

総務委員会報告資料

令和元年11月11日

報告事項件名	頁
(1) 足立区公共施設等総合管理計画の進行状況及び個別計画の策定に向けた取り組みについて・・・・・・・・・・・・・・・・	2
(2) 本庁舎の大規模改修に向けた取り組みについて・・・・・・・・・・・・・・・・	5

(資産管理部)

総務委員会報告資料

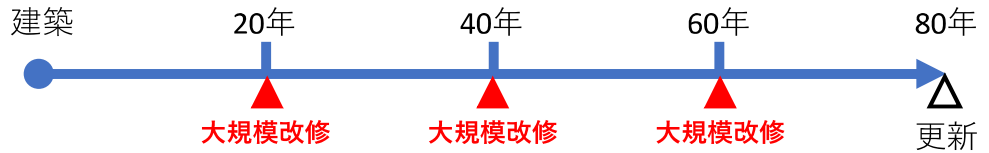
令和元年11月11日

件名	足立区公共施設等総合管理計画の進行状況及び個別計画の策定に向けた取り組みについて																												
所管部課名	資産管理部 施設再編整備計画担当課																												
内容	<p>足立区公共施設等総合管理計画に基づく個別計画の策定（令和2年度末）に向けた取り組みについて、以下のとおり報告する。</p> <p>1 過去2年間における公共施設維持更新コストの実績について</p> <table border="1" data-bbox="378 676 1465 1093"> <thead> <tr> <th rowspan="3">種別</th> <th colspan="2">2017年度</th> <th colspan="2">2018年度</th> </tr> <tr> <th colspan="2">平成29年度</th> <th colspan="2">平成30年度</th> </tr> <tr> <th>総合管理計画</th> <th>実績値</th> <th>総合管理計画</th> <th>実績値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共施設</td> <td>約184億円</td> <td>約177億円</td> <td>約165億円</td> <td>約162億円</td> </tr> <tr> <td>インフラ</td> <td>約80億円</td> <td>約67億円</td> <td>約83億円</td> <td>約82億円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>約264億円</td> <td>約244億円</td> <td>約248億円</td> <td>約244億円</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 現時点における公共施設維持更新コストについて（別紙参照）</p> <p>総合管理計画に定める目標値に対して、今後の第1期から第5期にわたり、維持更新コストの変動が見込まれる。その主な要因は、以下の3点である。</p> <p>(1) 総合管理計画策定後に工事実施予定となった施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 本庁舎大規模改修計画 イ (仮称) 江北健康づくりセンター ウ 西新井区民事務所・住区センター合築施設 <p>(2) 建築後、20年経過時に大規模改修が行われていない施設の早期対応</p> <p>代替地の確保や区民サービスの停止が難しく工事が先送りとなっていた施設の早期対応が必要である。主な施設は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 保育園・こども園（27施設） 見込み額：約54億円 イ 住区センター（12施設） 見込み額：約18億円 	種別	2017年度		2018年度		平成29年度		平成30年度		総合管理計画	実績値	総合管理計画	実績値	公共施設	約184億円	約177億円	約165億円	約162億円	インフラ	約80億円	約67億円	約83億円	約82億円	計	約264億円	約244億円	約248億円	約244億円
種別	2017年度		2018年度																										
	平成29年度		平成30年度																										
	総合管理計画	実績値	総合管理計画	実績値																									
公共施設	約184億円	約177億円	約165億円	約162億円																									
インフラ	約80億円	約67億円	約83億円	約82億円																									
計	約264億円	約244億円	約248億円	約244億円																									

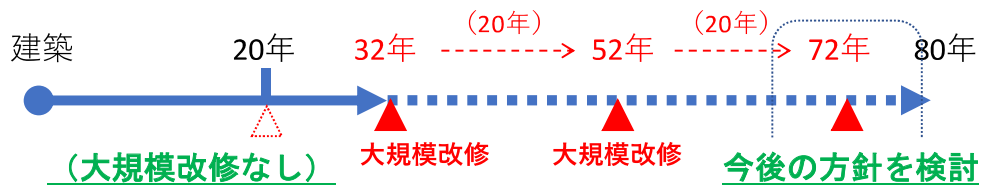
(3) 大規模改修サイクルの変更に伴う必要額の増減について

前項に記した大規模改修が行われていない施設については、下記に示すとおり、改修サイクルを前倒しする必要がある。これにより総合管理計画に定める各期の必要額に変動が生じ、第1期及び第4期が増額、第3期は減額となる見込みである。

