

# 九十九里町役場庁舎等個別施設計画

令和2年3月

九十九里町企画財政課

## 目 次

1. 背 景	1
2. 計画の位置付け	1
3. 計画期間	1
4. 対象施設	1
5. 各施設の維持管理に係る取組状況	3
6. 各施設の状態等	6
7. 今後の施設管理の方向性	10
8. 対策の優先順位	13
9. 施設管理の中長期的な経費の見通し	14

## 【1. 背景】

公共施設を取り巻く現況は、高度成長期以降に建設された施設の老朽化等を原因とする事故の発生等により、施設の安全性を確保する対策と併せ公共施設の耐用年数に留意した施設の管理体制の整備が求められています。

また、本町においては、少子高齢化と人口減少が進むことが想定されており、将来の財政運営は今まで以上に厳しい状況を迎えるものと考えられます。町では、人口の減少を抑制するため、平成 28 年 2 月に「九十九里町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」を策定し、各種施策を掲げ、人口減少対策を推進していますが、引き続き人口減少が続くことが想定されています。

特に生産年齢人口の減少は、自主財源である税収確保の面から、今後の行財政運営に大きな影響を与えるものであり、早期に人口減少に対応した行財政運営を推進する必要があると考えられます。

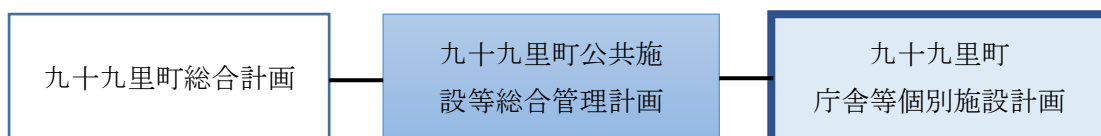
このような状況から、町では、行財政の効率化を図る方策の一つとして、平成 28 年度に「九十九里町公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を策定し、将来にわたって持続可能なまちづくりを推進していくために、公共施設等の老朽化による大規模改修や施設の更新に係る投資的経費の削減、平準化を図ることを掲げました。

この計画に則り、住民ニーズに対応しながら、将来人口規模に見合った公共施設等の維持管理を図るため、今後、計画的に公共施設等の総量縮減、再配置、維持管理の効率化を推進することが求められています。

## 【2. 計画の位置付け】

九十九里町役場庁舎等個別施設計画（以下「本計画」という。）は、総合管理計画に基づく役場庁舎及び付帯する施設の個別施設計画として位置付けます。

### 関連イメージ



## 【3. 計画期間】

令和 2 年度から令和 21 年度までの 20 年間とします。ただし、この期間内でも施設の状態、施設整備の進捗状況、社会経済情勢などの動向によって、適宜、計画を見直すこととします。

