

飯能市公共施設等総合管理計画
個別施設計画
(飯能市地区行政センター)

令和3年2月

飯能市

(飯能市地区行政センター)

目次

第1章 計画の背景と目的	1
1 計画の背景	1
2 計画の目的	1
3 計画の位置づけ	1
4 計画期間と対象施設	2
第2章 利用者の状況及び基本方針	3
1 利用者の状況	3
2 基本方針	3
第3章 施設整備の基本的な方針	6
1 施設の規模・配置計画の方針	6
2 維持管理の基本方針	6
第4章 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等	6
1 修繕・改善事業の実施方針	6
2 維持管理による効果	7
3 長寿命化の方針	7
第5章 長寿命化等の実施計画	9
1 改修等の優先順位付けと実施計画	9
2 長寿命化の経費の見通し、長寿命化の効果	10
第6章 長寿命化等の継続的運用方針	11
1 情報基盤の整備と活用	11
2 推進体制等の整備	11
3 フォローアップ	11

第1章 計画の背景と目的

1 計画の背景

本市では、昭和40（1965）年代からの急激な人口増加を背景に、公共施設や道路、上・下水道施設などのインフラ（社会基盤施設）を多く整備してきた。

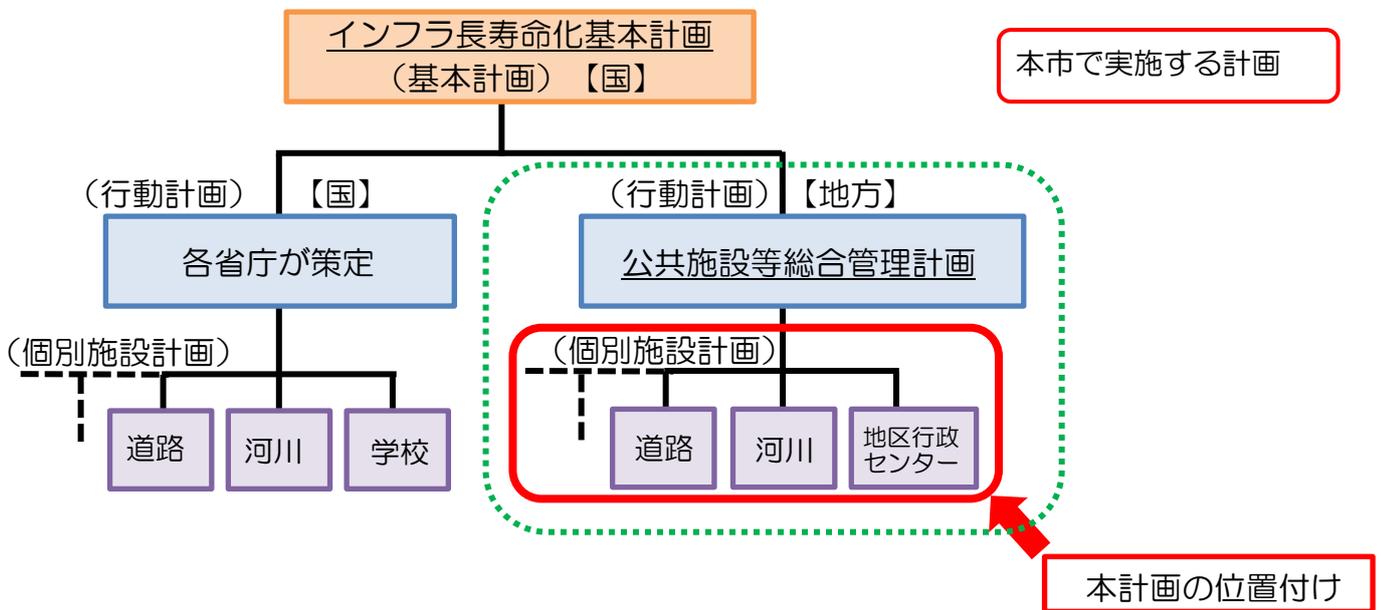
現在、これらの公共施設等の一部である地区行政センターにおいても、多くが建設から30年以上が経過し、老朽化が進行する中、修繕等の維持管理費が増大しており、今後は大規模改修や建替えに多額の費用が必要とする時期を迎えている。

