

滝沢市公共施設等総合管理計画 個別施設計画

第一期

(2020年～2026年)

【庁舎等施設】

令和2年4月

企画総務部財務課：

滝沢市役所（本庁舎、車庫、旧水道事業所（別館）、防災庁舎）

旧滝沢市公民館（現分庁舎）

一本木書庫

市民環境部東部出張所：

滝沢市役所東部出張所

個別施設計画（庁舎等施設）（第一期）

1 目的

この計画は、滝沢市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）に基づき、施設類型ごとに方針を定めるものとします。

2 対象施設

この計画は、総合管理計画で分類する「庁舎等施設」に該当する施設を対象とします。

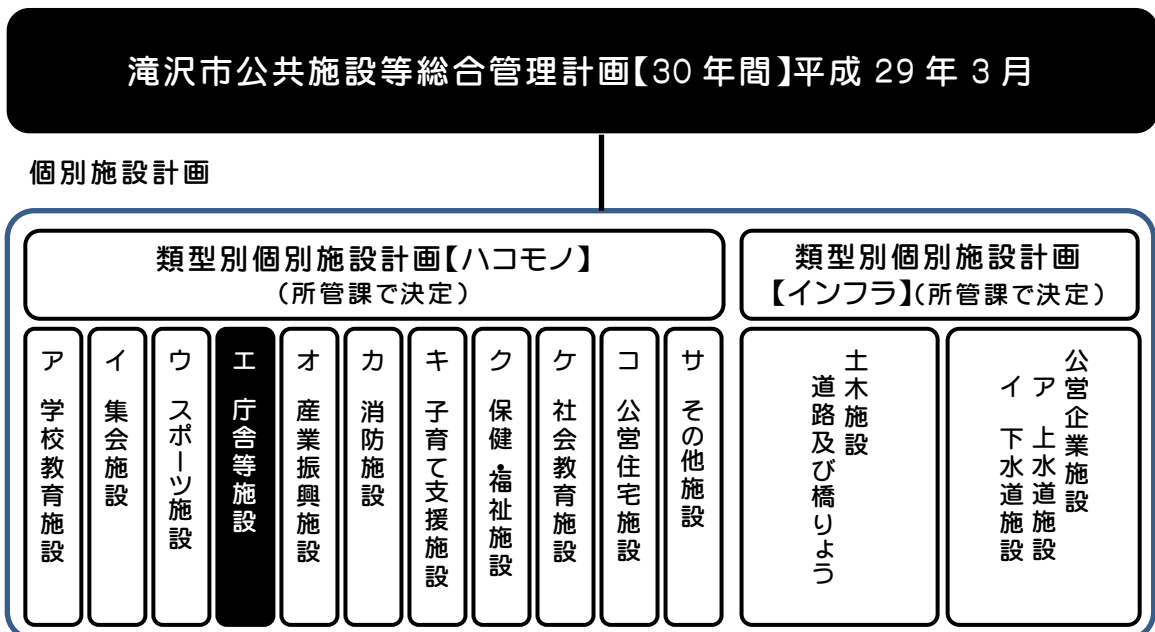
3 計画期間

総合管理計画の計画期間 2017年度（平成29年度）から2046年度までの30年を三期に分け、2020年度から2026年度までを第一期とし、この計画の期間とします。

この計画の見直しは、総合管理計画の見直しと同時期（5年ごとの国勢調査の確定値の公表年度）としますが、社会情勢等により変更が必要となった場合には、その都度見直すこととします。



