

勝浦市個別施設計画

(行政系施設 (本庁舎、庁舎別館))



カツウラのマスコット
勝浦カッピー

令和 5 年 3 月

勝浦市

目次

第1章	計画の目的等	1
第1節	計画策定の背景・目的.....	1
第2節	本計画の位置付け.....	2
第3節	対象施設.....	3
第4節	計画期間.....	5
第5節	本計画の構成及び策定方法.....	5
第2章	計画の基本的な考え方	6
第1節	公共施設に関する長寿命化の考え方.....	6
第2節	対象施設に関する市の状況や上位計画.....	8
第3節	対象施設のあり方に関する基本的な考え方.....	12
第4節	対策の優先順位の考え方.....	13
第3章	個別施設の状態等	14
第1節	施設の運営状況.....	14
第2節	施設の劣化状況及び劣化度.....	18
第4章	対策内容と実施時期	49
第1節	維持管理及び更新等の方針.....	49
第2節	施設の改修等に関する行動計画表の検討.....	58
第5章	中長期的な経費の見込と今後の課題	61
第1節	今後40年間の更新費用の推計.....	61
第2節	今後の課題.....	63
第6章	計画の継続的運用方針	64
第1節	情報基盤の整備と活用.....	64
第2節	推進体制等の整備.....	64
第3節	計画のフォローアップ.....	64
資料編		65

第1章 計画の目的等

第1節 計画策定の背景・目的

本計画は、勝浦市公共施設等総合管理計画を上位計画とし、行政系施設のうち本庁舎及び庁舎別館を対象とした個別施設計画です（以下総称する際は、「本庁舎等」と表す）。

本市においては、平成29年3月に策定した「勝浦市公共施設等総合管理計画」（以下、「管理計画」という。）において、人口減少等により財政状況が厳しさを増す中で、施設総量の縮減や公共施設等の計画的な維持管理の推進に関する各種基本方針を掲げました。

個別施設計画となる本計画では、管理計画の基本的な考え方をさらに具体化し、施設の老朽化状況や利用状況等の実態把握を行ったうえで、施設を長く大切に使う観点からの長寿命化対策を柱とした施設整備方針を定めました。その上で、個別施設ごとに今後10年間ににおける維持管理及び更新方法等に関する保全対策の内容と実施時期の目安を整理しました。

もちろん、公共施設等の維持管理や更新方法等は、各施設で実施されている事業と密接な関係にあるため、市の財政状況や建物の老朽化状況のみで、保全対策の内容と実施時期を確定させることはできません。

今後は、本計画で明らかにした保全対策の内容と実施時期の目安を踏まえつつ、各事業における諸計画等との整合を図りながら、将来における各施設のあり方を具体的に定めていくことを予定しています。

●対象施設の外観



（本庁舎）



（庁舎別館）

写真：令和4年9月時点

第2節 本計画の位置付け

本計画は、勝浦市総合計画を最上位計画とし、勝浦市公共施設等総合管理計画を直接的な上位計画とする、本庁舎等を対象とした個別施設計画として位置付けられています。

また、本計画は、国の策定指針及び本市の上位計画を踏まえ、関連計画とも整合を図りながら策定しています。

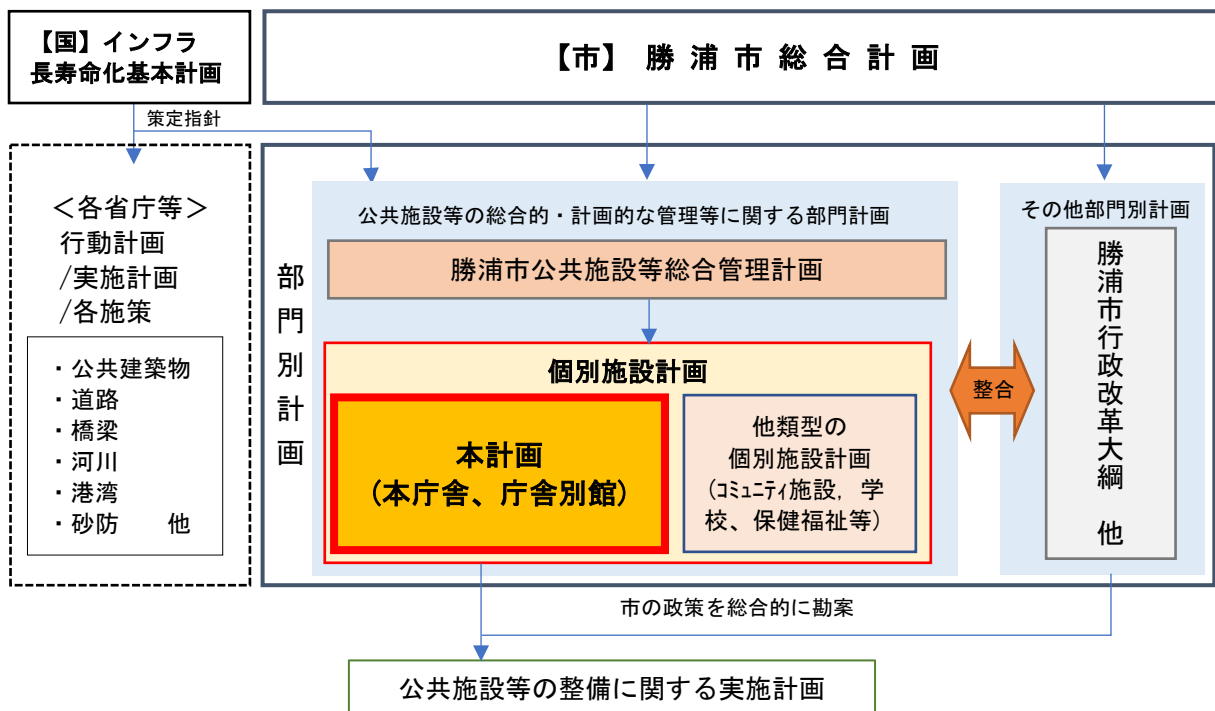


図 1 本計画の位置付け

第3節 対象施設

本計画の対象施設は、令和5年3月31日時点における本庁舎等であり、建物は3棟です。

対象施設のうち、本庁舎は市役所機能を担うとともに、建物の5階に勝浦市議会が設置されています。また附属建物として車庫があります。庁舎別館は、(旧)千葉地方法務局勝浦出張所の建物を平成13年1月に本市が有償で取得したもので、現在では水道課の事務所が配置されています。また、同一建物の1階の一部は市の文書倉庫として、2階は一般社団法人勝浦市シルバー人材センターが使用しています。

本計画では本庁舎等について、今後の維持管理及び修繕・更新方法を中心とする行動計画表を整理します。

表 1 対象施設の基本情報

施設基本情報			建物情報						備考 (付帯設備等)
施設細分類	施設名称	所在地	建物用途	建築年度	主要構造	階数	延床面積 (㎡)	耐震化状況	
庁舎	勝浦市役所庁舎	新官飛里谷1343-1	庁舎	1991	SRC	地上6階 地下1階	6,323.18	新耐震	
			車庫	1991	S	地上1階	673.03	新耐震	
	勝浦市役所庁舎別館	沢倉長谷515-2	庁舎	1980	RC	地上2階	345.74		

補足) 主要構造の略称について、本計画においては、以下のとおりに略称を用います。
鉄骨鉄筋コンクリート(造)：SRC(造)、鉄筋コンクリート(造)：RC(造)、
鉄骨(造)：S(造)、木(造)：W(造)

●位置図



●フロア概要

<本庁舎>

階層	事務室・会議室・共用部等		
6階	／ 機械室		
5階	事務室・会議室	／ 勝浦市議会	／ 給湯室・トイレ等
4階	事務室・会議室	／ 給湯室・トイレ等	
3階	事務室・会議室	／ 給湯室・トイレ等	
2階	事務室・会議室	／ 給湯室・トイレ等	
1階	事務室	／ 市民ロビー	／ 給湯室・トイレ等
地下1階	守衛室・食堂・倉庫・書庫	／ トイレ等	

<本庁舎・車庫>

階層	
1階	普通乗用車 40 台

<庁舎別館>

階層	事務室・会議室・共用部等		
2階	事務室	／	給湯室・トイレ等
1階	事務室	／ 書庫	／ 給湯室・トイレ等

図 2 対象施設の主なフロア構成

●その他の機関（参考）

本庁舎及び庁舎分館以外の場所に配置されている行政機関は以下のとおりです。

- ◆ 清掃センター（串浜 1936-18）
- ◆ 学校給食 共同調理場（新戸 270-2）
- ◆ 芸術文化交流センターキュステ（沢倉 523-1）
- ◆ 図書館（出水 1297-2）
- ◆ 勝浦診療所（松野 448-1）
- ◆ こども館（新官 1394-1）
- ◆ K A P P Y ビジターセンター（墨名 815-56）
- ◆ 火葬場（かつうら聖苑）（松部 116-1）

第4節 計画期間

本計画における計画期間は令和5（2023）年度から令和14（2032）年度までの10年間とします。なお、上記の計画期間内であっても、管理計画や関連する計画の改定に合わせて、適宜、必要な見直しを行います。

第5節 本計画の構成及び策定方法

本計画は、「インフラ長寿命化基本計画」（平成25年11月・インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議）における「Ⅳ.インフラ長寿命化計画等の策定」で示された記載事項の内容に準拠して策定しています。

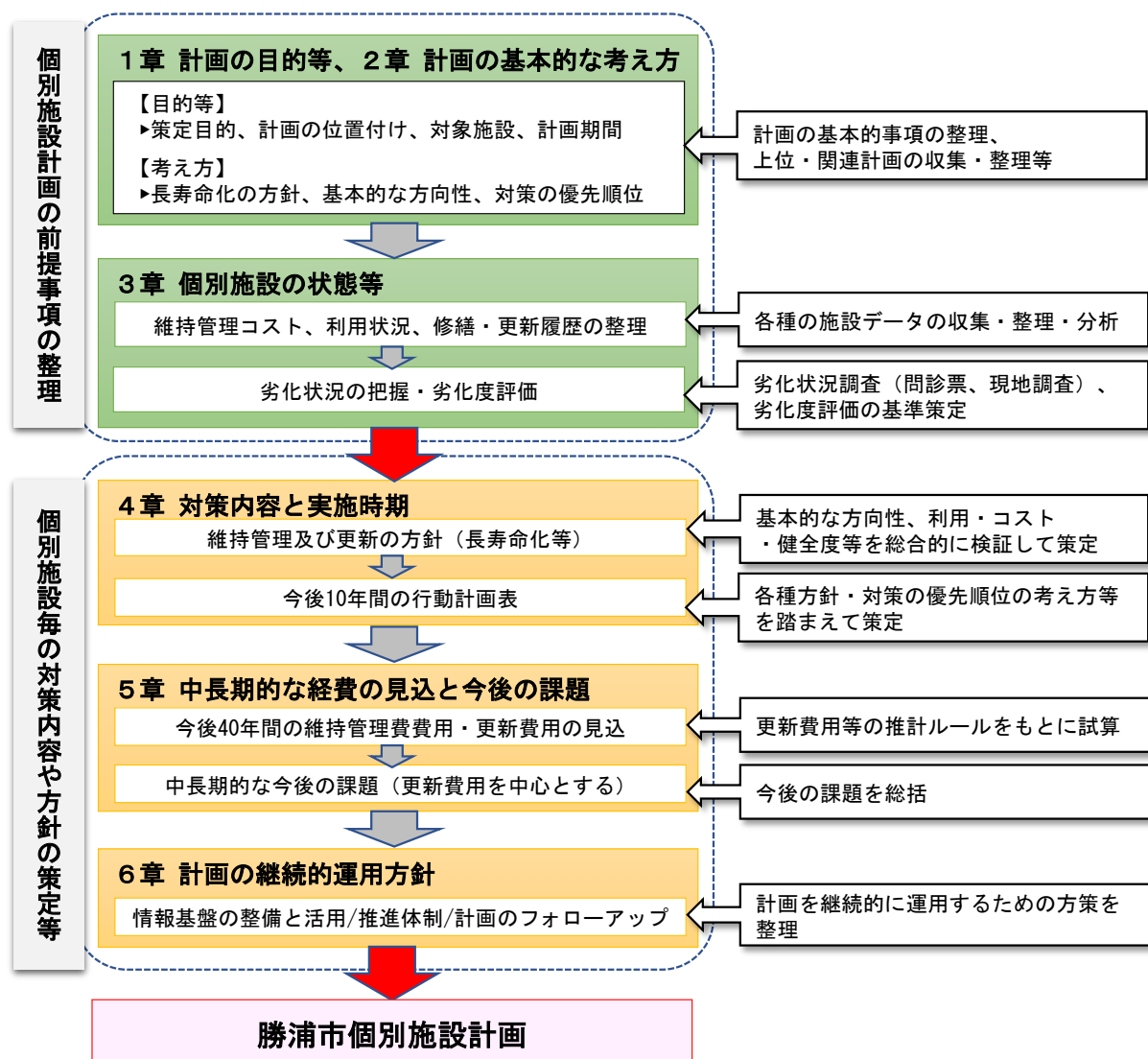


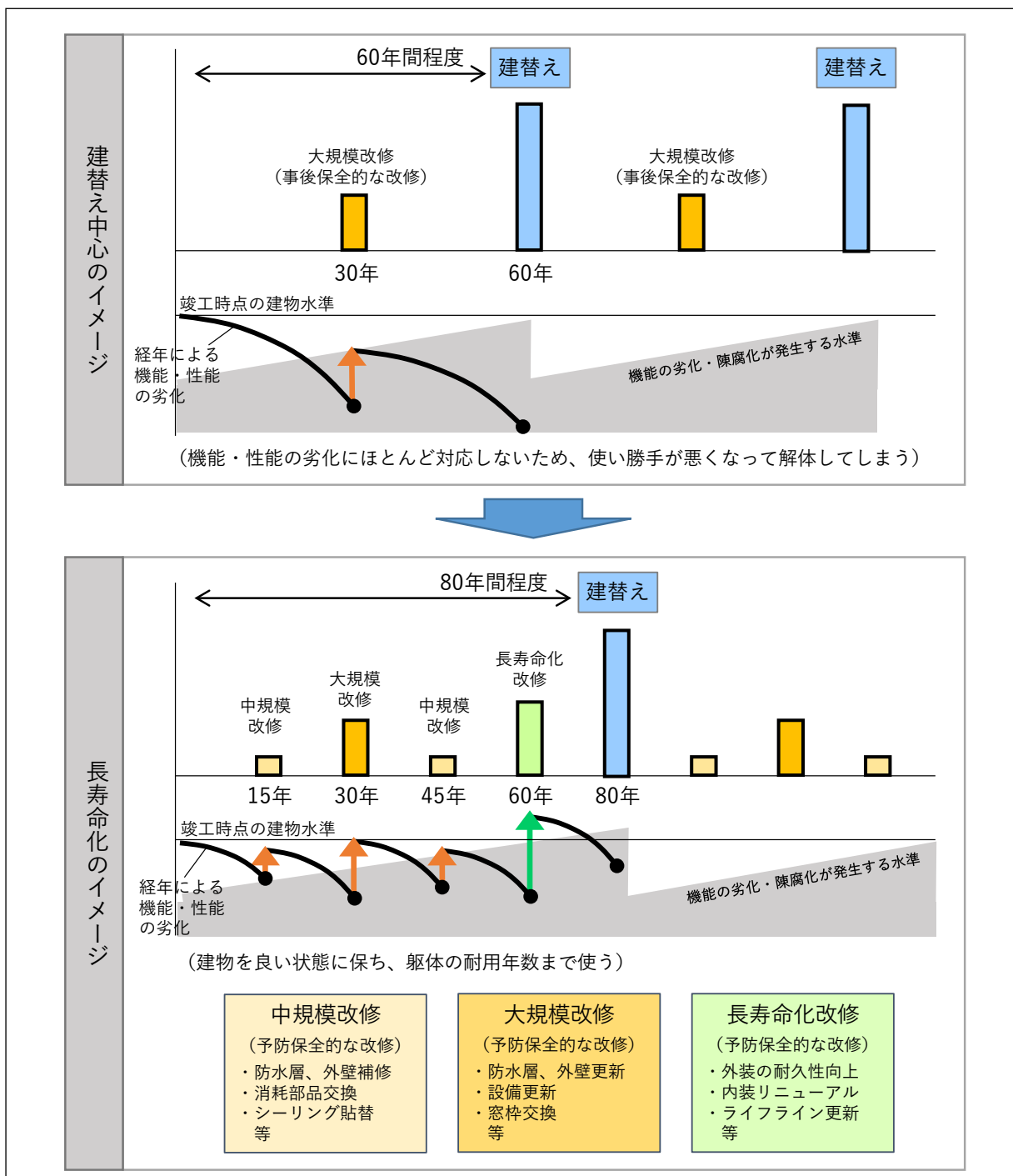
図3 本計画の構成及び策定方法等

第2章 計画の基本的な考え方

第1節 公共施設に関する長寿命化の考え方

施設の長寿命化とは、建物の使用年数に関して、一般的に建物の物理的な使用年限を残したまま機能性や快適性の低下等を要因として建替えが選択されてきたことに対し（建替え中心の更新）、適切な時期に適切なメンテナンスを実施することを中心に捉え、物理的な使用年限近くまで建物を安全・快適・機能的に活用し続けることをいいます（長寿命化による更新）。

