

深川市

総合庁舎個別施設計画

令和6年8月

深川市

令和6年8月策定



深川市総合庁舎個別施設計画

目次

第1章 総合庁舎個別施設計画の概要.....	1
1. 総合庁舎個別施設計画の背景・目的等.....	1
2. 対象施設の概要	3
第2章 庁舎施設を取り巻く環境.....	5
1. 人口の推移.....	5
2. 職員数の推移	5
3. 施設の活用状況	5
4. 庁舎施設の老朽化等の実態	5
5. 市役所の目指すべき姿	8
6. SDGsへの取り組み.....	8
第3章 長寿命化の実施計画	9
1. 基本方針	9
2. 基本方針等を踏まえた施設整備の水準.....	10
3. 事業費の試算	11
第4章 個別施設計画の継続的運用方針.....	13
1. 情報基盤の整備と活用.....	13
2. 推進体制の整備	13
3. フォローアップ.....	13

第1章 総合庁舎個別施設計画の概要

1. 総合庁舎個別施設計画の背景・目的等

(1) 計画の背景と目的

本市は、耐震性能等が不足し、老朽化した庁舎が抱えるさまざまな課題解決について、市民で構成する「深川市庁舎整備検討会議」や「深川市議会庁舎整備特別委員会」などでの議論のほか、市民アンケートや市民説明会、パブリックコメントなどで広く市民の意見を反映しながら庁舎整備の検討を進め、令和元年11月に「深川市新庁舎建設基本計画」（以下、基本計画）を策定しました。

基本計画で定めた、「市民の安全安心を守る災害に強い庁舎」や「人と環境に優しい庁舎」等の基本方針を基に、経済性にも配慮した新庁舎の整備を進め、令和5年10月より新しい総合庁舎の供用を開始しております。

本計画は、これまでの基本計画に替わり、長期的な視点にたって、総合庁舎の計画的な更新・長寿命化等の検討をし、今後の財政負担の軽減や平準化を目的とするものです。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、令和4年度に改定された深川市公共施設等総合管理計画（以下、管理計画）を踏まえ策定する、行政系施設「深川市総合庁舎」の個別施設計画です。

第六次 深川市総合計画 （期間：令和 4(2022)年度～令和 13(2031)年度）

めざす都市像

豊かな自然と暮らしが調和した 田園都市 ふかがわ

深川市 公共施設等総合管理計画 （期間：令和 4(2022)年度～令和 13(2031)年度）

↑ 相互関係 ↓

公共施設 個別施設計画

深川市 総合庁舎個別施設計画

→
関
連
←

深川市 過疎地域
持続的発展市町村計画

(3)計画期間

本計画の計画期間は管理計画に合わせ、令和 13(2031)年度までの8年間とし、今後の上位・関連計画や社会情勢の変化など、必要に応じて見直しを行っていくこととします。

計画期間「8年間」

令和 6（2024）年度～令和 13（2031）年度

【市役所の位置】



2. 対象施設の概要

施設名称	深川市総合庁舎
所在地	深川市2条17番17号(深川市2条2958-7、3条2958-75)
管理	企画総務部総務課総務係
敷地面積	23,292.30 m ² (北側 4,926.60 m ² / 南側 18,365.70 m ²)
敷地内延べ面積	9,736.22 m ² (北側 294.02 m ² / 南側 9,442.21 m ²)
建物棟数	12棟
備 考	未建築建物(公用車車庫5棟、大型車庫1棟、倉庫2棟、駐輪場2棟、バス停1棟) 保健・福祉施設1棟(深川市健康福祉センターは別途個別施設計画を策定)

【主要建物】

建物名称(棟名)	深川市総合庁舎	棟番号	1	主用途	事務所
建物構造	鉄筋コンクリート造	建物階数	地上4階 塔屋1階		
建物延べ面積	6,526.42 ㎡	竣工年月	2023(R5)年6月		
備 考	【管理計画番号】98				

