

大里広域市町村圏組合個別施設計画  
(庁舎施設部門)



令和4年3月改正

## 目次

### 第1章 計画策定の背景、目的及び位置づけ

1 背景	1 頁
2 対象施設及び目的	1 頁
(1) 対象施設	1 頁
(2) 位置図	1 頁
3 計画の位置づけ	2 頁
4 計画期間	2 頁
5 計画の体系	3 頁

### 第2章 現状及び課題に関する基本認識

1 施設の現状	4 頁
(1) 使用状況	4 頁
(2) 構成市町の公共施設等総合管理計画等の策定状況	5 頁
(3) 改修等の実施状況	6 頁
(4) 更新及び改修の比較等	6 頁
2 圏域内人口の推計	7 頁
3 財政状況	8 頁
(1) 当組合の歳入	8 頁
(2) 構成市町の財政状況	9 頁

### 第3章 基本方針の決定

1 現状及び課題の整理	10 頁
(1) 施設の現状等からみた課題	10 頁
(2) 人口推計からみた課題	10 頁
(3) 財政状況からみた課題	10 頁
2 基本方針	11 頁
(1) 建物の長寿命化	11 頁
(2) 機能の維持と質の向上	11 頁

### 第4章 実施方針の決定

1 建物の目標使用年数の設定	13 頁
2 建物の評価の実施	13 頁
(1) 評価方法（改修等の優先順位の考え方）	13 頁
(2) 躯体の評価	14 頁
(3) 設備の評価	14 頁
(4) 健全度	14 頁
(5) 評価の実施	15 頁
3 予防保全による建物の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減	15 頁
4 改修等の周期及び計画期間の設定	15 頁
5 改修等の対策項目（コストの試算）	16 頁
(1) 改修及び更新の標準的な対策項目	16 頁
(2) 改修及び更新に係るコストの試算	17 頁
(3) 財源を確保するための方策	17 頁
6 計画の推進	17 頁
(1) 実施体制	17 頁
(2) 計画のフォローアップ	18 頁

## 第1章 計画策定の背景、目的及び位置づけ

### 1 背景

大里広域市町村圏組合（以下「当組合」という。）は、熊谷市、深谷市及び寄居町（以下「構成市町」という。）で構成する一部事務組合であり、ごみ焼却施設の建設及び管理運営、不燃物処理場の建設及び管理運営、介護保険に関する事務を共同処理しています。

我が国では、高度成長期以降に集中的に整備されたインフラが今後一斉に老朽化します。一方で、人口減少やそれに伴う経済成長の鈍化によって、構成市町では税収等が減少していくことが予想されており、いかにして良質なインフラを次世代へ引き継いでいくのが課題となっています。

こうした中、構成市町においては、公共施設等総合管理計画等が策定され、長期的な視点から計画的にインフラの更新、統廃合等が進められています。当組合の事業運営に係る財源は主に構成市町からの負担金によって賄われています。また、曙町事務所は庁舎機能を持つ当組合唯一の施設であることから、計画的に改修等を実施し建物の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減と安定した事業運営に努める必要があります。

### 2 対象施設及び目的

当計画は、曙町事務所の維持管理、更新等を着実に推進するための長期的な取組みを明らかにするものです。

#### (1) 対象施設

施設類型	施設名称	所在地	施設担当課
庁舎施設	曙町事務所	熊谷市曙町二丁目68番地	総務課

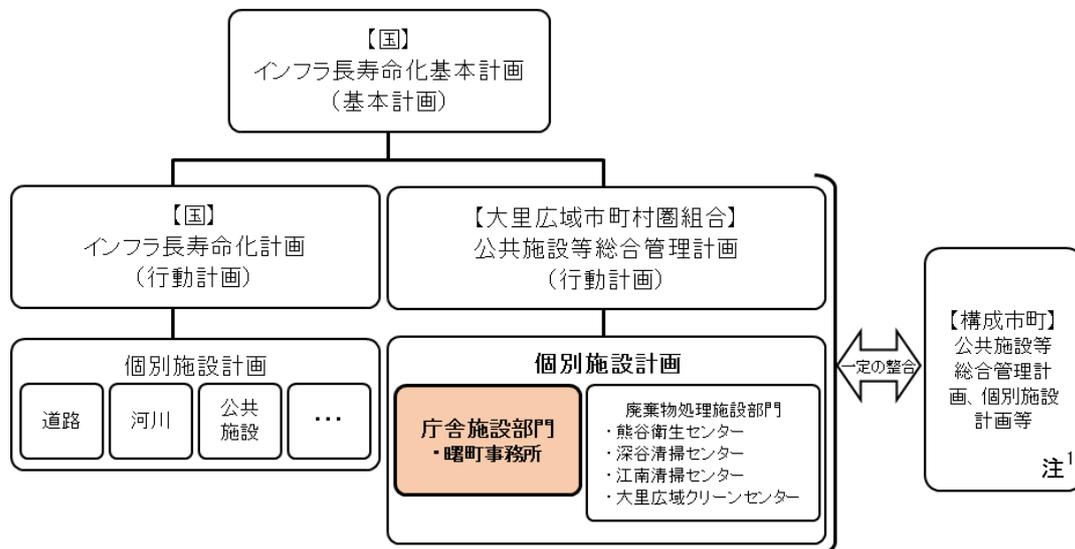
#### (2) 位置図



### 3 計画の位置づけ

当計画は、大里広域市町村圏組合公共施設等総合管理計画（令和4年3月）の下位計画として策定する個別施設計画（庁舎施設部門）に位置づけられます。

また、国が策定した「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、平成25年11月）」において、各インフラの管理者が策定することとされている個別施設計画に位置づけられます。



### 4 計画期間

計画期間は、2020年度（令和2年度）から2062年度（令和44年度）の43年間とします。<sup>2</sup>

計画期間	第1期 2020年(令和2年)～2032年(令和14年) 13年間													
年度	2020年 (R2)	2021年 (R3)	2022年 (R4)	2023年 (R5)	2024年 (R6)	2025年 (R7)	2026年 (R8)	2027年 (R9)	2028年 (R10)	2029年 (R11)	2030年 (R12)	2031年 (R13)	2032年 (R14)	
第2期 2033年(令和15年)～2047年(令和29年) 15年間														
2033年 (R15)	2034年 (R16)	2035年 (R17)	2036年 (R18)	2037年 (R19)	2038年 (R20)	2039年 (R21)	2040年 (R22)	2041年 (R23)	2042年 (R24)	2043年 (R25)	2044年 (R26)	2045年 (R27)	2046年 (R28)	2047年 (R29)
第3期 2048年(令和30年)～2062年(令和44年) 15年間														
2048年 (R30)	2049年 (R31)	2050年 (R32)	2051年 (R33)	2052年 (R34)	2053年 (R35)	2054年 (R36)	2055年 (R37)	2056年 (R38)	2057年 (R39)	2058年 (R40)	2059年 (R41)	2060年 (R42)	2061年 (R43)	2062年 (R44)

