

機能統合検討施設

対象施設	建築年 (年)	築年数 (年)	土地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	駐車場 (区画)	建物 性能	建替検討時期 (年)	建物整備費 (従前面積・60～100%)	解体撤去費	土地売却費	大規模修繕 不要額	【毎年度】ランニング効果額 (円/年)
すこやかセンター	1977	47	3,195	2,656	33	B	2027	10.5～17.5億円	1.1億円	4.8億円	2.5～4億円	1,500～1,700万円
キッズプラザ	1980	44	1,675	1,160		B	2030	4.6～7.7億円	0.5億円	2.5億円	1.1～1.7億円	300～400万円

一般修繕費・光熱水費・
各種保守点検費削減額、
新たな税収見込みの合計

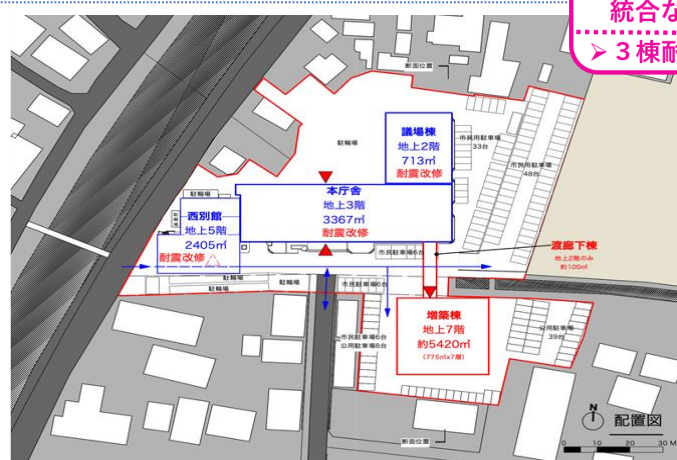
建物性能

供用年数、劣化状況、バリアフリーの視点から施設の現況を評価

- A：適正な管理に向けた対策の優先順位は相対的に低い
B：施設状況を踏まえ優先的な保全等の対応が必要
C：優先的に適正な管理に向けた対策の検討を行うことが必要

整備条件の検討

これまでの計画案



- 隣地なし
- すこやか
の統合なし
- 3棟耐震

基本構想（R3.9月）でのモデルプラン

区分	棟名称	延床面積
増築棟	増築棟	約5,520㎡
	本庁舎	約3,367㎡
	西別館	約2,405㎡
耐震棟	議場棟	約713㎡
	議場棟	約713㎡
延床面積合計		約12,000㎡
イニシャル合計(税込)		約71.6億円

※物価高騰による単価の見直しを反映済

教育委員会
危機管理室を含む

ベース案(執務室等のコンパクト化)

区分	棟名称	延床面積
増築棟	増築棟	約4,100㎡
	本庁舎	約3,367㎡
	西別館	約2,405㎡
耐震棟	議場棟	約713㎡
	議場棟	約713㎡
延床面積合計		約10,600㎡
イニシャル合計(税込)		約62.5億円

* イニシャル合計:工事費(新築・改修・解体撤去・外構) + 移転費

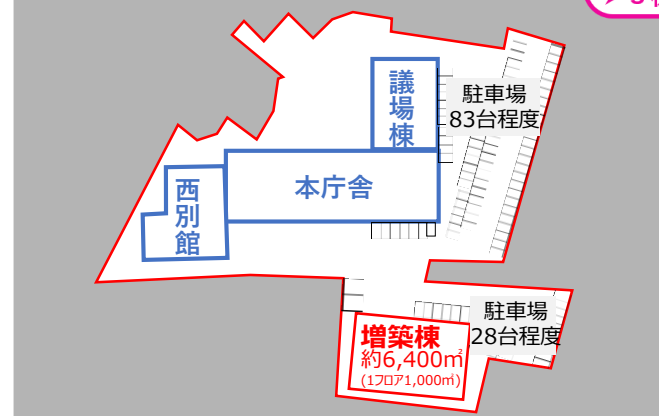
公共施設等個別施設計画参照

※建物劣化状況については、両施設とも「一部の部位で深刻な不具合が生じている」との記載が有る。

今回の統合を見送った場合であっても、将来的に、建替が発生すれば、この部分の費用が必要となる。

【現在地】での機能統合の検討

現在の市役所敷地のみで、すこやかセンター・キッズプラザを従前の約60%の面積で統合した場合



- 隣地なし
- すこやか
キッズ統合
- 3棟耐震

■建物概要 <機能統合面積を従前の約60%（約2,300㎡増）として試算>

区分	棟名称	延床面積
増築棟	増築棟	約6,400㎡
	本庁舎	約3,367㎡
	西別館	約2,405㎡
耐震棟	議場棟	約713㎡
	議場棟	約713㎡
延床面積合計		約12,900㎡
イニシャル合計(税込)		約77.5億円

