

### 第3章 長寿命化対策の基本的な考え方

社会保障経費の増大等による厳しい財政状況の中にあっても様々な課題に的確に対応していくため、人口減少や人口構造の変化も踏まえ、市町村との役割分担などにも留意した上で、中長期的に必要な施設を見極め、県民に必要なサービス・機能を提供していかなくてはなりません。

このため、出先機関等の県有建物それぞれが持つ特性に十分配慮しながら、大規模改修や建替え等の建物整備、計画保全への早期移行を進めることで、これまでの事後保全対応から計画保全へ計画的に切り替えていくとともに、防災活動拠点として位置づけている県有建物については、その機能が果たせるように整備していくことを基本的な考え方とします。

また、同時に県有建物の総量の適正化にも取り組んでいきます。

#### 1 県有建物の整備計画の作成等

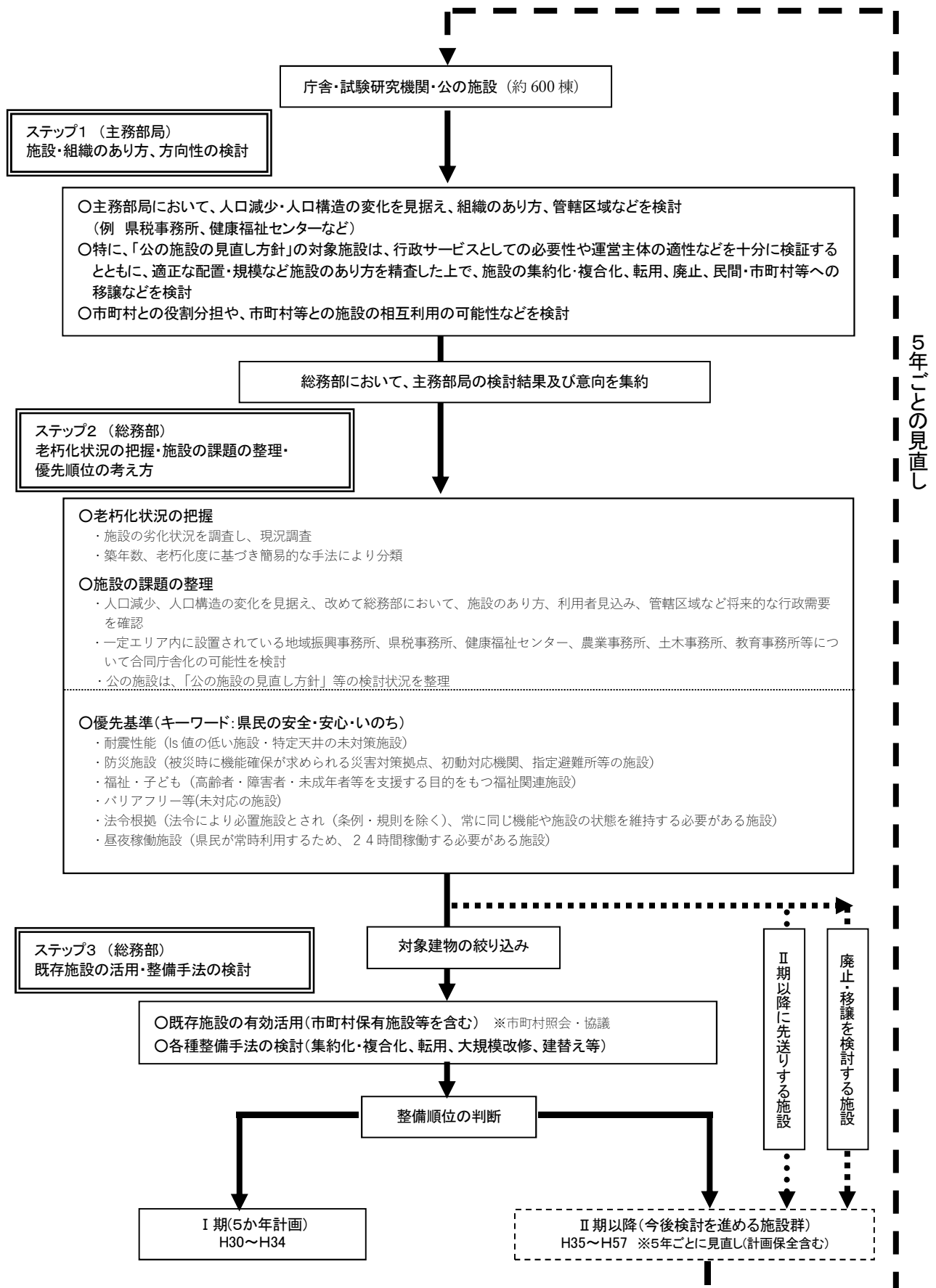
長寿命化対策のうち、財政負担の大部分は大規模改修及び建替えであることを踏まえ、これらを効率的かつ計画的に実施していくため、本計画の中で「県有建物の整備計画」を作成します。