4 計画の関係



5 計画の推進・管理体制

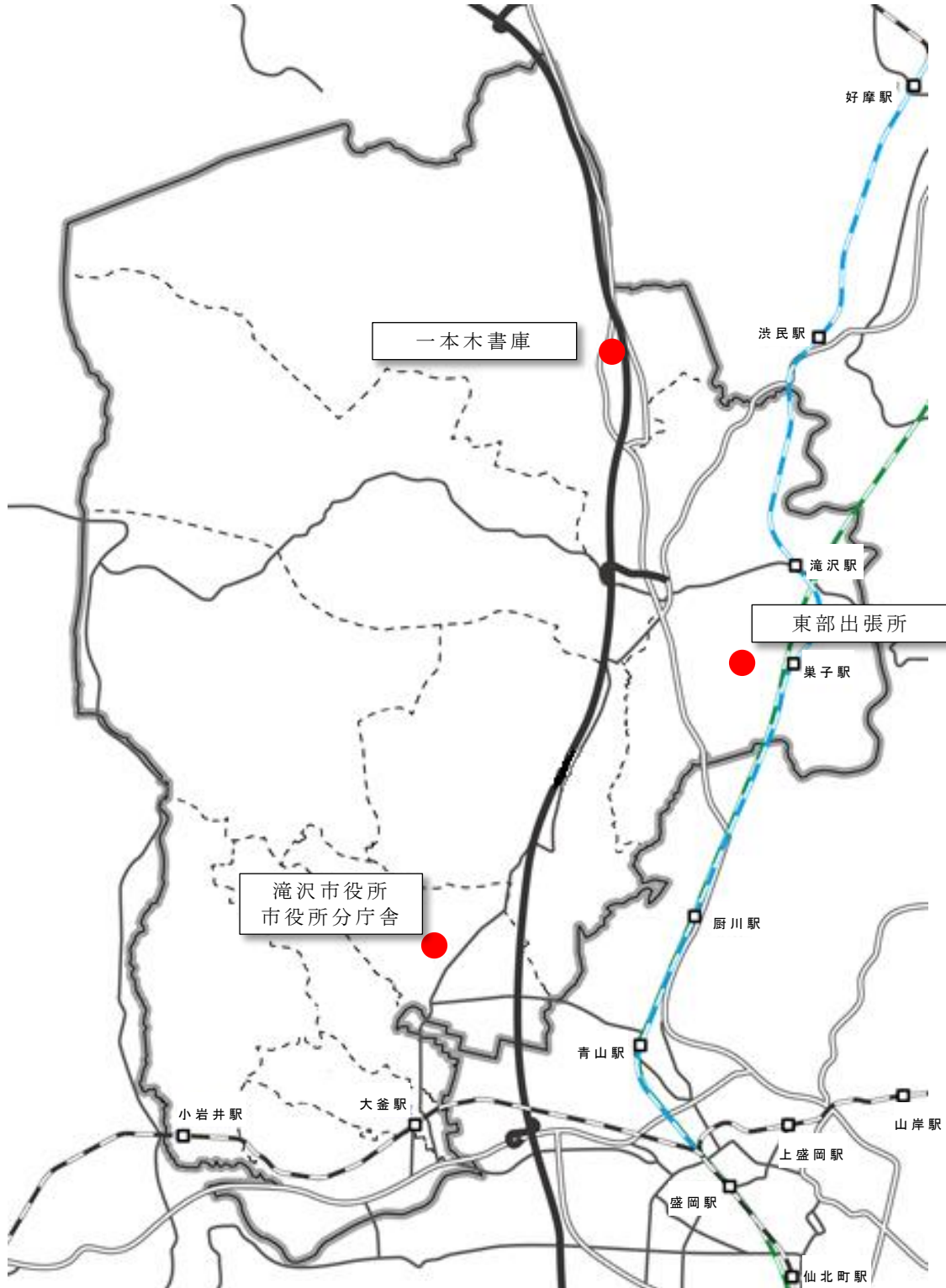
個別施設計画については、総合管理計画の類型ごとに策定する計画であるため、各施設所管課において各施設の方向性を検討し策定します。施設の所管が複数課にまたがる場合や横断的な判断が必要とされる場合には、滝沢市公共施設等総合管理推進プロジェクトチーム会議において調整した後、事務局である財務課が総合調整を行います。

個別施設計画策定後は、毎年度PDCA管理により計画の進捗状況を把握し、計画を見直しするなど施設の計画的な改修等に努めます。

6 施設一覧

施設名	建物名	建築年度	経過年数 (2017現在)	構造	延床面積 (㎡)
滝沢市役所	本庁舎	1982	35	RC造	5,229.82
	車庫	1982	35	S造	806.59
	別館(旧水道事業所)	1992	25	S造	158.98
	防災庁舎	2014	3	RC造	1,049.01
市役所分庁舎(旧公民館)		1973	44	RC造	1,123.60
一本木書庫		1971	46	木造	700.00
滝沢市役所東部出張所	研修棟	1987	30	RC造	19.44
				面積計	9,087.44

