

# 支所整備基本計画



平成26年7月

愛西市

## < 目 次 >

### 【本編】

1	支所整備の目的	1
(1)	現状と課題	1
(2)	計画の位置付け	1
(3)	公共施設の整備方針	1
(4)	施設整備の考え方	2
2	支所の整備方針及びスケジュール	3
(1)	支所の整備方針	3
(2)	支所整備スケジュール	3
(3)	支所の整備概要	4
3	検討施設の現状と課題	5
(1)	立田地区	6
(2)	八開地区	7
(3)	佐織地区	8
4	活用施設の検討	9
(1)	基本条件及び検討項目	9
(2)	地区別人口及び将来の推計人口	9
(3)	建物の老朽化	10
(4)	建物の耐震性	11
(5)	ライフサイクルコスト	12
(6)	各施設の利用現状と建物用途の変更への関係法規制	13
(7)	各施設の有効活用の方針	14

### 【資料編】

I	施設規模の設定	資-1
(1)	立田支所・八開支所	資-1
(2)	佐織支所	資-2
II	施設カルテ及び評価	資-3
III	各庁舎の現状	資-13
(1)	立田庁舎	資-13
(2)	八開庁舎	資-15
(3)	佐織庁舎	資-16
IV	既存公共施設（支所検討対象施設）の利活用	資-19
(1)	既存庁舎の活用	資-19
(2)	機能の再配置	資-19
(3)	組織再編に伴う既存施設活用の方向性	資-20
(4)	各施設の改修計画	資-21
(5)	施設改修に伴う配置の検討（上水道課）	資-25
(6)	支所整備に伴う敷地の検討	資-26
V	支所整備に伴う概算事業費等の検討	資-27
(1)	前提条件	資-27
(2)	支所整備の概算事業費	資-29
(3)	支所のライフサイクルコスト比較	資-35

## 1 支所整備の目的

統合庁舎の建設に伴う立田、八開、佐織の3支所の整備については、行政サービスを維持しつつ、行財政運営の合理化を図ることが必要です。行政機関の支所は、地域の行政機能を補完する市民とつながりが深い施設であることから、既存公共施設の適正配置及び有効活用を含め、維持管理経費の削減や耐震化など行政運営上の課題を解消していくことが必要です。

### (1) 現状と課題

本市はこれまで公共サービスを拡充するために、人口増加や経済成長に合わせて数多くの公共施設を整備してきました。愛西市施設報告書（平成24年改訂版）による施設総数は、203施設（うち建物95施設）で総敷地面積は約92万㎡に及びます。建物の総延床面積は約20万㎡で、そのうち学校施設が最大の56%を占めています。

また、建設から30年以上経過している建物が全体の5割を超えており、本市では、これらの施設の現状の機能を最低限維持していくためには、今後30年間で約616億円もの費用が必要になると試算されています。

このことから既存の公共施設を良好な状態で維持していくためには、維持・保全管理を強化すると共に、利用目的や地区バランス、地区特性、市民ニーズなどを把握して統廃合・用途変更、施設のあり方について総合的に検討する必要があります。将来に向けて、これらの公共施設が次々と大規模改修や建替えの時期を迎え、維持管理費用の増加が避けられなくなってきています。支所についても効率的に利用できるように施設の複合化や統廃合など再編を進めていくことが必要です。

今後、人口減少や少子高齢化社会の進展による人口構成の変化、地方分権や情報化の進展、市民の生活様式の変化など、本市を取り巻く環境は大きく変化していくことが想定されます。これらの社会状況の変化を視野に入れたまちづくりを進める上で、公共施設全体の質が最適となるよう、効果的かつ効率的な事業の展開を図っていくことが健全な市政運営の観点からも重要な課題であります。

### (2) 計画の位置付け

庁舎及び支所は行政サービスを維持していくために必要な長期にわたり活用する公共施設であり、将来の長期的な展開を視野に入れつつ、地域づくりの拠点施設として行政サービスの充実を図る必要があるため基本計画として策定します。

### (3) 公共施設の整備方針

#### ア 効果的な施設の管理・運営の推進

施設の目的に対応する最も効果的な管理・運営を推進します。

#### イ 施設再編の推進

将来において用途の変更が求められている施設や維持管理費のコストが高い施設等については、統合・廃止及び用途変更により施設の再編を推進します。

#### ウ 将来にわたり活用できる施設配置の推進

施設の新築・更新にあたり行政サービスや利用者の利便性を踏まえ、愛西市総合計画、行政改革大綱、都市計画マスタープラン等の上位計画と整合を図りつつ施設配置を推進します。

## エ 将来を見据えた計画的な施設整備の推進

社会経済情勢、市の将来人口及び行政経営の変化に対応ができるような規模の施設整備を推進します。また、市民の意向などの把握及び管理コストの縮減と合わせ、施設の長寿命化が図られるように計画的な施設の維持・更新を推進します。

## オ 既存施設の有効活用の推進

市が保有する既存の建物等について、中長期における公共施設等総合管理計画※1を策定し有効活用を図ります。

## (4) 施設整備の考え方

### ア 各支所

既存庁舎の老朽化及び耐震化への対応や行政サービス向上に効果的であると考えられる場合は既存施設の活用を基本とし、原則新築は行わないものとします。また、次の基本条件及び検討項目について評価を行うとともに、各庁舎及び庁舎付近の公共施設の利活用を含めて具体的な検討をします。

#### ① 基本条件（出張所整備検討報告書）

- 1) 支所は、立田、八開、佐織地区の3ヶ所に設置する。
- 2) 施設規模は、3支所の最大配置職員数を24人とする。
- 3) 既存施設の有効活用及び支所整備経費の抑制に努める。

