

# 千葉県企業局庁舎個別施設計画

令和3年10月

千葉県企業局

## 第1章 計画の目的と対象施設

1 計画の目的	1
2 計画期間	2
3 計画対象施設	2

## 第2章 施設の現状と課題

1 築年数の状況	5
2 耐震性の状況	6
3 老朽化の状況	6
4 長寿命化対策を進めるうえでの課題	9

## 第3章 長寿命化対策の基本的な考え方

1 整備計画の作成	10
2 計画保全の円滑な推進	12
3 建替えや大規模改修における留意点	13

## 第4章 各施設の整備計画

## 第5章 整備費用

# 第1章 計画の目的と対象施設

## 1 計画の目的

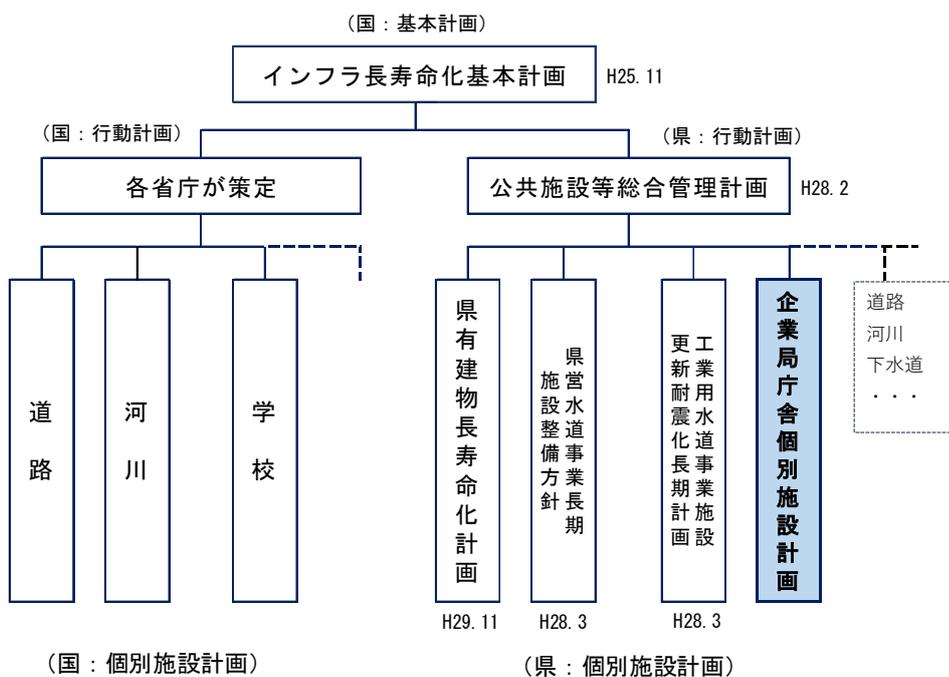
本県では、県有施設の総合的かつ計画的な管理に向けた中長期的な取り組みの方向性を示すことを目的に、平成28年2月に「千葉県公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）を策定したところです。

この計画では、厳しい財政状況にあっても、必要な施設を適切かつ効率的に維持し、施設の安心・安全を確保するために、個別施設ごとの長寿命化計画（以下、「個別施設計画」という。）を策定するよう求めているところです。

このため、企業局では、「総合管理計画」に基づく庁舎の「個別施設計画」を策定し、財政負担の軽減や平準化を図りながら、大規模改修や建替え、計画保全<sup>※</sup>への切替え等の長寿命化対策の円滑な実施を図っていくこととします。

※計画保全：劣化・損傷が軽微である早期段階において、目標使用年数を想定して計画的に実施する予防保全的な修繕等をいう。

### ○計画の位置付け



## 2 計画期間

本計画の期間は、令和4年度から、「総合管理計画」の最終年度である令和27年度までとし、本計画に基づく整備については、「千葉県水道事業中期経営計画」の計画期間等を考慮し、令和4年度から7年度を第1期と定め、その後は5年ごとに計画の見直しを行います。

第1期	令和4年度 ～ 令和7年度
第2期	令和8年度 ～ 令和12年度
第3期以降	令和13年度以降（5年ごとに見直し）

## 3 計画対象施設

計画対象となる施設は、企業局が所有し、県民又は職員が常時利用する鉄筋コンクリート造などの堅固な施設で延べ面積200㎡以上の庁舎とします。

なお、浄水場等の施設及び葛南工業用水道事務所、君津工業用水道事務所については、「千葉県営水道事業長期施設整備方針」（平成28年3月策定）、「千葉県工業用水道事業施設更新・耐震化長期計画」（平成28年3月策定）において策定済みであること、職員住宅については、「千葉県行財政システム改革行動計画」において原則廃止とされていることから、今回の対象施設から除外します。

## ○対象施設

	施設名	建築年月	築年数 ※1	構造 ※2	延べ面積
1	幕張庁舎	H5.7	27	SRC	6,402 m <sup>2</sup>
2	千葉水道事務所 本所	S55.3	41	RC	1,493 m <sup>2</sup>
3	千葉水道事務所 千葉西支所	S50.1	46	RC	1,195 m <sup>2</sup>
4	千葉水道事務所 市原支所	S47.9	48	RC	781 m <sup>2</sup>
5	船橋水道事務所 本所	H15.3	18	RC	3,355 m <sup>2</sup>
6	船橋水道事務所 船橋北支所	S48.3	48	RC	907 m <sup>2</sup>
7	船橋水道事務所 千葉ニュータウン支所	H8.3	25	RC	851 m <sup>2</sup>
8	船橋水道事務所 成田支所	S48.12	47	RC	723 m <sup>2</sup>
9	市川水道事務所 本所	S53.9	42	SRC	1,027 m <sup>2</sup>
10	市川水道事務所 松戸分室	S50.10	45	RC	1,043 m <sup>2</sup>
11	市川水道事務所 葛南支所	S46.3	50	RC	1,228 m <sup>2</sup>
12	水質センター	H8.12	24	RC	3,088 m <sup>2</sup>
13	千葉工業用水道事務所	S43.3	53	RC	807 m <sup>2</sup>

