

豊明市庁舎施設個別施設計画

令和 3 (2021) 年 6 月

豊 明 市

目 次

■ I 計画の位置づけ	1
1. 個別施設計画策定の背景と目的	1
2. 個別施設計画の位置づけ	1
3. 計画期間	2
■ II 対象施設	2
1. 対象施設	2
2. 施設の位置づけ	2
■ III 対策の優先順位の考え方	3
1. 施設の現況と課題	3
2. 基本方針について	4
■ IV 個別施設の状態等	4
1. 建物劣化診断の方法について	4
2. 建物劣化診断の結果	5
■ V 今後の対策について	6
1. 対策内容と実施時期	6
2. 対策の費用	8
■ (別紙) 個別施設計画の実施計画	

■ I 計画の位置づけ

1. 個別施設計画策定の背景と目的

豊明市（以下「本市」という。）では 1960 年代から 1980 年代にかけて集中的に公共施設を整備してきましたが、これらの施設は老朽化が進み、一斉に大規模改修や更新の時期を迎えようとしています。

国においては、平成 25（2013）年 11 月に「インフラ長寿命化基本計画」（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）を定め、インフラを管理・所管する者に対し、当該施設の維持管理や更新を着実に推進するための行動計画や施設ごとの個別計画の策定を求めています。

平成 26（2014）年 4 月には総務省より「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」が示され、地方公共団体において、公共施設の現況や、総合的・計画的な管理に関する基本的な方針などを定める計画の策定が求められたところです。

このような背景をもとに、本市においても、公共施設等の総合的な管理は、効率性を追求しながら中長期にわたり計画的に取り組むべき全庁的な重要課題と捉え、平成 27（2016）年 3 月に「豊明市公共施設白書（以下「施設白書」という。）」、「豊明市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」、平成 28 年 6 月に「豊明市公共施設長寿命化計画（以下「長寿命化計画」という。）」、令和 2（2020）年 3 月に「豊明市公共施設適正配置計画（以下「適正配置計画」という。）」を策定しており、これらの計画を個別具体的に推進するため「豊明市庁舎施設個別施設計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

