

# 庁舎総合管理方針

平成28年3月  
(令和4年11月改訂)  
広島県

# 目 次

## 第1編 総論

1 趣旨	1
2 対象	1
3 方針の位置付け	1
4 方針の考え方	2
(1) 庁舎の現状	2
(2) これからの取組	2
5 方針の目標	3
(1) 最適化, 耐震化及び長寿命化等の目標	3
(2) 利用者の安全確保に向けた目標	3
6 庁舎の現状	4
(1) 庁舎の概要	4
(2) 安全性の現状	5
ア 経過年数	
イ 耐震性	
(3) 中長期的な経費の見通し	6
(4) 利用効率の現状	7
ア 事務室	
イ 会議室	
ウ 倉庫・書庫	
7 検討する上での参考となる施設評価	8
(1) 施設評価ツールの概要	8
(2) 施設評価の項目及び基準の考え方	8
(3) 施設評価	9
ア 本庁舎(8庁舎)	
イ 地方機関庁舎(16庁舎)	

## 第2編 これからの取組

1 施設総量の最適化	11
(1) 現状における最適化	11
ア 職員1人当たりの事務室の面積目安の設定	
イ 建物の集約の可能性の検討	
ウ 近隣公共建築物の状況と統合の可能性の検討	
(2) 庁舎需要の見込	21
ア 庁舎延床面積の推移	
イ 職員数の推移（一般行政部門）	
ウ 庁舎需要の推計	
2 耐震性の確保と長寿命化	23
(1) 耐震化	23
ア 本庁舎	
イ 地方機関庁舎	
(2) 長寿命化	25
ア 目標使用年数の設定	
イ 対象建物（予定）	
3 維持管理コストの縮減	26
(1) 維持管理業務の効率化	26
(2) 省エネルギーの推進	26
ア ベンチマーキングの実施	
イ 庁舎の節電対策の取組	
4 ライフサイクルコストの軽減・平準化	27
(1) 今後30年間のライフサイクルコスト	27
ア 庁舎を現状規模のまま使用する場合	
イ 施設総量を最適化する場合	
ウ 長期的なコスト軽減の取組	
(2) 今後10年間のライフサイクルコスト	28
5 歳入の確保	29
(1) 未利用庁舎敷地の売却等	29
(2) 未利用スペースの貸付	29

# 第1編 総論

## 1 趣旨

広島県公共施設等マネジメント方策（平成26年12月策定）に基づき、現状の組織をベースに10年先を見据えた庁舎に係る施設総量の最適化及び耐震性の確保と長寿命化について、具体的な取組や目標を定めた個別施設計画として、「庁舎総合管理方針」を策定します。

## 2 対象

本方針の対象は、当面、本庁舎及び複数の事務所が存在する地方機関庁舎（廿日市庁舎、呉庁舎、東広島庁舎、福山庁舎、尾道庁舎、三次庁舎、庄原庁舎、元生涯学習センター庁舎（仮称））（以下「対象庁舎」という。）とします。

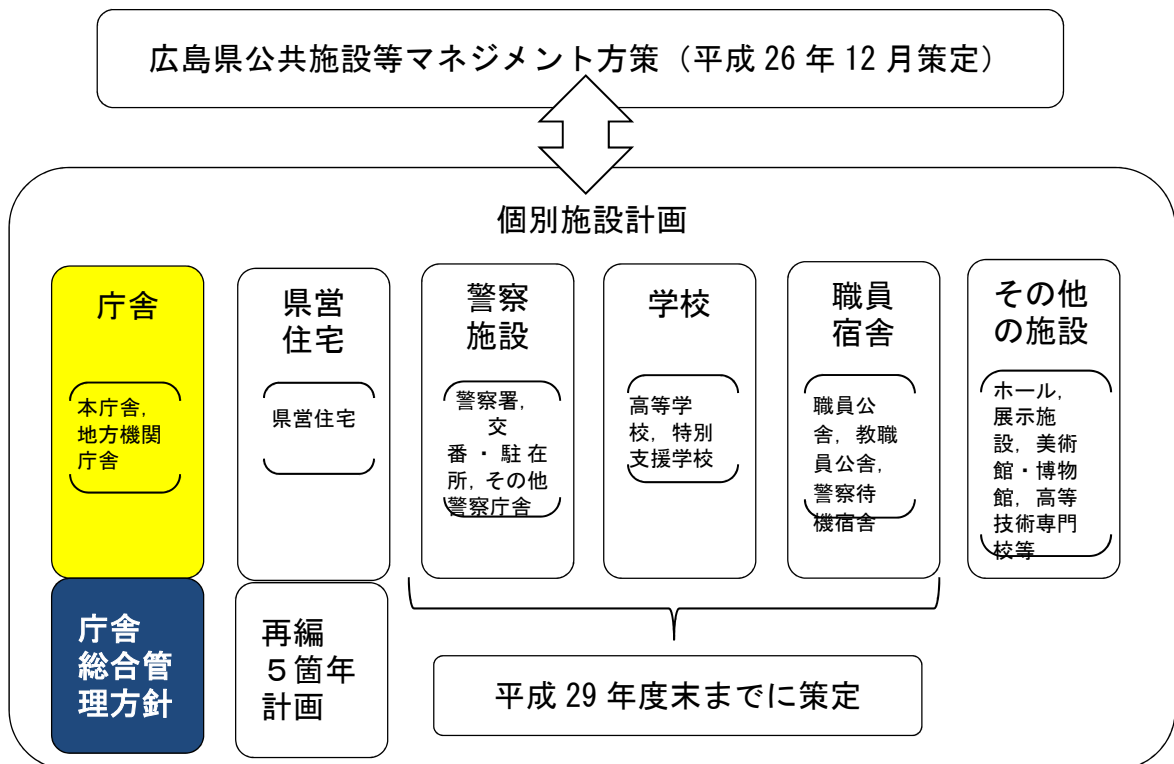
その他の庁舎については、必要に応じて対象に加えていきます。

### 【対象庁舎】

庁舎名	主な建物
本庁舎	本館，南館，議事堂，北館，東館，税務庁舎，農林庁舎，自治会館
地方機関庁舎	廿日市庁舎，呉庁舎，東広島庁舎，福山庁舎，尾道庁舎，三次庁舎，庄原庁舎，元生涯学習センター庁舎（仮称）

## 3 方針の位置付け

本方針は、広島県公共施設等マネジメント方策（平成26年12月策定）に基づき、施設類型ごとに策定する個別施設計画のうち、庁舎についての個別施設計画とします。



(参考)

【その他の庁舎】

区 分	庁舎名及び所在地
総務局	西部県税事務所観音庁舎（広島市西区） 東部県税事務所松永庁舎（福山市）
農林水産局	西部畜産事務所・西部家畜保健衛生所（東広島市）
土木建築局	西部建設事務所（広島市南区） 西部建設事務所安芸太田支所（安芸太田町） 東部建設事務所三原支所（三原市） 広島港湾振興事務所（広島市南区）

※ その他の庁舎とは、各事務所（県税・畜産・建設・港湾）の単独庁舎とし、その他それ以外の利用状況の異なる社会福祉施設、試験研究機関及び診療施設等は、個別施設計画の施設類型としての「その他の施設」とします。

#### 4 方針の考え方

限られた財源の中で、庁舎の有効活用や効率的利用を行い、庁舎の適正管理、歳出の抑制、歳入の確保を図ります。そのため、施設総量の最適化の取組を進め、維持すべき庁舎の耐震化・長寿命化及び維持管理コストの縮減によるライフサイクルコストの軽減・平準化を図ります。

##### (1) 庁舎の現状

多くの庁舎において、老朽化が進んでいることや耐震化が遅れていることから、安全性に課題があり、今後、これらの大規模修繕や耐震改修など投資的経費の増大が見込まれます。

また、地方機関庁舎は、これまでの市町村合併及び市町への権限移譲による組織改編などにより、未利用スペースが多く見られるなど、利用効率に課題があります。

このため、庁舎ごとに施設評価を実施し、施設の方向性を検討します。

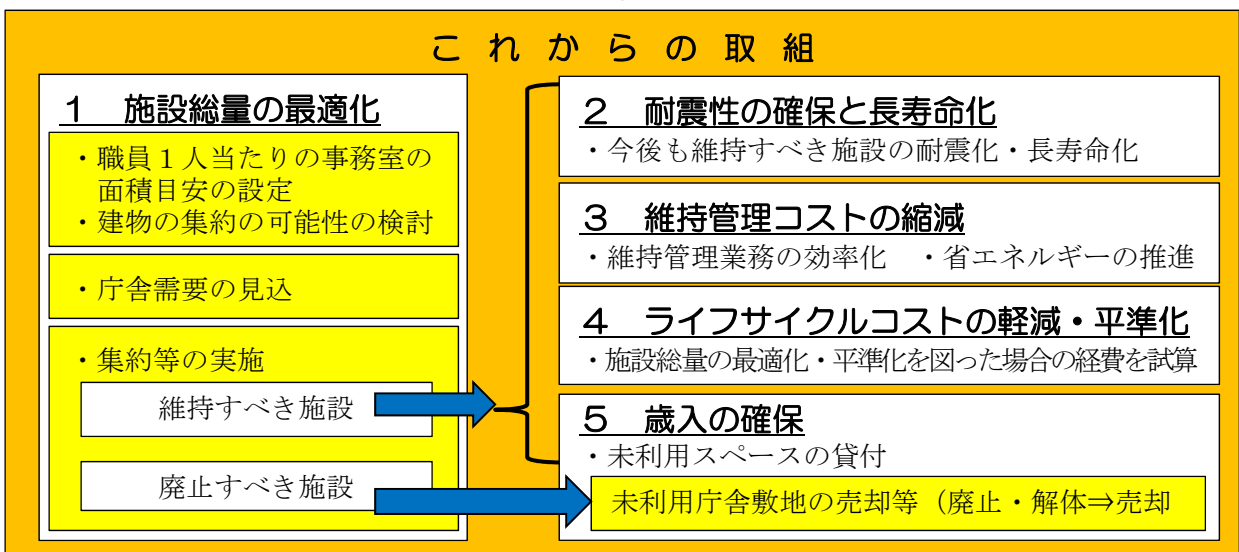
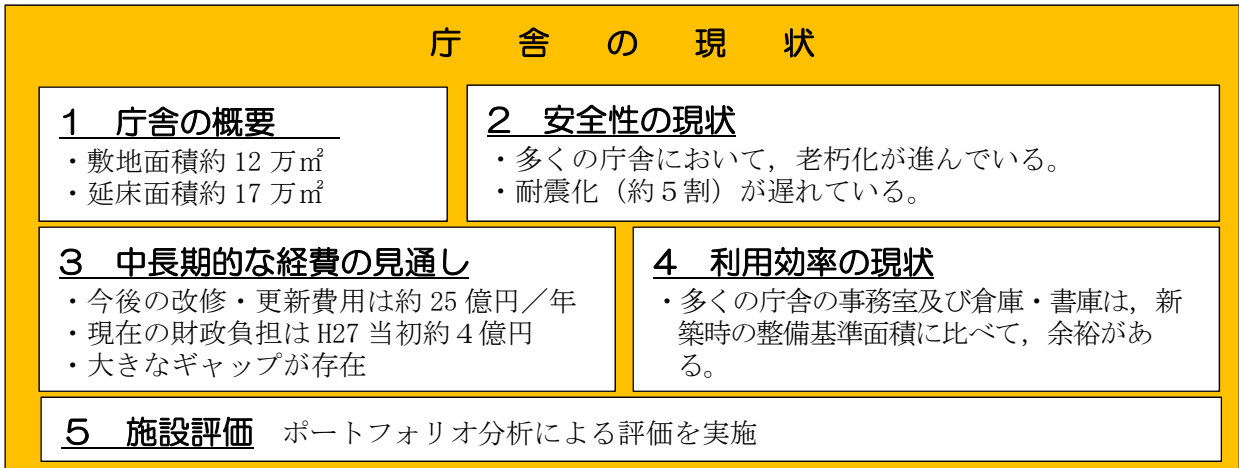
##### (2) これからの取組

施設評価の方向性を踏まえ、**施設総量の最適化**を図るため、職員1人当たりの事務室の面積目安等の設定を行い、面積目安に照らした状況を把握し、現状における建物の集約の可能性や近隣公共建築物との統合の可能性を検討します。

さらに、将来の庁舎需要を推計するとともに、集約の結果、今後も維持すべき施設については、**耐震性の確保と長寿命化**に取り組みます。

加えて、**維持管理コストの縮減**に取り組み、**ライフサイクルコストの軽減・平準化**を図るため、今後30年間のライフサイクルコストを試算するとともに、不用となった庁舎敷地の売却などにより**歳入の確保**を図ります。

いずれの取組も、現状の組織をベースに考えていますが、今後、組織改編等があれば、関係課と連携し、見直しを行います。



## 5 方針の目標

### （1）最適化、耐震化及び長寿命化等の目標

建物の集約を実施し、ライフサイクルコストを軽減・平準化しつつ、耐震化及び長寿命化を図ることを目標とし、対象庁舎の延床面積を 9 割程度にすることを念頭におき、効率的な庁舎の適正管理に取り組みます。

### （2）利用者の安全確保に向けた目標

庁舎の耐震性を確保することにより、来庁者の安全の確保はもとより、職員及び関係者全員が、耐震性のある庁舎で執務等が行えるようにすることを目標とし、利用者の安全確保に取り組みます。