ア 総合管理計画に定める大規模改修サイクル



イ 建築後、大規模改修が行われていない施設の改修サイクルの変更例



3 計画を推進していくうえでの主な検討課題

- (1) 国庫補助金等の歳入財源の確保
- (2) 人材育成や組織体制の充実
- (3) さらなる効率的な施設管理手法の導入

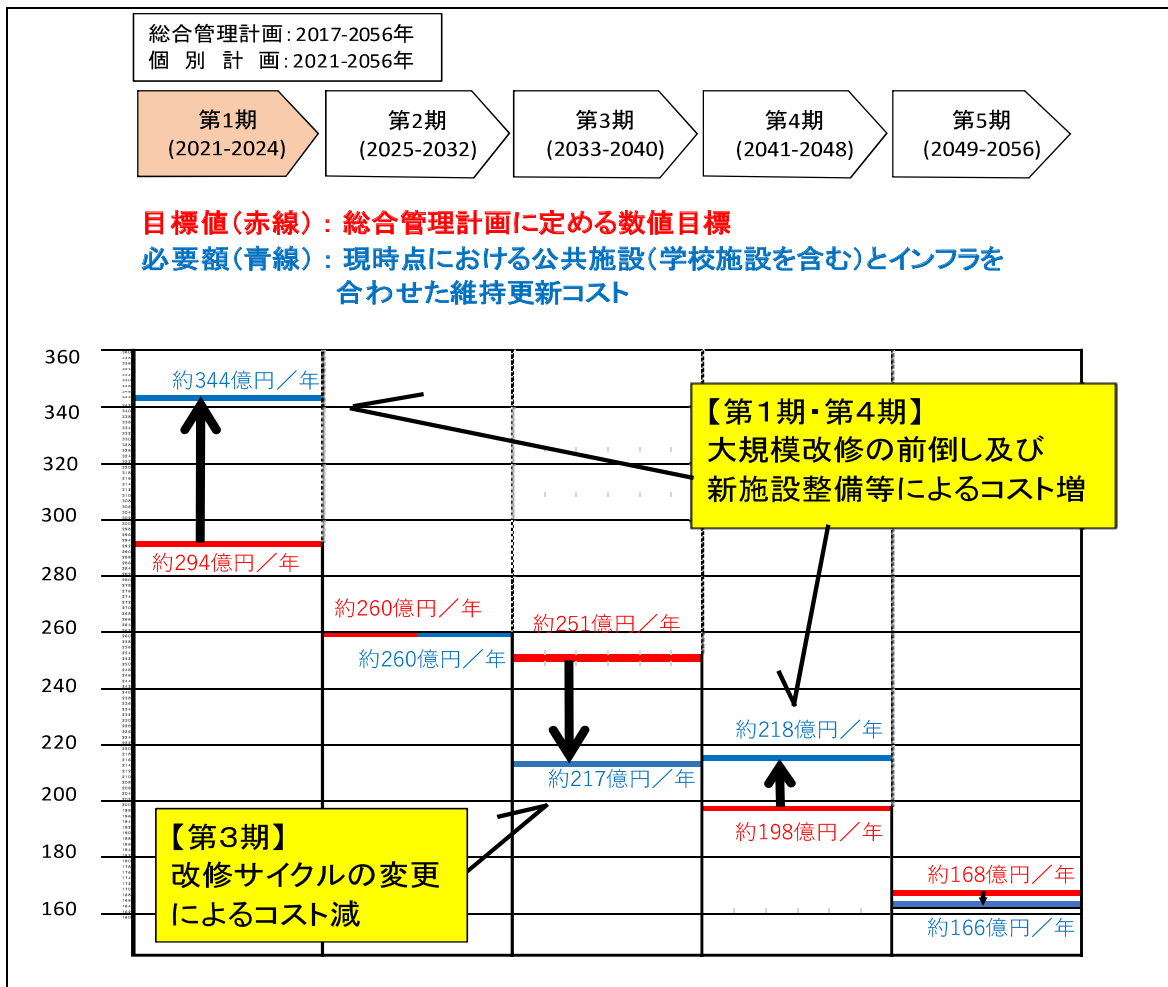
4 個別計画策定に向けた主なスケジュール

令和 元年 1 1 月～	引き続き、公共施設マネジメント推進委員会及び合同部会を定期的を開催し、「個別計画の素案」の精度を高めていく。
令和 2 年 3 月	「個別計画の素案」作成
9 月	パブリックコメントの実施
～1 0 月	
令和 3 年 3 月	「個別計画」策定

