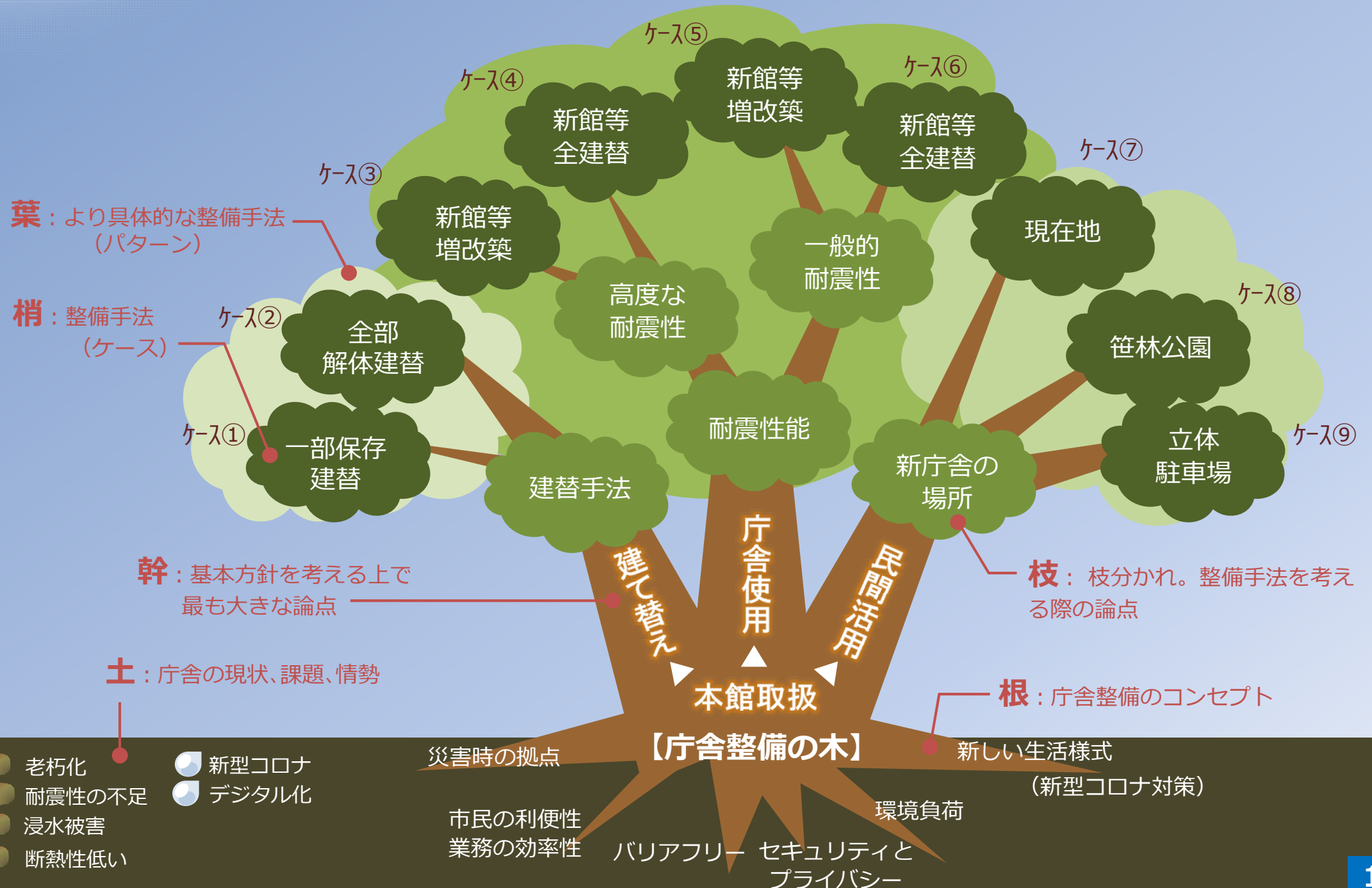


モデルケース・シミュレーション2021 結果の一覧

「庁舎整備の木」とは・・・

これまでに寄せられた庁舎整備に対する意見をふまえ、庁舎整備の手法を9つのケースに分類・整理したもの。
 (各ケースには、棟の配置や階数、用途、工法などによって、さらに数多くのパターンが想定される。)