##### (1) 県有建物の整備計画に位置づけるにあたり、次のステップを経て、整備手法等について検討

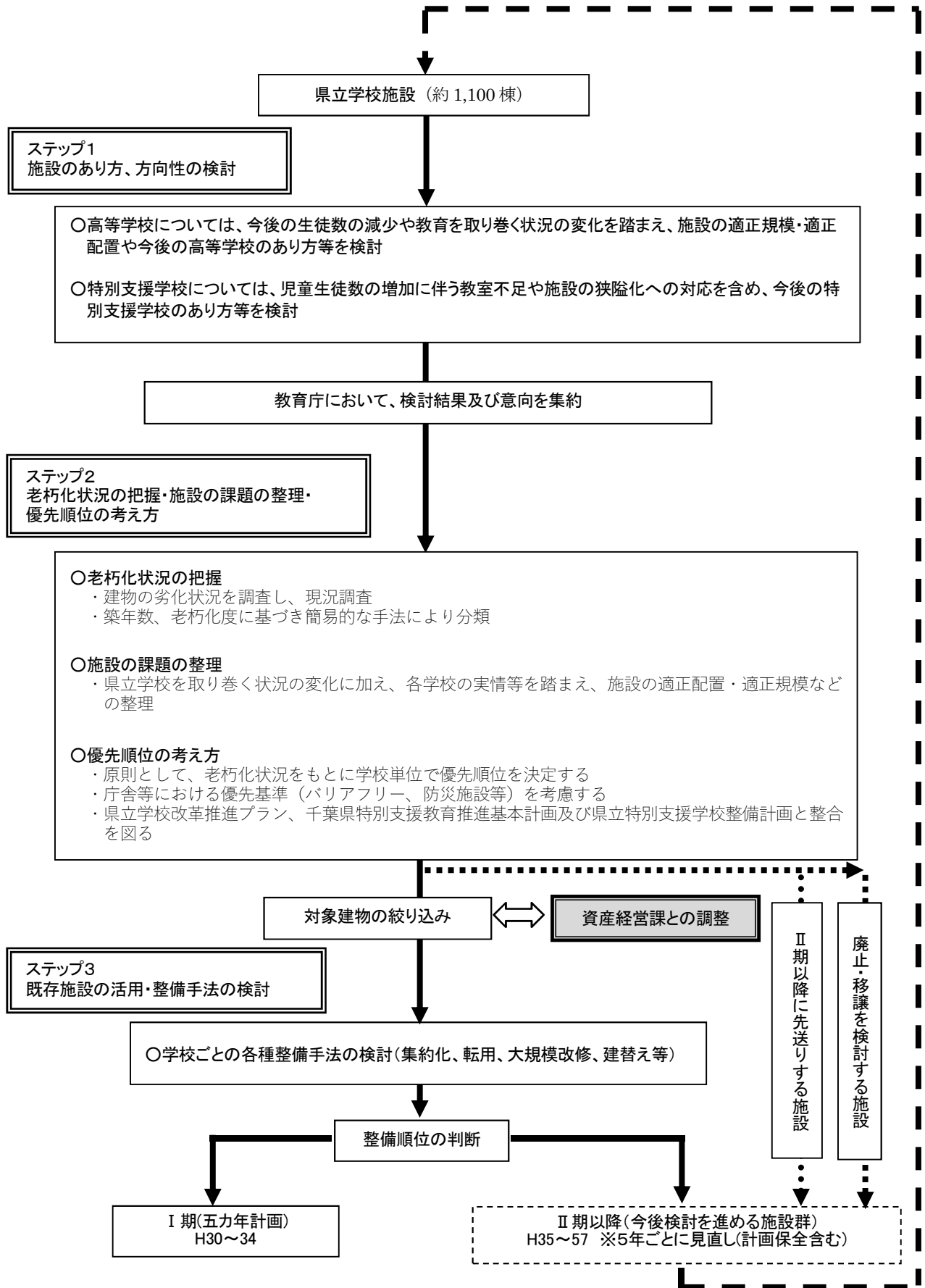
- ・ステップ1 《施設・組織のあり方、方向性の検討》
- ・ステップ2 《老朽化状況の把握・施設の課題の整理・優先順位の考え方》
- ・ステップ3 《既存施設の活用・整備手法の検討》

