設名														評価基準				備考			
		市民創健センター		浅間会館		中込会館		東会館(※)		浅科会館		駒の里ふれあいセンター		A	B	C	D						
		評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数						
経済性	改修・更新時期	・今後の大規模改修・更新(建替え)予定														10年以上、大規模改修・更新(建替え)が必要ない。				10年以内に、大規模改修が必要。(築30年に達する)	築30年以上で、これまでに大規模改修が未実施のもの。	築50年以上のもの。(=更新(建替え)が必要なもの。)	
	収入	・収入の状況														年々増加傾向にあり、今後も増加の見込みである。				年によりばらつきはあるが、増加傾向又は横ばいで推移している。(増加率20%未満)	年によりばらつきはあるが、減少傾向で推移している。(減少率20%未満)	年々減少傾向にあり、今後も減少の見込みである。または年間収入が300千円未満。	※下限は施設の実状に合わせて任意で設定する。
	利用者数	・利用者数の状況														年々増加傾向にあり、今後も増加の見込みである。				年によりばらつきはあるが、増加傾向又は横ばいで推移している。(増加率20%未満)	年によりばらつきはあるが、減少傾向で推移している。(減少率20%未満)	年々減少傾向にあり、今後も減少の見込みである。または年間利用者が500人未満。	※下限は施設の実状に合わせて任意で設定する。
	稼働率	・稼働率(=利用件数/利用可能コマ数×100)【%】	B 3		B 3		C 1		D 0		C 1		B 3		40%以上				20%以上40%未満	10%以上20%未満	0%以上10%未満	※稼働率の概念がない施設は、他に置き換えてもよい(回転率、在籍率、入居率等)。	
			25.1%		20.9%		16.6%		8.4%		11.2%		28.3%										
		・1㎡あたり利用者数(=年間利用者数/延床面積)【人】	A 5		B 3		D 0		D 0		D 0		D 0		平均値の+30%以上				平均値の+30%以上+10%未満	平均値の±10%	平均値の-10%超	※施設数が2以下の場合は、評価しない。1㎡あたりの利用者数が10人未満の場合は、D評価とする。	
	維持管理費	・維持管理費に占める使用料等の割合(=使用料等/維持管理費×100)【%】	D 0		D 0		D 0		D 0		D 0		D 0		維持管理費に占める収入の割合が50%以上				維持管理費に占める収入の割合が30%以上50%未満	維持管理費に占める収入の割合が0%超30%未満	維持管理費に占める収入の割合が0%		
			9.4%		6.9%		3.1%		0.1%		0.4%		0.6%										
		・1㎡あたり維持管理コスト(=維持管理費/延床面積)【%】	B 3		A 5		A 5		D 0		A 5		C 1		平均値の-30%未満				平均値の-30%以上-10%未満	平均値の±10%	平均値の+10%超	※施設数が2以下の場合は、評価しない。	
			28,030円		19,063円		16,175円		116,700円		10,705円		40,688円										
			72.7%		49.4%		41.9%		302.6%		27.8%		105.5%										
		・利用者1人あたり税負担額(=[維持管理費-使用料等]/利用者数)【円】	A 5		A 5		B 3		D 0		A 5		D 0		平均値の-30%未満				平均値の-30%以上-10%未満	平均値の±10%	平均値の+10%超	※施設数が2以下の場合は、評価しない。	
963円			1,275円		4,339円		16,369円		1,709円		5,643円												
合計	評価点	27		27		20		2		19		15											
	満点	35		35		35		35		35		35											
	最終評価(良・劣)	良		良		良		劣		良		良											

(※)東会館については、建て替え前の旧会館の状況で評価しています。

表4 耐震性評価結果一覧

項目	対象施設名					
	市民創錬センター	浅間会館	中込会館	東会館(※)	浅科会館	駒の里ふれあいセンター
①建築年	2015年	2017年	2017	1976	2021	1995
②耐震基準(設置年度による判定) 【※1981年以降は新基準】	○	○	○	×	○	○
旧基準の場合、耐震診断の実施の有無				有		
旧基準の場合、耐震改修の実施の有無				無		

(※)東会館については、建て替え前の旧会館の状況で評価しています。

第3章 政策優先度評価

1 各種計画における位置付け

(1) 総合管理計画

総合管理計画における「4 公共施設最適化推進方針 (4) 施設分類別の今後のあり方」から、対象施設に係る課題、今後の施設のあり方に関する記述を下記のとおり引用します。

【課題】

- 建築後30年以上経過している施設が多く、建物や設備機器などの老朽化が進んでいることから、修繕や更新を計画的に実施していく必要があります。
- 同様の集会施設が地区内で重複しているとともに、人口動向の影響で利用者が減少傾向となっていることから、適切な施設のあり方などを検討していく必要があります。
- コスト面では、老朽化の進行に伴い、維持管理費用の増大が予想されることから、効率的で、計画的な維持管理とともに、提供サービスの見直しを図る必要があります。

【今後の施設のあり方】

- 指定管理者制度導入の可能性など、民間活用の手法も含めて管理運営の効率化を検討します。
- 施設の更新に当たっては、関係者等と協議を行うとともに、同様のサービスを提供する施設の利用状況や地域の実情を踏まえつつ、統廃合や複合化、民間活用、廃止などの手法を検討します。
- 統廃合や複合化を実施しない場合は、利用状況を踏まえて施設の更新などに合わせ、可能な限り規模を縮小します。
- 統廃合や複合化に伴う施設跡地や余裕スペースについては、民間事業者などに貸付を行うなど、既存施設の有効活用を図ります。
- 受益者負担の原則に基づき、常に適正な使用料などを検証し、見直していきます。

(2) 佐久市都市計画マスタープラン

佐久市都市計画マスタープランにおける「第2章 将来都市像 3 将来都市構造 (3) 多様な性格を担う拠点の形成」においては、各種の拠点についての定義づけと、そのエリアについて次のように記載されています。

