

# 矢吹町庁舎施設管理計画

【 平成 30 年度～平成 39 年度 】

(2018 年度～2027 年度)

平成 30 年 9 月

矢吹町

< 目次 >

第1章	総論	1
1	背景と目的	1
2	対象施設	1
3	位置付け	1
4	計画期間	2
第2章	施設計画を取り巻く現状	3
1	施設概要	3
2	庁舎の需要	3
3	人口構造の変化	4
4	財政状況	4
第3章	対象施設の状況	6
1	財産の状況	6
2	施設の配置状況	8
3	現状と課題	9
4	更新費用の試算	42
5	計画の必要性	43
第4章	対策方針	45
1	施設経営に関する方針	45
2	基本的な考え方	46
3	施設総量の最適化	47
4	耐震性の確保と長寿命化	49
5	維持管理コストの縮減	50
6	ライフサイクルコストの軽減・平準化	50
第5章	整備構想	51
1	理念と役割	51
2	基本工程	52
3	規模	53
4	対策費用と財源	54
第6章	計画の実現に向けて	59
1	フォローアップ	59
2	実施体制	59
3	予算への反映	59

# 第1章 総論

## 1 背景と目的

矢吹町が有している公共建築物やインフラ資産は、今後において大量に更新時期を迎えます。限りある財政状況や人口減少等による利用需要の変化等があるなか、長期的視点による更新・統廃合等を計画的に実施し、財政負担の平準化と施設の最適な配置を行う必要があります。町は「第6次矢吹町まちづくり総合計画」及び「第6次矢吹町行政改革大綱」と連動した施設面の基本的取り組みを示すため、平成28年3月に「矢吹町公共施設等総合管理計画（以下、「管理計画」という。）」を策定しました。

本計画は、管理計画で掲げる基本的な方針の実現を目的とし、庁舎における「施設の更新・統廃合・長寿命化」と「施設総量の最適化」についての具体的な指針や取り組み方針を定めるものです。

## 2 対象施設

本計画の対象施設は、役場庁舎、分庁舎及び上水道管理棟（都市整備課）等の行政系施設とします。

### ■対象施設

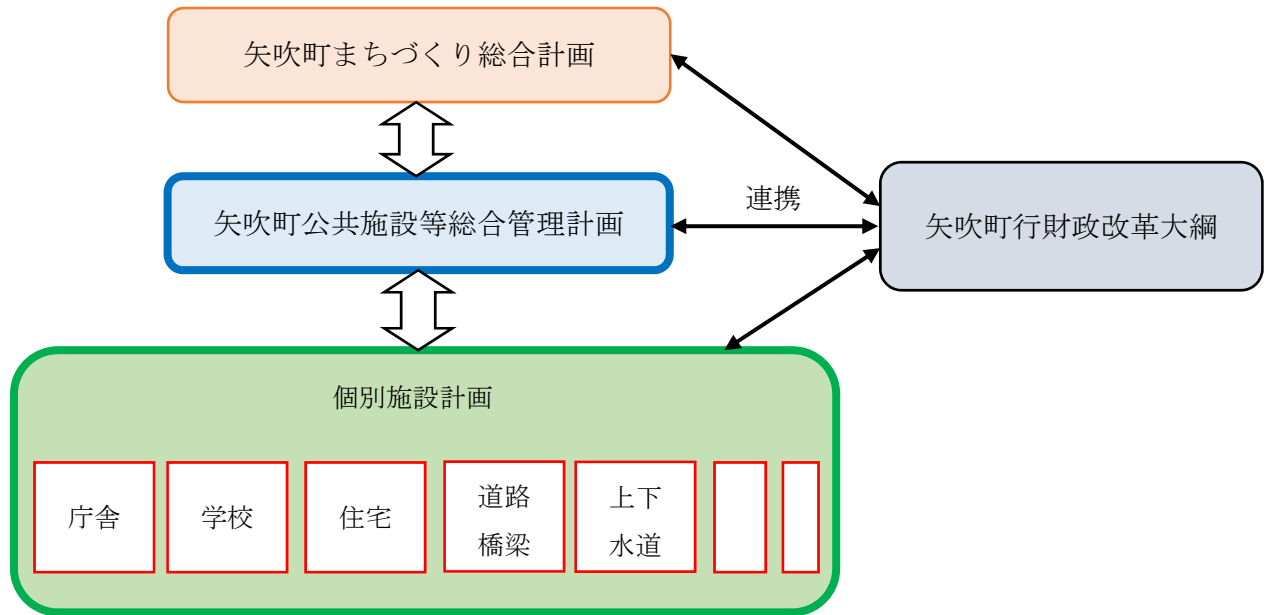
No.	施設名	所管課
1	役場庁舎	企画総務課
2	役場ポンプ室	
3	役場倉庫－1（文書庫他）	
4	役場倉庫－2	
5	役場倉庫－3	
6	役場庁舎車庫	
7	役場庁舎バス車庫	
8	分庁舎	
9	上水道管理棟（都市整備課）	都市整備課

## 3 位置付け

本計画は、管理計画に基づく施設類型別の個別施設計画に位置付けられるものです。

また、国の『インフラ長寿命化基本計画』（平成25年11月25日インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）に基づく個別施設計画に位置付けられるものです。

■管理計画と個別施設計画との関係



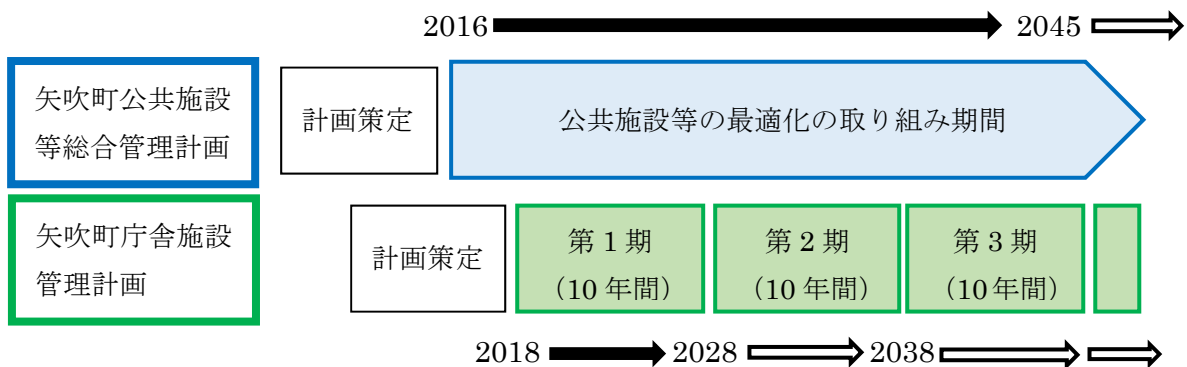
4 計画期間

平成 30 年度～平成 39 年度（10 年間）【第 1 期】  
（2018 年度～2027 年度）

■期間設定の考え方

管理計画は、平成 28 年度から平成 57 年度（2016 年度から 2045 年度）までの 30 年間で計画期間としていますが、本計画は、公共施設マネジメントの取り組みを中長期的な視点で展開し、かつ財政状況等の現状を踏まえた実効性の高い持続可能なものとするため、平成 30 年度（2018 年度）を初年度とした 10 年間（第 1 期）とします。ただし、計画期間終了以降も継続的に取り組みを推進します。

また、計画期間中においても、「第 6 次矢吹町まちづくり総合計画」や管理計画等の上位計画の見直し等を踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行います。





## 第2章 施設計画を取り巻く現状

### 1 施設概要

#### (1) 設置目的と利用状況

役場庁舎は、住民福祉の増進を図ることを基本として、行政サービスを総合的に実施しています。上水道管理棟（都市整備課）においても同様です。

このほか、分庁舎は、矢吹土地改良区、矢吹西部土地改良区、矢吹町職員労働組合に行政財産の貸付を行っています。また、利用頻度の低い会議室を文書庫として利用しています。

#### (2) 施設の規模や配置

庁舎施設の総延床面積は、役場庁舎 2,591.14 m<sup>2</sup>、分庁舎 218.61 m<sup>2</sup>、上水道管理棟（都市整備課） 623.9 m<sup>2</sup>となっており、付帯施設として倉庫 367.29 m<sup>2</sup>、車庫 246.0 m<sup>2</sup>、ポンプ室 24.0 m<sup>2</sup>があります。

役場庁舎を本町における総合庁舎として、他の行政系機関も集中する現在地に配置してきました。

#### (3) 庁舎の現状

庁舎施設は平成 30 年 3 月現在、一般的に大規模改修が必要といわれている建築後 30 年以上（昭和 63 年以前）を経過している施設が 5 棟（55.6%）、建築後 25 年以上（平成 5 年以前）になれば 8 棟（88.9%）が該当し老朽化が進行しています。また、雨漏りや壁のひび割れといった日常的な修繕等が必要になってくる箇所が多く、安全を確保する必要が生じています。

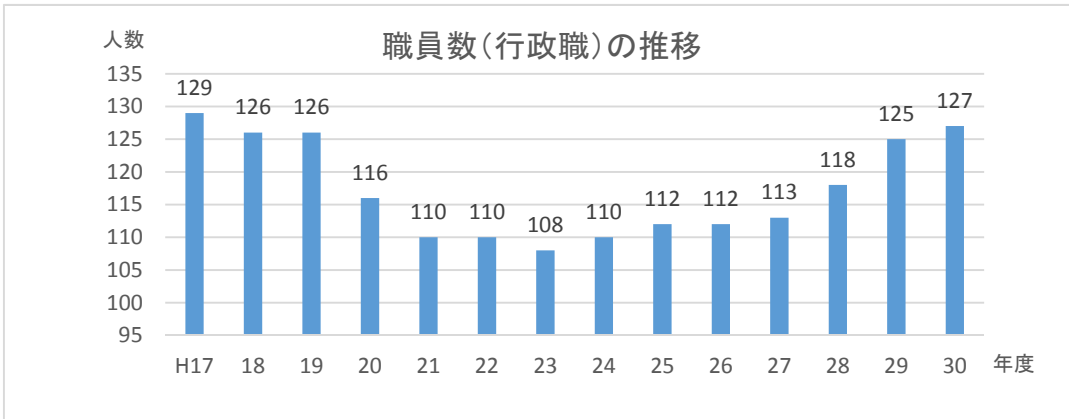
このように、老朽化が進んでいることや、昭和 56 年の新耐震基準以前の建築のため耐震性が十分に確保されていないことから、今後、これらの課題解決のため大規模改修や耐震改修など投資的経費の増大が見込まれます。

### 2 庁舎の需要

#### ■職員数の推移（一般行政部門）

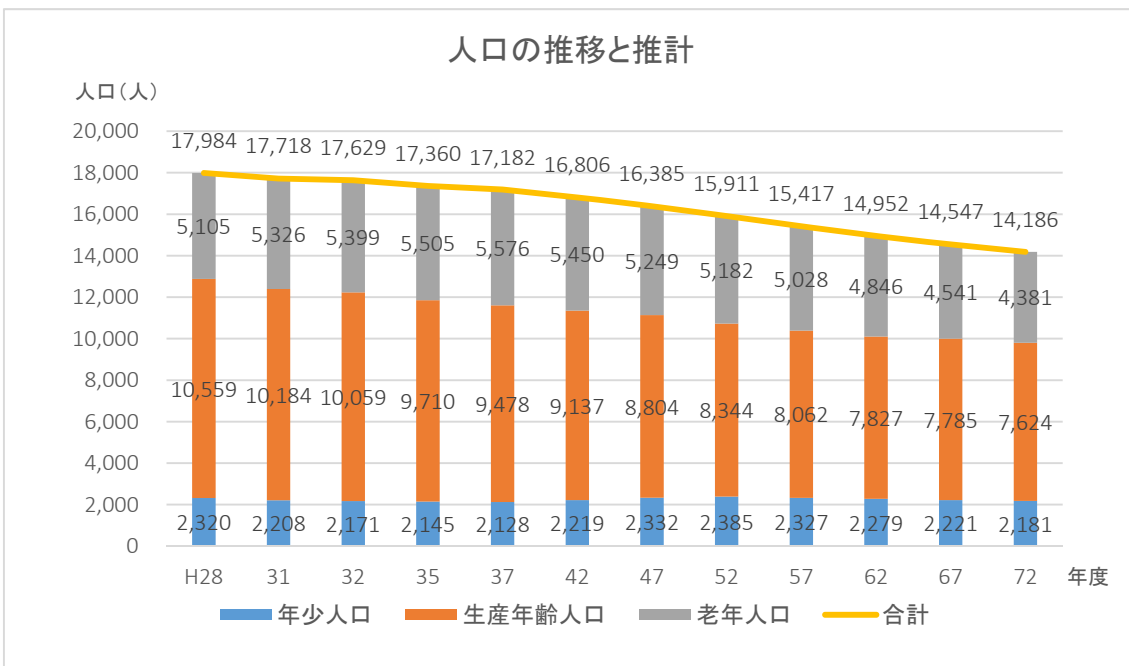
過去の職員数の推移（一般行政部門）を踏まえると、将来の職員数については、今後、大幅な増減はなく、庁舎需要は、現状と大きく変わらないものと見込んでいます。

