

つくば市本庁舎及び大穂庁舎等個別施設計画 【概要版】

1.1 本計画の背景と目的

「つくば市本庁舎及び大穂庁舎等個別施設計画」（以下、「本計画」という。）は、本庁舎、コミュニティ棟、大穂庁舎（以下、「本庁舎等」という。）の個別施設計画として、上位計画である「つくば市公共施設等総合管理計画」（令和5年（2023年）3月改訂）の公共施設等マネジメントの基本方針に基づき、本庁舎等の老朽化状況を調査・把握するとともに、本庁舎等を適正に管理し、長期にわたり市民・職員等が安全に利用するために維持管理・保全することを目的とし、長寿命化の基本方針、維持保全の実施内容、実施時期、保全費用等の方針、方向性を定めています。

1.2 位置づけ

本計画は、国の「インフラ長寿命化基本計画」の方針に基づき、「総合管理計画」に代表される上位・関連計画で示された公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本方針に整合・連携し、本庁舎等の「個別施設計画（長寿命化計画）」として位置づけます。

1.3 計画期間

本計画の対象期間は第1期の計画期間として、開始年度を令和7年度（2025年度）、終了年度を令和16年度（2034年度）の10年間とします。また、本計画は、社会情勢等の変化に応じて見直しを行います。

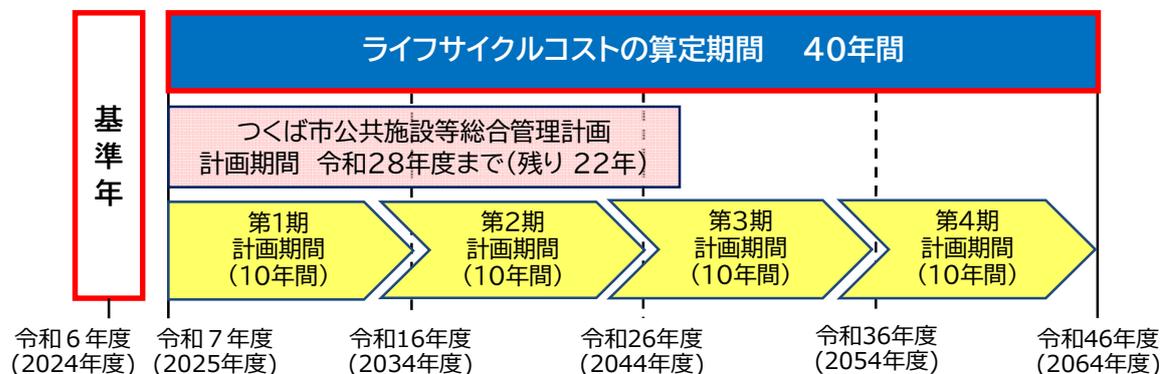


図 本計画の計画期間

2.1 対象施設

本計画の対象施設は、本庁舎等3棟です。本庁舎は建築後14年、コミュニティ棟は建築後5年、大穂庁舎は建築後42年を経過した建物となります。

表 本計画の対象施設一覧

通し番号	施設名称	棟名称	所在地	延床面積 (㎡)	建築年 (和暦)	建築年 (西暦)	棟数	主体構造	階層	敷地状況
1	つくば市役所	本庁舎	つくば市研究学園一丁目1番地1	21,004.00	平成22年	2010年	1	鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造)	地上7階	借地
2		コミュニティ棟		3,330.00	平成31年	2019年	1	鉄骨造 (S造)	地上3階	借地
3		大穂庁舎		つくば市筑穂一丁目10番地4	2,998.65	昭和57年	1982年	1	鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造)	地上3階

3.1 本庁舎等の状態等(現状と課題)

