

結城市公共施設個別施設計画 『行政系施設』（案）



令和 3 年 月

茨城県 結城市

目次

第1章 個別施設計画の概要

- 1 個別施設計画の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 個別施設計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 3 個別施設計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 4 個別施設計画の対象施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

第2章 公共施設の実態

- 1 本市の人口及び年齢3区分別人口の推移・・・・・・・・・・ 5
- 2 公共施設の配置状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 3 施設評価の実施方法と評価基準・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 4 各施設の評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

第3章 公共施設整備の基本的方針と整備費用の算出

- 1 施設整備の基本的方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- 2 耐用年数と整備費用の試算・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- 3 維持修繕型と長寿命化型の整備費用の比較・・・・・・・・ 18

第4章 対策内容と実施時期

- 1 対策内容の分類と整備水準・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
- 2 整備の優先順位の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
- 3 施設方針と考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
- 4 対策内容と実施時期・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21

第5章 今後の方針等

- 1 財源の確保・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
- 2 施設の点検・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
- 3 フォローアップの実施方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
- 4 施設運営の効率化・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24

第 1 章 個別施設計画の概要

1 個別施設計画の背景と目的

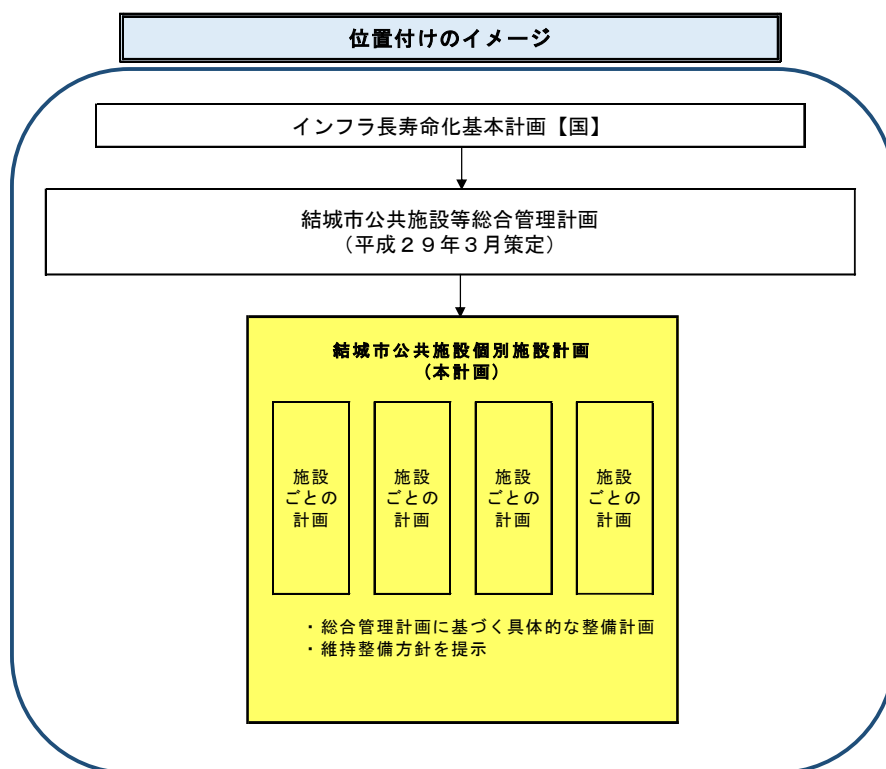
本市では、昭和 40 年代後半から 50 年代後半にかけて建設された公共施設が多く、今後施設の老朽化に伴う維持・保全経費の増加が懸念されています。さらに少子高齢化の急速な進行による人口構造の変化や市民ニーズの変化に対して積極的に対応し、公共施設の有効活用を図っていかねばなりません。

全国的にこのような状況が課題となっている中で、国が平成 25 年 11 月に策定した「インフラ長寿命化基本計画」において、インフラの維持管理・更新等を推進するための行動計画として、公共施設等総合管理計画の策定が各自治体に義務付けられ、本市では平成 29 年 3 月に「結城市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を策定しました。

総合管理計画に示された方針に基づき、管理方法をこれまでの「事後保全型」から「予防保全型」へ転換し、公共施設の中長期的な維持管理等に係るトータルコストの縮減及び予算の平準化を図ることを目的として「結城市公共施設個別施設計画」（以下、「本計画」という。）を策定します。

2 個別施設計画の位置付け

本計画は、国のインフラ長寿命化基本計画において、地方公共団体が策定する公共施設等総合管理計画を上位計画とする「個別施設計画」に位置づけます。

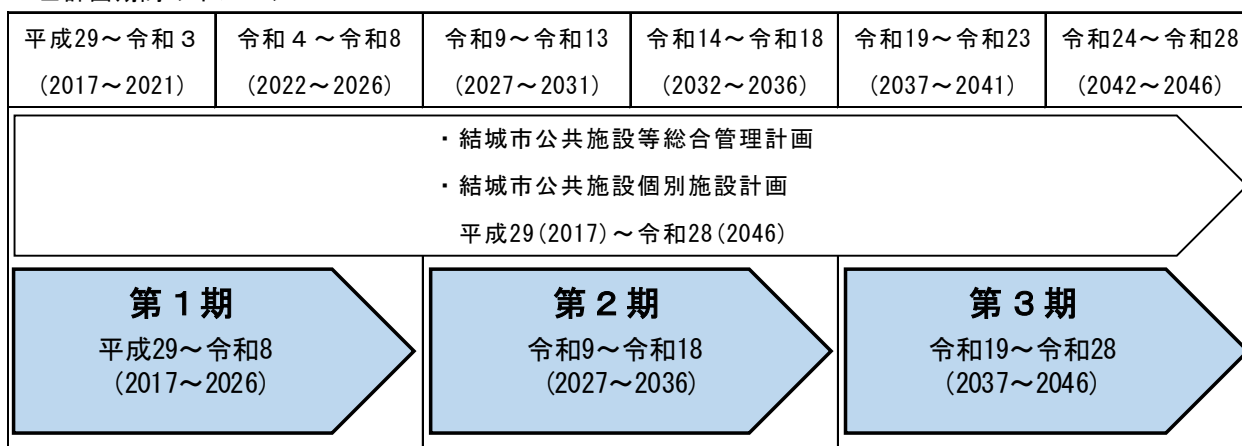


3 個別施設計画の期間

本計画期間は総合管理計画と同様に平成29年度（2017年度）から令和28年度（2046年度）の30年間とします。

最初の10年を第1期、中間期を第2期、最終期を第3期とし、それぞれの期間内で、5年毎に見直しを行い次期に反映します。第3期終了後は本計画同様30年間で3期に分けて計画の継続を図ります。加えて、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じ、適宜内容の見直しを行います。

■計画期間のイメージ



4 個別施設計画の対象施設

本計画の対象施設は、総合管理計画において『大分類：行政系施設』に分類される施設の内、下表の「対象」項目に「●」が表示されている「建物」とします。

また、同一建物の中に複数の機能が存在しているような施設には、「複合施設」項目に「●」を表示しています。

なお、次に該当する施設は本計画の対象外とします。

- ・個別施設計画に類似する施設方針を定めている（予定としている）「学校」や「公営住宅」に分類される施設
- ・総合管理計画の大分類「公園」、「その他」に分類されている施設
- ・小規模建物（延床面積が概ね50㎡未満）やトイレ、倉庫など主要な建物に該当しない施設

