

# 藤崎町公共施設等個別施設計画（行政関連施設：庁舎）

## 1 背景・目的

### (1) 背景

本町の公共施設は、昭和 40 年代から 60 年代にかけて集中的に整備されてきた。

これらの公共施設については今後、大規模改修や建替えに多額の費用が必要となると考えられており、これらの適正な維持管理も他自治体と同様に課題となっている。

本町の公共施設等総合管理計画では、公共施設の大規模改修や建替えに要する費用に対する充当可能財源の不足が懸念されており、今後は公共施設の再編方針を明らかにするとともに、維持すべき施設を長寿命化して、中長期的な維持管理等に係るコストの縮減を図ることが求められている。

### (2) 目的

本計画は、前述の背景を踏まえて、公共施設を総合的観点で捉えて今後の維持管理方針を明らかにするとともに、今後の改修時期や建替え時期を明らかにして、概算コストを推計することにより、充当可能財源に対応した施設マネジメントのあり方を明らかにすることを目的とする個別計画として策定した。

### (3) 本計画の位置づけ

国はインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため、「インフラ長寿命化基本計画」を平成 25 年 11 月に策定するとともに、総務省から、これに基づき平成 28 年までに地方公共団体に対し「公共施設等総合管理計画」の策定に取り組むよう要請がなされ、本町でも「藤崎町公共施設等総合管理計画」を平成 27 年 4 月に策定し、その後の社会情勢の変化や、より具体的な公共施設マネジメントのあり方を明らかにする観点から令和 3 年 4 月には計画を改定した。

本計画は、これに基づき、対象施設の個別施設計画として位置づけるものである。

### (4) 計画期間

公共施設等総合管理計画の計画期間と整合させる観点から概ね 40 年間とする。

ただし、この期間内でも社会経済情勢などの動向に対応して適宜見直すこととする。

## 2 対象施設の実態

### (1) 対象施設の状況

本計画の対象となる行政関連施設（庁舎）の現状は以下に示す通りである。

表 2.1 建物情報一覧

建物情報一覧表

■: 築50年以上 ■: 築30年以上

A : 概ね良好

C : 広範囲に劣化

B : 部分的に劣化

D : 早急に対応する必要がある

| 通し番号 | 施設名       | 建物名       | 建物基本情報 |    |    |                       |      | 構造躯体の健全性 |    |    |        |      | 劣化状況評価     |        |    |      |      |      |             |   |     |
|------|-----------|-----------|--------|----|----|-----------------------|------|----------|----|----|--------|------|------------|--------|----|------|------|------|-------------|---|-----|
|      |           |           | 棟番号    | 構造 | 階数 | 建築年度                  |      | 耐震安全性    |    |    | 長寿命化判定 |      |            | 上屋根・屋上 | 外壁 | 内部仕上 | 電気設備 | 機械設備 | 健全度(100点満点) |   |     |
|      |           |           |        |    |    | 延床面積(m <sup>2</sup> ) | 西暦   | 和暦       | 基準 | 診断 | 補強     | 調査年度 | 圧縮強度(N/mm) | 試算上の区分 |    |      |      |      |             |   |     |
| 1    | 藤崎町役場     | 藤崎町役場     | 1      | RC | 2  | 3,160                 | 1986 | S61      | 新  |    |        |      |            |        |    | B    | B    | B    | B           | D | 75  |
| 2    | 藤崎町役場     | 藤崎町役場     | 2      | S  | 1  | 110                   | 1986 | S61      | 新  |    |        |      |            |        |    | B    | B    | B    | B           | B | 75  |
| 3    | 藤崎町役場     | 車庫・倉庫     | 3      |    |    | 458                   | 2018 | H30      | 新  |    |        |      |            |        |    | A    | A    | A    | A           | A | 100 |
| 4    | 常盤出張所公用車庫 | 常盤出張所公用車庫 | 001    | S  | 1  | 442                   | 1992 | H4       | 新  |    |        |      |            |        |    | B    | B    | B    | B           | B | 75  |

## (2) 対象施設の費用便益

対象施設の運営費用（支出－収入）の平米あたり単価とサービス量（行政関連施設（庁舎）は「町人口」）について、平成 26 年～30 年の平均値を求めた。

表 2.2 対象施設の運営費用

|           | H26～30、平均値    |        | 偏差値  |      |
|-----------|---------------|--------|------|------|
|           | 費用/ $m^2$ (円) | サービス量  | 費用   | サービス |
| 藤崎町役場（全体） | 41,509        | 15,286 | 40.0 | 60.0 |
| 常盤出張所公用車庫 | 0             | 0      | 60.0 | 40.0 |