<長寿命化のイメージ（SRC・RC・S造の例）>



＜長寿命化型の施設整備への転換＞

施設整備のあり方については、人口増加期や経済成長期には、増大する行政需要に対応するために「新規整備」が重視されてきました。

しかし、現在及び将来においては、人口減少期や厳しい財政事情を踏まえ、既存施設の「長寿命化改修」を中心に施設整備を進め、施設の機能性や安全性を維持しつつ、トータルコスト（維持管理費用、建替費用等）を抑制していくことが重要な課題となっています。

本計画においても、長期に活用することが想定される施設については、長寿命化の視点を重視して、今後の改修計画等を検討します。

従来までの施設整備の考え方（昭和・平成初期）

新規整備重視 『新たに整備する（より大きく、より多く整備する）』視点

人口増加や社会経済の成長に応じて多様化・増大する行政需要に対応するため、公共施設は改修よりも新規整備（建替え含む）が重視されてきました。



「建替え」から「長寿命化」を中心とする「改修」への転換

今後の施設整備の考え方（平成後期・令和）

長寿命化重視 『既存施設を改修する（安全に機能的に長く使う）』視点

人口減少や社会保障費の増大に伴う厳しい財政状況に直面する中、計画的・効率的な行政経営がより一層重視されるようになり、公共施設は新規整備よりも既存の施設を長く大事に使う長寿命化改修等による整備が重視されるようになってきました。

＜広義の長寿命化改修の概要＞

- ① 劣化・損傷箇所の改修・・・劣化の進行や危険箇所の早期解決
- ② 劣化・損傷を予防するための改修・・・計画的な改修（改修費の中長期的な抑制）
- ③ 耐久性・機能性を抜本的に回復させるための更新・改修・・・施設の延命化工事
（狭義の長寿命化改修）
- ④ 用途変更（有効活用）のための改修・・・転用や複合化によって既存施設を有効活用

第2節 対象施設に関する市の状況や上位計画

(1) 市の人口推移と長期的な見通し

本市の人口ビジョンにおいて、社人研推計によると、2060年の本市人口は5,320人まで減少すると推計されています。

しかしながら、直近の合計特殊出生率の改善傾向や、移動人口の推移状況を踏まえると、市の施策による効果が着実に反映されれば、2060年の人口は11,765人となり、社人研推計と比較し、6,445人の施策効果が見込まれます。

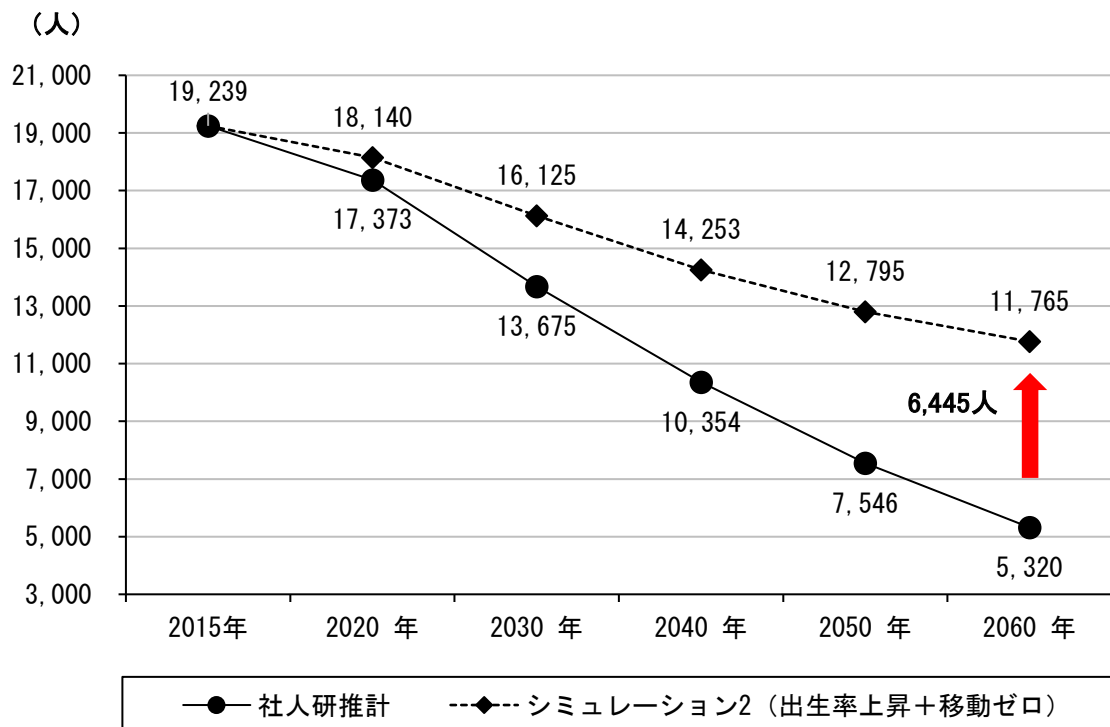


図 4 人口ビジョンにおける市の人口推移と長期的な見通し

データ出典：勝浦市人口ビジョン（令和元年8月・勝浦市）

(2) 一般会計

本市の直近6年間ににおける一般会計の歳入及び歳出の実績をみると、平成28年度以降は約100億円前後から130億円前後の水準で推移しています。なお、直近では、新型コロナウイルス対策関連の事業（令和2年度）、ふるさと納税の増加（令和2年度・3年度）の影響により、歳入・歳出ともにそれぞれ前年度を上回る水準が続いています。

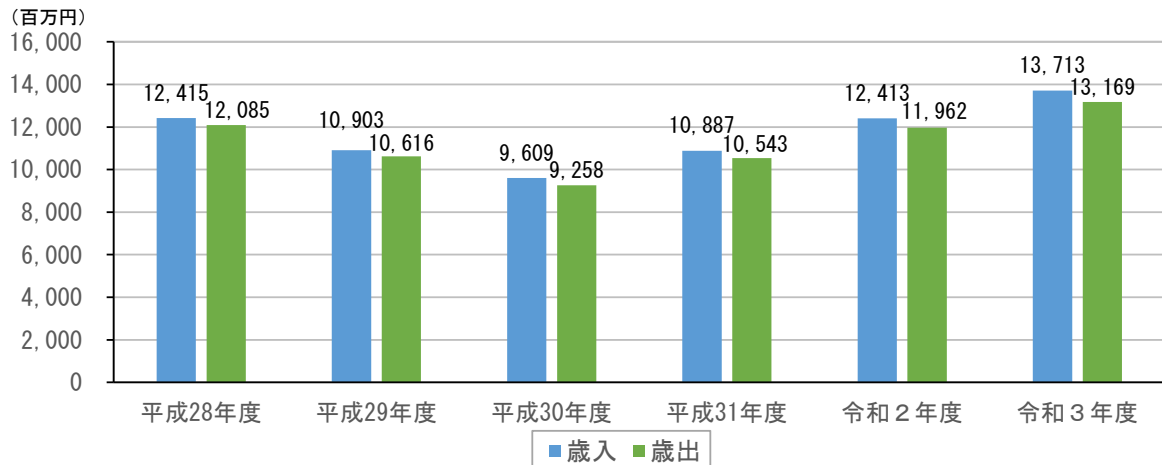


図5 本市の歳入及び歳出（一般会計）

出典：勝浦市決算書

(3) 建築系公共施設全体の保有量（令和5年3月31日時点）

本市の建築系公共施設は総延床面積の72.8%が建築後30年以上を経過しています。

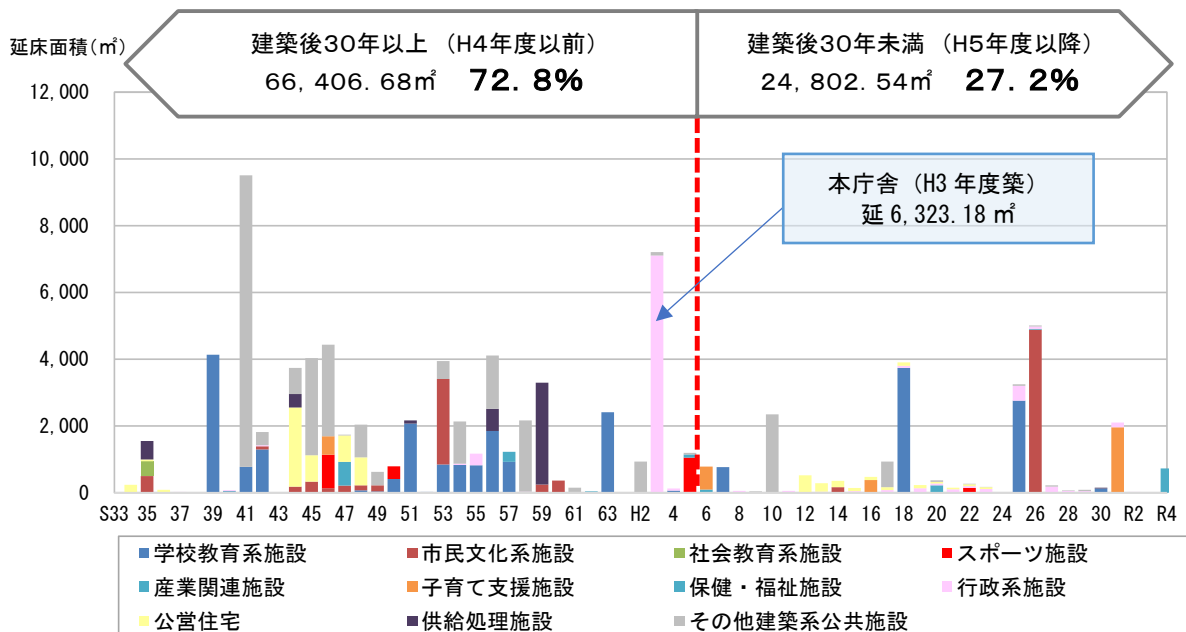


図6 建築年度別延床面積

出典：勝浦市公有財産台帳（建物）

注：用途分類名は管理計画の区分による。

(4) 勝浦市総合計画・前期実施計画（令和5年度～令和8年度）【要約】

本計画の最上位計画である勝浦市総合計画（前期実施計画）においては、社会環境の変化に即した行政運営に関する事業の方向性を次のように示しています。

※市庁舎等に関連する内容のみを抜粋

＜基本方針7：みんなで創るみんなのまち（市民協働・共生社会・自治体運営）＞

7－3 社会環境の変化に即した行政運営

（目指すまちの姿）

I C Tの有効活用や新しい視点に立った施策の展開により、誰もが利用しやすく、満足度の高い行政サービスが提供されるまちを目指します。

（施策の展開）

②市民サービスの向上

●市役所庁舎の長寿命化対策

市民サービスを提供する場として中心となる市役所庁舎について、適宜、施設の改修等を実施し、適正な管理を行います。

(5) 勝浦市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月策定、令和 4 年 3 月改訂）【要約】

管理計画においては、『公共施設等の適正管理に関する三大原則』、『公共建築物の総量縮減目標（数値目標）』及び『各種実施方針（施設類型別の方針含む）』を示しています（計画期間：平成 29 年度～令和 8 年度までの 10 年間）。

公共施設等の適正管理に関する【三大原則】
<u>原則 1：施設総量の縮減によって財政負担を低減します</u> ①施設の集約化・複合化等の推進／②施設の転用の推進／③施設の廃止・除却等の確実な実施 <u>原則 2：生活基盤や地域コミュニティの場を担う機能の維持を図ります</u> ①生活基盤となる公共施設等の機能維持／②地域コミュニティ施設の有効活用 ③防災（避難場所等）への配慮 <u>原則 3：予防保全を中心とした計画的な維持管理を推進します</u> ①施設の長寿命化の推進／②民間活力の活用／③施設の安全性の確保
総量縮減に向けた数値目標
本市では、「原則 1」として掲げた施設総量の縮減について実効性を高めるために、総量縮減に向けた以下の数値目標を設定します。 本市では、計画期間である平成 29 年度から 10 年後（令和 8 年度）までに、 【目標】公共建築物の延床面積をおおむね 2 割縮減します。 【計画達成後における 10 年後の本市の姿】 延床面積：約 6 万 6 千㎡（H27 年度末 約 8 万 2 千㎡よりおおむね 2 割相当を縮減）
8 つの実施方針
(1) 点検・診断等の実施方針・・・<u>不具合等の早期発見</u> (2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針・・・<u>点検診断結果を踏まえた修繕等</u> (3) 安全・安心の確保の実施方針・・・<u>耐震化の推進等</u> (4) 長寿命化の実施方針・・・<u>中長期的活用を図る施設は原則として長寿命化</u> (5) ユニバーサルデザイン化の推進方針・・・<u>バリアフリー化の推進等</u> (6) 統合や廃止の推進方針・・・<u>公共施設の将来のあり方検討</u> (7) 地域コミュニティの維持を目的とした再編成の推進方針・・・<u>規模・配置の適正化</u> (8) 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針・・・<u>庁内横断的管理</u>
施設類型別の管理に関する基本的な方針 【行政系施設・市庁舎】
◇ 市庁舎は、市政の中心施設であるとともに、大規模災害発生時等における指令・対策等の拠点施設となることから、庁舎修繕予算を確保し、必要な修繕・改修等を計画的に実施していくことで、平常時の機能維持及び非常時における必要な機能の発揮を維持します。

第3節 対象施設のあり方に関する基本的な考え方

本章で整理した長寿命化の考え方、本市の人口、財政及び公共施設の保有状況、上位計画における公共施設のあり方に関する各種方針等を踏まえ、次章以降で検討する対象施設の方向性等の前提となる「基本的な考え方」を次のとおりに整理します。

