

資料編

I 支所規模の設定

支所の規模を設定するにあたり、国土交通省新営一般庁舎面積算定基準（地方小官署）の方法を用いて算定します。

職員数は、出張所整備検討報告書における3支所の最大配置職員数の24人とします。

なお、法令等で規定されている規模設定に用いられる基準であり、正規職員数のみを根拠としています。

(1) 立田支所・八開支所

ア 算出根拠

課長級1人、補佐・係長級2人、一般職員3人の計最大配置職員数の6人で算定します。

区分		職区分	①職員数 (人)	②換算率	③基準面積 (㎡/人)	④必要面積 (㎡) ④=①×②×③
執務	事務室 支所6人	課長級	1	2.5	3.3	8.3
		補佐・係長	2	1.8		11.9
		一般職員	3	1.0		9.9
	執務面積計	補正前				30.1
		補正後（補正前×1.1）				33.1
付属	会議室等	相談室				8.0
	倉庫	補正前執務面積×13%				3.9
	湯沸室	6.5㎡～13㎡				6.5
	便所及び洗面	職員25人未満				26.0
	固有業務	受付・窓口機能、食堂・休憩室、機器スペース、待合機能				67.5
	付属面積計				111.9	
交通	玄関、廊下等	(補正前執務面積+付属面積)×40%			56.8	
必要面積合計						201.8

イ 算定面積検討結果

この結果を踏まえると、支所の規模としての床面積は、約200平方メートルが適当と考えられます。

ただし、既存施設を活用する場合は、施設規模や間取り等の条件で床面積が増床とならざるを得ない場合があります。

また、臨時職員の配置及びその他の室が必要な場合は、実情に応じてその面積を算定して、有効面積に加算するものとします。

(2) 佐織支所

ア 算出根拠

施設の利用者数等を踏まえ、課長級 1 人、補佐・係長級 4 人、一般職員 7 人の計最大配置職員数の 12 人で算定します。

区分		職区分	①職員数 (人)	②換算率	③基準面積 (㎡/人)	④必要面積 (㎡) ④=①×②×③
執務	事務室 支所 12 人	課長級	1	2.5	3.3	8.3
		補佐・係長	4	1.8		23.8
		一般職員	7	1.0		23.1
	執務面積計	補正前				55.2
		補正後 (補正前×1.1)				60.7
付属	会議室等	相談室			12.0	
	倉庫	補正前執務面積×13%			7.2	
	湯沸室	6.5 ㎡~13 ㎡			6.5	
	便所及び洗面	職員 25 人未満			26.0	
	固有業務	受付・窓口機能、会計機能、食堂・休憩室、機器スペース、待合機能			136.5	
	付属面積計					188.2
交通	玄関、廊下等	(補正前執務面積+付属面積) ×40%		97.4		
必要面積合計						346.3

イ 算定面積検討結果

この結果を踏まえると、支所の規模として床面積は、約 350 平方メートルが適当と考えられます。

ただし、既存施設を活用する場合は、施設規模や間取り等の条件で床面積が増床とならざるを得ない場合があります。

また、臨時職員の配置及びその他の室が必要な場合は、実情に応じてその面積を算定して、有効面積に加算するものとします。

Ⅱ 施設カルテ及び評価

1 【立田庁舎】

ア 施設の状況

建築年月(竣工)	S42年3月	S53年2月	H14年12月	敷地面積	3,657㎡	来庁者用 駐車台数	28台
構造・階数	RC・3階	RC・3階	S・1階	延べ床面積	2,870㎡		
建物用途	地方公共団体の庁舎			耐震性	不足	管理形態	直営
区域区分・用途地域	市街化調整区域・指定なし			防災上の位置付け		支部対策部	

イ 施設の現状及び課題等

- ・分庁舎として立田総合支所及び経済建設部が配置されており、2階の一部を土地改良区合同事務所として使用しています。
- ・三期に渡り増築された庁舎であり、構造上独立した3棟で庁舎が形成されています。
- ・建築後(平成28年4月基準)一期工事部分が49年、二期工事部分が38年経過し、老朽化、耐震性に課題があります。
- ・特に一期工事部分(RC造)の建物については、当時の建設材料は現在の規格品質と比べ低いものであり、大規模な改修には適さないと判断します。
- ・電気、機械設備等が更新時期を超過しているものも多くあり、建物機能を維持していくためには出来るだけ早い時期での改修が必要です。
- ・二期工事増築棟の各階で室内に雨漏り跡があり、屋根、外壁周りの防水改修が必要です。
- ・今後、建物全体を適正に維持管理していくとなると、ライフサイクルコストの増大が懸念されます。
- ・一期工事部分について、バリアフリー対応などが十分ではないところがあり、行政サービスの低下を招いています。
- ・平成14年に建築された三期工事部分は、一期及び二期工事部分に囲まれるように鉄骨造で増築されたものであるため、大規模な改修が必要となり工事費用が嵩むなど部分活用には適さないと判断します。
- ・既存建物の活用判断については、建物の健全度調査等による検討が必要です。

ウ 再整備の方向性

- これまで地方公共団体の庁舎として利用されていた施設であり、地域バランス、歴史・文化、利便性などを考慮して活用し値する部分を検討します。
- 市民へ提供している役割の変化が求められている施設ではなく、また、外見上、構造に影響するような浮き、剥離、変位は見られないことから、立田地区に密着した行政サービスの拠点として予防保全的な改修工事等を行うことを前提に既存庁舎(二期工事部分)の有効活用を図ることを優先します。
- 一期工事部分については老朽化により改修が困難であること、また、三期工事部分は増築の施工形態、費用効果等のリスクがあり既存活用をしないものとします。
- 施設面積が支所として活用するには過大であるため、建物の一部を外部関連団体の事務所等として貸し付けすることも有効な活用方法として検討します。
- 既存施設を活用する場合は、良質な公共施設として維持・保全する必要があるため、耐用年数の長期化や性能の保全向上を図ることができると改修方法の検討が必要です。

2【立田社会福祉会館】

ア 施設の状況

建築年月(竣工)	H6年2月	敷地面積	2,411㎡	来館者用 駐車台数	6台
構造・階数	S造・1階	延べ床面積	729㎡	管理形態	指定管理
建物用途	社会福祉施設	耐震性	あり	管理形態	指定管理
区域区分・用途地域	市街化調整区域・指定なし	防災上の位置付け		二次避難所	

イ 施設の現状及び課題等

- ・社会福祉協議会が指定管理者として訪問介護事業所及び就労継続支援事業所「愛西の里たつた」の運営を行っています。
- ・建物の一部をシルバー人材センター立田支所の事務所として活用しています。
- ・行政相談、人権相談などが定期的に行われています。
- ・支所を併設した場合、福祉事業を備える複合施設となることから施設管理及び各種用途の機能区分の整理が必要です。
- ・二次避難所に指定されており防災上の機能整理が必要となります。
- ・敷地内の来所者用駐車場は十分でないため付近地を活用する必要があります。
- ・施設の用途を変更する場合は、都市計画法の整理が必要です。

ウ 再整備の方向性

- 各種の事業活動の地区拠点となっていますが、少子高齢化の進展による人口減少社会に対し、施設の役割やあり方を明確に位置付けるとともに、利便性の充実、機能の再編及び複合化を含めた事業展開を図っていく必要があります。
- 施設の維持管理、機能面等から統廃合を含めた検討が必要な施設として位置付けられるものと判断します。

③【立田第2社会福祉会館】

ア 施設の状況

建築年月(竣工)	S63年1月	敷地面積	1,366㎡	来館者用 駐車台数	10台
構造・階数	RC造・2階	延べ床面積	825㎡		
建物用途	社会福祉施設	耐震性	あり	管理形態	指定管理 (直営※)
区域区分・用途地域	市街化調整区域・指定なし	防災上の位置付け		二次避難所	

※平成26年度から直営へ変更予定

イ 施設の現状及び課題等

- ・平成21年4月に立田保健センターから用途を変更し「あいさいわかば」により児童発達支援事業所として利用しています。
- ・指定管理者である特定非営利活動法人「夢んぼ」により障がい者地域生活支援センターとして知的障がい者、身体障がい者、精神障がい者及びその家族又は地区で生活する市民に対して各種支援をしています。
- ・食生活改善推進委員等による各種団体の活動を行っています。
- ・児童発達支援事業所として、個別指導の部屋、子供用のトイレ、園庭がないなど、十分な機能が確保されていません。
- ・地域の中核的な療育支援施設「障がい児発達支援センター」への変革が求められています。
- ・障がい者地域生活支援センターとして、相談スペースの不足や訓練室が手狭などの課題があり、また、雨漏りがするなど毎年修繕が必要となっています。
- ・支所を併設した場合、福祉事業を備える複合施設となることから施設管理及び各種用途の機能区分の整理が必要です。
- ・二次避難所に指定されており防災上の機能整理が必要となります。
- ・敷地内の来所者用駐車場は十分でないため付近地を活用する必要があります。
- ・施設の用途を変更する場合は、都市計画法の整理が必要です。

ウ 再整備の方向性

- 将来的な人口規模の縮小や少子高齢化の進展による人口構造の変化に伴い、施設の役割やあり方を明確に位置付けるとともに、社会福祉施設として地域福祉の発展及び充実に向けて事業展開を整理していく必要があります。
- 福祉施設の維持管理、機能面等から公共施設の新たな枠組みの構築が求められる施設として位置付けられるものと判断します。
- 今後、さらに多様化する市民ニーズ等に対し、官民の連携、協働の充実を図っていく必要があります。

4 【立田体育館】

ア 施設の状況

建築年月(竣工)	S50年3月	敷地面積	8,760㎡	来館者用 駐車台数	67台
構造・階数	RC造・2階	延べ床面積	3,416㎡	管理形態	
建物用途	屋内運動施設	耐震性	あり	指定管理	指定管理
区域区分・用途地域	市街化調整区域・指定なし	防災上の位置付け		二次避難所	

イ 施設の現状及び課題等

- ・立田地区の屋内運動場として技研サービスが指定管理により、施設の管理・運営を行っています。
- ・平成19年度に耐震改修及びアスベスト除去工事を行っています。
- ・土、日曜日に対する利用率が低下しており、老朽化による修繕等で多額の維持管理費が必要となっています。
- ・今後、建物全体のライフサイクルコストの増大が懸念されます。
- ・支所を併設した場合、屋内運動場を備える複合施設となることから施設管理及び各種用途の機能区分の整理が必要です。
- ・二次避難所に指定されており防災上の機能整理が必要となります。
- ・施設の用途を変更する場合は、都市計画法の整理が必要です。

ウ 再整備の方向性

- 市民の健康と体力づくりに寄与する体育施設として、指定管理による管理運営の存続を優先します。
- 今後、ニーズの変化に伴い稼働率低下、または余裕スペースが生じると想定される場合は、他施設との機能統合を含めた見直しにより新たな需要への対応を図るものとします。

5 【八開庁舎】

ア 施設の状況

建築年月(竣工)	S62年10月	敷地面積	6,556㎡	来庁者用 駐車台数	38台
構造・階数	RC造・2階	延べ床面積	2,942㎡		
建物用途	地方公共団体の庁舎	耐震性	あり	管理形態	直営
区域区分・用途地域	市街化調整区域・指定なし	防災上の位置付け		支部対策部	

イ 施設の現状及び課題等

- ・分庁舎として八開総合支所、上下水道部及び教育委員会が配置されており、2階の一部を商工会八開支部の事務所として使用しています。
- ・被災時等の災害ボランティアセンターとして、社会福祉協議会と協定を締結しています。
- ・RC造（一部鉄骨造）2階建ての建物であり、東側の一部分に地階（機械室等）を有しています。
- ・建築後（平成28年4月基準）28年が経過していることから、各種設備を含め計画的に予防保全を前提とした大規模改修工事等が必要です。
- ・施設全体を支所として活用するには規模が大きいいため、将来の維持管理コストに課題があります。
- ・余剰空間が多いため、効果的な設備の機能更新を含め有効活用を検討する必要があります。

ウ 再整備の方向性

○市民へ提供している役割の変化が求められている施設ではなく、八開地区に密着した行政サービスの拠点として地域特性等を活かし、既存庁舎の有効活用を図ることを優先します。

○来庁者の利便性を維持しつつ、支所として有効に活用できるように施設の再整備を優先して検討します。

6 【八開農業管理センター】

ア 施設の状況

建築年月(竣工)	H17年3月	敷地面積	1,490㎡	来所者用 駐車台数	17台
構造・階数	RC造・2階	延べ床面積	797㎡		
建物用途	農業関連施設(2F:集会所)	耐震性	あり	管理形態	直営
区域区分・用途地域	市街化調整区域・指定なし	防災上の位置付け		二次避難所	

イ 施設の現状及び課題等

- ・建築後（平成28年4月基準）11年と経過年数が短いことから、耐震性や老朽化に対しては特に問題ありません。
- ・敷地内の来所者用駐車場は十分でないため付近地を活用する必要があります。
- ・施設の用途を変更する場合は、都市計画法の整理が必要です。

ウ 再整備の方向性

○将来において効率的な管理形態（指定管理等）を含め、施設改修計画等を作成し財政的な視点を明らかにした上で有効活用を図るものとします。

7 【佐織庁舎】

ア 施設の状況

建築年月(竣工)	S44年7月	S56年12月	H9年2月	敷地面積	9,105㎡	来庁者用 駐車台数	124台
構造・階数	RC・3階	S・2階	S・3階	延べ床面積	3,410㎡		
建物用途	地方公共団体の庁舎			耐震性	あり	管理形態	直営
区域区分・用途地域	市街化区域・第一種住居			防災上の位置付け		支部対策部	