なお、当該県有建物を含む施設や組織のあり方の検討にあたっては、行政サービス水準の維持にも十分配慮しつつ、建物の機能や、最適な延床面積等を検討します。

# 庁舎・試験研究機関・公の施設における建物整備計画検討フロー（イメージ）

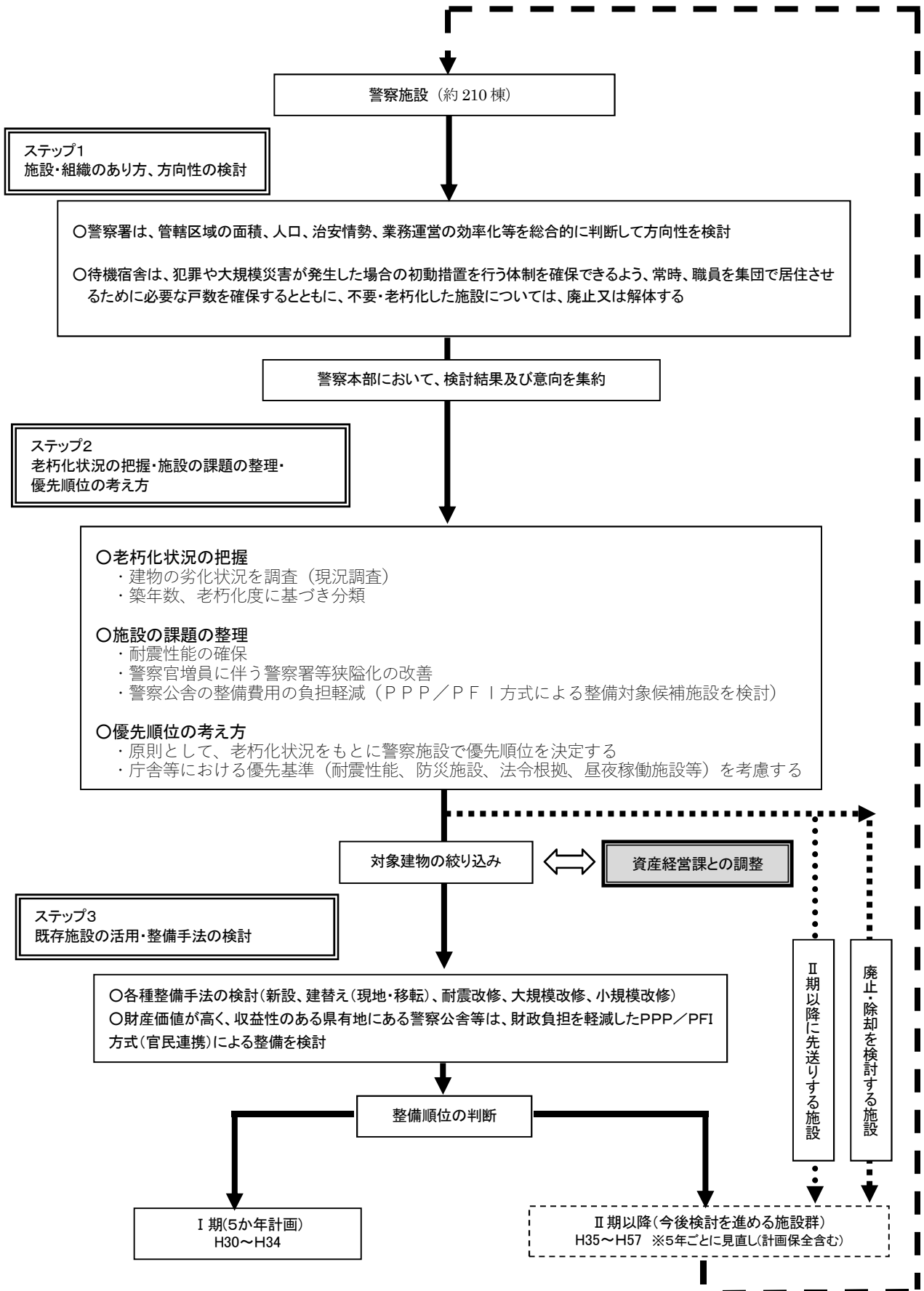


# 県立学校施設における建物整備計画検討フロー（イメージ）



5年ごとの見直し

# 警察施設における建物整備計画検討フロー（イメージ）



## (2) 県有建物の整備に係る優先度評価

県有建物の整備にあたっては、単に老朽化度のみにより整備順位を決定するのではなく、県民ニーズを十分踏まえたものとなるよう検討する必要があります。

平成28年度の県政に関する世論調査では、県政への要望として、「災害から県民を守る」、「高齢者の福祉を充実する」、「次世代を担う子供の育成支援を充実する」、「犯罪防止対策を進める」などの項目が上位を占めています。

このような点も勘案し、建物整備の優先順位の判断にあたっては、老朽化の状況に加え、県民の命を守る、「耐震性能」、「防災・防疫施設」、「福祉・子ども」、「バリアフリー」への対応を優先項目にするとともに、他施設と差別化を図る必要がある「法令必置施設」、「昼夜稼働施設」についても評価項目に加えました。

また、県有建物の現況調査を行った平成26年度の10年後にあたる、平成36年度には、築30年以上の建物が全体の86%まで拡大し、老朽化の進行がより深刻な状況になると見込まれることから、評価判定にあたっては、老朽化度のウェイトを80%とし、それ以外の耐震性能等の6項目のウェイトを20%としています。

〔県有建物の整備における優先度評価項目〕

項目	定義	採用理由	配点
1 老朽化	H26 実施の現況調査に基づく老朽化度	建物の整備にあたっては、老朽化がより進行している建物を優先して行う必要があるため	800
2 耐震性能	Is 値 <sup>4</sup> の低い建物、特定天井の未対策の建物	東日本大震災や熊本地震の経験を踏まえ、Is 値が低い建物や特定天井の未対策建物を優先して整備するため	60
3 防災・防疫施設	発災時に機能確保が求められる災害対策拠点、初動対応機関、指定避難所等の建物	震災等の大規模災害時に求められる機能（災害対策拠点や避難場所等）を有する建物を優先して整備するため	50
4 福祉・子ども	高齢者、障害者、子ども等を支援する目的を持つ福祉関連施設	高齢者、障害者、子ども等のいわゆる社会的弱者が利用する建物を優先して整備するため	50
5 バリアフリー	バリアフリー等が未整備の建物	「千葉県福祉のまちづくり条例」において民間施設を含め不特定かつ多数の者が利用する施設の整備基準を定め、県として総合的な推進を図っているため	10
6 法令必置施設	法令により都道府県が設置しなければならない施設	法令により必置とされている施設については、常に同じ機能を維持していく必要があるため	20
7 昼夜稼働施設	県民が常時利用するため、24時間稼働する必要がある建物	24時間使用している建物は、他の同じ経過年数の建物よりも老朽化が進んでいる現状があるため	10
8 その他	その他考慮すべき事項		-
老朽化（1）			800
その他（2～8）			200
合計			1,000

<sup>4</sup> Is 値

Seismic Index of Structure の略。建築物の耐震性能を評価するための数値（構造耐震指標値）である。Is 値が 0.6 未満の場合、耐震性能が低く、補強の必要があると評価される。

○老朽化（計 129 点を 800 点に換算）

基本情報等	経過年数				
	15点				
各部位の劣化	外壁タイル	コンクリート	外部手すり	屋上防水	天井等
	15点	15点	12点	12点	9点
	保安検査等指摘	配管等の漏れ	配管等の閉塞	震災被害	法定点検指摘
	9点	9点	9点	12点	12点

○耐震性能

最小  $I_s$  値が一定以下の場合又は特定天井の対策がなされていない場合、以下の点数を加算する。

最小 $I_s$ 値	0.6 以上、新耐震、対策済	0点
	0.45 以上 0.6 未満、不明・未診断	20点
	0.3 以上 0.45 未満	40点
	0.3 未満（倒壊の恐れ）	60点
特定天井	対策済	0点
	未対策	20点

（最小  $I_s$  値・特定天井のどちらかで高い点数を採用）

○防災・防疫施設

防災・防疫施設として位置づけられている場合、以下のそれぞれの点数を加算する。

災害対策拠点	初動対応機関・避難所等	一時滞在施設	その他
50点	30点	20点	0点

○福祉・子ども

健康福祉センター、児童相談所等、高齢者、障害者、子ども等が利用する福祉施設等や、県立学校を加点する。（50点）

○バリアフリー

千葉県福祉のまちづくり条例において、適合努力義務が求められている整備基準である以下の項目をすべて満たしていない場合に加点する。（10点）

- ①玄関スロープ、②自動ドア、③多目的トイレ、④点字ブロック、  
⑤障害者等用駐車スペース、⑥廊下手すり、⑦エレベーター（2階建て以上）

○法令必置施設

法令により都道府県が設置しなければならないとされている施設（次頁参照）について加算する。（20点）

○昼夜稼働施設

他の同じ経過年数の建物よりも老朽化が進んでいる現状があるため、加算する。（10点）

(法令必置施設の根拠条文一覧)

