

佐久市公共施設等総合管理計画に基づく
行政系施設 個別施設計画

【大分類：行政系施設】

【中分類：その他行政系施設】

令和4年3月

佐久市総務部危機管理課

佐久市経済部観光課

佐久市教育委員会社会教育部文化振興課

～目次～

第1章 個別施設計画の概要

- 1 背景・目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 2 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
- 3 対象施設の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
- 4 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8

第2章 現状評価

- 1 基本情報の把握・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9
- 2 現状評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11
 - (1) 施設の現状情報の収集・整理・・・・・・・・・・・・・・・・・・11
 - (2) 施設の方向性に関する検討【1次評価】・・・・・・・・・・13

第3章 政策優先度評価

- 1 各種計画における位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・17
- 2 政策優先度評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・18
 - (1) 施設の政策優先度に関する情報の収集・整理・・・・・・・・・・18
 - (2) 施設の基本方針に関する検討【2次評価】・・・・・・・・・・20

第4章 適用可能な手法の選定と具体的な対策

- 1 適用可能な手法の選定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・23
 - (1) 機能保持・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・24
 - (2) 建替再整備・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・26
 - (3) 総量コントロール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・26
 - (4) 施設不足の解消・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・28
- 2 具体的な対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・28

第5章 対策費用の概算と実施時期

- 1 対策費用の概算・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・30
 - (1) 試算条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・30
 - (2) 試算結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・30
- 2 維持管理に係る費用の推計・・・・・・・・・・・・・・・・・・31
- 3 工程表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・33

第1章 個別施設計画の概要

1 背景・目的

本市では、今後、多くの公共施設が老朽化に伴う更新時期を迎えることから、更新や維持に掛かる多額の費用への対応が課題となっています。

また、国立社会保障・人口問題研究所の推計（2015年国勢調査ベース）では、年少人口や生産年齢人口が既に減少を始めており、令和42年（2060年）には平成27年（2015年）時点の約半数まで減少し、人口減少が加速度的に進行していくとされています。

こうした状況に伴い、将来における税収減少が見込まれる中では、施設をこのまま維持していくことは難しく、今後の施設の方向性（更新・集約・廃止等）を検討する必要があります。

少子化による人口減少などに伴い、厳しい財政状況が見込まれる中においては、公共施設等の適正な配置や管理の効率化を図るために策定した「佐久市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」に掲げる数値目標の達成を目指し、基本方針に定めた「量的見直し」「質の見直し」「費用負担の見直し」「管理体制の見直し」の4つの視点に基づく具体的な取組を着実に進めていくため、個別施設計画を策定します。

個別施設計画では、施設毎の健全性や経済性等の状況を把握・分析し、将来を見据えた施設の基本方針や具体的な対策内容等について考え方を整理するとともに、建替え・大規模改修等の対策を計画的に進めるためのスケジュールを示し、本計画を着実に遂行することで、財政負担を軽減・平準化し、公共施設等の適切な保全と最適な配置を実現することを目的とします。

2 計画の位置付け

本計画は、対象施設の将来のあり方に関する基本方針や具体的な対策内容等について考え方を纏めるとともに、施設整備等の対策を講じる時期を定めるものであることから、総合管理計画を着実に推進するための行動計画と位置付けます。

併せて、「第二次佐久市総合計画」や、公共施設等の総合的かつ計画的な監理を推進することを目的に策定された「佐久市公共施設等総合管理計画」を上位計画に位置付け、十分な整合を図ります。

3 対象施設の設定

本計画においては、以下の3施設を対象とします。

なお、対象施設の運営・利用状況を説明する資料として、「佐久市公共施設運営・利用状況調書（施設カルテ）」を添付します。

（1）対象施設一覧

- 1 観光課倉庫
- 2 佐久市防災備蓄庫
- 3 中込倉庫（埋蔵文化財資料保管庫）

(2) 対象施設位置図





(3) 佐久市公共施設運営・利用状況調書（施設カルテ）

施設番号 203		観光課倉庫				(基準日) 2021年3月31日現在			
1 施設データ									
所管部署	経済部 観光課 観光施設係								
所在地	佐久市八幡565番地1	地区	浅科						
施設類型	大分類	行政系施設							
	中分類	その他行政系施設							
避難所・避難場所	—	配置形態	単独						
業務内容	観光関連備品倉庫								
設置目的	—								
設置条例	なし								
2 建物データ									
建築年(経過年数)	昭和 47 年 (49年)	大規模改修年度	—		構造形式	RC造	耐震診断	不要	
延床面積	500.34 m ²	棟数	1 棟	階数(最大)	地上 1階	地下 —	耐震補強	不要	
3 土地データ									
土地面積	2,919.72 m ²	土地の保有区分	市所有		用途地域	—			
施設運営状況									
1 管理運営状況									
運営形態	直営	—			—				
備考									
2 サービス提供状況									
開館時間及び運営体制	平日	—			土・日祝日	—			
	備考								
休館日	定期休館日	—			年末年始等	—			
料金体系									
3 コスト状況、利用状況				平成30年度	令和元年度	令和2年度	過去3年度平均		
歳出(①) 単位:千円				4,653	4,618	4,573	4,615		
管理にかかるコスト				0	0	0	0		
修繕費				0	0	0	0		
使用料・賃借料				0	0	0	0		
建物管理委託費				0	0	0	0		
その他				0	0	0	0		
建物整備・大規模改修にかかるコスト				4,303	4,303	4,303	4,303		
再調達価格				4,303	4,303	4,303	4,303		
工事請負費				0	0	0	0		
事業運営にかかるコスト				350	315	270	312		
燃料費・光熱水費				31	29	27	29		
人件費				0	0	0	0		
事業運営委託料				102	69	0	57		
その他				217	217	243	226		
歳入(②) 単位:千円				0	0	0	0		
特定財源				0	0	0	0		
施設使用料、手数料収入等				0	0	0	0		
収支(②-①) 単位:千円				△ 4,653	△ 4,618	△ 4,573	△ 4,615		
延床面積1㎡あたりの経費(①/延床面積)				9,300円	9,230円	9,140円	9,223円		
利用者数(③)							人		
利用者一人あたりの経費(①/③)				#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!		
備考									

