

# 市役所庁舎 個別施設計画

令和3年3月  
令和8年3月改訂

尾張旭市

## 1 市役所庁舎個別施設計画策定の目的

本計画は、「尾張旭市公共施設等総合管理計画」に基づき、施設類型ごとの方向性を示すため、市役所庁舎の状況やあり方、今後の修繕計画などを示すために策定する。

## 2 対象施設

本個別施設計画の対象施設は以下の7施設とする。

○南庁舎 ○北庁舎 ○詰所棟 ○南倉庫 ○北倉庫 ○設備棟 ○車庫棟

## 3 計画期間

令和2年度（2020年度）から令和38年度（2056年度）まで

## 4 施設の状態等

施設の現状を把握するため、劣化状況調査を実施し、施設の状態等を総合評価表（別表1）及び建物評価表・維持管理費一覧（別表2）で示す。

## 5 対策の優先順位の考え方

市役所庁舎は行政機能の中核を担う施設となっており、また災害発生時には災害対策の拠点となる施設である。市役所庁舎の主な機能は、市民の窓口、職員の執務及び議会の機能を有している。

近年では空調設備の更新（南庁舎：H24・H27 北庁舎：R1）や南庁舎の窓口の大規模改修工事（H27）を行っているが、南庁舎に関しては築約50年が経過し、老朽化が進んでいる未改修部分や、照明のLED化など設備機器の優先的な対策が求められている。

庁舎の改修にあたっては、単に建物や設備機器等の老朽化対策だけではなく、利用者の利便性の向上、快適な執務環境の確保、省エネルギー対策及び災害時の機能向上等にも対応する必要があるが、改修費用は多額となることが想定されるが、行政施設として最も重要な施設であることから、計画的な保全を行い、経費を削減しつつ、施設の長寿命化を目指すものとする。

## 6 修繕計画

計画的に施設の改修や長寿命化工事を実施するにあたり、「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）などを参考にし、本個別施設計画では目標耐用年数を80年と設定する。