法 令	条 文
地方自治法	第4条 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。 第89条 普通地方公共団体に議会を置く。
売春防止法	第34条 都道府県は、婦人相談所を設置しなければならない。
配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律	第3条 都道府県は、当該都道府県が設置する婦人相談所その他の適切な施設において、当該施設が配偶者暴力相談支援センターとしての機能を果たすようにするものとする。
消防組織法	第51条 都道府県は、財政上の事情その他特別の事情のある場合を除くほか、単独に又は共同して、消防職員及び消防団員の教育訓練を行うために消防学校を設置しなければならない。
地域保健法	第5条 保健所は、都道府県、地方自治法第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市その他の政令で定める市又は特別区が、これを設置する。 2 都道府県は、前項の規定により保健所を設置する場合には、保健医療に係る施策と社会福祉に係る施策との有機的な連携を図るため、医療法第30条の4第2項第12号に規定する区域及び介護保険法第118条第2項に規定する区域を参酌して、保健所の所管区域を設定しなければならない。
児童福祉法	第12条 都道府県は、児童相談所を設置しなければならない。 第35条 2 都道府県は、政令の定めるところにより、児童福祉施設(幼保連携型認定こども園を除く)を設置しなければならない。
児童福祉法施行令	第36条 都道府県は、法第35条第2項の規定により、児童自立支援施設を設置しなければならない。
精神保健及び精神障害者福祉に関する法律	第6条 都道府県は、精神保健の向上及び精神障害者の福祉の増進を図るための機関を置くものとする。
狂犬病予防法	第21条 都道府県知事は、第6条及び第18条の規定により抑留した犬を收容するため、当該都道府県内に犬の抑留所を設け、予防員にこれを管理させなければならない。
消費者安全法	第10条 都道府県は、第8条第1項各号に掲げる事務を行うため、次に掲げる要件に該当する施設又は機関を設置しなければならない。 ① 消費生活相談員を第8条第1項第2号イ及びロに掲げる事務に従事させるものであること。 ② 第8条第1項各号に掲げる事務の効率的な実施のために適切な電子情報処理組織その他の設備を備えているものであること。 ③ その他第8条第1項各号に掲げる事務を適切に行うために必要なものとして政令で定める基準に適合するものであること。
職業能力開発促進法	第16条 国は、職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発促進センター及び障害者職業能力開発校を設置し、都道府県は、職業能力開発校を設置する。
家畜保健衛生所法	第1条 家畜保健衛生所は、地方における家畜衛生の向上を図り、もって畜産の振興に資するため、都道府県が設置する。
植物防疫法	第32条 病虫害防除所は、地方における植物の検疫及び防除に資するため、都道府県が設置する。
学校教育法	第80条 都道府県は、その区域内にある学齢児童及び学齢生徒のうち、視覚障害者、聴覚障害者、知的障害者、肢体不自由者又は病弱者で、その障害が第75条の政令で定める程度のもので就学させるに必要な特別支援学校を設置しなければならない。
警察法	第36条 都道府県に、都道府県警察を置く。
	第53条 都道府県の区域を分ち、各地域を管轄する警察署を置く。
	第54条 警視庁に警視庁警察学校を、道府県警察本部に道府県警察学校を附置する。



### (3) 施設類型ごとの基本的な留意点

#### [庁舎]

- ・比較的小規模で、同一管轄内に複数所在する事務庁舎については、出先機関を所管する部局ごとに組織のあり方を検討した上で、防災活動拠点<sup>5</sup>としての機能強化に向けて、合同庁舎化・集約化を積極的に推進します。
- ・一定の施設規模を確保する必要がある機関については、機関ごとに組織のあり方を検討した上で、複数配置している機関や敷地内に建物が複数存在する施設については、原則として、集約化を検討します。
- ・設置場所が限定される機関については、機関ごとに組織のあり方を検討します。

#### [試験研究機関]

- ・建物の特殊性を有する機関については、機関ごとに組織のあり方を検討した上で、複数配置している機関や敷地内に建物が複数存在する施設は、原則として、集約化を検討します。なお、類似する試験研究分野ごとの集約化についても留意します。

#### [公の施設]

- ・公の施設の見直し方針に基づき、施設のあり方や内容の検討、管理手法や有効活用策について、期限を定めて検討等を進めます。
- ・また、併せて施設の集約化・複合化、転用、廃止、民間・市町村等への移譲などを検討します。

#### [県立学校]

- ・高等学校については、今後の生徒数の減少や教育を取り巻く状況の変化を踏まえ、施設の適正規模・適正配置や今後の高等学校のあり方等を検討します。
- ・特別支援学校については、児童生徒数の増加に伴う教室不足や施設の狭隘化への対応を含め、今後の特別支援学校のあり方等を検討します。
- ・一つの学校に多くの建物が存在することから、当面は、改修や建替等に際して、各学校単位での建物の集約化や転用など施設総量の縮減に取り組みます。
- ・原則として、学校単位で優先順位を判断しますが、建物によっては学校単位にとらわれず、緊急かつ応急的な対応も行います。
- ・工事の実施に当たっては、学校運営に配慮した計画とします。

#### [警察施設]

- ・警察署は、管轄区域の面積、人口、治安情勢、業務運営の効率化等を総合的に判断します。
- ・待機宿舎は、犯罪や大規模災害が発生した場合の初動措置を行う体制を確保できるよう、常時、職員を集団で居住させるために必要な戸数を確保するとともに、不要・老朽化した建物については、廃止又は解体することとし、建物の総量縮減に取り組みます。
- ・24時間稼働している建物は、設備等の劣化速度に留意します。

<sup>5</sup> 防災活動拠点

P 7 図表 8 に掲げる防災施設をいう。

(参考) 庁舎の細分類と基本的な留意点

区分			基本的な留意点
本庁舎（県庁舎、議会棟、県警本部庁舎）			県庁舎・議会棟を一体的に今後の対策について検討する。
出先機関	設置数	支所	
地域振興事務所	10		比較的小規模で、同一管轄内に複数所在する事務庁舎。 出先機関を所管する部局ごとに組織のあり方を検討した上で、合同庁舎化・集約化を図ることを基本とする。
県税事務所・支所	13	2	
自動車税事務所・支所	1	4	
健康福祉センター・支所	13	1	
農業事務所	10		
林業事務所・支所	3	1	
水産事務所	3		
漁港事務所・支所	2	1	
土木事務所・出張所	15	7	
港湾事務所・支所	3	3	
職員能力開発センター	1		一定の施設規模を確保する必要がある機関。 機関ごとに組織のあり方を検討した上で、複数配置している機関や敷地内に建物が複数存在する施設については、原則として、集約化を検討する。
消防学校	1		
保健医療大学	1		
看護専門学校	2		
生実学校	1		
富浦学園	1		
高等技術専門学校	6		
農業大学校	1		
東京事務所	1		設置場所が限定される機関。 機関ごとに組織のあり方を検討する。
水産情報通信センター	1		
下水道事務所	3		
ダム管理事務所	2		
文書館	1		図書館・博物館等との連携強化について検討する。
男女共同参画センター	1		旧キャリアアップセンターに中央県税等と集約化する。
旅券事務所	2		市町村への移譲を進めており、その経緯を踏まえて検討する。
女性サポートセンター	1		プライバシーの確保等から集約化には馴染まないもの。
児童相談所	6		
乳児院	1		廃止の方向で検討中。
障害者相談センター	2		公の施設（千葉リハビリテーションセンター、けやきプラザ）のあり方と併せ検討すべきもの。
精神保健福祉センター	1		救急医療センター・精神科医療センターとの集約化を進めている。
消費者センター	1		葛南合同庁舎のあり方と併せ検討する。
北千葉道路建設事務所	1		事業施行に伴い設置される時限的事務所。
区画整理事務所	3		
動物愛護センター・支所	1	1	建物の特殊性を有する機関。
食肉衛生検査所	3		機関ごとに組織のあり方を検討した上で、複数配置している機関や敷地内に建物が複数存在する施設については、原則として、集約化を検討する。
計量検定所	1		
家畜保健衛生所	4		
計	123	20	