※1：築年数は、令和3年3月末現在

※2：RC：鉄筋コンクリート造

SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造



## 第2章 施設の現状と課題

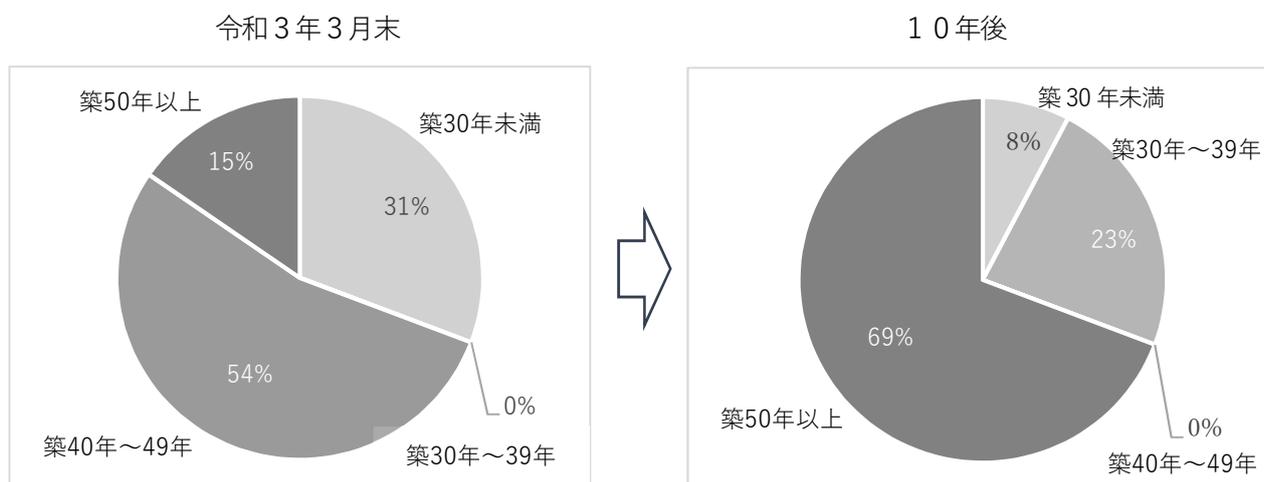
### 1 築年数の状況

令和3年3月末現在、対象施設のうち築30年以上が約7割を占めており、10年後には、ほぼ全ての施設が築30年以上となるため、今後、一斉に大規模改修や建替えの時期を迎えることとなります。

このため、今後、公共施設としての安全性や行政サービス水準を確保しながら、財政負担の軽減・平準化を図るなど、将来を見据えた長寿命化対策を検討していく必要があります。

#### ○計画対象施設の築年数

	築30年未満	築30～39年	築40～49年	築50年以上	合計
R3.3末	4棟(31%)	0棟(0%)	7棟(54%)	2棟(15%)	13棟(100%)
10年後	1棟(8%)	3棟(23%)	0棟(0%)	9棟(69%)	13棟(100%)



## 2 耐震性の状況

本計画対象施設の全てについて、耐震診断により耐震性ありと確認、もしくは、耐震改修工事が完了しています。

### ○本計画対象施設の耐震性

新耐震基準	旧耐震基準			合計
	改修済	耐震性あり※	耐震性なし※	
4 棟	5 棟	4 棟	0 棟	13 棟

※：耐震性あり：Is 値 0.6 以上 耐震性なし：Is 値 0.6 未満

Is 値 (Seismic Index of Structure) とは建物の耐震性能を表すための指標

Is < 0.3 地震に対して倒壊または崩壊する危険性が高い

0.3 ≤ Is < 0.6 地震に対して倒壊または崩壊する危険性がある

0.6 ≤ Is 地震に対して倒壊または崩壊する危険性が低い

## 3 老朽化の状況

対象施設の現状を把握するため、技術職員による現地調査を行いました。

現地調査の結果、「評価 4 (広範囲に重大な劣化)」までの状況は見られないものの、多くの施設に建物本体のひび割れや外壁コンクリートの劣化、屋根防水の破損などが確認されました。

また、一部の施設においては、計画保全による長寿命化が可能な状態であるため、早い段階で必要な対策を講じていく必要があります。

### ○主要な部分 (外壁、コンクリート、屋上・屋根防水) の劣化状況

区 分	外 壁	コンクリート	屋上・屋根防水
評価 1 (異常なし)	8 棟 (62%)	3 棟 (23%)	8 棟 (62%)
評価 2 (部分的に劣化)	3 棟 (23%)	7 棟 (54%)	3 棟 (23%)
評価 3 (広範囲に劣化)	2 棟 (15%)	3 棟 (23%)	2 棟 (15%)
評価 4 (広範囲に重大な劣化)	0 棟 (0%)	0 棟 (0%)	0 棟 (0%)
計	13 棟 (100%)	13 棟 (100%)	13 棟 (100%)

○各施設の調査結果（令和3年3月末）

	施設名	経過年数	耐震性 ※1	外壁の劣化	コンクリートの劣化	外部手すりの劣化	屋上・屋根防水の劣化	天井等非構造部材の劣化	保安検査等での指摘	配管・バルブ等の漏れ	配管・バルブ等の閉塞	災害で発生した被害	評価点 ※2
1	幕張庁舎	27	新耐震	2	2	1	3	2	1	1	1	2	73.48
2	千葉水道事務所本所	41	0.76	1	3	2	3	1	2	2	1	1	69.70
3	千葉水道事務所千葉西支所	46	改修済	3	3	1	1	1	1	2	2	1	70.45
4	千葉水道事務所市原支所	48	改修済	3	3	1	1	1	1	2	2	1	70.45
5	船橋水道事務所本所	18	新耐震	1	1	1	1	2	1	2	2	2	84.09
6	船橋水道事務所船橋北支所	48	改修済	1	2	1	2	1	1	2	2	1	78.79
7	船橋水道事務所千葉ニュータウン支所	25	新耐震	1	2	1	1	1	1	1	1	1	89.39
8	船橋水道事務所成田支所	47	0.8	2	2	1	2	1	1	2	2	1	75.00
9	市川水道事務所本所	42	1.7	1	1	1	1	2	1	2	2	1	84.09
10	市川水道事務所松戸分室	45	改修済	1	1	1	1	1	1	2	2	1	86.36
11	市川水道事務所葛南支所	50	改修済	1	2	1	1	1	1	2	2	2	78.79
12	水質センター	24	新耐震	1	2	1	1	1	1	1	1	2	86.36
13	千葉工業用水道事務所	53	0.66	2	2	1	2	2	1	2	2	2	68.94

評価区分（1. 異常なし 2. 部分的に劣化 3. 広範囲に劣化 4. 広範囲に重大に劣化）

※1：耐震性の「新耐震」は新耐震基準に合致、数値はIs値。

※2：評価点は、各評価項目について、素点（3点）と項目の重み（1～5）を設定し、合計を100点に換算したもの。点数が低いものは老朽化度が高い。

## ○調査項目と評価方法

### 評価項目

項 目	具 体 例	重み	配点
経過年数評価		5	15
耐震性		5	15
外壁タイルの劣化	落下、剥離など	5	15
コンクリートの劣化	割れ、爆裂、鉄筋の露出など	5	15
外部手すりの劣化	揺れ、錆びなど	4	12
屋上・屋根防水の劣化	雨漏り、浮き、草が生えるなど	4	12
天井等（非構造部材）の劣化	落下、剥離など	3	9
保安検査等での指摘事項		3	9
配管・バルブ等の漏れ	接合部の脱落、漏水、ガス漏れなど	3	9
配管・バルブ等の閉塞	給排水不良、詰まりなど	3	9
震災で発生した被害		4	12
評点（100点満点換算）			132

### 評価方法

評価方法については「千葉県県有建築物長寿命化計画」（以下、「長寿命化計画」という。）における評価方法等を参考とし、評価項目ごとに素点（1～3点）と項目の重み（1～5点）を設定しています。

評価点については、評価項目ごとに素点と重みを乗じたものを項目配点とし、項目配点の合計を100点満点に換算したものです。

## 4 長寿命化対策を進めるうえでの課題

### (1) 事後保全対応から計画保全への計画的な切替え

現地調査の結果、多くの庁舎で老朽化が見られるものの、一部の庁舎においては、計画保全により長寿命化を図ることが可能です。しかし、早急に対策を講じなければ、将来、建替えや大規模改修が必要となり、多額の対策費用が生じることとなります。

