

## 事業方式の比較検討

### ① モデルケースの設定

本検討における事業方式は次の3タイプが考えられる。

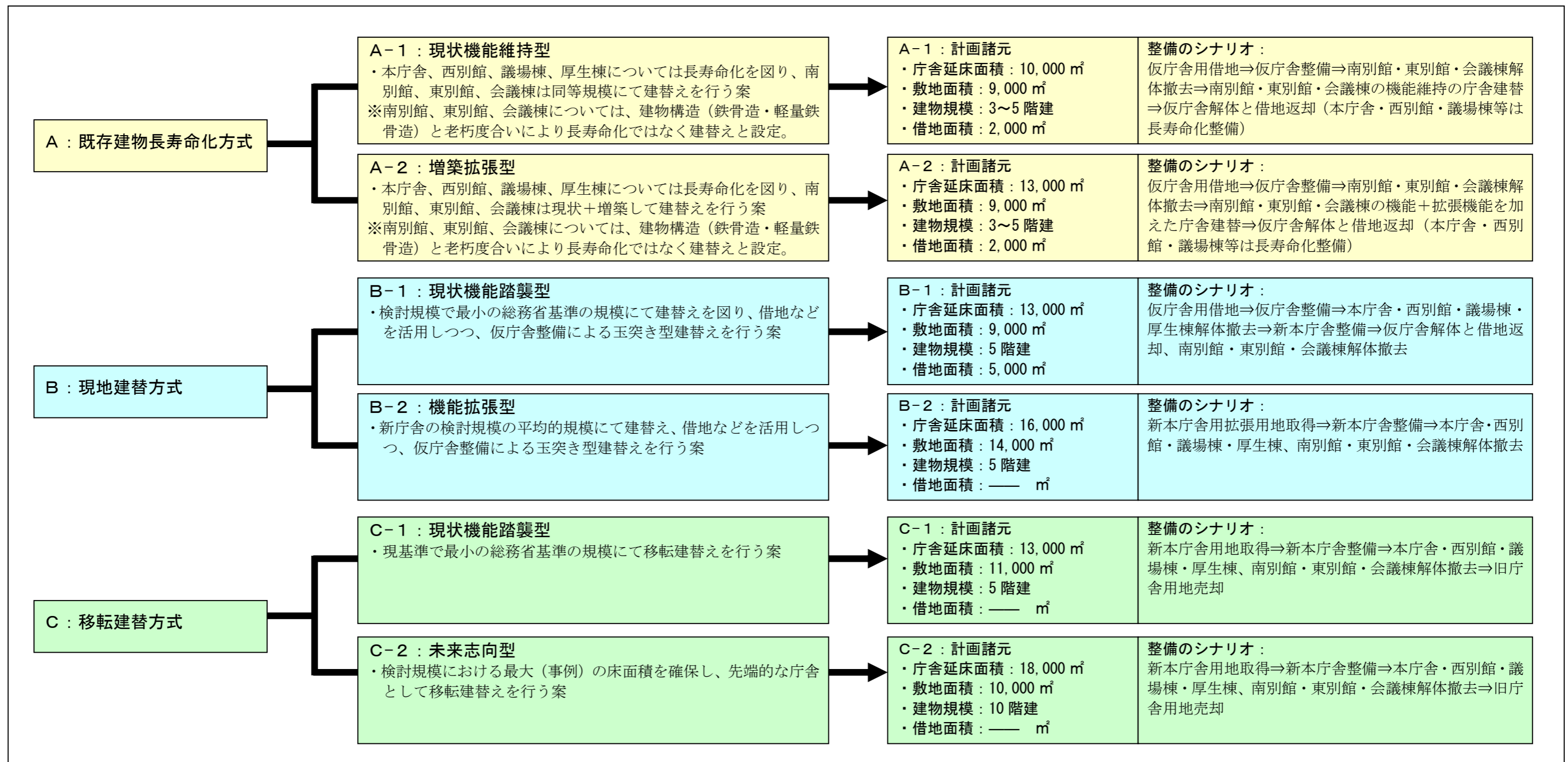
- A：既存建物長寿命化方式
- B：現地建替方式
- C：移転建替方式

また、それぞれについて基本的に現状機能を維持しつつ改善する考え方と、先の庁舎規模の算定をかんがみつつ拡張する考え方とに大きく方向性を分けることができる。

ここでは、以上の考え方を踏まえてケーススタディのモデルケースを次のように整理する。

※庁舎規模の設定の考え方

タイプ	モデル	ベース面積	設定方針	目標規模
A-1	長寿命化・現状機能維持	9,130.04 m <sup>2</sup>	現状維持レベル	10,000 m <sup>2</sup>
A-2	長寿命化・現状+増築拡張	9,130.04 m <sup>2</sup>	現状維持⇒総務省レベル	13,000 m <sup>2</sup>
B-1	現地建替・現状機能踏襲	12,932.78 m <sup>2</sup>	総務省レベル	13,000 m <sup>2</sup>
B-2	現地建替・規模拡張	15,530.06 m <sup>2</sup>	建替基準平均レベル	16,000 m <sup>2</sup>
C-1	移転建替・現状機能踏襲	12,932.78 m <sup>2</sup>	総務省レベル	13,000 m <sup>2</sup>
C-2	移転建替・未来志向	17,745.28 m <sup>2</sup>	先進事例レベル	18,000 m <sup>2</sup>



② 既存建物長寿命化方式

	A-1：長寿命化・現状機能維持型					A-2：長寿命化・増築拡張型											
整備のシナリオ	①借地 → ②仮庁舎建設 → ③南別館、東別館、会議棟の機能を仮庁舎へ移転 → ④南別館、東別館、会議棟の解体・撤去 → ⑤一部建替庁舎建設(同規模) → ⑥建替庁舎へ仮庁舎の機能を移転 → ⑦仮庁舎の解体・撤去、借地の返却 ※本庁舎、西別館、議場棟、厚生棟については上記に並行して継続的に建物の長寿命化を図る					①借地 → ②仮庁舎建設 → ③南別館、東別館、会議棟の機能を仮庁舎へ移転 → ④南別館、東別館、会議棟の解体・撤去 → ⑤一部建替庁舎建設(同規模 + 増築拡張) → ⑥建替庁舎へ仮庁舎の機能を移転 → ⑦仮庁舎の解体・撤去、借地の返却 ※本庁舎、西別館、議場棟、厚生棟については上記に並行して継続的に建物の長寿命化を図る											
モデル																	