(参考) 試験研究機関の細分類と基本的な留意点

区分			基本的な留意点
衛生研究所	1		建物の特殊性を有する機関。
環境研究センター	1		機関ごとに組織のあり方を検討した上で、複数配置している機関や敷地内に建物が複数存在する施設については、原則として、集約化を検討する。なお、類似する試験研究分野の集約化についても留意する。
産業支援技術研究所	1		
農林総合研究センター	1		
畜産総合研究センター	1		
水産総合研究センター	1		

(参考) 公の施設の細分類と見直し方針での決定事項

見直し方針区分	施設名	設置数	見直し方針での決定事項 (H28.7.21)
廃止・移譲	乳児院	1	29年度を目途に廃止
施設のあり方 検討(移譲等の可 能性、利用方策 の抜本的な見直 し、今後のあり 方等を検討する もの)	行徳野鳥観察舎	1	県施設として維持する必要性低い、廃止する方向で検討
	青少年女性会館	1	(中央児童相談所の移転先として整備予定)
	袖ヶ浦福祉センター	1	第3者検証委員会の答申に沿い29年度までにあり方を検討
	福祉ふれあいプラザ	1	県市の役割分担を整理し、今後の施設のあり方を検討
	障害者スポーツ・レクリエーションセンター	1	総合スポーツセンター等との機能統合を検討
	いすみ環境と文化のさとセンター	1	敷地が市有地等により、市への移譲の可能性について検討
	さわやかちば県民プラザ	1	余剰部分の転用や民間活用等を含めた有効活用策を検討
	総合スポーツセンター東総運動場	1	施設を市に委ねる可能性を検討
施設内容検討 (施設の一部移譲 や複数施設設置 の必要性等につ いて検討するも の)	生涯大学校	1	中長期的には段階的に縮小する方向で見直し
	少年自然の家・青年の家	5	県立5施設体制を見直し、現指定管理期間中に取扱方針を決定
	博物館	5	施設配置の見直し、博物館機能の集約化、地元市へ移譲の可能性を検討
	自然公園施設	5	県施設として存続の妥当性を整理、移譲・廃止を含めあり方を検討
	文化会館	4	4つの文化会館のあり方を検討
	高等技術専門学校	6	施設集約化も選択肢を含めた適正配置を図る
	県民の森	6	公園内施設の維持必要性を検討、船橋と大多喜は地元市町の移譲を検討
	港湾施設	9	大規模修繕が必要な場合に規模の見直し、廃止を視野にあり方を検討
	都市公園	12	都市公園ごとに方針を検討、一部地元市や民間への移譲を検討
	図書館	3	3館体制について機能集約化等も含め検討
管理手法検討(指定管 理者制度の導入につ いて検討するもの)	文書館	1	図書館・博物館等との連携強化を図る、指定管理者制度導入を検討
	射撃場	1	全施設再開後、指定管理者制度を導入
	都市公園八千代広域公園	1	指定管理者制度の導入を検討
有効活用策検 討(施設利用率・ 稼働率の向上、 広域利用の拡 大、空きスペ ースの有効活用等 を検討するもの)	西部防災センター	1	28年度に指定管理者制度に移行済み、施策効果を検証
	男女共同参画センター	1	施策効果を検証
	消費者センター	1	資産マネジメントの観点から、施設の有効活用策を検討
	日本コンベンションセンター国際展示場	1	施設の稼働率向上、計画的に改修を進める
	東葛テクノプラザ	1	効果的・効率的な運営に努める
	かずさインキュベーションセンター	1	利用率の向上を図る
	かずさアカデミアホール	1	広域的な利用促進を図る
	酪農のさと	1	施設の活性化に向けた取組を進める
現行維持(運営 改善を図りつつ 施設を維持する もの)	富浦学園	1	現行維持
	生実学校	1	必置施設、現行維持
	千葉リハビリテーションセンター	1	現行維持
	精神保健福祉センター	1	必置施設、現行維持
	保健医療大学	1	現行維持、地方独立行政法人化への移行を検討
	鶴舞看護専門学校	1	現行維持
	野田看護専門学校	1	現行維持
	乳牛育成牧場	1	現行維持
	農業大学校	1	現行維持
	港湾施設船橋ポートパーク	1	現行維持
	県営住宅	1	現行維持、さらなる管理戸数の縮減を図る
	総合教育センター	1	現行維持
	子どもと親のサポートセンター	1	現行維持
	総合スポーツセンター	1	現行維持
	総合スポーツセンター射撃場	1	現行維持
	国際総合水泳場	1	現行維持
	幕張新都心地下駐車場	1	現行維持
	病院局病院	6	現行維持、経営の安定化に努める、将来のあり方を検討
		計	99

※ このほか、千葉みなと駅前旅客船棧橋(1)、館山港多目的観光棧橋(1)、都市公園県スポーツセンター(敷地のみ)(1)を除く。  
また、流域下水道(1)、上水道事業(1)、工業用水道事業(1)、造成土地管理事業(1)は公営企業のため除く。