これら施設の適正な維持・管理は「公共施設等の更新問題」と言われ、全国の自治体に共通した課題であり、避けることのできない問題として対策が必要となっている。

2 計画の目的

本計画の目的は、平成29年3月に策定した「飯能市公共施設等総合管理計画」に基づき、個別施設ごとの具体的な整備方針や実施スケジュール等を「個別施設計画」として示すものである。

（個別施設計画の位置付け）



3 計画の位置づけ

本計画は、本市における今後の地区行政センター等（以下「各施設」とする。）の活用方針を定め、維持管理を具体的かつ効果的に推進していくための計画であることから、計画の方針を以下のように定める。

- イ 管理する各施設の整備・管理データを整理する。
- ロ 各施設の点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- ハ 各施設の修繕履歴データを整備する。
- ニ 予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、各施設の長寿命化を図る。

4 計画期間と対象施設

(1) 計画期間

本計画は、計画期間を令和3年度～12年度までの10年間とし、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて、今後、概ね5年以内に計画を見直すものとする。

(2) 対象施設

令和2年4月1日現在、本市が管理する各施設（13地区行政センター及び2分館）を本計画の対象とする。

第2章 利用者の状況及び基本方針

1 利用者の状況

地区行政センターは、各種業務・事業において、防災・防犯、地域活動支援、地域福祉、地域コミュニティ等の拠点施設となっている。市民ニーズが多様化する中、いずれの地区行政センターも“小さな市役所”として、時代の変化に対応させながら様々なサービスを提供している。

各地区においては、人口減少や高齢化、地域住民の意識やニーズ、市役所本庁との距離等の様々な環境の違い、つまりは“地域性”により、地区行政センターの地域との関わり方、求められる機能や役割は異なっている。

行政サービス業務においては、山間地域にある地区行政センターは、市役所本庁までの距離が離れていることもあり、利便性の良さからも地区行政センターでの証明書交付件数は地区の人口に対して比較的多い状況にある。

また、防災・防犯や地域福祉、有害鳥獣被害対策等に対するニーズは特に山間地域において高く、地域の特性がうかがえる。山間地域にある地区行政センターにおいては、これらの行政サービス業務が大きなウェイトを占めている。

地域活動支援事業においては、市街地にある地区行政センターでは、山間地域と比較すると地域人口が多い。このことから比較的事業への参加者や施設の利用者も多く、各部屋の稼働率も高い。

施設においては、最も古い施設では、建設から40年以上が経過しており、また、5施設が未耐震施設となっている。その他の施設でも、建物・設備の老朽化が進んでいることやバリアフリーへの対応などの課題があることから、その対策を講じる必要がある。