問題点
今後の方針

足立区公共施設マネジメント推進委員会等における全庁横断的な調整を通じて「個別計画の素案」の精度を高め、本年度末の素案作成を目指す。

【現時点における公共施設維持更新コストの必要額について（中間報告）】



【必要額と目標値の差分】

		第1期 (4年間)	第2期 (8年間)	第3期 (8年間)	第4期 (8年間)	第5期 (8年間)	全期
		2021-2024 令和3-6年	2025-2032 令和7-14年	2033-2040 令和15-22年	2041-2048 令和23-30年	2049-2056 令和31-38年	2021-2056 令和3-38年
目標値	年平均	約294億円/年	約260億円/年	約251億円/年	約198億円/年	約168億円/年	約228億円/年
	A 各期計	約1,180億円	約2,080億円	約2,010億円	約1,580億円	約1,340億円	約8,190億円
必要額	年平均	約344億円/年	約260億円/年	約217億円/年	約218億円/年	約166億円/年	約229億円/年
	B 各期計	約1,370億円	約2,080億円	約1,730億円	約1,740億円	約1,330億円	約8,260億円
差分	年平均	+約50億円	±0	-約34億円	+約20億円	-約2億円	+約1億円
	B-A 各期計	<u>+約200億円</u>	<u>±0</u>	<u>-約280億円</u>	<u>+約160億円</u>	<u>-約10億円</u>	<u>+約70億円</u>

※ 学校施設については現在、個別計画策定中のため、総合管理計画に定める目標値を引用している。

総務委員会報告資料

令和元年11月11日

件名	本庁舎の大規模改修に向けた取り組みについて
所管部課名	資産管理部 本庁舎改修準備担当課、庁舎管理課
内容	<p>本年6月21日総務委員会報告以降の本庁舎大規模改修に向けた取り組み状況について報告する。</p> <p>1 足立区本庁舎改修基本計画（案）概要について（別紙1）</p> <p>（1）背景</p> <p>ア 北館は昭和60年に、中央・南館は平成8年に建設され、それぞれ築33年、築23年が経過した。</p> <p>イ これまでも本庁舎の適切な維持管理に努めてきたが、公共施設等総合管理計画の策定を契機に、建物の詳細な劣化調査を実施した。構造体に問題はないものの、配管や空調などの設備機器の劣化などが全庁的に進行していることが判明した。</p> <p>ウ 今後、この状況を放置すると、水漏れや冷暖房が効かなくなるなど、本庁舎機能に支障をきたし、区民サービスの低下を招く恐れがある。</p> <p>エ 「足立区水害ハザードマップ」が公表され、水害時に備えた本庁舎機能の一層の強化が必要になった。</p> <p>オ 北館は、屋上防水の亀裂や天井裏にあるアスベスト撤去が課題となっている。</p> <p>（2）計画策定の目的</p> <p>安全安心かつ災害対策機能を有する本庁舎を長期にわたり確保する。</p> <p>（3）3つの基本方針</p> <p>ア 今後50年以上使用できる庁舎</p> <p>イ 災害対策機能の強化</p> <p>ウ 庁舎機能の向上（区民サービスの向上・防犯セキュリティ強化・環境に配慮した庁舎）</p> <p>（4）足立区本庁舎改修基本計画（案）の構成</p> <p>第1章 改修基本計画の背景と目的</p> <p>第2章 現状・課題と3つの方針</p> <p>第3章 具体的な取り組み</p> <p>第4章 工事計画</p>

(5) 概算工事費案

	工事内容	北館	中央・南館
工 事 費	建築工事	約12億円	約10億円
	電気設備工事	約10億円	約40億円
	機械設備工事	約13億円	約50億円
	小計(A)	約35億円	約100億円
設計・工事監理費(B)		約3億円	約5億円
仮設庁舎リース費(C)		約12億円	—
概算総工費計(A+B+C)		約50億円	約105億円
概算総工費合計		約155億円	
工事期間		約2年間(R5~R6)	約8年間(R7~R14)

