

飯能市公共施設等総合管理計画

個別施設計画

(市役所本庁舎、市役所本庁舎別館、市役所第2庁舎)

令和3年2月（策定）

令和8年4月（改訂）

飯能市

【目次】	P. 1
第1章 背景と目的	P. 2
1. 1 背景	P. 2
1. 2 目的	P. 2
1. 3 計画期間	P. 3
1. 4 対象施設	P. 3
第2章 施設の実態	P. 3
2. 1 対象施設の概要	P. 3
2. 2 施設の現状	P. 3
2. 3 活用状況	P. 4
2. 4 施設維持・管理にかかる経費	P. 4
第3章 施設整備の基本的な方針	P. 5
3. 1 施設の規模・配置計画等の方針	P. 5
個別施設方針フロー図	P. 6
3. 2 長寿命化の方針	P. 7
第4章 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等	P. 8
4. 1 改修等の整備水準	P. 8
4. 2 維持管理の項目・手法等	P. 8
第5章 長寿命化等の実施計画	P. 9
5. 1 改修等の優先順位付けと実施計画	P. 9
5. 2 長寿命化の経費の見通し、長寿命化の効果	P. 10
第6章 長寿命化等の継続的運用方針	P. 11
6. 1 情報基盤の整備と活用	P. 11
6. 2 推進体制等の整備	P. 12
6. 3 フォローアップ	P. 12

第1章 背景と目的

1. 1 背景

市役所本庁舎は、中央公民館（現在の飯能中央地区行政センター）に市役所としての機能があったが、昭和40年代からの急激な人口増加に伴い、市民サービス向上と都市機能の充実化を図るため、現在の場所に昭和45年度に起工、昭和47年度に完成し、その年の5月から供用を開始した。

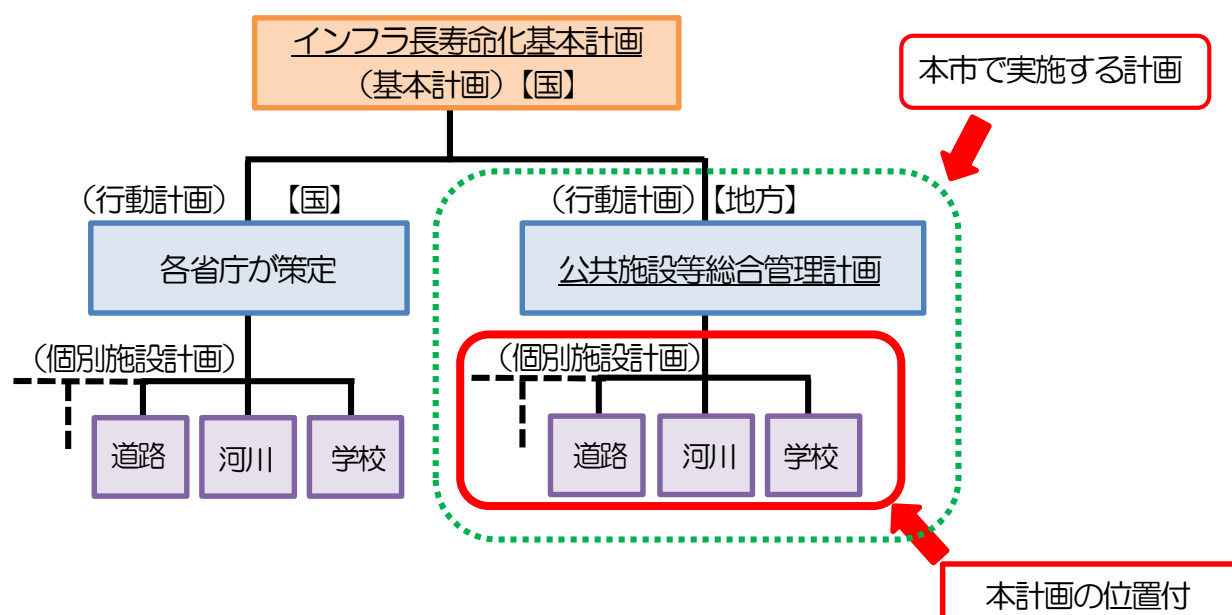
市役所本庁舎別館は、本庁舎が新耐震基準を満たしておらず、被災した場合、市役所機能が麻痺し、災害対策や被災者への対応に大きな影響を受けるため、災害時の情報収集、提供ができる危機管理機能を備えた耐震構造の施設を、平成18年度に起工、その年度の2月に完成した。

