

今後の庁舎の在り方について

1. 経過について

前回、第一回特別委員会で頂戴したご意見を受け、今回、耐震資料ならびに①長寿命化・②現地建替・③移転建替の費用についての比較検討していただくための資料をご用意しました。

2. 耐震について

現在の庁舎にて、耐震診断（大地震動・震度6強を想定）を行った結果についてまとめました。耐震診断ではX方向とY方向の2種類の値がありますが、地震発生時に揺れる方向が予測できないため、下記表では危険性の高い数値を記載しております。部分的に分析すると以下のとおりとなります。結果、安全性が確保できている箇所としましては議場棟2階と西別館5階となっております。（ランクについてはA～Eで記載）

| 本庁舎 | 耐震性能 | |
|-----|------|-----|
| | 現況 | 補強後 |
| 3階 | D | B |
| 2階 | E | B |
| 1階 | E | B |

| 議場棟 | 耐震性能 | |
|-----|------|-----|
| | 現況 | 補強後 |
| 2階 | C | A |
| 1階 | D | B |

| 西別館 | 耐震性能 | |
|-----|------|-----|
| | 現況 | 補強後 |
| 5階 | B | B |
| 4階 | D | B |
| 3階 | D | B |
| 2階 | D | B |
| 1階 | D | B |

| 南別館 | 耐震性能 | |
|-----|------|-----|
| | 現況 | 補強後 |
| 2階 | D | B |
| 1階 | D | B |

3. 比較対象について

前回の既存建物長寿命化（増築拡張型）・現地建替（現状機能踏襲）・移転建替（現状機能踏襲）をベースにしたライフサイクルコストの一覧となっています。条件としては下記のとおりです。

※すべて直営方式で想定しています。PFI方式等を採用した場合は金額が変動します。

※概算維持管理費は現在の年間庁舎管理費 9.1 千円/m²/年を面積に応じて乗じています。

※概算維持管理費には、光熱水費、施設修繕費、通信運搬費、火災保険料、事務業務委託費、施設管理委託費等を含んでいます。

※光熱水費については新築による削減効果を 30%、また、施設修繕費については築後 49 年で現在額にまで上昇すると仮定しています。

※全て同じ基準で考えるため、延床面積を 13,000 m²で仮定しています。

※庁舎移転建替の場合、庁舎跡地の売却益を 9 億円と見込んでいます。

また、③の用地買収については、土地購入費に 11 億円を見込んでいます。

※築 60 年で建替を行い、2 回目の本庁建替は現地建替を行うと仮定しています。

【ライフサイクルコスト比較表】

| | ①既存建物長寿命化時費用(千円) | ②現地建替時費用(千円) | ③移転建替時費用(千円) | |
|------------------|------------------|--------------|--------------|------------|
| | | | 市有地利用 | 用地買収 |
| 概算維持管理費(31年間) | 3,340,361 | 3,093,952 | 3,093,952 | 3,093,952 |
| 当初 長寿命化工事 | 1,500,000 | | | |
| 当初 南・東別館建替工事 | 2,511,525 | | | |
| 当初 建て替え費用 | | 6,173,475 | 5,075,725 | 6,175,725 |
| 長寿命化後 本庁建て替え費用 | 3,960,600 | | | |
| 庁舎跡地売却益 | | | -900,000 | -900,000 |
| ライフサイクルコスト 31年合計 | 11,312,486 | 9,267,427 | 7,269,677 | 8,369,677 |
| 概算維持管理費(以後30年間) | 3,079,596 | 3,138,113 | 3,138,113 | 3,138,113 |
| 2回目 南・東別館建替工事 | 2,511,525 | | | |
| 2回目 本庁建て替え費用 | | 6,173,475 | 6,173,475 | 6,173,475 |
| ライフサイクルコスト 61年合計 | 16,903,607 | 18,579,015 | 16,581,265 | 17,681,265 |

4. 比較結果について

既存建物長寿命化については移転建替と比較し、31年間では最大で約40億円の差が生じます。また、61年間で比較した場合には、現地建替が最も高額になると予想されます。

ただし、光熱水費や施設修繕費の減少による削減額は概算のため、実際には更に差が生じる事が予想されます。

5. メリット、デメリットについて

①既存建物長寿命化、②現地建替、③移転建替について想定されるメリット・デメリットについての一覧表を作成しました。(別添A3資料⑤)