

八街市駅関連施設個別施設計画

令和6年2月

目 次

第 1 章 計画の概要

- 1-1 . 計画策定の背景 1
- 1-2 . 対象施設 2
- 1-3 . 計画期間 2
- 1-4 . 計画の位置づけ 2
- 1-5 . 進行管理 3

第 2 章 施設の概要

- 2-1 . 施設設置の背景と目的 4
- 2-2 . 施設の概要 4
- 2-3 . 施設の状況 5
- 2-4 . 維持管理費の推移 5

第 3 章 個別施設の状態等

- 3-1 . 施設管理台帳の整備 6
- 3-2 . 点検・診断の方針 6

第 4 章 管理の方針

- 4-1 . 八街市公共施設等総合管理計画における基本的な方針 . . 7
- 4-2 . 対策の優先順位に関する基本的な考え方 8
- 4-3 . 施設の現状 8
- 4-4 . 対策の内容等 9

第 1 章 計画の概要

1-1. 計画策定の背景

我が国において、公共施設やインフラ資産の老朽化が大きな課題となっています。過去に建設された公共施設等は、これから大量に大規模改修や建て替えの時期を迎えることが懸念され、人口減少により公共施設等の需要も変化することが想定されています。

この状況を踏まえ、国では平成 25 年 11 月に「インフラ長寿命化基本計画」を策定しました。

また、総務省は、平成 26 年に地方公共団体に対し、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画（公共施設等総合管理計画）を平成 28 年度までに策定することを要請しました。

八街市においては、昭和 50 年代から 60 年代、また平成 4 年度の市制施行前後の人口増加に伴い、公共施設の建設、道路や上下水道などのインフラ整備が行われ、今後、建物の大規模改修や建て替え、舗装や配水管等の更新が必要となってくることが予測されます。

これらの課題を解決するためには、市の公共施設等の全体を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化を計画的に行い、財政負担の軽減・平準化を図らなくてはなりません。

そこで、市は、限られた財源をより有効に活用し、公共施設等を長期的・総合的な視点でコストやサービスの最適化を図るための計画的な管理及び最適な配置に関する基本的な方針を定めるため、平成 29 年 3 月に「八街市公共施設等総合管理計画」を策定しました。

公共施設等総合管理計画においては、可能な限り施設毎に実施時期等の具体的な事項を記載した長寿命化計画などの「個別施設計画」を策定するものとされています。

そこで、本計画を八街市公共施設等総合管理計画に基づく八街市の駅関連施設の個別施設計画と位置付け策定します。

1-2. 対象施設

本計画では、八街市が保有する都市施設のうち八街駅及び榎戸駅関連の以下の施設を対象とします。

施設名	所在地(八街市)	敷地面積(㎡)	延床面積(㎡)
八街駅自由通路	八街ほ231-32	1,055.73	1,070.47
八街駅前第1自転車駐車場	八街ほ231-30	1,311.30	1,204.19
八街駅前第5自転車駐車場	中央20-1	1,155.16	1,483.23
榎戸駅自由通路	榎戸924-4	663.53	612.06

※自転車駐車場は、駅関連施設であるため対象施設とします。

1-3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和5(2023)年度から令和14(2032)年度までの10年間とします。

上位計画である公共施設等総合管理計画の計画期間は、平成29(2017)年度から令和38(2056)年度で、大規模改修や更新のサイクルとなる「40年間」を見通した基本方針であり、「10年ごと」に見直しを行うとされています。