市役所第2庁舎は、昭和51年度に完成し、当初は看護学校として使用されていた。平成6年度に、社団法人飯能地区医師会と売買契約を締結し、現在では1階を生涯学習課文化財担当、2階を教育センター、4階を会議室として利用している。

1. 2 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」として示すものです。

（個別施設計画の位置付け）



1. 3 計画期間

本計画期間は、令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの10年間とする。ただし、この期間内であっても人口動態、社会経済情勢、国の補助制度などの動向により、柔軟に計画を見直すこととする。

1. 4 対象施設

本計画の対象施設は、「飯能市公共施設等総合管理計画」に記載する「行政系施設」を対象とし、精明地区にある市役所本庁舎、市役所本庁舎別館、市役所第2庁舎の計3施設が対象となる。

第2章 施設の実態

2. 1 対象施設の概要

施設名称	延床面積 (㎡)	建築年	構造	耐震化	備考
市役所本庁舎	7,722.05	昭和47年度	鉄筋コンクリート造	実施済（平成25～26年度）	
市役所本庁舎別館	1,977.28	平成18年度	鉄筋コンクリート造	不要	
市役所第2庁舎	1,622.24	昭和51年度	鉄筋コンクリート造	未実施	

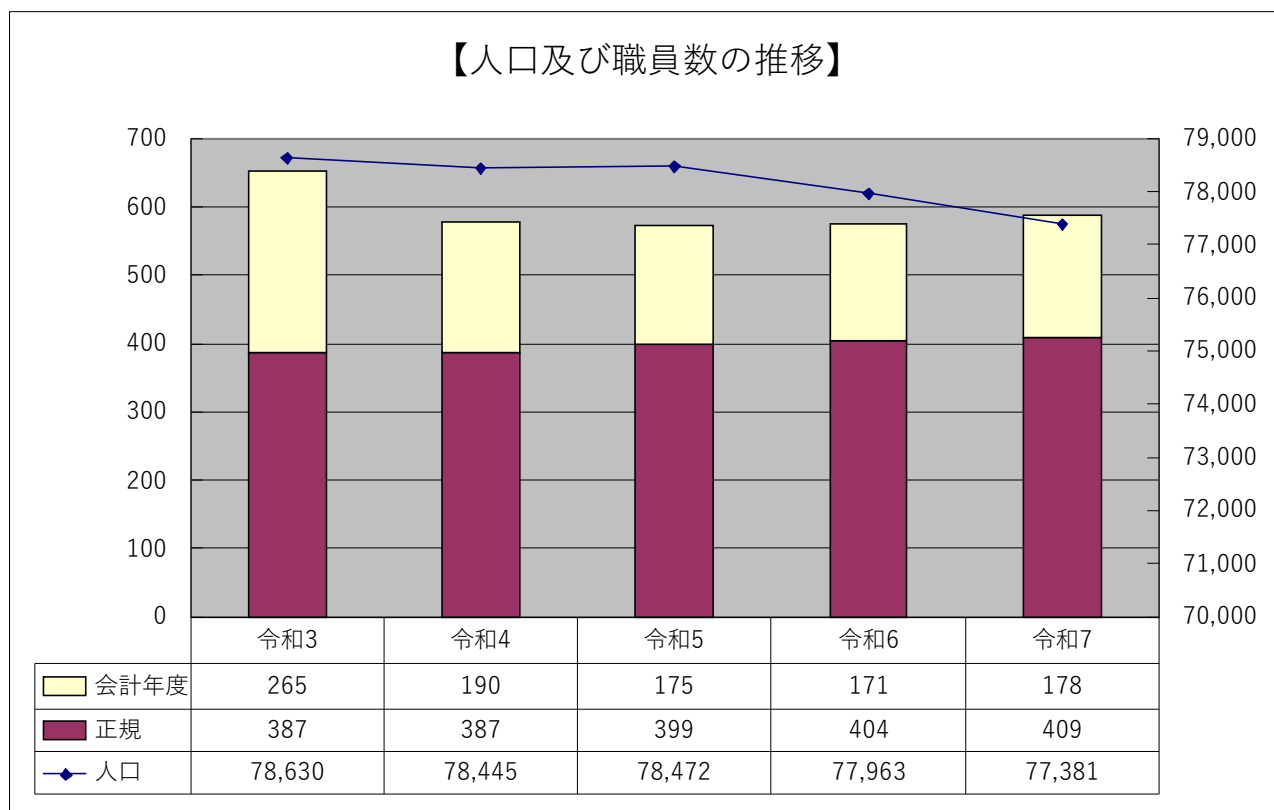
2. 2 施設の現状

市役所本庁舎は、屋上防水に亀裂があり壁をつたって雨漏りが頻繁に起き、汚水や雑排水の配管も建築当時のもので老朽による腐食により水漏れも頻繁に起きている。今後大規模な修繕も必要となり、今後の方針を検討しなければならない。

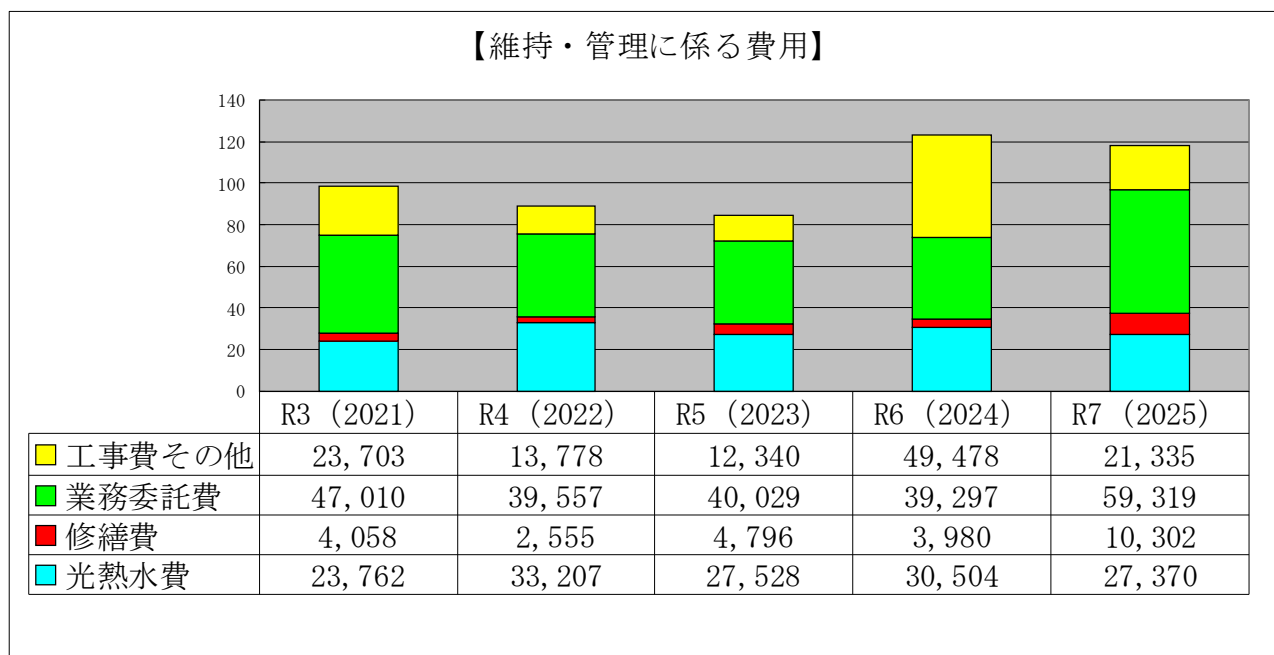
市役所本庁舎別館は、建設から10年以上が経過し、屋上防水の耐用年数の超過、汚水管の詰まりなど修繕箇所も多くなっており、今後は計画的なメンテナンスが必要となってくる。