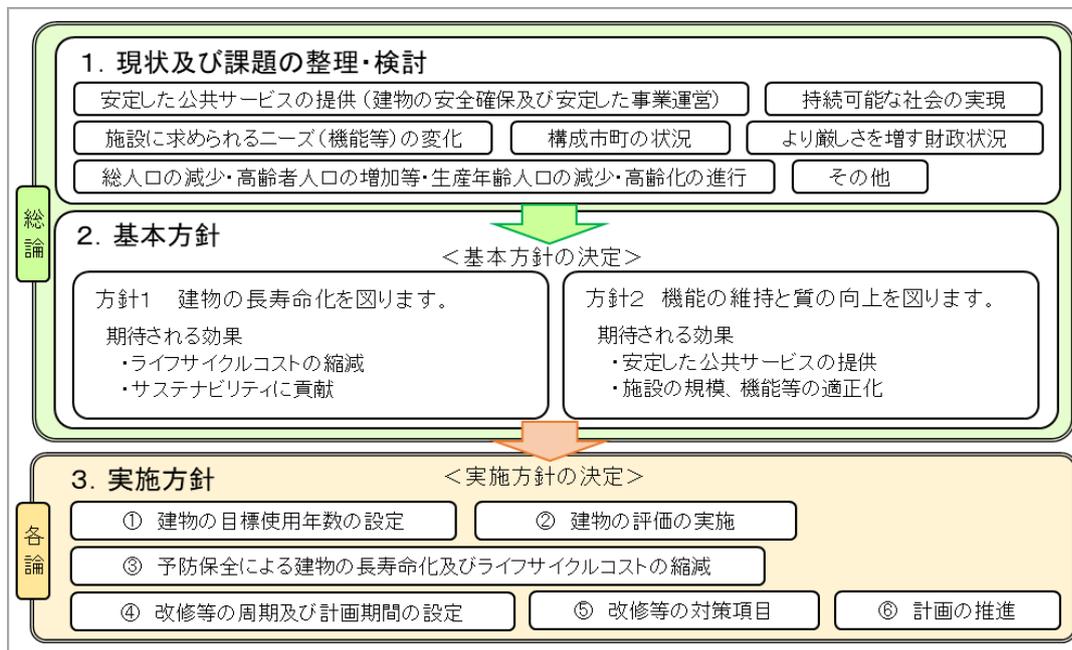
<sup>1</sup> 当組合の事業運営に係る財源は主に構成市町からの負担金によって賄われています。また、当組合の各介護保険事務所は、構成市町が管理する施設に設置されていることなどから、構成市町が策定する公共施設等総合管理計画等と一定の整合を図る必要があります。

<sup>2</sup> 計画期間の詳細については、15頁「4 改修等の周期及び計画期間の設定」を参照してください。

## 5 計画の体系

当計画は、まず、総論の部分として、現状及び課題の整理・検討を行い計画の基本方針を示しています。次に、各論の部分として、基本方針に基づき設定した実施方針を示しています。

### ・ 体系図



## 第2章 現状及び課題に関する基本認識

### 1 施設の現状

#### (1) 使用状況

当事務所は、2002年（平成14年）9月に建設された庁舎機能を有する当組合唯一の施設です。用途としては、事務所1階に介護保険課等、2階に管理者室、総務課等が設置されています。使用目的別床面積の割合は、介護保険に関係する面積が全体の約85%を占めており、当組合が共同処理する事務のうち、介護保険に関する事務を実施することに比重を置いた施設となっています。

#### ・施設の概要と使用状況

建物所有者	大里広域市町村圏組合		
場 所	熊谷市曙町二丁目68番地	建築面積	351.17m <sup>2</sup>
敷地面積	998.03m <sup>2</sup>	延べ床面積	672.00m <sup>2</sup>
事業名	大里広域介護保険事務所新築工事(単独事業)	床面積(1階)	336.00m <sup>2</sup>
竣 工	2002年(平成14年)9月30日	床面積(2階)	336.00m <sup>2</sup>
建設費	120,750千円	土地所有者	熊谷市
種 目	鉄骨造2階建て	用途地域	第二種住居地域

階	内 訳	面積	使用目的
1階 (336m <sup>2</sup> )	介護保険課	193.63m <sup>2</sup>	介護保険
	玄関	9.00m <sup>2</sup>	共有
	電算室	27.00m <sup>2</sup>	共有
	相談室1・2	27.00m <sup>2</sup>	介護保険
	データ室	13.50m <sup>2</sup>	介護保険
	トイレ	46.50m <sup>2</sup>	共有
	湯沸室	4.37m <sup>2</sup>	共有
	階段(階段下倉庫を含む)	15.00m <sup>2</sup>	共有
2階 (336m <sup>2</sup> )	管理者室	25.00m <sup>2</sup>	共有
	総務課	49.00m <sup>2</sup>	総務
	大会議室A	63.00m <sup>2</sup>	共有
	大会議室B	42.00m <sup>2</sup>	共有
	小会議室1	22.50m <sup>2</sup>	介護保険
	小会議室2	22.50m <sup>2</sup>	介護保険
	通路	40.04m <sup>2</sup>	共有
	書庫	21.00m <sup>2</sup>	共有
	更衣室	21.00m <sup>2</sup>	共有
	トイレ	13.32m <sup>2</sup>	共有
	湯沸室	3.24m <sup>2</sup>	共有
階段(その他を含む)	13.40m <sup>2</sup>	共有	
合計		672.00m <sup>2</sup>	

使用区分	①占有面積	③共有部分按分率 ①/②	⑤共有按分面積 ④×③	実使用面積 ①+⑤	使用割合
介護保険課	279.13m <sup>2</sup>	85.07%	292.52m <sup>2</sup>	571.65m <sup>2</sup>	85.07%
総務課	49.00m <sup>2</sup>	14.93%	51.35m <sup>2</sup>	100.35m <sup>2</sup>	14.93%
②占有面積計	328.13m <sup>2</sup>				
④共有面積計	343.87m <sup>2</sup>				
合計	672.00m <sup>2</sup>				

2002年(H14)新築工事鉄骨建方状況



2002年(H14)建物完成当時



(2) 構成市町の公共施設等総合管理計画等の策定状況

先に示したとおり、当事務所は介護保険の事務に比重を置いた施設となっています。また、当組合の各介護保険事務所は、構成市町が管理する各施設に設置されていることなどから<sup>3</sup>、構成市町における施設の再編等の進捗によって、将来的に、当事務所に求められるニーズ（機能等）は変化していくことが予想されます。こうした施設に求められるニーズの変化に適切に対応し、安定した事業運営を図るためには、構成市町が策定する公共施設等総合管理計画等と一定の整合を図る必要があります。

・ 構成市町の公共施設等総合管理計画等の概要<sup>4</sup>

① 構成市町の再編等の方針（令和3年11月末現在）

介護保険事務所	場所/施設名	施設管理者	計画名称	方針
熊谷介護保険事務所	熊谷市宮町二丁目47番地1 熊谷市役所（本庁舎）	熊谷市長	熊谷市個別施設計画①庁舎等編	2030(R12)～34(R16)年度 機能移転・除却（仮庁舎移転の場合） 2035(R17)～44(R26)年度 機能移転・除却（新庁舎移転の場合）
深谷介護保険事務所	深谷市仲町11番1号 深谷市役所（本庁舎）	深谷市長	深谷市公共施設適正配置計画	機能面：存続 建物面：建替（供用開始）
妻沼介護保険事務所	熊谷市弥藤寺2450番地 熊谷市妻沼庁舎	熊谷市長	熊谷市個別施設計画①庁舎等編	2035(R17)～44(R26)年度 集約化・機能移転・除却
岡部介護保険事務所	深谷市普濟寺1626番地3 岡部公民館（岡部総合支所）	深谷市長	深谷市公共施設適正配置計画	岡部公民館 機能面：複合化 建物面：建替（供用開始）
寄居介護保険事務所	寄居町大字寄居1180番地1 寄居町役場庁舎	寄居町長	寄居町役場個別計画	2016(H28)～55(R37)年度 維持（長寿命化） 施設の老朽化・設備の故障等の状況により維持管理
大里介護保険事務所	熊谷市中曽根654番地1 熊谷市大里庁舎	熊谷市長	熊谷市個別施設計画①庁舎等編	2035(R17)～44(R26)年度 集約化・機能移転・除却
江南介護保険事務所	熊谷市江南中央一丁目1番地 熊谷市江南庁舎	熊谷市長	熊谷市個別施設計画①庁舎等編	2035(R17)～44(R26)年度 集約化・機能移転・除却
川本介護保険事務所	熊谷市田中197番地 川本総合支所（川本公民館）	深谷市長	深谷市公共施設適正配置計画	川本総合支所 機能面：複合化 建物面：廃止 川本公民館 機能面：複合化 建物面：建替
花園介護保険事務所	深谷市小前田2345番地1 花園公民館（花園総合支所）	深谷市長	深谷市公共施設適正配置計画	花園公民館 機能面：存続 建物面：存続

