

# 仮想庁舎の状況説明

## 廃止庁舎対策協議会

青森県ファシリティマネジメント研修会  
ワークショップ課題  
平成16年11月16日

# すじがき

県は、保健衛生分野の事務拠点として、  
昭和48年、A町に庁舎を建築する

約30年後に事務所は廃止、空き庁舎  
となった建物と敷地が残った

どうしたら・・・

# 事務所のあゆみ

- 戦後まもなく、A町に県の保健衛生事務の地域拠点として設置
- 業務・組織の拡大に伴い庁舎を建築  
(業務:環境衛生、保健予防、健康増進)
- 以後30年経過し、規模縮小とともに事務所を廃止

# A町のあらまし

## 地勢・人口

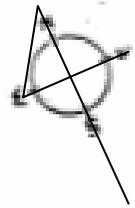
- 北は海、南に山
- 町土の8割が山林
- 市街地は海岸線沿に形成、また川沿いに40の集落
- 人口約1万4千人、基幹産業は農林漁業と観光

## 歴史

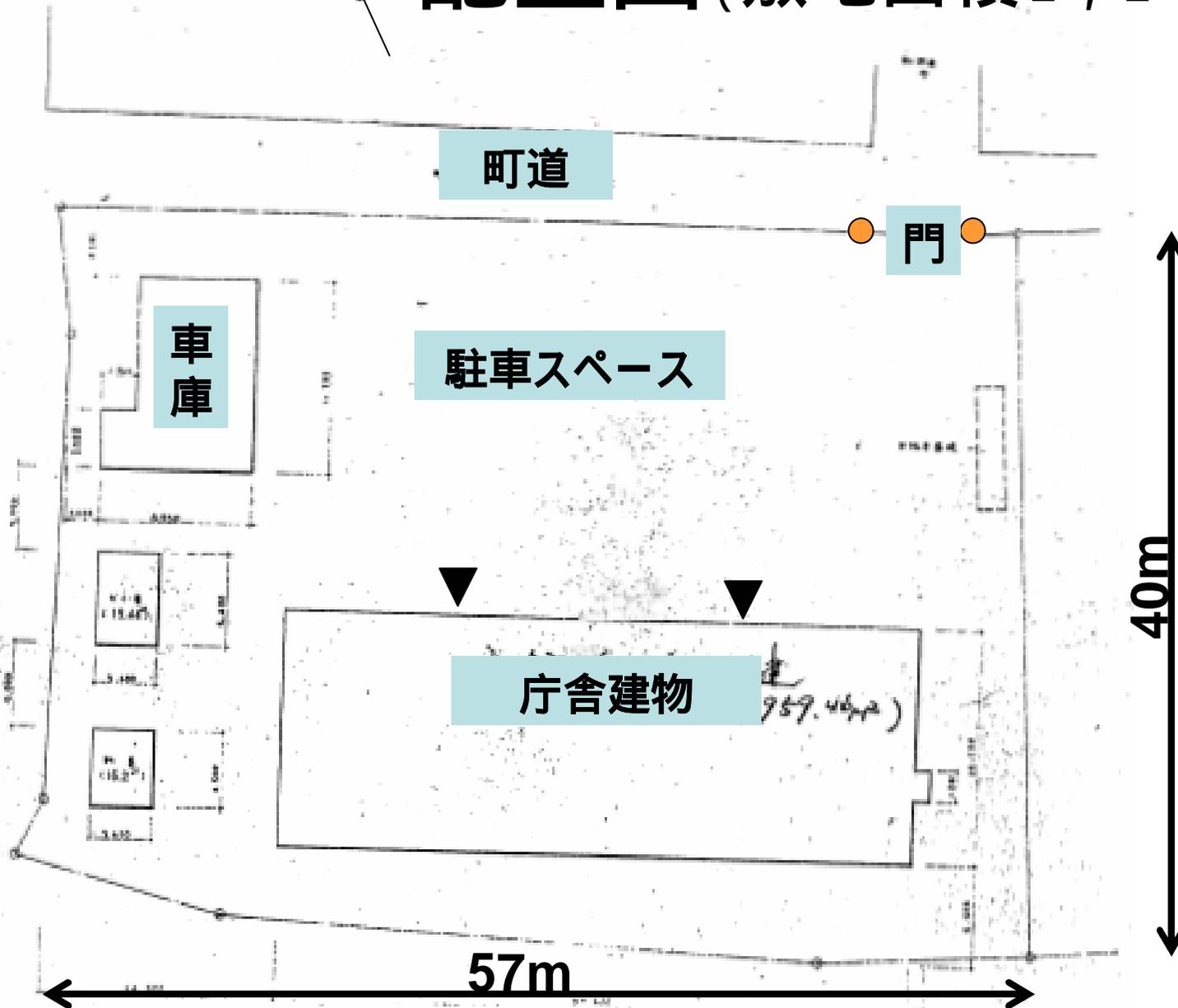
- 海上交通の重要な港として繁栄
- 政治・経済の中心地として歩む
- 昭和の大合併で5つの町村が合併、現在に至る

# 庁舎周辺の状況

- 庁舎は駅から1.5kmの「街なか」に立地
- 周辺には、町役場、公民館、保育所、小学校、警察署、県機関、国機関
- 庁舎敷地周辺は、閑静な住宅が建ち並び



# 配置図 (敷地面積 2,260 m<sup>2</sup>)



# 建物の概要

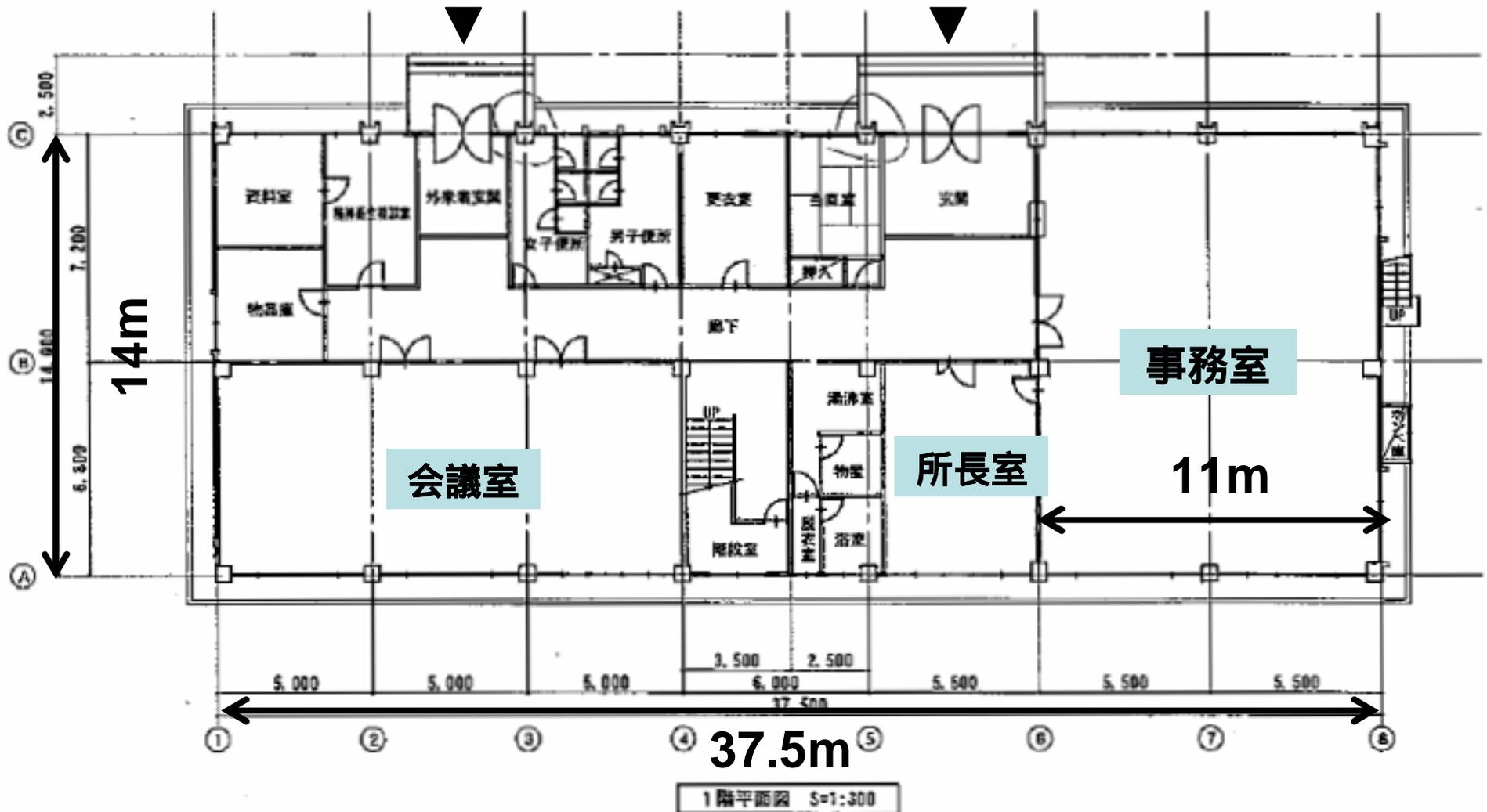
- 用途 事務所
- 構造 鉄筋コンクリート造 階数 2階建
- 建築面積 526 m<sup>2</sup> 延床面積 959 m<sup>2</sup>
- 建築年 1973年(昭和48年)
- 耐用年数 65年
- 付属施設 車庫 110 m<sup>2</sup>(RC造平屋建)
- 敷地面積 2,260 m<sup>2</sup>
- 駐車スペース 20台