2. 個別施設計画の位置づけ

本計画は、総合管理計画を上位計画とした公共建築物の個別施設計画として位置づけるものです。

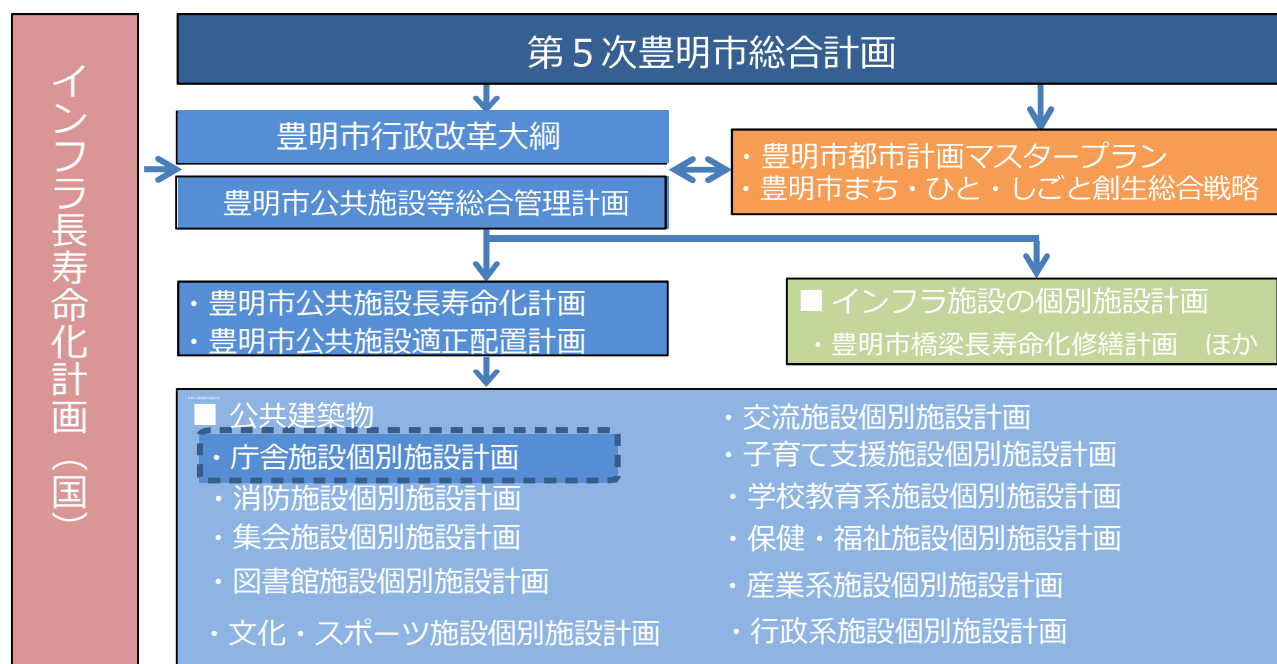


図 1-1 個別施設計画の位置づけ

3. 計画期間

本計画の計画期間は、公共建築物の状況や人口、財政、経済状況の変化に対応するため、令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの10年間とします。

ただし、施設の状態や関連する公共施設マネジメントの取り組み状況、社会経済情勢、国の補助制度などの動向によって、適宜、計画を見直すこととします。

■ II 対象施設

1. 対象施設

本計画では以下の施設を対象とします。

表 2-1 対象施設の概要（庁舎施設）

令和3（2021）年3月現在

No	施設名称	延床面積(m ²)	構造 ※1	階数	建築年度	経過年 ※2	耐震対策	
							耐震診断	耐震改修
1	市役所庁舎 (本館)	7,101	RC造	4	昭和47年度 (1972)	48年	実施済	実施済
2	市役所庁舎 (新館)	2,784	RC造	4	平成15年度 (2003)	17年	—	新基準
3	南倉庫	90	S造	1	昭和48年度 (1972)	48年	—	—
4	南車庫	78	S造	1	昭和48年度 (1973)	47年	—	—
5	公用車車庫	750	S造	2	平成14年度 (2002)	18年	—	新基準
6	バス車庫	422	S造	1	昭和63年度 (1988)	32年	—	新基準
7	市役所分庁舎	665	RC造	2	昭和57年度 (1982)	38年	実施済	実施済

資料：施設白書等より作成

※1 構造：RC造＝鉄筋コンクリート造、S造＝鉄骨造

※2 経過年：2020年－建築年

2. 施設の位置づけ

（1）施設の位置づけ

市役所庁舎は、通常時は不特定多数の市民等が来庁するほか、災害時の防災拠点やその補完施設であるため、安全面と防災面を最優先に整備する必要があります。

市役所分庁舎は、豊明市商工会が入所するほか、会議室やイベントホールを有する施設であり、当面は維持していくこととしますが、今後の施設の在り方については検討する必要があります。

（２）適正配置計画における位置づけ

適正配置計画では、公共施設の適正配置の基本的な考え方を以下のとおり整理しています。

- ①市民生活への影響が少ない配置
- ②現在の公共施設の配置状況を活かした配置
- ③災害時の拠点となる小中学校施設を中心とした配置

また、この考え方にに基づき、公共施設を「全域利用型施設」と「校区利用型施設」に分類し、施設の「機能」に焦点を当てながら、それぞれの機能で複合化・集約化を行い、拠点を形成することで、利便性の向上と延床面積の削減を図っていくこととしています。

本計画の対象施設は全域利用型施設に位置づけられるため、施設の老朽化に伴う更新時には、それぞれの公共施設の目的の枠を超えて、様々な機能を集約し、複合化することで、より利便性の高い行政サービスの提供を図ることとしています。なお、適正配置計画の第Ⅲ期にあたる令和 23（2041）～32（2050）年を目途に、現在の施設の配置状況や他の施設の更新時期等を踏まえ、本計画の対象施設を一体的に整備することを検討します。