なお、今後の組織改編等により、庁舎需要に大きな影響がある場合には、施設総量の最適化などの取り組みを見直すこととしています。



### 3 人口構造の変化

今後の人口減少の傾向や人口構造の変化に伴い、既存公共施設等の需要と供給のバランスの変化や新たな住民・社会ニーズへの対応が迫られることになるため、現時点から、将来を見据えて公共施設等のあり方を検討する必要があります。



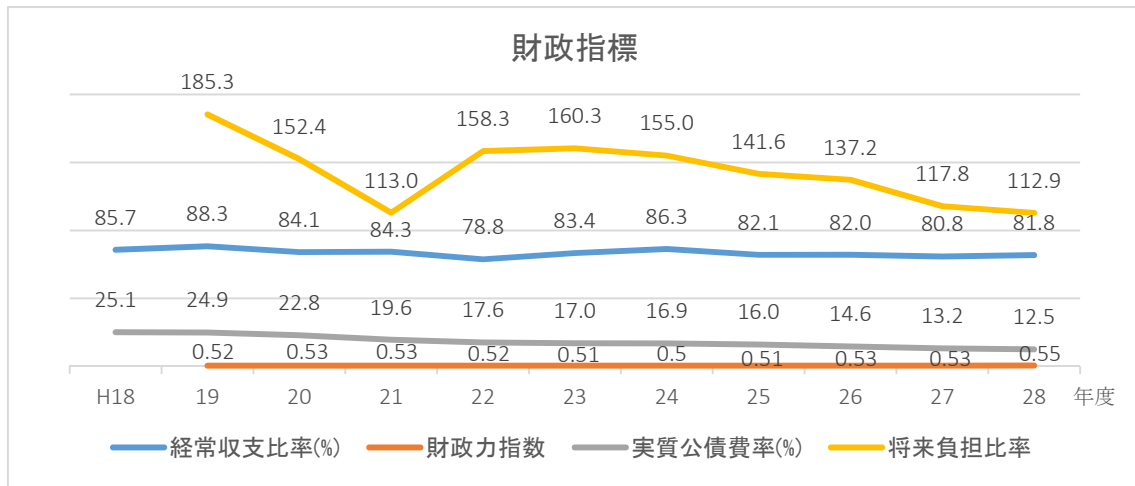
### 4 財政状況

本町の財政状況は、事務事業の見直し、組織機構の簡素効率化の行財政改革を推進するなど、着実に財政健全化の取り組みを進めています。

今後、少子高齢化の進展や、福祉・教育・子育て支援の推進等に伴う社会福祉関連経費の増加傾向が続くことは必至であります。

このような財政状況のなか、老朽化している全ての庁舎施設の更新を行うことは、困難な状況です。公共施設等の更新に係る投資的経費は、様々な補助制度を活用しながら

も、町債を主な財源としていることから、将来の世代に過度な負担を先送りしないため、必要な社会資本整備を進めつつも、その総額を的確にコントロールする必要があります。



## 第3章 対象施設の状況

### 1 財産の状況

次の表は、施設別に建物の建築年数や耐用年数等を表したものです。

対象施設のうち、建築後30年以上経過したものが5棟(55.6%)、総延床面積3,028.51㎡(74.4%)で、その多くの建物が昭和50年代に建築され、老朽化が進んでおり、今後、大規模改修や建替えの時期が集中して訪れることとなります。

建物がいつまで使用可能かということは、立地条件や使用状況、メンテナンスの状況等、様々な要因によって異なります。そのため、一般的で正確な年数を示すことは困難ですが、一つの目安として、普通の品質で耐用年数が60年である（「建築物の耐久計画に関する考え方」日本建築学会を参照）ことを踏まえると、物理的な耐用年数の限界は着実に近づいているといえます。

■庁舎施設（行政系施設）一覧表

（平成 29 年度末現在）

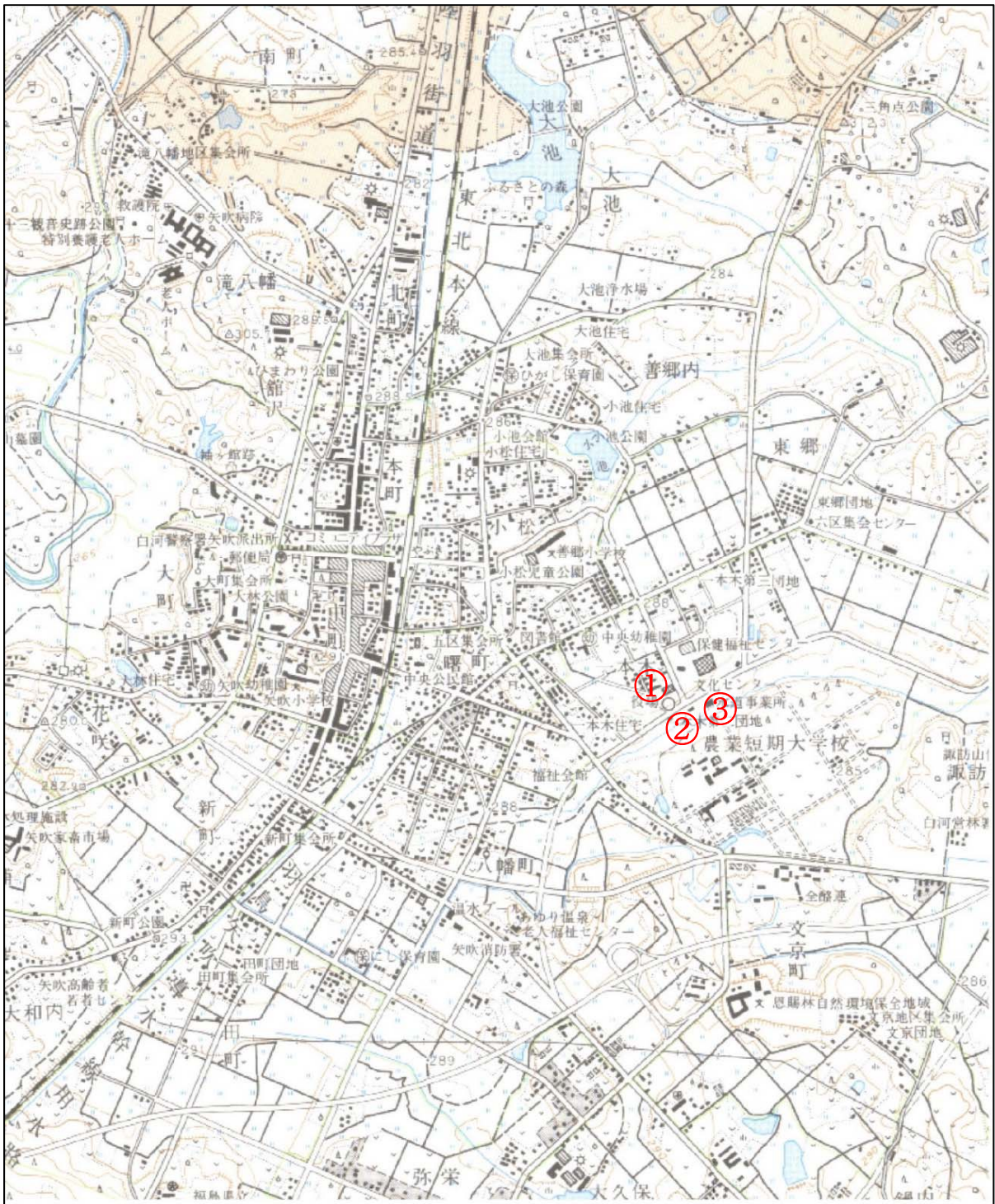
No.	施設名	所在地	構造	建築 年度	経過 年数	耐用 年数	耐震 診断	総延床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
1	役場庁舎	一本木 101	鉄筋 コンクリート	S50	42年	50年 (H37)	H25	2,591.14	9,409.64
2	役場ポンプ室	一本木 101	鉄筋 コンクリート	S50	42年	38年 (H25)	—	24.00	No.1 に含む
3	役場倉庫－1 (文書庫他)	一本木 101	鉄筋 コンクリート	S50	42年	50年 (H37)	—	154.98	No.1 に含む
4	役場倉庫－2	一本木 101	鉄骨造	S50	42年	31年 (H18)	—	96.39	No.1 に含む
5	役場倉庫－3	一本木 101	鉄骨造	H1	28年	31年 (H32)	—	115.92	No.1 に含む
6	役場庁舎車庫	一本木 101	鉄骨造	S50	42年	31年 (H18)	—	162.00	No.1 に含む
7	役場庁舎バス車庫	一本木 101	鉄骨造	H11	18年	31年 (H42)	—	84.00	No.1 に含む
8	分庁舎	一本木 359-1	木造	H4	25年	24年 (H28)	—	218.61	1,404.00
9	上水道管理棟 (都市整備課)	一本木 358-8	鉄骨造	S63	29年	38年 (H38)	—	623.90	1,222.00
合 計								4,070.94 (うち事務所用 3,824.94)	12,035.64

※耐用年数については、財務省令「減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和 43 年 3 月 31 日大蔵省令第 15 号）」を参考に記載したもので、使用可能期間を示すものではありません。



## 2 施設の配置状況

本計画で対象としている施設の配置状況を示しています。



①役場庁舎



②分庁舎



③上水道管理棟



### 3 現状と課題

#### (1) 耐震性

役場庁舎は、防災上重要な公共建築物です。

建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律（平成 25 年 11 月 25 日施行）による耐震診断の対象建築物であり、平成 25 年度に実施した耐震診断において、構造耐震指標値（I s 値）が、1 階の X 軸方向で、防災拠点施設としての耐震目標値（I s 値 0.75）及び一般建築物の基準値（I s 値 0.6）を下回る 0.58 を示し、耐震化対策を講ずる必要があると判定されました。

新耐震基準で求められる I s 値 0.6 は、「大地震により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくない」というレベルです。

