

【熊本県庁舎等建築物個別施設計画】

令和3年3月

熊 本 県

目 次

1	はじめに	P. 2
2	計画の概要	P. 2
	(1) 計画策定の目的	
	(2) 対象施設	
	(3) 計画期間	
	(4) 施設アセスメント調査の実施	
3	施設の現状と課題	P. 4
	(1) 現状	
	(2) 課題	
4	優先順位の考え方	P. 6
	(1) 施設重要度（施設間での優先順位）	
	(2) 部位重要度（施設内での優先順位）	
	(3) 修繕等の緊急性や劣化度	
5	具体的な取組	P. 7
	(1) 施設の長寿命化	
	(2) 予防保全の取組	
	(3) 財政負担の平準化	
	(4) メンテナンス費用の削減	
	(5) 効率的な利活用	
	(6) PPP／PFIの導入	
	(7) ユニバーサルデザイン化の推進	
6	施設ごとの具体的内容（個別施設計画シート）	P. 9
	(1) 個別施設計画シートの作成	
7	計画の着実な推進	P. 13
	(1) 施設の実態把握	
	(2) 推進体制等	
【参考資料】		
	個別施設計画シート一覧	P. 14

1. はじめに

本県では、県有財産の効果的な利活用の推進を図るため、「経営戦略的視点に立った県有財産の総合的な管理に関する基本方針～ファシリティマネジメントの推進に向けて～」を平成25年3月に策定しました。

さらに、国からの要請や状況の変化に対応するため、平成29年3月に上記方針の見直しを行い、「熊本県公共施設等総合管理計画」として位置づけ、県有財産の総量最適化や効率的活用、長寿命化に取り組んでいます。

2. 計画の概要

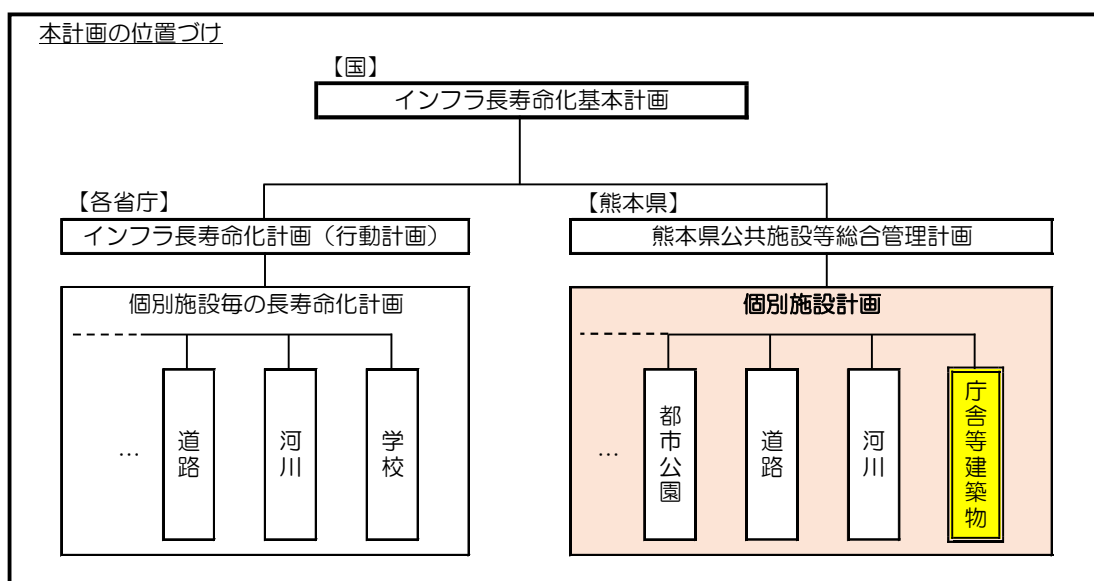
(1) 計画策定の目的

「熊本県庁舎等建築物個別施設計画」（以下「本計画」という。）は、「熊本県公共施設等総合管理計画」に基づき、庁舎等建築物を対象として策定するものであり、国の「個別施設ごとの長寿命化計画（個別施設計画）」に位置付けられるものです。

本計画は、個々の建物の築年数や構造等に目し、利活用の各区分（継続利用（60年・90年）、建替、転用、廃止）への適合性を判定することで、目標使用年数を含む利活用の方向性を示しています。この方向性を基に、予防保全的な維持管理や計画的な修繕等を効果的に実施し、施設利用者の安全・安心を確保するとともに、施設の長寿命化の推進や適切な時期に建替等の検討を行うことを体系化することにより、費用の縮減や平準化を図ることを目的としています。

また、本計画は施設で提供される行政サービス（以下「事業」という。）の必要性について判断したものではなく、事業の継続を前提としています。今後施設を取り巻く環境や利用実態の変化等により、事業の変更が施設の管理計画に影響を与える場合には、個別施設計画に反映していきます。

