

神栖市役所庁舎長寿命化計画

(概要版)

令和2年6月

神栖市企画部契約管財課

1-1. 計画策定の背景

全国の地方公共団体では、昭和30年代後半から昭和50年代の高度経済成長期に公共施設等が集中的に整備されてきました。これらの公共施設等は整備後40～50年以上が経過し、建て替えなどの更新時期を一斉に迎えようとしており、公共施設等の老朽化への対策が大きな課題となっています。

また、少子高齢化の進行に伴い、財政の歳出における扶助費等の社会保障関係費は増加傾向にあり、財政状況が年々厳しさを増している中で、今後は全国的に既存の公共施設等の更新に充当できる財源は減少傾向になると予測されています。

さらに、人口減少、高齢化の進行等による社会・人口構造の変化に伴って、公共施設等の利用需要も変化しつつあります。このような公共施設等を取り巻く現状と将来予測の中で、公共施設等の状況を把握するとともに、適正な供給量や配置を実現することが全国共通の課題となっています。

このような状況を踏まえ、平成26年4月に総務省は全国の地方公共団体に対し、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するため、「公共施設等総合管理計画」の策定に取り組むよう要請しました。これを受けて、本市においても平成29年3月に「神栖市公共施設等総合管理計画」を策定し、本市の保有する公共施設の全体を把握するとともに、総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針を定めました。

今後は、基本的な方針で定めた方向性を個々の公共施設に適用し、具体的な方向性と実施事項を定めて確実に実施することが求められます。

1-2 計画策定の目的

本計画では、「神栖市役所庁舎」について神栖市公共施設等総合管理計画で定められた基本的な方針を確実に実施するため、施設の運営や劣化に関する現状を把握し、課題を整理するとともに、長期的な施設管理に関する基本的な方針を定めることを目的に実施計画を策定します。

1-3 計画期間

上位計画である神栖市公共施設等総合管理計画のうち、市役所庁舎は「20年間」を計画期間として設定します。

1-4 対象施設

本計画では、「神栖市役所庁舎」の建物(本庁舎・環境棟・車庫棟)を対象とします。

(1) 神栖市役所庁舎 建物概要

1	施設名	神栖市役所庁舎
2	施設分類	行政施設
3	所在地	神栖市溝口 4991-5
4	構造	RC造(一部S造) 地下1階 地上5階 塔屋1階
5	敷地面積	7,537.28 m ²
6	建築面積	2,136.52 m ²
7	延床面積	8,799.57 m ²
8	竣工年	本庁舎:昭和51年、車庫棟:昭和51年 環境棟:平成2年
9	築年数	本庁舎・車庫棟:築44年 環境棟:築31年(令和2年3月時点)

(2) 建物劣化状況

建築基本情報					構造躯体の健全性			劣化状況評価					
名称	建築年		築年数	延床面積	構造	耐震安全性			屋根 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備
	西暦	元号				基準	診断	補強					
本庁舎	1976年	昭和51年	築44年	6,668.97 m ²	RC造	旧	済	済	A	A	A	B	B
環境棟	1990年	平成2年	築31年	824.71 m ²	RC造	新	-	-	B	B	B	B	A
車庫棟	1976年	昭和51年	築44年	1,305.89 m ²	S造		-	-	B	B	B	B	B