各値を偏差値化してチャートに示すと、平面上を斜めに横切る赤線に近接した分布を見せており、便益に応じて費用が掛かる構造となっている。

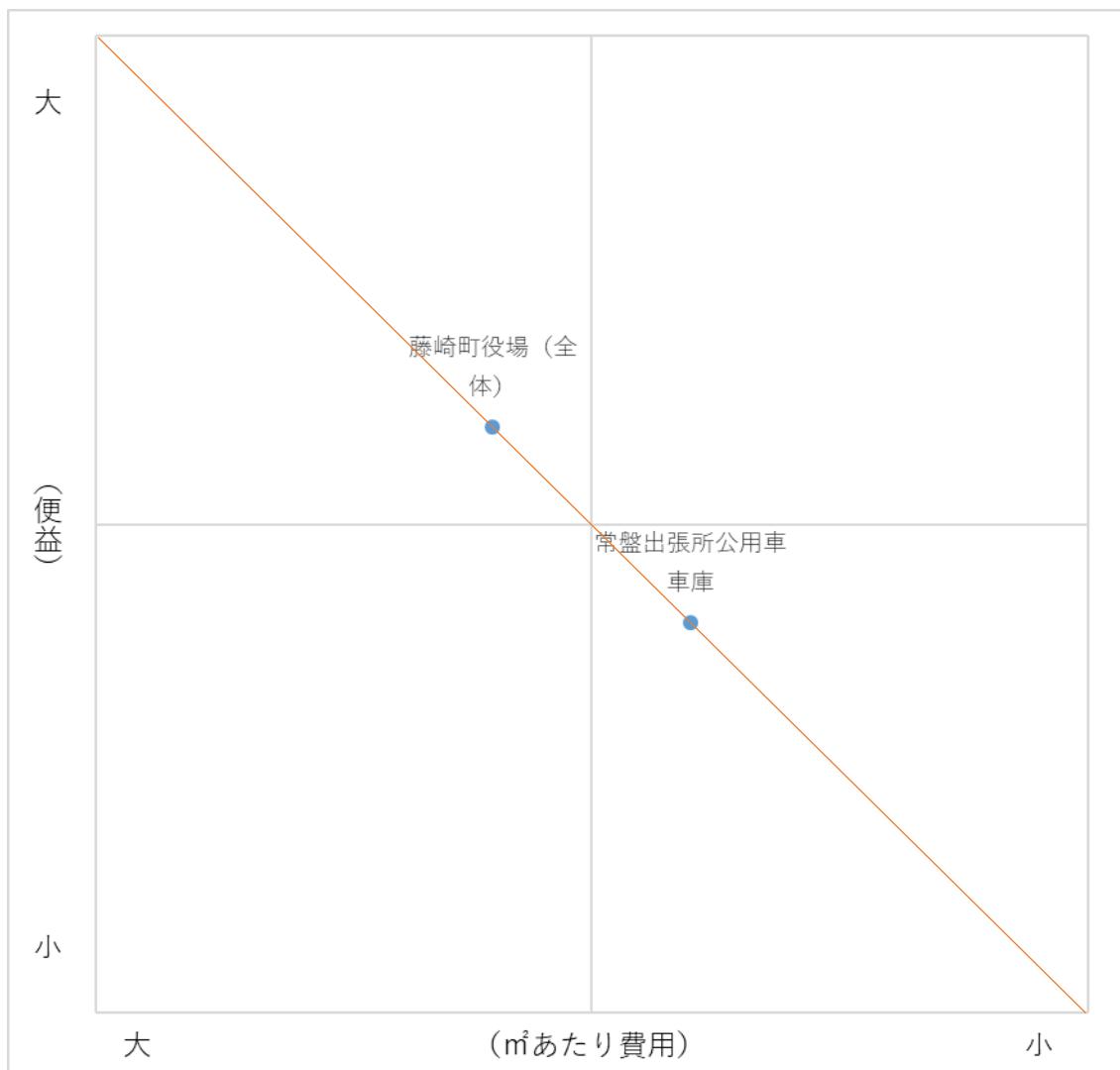


図 2.1 対象施設の費用便益

### 3 対象施設の再編方針

本町の行政拠点であり、今後とも良好に維持していく必要があることから、施設の長寿命化を図つていく必要がある。

また、車庫・倉庫などの建物については、プレハブ造等の簡易で低廉な構造を採用することにより、改修・更新費用を削減する。

表 3.1 対象施設の再編方針

| 施設名称       | 棟名称        | 建築日付     | 延床面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 維持管理方針 |
|------------|------------|----------|---------------------------|--------|
| 藤崎町役場      | 藤崎町役場      | 1986年11月 | 3,160.0                   | 維持     |
|            | 藤崎町役場      | 1986年11月 | 110.0                     | 維持     |
|            | 車庫・倉庫      | 2019年3月  | 457.6                     | 維持     |
| 常盤出張所公用車車庫 | 常盤出張所公用車車庫 | 1992年12月 | 442.0                     | 簡易構造化  |

