

## 第1章 本庁舎整備方策検討の前提（基本的な考え方の精査）

ここでは、「基本的な考え方」を概観した上で、本庁舎の整備方策を検討するための前提となる事項について整理します。

「基本的な考え方」においては、本庁舎の整備方策として改修・修繕や更新（新築・増築）等を組み合わせて、6つの検討ケースを設定して分析を行っています。

本調査において、この「基本的な考え方」を精査しつつ、千葉市の本庁舎整備方策を検討するためには、さらに詳細な改修や修繕、更新等を考える必要があります。

しかしながら、建物は多種多様な設備や部材で構成されており、これらの保全に当たっては、工事の内容（メンテナンスするか取り換えるか）や工事のタイミング（日常行うのか数年周期かなど）が全て異なってきます。しかも、保全上の「改修」や「修繕」、「更新」といった言葉自体は、必ずしも一義的に使われていません。

そこで、まず、本調査における「建物の保全の考え方」を整理することとし、その上で、千葉市の本庁舎の状況を踏まえて、整備方策を検討するための前提として、改修の視点、評価の視点、建物寿命の視点の3点を示すこととします。

### 1 建物の保全

#### (1) 本調査における保全の考え方

建物は、柱・梁などの構造体、外壁・防水シートなどの外装、壁や天井などの内装のほか、空調や給排水など様々な建築設備によって構成されています。これらの中には、使用開始後、一定期間を経過した後に機能が安定するものもありますが、一般的に時間の経過とともに建設当初の機能・性能が低下していきます。そこで、機能・性能の低下を防いだり、新たな機能を加えるなど、建物を良好な状態で保つため、様々な「保全」を行う必要があります。

この「保全」には、大きく分けて、

- ①実用上支障のない状態を維持するために日常的に行われる運転・監視、清掃、保守・点検といった「維持保全」（いわゆる日常のメンテナンス）
- ②時間の経過に伴い低下していった機能・性能を、建設当初の水準又は実用上支障のない水準にまで戻すための改修・修繕
- ③建設当初は必要とされなかったものの、時間の経過に伴い新たに求められるようになった機能・性能を、建物に新たに加えるための改修・修繕

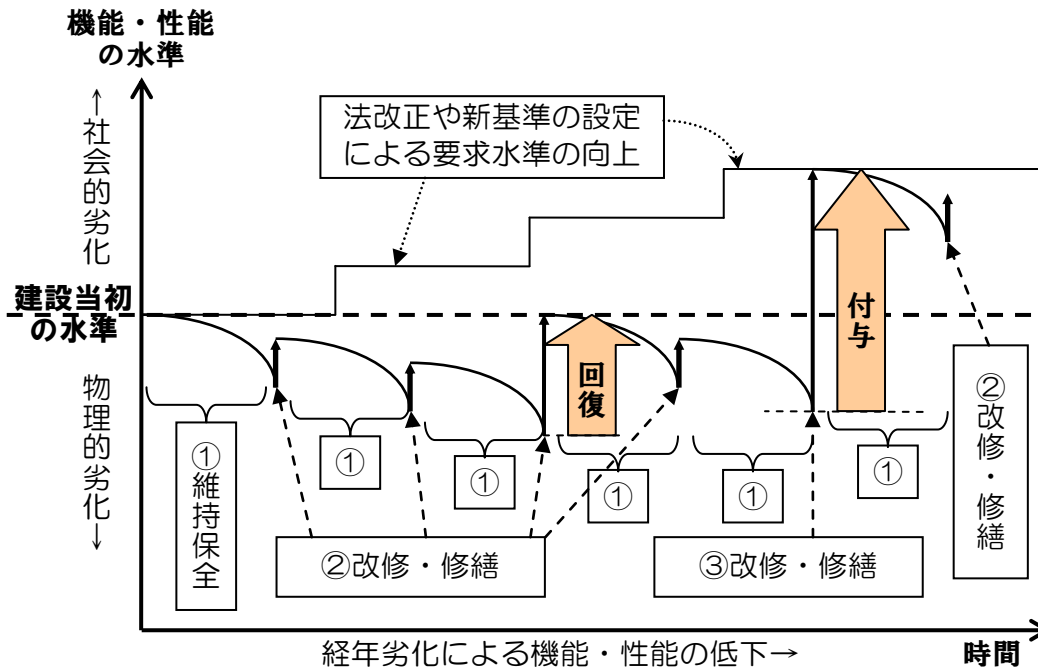
の3種類があります。

本調査においては、②の改修・修繕を「回復」、③の改修・修繕を「付与」と呼ぶことにします。

また、時間の経過に伴い機能・性能が低下していくことを「物理的劣化」、時間の経過に伴い新たに求められるようになった機能・性能を備えていない状態になってしまうことを「社会的劣化」と表現することにします。

