

伊勢崎市都市計画部
伊勢崎駅周辺総合開発施設
個別施設計画

令和元年12月

伊勢崎市

目次

第1章 計画策定の目的	1
第2章 計画期間、対象施設	1
1 計画期間.....	1
2 対象施設.....	1
第3章 現状と課題	2
1 現状.....	2
2 課題.....	2
第4章 対策の優先順位の考え方	3
第5章 個別施設の状態等.....	4
第6章 対策内容、実施時期、費用	5
第7章 今後の対応方針	6

第1章 計画策定の目的

地方公共団体においては、過去に整備された公共施設等が今後一斉に更新時期を迎えるのに対し、財政状況は厳しく、人口減少と高齢化の進行も相まって、長期的な視点から財政負担の軽減や平準化、施設の適正な配置等を進めていくことが求められています。

本市においても、昭和50年代から60年代にかけて、公共施設やインフラ資産を集中的に整備してきました。しかし、これらの多くは、建築後30年以上が経過し、老朽化が進んでおり、今後更新費用が増加することが予想されます。

こうしたなか、本市では平成28年8月に「伊勢崎市公共施設等総合管理計画」を策定し、伊勢崎市が所有する施設の状況や、更新にかかる費用の推計、施設区分別の方針等を示していますが、施設毎の具体的な整備については、各個別施設計画に委ねられることになりました。

こうした経緯を受け、本計画は、「伊勢崎市公共施設等総合管理計画」のうち、伊勢崎駅周辺総合開発施設について、今後の具体的な対応方針をとりまとめるとともに、更新費の縮減と市民サービスの確保の両立を図ることを目的に個別施設計画として策定したものと位置づけられています。

第2章 計画期間、対象施設

1 計画期間

本計画の計画期間は、「伊勢崎市公共施設等総合管理計画」との整合性をとる必要から、令和27年度までとし、以下の計画期間に区分します。

- ① 短期：令和2年度（策定翌年度）から令和6年度（5年間）
- ② 中期：令和7～令和11年度（5年間）
- ③ 長期：令和12～令和27年度（16年間）

2 対象施設

本計画で対象とする施設は、本市が所有する公共施設等のうち、市街地整備課が所管する伊勢崎駅周辺総合開発施設を対象とします。

第3章 現状と課題

1 現状

本市が所有する公共施設等のうち、本計画で対象とする施設は平成30年度末時点で、伊勢崎駅周辺総合開発施設、延床面積373.21㎡です。

この施設は、事業用施設として民間が建築し、平成15年に事業用地取得に併せて、区画整理事業用施設として利用する目的で市に無償で譲与されました。これまでの活用事例としては、建物移転に伴う地区内医療施設の仮設的な医療事務施設や動産一時保管場所として利用してきました。

建築後の経過年数をみると、平成元年度に整備され、大規模改修が必要な時期の目安とされる築30年を経過しています。

2 課題

この施設は、区画整理事業の建物移転において、移転対象者が仮店舗施設として活用するものであり、その立地場所は、換地予定地でもあるため、区画整理事業終了年度（令和9年度予定）までにその役目を終え取壊しを行う必要があります。

市街地整備課所管施設一覧

地区	施設名称	運営形態	延床面積 (㎡)	建築年度	経過年数
北	伊勢崎駅周辺 総合開発施設	直営	373.21	平成元年度	30年

第4章 対策の優先順位の考え方

本計画で対象とする施設は、伊勢崎駅周辺総合開発施設の1施設であるため、優先順位を決定する必要性はありませんが、以下に記載する優先順位の考え方を基本事項として今後の対策等の判断とします。

今後の施設の対策については、棟ごとの重要性（A～C）及び老朽化度（A～C）に基づき、優先順位を決めて実施することとします。

棟ごとの重要性については、設置の目的や用途、建物の状況、利用状況、コストの状況等により判断することとします。

老朽化度は経過年数を基本としますが、劣化・損傷の程度や耐震性等についても考慮して判断することとします。

重要性

- A…施設の機能を実質的に確保するうえで、存続させる必要がある建物（棟）
- B…施設の機能を実質的に確保するうえで、存続に向けて検討する必要がある建物（棟）
- C…施設の機能を実質的に確保するうえで、あまり必要ではない建物（棟）

老朽化度

- A…建築後または大規模改修後、15年未満の建物
- B…建築後または大規模改修後、15年以上30年未満の建物
- C…建築後または大規模改修後、30年以上の建物