本庁舎等の老朽化状況について現地劣化状況調査を実施しました。「つくば市公共施設自主点検マニュアル」に基づいた、部位・設備別に劣化度評価判定（A～D）を示します。

表 本庁舎等の劣化度評価結果及び総合評価点（1/2）

区分	工事種別	1 平成22年（2010年）				2 平成31年（2019年）				3 昭和57年（1982年）						
		評価点 上限	部位別重 要度係数	評価判定 (4段階)	評価点	総合 評価点	評価点 上限	部位別重 要度係数	評価判定 (4段階)	評価点	総合 評価点	評価点 上限	部位別重 要度係数	評価判定 (4段階)	評価点	総合 評価点
1. 築後年数 2. 構造部・基礎劣化度	通し番号 施設名称 棟名称 建築年 部位・設備	200	2.0	A	14	14	200	2.0	A	5	5	200	2.0	A	42	42
		200	2.0	B	40	80	200	2.0	A	10	20	200	2.0	A	10	20
		200	2.0	B	40	80	200	2.0	B	40	80	200	2.0	B	40	80
		200	2.0	A	10	20	200	2.0	A	10	20	200	2.0	A	10	20
		100	1.0	B	40	40	100	1.0	B	40	40	100	1.0	B	40	40
		100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10
		100	1.0	B	40	40	100	1.0	B	40	40	100	1.0	B	40	40
		100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10
		100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10
		100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10
		100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10
		100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10
		100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10
3. 部位・設備別 劣化度	電気設備 (7区分)	100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10
		100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10
		100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10
		100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10
		100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10
		100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10
		100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10

※次表の築後年数は、本計画の現地劣化状況調査の実施年である令和6年（2024年）を基準年としています。

表 本庁舎等の劣化度評価結果及び総合評価点（2 / 2）

		1				2				3							
通し番号		つくば市役所 本庁舎				つくば市役所 コミュニティ棟				つくば市役所 大穂庁舎							
施設名称		平成22年（2010年）				平成31年（2019年）				昭和57年（1982年）							
棟名称		本庁舎				コミュニティ棟				大穂庁舎							
建築年		平成22年（2010年）				平成31年（2019年）				昭和57年（1982年）							
区分	工事種別	評価点 上限	部位別重 要度係数	評価判定 (4段階)	評価点	総合 評価点	評価点 上限	部位別重 要度係数	評価判定 (4段階)	評価点	総合 評価点	評価点 上限	部位別重 要度係数	評価判定 (4段階)	評価点	総合 評価点	
3. 部位・設備別 劣化度	空調 (煙道、冷凍機・冷却塔、空気調和 機、空調ポンプ・タンク、空調ダクト、制 気口、配管類、空調弁類、計器) 換気 (送風機、換気ダクト、換気口) 排煙 (排煙機、排煙ダクト) 自動制御 (制御盤類、中央監視装置) 給排水衛生 (給排水ポンプ、給湯タンク類、給湯 給水配管類、排水管類、便器類、水 栓) 消火 (消火ポンプ、消火栓、送水機、消火 配管類、スプリンクラー) 昇降機その他 駐車場敷地 (舗装、路面標示) 駐車場設備 (車止め、外灯、標識) 駐輪場敷地 (舗装、通路) 駐輪場設備 (サイクルポート、外灯)	100	1.0	A	10	10	10	100	1.0	A	10	10	100	1.0	B	40	40
		100	1.0	A	10	10	10	100	1.0	A	10	10	100	1.0	B	40	40
		100	1.0	A	10	10	10	100	1.0	-	10	10	100	1.0	-	10	10
		100	1.0	A	10	10	10	100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10
		100	1.0	A	10	10	10	100	1.0	A	10	10	100	1.0	D	100	100
		100	1.0	A	10	10	10	100	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10
		100	1.0	A	10	10	10	100	1.0	A	10	10	100	1.0	-	10	10
		100	1.0	B	40	40	40	40	1.0	A	10	10	100	1.0	C	70	70
		100	1.0	B	40	40	40	40	1.0	A	10	10	100	1.0	C	70	70
		100	1.0	A	10	10	10	10	1.0	A	10	10	100	1.0	A	10	10
総合評価点合計					544	445					1,292						

※次表の築後年数は、本計画の現地劣化状況調査の実施年である令和6年（2024年）を基準年としています。

4.1 本庁舎等の基本方針(長寿命化の基本方針)