※劣化状況評価・・・A:現状のままで使用可能、B:調査のうえ修繕対応が必要、C:早急な対応を要す

(3) 劣化状況による重要度優先順位表

項目		評価	施設の状態			目標年数 (西暦)	優先順位
			重要度	耐用年数	修繕履歴		
建築	構造	高	65	耐震改修済	21		III
建築	屋根・屋上	中	20	本庁舎:更新済 環境棟:未更新	超過 11	2022	I
建築	外部	中	40	一部更新	超過 4	2022	II
建築	建具	低	30	一部更新	超過 14	2022	II
建築	内部仕上	低	30	一部更新	超過 14	2022	II
建築	エレベーター	高	25	更新済	24	-	III
電気	受変電設備	高	30	一部更新	超過 14	2022	I
電気	電力設備	高	30	一部更新	超過 14	2024	I
電気	通信・情報設備	高	20	一部更新	超過 24	2026	II
電気	中央監視装置	高	20	更新済	1	-	III
機械	空調設備	高	15	更新済	本庁舎:15 環境棟:9	-	III
機械	換気設備	高	30	更新済	15	-	III
機械	給排水設備	中	30	更新済	1	-	III
機械	衛生設備	中	30	更新済	20	-	III
機械	消火設備	高	30	未更新	超過 2	2028	II

凡 例	
高	利用頻度が高い
中	利用頻度が中程度
低	利用頻度が低い

凡 例	
I	優先順位が高い
II	優先順位が中程度
III	優先順位が低い

1-5 改修実施計画の策定

市庁舎の営繕について 1-7 中長期保全計画を基本とし実施していくこととします。

なお、実施にあたっては適宜計画の見直しを実施し、他施設との修繕事業と併せて実施年度を調整したうえで予算化します。※【1-7 中長期保全計画】参照

当施設における、20 年間に想定される維持修繕費用について示します。

(1) 計画期間中の改修・修繕予定年度一覧

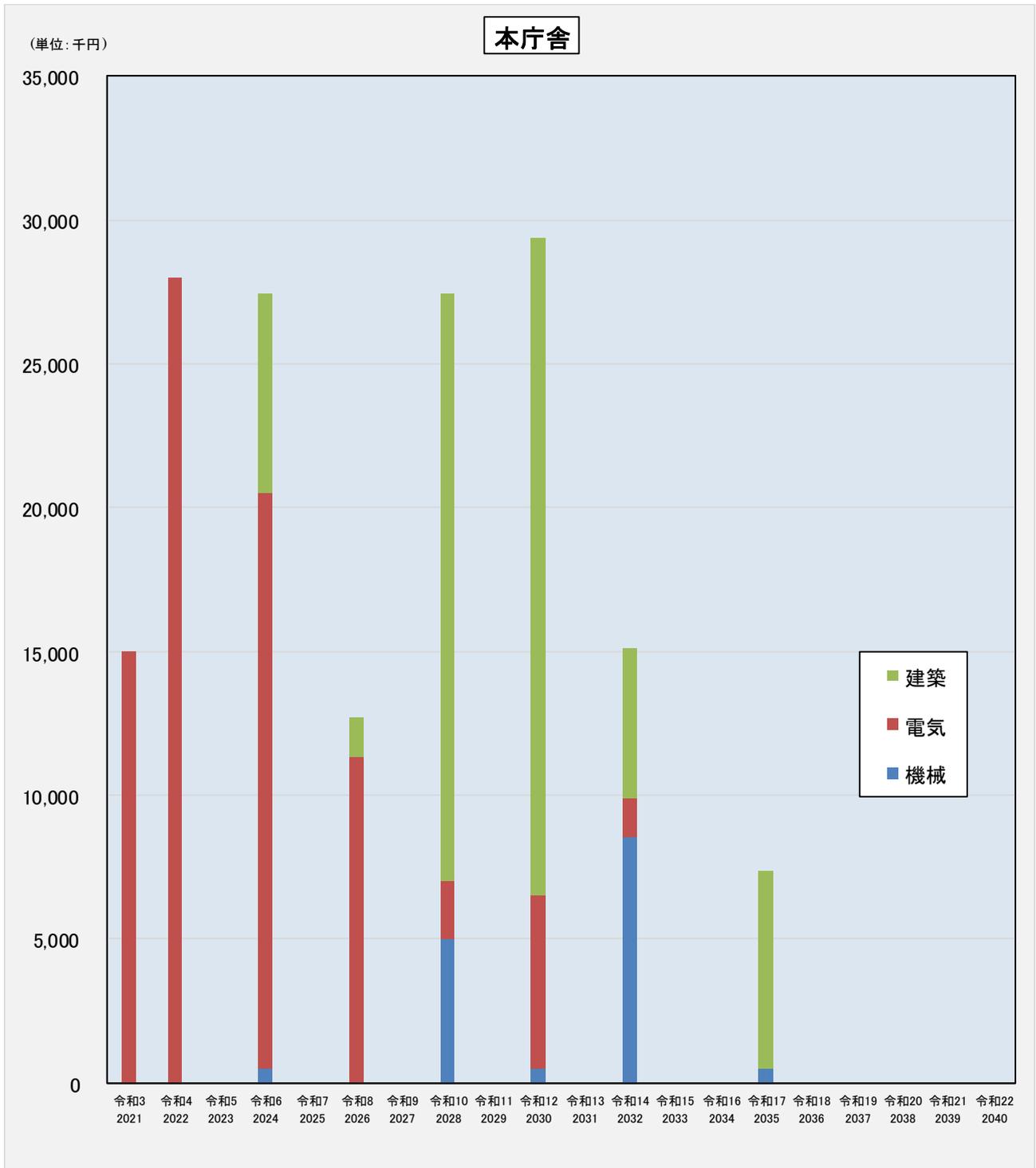
実施内容	中規模修繕	大規模修繕	建替え(改築)の目安時期※
本庁舎		令和元年度	令和 22 年度
環境棟	—	令和 4 年度	令和 22 年度
車庫棟	令和 3 年度	—	令和 22 年度

