

日高村
庁舎個別施設計画



平成30年9月

目次

第1章 日高村庁舎個別施設計画策定の背景、目的と位置付け	1
1 日高村庁舎個別施設計画策定の背景と目的	1
2 日高村公共施設等総合管理計画の概要	1
（1）ファシリティマネジメントの導入	2
3 日高村庁舎個別施設計画の位置付け	4
第2章 日高村庁舎個別施設計画の対象施設、計画期間	5
1 日高村庁舎の概要	5
（1）配置状況	5
（2）建物の概要	5
2 対象施設の類型	7
（1）当該個別施設計画で対象とする類型	7
3 計画期間	7
4 対象施設を利用して提供される行政サービスの概要	7
（1）各施設の担当業務	7
（2）開庁時間等	8
（3）運営の状況	8
5 これまでの修繕費の支出	9
6 日高村庁舎の現状と課題	10
（1）日高村庁舎等の現状	10
（2）日高村庁舎の課題	10
第3章 対策の優先順位の考え方	11
1 優先順位の考え方	11
2 施設評価	11
第4章 日高村庁舎の健全性等	15
1 劣化点検	15
（1）劣化点検の概要	15
（2）点検の結果	15
第5章 対策内容と実施時期	19
1 保全に関する基本方針	19
（1）点検の実施方針	19
（2）長寿命化の実施方針	19

第6章 対策費用	21
1 今後の保全にかかるコストの試算	21
2 中・長期的に見る修繕・更新の予測	23
第7章 更新の可能性の検討	25
1 更新の可能性を検討する理由	25
2 更新の効果	27
今後に向けて	28
【参考】 更新の手法の検討 他	29

*添付資料

- ① 点検結果表
- ② 長期修繕計画表
- ③ 施設管理担当者のための維持管理マニュアル

【別編】日高村庁舎整備計画

第1章 日高村庁舎長寿命化計画策定の背景、目的と位置付け

1 日高村庁舎個別施設計画の策定の背景と目的

地方自治体では、厳しい財政状況が続く中で、今後人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されることを踏まえ、早急に公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うことにより、財政負担の軽減・平準化を図ると共に、公共施設等の最適な配置を実現することが必要となっています。

日高村（以下「本村」という。）は、1954年（昭和29年）10月15日に日下村・能津村及び加茂村の一部（大字岩目地・九頭）が合併して発足しました。村名は「日本」と「高知県」から1文字ずつとったことに由来します。1955年（昭和30年）2月10日に加茂村の一部（大字入沢）を編入しました。一方、岩目地の一部が佐川町に編入されました。これまでに学校、村営住宅、集会所などの建物施設や道路、上下水道などのインフラ施設を整備してきました。

しかし、これらの施設の多くが築年数の経過による老朽化・劣化で、改築や大規模修繕が喫緊に迫っており、多額の費用が必要になると見込まれています。

また、国からは2013年11月に「インフラ（道路・橋りょう等）長寿命化基本計画」を策定し、2014年4月にはインフラを管理・所管する地方自治体等に対し、公共施設等の総合かつ計画的な管理を推進するため、速やかに「公共施設等総合管理計画」の策定に取り組むよう要請があり、2017年3月に「日高村公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）を策定したところであります。引き続き、次の段階として「個別施設計画」の策定要請があることから、まず、日高村における中心的な行政系施設である「日高村庁舎個別施設計画」（以下、「本計画」という。）の策定を行うものです。

*更新／現状の建物を建て替えること

*統廃合／公共施設を廃止したり合併・統合したりすること。例えば、少子化に伴い、2つ以上の小中学校を1つにすること

*長寿命化／本来の建築設備の寿命を延ばすこと。ただし、長寿命化の考え方は、基本的には新築時の考え方で、既存の建築設備に関しては、延命化という表現が適しているという考え方もある。

*劣化／物理的変化などにより品質や性能が損なわれたり、技術革新でより優れた製品が出現することにより、性能が相対的に低下する現象である。相当の時間が経過していなくても、劣化は発生する。

*平準化／この場合、財政支出が年度によって、極端に多かったり、少なかったりするのではなく、ほぼ一定となるようにすること

2 日高村公共施設等総合管理計画の概要

総合管理計画は、将来の人口見通しや、今後の社会情勢の変化等をもとに中長期的な視点に立ち、30年間（2016年度から2045年度）を対象とし、10年毎に第一期、第二期、第三期とし、第一期を計画期間とします。本村を取り巻く社会情勢や、国の施策等の推進状況等の変化を踏まえて、必要に応じて見直すものとしています。総合管理計画において、本村ではこれまで、拡大する行政需要や住民ニーズの多様化に対応するべく、多くの公共施設等を整備してきました。しかし、これらの公共施設等の多くで老朽化・劣化が進み、今後その維持・管理に多額の費用が必要になることが見込まれています。一方、少子高齢化などの社会構造の変化に伴う社会保障費の増加や、生産年齢人口（15歳～64歳）の減少による税収の減少等を踏まえると、本村の財政状況はさらに厳しくなることが予測されます。このような

状況下で公共施設等の維持・管理に係る費用を確保することは、より一層困難になると思われます。さらに、人口減少の進行により、施設が整備された当時とは住民ニーズも大きく変化している中、公共サービスのあり方そのものを見直す必要があると考えられます。

このような状況を踏まえ、公共施設等の全体状況を把握し、長期的な視点で更新、統廃合、長寿命化などを計画的に行うことで財政負担を軽減し平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが必要とされています。

(1) ファシリティマネジメントの導入

公共施設やインフラはそれぞれの公共施設等ごとの管理ではなく、公共施設等全体を捉えて戦略的に管理していくものです。このために、公共施設等に対する合理的な総合管理手法である、ファシリティマネジメント（以下「FM」という。）の手法を導入することとします。FMとは、組織が保有又は使用する全施設資産及びそれらの利用環境を経営戦略的視点から総合的かつ統括的に企画、管理、活用する経営活動であり、本村では以下の点を推進します。

- ①全庁横断的な推進体制の確立
- ②総合的な計画立案と着実な進行管理
- ③最適状態を維持する不断の検証

FMでは公共施設等全体に対し、「品質」、「数量」、「コスト」についての適正性と、それを支える「組織・体制」、「情報管理」について考えることとします。FMの活用により、公共施設等を利用する住民や運営する村、公共施設等の関係者の満足度がそれぞれ向上し、それがひいては、社会や地球環境向上にも寄与することとなります。

1. 取組の概要

(1) 計画期間

第一期：2016年度から2025年度までの10年間。

(2) 計画の位置付け

公共施設のマネジメントの取組を推進するための計画。第五次日高村総合振興計画に基づき、公共施設に係る「個別施設計画」の上位計画。

(3) 全庁的な取組体制の構築

施設の各課を横断的に管理し、一元的な管理を行い、施設を効率的に維持管理する目的で、公共施設等マネジメント推進体制を構築します。本計画の推進に当たっては、施設総体を把握し、一元的に管理する総括組織として「総務課」が統括します。

