

五所川原市
庁舎等整備計画
(案)

20 年 月
五所川原市

管財課 金木総合支所 市浦総合支所

<目次>

1. 計画の目的	1
2. 本計画の位置付け	1
3. 計画期間	1
4. 対象施設	2
5. 庁舎等の現状	2
6. これまでの整備状況	4
7. 今後の整備方針	4
8. フォローアップの実施	6
個別票	7

1. 計画の目的

近年、本市を含む多くの地方公共団体においては、公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっています。また、厳しい財政状況が続く中、今後、人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されています。このことから、早急に公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって長寿命化等を計画的に行うことにより、財政負担の軽減・平準化を図るとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが必要となっています。

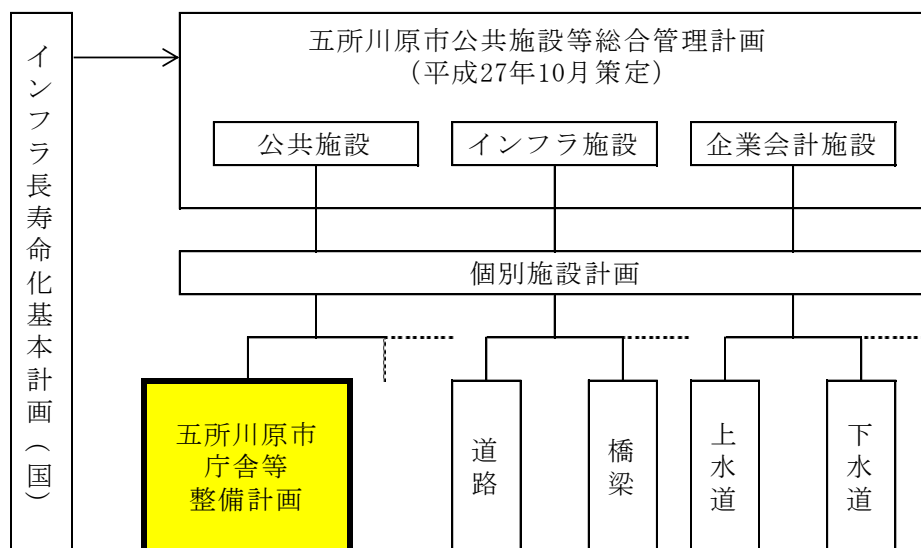
そのような中、国は 2013 年（平成 25 年）11 月に「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、各地方公共団体においても、このような国の動きと歩調を合わせ、速やかに公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画の策定に取り組むよう要請されたところです。

これらを踏まえ、本市では 2015 年（平成 27 年）10 月に「五所川原市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」といいます。）を策定し、基本的な方針を示しました。

今回策定しました「五所川原市庁舎等整備計画」（以下「本計画」といいます。）は、総合管理計画で示した基本的な方針を具現化するため、個別施設ごとに今後の方向性やスケジュール、方向性に伴う事業費などについて取りまとめたものであり、将来に向けて、保有する公共施設等を有効活用しつつ、施設保有量の適正化や計画的な保全による施設の長寿命化を図る取組の指針とするものです。

2. 本計画の位置付け

本計画は、総合管理計画に基づく実施計画である個別施設計画として位置付けます。



3. 計画期間

総合管理計画の計画期間は 2044 年度（令和 26 年度）までの 30 年間としていますが、本計画は、その第 1 期分として、2020 年度（令和 2 年度）から 2029 年度（令和 11 年度）までの 10 年間とします。