■対象施設を取り巻く本市の状況（まとめ）

- ① 公共施設は新規整備よりも既存の施設を長く大事に使う長寿命化改修等による整備が重視されるようになってきました。
- ② 本市の人口は将来的に減少が見込まれています。
- ③ 近年の本市の財政は安定していますが、将来的には人口減少の影響が想定されます。
- ④ 今後、全般的に建築系公共施設の老朽化は顕著となる見通しです。

■上位計画における基本方針（まとめ）

- ① 施設総量の縮減、地域コミュニティ機能の維持及び予防保全を推進します。
- ② 安全管理面の維持管理方針や長寿化の推進など、適切な老朽化対策を重視します。
- ③ 本庁舎等は、市政の中心施設であり、大規模災害発生時等における指令・対策等の拠点施設でもあることを念頭に置いて、必要な修繕・改修等を計画的に実施します。

■対象施設のあり方に関する基本的な考え方

- ① 長寿命化を見据えた予防保全型の施設管理を行います。
- ② 本市が直面する人口減少、財政難、公共施設全般の老朽化の課題を踏まえて、対象施設に関する今後の維持管理・更新を実施します。
- ③ 大規模災害発生時等における指令・対策等の拠点施設であることも念頭に置いて、修繕・改修等を計画的に実施します。

第4節 対策の優先順位の考え方

対策の優先順位は、建替え・大規模改修等を計画的に実施するときの優先順位の考え方を予め整理するものです。

整理の基準としては、「重要度」と「緊急度」の二つの視点をもとに、同種類似施設間での優先順位と建物内の部位別の優先順位の二つのケースを想定して整理します。

（注）安全性の確保や損害拡大の抑止に関わる緊急的な対応については、計画上の優先順位に関わらず、速やかに応急的修繕や利用停止等の措置を講じます。

●同種類似施設間での優先順位

重要度の視点としては、利用数、防災上の位置付け、代替施設の有無等を考慮します。

緊急度の視点としては、劣化状況（範囲、安全性等）を中心に整理します。

表 2 対策の優先順位の考え方（同種類似施設間）

		【緊急度】：劣化状況（範囲、安全性等）		
		a.（高）	b.（中）	c.（低）
【重要度】： 利用数 防災上の位置付け 代替施設の有無 等	a.（高）	1. 最優先	2. 優先	3. やや優先
	b.（中）	2. 優先	3. やや優先	4. 劣後
	c.（低）	3. やや優先	4. 劣後	5. 最劣後

●建物部位別の優先順位

重要度の視点としては、予防保全の効果（長寿命化効果の大小）、機能的な上下関係（全体設備と個別設備等）、部位の使用頻度等を考慮します。

緊急度の視点としては、劣化状況（範囲、安全性等）を中心に整理します。

表 3 対策の優先順位の考え方（建物部位別）

		【緊急度】：劣化状況（範囲、安全性等）		
		a.（高）	b.（中）	c.（低）
【重要度】： 予防保全の効果 機能的な位置付け 使用頻度 等	a.（高）	1. 最優先	2. 優先	3. やや優先
	b.（中）	2. 優先	3. やや優先	4. 劣後
	c.（低）	3. やや優先	4. 劣後	5. 最劣後

第3章 個別施設の状態等

第1節 施設の運営状況

(1) 維持管理状況等

市庁舎等は、主に職員による行政事務の実施場所及び議会の設置場所（本庁舎）として利用されています。

また、市民課や税務課等の窓口には、毎日多くの市民の方々が各種手続きや相談等の目的で来庁されています。

●職員数（本庁舎、市庁舎分館以外に従事する職員を含む）

表 4 職員数の推移（令和3年度公表）

部門別\年度	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	令和2年	令和3年	過去5年間の増減数（率）
一般行政	185	189	191	191	195	192	7（3.8%）
教 育	30	27	27	27	23	22	▲8（▲26.7%）
消 防	—	—	—	—	—	—	—（%）
普通会計（計）	215	216	218	218	218	214	▲1（▲0.5%）
公営企業等会計（計）	29	29	28	27	26	26	▲3（▲10.3%）
総 合 計	244	245	246	245	244	240	▲4（▲1.6%）

（注）各年における定員管理調査において報告した部門別職員数である。

出典：令和3年度勝浦市職員の給与・定員管理等の公表（勝浦市ホームページ）

●議会関連

表 5 常任委員会及び特別委員会の開催回数（令和3年度）

常任委員会	開催回数	特別委員会	開催回数
総務文教常任委員会	4	決算審査特別委員会	1（2日）
産業厚生常任委員会	4	予算審査特別委員会	1（3日）
広報広聴常任委員会	5		

出典：勝浦市統計書（資料：議会事務局）

表 6 議会開催状況（令和3年度）

		3月	6月	9月	12月	計
定例会	自	3月1日	6月7日	9月6日	12月6日	
	至	3月18日	6月17日	9月21日	12月16日	
	会期	18	11	16	11	56
臨時会	自	4月14日	5月21日	11月25日		
	会期	1	1	1		3

出典：勝浦市統計書（資料：議会事務局）

(2) 庁舎管理（警備、清掃、保守点検・法定点検）の状況

本庁舎において実施している主な施設管理業務は次のとおりです。

表 7 庁舎管理の状況（令和4年度）

業務分類	実施概要
各種点検	消防設備、自家用電気工作物、昇降機、空調設備、浄化槽、自動ドア
警 備	機械警備 有人警備（365 日）
清 掃	業務委託により市役所の開館日に実施

(3) ユニバーサルデザインへの対応（施設系）

本庁舎の各階に多機能トイレを設置しているほか、庁舎案内板の多言語化、車いすに対応するエレベーター及びエレベーター内の音声ガイダンス導入など、ユニバーサルデザイン化への対応を推進しています。

(4) 環境負荷低減への対応（建物関連）

LED照明の導入、空調温度の適正化などの取組みにより環境負荷の低減を推進しています。

(5) 維持管理費の支出状況

対象施設に関する施設関連（土地・建物・設備関連）の維持管理費について、平成 29（2017）年度から令和 3（2021）年度までの 5 力年分の実績を整理しました。

支出総額の 5 力年平均は、約 2,500 万円となっています。

支出の内訳では、需用費の構成割合が高く、そのうち光熱水費が毎年度約 1,500 万円であり、支出全体の 6 割程度を占めています。

表 8 維持管理費等の実績（土地・建物・設備関連）

項目\年度		H29		H30		R1		R2		R3		5 年平均	
		金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比
需用費	光熱水費	14,985	61%	15,166	59%	15,809	62%	14,421	62%	15,552	59%	15,187	60%
	燃料費	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	小計	14,985	61%	15,166	59%	15,809	62%	14,421	62%	15,552	59%	15,187	60%
修繕料		2,182	9%	3,661	14%	3,000	12%	1,871	8%	4,108	16%	2,964	12%
役務費		200	1%	375	1%	390	2%	307	1%	289	1%	312	1%
委託料	施設維持管理委託	6,135	25%	5,749	22%	5,533	22%	5,820	25%	5,452	21%	5,738	23%
使用料・賃借料(土地借上料)		915	4%	915	4%	915	4%	915	4%	915	3%	915	4%
人件費		0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
経費合計		24,417	100%	25,866	100%	25,647	100%	23,334	100%	26,316	100%	25,116	100%
(参考)	工事請負費	1,062	-	2,001	-	496	-	8,019	-	13,136	-	4,943	-
	公有財産購入費	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-

(千円)

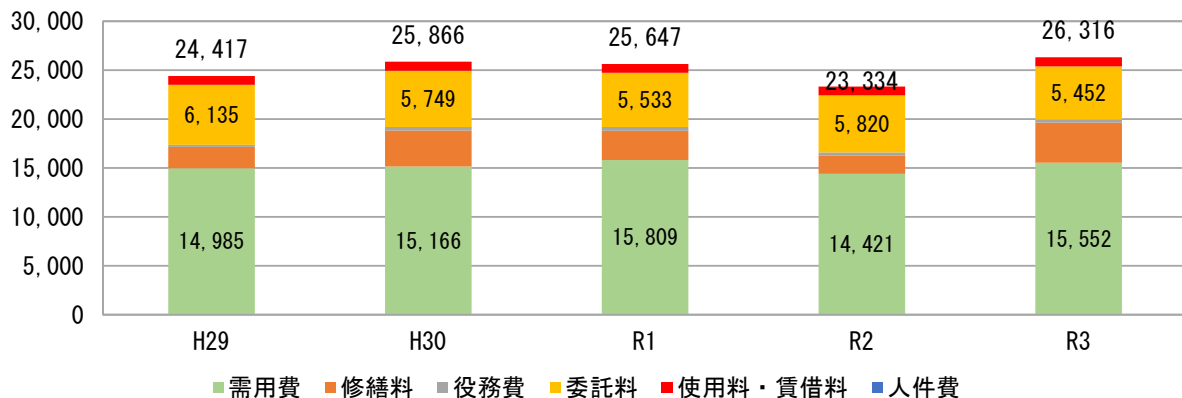


図 7 維持管理費等の実績（土地・建物・設備関連）

出典：勝浦市財務執行データ

(注) 役務費には「建物・設備類の点検手数料等」、人件費には「賃金、会計年度職員報酬等」、委託費のなかで施設維持管理委託費には「警備、清掃、草刈・除草、浚渫、施設運転、包括管理、保守等」が含まれます。

(6) 修繕・更新履歴

対象施設の建物及び付属設備に関する修繕・工事履歴について、平成 24（2012）年度から令和 3（2021）年度までの財務執行データの中から、支出額が 500 万円以上の需用費（修繕料）及び工事請負費を抽出して整理しました。

対象施設は、比較的大規模な施設であるため、修繕・補修は高額な傾向にあり、令和 3 年度には、空調設備や外部建具を対象に 500 万円以上の工事を実施しています。

表 9 主な修繕・工事履歴（H24 年度以降・支出額 500 万円以上）

支出年度	施設名	部位等	修繕工事概要	支出金額 (千円)
H24	本庁舎	排気	防火防災ダンパー修繕	1,260
H24	本庁舎	電気	特定高圧電気設備改修工事	1,269
H24	本庁舎	トイレ	トイレ改修工事	1,565
H24	本庁舎	電気	中央監視システム更新修繕	4,725
H25	本庁舎	屋根	屋根維持補修工事費	1,292
H25	本庁舎	空調	地下機械室内蓄熱コントローラ更新工事	3,045
H26	本庁舎	電気	建築非常照明・電気室内制御用バッテリー交換修繕工事	3,542
H30	本庁舎	電気	庁舎 1 階市民ロビー天井照明器具交換修繕 14 箇所	1,836
R02	本庁舎・庁舎別館	給排水	感染症拡大防止のため非接触型センサー水栓への改修工事	1,284
R02	本庁舎	空調	冷暖房循環ポンプ更新工事	2,137
R03	本庁舎	空調	空調設備維持補修工事	5,381
R03	本庁舎	外部建具	外部建具改修工事	6,996
合計：				34,332

(注) 支出金額は千円未満を四捨五入。修繕工事に付帯する設計監理費は含みません。

出典：勝浦市財務執行データ

第2節 施設の劣化状況及び劣化度

(1) 意義

本計画において長寿命化を推進し、修繕・改修の計画を立案するうえにおいては、建物の劣化状況を把握することが非常に重要です。

本節では、建物を躯体、仕上げ、設備の大分類に分け、さらに仕上げ及び設備については部位ごとに細分類化し、対象施設ごとの劣化状況と評価結果である劣化度を整理します。

(2) 躯体の劣化度

躯体とは、建物を構成する基礎杭、基礎、土台、構造体となる壁・柱・梁・屋根などのことで、構造体としての建物の根本を形成し、耐震性等の建物の強度を左右する重要な部位です。そのため躯体は仕上げや設備に比較して建設コスト比が高いことが一般的です。

そのため、躯体の劣化度は建物の改修方針や長寿命化の方針に大きく影響します。

躯体の劣化度は、構造、用途、立地条件や使用方法等に左右されるなど建物ごとに個性があります。しかし、躯体は目視での確認が困難であることや劣化や不具合が顕在化しづらく、さらに躯体は建物全体に及ぶため、躯体の詳細調査は容易ではありません。

そこで本計画では、躯体の劣化度は、構造別の標準的な耐用年数と新築時期からの経過年数（令和4年度基準）の状況をもとに把握しました。

躯体の劣化度（机上判定）＝経過年数割合＝経過年数※÷標準的な耐用年数

※経過年数＝新築年度から令和4年度末（2023年3月末）までの経過年数

表 10 躯体の耐用年数表

躯体の構造（略称）	標準的な耐用年数※
鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造） 鉄筋コンクリート造（RC造）／鉄骨造（S造）	60年
軽量鉄骨造（LS造）／木造（W造） コンクリートブロック造（CB造）／その他の簡易な構造	45年

※長寿命化を前提としていない状態における通常の使用に耐えうる使用年限。考え方によってRC造等は60～65年、CB造、W造等は40年～50年など幅がありますがここでは上記年数を基準としました。

前記の基準に基づいて算出した建物別経過年数割合は下表のとおりです。

標準使用年数をベースにした各建物の経過年数割合は、本庁舎と車庫は 51.7%であり、庁舎別館は 70.0%です。

いずれも躯体の標準使用年数の半分以上を過ぎている状況にあるため、躯体以外の劣化状況（外壁・屋上・設備等）も踏まえ、標準使用年数で建替えを行うか、長寿命化対策によって目標使用年数（SRC、RC、S では 80 年）までの長期の延命化を図るべきかどうかについて、方向性を定めるべき時期にきています。

表 11 経過年数割合等の状況（令和 4 年度基準）

施設（建物用途）	構造	竣工年度	経過年数	標準使用年数	残年数	経過年数割合
		①	② = 2022 - ①	③	④ = ③ - ②	⑤ = ② ÷ ③
本庁舎（庁舎）	SRC	1991	31	60	29	51.7%
本庁舎（車庫）	S	1991	31	60	29	51.7%
庁舎別館	RC	1980	42	60	18	70.0%

（注）令和 4 年度基準とは、経過年数について、例えば令和 3 年度に竣工した建物は、実際の竣工月日に関わらず、「令和 4 年度には築 1 年が経過した」というように表し、令和 4 年度を基準に年度単位で経過年数を算定するものです。

(3) 躯体以外の劣化状況

① 調査部位及び主な調査項目

躯体以外の劣化状況について、目視を中心に調査を行い、建物各部位の劣化度ランクを判定し、各部位の劣化度ランクを基に、建築物全体の劣化度を算出しました。

表 12 調査部位及び主な調査項目

部位			主な調査項目（劣化・不具合の事象）
外部	外壁		ひび・亀裂、はく離・はく落、内部鉄筋の露出、鉄部の錆、欠損、膨れ、目地劣化、白華、汚れ等
	窓・扉（外部）		建物内部への漏水、開閉不良、パッキン劣化、ガラス割れ等
	屋根屋上		欠損、はがれ、汚れ、防水層の破れ・目地劣化、金属物・取付物のぐらつき・錆等
	外部雑	屋外階段	金属製階段の錆・腐食、コンクリート製階段のひび・欠損・膨れ等
		外部床	欠損、沈下等
		外部天井・庇	はく落、欠損、ひび等
		バルコニー	排水口の詰まり、防水層の破れ等
		スロープ・手すり	錆、腐食、ぐらつき等
雨樋		破損、詰まり等	
内部	内部	天井・壁・床	雨漏り、漏水、しみ、はがれ、たわみ、きしみ等
		手すり	ぐらつき等
		窓・扉（内部）	開閉不良、取っ手破損等
個別設備	電気	コンセント・照明・放送・セキュリティ	使用上の不具合、保守・点検業者の指摘事項等
		分電盤・動力盤	
	空調換気	個別式空調	
		換気扇	
	給排水衛生	給水・給湯	
		排水（トイレ等）	
	防災消防	火災報知器、防火扉、排煙装置、消火装置	
		非常放送、非常照明、避難誘導灯	