# 1階

530m<sup>2</sup>

事務室・所長室・会議室・相談室・宿直室等

玄関・廊下・便所・湯沸室・更衣室・浴室等

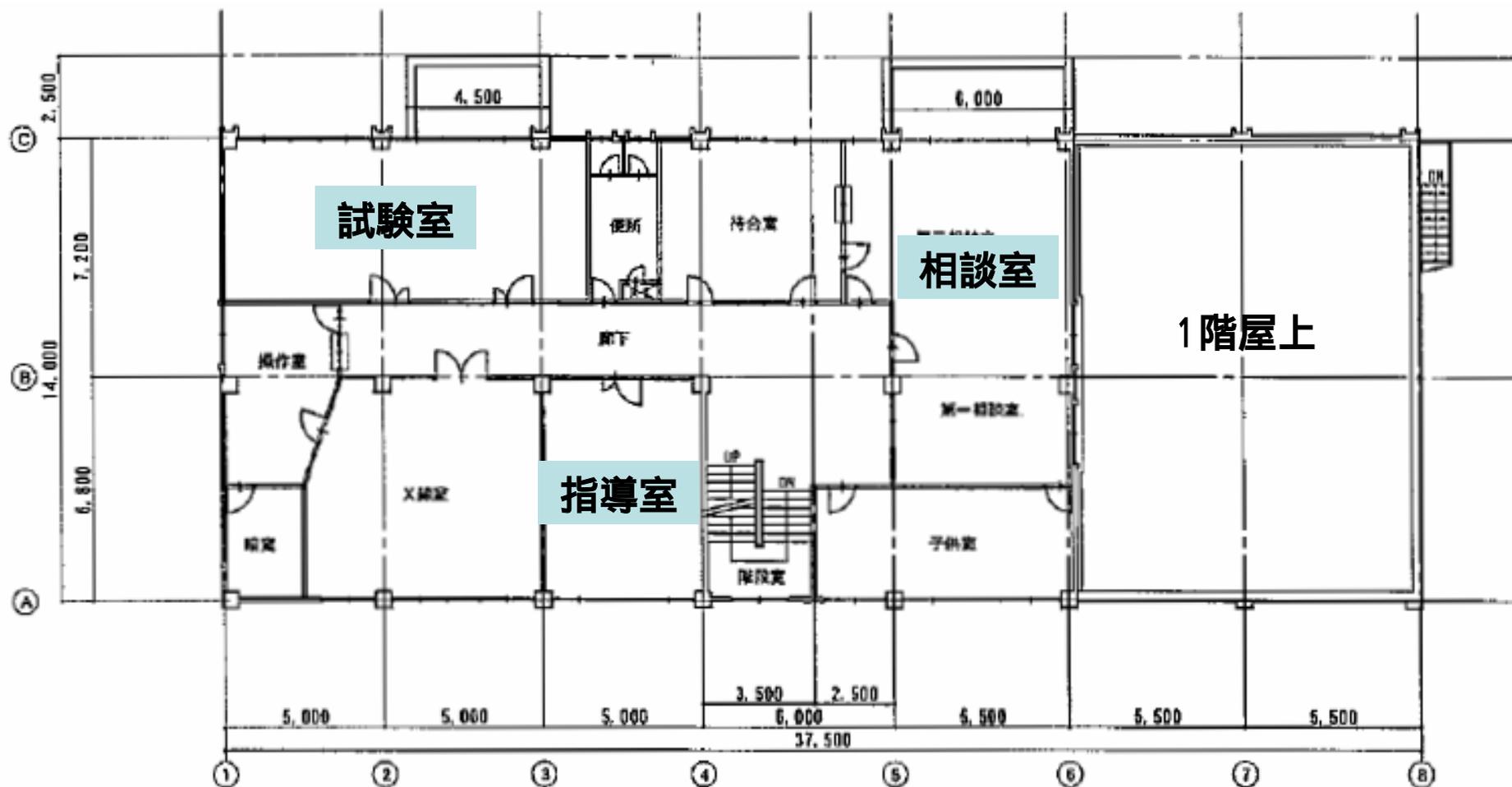


# 2階

371m<sup>2</sup>

相談室・指導室・試験室・待合室等

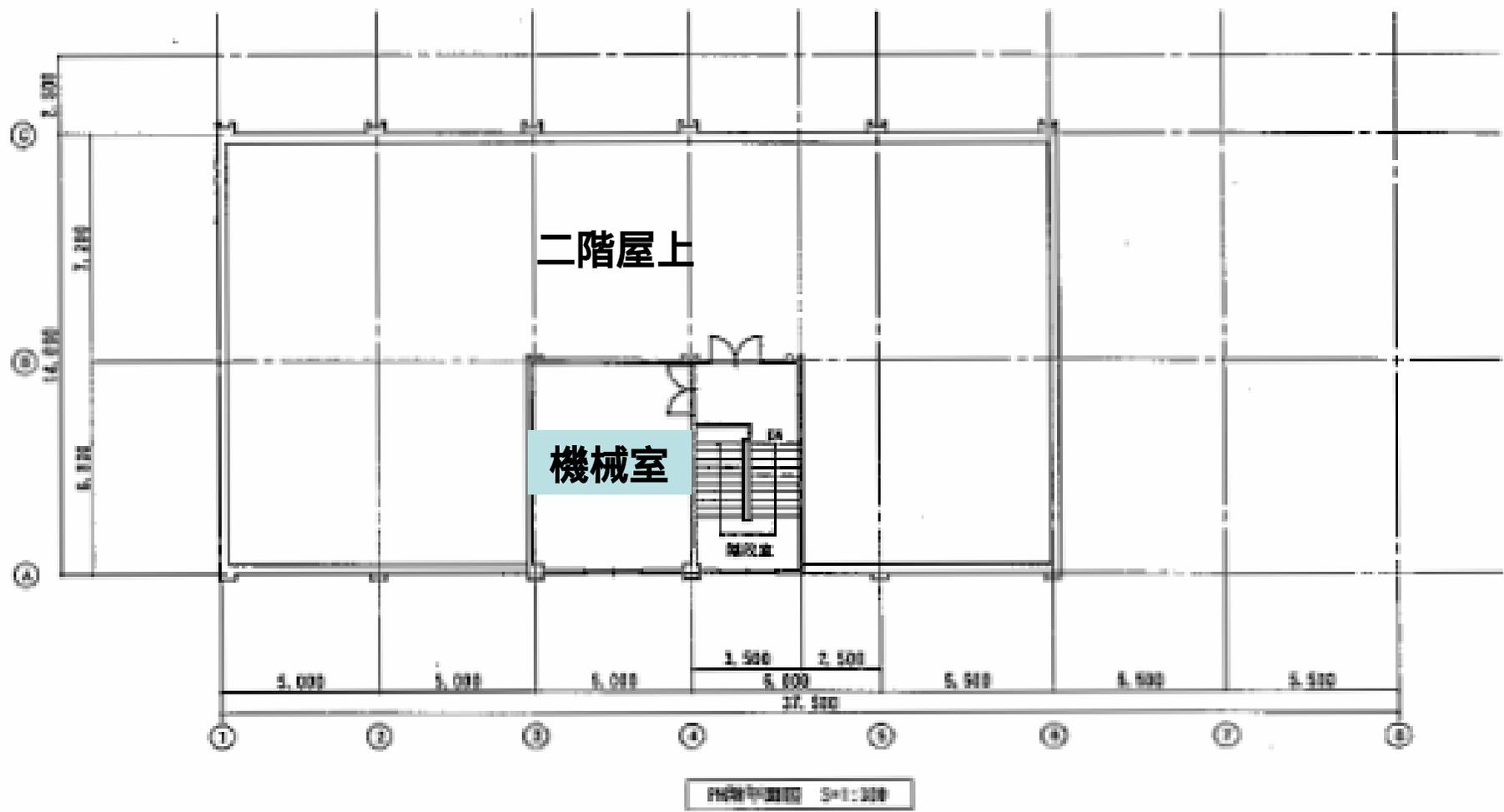
階段・廊下・便所・暗室等



2階平面図 1:300

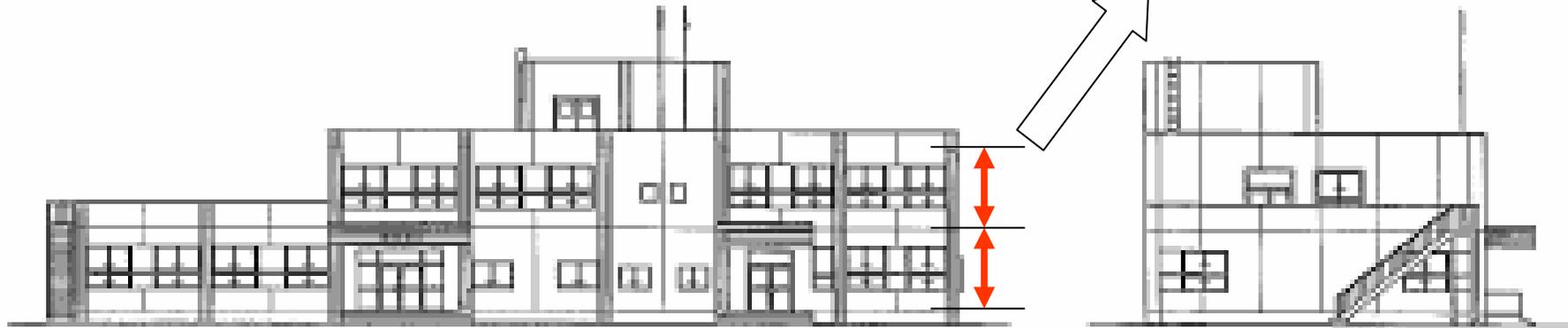
# P H階 機械室・階段・屋上出入口

58m<sup>2</sup>



# 施設立面図

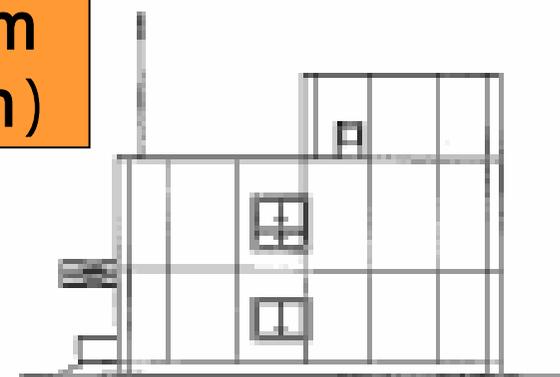
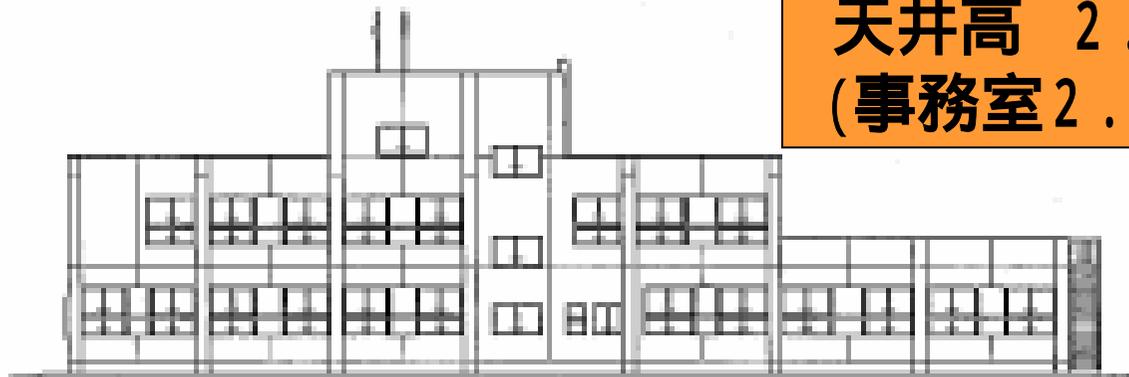
階高 3.55m



北面(正面)

東面

天井高 2.5m  
(事務室2.7m)



南面

西面

# 建物の安全性は？

## 被災歴

- 日本海中部 (S58) / 三陸はるか沖 (H6)

## 耐震診断結果

- 耐震性能：**一部耐震補強**により安全性能が確保
- コンクリート強度：設計強度同等
- 中性化深さ：経過年数相応

震度6以上の地震に対し安全性能を有しているかどうかを判定  
(安全性能 = 建物の倒壊等が人命を損なうことがない程度)