2 基本方針

地区行政センターは、防災・防犯、地域活動支援、地域コミュニティ、地域福祉等のための「地域の拠点」として機能する施設である。

これらの機能を維持・継続するためには、社会情勢、地域事情に見合った行政サービス等を、いかに効果的かつ効率的に行っていくかが重要である。

地区行政センターは、安心、安全、快適に利用される施設でなければならない。

老朽化した施設については、建物及び設備の施設台帳による管理を行い、施設の状況を経年的に把握し、限られた予算の中で計画的な修繕や改修を行い、長寿命化を図る。

参考

(1) 利用者・窓口業務件数の推移

○利用者数推移		上段：件数（件）/下段：人数（人）					○窓口業務件数推移		件数（件）								
	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度		平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度		平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
飯能中央	4,548	5,199	5,285	5,138	4,764	飯能中央	683	553	688	454	410	第二区	696	747	764	893	801
	51,239	50,927	50,790	46,648	41,038		精明	914	847	916	922		926	双柳	1,755	1,978	2,127
第二区	705	673	660	678	635	加治	1,332	1,585	1,710	1,680	1,773	加治東	1,757	1,809	1,698	1,979	1,734
	8,559	7,840	7,979	7,721	6,696		美杉台	2,425	2,552	2,504	2,654		2,649	南高麗	1,240	1,210	1,268
富士見	2,898	2,959	2,980	3,029	3,096	吾野	1,426	1,394	1,316	1,264	1,117	東吾野	2,141	1,748	1,610	1,460	1,571
	37,014	36,207	36,832	37,581	36,220		原市場	4,010	4,161	3,681	3,439		3,324	名栗	1,993	2,183	2,213
精明	1,638	1,583	1,503	1,584	1,486	合計	20,377	20,777	20,495	20,209	19,371						
	17,125	15,960	16,943	17,840	17,677												
双柳	2,997	3,082	3,182	3,048	2,874												
	37,136	39,994	41,781	35,993	34,163												
加治	1,678	1,640	1,621	1,777	1,726												
	21,147	20,114	19,829	21,069	18,998												
加治東	2,001	2,279	2,313	2,412	2,363												
	23,620	24,211	25,859	25,279	27,028												
美杉台	3,803	3,683	3,671	3,865	3,768												
	40,953	38,925	39,155	41,857	37,649												
南高麗	986	968	916	1,021	990												
	12,358	11,705	9,847	10,277	8,759												
吾野	829	870	785	756	795												
	8,936	8,474	7,749	7,439	7,172												
東吾野	1,220	1,270	1,298	1,312	1,187												
	12,862	12,329	11,071	12,392	9,002												
原市場	1,122	1,204	1,235	1,231	1,291												
	12,635	13,366	13,939	12,392	11,149												
名栗	904	723	691	681	672												
	13,104	6,779	6,776	6,456	6,006												
あすなろ	1,012	530	595	460	450												
	13,553	6,141	6,200	4,813	4,181												
ふるさと	81	80	70	47	56												
	1,174	682	591	738	484												
合計	26,422	26,743	26,805	27,039	23,057												
	311,415	293,654	295,341	288,039	230,001												

(2) 各地区行政センターの概況

地区行政センター名	職員数 (人)	床面積 (㎡)	建築年 (年)	経過年数 (年)	構造	施設の状況
飯能中央地区行政センター	2 (2)	2,050.05	S50	44	鉄筋コンクリート造	未耐震、複合施設
第二区地区行政センター	2 (1)	333.45	S49	45	鉄筋コンクリート造	未耐震、複合施設
富士見地区行政センター	3 (2)	870.11	S59	36	鉄筋コンクリート造	
精明地区行政センター	2 (1)	896.38	S63	31	鉄筋コンクリート造	
双柳地区行政センター	2 (1)	874.62	H19	12	鉄骨造	
加治地区行政センター	2 (1)	570.66	S47	48	鉄筋コンクリート造	未耐震
加治東地区行政センター	2 (1)	620.00	S56	39	鉄筋コンクリート造	未耐震、複合施設
美杉台地区行政センター	2 (1)	902.05	H9	22	鉄筋コンクリート造	複合施設
南高麗地区行政センター	3 (1)	781.82	S62	32	鉄筋コンクリート造	
吾野地区行政センター	3 (1)	706.37	H16	15	鉄骨造	
東吾野地区行政センター	3 (1)	802.93	S57	37	鉄筋コンクリート造	
原市場地区行政センター	3 (1)	746.25	S63	31	鉄筋コンクリート造	複合施設
名栗地区行政センター	3 (2)	1,960.88	S55	39	鉄筋コンクリート造	未耐震、複合施設
あすなる会館 (分館)	—	400.54	H11	20	木造	
ふるさと会館 (分館)	—	346.73	H5	26	木造	
計15施設	計36 (16)					未耐震5施設

※ () は、会計年度任用職員

※ 経過年数は、令和2年4月1日現在

(3) 施設維持・管理にかかる経費

年度	決算額 (円)	備考
平成27年度	143,731,926	光熱水費、修繕料、通信運搬費、維持管理等に関する費用
平成28年度	154,372,057	〃
平成29年度	138,585,791	〃
平成30年度	131,797,767	〃
令和元年度	130,999,354	〃