イ 施設の現状及び課題等

- ・分庁舎として佐織総合支所、市民生活部及び福祉部を配置し、事務所として活用しています。
- ・三期に渡り増築された庁舎であり、構造上独立した3棟で庁舎が形成されています。
- ・建築後(平成28年4月基準)一期工事部分が46年、二期工事部分が34年経過し、老朽化、耐震性に課題があります。
- ・特に一期工事部分(RC造)の建物については、当時の建設材料は現在の規格品質と比べ低いものであり、外壁にひび割れが見受けられるなど大規模な改修には適さないと判断します。
- ・電気、機械設備等で更新時期を超過しているものも多くあり、建物機能を維持していくためには出来るだけ早い時期での改修が必要です。
- ・一期工事部分について、バリアフリー対応などが十分ではないところがあり、行政サービスの低下を招いています。
- ・昭和56年に建築された二期工事部分は、一期工事部分に囲まれるように鉄骨造で増築されたものであるため、大規模な改修が必要となり工事費用のリスクなど部分活用には適さないものと判断します。
- ・鉄骨部材の変形、老朽度(発錆等)については、構造部材に耐火被覆材が施されており確認ができないため、建物の健全度調査等が必要です。
- ・三期工事部分については、外見上、構造に影響するような浮き、剥離、変位等は見られないことから、特に大きな問題はないものと判断します。

ウ 再整備の方向性

- 市民へ提供している役割の変化が求められている施設ではなく、佐織地区に密着した行政サービスの集積拠点としての利便性などを考慮し、既存庁舎(三期工事部分)の有効活用を図ることを優先します。
- 一期工事部分については老朽化により改修が困難であること、また、二期工事部分は施工性及び改修費用のリスクが高くなることから既存活用をしないものとします。
- 来庁者の利便性を維持しつつ、支所として有効に活用できるように施設の再配置を優先して検討します。

8 【佐織総合福祉センター】

ア 施設の状況

建築年月(竣工)	H5年1月	敷地面積	5,382 m ²	来所者用 駐車台数	35台
構造・階数	RC造・2階	延べ床面積	3,015 m ²		
建物用途	福祉施設	耐震性	あり	管理形態	一部指定管理
区域区分・用途地域	市街化調整区域・指定なし (一部市街化区域・第一種中高層住居専用)	防災上の位置付け		二次避難所	

イ 施設の現状及び課題等

- ・施設の福祉部門を指定管理者のサンケアが運営管理しており、支所とした場合、福祉事業を備える複合施設となることから施設管理及び各種用途の機能区分の整理が必要です。
- ・医療救護所及び二次避難所に指定されており防災上の機能整理が必要となります。
- ・老人福祉センター及びデイサービス利用者は増加傾向にあり、将来においてもこの傾向は継続するものと思われるため、高齢福祉の充実を図る必要があります。
- ・保健センターの併設により、福祉・医療の充実した施設として使用されています。
- ・年間を通して利用者が多いこともあり、施設の来所者用駐車場は十分ではありません。
- ・施設の用途を変更する場合は、都市計画法の整理が必要です。(一部市街化区域を含む)

ウ 再整備の方向性

○今後、さらに高齢人口が増加していくことを踏まえ、高齢者の生きがいづくりや健康増進等の高齢福祉の充実を図る施設として、効果的な施設の活用を図るものとします。

9 【佐織公民館】

ア 施設の状況

建築年月(竣工)	S59年12月	敷地面積	4,976 m ²	来館者用 駐車台数	38台
構造・階数	RC造・4階	延べ床面積	4,158 m ²		
建物用途	公民館	耐震性	あり	管理形態	直営
区域区分・用途地域	市街化区域・第一種住居	防災上の位置付け		二次避難所	

イ 施設の現状及び課題等

- ・建築後(平成28年4月基準)31年が経過し、各種設備を含め予防保全を前提とした計画的な大規模改修工事等が必要です。
- ・研修室や実習室は定期講座、講習会、講演会など多くの団体に使用されていますが、他施設と比べ維持管理費の負担が大きいものとなっています。
- ・建物内に支所機能を配置する空間が無く、支所を編入するには非効率です。
- ・二次避難所に指定されており防災上の機能整理が必要となります。

ウ 再整備の方向性

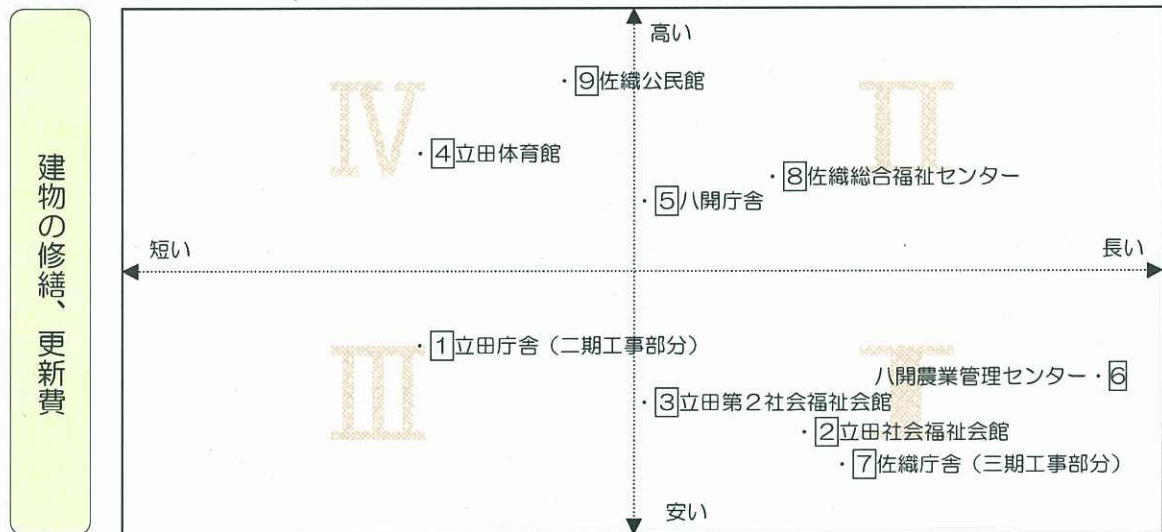
○今後、ニーズの変化に伴い稼働率の低下などが想定される場合は、他施設との機能統合を含め新たな需要への対応を図るものとします。

○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ものとします。

【検討項目による施設分類】

分類表 1

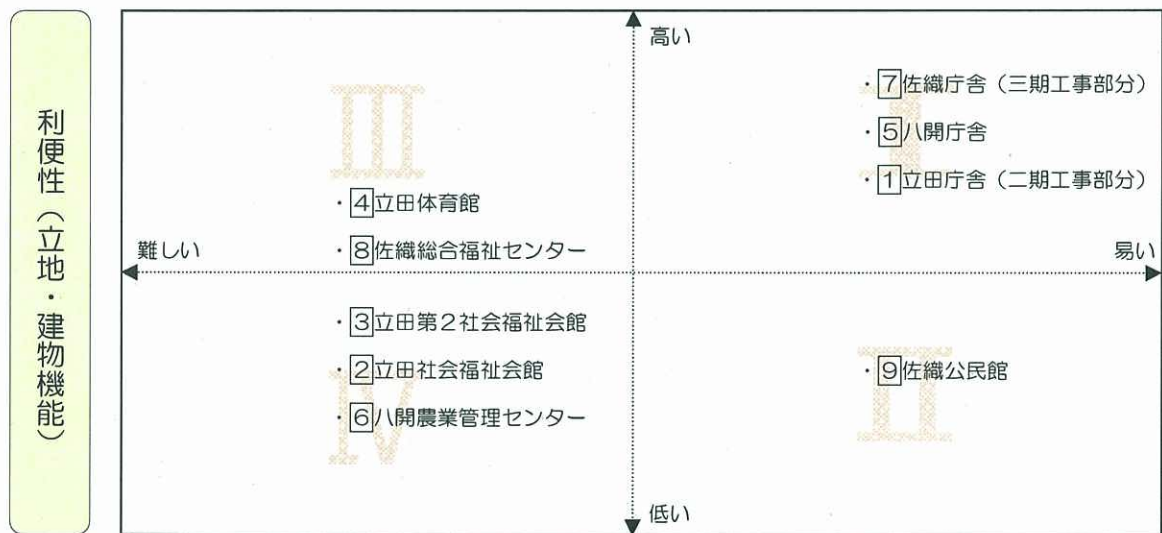
建物の耐用年数に対する寿命



※ 建物の寿命は（社）日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」による年数で判定する。また、耐震性が低い施設は、建築寿命を低減して評価、分類している。

分類表 2

用途変更の法規制（土地利用規制）



※ 都市計画法第29条第1項第3号で建築された既存公共建築物（社会福祉会館、体育館等）の用途変更については、都市計画法により一定の要件が必要である。対象となる既存施設へ支所を編入して活用する場合などは、従前の土地利用方法を明らかにしたうえで、再編しなければならない理由等を十分整理する必要がある。

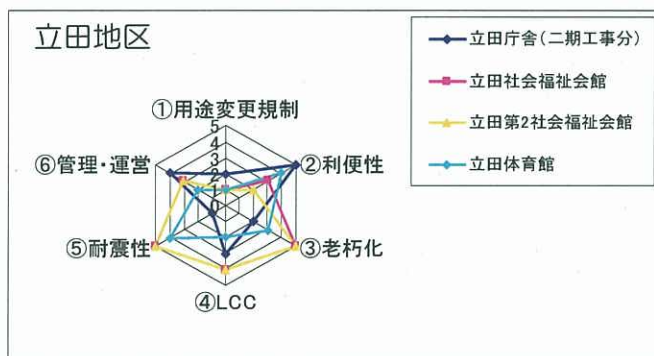
既存公共施設（1～9）の現況評価の所見等	摘要
<ul style="list-style-type: none"> 【分類表 1】のIに分類される各施設は、建物寿命が長く耐震性があり、修繕・更新等のコストも安いものに分類されるため有効性は高いが、その他の項目を含め総合的な評価をすることが必要である。 【分類表 2】のI、IIに分類される7、9の施設の用途変更は用途地域に適合する建築物であれば可能であるが、III、IVに分類される各施設については主要用途を変更する場合、都市計画法の整理が必要である。 	<p>各条件に対する有効性の高い順位は I > II > III > IV となる。</p>

【評価内容】

各地区の活用施設の検討条件を踏まえ、検討対象施設について以下の項目の評価をします。

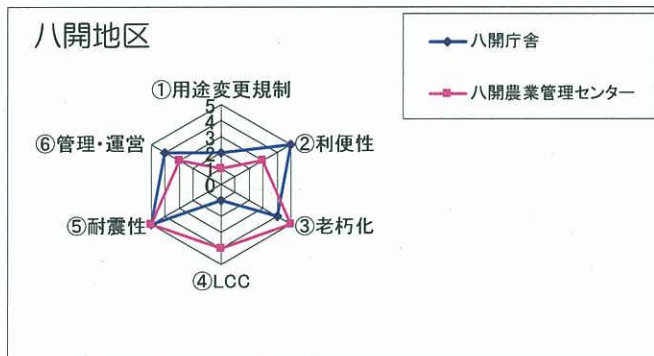
評価項目	評価基準	評価内容
① 用途変更規制	施設の再編を含めた用途変更に対する関係法規制	他施設への用途変更の容易さ
② 利便性	敷地の広さ、アクセス、施設の分かりやすさ等	駐車空間、交通状況、認知度
③ 老朽化	建物老朽度合、大規模修繕の必要性	経過年数、大規模修繕履歴※
④ LCC	ライフサイクルコスト	建物の生涯の修繕、更新費の負担
⑤ 耐震性	新耐震基準（S56.6）への適合	新耐震基準以降、耐震改修の有無
⑥ 管理・運営	施設の維持管理・運営、コスト等	維持管理・運営の妥当性、効率性

※ 大規模修繕は、建物の各部材・機器が寿命等により低下した性能を回復させるための修繕工事のことをいう。



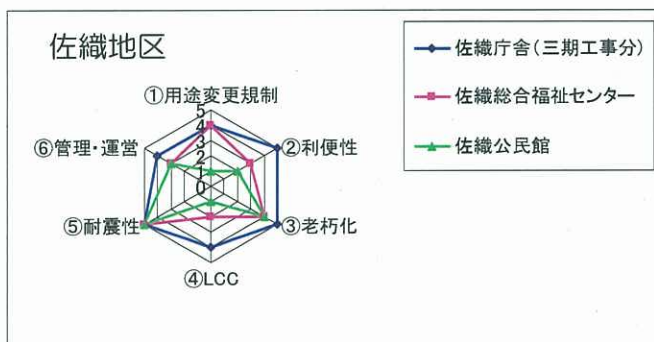
【立田地区 所見】

- ①庁舎以外の施設は、法規制により多目的な用途変更に対し、許可要件の整理を伴うことから評価は低い。
- ②庁舎以外の施設は、交通アクセス、施設の分かりやすさがやや劣る。
- ③庁舎は、経過年数、大規模修繕も行われていないことから老朽化が進んでおり、評価は低い。
- ④規模が大きい施設は、将来的なコスト負担が大きくなり評価は低い。
- ⑤庁舎は、新耐震基準を満たしていないため、評価は低い。
- ⑥庁舎以外の施設は、複合管理形態となり維持管理・運営面でやや劣る。



【八開地区 所見】

- ①八開農業管理センターは、法規制により用途変更が難しいことから評価は低い。
- ②八開農業管理センターは、敷地の広さ、施設の分かりやすさがやや劣る。
- ③庁舎は、経過年数も長く老朽化も進んでいることから評価はやや低い。
- ④庁舎は、規模が大きく、将来的な大規模修繕及び解体のコスト負担が大きくなることから評価は低い。
- ⑤いずれの施設も新耐震基準を満たしているため、評価は高い。
- ⑥八開農業管理センターは、運営面で評価が低い。