# 建物の改修やバリアフリーは？

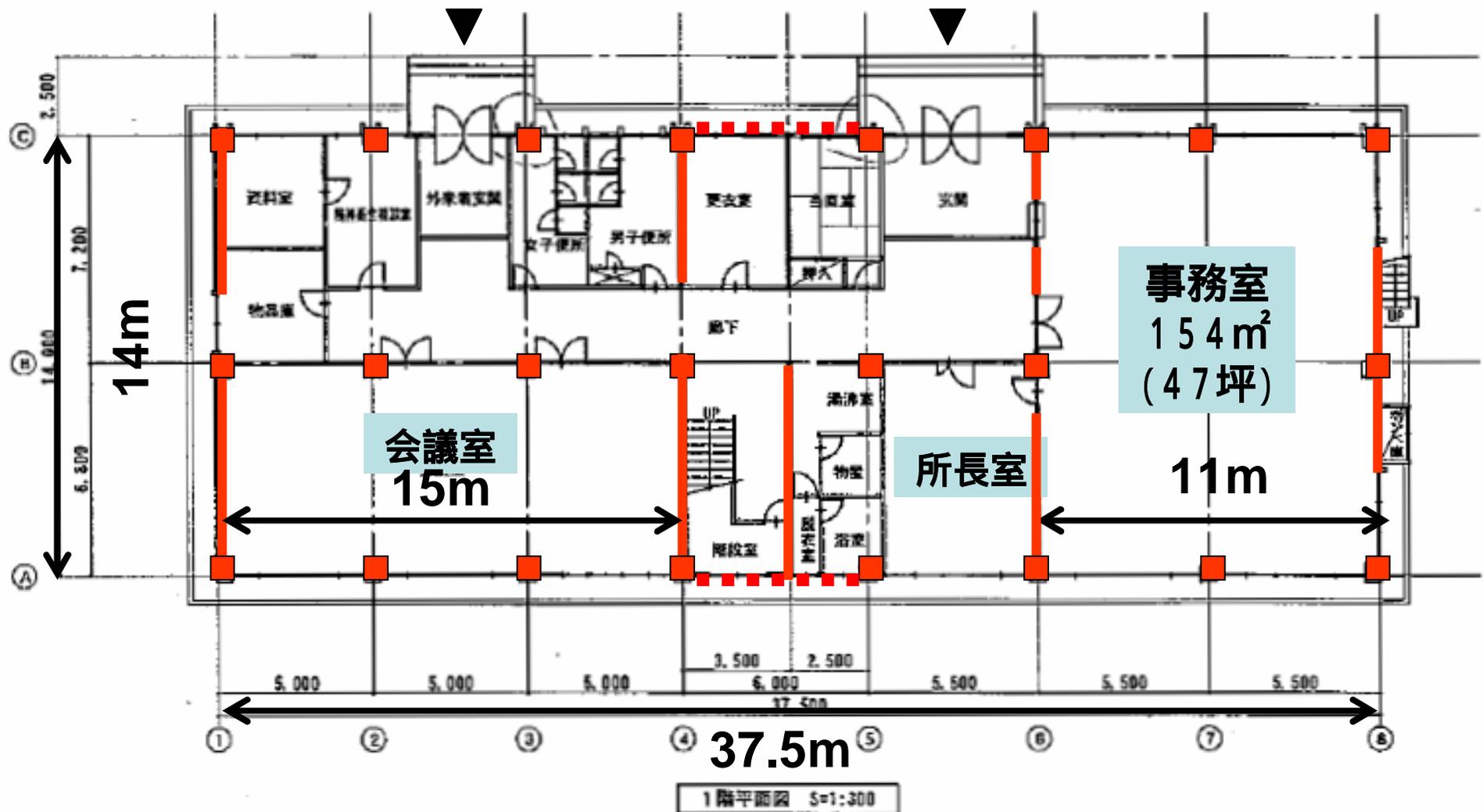
## 改修歴

- (S63) 屋上防水改修
- (H5) ボイラ取替

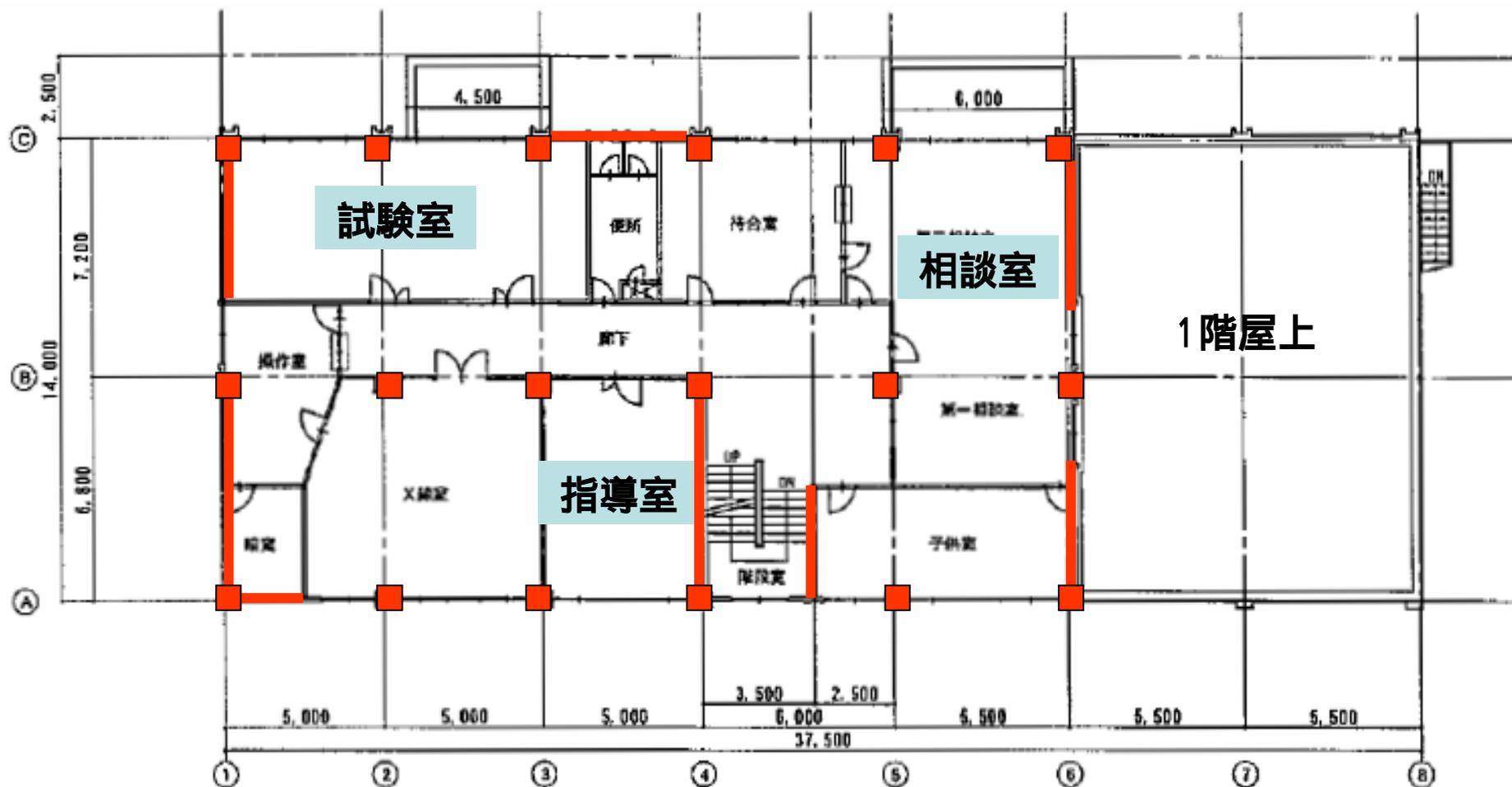
## バリアフリー対応

- 車いす対応工事済
- (エレベータなし)

# 1階 柱スパン(梁間7m、桁行5.5m) と耐震壁



# 2階 柱スパン(梁間7m、桁行5.5m) と耐震壁



2階平面図 S=1:300

# 敷地の概要

地価 21,000円/m<sup>2</sup>(69,300円/坪)

地積 2,260m<sup>2</sup>(685坪)

形状 間口1:奥行0.7

周辺の利用状況 住宅、店舗、事務所

前面道路 北5m町道

給排水 LPガス・水道あり・下水道なし

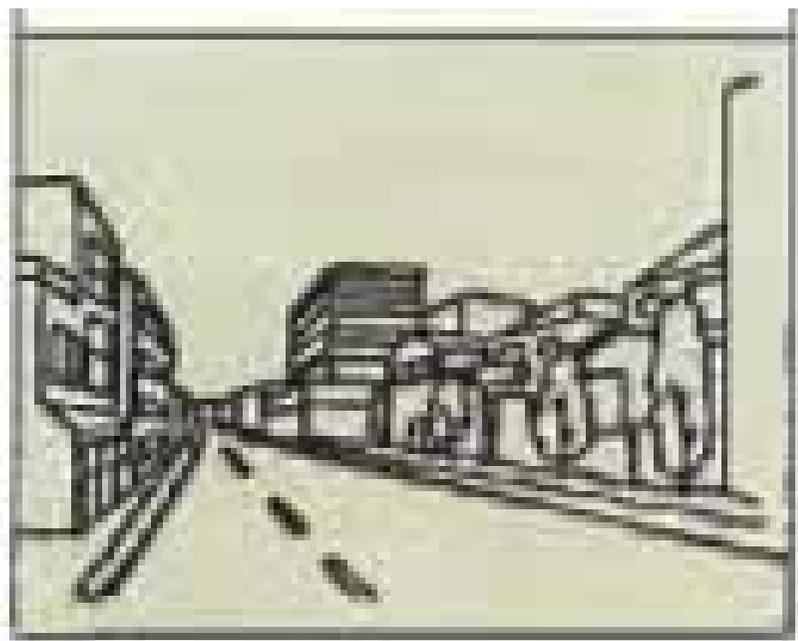
最寄駅・距離 JR駅・1,5km

区域区分 都市計画区域(非線引)