2. 基本的な考え方

(1) 建築系公共施設

次の5つの視点から建築系公共施設の「質」と「量」の適正化を図り、公共施設に係るコストの縮減に努めます。

①新規整備について

長寿命化、維持補修計画などを適正に行い、既存施設の有効活用を第一に図ります。

②施設の更新（建て替え）について

施設の統合・整理や遊休施設の活用など、学校を含めた施設の複合化等によって、機能を維持しつつ施設総量の縮減を目指します。

③施設総量（総床面積）について

更新の際は、統合を検討し複合施設とすることで施設総量を減らすことを検討します。

④施設コストの維持管理、運営コストについて

運営については指定管理の利用や地域住民による維持管理協力等、民間の活用を促進しながら施設を維持しつつ、改修・更新コスト及び管理運営コストの縮減に努めます。

⑤ゾーニング手法について

ゾーニング手法によって施設ごとの活用方法を見直しながら、公共施設の数、規模、機能、位置等を総合的に検討します。

(2) インフラ資産

次の2つの視点からインフラ資産の「質」と「量」の適正化を図り、公共施設に係るコストの縮減に努めます。

①現状の投資額（一般財源）について

現状の投資額（一般財源）を予算総額の範囲内で、費用対効果や経済波及効果を考慮し、新設及び改修・更新をバランスよく実施します。

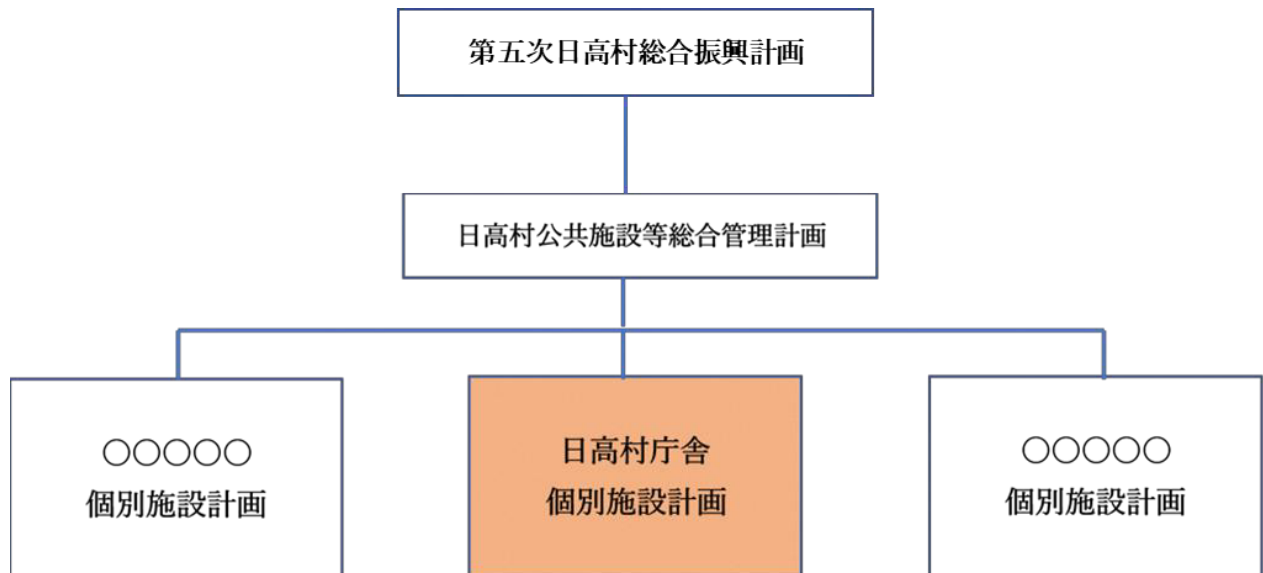
②ライフサイクルコストについて

維持補修と長寿命化を可能な限り図るとともに、計画的、効率的な改修・更新を推進、ライフサイクルコストを縮減します。

3 日高村庁舎個別施設計画の位置付け

総合管理計画は、各施策分野の中の施設等に関する取組みの横断的な指針とし、今後、策定予定の公共施設と主要なインフラ施設に係る各個別計画が体系化された包括的なものとして位置付けています。

本計画は、総合管理計画と整合性を持つ下位計画であり、総合管理計画に基づき、日高村庁舎（以下、「本施設」という）の具体的な施設計画を定めます。



本村では、上位計画である第五次日高村総合振興計画、総合管理計画と整合性を保ちながら、横断的に「数量とコストの適正化」の視点から、庁舎に続き、他の公共施設においても個別施設計画を策定して、公共施設のマネジメントを推進していきます。

※第五次日高村総合振興計画

2011年から2020年までの10年間の総合振興計画。村の方向性を定める総合振興計画として、「ひだかスマイルプラン」一人と人、人と自然が輝き合う元気創造拠点・日高村ーとの将来像を設定し、村の目指す将来像を実現するための「ひだか重点戦略」として、「定住環境」、「安全・安心」、「子ども」、「産業」の4テーマを掲げ、日高村ならではの施策を積極的に展開していくこととしています。

1 日高村庁舎の概要

(1) 配置状況



土讃線日下駅から徒歩約4分、国道33号の北に位置します。周辺には、図書館等の公共施設が配置されています。

(2) 建物の概要

・所在地 高知県高岡郡日高村本郷61-1・2

【庁舎】

- ・建築年 1966年3月（52年経過）
- ・構造 鉄筋コンクリート造 地上2階
- ・延面積 1151.4㎡

【増築北側庁舎】

- ・建築年 1984年1月（34年経過）
- ・構造 鉄筋コンクリート造
- ・延面積（庁舎床面積内数175.72㎡）

【増築北側庁舎2F】

- ・建築年 1988年7月（30年経過）
- ・構造 2階部分鉄骨造
- ・延面積（庁舎床面積内数166.28㎡）

【増築WC】

- ・建築年 1988年12月（31年経過）
- ・構造 鉄筋コンクリート造
- ・延面積 10.25㎡

【バス車庫】

- ・建築年 1988年10月（31年経過）
- ・構造 鉄骨造
- ・延面積 71.79㎡

※庁舎内には、次の組織が配置されています。

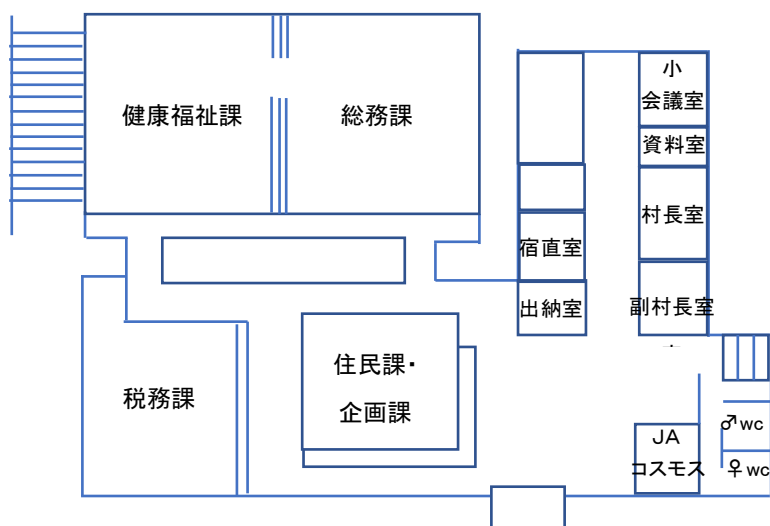
- ・住民課 ・出納室 ・健康福祉課 ・地域包括支援センター・国保（給付） ・総務課
- ・建設課 ・教育委員会 ・議会事務局 ・企画課