このため、必要な建替えや大規模改修を行うとともに、これまでの事後保全型の対応から、定期的な点検・診断に基づき、不具合が発生する前に予防保全型の対応を講ずる計画保全への切替えを計画的に進めていく必要があります。

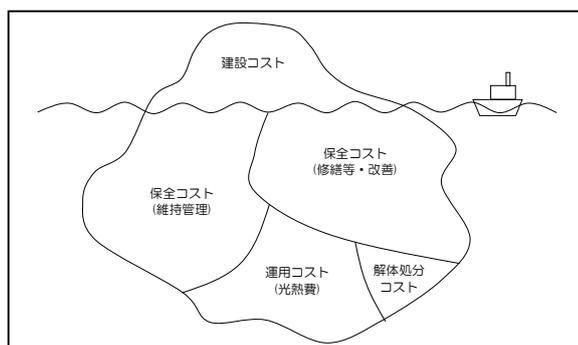
### (2) 庁舎に求められる基本的性能水準への対応

全ての庁舎について耐震性は確保されているものの、庁舎の多くは、昭和40～50年代に建設されており、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」や「千葉県福祉のまちづくり条例」に基づくバリアフリーへの対応、「千葉県エコオフィスプラン」や「千葉県企業局環境保全計画」による省エネ性能への対応など、庁舎に求められる機能性や安全性能の水準が上がっています。

また、災害発生時には、防災活動拠点や初動対応機関となることから、防災機能の強化や業務継続への対応が必要となります。

### (3) 維持管理コストの縮減

施設の長寿命化に伴い、これまで以上に維持管理コストの縮減に取り組んでいくことが必要となります。建築物の生涯において直接必要となるコストは、建設コスト、保全・運用コスト（維持管理費、修繕費、光熱費等）及び解体処分コストになりますが、それら全て合算したものをライフサイクルコストとといいます。ライフサイクルコストのうち、建設コストは氷山の一角であり、水面下に隠れている修繕費や光熱費などの維持管理コストを念頭に置きながら、ライフサイクルコストを最小化するよう努める必要があります。



## 第3章 長寿命化対策の基本的な考え方

現地調査における各施設の状況や長寿命化対策を進めるうえでの課題を踏まえ、「長寿命化計画」における庁舎等の長寿命化対策の考え方を参考としつつ、以下の方向性を基本的な考え方として、具体的な方策に取り組みます。

### 1 整備計画の作成

長寿命化対策を効率的かつ計画的に進めるため、本計画において対象施設の整備計画を作成します。

#### (1) 整備手法・優先度の検討

整備計画の作成にあたっては、老朽化の状況など、各施設の現地調査の結果を基に、今後の施設のあり方・方向性の検討を経たうえで、最適な整備手法や整備の優先度を検討します。

具体的な整備手法については、以下により対象施設を分類したうえで、築年数や老朽化の状況に応じて、建替えや大規模改修、計画保全などの整備について検討します。

#### 整備手法の分類

対象施設	整備手法
<ul style="list-style-type: none"><li>改修を行っても建物機能の回復が見込めない施設</li><li>概ね建築後 40 年以上の施設</li></ul>	⇒ <b>建替え</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>改修により建物機能の回復が見込める施設</li><li>概ね建築後 30~40 年の施設</li></ul>	⇒ <b>大規模改修</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>大規模改修や建替えを行った施設</li><li>概ね建築後 30 年未満の施設</li></ul>	⇒ <b>計画保全</b>

## (2) 施設の最適配置

施設のあり方・方向性の検討において、対象施設が一定の地域内に点在しているエリアでは、各施設が提供する行政サービスの質の向上や防災活動拠点としての機能強化の観点から、地理的な配置状況を分析・検討したうえで、施設の移転・集約化などの最適配置について検討します。

また、整備手法の検討にあたっては、近隣に所在する出先機関等の利用状況を把握し、既存施設の有効活用の可能性についても検討します。

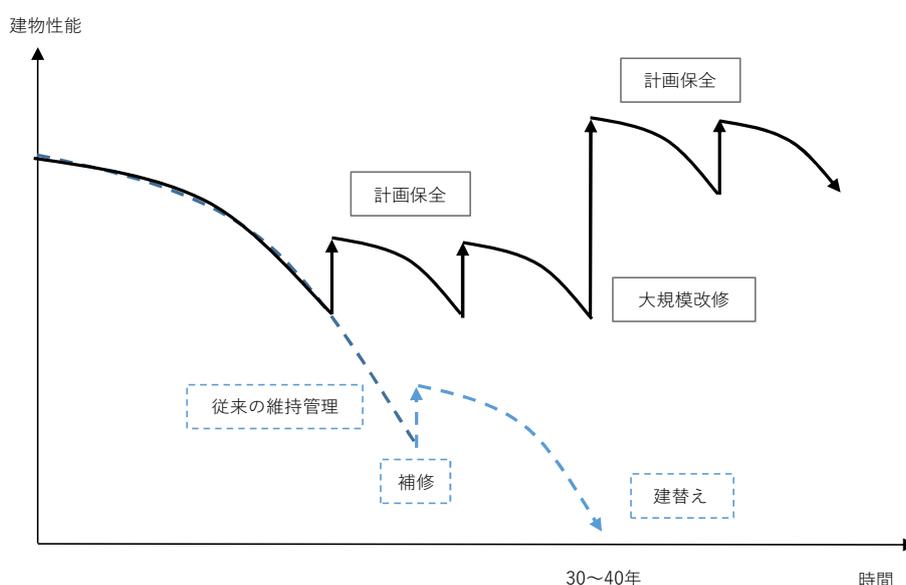
### (参考) 「長寿命化計画」における整備手法の分類

整備手法	基本的考え方
計画保全	概ね建築後30年未満の建物、大規模改修を実施した建物又は新築した建物については、目標使用年数を想定した計画的な保全に努めていく。 ただし、老朽化した建物への対応が優先されることから、当面は、施設整備予算の中でバランスを取りながら対応していく。
大規模改修	概ね建築後30～40年の建物であり、建物の老朽化は進行しているものの、大規模改修を行うことにより建物機能が回復し、目標使用年数までの使用が見込める場合や、さらにバリアフリー化など機能性・効率性の向上が期待できる場合に、大規模改修を行う。 ただし、その場合、敷地内全体の建物について、必要性や余裕スペースを改めて精査し、他用途への転用や建物の総量縮減の可能性の検討を必ず行う。
建替え	概ね建築後40年以上の建物であり、大規模改修を行っても、建物の機能回復が期待できない程度に老朽化が進行している場合や、耐震基準を満たしていない建物で耐震補強が技術上困難な場合に、建替えを行う。 ただし、その場合、敷地内全体の建物について、必要性や余裕スペースを改めて精査し、他用途への転用や建物の総量縮減の可能性の検討を必ず行う。