第一種住居地域 建蔽率60% 容積率200%

# 第一種住居地域の用途規制 (用途を変更した場合にも適用)

- 居住の環境を守るための地域です。
- 3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。



## 建てられるもの

- 住宅・共同住宅・寄宿舍
- 店舗、事務所
- ホテル・旅館
- 病院、公衆浴場
- 学校、福祉施設ほか

## × 建てられないもの

- 大規模な店舗、事務所、ホテル・旅館
- 遊戯施設・風俗施設
- 工場(環境を悪化する恐れ)
- 危険物貯蔵・処理

# 資産価値と経費

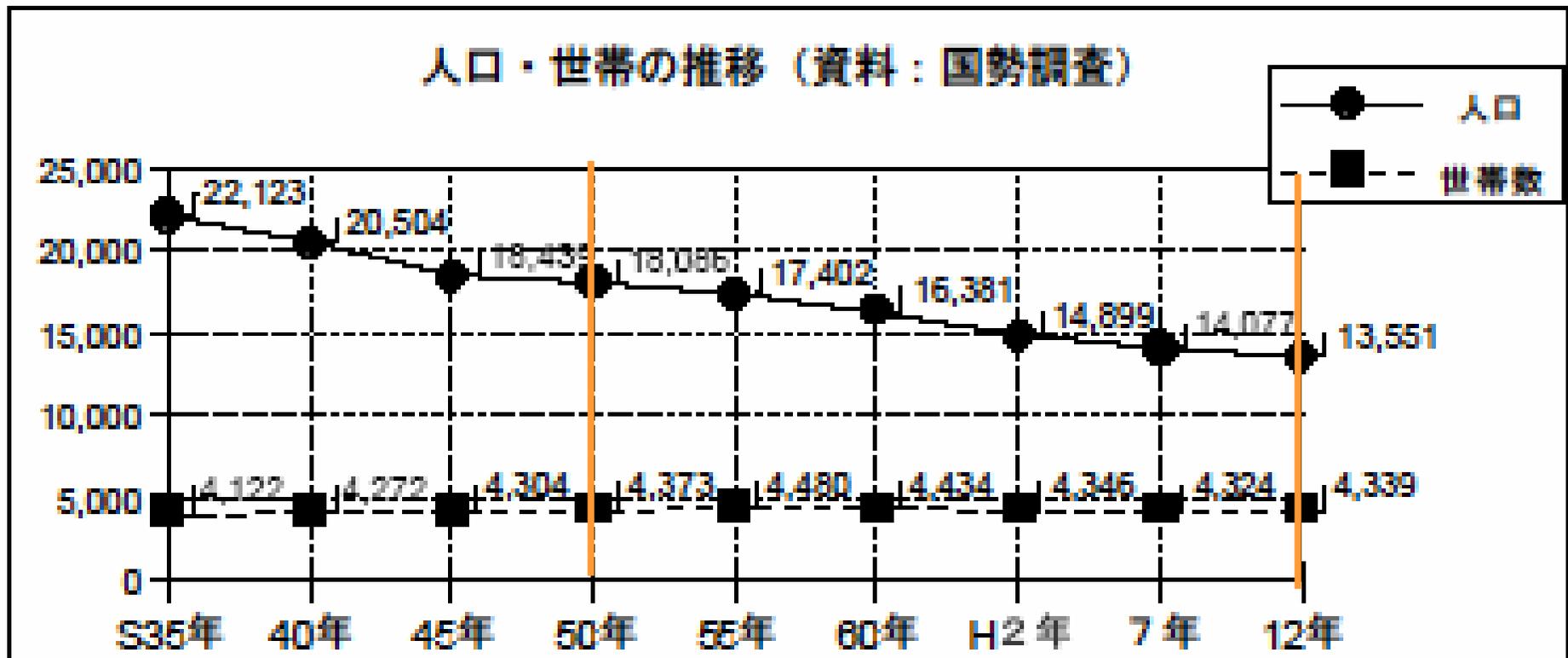
- 土地価格 47百万円(21千円×2,260m<sup>2</sup>)
- 建物価格 40百万円(台帳)
- 維持管理費 4百万円/年(修繕・光熱水費除く)  
清掃、警備、浄化槽、自動ドア、消防防災設備、廃棄物処理の委託料
- うち機械警備委託料 70万円/年

# 費用の試算

- 解体工事費 32百万円(30千円×1,069m<sup>2</sup>)
- 耐震補強費 11百万円(鉄骨ブレース等)
- 改修工事費 25～75百万円(内外装、設備等)
- 建物再現費 306百万円(286千円×1,069m<sup>2</sup>)
- リファイン費 162百万円(躯体活用、全面改修)