これらを表したものが図表1-1です。

図表 1-1 本調査における建物の保全の概念



※関係資料をもとに東畑建築事務所作成

本調査においては、竣工後43年を経過した本庁舎のあり方について検討を行うものであることから、「保全」の分類のうち②・③の改修・修繕である「回復」と「付与」を中心に考えていくこととします。

なお、専門用語としての「機能」と「性能」、「改修」と「修繕」はそれぞれ意味が異なるものではありませんが、本調査においては厳密に区分することなく、とくに断りがない限り同義で取り扱うものとします。

また、「更新」については、「改修」「修繕」と同様に使われることが多くありますが、「更新」が「劣化した部位・部材や機器などを新しいものに取り換えること」という意味で使われる限り、保全における①②③の全ての場面において何らかの「更新」が伴うこととなります。そこで本調査においては、単に新しいものに取り換えるという意味でのみ使うことにします。

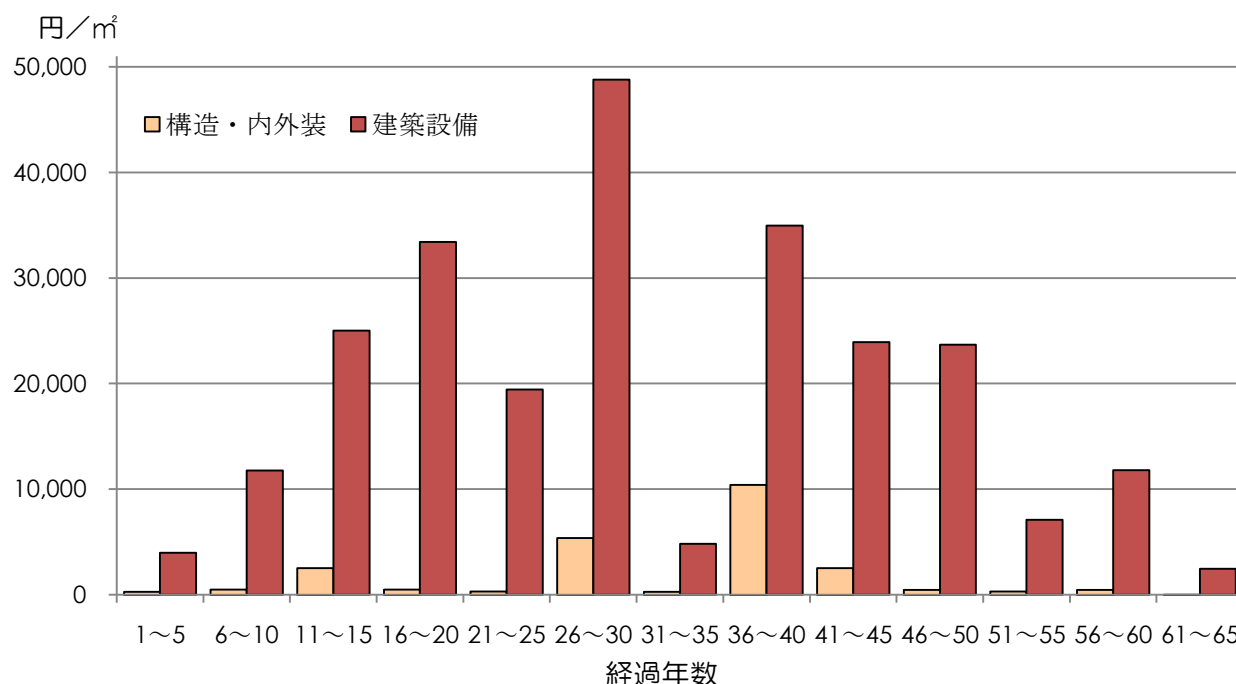
## (2) 保全の期間及び費用

図表1-1に示すとおり、日常的な維持保全を除き、建物の改修は一定期間を持って行われることが一般的です。しかし、実際に保全する期間やそれに係る費用は、建物の用途（事務室・店舗など）や構造（RC造・SRC造など）によっても異なりますし、建築設備や内装・外装の種類や部材によっても異なります。

市役所をはじめとした官庁施設における、改修の期間や費用の目安となる基準を示したものとして、国土交通省官庁営繕部監修の「建築物のライフサイクルコスト平成17年版」（以下「LCC国モデル」という。）があります。

この中では、構造体、内外装及び建築設備ごとに、それぞれの種類と部材に応じて使用年数、修繕周期、修繕率などを定めています。この基準に基づいて、建物全体としていつ、どの程度の改修が発生するのかを、竣工から5年ごとにまとめたものが図表1-2です。

