

市役所庁舎長寿命化計画策定業務

令和3年3月

岩 出 市

## ☆長寿命化に向けた取組

〔インフラ長寿命化基本計画〕に基づいて、官庁施設の老朽化対策を総合的に実施し、既存施設を徹底利用活用する。これにより、官庁施設をより長く安全に利用するとともに、予算の平準化やトータルコストの縮減を図る。（国土交通省 HP より引用）

## ☆基本方針

### 【方針1】施設の安全性の確保

適切な定期点検等を実施し、安定的に使用するための予防保全に取り組むことで、突発的なトラブルを未然に防止するなど、施設利用者の安全を確保する。

建築物の部位・部材などを予防的かつ計画的な改修を実施し、施設の長寿命化を推進する。

### 【方針2】施設の更新コストの低減・平準化

施設情報を一元管理することで、効率的な維持管理を実行し、更新コストの軽減を図る、

従来の対症状的な修繕工事をなくし、計画的かつ効率的な長寿命化工事を実施し、更新コストの軽減を図る。

社会情勢や住民ニーズの変化に対応した長寿命化改修工事を実施し、施設が長期にわたって利用できるよう機能性の向上を図る。

### 【方針3】環境負荷の低減

省エネルギー化（自然エネルギーの導入等）に取り組み、環境負荷の軽減と維持管理コストの軽減を図る。

## ☆建築物の概要

建物の名称・場所 岩出市庁舎 岩出市西野209番地

- ① 建物の構造・階数 本館北棟 鉄筋コンクリート造 3階建て  
建物竣工年度 昭和38年 築 58年  
建物面積 延面積 910m<sup>2</sup>  
建物の構造・階数 増築部 鉄骨ALC造 2階建て  
建物竣工年度 昭和55年 築 40年  
建物面積 延面積 292m<sup>2</sup>  
建物の構造・階数 増築部 耐震工事  
建物竣工年度 平成22年 築 11年  
建物面積 延面積 138m<sup>2</sup>  
主な長寿命化工事  
屋根防水改修工事及び外壁塗装改修工事

- ② 建物の構造・階数 本館西棟 鉄筋コンクリート造 3階建て  
建物竣工年度 昭和48年 築 48年  
建物面積 延面積 951m<sup>2</sup>  
主な長寿命化工事  
屋根防水改修工事及び外壁塗装改修工事

- ③ 建物の構造・階数 本館東棟 鉄骨ALC造 3階建て  
建物竣工年度 平成13年 築 20年  
建物面積 延面積 893m<sup>2</sup>  
主な長寿命化工事  
屋根防水改修工事及び外壁塗装改修工事  
屋外鉄部塗装改修工事及びキュービクル設置構造物塗装改修工事  
キュービクル架台面積 102m<sup>2</sup>

- ④ 建物の構造・階数      本館南棟      鉄骨 ALC 造      2階建て  
 建物竣工年度      平成 14 年      築      19 年  
 建物面積      延面積      3 4 8 m<sup>2</sup>  
 主な長寿命化工事  
     屋根防水改修工事及び外壁塗装改修工事