# A町の人口と世帯数の推移

- 人口 S50の3/4
- 世帯数 横ばい



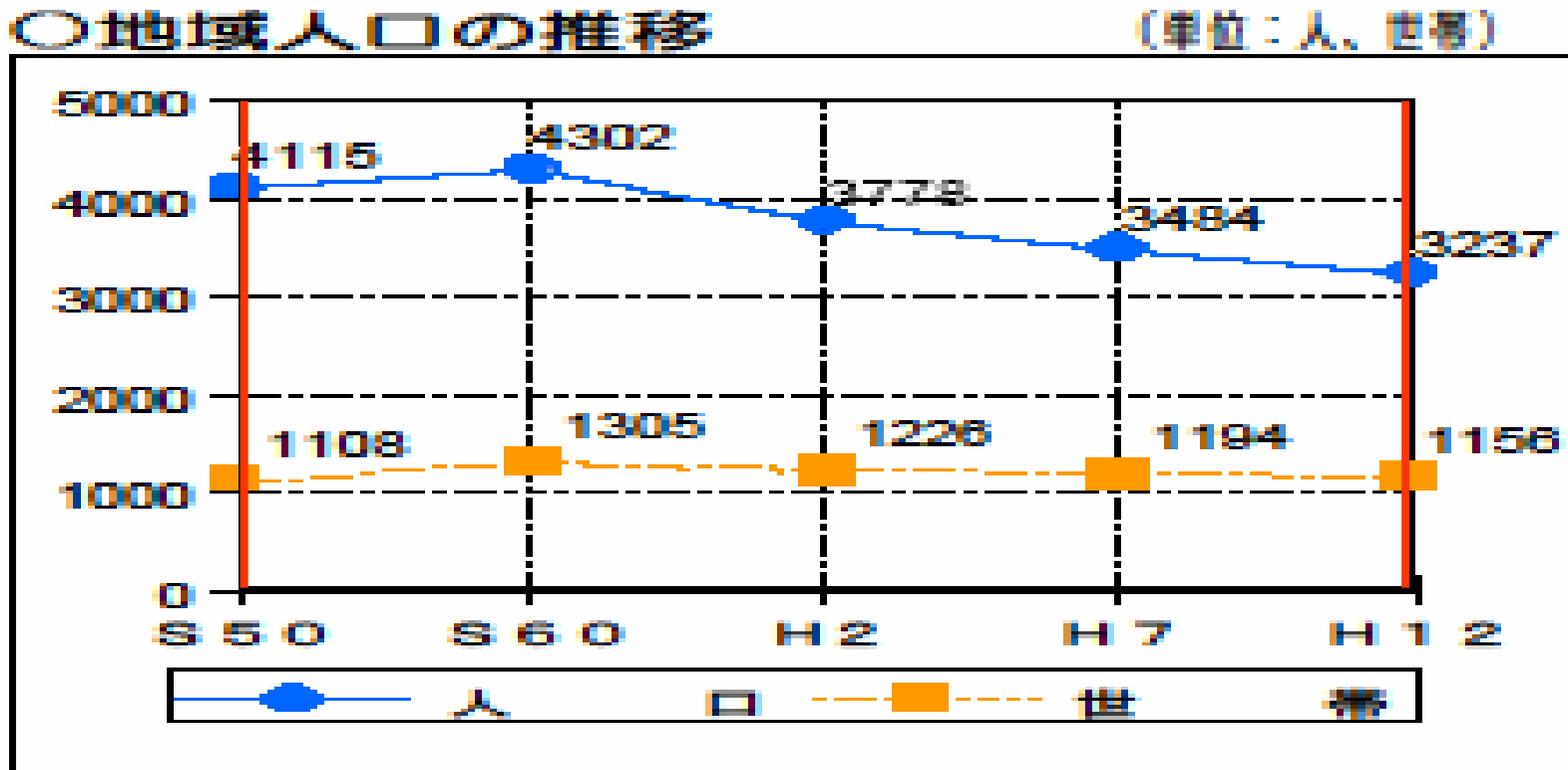
# 庁舎がある「街なか」の状況

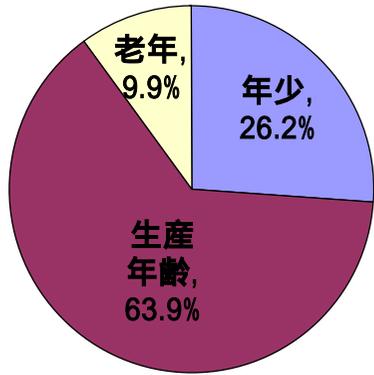
	広さ	人口 (H13)	世帯数 (H13)	主産業
a地区	50ha	3,440人	1,255世帯	漁業 商業
b地区	1,374ha	3,667人	1,333世帯	商業
c地区	18,602ha	2,865人	869世帯	農林漁業
d地区	11,197ha	1,941人	574世帯	農業
e地区	3,058ha	2,471人	741世帯	農業