図表 1-2 LCC国モデルにおける建物の改修費（㎡単価）の推移



あくまでも官庁施設としての一般論になりますが、竣工後26年目から30年目にかけてと36年目から40年目にかけて、大規模な改修が必要となることを示しています。

## 2 本庁舎の状況

本庁舎及び議事堂棟は、昭和45年（1970年）1月の竣工で、すでに43年が経過しており、LCC国モデルに基づく、大規模改修が必要な時期は到来しています。これまでに、建築設備や外装などについては一定の改修が行われてきましたが、中には建設当初から使い続けているものがあったり、すでに更新期を迎えているものも残っていますが、これらを維持保全で対応している状況です。

【本庁舎】	
用途	庁舎
構造	鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）
規模	地下1階、地上8階、塔屋3階
延べ面積	17,522.6㎡
竣工	1970年（昭和45年）1月
【議事堂棟】	
用途	庁舎
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
規模	地上3階（一部4階地下室付）
延べ面積	3,335.8㎡
竣工	1970年（昭和45年）1月

こうした対応がなされている理由としては、財政上の優先順位の問題もあったと思われますが、最大の問題は、耐火被覆材として用いられたアスベストの存在が大きな障害となって、必要な改修が行いにくかったことが挙げられます。

千葉市の本庁舎が、今後も時代のニーズに応じた行政活動を支えるとともに、将来発生が危惧される大規模地震の際にも、復旧・復興の拠点として機能するためには、機能の付与を加味した抜本的な大規模改修を検討すべき時期を迎えているといえます。

### 3 改修の視点

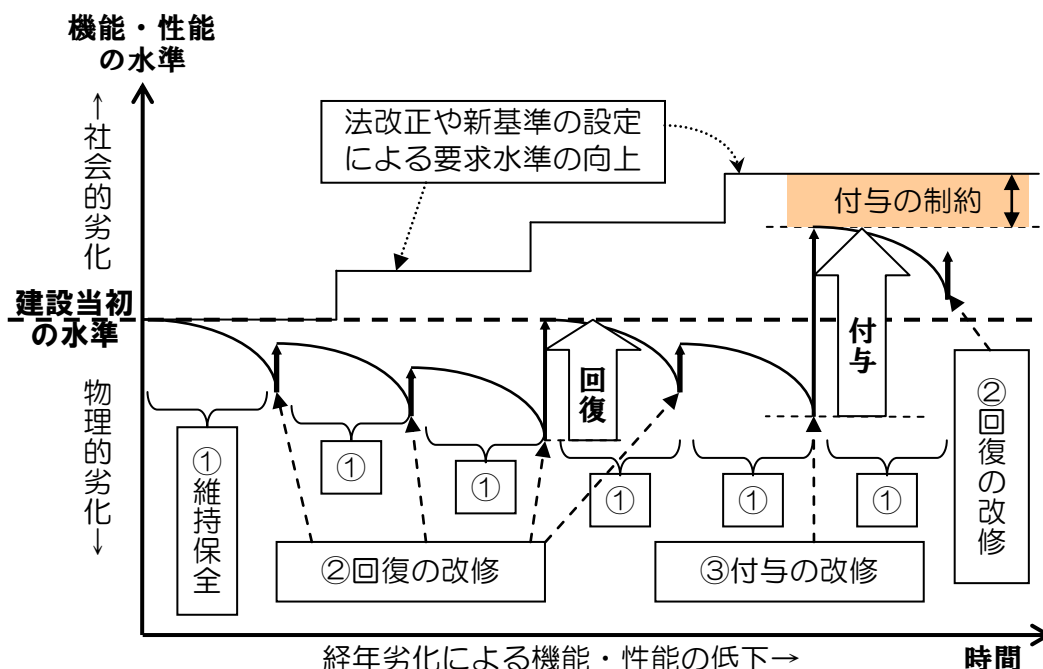
#### (1) 改修方針の必要性

東日本大震災を契機に、改めて本庁舎のあり方が見直されることとなり、庁舎整備の検討が始まりました。昨年5月に「基本的な考え方」が取りまとめられましたが、ここでは、まず現庁舎の課題を整理した後、この課題を解決するために大規模な改修を行うことを前提に議論を展開しています。

建物の保全の考え方の中で、改修には「回復」と「付与」の二つがあることを説明しましたが、建物にもともと備わっていた機能を回復させる改修は、比較的容易に行うことができます。しかし、もともと備わっていなかった機能を後から付与することは、必ずしも容易にできるとは限りません。