## 2 計画保全の円滑な推進

大規模改修や建替えにより、機能回復が図られた施設や概ね建築後 30 年未満の施設については、定期的な点検・診断に基づき、不具合が発生する前に対応を講ずる計画保全への切替えを進めることにより、施設の長寿命化を図るとともに、維持管理コストの縮減を図ります。

### 【計画保全のイメージ】



### (1) 点検・診断・維持管理の実施

施設管理者は、施設の建築年月、構造、規模及び改修履歴等の情報を整理し、維持管理業務を通じて日常的に施設の状況を把握します。

自主点検にあたっては、施設点検の考え方や点検方法を定めた点検マニュアルの作成のほか、専門知識を有する職員による指導・助言などの支援を行います。

### (2) 維持管理計画書の作成

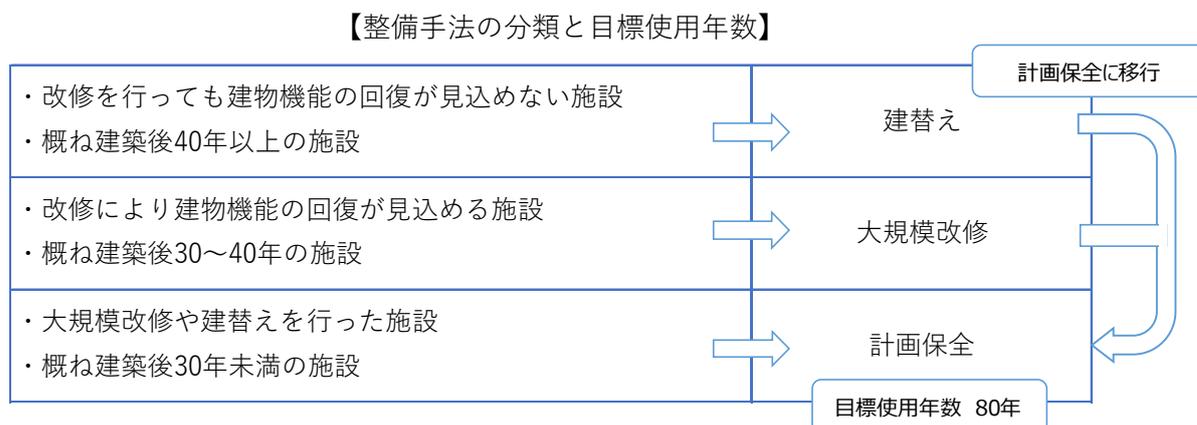
計画保全の実施にあたっては、施設管理者による自主点検を定期的実施するとともに、長期的な観点から、施設ごとに修繕や改修等の実施内容や時期を示した維持管理計画書を「維持管理計画書作成ガイドライン」に基づき作成し、計画保全の円滑な実施に努めます。

### (3) 施設の目標使用年数

維持管理に係る財政負担の軽減・平準化を図るため、物理的耐用年数等を踏まえ、以下のとおり施設の目標使用年数を定めます。

ただし、劣化が著しいなど、目標使用年数までの使用が困難である場合などは、この限りではありません。

目標使用年数	構造
80年	鉄骨造 (S) 鉄筋コンクリート造 (RC) 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC)



## 3 建替えや大規模改修における留意点

整備にあたっては、県有建物が有すべき基本的性能水準を確保するほか、関連法令や他の計画との整合にも配慮します。

### (1) 県有施設が有すべき基本的性能水準の確保等

建替えや大規模改修の実施にあたっては、施設の安全性や維持管理における経済性など、県有施設が有すべき基本的性能水準を確保するとともに、「千葉県県有建物長寿命化計画に係る長寿命化設計基準」（以下、「長寿命化設計基準」という。）に基づき、ライフサイクルコストが最小となる合理的な設計を目指します。

○県有建物が有すべき基本的な性能項目

大項目	中項目	摘要
1 社会性	地域性	立地地域の歴史及び文化等への配慮
	景観性	地域性を考慮した景観形成等への配慮
2 安全性	防災性	耐震、対火災等の性能水準の確保
	機能維持性	非常時の施設機能の維持、確保
	防犯性	施設利用者、財産等に対する犯罪の抑止
3 機能性	利便性	移動の円滑化水準等の確保
	ユニバーサルデザイン	すべての利用者が円滑に利用できる施設水準の確保
	室内環境性	音環境、光環境、空気環境等の確保
	情報化対応性	情報システム構築等への対応性の確保
4 環境保全性	環境負荷低減性	長寿命、省エネルギー水準等の確保
	周辺環境保全性	周辺環境保全への配慮
5 経済性	耐用性	耐久性、フレキシビリティ(可変性)の確保
	保全性	維持管理時、更新時の作業性等の確保

(「長寿命化計画」より抜粋。)

○設計にあたって重視する性能

可変性	将来の行政需要の変化や用途変更による機能改善の要求に対し、容易に対応できるように、可変性を考慮した設計とする。
更新性	建築物を構成する部材・機器等は多く、それぞれ耐用年数が異なり、その物理的・機能的劣化の進行度合も異なることから、改修工事の際に、耐用年数に達しない部材も撤去する等の道連れ工事が少なく、経済的かつ容易に更新が行える設計とする。また、更新時の運用への影響が少ない設計とする。
省エネルギー・省資源	建築物のライフサイクルコストにおいて、エネルギーコストが大きな比重を占めているため、コスト面からもその削減対策が求められている。ライフサイクルコストを増大させない範囲で省エネルギー化を図り、併せて再生可能エネルギーの活用も含めた環境負荷の低減に対応した設計とする。
高耐久性・高耐候性	高い耐久性・耐候性が求められる部位については、その部位に必要な耐久性・耐候性を有する部材・機器等を選択することで、ライフサイクルコストの低減が図られる設計とする。
維持管理	日常的な清掃や点検・保守、修繕等の維持管理業務の効率的な実施に配慮した設計とする。

(「長寿命化設計基準」より抜粋。)

## (2) その他の留意事項

上記のほか、関連法令や他の計画との整合を図りながら整備を進めます。

### ア. 環境対策

建替え、大規模改修にあたっては、「千葉県庁エコオフィスプラン」や「千葉県企業局環境保全計画」に基づき、温室効果ガスの排出削減に向けた取り組みを推進します。

具体的には、LED照明等の高効率照明や人感センサー等の高効率型機器の導入や太陽光発電等の再生可能エネルギー設備の導入を行います。

### イ. 防災対策

庁舎については、災害時における防災活動拠点となることから、業務継続の観点から発災時に機能不全に陥らないよう、非常用電源設備の設置など災害に備えた整備に努めます。

### ウ. ユニバーサルデザイン、バリアフリーの導入

県では、これまで「千葉県福祉のまちづくり条例」に基づき、高齢者や障害者等が安全かつ快適に庁舎を利用できるよう、バリアフリーやユニバーサルデザインの導入を進めてきたところであり、引き続き、本条例の「整備基準」に基づく施設の計画・設計・施工等の一層の推進に努めます。

### エ. 木材利用の促進

県では、「千葉県内の公共建築物等における木材利用促進方針」を策定し、県が整備する公共建築物における木材利用の促進を図っているところであり、建替え、大規模改修にあたっては、本指針に基づき、内装の木質化の促進に努めます。