目標耐用年数を目安として、計画的な改修等の実施について、保全マネジメントシステムを活用した修繕計画は別表3のとおりとする。

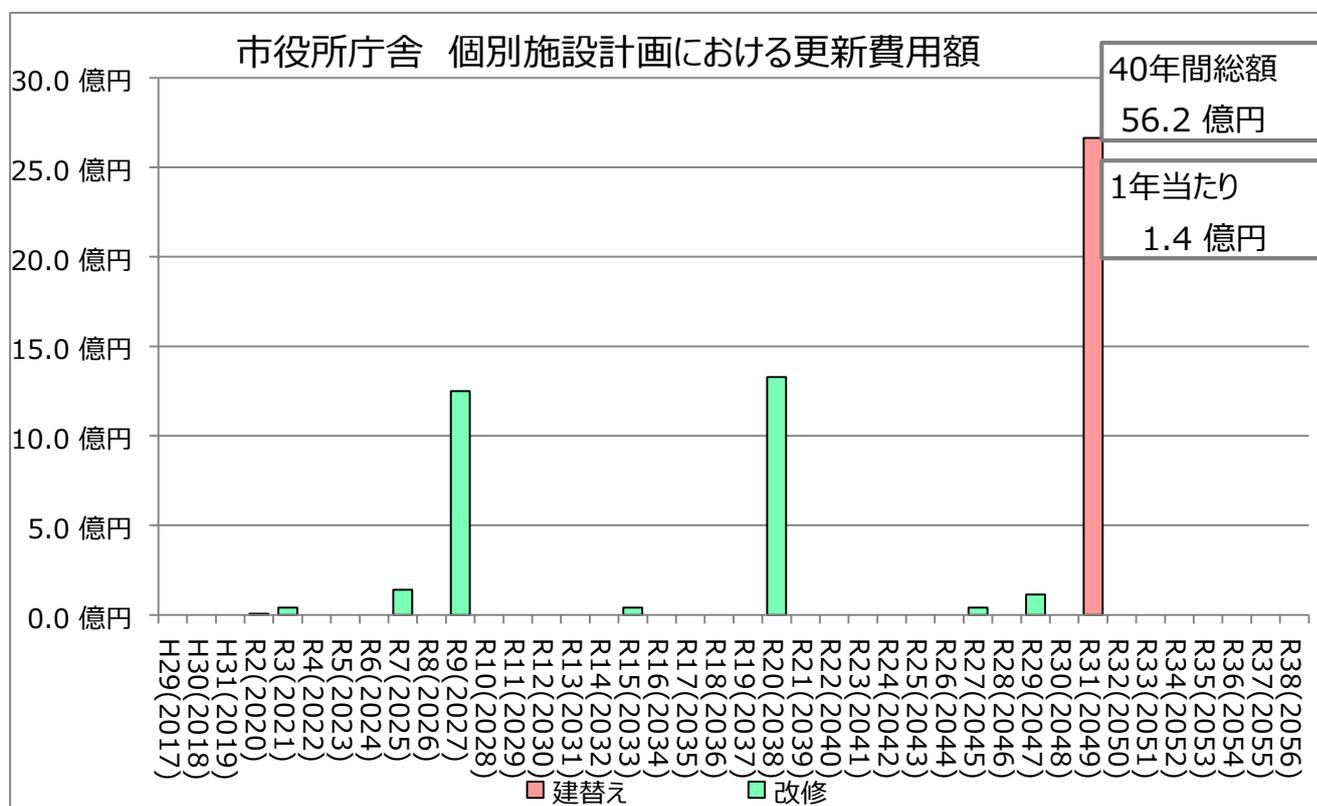
## 7 対策費用

目標耐用年数を80年と設定した修繕計画によって得られた対策費用額と、耐用年数を60年と仮定し「公共施設等更新費用試算ソフト」の計算方法に準じて試算した費用額（以下「標準耐用年数で更新した場合の費用額」という。）を比較し、長寿命化による効果額を算出する。

なお、標準耐用年数で更新した場合の費用額の試算では、公共建築物の耐用年数を60年に設定し、建築後60年を経過すると建替えるものとする。また、大規模改修は、建築後30年で実施するものとする。用いる公共建築物の更新単価は、近年の建設物価の急激な上昇等を踏まえ、国土交通省による「建設工事費デフレーター」より算出した建設工事費の物価上昇率を加味し設定した単価とする。

### (1) 修繕計画によって得られた計画期間の対策費用額

|           |           |    |
|-----------|-----------|----|
| 市役所 南庁舎   | 3,591,684 | 千円 |
| 市役所 北庁舎   | 1,687,702 | 千円 |
| 市役所 その他施設 | 340,395   | 千円 |
| 合計        | 5,619,781 | 千円 |