このように、今後、大規模な地震が発生した場合の倒壊する恐れは低いものの、機能不全となる可能性が否定できない状況となっています。

次表は、専門業者による一般的な耐震診断の指標（I s 値）による診断結果ですが、耐震性が十分ではなく、地震に対する安全性の確保が必要です。

■耐震診断結果

耐震診断判定資料 (RC, SRC造用) NO. 1/		判定作業日:平成25年3月 日 ( )		判定 未 (終)											
診断目的: <u>診断のみ</u>		改修計画 其他 ( )		連絡先: TEL. 0248-75-0892 FAX 0248-75-0892											
建物名称 役場庁舎耐震診断業務委託				棟名											
建設年	S50	用途	校舎	規模	0 PF 4 F 0 BF										
構造種別	RC造	構造形式	X方向 ラーメン構造 (耐震壁付)	延べ面積	2591.14 m <sup>2</sup>										
			Y方向 ラーメン構造 (耐震壁付)	建築面積	845.08 m <sup>2</sup>										
使用材料	コンクリート強度 1 F ~ 3 F : Fc 22.5 N/mm <sup>2</sup>		2 F ~ 4 F : Fc 20.0 N/mm <sup>2</sup>		F ~ F : Fc N/mm <sup>2</sup>										
P-	鉄筋	柱: SD295	梁: SD295	フープ: SR235	スタラップ: SR235										
	鋼材	柱:													
基礎形式	<input type="radio"/> 独立	<input type="radio"/> 複合	<input type="radio"/> 直接基礎	長期耐力 100 kN/m <sup>2</sup>	短期耐力 200 kN/m <sup>2</sup>										
	<input type="radio"/> 連続	<input type="radio"/> べた	<input type="radio"/> 杭基礎	杭径: 300	長期 kN/本 短期 kN/本										
				杭径: 350	長期 kN/本 短期 kN/本										
設計図書の確認	意匠図: <input checked="" type="checkbox"/> 有	無	構造図: <input checked="" type="checkbox"/> 有	無	構造計算書: <input checked="" type="checkbox"/> 有										
加力方向	L→R	<input checked="" type="checkbox"/> 有	無	L←R	<input checked="" type="checkbox"/> 有										
					各種試験: <input checked="" type="checkbox"/> 有										
					無										
					コンクリート圧縮試験										
					診断基準: 防災協会(2001)										
階	方向	X				Y				主診断: 2次診断	Iso= 0.75				
4	偏心率 1	0.011 ≤ 0.15 判定 OK				0.024 ≤ 0.15 判定 OK				副診断: 1次診断	Iso= 1.00				
	(剛/重)比 n	0.440 ≤ 1.30 判定 OK				0.961 ≤ 1.30 判定 OK				使用プログラム: BUILT.耐診 [統合版]					
	極脆性柱があるか	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無	有の破壊形式 CS・CB・WS		<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無	有の破壊形式 CB・WS		コメント					
	第2種構造要素があるか	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無			<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無								
階高	Eoを決定した式 最大F値	(5)式 maxF 1.00				(5)式 maxF 1.00				偏心率: 0.15以下か <input checked="" type="checkbox"/> Y N					
3.50	平均重量wo	12.5 kN/m <sup>2</sup>				耐震壁: <input checked="" type="checkbox"/> 有				無					
m	耐震壁のせん断応力度 τ	1.66 N/mm <sup>2</sup>				1.76 N/mm <sup>2</sup>				Nのときの階:					
	各指標値	Eo	Sp	T	Is	C <sub>T</sub> S <sub>p</sub>	判定	備考	Eo	Sp	T	Is	C <sub>T</sub> S <sub>p</sub>	判定	備考
	F=1.00 のときの値	2.644	1.000	0.994	2.628	2.644	OK		2.614	1.000	0.994	2.598	2.614	OK	
										平均重量は妥当か <input checked="" type="checkbox"/> Y N					
										Nのときの階:					
階	方向	X				Y									
3	偏心率 1	0.004 ≤ 0.15 判定 OK				0.004 ≤ 0.15 判定 OK									
	(剛/重)比 n	2.274 > 1.30 判定 NG				1.041 ≤ 1.30 判定 OK				Eo決定式は妥当か <input checked="" type="checkbox"/> Y N					
	極脆性柱があるか	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無	有の破壊形式 CB・WS		<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無	有の破壊形式 CS・CB・WS		Nのときの階:					
	第2種構造要素があるか	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無			<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無								
階高	Eoを決定した式 最大F値	(5)式 maxF 1.00				(5)式 maxF 1.00				Σ2.5Aw + Σ0.7Ac ≥ ZWaiβ を満足か?					
3.90	平均重量wo	12.0 kN/m <sup>2</sup>				耐震壁: <input checked="" type="checkbox"/> 有				無					
m	耐震壁のせん断応力度 τ	1.60 N/mm <sup>2</sup>				1.89 N/mm <sup>2</sup>				X方向 Y, <input checked="" type="checkbox"/> N (1・2・3F)					
	各指標値	Eo	Sp	T	Is	C <sub>T</sub> S <sub>p</sub>	判定	備考	Eo	Sp	T	Is	C <sub>T</sub> S <sub>p</sub>	判定	備考
	F=1.00 のときの値	0.773	0.800	0.994	0.615	0.619	NG		1.816	1.000	0.994	1.805	1.816	OK	
										Y方向 Y, <input checked="" type="checkbox"/> N (1 F)					
										耐震壁枚数 (基準壁長Lo換算)					
										階 X方向枚数 Y方向枚数					
階	方向	X				Y									
2	偏心率 1	0.024 ≤ 0.15 判定 OK				0.058 ≤ 0.15 判定 OK				6F					
	(剛/重)比 n	1.069 ≤ 1.30 判定 OK				1.200 ≤ 1.30 判定 OK				5F					
	極脆性柱があるか	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無	有の破壊形式 CS・CB・WS		<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無	有の破壊形式 CS・CB・WS		4F 1.6 2.9					
	第2種構造要素があるか	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無			<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無			3F 0.6 8.9					
階高	Eoを決定した式 最大F値	(5)式 maxF 1.00				(5)式 maxF 1.00				2F 0.8 8.2					
90	平均重量wo	10.9 kN/m <sup>2</sup>				耐震壁: <input checked="" type="checkbox"/> 有				無					
m	耐震壁のせん断応力度 τ	1.97 N/mm <sup>2</sup>				1.95 N/mm <sup>2</sup>				1F 0.8 8.0					
	各指標値	Eo	Sp	T	Is	C <sub>T</sub> S <sub>p</sub>	判定	備考	Eo	Sp	T	Is	C <sub>T</sub> S <sub>p</sub>	判定	備考
	F=1.00 のときの値	0.631	1.000	0.994	0.627	0.693	NG		1.220	1.000	0.994	1.212	1.220	OK	
										Lo (m) 4.5 6.0					
										平面概略図					
階	方向	X				Y									
1	偏心率 1	0.028 ≤ 0.15 判定 OK				0.011 ≤ 0.15 判定 OK									
	(剛/重)比 n	1.029 ≤ 1.30 判定 OK				1.151 ≤ 1.30 判定 OK									
	極脆性柱があるか	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無	有の破壊形式 CS・CB・WS		<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無	有の破壊形式 CB・WS							
	第2種構造要素があるか	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無			<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無								
階高	Eoを決定した式 最大F値	(5)式 maxF 1.00				(5)式 maxF									
4.00	平均重量wo	11.0 kN/m <sup>2</sup>				耐震壁: <input checked="" type="checkbox"/> 有				無					
m	耐震壁のせん断応力度 τ	1.86 N/mm <sup>2</sup>				2.17 N/mm <sup>2</sup>									
	各指標値	Eo	Sp	T	Is	C <sub>T</sub> S <sub>p</sub>	判定	備考	Eo	Sp	T	Is	C <sub>T</sub> S <sub>p</sub>	判定	備考
	F=1.00 のときの値	0.583	1.000	0.994	0.580	0.583	NG		0.967	1.000	0.994	0.961	0.967	OK	
										PH階の屋上設置物等について					
階	方向	X				Y									
	偏心率 1	≤ 0.15 判定				≤ 0.15 判定				高架水破損 (現状使用していない)					
	(剛/重)比 n	≤ 1.30 判定				≤ 1.30 判定				屋上シート防水に亀裂がある					
	極脆性柱があるか	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無	有の破壊形式		<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無	有の破壊形式		東側の外階段がかなり劣化している					
	第2種構造要素があるか	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無			<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無			底部下面に木片が見られる					
階高	Eoを決定した式 最大F値	式 maxF				式 maxF									
	平均重量wo	kN/m <sup>2</sup>				耐震壁: <input checked="" type="checkbox"/> 有				無					
m	耐震壁のせん断応力度 τ	N/mm <sup>2</sup>				N/mm <sup>2</sup>									
	各指標値	Eo	Sp	T	Is	C <sub>T</sub> S <sub>p</sub>	判定	備考	Eo	Sp	T	Is	C <sub>T</sub> S <sub>p</sub>	判定	備考
	F=1.00 のときの値														



## (2) 老朽化

老朽化により、随時修繕等を行いながら使用していますが、建築年次が経過しているため、構造的に対応できない点が多くあり、不便をきたしている現状や、老朽化の進行による危険性も増加しています。

### ①設備

窓や壁の断熱性・気密性に欠けることから、冷暖房効率が低下していることに加え、冷暖房の温度や風量を適切に調整できず、温度が一様でない状況です。

また、給排水管は腐食等により漏水や詰まりが複数個所で慢性的に発生している状況です。

さらに、照明設備は概ねLED照明に切り替えてはいるものの、照度が不足している箇所や配線の故障という問題も存在します。

### ②バリアフリーとユニバーサルデザイン推進の困難

高齢者や障がい者、車椅子の方、子ども連れやベビーカー利用の方が、ゆとりを持ち、安心して使用できる構造及びスペースの確保と、多目的トイレや洋式トイレの設置等の十分なスペースが不足しています。

### ③プライバシー保護とセキュリティ確保の困難

個人情報保護やセキュリティが重視されるようになるなか、現在の窓口では、町民との納税や福祉関係等の個人情報に関わる相談をするための相談室、十分なスペースが不足しています。

## ■劣化度、老朽化度の調査結果

庁舎施設の現状について、専門家の目視により内・外部及び敷地の調査を行った結果、全体的な経年劣化に加え、クラックや破損及び鉄筋の露出（サビ）等が見られました。

目視による調査であるため、配管等の隠ぺい部分は確認できませんが、現在まで大きな改修が実施されていないことから、目視範囲と同様の経年劣化が懸念されます。

### ①敷地の調査

調査事項	確認事項	現地調査状況
敷地・地盤の状況	地盤沈下等による不陸・傾斜等は見られないか	沈下等による不陸・傾斜等は見られない。
	敷地内排水は良好に行なわれているか	特に支障なし。
	周囲にがけはあるか ある場合、異常はないか	周囲にがけはなく、支障なし。
その他		特になし。

### ②一般構造の調査

調査事項	確認事項	現地調査状況
採光の確保状況	採光のための開口部は有効に確保されているか	開口部を塞ぐ物品等も見られず支障なし。
換気設備の状況	換気設備は設置されているか	設置されており、特に支障なし。
その他		特になし。

### ③構造の調査

調査事項	確認事項	現地調査状況
土台及び基礎の状況	基礎に沈下・クラック等は見られないか	基礎部にクラックが見られる。
躯体の劣化・損傷状況 (外部)	外壁躯体に劣化及びクラック等は見られないか	壁面に多数クラック及び欠損・剥落が見られる。
	組積造の部分に劣化及びクラック等は見られないか	壁面にクラック及び欠損・剥落が見られる。
	目地部に劣化は見られないか	壁面同様の劣化が見られる。

