

千葉県本庁舎等のあり方に関する基礎調査
～ライフサイクルコストについて～

平成25年10月11日
財政局

A-1	改修方式	
A-2 A-3	改修 + 賃借又は購入 集約方式	
A-4	改修 + 新築集約方式	
A-5	改修 + 新築・議会集約 方式	
B	新築集約方式	
C-1 C-2	賃借又は購入 集約方式	

ライフサイクルコスト

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
施設整備期間	収入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	86.99	86.99
	支出	179.90	208.41	277.48	255.99	258.60	274.90	175.43	348.79
	小計	179.90	208.41	277.48	255.99	258.60	274.90	88.44	261.80
維持管理期間支出		710.45	702.30	386.68	387.96	373.13	296.67	915.60	338.51
ライフサイクルコスト合計		890.35	910.71	664.16	643.95	631.73	571.57	1,004.04	600.31

定量的評価



	1970	2013	2015	2020	2055	2070
期間の設定		準備期間	施設整備期間	維持管理期間		
		定量的評価対象期間(55年間)				
A-1 ~ A-5	既存本庁舎(50年)			改修庁舎(35年)	改修庁舎(15年)	
				増築庁舎又は民間建物(50年)		
B	既存本庁舎(50年)				新築庁舎(50年)	
C-1 C-2	既存本庁舎(50年)				民間建物(50年)	
		既存民間建物			民間建物(50年)	

検討ケース及びモデルプラン

平成24年4月1日時点

◎ 職員数 2,073 人

国土交通省「新営庁舎面積算定基準」

◎ 延床面積 約50,000 m²

現状の利用状況

◎ 駐車台数 400 台

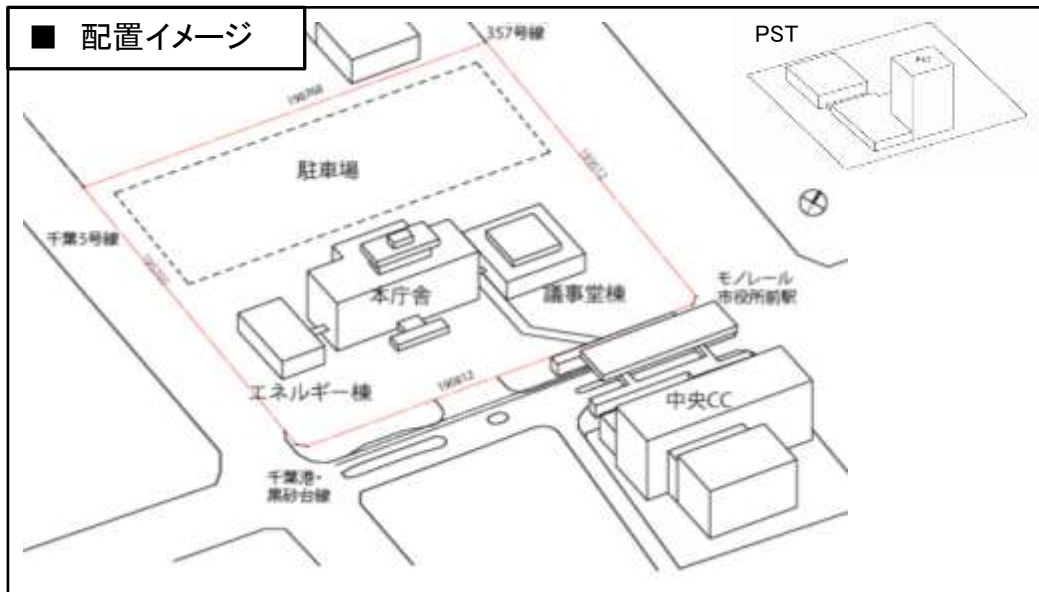
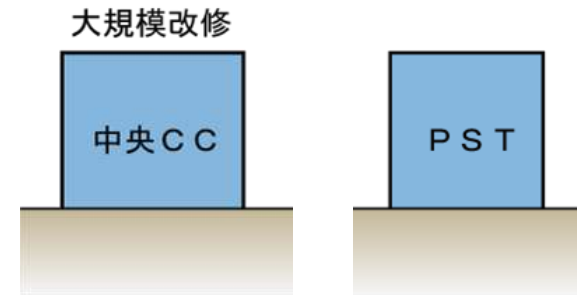
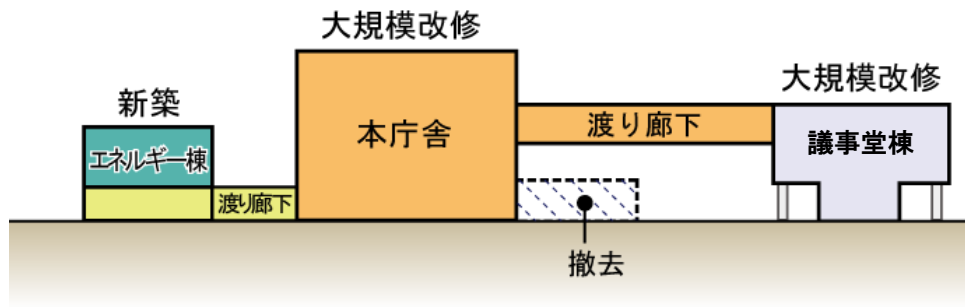
現状の利用状況