南別館、ATM、車庫は除外とする。

屋根防水改修工事に伴う設備機器等の仮設置及び復旧工事費は、業者見積とする

金属屋根改修工事は、メーカー見積とする。

#### 参考資料

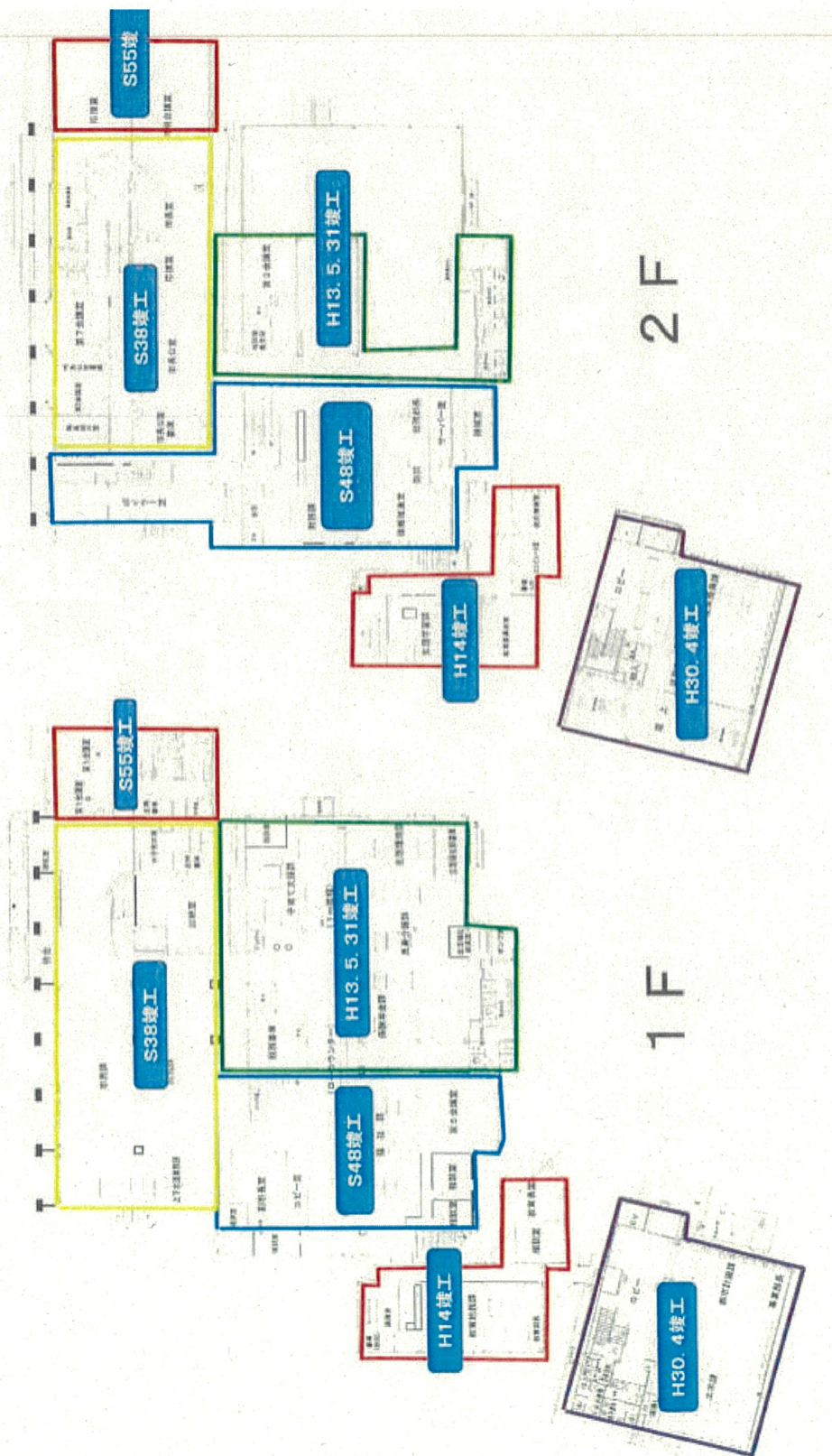
| 長寿命化工事で設定する改修周期 |      |       |
|-----------------|------|-------|
|                 | 部分改修 | 大規模改修 |
| 部位、設備等          |      |       |
| 屋根              | 10 年 | 20 年  |
| 外壁              | 10 年 | 20 年  |
| 電気設備            | 10 年 | 20 年  |
| 機械設備            | 10 年 | 20 年  |

