

人吉市役所第1（西間）別館 個別施設計画

熊本県 人吉市

令和4年5月(改訂)

目 次

第1章 個別施設計画の目的等

1 個別施設計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・	2
2 個別施設計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・	2
3 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・	3

第2章 市役所第1（西間）別館の現状等

1 対象施設・・・・・・・・・・・・・・・・	4
2 施設の現状・・・・・・・・・・・・・・・・	5
3 各種調査の結果・・・・・・・・・・・・・・・・	6
4 将来の更新費用の見通し・・・・・・・・・・・・・・・・	7

第3章 行政系施設（西間別館）整備の基本方針

1 行政系施設の規模・配置計画・・・・・・・・	8
-------------------------	---

第4章 集約化・UD化・長寿命化計画

1 整備改修計画（集約化・UD・長寿命化）・・・・・・	9
2 財源について・・・・・・・・・・・・・・・・	10
3 今後の長寿命化等の計画・・・・・・・・・・・・・・・・	10

第5章 長寿命化計画の継続的運用方針

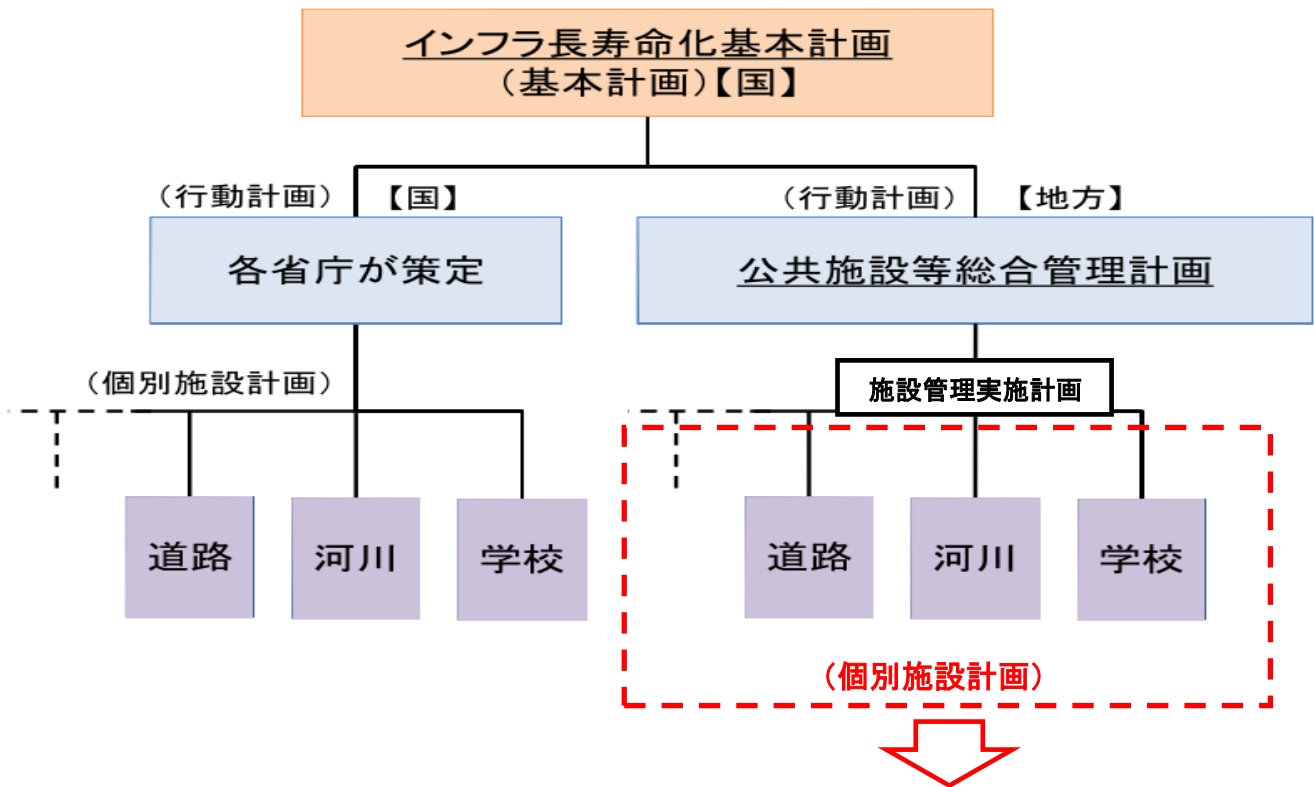
1 情報基盤の整備と活用・・・・・・・・	11
2 推進体制等の整備・・・・・・・・	11
3 フォローアップ・・・・・・・・	11