【その他の建物】

建物名称(棟名)	公用車車庫1	棟番号	2	主用途	自動車車庫
建物構造	鉄骨造	建物階数	地上 1 階		
建物延べ面積	157.12 ㎡	竣工年月	2024(R6)年8月		
備 考					
建物名称(棟名)	公用車車庫2	棟番号	3	主用途	自動車車庫
建物構造	鉄骨造	建物階数	地上 1 階		
建物延べ面積	157.12 ㎡	竣工年月	2024(R6)年8月		
備 考					
建物名称(棟名)	公用車車庫3	棟番号	4	主用途	自動車車庫
建物構造	鉄骨造	建物階数	地上 1 階		
建物延べ面積	157.12 ㎡	竣工年月	2024(R6)年8月		
備 考					
建物名称(棟名)	公用車車庫4	棟番号	5	主用途	自動車車庫
建物構造	鉄骨造	建物階数	地上 1 階		
建物延べ面積	45.56 ㎡	竣工年月	2024(R6)年8月		
備 考					

【その他の建物】

建物名称(棟名)	公用車車庫5	棟番号	6	主用途	自動車車庫
建物構造	鉄骨造	建物階数	地上 1 階		
建物延べ面積	121.50 ㎡	竣工年月	2024(R6)年月		
備 考					
建物名称(棟名)	屋外倉庫1	棟番号	7	主用途	倉庫
建物構造	鉄骨造	建物階数	地上 1 階		
建物延べ面積	30.37 ㎡	竣工年月	2024(R6)年8月		
備 考					
建物名称(棟名)	屋外倉庫2	棟番号	8	主用途	倉庫
建物構造	鉄骨造	建物階数	地上 1 階		
建物延べ面積	30.37 ㎡	竣工年月	2024(R6)年 月		
備 考					
建物名称(棟名)	来庁者駐輪場 1	棟番号	9	主用途	駐輪場
建物構造	鉄骨造	建物階数	地上1階		
建物延べ面積	12.47 ㎡	竣工年月	2024(R6)6 月		
備 考					
建物名称(棟名)	来庁者駐輪場 2	棟番号	10	主用途	駐輪場
建物構造	鉄骨造	建物階数	地上1階		
建物延べ面積	4.16 ㎡	竣工年月	2024(R6)6 月		
備 考					
建物名称(棟名)	バス待合所	棟番号	11	主用途	バス停
建物構造	鉄骨造	建物階数	地上1階		
建物延べ面積	6.40 ㎡	竣工年月	2024(R6)年 月		
備 考					
建物名称(棟名)	大型車庫(北側敷地)	棟番号	12	主用途	自動車車庫
建物構造	鉄骨造	建物階数	地上 1 階(中2階)		
建物延べ面積	294.02 ㎡	竣工年月	2024(R6)年 月		
備 考					

第2章 庁舎施設を取り巻く環境

1. 人口の推移

平成27年度から令和32年度までの人口の推移です。

国立社会保障・人口問題研究所が公表した「日本の将来推計人口(令和5年推計)」では、令和32(2050)年に1万人を下回る推計となっています。

	平成27年 (2015) 国勢調査	令和2年 (2020) 国勢調査	令和6年 (2024) 3月末統計資料	令和12年 (2030) 推計人口	令和22年 (2040) 推計人口	令和32年 (2050) 推計人口
深川市人口(人)	21,909	20,039	18,445	16,006	12,675	9,878

2. 職員数の推移

基本計画策定時から直近令和6年度までの職員数の推移です。

	令和元年 (2019) 9月1日現在	令和2年 (2020) 4月1日現在	令和3年 (2021) 4月1日現在	令和4年 (2022) 4月1日現在	令和5年 (2023) 10月10日現在	令和6年 (2024) 4月1日現在
正職員	218	220	220	219	211	208
会計年度任用職員	59	59	60	63	70	68
合計	277	279	280	282	281	276