建物の改修や建替えの際には、まず重要性を基本とすることとし、これに老朽化度を加えて総合的に判断することで優先順位を決めていきます。

具体的には重要性がAの建物は老朽化度が高い建物から優先的に対策を講じます。また、重要性がBの建物は老朽化度を考慮のうえ他との統合や複合化を含めて対策を検討します。重要性がCの建物は基本的に取壊しを前提としたうえで、対策を検討していきます。

第5章 個別施設の状態等

本章では、第3章の現状と課題を踏まえたうえで伊勢崎駅周辺総合開発施設について、施設の状態を検証します。

なお、表中の法定耐用年数は「減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年3月31日大蔵省令第15号）」に基づいたものであり、利用状況は実績となっております。

本施設は、これまで、仮事業所として利用した以外は主だった活用の実績はなく、重要性はCとなっております。また、建築年数も30年と経過し、その後の大規模改修を行った形跡はないため、老朽化度もCとなっております。

施設名称	伊勢崎駅周辺総合開発施設
設置目的・機能	区画整理事業の建物移転に際し、権利者に仮住居費を支給する形ではなく、仮事業所や仮店舗を現物貸与するための施設としての機能
所在地	大手町 12-30
地区	北地区
用途分類	事務所
構造	主体構造：鉄骨造、（外壁構造：ALC）、（屋根構造：陸屋根）
地上階数	3階
運営形態	直営
建築年数	平成元年度（H1年6月30日登記）
経過年数	30年
法定耐用年数	38年
利用状況	平成22年10月～平成27年3月まで、仮事業所として利用
大規模改修	無
劣化・損傷	外壁部に一部損傷がみられる。
重要性	C
老朽化度	C

本施設は、伊勢崎駅周辺第一土地区画整理事業の進捗を確認しながら、将来的に取壊しの検討を行います。

第6章 対策内容、実施時期、費用

本章では、第4章や第5章での内容を踏まえたうえで、今後の建物の対策内容や実施時期について示します。また、対策内容については以下のとおりとします。

	更新の考え方
取壊し	現在ある施設の運営を継続する必要がない場合で、建物の劣化等の状態を踏まえたうえで、用途変更や譲渡・売却、貸付ができない場合に採用します。

本施設は区画整理事業に関連して、移転関係者の仮店舗や仮事業所等の活用目的のため、これまであまり利活用が図られてこなかったこと、また、事業完了予定年度である令和9年度までには、敷地用地を空ける予定であることを勘案すると、改修は行わず中期計画期間である令和8年度までに取壊しを計画します。それまでの期間は、当初の事業目的である利活用は勿論、まちの賑わいに資する目的での活用も検討していくものとします。また、周辺に類似施設がないことや、施設の性質上、他の公共施設と一体で整備することも不可能なことから、統廃合・複合化の考え方は除いています。なお、取壊しを計画する建物のため、ユニバーサルデザイン、バリアフリー、民間活力の考え方も除いています。

施設名称	建築年度	延床面積 (㎡)	重要性	老朽化度	対策内容			対策後の 延床面積 (㎡)	対策費用 (千円)
					R2～R6	R7～R11	R12～R27		
伊勢崎駅周辺 総合開発施設	平成元年度	373.21	C	C		取壊し		0.0	0

※点検・診断及び修繕は適宜実施します。

※取壊しの場合、取壊し費用は計上していません。

第7章 今後の対応方針

「伊勢崎市公共施設等総合管理計画」では、公共施設等の総合的かつ計画的な管理運営の実現の基本的な取り組みとして「総量の適正化」「長寿命化の推進」「効率的な管理・有効活用」を設定した上で、個別に具体的な取り組みを進めることとしています。

本計画では、令和27年度までの計画的な対策を示していますが、これを確実に実行していくためには、「伊勢崎市公共施設等総合管理計画」の用途別及び地区別の基本的な方針に基づき、かつ今後の本市の財政動向や社会環境の変化を見据え、次の更新費縮減の実施項目に取り組み、公共施設の安定的な管理運営を推進していくこととします。

本計画に基づく施設の更新等に当たっては、「伊勢崎市総合計画」との整合性を確保していくとともに、本計画で定めた内容についても必要に応じて適宜見直していくこととします。

伊勢崎市都市計画部伊勢崎駅周辺総合開発施設個別施設計画
令和元年12月策定

本計画策定課

都市計画部中心市街地整備事務所市街地整備課

電話：0270-21-7490（ダイヤルイン）