施設番号 201		佐久市防災備蓄庫				(基準日) 2021年3月31日現在					
1 施設データ											
所管部署	総務部 危機管理課 危機管理係										
所在地	佐久市中込2939番地	地区	中込								
施設類型	大分類	行政系施設									
	中分類	その他行政系施設									
避難所・避難場所	—	配置形態	単独								
業務内容	災害備蓄品の保管										
設置目的	災害備蓄品の保管のため										
設置条例	—										
2 建物データ											
建築年(経過年数)	平成 9 年 (24年)	大規模改修年度	—		構造形式	RC造	耐震診断	不要			
延床面積	100.00 m ²	棟数	1 棟	階数(最大)	地上 1階	地下	—	耐震補強	不要		
3 土地データ											
土地面積	100.00 m ²	土地の保有区分	市所有		用途地域	第2種住居地域					
施設運営状況											
1 管理運営状況											
運営形態	直営	指定管理期間	—								
備考	—										
2 サービス提供状況											
開館時間 及び 運営体制	平日	—			土・日・祝日	—					
	備考	—									
休館日	定期休館日	—			年末年始等	—					
料金体系	—										
3 コスト状況、利用状況				平成30年度	令和元年度	令和2年度	過去3年度平均				
歳出(①) 単位:千円				860	860	860	860				
管理にかかるコスト				0	0	0	0				
修繕費				0	0	0	0				
使用料・賃借料				0	0	0	0				
建物管理委託費				0	0	0	0				
その他				0	0	0	0				
建物整備・大規模改修にかかるコスト				860	860	860	860				
再調達価格				860	860	860	860				
工事請負費				0	0	0	0				
事業運営にかかるコスト				0	0	0	0				
燃料費・光熱水費				0	0	0	0				
人件費				0	0	0	0				
事業運営委託料				0	0	0	0				
その他				0	0	0	0				
歳入(②) 単位:千円				0	0	0	0				
特定財源				0	0	0	0				
施設使用料、手数料収入等				0	0	0	0				
収支(②-①) 単位:千円				△ 860	△ 860	△ 860	△ 860				
延床面積1㎡あたりの経費(①/延床面積)				8,600円	8,600円	8,600円	8,600円				
利用者数(③)				—							人
利用者一人あたりの経費(①/③)				#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!				
備考	コストは電気代があげられるが、管財係において市管理施設として複数施設をまとめて支払っており、備蓄倉庫のみを算出することは困難。なお、備蓄倉庫の電気使用は、入庫時に庫内が暗かった際、短時間点灯するのみであり、ほとんど不使用である。										

施設番号 202	中込倉庫 (埋蔵文化財資料保管庫)	(基準日) 2021年3月31日現在
----------	------------------------------	--------------------

1 施設データ									
所管部署	社会教育部 文化振興課 文化財事務所								
所在地	佐久市中込2924番地1.2	地区	中込						
施設類型	大分類	行政系施設							
	中分類	その他行政系施設							
避難所・避難場所	—	配置形態	単独						
業務内容	発掘調査により出土した埋蔵文化財を保管								
設置目的	発掘調査により出土した埋蔵文化財を保管するため								
設置条例	—								
2 建物データ									
建築年(経過年数)	昭和 58 年 (38年)	大規模改修年度	—		構造形式	軽量鉄骨造	耐震診断	不要	
延床面積	507.52 ㎡	棟数	2 棟	階数(最大)	地上 2階	地下	—	耐震補強	不要
3 土地データ									
土地面積	1,074.00 ㎡	土地の保有区分	市所有		用途地域	第2種住居地域			



施設運営状況									
1 管理運営状況									
運営形態	直営	—			—				
備考									
2 サービス提供状況									
開館時間 及び 運営体制	平日	—			土・日・祝日	—			
		—				—			
	備考								
休館日	定期休館日	—			年末年始等	—			
料金体系									

3 コスト状況、利用状況		平成30年度	令和元年度	令和2年度	過去3年度平均
歳出(①) 単位:千円		10,043	10,041	10,042	10,042
管理にかかるコスト	管理にかかるコスト	117	116	116	116
	修繕費	0	0	0	0
	使用料・賃借料	0	0	0	0
	建物管理委託費	63	62	62	62
	その他	54	54	54	54
	建物整備・大規模改修にかかるコスト	9,920	9,920	9,920	9,920
	再調達価格	9,920	9,920	9,920	9,920
	工事請負費	0	0	0	0
	事業運営にかかるコスト	6	5	6	6
	燃料費・光熱水費	6	5	6	6
人件費	0	0	0	0	
事業運営委託料	0	0	0	0	
その他	0	0	0	0	
歳入(②) 単位:千円		0	0	0	0
特定財源	0	0	0	0	
施設使用料、手数料収入等	0	0	0	0	
収支(②-①) 単位:千円		△ 10,043	△ 10,041	△ 10,042	△ 10,042
延床面積1㎡あたりの経費(①/延床面積)		19,788円	19,784円	19,786円	19,786円
利用者数(③)					人
利用者一人あたりの経費(①/③)		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
備考					

4 施設構成一覧											
NO	棟名または施設名	建築年度	構造	延床面積 (㎡)	階数	NO	棟名または施設名	建築年度	構造	延床面積 (㎡)	階数
1	倉庫1	昭和 58	軽鋼鉄骨造	341.80	2	6					
2	倉庫2	昭和 59	軽鋼鉄骨造	165.72	1	7					
3						8					
4						9					
5						10					
備考						合 計				507.52	
5 スペース構成											
NO	部屋名	面積(㎡)	利用料金 (円/h)	備考	NO	部屋名	面積(㎡)	利用料金 (円/h)	備考		
1	出土遺物保管庫(倉庫1)	341.80			7						
2	出土遺物保管庫(倉庫2)	165.72			8						
3					9						
4					10						
5					その他共有部						
6					合 計		507.52				
6 その他											

4 計画期間

本計画の計画期間は、「第二次佐久市総合計画」や「総合管理計画」の策定内容を反映させるため、計画期間も両計画の改訂時期と整合を図り、令和4年度から令和8年度までの5年間を計画期間とします。

ただし、公共施設の適正化を実現していくためには、将来にわたる見通し、課題を客観的に把握・分析することが必要なことから、「総合管理計画」の最終年度である令和38年度までを視野に入れて検討を行います。

なお、計画策定後の社会経済情勢の変化、法令等の改正、ニーズや利用状況の推移、施設整備の進捗等に応じ、計画内容は適宜見直しを行うこととします。

第2章 現状評価

1 基本情報の把握

本計画の対象となる施設の基本情報については、11ページに掲げる「基本情報一覧」のとおりです。

観光課倉庫は、備品の管理、収納施設として利用されています。築49年が経過していることより、全体的に施設の老朽化が進んでおり、現在、防犯警備、消防設備点検等により施設の維持管理を行っています。

佐久市防災備蓄庫は、築24年が経過するが、RC造の法定耐用年数は47年であることから、部分的な劣化は見られるものの補修等を行うことで機能を維持できるものであります。このことから、定期的な家屋の劣化確認を行い、劣化が箇所が確認された場合には早急に対策を講じることで、機能維持を図るよう努める必要があります。