② 構成市町の再編等のスケジュール（令和3年11月末現在）

介護保険事務所	施設名/建築年度	2020年 (R2)	2022年 (R4)	2023年～ (R5)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2044年 (R26)	2045年～ (R27)	2055年 (R37)
熊谷介護保険事務所	熊谷市役所（本庁舎） 1972年（S47）	存続			機能移転・除却			未定	
深谷介護保険事務所	深谷市役所（本庁舎） 2020年（R2）	供用開始	存続	未定					
妻沼介護保険事務所	熊谷市妻沼庁舎 1982年（S57）	存続			集約化・機能移転・除却			未定	
岡部介護保険事務所	岡部公民館（岡部総合支所） 2019年（R1）	存続							
寄居介護保険事務所	寄居町役場庁舎 1993年（H5）	存続							
大里介護保険事務所	熊谷市大里庁舎 1983年（S58）	存続			集約化・機能移転・除却			未定	
江南介護保険事務所	熊谷市江南庁舎 1999年（H11）	存続			集約化・機能移転・除却			未定	
川本介護保険事務所	川本総合支所（川本公民館） 1974年（S49）	複合化・廃止 （川本公民館：建替）			未定				
花園介護保険事務所	花園公民館（花園総合支所） 2013年（H25）	存続			未定				

<sup>3</sup> 各介護保険事務所（川本・花園介護保険事務所を除く。）には、介護保険の認定調査業務に従事する当組合職員が在席し、公用車も配置されています。

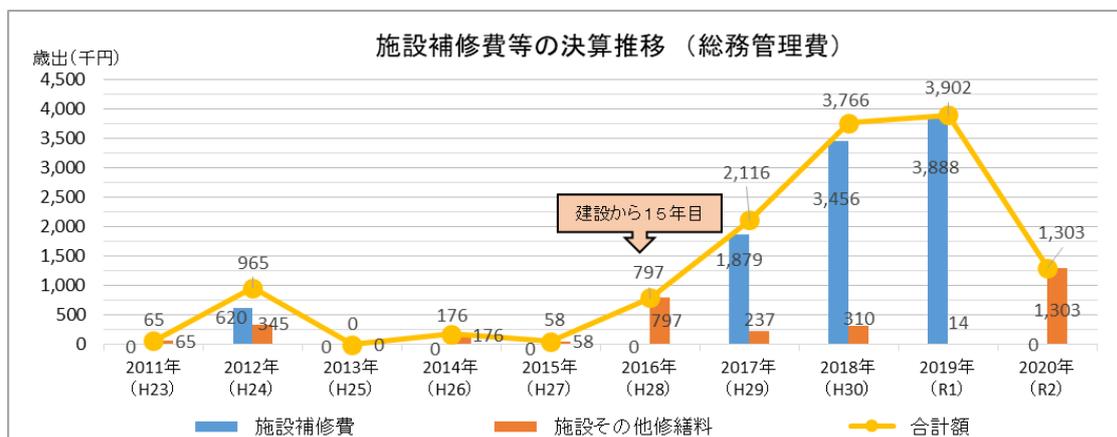
<sup>4</sup> 熊谷市個別施設計画①庁舎等編（令和2年3月）、深谷市公共施設適正配置計画（平成28年3月）、寄居町役場個別計画（令和3年2月）

### (3) 改修等の実施状況

当事務所は、建設から約19年が経過しています。建設から現在までに、外階段の塗装修繕、空調設備等の附属設備に係る部分的な改修等を実施しており、施設補修費等は、2018年度（平成28年度）から増加傾向にあります。一方、外壁、屋根等の躯体部分は、現時点において改修等は予定していないため、今後、計画的に躯体部分の改修等を実施しなければ、徐々に老朽化が進行し、建物の安全確保や安定した公共サービスの提供に支障をきたすことが懸念されます。

#### ・ 主な改修工事等の実績（過去10年間の施設補修費等の決算推移）

実施年度	工事名(事業名)	内容	事業費
2012年(H24)	電算室空調設備交換工事	電算室の空調設備の入替	620千円
2016年(H28)	外階段塗装修繕工事	非常階段の修繕	270千円
2017年(H29)	空調設備改修工事	管理者室、総務課、1階相談室(1・2)及びデータ室の空調設備の入替	1,879千円
2018年(H30)	自動ドア改修工事	1階玄関自動ドアの改修	229千円
2018年(H30)	空調設備改修工事	介護保険課の空調設備の入替	3,456千円
2019年(R1)	空調設備改修工事	2階全会議室の空調設備の入替	3,888千円
2020(R2)	給湯設備改修工事	1・2階湯沸室の給湯設備の入替	550千円
2020(R2)	空調設備修繕	介護保険課の空調設備の修繕	682千円



### (4) 更新及び改修の比較等

施設の老朽化対策としては、更新又は改修を選択することとなります。まず、更新とは、既存建物を取壊し、新たに建物を建設することです。主なメリットとしては設計や施工上の制約が少なく、高層化や地下の増設等、自由な設計が可能であることが挙げられます。一方、主なデメリットとしては、改修と比べて工事期間が長くなることや費用が高くなることが挙げられます。<sup>5</sup> また、建物等の本体外工事費の他、仮設事務所の設置、移転や既存建物等の解体等に要する費用も必要となります。さらに、新築工事に伴い大量の建築資材が必要となることや既存建物等の取り壊しに伴い多くの廃棄物が排出される（環境負荷が大きくなる。）ことも課題です。

次に、改修とは、既存施設の修繕や改善等を行うことです。主なメリットとしては、既存建物等を有効活用することにより、更新と比べて工事期間、費用及び建築資材の量を縮減することができます。また、既存施設建物等の解体、仮設、移転等に要する費用等についても工期を分散することによって縮減することが可能となり、解体に伴う廃棄物の排出量の削減にも期待ができます。一方、主なデメリットとしては、設計や施工上の制約が多いことが挙げ

<sup>5</sup> 更新及び改修の費用については、17頁「(2) 改修及び更新に係るコストの試算」を参照してください。

られます。具体的には、建物の基礎、重要な柱や耐力壁等の既存躯体を再利用するため、間取りの変更等に制約が生じます。また、既存建物等の有効活用を基本としているため、必然的に維持管理に要する費用は従来よりも増えることが見込まれます。<sup>6</sup>

これらを検討する上で、次の観点からも再考を加える必要があります。まず、社会的な責務として、持続可能な社会の実現に向けて「古くなったら建て替えればよい」(スクラップ・アンド・ビルド)という考え方だけではなく、既存ストックの有効活用によるサステナビリティに貢献していく必要があります。<sup>7</sup> 一方で、施設に求められるニーズ(機能等)は時代とともに変化します。<sup>8</sup> すなわち、施設を将来に亘り長く使用し続けるためには、単に物理的な不具合を改善するだけではなく、機能等をその時代に求められる水準まで引き上げていく必要があります。

