

世羅町役場本庁舎個別施設計画



令和3年3月



広島県世羅郡世羅町

目 次

| | |
|-------------------------|---|
| 1. 個別施設計画策定の趣旨 | 1 |
| 2. 計画の位置付け | 1 |
| 3. 計画期間 | 1 |
| 4. 計画対象の建物 | 2 |
| 5. 点検・診断等の実施状況 | 3 |
| 6. 個別施設計画とは | 3 |
| 7. 施設統廃合の方針 | 4 |
| 8. 対策の優先順位の考え方 | 4 |
| 9. 今後の対策内容 | 5 |
| 10. 主要建物の長期修繕計画（ロードマップ） | 6 |
| 11. 計画の見直し・フォローアップ | 7 |

1. 個別施設計画策定の趣旨

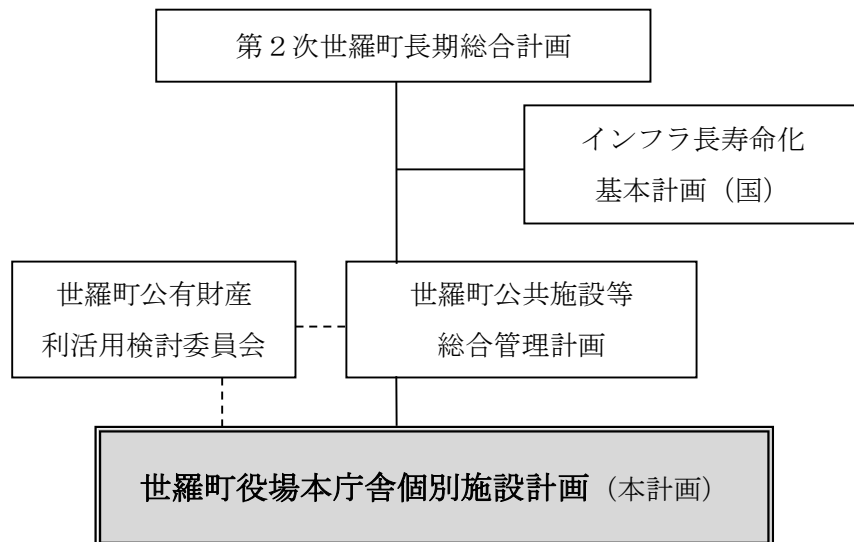
全国の地方公共団体において、高度経済成長期とその後の約 10 年間に建築された公共施設等が更新の時期を迎えつつあります。その中で、人口減少等による税収の減少、少子高齢化の進展に伴う扶助費等の支出増加により、全国の多くの自治体においては財政状況の悪化が危惧され、老朽施設の更新経費や維持管理経費を確保する事が課題となっております。

世羅町においても、更なる人口減少、少子高齢化が予想されており、公共施設等の実態や利用状況、維持管理コスト等を考慮しながら、長期的な視点に立ち、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行い、財政負担の軽減を図るとともに、公共施設等の適切な配置を実現し、持続性を確保する必要がある事から、平成 27 年度に「世羅町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。

その後、国において平成 29 年 3 月 23 日に「インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」が開かれ、令和 2 年度までの個別施設計画策定を求められた事から、本庁舎（南館等も本庁舎の一部を含む。）についても、個別施設計画の策定を行うものです。