庁舎等施設位置図



7 施設の状況

滝沢市役所は、増築した防災庁舎を除き、施設の老朽化が進んでいます。滝沢市役所本庁舎（以下「市役所本庁舎」という。）及び車庫は築35年、市役所分庁舎（旧公民館）（以下「市役所分庁舎」という。）及び一本木書庫に関しては、築40年以上経過しており、滝沢市役所別館（旧水道事業所）（以下「市役所別館」という。）は築25年、滝沢市役所東部出張所（以下「東部出張所」という。）は、築30年を経過しており、老朽化に伴う大規模改修の時期を迎えています。

8 利用状況

市役所本庁舎及び防災庁舎は市内全域からの利用、市役所分庁舎は、滝沢市上下水道部が入庁しているため、主として上下水道関係者の利用、東部出張所は、主として市内東部及び北部の利用、市役所別館は、公益社団法人滝沢市シルバー人材センター（以下「シルバー人材センター」という。）が利用し、滝沢市役所車庫（以下「市役所車庫」という。）及び一本木書庫は市役所職員の利用となっています。なお、一本木書庫は、書庫兼倉庫として使用しており、職員は在中していません。

9 更新費用の推計

総合管理計画では、公共施設（ハコモノ）の大規模改修及び建替えに係る経費の見込みを2017年から2046年までの30年間で総額約354億円と試算していますが、個別施設計画策定に伴い再精査した結果、総額約361億円（年平均12億円）となりました。その中で庁舎等施設においては、大規模改修及び建替えに係る経費見込みとして30年間で約49億円を見込んでいます。

10 過去実績の推移

庁舎等施設における2014から2016年度までの施設に係る支出（維持費）は、次のとおりとなっています。

単位：千円

	2014(H26)	2015(H27)	2016(H28)	計
滝沢市役所	188,767	82,287	93,431	364,485
市役所分庁舎	22,072	21,558	54,458	98,088
一本木書庫	293	210	196	699
東部出張所	33,360	32,679	34,017	100,056
計	244,492	136,734	182,102	563,328

滝沢市役所において、2014年度の支出が多くなっているのは、防災庁舎新築に伴う庁内レイアウト変更による庁内修繕等（通信設備機器移設、IP電話化、備品購入等）によるためのものであり、それ以外は、概ね1億円弱で推移しています。市役所分庁舎において、2016年度の支出が多くなっているのは、上下水道部移転に伴う、改修工事によるもので、それ以外は、概ね2千2百万円で推移しています。