(2) 標準耐用年数で更新した場合の費用額（耐用年数 60 年）

行政施設の更新単価

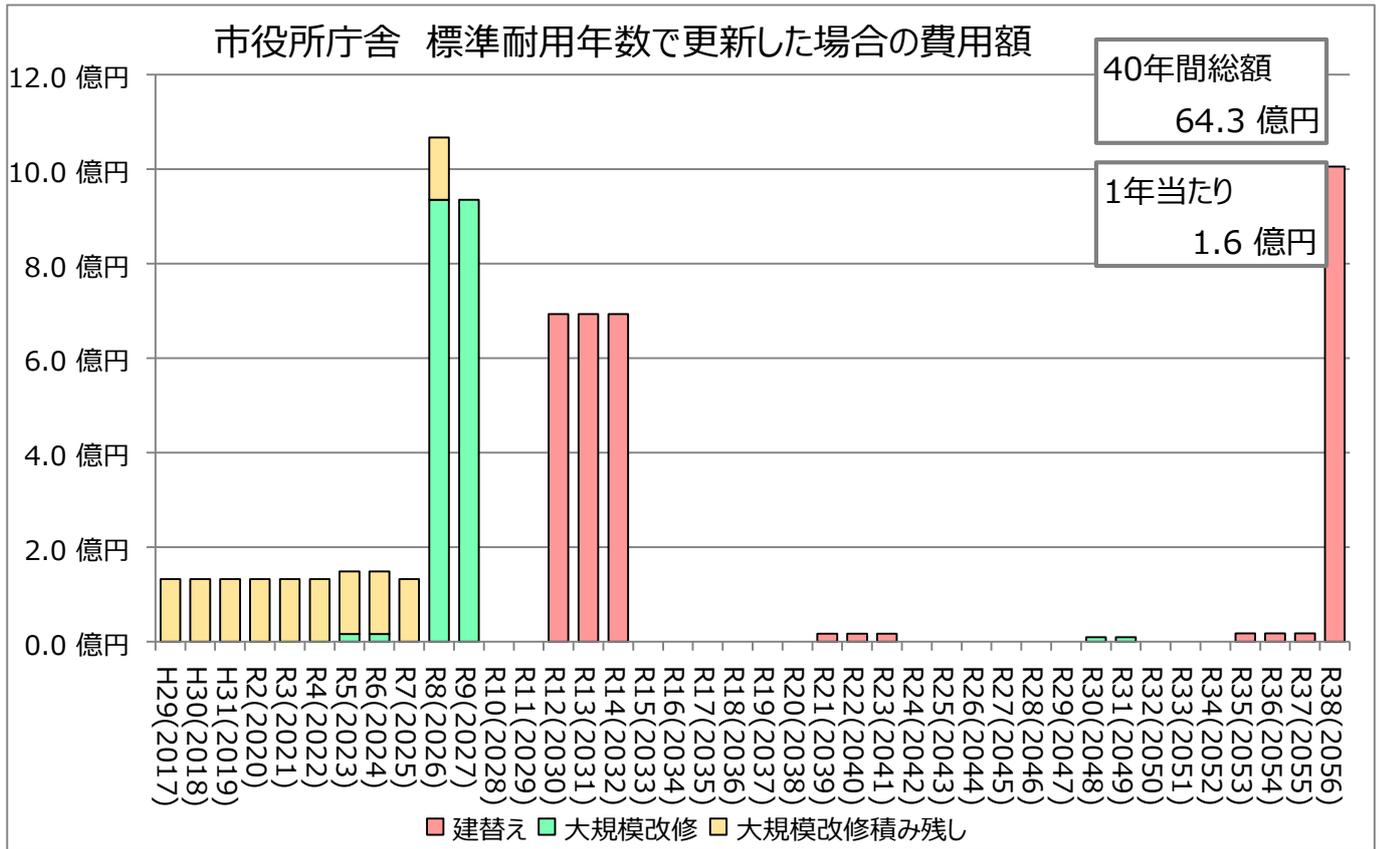
（大規模改修〔30年経過時〕：31万円/㎡、建替え〔60年経過時〕：50万円/㎡）

| 大規模改修 |         |               |             |
|-------|---------|---------------|-------------|
| 施設    | 大規模改修時期 | 費用            |             |
| 南庁舎   | 2000年   | 31万×3894.84㎡= | 1,207,400千円 |
| 北庁舎   | 2026年   | 31万×5870.2㎡=  | 1,819,762千円 |
| 詰所棟   | 2000年   | 31万×262.97㎡=  | 81,521千円    |
| 南倉庫   | 2009年   | 31万×98.5㎡=    | 30,535千円    |
| 北倉庫   | 2023年   | 31万×105㎡=     | 32,550千円    |
| 設備棟   | 2026年   | 31万×162.58㎡=  | 50,400千円    |
| 車庫棟   | 2048年   | 31万×60.66㎡=   | 18,805千円    |
| 合計    |         |               | 3,240,973千円 |