### オ. 民間資金とノウハウの利活用

建替え、大規模改修にあたっては、厳しい財政状況の中、民間企業が有する資金や経営上のノウハウ、創意工夫などを活用した効率的な整備手法を検討していく必要があることから、「千葉県PPP／PFI手法活用ガイドライン」に基づき、PFI手法の導入を優先的に検討します。

## 第4章 各施設の整備計画

---

各施設の整備計画については次のとおりです。

今後、各事業の経営計画等との整合を図りながら、整備計画に基づく計画的な整備に取り組めます。

なお、整備計画における整備手法（建替え・大規模改修）については、計画策定時点における予定であり、整備時点での建物の状況や組織の見直し等により変更する場合があります。

○幕張庁舎（千葉市花見川区幕張町）

築年月	平成5年7月	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
階数	地上4階、地下1階	
面積	6,402 m <sup>2</sup>	
耐震性	新耐震基準	
評価点	73.48	

1. 施設の現状

(1) 本局機能の移転・集約

幕張庁舎は、企業局の本局機能を担っていますが、平成31年4月の組織統合後も千葉市花見川区の幕張庁舎(写真)と同市美浜区の民間テナントビルに分散したまま業務を行っているため、組織内における迅速な意思決定などの観点から、県庁周辺への移転・集約が課題となっていました。

このため、県庁に近接した新都市ビル跡地に本局新庁舎を建設し、本局機能を集約することとし、令和7年度の供用開始に向けて整備を進めています。

(2) 幕張庁舎

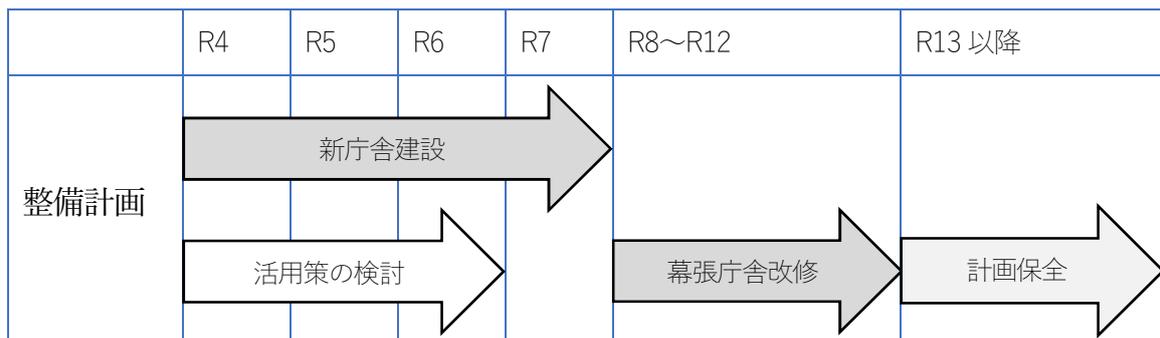
幕張庁舎については、外壁や屋根の劣化が広範囲に進んでいますが、築年数が比較的浅く、大規模改修により建物の機能回復が見込める状態です。

また、本局機能の移転後は大部分が空きスペースとなるため、改修に併せて庁舎の活用策についても検討が必要となります。

なお、耐震性については、新耐震基準の建物であるため問題ありません。

2. 整備計画

本局機能の移転後、大規模改修により建物の機能回復を行うとともに、庁舎の活用策を検討したうえで、継続して使用していくこととします。



○千葉水道事務所本所（千葉市中央区南町）

築年月	昭和 55 年 3 月	
構造	鉄筋コンクリート造	
階数	地上 3 階	
面積	1,493 m <sup>2</sup>	
耐震性	Is 値 = 0.76	
評価点	69.70	

1. 施設の現状

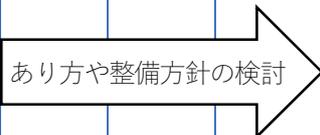
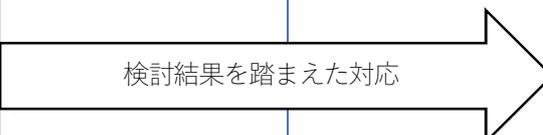
千葉水道事務所本所については、築 40 年を超え、コンクリートや屋根の劣化が広範囲にみられるため、大規模改修を行っても長寿命化が見込めない状況にあります。

また、近隣に所在する千葉工業用水道事務所については、本事務所同様に施設の老朽化が進んでいることから、庁舎の最適配置についても検討が必要です。

なお、耐震性については、Is 値 0.6 以上を確保しており問題ありません。

2. 整備計画

大規模改修を行っても機能回復が見込めず、目標使用年数までの使用が困難であることや庁舎の最適配置について検討するため、施設のあり方や具体的な整備方針について、令和 6 年度を目途に検討を進めます。

	R4	R5	R6	R7	R8~R12	R13 以降
整備計画	 あり方や整備方針の検討				 検討結果を踏まえた対応	

○千葉水道事務所千葉西支所（千葉市美浜区真砂）

築年月	昭和 50 年 1 月	
構造	鉄筋コンクリート造	
階数	地上 2 階	
面積	1,195 m <sup>2</sup>	
耐震性	耐震改修済（平成 18 年）	
評価点	70.45	

1. 施設の現状

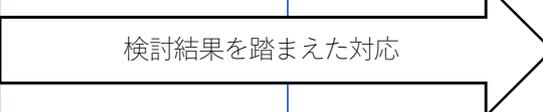
千葉水道事務所千葉西支所については、築 40 年を超え、外壁やコンクリートの劣化が広範囲にみられることから、大規模改修を行っても長寿命化が見込めない状況にあります。

また、近隣に所在する幕張庁舎については、本局機能の移転後に大部分が空きスペースとなるため、庁舎の最適配置についても検討が必要となります。

なお、耐震性については、平成 18 年度に耐震改修工事を実施済みです。

2. 整備計画

大規模改修を行っても機能回復が見込めず、目標使用年数までの使用が困難であることや庁舎の最適配置について検討するため、令和 6 年度を目途に施設のあり方や具体的な整備方針の検討を進めます。

	R4	R5	R6	R7	R8～R12	R13以降
整備計画	 あり方や整備方針の検討				 検討結果を踏まえた対応	

○千葉水道事務所市原支所（市原市五所）

築年月	昭和 47 年 9 月	
構造	鉄筋コンクリート造	
階数	地上 2 階	
面積	781 ㎡	
耐震性	耐震改修済（平成 18 年）	
評価点	70.45	

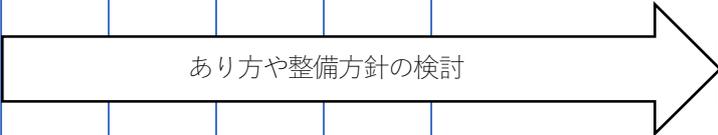
1. 施設の現状

千葉水道事務所市原支所については、築 40 年を超え、外壁やコンクリートの劣化が広範囲にみられることから、大規模改修を行っても長寿命化が見込めない状況にあります。