#### ② 検討項目

##### 1) 地区別将来推計人口

各地区支所の行政サービスを楽しめると思われる地区別将来人口を推計し、施設の利用傾向などを検討します。

##### 2) 建物の老朽化

耐用年数に対して建築経過年数が短い建物から優先して活用を検討します。

##### 3) 建物の耐震性

耐震診断による最小Is値が高い建物から優先して活用を検討します。

##### 4) ライフサイクルコスト※2

中長期的な視点を見据えた建物の修繕・更新費用から建物の活用を検討します。

##### 5) 既存施設の用途変更に対する関係法規制

既存施設の需要減少または空きスペース等により有効活用を図る必要があるものについては、施設の用途変更に伴う土地利用規制（都市計画法等）を整理します。

### イ 出先機関

その他有効と思われる施設への用途変更等により、行政サービス向上やコスト削減などの効果が得られる見込みのある施設については、効率的な管理運営方式を含め移転・統廃合のあり方を検討する必要があります。

### ウ 外部関連団体

統合庁舎建設に伴い、各施設に事務所を構える各種外部関連団体については、当該団体が今後担うべき役割を明確化し、自主財源の確保や経営の維持及び効率化が図られるように移転または既存施設の利活用を含め、そのあり方を検討する必要があります。




※1 公共施設等（公共建築物、道路、橋りょう、公園、上水道、下水道など）の総合的かつ計画的な管理の推進に向けて、長期的視点をもって公共施設等の更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うことにより財政負担を軽減・平準化するとともに、その最適な配置を実現していくための計画書のこと。

※2 建物の初期投資と維持管理費等及び解体処分をあわせた「建物の生涯に必要な総費用」のこと。

## 2 支所の整備方針及びスケジュール

### (1) 支所の整備方針

施設整備の考え方により、各庁舎及び庁舎付近の公共施設（計9施設）を対象として再整備に対する課題、各種検討などの整理を行い、支所として活用するための整備方針をまとめています。

<p>立田支所</p> 	<p>【整備方針】</p> <p>現庁舎の既存棟（二期増築部分）を耐震、改修・修繕して活用する。</p> <p>構造・階数：鉄筋コンクリート造・3階  延べ床面積：約 1,345 m<sup>2</sup>  建築年月：昭和53年2月</p>
<p>八開支所</p> 	<p>【整備方針】</p> <p>現庁舎の一部を改修し支所及び上水道課の事務室として活用する。</p> <p>構造・階数：鉄筋コンクリート造・2階  延べ床面積：約 2,942 m<sup>2</sup>（支所・上水道課：約 530 m<sup>2</sup>）  建築年月：昭和62年10月</p>
<p>佐織支所</p> 	<p>【整備方針】</p> <p>現庁舎の既存棟（三期増築部分）を改修及び一部増築をして活用する。</p> <p>構造・階数：鉄骨造・3階  延べ床面積：約 791 m<sup>2</sup>（増築約 120 m<sup>2</sup>を含む）  建築年月：平成9年2月</p>

### (2) 支所整備スケジュール

愛西市庁舎整備基本計画の庁舎整備の基本方針の中で、各支所を配備して行政サービスの補完をするものとしています。その方針から3支所の業務開始時期は、統合庁舎建設・改修完成後の統合庁舎供用開始時期と同じ平成28年3月とします。

また、支所整備の対象が既存庁舎であることから、支所業務に影響がないように改修工事を行うものとします。なお、財源については合併特例債を活用し、工事は費用を抑制する観点から、仮設事務所の開設は行わず、支所以外の部署の移転後に改修工事を行います。具体的には、平成26、27年度に設計等業務（建物健全度調査等含む）、平成28年度は支所機能を維持しつつ建設・改修工事等を行い、完了後に支所機能を移転します。

		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
調査・設計等		[進捗バー]			
改修工事等				[進捗バー]	
業務	支所			[進捗バー]	
	既存庁舎（分庁舎）	[進捗バー]			
備考		<p style="text-align: center;">工事期間中は支所機能を維持 引越し</p>			

\* 各支所整備の工事内容及び他の関連計画（予算等）によっては、改修工事等（H28年度）の期間が変わる場合があります。

## (3) 支所の整備概要

名称	整備概要					備考
立田支所	活用施設	既存庁舎の二期増築部分（②棟）				・3階部分（会議室）は、これまでと同様に確定申告会場のほか各種会議会場として活用が可能である。
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・3階	活用部分 ※3	改修床面積	約671㎡	
				修繕床面積	約674㎡	
				延べ床面積	約1,345㎡	
	概算事業費	約323,000千円※4（解体工事、委託料含む）				
再整備の方向性	立田地区の行政サービス拠点と位置付けると共に、既存庁舎（二期増築部分）を耐震及び改修・修繕することにより有効活用を図る。					
課題等※5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震及び改修工法の選定並びに事業費の縮減</li> <li>・2、3階の活用検討部分（約444㎡）の有効活用（外部関連団体等による使用）に対する検討・推進</li> <li>・活用施設の健全度調査等による改修方法及び範囲の整理（E V設備を含む）</li> <li>・敷地の有効活用に対する検討・推進</li> </ul>					
八開支所	活用施設	既存庁舎の事務室部分				・2階の活用検討部分の空きスペースは、会議会場等として活用が可能である。 ・集会室は独立した空間として広さを活かした活用ができる。
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・2階	活用部分 ※3	活用床面積	約530㎡	
				改修床面積	約260㎡	
				延べ床面積	約2,942㎡	
	概算事業費	約35,000千円※4（委託料含む）				
再整備の方向性	八開地区の行政サービス拠点と位置付けると共に、既存庁舎の一部（事務室部分）を改修することにより有効活用を図る。					
課題等※5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1、2階の活用検討部分（約1,446㎡）の有効活用（外部関連団体等による使用）に対する検討・推進</li> <li>・活用施設の健全度調査等の実施</li> <li>・敷地の有効活用に対する検討・推進</li> </ul>					
佐織支所	活用施設	既存庁舎の三期増築部分（③棟）				・2階の活用検討部分の空きスペースは、会議会場等として活用が可能である。 ・立地条件等から土地のポテンシャルを活かした施設利用ができる。
	構造・階数	鉄骨造・3階	活用部分 ※3	増築床面積	約120㎡	
				改修床面積	約443㎡	
				延べ床面積	約791㎡	
	概算事業費	約276,000千円※4（解体工事、委託料含む）				
再整備の方向性	佐織地区の行政サービス拠点と位置付けると共に、既存庁舎の一部（三期増築部分）を改修及び最小限増築することにより有効活用を図る。					
課題等※5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2階の活用検討部分（約72㎡）の有効活用に対する検討・推進</li> <li>・活用施設の健全度調査等の実施</li> <li>・敷地の有効活用に対する検討・推進</li> </ul>					

