

# 西原町役場(庁舎等複合施設) 個別施設計画

令和2年11月  
西原町 総務課



# 目 次

第1章 西原町役場（庁舎等複合施設）個別施設計画策定の背景、目的と位置づけ .....	1
1. 策定の背景と目的 .....	1
2. 西原町公共施設等総合管理計画の概要 .....	2
3. 本計画の位置づけ .....	3
第2章 本計画の対象施設、計画期間 .....	4
1. 西原町役場（庁舎等複合施設）の概要 .....	4
2. 計画期間 .....	5
第3章 本計画を取り巻く現状と課題 .....	6
1. 施設概要 .....	6
2. 人口の現状と課題 .....	6
3. 財政の現状と課題 .....	8
第4章 対策の優先順位の考え方（優先順位の考え方と施設評価） .....	10
1. 優先順位の考え方 .....	10
2. 施設評価 .....	11
第5章 個別施設の状態等（基礎調査） .....	12
1. 劣化度、老朽化度調査 .....	12
2. 利用状況等 .....	13
第6章 対策内容と実施時期（実施計画） .....	14
1. 再配置に関する基本方針 .....	14
2. 保全に関する基本方針 .....	14
3. 工程表・対策費用（概算） .....	14
第7章 今後の対応方針と本計画の実現に向けて .....	15
1. 今後の対応方針 .....	15
2. 計画のフォローアップ及び実施体制 .....	15

# 第1章 西原町役場（庁舎等複合施設）個別施設計画策定の背景、目的と位置づけ

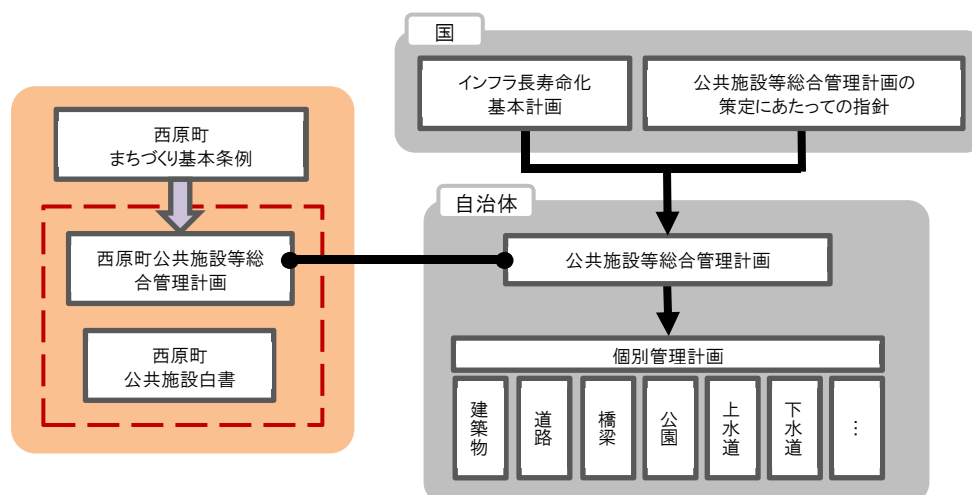
## 1. 策定の背景と目的

わが国ではこれまで、高度経済成長期・急激な人口増加を背景に、多くの公共施設整備を行ってきました。そして現在、これまで整備してきた公共施設の老朽化が大きな課題となっています。加えて、少子高齢化による税収等収入減や社会保障費増等により、今後の財政状況が厳しいものと予測されています。そのため、これまでの『新しく造ること』から『賢く使うこと』へ重点を置いた対策が必要不可欠です。

上記を背景とした国の取組として、国民の安心安全の確保、中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減及び予算平準化を図るために、「インフラ長寿命化基本計画」が策定されました。併せて地方公共団体向けに「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」を作成し、国・地方公共団体一丸となった公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進しています。

本町においても、これまでには行政需要の拡大により公共施設を整備してきましたが、これら公共施設の多くに老朽化の問題が表面化してきました。今後は、安全・安心なサービスを提供するための維持補修に加え、大規模改修や建替えが必要となることを見込まれるとともに、その時期が集中することが予想されます。さらに、社会構造や住民ニーズの変化により、公共サービスのあり方を改めて見直す必要性にも迫られています。

そこで本町では、国の動きと歩調を合わせて長期的な視点から計画的・効率的な公共施設等の整備や維持管理、施設の長寿命化や統廃合を検討することにより将来負担の軽減を図り、限られた財源の中で充実した行政サービスを提供することを目的として、「西原町公共施設等総合管理計画」を策定しており、その目標達成のため「西原町役場（庁舎等複合施設）個別施設計画」（以下「本計画」といいます）を策定いたします。