第1章 個別施設計画の目的等

1-1 個別施設計画の目的

本計画は、総務省の「公共施設等の総合的な管理を推進するための計画（公共施設等総合管理計画）」の策定要請により、平成29年3月に策定した「人吉市公共施設等総合管理計画」に基づき人吉市の行政系施設について作成するものであり、それぞれの施設における個々の現状や将来の見通し、課題の把握、分析を行い、計画的な管理に関する方針を定めることを目的としています。

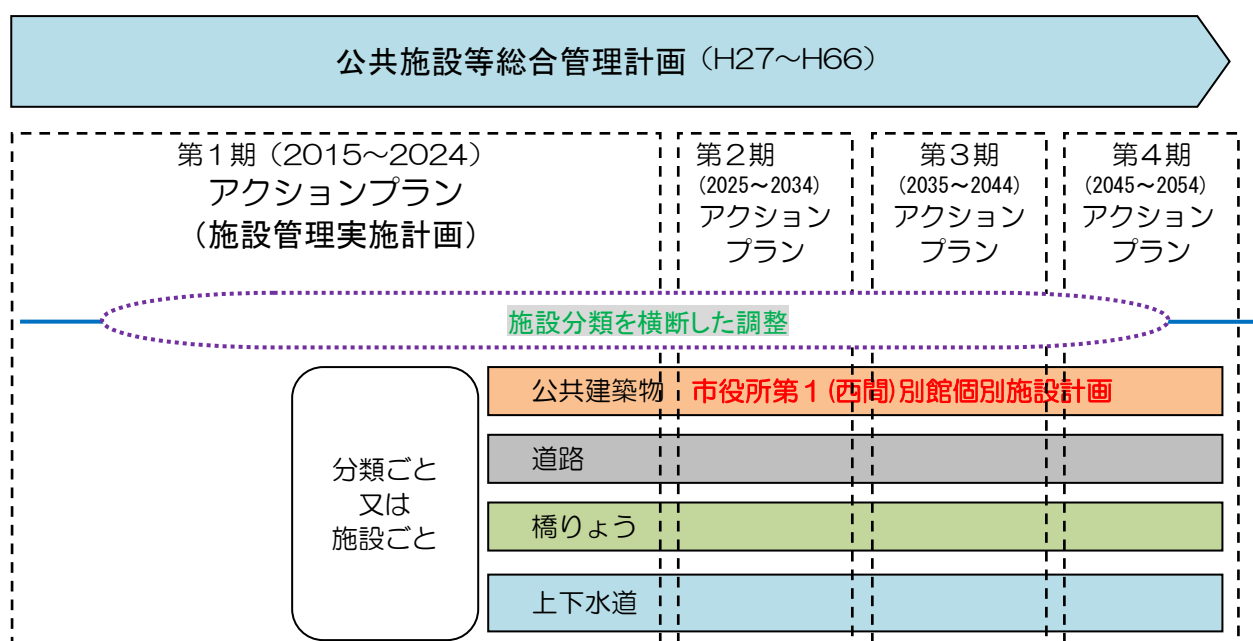
1-2 個別施設計画の位置付け



建築系公共施設										土木系公共施設			企業会計施設	
学校教育系施設	市民文化系施設	スポーツ系施設	レクリエーション	産業系施設	保健福祉施設	行政系施設(第一別館)	公営住宅	公園	その他	水路	橋梁	道路	上水道施設	下水道施設

