

(案)

四国中央市公共施設等総合管理計画
個別施設計画
(庁舎等編)

令和3年 月

四国中央市



所管課

管理課 市民窓口センター 情報政策課 農業振興課

第 1 章 個別施設計画策定の趣旨

1 個別施設計画策定の背景等

四国中央市は、2004 年に 2 市 1 町 1 村が合併して誕生しましたが、公共施設等は、合併前の旧市町村が個別の視点でサービスの提供を目的として設置したものがほとんどです。そのため、市内に同類の施設が各地域にあり、逆に特定の地域にのみ設置されている施設があるなど、適正な配置がなされているとは言えないのが現状です。

また、少子高齢化の進展による人口減少問題をはじめ、それに伴う生産人口の減少による税収の減少や扶助費の高止まり等により地方財政が厳しい中、これまでに整備してきた公共施設等が一斉に改修・更新時期を迎えており、多額の費用が必要になると見込まれています。

このような背景から、公共施設等を取り巻く現状や課題等を客観的に把握・整理するとともに、長期的な視点を持って施設の長寿命化や複合化・集約化、機能転換等も含め、適正配置と有効活用及び財政負担の軽減・平準化を図り、将来に負担を残さない行財政運営を実現していくことを目的とし、2016年度、四国中央市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。

今後は、管理計画で示された基本的な方針に基づき、公共施設等マネジメントを推進していくための実行計画として、施設類型別ごとに個別施設計画（以下「個別計画」という。）を策定していくこととしており、本計画は、庁舎等を対象として策定するものです。

2 個別計画策定の目的

個別計画は、管理計画に基づき、個別の施設ごとの将来の具体的な方針を定める計画として、施設の現状や課題、将来の需要、建物の状態、再編方針、維持管理・更新等に係る対策の優先順位の考え方、対策の内容や実施時期、経費等を定めるものです。本計画により、行財政運営の効率化と安心安全な施設づくり、時代の要請に対応した施設づくりの推進を図ります。

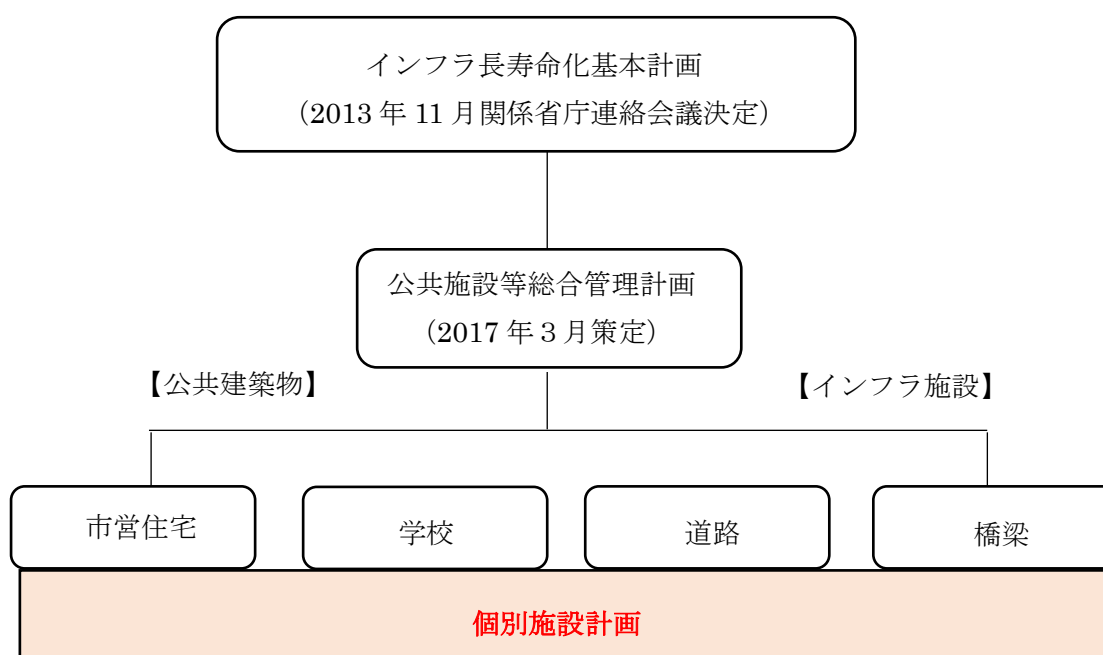
（1）安心安全な施設づくり

公共施設等を計画的に維持管理していくためには、大規模改修や修繕、定期点検等が必要です。さらに、多くの施設が建設後 30 年以上経過し、今後は更新費用の増大も見込まれています。公共施設等を適切に維持管理していくため、施設総量を市の財政状況に見合った数へと抑制しつつ、今後も存続させるべき施設の長寿命化を図りながら、安心安全な施設づくりを目指します。

（２）時代の要請に対応した施設づくり

機能転換や複合化・集約化等により施設の総量を抑制しつつ、存続すべき施設は更新の際に質をさらに充実させ、効率的・効果的なサービスの提供等により、時代の要請に対応した公共施設等へと再構築し、持続可能な市政の実現と継続的な行政サービスの提供を図ります。

【公共施設等マネジメント推進計画の体系図】



【管理計画と個別計画の関係】

公共施設等総合管理計画 2017～2056（40年間）		個別施設計画
◆基本方針 ・施設等の現況、将来の見通し及び課題 ・マネジメントの5つの原則等 ※1期（10年）ごとに見直し	◆分野別施設方針 ・施設の耐用年数満了期を把握し、検討 ・再編の方向性を決定する ※1期10年（前期・後期）×4期 ※毎年、データを更新する ※個別計画の内容を反映	◆基本計画 ◆実施計画 ※事業実施時に計画（計画策定、設計、施工等） ※各担当部署が作成・実施
◆ガイドライン【職員向け】 ・再編の実施方針を具体的に展開するためのマニュアル ※1期（10年）ごとに見直し	◆施設カルテ ・施設情報を共有し、施設の評価を行う ※毎年、各担当部署がデータを整備 ※政策推進課がマネジメント	

3 個別計画の期間

個別計画の期間は、公共施設等の寿命が数十年に及び中長期的な視点が不可欠であること及び管理計画との整合性を図るため、2020 年度から 2056 年度まで（短期：2020～2026 年度、中期：2027～2041 年度、長期：2042～2056 年度）とします。なお、計画のローリングについては、10 年間ごとに見直しを行うとともに、歳入減や扶助費等の増、制度変更等が生じた場合は、適宜見直しを行うこととします。

第 2 章 庁舎等の状況

1 庁舎等の役割

庁舎等は、市民の生活状況の変化や節目ごとにさまざまな支援やサービスを提供する中核的な公共施設としての役割と、それを支える行政活動の拠点や職員の執務空間としての役割が求められます。

さらに今後は、災害時の防災拠点として市民の安全を守る役割、環境への取り組みを先導して行っていく施設としての役割もますます重要となってきます。

2 庁舎等の現状や課題

本市の庁舎は、合併直後、総合支所方式を採用し、2005 年度からは総合支所・分庁方式併用、2008 年度からは分庁方式を採用していましたが、庁舎の分散による事務効率や市民サービスの低下等の利便性に問題が生じていたことから、2018 年度の新庁舎の供用開始により本庁方式に移行しました。それに伴い、本庁舎以外の庁舎は、土居窓口センター、新宮窓口センターとそれぞれ名称変更しました。また、庁舎以外の施設は、それぞれの機能に即した役割を果たしていますが、耐震性が不足している施設もあり、維持管理についても、設備の老朽化に伴い修繕費等に多額の費用が必要となってきています。

3 庁舎等の情報

NO	施設名	建築年度	構造	法定耐用年数	延床面積（㎡）
(1)	庁舎	2018	庁舎棟：鉄骨造一部鉄筋 コンクリート造 6 階 市民交流棟：鉄骨造一部 鉄筋コンクリート造 2 階 地下 1 階 連絡通路：鉄骨造 第 1 駐車場：鉄骨造 2 階	38	15,110.45

(2)	庁舎第2別館	2004	鉄骨造1階	38	183.78
(3)	福社会館	1990	本棟：鉄筋コンクリート造4階地下1階 連絡通路：鉄筋コンクリート造	50	5,352.89
(4)	土居窓口センター	1984	鉄筋コンクリート造4階地下1階	50	4,174.88
(5)	新宮窓口センター	1977	鉄筋コンクリート造3階	50	1,308.97
(6)	土居ネットワークセンター	1993	鉄筋コンクリート造2階	50	327.89
(7)	農業振興センター	2014	軽量鉄骨造2階	38	963.44

※1 法定耐用年数は、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。

(1) 庁舎

当市の庁舎は、合併以後、旧伊予三島市の庁舎を利用して業務を行っていましたが、耐震性の不足や設備の老朽化に伴う安全性の低下、維持管理費の増大等が課題であり、また、南海トラフ巨大地震等への備えを強化し、市民の安全・安心な暮らしを支えることが喫緊の課題となっていたことから、2017年度より新庁舎の建設に着手し、2018年度に竣工しました。



（２）庁舎第２別館

庁舎第２別館は、合併による職員の増加に対応するため臨時的に建設された施設ですが、四国中央市職員定員適正化計画による職員の減少や新庁舎の建設により、空きスペースが生じたため、現在は、市関係団体等に貸し付けています。



（３）福社会館

福社会館は、市民の福祉活動を推進し、もって市民の福祉の増進に資することを目的とした施設であり、また、一部貸館機能を有しており、利用度は高く充実した施設です。

しかしながら、築後約 30 年が経過し、躯体や設備関係が老朽化してきているため、今後のメンテナンスサイクルを精査する必要がある施設です。なお、2019 年度からは、愛媛県四国中央庁舎の機能を移転し、市と県のさらなる連携の強化を図っています。



（４）土居窓口センター

土居窓口センターは、新庁舎建設による本庁方式の移行に伴い、土居庁舎から名称変更され、主に土居地域の行政サービスを担う施設であり、2010年度には、消防署西分署の機能を当該施設内に移転したことから、消防・防災機能も充実した施設です。また、2017年度には、3階・4階を書庫として整備したことから、今後、さらに重要となる施設です。