| 建替え |                |               |             |
|-----|----------------|---------------|-------------|
| 施設  | 建替え時期          | 費用            |             |
| 南庁舎 | 2030年          | 50万×3894.84㎡= | 1,947,420千円 |
| 北庁舎 | 2056年          | 50万×5870.2㎡=  | 978,367千円   |
| 詰所棟 | 2030年          | 50万×262.97㎡=  | 131,485千円   |
| 南倉庫 | 2039年          | 50万×98.5㎡=    | 49,250千円    |
| 北倉庫 | 2053年          | 50万×105㎡=     | 52,500千円    |
| 設備棟 | 2056年          | 50万×162.58㎡=  | 27,097千円    |
| 車庫棟 | 計画期間外（2057年以降） |               |             |
| 合計  |                |               | 3,186,118千円 |

|        |             |
|--------|-------------|
| 更新費用合計 | 6,427,091千円 |
|--------|-------------|

※ 北庁舎及び設備棟は建替え期間が2056～2058年のため、計画期間の2056年の1か年分を計上する。



(3) 長寿命化による効果額（標準耐用年数で更新した場合の費用額との比較（2020年～2056年））

$$5,619,781 \text{ 千円} - 6,427,091 \text{ 千円} = \Delta 807,310 \text{ 千円}$$

※過去5年間の工事請負費を除く。対象施設全体の費用を面積で按分して算出。

| 施設名 | 建物評価   |                   |                                | 維持管理費※<br>(1㎡あたりの維持<br>管理費平均) |
|-----|--------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|
|     | 試算上の区分 | 構造躯体<br>(資産老朽化比率) | 構造躯体以外<br>(劣化状況調査結<br>果による健全度) |                               |
| 南庁舎 | 長寿命化   | 98%               | 18                             | 33,147,099円<br>(8,511円)       |
| 北庁舎 | 長寿命化   | 52%               | 53                             | 48,001,019円<br>(8,511円)       |
| 詰所棟 | 長寿命化   | 78%               | 60                             | 2,238,010円<br>(8,511円)        |
| 南倉庫 | 長寿命化   | 99%               | 62                             | 838,286円<br>(8,511円)          |
| 北倉庫 | 長寿命化   | 99%               | 62                             | 893,604円<br>(8,511円)          |
| 設備棟 | 長寿命化   | 52%               | 90                             | 1,383,640円<br>(8,511円)        |
| 車庫棟 | 長寿命化   | 17%               | 100                            | 516,248円<br>(8,511円)          |

○南庁舎

※維持管理費については、対象施設全体の費用を面積で按分して算出。

〈建物評価表〉

| 建物基本情報 |      |         |          |         |           |
|--------|------|---------|----------|---------|-----------|
| 施設番号   | 施設名  | 建築年度    | 構造種別     | 耐用年数    | 延床面積      |
| A101   | 南庁舎  | 昭和44年   | RC造      | 50年     | 3,894.84㎡ |
|        |      | (1969年) |          |         |           |
| 建築年度   |      |         |          |         |           |
| 耐震基準   | 耐震診断 | 耐震補強    | 著しい腐食や劣化 | 資産老朽化比率 |           |
| 旧耐震    | 済    | 済       | なし       | 98%     |           |
| 建築年度   |      |         |          |         |           |
| 屋根・屋上  | 外壁   | 内部仕上    | 電気設備     | 機械設備    | 健全度       |
| D      | D    | D       | C        | C       | 18        |

〈維持管理費一覧〉

|       |             |
|-------|-------------|
| R2年度  | 29,496,621円 |
| R3年度  | 29,885,480円 |
| R4年度  | 41,793,674円 |
| R5年度  | 31,848,368円 |
| R6年度  | 32,711,353円 |
| 5年間平均 | 33,147,099円 |

|               |           |
|---------------|-----------|
| 延床面積          | 3,894.84㎡ |
| 1㎡あたりの維持管理費平均 | 8,511円    |