市役所第2庁舎は、耐震化未実施であり、降雨時には頻繁に雨漏りが起き、コンクリートの中性化が著しく、空調機器等も建設当時の物を使用していることから、今後の方針付けが必要となっている。

2. 3 活用状況



2. 4 施設維持・管理にかかる経費

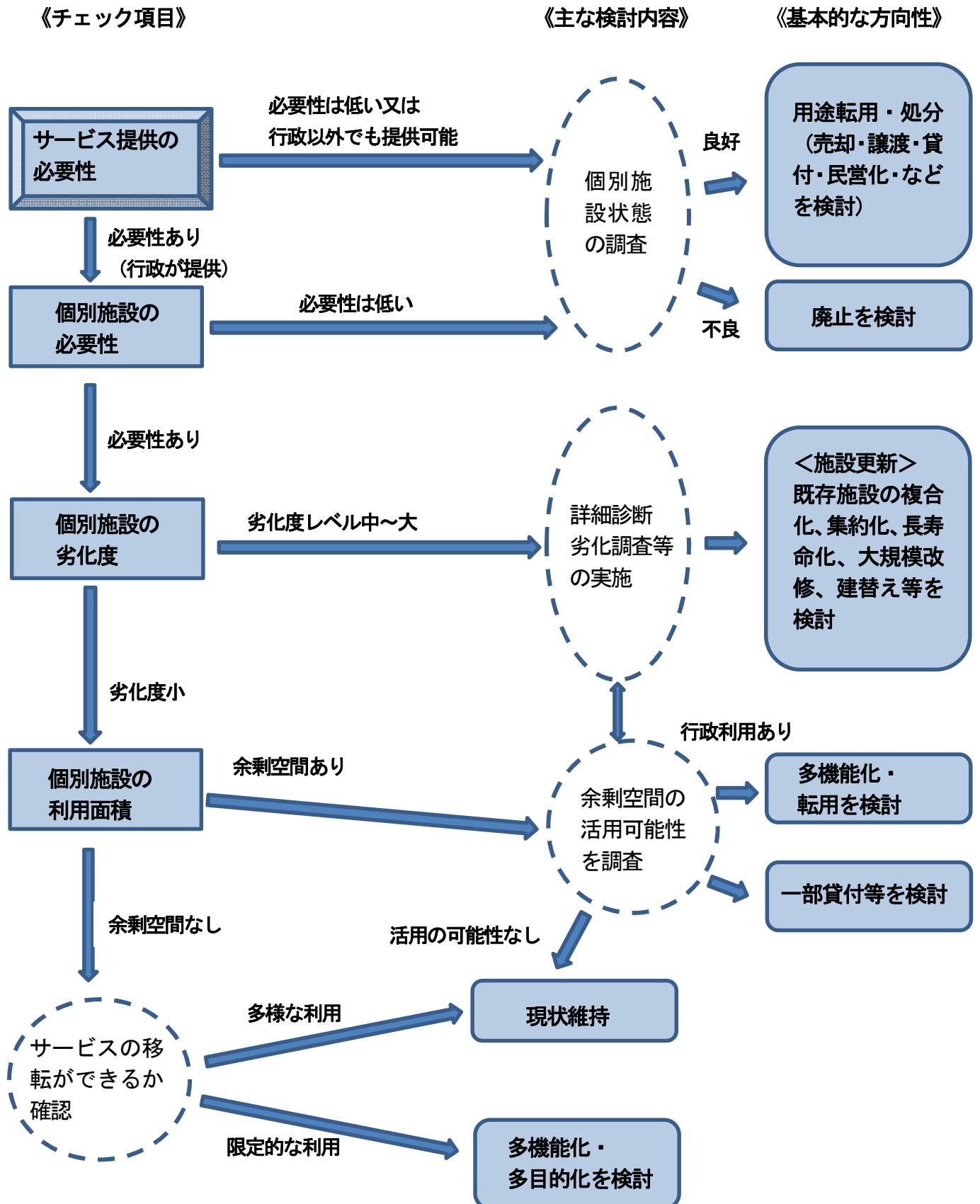


第3章 施設整備の基本的な方針

3. 1 施設の規模・配置計画等の方針

市役所本庁舎、市役所本庁舎別館は本市の行政機能の中核を担っており、また災害発生時には災害対応の拠点となる施設である。市役所本庁舎、市役所本庁舎別館の主な機能は、住民サービスの窓口等の機能を有し、不特定多数の市民が来庁されるため、様々なニーズに応じた施設づくりをする必要がある。