中込倉庫は、昭和58年、59年建設の軽量鉄骨造で、埋蔵文化財発掘調査に伴う出土遺物の保管場所としての機能を有しています。現況は、錆等による広範囲の劣化が見られますが、文化財事務所（駒場）と隣接し、他の公共施設や公園にも近接しているため利便性が高く、施設活用の場所として適していますが、老朽化による施設維持が大きな課題となっています。

表 1 基本情報一覧（建築物）

No.	種別	施設名	場所	構造	面積 (㎡)	設置年	規模等	複合施設の該当の有無	有の場合の施設名	施設所管課	備考
1	その他行政系施設	観光課倉庫	八幡565番地1	RC造	500.34	1972年	倉庫・物置 500.34㎡	×	—	観光課	
2	その他行政系施設	佐久市防災備蓄庫	中込2939番地	RC造	100.00	1997年	備蓄倉庫 100㎡	×	—	危機管理課	
3	その他行政系施設	中込倉庫	佐久市中込2924番地1	軽量鉄骨造	507.52	1983年		×	—	文化振興課	

2 現状評価

(1) 施設の現状情報の収集・整理

施設の現状を明らかにするために、「健全性・機能性」「耐震性」の分析に資する基礎情報を収集・整理しました。

ア 健全性・機能性に関する基礎情報

「健全性・機能性」の分析のための基礎情報を収集し、以下に掲げるそれぞれの項目について劣化状況、対策の実施状況等の整理を行いました。

収集した基礎情報については、15ページに掲げる「健全性・機能性評価結果一覧」のとおりです。

健全性・機能性に関する基礎情報の収集項目

項 目	細 目
健全性（経過年数）	竣工からの経過年数
健全性（躯体の健全性）	躯体の健全性（剥離・ひび割れ）
健全性（外被性能）	屋根の劣化状況 外壁材の劣化状況（剥離・落下の危険性の有無）
健全性（内部仕上げ）	内装の劣化状況（天井・壁・床・建具等） 特定天井対策への状況
機能性（室内設備）	電気設備の劣化状況 機械設備の劣化状況
機能性（その他）	バリアフリーの対策状況 省エネ対策の状況（太陽光、LED等） 災害対策設備の状況（避難設備・防災設備・シャワー等） AED等の設置状況

イ 耐震性に関する基礎情報

「耐震性」の分析のための基礎情報を収集し、以下に掲げるそれぞれの項目について整理を行いました。

収集した基礎情報については、16ページに掲げる「耐震性評価結果一覧」のとおりです。

耐震性に関する基礎情報の収集項目

項 目	細 目
建築年	建築年
耐震基準	建築年による判定（1981年以降は新基準） 旧基準の場合、耐震診断の実施の有無 旧基準の場合、耐震改修の実施の有無

(2) 施設の方向性に関する検討【1次評価】

収集した情報をもとに、施設毎の「健全性・機能性」及び「経済性」の各項目について、一定の評価基準に基づき、「良」「劣」のいずれかで評価しました。

評価基準及び評価結果については、15ページから16ページまでに掲げる各種評価結果一覧のとおりです。

この評価結果を踏まえ、14ページのフローチャート【1次評価】に基づき、施設の方向性を「維持」「改善」「見直し」のいずれかで判定しました。

ア 1次評価

観光課倉庫は、健全性・機能性の評価が「劣」であったため、施設の方向性は「見直し」とします。当該施設については、建築後49年が経過しており、施設の老朽化が著しく、躯体や設備等において全体的な劣化が見られます。

また、これまで耐震診断を実施してきませんでしたでしたが、この結果を受け、2次評価を含めた総合的な判断の下、耐震診断の実施の要否を慎重に検討することとします。

佐久市防災備蓄庫は、健全性・機能性の評価から「良」であったため、施設の方向性は「維持」とします。当該施設は、築24年が経過する建築物であるが、健全性・機能性が全体的に良好であることから、将来に渡って施設を適切に保全するとともに、維持管理の効率化を図る必要があります。

中込倉庫は、健全性・機能性の評価が「劣」であったため、施設の方向性は「見直し」とします。当該施設については、建築後38年が経過しており、老朽化が著しく進む状況下においては、将来に渡って財源を確保すること、あるいは維持管理コストを抑制することが大きな課題となっています。2次評価を含めた総合的な判断の下、施設のあり方を慎重に検討することとします。

