

# 八街市庁舎施設長寿命化計画 (八街市庁舎施設個別計画)



令和3年3月

八 街 市



## 目 次

第1章 庁舎施設の長寿命化計画の背景・目的等 .....	1
1 背景と目的 .....	1
2 計画の位置付けと計画期間 .....	1
3 対象施設 .....	2
第2章 庁舎施設の実態 .....	3
1 庁舎施設の現状と課題 .....	3
2 庁舎施設の将来見通し .....	8
3 庁舎施設の老朽化状況の実態 .....	9
第3章 庁舎施設整備の基本的な方針等 .....	16
1 改修等の整備水準 .....	16
2 改修等の基本的な方針 .....	18
第4章 庁舎施設の長寿命化計画 .....	20
1 従来型管理による今後の維持・改築コスト .....	20
2 長寿命化型管理による今後の維持・改築コスト .....	22
第5章 長寿命化計画の継続的な運用方針 .....	25
1 情報基盤の整備と活用 .....	25
2 推進体制等の整備 .....	25
3 フォローアップ .....	25
用語集 .....	26



# 第1章 庁舎施設の長寿命化計画の背景・目的等

## 1 背景と目的

我が国において、公共施設やインフラ資産の老朽化対策が大きな課題となっています。この状況を踏まえ、国では 2013(平成 25)年 11 月の「経済財政運営と改革の基本方針～脱デフレ・経済再生」(2013(平成 25)年 6 月 14 日閣議決定)において、インフラの老朽化が急速に進展する中、「新しく造ること」から「賢く使うこと」への重点化が課題であるとの認識のもと、「インフラ長寿命化基本計画」が策定されました。

こうした中、総務省は、2014(平成 26)年 4 月に地方公共団体に対し、すべての公共施設等(庁舎・学校などの公共施設及び道路橋りょうインフラ資産)を対象として、10 年以上の視点を持ち、財政見通しとライフサイクルコスト(LCC)に配慮した「公共施設等総合管理計画」を、2016(平成 28)年度までに策定することを要請しました。

八街市においては、公共施設等の老朽化問題への対応は喫緊の課題となっているものの、公共施設の状況は、所管課毎に管理がなされており、公共施設等全体が抱える問題点や課題を把握するのは困難な状況にあります。

また、公共施設等の老朽化が進行しており、厳しい財政状況が続く中、将来的に多額の維持修繕や更新費用が必要となることを見込まれています。

このことから、限られた財源をより有効に活用し、公共施設等を長期的・総合的な視点でコストやサービスの最適化を図るために、更新・長寿命化等の計画を立案し、財政負担等の低減・平準化と適正な配置を実現するため、その指針となる「八街市公共施設等総合管理計画」が、2017(平成 29)年 3 月に策定されました。

本計画は、上記「八街市公共施設等総合管理計画」に基づいた、庁舎施設等の長寿命化計画の策定を目的とします。

## 2 計画の位置付けと計画期間

本計画は、国の「インフラ長寿命化基本計画」、各省庁の「インフラ長寿命化計画(行動計画)」に規定される個別施設計画に位置付けられます。

なお本計画書は、今後庁舎施設等の集約化など、より具体的な将来計画や整備計画を検討していくための基礎資料と位置付けられ、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見直しを行ってまいります。

計画期間は、「八街市公共施設等総合管理計画(平成 29 年 3 月)」において、「八街市では、昭和 50 年代から昭和 60 年代(1980 年代)に建設された施設が多く、これらは今後、大規模改修・更新等の時期が集中することや、公共施設等の計画的な管理運営においては、トータルコスト(ライフサイクルコスト)の視点とともに、中長期的な視点が不可欠であることを踏まえ、計画期間を40年とする。」とされていることから、2021(令和 3)年度から 2060(令和 42)年度までの 40 年間としました。

### 3 対象施設

本計画の対象施設は、第1庁舎、第3庁舎、第4庁舎、第5庁舎、総合保健福祉センターの 5 施設としました。

表 1 対象施設一覧

建物名称	構造	階数	延べ床面積	竣工年
第1庁舎	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造	3 階 (PH1)	2,499.09 m <sup>2</sup>	1981 年 (昭和 56 年)
総合保健福祉センター	鉄骨造	4 階	4,808.09 m <sup>2</sup>	1996 年 (平成 8 年)
第3庁舎	鉄骨造	2 階	1,027.62 m <sup>2</sup>	1989 年 (平成元年)
第4庁舎	鉄骨造	2 階	295.59 m <sup>2</sup>	1998 年 (平成 10 年)
第5庁舎	鉄骨造	2 階	102.89 m <sup>2</sup>	2005 年 (平成 17 年)

## 第2章 庁舎施設の実態

### 1 庁舎施設の現状と課題

#### (1) 施設の配置状況等

本計画で対象としている施設の配置状況は、図 1 に示すとおりです。

第1庁舎の東側に隣接していた第2庁舎は耐用年数を経過したため 2019(令和元)年度に解体済みで、現状残った施設により庁舎機能をまかなっています。

第1庁舎と総合保健福祉センターから第3庁舎への移動は一旦屋外へ出る必要があることや、第4・第5庁舎が他の施設とは離れた位置にあることなど、庁舎間の移動や連絡が課題となっています。