## 【4. 対象施設】

本計画の対象施設は、総合管理計画で分類された、本町が所管する行政系施設のうち庁舎等を計画策定の単位とします。

対象施設は、役場庁舎と、これに付帯する 3 施設に区分されます。

このうち、役場庁舎及び役場サービス棟については、建築後 50 年以上が経過し、老朽

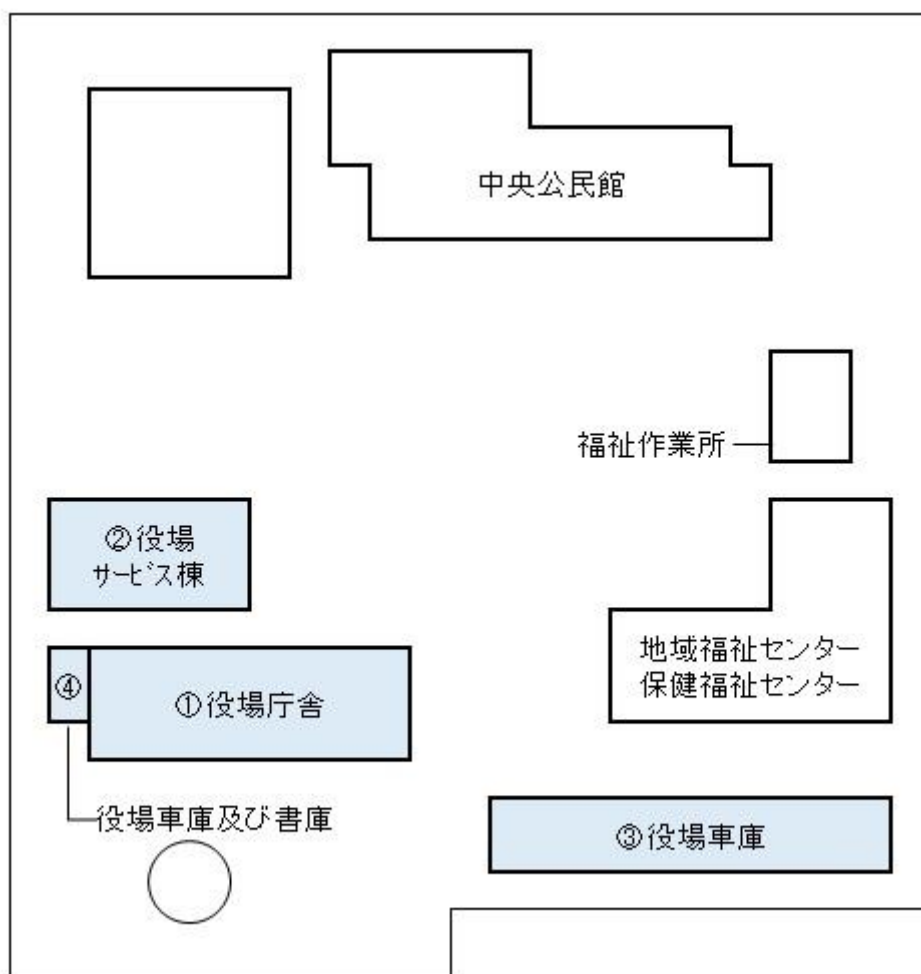
化が著しく進行しています。

また、付帯施設については、今後の役場庁舎の整備方針により、各施設に求められる維持管理内容が異なることが想定されます。

表1 本計画の対象施設

No	分類	施設名	床面積	構造	建築年	経過年数
1	庁舎	役場庁舎	1,817.75 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造/地上3階建	S43.11	51
2	付帯施設	役場サービス棟	450.00 m <sup>2</sup>	鉄骨造/地上2階建	S43.11	51
3		役場車庫	471.00 m <sup>2</sup>	鉄骨造/平屋建	S57.10	37
4		役場車庫及び書庫	144.00 m <sup>2</sup>	鉄骨造/地上2階建	H4.3	28

敷地内配置



## 対象施設外観



< 役場庁舎 >



< 役場サービス棟 >



< 役場車庫 >



< 役場車庫及び書庫 >

### 【 5. 各施設の維持管理に係る取組状況】

各施設の主な修繕工事等については、表 2 のとおりとなっています。今後の利活用検討により、継続して活用する施設については、メンテナンスサイクルを効率的・効果的に実行する上で、これまでの修繕履歴を参考として、適切な維持管理に係る優先順位を検討し、計画的な予防保全に努めていく必要があります。

表 2 庁舎関係修繕履歴（昭和 54 年度以降）

年度	工事名等	契約金額
S54	庁舎冷暖房設備工事	22,000,000 円
	庁舎冷暖房設備工事（追加：宿直室及び出張所事務室）	3,760,000 円
	庁舎冷暖房工事に伴う変電所工事	200,000 円
	時計配線工事	45,000 円
	町民室及び印刷室改造工事	435,000 円
S55	庁舎給水管クリーニング及びライニング工事	3,400,000 円
S56	庁舎保温補修工事	258,000 円
	ガス瞬間湯沸器取付工事	131,000 円
S57	公用車車庫新築工事	23,900,000 円
	公用車車庫新築工事（追加工事分）	650,000 円

年度	工事名等	契約金額
S57	公用車車庫電気工事	220,000 円
	公用車車庫接続水道工事	77,000 円
	庁用車車庫基礎撤去工事	50,000 円
	庁用車車庫二階間仕切工事	132,000 円
S58	庁舎改修工事	13,600,000 円
	庁舎改修工事	160,000 円
	庁舎議会室屋上防水工事	1,200,000 円
	庁舎事務室床張替工事	900,000 円
S59	庁舎議場照明改修工事	750,000 円
	庁舎付属棟平屋部分屋根塗装工事	800,000 円
	キュービクル塗装工事	60,000 円
S60	庁舎付属棟及び自転車置場塗装工事	1,800,000 円
S61	庁舎外部鉄部分塗装工事	600,000 円
	庁舎前水銀灯設置工事	89,000 円
	庁舎東側舗装新設工事	171,000 円
H 元	庁舎高圧ケーブル改修工事	1,946,700 円
	役場庁舎前囲障工事	5,150,000 円
	役場内歩車道ブロック工事	532,000 円
H2	庁舎囲障工事に伴う植木移植工事	1,300,000 円
	公用車車庫改修工事	5,551,700 円
	庁舎駐車場整備工事	7,055,500 円
	庁舎西側幹線ケーブル移設工事	649,930 円
H3	建設課事務室及び車庫改修工事	2,146,520 円
	議員出退表示板設置工事	2,245,400 円
	役場議場机取付工事	556,200 円
	OA ルーム電源改修及び空調機器取替工事	824,000 円
	建設課事務室電灯増設工事	123,600 円
	建設課事務室空調設備設置工事	767,350 円
	町長車及び議長車の車庫解体工事	1,905,500 円
	町長室、助役室カーテン取替工事	216,300 円
	役場車庫及び書庫新設工事	12,669,000 円
H4	窓口カウンター照明増設工事	366,810 円
	庁舎内ルーフファン改修工事	824,000 円
	換気扇取替工事	37,286 円