- 中心拠点：地域において一定の拠点性を有する都市機能の維持・充実を図る拠点
→【岩村田地区】、【中込中央区地区】、【中込・野沢地区】ほか
- 地域拠点：中心拠点と同様に、地域において一定の拠点性を有する都市機能の維持・充実を図る拠点
→【浅科地区（浅科支所周辺地区）】、【望月地区（望月支所周辺地区）】
- コミュニティ拠点：主要集落を中心に既存の拠点性・地域コミュニティの維持を図る集落の核
→【東地区（市東出張所周辺地区）】

(3) 佐久市立地適正化計画

佐久市立地適正化計画における公民館の位置づけを引用します。「第3章 都市機能誘導区域 4 誘導施設の設定」における、誘導施設の設定方針及び誘導施設の設定に関する記述は下記のとおりです。

②一定の拠点性を有する都市機能を誘導すべき「中心拠点」

都市機能のうち、地域において一定の拠点性を有する都市機能（地域の二次・三次医療圏を担う医療機関、地域コミュニティや文化活動の拠点である公民館地区館、地域の保健・福祉・医療・介護の総合的なマネジメントを行う地域包括支援センター、行政の窓口となる支所、出張所など）については、地域資源と捉え、地域の質を高め、特徴ある発展を支える核として、中心拠点（岩村田地区、中込中央区地区、中込・野沢地区、臼田地区）への誘導を図るとともに、他の拠点との適正な機能分担のもと、集約と連携によるまちづくりを推進する必要があります。

■ 誘導施設の設定

施設の種類		広域交流拠点	中心拠点
医療	病院（二次医療、三次医療を担う）		○
福祉	地域包括支援センター		○
教育・文化	大学・専門学校	○	
	公民館地区館		○
	市民ホール・コンベンションセンター	○	
商業	広域集客型商業等複合施設（百貨店・ショッピングセンター等）	○	
	スーパー	○	○
金融	銀行・信金等	○	○

また、「第5章 用途地域外の地域 2 用途地域外の地域の方向性」においては、下記のとおりとなっています。

（1）地域拠点（浅科支所周辺及び望月支所周辺）

浅科支所周辺及び望月支所周辺は用途地域外ではありますが、一定の都市機能の集積が見られる上に、行政の窓口となる支所が立地し、かつ市内の都市交通軸を担う幹線である千曲バスの自主運行路線「中仙道線」の沿線上にあることから、地域拠点として位置づけ、日常生活を支える身近な生活利便施設の誘導を図ります。

また、望月支所周辺は、用途地域内と遜色がない水準で都市機能の集積が見られることから、中心拠点と同様に、地域において一定の拠点性を有する都市機能（地域の二次医療圏を担う医療機関、地域コミュニティや文化活動の拠点である公民館地区館、地域の保健・福祉・医療・介護の総合的なマネジメントを行う地域包括支援センターなど）を地域資源と捉え、地域の質を高め特徴ある発展を支える核として、機能の維持、充実を図るとともに、他の拠点との適正な機能分担のもと、集約と連携によるまちづくりを推進します。

（2）コミュニティ拠点（既存集落）

小学校の通学区域など複数の集落が集まる地域については、今後、高齢化と人口減少が顕著に進展することが予想されており、商店や診療所などの生活利便施設の立地も限られていることから、居住や生活サービス機能の集約化を目指すよりも、現在の拠点性を維持するとともに、内閣官房まち・ひと・しごと創生本部が推進する“小さな拠点”の形成などの取組により、暮らしやすさと地域コミュニティが失われないよう努める必要があります。

加えて、中心拠点や地域拠点などに立地する生活利便施設に容易にアクセスができるような公共交通の充実、確保が必要と考えます。

このほか、「第6章 計画遂行に向けた取組 5 計画の評価」では評価指標の設定において、公民館地区館の立地数の指標を定めています。

■立地適正化計画の評価指標と現況値・将来目標値

	現況値 (平成 27 (2015) 年度)	中間目標値 (平成 39 (2027) 年度)	将来目標値 (平成 49 (2037) 年度)
評価指標 1 居住誘導区域内の人口密度 (国勢調査ベース)	26.2 人/ha	26.2 人/ha	26.2 人/ha
評価指標 2 地域の二次・三次医療を担 う医療機関の立地数	7 施設 (うち都市機能誘導 区域内 6 施設)	7 施設 (うち都市機能誘導 区域内 6 施設)	7 施設 (うち都市機能誘導 区域内 6 施設)
評価指標 3 公民館地区館の立地数	7 施設 (うち都市機能誘導 区域内 2 施設)	7 施設 (うち都市機能誘導 区域内 3 施設)	7 施設 (うち都市機能誘導 区域内 3 施設)

※「都市機能誘導区域」は、医療・福祉・子育て・商業などの生活サービス機能を、都市拠点や地域の拠点に誘導・集積することにより、これら機能の効率的で持続的な提供を図る区域。

(4) 佐久市教育振興基本計画

「第IV章 2 社会教育 (3) 地域公民館などの利用促進と生涯学習指導者の確保・育成 イ公民館施設の整備」における位置づけは下記のとおりです。

【現状と課題】

○公民館の拠点施設である「市民創錬センター」の整備が終了し、浅間会館の改築、中込会館の移転改築の早期供用開始に向け、施設整備を進めています。また、その他の市民会館等についても必要な維持修繕を実施しています。東会館、浅科会館、駒の里ふれあいセンターについては、佐久市公共施設マネジメント基本方針を踏まえ、改修等の実施についても慎重に検討する必要があります。