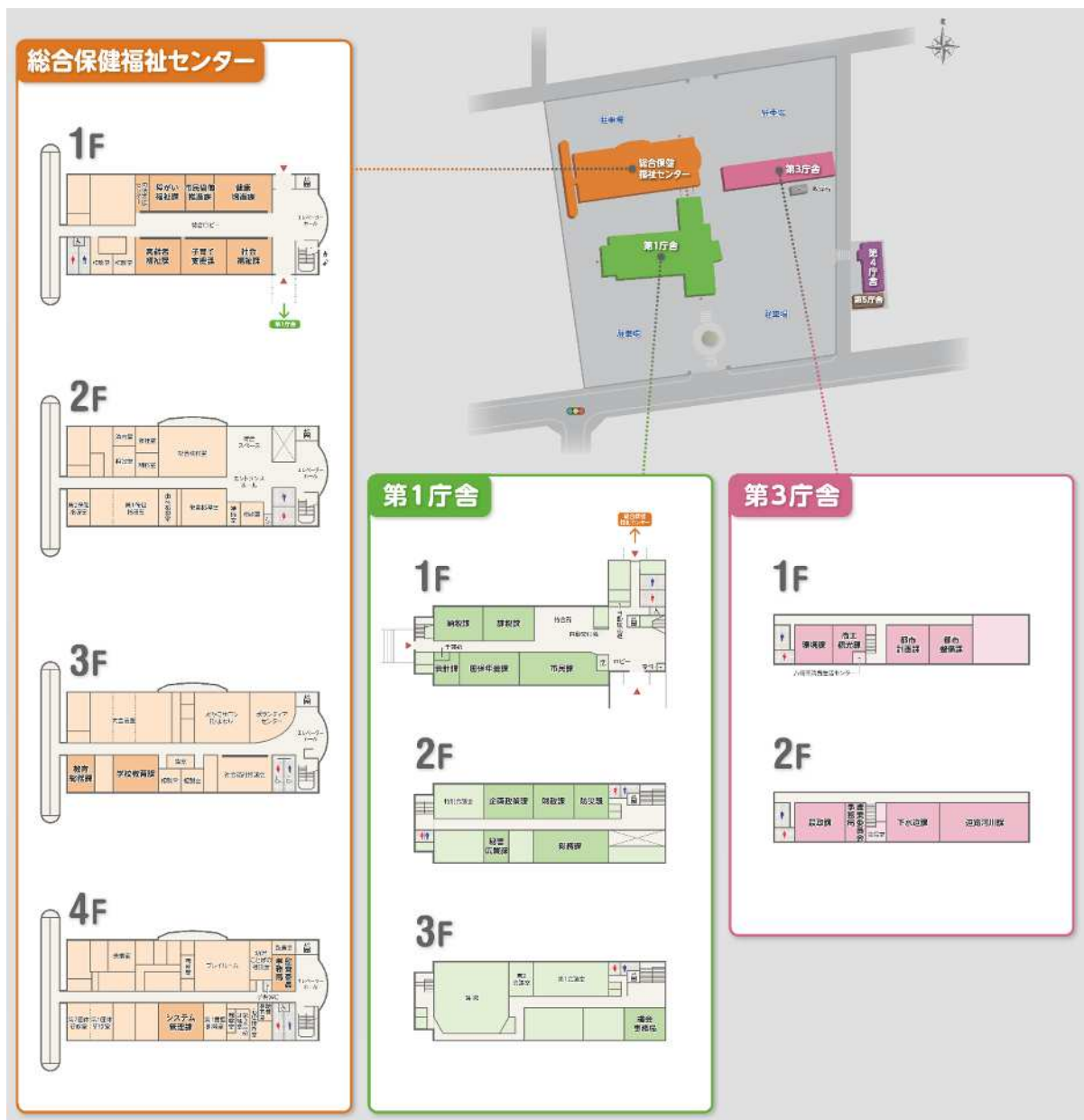


図 1 施設の配置状況

また、本計画で対象としている施設の各階案内は、図 2 に示すとおりです。

主要な庁舎機能は第1庁舎、総合保健福祉センター、第3庁舎にあり、特に第1庁舎と総合保健福祉センターは多くの来庁者が利用する施設となっています。また、第4・第5庁舎は会議室や倉庫として利用されており、主に職員が利用する施設となっています。

<b>第1庁舎</b>	
3階	議会事務局、第1会議室、第2会議室、議場
2階	市長室、副市長室、秘書広報課、総務課、選挙管理委員会事務局、企画政策課、財政課、防災課、特別会議室
1階	市民課、国保年金課、納税課、課税課、会計課、公文書公開コーナー
<b>総合保健福祉センター</b>	
4階	システム管理課、幼児ことばの相談室、団体研修室、健康教室、監査委員事務局、プレイルーム
3階	社会福祉協議会、第一相談室、第二相談室、ボランティアセンター、教育長室、学校教育課、教育総務課、親子サロンひまわり、大会議室、売店
2階	待合ロビー、総合検診室、保健指導室、栄養指導室、歯科指導室、接種室、問診室、消毒室、準備室、健康相談室
1階	社会福祉課、子育て支援課、高齢者福祉課、地域包括支援センター、健康増進課、市民協働推進課、障がい福祉課、第一相談室、第二相談室
<b>第3庁舎</b>	
2階	農政課、下水道課、道路河川課、農業委員会事務局
1階	環境課、都市計画課、都市整備課、商工観光課
<b>第4庁舎</b>	
2階	第5会議室、第6会議室
1階	第4会議室
<b>第5庁舎</b>	
2階	第7会議室
1階	倉庫

図 2 施設の各階案内



## (2) 施設の管理状況

「八街市公共施設等総合管理計画 平成 29 年 3 月」に記載された、庁舎施設等の管理に関する方針を基に各施設の管理状況を整理します。

### 【管理の現状と課題】

#### ●第1・第3・第4・第5庁舎

- ・第1庁舎及び第2庁舎は、1980(昭和 55)年以前の設計(旧耐震基準)で建てられた建物のため、耐震診断を実施しました。その結果、第1庁舎、第2庁舎共に一部で耐震基準を満たしていないとの判定が出ました。第1庁舎は、耐用年数を経過していないため、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。第2庁舎は、耐用年数を経過しているため、2019(令和元)年度に解体しました。第1庁舎は、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。
- ・第3・第4・第5庁舎は、1981(昭和 56)年以降の設計(新耐震基準)で建てられているため、耐震基準は満たしていますが、老朽化による建物及び設備の劣化が予想されます。第3庁舎は、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、大規模な改修工事はこれまで実施していません。

#### ●総合保健福祉センター

- ・総合保健福祉センターは、1981(昭和 56)年以降の設計(新耐震基準)で建てられているため耐震基準は満たしていますが、1996(平成 8)年の開設から 24 年経過しており、近年では 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ました。それ以外に大規模な改修工事は実施していません。
- ・空調設備の配管についても老朽化が進んでいると予測されるので、今後は配管漏れ等の事態が起こることが懸念されます。また近年においては洗面所の配管や、照明設備等の修繕が多くなっており、その都度修繕している現状です。
- ・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。

### 【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。

### (3) 施設関連経費の推移

市庁舎の内、第1、3、4、5庁舎の施設関連経費の推移については、表 2 及び図 3 のとおり、過去 5 年間では、2018(平成 30)年度が約 3.2 億円と最も高く、2015(平成 27)年度が最も少ない約 2400 万円となっており、平均で約 1.1 億円/年となっています。

2018(平成 30)年度は、第1庁舎耐震補強工事、2019(平成 31)年度は、第2庁舎解体工事を行ったため金額が突出しています。従って、第1、3、4、5庁舎については、2018、2019 年を除いた 2015 年～2017 年の 3 年間の施設関連経費の平均を参考値として算出しました。その結果、過去 3 年間では、2016(平成 28)年度が約 4,300 万円と最も高く、2015(平成 27)年度が最も少ない約 2400 万円となっており、平均で約 3,400 万円/年となっています。

なお、総合保健福祉センターの施設関連経費の推移については、表 3 及び図 4 のとおり、過去 5 年間では、2016(平成 28)年度が約 1,500 万円と最も高く、2017(平成 29)年度が最も少ない約 900 万円となっており、平均で約 1,100 万円/年となっています。

表 2 施設関連経費の推移(第1、3、4、5庁舎) (単位:千円)

項目	年度	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (H31)	5 年間平均 (2015～2019)	3 年間平均 (2015～2017)
施設整備費		281	23,016	14,832	300,777	130,826	93,946	12,710
維持修繕費		1,351	1,018	1,198	1,554	1,085	1,241	1,189
光熱水費・委託料		22,508	18,501	18,432	19,128	18,382	19,390	19,814
合計		24,140	42,535	34,462	321,459	150,293	114,577	33,713

出典:「八街市決算書 H27～31 年度」

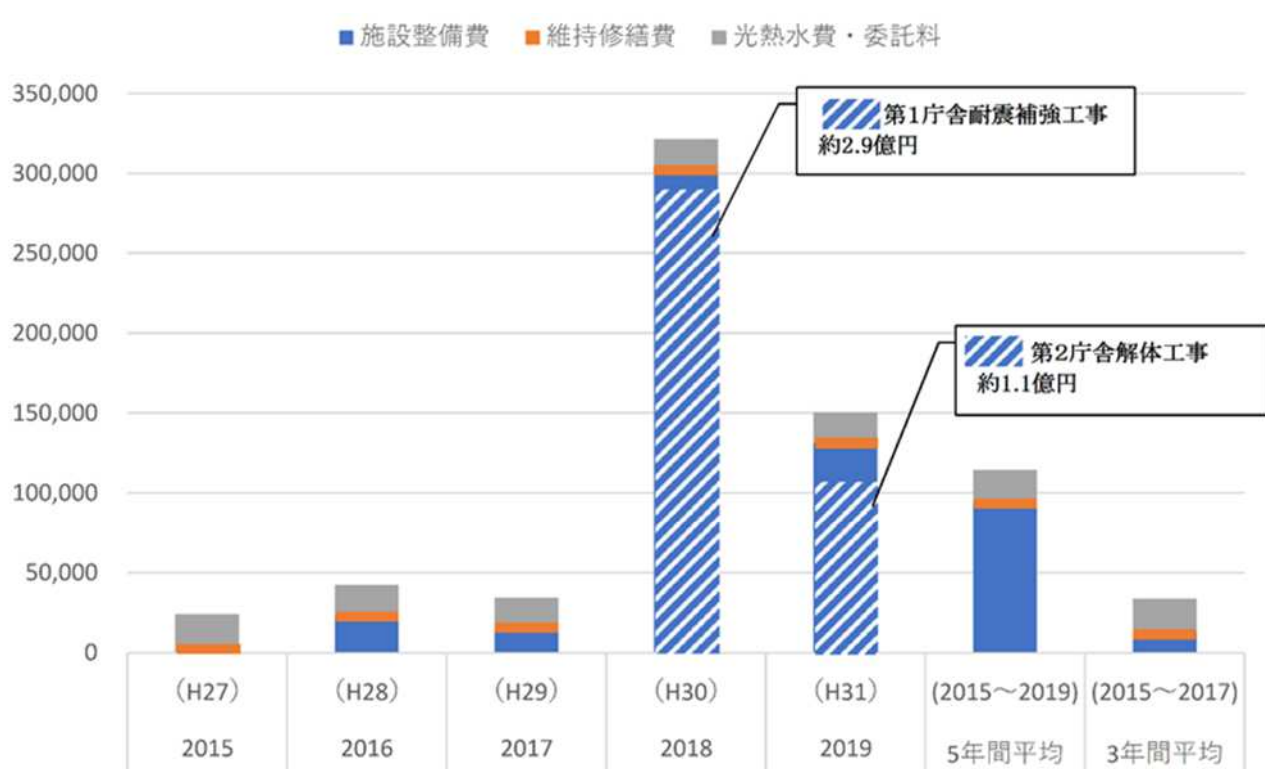


図 3 施設関連経費の推移(第1、3、4、5庁舎) (単位:千円)