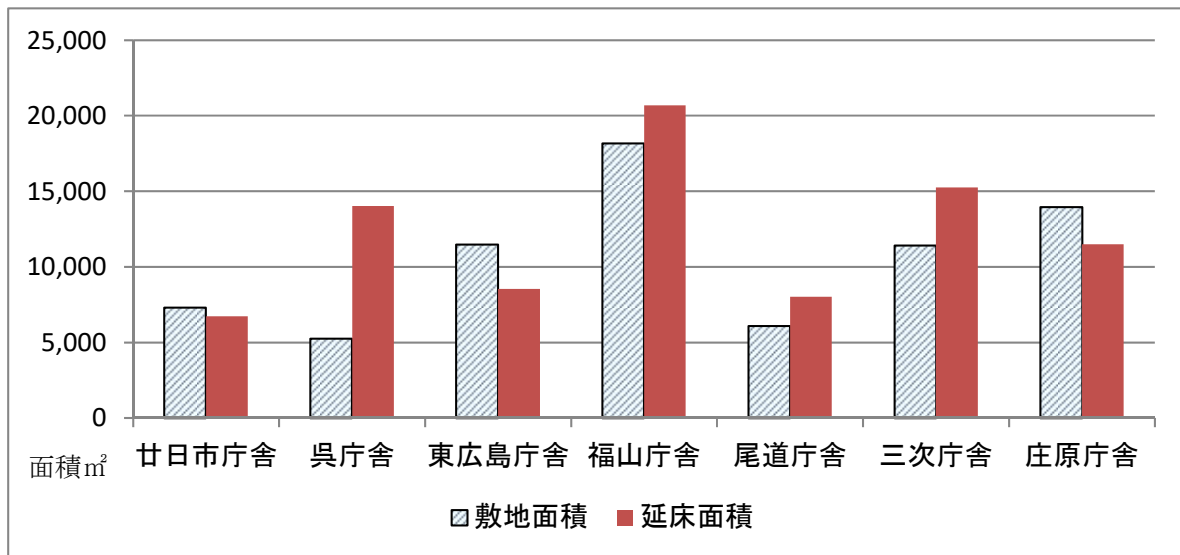
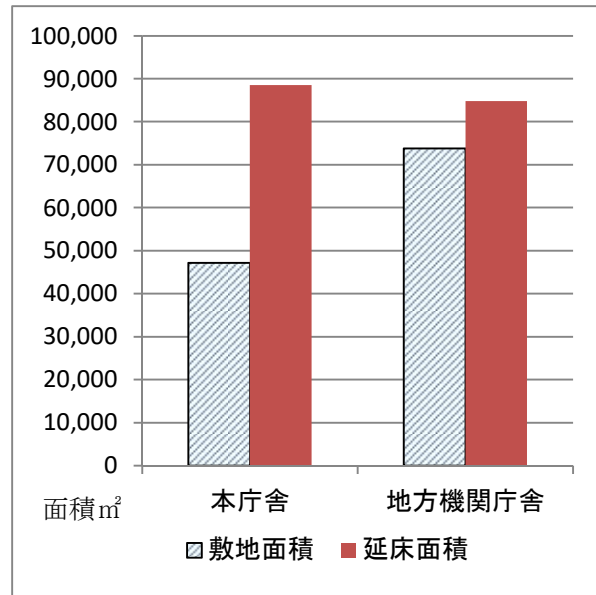
## 6 庁舎の現状

### (1) 庁舎の概要

平成 26 年度末時点で財産台帳に登録されている対象庁舎全体の敷地面積は約 12 万㎡，延床面積は約 17 万㎡あります。

敷地面積の内訳は，本庁舎が約 5 万㎡，地方機関庁舎が約 7 万㎡で，地方機関庁舎は敷地面積全体の約 6 割を占めています。

延床面積の内訳は，本庁舎が約 9 万㎡，地方機関庁舎が約 8 万㎡で，延床面積全体の約半分以上を本庁舎が占めています。

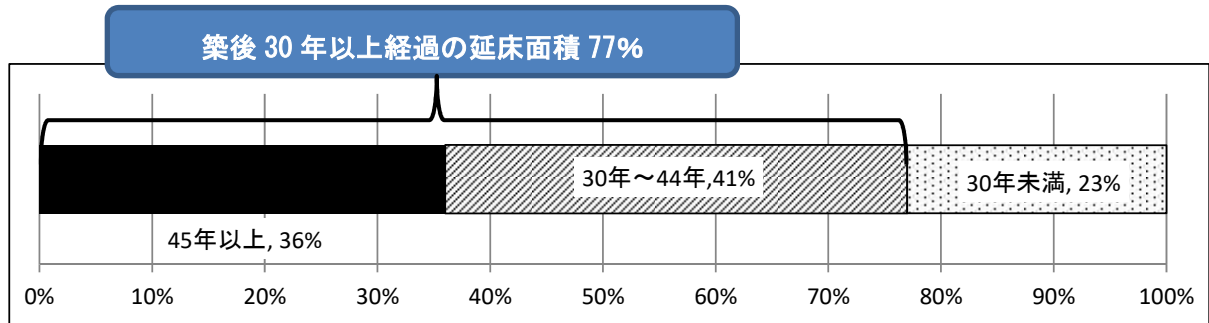


区 分	敷地面積	建築面積	延床面積
本庁舎	47,186.43 ㎡	13,548.66 ㎡	88,525.99 ㎡
地方機関庁舎	73,814.45 ㎡	28,108.21 ㎡	84,788.19 ㎡
廿日市庁舎	7,330.70 ㎡	2,863.57 ㎡	6,740.74 ㎡
呉庁舎	5,275.44 ㎡	3,143.51 ㎡	14,036.90 ㎡
東広島庁舎	11,492.36 ㎡	3,009.02 ㎡	8,540.52 ㎡
福山庁舎	18,177.45 ㎡	7,539.53 ㎡	20,695.72 ㎡
尾道庁舎	6,116.39 ㎡	2,445.92 ㎡	8,035.49 ㎡
三次庁舎	11,445.62 ㎡	4,693.56 ㎡	15,243.95 ㎡
庄原庁舎	13,976.49 ㎡	4,413.10 ㎡	11,494.87 ㎡
合計	121,000.88 ㎡	41,656.87 ㎡	173,314.18 ㎡

## (2) 安全性の現状

### ア 経過年数

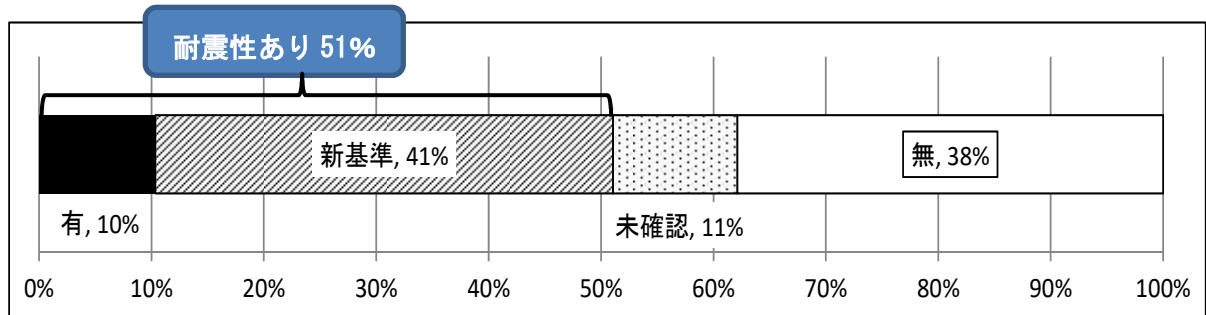
対象庁舎のうち築後 30 年以上経過したものが 65 棟、延床面積約 13 万㎡ (77%) で、その多くの庁舎が昭和 30 年代から 50 年代に建築され、老朽化が進んでおり、今後、大規模修繕や更新の時期が集中して訪れることになります。



### イ 耐震性

「防災拠点となる公共施設等の耐震化推進状況調査」(総務省調査)では、調査対象である非木造 2 階建以上又は 200 ㎡超の県有施設のうち本方針の対象外である庁舎を含む庁舎の耐震化率は、57.1% (平成 26 年度末時点) で、全国平均 (78.9%) を大きく下回り、47 都道府県中 42 位という低い水準にとどまっています。

また、本方針の対象庁舎のうち 200 ㎡以上の建物 (総延床面積 170,016.72 ㎡) の耐震化率は 51% となっており、耐震化が遅れています。



本庁舎については、耐用性能調査の結果を踏まえて、費用や施工期間の観点から、防災拠点としての機能維持を図るため耐震化を進めることとしています。

平成 23 年度から「大規模地震時の業務継続計画」に基づく防災拠点として県庁舎の耐震化を計画的に進めています。

こうした考えに基づいて、災害対策本部の事務局となる危機管理センターのある北館については、耐震性を有していることから、平成 25 年度に非常用発電機の改修工事を行ったところです。

さらに、防災行政無線、情報システム等が集積している農林庁舎については、平成 25 年度に耐震補強工事を行い、平成 26 年度に非常用発電機の新設工事を行ったところです。

また、耐震補強が必要な本館、南館、議事堂については、これまで効率的、合理的な工事方法及び実施時期等について、検討を行ってきたところです。



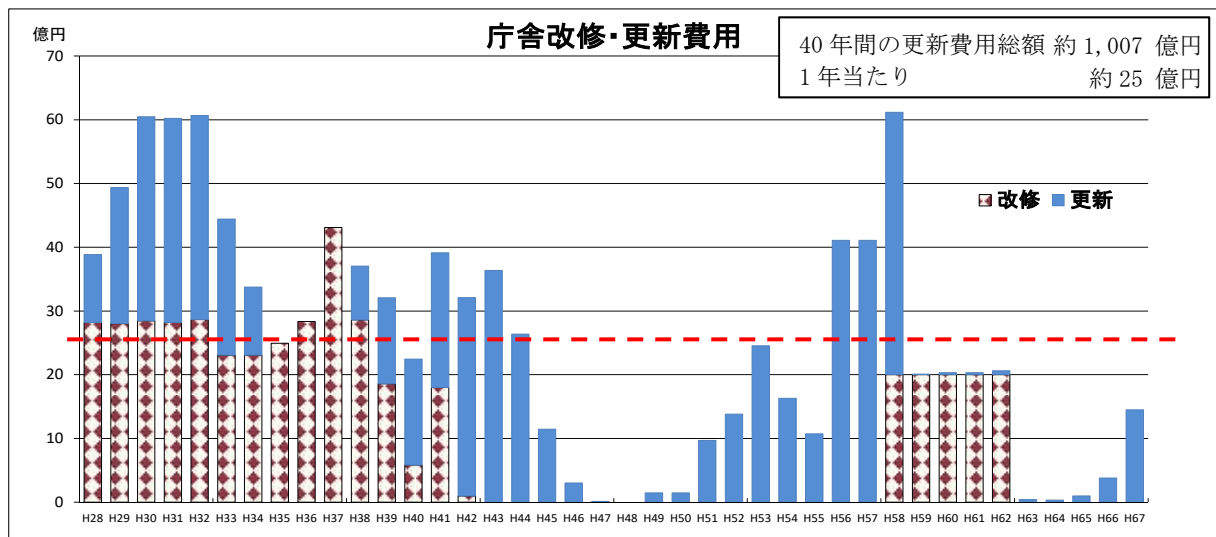
### (3) 中長期的な経費の見通し

多くの庁舎において、老朽化が進んでいることや耐震化が遅れていることから、今後、これらの庁舎を現状のままで、大規模修繕や耐震改修などを行う場合、多額の投資的経費が見込まれます。

更新のタイミングを標準的な耐用年数の60年（「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）参照）、大規模改修のタイミングを建築後30年として、今後40年間で必要となる庁舎の改修及び更新費用を試算したところ、総額約1,007億円、1年当たり平均約25億円、最大は約60億円となりました。