1.1 施設の評価

施設の方向性を判断するために、**ハード面**と**ソフト面**の両面から評価を行います。

ハード面は、躯体そのものに係る躯体の判定と屋根や外壁、設備などの躯体以外の判定により評価を行います。

ソフト面は、施設の利用実績や施設運営コストなど、施設運営面からの評価を行います。

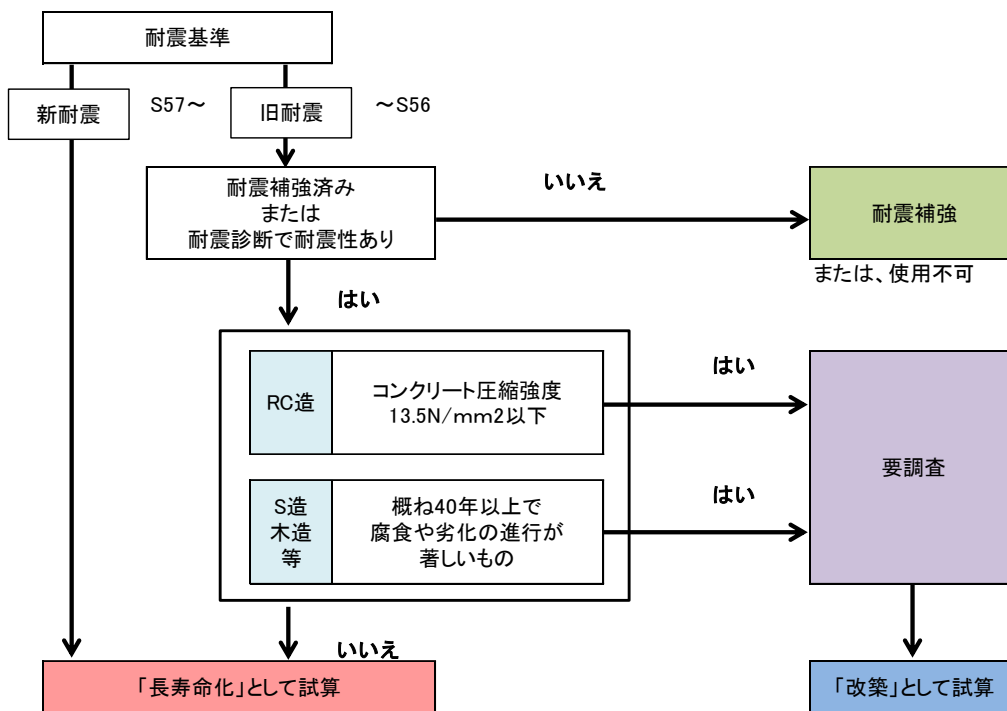
(1) 施設ハード面の評価

ア 躯体の判定

旧耐震基準で建設された公共施設は、全ての施設で耐震補強工事が完了しているほか、非構造部のうち、特定天井についても落下防止対策工事が完了しており、災害時の拠点施設としての機能が確保されています。

長寿命化とする施設の判定は、具体的な解説がある文部科学省の「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」の長寿命化判定フローを用いて行います。また、目視による評価の基準を以下のように定め、評価を行います。これらの評価結果を踏まえ、躯体の判定を行います。

① 躯体の長寿命化判定フロー



② 躯体目視による評価基準

躯体目視による評価	
評価	基準
A	概ね良好
B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)
C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)
D	早急に対応する必要がある (安全上、機能上、問題あり) (躯体の耐久性に影響を与えている) (設備が故障し施設運営に支障を与えている)等



○ 躯体の判定結果

庁舎等施設の躯体の判定結果は、下表のとおりとなりました。市役所別館において、躯体目視はB判定であるものの、C判定に近い状況であることから、さらに要調査又は改築を要するものと判定され、一本木書庫は、躯体目視がC判定であり、耐震補強又は使用不可と判定されました。


施設名	建物名	建築年度	構造	耐震基準	耐震補強	躯体目視	躯体判定
滝沢市役所	本庁舎	1982	RC造	新	—	B	長寿命化
	車庫	1982	S造	新	—	B	長寿命化
	別館(旧水道事業所)	1992	S造	新	—	B	要調査/改築
	防災庁舎	2014	RC造	新	—	A	長寿命化
市役所分庁舎(旧公民館)		1973	RC造	旧	対応済	B	長寿命化
一本木書庫		1971	木造	旧	不明	C	耐震補強/使用不可
滝沢市役所東部出張所	研修棟	1987	RC造	新	—	B	長寿命化

イ 躯体以外の判定


躯体以外の評価基準についても、文部科学省の「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」により次のとおりとし、目視、または経過年数を基準とし判定します。

なお、目視等は劣化状況調査票を用い健全度を算出します。

① 屋根・屋上、外壁・外部の目視による評価基準

良好  劣化	評価	基準	評価点
	A	概ね良好	100
B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)	75	
C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)	40	
D	早急に対応する必要がある (安全上、機能上、問題あり) (躯体の耐久性に影響を与えている) (設備が故障し施設運営に支障を与えている)等	10	

② 内部、電気設備、機械設備の経過年数による評価基準

良好  劣化	評価	基準	評価点
	A	20年未満	100
B	20～40年	75	
C	40年以上	40	
D	経過年数に関わらず 著しい劣化事象がある場合	10	

③ 部位のコスト配分

部位	屋根・屋上	外壁・外部	内部	電気設備	機械設備	計
コスト配分	5.1	17.2	22.4	8.0	7.3	60.0

④ 健全度

健全度は以下の計算式で算出します。

$$\text{総和(部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分)} \div 60$$

※100点満点にするためにコスト配分の合計値(60点)で除します。

※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示します。

○躯体以外の判定結果

判定の結果、一本木書庫、市役所分庁舎において、劣化が著しいことがわかります。また、市役所本庁舎については、施設として機能保持が必要であり、長寿命化のため大規模改修が必要と考えられます。