年度	工事名等	契約金額
H4	役場庁舎外柵石積工事	1,410,000 円
	役場書庫、小会議室内装工事	2,000,000 円
	身障者用看板設置工事（玄関脇）	80,000 円
	庁舎 3 階フロアカーペット貼替工事	348,140 円
	カーペット貼替工事	1,030,000 円
	書架設置工事	4,950,000 円
	書庫会議室空調工事	360,500 円
	役場駐車場舗装工事	2,575,000 円
	移動ラック設置工事	423,072 円
	広域オンライン用電源増設工事	98,000 円
H5	役場庁舎玄関ドア改修工事（自動ドア、玄関スロープ）	4,738,000 円
	役場庁舎受水槽改修工事（機械室⇒屋外へ）	9,733,500 円
H6	マイクロバス車庫シャッター改修工事	1,493,500 円
	役場庁舎冷暖房機燃焼機器交換工事	1,442,000 円
	役場庁舎消火栓改修工事	3,965,500 円
H7	役場庁舎バルコニー改修工事	22,145,000 円
H8	冷温水パイプ改修工事	1,854,000 円
H9	庁舎（OA 室）改修工事	8,400,000 円
H10	建設課庁舎エアコン改修工事	1,221,150 円
	庁舎 2 階第一会議室（窓・アルミサッシ）改修工事	1,005,060 円
	役場駐車場改修工事	1,129,800 円
H11	庁舎ネットワークシステム増設工事	609,000 円
	役場庁舎 LAN 増設工事	228,900 円
	役場庁舎低圧電気幹線改修工事	1,653,750 円
H13	サービス棟屋根改修工事	7,297,500 円
	サービス棟改修工事	459,900 円
H14	庁内 LAN 増設に伴う OA フロア工事	9,975,000 円
	庁内 LAN 増設工事	3,255,000 円
	町長車庫シャッター取替工事（台風 21 号災害）	189,000 円
H15	駐車場整備工事（区画線）	710,000 円
H18	役場庁舎アスベスト除去工事	10,290,000 円
	役場庁舎屋上防水改修工事	1,575,000 円
H21	役場庁舎屋上外防水改修工事	761,250 円
	役場本庁舎トイレ改修工事	568,000 円

年度	工事名等	契約金額
H22	役場車庫改修工事	6,174,000 円
	役場車庫屋根下地補修及び軒先切断工事（上記追加工事）	814,000 円
H23	庁舎災害補修工事（塔屋 1・2 階柱ひび割れ補修等、階段室 2 階以上壁ひび割れ補修、1 階出納室等梁型モルタル剥離補修）	4,515,000 円
	庁舎 2 階電話交換機等配備室エアコン入替工事	117,000 円
H24	役場駐車場舗装維持工事	2,226,000 円
H25	庁舎議場空調設備改修工事	2,308,518 円
H26	庁舎屋上防水改修工事	3,510,000 円
H27	庁舎 2 階放送室エアコン入替工事	99,800 円
H29	庁舎空調設備更新工事	11,998,800 円
	サービス棟 1 階食堂空調機器設置工事	324,000 円

これまでの修繕工事等の取組み状況を考察すると、施設に不具合が生じた場合に対処する「事後保全」型の管理に終始している現状にあります。

特に、役場庁舎では、施設の老朽化に伴う「雨対策」に関する工事が度々行われており、現在も台風等の際には、雨漏りが発生しています。雨漏りは、鉄筋部分の錆の原因となり構造躯体の劣化を進行させるだけでなく、行政サービスの停滞や、事務機器の損失などによる新たな行政コストを発生させる要因にもなります。