第3章 施設整備の基本的な方針

1 施設の規模・配置計画等の方針

地区行政センター等施設については、15施設中10施設が築30年を経過しており、そのうち4施設は築40年を経過している。経年劣化による損耗の程度はさまざまであるが、点検及び修繕を行い、必要に応じて大規模改修を実施する。また、詳細診断、劣化調査等を実施したうえで長寿命化改修もしくは建替えの計画を策定し実施していくこととする。施設の配置については原則として現状を維持することとする。

2 維持管理の基本方針

現在の施設を適切に維持管理するために、建物状況、劣化状況等の管理データを作成し対象施設の状態把握につとめる。また、定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施を行い、予防保全的な維持管理を行う。

第4章 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等

1 修繕・改善事業の実施方針

(1) 修繕の方針

標準的な修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで安全性、利便性の維持が図られ、長期的に活用することができるよう、以下の修繕を実施する。

- 水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対し、その都度実施する必要がある経常的な修繕
- 外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事等、周期的に実施する必要がある計画修繕

(2) 改善の方針

標準的な修繕周期を踏まえて実施する定期的な点検に基づき、適切な時期に改善を行うことで、安全性、利便性等の向上が図られ、長期的に活用することができるよう、以下の改善を実施する。

①耐震補強工事

施設を運営するに当たって、利用者の安全・安心を確保することが最重要課題であることから、耐震診断を実施し、耐震基準を満たして

いない建物の耐震補強を最優先に実施する。

②屋上防水工事・給排水設備の更新

水漏れや給排水設備の故障が発生すると施設の利用やサービスの提供が困難になる恐れがあるため、防水工事や給排水工事を優先的に取り組む。

③ 照明器具の更新

国の「新成長戦略」「エネルギー基本計画」に基づき、照明器具のうち、蛍光灯について、国内各メーカーでは生産を終了している。まだ販売はされているが、近い将来入手できなくなることが予想される。以上のことから、照明器具のLED化を進めなければならない状況にある。地区行政センターでは、全体で2,000を超える蛍光灯器具があることから、対処的な更新ではなく、計画的に更新していく。

④エレベーター、空調機器の更新

エレベーターや空調機器は、更新時期を迎えており、これらの機器が故障すると施設の利用に支障を来す恐れがあるため、計画的に更新する。

2 維持管理による効果

(1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果

長寿命化計画に基づき、予防保全的な修繕や耐久性の向上等に資する改善の計画的な実施を行った場合の効果は、以下のとおりである。

ア コスト縮減

従来に対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して施設の現状を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕や耐久性の向上等を図る改善へ移行することで、施設の長寿命化が図られコスト縮減につながる。

イ 安全性の確保

定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、施設の安全性が確保される。

ウ 効率的な維持管理

建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中での効率的な維持管理を実施することができる。

3 長寿命化の方針

「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」によれば耐用年数は飯能中央、第二区、富士見、精明、加治、加治東、美杉台、南高麗、東吾野、原市場、名栗が50年、双柳、吾野が38年、あすなろ会館、ふるさと会館が

24年となります。しかし、適正な維持管理がなされれば、実際にはさらに長い期間にわたって使用することが可能である。

本計画ではこの点を考慮し、目標使用年数を「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）を参考として次のように設定する。

施設目標使用年数表

施設名	構造	目標使用年数
飯能中央地区行政センター	鉄筋コンクリート造	80年
第二区地区行政センター	鉄筋コンクリート造	80年
富士見地区行政センター	鉄筋コンクリート造	80年
精明地区行政センター	鉄筋コンクリート造	80年
加治地区行政センター	鉄筋コンクリート造	80年
加治東地区行政センター	鉄筋コンクリート造	80年
美杉台地区行政センター	鉄筋コンクリート造	80年
南高麗地区行政センター	鉄筋コンクリート造	80年
東吾野地区行政センター	鉄筋コンクリート造	80年
原市場地区行政センター	鉄筋コンクリート造	80年
名栗地区行政センター	鉄筋コンクリート造	80年
双柳地区行政センター	鉄骨造	80年
吾野地区行政センター	鉄骨造	80年
あすなろ会館（分館）	木造	50年
ふるさと会館（分館）	木造	50年