市役所本庁舎別館は、災害時における危機管理対策機能を有し、飯能市災害対策本部も設置され、災害時の中核機能を持っている。また、市役所第2庁舎は、教育センターの機能を有し、教育部門において、重要な役割を担っている施設ではあるが、耐震工事を実施しておらず、バリアフリー化等もなされていないため、今後の施設としての方針付けが必要となっている。

＜個別施設方針フロー図＞

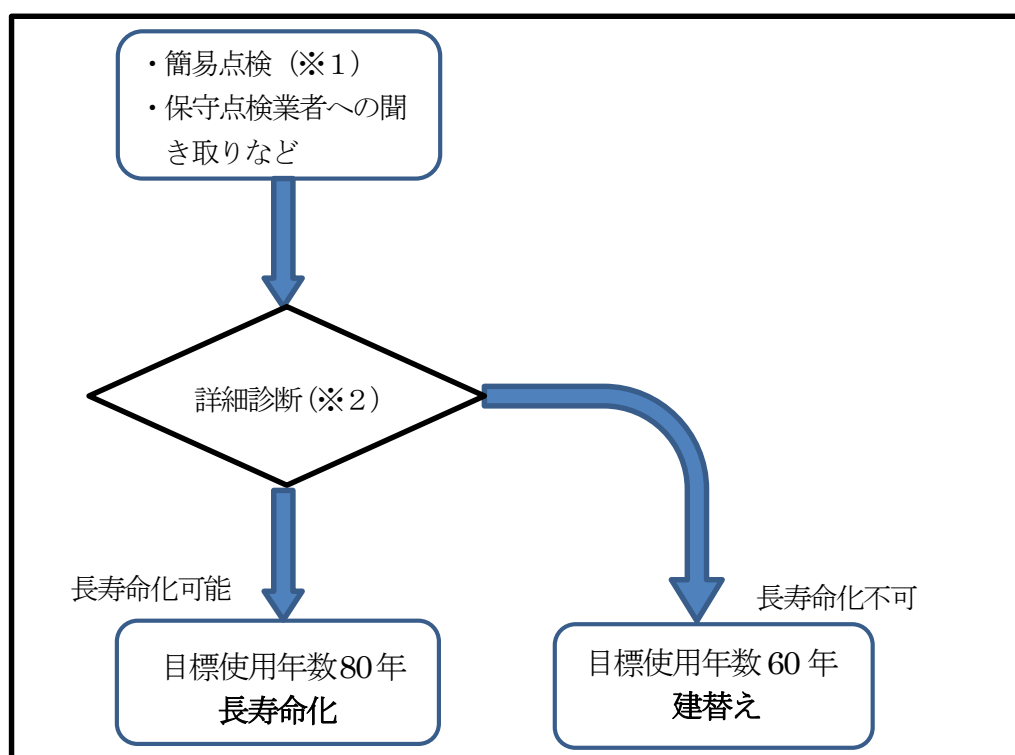


3. 2 長寿命化の方針

学校施設の長寿命化計画策定に係る手引き（平成 27 年 4 月文部科学省）では「適正な維持管理がなされ、コンクリート及び鉄筋の強度が確保される場合には 70 年から 80 年程度、さらに、技術的には 100 年以上持たせるような長寿命化も可能である」とされている。

