

# 千葉市本庁舎等のあり方に関する基礎調査報告について

【大都市制度・都市問題調査特別委員会 説明資料】

平成25年4月18日

財政局

1. 本調査の目的

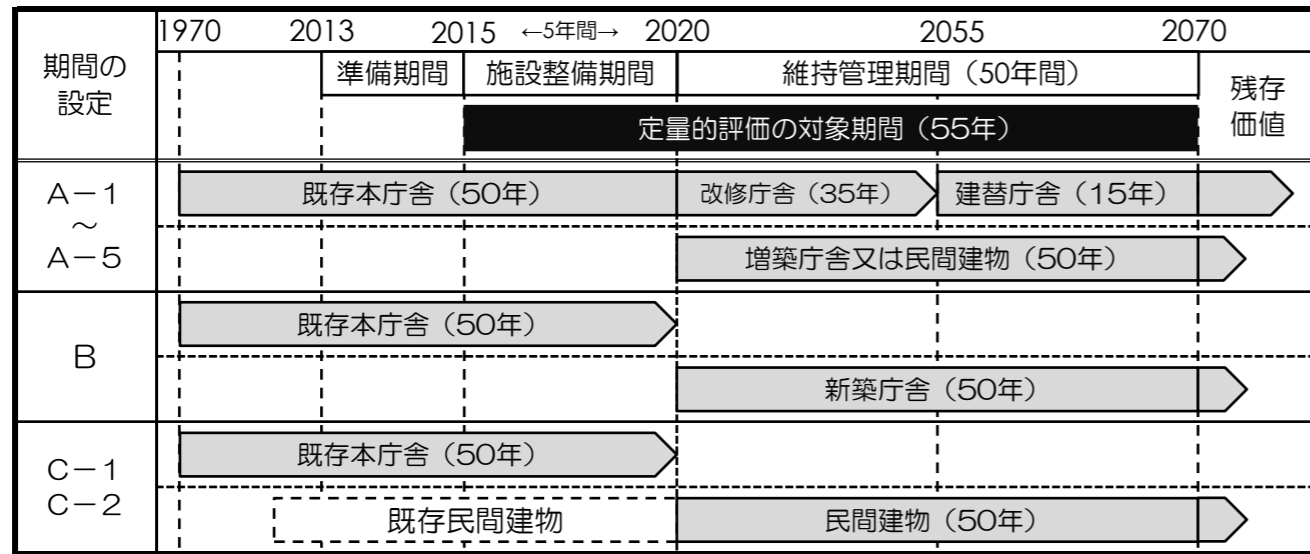
- (1) 市が作成した「基本的な考え方」を専門的視点から精査
- (2) 定性的評価及び定量的評価の実施
- (3) 今後の本庁舎整備方策を検討するための基礎資料の作成

2. 調査内容

本庁舎が抱える課題を踏まえて「8つの検討ケース」を設定し、定性的・定量的評価を実施。

- (1) 定性的評価
- ①建物性能：建物としての性能を評価（環境保全性、安全性、機能性、耐用性・保全性）
  - ②建物利用：建物を利用する上での使い勝手や利便性を評価（維持管理の容易性、組織配置の効率性、執務室利用の効率性、議事堂棟の拡張性）
  - ③敷地利用：本庁舎敷地の有効利用を評価（建物配置の自由度、屋外スペースの確保、民間活用の可能性、将来における建物配置）

- (2) 定量的評価
- 工事費用や賃料等を試算した55年間のライフサイクルコストの評価
- ①施設整備期間：実施設計から改修等の完了までの5年間
  - ②維持管理期間：改修等の完了から施設を維持管理する期間として50年間（改修した本庁舎及び議事堂棟の建て替えを、35年目に想定）



- (3) 調査の結果
- ①改修+新築集約方式（ケースA-4）
  - ②改修+新築・議会集約方式（ケースA-5）
  - ③新築集約方式（ケースB）
- の3つのケースが有利

3. 考察

- (1) 定量的評価において、3つのケースの差は僅差となります。
- (2) 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が最もポテンシャルの高いケースとなります。

4. 調査内容のポイント

(1) 8つの検討ケース

検討ケース	概要
A-1	改修方式
A-2	改修+賃貸集約方式
A-3	改修+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	賃貸集約方式
C-2	購入集約方式