今後、施設を中長期的に活用していく上では、一定のサイクルで必要な補修等を行う「予防保全」型への転換が求められます。

## 【6. 各施設の状態等】

### ○役場庁舎の現状

役場庁舎については、昭和 43 年 11 月 15 日に竣工し、建築後約 51 年が経過した、鉄筋コンクリート造、一部 3 階建て、延床面積 1817.75 m<sup>2</sup>の施設であり、町行政の根幹を担う施設です。

施設内は、町長、副町長の執務室のほか、総務課（選挙管理委員会）、住民課、産業振興課、農業委員会事務局、まちづくり課、税務課、企画財政課、出納室、議会事務局（監査委員事務局）に係る業務の執務室として利用しており、行政サービスを提供する中心的な役割を果たしています。また、防災面では、防災行政無線の送信設備のほか、県防災機器等の防災設備を設置しており、町の防災拠点としても重要な機能を有しています。

庁舎の耐震強度は、平成 30 年 1 月に実施した耐震診断（実施業者：(株)榎本建築設計事務所）の結果、2 階部分の Is 値が 0.45 と診断され、防災拠点として求められる耐震強度の基準となる Is 値 0.9 以上を満たしておらず、耐震強度を満たしていない施設となっています。（参照：表 3）



表3 耐震診断結果概要（抜粋）

診断基準	既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・同解説 2001 年改訂版 (財)日本建築防災協会						
判定値	Is 指標値 $\geq 0.90$ CTU $\times$ SD 値 $\geq 0.45$						
既存建物の Is 指標値 CTU $\times$ SD 値	方向	階	SD	F	Is	CTU ・SD	
	X 方向 (桁行方向)	3	0.95	1.00	0.55	0.57	
		2	1.00	1.00	0.55	0.57	
		1	1.00	1.00	0.48	0.50	
	Y 方向 (張間方向)	3	0.67	1.00	0.59	0.61	
		2	0.72	1.00	0.45	0.47	
		1	1.00	1.00	0.58	0.60	
	診断結果概要	X 方向：全階で Is $<0.90$ となっていることから、補強の必要がある建物と判断します。尚、CTU $\cdot$ SD 値については、全階で満足しています。 Y 方向：全階で Is $<0.90$ となっていることから、補強の必要がある建物と判断します。尚、CTU $\cdot$ SD 値については、全階で満足しています。					
	コンクリート圧縮強度試験結果	各階十分な強度がある。					
コンクリートの中性化試験結果	全てのコア供試体は基準値を下回っており中性化の進行は見られなかった。						
建物不同沈下調査結果	レベル測定及び目視調査から、不同沈下は生じていないと判断する。						

過去に実施した庁舎改修工事としては、昭和 58 年に庁舎内の居室の用途変更をするための改修工事を実施していますが、この改修では特に構造部分の処置はしていません。平成 7 年に 3 階部分のバルコニーの金属ルーバーのステンレス化、PC ルーバーのステンレス金具による補強、2 階部分のバルコニー等支持金属（スチール製）の交換、2 階から上部の外壁の塗装によるコンクリートへの防水処理、外階段の金属部の交換等を実施しています。

RC 構造である施設の外観上は、当初施工時の配筋のコンクリートかぶりが少ない部分の配筋が腐食し、一部コンクリートの剥離、欠損があり、また、外観の化粧として仕上げられた 2 階以上のベランダルーバー上部のモルタルの剥離や欠損が多く見受けられる状況となっています。

庁舎一番北側の RC 柱 2 階部分に亀裂が見受けられ、将来的な欠落が想定されることから、補強対応（エポキシ樹脂注入等）が必要と考えられます。

過去の震災による施設への影響については、昭和 62 年 12 月に発生した千葉県東方沖地震（本庁舎震度 5 強）では建物に影響は見られないと診断されており、平成 23 年 3 月

に発生した東日本大震災（本庁舎震度 5 弱、2 回）については、曲げ破壊やせん断破壊はなく構造部材への影響はないと診断され、軽微な亀裂の発生はあったものの平成 23 年 12 月から翌年 1 月末日の間に屋上塔屋 1.2 階柱ひび割れ補修や、階段室 2 階以上の壁面及び出納室梁型の亀裂部分へのエポキシ樹脂注入等の補修工事を実施しています。