駐車場：北側敷地 83台程度
南側敷地 28台程度 合計111台程度
増築棟：1フロア 約1,000㎡(8階建て程度)を想定

課題点

- 現状より60台程、駐車区画数が減少するため、健診時や窓口繁忙期等には**駐車場が不足する**可能性がある
- 増築棟が周辺に近接した高層の建物となるため、周囲に**圧迫感を与える**可能性がある
- 外構部分が狭く、健診機能・診療機能と市役所窓口機能との**動線分離が難しい**

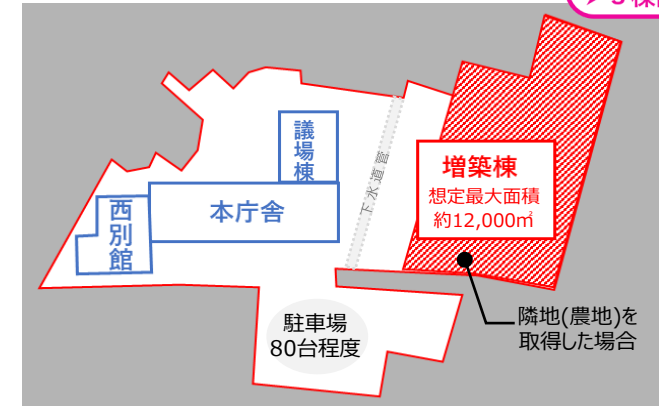
基本構想では1フロア約800㎡

現在の**市役所敷地のみで、両施設の機能統合をすることは、敷地面積や建物配置の制限により様々な課題が生じ、現実的ではない**と考える。

本資料
2枚目を
参照

【現在地＋隣地】での機能統合検討

敷地東側の隣地も含めて、すこやかセンター・キッズプラザを従前の約60%の面積で統合した場合



- 隣地あり
- すこやか
キッズ統合
- 3棟耐震

■隣地概要

面積	約5,000㎡（農地）
用途地域等	第2種住居地域
指定容積率・建ぺい率	200%・60%
高さ制限	日影規制4m_5h・3h
その他区域	建築基準法第22条地域
その他関連法等	● 特定都市河川浸水被害対策法 ● 農地法 ● 生産緑地法 など

■土地取得に合わせて想定される経費など

必要項目
● 土地取得費用 ● 測量・登記費用 ● 各種調査費用(地質・土質等) ● 不動産鑑定費用 ● 地盤改良費 ● 雨水貯留浸透施設の設置費 など

■東側隣地部分に増築棟を整備した場合

増築棟の想定最大延床面積
約12,000㎡

※増築棟の建物の仕様や高さ、敷地設定等が確定していないため、あくまでも現時点での概算想定

駐車場不足等の
諸課題解消
が必要

隣地の活用も
含めて検討

実現性の検証

- 前ページの中ほどに記載の、『現在の市役所用地のみでの「すこやかセンター」と「キッズプラザ」の機能統合の可能性（可否）』を検証する。
- 現実的な可否の検証時における大きなポイントは、以下の2点

✓ 敷地南側に整備予定の増築棟の建物規模が建築可能かどうか

- ・すこやかセンターとキッズプラザの統合分の面積が増加
- ・各施設とも統合時は従前の約60%程度の面積で検証

〔現状の延床面積〕
すこやかセンター：約2,656㎡
キッズプラザ：約1,160㎡

✓ 機能統合時の駐車区画数が確保可能かどうか

- 〔現状の駐車区画数〕
- ・市役所：約140区画
 - ・すこやかセンターとキッズプラザ：約33区画

上記の観点から以下の4パターンの案で検証を行う

Iパターン

議場棟を『耐震改修⇒増築』とした場合

設定要件

本庁舎	耐震
議場棟	増築棟へ
西別館	耐震

+

増築棟
最大規模
約8,000㎡

機能統合

・すこやかセンター（約60%）
・キッズプラザ（約60%）

検証結果

増築棟の 建築可否	○：可能
駐車区画数	×：不足
その他の 懸念点	✓ 外構部分がほぼ 駐車場しかない (魅力的な外構空間 の整備や動線分離 への懸念) ✓ 増築棟の周辺への 圧迫感