しかしながら、1984年建設であるため、耐震基準が満たされていないものの、過去に大規模改修が施されていないことから、今後のメンテナンスサイクルを精査する必要がある施設です。



（５）新宮窓口センター

新宮窓口センターは、新庁舎建設による本庁方式の移行に伴い、新宮庁舎から名称変更され、主に新宮地域の行政サービスを担う施設ですが、1977年建設であることから、耐震基準を満たしていないことや、また、著しい老朽化の状況から、早急に対応を行う必要がある施設です。なお、当面の間は、当該施設での業務を継続しますが、今後は、窓口機能を他の施設へ移転する予定です。



（６）土居ネットワークセンター

土居ネットワークセンターは、各学校への学習用ネットワーク及び教育系サーバなど情報教育の根幹をなすサーバ群やネットワーク機器が収納され、また、土居地域のネットワーク機器が収納されているため、情報政策の拠点となる施設です。

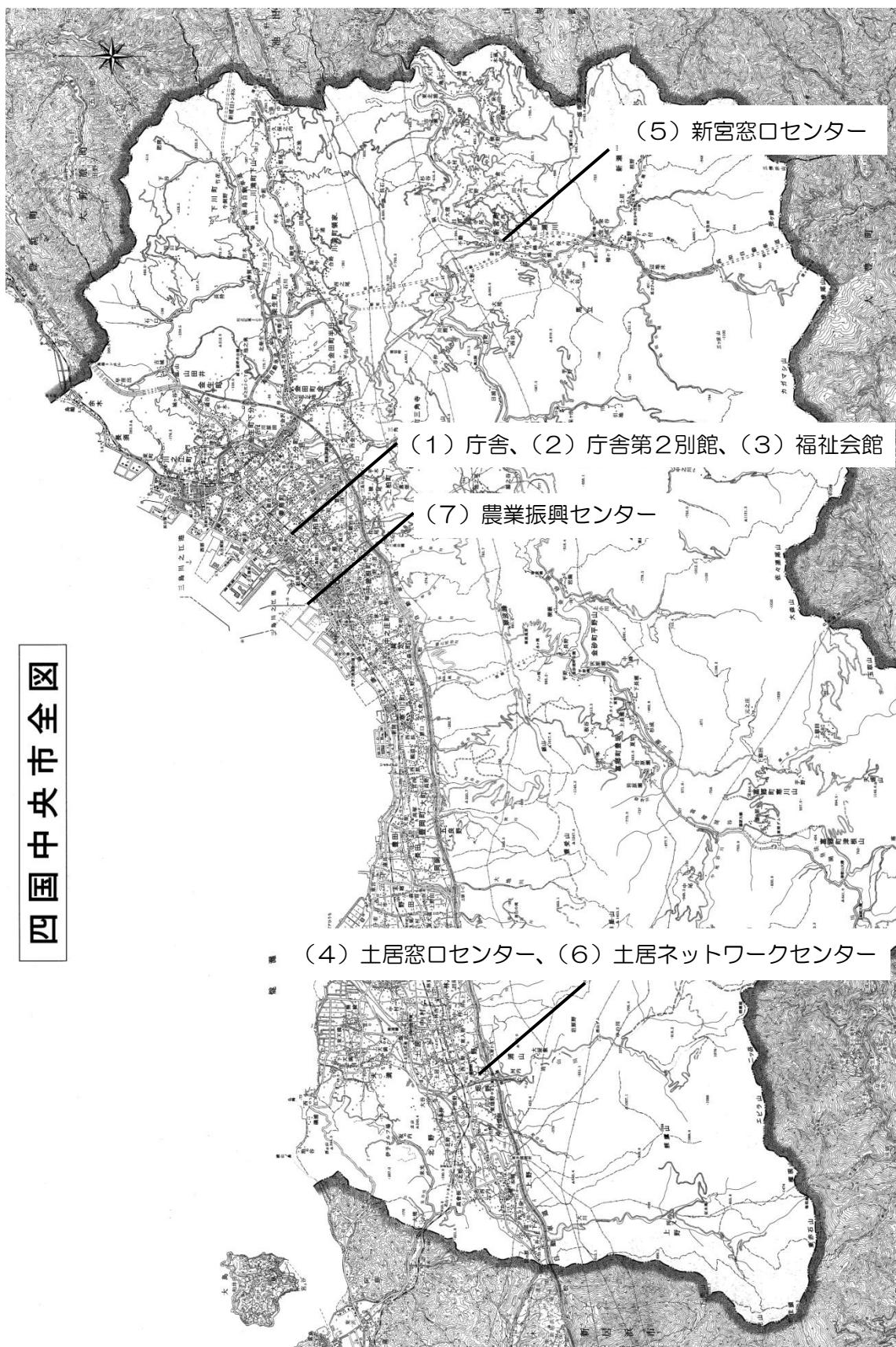


（７）農業振興センター

農業振興センターは、市、愛媛県、ＪＡうまの農業関係機関の連携拠点として、農家から寄せられる相談等に対し、スムーズな対応ができるよう農業版ワンストップサービスの窓口として設置されています。今後は、さらに農・林・水産業施策の拠点としての重要な役割が求められています。



4 庁舎等の市内配置図



第3章 施設の財政状況等

1 各施設の維持管理経費

(千円)

施設名 \ 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	3 年間の平均
庁舎	103,880	55,072	1,182,926	447,292
庁舎第2別館	1,375	1,924	1,925	1,741
福社会館	21,058	23,185	21,979	22,074
土居窓口センター	14,392	16,392	17,742	16,175
新宮窓口センター	3,400	2,919	3,738	3,352
土居ネットワークセンター	695	718	718	710
農業振興センター	2,970	3,036	3,113	3,039

2 財政状況の課題と展望

比較的新しい庁舎や農業振興センター以外の施設は、老朽化により建物や設備の修繕箇所が多くなっており、このまま放置しておくと、今後ますます増加していくことが予想されますが、庁舎等という性質上、施設の使用料等による歳入の確保ができないため、計画的な保全に基づき、コストの削減を図る必要があります。

第4章 施設の評価

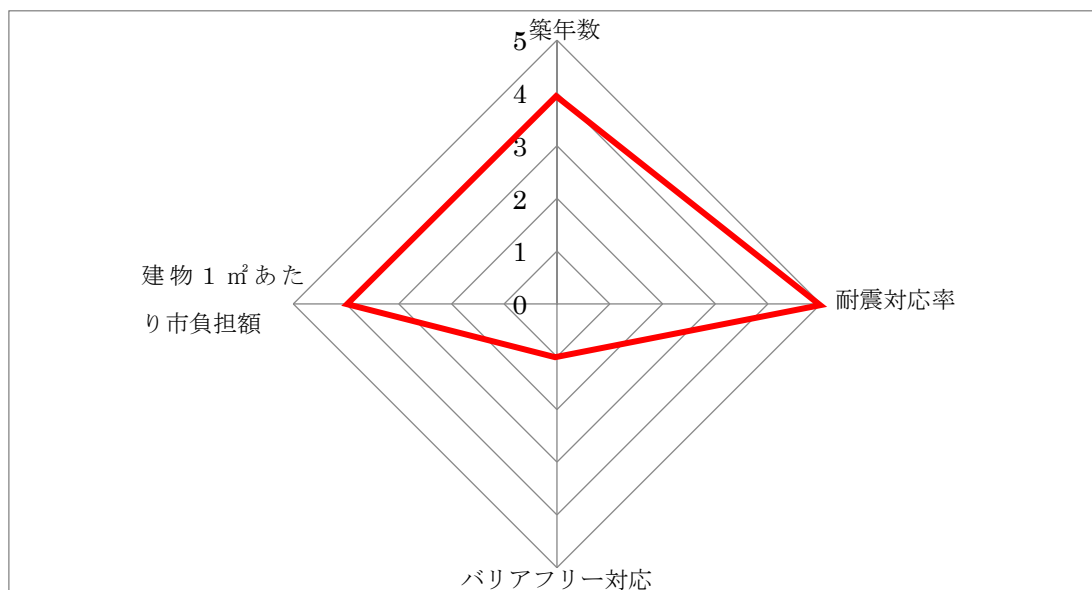
1 1次評価（基礎評価）

1次評価（基礎評価）は、建物の品質及び供給・財務の視点から施設の課題を把握するため、管理計画策定の際に整備した施設カルテの情報に基づき、1次評価指標を下表のとおり設定し、レーダーチャートで分析しました。なお、新築された庁舎及び本計画策定前から解体が決まっている新宮窓口センターは、評価の対象外としました。

【1次評価指標一覧】（評点：建物の品質評価15点 供給・財務評価5点）

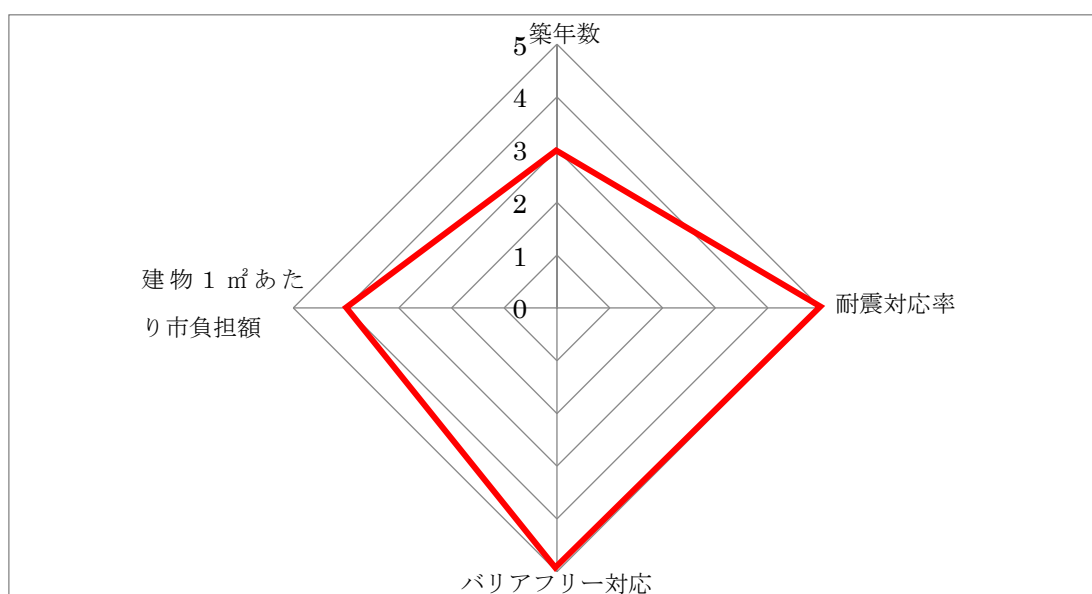
大項目	中項目	評価項目（各5点）
建物の品質	築年数	経過年数を点数化
	耐震対応率	耐震対応済の延床面積÷延床面積
	バリアフリー対応	バリアフリー対応項目数
供給・財務	建物1㎡あたり市負担額	市負担額÷延床面積