【図1】本計画の位置づけ



(2) 対象施設

本計画の対象となる施設は次のとおりとし、合計103施設(197棟)となります。

※参考資料の個別施設計画シート一覧のとおり

・倉庫建、雑屋建などの簡易な造りではない建築物

・延床面積が200㎡以上の建築物

※教育庁所管の学校施設、警察関係施設、県営住宅及び職員住宅を除く。

(3) 計画期間

令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までの10年間とします。

なお、この計画に基づく取組の進捗を定期的に評価・分析し、その結果をその後の取組に反映させるとともに、社会経済の変化に対応するため、必要に応じ見直しを行います。

(4) 施設アセスメント調査の実施

本計画の策定にあたり、施設の現状を正確に把握するため、施設アセスメント調査を実施しました。施設の利用状況や劣化の状況等を調査し、施設評価プログラムを用いて利活用適合性の判別や概算ライフサイクルコストの算出を行い、施設の「利活用の方向性」を検討する際の参考にしました。

※施設アセスメント調査とは

各施設管理者が、5つの評価(資産価値、施設ニーズ、施設健全度、可変性、施設重要度)に関する32項目を調査し、「建替、転用、継続利用(60年)、継続利用(90年)、廃止」のいずれの利活用区分への適合度が高いかを判別するものです。

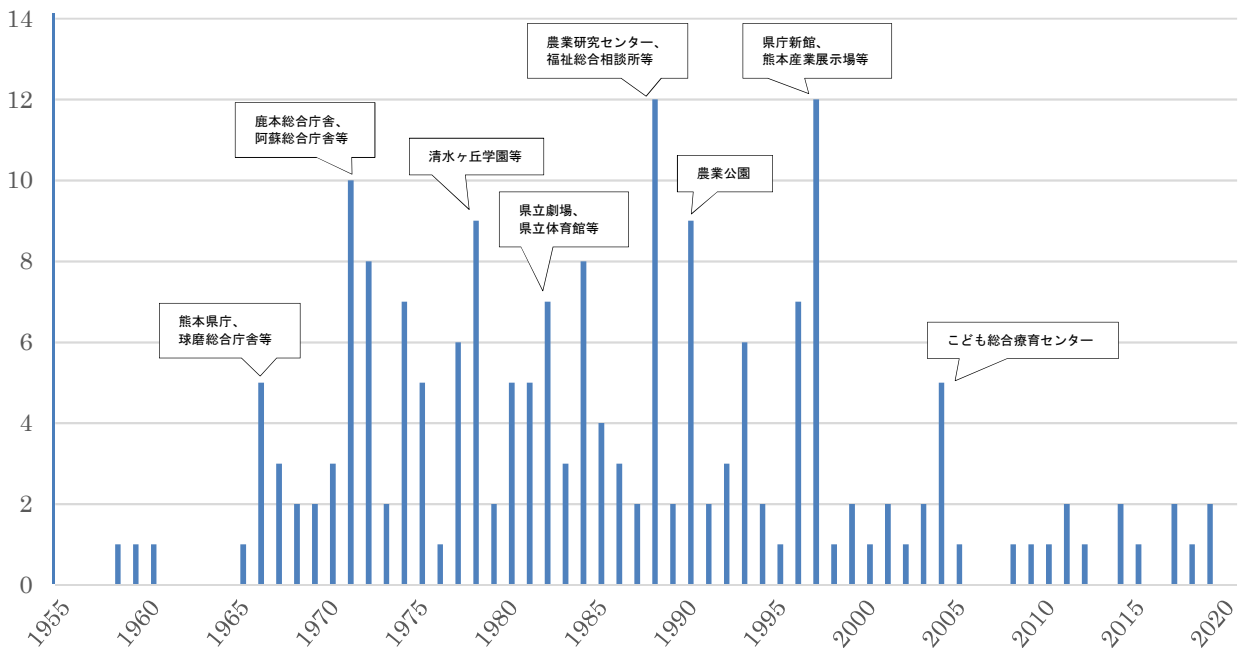
また、予算の平準化や総量適正化につなげていくために、中長期的に施設の維持管理に必要な概算経費として、概算ライフサイクルコストの算出も行います。