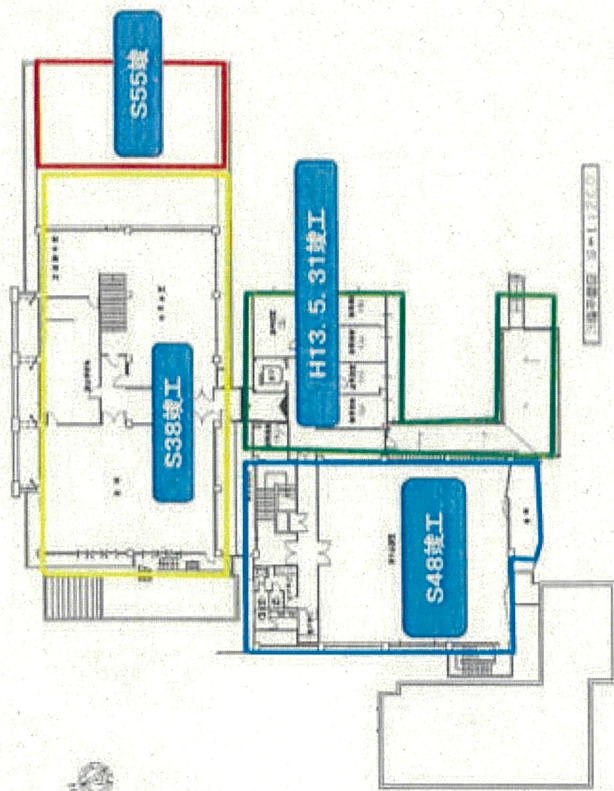
注) 周期は、建築物の経過年数を考慮するものとする。



参考位置図

# 庁舎配置図







## 概算金額報告書

| 長寿命化工事   | 北棟         | 東棟         | 西棟         | 南棟         |            |             | 合計 |
|----------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|----|
| 建物概要     | RC造 3階建て   | 鉄骨造 3階建て   | RC造 3階建て   | 鉄骨造 2階建て   | 鉄骨造 平屋建て   |             |    |
|          | 一部 鉄骨造     |            |            |            | 東棟外部階段共    |             |    |
|          | 耐震工事       |            |            |            | キュービクル架台   |             |    |
| 屋根防水改修工事 | 29,590,000 | 18,023,500 | 17,142,400 | 12,281,500 |            | 77,037,400  |    |
| 外壁塗装改修工事 | 27,412,000 | 16,538,500 | 15,297,700 | 13,901,800 |            | 73,150,000  |    |
| 外部塗装改修工事 |            |            |            |            | 10,239,900 | 10,239,900  |    |
| 金属屋根改修工事 | 16,304,200 | 9,991,300  |            |            |            | 26,295,500  |    |
|          |            |            |            |            |            |             |    |
|          |            |            |            |            |            |             |    |
| 合計       | 73,306,200 | 44,553,300 | 32,440,100 | 26,183,300 | 10,239,900 | 186,722,800 |    |





Part.1

北棟 東増築部 屋根防水

現状防水面は問題ないが、降雨時には多少の水溜りが生じる



Part.2

北棟 電気設備

配管類は、ジャッキアップ可能



Part.3

北棟 電気設備

水溜りの跡

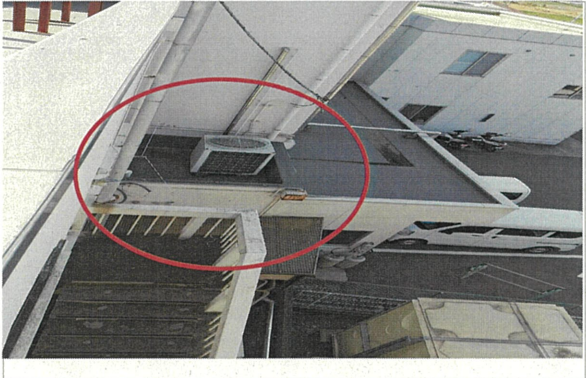


Part.4

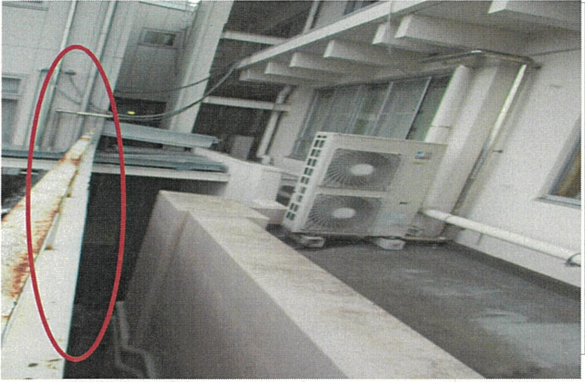
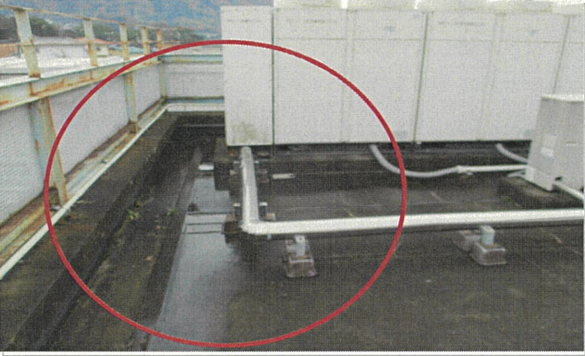
北棟 電気設備