部位			主な調査項目（劣化・不具合の事象）
全 体 設 備	電 気 設 備	高圧受変電設備 （キュービクル）	保守・点検業者の指摘事項、異常音、異常臭、 使用上の不具合等
		非常電源、予備電源 （発電機、蓄電池）	
	空 調 換 気 排 煙 設 備	中央式空調	
		換気設備	
		排煙設備	
	給 排 水 衛 生 設 備	タンク類（受水槽・ 高架水槽等）	
		配管・排管	
		ポンプ類	
		自動制御装置	
	そ の 他 設 備	エレベータ	
		小荷物専用昇降機	
		その他設備	

② 部位別の劣化度ランク及び判定基準

調査結果をもとに、以下の判定基準を適用して4段階の劣化度ランクに分類しました。

なお、設備については、目視確認が困難であることが多く、不具合事象として検知できていない場合も想定されます。そのため、設備の判定基準については、調査によって確認できた状態による劣化度ランクを踏まえ、物理的な耐用年数を念頭において、経過年数によって補正して、最終的な劣化度ランクを判定しています。

表 13 建築部位の劣化度の判定基準

劣化度ランク	状態	想定される対策
A	概ね良好	—
B	部分的に劣化	経過観察、補修
C	広範囲に劣化 (安全上及び機能上問題なし)	補修、修繕、程度や対応について 専門家に相談
D (E)	早急に対応する必要がある (安全上又は機能上問題あり)	修繕、更新

表 14 設備の劣化度の判定基準及び補正

劣化度ランク	状態		経過年数	補正結果
A	不具合なし	補正 	10 年未満	補正なし
B	部分的な不具合あり		10 年以上 40 年未満	A→B
C	設備全体の不具合または、 受変電設備、給排水衛生設備の 不具合		40 年以上	A→C
D (E)	防災・消防設備、エレベータの 不具合			B→C C→D

(注1) D評価のうち、より早急な対策が必要と判断されるものは、E評価としています。

(注2) 設備のうち、個別設備の電気、空調換気、給排水衛生及び施設全体にかかる受変電設備、空調設備、給排水設備、昇降機は直近の更新時点からの経過年数により評価を補正しています。

③ 建物全体の劣化度算出

建物全体の劣化度は、部位による劣化進行が建物全体の劣化に影響を及ぼす度合いを考慮し、部位ごとの配点比重を設定して算出しました。

$$\begin{aligned} & \text{建物全体の劣化度（\%）} \\ & = \sum \{ \text{部位の劣化点} \times \text{配点比重} \} / \sum \{ \text{部位の最大劣化点（5点）} \times \text{配点比重} \} \\ & \times 100 \end{aligned}$$

（A：1点、B：2点、C：3点、D（E）：5点）

表 15 劣化度算出において設定する部位の配点比重

区分	配点	細分	細分配点
建物外部（外装材、外部建具等）	360	外壁	117
		窓・扉	78
		屋根・屋上	141
		外部雑	24
建物内部（内装材、内部建具等）	340	内部	340
電気設備	100	電気（個別）	33
		電気（全体）	67
給排水衛生設備	130	空調換気排煙	62
		給排水衛生	68
その他（昇降機含む）	70	防災消防	30
		その他	40
計	1000	計	1000

※ 部位の配点比重は、改修工事における概ねのコスト配分を基に算出しています。

表 16 劣化度に応じた建物全体の劣化度ランク

ランク	建物全体の劣化度の目安
A	25%未満
B	25%以上 45%未満
C	45%以上 65%未満
D（E）	65%以上

④ 対象施設の劣化度一覧

建物全体の劣化度は、部位による劣化進行が建物全体の劣化に影響を及ぼす度合いを考慮し、部位ごとの配点比重を設定して算出しました。

表 17 対象施設の建物別・部位別劣化度一覧

施設名称	棟名称	建物 延床面積	建築年度	構造	経過 年数	総合 劣化度	外部				建物 内部	全体設備				個別設備			
							外壁	窓・扉	屋根 屋上	外部雑		電気	空調換 気排煙	給排水 衛生	その他	電気	空調	給排水 衛生	防災 消防
勝浦市役所庁舎	庁舎	6,323.18	1991	SRC	31	C	C	C	C	C	C	B	C	C	B	B	B	C	B
勝浦市役所庁舎	車庫	673.03	1991	S	31	D	D	B	D	D	C					B		B	
勝浦市役所庁舎別館	庁舎	345.74	1980	RC	42	C	C	C	B	C	C					C	B	B	A

⑤ 対象施設の劣化状況

本庁舎

●外壁

劣化度：

C（広範囲に劣化）

（調査コメント）

- 主要部分であるタイル外壁には目地の劣化や白華、雨水による汚だれが見られる他は目立って大きな劣化はありません。
- 屋上内側の外壁に内部鉄筋錆による爆裂やコンクリート欠落箇所が多く見られます。
- 階段を含むドライエリア壁にもクラックからの雨水や地下水のしみ出しに起因する汚だれが多く見られます。
- タイル面内部のRC 躯体も劣化している可能性があります。

（現況写真）

	階	
	部屋・位置	
	部位	外壁（北西側）
	コメント	ドライエリア上部の外壁。全体に汚れ。
	階	
	部屋・位置	
	部位	外壁（北東側）
	コメント	タイル目地からのエフロ（白華）。
	階	
	部屋・位置	屋上
	部位	外壁
	コメント	屋上壁爆裂。
	階	地下1階～1階
	部屋・位置	
	部位	外壁
	コメント	ドライエリアへの階段。地下水しみ出しによる黒い汚だれ。

(対象施設の劣化状況)

本庁舎

●窓・扉（外部）

劣化度：

C（広範囲に劣化）

(調査コメント)

- メインエントランスの自動ドア枠に錆が見られ、カバーにも変形があります。
- 階段室横の窓マリオン上部に雨漏り痕があります。
- ポリドーム天窓からも雨漏りし、議場ロビーに大きな雨漏り痕があります。
- 屋上外部鋼製扉全面に錆があります。

(現況写真)

	階	2 階
	部屋・位置	1 階エントランス
	部位	外部扉窓
	コメント	エントランス自動ドア上部カバー変形と錆。
	階	4 階
	部屋・位置	南西側の階段室横の廊下
	部位	外部窓扉
	コメント	階段室横窓上部マリオン雨漏り痕。
	階	屋上
	部屋・位置	
	部位	外部窓扉
	コメント	屋上ポリドーム(下部天井に大規模な雨漏り痕。
	階	屋上（6 階）
	部屋・位置	
	部位	外部扉窓
	コメント	屋上鋼製扉全面に錆。

(対象施設の劣化状況)

本庁舎		
●屋根・屋上	劣化度：	C (広範囲に劣化)

(調査コメント)

- 主要部分はコンクリート保護アスファルト防水で、それほど激しく劣化しているようには見えませんが、排水口の詰り具合などを見ると雨漏りの可能性は疑われます。
- 塔屋屋根は新たにシート防水することで補修されています（下部内部天井には過去の雨漏り痕）。シート防水面には現在も水溜まりが発生しており、今後は注意が必要です。

(現況写真)

	階	屋上
	部屋・位置	
	部位	屋上
	コメント	全景
	階	屋上
	部屋・位置	
	部位	屋上
	コメント	保護コン目地が劣化。
	階	屋上
	部屋・位置	
	部位	屋上
	コメント	排水口の詰まり。
	階	屋上
	部屋・位置	
	部位	屋上（北側塔屋）
	コメント	塔屋屋上のシート防水による修繕（汚れはあるが現状では不具合無し）。

(対象施設の劣化状況)

本庁舎		
●外部雑	劣化度：	C (広範囲に劣化)

(調査コメント)

- ドライエリアへの RC 階段は非常に汚れています。
- 縦樋に外れや破損消滅箇所（おそらく錆による穴が拡大し崩壊）があります。
- 各階の小規模バルコニーは清掃されています。
- エントランス軒天は修繕済です。
- エントランスクャノピー鉄骨下面に錆があります。

(現況写真)

	階	地下 1 階～1 階
	部屋・位置	
	部位	外部雑
	コメント	地下ドライエリアへの階段に大量のエフロ。
	階	
	部屋・位置	ドライエリア西端
	部位	外部雑
	コメント	縦樋に錆による穴。
	階	1 階外部
	部屋・位置	南側メインエントランス
	部位	外部雑
	コメント	エントランス外部軒天井、下面。錆と変形。
	階	1 階外部
	部屋・位置	外部
	部位	北側メインエントランス
	コメント	エントランス、ガラスキャノピー見上げ。鉄骨に錆び。

(対象施設の劣化状況)

本庁舎		
●内部	劣化度：	C (広範囲に劣化)

(調査コメント)

- 5階には雨漏り痕が多数見られ、建具にも雨漏りが原因の破損が見られます。
- クロスの亀裂、床の沈下など、全体に経年劣化が多く見られます。
- 5階以外の地上階や地下階の天井にもシミがあり、エアコンからの漏水など、雨漏り以外の原因が考えられます。

(現況写真)

	階	5 階
	部屋・位置	廊下
	部位	天井
	コメント	天井雨漏り痕。
	階	5 階
	部屋・位置	議員ロビー
	部位	天井
	コメント	ポリドーム天窗廻り雨漏り痕。
	階	5 階
	部屋・位置	議場外の廊下
	部位	天井
	コメント	議場横廊下天井雨漏り痕。
	階	6 階
	部屋・位置	廊下
	部位	天井
	コメント	照明器具廻り天井に雨漏り痕。

(次頁に続く)

(対象施設の劣化状況)

本庁舎

●内部

劣化度：

C (広範囲に劣化)

(現況写真)

	階	6 階
	部屋・位置	廊下
	部位	天井
	コメント	天井点検口廻りに歪み。
	階	6 階
	部屋・位置	録音室
	部位	天井
	コメント	録音室天井に大規模な雨漏り痕。
	階	5 階
	部屋・位置	議員ロビー
	部位	扉
	コメント	建具の突板が湿気で剥がれている。
	階	4 階
	部屋・位置	
	部位	壁
	コメント	壁クロス継ぎ目の剥がれ。
	階	4 階
	部屋・位置	廊下
	部位	窓
	コメント	階段横窓廻り上部雨漏り痕。

(次頁に続く)

(対象施設の劣化状況)

本庁舎

●内部

劣化度：

C (広範囲に劣化)

(現況写真)

	階	4 階
	部屋・位置	廊下
	部位	扉
	コメント	鋼製建具に錆。
	階	3 階
	部屋・位置	事務室
	部位	床
	コメント	事務室入口床、鋼製束の疲弊による沈下。
	階	地下 1 階
	部屋・位置	廊下
	部位	内部
	コメント	地下階天井の漏水痕。

(対象施設の劣化状況)

本庁舎

●個別設備（電気）

劣化度：

B（部分的に劣化）

(調査コメント)

- 最上階（議場階）を中心に、電気機器周辺にも雨漏り痕があり、漏電の危険があったことが分かります。
- 廊下を配線モールが横断しています。
- 窓横の空になったスイッチボックスから錆汁が垂れており、漏電があった可能性が高いです。海が近いため、外部電気機器の腐食と劣化が進んでいます。
- 全体的な不具合について、保守点検業者からの不具合報告はありません。

(現況写真)

	階	2 階
	部屋・位置	廊下
	部位	電気
	コメント	避難口誘導灯、経年劣化による黄ばみ。
	階	3 階
	部屋・位置	廊下
	部位	電気
	コメント	電気配線が床を横断。
	階	1 階
	部屋・位置	廊下
	部位	電気
	コメント	廃止されたスイッチボックスから錆汁。
	階	外部
	部屋・位置	南側エントランス
	部位	電気
	コメント	軒天井ダウンライトの腐食。

(対象施設の劣化状況)

本庁舎

●個別設備（空調・換気） 劣化度： **B（部分的に劣化）**

(調査コメント)

- ドライエリアに置かれた室外機に錆びなどの劣化があります。

(現況写真)

	階	6階
	部屋・位置	廊下
	部位	空調
	コメント	室内に録音室ACの室外機
	階	地下1階
	部屋・位置	ドライエリア
	部位	空調
	コメント	ドライエリア内の室外機、筐体が錆びている

本庁舎

●個別設備（給排水衛生） 劣化度： **C（広範囲に劣化）**

(調査コメント)

- 保守点検業者からの不具合報告はありませんが、地下階など最上階以外の天井に漏水の痕があり、過去に1階給湯室の排水管漏水があったことがうかがえます。

(現況写真)

再掲) 	階	地下1階
	部屋・位置	廊下
	部位	天井
	コメント	地下階天井の漏水痕。
	階	2階
	部屋・位置	湯沸（給湯室）
	部位	給排水衛生
	コメント	給湯室内部（不具合の報告無し）。

(対象施設の劣化状況)

本庁舎

●個別設備（防災消防）

劣化度：

B（部分的に劣化）

(調査コメント)

- 部分的に保守点検業者からの指摘はあるものの、順次、改修・改善を図っています。

(現況写真)

	階	2 階
	部屋・位置	廊下
	部位	防災
	コメント	避難口誘導灯の劣化。
	階	2 階
	部屋・位置	廊下
	部位	防災
	コメント	天井熱感知器（不具合の報告無し）。
	階	2 階
	部屋・位置	廊下
	部位	防災
	コメント	避難口誘導灯と屋内消火栓（不具合の報告無し）。

(対象施設の劣化状況)

本庁舎

●全体設備（電気設備）	劣化度：	B（部分的に劣化）
-------------	------	------------------

（調査コメント）

- 保守点検業者からの不具合報告はありません。

本庁舎

●全体設備（空調換気排煙設備）	劣化度：	C（広範囲に劣化）
-----------------	------	------------------

- 保守点検業者からの不具合報告はありません。

本庁舎

●全体設備（給排水衛生設備）	劣化度：	C（広範囲に劣化）
----------------	------	------------------

（調査コメント）

- 保守点検業者からの不具合報告はありません。

本庁舎

●全体設備（その他の設備）	劣化度：	B（部分的に劣化）
---------------	------	------------------

（調査コメント）

- 保守点検業者からの不具合報告はありません。

本庁舎

<老朽化の状況>

- ① 全体として、目立つ部分の補修やメンテナンスによって、それほど大きな劣化が進んでいないように見えますが、目立たないところでは劣化が進んでいるように見受けられます。
- ② 令和4年度に実施した外壁タイル調査の結果も注視すべき状況にあります。屋上の保護防水部分からの雨漏りが止まっているか確認を続けるべき状況です。天井内部でエアコン配管から漏水している可能性も高いため、早急の確認が必要です。
- ③ 海に近い立地のため、外部の金属部分の腐食が進んでいます。縦樋が錆びて穴があいており、不具合があります。屋上廻りの躯体内部鉄筋の錆びとコンクリート爆裂も海が近いことの影響が大きいと考えられます。
- ④ 天井の雨漏りや漏水痕のシミが非常に美観を損ねています。
- ⑤ 設備機器類には大きな不具合の報告はありませんが、建物全体の様子から、経年劣化は進んでいることが推測されます。