3. 施設の活用状況

総合庁舎は令和6年4月1日現在、21の課等を設置しており、低層階に市民窓口機能を集約、3階に災害対策機能、4階に議会機能を配置しています。

休日夜間には、多目的ホールや大会議室などの市民利用エリアを開放できるよう、セキュリティシャッターで、市民利用エリアと執務エリアを区画しています。

4. 庁舎施設の老朽化等の実態

(1) 建築経過年数の状況

総合庁舎は建築から1年が経過したところで、良好な状況を保っています。その他の建物は今後建築予定です。

(2) 耐震化対応状況

総合庁舎は、官庁施設の総合耐震計画基準に示されている「耐震安全性の分類Ⅰ類」(重要度係数Ⅰ=1.5、非構造部材:A類、建築設備:甲類)により建築しており、発災後も防災拠点として機能します。

総合庁舎以外の対象施設も、新耐震基準により建築されるため、一定の安全性を有します。

(3)劣化状況等の評価

建物の屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、電気設備・機械設備の劣化状況について、調査及び評価を行い、評価結果を踏まえた市役所施設の課題を整理します。

なお、評価にあたっては、文部科学省「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)を参考としました。

① 評価基準

◆屋根・屋上、外壁：目視による評価

	評 価	基 準
 良好 劣化	A	概ね良好
	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、不具合発生の兆し)
	D	早急に対応する必要がある (安全上、機能上、問題あり) (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を与えている) など

◆内部仕上げ、電気設備、機械設備：経過年数による評価

 良好 劣化	評 価	基 準
	A	20 年未満
	B	20 年～40 年
	C	40 年以上
	D	経過年数に関わらず劣化事象がある場合

②健全度の算定

健全度は、各建物の5つの部位について劣化状況を4段階で評価し、100点満点で数値化した評価指標です。部位の評価点と部位のコスト配分を下表のように定め、健全度を100点満点で算定します。

◆部位の評価点

評価	評価点
A	100 点
B	75 点
C	40 点
D	10 点

◆部位のコスト配分

部位	コスト配分
1 屋根・屋上	5.1
2 外壁	17.2
3 内部仕上げ	22.4
4 電気設備	8.0
5 機械設備	7.3
合計	60

◆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ます。

③評価結果

建物基本情報					長寿命化判定		劣化状況調査					
No.	施設名	構造	建築年度	築年数	調査年度	試算上の区分	屋根屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度
1	総合庁舎	RC	R5	1	R5	長寿命	A	A	A	A	A	100
2	公用車車庫1	S	R6	—	—	要調査						
3	公用車車庫2	S	R6	—	—	要調査						
4	公用車車庫3	S	R6	—	—	要調査						
5	公用車車庫4	S	R6	—	—	要調査						
6	公用車車庫5	S	R6	—	—	要調査						
7	屋外倉庫1	S	R6	—	—	要調査						
8	屋外倉庫2	S	R6	—	—	要調査						
9	来庁者駐輪場1	S	R6	—	—	要調査						
10	来庁者駐輪場2	S	R6	—	—	要調査						
11	バス待合所	S	R6	—	—	要調査						
12	大型車庫	S	R6	—	—	要調査						

5. 市役所の目指すべき姿

人口減少の継続が見込まれるにしても、市役所は、市民福祉の向上や市民の安心安全な暮らしを守る拠点となる施設であり、市民の利便性や快適性の向上、災害対応の拠点機能の強化を目指して整備しました。今後もこれらの機能を十分に発揮できるよう、計画的に老朽化対策や機能更新を行う必要があります。

管理計画において定められている基本方針等に準じて継続的に見直しを行い、維持管理、修繕、更新等を実施するものとします。

6. SDGsへの取り組み

SDGs(持続可能な開発目標)の取組の一つであるカーボンニュートラルの実現に向け、再生可能エネルギーの普及が促進されています。国・地方脱炭素実現会議がまとめた「地域脱炭素ロードマップ」においては、公共施設への太陽光発電設備設置率を2040年で100%とすることや、公共施設等は率先してZEBを実現することの目標が掲げられるなど、地方公共団体が管理する公共施設におけるカーボンニュートラルへの取組は、今後、より一層重要なものになっていくと考えられます。