■Ⅲ 対策の優先順位の考え方

１．施設の現況と課題

<現況・課題>

- 市役所本館は、本館本体及び空調、排水等の設備の経年劣化が進行し、日常的に破損・故障が発生しています。令和 2 年度は空調設備の中央監視盤更新工事、本館 3 階の個別空調機修繕、非常用照明更新工事等を実施しました。また、建築基準法第 12 条に基づく設備点検業務を委託し、設備の問題点を調査し、その結果を今後の対応の指針とします。
- 市役所新館は、現在のところ小規模な修繕を要する範囲に留まっています。令和 2 年度は受水槽の漏水、自動扉の故障等があり、改修を行いました。今後、劣化が進行するものと思われるので、施設、設備が破損する前に早期の改修及び点検の実施を検討する必要があります。
- 市役所分庁舎は、1 階に商工会事務所、2 階に市史編纂室、市民交流センター等があります。分庁舎もまた、劣化が進行しており、令和 2 年度も空調設備やエレベーターの不具合等が発生しています。今後、前述事務所の内、2 階部分については多世代交流施設（旧唐竹小学校）へ移転する計画になっており、その後の施設の利用方法を検討する必要があります。したがって、施設の改修については、その利用方法に応じた検討をする必要があります。

2. 基本方針について

<方針>

- 市役所庁舎は、市の行政サービスの中心かつ、災害時の対策本部となる最重要拠点です。そのため、施設の安全面を最優先した維持・保全を図っていくとともに、更新時には、目的の枠を超えて、様々な機能を集約し、複合化することで、より利便性の高い行政サービスの提供を図ることとします。なお、建替えの際には、民間収益施設の併設など PFI 等の官民連携手法の活用も検討します。
- 市役所分庁舎に併設している市民交流センターは、旧唐竹小学校の学校跡施設を複合的な多世代交流施設として整備することに伴い、多世代交流施設に移転します。

■IV 個別施設の状態等

1. 建物劣化診断の方法について

① 机上調査

既存資料（長寿命化計画関連資料、図面、法定点検結果等）を確認し、各施設の概要や現状、仕上げや主要な設備等の状況を事前に整理しました。なお、長寿命化計画策定時に劣化診断調査を実施した施設については、経過年数による建築物の各部材ごとの劣化状況を推測する方法とし、計画建替え年数の平均年である 65 年目において、D 判定になると仮定し、劣化判定の推測を行いました。

表 4-1 部位別の劣化予測（学校教育系施設、子育て支援施設、保健・福祉施設以外の施設）

経過年数	屋根	外装	内装	躯体	基礎	機械設備	電気設備	屋外
5 年未満	A	A	A	A	A	A	A	A
5 年以上 20 年未満	B	B	B	A	A	B	B	B
20 年以上 30 年未満	B	B	B	B	B	B	B	B
30 年以上 40 年未満	C	C	C	B	B	C	C	C
40 年以上 50 年未満	C	C	C	C	C	C	C	C
50 年以上	C	C	C	C	C	C	C	C

② 劣化診断調査（現地調査）

劣化診断調査は、原則、建物内の全室と屋上、外回りについて、部位毎の目視による点検を基本とし、部分的に触手及び打診調査を実施しました。

③ 施設管理者ヒアリング

施設管理者に「日常的な不具合」や「漏水やクラック、剥離落下などの重大な不具合」、「設備の運転状況」、「修繕や更新を望む部位」などを確認しました。

表 4-2 建物劣化診断の評価の定義

ランク	評価内容
A : ほぼ健全	特に問題となる事項なし
B : 軽微な劣化	経年相応の軽微な劣化が見られる（要経過観察）
C : 修繕最適時	数年内で修繕が望まれる（計画最適時）
D : 早急な対処要	安全面や快適性の維持のため、早期の修繕が必要
E : 要詳細調査	要詳細調査（目視だけでは判断が困難な場合）
－ : 点検対象外	点検対象外