フローチャート【1次評価】

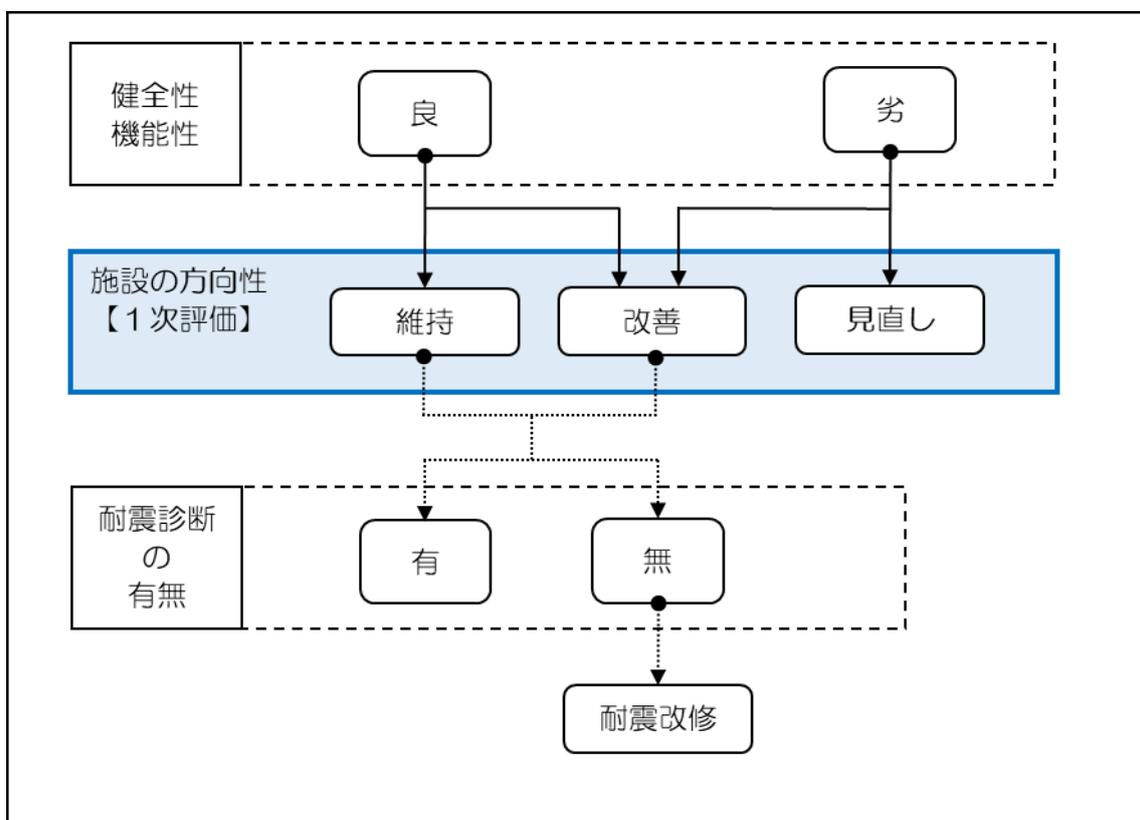


表2 健全性・機能性評価結果一覧

項目	細目	対象施設名						評価基準				備考	
		観光課倉庫		防災佐久市備蓄庫		中込倉庫		A	B	C	D		
		評価	点数	評価	点数	評価	点数	5点 良好	3点	1点	0点 劣化		
健全性	経過年数	・竣工からの経過年数	C	1	B	3	B	3	築20年未満	築20年以上 40年未満	築40年以上 60年未満	築60年以上	
	躯体の健全性	・躯体の健全性 (剥離・ひび割れ)	C	1	B	3	D	0	全体的に良好	部分的に劣化	広範囲に劣化	全体的に劣化	
	外被性能	・屋根の劣化状況	C	1	B	3	D	0	全体的に良好	部分的に劣化	広範囲に劣化	全体的に劣化	
		・外壁材の劣化状況 (剥離・落下の危険性の有)	B	3	B	3	D	0	全体的に良好	部分的に劣化	広範囲に劣化	全体的に劣化	
	内部仕上げ	・内装の劣化状況 (天井・壁・床・建具等)	B	3	B	3	D	0	全体的に良好	部分的に劣化	広範囲に劣化	全体的に劣化	
		・特定天井対策への状況	/		/		D	0	全体的に良好	部分的に劣化	広範囲に劣化	全体的に劣化	
機能性	室内設備 (電気・機械)	・電気設備の劣化状況	C	1	B	3	/		全体的に良好	部分的に劣化	広範囲に劣化	全体的に劣化	
		・機械設備の劣化状況	/		B	3	/		全体的に良好	部分的に劣化	広範囲に劣化	全体的に劣化	
	その他	・バリアフリーの対策状況	/		/		D	0	全体的に対策済み	部分的に対策済み	広範囲で未対策	全体的に未対策	EV、スロープ、手摺、多目的WC
		・省エネ対策の状況(太陽光、LED等)	/		/		/		全体的に対策済み	部分的に対策済み	広範囲で未対策	全体的に未対策	
		・災害対策設備の状況(避難設備・防災設備・シャワー等)	/		B	3	/		全体的に対策済み	部分的に対策済み	広範囲で未対策	全体的に未対策	
・AED等の設置状況	/		/		B	3	設置されている	隣接棟に設置		設置されていない			
合計	評価点		10		24		6						
	満点		30		40		40						
	最終評価(良・劣)		劣		良		劣						

表3 耐震性評価結果一覧

項目	対象施設名		
	観光課倉庫	防災佐久市備蓄庫	中込倉庫
①建築年	1972年	1997年	1983年
②耐震基準（設置年度による判定）	×	○	○
【※1981年以降は新基準】			
旧基準の場合、耐震診断の実施の有無	無		
旧基準の場合、耐震改修の実施の有無	無		

第3章 政策優先度評価

1 各種計画における位置付け

(1) 総合管理計画

総合管理計画における「4 公共施設最適化推進方針 (4) 施設分類別の今後のあり方」から、対象施設に係る課題、今後の施設のあり方に関する記述を下記のとおり引用します。

【課題】

- 建築後 30 年以上経過している施設もあり、これらの施設については、老朽化が進んでいるため、修繕や更新を計画的に実施していく必要があります。
- 利用状況を見ると、出張所の利用者にはばらつきが見られるほか、住民票の写しなどのコンビニ交付サービスや、使用料などのコンビニ収納の開始などにより利用者数の減少が予測されるため、支所や出張所のあり方を検討していく必要があります。
- コスト面では、老朽化の進行に伴い、維持管理費用の増大が予想されることから、効率的で、計画的な維持管理とともに、提供サービスの見直しを図る必要があります。

【今後の施設のあり方】

- 市本庁舎及び支所は、市民生活に必要な行政サービスや防災機能を維持・確保していく観点から、市民ニーズや人口規模に見合った適切なサービス提供を継続しながら、効率的な維持管理による庁舎の長寿命化に取り組みます。また、今後の建替え時に合わせて関連機関などとの複合化の可能性を検討します。
- 出張所は、効率的な業務サービスの提供や維持管理を継続しながら、業務内容の見直しや施設の複合化を進め、コスト縮減を図ります。
- サービスの向上を図るため、民間活力の導入の検討を進め、品質とコストの関係を見極めながら、庁舎維持管理業務の包括委託など、民間ノウハウを生かした庁舎の効率的な運用を検討します。
- 余裕スペースの一部を民間事業者へ広告の掲載スペースとして貸付するなど、庁舎の効率的な運用を図りながら、歳入の確保を検討します。
- 老朽化が進んだ倉庫等については、代替施設の有無などを踏まえて廃止を検討します。

2 政策優先度評価

(1) 施設の政策優先度に関する情報の収集・整理

施設の位置付けを明らかにするために、「防災性」「施設配置・拠点形成」「市民意向」「その他留意すべき事項」の分析に資する基礎情報を収集・整理しました。

ア 防災性に関する基礎情報

「防災性」の分析のための基礎情報を収集し、以下に掲げるそれぞれの項目について整理を行いました。

収集した基礎情報については、22 ページに掲げる「政策優先度評価結果一覧」のとおりです。

防災性に関する基礎情報の収集項目

項 目	細 目
防災性（地域防災計画上の位置付け）	防災拠点、避難所等の指定の有無
災害リスク（土砂災害）	警戒区域等の指定の有無
災害リスク（洪水災害）	浸水想定区域の指定の有無

イ 施設配置・拠点形成に関する基礎情報

「施設配置・拠点形成」の分析のための基礎情報を収集し、以下に掲げるそれぞれの項目について整理を行いました。

収集した基礎情報については、22 ページに掲げる「政策優先度評価結果一覧」のとおりです。

施設配置・拠点形成に関する基礎情報の収集項目

項 目	細 目
立地適正化計画上の位置付け（誘導区域）	誘導区域内の立地の有無
拠点形成	各種計画（地域防災計画を除く）等における拠点施設等の位置付けの有無
代替性	近隣施設との代替性の有無