1-3 計画期間

この計画の基となる人吉市公共施設等総合管理計画では計画期間を40年（平成27年（2015年）～平成66年（2054年）まで）、その施設管理実施計画（アクションプラン）は2024年度までを第1期として、以後10年毎ごとに第2期～第4期に分け、期ごとにローリング するとしているため、これらの計画に基づき、各施設分類ごとに策定する個別施設計画も同様に、計画期間を平成66年（2054年）までとし、人吉市公共施設等総合管理計画及び施設管理実施計画（アクションプラン）の見直しにより適宜見直しを行います。



第2章 市役所第1(西間)別館の現状等

2-1 対象施設

人吉市役所第1(西間)別館(以下、「西間別館」という)は人吉市公共施設等総合管理本計画において、建築系公共施設の中の行政系施設に分類されています。

建 物 名 称		人吉市役所別館			
所 在 地		人吉市西間下町118-1			
建 物 用 途		市役所			
竣 工 年 月		昭和51年 （築39年）			
設 計 者 (構 造 設 計)		熊本県経済農業協同組合連合会設計事務所			
施 工 者		不明			
階 数		地上2階			

施設の概要

- ① 施設名：人吉市役所第1別館（西間別館）
- ② 建築年：昭和51年建築（旧耐震基準）
※平成26年度耐震診断実施（耐震性あり）
 - ・I s 値X1階『0.73』X2階『0.76』Y1階『1.14』Y2階『1.49』
建築基準法（I s 値0.6）を上回る耐震性有り
 - ・コンクリート強度(平均値)は、1・2階の壁それぞれ3カ所のコア圧縮調査により、1階は30.4N/mm²、2階は27.4N/mm²
 - ・柱、壁それぞれ中性化試験を行いました。中性化は確認されませんでした。
標準深度：23[mm]（経過39年） 中性化深度実測最大値：0[mm]
- ③ 位置：人吉市西間下町字一本杉118-1
- ④ 敷地面積：12,231 m²※確認申請上
- ⑤ 都市計画：都市計画区域内（非線引き区域）第一種住居地域、下水道処理区域
建蔽率60%、容積率200%
- ⑥ 接道：市道第19号 青井西間線 幅員11.7m
市道第808号 西間地内9号線 幅員6.7m

2-2 施設の現状

人吉市役所第1別館（以下「西間別館」という。）、平成17年にJAくま人吉藍田支所を購入し改修後、1階を経済部、2階を教育部として利用してきました。また付属する西間別館倉庫は経済部及び教育部等の文書庫・物品倉庫、倉庫内の事務室については選挙管理委員会事務局又は確定申告会場として利用していました。

平成28年4月の熊本地震により本庁舎が被災、市役所機能を人吉市カルチャーパレス、人吉市スポーツパレス、旧人吉看護専門学校、仮設プレハブに分散移転し、西間別館については、市民の利用が最も多い、市民部、健康福祉部を中心とした窓口機能を移転しました。

新庁舎建設においては、平成26年度に策定された人吉市新市庁舎移転建設基本構想に基づき、位置を西間別館周辺敷地とし、2022年5月に供用開始いたしました。

西間別館についてはその機能を補完する施設として長寿命化を図りながら利活用することとしています。

人吉市新市庁舎建設基本計画に基づき、新市庁舎建設を進めてきたところですが、配置計画の見直し等により、西間別館へ配置を予定しておりました教育委員会を新市庁舎へ集約し、新たな配置案として西間別館の1階に保健センター、2階には、災害時における指定避難所としての機能等を備え持つ施設として見直しを行っております。