なお、耐震性については、平成 18 年度に耐震改修工事を実施済みです。

2. 整備計画

大規模改修を行っても機能回復が見込めず、目標使用年数までの使用が困難であることから、施設のあり方や建替え等の具体的な整備方針について検討を進めます。

	R4	R5	R6	R7	R8～R12	R13 以降
整備計画						

○船橋水道事務所本所（船橋市高瀬町）

築年月	平成 15 年 3 月	
構造	鉄筋コンクリート造	
階数	地上 3 階	
面積	3,355 m <sup>2</sup>	
耐震性	新耐震基準	
評価点	84.09	

1. 施設の現状

船橋水道事務所本所については、築 18 年と築年数が比較的浅く、老朽化の程度も限定的であるため、長寿命化対策を行うことにより、施設を継続使用していくことが適切と考えられます。

なお、耐震性については、新耐震基準の建物であるため問題ありません。

2. 整備計画

築年数が 30 年未満であるため、維持管理計画書を作成し、計画保全を行うことにより、施設の長寿命化を図ります。

	R4	R5	R6	R7	R8～R12	R13 以降
整備計画						

○船橋水道事務所船橋北支所（船橋市高根台）

築年月	昭和 48 年 3 月	
構造	鉄筋コンクリート造	
階数	地上 2 階	
面積	907 m <sup>2</sup>	
耐震性	耐震改修済（平成 17 年）	
評価点	78.79	

1. 施設の現状

船橋水道事務所船橋北支所については、築 40 年を超え、外壁やコンクリートの劣化が広範囲にみられることから、大規模改修を行っても長寿命化が見込めない状況にあります。

なお、耐震性については、平成 17 年度に耐震改修工事を実施済みです。

2. 整備計画

大規模改修を行っても機能回復が見込めず、目標使用年数までの使用が困難であることから、施設のあり方や建替え等の具体的な整備方針について検討を進めます。

	R4	R5	R6	R7	R8～R12	R13 以降
整備計画						

○船橋水道事務所千葉ニュータウン支所（印西市高花）

築年月	平成8年3月	
構造	鉄筋コンクリート造	
階数	地上2階	
面積	851 m <sup>2</sup>	
耐震性	新耐震基準	
評価点	89.39	

1. 施設の現状

船橋水道事務所千葉ニュータウン支所については、築25年と築年数が比較的浅く、老朽化の程度も限定的であるため、長寿命化対策を行うことにより、施設を継続使用していくことが適切と考えられます。

なお、耐震性については、新耐震基準の建物であるため問題ありません。

2. 整備計画

築年数が30年未満であるため、維持管理計画書を作成し、計画保全を行うことにより、施設の長寿命化を図ります。

	R4	R5	R6	R7	R8～R12	R13以降
整備計画						

○船橋水道事務所成田支所（成田市加良部）

築年月	昭和 48 年 12 月	
構造	鉄筋コンクリート造	
階数	地上 2 階	
面積	723 m <sup>2</sup>	
耐震性	Is 値 = 0.8	
評価点	75.00	

1. 施設の現状

船橋水道事務所成田支所については、築 40 年を超え、外壁やコンクリートの劣化が広範囲にみられることから、大規模改修を行っても長寿命化が見込めない状況にあります。

なお、耐震性については、Is 値 0.6 以上を確保しているため問題ありません。

2. 整備計画

大規模改修を行っても機能回復が見込めず、目標使用年数までの使用が困難であることから、施設のあり方や建替え等の具体的な整備方針について検討を進めます。

	R4	R5	R6	R7	R8~R12	R13 以降
整備計画						

○市川水道事務所本所（市川市南八幡）

築年月	昭和 53 年 9 月	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
階数	地上 3 階	
面積	1,027 m <sup>2</sup>	
耐震性	Is 値 = 1.7	
評価点	84.09	

1. 施設の現状

市川水道事務所本所については、築 40 年を超えていますが、外壁やコンクリートの劣化は部分的であり、大規模改修による機能回復が見込める状態です。

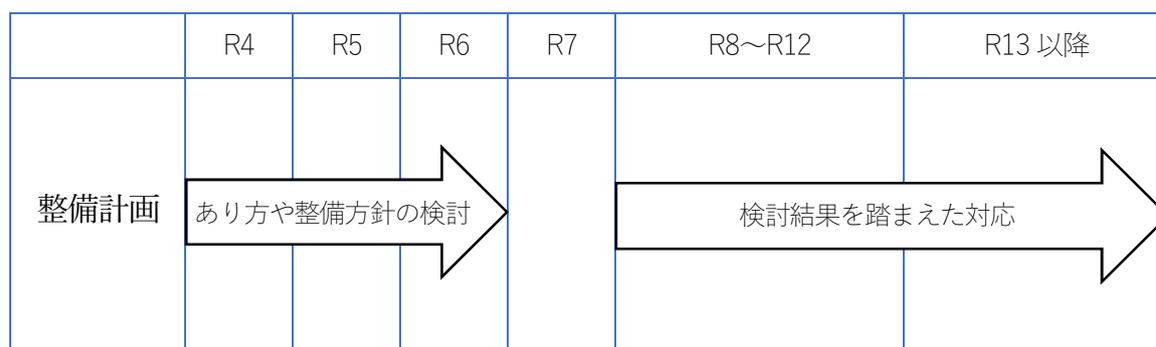
一方で、敷地が狭隘であるため、来客用駐車場が敷地内に確保できないほか、災害時における活動拠点として手狭であるなどの問題が生じています。

また、工務部門が松戸地区に分室として分散配置されているため、整備計画の策定にあたっては一体的に検討することが必要です。

なお、耐震性については、Is 値 0.6 以上を確保しているため問題ありません。

2. 整備計画

松戸分室を含めた施設のあり方や具体的な整備方針について、令和 6 年度を目途に検討を進めます。



○市川水道事務所松戸分室（松戸市日暮）

築年月	昭和 50 年 10 月	
構造	鉄筋コンクリート造	
階数	地上 3 階	
面積	1,043 ㎡	
耐震性	耐震改修済み（平成 19 年）	
評価点	86.36	

1. 施設の現状

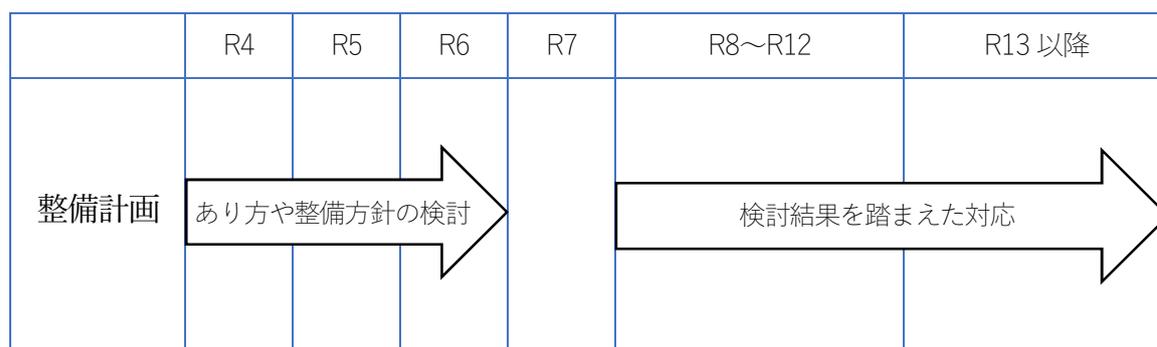
市川水道事務所松戸分室（以下、分室という。）については、築 40 年を超えていますが、外壁やコンクリートの劣化は部分的であり、大規模改修による機能回復が見込める状態です。