<必要な対策>

【即時】

屋上トップライト廻りや屋上からの雨漏りが継続していないか確認が必要

【今後継続して】

外部の排水溝、排水口の清掃

【5年以内】

- ① 屋上防水全体の修繕（外壁タイルの剥離調査と修繕）
- ② 屋上内側の外壁に内部鉄筋錆による爆裂やコンクリート欠落箇所の修繕
- ③ 階段室横の窓上部からの雨漏り修繕
- ④ 破損した縦樋の修繕
- ⑤ 内部の改修（天井）
- ⑥ 設備類の更新

【10年以内】

- ① 内部の改修（床）
- ② 設備類の更新

(対象施設の劣化状況)

車庫

●外壁

劣化度：

D（早急な対応が必要）

(調査コメント)

- 大きな劣化はありませんが、雨水が流れた痕の黒ずみがいくつか見られます。
- 外装材が割れた箇所もあり、シールで修繕されています。

(現況写真)

	階	外部
	部屋・位置	
	部位	外壁
	コメント	外壁と軒下の様子。軒裏の錆びが目立つ。
	階	外部
	部屋・位置	
	部位	外壁
	コメント	割れた箇所がシールで修繕されている。

車庫

●外部（窓・扉）

劣化度：

B（部分的に劣化）

(調査コメント)

- 運転手室外部に窓と扉があります。塗装の剥がれや退色など、全体として経年劣化は見られますが、おおむね良好に保たれています。

(現況写真)

	階	外部
	部屋・位置	
	部位	外部建具
	コメント	アルミ戸とアルミサッシ、塗装の剥がれや退色はあるが、ほぼきれいに保たれている。

(対象施設の劣化状況)

車庫

●屋根

劣化度：

D（早急な対応が必要）

(調査コメント)

- 鋼製折版の屋根です。錆びている部分も多い状況です。

(現況写真)

	階	屋根
	部屋・位置	
	部位	屋根
	コメント	錆びている部分分かる。
	階	屋根
	部屋・位置	
	部位	屋根
	コメント	軒下の見上げ。屋根の折板が錆びて穴があいている。

車庫

●外部雑

劣化度：

D（早急な対応が必要）

(調査コメント)

- 屋根の下面（軒裏）や露出した鉄骨躯体に錆びや変形が見られます。

(現況写真)

	階	外部
	部屋・位置	
	部位	外部雑
	コメント	亜鉛メッキが剥がれて鋼製躯体下面が錆びている。
	階	外部
	部屋・位置	
	部位	外部雑
	コメント	何かが衝突し、部材が変形している。錆も見られる。

(対象施設の劣化状況)

車庫

●内部

劣化度：

C (広範囲に劣化)

(調査コメント)

- 簡易的な建物であるため、内部仕上げなどはほとんどありません。
- 鋼製折版屋根の下面が直天井になっていますが、張られた断熱材が剥がれています。

(現況写真)

	階	内部
	部屋・位置	
	部位	内部
	コメント	公用車庫横倉庫内部、雑然としているが大きな劣化は見られない。
	階	内部
	部屋・位置	
	部位	内部
	コメント	車庫内部、折板下の断熱材がところどころ剥がれている。
	階	内部
	部屋・位置	
	部位	内部
	コメント	車庫天井、断熱材が剥がれている。

(対象施設の劣化状況)

車庫

●個別設備（電気）

劣化度：

B（部分的に劣化）

(調査コメント)

- 見た目にわずかな経年劣化が見られますが、おおむね良好な状態に保たれています。

(現況写真)

	階	内部
	部屋・位置	
	部位	電気
	コメント	車庫内天井の照明器具。カバー少し錆びがあるが、良好に保たれている。

車庫

●個別設備（給排水衛生）

劣化度：

B（部分的に劣化）

(調査コメント)

- 外部水栓がありますが、特に問題はありません。

(現況写真)

	階	外部
	部屋・位置	
	部位	外部水栓
	コメント	不具合無し。

(劣化度調査のまとめ)

車庫

<老朽化の状況>

- ① 簡易的な建物であるため、台風などの際に、屋根が吹き飛ばされるなどの大きな被害が発生する可能性が考えられます。屋根材に剥がれなどがないか、日頃から確認しておく必要があります。その他、ネジが外れて、取れかかっている部材等がないかどうか、確認が必要です。
- ② 錆びて穴が開いた鋼板屋根は修繕が難しいと思われるため、部材取替を計画する必要があります。

<必要な対策>

【即時】

応急修繕（鋼製部材の錆落とし（ケレン）と再塗装、外壁の部分的な亀裂補修）

【今後継続して】

横樋の清掃。台風など強風の後には、部材の消失などがないか確認

【5年以内】

建替え

【10年以内】

建替え後には適切な維持管理を継続

(対象施設の劣化状況)

庁舎別館

●外壁	劣化度：	C（広範囲に劣化）
-----	------	-----------

(調査コメント)

- 外壁は打ち継ぎ目地から錆汁が出ています。塗装によって発見しづらくなっているだけで、他にも同じような箇所がある可能性もあります。

(現況写真)

	階	外部
	部屋・位置	
	部位	外壁
	コメント	再塗装されている。打ち継ぎ目地から錆汁。

庁舎別館

●外部（窓・扉）	劣化度：	C（広範囲に劣化）
----------	------	-----------

(調査コメント)

- 外壁が再塗装された際に、アルミサッシの水切りも合わせて塗り込められています。アルミサッシに大きな劣化はありませんが、全体として潮風によって腐食が進んでいます。
- 外部鋼製ドアに下部が激しく錆びて崩れ始めているものがあります。

(現況写真)

	階	外部
	部屋・位置	
	部位	外部建具
	コメント	アルミサッシの水切りが外壁再塗装の際に一緒に塗り込められている。
	階	外部
	部屋・位置	
	部位	外部建具
	コメント	アルミサッシの水切りが外壁再塗装の際に一緒に塗り込められている。

(次頁へ続く)

(対象施設の劣化状況)

庁舎別館

●外部（窓・扉）	劣化度：	C（広範囲に劣化）
----------	------	-----------

(現況写真)

	階	外部
	部屋・位置	
	部位	外部建具
	コメント	後から取り付けられたと思われるシャッターがその後外された痕がある（不具合無し）。
	階	1 階
	部屋・位置	エントランス内部
	部位	外部建具
	コメント	エントランスのアルミサッシと自動ドア、海風で腐食が進んでいる。

庁舎別館

●屋根	劣化度：	B（部分的に劣化）
-----	------	-----------

(調査コメント)

- 現在はシート防水です。
- 現在は止まっていますが、過去には雨漏りがありました。屋上のシート防水面には水溜まりの痕があり、今後再び雨漏りする可能性も考えられます。

(現況写真)

	階	屋上
	部屋・位置	
	部位	屋上
	コメント	2 階屋上の水溜まり痕。
	階	屋上
	部屋・位置	
	部位	屋上
	コメント	1 階屋上の水溜まり痕。

(対象施設の劣化状況)

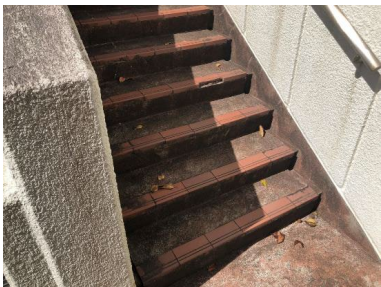
庁舎別館

●外部雑	劣化度：	C (広範囲に劣化)
------	------	------------

(調査コメント)

- 外部天井を留めているビスに錆びがあり、天井板の継ぎ目から錆汁が滲み出ています。
- 外部階段は段鼻のタイルに複数の剥がれた箇所が見られるなど経年劣化が進んでいます。
- 法務局の建物を修繕して活用しているため、様々な箇所に取り外された部位の痕跡が見られます。

(現況写真)

	階	1 階
	部屋・位置	エントランス外部軒天
	部位	外部雑
	コメント	アルミパネルの軒天井が腐食している。
	階	2 階
	部屋・位置	ベランダ
	部位	外部雑
	コメント	2 階ベランダの軒天井、釘が錆びている。
	階	外部
	部屋・位置	
	部位	外部雑
	コメント	外部階段、段鼻のタイルに欠落箇所がある。
	階	2 階
	部屋・位置	出入口横
	部位	外部雑
	コメント	照明器具が取り付けられていた跡と思われる。

(対象施設の劣化状況)

庁舎別館

●内部	劣化度：	C（広範囲に劣化）
-----	------	-----------

(調査コメント)

- 天井に多くの雨漏り痕がありますが、現在では雨漏りは止まっています。
- 1 階書庫の床に連続したクラックがあり、地盤沈下が原因と考えられます。
- 全体に経年劣化が進んでいる様子が見てとれます。

(現況写真)

	階	1 階
	部屋・位置	トイレ
	部位	天井
	コメント	おそらく雨漏りが原因で天井が歪み、塗装が一部剥がれている。
	階	1 階
	部屋・位置	書庫
	部位	天井
	コメント	天井の雨漏り痕のしみ。
	階	1 階
	部屋・位置	書庫
	部位	壁
	コメント	外壁のクラックから漏水した痕が残る。
	階	1 階
	部屋・位置	書庫
	部位	床
	コメント	連続したクラックがある。

（対象施設の劣化状況）

庁舎別館

●個別設備（電気）	劣化度：	C（広範囲に劣化）
-----------	------	------------------

（調査コメント）

- 使用されていないコンセントが残っており、錆汁が垂れています。
- 現在、使用上の不具合はありませんが、どの器具も経年劣化が非常に進んでおり、漸次更新する必要があります。

（現況写真）

	階	1 階
	部屋・位置	エントランス
	部位	電気
	コメント	1 階エントランス壁のコンセント。穴が開き、錆汁が垂れている。現在は使われていない。

庁舎別館

●個別設備（空調換気）	劣化度：	B（部分的に劣化）
-------------	------	------------------

（調査コメント）

- AC 室外機に錆があります。機能的にも経年劣化の進行がうかがえます。
- 換気扇外部ベントキャップ、内部フードにも劣化が見られます。

（現況写真）

	階	外部
	部屋・位置	
	部位	空調換気
	コメント	換気扇のベントキャップから油が垂れている。
	階	1 階外部
	部屋・位置	
	部位	空調換気
	コメント	室外機が錆びている。

(対象施設の劣化状況)

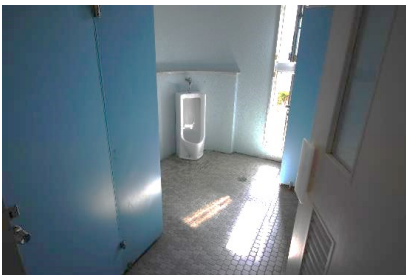
庁舎別館

●個別設備（給排水）	劣化度：	B（部分的に劣化）
------------	------	------------------

(調査コメント)

➤ 大きな不具合はありませんが、どの器具も経年劣化は進んでいる状況です。

(現況写真)

	階	2階
	部屋・位置	洗面コーナー
	部位	給排水衛生
	コメント	2階の洗面台。不具合の報告は無いが、劣化は進んでいる。
	階	2階
	部屋・位置	キッチン
	部位	給排水衛生
	コメント	2階キッチン。洗面台と同じく、劣化は進んでいる。
	階	1階
	部屋・位置	キッチン
	部位	給排水衛生
	コメント	1階キッチン。劣化が進んでいる。
	階	1階外部
	部屋・位置	
	部位	給排水衛生
	コメント	外部のガスメーターとガス管。鋼製の取付部材から錆汁が垂れている。
	階	1階
	部屋・位置	便所
	部位	給排水衛生
	コメント	1階トイレ。大きな不具合の報告はないが、臭気が溜まるなど、経年劣化は進んでいると思われる。

(劣化度調査のまとめ)

庁舎別館

<老朽化の状況>

- ① 元々、年数が経過した法務局の建物を修繕・改築して、市役所の別館として使用しているもので、多くの箇所に改築の痕跡が見られます。見た目以上に老朽化は進んでいると考えられます。
- ② 1 階書庫の床にクラックがあります。

<必要な対策>

【即時】

外部鋼製建具の錆落とし（ケレン）と再塗装

【今後継続して】

外壁面、雨だれによる黒い汚れの洗浄。屋上や外壁からの雨漏りの有無の確認

【5 年以内】

- ① 1 階トイレ天井の歪みの修繕（天井仕上げ交換）。天井の雨漏り痕や内壁クラックからの漏水痕の塗装（内部）
- ② ユニットキッチンや便器、洗面台など、給排水衛生機器の交換。外壁の再塗装

【10 年以内】

適切な維持管理を継続

第4章 対策内容と実施時期

第1節 維持管理及び更新等の方針

(1) 維持管理の方針

維持管理は、点検、清掃、補修、運営（利用者対応等）など、日常的・定期的を実施される各種の業務の総称であり、施設管理におけるもっとも基本的な業務といえます。

維持管理を適切に実施することで、施設を円滑に運営できるだけでなく、将来的に必要な大規模改修の費用を抑制したり、改修時期を先延ばししたりすることもできます。

さらに、維持管理に要する費用は経常的に発生し、長期的な視点でみると累積額は非常に多額になるため、維持管理の効率化は、市の財政運営や人材の有効活用に関して大きな影響を及ぼします。

こうした維持管理の位置づけや特徴を踏まえ、本計画では、維持管理の方針を以下のとおり整理します。

維持管理の方針
【現状と課題】 ✧ 本庁舎は、築31年が経過し、今後は大規模改修への集中的な対応が必要です。そのため、点検記録や修繕工事の履歴管理と活用が求められます。 ✧ 本庁舎は、大規模施設であり、施設の維持管理費も高額であるため、効率的な維持管理業務体制の構築が必要不可欠です。
【今後の方針】 ① 中長期的な修繕計画をもとに、点検・計画・修繕のメンテナンス・サイクルを適切に実施します。 ② 維持管理業務の効率化のため、設備類のデータ管理を充実させます。 ③ 本庁舎は、日常的な事務スペースであるほか、大規模災害発生時等における指令・対策等の拠点としての機能も有することも踏まえ、点検や修繕等を計画的かつ適切に実施していきます。

●補足：維持管理の取組みについて

<職員による点検業務の適正化>

施設の点検は法定点検のみならず、施設を管理する職員も実施する必要があります。

公共施設においては、施設の設置目的、利用者の属性・利用頻度・利用内容などに応じて点検を実施する必要があり、職員による点検業務を適正化する観点や取組の概要を以下のとおり整理します。

表 18 点検業務を適正化する観点と取組の概要

適正化する観点	取組の概要
主体の適正化	●職員向け技能教育を推進する（研修会、書籍、オンライン講習等も活用） →建築法規、設備仕様、事故・不具合事例など
時期の適正化	●不具合による影響範囲や不具合発生の特徴を踏まえて点検する →日常の点検（扉・廊下・トイレなどの日常的に利用頻度の高い部位など） →季節ごとの点検（夏・冬前の空調機器、落葉時期の雨樋・排水溝など） →地震・台風後の点検（屋根や外壁などにおける外装材・外部建具の剥がれ・損傷など） →大きな催事前の点検（来場者の導線及び会場の内部・設備類など）
内容の適正化	●使用する頻度が低い場所や設備、あまり見ない部位も点検する →長期未使用の部屋・設備、閉じたままの窓扉、裏側の外壁、非常口・非常階段など
方法の適正化	●点検シート活用、不具合事象の記録化（写真・動画撮影、異音の音声記録など） →次回点検への活用、施設管理責任者や専門業者への報告を意識した情報取得など