庁舎第2別館



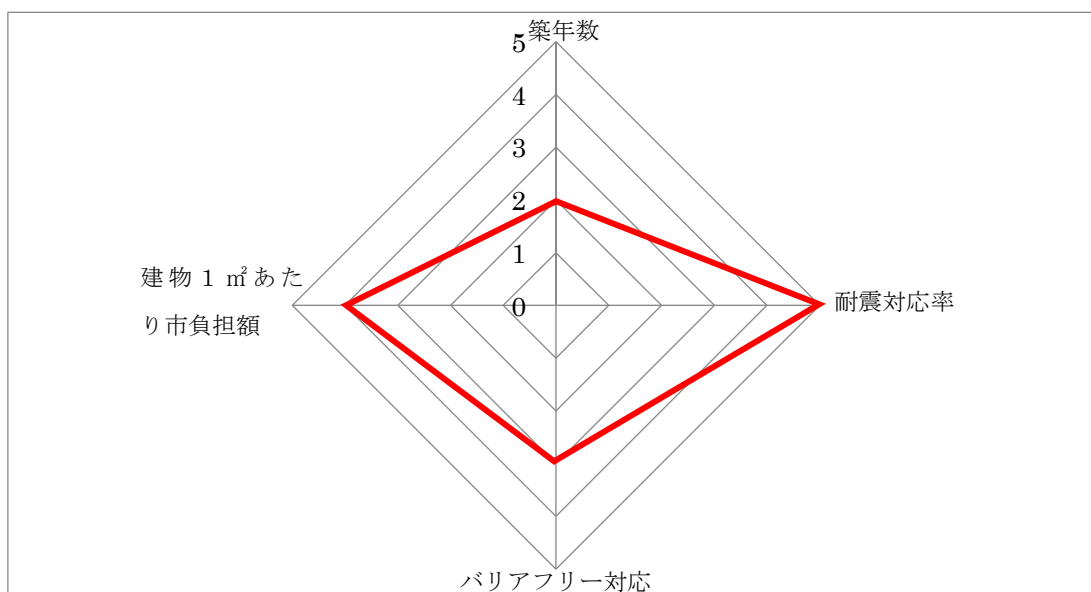
評点：建物の品質評価10点 供給・財務評価4点

福祉会館



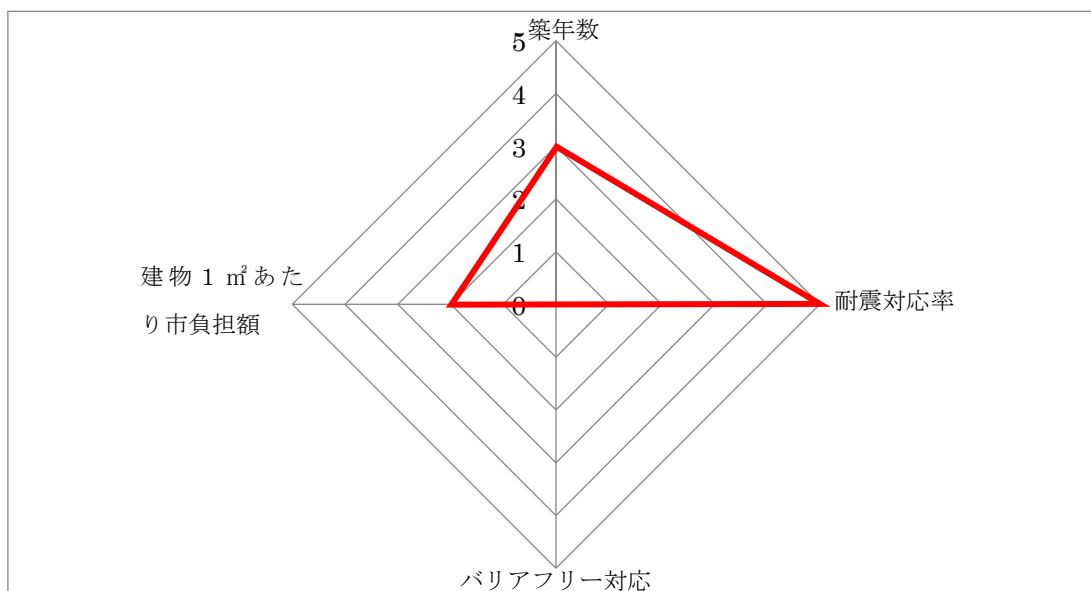
評点：建物の品質評価13点 供給・財務評価4点

土居窓口センター



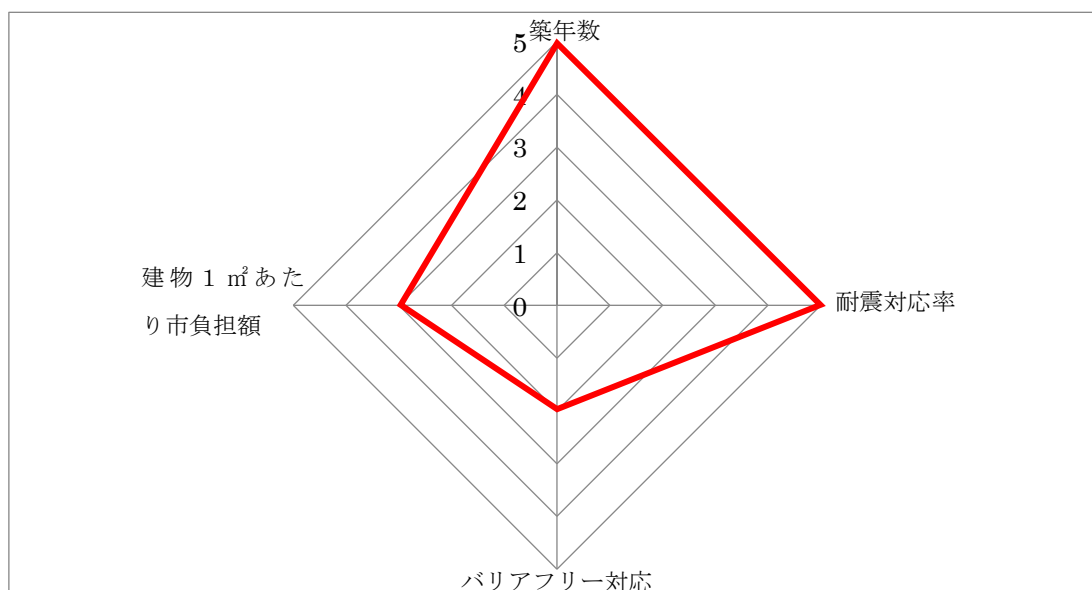
評点：建物の品質評価10点 供給・財務評価 4 点

土居ネットワークセンター



評点：建物の品質評価 8 点 供給・財務評価 2 点

農業振興センター



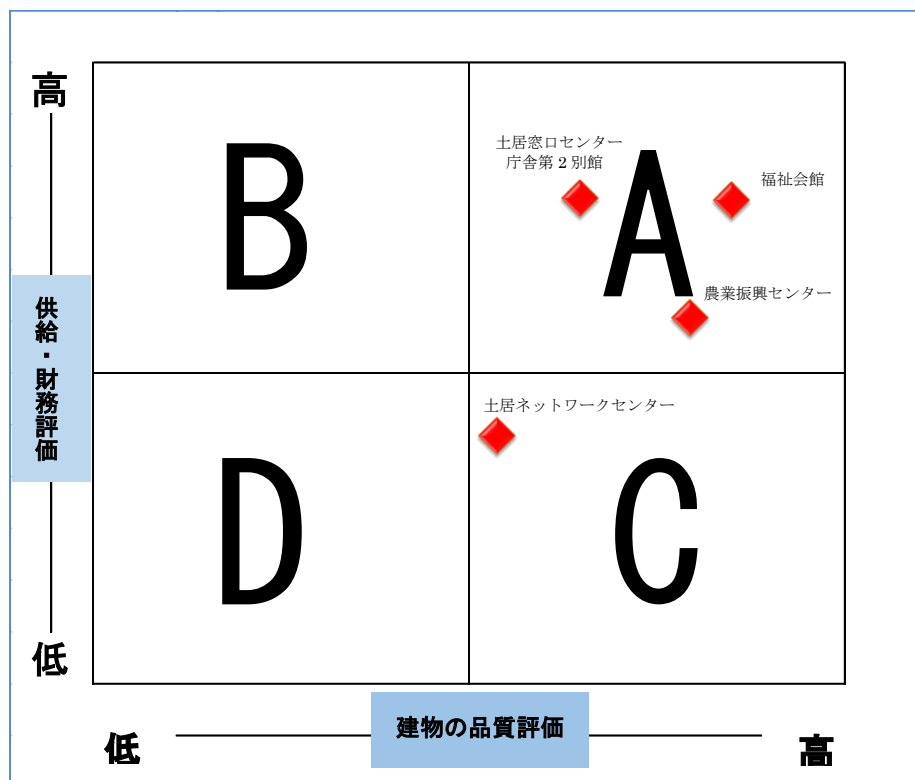
評点：建物の品質評価12点 供給・財務評価 3点

次に、レーダーチャートの結果をA、B、C、Dの4段階評価としてポートフォリオで表しました。なお、評価結果のイメージは下表のとおりです。

【1次評価（基礎評価）の結果分類表】

供給・財務評価	高	B 建物の品質：平均点未満 供給・財務：平均点以上 供給・財務評価は高いものの、建物の品質評価が低い施設⇒建物見直し検討	A 建物の品質：平均点以上 供給・財務：平均点以上 建物の品質及び供給・財務評価がいずれも高い施設⇒継続検討
	低	D 建物の品質：平均点未満 供給・財務：平均点未満 供給・財務と建物の品質の評価がいずれも低い施設⇒廃止検討	C 建物の品質：平均点以上 供給・財務：平均点未満 建物の品質評価が高いものの、供給・財務評価が低い施設⇒機能見直し検討
		低	高
		建物の品質評価	