2-3 各種調査結果

(1) 既存電気設備・空調設備について

① 電気設備の概要

- ・ 建物屋上の屋外キュービクルへ高圧受電。キュービクルは高圧受電盤、低圧電灯盤、低圧動力盤の3面体
- ・ 発電機2台。(防災無線15KVA、非常用35KVA)
- ・ 照明器具は平成17年にHF蛍光灯に改修。PCB含有器具無し
非常用照明器具は埋込形。誘導灯なし。(誘導標識あり)
- ・ 配線器具はワイド形に改修済み。一部連用型配線器具あり。
- ・ 電灯・動力分電盤(自立形)は平成17年に改修。
- ・ 情報通信網設備は2階サーバー室よりLANケーブル配線。電話機はIP電話。
- ・ 業務用放送アンプは2階交換機室、スピーカーは天井埋込、防災アンプなし。
- ・ トイレは誘導支線設備有り(トイレ呼出)照明器具は人感センサーにより点滅。
- ・ 自動火災報知設備はP型1級受信機。連動制御盤なし。
- ・ 機械警備あり。

② 機械設備改修工事

- ・ 新築時の空調ダクトが未使用状態で残置されている。
- ・ 新築時の屋外地下オイルタンクが、未使用状態で残置されている。
- ・ 既設空調方式は、EHP方式
- ・ トイレ以外は、ほとんど換気設備が設置されていない状態である。
- ・ 給水方式は、市水道直圧方式
- ・ 屋内は分流、屋外は合流方式で、市下水道本管接続。
- ・ ガス設備は、LPG集合装置。

(2) 外壁及び屋上防水の劣化状況について

① 外壁

外壁については、主に外装タイル仕上げ。

全体的に経年による「浮き」・「ひび割れ」が見られます。

サッシ周りのシーリングの劣化から、外壁側からの雨漏りも発生しています。

今後、剥離等による落下の恐れがあり早急な外壁改修工事が必要と思われます。

② 屋上防水について

屋上防水は、平成17年に改修工事が施され、13年が経過しています。

防水の種別は、合成ゴムシート防水で、標準的な耐久年数は10～15年程度と考えられますが、現状は状態もよく雨漏りの発生は見られません。

よって、抜本的な改修工事は必要ではなく、劣化部分の補修やトップコートの塗り直しを行えばさらに耐久性能の向上が図れます。

2-4 将来の更新費用の見通し

(1) 庁舎等（公共施設等総合管理計画から）

施設名	延床面積 (㎡)	構造	更新費試算 (万円)	建替費試算 (万円)	
人吉市役所(旧本庁舎)	4,166.80	RC造	-	-	2018 年度解体
人吉市役所(新本庁舎)	8,830.60	RC造	-	-	2020 年度完成 予定
人吉市役所分庁舎(水道局)	472.28	S造	11, 807	18, 892	
人吉市役所第1別館	2,110.07	RC造	52, 751	84, 403	

(一般財団法人地域総合整備財団 公共施設等更新費用試算ソフトより算定)

第3章 行政系施設（西間別館）整備の基本方針

3-1 行政系施設の規模・配置計画

（1）行政系施設個別施設計画の基本方針

公共施設等総合管理計画の基本方針	1 新規整備は原則行わない。新設が必要な場合は中長期的な総量規制の範囲内で費用対効果を考慮して行う。 2 更新・建替えの場合は複合施設を検討する。 3 施設総量（総床面積）を縮減する。 4 PPP・PFI等を利用し機能を維持・向上させ改修・更新コスト及び管理運用コストを縮減する。 5 ユニバーサルデザイン
------------------	---