#### ・ 更新と改修の比較

種別	メリット ○	デメリット △
更新	①設計や施工上の制約が少ない (高層化や地下の拡大が容易で自由に設計が可能) ②耐震基準や法令等は最新の基準に対応が可能である	①工期が長くなる ②費用が高くなる ③大量の建築資材が必要となる ④解体による廃棄物の排出量が多い ⑤解体と廃棄物の処理に費用や時間を要する ⑥仮設事務所の設置、移転等が必要となる
改修	①工期が短くなる ②費用及び建築資材の量を縮減できる ③解体による廃棄物の排出量が少ない ④解体と廃棄物の処理に要する費用や時間を縮減できる	①設計や施工上の制約が多い (既存躯体を再利用するため間取りの変更等に制約) ②維持管理に係る費用が従来よりも増える

## 2 圏域内人口の推計

当組合圏域内では少子高齢化が進展し、人口減少社会を迎えています。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後も圏域内の総人口は減少傾向が続くことが見込まれており、2045年(令和27年)には、2015年(平成27年)と比較して約8.7万人減少(約23%減少)します。一方、高齢者人口は増加傾向が続き、2040年(令和22年)頃をピークに減少へ転じることが見込まれています。また、年齢三階層別人口の割合は、年少人口及び生産年齢人口は減少傾向、高齢者人口は増加傾向にあります。今後も少子高齢化が進行し、2045年(令和27年)には、2015年(令和27年)と比較して高齢者人口の比率が約12%増加し、生産年齢人口の比率は約10%減少することが見込まれています。<sup>9</sup>

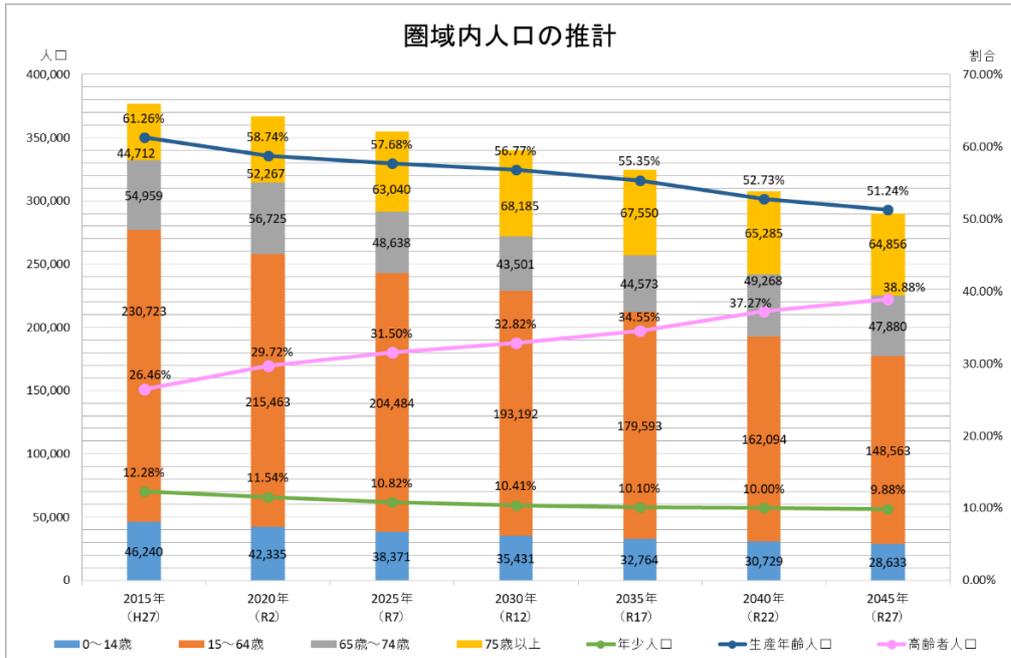
<sup>6</sup> 更新及び改修に要する総コストの考え方については、15頁「3 予防保全による建物の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減」を参照してください。

<sup>7</sup> 2015年(H27)9月の国連総会において、持続可能な開発指標(SDGs)の達成を目指す2030アジェンダが採択されました。2030アジェンダに示される目標群は地球と人類の持続のために必要な課題を網羅しています。サステナビリティとは、人間、社会、環境、経済等の持続可能な発展を意味します。

<sup>8</sup> ニーズ(機能等)には、先に示した構成市町の施設の再編等によって生じるニーズの変化の他、施設規模、用途、環境性能、防災、バリアフリー等の機能があります。

<sup>9</sup> 一般に、生産年齢人口の減少は経済規模の縮小につながるとされ、構成市町における税収等の減少が予想されます。

・ 人口の推計及び年齢三階層別人口の割合<sup>10</sup>



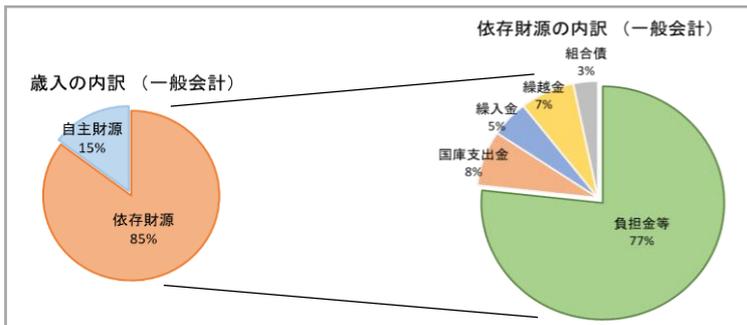
3 財政状況

(1) 当組合の歳入

当組合の一般会計の歳入は、全体の約85%が依存財源となっています。そのうち構成市町からの負担金が占める割合は、全体の約77%ともっとも高くなっています。もとより、当組合は、構成市町の事務の一部を共同処理する一部事務組合であるため、当組合の財政運営は、構成市町の財政状況によって大きく左右される状況にあります。

・ 一般会計歳入状況（過去10年間の決算額）

区分 割合	依存財源（単位 千円）					自主財源（単位 千円）			合計
	85.30%					14.70%			
年度	負担金等	国庫支出金	繰入金	繰越金	組合債	使用料等	財産収入	諸収入	
2011 (H23)	3,367,998	0	280,000	311,458	0	567,509	1,289	166,742	4,694,996
2012 (H24)	3,111,939	2,660	0	372,629	0	592,518	928	159,867	4,240,541
2013 (H25)	3,185,896	219,068	50,000	276,497	0	576,637	949	156,680	4,465,727
2014 (H26)	3,502,317	401,807	650,000	257,920	0	571,696	872	141,672	5,526,284
2015 (H27)	3,767,108	553,371	0	245,223	0	563,876	299	103,925	5,233,802
2016 (H28)	4,002,054	1,022,927	400,000	351,501	350,000	639,557	265	97,141	6,863,445
2017 (H29)	2,907,593	292,375	86,970	429,318	342,000	651,064	492	130,986	4,840,798
2018 (H30)	3,060,693	785,216	708,000	403,171	710,000	667,559	509	123,657	6,458,805
2019 (R1)	2,848,204	0	0	293,271	0	660,452	103	110,184	3,912,214
2020 (R2)	3,160,732	0	0	188,389	0	588,683	55	118,950	4,056,809
合計	32,914,534	3,277,424	2,174,970	3,129,377	1,402,000	6,079,551	5,761	1,309,804	50,293,421