【佐織地区 所見】

- ①佐織総合福祉センターは、法規制により多目的な用途変更に対し、許可要件の整理を伴うことから評価は低い。
- ②庁舎以外の施設は、駐車空間、交通アクセス、施設の分かりやすさに劣る。
- ③庁舎以外の施設は、経年による老朽化が進んでおり評価はやや低い。
- ④庁舎以外の施設は、規模が大きく、将来的な大規模修繕及び解体のコスト負担が大きくなることから評価は低い。
- ⑤いずれの施設も新耐震基準を満たしているため、評価は高い。
- ⑥庁舎以外の施設は、維持管理・運営面の妥当性でやや劣る。

【既存施設活用選定基準】

ア 活用手法判定の概要

政策的判断

施設又は棟単位で築年による老朽化状況、地域における需要及び敷地の有効利用の可能性などを基にした政策的な判定を行い、既存活用すべき施設を抽出します。

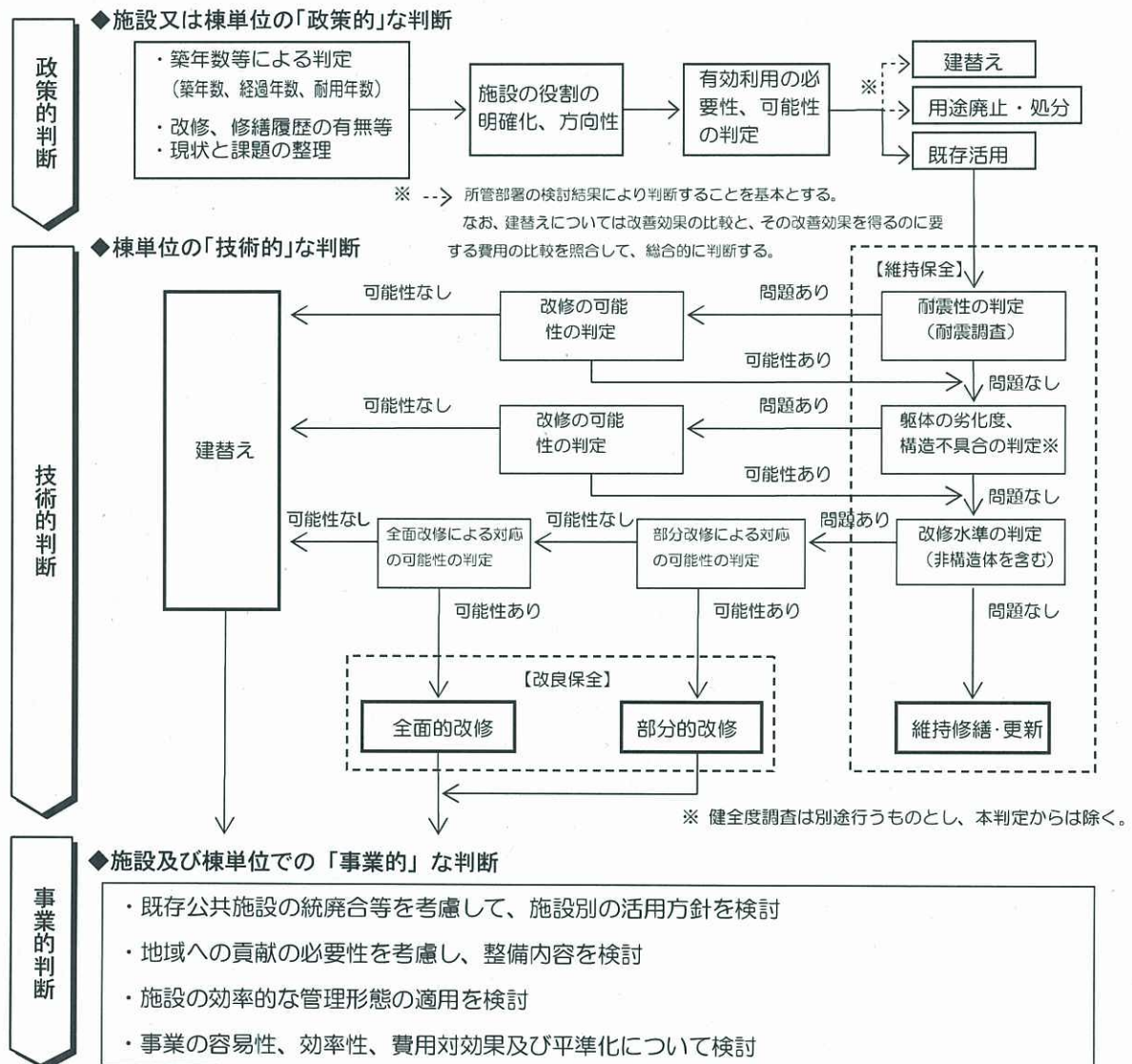
技術的判断

施設又は棟単位で建物の物的な特性である技術的な判定を行い、利用者の安全性や躯体性能に影響される業務機能維持等の観点から建物の長期使用の可能性の高いものを抽出します。その水準の状況から「建替え」、「全面的改修」、「部分的改修」、「維持修繕・更新」を選定します。

事業的判断

事業の効率性などに基づく事業的な判定を行い、選定した施設別活用手法の選定結果を補正します。

イ 判定の流れ



Ⅲ 各庁舎の現状

各庁舎の現状の詳細（竣工年・付属施設・配置図・耐震状況等）について整理します。

(1) 立田庁舎

ア 庁舎の概要

所在地	石田町宮東 68 番地		
区域区分	市街化調整区域		
敷地面積	3,657.43 m ²		
建築年月（竣工）	昭和 42 年 3 月、昭和 53 年 2 月、平成 14 年 12 月		
主要用途	地方公共団体の庁舎		
建築面積	1,285.06 m ²		
延べ床面積	2,870.83 m ²	1 階床面積	1,217.99 m ²
		2 階床面積	1,022.43 m ²
		3 階床面積	585.25 m ²
		塔屋床面積	45.16 m ²

イ 庁舎竣工別の概要

	①庁舎	②庁舎	③庁舎
建築年月（竣工）	昭和 42 年 3 月	昭和 53 年 2 月	平成 14 年 12 月
経過年数（H28.4 基準）	49 年	38 年	13 年
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
耐震性	不足	不足	あり
建築面積	643.96 m ²	493.50 m ²	147.60 m ²
延べ床面積	1,306.31 m ²	1,416.92 m ²	147.60 m ²
1 階床面積	587.62 m ²	482.77 m ²	147.60 m ²
2 階床面積	552.91 m ²	469.52 m ²	
3 階床面積	165.78 m ²	419.47 m ²	
塔屋床面積		45.16 m ²	



①庁舎



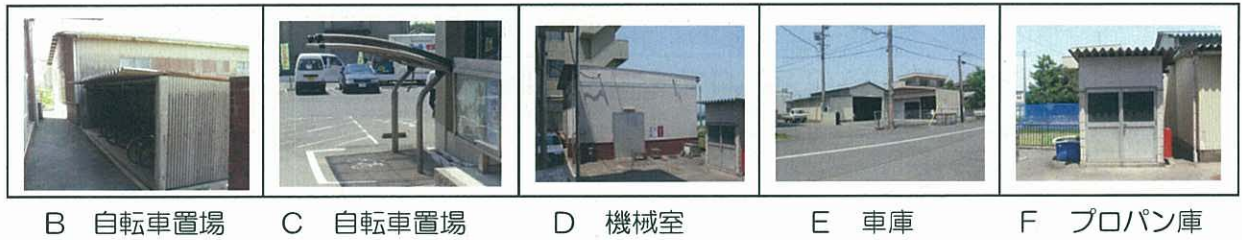
②庁舎



③庁舎

ウ 付属施設の概要

用途	構造	階数	床面積
B 自転車置場	軽量鉄骨造	1	20.00 m ²
C 自転車置場	鋼管	1	5.00 m ²
D 機械室	鉄骨造	1	80.50 m ²
E 車庫	鉄骨造	1	189.32 m ²
F プロパン庫	ブロック造	1	4.00 m ²

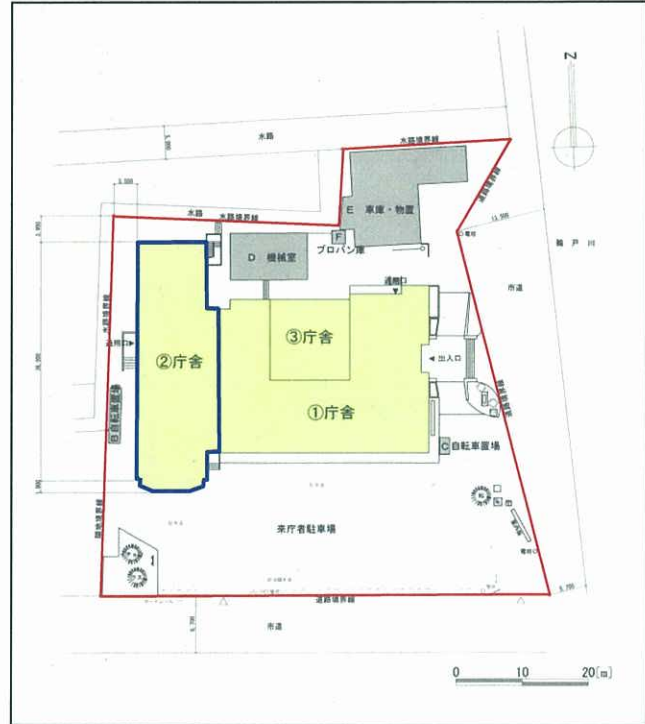


工 庁舎配置図

有効活用建物

現地調査（②庁舎）		結果
構造ひび割れ、 変形	不同沈下	なし
	構造亀裂	あり
変質・老朽度	塗装劣化	あり
	剥落、欠損	なし
補修履歴	雨漏り、漏水等	あり
設備機器等	老朽化、不具合	あり

※ 付属施設の有効活用の検討では、経年劣化、配置形態、再利用等について総合的に判断したものです。



オ 庁舎の耐震状況等

庁舎は、建築後（平成 28 年 4 月基準）一期工事①庁舎部分が 49 年、二期工事②庁舎部分が 38 年経過しているため建物及び各種設備の老朽化が随所に見られます。一期工事①庁舎部分の昭和 42 年 3 月建築（竣工）の建物について、平成 10 年 6 月に耐震診断を実施しています。

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、耐震診断結果からも耐震性が不足しています。なお、判定基準については、診断時の考え方により判定しています。

①庁舎耐震診断結果

方向	階	診断結果（ I_s 値※）	判定	I_{so} ※
X方向（東西）	3階	0.73	OK	0.60
	2階	0.47	NG	0.60
	1階	0.25	NG	0.60
Y方向（南北）	3階	0.69	OK	0.60
	2階	0.42	NG	0.60
	1階	0.38	NG	0.60

※ I_s 値とは構造耐震指標のことをいい、評価については 0.6 以上が「倒壊、又は崩壊する危険性が低い」、0.3 以上 0.6 未満が「倒壊、又は崩壊する危険性がある」、0.3 未満が「倒壊、又は崩壊する危険性が高い」と定められている。また、 I_{so} は、構造耐震判定指標の目標値のことをいう。

※ 平成 10 年の耐震診断基準での判定であり、現行耐震基準の診断では I_s 値に影響を与える場合がある。

(2) 八開庁舎

ア 庁舎の概要

所在地	江西町大縄場 151 番地 1		
区域区分	市街化調整区域		
敷地面積	6,556.20 m ²		
建築年月(竣工)	昭和 62 年 10 月		
主要用途	地方公共団体の庁舎	経過年数 (H28.4 基準)	28 年
建築面積	1,553.39 m ²	構造	鉄筋コンクリート造
延べ床面積	2,942.52 m ²	地階床面積	283.80 m ²
		1 階床面積	1,478.28 m ²
		2 階床面積	1,042.33 m ²
		塔屋床面積	138.11 m ²



A 庁舎

イ 付属施設の概要

用途	構造	階数	延べ床面積 (m ²)
B 倉庫	鉄骨造	2	394.54
C 倉庫	鉄骨造	1	53.15
D 車庫	鉄骨造	1	45.00
E 自転車置場	鋼管	1	7.20
F 自転車置場	鋼管	1	7.20
G 自転車置場	鋼管	1	7.20



B 倉庫



C 倉庫



D 車庫



E 自転車置場



F 自転車置場



G 自転車置場

ウ 庁舎配置図

現地調査 (庁舎)		結果
構造ひび割れ、 変形	不同沈下	なし
	構造亀裂	なし
変質・老朽度	塗装劣化	あり
	剥落、欠損	なし
補修履歴	雨漏り、漏水等	あり
設備機器等	老朽化、不具合	あり

※ 付属施設の有効活用の検討では、経年劣化、配置形態、再利用等について総合的に判断したものです。



エ 庁舎の耐震状況等

庁舎は、建築後（平成 28 年 4 月基準）28 年経過しているため各種設備の老朽化が随所に見られます。建物の耐震性は、昭和 56 年 6 月施行の新耐震基準以後に建築されたことから、耐震診断は行っていませんが耐震性は問題ないと判断します。

(3) 佐織庁舎

ア 庁舎の概要

所在地	諏訪町池埋 500 番地 1		
区域区分	市街化区域（第一種住居地域）		
敷地面積	9,105.36 m ²		
建築年月（竣工）	昭和 44 年 7 月、昭和 56 年 12 月、平成 9 年 2 月		
主要用途	地方公共団体の庁舎		
建築面積	1,749.60 m ²		
延べ床面積	3,410.93 m ²	1 階床面積	1,544.57 m ²
		2 階床面積	1,514.59 m ²
		3 階床面積	335.27 m ²
		塔屋床面積	16.50 m ²