【1次評価（基礎評価）結果】



2 2次評価

1次評価に勘案されていない定性的な要素（公共性、有効性、代替性）について、下表の指標に基づき2次評価を行いました。

【2次評価指標一覧】（評点：30点）

大項目	中項目	評価項目（各3点）
1 公共性	(1)公益性	①設置目的の意義は低下していないか ②利用実態は設置目的に即しているか
	(2)必需性	①市の施策を推進するうえでの必要性は高いか ②法律等により設置が義務付けられている施設か
2 有効性	(1)利用度	①過去3年間の利用者数の推移はどうか ②今後の利用者数の見込みはどうか
	(2)互換性	①施設の利用実態から利用圏域はどうか ②近隣に同種、同類の機能を備える施設は存在するか
3 代替性	(1)民間参入の可能性	①民営化が可能な施設か ②管理運営において、民間事業者のノウハウが活用できる施設か

【2次評価結果】

施設名	評価結果の概要	評点
庁舎第2別館	合併による職員の増加に対応するため建設された施設ですが、合併後に策定された四国中央市職員定員適正化計画に基づく職員数の減少に伴い、行政サービスを行う事務所としての機能が失いつつあるため、公共性が低下しています。また、2018年度に新庁舎が建設されたことにより、有効性も低下しています。代替性については、庁舎としての機能が低下しているため民営化が可能な施設です。	1 2
福祉会館	市の福祉施策の拠点として、社会福祉協議会が入居しているため公共性及び有効性の高い施設ですが、新庁舎建設に伴い、市の福祉・情報関係部署が移転したことにより、2階及び3階に空きスペースが生じました。その空きスペースには、2019年度に愛媛県四国中央庁舎の機能が移転したため、引き続き、公共性及び有効性の高い施設です。代替性については、愛媛県の庁舎機能を有していることから、民間活力の導入は不可能な施設です。	2 3
土居窓口センター	主に土居地域の行政サービスの提供を行っている施設であり、消防署西分署が入居していること及び書庫機能を有していることから、公共性及び有効性が高い施設です。代替性については、庁舎機能を有していることから、民間活力の導入は不可能な施設です。	2 0
土居ネットワークセンター	土居地域のネットワークの拠点であるため、公共性が高い施設ですが、利用者が限られた職員や保守業者に限定されていることから有効性が低い施設です。代替性については、機器のセキュリティ上、民間活力の導入は不可能な施設です。	2 2
農業振興センター	農業版ワンストップサービスの窓口として各関係機関と連携するなど、市の農業施策の拠点として欠かせない施設であるため、公共性及び有効性が高い施設です。代替性については、庁舎機能を有していることから、民間活力の導入は不可能な施設です。	2 5

第5章 庁舎等の再編検討結果

庁舎等の現状や課題、また、施設の評価により検討した再編の結果は以下のとおりです。

1 再編の方針決定及び方向性

【再編期間】

公共施設等総合管理計画の期間

短期：2020年度～2026年度 中期：2027年度～2041年度 長期：2042年度～2056年度

NO	施設名	総合評価（再編の方針決定）						再編の方向性
		機能			建物			
		短期	中期	長期	短期	中期	長期	
(1)	庁舎	継続	継続	継続	維持	維持	維持	多岐にわたる機能をさらに強化し、建物の長寿命化を図ります。また、業務取扱状況の推移を見定めて、出張所の機能を市民窓口センター（川滝出張所は川之江窓口センター）へ集約します。
(2)	庁舎第2別館	継続	継続	廃止	維持	維持	廃止	法定耐用年数満了時を目途に用途廃止を行い、建物を解体します。
(3)	福社会館	継続	継続	継続	維持	維持	維持	県との連携拠点として、さらなる機能強化を図るとともに、老朽化している建物の大規模改修を施し、長寿命化を図ります。
(4)	土居窓口センター	継続	継続	継続	維持	維持	維持	土居地域には、他に代替可能な施設が無く、今後も行政手続きの窓口としての重

								要な役割を担うことから、さらなる機能強化を図るとともに、老朽化している建物の大規模改修を施し、長寿命化を図ります。
(5)	新宮窓口センター	移転			廃止			新宮地域の行政サービスの窓口として、市民の利便性が図れるよう、短期で近隣施設へ機能に移転し、建物は解体します。
(6)	土居ネットワークセンター	継続	継続	移転	維持	維持	廃止	耐用年数までは機能及び建物ともに現状を維持し、長期でサーバ群は庁舎、また、ネットワーク機器は近隣施設へ移設及び光ケーブルのルート変更を行い、建物は解体します。
(7)	農業振興センター	継続	継続	継続	維持	維持	維持	市の農・林・水産業の拠点として、各関係機関と連携し、市民のニーズに対応するため、さらなる機能強化を図るとともに、建物の長寿命化を図ります。

2 再編後の施設数等の状況

項目	現状	廃止	再編後
施設数	7	▲ 3	4
延床面積 (㎡)	27, 422. 30	▲1, 820. 64	25, 601. 66

第6章 施設の長寿命化

1 長寿命化の必要性

これまでの公共施設等の老朽化に対する対策は、建替えが一般的でしたが、今後は、現在の施設の総量に対し、施設の改修・更新にかけられる予算が限られていることから、建替えによる老朽化対策から転換し、施設を計画的に維持保全して長寿命化を図ることにより、単年度の建替えコストを軽減していく必要があります。

施設の長寿命化と管理計画で示した施設の総量縮減施策を併行して進めていくことにより、改修・更新費用の縮減を図る必要があります。なお、これらのコスト縮減の取り組みの下、必要な施設整備に優先順位をつけ、中長期的な視点に立ち計画的な保全・更新を行うことにより、財政負担の平準化を図り、適切な公共施設等の整備を実施していく必要があります。

2 長寿命化に必要な計画的保全

これまでは、施設の機能が著しく低下した場合は、建替えれば良いという考え方があり、建物更新に予算の重きが置かれていたため、壊れたら直す＝事後保全が中心でしたが、一定の性能水準を保ちながら長く使っていくためには、建物の使用年数を考慮したうえで、適切な措置を行う計画的保全が必要です。

従来の「古くなったら建替え」「故障したら直す」から計画的な保全予算の確保に大きく転換する必要があります。

また、今後、長期間使用すべき施設ではない施設に大規模な改修を実施することは合理的ではないため、施設量の縮減を見据えた保全計画が必要となります。

3 長寿命化の方針

前述の考えに基づき、今後も使い続ける庁舎等の長寿命化を持続的に実現し、将来の改修・更新費用を軽減していくための基本的な方針を定めます。

(1) 目標耐用年数の設定

庁舎等の長寿命化を実現するため、一般的な建築物の耐久性や施設の状況等を考慮しつつ、適した目標耐用年数を定めます。

一般的に建物の耐用年数とは、建物が使用に耐えなくなるまでの年数を言い、実際の使用年数は、建物の性能や管理状況等により変わります。鉄筋コンクリート造りの施設の躯体における物理的な耐用年数は、「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）の中で50～80年と試算されています。また、「学校施設の長寿命化計画策定の手引と解説」（文

部科学省)では、コンクリート及び鉄筋の強度が確保される場合には70～80年程度、さらに、技術的には100年以上持たせるような長寿命化も可能であると示されています。

このような根拠から、本市の庁舎等の目標耐用年数は「建築物の耐久計画に関する考え方」(日本建築学会)に示された上限値の80年(鉄筋コンクリート造、鉄骨造一部鉄筋コンクリート造)及び50年(軽量鉄骨造)と設定します。ただし、これまでのメンテナンスサイクルを精査し、適正ではないと判断された施設は、目標耐用年数を柔軟に短縮します。

(2) 庁舎等の目標耐用年数及び残存年数

NO	施設名	建築年度	法定耐用年数	目標耐用年数	経過年数	残存年数
(1)	庁舎	2018	38	80	2	78
(2)	庁舎第2別館	2004	38	38	16	22
(3)	福社会館	1990	50	80	30	50
(4)	土居窓口センター	1984	50	80	36	44
(5)	新宮窓口センター	1977	50	50	43	7
(6)	土居ネットワークセンター	1993	50	50	27	23
(7)	農業振興センター	2014	38	50	6	44

第7章 施設の老朽化の状況

施設を適切に保全していくうえでは、現在の各部位を点検し、状態を把握する必要があるため、建物の劣化状況を調査しました。なお、2018年度に新築した庁舎及び短期で解体予定の新宮窓口センターは調査対象外としました。

【評価の基準】

×印…劣化が進行し、改修工事が必要と思われるもの

△印…中軽度な劣化が見られ、早めに補修、修繕を施すべきと思われるもの

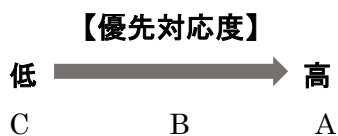
NO	施設名	対象部位	劣化状況	評価
(1)	庁舎	調査対象外		
(2)	庁舎第2別館	空気調和設備	・使用に支障がある	△
(3)	福祉会館	屋根	・降雨時に雨漏りがある ・天井等に雨漏り痕がある ・防水層に膨れ等がある	×
		外壁	・鉄筋が見えているところがある ・大きな亀裂がある	×
		受変電設備	・業者からの指摘事項がある	△
		電灯・電力設備	・非常灯に業者からの指摘事項がある	△
		空気調和設備	・使用に支障がある ・機器に異音、異臭、漏水がある	×
		給水設備	・ポンプに異音がある。	△
		排水設備	・漏水がある	△
		昇降機設備	・規格に業者からの指摘事項がある	×
(4)	土居窓口センター	屋根	・天井等に雨漏り痕がある ・防水層に膨れ等がある	△
		外壁	・大きな亀裂がある	△
		外部窓・建具	・窓・ドアに錆が多くみられる	△
		内部床	・床仕上材に使用上の支障がある	△
		受変電設備	・業者からの指摘事項がある	×
		電灯・電力設備	・非常用電源に業者からの指摘事項がある	×
		昇降機設備	・規格に業者からの指摘事項がある	×
(5)	新宮窓口センター	調査対象外		
(6)	土居ネットワークセンター	屋根	・天井等に雨漏り痕がある ・屋根材に錆・損傷がある	△
		外壁	・塗装の剥がれがある	△
		空気調和設備	・使用に支障がある	△
(7)	農業振興センター	劣化箇所なし		