一方で、平成27年度の庁舎整備・補修費に係る当初予算規模は約4億円となっており、中長期的な経費の見通しと現在の財政負担の間には大きなギャップが生じています。

なお、庁舎の改修・更新費用（耐震費用も含む。）には、庁舎管理委託料及び光熱水費は含まれていません。

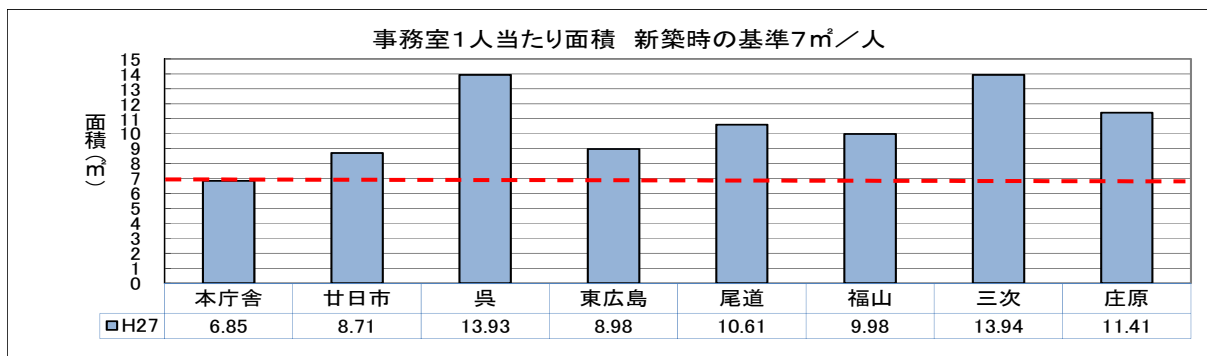


※ 総務省が提供する更新費用試算ソフトを利用

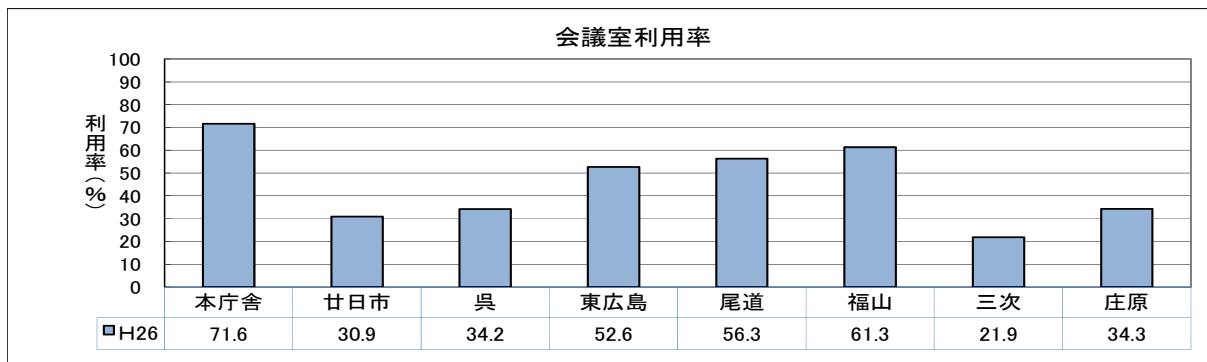
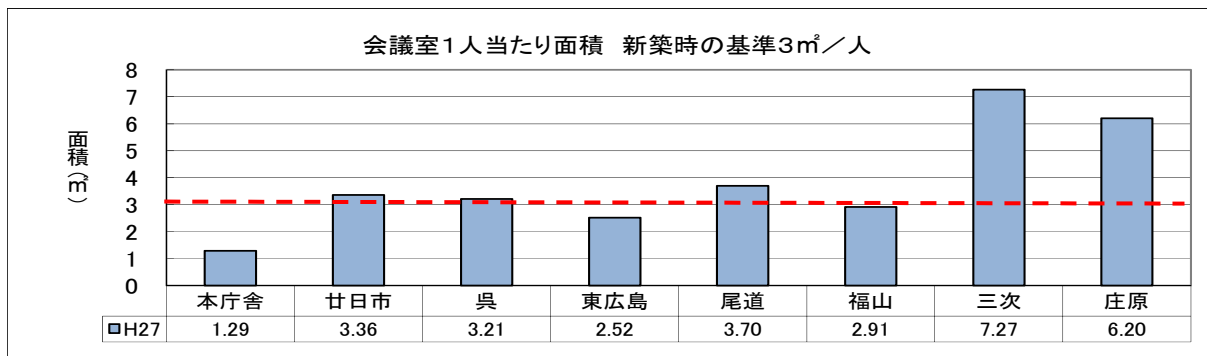
#### (4) 利用効率の現状

多くの庁舎の事務室と倉庫・書庫は、新築時の面積算定基準と現状の面積を用途別に比較すると、基準面積を上回っており余裕があります。また、会議室は利用率が低いなど、施設総量の最適化が図られていない状況です。

##### ア 事務室

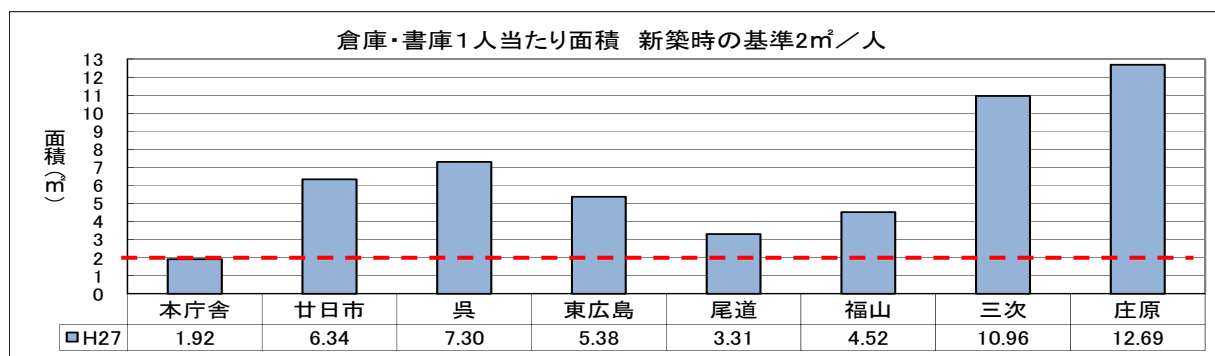


##### イ 会議室



※ 本庁舎は H26 利用率，地方機関庁舎は H25 利用率

##### ウ 倉庫・書庫



## 7 検討する上での参考となる施設評価

施設総量の最適化及び耐震性の確保と長寿命化について、これからの取組を検討する上で参考にするため、主要な庁舎について、施設評価ツールにより評価を実施しました。

### (1) 施設評価ツールの概要

建築年や延床面積などの基本的な情報、耐震性や劣化状況の建物性能情報、施設利用状況などの情報を入力することで、項目ごとに点数化を行い、「維持」、「再生」などの類型への適合性を判定するための表計算ソフトを利用したツールです。

### (2) 施設評価の項目及び基準の考え方

施設評価に当たっては、「建物性能（安全性）」及び「利用効率」を大項目とし、今後、各局において個別に施設評価を実施することを踏まえ、既存のデータの利用や施設管理者による調査等でも対応が可能となるよう、できるだけ簡易な方法で評価できる項目及び基準としました。

得点は、「建物性能（安全性）」及び「利用効率」の大項目それぞれを最大10点満点とし、ポートフォリオ分析により、施設の方向性を分類します。

#### 【施設評価の得点例（広島県庁舎本館）】

#### 重要項目評価

大項目	中項目	小項目	概要	配点項目	配点	得点	計	最終得点		
建物性能 (安全性)	法基準 適合性	構造	建築物の耐震性能の有無 新耐震基準（1982年以降）適合有無	<input checked="" type="checkbox"/> 建設年が1981年以前で未補強改修または未診断 <input type="checkbox"/> 建設年が1981年以前で耐震補強済みまたは新耐震基準	0 5	0	1	2		
		天井	特定天井の脱落対策の有無	<input type="checkbox"/> 特定天井なし <input checked="" type="checkbox"/> 特定天井の脱落対策なし <input type="checkbox"/> 特定天井の脱落対策あり	なし 0 3	0				
		避難 (防火区画・ 防火設備等)	建築基準法の定期点検結果（12条点検） 自主点検、日常点検の結果 消防点検の結果	<input type="checkbox"/> 早急な修繕、改修が必要 <input checked="" type="checkbox"/> 改修の必要性が高い <input type="checkbox"/> おおむね良好、又は改修の必要性が低い	0 1 2	1				
	耐久性	建築 (外壁・ 防水)	建築 (外壁・ 防水) 自主点検、日常点検の結果	<input type="checkbox"/> 早急な修繕、改修が必要 <input checked="" type="checkbox"/> 現状で危険性はないが改修の必要性が高い <input type="checkbox"/> おおむね良好、又は改修の必要性が低い	0 3 5	3	3			
				経過年数	経過年数の程度	<input checked="" type="checkbox"/> 竣工後45年以上経過 <input type="checkbox"/> 竣工後30年以上45年未満 <input type="checkbox"/> 竣工後15年以上～30年未満 <input type="checkbox"/> 竣工後15年未満			0 1 3 5	0
		利用効率 ・需要	庁舎	庁舎面積と新営一般庁舎面積算定基準 (国交省) 面積の比	<input type="checkbox"/> 1.7倍以上 <input type="checkbox"/> 1.6倍以上1.7倍未満 <input type="checkbox"/> 1.5倍以上1.6倍未満 <input type="checkbox"/> 1.4倍以上1.5倍未満 <input type="checkbox"/> 1.3倍以上1.4倍未満 <input type="checkbox"/> 1.2倍以上1.3倍未満 <input type="checkbox"/> 1.1倍以上1.2倍未満 <input checked="" type="checkbox"/> 1.0倍以上1.1倍未満 <input type="checkbox"/> 1.0倍未満	0 1 2 3 4 5 6 7 8			7	8.5
					会議室の利用度	<input type="checkbox"/> 会議室なし <input type="checkbox"/> 利用率50%未満 <input type="checkbox"/> 利用率50%以上60%未満 <input type="checkbox"/> 利用率60%以上70%未満 <input checked="" type="checkbox"/> 利用率70%以上80%未満 <input type="checkbox"/> 利用率80%以上			なし 0 0.5 1 1.5 2	

### (3) 施設評価

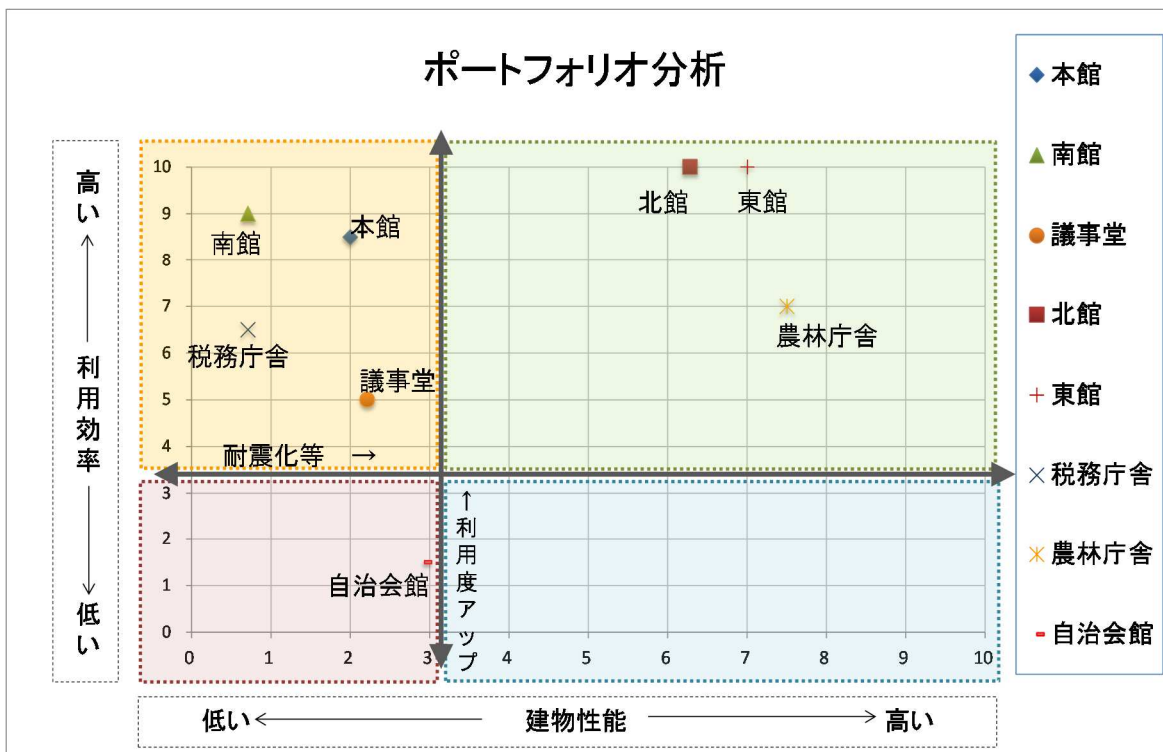
ポートフォリオ分析による施設評価の状況は次のとおりです。

#### ア 本庁舎（8庁舎）

本館，南館，議事堂及び税務庁舎は，耐震性がなく，建物性能が低い一方で，利用効率は高いことから，大規模改修などを行い，建物性能の改善を図る必要があります。

北館，東館及び農林庁舎は，耐震性があり，建物性能が高く，利用効率も高いことから，現状のまま効率的，効果的な管理・修繕を行い，使用を続けるなど維持していく必要があります。

自治会館は，建物性能及び利用効率のいずれも低いことから，利用効率を高めたと上で，建物性能の改善を図ることなどを検討する必要があります。



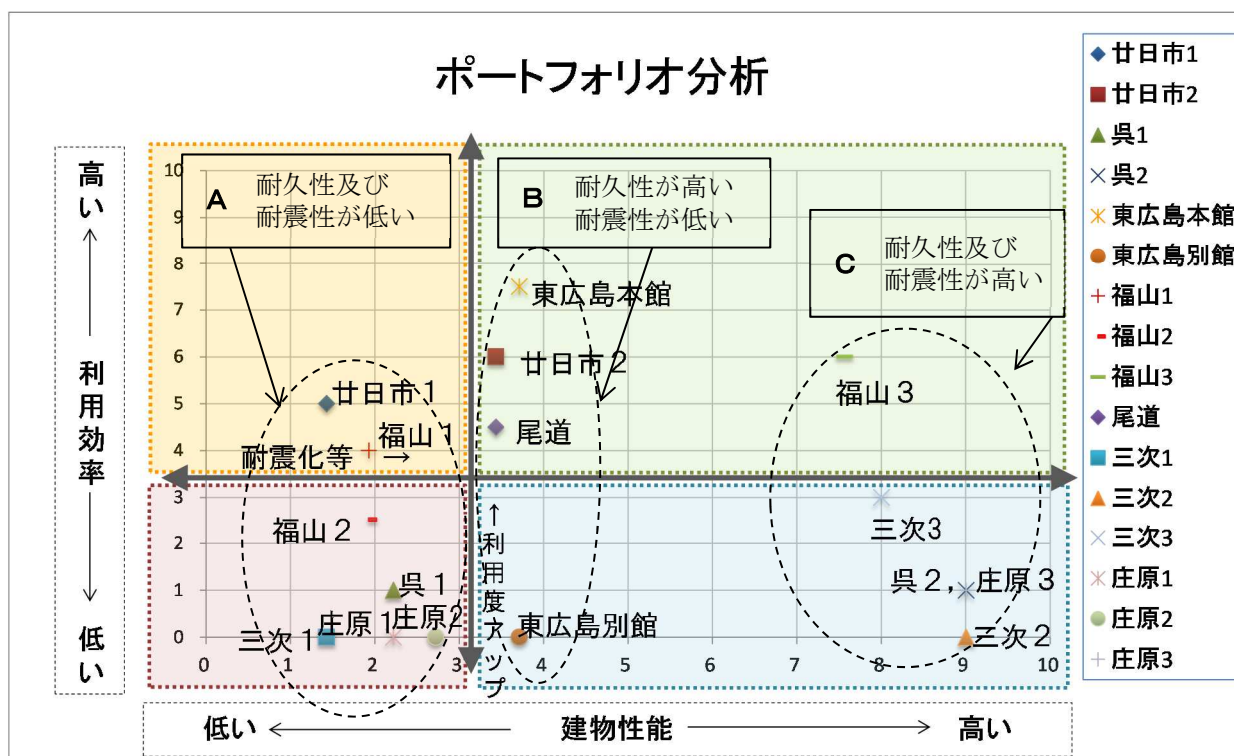
対象建物	本館	南館	議事堂	北館	東館	税務庁舎	農林庁舎	自治会館
評価点								
建物性能	2.00	0.71	2.21	6.29	7.00	0.71	7.50	2.93
利用効率	8.50	9.00	5.00	10.00	10.00	6.50	7.00	1.50