ただし、詳細診断により長寿命化が困難とされた場合および何らかの理由により詳細診断が行えない場合は、飯能中央、第二区、富士見、精明、加治、加治東、美杉台、南高麗、東吾野、原市場、名栗、双柳、吾野の13施設では60年、あすなろ会館、ふるさと会館では40年を目標使用年数とした対応を行う。

第5章 長寿命化等の実施計画

1 改修等の優先順位付けと実施計画

飯能中央地区行政センター、加治地区行政センター、名栗地区行政センターでは、前期に詳細診断（耐震診断）を行い、詳細診断（耐震診断）後、長寿命化改修（耐震工事）もしくは、建替えの計画を行うこととする。

以下実施計画表のとおりとする。

なお、具体的な改修内容、実施の優先順位や実施年度については、その時々
の社会情勢や財政状況等を勘案しながら、飯能市総合振興計画実施計画において決定する。

実施計画表

	前期（～2030年）	中期（～2040年）	後期（～2050年）
飯能中央地区行政センター 加治地区行政センター 名栗地区行政センター	詳細診断（耐震診断）の実施 経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復工事	長寿命化改修（耐震工事）もしくは、建替えの計画策定	
富士見地区行政センター 精明地区行政センター 南高麗地区行政センター 東吾野地区行政センター 原市場地区行政センター あすなろ会館 ふるさと会館	大規模改修（空調設備改修、屋上防水、壁面改修等） 経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復工事	詳細診断の実施 経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復工事	長寿命化改修もしくは、建替えの計画策定
加治東地区行政センター 第二区地区行政センター	大規模改修（耐震工事、屋上防水、壁面改修等） 経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復工事	詳細診断の実施 経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復工事	長寿命化改修もしくは、建替えの計画策定
双柳地区行政センター 美杉台地区行政センター	経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復工事	経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復工事	大規模改修（空調設備改修、屋上防水、壁面改修等）

