

みよし市市役所庁舎施設個別施設計画

令和 8 (2026) 年 7 月

みよし市
総務部総務課

目 次

1. 計画の目的、位置付け等	1
(1) 計画の目的	1
(2) 計画の位置付け	1
(3) 対象施設	2
(4) 計画期間	2
2. 対策の考え方	2
(1) 実施方針	2
①統廃合等の方針	2
②点検・診断等の方針	2
③更新及び修繕の方針	3
(2) 対策の優先順位	4
3. 個別施設の状態等	5
(1) 劣化状況	5
(2) 改修履歴	5
4. 対策内容及び実施時期	6
5. 対策費用	7

1. 計画の目的、位置付け等

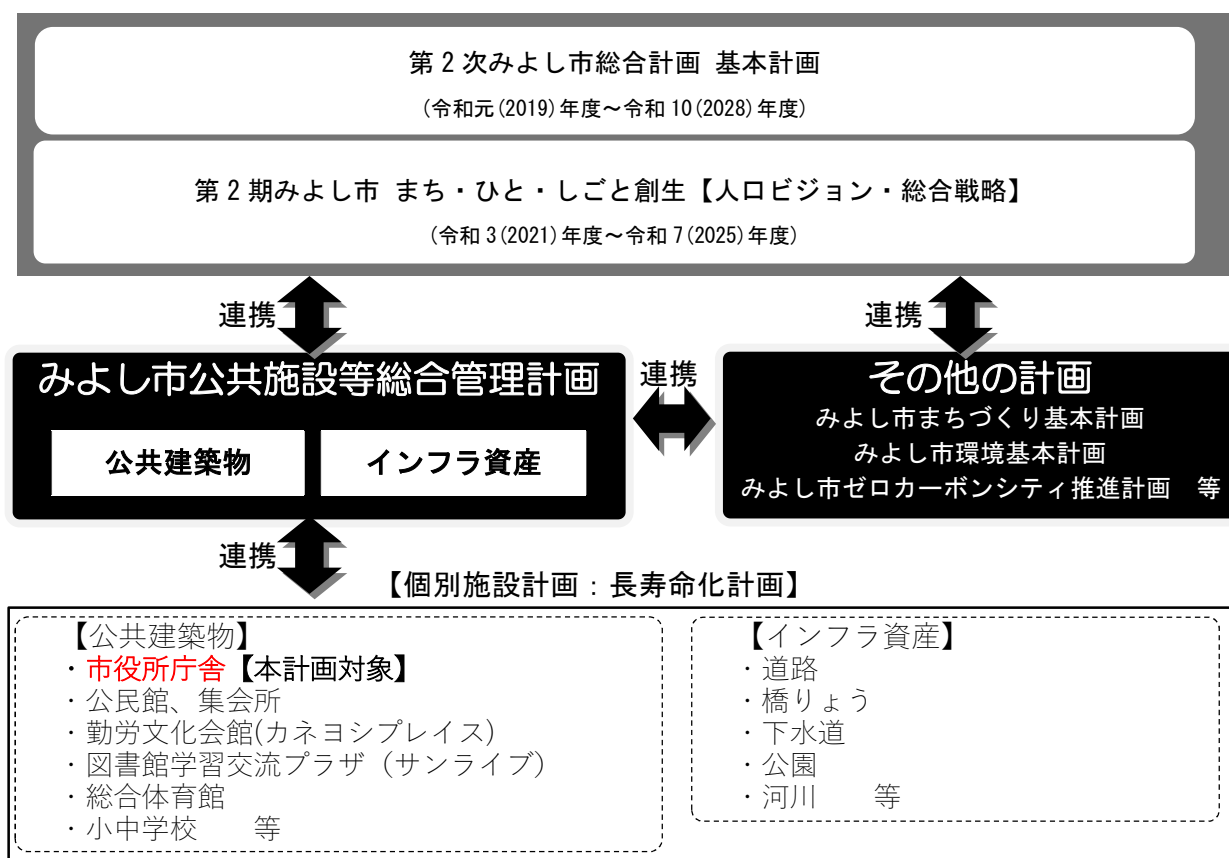
(1) 計画の目的

本計画は、施設の老朽化が進行する中で、安全性の確保と維持管理コストの最適化を図ることを目的としています。庁舎は、平成 24 年 5 月に完成し、現在までに 13 年が経過しています。地域の防災拠点となる施設であるため、計画的な点検・修繕を通じて、施設の機能を持続させるとともに、財政負担の平準化と予防保全型の管理体制への転換を推進することを目的とします。

(2) 計画の位置付け

本計画は、「みよし市公共施設等総合管理計画」に基づいた計画として、国の「インフラ長寿命化基本計画」（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）の体系における個別施設計画に位置付けられます。

図1 みよし市における個別施設計画の位置づけ



(3) 対象施設

本計画の対象施設としては、市役所庁舎及び附属棟 8 棟の総延床面積 11,179.97 m²を対象とします。

所在地：みよし市三好町小坂 50 番地

表 1 対象施設

施設名	棟名	延床面積	建設年度	構造	階数	築年数	備考
市役所庁舎	本庁舎	10165.06 m ²	平成 24(2012)年度	SRC	7	13 年	
市役所庁舎	職員駐輪場	40.80 m ²	平成 24(2012)年度	S	1	13 年	
市役所庁舎	庁舎前障がい者 駐車場及び駐輪場	94.88 m ²	平成 24(2012)年度	S	1	13 年	
市役所庁舎	庁舎正面歩道屋根 (屋外通路)	263.05 m ²	平成 24(2012)年度	S	1	13 年	
市役所庁舎	バス車庫	341.00 m ²	昭和 59(1984)年度	S	2	41 年	