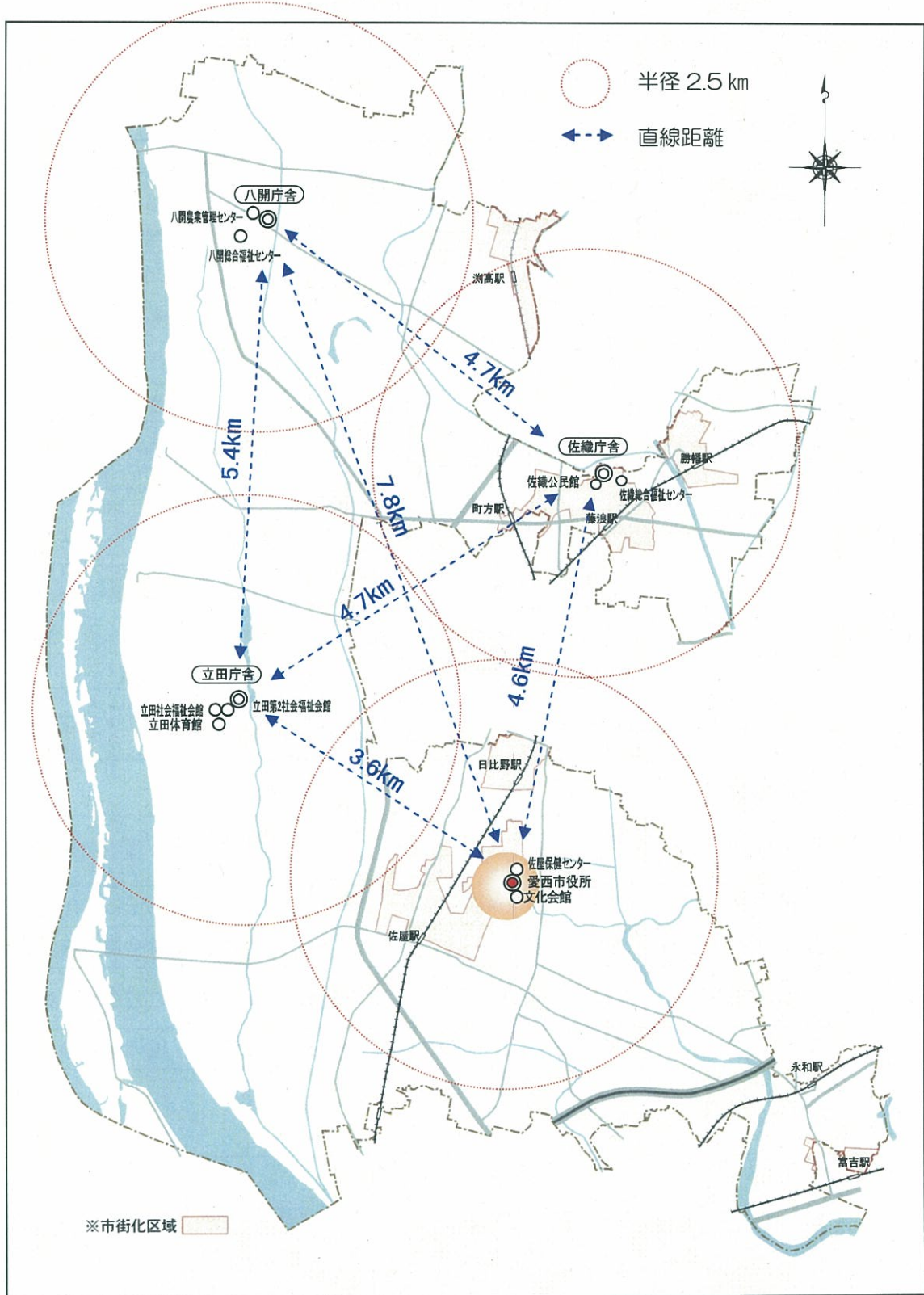
※3 活用部分の床面積の設定については、【資料編】（P13～P26 参照）に基づきます。

※4 概算事業費（【資料編】P27～P34 参照）には、引越し、什器類（備品を含む）購入費等は含まないものとします。また、物価変動、建物調査等の結果及び実施設計の内容により増減する場合があります。

※5 課題等に対する取組み方策等は、公共施設等総合管理計画（策定中）と整合を図るものとします。

### 3 検討施設の現状と課題

市内の施設分布を見ると施設によっては偏りがあるものの、各庁舎の位置は市全域から見ても、概ねバランスが取れた配置となっています。このことから、支所として活用する施設は、各庁舎及び庁舎付近の既存公共施設を対象に検討するものとします。