【今後の主な取組】

□施設の長寿命化や複合化について、利用状況や地域の要望を踏まえながら検討を進めます。

2 政策優先度評価

(1) 施設の政策優先度に関する情報の収集・整理

施設の位置付けを明らかにするために、「防災性」「施設配置・拠点形成」「市民意向」「その他留意すべき事項」の分析に資する基礎情報を収集・整理しました。

ア 防災性に関する基礎情報

「防災性」の分析のための基礎情報を収集し、以下に掲げるそれぞれの項目について整理を行いました。

収集した基礎情報については、31ページに掲げる「政策優先度評価結果一覧」のとおりです。

防災性に関する基礎情報の収集項目

項 目	細 目
防災性（地域防災計画上の位置付け）	防災拠点、避難所等の指定の有無
災害リスク（土砂災害）	警戒区域等の指定の有無
災害リスク（洪水災害）	浸水想定区域の指定の有無

イ 施設配置・拠点形成に関する基礎情報

「施設配置・拠点形成」の分析のための基礎情報を収集し、以下に掲げるそれぞれの項目について整理を行いました。

収集した基礎情報については、31ページに掲げる「政策優先度評価結果一覧」のとおりです。

施設配置・拠点形成に関する基礎情報の収集項目

項 目	細 目
立地適正化計画上の位置付け（誘導区域）	誘導区域内の立地の有無
拠点形成	各種計画（地域防災計画を除く）等における拠点施設等の位置付けの有無
代替性	近隣施設との代替性の有無

ウ 市民意向に関する基礎情報

「市民意向」の分析のための基礎情報を収集し、以下に掲げるそれぞれの項目について整理を行いました。

収集した基礎情報については、31ページに掲げる「政策優先度評価結果一覧」のとおりです。

なお、市民意向の収集にあたっては、第二次佐久市後期基本計画策定に関する市民アンケート（R2.11.12～R2.12.4 回答数 1,721 件）のほか、生涯学習及び公民館に関するアンケート（R2.11.11～R3.1.3 回答数 285 件）、公民館講座の終了時実施する参加者へのアンケート等を通じ、市民意向の把握に努めています。

市民意向に関する基礎情報の収集項目

項 目	細 目
利用範囲	利用者の属性を踏まえた利用範囲（居住地域）の分析
満足度	利用者への意向調査等を踏まえた施設に対する満足度の分析
ニーズ（必要性）	利用者への意向調査等を踏まえた施設に対するニーズ（必要性）の分析

(2) 施設の基本方針に関する検討【2次評価】

収集した情報をもとに、施設毎の「政策優先度」の各項目について、一定の評価基準に基づき、「高」「低」のいずれかで評価しました。

評価基準及び評価結果については、31ページに掲げる政策優先度評価結果一覧のとおりです。

この評価結果を踏まえ、30ページのフローチャート【2次評価】に基づき、施設の基本方針を「機能保持」「総量コントロール」「建替再整備」のいずれかで判定しました。

ア 2次評価

市民創錬センターは、1次評価が「維持」であったため、政策優先度評価の結果にかかわらず施設の基本方針は「機能保持」とします。当該施設については、指定避難所のほか、佐久市都市計画マスタープラン及び佐久市立地適正化計画における拠点としての位置づけがあり、将来に渡って公民館の機能を維持し続けていくことが求められています。

浅間会館は、1次評価が「維持」であったため、政策優先度評価の結果にかかわらず施設の基本方針は「機能保持」とします。当該施設については、指定緊急避難場所のほか、佐久市都市計画マスタープラン及び佐久市立地適正化計画における拠点としての位置づけがあり、将来に渡って公民館地区館としての機能を維持し続けていくことが求められています。

中込会館は、1次評価が「維持」であったため、政策優先度評価の結果にかかわらず施設の基本方針は「機能保持」とします。当該施設については、指定緊急避難場所のほか、佐久市都市計画マスタープラン及び佐久市立地適正化計画における拠点としての位置づけがあり、将来に渡って公民館地区館としての機能を維持し続けていくことが求められています。

東会館は、1次評価が「見直し」、政策優先度評価が「高」であったため、施設の基本方針は「建替再整備」とします。指定緊急避難場所のほか、佐久市都市計画マスタープラン及び佐久市立地適正化計画における拠点としての位置づけがあり、将来に渡って公民館地区館としての機能を維持し続けていくことが求められていることから現地建て替えを進め、令和3年12月に開館しました。

浅科会館は、1次評価が「維持」であったため、政策優先度評価の結果にかかわらず施設の基本方針は「機能保持」とします。当該施設については、指定

緊急避難場所のほか、佐久市都市計画マスタープラン及び佐久市立地適正化計画における拠点としての位置づけがあり、将来に渡って公民館地区館としての機能を維持し続けていくことが求められています。

駒の里ふれあいセンターは、1次評価が「維持」であったため、政策優先度評価の結果にかかわらず施設の基本方針は「機能保持」とします。当該施設は指定避難場所のほか、佐久市都市計画マスタープラン及び佐久市立地適正化計画における拠点としての位置づけがあり、将来に渡って公民館地区館としての機能を維持し続けていくことが求められています。