※ 自治会館は県の執務室がないため，利用効率が低く評価されている。

## イ 地方機関庁舎（16庁舎）

建物性能については、評価の結果、耐久性及び耐震性が低い7庁舎、耐久性が高く、耐震性が低い4庁舎、耐久性及び耐震性が高い5庁舎と、3つのグループに分かれました。

利用効率については、複数の庁舎がある地方機関庁舎の10庁舎が3点以下と低く、集約を行い、利用効率を高めた上で、建物性能の改善を図ることなどを検討する必要があります。



対象建物	廿日市		呉		東広島		福山		
	第1庁舎	第2庁舎	第1庁舎	第2庁舎	本館	別館	第1庁舎	第2庁舎	
評価点	建物性能	1.43	3.43	2.21	9.00	3.71	3.71	1.93	1.93
	利用率	5.00	6.00	1.00	1.00	7.50	0.00	4.00	2.50

対象建物	福山	尾道庁舎本館	三次			庄原			
	第3庁舎		第1庁舎	第2庁舎	第3庁舎	第1庁舎	第2庁舎	第3庁舎	
評価点	建物性能	7.57	3.43	1.43	9.00	8.00	2.21	2.71	9.00
	利用率	6.00	4.50	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00	1.00

## 第2編 これからの取組

### 1 施設総量の最適化

#### (1) 現状における最適化

##### ア 職員1人当たりの事務室の面積目安の設定

- モデルとなる事務室の前提条件を設定し、次の条件を満たす財産管理課の事務室をモデル事務室として職員1人当たりの事務室の面積を算定します。

モデル事務室の前提条件

- ◆レイアウト寸法  
机の島間の間隔を1.8m~2.0m, 通路幅(背面が壁等)を1.3mとし, 車椅子の通路幅・回転幅を確保
- ◆収納量  
文書量 1人当たり共有6 f m  
※ファイルメーター(f m): A4ファイルを積み重ねた長さで計測する文書量  
※青森県本庁舎オフィススタンダード(H21.3) 指標: 収納量共有6 f m/人
- ◆その他  
両袖机(W1.4×D0.7), 片袖机+脇机((W1.1+W0.4)×D0.6), 打ち合わせスペース, 職員ロッカー, コピー機

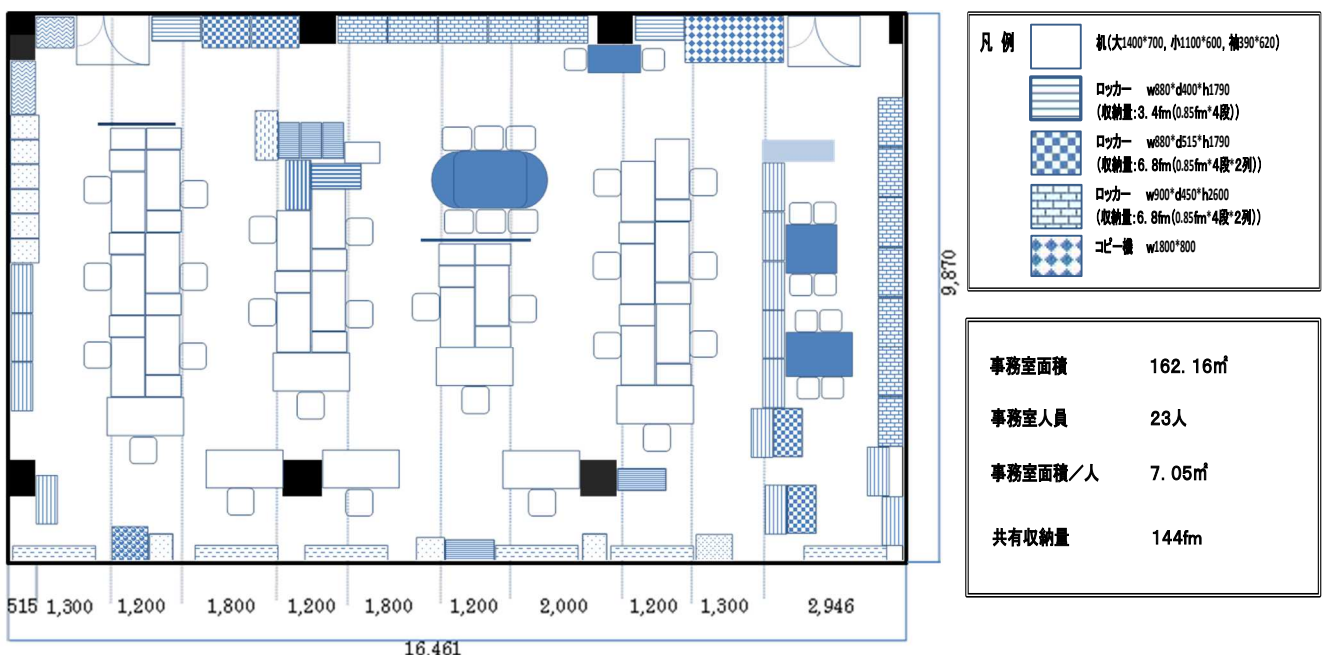
- 財産管理課の状況

事務室面積 (㎡)	職員数 (人)	文書保有量 (f m)
162.16	23	144

1人当たりの事務室面積 =  $162.16 \text{ m}^2 \div 23 \text{ 人} = 7.05 \text{ m}^2/\text{人}$

1人当たりの文書保有量 =  $144 \text{ f m} \div 23 \text{ 人} = 6.26 \text{ f m}$

(参考)



- モデル事務室の算定値や国及び他自治体の面積基準，現在の本庁舎の現状を踏まえ，職員1人当たりの事務室の面積は7㎡を目安とします。

この7㎡は目安であり，集約等を検討する際には，県民サービスに係るスペースの確保や車椅子の利用などの事情を考慮します。

- 面積目安の参考値

面積目安の参考項目	参考値（職員1人当たり）
モデル算定値（財産管理課）	7.05㎡
国土交通省新営一般庁舎面積算定基準による試算（本庁舎）	5.6㎡
他自治体の事務室面積 <span style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</span> 青森県本庁舎オフィススタンダード（H21.3） 指標：執務面積	7㎡
本庁舎の事務室面積（平均）	6.85㎡
労働安全衛生法に基づく事務室の気積要件による職員1人当たりの事務室面積	3.85㎡

**【国土交通省新営一般庁舎面積算定基準による試算】**

職員1人当たり 5.6㎡（本庁舎）

区 分		課長級	補佐級	係長級	一般級 その他	計
①執務人数(知事部局, 教委等)		221	347	737	2,368	3,673
②換算率(国交省基準)		5.0	2.5	1.8	1.0	
③換算人員数(国交省基準)	①×②	1,105	868	1,327	2,368	5,667
④面積(㎡)	3.3㎡×③×1.1	4,011㎡	3,149㎡	4,816㎡	8,596㎡	20,572㎡
⑤職員1人当たり面積(㎡)	④/①	18.2㎡	9.1㎡	6.5㎡	3.6㎡	5.6㎡

※ 執務人数は平成27年度配席図等に基づき算出  
 換算人員数は執務人数及び職階に応じた換算率によって算出  
 事務室面積は基準に基づく補正により基準の10%増で算出

**【本庁舎の事務室面積】**

庁舎平面図及び配席表をもとに現状を確認したところ，本庁舎（本館，南館，議事堂，北館，東館，税務庁舎，農林庁舎）の職員1人当たりの事務室面積の平均は6.85㎡となりました。

**【労働安全衛生法に基づく事務室の気積】**

モデル事務室（財産管理課）において，労働安全衛生法に基づく事務所衛生基準規則に規定する気積を満たすためには，職員1人当たり3.85㎡を確保しなければなりません。（気積10㎡/人÷高さ2.6m=3.85㎡/人）



## イ 建物の集約の可能性の検討

個別施設の評価を踏まえ、施設の利用調整（他施設との統合・他施設への転用）について検討します。

また、職員1人当たりの事務室の面積目安等により、必要となる部屋の合計面積を算出し、庁舎ごとの延床面積との比較を行い、集約可能性について、現地調査を実施した上で、現場の意見を踏まえつつ、検討を進めます。

集約可能性の検討の際には、利用頻度の低い室の共用化や書類の電子化による書庫の効率的な利用などの検討を行います。

### （ア）本庁舎

本庁舎は、概ね利用効率が高いことから、現状のまま、耐震補強が必要な本館、南館及び議事堂について、耐震化を推進し、予防保全を計画的に行うなど、適切なメンテナンスを行い、建物の長寿命化を図ります。

現庁舎は、耐用性を考慮した上で、耐震改修期間も含め、30年程度（耐震改修期間7年程度、その後の20年程度）は使用可能ですが、その後は何らかの対応が必要であると考えています。

新たな県庁舎整備については、相当の準備期間を要することや様々な意見があると想定されることから、今後、耐震化を進めるとともに、その方向性について、可能な限り早く検討を開始していきます。

また、将来の建物更新に向け、新たな県庁舎の整備は、多様な手法が考えられますが、いずれにしても、更新するための財源の確保が必要となります。

このため、今後、本県を取り巻く環境変化や財政状況などを見極めながら、県庁舎のあり方や整備手法とあわせて、その財源についても検討していきます。

### （イ）地方機関庁舎

施設評価の結果、利用効率が低い庁舎が多いことや耐久性・耐震性の状況により建物性能について3つのグループに分かれていることを踏まえ、ファシリティマネジメントの観点から、同一敷地内に庁舎が複数ある場合は、庁舎間の調整を図り、耐久性及び耐震性が低いAグループの庁舎は廃止等を、耐久性が高く耐震性が低いBグループの庁舎は耐震化を図ることあるいは活用方法等を、耐久性及び耐震性が高いCグループは集約先として維持していくことを検討します。（P10参照）

この場合、検討の方向性のおり施設総量の最適化を実施すれば、本庁舎も含めた現状の延床面積173,314.18㎡から集約後の延床面積が155,671.74㎡となり、本庁舎及び地方機関庁舎の総延床面積が9割程度になることが見込まれます。