※神栖市公共施設等総合管理計画より

○市役所庁舎は、耐震改修工事完成後 20 年程度、適切な修繕と維持管理を実施するとともに、この間に、庁舎の建て替えを含め、施設のあり方を検討します。

1-6 長寿命化費用の見通し

神栖市庁舎における、今後 20 年間に想定される維持修繕費用について示します。

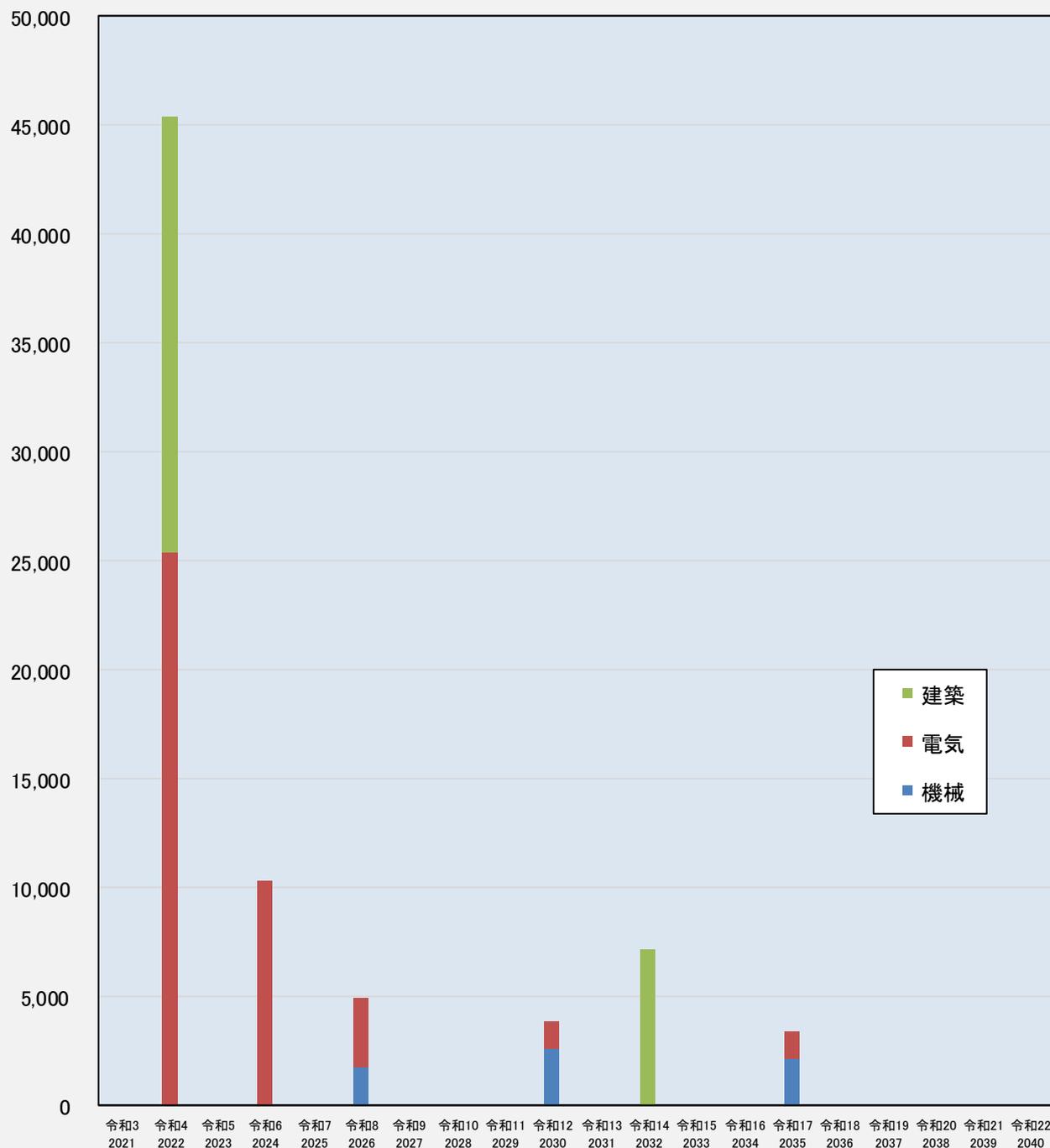


(単位: 千円)

	令和3 2021	令和4 2022	令和5 2023	令和6 2024	令和7 2025	令和8 2026	令和9 2027	令和10 2028	令和11 2029	令和12 2030	令和13 2031	令和14 2032	令和15 2033	令和16 2034	令和17 2035	令和18 2036	令和19 2037	令和20 2038	令和21 2039	令和22 2040	
本庁舎	建築			6,937		1,392		20,455		22,888		5,180			6,837						
	電気	15,000	28,000		20,000		11,300	2,000		6,000		1,300									
	機械				500			5,000		500		8,580			500						
	合計	15,000	28,000		27,437		12,692		27,455		29,388		15,060			7,337					

環境棟

(単位:千円)