◎ 駐輪台数 170 台

検討ケース及びモデルプラン

A-1 改修方式

改修

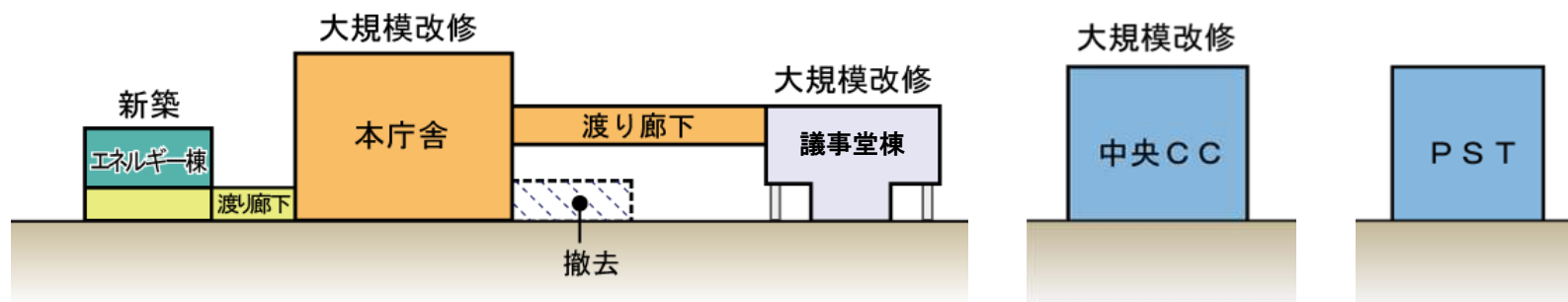


建物種別	活用方法
本庁舎	大規模改修
議事堂棟	大規模改修
増築棟	—
中央CC	大規模改修
PST	賃借面積増加
民間建物	—

検討ケース及びモデルプラン

A-1 改修方式

改修



単位: 億円

	施設整備期間(5年)			維持管理期間(50年)			合計 (55年)
	施設 整備費	維持 管理費	合計	維持 管理費	建替 (35年目)	合計	
ライフサイクルコスト	138.88	41.02	179.90	613.74	96.71	710.45	890.35