建物屋上部については、雨漏りの発生により 1 階屋上の一部を平成 18 年に、残りの部分を平成 26 年に防水機能の改修工事を実施していますが、経年劣化により、定期的に補修が必要となっています。また平成 21 年には 3 階議員控室への雨漏りにより、3 階屋上部分の防水工事を実施しています。一般的な屋上防水工事の有効期間については、10～13 年程度であり、2 階庁舎側の屋上一部については、防水効果の消失から新たに防水補修が必要となっています。2 階庁舎海側壁面については、特別な防水施工はされていないことから、平成 28 年の台風による暴風雨時に町長室及び第一会議室海側面からの浸水により住民課天井部に雨漏りが発生しています。その後、職員によりシート防水部の剥がれや繋ぎ部分の簡易防水補修（コーキング等）を実施していますが、今後、全体的な防水補修が必要と考えられます。

庁舎建物に付随する設備は、高圧受電設備を始めとする電気設備の老朽化が顕著であり、高圧受電設備については、計画的に内部機器（コンデンサー・トランス、遮断器、柱上開閉器等）の更新を実施していますが、コンデンサー 1 基が高濃度 PCB 使用機器であったため、平成 29 年度に更新を行いました。また、変電室建屋については、経年劣化による腐食が進行しており、応急処置により雨水の進入を防いでいるものの、このままでは、雨水の進入によるショート等の発生により、電気機器へ大きな影響が出る可能性も考えられ、早期に雨水の進入対策が必要な状況となっています。

照明設備については、設置・整備後、相当数の年数が経過している機器が多く、安定器の劣化等から、照明能力の低下を招く事象も発生しており、電力消費も多いことから、計画的に LED 照明に更新を図っています。

冷暖房設備については、庁舎建設当初は、ボイラー設備であり、暖房機能のみの設備でしたが、昭和 54 年に冷暖房設備が整備されました。この設備を 38 年間使用してきましたが、耐用年数も大幅に経過し、交換部品の製造も終了するなど、修理が困難な状況となったことから、平成 29 年度に電気式の個別設備に更新を行いました。その際、既存設備の撤去は行っていない状況にあります。

給排水設備については、受水槽、高架水槽、浄化槽（単独）の保守管理を業者委託しており、現状としては、当面大きな経費負担の必要性はありませんが、施設内部の給水管内の腐食（さび）の発生やトイレ配管の詰りが頻繁に発生しています。給水管、排水管については、建物の壁面や床面内部に配管されていることから、その更新を図るためには大規模な工事が必要となります。また、雨水配水樋については、鋼材製のものを使用しており、各所に留め金具や樋本体の腐食があり、改修が必要となっています。

なお、その他設備として、玄関自動扉があり保守管理を業者委託していますが、機器点検時の指摘により修繕の必要性がある場合には、利用者の安全性を考慮し、即座に修繕対応を図っています。

また、平成 14 年度に執務室を OA フロア化し、タイルカーペット化していますが、経

年劣化による汚損、剥がれ、ずれ等が発生しています。現状では、執務室使用部署職員により部分的な張替作業で対応を図っている状況です。

#### ○役場サービス棟の現状

役場サービス棟については、役場庁舎建設時に併せて整備された鉄骨造、2階建て、延床面積 450 m<sup>2</sup>の施設であり、1階にボイラー室、食堂、更衣室、車庫、倉庫、作業員控室、2階に和室、倉庫が整備された施設です。

この内、ボイラー室については、昭和 54 年に冷暖房設備に更新を図ったことから、名称を機械室とし、現状では、消火栓ポンプや高架水槽への揚水ポンプ、操作盤等が収納されており、地下には旧受水槽（平成 5 年度にサービス棟北側に新設）が残っています。車庫については、現状全て倉庫として利用されており、職員更衣室は、一部を除き現在は書庫として利用しています。2階倉庫については、昭和 50 年代後半から印刷室として利用しています。

当該施設については、昭和 59 年度に平屋部分の屋根塗装を、昭和 60 年度にそれ以外の塗装工事（自転車置場の塗装含む）を実施し、平成 13 年にはアスベスト対策も含め、屋根鋼板の張替を実施していますが、以降、施設メンテナンスは実施していません。現状では、外部鉄骨据付部の腐食や建具の腐食膨張が発生しており、平成 28 年の台風 9 号時にはサッシの腐食部分から雨水が侵入し、海側室内に浸水が発生したことから、職員によりコーキング、アルミテープ等による雨水進入防止の応急処置を実施しています。またサッシの歪みが発生しており、開閉が困難な箇所が多いほか、台風の際には、度々浸水が発生する状況にあります。

#### ○役場車庫の現状

役場車庫については昭和 57 年度に整備された施設であり、鉄骨造一部 2階建て、延床面積 471 m<sup>2</sup>の施設で、大型バス 1 台、普通車 24 台が収納可能であり、2階部分については、一時建設課が事務室として使用していました。現在は、設計室として利用されています。なお、敷地部分については民間からの借用となっています。