## 2. 西原町公共施設等総合管理計画の概要

本町の公共施設等を取り巻く課題として、老朽化した公共施設等の維持管理や更新にさらに多くの経費を要することが見込まれていますが、将来の資金収支が大きく赤字となることが試算されており、今後の行政運営を健全に行うためには公共施設等の整備・運営について、長期的な視野で検討していくことが重要と考えます。

これを具体的に行うために公共施設等の管理に関する7つの基本方針を定め、今後は基本方針に基づく公共施設の安全性の確保や適正配置の検討による公共施設等のマネジメントを行い、施設の長寿命化並びに施設機能の統廃合や集約化、PPP/PFIなどの民間活力の活用、近隣市町村との公共施設の相互利用等についても検討したうえで、住民ニーズに対応した効率的、効果的な管理の実現を目指します。

### < 7つの基本方針 >

#### ①点検・診断等の実施方針

- ・法定点検だけでなく劣化状況や利用状況等を把握しながら、必要に応じて専門業者による劣化診断等を実施して詳細な状況把握を行っていきます。また、定期的な安全点検等により状況を随時確認し、関係者で情報共有を図りながら適正な管理を行います。

#### ②維持管理・修繕・更新等の実施方針

- ・限られた財源を効果的に活用するため点検・診断の結果に応じた効率的な維持管理等を実施します。
- ・不具合が発生するたびに対応する事後修繕ではなく、修繕・更新に関する計画を策定し、長期的な視点から計画的に行っていきます。
- ・インフラ資産は、各地区の整備状況及び劣化状況等を把握しながら効率的な維持管理・修繕・更新等に努めます。

#### ③安全確保の実施方針

- ・公共建築物に求められている最低限の機能は安全性の確保です。そのために、施設管理者の定期的な巡回点検や建築基準法の定期報告など各種法令に基づく点検などを適正に実施します。また、指定管理者制度を採用している施設では適正な施設管理の徹底を指定管理者と協働で実施します。

#### ④耐震化の実施方針

- ・昭和56年に建築基準法が改正され、現在の新耐震基準が施行されました。新耐震基準は昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた建物に適用されていることから、改正前の旧耐震基準により設計・建築された建物は耐震性の低い建物となるため、耐震化の必要な

施設については、経過年数や危険度等を勘案し適切に対応していきます。

- ・建物のみではなくインフラや設備、工作物等においても経過年数や危険度等を勘案し、安全性の確保を前提とした整備を行います。

#### ⑤長寿命化の実施方針

- ・点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指すため、長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防管理、長寿命化に資する改善を推進していきます。

#### ⑥統合や廃止の推進方針

- ・更新する場合は、複合化を前提とし、施設総量の削減を進めていきます。

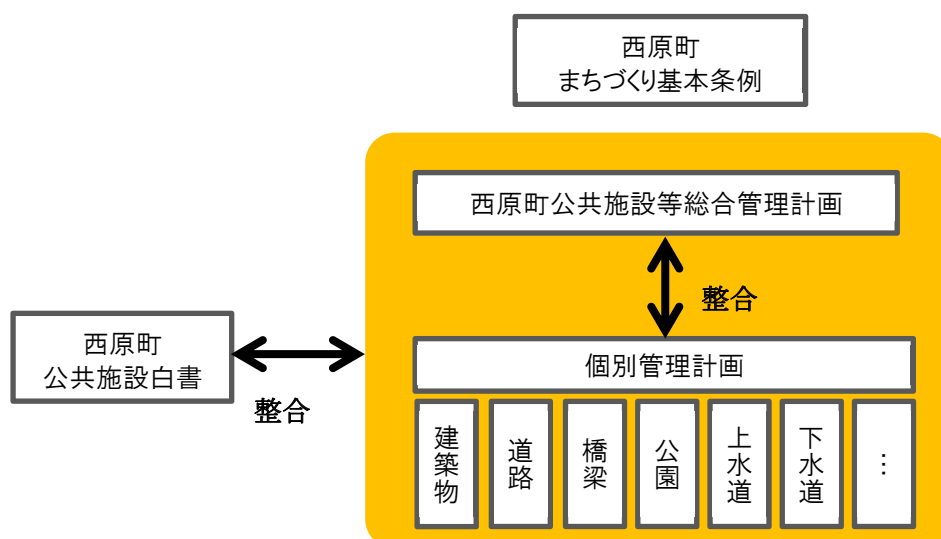
#### ⑦民間活用（PPP/PFI 等）の考え方

- ・施設の維持管理・運営コストを抑制しつつサービスの質を向上するため、指定管理者制度などを活用していきます。
- ・施設の整備や更新時には、PPP/PFI などの民間活用の導入の可能性について、調査検討を行っていきます。

### 3. 本計画の位置づけ

「西原町公共施設等総合管理計画」は、本町のまちづくりの基本的な事項である「西原町まちづくり条例」を下支えする計画のひとつであり、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、「西原町公共施設等総合管理計画」を上位計画とした建築系施設の個別計画として具体的に定めるものです。