表 3 施設関連経費の推移(総合保健福祉センター) (単位:千円)

項目 \ 年度	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (H31)	5年間平均 (2015~2019)	3年間平均 (2015~2017)
施設整備費	754	7,290	0	684	1,166	1,979	2,681
維持修繕費	1,098	666	1,772	2,173	1,788	1,499	1,179
光熱水費・委託料	7,227	7,202	7,178	7,554	8,112	7,455	7,202
合計	9,079	15,158	8,950	10,411	11,066	10,933	11,062

出典:「八街市決算書 H27~31年度」

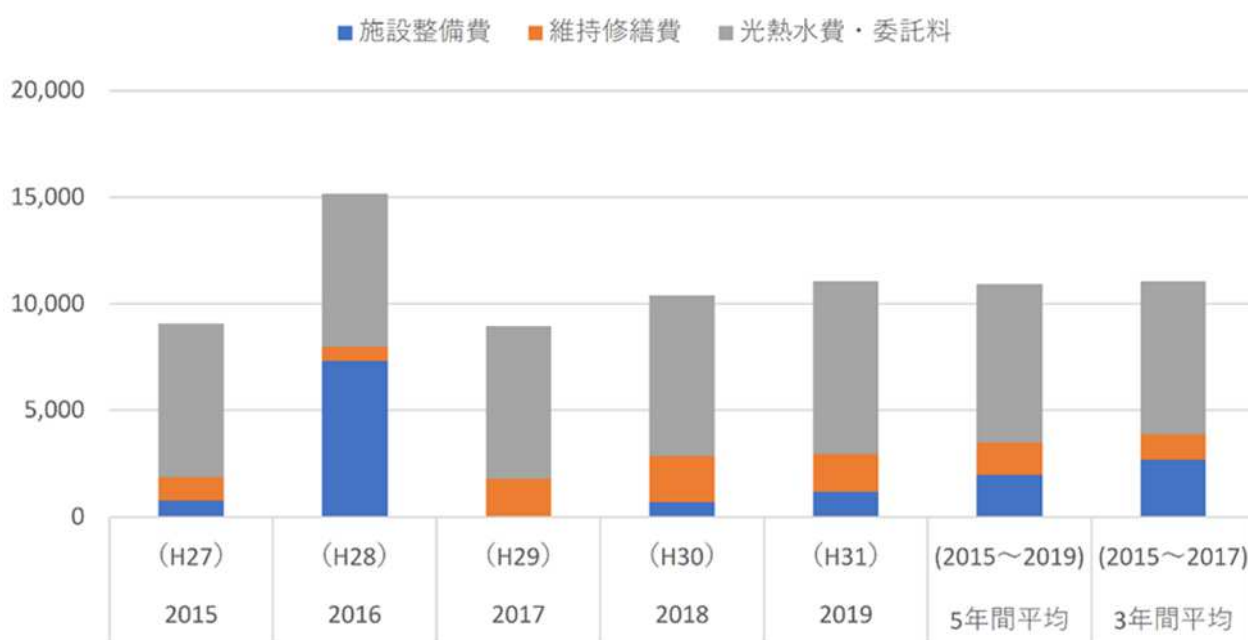


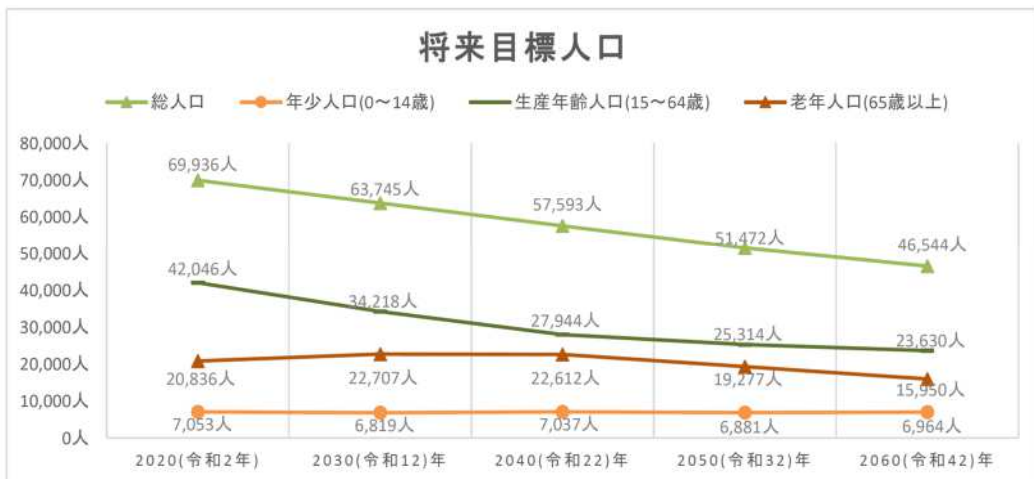
図 4 施設関連経費の推移(総合保健福祉センター) (単位:千円)

## 2 庁舎施設の将来見通し

### (1) 職員、来庁者の将来推移

八街市の人口は 2005(平成 17)年をピークに年々減少を続けており、それに伴い来庁者の減少も見込まれますが、2040(令和 22)年には市の総人口のおよそ4割が 65 歳以上の高齢者となることが推計されており、庁舎施設の利用における高齢者対応がより重要になってくるものと考えられます。

また、職員数は近年では 540 人程度で推移しています。人口減少に伴い職員一人あたりの人口は減少傾向にありますが、市民ニーズが多様化する中で適切な対応が求められています。



出典:「八街市行財政改革プラン 2020」

図 5 将来目標人口の推移

表 4 職員数及び職員一人あたりの人口

職員数及び職員一人あたりの人口 (各年 4 月 1 日現在)

区分	2015(平成27)年	2016(平成28)年	2017(平成29)年	2018(平成30)年	2019(平成31)年
職員数	541人	536人	535人	545人	547人
人口	73,220人	72,406人	71,691人	70,986人	69,932人
職員1人あたりの人口	135人	135人	134人	130人	128人

出典:「八街市行財政改革プラン 2020」

### (2) 財政状況

「八街市行政改革プラン 2020」では、中期的な財政見通しとして、「今後の財政見通しは、歳入面では、市税収は、生産年齢人口の減により増加が見込みにくくなっている一方、職員数の増や会計年度職員制度の開始などによる人件費や、小・中学校空調設備整備事業に伴う公債費など、義務的経費の増加が見込まれるほか、老朽化が進む公共施設の改修費など、大幅な歳出の増加が見込まれるため、非常に厳しい財政状況が続くものと予想されます。」とされています。

### 3 庁舎施設の老朽化状況の実態

#### (1) 構造躯体の健全度評価及び構造躯体以外の劣化状況等の評価

構造躯体については、第1庁舎は、1981(昭和 56)年 6 月 1 日に建築基準法に導入された耐震基準に基づく耐震改修工事が実施されており、躯体の健全度は良好です。

総合保健福祉センター、第3庁舎は、1981(昭和 56)年 6 月 1 日に建築基準法に導入された耐震基準に基づく構造設計による重量鉄骨造であり、躯体の健全度は良好です。