たとえば、バリアフリーに対応するため、建物内にある段差にスロープを設置するとなると、通路幅や部屋の配置の関係で設置できなかつたり、耐震化に対応するために耐震ブレースを設置すると、耐震性は上がるものの、ブレース自体が障害となって室内のレイアウトや人の移動に支障を来すなど、付与することによってそれまで存在しなかった新たな課題が発生することがあります。また、床荷重や階高など、主に構造体に関連する部分については、改修そのものが困難であることが多く、仮に建築技術を駆使して機能を付与する改修を行ったとしても、それで得られる効果がかけた費用に見合わない場合があるなど、機能を付与する改修には図表1-3のように「付与の制約」と呼べる領域が存在します。

図表1-3 付与の制約



※関係資料をもとに東畑建築事務所作成

この、付与の制約を度外視して改修を行うのか、それとも制約のない範囲で付与するのか、あるいは単なる回復にとどめるのかについては、その「建物の役割」を踏まえた上で、「目標使用年数」を何年に設定するかが重要なポイントとなります。

改修後5年・10年使用するための改修と、改修後20年・30年使用するための改修とは、おのずと工事の内容が異なってくるからです。

本庁舎は、通常時は市民生活を支える千葉市行政の拠点として、災害発生などの非常時には復旧・復興のための拠点として機能しなければなりません。それを踏まえた上で、改修したあと何年間使うかという「目標使用年数」を定めなければ、改修のレベルを決めることができません。

「基本的な考え方」においては、単に大規模改修を行うという設定で分析を行っていますが、大規模改修の検討を行うに当たっては、このような点を踏まえて、本庁舎として求められる機能をどれだけ・どこまで満たしていくかという、基本となる改修方針を定める必要があります。

## (2) 改修方針

東日本大震災を経験したいま、竣工後43年を経過した千葉市の本庁舎の改修を行う意義を考えると、次の4つの改修方針に基づいて検討を行う必要があります。

### ①大規模災害にあっても業務継続可能な改修

「基本的な考え方」における防災面の課題を考えると、耐震性の確保は最低限必要となります。耐震補強工事の際にはアスベストの除去を行う必要がありますが、更新期を迎えた建築設備の改修・耐震化も同時に行う必要があります。

また、首都直下型地震をはじめ大規模地震の発生が危惧される中、災害時の業務継続性の確保を考えると、「基本的な考え方」では想定しなかった別棟（エネルギー棟）の設置を行い、浸水等の都市型災害対策も含めた抜本的な解決を図る必要があります。

### ②改修後30年間は使い続けられる改修

LCC国モデルでは、建物の使用年数を65年に設定しています。この基準を基に考えると、仮にいま改修が完了したとしても22年使い続けることとなりますが、実際には設計や工事などの期間が必要となるので、使用期間は15～16年程度になってしまいます。

ここで大規模な改修を行う以上、竣工後65年にとらわれることなく、「基本的な考え方」で想定したように改修後30年間は使い続けられるような改修を目指す必要があります。

### ③現在の建物に求められる機能を付与する改修

大規模災害においても業務継続が可能で、30年にわたり使い続けることを考えると、もともとあった機能を回復させる改修を行うと同時に、現在本庁舎に求められる機能をできる限り付与する改修を行う必要があります。

現在の本庁舎に求められる機能の水準は、国土交通省官庁営繕部が作成している「官庁施設の基本的性能基準（平成18年3月31日国営整第156号、国営設第162号。以下「基本的性能基準」という。）」に定められている内容を用いることとします。

### ④費用対効果の面から現実的な改修

改修に当たっては、技術的に可能なものであっても、費用に見合った効果が得られるかどうかを意識しなければ、新築となら変わらなくなってしまう可能性があります。

上記の3つの改修方針を踏まえつつも、いたずらに工事を重ねることのないよう、個々

の課題に対する解決策を選定する際には、本庁舎として必要不可欠なものは別として、防災性・機能性が高いものであっても、費用対効果に見合わないものは選択しないようにする必要があります。

本調査では、この4つの改修方針に基づき、本庁舎の改修を検討することとします。

## 4 評価の視点

### (1) 建物性能の評価の視点

改修方針③で述べたように、本調査では、本庁舎に求められる機能の水準として、「基本的性能基準」を用いることとしました。

「基本的性能基準」とは、国の官庁施設（国家機関の建築物及びその附帯施設をいう。）の保全を行うに当たり、官庁施設の性能の水準並びに技術的事項及び検証方法を定めたものです。本来であれば、地方自治体が保有する施設に適用されるものではありませんが、地方自治体統一の施設基準がないことから、本庁舎をはじめ公共施設の仕様を作成する際の基準として、他の自治体でも用いられているものです。

基本的性能基準には、大きく5つの項目が官庁施設の基本的性能として掲げられおり、それぞれの項目についてさらに細かな項目が定められています。

#### ア 社会性

「地域性」及び「景観性」に関する性能で構成され、施設が立地する地域の歴史、文化及び風土の特性を踏まえ、地域社会への貢献や良好な景観の形成に配慮したものとなるよう、性能の水準を定めています。