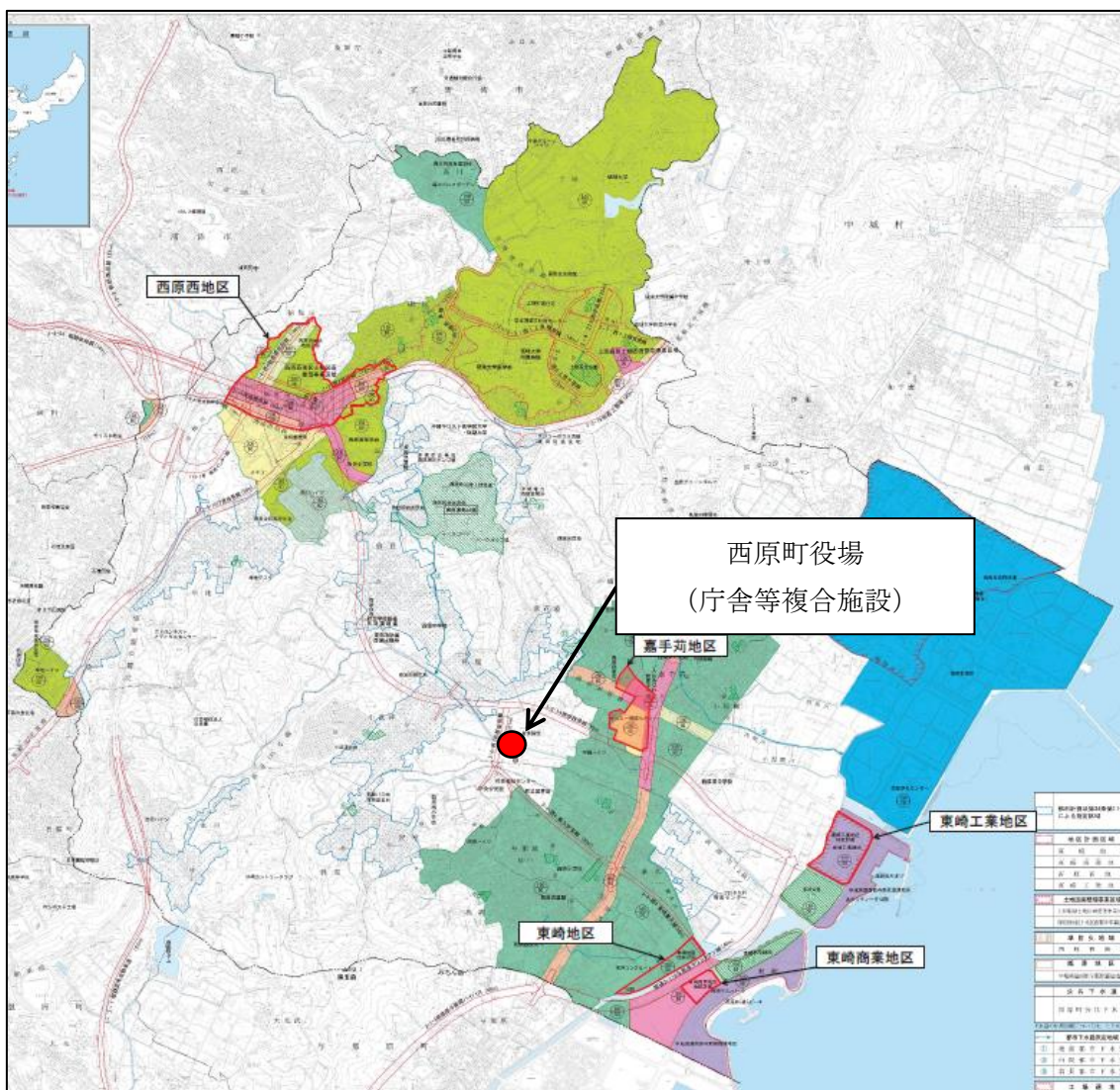


## 第2章 本計画の対象施設、計画期間

### 1. 西原町役場（庁舎等複合施設）の概要

#### (1) 配置状況

図 西原町役場（庁舎等複合施設）の位置



## (2) 建物の概要

- 所在地 西原町字与那城140番地の1
- 設計 有限会社長谷部建築研究所  
株式会社松田・伸設計JV
- 工期 着工 2012（H24）年9月  
完成 2014（H26）年2月
- 総事業費 約37億円（調査・設計・用地・補償等含む）建設費約30億円
- 用途地域 市街化調整区域
- 用途 庁舎（庁舎、地域防災センター、町民ホール、保健センター）
- 敷地面積 14,303.7㎡（4,326坪） ※旧役場敷地（7,055㎡）の約2倍
- 階数 地上3階建て
- 建築物高 13.0m
- 最高高さ 21.8m
- 建築面積 4,657.5㎡
- 延床面積 8,205.9㎡ ※旧庁舎（3,760㎡）の約2.2倍
- 構造 鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造（基礎免震）
  