第4・5庁舎については、1981(昭和 56)年 6 月 1 日に建築基準法に導入された耐震基準に基づく構造設計による軽量鉄骨造であり、躯体の健全度は良好です。

構造躯体以外の劣化状況については、表 5 及び表 7 に示すとおりであり、第1庁舎の「内部仕上」、「電気設備」、「機械設備」、総合保健福祉センターの「屋根・屋上」、第3庁舎の「屋根・屋上」、「内部仕上」、第4及び5庁舎の「外壁」が「C 評価:広範囲に劣化」となっています。

ただし、第1庁舎は令和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ています。

表 5 構造躯体の健全性及び構造躯体以外の劣化状況評価一覧

A : 概ね良好      C : 広範囲に劣化  
B : 部分的に劣化      D : 早急に対応する必要がある  
 : 築30年以上

基準年：2020年      計画期間：基準年の翌年度から40年間

通し 番号	施設名	建物 用途	構造	階数	延床 面積 (㎡)	建築年度			構造躯体の健全性						劣化状況評価					
						西暦	和暦	築年 数	耐震安全性			長寿命化判定			屋根・ 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	健全度 (100点 満点)
									基準	診断	補強	調査 年度	圧縮 強度 (N/mm <sup>2</sup> )	試算上 の区分						
1	第1庁舎	庁舎	RC	3	2,499	1981	S56	39	旧	済	済	H28 (2016)	25.8	長寿命	A	A	C	C	C	62
2	総合保健福祉センター	庁舎	S	4	4,808	1996	H8	24	新					長寿命	C	B	B	B	B	72
3	第3庁舎	庁舎	S	2	1,028	1989	H1	31	新					改築	C	B	C	B	B	59
4	第4庁舎	庁舎	S	2	296	1998	H10	22	新					改築	B	C	B	B	B	65
5	第5庁舎	庁舎	S	2	103	2005	H17	15	新					改築	B	C	B	B	B	65

表 6 劣化状況の評価基準及び健全度の算定方法

目視による評価【屋根・屋上、外壁】		経過年数による評価【内部仕上げ、電気設備、機械設備】		
評価	基準	評価	基準	
良好	A	概ね良好	A	20年未満
	B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)	B	20～40年
	C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)	C	40年以上
劣化	D	早急に対応する必要がある (安全上、機能上、問題あり) (躯体の耐久性に影響を与えている) (設備が故障し施設運営に支障を与えている)等	D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

①部位の評価点		③健全度																																																																												
	評価点	総和(部位の評価点×部位のコスト配分) ÷ 60																																																																												
A	100	※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っている。 ※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。																																																																												
B	75																																																																													
C	40																																																																													
D	10																																																																													
②部位のコスト配分		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>評価</th> <th>→</th> <th>評価点</th> <th>×</th> <th>配分</th> <th>=</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>屋根・屋上</td> <td>C</td> <td>40</td> <td>×</td> <td>5.1</td> <td>=</td> <td>204</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>外壁</td> <td>D</td> <td>10</td> <td>×</td> <td>17.2</td> <td>=</td> <td>172</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>内部仕上げ</td> <td>B</td> <td>75</td> <td>×</td> <td>22.4</td> <td>=</td> <td>1,680</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>電気設備</td> <td>A</td> <td>100</td> <td>×</td> <td>8.0</td> <td>=</td> <td>800</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>機械設備</td> <td>C</td> <td>40</td> <td>×</td> <td>7.3</td> <td>=</td> <td>292</td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="text-align: right;">計</td> <td>3,148</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="text-align: right;"></td> <td>÷ 60</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="text-align: right;"></td> <td>健全度</td> <td>52</td> </tr> </tbody> </table>			評価	→	評価点	×	配分	=		1	屋根・屋上	C	40	×	5.1	=	204	2	外壁	D	10	×	17.2	=	172	3	内部仕上げ	B	75	×	22.4	=	1,680	4	電気設備	A	100	×	8.0	=	800	5	機械設備	C	40	×	7.3	=	292	計							3,148									÷ 60									健全度	52
	評価			→	評価点	×	配分	=																																																																						
1	屋根・屋上			C	40	×	5.1	=	204																																																																					
2	外壁			D	10	×	17.2	=	172																																																																					
3	内部仕上げ			B	75	×	22.4	=	1,680																																																																					
4	電気設備			A	100	×	8.0	=	800																																																																					
5	機械設備	C	40	×	7.3	=	292																																																																							
計							3,148																																																																							
							÷ 60																																																																							
							健全度	52																																																																						
1	屋根・屋上	5.1																																																																												
2	外壁	17.2																																																																												
3	内部仕上げ	22.4																																																																												
4	電気設備	8.0																																																																												
5	機械設備	7.3																																																																												
計	60																																																																													

出典:「学校施設の寿命化計画策定に係る解説書」H29.3 文部科学省

表 7(1) 劣化状況調査票(第1庁舎)

通し番号	1		調査日	令和2年9月12日		記入者	
建物名	第1庁舎		階数	地上 3階	地下 階		
構造種別	RC造		築年数	39年		延床面積	2,499㎡

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)	箇所数	特記事項	評価
		年度	工事内容				
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水	H30 (2018)	既存防水の上 塗膜防水	<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある	2		A
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input checked="" type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水			<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板)			<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根 ( )			<input type="checkbox"/> 樋やルーフトレインを目視点検できない			
				<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
2 外壁	<input checked="" type="checkbox"/> 塗装仕上げ	H30	耐震改修	<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある	数ヶ所		A
	<input type="checkbox"/> タイル張り、石張り	H30	外壁改修	<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル	H30 (2018)		<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ			
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等)			<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている			
	<input type="checkbox"/> その他の外壁( )			<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> アルミ製サッシ	H30	建具シール	<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ	H30 (2018)		<input checked="" type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽			
				<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度		
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) 等	<input type="checkbox"/> 老朽改修			※1階待合室・事務室、2,3階廊下ほか塩ビ床の劣化が顕著
	<input type="checkbox"/> エコ改修			また経過年数がほぼ40年の為、内部仕上の評価はCとする。
	<input checked="" type="checkbox"/> トイレ改修	R01 (2019)	1階多目的トイレ等改修	
	<input type="checkbox"/> 法令適合			
	<input type="checkbox"/> 障害者等対策			
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
	<input checked="" type="checkbox"/> 構造体の耐震対策	H30 (2018)	耐震: 外付鋼管ブレース工法、構造スリット、耐震壁の設置	
	<input checked="" type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策	H30 (2018)	議場の天井裏耐震改修	
<input type="checkbox"/> その他、内部改修工事				
<input type="checkbox"/>				
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修			※経過年数がほぼ40年の為、電気設備の評価はCとする。
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検			
	<input checked="" type="checkbox"/> 自家発電設備	H25 (2013)	屋外(第1庁舎、総合保健福祉センター、第3庁舎)	
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事			
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修			※経過年数がほぼ40年の為、機械設備の評価はCとする。
	<input checked="" type="checkbox"/> 排水配管改修	H29 (2017)	トイレ排水管の尿石除去	
	<input checked="" type="checkbox"/> 空調改修	R02 (2020)	全館中央方式から個別空調に改修	
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検			
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事			

特記事項(改修工事内容や12条点検、消防点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)

H25(2013): 非常用発電機設置工事  
 H30(2018): 耐震補強等工事(外壁、屋上防水改修含む)。  
 R01(2019): 1階多目的トイレ等改修工事。  
 R02(2020): 空調設備更新工事(全館中央方式→個別方式)

健全度
62 / 100点

表 7(2) 劣化状況調査票(総合保健福祉センター)

通し番号	2	
建物名	総合保健福祉センター	調査日 令和2年9月12日
構造種別	S造	階数 地上 4階 地下 階
建築年度	平成8年(1996年)	築年数 24年 延床面積 4,808㎡