市役所庁舎	公用車車庫 (市役所第 4 駐車場)	171.68 m ²	昭和 59(1984)年度	S	1	41 年	
市役所庁舎	環境防災倉庫 (市役所第 4 駐車場)	64.14 m ²	昭和 60(1985)年度	RC	1	40 年	
市役所庁舎	屋外便所 (市役所第 4 駐車場)	16.00 m ²	昭和 60(1985)年度	W	1	40 年	
市役所庁舎	木造倉庫	23.36 m ²	平成 28(2016)年度	W	1	40 年	
計		11179.97 m ²					

(4) 計画期間

本計画の計画期間は、初年度を令和 8(2026)年度とし、最終年度を上位計画であるみよし市公共施設等総合管理計画の最終計画期間である令和 47(2065)年度とする 40 年間を計画期間とし、5 年ごとに施設の劣化状況等を考慮し、計画の見直しを実施します。

令和 8(2026)年度～令和 47(2065)年度

2. 対策の考え方

(1) 実施方針

①統廃合等の方針

市役所本庁舎は、余裕スペースがないことから、他施設の機能複合先とするのは困難であるため、現状通り行政の拠点施設として単独で維持していきます。また、建物の現状として、劣化が進行しており、適切な定期点検を実施するとともに予防保全的修繕及び長寿命化修繕を実施していきます。

②点検・診断等の方針

庁舎総合維持管理業務委託により、建物、施設及び附属物について、システム、性能及び特性を十分に把握し、運転・保守管理を総合的に行うことで、効率的な維持管理を行っています。そのなかで、継続的な点検と記録の保全を実施するとともに、施設の点検や修繕履歴等の情報を記録及び蓄積していきます。

③更新及び修繕の方針

1) 更新

ア 更新時期

「建築物の耐久計画に関する考え方（社）日本建築学会 昭和 63(1988)年」に基づき、普通品質の場合の目標耐用年数の最大値である 80 年と仮定します。

表 2 公共建築物の目標耐用年数

構造	目標耐用年数				法定耐用年数
	構造種別	代表値	範囲	下限値	
鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨造（重量鉄骨）	高品質の場合	100 年	80～120 年	80 年	30～50 年
	普通の品質の場合	30～50 年	50～80 年	50 年	