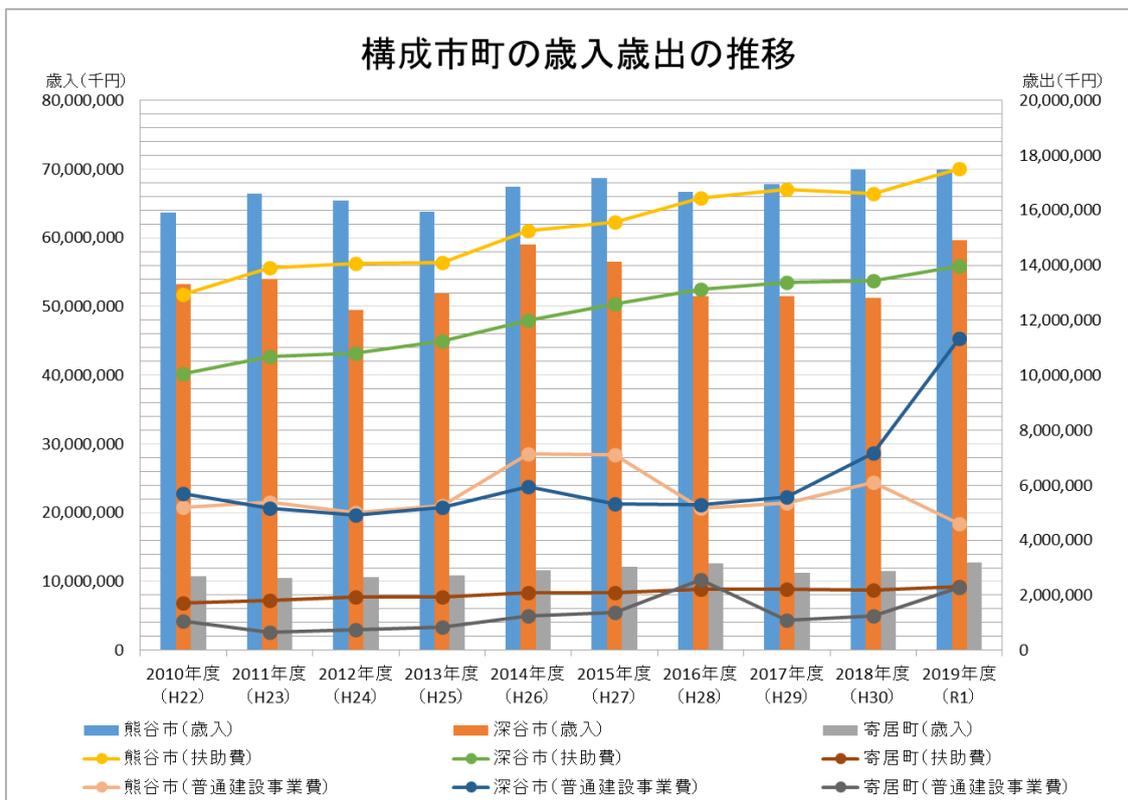


<sup>10</sup> 2015年 (H27) の数値は国勢調査による実績値です。また、年少人口は15歳未満人口、生産年齢人口は15歳以上65歳未満、高齢者人口は65歳以上の人口のことです。

## (2) 構成市町の財政状況

構成市町においては、人口減少やそれに伴う経済成長の鈍化によって税収等が減少していくことが予想されます。さらに、少子高齢化の進展に伴って社会保障制度の支え手である現役世代に対する受給世代の比率が高まることにより、社会保障関連経費等の義務的経費の割合が増加し、普通建設事業費等の投資的経費の財源確保が難しくなることが予想されます。構成市町の公共施設等総合管理計画等においても、歳入は、税収等の飛躍的な増加は見込めないとされています。一方、歳出では、扶助費等の社会保障関連経費の増加のほか、公共施設の再編等に要する普通建設事業費等の増加が見込まれており、財政運営はより厳しさを増すことが予想されています。<sup>11</sup>

### ・ 過去10年間の構成市町の財政状況<sup>12</sup>



#### 歳入

単位(千円)

構成市町	2010年度 (H22)	2011年度 (H23)	2012年度 (H24)	2013年度 (H25)	2014年度 (H26)	2015年度 (H27)	2016年度 (H28)	2017年度 (H29)	2018年度 (H30)	2019年度 (R1)
熊谷市	63,698,806	66,419,783	65,375,867	63,839,642	67,459,661	68,619,565	66,634,735	67,831,002	69,897,221	69,990,264
深谷市	53,319,870	54,012,851	49,530,697	51,818,076	58,976,998	56,484,313	51,546,382	51,504,063	51,313,167	59,624,448
寄居町	10,734,233	10,528,252	10,634,512	10,830,053	11,689,585	12,178,238	12,600,076	11,223,841	11,510,452	12,707,485

#### 扶助費

単位(千円)

構成市町	2010年度 (H22)	2011年度 (H23)	2012年度 (H24)	2013年度 (H25)	2014年度 (H26)	2015年度 (H27)	2016年度 (H28)	2017年度 (H29)	2018年度 (H30)	2019年度 (R1)
熊谷市	12,931,143	13,917,912	14,059,845	14,101,694	15,259,225	15,580,944	16,435,430	16,773,890	16,597,288	17,519,494
深谷市	10,068,779	10,678,573	10,814,588	11,231,184	12,001,776	12,590,163	13,114,678	13,374,455	13,433,820	13,981,379
寄居町	1,728,749	1,811,997	1,940,877	1,931,051	2,086,051	2,079,849	2,219,318	2,221,727	2,197,034	2,298,153

#### 普通建設事業費

単位(千円)

構成市町	2010年度 (H22)	2011年度 (H23)	2012年度 (H24)	2013年度 (H25)	2014年度 (H26)	2015年度 (H27)	2016年度 (H28)	2017年度 (H29)	2018年度 (H30)	2019年度 (R1)
熊谷市	5,210,302	5,394,648	5,005,913	5,262,693	7,135,426	7,095,422	5,150,567	5,340,407	6,097,864	4,613,637
深谷市	5,704,746	5,178,453	4,927,451	5,185,303	5,963,600	5,305,822	5,282,047	5,556,993	7,156,450	11,328,337
寄居町	1,049,012	663,260	733,834	852,257	1,247,949	1,376,770	2,557,062	1,090,248	1,258,563	2,288,020

<sup>11</sup> 熊谷市公共施設等総合管理計画（令和3年3月）、深谷市公共施設等総合管理計画（平成28年3月）、寄居町公共施設等総合管理計画（平成28年12月）

<sup>12</sup> 埼玉県企画財政部市町村課「県内市町村の財政状況資料集（普通会計の状況）」抜粋加工

### 第3章 基本方針の決定

#### 1 現状及び課題の整理

##### (1) 施設の現状等からみた課題

###### ア 安定した公共サービスの提供（建物の安全確保及び安定した事業運営）

当事務所は、2002年（平成14年）9月に建設された庁舎機能を有する当組合唯一の施設です。建設から現在まで建物の躯体部分の改修等を実施していないため、今後、計画的に改修等を実施しなければ、徐々に老朽化が進行し、建物の安全確保や安定した公共サービスの提供に支障をきたすことが懸念されます。

###### イ 施設に求められるニーズ（機能等）の変化への対応

当事務所は、介護保険に関する事務を実施することに比重を置いた施設です。各介護保険事務所は、構成市町が管理する各施設に設置されていることなどから、構成市町の施設の再編計画等の進捗によって、将来的に、当事務所に求められるニーズ等が変化していくことが予想されます。さらに、施設を将来に亘り長く使用し続けるためには、単に物理的な不具合を改善するだけでなく、機能等をその時代に求められる水準まで引き上げていく必要があります。