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)	箇所数	特記事項	評価
		年度	工事内容				
1 屋根 屋上	<input checked="" type="checkbox"/> アスファルト保護防水			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある		押えコン目地に苔、	C
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input checked="" type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある	8	雑草繁茂。	
	<input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水			<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折版)			<input checked="" type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある	2	塔屋庇、錆・腐食	
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> その他の屋根(塔屋、鋼製庇)			<input type="checkbox"/> 樋やルーフトレインを目視点検できない			
2 外壁	<input type="checkbox"/> 塗装仕上げ			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある		PC版目地、サッシ・	B
	<input checked="" type="checkbox"/> タイル張り(PC版打ち込みタイル)			<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある		カーテンウォール廻り	
	<input checked="" type="checkbox"/> 金属系パネル(アルミ)			<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ		シーリング硬化。	
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等)			<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている			
	<input type="checkbox"/> その他の外壁( )			<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> アルミ製サッシ(カーテンウォール)			<input checked="" type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある	5	台風時ほか	
	<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽			
				<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度		
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) 等	<input type="checkbox"/> 老朽改修			各階天井に漏水痕数ヶ所あり(1階床台風時吹上浸水あり)
	<input type="checkbox"/> エコ改修			
	<input type="checkbox"/> トイレ改修			
	<input type="checkbox"/> 法令適合			
	<input type="checkbox"/> 障害者等対策			
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策			
	<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策			
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修			
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検			
	<input checked="" type="checkbox"/> 自家発電設備	H25 (2013)		屋外(第1庁舎、総合保健福祉センター、第3庁舎)
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事			
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修			
	<input checked="" type="checkbox"/> 空調改修	H28 (2016)		冷温水発生機・冷温水ポンプ等分解整備
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検			
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事			

特記事項(改修工事内容や12条点検、消防点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)

H25(2013):非常用発電機設置工事  
H28(2016):空調冷温水発生機・冷温水ポンプ等分解整備工事

健全度
72 / 100点



表 7(3) 劣化状況調査票(第3庁舎)

通し番号	3		調査日	令和2年9月12日		記入者	
建物名	第3庁舎		階数	地上	2階	地下	階
構造種別	S造		築年数	31年		延床面積	1,028㎡

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)	箇所数	特記事項	評価
		年度	工事内容				
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水 <input type="checkbox"/> アスファルト露出防水 <input checked="" type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水 <input type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折版) <input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類) <input type="checkbox"/> その他の屋根(塔屋、鋼製庇) <input type="checkbox"/>	H28 (2016)	既存防水の上 シート防水	<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある <input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある <input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある <input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある <input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある <input type="checkbox"/> 樋やルーフトレインを目視点検できない <input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある		改修済シート防水面の 不陸による水溜まり あり。要経過観察。 評価は〇とする。	C
2 外壁	<input checked="" type="checkbox"/> 塗装仕上げ <input type="checkbox"/> タイル張り、石張り <input type="checkbox"/> 金属系パネル <input checked="" type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等) <input type="checkbox"/> その他の外壁( ) <input checked="" type="checkbox"/> アルミ製サッシ <input type="checkbox"/> 鋼製サッシ <input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス	H28 (2016)	外壁改修	<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある <input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある <input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ <input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている <input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある <input checked="" type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある <input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある <input checked="" type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽 <input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある	数ヶ所	台風時ほか 屋外階段	B

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度		評価
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) 等	<input type="checkbox"/> 老朽改修 <input type="checkbox"/> エコ改修 <input type="checkbox"/> トイレ改修 <input checked="" type="checkbox"/> 法令適合 <input type="checkbox"/> 障害者等対策 <input type="checkbox"/> 防犯対策 <input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策 <input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策 <input type="checkbox"/> その他、内部改修工事 <input type="checkbox"/>		※各階廊下・事務室の長尺床の劣化が顕著のため、 内部仕上の評価は〇とする。 廊下が資料の山で、排煙窓の開閉困難(数ヶ所あり)	C
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修 <input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事 <input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検 <input checked="" type="checkbox"/> 自家発電設備 <input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事	H25 (2013)	屋外(第1庁舎、総合保健福祉センター、第3庁舎)	B
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修 <input checked="" type="checkbox"/> 排水配管改修 <input type="checkbox"/> 空調改修 <input type="checkbox"/> 消防設備の点検 <input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事	H30 (2018)	トイレの詰りにより配管高圧洗浄実施 屋外機型個別空調機	B

特記事項(改修工事内容や12条点検、消防点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)

H25(2013): 非常用発電機設置工事  
 H28(2016): 第3庁舎施設改修工事(外壁、屋上防水改修)  
 H30(2018): トイレの詰りにより、配管高圧洗浄を実施  
 H31(2019): 喫煙所設置工事  
 強風雨時、窓からの雨水侵入有。(ガラス押えビード劣化部あり)  
 廊下排煙窓前面に資料や自販機で、開閉困難。長尺床シートの汚染劣化が顕著、接合部の隙間不陸あり。

健全度
59 / 100点

表 7(4) 劣化状況調査票(第4庁舎)

通し番号	4	
建物名	第4庁舎	調査日 令和2年9月12日
構造種別	S造	階数 地上 2階 地下 階
建築年度	平成10年(1998年)	築年数 22年 延床面積 296㎡

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)		特記事項	評価
		年度	工事内容		箇所数		
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある			B
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水			<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 勾配屋根(カラー折版)			<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根(塔屋、鋼製庇)			<input type="checkbox"/> 樋やルーフトレインを目視点検できない			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
2 外壁	<input type="checkbox"/> 塗装仕上げ			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある		外壁'ホート'下部が	C
	<input type="checkbox"/> タイル張り、石張り			<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある		部分的に破損。	
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル			<input checked="" type="checkbox"/> 塗装の剥がれ		基礎部柱受金物に	
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等)			<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている		錆発生。	
	<input checked="" type="checkbox"/> その他の外壁(サイディング)			<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> アルミ製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽			
			<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある				

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度		
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) 等	<input type="checkbox"/> 老朽改修			長尺床シートの汚染顕著。トイレ前床たわみあり。
	<input type="checkbox"/> エコ改修			壁クロス剥離クラック数か所あり(下地PBとも)
	<input type="checkbox"/> トイレ改修			
	<input type="checkbox"/> 法令適合			
	<input type="checkbox"/> 障害者等対策			
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策			
	<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策			
	<input type="checkbox"/> その他、内部改修工事			
	<input type="checkbox"/>			
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修			
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検			
	<input type="checkbox"/> 自家発電設備			
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事			
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 空調改修			屋外機型個別空調機
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検			
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事			

特記事項(改修工事内容や12条点検、消防点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)

内壁クロスに小クラック多数  
外壁'ホート'下部が部分的に破損  
基礎部柱受金物に錆発生

健全度
65 / 100点

表 7(5) 劣化状況調査票(第5庁舎)

通し番号	5	
建物名	第5庁舎	調査日 令和2年9月12日
構造種別	S造	階数 地上 2階 地下 階
建築年度	平成17年(2005年)	築年数 15年
		延床面積 103㎡

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)		特記事項	評価
		年度	工事内容		箇所数		
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある			B
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水			<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 勾配屋根(ガルバリウム鋼板折版)			<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根(塔屋、鋼製庇)			<input type="checkbox"/> 樋やルーフトレインを目視点検できない			
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
2 外壁	<input type="checkbox"/> 塗装仕上げ			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある		柱及び受金物に	C
	<input type="checkbox"/> タイル張り、石張り			<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある		塗装剥離、錆発生。	
	<input checked="" type="checkbox"/> 金属系パネル(鉄板サトイッチパネル)			<input checked="" type="checkbox"/> 塗装の剥がれ		屋外階段錆顕著。	
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等)			<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている			
	<input type="checkbox"/> その他の外壁			<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> アルミ製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<input checked="" type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽			
			<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある				

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度		
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) 等	<input type="checkbox"/> 老朽改修			B
	<input type="checkbox"/> エコ改修		2階壁クロスに縦クラック多し	
	<input type="checkbox"/> トイレ改修			
	<input type="checkbox"/> 法令適合			
	<input type="checkbox"/> 障害者等対策			
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策			
	<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策			
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修			B
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検			
	<input type="checkbox"/> 自家発電設備			
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事			
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修		給排水設備なし	B
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 空調改修		屋外機型個別空調機	
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検			
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事			