#### イ 環境保全性

「環境負荷低減性」及び「周辺環境保全性」に関する性能で構成され、施設の長寿命化や省エネ・省資源、緑化率の向上や騒音振動の抑制など、環境負荷の低減及び周辺環境の保全に配慮した官庁施設の整備を推進するよう、性能の水準を定めています。

#### ウ 安全性

「防災性」、「機能維持性」及び「防犯性」に関する性能で構成され、耐震、対火災、対浸水などの自然災害、通常時及びライフライン途絶時における電力、通信・情報、給排水、空調等の機能確保、施設の利用者、執務者及び財産に対する犯罪の防止又は抑止のための性能の水準を定めています。

#### エ 機能性

「利便性」、「ユニバーサルデザイン」、「室内環境性」及び「情報化対応性」に関する性能で構成され、施設利用者の円滑な移動、バリアフリー化、音や光といった執務室内環境、情報処理などに必要な性能の水準を定めています。

#### オ 経済性

「耐用性」及び「保全性」に関する性能で構成され、ライフサイクルコストの最適化、社会的状況の変化等への柔軟な対応、施設保全の効率性などについて、性能の水準を定めています。

「基本的な考え方」においては、基本理念や機能（同報告書第2章）と、それらを具体化

した評価指標（同報告書第3章）を独自に設定していますが、東日本大震災発生後ということもあり、特に本庁舎のBCP（業務継続性）を強く意識した内容となっています。

今後の本庁舎を考える上で、災害時の業務継続性は非常に重要な視点ではありますが、基本的性能基準に示すとおり、本庁舎には様々な機能が求められています。

この「基本的な考え方」における基本理念や機能の内容と、基本的性能基準との関係性を整理すると、次のように整理することができます（図表1-4）。

図表1-4 基本的性能基準と「基本的な考え方」第2章との対応表

官庁施設の基本的性能基準			「基本的な考え方」における「市庁舎のあるべき姿」		
項目	概要		非常時の業務継続性の確保	通常業務の遂行性の確保	経済性の確保
社会性	地域性	施設が立地する地域の歴史、文化及び風土の特性とともに、地域の活性化等地域社会への貢献について配慮したものとなるよう、性能の水準を定めています。			
	景観性	施設が立地する地域の歴史、文化及び風土の特性を配慮しつつ、周辺環境との調和を図り、良好な景観の形成について配慮したものとなるよう、性能の水準を定めています。			
環境保全性	環境負荷低減性	長寿命（施設の長寿命化）、適正使用・適正処理（廃棄物の削減、資源の循環的な利用等）、エコマテリアル（環境負荷低減に配慮した資機材の使用）及び省エネルギー・省資源について、性能の水準を定めています。		○	
	周辺環境保全性	地域生態系の保全（緑化率の向上、水循環の構築等）及び周辺環境保全（騒音・振動、風害及び光害の抑制等）について、性能の水準を定めています。		—	
安全性	防災性	耐震、対火災、対浸水、耐風、耐雪・耐寒、対落雷及び常時荷重について、性能の水準を定めています。	○		
	機能維持性	通常時において、電力、通信・情報、給排水、空調等の機能が確保されているほか、地震以外の要因によりライフラインが途絶した場合等においても必要な機能を維持できるよう、性能の水準を定めています。	○		
	防犯性	想定される脅威による官庁施設の利用者、執務者及び財産に対する犯罪の防止又は抑止が図られるよう、性能の水準を定めています。		○	
機能性	利便性	移動（円滑かつ安全な人の移動、物の輸送等）及び操作（可動部又は操作部の安全性の確保）について、性能の水準を定めています。		○	
	ユニバーサルデザイン	高齢者、障害者等を含むすべての施設利用者がサービス等を等しく享受できるよう、安全に、安心して、円滑かつ快適に利用できるよう、性能の水準を定めています。		○	
	室内環境性	室内の音環境、光環境、熱環境、空気環境、衛生環境及び振動等について、性能の水準を定めています。		—	

	情報化 対応性	情報処理に必要となる通信・情報システムを構築できるよう、性能の水準を定めています。		○	
経済 性	耐用性	長期的な経済性の確保を考慮し、耐久性（ライフサイクルコストの最適化を図りつつ施設の機能を維持できる合理的な耐久性）及びフレキシビリティ（社会的状況の変化等による変更への柔軟な対応）に関する性能の水準を定めています。			○
	保全性	長期的な経済性を確保しつつ、施設の保全を効率的かつ安全に行えるよう考慮し、作業性（効率的かつ安全な清掃、点検・保守等の維持管理）及び更新性（経済的かつ容易な材料、機器等の更新）に関する性能の水準を定めています。			○