2. 計画の位置付け

世羅町役場本庁舎個別施設計画は、平成 27 年 10 月に策定された世羅町公共施設等総合管理計画を上位計画とした個別施設計画として位置付けられます。



3. 計画期間

本計画の実施期間は、公共施設等総合管理計画の計画期間と合わせ、令和 3 年度から令和 23 年度までの 21 年間とします。

4. 計画対象の建物

世羅町役場本庁舎を中心とする下表の施設を、本計画の対象施設とします。

| No | 施設名 | 建築年度 | 構造 | 延床面積 | 建築面積 | 経過年数 | 耐用年数 |
|----|------|------|----------|----------|----------|------|------|
| ① | 本庁舎 | S58 | 鉄筋コンクリート | 1,989.82 | 1,198.18 | 36 | 50 |
| ② | 書庫棟 | S58 | 鉄骨 | 238.40 | 146.97 | 36 | 31 |
| ③ | 車庫 1 | S58 | 鉄骨 | 116.27 | 121.52 | 36 | 31 |
| ④ | 車庫 3 | S58 | 鉄骨 | 152.01 | 152.76 | 36 | 31 |
| ⑤ | 車庫 4 | H17 | 鉄骨 | 158.07 | 158.93 | 14 | 31 |
| ⑥ | 車庫 5 | H 5 | 鉄骨 | 70.05 | 70.05 | 26 | 31 |
| ⑦ | 南館 | H 1 | 鉄筋コンクリート | 1,111.29 | 387.44 | 30 | 50 |
| ⑧ | 南館倉庫 | H 1 | 鉄骨 | 114.67 | 114.67 | 30 | 31 |
| ⑨ | 南館車庫 | H 1 | 鉄骨 | 160.00 | 160.00 | 30 | 31 |

※令和2年3月31日
時点のデータ。
ただし、簡易倉庫及
び庁舎間連絡通路
(屋根のみ)と、令和
2年度解体予定施設
は、記載していない。

※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40年大
蔵省令第15号）」
を参考に記載したも
ので、使用可能期間
を示すものではな
い。



5. 点検・診断等の実施状況

点検・診断等の実施状況は、以下のとおりです。

| 区分 | 点検等名称 | 周期 | 対象施設 | 根拠法 |
|------|--------------|-----|---------------|----------|
| 業者点検 | 昇降機保守点検 | 年1回 | 本庁舎 段差解消機 | 建築基準法 |
| | 昇降機保守点検 | 年4回 | 本庁舎 エレベータ | |
| | 自家用電気工作物保安管理 | 年6回 | 本庁舎・南館 受電設備 | 電気事業法 |
| | 消防設備等保守点検 | 年2回 | 本庁舎・南館 消防設備 | 消防法 |
| | 危険物地下タンク点検 | 年1回 | 本庁舎 灯油地下タンク | |
| | 受水槽清掃・水質検査 | 年1回 | 本庁舎 高架水槽 | 水道法 |
| | 空調設備等保守点検業務 | 年2回 | 本庁舎 吸収式冷温水発生器 | |
| 自主点検 | エアコン簡易点検 | 年4回 | 本庁舎・南館 エアコン | フロン排出抑制法 |

6. 個別施設計画とは

個別施設計画は、公共施設等総合管理計画で定めた公共施設の方針を実現するため、個々の施設についての今後の方向性（考え方）を示すものであり、確定事項ではありません。

町の財政状況や社会情勢の変化等の影響を受ける内容であるため、一定期間ごとに見直しを行う必要があります。

個別施設計画は、更新（建て替えや大規模改修等）や施設見直し（施設の統合・廃止等）が必要となる時期、すなわち「将来的にどうするのか」という方向性について、現時点での基本的な考え方を示したものです。

計画策定により、施設の改修や更新時期を示すことで、施設の方向性を検討する時期を予め共通認識とすることが可能となります。実際に、更新・見直しをする時期は、建物の劣化進行度なども含めた様々な状況により、前後することがありますが、おおよその更新・見直しを実施する時期がわからないと、将来、財源がどのくらい必要かということも不明確なまま、行政運営を行うこととなります。