施設の現状としては、躯体部分については、鉄骨造のため、外部据付部に腐食が見られるものの、強度的な問題はないものと考えられます。屋根部分については、平成 22 年に波板鋼板の腐食部分の切断と設計室屋根のスレート（カラーベスト）及び軽量シャッターの一部の交換を実施しています（きめ細かな臨時交付金を活用）。付属しているシャッターについては、重量シャッターが 1 基、軽量シャッターが 25 基あり、軽量シャッター部については、比較的劣化が早く、腐食等による動作不良の発生や暴風による損壊が何度か発生していることから、不具合部分の改修を随時実施しています。重量シャッター部については、座板部やレール部の腐食により、動作不良が発生したことから、平成 27 年度に座板部の交換及びレール部の腐食部除去を実施しています。屋根部分は 2階部分がスレート葺き（カラーベスト）、1階部分が波板鋼板葺きであり、現状からみると当面改修は発生しないと考えられますが、樋に一部破損がみられることから今後改修が必要と考えます。車庫南側の建具については一部腐食が見られることから、早い段階で防錆塗装等の

対応が必要と思われます。

#### ○役場車庫及び書庫の現状

現在の車庫及び書庫については、平成3年度に整備されたものであり、1階を町長車、旧議長車の車庫及び防災関係物品等の倉庫に、2階を書庫及び会議室として利用しています。建築後、施設メンテナンスは実施しておらず、施設内部については、補修が必要な問題は見受けられません。外観については、波板鋼板製の屋根の底部分に腐食による穴が開いていることが確認できるため、早期に防錆塗装の実施をしなければならないものと考えられますが、その他の施設各部については特段の問題はないものと判断できます。

また、役場庁舎については、前述のとおり平成30年に耐震診断を実施した際に、構造躯体の点検・診断を実施していますが、付属施設については、これまで専門業者による点検・診断を実施していないため、施設毎の劣化・損傷の把握は、築年数から推測する経年劣化及び目視でしか把握をしていません。

付属施設については、現在果たしている機能及び老朽化の進捗状況から、新たに役場庁舎を更新する場合には、庁舎にその機能を併合することを検討する必要があり、役場庁舎のあり方により、付属施設の活用期間等は大きく左右されることになります。

これを踏まえ、点検・診断スケジュールは表4のとおりとします。

表4

施設名	建築年	経過年数	構造	点検・診断時期
役場庁舎	S43.11	51	鉄筋コンクリート造/地上3階建	H30 実施済
役場サービス棟	S43.11	51	鉄骨造/地上2階建	長期活用決定後、速やかに
役場車庫	S57.10	37	鉄骨造/平屋建	長期活用決定後、速やかに
役場車庫及び書庫	H4.3	28	鉄骨造/地上2階建	長期活用決定後で、R4年度以降

#### 【7. 今後の施設管理の方向性】

##### ○役場庁舎

役場庁舎については、適正な行政運営と住民サービスを実施していく上で必要不可欠な施設であると共に、町全体の防災拠点施設としての役割を担う大変重要な施設です。

しかしながら、建築後51年が経過し老朽化が進行しているとともに、耐震性も不足していることから、「現施設を改修し使用するのか。」「新たに更新するのか。」「他の施設を用途変更し、使用するのか。」等、その方向性を早期に判断しなければならない状況となっています。

このため、まずは行政内部での合意形成を図るため、平成30年度以降、公共施設等のマネジメントに関する施策を総合的かつ戦略的に推進するために庁内に設置している「九十九里町公共施設等マネジメント推進本部会議」（以下「本部会議」という。）におい

て、「防災拠点としての早期の機能強化」、「町民の利便性とコミュニケーションの強化」、「社会変化に対応した窓口の強化」を基本コンセプトとして庁舎整備の方向性について検討してきました。

また現在の制度では、庁舎の耐震化あるいは建設に際し、国による町債（借金）の元利償還金に対する一定の交付税措置や社会資本整備総合交付金による支援はあるものの、相当の部分は町が一般財源を投じて整備することから、町債と基金（貯金）により財源を確保することになります。この町債の償還（借金の返済）、または基金への積立額は、長期的な財政シミュレーションから、両方を合わせて毎年 5000 万円が限度であると想定しています。

このうち、町債については、最長となる 30 年間の償還期間を設定した場合でも、15 億円が限度となることから、総事業費から起債による充当額 15 億円を差し引いた残額については、基金による積立てを行うことが必要となります。このため、各自治体同様、本町においても平成 29 年 12 月に町庁舎建設基金条例を制定し、暫定的に積立を開始しています。