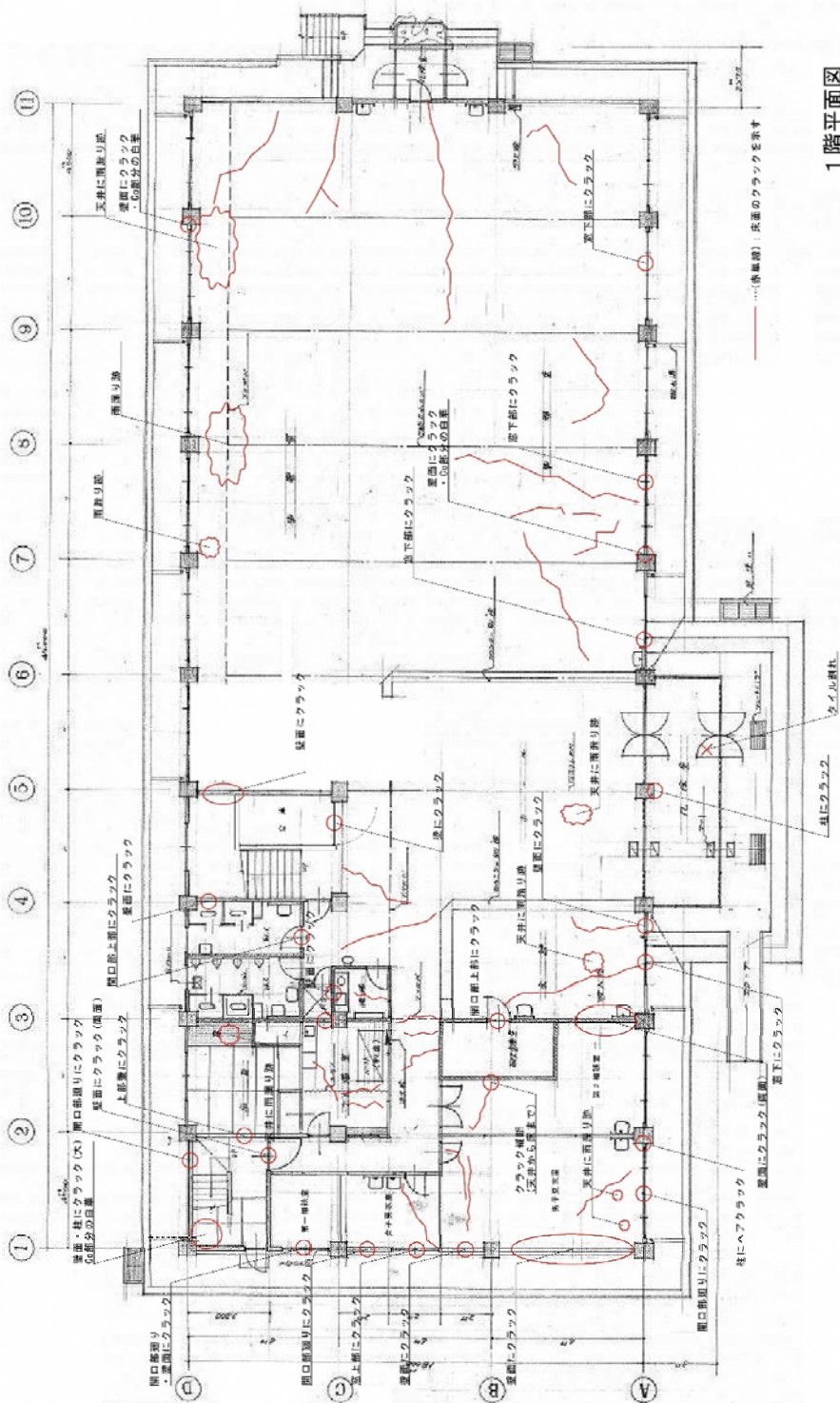
躯体の劣化・損傷状況 (内部)	内部躯体に劣化及びクラック等 は見られないか	壁面モルタル及びボード面にクラックが 多数 見られる。
	組積造部に劣化及びクラック等 は見られないか	壁面モルタルにクラックが多数見られる。
屋上面	屋上面の劣化及び損傷は見ら れないか	防水改修が行われており、支障なし。
	パラペット立上り等の劣化及び クラック等は見られないか	立上りの一部にクラックが見られる。 また、手摺に錆の発生が見られる。
	排水溝の劣化及び損傷は見ら れないか	防水改修が行われており、支障なし。
窓の状況	ガラスの破損・鉄線のサビ等は ないか	特に見られない。
	腐食やゆるみ等による落下・外 れ等の恐れはないか	目視において、ゆるみ等は見られなかった。
その他機器類の状況	照明器具等に落下の恐れはな いか	特に見られない。
機器及び工作物	機器、工作物等の劣化及び損 傷は見られないか	屋上看板に損傷等は見られないが、掲揚塔 の一部に根元からの傾きが見られる。
	支持部分等の劣化及び損傷は 見られないか	一部錆の発生が見られる。
その他		特になし。

#### ④耐火構造等の調査

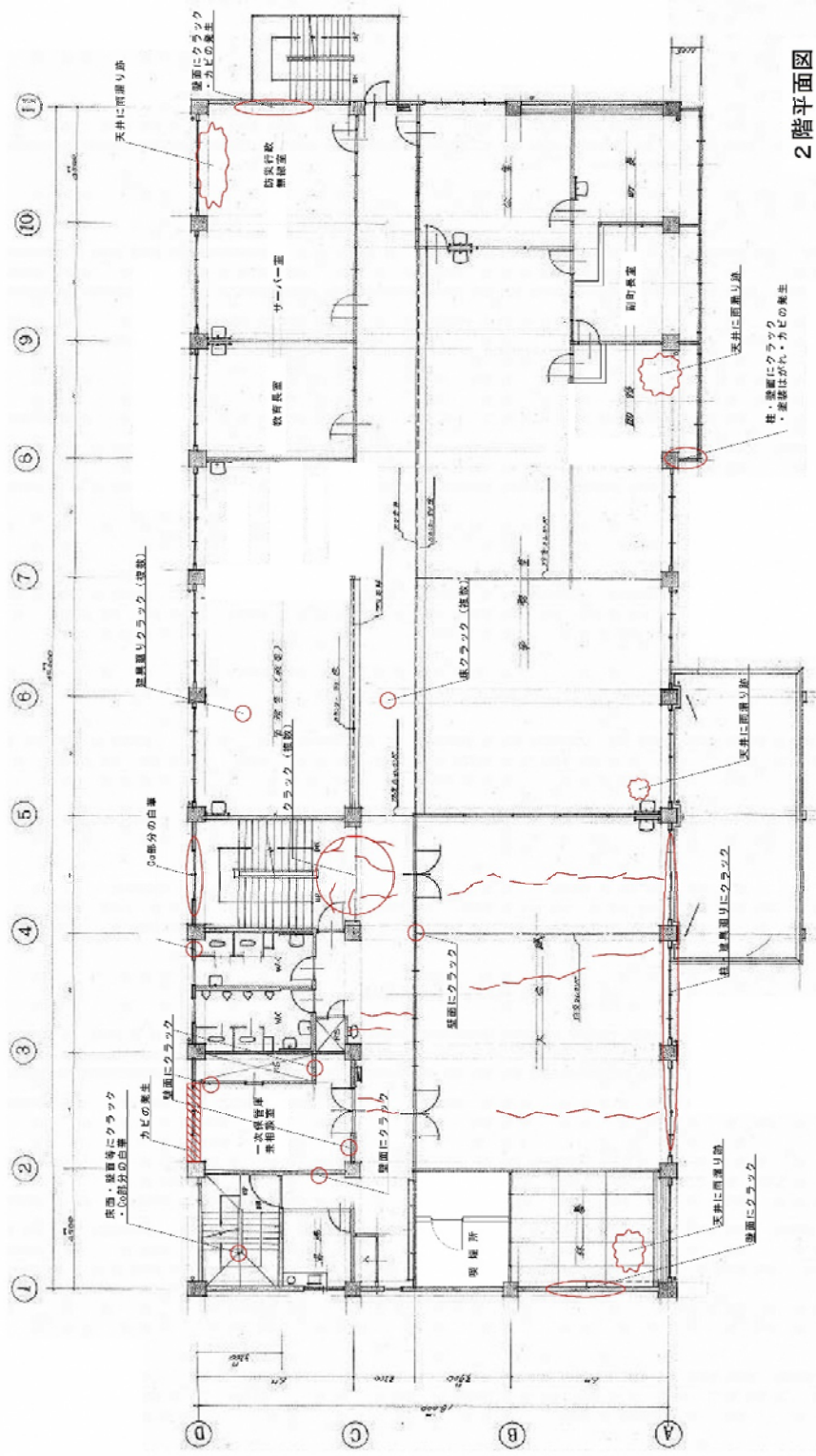
調査事項	確認事項	現地調査状況
外部の防火性能	壁面・軒裏の防火対策は適正 に行なわれているか	耐火構造のため支障なし。
	延焼の恐れのある部分の開口 部は適正な対策がなされてい るか	特に支障なし。
防火区画の状況	防火区画は適正か	耐火構造のため支障なし。
その他		特になし。

⑤避難等の調査

調査事項	確認事項	現地調査状況
避難通路等の管理状況	避難通路の障害となる支障物はないか	階段の一部に物品が集積されており改善が必要。バルコニーは支障なし。
	有効幅員が確保されているか	特に支障なし。
	道路までの避難経路が確保されているか	確保されており、特に支障なし。
	各扉は支障なく開放、通過できるか	各扉は確保されているが、劣化により一部の扉はスムーズな開閉に支障をきたす。
	歩行上の障害となる損傷等はないか	避難経路に支障となる損傷は見られない。
	物品が放置されていないか	階段の一部に物品の集積が見られる。
	2以上の避難経路が確保されているか	2以上の避難経路が確保されており、支障なし。
排煙設備等の状況	排煙設備等は設置されているか	防災垂れ壁が設置されており、特に支障なし。
	自然排煙口の機能に障害はないか	物品等の集積は見られず、特に支障なし。
非常用照明装置の状況	非常用の照明装置は設置されているか	特に支障なし。
その他		特になし。