表 4-3 建物劣化診断項目・部位

項目	部位
屋根	屋根(葺材/防水/ルーフドレイン/笠木/金物)
外装	外壁
内装	天井・内壁、床
機械設備	冷温水・冷却水・油・ガス・給水・排水配管、空気調和機、エアコン、ファンコイル、ポンプ等
電気設備	分電盤・制御盤、自家発電設備、受変電設備
屋外	敷地

なお、建物の劣化診断調査については、対象施設のうち、主たる施設から間借りしている施設については対象外としています。これらの施設については、主たる施設の個別施設計画に準じるものとします。

2. 建物劣化診断の結果

本計画の対象施設について、市役所庁舎（本館）及び分庁舎は机上調査、その他は劣化診断調査（現地調査）とし、その結果は次のとおりです。

表 4-4 施設別劣化診断評価結果

施設名称	建物内容	構造	設置年度	経過年数	延床面積(m ²)	判定								劣化度
						屋根	外装	内装	躯体	基礎	機械	電気	屋外	
市役所庁舎（本館）	市役所庁舎（本館）	RC 造	1972	48	7,101	C	C	C	C	C	C	C	C	C
市役所庁舎（新館）	市役所庁舎（新館）	RC 造	2003	17	2,784	C	B	B	A	B	B	B	B	C
南倉庫	南倉庫	S 造	1972	48	90	D	C	C	D	C	C	C	C	D
南車庫	南車庫	S 造	1973	47	78	D	C	C	D	C	C	C	C	D
公用車車庫	公用車車庫	S 造	2002	18	750	B	B	B	A	A	B	B	B	B
バス車庫	バス車庫	S 造	1988	32	422	C	C	C	B	B	C	C	C	C
市役所分庁舎	市役所分庁舎	RC 造	1982	38	665	C	C	C	B	B	C	C	C	C

※判定結果 A : ほぼ健全 B : 軽微な劣化 C : 修繕最適時 D : 早急な対処要 E : 要詳細調査 － : 点検対象外

- ・ 市役所庁舎（本館）は、建築後 40 年以上経過しており、外壁など全体的に老朽化が進んでいると推測されるため【C】判定。
- ・ 市役所庁舎（新館）は、建築後 20 年未満であり、躯体は【A】判定。診断調査（現地調査）により、基礎の防水劣化、底にクラック・エフロ・チョーキング、内壁にクラックが確認されたが、全体的に軽微な劣化であるため【B】判定。その他、屋根のアスファルト防水のジョイントのひび割れやパラペットの塗膜劣化が散見されたため【C】判定。
- ・ 南倉庫及び南車庫は、建築後 40 年以上経過しており、全体的に老朽化が進んでいると推測されるため【C】判定。さらに、診断調査（現地調査）により、鉄骨全体に錆や塗装劣化が散見されたため【D】判定。
- ・ 公用車庫は、建築後 20 年未満であり、躯体・基礎は【A】判定。診断調査（現地調査）により、鉄骨に錆が確認されたほか、外壁にクラックが確認されたが、全体的に軽微な劣化であるため【B】判定。
- ・ バス車庫は、建築後 30 年以上 40 年未満であり、躯体・基礎は【B】判定。診断調査（現地調査）により、シャッター枠や盤に錆が確認されたほか、屋内の床にクラックが散見されるなど、全体的に老朽化しているため【C】判定。
- ・ 市役所分庁舎は、建築後 30 年以上 40 年未満であり、躯体・基礎は【B】判定。その他は、全体的に老朽化が推測されるため【C】判定。