<包括管理業務委託>

これまでは、課ごと、施設ごと、設備ごと、年度ごとなどに区分して民間業者に施設の保守管理等を個別に委託していたものを、受託した民間事業者の創意工夫やノウハウの活用により効率的・効果的に維持管理ができるよう、複数業務や複数施設の維持管理を複数年で包括的に委託することを指します（例えば、包括管理業務受託者に一括発注し、包括管理業務受託者は市内事業者等の下請発注するなど）。

包括管理業務委託の導入にあたっては、対象施設や対象業務の選別、担い手となる企業の実態調査などを行い、公共団体、民間企業、市民の三者にとってメリットのある取り組みにする必要があり、多くの自治体にとって検討課題のひとつとなっています。

<省エネ化・省資源化>

本市では、地球温暖化防止対策の一環として、「地球温暖化対策の推進に関する法律」第21条に基づき、勝浦市の地球温暖化対策の取り組み方針等を明らかにし、事務及び事業により排出される温室効果ガスの削減目標を示した「勝浦市地球温暖化防止対策実行計画^(注)」を策定し、省エネ化・省資源化の様々な取り組みを進めています。

このうち、公共施設等の維持管理や修繕・更新の際に、再生可能エネルギーの導入や環境省指定先進的高効率設備機器一覧等に掲げるトップランナー設備機器の採用など、庁舎・出先機関、インフラ施設等、各施設の省エネルギー化を図ることにより、温室効果ガス排出量の削減に取り組んでいます。

(注) 現在は、第3次勝浦市地球温暖化防止対策実行計画（事務事業編）を策定し、計画期間を2018年度～2030年度までの13年間としています。

表 19 地球温暖化防止対策のうち、施設設備等の取り組み

① 維持管理等における取り組み

項目	取り組み内容
照明	・ 照明機器等の定期的な清掃及び保守点検。
空調	・ 温湿度センサーやコイル、フィルター、送風口などの定期的な清掃。 ・ 室外機周辺の草や植木の除去。
建物	・ 省エネ診断などの受診。

② 新設・改修・更新時の取り組み

項目	取り組み内容
照明	・ L E D照明や省エネ型の高効率照明の導入・更新。 ・ 人感センサーの導入。 ・ 照明対象範囲の細分化。 ・ 照度補正や調光制御のできる照明装置の導入・更新。
空調	・ エネルギー消費効率の高い空調設備の導入・更新。 ・ 全熱交換器の導入。 ・ 空調対象範囲の細分化。 ・ 可変風量制御（V A V）方式の導入。
建物	・ 高断熱ガラスや二重サッシの導入。 ・ 太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入。 ・ 未利用エネルギー（太陽熱・廃熱・風水力発電など）の導入。 ・ B E M S（ビル・エネルギー管理システム）の導入。 ・ デマンド（需要電力）制御の導入。
公用車	・ 次世代自動車、低燃費・低公害車（ハイブリッド車・電気自動車など）の導入。

出典：第3次勝浦市地球温暖化防止対策実行計画（事務事業編） 2018年度～2030年度
「第6章 目標達成に向けた取り組み第6章 目標達成に向けた取り組み」より転載
（勝浦市・平成31年3月）

（２） 長寿命化の方針

長寿命化は、建替え工事よりも低廉な費用で建替えに類する長期の延命を図ることに主眼を置いて、劣化・不具合箇所の大規模改修を図るとともに、旧式化した設備類を最新式に交換するなどの対策を総称したものです。

長寿命化は、建替え工事費用の節約が最大の効果とされますが、費用面以外でも、改修工事をしながら施設の運営を継続できる点や、解体工事による廃材を少なくすることで自然環境への負荷を低減する点も、長寿命化の効果として着目されます。

ただし、長寿命化が真に効果を発揮するためには、劣化不具合の進行や拡大を抑制するために日頃からこまめな修繕を実施することや、施設が機能停止をしないように、計画的に設備を更新するなど、予防保全を推進することが不可欠となります。

こうした長寿命化の位置づけや特徴を踏まえ、本計画では、長寿命化の方針を以下のとおりに定めます。

長寿命化の方針
【現状と課題】 ◇ 本庁舎は、築 31 年が経過した R C 造の建物であり、これまで大規模改修は実施していないため、今後 10 年程度のうちに、建物や設備の大規模な改修や更新について対応する必要があります。 ◇ 車庫は、築 31 年が経過した鉄骨造の建物であり、随所に錆や汚損が目立ってきています。車庫の建物は小規模ですが、敷地の占有率は高いため、今後は大規模な改修や更新とともに、車庫の活用のあり方についても検討する必要があります。 ◇ 庁舎別館は、築 42 年が経過した R C 造の建物であり、経年相応の劣化が目立つようになってきています。今後は大規模な改修時期を迎えることが想定されるため、庁舎別館のあり方についても検討をする必要があります。
【今後の方針】 ① 本庁舎は、長寿命化の観点から大規模改修を計画的に実施します。 ② 車庫は、現在の劣化状況を踏まえて利活用の方向性を検討し、改修又は建替えを実施します。 ③ 庁舎別館は、本庁舎の大規模改修計画との整合性を図り、今後の活用のあり方や必要な改修工事について検討を進めます。

●補足：長寿命化対策の考え方について

ここでは、長寿命化対策を計画する際における基本的事項を整理します。

<長寿命化において検討する事項等>

- 目標使用年数の設定
 - ✓ 長寿命化の目標使用年数を設定する。
- 詳細調査の実施
 - ✓ 実際に長寿命化が可能かどうかについては、改修前の調査において判定する。
- 費用対効果の検証（工事内容の検討）
 - ✓ 一律に長寿命化を行うことでかえって改修工事の時期や費用が集中する場合などは、長寿命化の可能性に関わらず、積極的な建替えも視野に検討する。
 - ✓ 長寿命化改修においては、物理的寿命の延命だけでなく、社会的ニーズへの適合や、リニューアルによる需要の喚起など、施設としての再生を視野にいれ、費用対効果を検証しながら改修内容を検討する。

<長寿命化の目標使用年数>

長寿命化における目標使用年数等は、既存文献等¹を参考として、建物の構造別に以下のとおり設定します。

表 20 長寿命化の目標使用年数

構造	標準使用年数（※）	目標使用年数
SRC・RC・S造	60年	80年
LGS・CB・W造	45年	60年

（※）標準使用年数は、長寿命化の目標使用年数に対して、長寿命化改修を実施しない場合に想定する建替え時期（物理的な寿命とは限らない）として設定しています。

¹ 「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）等を参考として設定しています。同文献において構造種別や用途に応じて設定している目標耐用年数の範囲、建物使用の実態等を考慮して設定しました。

<長寿命化を含む改修等について>

改修等とは、本計画において、下表に示す施設保全に係る内容（用語の定義）のうち、改修、建替え、解体・除却、新設を指すものとします。また、「更新」は部位や設備の改修（取替含む）又は建物の建替えを意味し、改修・建替えと同義です。

表 21 改修等の内容（用語の定義）

用語	内容
改修	改修…施設の機能・性能を初期の水準以上まで戻す。 改良…施設の機能向上を図る。 注 本計画では改良も改修に含めて扱います。
中規模改修	おおむね 10 年から 20 年で耐用年数が到来する部位・設備の更新及び部分的な更新や補修を中心とした改修
大規模改修	おおむね 25 年から 30 年で耐用年数が到来する部位・設備の更新を中心とした改修
長寿命化改修	大規模改修又は中規模改修の内容に加え、施設の機能向上や機能更新（リニューアル）に対応し、建物使用年数を延伸する改修
修繕	建物・設備の機能を支障のない状態にまで戻す。
更新	建物の建替え（改築）、外装材・内装材の全面的な張替えや塗替え、建具等の取替え、設備機器の取替えなどを行う。
建替え（改築）	既存の建物を取り壊し、新しい建物を建築する。
解体・除却	既存の建物を取り壊す。
新設	建物を新しく建築する。
維持管理	整理整頓、清掃、点検、補修を行う。
点検・保守	点検に基づき、設備機器の状態に応じて調整、清掃、洗浄、給油、部品交換等を行う。

<改修等において検討する事項等>

○ <u>改修等の実施時期</u>
✓ 部位や設備の耐用年数を基にした周期的な実施を目安として設定し、計画的・予防的な改修等の実施することで、維持管理・更新等に係る費用の軽減・平準化を図る。
○ <u>長寿命化の視点</u>
✓ 老朽化に伴う改修及び建替えのほか、時代ニーズに適応した機能更新について積極的に検討し、施設利用の安全性の維持・確保とともに、機能性・快適性の向上を図るよう努める。
○ <u>施設の方向性との整合性</u>
✓ 改修を含む保全対策の実施に当たっては、施設の方向性を踏まえることにより、費用対効果を高める。

<改修等の基本サイクル>

建物の各部位や設備の耐用年数を基に、以下の周期的な実施を目安として改修等の基本的なサイクルを設定します。なお、実際の工事時期は、各建物の状態や使用見込み等を踏まえて、時期が前後することがあります。

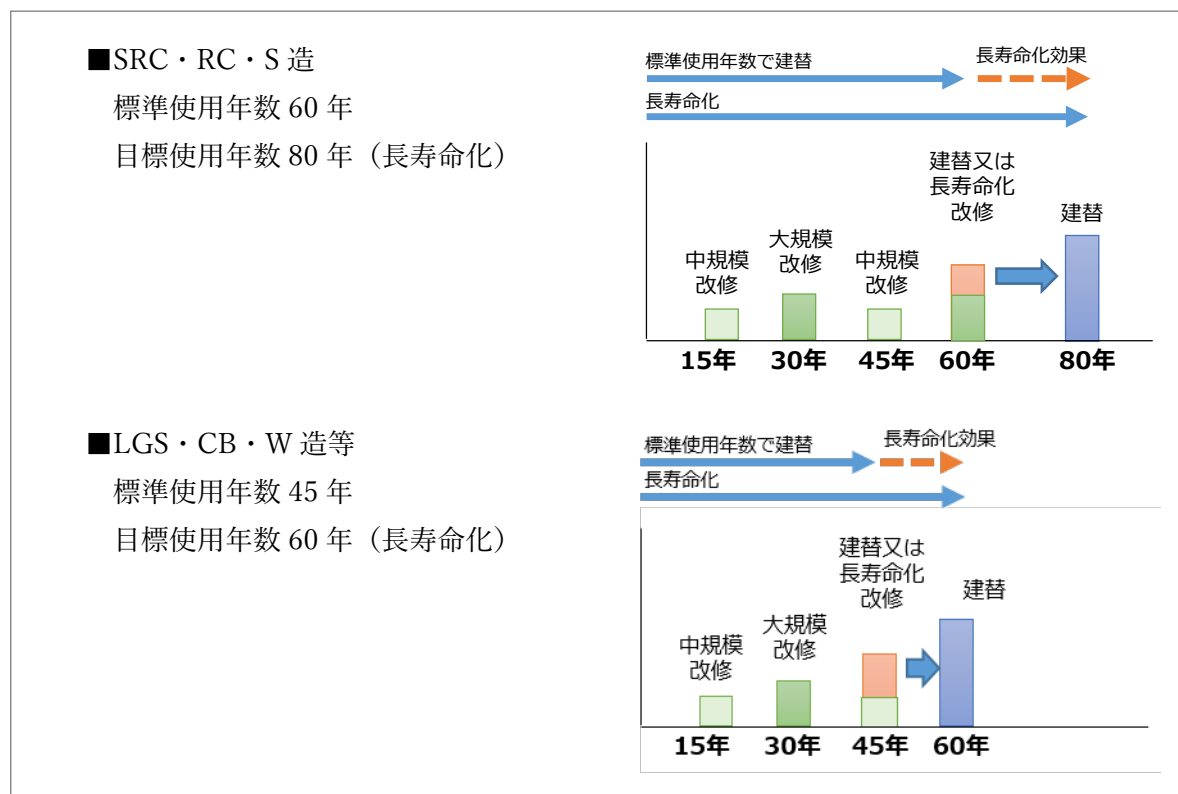


図 8 改修等の基本サイクル

<改修等の工事内容>

改修等の工事内容は、以下の内容を基準として、適宜、実態に合わせたものとします。

表 22 改修等の主な工事内容例

改修の種類	主な工事内容例
中規模改修	- 屋上防水・屋根・外壁・外部開口部の部分修繕 - 内部壁の部分修繕、設備消耗部品の交換 - ルームエアコン更新等
大規模改修	- 屋上防水・屋根・外壁の全面塗直しや張替 - 外部開口部の取替、空調換気設備更新 - 給水ポンプ・タンク類更新、内部壁の全塗装・張替 - 受変電設備更新等
長寿命化改修	- 大規模改修の内容に加えて、給排水配管の取替 - 内装リニューアル（床、壁、天井の取替含む）等

(3) 適正配置の方針

適正配置とは、同種類似施設の集約化を進めたり、複数の施設を同一の建物内に複合化したり、民間団体や近隣自治体などとの連携によって、運営や機能の分担を図ることなど、施設の配置や役割を根本的に見直す対策を総称したものです。

こうした適正配置の取組みは、必要な公共サービスの機能維持を図りながら、大規模改修や建替え時期を迎える老朽化施設を中心に余剰施設の縮減を図り、施設の維持更新に要する費用を大幅に縮減することを狙いとしています。

本市では長期的な人口減少と厳しい財政事情を直視し、本計画の上位計画である管理計画においては施設の大幅な縮減を目標として掲げています。

本庁舎は現在の位置で継続的に運営することを想定していますが、今後、業務効率化や職員数の適正化の対応を図る中で、本庁舎のスペースの有効活用のあり方について検討することは重要であるため、本計画では適正配置の方針を以下のとおりに定めます。

適正配置の方針
【現状と課題】 ◇ 本庁舎等は、津波浸水被害を受けづらい高台に位置しており、自然災害を念頭においた業務継続性を確保する観点からは、現在の配置状況は適切と考えられます。一方で、事務室に余剰は無く、時期によっては会議室が不足することもあるなど、年々増大する行政需要に的確に応え、業務効率を向上させるためにも、建物内のスペースの有効活用が求められます。
【今後の方針】 ● 本庁舎は、業務に必要な事務室・会議室などのスペースを精査し、長寿命化改修・大規模改修の計画においても、建物のスペース活用の視点を盛り込むとともに、車庫、庁舎別館等の他施設のあり方についても検討を進めます。

●補足：適正配置に係る各手法のイメージ

適正配置は、単に建物床面積等の縮減を図ることだけを目的とするのではなく、運営コストを縮減することや、利用度を向上させることも目的として実施することが重要な視点となります。

集約化	複合化
◆近隣の同種施設を1か所に効率的に集約 (同一又は類似利用圏域) 施設 A 500 m² 施設 B 500 m² 施設 C 700 m² ▲300 m²	◆他用途の小規模単独施設を1か所に移転 施設 A 200 m² 施設 B 200 m² 施設 C 200 m² 3 施設・計 600 m² 施設 A 150 m² 施設 B 150 m² 施設 C 150 m² 計 450 m² (計▲150 m² ※共用部等)
転用	廃止
◆既存建物を継続使用しつつ、より高い利用ニーズの機能へ転換 (※必要に応じて建物の一部改修) 機能 A 中利用 (年間 750 人用) 機能 B 高利用 (年間 1,000 人利用)	◆建物の利活用も機能の改善も見込めない場合には、施設を廃止し、建物を解体 300 m² 機能 A 低未利用 (年間 10 人利用) 解体▲300 m² 機能 A
他①：民間移譲（又は長期貸付）	他②：広域連携（広域的な相互利用）
◆施設(土地・建物)所有権を民間に売却し、運営も移譲しつつ、機能は継続 市：所有・運営 民間：所有・運営 機能 A 機能 A (売却以外に、施設の維持管理費用の大部分を借受人が負担する長期貸付により、市が施設を保有するコストを低減)	◆近隣自治体との間で相互に不足する機能を補い合って、相互利用を図ることで、施設整備の重複を避けて投資費用を抑制 本市：所有・運営 近隣市町：所有・運営 機能 A 機能 B 補完 / 相互利用