そのため、本計画では、主要建物について、更新・見直しを実施する時期を示すロードマップ（工程表）を設定するものとします。

7. 施設統廃合の方針

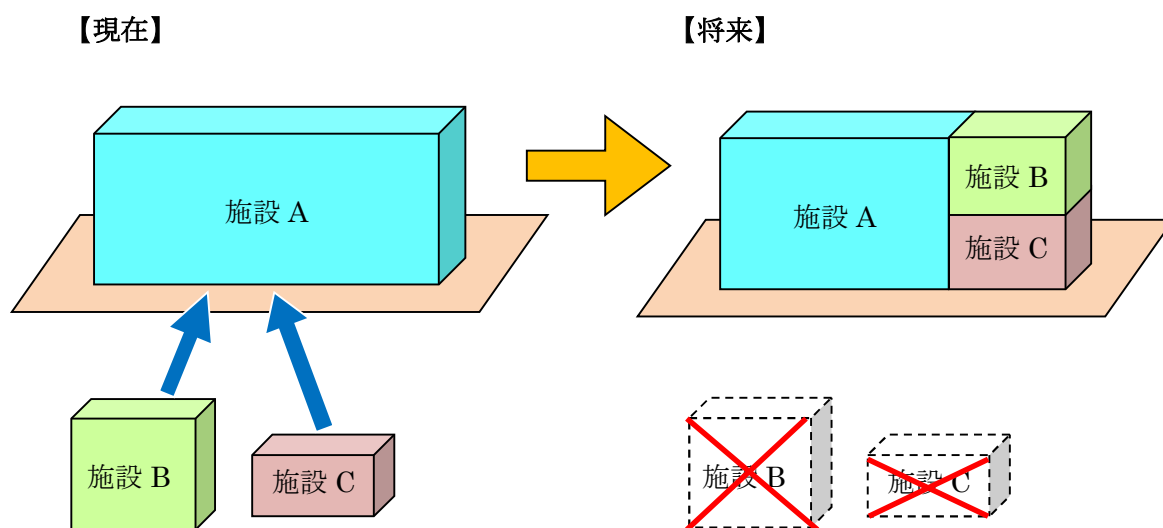
上位計画である公共施設等総合管理計画の中では、令和 22 年度までに、平成 27 年 3 月末比で 30%以上の建物保有面積削減が求められており、本庁舎も例外ではありません。

しかしながら、本庁舎は廃止可能な施設ではなく、他に代替可能な施設も存在していないため、他施設との機能統廃合などを検討することとなります。

現在、本庁舎は全てのスペースが活用されており、南館 1 階には世羅郡農業再生協議会、南館 3 階には三原テレビ放送が入居するなど、関連団体や民間でも活用されています。そのため、現時点では、空きスペースが生じていない状況ではありますが、今後、空きスペースが生じた際は、他施設で実施している事務の本庁舎への統合など、他施設が担ってきた機能の受け皿としての活用を検討することで、世羅町全体での建物保有面積削減の目標達成に寄与していきます。

〈機能統合のイメージ図〉

- 複合化（多機能化・集約化）



8. 対策の優先順位の考え方

本庁舎は、町民に対する行政サービスの提供拠点として、また、防災活動拠点として、特に重要な役割を担っています。

対策の優先順位については、不特定多数が出入り可能である庁舎の特性も踏まえ、安全性確保や利便性に係る修繕を最優先としつつ、全体的な長寿命化対策を行っていく必要があると考えています。

9. 今後の対策内容

ここ10年で実施した主な改修・修繕工事ですが、本庁舎については、空調設備(H22)、トイレ(H23)、町長室(H26)、玄関屋根(H27)、非常灯(H28)、空調給油配管(H28)、自動火災報知設備(H29)、応接室(H29)について、長寿命化対策も兼ねた改修工事を実施しており、書庫棟については、屋根瓦(H29)、南館については、空調設備(H21)、トイレ(H24)、事務室扉設置(H25)、非常灯(H28)、自動火災報知設備(H29)の改修を実施しています。

また、大規模な修繕に至る前段階での雨漏り補修や給排水設備の補修、空調機の補修、照明器具やブラインドの更新等は、不具合やその恐れを発見し次第、速やかに補修を実施しています。

これらの対応を実施してきた結果として、現時点では、利用者の安全性は確保しています。しかしながら、本庁舎で建築から36年、南館で建築から30年が経過していることから、老朽化は着実に進んでおります。