■ V 今後の対策について

1. 対策内容と実施時期

(1) 今後の対策の考え方

本計画における対象施設の対策の考え方について、以下のとおり整理します。

① 計画建替え年数の考え方

長寿命化計画では、「建築物の耐久計画に関する考え方（社）日本建築学会」及び「建築工事標準仕様書（JASS5 鉄筋コンクリート工事・日本建築学会）」を参考に、計画建替え年数については目標耐用年数の平均値を採用値とすることとしています。

表 5-1 計画建替え年数

建築物の構造		計画建替え年数 上限値	計画建替え年数 平均値（採用値）
SRC 造 RC 造	普通品質	80 年	65 年
S 造	普通品質 S 造 $t > 4\text{mm}$	80 年	65 年
木造		50 年	40 年

※SRC造・RC造の高品質、LGS造、CB造は、該当施設なし。

表 5-2 建築工事標準仕様書に記される目標耐用年数

建築物の構造	備考 (建築工事標準仕様書)
SRC 造、RC 造	65 年

② 対策の考え方

本計画の策定時点における対象施設の建築後経過年数や各施設の状況等に応じて、以下のとおり対策を講じることとします。

- ・ 築 40 年経過：計画建替え年数 65 年まで事後保全として「維持」し、建築後 65 年を目途に建替え又は集約を「検討」する。
- ・ 築 40 年未満：築 40 年で「長寿命化」対策を講じて、計画建替え年数の上限値 80 年を目途に建替え又は集約を「検討」する。
- ・ S 造：計画建替え年数 65 年まで事後保全として「維持」し、建築後 65 年を目途に建替え又は集約を「検討」する。

(2) 対策内容と実施時期

対象施設に関する今後の対策内容と実施時期について以下のように整理します。

表 5-3 対策内容・実施時期

No	施設名称	劣化状況等 ※ 1	対策内容	実施時期 ※ 2
1	市役所庁舎 (本館)	C	維持・検討	令和 3 (2021) 年度：外壁改修設計・空調改修 令和 4 (2022) 年度：外壁改修 令和 8 (2026) 年度：定期改修 令和 23 (2041) ～32 (2050) 年度： 市役所等一体整備
2	市役所庁舎 (新館)	C	維持・検討	令和 4 (2022) 年度：外壁・空調改修 令和 12 (2030) 年度：定期改修 令和 23 (2041) ～32 (2050) 年度： 市役所等一体整備
3	南倉庫	D	維持・検討	令和 23 (2041) ～32 (2050) 年度： 市役所等一体整備
4	南車庫	D	維持・検討	令和 23 (2041) ～32 (2050) 年度： 市役所等一体整備
5	公用車車庫	B	維持・検討	令和 23 (2041) ～32 (2050) 年度： 市役所等一体整備
6	バス車庫	C	維持・検討	令和 23 (2041) ～32 (2050) 年度： 市役所等一体整備
7	市役所分庁舎	C	維持・検討	令和 8 (2026) 年度：外壁・定期改修 令和 23 (2041) ～32 (2050) 年度： 市役所等一体整備
			機能移転	市民交流センター 令和 4 (2022) 年度：機能移転

※ 1 詳細は P 5 を参照。

※ 2 対策の実施時期については、毎年度策定する 3 か年実施計画をもとに設定しています。その他具体的な時期が決定しているものを除き、適正配置計画のロードマップに記載の内容を設定しています。

※ 3 対策内容で「維持・検討」となっているものは、他施設等との複合化等そのあり方を検討します。

2. 対策の費用

対象施設における今後の対策費用について、1～3年目は第6次実施計画（令和3～5年度）をもとに、4年目以降は長寿命化計画の予防保全型管理でコストシミュレーションした結果をもとに①修繕・更新、②建替え、③除却など対応方針の状況に応じて、概算費用を算出します。

