

■再整備方法の比較(定量面) ※金額は、比較のための概算

(税抜)

項目 手法		①	②	③	④	⑤	⑥	備 考
		移転建替え	現地建替え	大規模改修				
				手法Ⅰ 【減築】 高層棟8F	手法Ⅱ 【減築】 高層棟6F+低層棟	手法Ⅲ 【減築】 高層棟7F+設備棟	手法Ⅳ 【減築】 高層棟9F+設備棟	
前提	庁舎規模	14,000 ㎡	14,000 ㎡	18,228 ㎡	18,634 ㎡	16,730 ㎡	20,331 ㎡	①②は建て替え規模約14,000㎡
	地下除く庁舎規模			14,404 ㎡	14,810 ㎡	13,806 ㎡	17,407 ㎡	③④⑤⑥は減築・改修後、地下階(3,824㎡)は使用しない(地下除き約14,000㎡前後と設定)
	減築規模			5,703 ㎡減築	5,297 ㎡減築	7,201 ㎡減築	3,600 ㎡減築	⑤⑥は減築後、設備棟(900㎡)を新設
イニシャルコスト								
関連費用	設計監理費	170 百万円	170 百万円	126 百万円	126 百万円	119 百万円	103 百万円	③④⑤は建て替え新築×0.7程度と想定 ⑥は建て替え新築×0.5程度と想定
	仮庁舎整備費1 (新設・解体)	0 百万円	0 百万円	669 百万円	669 百万円	669 百万円	0 百万円	①②⑥は仮庁舎不要(⑥は居ながら改修) ③④⑤仮庁舎3,344㎡×200千円/㎡
	仮庁舎整備費2 (他施設利用)	0 百万円	0 百万円	85 百万円	85 百万円	85 百万円	0 百万円	他の市施設を改修し仮庁舎として利用 ③④⑤ 705㎡×120千円/㎡
	既存庁舎解体工事費	722 百万円	722 百万円	412 百万円	383 百万円	520 百万円	260 百万円	①②は現庁舎全体を解体 ③④⑤⑥は減築部分のみ解体
	システム移転費	740 百万円	1,110 百万円	1,480 百万円	1,480 百万円	1,480 百万円	370 百万円	①は1回の移転 ②は①×1.5回 ③～⑤は①×2回 ⑥は①×0.5回と想定 ※移転は、新システムを設置し、旧システムを廃止する方法となる。
	その他費用 低層棟撤去関連改修 仮駐車場整備 等	※移転先によっ て既存建築物の 解体費等が必要 となる。 百万円	316 百万円	16 百万円	0 百万円	70 百万円	371 百万円	②は低層棟撤去に伴う開口部塞ぎ改修費+既存設備移転(新設)費+駐車場整備費 ③は低層棟撤去に伴う開口部塞ぎ改修費+駐車場整備費 ⑤は低層棟撤去に伴う開口部塞ぎ改修費+設備棟新築費+駐車場整備費 ⑥は低層棟撤去に伴う開口部塞ぎ改修費+既存設備移転(新設)費+設備棟新築費
	小計	1,632 百万円	2,319 百万円	2,788 百万円	2,742 百万円	2,943 百万円	1,104 百万円	
概算工事費	大規模改修費	－ 百万円	－ 百万円	4,240 百万円	4,355 百万円	3,963 百万円	4,887 百万円	平成25年度の検討結果をベースに現在の物価上昇を反映 ③～⑥減築・耐震補強工事で、防水改修や設備機器更新等を含む
	新築工事費(建て替え)	5,790 百万円	5,790 百万円	－ 百万円	－ 百万円	－ 百万円	－ 百万円	建設単価385千円/㎡及び1Fビロティ分2,000㎡×200千円/㎡
	小計	5,790 百万円	5,790 百万円	4,240 百万円	4,355 百万円	3,963 百万円	4,887 百万円	
イニシャルコスト合計		7,422 百万円	8,109 百万円	7,028 百万円	7,097 百万円	6,906 百万円	5,991 百万円	
年間あたりコスト A 【耐用年数65年】		1.14 億円	1.25 億円	2.70 億円	2.73 億円	2.66 億円	2.30 億円	①②は残り使用期間65年 * ③～⑥は残り使用期間26年 **
ランニングコスト								
ランニングコスト合計		9,048 百万円	9,048 百万円	9,588 百万円	9,633 百万円	9,422 百万円	9,822 百万円	保守管理費、保安警備費、修繕更新費、光熱水費の65年間計 ③～⑥は地下など不使用床面積を(使用する場合の)×0.5程度とし、各案規模により算定
年間あたりコスト B 【65年使用】		1.39 億円	1.39 億円	1.48 億円	1.48 億円	1.45 億円	1.51 億円	①②は新築による庁舎で65年間使用 ③～⑥は26年使用後、建て替えによる新庁舎規模で39年間使用
年間あたりライフサイクルコスト A+B 【65年LCC】		2.53 億円	2.64 億円	4.18 億円	4.21 億円	4.11 億円	3.81 億円	
整備イメージ		別紙のとおり						

* ランニングコスト算定と整合させるため、「建築物のライフサイクルコスト/国土交通省大臣官房営繕部」で設定されている庁舎用途(65年)で設定。

** 5年後(H34頃)の供用開始と想定した場合、現庁舎は耐用年数65年→経過39年=26年が残り使用期間となる(改修等の投資額に対する年間あたりコストとして算定)

年		整備手法	③・④・⑤・⑥ 現庁舎の大規模改修（減築他）		①・② 建て替え新築	
和暦	西暦	段階	築年数	コストの考え方	築年数	コストの考え方
S58	1983		S58竣工			
S59	1984		1			
S60	1985		2			
S61	1986		3			
S62	1987		4			
S63	1988		5			
H1	1989		6			
H2	1990		7			
～	～		～			
H29	2017	現在	34			
H30	2018	計画	35			
H31	2019	設計	36			
H32	2020	設計・工事	37			
H33	2021	工事	38			
H34	2022	供用開始	39		H34竣工	
H35	2023		40		1	
H36	2024		41		2	
H37	2025		42		3	
H38	2026		43		4	
H39	2027		44		5	
H40	2028		45		6	
～	～		～		～	
H60	2048		65		26	
H61	2049	建替新築1			27	
H62	2050		2		28	
H63	2051		3		29	
H64	2052		4		30	
H65	2053		5		31	
H66	2054		6		32	
～	～		～		～	
H99	2087		39		65	

イニシャルコスト
耐用年数65年、
残り26年利用と
想定

↓

整備費÷26年による年額を算出

ランニングコストA
約41年目以降の庁舎モデル
単価による維持管理・修繕費
(維持管理・修繕費、光熱水費)を計上
※光熱水費は現庁舎の年額を適用
【庁舎規模:各案による】

+

ランニングコストB
40年目までの庁舎モデル単価
(維持管理・修繕費、光熱水費)を計上
【庁舎規模14,000㎡:650人】

↓

コスト÷65年による年額算出

イニシャルコスト
耐用年数65年、
残り65年利用と
想定

↓

整備費÷65年による年額を算出

ランニングコスト
65年間の庁舎モデル単価
(維持管理・修繕費、光熱水費)を計上
【庁舎規模14,000㎡:650人】

↓

コスト÷65年による年額算出