【出先機関】

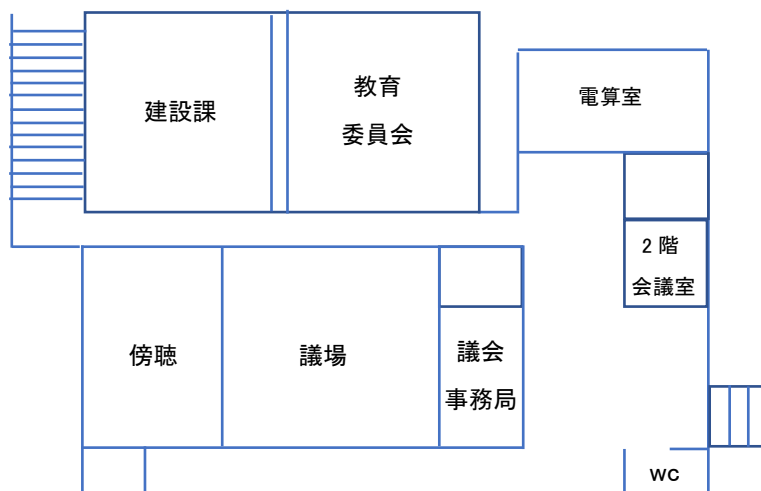
- ・産業環境課 ・教育支援室 ・保健センター ・下分ふれあいプラザ
- ・本郷ふれあいプラザ ・能津出張所 ・日高村立図書館～ほしのおか～

【庁舎配置図】

役場庁舎 1階



役場庁舎 2階



2 対象施設の類型

(1) 当該個別施設計画で対象とする類型

本計画では公共施設の用途別類型のうち、行政系施設である庁舎・車庫・庁舎便所を対象とします。総務課の所管施設となります。

本村での「行政系施設」の区分としては、他に消防施設、図書館、その他行政系施設があります。

総合管理計画では、今後の個別基本方針として、「日高村庁舎は1966年（昭和41年）の建築から50年が経過しているため、建て替えを予定しています。全体的な施設を勘案し、他の用途への変更や廃止も含め、施設のあり方を積極的に見直します。今後の建て替えの際には、周辺他施設との複合化など公共施設の総量縮減の方法も検討していきます。」とあります。

3 計画期間

本計画は、総合管理計画と同様に10年間（2017年度から2026年度）を対象期間とし、日高村を取り巻く社会情勢や、法令・国の施策等の推進状況等の変化を踏まえて必要に応じて見直すこととします。

4 対象施設を利用して提供される行政サービスの概要

(1) 各組織の担当業務

総務課	・事務の能率改善の企画実施に関する事。・人事、給与、職員の福利厚生・研修に関する事。・予算その他財務に関する事。・議会に関する事。・文書及び公印の管理に関する事。・消防、防災、交通安全、防犯に関する事。・各種統計に関する事。・選挙に関する事。・入札、契約に関する事。・工事関係の検査・技術指導・研修の実施に関する事。・庁舎・公用車管理・財産に関する事。・村広報に関する事。・その他、他課の主管に属さない事。
住民課	・村税の賦課・収納に関する事。・土地台帳及び家屋台帳に関する事。・国保・年金に関する事。・その他、税務に関する事。・戸籍及び住民登録に関する事。・出張所に関する事。・福祉医療に関する事。・後期高齢者医療に関する事。
健康福祉課	・地域保健に関する事。・健康相談、保健指導に関する事。・社会福祉に関する事。・社会保障に関する事。女性対策に関する事。介護保険に関する事。・その他厚生事業に関する事。・人権啓発に関する事。・福祉館及び児童館に関する事。・その他人権行政全般に関する事。
建設課	・道路、河川に関する事。・土木・建築に関する事。・農林土木・施設に関する事。・集落排水に関する事。・用地・登記（公有財産「不動産」の取得処分及び管理を含む。）に関する事。・水道に関する事。・日下川・戸梶川等の治水に関する事。・公営住宅の維持管理に関する事。・住宅新築資金等に関する事。・公園（国岡公園）に関する事。
出納室	公金経理、村税・手数料・公共料金の出納
教育委員会	学校その他の教育財産の管理に関する事。その他。
議会事務局	議会運営、議会広報、会計監査

(2) 開庁時間等

・8:30～17:15（月～金曜日）

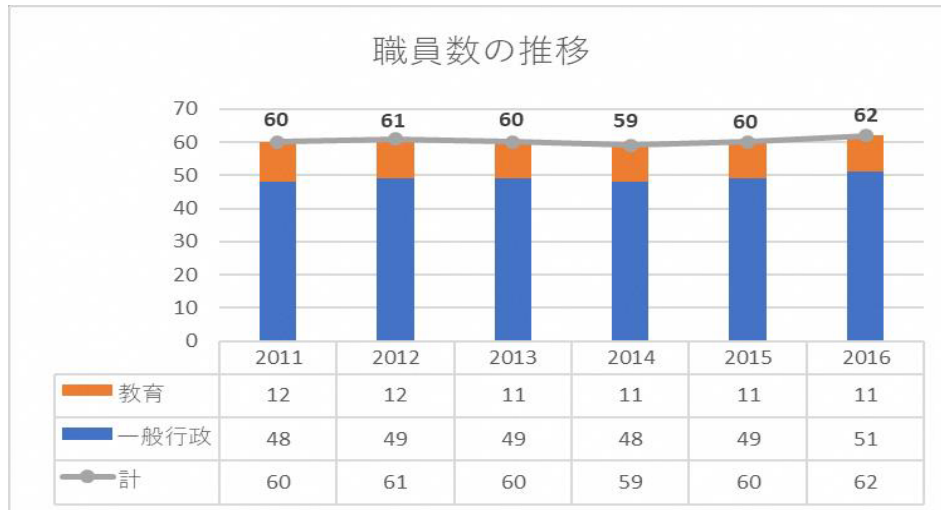
※土曜日，日曜日，祝日，年末年始（12月29日～1月3日）は閉庁します。

(3) 運営の状況

① 運営人員の状況

【職員数の推移】

グラフ1



グラフ2



2011年から2016年までの6年間の職員数の推移についてグラフ1にまとめました。合計数は、ほぼ一定の水準で推移しています。

グラフ2は、人口1,000人当たりの職員数の同じく6年間の推移です。2016年では、11.96人で、高知県が取りまとめている「財政状況資料集」によると、全国平均6.96人、高知県平均9.95人で類似団体の順位では、35/91となっており、人口に占める職員数は、比較的高い数値となっていますが、職員数だけでなく、年齢構成も配慮して、職員数を管理していく必要があると考えています。

