

小山町役場庁舎等管理計画

令和3(2021)年3月

静岡県小山町

目 次

1	計画策定の目的	
1-1	計画策定の背景	1
1-2	計画の位置づけ	2
1-3	計画対象期間	3
2	町庁舎の現状	
2-1	町庁舎の役割	4
2-2	町庁舎の概要	5
2-3	町庁舎の大規模改修実績	7
2-4	町庁舎の投資的経費・維持的経費の推移	9
2-5	町庁舎施設の状態	10
2-6	耐震性の現状	13
3	これからの取り組み	
3-1	中長期的な見通し	16
3-2	耐震性の確保	17
3-3	維持管理に関する基本的な考え方	17
3-4	長寿命化等の実施方針	17
3-5	令和8(2026)年度までの実施計画	18
3-6	計画の推進体制	18

1 計画策定の目的

1-1 計画策定の背景

全国の地方公共団体では、過去に建設された公共施設等がこれから大量に更新時期を迎える一方で、財政は依然として厳しい状況にあります。また、人口減少により今後の公共施設等の利用需要が変化することが想定されています。そこで、総務省より、公共施設等総合管理計画の策定に取り組むよう要請がありました。

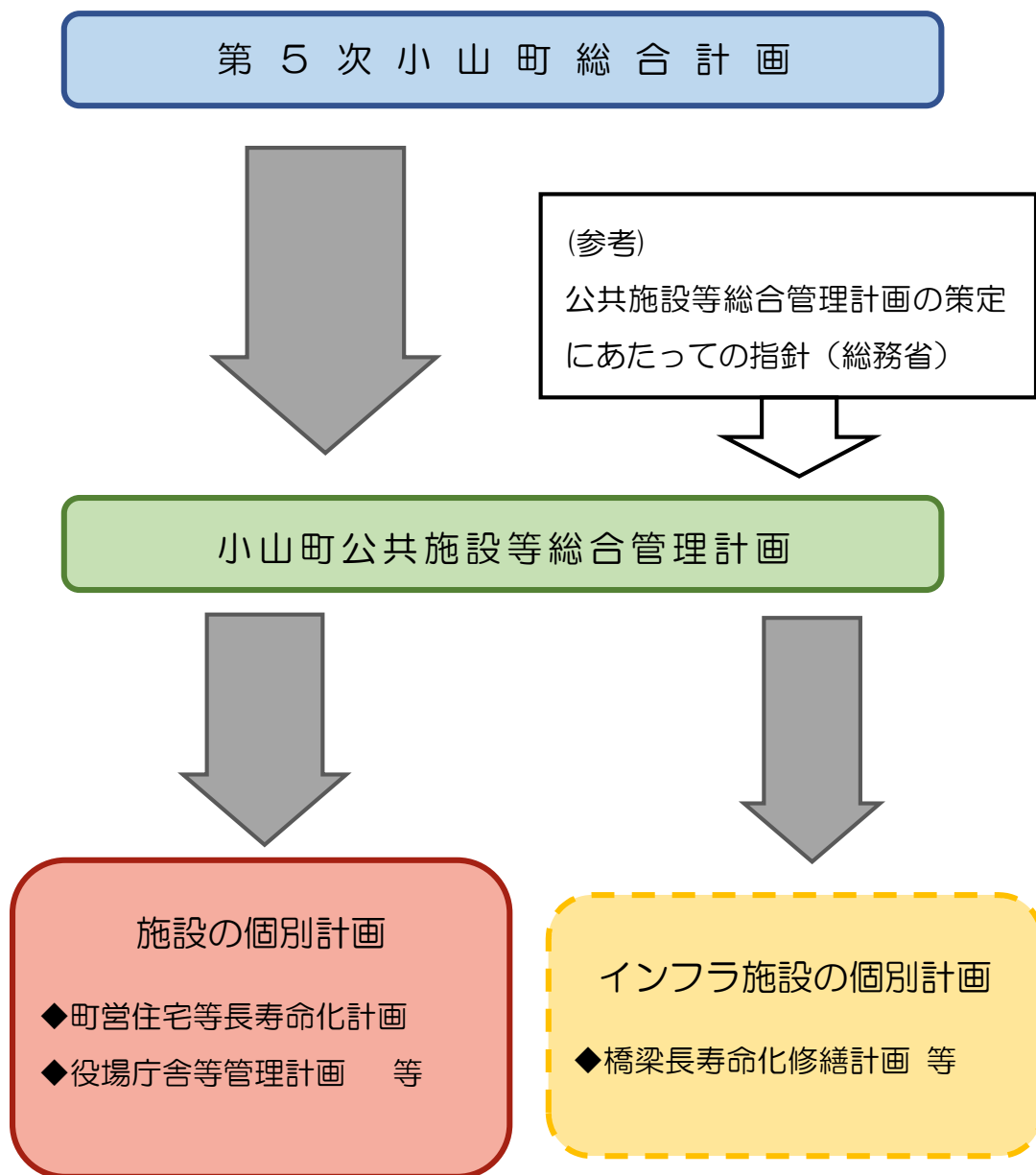
本町においても、昭和57(1982)年度から平成3(1991)年度に公共施設等の建設がピークであったことから、今後建物の大規模改修や建替え、道路の改修や配水管等の更新が必要となってくることが予想されます。