モデルケース一覧（1／3）

モデルケース設定にあたっての前提条件

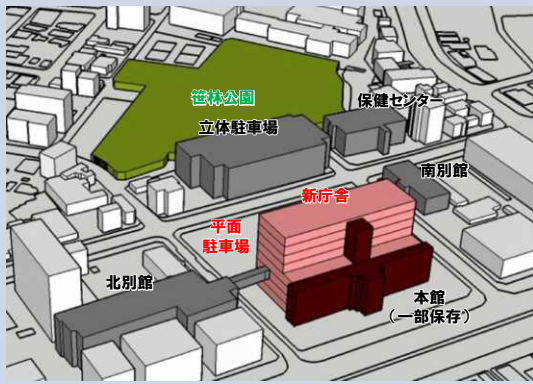
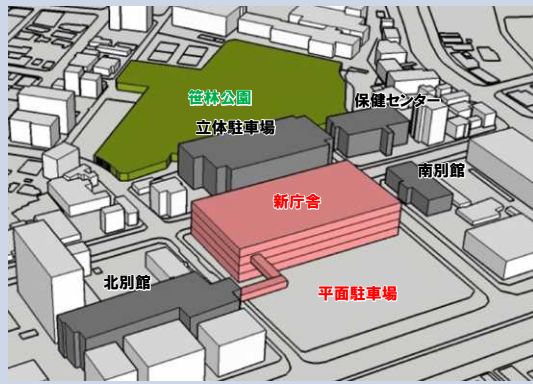
これまでの様々な意見をふまえ、庁舎整備の方法として考えられる代表的なケースとして、本館の取扱いを幹とした9つのケースを設定した。

- 1 これまでにいただいた意見を、庁舎整備手法に関する論点とし、これを元にケースを整理する。
- 2 新庁舎の位置は、現所在地、立体駐車場敷地、笹林公園（労働福祉会館を含む）敷地の中で検討する。
- 3 本館は、耐震対策により、当面の間、継続使用が可能なものとする。
- 4 耐震性を有する庁舎（北別館、南別館、保健センター）は、耐用年数を迎えるまで庁舎として継続利用する。なお、基本方針段階では、これらの増改築及び改修はパターンとして考慮しない。

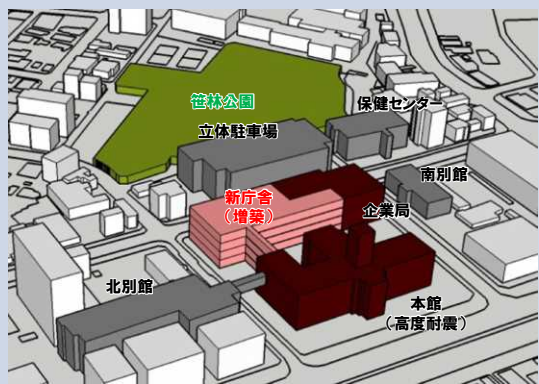
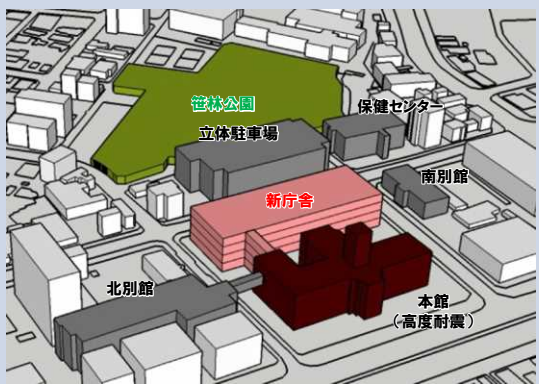
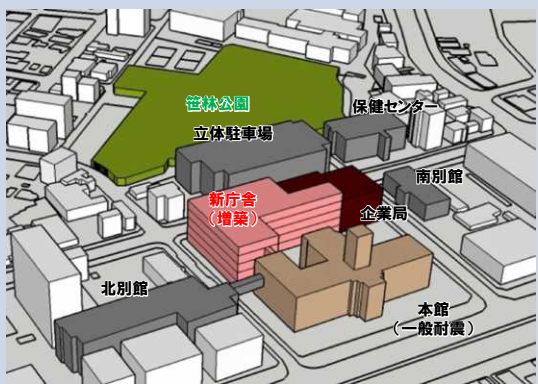
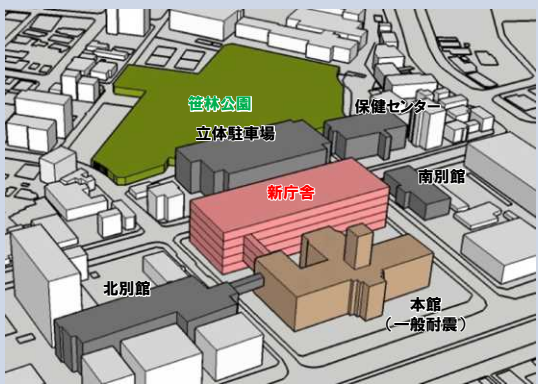
シミュレーションにあたっての前提条件