計画の諸元	敷地面積：8,967.79㎡		借地面積：約2,000㎡		目標庁舎面積：10,000㎡	敷地面積：8,967.79㎡		借地面積：約2,000㎡		目標庁舎面積：13,000㎡							
事業期間	仮庁舎整備・既存建物撤去 約1年		機能維持建替庁舎 約1年		仮庁舎解体・その他 約0.5年	合計 2.5年+α (長寿命化)		△	仮庁舎整備・既存建物撤去 約1年		機能維持建替庁舎 約1年		仮庁舎解体・その他 約0.5年		合計 2.5年+α (長寿命化)		△
庁舎業務への影響	南別館・東別館・会議棟の執務については仮庁舎への移転と建替庁舎への移転への2度の移動が生じる。建替庁舎の建設に際して南側駐車場が利用できないため、その期間の仮駐車場の確保の必要性が生じる。					A-1に同じ。											
工事上の問題	工事アクセス道路と既存庁舎への市民のアクセス道路が錯綜するため、安全管理に十分な配慮が必要である。					A-1に同じ。											
超概算事業費(千円)	土地購入費	0千円		移転費	34,000千円		土地購入費	0千円		移転費	34,000千円						
	土地借地費	58,000千円		既存建物解体撤去費	34,000千円		土地借地費	58,000千円		既存建物解体撤去費	34,000千円						
	敷地整備費	90,000千円		建物長寿命化整備費	1,500,000千円		敷地整備費	90,000千円		建物長寿命化整備費	1,500,000千円						
	仮設庁舎費	136,000千円		建築建設費	875,000千円		仮設庁舎費	136,000千円		建築建設費	1,925,000千円						
	仮駐車場借地費	7,500千円		調査設計費	138,525千円		仮駐車場借地費	7,500千円		調査設計費	191,025千円						
	仮駐車場整備費	36,000千円						仮駐車場整備費	36,000千円								
	合計				2,909,025千円				合計				4,011,525千円				
あるべき機能の実現	安全を守る拠点	豊かな市民生活	持続可能社会	次代への対応	地域のシンボル		安全を守る拠点	豊かな市民生活	持続可能社会	次代への対応	地域のシンボル						
	×	△	△	×	△		×	△	△	△	△						
評価(問題点)	現敷地は浸水エリア(0.5~1.0m)に属しており、発災時における防災拠点機能の維持に課題がある。また、市民活動のサポートなどを行うスペースの不足や庁舎の分散による課題解消、歩車動線の錯綜の改善は難しい。					現敷地は浸水エリア(0.5~1.0m)に属しており、発災時における防災拠点機能の維持に課題がある。また、庁舎の分散による課題解消、歩車動線の錯綜の改善は難しい。											