分室については、市川水道事務所本所（以下、市川本所という。）の工務部門として分散配置されていることから、整備計画の策定にあたっては、市川本所と一体的に検討していく必要があります。

なお、耐震性については、平成 19 年度に耐震改修工事を実施済みです。

2. 整備計画

市川本所を含めた施設のあり方や具体的な整備方針について、令和 6 年度を目途に検討を進めます。



○市川水道事務所葛南支所（市川市新井）

築年月	昭和 46 年 3 月	
構造	鉄筋コンクリート造	
階数	地上 2 階	
面積	1,228 m <sup>2</sup>	
耐震性	耐震改修済み（平成 18 年）	
評価点	78.79	

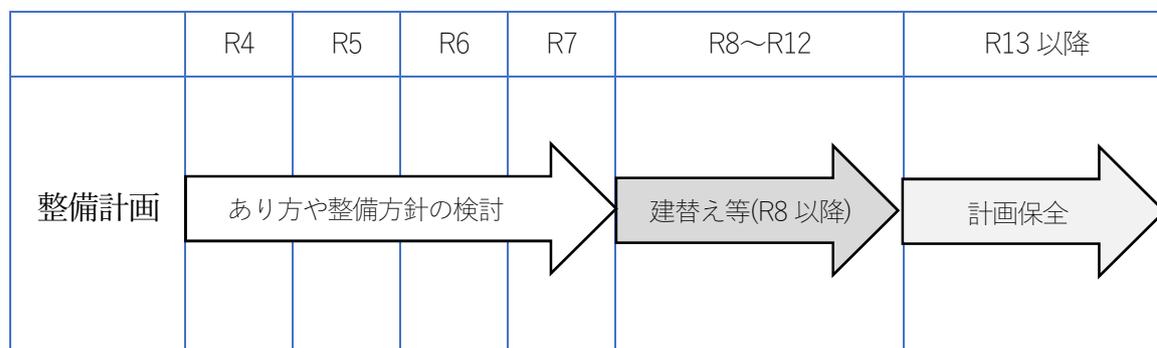
1. 施設の現状

市川水道事務所葛南支所については、築 50 年を超え、外壁やコンクリートの劣化が広範囲にみられることから、大規模改修を行っても長寿命化が見込めない状況にあります。

なお、耐震性については、平成 18 年度に耐震改修工事を実施済みです。

2. 整備計画

大規模改修を行っても機能回復が見込めず、目標使用年数までの使用が困難であることから、施設のあり方や建替え等の具体的な整備方針について検討を進めます。



○水質センター（千葉市美浜区若葉）

築年月	平成8年12月	
構造	鉄筋コンクリート造	
階数	地上2階	
面積	3,088 m <sup>2</sup>	
耐震性	新耐震基準	
評価点	86.36	

1. 施設の現状

水質センターについては、築24年と築年数が比較的浅く、老朽化の程度も限定的であるため、長寿命化対策を行うことにより、施設を継続使用していくことが適切と考えられます。

なお、耐震性については、新耐震基準の建物であるため問題ありません。

2. 整備計画

築年数が30年未満であるため、維持管理計画書を作成し、計画保全を行うことにより、施設の長寿命化を図ります。

	R4	R5	R6	R7	R8~R12	R13以降
整備計画						

○千葉工業用水道事務所（千葉市中央区末広）

築年月	昭和 43 年 3 月	
構造	鉄筋コンクリート造	
階数	地上 2 階	
面積	807 m <sup>2</sup>	
耐震性	Is 値 = 0.66	
評価点	68.94	

1. 施設の現状

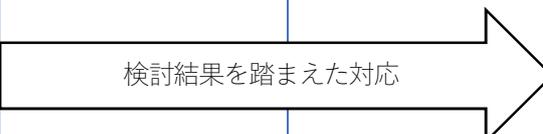
千葉工業用水道事務所については、築 50 年を超え、コンクリートや屋根の劣化が広範囲にみられるため、大規模改修を行っても長寿命化が見込めない状況にあります。

また、近隣に千葉水道事務所本所が設置されており、本事務所同様に施設の老朽化が進んでいることから、庁舎の最適配置についても検討が必要です。

なお、耐震性については、Is 値 0.6 以上を確保しているため問題ありません。

2. 整備計画

大規模改修を行っても機能回復が見込めず、目標使用年数までの使用が困難であることや庁舎の最適配置について検討する必要があるため、施設のあり方や具体的な整備方針について、令和 6 年度を目途に検討を進めます。

	R4	R5	R6	R7	R8～R12	R13 以降
整備計画	 あり方や整備方針の検討				 検討結果を踏まえた対応	

## ○整備計画

		築年数	第1期 令和4～7年度	第2期 令和8～12年度	第3期以降 令和13年度以降
1	幕張庁舎	27	あり方の検討 ・維持修繕	大規模改修	計画保全
2	千葉水道事務所 本所	41	あり方の検討 ・維持修繕	あり方の検討を踏まえた対応	
3	千葉水道事務所 千葉西支所	46	あり方の検討 ・維持修繕	あり方の検討を踏まえた対応	
4	千葉水道事務所 市原支所	48	あり方の検討・維持修繕		建替え等を検討
5	船橋水道事務所 本所	18	計画保全		
6	船橋水道事務所 船橋北支所	48	あり方の検討・維持修繕	建替え等を検討	
7	船橋水道事務所 千葉ニュータウン支所	25	計画保全		
8	船橋水道事務所 成田支所	47	あり方の検討・維持修繕	建替え等を検討	
9	市川水道事務所 本所	42	あり方の検討 ・維持修繕	あり方の検討を踏まえた対応	
10	市川水道事務所 松戸分室	45	あり方の検討 ・維持修繕	あり方の検討を踏まえた対応	
11	市川水道事務所 葛南支所	50	あり方の検討 ・維持修繕	建替え等を検討	計画保全
12	水質センター	24	計画保全		
13	千葉工業用水道事務所	53	あり方の検討 ・維持修繕	あり方の検討を踏まえた対応	

## ○整備計画のフォローアップ

整備計画は、「第1章 2 計画期間」における定期的な見直しのほか、計画の実効性を確保するため、毎年度、計画の取り組み状況を把握するとともに、施設のあり方検討や社会情勢の変化を踏まえ、企業局経営戦略会議等において随時見直しを行います。

## 第5章 整備費用

整備計画に基づき算定した整備費用は以下のとおりです。

整備費用については、整備計画の進捗に併せて定期的に見直しを行います。

### ○計画対象庁舎

(※各項目の上段：上水道事業会計、中段：工業用水道事業会計、下段：造成土地管理事業会計)