特記事項(改修工事内容や12条点検、消防点検等による指摘事項があれば、該当部位と指摘内容を記載)

2階壁クロスに縦クラック多し 外壁柱、柱受金物に塗装剥離、錆発生 屋外階段錆顕著
--

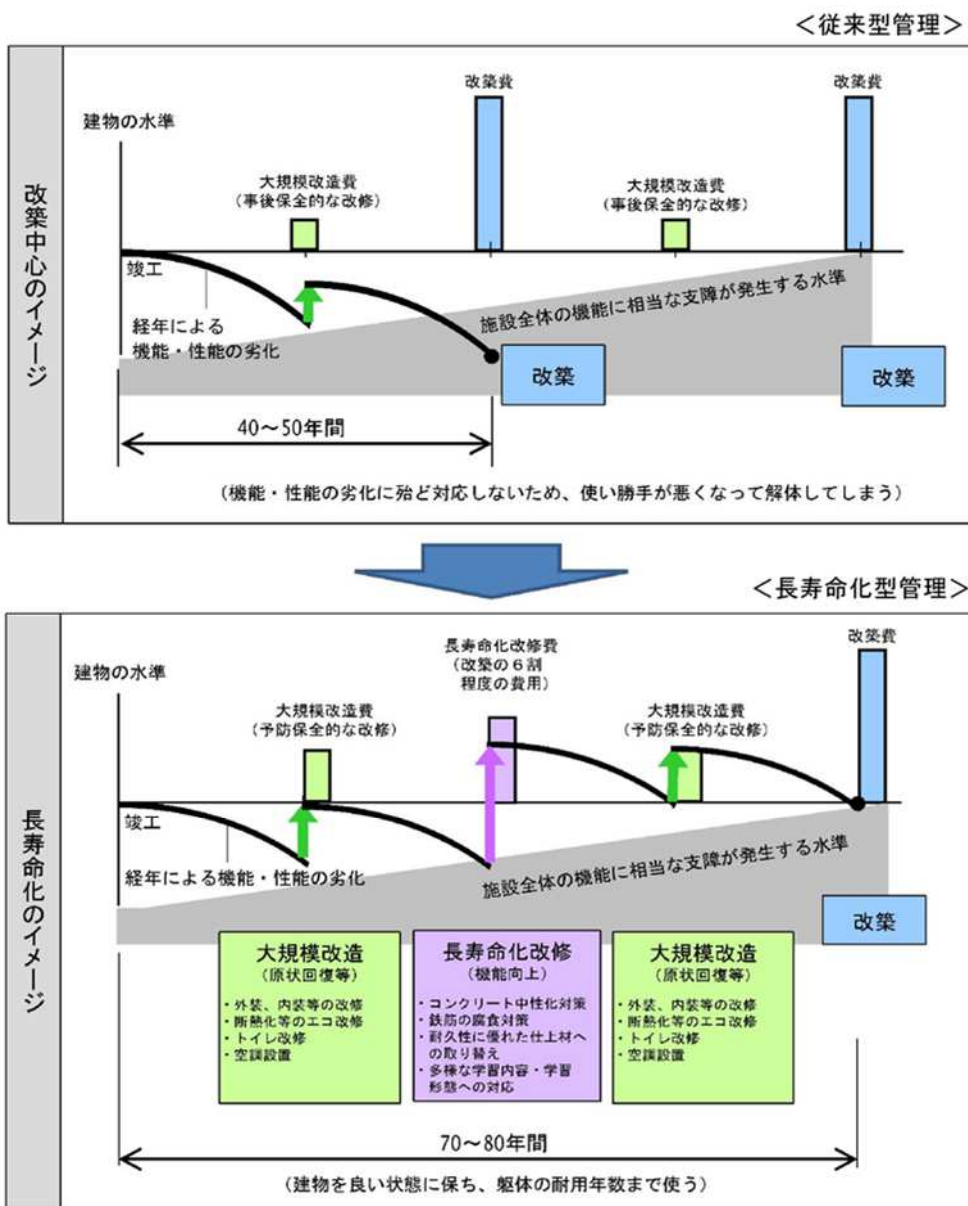
健全度
65 / 100点

# 第3章 庁舎施設整備の基本的な方針等

## 1 改修等の整備水準

### (1) 従来型管理から長寿命化型管理への転換

これまでの事後保全的な大規模改造と改築中心の従来型管理から、予防保全的な大規模改造と合わせて機能・性能向上をはかる長寿命化改修により建物の耐用年数を 80 年程度まで伸ばす長寿命化型管理へ転換していきます。建物の耐用年数を伸ばし長寿命化をはかることは、建物のライフサイクルコスト(LCC)の縮減につながるものと考えられます。



出典: 学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書(H29.3 文部科学省)

図 6 従来型管理から長寿命化型管理への転換イメージ

## (2) 大規模改造と長寿命化改修の概念

大規模改造とは老朽化が進んだ建物部位の全体に対して行う大規模な改修のことで、主に機能・性能回復を目標とします。庁舎施設の主な改修項目を以下に示します。

### 【建築外部】

- ・屋根、笠木、屋上防水改修
- ・外壁塗装、外壁シーリング改修など

### 【建築内部】

- ・内装改修(床・壁・天井・建具)など

### 【電気設備】

- ・受変電設備機器、自家発電設備機器、電灯設備機器、動力設備機器
- ・自動火災報知装置、非常警報設備機器、弱電設備機器
- ・エレベーター設備など

### 【機械設備】

- ・冷温水機、冷却塔、空調機器、空調配管
- ・給水ポンプ・タンク類、給水・排水配管類、消火ポンプ、消火栓
- ・衛生器具類など

長寿命化改修は老朽化に伴う経年劣化や物理的な不具合を直すのみではなく、建物の機能及び性能を長寿命化改修実施時に求められる水準まで引き上げることを目標とします。具体的には上記の大規模改造の改修項目に加え、以下に示すような機能・性能向上をはかる改修を行うことを言います。

なお、長寿命化改修を実施するときは、費用対効果を考慮して最も効果的な整備を行います。

### 【安全性の確保と防災機能の強化】

- ・建物の免震化、非構造部材と設備系統も含めた地震対策など
- ・防災拠点と庁舎の機能継続を可能にする設備システムの多重化として、太陽光発電設備など再生可能エネルギー設備の導入、燃料等の備蓄など

### 【環境の質的向上】

- ・省エネルギー化として、高効率照明器具など省エネ対策機器への更新、断熱サッシの設置など
- ・維持管理や設備更新の容易性向上の観点から耐久性の高い塗装・防水材への更新、給排水管の耐久性向上措置など
- ・庁舎機能の多様化に対応する間取りの変更、設備機器の設置など
- ・バリアフリー化の推進など

## 2 改修等の基本的な方針

### (1) 長寿命化型と改築型

本計画では、耐震改修工事が実施された第1庁舎及び、新耐震設計がされている重量鉄骨造の総合保健福祉センターを長寿命化型と設定しました。第3庁舎と簡易的な鉄骨造である第4庁舎及び第5庁舎については、80年間の長寿命化は難しく、長寿命化の費用効果も少ないと考えられるため、長寿命化の対象とはせずに予防保全的な管理を行う改築型と設定しました。

### (2) 目標使用年数、改修周期の設定

目標使用年数の設定については、「建築物の耐久計画に関する考え方(社)日本建築学会」解説書に、「鉄筋コンクリート造の法定耐用年数は、47年となっているが、これは税務上、減価償却を算定するためのものである。物理的な耐用年数はこれより長く、適切な維持管理がなされ、コンクリート及び鉄筋の強度が確保される場合には70年～80年程度、さらに、技術的には100年以上持たせるような長寿命化が可能である。」とされていることから、表9及び表10を参考に、改修周期とともに従来型管理と長寿命化型管理のそれぞれで表8のとおり設定しました。

表 8(1) 改修・改築周期(従来型管理)

工種	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
改築	60年		40年		
大規模改造	20年				
部位修繕	D評価:5年以内、C評価:10年以内				

注)・部位修繕については、改築・大規模改修が、今後10年以内に実施される場合は実施しないものとした。

表 8(2) 改修・改築周期(長寿命化型管理)