イ 庁舎竣工別の概要

	①庁舎	②庁舎	③庁舎
建築年月（竣工）	昭和 44 年 7 月	昭和 56 年 12 月	平成 9 年 2 月
経過年数（H28.4 基準）	46 年	34 年	19 年
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄骨造
耐震性	不足	あり	あり
建築面積	1,181.57 m ²	304.18 m ²	263.85 m ²
延べ床面積	2,162.96 m ²	577.20 m ²	670.77 m ²
1 階床面積	1,024.01 m ²	288.60 m ²	231.96 m ²
2 階床面積	994.03 m ²	288.60 m ²	231.96 m ²
3 階床面積	128.42 m ²		206.85 m ²
塔屋床面積	16.50 m ²		



①庁舎



②庁舎



③庁舎

ウ 付属施設の概要

用途	構造	階数	床面積
B 倉庫	鉄骨造	1	126.00 m ²
C1 車庫	軽量鉄骨造	1	29.11 m ²
C2 車庫	鉄筋コンクリート造	1	43.20 m ²
C3 車庫	軽量鉄骨造	1	21.42 m ²
D ホット室・LPG庫・車庫	鉄骨造	1	69.38 m ²
E 車庫・物置	軽量鉄骨造	1	170.00 m ²
F 自転車置場	軽量鉄骨造	1	18.00 m ²
G 倉庫	軽量鉄骨造	1	84.00 m ²
H 車庫	軽量鉄骨造	1	55.50 m ²



B 倉庫

C1・C2・C3 車庫

D ホット室・LPG庫・車庫

E 車庫・物置



F 自転車置場

G 倉庫

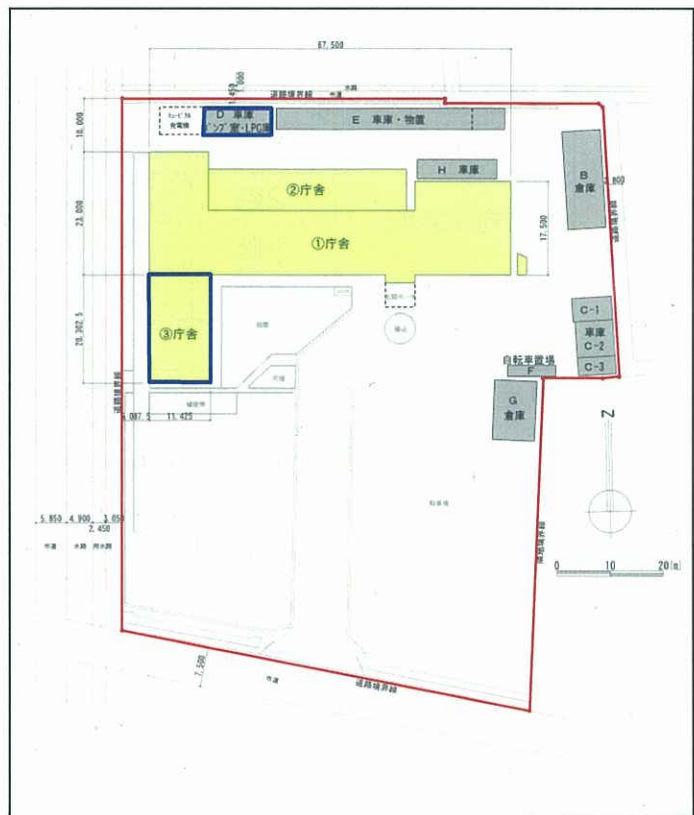
H 車庫

エ 庁舎配置図

 有効活用建物

現地調査 (③庁舎)		結果
構造ひび割れ、 変形	不同沈下	なし
	構造亀裂	なし
変質・老朽度	塗装劣化	あり
	剥落、欠損	なし
補修履歴	雨漏り、漏水等	なし
設備機器等	老朽化、不具合	あり

※ 付属施設の有効活用の検討では、経年劣化、配置形態、再利用等について総合的に判断したものです。



オ 庁舎の耐震状況等

庁舎は、建築後（平成 28 年 4 月基準）一期工事①庁舎部分が 46 年、二期工事②庁舎部分が 34 年経過しているため建物及び各種設備の老朽化が随所に見られます。三期工事③庁舎部分は新耐震基準施行以後の建物で平成 9 年 2 月に竣工し、経過年数も 19 年と庁舎棟の中では、比較的新しい鉄骨造の建物です。

一期工事①庁舎部分の昭和 44 年 7 月建築（竣工）及び二期工事②庁舎部分の昭和 56 年 12 月建築（竣工）の建物について、平成 16 年 10 月に耐震診断を実施しました。

一期工事①庁舎部分については、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、耐震診断結果からも耐震性が不足しています。二期工事②庁舎部分は、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築（着工）された建物ではありますが、耐震診断結果からは耐震性を満足しています。なお、判定基準については、診断時の考え方により判定しています。

① 庁舎耐震診断結果

方向	階	診断結果（ I_s 値）	判定（※）	I_{so} （※）
X方向（東西）	3階	0.55	NG（NG）	0.90（0.60）
	2階	0.41	NG（NG）	0.90（0.60）
	1階	0.59	NG（NG）	0.90（0.60）
Y方向（南北）	3階	1.00	OK（OK）	0.90（0.60）
	2階	1.04	OK（OK）	0.90（0.60）
	1階	0.39	NG（NG）	0.90（0.60）

◆結果：X方向は1から3階で $I_s < 0.90$ （0.60）であり、補強が必要である。

Y方向は1階で $I_s < 0.90$ （0.60）であり、補強が必要である。

※ I_{so} 値を 0.60 以上とした場合においても結果は同じである。

② 庁舎耐震診断結果

方向	階	診断結果（ I_s 値）	判定（※）	I_{so} （※）
X方向（東西）	2階	3.29	OK（OK）	0.90（0.60）
	1階	1.91	OK（OK）	0.90（0.60）
Y方向（南北）	2階	3.07	OK（OK）	0.90（0.60）
	1階	2.40	OK（OK）	0.90（0.60）

◆結果：X、Y方向とも所要の耐震性を満足している。

※ I_{so} 値を 0.60 以上とした場合においても結果は同じである。

建物の耐震性能を建物の主要方向二方向について各階ごとに下式に示す I_s 指標で判定する。

構造耐震指標（ I_s ）= $E_o \times SD \times T \geq$ 構造耐震判定指標（ I_{so} ）= $E_s \times Z \times G \times U$

E_o ：保有性能基本指標

E_s ：耐震判定基本指標（0.6）

SD：形状指標

Z：地域指標（1.0）

T：経年指標

G：地盤指標（1.0）

U：用途指標（1.0）

（ I_{so} ）0.6 = （0.6 × 1.0 × 1.0 × 1.0）

IV 既存公共施設（支所検討対象施設）の利活用

(1) 既存庁舎の活用

支所整備の検討に伴い、支所としての行政機能の維持・更新及び行政サービス向上やコスト削減などの効果が得られるように、既存3庁舎を支所として有効利用を図る等の方向性を示しました。これにより既存庁舎を、そのまま支所として使えるもの、耐震改修をして使い続けるもの、倒壊の危険性があるため一部取り壊すものの仕分けを行いました。

また、既存庁舎の活用部分が国土交通省新営一般庁舎面積算定基準で算出した標準面積に比べ大きく、空間に余裕があることから関係法に適合する範囲で有効利用の検討が必要です。

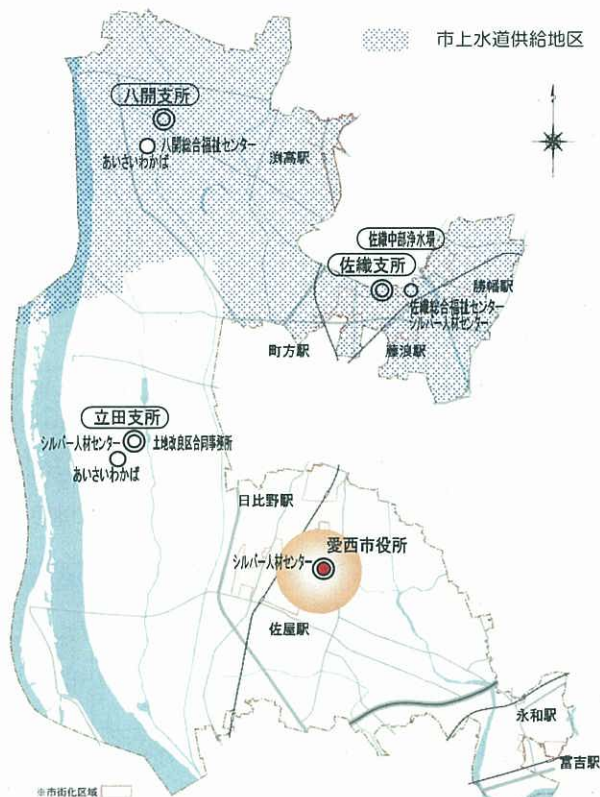
建物名称	構造	階数	延べ床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	区域区分	用途地域	建物へ編入する組織等	
							内部組織	外部関連団体
立田支所	RC	3	1,417	3,657	市街化調整区域	指定なし	○	※1
八開支所	RC	2	2,942	6,556	市街化調整区域	指定なし	○	※1
佐織支所	S	3	671	9,105	市街化区域	第一種住居	○	※2

※1 地方公共団体が設置した公共施設の一部を第三者に使用させる場合など、関係法令により一定条件のもとで整理することができれば、外部関連団体の編入利用も可能とみなす。

※2 第一種住居地域に立地することができる施設用途に限る。

(2) 機能の再配置

各施設の政策課題を解決するため、単体の公共施設の枠にとらわれずそれぞれ「機能」の観点で再配置する必要があります。



■支所整備で検討が必要な組織及び団体

「市内部組織」

【上下水道部上水道課】

- ・八開庁舎内

【市民生活部健康推進課】

- ・佐織総合福祉センター内

【あいさいわかば】

- ・立田第2社会福祉会館内
- ・八開総合福祉センター内

「外部関連団体」

【土地改良区】

- ・立田庁舎内

【シルバー人材センター】

- ・佐屋社会福祉会館内（佐屋地区）
- ・立田社会福祉会館内（立田地区）
- ・佐織総合福祉センター内（佐織地区）

【商工会支部】

- ・八開庁舎内

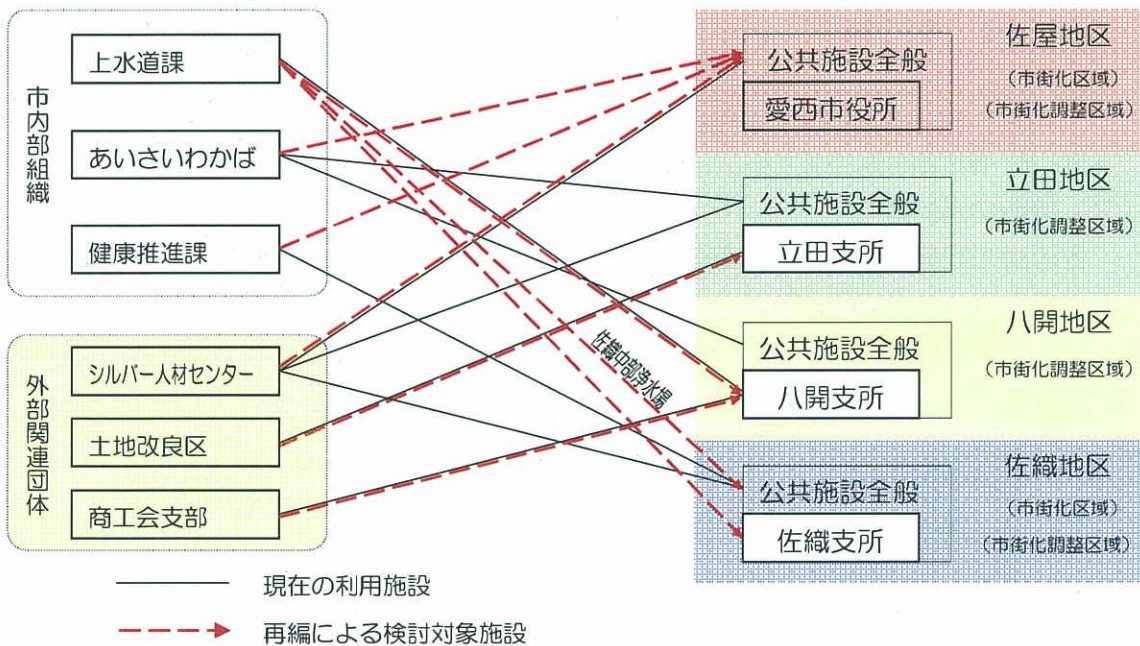
(3) 組織再編に伴う既存施設活用の方向性

支所及び出先機関の施設は、行政運営を地域から補完する施設として、行政及び市民が効果的かつ効率的に施設を利用できるように組織を配置していくことが必要です。

ア 組織再編に伴う都市計画法の整理

	組織等の名称	市街化調整区域の既存施設へ併設等する場合	市街化区域の既存施設へ併設等する場合	備考
市内部組織	上水道課 あいさいわかば 健康推進課 等	適法に利用されている既存公共建物の用途変更を伴わない「組織の併設」は可能である。ただし、「施設の変更」など建物の用途変更を伴うものは関係法の整理が必要となる。	適法に利用されている既存公共建物の用途変更を伴わない「組織の併設」は可能である。また、対象となる用途地域に建築することができる建築物への用途変更は可能である。	市街化調整区域に立地する公共施設の用途変更については、都市計画法等の整理が必要である。
外部関連団体	シルバー人材センター 土地改良区 商工会支部 等			