本市においても、各種計画において再生可能エネルギーの利用を普及・促進しているほか、令和5年3月2日に「ゼロカーボンシティふかがわ」を宣言したところです。

総合庁舎は、再生可能エネルギーである地中熱を活用した高効率熱源機器の導入などにより、ZEB Ready※を達成しました。また、災害時のバックアップ電源としては自家発電装置を設置したほか、太陽光発電設備及び蓄電池を設けることで、省エネルギー性能や、レジリエンス機能も強化しています。

今後も、機器更新や大規模改造、長寿命化改修にあたっては、カーボンニュートラルやSDGsに繋がる手法を積極的に取り入れていきます。



※ZEBとは、快適な室内環境を実現しながら、年間の一次エネルギー消費量の削減を目指した建物のこと。一次エネルギー消費量を50%削減する建物を「ZEB Ready」、75%以上削減が「Nearly ZEB」、100%削減が「ZEB」として区分されている。

第3章 長寿命化の実施計画

1. 基本方針

(1)長寿命化の方針

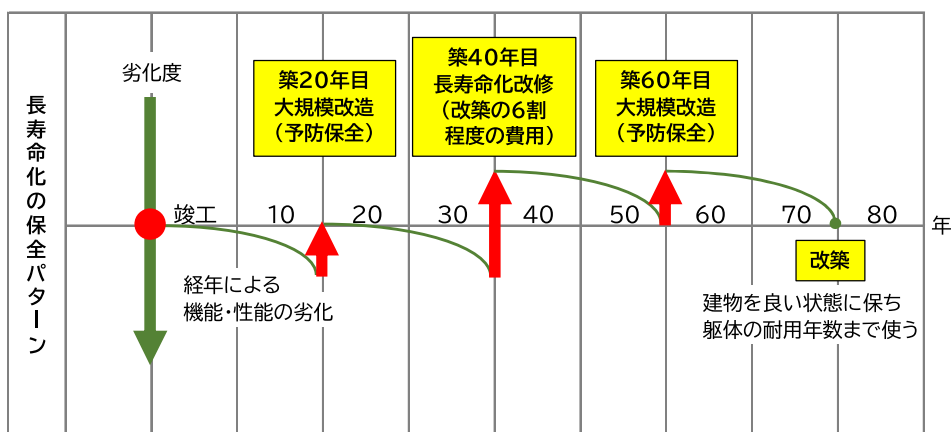
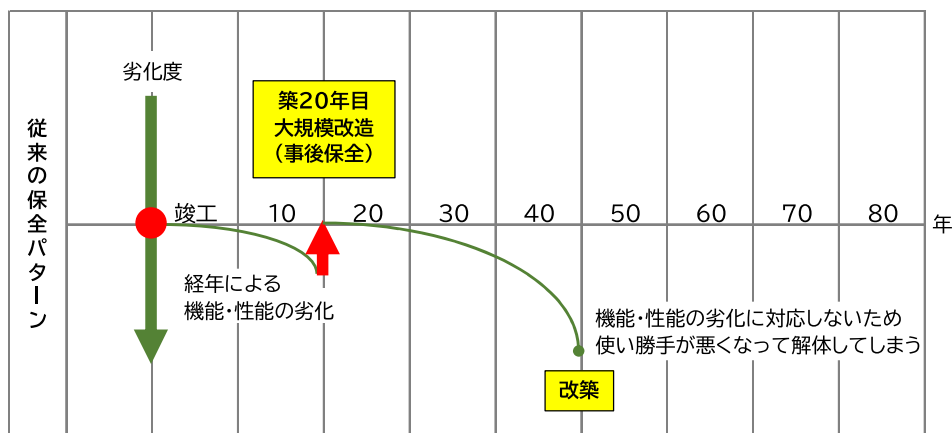
従来のような、施設に不具合があった際に保全を行う「事後保全」型の管理では、改修の範囲の拡大により費用が増加するほか、使い勝手も悪化することから、耐用年数を迎える前に、使用できなくなることも考えられます。