#### (4) 最適な整備手法の選択

県有建物の整備対象の絞り込みと優先順位の検討を経て、整備対象となった建物については、次の考え方に則り、整備手法を検討します。

整備手法	基本的考え方
大規模改修	<p>概ね建築後30～40年の建物であり、建物の老朽化は進行しているものの、大規模改修を行うことにより建物機能が回復し、目標使用年数までの使用が見込める場合や、さらにバリアフリー化など機能性・効率性の向上が期待できる場合に、大規模改修を行う。</p> <p>ただし、その場合、敷地内全体の建物について、必要性や余裕スペースを改めて精査し、他用途への転用や建物の総量縮減の可能性の検討を必ず行う。</p>
建替え	<p>概ね建築後40年以上の建物であり、大規模改修を行っても、建物の機能回復が期待できない程度に老朽化が進行している場合や、耐震基準を満たしていない建物で耐震補強が技術上困難な場合に、建替えを行う。</p> <p>ただし、その場合、敷地内全体の建物について、必要性や余裕スペースを改めて精査し、他用途への転用や建物の総量縮減の可能性の検討を必ず行う。</p>
合同庁舎化・集約化	<p>県有建物が一定の地域内に点在しているエリアでは、地理的な配置状況を分析・検討し、その上で、当該建物を含め各施設が提供する行政サービスの質の向上や機関同士の親和性の有無等から最適配置を検討して、施設の合同庁舎化・集約化を図る。</p>
既存施設の有効活用	<p>県有建物の近隣の公共施設等の利用実態を把握するなど、既存施設の有効活用の可能性について検討する。</p>
計画保全	<p>概ね建築後30年未満の建物、大規模改修を実施した建物又は新築した建物については、目標使用年数を想定した計画的な保全に努めていく。</p> <p>ただし、老朽化した建物への対応が優先されることから、当面は、施設整備予算の中でバランスを取りながら対応していく。</p>

## (5) 出先機関の合同庁舎化

地域の防災活動拠点としての機能強化の必要性に鑑み、地域振興事務所を中心とした出先機関の合同庁舎化を積極的に進めます。

合同庁舎化にあたっては、将来負担軽減のための県有建物の総量の縮減、維持管理しやすい庁舎の整備、県民の利便性の向上や職員の業務量の軽減などを考慮し、既存の庁舎や県有地を活用するとともに、現在の出先機関の配置状況や地域特性を踏まえつつ、健康福祉センターや土木事務所等の入居について調整します。

合同庁舎の立地場所については、原則として、

- ・現在の地域振興事務所が所在する市町村内での県有地を活用すること
- ・津波・液状化ハザードマップにも留意して防災活動拠点としての役割が果たせる場所であること
- ・来庁者にとって交通アクセスや利便性が確保されている場所であること
- ・権利関係や法令の制限がないなど早期整備が可能であること

などを考慮して選定します。

なお、県の重要施策の円滑な実施を図るため、一定期間、引き続き現在地に事務処理機能を残す必要があると判断された場合などは、その対応についても検討することとします。

さらに、合同庁舎の整備内容を、関係市町村に説明するなど地域との合意に努めるとともに、コンパクトシティなど関係市町村のまちづくりの計画にも配慮します。また、合同庁舎化により行政サービスの低下を招かないよう、市町村と連携するなどして書類の受付事務などの利便性確保にも十分配慮します。

## 2 県有建物の総量の適正化にあたっての着眼点

総合管理計画に掲げた県有建物の総量の15%縮減を達成するため、大規模改修や建替え等の必要性を検討していく中で、県有建物の廃止や移譲、集約化等について、以下の視点から検討していきます。

### (1) 廃止・移譲等の検討

公の施設の見直し方針等で、当該県有建物を含む施設の廃止や市町村等への移譲の検討が求められている施設については、所管部局において期限を定めて検討を行い、方針を決定していきます。

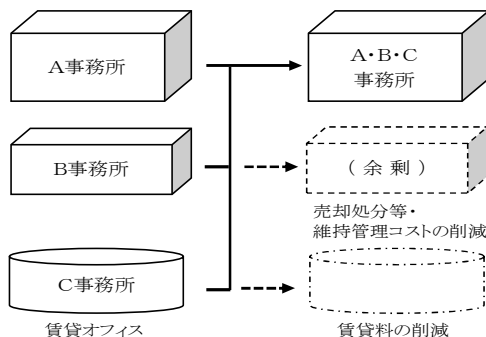
### (2) 集約化の検討

出先機関の合同庁舎化など集約化を検討する場合は、縮減目標を念頭に必ず既存施設や市町村施設の活用の可能性を検討することにします。

また、将来的な統廃合を想定するものの、現時点においては集約化が時期尚早な場合、当面の使用のために民間施設の活用や簡易な建物での対応なども検討します。

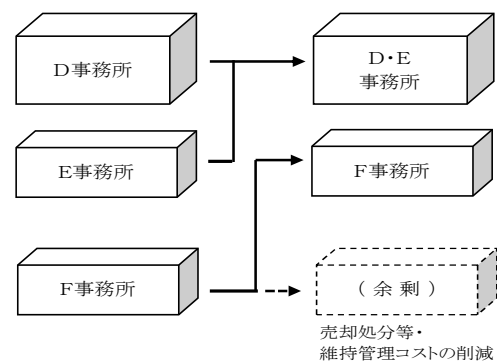
#### 《 集約化 》

地域ごとに設置される出先機関の庁舎について、他の機関への移転(集約)を行う。



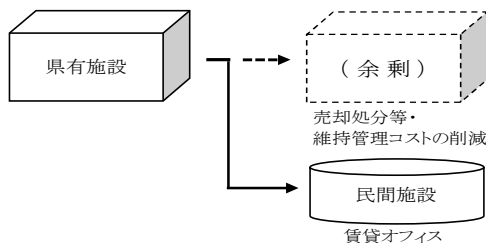
#### 《 転用 》

不要になった施設の転用により、既存施設の有効活用を図る。



#### 《 民間施設の活用 》

施設規模や設備、運営形態を踏まえ、周辺の民間施設を活用する。



### (3) 余裕スペースの精査

建物整備に際しては、県有建物の総量縮減の観点から、施設全体の余裕スペースの精査を行った上で、下記に示す職員1人当たりの事務室の面積の目安等を踏まえ、必要となる執務室等の面積を算出し、適正な規模の検討を行うこととします。

さらには、不要な物品・書類等を精査するとともに、書類の電子化による書庫の効率的な利用検討を行うなど、スペースの有効活用に努めます。

#### ○職員1人当たりの事務室の面積（目安） 7 m<sup>2</sup>

（香取合同庁舎基本構想時の面積試算結果による）

新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部作成） により計算した面積合計①	1,383.4 m <sup>2</sup>
所属長を除く職員数②	207人
職員1人当たりの事務室の面積（目安） ①／②（小数点以下切り上げ）	7 m <sup>2</sup> ／人

### (4) 計画的な除却

施設の廃止や集約化等により生じた余剰の建物や敷地については、まず、庁内で活用希望がある場合は、これを優先し、活用希望がない場合は、県有財産活用促進部会<sup>6</sup>で処分の適否を審議した上で、地元市町村へ買受希望を照会の上、希望がない場合は処分を進めます。