3. 施設の現状と課題

(1) 現状

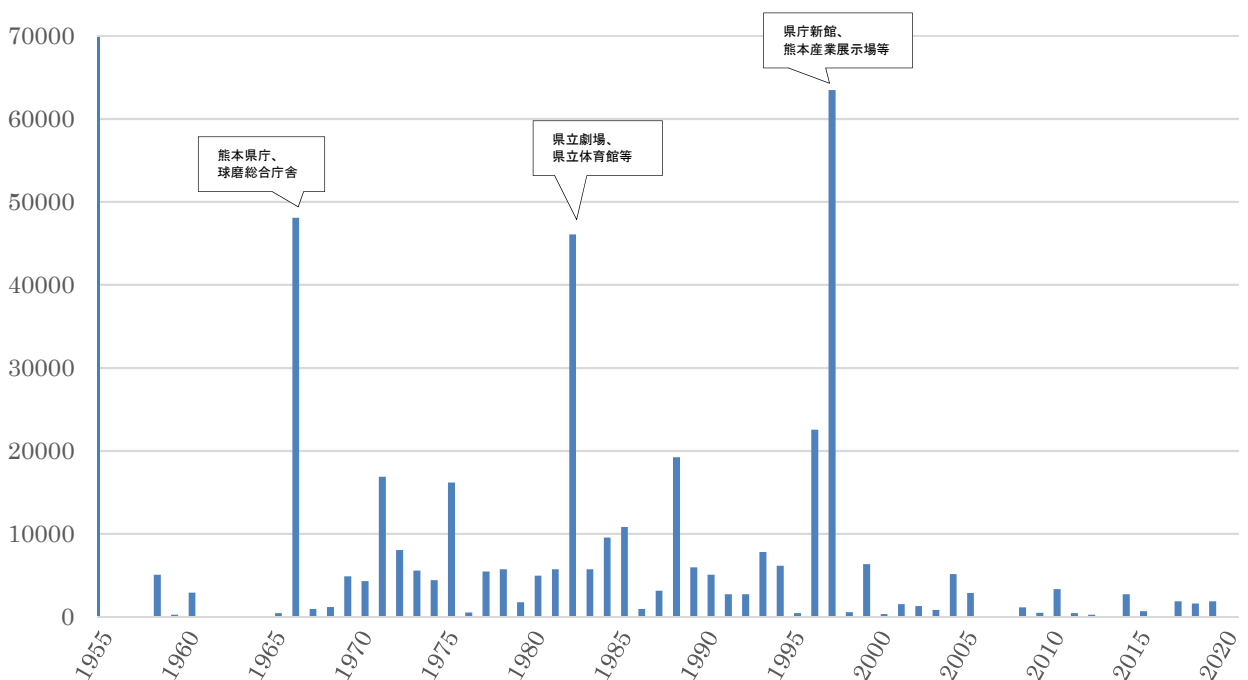
本計画の対象となる庁舎等建築物を年次的にみると、1960年代から1980年代に建築された建築物が多く、築30年以上を経過したものが全体棟数の約67.5%を占めており、老朽化の進行が顕著となっています。また、建物の延べ面積ベースでは、築30年以上を経過したものが全体建物数の約64.2%を占めます。

【図2】 建築年のグラフ（棟数）



【図3】 建築年のグラフ（延べ面積）

【単位：㎡】

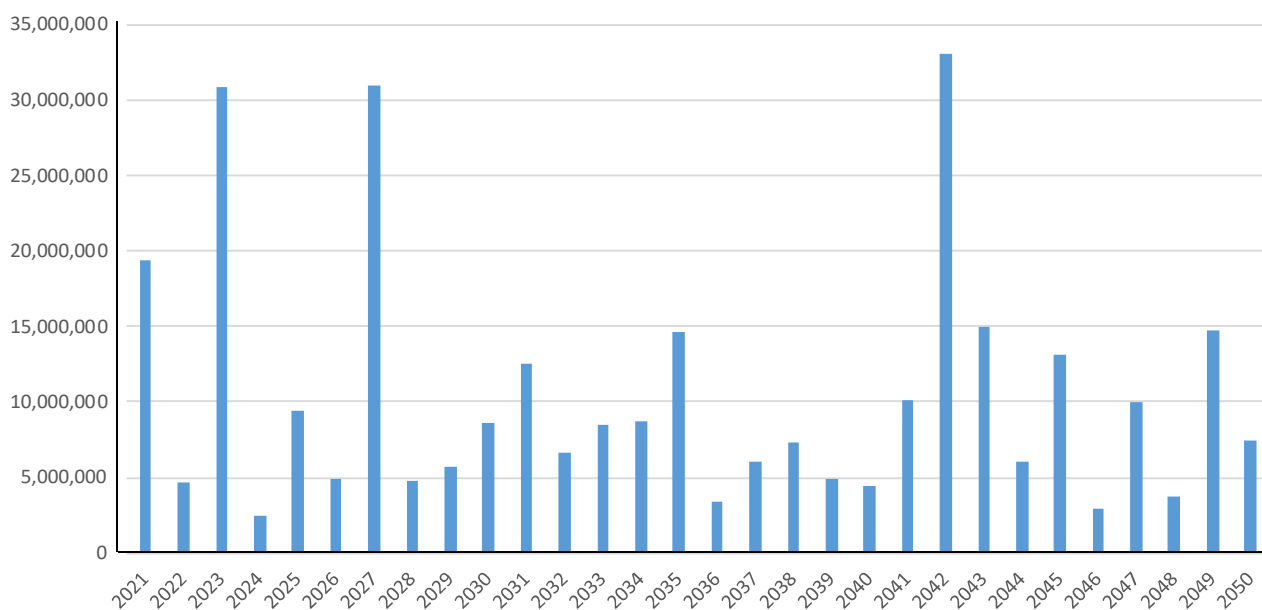


(2) 課題

(1)のとおり、多くの施設が1960年から1980年代に整備されており、今後、一斉に改修時期が到来し、多大な改修費用が必要となります。今後、目標使用年数(60年)を基に全ての施設の建替を行った場合、今後30年間で約3,149億円程度の財政負担が予想されます。厳しい財政状況の中で、必要な整備等を効率的かつ効果的に進めるとともに、財政負担を縮減し、平準化する必要があります。