ウ 市民意向に関する基礎情報

「市民意向」の分析のための基礎情報を収集し、以下に掲げるそれぞれの項目について整理を行いました。

収集した基礎情報については、22 ページに掲げる「政策優先度評価結果一覧」のとおりです。

市民意向に関する基礎情報の収集項目

項 目	細 目
利用範囲	利用者の属性を踏まえた利用範囲（居住地域）の分析
満足度	利用者への意向調査等を踏まえた施設に対する満足度の分析
ニーズ（必要性）	利用者への意向調査等を踏まえた施設に対するニーズ（必要性）の分析

(2) 施設の基本方針に関する検討【2次評価】

収集した情報をもとに、施設毎の「政策優先度」の各項目について、一定の評価基準に基づき、「高」「低」のいずれかで評価しました。

評価基準及び評価結果については、22 ページに掲げる政策優先度評価結果一覧のとおりです。

この評価結果を踏まえ、21 ページのフローチャート【2次評価】に基づき、施設の基本方針を「機能保持」「総量コントロール」「建替再整備」のいずれかで判定しました。

ア 2次評価

観光課倉庫は、1次評価が「見直し」であり、政策優先度評価が「低」であったため、施設の基本方針は「総量コントロール」とします。「総量コントロール」との基本方針をもって、代替の保管施設を確保した上で、施設の用途廃止とあわせて、現在の建物は除却することとします。

佐久市防災備蓄庫は、1次評価が「維持」であったため、政策優先度評価の結果にかかわらず施設の基本方針は「機能保持」とします。また、佐久市地域防災計画における佐久市備蓄倉庫としての位置付けがあり、将来に渡って災害時の備蓄倉庫としての機能を維持し続けていくことが求められています。

中込倉庫は、1次評価が「見直し」であり、政策優先度評価が「低」であったため、施設の基本方針は「総量コントロール」とします。当該施設は、埋蔵文化財出土遺物を保管しており、これらは、文化財保護法に基づき適正に管理しなければならないことから、代替の保管施設を確保した上で、施設の用途廃止とあわせて、現在の建物は除却することとします。

フローチャート【2次評価】

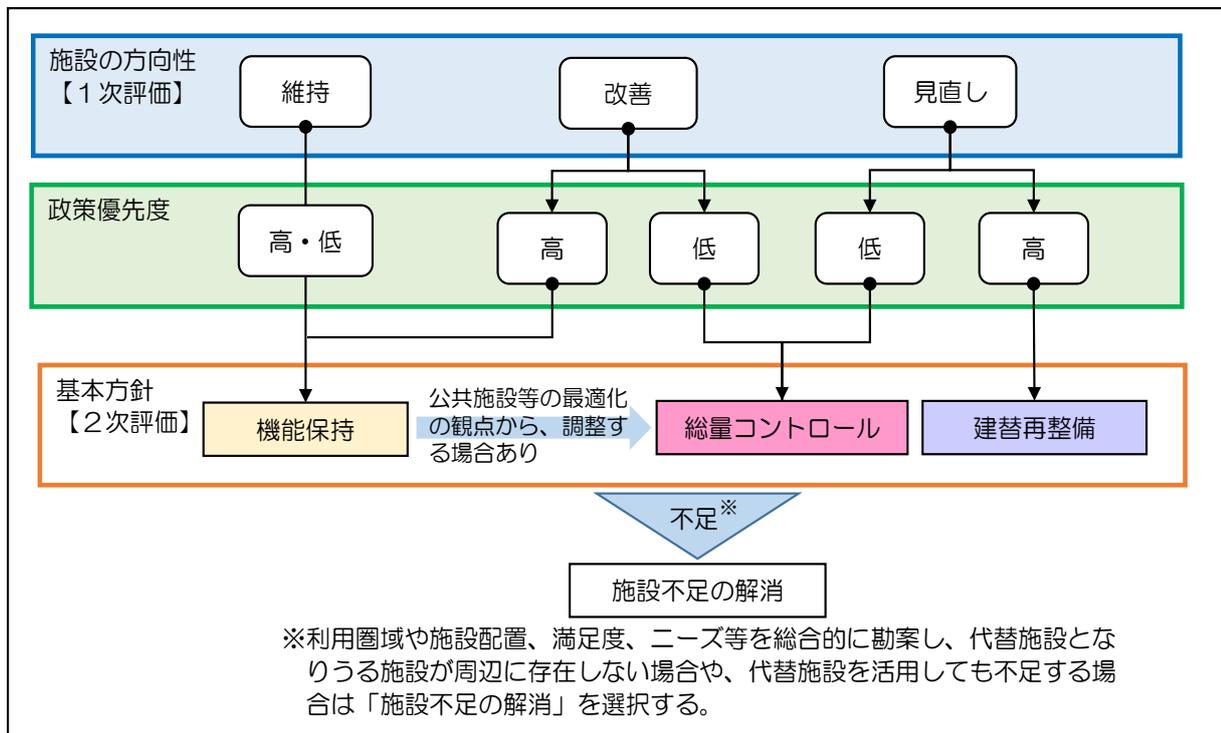


表4 政策優先度評価結果一覧

項目	細目	対象施設名						評価基準				備考	
		観光課倉庫		防災佐久市備蓄庫		中込倉庫		A	B	C	D		
		評価	点数	評価	点数	評価	点数	5点	3点	1点	0点		
		評価		点数		評価		点数		評価基準			
防災性	地域防災計画上の位置付け	D	0	A	5	D	0	防災拠点（本庁舎・支所）	指定避難所	指定緊急避難場所	指定無し		
	①災害リスク（土砂災害）	B	3	B	3	B	3		指定無し	土砂災害警戒区域内に立地	土砂災害特別警戒区域内に立地		
	②災害リスク（洪水災害）	B	3	B	3	B	3		指定無し	浸水想定区域内に立地（2m未満）	浸水想定区域内に立地（2m以上）		
施設配置・拠点形成	立地適正化計画上の位置付け（誘導区域）	C	1	A	5	A	5	都市機能誘導区域内に立地	居住誘導区域内に立地	都市計画区域内に立地	左記のいずれにも該当しない		
	拠点形成	D	0	D	0	D	0	拠点施設等の位置付けがある（全市または佐久広域で1箇所）	拠点施設等の位置付けがある（概ね中学校区で1箇所）	拠点施設等の位置付けがある（概ね小学校区で1箇所）	左記のいずれにも該当しない		
	代替性	C	1	A	5	C	1	施設の機能や設備について、唯一性が高く、代替できる施設が市内に存在しない	施設の機能や設備の一部について、近隣施設での代替が可能	施設の機能や設備の全部について、近隣施設での代替が可能	同種同規模の施設が近隣（概ね小学校区内）に立地している		
市民意向	利用範囲	D	0	/	/	/	/	県外の利用者が利用する	利用者が全市に満遍なく分布している	利用者の分布が概ね地元となっている	左記のいずれにも該当しない（特定団体による利用がほとんど）		
	満足度	/	/	/	/	/	/	利用者の満足度が高く、他施設と比較して優先的に措置を講じる必要がある	利用者の満足度が比較的高い	どちらともいえない	利用者の満足度が比較的低い		
	ニーズ（必要性）	/	/	/	/	/	/	利用者のニーズが高く、他施設と比較して優先的に措置を講じる必要がある	利用者のニーズが比較的高い	どちらともいえない	利用者のニーズが比較的低い		
その他留意すべき事項													
合計	評価点	8		21		12							
	満点	31		26		26							
	最終評価（高・低）	低		高		低							