工種	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
改築	80年(長寿命化型)		40年(改築型)		
長寿命化改修	40年		—		
大規模改造	20年				
部位修繕	D評価:5年以内、C評価:10年以内				

注)・部位修繕については、改築・大規模改修が、今後10年以内に実施される場合は実施しないものとした。

表 9 建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			CB造 レンガ	木造
	高品質	普通の品質	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質	普通の品質			
学校 庁舎	Y100 以上	Y60 以上	Y100 以上	Y60 以上	Y40 以上	Y60 以上	Y60 以上

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（（社）日本建築学会）

表 10 目標耐用年数の級の区分の例

級	代表値	範囲	下限値
Y100	100 年	80～100 年	80 年
Y60	60 年	50～80 年	50 年
Y40	40 年	30～50 年	30 年

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（（社）日本建築学会）

## 第4章 庁舎施設の長寿命化計画

### 1 従来型管理による今後の維持・改築コスト

#### (1) 試算条件

従来型管理による今後の維持・改築コストの試算条件は、表 11 のとおりです。

表 11(1) 今後の維持・改築コストの試算条件(従来型管理)

工種	単価(円/㎡)				
	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
改築	410,000	350,000	320,000	300,000	300,000
大規模改造	改築単価の25%				
部位修繕	建物部位に応じて改築単価に対する割合で設定(表 11(2)参照)				

表 11(2) 部位修繕費費用単価設定(従来型管理)

建物用途	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備
庁舎	改築単価 ×3.0%	改築単価 ×12.6%	改築単価 ×14.6%	改築単価 ×13.8%	改築単価 ×14.6%

※維持修繕費、光熱水費・委託料は試算に含みません。

#### (2) 試算結果

従来型管理による今後の維持・改築コストの試算結果は、表 12 のとおりで、2021(令和3)年から2060(令和42)年の40年間の内、全ての施設が改築時期を迎えます。

第1庁舎については、改築時期が2041(令和23)年となり、今後40年間の維持・改築コストが、1,465,164千円と算定されました。

総合保健福祉センターについては、改築時期が2056(令和38)年となり、今後40年間の維持・改築コストが2,524,200千円と算定されました。

第3庁舎については、改築時期が2029(令和11)年となり、今後40年間の維持・改築コストが411,200千円と算定されました。

第4庁舎については、改築時期が2038(令和20)年となり、今後40年間の維持・改築コストが133,200千円と算定されました。

第5庁舎については、改築時期を2045(令和27)年となり、今後40年間の維持・改築コストが38,625千円と算定されました。



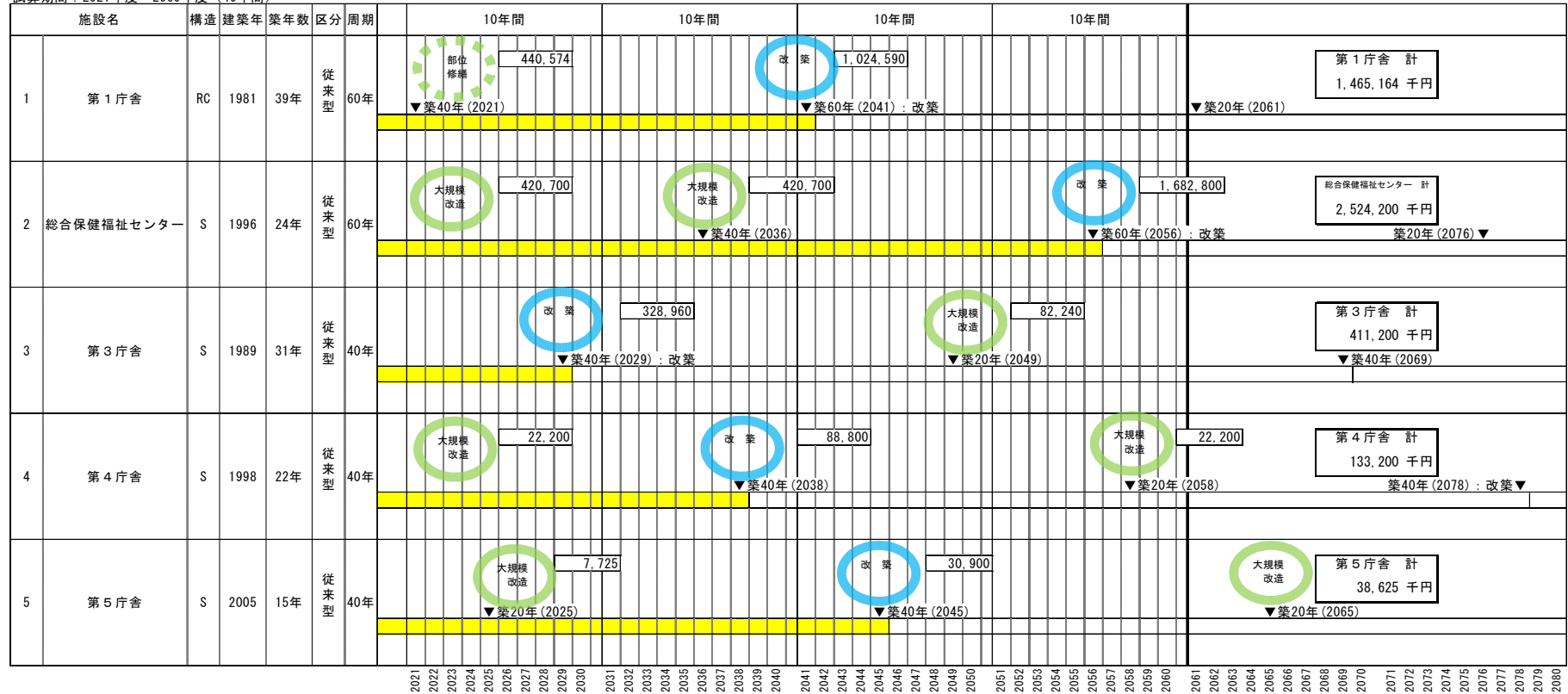
表 12 今後の維持・改築コスト(従来型管理)

<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

部位修繕：評価C・Dの部位を対象として実施。(ただし、改築・大規模改造が今後10年以内に実施される場合は実施しない。)

試算期間：2021年度～2060年度(40年間)



40年間の総額  
4,572,389 千円

※維持修繕費、光熱水費・委託費を除く

## 2 長寿命化型管理による今後の維持・改築コスト

### (1) 試算条件

長寿命化型管理による今後の維持・改築コストの試算条件は、表 13 のとおりです。

表 13(1) 今後の維持・改築コストの試算条件(長寿命化型管理)

工種	単価(円/㎡)				
	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
改築	410,000	350,000	320,000	300,000	300,000
長寿命化改修	改築単価の60%				
大規模改造	改築単価の25%				
部位修繕	建物部位に応じて改築単価に対する割合で設定(表13(2)参照)				

表 13(2) 部位修繕費費用単価設定(長寿命化型管理)

建物用途	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備
庁舎	改築単価 ×3.0%	改築単価 ×12.6%	改築単価 ×14.6%	改築単価 ×13.8%	改築単価 ×14.6%

※維持修繕費、光熱水費・委託料は試算に含みません。

### (2) 試算結果

長寿命化型管理による今後の維持・改築コストの試算結果は、表 14 のとおりです。

第1庁舎については、長寿命化改修工事により改築時期は 2061(令和 43)年となります。2021(令和 3)年からの 40 年間の場合、長寿命化改修工事費、大規模改修工事費を含めた維持・改築コストは、711,065 千円と算定されました。この結果と、従来型管理による今後 40 年間の維持・改築コストの試算結果 1,465,164 千円とを比較すると、合計 754,099 千円の縮減が、年度ごとでは毎年 18,852 千円の縮減効果が得られます。

総合保健福祉センターについては、長寿命化改修工事により改築時期は 2076(令和 58)年となります。2021(令和 3)年からの 40 年間の場合、大規模改修工事費、長寿命化改修工事費、大規模改修工事費を含めた維持・改築コストは、1,851,080 千円と算定されました。この結果と、従来型管理による今後 40 年間の維持・改築コストの試算結果 2,524,200 千円とを比較すると、合計 673,120 千円の縮減が、年度ごとでは毎年 16,828 千円の縮減効果が得られます。