本計画はこのことを基準とし、鉄筋コンクリート造の建築物については、80 年を目標使用年数として設定する。診断により、長寿命化が可能な場合は目標使用年数を 80 年とし、老朽化の進行が顕著で、明らかに長寿命化が難しいと判断される場合は原則 60 年を目標供用期間とした対応を行う。

長寿命化・建替えフロー図



・(※1) 簡易点検

施設状況の的確な把握と改修等の優先順位を検討するため、簡易点検等を行う。または保守点検委託業者に聞き取りを行う他、点検報告書等を活用し状態を確認する。

・(※2) 詳細診断

各施設にコンクリートのコア抜き・中性化試験などを含む診断を、対応年数を目安に適切な時期に実施し、「長寿命化の可否」や「効率的・効果的な長寿命化または建替え」の検討を行う。

詳細診断が行えない場合は目標使用年数を原則 60 年とした。

第4章 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等

4. 1 改修等の整備水準

市役所本庁舎、市役所本庁舎別館については、新耐震の建築物での耐震基準を満たしており、特に問題はない。

市役所本庁舎は、建設から40年以上が経過し、屋上防水の劣化、外壁の劣化とそれに伴う雨漏りが複数箇所あり、屋上防水改修、外壁改修、耐震化と言った長寿命化の基本とされている3項目のうち耐震化のみを実施し、あとの2項目については実施できていない。電気系統機器や空調機器についても、交換時期を大きく過ぎての使用となっている。また、給排水管等も建設当時のもので、劣化も激しく、交換等の対応が求められる。

市役所第2庁舎については壁の中性化の進行が顕著であり、耐震工事未実施、バリアフリー化の未対応や、空調機器等も定期的なメンテナンスを実施していないだけでなく、機器の多くが建設当時の物で、現在に部品交換や修繕対応できないものも多くあり、故障した場合には、多額の費用が掛かる場合がある。これらを全て修繕するとなるとさらに多額の費用が必要となる。長寿命化は現実的ではないと考える。

4. 2 維持管理の項目・手法等

日常的な保守委託契約を締結している設備については、その点検毎に不具合等を見つけることができるが、定期的な点検をしていないものは、年数回の点検を実施することで不具合を未然に防ぐことや、悪化を抑制することができる。

第5章 長寿命化等の実施計画

5. 1 改修等の優先順位付けと実施計画

◎市役所本庁舎

令和元年度に修繕が必要な箇所を①大規模修繕と②小規模修繕・機器の更新・日常的なメンテナンス等に大別して洗い出しを行った。本庁舎は建設から40年以上が経過し、屋上防水工事、外壁工事、全フロアの排水管工事、照明のLED化工事、空調機器の入れ替え等、建物本体から各種設備に至るまで、速やかに実施しなければならない修繕箇所が複数あるが、現在の社会情勢等の影響で順次予算化をし修繕を行っていくことが大変厳しい状況にあり、必要箇所全ての修繕を60年が経過する前に完了させることは困難であると推測できる。このことから、本計画においては積極的な長寿命化に係る修繕は行わず、本庁舎を60年維持させるための小規模修繕・機器の更新・日常的なメンテナンス等を中心に行っていくものとし、併せて新庁舎建設のためPPP・PFIの検討や、基金の創設、間借りをして機能を移転する等、様々な可能性について研究していくこととする。

◎市役所本庁舎別館

建設から10年以上が経過し、目立った修繕箇所がないとはいえ、屋上防水工事は耐用年数を過ぎ、令和元年度はトイレの排水管に尿石が蓄積して年間で3回も除去するための工事を行うなど、細かな修繕や部品交換への対応が増加傾向である。今後は長期的なメンテナンス計画のもと、致命的な欠陥を生じさせないための確認作業や修繕が必要になってくる。