長寿命化の基本方針は、「総合管理計画」で示された実施方針を継承しつつ、以下の4つを示します。(また、以降文中の「長寿命化」は、「延命化」と同義とします。)

<長寿命化の基本方針1> 建物の適正な維持保全・管理の実施

- 建物の老朽化対策の費用対効果等試算に基づき、予防保全と事後保全を組み合わせながら、建物の部位・設備別に最適かつメリハリのある維持保全を行い、計画的・長期的な視点により施設保全を図ります。
- 定期的な修繕や設備更新、計画的な改修を行い、建物の耐久性を高めるとともに、時代に即した社会的要求水準を満たす機能・性能を整備した機能向上を図ります。

<長寿命化の基本方針2> 建物の適切な点検及び情報管理

- 専門家等による定期的「法定点検」に加え、施設管理者等が実施する「自主点検（緊急時等点検）」の実施により、建物の適切な状況把握に努め、劣化状況や健全度に応じた計画的な施設保全を図ります。
- 点検結果や修繕・改修等履歴を適切に管理、蓄積し、修繕等の効果的・効率的な実施を推進していきます。

<長寿命化の基本方針3> ライフサイクルコストの低減及び修繕・更新等費用の平準化

- 劣化状況の早期発見、適切な把握により、適切な維持保全を図ることで、ライフサイクルコストの低減及び修繕・更新等費用の平準化を目指します。
- 大規模な改修や更新（建替え）等を行う際には、省エネルギー、創エネルギー技術の導入を検討することにより、エネルギー対策、脱炭素化や環境負荷低減化の取り組みを図ります。

<長寿命化の基本方針4> SDGsへの取り組み、ユニバーサルデザインの導入

- 本庁舎等の更新（建替え）又は長寿命化改修（大規模改修）の際には、「つくば市ユニバーサルデザイン基本方針（平成17年（2005年））」に基づき、ユニバーサルデザインに配慮した利便性の向上による機能の充実を促進します。

4.2 施設保全の考え方

建物を長期的に使用していくため、構造躯体以外の劣化が著しい場合や機能的水準が現在の要求ニーズと著しく乖離してきた場合等には、建物の更新（建替え）又は長寿命化改修を行います。更新（建替え）より長寿命化改修の費用対効果が低い場合や、政策的な判断により長寿命化をしない場合等を除き、原則として更新（建替え）よりも将来的に効果的とされる長寿命化改修を行います。

建物の長寿命化を図る際は、物理的な不具合を直し「建物の『耐久性』を高めるための工事」、「建物の『機能・質を向上』させるための工事」により現在の社会的要求に対応した水準まで引き上げます。

本庁舎等は、効率的・効果的な保全の観点から、部材や設備の耐用年数、劣化状況等を考慮し、計画的な保全により目標使用年数まで利用することを基本とし、計画的、予防を見据えた部位・設備別の修繕・更新等を実施することを基本とし、必要に応じて長寿命化改修を実施し、長期の維持保全を図ります。ただし、例外的に標準使用年数まで使用することが望ましいと判断された場合は、点検・調査等により部位や設備の不具合が認められた場合に適宜、修繕・更新等を実施することで維持保全を図ります。