第4章 適用可能な手法の選定と具体的な対策

1 適用可能な手法の選定

第3章で検討した施設の基本方針に基づき、「適用可能な手法」を検討しました。適用可能な手法の検討にあたっては、下記のとおり「1次評価」と「政策優先度」を2軸とするマトリクスを用い、このマトリクスにより導き出された基本方針に対応する適用可能な手法を選択することとしました。

はじめに標準的なマトリクスを示し、次ページに本計画が対象とするその他行政系施設に係る適用可能な手法の選定に係るマトリクスを示します。

基本方針及び適用可能な手法の検討に係るマトリクス

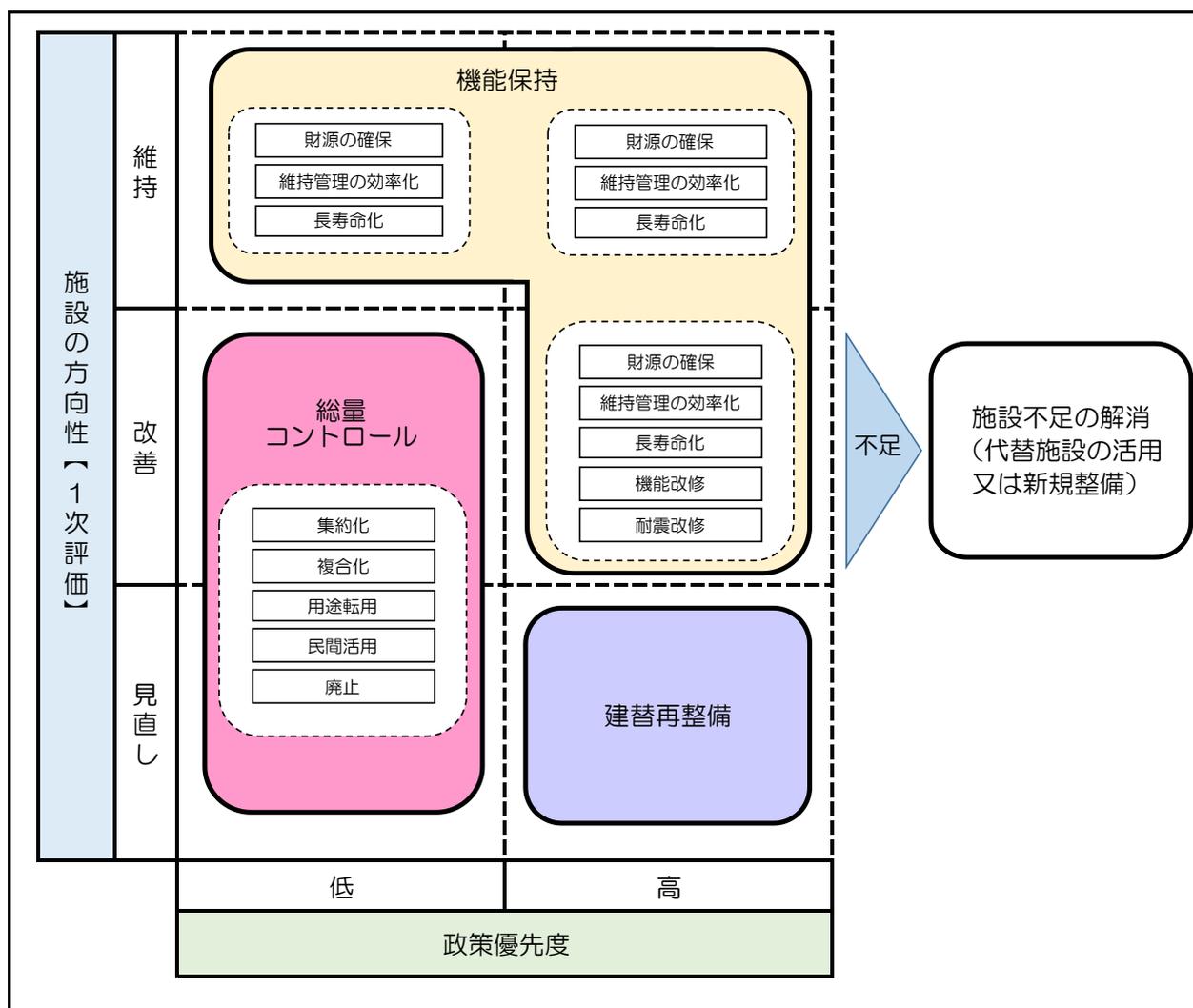
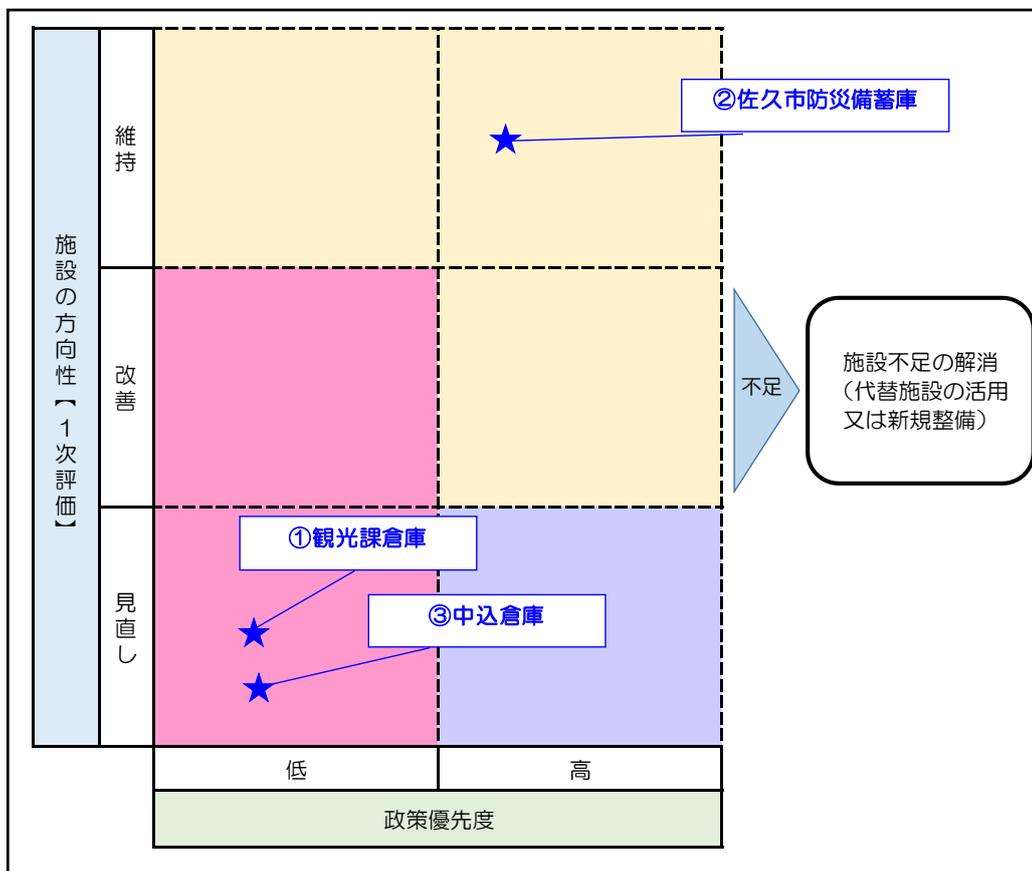