健全度の点数に関わらずC、D評価の部位は、今後、当該施設を長寿命化していくためには、優先的に修繕・改修が必要な部分となります。

施設名	建物名	屋根・屋上		外壁・外部		内部		電気設備		機械設備		外構	躯体以外の健全度 総和(部位の 点数×部位の コスト配分)÷ 60
		コスト 配分	5.1	コスト 配分	17.2	コスト 配分	22.4	コスト 配分	8	コスト 配分	7.3		
		評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数		
滝沢市役所	本庁舎	B	75	C	40	B	75	B	75	B	75	B	65
	車庫	C	40	B	75	B	75	B	75	B	75	—	72
	別館(旧水道事業所)	B	75	B	75	B	75	B	75	B	75	—	75
	防災庁舎	A	100	A	100	A	100	A	100	A	100	—	100
市役所分庁舎(旧公民館)		B	75	B	75	C	40	C	40	C	40	—	53
一本木書庫		C	40	C	40	C	40	C	40	—	—	—	40
滝沢市役所東部出張所	研修棟	B	75	B	75	B	75	B	75	B	75	B	75

ウ 施設ハード面の評価

上記の「躯体の判定」「躯体以外の判定」から、施設ハード面の評価を行います。また、評価は、以後に行うソフト面の評価も踏まえた総合判断を行うため5段階評価とし、次のとおり評価点を求めます。

評価が3点の施設は、今後、当該施設を長寿命化していくには、優先的に修繕・改修が必要なものと判断できます。

① 評価基準

点数	評価内容
5点	健全度が90~100
4点	健全度が70~89
3点	健全度が40~69
2点	健全度が10~39、もしくは躯体が要調査/改築と判定されるもの
1点	健全度が10以下、もしくは躯体が使用不可と判定されるもの

○施設ハード面の判定結果

一本木書庫の健全度は40であり、躯体が「耐震補強又は使用不可」と判定されたため、評価点は1点となりました。

市役所別館は、躯体以外の健全度はある程度有するものの、躯体判定では長寿命化に適さない判定となり、評価点は2点となりました。

施設名	建物名	躯体判定	躯体以外の健全度	評価点 5.0満点
			総和(部位の 点数×部位の コスト配分)÷ 60	
滝沢市役所	本庁舎	長寿命化	65	3.0
	車庫	長寿命化	72	4.0
	別館(旧水道事業所)	要調査/改築	75	2.0
	防災庁舎	長寿命化	100	5.0
市役所分庁舎(旧公民館)		長寿命化	53	3.0
一本木書庫		耐震補強/使用不可	40	1.0
滝沢市役所東部出張所	研修棟	長寿命化	75	4.0

(2) 施設ソフト面の評価

ソフト面の評価については、年間利用者数率、年間稼働日数(率)、市のコスト(年間維持費)を基準とし、ソフト面の評価点を出します。評価点は、5段階評価で3つの基準の平均点とします。計算式でマイナス評価となった場合は、1点とします。

また、学校、公営住宅は評価が難しいため別基準とします。

なお、人命に関わる施設(庁舎、消防、防災施設等)及び評価基準にそぐわない施設(給食センター、市民福祉センター、牧野施設、倉庫等)は、施設ソフト面の評価対象外とします。

① 評価基準(基本)

指標	評価内容
①年間利用者数率	利用率で評価
②年間稼働日数	稼働率で評価
③市のコスト	市のコスト(年間維持費)で評価

点数	①年間利用者数率	②年間稼働日数率	③市のコスト
	年間利用者数÷ (収容人員×開館日数)	年間開館日数/365日	対象施設の平均値(100%) に対する割合
5点	100%以上	100%以上	40%未満
4点	75%以上100%未満	75%以上100%未満	40%以上80%未満
3点	50%以上75%未満	50%以上75%未満	80%以上120%未満
2点	25%以上50%未満	25%以上50%未満	120%以上160%未満
1点	25%未満	25%未満	160%以上

※収容人員が定められていない場合、消防法施行令第1条の2第4項の総務省令で定める収容人員の算定方法より算出する。

※年間維持費の例:光熱水費、修繕費、維持管理に必要な各種委託料 など

② 評価基準(学校)