①：執務室等のコンパクト化（ベース案）
の増築棟面積 約4,100㎡
②：機能統合の増加分 約2,300㎡
（すこやか＆キッズの従前60%）
③：議場棟を増築棟へ 約700㎡
①～③の合計：約7,100㎡

約7,100㎡ ≤ 最大想定：約8,000㎡
（建築可能：想定9階程度）

駐車場の区画数：約150区画（不足）

1階の面積：約1,000㎡程
8,000㎡で最大10階程度（高層は小さくなる）

増築棟

想定最大延床面積
約8,000㎡

IIパターン

西別館を『耐震改修⇒増築』とした場合

設定要件

本庁舎	耐震
議場棟	耐震
西別館	増築棟へ

+

増築棟
最大規模
約8,000㎡

機能統合

・すこやかセンター（約60%）
・キッズプラザ（約60%）

検証結果

増築棟の 建築可否	×：不可
駐車区画数	×：不足
その他の 懸念点	※増築棟の整備規 模が限度オーバー

①：執務室等のコンパクト化（ベース案）
の増築棟面積 約4,100㎡
②：機能統合の増加分 約2,300㎡
（すこやか＆キッズの従前60%）
③：西別館を増築棟へ 約2,400㎡
①～③の合計：約8,800㎡

約8,800㎡ ≤ 最大想定：約8,000㎡
（建築不可）

駐車場の区画数：約140区画（不足）

1階の面積：約1,000㎡程
8,000㎡で最大10階程度（高層は小さくなる）

増築棟

想定最大延床面積
約8,000㎡

IIIパターン

議場棟、西別館を『耐震改修⇒増築』
とした場合①

設定要件

本庁舎	耐震
議場棟	増築棟へ
西別館	増築棟へ

+

増築棟
最大規模
約8,000㎡

機能統合

・すこやかセンター（約60%）
・キッズプラザ（約60%）

検証結果

増築棟の 建築可否	×：不可
駐車区画数	○：確保可
その他の 懸念点	※増築棟の整備規 模が限度オーバー

①：執務室等のコンパクト化（ベース案）
の増築棟面積 約4,100㎡
②：機能統合の増加分 約2,300㎡
（すこやか＆キッズの従前60%）
③：議場棟、西別館を増築棟へ約3,100㎡
①～③の合計：約9,500㎡

約9,500㎡ ≤ 最大想定：約8,000㎡
（建築不可）

駐車場の区画数：約170区画（確保可）

1階の面積：約1,000㎡程
8,000㎡で最大10階程度（高層は小さくなる）

増築棟

想定最大延床面積
約8,000㎡

IVパターン

議場棟、西別館を『耐震改修⇒増築』
とした場合②

設定要件

本庁舎	耐震
議場棟	増築棟へ
西別館	増築棟へ

+

増築棟
最大規模
約11,000㎡

※増築棟の
形状を拡大化

機能統合

・すこやかセンター（約60%）
・キッズプラザ（約60%）

検証結果

増築棟の 建築可否	△：法的には可能 ※施工性等を考慮すると 現実的ではない
駐車区画数	×：不足
その他の 懸念点	✓ 外構部分がほぼ駐 車場しかない (魅力的な外構空間 の確保や動線分離への 懸念) ✓ 増築棟の周辺への 圧迫感

①：執務室等のコンパクト化（ベース案）
の増築棟面積 約4,100㎡
②：機能統合の増加分 約2,300㎡
（すこやか＆キッズの従前60%）
③：議場棟、西別館を増築棟へ約3,100㎡
①～③の合計：約9,500㎡

約9,500㎡ ≤ 最大想定：約11,000㎡
（建築可能：想定8～9階程度）

駐車場の区画数：約140区画（不足）

1階の面積：約1,700㎡程
11,000㎡で最大10階程度（高層は小さくなる）

増築棟

想定最大延床面積
約11,000㎡

※上記Ⅰ～Ⅳとも駐車区画数を一定数確保するため、既存棟を耐震から増築へ
※すこやかセンター、キッズプラザは統合をする案となるが、増築棟・耐震改修棟のどちらの配置になるかは未定

大災害時の影響を考慮した庁舎整備の必要性

基本構想(令和3年策定)