長寿命化改修は、建築経過年数が概ね建築後40年前後に行うことが適切な時期と言われており、

表 本庁舎等に求められる基本的な機能・性能

項目	機能・性能
安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・防災性能を備えていること (耐震、対火災、対浸水、対津波、対風、対寒、対落雷) ・常時荷重に対して機能が確保されていること ・防犯性を備えていること
機能性	<ul style="list-style-type: none"> ・利便性を備えていること (人や物の移動の円滑化・バリアフリー、可動部操作の安全性の確保) ・ユニバーサルデザインに配慮されていること ・室内環境性を備えていること (音環境、光環境、熱環境、空気環境、衛生環境、振動に対する快適性の確保) ・情報化対応性を備えていること (情報処理や情報交流に対する機能の構築)
経済性	<ul style="list-style-type: none"> ・耐用性を備えていること (機能が維持できる合理的な耐久性の確保、社会状況の変化に対するフレキシビリティの確保) ・保全性を備えていること (維持管理が効率的かつ安全である作業性の確保、資材・機器等の更新が経済的かつ容易な更新性の確保)
社会性	<ul style="list-style-type: none"> ・地域性を備えていること (地歴、文化・風土の特性、地域活性化・地域社会貢献に配慮されていること) ・景観性を備えていること (周辺環境との調和、良好な景観形成に配慮されていること)
環境保全性	<ul style="list-style-type: none"> ・環境負荷低減性を備えていること (長寿命、適正使用・適正処理、エコマテリアル、省エネルギー・省資源を考慮した構成がなされていること) ・周辺環境保全性を備えていること (地域生態系及び周辺環境の保全に配慮がされていること)

本庁舎等の整備は、省エネルギー・自然環境配慮型の整備に努めることで、持続可能で、コストに無駄なく、環境にやさしい「長く賢く」使用することを目指します。

また、施設（建物）別の部位・設備における経年劣化や機能低下に対し、優先順位に基づき、維持又は要求する整備水準、整備費用を比較、検討することにより施設用途、利便性、メンテナンス性等に配慮した整備を図ります。くわえて、適用可能な範囲で機能向上を図り、より効果的な整備とすることを推進していきます。

表 本庁舎等の部位・設備別の整備水準

部位・設備	整備水準(基本的な考え方)
建築構造	<ul style="list-style-type: none"> ・部材の経年劣化による外壁の落下や鉄筋の腐食、コンクリートの劣化による構造躯体の強度低下など、危険が生じないよう安全性の確保に配慮します。 ・改修では、中性化対策や鉄骨の補強などをはじめとする躯体の延命化対策の実施を検討し、適切な補強・補修を行います。
屋上・屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・改修では、耐久性や断熱性、防水機能の高い材料を使用し、全面的な防水機能の再生を基本とします。 ・劣化状況が軽微なものは、塗装を塗り替えて再使用します。
外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・改修では、クラックや欠損などを確認した場合は適切な補修を行い、外壁仕上げは、樹脂製で耐久性の高い材料を使用し、全面的な塗り直しを基本とします。 ・断熱改修を行う場合は、室外温度の影響を受けにくい断熱材を選定します。
内部仕上	<ul style="list-style-type: none"> ・改修では、床・壁・天井の補修や全面的な張り替えを実施し、室内の機能性や快適性の向上を図ります。 ・防火区画等に使用する材料の防災性能等は、現行の建築基準法に適合するものとします。 ・劣化状況が軽微なものは、部分補修等により再使用を基本とします。
電気設備 機械設備	<ul style="list-style-type: none"> ・日常から作動状況を確認し、適切な維持保全を行い、物理的耐用年数を経過したものは更新を基本とします。 ・改修等には消費電力やCO₂排出量の削減等、ランニングコストの低減に配慮した省エネルギー効果の高い機器の選定を基本とし、維持管理・メンテナンスが容易となるよう配慮します。

6.1 改修等の優先順位の考え方

改修とは建物の劣化又は陳腐化した状態から原状回復することに加え、機能・性能を向上させ改善する工事を行うことを指し、本計画では部位・設備別の修繕・更新等を同時期に含むものとします。

施設の安全性、機能を維持し、持続可能で良好な施設環境を利用するため、修繕・更新、改修等の優先順位の考え方を示します。

表 改修等の優先順位の考え方

劣化度	優先度	順位	内容
大	高	1	・主要構造部の障害や人身事故等の恐れ等の措置、安全性の確保に必要な改修等
		2	・劣化が進行することにより、周囲の部位・設備にも影響が及ぶ箇所の改修等 ・災害時の拠点、代替する施設機能が無い、社会的な要求が高い機能を持つなど、その役割が重要である施設の改修等
	中	3	・部位・設備の修繕・更新等周期に応じた時期がきている改修等 ・定期点検により機能低下・機能不全の兆候が確認された部位・設備の改修等
		4	・更新時期未満の他の部位・設備の修繕・更新等と同時期に行うことで経済的な合理性が高い部位・設備の改修等 ・日常の使用及び点検により機能低下・機能不全の兆候が確認された部位・設備の改修等
小	低	5	・用途・機能として重要度が低く、代替可能である部位・設備の改修等