【記載にあたっての前提】

①端数処理について

本計画で取扱う数値は、金額は単位未満を切り捨て、延床面積や%（パーセント）は単位未満を四捨五入で端数処理しています。

②調査時点について

掲載データは公共施設マネジメントシステム（令和元年度入力分）より抽出しています。

③複合施設の計上について

複合施設は、それぞれの分類ごとに施設数を計上しているため、実際の施設数とは一致しません。

※1 老朽化度：経過年数を耐用年数で除したものです。建物の老朽化の度合いを示す指標であり、数値が大きいほど老朽化が進んでいることを示しています。

※2 耐用年数：「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」に準拠し、減価償却によるコスト試算のために使用されます。

小分類	対象	施設 No	施設名称	運営 主体	複合 施設	棟数	延床面積 (㎡)	老朽化度 (%)※1	建築年度	構造	耐用年数 ※2	耐用年数 到来年度
		棟No	棟名称									
庁舎		①	市役所旧本庁舎	直営	小計	10	5,340					
	●	1	第1庁舎			1	2,956	92	S59 (1984年)	鉄骨造	38年	R4 (2022年)
	●	2	第2庁舎			1	990	103	S55 (1980年)	鉄骨造	38年	H30 (2018年)
	●	3	第3庁舎			1	133	135	S52 (1977年)	鉄骨造	31年	H20 (2008年)
	●	4	第4庁舎			1	175	105	S54 (1979年)	鉄骨造	38年	H29 (2017年)
	●	5	書庫			1	324	113	S59 (1984年)	鉄骨造	31年	H27 (2015年)
	●	6	西庁舎			1	605	76	H2 (1990年)	鉄骨造	38年	R10 (2028年)
		7	防災会議室			1	42	103	S62 (1987年)	鉄骨造	31年	H30 (2018年)
		8	石倉			1	49	132	S49 (1974年)	れんが造	34年	H20 (2008年)
		9	ポンプ室			1	9	132	S49 (1974年)	コンクリートブロック造	34年	H20 (2008年)
		10	車庫			1	57	8	H29 (2017年)	軽量鉄骨造	25年	R24 (2042年)
庁舎		②	市役所付属庁舎	直営	小計	1	1,786					
	●	1	庁舎			1	1,786	76	S56 (1981年)	鉄筋コンクリート造	50年	R13 (2031年)
庁舎		③	市役所旧駅前分庁舎	直営	小計	1	3,168					
	●	1	庁舎			1	3,168	70	S59 (1984年)	鉄筋コンクリート造	50年	R16 (2034年)
庁舎		④	市役所山川出張所	直営	小計	1	41					
	●	1	出張所		●	1	41	97	S57 (1982年)	鉄骨造	38年	R2 (2020年)
庁舎		⑤	市役所江川出張所	直営	小計	1	65					
	●	1	出張所			1	65	68	H5 (1993年)	鉄骨造	38年	R13 (2031年)

小分類	対象	施設 No	施設名称	運営 主体	複合 施設	棟数	延床面積 (㎡)	老朽化度 (%)※1	建築年度	構造	耐用年数 ※2	耐用年数 到来年度
		棟No	棟名称									
庁舎		⑥	市役所本庁舎	直営	小計	2	11,054					
	●	1	庁舎			1	10,369		R2 (2020年)	鉄骨造	50年	R52 (2070年)
	●	2	付属棟			1	685		R2 (2020年)	鉄骨造	50年	R52 (2070年)
消防詰所		⑦	第1分団詰所	直営	小計	1	580					
	●	1	庁舎		●	1	580	110	S39 (1964年)	鉄筋コンクリート造	50年	H26 (2014年)
消防詰所		⑧	第2分団詰所	直営	小計	1	121					
	●	1	詰所			1	121	76	H2 (1990年)	鉄骨造	38年	R10 (2028年)
消防詰所		⑨	第3分団詰所	直営	小計	1	90					
	●	1	詰所			1	90	84	S62 (1987年)	鉄骨造	38年	R7 (2025年)
消防詰所		⑩	第4分団詰所	直営	小計	1	84					
	●	1	詰所			1	84	53	H11 (1999年)	鉄骨造	38年	R19 (2037年)
消防詰所		⑪	第5分団詰所	直営	小計	1	82					
	●	1	詰所			1	82	50	H12 (2000年)	鉄骨造	38年	R20 (2038年)
消防詰所		⑫	第6分団詰所	直営	小計	1	94					
	●	1	詰所			1	94	47	H13 (2001年)	鉄骨造	38年	R21 (2039年)
消防詰所		⑬	第7分団詰所	直営	小計	1	84					
	●	1	詰所			1	84	24	H22 (2010年)	鉄骨造	38年	R30 (2048年)
消防詰所		⑭	第8分団詰所	直営	小計	1	66					
	●	1	詰所			1	66	61	H8 (1996年)	鉄骨造	38年	R16 (2034年)
消防詰所		⑮	第9分団詰所	直営	小計	1	80					
	●	1	詰所			1	80	24	H22 (2010年)	鉄骨造	38年	R30 (2048年)
消防詰所		⑯	第10分団詰所		小計	1	78					
	●	1	詰所			1	78	24	H22 (2010年)	鉄骨造	38年	R30 (2048年)
合計						26	22,813					

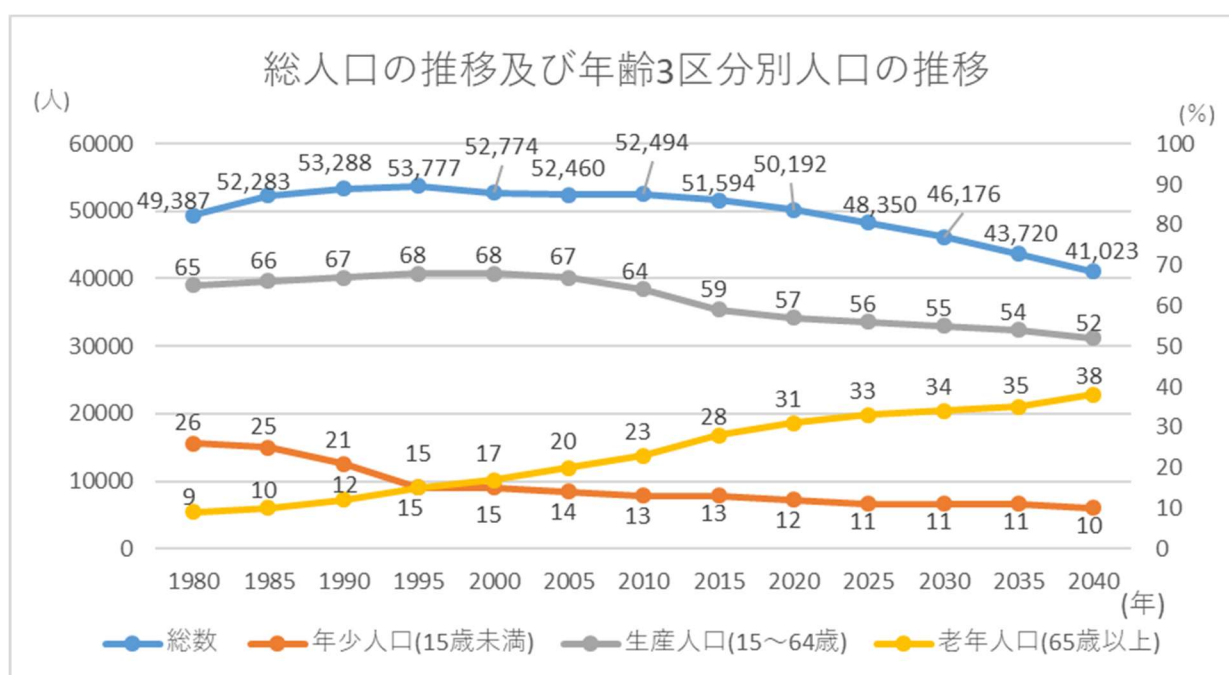
第2章 公共施設の実態

1 本市の人口及び年齢3区分別人口の推移

本市の人口は、1995年以降減少傾向にあり、少子高齢化の状態が進んでいます。

今後も全人口に占める15歳未満の年少人口比率は2040年には10%まで低下すると予測されています。一方で、65歳以上の老年人口比率は2040年には38%に上昇する予測となっています。