このことから、総合庁舎では、管理計画が定める予防的修繕の「予防保全」を実施し、計画的に施設の点検・修繕等を行うことで、施設の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を目指すこととします。

(2)目標使用年数・改修周期の設定

総合庁舎の目標耐用年数は、日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」が示す目標耐用年数の最大値である 80 年とし、大規模改造を建築後20年と60年、長寿命化改修を建築後40年で実施していくことを基本とします。

その他の鉄骨造の建物については、劣化の具合、その時の財政状況や費用対効果を検証しながら対応を検討します。



2. 基本方針等を踏まえた施設整備の水準

(1)改造等の整備水準

大規模改造では、建物の外部及び内部の、経年劣化による損耗や機能低下に対する復旧措置を行うことで、建物の耐久性の確保を図ります。

長寿命化改修では、大規模改造の内容に加え、構造体の劣化状況調査に基づく改修や、空調設備・衛生設備・電気設備等のライフラインの更新を行うことで、建物の耐久性を高めるとともに、省エネルギーなど、現代の社会的要請に応じた長寿命化を図ります。

改築では、構造躯体が著しく老朽化しているなど、建物を使い続けることが難しいと判断された場合に、建物の全面的な建替えを検討します。

(2)維持管理の項目・手法

長寿命化を図るためには、日常的、定期的に施設の点検や情報管理を行う必要があります。日常的、定期的に点検を行うことによって、建物の劣化状況を正確に把握し、異常にも早急に気づくことが可能になるため、改修内容や時期を適切に計画することができます。

維持管理分類	項目	内容	頻度	主な担当者
日常的な点検	清掃	快適な環境を維持しながら施設の仕上げ材や機器の寿命を延ばすため、塵や汚れを除去する	毎日	施設管理者 委託業者
	日常点検	機器及び設備について、異常の有無や兆候を発見する	毎日	施設管理者
定期的な点検	自主点検	機器及び設備の破損・腐食状況を把握し、修理・修繕等の保全計画を立てる	周期を設定	施設管理者
	法定点検	自主点検では確認できない箇所や法的に定められた箇所に関して、専門業者により点検する	周期を設定	専門業者
臨時的な点検	臨時点検	日常、定期点検以外に行う臨時的な点検	故障時等随時	施設管理者 専門業者
情報管理	施設台帳の整備	点検・修繕等の履歴を作成し、各施設の現状把握や計画への反映に活用する	各点検・改修・修繕後に実施	施設管理者