(2) 定性的評価

【凡例 ◎：とても良い、○：良い、△：普通、▼：悪い、×：とても悪い】

	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	B	C-1※4	C-2※4
建物性能※1	△	△	△	○	○	◎	(△)	(○)
建物利用※2	×	▼	▼	△	○	◎	(○)	(○)
敷地利用※3	○	○	○	△	○	◎	(▼)	(▼)

- ※1 建物性能：建築計画に自由度があり、建物を長期間使用できるケースの評価が高い。
- ※2 建物利用：建物及び敷地がまとまっているケースの評価が高い。
- ※3 敷地利用：敷地利用計画に自由度があり、将来に活用できる敷地が多いケースの評価が高い。
- ※4 C-1、C-2は、参考評価のため（ ）表記。

(3) 定量的評価

(単位：億円)

	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	B	C-1	C-2
評価結果	821.78	842.14	571.87	551.89	548.56	530.43	1,004.04	556.59
ケースB (新築集約方式) との差	291.35 54.9%	311.71 58.8%	41.44 7.8%	21.46 4.0%	18.13 3.4%	0.00 0.0%	473.61 89.3%	26.16 4.9%

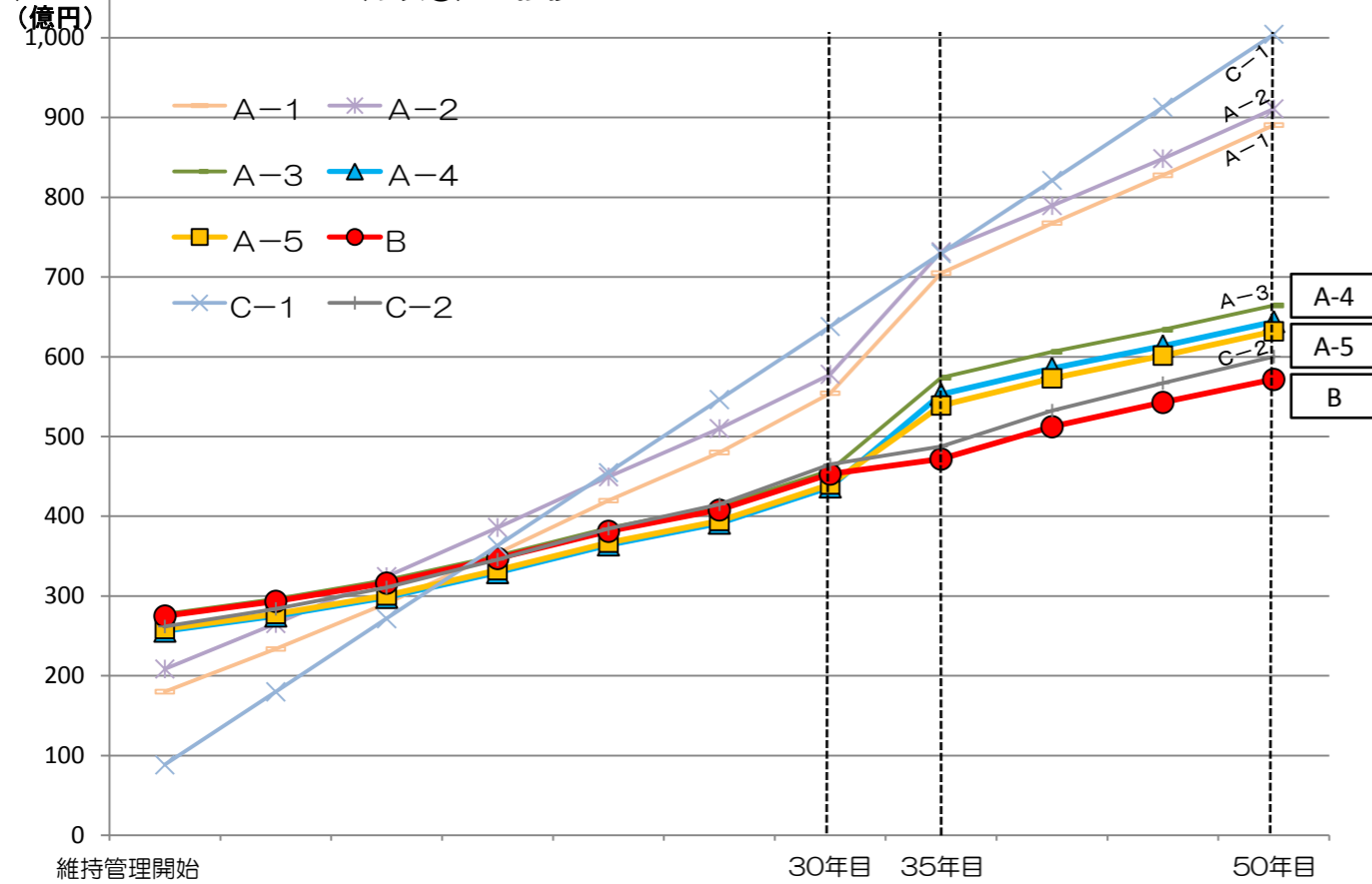
5. 検討ケース及びモデルプラン

【整備パターン】 A：改修 B：新築 C：民間建物（賃借・購入）

分類		検討ケース		内容	モデルプラン	
A 改修	民間建物	賃借	A-1	改修方式	本庁舎、議事堂棟及び中央コミュニティセンターを耐震補強・大規模改修し、ポートサイドタワーを賃借し続ける方式	
			A-2	改修 + 賃借集約方式	本庁舎及び議事堂棟を耐震補強・大規模改修し、それ以外の部分を民間建物の一部を賃借して機能集約する方式	
	新築	購入	A-3	改修 + 購入集約方式	本庁舎及び議事堂棟を耐震補強・大規模改修し、それ以外の部分を民間建物の一部を購入して機能集約する方式	
			A-4	改修 + 新築集約方式	本庁舎及び議事堂棟を耐震補強・大規模改修し、敷地内に増築棟を建設して機能を集約する方式	
	A-5	改修 + 新築・議会集約方式	本庁舎を耐震補強・大規模改修し、敷地内に増築棟（議事堂棟を含む。）を建設して機能を集約する方式			
B 新築			B	新築集約方式	新庁舎を建設し、全ての機能を集約する方式（本庁舎及び議事堂棟は解体）	
C 民間建物	民間建物	賃借	C-1	賃借集約方式	民間建物の一部を賃借して、全ての機能を集約する方式 ※対象物件が不確定のため、評価をする上では参考評価	