【図4】今後の財政負担の予想

【単位：千円】



4. 優先順位の考え方

施設の改修、建替等の内容及び実施時期について、施設の役割や利用状況、劣化度等を整理し、優先順位の考え方として以下の点を踏まえて総合的に検討します。

また、部位・部材の機能や劣化の影響等を考慮のうえ、予防保全すべきものと事後保全でも構わないものを選別し、効率的な保全に取り組みます。

(1) 施設重要度（施設間の優先順位）

次の順により重要度を定め、重要度が高いほど優先度が高くなります。

- ① 災害時の防災拠点となる施設
- ② 一般事務庁舎や多くの県民が利用する施設
- ③ その他

(2) 部位重要度（施設内での優先順位）

次の順により重要度を定め、重要度が高いほど優先度が高くなります。

- ① 最重要
構造体、屋根防水、受変電設備、消火設備、防排煙区画、非常放送設備、電話設備、タンク類、避難設備、機械排煙設備
- ② 重要
外壁、空調、給水設備、動力盤、分電盤設備、機内電線路設備、自家発電設備、浄化槽、放送設備
- ③ 一般
外部建具、内部床壁天井仕上、電灯設備、換気設備、表示設備
- ④ その他
外部床、テレビ共同受信設備、給湯設備、衛生設備

(3) 修繕等の緊急性や劣化度

次の順により劣化度を定め、劣化度が高いほど優先度が高くなります。

- ① 最重度
 - ・ 著しい劣化による不具合が生じ、修繕による十分な機能回復が見込めず、年度内に対策又は対策のための設計が必要
 - ・ 至急大規模な改修が必要
- ② 重度
 - ・ 劣化による不具合が生じ、修繕による当面の機能回復を図っているが、早い段階（来年度）に対策が必要
 - ・ 再来年度以降に大規模な改修が必要になる可能性が高い
- ③ 中度
 - ・ 全体的に劣化しており、3年以内に対策が必要
 - ・ 対策を講じることにより近々には大規模な改修は不要
- ④ 軽度
 - ・ 軽度の劣化が各所にあるが、部分修繕で対応できる

5. 具体的な取組

(1) 施設の長寿命化

今後も利活用すべき施設については、「県有施設の長寿命化等に関する指針（平成27年3月）」に沿って、目標使用年数を原則60年と設定し、予防保全の取組による長寿命化を図ります。

また、次の要件のいずれにも該当する長期的な利用が見込まれる施設については、90年使用を目標とした長寿命化改修（築後40年目を基準）を検討し、更なる長寿命化及び長期利用を図ります。

《長寿命化の要件》

- ・鉄骨造の建物もしくは建築年が1972年以降の鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建物
- ・延床面積が500㎡以上の建物

その他、長寿命化要件に非該当の場合で大規模改修等の履歴を考慮する場合は65年、保全計画を策定している場合にはその計画に基づく目標使用年数とするなど、施設の状況に応じて目標使用年数を設定しています。

(2) 予防保全の取組

日常点検や定期点検の実施により、建築物の機能・性能の劣化状況を把握し、計画的に改修、更新を行うことで故障等を未然に防ぐ予防保全を推進し、建築物の機能維持向上に向けて計画的に取り組めます。