そこで、公共施設等の状況や、将来的に必要な費用等を把握することで、長期的視点に立って、今後の施設のあり方等、公共施設等の最適な配置及び管理運営に寄与することを目的として、平成29(2017)年3月に「小山町公共施設等総合管理計画」が策定されました。

本計画は、この「小山町公共施設等総合管理計画」に基づき、個別施設ごとのより具体的な対応方針を定めるため、策定するものです。

1-2 計画の位置づけ

小山町役場庁舎等管理計画は、平成29(2017)年3月に策定された小山町公共施設等総合管理計画を上位計画とした、町庁舎及び併設されている地区コミュニティ供用施設等についての個別施設計画とします。



1－3 計画対象期間

計画対象期間については、上位計画である公共施設等総合管理計画が40年間（平成29（2017）年度～令和38（2056）年度）を見通した基本方針であり、人口や財政状況の見通し等の変化に対応するため、必要に応じて見直しを行うとされています。

小山町役場庁舎等管理計画は、具体的な計画とするため、計画対象期間を「10年間」とし、必要に応じて見直しを行います。今回は、公共施設等総合管理計画との整合を図り、令和3（2021）年度から令和8（2026）年度までの6年間を本計画の計画対象期間とします。

なお、公共施設等総合管理計画の改定等により、本計画も適宜見直しを図っていきます。

2 町庁舎の現状

2-1 町庁舎の役割

町庁舎は、町内全域の行政サービスの拠点であり、最も重要な施設の一つです。また、災害時には災害応急対策の実施拠点となる役割も担っています。

町庁舎は、主に次の機能を有しており、町の行政サービスに関する窓口業務や事務を行い、広く町民に利用されています。

1) 事務所機能

町の行政サービスに関する事務を行う執務スペースを有しています。

2) 窓口機能

住民票や戸籍に関する窓口のほか、福祉や産業などのあらゆる町の行政サービスの窓口を有しています。

3) 議会・会議室機能

本庁舎は、町議会の議場、委員会室のほか、行政に関する各種審議会や庁内の会議を行う会議室を有しています。

4) 防災機能

災害が発生した時には、災害対策本部・支部として利用されます。

5) その他

ロビーを利用した町民ギャラリー、食堂など。

また、北郷支所及び須走支所には各地区コミュニティ供用施設が併設されており、地区コミュニティ活動の拠点として利用されます。

2-2 町庁舎の概要

《本庁舎》

所在地	駿東郡小山町藤曲57番地の2	
敷地面積	5,349.24㎡	
	本庁舎	別棟
竣工年	昭和57(1982)年	平成31(2019)年度
延べ床面積	5,161.99㎡	89.43㎡
構造	RC造	木造
階数	地上5階地下1階	平屋
耐震基準	新耐震	新耐震