第8章 中長期保全計画

1 保全の基本方針

法定耐用年数を超える目標耐用年数を設定した施設は、長寿命化を見据えた改修を行う必要があるため、本計画において設定した庁舎、福社会館、土居窓口センター、農業振興センターは、長寿命化対策を行います。一方、短期で廃止の新宮窓口センター及び長期で廃止の庁舎第2別館、土居ネットワークセンターは、通常の修繕、補修で対応します。

2 主な部位の保全の手法及び優先対応度



(1) 建築

ア 屋根（優先対応度：A）

屋根は、屋上防水層や屋根葺材等により構造躯体や室内への雨水等の浸入を防ぐことが可能ですが、構造躯体に比べて寿命の短い防水層等が劣化すると、防水効果が薄れて漏水を引き起こし、構造躯体の劣化・損傷、さらには内部の損傷につながるため、定期的な改修に加えて、劣化をいち早く発見して対処します。

イ 外壁（優先対応度：A）

外壁は、年月の経過に伴い、仕上げ材のタイルのひび割れや建具まわりのシーリングの劣化等により漏水し、構造躯体の劣化や室内の仕上げ材及び設備機器の損傷を招きます。また、建物に付属する看板等も経年劣化します。

外壁のタイルやモルタル及び看板等の落下により、人や物を傷つける危険性があるため、定期的な改修に加えて、劣化をいち早く発見して対処します。

ウ 外部窓・建具（優先対応度：C）

外部窓・建具は、建物の使用頻度や利用状況により老朽化が異なりますが、日常の使用や作動状況により不具合の確認が可能であるため、定期的な改修のほか、損傷や故障を発見したときに随時対処します。

エ 内部建具、内部床、内部壁、内部天井（優先対応度：C）

室内の内装仕上げは、建物の使用頻度や利用状況により老朽化が大きく異なりますが、日常の使用により確認が可能であるため、定期的な改修のほか、劣化及び破損状況が著し

いときに随時対処します。

(2) 電気設備

ア 受変電設備（優先対応度：B）

受変電設備は、劣化により受電機能を損ない、施設の利用に支障をきたす恐れがあることから、電気事業法では、日常点検を月1回、定期点検を年1回行うことが義務づけられています。法定点検を通じて不具合が明らかになるため、定期的な改修のほか、結果に基づき故障前に対処します。

イ 電灯・電力設備（優先対応度：B）

電灯・電力設備は、動力制御盤、動力コンセント、分電盤、照明器具などが故障すると市の業務の執行にも支障が生じるため、定期的な改修のほか、定期点検などの結果に基づき故障前に対処します。

また、非常用電源設備は、劣化により非常時の電源設備等のバックアップ機能を損なう恐れがあることから、消防法では、外観・機能・作動点検を6か月に1回、総合点検を1年に1回実施することや、電気事業法により、受変電設備と同様の点検が義務づけられています。法定点検を通じて不具合が明らかになるため、定期的な改修のほか、結果に基づき故障前に対処します。

防災設備は、劣化すると火災時に警報が鳴らないなど、機能が動作しない場合には、人命に係る事故につながることから、消防法では、機器の点検を6か月に1回、総合点検を1年に1回実施することが義務づけられています。法定点検を通じて不具合が明らかになるため、定期的な改修のほか、結果に基づき故障前に対処します。

中央監視設備は、劣化すると、当該設備に留まらず、建築物のシステム全体の機能不全や建築物のあらゆるコントロールが出来なくなる恐れがあります。定期点検や日常における操作確認により不具合を確認することが可能であるため、定期的な改修のほか、結果や操作状況に基づき故障前に対処します。

ウ 通信・情報設備（優先対応度：B）

通信・情報設備には、庁内情報通信網、電話、LAN等のネットワークが含まれますが、急速な発展を遂げる高度情報化社会では、より高品質で信頼性の高い情報通信ネットワークやIT技術が求められるため、今後さらに重要となる設備です。

老朽化により故障が生じると、市民と行政との連絡手段や情報発信に支障が生じるため、定期的な改修のほか、定期点検などの結果に基づき故障前に対処します。

(3) 機械設備

ア 空気調和設備（優先対応度：B）

空気調和設備は、故障等により停止すると、市の執務にも支障が生じるため重要な設備です。

当該設備は、施設の規模や用途によりさまざまなものがありますが、大規模施設では、冷暖房の熱源機器（冷温水発生機等）、空気調和設備機器、送風機、ポンプ類等の機器の組み合わせを基本として整備されています。また、近年では、マルチ型のヒートポンプを用いる施設が増加しています。

① 冷温水発生機等

冷温水発生機等は、空調設備の一つとして重要な部位であり、故障により建物全体の空調の機能が停止すると、施設的环境に悪影響を及ぼし、最悪、利用停止につながることから、定期的な改修のほか、定期点検の中で不具合があれば故障前に対処します。

② ヒートポンプエアコン等

ヒートポンプエアコン等は、比較的小規模な設備であり、室内機の空調範囲が建物全体ではなく、諸室による個々の空間にて構成されています。日常点検や日々の動作確認で不具合を確認できるため、定期的な改修のほか、漏水や排水不良等の不具合があれば、故障前に対処します。

イ 衛生設備、給水設備、給湯設備、排水設備、貯水槽設備（優先対応度：C）

上記設備は、劣化して漏水等が発生すると、施設の機能に支障を及ぼす恐れがあり、水質に影響が生じる場合、施設利用者の健康を損なう恐れがあるほか、室内環境へ悪影響を及ぼす恐れがあります。また、ポンプ類が劣化すると、断水につながる危険性があります。

そのようなことから、建築物の衛生的環境の確保に関する法律では、貯水槽の清掃を1年に1回、排水に関する設備の清掃を6か月に1回実施することが義務づけられているため、定期的な改修のほか、法定及び日常の点検等により不具合を確認したときに随時対処します。

ウ 換気設備・排煙設備（優先対応度：C）

機械式の換気設備が劣化すると、換気能力不足により室内環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。また、建築基準法や消防法に定める機械式の排煙設備が劣化すると、火災発生時に機器が動作しない恐れがあり、人命に係る事故につながります。法定点検が義務づけられているため、定期的な改修のほか、結果に基づき不具合を確認したときに随時対処します。

エ 消火設備（優先対応度：B）

消火設備が劣化すると、火災発生時にポンプやスプリンクラーが使用できないなど、重大な事故となり市に損害が生じる恐れがあります。最悪は人命に係る事故につながるこ

から、消防法では、6 か月に 1 回の法定点検が義務づけられているため、定期的な改修のほか、結果に基づき故障前に対処します。

オ 昇降機設備（優先対応度：B）

昇降機設備（エレベーター）は、劣化により誤作動・閉じ込め等による事故が発生する恐れがあるため、建築基準法では、1 年に 1 回の法定点検が義務づけられています。それに加えて、おおむね月 1 回の専門技術者による保守点検を行います。法定点検により不具合が明らかになるため、定期的な改修のほか、結果に基づき故障前に対処します。

3 保全計画及び対策費用

施設のコスト等を縮減するためには、中長期的な視点に立った保全計画を立案し、建物や設備の長寿命化を図ることが重要であるため、各施設の改修周期や維持管理経費を設定しました。なお、設定では、「BIMMS-N（保全業務支援システム）」（国土交通省）、「平成 17 年版建築物のライフサイクルコスト」（建築保全センター）、「公共施設及びインフラ資産の将来の更新費用の試算」（総務省）を活用し、改修の実績等を勘案しています。また、対象部位は、「BIMMS-N（保全業務支援システム）」（国土交通省）の項目に統一しています。

【経費の定義】

ア 維持管理・修繕

施設、設備、構造等の機能の維持のために必要となる点検・調査、補修、修繕等と定めます。なお、補修、修繕は、消耗部品の取り替えなどの軽微な作業、外壁コンクリートの亀裂の補修を行うことなどと定めます。