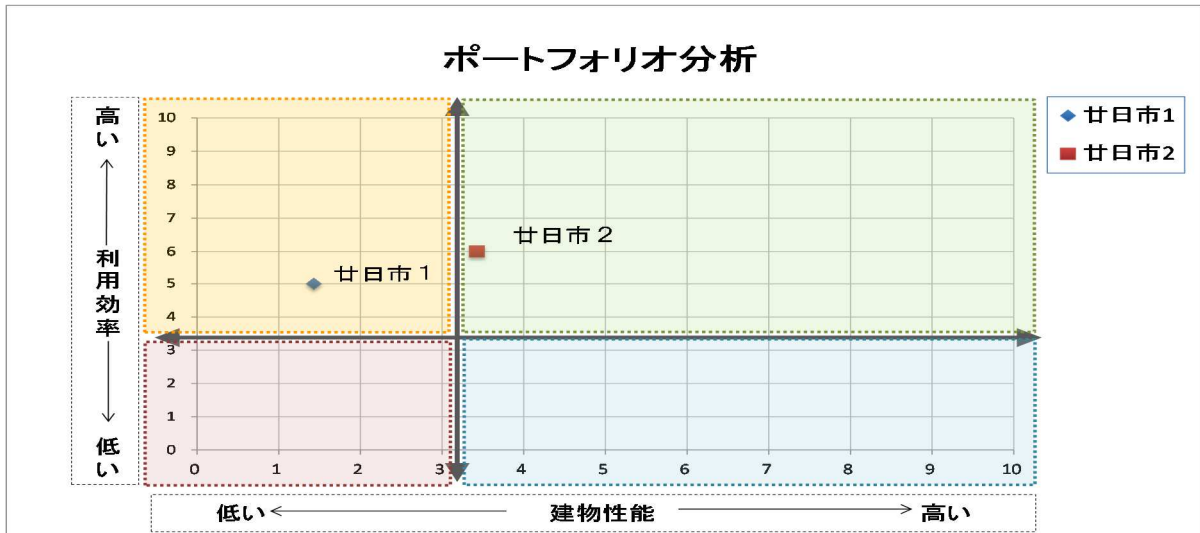
各地方機関庁舎の検討内容は次の①～⑦のおりです。



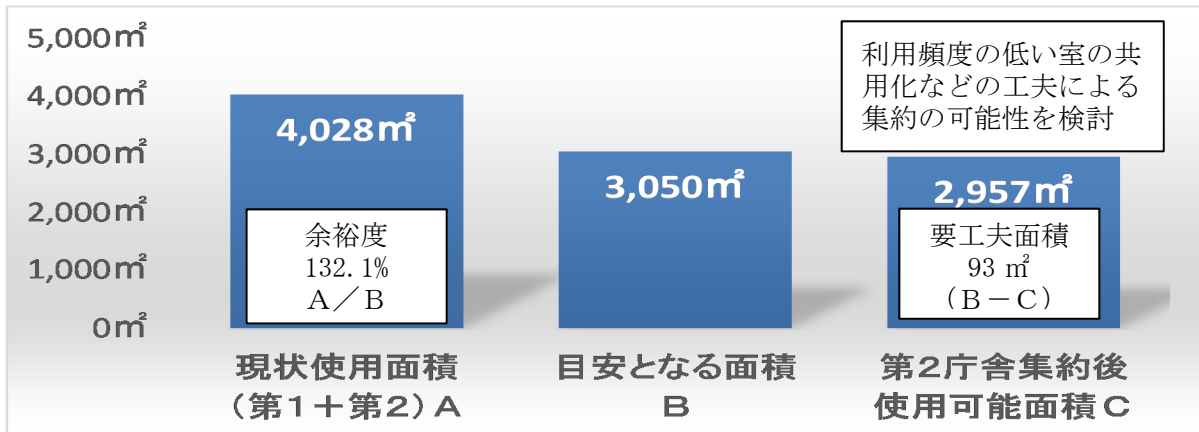
## ① 廿日市庁舎

### 検討内容：集約可能性を検討

- 第1庁舎及び第2庁舎はいずれも耐震性が低いが、第2庁舎は建物性能が比較的高いことから、現地調査を実施した上で、第1庁舎の事務室等を第2庁舎に集約する可能性について、検討します。
- 第2庁舎に集約する場合は、第2庁舎は耐震化を図る方向で検討します。
- 第1庁舎については、庁舎の一部が土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に相当する地域であることを踏まえながら、事務室以外の利用や跡地活用を検討します。



建物名称	建築年度	階数	耐震性	延床面積 (㎡)	現状使用面積 (㎡)	事務所等
第1庁舎	S43 (1968)	4	未確認	1,678.70	1,071.39	総務, 建設, 会議室, 倉庫・書庫等
第2庁舎	S55 (1980)	4	無	2,778.02	1,873.83	県税, 厚生環境・保健所, 会議室, 倉庫・書庫等
その他				1,502.06	1,082.81	福利厚生施設, 倉庫・書庫等
計				5,958.78	4,028.03	

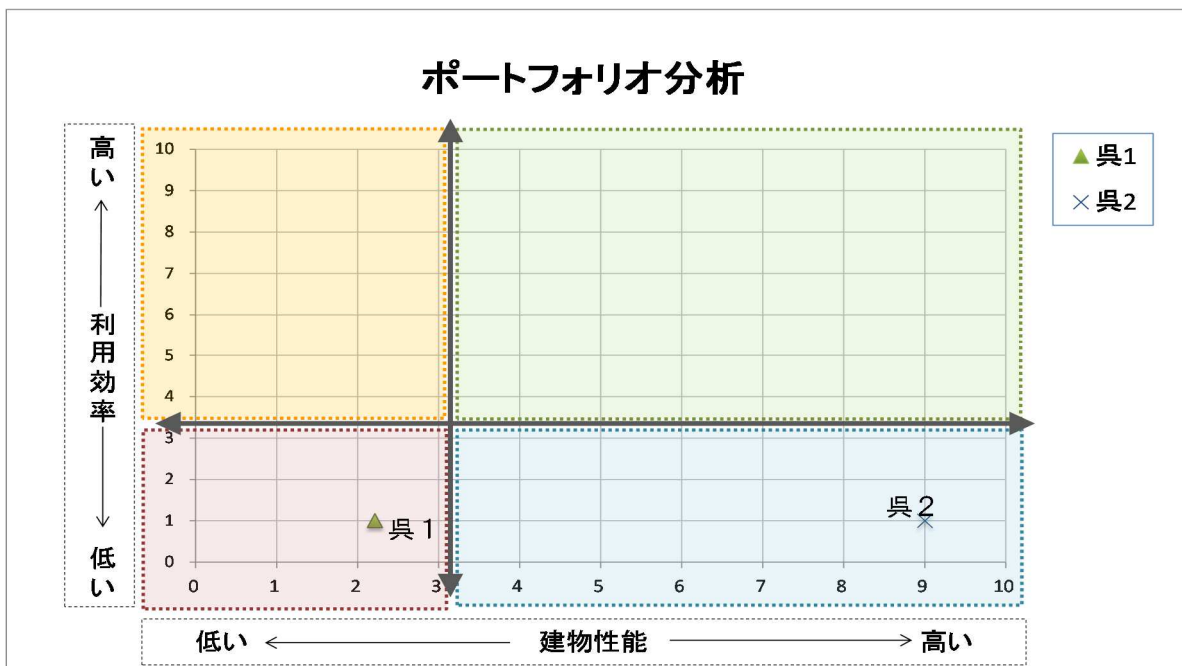


- ※ 「現状使用面積」は、廊下・階段、機械室等の共有部分を除く、各事務所の使用している面積。  
「目安となる面積」は、面積目安等に基づき、事務室 7 ㎡/人、倉庫・書庫 2 ㎡/人、会議室 3 ㎡/人、所長室 40 ㎡/人、更衣室 0.5 ㎡/人 (20 人まで) 0.25 ㎡/人 (21 人～40 人) に職員数を乗じて算出した面積に、その他の特室等の現状使用している面積を合わせた面積。(以下、各庁舎同様に算出)
- ※ 1 人当たりの現状使用面積は、12.5 ㎡/人。(事務室 7 ㎡/人、倉庫・書庫 2 ㎡/人、会議室 3 ㎡/人、更衣室 0.5 ㎡/人)

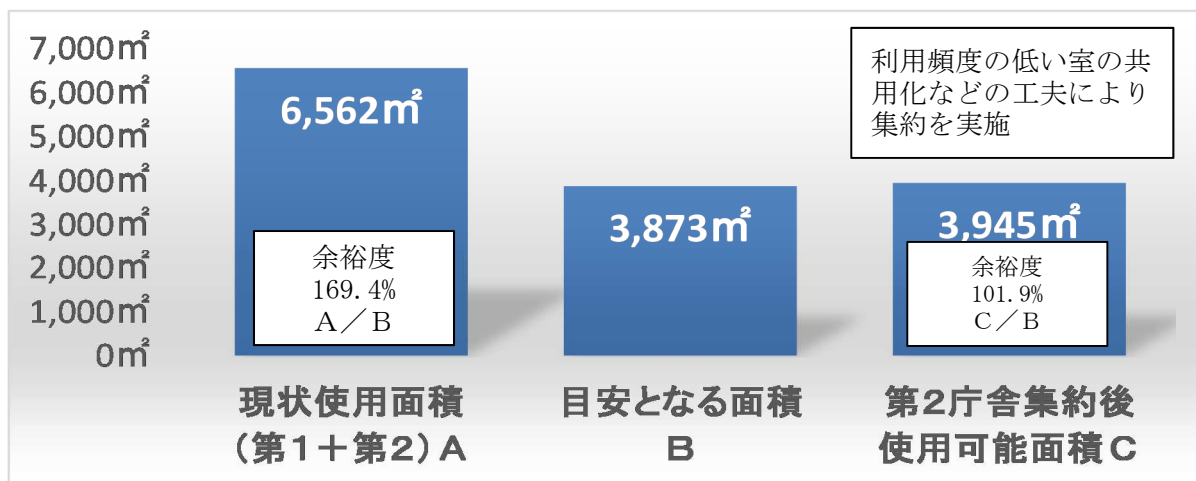
## ② 呉庁舎

### 内容：耐震性を有する庁舎へ集約

- 呉庁舎は、集約の可能性を検討するため、平成 26 年度から現地調査を行い、平成 27 年度に実施設計（耐震性を有する第 2 庁舎への集約のための間仕切改修等）を実施しています。
- 平成 28 年度及び平成 29 年度に集約化に伴う工事を実施します。
- 集約後の跡地売却を検討します。



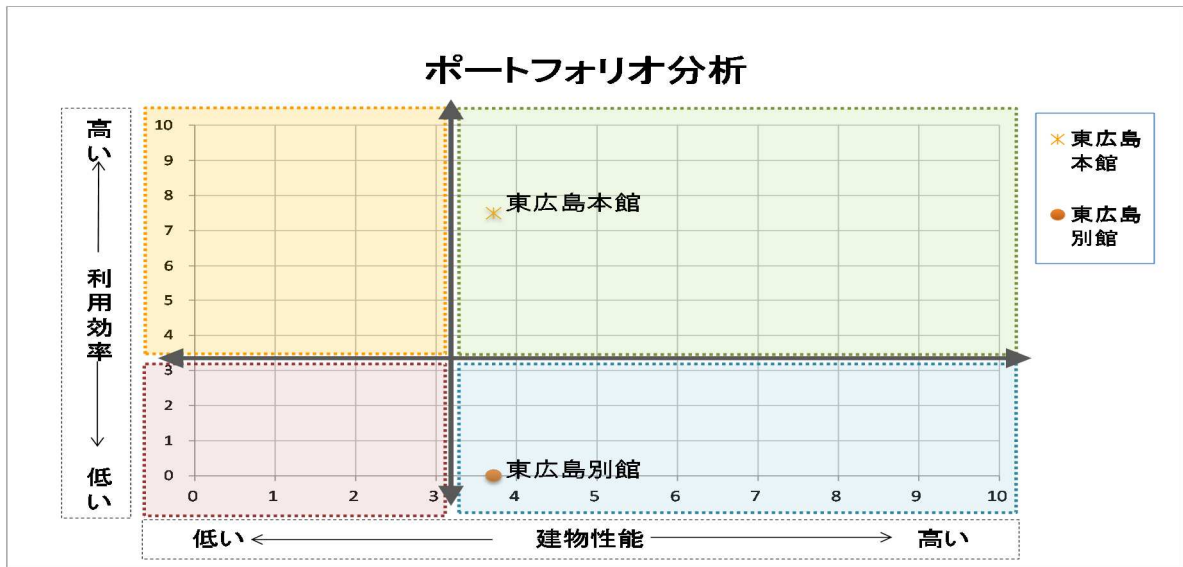
建物名称	建築年度	階数	耐震性	延床面積 (㎡)	現状使用面積 (㎡)	事務所等
第 1 庁舎	S42 (1967)	4	未確認	3,772.80	2,616.56	県税, 農林水産, 教育, 会議室, 倉庫・書庫等
第 2 庁舎	H7 (1995)	12	新基準	7,905.29	3,945.28	総務, 厚生環境・保健所, 建設, 会議室, 倉庫・書庫等
計				11,678.09	6,561.84	



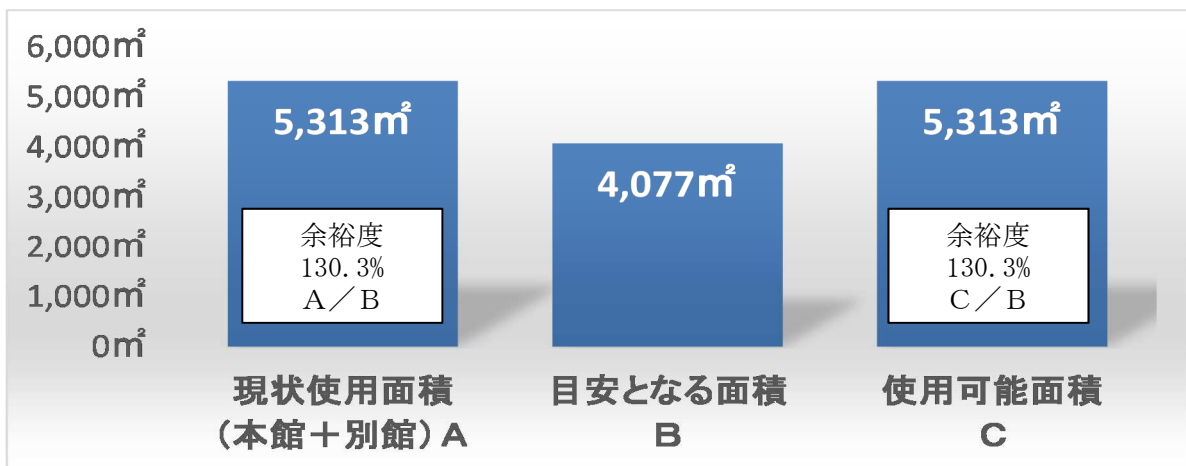
### ③ 東広島庁舎

#### 内容：本館を耐震化

- 本館は、耐震性が低いことから、耐震化を実施します。
- 別館は、執務室がなく、利用効率が低いことから、利用実態を踏まえ、活用方法を検討します。
- 東広島庁舎は延床面積に余裕があることから、平成 27 年度に現地調査を行い、本館の減築と併せた耐震化の可能性を検討した結果、減築した場合には必要な延床面積が確保できないこと、加えてコスト比較においても不利であることから、現状規模のままの耐震化を行います。