			C-2	購入集約方式	民間建物一棟を購入して、全ての機能を集約する方式 ※対象物件が不確定のため、評価をする上では参考評価	

## 6. 定量的評価

### (1) ライフサイクルコスト (下表⑤) の推移



### (2) 定量的評価の結果

(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	① 収入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	86.99	86.99
	② 支出	179.90	208.41	277.48	255.99	258.60	274.90	175.43	348.79
	③小計 (②-①)	179.90	208.41	277.48	255.99	258.60	274.90	88.44	261.80
④ 維持管理期間支出		710.45	702.30	386.68	387.96	373.13	296.67	915.60	338.51
⑤ ライフサイクルコスト合計 (③+④)		890.35	910.71	664.16	643.95	631.73	571.57	1,004.04	600.31
⑥ 残存価値※		68.57	68.57	92.29	92.06	83.17	41.14	0.00	43.72
⑦ 評価結果 (⑤-⑥)		<b>821.78</b>	<b>842.14</b>	<b>571.87</b>	<b>551.89</b>	<b>548.56</b>	<b>530.43</b>	<b>1,004.04</b>	<b>556.59</b>
ケースB (新築集約方式) 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%

※減価償却の定額法の計算方法 (耐用年数50年、残存率20%) により算出。

### (3) 定量的評価に含まれるリスク

【凡例 ●：リスクあり、－：リスクなし、△：場合による】

		A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	B	C-1	C-2
①	追加工事リスク	●	●	●	●	●	－	－	●
②	購入・賃借物件リスク	－	●	●	－	－	－	●	●
③	持続性リスク	●	●	△	－	－	－	●	△

- ①追加工事リスク：既存の部材が予想以上に劣化している、あるいは、想定していた状況との乖離が大きく、追加工事が必要になるリスク  
 ②購入・賃借物件リスク：市が希望する民間建物が見つからないリスク  
 ③持続性リスク：賃借物件あるいは区分所有物件などの場合に、市の意向とは別の要件により、建物や敷地が利用できなくなるリスク