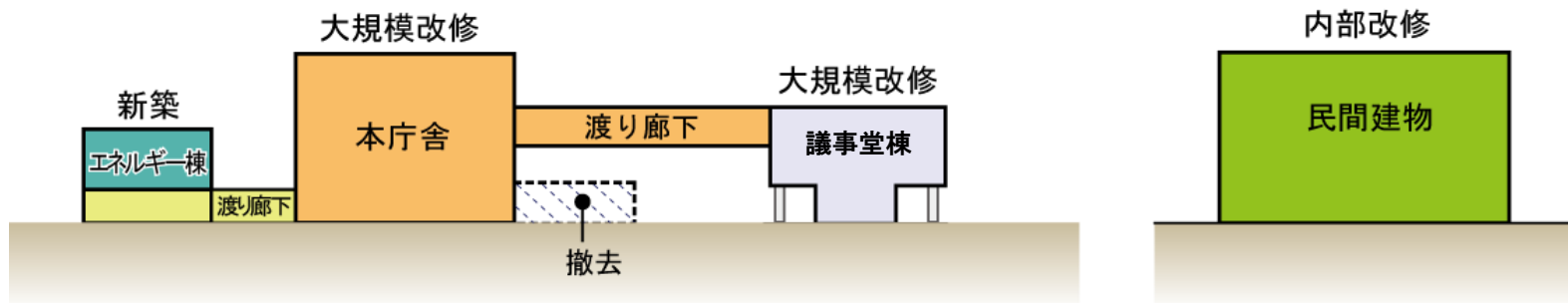
検討ケース及びモデルプラン

A-2 改修＋賃借集約方式

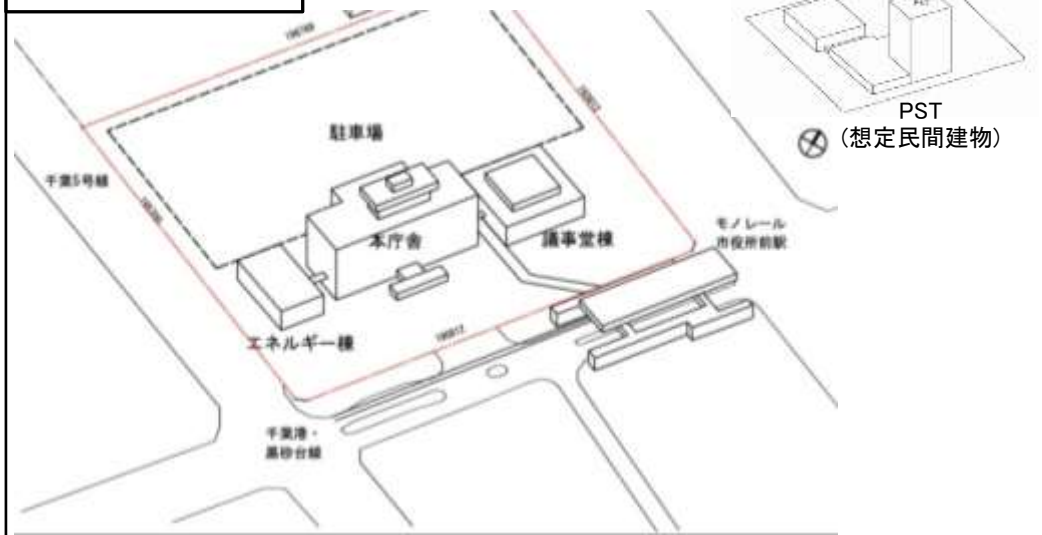
A-3 改修＋購入集約方式

改修

民間建物



■ 配置イメージ



建物種別

活用方法

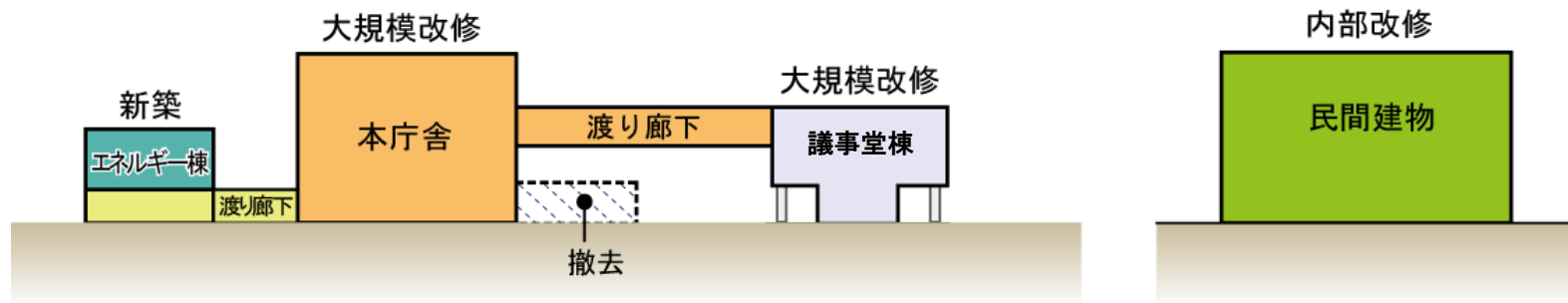
本庁舎	大規模改修
議事堂棟	大規模改修
増築棟	—
中央CC	退去
PST	退去
民間建物	賃借or購入

検討ケース及びモデルプラン

A-2 改修+賃借集約方式

改修

民間建物



単位: 億円

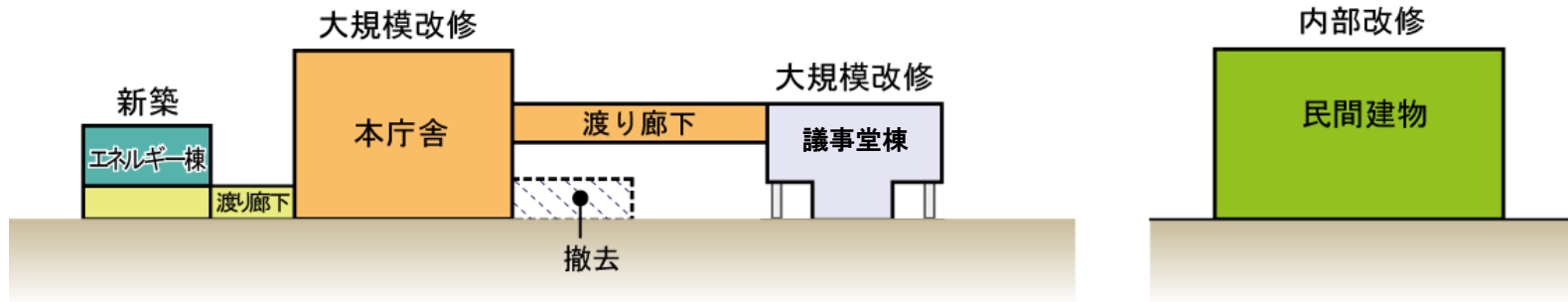
	施設整備期間(5年)			維持管理期間(50年)			合計 (55年)
	施設 整備費	維持 管理費	合計	維持 管理費	建替 (35年目)	合計	
ライフサイクルコスト	167.39	41.02	208.41	605.59	96.71	702.30	910.71