(3) 財政負担の平準化

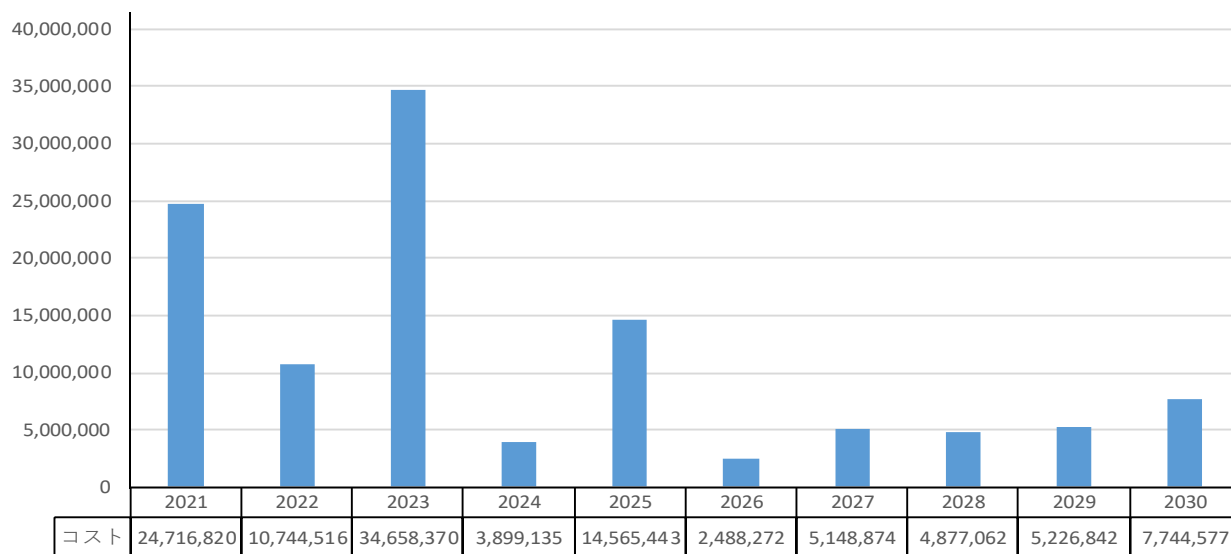
長寿命化や予防保全の取組を踏まえ、対象施設全体の計画期間内（10年間）の概算ライフサイクルコストを算出しシミュレーションした結果、総額は約1,141億円となりました。

長寿命化改修の基準となる築後40年目を超過した施設が多く、試算上初年度をはじめとして期間前半に支出が増大しており、年度間における費用の負担の差も大きくなっています。

長寿命化改修や予防保全等の実施にあたっては、施設ごとに保全計画等を策定し、緊急性や施設の重要度等を踏まえた実施時期及び「4. 優先順位の考え方」に基づく優先順位等を検討したうえで、財政負担の平準化や計画的な実施に取り組めます。

【図5】計画期間内の概算ライフサイクルコストのシミュレーション

【単位：千円】



10年計	114,069,912千円
------	---------------

(4) メンテナンス費用の削減

建築物のライフサイクルコストのうち8割は運用・保全・修繕費等のランニングコストが占めます。ライフサイクルコストの削減のため、新築・改修・補修工事の際に耐久性のある製品・材料を検討するなど、将来的にメンテナンス費用の削減に効果的な投資を行っていく必要があります。

(5) 効率的な利活用

施設の建設当初の用途と現状の利用用途が異なる施設や、利用頻度または利用スペースが極めて少ない施設(施設アセスメント調査の結果、転用や建替に適合性のあるもの)については、現状の利用に沿った用途への変更や、他施設との集約化等、効率的な利活用方法を検討します。

(6) PPP/PFIの導入

民間の資金やノウハウ等を活用するため、必要な公共施設整備事業を実施する場合、当該事業実施の検討段階において、多様なPPP/PFI手法の導入が適切かどうかを、自ら公共施設等の整備を行う従来型手法に優先して検討することとしている「公共施設整備事業への多様なPPP/PFI手法導入検討要領」に基づき、PPP/PFIの導入について積極的に検討します。

(7) ユニバーサルデザイン化の推進

施設の維持・補修・更新にあたっては、施設内の段差や狭い通路等、高齢者や障がい者等に配慮した施設整備を促進することで誰もが円滑に利用できる建築物の整備を図ります。

6. 施設ごとの具体的内容（個別施設計画シート）

（1）個別施設計画シートの作成

施設アセスメント調査の結果や施設の個別の状況及び施設管理者の意見等を踏まえたうえで、施設ごとに以下の項目で構成する個別施設計画シートを作成しています。

今後、施設の利用状況の変化、施設運用に有利な起債等十分な財源が確保できた場合など適宜見直しを行います。

1. 施設概要

施設の基本的な情報を記載しています。

2. 建物別一覧

施設に所在する建物別の一覧を記載しています。

3. 建物毎の概要等

建物毎に概要等を記載しています。

① 概要

建物の基本的な情報を記載しています。

「目標使用年数」は原則として60年、長寿命化改修を実施済、若しくは実施又は検討する場合は90年、長寿命化要件に非該当の場合で大規模改修等の履歴を考慮する場合は65年、保全計画を策定している場合にはその計画に基づく目標使用年数とするなど、施設の状況に応じて目標使用年数を設定しています。

② 利活用の方向性

（※各施設において事業が継続されることを前提として記載しています。）

（A）施設アセスメント調査

施設アセスメント調査により、対象施設を利活用区分別に資産価値や施設ニーズ等の指標によって評価し、いずれの利活用区分への適合度が高いかを判別しています。

【図6】利活用区分の定義

利活用区分	定義
建替	既存の建築物を取り壊して新たな建築物を建築すること。
転用	建設当初の事業用途と現状の用途が変わっているため、現状の用途に適した形で転用や改善を行うこと。
継続利用(60年)	既存建築物を現状のまま目標使用年数(60年)まで継続的に利用すること。
継続利用(90年)	既存建築物に長寿命化改修を施し、目標使用年数(90年)まで継続的に利用すること。
廃止	建築物を取り壊して更地にすること。