イ 改修

施設を直すことで、改修を行った後の効用が当初の効用を上回るものと定めます。

【公共施設及びインフラ資産の将来の更新費用の試算（総務省）等の単価】

大規模改修（長寿命化改修）	
行政系等施設（鉄筋コンクリート造）	25 万円/m ²
行政系等施設（鉄骨造、軽量鉄骨造）	12 万 5 千円/m ²

※単価は、落札価格ではなく、予定価格又は設計価格を想定して設定しています。

※行政系等施設（鉄骨造、軽量鉄骨造）の単価は、実績調査により鉄筋コンクリート造の 5 割と設定します。

ウ 更新等

老朽化に伴い、機能が低下した施設等を取り替え、同程度の機能に再整備することと定めます。なお、除却を含みます。

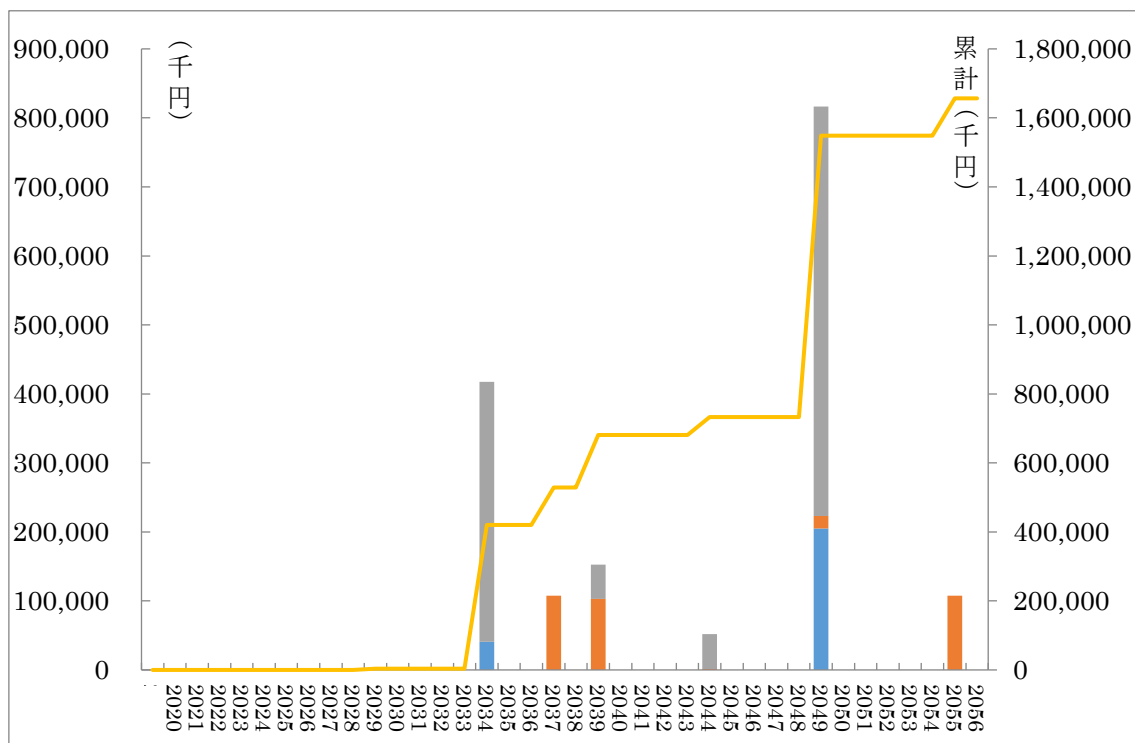
(1) 庁舎

ア 維持管理・修繕

支出科目	期間	経費計（千円）
需用費、委託料	2020～2056	413,031

イ 改修

工種・対象部位		改修周期	改修予定年度（改修費：千円）		部位別改修費計（千円）
建 築	屋根	30 年	2049（49,640）		49,640
	外壁	15 年	2034（40,839）	2049（40,839）	81,678
	内部建具	30 年	2049（27,331）		27,331
	内部壁	30 年	2049（18,560）		18,560
	内部天井	30 年	2049（68,814）		68,814
電 気 設 備	受変電設備	30 年	2049（17,920）		17,920
	電灯・動力設備	18 年～ 25 年	2037（107,706） 2044（1,294）	2039（83,642） 2055（107,706）	300,348
	通信・情報設備	20 年	2039（18,908）		18,908
	屋外設備	20 年	2039（503）		503
機 械 設 備	空気調和設備	20 年～ 30 年	2034（375,845） 2044（50,531）	2039（11,000） 2049（398,498）	835,874
	換気設備	20 年～ 30 年	2039（26,141）2049（46,846）		72,987
	排煙設備	20 年	2039（4,000）		4,000
	衛生設備	30 年	2049（16,079）		16,079
	給水設備	20 年～ 30 年	2039（4,600）	2049（18,188）	22,788
	給湯設備	10 年	2029（3,220） 2049（3,220）	2039（3,220）	9,660
	排水設備	30 年	2034（760）	2049（8,560）	9,320
	消火設備	20 年～ 30 年	2039（550）	2049（15,770）	16,320
	貯水槽設備	30 年	2049（40,000）		40,000
	昇降機設備	30 年	2049（46,104）		46,104
改修費合計（千円）					1,656,834



※棒グラフは年度別改修費、折れ線グラフは計画期間内の改修費の累計

ウ 更新

建物の長寿命化を図るため、建替え及び解体等の予定はありません。

(2) 庁舎第2別館

ア 維持管理・修繕

支出科目	期間	経費計 (千円)
需用費、委託料	2020～2041	2,772

イ 改修

建物の長寿命化を図らないため、改修の予定はありません。

ウ 更新

工事の種類	期間	経費計 (千円)
解体工事	2042	3,639

(3) 福祉会館

ア 維持管理・修繕

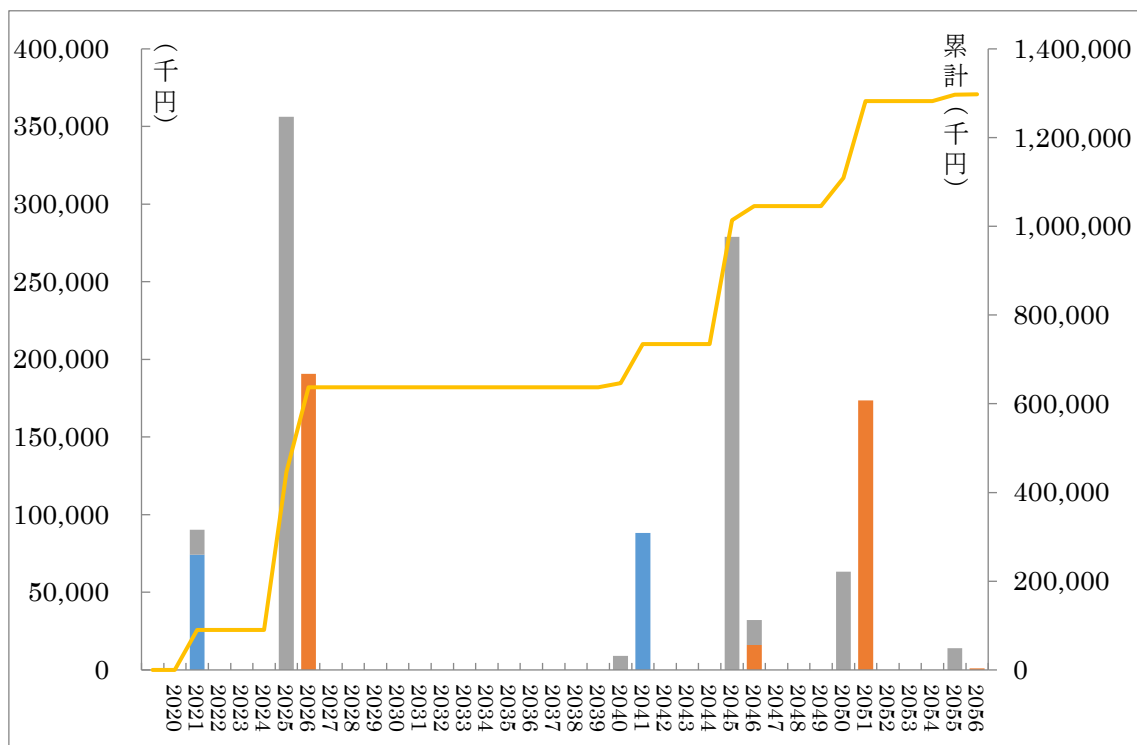
支出科目	期間	経費計(千円)
需用費、委託料	2020～2056	135,753

イ 改修

工種・対象部位		改修周期	改修予定年度(経費:千円)		部位別経費計(千円)
建築	屋根	20年	2021 (28,103)	2041 (28,103)	56,206
	外壁	20年	2021 (46,169)	2041 (46,169)	92,338
	外部窓・建具	40年	2041 (14,051)		14,051
電	受変電設備	25年	2026 (10,037)	2051 (10,037)	20,074
気 設 備	電灯・動力設備	25年	2026 (163,598)	2051 (163,598)	327,196
	通信・情報設備	20年	2026 (16,059)	2046 (16,059)	32,118
	屋外設備	30年	2026 (1,004)	2056 (1,004)	2,008
	空気調和設備	20年	2025 (272,997)	2045 (272,997)	545,994
機 械 設 備	換気設備	25年	2025 (49,180)	2050 (49,180)	98,360
	衛生設備	30年	2025 (9,033)	2055 (9,033)	18,066
	給水設備	25年	2025 (14,051)	2050 (14,051)	28,102
	給湯設備	20年	2025 (6,022)	2045 (6,022)	12,044
	排水設備	30年	2025 (5,018)	2055 (5,018)	10,036
	消火設備	20年	2040 (9,032)		9,032
	昇降機設備	25年	2021 (16,000)	2046 (16,000)	32,000
経費合計(千円)					1,297,625

