

第7章 定性的評価及び定量的評価のまとめ

定性的評価及び定量的評価結果を総括すると、8つの検討ケースの中ではA-4、A-5及びBの3つの検討ケースの評価が高くなります。

(※定量的評価の総費用は、事業期間の累計収支総額に残存価値を考慮した金額。単位：億円)

		A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	B	C-1	C-2
		改修方式	改修+賃借集約方式	改修+購入集約方式	改修+新築集約方式	改修+新築・議会集約方式	新築集約方式	賃借集約方式	購入集約方式
定性的評価	建物性能	△	△	△	○	○	◎	(△)	(○)
	建物利用	×	▼	▼	△	○	◎	(○)	(○)
	敷地利用	○	○	○	△	○	◎	(▼)	(▼)
定量的評価	総費用	821.78	842.14	571.87	551.89	548.56	530.43	1,004.04	556.59
	ケースBとの差	291.35	311.71	41.44	21.46	18.13	0.00	473.61	26.16
		54.9%	58.8%	7.8%	4.0%	3.4%	0.0%	89.3%	4.9%

A-1からA-3については、改修したとしても分散化は解消されず、建物性能や建物利用について課題が残り、その後の維持管理費もA-4・5及びBと比べて高くなります。

民間建物を利用するC-1及びC-2については、建物性能や建物利用の性能は確保できることとなりますが、そもそも対象物件が特定されていない中で行った評価であり、実際には対象となった物件によって定性的評価が異なることとなります。

また、すべてを自己所有するC-2の場合の定量的評価は、A-4・5及びBと比べてそれほど大きな差はありませんが、本庁の全てを民間建物1棟に集約することから、このケースが抱える定量的評価のリスクに大きく左右され、本庁舎敷地内で設計・積算を行えるパターンA及びパターンBと比べても、定量的評価の信頼性は劣ることとなります。

A-4・5及びBについては、55年間の定量的評価において4%以内の差となっており、事実上ほとんど差がないものといえます。

定性的評価としては、建物性能としてはいずれも水準が高くなりますが、建物利用としては本庁機能が1棟に集約されて市民サービスや職員の業務効率の向上が図りやすいケースBの評価が高くなります。

また、敷地利用としては、敷地の有効利用や将来の建て替えなど、将来を見据えた資産経営を考えると、ケースBのポテンシャルが最も高くなります。A-4及びA-5の場合は、本庁舎は将来の建て替え後も増築棟の位置周辺に固定されることとなり、敷地利用上の制約となります。

上記の調査結果は、一定の前提を置いたうえで得られたものです。各検討ケースの特徴や傾向を把握することについては効果がありますが、どの本庁舎整備方策を選択するかについては、A-4・5及びBの3ケースに絞り、さらに議論を深めた上で方針決定することが望ましいと思われます。