○北庁舎

※維持管理費については、対象施設全体の費用を面積で按分して算出。

〈建物評価表〉

| 建物基本情報 |      |         |                |         |           |
|--------|------|---------|----------------|---------|-----------|
| 施設番号   | 施設名  | 建築年度    | 構造種別           | 耐用年数    | 延床面積      |
| A101   | 北庁舎  | 平成9年    | SRC造<br>(一部S造) | 50年     | 5,870.20㎡ |
|        |      | (1997年) |                |         |           |
| 建築年度   |      |         |                |         |           |
| 耐震基準   | 耐震診断 | 耐震補強    | 著しい腐食や劣化       | 資産老朽化比率 |           |
| 新基準    | -    | -       | なし             | 52%     |           |
| 建築年度   |      |         |                |         |           |
| 屋根・屋上  | 外壁   | 内部仕上    | 電気設備           | 機械設備    | 健全度       |
| C      | D    | B       | B              | B       | 53        |

〈維持管理費一覧〉

|       |             |
|-------|-------------|
| R2年度  | 44,456,528円 |
| R3年度  | 45,042,607円 |
| R4年度  | 62,990,322円 |
| R5年度  | 48,001,019円 |
| R6年度  | 49,301,687円 |
| 5年間平均 | 49,958,433円 |

|               |           |
|---------------|-----------|
| 延床面積          | 5,870.20㎡ |
| 1㎡あたりの維持管理費平均 | 8,511円    |

○詰所棟

※維持管理費については、対象施設全体の費用を面積で按分して算出。

〈建物評価表〉

| 建物基本情報 |      |         |          |         |         |
|--------|------|---------|----------|---------|---------|
| 施設番号   | 施設名  | 建築年度    | 構造種別     | 耐用年数    | 延床面積    |
| A101   | 詰所棟  | 昭和45年   | S造       | 34年     | 262.97㎡ |
|        |      | (1970年) |          |         |         |
| 建築年度   |      |         |          |         |         |
| 耐震基準   | 耐震診断 | 耐震補強    | 著しい腐食や劣化 | 資産老朽化比率 |         |
| -      | -    | -       | なし       | 78%     |         |
| 建築年度   |      |         |          |         |         |
| 屋根・屋上  | 外壁   | 内部仕上    | 電気設備     | 機械設備    | 健全度     |
| D      | D    | A       | B        | B       | 60      |

〈維持管理費一覧〉

|       |            |
|-------|------------|
| R2年度  | 1,991,539円 |
| R3年度  | 2,017,794円 |
| R4年度  | 2,821,806円 |
| R5年度  | 2,150,323円 |
| R6年度  | 2,208,590円 |
| 5年間平均 | 2,238,010円 |

|               |         |
|---------------|---------|
| 延床面積          | 262.97㎡ |
| 1㎡あたりの維持管理費平均 | 8,511円  |

○南倉庫

※維持管理費については、対象施設全体の費用を面積で按分して算出。

〈建物評価表〉

| 建物基本情報 |      |         |          |         |        |
|--------|------|---------|----------|---------|--------|
| 施設番号   | 施設名  | 建築年度    | 構造種別     | 耐用年数    | 延床面積   |
| A101   | 南倉庫  | 昭和54年   | S造       | 31年     | 98.50㎡ |
|        |      | (1979年) |          |         |        |
| 建築年度   |      |         |          |         |        |
| 耐震基準   | 耐震診断 | 耐震補強    | 著しい腐食や劣化 | 資産老朽化比率 |        |
| -      | -    | -       | なし       | 99%     |        |
| 建築年度   |      |         |          |         |        |
| 屋根・屋上  | 外壁   | 内部仕上    | 電気設備     | 機械設備    | 健全度    |
| C      | C    | B       | B        | B       | 62     |

〈維持管理費一覧〉

|       |            |
|-------|------------|
| R2年度  | 745,966円   |
| R3年度  | 755,800円   |
| R4年度  | 1,056,957円 |
| R5年度  | 805,441円   |
| R6年度  | 827,266円   |
| 5年間平均 | 838,286円   |

|               |        |
|---------------|--------|
| 延床面積          | 98.50㎡ |
| 1㎡あたりの維持管理費平均 | 8,511円 |