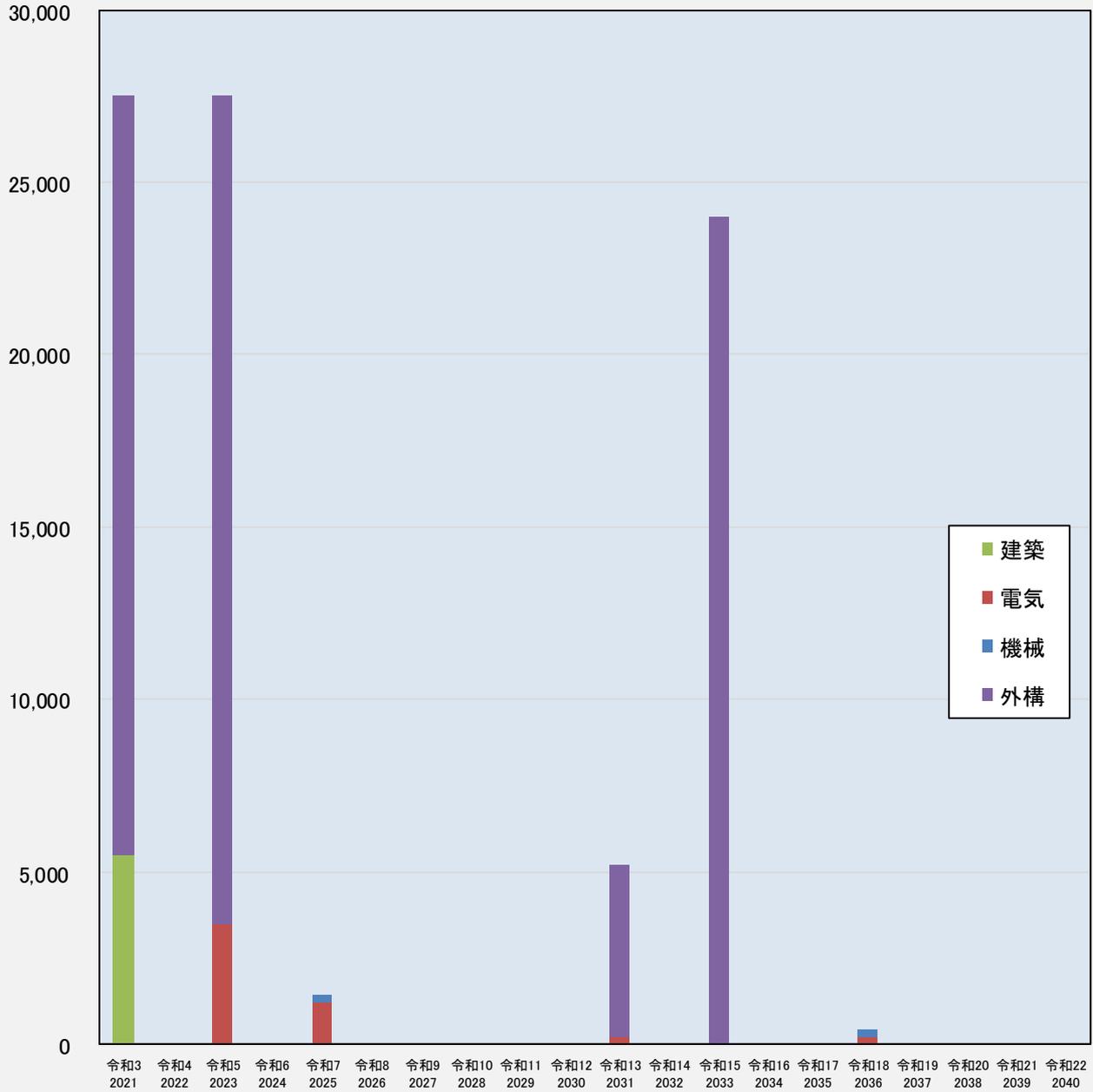


(単位:千円)

		令和3 2021	令和4 2022	令和5 2023	令和6 2024	令和7 2025	令和8 2026	令和9 2027	令和10 2028	令和11 2029	令和12 2030	令和13 2031	令和14 2032	令和15 2033	令和16 2034	令和17 2035	令和18 2036	令和19 2037	令和20 2038	令和21 2039	令和22 2040	
環境棟	建築		19,953										7,138									
	電気		25,380		10,300		3,200				1,200					1,200						
	機械						1,772				2,644					2,174						
	合計		45,333		10,300		4,972				3,844		7,138			3,374						

車庫棟・外構

(単位: 千円)



(単位: 千円)

		令和3 2021	令和4 2022	令和5 2023	令和6 2024	令和7 2025	令和8 2026	令和9 2027	令和10 2028	令和11 2029	令和12 2030	令和13 2031	令和14 2032	令和15 2033	令和16 2034	令和17 2035	令和18 2036	令和19 2037	令和20 2038	令和21 2039	令和22 2040	
車庫棟 外構	建築	5,500																				
	電気			3,500		1,200						200					200					
	機械					200											200					
	外構	22,000		24,000								5,000		24,000								
	合計	27,500		27,500		1,400						5,200		24,000			400					