検討ケース及びモデルプラン

改修

民間建物

A-3 改修+購入集約方式



単位: 億円

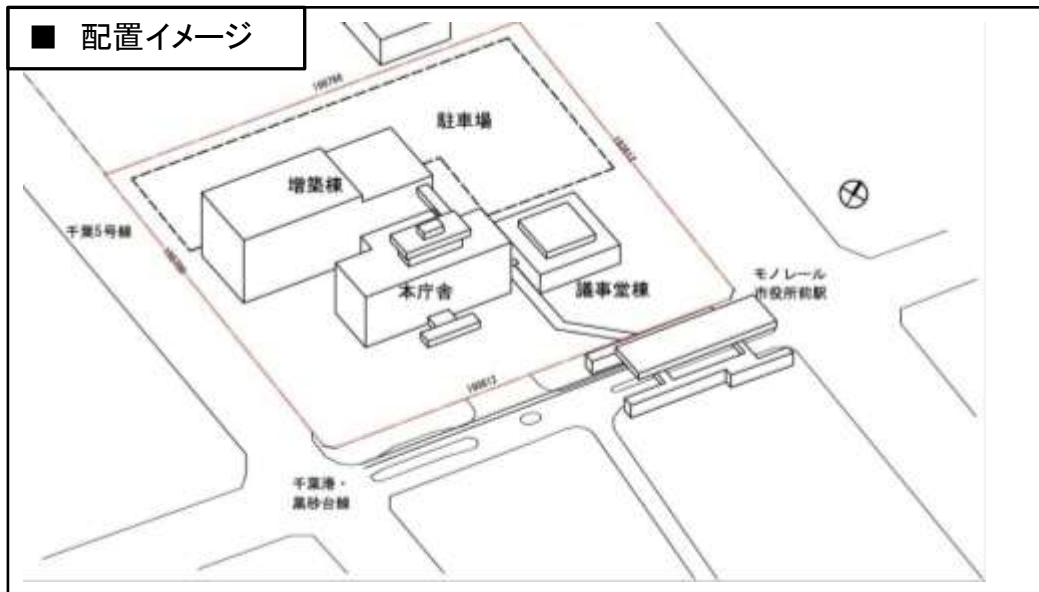
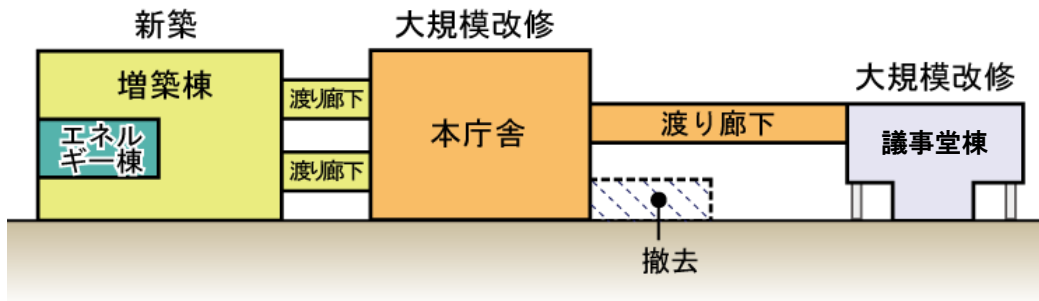
	施設整備期間(5年)			維持管理期間(50年)			合計 (55年)
	施設 整備費	維持 管理費	合計	維持 管理費	建替 (35年目)	合計	
ライフサイクルコスト	236.46	41.02	277.48	289.97	96.71	386.68	664.16