イ 更新単価

更新単価は、総務省による下表の単価を基本にしますが、更新時期が近づいている施設については、個別に設計等により算定された更新単価を用いて、更新費用の試算を行います。また、本庁舎については、令和 4 年に作成した庁舎中長期修繕計画（令和 5（2023）年度から 30 年間）についても用います。

表 3 公共建築物の更新単価

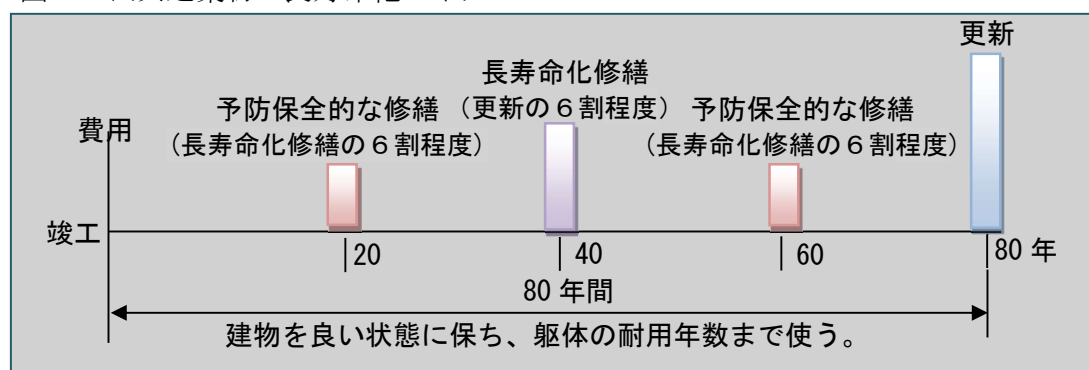
区分	更新（建替え）
市民文化系施設、社会教育系施設、産業系施設、行政系施設、病院施設	40万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系施設、保健・福祉施設、処理施設、下水道施設、その他	36万円/㎡
学校教育系施設、子育て支援施設、公園施設	33万円/㎡
公営住宅	28万円/㎡

2) 修繕

ア 修繕時期

修繕時期は、「平成 27(2015)年 4 月 学校施設の長寿命化計画策定に係る手引 文部科学省」の考え方に基づき、予防保全的な修繕を竣工から 20 年と 60 年で実施するとともに、長寿命化修繕を竣工から 40 年で実施することを基本としますが、本計画では、各施設の劣化状況等の実情に応じて、適切な修繕時期を設定していきます。

図 4 公共建築物の長寿命化のイメージ



出典：「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引（平成 27(2015)年 4 月 文部科学省）」を基に作成

イ 修繕内容

ア) 予防保全的な修繕

経年により通常発生する損耗、機能低下に対する復旧措置を行い、機能を回復させる目的で行います。

イ) 長寿命化修繕

躯体の健全性の確認（コンクリートの中酸化状況、鉄及び木部の腐食状況の確認）とともにライフラインの更新及び修繕時点での技術革新（省エネ化、断熱化等）を取り入れた改修を行い、機能の向上を含めた目的で行います

ウ 修繕単価

予防保全的な修繕及び長寿命化修繕の単価については、総務省による下表の単価を基本としますが、日常点検による劣化状況等により、個別に修繕の設計がされている施設については、その単価を用いて修繕費用を試算します。

表4 公共建築物の修繕単価

区分	予防保全的な修繕	長寿命化修繕
市民文化系施設、社会教育系施設、産業系施設、行政系施設、病院施設	15 万円/㎡	25 万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系施設、保健・福祉施設、処理施設、下水道施設、その他	12 万円/㎡	20 万円/㎡
学校教育系施設、子育て支援施設、公園施設	10 万円/㎡	17 万円/㎡
公営住宅	10 万円/㎡	17 万円/㎡