《北郷支所兼北郷地区コミュニティ供用施設》

所在地	駿東郡小山町用沢188番地の1	
敷地面積	1,313.06㎡	
	支所	コミュニティ供用施設
竣工年	昭和56(1981)年	昭和47(1972)年
延べ床面積	113.46㎡	452.72㎡
構造	SB造	RC造
階数	平屋	2階
耐震基準	新耐震	旧耐震

《旧足柄支所兼足柄地区コミュニティ供用施設》

所在地	駿東郡小山町竹之下228番地の2	
敷地面積	1,401.15㎡	
	旧支所	コミュニティ供用施設
竣工年	昭和59(1984)年	
延べ床面積	69.53㎡	540.99㎡
構造	RC造	
階数	平屋	2階
耐震基準	新耐震	

《須走支所兼須走地区コミュニティ供用施設》

所在地	駿東郡小山町須走267番地の6	
敷地面積	3,981.06㎡	
	支所	コミュニティ供用施設
竣工年	昭和58(1983)年	
延べ床面積	177.95㎡	512.36㎡
構造	RC造	
階数	平屋	
耐震基準	新耐震	

《足柄支所兼足柄駅前交流センター》

所在地	駿東郡小山町竹之下1311番地の7	
敷地面積	1,182.97㎡	
	支所	交流センター
竣工年	令和2(2020)年	
延べ床面積	50.67㎡	187.62㎡
構造	木造	
階数	平屋	2階
耐震基準	新耐震	

※交流センターの一部を支所としているため、建物全体の管理については観光施設の個別管理計画による。

2-3 町庁舎の大規模改修実績（平成22年度～令和2年度）

《本庁舎》

年 度	工 事 名	金 額 (円)
平成 22 (2010) 年度	本庁舎オストメイト設置工事	924,000
平成 23 (2011) 年度	1 階総合相談室設置工事	2,688,000
平成 24 (2012) 年度	本庁舎照明器具改修事業	2,058,000
平成 25 (2013) 年度	本庁舎 2 階照明器具改修事業	3,031,350
	空調設備ターボ冷凍機修繕	8,610,000
	地下厨房室給排水設備等修繕	1,228,500
	エレベーター修繕	10,500,000
平成 26 (2014) 年度	本庁舎 3 階他照明器具改修事業	3,094,200
	本庁舎エントランス等改修工事(～H27)	29,894,400
	浄化槽修繕	1,688,882
平成 27 (2015) 年度	外来者駐車場防水修繕	1,944,000
	空調設備ターボ冷凍機付属設備修繕	1,188,000
平成 28 (2016) 年度	空調機器修繕	4,407,480
	浄化槽ブローア-修繕	1,286,280
	放送室改修修繕	1,242,000
	1 階空調設備修繕	1,004,400
平成 29 (2017) 年度	本庁舎複合防災盤交換修繕	1,944,000
平成 30 (2018) 年度	役場別棟（倉庫等）建設工事	29,468,880
	1 階女子トイレ改修工事	1,296,000
	浄化槽流入ポンプ及び制御盤タイマー修繕	1,038,744
令和元(2019)年度	2・3 階女子トイレ改修工事	4,510,000
令和 2 (2020) 年度	2 階男子トイレ改修工事	4,143,150

《3支所兼地区コミュニティ供用施設》

年 度	工 事 名	金 額 (円)
平成 22 (2010) 年度	足柄コミセン和室畳修繕	154,927
平成 23 (2011) 年度	北郷支所及びコミセン雨漏り修繕	341,250
平成 24 (2012) 年度	須走支所管理棟間仕切改修	714,000
平成 25 (2013) 年度	足柄支所自動ドア装置交換修繕	399,000
平成 26 (2014) 年度	須走支所ガス管修繕 須走支所玄関タイル修繕	387,245 356,400
平成 27 (2015) 年度	北郷支所 2 階便所排水管改修	928,800
平成 28 (2016) 年度	北郷支所 1 階トイレ洋式化修繕	756,000
平成 29 (2017) 年度	なし	
平成 30 (2018) 年度	北郷支所電話設備修繕	453,600
令和元 (2019) 年度	足柄駅交流センター建設 東富士演習場周辺改修工事(コミュニティ供用施設)助成事業 須走コミセン 須走憩いの家改修工事 須走支所電話設備更新工事 須走コミセン備品購入事業	70,400,000 144,100,000 5,157,000 627,000 499,180
令和 2 (2020) 年度	足柄駅交流センター建設	114,565,000