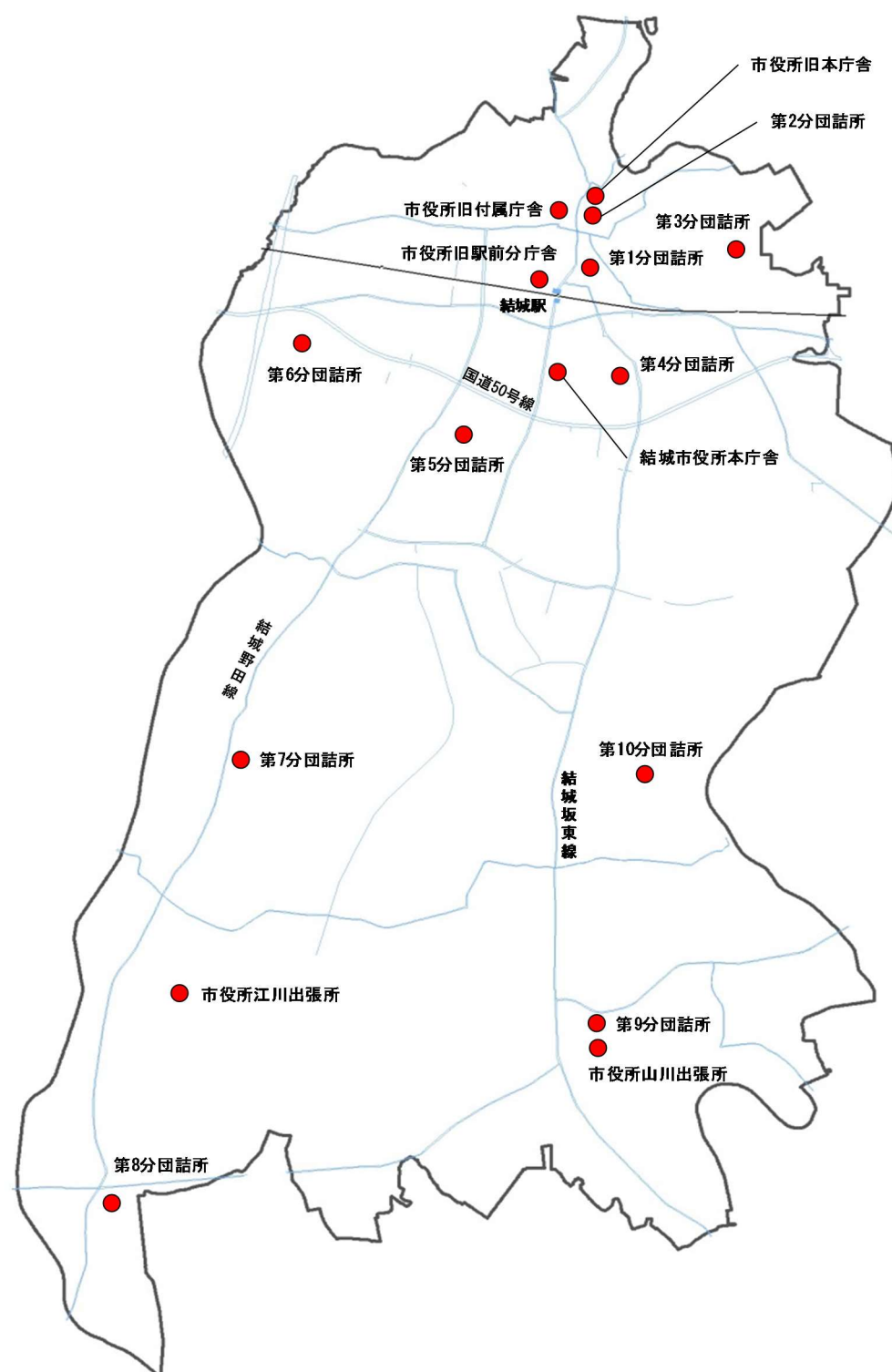
また、15歳から64歳までの生産年齢人口比率は2040年には52%まで低下する予測となっています。



結城市人口ビジョン 2020 改訂版(令和2年4月)より

2 公共施設の配置状況

行政系施設は16箇所に配置されています。



●（赤丸）は本計画対象施設を表します。

3 施設評価の実施方法と評価基準

公共施設等を安全に使用していくためには限られた財源の中、効率的・効果的な整備を行う必要があります。屋根・屋上，外壁といった様々な部分の劣化度を総合的に評価し、整備計画をつくることが大切です。

問診票を使用した現地調査の結果を基に、劣化度を数値化し、施設の評価を行います。

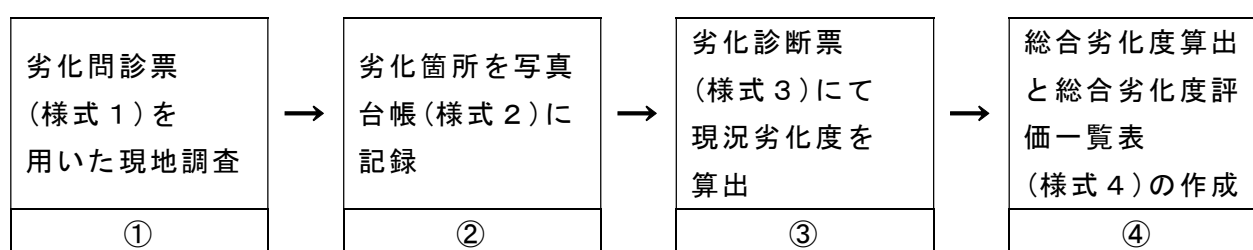
施設の劣化状況を把握するため棟ごとに劣化問診票（様式１）を用いて、職員による現地調査を行い、劣化箇所については写真台帳（様式２）に記録し、劣化状況等を確認します。

問診票は専門知識を有しない職員でも記入できるような様式とし、調査・点検の観点はマニュアルを用いて調査します。

調査結果に基づき、劣化診断票（様式３）にて現況劣化度を算出し、総合劣化度評価票（様式４）を作成します。

調査結果は「公共施設マネジメントシステム」に入力し、情報の一元化と履歴管理を効率よく行います。

点検・診断フロー



①劣化問診票を用いた現地調査

劣化問診票（様式１）

調査日	年	月	日	所属		記入者	
施設情報							
施設番号		所在地		所管部署			
施設名称				延床面積		m2	
建物情報							
棟番号		棟名		構造			
建築年度	年	耐用年数	年	耐用年数到来年度		年	
延床面積	m2	建築面積	m2	建物用途			