② 光熱水費の推移

グラフ 3



2007年から2016年までの10年間の庁舎の光熱水費は、グラフ3のとおりです。

年度毎の上下変動はありますが、前半の5年間は、平均値（赤線）より下、後半の5年間は、赤線の平均値より上を示し、全体としては概ね上昇傾向を示しています。

5 これまでの修繕費の支出

グラフ 4



過去10年間の修繕費については、平均値（赤線）1,044千円前後で推移しています。2008年に2,000千円を超える支出があり、2016年には1,500千円を超える支出があります。この10年間の修繕費の支出は、計画的な予防保全ではなく、不具合が発生して対応する事後保全での支出でした。

今後、現状のまま庁舎等を保有すると老朽化・劣化が急激に進み、多額の費用が発生することが予測されます。

6 日高村庁舎の現状と課題

(1) 日高村庁舎等の現状

本施設は、土讃線日下駅から徒歩約4分、国道33号に隣接します。庁舎は築後52年が経過し、多くの箇所で老朽化・劣化の状態が顕在化しています。また、バリアフリー・ユニバーサルデザイン等の導入もなく、本施設は、村民のみなさんにも使い勝手が悪く、情報化の時代にあり、職員にも使い勝手が悪い施設となっています。増築北側庁舎は、当初、鉄筋コンクリート造平家であったが、4年後に鉄骨造でさらに2階部分が増築された建物で、1階は築後34年、2階部分が築後30年経過し、庁舎同様老朽化・劣化が進んでいます。

そういう状況の中、2017年4月には「日高村庁舎建設基本構想」（以下「基本構想」という。）が公表され、新庁舎建設について検討しているところです。

(2) 日高村庁舎の課題

基本構想の中で、新庁舎建設の理由として挙げているものは次の4つの項目です。現状では4つの項目が満たされてなく、老朽化・劣化も進み、施設の機能面から見ても、問題が山積している庁舎となっています。

- ①庁舎の耐震性不足・老朽化による安全性の低下、維持管理費の増大
- ②防災拠点に必要な機能の不足
- ③庁舎の狭あい化・事務の複雑化等による村民サービス機能の低下、行政 運営の非効率化
- ④高度情報化への対応不足

※新庁舎の基本方針

- ①防災拠点にふさわしい 安全・安心な庁舎
- ②だれもが使いやすい機能 性・効率性・経済性を重視 したコンパクトな庁舎
- ③住民自治の拠点となる、 住民が誇りや愛着を持てる 親しまれる庁舎

第3章 対策の優先順位の考え方

1 優先順位の考え方

対策の優先順位は、その施設が保有するリスクの程度により、表1のとおり修繕の優先順位を考えるものとします。1から6までの段階に分類し、1から順番に優先度が高いものとします。最優先すべきは、その不具合が原因で人命に影響するかどうか、次に法令に違反しているかどうかで、以下は表のとおりとします。

表1

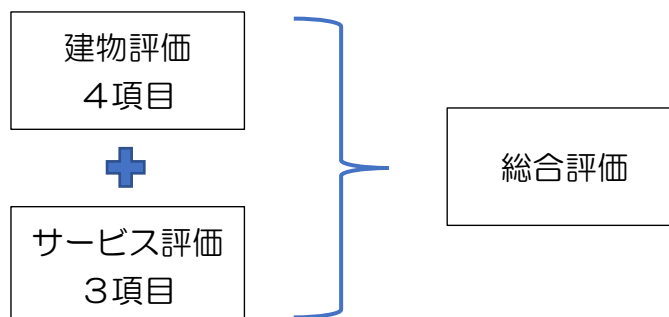
1	人命に影響する	・危険が迫っている
		・安全性が損なわれ始めている
2	法令に違反している	・早急に対応が必要である
		・猶予期間がある
3	建物の運用ができない	・運用できない状況が迫っている
		・予防保全したい
4	建物の運用に影響する	・既に運用に影響がでている
		・予防保全したい
5	利用者の満足度に影響する。	・改修したい 新設したい
6	リスクなし	

2 施設評価

施設評価手法の検討

数値に基づく客観的判定

- ・建物評価とサービス評価の2つの視点で評価し、その結果をもって施設単体の総合評価を行ないます。
- ・施設評価項目は共通項目と施設用途別に追加項目を設定します。



① 建物評価

- 耐震性，築年後経過年数，劣化度（累積修繕費用），バリアフリーの4項目で評価します。

表2

項目 点数	耐震性	築後経過年数	劣化度	バリアフリー
3	耐震性がある	10年未満	1,000千円未満	対応
2	一部耐震性あり	10年以上40年未満	1,000千円以上20,000千円未満	一部対応
1	耐震性がない	40年以上	20,000千円以上	未対応

- 合計点数で表9のとおり評価します。

表3

評価	点数
A	9点以上
B	8点以上9点未満
C	6点以上8点未満
D	6点未満

② サービス評価

- 庁舎の利便性（ワンストップ），周辺に類似施設の状況，余剰スペースの3項目で評価します。
- 庁舎の利便性／利用者がワンストップサービスの提供を受けることが可能かどうか。
- 周辺に類似施設の状況／官民を問わず周辺に類似施設があるかどうか。
- 余剰スペース／庁舎内に余剰スペースがあるかどうか。

表4

項目 点数	利便性 ワンストップサービス	周辺の類似施設の状況	余剰スペース
3	可能	ない	ある
2	ほぼ可能	5km以内にある	ほとんどない
1	できない	1km以内にある	ない

表5

評価	点数
A	8点以上
B	6点以上8点未満
C	4点以上6点未満
D	4点未満

③ 総合評価

- ・①と②の結果から総合的に評価します。

表6

		建物評価			
		A	B	C	D
サービス評価	A	継続	継続	改修	更新
	B	継続	継続	改修	更新
	C	用途変更	継続	あり方検討	処分
	D	用途変更	あり方検討	処分	処分

※評価の説明

- ・更新／現状の建物を建て替えること
- ・継続／現状の建物を引続き利活用すること
- ・改修／竣工時よりも高水準の目指す手法
- ・用途変更／現状の建物の用途を変更すること
- ・あり方検討／現状の建物を用途的にも適正かどうか検討すること
- ・処分／用途廃止，売却，貸付等のこと

④ 最終評価（公共施設単体として）

- ・最終的には日高村の全公共施設全体の中で評価し，政策的加点等の項目を追加して決定します。

※日高村庁舎を評価してみます。

① 建物評価 5点 → 「D」

表7

項目 点数	耐震性	築後経過年数	劣化度	バリアフリー
3				
2			○	
1	○	○		○

② サービス評価 6点 → 「B」

表8

項目 点数	利便性 ワンストップサービス	周辺の類似施設の状況	余剰スペース
3		○	
2	○		
1			○

表9

		建物評価			
		A	B	C	D
サ ー ビ ス 評 価	A	継続	継続	改修	更新
	B	継続	継続	改修	更新
	C	用途 変更	継続	あり方 検討	処分
	D	用途 変更	あり方 検討	処分	処分

※総合評価

『更新』

1 劣化点検

本計画を策定するにあたり、参考資料として添付する点検表を使って劣化点検を実施しました。その結果については添付のとおりですが、劣化点検の概要とその結果を記載します。