【算定条件】

- 「建築物のライフサイクルコスト平成 31 年版((一財)建築保全センター発行)」を基に、建築・電気・機械の各部位において更新周期を定め、更新周期 15 年以下の部位については、15 年ごとに修繕を実施することとしています。
- 維持修繕費の算定に際しては、総務省及び国土交通省の指針に準拠して算定するとともに、各部位の割合については「ライフサイクルコスト算定標準コストの設定」を参考に定めています。
- 劣化状況調査より修繕対応が必要と指摘され、かつ 2020 年 3 月に未対応の部位については、2021 年度以降に計画実施としています。
- 維持修繕費には、想定する建築・電気・機械の各部位における修繕・改修費用の他、従来の実績より算定した修繕費を考慮しています。

当施設における、今後 20 年間に予想される維持修繕費用は本庁舎で約 1.6 億円、環境棟で約 0.7 億円、車庫棟・外構で約 0.9 億円となります。年平均に換算すると約 0.16 億円(約 1,600 万円/年)と算定されます。

この大きな財政負担を軽減するためにも、神栖市が保有する他施設と改修、新築時期が重ならないように調整する等、改修に向けて神栖市全体で対応することが必要です。

1-7 中長期保全計画

本庁舎: 中長期保全計画一覧表 期間: 令和3年度～令和22年度末(20年間)【竣工: 昭和51年(1976年)・築44年】

(金額は施工者の請経費と消費税10%を含む、単位: 千円)

棟名称	工程	イベント項目	年号																				小計	
			西暦	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039		2040
			2020 基準年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		20
			竣工年 基準	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63		64
本庁舎	建築	外壁タイル (更新・修繕)										20,455											20,455	
		外壁塗装 (更新・修繕)																						改修済
		外壁シール (更新・修繕)																						改修済
		外部建具 (更新・修繕)				6,937							7,718				6,837							21,492
		屋上防水 (更新・修繕)							1,392															1,392
		内装改修 (更新・修繕)													5,180									5,180
		昇降機												15,170										15,170
		小計①				6,937		1,392			20,455		22,888		5,180		6,837							63,689
		10年間小計						51,672									12,017							63,689
		本庁舎	電気設備	受変電高圧盤		12,500																		
受変電低圧盤				12,500																				12,500
非常用発電機 オーバーホール	15,000																							15,000
直流電源装置																								改修済
電力監視装置				3,000																				3,000
動力盤								5,300							500									5,800
幹線ケーブル																								0
電灯分電盤						20,000									500									20,500
照明器具																								更新済
避雷設備													4,000											4,000
放送設備													2,000											2,000
電気時計設備									6,000															6,000
TV共同受信設備																								0
火災報知設備												2,000				300								2,300
電話設備																								0
小計②	15,000			28,000		20,000		11,300		2,000		6,000		1,300										83,600
10年間小計						82,300									1,300							83,600		
本庁舎	機械設備	空調改修												6,080									6,080	
		給排水・衛生				500						500					500						1,500	
		空調換気排煙 ダクト																						0
		空調配管																						0
		自動制御													2,500									2,500
		受水槽・ポンプ									5,000													5,000
		小計③				500					5,000		500		8,580		500							15,080
10年間小計						6,000									9,080							15,080		
合計(①+②+③)			15,000	28,000		27,437		12,692		27,455		29,388		15,060		7,337								
10年間合計金額								139,972											22,397				162,369	
20年間合計金額												162,369												

環境棟: 中長期保全計画一覧表 期間: 令和3年度～令和22年度末(20年間)【竣工: 平成2年(1990年)・築31年】

(金額は施工者の附経費と消費税10%を含む、単位: 千円)