7.1 ライフサイクルコスト(LCC)の算定条件

本計画のLCC算定は、「令和5年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修」(一般財団法人建設保全センター)に基づき算定しています。

ライフサイクルコスト(LCC)算定にあたり、本計画の長寿命化対象施設は、本庁舎、コミュニティ棟の2棟が該当します。本計画の長寿命化非対象施設は、大穂庁舎が該当します。

表 長寿命化併用型 LCC 算定における長寿命化の対象施設(建物)の設定

項目	LCC算定条件及び設定
部位・設備別の保全方式	予防保全(部位・設備)のみ*
LCC算定方法	部位・設備別周期に従った修繕費・更新費 + 長寿命化改修費
改修及び更新(建替え)規模	改修及び更新(建替え)前と同規模
長寿命化改修時期	40年(RC造・SRC造・S造)
延命化期間(建築後80年迄使用)	40年(RC造・SRC造・S造)
部位・設備別の修繕・更新の周期及び単価(床面積入力法)	部位・設備別の修繕・更新の周期及び単価は、設計図書・内訳調書より整理し、対象施設(建物)の部材数量に基づき設定
積み残し設定	該当施設なし

*主体構造は、RC造：鉄筋コンクリート造、SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造を示します。

表 長寿命化併用型 LCC 算定における長寿命化の非対象施設（建物）の設定

項目	LCC算定条件及び設定
部位・設備別の保全方式	予防保全（部位・設備）のみ*
LCC算定方法	部位・設備別周期に従った修繕費・更新費 + 主体構造別の躯体の耐用年数まで使用後に解体及び更新（建替え）
更新規模	更新（建替え）前と同規模
更新（建替え）周期	60年（RC造・SRC造・S造）
部位・設備別の修繕・更新の周期及び単価（床面積入力法）	「令和5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／国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」によるモデル建物別に登録された部位・設備別の更新周期に基づく
積み残し設定	該当施設なし

※主体構造は、RC造：鉄筋コンクリート造、SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造を示します。

8.1 本庁舎等の整備計画(10年間)

本庁舎の過年度9年間（2015年度～2023年度）の保全コスト（維持管理、修繕・更新等に係る費用）実績額による年平均は、約41.2百万円になります。また、保全コスト実績額の年最大は、約123.9百万円になります。

コミュニティ棟の過年度5年間（2019年度～2023年度）の保全コスト（維持管理、修繕・更新等に係る費用）実績額による年平均は、約2.9百万円になります。また、保全コスト実績額の年最大は、約12.4百万円になります。

大穂庁舎の過年度9年間（2015年度～2023年度）の保全コスト（維持管理、修繕・更新等に係る費用）実績額による年平均は、約7.3百万円になります。また、保全コスト実績額の年最大は、約23.0百万円になります。

本庁舎等の過年度実績額を踏まえ、保全コスト実績額の年平均を財政的制約ラインとして、さらに、建物の劣化度評価結果を考慮した直近10年間（令和7年度（2025年度）～令和16年度（2034年度））の本庁舎等の施設整備計画案を次表に示します。

- 本庁舎の直近10年間のLCCの合計は、約17.1億円となります。そのうち、保全コスト（修繕・更新等コスト、維持管理コスト）は、約12.4億円、運用コスト（光熱水コスト）は、約4.7億円となります。また、LCCの1年間の平均は、約170.8百万円となり、保全コストは、約124.1百万円になります。
- 直近10年間のLCCの合計は、約2.2億円となります。そのうち、保全コスト（修繕・更新等コスト、維持管理コスト）は、約1.6億円、運用コスト（光熱水コスト）は、約0.6億円となります。また、LCCの1年間の平均は、約21.7百万円となり、保全コストは、約16.2百万円になります。
- 直近10年間のLCCの合計は、約2.6億円となります。そのうち、保全コスト（修繕・更新等コスト、維持管理コスト）は、約1.7億円、運用コスト（光熱水コスト）は、約0.9億円となります。また、LCCの1年間の平均は、約25.9百万円となり、保全コストは、約17.2百万円になります。