(1) 劣化点検の概要

○点検対象

外構、建物外部、建物内部に分けて行いました。その主な部位は次のとおりです。



- ・外 構：塀、側溝
- ・建物外部：屋上、塔屋、外壁、建具、シーリング、空調設備（室外機）
- ・建物内部：天井、壁、床、空調設備、トイレ、照明器具

○点検内容

外構から建物外部、建物内部と順次実施しました。点検表の劣化状況の項目に沿って巡回し、タイル等については、打診棒を使って、浮きがあるかどうかの確認をしました。不具合項目がある場合、写真撮影を行い、平面図にもその箇所を示しました。

(2) 点検の結果

① 庁舎

	<p>屋上に取り付けられている煙突に大きな亀裂が入っている。</p>
	<p>エントランスの庇の防水の劣化が進んでいる。</p>



エントランスの庇の手摺の支柱に亀裂が入っている。



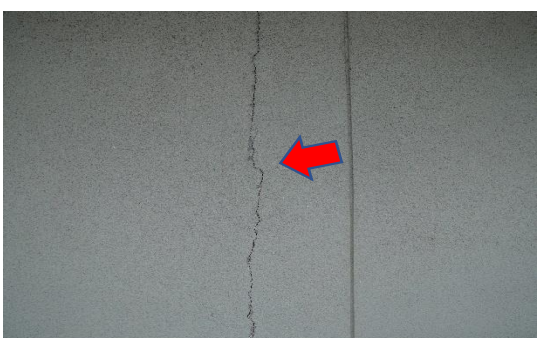
北庁舎との接続部の天井に漏水跡があり、柱の鉄骨が腐食している。



外部階段裏に白華現象があり、氷柱状になっている。



室内天井に大きな漏水跡がある。



室内壁に長い亀裂が入っている。



天井材が漏水のため、弛んでいる。



屋内の電気配線がタコ足になっている。

②増築北側庁舎



屋根材の劣化が進んでいる。



大きな亀裂補修跡がある。

③庁舎WC



完全に止水できない。

④バス車庫



本庁舎から見下ろして見るが、屋根に特に問題はない。



車庫の側面を見ても、特に問題はない。

第5章 対策内容と実施時期

1 保全に関する基本方針

(1) 点検の実施方針

総合管理計画に記載しているように、日常管理では、定期的な点検と保守によって、建物の適正管理に努めます。

① 法定点検の実施

本施設は、村政を司る重要な施設であり、状況・安全性の点検を実施することが重要と考えています。現状においても、更新後においても法で定められている点検・保守を実施していきます。

(2) 長寿命化の実施方針

① 主要部位等の目標耐用年数の設定

本施設は、1966年の建築で、2018年 現在で52年が経過しています。

本施設は、鉄筋コンクリート造であるため、耐用年数としては、65年を想定することができます。しかし、65年の設定は、普段から維持管理を適切に実施している必要があります。図1に示すように、初期水準を保っていないと、65年という設定を実現できないことは言うまでもありません。表11のようにそれぞれの部位で更新目途（目標耐用年数）を設定しました。目標耐用年数を実現するためには、清掃を初め、点検を含む日常の維持管理が非常に重要となってきます。そして、施設管理担当者が、日頃から施設内を巡回し、普段とは異なる異常をいち早く発見することが重要です。そのためには、維持管理マニュアルを整備し、施設管理担当者に対する研修会を継続的に開催していきます。

長寿命化（延命化）を目指す施設で大規模修繕の時期を迎える場合は、修繕前に構造躯体の健全性の調査を行うために、必要に応じて、コア抜き、はつり調査を実施し、鉄筋の腐食度、圧縮強度、中性化深さの測定を行い、残存耐用年数を算定・評価し、目標耐用年数に応じて必要となる修繕・改修内容を実施することになります。

表10

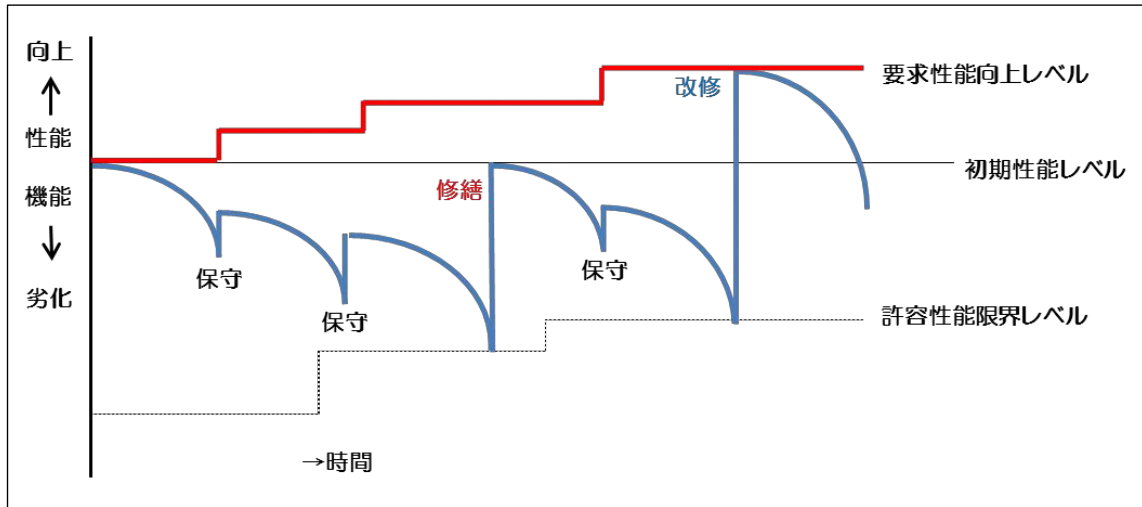
鉄筋コンクリート造	鉄骨造
鉄骨鉄筋コンクリート造	
65年	65年

表11

部位等	更新目途	部位等	更新目途
屋上防水	15年	受電設備	25年
外壁	10年	給水設備	20年
塗装	5年	排水設備	15年
シーリング	10年	昇降機	30年

② 修繕・改修周期の設定

図 1



修繕と改修の違いについては、上図のとおりとします。グラフについて、縦軸は性能と機能の質のレベルです。初期性能レベルから時間の経過と共に段々と劣化が進んでいきますが、ある一定の時期に注油、清掃などの保守をすることにより、初期のレベルまでではありませんが、性能と機能が、少し向上します。その後、それを繰り返しますが、それでは、許容性能限界レベルを下回る程度にまで劣化が進みます。そうすると、修繕という行為をして初期性能レベルまで戻します。初期のレベルまで戻すのが修繕です。一方、利用者が望む要求性能向上レベルは、時間の経過とともに高くなり、施設の現状とは乖離が進んで行き、初期性能レベルより向上させる改修という行為が必要となってきます。改修は、現実には、建築設備自体の劣化に直接寄与することはそれほど多くなく、利用者の利便向上に寄与することが多いと考えられます。

建築物は、経年により劣化する一方で、耐震性能や省エネ性能等の社会的要求水準は年々高まり、機能に支障が発生する水準も共に高まります。村が保有する公共施設全体を見たうえで、第3章に述べたとおり、維持し続ける必要のある公共施設においては、人命に影響する、法令に違反している等修繕の対応が終了した時点で、順次、計画的に改修にも着手したいと考えています。