これらの状況を踏まえ、本部会議では、

案① 現庁舎を耐震改修する

案② 総務省基準に準拠した規模の庁舎を新たに整備する

案③ 中央公民館を改修し、庁舎機能を併せ持った複合化施設とするとともに、防災機能を踏まえた庁舎を整備する

の 3 案について、それぞれ想定されるメリット・デメリットや事業費を踏まえ、協議を実施しました。

#### 案① 想定事業費 1,700,000 千円

---

○メリット

- ・他の案に比べ、想定事業費が低い。
- ・想定事業費が低いことから、基金積立期間が短縮され、早期に防災拠点としての機能強化が図れる。

○デメリット

- ・耐震強度を上げるための補強により執務室が分断され、住民サービスの機能性、効率性が低下する。
- ・工事期間中、現庁舎での執務が不可能であり、仮設の執務室が必要となることから移転経費がかかる。
- ・他の案に比べ、改修後の使用期間が短い（令和 29 年度まで）。
- ・改修費用の町債を償還しながら、新たな庁舎建設費用を積立てる必要があり、財政的に困難である。

#### 案② 想定事業費 3,500,000 千円

---

○メリット

- ・「町民の利便性とコミュニケーションの強化」、「社会変化に対応した窓口の強化」という基本コンセプトを最大限に活かせる。
- ・工事期間中、現庁舎での執務が可能であり移転経費が圧縮できる。
- ・約 60 年間の利用期間を保持できる。

○デメリット

- ・他の案に比べ、想定事業費が高く、行財政運営に支障をきたす恐れがある。
- ・想定事業費が高いことから、基金積立期間が長期間となり、基本コンセプトである「防災拠点として早期の機能強化」が果たせない。

案③ 想定事業費 3,000,000 千円

○メリット

- ・案②に比べ、想定事業費が低いことから、基金積立期間が短縮され、早期に防災拠点としての機能強化が図れる。
- ・案②に比べ、基本コンセプトについて創意工夫が可能となる。
- ・中央公民館の講堂、会議室、エレベーター、トイレ等を最大限活用できることで、初期投資、維持管理コストを圧縮できる。
- ・現庁舎よりも嵩上げされており、浸水対策としての対策費用を縮減できる。
- ・公民館機能を併せ持つことで、住民とのコミュニケーションが強化される。
- ・公民館との複合化で、施設の延床面積を縮減でき、将来負担を削減できる。

○デメリット

- ・文化祭等公民館事業に影響を与えるなど、公民館機能が実質的に縮減されるため、利用者側の意識と運営のあり方について影響を与える。
- ・災害時における避難所の対応等、公民館事業以外にも影響を与える。
- ・議場のあり方について共通理解を得ることに時間を要する。
- ・案②に比べ使用期間が短い（令和 43 年度まで）。
- ・中央公民館の耐用年数の関係から、改修費用の町債を償還しながら、新たな庁舎建設費用を積立てる必要があり、財政的に困難である。

これら 3 案については、庁舎機能と併せ、災害対策として求められる防災拠点機能としての「早期の事業実施」と、持続可能な行政運営を踏まえた「財源の確保」という観点から、いずれも事業実施は不適當であるとの判断に至りました。

このため、「規模は小さくとも、堅牢で防災拠点としての機能を果たす庁舎を、可能な限り早期に建設する」という判断に至りました。

一方、現時点では、新たな庁舎の整備内容について具体的な検討には至っていないことから、今後は、早期の事業実施に向け、事業費を確保するために必要となる基金積立を行いながら、住民の皆さんとともに、庁舎整備のあり方について検討を進めていくことを想定しています。

以下には、参考として想定事業費を 20 億円とした場合の想定スケジュールを表 5 に示します。

※事業実施に向け想定されるステップを示すものであり、具体的な事業費や実施時期を示すものではありません。

※整備方針の検討状況や、財源確保等によりスケジュールが変動します。

※想定事業費が増額する場合は、基金積立期間が伸びることから、事業実施年度が後年度になります。

表 5 <参考>総事業費 20 億円で庁舎を整備する場合の概略スケジュール

(検討状況・財源確保状況等により変更有)

項 目	R1	R2	R3	R4		R9	R10	R11	R12	R13
庁舎整備の方向性 検討 (庁内)	←→									
検討組織での検討 (住民)		←→								
整備内容等の決定			←→							
財源の確保 (基金 (暫定含む))	←→		←→	←→	←→	←→	←→	←→		
基本計画 (基本設 計含む) の策定						←→	←→			
実施設計								←→		
事業実施									←→	←→
起債の償還 (30 年間)										←→