【図7】施設アセスメント調査評価項目

評価項目		利活用区分				
		建替	転用	継続利用 (60年)	継続利用 (90年)	廃止
資産 価値	構造（遵法性）	○	○	○	○	○
	天井（遵法性）	○	○	○	○	○
	設備（遵法性）	—	○	○	○	—
	避難（遵法性）	—	○	○	○	—
	構造強度	—	○	○	○	—
	防災・防犯	—	○	○	○	—
	バリアフリー対応度	—	○	○	○	—
	情報化対応（OAフロア）	—	○	○	○	—
	環境配慮対応度	—	○	○	○	—
	敷地面積	—	—	—	—	—
	延べ面積	—	—	—	—	—
	立地条件	○	○	○	○	○
	維持管理費効率	—	—	○	○	—
	光熱水費効率	—	—	○	○	—
施設 ニーズ	スペース利用率①(18.4 m ² /人)	○	○	○	○	○
	スペース利用率②(9.1 m ² /人)	○	○	○	○	○
	利用者満足度	○	○	○	○	—
	職員満足度	○	○	○	○	—
	駐車場	—	○	—	—	—
	道路アクセス	—	○	—	—	—
	近隣の公共施設の数	○	—	○	○	—
施設健全度	建築	—	○	○	○	—
	電気設備	—	○	○	○	—
	機械設備	—	○	○	○	—
可変性	床積載荷重	—	○	○	○	—
	階高	—	○	○	○	—
	最大増床可能面積	—	○	○	○	—
	集団規定適合	—	○	—	○	—
施設重要度	防災・避難施設	—	—	○	○	—
	洪水リスク	○	○	○	○	○
	急傾斜地リスク	○	○	○	○	○
	文化的価値	—	—	○	○	—
評価項目数		10	25	27	28	7

※○が付いている箇所：各区分の評価項目対象

【図8】利活用適合性凡例

建替	立地条件やスペース利用度、近隣の公共施設の数、災害リスク(洪水・急傾斜地)で評価が高く、違法性(構造・天井)や利用者満足度で課題がある場合は、施設を建替えることとする。
転用	全体的に評価が高い状態にあるものの、施設ニーズにおけるスペース利用度や利用者満足度、道路アクセス、駐車場の項目で課題がある場合は、内装更新や利活用方法改善を実施して施設を継続的に使用することに適している。
継続利用(60年)	全体的に評価が高い状態にあり、課題も少ない場合は、既存の施設を使用し続けることに適している。建築後60年まで使用を継続する。
継続利用(90年)	継続利用と比較し、さらに評価の高い状態にあり、課題も少ない場合は、長寿命化改修を実施して既存の施設を使用し続けることに適している。建築後90年まで使用を継続する。
廃止	違法性(構造・天井)や立地条件、スペース利用度、災害リスク(洪水・急傾斜地)の項目で課題がある場合は、施設を廃止または、行政機能を移転することとする。

(B) 長寿命化要件への該当の有無

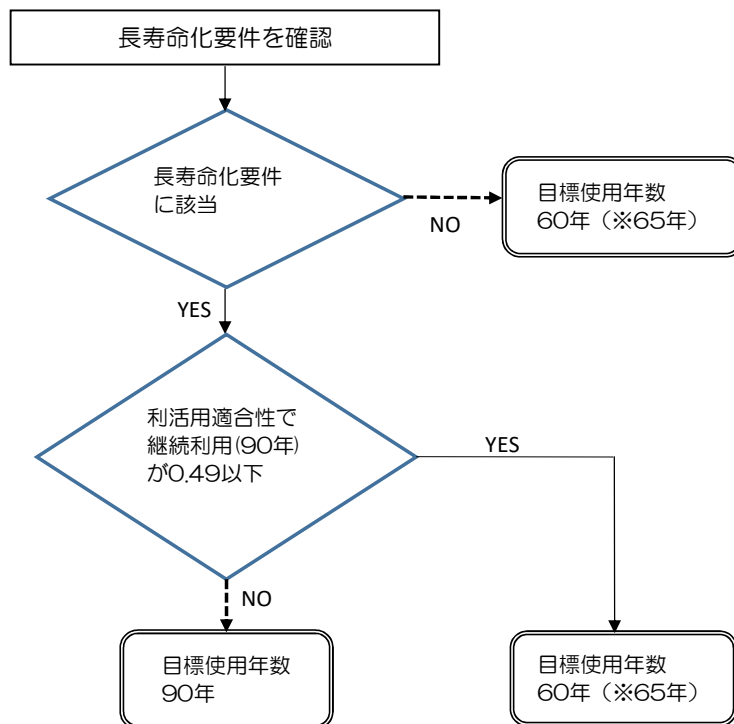
施設アセスメント調査に加え、構造や建築年等の要件により、長寿命化が見込まれる建物に該当するかどうかを検討しています。