第6章 対策費用

1 今後の保全にかかるコストの試算

長期修繕計画①（40年間）

グラフ5

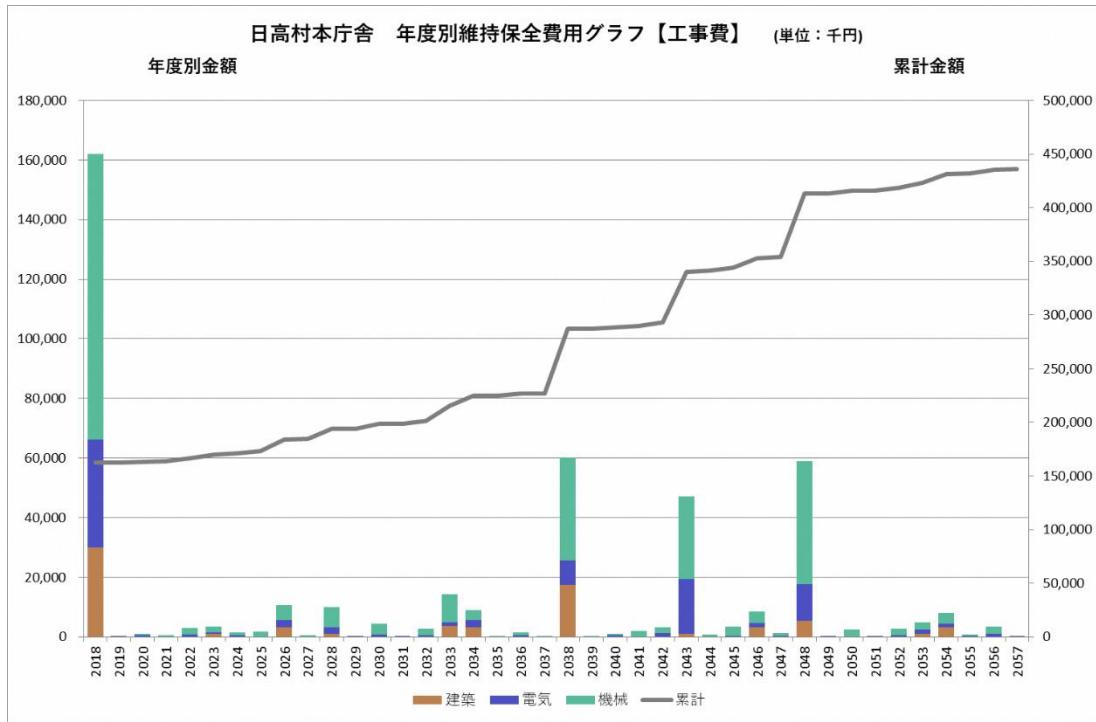


表12

(単位：千円)

工 事 費	435, 873							
内 訳	建築	73, 151	電気設備	97, 091	機械設備	265, 631	昇降機設備	—

簡易長期修繕計画ソフト（SPR）を使って、今後、40年間のコストを試算した結果、435,873千円という結果が出ています。初年度にグラフが伸びているのは、完成から現在まで実施してなかった修繕等がまとめて計上されているためです。内訳は、建築73,151千円、電気設備97,091千円、機械設備265,631千円となっています。ただ、この数字はあくまでも試算であり、実際には、現地での点検で確認する劣化の進行度合いにより、実施する年度が前後する場合があります。修繕を実施する時点での詳細な見積りにより、金額も増減することが多々あります。重要なことは、試算結果と点検に基づいて、できるだけ効率的に修繕を実施することであると考えます。例えば、できるだけ支出の平準化を念頭にして、同じ年度ではなく、その年度の前後に計画されている更新・修繕については、まとめて実施します。あるいは、外壁など足場を組む必要な修繕があれば、同じく他の部位で足場が必要で、その年度の前後に予定されている修繕をまとめて実施することが必要だと考えています。そうすることで、維持すべき公共施設の長寿命化、延命化を最大限実現するよう努めます。

長期修繕計画②（期間10年）

グラフ 6

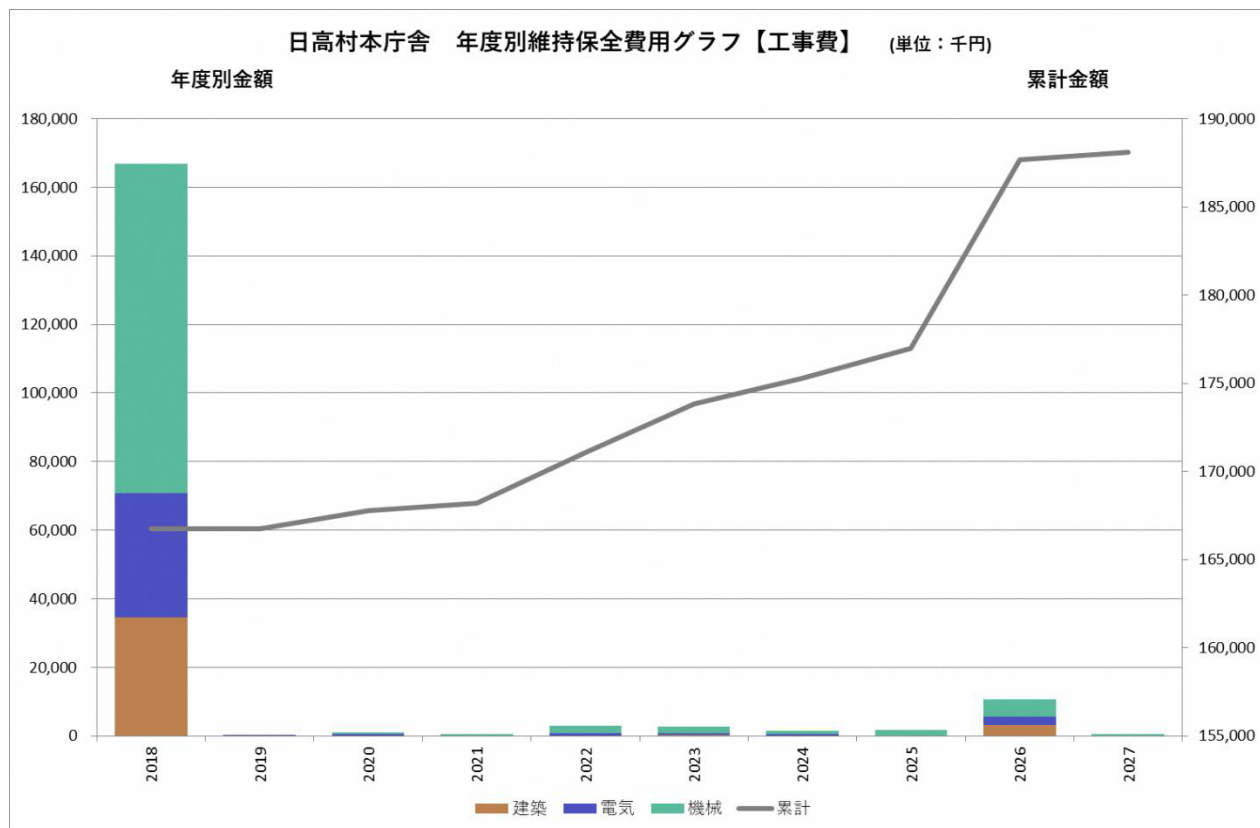


表 13

(単位：千円)