- 駐車場 自動車（一般） 約310台 自動車（公用車） 約40台
- 駐輪場 自転車・バイク 約30台
- 非常用発電機 （3日 6000ℓ）
- 雨水貯留地下タンク 150 m<sup>3</sup> トイレ洗浄水に利用
- 汚水貯留槽 非常時駐輪場地下 3日分 70 m<sup>3</sup>
- 太陽光発電 150 k w 全売電 非常時使用可能
- 免震装置 高減衰ゴム系積層ゴム支承 73基  
弾性すべり支承 14基
- 液状化対策 PHC杭＋地盤改良杭
- 津波対策 1階地盤高 海拔10.5m  
フライタワー最上階 海拔29m 334 m<sup>2</sup>
- 空調 ガス式空冷ヒートポンプマルチ方式（GHP）

## 2. 計画期間

本町が保有する公共施設の今後50年間の更新投資を試算すると、今後50年間で約159億円の更新投資が必要になります。また、公共施設の質と量の最適化を図る上で、中長期的な計画のもと、人口面、財政面とも連動したマネジメントが不可欠なため、令和3年度から令和22年度までの20年間の計画期間とし、10年ごとに計画の内容を見直しながら実行します。

### 第3章 本計画を取り巻く現状と課題

#### 1. 施設概要

昭和43年の建築から46年を経過した旧庁舎は、著しい老朽化による安全と維持管理面や耐震性の問題、事務量の増大による庁舎の分散化、待合スペースの狭隘等により、住民サービスの面で不便をきたし、新庁舎の建設が長年の懸案でありました。

平成26年度に完成した新庁舎は人に優しく、地球環境に配慮した、機能的で町民に開かれた庁舎、町民の文化・芸能活動の創造、発表、鑑賞の場となる505人収容のさわふじ未来ホール、乳幼児から高齢者まで生涯を通じた健康づくりの拠点となる保健センター、災害時における迅速な情報伝達と避難所等を備えた防災の拠点となる地域防災センターの4つの機能を併せ持った「文教のまち西原」にふさわしいコンパクトで多機能な複合施設となっております。

施設には、防災拠点としての機能を維持するため大規模地震に耐える免震構造の採用や太陽光発電設備（150キロワット、一般家庭5キロワットの30倍）による新エネルギーを導入し環境に配慮しています。また、雨水の貯留による中水の有効利用（トイレ）やLED照明（ホール・議場・廊下・トイレ）、人感センサー等の導入などエネルギーの省力化にも配慮した施設となっております。さらに、誰もが使いやすい施設として保健センター、さわふじ未来ホール、議場には補聴器支援の磁気誘導無線システム等によるユニバーサルデザインを導入しています。

#### 2. 人口の現状と課題

2005（平成17）年時点人口33,731人から微増が続き、2015（平成27）年時点で35,274人と1,543人増加しています。世帯数も人口と同様、2005（平成17）年時点の12,047世帯から2015（平成27）年時点で13,888世帯となっており、1,841世帯増加しています。

##### (1) 将来人口の見込み

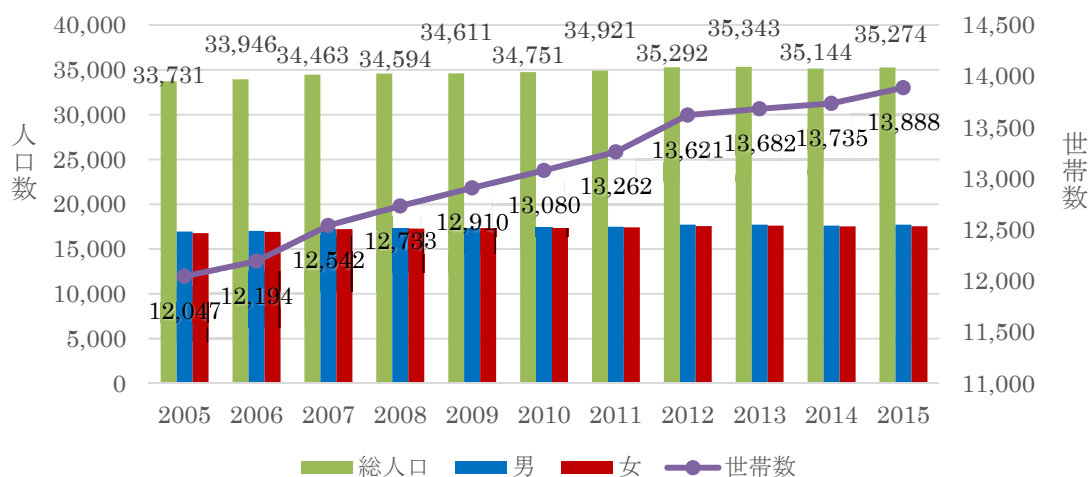
国立社会保障人口問題研究所（社人研）の推計によると、2040（令和52）年度に総人口35,967人となり、2015（平成27）年度の35,566人から約401人増加となる見込みです。但し、人口のピークは2030（令和42）年度で、その後減少が見込まれます。