単位：百万円

	第1期 令和4～7年度		第2期 令和8～12年度		第3期以降 令和13～27年度		合計	
	整備費用 ①	239	214 20 5	2,724	2,279 445 0	9,284	9,210 74 0	12,247
長寿命化しない場合の費用 ②	5,527	5,039 483 5	298	287 11 0	11,609	11,325 284 0	17,434	16,651 778 5
長寿命化による効果額 ①-②	▲5,288	▲4,825 ▲463 0	2,426	1,992 434 0	▲2,325	▲2,115 ▲210 0	▲5,187	▲4,948 ▲239 0

### 年間平均所要額

- ・長寿命化した場合 5億1,000万円/年
  - ・長寿命化しなかった場合 7億2,600万円/年
- } 差額 ▲2億1,600万円/年

### (参考) 新庁舎整備費用

単位：百万円

整備費用 ③	8,062	6,081	59	44	965	728	9,086	6,853
		1,357		10		162		1,529
		624		5		75		704

### 整備費用合計

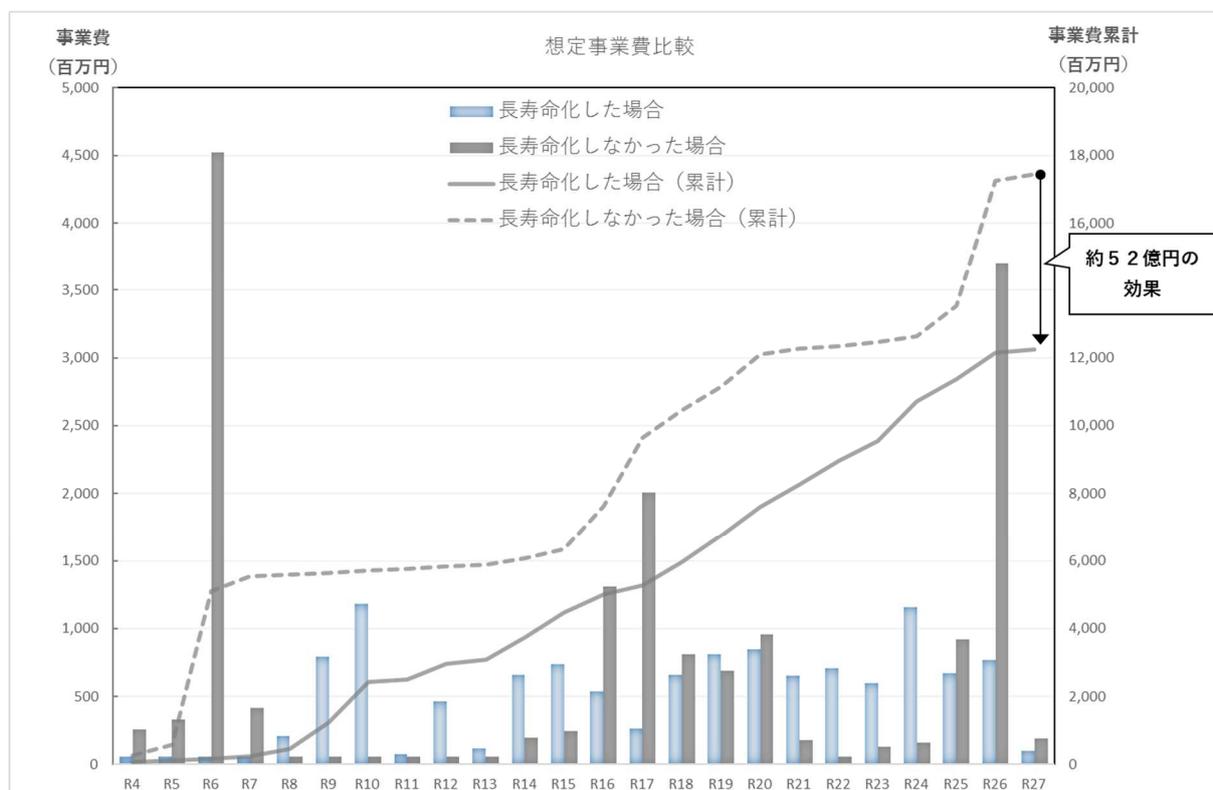
単位：百万円

整備費用 ①+③	8,301	6,295	2,783	2,323	10,249	9,938	21,333	18,556
		1,377		455		236		2,068
		629		5		75		709

### 新庁舎を含めた年間平均所要額

- ・長寿命化した場合 8億8,900万円/年
- ・長寿命化しなかった場合 11億500万円/年

## ○計画対象庁舎に係る将来費用推計



## ○費用算定の考え方

### ①共通

- ・整備計画に基づき、施設ごとに建替え、大規模改修、計画保全、維持修繕に係る費用を算定した。
- ・将来の物価変動率、落札率は考慮していない。
- ・令和7年度までの幕張庁舎及び新庁舎の各会計の費用案分率については、令和2年度の人員配置から算定した。
- ・令和8年度以降の幕張庁舎は上水道事業会計として算定している。

### ②長寿命化した場合の整備費用

- ・整備計画に基づき、現在の延べ面積に建築単価を乗じて算定した。
- ・建替え、大規模改修を実施するまでの期間は維持修繕により算定した。
- ・概ね建築後30年未満の施設や建替え・大規模改修を実施した庁舎は、計画保全により80年使用するものとして算定した。
- ・概ね建築後30年以上の施設は、建築年の古い順に計画期間内に建替えを行う想定で算定した。
- ・出先機関の最適配置（移転・集約等）については考慮していない。

③ 長寿命化しなかった場合の整備費用

- ・ 建築後 40 年で建替えを行い、建替え後は 20 年経過時に大規模改修を実施する想定で算定した。
- ・ 建替え、大規模改修を行うまでの期間は維持修繕により算定した。

④ 建築単価

- ・ 建替え

知事部局における直近の工事实績 (庁舎) による平米当たりの建築単価に国土交通省建設工事費デフレーター (令和 3 年 5 月 31 日付け、年度次) を用いて算定した。

建築単価	487,100 円/m <sup>2</sup>
------	--------------------------

- ・ 大規模改修

本県における庁舎等の大規模改修工事の実績から、新築工事に対する費用比率を割り出し、その平均値から「建替え単価の 60%」とした。

大規模改修単価	292,300 円/m <sup>2</sup>
---------	--------------------------

- ・ 建替え・大規模改修に係る設計等委託費

本県における工事实績から、工事費に対する費用比率を割り出し、その平均値により「基本設計費 4%」「実施設計費 6%」「修繕・解体設計費 8%」とした。

- ・ 計画保全

「建築物のライフサイクルコスト 平成 31 年度版」(一般財団法人建築保全センター) の計算ソフトを用いて庁舎ごとに算定した。

- ・ 維持修繕

令和 2 年度の庁舎に係る維持修繕費の合計から平米あたりの維持修繕単価を算出し、各施設の面積に乗じて算定した。

維持修繕単価	2,600 円/m <sup>2</sup>
--------	------------------------

⑤ 新庁舎

建設費用は、「千葉県企業局本局新庁舎 (仮称) 建設基本計画」における事業費を計上し、新庁舎建設後は、計画保全により算定した。

千葉県企業局庁舎個別施設計画

千葉県企業局管理部財務課庁舎整備室

電話：043-307-2527 FAX：043-274-3236

E-mail：k-zaimu4@mz.pref.chiba.lg.jp