問 診 票									
調査項目			チェックポイント (有無の確認)	該当 の有無	不具 合の 有無	現 況 (箇所数, 長さ, 面積などを記入)	部位別 評価	写真 番号	
外 構 造 部	地盤	地盤	地割れ等						
			建物周囲に雨水等の滞留跡						
	舗装	空地・ 通路等	舗装面にくぼみや水溜り						
			舗装面に割れ, 沈下, 段差等						
	擁壁・ 塀等	塀・ フェンス等	ひび割れ, 破損箇所, 目地部等の異常						
			ぐらつき, 傾斜等						
	擁壁	擁壁・ 崖等	コンクリート表面にひび割れ						
			膨らんだ状態の箇所の有無						
	内 構 造 部	構造 躯体	基礎	建物基礎の一部に ひび割れ, 欠損等 (基礎が判断できるもの)					
			鉄筋及び 鉄骨鉄筋 コンクリート 造, ALCの 状況	コンクリート面に鉄筋露出又は 白華, ひび割れ, 欠損等					
木造の 状況			木材の腐朽等						
組積造の 状況			積材の割れ, ずれ等						
コンクリート ブロック造の 状況			目地部等に欠け, ブロック積のずれ						
鉄骨造の 状況			鋼材の錆び, 腐食等						

②劣化箇所を写真台帳に記録（様式２）

写真台帳（様式２）

写真番号

①

写真番号

②

写真番号

③

③劣化診断票にて劣化度を算出

劣化診断票（様式３）

部位	部位別評価 (A評価～D評価)	評価点 (ア)	部位別の 重要度係数 (イ)	部位別点数 (ウ)=(ア)×(イ)
外構			0.50	
躯体			1.00	
屋根			0.75	
外部			0.50	
内部仕上			0.25	
内部雑			0.25	
内外部建築			1.00	
電気設備			0.50	
機械設備			0.75	
その他設備			0.75	
			合計	

合計点数 ÷ 部位数	=	現況劣化度
------------	---	-------

○劣化状況の評価基準と評価点

劣化問診票（様式３）の「評価点（ア）」の項目に用います。

劣化状況の評価基準		評価点
A 評価	概ね良好	10点
B 評価	局所、部分的に劣化が見られるが、安全上、機能上、問題なし	40点
C 評価	随所、広範囲に劣化が見られ、安全上、機能上、低下の兆しが見られる	70点
D 評価	随所、広範囲に著しい劣化が見られ、安全上、機能上、問題があり、早急に対応する必要がある	100点

建築物の各部の劣化状況は、現地における目視調査を主体とし、上表のとおり、4段階での評価基準とそれぞれの評価点を定めます。

○部位別の重要度係数

劣化問診票（様式3）の「部位別の重要度係数（イ）」に用います。

部位により建築物の安全性もしくは機能性に及ぼす影響が異なることから、部位別の重要度係数（補正係数）を定めます。

判断基準	重要度係数	部位
事後保全でよい	0.25	内部仕上、内部雑
計画保全が望ましい	0.50	外構、外部、電気設備
計画保全すべき	0.75	屋根、機械設備、その他設備
特に安全に関わる	1.00	躯体、内外部建築

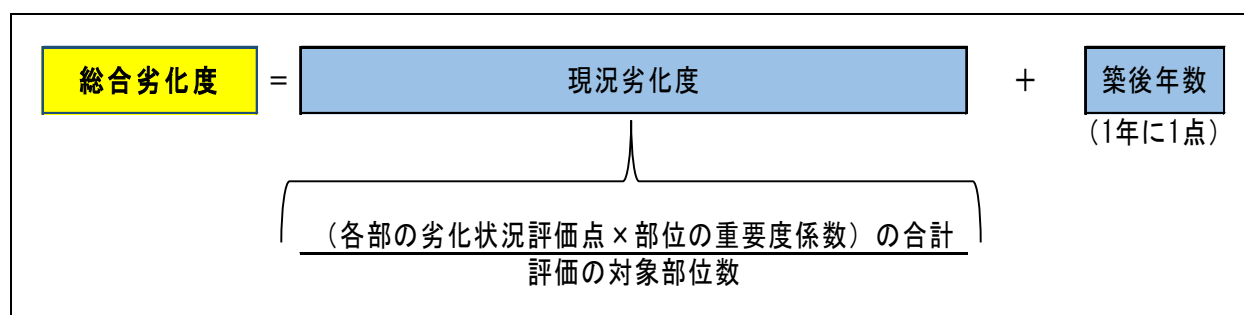
◎現況劣化度の算出方法

劣化問診票（様式1）の各部位（調査項目の左列）の評価を劣化診断票（様式3）の「部位別評価」に記入します。「評価点（ア）」にて部位別評価を数値化し、それぞれに「部位別の重要度係数（イ）」を乗じることで「部位別点数（ウ）」を算出します。

部位別の合計点数を、評価した部位数で除した値が「現況劣化度」です。この数値が高いほど建物が劣化していると判定します。

④総合劣化度の算出

「総合劣化度」は、築後年数を1年1点として「現況劣化度」に加算した値と定め、建築物としての劣化状況を総合的に表す指標値とします。



総合劣化度評価一覧表（様式4）

施設名	棟名	築後年数	現況劣化度	総合劣化度 (築後年数+ 現況劣化)	劣化診断結果									
					外構	躯体	屋根	外部	内部仕上	内部雑	内外部建築	電気設備	機械設備	その他設備

4 各施設の評価

本分類の対象建物毎の総合劣化度評価一覧表を表示します。

施設名	棟名	築後 年数	現況 劣化度	総合劣化度 (築後年数+ 現況劣化)	劣化診断結果									
					外構	躯体	屋根	外部	内部 仕上	内部雑	内外部 建築	電気 設備	機械 設備	その他 設備
市役所旧本庁舎	第1庁舎	35	27	62	B	B	C	B	C	B	A	B	C	B
市役所旧本庁舎	第2庁舎	39	22	61	B	B	B	B	B	B	A	B	B	B
市役所旧本庁舎	第3庁舎	42	25	67	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
市役所旧本庁舎	第4庁舎	40	23	63	B	B	B	B	B	B	-	B	B	B
市役所旧本庁舎	書庫	35	22	57	B	B	B	B	B	B	C	B	-	-
市役所旧本庁舎	西庁舎	29	24	53	B	B	B	C	B	B	A	B	B	B
市役所附属庁舎	庁舎	38	30	68	C	C	B	C	B	B	A	B	-	C
市役所旧駅前分庁舎	庁舎	35	22	57	-	B	-	B	C	B	A	B	B	B
市役所山川出張所	出張所	37	16	53	-	-	-	-	B	B	A	B	B	-
市役所江川出張所	出張所	26	28	54	-	B	B	B	C	B	B	C	B	B
市役所本庁舎	庁舎	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
市役所本庁舎	附属棟	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第1分団詰所	庁舎	55	32	87	C	B	D	D	C	B	A	B	B	B
第2分団詰所	詰所	29	21	50	B	B	B	B	A	B	A	B	B	B
第3分団詰所	詰所	32	24	56	B	B	B	C	B	C	A	B	B	B
第4分団詰所	詰所	20	25	45	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
第5分団詰所	詰所	19	24	43	B	B	B	C	B	B	A	B	B	B
第6分団詰所	詰所	18	22	40	B	B	B	B	B	B	A	B	B	B
第7分団詰所	詰所	9	9	18	A	A	A	B	B	A	A	A	A	A
第8分団詰所	詰所	23	24	47	C	B	B	B	C	B	A	B	B	B
第9分団詰所	詰所	9	6	15	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
第10分団詰所	詰所	9	6	15	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A

第3章 公共施設整備の基本的方針と整備費用の算出

公共施設の整備においては、これまでの故障や不具合が発生してからの修繕といった「事後保全」から、計画的な修繕・改修による「予防保全」に切り替えることで、建物の長寿命化や財政負担の低減・平準化が図れます。