【図9】長寿命化の要件

長寿命化の要件
鉄骨造の建物もしくは建築年が1972年以降の鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建物
延床面積が500㎡以上の建物

(A) 施設アセスメント調査結果や (B) 長寿命化要件への該当の有無、施設の個別状況等を踏まえながら、利活用の方向性を整理・記載しています。

【図10】目標使用年数の設定



※原則60年とするが、長寿命化要件に非該当の場合で大規模改修等の履歴を考慮する場合は65年、保全計画を策定している場合にはその計画に基づく目標使用年数とするなど、施設の状況に応じて目標使用年数を設定。

③ 計画期間内の概算ライフサイクルコストのシミュレーション（施設アセスメント調査）
（※各施設において事業が継続されることを前提として記載しています。）

長寿命化や予防保全の取組を踏まえ、施設アセスメント調査により計画期間内の概算ライフサイクルコストを算出し、シミュレーションを行っています。

なお、このシミュレーションは、今後の予算措置等に直接関連するものではありません。

【図11】シミュレーション費用の項目

項目	定義
建替費用	既存建物の解体撤去費を含めた建物の建替に要する費用
転用費用	利用形態に適した建物とするための内装改修を主体とした転用工事に要する費用
長寿命化費用	コンクリートの中酸化防止や鉄骨部材の腐食防止等、建物の長寿命化対策に要する費用
更新・修繕費	建物を構成する主要な建築部位、電気・機械設備の更新や予防保全に係る修繕に要する費用
維持管理費	建物にかかる年間の維持管理費や光熱水費に要する費用
撤去費	建物の解体撤去に要する費用

7. 計画の着実な推進

(1) 施設の実態把握

施設利用者の安全を確保するとともに、県の財政負担を軽減しつつより良い住民サービスを提供するため、建築物の機能・性能の劣化状況を把握し、適切に改修、更新を行うことで故障等を未然に防ぐ予防保全を推進し、建築物の機能維持向上に向けて計画的に取り組めます。

(2) 推進体制等

「経営戦略的視点に立った県有財産の管理に関する基本方針（熊本県公共施設等総合管理計画）」（以下、「基本方針」という。）に基づき、全庁的な推進体制として「熊本県県有財産利活用推進会議」を設置しています。

同推進会議では、基本方針を推進するうえで特に重要な事項について、協議調整を行い、さらに個別、具体的な検討が必要な場合は、同推進会議にワーキンググループを設置し、実務的な検討を行うこととしています。