※内部仕上りは補修、修繕で対応します。

※外壁の改修はシーリングの打ち換え、また、空気調和設備の改修は個別式での対応を行うことにより、費用の削減が可能です。



※棒グラフは年度別改修費、折れ線グラフは計画期間内の改修費の累計

ウ 更新

建物の長寿命化を図るため、建替え及び解体等の予定はありません。

(4) 土居窓口センター

ア 維持管理・修繕

支出科目	期間	経費計 (千円)
需用費、役務費、委託料	2020～2056	142,368

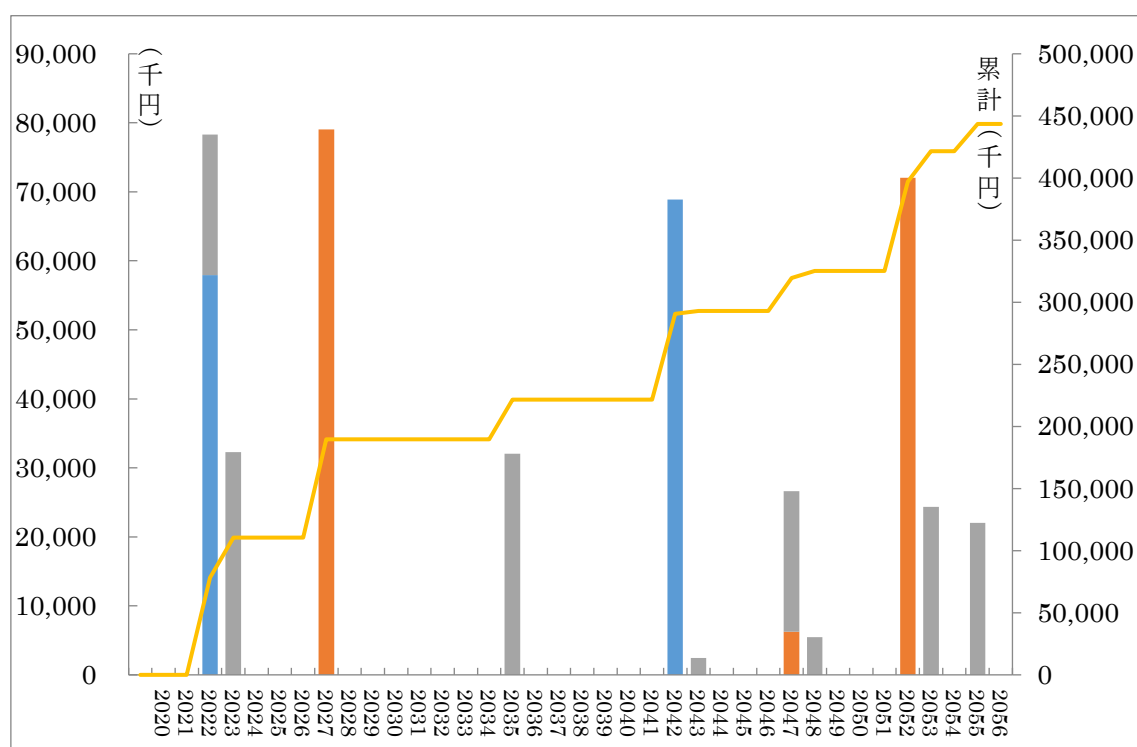
イ 改修

工種・対象部位		改修周期	改修予定年度 (経費：千円)		部位別経費計 (千円)
建築	屋根	20 年	2022 (21,918)	2042 (21,918)	43,836
	外壁	20 年	2022 (36,008)	2042 (36,008)	72,016
	外部窓・建具	40 年	2042 (10,959)		10,959
電	受変電設備	25 年	2027 (7,828)	2052 (7,828)	15,656
気	電灯・動力設備	25 年	2027 (64,189)	2052 (64,189)	128,378
設	通信・情報設備	20 年	2027 (6,262)	2047 (6,262)	12,524
備	屋外設備	30 年	2027 (782)		782

機 械 設 備	空気調和設備	20 年	2035 (15, 000)	2055 (15, 000)	30, 000
	換気設備	25 年	2035 (10, 000)		10, 000
	衛生設備	30 年	2023 (3, 914)	2053 (3, 914)	7, 828
	給水設備	25 年	2023 (5, 480)	2048 (5, 480)	10, 960
	給湯設備	20 年	2023 (2, 348)	2043 (2, 348)	4, 696
	排水設備	30 年	2023 (2, 348)	2053 (2, 348)	4, 696
	消火設備	20 年	2035 (7, 045)	2055 (7, 045)	14, 090
	浄化槽設備	30 年	2023 (18, 004)	2053 (18, 004)	36, 008
	昇降機設備	25 年	2022 (20, 353)	2047 (20, 353)	40, 706
経費合計 (千円)					443, 135

※内部仕上げは補修、修繕で対応します。

※外壁の改修はシーリングの打ち換えでの対応を行うことにより、費用の削減が可能です。



※棒グラフは年度別改修費、折れ線グラフは計画期間内の改修費の累計

ウ 更新

建物の長寿命化を図るため、建替え及び解体等の予定はありません。

(5) 新宮窓口センター

ア 維持管理・修繕

支出科目	期間	経費計（千円）
需用費、役務費、委託料	2020～2026	11,207

イ 改修

建物を短期で解体するため、改修の予定はありません。

ウ 更新

工事の種類	期間	経費計（千円）
解体工事	2027	35,997

(6) 土居ネットワークセンター

ア 維持管理・修繕

支出科目	期間	経費計（千円）
需用費、役務費、委託料	2020～2042	16,845

イ 改修

建物の長寿命化を図らないため、改修の予定はありません。

ウ 更新

工事の種類	期間	経費計（千円）
解体工事	2043	9,739

(7) 農業振興センター

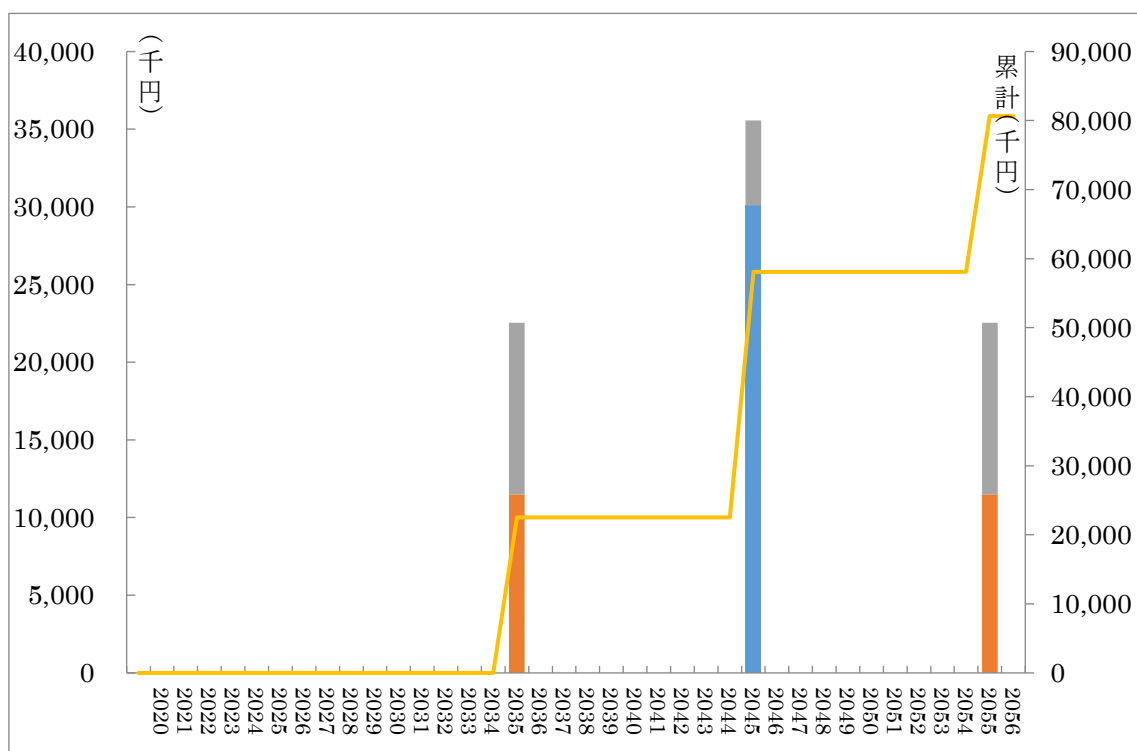
ア 維持管理・修繕

支出科目	期間	経費計（千円）
需用費、委託料、使用料及び賃借料	2020～2056	65,046

イ 改修

工種・対象部位		改修周期	改修予定年度（改修費：千円）	部位別改修費計（千円）
建築	屋根	30年	2045（7,783）	7,783
	外壁	30年	2045（9,533）	9,533
	外部窓・建具	30年	2045（3,288）	3,288

	内部建具	30 年	2045 (2, 656)	2, 656
	内部床	30 年	2045 (2, 335)	2, 335
	内部壁	30 年	2045 (1, 831)	1, 831
	内部天井	30 年	2045 (2, 653)	2, 653
電気設備	電灯・動力設備	20 年	2035 (10, 944) 2055 (10, 944)	21, 888
	通信・情報設備	20 年	2035 (53) 2055 (53)	106
	屋外設備	20 年	2035 (503) 2055 (503)	1, 006
機械設備	空気調和設備	20 年	2035 (9, 134) 2055 (9, 134)	18, 268
	換気設備	20 年	2035 (1, 442) 2055 (1, 442)	2, 884
	衛生設備	30 年	2045 (1, 850)	1, 850
	給水設備	30 年	2045 (1, 597)	1, 597
	給湯設備	20 年	2035 (463) 2055 (463)	926
	排水設備	30 年	2045 (1, 749)	1, 749
改修費合計 (千円)				80, 353



※棒グラフは年度別改修費、折れ線グラフは計画期間内の改修費の累計

ウ 更新

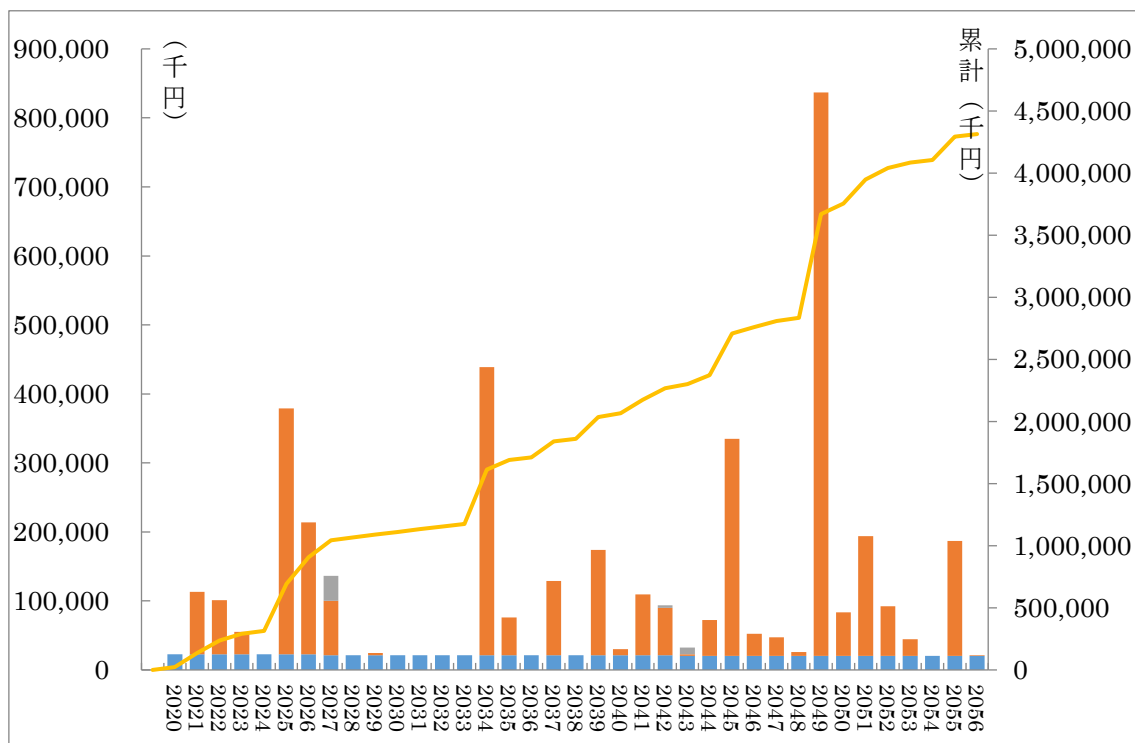
建物の長寿命化を図るため、建替え及び解体等の予定はありません。

4 維持管理経費の推移の状況

少子高齢化の進行や生産年齢人口の減少が続く、税収増が望めない中で、これまでよりも多くの経費を将来にわたって負担し続けることは、財政上困難であることから、維持管理経費の平準化に向けた取り組みが重要となるため、年度別の推移を示しました。