2-4 町庁舎の投資的経費・維持的経費の推移

年度	種別	本庁舎	足柄支所	北郷支所	須走支所	計
平成 22 年度 (2010)	投資的	924	0	0	0	924
	維持的	2,609	193	118	0	2,920
	小計	3,533	193	118	0	3,844
平成 23 年度 (2011)	投資的	3,861	0	0	0	3,861
	維持的	1,574	58	355	40	2,027
	小計	5,435	58	355	40	5,888
平成 24 年度 (2012)	投資的	3,017	0	0	0	3,017
	維持的	2,429	151	360	1,291	4,231
	小計	5,446	151	360	1,291	7,248
平成 25 年度 (2013)	投資的	3,031	0	0	0	3,031
	維持的	23,228	499	108	26	23,861
	小計	26,259	499	108	26	26,892
平成 26 年度 (2014)	投資的	15,044	0	0	0	15,044
	維持的	2,070	147	22	998	3,237
	小計	17,114	147	22	998	18,281
平成 27 年度 (2015)	投資的	17,944	0	0	0	17,944
	維持的	4,960	71	1,004	107	6,142
	小計	22,904	71	1,004	107	24,086
平成 28 年度 (2016)	投資的	0	0	0	0	0
	維持的	9,418	70	924	140	10,552
	小計	9,418	70	924	140	10,552
平成 29 年度 (2017)	投資的	0	0	0	0	0
	維持的	4,638	0	30	67	4,735
	小計	4,638	0	30	67	4,735
平成 30 年度 (2018)	投資的	30,818	0	0	0	30,818
	維持的	5,763	48	654	47	6,512
	小計	36,581	48	654	47	37,330
令和元年度 (2019)	投資的	5,406	70,400	0	155,121	230,927
	維持的	2,237	0	283	0	2,520
	小計	7,643	70,400	283	155,121	233,447

※投資的経費：工事費（投資的）、備品購入費

維持的経費：工事費（維持的）、修繕費、修繕材料費、修繕手数料

《本庁舎》

投資的経費については、平成26(2014)年度まで照明のLED化、令和元((2019)年度まで女子トイレの洋式化の改修に取り組みました。平成30(2018)年度に別棟(会議室)と倉庫を新築しました。それ以降大規模な改修は行っていません。

維持的経費については、平成25(2013)年度のエレベーター改修工事後は減少傾向です。

《3支所兼地区コミュニティ供用施設》

投資的経費については、令和元(2019)年度に須走支所兼須走地区コミュニティ供用施設のリニューアル工事に取り組みました。令和元(2019)年から2(2020)年度にかけて足柄駅前交流センター(足柄支所併設)の建築を行いました。それ以外に大規模な改修は行っていません。

維持的経費については、足柄支所の移設及び須走支所のリニューアル工事を控えていたため、減少傾向です。

2-5 町庁舎施設の状態

《本庁舎》

1) 屋上・防水

屋上に劣化及び損傷は見受けられないが、屋上回りは防水の劣化が激しく雨漏りの原因となっている。屋上に設置している機器の本体、接合部及び架台に錆やクラックが発生している。

2) 外装

【タイルの仕上面】

各所に浮きやクラックが発生しており、全面調査が必要である。

【モルタル仕上面(吹付・塗装仕上面)】

各所にクラック、鉄筋の露出が発生している。

【庇・バルコニー等軒裏】

各所にクラック、鉄筋の露出が発生している。

【開口部】

各所にクラック、鉄筋の露出が発生している。また建具周りのシーリングの劣化が著しい。

3) 内装

【床仕上げ】

各所にビニール系タイルの浮きやクラックが発生し、躯体にもクラックが発生している。

【壁面】

各所にクラックが発生している。

【天井面】

雨漏りにより、仕上げ材の欠落が発生している。

【備品・什器等非構造部材】

各階の執務室には、多くの什器が設置されていますが、壁面固定やキャスターロック等の地震対策がなされていない状況です。背の高い書棚や通路付近に置かれた備品が、床や天井と固定されていないので、大規模地震発生時には町民や職員に危険を及ぼすほか、避難や救助が困難となる二次災害を発生させる可能性があります。