行政系施設（西間別館）個別施設計画の基本方針	1 新本庁舎完成後、市役所業務及び関連業務を新本庁舎及び隣接する西間別館に集約化する。 2 西間別館には、保健センターと災害時における指定避難所等としての機能への転換を行う予定であるため、改修にあたっては次のとおり優先順位を定める。 ①長寿命化（庁舎の安全・来庁者の安全） 経年劣化に伴う、外壁の剥離等による落下の危険性がある箇所の改修、サッシ回りの雨漏り箇所の改修、屋上防水の劣化部分の補修等。 ②ユニバーサルデザイン（来庁者にやさしい） 高齢者・乳幼児・妊婦等に配慮し、エレベーター、授乳室、調理室を設置、多目的トイレの改修。手すりの設置等。 ③省エネルギー（環境にやさしい・脱炭素） EHP+全熱交換器の空調方式に更新し集中管理コントローラーを設置。照明器具をLED化し昼光センサーで省エネ化。効率的な自然換気を行うサッシの改修、経年劣化した電気設備の改修等により施設の脱炭素化を計る。 3 ランニングコスト削減を図るため、新庁舎との包括管理を図り、PPP・PFIの活用も積極的に検討する。
------------------------	---

（2）施設の規模・配置計画等の方針

1 庁舎等

新本庁舎には、旧庁舎等から総務部（選挙管理委員会を含む。）、企画復興政策部、市民部、健康福祉部、経済部（商工観光課を除く。）、復興建設部、教育委員会（文化課、学校給食センターを除く。）、議会・監査・農業委員会事務局、浄水苑から水道局（上水道課・下水道課）を配置し、第1別館には保健センターと指定避難所機能等を配置し、市役所の業務を集約するとともに、災害等への対応を図ります。

第4章 集約化・UD・脱炭素・長寿命化計画

4-1 整備改修計画（集約化・UD・長寿命化）

西間別館の改修は、基本方針に定めた優先順位に基づき、次のとおり実施する。

改修予定	2019年度～2022年度
概算工事費	393,950千円

第1次改修（UD・長寿命化）

2019年度（99,950千円）

(1) 建築改修工事

① 外装改修

- ・ 外壁・軒天等・屋上防水劣化部補修
- ・ 外部サッシ廻り・硝子周囲シーリング改修
- ・ 軒天等吹付塗装等改修

② エレベーター設置工事 エレベーター（15人UD対応）設置

第2次改修（集約化・UD・脱炭素・長寿命化）

2022年度（294,000千円）

(1) 建築改修工事

① 内装改修工事

- ・ 執務室床のOAフロー新設
- ・ 執務室の一部天井を防振に張替え
- ・ 既存床・壁・天井仕上り劣化部分の補修
- ・ 既存サッシの一部に防音対策

(2) 電気設備改修工事

- ・ 照明器具をLED化し、昼光センサーにて省エネを図る。（1F）
- ・ 各室の照明器具 1/3 程度及び重要機器類は発電機回路とする。
- ・ 配線器具類の更新（ワイド形）（1階）
- ・ 空調機等、動力電源の供給
- ・ 屋上キュービクル内機器（変圧器等）の経年劣化に伴う機器更新
- ・ 構内情報通信網、電話設備の配線ルート確保
- ・ 業務用放送アンプ、スピーカーの機器更新
- ・ 自動火災報知設備の全面更新。