年齢別では、年少人口（0～14歳）が2015（平成27）年度の6,007人から2040（令和52）年度には4,867人に減少します。生産年齢人口（15～64歳）は、2015（平成27）年度の23,416人から2040（令和52）年度には20,395人に減少し、老年人口（65歳以上）は、2015（平成27）年度の6,143人から2040（令和52）年度には10,705人に増加すると見込まれます。長期的にみると、本町も一般にいわれている少子高齢化へ進んでいくこと

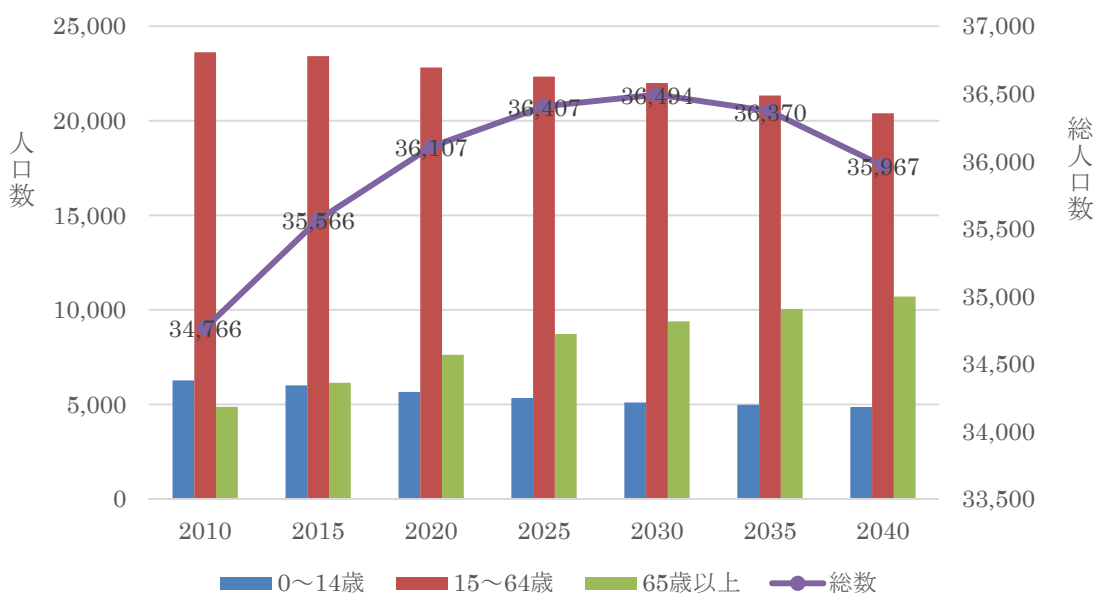


が予測されています。

図表 人口・世帯の推移 (単位：人・戸)



図表 将来人口の見込み (単位：人)



### 3. 財政の現状と課題

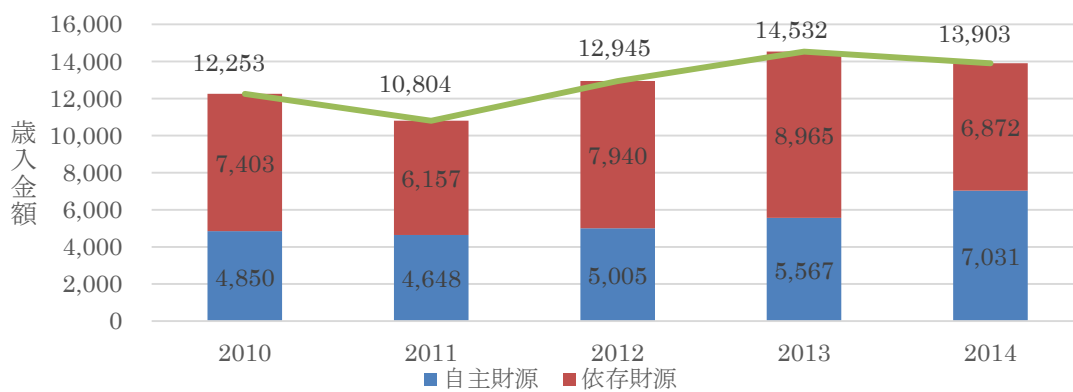
#### (1) 歳入及び歳出

##### 【歳入】

自主財源（町税、財産収入等）については、2013（平成 25）年度以降の税制改正で増加しました。また、2014（平成 26）年度は多額の財産収入が一時的に計上されています。