工 事 費	188,117							
内 訳	建築	38,119	電気設備	40,744	機械設備	109,254	昇降機設備	—

同様に期間10年で長期修繕計画を作成しました。初年度に、完成からの経年度分がまとめて計上されています。期間40年の試算から当初の10年分を切り取った形になっています。この試算と現地の建築設備点検の結果に基づいて、実際の修繕計画を立てます。この修繕計画では、大まかな予算措置の準備をすることになります。完成から52年余りで、占める割合の高いのは、空調関係の機械設備です。10年間の試算総額は、188,117千円です。

2 中・長期的に見る修繕・更新の予測

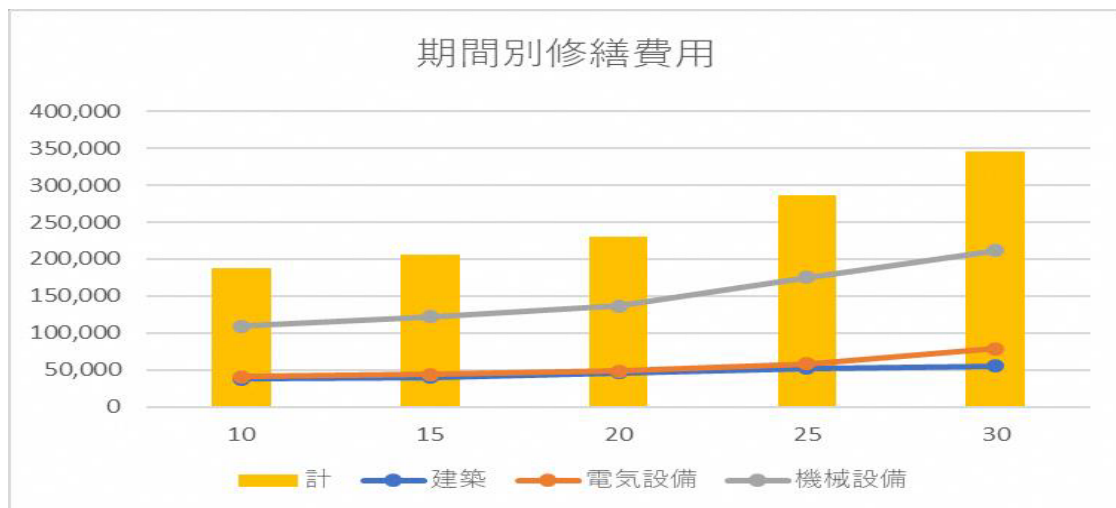
簡易長期修繕計画ソフト（SRP）で期間を10年、15年、20年、25年、30年で試算してみると、表14のとおりとなります。グラフにするとグラフ7です。

表 14

(単位：千円)

	10	15	20	25	30
建築	38,119	39,901	46,013	51,956	55,394
電気設備	40,744	44,166	48,301	58,400	79,144
機械設備	109,254	121,862	136,400	175,337	211,281
計	188,117	205,929	230,714	285,693	345,819

グラフ 7



工事費計（建築・電気設備・機械設備の合計）は、経過年数とともに比例的に増額していきます。工種別に見ると、金額的には空調設備が含まれる機械設備が圧倒的に高額となり、20年を過ぎると、一層、増額の割合が大きくなります。電気設備は、20年までは、ほぼ横ばいですが、25年からは、その割合が大きくなります。建築は30年までの期間、ほぼ一定額で推移しています。

公共施設の一般的傾向ですが、修繕費用については、機械設備の占める割合が非常に高いですが、その理由としては、空調設備に中央方式を採用し、熱源の更新時期に多額の費用が必要となることが一つの原因と考えられます。今後は、更新、設備更新の機会には、執務スペースのレイアウトにもよりますが、光熱水費の削減も期待できる個別方式の採用も検討する必要があると考えています。

本計画を策定するにあたって、前述のように劣化点検を実施しました。屋上防水、外壁に関しては、数年以内で修繕・更新が必要となると考えています。今後、10年間の更新・修繕費用の目安の総額は188,117千円です。点検結果と照らし合わせて効率的、かつ計画的に実行する必要があります。

施設の更新という選択も合理的な判断のひとつと考えています。

参考までに、本施設を更新するとして、総務省が示している用途別の更新単価を利用して本施設と同じ延床面積として、計算すると次のとおりとなります。

$$\begin{aligned} & \text{更新単価} \times \text{延床面積} = \text{更新費用} \\ & 400,000 \text{ 円/m}^2 \times 1,161.62 \text{ m}^2 = 464,648,000 \text{ 円} \end{aligned}$$

- ※面積は現況の庁舎の合計面積
- ※更新単価は総務省が示した金額

第7章 更新の可能性の検討

1 更新の方向性を裏付ける理由

更新の可能性を検討する理由として、以下の5項目を挙げます。

- (1) 公共施設の適正管理に係る地方債措置がある。〈総務省〉
- (2) 隣接する増築北側庁舎の老朽化・劣化が進行している。(複合化)
- (3) 庁舎個別施設計画で施設評価において「更新」の評価となった。
- (4) 公民連携の手法の可能性を検討する価値がある。
- (5) 庁舎等公共施設の用地と使用している駐車場等も含めて、敷地を有効的に使いたい。

上記(1)～(5)の5項目について簡単に説明します。

(1) 公共施設等適正管理推進事業債(平成33年度まで※⑥は平成32年度まで)

※①～⑥については、個別施設計画等に位置付けられた事業が対象

⑥の市町村役場機能緊急保全事業が本村の庁舎更新の適用が可能となります。①については庁舎は対象外となるので、適用はできません。

表 15

事業名	対象事業	充当率等
①集約化・複合化事業	延床面積の減少を伴う集約化・複合化事業 ※庁舎は対象外	充当率：90% 交付税措置率：50%
②長寿命化事業	【公共用の建築物】施設(義務教育施設を含む)の使用年数を法定耐用年数を超えて延伸させる事業	充当率：90% 交付税措置率：30% (財政力に応じて30～50%)
③転用事業	他用途への転用事業	充当率：90% 交付税措置率：30% (財政力に応じて30～50%)
④立地適正化事業	コンパクトシティの形成に向けた長期的なまちづくりの視点に基づく事業	充当率：90% 交付税措置率：30% (財政力に応じて30～50%)
⑤ユニバーサルデザイン化事業	公共施設等のユニバーサルデザイン化のための改修事業	充当率：90% 交付税措置率：30% (財政力に応じて30～50%)
⑥市町村役場機能緊急保全事業	<u>昭和56年の新耐震基準導入前に建設され、耐震化が未実施の市町村の本庁舎の建替え事業等</u>	充当率等：充当率：90% (交付税措置対象分22.5%) 交付税算入率：30%