## 4 改修などの優先順位の考え方

適切な維持管理を図るとともに、維持・更新コストの平準化を図るため、改修等の優先順位の考え方を以下のとおり示す。

### ・改修等の優先順位

第1判定 対象施設の再編方針において、施設を維持することが位置付けられた施設を対象として、廃止検討施設については対象外とする。  
なお、「更新時に廃止」と位置付けられた施設については、更新前に生じる長寿命化改修工事、大規模改修工事は実施するものとして検討する。

第2判定 部位修繕を最優先に検討する。

劣化状況評価「D」：今後5年以内に部位修繕を実施する。

劣化状況評価「C」：今後10年以内に部位修繕を実施する。

第3判定 長寿命化改修や大規模改造は、「改修時期」を参考にして、施設の劣化状況を確認した上で工事実施を検討する。

・改築周期：80年に、工事実施年度を検討し、3年に工事費を均等配分するものとする。

・改築単価：公共施設等総合管理計画における設定値である400,000円／m<sup>2</sup>とする。

ただし、再編方針において「簡易構造化」と位置付けられた施設については、プレハブ造などを採用することとして、100,000円／m<sup>2</sup>とする。

・長寿命化改修周期：概ね改修周期（40年）に、工事実施年度を検討し、2年に工事費を均等配分するものとする。

・長寿命化改修単価：240,000円／m<sup>2</sup>（改築単価の60%）とする。

ただし、再編方針において「簡易構造化」と位置付けられた施設については、プレハブ造などによる更新を行うものとして、100,000円／m<sup>2</sup>とする。

・大規模改造周期：改造周期（20年）とし20年目と60年目に、現状の延床面積で実施時期を検討した上で工事を実施するものとする。

・大規模改造単価：100,000円／m<sup>2</sup>（改築単価の25%）とします。

ただし、再編方針において「簡易構造化」と位置付けられた施設については、プレハブ造などによる更新を行うものとして、100,000円／m<sup>2</sup>とする。

## 5 対象施設の改修・改築時期

鉄筋コンクリート造および鉄骨造の物理的耐用年数は、適切な維持管理がなされることを前提に、普通品質では50~80年、高品質の場合は80~120年とされています。※1

本町の対象施設における再編方針に対応した改修・改築時期は下表に示す通りで、築後20年で1度の大規模改修、40年で長寿命化改修、60年で2度の大規模改修、80年で解体・改築を行う80年サイクルを設定しているが、過去の改修実績をふまえて、藤崎町役場の改修・改築時期を調整してある。

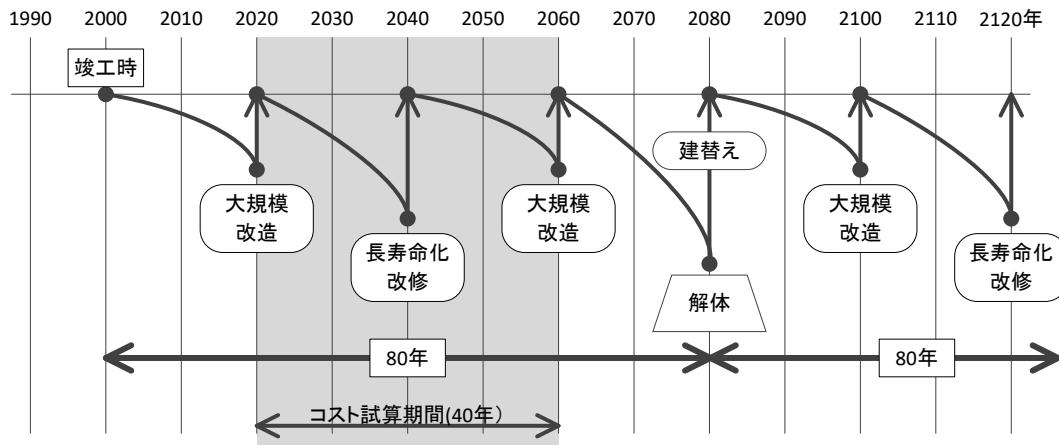


図 5.1 改築までの考え方

※1 出典 「建築物の耐久計画に関する考え方」(社団法人日本建築学会)

表 5.1 対象施設の改修・改築時期

| 施設名称       | 棟名称        | 劣化状況<br>健全度<br>調査結果 | 想定される工事時期（年度） |            |            |      |
|------------|------------|---------------------|---------------|------------|------------|------|
|            |            |                     | 大規模<br>改修①    | 長寿命化<br>改修 | 大規模<br>改修② | 改築   |
| 藤崎町役場      | 藤崎町役場      | 75                  | 経過済           | 2038       | 2058       | 2078 |
|            | 藤崎町役場      | 75                  | 経過済           | 2038       | 2058       | 2078 |
|            | 車庫・倉庫      | 100                 | 2038          | 2058       | 2078       | 2098 |
| 常盤出張所公用車車庫 | 常盤出張所公用車車庫 | 75                  | 経過済           | 2032       | 2052       | 2072 |