イ 組織と施設の活用状況



ウ 組織再編に伴う既存公共施設の活用方針

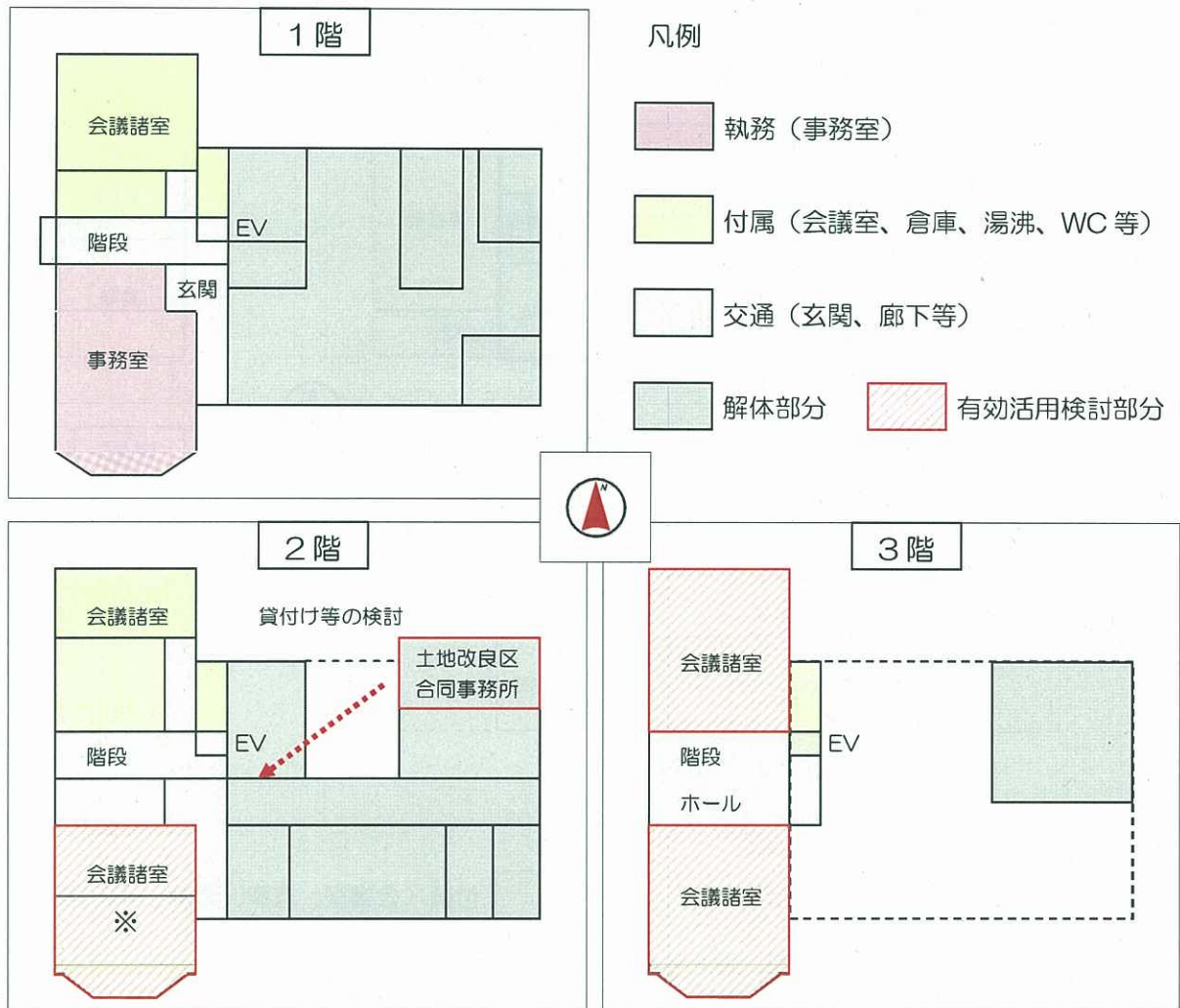
	組織及び団体名	現状の利用施設	組織再編の考え方	備考
市内部組織	上水道課	八開庁舎	上水道供給地区の効率的な業務運営及び既存施設の有効活用を図る。	八開又は佐織地区の公共施設を活用
	あいさいわかば	立田第2社会福祉会館 八開総合福祉センター	既存施設の再編などを踏まえ、所管部署の検討結果及び既存公共施設の活用方針を含め決定する。	保育園との併設
	健康推進課	佐織総合福祉センター	佐屋保健センターを主体に、健康と福祉の連携により効率的な事業展開を図る。	統合編入
外部関連団体	シルバー人材センター	佐屋社会福祉会館 立田社会福祉会館 佐織総合福祉センター	佐屋社会福祉会館解体に伴い、各地区の拠点の再編に努める。	行政財産目的の外使用等
	土地改良区	立田庁舎	庁舎一部解体に伴い、事務所の再整備に努める。	〃
	商工会支部	八開庁舎	庁舎の整備に伴い、各支部の再編に努める。	〃

※ その他、再編などが必要と思われる組織及び団体については、所管部署等の検討結果及び既存公共施設の活用形態を含め決定するものとする。

(4) 各施設の改修計画

ア 【立田支所】

支所として活用する部分の建物は、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、耐震性が懸念されることから耐震補強を検討する必要があります。既存庁舎①、③棟及び付属建物を撤去し、支所活用部分を改修することにより維持管理経費を削減することができます。なお、建物の延べ床面積が大きいため、2、3階部分の空きスペースを有効に活用する工夫が必要です。空きスペースの有効活用については、市組織の編入、外部関連団体等へ貸し付けのほか、会議会場や確定申告会場等としての活用が考えられます。



※ 支所以外の機能を編入して活用する場合の有効な事務空間

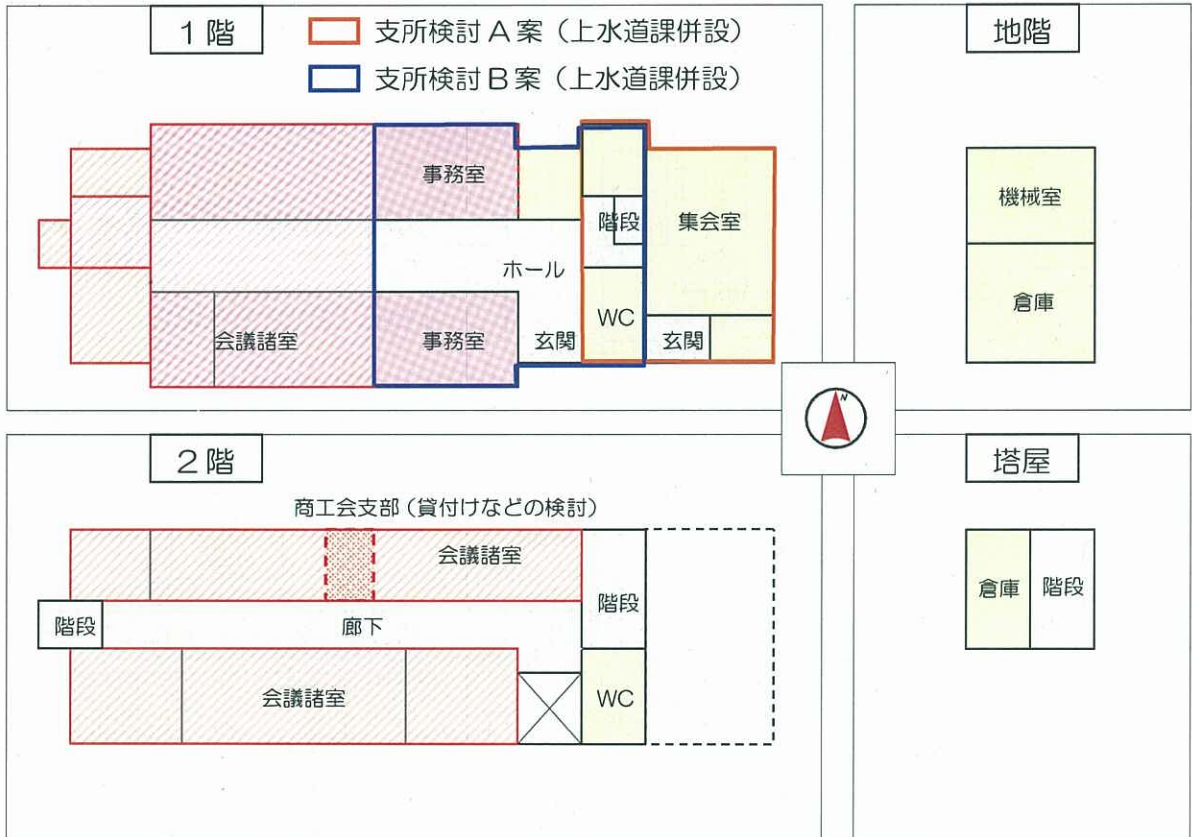
(単位：㎡)

階	用途空間区分			床面積 計	解体	活用検討部分	備考
	執務	付属	交通				
1	136	138	175	449	769	—	耐震補強
2	—	289	146	435	587	144	耐震補強、活用検討部分
3	—	300	117	416	169	300	活用検討部分
PH	—	—	45	45	—	—	(塔屋)
計	136	727	473	1,345	1,525	444	

※ 床面積は既存施設の数値（小数点省略）のため、改修設計条件などにより変更する場合がある。

イ 【八開支所】

本建物は、耐震性があり耐震補強する必要がないため、現在の建物をそのまま今後も使い支所として維持していくことができます。ただし、延べ床面積が大きい1、2階の空きスペースの有効活用を検討していく必要があります。活用方法としては、市組織の編入、外部関連団体等へ貸し付けのほか、会議会場や確定申告会場等としての活用が考えられます。なお、支所のほかに市内部組織（上水道課：9人）を併設する場合は、国土交通省新営一般庁舎面積算定基準により必要床面積約430㎡の事務所空間の確保ができるように設定するものとします。



※ 階段は有効活用検討部分から除く

凡例	執務（事務室）	付属（会議室、倉庫、湯沸、WC等）
	交通（玄関、廊下等）	有効活用検討部分
	支所検討 A（410㎡）	支所検討 B（530㎡）

（単位：㎡）

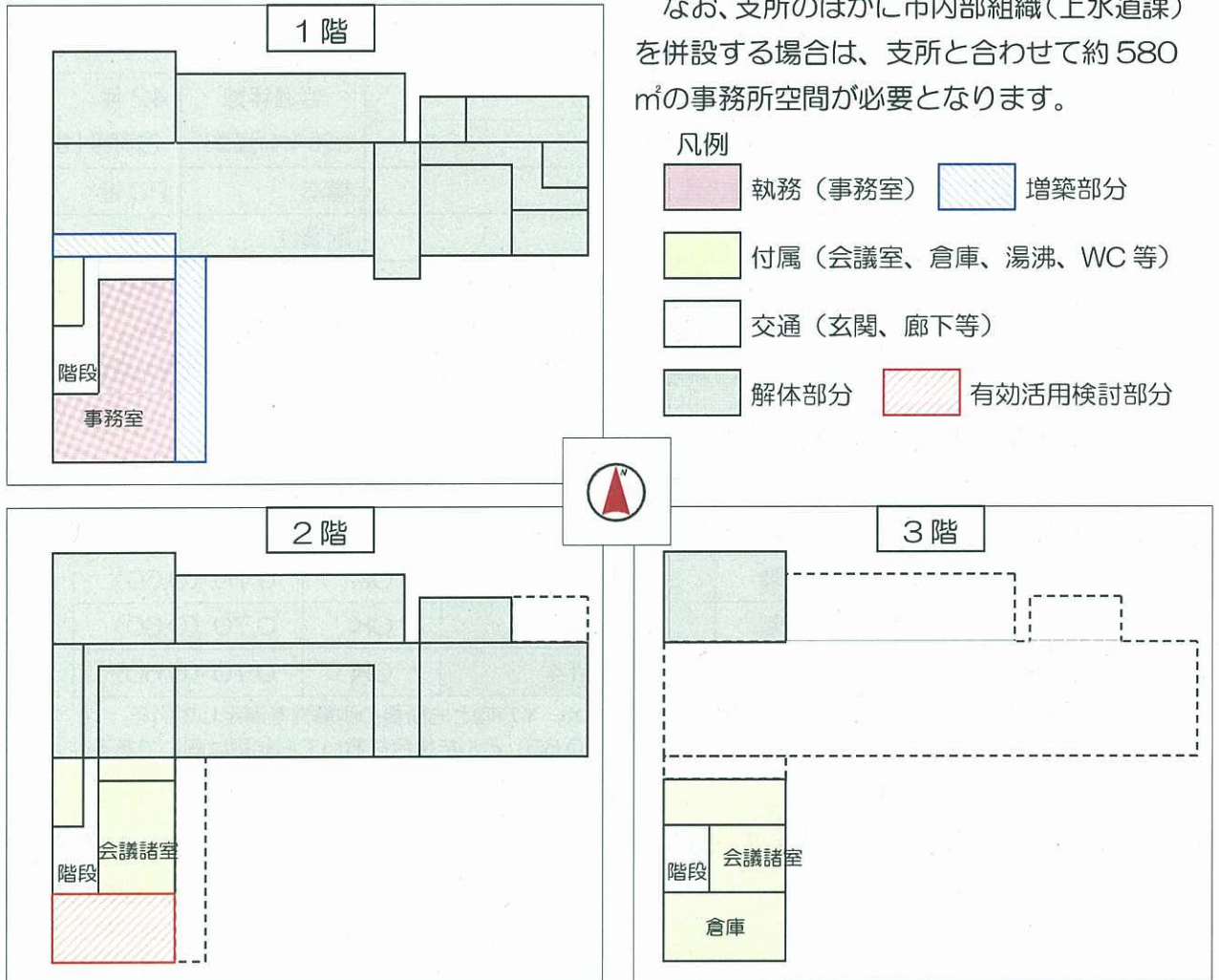
階	用途空間区分			床面積計	解体	活用検討部分	備考
	執務	付属	交通				
B1	—	284	—	284	—	—	（地階）
1	610	502	366	1,478	—	665	活用検討部分
2	—	781	261	1,042	—	781	活用検討部分
PH	—	88	50	138	—	—	（塔屋）
計	610	1,655	677	2,942	—	1,446	