###### ウ サステナビリティに貢献（持続可能な社会の実現に貢献）

施設の更新には、多くの費用や建築資材が必要となります。また、既存建物等の取り壊しによって大量の廃棄物が発生します。そのため、既存ストックの有効活用を図るとともに適正な維持管理を行い、可能な限り更新の頻度を少なくすることによって（建物の長寿命化を図る。）、ライフサイクルコストの縮減や環境負荷の低減を図り、サステナビリティに貢献していく必要があります。

##### (2) 人口推計からみた課題

###### ア 施設規模の適正化

今後も当組合圏域内の総人口は減少傾向にあります。2045年（令和27年）には約28万9千人まで減少し、2015年（平成17年）と比べて約23%減少することが予想されています。一方、高齢者人口は増加傾向が続き、2040年（令和22年）頃をピークに減少へ転じることが見込まれています。そのため、人口規模等に見合うよう施設規模の適正化を図る必要があります。

###### イ 施設機能の適正化

年齢三階層別人口の割合は、年少人口及び生産年齢人口は減少傾向、高齢者人口は増加傾向にあります。今後も少子高齢化が進行し、2045年（令和27年）の高齢者人口の比率は約39%になることが予想されています。そのため、高齢者をはじめとする全ての利用者が安全で安心して施設を利用できるよう、機能等の適正化を図る必要があります。

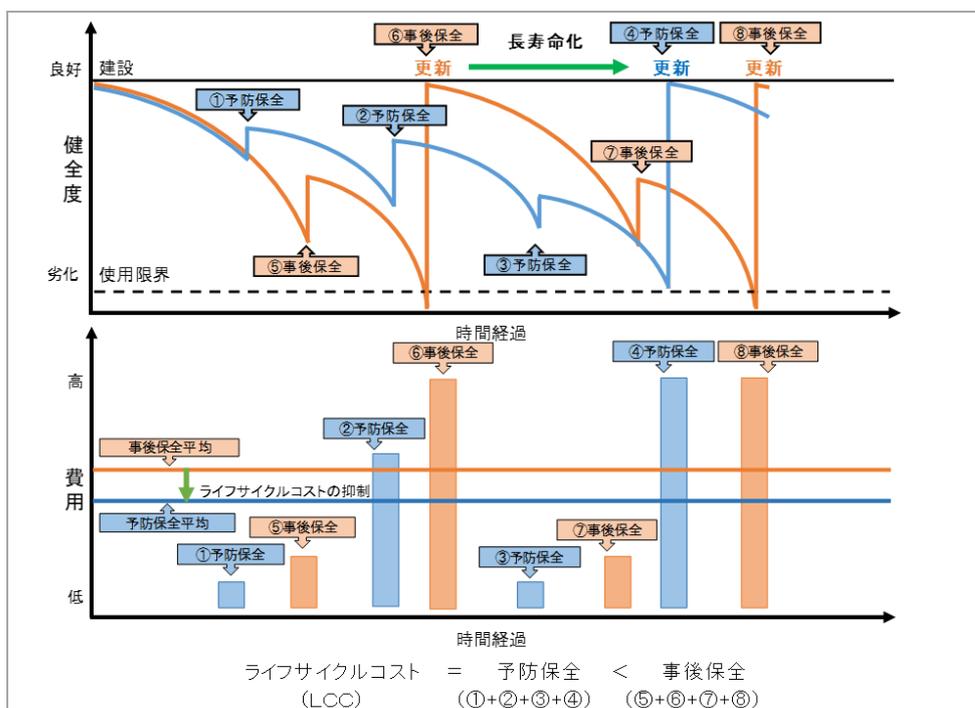
##### (3) 財政状況からみた課題

###### ア ライフサイクルコストの縮減

当組合の一般会計の歳入は、全体の約85%が依存財源となっています。そのうち構成市町からの負担金が占める割合は、約77%とともっとも高くなっています。構成市町では、高齢化の進行と生産年齢人口の減少等が進む中、税収等の飛躍的な増加は見込めないとされています。一方、歳出では、扶助費等の社会保障関連経費の増加が見込まれており、財

政運営はより厳しさを増すことが予想されています。そのため、構成市町の費用負担の軽減を図りながら、施設の改修及び更新に必要な財源を確保するための方策として、補助金、地方債、基金及びPPP/PFI手法の活用等について検討する必要があります。一方、建物の既存ストックの有効活用、予防保全<sup>13</sup>の考え方を取り入れた維持管理に基づく建物の長寿命化により、可能な限り更新の頻度を少なくすることなどによって、ライフサイクルコストの縮減を図る必要があります。

・ 施設の長寿命化とライフサイクルコスト縮減のイメージ



2 基本方針

現状及び課題を整理した結果を踏まえて、次のとおり基本方針を定めます。

(1) 建物の長寿命化

可能な限り長く建物を利用できるように計画的に改修等を実施し、建物の長寿命化を図ります。これにより、ライフサイクルコストの縮減を図るとともに、サステナビリティへの貢献に取り組んでいきます。

(2) 機能の維持と質の向上

計画的に改修等の老朽化対策を実施し、機能の維持と質の向上を図ります。これにより、将来に亘り安定した公共サービスが提供できる体制を構築するとともに、施設の規模、機能等の適正化を図ります。

<sup>13</sup> 予防保全は、日常の点検等によって建物の機能や性能の劣化の有無や兆候・状態を把握し、現状では異常が見当たらない中でも、時間の経過とともに劣化の状態を予測した上で、計画的に適切な処置を施すことにより機能停止等を未然に防ぐ方法です。一方、事後保全は、機器の故障並びに建物の機能及び性能の異常が認識できる段階になって初めて修繕等の処置を施す方法です。



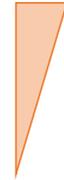
## 第4章 実施方針の決定

基本方針を踏まえて、次のとおり実施方針を定めます。

### 1 建物の目標使用年数の設定

建物は、物理的な耐用年数だけではなく、経済的又は機能的な観点から改修、更新等がなされます。耐用年数は、物理的耐用年数、経済的耐用年数、法定耐用年数及び機能的耐用年数に分類されます。まず、物理的耐用年数は、建物の躯体や部位・部材が物理的あるいは化学的要因によって劣化して、要求される限界性能を下回る年数です。次に、経済的耐用年数は、建物を継続して使用するための補修、修繕等の費用が、更新する費用を上回る年数です。次に、法定耐用年数は、固定資産の減価償却費を算出するために税法で規定されている年数です。<sup>14</sup>最後に、機能的耐用年数は、使用目的が当初の計画から変更又は建設技術の革新や社会的な要求の向上・変化に対して陳腐化する年数です。これらの耐用年数を比較すると、「物理的耐用年数＞経済的耐用年数＞法定耐用年数＞機能的耐用年数」が一般的とされています。これまでの建物の寿命に対する考え方としては、機能的耐用年数に近いのが現状であったと考えられますが、当計画では建物の長寿命化を目指すことを基本方針としていることから、最も耐用年数が高い物理的耐用年数に可能な限り近づけることを目標とし、建物の目標使用年数を60年に設定します。<sup>15</sup>

#### ・耐用年数の分類

分類	考え方	耐用年数
物理的耐用年数	建物躯体等が物理的・科学的に劣化し、要求される限界性能を下回る年数	長  短
経済的耐用年数	継続使用するための補修、修繕等の費用が、改築(更新)する費用を上回る年数	
法定耐用年数	固定資産の減価償却費を算出するために税法で規定されている年数	
機能的耐用年数	使用目的が当初の計画から変更又は建築技術の革新や社会的な要求の向上・変化に対して陳腐化する年数	