3. 事業費の試算

試算には、令和3年から令和5年にかけて整備した、新庁舎の本体工事費を参考としました。

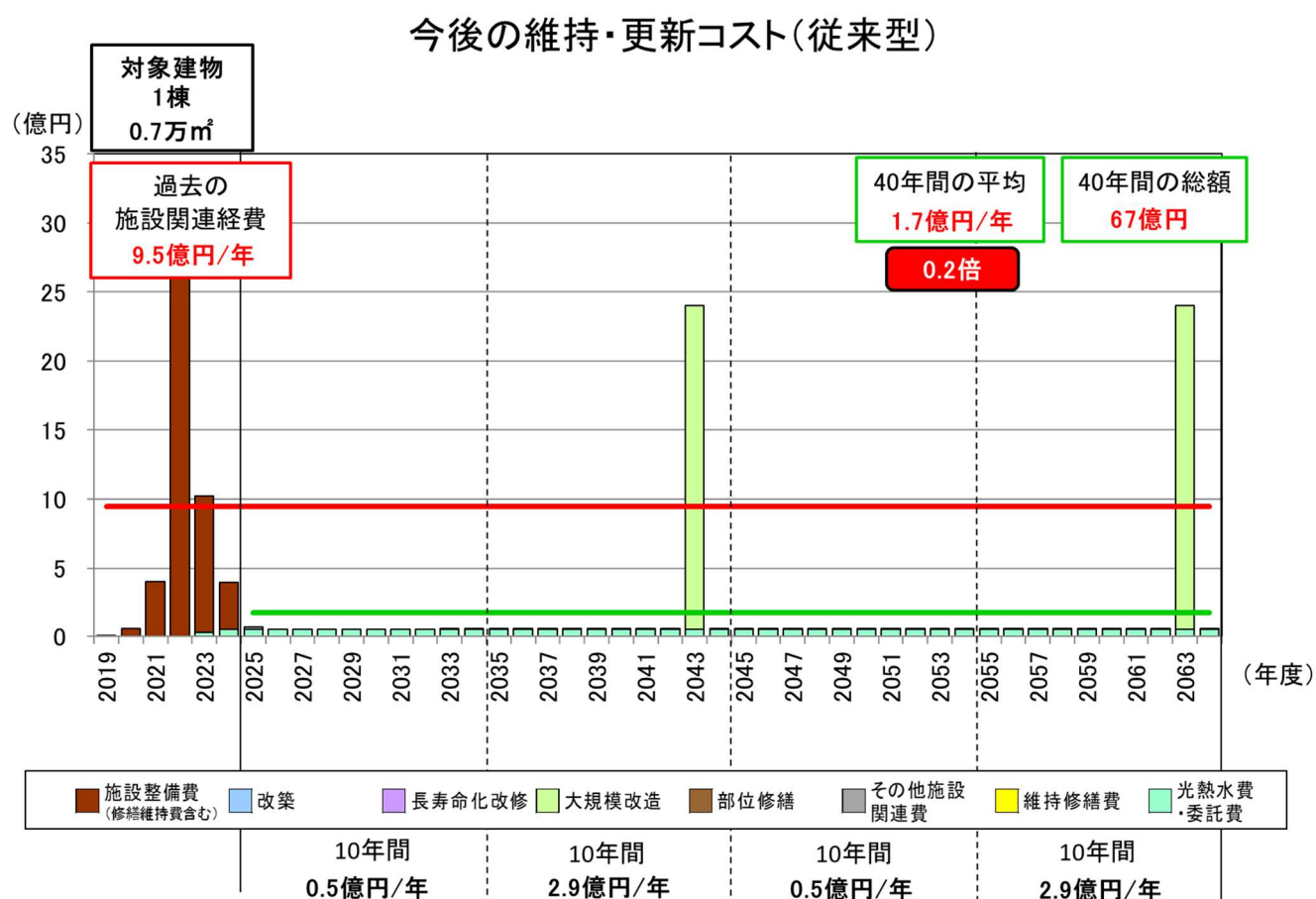
(1) 従来型の維持・更新コスト

今後、改築と大規模改造による従来型管理を行った場合、40年間の総額コストは約67億円、1年あたりの平均で約1.7億円の費用が必要となります。

◆従来型コスト試算条件

	周期	工事期間	単価
改築	50年	2年	600,000 円/㎡
大規模改造	20年	1年	360,000 円/㎡

※大規模改造は改築単価の 60%として試算



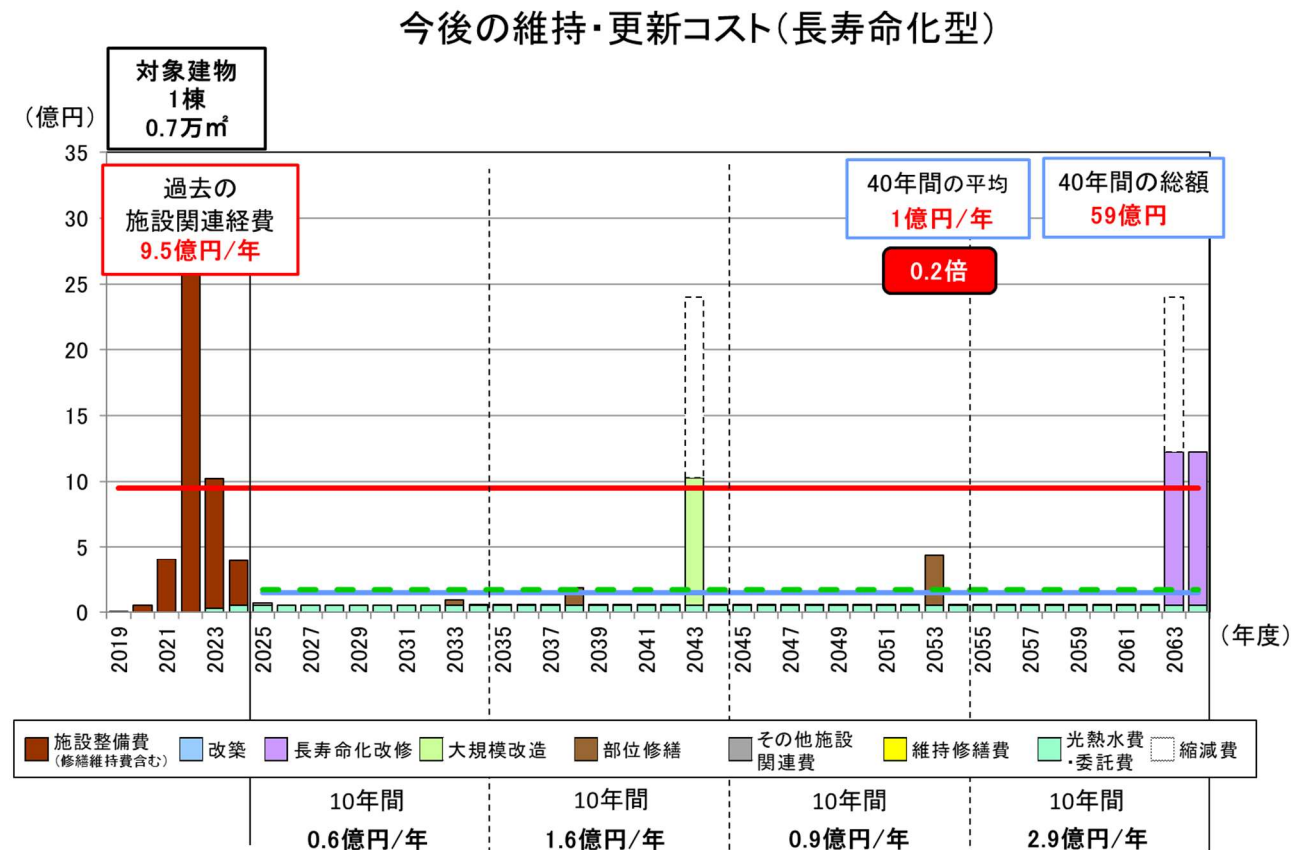
(2)長寿命型の維持・更新コスト

今後、適切な時期に大規模改造や長寿命化改修を実施し、長寿命化型の管理を行った場合、40年間の総額コストは約59億円、1年あたりの平均で約1億円の費用が必要となります。従来型管理と比較して、総額8億円の削減につながることが見込まれます。

◆長寿命化コスト試算条件

	周期	工事期間	単価
改築	80年	2年	600,000 円/㎡
長寿命化改修	40年	2年	360,000 円/㎡
大規模改造	20年・60年	1年	150,000 円/㎡

※長寿命化改修は改築単価の60%、大規模改造は改築単価の25%として試算



(3)長寿命化による効果

今後も人口減少が見込まれる中で、施設の維持・更新費用は増加するものと考えられます。施設の長寿命化を図ることで、財政負担の軽減と平準化が可能となり、また、建物を長く使い続けることができることから、資産の有効活用につながるなど、様々な効果が期待できます。

第4章 個別施設計画の継続的運用方針

1. 情報基盤の整備と活用

施設の状態や過去の改修・修繕履歴、故障の発生状況等をデータベースとして蓄積します。

2. 推進体制の整備

本計画は、総合庁舎を管理する総務課総務係を中心に、関係各課と十分な協議、調整を行います。

3. フォローアップ

本計画の内容については、施設の劣化状況、市の財政状況、社会情勢の変化、上位計画の見直し等に応じて、概ね10年毎に見直しを行うこととします。

また、本計画の進捗状況や長寿命化の効果等についてはPDCAサイクルに基づく改善を図りながら計画を推進していきます。