○北倉庫

※維持管理費については、対象施設全体の費用を面積で按分して算出。

〈建物評価表〉

| 建物基本情報 |      |         |          |         |         |
|--------|------|---------|----------|---------|---------|
| 施設番号   | 施設名  | 建築年度    | 構造種別     | 耐用年数    | 延床面積    |
| A101   | 北倉庫  | 平成5年    | S造       | 31年     | 105.00㎡ |
|        |      | (1993年) |          |         |         |
| 建築年度   |      |         |          |         |         |
| 耐震基準   | 耐震診断 | 耐震補強    | 著しい腐食や劣化 | 資産老朽化比率 |         |
| -      | -    | -       | なし       | 99%     |         |
| 建築年度   |      |         |          |         |         |
| 屋根・屋上  | 外壁   | 内部仕上    | 電気設備     | 機械設備    | 健全度     |
| C      | C    | B       | B        | B       | 62      |

〈維持管理費一覧〉

|       |            |
|-------|------------|
| R2年度  | 795,192円   |
| R3年度  | 805,675円   |
| R4年度  | 1,126,705円 |
| R5年度  | 858,592円   |
| R6年度  | 881,857円   |
| 5年間平均 | 893,604円   |

|               |         |
|---------------|---------|
| 延床面積          | 105.00㎡ |
| 1㎡あたりの維持管理費平均 | 8,511円  |

○設備棟

※維持管理費については、対象施設全体の費用を面積で按分して算出。

〈建物評価表〉

| 建物基本情報 |      |         |          |         |         |
|--------|------|---------|----------|---------|---------|
| 施設番号   | 施設名  | 建築年度    | 構造種別     | 耐用年数    | 延床面積    |
| A101   | 設備棟  | 平成9年    | RC造      | 50年     | 162.58㎡ |
|        |      | (1997年) |          |         |         |
| 建築年度   |      |         |          |         |         |
| 耐震基準   | 耐震診断 | 耐震補強    | 著しい腐食や劣化 | 資産老朽化比率 |         |
| -      | -    | -       | なし       | 52%     |         |
| 建築年度   |      |         |          |         |         |
| 屋根・屋上  | 外壁   | 内部仕上    | 電気設備     | 機械設備    | 健全度     |
| A      | B    | A       | A        | B       | 90      |

〈維持管理費一覧〉

|       |            |
|-------|------------|
| R2年度  | 1,231,260円 |
| R3年度  | 1,247,492円 |
| R4年度  | 1,744,569円 |
| R5年度  | 1,329,428円 |
| R6年度  | 1,365,451円 |
| 5年間平均 | 1,383,640円 |

|               |         |
|---------------|---------|
| 延床面積          | 162.58㎡ |
| 1㎡あたりの維持管理費平均 | 8,511円  |

○車庫棟

※維持管理費については、対象施設全体の費用を面積で按分して算出。

〈建物評価表〉

| 建物基本情報 |      |         |          |         |        |
|--------|------|---------|----------|---------|--------|
| 施設番号   | 施設名  | 建築年度    | 構造種別     | 耐用年数    | 延床面積   |
| A101   | 車庫棟  | 平成30年   | S造       | 31年     | 60.66㎡ |
|        |      | (2018年) |          |         |        |
| 建築年度   |      |         |          |         |        |
| 耐震基準   | 耐震診断 | 耐震補強    | 著しい腐食や劣化 | 資産老朽化比率 |        |
| -      | -    | -       | なし       | 17%     |        |
| 建築年度   |      |         |          |         |        |
| 屋根・屋上  | 外壁   | 内部仕上    | 電気設備     | 機械設備    | 健全度    |
| A      | A    | A       | A        | A       | 100    |

〈維持管理費一覧〉

|       |          |
|-------|----------|
| R2年度  | 459,394円 |
| R3年度  | 465,450円 |
| R4年度  | 650,914円 |
| R5年度  | 496,021円 |
| R6年度  | 509,461円 |
| 5年間平均 | 516,248円 |

|               |        |
|---------------|--------|
| 延床面積          | 60.66㎡ |
| 1㎡あたりの維持管理費平均 | 8,511円 |