施設整備の基本的方針を定めることで、長期間にわたり施設の機能・性能を維持するとともに、対策費用の試算及び検証を行い、効果的な整備が行えるよう計画します。

1 施設整備の基本的方針

施設整備においては以下に掲げる基本的方針を定め、変化する社会的要求などに対応できるよう整備等の計画を行います。

【基本的方針】

1 耐久性の向上

躯体や建物内部への漏水を発生させないよう、防水性及び耐久性に優れた材料の使用を検討します。

2 機能性の向上

社会の多様性に対応できるよう、バリアフリー¹やユニバーサルデザイン²を取り入れた機能的な設備を検討します。

3 環境性の向上

環境に配慮し、電灯のLED化など省エネ効果の高い設備や再生可能エネルギーの導入などを検討します。

¹ 障がいのある人が生活をしていく上で障壁(バリア)となるものを除去するという住宅建築用語であり、段差などの物理的な障壁を除去する意味で使われます。

² あらゆる人が利用できるデザインとすることが基本コンセプトであり、それに基づいた建築や設備、製品のこと。障がい者や高齢者への配慮だけでなく、国籍や年齢、性別、個人差の違いにもとらわれず、すべての人が対象とされている。

2 耐用年数と整備費用の試算

(1) 目標耐用年数の設定

総合管理計画では、「法定耐用年数」を用いて施設の整備時期や費用を算出していますが、整備費用の試算を行うにあたり、施設の耐用年数をあらたに設定します。

本計画では、日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」を参考に建築物の構造の上限値を『目標耐用年数』と設定し、整備計画を策定します。

なお、既に目標耐用年数を超過している施設については、施設の安全性を確認しながら、更新や除却、統廃合などの検討を進めることとします。

建築物の構造		総合管理計画における耐用年数 (法定耐用年数)	建築物の耐久計画における目標耐用年数 (日本建築学会文献)	本計画における目標耐用年数
SRC 造 ³ RC 造 ⁴	普通品質	38～50 年	50～80 年	80 年
鉄骨造	普通品質 S 造 t > 4 mm	31～38 年	50～80 年	
	軽量鉄骨 LGS 造 t > 3 mm	24 年	30～50 年	50 年
コンクリートブロック造		34 年	30～50 年	
木造		15～24 年	30～50 年	

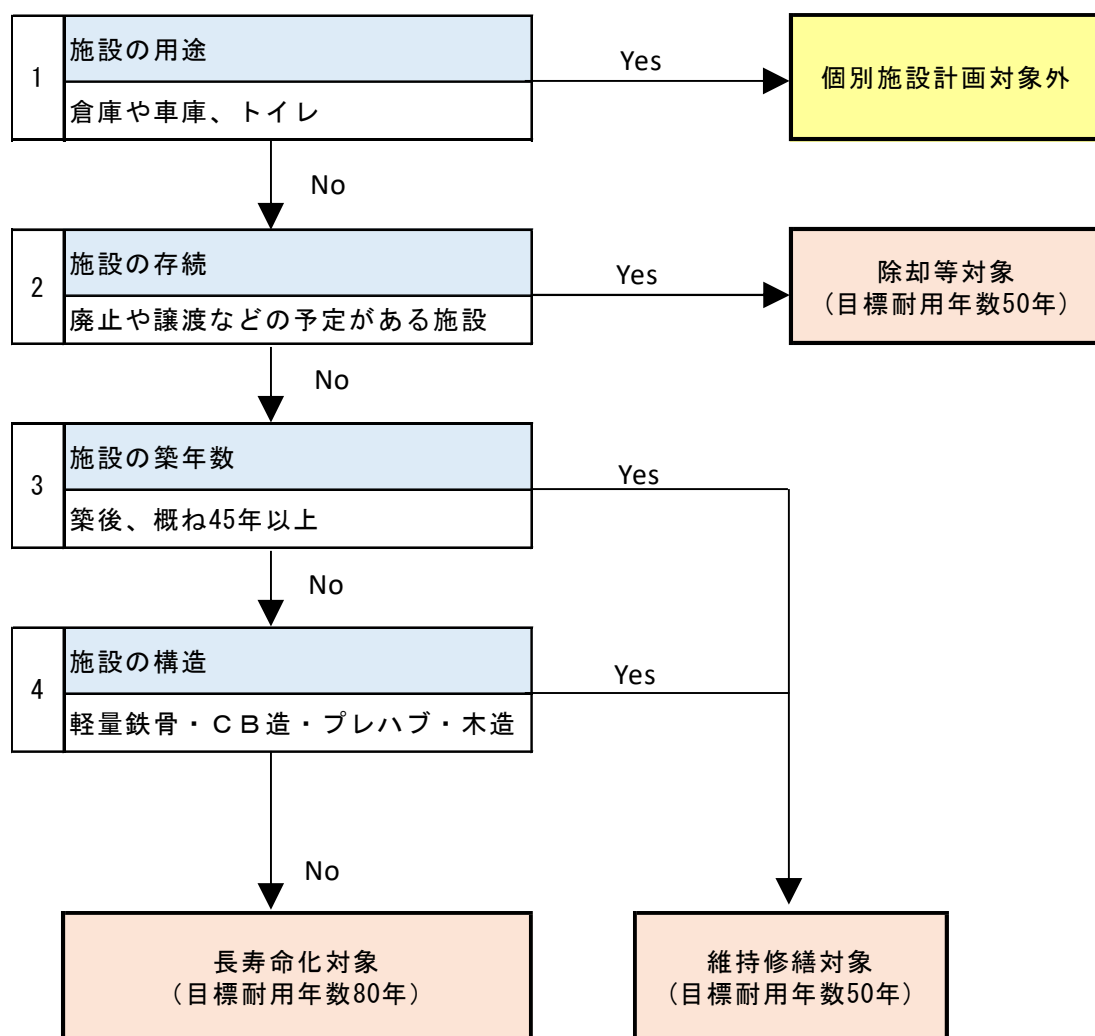
³ 鉄骨鉄筋コンクリート造 (Steel Reinforced Concrete Construction) の略。

⁴ 鉄筋コンクリート造 (Reinforced Concrete Construction) の略。

(2) 整備方針の判定

施設の用途や構造などから、長寿命化を行うことが効果的と考えられる施設も存在します。

本計画では、下記の判定フローを用いて、長寿命化の対象施設とするか、維持修繕・除却等の対象施設とするかの判断を行い、その結果、長寿命化による効果が高いと考えられるものについては長寿命化対象施設として目標耐用年数を「80年」に、それ以外の施設については維持修繕・除却等対象施設として目標耐用年数を「50年」に設定して、整備費用を算出します。