個別施設計画は、建物の長寿命化及び大規模改修を見据えた具体的かつ中長期的な計画とするため、計画期間を「10年」とし、5年ごとに見直しを行います。

1-4. 計画の位置づけ

市では、まちづくりの方向を示す市の最上位計画として八街市総合計画2015を平成27年に策定しています。

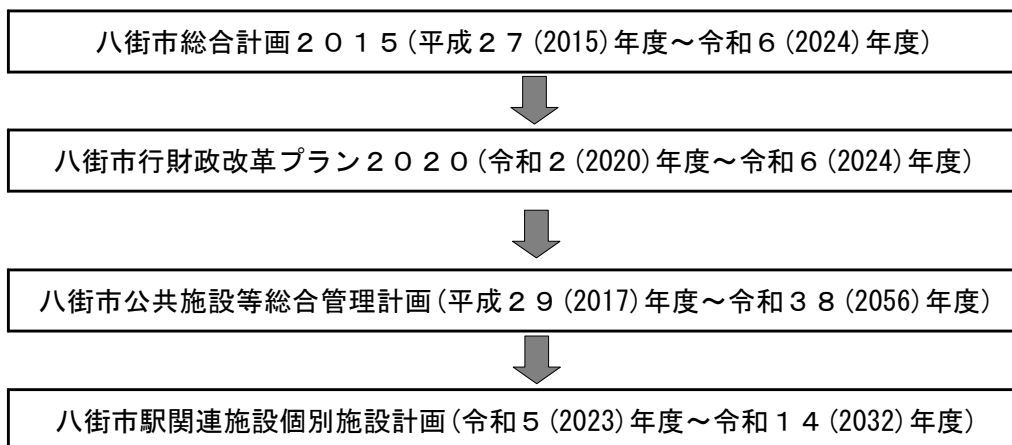
さらに、この計画に伴う施策を実施するための具体的な事業を位置付ける「実施計画(計画期間5年)」を策定しており、ローリング方式で毎年度見直しを行っています。

この実施計画は、予算編成の指針としての役割も有しており、各公共施設・インフラ等に関する個別の修繕に関する計画についても、実施計画の検討の中で調整を行います。

また、市では、社会情勢の変化や地方分権の推進、市民ニーズの高度化・多様化等に対応し、持続可能な行政運営を実現するため、行政改革を継続して取り組んでいく基本方針として「八街市行財政改革プラン2020」を制定しています。

本計画では、これらの上位・関連計画と連携を図るとともに、教育・健康・福祉分野の各種計画との整合を図りながら計画を進めていきます。

● 本計画と関連計画との関係イメージ



1-5. 進行管理

① 実施計画要求

- ・ 担当課は、今後実施する修繕等の内容について実施計画への要求を行います。
- ・ 実施計画担当課は、実施計画の全体の中の優先順位から、必要に応じて資産経営担当課及び財政担当課と協議の上、実施する修繕等の内容について精査します。
- ・ 実施計画の決定後、担当課及び資産経営担当課は、公共施設等総合管理計画の修正・更新を行います。

② 修繕の実施

- ・ 実施計画および当該年度の予算に基づき、担当課は工事に関する発注や契約の事務を行い、修繕等を実施します。

③ 修繕内容の記録、評価

- ・ 竣工後は、竣工検査を行い、施工内容について評価を行います。
- ・ 修繕等の内容は財産管理台帳に記録し、個別施設計画の見直しの際に反映させます。

第 2 章 施設の概要

2-1. 施設設置の背景と目的

本市には、東日本旅客鉄道株式会社（以下「JR東日本」という。）が運行する総武本線が通っており、八街駅及び榎戸駅の橋上駅舎の施設があります。

市では、市民生活の利便性を支える交通ネットワークの充実した、すべての人にとってやさしい街をめざすため、これらの駅自由通路や自転車駐車場の整備と維持管理を行っています。

・ 関係法令、条例等

八街駅自由通路の管理に関する規則（平成16年2月19日規則第4号）

八街市自転車駐車場の設置及び管理に関する条例

（平成3年12月27日条例第34号）

八街市自転車駐車場の設置及び管理に関する条例施行規則

（平成4年1月24日規則第4号）

2-2. 施設の概要（施設保有量の推移）

表1 施設別財産状況（保有施設）

大分類【その他建築系公共施設】

中分類【その他建築系公共施設】

施設名称	建築年	構造	階層数	耐震基準	延床面積 (㎡)	供用開始からの年数 (令和5(2023)年度現在)
八街駅自由通路 (エレベーター・エスカレーターを含む)	2005 (H17)	S	2	新耐震	1,070.47	18
八街駅前第1自転車駐車場	1993 (H5)	S	1	新耐震	1,204.19	30
八街駅前第5自転車駐車場	2007 (H19)	S	2	新耐震	1,483.23	16
榎戸駅自由通路 (エレベーターを含む)	2019 (H31)	S	2	新耐震	612.06	5

※施設分類：公共施設等総合管理計画中の公共施設の内訳の大分類・中分類での分類。

※構造：Sは鉄骨造を示す。

※八街駅自由通路のエレベーターについては、平成21年9月施行の法規及び平成25国告第1047号に適合しておらず、既存不適格となっているため、大規模改修時には、対策を講じる必要がある。

平成21年9月施行の法規に関しては【駆動装置等の耐震対策、戸開き走行保護装置、昇降路内の耐震対策、ピット内の耐震対策】、平成25国告第1047号に関しては【ガイドレール及びレールブラケット、釣合おもりの各部】について、既存不適格となっているため対策を講じる必要がある。