なお、本市を取り巻く社会経済情勢の変化等により、見直しが必要な場合は適宜見直しを行っていきます。

4. 対象施設

本計画での対象施設は以下のとおりです。

No.	建物名称	所在地	延床面積 (㎡)	建築年 (年)	老朽化率 (%)
1	本庁舎	布屋町	9,344.50	2018	4.0
	本庁舎駐輪場		20.03	2018	6.5
	本庁舎駐輪場		40.32	2018	6.5
	本庁舎駐輪場		10.68	2018	6.5
	本庁舎バス待合所		37.92	2018	6.5
	本庁舎ポンプ庫		10.08	2018	6.5
	本庁舎ポンプ庫		10.08	2018	6.5
	本庁舎ゴミ集積所		6.84	2018	6.5
	本庁舎車庫		弥生町	1,126.46	2017
	2	旧庁舎	岩木町	7,246.23	1971
旧公用車車庫		893.75		1971	128.9
旧公用車車庫		255.96		1977	172.0
3	金木庁舎	金木町朝日山	2,853.51	1969	102.0
	金木庁舎車庫		217.79	1969	102.0
	金木庁舎車庫兼物置		243.00	1981	125.8
	庁舎物置(金木町農業農村活性化総合施設)	金木町芦野	58.32	1975	118.4
4	市浦庁舎	相内	1,376.00	1988	133.3
	青森あすなろホール市浦		854.00	1988	145.5
	市浦庁舎車庫		290.00	1988	128.0
	市浦庁舎車庫		168.00	1988	128.0
	市浦庁舎発電機小屋		40.00	1988	213.3
	市浦庁舎機械室		32.00	1988	94.1
5	旧公園管理課庁舎	柳町	492.74	1967	
合 計			25,628.21		

※老朽化率は、経過年数を耐用年数で割った値（令和2年4月1日時点）

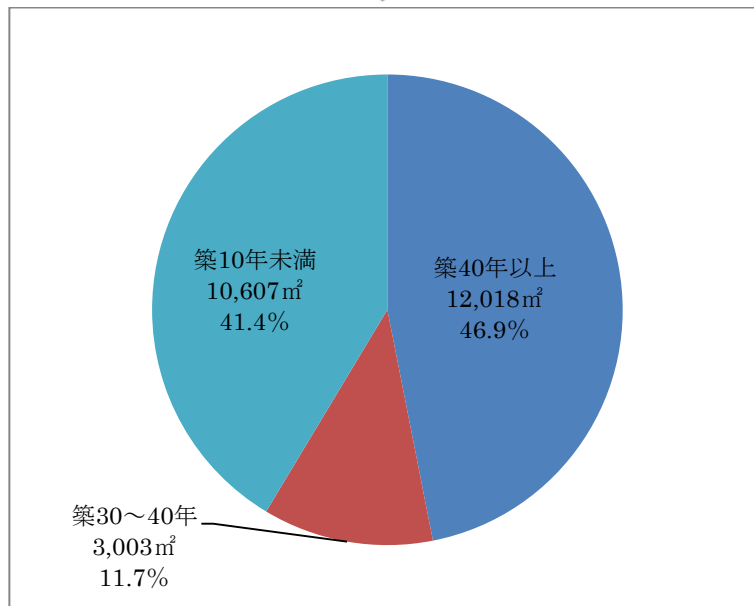
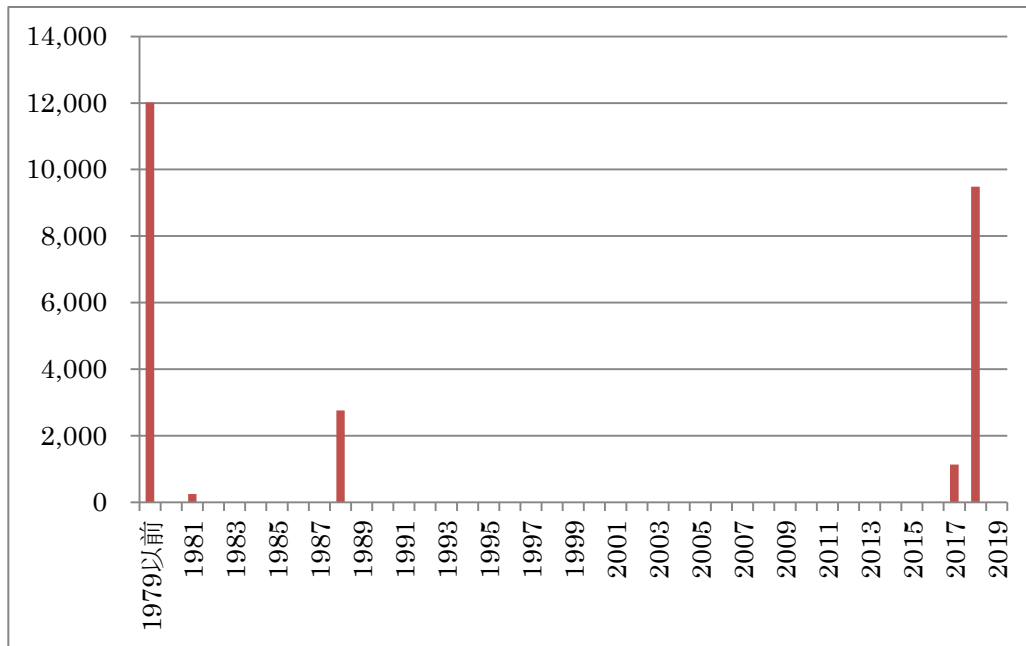
5. 庁舎等の現状