※総事業費 20 億円の財源 起債 15 億円+基金 5 億円

#### ○付属施設

付属施設については、前述のとおり、役場庁舎の整備内容によって、活用期間や廃止など、施設のあり方が大きく左右されることになります。

このため、役場庁舎の方向性を判断した後で、それぞれ長寿命化又は廃止の判断を行うものとします。

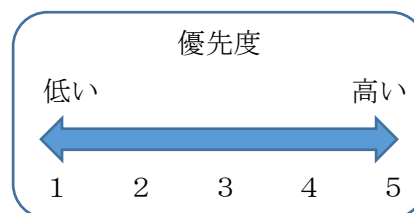
#### 【 8. 対策の優先順位】

対策の優先順位は、施設の劣化や損傷の状態、当該施設が果たしている役割、機能、利用状況などを考慮し、以下のとおりとします。

表6 対策の優先順位

<判断指標（5段階評価）>

- ①施設の状態（劣化・損傷の状況）
- ②役割・機能の重要性（防災機能含む）
- ③施設の利用状況（住民利用の有無等）



施設名	① 状態	② 役割・機能	③ 利用状況	合計	優先順位
役場庁舎	4	5	5	14	1
役場サービス棟	5	2	2	9	2
役場車庫	2	3	2	7	3
役場車庫及び書庫	1	3	2	6	4

### 【9. 施設管理の中長期的な経費の見通し】

役場庁舎、付帯施設の改修、更新に係る費用を、実額工事費及び総務省の試算ソフトを用いて算出します。

役場庁舎では、現施設を引続き使用する場合には、老朽化への対応として大規模改修による長寿命化が、また防災拠点施設として必要となる耐震強度を確保するための耐震改修が必要となります。これについての概算総費用は約17億円となります。

また、総務省基準に準拠した新たに施設を建設する場合の概算総費用は約35億円となります。費用額の算定には一定の条件が必要となるため、仮定で条件を設定し、試算を行っています。今後、住民の皆さんとともに施設整備方針を検討する中で、場所、規模、機能など、様々な条件が変更となるため、これに合わせて本計画の内容を見直すこととします。

付属施設については、役場庁舎の整備内容によって、活用期間や廃止など、施設のあり方が大きく左右されることとなります。このため、役場庁舎の方向性を判断した後で、それぞれ長寿命化や除却等の判断を行うこととなりますが、ここでは、引き続き施設を使用する場合の費用額を算定しています。

いずれの施設についても、長寿命化を図るための大規模改修を行うことを想定しています。

#### ○役場庁舎

<現施設を引続き使用する場合>

施設名	床面積	構造	大規模改修・耐震改修		合計(円)
			時期	費用(円)	
役場庁舎	1,817.75 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造/地上3階建	R5・6	1,700,000,000	1,700,000,000

- ・大規模改修（R29年度までの使用を想定）及び耐震改修を実施する。
- ・耐震改修の指標は、防災拠点としての基準となるIs値0.9とする。



<新たに施設を建設する場合>

施設名	床面積	構造	時期	費用(円)	合計(円)
役場庁舎	4,240.00 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造/地上 3 階建	R40・41	3,500,000,000	3,500,000,000
付属棟	330 m <sup>2</sup>	鉄骨造/地上 2 階建			

(試算にあたり設定した条件)

- ・面積については、総務省「平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱」を用いて算定
- ・現庁舎使用部署に教育委員会事務局を追加している。
- ・いわし博物館を撤去し、跡地に施設を建設。現庁舎は除却する。
- ・付属棟は受水槽やキュービクル、非常用発電などの設置を想定

○付帯施設

施設名	床面積	建築年	経過 年数	大規模改修		合計(円)
				時期	費用(円)	
役場サービス棟	450.00 m <sup>2</sup>	S43.11	51	R5	112,500,000	112,500,000
役場車庫	471.00 m <sup>2</sup>	S57.10	37	R5	117,750,000	117,750,000
役場車庫及び書庫	144.00 m <sup>2</sup>	H4.3	28	R5	36,000,000	36,000,000
合計	1065.00 m <sup>2</sup>	—	—	—	266,250,000	266,250,000

- ・大規模改修費の単価 25 万円/m<sup>2</sup>は、総務省公共施設等更新費用試算ソフト仕様書(平成 28 年度版)を用いた。