図1 その他行政系施設の基本方針及び適用可能な手法の検討に係るマトリクス



(1) 機能保持

1次評価が「維持」の場合の適用手法は、原則として「財源の確保」「維持管理の効率化」「長寿命化」のいずれかを選択しています。

また、1次評価が「改善」で、政策優先度が「高」の場合の適用手法は、上記に「機能改修」「耐震改修」の項目を加え、いずれかを選択しています。

一方、1次評価が「見直し」で、政策優先度が「高」の場合の適用手法は、「建替再整備」を優先的に選択することとしています。

以下に「機能保持」に対応する適用手法と内容、取組事例を示します。

ア 「機能保持」の適用手法

手法	内容	取組事例
財源の確保	民間活用等により収益とサービスの向上を図り、自主財源を確保する。	<ul style="list-style-type: none"> ・民間のノウハウが最大限発揮されるような自由度の高い指定管理者制度・コンセッションを導入し、施設の収益性を高め、その収益を投資して施設の維持管理や機能更新を図る。 ・施設の利用料金の見直し等の検討を行う。
維持管理の効率化	効率的な運営方法や管理方法を取り入れる。	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者や包括管理委託等により、民間のノウハウによる効率的な管理運営を図る。 ・予約システムや窓口業務のIT化により、経費の削減を図る。
長寿命化 (計画的保全)	建物の耐用年数を定め、その期間適切な施設の保全が行われるよう計画的な対応を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・保全計画の策定等により保全に関する業務の効率化を図る。 ・事故等の施設に起因するリスクを回避する(予防保全)。 ・保全コストの平準化により、計画的・効率的な保全を実現し、ライフサイクルコストの削減を図る。
機能改修	経年劣化や社会的劣化に対応した改修を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の構造体、仕上げ、設備等の経年劣化に対応した改修を行う。 ・設備や附帯設備(トイレ、シャワー、更衣室等)等の陳腐化、利用者ニーズへの対応等、社会的劣化へ対応するための改修を行う。 ・改修に当たっては施設の運営者のニーズを十分に把握し、利用者数や利用料金等による収入の増加を想定した適切な投資を行う。
耐震改修	建物の耐震性を確保するために改修を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・現行の耐震基準に対する耐震性能を満たしていない施設について、耐震改修を行う。

(2) 建替再整備

1次評価が「見直し」で、政策優先度が「高」の場合の適用手法は、「建替再整備」を優先的に選択することとしています。

以下に「建替再整備」に対応する適用手法と内容、取組事例を示します。

ア 「建替再整備」の適用手法

手法	内容	取組事例
建替再整備	同等の機能を有する施設を整備する。	<ul style="list-style-type: none">・老朽化が進んでいるが政策優先度の高い施設については、建替再整備を行う。・この際、PPP/PFIなどの民間資金を活用した事業スキームの検討、将来の人口や財政見通しを踏まえランニングコストを想定した持続的な施設の設計、運営者の収益性の確保が期待できる使いやすい施設内容検討等を通じ、将来にわたって適切なストックとなるよう十分に検討を行う。

(3) 総量コントロール

1次評価が「改善」で、政策優先度が「低」の場合の適用手法は、原則として「集約化」「複合化」「用途転用」「民間活用」「廃止」のいずれかを選択しています。

また、1次評価が「見直し」で、政策優先度が「低」の場合の適用手法は、「廃止」を優先的に選択することとしています。

以下に「総量コントロール」に対応する適用手法と内容、取組事例を示します。

ア 「総量コントロール」の適用手法

手法	内容	取組事例
集約化	既存の同種の施設を統合する。	<ul style="list-style-type: none"> 同種の施設があり、利用状況や立地を踏まえて、一つに集約した場合でも、利用者ニーズを満たすことができる等、集約化の可能性がある場合には積極的に集約化を図る。 将来の維持管理の財源確保が難しい場合には、同種の施設の集約化を図により、施設の運営改善や機能更新を図る。
複合化	当該施設以外の機能を有した施設と複合化する。	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の公共施設の改築などとあわせて、複合化を図る。 異なる機能を含んだ施設になるため、複合化する施設の事業所管部局や財政部局等と調整する。 複合化に際しても、集約化や建替再整備と同様に、質の確保や将来にわたって適切なストックとなるよう計画する視点が重要である。
用途転用	施設を改修し、他の施設として利用する。	<ul style="list-style-type: none"> 維持していく優先度が低く、改修しても利用の見込みが低い場合等で、周辺で当該施設以外の機能が強く要請されている場合には、用途転用を検討する。 転用用途の所管部局や財政部局等と調整する。
民間活用	用途廃止を行い普通財産とした上で、民間事業者に譲渡又は貸付けを行う。	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者のノウハウを活用することで、サービスの向上や経費削減が見込まれる場合には、民間活用を検討する。
廃止	用途廃止を行い普通財産とした上で、施設を解体・撤去する。	<ul style="list-style-type: none"> 維持していく優先度が著しく低く、改修しても利用の見込みが低い場合等で、用途転用の必要性もない場合には、廃止を検討する。

(4) 施設不足の解消

利用圏域や施設分布等を勘案し、代替施設となり得る施設が、市内やその周辺に存在しない場合や、代替施設を活用しても不足する場合は、新規整備を検討することとしています。