市役所本庁舎は本市の行政機能の中核を担う施設となっており、また災害発生時には災害対策の拠点となる施設であり重要な役割を担っています。

また、金木地区、市浦地区にある総合支所庁舎についても、地区住民の窓口機能、災害発生時の避難施設、拠点等、地域にとって無くてはならない施設です。

旧市庁舎については、すでに用途を廃止し、周辺の駐車場については、つがる西北五広域連合に無償貸与しており、患者及び職員駐車場として利用されています。旧公園管理課庁舎については、公園管理課現業職の作業待機場所としての利用や他団体へ貸付し事務所として利用されている状況です。

建築年別の延床面積 (㎡・年)



6. これまでの整備状況

最近の主な整備・改修状況は以下のとおりです。(総事業費が 10,000 千円以上の主な事業)

事業名	本庁舎整備事業
事業年度	2016 年度 (平成 28 年度) ~ 2018 年度 (平成 30 年度)
事業内容	旧庁舎の老朽化、耐震強度不足、利便性の問題などにより、新たに庁舎を建設する。
総事業費	6,826,206 千円 (財源：国庫 583,139 千円、地方債 5,863,700 千円、一般財源 379,367 千円)

事業名	市浦庁舎大規模改修事業 (青森あすなるホール市浦を含む)
事業年度	2014 年度 (平成 26 年度)
事業内容	屋根塗装、外壁塗装、ボイラー設備改修
総事業費	23,245 千円 (財源：国庫 11,547 千円、地方債 11,300 千円、一般財源 398 千円)

7. 今後の整備方針

(1) 適正配置・適正規模の考え方

本庁舎、市浦総合支所については、維持修繕等を行いながら現状の施設を利用していく方針とし、金木総合支所については、耐震基準を満たしていないことや老朽化が進んでいること等により建替工事を行っています。2021 年度 (令和 3 年度) を目途に供用開始を予定しており、その後現庁舎を除却する予定としています。

また、旧公園管理課庁舎については、老朽化が進んでいることから、2025 年度 (令和 7 年度) を目途に除却する予定としています。

(2) 優先順位の考え方

施設の劣化・損傷が極めて著しく利用者の事故の危険が懸念される場合など、緊急対応が必要な施設への対応は最優先に実施し、適宜点検等を行いながら、最優先で実施する対策や点検以外の対策については、劣化状況の予測やリスクに着目して優先順位を定め、効率的・効果的な維持管理を実施します。

(3) ユニバーサルデザイン化の推進

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の推進に関する法律」(バリアフリー法) や「ユニバーサルデザイン 2020 行動計画」に基づき、全ての人にやさしいユニバーサル社会を構築するため、高齢者、障害者に留まらず、誰もが利用しやすい公共施設のユニバーサルデザイン化を推進します。今後、更新や改修を行う際は、ニーズを踏まえ、ユニバーサルデザインを考慮し実施していきます。