よって、利用者の安全性を確保しつつ、町の財政負担を抑制するためには、引き続き計画的に改修・修繕を行い、建物の長寿命化を図っていく必要があります。

| 今後の対策内容（建物別） | | | | | |
|--------------|-----|----------------|--|------|------|
| No | 施設名 | 今後の方針 | 説明 | 経過年数 | 耐用年数 |
| ① | 本庁舎 | 現状維持 (長寿命化) | 行政サービス提供拠点。防災活動拠点。 ロードマップに従い、長寿命化を図る。 不具合の早期発見、予防保全に努める。 | 36 | 50 |
| ② | 書庫棟 | 現状維持 (長寿命化) | 耐用年数超過。引き続き使用可能。 不具合の早期発見、予防保全に努める。 | 36 | 31 |
| ③ | 車庫1 | 現状維持 (長寿命化) | 耐用年数超過。引き続き使用可能。 不具合の早期発見、予防保全に努める。 | 36 | 31 |
| ④ | 車庫3 | 現状維持 (長寿命化) | 耐用年数超過。引き続き使用可能。 不具合の早期発見、予防保全に努める。 | 36 | 31 |
| ⑤ | 車庫4 | 現状維持 (長寿命化) | 不具合の早期発見、予防保全に努める。 | 14 | 31 |
| ⑥ | 車庫5 | 現状維持 (長寿命化) | まもなく耐用年数を迎える。引き続き使用可能。 不具合の早期発見、予防保全に努める。 | 26 | 31 |
| ⑦ | 南館 | 現状維持 (長寿命化) | 行政サービス提供拠点。防災活動拠点。 ロードマップに従い、長寿命化を図る。 不具合の早期発見、予防保全に努める。 | 30 | 50 |

| | | | | | |
|---|----------|----------------|---|----|----|
| ⑧ | 南館 倉庫 | 現状維持 (長寿命化) | 今年、耐用年数を迎える。引き続き使用可能。 不具合の早期発見、予防保全に努める。 | 30 | 31 |
| ⑨ | 南館 車庫 | 現状維持 (長寿命化) | 今年、耐用年数を迎える。引き続き使用可能。 不具合の早期発見、予防保全に努める。 | 30 | 31 |

10. 主要建物の長期修繕計画（ロードマップ）

本庁舎及び南館は大規模建物であり、長寿命化にかかる費用が大きいことから、長期修繕計画（ロードマップ）を作成し、その内容を目安に対応を実施していきます。

| 主要建物の長期修繕計画（ロードマップ） | | | | |
|---|--------------------------------|---|--------------------|---------------------------|
| 対象 | 令和3～7年度 | 令和8～12年度 | 令和13～17年度 | 令和18～23年度 |
| 本庁舎 | 灯油タンク更新 (地上式に変更) 2,000万円 | 空調設備更新 (ファンコイル・空調 機・冷温水配管) 5,000万円 | エレベータ更新 6,000万円 | 空調設備更新 (個別) 2,000万円 |
| | 照明器具更新 2,000万円 | 瓦屋根・雨樋修繕 5,000万円 | 屋上防水修繕 1,000万円 | 給排水・衛生設備 更新 |
| | 受変電設備更新 3,000万円 | 外壁修繕 4,000万円 | | 3,000万円 |
| | 発電設備設置 3,000万円 | | | |
| | 合計 10,000万円 | 合計 14,000万円 | 合計 7,000万円 | 合計 5,000万円 |
| 本庁舎 合計 36,000万円 | | | | |
| 南館 | 照明器具更新 1,000万円 | 給排水・衛生設備 更新 3,000万円 | 空調設備更新 3,000万円 | 受変電設備更新 3,000万円 |
| | 発電設備設置 2,000万円 | 外壁・雨樋修繕 5,000万円 | 屋根修繕 5,000万円 | |
| | 合計 3,000万円 | 合計 8,000万円 | 合計 8,000万円 | 合計 3,000万円 |
| 南館 合計 22,000万円 | | | | |
| 備考:小規模修繕は、不具合やその恐れを発見し次第、速やかに実施します。 また、各項目の事業費は概算であり、実施内容や社会情勢の変化等の様々な要因により変動する可能性があります。 | | | | |

本庁舎及び南館の長寿命化対策を、上記の実施計画（ロードマップ）に従って実施した場合、今後 20 年間で必要となる参考概算事業費は、約 5.8 億円であり、他の小規模建物の対応費用や小規模修繕費用を含めると、6 億円以上が必要となります。

11. 計画の見直し・フォローアップ

長期修繕計画の実施時期については、管理実績を基にした目安であり、計画案に沿って実施するかは、その時点で改めて調査等を行って判断するため、調査等の結果によっては、実施時期の変更や内容の変更を行う可能性が十分に想定されます。

また、修繕に係る予算も確定したものではありませんが、本計画を着実に推進していくためにも、継続的に計画の見直しを行っていきます。