

八街市庁舎施設長寿命化計画【概要版】
（八街市庁舎施設個別計画）



八街市庁舎施設長寿命化計画【概要版】
（八街市庁舎施設個別計画）

令和3年3月

八 街 市

令和3年3月

八 街 市

1. 計画の目的等

【目的】

「八街市公共施設等総合管理計画」に基づき、個別施設計画である市庁舎施設の長寿命化計画を策定することにより、長期的・総合的な視点でコストやサービスの最適化を図ると共に、戦略的な維持管理・更新等を推進することを目的とします。

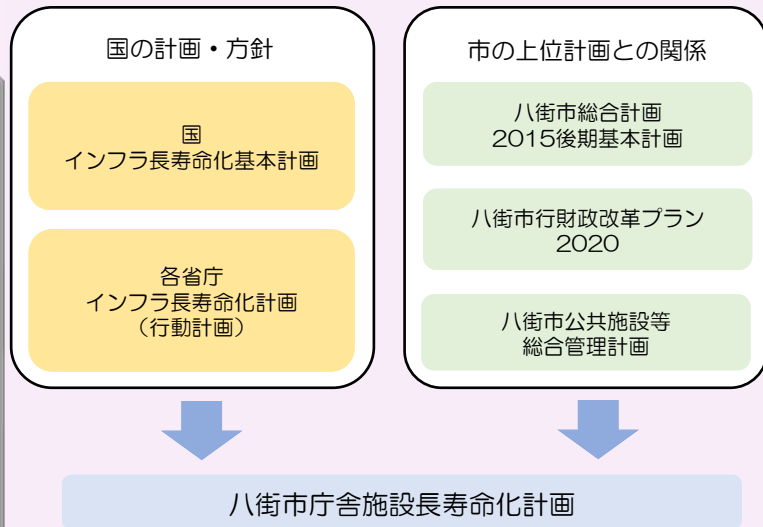
【対象施設】

第1庁舎、総合保健福祉センター、第3庁舎、第4庁舎、第5庁舎の5施設を対象とします。

【計画期間】

2021（令和3）年度から2060（令和42）年度までの40年間とします。

【計画の位置付け】



2. 市庁舎施設の状況と今後の整備方針等

(1) 市庁舎施設の管理状況

（管理の現状と課題）

第1庁舎は、竣工から39年経過しており、2018（平成30）年に耐震補強工事及び外壁・屋上防水改修工事を実施しました。また2020（令和2）年度に空調設備更新工事を実施し、全館中央方式から個別方式に切替えました。

総合保健福祉センターは、竣工から24年経過しており、2016（平成28）年に空調冷温水発生機・ポンプ等の分解整備工事を実施しており、それ以外は大規模な改修工事は実施していません。来庁者に高齢者、障がい者、妊産婦、乳幼児が多いことから故障した設備等への適切な対応が求められています。