フローチャート【2次評価】

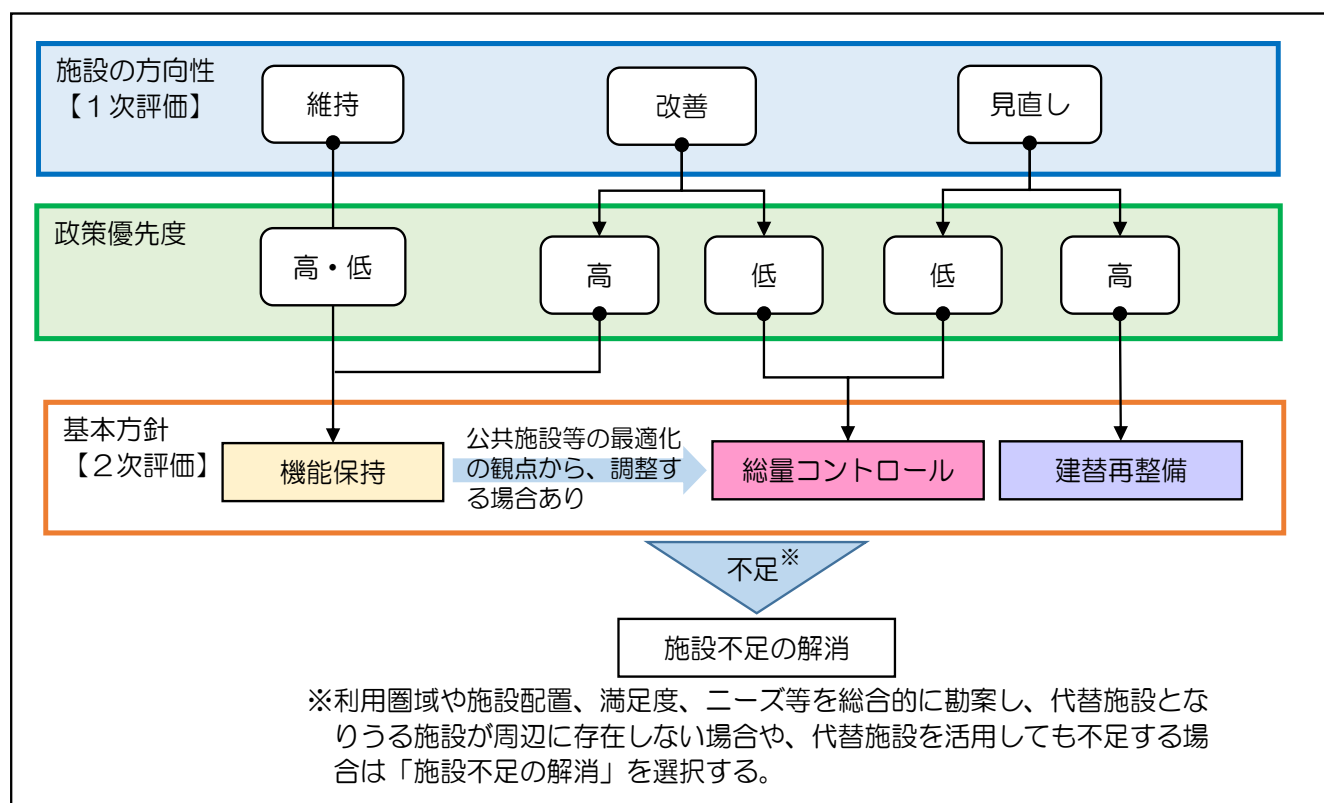


表5 政策優先度評価結果一覧

項目	細目	対象施設名												評価基準				備考		
		市民創錬センター		浅間会館		中込会館		東会館		浅科会館		駒の里ふれあいセンター		A	B	C	D			
		評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	5点	3点	1点	0点			
		評価基準																		
防災性	地域防災計画上の位置付け	・防災拠点、避難所等の指定の有無		B	3	C	1	C	1	C	1	C	1	B	3	防災拠点(本庁舎・支所)	指定避難所	指定緊急避難場所	指定無し	
	①災害リスク(土砂災害)	・警戒区域等の指定の有無		B	3	B	3	B	3	B	3	B	3	B	3	/	指定無し	土砂災害警戒区域内に立地	土砂災害特別警戒区域内に立地	
	②災害リスク(洪水災害)	・浸水想定区域の指定の有無		B	3	B	3	C	1	B	3	B	3	B	3	/	指定無し	浸水想定区域内に立地(2m未満)	浸水想定区域内に立地(2m以上)	
施設配置・拠点形成	立地適正化計画上の位置付け(誘導区域)	・誘導区域内の立地の有無		C	1	A	5	A	5	C	1	C	1	C	1	都市機能誘導区域内に立地	居住誘導区域内に立地	都市計画区域内に立地	左記のいずれにも該当しない	
	拠点形成	・各種計画(地域防災計画を除く)等における拠点施設等の位置付けの有無		B	3	B	3	B	3	B	3	B	3	B	3	拠点施設等の位置付けがある(全市または佐久広域で1箇所)	拠点施設等の位置付けがある(概ね中学校区で1箇所)	拠点施設等の位置付けがある(概ね小学校区で1箇所)	左記のいずれにも該当しない	
	代替性	・近隣施設との代替性の有無		B	3	B	3	B	3	B	3	B	3	B	3	施設の機能や設備について、唯一性が高く、代替できる施設が市内に存在しない	施設の機能や設備の一部について、近隣施設での代替が可能	施設の機能や設備の全部について、近隣施設での代替が可能	同種同規模の施設が近隣(概ね小学校区内)に立地している	
市民意向	利用範囲	・利用者の属性を踏まえた利用範囲(居住地域)の分析		A	5	A	5	B	3	B	3	B	3	B	3	利用者が全市に満遍なく分布している	利用者の分布が概ね中学校区となっている	利用者の分布が概ね小学校区となっている	左記のいずれにも該当しない(特定団体による利用がほとんど)	
	満足度	・利用者への意向調査等を踏まえた施設に対する満足度の分析		B	3	B	3	B	3	B	3	B	3	B	3	利用者の満足度が高く、他施設と比較して優先的に措置を講じる必要がある	利用者の満足度が比較的高い	どちらともいえない	利用者の満足度が比較的低い	※定性評価
	ニーズ(必要性)	・利用者への意向調査等を踏まえた施設に対するニーズ(必要性)の分析		B	3	B	3	B	3	B	3	B	3	B	3	利用者のニーズが高く、他施設と比較して優先的に措置を講じる必要がある	利用者のニーズが比較的高い	どちらともいえない	利用者のニーズが比較的低い	※定性評価
合計	評価点			27	29	25	23	23	23	25										
	満点			41	41	41	41	41	41	41										
	最終評価(高・低)			高	高	高	高	高	高	高										