(4) 施設の管理方針

事後保全的な管理手法ではなく、予防保全型管理*を基本として、施設の長寿命化と安全性・機能性の確保、支出の抑制及び財政負担の平準化を目指していきます。

また、過去の大規模改修からの経過年数等も参考にしながら、定期的な修繕等を行うことにより、一般的な耐用年数よりも長く使用することを想定し、公共施設の更新時期の集中による財政負担を軽減し、修繕・更新費用の平準化を図ります。

*「予防保全型管理」とは、公共施設の更新時期の平準化と総事業費の削減を図るために、損傷や劣化が進行する前に適切な対策を行う管理方法です。

(5) 整備方針

必要に応じて機能維持のための修繕を実施し、建物の機能を維持することが困難と判断されるまで、引き続き現状の建物を維持していく方針とします。

①今後 10 年の整備方針

No.	施設名称	方向性	行動計画	管理方法	説明
1	五所川原市役所	存続	現状維持	直営	現在の建物を維持します。
2	旧五所川原市役所	廃止	除却	—	旧耐震のため除却します。
3	金木総合支所	存続	更新	直営	老朽化が進行し、また耐震基準を満たしていないため、更新します。
4	市浦総合支所	存続	一部改修	直営	建物の一部を改修します。
5	旧公園管理課庁舎	廃止	除却	—	老朽化のため除却します。

※施設の方向性等の説明

方向性	行動計画	説明
存続	現状維持	現状のまま維持（小破修繕を含む。）
	大規模改修	長寿命化等のため、建物を全面的に改修
	一部改修	長寿命化等のため、建物の一部を改修
	複合機能化	分類の違う目的の施設の機能を取り入れる
	集約化	同じ目的の複数の施設を一つに集約
	広域化	他自治体と共用
	更新	老朽化等のため建物を更新（非現地建替えを含む。）
廃止	転用	施設機能を廃止し他の用途へ転用
	民間委譲	民間事業者等へ譲渡（売却を含む。）
	除却	施設を解体撤去、又は解体時期を検討

※施設の管理方法の説明

管理方法		説明
直営		市の直営 （個別の業務ごとに私法上の契約で委託する方式を含む。）
民間委託	指定管理	指定管理者による管理運営方式
	包括的民間委託	複数の業務や施設を包括的に委託する方式
	PFI など	公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う方式

②改修等の今後のスケジュール

No.	施設名称	今後のスケジュール									
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
2	旧五所川原市役所			除却							
3	金木総合支所	更新	除却等								
4	市浦総合支所	改修									
5	旧公園管理課庁舎					除却					

③改修等の事業費及び財源

No.	施設名称	事業年度(年度)	事業費(千円)	事業費内訳(千円)	財源(千円)
2	旧五所川原市役所	2022	5,500	解体設計(5,500)	地方債(5,200) 一般財源(300)
		2023	418,740	解体工事(411,440) 解体監理(7,300)	地方債(397,800) 一般財源(20,940)
3	金木総合支所(図書館部分建設、旧保健センター金木解体等を含む)	2020	416,630	新築工事等(416,630)	地方債(307,900) 一般財源(108,730)
		2021	28,753	解体工事等(28,753)	地方債(27,300) 一般財源(1,453)
		2022	41,244	外構工事等(41,244)	地方債(39,100) 一般財源(2,144)
		2023	130,757	解体工事等(130,757)	地方債(124,200) 一般財源(6,557)
		2024	25,531	外構工事(25,531)	地方債(24,200) 一般財源(1,331)
4	市浦総合支所	2020	2,000	エアコン・LED設計(2,000)	地方債(2,000)
		2021	37,770	エアコン・LED設置(34,770) 監理業務(3,000)	地方債(37,700) 一般財源(70)
5	旧公園管理課庁舎	2024	1,000	解体設計(1,000)	地方債(900) 一般財源(100)
		2025	20,900	解体工事(19,750) 解体監理(1,150)	地方債(18,800) 一般財源(2,100)