表 14 今後の維持・改築コスト(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長寿命化型80年／第3・第4・第5庁舎は改築型40年

長寿命化改修周期：40年

大規模改造周期：20年

部位修繕：評価C・Dの部位を対象として実施。(ただし、改築・大規模改造が今後10年以内に実施される場合は実施しない。)

試算期間：2021年度～2060年度(40年間)

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																																																					
1 第1庁舎	RC	1981	39年	長寿命化型	80年	長寿命化改修	454,918			大規模改造	256,148			改築 第1庁舎計 711,065千円 △754,098																																																			
						▼築40年(2021)			▼築60年(2041)			▼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	大規模改造	420,700			長寿命化改修	1,009,680			総合保健福祉センター計 1,851,080千円 改築 築80年(2076)：改築▼ △673,120																																																			
									▼築40年(2036)			大規模改造	420,700		▼築60年(2056)																																																		
3 第3庁舎	S	1989	31年	改築型	40年			改築	328,960			大規模改造	82,240	第3庁舎計 411,200千円 0 築40年(2069)：改築▼																																																			
								▼築40年(2029)：改築			▼築20年(2049)																																																						
4 第4庁舎	S	1998	22年	改築型	40年	大規模改造	22,200			改築	88,800			第4庁舎計 133,200千円 0 築40年(2078)：改築▼																																																			
									▼築40年(2038)：改築			大規模改造	22,200		▼築20年(2058)																																																		
5 第5庁舎	S	2005	15年	改築型	40年	大規模改造	7,725				改築	30,900		第5庁舎計 38,625千円 0 ▼築20年(2065)																																																			
									▼築20年(2025)			▼築40年(2045)：改築																																																					
						2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080

40年間の総額 △1,427,218  
3,145,170千円 40年間の縮減額  
※維持修繕費、光熱水費・委託費を除く

### (3) 保全優先度

---

#### ●各施設の劣化状況の概要

劣化状況評価(前出の表 5 及び表 7)を基に保全優先度を検討します。以下、評価が良くない部位を中心に施設ごとに劣化状況の概要を整理します。

##### 【第1庁舎】

- ・内部仕上:全体的に経年劣化(40年経過)が見られ、特に各階床仕上(塩ビ)の劣化が顕著。
- ・電気設備:各機器類、配管・配線全般的に経年劣化(40年経過)。
- ・機械設備:給排水管経年劣化(40年経過)。過去にトイレ排水管詰まりあり。

空調設備は2020(令和2)年度に中央方式から個別方式に更新済。

##### 【総合保健福祉センター】

- ・屋根、屋上:アスファルト防水押えコン目地に苔、雑草繁茂。塔屋庇に錆・腐食あり。
- ・外壁:PC版目地、サッシ・カーテンウォール廻りシーリング硬化あり。※各階天井に漏水痕あり。

##### 【第3庁舎】

- ・屋根、屋上:改修済シート防水面の不陸による水溜まりあり。要経過観察。

2016(平成28)年度に外壁・屋上防水改修済

- ・内部仕上:各階床仕上(塩ビ)の劣化が顕著。

##### 【第4庁舎】

外壁:サイディングボード下部が部分的に破損。外部金物錆発生。

##### 【第5庁舎】

外壁:柱及び受金物に塗装剥離、錆発生。屋外鋼製階段の錆顕著。

#### ●各施設の優先度の高い保全項目

上記の劣化状況を前提に各施設の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

##### 【第3庁舎】

- ・内部床仕上改修、修繕

##### 【第5庁舎】

- ・屋外階段等鉄部塗装

### (4) 予算の平準化、優先順位

---

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。

## 第5章 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

計画的な改修や改築といった整備を行うだけではなく、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。また、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従い、全庁的な推進体制の構築に努めます。

また、庁舎施設は広く地域のコミュニティーの核となる施設であることから、具体的な取り組みの実施にあたっては、地域住民や関係団体等との意見交換を行うなど、市民の意向を考慮しながら事業化を推進していきます。

さらに、施設運営に関しても、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。

## 用語集

長寿命化	建物を将来にわたって長く使い続けるため、耐用年数を伸ばすこと。
従来型管理	建物や機械・電気設備等において、不具合が出た箇所のみを事後的に修繕し、建築後 40～60 年程度で改築するというような維持管理方法のこと。
長寿命化型管理	建物の損傷や電機・機械設備等の異常が軽微である段階から、機能・性能の保持・回復を図るための修繕等を予防的に実施し、耐用年数を 80 年程度まで伸ばす維持管理の方法のこと。
改築	老朽化により構造上危険な状態にあつたり、著しく不適当な状態にあつたりする既存の建物を「建て替える」こと。
長寿命化改修	長寿命化を行うために、物理的な不具合を直し耐久性を高めることに加え、機能や性能を現代の求められる水準まで引き上げる改修を行うこと。
大規模改造	老朽化が進んだ建物部位の全体に対して機能や性能を回復するために行う大規模な改修のこと。
部位修繕	経年劣化した建物の部分を、既存のものと概ね同じ位置に、概ね同じ材料、形状、寸法のものを用いて原状回復を図ること。
躯体以外の劣化状況及び健全度	建物を 5 つの部位(屋根・屋上、外壁、内部仕上、電気設備、機械設備)に区分し、4 段階で劣化状況を評価した結果のこと。 また、躯体以外の劣化状況を、100 点満点で点数化した評価指標のことを健全度という。
コンクリート圧縮強度	コンクリート圧縮強度とは、そのコンクリートがどれくらいの重さに耐えられるかを、 $N/mm^2$ という単位で示す。 なお、コンクリート強度 $1N/mm^2$ とは、 $1 m^2$ あたり約 100t の圧力に耐えられることをいう。
ライフサイクルコスト	ライフサイクルコストとは、建物の建築から解体までにかかる費用のことで、企画～施工～運営～解体の各段階で発生する費用の総額である。
平準化	平準化とは、年度ごとにまちまちの事業費を一定の金額に平均化すること。
PFI	公共施設等の社会資本整備について、民間事業者にゆだねることが適切なものについては、官民の適切なリスク分配のもと、設計、建設から維持管理、運営等に至るまでの全部または一部に、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して、より効率的かつ効果的な公共サービスを提供する事業手法のこと。
包括的民間委託	公共施設の設備点検・清掃業務等を一括して民間事業者に委託する方式。

本計画は市民の皆様から広くご意見を伺うため、以下の要領でパブリックコメントを実施し、策定いたしました。

#### 『八街市庁舎長寿命化計画(案)の意見を募集』

市では、市役所の庁舎・総合保健福祉センターの施設について、八街市庁舎長寿命化計画を策定します。

本計画は、令和3年度～令和42年度までの40年間を計画期間とし、適正な優先度・時期・経費で改修や修繕の工事を行い、施設を長く良い状態で安全に使い続ける計画を立てることを目的とするものです。また、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。

八街市庁舎長寿命化計画(案)に対して、市民の皆様から広くご意見を伺うため、パブリックコメントを実施します。

#### 募集期間

令和3年1月28日(木)～2月26日(金)

#### 縦覧場所

- ・財政課(祝日を除く月曜～金曜日)
- ・図書館(休館日を除く)
- ・市役所公文書公開コーナー
- ・市ホームページ

#### 意見提出が出来る方

- ・市内在住・在勤・在学の方
- ・市内に事務所・事業所・法人・その他団体がある方
- ・本案件に利害関係がある方

#### 意見の提出方法

氏名、団体名(所属している場合のみ)、住所、電話番号を市指定の書面に記入し、財政課へ持参、郵送、FAX、Eメールのいずれかで提出するか、縦覧場所に設置する意見投函箱へ投函。

#### 提出先

〒289-1192

八街市八街ほ35番地29

FAX 444-0815

✉ zaisei@city.yachimata.lg.jp

#### 問合せ

財政課 ☎443-1117

八街市庁舎施設長寿命化計画

(八街市庁舎施設個別計画)

令和3年3月

八 街 市