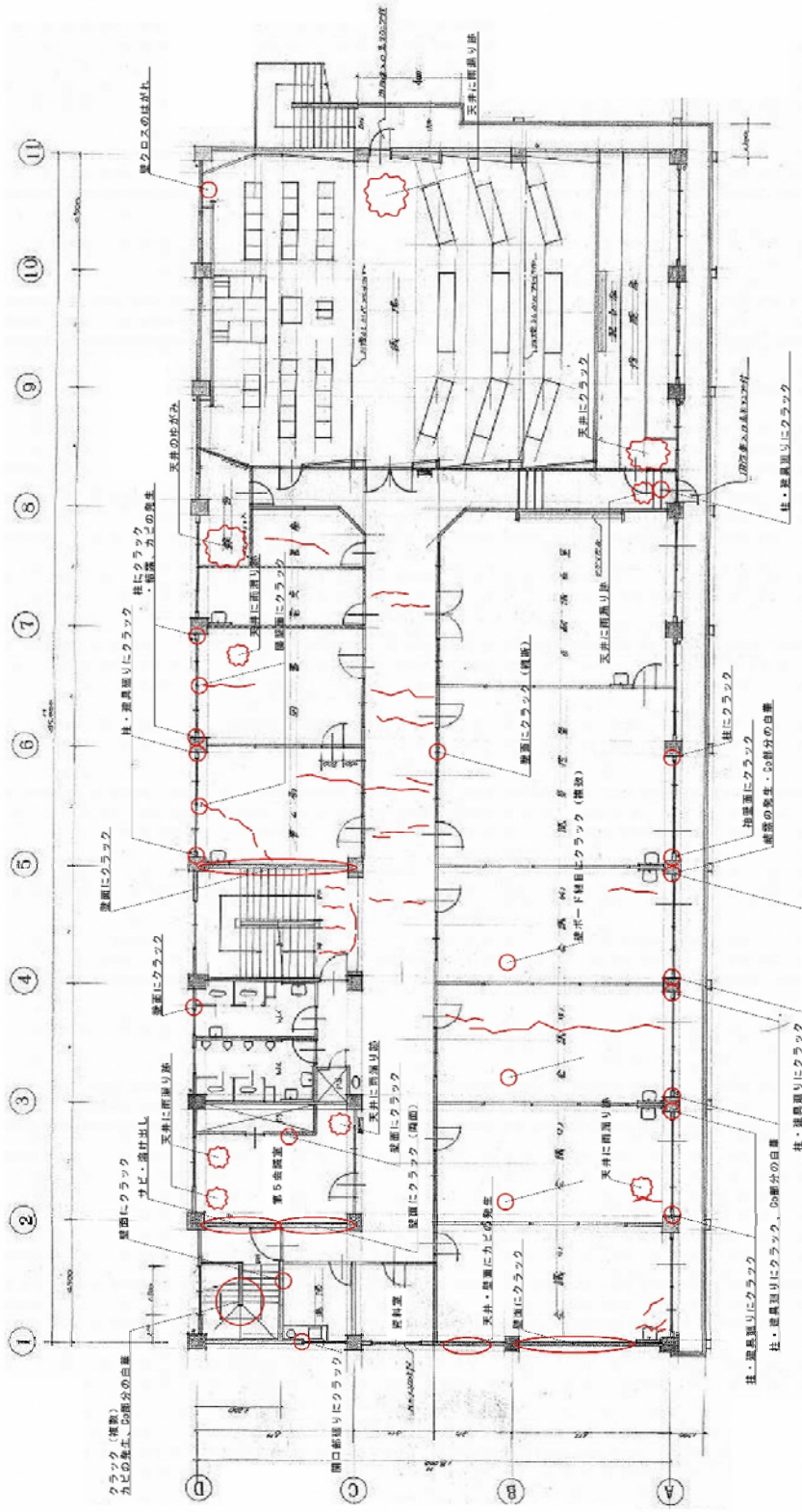


1階平面図



2階平面図

--- (赤線付)：床下のクラックを示す



3階平面図



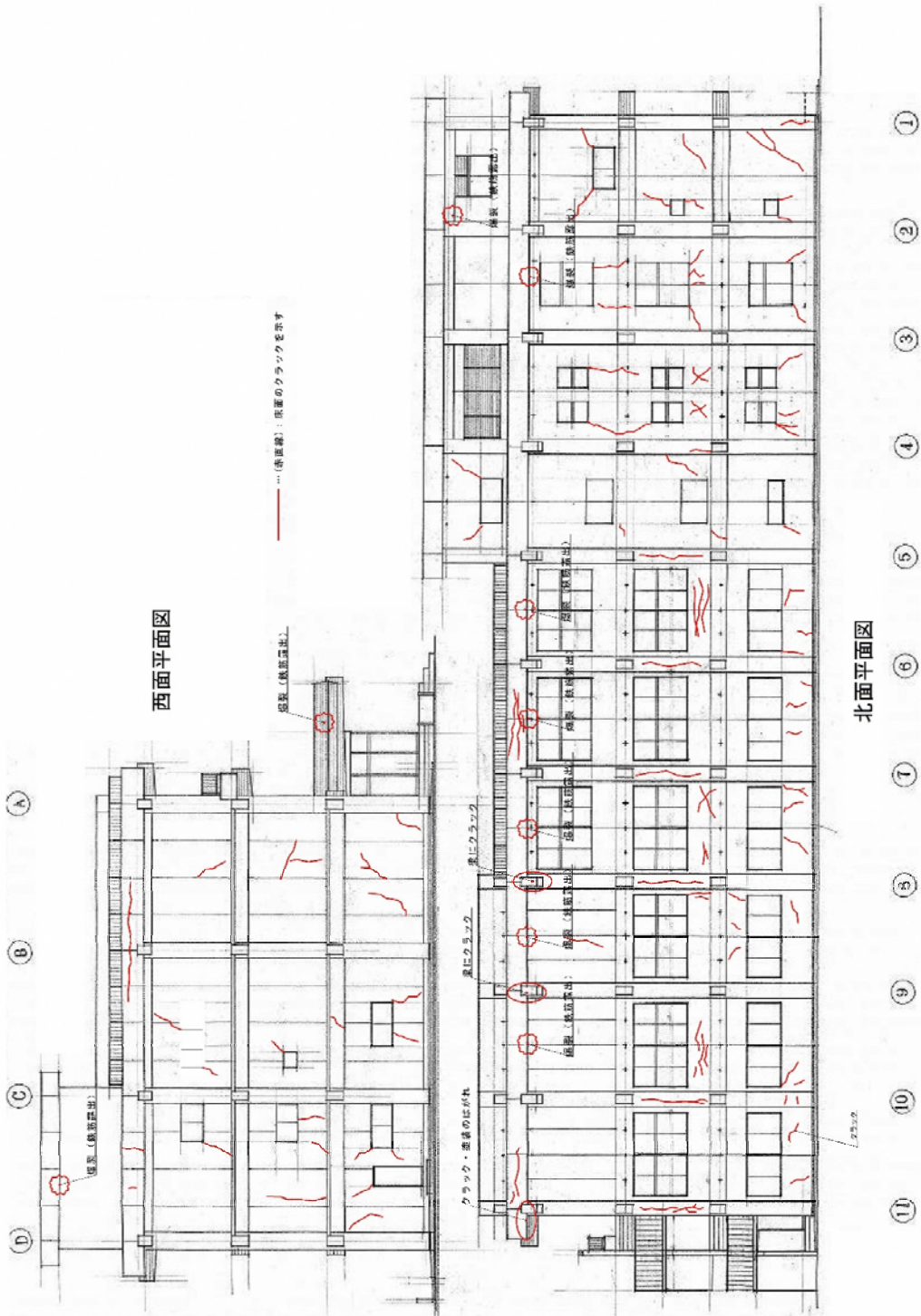


R階平面図

---(赤虚線): 床面のクラックを示す







現地調査写真



東南面



南西面



北面





南面

壁面のクラックと軒天塗装の剥離が見られる。

縦樋と手摺に錆が見られる。



南面

梁に爆裂（鉄筋の露出）が見られる。



東面

壁面のクラックと軒天塗装の剥離が見られる。



東面

手摺に錆が見られる。

壁面にクラック・白華現象が見られる。



東面

梁に欠損部が見られる。

壁面にクラックが見られる。

軒天塗装の剥離が見られる。



北面

軒天塗装の剥離が見られる。



北面  
壁面に複数のクラックが見られる。



北面  
梁にクラック・欠損部が見られる。  
軒天塗装に剥離が見られる。



西面  
クラック補修跡が見られる。





西面

軒天に鉄筋の露出が見られる。



西面

壁面にクラックが見られる。



1階執務室

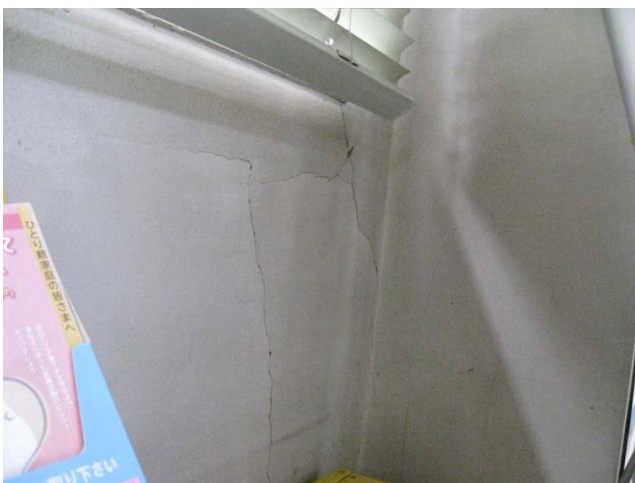
壁面にクラックが見られる。



1階執務室  
床面にクラックが見られる。



1階執務室  
天井に雨漏り跡が見られる。



1階執務室  
窓下にクラックが見られる。





1階執務室  
窓下のクラック・白華現象が見られる。



1階第2相談室  
壁面に複数のクラックが見られる。



1階第2相談室  
壁面に1.3mm程度のクラックが見られる。



1階女子更衣室

壁面にクラックが見られる。

塗装の剥離が見られる。



1階男子更衣室

壁面にクラックが見られる。



1階男子更衣室

床にクラックが見られる。



2階執務室  
天井に雨漏り跡が見られる。



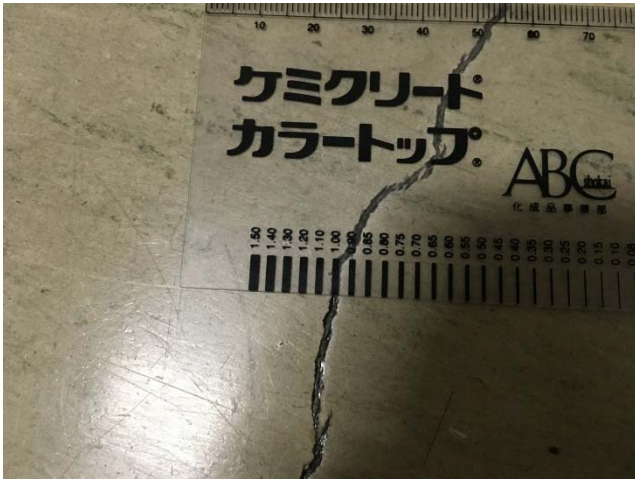
2階執務室  
床面にクラックが見られる。



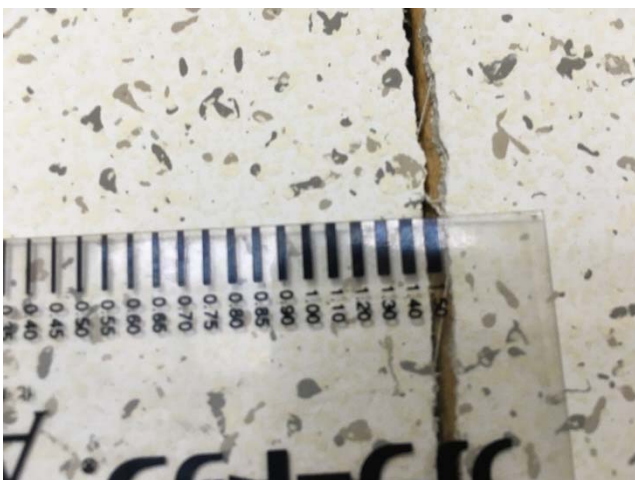
2階防災行政無線室  
壁面に複数のクラックが見られる。



2階防災行政無線室  
天井に雨漏り跡が見られる。



2階廊下  
床面に1.0mm程度のクラックが見られる。



2階大会議室  
壁面に1.5mm程度のクラックが見られる。





### 2階休養室

天井に雨漏り跡が見られる。

天井材のずれが見られる。



### 2階非常階段

壁面にクラックと白華現象が見られる。



### 3階議場

天井に雨漏り跡が見られる。



### 3階議員控室

壁面に0.6mm程度のクラックが見られる。



### 3階廊下

床面にクラックが見られる。



### 3階トイレ

建具上部の壁面にクラックが見られる。



3階図書室

窓下にクラックと白華が見られる。



3階正副議長室

壁面にクラックが見られる。



3階正副議長室

壁面にクラックが見られる。



### 3階第1会議室

天井に雨漏り跡とカビが見られる。



### 3階第2会議室

床面にクラックが見られる。



### 3階第3会議室

壁面にクラックが見られる。





3階第3会議室  
壁面にクラックが見られる。



3階第4会議室  
壁面にクラック・剥がれが見られる。



3階第4会議室  
壁面に0.7mm程度のクラックが見られる。



3階第4会議室

壁面にクラック・白華が見られる。



3階第5会議室

天井に雨漏り跡が見られる。



3階第5会議室

壁面にクラックが見られる。



3階第5会議室  
天井に雨漏り跡が見られる。



3階廊下  
壁面にクラックが見られる。



3階録音室  
天井にゆがみが見られる。



R階ボイラー室  
壁面にクラックが見られる。



R階ボイラー室  
壁面にクラック・白華が見られる。



R階ボイラー室  
窓廻りにクラックが見られる。





屋上手摺  
手摺に錆が見られる。



屋上  
太陽光パネルの設置状況。  
手前の掲揚塔が傾いている。



屋上  
掲揚塔近景。  
根元から傾斜している状況が  
見られる。



屋上  
ボイラー室全景。  
壁面にクラックが見られる。



階段室（中央）  
壁面にクラック・白華が見られる。



階段室（西）  
壁面にクラック・雨漏り跡が見られる。

### (3) 狭あい化

庁舎の面積には限度があることから、十分なスペースの確保が困難であり、様々な点で構造上の制約があります。

#### ①共有スペース

総合窓口のロビーや各通路が狭いため、子ども連れの方のためのキッズスペースの設置を含め、待合スペースが十分に確保できない状況です。

また、来庁者向けの情報コーナー、ポスター掲示のスペースが少なく、パンフレット等も分散しており、情報発信の統一性が図られない状況です。

さらに、案内表示を効果的に設置できず、目的とする窓口や会議室等の案内に支障をきたしています。

#### ②事務スペース

行政の高度化、地方分権の進展等により、行政に求められる機能は多様化しており、庁舎施設に求められる役割や機能も増大してきました。OA化や取扱い書類の増加等により、執務スペースが全体的に不足する等、様々な点で機能不足が生じています。

また、書類が増加するなかで、文書収納スペースが不足しております。年数の経過とともに永年保存の書類が蓄積するなか、文書庫の絶対量が不足しています。文書庫が遠隔地にも分散しているため、非効率的な管理状況です。執務室内の書類保管スペースも不足していることから、窓際に書類を置かざるを得ず、日焼けによる劣化や採光を遮るなど不適な状況です。

さらに、倉庫、更衣室、ロッカー室も数やスペースが不足しています。

### (4) 庁舎の分散

当時の政策等を背景に、文化センターや保健福祉センター等、分野ごとに分散された執務を整備してきた過去を踏まえ、近年は、組織の機動性と弾力性、来庁者の利便性等の向上を目的に、執務機能と窓口機能を集約し、総合窓口の設置等による「小さな役場」を目指し取り組んできました。しかし、庁舎の狭あいのため、一部組織の分散配置を余儀なくされ、来庁者に不便をかけている状況です。