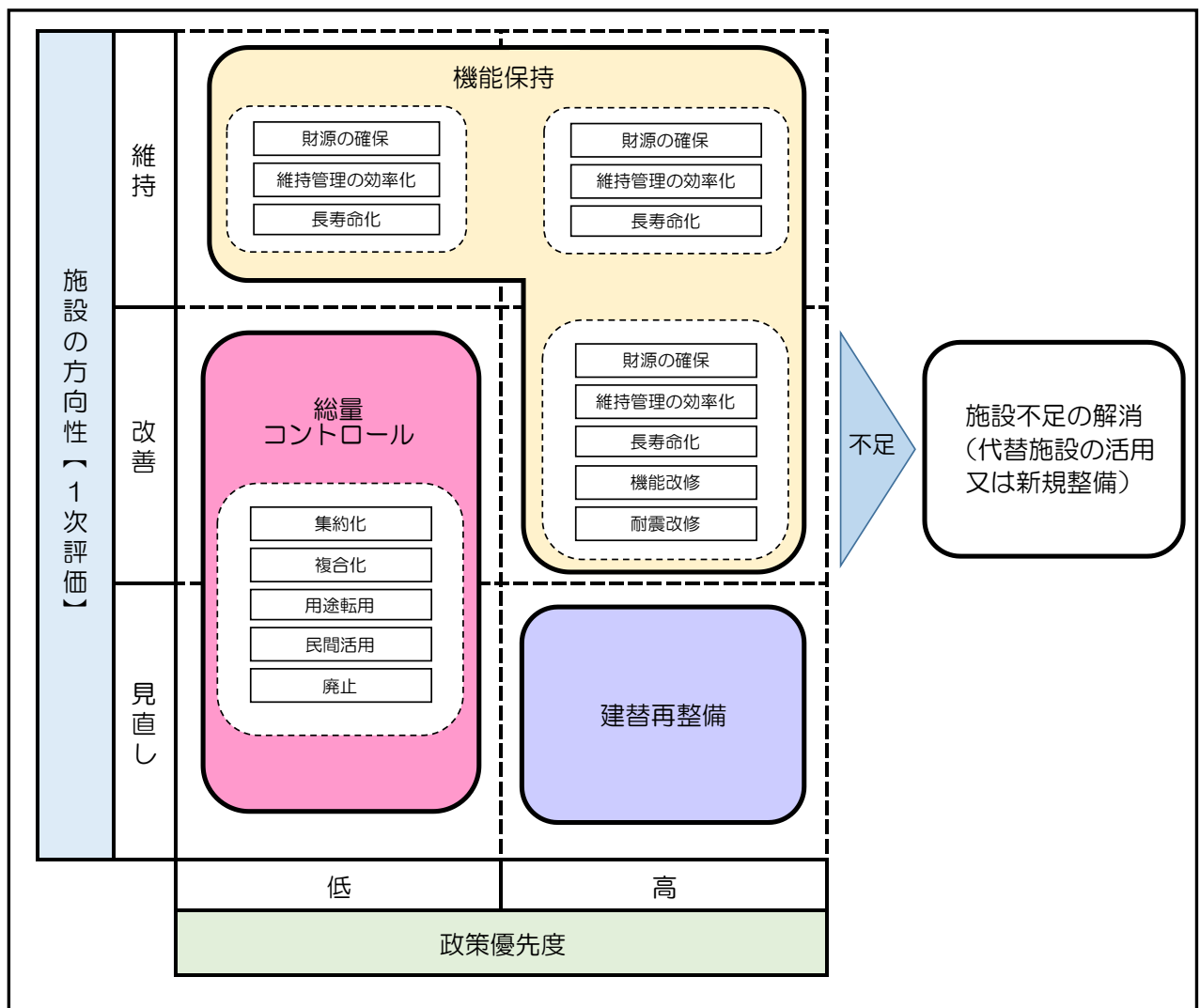
第4章 適用可能な手法の選定と具体的な対策

1 適用可能な手法の選定

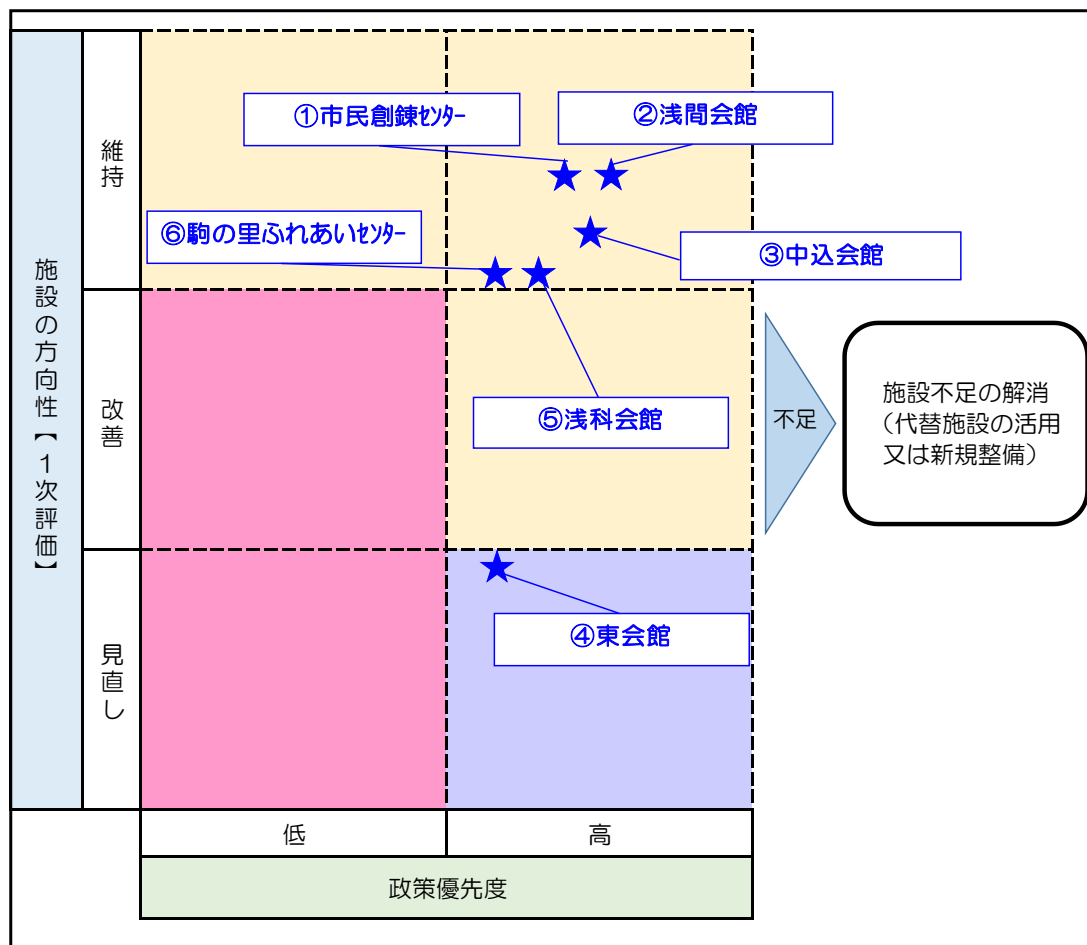
第3章で検討した施設の基本方針に基づき、「適用可能な手法」を検討しました。適用可能な手法の検討にあたっては、下記のとおり「1次評価」と「政策優先度」を2軸とするマトリクスを用い、このマトリクスにより導き出された基本方針に対応する適用可能な手法を選択することとしました。