【維持管理・修繕、改修、更新等の合計】

年度	維持管理経費（千円）	年度	維持管理経費（千円）
2020	22,897	2039	173,861
2021	113,169	2040	30,329
2022	101,176	2041	109,620
2023	54,991	2042	93,695
2024	22,897	2043	32,525
2025	379,198	2044	72,263
2026	213,595	2045	334,732
2027	136,354	2046	52,497
2028	21,296	2047	47,053
2029	24,516	2048	25,918
2030	21,296	2049	836,806
2031	21,296	2050	83,668
2032	21,296	2051	194,072
2033	21,296	2052	92,454
2034	438,741	2053	44,703
2035	75,881	2054	20,437
2036	21,297	2055	186,778
2037	129,003	2056	21,441
2038	21,297	合計	4,314,344



※棒グラフは年度別の維持管理・修繕、改修、更新等の合計、折れ線グラフは計画期間内の維持管理・修繕、改修、更新等の累計

庁舎等の維持管理経費の推移を見ると、計画期間の短期（2020～2026 年度）～中期（2027～2041 年度）にかけては、これまでのメンテナンスが不十分な福祉会館及び土居窓口センターに係る経費が見込まれます。また、長期（2042～2056 年度）には、庁舎に係る経費が増加し始め、大規模改修が行われる予定の 2049 年度がピークとなります。

第9章 再編及び長寿命化対策の効果

施設の維持管理経費の見込みについて、従来の考えである法定耐用年数満了後に建替える単純更新（従来）型で算出した場合、合計 10,800,588 千円と試算されます。一方、本計画における再編や長寿命化対策等の効果を反映した場合は、4,314,344 千円と試算され、6,486,244 千円の経費削減が見込まれます。

【公共施設及びインフラ資産の将来の更新費用の試算（総務省）等の単価】

更新（建替え）	
行政系等施設（鉄筋コンクリート造）	40 万円/m ²
行政系等施設（鉄骨造、軽量鉄骨造）	20 万円/m ²

※単価には解体費を含みます。また、行政系等施設（鉄骨造、軽量鉄骨造）の単価は、実績調査により鉄筋コンクリート造の5割と設定します。

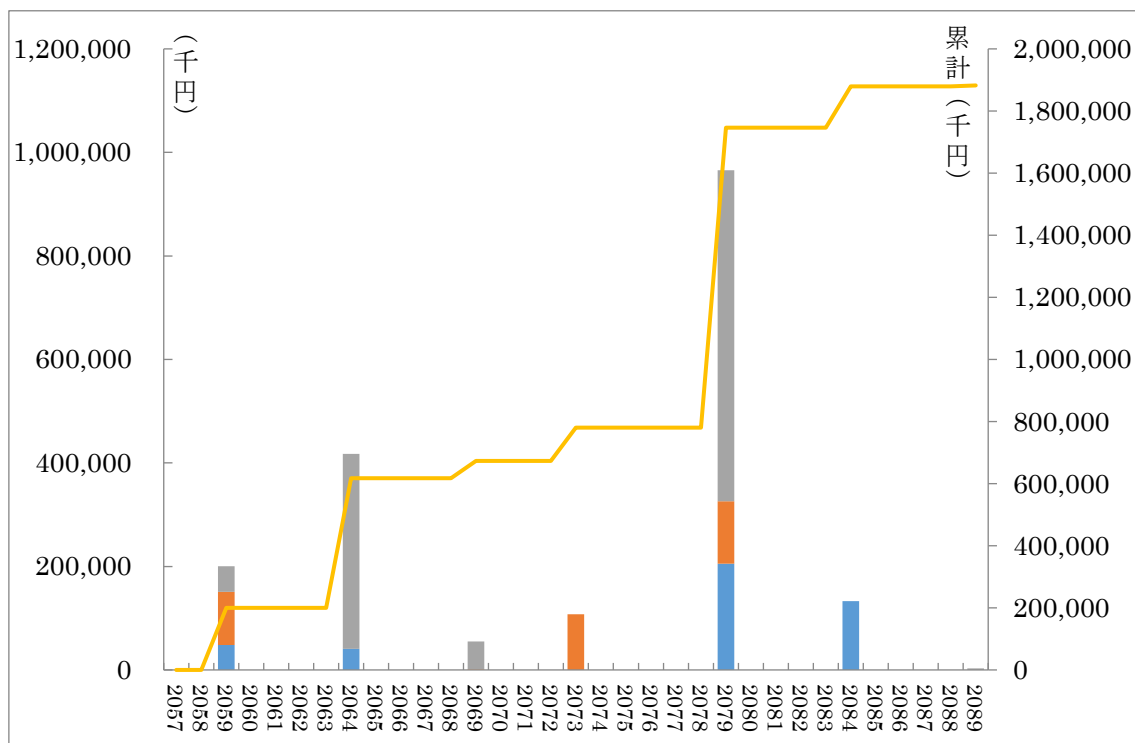
【計画期間（37 年）内の維持管理・更新等に係る経費の見込み】

施設名 \ 項目	維持管理 ・修繕 A	改修 B	更新等 C	合計 D (A+B+C)	耐用年数経 過後時に単 純更新した 場合 E	削減額 F (E-D)
庁舎	413,031 千円	1,656,834 千円	0 円	2,069,865 千円	5,671,019 千円	3,601,154 千円
庁舎第2別館	2,772 千円	0 円	3,639 千円	6,411 千円	41,418 千円	35,007 千円
福祉会館	135,753 千円	1,297,625 千円	0 円	1,433,378 千円	2,276,909 千円	843,531 千円
土居窓口センタ ー	142,368 千円	443,135 千円	0 円	585,503 千円	1,812,320 千円	1,226,817 千円
新宮窓口センタ ー	11,207 千円	0 円	35,997 千円	47,204 千円	582,825 千円	535,621 千円
土居ネットワー クセンター	16,845 千円	0 円	9,739 0 円	26,584 千円	158,363 千円	131,779 千円
農業振興センタ ー	65,046 千円	80,353 千円	0 円	145,399 千円	257,734 千円	112,335 千円
計	787,022 千円	3,477,947 千円	49,375 千円	4,314,344 千円	10,800,588 千円	6,486,244 千円

ただし、庁舎については、本計画期間満了後、次のとおり 1,882,672 千円の改修費用が見込まれ、その費用を反映すると、実質的な削減額は 4,603,572 千円となります。

【庁舎における計画期間満了後の改修費用】

工種・対象部位		改修周期	改修予定年度（改修費：千円）		部位別改修費計（千円）
建 築	屋根	30 年	2079 （49, 640）		49, 640
	外壁	15 年	2064 （40, 839）	2079 （40, 839）	81, 678
	外部窓・建具	40 年	2059 （47, 917）		47, 917
	内部建具	30 年	2079 （27, 331）		27, 331
	内部床	65 年	2084 （133, 063）		133, 063
	内部壁	30 年	2079 （18, 560）		18, 560
	内部天井	30 年	2079 （68, 814）		68, 814
電 気 設 備	受変電設備	30 年	2079 （17, 920）		17, 920
	電灯・動力設備	18 年～ 25 年	2059 （83, 642） 2073 （107, 706）	2069 （1, 294） 2079 （83, 642）	276, 284
	通信・情報設備	20 年	2059 （18, 908）	2079 （18, 908）	37, 816
	屋外設備	20 年	2059 （503）	2079 （503）	1, 006
機 械 設 備	空気調和設備	20 年～ 30 年	2059 （11, 000） 2069 （50, 531）	2064 （375, 845） 2079 （409, 498）	846, 874
	換気設備	20 年～ 30 年	2059 （26, 141）	2079 （72, 987）	99, 128
	排煙設備	20 年	2059 （4, 000）	2079 （4, 000）	8, 000
	衛生設備	30 年	2079 （16, 079）		16, 079
	給水設備	20 年～ 30 年	2059 （4, 600）	2079 （22, 788）	27, 388
	給湯設備	10 年	2059 （3, 220） 2079 （3, 220）	2069 （3, 220） 2089 （3, 220）	12, 880
	排水設備	30 年	2064 （760）	2079 （8, 560）	9, 320
	消火設備	20 年～ 30 年	2059 （550）	2079 （16, 320）	16, 870
	貯水槽設備	30 年	2079 （40, 000）		40, 000
	昇降機設備	30 年	2079 （46, 104）		46, 104
改修費合計（千円）					1, 882, 672



※棒グラフは年度別改修費、折れ線グラフは計画期間内の改修費の累計

第10章 計画の推進にあたり

本市の公共建築物は、1965年頃から建設の増加が始まり、人口増が顕著になり始めた1973年から1983年にかけて最初の整備の集中が見られます。そして、これらの建物は、一般的に大規模改修等が必要とされる築後30年以上を経過したものが半数を超えており、今後、多大な維持管理経費や改修費用が見込まれます。

そのようなことを踏まえたうえで、管理計画及びその実行計画である個別計画は、財政規律を堅持しつつ、公共施設等に係る優先政策に対し、いかに財源の配分を行うかをマネジメントしていくものであることから、本計画の推進にあたっては、市の財政状況や他の類型施設の整備の進捗状況を注視しながら、適宜、改修時期の見直しや、また、工法においても安価なものに変更するなど、柔軟な対応を行います。