第3庁舎は、竣工から31年経過しており、2016（平成28）年に外壁・屋上防水改修工事を実施しました。

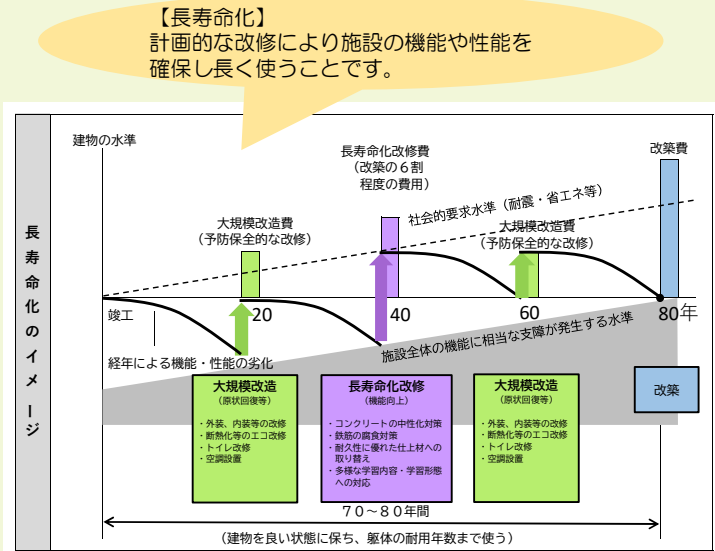
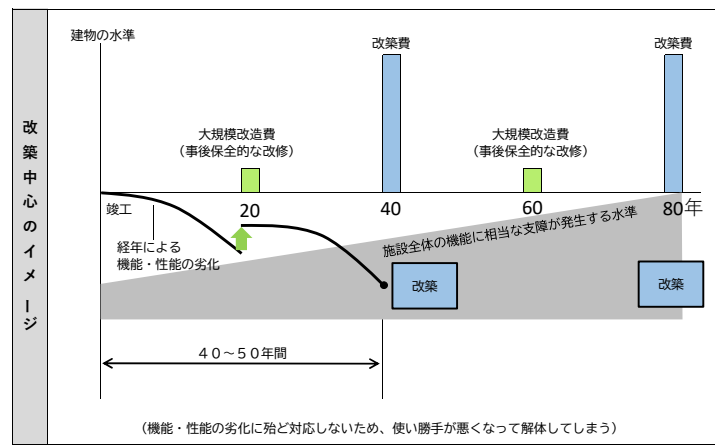
第4、第5庁舎は、竣工からそれぞれ22年、15年が経過しており、これまで大規模な改修工事は実施していません。会議室や倉庫など主に職員が利用する施設となっています。

（管理の基本方針）

各施設において、長期的な視点による効果的、効率的な維持管理を行い、予防保全型の計画的な修繕等を実施することで長寿命化を図ります。また的確な健全度把握のために、職員による「安全点検」を実施し、危険箇所の早期発見に努めます。

(2) 市庁舎施設整備の基本的な方針

（従来型管理から長寿命化型管理への転換）



(3) 各施設の劣化状況等を踏まえた優先度の高い保全項目等

各施設の劣化状況、利用状況や改修方針、安全性、緊急度等を考慮して施設ごとに優先度の高い保全項目を整理します。

- 【第1庁舎】
- ・内部床仕上改修、修繕
 - ・電気設備機器類の更新、給排水管類の更新、更生

- 【総合保健福祉センター】
- ・屋上防水改修、外壁シーリング改修

限られた予算制約の中で実効性を確保するために、予算の平準化を行います。健全度が著しく低く、全体的な劣化が顕著な建築物、部位を優先して整備を実施していきます。

3. コストシミュレーション（従来型管理と長寿命化型管理）

(1) コストシミュレーション（従来型管理）

<従来型管理> 改築周期：第1庁舎、総合保健福祉センターは60年／第3・第4・第5庁舎は40年
大規模改造周期：20年
計画期間：2021年度～2060年度（40年間）
※維持修繕費、光熱費・委託費を除く

施設名	構造	建築年	築年数	区分	周期	10年間	10年間	10年間	10年間	40年間の総額
1 第1庁舎	RC	1981	39年	従来型	60年	部位修繕 440,574 ▼築40年(2021)	改築 1,024,590 ▼築60年(2041)・改築			1,465,164千円 ▼築20年(2051)
2 総合保健福祉センター	S	1996	24年	従来型	60年	大規模改修 420,700 ▼築40年(2036)	大規模改修 420,700 ▼築60年(2056)・改築	改築 1,682,800 ▼築20年(2076)		2,524,200千円 ▼築20年(2076)
3 第3庁舎	S	1989	31年	従来型	40年	改築 328,960 ▼築40年(2029)・改築		大規模改修 82,240 ▼築20年(2049)		411,200千円 ▼築40年(2069)
4 第4庁舎	S	1998	22年	従来型	40年	大規模改修 22,200 ▼築40年(2038)	改築 88,800 ▼築20年(2058)		大規模改修 22,200 ▼築40年(2078)・改築	133,200千円
5 第5庁舎	S	2005	15年	従来型	40年	大規模改修 7,725 ▼築20年(2025)	改築 30,900 ▼築40年(2045)		大規模改修 38,625 ▼築20年(2065)	38,625千円
										40年間の総額 4,572,389千円