◎市役所第2庁舎

建設からは40年以上が経過し、市が購入する前の使用状況の影響もあってか、本庁舎よりも老朽化が著しい。構造は耐震化基準を満たしておらず、大雨の際に複数箇所の壁の亀裂から雨水が流れ出ることからも、既に壁の中性化が進行してしまっていることが明白である。中性化した鉄筋コンクリート造の建築物を安全なアルカリ性に更新するためには相当な費用が必要になること、空調機器や給排水管、照明機器等、他にも更新しなければならない設備が多数箇所あること、元々、エレベーターが無い、駐車場が狭いなど当初から使い勝手が悪いことを勘案し、莫大な費用をかけても建物としてどこまで元の状態に近づくのか、その後何年使用できるかといった費用対効果も考慮した結果、市役所第2庁舎については令和8年度に廃止し、跡地については公共施設等の維持管理にかかる財源のため売却することとする。

また、本計画では対象外であるが、富士見地区行政センター敷地内にある社会館についても一部の床が抜けるなど老朽化が激しく、市役所第2庁舎と同様に費用対効果を考慮した結果、社会館に関しては、令和7年度に廃止し、跡地については公共施設等の維持管理にかかる財源のため売却した。

	前期（～2030 年）	中期（～2040 年）	後期（～2050 年）
市役所本庁舎	建替えを視野に入れた検討 建替えのための基金設立 P P P / P F I 活用の検討 屋上防水改修 高圧受変電設備改修 トイレ配管補修工事 照明 L E D 化 議場用空調機入替 コア抜き調査 外壁修繕点検・調査	建替え 屋上防水改修 各機器の定期的な点検	屋上防水改修 各機器の定期的な点検
市役所本庁舎別館	照明 L E D 化 屋上防水改修	大規模改修 屋上防水改修 各機器の定期的な点検	大規模改修 屋上防水改修 各機器の定期的な点検
市役所第 2 庁舎	・建物廃止 ・用地売却		

5. 2 長寿命化の経費の見通し、長寿命化の効果

市役所本庁舎において築年数 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う。

大規模改修後の将来 30 年間に於いて、かかる費用の累積額を比較すると、建替えを行う場合より長寿命化改修を行った場合、直近 30 年における総費用は約 9.5 億円削減できることが明らかとなる。

市役所本庁舎別館においては、平成 18 年度に完成しているため、建築年数も浅く、長寿命化を行った場合のみグラフ作成したが、長寿命化を実施するとその費用は約 8.5 億円かかる。