また、建物付きの処分が難しい物件や、当分は土地を保有する必要がある場合などは、倒壊等の危険除去など治安・防災上の観点や景観への配慮などを十分に検討した上で、建物の除却を進めます。

なお、除却を進めるにあたっては、除却債<sup>7</sup>などを活用し、計画的な除却に努めることとします。

<sup>6</sup> 県有財産活用促進部会

「資産経営戦略会議」（詳細はP32参照）の部会として設置されており、未利用県有財産等の円滑な処分の決定や有効活用を行うための調整を目的としている。

<sup>7</sup> 除却債

地方財政法第33条の5の8の規定に基づき、公共施設等を除却する際に発行する地方債。

### 3 計画保全の円滑な推進について

大規模改修や建替えにより、建物の物理的性能や機能回復が図られた建物や概ね建築後30年未満の建物について、計画保全に移行し、長寿命化を図ります。

施設管理者は、定期的な点検・診断に基づき建物をより健全に保つとともに、原則、長期的な視点から修繕や改修等の実施内容や時期を示した維持管理計画書を作成し、この計画書に基づき計画保全を実施します。

#### (1) 施設管理者の役割等

施設管理者は、建物の建築年月日、構造、規模及び改修履歴等の情報を整理し、次表に示す判断事例も参考にしながら、維持管理業務を通じ日常的に建物の状況を把握します。

さらに、これらの情報を基に維持管理計画書を作成し、建物の劣化状態を予測しながら計画保全に取り組んでいきます。

このように、計画保全への転換にあたっては、施設管理者の業務が、より高度化かつ多様化することから、これを円滑に行っていくためには施設管理関係職員の研修や専門知識を有する職員による支援体制が必要となります。



○劣化の影響が大きい部材・機器と劣化状況の判断事例

影響	工種	部材・機器	非常に悪い	悪い	多少の劣化が見られる	
安全性を損なう恐れが大	建築	外壁タイル・モルタル	・人的被害の可能性 がある面に、剥離 (落下)、浮き、欠 損、ひび割れが発生	・錆汁、白華現象が発生 ・人的被害の可能性が ない面に剥離(落下)、 浮き、欠損、ひび割れ 発生	・表面劣化	
		外部建具	・落下(腐食、損 耗、たわみ)	・開閉作動不良(腐食、 損耗、たわみ)	・表面劣化	
		屋上・バルコニー・屋外階段等の手すり	・揺れ	・脚部コンクリートの欠 損、ひび割れ	・錆	
		防火設備	・扉・シャッター開閉 作動不良 ・腐食の進行 ・閉鎖時に隙間発生、 破損	・腐食 ・歪み	—	
		吊り天井、その他落下による被害の恐れのある非構造部材	・接合部の緩み ・吊り材の間隔大 ・斜め材無し又は少ない ・壁とのクリアランス無し(以上4項目の複数項目に当てはまる場合) ・天井ボード等のたわみ	・接合部の緩み ・吊り材の間隔大 ・斜め材無し又は少ない ・壁とのクリアランス無し (以上4項目の1つの項目に当てはまる場合)	—	
		ブロック塀	揺れ、傾き	ひび割れ、錆汁	構造基準不適合	
	電気	受変電設備	・漏電 ・停止 ・その他異常発生	・故障発生	・機能に支障がない外観上の劣化(錆等)	
		非常用発電装置				
		無停電装置				
		直流電源装置				
		中央監視設備				
		自動火災報知機類				
		非常用照明設備	・不点灯	—	—	
		誘導灯設備				
	機械	電気設備全般	・漏電 ・停止	・故障発生	・劣化(錆等)	
		エレベーター	・停止 ・異常発生	・故障発生	—	
		機械工種	消防設備	・停止 ・異常発生 ・停止 ・排気量不足	・故障発生	—
			排煙設備		・故障発生	—
		部材・機器	非常に悪い	悪い	多少の劣化が見られる	

影響	工種	部材・機器	非常に悪い	悪い	多少の劣化が見られる
機能停止時の損害が大	電気	電話装置・交換機	・停止 ・異常発生	・故障発生 ・強度に影響する部分の劣化（基礎、架台の破損等）	・機能、強度に支障がない外観上の劣化（錆等）
		機械			
	冷却塔				
	空調ポンプ				
	給水タンク類				
	給水ポンプ				
損害拡大の恐れが大	建築	屋根防水	・漏水頻発 ・執務上支障となる漏水発生	・漏水発生	・機能に支障がない外観上の劣化（破損、ふくれ、亀裂等）
		外壁仕上材、外壁シーリング	・漏水頻発 ・執務上支障となる漏水発生	・漏水発生	・機能に支障がない外観上の劣化（外壁仕上げの劣化、ひび割れ、外壁目地・建具周りのシーリング劣化等）
		とい ルーフトレン	・漏水頻発 ・執務上支障となる漏水発生	・漏水発生（破損、つまり）	・機能に支障がない外観上の劣化（破損等）
		外部建具	・開閉作動不良 ・漏水	—	—
	機械	配管類	・漏水頻発 ・執務上支障となる漏水発生	・漏水発生（亀裂、つまり、腐食）	—

※複数の項目に当てはまる場合は、優先度が上位の項目を選択

（優先度：「安全性」＞「機能停止時の損害」＞「損害拡大の恐れ」）

※不具合の状況、生じている場所等によっては、この表に示す「劣化の影響」とは別の区分となる場合が考えられる。

例) ・外壁タイルの剥離が発生しているが、発生していない面も含めてどの面も人的被害の可能性がない場合→「損害拡大の恐れが大」

・給水タンクのひび割れ等による水質劣化→「安全性を損なう恐れが大」

## (2) 維持管理計画書に記載する内容等

計画保全への転換を着実に推進するため、対象となる建物については、原則として、10年後の平成39年度までを目途に、建物ごとに維持管理計画書を作成することとします。

維持管理計画書は、建物を構成する多種多様な建築部材と機器について、いつ、どのような改修・更新が必要となるのか、また、その際の概算費用額がどの程度になるかなどを明らかにした内容とします。

### ・維持管理計画書作成に必要な情報

維持管理計画書を作成するためには、次のような、建物の基本情報や建築後の改修履歴等の維持管理情報の収集が必要となります。

[建物基本情報]

土地及び建物の基本的情報(所在地、建物用途、規模、構造、建築年月日等)、各設備等に関する概要情報、設計図及び竣工図の図書情報、設計施工監理に関する情報等

[維持管理情報]