棟名称	工種	イベント項目	年号	令和3	令和4	令和5	令和6	令和7	令和8	令和9	令和10	令和11	令和12	令和13	令和14	令和15	令和16	令和17	令和18	令和19	令和20	令和21	令和22	小計		
			西暦	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040			
			2020 基準年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
			竣工年 基準	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51			
環境棟	建築	外壁タイル (更新・修繕)			6,300 修繕										4,263 修繕									10,563		
		外壁塗装 (更新・修繕)			1,500 更新																				1,500	
		外壁シール (打替・補修)			3,713 更新																				3,713	
		外部建具 (更新・補修)			250 修繕										250 修繕										500	
		屋上防水 (更新・修繕)			2,080 更新										470 修繕										2,550	
		内装改修			6,110 更新										2,155 修繕										2,155	
		小計①			19,953										7,138										27,091	
	10年間小計			19,953										7,138										27,091		
	環境棟	電気設備	受変電高圧盤			10,000 更新																			10,000	
			受変電低圧盤			10,000 更新																				10,000
			直流電源装置																							0
			中央監視設備																							0
			動力盤					5,300 更新						500 修繕					500 修繕							6,300
			幹線ケーブル																							0
			電灯分電盤					5,000 更新						500 修繕					500 修繕							6,000
照明器具					5,000 更新																				5,000	
避雷設備																									0	
放送設備									2,000 更新																2,000	
電気時計設備										1,000 更新															1,000	
TV共同受信設備							380 修繕																		380	
火災報知設備									200 修繕				200 修繕						200 修繕						600	
電話設備																									0	
小計②					25,380		10,300		3,200				1,200					1,200							41,280	
10年間小計			40,080										1,200										41,280			
環境棟	機械設備	空調改修						286 修繕					1,196 修繕					300 修繕						1,782		
		空調換気設備						73 修繕					1,060 修繕					73 修繕						1,206		
		給排水・衛生						1,413 修繕					388 修繕					1,801 修繕						3,602		
		空調配管更新																						0		
		自動制御更新																						0		
		小計③						1,772				2,644						2,174						6,590		
		10年間小計			4,416										2,174										6,590	
合計①+②+③			45,333		10,300		4,972				3,844			7,138			3,374									
10年間合計金額			64,449										10,512										74,961			
20年間合計金額			74,961																							

車庫棟・外構：中長期保全計画一覧表 期間：令和3年度～令和22年度末(20年間)【竣工：昭和51年(1976年)・築44年】

(金額は施工者の請経費と消費税10%を含む、単位：千円)

棟名称	工種	イベント項目	年号																				小計		
			西暦	令和3	令和4	令和5	令和6	令和7	令和8	令和9	令和10	令和11	令和12	令和13	令和14	令和15	令和16	令和17	令和18	令和19	令和20	令和21		令和22	
			2020 基準年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		20	
			竣工年 基準	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63		64	
車庫棟・外構	建築	外壁・屋根 (更新・修繕)																						0	
		塗装 (更新・補修)																							0
		基礎巾木 (更新・修繕)	5,500																						5,500
		外部建具 (更新・修繕)																							0
		シーリング (更新・補修)																							0
		内装改修 (更新・修繕)																							0
		小計①	5,500																						5,500
	10年間小計		5,500																				5,500		
	電気設備	電灯分電盤			1,500	更新																			1,500
		動力分電盤			2,000	更新																			2,000
照明設備						1,000	更新																	1,000	
火災報知設備						200	修繕					200	修繕					200	修繕					600	
小計②				3,500		1,200						200						200						5,100	
10年間小計			4,700										400										5,100		
機械設備	空調改修					200	修繕											200	修繕					400	
	給排水・衛生																							0	
	小計③					200												200						400	
	10年間小計		200										200										400		
外構	西側駐車場 オーバーレイ			24,000	更新										24,000	更新								48,000	
	東側駐車場 オーバーレイ	5,000	更新										5,000	更新										10,000	
	橋梁	17,000	更新																					17,000	
	小計④	22,000		24,000										5,000		24,000								75,000	
	10年間小計		46,000										29,000										75,000		
合計①+②+③+④			27,500		27,500		1,400							5,200		24,000			400						
10年間合計金額			56,400										29,600										86,000		
20年間合計金額			86,000																						