「街なか」 = a地区と一部のb地区

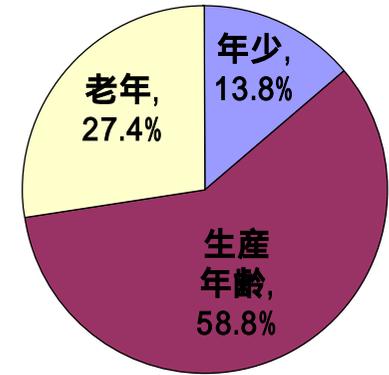
# a地区の人口と世帯数の推移

- 人口 S50の4/5
- 世帯数 微増から横ばい

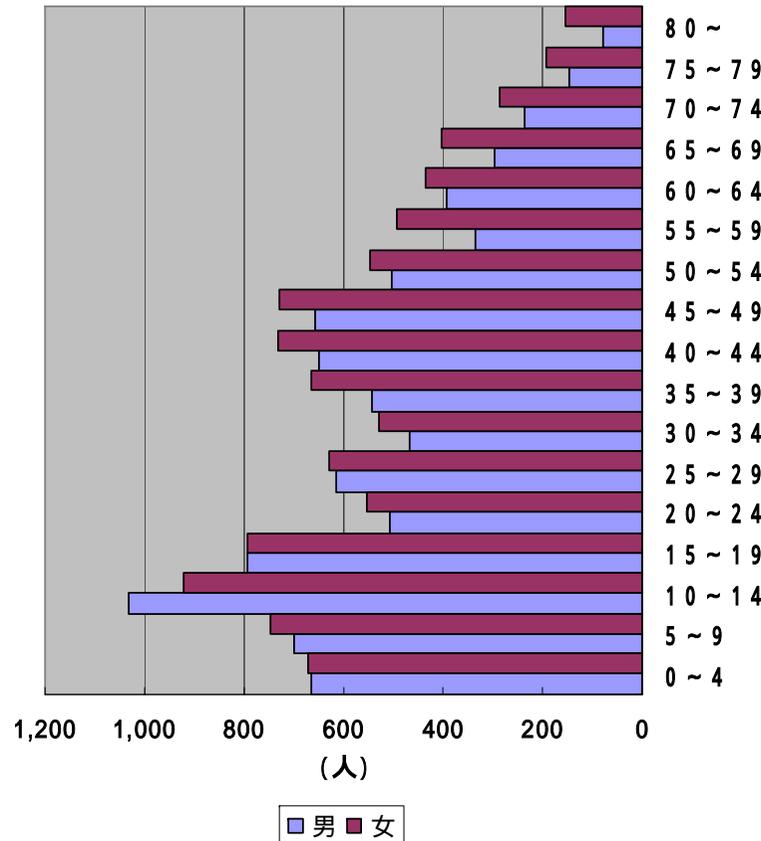




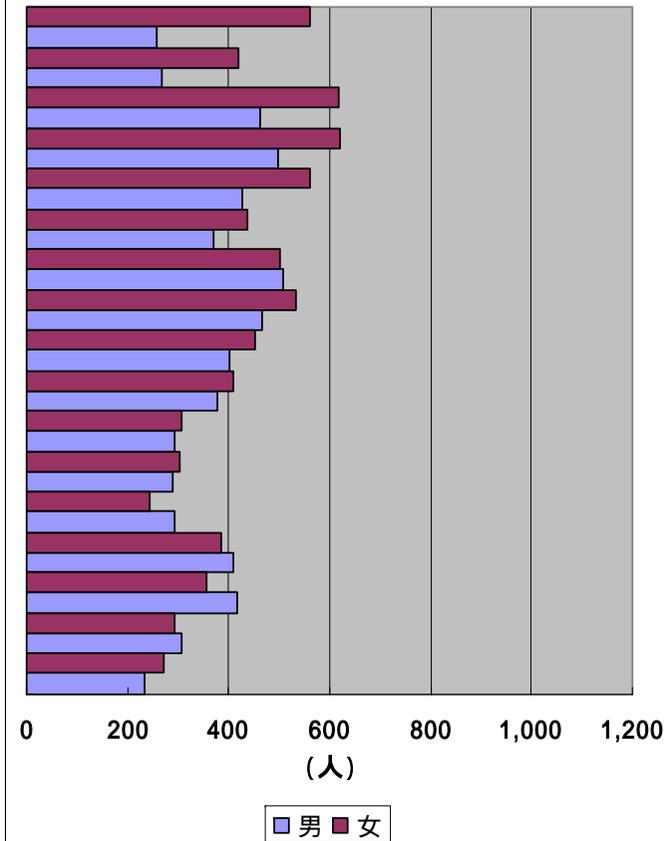
# A町の人口ピラミッド と階層別人口



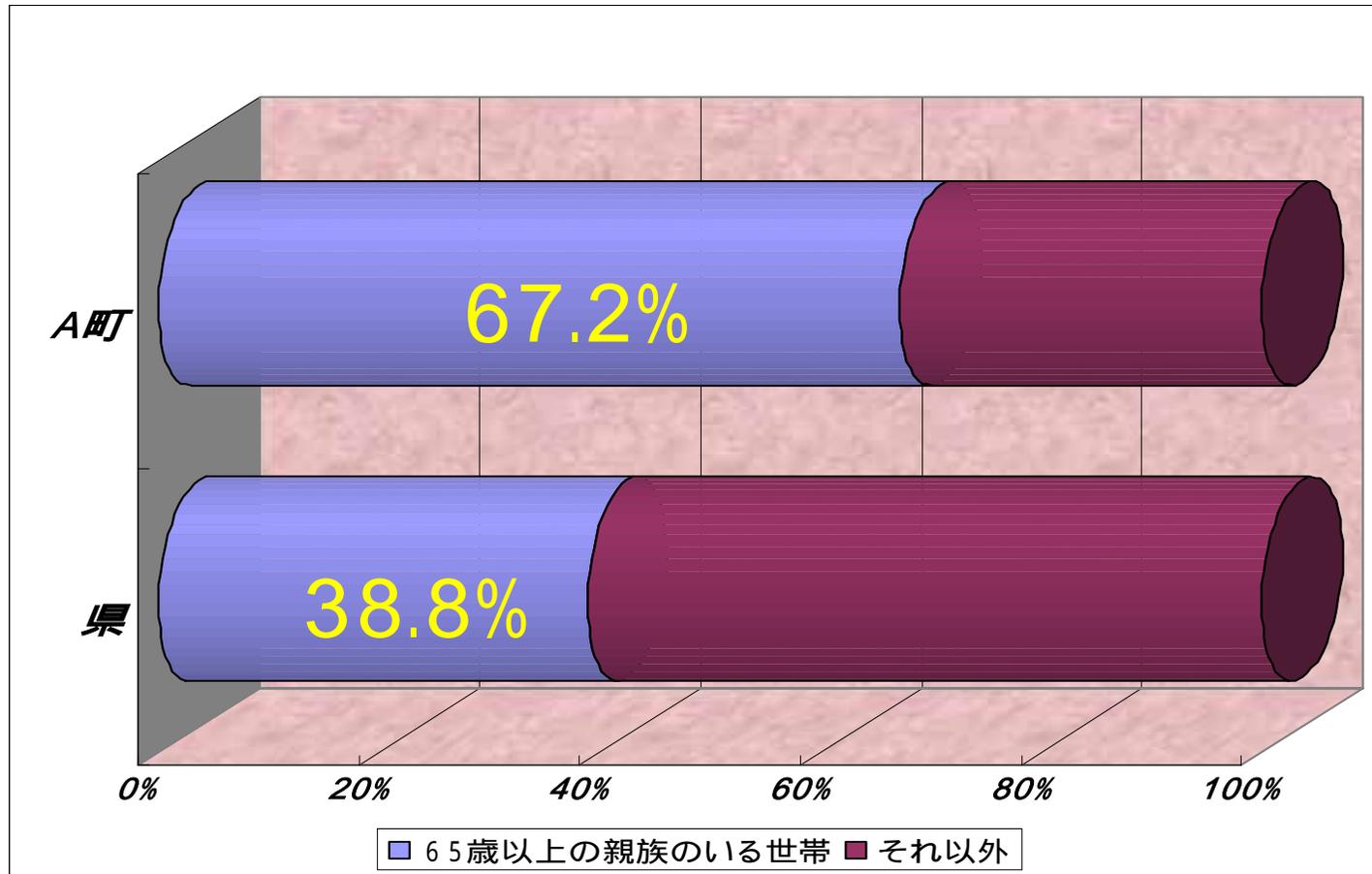
昭和50年



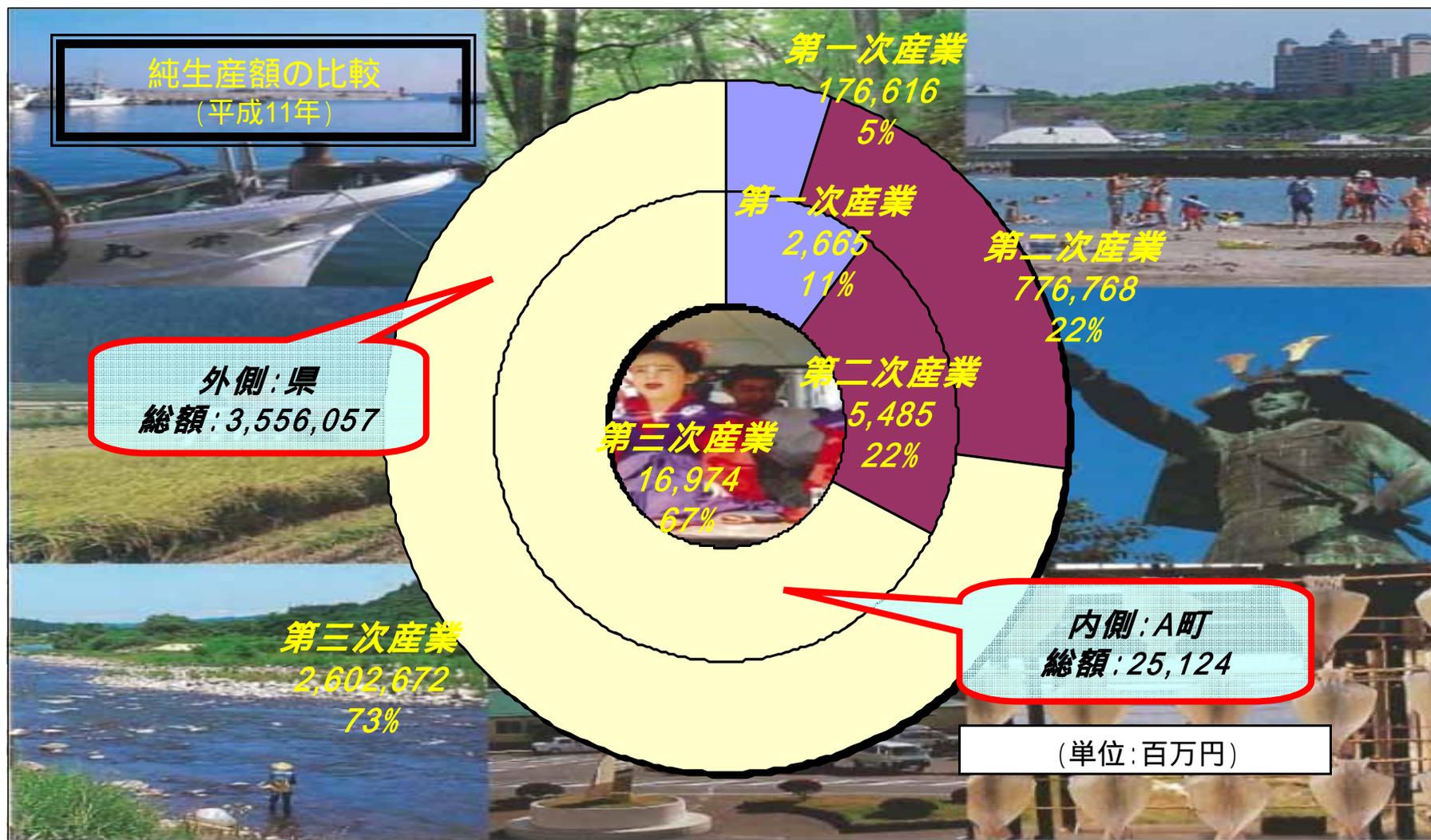
平成12年



# 高齢者のいる世帯数



# 純生産額 (A町と県の比較)

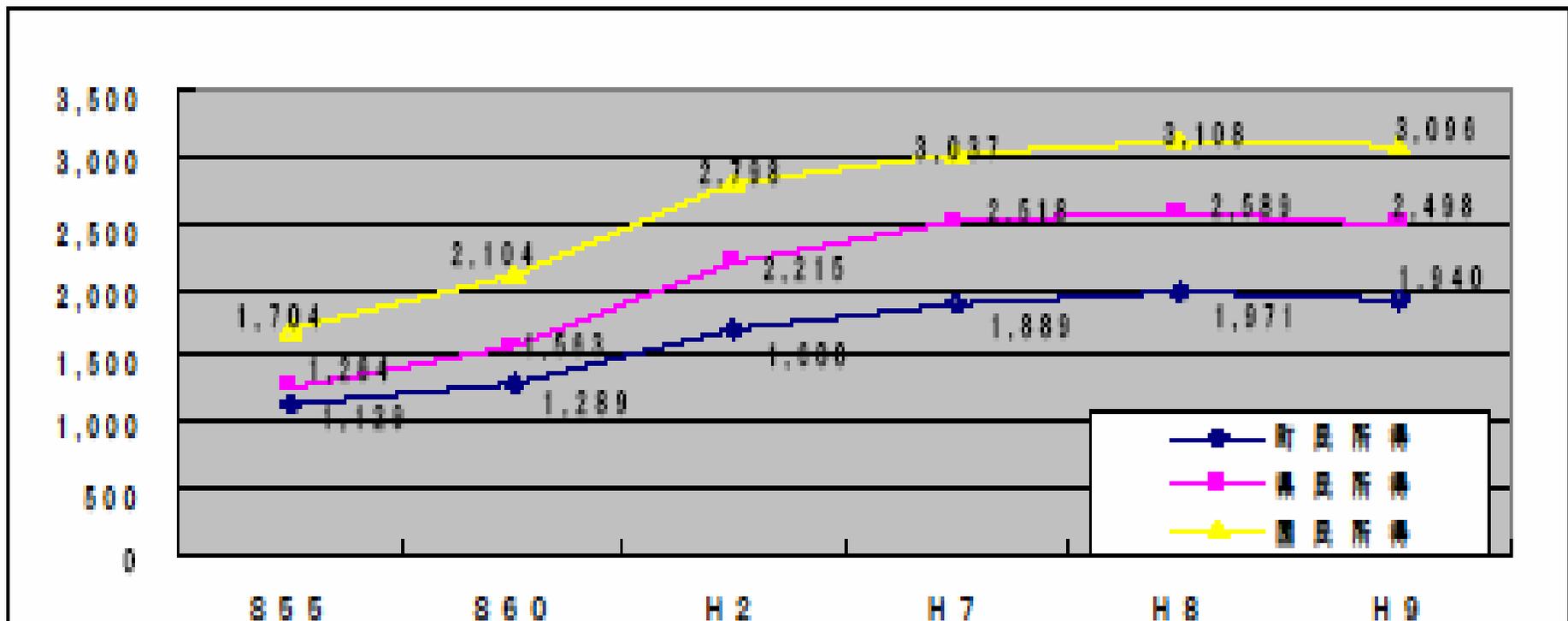


# A町の町民所得

町民1人当たり所得 **1,810** 千円