依存財源（地方交付税、国県補助金、地方債等）については、各年度の事業により増減がありますが、いずれの年度も自主財源より高い金額となっています。

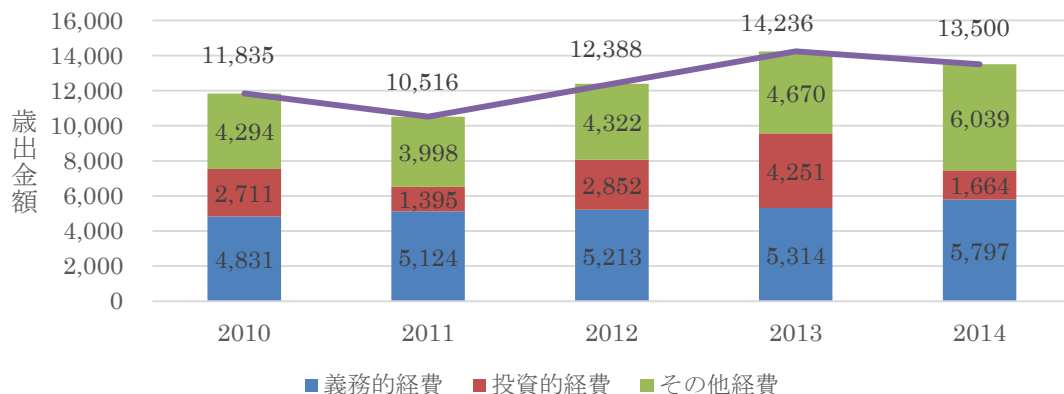
図表 歳入（単位：百万円）



##### 【歳出】

年度によって差があるものの、概ね義務的経費 4 割、投資的経費 2 割、その他経費 4 割、という構成になっています。義務的経費（人件費、扶助費、公債費）については、扶助費が年々増加しており、今後も増加見込みです。投資的経費（普通建設事業費等）については、補助金財源の割合が高いです。その他経費（物件費、補助費、繰出金等）については、2014（平成 26）年度に基金へ多額の積立を行っているため一時的に増加しています。

図表 歳出（単位：百万円）

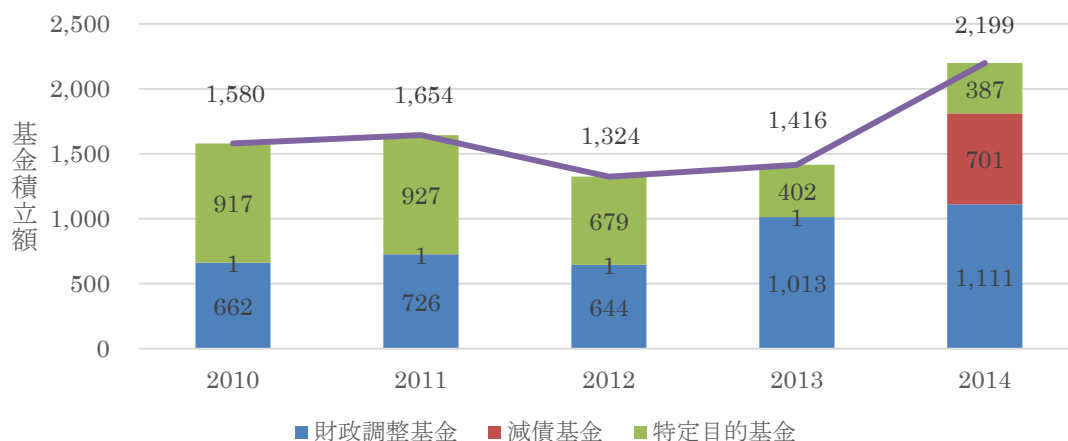


## (2) 基金及び地方債状況

### 【基金】

財政調整基金（用途に制限が無い基金）が 2013・2014（平成 25・26）年度に増加しています。また、減債基金を 2014（平成 26）年度に多額積立しています。