指標	評価内容
利用実態(学級数)	各学校の普通学級数で評価

点数	利用実態
	学級数
5点	26学級以上
4点	19学級以上25学級
3点	12学級以上18学級(H27文科省手引き 適正規模の標準)
2点	5学級以上11学級
1点	4学級以下

③ 評価基準（公営住宅）

指標	評価内容
①年間利用戸数率	利用率で評価
②市のコスト	市のコスト(年間維持費)で評価

点数	①年間利用戸数率	②市のコスト
	年間利用戸数/利用可能戸数	対象施設の平均値(100%)に対する割合
5点	100%以上	40%未満
4点	75%以上100%未満	40%以上80%未満
3点	50%以上75%未満	80%以上120%未満
2点	25%以上50%未満	120%以上160%未満
1点	25%未満	160%以上

○ソフト面の判定結果

庁舎等施設においては、人命に関わる施設に分類されるため、評価対象外とします。

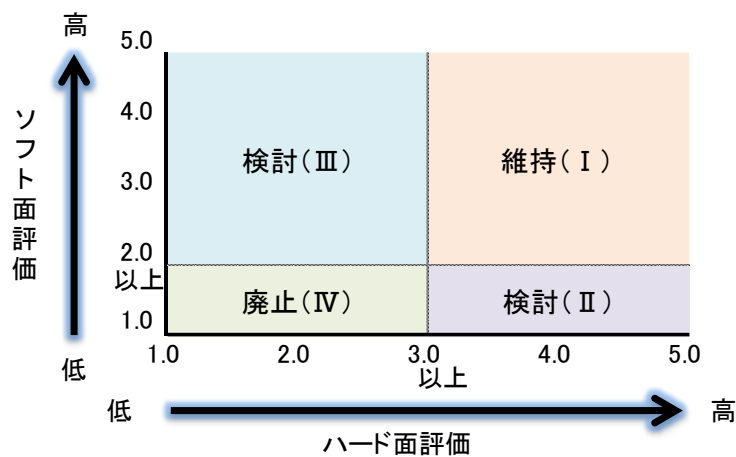
施設名	基本評価				評価点 (5.0満点)
	利用率	稼働率	コスト	平均点	
滝沢市役所					評価対象外
旧滝沢市公民館(現分庁舎)					評価対象外
一本木書庫					評価対象外
滝沢市役所東部出張所					評価対象外

(3) 施設の方向性

施設の「ハード面」及び「ソフト面」の評価結果から、施設の方向性を判定します。方向性の判定については、次の判断フローを用います。

① 方向性判断フロー

ハード面及びソフト面の評価を、それぞれ5段階に点数化したものを4つの類型に振分けします。



一次評価		方針(計画期間内)/見直し(計画期間外)			
		方向性	内容		
維持	I	存続	現状維持	現状のまま維持	
			多機能化	別の目的の施設機能の追加	
			集約化	同じ目的の複数施設を集約	
			見直し	運営方法・使用料等の見直し	
			広域化	他自治体等と供用	
			その他		
検討	II	存続	多機能化	別の目的の施設機能の追加	
			集約化	同じ目的の複数施設を集約	
			見直し	運営方法・使用料等の見直し	
			広域化	他自治体等と供用	
			その他		
		廃止	譲渡・売却	民間事業者等に譲渡・売却	
			転用	施設機能を廃止し他用途へ転用	
			移管	地域利用に限定される場合	
その他					
検討	III	存続	減床	規模縮小	
			広域化	他自治体等と供用	
			その他		
		廃止	譲渡・売却	民間事業者等に譲渡・売却	
			機能移転	施設を除却し機能を移転	
			その他		
廃止	IV	廃止	譲渡・売却	民間事業者等に譲渡・売却	
			除却	施設を除却し機能廃止	
			その他		

○施設の方向性、総合判定結果

庁舎等施設はソフト面について評価対象外としていますが、施設の方向性を判定するため、仮の評価点で判定を行います。

一本木書庫は、倉庫としての役割であるため、ソフト面の評価は最低点の「1点」とし、それ以外の施設については、ソフト面の評価は、判断フローより維持又は検討となる「2.0点」として判定します。