※事業費等は、調査・設計の結果を受けて変動する場合があります。

④10年後(2029年度)の施設状況比較

総延床面積(㎡)		維持管理コスト(千円)	
現在	2029年度	現在※	2029年度
25,628.21	14,891.81	105,711	117,459

※2015年度から2017年度までの3か年平均

8. フォローアップの実施

本計画を着実に推進していくため、PDCAサイクル(Plan(計画)、Do(実行)、Check(評価)、Action(改善))に基づき、計画の評価・見直しを行いながら実施していきます。

所管課	管財課
-----	-----

1. 施設の概要及び目的

施設名称	五所川原市役所	総延床面積 (㎡)	10,606.91
所在地	五所川原市字布屋町 41 番地 1	代表建築年 (年)	2018
構成施設	本庁舎、駐輪場 3 か所、バス待合所、ポンプ庫 2 か所、ゴミ集積所、車庫		
施設の目的	五所川原市の行政サービス及び災害発生時の防災活動等の拠点とするため。		

2. 施設の現況

(1) 品質面 (建物性能) ※品質面の合計は 100 点満点 (表 1 参照) (単位: 点)

構成施設	耐震性能	老朽化状況	主体構造	大規模改修状況	福祉性能	合計
本庁舎	20	40	10	20	10	100
駐輪場	20	40	8	20	2	90
駐輪場	20	40	8	20	2	90
駐輪場	20	40	8	20	2	90
バス待合所	20	40	8	20	2	90
ポンプ庫 2 か所	20	40	8	20	2	90
ゴミ集積所	20	40	8	20	2	90
車庫	20	40	8	20	4	92

(2) 供給面 (単位:)

過去 3 か年			将来推計
2015 年度	2016 年度	2017 年度	2029 年度
—	—	—	—

(3) 財政面 (支出: 施設に係る維持管理コスト) (単位: 千円)

過去 3 か年			将来推計
2015 年度	2016 年度	2017 年度	2029 年度
—	—	—	88,000

(4) 財政面 (収入: 利用料等収入) (単位: 千円)

過去 3 か年			将来推計
2015 年度	2016 年度	2017 年度	2029 年度
—	—	—	1,500

3. 基本的な方針

方向性	存続	行動計画	現状維持	管理方法	直営
【施設の状況及び課題】 2018 年度 (平成 30 年度) に新築した建物であるため、現状、特段の課題はありません。					
【基本的な方針の考え方】 五所川原市の行政サービス及び災害発生時の防災活動等の拠点となっていることから、必要に応じて機能維持のための修繕等を実施し、引き続き維持管理をしていきます。					

所管課	管財課
-----	-----

1. 施設の概要及び目的

施設名称	旧五所川原市役所	総延床面積 (㎡)	8,395.94
所在地	五所川原市字岩木町 12 番地	代表建築年 (年)	1971
構成施設	旧庁舎、旧公用車車庫、旧公用車車庫		
施設の目的	建替えを実施したため、現在利用されていない旧市庁舎		

2. 施設の現況

(1) 品質面 (建物性能) ※品質面の合計は 100 点満点 (表 1 参照) (単位: 点)

構成施設	耐震性能	老朽化状況	主体構造	大規模改修状況	福祉性能	合計
旧庁舎	4	16	10	4	8	42
旧公用車車庫	4	8	10	4	2	28
旧公用車車庫	4	8	8	4	2	26

(2) 供給面 (単位:)

過去 3 か年			将来推計
2015 年度	2016 年度	2017 年度	2029 年度
—	—	—	—

(3) 財政面 (支出: 施設に係る維持管理コスト) (単位: 千円)

過去 3 か年			将来推計
2015 年度	2016 年度	2017 年度	2029 年度
72,642	73,230	73,942	—

(4) 財政面 (収入: 利用料等収入) (単位: 千円)