検討ケース及びモデルプラン

A-4 改修+新築集約方式

改修

新築



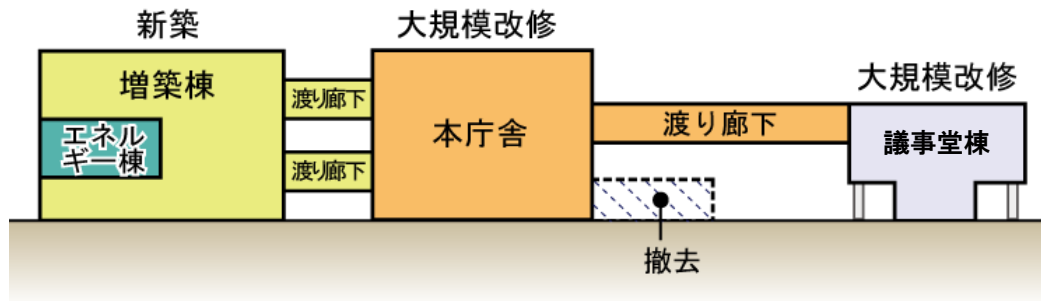
建物種別	活用方法
本庁舎	大規模改修
議事堂棟	大規模改修
増築棟	建設
中央CC	退去
PST	退去
民間建物	—

検討ケース及びモデルプラン

A-4 改修＋新築集約方式

改修

新築



単位：億円

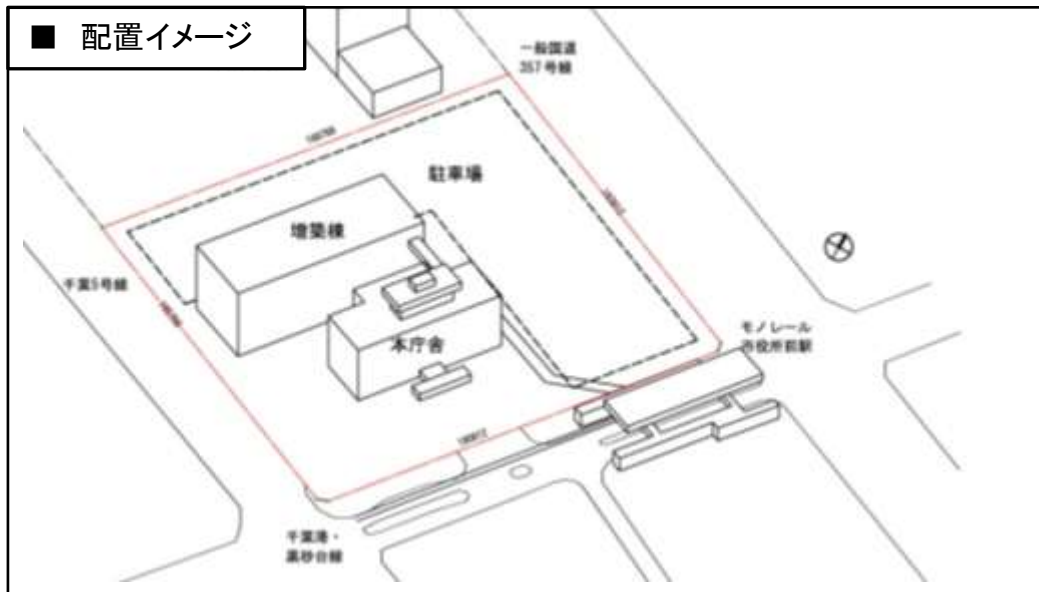
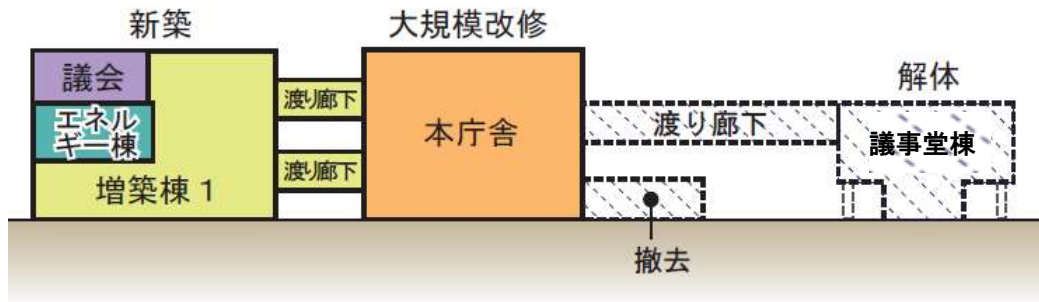
	施設整備期間(5年)			維持管理期間(50年)			合計 (55年)
	施設 整備費	維持 管理費	合計	維持 管理費	建替 (35年目)	合計	
ライフサイクルコスト	214.97	41.02	255.99	291.25	96.71	387.96	643.95