はじめに標準的なマトリクスを示し、次ページに本計画が対象とする公民館に係る適用可能な手法の選定に係るマトリクスを示します。

基本方針及び適用可能な手法の検討に係るマトリクス



公民館施設の基本方針及び適用可能な手法の検討に係るマトリクス



(1) 機能保持

1次評価が「維持」の場合の適用手法は、原則として「財源の確保」「維持管理の効率化」「長寿命化」のいずれかを選択しています。

また、1次評価が「改善」で、政策優先度が「高」の場合の適用手法は、上記に「機能改修」「耐震改修」の項目を加え、いずれかを選択しています。

一方、1次評価が「見直し」で、政策優先度が「高」の場合の適用手法は、「建替再整備」を優先的に選択することとしています。

以下に「機能保持」に対応する適用手法と内容、取組事例を示します。

ア 「機能保持」の適用手法

手法	内容	取組事例
財源の確保	民間活用等により収益とサービスの向上を図り、自主財源を確保する。	<ul style="list-style-type: none"> ・民間のノウハウが最大限発揮されるような自由度の高い指定管理者制度・コンセッションを導入し、施設の収益性を高め、その収益を投資して施設の維持管理や機能更新を図る。 ・施設の利用料金の見直し等の検討を行う。
維持管理の効率化	効率的な運営方法や管理方法を取り入れる。	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者や包括管理委託等により、民間のノウハウによる効率的な管理運営を図る。 ・予約システムや窓口業務のIT化により、経費の削減を図る。
長寿命化 (計画的保全)	建物の耐用年数を定め、その期間適切な施設の保全が行われるよう計画的な対応を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・保全計画の策定等により保全に関する業務の効率化を図る。 ・事故等の施設に起因するリスクを回避する(予防保全)。 ・保全コストの平準化により、計画的・効率的な保全を実現し、ライフサイクルコストの削減を図る。
機能改修	経年劣化や社会的劣化に対応した改修を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の構造体、仕上げ、設備等の経年劣化に対応した改修を行う。 ・設備や附帯設備(トイレ、更衣室等)等の陳腐化、利用者ニーズへの対応等、社会的劣化へ対応するための改修を行う。 ・改修に当たっては施設の運営者のニーズを十分に把握し、利用者数や利用料金等による収入の増加を想定した適切な投資を行う。
耐震改修	建物の耐震性を確保するために改修を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・現行の耐震基準に対する耐震性能を満たしていない施設について、耐震改修を行う。

(2) 建替再整備

1次評価が「見直し」で、政策優先度が「高」の場合の適用手法は、「建替再整備」を優先的に選択することとしています。

以下に「建替再整備」に対応する適用手法と内容、取組事例を示します。

ア 「建替再整備」の適用手法

手法	内容	取組事例
建替再整備	同等の機能を有する施設を適正な規模等を考慮し整備する。	<ul style="list-style-type: none">・老朽化が進んでいるが政策優先度の高い施設については、建替再整備を行う。・この際、PPP/PFIなどの民間資金を活用した事業スキームの検討、将来の人口や財政見通しを踏まえランニングコストを想定した持続的な施設の設計、運営者の収益性の確保が期待できる使いやすい施設内容検討等を通じ、将来にわたって適切なストックとなるよう十分に検討を行う。

(3) 総量コントロール

1次評価が「改善」で、政策優先度が「低」の場合の適用手法は、原則として「集約化」「複合化」「用途転用」「民間活用」「廃止」のいずれかを選択しています。

また、1次評価が「見直し」で、政策優先度が「低」の場合の適用手法は、「廃止」を優先的に選択することとしています。

以下に「総量コントロール」に対応する適用手法と内容、取組事例を示します。

ア 「総量コントロール」の適用手法

手法	内容	取組事例
集約化	既存の同種の施設を統合する。	<ul style="list-style-type: none"> 同種の施設があり、利用状況や立地を踏まえて、一つに集約した場合でも、利用者ニーズを満たすことができる等、集約化の可能性がある場合には積極的に集約化を図る。 将来の維持管理の財源確保が難しい場合には、同種の施設の集約化により、施設の運営改善や機能更新を図る。
複合化	当該施設以外の機能を有した施設と複合化する。	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の公共施設の改築などとあわせて、複合化を図る。 異なる機能を含んだ施設になるため、複合化する施設の事業所管部局や財政部局等と調整する。 複合化に際しても、集約化や建替再整備と同様に、質の確保や将来にわたって適切なストックとなるよう計画する視点が重要である。
用途転用	施設を改修し、他の施設として利用する。	<ul style="list-style-type: none"> 維持していく優先度が低く、改修しても利用の見込みが低い場合等で、周辺で当該施設以外の機能が強く要請されている場合には、用途転用を検討する。 転用用途の所管部局や財政部局等と調整する。
民間活用	用途廃止を行い普通財産とした上で、民間事業者に譲渡又は貸付けを行う。	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者のノウハウを活用することで、サービスの向上や経費削減が見込まれる場合には、民間活用を検討する。
廃止	用途廃止を行い普通財産とした上で、施設を解体・撤去する。	<ul style="list-style-type: none"> 維持していく優先度が著しく低く、改修しても利用の見込みが低い場合等で、用途転用の必要性もない場合には、廃止を検討する。