※長寿命化対象施設において、今後の社会情勢や市民ニーズ等に応じて方針が変更になる場合もあります。

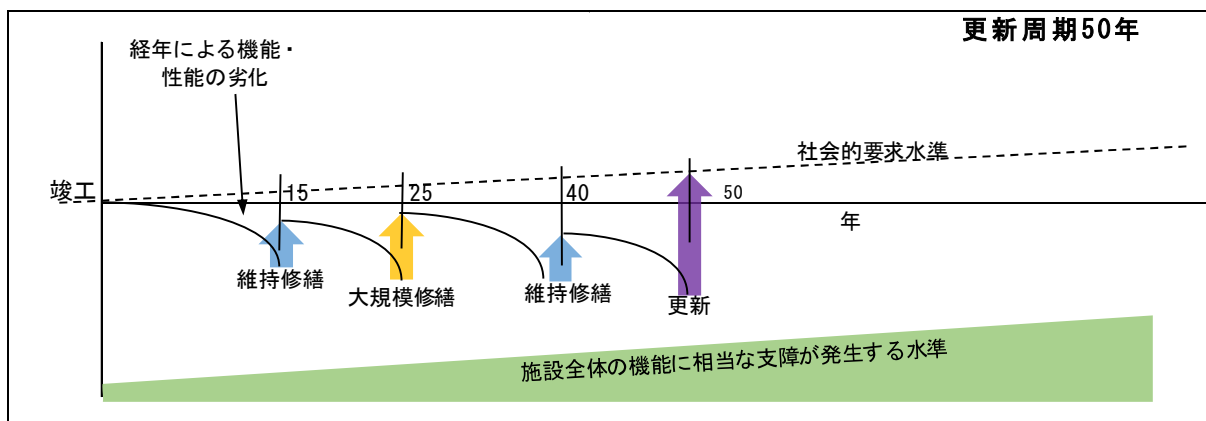
(3) 整備費用の算出

本計画では、長寿命化による効果を検証するため、以下の方法で整備費用を算出・比較を行います。

【整備費用の計算方法】

①更新時期を50年とした場合の整備費用 ⇒ 『維持修繕型』

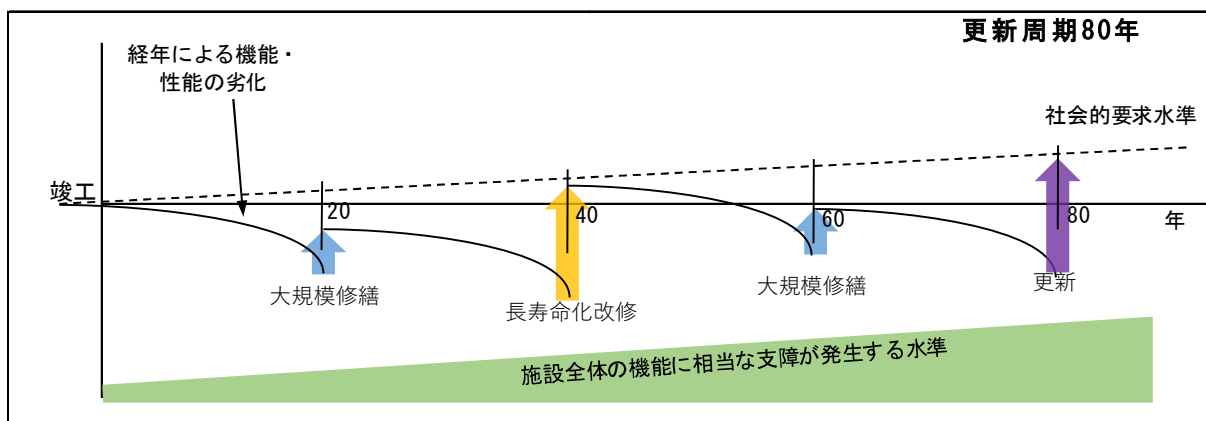
- ・長寿命化は行わず全施設50年での建て替えを前提とする
- ・整備内容：維持修繕、大規模修繕
- ・試算単価：試算ソフト単価⁵



②更新時期を80年・50年とした場合の整備費用 ⇒ 『長寿命化型』

- ・長寿命化対象施設は80年、その他の施設は50年での建て替えを前提とする
- ・長寿命化対象施設の整備内容：大規模修繕、長寿命化改修
- ・その他の施設の整備内容：維持修繕、大規模修繕
- ・試算単価：80年更新 LCC 単価⁶

50年更新 試算ソフト単価



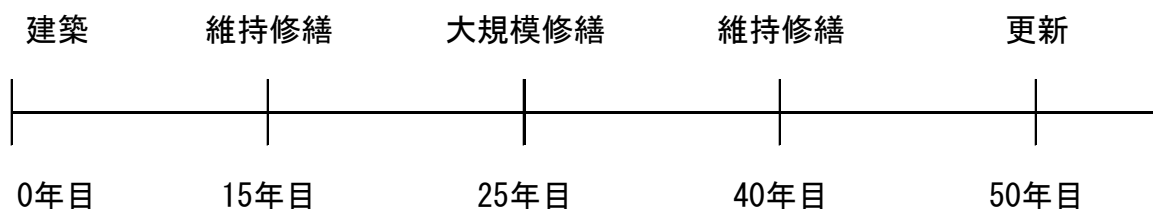
⁵ 総務省の『公共施設等更新費用試算ソフト』を参考に設定した単価。総合管理計画の試算には試算ソフト単価と法定耐用年数を用いて費用を算出しています。

⁶ 『平成31年度建築物のライフサイクルコスト（財団法人建築保全センター）』を参考に設定した単価。部材ごとの費用を積み上げているため、部位別の費用算出が可能。

①更新時期を５０年とした場合の整備費用【維持修繕型】

維持修繕・除却等対象施設の目標耐用年数である「５０年」を全施設に適用し、試算ソフトを用いて整備費用を算出します。

【整備周期】



【試算ソフト単価】（総務省「公共施設等更新費用試算ソフト」引用）

施設大分類	単価（円/m ² ）		
	更新	大規模修繕 （更新の約６割）	維持修繕 （更新の約３割）
市民文化系、社会教育系、行政系、産業系	400,000	250,000	120,000
スポーツ・レクリエーション系	360,000	200,000	110,000
学校教育系、子育て支援、保健・福祉	330,000	170,000	100,000

除却費用については、直近の同種の工事を参考に算出します。

なお、施設本体の除却費用のみとし、外構や危険物などの撤去費用及び設計費用や工事監理費用は含めないこととします。

【除却費用単価】

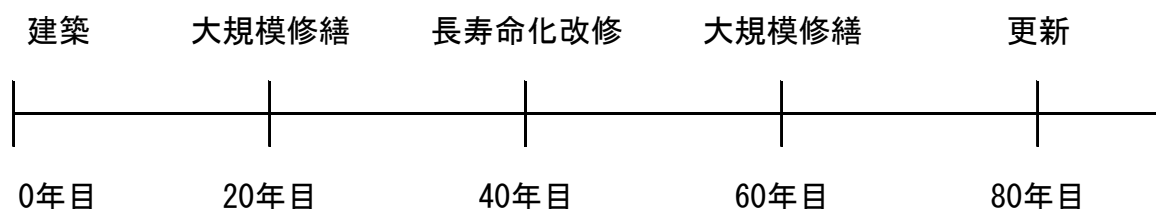
構造	単価（円/m ² ）
鉄筋コンクリート造	40,000
鉄骨造等	30,000
木造	25,000

②更新時期を８０年・５０年とした場合の整備費用【長寿命化型】

（２）の判定により、長寿命化対象施設については、目標耐用年数を「８０年」とし、LCC 単価を用いて整備費用を試算します。

また、長寿命化の対象とならない維持修繕・除却等対象施設については、目標耐用年数を「５０年」とし、①と同様の方法で整備費用の試算を行います。

【整備周期】



【LCC 単価と各部位の整備周期】

部位	項目	周期	単価（円/㎡）		
			小規模	中規模	大規模
			経費込(30%)	経費込(30%)	経費込(30%)
			～1,500㎡	～5,000㎡	5,001㎡～
外構	長寿命化改修	35～40	8,980	4,660	1,770
	大規模修繕	15～20	350	170	100
屋根	長寿命化改修	35～40	16,270	10,050	3,200
	大規模修繕	15～20	1,540	1,020	380
外部	長寿命化改修	35～40	23,160	22,580	8,410
	大規模修繕	15～20	5,020	2,920	1,780
内部	長寿命化改修	35～40	45,790	46,460	45,080
	大規模修繕	15～20	4,260	4,400	3,850
電機設備	長寿命化改修	35～40	67,550	60,120	59,510
	大規模修繕	15～20	18,900	23,350	23,810
機械設備	長寿命化改修	35～40	78,090	72,190	86,480
	大規模修繕	15～20	21,440	25,470	25,800
外部足場	設置・撤去		3,980	2,890	1,710
合計	長寿命化改修		243,820	218,950	206,160
	大規模修繕		55,490	60,220	57,430