表 過年度実績額による財政的な制約を考慮した本庁舎の施設整備計画（10年間）

※部位・設備別の部材の修繕・更新時期は、建物の老朽化状況や市の維持保全に関わる予算状況等により、任意の期間で一体的に整備、対処すること考えられます。

※保全コスト（維持管理コスト）は、当初設定単価試算額から30%縮減する想定額を計上しています。

※運用コスト（光熱水コスト）は、本庁舎等の光熱水費（電気・上下水道・ガス・灯油）の実績額による直近5年平均の面積単価を使用しています。

※運用コスト及び維持管理コストは、10年間に一律の費用が毎年同様に計上されるとしています。

※劣化度総合評価判定欄は、P.2～3の部位・設備別区分に対して5区分の傾向評価として要略表記しています。

コスト項目 (設備区分)	年度	劣化度評価 総合判定	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2025年～ 2034年 合計(10年間)
			令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年	令和13年	令和14年	令和15年	令和16年	2034
保全コスト(外部足場)			0.0	0.0	0.0	0.0	18.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	18.2
(更新 コスト)	屋根・屋上	B					シーリング					塗膜防水	
	外壁・外部、外構	B			太陽光発電 設備設置		シーリング						
	内部、内部建具	A			照明LED化								
	電気設備	A											
	機械設備	A										給排水配管 類	
保全コスト(更新コスト)計			210.6	562.8	0.0	0.0	14.2	0.0	0.0	0.0	0.0	5.8	793.4
(修繕 コスト 分解 整備 費)	屋根・屋上	B					保護アスファルト 断熱防水、 塗膜防水					立上り	
	外壁・外部、外構	B					複層仕上塗 材					外部建具 (窓・扉)	
	内部、内部建具	A					防火シャッター						
	電気設備	A					照明器具(非 常用)					受変電設備 類	
機械設備	A						全熱交換機、 空調タンク類			自動制御器 類、給排水機 器		冷凍機、空調 タンク類、中央 監視装置、給 水給湯タンク 類	
保全コスト(修繕コスト)計			0.0	17.4	0.0	0.0	13.1	15.7	0.0	6.5	31.0	11.8	95.5
保全コスト(維持管理コスト)			33.4	33.4	33.4	33.4	33.4	33.4	33.4	33.4	33.4	33.4	333.7
運用コスト(光熱水コスト)			46.8	46.8	46.8	46.8	46.8	46.8	46.8	46.8	46.8	46.8	467.6
本庁舎 ライフサイクルコスト			290.7	80.1	660.4	80.1	125.6	95.8	80.1	86.6	111.2	97.7	1,708.3
12条点検時期 (建築物の敷地及び構造)			○			○			○			○	