市役所第 2 庁舎については、廃止と用地の利活用を検討し決定する計画であるため、長寿命化や建替えの計算等を行わなかった。

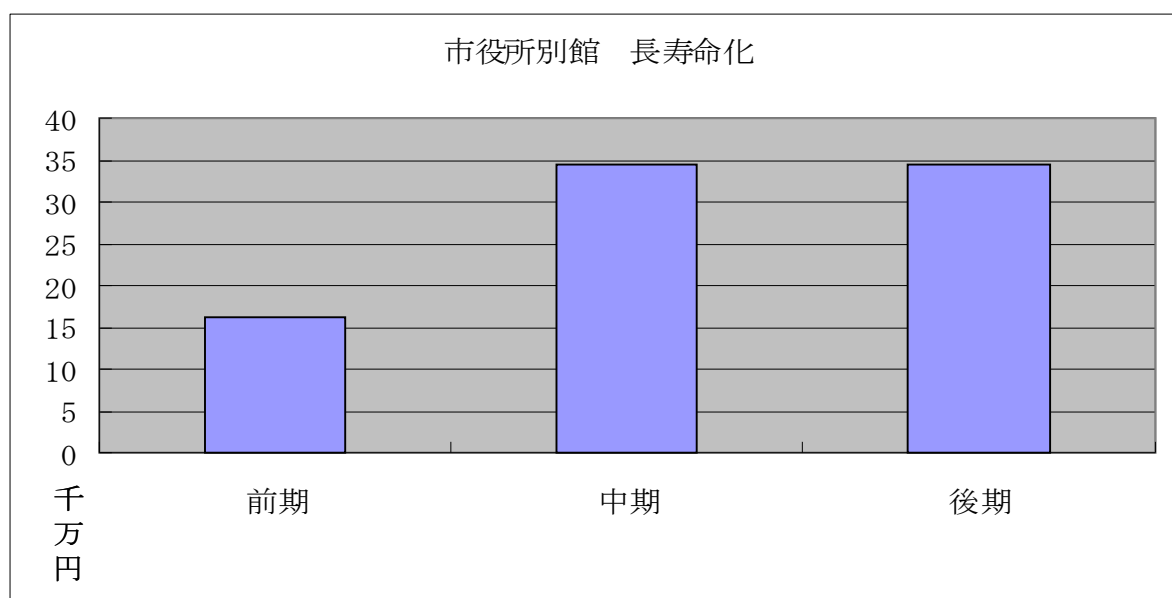
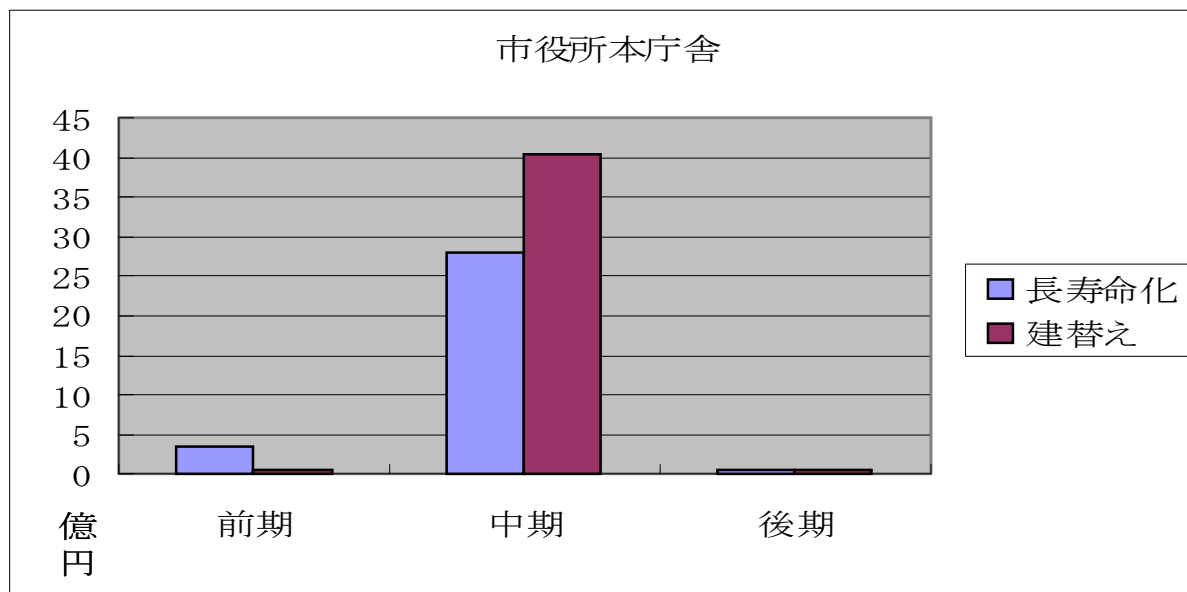
建替え及び改修費の単価は以下のとおり設定した。

- ・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/㎡×1.3×1.1
- ・長寿命化改修の単価については総務省の単価表に単価が無いため過去の改修等の費用を参考に費用を設定した。

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)
行政系施設	40	25
保健福祉施設	36	20

(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

6.1 情報基盤の整備と活用

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。

6.2 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。

6.3 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、個別の事業費の精査は、飯能市総合振興計画の中で行う。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。