### ③ 現地建替方式

	B-1：現地建替・現状機能踏襲型				B-2：現地建替・機能拡張型							
整備のシナリオ	①借地 → ②仮庁舎建設 → ③本庁舎、西別館、議場棟、厚生棟の機能を仮庁舎へ移転 → ④本庁舎、西別館、議場棟、厚生棟の解体・撤去 → ⑤新本庁舎建設 → ⑥新本庁舎へ仮庁舎また南別館、東別館、会議棟の機能を移転 → ⑦南別館、東別館、会議棟の解体・撤去 → ⑧仮庁舎の解体・撤去、借地返却				①土地取得 → ②新庁舎建設 → ③本庁舎、西別館、議場棟、厚生棟、南別館、東別館、会議棟の機能を新本庁舎へ移転 → ④本庁舎、西別館、議場棟、厚生棟、南別館、東別館、会議棟の解体・撤去							
モデル	<p>①借地（約5,000㎡） ⑧仮庁舎の解体・撤去 借地返却</p> <p>③本庁舎、西別館、議場棟、厚生棟の機能を仮庁舎へ移転</p> <p>④本庁舎、西別館、議場棟、厚生棟の解体・撤去</p> <p>⑤新本庁舎建設 5階建（延床面積：約13,000㎡）</p> <p>⑥新本庁舎へ機能を移転</p> <p>②仮庁舎建設 3階建（延床面積：約7300㎡）</p> <p>⑦南別館、東別館、会議棟の解体・撤去</p> <p>⑥新本庁舎へ機能を移転</p> <p>- 凡例 -                  解体・撤去                  新本庁舎                  仮庁舎                  借地                  仮庁舎への機能移転                  新本庁舎への機能移転</p>				<p>①土地取得（約5,000㎡）</p> <p>③本庁舎、西別館、議場棟、厚生棟の機能を新本庁舎へ移転</p> <p>④本庁舎、西別館、議場棟、厚生棟の解体・撤去</p> <p>②新本庁舎建設 5階建（延床面積：約16,000㎡）</p> <p>④南別館、東別館、会議棟の解体・撤去</p> <p>③南別館、東別館、会議棟の機能を新本庁舎へ移転</p> <p>- 凡例 -                  解体・撤去                  新本庁舎                  土地取得                  新本庁舎への機能移転</p>							
計画の諸元	敷地面積：8,967.79㎡		借地面積：約5,000㎡		敷地面積：8,967.79㎡		土地取得面積：約5,000㎡		目標庁舎面積：16,000㎡			
事業期間	仮庁舎整備・既存建物撤去 約1年		新本庁舎整備 約2年		既存建物撤去・その他整備 約1.0年		合計 4.0年		△			
庁舎業務への影響	本庁舎・西別館・議場棟・厚生棟の執務については仮庁舎への移転と建替庁舎への移転への2度の移動が生じる。建替庁舎の建設に際して東側駐車場が利用できないため、その期間の仮駐車場の確保の必要性が生じる。				各庁舎から仮庁舎への移転は発生しないため、1度の移動のみで庁舎業務への影響は少ない。建替庁舎の建設に際して東側駐車場が利用できないため、その期間の仮駐車場の確保の必要性が生じる。				△			
工事上の問題	工事アクセス道路と既存庁舎への市民のアクセス道路が錯綜するため、安全管理に十分な配慮が必要である。				B-1に同じ。				△			
超概算事業費（千円）	土地購入費	0千円	移転費	163,000千円	土地購入費	0千円	移転費	91,500千円	土地取得費	500,000千円	既存建物解体撤去費	183,000千円
	土地借地費	145,000千円	既存建物解体撤去費	183,000千円	敷地整備費	90,000千円	建物長寿命化整備費	0千円	敷地整備費	90,000千円	建物長寿命化整備費	0千円
	敷地整備費	90,000千円	建物長寿命化整備費	0千円	仮設庁舎費	600,000千円	建築建設費	4,550,000千円	仮設庁舎費	0千円	建築建設費	5,600,000千円
	仮設庁舎費	600,000千円	建築建設費	4,550,000千円	仮駐車場借地費	22,500千円	調査設計費	293,975千円	仮駐車場借地費	7,500千円	調査設計費	329,375千円
	仮駐車場借地費	22,500千円	調査設計費	293,975千円	仮駐車場整備費	126,000千円	合計	6,173,475千円	仮駐車場整備費	36,000千円	合計	6,916,875千円
	仮駐車場整備費	126,000千円	合計	6,173,475千円	合計	6,916,875千円						
あるべき機能の実現	安全を守る拠点	×	豊かな市民生活	○	持続可能社会	○	次代への対応	△	地域のシンボル	○	安全を守る拠点	×
評価（問題点）	現敷地は浸水エリア（0.5～1.0m）に属しており、発災時における防災拠点機能の維持のほか、アクセス道路や接続道路の改善に課題がある。				隣接地の取得の検討と、現敷地は浸水エリア（0.5～1.0m）に属しており、発災時における防災拠点機能の維持のほか、アクセス道路や接続道路の改善に課題がある。							