過去 3 か年			将来推計
2015 年度	2016 年度	2017 年度	2029 年度
955	980	443	—

3. 基本的な方針

方向性	廃止	行動計画	除却	管理方法	—
<p>【施設の状況及び課題】</p> <p>旧耐震基準の建物で、2021 年度 (令和 3 年度) に法定耐用年数を迎えます。老朽化が著しく、損傷や劣化が見受けられます。</p> <p>2018 年度 (平成 30 年度) の新庁舎供用開始により、現在は利用されていません。</p>					
<p>【基本的な方針の考え方】</p> <p>旧耐震基準の建物であるため、転用等は実施できないことから建物の除却を実施します。</p>					

所管課	金木総合支所
-----	--------

1. 施設の概要及び目的

施設名称	金木総合支所	総延床面積 (㎡)	3,372.62
所在地	五所川原市金木町朝日山 319 番地 1	代表建築年 (年)	1969
構成施設	金木庁舎、車庫、車庫兼物置、物置 (金木町農業農村活性化総合施設)		
施設の目的	五所川原市の行政サービス及び災害発生時の防災活動等の拠点とするため。		

2. 施設の現況

(1) 品質面 (建物性能) ※品質面の合計は 100 点満点 (表 1 参照) (単位: 点)

構成施設	耐震性能	老朽化状況	主体構造	大規模改修状況	福祉性能	合計
金木庁舎	4	8	10	4	6	32
車庫	20	8	8	4	2	42
車庫兼物置	4	8	10	4	2	28
物置	4	8	10	4	2	28

(2) 供給面 (単位:)

過去 3 か年			将来推計
2015 年度	2016 年度	2017 年度	2029 年度
-	-	-	-

(3) 財政面 (支出: 施設に係る維持管理コスト) (単位: 千円)

過去 3 か年			将来推計
2015 年度	2016 年度	2017 年度	2029 年度
20,239	20,294	20,954	18,859

(4) 財政面 (収入: 利用料等収入) (単位: 千円)

過去 3 か年			将来推計
2015 年度	2016 年度	2017 年度	2029 年度
373	371	55	50

3. 基本的な方針

方向性	存続	行動計画	更新	管理方法	直営
<p>【施設の状況及び課題】</p> <p>金木庁舎は、耐用年数を経過し老朽化が著しく、また耐震基準を満たしていません。そのため、建替工事を行っているところです。また、その他の施設も老朽化が著しくなっています。</p>					
<p>【基本的な方針の考え方】</p> <p>金木庁舎は、2020 年度 (令和 2 年度) に建替工事が完了し、2021 年度 (令和 3 年度) に供用開始の予定です。また、車庫及び車庫兼物置は、庁舎建替えに伴い除却します。物置 (金木町農業農村活性化総合施設) については、車庫及び車庫兼物置の除却後に除却を検討します。</p>					

所管課	市浦総合支所
-----	--------

1. 施設の概要及び目的

施設名称	市浦総合支所	総延床面積 (㎡)	2,760.00
所在地	五所川原市相内 349 番地 1	代表建築年 (年)	1988
構成施設	市浦庁舎、青森あすなろホール市浦、車庫 2 か所、発電機小屋、機械室		
施設の目的	五所川原市の行政サービス及び災害発生時の防災活動等の拠点とするため。		

2. 施設の現況

(1) 品質面 (建物性能) ※品質面の合計は 100 点満点 (表 1 参照) (単位: 点)

構成施設	耐震性能	老朽化状況	主体構造	大規模改修状況	福祉性能	合計
市浦庁舎	20	8	6	4	10	48
青森あすなろホール市浦	20	8	6	4	8	46
車庫	20	8	6	4	2	40
車庫	20	8	6	4	2	40
発電機小屋	4	8	6	4	2	24
機械室	20	16	6	4	2	48

(2) 供給面 (単位:)

過去 3 か年			将来推計
2015 年度	2016 年度	2017 年度	2029 年度
—	—	—	—

(3) 財政面 (支出: 施設に係る維持管理コスト) (単位: 千円)

過去 3 か年			将来推計
2015 年度	2016 年度	2017 年度	2029 年度
10,742	10,315	12,293	10,600

(4) 財政面 (収入: 利用料等収入) (単位: 千円)