その結果、一本木書庫は「廃止IV」、市役所別館は「維持III」、その他の施設は「維持I」と判定されました。

施設名	建物名	定量評価		
		ハード面評価 (5点満点)	ソフト面評価 (5点満点)	一次評価 結果
滝沢市役所	本庁舎	3.0	2.0 対象外	維持 I
	車庫	4.0	2.0 対象外	維持 I
	別館(旧水道事業所)	2.0 長寿命適せず	2.0 対象外	検討Ⅲ 長寿命適せず
	防災庁舎	5.0	2.0 対象外	維持 I
市役所分庁舎(旧公民館)		3.0	2.0 対象外	維持 I
一本木書庫		1.0	1.0 対象外	廃止Ⅳ
滝沢市役所東部出張所	研修棟	4.0	2.0 対象外	維持 I

1 2 現状と課題

市役所本庁舎及び車庫は、築後35年を経過し、本庁舎においては、微量ながらも不明水量があること、窓際での雨漏りがあることなどが確認されています。また、外壁に一部剥離が見られるとともに、給排水管の老朽化が否めず、時折、漏水を起こすことがあります。その他の機械設備については、ロスナイ等は故障し、二酸化炭素濃度や換気が好ましくなく、電気設備についても、老朽化が否めなく、近いうちに大規模改修を行い、長寿命化を図る必要があります。

市役所別館においても、雨漏りや設備等の故障が見られているとともに、躯体判定も劣化が見受けられる状態になっています。

市役所分庁舎は、築後44年となり、雨漏り、外壁の一部剥離が見受けられ、長寿命化を図るためには計画的な改修が必要とされますが、総合管理計画による縮充を図るため、廃止・除却することが必要と考えられます。

一本木書庫は、築後46年となり、全体的に老朽化しており、一次評価結果においても、廃止と判定されていますが、書庫及び倉庫として使用しているため、現状では支障はありません。

東部出張所は、築後30年となりますが、特に劣化は見られていません。この状態を保つために計画的な改修を必要とします。

1 3 今後の施設のあり方

滝沢市の施設は、人口一人当たりの延床面積が約2.1m²(2017年現在)であり、全国的に見ても多いとは言えませんが、将来の人口見込みは、2050年で約15%減となる推計です。今後も続く厳しい財政状況下において、全ての施設において大規模改修を実施することは難しく、優先順位を付ける必要があります。

個別施設計画(第一期)の庁舎等施設においては、全体的に築後30年を経過しており、施設としての機能保持が必要であることから、市役所本庁舎の大規模改修を最優先として計画します。

市役所分庁舎、一本木書庫及び市役所別館については、改修周期、若しくは使用に耐えない水準になるまで修繕で対応し、譲渡、売却、若しくは除却することとします。

東部出張所については、出張所の在り方の検討をし、合築されている「葉の木沢山活動センター」の在り方を鑑みながら長寿命化の必要性を検討します。

(1) 施設の長寿命化

SRC造、RC造及びS造（普通品質）については、総合管理計画より竣工後30年後に大規模改修、60年後に建替えを基本としますが、長寿命化を図ることにより、さらに施設の延命化・有効活用（築後約80年後に建替えを目安とする）を図っていくこととします。既に大規模改修等の実施時期を超過している施設については、施設の状態等を踏まえながら実施時期を検討していくものとしますが、施設別方針において、「現状維持」としている施設を優先的に、「その他」としている施設については、当面、部分的な修繕対応で今後の方向性を見極めながら対応していくものとします。

(2) 施設の維持管理コストの縮減、PPP（公民連携）等の推進

施設改修の際は、省エネルギー設備を積極的に導入するほか、指定管理者制度や包括外部委託をはじめとしたPPPの積極的な導入を検討し、維持管理コストの縮減を図ります。また、施設の大規模改修や更新の手法を検討する際には、施設の役割を勘案しつつ、PFI*やESCO事業**等の導入を検討します。

※PFI：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することで、効率化やサービスの向上を図る公共事業の手法をいう。

※ESCO事業：基本的に省エネルギー改修にかかる費用を光熱水費の削減分で賄う事業をいう。

(3) 施設の最適化

施設の大規模改修・更新の際には、施設の位置づけや安全性を考慮しつつ、他類型施設との複合化や類似機能の集約化を検討します。また、施設の更新は既存施設の規模を超えないものとし、新たに施設を設置する必要がある場合には、既存施設との複合化や多機能化などを検討します。