表 過年度実績額による財政的な制約を考慮したコミュニティ棟の施設整備計画（10年間）

※部位・設備別の部材の修繕・更新時期は、建物の老朽化状況や市の維持保全に関わる予算状況等により、任意の期間で一体的に整備、対処すること考えられます。

※保全コスト（維持管理コスト）は、当初設定単価試算額から30%縮減する想定額を計上しています。

※運用コスト（光熱水コスト）は、本庁舎等の光熱水費（電気・上下水道・ガス・灯油）の実績額による直近5年平均の面積単価を使用しています。

※運用コスト及び維持管理コストは、10年間に一律の費用が毎年同様に計上されるとしています。

※劣化度総合評価判定欄は、P.2～3の部位・設備別区分に対して5区分の傾向評価として要略表記しています。

コスト項目 (設備区分)	年度	劣化度評価 総合判定	(単位:百万円)														
			2025 令和7年	2026 令和8年	2027 令和9年	2028 令和10年	2029 令和11年	2030 令和12年	2031 令和13年	2032 令和14年	2033 令和15年	2034 令和16年	2024年～ 2033年 合計(10年間)				
保全コスト(外部足場)			0.0	0.0	0.0	0.0	5.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.3	
(更新 コスト)	屋根・屋上	A															
	外壁・外部、外構	B															
	内部、内部建具	A															
	電気設備	A															
	機械設備	A															
保全コスト(更新コスト)計			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	33.4	
(修繕 コスト・ 分解 整備 費)	屋根・屋上	A					立上り防水										
	外壁・外部、外構	B					外壁塗装(タイ ル等)、外部建 具(窓・扉)										
	内部、内部建具	A															
	電気設備	A					照明器具(非 常用)、受変 電設備、火災 報知器										
	機械設備	A					送風機、中央 監視装置、給 水給湯タンク類										
保全コスト(修繕コスト)計			5.2	1.3	0.9	14.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	10.2	10.3	43.8	
保全コスト(維持管理コスト)			7.9	7.9	7.9	7.9	7.9	7.9	7.9	7.9	7.9	7.9	7.9	7.9	7.9	7.9	79.0
運用コスト(光熱水コスト)			5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	55.1
コミュニティ棟 ライフサイクルコスト			18.6	14.7	14.3	32.7	13.4	15.3	13.4	13.4	13.4	13.4	13.4	57.0	23.7	216.6	
12条点検時期 (建築物の敷地及び構造)			○			○									○		

表 過年度実績額による財政的な制約を考慮した大穂庁舎の施設整備計画（10年間）

※部位・設備別の部材の修繕・更新時期は、建物の老朽化状況や市の維持保全に関わる予算状況等により、任意の期間で一体的に整備、対処すること考えられます。

※保全コスト（維持管理コスト）は、当初設定単価試算額から30%縮減する想定額を計上しています。

※運用コスト（光熱水コスト）は、本庁舎等の光熱水費（電気・上下水道・ガス・灯油）の実績額による直近5年平均の面積単価を使用しています。

※運用コスト及び維持管理コストは、10年間に一律の費用が毎年同様に計上されるとしています。

※劣化度総合評価判定欄は、P.2～3の部位・設備別区分に対して5区分の傾向評価として要略表記しています。

コスト項目 (設備区分)	年度	劣化度評価 総合判定	(単位:百万円)													
			2025 令和7年	2026 令和8年	2027 令和9年	2028 令和10年	2029 令和11年	2030 令和12年	2031 令和13年	2032 令和14年	2033 令和15年	2034 令和16年	2024年～ 2033年 合計(10年間)			
保全コスト(外部足場)			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.8	
(更新 コスト)	屋根・屋上	C														
	外壁・外部、外構	D														
	内部、内部建具	D														
	電気設備	C			防犯装置											
	機械設備	C	給排水設備													
保全コスト(更新コスト)計			60.5	0.0	8.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	68.7	
(修繕 コスト・ 分解 整備費)	屋根・屋上	C			立上り防水											
	外壁・外部、外構	D			外部建具(窓・扉)											
	内部、内部建具	D			防火シャッター											
	電気設備	C			照明器具(非常用)、受変電設備、火災報知器											
	機械設備	C	空気調和機	冷却塔、空調ポンプ、給湯機器	空調タンク類、排気口装置、送風機	冷却塔、空気調和機	冷凍機、給排水ポンプ	冷却塔、空調ポンプ	受変電設備	空気調和機	空調ポンプ、空調タンク類、送風機、中央監視装置、給湯タンク類	冷却塔、空調ポンプ、給排水ポンプ	空気調和機、制御弁装置			
保全コスト(修繕コスト)計			0.6	1.4	10.2	2.8	3.5	1.6	0.6	0.6	13.3	1.2	1.4	36.5		
保全コスト(維持管理コスト)			7.1	7.1	2.4	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1	2.4	7.1	7.1	7.1	61.6	
運用コスト(光熱水コスト)			8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	87.8	
大穂庁舎 ライフサイクルコスト			77.0	17.3	29.6	18.7	19.4	17.4	16.5	29.2	17.0	17.3	17.3	259.4		
12条点検時期 (建築物の敷地及び構造)			○			○			○				○			