## 6 対象施設の概算費用

行政関連施設（庁舎）の再編方針に対応した改修・改築費用の概算は下表に示す通りである。

行政関連施設（庁舎）については、前述の 80 年サイクルから、施設の法定耐用年数を超えて 80 年以上使用することを目標としている。各施設を使用目標年数まで使用するために不可欠な既知の劣化への対策は以下の通りであり、「部位修繕」の項目で費用を計上している。

行政関連施設（庁舎）における既知の劣化への対策は以下に示す通りである。

- ・藤崎町役場 機械設備改修工事

表 6.1 対象施設の概算費用

| 施設名称       | 棟名称        | 40年間の改修・更新費用（百万円） |            |            |            |       |         | 1年当り<br>費用<br>(百万円) |      |
|------------|------------|-------------------|------------|------------|------------|-------|---------|---------------------|------|
|            |            | 部位修繕              | 大規模<br>改修① | 長寿命化<br>改修 | 大規模<br>改修② | 改築    | 合計      |                     |      |
| 藤崎町役場      | 藤崎町役場      | 3.0               | 0.0        | 758.4      | 316.0      | 0.0   | 1,077.4 | 26.9                |      |
|            | 藤崎町役場      | 0.0               | 0.0        | 26.4       | 11.0       | 0.0   | 37.4    | 0.9                 |      |
|            | 車庫・倉庫      | 0.0               | 45.8       | 109.8      | 0.0        | 0.0   | 155.6   | 3.9                 |      |
| 常盤出張所公用車車庫 | 常盤出張所公用車車庫 | 0.0               | 0.0        | 44.2       | 44.2       | 0.0   | 88.4    | 2.2                 |      |
|            |            | 合計                | 3.0        | 45.8       | 938.8      | 371.2 | 0.0     | 1,358.8             | 34.0 |

今後 10 年間の工事時期等の詳細は以下の表に示す通りである。

この際、大規模改修工事・長寿命化改修工事・改築工事の実施については、時期を示すものとし、当該時期に施設の劣化状況等を確認した上で、工事実施の要否・内容を検討した上で施設の状況に応じた対策を行うものとする。

表 6.2 今後 10 年間の工事時期

| 施設名称       | 棟名称        | （百万円）      |            |            |            |            |            |            |             |             |             |        |         |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|--------|---------|
|            |            | R3<br>2021 | R4<br>2022 | R5<br>2023 | R6<br>2024 | R7<br>2025 | R8<br>2026 | R9<br>2027 | R10<br>2028 | R11<br>2029 | R12<br>2030 | 部位修繕工事 | 大規模改修工事 |
| 長寿命化改修工事   |            |            |            |            |            |            |            |            |             |             |             | 改築工事   |         |
| 藤崎町役場      | 藤崎町役場      |            |            | 3.0        |            |            |            |            |             |             |             |        |         |
|            | 藤崎町役場      |            |            |            |            |            |            |            |             |             |             |        |         |
|            | 車庫・倉庫      |            |            |            |            |            |            |            |             |             |             |        |         |
| 常盤出張所公用車車庫 | 常盤出張所公用車車庫 |            |            |            |            |            |            |            |             |             |             |        |         |

## **7 長寿命化等の継続的運用方針**

### **(1) 情報基盤の整備と活用**

現在、公共施設の情報管理は、当該施設の管理運営を担う各担当課が行っている。今後、計画的・戦略的な公共施設管理を推進する上では、情報を一元管理し、より効率的な管理・運営を推進する組織体制の構築を図る必要がある。

公共施設等総合管理計画と連携して、公有財産台帳に基づく施設情報や、定期的な施設点検による施設劣化情報などを集約し、公共施設を継続的かつ効率的に修繕・更新する仕組みを検討する。

### **(2) 推進体制の整備**

行政関連施設（庁舎）については、所管課である総務課及び経営戦略課を中心にマネジメントを行っていくが、必要に応じて全庁的な体制で対応を図っていく。

また、日常の施設管理の質を向上するため、包括施設管理業務委託による毎月の巡回点検や各種報告書を活用して不具合箇所の早期把握と対応を図っていく。

### **(3) フォローアップ**

本計画は、行政関連施設（庁舎）の改修や建替えの方針及び概要を計画づけるものであり、計画に位置付けられた事業は補助金、交付税、地方債などを積極的に活用していくこととする。

総合計画や公共施設等総合管理計画等の上位・関連計画との整合を図りながら、当該年度の予算査定において与えられた財源の中で確定するものとする。