このように、基本的性能基準は、「基本的な考え方」第2章の内容を包含することが可能となっています。また、この基本的性能基準にはさらに細かい指標があることから、独自に設定した「基本的な考え方」第3章の評価指標に比べて、熟度の高い精査・評価を行うことが可能となります。

次章以降検討する中で、この基本的性能基準を用いることにより、

- ①本庁舎の性能が、現在求められる性能水準からどれくらい離れているのか（＝本報告書第2章における現庁舎が抱える課題の洗い出し）
- ②庁舎整備方策として複数の検討ケースを評価するに当たり、それぞれの検討ケースが現在求められる性能水準をどの程度満たしているのか（＝本報告書第5章における定性的評価）

について、統一した指標で精査・評価をすることが可能となります。

## (2) 建物性能以外の評価の視点

これまで説明したように、この「基本的性能基準」は建物を評価する基準としては非常に有効ですが、あくまでも建物単体の性能を評価するためのものです。そのため、本庁舎が官庁施設としての性能をどれくらい満たしているのかを評価する基準としては力を発揮しますが、そもそも庁舎が分散化してしまっていることやそれに伴う影響については、評価基準とはなりにくい面があります。

また、本庁舎が立地している敷地利用（例えば災害発生時の物流拠点の確保）や、将来的な利用（例えば将来の建て替え需要への対応）など、建物以外のテーマについては評価の基準とはなりません。

現在の庁舎は、本庁舎を含め3か所に分散化していますし、本庁舎敷地としては約4haもの広大な敷地を擁しています。基本的性能基準は国の基準として統一性はありますが、それとは別に、千葉市独自の事情を踏まえた評価の基準を設定する必要があります。

本調査においては、分散化及び敷地利用に関する千葉市独自の評価基準を設け、官庁施設としての建物性能に対する評価という“点”の視点だけでなく、分散化している建物利用に対する評価という“線”の視点、さらに本庁舎が立地する敷地の有効利用に対する評価という“面”の視点を加え、3つの視点から定性的な評価を行うこととします。

## 5 建物寿命の視点



## (1) 建物の寿命の考え方

適切な保全を行うことによって、建物は長期間にわたり使用することができます。しかし、定期的な保全を続けたとしても、物理的に壊れてしまったときはもちろん、付与の制約など様々な要因で、最終的には建て替えの時期を迎えることになります。

ただ、「建物がいつまで使えるのか」、言い換えると「建物の寿命は何年なのか」については、その建物の構造、部材、立地、用途、使用状況など、建物ごとに状況が異なるため、一概に答えは出せませんが、構造体に着目してその目安を示したものはいくつか存在します。

一つ目はLCC国モデルです。ここでは、建築設備の種類や内外装・構造体の部材によって、細かく修繕期間や更新期間が示されています。その中で、構造体の使用年数は65年と設定されており、この期間を上限として、様々な建築設備や内外装の改修や更新を行う時期をモデルとして設定しています。そのため、図表1-2で示しているとおおり、竣工後50年を過ぎたあたりから、極端に改修費用が逡減するようになっています。

二つ目は、減価償却資産の耐用年数です。税法上、資産の償却を行う基準として財務省令で定められており、建物については構造によって耐用年数がそれぞれ定められています。この基準によれば、本庁舎は鉄骨造なので耐用年数は38年、議事堂棟は鉄骨鉄筋コンクリート造なので50年となります。

三つ目は、社団法人日本建築学会が出している建築工事標準仕様書（JASS5）に定められている計画供用期間です。コンクリートの設計基準強度に応じて、短期、標準、長期、超長期の4つに区分され、それぞれの期間が示されています。本庁舎及び議事堂棟の設計基準強度は、床が短期、基礎部分が短期と標準の中間値となっており、大規模な改修を行えばおおよそ65年から80～90年程度の間は使い続けられることになります。

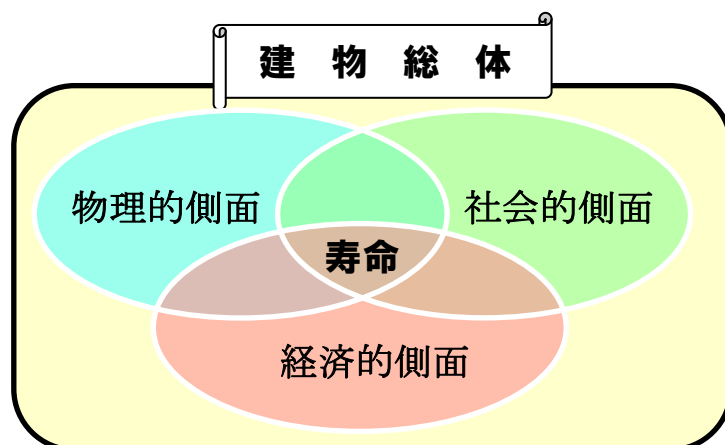
構造体がなくなってしまう建物は存在しえないことから、そこで使われているコンクリートや構造に着目して寿命を捉えることは、ある意味当然のことです。これらの基準は、それぞれ一長一短はあるものの、建物の寿命を測るおおよその目安を示すものとして利用することができます。