注 モデル内の数値はすべて例であり基準を示すものではありません。

図 9 集約化等のイメージ

第2節 施設の改修等に関する行動計画表の検討

(1) 行動計画表の意義

行動計画表は、対象施設について整理した各基本方針を達成するために、今後、財源を確保して計画的に実施していくことが求められる対策内容と概算費用を計画期間内のスケジュールに反映させ、実施時期の目安とするものです。

なお、行動計画表は目安であり、今後、施設の課題や検討事項を踏まえながら、各対策の具体的なスケジュールを策定していく必要があります。

また、各対策の実施にあたっては財源や人員の状況に応じて優先順位を付けて取り組む必要が想定されるため、「対策の優先順位の考え方（目安となる考え方）」を踏まえて、各種対策を実施します。

(2) 行動計画表

計画期間内における施設の改修等に関する行動計画表を次のとおりに整理しました。

表 23 施設の改修等に関する行動計画表（本庁舎）

施設名	部位	対策スケジュール(計画期間 10 年間)			
		前期 (R5～R9)		後期 (R10～R14)	
		主な対策内容	概算費用	主な対策内容	概算費用
勝浦市役所 庁舎(本庁舎)	外壁	大規模改修 (外壁補修)	1.48 億円	—	—
	窓・扉(外部)	大規模改修 (建具交換)		—	—
	屋根・屋上	大規模改修 (屋上防水、屋根修繕)		—	—
	外部雑	大規模改修 (庇、外部床等)	570 万円	—	—
	内装	大規模改修 (天井)	7130 万円	大規模改修 (床)	7130 万円
	電気設備	—	—	大規模改修 (盤類・蓄電池、中央監視 設備、自家発電設備、幹 線、放送等設備)	1.98 億円
	空調換気 設備	大規模改修 (空調配管等)	1.5 億円	大規模改修 (熱源・空調機、自動制 御、送風機・排風機)	1.5 億円
	給排水衛 生設備	大規模改修 (揚水・排水ポンプ)	320 万円	大規模改修 (受水槽、浄化槽機械)	4580 万円
	防災消防 設備	大規模改修 (盤類・感知器)	1990 万円	—	—
	共通	設計	3890 万円	設計	3260 万円
小計			4.36 億円		4.97 億円
合計(概算費用の合計)					9.34 億円

注：表中の金額は概算費用です。小計及び合計は端数処理の関係で内訳価格の合計と一致しません。

表 24 施設の改修等に関する行動計画表（車庫）

施設名	部位	対策スケジュール(計画期間 10 年間)			
		前期 (R5～R9)		後期 (R10～R14)	
		主な対策内容	概算費用	主な対策内容	概算費用
勝浦市役所 庁舎(車庫)	建築	外壁、屋根の応急修繕 (亀裂補修等)	90 万円	—	—
	建築	建替え	9910 万円	—	—
	共通	建替え設計	990 万円	—	—
小計			1.1 億円		—
合計(概算費用の合計)					1.1 億円

注：表中の金額は概算費用です。小計及び合計は端数処理の関係で内訳価格の合計と一致しません。

表 25 施設の改修等に関する行動計画表（庁舎別館）

施設名	部位	対策スケジュール(計画期間 10 年間)			
		前期 (R5～R9)		後期 (R10～R14)	
		主な対策内容	概算費用	主な対策内容	概算費用
勝浦市役所 庁舎別館(庁舎)	建築	中規模改修	844 万円	—	—
	共通	設計	84 万円	—	—
小計			928 万円		—
合計(概算費用の合計)					928 万円

注：表中の金額は概算費用です。

第5章 中長期的な経費の見込と今後の課題

第1節 今後40年間の更新費用の推計

対象施設に関する保全対策の概算費用を試算した結果、建替え中心の概算費用に比べ、長寿命化中心の概算費用では40年間の総額で約18億6千万円、約33%の維持更新費用の縮減につながる見通しです。

●建替え型の維持更新費用（長寿命化せずに全て建替えを想定）

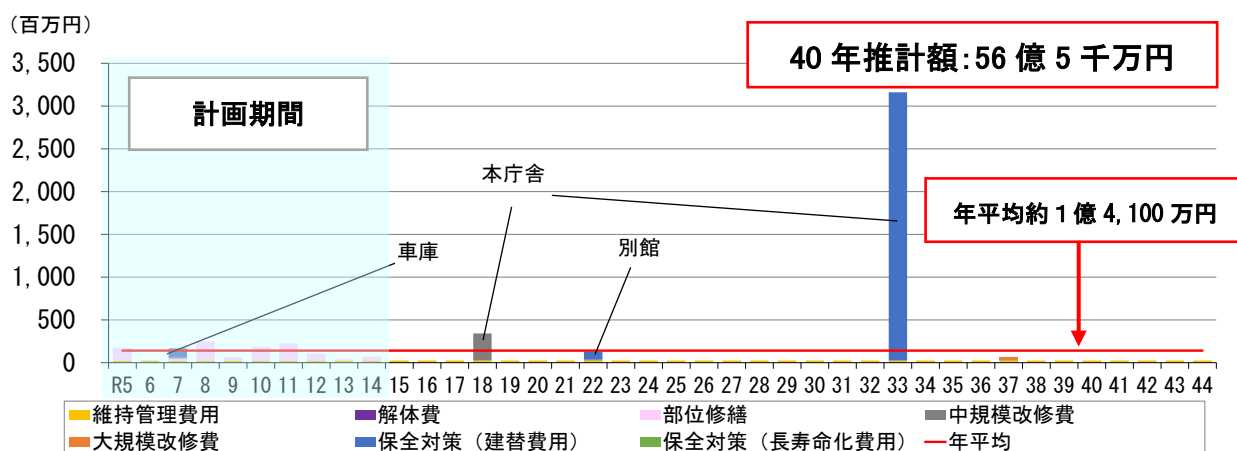


図 10 維持更新費用の推計（建替え型）

●長寿命化型の維持更新費用（長寿命化中心の維持更新を想定）

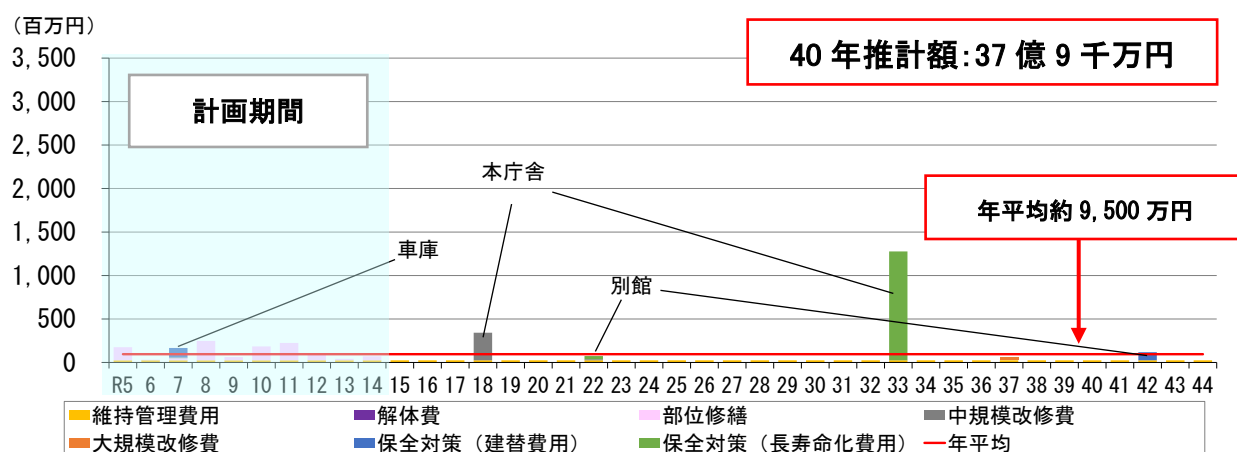


図 11 維持更新費用の推計（長寿命化型）

本計画に基づいて長寿命化による計画的保全を推進した場合、40年間で約18億6千万円（約33%）の維持更新費用が縮減可能な見通しです。

●補足：維持更新費用の試算条件

本章における維持更新費用の試算条件は以下のとおりです。

<推計期間>

- 令和5年度から令和44年度までの40年間

<更新サイクル>※SRC造、RC造、S造

- 中規模改修・・・・・・・・・・新築から15年目と45年目（木造は15年目のみ）
- 大規模改修・・・・・・・・・・新築から30年目（木造も同じ）
- 建替え・・・・・・・・・・新築から60年目（木造は45年目）
- 長寿命化改修・・・・・・・・・・新築から60年目（木造は45年目）
- 長寿命化改修後の建替え・・・長寿命改修後から20年目（木造は15年目）

（長寿命化による目標使用年数80年・木造は60年）

（補足）・建替え後の中規模改修、大規模改修は上記の「新築」を「改築」に読み替える。

・推計期間より前の改修費用及び建替え期間は考慮外とする。

・ただし、計画期間内の行動計画表の更新内容を優先して反映する。

<維持更新費用>

- 維持管理費用・・・・・・・・・・過去5年分の維持管理費用平均額（光熱水費等）
- 部位修繕費用・・・・・・・・・・躯体以外の劣化状況調査等による要修繕箇所に対する修繕費用を個別に算出
- 中規模改修・・・・・・・・・・建替え費用の約10%相当額（※）
- 大規模改修・・・・・・・・・・建替え費用の約30%相当額（※）
- 長寿命化改修・・・・・・・・・・建替え費用の約40%相当額（※）
- 建替え・・・・・・・・・・対象施設の建設費総額（※）

※設計監理費：工事価格の10%相当額を含む

更新の際に必要な解体費：56,000円/㎡

表 26 改修等の主な工事内容例（再掲）

改修の種類	主な工事内容例
中規模改修	◆ 屋上防水・屋根・外壁・外部開口部の部分修繕 ◆ 内部壁の部分修繕、設備消耗部品の交換 ◆ ルームエアコン更新等
大規模改修	◆ 屋上防水・屋根・外壁の全面塗直しや張替 ◆ 外部開口部の取替、空調換気設備更新 ◆ 給水ポンプ・タンク類更新、内部壁の全塗装・張替 ◆ 受変電設備更新等
長寿命化改修	◆ 大規模改修の内容に加えて、給排水配管の取替 ◆ 内装リニューアル（床、壁、天井の取替含む）等

第2節 今後の課題

(1) はじめに

本計画は個別施設計画として、対象施設について現況の把握及び評価を行い、基本方針や具体的な行動計画表の取りまとめを行いました。

対象施設は本計画において長寿命化等の基本方針を示しましたが、対象施設の今後の維持・更新費用は莫大な金額に及ぶものと推計しています。

そこで、対象施設の行動計画を適切に推進し、平常時の庁舎機能とともに大規模災害発生時等における指令・対策等の機能を十分に発揮する観点から、今後の課題を整理しておきます。

(2) 今後の課題

対象施設である本庁舎は、竣工から 31 年が経過しており、既に工事の設計等に着手している部位をはじめ、本計画においても大規模改修工事の内容等を整理しています。こうした工事は多岐にわたり、工事費用も高額となるため、今後とも庁舎の長寿命化対策を適切に推進する観点からは、点検・工事履歴データの蓄積と活用が不可欠です。そのため、点検・工事履歴データの効率的かつ効果的な管理を行う手法を改めて検討し、運用を推進していく必要があります。

車庫及び庁舎別館についても、建物の劣化箇所が確認されており、本計画において様々な対策を掲げています。これらの施設は本庁舎に付帯する機能を有する点で共通し、立地条件としても、本庁舎に近接しています。そのため、今後の改修等を計画・実施する際には、本庁舎の機能を適切に補完する観点から、敷地も含めた有効活用について検討することが不可欠です。

第6章 計画の継続的運用方針

第1節 情報基盤の整備と活用

今後、固定資産台帳及び施設管理台帳を活用し、対象施設に関する施設の基本情報、光熱水費などの維持管理費用、工事履歴や点検情報を一元管理していくものとします。

施設管理台帳のデータは、施設性能評価や保全整備コスト算定、また継続的な施設管理に活用できるよう、記載項目や内容を設定します。

第2節 推進体制等の整備

本計画を継続的に運用していくために、施設所管課を中心に、庁内の技術職員、財政課と連携し、全庁的な体制で取り組んでいくものとします。

また、対象施設の維持管理については、施設管理者による日常点検や保守点検業者による各種点検報告書を活用して、不具合箇所の早期把握と改修等の対応を図っていくものとします。

第3節 計画のフォローアップ

本計画は、対象施設の改修や改築（建替え）の優先順位を設定するものであり、改修等の実施年度及び事業費は、勝浦市総合計画の実施計画において精査するものとします。

本計画の行動計画表（P59～60・表 23、24、25）を中心とする進捗状況等については、おおむね5年毎に検証を行うとともに、上位計画の改定や施設の状況の変化等に応じてフォローアップを実施し、PDCAサイクルに沿った進捗管理を行うものとします。

資料編

●躯体以外の劣化状況・点検チェックシート（様式）（1 / 3）

点検チェックシート										総合劣化度	
施設棟番号			延床面積 (㎡)			建築年度					
施設名称			構造			経過年数					
棟名称			点検者氏名								
点検日 (西暦) 年 月 日											
外部	劣化・不具合の事象				局所的な場合	所見なし	コメント	評価	再評価		
外壁	☐ ひび・亀裂（幅2mm程度以上）、はく離・はく落・欠損（タイル等浮き・はがれ含む）				局所的	☐	所見なし				
	☐ 内部鉄筋の露出、外部鉄部（鉄柱等）の錆				局所的	☐					
	☐ 基礎、土台部分の亀裂、腐朽、沈下、欠損				局所的	☐					
	☐ 仕上げ材のはがれ、膨れ、ひび、錆汁、目地劣化				局所的	☐					
	☐ 白華、汚れ、苔、チョーキング				局所的	☐					
窓・扉 (外部)	☐ 建物内部への雨漏りや漏水				局所的	☐	所見なし				
	☐ 開閉不良（がたつき、変形）				局所的	☐					
	☐ 窓・扉まわりの錆、腐食、パッキンの劣化				局所的	☐					
	☐ ガラス等の割れ、ひび、欠損				局所的	☐					
屋根 屋上	☐ 屋根・屋上を目視点検できない				局所的	☐	所見なし				
	☐ （勾配屋根）屋根材の欠損、はがれ、損傷、錆、腐食、汚れ、変色等				局所的	☐					
	☐ （露出防水）防水層の膨れ、めくれ、破れ				局所的	☐					
	☐ （保護防水）防水層の損傷、ひび、目地劣化				局所的	☐					
	☐ 屋上防水の汚れ、排水不良、排水口の詰まり				局所的	☐					
	☐ トップライトの破損、内部への雨漏り、漏水				局所的	☐					
	☐ パラペット、笠木、安全柵、取付物(タラップ、アンテナ等)の錆、腐食、欠損、ぐらつき				局所的	☐					
外部雑	屋外階段	金属製	☐ 錆、腐食、欠損、ぐらつき等	局所的	☐	所見なし					
		コンクリート製	☐ 著しい汚れ、ひび、欠損、仕上げ材の膨れ、めくれ等	局所的	☐						
	外部床		☐ 欠損、沈下等	局所的	☐						
	外部天井・庇		☐ はく落、欠損、ひび等	局所的	☐						
	バルコニー	☐ 排水口の詰まり、排水不良、汚れ等		局所的	☐						
		☐ 防水層の膨れ、めくれ、破れ、ひび、目地劣化		局所的	☐						
		☐ 手すり壁のひび、亀裂、損傷、金属部の錆、ぐらつき		局所的	☐						
	スロープ手すり等		☐ 錆、腐食、ぐらつき	局所的	☐						
	雨樋		☐ 破損、詰まり、錆、塗装はがれ、汚れ、金具の欠損等	局所的	☐						