また、業務上においても、文書の收受・配達・回覧・決裁・合議や、内部会議の出席等、情報のやり取りに時間と手間がかかり、極めて非効率な状況です。

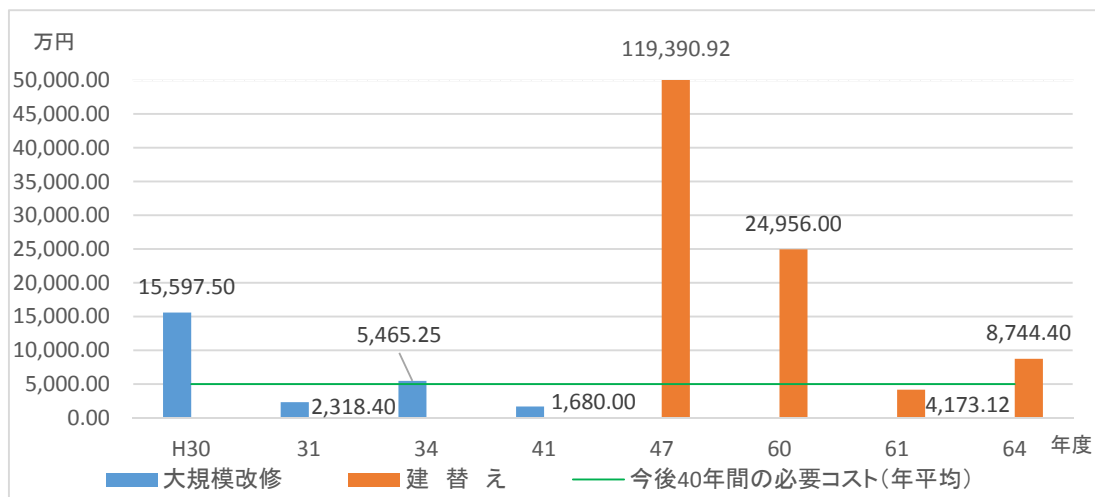


#### 4 更新費用の試算

下表は、平成 28 年度から今後 40 年間、このまま全ての庁舎施設（行政系施設）を保有し続けた場合に発生する大規模改修・建替えの費用を次頁の条件で試算したものです。

必要コストの試算では、40 年間で約 18 億円、年平均約 0.5 億円となり、いかに計画的かつ効率的に対応していくかが課題となります。

No.	施設名	大規模改修		建替え	
		年度	費用(万円)	年度	費用(万円)
1	役場庁舎	H77	64,778.5	H47	103,645.6
2	役場ポンプ室	H77	480	H47	864
3	役場倉庫-1 (文書庫他)	H77	3,099.6	H47	5,579.28
4	役場倉庫-2	H77	1,927.8	H47	3,470.04
5	役場倉庫-3	H31	2,318.4	H61	4,173.12
6	役場庁舎車庫	H77	3,240	H47	5,832
7	役場庁舎バス車庫	H41	1,680.0	H71	3,024.0
8	分庁舎	H34	5,465.25	H64	8,744.4
9	上水道管理棟 (都市整備課)	H30	15,597.5	H60	24,956.0



## ■将来更新費用の試算方法と前提

将来更新費用の試算について、一般財団法人地域総合整備財団による公共施設等更新費用試算ソフトに基づき試算しました。

### ①基本的な考え方

将来の公共施設等の更新費用を推計するにあたり、物価の変動、落札率、国庫補助制度及び地方財政制度の変更等の様々な変動要因があるなかで、地方公共団体の規模にかかわらず簡便に推計でき、将来の財政運営の参考にできることを重視しています。

耐用年数経過後に、現在と同じ量（面積）で更新すると仮定し、「数量×更新単価」にて試算します。

### ②前提条件

- ・ 現在保有する庁舎施設を同じ面積で更新すると仮定。
- ・ 物価変動率、落札率等は予想困難のため考慮しない。

### ③前提、数量、更新単価等

- ・ 建築 30 年後に大規模改修、建築 60 年後に建替えを前提とする。  
しかし、既に 30 年以上を経過しているものは建替えの時期が近いことから大規模改修を実施せず 60 年後に建替えを実施すると仮定する。
- ・ 数量は、総延床面積（㎡）とする。
- ・ 更新単価は、大規模改修 25 万円／㎡、建替え 40 万円／㎡とし、その付帯施設については、大規模改修 20 万円／㎡、建替え 36 万円／㎡とする。
- ・ 主な基礎資料として施設個表を用いる。

### ④参照先

基本計画策定時の資料を参照。

## 5 計画の必要性

これまでのとおり、老朽化が進んでいることや耐震性が十分に確保されていないことから、安全性に課題があります。また、今後これらの大規模改修や耐震改修など投資的経費の増大が見込まれます。施設の老朽化の進行に対し、財源不足を理由に改修を怠れば、劣化による外壁の剥離・落下や各設備の故障など住民の安全に影響を及ぼす恐れがあります。また、将来の社会環境の変化を見据えて、定期的に必要性を検討しなければ、住民・社会ニーズに適合しない施設が増加します。

これまで、庁舎施設の建設、その後の維持管理等において、効果的な保全の方法、保全にかかるコスト、耐用年数などについて検討・検証される機会は決して十分ではありませんでした。また、以前は、1つの行政目的に対して1つの施設が建設されることが

多かったのですが、現在では、公共施設等の最適配置と効果的・効率的な施設整備や利用者の利便性向上の観点から、施設の複合化等の検討が広がっています。

役場庁舎については、上記結果等を踏まえて、防災拠点施設としての機能維持を図るため、耐震化を進めることを基本としながら、これまで効率的かつ合理的な工事方法及び実施時期等について幅広く検討を行ってきたところであり、その対応方針について慎重な判断が必要となります。

また、全体的に狭あいでの執務スペースや文書保存スペース等の不足が見受けられます。組織の見直し等により改善はしているものの、一部組織の分散配置により、事務の非効率化が懸念されており、組織の完全集約化を進める必要があります。

今後、住民の安全・安心な暮らしを守りながら、必要な施設を適正に維持していくため、庁舎施設のマネジメントによる「施設の長寿命化」、「施設総量の最適化」の取り組みが必要になっています。

## 第4章 対策方針

### 1 施設経営に関する方針

本計画の上位計画である管理計画には、全体方針、全体方針の5つの柱、施設分類ごとの基本方針として次の内容を掲げています。それらを踏まえ、庁舎施設のマネジメントを推進します。

#### ■全体方針

公共施設等の量・質の見直しを図り、ライフサイクルコスト・施設総量の縮減に取り組む戦略的な施設経営を推進し、町民ニーズに対応した施設サービスの持続的な提供を行う

公共施設等の現状と課題、施設の更新費用等の試算結果を踏まえ、施設の適正配置や管理運営の効率化等トータルコストの縮減を図り、財政状況に応じた施設更新サイクルを行う「戦略的な施設経営」に努め、今後の人口減少や人口構造の変化に対応した住民サービスの維持を図ります。

また、社会経済情勢の変化に対応する住民サービスのあり方を検討しながら、施設の統廃合や複合化による施設総量の縮減に取り組み、将来の更新費用の削減に努めます。

#### ■全体方針の5つの柱

- ①施設の長寿命化 : 予防保全、計画的修繕、定期的点検診断
- ②施設の複合化と機能集約 : サービスの適正化、施設の複合化・多機能化、広域対応、統廃合
- ③効率的な運営手法 : 維持管理の効率化、利用促進、使用料の適正化
- ④新たな事業手法の活用 : 公民連携の推進（PPP・PFI等）
- ⑤取組体制の構築 : 施設の一元管理、取組の推進体制の構築、個別計画の策定、職員の意識改革

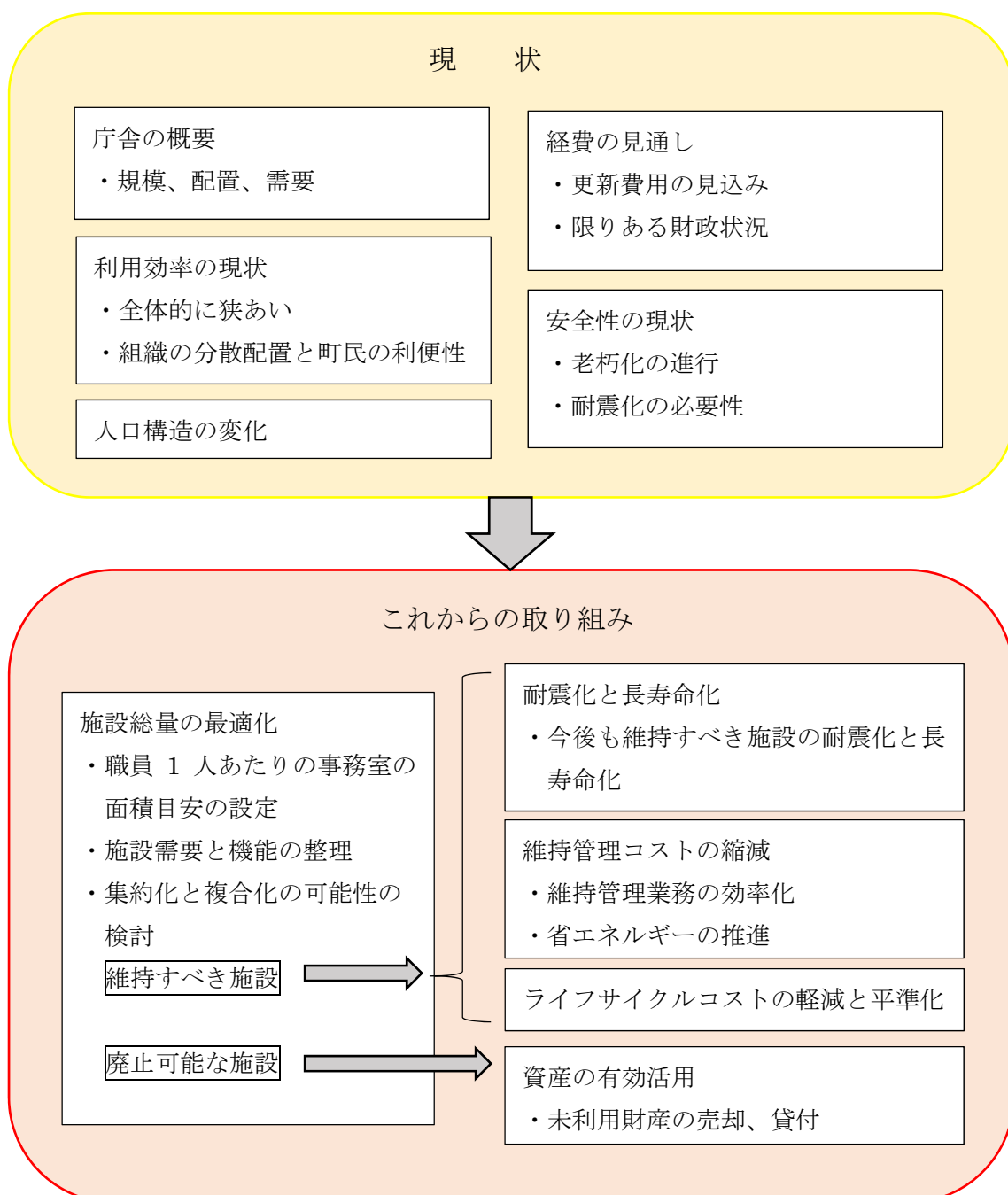
#### ■施設分類ごとの基本方針

- ①町民サービスの拠点施設であることから、利用しやすい環境づくりが必要です。
- ②施設の老朽化が進んでいるもののメンテナンスが不十分な部分が見受けられることから、施設全体の最適化を図る必要があります。分庁舎を含め、規模や配置を見直すとともに、施設の維持管理について計画的かつ効果的に行っていく必要があります。

## 2 基本的な考え方

限られた財源のなかで、施設の有効活用や効率的利用を行い、庁舎の適正管理、歳入の抑制、歳入の確保を図ります。そのため、施設の量・質の見直し及び施設総量の最適化の取り組みを進め、維持すべき庁舎の耐震化、長寿命化及び維持管理コストの縮減による「戦略的な施設経営」を推進し、ライフサイクルコストの軽減・平準化を図ります。

また、庁舎の耐震性の確保と長寿命化等により、来庁者をはじめ職員及び関係者等、利用者全員の安全安心の確保に取り組むとともに、社会経済情勢の変化に対応する住民サービスのあり方を検討しながら、住民ニーズに対応した施設サービスの持続的な提供を行います。