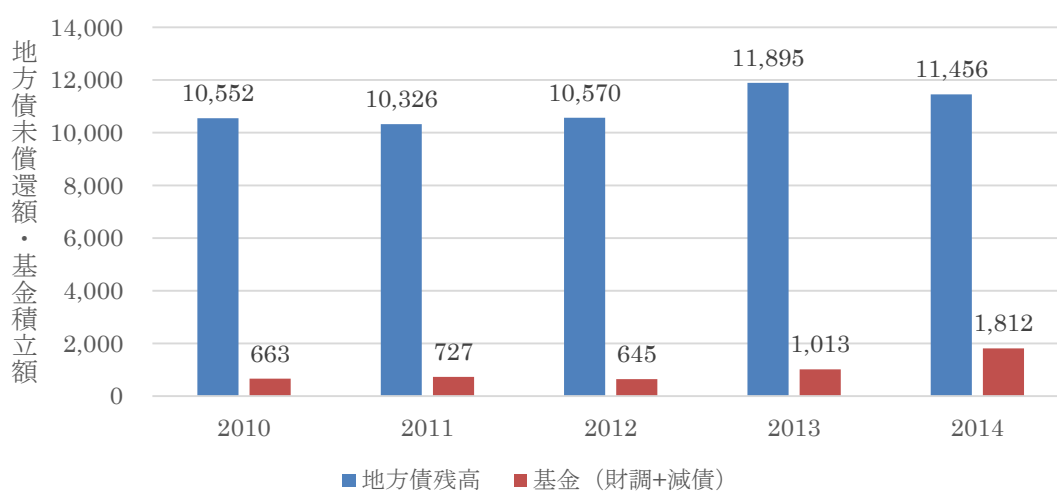
図表 基金（単位：百万円）



### 【地方債】

庁舎建築に伴い 2013（平成 25）年度に多額の発行を行ったため増加しました。（未償還額 11,895 百万円）なお、基金（財政調整基金+減債基金）積立額は公債未償還額に対して低く、平均 8.7%にとどまっています。（一番高い 2014 年度でも 15.8%）

図表 地方債未償還額及び基金積立額（単位：百万円）



## 第4章 対策の優先順位の考え方

### 1. 優先順位の考え方

施設の改修を実施する優先順位は、築年数、構造、劣化度および重要度を考慮し、総合評価ランクとします。

#### (総合評価点の算出方法)

総合評価ランクは、下記の計算式により算出した総合評価点に基づき設定する。

$$\begin{aligned} \text{総合評価点} &= (\text{築年数} \times \text{構造係数} + \text{劣化度} \times 10) \times \text{重要度係数} \\ &= (\text{築年数得点} + \text{劣化度得点}) \times \text{重要度係数} \\ &= \text{劣化合計点} \times \text{重要度係数} \end{aligned}$$

#### (築年数)

例 築60年 → 60点

#### (構造係数)

耐用年数は構造により異なるため、鉄筋コンクリート造を基準とし、構造別に独自の係数を定める。

構 造	係 数
鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造	1
鉄骨造	1
木造	1.6
軽量鉄骨造	1.6

#### (劣化度)

劣化度は、後述の劣化度、老朽化度調査に基づいた屋上・屋根、外壁、内装等の劣化状況を考慮し、下記により施設全体の劣化度を算出する。

屋上・屋根、外壁、内装等の劣化状況（劣化レベル）の平均点（5点満点）

#### (重要度係数)

施設用途での重要度を加味し、行政機能の中枢を担うものや災害時の拠点的作用としての重要度に基づき設定する。

重要度	対象施設	係数
用途Ⅰ	庁舎、消防等の災害時拠点施設	1.5
用途Ⅱ	避難所・防災上重要な施設	1.25
用途Ⅲ	その他	1

## 2. 施設評価

### 総合評価点

これらの優先順位の考え方を数値化し、総合評価ランクで分類すると、西原町役場（庁舎等複合施設）は下記のとおりです。

構造	建築年	築年数	構造 係数	築年数 得点	劣化度	劣化度 得点	劣化 合計点	重要度	総合評 価点	総合評価 ランク
RC	2014	6	1.00	6	1.8	18	24	I	36	c

### 総合評価点によるランク

総合評価点	総合評価ランク	現時点の評価
100 以上	A	A ランクについては、詳細診断を実施し、長寿命化改修を検討する。
75 以上 100 未満	B	
75 未満	C	

## 第5章 個別計画の状態等（基礎調査）

### 1. 劣化度、老朽化調査

施設状況の的確な把握と改修等の時期を検討するため、下記の考え方を元にそれぞれ 5 段階での判定で簡易劣化調査を実施しました。なお、免震装置については専門業者による点検を行った。

#### 簡易劣化調査の判断基準

判定結果	劣化調査	対応
I	劣化が見られない健全な状態	特に対応の必要性はない。
II	ほぼ健全な状態	計画的に保全を継続。状態は常時監視。
III	劣化が進んでおり、放置すると機能低下または寿命が早まる	要状態監視。必要に応じて予防保全を実施。
IV	劣化が進んでおり、大きな機能低下が発生している。	今後3年以内に改修の対象。
V	劣化が相当程度進んでおり、安全性を損なう可能性がある。	次年度の改修対象。