上記水溜り跡の拡大



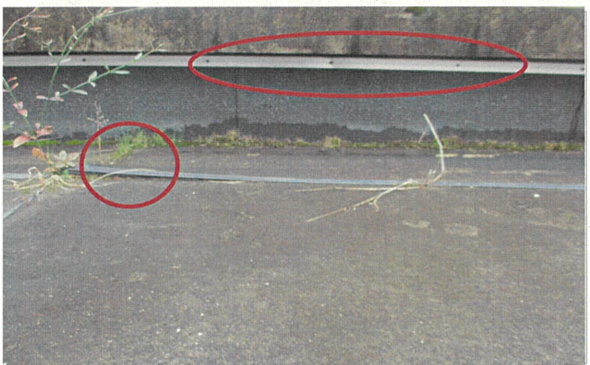
|                                                                                    |        |                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------|
|    | Part.1 | 西棟 屋上防水                                      |
|   | Part.2 | 本館西棟 2階屋上防水<br><br>雨水の流れがせき止められ、漏水の原因となっている。 |
|  | Part.3 | 本館西棟 屋上 屋根防水<br><br>鉄骨階段及び鋼製手摺               |
|  | Part.4 | 本館西棟 1階屋上 屋根防水<br><br>特に問題はなし                |



|                                                                                    |        |                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Part.1 | <p>北棟 南出入口底バルコニー</p> <p>床防水には、特に劣化現象は見られないが、鋼製手摺の錆びが浮いている</p>                                          |
|   | Part.2 | <p>東棟 1階屋上防水及び鋼製手摺、笠木</p> <p>防水押えモルタルの劣化及び鋼製手摺の錆びが多くみられる。又設備配管が多数設置されているため防水工事を施工する際は、十分に下準備が必要となる</p> |
|  | Part.3 | <p>東棟 1階屋上の設備機器</p> <p>床防水のひび割れほか老化現象</p>                                                              |
|  | Part.4 | <p>東棟 1階屋上の設備機器</p> <p>床防水の劣化、</p>                                                                     |

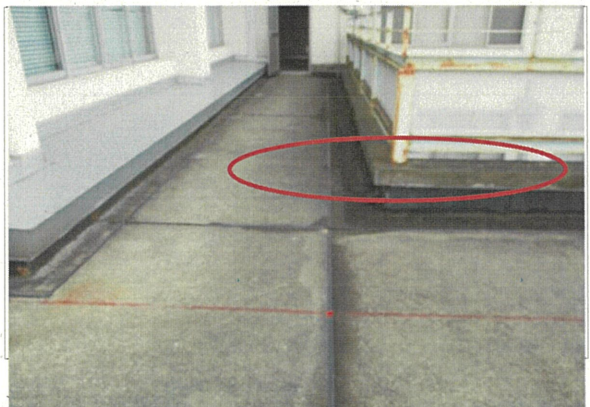


東棟 1階屋上全景



東棟 1階屋上

水切り部の劣化、コーキングの劣化、床目地の破損



東棟 3階外部廊下

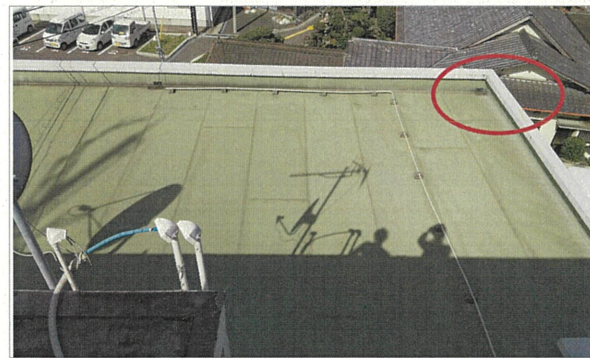
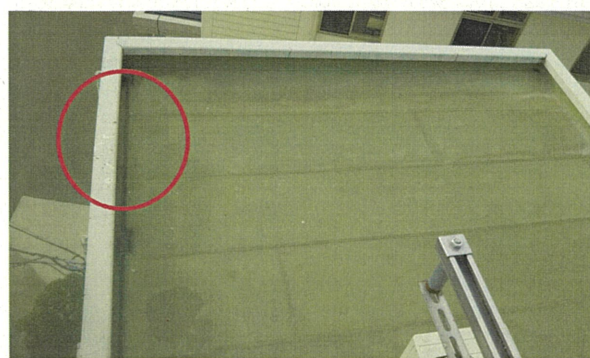
鋼製手摺の錆び及び笠木モルタルの劣化ひび割れが多くみられる