(4) 施設不足の解消

利用圏域や施設分布等を勘案し、代替施設となり得る施設が、市内やその周辺に存在しない場合や、代替施設を活用しても不足する場合は、新規整備を検討することとしています。

この場合、PPP/PFIなどの民間資金を活用した事業スキームの検討、ランニングコストの想定、将来人口や財政見通しを踏まえた施設設計、収益性の確保が期待できる施設内容の検討等を通して、将来に渡って適切なストックとなるよう十分な検討を行うこととします。

2 具体的な対策

施設毎に、33ページに掲げるマトリクスにより導き出された基本方針に対応する適用可能な手法の選択を行いました。さらに、適用可能な手法を踏まえた具体的な対策内容及び実施時期について検討を行いました。

検討結果については、38ページに掲げる「具体的な対策内容一覧」のとおりです。

表6 具体的な対策内容

No.	種別	施設名	地区	経過年数	構造	基本方針	適用手法	具体的な対策内容	実施時期			延床面積			
									短期 (~R8)	中期 (R9~R18)	長期 (R19~R38)	現状値 (㎡) R2年度時点	見込値 (㎡) R38年度時点		
1	集会施設	市民創錬センター	浅間	6年	鉄骨造	機能保持	長寿命化（計画的保全）	・施設の劣化状況を踏まえ、長期の期間内を目途に長寿命化を行う。			○	1,629.49	1,629.49		
2	集会施設	浅間会館	浅間	4年	RC造	機能保持	長寿命化（計画的保全）	・施設の劣化状況を踏まえ、長期の期間内を目途に長寿命化を行う。			○	1,644.33	1,644.33		
3	集会施設	中込会館	中込	4年	鉄骨造	機能保持	長寿命化（計画的保全）	・施設の劣化状況を踏まえ、長期の期間内を目途に長寿命化を行う。			○	5,381.05	5,381.05		
4	集会施設	東会館	東	45年	RC造	建替再整備	建替再整備	・施設の劣化状況を踏まえ、東地区の行政サービスを担う重要な拠点であることから、令和3年度までに建替えを行う。	○			677.18	1,053.00		
5	集会施設	浅科会館（支所内）	浅科	0年	鉄骨造	機能保持	長寿命化（計画的保全）	・施設の劣化状況を踏まえ、長期の期間内を目途に長寿命化を行う。			○	1,219.97	1,219.97		
6	集会施設	駒の里ふれあいセンター	望月	26年	RC造	機能保持	長寿命化（計画的保全）	・施設の劣化状況を踏まえ、長期の期間内を目途に長寿命化を行う。			○	2,117.49	2,117.49		
								項目	確認欄			延床面積合計 (㎡)	12,669.51	13,045.33	
								計画策定上の着眼点との適合確認	①住民ニーズへの適切な対応	○			削減面積 (㎡)	-375.82	
									②人口減少を見据えた整備更新（規模の縮小等）	○					
									③施設の統（廃）合・複合化等による総量の縮減	○			削減率	-3%	
									④民間活力の活用によるコスト縮減	—					
									⑤予防保全的維持管理の実施	○					

【※確認欄 適合：○、不適合：×、非該当：—】

第5章 対策費用の概算と実施時期

1 対策費用の概算

施設の建替え・大規模改修に係る対策費用の概算について、総合管理計画との整合を図るため、同一の積算方法を用いて試算を行いました。なお、試算にあたっては、下記のとおり試算条件を設定しています。

(1) 試算条件

試算条件については、原則として、建替え・大規模改修単価、延床面積、試算方法のいずれも総合管理計画と同一としています。

ただし、中込会館（中込立体駐車場）については、構造等が他施設と異なることから、工事費の6割として算出しています。

なお、参考までに、総合管理計画における建替え及び大規模改修単価に関する記述を下記のとおり引用します。

【建替え及び大規模改修単価】

各施設の試算単価は、(財)自治総合センター「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」から、施設用途別に大規模改修及び建替え単価を用います。また、各試算単価を建設工事費デフレーターにより調整します。

(2) 試算結果

試算条件を踏まえた施設毎の建替え・大規模改修に係る試算結果については、下表のとおりです。

建替え・大規模改修に係る試算結果

(単位：千円)

施設名	大規模改修	建替え	備考
市民創錬センター	423,667	—	総合管理計画の試算方法による
浅間会館	427,526	—	総合管理計画の試算方法による
中込会館	249,460	—	立体駐車場に係る工事費の6割で算出
東会館	273,780	—	総合管理計画の試算方法による
浅科会館	317,192	—	総合管理計画の試算方法による
駒の里ふれあいセンター	550,547	—	総合管理計画の試算方法による

2 実施時期

建替え・大規模改修の実施時期の前提となる耐用年数については、総合管理計画と同様に、税法上、固定資産の減価償却費を算出するために定められた「法定耐用年数」ではなく、物理的な耐用年数にも考慮し、大規模改修については建築後30年を、建替えについては建築後60年を、それぞれ目安として設定しています。