（２）対策の優先順位

劣化調査結果を踏まえ、屋根・外壁・機械設備（空調設備）・電気設備（電力設備）についてD判定・C判定となった場合には、以下のような優先レベルで実施を検討するものとします。

表5 部位別の優先順位

優先レベル	内容	想定実施年度
レベル1	屋根・外壁・機械設備（空調設備）・電気設備（電力設備） D判定	初年度
レベル2	内装・機械設備（空調設備以外）・電気設備（電力設備以外） D判定	2～3年度以内
レベル3	屋根・外壁・機械設備（空調設備）・電気設備（電力設備） C判定	3～5年度以内
レベル4	機械設備（空調設備以外）・電気設備（電力設備以外）・内装 C判定	5年度～

※各レベルは、内容に記載のいずれかの設備が、D判定又はC判定になった場合に該当します。

※想定実施年度については、基本的な考え方を示すものであり、実際の実施時期については、長寿命化修繕等の実施時期及び日常点検結果等を踏まえて、計画していきます。

3. 個別施設の状態等

(1) 劣化状況

令和6(2024)年度に実施した劣化調査結果等をもとに、劣化判定を整理すると表6のようになっています。

市役所本庁舎は建設後13年を経過し、構造安全性に関わる重大な劣化は認めていません。一方で、屋根や外壁などの劣化判定はB判定となっており、屋上防水や外壁シーリングの他、仕上げ、空調・換気等の設備機器など、耐用年数が比較的短い部位に経年劣化の兆候が見られる段階です。

なお、駐輪場、屋外便所などの庁舎以外の施設は、劣化調査は実施していませんが、適切に管理、修繕等を実施していきます。

表6 劣化状況

施設名	棟名	劣化判定					優先レベル
		屋根	外壁	内装	機械設備	電気設備	
市役所庁舎		B	B	A	A	A	—

(2) 改修履歴

表7 改修履歴

施設名	実施内容	実施年度
市役所庁舎	外壁修繕	令和6(2024)年度

4. 対策内容及び実施時期

標準的な更新・修繕時期を基本に、施設の方針や劣化状況、改修履歴を踏まえ、対策内容ごとに実施時期を以下のように整理します。

市役所本庁舎は、供用開始から10年以上経過し、建築、電気設備、衛生設備など経年劣化等による不具合が出始めていることから、予防保全的な修繕を実施しながら、標準的な長寿命化修繕を実施します。また、令和4（2022）年度に策定した庁舎中長期修繕計画により毎年の修繕を平準化し、さらに日頃の維持管理点検から延命できる設備は使用していくことで、コスト削減を図ります。5年間で予定している修繕については、表9に記載のとおりです。

職員駐輪場や庁舎前障がい者駐車場及び駐輪場、庁舎正面歩道屋根については、建物の附属物であることから、定期的な点検等により必要に応じて対策を講じていきます。

バス車庫及び公用車車庫では、建築年数から令和6（2024）年度、環境防災倉庫及び屋外便所は、建築年数から令和7（2025）年度に標準的な長寿命化修繕の実施時期が到来しており、木造倉庫は、令和18（2036）年度に1回目の予防保全の標準実施時期を迎えますが、これらの施設の修繕については、日常点検の結果から、令和10（2028）年度までの使用に問題はないため、施設の今後の方向性が決定するまでは、事後保全的な修繕により対応し、不具合が生じた箇所がある場合、適宜必要に応じて対策を講じていきます。