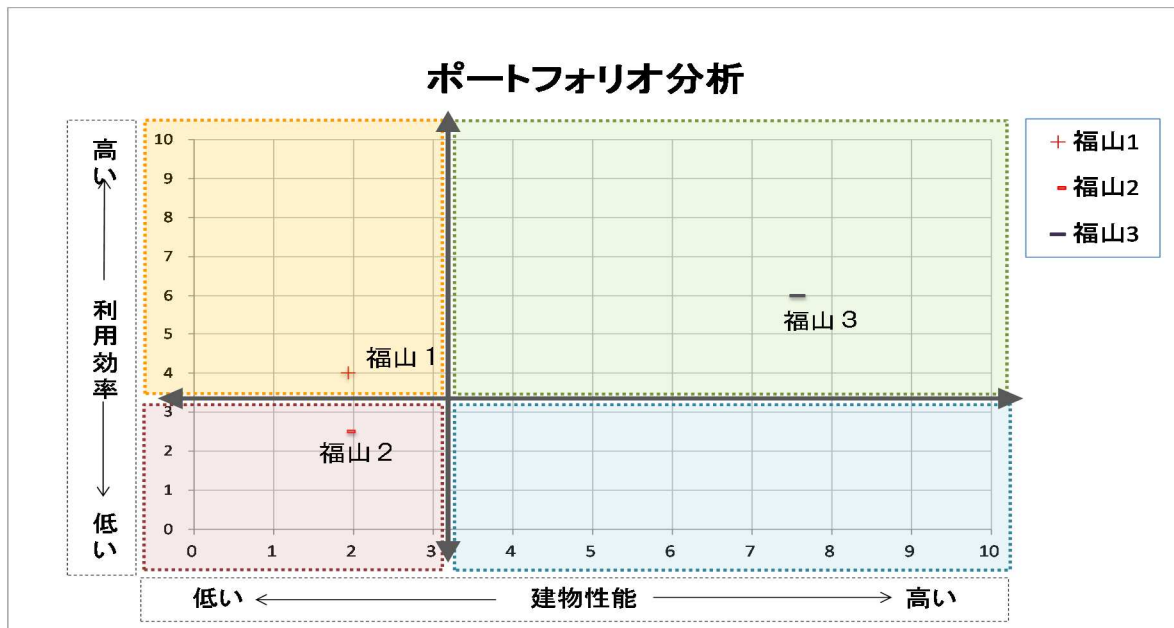
建物名称	建築年度	階数	耐震性	延床面積 (㎡)	現状使用面積 (㎡)	事務所等
本館	S56 (1981)	5	無	5,769.60	3,854.57	総務, 県税, 厚生環境・保健所, 農林, 建設, 会議室, 倉庫・書庫等
別館	S56 (1981)	3	未確認	1,363.51	1,069.76	福利厚生施設, 倉庫・書庫等
会議棟	H12 (2000)	2	新基準	388.80	388.80	会議室, 書庫
計				7,521.91	5,313.13	



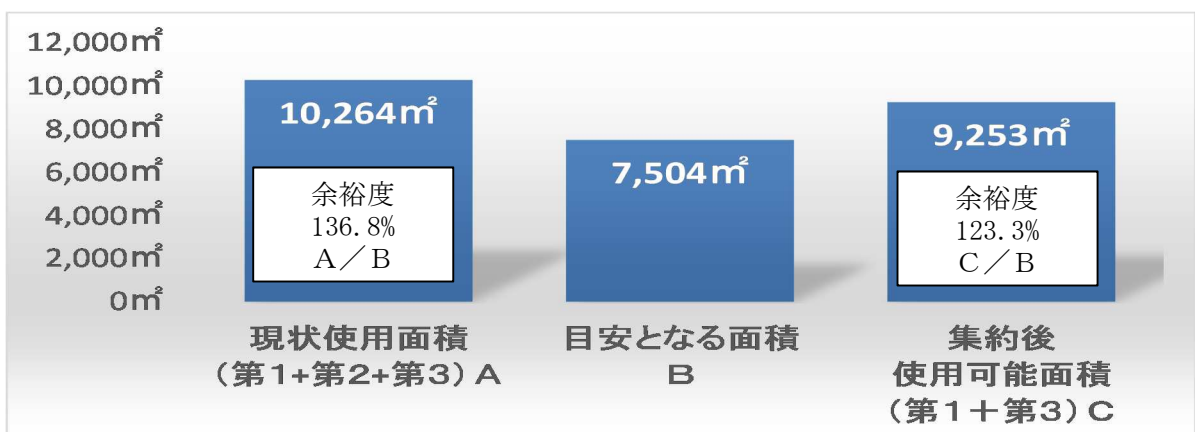
#### ④ 福山庁舎

##### 検討内容：集約可能性を検討

- 第2庁舎は耐震性及び利用効率が低いことから、現地調査を実施した上で、第2庁舎の事務室等を第1庁舎及び第3庁舎に集約する可能性について、検討します。
- 第1庁舎及び第3庁舎に集約する場合は、第1庁舎は減築の可否も含めた耐震改修を検討します。
- また、県有地信託事業終了後において、施設の利用が可能と見込まれる場合には、当該施設の活用の可能性についても検討します。



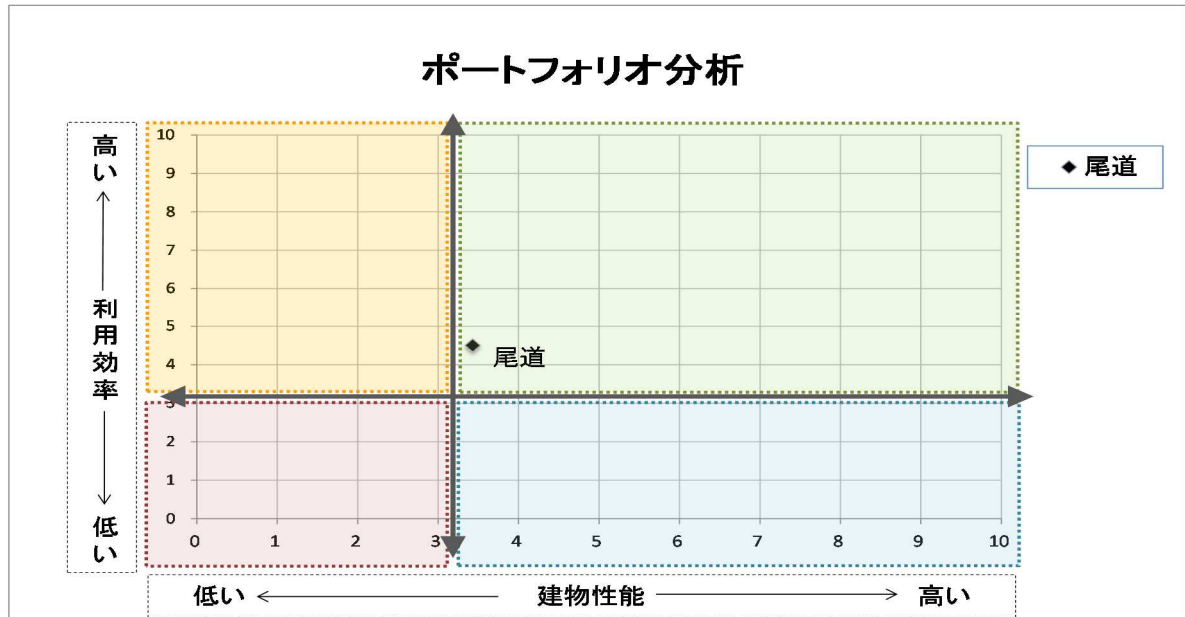
建物名称	建築年度	階数	耐震性	延床面積 (㎡)	現状使用面積 (㎡)	事務所等
第1庁舎	S46 (1971)	4	無	5,559.63	3,882.82	農林水産, 畜産, 建設, 会議室, 倉庫・書庫等
第2庁舎	S47 (1972)	3	未確認	1,625.72	1,010.32	教育, 会議室, 福利厚生施設, 倉庫等
第3庁舎	H8 (1996)	8	新基準	9,148.22	4,621.28	総務, 県税, 厚生環境・保健所, 農業技術指導所, 会議室, 倉庫・書庫等
その他				757.19	749.32	倉庫・書庫等
計				17,090.76	10,263.74	



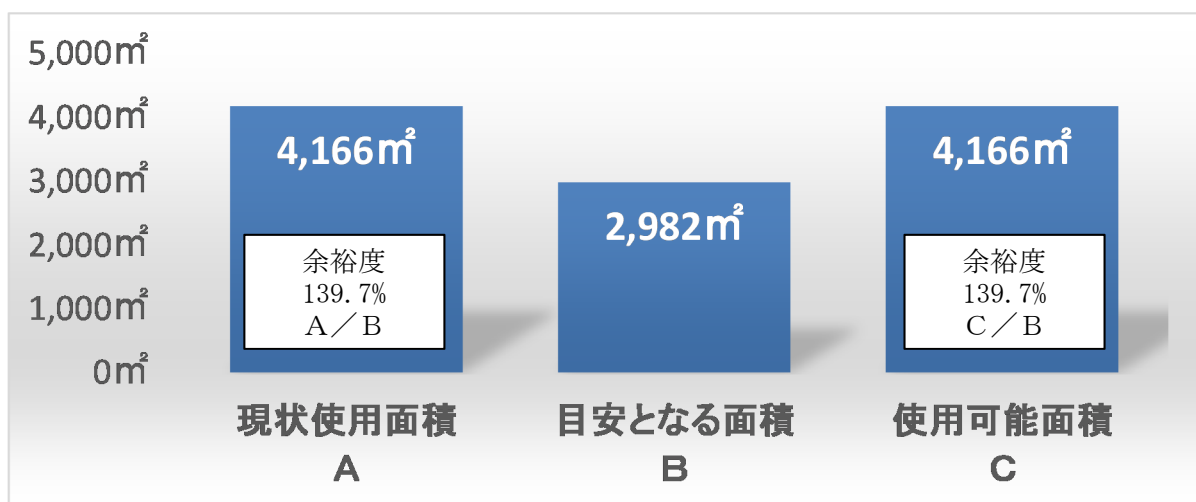
## ⑤ 尾道庁舎

### 内容：本館を耐震化

- 耐震性が低いことから、耐震化を実施します。
- 尾道庁舎は延床面積に余裕があることから、平成 27 年度に現地調査を行い、減築と併せた耐震化の可能性を検討した結果、最上階（5 階）の機械室等の移設が困難など構造的な課題に加え、コスト比較においても不利であることから、現状規模のままの耐震化を行います。



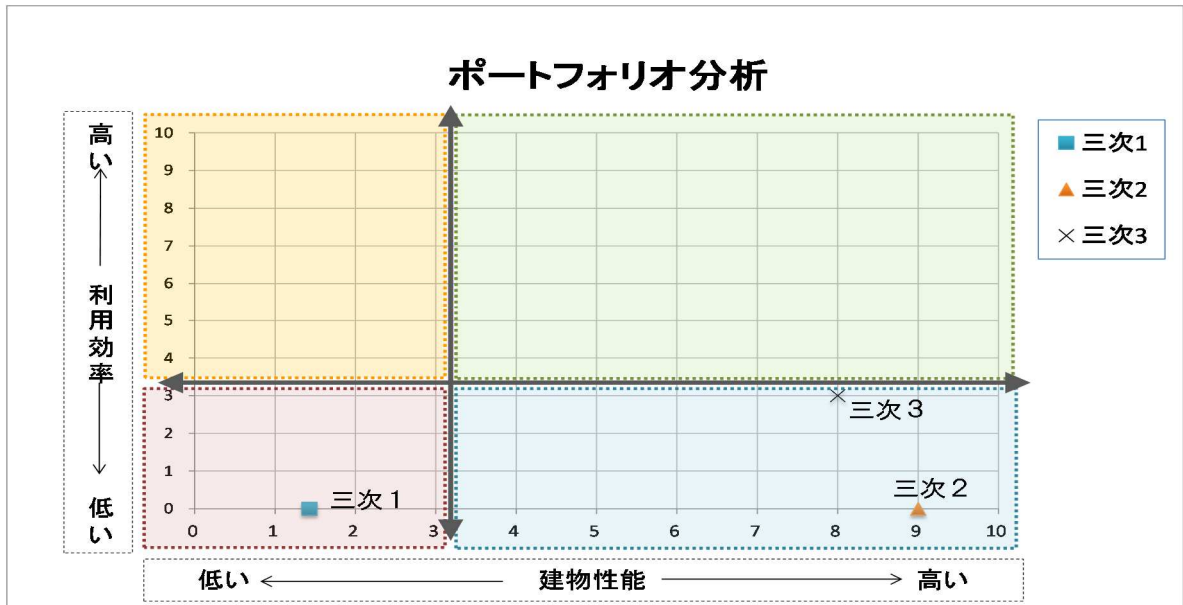
建物名称	建築年度	階数	耐震性	延床面積 (㎡)	現状使用面積 (㎡)	事務所等
本館	S54 (1979)	5	無	5,919.71	4,166.30	総務, 県税, 厚生環境・保健所, 教育, 農林, 福利厚生施設, 会議室, 倉庫・書庫等
計				5,919.71	4,166.30	