3 維持修繕型と長寿命化型の整備費用の比較

【計画期間内における整備費用と面積の比較】

施設名	整備費用 (百万円)			延床面積 (㎡)		
	維持修繕型 ①	長寿命化型 ②	費用比較 ②-①	R2時点 (a)	R28 (b)	差 (b)-(a)
市役所旧庁舎(第1庁舎)	88.6	88.6	0.0	2,956	0	▲ 2,956
市役所旧庁舎(第2庁舎)	29.7	29.7	0.0	990	0	▲ 990
市役所旧庁舎(第3庁舎)	3.9	3.9	0.0	133	0	▲ 133
市役所旧庁舎(第4庁舎)	5.2	5.2	0.0	175	0	▲ 175
市役所旧庁舎(書庫)	9.7	9.7	0.0	324	0	▲ 324
市役所旧庁舎(西庁舎)	72.6	72.6	0.0	605	605	0
市役所附属庁舎	71.4	71.4	0.0	1,786	0	▲ 1,786
市役所旧駅前分庁舎	0.0	0.0	0.0	3,168	0	▲ 3,168
市役所山川出張所	18.9	12.1	▲ 6.8	41	41	0
市役所江川出張所	29.8	15.8	▲ 14.0	65	65	0
市役所本庁舎	3,836.4	595.4	▲ 3,241.0	10,369	10,369	0
市役所本庁舎(附属棟)	253.4	38.0	▲ 215.4	685	685	0
第1分団詰所	256.3	256.3	0.0	580	493	▲ 87
第2分団詰所	55.7	55.7	0.0	121	103	▲ 18
第3分団詰所	41.6	41.6	0.0	90	77	▲ 13
第4分団詰所	31.0	31.0	0.0	84	84	0
第5分団詰所	30.3	30.3	0.0	82	82	0
第6分団詰所	34.7	34.7	0.0	94	94	0
第7分団詰所	31.0	31.0	0.0	84	84	0
第8分団詰所	24.4	24.4	0.0	66	66	0
第9分団詰所	29.6	29.6	0.0	80	80	0
第10分団詰所	28.8	28.8	0.0	78	78	0
合計	4,983.0	1,505.8	▲ 3,477.2	22,656	13,006	▲ 9,650

施設の長寿命化を図ることで、計画期間内における整備費用は、維持修繕型と比較して約70%縮減できます。また、施設の除却や、更新時の面積を総合管理計画の具体的方針に基づき15%抑制することにより、延床面積が約43%縮減されます。

本計画では、劣化状況等から施設改修の優先順位や方向性を検討します。また、長寿命化型による試算結果をもとに、すべての施設分類を対象に整備費用の平準化を図ります。

第4章 対策内容と実施時期

1 対策内容の分類と整備水準

対策内容の分類

用語	説明
更新	施設を建替えること（更新時に延床面積15%縮減を目指す/総合計画 具体的方針③より）
長寿命化改修	建物の耐久性を高め、劣化した建築物の機能・性能を当初の水準以上に向上させること
大規模修繕	劣化した建築物の機能・性能を当初の水準程度まで回復させること
維持修繕	建築物の性能・機能を実用上支障のない状態まで回復させること
除却	施設を取り壊すこと

修繕・改修の整備水準

整備内容	維持修繕	大規模修繕	長寿命化改修
屋根・防水	・不具合箇所の修繕・交換	・既存仕上材や防水の撤去・更新 ・劣化部位の補修・交換	大規模修繕の内容と併せて ・断熱性や耐久性に考慮した 全面的な改修
外部・建具		・外壁塗膜の補修・塗り替え ・外装材の撤去・更新 ・外部シーリングの撤去・新設 ・建具ガラスの交換、シーリング打替え	大規模修繕の内容と併せて ・外部建具の更新 ・樋など外部付属物の更新
内部・建具		・内部仕上りの補修 ・内部建具の補修（ガラス交換等含む） ・造作家具などの補修	大規模修繕の内容と併せて ・造作を含めた内部仕上りの 撤去・新設 ・内部建具の更新
電気設備		・照明器具の更新（LED化など） ・老朽化した弱電設備の修繕・更新 ・感知器、防災総合盤などの交換 ・受変電設備の改修	大規模修繕の内容と併せて ・電気配線、配電盤の更新
機械設備		・空調機器・熱源の更新（省エネ化） ・昇降設備の修繕・部品交換 ・不具合箇所の修繕・交換	大規模修繕の内容と併せて ・配管を含めた給排水設備の更新 ・便器などの衛生設備の更新 ・空調ダクトの更新 ・昇降設備の更新
躯体、その他			○構造躯体の長寿命化対策 ・鉄筋コンクリート造の中性化、鉄筋の 腐食対策 ・鉄骨造の腐食、劣化箇所の補修 ○機能性の向上 ・段差解消、昇降設備の設置など

2 整備の優先順位の考え方

限られた財源の中で施設を効率的に整備するため、建物評価の総合劣化度を評価指標とし、その施設の特性を鑑みながら優先付けを行います。また、総合計画の具体的方針である15%の施設量の縮減を目標に関係部署と調整を行います。

3 施設方針と考え方

対象施設ごとの基本方針と整備方針は以下のとおりとなります。

施設名称 (棟名称)	建築年度	施設の将来方針		
	経過年数	基本方針	整備方針	考え方
市役所旧本庁舎 第1庁舎	1984 (S59) 35	除却	除却	新庁舎開庁により役割が終えた施設であり、維持コストの低減を図るうえでも、速やかな除却を図る。
市役所旧本庁舎 第2庁舎	1980 (S55) 39	除却	除却	新庁舎開庁により役割が終えた施設であり、維持コストの低減を図るうえでも、速やかな除却を図る。
市役所旧本庁舎 第3庁舎	1977 (S52) 42	除却	除却	新庁舎開庁により役割が終えた施設であり、維持コストの低減を図るうえでも、速やかな除却を図る。
市役所旧本庁舎 第4庁舎	1979 (S54) 40	維持・ 機能移転	除却	入居団体が存在するため、当面、施設の維持・存続を図るが、他施設への機能集約等によりその役目が終えた際は、速やかに除却する。
市役所旧本庁舎 書庫	1984 (S59) 35	機能移転・ 除却	除却	現状書庫として運用しているが、役割を終えた時点で速やかな除却を図る。
市役所旧本庁舎 西庁舎	1990 (H2) 29	維持・ 機能移転	修繕	結城出張所が設置されており、機能維持にのための修繕により存続を図るとともに、他施設への機能集約などを検討し、その役割が終えた場合は、速やかに除却する。
市役所付属庁舎 庁舎	1981 (S56) 38	機能移転・ 除却	除却	当面の間、物品及び文書倉庫として運用するが、長寿命化改修等は行わず、早期の除却を目指す。
市役所旧駅前分庁舎 庁舎	1984 (S59) 35	機能移転・ 閉鎖	閉鎖	新庁舎開庁に伴い、その役割を終えたため、施設を閉鎖し、修繕改修等は行わず普通財産として管理する。本施設は、民間事業者との複合施設であるため、施設全体の先行きを見据えた中で将来方針を検討する。
市役所山川出張所 出張所	1982 (S57) 37	維持・ 更新	長寿命化	山川文化会館との複合施設であり、長寿命化改修による存続を図る。
市役所江川出張所 出張所	1993 (H5) 26	維持・ 更新	長寿命化	長寿命化改修による施設存続を図る。
市役所本庁舎 庁舎	2020 (R2) -	維持・ 更新	長寿命化	長寿命化改修による存続を図る。
市役所本庁舎 付属棟	2020 (R2) -	維持・ 更新	長寿命化	長寿命化改修による存続を図る。
第1分団詰所 庁舎	1964 (S39) 55	維持・ 更新	修繕	耐震改修を行った施設であるが、施設の老朽化が著しく、機能維持のための修繕を図りながら施設の更新計画を検討する。
第2分団詰所 詰所	1990 (H2) 29	維持・ 更新	修繕	計画的な修繕改修による存続を図る。
第3分団詰所 詰所	1987 (S62) 32	維持・ 更新	修繕	計画的な修繕改修による存続を図る。
第4分団詰所 詰所	1999 (H11) 20	維持・ 更新	修繕	計画的な修繕改修による存続を図る。
第5分団詰所 詰所	2000 (H12) 19	維持・ 更新	修繕	計画的な修繕改修による存続を図る。