2-3. 施設の状況

駅を中心として市街地が形成されてきた本市では、八街駅が平成17(2005)年に榎戸駅が平成31(2019)年に平屋建て駅舎から橋上駅舎となり、バリアフリー化の推進のため、駅自由通路にエレベーターやエスカレーターなどの昇降施設を整備し、維持管理を行っています。

また、駅自由通路は、駅利用者だけでなく、周辺住民の通行もあり、市民の利便性の向上に寄与しています。

駅前自転車駐車場については、駅利用者の利便性を高めるため整備され、維持管理を行っています。

表2 乗車人員数

(単位：人／1日あたり)

駅名	2018(H30)年度	2019(R元)年度	2020(R2)年度	2021(R3)年度	2022(R4)年度
八街駅	5,822	5,563	4,137	4,414	4,656
榎戸駅	2,083	1,998	1,489	1,583	1,632

出典：JR東日本ホームページ「各駅の乗車人員」(各年)

2-4. 維持管理費の推移

施設の施設維持管理費について、平成30年度に榎戸駅自由通路整備工事があったため、施設整備費に差が出ていますが、平均23,963万円(年間)程度で推移しています。

表3 施設の施設維持管理費(過去5年間)

単位：円

項目	2018(H30)年度	2019(R元)年度	2020(R2)年度	2021(R3)年度	2022(R4)年度
施設整備費	1,079,421,567				
維持修繕費	1,479,978	2,152,088	5,732,296	870,215	11,211,750
光熱水費	5,257,401	6,226,372	5,248,097	5,264,821	6,459,952
委託料	10,827,690	14,621,850	14,835,550	14,523,660	14,017,176
合計	1,096,986,636	23,000,310	25,815,943	20,658,696	31,688,878

※施設維持管理費は決算統計に基づいています。

第3章 個別施設の状態等

3-1. 施設管理台帳の整備

大規模修繕等の履歴について、施設管理台帳として記録します。
令和4年(2022年)時点における大規模修繕履歴等は下表のとおりです。

表4 施設の大規模修繕履歴(過去に行った対策の実績)

工事種別	実施年度	施設名	内容
建築 屋根・屋上			
建築 外壁			
建築 内部仕上			
エレベーター			
エスカレーター	2020 2022	八街駅自由通路エスカレーター 八街駅自由通路エスカレーター	乗降板交換 踏段後輪ローラー交換
電気 設備			
防犯カメラ			

※修繕内容が部分的なものは最新実施年には反映していません。

3-2. 点検・診断の方針

法定点検に加え、各項目の点検を1年に一度行い、各部の機能や劣化・損耗の状態をあらかじめ調査し、不良箇所の早期発見を図ります。不良箇所が発見された部分については、修繕の必要性について検討し、実施時期を整理します。

第 4 章 管理の方針

八街市公共施設等総合管理計画では、「平成 29 年度以降の 40 年間で、市の公共施設の延床面積をおおよそ 3 割削減することを目標とする。」とされています。

八街市の駅関連施設については、「八街駅自由通路の供用開始から 18 年経過し、経年劣化が進んでおり、施設内のエスカレーター 4 基、エレベーター 2 基に関しては同時期の修繕が必要になる。」とされており、今後の個別施設計画においては、社会情勢や利用実態に合わせて施設の在り方についても見直しを図ります。

また、他の公共施設と同様に長寿命化及び維持管理費縮減を図るため、従来行われてきた「事後保全型管理」から「予防保全型管理」に転換する必要があります。

なお、各設備等の耐用年数及び修繕履歴に基づき実施時期を検討することになりますが、限られた財源の中ですべての修繕を行うことは困難であるため、他施設の修繕事業と合わせて実施年度の調整が必要となります。

その判断基準として、目標使用年数や施設の特性、利用実態などを踏まえて、対策の優先順位を設定するものとします。

※「事後保全型管理」・・・損傷や故障の発生に伴い修繕を行う

「予防保全型管理」・・・機能低下の兆候を検出し、

事前に使用不可能な状態を避けるため行う

4-1. 八街市公共施設等総合管理計画における基本的な方針

個別施設計画を策定するにあたっては、八街市公共施設等総合管理計画を踏まえて策定することとなっています。

特に、今後も継続して保有していくハコモノ施設のうち、建築後 30 年を経過しているものについては、劣化診断を実施するとともに、診断結果を踏まえ、大規模改修時に長寿命化を合わせて実施することで、ライフサイクルコストの縮減を図ることとします。

また、ランニングコストが大きい公共施設等の改修・更新にあたっては、一時的にイニシャルコストが増大したとしても省エネ対応機器の導入によりトータルコストの縮減を図ることとしています。