※全体的又は複数箇所見られるものにチェックする（局所的、部分的な場合は該当欄にもチェック）。外壁は東西南北いずれか1面以上に全体的であれば「全体的」とする。建物内部は、1フロア以上において複数箇所見られる場合は「全体的」とする。

●躯体以外の劣化状況・点検チェックシート（様式）（2／3）

点検チェックシート					総合劣化度			
施設棟番号			延床面積（㎡）			建築年度		
施設名称			構造			経過年数		
棟名称			点検者氏名					
内部		劣化・不具合の事象	局所的な場合	所見なし	コメント	評価	再評価	
内部	天井・壁・床	☐ 雨漏りや漏水（継続中）	局所的 ☐	☐ 所見なし				
		☐ しみ、ひび、欠け、穴、仕上材のはがれ、摩耗	局所的 ☐					
		☐ 天井の脱落・たわみ等	局所的 ☐					
		☐ 床のきしみ・沈下等	局所的 ☐					
	手すり	☐ ぐらつき等	局所的 ☐					
	窓・扉（内部）	☐ 開閉不良、取っ手の破損等	局所的 ☐					
個別設備		劣化・不具合の事象	局所的な場合	設備有無	コメント	評価	再評価	
電気	コンセント・照明	☐ 使用上の不具合	局所的 ☐	☐ 有				
	放送・セキュリティ	☐ 交換の必要	局所的 ☐					
	分電盤・動力盤	☐ 保守・点検業者の指摘事項	-	☐ 無				
		☐ 頻繁にブレーカーが落ちる	-					
空調換気	個別式空調	☐ 使用上の不具合	局所的 ☐	☐ 有				
	換気扇	☐ 使用上の不具合	局所的 ☐	☐ 無				
給排水衛生	給水・給湯	☐ 使用上の不具合	局所的 ☐	☐ 有				
	排水（トイレ等）	☐ 使用上の不具合	局所的 ☐	☐ 無				
防災消防	火災報知器、防火扉、排煙装置、消火装置	☐ 保守・点検業者の指摘事項	-	☐ 有				
	非常放送、非常照明、避難誘導灯等	☐ 保守・点検業者の指摘事項	-	☐ 無				
▼自由記述欄								
※全体的又は複数箇所見られるものにチェックする（局所的、部分的な場合は該当欄にもチェック）。外壁は東西南北いずれか1面以上に全体的にあれば「全体的」とする。建物内部は、1フロア以上において複数箇所見られる場合は「全体的」とする。								

●躯体以外の劣化状況・点検チェックシート（様式）（3／3）

総合劣化度

点検チェックシート

施設棟番号		延床面積（㎡）		建築年度	
施設名称		構造		経過年数	
棟名称		点検者氏名			

▼以下は、施設の代表建物のみ記述

*設備有の場合にチェック

全体設備		劣化・不具合の事象	更新年度 (西暦)	設備 有無	コメント	評価	再評価
電気 設備	高圧受変電設備 (キュービクル)	☐ 保守・点検業者の指摘事項	更新年度(西暦)	☐ 有			
		☐ 異常音、異臭等					
	非常電源、予備電源 (発電機、蓄電池)	☐ 保守・点検業者の指摘事項	-	☐ 無			
		☐ 異常音、異臭等	-				
空調 換気 排煙 設備	中央式空調	☐ 保守・点検業者の指摘事項	更新年度(西暦)	☐ 有			
		☐ 使用上の不具合					
	換気設備	☐ 保守・点検業者の指摘事項	-	☐ 無			
		☐ 使用上の不具合	-				
	排煙設備	☐ 保守・点検業者の指摘事項	-				
		☐ 開閉不良	-				
給排水 衛生 設備	タンク類（受水 槽・高架水槽等）	☐ 保守・点検業者の指摘事項	更新年度(西暦)	☐ 有			
		☐ 架台の錆や腐食、ぐらつき					
	配管・排管	☐ 保守・点検業者の指摘事項	-	☐ 無			
		☐ 漏水や詰まり	-				
	ポンプ類	☐ 保守・点検業者の指摘事項	-				
		☐ 漏水	-				
	自動制御装置	☐ 保守・点検業者の指摘事項	-				
		☐ 使用上の不具合	-				
その他 設備	エレベータ	☐ 保守・点検業者の指摘事項	更新年度(西暦)	☐ 有			
		☐ 使用上の不具合					
	小荷物専用昇降機	☐ 保守・点検業者の指摘事項	更新年度(西暦)	☐ 無			
		☐ 使用上の不具合					
	その他設備 ()	☐ 保守・点検業者の指摘事項	-				
		☐ 使用上の不具合	-				

※全体的又は複数箇所見られるものにチェックする（局所的、部分的な場合は該当欄にもチェック）。

総合劣化度 /100点

●参考：類似建物における主要部位の保安全管理区分例

部位大分類		部位中分類	保全の管理区分
建 築	屋根・屋上	屋根、屋上、トップライト、笠木、手すり	予防保全
		樋（とい）	事後保全
	外部	外壁、カーテンウォール、シーリング	予防保全
		軒天井	事後保全
	外部建具	外部開口部（窓・扉）	予防保全
	内部	天井、壁、床、内部建具	事後保全
電 気 ・ 機 械 設 備	受変電	高圧機器、高圧受配電盤、高圧変圧器盤、高圧コンデンサ盤、特高機器、特高受電盤、特高変圧器盤	予防保全
	通信・情報	テレビ共同受信、映像・音響、拡声、構内交換、構内情報通信網、情報表示（時刻表示）、情報表示（出退表示）、電線類、誘導支援（インターホン）、誘導支援（呼出）	事後保全
		防犯・セキュリティ	予防保全
	通信・情報（防災）	自動火災報知、ガス漏れ火災警報、自動閉鎖、非常警報	予防保全
	電力	照明器具、照明制御装置、制御盤、電線保護物類、電線類、配線器具類、分電盤、OA盤	事後保全
		照明器具（非常照明）、照明器具（誘導灯）	予防保全
	電力貯蔵・発電	直流電源装置、ディーゼル発電装置（非常用）、交流無停電電源装置（UPS）	予防保全
	昇降機その他	エレベータ、その他昇降機	予防保全
給 排 水 衛 生 設 備	空調・換気等	空調・換気、排煙	予防保全
	給排水衛生	給水給湯タンク類、給水ポンプ、給水給湯弁類、給湯ボイラー、給水給湯配管類、排水ポンプ、排水配管類、ろ過機・滅菌機等	予防保全
		水栓、衛生陶器類等	事後保全
	自動制御	計器、自動制御機器類、自動制御盤類、中央監視装置	予防保全
	消火	屋外消火栓、屋内消火栓、消火ポンプ、消火配管類、連結送水管、スプリンクラー、その他消火	予防保全

●参考：改修・更新等工事の対象部位及び内容例

区分	部位	部材	更新 周期 (年)	保全区分	中規模改修	大規模改修	長寿命化改修
外部	屋上防水	塗膜防水（ウレタン系）	25	予防保全	○ 部分修繕	● 全面塗直し・ 張替え	● 全面塗直し・ 張替え
		アスファルト防水（保護層有）＋押えコンクリート	－				
		露出シート防水	25				
	屋根	スレート瓦葺、アスファルトシングル葺き、折板、鋼板葺き	40	予防保全	○ 部分修繕	● 全面取替え	● 全面取替え
	外壁	複層仕上塗材（コンクリート下地）	40	予防保全	○ 部分塗直し シーリング 部分補修	● 全面塗直し、 シーリング 取替え	● 全面塗直し （板は張替え）
		窯業系サイディング	30				
		ALC 版	35				
		高耐久塗装（コンクリート面）	20				
		タイル張り（密着・磁器質）	50				
		カラー鉄板（一般塗装）	10				
		シーリング	20				
	外部開口部	アルミ製一般窓	40	予防保全	○ 部分修繕 シーリング 部分補修	● 全取替え	● 全取替え
		カーテンウォール	60				
		建具周囲シーリング	20				
		鋼製シャッター（重量）	40				
		鋼製シャッター（軽量）	30				
		排煙ホーレタ（操作盤、予備電源、開閉式窓部品、駆動装置等）	20				
		自動ドア開閉装置	10				
		電気錠	10	予防保全	● 取替	● 取替	● 取替
		屋外階段	コンクリート製（外壁に準ずる）	25	予防保全	○ 部分修繕	● 全面塗直し
	屋外鉄骨階段 塗装品		30				
	外部雑	雨樋（竖樋（塩ビ製））	25	事後保全	○ （防水・外壁に準ずる）	● （防水・外壁に準ずる）	● （防水・外壁に準ずる）
雨樋（竖樋（鋼））		20					
バルコニー（防水）		25	予防保全				
ボード製軒天（けい酸カルシウム板）		40	事後保全	○ 部分補修	○ 部分補修	● 取替え	
手すり（ステンレス）		50	予防保全				
手すり（アルミ）		40					
手すり（鋼製メッキ）		35					
手すり（スチール）		30					
				● 取替え			

※部材の更新周期は、より詳細な材料・規格や使用環境等によっても異なるため目安です。

区分	部位	部材	更新 周期 (年)	保全区分	中規模改修	大規模改修	長寿命化改修
内部	床	ビニル床シート張り	60	事後保全	—	—	● 張替え
		フローリング張り	50				
	壁	EP 塗り (コンクリート下地)	20	事後保全	○ 部分塗装 部分張替え	● 全塗装 全張替え	● 取替え
		ボード張り EP (軽鉄下地)	40				
		ボード張りクロス (軽鉄下地)					
	天井	塗装 (合成樹脂エマルジョンペイント)	10	事後保全	—	● 全塗装 全張替え	● 取替え
		ボード張り (岩綿吸音板)	40				
	内部建具 ・ 内部雑 (戸、固定家 具、手すり等)	木製建具	20	事後保全	—	○ 一部取替え	● 取替え
		自動ドア開閉装置	10				
		和室造作	25				
		固定家具 (流し台)	20				
		手すり (木製)	25				
		手すり (スチール)	30				
		エクスパンションジョイント (金物)	40				
		階段ノンスリップ	25				
電気 設備	高圧受変電	屋外 受電盤	25	予防保全	○ 塗装、部品交換	● 機器更新	● 機器更新
		高圧変圧器盤 500kVA					
	非常用発電、 予備電源	ディーゼル発電機	30	予防保全	○ バッテリー等交換	● 機器更新	● 機器更新
		蓄電池	20				
	太陽光発電	発電モジュール	25	事後保全	○ パワーコン更新	● 更新	● 更新
		パワーコンディショナ	15				
	中央監視	中央監視制御装置	15	予防保全	● 更新	● 更新	● 更新
	送通信・情報・ 放	ケーブル	40	事後保全	—	●更新	●更新
		電線管 (屋外露出)	30				
		電話交換機	20				
		スピーカー (屋内)	25				
	放送 (防災) 通 信・情報・	自動火災報知 (受信機、 総合盤、自動閉鎖、非常 警報等)	20 ～ 25	予防保全	—	● 更新	● 更新
	照明設備 ・ 配線	電線	40	事後保全	○ (LED 灯更新)	● 更新	● 更新
		電線管 (屋外露出)	30				
		スイッチ・コンセント	35				
		照明器具 (蛍光灯)	25				
		LED 灯 (直付・埋込)	30				
		LED 灯 (ダウンライト)	15				
		非常照明・誘導灯	25				
		分電盤・制御盤	30				
	映像・音響	操作卓、プロジェクタ、 マイク	20	事後保全	○ 部分更新	● 更新	● 更新

※部材の更新周期は、より詳細な材料・規格や使用環境等によっても異なるため目安です。

区分	部位	部材	更新 周期 (年)	保全区分	中規模改修	大規模改修	長寿命化改修
空調 設備	空調 (中央式)	空調ホース（貫流）	15	予防保全	—	● 更新	● 更新
		温水発生機	30				
		冷凍機（吸収・遠心）	20				
		冷却塔（FRP製・鋼板製）	20				
		空気調和機（AHU）	20				
		空気調和機（FCU）	～ 30				
		全熱交換機	24				
		空調ポンプ	20				
		空調タンク類	30				
		空調配管類（冷温水・冷 却水・蒸気・冷媒）	30				
		空調配管類（還水）	15				
		空調弁類・計器	15				
	空調 (個別式)	マルチパッケージ形空調機（屋 外機）	20 ～	事後保全	● 更新 （室内機、ルー ムエアコン）	● 更新 （室外機含、 換気設備込）	● 更新 （室外機含、 換気設備込）
		マルチパッケージ形空調機（室 内機）カセット形	30				
		ガスヒートポンプエアコ ン（屋外機）	15 ～ 30				
		ルームエアコン	10				
	自動制御	電子式温度検出器・電子 式湿度検出器	15	予防保全	● 更新	● 更新	● 更新
	中央監視	（電気）	15	予防保全	● 更新	● 更新	● 更新
	換気	換気ダクト	40	事後保全	—	—	●
		換気口（換気ガラリ、排 気フード）	30	事後保全		● 更新	更新
	排煙設備 （排煙機）		30	予防保全	—	● 更新	● 更新

※部材の更新周期は、より詳細な材料・規格や使用環境等によっても異なるため目安です。

区分	部位	部材	更新 周期 (年)	保全区分	中規模改修	大規模改修	長寿命化改修
給排水・衛生設備	給排水ポンプ		20	予防保全	—	● 更新	● 更新
	タンク類	FRP 型タンク	30	予防保全			
	配管	塩ビライニング鋼管、 架橋ポリエチレン管	30	予防保全			
	ろ過機		30	予防保全			
	弁類、自動制御、滅菌機等	減圧弁	20	予防保全	● 更新	● 更新	● 更新
		滅菌機 電子温度検出器	15				
	衛生器具等	便器 洗面器 手洗い器	40	事後保全	○ 取替え (45 年目)	—	● 取替え
昇降機	昇降機	エレベータ 小荷物専用昇降機	30	予防保全	—	● 更新	● 更新
防災設備	消火設備	屋外消火栓	30	予防保全	—	● 更新	● 更新
		屋内消火栓					
		消火配管類					
		消火ポンプ					
	火災報知設備	火災報知器（受信機）	20 ～ 25	予防保全	—	● 更新	● 更新

※部材の更新周期は、より詳細な材料・規格や使用環境等によっても異なるため目安です。

参考：「平成 31 年版 建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター）」、「建築物のライフサイクルマネジメント用データ集（BELCA）」等より抜粋して編集

勝浦市個別施設計画
(行政系施設(本庁舎、庁舎別館))

発行年月／令和5年3月

発 行／勝浦市

編 集／勝浦市役所 財政課

〒299-5292

勝浦市新官1343番地の1

電 話 0470-73-6651(直通)

FAX 0470-73-3937