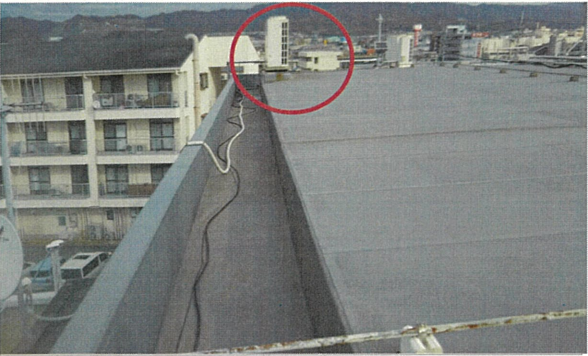
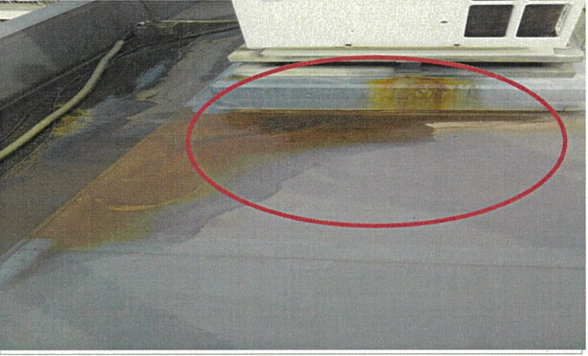
東棟 金属屋根