過去 3 か年			将来推計
2015 年度	2016 年度	2017 年度	2029 年度
115	119	137	120

3. 基本的な方針

方向性	存続	行動計画	一部改修	管理方法	直営
<p>【施設の状況及び課題】 市浦庁舎及び青森あすなろホール市浦は耐用年数を超過していますが、2014 年度 (平成 26 年度) に屋根及び外壁塗装の一部改修を実施し長寿命化を図っています。</p> <p>【基本的な方針の考え方】 市浦庁舎は、市の行政事務、各種行政サービスを提供するため、施設の存続が必要です。 耐用年数を経過していますが、長寿命化を図りながら維持管理に努めます。併せて、地球温暖化等の環境問題に対応するため LED 照明化を実施します。 また、本庁及び金木庁舎と足並みを揃え、来庁者の健康確保のためエアコンを設置します。</p>					

所管課	管財課
-----	-----

1. 施設の概要及び目的

施設名称	旧公園管理課庁舎	総延床面積 (㎡)	492.74
所在地	五所川原市字柳町 57 番地 7	代表建築年 (年)	1967
構成施設	旧公園管理課庁舎		
施設の目的	市役所分庁舎		

2. 施設の現況

(1) 品質面 (建物性能) ※品質面の合計は 100 点満点 (表 1 参照) (単位: 点)

構成施設	耐震性能	老朽化状況	主体構造	大規模改修状況	福祉性能	合計
旧公園管理課庁舎	4	8	10	4	2	28

(2) 供給面 (単位:)

過去 3 か年			将来推計
2015 年度	2016 年度	2017 年度	2029 年度
—	—	—	—

(3) 財政面 (支出: 施設に係る維持管理コスト) (単位: 千円)

過去 3 か年			将来推計
2015 年度	2016 年度	2017 年度	2029 年度
775	758	949	—

(4) 財政面 (収入: 利用料等収入) (単位: 千円)

過去 3 か年			将来推計
2015 年度	2016 年度	2017 年度	2029 年度
421	411	415	—

3. 基本的な方針

方向性	廃止	行動計画	除却	管理方法	—
<p>【施設の状況及び課題】 建物の老朽化が著しく、損傷や劣化が見受けられます。 1 階は公園管理課が使用し、2 階は行政財産目的外使用許可により 1 団体が事務所として使用しています。</p>					
<p>【基本的な方針の考え方】 旧耐震基準の建物であり、また老朽化が著しいため、建物の転用等は実施できないことから、建物の除却を行います。</p>					

【表1】建物性能

評価基準に重みを掛けたものを建物性能とする。

評価基準		重み
①耐震性能	5点：新耐震基準（建築年が1981年（昭和56年）以降） 4点：旧耐震基準であるが耐震性有（Is値0.72以上） 3点：旧耐震基準であるが耐震性有（Is値0.6以上） 2点：旧耐震基準であるが今後耐震改修の計画有り 1点：旧耐震基準（建築年が昭和56年前）	×4
②老朽化状況	法定耐用年数に対する建築経過年数の割合を以下の区分で評価。 5点：0～25%未満 4点：25～50%未満 3点：50～75%未満 2点：75～100%未満 1点：100%以上	×8
③主体構造	5点：主体構造が鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート、プレキャストコンクリート等 4点：主体構造が鉄骨造、軽量鉄骨造など 3点：主体構造が木造、コンクリートブロックなど	×2
④大規模改修状況	5点：建築後10年以内の建物（大規模改修が不要） 4点：建物本体の改修を実施 3点：設備の改修を実施 2点：未実施だが、改修計画有り 1点：未実施	×4
⑤福祉性能	エレベーター、多目的トイレ、車いす用スロープ、自動ドア、手すり、点字ブロックの6項目のうち、対応している項目数に応じて評価。 5点：4項目以上対応済 4点：3項目対応済 3点：2項目対応済 2点：1項目対応済 1点：未対応	×2