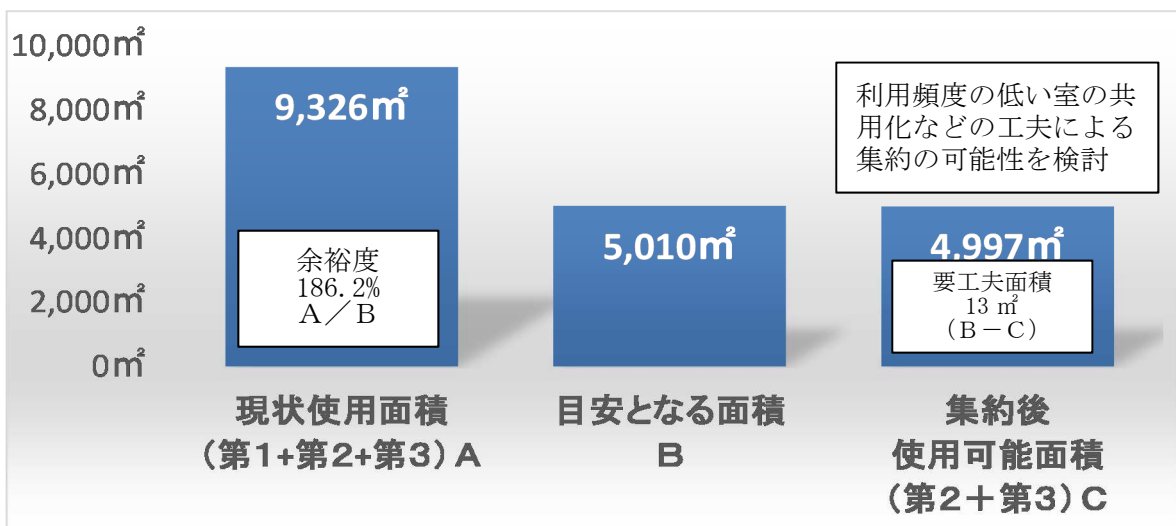
## ⑥ 三次庁舎

### 検討内容：集約可能性を検討

- 第1庁舎は耐震性及び利用効率が低いことから、現地調査を実施した上で、第1庁舎の事務室等を第2庁舎及び第3庁舎に集約する可能性について、検討します。
- 集約後の跡地活用を検討します。



建物名称	建築年度	階数	耐震性	延床面積 (㎡)	現状使用面積 (㎡)	事務所等
第1庁舎	S44 (1969)	5	無	6,103.52	4,328.94	総務, 林業技術C, こども家庭C, 農業技術指導所, 教育, 会議室, 倉庫・書庫等
第2庁舎	H9 (1997)	2	新基準	726.71	679.69	福利厚生施設, 倉庫等
第3庁舎	H11 (1999)	6	新基準	6,727.00	4,094.29	県税, 厚生環境・保健所, 建設, 会議室, 倉庫等
その他				469.74	223.29	倉庫・書庫
計				14,026.97	9,326.21	

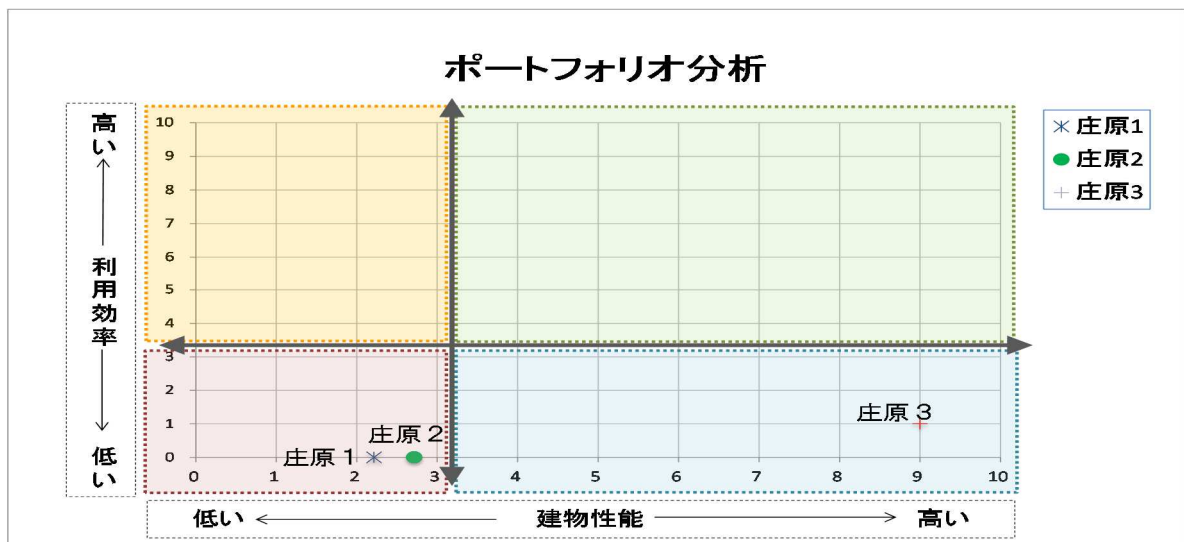




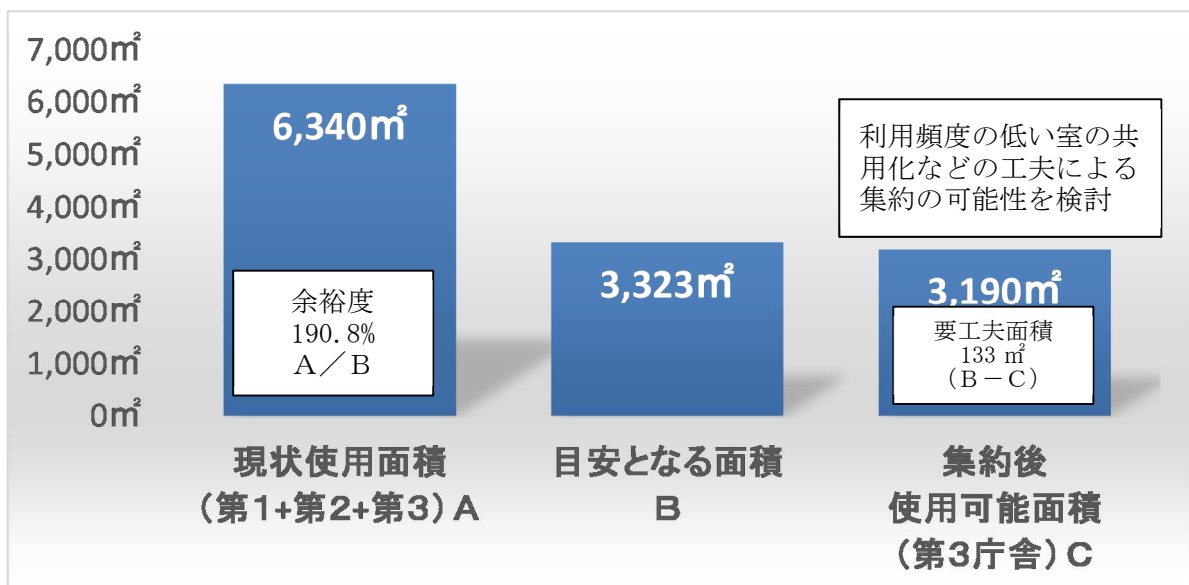
## ⑦ 庄原庁舎

### 検討内容：集約可能性を検討

- 第1庁舎及び第2庁舎はいずれも耐震性が低く、第3庁舎は建物性能が高いことから、現地調査を実施した上で、第1庁舎及び第2庁舎の事務室等を第3庁舎に集約する可能性について、検討します。
- 集約後の跡地売却等を検討します。



建物名称	建築年度	階数	耐震性	延床面積 (㎡)	現状使用面積 (㎡)	事務所等
第1庁舎	S44 (1969)	4	未確認	3,574.12	2,476.57	農林水産, 福利厚生施設, 倉庫・書庫等
第2庁舎	S52 (1977)	2	未確認	887.58	673.71	福利厚生施設, 倉庫
第3庁舎	H9 (1997)	5	新基準	5,307.58	3,190.07	総務, 畜産, 建設, 福利厚生施設, 会議室, 倉庫・書庫等
計				9,769.28	6,340.35	



## ウ 近隣公共建築物の状況と統合の可能性の検討

庁舎の新設について、現在は想定していませんが、今後、更新を計画する場合には、立地条件、施設規模、用途などを基に、国や市町所有の施設も含めた利用可能な既存施設の調査を行います。

既存施設の利用ができない場合は、国や市町所有の施設も含め、更新時期が迫っている他の施設との合築についても検討します。

やむを得ず新設や更新を行う場合は、建設コスト、維持管理コストの削減を図るため、定期借地権の設定による民間施設との複合化などPFIの活用についても検討します。

## (2) 庁舎の需要見込

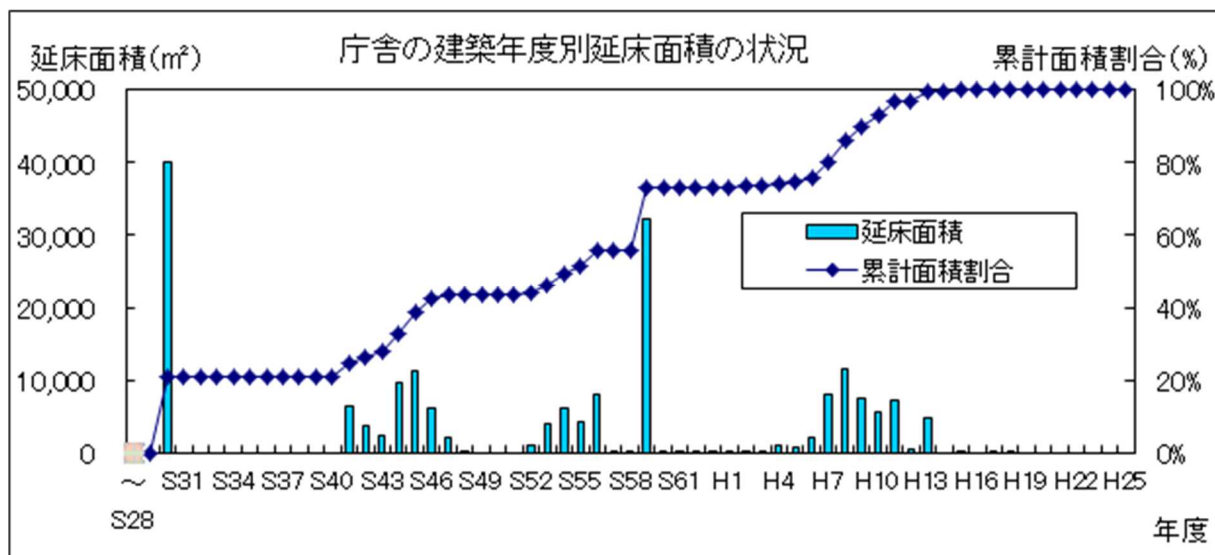
### ア 庁舎延床面積の推移

昭和30年度には、議事堂も含めた本庁舎の一部（現在の本庁舎の延床面積の約45%）が建築され、現在の延床面積全体の約20%を占めています。

昭和40年代には、北館と地方機関庁舎の一部、昭和50年代末には、東館と地方機関庁舎の一部が建築され、現在の延床面積全体の約77%を占めています。

平成に入り、地方機関庁舎の一部が建築され、平成12年度以降は、延床面積が増加することなく、現在に至っています。

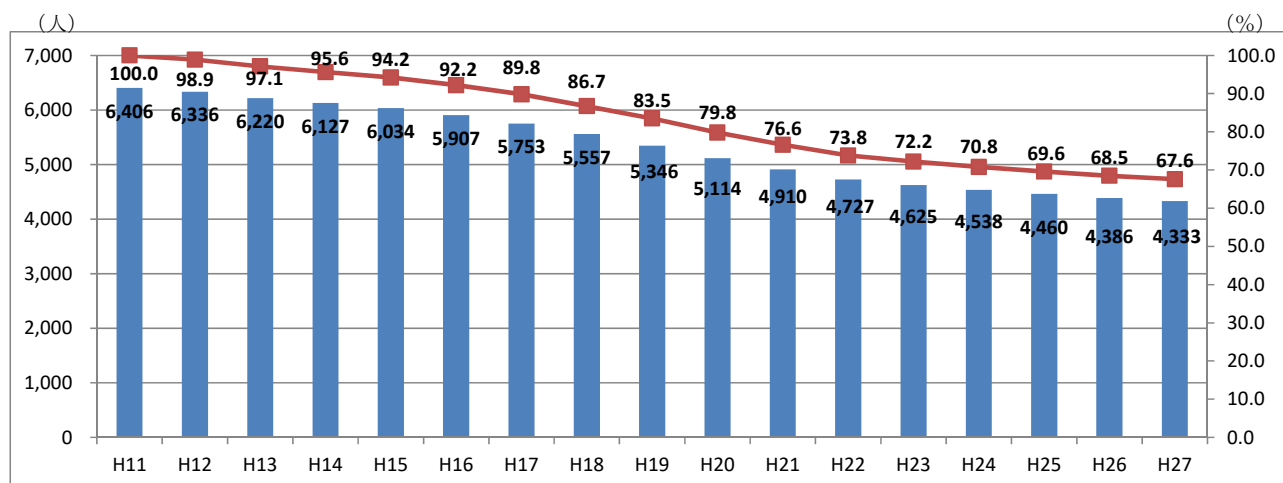
なお、このグラフは現存する対象庁舎の建築年度別延床面積の状況であり、これまでの地方機関の組織改編などによって、廃止となった芸北地域事務所などの庁舎の延床面積を含んでいません。