4) 外構

駐車場（一部は庁舎の地階の屋上）の各所にクラックが発生し、地階の雨漏りの原因になっている。

5) 設備機器

【給排水衛生設備】

水回りの機器・配管類はほとんどが竣工当初のもので、トイレ便器からの漏水や排水詰まりが起り易いことから、配管類の全面的な改修の必要があると考えられます。

【空調設備】

空調設備の機器・配管類はほとんどが竣工当初のもので、機器の不具合や循環水の水詰まりが起り易いことから、機器の交換や配管類の全面的な改修の必要があると考えられます。

【電気設備】

執務室の照明器具がLED化され、照度と省エネルギーの面で改善されました。コンセント配置が竣工当初のままであり、OA機器の増設に対応しきれておらず、配線

の延長やタコ足配線等の無理な使用をしているところがあります。

【昇降機設備】

昇降機は、昭和57(1982)年に設置されており、38年が経過しています。計画耐用年数(25年)を迎えようとしていますが、平素のメンテナンスにより、良好な状態を維持しています。しかし、基準が変わり、遮煙機能を有する扉に改修することが望ましい状況です(既存不適格)。

【非常用発電装置】

竣工当初から設置していますが、定期的に点検を行っており、早急に改善する必要はないと考えられます。しかし、基準が変わり、蓄電池併用に改修することが望ましい状況です(既存不適格)。今後、急な故障に対応できないことも考えられるため、計画的な更新を検討する必要があります。

2-6 耐震性の現状

《本庁舎》

平成23(2011)年度に実施しました耐震診断の結果では、「耐震性能は劣るので、被害を防ぐため補強が必要と思われる。」となっています。

耐震診断の結果は、次のとおりです。

階数	方向	構造耐震指標 (I s 値)		
		現況 (I s 値)	目標値 (E T 値)	判定
P H	X方向	1.10	1.19	NG
	Y方向	1.57		OK
4階	X方向	1.20		OK
	Y方向	1.74		OK
3階	X方向	0.77		NG
	Y方向	0.94		NG
2階	X方向	0.69		NG
	Y方向	0.93		NG
1階	X方向	0.45		NG
	Y方向	0.77		NG
地階	X方向	0.93		NG
	Y方向	0.79		NG

《北郷支所》

平成28(2016)年度に実施しました耐震診断の結果では、「耐震性能は劣るので、被害を防ぐため補強又は建て替えが必要と思われる。」となっています。

昭和46(1971)年度建設の併設しているコミュニティ供用施設部分(RC造)の耐震診断の結果は、次のとおりです。

階数	方向	構造耐震指標 (I s 値)		
		現況 (I s 値)	目標値 (E T 値)	判定
2階	X方向	1.740	1.513	OK
	Y方向	1.898		OK
1階	X方向	0.722		NG
	Y方向	0.331		NG

昭和56(1981)年度建設の支所部分(S造)の耐震診断の結果は、次のとおりです。

階数	方向	構造耐震指標 (I s 値)		
		現況 (I s 値)	目標値 (E T 値)	判定
1階	X方向	1.82	1.50	OK
	Y方向	1.57		OK

《足柄支所》

昭和58(1983)年度建設の旧支所兼コミュニティ供用施設は新耐震基準の建物であり、耐震性能を有している。

また、令和2(2020)年度建設の新支所兼交流センターは新耐震基準の建物であり、耐震性能を有している。

《須走支所》

昭和57(1982)年度建設の支所兼コミュニティ供用施設は新耐震基準の建物であり、耐震性能を有している。

※構造耐震指標 (I s 値) とは、耐震診断の結果、建物の強度、形状、経年劣化の要因等から評価される「建物の耐震性能を表す指標」のことで、国土交通省から次のように示されています。

震度6から震度7の地震の震動及び衝撃に対して

I s 値 0.3 未満	倒壊し、又は崩壊する危険性が高い
I s 値 0.3 以上 0.6 未満	倒壊し、又は崩壊する危険性がある
I s 値 0.6 以上	倒壊し、又は崩壊する危険性が低い