検討ケース及びモデルプラン

A-5 改修+新築・議会集約方式

改修

新築



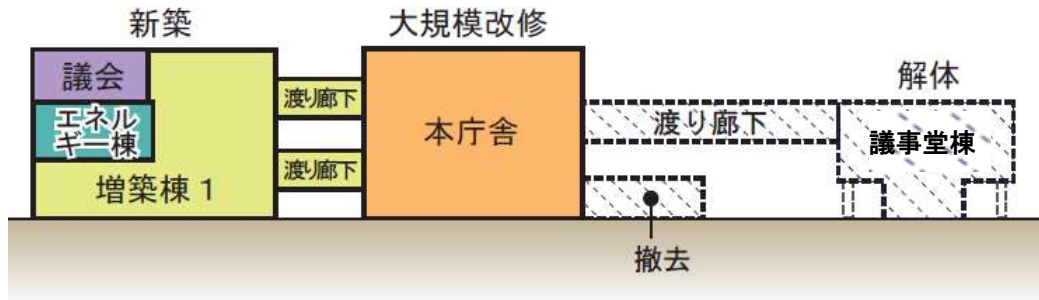
建物種別	活用方法
本庁舎	大規模改修
議事堂棟	解体
増築棟	建設(含議事堂棟)
中央CC	退去
PST	退去
民間建物	—

検討ケース及びモデルプラン

A-5 改修＋新築・議会集約方式

改修

新築



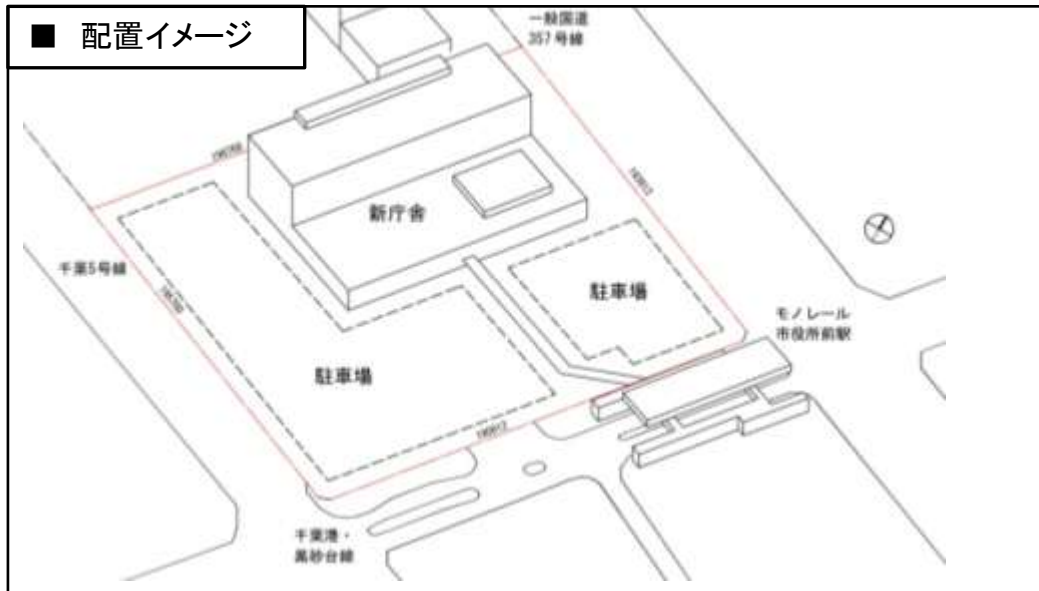
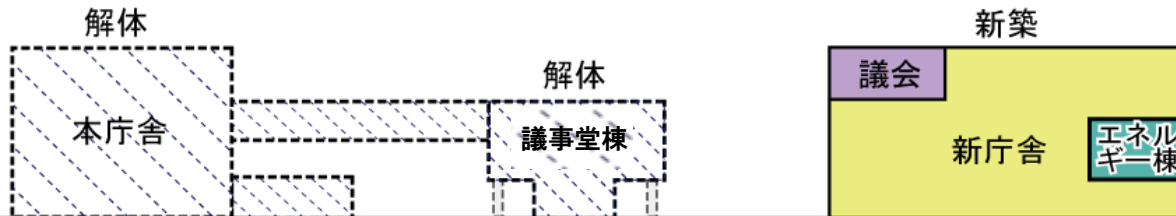
単位：億円

	施設整備期間(5年)			維持管理期間(50年)			合計 (55年)
	施設 整備費	維持 管理費	合計	維持 管理費	建替 (35年目)	合計	
ライフサイクルコスト	217.58	41.02	258.60	293.65	79.48	373.13	631.73