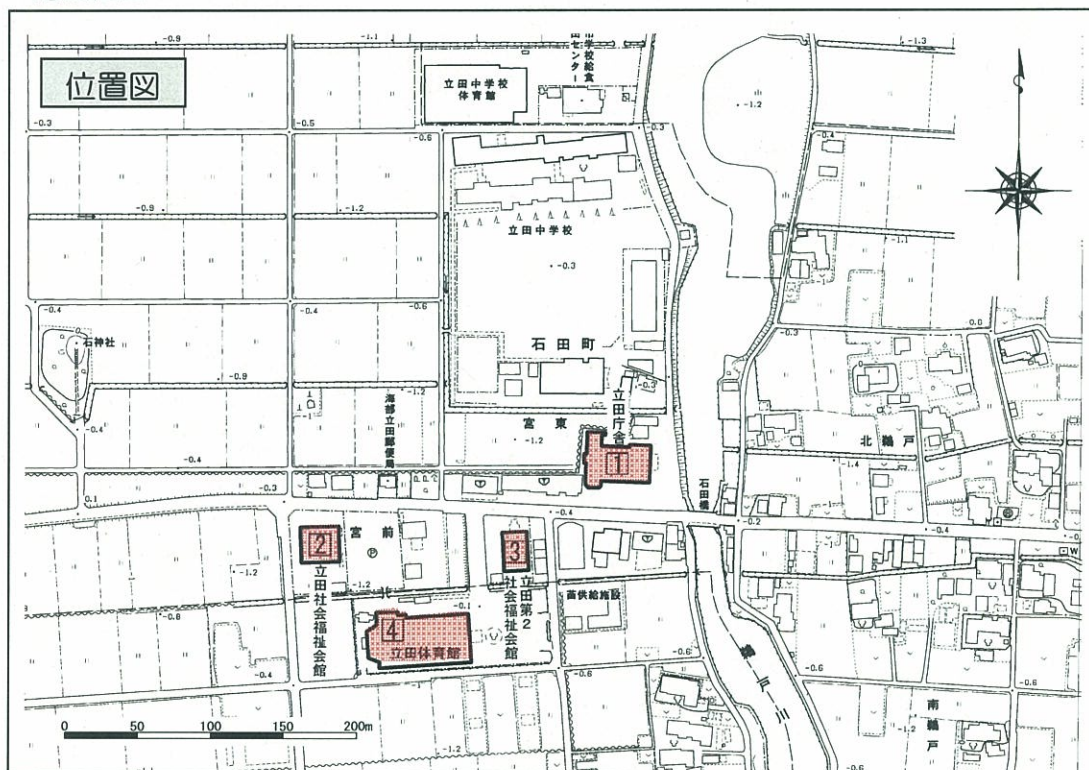


## (1) 立田地区

立田地区の支所規模の設定の考えに基づき、本地区の行政機能を補完する施設として利用者等に対する利便性、分かりやすさ、交通条件等を踏まえ、庁舎付近に立地する公共施設を活用検討の対象とします。

よって、立田庁舎、立田社会福祉会館、立田第2社会福祉会館及び立田体育館の4既存施設について、支所機能への変更に対する有効活用の検討をします。

## ア 施設位置



## イ 施設概要

建物名称	構造 ※	階数	建設年	延べ床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	建物用途	管理形態
立田庁舎	RC・S	3階	S42S53H14	2,870	3,657	地方公共団体の庁舎	直営
立田社会福祉会館	S	1階	H6	729	2,411	社会福祉施設	指定管理
立田第2社会福祉会館	RC	2階	S63	825	1,366	社会福祉施設	指定管理 (直営※)
立田体育館	RC	2階	S50	3,416	8,760	屋内運動施設	指定管理

※ RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造

※ 平成26年度から直営へ変更予定



①立田庁舎



②立田社会福祉会館



③立田第2社会福祉会館



④立田体育館

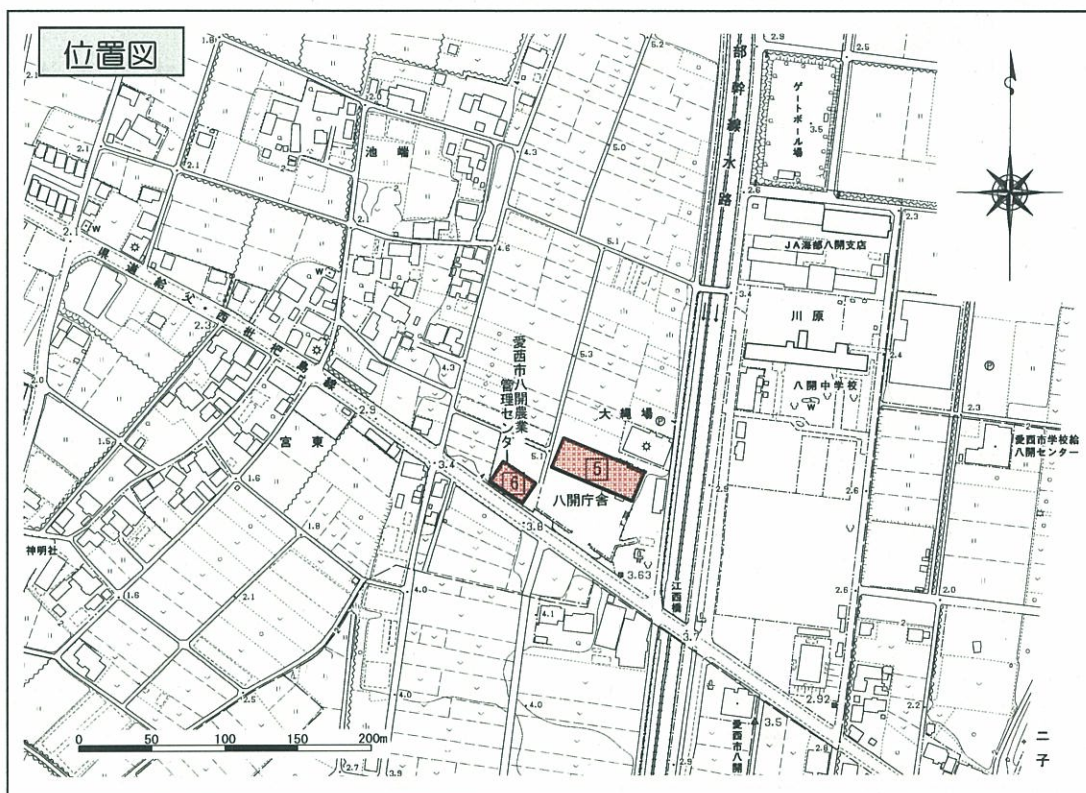


## (2) 八開地区

八開地区の支所規模の設定の考えに基づき、本地区の行政機能を補完する施設として利用者等に対する利便性、分かりやすさ、交通条件等を踏まえ、庁舎付近に立地する公共施設を活用検討の対象とします。