町庁舎のような、災害時に防災拠点となる建物は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に準ずるなどして、各自治体の判断に基づき、1.25倍 (I s 値=0.75) の割増しを行っています。さらに、大地震後、構造体の補修をすることなく建築物を使用することを目標とする場合には、1.5倍 (I s 値=0.9) の割増しを行っています。

※静岡県の耐震判定指標値 (E T 値) とは、東海地震に対して安全性を確保するための建築物が保有する耐力の目標値 $E T = E s \times C I \times C G$

E s : 基本耐震指標値 C G : 地形指標 (がけ地等の場合 1.25、その他の場合は 1.0)

C I : 建築物の重要度係数 (地震時に軽微な被害にとどめ継続使用を可能とする 1.25)

ランク	東海地震に対する耐震性能		建築物の構造	静岡県独自の判定基準		
		備考欄		旧基準の建築物	新基準の建築物 (用途係数 I)	
I	I a	耐震性能が優れている建物。 軽微な被害にとどまり、地震後も建物を継続して使用できる。	災害時の拠点となりうる施設	RC S SRC CB W	$I_s / E_T \geq 1.25$ 総合評点 ≥ 1.5	$I = 1.25$
	I b	耐震性が良い建物。 倒壊する危険性はないが、ある程度の被害を受けることが想定される。	建築の継続使用の可否は、被災建築物応急危険度判定士の判定による。	RC S SRC CB W	$I_s / E_T \geq 1.0$ $1.0 \leq$ 総合評点 < 1.5	$I = 1.0$
II		耐震性能がやや劣る建物。 倒壊する危険性は低いですが、かなりの被害を受けることも想定される。		RC S SRC CB W	$I_s / E_T < 1.0$ かつ $I_s \geq 0.6$ $0.7 \leq$ 総合評点 < 1.0	
III		耐震性能が劣る建物。 倒壊する危険性があり、大きな被害を受けることが想定される。		RC S SRC CB W	$I_s / E_T < 1.0$ かつ $I_s < 0.6$ 総合評点 < 0.7	

3 これからの取り組み

3-1 中長期的な見通し

《本庁舎》

水防法に基づく洪水予報河川と水位周知河川の指定はないが必要に応じて作成される河川として鮎沢川について洪水浸水想定区域図の作成作業が進み、また富士山ハザードマップが改訂され溶岩流の到達する範囲が河川沿いに大幅に広がることを踏まえて、鮎沢川の直近である本庁舎の所在地が災害対策の拠点となるべき庁舎の立地場所として適当であるか考慮する必要が生じました。

さらに、耐震診断の結果や竣工から38年が経過し老朽化が進んでいることから、耐震改修に併せて大規模改修又は建て替えを行う必要があると考えられます。大規模改修や建て替えの必要性及び時期については社会情勢や財政状況等を見ながら、十分な協議のもと進めていきます。

町庁舎の整備は、多様な手法が考えられますが、いずれにしても財源の確保が必要となります。このため、今後、本町を取り巻く環境変化や財政状況などを見極めながら、町庁舎のあり方や整備手法とあわせて、庁舎建設基金の積み立て等その財源についても検討していきます。

《旧足柄支所兼地区コミュニティ供用施設》

足柄駅前に交流センターを併設した新支所が建設されたため、旧支所はその部分を含めて地区コミュニティ供用施設としてリニューアル工事を実施します。工事着工までは事後保全型の管理を行い、リニューアル後は予防保全型の管理を行うこととします。

《北郷支所兼地区コミュニティ供用施設》

支所部分は耐用年数(38年)を経過し、地区コミュニティ供用施設も耐用年数(50年)を経過しています。また、耐震性能の劣る地区コミュニティ供用施設部分を取り壊し、支所部分を単体としてリニューアル工事を行うことも不適切な増築を行ったため難しい状況です。本庁舎のあり方の方針により、支所のあり方が変わる恐れがあるため、その方針が決まるまでは事後保全型の管理を行うこととします。

