

## 第5章 基本的な方針を踏まえた施設整備の水準等

---

### 5-1 改修等の整備水準

改修等の基本的な方針を踏まえ、本計画の長寿命化計画に必要な整備水準を検討します。

#### (1) 基本的な改修事項

##### ① 構造躯体の長寿命化

躯体については、80年使用することを目標としています。共用期間中で築40年目の大規模改修の実施前に躯体の健全性調査として、コア抜き及びはつり調査を実施し、鉄筋の腐食度や圧縮強度・中性化深さ測定を行い、残存耐用年数を算定・評価します。そして、目標耐用年数に応じて必要となる修繕・改修内容を実施します。

##### ② 屋根・外壁等の外装材

屋根や外壁などの外装材は、破断や欠損があると漏水が起こり、建物の耐久性に大きな影響を与えます。そのため、耐用年数に応じて外装材の補修や更新を行い、漏水を未然に防止する必要があります。

具体的に、破損部分の補修、雨どいの詰まりには堆積物の清掃など、定期的な点検を行い、予防保全を計画的に実施していくことで、外装材の耐用年数まで最大限に使用することが出来ます。

##### ③ 内部仕上げ

内部仕上げについては、建物の長寿命化には直接の影響はありませんが、社会的要求を満たす機能や性能を検討する必要があります。具体的には、内装仕上げ材や家具など老朽部分の補修・復旧のほか、非構造部材の耐震対策、高断熱・高气密な製品の導入など、社会的要求を満たす機能や性能を検討する必要があります。

##### ④ 設備機器

設備機器については、老朽化に対する補修や交換に加え、長寿命化改修工事等のタイミングで必要に応じて空調機の設置や電気容量の見直しの検討を行います。設備機器はメンテナンス性に配慮した配置とし、さらにはLED照明等の高効率機器の導入を検討し、イニシャルコスト・ランニングコストを踏まえて改修項目を選定します。

##### ⑤ バリアフリー化

障害のある施設利用者や職員などが安全かつ円滑に施設が利用できるように、障害の状態や特性、ニーズに応じた計画を立てます。また、その際にスロープや手すりなどの設置、トイレの洋式化を検討します。

## (2) その他の配慮事項

### ①取手支所・戸頭窓口

福社会館と複合して設置されている取手支所、及び戸頭公民館と複合して設置されている戸頭窓口については、市民文化系施設の改修・更新に併せて、施設の最適化を検討します。

### ②市民活動支援センター

藤代庁舎と複合して設置されている市民活動支援センターについては、行政系施設の改修・更新に併せて、施設の最適化を検討します。

## 5-2 維持管理の項目・手法等

庁舎等行政施設をできる限り長く、安全で良好な状態で使用するために、今後は、従来のような不具合が生じた後に、補修・修理を行う事後保全型の管理から、不具合を未然に防ぎ、劣化や損傷が顕在化する前の段階から予防的に対策などを実施することで、機能の維持・回復を図る計画的な予防保全型の維持管理へ転換していきます。

計画的な予防保全型の維持管理では、日常的、定期的な施設の点検を実施することが重要です。

日常的、定期的な点検により、建物の劣化状況を把握することで、故障や不具合の兆候を早期に発見することができるため、突発的な事故・故障が発生する可能性を減少でき、施設利用者の安全・安心が確保できるとともに、緊急対応に要する修繕費用を縮減することが可能となります。

また、職員による現地調査結果や各種点検における修繕必要箇所などの情報、並びに工事履歴や維持管理経費等を、平成26年度(2014)に導入した公共施設マネジメントシステムに継続して入力することで、情報の一元管理と共用化を図り、計画的な行政系施設の維持管理に取り組んでいきます。

図表 5-1 庁舎等行政施設 各種点検実施表

調査主体	調査者	点検種別	実施時期	点検内容
施設管理担当課	専門業者	建築基準法第12条に基づく定期点検	・建築物の敷地・構造は3年以内ごと	・敷地、建築構造、建築仕上げ、防火区画、建築設備などの損傷、腐食その他の劣化状況
			・年1回	・昇降機(エレベーター)
		消防法	・年2回	・消防用設備(機器点検)
			・年1回	・非常用発電設備用燃料タンク ・非常用発電設備 ・消防設備(総合点検)
		電気事業法	・年1回	・受変電設備(キュービクル)
			・各月	・電気工作物(太陽光発電等)
		各種設備等の法定点検	・年1回	・貯水槽
			・3年に1回	・フロン定期点検(エアコン) ※圧縮機出力7.5kW以上
			・製造から10年	・給湯器
		各種設備の自主点検	・各月	・昇降機(エレベーター)
			・3ヶ月に1回	・エアコン(簡易点検) ※圧縮機出力7.5kW以上
			・6ヶ月1回	・自動ドア
	・年1回		・エアコン(定期点検)	
	施設管理担当課職員	各種設備等の法定点検	・3ヶ月に1回	・エアコン(簡易点検) ※圧縮機出力7.5kW未満
			現地調査	・施設の劣化状況の把握、不具合個所の確認 ・マネジメントシステムへの入力
		・日常	・日常的な設備の点検	