## (1) 更新時の考え方

### ①「集約化」「複合化」等による再編・再整備の実施

人口減少や地方分権による事務量の変化等の施設に対する行政需要を見極めつつ、必要なサービス・機能を提供するため、施設の更新時は、効率的な運営と利用者の利便性向上等のため、類似の機能等を有する施設を集める「集約化」や、異なる用途の施設を導入する「複合化」等により、庁舎機能としての適正な規模と配置について検討し、施設総量の最適化を図ります。

また、集約化・複合化等により機能を移転した施設、用途を廃止した施設については新たなニーズへの対応や跡地の売却・貸付等による資産の有効活用を図ります。

### ②配置

町内全域を対象とした施設で、町における行政活動や議会活動の中核であり、住民サービスを提供する拠点です。また、地震や風水害等の災害発生時に情報収集や災害対策活動を迅速に実施するための防災拠点施設であることから、他の行政機関も集中する現在地を基本として配置します。

### ③主な機能

特に充実すべき機能として以下を必要な機能としています。

- ・防災拠点施設
- ・住民協働のまちづくりの拠点施設
- ・住民に便利でわかりやすい施設

## (2) 住民・民間事業者等との連携

施設の集約化や複合化等の施設整備、用途を廃止した施設の有効活用等の検討にあたっては、必要に応じて住民や民間事業者等と連携し、それぞれの知恵や技術を生かした取り組みを検討します。

## (3) 合意形成

施設整備の検討にあたっては、最適化の手法に基づいて検討した集約化や複合化等の方向性を基に、施設利用者等の意見を踏まえ、合意形成に向けて取り組みます。

## 3 施設総量の最適化

人口減少や少子高齢化に伴う社会ニーズの変化、社会福祉関連経費の増大等による限りある財政状況などに起因する様々な政策課題に的確に対応するため、時代の変化に合わせて施設保有量を見直し、必要なサービス・機能の提供を図ります。

また、施設総量の最適化を図るため、職員1人当りの事務スペースの面積目安等の設定を行い、面積目安に照らした状況を把握し、現状における建物の集約の可能性や近隣

公共建築物との統合の可能性を検討します。

さらに、将来の庁舎需要を推計するとともに、集約の結果、今後も維持すべき施設については、耐震性の確保と長寿命化に取り組みます。

(1) 将来のまちづくりを踏まえて最適化に取り組む

将来の人口動向や地域ごとのまちづくりの方向性を踏まえ、真に必要なサービス・機能を検討するとともに、サービス・機能を効果的に提供できる施設の配置等を検討し、最適化を進めます。

(2) 施設の長寿命化と連動して最適化に取り組む

施設が有する機能だけではなく、施設の耐用年数や劣化状況等にも着目して、最適化の検討を行います。必要なサービス・機能を提供するために適した施設を効果的に維持していくために、最適化の取り組みと長寿命化の取り組みを両輪で進めます。

(3) 量から質への転換

役割を終えたと考えられる施設の廃止や統合を検討しつつ、高度化する社会的要求に応えるため、サービス・機能を充実するなど、選択と集中のもと、「量から質」への転換を図ります。

(4) 現状における最適化

①職員一人当たりの執務スペースの面積目安

国及び他自治体の面積基準、現在の役場庁舎の現状を踏まえ、職員一人当たりの執務スペースの面積は 30.5 m<sup>2</sup>を目安とします。

この 30.5 m<sup>2</sup>は目安であり、集約等を検討する際には、住民サービスにかかるスペースの確保や車椅子の利用などの事情を考慮します。

②集約の可能性の検討

個別施設の評価を踏まえ、施設の利用調整について検討します。

また、職員一人当たりの執務スペースの面積目安等により、必要となる部屋の合計面積を算出し、延床面積との比較を行い、集約可能性について現場での意見を踏まえつつ検討を進めます。

集約可能性の検討の際には、利用頻度の低い部屋の共有化や文書の電子化による書庫の効率的な利用などの検討を行います。

③近隣公共建築物の状況と統合の可能性の検討

庁舎の更新について、今後計画する場合には、立地条件、施設規模、用途などを基に、近隣施設を含めた利用可能な既存施設の調査を行います。



既存施設の利用ができない場合は、更新時期が迫っている他の施設との合致についても検討します。

また、建設コスト、維持管理コストの削減を図るため、PPP・PFIやリース方式等の民間活用の可能性についても検討します。

#### 4 耐震性の確保と長寿命化

##### (1) 耐震化

大規模災害発生時において、災害対策本部の機能を確保するため、庁舎は耐震性を有する防災拠点である必要があります。庁舎の耐震化については、効率的かつ合理的な工事方法及び実施時期等について、十分な検討を行ったうえで、耐震改修を行うこととします。また、耐震改修工事とあわせて、老朽化した設備等の更新や、環境改善についても検討します。

その他の建物については、集約化可能性の検討を行ったうえで、集約化に伴う工事や、今後も維持する建物の耐震性の確保を実施します。

##### (2) 長寿命化

集約検討により今後も維持すべき庁舎のうち防災拠点となる庁舎については、計画保全を実施することにより、長寿命化を図ります。

保全の実施にあたっては、緊急性や重要性を勘案し、実施時期の調整による平準化を図ります。

また、日常的な点検を実施し、異常個所を発見した場合には早急な対応を図ることと、施設整備の長寿命化と安全確保を図ります。

標準的な耐用年数が60年であることを踏まえ、60年以上を長寿命化による目標使用年数とします。（「建築物の耐久計画に関する考え方」日本建築学会を参照）

##### (3) 予防保全

「予防保全」を行うことで突発的な事故や費用発生を減少させることができ、施設の不具合による被害のリスクを緩和することや、改修費用等を平準化することで、施設の安全性を高めるとともに中長期的なトータルコストを下げる事が可能になります。

①全ての庁舎施設に対して、予防保全の考え方を導入

②改修周期等の設定

予防保全のための標準的な改修周期を、原則、20年ごととし、築後40年目では性能向上を含めた「長寿命化改修」を合わせて行うことにより、目標使用年数を目指します。ただし、既存の施設の実際の改修時期は点検・調査結果等をもとに個別

に設定します。

さらに、空調設備や照明など、施設全体のエネルギー消費量に占める割合の多い機器については、省エネルギー化も進んでいることなどから、イニシャルコスト(機器の更新費用)がかかってもランニングコストの安い最新機器の導入を検討するなど、トータルコストを考慮したうえで、適切な更新時期を設定します。

なお、バリアフリーやユニバーサルデザインに基づき、健常者、障がい者を問わず全ての利用者に配慮した優しいつくりを配慮します。

### ③定期的な点検・調査内容の強化

施設所管課は、建築基準法第12条に定める点検に基づいた自主点検等を行うほか、劣化度等の調査を行うことで、定期的な点検・調査内容を強化します。

また、点検、調査結果等について、一元的に管理し今後のマネジメントに活用します。個別施設の劣化の状態等を把握し、それに基づき改修内容や改修等の時期、対策にかかる費用の概算などのシミュレーションを行い、それらを「見える化」することで、施設の今後の方向性の共有を図ります。

## 5 維持管理コストの縮減

### (1) 維持管理業務の効率化

各種業務の標準仕様書及び積算基準について、内容の再点検を行いながら、必要に応じて随時見直しを行います。

包括的な委託について、効果と課題を検証し、組み合わせる業務等の検討を行ったうえで導入を促進します。これらの取り組みにより維持管理コストの縮減を図ります。

### (2) 省エネルギーの推進

昼休憩時の消灯の徹底、ノー残業デー及びノー残業ウィークの徹底等による時間外勤務の縮減、庁舎内照明のLED化、OA機器における省電力設定の徹底、クールビズなどの推進に取り組みます。

また、職員の省エネルギーに対する取り組み意識の高揚を図るため、公共施設等における光熱水費の推移を周知し、「見える化」を引き続き行います。

## 6 ライフサイクルコストの軽減・平準化

施設総量の最適化に伴うライフサイクルコストの軽減と合わせて、長期的には、庁舎施設の耐用性を考慮しつつ、計画的な予防保全の実施等、適切なメンテナンスを行い、庁舎の使用年数を延ばす長寿命化による更新時期の調整を行うとともに、将来の更新にあたっては、社会経済情勢の変化や建築技術の進展などを踏まえ、利用可能な既存施設の検討や、民間を活用したPPP・PFIやリース方式等の多様な手法による検討も行い、さらなるライフサイクルコストの軽減につながる取り組みを推進します。

## 第5章 整備構想

### ■役場庁舎

役場庁舎は、耐震化を推進し、予防保全を計画的に行うなど、適切なメンテナンスを行い、建物の長寿命化を図ります。

物理的な耐用年数を考慮したうえで、耐震改修時期も含め、20年程度は使用可能な見込みですが、その後は何らかの対応が必要であると考えます。

新たな庁舎整備については、財源の確保、相当の準備期間を必要とすることや様々な意見があると想定されることから、今後、耐震化を進めるとともに、その方向性について、可能な限り早く検討を進めていきます。

このため、本町を取り巻く環境変化や財政状況などを見極めながら、庁舎のあり方や整備手法とあわせて、その財源についても検討していきます。

### ■分庁舎

耐久性や耐震性が低いこと及び利用効率を踏まえ、ファシリティマネジメントの観点から、庁舎間の調整を図り、更新時期を目途とした廃止等の検討を進めます。

### ■上水道管理棟（都市整備課）

役場庁舎のスペース確保が条件となりますが、機能を役場庁舎に集約する可能性について検討します。

## 1 理念と役割

### (1) 災害に強い庁舎

地震・火災・台風等の災害においても必要な機能を維持し、災害対策・防災対策の拠点となることのできる構造・機能を備え、必要な行政機能を保つことを目指します。

また、構造は強靱性を備えたものとし、耐震性または免震性を有することで、あらゆる災害に強い庁舎を目指します。

### (2) 住民に優しい庁舎

来庁者、職員等の全てにおいて、利用しやすく親しみやすい、快適かつ安全安心な庁舎を目指します。

- ①一つの庁舎に行政機能を集約し、十分なスペースが確保された総合庁舎。
- ②住民目線で、使いやすさと分かりやすさに配慮したづくり。
- ③来庁者のプライバシーやセキュリティに配慮し、安全安心な空間。
- ④気軽に訪れることができる、身近で開放感のある明るい庁舎。
- ⑤年齢や性別、障がいの有無等を問わず、全ての住民にとって利用しやすい、バリ

アフリーやユニバーサルデザインの理念に沿った優しい庁舎。

(3) 事務効率の高い庁舎

必要な広さ、機能、セキュリティを備え、柔軟な使用が可能な庁舎を目指します。会議や打合せのスペース、文書庫や倉庫の収納スペース等、効率的な事務執行に必要な機能を確保し、動線に配慮した機能的な配置を行います。

また、将来的な行政ニーズに対応するため、柔軟な空間配置が可能となる構造とし、働きやすい庁舎を目指します。

(4) ライフサイクルコストの少ない庁舎

庁舎の整備から維持管理までを含め、全体的な費用を低減し、財政負担の小さい庁舎を目指します。

機能性を重視し、構造等も管理しやすく、修繕等による費用を抑えたものとします。また、照明採光・空調の効率化にも配慮し、光熱水費を可能な限り低減化します。

2 基本工程

今後の庁舎の整備検討にあたっては、多角的な検討が必要とされる一方、国では、地方公共団体において公共施設等の老朽化対策等に積極的に取り組めるようにするため、「公共施設等適正管理推進事業債」の新設による財政措置を示し、集約化・複合化、長寿命化等、最適配置及び適正管理を推進しています。

このような中において、耐震補強を基本としながらも、建て替えを含め、行政需要や財政状況等を見極めつつ、慎重かつ丁寧に対応方針を決定する必要が求められています。

については、基本計画で想定した庁舎の建替え時期である平成 47 年（2035 年）を目途と想定し、他市町村の状況も勘案しながら、更新の実施について次のとおり工程を想定します。

	第 1 期 H30～H39 (2018～2027 年)	第 2 期 H40～H49 (2028～2037 年)	第 3 期 H50～H59 (2038～2047 年)		
矢吹町 庁舎施設 管理計画	適切な維持管理 予防保全・必要最小限の改修				
	調査・検討	方針決定	基本計画・ 設計・工事	適切な維持管理 予防保全・計画的改修	
矢吹町 まちづくり 総合計画	第 6 次 ～H35 (2023 年)	第 7 次 H36～H43 (2024～2031 年)	第 8 次 H44～H51 (2032～2039 年)	第 9 次 H52～H59 (2040～2047 年)	