これらを踏まえた施設毎の建替え・大規模改修に係る実施時期については、44ページに掲げる「工程表」のとおりです。

なお、参考までに、総合管理計画における耐用年数に関する記述を下記のとおり引用します。

【耐用年数】

標準的な耐用年数とされる60年を採用。ただし、設備などの耐用年数が15年であることから、30年目に大規模改修を行うと仮定。

3 維持管理に係る費用の推計

施設の維持管理費については、建替え・大規模改修に伴う延床面積の減少や、技術革新に伴う設備面での省エネ化、長寿命化、さらには指定管理者制度をはじめとする民間活力の導入等により、コスト削減が期待できることから、これらの影響額についても試算しています。

施設毎の維持管理費の試算結果については、42ページに掲げる「維持管理に係る費用の推計一覧」のとおりです。

表7 維持管理に係る費用の推計一覧

(単位：千円)

No.	種別	施設名	縮減の考え方	単年度あたりの維持管理費			年次計画			③計画期間合計	④縮減額 (=A③-B③)	
					①コスト	②収入	実質コスト (=①-②)	短期 (R4~R8)	中期 (R9~R18)			長期 (R19~R38)
1	集会施設	市民創錬センター	【方針】 大規模改修のタイミング(長期の期間内)で機器(空調等)を更新することにより、エネルギーの効率化と光熱水費の縮減を図る。 【対策】 コストを年間500千円削減する。	A 現状	8,099	3,005	5,094	25,470	50,940	101,880	178,290	5,500
				B 対策後	7,599	3,005	4,594	25,470	50,940	対策 96,380	172,790	
2	集会施設	浅間会館	【方針】 大規模改修のタイミング(長期の期間内)で機器(空調等)を更新することにより、エネルギーの効率化と光熱水費の縮減を図る。 【対策】 コストを年間500千円削減する。	A 現状	8,880	1,930	6,950	34,750	69,500	139,000	243,250	4,500
				B 対策後	8,380	1,930	6,450	34,750	対策 69,500	対策 134,500	238,750	
3	集会施設	中込会館	【方針】 大規模改修のタイミング(長期の期間内)において、機器の改修等を行うことにより、エネルギーの効率化による電気料金等の縮減を図る。 【対策】 コストを年間200千円削減する。	A 現状	79,573	1,561	78,012	390,060	476,520	345,840	1,212,420	1,800
				B 対策後	79,373	1,561	77,812	390,060	476,520	対策 344,040	1,210,620	
4	集会施設	東会館	【方針】 令和3年度中に施設を再整備する。 【対策】 エネルギーの効率化が図られる一方、施設面積と利用者の増加も見込まれることから、コストは概ね同様と見込まれる。収入については、年間500千円を見込む。	A 現状 (※3)	2,375	213	2,162	10,810	21,620	43,240	75,670	-81,830
				B 対策後	5,000	500	4,500	対策 (R3) 22,500	45,000	90,000	157,500	
5	集会施設	浅科会館	【方針】 大規模改修のタイミング(長期の期間内)までに機器(空調等)を更新することにより、エネルギーの効率化見込み、光熱水費の縮減を図る。 【対策】 コストを年間200千円削減する。	A 現状	2,004	36	1,968	9,840	19,680	39,360	68,880	1,000
				B 対策後	1,804	36	1,768	9,840	19,680	対策 38,360	67,880	
6	集会施設	駒の里ふれあいセンター	【方針】 大規模改修のタイミング(長期の期間内)までに機器(空調等)を更新することにより、エネルギーの効率化見込み、光熱水費の縮減を図る。 【対策】 コストを年間500千円削減する。	A 現状	11,084	393	10,691	53,455	106,910	213,820	374,185	500
				B 対策後	10,584	393	10,191	53,455	106,910	対策 213,320	373,685	
										i 現状の実質コスト合計(A欄の合計)	2,152,695	
										ii 縮減した場合の実質コスト合計(B欄の合計)	2,221,225	
										縮減額合計(=i-ii)	-68,530	

※1 コスト：佐久市公共施設運営・利用状況調査(施設カルテ)の「3 コスト状況、利用状況」歳入欄(令和2年度)から再調達価格及び人件費を除いた額を引用すること。
 ※2 収入：佐久市公共施設運営・利用状況調査(施設カルテ)の「3 コスト状況、利用状況」歳入欄(令和2年度)から引用すること(普通建設事業費に係る国・県補助金等は除く)。
 ※3 東会館の維持管理費(現状)は、建て替え前の数値。

4 工程表

前章で検討した施設毎の具体的な対策について、対策費用、実施時期及び維持管理費を工程表としてまとめました。

「工程表」については、44ページのとおりです。

なお、工程表は、令和8年度までを短期スケジュール、令和9年度から令和18年度までを中期スケジュール、令和19年度から令和38年度までを長期スケジュールとして構成しており、短期スケジュールについては、実施計画との整合を図っています。

表8 工程表

(単位：千円)

No.	種別	施設名	基本方針	適用手法	スケジュール			合計
					短期 (R4~R8)	中期 (R9~R18)	長期 (R19~R38)	
1	集会施設	市民創錬センター	機能保持	長寿命化			 	
					概算費用	大規模改修・建替 維持管理費用	25,470	50,940
				長寿命化			 	
					概算費用	大規模改修・建替 維持管理費用	34,750	69,500
3	集会施設	中込会館	機能保持	長寿命化			 	
					概算費用	大規模改修・建替 維持管理費用	390,060	476,520
4	集会施設	東会館	建替再整備	建替再整備				
					概算費用	大規模改修・建替 維持管理費用	22,500	45,000
5	集会施設	浅科会館	機能保持	長寿命化				
					概算費用	大規模改修・建替 維持管理費用	9,840	19,680
6	集会施設	駒の里ふれあいセンター	機能保持	長寿命化				
					概算費用	大規模改修・建替 維持管理費用	53,455	106,910
							i 大規模改修・建替費用	2,242,172
							ii 維持管理に係る費用	2,221,225
							計画期間に係る費用合計 (= i - ii)	4,463,397