### 2 建物の評価の実施

#### (1) 評価方法（改修等の優先順位の考え方）

建物の長寿命化に取り組んでいくためには、建物の躯体及び設備、点検等に基づくこれらの劣化状況や状態の変化を把握することが前提となります。建物の状態の把握に当たっては、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」（平成29年3月）を参考としつつ、当事務所の特徴を勘案しながら、躯体及び設備の両面から建物の状態を評価します。また、躯体及び設備の評価結果を総合した健全度を算出し、建物の状態の見える化を図ります。なお、評価は毎年1回定期的を実施し、その結果を記録するとともに、今後の老朽化対策や計画の見直し等に活用します。改修等の優先度については、躯体及び設備の評価の結果を踏まえ、費用等の再考を加えた上で改修等の実施箇所（対策項目）を決定します。<sup>16</sup>

<sup>14</sup> 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）

<sup>15</sup> 自治総合センター「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」及び日本建築学会「建築物の耐久性に関する考え方」を参考に設定しています。

<sup>16</sup> 改修等の標準的な対策項目については、16頁「5 改修等の対策項目」を参照してください。

## (2) 躯体の評価

建物の躯体の部位等の保全又は老朽化の状況について、自主点検及び日常業務における管理状況を参考として評価を行います。評価結果については、下記のとおりA～Dの4段階に分けて整理します。

### ・ 躯体の評価基準

評価	評価基準	状態
A	概ね良好	 良好 劣化
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・機能上の不具合の兆しあり)	
D	早急な対応が必要(安全上・機能上、問題あり) (例)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がある等	

## (3) 設備の評価

建物の設備の保全又は老朽化の状況について、自主点検及び日常業務における管理状況を参考として評価を行います。評価結果については、下記のとおりA～Dの4段階に分けて整理します。なお、対象の設備が複数存在する場合は、各設備の経過年数の平均を用いて経過年数を判断します。

### ・ 設備の評価基準

評価	評価基準	状態
A	設備を設置・更新してから20年未満	 良好 劣化
B	設備を設置・更新してから20年以上40年未満	
C	設備を設置・更新してから40年以上	
D	経過年数にかかわらず、著しい劣化事象がある (又は存在すべき設備がない)	

## (4) 健全度

健全度は、建物の躯体及び設備の各部位について劣化状況を以下のとおりA～Dの4段階で評価し、100点満点で数値化した評価指標とします。①部位の評価点と②部位コスト配分を設定することで重要度による重みづけを反映させ、③健全度(100点満点)を算定します。なお、倒壊等の危険性が高いことが確認された場合は、安全確保を最優先とし、一時的な共用停止、応急措置、改修、解体等を速やかに実施します。

### ア 部位の評価点

評価	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

### イ 部位コスト配分

部位		コスト配分
躯体	建物の外部(外壁)	10
	屋根	5 . 1
	建物の内部(壁、床、天井等)	22 . 4
設備	防火設備	9 . 2
	換気・空調設備	4 . 3
	照明装置(非常用照明装置を含む)	4
	給水・排水設備	5
計		60

ウ 健全度 = 総和(部位の評価点×部位のコスト配分) ÷ 60

※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っています。

※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ています。

## (5) 評価の実施

評価方法にしたがって、建物の躯体及び設備の状況並びに健全度を評価した結果は、以下のとおりです。

### ・ 建物の状態（令和3年11月末現在）

部位		評価	評価点	コスト配分	計算結果
躯体	建物の外部(外壁)	A	100	10	1000
	屋根	A	100	5.1	510
	建物の内部(壁、床、天井等)	A	100	22.4	2240
設備	防火設備	A	100	9.2	920
	換気・空調設備	A	100	4.3	430
	照明装置(非常用照明装置を含む)	D	10	4	40
	給水・排水設備	A	100	5	500
計					5640
健全度					94

## 3 予防保全による建物の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

建物の評価結果を踏まえた上で、予防保全による適正な維持管理を行い、建物の長寿命化を図ります（更新の頻度を可能な限り少なくすることを目指します。<sup>17</sup>）これにより、ライフサイクルコストの縮減を図るとともにサステナビリティへの貢献に取り組んでいきます。

## 4 改修等の周期及び計画期間の設定

建物の長寿命化を図る上で重要となるのが、改修及び更新を実施する周期の設定です。先に示したとおり、建物の目標使用年数を60年に設定していますが、建物の附属設備（空調、照明等の電気設備等）及び配管の耐用年数は概ね15年程度とされています。また、建設から現在までに実施してきた改修等の状況や建物を評価した結果等を踏まえて、改修等の周期を15年に設定します。<sup>18</sup>

したがって、計画期間は、改修等の実施に必要な期間を考慮した上で、第1期が2020年（令和2年）から2032年（令和14年）までの13年間とし、第2期が2033年（令和15年）から2047年（令和29年）までの15年間とし、第3期が2048年（令和30年）から2062年（令和44年）までの15年間とします。なお、15年周期の2回目に当たる建設から30年目を目安として大規模改修の実施を検討し、大規模改修の実施から15年経過を目安として中規模改修の実施を検討し、中規模改修の実施から15年経過（建設から60年目）を目安として建物の更新の実施を検討します。<sup>19</sup>

<sup>17</sup> 施設の全てを予防保全により管理することは財政的に困難です。したがって、躯体及び施設の評価結果を踏まえ、費用等の再考を加えた上で改修等の実施箇所の優先順位を付けて、予防保全と事後保全を組み合わせながら施設の特性に適した保全を実施し、長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図ります。

<sup>18</sup> 6頁「(3) 改修等の実施状況」で示したとおり、建設から15年目を境に施設補修費等が増加しており、建物附属設備等の更新時期を迎えたと推測されます。

<sup>19</sup> 自治総合センター「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」を参考に設定しています。

・ 計画期間

計画期間	第1期 2020年(令和2年)～2032年(令和14年) 13年間													
年度	2020年 (R2)	2021年 (R3)	2022年 (R4)	2023年 (R5)	2024年 (R6)	2025年 (R7)	2026年 (R8)	2027年 (R9)	2028年 (R10)	2029年 (R11)	2030年 (R12)	2031年 (R13)	2032年 (R14)	
建設経過年	19年目	20年目	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目	31年目	
実施内容												大規模改修		
計画の見直しのスケジュール	個別施設 計画策定	総合管理 計画策定						総合管理 計画見直し					総合管理 計画見直し	個別施設 計画見直し
第2期 2033年(令和15年)～2047年(令和29年) 15年間														
2033年 (R15)	2034年 (R16)	2035年 (R17)	2036年 (R18)	2037年 (R19)	2038年 (R20)	2039年 (R21)	2040年 (R22)	2041年 (R23)	2042年 (R24)	2043年 (R25)	2044年 (R26)	2045年 (R27)	2046年 (R28)	2047年 (R29)
32年目	33年目	34年目	35年目	36年目	37年目	38年目	39年目	40年目	41年目	42年目	43年目	44年目	45年目	46年目
												中規模改修		
											総合管理 計画見直し	個別施設 計画見直し		
第3期 2048年(令和30年)～2062年(令和44年) 15年間														
2048年 (R30)	2049年 (R31)	2050年 (R32)	2051年 (R33)	2052年 (R34)	2053年 (R35)	2054年 (R36)	2055年 (R37)	2056年 (R38)	2057年 (R39)	2058年 (R40)	2059年 (R41)	2060年 (R42)	2061年 (R43)	2062年 (R44)
47年目	48年目	49年目	50年目	51年目	52年目	53年目	54年目	55年目	56年目	57年目	58年目	59年目	60年目	61年目
												更新		
											個別施設 計画見直し			