維持保全体制に関する情報、各種点検に関する情報、改修工事等の履歴情報

### ・維持管理計画書作成ガイドラインの作成

維持管理計画書作成にあたっての建物基本情報及び維持管理情報の収集、整理にあたっては、情報量が多大であり専門的な知識を必要とする事項もあることから、資産経営課がガイドラインを作成し、施設管理者の維持管理計画書の作成を支援していきます。

また、専門的な事項については、基準等の整備及び技術的な指導・助言を行っていきます。

## 4 大規模改修・建替え等の建物整備にあたって

### (1) 長寿命化設計基準の検討

県有建物の整備計画に基づき、建物の大規模改修・建替えを行うにあたり、目標使用期間内における性能水準を確保するため、最新の技術動向を踏まえ、最も合理的な設計の方針及び具体的な設計の基準等について検討します。

検討にあたっては、以下の点について留意します。

- ・ 可変性

将来の用途変更に対応できるように、機械室、配管スペース、階高、設計荷重等に余裕を持たせる。

- ・ 更新性

建築物を構成する部材は多く、それぞれの耐用年数も異なり、物理的、機能的劣化の速度も異なることから、改修工事の際は耐用年数がある他の部位に影響がないよう、更新が容易な構造とする。

- ・ 省エネルギー、省資源

再生可能エネルギーの活用等も含め環境負荷の低減に対応する。

- ・ 高耐久性・高耐候性

使用する部材は、ライフサイクルコストを考慮して、可能な限り高い耐久性・耐候性を有する部材の選択が可能なものとする。

- ・ 維持管理

清掃や保守点検、修繕等の維持管理業務を効率的に実施するため、足場やゴンドラの設置を可能とする等、維持管理を考慮する。

### (2) 県有建物が有すべき基本的性能水準等

#### [基本的な性能項目]

県有建物が有すべき基本的な性能項目及び考え方は次表のとおりですが、建物の目的や用途、時代的な要請等による機能改善工事<sup>8</sup>など、財政状況も踏まえながら建物ごとに柔軟に判断していく必要があります。

---

<sup>8</sup> 機能改善工事

建築以外の新たな社会的要求に対応するため、時代に合わなくなった性能等を建築時の初期性能以上に向上させる工事をいう。耐震補強工事、IT化対応のための機能付加工事等が該当する。

○県有建物が有すべき基本的な性能項目表

大項目	中項目	摘 要
1 社会性	地域性	立地地域の歴史及び文化等への配慮
	景観性	地域性を考慮した景観形成等への配慮
2 安全性	防災性	耐震、対火災等の性能水準の確保
	機能維持性	非常時の施設機能の維持、確保
	防犯性	施設利用者、財産等に対する犯罪の抑止
3 機能性	利便性	移動の円滑化水準等の確保
	ユニバーサルデザイン	すべての利用者が円滑に利用できる施設水準の確保
	室内環境性	音環境、光環境、空気環境等の確保
	情報化対応性	情報システム構築等への対応性の確保
4 環境保全性	環境負荷低減性	長寿命、省エネルギー水準等の確保
	周辺環境保全性	周辺環境保全への配慮
5 経済性	耐用性	耐久性、フレキシビリティ(可変性)の確保
	保全性	維持管理時、更新時の作業性等の確保

[その他留意事項]

上記のほか、関連法令や県の他の計画との整合を図る必要があります。

① 環境対策

・再生可能エネルギーの活用

地球温暖化対策を推進するため、県有建物の新築、改修の際に太陽光発電設備など再生可能エネルギーの導入を積極的に検討します。

・省エネルギーの推進

二酸化炭素排出削減に向けて、県有建物のエネルギーコスト縮減・適正化を図るため、LEDなどの省エネルギー機器の導入など、「千葉県庁エコオフィスプラン」に基づく取組を進めます。

・雨水利用施設の設置検討

新築の場合、「雨水の利用の推進に関する法律」に基づき、原則として建物の最下階床等に雨水の一時的な貯留に活用できる空間を有する場合には、自らの雨水の利用のための設備が設置できるかどうかを検討します。

## ② 防災対策

災害時の防災活動拠点となる建物については、耐震対策はもとより、機能不全に陥らないよう、非常用電源設備や防災井戸の設置、受水槽の吸水口取付など、災害に備えた建物整備に努めます。

## ③ ユニバーサルデザイン<sup>9</sup>・バリアフリーの導入

平成8年3月に「千葉県福祉のまちづくり条例」を施行し、民間施設を含め不特定かつ多数の者が利用する施設の整備基準を定め、総合的な推進を図っています。

県有建物の整備においては、これまで高齢者、障害のある人等にとって安全かつ快適に利用できるように整備を進めてきたところであり、引き続き、本条例の「整備基準」に基づく施設の計画、設計、施工等の一層の推進に努めます。

## ④ 木材利用促進による建物整備

平成23年3月に「千葉県内の公共建築物等における木材利用促進方針」を定め、県が整備する公共建築物において、木材利用の推進を図っています。

県有建物の低層建築物の整備については、木造化<sup>10</sup>を図り、また、高層・低層にかかわらず、内装等の木質化<sup>11</sup>を図るなど、引き続き、本方針に基づく施設の計画、設計、施工等の検討に努めます。

## ⑤ 民間資金とノウハウの利活用

県有建物の整備にあたっては、限られた財政状況の中、民間が有する資金や経営上のノウハウ、あるいは技術的能力、創意工夫等の知恵を活用した効率的な施設整備手法の検討として、「千葉県PPP／PFI手法活用ガイドライン」に基づき、PFI（Private Finance Initiative）手法<sup>12</sup>の導入を優先的に検討します。

---

<sup>9</sup> ユニバーサルデザイン

年齢、性別、国籍、文化、言語の違い、老若男女の差異、障害、個人の能力の違いなどに関わらず、多くの人が利用しやすいように施設や生活環境をデザインすることをいう。

<sup>10</sup> 木造化

建築物の新築、増築又は改築に当たり、構造耐力上主要な部分である壁、柱、梁、けた、小屋組み等の全部又は一部に木材を利用することをいう。

<sup>11</sup> 木質化

建築物の新築、増築、改築又は模様替えに当たり、天井、床、壁、窓枠等の室内に面する部分及び外壁等の屋外に面する部分に木材を利用することをいう。

<sup>12</sup> PFI手法

PFI法に基づき、公共施設等の整備等の全部又は一部を、民間の資金、経営上のノウハウ及び技術的能力を活用して一体的に行う手法をいう。