よって、八開庁舎及び八開農業管理センターの2既存施設について、支所機能への変更に対する有効活用の検討をします。

## ア 施設位置



## イ 施設概要

建物名称	構造 ※	階数	建設年	延べ床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	建物用途	管理形態
八開庁舎	RC	2階	S62	2,942	6,556	地方公共団体の庁舎	直営
八開農業管理センター	RC	2階	H17	797	1,490	農業関連施設	直営

※ RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造



回八開庁舎



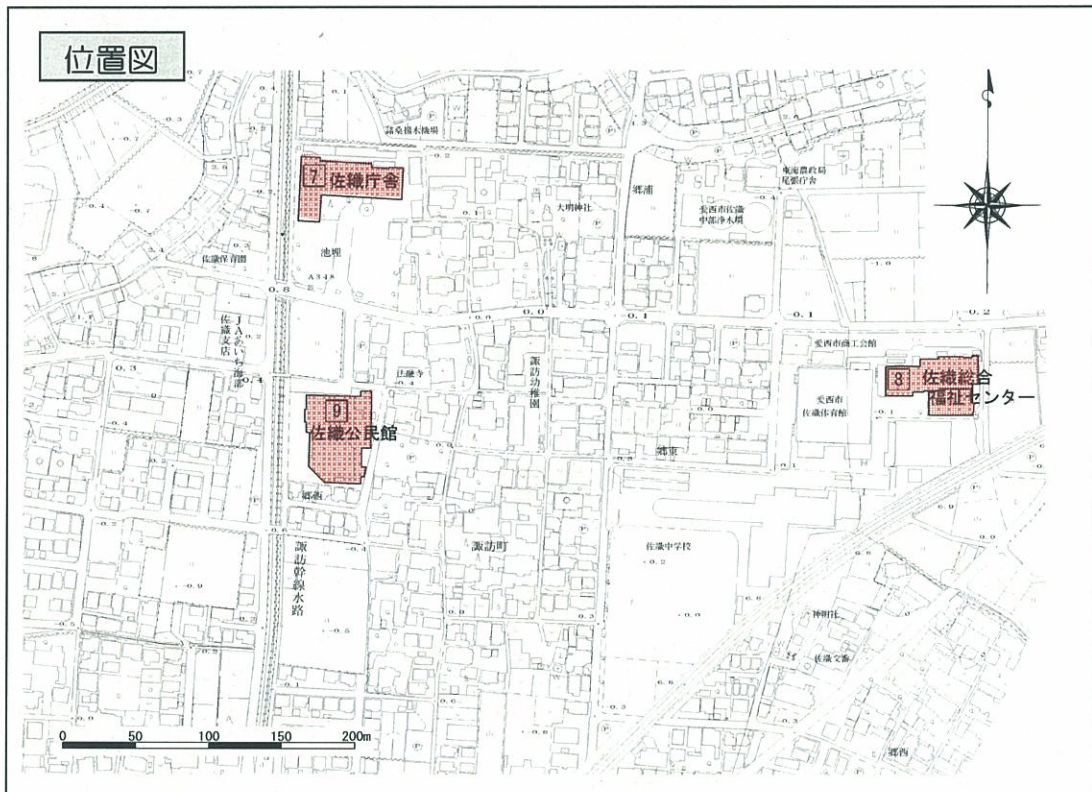
回八開農業管理センター

## (3) 佐織地区

佐織地区の支所規模の設定の考えに基づき、本地区の行政機能を補完する施設として利用者等に対する利便性、分かりやすさ、交通条件等を踏まえ、庁舎付近に立地する公共施設を活用検討の対象とします。

よって、佐織庁舎、佐織総合福祉センター及び佐織公民館の3既存施設について、支所機能への変更に対する有効活用の検討をします。

## ア 施設位置



## イ 施設概要

建物名称	構造 ※	階数	建設年	延べ床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	建物用途	管理形態
佐織庁舎	RC・S	3階	S44,S56,H9	3,410	9,105	地方公共団体の庁舎	直営
佐織総合福祉センター	RC	2階	H5	3,015	5,382	福祉施設	直営・一部指定管理
佐織公民館	RC	4階	S59	4,158	4,976	公民館	直営

※ RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造



① 佐織庁舎

② 佐織総合福祉センター

③ 佐織公民館

## 4 活用施設の検討

### (1) 基本条件及び検討項目

各地区の支所整備の検討については、公共施設の整備方針及び施設整備の考え方を勘案しつつ、施設利用者への配慮などを踏まえ既存各庁舎及びその周辺公共施設を対象とします。

- ①【基本条件】・支所は、立田、八開、佐織地区の3ヶ所に設置する。  
 ・施設規模は、3支所の最大配置職員数を24人とする。  
 ・既存施設の有効活用及び支所整備経費の抑制に努める。

### ②【検討項目】

#### 1) 地区別人口及び将来の推計人口

各地区の行政サービスを受けられるとされる地区別将来人口を推計し、施設の利用傾向等を検討します。

#### 2) 建物の老朽化

耐用年数に対して建築経過年数が短い建物から優先して再整備等による既存施設の活用を検討します。

#### 3) 建物の耐震性

耐震診断による最小Is値が高い建物から優先して活用を検討します。

#### 4) ライフサイクルコスト（生涯の修繕・更新費用）

中長期的な視点による建物の修繕・更新費用から活用を検討します。

#### 5) 各施設の利用現状と建物用途の変更への関係法規制

愛西市施設報告書による施設の利用現状について、既存施設の用途の変更に対する都市計画法等の規制を整理します。

既存施設活用の選定

地域づくりの拠点となる効率的な支所の構築

### (2) 地区別人口及び将来の推計人口

平成25年4月現在の本市の人口は65,811人、世帯数は22,196世帯となっており、地区別では人口の約81%を佐屋地区と佐織地区が占めています。今後、少子高齢化が急速に進んでいくに伴い、本市の人口も緩やかに減少し、高齢化の割合も高くなっていくことが予想されます。また、将来の推計人口によると平成47年には市全体で約19%の人口が減少し、65歳以上の高齢者割合も約33%になることが推計されています。区域別では立田、八開地区の人口減少割合が佐屋、佐織地区に比べ若干多い傾向となっています。