築22年を経過しているが、特に屋根材に異常は見られないが、向こう10年で急速に劣化する恐れあり。水切り部や軒樋部にメンテが必要。



|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|--|-----------------------------------|--|----------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|
|    | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="699 226 863 309">Part.1</td><td data-bbox="863 226 1361 309">西棟 渡り廊下外部</td></tr> <tr> <td data-bbox="699 309 863 369"></td><td data-bbox="863 309 1361 369"></td></tr> <tr> <td data-bbox="699 369 863 430"></td><td data-bbox="863 369 1361 430">雨水が滞留しているので漏水の原因となる。</td></tr> <tr> <td data-bbox="699 430 863 490"></td><td data-bbox="863 430 1361 490"></td></tr> <tr> <td data-bbox="699 490 863 551"></td><td data-bbox="863 490 1361 551"></td></tr> <tr> <td data-bbox="699 551 863 611"></td><td data-bbox="863 551 1361 611"></td></tr> <tr> <td data-bbox="699 611 863 660"></td><td data-bbox="863 611 1361 660"></td></tr> </table>                                        | Part.1 | 西棟 渡り廊下外部  |  |                                   |  | 雨水が滞留しているので漏水の原因となる。 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Part.1                                                                             | 西棟 渡り廊下外部                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                    | 雨水が滞留しているので漏水の原因となる。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="699 674 863 757">Part.2</td><td data-bbox="863 674 1361 757">北・東棟 渡り廊下部</td></tr> <tr> <td data-bbox="699 757 863 817"></td><td data-bbox="863 757 1361 817">設備配管等に錆が浮いてきている</td></tr> <tr> <td data-bbox="699 817 863 878"></td><td data-bbox="863 817 1361 878"></td></tr> <tr> <td data-bbox="699 878 863 938"></td><td data-bbox="863 878 1361 938"></td></tr> <tr> <td data-bbox="699 938 863 999"></td><td data-bbox="863 938 1361 999"></td></tr> <tr> <td data-bbox="699 999 863 1059"></td><td data-bbox="863 999 1361 1059"></td></tr> <tr> <td data-bbox="699 1059 863 1090"></td><td data-bbox="863 1059 1361 1090"></td></tr> </table>                                      | Part.2 | 北・東棟 渡り廊下部 |  | 設備配管等に錆が浮いてきている                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Part.2                                                                             | 北・東棟 渡り廊下部                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                    | 設備配管等に錆が浮いてきている                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="699 1104 863 1187">Part.3</td><td data-bbox="863 1104 1361 1187">南棟 屋根防水</td></tr> <tr> <td data-bbox="699 1187 863 1247"></td><td data-bbox="863 1187 1361 1247">防水に問題が見られないが、モルタル笠木にひび割れが多数発生してる。</td></tr> <tr> <td data-bbox="699 1247 863 1308"></td><td data-bbox="863 1247 1361 1308"></td></tr> <tr> <td data-bbox="699 1308 863 1368"></td><td data-bbox="863 1308 1361 1368"></td></tr> <tr> <td data-bbox="699 1368 863 1429"></td><td data-bbox="863 1368 1361 1429"></td></tr> <tr> <td data-bbox="699 1429 863 1489"></td><td data-bbox="863 1429 1361 1489"></td></tr> <tr> <td data-bbox="699 1489 863 1520"></td><td data-bbox="863 1489 1361 1520"></td></tr> </table> | Part.3 | 南棟 屋根防水    |  | 防水に問題が見られないが、モルタル笠木にひび割れが多数発生してる。 |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Part.3                                                                             | 南棟 屋根防水                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                    | 防水に問題が見られないが、モルタル笠木にひび割れが多数発生してる。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="699 1529 863 1612">Part.4</td><td data-bbox="863 1529 1361 1612">南棟 屋根防水</td></tr> <tr> <td data-bbox="699 1612 863 1673"></td><td data-bbox="863 1612 1361 1673">防水に問題が見られないが、モルタル笠木にひび割れが多数発生してる。</td></tr> <tr> <td data-bbox="699 1673 863 1733"></td><td data-bbox="863 1673 1361 1733"></td></tr> <tr> <td data-bbox="699 1733 863 1794"></td><td data-bbox="863 1733 1361 1794"></td></tr> <tr> <td data-bbox="699 1794 863 1854"></td><td data-bbox="863 1794 1361 1854"></td></tr> <tr> <td data-bbox="699 1854 863 1915"></td><td data-bbox="863 1854 1361 1915"></td></tr> <tr> <td data-bbox="699 1915 863 1946"></td><td data-bbox="863 1915 1361 1946"></td></tr> </table> | Part.4 | 南棟 屋根防水    |  | 防水に問題が見られないが、モルタル笠木にひび割れが多数発生してる。 |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Part.4                                                                             | 南棟 屋根防水                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                    | 防水に問題が見られないが、モルタル笠木にひび割れが多数発生してる。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |            |  |                                   |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |



|                                                                                    |        |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------|
|    | Part.1 | 西棟北向き 屋根防水                               |
|   | Part.2 | 上記○印アップ<br><br>未使用の空調機から水漏れ。             |
|  | Part.3 | 北棟 アウトフレーム内バルコニー<br><br>床塗膜防水の劣化及び排水溝の汚れ |
|  | Part.4 | 同上 排水溝アップ                                |





Part.1

北棟 屋上バルコニー屋根

塗膜層の老化



Part.2

外部階段 鋼製部分の劣化

鋼製部材の劣化が激しく、モルタル面も劣化している



Part.3

同上 アップ写真



Part.4

玄関 キャンピー

部材の劣化は見られない





Part.1

東棟 東面出入口底

部材の劣化は見られない



Part.2

北棟 北面

本体外壁及び柱型にモルタル浮きのヶ所が多くみられる



Part.3

北棟 西面

1階壁にひび割れ補修があり、ヒビ割れの進行は見られない。新しいひび割れもなし。



Part.4

北棟 西棟 西面

本体外壁及び柱型にモルタル浮きのヶ所が多くみられる





Part.1

西棟 西面

本体外壁及び柱型にモルタル浮きのヶ所が多くみられる



Part.2

キュービクル架台

錆がところどころに見受けられる。



Part.3

キュービクル架台

錆がところどころに見受けられる。



Part.4

北棟 東面

本体外壁及び柱型にモルタル浮きのヶ所が多くみられる





Part.1

西棟 西面

本体外壁及び柱型にモルタル浮きのヶ所が多くみられる



Part.2

東棟 東面

本体外壁及び柱型にモルタル浮きのヶ所が多くみられる



Part.3

西棟 外部階段

上部に塗膜層の剥離及び外壁全体にモルタル浮きがみられる