これに従い、施設の劣化等の状態を診断し、判定を行いました（表 5 参照）。この結果を基に、大規模改修・長寿命化工事を実施することとします。

4-2. 対策の優先順位に関する基本的な考え方

対策の優先順位については、施設の特性を踏まえ、安全性確保に係る修繕を最優先として事故の防止に努め、利用者の利便性にも配慮し、経常的な維持修繕費で対応します。

劣化の状況により優先的に改修を行っています。

実際の長寿命化の判断については、財政状況や各種補助制度などを総合的に勘案して設定するものとします。

4-3. 施設の現状

建物内部、屋根、外壁について部位ごとの目視による確認を基本とし、部分的に触手及び打診調査を実施しました。

設備については、保守点検を委託している業者からの点検報告を基に評価しました。

劣化度等評価

A：概ね良好であり、継続的な点検を実施するもの

B：部分的に劣化しており、計画的に長寿命化対策工事等が必要と判断されるもの

C：広範囲に劣化しており、全般的な長寿命化対策工事等が必要と判断されるもの

D：早急に長寿命化対策工事が必要と判断されるもの

表5 駅関連施設の劣化度等調査（保有施設）

施設名称	屋根・ 屋上	外壁	内部 仕上	エレベ ーター	エスカレ ーター	電気 設備	防犯 カメラ
八街駅自由通路	D	B	C	C	C	C	C
八街駅前第1 自転車駐車場	B	—	—	—	—	B	C
八街駅前第5 自転車駐車場	C	C	—	—	—	C	C
榎戸駅自由通路	A	A	A	A	—	A	A

4-4. 対策の内容等

これらを踏まえ、現時点で想定する対策内容及び改修計画は、下表のとおりです。なお、改修工事は、実施計画をもとに他施設の修繕と調整を行ったうえで、進めていくものとします。

○対策内容

表6 対応内容一覧

施設名	区分	
八街駅自由通路(※1)	建築	外壁・屋根 大規模改修 トイレ衛生設備 修繕
	設備	防災設備 修繕 照明器具 更新 高圧負荷開閉器 更新 防犯カメラシステム 更新
八街駅自由通路エレベーター (南口1基・北口1基)	設備	主ロープ 修繕 制御盤 修繕 電動機・巻上機 修繕 ブレーキ・調速機 修繕 ドアモーター 修繕 昇降路 修繕 通報装置 修繕 停電時自動着床装置 修繕 端階行過ぎ防止機能緩衝器 修繕 防水設備 修繕
八街駅自由通路エスカレーター (南口2基・北口2基)	設備	乗降板 修繕 駆動系チェーン 修繕 前輪ローラー 修繕 ディスクブレーキ 修繕 輪軸組立 修繕 後輪ローラー 修繕 手すりベルト 修繕 手すりレール 修繕 駆動装置 修繕 アイドラー 修繕 台枠 修繕 オートアナウンス 修繕

八街駅前第1自転車駐車場	建築	屋根 修繕
	設備	照明器具 更新 防犯カメラシステム 更新
八街駅前第5自転車駐車場	建築	外壁・屋根 修繕
	設備	照明器具 更新 防犯カメラシステム 更新
榎戸駅自由通路(※1)(※2)	建築	外壁・屋根 トイレ衛生設備 橋梁点検
	設備	防災設備 修繕 照明器具 更新 防犯カメラシステム
榎戸駅自由通路エレベーター (東口1基・西口1基) (※2)	設備	○フルメンテナンスによる保守点検業務契約を締結しているため修繕等は、発生しません。

※1 駅施設は、JR東日本が管理する旅客施設と一体になっているため、駅運行へ影響するような改修については、JR東日本と連携しながら、修繕・改修をしていく必要があります。

※2 榎戸駅自由通路については、本計画期間内の10年以内の大規模修繕は予定していません。

表7 駅関連施設の改修計画

単位：千円

	2023 (R05)	2024 (R06)	2025 (R07)	2026 (R08)	2027 (R09)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)
八街駅自由通路	2,321	17,125	702	40,702	702	702	702	702	702	702
八街駅自由通路エレベーター	1,352	5,629	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
八街駅自由通路エスカレーター	21,230	0	31,956	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
八街駅前第1自転車駐車場	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
八街駅前第5自転車駐車場	50	50	10,830	50	50	50	50	50	50	50
榎戸駅自由通路	3,880	0	0	0	0	4,000	0	0	0	0
榎戸駅自由通路エレベーター	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事業費計	28,933	22,904	44,588	42,852	2,852	6,852	2,852	2,852	2,852	2,852