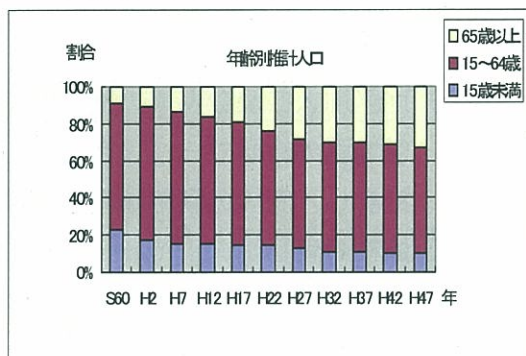
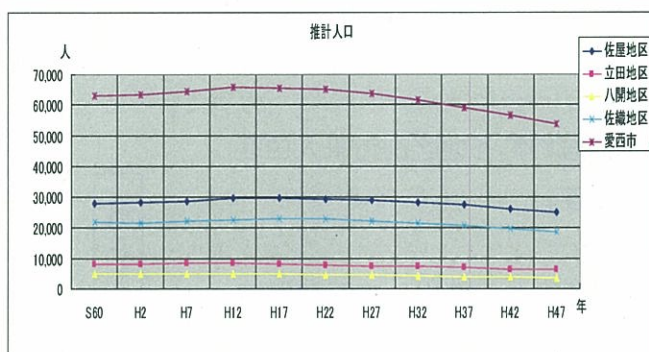
このことから、将来において市民1人あたりの公共施設の延べ床面積が増加していくことになり、管理及び財政運営の非効率化が懸念されるため、公共施設全体が適正になるように施設のスリム化を図る必要があります。

地区名	人口【H25】 (人)	世帯数【H25】 (世帯)	推計人口【H47】 (人)	推計人口 増減数	増減割合 (%)	地区割合 (%)
佐屋	30,022	10,210	25,013	△5,009	△17	47
立田	7,935	2,388	6,207	△1,728	△22	11
八開	4,727	1,473	3,599	△1,128	△24	7
佐織	23,127	8,125	18,784	△4,343	△19	35
愛西市	65,811	22,196	53,603	△12,208	△19	100

【推計人口】

(単位:人)

西暦	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年
和暦	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H37	H42	H47
佐屋地区	27,880	28,303	28,470	29,802	29,590	29,515	29,037	28,353	27,417	26,325	25,013
立田地区	7,970	8,040	8,353	8,327	8,116	7,814	7,563	7,266	6,914	6,533	6,207
八開地区	5,063	5,064	5,096	5,011	4,832	4,730	4,529	4,305	4,052	3,788	3,599
佐織地区	22,070	21,736	22,297	22,457	23,018	22,919	22,361	21,652	20,762	19,769	18,784
愛西市	62,983	63,143	64,216	65,597	65,556	64,978	63,490	61,576	59,145	56,415	53,603
65歳以上の高齢化割合	9.5%	11.3%	13.6%	16.3%	19.7%	23.8%	28.3%	30.0%	30.3%	31.2%	32.7%



注) H27年以降の数値については、国立社会保障・人口問題研究所の公表資料を参考に将来人口を推計したものである。

本市の人口1人当たりの公共施設の延べ床面積は3.01㎡(H25)であるが、施設現状維持の場合3.70㎡(H47)となる。

### (3) 建物の老朽化

昭和40年代に建設された立田庁舎①及び佐織庁舎の①棟がまもなく耐用年数を迎えようとしています。約50年近く経過している建物(RC造)については、当時の建設材料の規格品質も低く、各種設備を含め大規模改修に課題があり有効活用に適さないと判断します。

地区	建物名称	構造	階数	延べ床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	建設 年月	耐用年数	経過年数	残年数	
立田	立田庁舎	①	RC	3階	2,870	3,657	S42.3	50(60)	49	1(11)
		②	RC	3階			S53.2	50(60)	38	12(22)
		③	S	1階			H14.12	38(60)	13	25(47)
	立田社会福祉会館	S	1階	729	2,411	H6.2	38(60)	22	16(38)	
	立田第2社会福祉会館	RC	2階	825	1,366	S63.1	50(60)	28	22(32)	
	立田体育館	RC	2階	3,416	8,760	S50.3	50(60)	41	9(19)	
八開	八開庁舎	RC	2階	2,942	6,556	S62.10	50(60)	28	22(32)	
	八開農業管理センター	RC	2階	797	1,490	H17.3	50(60)	11	39(49)	
佐織	佐織庁舎	①	RC	3階	3,410	9,105	S44.7	50(60)	46	4(14)
		②	S	2階			S56.12	38(60)	34	4(26)
		③	S	3階			H9.2	38(60)	19	19(41)
	佐織総合福祉センター	RC	2階	3,015	5,382	H5.1	50(60)	23	27(37)	
	佐織公民館	RC	4階	4,158	4,976	S59.12	50(60)	31	19(29)	

※ 耐用年数は「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」による年数とする。

※ ( )は(社)日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」による年数(【資料編】P28参照)とする。

※ 立田庁舎、八開庁舎、佐織庁舎の敷地面積は実測値(小数点以下切捨て)とする。

※ 経過年数及び残年数はH28年4月を基準とする。

## (4) 建物の耐震性

立田、佐織庁舎の一部の棟は、昭和56年6月施行の新耐震基準以前に建築された建物であり、耐震性が不足しています。特に、不特定多数の人が利用する頻度が高い施設や災害応急対策関連施設は、優先的に耐震化を図っていく必要があります。

なお、立田体育館については、平成19年の耐震改修工事により耐震基準を満たしたものとなっています。また、地域防災計画に避難所として指定された建築物（庁舎以外）については、耐震基準を満たしています。