※ 床面積は既存施設の数値（小数点省略）のため、改修設計条件などにより変更する場合がある。

ウ 【佐織支所】

支所として活用する部分の建物は、耐震補強する必要がないため、現在の建物をそのまま使い支所として維持していくことができますが、1階の床面積が算定基準面積より小さく、効率的な行政サービスの提供のためにも必要最小限の増築が必要です。また、2、3階の利用状況が非効率であれば、有効活用を検討していく必要があります。活用方法としては、市組織の編入、外部関連団体へ貸し付けのほか、会議会場等が考えられます。

なお、支所のほかに市内部組織(上水道課)を併設する場合は、支所と合わせて約580㎡の事務所空間が必要となります。



※ 2階以上の空きスペース等の有効活用については、その部分の使用用途及び床面積により2以上の直通階段が必要となる場合がある。

(単位：㎡)

階	用途空間区分			床面積		解体	活用検討部分	備考
	執務	付属	交通	計	(増築)			
1	162	55	135	352	(120)	1,313	—	
2	—	185	47	232	—	1,283	72	活用検討部分
3	—	169	38	207	—	128	—	
PH	—	—	—	—	—	17	—	(塔屋)
計	162	409	220	791	(120)	2,741	72	

※ () の面積は床面積の内数であり執務空間に含まれるものとする。

※ 床面積は既存施設の数値(小数点省略)のため、改修設計条件などにより変更する場合がある。

※ 上水道課(職員9人)の事務所を併設する場合は、執務空間など約230㎡を別途加算する必要がある。

工 【佐織中部浄水場】

上下水道部上水道課の配置検討施設である浄水場の管理建物は、耐震診断の結果、耐震補強する必要がないため、建物全体の改修を行うことにより上水道課の事務所として維持していくことができます。なお、外観、内部調査において不同沈下による亀裂や構造体(梁、柱等)のせん断亀裂は見られないものの、外壁面のひび割れや塗装の浮きなどが発生しており随所に老朽化の影響が認められますので、建物の大半部分の改修が必要と判断します。

① 施設の概要

所在地	諏訪町郷浦 62 番地			建築年(竣工)	昭和 49 年
区域区分	市街化調整区域			経過年数	42 年
敷地面積	3,296 m ²			(28 年 4 月基準)	(残年数 8【18】年)
主要用途	浄水場管理施設			構造	RC 造
建築面積	231.24 m ²			耐震性	あり
延べ床面積	441.67 m ²	1 階床面積	237.47 m ²	中性化(30mm以上)	あり(2階の一部)
		2 階床面積	204.20 m ²	不同沈下等	なし

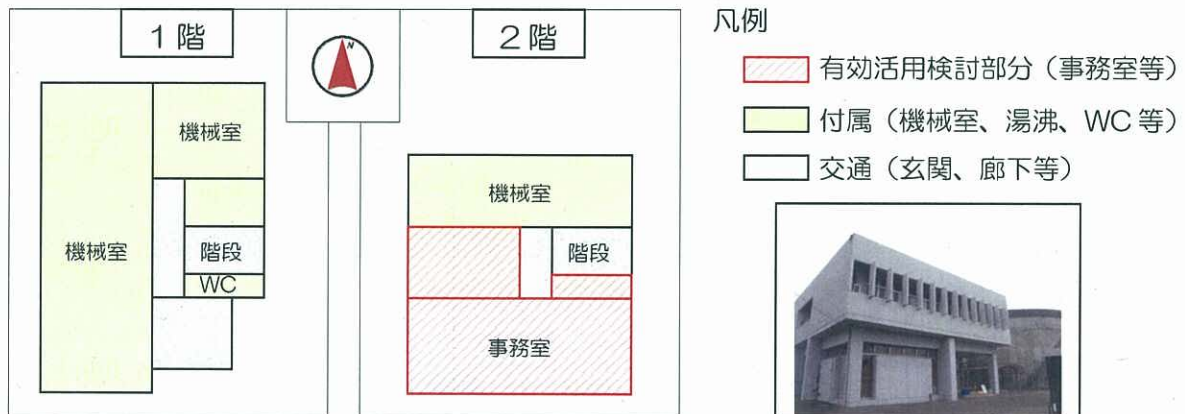
※【 】は(社)日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」による年数(【資料編】P28参照)とする。

② 耐震診断結果

方向	階	診断結果(I s 値※)	判定	I so
X方向(南北)	2階	2.15	OK	0.70(0.60)
	1階	0.80	OK	0.70(0.60)
Y方向(東西)	2階	2.42	OK	0.70(0.60)
	1階	1.14	OK	0.70(0.60)

◆ 結果：耐震診断(平成24年9月)の結果、X、Y方向とも所要の耐震性を満足している。

※ 建物の耐震安全性の分類をⅢ類(I so 値≥0.60)とした場合においても結果は同じである。



(単位：m²)

階数	用途空間区分			床面積計	改修部分	活用検討部分	備考
	執務	付属	交通				
1	—	192	45	237	207	—	
2	70	112	22	204	129	108	活用検討部分
計	70	304	67	441	336	108	

※ 床面積は既存施設の数値(小数点省略)のため、改修設計条件などにより変更する場合がある。

(5) 施設改修に伴う配置の検討（上水道課）

市民の生活に必要な不可欠な上水道を扱う事業課である上下水道部上水道課の配置については、機能の再配置の考え方により上水道供給地区である八開地区及び佐織地区の既存公共施設に併設するものとしています。

地域に安全で快適な水道水を供給する必要があることから、検討対象施設は業務内容及び地域との関わり等から八開地区は八開支所、佐織地区は佐織支所及び佐織中部浄水場の3施設を配置検討の対象施設とします。

ア 各施設の検討評価

① 施設評価

施設名称	評価内容	評価
八開支所	既存建物の1階部分に事務所として活用できる空きスペースが十分にあり、業務に必要な事務所面積を確保することができる。	◎
佐織支所	業務に必要な事務所等の面積（職員9人収容）を確保するためには、さらに増築が必要となる。	△
佐織中部浄水場	業務に必要な事務所等の面積は確保できるが、建築後の経過年数が長く、随所に老朽化が見受けられるため、大規模な改修工事が必要となる。ただし、既存施設を活用することで上水道供給施設として維持管理の効率化が図られる。	○

② 改修コスト評価（上水道課の活用部分のみ）

施設名称	工種・数量（改修・増築が必要な部分）	評価
八開支所	改修工事（内部）・約100㎡（事務室） 利用形態：交通、付属空間は支所と共有	◎
佐織支所	改修（内部）又は増築工事・約230㎡（事務室ほか） 利用形態：交通、付属空間は支所と一部共有	○
佐織中部浄水場	改修工事（内部・外部）・約336㎡（事務室ほか） 利用形態：専有	△

イ 評価結果

上水道課の配置について、施設評価及び改修コスト評価の結果、八開支所と併設することが施設の有効利用及び費用面からも効果的かつ効率的であると判断します。

なお、改修箇所及び概算工事費等については、「V 支所整備に伴う概算事業費等の検討」により評価するものとします。

(6) 支所整備に伴う敷地の検討

支所の用途として利用する敷地は、市町村合併前に地方公共団体の庁舎として敷地の規模が設定されたものであり、支所の敷地として活用するにはかなり大きく余剰地部分が発生することが想定されます。そのため、支所整備の検討に伴う3支所の敷地について、改修整備時の活用及び将来の適正な敷地活用のあり方について検討するものとします。

ア 敷地の概要

施設名称	区域区分	用途地域	建蔽率/容積率(%)	敷地面積(m ²)	備考
立田支所	市街化調整区域	指定なし	60/200	3,657	名古屋都市 計画区域
八開支所	市街化調整区域	指定なし	60/200	6,556	
佐織支所	市街化区域	第一種住居	60/200	9,105	

イ 整備種別に伴う期間別の敷地設定

① 支所改修時点～建替え(一期)

(単位:m²)

施設名称	立田支所	八開支所 ※	佐織支所	備考	
敷地利用期間(年)	H28~H50	H28~H60	H28~H69	建物耐用年数の残期間	
現況敷地面積	3,657	6,556	9,105	(a)	
利用計画面積	改修建築面積	438	1,478	352	既存建物
	駐車場、その他	862	1,122	2,948	通路、緑地等
	計	1,300	2,600	3,300	(b)
有効活用検討敷地面積	2,357	3,956	5,805	(a) - (b)	

※ 八開支所は上水道課の併設(P22参照)を含むが、外部関連団体等が編入する場合は、必要面積を別途加算する。

② 建替え以降(二期)

(単位:m²)

施設名称	立田支所	八開支所 ※	佐織支所	備考	
敷地利用期間(年)	H51~	H61~	H70~		
現況敷地面積	3,657	6,556	9,105	(a)	
利用計画面積	改修建築面積	200	200	350	支所規模の設定による
	駐車場、その他	800	600	2,050	通路、緑地等
	計	1,000	800	2,400	(b')
有効活用検討敷地面積	2,657	5,756	6,705	(a) - (b')	

※ 建替え時では、組織及び施設再編の影響を受けることから、上水道課や外部関連団体等の併設、編入などは考えない。

ウ 敷地の有効活用の検討

(単位:m²)

施設名称	敷地利用面積		将来における敷地利用の考え方
	一期	二期	
立田支所	1,300	1,000	支所整備後に余剰地部分(約2,300~2,600m ²)の利活用(貸付、売払い等)が可能である。なお、市街化調整区域につき、土地利用規制の整理が必要である。
八開支所	2,600	800	支所整備後に余剰地部分(約3,900~5,700m ²)の利活用(貸付、売払い等)が可能である。なお、市街化調整区域につき、土地利用規制の整理が必要である。
佐織支所	3,300	2,400	市街化区域の土地として、支所整備後に余剰地部分(約5,800~6,700m ²)の利活用が可能である。隣接公民館の駐車場不足分として有効活用が考えられる。
計	7,200	4,200	

※ 敷地の有効利用については、その他の施設の利用動向及び所管部署の検討結果を踏まえて別途決定するものとする。

V 支所整備に伴う概算事業費等の検討

各支所の有効と思われる整備形態について、それぞれの評価に基づき改修等に必要概算事業費及びライフサイクルコストを算出します。

なお、これらの概算費用の算出にあたり、「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）」を参考にして比較検討するものとします。

(1) 前提条件

ア 【建替え及び改修の費用推計の想定条件】※1

◎ 建替え及び改修

■改修・修繕費用

- ・ 防水、外壁の塗装及び補修、主要な設備等の改修を行うものとする。
- ・ 建築後、RC造及びS造は30年で改修を行うものとする。
- ・ 改修費

RC造、S造：200千円/m²（改修単価は、建替え費用の5割程とする）
120千円/m²（八開支所事務室改修B案の場合）

・修繕費

RC造、S造：100千円/m²（機能、性能を実用上支障がないまでの回復とする）

■建替え費用

- ・ 「2 支所規模の設定」に基づき、建替え規模（延べ床面積）を次のとおりとする。
立田支所：約200m²、八開支所：約200m²（「支所規模の設定」資-1、資-2参照）
佐織庁舎：約350m²
- ・ 建築後、RC造、S造は60年※2で建替えを行うものとする。
（P28「建築物の耐用年数の考え方」参照）

・建替え費

RC造及びS造：400千円/m²

◎ その他の費用の想定条件

■維持管理費

- ・ 施設の維持管理に必要な経費であり類似施設の推計による。

■解体工事費用

- ・ 解体工事費（杭撤去は除く）

RC造：15千円/m²、S造：12千円/m²

・杭撤去費

標準的な市場価格を杭の仕様（径・長さ等）別に計算し、解体工事費へ別途加算する。

■委託料

- ・ 改修及び建替え工事に必要な設計、監理料は改修費及び建替え費に含むものとする。

※1 建替え及び改修費用等は、労務及び材料単価の変動により増減する場合がある。

※2 建物の耐用年数は、（社）日本建築学会による「建築物の耐久計画に関する考え方」によるもので、鉄筋コンクリート造、鉄骨造（重量鉄骨）の耐用年数の考え方については、普通の品質に位置付けられる場合、50年～80年の範囲において設定できるものとしていることから、代表値である60年を設定する。

イ 【建築物の耐用年数の考え方】

今後、急速に進展する公共施設の老朽化への対応が課題であり、効果的かつ効率的な維持・保全により施設を維持し、良質な行政サービスを継続的に提供することが必要です。

また、建物の長寿命化を図るためには定期的な改修が必要であり、建築物の主要構造部材以外の仕上げや設備機器等を一定の年数ごとに更新しやすいように造ることが有効です。

用途	構造種別	SRC造・RC造		鉄骨造			ブロック造 レンガ造	木造
		高品質 の場合	普通品質 の場合	重量鉄骨		軽量 鉄骨		
				高品質の場合	普通品質の場合			
学校、 官庁		Y. 100 以上	Y. 60 以上	Y. 100 以上	Y. 60 以上	Y. 40 以上	Y. 60 以上	Y. 60 以上
住宅、 事務所、 病院		Y. 100 以上	Y. 60 以上	Y. 100 以上	Y. 60 以上	Y. 40 以上	Y. 60 以上	Y. 40 以上
店舗、 旅館・ホテル		Y. 100 以上	Y. 60 以上	Y. 100 以上	Y. 60 以上	Y. 40 以上	Y. 60 以上	Y. 40 以上
工場		Y. 40 以上	Y. 25 以上	Y. 40 以上	Y. 25 以上	Y. 25 以上	Y. 25 以上	Y. 25 以上