### 3 規模

庁舎の規模については、下記の条件を基に想定します。

#### (1) 職員数の想定

平成 30 年 3 月末現在の職員数は 148 名となっています。うち 21 名は幼稚園の職員であり庁舎には常駐しないため、庁舎で勤務する職員は 127 名となります。更新等検討においては「130 名」が在籍することを想定し検討を行うこととします。

#### (2) 1 人当たりの必要面積

他自治体の庁舎建設事例から、1 人当たりの必要面積を「30.5 m<sup>2</sup>/人」として検討を行うこととします。

#### (3) 1 m<sup>2</sup>当りの工事費

他自治体の庁舎建設事例から、1 m<sup>2</sup>当りの工事費を「550,000 円/m<sup>2</sup> (税抜)」として検討を行うこととします。

#### 4 対策費用と財源

庁舎の整備費用については、下記のとおり想定します。

##### (1) 対策費用

###### ①検討案A（新庁舎建設+既存庁舎解体）

検討案Aは、新庁舎を整備することを想定したものであり、現在の庁舎が抱える老朽化や耐震強度不足、機能の分散化等の問題を一度に解決することが期待されます。

建設地の検討も重要な課題ではありますが、現在の庁舎施設が位置する敷地南側での整備の可能性を想定します。同敷地内で検討する利点としましては、新庁舎整備後の移転や行政サービスの移行がスムーズであること、機能の集約化が図られることが挙げられます。

一方で、同敷地南側は緑地スペースとして整備されており、記念樹等も見られることから、樹木移植等の検討も求められます。新庁舎建設後は既存庁舎施設を解体し、来庁者等の駐車スペースとして有効的に活用します。

##### ■概算工事費

(単位：千円)

項目	延床面積	工事価格	消費税	合計
新庁舎建設	3,965.00 m <sup>2</sup>	2,180,750	174,460	2,355,210
既存庁舎解体	2,591.14 m <sup>2</sup>	130,000	10,400	140,400
合計	6,556.14 m <sup>2</sup>	2,310,750	184,860	2,495,610

- ・上記は概算工事費であり、発注金額を決定するものではない。
- ・構造的な特殊要因（杭基礎等）や地質調査等の測量調査業務は含まない。
- ・今後の計画や物価変動により、規模や金額は変動する。
- ・消費税は現行の 8% で試算であり、今後の増税等の動向には注意が必要である。

##### ■工程

工程	1ヶ月	2ヶ月	3ヶ月	4ヶ月	5ヶ月	6ヶ月	7ヶ月	8ヶ月	9ヶ月	10ヶ月	11ヶ月	12ヶ月	13ヶ月	14ヶ月	15ヶ月	16ヶ月	17ヶ月	18ヶ月	19ヶ月	20ヶ月	21ヶ月	22ヶ月	23ヶ月	24ヶ月	25ヶ月					
新築工事	新築工事 15ヶ月																													
移動期間																引越 1ヶ月														
解体期間																														
外構工事																														



## ②検討案B（既存庁舎改修+仮設庁舎整備）

検討案Bは、老朽化が見られる既存庁舎を全面的に改修することを想定したものです。既存庁舎は耐震診断により耐震強度不足が確認されています。詳細な補強方法は、耐震補強計画の整備によりますが、役場の用途を考えれば耐震補強改修も早期に対応すべき課題であります。

検討案の中では最も工事費が抑えられ、かつ工事期間も短い検討案であります。既存庁舎の耐震性を向上するものであり、施設規模は既存のままであるため、執務スペースの減少など、機能等の問題解消は図れません。また、工事期間は騒音や振動の発生も懸念され、利用者の理解が必要となります。また、改修中は改修エリアの制限により仮設庁舎の整備が必要となります。

### ■概算工事費

（単位：千円）

項目	延床面積	工事価格	消費税	合計
既存庁舎改修	2,591.14 m <sup>2</sup>	390,000	31,200	421,200
仮設庁舎整備	2,591.14 m <sup>2</sup>	520,000	41,600	561,600
合計	5,182.28 m <sup>2</sup>	910,000	72,800	982,800

- ・上記は概算工事費であり、発注金額を決定するものではない。
- ・構造的な特殊要因（杭基礎等）や地質調査等の測量調査業務は含まない。
- ・今後の計画や物価変動により、規模や金額は変動する。
- ・消費税は現行の8%で試算であり、今後の増税等の動向には注意が必要である。

### ■工程

工程	1ヶ月	2ヶ月	3ヶ月	4ヶ月	5ヶ月	6ヶ月	7ヶ月	8ヶ月	9ヶ月	10ヶ月	11ヶ月	12ヶ月	13ヶ月	14ヶ月	15ヶ月	16ヶ月	17ヶ月	18ヶ月	19ヶ月	20ヶ月	21ヶ月	22ヶ月	23ヶ月	24ヶ月	25ヶ月
仮設庁舎建設	プレFab建設 4ヶ月																								
移動期間					引越し 1ヶ月																				
本庁舎改修						外壁・内装・建具・塗装・防水工事等 8ヶ月																			
移動期間															引越し 1ヶ月										
仮設庁舎解体																プレFab解体 2ヶ月									



庁舎施設更新等検討案比較一覧

更新等 検討項目	検討案A(新庁舎建設+既存庁舎解体)	検討案B(既存庁舎改修+仮設庁舎整備)	検討案C(増築+既存庁舎改修)
(1) 施設改修の容易性			
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>分取されている役場機能の集約が可能</li> <li>職務室・会議室・倉庫等の必要室の全面見直しが可能</li> <li>仮設庁舎等の設置が不要</li> <li>現行法規に則った庁舎建設が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存RC躯体を活かした改修が可能</li> <li>居ながら改修が可能</li> <li>町の景観に影響しない改修が可能</li> <li>軌務室・会議室等、役場機能の拡大が可能</li> </ul>	
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地の再選定等、計画段階から綿密な検討が必要</li> <li>設計者選定等に時間を要する(ワホホ-サル等の選定方式の検討)</li> <li>敷地全体の利用計画等の検討が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>居ながら改修が難しい</li> <li>会議室等の工事期間中の利用や、庁舎の一時的な利用制限がかかる</li> <li>仮庁舎建設など、費用の増加が見込まれる</li> <li>役場機能の一時的な利用制限がかかる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現行法規に則った施設の安全性に係る改修工事が増える</li> <li>建築面積の拡大により、法的制限が増える</li> <li>駐車場の台数減</li> </ul>
必要期間等	<ul style="list-style-type: none"> <li>新庁舎建設計画委員会等開催・・・約12ヶ月</li> <li>新庁舎基本計画・基本設計・・・約8ヶ月</li> <li>新庁舎実施設計・・・約10ヶ月</li> <li>新庁舎建設工事・・・約15ヶ月</li> <li>引越し作業等準備・・・約1ヶ月</li> <li>引越し作業等準備・・・約1ヶ月</li> <li>⇒約46ヶ月≒3年8ヶ月程</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>仮設庁舎の建設、解体・・・約6ヶ月</li> <li>改修工事実施設計・・・約6ヶ月</li> <li>引越し作業等準備・・・約3ヶ月</li> <li>全棟改修工事・・・約8ヶ月</li> <li>引越し作業・・・約2ヶ月</li> <li>引越し作業・・・約2ヶ月</li> <li>⇒約25ヶ月≒2年1ヶ月程</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>改修工事実施設計・・・約8ヶ月</li> <li>※耐震診断・補強計画・・・約6ヶ月</li> <li>※耐震診断判定会・・・約2ヶ月</li> <li>※増築・内装改修工事・・・約8ヶ月</li> <li>※耐震改修工事・・・上記+約6ヶ月</li> <li>※軌務室移動等・・・約2ヶ月</li> <li>⇒約32ヶ月≒2年7ヶ月程</li> </ul>
(2) 関係法令等の規制			
係法令への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>現行法規に則った採光・通風・排煙等の検討</li> <li>消防法等の関連法規に則った消防設備等の確認</li> <li>⇒基本設計や実施設計段階で、現行法規に則った対応を行う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>確認申請の要不要の確認</li> <li>(大規模の修繕・模様替に該当する場合)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震補強等の構造的な要件の確認</li> <li>※必要な場合は耐震診断及び耐震改修工事追加される</li> <li>⇒確認申請の取り直し(増築の場合)</li> <li>⇒現行法規に則った採光・通風・排煙等の見直し</li> <li>⇒消防法等の関連法規に則った消防設備等の確認</li> </ul>
(3) 役場関係者の改修に係る対応等			
改修に係る職員への対応等	<ul style="list-style-type: none"> <li>新庁舎建設に係る計画委員会等の開催</li> <li>7日-サル等による設計者選定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現場付近への立ち入り制限</li> <li>軌務室の移動、または仮庁舎への移動</li> <li>役場機能の制限等の対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現場付近への立ち入り制限</li> <li>現場付近の職務室内の資料整理と移動</li> <li>役場機能の一部制限等の対応</li> </ul>
他の対応事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場の確保等</li> <li>敷地利用計画等の策定作業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>仮設庁舎等の設置検討</li> <li>駐車場の確保等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場の確保等</li> </ul>
(4) 利用者への影響・環境等への配慮等			
利用者への配慮・周辺環境への影響等	<ul style="list-style-type: none"> <li>説明会等の開催(複数回)</li> <li>7日-サル等の実施(複数回)</li> <li>植栽等の移植等外構に係る検討が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住民説明会等の開催</li> <li>植栽等の移植等外構に係る検討が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住民説明会等の開催</li> <li>植栽等の移植等外構に係る検討が必要</li> </ul>
(5) 概算工事費(消費税含む)			
仮庁舎設置	-	561,600,000	-
解体工事費	140,400,000	-	-
改修工事費	-	421,200,000	421,200,000
築(増築)工事	2,355,210,000	-	816,156,000

## (2) 財源

庁舎整備には多額の費用がかかることから、必要な機能を見極めるとともに、後年度に過大な負担を残さないよう財源について考慮が必要です。現時点で想定される財源について、下記のとおり検討を進めます。

### ①基金

平成 27 年度に創設した公共施設等整備基金について、計画的に積み立てを行いながら、その活用等について検討を進めます。

### ②町債

国は、公共施設等の老朽化対策等をはじめ適正管理を推進するため、「公共施設等適正管理推進事業債」を創設しました。これは、集約化・複合化事業、長寿命化事業、転用事業、立地適正化事業、ユニバーサルデザイン化事業、市町村役場機能緊急保全事業にかかる地方債について、元利償還金への地方交付税措置がされることとなったものであり、その活用等について検討を進めます。

### ③補助金等

積極的に検討を行い、町の実質負担が少なくなる手法を検討します。

近年、活用が進んでいる木質素材についても、構造や耐火性への影響を考慮しつつ、補助事業の活用可否について検討を進めます。

### ④民間資金等

PPP・PFI やリース方式等、様々な民間活力を活用した事業手法の導入の可能性について検討を進めます。

## 第6章 計画の実現に向けて

今後の検討にあたっては、用途・目的、諸費用、維持管理費用等を総合的に勘案し、本計画を進める必要があります。

なお、本計画は、基本計画、基本設計、実施設計と事業を進めていくための基礎資料となるものであり、実施にあたっては庁内において検討委員会等の設置も含め総合的な議論が重要であり、諸条件を整理しながら推進してまいります。

### 1 フォローアップ

P D C Aサイクルの徹底による検証を行いながら、随時、必要な見直し、整理を行っていきます。

### 2 実施体制

管理計画との連携の下で公共施設等全体の視点に立って進捗管理を行います。

また、本計画のアクションプランは、矢吹町まちづくり総合計画に基づく実施計画により遂行するため、その進捗管理については、マネジメント部門と連携し主体的に実施します。

なお、「庁議調整会議」及び「庁舎施設更新検討委員会」等を設置し、本委員会の検討結果について、具体性の確保とその着実な進捗に努めます。

### 3 予算への反映

役場庁舎等の更新は多額の事業費を要するものであり、将来負担が生じるものであることから、現在の限りある財政状況及び今後の見通しを踏まえつつ、財政面におけるシミュレーションを行いながら、今後も引き続き財政の健全性の維持に努めます。