検討ケース及びモデルプラン

B 新築集約方式

新築

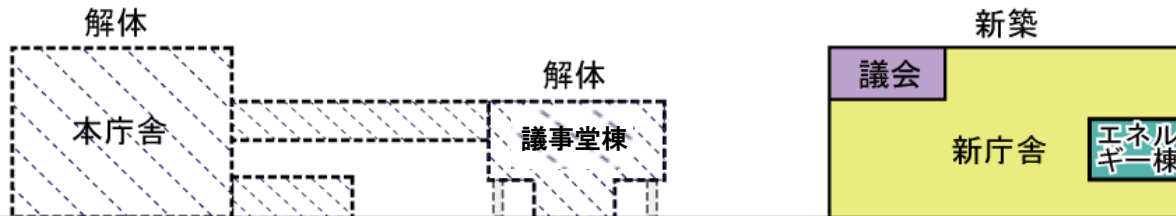


建物種別	活用方法
本庁舎	解体
議事堂棟	解体
増築棟	建設(含議事堂棟)
中央CC	退去
PST	退去
民間建物	—

検討ケース及びモデルプラン

B 新築集約方式

新築



単位:億円

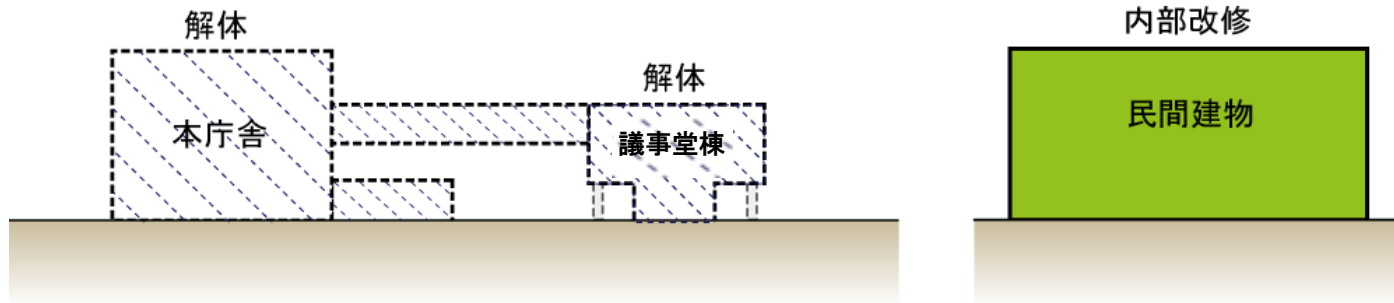
	施設整備期間(5年)			維持管理期間(50年)			合計 (55年)
	施設 整備費	維持 管理費	合計	維持 管理費	建替 (35年目)	合計	
ライフサイクルコスト	233.88	41.02	274.90	296.67	—	296.67	571.57