9.1 継続的管理と運用に向けたPDCAサイクルの推進

本計画の推進にあたっては、「全体最適化」の視点による全庁的な取り組みと部局横断的な調整が必要となります。また、本計画を継続的に運用していくため、本庁舎等に関わる基本情報や建築当初の仕様、図面、部材等の情報や現在の利用状況、劣化状況及び評価、点検結果、修繕履歴等の管理を一元化し、継続的に更新していくことが重要かつ必要です。

そのため、本庁舎等の長寿命化を目的とした維持管理は、PDCA サイクルに基づき、自主点検結果や修繕・更新等履歴の情報を適切に管理し、計画検討や更新・見直しに活用していきます。

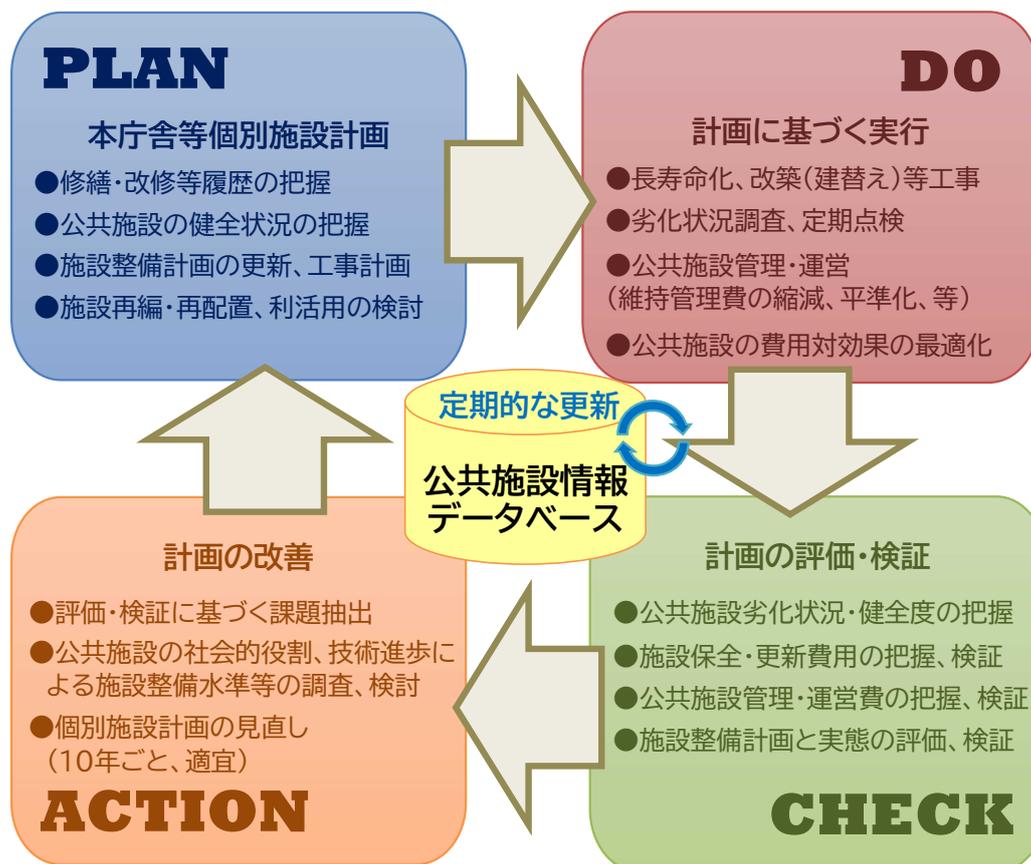


図 PDCA サイクルによる個別施設計画の評価・見直しイメージ

つくば市本庁舎及び大穂庁舎等個別施設計画

令和7年 3月

つくば市

財務部 管財課

〒305-8555 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1

電話番号(代表) : 029-883-1111

<https://www.city.tsukuba.lg.jp/>