(3) 機械設備改修工事

① 空調設備工事

- ・ ビル用マルチを基本とした、EHP+全熱交換器の空調方式に更新する。
- ・ 集中管理コントローラーを設置し、空調機の管理を行う。

② 給排水衛生設備

- ・ 1階多目的トイレを改修する。
- ・ 授乳室・調理室・診察室・湯沸室等について、保健センターの必要設備を新設。

4-2 財源について

公共施設総合管理計画に基づく「公共施設等適正管理推進事業債」等による財源確保を図ります。

また、2階部分においては、災害時における指定避難所等としての機能を高めるために改修を実施することから、緊急防災・減債事業債による財源確保を図ります。

【公共施設等適正管理推進事業債等：対象工事】

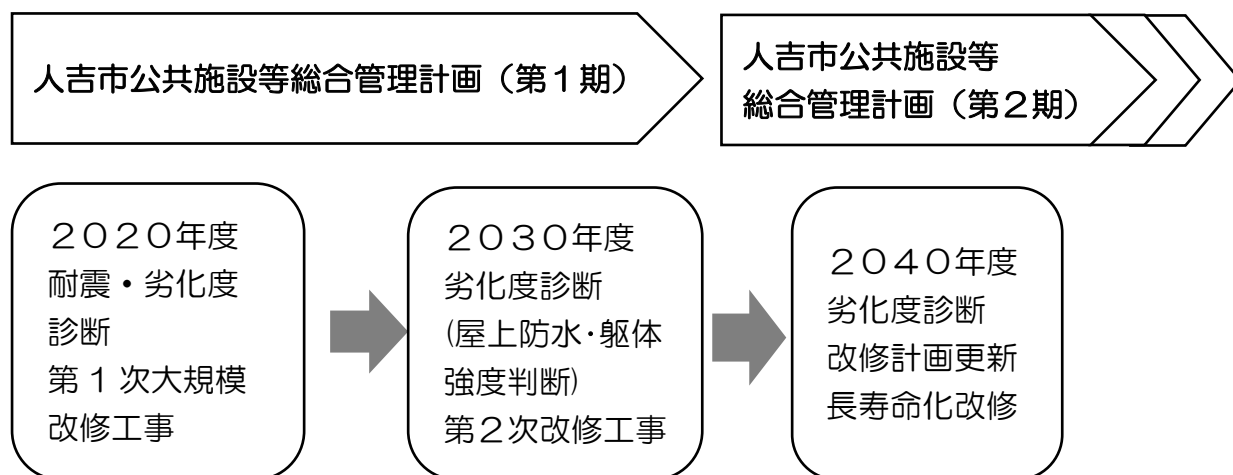
- ・保健センターに係る内装・設備工事
- ・エレベーター設置工事
- ・保健センターに係る外装工事（教育委員会との面積按分等の区分け）

【緊急防災・減債事業債：対象工事】

- ・2階指定避難所等の機能としての内装・設備工事
- ・2階部分に係る外装工事（保健センターとの面積按分等の区分け）

4-3 今後の長寿命化等の計画

改修（2022年度）以降の長寿命化等



※ 施設の改修(長寿命化等)等により、現在の耐用年数50年を70年に延長するもの。

第5章 長寿命化計画の継続的運用方針

5-1 情報基盤の整備と活用

固定資産管理システムを活用して、西間別館の施設カルテをより充実させ、施設の基本情報、光熱水費をはじめとする運営経費、工事履歴や劣化情報を一元管理していきます。

5-2 推進体制等の整備

西間別館の所管課である総務部行財政改革課により、本計画を含むマネジメントを行っていくこととしますが、必要に 応じて西間別館環境改善委員会等により、全庁的な体制で対応を図っていきます。

また、日常の施設管理の質を向上するため、毎月の巡回点検、不具合箇所の早期把握と対応などを包括する管理業務委託について検討していくこととし、PPP・PFIの活用についても検討します。

5-3 フォローアップ

本計画は、人吉市公共施設等総合管理計画に基づき策定するもので、西間別館の改修や建替えの方針及び概要を計画づけるものであり、人吉市総合計画や財政計画のなかで平準化するなど実施年次及び個別の事業費を精査するとともに、補助金、交付税、地方債などを積極的に活用していくこととします。

人吉市公共施設等総合管理計画
人吉市役所第1(西間)別館個別施設計画

2017年 3月 発行

2019年 2月 改訂

2022年 5月 改訂

編集：人吉市行財政改革課

〒868-8601 熊本県人吉市西間下町7番地1

TEL 0966-22-2111

URL <http://www.city.hitoyoshi.lg.jp/>