検討ケース及びモデルプラン

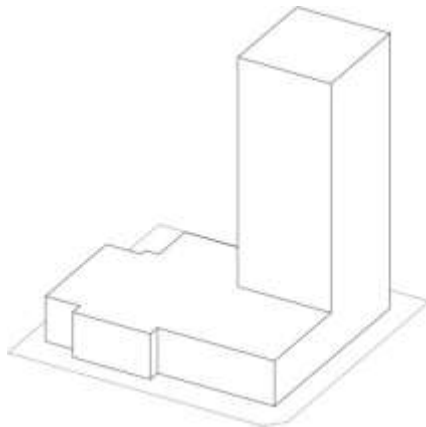
C-1 賃借集約方式

C-2 購入集約方式

民間建物



■ 配置イメージ

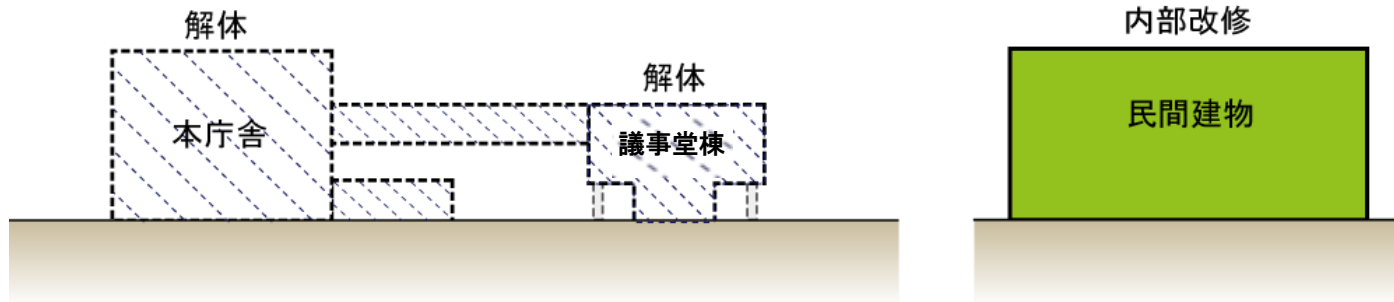


建物種別	活用方法
本庁舎	解体
議事堂棟	解体
増築棟	—
中央CC	退去
PST	退去
民間建物	賃借or購入

検討ケース及びモデルプラン

C-1 賃借集約方式

民間建物



単位：億円

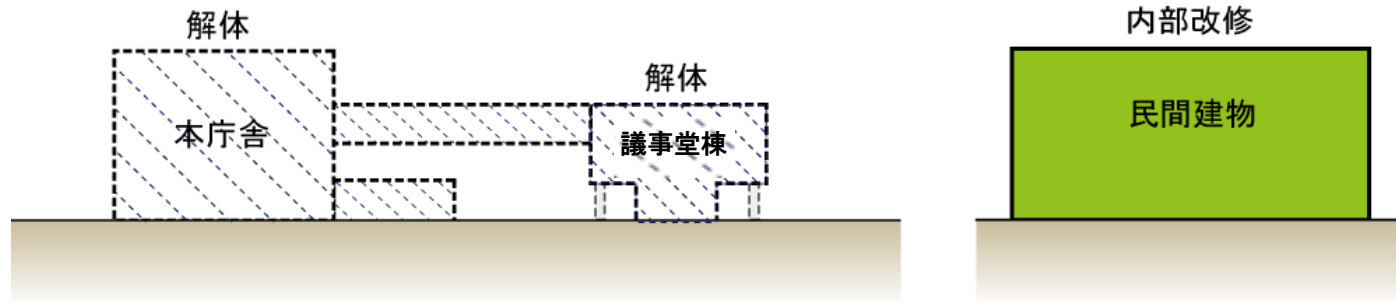
	施設整備期間(5年)			維持管理期間(50年)			合計 (55年)
	施設 整備費	維持 管理費	合計	維持 管理費	建替 (35年目)	合計	
ライフサイクルコスト	134.41	41.02	88.44※	915.60	—	915.60	1,004.04

※本庁舎敷地の売却収入を差し引く。(134.41億円+41.02億円-86.99億円=88.44億円)

検討ケース及びモデルプラン

民間建物

C-2 購入集約方式



単位：億円

	施設整備期間(5年)			維持管理期間(50年)			合計 (55年)
	施設 整備費	維持 管理費	合計	維持 管理費	建替 (35年目)	合計	
ライフサイクルコスト	307.77	41.02	261.80※	338.51	—	338.51	600.31

※本庁舎敷地の売却収入を差し引く。(307.77億円+41.02億円-86.99億円=261.80億円)

		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
施設整備期間	施設整備費	138.88	167.39	236.46	214.97	217.58	233.88	134.41	307.77
	維持管理費	41.02	41.02	41.02	41.02	41.02	41.02	41.02	41.02
	合計	179.90	208.41	277.48	255.99	258.60	274.90	88.44	261.80
維持管理期間	維持管理費	613.74	605.59	289.97	291.25	293.65	296.67	915.60	338.51
	建替費	96.71	96.71	96.71	96.71	79.48	—	—	—
	合計	710.45	702.30	386.68	387.96	373.13	296.67	915.60	338.51
ライフサイクルコスト合計		890.35	910.71	664.16	643.95	631.73	571.57	1,004.04	600.31

【B 新築集約方式】

単位：億円

	施設整備期間(5年)			維持管理期間(50年)		合計 (55年)
	施設整備費	維持管理費	合計	維持管理費	合計	
ライフサイクルコスト	233.88	41.02	274.90	296.67	296.67	571.57



【前提条件】

起債対象額：約220億円(移転費等除く)
 30年償還、元金均等半年賦
 金利1.5%(実績を参考)

	施設整備期間(5年)			維持管理期間(50年)			合計 (55年)
	施設整備費	維持管理費	合計	維持管理費	償還額 (30年間)	合計	
ライフサイクルコスト	13.88	41.02	54.90	296.67	220.00	516.67	571.57
(1年あたりの負担額)	(2.78)	(8.20)	(10.98)	(5.93)	(7.33※1)	(13.26※2)	—

※1 220.00億円÷30年＝7.33億円

※2 償還のある30年間(5.93億円＋7.33億円＝13.26億円)

【財政健全化比率への影響】

実質公債費比率：0.6%程度(平成25年9月「公債費負担適正化計画」)

将来負担比率：13%程度(平成24年度決算)

第三者評価

- ① 目的：基礎調査報告書の検証
- ② 委託先：千葉大学（工学部）
- ③ 担当：柳澤 要 教授（建築計画）
和泉 信之教授（建築構造）
川瀬 貴晴教授（建築設備）
中井 正一教授（地盤工学）
- ④ 委託期間：平成25年8月1日～10月31日