地区コミュニティ供用施設部分は耐震性能が劣ること。また、利用頻度も低く、北郷小学校放課後児童クラブも北郷小学校敷地内に単独施設として設置されたこと。これらの理由から、支所の方針が決まるまでの間コミュニティ供用施設としては使用禁止とする方向で

検討します。

《須走支所兼地区コミュニティ供用施設》

令和元(2019)年度にリニューアル工事を実施したため、予防保全型の管理を行います。

《足柄地区コミュニティ供用施設》

令和4(2022)年度にリニューアル工事を計画しているため、工事着手前は事後保全型の管理を、リニューアル工事後は予防保全型の管理を行います。

《足柄支所兼足柄駅前交流センター》

令和2(2020)年の竣工であり予防保全型の管理を基本としますが、詳細については観光施設の個別管理計画によります。

3-2 耐震性の確保

災害発生時に来庁者及び職員の安全を確保するとともに、災害時の拠点となるよう耐震性を確保します。

(参考)

構造計算における地域係数 1.2

用途係数 1.25 (1.5を考慮する。)

3-3 維持管理に関する基本的な考え方

《本庁舎、北郷支所兼地区コミュニティ供用施設》

対策の優先順位については、不特定多数が出入り可能である庁舎等の特性を踏まえ、利用者の安全確保や利便性にかかる修繕を最優先に進めます。将来の大規模改修や建て替えに向けて、本庁舎と北郷支所の維持管理は、必要最小限に行うものとします。

耐用年数が経過した設備も、点検の結果、劣化状況の確認、躯体の耐用年数及び将来の大規模改修並びに建て替え時期を踏まえ、維持管理を行います。

《足柄地区コミュニティ供用施設、須走支所兼地区コミュニティ供用施設》

リニューアル工事の実施済みや予定の建物であるため、点検の結果、劣化状況の確認、躯体の耐用年数及び将来の大規模改修並びに建て替え時期を踏まえ、維持管理を行います。

3-4 長寿命化等の実施方針

学校施設の長寿命化計画策定に係る手引(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70～80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」とされています。

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、木造の建築物については50年を目標供用期間として設定します。また、建築物に付属する設備についても、建築物の目標供用期間を考慮し保守点検の結果により適宜維持管理及び更新を行います。

基本的には、耐用年数の半分を経過した時点で大規模改修を実施し、耐用年数経過後に詳細診断を行い、その結果で長寿命化改修の実施を判断し、長寿命化改修実施後は目標供用期間までの使用を目標とします。

大規模改修：外壁・内装等の改修、屋上防水等の改修、トイレ改修、電気・機械設備改修
 長寿命化改修：コンクリートの中性化対策、鉄筋の腐食対策、配管の更新、耐久性の優れた仕上げ材への変更、多様な供給への対応

3-5 令和8年度までの実施計画

年度	本庁舎	北郷支所兼コミセン	足柄コミセン	須走支所兼コミセン
令和3 (2021)	あり方検討 修繕 6,600	あり方検討 修繕 177	実施設計 10,120 修繕 30	修繕 30
令和4 (2022)	あり方検討 修繕 6,600	あり方検討 修繕 177	改修工事等 156,200 修繕 30	修繕 30
令和5 (2023)	修繕 6,600	修繕 177	修繕 30	修繕 30
令和6 (2024)	修繕 6,600	修繕 177	修繕 30	修繕 30
令和7 (2025)	修繕 6,600	修繕 177	修繕 30	修繕 30
令和8 (2026)	修繕 6,600	修繕 177	修繕 30	修繕 30

3-6 計画の推進体制

全庁的に公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進を図るため設置する小山町公共施設等マネジメント委員会を中心に施設の計画的な維持管理を行います。

計画を推進するために、Plan（計画）⇒Do（実施）⇒Check（評価）⇒Action（改善）の4つの視点に基づくPDCAサイクルによる進捗管理を行います。

また、「小山町自治基本条例」の趣旨に基づき、町民の財産である公共施設について、町民と行政が問題意識を共有し、将来のあるべき姿について幅広い議論を進めるために、施設に関する情報や評価結果を積極的に開示していきます。