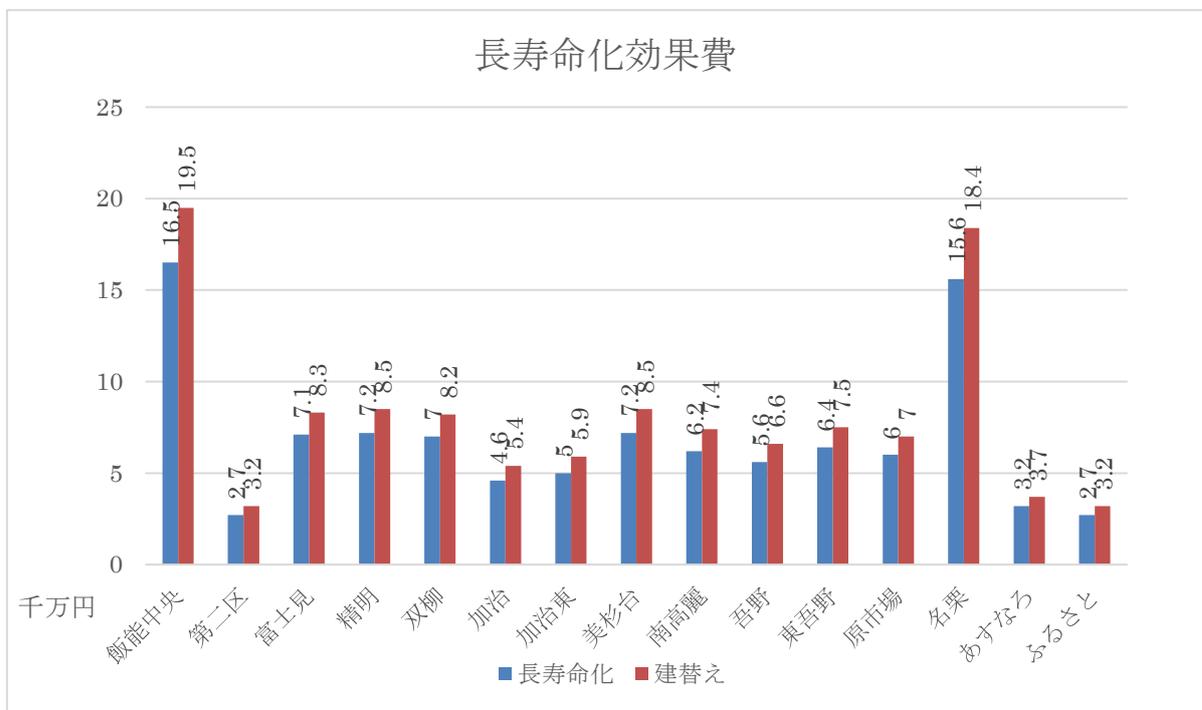
吾野地区行政センター			
------------	--	--	--

2 長寿命化の経費の見通し、長寿命化の効果

13の地区行政センターにおいて築年数60年で建替え（改築）を行う場合と耐用年数を80年に延ばす長寿命化改修を実施した場合の費用比較を行った。60年目で建替えを行う場合は、建築後30年目を目安に大規模改修を行い60年目で建替えを設定した。60年目で長寿命化改修を行う場合は、30年目を目安に大規模改修を行い60年目で長寿命化改修を設定した。

また、あすなろ会館、ふるさと会館については築年数40年で建替え（改築）を行う場合と耐用年数を60年に延ばす長寿命化改修を実施した場合の費用比較を行った。40年目で建替えを行う場合は、建築後25年目を目安に大規模改修を行い40年目で建替えを設定した。40年目で長寿命化改修を行う場合は、25年目を目安に大規模改修を行い40年目で長寿命化改修を設定した。

大規模改修後の将来30年において、かかる費用の累積額を比較すると、建て替えを行う場合より長寿命化改修を行った場合、直近30年における全ての施設を合計した総費用額は、約18億4千万円削減できることとなる。



※建替え及び改修費の単価は以下のとおり設定した。

- ・ 建替え費用 = (単価1) 万円/㎡ × 1.3 (諸費用) × 1.1 (消費税)
- ・ 大規模改修費用 = (単価2) 万円/㎡ × 1.3 (諸費用) × 1.1 (消費税)

- ・長寿命化改修費用＝（単価 3）万円/m²×1.3（諸費用）×1.1（消費税）
（長寿命化改修費用は総務省の単価表に無いことから、通常の改修に加え、老朽化対応、中性化対策工事（外壁、天井裏躯体の保護塗装）、給排水管の更生などを想定し、大規模改修の 2 割増で単価を設定した。）

建替え及び大規模改修費用			(万円)
	建替え費用 (単価 1)	大規模改修費用 (単価 2)	長寿命化改修費用 (単価 3)
社会教育系、市民文科系、 行政系施設	40	25	30

（総務省：公共施設及びインフラ資産の更新費用の簡便な推計に関する調査表、単価表参考）

第 6 章 長寿命化等の継続的運用方針

1 情報の整備と活用

施設の基本情報、光熱水費をはじめとする運営経費、工事履歴や劣化情報を施設カルテなどにまとめ一元管理していく。

2 推進体制等の整備

施設管理の質を向上するため、日常点検や法定点検の他に、各種委託業務で行われた点検の報告書等を活用して不具合箇所の早期把握と対応を図る。また、関係各課等との連携により、幅広い支援体制を図る。

3 フォローアップ

本計画は、施設の改修や建替えの優先順位を設定するものであり、飯能市総合振興計画のなかで、個別の事業費を精査する。また、事業の進捗状況、簡易点検、詳細診断などの結果を反映して見直しを図るものとする。