5 改修等の対策項目（コストの試算）

(1) 改修及び更新の標準的な対策項目

ア 大規模改修

建設から30年目を目安に実施を検討する大規模改修では、以下の項目について改修を検討します。

改修に当たっては、ユニバーサルデザイン 2020 行動計画<sup>20</sup>におけるユニバーサルデザインの街づくりの考え方を踏まえて、誰もが安全で快適に施設を利用できるよう、バリアフリー水準の向上を図ります。また、新しい技術の導入等を検討し、施設の維持管理コストの縮減、安全の確保、サービスの向上、環境負荷の低減等を図ります。

- ① 建物の外部（外壁、屋根等）
- ② 建物の内部（壁、床、天井、配管、配線等）
- ③ 防火設備
- ④ 換気・空調設備
- ⑤ 照明装置（非常用照明装置を含む）
- ⑥ 給水・排水設備

イ 大規模改修時の追加対策項目

施設に求められるニーズ（機能等）の変化に対応するため、標準的な対策項目に加えて以下の項目について改修を検討します。

- ① 施設の規模
- ② 間取りの変更
- ③ その他必要な事項等

<sup>20</sup> ユニバーサルデザイン 2020 行動計画（平成 29 年 2 月 20 日ユニバーサルデザイン 2020 関係 閣僚会議決定）

## ウ 中規模改修

建設から45年目（大規模改修から15年経過）を目安に実施を検討する中規模改修では、上記「ア 大規模改修」の対策項目について改修を検討します。

## エ 更新

建設から60年目（中規模改修から15年経過）を目安に実施を検討する更新では、施設に求められるニーズ（機能等）の変化に対応するため、施設規模の見直し等を検討します。また、災害の発生する可能性が低い立地を検討することや、ライフサイクルコスト削減等の観点から、他の施設や民間賃貸ビルへの機能移転等も選択肢に含め検討します。

### (2) 改修及び更新に係るコストの試算

改修及び更新に係るコストを試算した結果は以下のとおりです。なお、大規模改修及び更新に係るコストの試算に当たっては、施設規模に変更がないことを前提として、地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書（自治総合センター）に示されている行政系等施設の更新及び大規模改修の単価を参考にしています。<sup>21</sup> また、中規模改修に係るコストの試算に当たっては、建設から現在までに実施した主な改修工事等の実績を参考にしています。

22

#### ・ コストの試算

計画期間	第1期 2020年(令和2年)～2032年(令和14年)					第2期 2033年(令和15年)～2047年(令和29年)						第3期 2049年(令和31年)～2063年(令和45年)					
	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2031年 (R13)	2032年 (R14)	2033年 (R15)	2035年 (R17)	2040年 (R22)	2045年 (R27)	2046年 (R28)	2047年 (R29)	2048年 (R30)	2050年 (R32)	2055年 (R37)	2060年 (R42)	2061年 (R43)	2062年 (R44)
建設経過年	19年目	24年目	29年目	30年目	31年目	32年目	34年目	39年目	44年目	45年目	46年目	47年目	49年目	54年目	59年目	60年目	61年目
内容	計画策定		大規模改修						中規模改修						更新		
費用試算			16,800万円						1,606万円						26,880万円		

### (3) 財源を確保するための方策

構成市町の費用負担の軽減を図りながら必要な財源を確保するため、改修及び更新の際は、国・県の補助金、地方債、基金<sup>23</sup> 及びPPP/PFI手法の活用等について検討します。

## 6 計画の推進

### (1) 実施体制

当計画の進捗管理は、総務課及び介護保険課から組織される「大里広域市町村圏組合公共施設アセットマネジメント推進会議庁舎施設部門」を設置し、一元的に管理します。

<sup>21</sup> 当該試算額は、実際に必要となる費用とは異なります。単価は、更新40万円/㎡、大規模改修25万円/㎡とし、既存建物の延床面積を乗じて試算しています（建替えに伴う解体、仮移転費用、設計料等を含む）。

<sup>22</sup> 施設規模に変更がなく、大規模修繕によって標準的な対策項目が全て実施（全面リニューアル）された場合を想定し、過去の主な改修工事等の実績を参考として（6頁「(3) 改修等の実施状況」）、2019年（R1）10月の消費増税及び過去10年間の経済成長率（平成22年度から令和元年度の平均値）を考慮して試算しています。

<sup>23</sup> 当組合には、「不燃物処理施設建設基金」と「ごみ処理施設整備基金」があります。前者は不燃物処理施設の建設を目的に、後者はごみ処理施設及び不燃物処理施設の大規模修繕等を目的に用途が限定されています。そのため、条例改正により「公共施設等総合管理基金」等に改め、全ての施設の更新、改修、除却等に使用できるようにすることが課題です。

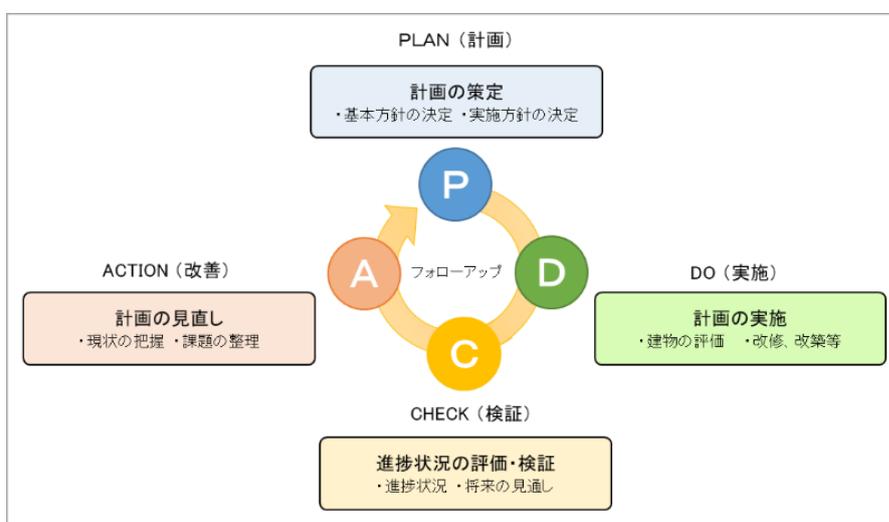
・ 組織体制図

大里広域市町村圏組合公共施設アセットマネジメント推進会議 庁舎施設部門	
座 長	総務課長
構 成 員	介護保険課長、総務課副課長
事務局	総務課

(2) 計画のフォローアップ

当計画の推進を図るため、P D C A サイクルを実施します。また、計画期間各期の最終年度において、計画の見直しを行うこととします。<sup>24</sup> なお、これに限らず、社会状況の変化、当組合の公共施設等総合管理計画の進捗状況、建物の老朽化の進行状況等に応じて、適宜計画を見直すこととします。

・ フォローアップのイメージ



<sup>24</sup> 計画の見直しは、第1期計画期間最終年度の2032年度(R14)、第2期計画期間最終年度2047年度(R29)、第3期計画期間最終年度の2062年度(R44)に実施します。

大里広域市町村圏組合個別施設計画（庁舎施設部門）

令和2年12月策定

（策定時の名称：曙町事務所個別施設計画）

令和4年3月改定

公共施設アセットマネジメント推進会議庁舎施設部門

事務局 大里広域市町村圏組合 総務課

埼玉県熊谷市曙町二丁目68番地

電話048-501-1333