施設名称 (棟名称)	建築年度	施設の将来方針		
	経過年数	基本方針	整備方針	考え方
第6分団詰所 詰所	2001 (H13) 18	維持・更新	修繕	計画的な修繕改修による存続を図る。
第7分団詰所 詰所	2010 (H22) 9	維持・更新	修繕	計画的な修繕改修による存続を図る。
第8分団詰所 詰所	1996 (H8) 23	維持・更新	修繕	計画的な修繕改修による存続を図る。
第9分団詰所 詰所	2010 (H22) 9	維持・更新	修繕	計画的な修繕改修による存続を図る。
第10分団詰所 詰所	2010 (H22) 9	維持・更新	修繕	計画的な修繕改修による存続を図る。

4 対策内容と実施時期

対象施設の対策内容と実施時期及び概算費用は以下のとおりとなります。(百万円)

施設名称 (棟名称)	延床面積 (㎡)	対策 内容及び 費用	第 1 期(総合管理計画策定時より10年)								第 2 期	第 3 期	計画期間 (30年間) の総額
	更新面積 (㎡)		2017～ 2020 (H29～R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027～ 2036 (R9～18)	2037～ 2046 (R19～28)		
市役所旧本庁舎	2,956	内容				除却							
第1庁舎	0	費用				88.6						88.6	
市役所旧本庁舎	990	内容				除却							
第2庁舎	0	費用				29.7						29.7	
市役所旧本庁舎	133	内容								除却			
第3庁舎	0	費用								3.9		3.9	
市役所旧本庁舎	175	内容								除却			
第4庁舎	0	費用								5.2		5.2	
市役所旧本庁舎	324	内容								除却			
書庫	0	費用								9.7		9.7	
市役所旧本庁舎	605	内容								維持修繕			
西庁舎	605	費用								72.6		72.6	
市役所付属庁舎	1,786	内容								除却			
庁舎	0	費用								71.4		71.4	
市役所旧駅前分庁舎	3,168	内容	閉鎖										
庁舎	0	費用											
市役所山川出張所	41	内容								長寿命化	大規模		
出張所	41	費用								9.9	2.2	12.1	
市役所江川出張所	65	内容								長寿命化			
出張所	65	費用								15.8		15.8	
市役所本庁舎	10,369	内容									大規模		
庁舎	10,369	費用									595.4	595.4	
市役所本庁舎	685	内容									大規模		
付属棟	685	費用									38.0	38.0	

施設名称 (棟名称)	延床面積 (㎡) 更新面積 (㎡)	対策 内容及び 費用	第 1 期(総合管理計画策定時より10年)							第 2 期	第 3 期	計画期間 (30年間) の総額
			2017～ 2020 (H29～R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027～ 2036 (R9～18)	2037～ 2046 (R19～28)	
第1分団詰所	580	内容								更新	維持修繕	
庁舎	493	費用								197.2	59.1	256.3
第2分団詰所	121	内容						維持修繕			更新	
詰所	103	費用						14.5			41.2	55.7
第3分団詰所	90	内容						維持修繕			更新	
詰所	77	費用						10.8			30.8	41.6
第4分団詰所	84	内容						大規模			維持修繕	
詰所	84	費用						21.0			10.0	31.0
第5分団詰所	82	内容						大規模			維持修繕	
詰所	82	費用						20.5			9.8	30.3
第6分団詰所	94	内容							大規模		維持修繕	
詰所	94	費用							23.5		11.2	34.7
第7分団詰所	84	内容						維持修繕		大規模		
詰所	84	費用						10.0		21.0		31.0
第8分団詰所	66	内容							大規模	維持修繕		
詰所	66	費用							16.5	7.9		24.4
第9分団詰所	80	内容						維持修繕		大規模		
詰所	80	費用						9.6		20.0		29.6
第10分団詰所	78	内容						維持修繕		大規模		
詰所	78	費用						9.3		19.5		28.8
行政系施設 合計	22,656		0.0	0.0	0.0	118.3	0.0	95.7	40.0	454.1	797.7	1,505.8
	13,006											

※計画期間内の更新費用は、延床面積を15%縮減した面積で試算しています。

※施設等のマネジメント及び財政の観点から、対策費用及び対策の実施年度が前後する可能性があります。その際は次の改訂に併せて見直しを行います。

第5章 今後の方針等

1 財源の確保

本計画の推進を図る上では、財源確保や資金計画の検討が特に重要です。活用できる補助金や地方債などの財源確保に努め、施設毎の制約条件にも留意した上で、施設総量の適正化等の施策を実施していきます。

2 施設の点検

計画的な日常点検や定期点検を行い、施設の状態を確認、把握することで利用者の安全確保に努めます。

また、公共施設が重大な損傷を受ける前に予防保全を実施し、長寿命化を図ることでライフサイクルコストの縮減に努めるものとします。

3 フォローアップの実施方針

本計画を着実に推進するため、以下のPDCAサイクルに基づき、継続的に計画の評価・見直しを行います。

また、本計画の次回以降の改定の指標となる施設評価及び診断については、適宜行います。



4 施設運営の効率化

公共施設の老朽化や人口の減少、厳しい財政状況が続く中で、適切な公共サービスを維持するためには、施設の更新・改修・集約や運営等に係るコストの効率化が必要です。

これらを実現する手段の一つとして PPP⁷/PFI⁸の活用による民間活力の利用、地域団体への施設の譲渡や管理委託を検討します。

⁷ Public Private Partnership の略。公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間のノウハウを利用し、効率化や公共サービスの向上をめざすものです。

⁸ Private Finance Initiative の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、運営能力及び技術的能力を活用することで、効率化やサービス向上を図る公共事業の手法のことです。

**結城市公共施設個別施設計画
行政系施設**

問合せ先：結城市役所 契約管財課
公共施設マネジメント推進室

〒307-8501

茨城県結城市中央町二丁目3番地

TEL 0296-54-7004 FAX 0296-32-5917

メール koukyoushisetsu@city.yuki.lg.jp