## イ 職員数の推移（一般行政部門）

平成11年度の一般行政部門の職員数を100%とすると、平成27年度が67.6%となっており、未利用スペースが拡大している要因の一つとなっています。



## ウ 庁舎需要の推計

過去の職員数の推移（一般行政部門）や「行政経営の方針（平成27年12月策定）」を踏まえると、将来の職員数（一般行政部門）については、これまでのような大幅な減少はなく、10年先の庁舎需要は、現状とは大きく変わらないものと見込んでいます。

なお、今後、組織改編等により、庁舎需要に大きな影響がある場合には、施設総量の最適化などの取組を見直すこととしています。

## 2 耐震性の確保と長寿命化

### (1) 耐震化

大規模災害発生時において、災害対策本部及び支部の機能を確保するため、庁舎敷地内に耐震性を有する防災拠点となる建物の改修を平成 32 年度までの 5 年間で計画的に行います。

その他の建物については、集約検討を行った上で、今後も維持する建物の耐震改修工事を実施します。

また、庁舎の耐震改修工事とあわせて、老朽化した設備の更新や、庁舎の環境改善について検討します。

#### ア 本庁舎

本庁舎（本館、南館及び議事堂）については、南海トラフ巨大地震及び五日市断層地震の発生を想定し、効率的、合理的な工事方法及び実施時期等について検討を行った結果を反映して、耐震改修を行うこととします。

また、あわせて、被災時に来庁者並びに職員及び関係者の安全を確保するとともに職員が業務を早期に再開することを目的に、耐震補強、設備・天井・間仕切壁改修、浸水対策及び液状化対策を実施します。

#### (ア) 対象建物（予定）

（単位：㎡）

建物名称	建築年度	階数	構造	延床面積	耐震性
本館	S30(1955)	6	RC	19,208.87	無
南館	S30(1955)	3	RC	7,095.99	無
議事堂	S30(1955)	3	RC	5,389.89	無

#### (イ) 耐震化のスケジュール

年 度	28	29	30	31	32	33	34				
本 館	実施設計			耐震補強 設備・天井・間仕切壁改修 浸水対策							
南 館											
議 事 堂											
北 館								設備・天井改修, 浸水対策, 液状化対策			
東 館								浸水対策			
農林庁舎	浸水対策, 液状化対策										

※ 現時点で想定しているスケジュールであり、状況によって変更する。

## イ 地方機関庁舎

地方機関庁舎については、現地調査を行い、集約化可能性の検討を行った上で、可能な場合は、集約化に伴う工事や耐震改修工事を計画的に実施します。

まずは、施設総量最適化の観点から、余裕度が高く、経済的なメリットの高い呉庁舎から着手するとともに、防災拠点機能を確保する観点から、主要な庁舎が1棟しかなく、またその建物に耐震性のない東広島庁舎及び尾道庁舎から耐震化に着手します。

### (ア) 対象建物（予定）

（単位：m<sup>2</sup>）

建物名称	建築年度	階数	構造	延床面積	耐震性
廿日市第2庁舎本館	S55(1980)	4	RC	2,778.02	無
東広島庁舎本館	S56(1981)	5	RC	5,769.60	無
福山第1庁舎	S46(1971)	4	RC	5,559.63	無
尾道庁舎本館	S54(1979)	5	RC	5,919.71	無

### (イ) 耐震化のスケジュール

年 度	27	28	29	30	31	32	33
呉 庁 舎	実施設計	内部改修その他工事					
東 広 島 庁 舎		実施設計	耐震補強・設備工事				
尾 道 庁 舎		実施設計	耐震補強・設備工事				
廿 日 市 庁 舎			実施設計・耐震補強・設備・内部改修その他工事を検討				
福 山 庁 舎			実施設計・耐震補強・設備・内部改修その他工事を検討				
三 次 庁 舎				実施設計・内部改修その他工事を検討			
庄 原 庁 舎				実施設計・内部改修その他工事を検討			

※ 現時点で想定しているスケジュールであり、状況によって変更する。

## (2) 長寿命化

集約検討により今後も維持する庁舎のうち防災拠点となる庁舎について、「保全マネジメントシステム（BIMMS：ビームス）」等を利用した施設ごとの中長期保全計画を作成し、計画保全を実施することにより、長寿命化を図ります。

保全の実施に当たっては、緊急性や重要性を勘案し、実施時期の調整による平準化を図ります。

また、日常的な点検を実施し、異常箇所を発見した場合に早急な対応を図ることで、施設整備の長寿命化と安全確保を図ります。

耐震性の課題や集約検討の結果などから、庁舎機能を移転し再利用することとした既存施設については、老朽化した設備の更新やユニバーサルデザイン化改修を含む環境改善など、庁舎として利用する上で必要な改修を行います。

### ア 目標使用年数の設定

標準的な耐用年数が60年であることを踏まえ、60年以上を目標使用年数とします。（「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）参照）

### イ 対象建物（予定）

#### 【本庁舎】

（単位：㎡）

建物名称	建築年度	階数	構造	延床面積	耐震性
本館	S30 (1955)	6	RC	19,208.87	無
南館	S30 (1955)	3	RC	7,095.99	無
議事堂	S30 (1955)	3	RC	5,389.89	無
北館	S45 (1970)	6	SRC	11,162.77	有
東館	S59 (1984)	20	SRC	30,629.83	新基準
税務庁舎	S30 (1955)	3	RC	4,810.57	無
農林庁舎	S41 (1966)	6	RC	6,329.01	有
自治会館会議棟	S30 (1955)	3	RC	1,273.26	無

#### 【地方機関庁舎】

##### 廿日市庁舎

（単位：㎡）

建物名称	建築年度	階数	構造	延床面積	耐震性
第2庁舎本館	S55 (1980)	4	RC	2,778.02	無

##### 呉庁舎

（単位：㎡）

建物名称	建築年度	階数	構造	延床面積	耐震性
第2庁舎	H7 (1995)	12	SRC	7,905.29	新基準

##### 東広島庁舎

（単位：㎡）

建物名称	建築年度	階数	構造	延床面積	耐震性
本館	S56 (1981)	5	RC	5,769.60	無
別館	S56 (1981)	3	RC	1,363.51	未確認

##### 福山庁舎

（単位：㎡）

建物名称	建築年度	階数	構造	延床面積	耐震性
第1庁舎	S46 (1971)	4	RC	5,559.63	無
第3庁舎	H8 (1996)	8	SRC	9,148.22	新基準

### 尾道庁舎

(単位：㎡)

建物名称	建築年度	階数	構造	延床面積	耐震性
本館	S54 (1979)	5	RC	5,919.71	無

### 三次庁舎

(単位：㎡)

建物名称	建築年度	階数	構造	延床面積	耐震性
第2庁舎	H9 (1997)	2	RC	726.71	新基準
第3庁舎	H11 (1999)	6	RC	6,727.00	新基準

### 庄原庁舎

(単位：㎡)

建物名称	建築年度	階数	構造	延床面積	耐震性
第3庁舎	H9 (1997)	5	RC	5,307.58	新基準

### 元生涯学習センター庁舎（仮称）

(単位：㎡)

建物名称	建築年度	階数	構造	延床面積	耐震性
本館（仮称）	S57 (1982)	4	RC	4,153.10	新基準
老朽化した設備の更新やトイレ等のユニバーサルデザイン化改修など、必要な改修を実施後、耐震性のない税務庁舎等の機能を移転し、庁舎として再利用する（令和6年度供用開始を予定）。					

## 3 維持管理コストの縮減

### (1) 維持管理業務の効率化

標準仕様書及び積算基準については、内容の再点検を行い、必要に応じて、随時見直しを行います。

既に一部で実施している包括的な委託及び複数施設の一括委託について、効果と問題点を検証し、組み合わせる業務や地域の検討を行った上で、導入を促進します。これらの取組により維持管理コストの縮減を図ります。

### (2) 省エネルギーの推進

#### ア ベンチマーキングの実施

施設ごとのエネルギー使用量及びコストについて、ベンチマーキングを行い、効率が悪いと考えられる施設について、実地調査や省エネルギー診断を実施します。

診断等の結果、改善が必要と認められる点について、比較的容易に実施できることから改善を行い、その効果についてフォローアップし、検証を行います。

#### イ 庁舎の節電対策の取組

昼休憩時の消灯の徹底、一斉定時退庁日の徹底等による時間外勤務縮減、週末の電気製品のプラグ抜きによる休日待機電力の削減、庁舎内照明のLED化、OA機器における省電力設定の徹底、クールビズなどの推進に取り組みます。

また、職員の省エネに対する取組意識の高揚を図るため、職員のポータルサイトに、県庁舎の電気使用量の速報値を毎日掲載し、いわゆる「見える化」を引き続き図ります。

## 4 ライフサイクルコストの軽減・平準化

対象庁舎に係るライフサイクルコストを明らかにするため、「保全マネジメントシステム（BIMMS：ビームス）」等を用いた中長期保全計画を作成し、この計画等に基づき、管理経費、保全経費、耐震経費及び更新経費を集計したライフサイクルコストを試算しました。

庁舎に係る保全及び耐震化などの各事業の実施に当たっては、中長期保全計画や、これまでの予算規模等を踏まえ、各年度の予算編成において、実施時期の調整による平準化やコストの更なる軽減などを検討します。

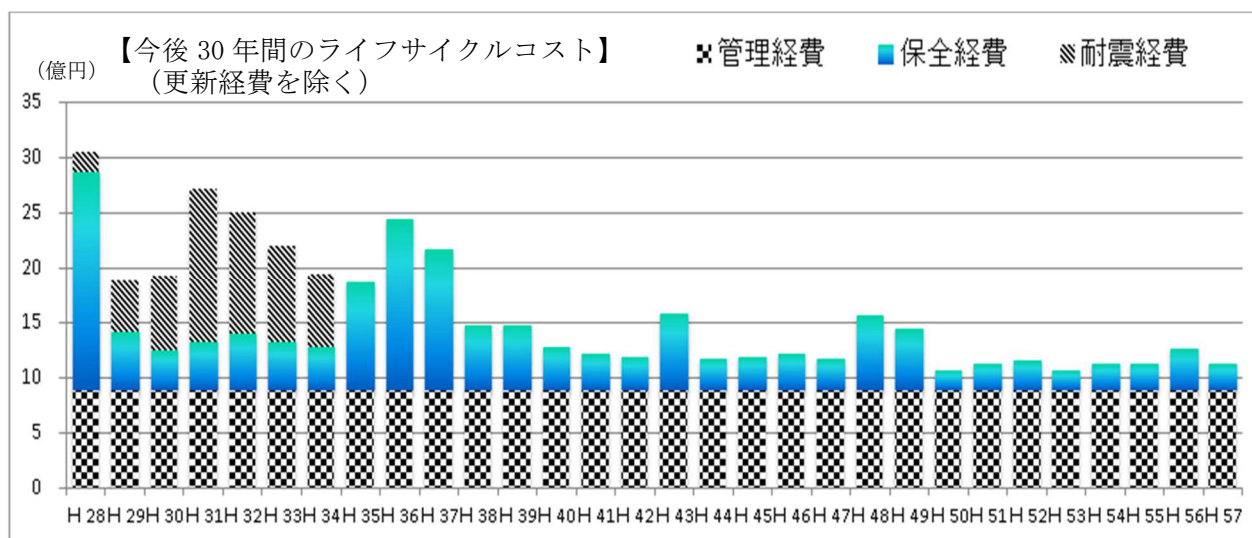
### (1) 今後 30 年間のライフサイクルコスト

#### ア 庁舎を現状規模のまま使用する場合

ライフサイクルコストを試算するに当たっては、まず、庁舎に設置されている主要な設備の種類・設置時期・修繕時期などを調査・確認し、「保全マネジメントシステム（BIMMS：ビームス）」等を用いた中長期保全計画を作成しました。

この保全に係る経費に、光熱水費などの管理経費、耐震経費、更新経費を加え、今後 30 年間の経費を試算しました。

○ 今後30年間のライフサイクルコスト 約1,180億円



※1 更新経費は更新時期が未定であるため、上記の棒グラフから除いている。  
 ※2 耐震経費は集約化に伴う間仕切改修工事等も含む。



【今後 10 年間（H28～H37）の試算】

区 分	過去5年間（H23～H27）の 当初予算の平均額（A）	今後10年間（H28～H37）の 試算の平均額（B）	(B) - (A)	(B) - (A) の内容
管理経費	約 8 億円	約 8 億円	—	
保全経費	約 3 億円	約 8 億円	約 5 億円	改修年数を既に経過している 機械設備の更新など未改修分等
耐震経費	約 1 億円	約 6 億円	約 5 億円	本庁舎（本館，南館，議事 堂）及び地方機関庁舎の耐震 化
更新経費	—	—	—	
計	約 12 億円	約 22 億円	約 10 億円	

このため、これまでよりも 1 年当たりで約 10 億円（これまでの未改修分等の保全経費約 5 億円＋今後の耐震経費約 5 億円）増加することから、緊急性などを勘案しつつ、実施時期を調整するとともに、保全経費及び耐震経費に係る各種工事の必要性の検討を含めた事業費の精査を行い、ライフサイクルコスト全体を更に圧縮できるよう取り組みます。

## 5 歳入の確保

### （1）未利用庁舎敷地の売却等

集約により未利用となった建物については廃止・解体し、建物敷地の売却等を進めます。

### （2）未利用スペースの貸付

自動販売機スペースの貸付に当たっては、より多くの収入が得られるよう対象施設のグルーピングや貸付期間などについての検証を行います。

また、庁舎等の未利用スペースについて、民間から利活用方法の提案を受けられるよう、積極的に情報を公開します。