施設の大規模改修や更新を実施する際には、多様な利用者を考慮し、ユニバーサルデザインに配慮します。

(4) 利用者の安全確保

各施設において、高度の危険性が認められた公共施設等については、速やかに修繕を実施します。また、老朽化等により供用廃止され、かつ、今後も利用見込みのない公共施設については、十分な安全対策を実施するとともに、解体や除却等を検討します。

(5) 更新費用の削減

施設の管理については、総合管理計画により、量、質、サービス及びコストの見直しを図り、「**縮小させつつ、充実を図る～縮充～**」を方針としています。

庁舎等施設においては、市役所別館、市役所分庁舎及び一本木書庫を廃止の方針とすると、総合管理計画で見込んでいた更新費用の7億円が不要となります。延床面積にして、1,987m²、庁舎等施設の22%、公共施設全体の2%が削減されることとなります。

総合管理計画 (改修・更新費用) (面積)	個別施設計画
	(縮充後の費用) (縮充後の面積)
【庁舎等施設】 約 49 億円 9,088 m ²	約 42 億円(△7 億円,△14%) 7,101 m ² (△1,987 m ² ,△22%)

(6) 近隣自治体との連携

保有する施設を効率的・効果的に使用するため、県や近隣自治体等との広域的な施設利用が図れる場合は、広域連携の検討を行います。

(7) 財源の確保

本市の財政は、扶助費等の義務的経費の増加や様々な行政需要の増加などにより極めて厳しい状況が続いているため、財政構造改革等により事務事業の見直し、受益者負担の見直し等の取組を進めています。しかしながら、少子高齢化の進行等により、社会福祉関連経費の更なる増加が見込まれることなどから、今後の財政状況は一層厳しさを増すと考えられます。

そこで、公共施設の大規模改修や建替えに充てるための基金の設置や、未利用資産の売却や貸付による増収などの方策を検討する必要があります。

将来世代にとって必要と判断された公共施設の大規模改修等の経費には、一般財源、基金を充当するほかに、各種事業債や補助金等を活用し財源の確保に努めます。

1.4 個別施設方針

(1) 中長期計画（庁舎等施設）

施設別方針（対策内容と実施時期）

施設名	建物名	定量評価 一次評価 結果	方針(計画)				方針(見通し)			
			2019(現状)		2026(第1期)		2036(第2期)		2046(第3期)	
			方向性	内容	方向性	内容	方向性	内容	方向性	内容
滝沢市役所	本庁舎	維持Ⅰ	存続	現状維持	存続	現状維持	存続	現状維持	存続	現状維持
	車庫	維持Ⅰ	存続	現状維持	存続	現状維持	存続	現状維持	存続	現状維持
	別館(旧水道事業所)	検討Ⅲ 長寿命適せず	存続	現状維持	存続	現状維持	廃止	除却	※使用に耐えなくなり次第、廃止予定	
	防災庁舎	維持Ⅰ	存続	現状維持	存続	現状維持	存続	現状維持	存続	現状維持
市役所分庁舎(旧公民館)		維持Ⅰ	存続	現状維持	存続	現状維持	廃止	除却	※使用に耐えなくなり次第、廃止予定	
一本木書庫		廃止Ⅳ	存続	現状維持	廃止	譲渡・売却	※使用に耐えなくなり次第、廃止予定			
滝沢市役所東部出張所	研修棟	維持Ⅰ	存続	現状維持	存続	現状維持	存続	現状維持	存続	現状維持

(2) 個別施設計画

(単位:千円)

施設名	建物名	第一期									
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
		H30	H31・R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	
滝沢市役所	本庁舎	議場冷暖房 33,222						改修設計 71,500	改修工事 294,250	改修工事 294,250	
	車庫										
	別館(旧水道事業所)	使用に耐えなくなり次第、廃止予定									
	防災庁舎										
市役所分庁舎(旧公民館)		使用に耐えなくなり次第、廃止予定							キュービクル交換 5,000	PCB処分 100	
一本木書庫		使用に耐えなくなり次第、廃止予定									
滝沢市役所東部出張所	研修棟	葉の木沢山活動センターに計上									

※実施年度及び金額は概算であり、必要に応じて見直すものとします。