この場合、PPP/PFIなどの民間資金を活用した事業スキームの検討、ランニングコストの想定、将来人口や財政見通しを踏まえた施設設計、収益性の確保が期待できる施設内容の検討等を通して、将来に渡って適切なストックとなるよう十分な検討を行うこととします。

2 具体的な対策

施設毎に、24 ページに掲げるマトリクスにより導き出された基本方針に対応する適用可能な手法の選択を行いました。さらに、適用可能な手法を踏まえた具体的な対策内容及び実施時期について検討を行いました。

検討結果については、29 ページに掲げる「具体的な対策内容一覧」のとおりです。

表5 具体的な対策内容

No.	種別	施設名	地区	経過年数	構造	基本方針	適用手法	具体的な対策内容	実施時期			延床面積	
									短期 (～R8)	中期 (R9～R18)	長期 (R19～R38)	現状値 (㎡) R2年度時点	見込値 (㎡) R38年度時点
1	その他行政系施設	観光課倉庫（浅科）	浅科	49年	RC造	総量コントロール	廃止	・施設の劣化状況を踏まえ、中期の期間内を目途に用途廃止する。		○		500.34	0
2	その他行政系施設	佐久市防災備蓄庫	中込	24年	RC造	機能保持	長寿命化	・施設の劣化状況を踏まえ、中期の期間内を目途に長寿命化を行う。		○		100.00	100.00
3	その他行政系施設	中込倉庫	中込	38年	軽量鉄骨造	総量コントロール	廃止	・施設の劣化状況を踏まえ、令和8年度までを目途に用途廃止する。	○			507.52	0.00
								項目	確認欄				
								①住民ニーズへの適切な対応	○	延床面積合計 (㎡)		1,107.86	100.00
								②人口減少を見据えた整備更新（規模の縮小等）	○	削減面積 (㎡)		1,007.86	
								③施設の統（廃）合・複合化等による総量の縮減	○	削減率		91%	
								④民間活力の活用によるコスト縮減	-				
								⑤予防保全的維持管理の実施	○				

【※確認欄 適合：○、不適合：×、非該当：—】

第5章 対策費用の概算と実施時期

1 対策費用の概算

施設の建替え・大規模改修に係る対策費用の概算について、総合管理計画との整合を図るため、同一の積算方法を用いて試算を行いました。なお、試算にあたっては、下記のとおり試算条件を設定しています。

(1) 試算条件

試算条件については、原則として、建替え・大規模改修単価、延床面積、試算方法のいずれも総合管理計画と同一としています。

【建替え及び大規模改修単価】

各施設の試算単価は、(財)自治総合センター「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」から、施設用途別に大規模改修及び建替え単価を用います。また、各試算単価を建設工事費デフレーターにより調整します。

(2) 試算結果

試算条件を踏まえた施設毎の建替え・大規模改修に係る試算結果については、下表のとおりです。

建替え・大規模改修に係る試算結果 (単位：千円)

施設名	大規模改修	建替え	備考
観光課倉庫	—	—	用途廃止のため
佐久市防災備蓄庫	26,000	—	総合管理計画の試算方法による
中込倉庫	—	—	用途廃止のため

2 維持管理に係る費用の推計

施設の維持管理費については、建替え・大規模改修に伴う延床面積の減少や、技術革新に伴う設備面での省エネ化、長寿命化、さらには指定管理者制度をはじめとする民間活力の導入等により、コスト削減が期待できることから、これらの影響額についても試算しています。

施設毎の維持管理費の試算結果については、32 ページに掲げる「維持管理に係る費用の推計一覧」のとおりです。

表6 維持管理に係る費用の推計一覧

No.	種別	施設名	縮減の考え方	単年度あたりの維持管理費			年次計画			③計画期間合計	④縮減額 (=A③-B③)	
					①コスト	②収入	実質コスト (=①-②)	短期 (R4~R8)	中期 (R9~R18)			長期 (R19~R38)
1	その他行政系施設	観光課倉庫	【方針】施設の劣化状況を踏まえ、中期の期間内を目途に用途廃止する。 【対策】廃止とすることで実質コストが不要となる。	A 現状	270	0	270	1,350	2,700	5,400	9,450	6,750
				B 対策後	0	0	0	1,350	対策 1,350	0	2,700	
2	その他行政系施設	佐久市防災備蓄庫	【方針】中期の期間中を目途に長寿命化を行う。 【対策】大規模改修等が必要な箇所においては長寿命化を行う。	A 現状	0	0	0	0	0	0	0	0
				B 対策後	0	0	0	0	対策 0	0	0	
3	その他行政系施設	中込倉庫	【方針】臼田地区小学校統合後、廃校施設に遺物や資料を移転した上で用途廃止する。 【対策】廃止によりコストを年間120千円縮減する。	A 現状	122	0	122	610	1,220	1,220	3,050	2,562
				B 対策後	0	0	0	対策 488	対策 0	0	488	
										i 現状の実質コスト合計 (A欄の合計)	12,500	
										ii 縮減した場合の実質コスト合計 (B欄の合計)	3,188	
										縮減額合計 (= i - ii)	9,312	

※1 コスト：佐久市公共施設運営・利用状況調書（施設カルテ）の「3 コスト状況、利用状況」歳出欄（令和2年度）から再調達価格及び人件費を除いた額を引用すること。
 ※2 収入：佐久市公共施設運営・利用状況調書（施設カルテ）の「3 コスト状況、利用状況」歳入欄（令和2年度）から引用すること（普通建設事業費に係る国・県補助金等は除く）。

3 工程表

前章で検討した施設毎の具体的な対策について、対策費用、実施時期及び維持管理費を工程表としてまとめました。

「工程表」については、34ページのとおりです。

なお、工程表は、令和8年度までを短期スケジュール、令和9年度から令和18年度までを中期スケジュール、令和19年度から令和38年度までを長期スケジュールとして構成しており、短期スケジュールについては、実施計画との整合を図っています。

表7 工程表

(単位：千円)

No.	種別	施設名	基本方針	適用手法	スケジュール			合計			
					短期 (R4~R8)	中期 (R9~R18)	長期 (R19~R38)				
1	その他行政系施設	観光課倉庫	総量コントロール	廃止							
					概算費用	大規模改修・建替	0		15,010	0	15,010
						維持管理費用	1,350		1,350		2,700
2	その他行政系財産	佐久市防災備蓄庫	機能保持	長寿命化 (計画的保全)							
					概算費用	大規模改修・建替			26,000		26,000
						維持管理費用					0
3	その屋行政系施設	中込倉庫	総量コントロール	廃止							
					概算費用	大規模改修・建替	17,000				17,000
						維持管理費用	488				488
							i 大規模改修・建替費用	58,010			
							ii 維持管理に係る費用	3,188			
							計画期間に係る費用合計 (= i - ii)	61,198			