※ 高品質とは高耐久性を意味する。

※ SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造 RC造：鉄筋コンクリート造

級	目標耐用年数	代表値	範囲	下限値
	Y. 150	150年	120～200年	120年
	Y. 100	100年	80～120年	80年
	Y. 60	60年	50～80年	50年
	Y. 40	40年	30年～50年	30年
	Y. 25	25年	20～30年	20年

※ 資料 (社) 日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」より引用。

	構造種別	耐用年数の考え方
建築物 耐用 年数	鉄骨造 (重量鉄骨)	鉄骨造骨組の鋼材表面の塗膜が劣化し、鋼材が腐食によりその断面積が平均 10%減少した状態になり、かつ通常の修繕や一部の交換・更新を行っても、その性能が回復できなくなった時点を目耐用年数に達したとする。一般に鋼材は腐食により厚さが 1%減少すると、強度は 5～10%低下するとされている。
	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造は、その骨組のかなり多くの鉄筋が発錆するおそれのある状態となり、かつ通常の修繕や一部の交換・更新を行っても骨組としての性能が回復できない状態となる時点を目耐用年数とする。

(2) 支所整備の概算事業費

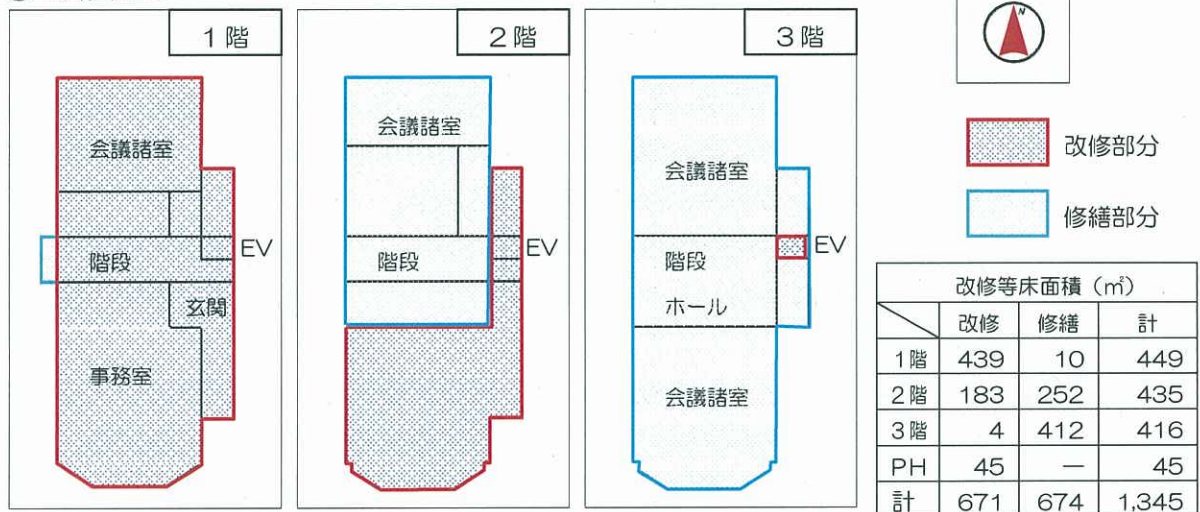
ア 立田支所

概算事業費は、二期増築棟を改修する場合の概算事業費及び生涯の修繕・更新費用について算出します。なお、改修等により活用する施設の規模が約 1,345 m²と大きいものであり、支所としての機能確保を優先することを基本とします。また、改修をしなくても一定の耐用が見込める部分については、計画的な修繕等に対応するものとし、改修と区分することにより概算事業費を算出します。

① 工事概要に対する評価

改修部分	二期増築棟	延べ床面積	1,345 m ²	工事種別	耐震改修+改修・修繕
構造・階数	RC造・3階	改修等床面積	1,345 m ²	耐震方法	在来耐震補強工法
工事に伴う費用対効果等					
長所	<ul style="list-style-type: none"> ・長年親しまれた施設として再利用でき、空きスペースの有効活用を図ることができる。 ・改修部分を限定することで改修工費を抑えることができる。 ・高効率の設備導入をすることができる場合は、維持管理費の削減を図ることができる。 ・空調設備等の全面的更新により Co2 削減が可能である。 ・既存建物の階層空間を活かし、将来の改装等に対応する自由度の高い計画ができる。 ・既存エレベーターの維持更新により、上下階への移動を容易にすることができる。 				
短所	<ul style="list-style-type: none"> ・来所者に対する工事期間中の安全対策等への配慮が必要である。 ・将来にわたり、未改修部分の修繕等が想定されるため、維持管理コストが大きくなる。 ・既存施設の構造により物理的にバリアフリー、ユニバーサルデザインへの対応ができない場合がある。 ・既存施設で業務を行いながら改修工事を進める場合、十分な工期の確保及び仮設工事等の費用負担が必要となる。 ・改修範囲及び工事仕様による工事コストの増大、また、老朽化した設備などの改善により改修範囲が増える場合がある。 				
評価	良質な既存施設の有効活用の点では評価できる。また、耐震改修と部分改修によりコストは抑えられる。なお、建物詳細調査や改修内容によって維持管理費の負担が大きくなる場合がある。				

② 改修概要



③ 工種別概算工事費

1) 支所改修

項目	工事概要等	金額(千円)
支所整備 事業費	RC造3階建(既存A=1,345㎡)、耐震改修床面積A=671㎡、 修繕床面積A=674㎡、外構・駐車場整備A=1,300㎡	267,000
概算改修事業費計(設計・監理料、消費税等を含む)		

2) 庁舎解体

内訳	工事概要等	金額(千円)
解体 工事 費	①庁舎 RC造3階建A=1,306㎡、既存杭φ300-L=8m N=308本	56,000
	③庁舎 S造平屋建 A=148㎡、既存杭φ267-L=6m N=24本	
	B~F建物 鉄骨造平屋建 ほか A=299㎡	
	外構 A=2,110㎡	
概算解体事業費計(設計・監理料、消費税等を含む)		

④ 支所整備概算事業費

種別	工事区分	内容	金額(千円)
耐震 改修 修繕	二期増築棟を耐震及び改修等により支所として活用する場合	① 支所改修(委託料含む)	267,000
		② 庁舎解体(委託料含む)	56,000
		計(税込み)	323,000

※ 概算事業費には、引越し、什器類(備品を含む)購入費等は含まないものとする。

⑤ ライフサイクルコストに対する検討

支所の改修工事により建物目標耐用年数を60年に設定し、耐用残年数である22年目の解体までに必要となる建物の累計維持コストを算出します。

工事区分	対象面積(㎡)	種別	累計金額(千円)	合計(千円)
二期増築棟を耐震及び改修等により支所として活用する場合	1,345	維持管理費※1	69,000	478,000
		改修工事費※2	267,000	
		解体・整地費	142,000	

※1 類似施設推計による支所として必要な空間のみとする。

※2 経常修繕、修理、補修は含まないものとする。

⑥ 概算事業費及びライフサイクルコストに対する検討評価

工事費等の評価においては、築38年ほど経過している建物の構造体を改修するには現状を詳細に分析し、十分な事前調査及び工法の検討が不可欠であり、建物の経年劣化状況によっては改修コストが割高になる傾向があります。

また、整備後の施設耐用残年数が約22年であることから、構造躯体のコンクリート強度によっては延命ができないことも想定されますので、改修の方法や形態の選定に注意が必要です。

なお、予算規模に見合う改修方法の選択、施設管理手法や施設全体の省エネルギー化を推進することで、経費削減を図ることができると考えられますが、施設調査、実施設計等での改修仕様の選定及び維持管理コスト削減の検討が必要と考えられます。

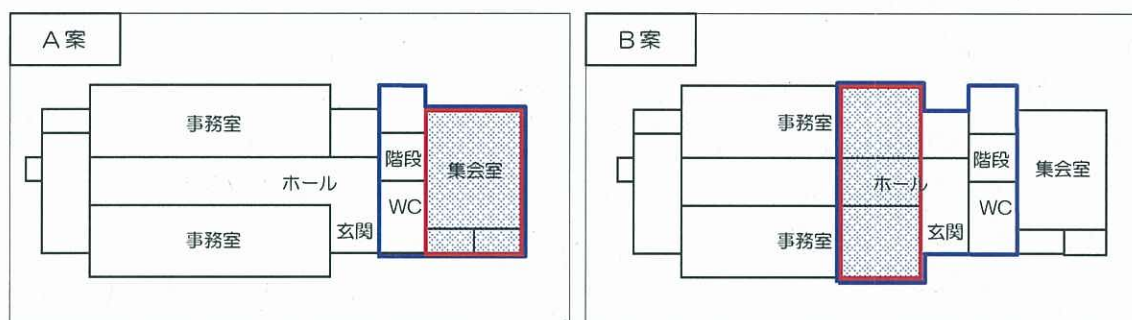
イ 八開支所

支所等規模設定において、上水道課の併設で概ね床面積は、430㎡が適当と考えられますが、区画位置、間取り等から集会室改修（A案）は約410㎡、事務所一部改修（B案）では約530㎡を適切な活用床面積として設定します。しかし、改修しなくても済む箇所もあり、それぞれ改修する部分の床面積については、A案は290㎡、B案では260㎡と設定し、これに基づき算出します。

① 工事区分に対する評価

工事区分	活用床面積（改修床面積）	構造・階数	RC造・2階
A案 集会室を改修して活用	410㎡（290㎡）	延べ床面積	2,942㎡
B案 事務室を改修して活用	530㎡（260㎡）	工事種別	部分改修
区分	工事に伴う費用対効果等		
	集会室を改修して活用（A案）	事務室を改修して活用（B案）	
長所	<ul style="list-style-type: none"> 支所として独立した空間にできる。 1階部分のまとまった空間（事務室）を有効に活用することができる。 改修期間中は来所者への影響は少ない。 事前に支所機能の整備を図ることができ、支所機能をスムーズに移行できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 既存の事務室を活用するため、改修コストが抑えられる。 改修の規模、仕様により工期が短縮できる。 利用形態が従前と変わらないため、来所者に対する利便性、分かりやすさ等の影響は少ない。 	
短所	<ul style="list-style-type: none"> 活用空間が限られているため、将来の改装や増員等に対応できない場合がある。 従来の利用形態と比べ、来庁者に対する利便性の低下が懸念される。 集会室全体の改修となり、建設コストは高くなる。 	<ul style="list-style-type: none"> 来所者に対する改修期間中の安全対策等への配慮が必要である。 改修形態によっては、エネルギー効率が非効率となる場合がある。 事前に支所機能の整備ができず、庁舎の統合後に支所整備を図っていくことになる。 	
評価	支所の区分利用、維持管理コスト効率化及び建物全体の有効活用の検討が必要である。		維持管理コストの効率化のほか、行政サービスを低下させない改修工事方法の検討が必要である。

② 改修概要（1階部分）



工事区分	活用床面積(㎡)	改修床面積(㎡)
A案	410	290
B案	530	260

③ 改修区分による概算工事費

1) 集会室を改修し支所として活用する場合 (A 案)

項目	工事概要等	金額 (千円)
支所整備 事業費	RC 造 2 階建 (既存 A=2,942 m ²) 改修床面積 A=290 m ² 活用床面積 A=410 m ²	64,000
概算事業費計 (設計・監理料、消費税等を含む)		

2) 事務所の一部を改修し支所として活用する場合 (B 案)

項目	工事概要等	金額 (千円)
支所整備 事業費	RC 造 2 階建 (既存 A=2,942 m ²) 改修床面積 A=260 m ² 活用床面積 A=530 m ²	35,000
概算事業費計 (設計・監理料、消費税等を含む)		

④ 支所整備概算事業費に対する比較検討

案	工事区分	金額 (千円)
A	集会室を改修し支所として活用する場合	64,000
B	事務所の一部を改修し支所として活用する場合	35,000

※ 概算事業費には、引越し、什器類 (備品を含む) 購入費等は含まないものとする。

⑤ ライフサイクルコストに対する比較検討

耐用残年数である 32 年目の解体までに必要となる建物の累計維持コストを算出します。

案	工事区分	対象面積 (m ²)	種別	累計金額 (千円)	合計 (千円)
A	集会室を改修し支 所として活用する 場合	410	維持管理費	87,000	1,013,000
		(2,652) 290	改修工事費※	648,000	
		2,942	解体・整地費	278,000	
B	事務所の一部を改 修し支所として活 用する場合	530	維持管理費	103,000	1,007,000
		(2,682) 260	改修工事費※	626,000	
		2,942	解体・整地費	278,000	

※ 施設全体の改修工事 (築後 30 年目) を含み、経常修繕、修理、補修は含まないものとする。

⑥ 概算事業費及びライフサイクルコストに対する検討評価

B 案の「事務室の一部を改修し支所として活用する場合」では、改修範囲、工種が限定されることから概算事業費は安くなります。

また、建替え (H60 年) までの生涯コスト及び支所改修費を含めた総コストでは、A 案、B 案ともほぼ同額となりますが、解体時の施設規模が大きくなるため、いずれも生涯コストは高くなる傾向にあります。