地区	建物名称	構造	階数	延べ床面積 (㎡)	建設 年	耐震 診断	耐震判定 Is 値	診断所見等	
立田	立田庁舎	①	RC	3階	2,870	S42	あり	0.25<0.6	1.2階の補強が必要
		②	RC	3階		S53	—	—	旧耐震基準建築物
		③	S	1階		H14	—	—	新耐震基準建築物
	立田社会福祉会館	S	1階	729	H6	—	—	新耐震基準建築物	
	立田第2社会福祉会館	RC	2階	825	S63	—	—	新耐震基準建築物	
	立田体育館	RC	2階	3,416	S50	あり	0.25<0.6 (0.72>0.6)	1階のXY方向の補強が必要 (耐震改修済み)	
八開	八開庁舎	RC	2階	2,942	S62	—	—	新耐震基準建築物	
	八開農業管理センター	RC	2階	797	H17	—	—	新耐震基準建築物	
佐織	佐織庁舎	①	RC	3階	3,410	S44	あり	0.39<0.6	X方向1~3階の補強が必要
		②	S	2階		S56	あり	1.91>0.6	耐震性あり
		③	S	3階		H9	—	—	新耐震基準建築物
	佐織総合福祉センター	RC	2階	3,015	H5	—	—	新耐震基準建築物	
	佐織公民館	RC	4階	4,158	S59	—	—	新耐震基準建築物	

※ ( ) は耐震改修後の数値を示す。

既存施設の耐震改修を効果的かつ効率的に行うために、改修して活用する建物の耐震目標基準を定めます。支所として活用する場合の建物の耐震安全性の分類は、Ⅲ類を基準として判断します。

## 【参考】建物の耐震安全性の分類と目標

耐震 安全性 の分類	重要度係数	構造体の耐震安全性の目標	対象施設	構造耐震判定 指標の目標 (Is)
I類	1.5	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。	庁舎等 拠点病院	0.9
Ⅱ類	1.25	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。	学校	0.75
Ⅲ類	1.0	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。	上記以外の 一般公共建 築物等	0.6

## (5) ライフサイクルコスト

ライフサイクルコストとは、建物の設計費、建設費などの初期投資（イニシャルコスト）と保全費、修繕費、運用費などの維持管理費（ランニングコスト）及び解体処分までの「建物の生涯に必要な総費用」のことです。建物のライフサイクルコストのうち、初期の建物整備費用はその20%前後に過ぎず、残りの80%程度は建物で使用する光熱水費、修繕費などの需用費や設備機器の保守点検、清掃、警備等の管理業務費などの維持管理運営に係る費用となります。

今後、効率的に建物を維持していくためには、初期の建物整備費用だけでなく維持管理費用を含め、ライフサイクル全体を見据えてコスト縮減を図っていく必要があります。さらに、公共施設の計画的な維持管理・更新などは重要な課題であり、庁舎、公民館などの大規模建物の改修・更新費用が将来的に大きなウェイトを占めることから、長寿命化への取り組みを考慮しつつ施設の見直しを優先的に行う必要があります。

(単位：千円)

地区	建物名称	構造・階数	改修時期	建替え時期	大規模改修費	解体費	建替え費	合計
立田	立田庁舎	① RC・3	—	H39	—	19,590	522,400	541,990
		② RC・3	—	H50	—	21,255	566,800	588,055
		③ S・1	H45	H75	29,600	1,776	59,200	90,576
	立田社会福祉会館	S・1	H36	H66	145,800	8,748	291,600	446,148
	立田第2社会福祉会館	RC・2	H30	H60	165,000	12,375	330,000	507,375
	立田体育館	RC・2	—	H47	—	51,240	1,366,400	1,417,640
八開	八開庁舎	RC・2	H30	H60	588,400	44,130	1,176,800	1,809,330
	八開農業管理センター	RC・2	H47	H77	159,400	11,955	318,800	490,155
佐織	佐織庁舎	① RC・3	—	H42	—	32,445	865,200	897,645
		② S・2	—	H54	—	6,924	230,800	237,724
		③ S・3	H39	H69	134,200	8,052	268,400	410,652
	佐織総合福祉センター	RC・2	H35	H65	603,000	45,225	1,206,000	1,854,225
	佐織公民館	RC・4	H27	H57	831,600	62,370	1,663,200	2,557,170

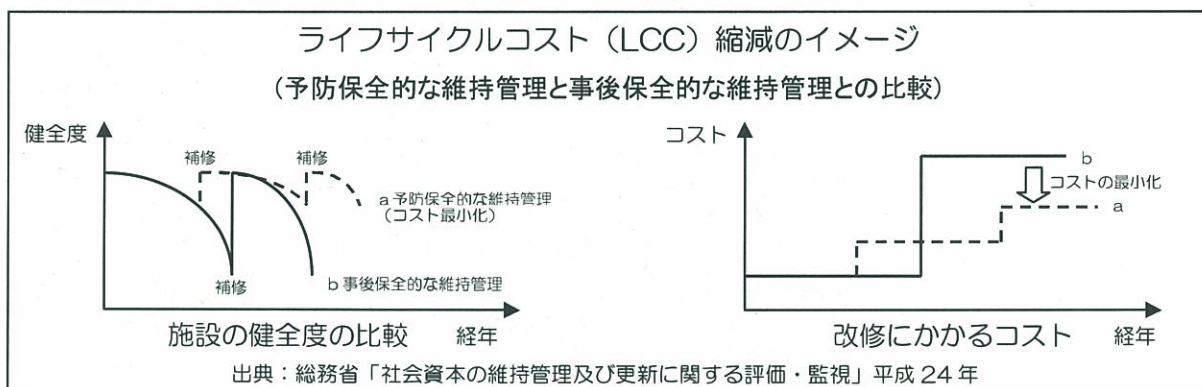
※ 建築後30年以上経過している施設は、大規模改修は行わないものとする。

※ 大規模改修は、建物全体の改修を行うものとし、解体費には杭、外構撤去は含まれていない。

※ 本表の費用には、消費税相当額、建替え迄の期間の維持管理経費は含まれていない。

※ 建替え時期は、「建築物の耐用年数の考え方」により用途、構造種別における代表値を採用して算出している。また、建替え規模は現状と同規模の床面積から算出したものである。

※ 本表の概算費用は、「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書（財団法人自治総合センター）」を参考に算出しているため、労務及び材料単価の変動により増減する可能性がある。