しかし、建物は必ずしも構造体の物理的な限界のみで寿命が決まるわけではありません。

図表1-5 建物の寿命のとらえ方

## (2) 建物総体としての寿命の考え方

構造体のみに着目するのではなく、建物を総体として捉えて、①物理的側面、②社会的側面、③経済的側面の3つの側面から寿命を測る考え方があります。



※関係資料をもとに東畑建築事務所作成

## ア 物理的側面

物理的側面は、建物の保全の概念で示した中で、主に「物理的劣化」に当たるものに着眼して寿命を捉えるものです。時間の経過に伴って建物は劣化していきますが、劣化を解消するために、様々な改修を行うこととなります。技術的には、ほとんどの部分が改修を行うことによって建物の寿命を伸ばすことが可能ですが、なかには改修しにくい（又はできない）部分（主に柱・梁・床といった主要構造部や基礎部分など）が存在します。

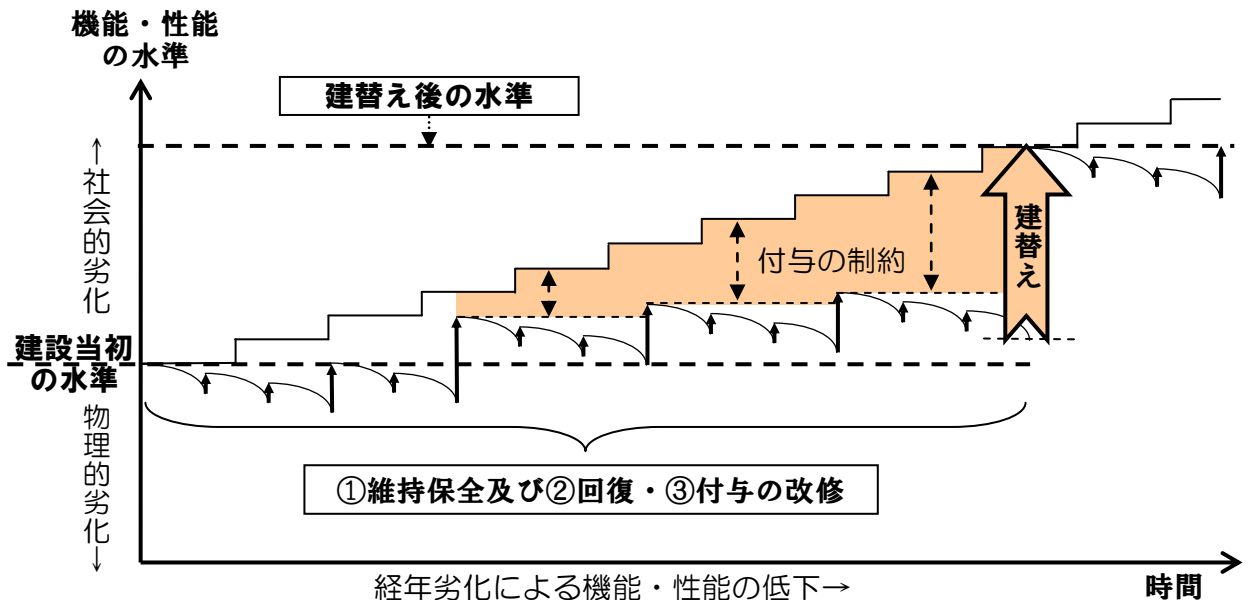
物理的に壊れてしまった場合はもちろん、改修が困難であったり、改修を行ったとしても十分な安全性や信頼性を確保できず、建物に求められる機能を確保できないと判断されたときに、寿命を迎えることとなります。

## イ 社会的側面

社会的側面は、建物の保全の概念で示した中で、主に「社会的劣化」に当たるものに着眼して寿命を捉えるものです。時間の経過に伴い、その時代の建物に求められる機能の水準は高まり続けます。しかし、建設当時に想定していなかった新しい機能を付与する改修は、付与の制約が存在することから、そのかい離〔法改正や基準の見直しに起因する現行法令への不適合（既存不適格）、環境負荷軽減や省エネルギーをはじめとする様々な機能の欠如など〕は徐々に大きくなっていくこととなります。