今後の社会情勢への変化に柔軟に対応しやすい施設としては、建物の安全性や機能保持のほか改修、修繕等への対応が容易なことが必要です。

このことから、A 案より B 案のほうが支所の整備形態に適していると判定します。

ウ 佐織支所

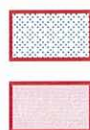
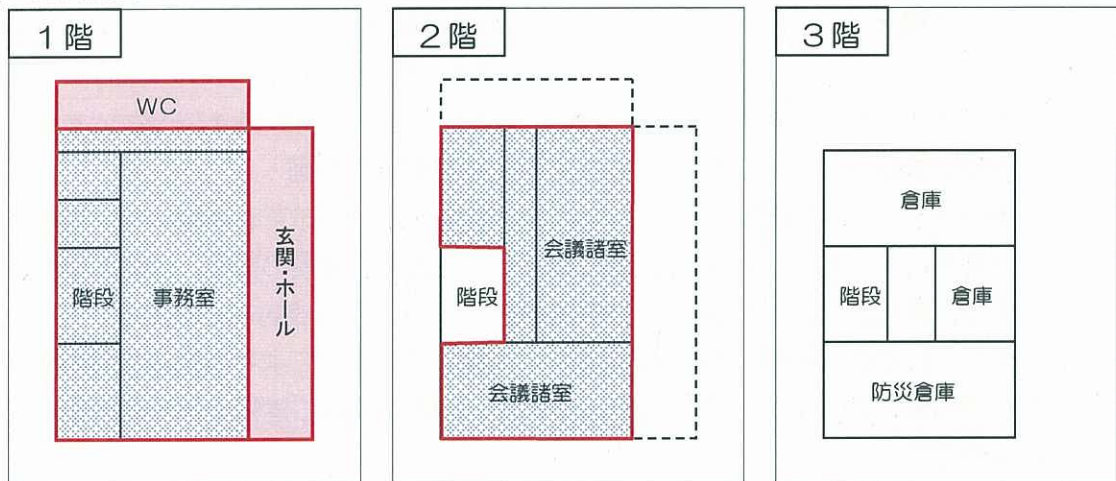
支所規模設定において、概ね床面積は350㎡が適当と考えられますが、既存施設を改修して1階及び2階の一部を活用する点など、施設規模や間取りの関係から増築が必要となります。よって、改修床面積は約443㎡、増築床面積は約120㎡、土地利用から敷地面積は概ね3,300㎡が適当と考えられ、これに基づき算出します。

なお、支所として活用しない箇所（3階）については、現状のままとし、工事費を抑制します。

① 工事概要に対する評価

改修部分	三期増築棟	延べ床面積	791㎡	増築床面積	120㎡
構造・階数	S造・3階	改修床面積	443㎡	工事種別	増築+部分改修
工事に伴う費用対効果等					
長所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 来所者の利便性を維持しつつ、立地条件を活かした身近な施設として利用できる。 ・ 改修部分を限定することで改修工事費を抑えることができる。 ・ 施設は比較的新しく、堅固かつ健全な建物として長期にわたり利用できる。 ・ 敷地が広く、将来において建物を含めた土地利用転換が図りやすい。 				
短所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 来所者に対する工事期間中の安全対策等への配慮が必要である。 ・ 将来にわたり未改修部分の修繕等が想定されるため、利用形態によっては維持管理コストが大きくなるおそれがある。 ・ 既存施設で業務を行いながら改修工事を進める場合、十分な工期の確保及び仮設工事等の費用負担が必要となる。 ・ 老朽化した設備等の改善により、改修範囲が増える場合がある。 				
評価	良質な既存施設として有効活用を図ることができる。また、改修内容や設備機器の更新によっては維持管理費の増減に影響がある。				

② 改修概要



改修部分

増築部分

	改修床面積 (㎡)	増築床面積 (㎡)
1階	228	120
2階	215	—
計	443	120

③ 工種別概算工事費

1) 支所改修及び増築

項目	工事概要等	金額(千円)
支所整備 事業費	S造3階建(既存A=671㎡)改修床面積(1階, 2階)A=443㎡ 増築床面積 A=120㎡ 外構・駐車場整備等 A=2,950㎡	183,000
概算事業費計(設計・監理料、消費税等を含む)		

2) 庁舎解体

内訳	工事概要等	金額(千円)
解体 工事費	① 庁舎 RC造3階建、A=2,163㎡、既存杭φ300・L=6m・N=355本	93,000
	② 庁舎 S造2階建、A=577㎡、既存杭φ450・L=7m・N=60本	
	B~H建物(D除く) S造平屋建 ほか A=547㎡	
	外 構 A=5,700㎡	
概算事業費計(設計・監理料、消費税等を含む)		

④ 支所整備概算事業費

種別	工事区分	内容	金額(千円)
改修 増築	三期増築棟を支所として活用し た場合	① 支所改修等(委託料含む)	183,000
		② 庁舎解体(委託料含む)	93,000
		計(税込み)	276,000

※ 概算事業費には、引越し、什器類(備品を含む)購入費等は含まないものとする。

⑤ ライフサイクルコストに対する検討

耐用残年数である41年目の解体までに必要となる建物の累計維持コストを算出します。

工事区分	対象面積(㎡)	種別	累計金額(千円)	合計(千円)
三期増築棟を支所として 活用した場合	791	維持管理費	164,000	646,000
		改修工事費※	358,000	
		解体・整地費	124,000	

※ 施設全体の改修工事(築後30年目)を含み、経常修繕、修理、補修は含まないものとする。

⑥ 概算事業費及びライフサイクルコストに対する検討評価

支所としての建物規模は大きいものの、生涯コストに対する年間コストは他の支所と比べ抑えられています。実施設計等において、適正増築規模の設定、改修工事の仕様の選定のほか、長期的な維持管理コスト削減が図られるように検討が必要です。

また、鉄骨造骨組部材の表面塗膜劣化や鋼材腐食状況により構造安全性が低下し、建物の耐用年数が短くなる場合がありますので、適切な時期に建物の健全度調査等を行うことが必要です。

(3) 支所のライフサイクルコスト比較

各支所の整備検討により、長期に渡り想定される施設管理コスト等を整理します。

建替え及び改修の条件については、資料編 P27【建替え及び改修の費用推計の想定条件】によるものとします。

ア 条件の設定

各施設の建替え規模及び時期については、支所規模の設定、耐用年数の考え方に基づき設定するものとします。

【耐用年数後の建替え規模等】

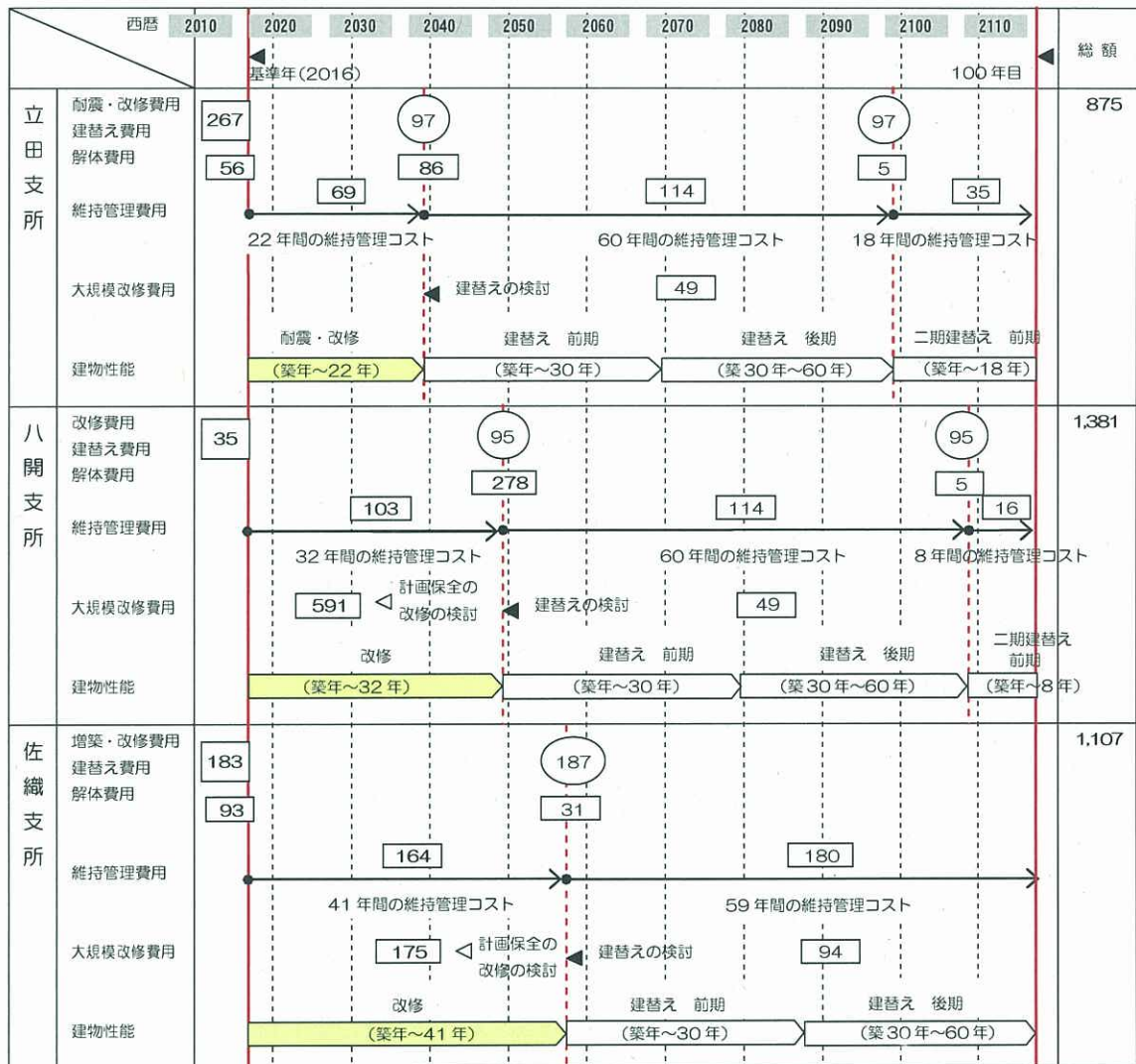
施設名称	延べ床面積	構造・階数	建替え時期	備考
立田支所	約 200 ㎡	S造 1 階建	2038 年 (平成 50 年)	上水道課の併設は含まない。
八開支所	約 200 ㎡	S造 1 階建	2048 年 (平成 60 年)	
佐織支所	約 350 ㎡	S造 1 階建	2057 年 (平成 69 年)	

イ 長期における施設の改修、更新コストの比較

支所改修時を基準として、各支所の約 100 年後までのコスト推計を比較します。

【施設別コスト比較図】

(単位：百万円)



※ 凡例： 267 改修、維持管理費等 97 建替え費

※ 耐用年数は、60年とし、解体費用には杭、外構撤去を含む。また、事業費は改修設計条件等により増減する場合がある。

ウ 各施設の整備費及びライフサイクルコストに対する評価及び課題等

① 立田支所

支所整備費では、改修・修繕及び解体工事費が約 323 百万円となり、支所適正規模での建替えと比べて事業費が 3～4 割ほど高くなるものと試算されています。また、支所整備時から解体までの約 22 年間の総額は、維持管理費等を含めて約 478 百万円で年平均約 22 百万円の費用が必要となることが試算されています。

このことから、既存庁舎の活用については、建替えと改修・修繕の改善効果の比較と、その改善効果を得るのに要する費用の比較を照合して、総合的に判断しています。

については、耐震及び改修、修繕工事の選定及び事業費の縮減に向けて十分な検討や活用施設の健全度調査等による改修方法、範囲を整理する必要があります。さらに、既存エレベーターも老朽化しており、有効活用の有無を含めた検討や設備機器水準の選定を適切にすることが必要です。

② 八開支所

支所整備費では、既存庁舎の事務所部分の改修費として約 35 百万円が試算されています。また、施設が耐用年数を迎える平成 60 年には、解体工事費として約 278 百万円が必要となる見込みです。支所整備時から解体までの約 32 年間の総額は、維持管理費等を含めて約 1,007 百万円で年平均約 32 百万円の費用が必要となることが試算されています。なお、築 30 年を迎える前には、建物全体の大規模改修等による計画保全の検討が必要となります。

については、改修工事の仕様、工法選定及び事業費の縮減に向けて十分な検討を行うとともに、将来における公共施設の計画的な修繕や更新の対策が重要な課題となります。さらに、既存施設の規模を有効に活用できるように、適切な利用目的を整理する必要があります。

③ 佐織支所

支所整備費では、既存庁舎の事務所部分の改修費として約 276 百万円が試算されています。また、施設が耐用年数を迎える平成 69 年には、解体工事費として約 31 百万円が必要となる見込みです。支所整備時から解体までの約 41 年間の総額は、維持管理費等を含めて約 646 百万円で年平均約 16 百万円の費用が必要となることが試算されています。なお、築 30 年を迎える前には、建物全体の大規模改修等による計画保全の検討が必要となります。

については、改修工事の仕様、工法選定及び事業費の縮減に向けて十分な検討を行うとともに、将来における公共施設の計画的な修繕や更新の対策が重要な課題となります。

【各施設の耐用年数までの費用比較】

	建設年月	経過年数	改修費 ※	耐用年数までの費用試算		
				年数	耐用年数までの累計費用	年平均費用
立田支所	S53 年 2 月	38 年	323,000 千円	22 年	478,000 千円	21,800 千円
八開支所	S62 年 10 月	28 年	35,000 千円	32 年	1,007,000 千円	31,500 千円
佐織支所	H9 年 2 月	19 年	276,000 千円	41 年	646,000 千円	15,800 千円

※ 解体工事費を含む。(八開支所は除く)