#### 簡易劣化調査票

部位	劣化の内容	判定
屋上・屋根	防水塗装が一部剥離、修繕対策済。 微細なひび所々あるが、機能に影響無し。 鉄製転落防止柵に錆、防錆塗装済。	II
外壁	琉球石灰岩の外壁が一部劣化、修繕済。 微細なひび所々、要観察。	II
内装	西側風除室、台風・大雨時に雨漏り、要観察。 3階窓枠からの雨漏り、修繕済。 1階窓のパッキン一部剥離、要観察	II
外構	駐車場アスファルト一部ひび割れ、要観察。 コンクリートに微細なひび所々、要観察。	II
免震装置	令和元年に竣工5年点検を専門業者に委託。状態は良好の判定。	I

## 2. 施設基本情報等

### 施設基本情報①（所在等）

施設名称	所在地	築年	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	階数	単独 複合
西原町役場（庁舎等複合施設）	与那城 140-1	2014（平成 26）年度	14,304	8,188	3	複合

### 施設基本情報②（設置目的等）

施設名称	設置目的
西原町役場（庁舎等複合施設）	—

### 建築物状況①（整備年度及び新耐震基準対応有無）（単位：㎡）



### 建築物状況②（耐震状況）

施設名称	全棟数	耐震診断				耐震補強実施 (予定含む)
		適合	不適合	未実施	不明	
西原町役場（庁舎等複合施設）	1	1	—	—	—	—

### 建築物状況③（バリアフリー対応等）

施設名称	バリアフリー経路			トイレ			障害者用駐車場		授乳室
	段差なし	案内設備 案内所	エレベーター	車いす 用	オスト メイト	ベビー シート	有無	台数	
西原町役場（庁舎等複合施設）	○	—	○	○	○	○	○	6	○

### 建築物状況④（整備年度及び老朽化度合）

施設名称	整備年度	整備金額	減価償却累計額	老朽化比率
西原町役場（庁舎等複合施設）	平成 26 年度	3,092,340,500	125,146,454	4.0%

### 施設運営状況①（運営時間等）

施設名称	運営時間	閉庁日	運営形態	年間開庁日数	主管課
西原町役場	8:30～17:15	土日祝日	直営	240	総務課
西原町町民交流センター	9:00～22:00	火・年末年始	直営 一部委託	310	生涯学習課

## 第6章 対象内容と実施時期（実施計画）

### 1. 再配置に関する基本方針

西原町役場（庁舎等複合施設）は、日常的、定型的なサービス提供の場のみならず、町民の文化・芸能活動の創造、発表、鑑賞の場となるさわふじ未来ホール、乳幼児から高齢者まで生涯を通じた健康づくりの拠点となる保健センター、災害時における迅速な情報伝達と避難所等を備えた防災の拠点となる地域防災センターの4つの機能を併せ持った施設として平成26年度に完成しています。

### 2. 保全に関する基本方針

西原町公共施設等総合管理計画では、西原町役場（庁舎等複合施設）の耐用年数を47年とし、多様な機能を担う重要な施設であることから、計画的な修繕・改修、予防保全を行うことで長寿命化を図り、建物を長期的に活用していきます。

利用開始より20年経過の令和17年（2035年）までは施設の維持管理に努め、令和17年（2035年）から令和27年（2045年）までの10年間で施設の長寿命化に努め、令和37年（2055年）までに施設の建替えを検討します。

### 3. 工程表・対策費用（概算）

年度	H26 (2014)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2030)	R27 (2045)	R37 (2055)	R44 (2062)
経過年数	0	10	15	20	25	30	40	47
計画								
対策	・利用開始	・外構修繕 工事	・設備入替 工事 機械、太陽 光等	・施設の長 寿命化 対策開始	・長寿命化 対策の見 直し (5年お き)	・施設建替 え検討開 始	・施設建替え か維持の決 定	・建替え (建替え決定 の場合)
概算費用 (千円)		191,283	937,664					1,963,393

※「西原町公共施設等総合管理計画」第5章 将来の施設更新投資等の試算（財政シミュレーション）2. 公共建築物の更新投資資産より。



## 第7章 今後の対応方針と本計画の実現に向けて

### 1. 今後の対応方針

西原町役場（庁舎等複合施設）は、本町における最重要施設であり、今後は西原町公共施設等総合管理計画に基づき長寿命化を進めていき、予防保全的な維持管理を図ります。

### 2. 本計画のフォローアップ及び実施体制

本計画の進行管理は施設保有課である総務課を中心に企画財政課、生涯学習課、健康支援課、生活環境安全課が横断的な連携・調整が発揮できるよう、協力体制を確立します。

また、「西原町公共施設等総合管理計画」の更新等に合わせ、本計画の進捗状況等について PDCA（計画・実行・評価・改善）サイクルを活用するなどし、随時フォローアップを行います。

なお、事業の進捗状況、劣化調査などの結果を反映しながら、定期的な見直しを実施するとともに、国の制度変更や社会経済情勢の変化など、前提となる条件が大きく変わった時点で、適宜必要な見直しを行うものとします。