➢ **既存耐震+増築**での整備

基本構想のモデルプランでは・・・

- ・トータル整備面積：約**12,000㎡**
- ・本庁舎、議場棟、西別館の**3棟を耐震改修**

新築と耐震改修の割合

増築棟 (新築) 約46%

耐震改修棟 約54%

トータル整備面積の半分以上を、耐震改修棟が担う

能登半島地震発生

令和6年1月1日発生
・最大震度7
・マグニチュード7.6

杭基礎の損傷による建物倒壊



・杭が基礎から破断し、7階建てのビルが倒壊

耐震改修済建物の被害



・鉄骨のブレース（筋交い）により耐震補強済
・倒壊は免れたが深刻なダメージを受け、校舎として継続使用は不可能となり、取り壊される予定

輪島市教育委員会の許可を得て撮影

3棟の耐震改修を行う範囲について整理

整備に係る詳細検討



新築部分の割合増加

0% 50% 100%

- ・耐震改修の対象棟の精査（新築が占める割合の増加の検討）
 - ・耐震改修で人命の安全確保は可能であるが、短期・長期的な機能継続性の観点から再確認が必要
- 短期：**発災後、即座に災害対策拠点として機能できるか
- 長期：**発災後、再度の建替え等をせず、市役所機能を継続できるか

耐震改修範囲の変更パターン

※すこやかセンター等の統合面積は含んでいない

パターン	A: 3棟耐震+増築案	B: 2棟耐震+増築案 (西別館は増築へ)	C: 1棟耐震+増築案 (西別館・議場棟は増築へ)
配置イメージ			
延床面積	約10,600㎡	約10,600㎡	約10,600㎡
(うち、増築棟面積)	約4,100㎡	約6,500㎡	約7,200㎡
イニシャル合計(税込)	約64.3億円	約69.9億円	約71.6億円
【参考】機能統合の上限面積	約7,900㎡	約5,500㎡	約4,800㎡

西別館・議場棟について

【西別館】

- ✓ 過去の耐震診断の結果から、本庁舎・議場棟に比べ、**コンクリートの中性化が進行**（基本構想の中では、西別館は20年程度の使用を想定）

【議場棟】

- ✓ 大地震の発生により、議場棟が**深刻なダメージを受けた場合、円滑な議会運営に支障をきたす可能性**がある
- ✓ 仮に大地震が発生し、耐震改修をした議場棟が継続使用不可となった場合には、室形状や構造等の特殊性から、**後から整備後の増築棟に統合すること**はハードルが高い