物理的に壊れていない場合であっても、これら社会的に求められる要求に建物が十分応えられないと判断されたときに、寿命を迎えることとなります。

図表 1-6 付与の制約による建て替え



※関係資料をもとに東畑建築事務所作成

## ウ 経済的側面

経済的側面は、文字どおり改修や更新に係る費用をはじめ、その後発生する光熱水費や維持管理経費といったランニングコスト、広義には建物を作ってから取り壊すまでに必要となるライフサイクルコストといった、経済的支出に着目して寿命を捉えるものです。

回復や付与の改修を行えば、当然改修費がかかり、さらにその後かかってくる維持管理

費にも影響を与えます。技術的にはほとんどの部分が改修可能なので、物理的側面や社会的側面から考えると、一定水準以上の回復や付与の改修が必要という判断が中心となりますが、これらの改修に係る費用及びその後の維持管理費と、建て替えた場合の費用とを比較して、費用対効果の観点で判断する必要があります。

このようなライフサイクルコストの観点から、回復や付与の改修が建て替えと比較してコストメリットがないと判断されるときに、寿命を迎えることになります。

これら3つの側面は、それぞれ独立しているものではなく、相互に関連し、影響を与えあいながら作用するものです。

たとえば、物理的側面だけを重視して改修を行ってしまえば、社会的劣化への対応が遅れたり、機能の低い建築設備を使い続けることによって経済的ロスが生じたりする可能性があります。

社会的側面だけを重視して改修を行ってしまえば、付与の制約のように十分な費用対効果が得られるかどうかについて疑問符が付く可能性があったり、機能は上がったとしても建て替える場合の費用とほとんど変わらないという可能性も生じます。

経済的側面だけを重視して必要な改修を行わなければ、一時的な支出は減らすことができるかもしれませんが、機能の低い建築設備を使い続けることになったり、建物そのものの機能が損なわれて復旧に多大な費用がかかったりしてしまうなど、逆に経済的な負担が増大する可能性があります。

建物の改修を考える上では、ある一つの側面のみで判断するのではなく、複数の側面からとらえることによって、改修して使い続けるのかどうか判断していく必要があります。

## 6 本調査の進め方

本調査においては、最初に、現庁舎の「改修」を行うことによって、現在抱えている課題をどれだけ解決できるのか検討するため、第2章及び第3章において「現庁舎の活用を前提とした解決策」を検討します。

まず、第2章で現庁舎が抱える課題を洗い出したのち、第3章でそれぞれの課題に対する対応策を検討します。一つの課題に対して複数の対応策が考えられますので、その中から本章第3項で定めた改修方針に基づき、解決策としてふさわしいものを選定します。

しかし、現庁舎が抱える課題の中には、「分散化・狭隘化」の課題のように「改修」による解決策がなかったり、耐震改修によって床面積が減少するなど解決策をとったとしてもなお課題が残ってしまうものもあります。そこで第4章において、「改修」という手法に加え、「新築」や「民間建物」といった整備手法も加味して、「現庁舎の活用を前提としつつもできる限り課題を解決する本庁舎整備方策」と、「現庁舎の活用を前提とせずに課題の解決が可能な本庁舎整備方策」の両方を検討することとします。

「改修」、「新築」及び「民間施設」という3つの庁舎の整備パターンから8つの検討ケースを導き、それぞれの検討ケースごとに建物概要を示したモデルプランを作成します。

第5章では、このモデルプランに対して、本章第4項で定めた①建物性能、②建物利用、③敷地利用の3つの評価の視点に基づいて、定性的評価を実施します。これは、本章第5項で述

べた建物の物理的側面と社会的側面の分析に当たります。

さらに、第6章では、現庁舎を改修して使い続けた場合、改修後35年（竣工後85年）で寿命を迎えて建て替える設定を置き、本庁舎整備に伴う施設整備期間5年間とその後の維持管理期間50年間の計55年間の定量的評価を実施します。これは、本章第5項で述べた建物の経済的側面の分析に当たります。

第7章においては、定性的評価及び定量的評価のまとめを行います。第5章及び第6章の結果を集計したのち、その結果どのようなことが言えるのか考察を行います。

章	タイトル	進め方
第1章	本庁舎整備方策検討の前提	各章における分析枠組みの設定
第2章	現庁舎が抱える課題の整理	基本的性能基準に照らした課題の抽出
第3章	課題に対する対応策の検討及び解決策の選定	改修方針に基づいた解決策の選定及び評価
第4章	課題解決のための検討ケースの設定及びモデルプランの作成	現庁舎の活用を前提とする整備方策と現庁舎の活用を前提としない整備方策の検討
第5章	定性的評価	①建物性能 ②建物利用 ③敷地利用 （建物の物理的側面及び社会的側面の分析）
第6章	定量的評価	①施設整備期間5年 ②維持管理期間50年 （建物の経済的側面の分析）
第7章	定性的評価及び定量的評価のまとめ	評価のまとめ及び考察