④ 移転建替方式

	C-1：移転建替・現状機能踏襲型					C-2：移転建替・未来志向型				
整備のシナリオ	①土地の選定・取得 → ②新本庁舎建設 → ③現庁舎機能の移転 → ④現庁舎の解体・撤去、土地売却					①土地の選定・取得 → ②新本庁舎建設 → ③現庁舎機能の移転 → ④現庁舎の解体・撤去、土地売却				
モデル	<p>①土地の選定・取得 ↓ ②新本庁舎建設 ↓ ③現庁舎機能の移転 ↓ ④現庁舎の解体・撤去、土地売却</p> <p>敷地面積：11,000 m<sup>2</sup></p>					<p>①土地の選定・取得 ↓ ②新本庁舎建設 ↓ ③現庁舎機能の移転 ↓ ④現庁舎の解体・撤去、土地売却</p> <p>敷地面積：10,000 m<sup>2</sup></p>				
	<p>①庁舎 + 駐車場：7,600 m<sup>2</sup></p> <p>②機能付加面積：① × 0.2 = 1,520 m<sup>2</sup> ⇒ 1,500 m<sup>2</sup> (市民広場等の面積)</p> <p>③環境付加面積：(① + ②) × 0.2 = 1,824 m<sup>2</sup> ⇒ 1,800 m<sup>2</sup> (環境緑地帯の面積)</p> <p>※環境向上の観点から緑地帯を増やすために、必要最小面積(① + ②)の20%増</p> <p>敷地面積：(① + ② + ③) = 10,944 m<sup>2</sup> ⇒ 11,000 m<sup>2</sup></p>					<p>①庁舎 + 駐車場：6,800 m<sup>2</sup></p> <p>②機能付加面積：① × 0.2 = 1,360 m<sup>2</sup> ⇒ 1,400 m<sup>2</sup> (市民広場等の面積)</p> <p>③環境付加面積：(① + ②) × 0.2 = 1,632 m<sup>2</sup> ⇒ 1,600 m<sup>2</sup> (環境緑地帯の面積)</p> <p>※環境向上の観点から緑地帯を増やすために、必要最小面積(① + ②)の20%増</p> <p>敷地面積：(① + ② + ③) = 9,792 m<sup>2</sup> ⇒ 10,000 m<sup>2</sup></p>				
計画の諸元	敷地面積：11,000 m <sup>2</sup>		目標庁舎面積：13,000 m <sup>2</sup>			敷地面積：10,000 m <sup>2</sup>		目標庁舎面積：18,000 m <sup>2</sup>		
事業期間	新本庁舎整備	既存建物撤去・その他整備	合計			新本庁舎整備	既存建物撤去・その他整備	合計		
	約2年	約1.0年	3.0年	○		約2年	約1.0年	3.0年	○	
庁舎業務への影響	現庁舎での業務を行いながらの整備であり、特に影響はない。					現庁舎での業務を行いながらの整備であり、特に影響はない。				
工事上の問題	工事上の問題は特にない。					工事上の問題は特にない。				
超概算事業費(千円)	土地購入費	0千円	移転費	91,500千円		土地購入費	0千円	移転費	91,500千円	
	土地取得費	1,100,000千円	既存建物解体撤去費	183,000千円		土地取得費	1,000,000千円	既存建物解体撤去費	183,000千円	
	敷地整備費	0千円	建物長寿命化整備費	0千円		敷地整備費	0千円	建物長寿命化整備費	0千円	
	仮設庁舎費	0千円	建築建設費	4,550,000千円		仮設庁舎費	0千円	建築建設費	6,300,000千円	
	仮駐車場借地費	0千円	調査設計費	251,225千円		仮駐車場借地費	0千円	調査設計費	333,725千円	
	仮駐車場整備費	0千円				仮駐車場整備費	0千円			
	合計(※土地売却費900,000.-を控除)			5,275,725千円		合計(※土地売却費900,000.-を控除)			7,008,225千円	
あるべき機能の実現	安全を守る拠点	豊かな市民生活	持続可能社会	次代への対応	地域のシンボル	安全を守る拠点	豊かな市民生活	持続可能社会	次代への対応	地域のシンボル
	○	○	○	△	○	○	○	○	○	○
評価(問題点)	庁舎については特に問題はないが、敷地の選定・取得について調整が必要である。					庁舎については特に問題はないが、敷地の選定・取得について調整が必要である。				