		※個別施設計画に基づく事業であって建替え後の庁舎を業務継続的に位置付けるものが対象 ※地方債の充当残については、基金の活用が基本
⑦除却事業		充当率：90%

(2) 隣接する増築北側庁舎，庁舎便所の老朽化・劣化が進行している。

隣接する30余年が経過している増築北側庁舎も老朽化・劣化が進み，使い勝手も悪い。役場としての行政機能が集中できてなく，利用者がワンストップサービスを受けることができていません。

(3) 庁舎個別施設計画の施設評価の結果

本計画の「第3章 対策の優先順位の考え方 2 施設評価」において「更新」という大規模修繕ではなく，更新という評価ができました。

(4) 公民連携の手法の可能性を検討する価値がある。

更新に際しては，民間活力の導入を検討する必要があると考えています。

(5) 庁舎等公共施設の用地と使用している駐車場等も含めて，敷地を有効的に使いたい。

現在，駐車場スペースとして利用されている土地も含めて，効率的に土地の活用も含めて，更新を検討する価値があると考えています。

2 更新の効果

維持管理の面からは、単純に大規模修繕費用と更新費用を比較して、低額だからと言って、大規模修繕を選択することが、村民、職員にとって、必ずしも、よい結果をもたらすとは言えません。長期的視点に立って、老朽化・劣化の程度、建築費用、維持管理費、使い勝手のよさ、いざという時の避難場所になるか等々の条件を考えて、検討する必要があります。

例えば、最新の空調の設備機器を設置すると、省エネ効果は格段に上がり、電気料金の削減が実現でき、省CO₂の削減にも繋がります。また、太陽光発電装置を設置することによって、より一層の省エネ効果が期待できます。例えば、暖房でA重油を使用している空調設備の方式を現状の方式のままで更新すると、省エネ効果、省CO₂効果は、あまり期待できないと考えます。更新によって、より、効率的な空調設備の熱源に変更することにより、省エネ、省CO₂効果が期待できると考えています。また、太陽光発電等の設備機器を設置することにより、光熱水費は、削減効果が期待できます。そして、執務スペースもOAフロア等、職員に使い勝手の良い機能を導入することで、その結果として、村民のみなさんにも心地よいサービスが提供できると考えます。

最大のメリットは、行政機能が分散している現在の課題を解決できることだと考えています。現在、庁舎に機能のない「企画課」、「産業環境課」等が同じ建物内に入ることで、ワンストップサービスの機能も充実します。

完成後の維持管理の面からの視点も十分加味した庁舎にすることで、村民のみなさんの理解も得られるものと考えています。

今後に向けて

- ・公共施設の維持保全については、最近特に予防保全ということばをよく聞きますが、予防保全という手法は、確かに公共施設の延命化に繋がる可能性が高いと言われていています。一方で、あまり話題にされないことですが、修繕の計画年次になると実行する予防保全は、経済的負担も増大します。そういう意味で、総じて予防保全に方向性を変えるということではなく、その施設に相応しい維持保全が必要となると考えています。予防保全より、より実態を把握した対応となる予知保全も対応するべきだと考えます。また、施設の更新についても、単にひとつの部位だけを捉えて、劣化が激しいからと安易に更新を検討するのではなく、建築設備全体を捉えて、大規模修繕等で対応できないかどうかを検討し、対応できないのであれば、最後の手法として、更新という結論を導き出すべきと考えます。
- ・計画は立案するだけでなく、計画を活かして、村全体で、横断的に公共施設の維持保全を行い、PDCAサイクルを活用するなどし、定期的な見直しを行います。
- ・計画を着実に実行するために、庁内横断的に取組むための組織づくりも進めていきます。

【参考】

○更新手法の検討

・公民連携手法

① P F I (B T O ・ B O T ・ B O O)

② D B

③ D B O

② リース

○ P F I 事業

「 P F I (Private Finance Initiative : プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) 」とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法です。

- ・民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業について、PFI手法で実施します。
- ・PFIの導入により、国や地方公共団体の事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供を目指します。
- ・我が国では、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(PFI法)が平成11年7月に制定され、平成12年3月にPFIの理念とその実現のための方法を示す「基本方針」が、民間資金等活用事業推進委員会(PFI推進委員会)の議を経て、内閣総理大臣によって策定され、PFI事業の枠組みが設けられました。
- ・英国など海外では、既にPFI方式による公共サービスの提供が実施されており、有料橋、鉄道、病院、学校などの公共施設等の整備等、再開発などの分野で成果を収めています。

① 導入の考え方

- ・庁舎整備基金を積んでいるケースでは、PFI手法導入による財政負担の平準化効果が小さく、民間資金を活用しないDB方式やDBO方式を採用する事例もある。
- ・複雑な設備がないため、維持管理業務を業務範囲に含まないDB方式や、民間施設を賃借するリース方式を採用する事例もある。
- ・多くの住民が来所するため、他施設と複合化している事例もある。

② 検討のポイント

【民間資金の活用】

- ・民間資金を活用するかどうかは、施設整備に必要な資金をどの程度賄えるのか(起債(一般単独事業で実施する場合の起債充当率は75%)、庁舎整備基金等)に影響される。

【他施設との複合化】

- ・公共施設の複合施設、官民の複合施設ともに、施設全体へのPFI手法の導入が可能。官民の複合施設で民間施設の割合が大きい場合は、施設全体を民間施設として整備し、一部を庁舎としている事例も見られる。

※複雑な契約行為に必ずしも慣れていない、日本の地方自治体に適合しているとは必ずしも言えないと考えています。

③ 複合化の可能性

- ・庁舎機能と図書館等の他の公共施設の機能を複合化している事例もある。
- ・他施設との複合化や収益施設の併設により、民間ノウハウを活用できる範囲を拡大し、財政負担の縮減や利用者の利便性向上等の効果が期待できる。

④ 工期の短縮

- ・設計・施工を一体的に行うことで、事業者の提案による独自工法や施工計画を採用することが可能となり、工期短縮が期待できる。

【財政負担の縮減】

- ・設計・建設・維持管理業務を一体的に長期の性能発注とすることで、供用開始後の維持管理を考慮した施設計画や予防保全を前提とした維持管理等、民間ノウハウを活用したライフサイクルコスト削減が期待できる。

【環境への配慮】

- ・雨水や井水利用、太陽光発電等自然エネルギーを積極的に活用するなど、環境へ配慮した提案がされた事例もある。

(内閣府のホームページより)

○リース方式

民間が資金調達から公共施設の設計・建設、維持管理などの業務をトータルで行い、そのサービス対価をリース料として受け取る契約の仕組みです。建物は、役所側の希望に沿って民間が用意して、賃料を支払って、役所が行政サービスを提供する手法です。

【リース方式の特徴】

- ・ 民間の資金とノウハウを有効活用できる。
- ・ 建物リース期間開始前には予算が不要。
- ・ 賃貸借契約による年度予算の低減と平準化が図れる。
- ・ 設計段階からの関与で、ライフサイクルコストの縮減が図れる。
- ・ 性能発注のため、コストダウンの可能性が高い。
- ・ シンプルな仕組みで、事務の効率化、事業開始のスピード化が図れる。

※補助金等の財政援助が受けられません。

※PFIより、簡便な方法で、職員の負担が少なく、しかも、初期費用（建設費等）が不要で、公共施設の更新が可能です。