町民所得の状況

(単位：千円)



# A町の長期総合計画 (基本施策の方向)

21世紀を創造する心豊かな**人づくり**と**文化振興**

笑顔と温もり、心地よい**まちづくり**

**自然との共生**と安全で快適な**生活環境**づくり

地域特性を活かした**活力ある産業**の振興

快適な**都市基盤**づくりの推進

# 重点プロジェクト

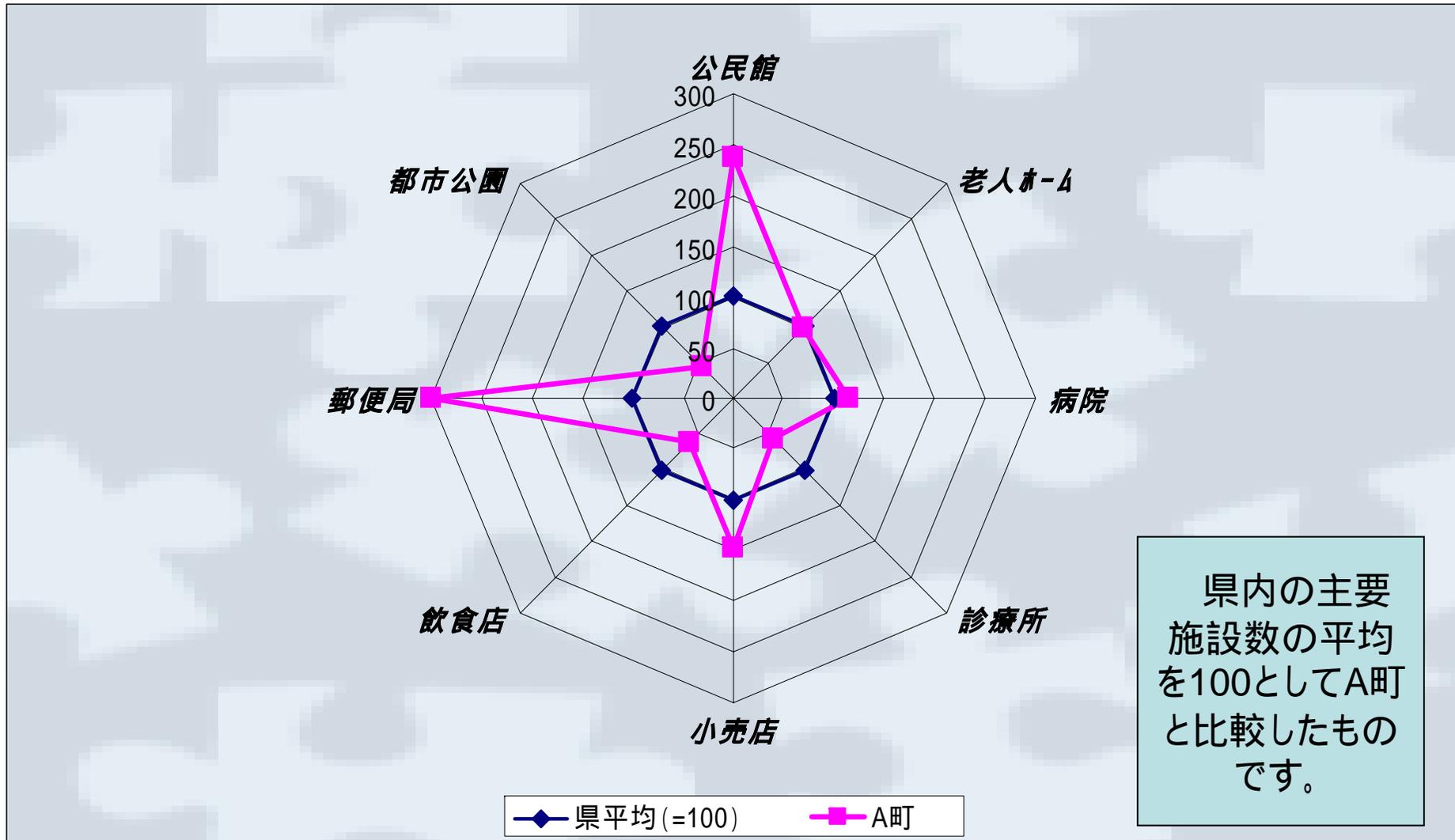
まちの将来像キーワード『自然』、『人』、『文化』  
地域が協働で展開

- 「グリーンツーリズム」推進プロジェクト
- 「港町」推進プロジェクト
- 「誰にでもやさしいまちづくり」推進プロジェクト
- 「文化芸術のまちづくり」推進プロジェクト

# A町の施設数

- 官公庁施設 町16 県10 国5 郵便局6
- 児童福祉施設 保育所7 児童館1
- 教育文化施設 幼稚園1 小学校7 中学校2  
高等学校1 公民館6 文化施設2
- スポーツ・レジャー・観光施設 13
- ホテル・旅館 12
- ショッピングセンター 1
- 病院・診療所 13
- 集会施設 27

# 主要施設の整備状況



# おさらい

- 場所 市街地住居系、役場至近
- 敷地 2,260 m<sup>2</sup> 47百万円
- 建物 RC造2階建 959 m<sup>2</sup>  
築31年(残余年数34年)
- 解体すると 32百万円
- 耐震補強すると 11百万円
- 改修からリファインまで 25 ~ 162百万円
- 第一種住居地域 大概の用途に対応可能
- 立地A町 中山間地域の典型的動向

# 課 題

「この廃止庁舎を( )して( )にする。」

- 住民のため
- 地域のため
- 町民のため
- 町のため
- 県民のため
- 県のため

みんなのためになる企画提案とは・・・