※ 過去5年間の庁舎改修費用の執行額は、年額2～7億円程度である。

※ 概算総工費計には、備品、引越し費用は含まない。

2 本庁舎改修工事全体工程（案）について（別紙2）

(1) 北館は第一期工事（令和5年から令和6年の2年間）で、アスベスト撤去のため居ぬき工事を想定。

(2) 中央・南館は、北館終了後、概ね8年間の居ながら工事を想定。

3 外部有識者の意見聴取について

今後、防災・情報セキュリティ・建築設計の各有識者から意見聴取を行い、基本計画（案）の内容を精査していく。

4 今後の対応

	概要
令和2年 3月	足立区本庁舎改修基本計画の確定
令和2年 4月	事業者選定委員会(プロポーザル)の立ち上げ ・ 本庁舎大規模改修工事設計業務委託 ・ 本庁舎改修に伴う仮設庁舎移転関連業務委託
令和2年10月	事業者の選出

問 題 点
今後の方針

大規模改修工事の基本設計・実施設計の策定及び仮設庁舎の基本設計に向け、関係機関等と協議を進める。

足立区本庁舎改修基本計画(案)の概要 -現状・課題・方針の整理-

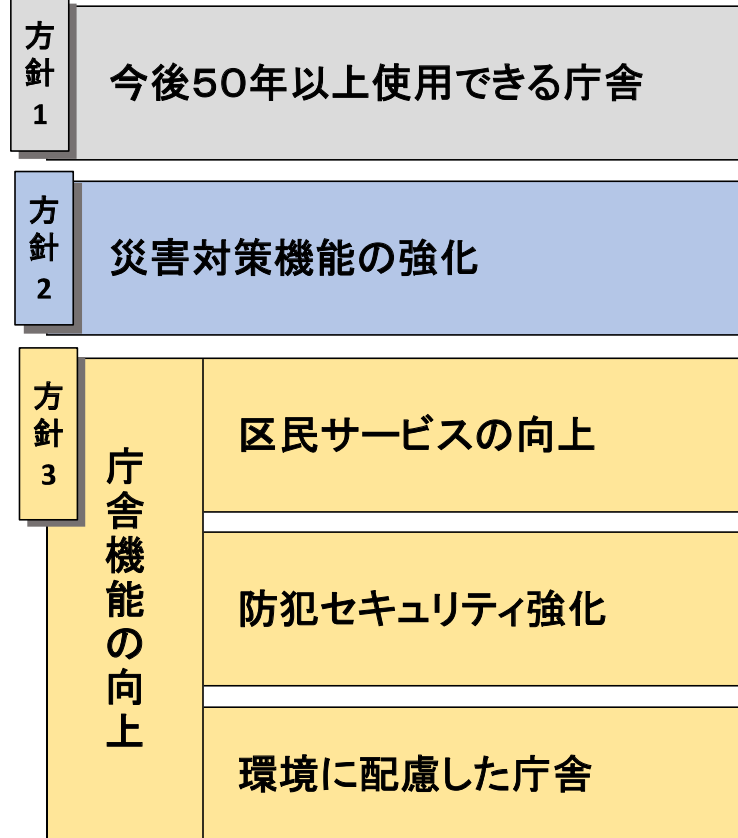
計画の目的

安全安心かつ災害対策機能を有する本庁舎を長期にわたって確保する

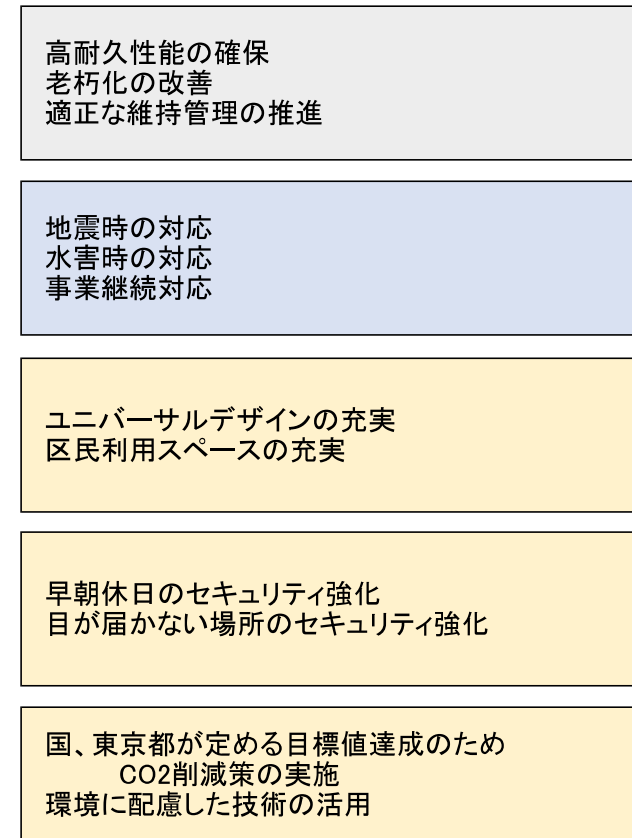
①現状・課題

- (1) 劣化調査において、コンクリート強度や中性化に問題はなかったものの、**全庁的に設備機器の劣化が確認された**。北館は屋上防水の劣化が進行しているとともに、**吹付アスベスト除去**などの対応も必要である。