今回策定した個別施設計画についても、計画に基づく取組の進捗管理等を行うため、同推進会議やワーキンググループを活用し、関係各課と連携しながら推進してまいります。

また、施設を取り巻く環境や利用実態の変化等を把握したうえで、随時、フォローアップを行い、必要に応じて内容の見直し、充実を図ることとします。

【参考資料】個別施設計画シート一覧

施設管理所属	施設番号	施設名称	建物名	施設管理所属	施設番号	施設名称	建物名			
財産経営課	1	熊本県庁	行政棟本館	自然保護課	46	天草ビジターセンター	ビジターセンター			
			議会棟			47	熊本勤労者総合福祉センター	テルサ本館		
			議会棟別館			48	高等技術専門学校	体育館		
			行政棟新館					寄宿舎		
	2	熊本県知事公舎	知事公邸	労働雇用創生課	49	技術短期大学校	教室棟			
	3	熊本県庁西側事務棟	事務所棟				管理棟			
	4	熊本県庁会議棟 1号館	会議棟				本部棟			
	5	宇城総合庁舎	本庁舎				学生ホール			
	6	宇城保健所	庁舎				実習棟 A			
	7	上益城総合庁舎	庁舎				実習棟 B			
	8	上益城総合庁舎別館	庁舎				実習棟 C			
	9	上益城地域振興局土木部	本庁舎				50	産業技術センター	電子機械分館	
	事務所棟		精密機械分館							
	会議棟		実験棟 1							
	10	県北広域本部	本庁舎	51	産業技術センター（農産加工部）	実験棟 2				
	11	菊池保健所	別館			本館				
	12	玉名総合庁舎	庁舎	観光企画課	52	野外劇場アスペクタ	研究棟			
	13	有明保健所	庁舎				野外コンサート場			
	14	鹿本総合庁舎	庁舎				53	熊本産業展示場	展示場	
	15	山鹿保健所	庁舎						本館	
	16	阿蘇総合庁舎	本庁舎				農林水産政策課	55	農業公園	農業館
	17		別館							管理事務所
	18	内牧庁舎	庁舎							多目的ホール
	19	県南広域本部	庁舎							物産館
	20	芦北総合庁舎	庁舎							和風レストラン
21	水俣保健所	庁舎	会議棟							
22	球磨総合庁舎	本庁舎	56	農業研究センター	本館					
23		会議棟			管理実験棟					
24	旧人吉保健所	庁舎	57	茶業研究所	研修館					
25	天草広域本部	本庁舎			58	アグリシステム総合研究所				本館実験棟
26	天草保健所	会議棟	研修館							
27	旧天草地域ダム建設事務所	庁舎	アグリビジネスセンター							
消防保安課	26	消防学校	本館	59	果樹研究所	本館				
			武道場			作業室棟				
			訓練場・救急教室			研修館				
税務課	28	自動車税事務所	寄宿舎	60	草地畜産研究所	体育館				
			事務所・格納庫			放牧技術研究棟				
文企世課	29	博物館ネットワークセンター	事務所棟	61	高原農業研究所	肉用牛等繁殖技術研修施設				
			劇場			事務所棟				
交政課	31	旧防災消防航空センター	劇場	62	天草農業研究所（果樹部） （作物部）	事務所棟				
			旧防災消防航空センター事務所			農舎棟				
健康福祉政策課	32	保健環境科学研究所	本館	63	球磨農業研究所	農舎棟				
			本館			本館				
健康危機管理課	33	総合福祉センター	本館	64	農産園芸研究所	本館				
			本館			農民研修館				
子ども家庭福祉課	34	福祉総合相談所	管理棟	65	畜産研究所	作物水田棟				
			動物愛護センター			事務所棟				
子ども家庭福祉課	35	食肉衛生検査所	事務所棟	66	生産環境研究所	作物原種棟				
			検査棟			畑作物資源棟				
子ども家庭福祉課	37	県立清水が丘学園	本館	67	中央家畜保健衛生所	野菜栽培棟				
			児童棟			花き野菜品種棟				
障がい者支援課	38	精神保健福祉センター	本館	68	城北家畜保健衛生所	現業職員休憩室				
			旧器楽練習棟			試験室棟				
障がい者支援課	39	身体障害児者総合福祉センター	第1本館	69	阿蘇家畜保健衛生所	繁殖センター試験研究棟				
			体育館			環境棟				
障がい者支援課	40	子ども総合療育センター	訓練棟	70	城南家畜保健衛生所	本館				
			生活・医療棟			本館				
環境立県推進課	41	環境センター	母子棟	71	天草家畜保健衛生所	本館				
			厨房棟			畜産研究所精液処理施設				
環境立県推進課	42	小岱山国民休養地	外来棟	72	畜産研究所精液処理施設	精液処理施設				
			通園棟			管理棟				
自然保護課	43	坊中野営場	通園棟	73	農業大学校	調理、機械棟				
			44			鳥獣保護センター	本館	研究・講義棟		
			45			富岡集団施設	ビジターセンター	就業支援研修施設		

施設管理所属	施設番号	施設名称	建物名
農地・担い手支援課	73	農業大学校	体育館
			畜産講義棟
			学生寮
			研修交流館
森林整備課	74	林業研究・研修センター	本館
			木材研究棟
	75	林業技術研修センター	研修棟 林業技術研修センター2号館
水産振興課	76	水産研究センター	本館
	77	牛深種苗生産施設	本館
	78	大矢野種苗生産施設	本館
	79	漁業取締事務所	本館
土木技術管理課	80	建設技術センター	試験棟
			研修棟
河川課	81	亀川ダム管理所	管理所
	82	石打ダム管理所	管理棟
			資料館
	83	坪井川水系遊水地管理棟	管理棟
	84	氷川ダム管理所	管理棟
	85	上津浦ダム管理棟	管理棟
86	市房ダム管理所	制御室	
湾港課	87	天草空港管理事務所	空港ターミナルビル
教育政策課	88	県立教育センター	本館棟
			技術家庭棟
			情報処理教育棟
			理科研修棟
			体育研修棟
社会教育課	89	天草青年の家	本館
			講堂
			体育館
			宿舎A
			宿舎B
			食堂
	90	菊池少年自然の家	宿泊棟（和室）
			管理棟
			宿泊棟A
			宿泊棟B
	91	豊野少年自然の家	雨天遊戯室
			研修室
			管理棟
	92	あしきた青少年の家	宿泊棟
			体育館
本館			
洋室宿泊棟 和室宿泊棟 食堂浴室棟			
93	県立図書館	図書館	
文化課	94	県文化財資料室	管理棟
			展示体験学習棟
			出土遺物整理室
			作業棟
			整理棟
	95	装飾古墳館	本館
	96	温故創生館	本館
97	県立美術館分館	美術館分館	
98	県立美術館	展示館及び事務室	
		永青文庫常設展示室	
体育保健課	99	県立総合体育館	体育館
	100	藤崎台県営野球場	事務所
	101	熊本武道館	武道館
	102	熊本県民総合運動公園	体育館
	103	県総合射撃場	管理棟