(2) コストシミュレーション（長寿命化型管理）

<長寿命化型管理> 改築周期：第1庁舎、総合保健福祉センターは80年／第3・第4・第5庁舎は40年
長寿命化改修周期：40年
大規模改造周期：20年
計画期間：2021年度～2060年度（40年間）
※維持修繕費、光熱費・委託費を除く

施設名	構造	建築年	築年数	区分	周期	10年間	10年間	10年間	10年間	40年間の総額
1 第1庁舎	RC	1981	39年	長寿命化型	80年	長寿命化改修 454,918 ▼築40年(2021)	大規模改修 256,148 ▼築60年(2041)			改築 711,065千円 ▼築80年(2061)・改築
2 総合保健福祉センター	S	1996	24年	長寿命化型	80年	大規模改修 420,700 ▼築40年(2036)	長寿命化改修 1,009,680 ▼築40年(2056)	大規模改修 420,700 ▼築60年(2076)・改築		改築 1,851,080千円 ▼築20年(2076)
3 第3庁舎	S	1989	31年	改築型	40年	改築 328,960 ▼築40年(2029)・改築		大規模改修 82,240 ▼築20年(2049)		411,200千円 ▼築40年(2069)
4 第4庁舎	S	1998	22年	改築型	40年	大規模改修 22,200 ▼築40年(2038)	改築 88,800 ▼築20年(2058)		大規模改修 22,200 ▼築40年(2078)・改築	133,200千円
5 第5庁舎	S	2005	15年	改築型	40年	大規模改修 7,725 ▼築20年(2025)	改築 30,900 ▼築40年(2045)		大規模改修 38,625 ▼築20年(2065)	38,625千円
										40年間の総額 △1,427,218千円
										40年間の総額 3,145,170千円

今後40年間の内、全ての施設が改築時期を迎えます。従来型管理による今後40年間の維持・改築コストの総額は約45億7千万円と算定されました。

長寿命化型管理へと転換していきます。構造躯体の健全性、施設の利用状況、過去の改修工事の実施時期から、第1庁舎、及び総合保健福祉センターの改築周期を80年に引き伸ばします。

長寿命化型管理による今後40年間の維持・改築コストの総額は約31億5千万円と算定され、従来型管理と比較して約14億2千万円の縮減効果が得られます。

4. 長寿命化計画の継続的な運用方針

(1) 情報基盤の整備と活用

定期的・日常的な点検や修繕、整備の実績を適切に記録し、常に最新の劣化状況を把握できるように努めます。全庁的に施設の現状や今後の計画、工事履歴等の情報共有を図るために、一元的に管理する仕組みづくりに努めます。

(2) 推進体制等の整備

総合管理計画の基本方針に伴い、全庁的な推進体制の構築に努めます。具体的な取り組みの実施にあたっては、市民の意向を考慮しながら事業化を推進すると共に、施設運営に関しては、包括的民間委託やPFI化等の民間の事業者のもつノウハウや資金を活用して、多様化する市民ニーズに効果的かつ効率的な運営が行えるような活用策を検討します。

(3) フォローアップ

本計画を効果的に推進していくために以下の取り組みに努めます。

①維持保全計画の策定

2022（令和4）年度からの10年間は、具体的な維持・保全計画をもとに工事等を計画します。

②計画の見直し

今後の上位・関連計画の見直しや社会情勢の変化などの状況に応じて適宜計画の見直しを行っていきます。特に、本計画では庁舎施設のうち第3・第4・第5庁舎は、今後およそ10年ごとに順次改築時期を迎えていくこととなります。今後、将来的な庁舎施設のあり方についても検討を進めながら、本計画についても適宜見直しを行っていく予定です。

③コスト縮減

改築及び改修等を行うには莫大な費用が必要となります。そのため、施設の集約化・複合化・共有化だけでなく、建築工法の検討による合理化や省力化、改築後のライフサイクルコスト等について検討し、総合的なコスト縮減に努めます。