- (2) 本庁舎は新耐震建物であり、長周期地震動の検証の結果に問題はなかった。しかし、**停電時の電力供給エリアの見直し**など、**災害時の対応能力の向上**が求められる。さらに、止水対策の強化および**水没時の設備機能停止に備える**必要がある。
- (3) 将来を見据えたUDへの対応や、さらなる**区民が使いやすい**かつ**利便性の高い庁舎**を目指すためには、スペースの使い方の工夫やトイレウォシュレット化などの**ハード面の充実**と、デジタルサイネージの導入などの**ソフト面の対応**が必要である。
- (4) 早朝休日において、執務エリアへの侵入防止策が万全ではなく、**セキュリティシステムの強化**が求められる**時間帯や場所**がある。さらに、平時においても、近年の爆破予告事件などを鑑み、**目の届かない場所の監視強化**も必要である。
- (5) **空調設備、給湯設備や既設太陽光パネル(10kW)の老朽化**が進み、更新時期を迎えている。更新にあたり、国や都が進める施策と整合するよう**環境配慮への取り組み**が求められている。

②3つの基本方針

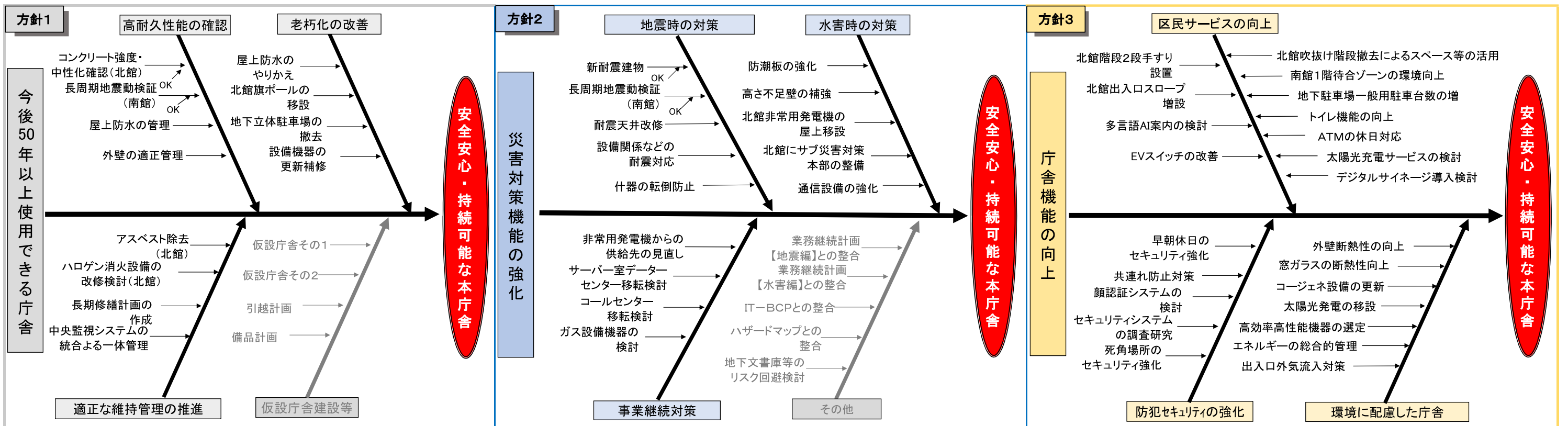


③課題解決の方向性



安全安心・持続可能な本庁舎

④具体的な取組み



本庁舎改修工事全体工程(案)

本庁舎改修準備担当