表8 棟別対策内容実施時期

施設名	棟名	予防保全的な 修繕①	長寿命化修繕	予防保全的な 修繕②	更新
市役所庁舎	本庁舎	中長期修繕計画による			令和7 4 (2092) 年度
市役所庁舎	職員駐輪場	令和1 4 (2032) 年度	令和3 4 (2052) 年度	令和5 4 (2072) 年度	令和7 4 (2092) 年度
市役所庁舎	庁舎前障がい者駐車場及び 駐輪場	中長期修繕計画による			令和7 4 (2092) 年度
市役所庁舎	庁舎正面歩道屋根 (屋外通路)	中長期修繕計画による			令和7 4 (2092) 年度
市役所庁舎	バス車庫	—	—	令和2 6 (2044) 年度	令和4 6 (2064) 年度
市役所庁舎	公用車車庫 (市役所第4駐車場)	—	—	令和2 6 (2044) 年度	令和4 6 (2064) 年度
市役所庁舎	環境防災倉庫 (市役所第4駐車場)	—	—	令和2 7 (2045) 年度	令和4 7 (2065) 年度
市役所庁舎	屋外便所 (市役所第4駐車場)	—	—	令和2 7 (2045) 年度	令和4 7 (2065) 年度
市役所庁舎	木造倉庫	令和1 8 (2036) 年度	令和3 8 (2056) 年度	令和5 8 (2076) 年度	令和7 8 (2096) 年度

表9 5年間の対策実施時期及び主な内容

施設名	棟名	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
市役所庁舎	本庁舎	電気設備、給排水設備、空調設備更新等修繕	電灯設備、受水槽修繕	塗膜防水工事、3階研修室機器更新	屋根左官工事等、電気設備、消化設備空調設備、駐車場舗装等修繕	表示物更新 電気設備 空調設備修繕
市役所庁舎	庁舎前障がい者駐車場及び駐輪場					
市役所庁舎	庁舎正面歩道屋根 (屋外通路)				屋根修繕	

5. 対策費用

計画期間内の42年間に必要となる対策内容別の費用を表10で、直近5年間の対策費用を表11に記載するとともに、各年度の対策内容と費用について表12で整理します。

表10 42年間の棟別対策内容別費用 単位：千円

施設名	棟名	計画期間内 費用
市役所庁舎	本庁舎	4,542,850
市役所庁舎	庁舎前障がい者駐車場及び駐輪場	
市役所庁舎	庁舎正面歩道屋根 (屋外通路)	

表11 棟別直近5年間の対策費用（中長期修繕計画による）

単位：千円

施設名	棟名	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
市役所庁舎	本庁舎	107,800	115,300	119,800	117,000	100,000
市役所庁舎	庁舎前障がい者駐車場及び駐輪場					
市役所庁舎	庁舎正面歩道屋根 (屋外通路)				3,700	

表 12 各施設管理方針表（コスト）

単位：千円

施設名	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27
本庁舎	107, 800	115, 300	119, 800	117, 000	100, 000	120, 900	68, 100	129, 900	279, 700	175, 000	191, 900	54, 100	66, 700	60, 200	142, 000	95, 530	160, 900	167, 600	392, 000	411, 820
職員駐輪場																				
庁舎前障がい者駐車場及び駐輪場																				
庁舎正面歩道屋根（屋外通路）	0	0	0	3, 700	0	0	0	0	9, 200	0	0	0	0	3, 700	0	0	0	0	13, 600	0
バス車庫	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51, 150	0
公用車車庫 （市役所第4駐車場）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25, 752	0
環境防災倉庫 （市役所第4駐車場）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9, 600
屋外便所 （市役所第4駐車場）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2, 400

施設名	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	計
	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	R37	R38	R39	R40	R41	R42	R43	R44	R45	R46	R47	
本庁舎	274, 000	19, 500	34, 500	125, 100	33, 500	74, 900	188, 500	212, 900	444, 400	計画策定予定											4, 499, 750
職員駐輪場																					
庁舎前障がい者駐車場及び駐輪場																					
庁舎正面歩道屋根（屋外通路）	0	0	0	3, 700	0	0	65, 763	0	9, 200												43, 100
バス車庫	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	136, 400	0	187, 550
公用車車庫 （市役所第4駐車場）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	68, 672	0	94, 424
環境防災倉庫 （市役所第4駐車場）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25, 600	35, 200
屋外便所 （市役所第4駐車場）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6, 400	8, 800