災害時の機能継続性の観点から、**西別館・議場棟を耐震改修ではなく、増築棟に集約する**

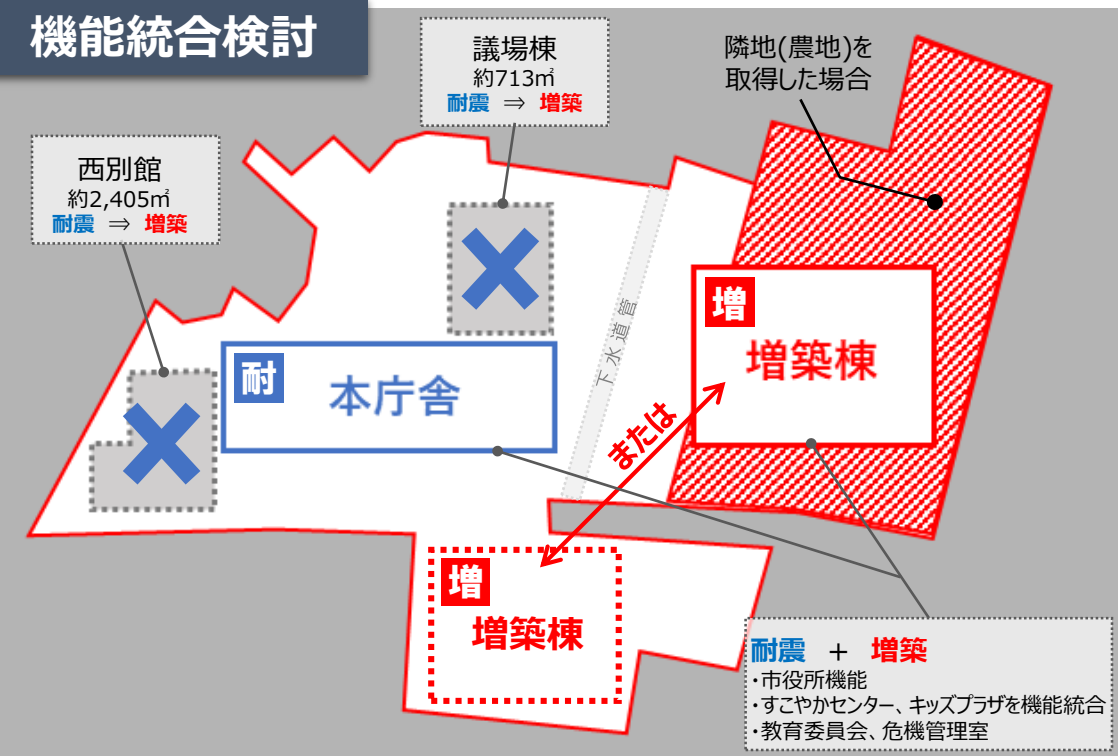
こととし、検討を進めたい

耐震改修から増築（新築）にすることで・・・

- 増築棟部分の割合を増加させるため、**発災時の機能継続性がさらに向上**
- 西別館は、本庁舎や議場棟に比べ劣化が進んでおり、耐震改修の約20年後に解体を予定していたが、新築とすることで、**20年後以降も使用することが可能**
- ただし、西別館、議場棟の整備単価(㎡単価)が、47.5万円/㎡▶66万円/㎡に増加するため、ベース案に比べ、**概算工事費が増加**

<増築棟の想定最大延床面積(12,000㎡)> - <庁舎機能分の増築棟面積(4,100㎡ 又は 6,500㎡ 又は 7,200㎡)>

機能統合検討



比較条件 「隣地の活用」+「耐震改修の対象棟の精査」を踏まえ、以下の条件で比較を行う

建物配置：耐震改修（1棟：本庁舎）＋増築棟（1棟）とする。

機能統合：比較は以下2パターンで行う。

①：庁舎機能 + すこやかセンター

②：庁舎機能 + すこやかセンター + キッズプラザ

*いずれのパターンにおいても、庁舎機能に教育委員会・危機管理室を含む

統合面積：現状面積の60%～100%で検討（すこやかセンター 及び キッズプラザ）

* 仮の想定であり、決定に際しては担当課と調整が必要

①：庁舎機能＋すこやかセンター	②：庁舎機能＋すこやかセンター＋キッズプラザ
庁舎機能：約10,600㎡ すこやかセンター 60%：約 1,600㎡ 100%：約 2,656㎡ 合計： 約12,200～13,300㎡	庁舎機能：約10,600㎡ すこやかセンター＋キッズプラザ 60%：約 2,300㎡ 100%：約 3,816㎡ 合計： 約12,900～14,400㎡

①：庁舎機能＋すこやかセンター

■整備規模

増 増築棟：新築	約8,800～9,900㎡
耐 耐震改修棟：改修 (本庁舎部分)	約3,367㎡
総整備面積	約12,200～13,300㎡

■ 概算事業費

工事費 (新築・改修・解体撤去・外構)	約81.8 ～ 89.0億円
移転費	約0.4億円
その他委託、設計、 工事監理費等	未定
イニシャル合計（税込）	約82.2～89.4億円 + 未定額

※隣地取得費等は上記金額に含んでいない

- 隣地あり
- すこやかのみ統合
- 1棟耐震

②：庁舎機能＋すこやかセンター＋キッズプラザ

■整備規模

増 増築棟：新築	約9,500～11,000㎡
耐 耐震改修棟：改修 (本庁舎部分)	約3,367㎡
総整備面積	約12,900～14,400㎡

■概算事業費

工事費 (新築・改修・解体撤去・外構)	約86.4 ～ 96.3億円
移転費	約0.4億円
その他委託、設計、 工事監理費等	未定
イニシャル合計（税込）	約86.8～96.7億円 + 未定額

※隣地取得費等は上記金額に含んでいない

- 隣地あり
- すこやか
キッズ統合
- 1棟耐震

他の機能統合については、
約2,500m²の範囲で検討可能

その他のコスト増減項目

コスト増になる主な項目

- 土地取得費（農地を取得した場合）
- 土地取得に伴う各種経費
- 解体撤去費
（すこやかセンター、キッズプラザ） など

コスト減・歳入増になる主な項目

＜新たな歳入項目＞

- 土地売却費
(すこやかセンター、キッズプラザ)
- 跡地の活用に伴う固定資産税等の税収
(すこやかセンター、キッズプラザ)

＜不要となる歳出項目＞

- 大規模修繕費
(すこやかセンター、キッズプラザ)

＜減額となる歳出項目＞

- 一般維持費
(すこやかセンター、キッズプラザ)
- 光熱水費
(すこやかセンター、キッズプラザ)
- 各種保守点検費
(すこやかセンター、キッズプラザ) など