（1）修繕・更新費用の算出について

施設の状況等に基づき、①緊急を要する修繕・更新予想費用、②短期修繕更新予想費用（1～3年目）、③長期修繕更新予想費用（4年目～）に区分して算出しています。

なお、これらの費用は調査時点の状況及び修繕履歴から予想されるものであり、必ずしも実際の修繕更新費用を保証するものではありません。

また、算出にあたっては、下記の設定に基づき算出しています。

① 建替え・除却の方針が関連計画等で位置づけられている施設について

施設の建替え・除却の方針について、関連計画等において位置づけられている施設については、建替え・除却を実施する時期より前の10年間は更新を行わないものとして設定します。また、前5年間は修繕・更新ともに行わないものとして設定し、その期間に発生する修繕については、事後保全を想定します。

② 長寿命化を図る施設について

長寿命化を図る施設については、目標耐用年数到達年に建替えを行うものとします。

（2）建替えの費用の算出について

建替え費用の算出に当たっては、総合管理計画でも使用した総務省の試算を使用します。なお、この単価は、契約単価ではなく、除却（解体）費を含む設計額を想定しています。

表 5-4 建替えの単価

種 別	建替え（万円／㎡）
行政系、市民文化系、社会教育系施設等	40
スポーツ・リクリエーション系施設等	36
学校教育系、子育て支援施設等	33
公営住宅	28

※建替えについては除却（解体）費を含む

(3) 除却費について

除却費については、「公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果（総務省 平成 25 年 12 月）」の施設別分析（庁舎等の状況 集計施設数 1,081 件）によると、1 施設あたりの平均が延床面積 1,114 m²、除却費用 33,000 千円であることから、除却費を 29.6 千円/m²として試算します。

(4) 対策費用について

対策の費用については、次のとおりです。

表 5-6 今後の修繕更新・建替え・除却費用の見込み

No.	施設名	修繕更新費用				建替え費用	除却費用
		① 緊急を要する修繕更新予想費用	② 短期修繕更新予想費用	③ 長期修繕更新予想費用	④ 修繕更新予想費用合計		
1	市役所庁舎（本館）	0 千円	(1~3 年目) 187,084 千円	(6 年目) 72,004 千円	259,088 千円	令和 () 年 千円	令和 () 年 千円
2	市役所庁舎（新館）	0 千円	(1~3 年目) 9,284 千円	(10 年目) 28,231 千円	37,515 千円	令和 () 年 千円	令和 () 年 千円
3	南倉庫	0 千円	(1~3 年目) 0 千円	(年目) 0 千円	0 千円	令和 () 年 千円	令和 () 年 千円
4	南車庫	0 千円	(1~3 年目) 0 千円	(年目) 0 千円	0 千円	令和 () 年 千円	令和 () 年 千円
5	公用車車庫	0 千円	(1~3 年目) 0 千円	(年目) 0 千円	0 千円	令和 () 年 千円	令和 () 年 千円
6	バス車庫	0 千円	(1~3 年目) 0 千円	(年目) 0 千円	0 千円	令和 () 年 千円	令和 () 年 千円
7	市役所分庁舎	0 千円	(1~3 年目) 0 千円	(6 年目) 8,405 千円	8,405 千円	令和 () 年 千円	令和 () 年 千円
8	市民交流センター（分庁舎内）	0 千円	(1~3 年目) 0 千円	(年目) 0 千円	0 千円	令和 () 年 千円	令和 () 年 千円

※維持保全を行うための建替えについては、同規模の施設を建替えるものとします。

※統合による建替えについては、規模要件等が未設定のため、同規模の施設を建替えるものとします。

※建替え後の修繕・更新費は建物性能、設備等に関する諸条件が未設定のため算出していません。建替え検討時期にあわせて保全計画を作成することとします。

※建替え費用に除却費は含まれていますが、外構等付帯工事は含まれていません。

令和3（2021）年6月

豊明市 行政経営部 企画政策課 施設・交通マネジメント係

〒470-1195

愛知県豊明市新田町子持松 1-1

電話（0562）92-8318 FAX（0562）92-1141

■(別紙)個別施設計画の実施計画

(単位:千円)

[illegible]

[illegible]