## (6) 各施設の利用現状と建物用途の変更への関係法規制

本市は、名古屋都市計画区域に属し、昭和45年11月24日に当初の区域区分の線引きがされました。多数の公共施設が立地する市街化調整区域は、都市計画法により都市計画で定められる都市計画区域における区域区分のひとつであり、「市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。」と定義されています。この区域では開発行為は原則として行わないものとし、また、建築物の改築、用途変更により、農林漁業用建築物、公益上必要な建築物以外の建築物にしてはならないとされています。これらのことから、都市計画法による土地利用規制に伴う公共施設の再編・活用について考え方を整理します。

地区	番号	建物名称	建設年	利用状況等	区域区分	当初の許可等	都市計画法規制
立田	①	立田庁舎	S42,S53, H14	庁舎（立田総合支所、 経済建設部、土地改良区）	市街化調整区域	法適用前建築物	同種用途を除き、 用途変更が必要
	②	立田社会 福祉会館	H6	訪問介護事業所（社会福祉協議会）、 就労継続支援事業所（愛西の里）、 シルバー人材センター	市街化調整区域	法第29条第1項 第3号建築物	同種用途を除き、 用途変更が必要
	③	立田第2 社会福祉 会館	S63	障がい者就労支援センター、 障がい児発達支援事業 （あいさいわかば）	市街化調整区域	法第29条第1項 第3号建築物	同種用途を除き、 用途変更が必要
	④	立田 体育館	S50	屋内運動施設	市街化調整区域	法第29条第1項 第3号建築物	同種用途を除き、 用途変更が必要
八開	⑤	八開庁舎	S62	庁舎（八開総合支所、 上下水道部、教育委員会、 商工会八開支部）	市街化調整区域	法第29条第1項 第3号建築物	同種用途を除き、 用途変更が必要
	⑥	八開農業 管理セン ター	H17	農業管理センター （2階：コミュニティセンター）	市街化調整区域	法第29条第1項 第3号建築物	同種用途を除き、 用途変更が必要
佐織	⑦	佐織庁舎	S44,S56, H9	庁舎（佐織総合支所、 市民生活部、福祉部）	市街化区域（1住）	不要	用途地域に適合する 建物に限り、用 途変更可
	⑧	佐織 総合福祉 センター	H5	老人福祉センター、 デイサービスセンター、 市民生活部（健康推進課）	市街化調整区域	法第29条第1項 第3号建築物	同種用途を除き、 用途変更が必要
	⑨	佐織 公民館	S59	公民館（社会教育課）	市街化区域（1住）	不要	用途地域に適合する 建物に限り、用 途変更可

※ 法適用前建築物とは、都市計画法施行前に建築された建物のことをいい、建物が定着している土地が既存の宅  
地要件により都市計画法の適合建物に限り用途変更は可能であると判断する。

※ 用途変更とは、既存建物の主要用途を変更することをいう。また、都市計画法の規定による用途変更が必要な  
行為をいう。ただし、法第29条第1項第3号建築物で行政財産として管理されており、その建物の一部を  
外部関連団体等に行政財産の目的外使用等により使用させるもので、建物の主要用途が変更されない利用形態  
の再編についてはこの限りでない。

※ 法第29条第1項第3号建築物とは、都市計画法の適用除外として建築された公益上必要な建物のことをい  
う。

※ 用途変更が必要とあるものについては、都市計画法の用途変更の許可手続き等が必要であることいい、用途変  
更ができることを示すものではない。

## (7) 各施設の有効活用の方針

地区	建物名称	建設年	利用状況等	施設の有効活用についての方針
立 田	立田 庁舎	① S42	庁舎（立田総合支所、経済建設部、土地改良区）	・立田地区の行政サービス及び行政機能を補完する支所として②棟の活用を基本とする。 ・対象建物を有効活用するため、建物の一部を外部関連団体の事務所として貸付けすることを検討する。
		② S53		
		③ H14		
	立田社会福祉会館	H6	訪問介護事業所（社会福祉協議会）、就労継続支援事業所（愛西の里）、シルバー人材センター	・指定管理による施設であり施設の存続を基本とするが、施設の更新、統廃合等を含め有効活用を図る。
立田第2社会福祉会館	S63	障がい者就労支援センター、障がい児発達支援事業（あいさいわかば）	・管理形態の見直しに伴い、福祉施設の再編を含め地域福祉の向上を図る。	
立田 体育館	S50	屋内スポーツ施設	・指定管理による体育施設としての存続を基本とする。	
八 開	八開庁舎	S62	庁舎（八開総合支所、上下水道部、教育委員会、商工会八開支部）	・八開地区の行政サービス及び行政機能を補完する支所として、上水道課等の配置編入を含め活用を検討する。
	八開農業管理センター	H17	農業管理センター （2階：コミュニティセンター）	・施設改修計画等を作成し、財政的課題等を明らかにした上で、統廃合及び指定管理等の各種視点から有効活用を図る。
佐 織	佐織 庁舎	① S44	庁舎（佐織総合支所、市民生活部、福祉部）	・佐織地区の行政サービス及び行政機能を補完する支所として、上水道課等の配置編入を含め活用を検討する。
		② S56		
		③ H9		
	佐織総合福祉センター	H5	老人福祉センター、デイサービスセンター、市民生活部（健康推進課）	・一部指定管理による社会福祉施設であり、施設の更新や健康推進課の移転などを含め有効活用を図る。
佐織 公民館	S59	公民館（社会教育課）	・効率的な管理形態を含め、生涯教育の学習拠点として有効活用を図る。	

地域づくりの拠点施設となる効率的な支所の整備

- ◎立田支所：既存庁舎（二期工事部分）を耐震補強及び改修して活用し、外部関連団体（土地改良区）の事務所併設など複合的な利活用を含め整備規模等を整理します。
- ◎八開支所：既存庁舎を改修して活用し、上水道課等（市組織）、外部関連団体の事務所併設など複合的な利活用を含め整備規模等を整理します。
- ◎佐織支所：既存庁舎（三期工事部分）を改修して活用し、上水道課等（市組織）の編入など複合的な利活用を含め整備規模等を整理します。