各ケースの特徴を明らかにし、わかりやすく市民に提示するため、概算費用や事業スケジュールを試算するもの。

- 1 庁舎として必要な床面積（庁舎規模）は、北、南別館、保健センター、延命庁舎を除いた12,390㎡とする。
- 2 対象建物は、本館、新館、企業局庁舎、職員会館、立体駐車場、労働福祉会館及び新庁舎（増築部分を含む）とする。
- 3 概算費用は、対象建物の算定期間内における「整備費（移転費、建設費）」及び「維持費（運用費・保全費・除却費）」、「更新費（算定期間内に耐用年数を迎えた建物の整備費と維持費）」とする。
- 4 本館の耐震化は、免震工法ではなく、耐震壁等での補強工法とする。
- 5 本館を保存する場合の耐震性能は、業務継続性を確保する場合はI s値0.9以上、そうでない場合はI s値0.6以上とする。
- 6 鉄筋コンクリート造建物の耐用年数を75年とする。ただし、本館は新築並みに大規模改修のうえ整備後40年使用するものとする。また労働福祉会館は庁舎整備終了まで使用しその後除却するものとする（ケース⑨を除く）。
- 7 概算費用の試算期間は、整備後75年間とする。
- 8 耐用年数（本館は改修後40年）を迎えた建物は順次建替える。建替面積はその時点における庁舎として必要な床面積の不足分とする（更新費関係）。
- 9 前基本方針（案）時におけるシミュレーションにとらわれず、これまでの意見等をふまえたシミュレーションを行う。

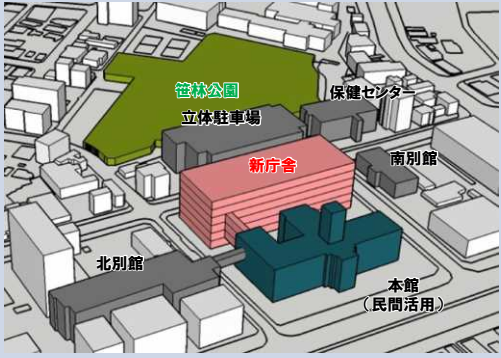
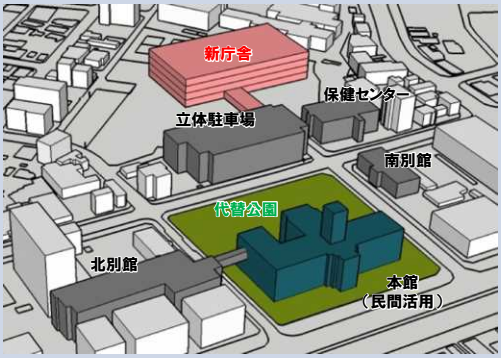
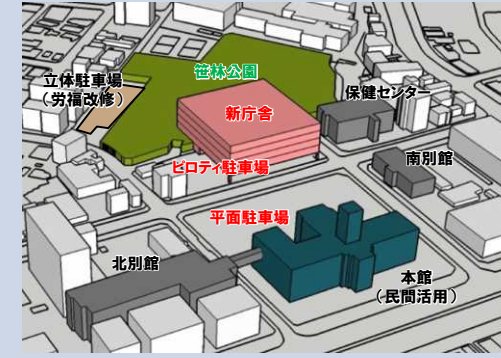
	ケース①	ケース②
イメージ図		
整備概要	新館、企業局庁舎、職員会館を解体し、本館を国道側外壁と塔屋を残して建替える。	本館、新館、企業局庁舎、職員会館を解体し、建替える。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ケース②を基本に「本館の全部が無理なら一部だけでも保存を」という意見を踏まえて設定。 ✓ ケース②と比較しやすいよう、同規模の平面駐車場を設ける敷地内ゾーニングとした。 ✓ 保存部分を増減したパターンや裏側の平面駐車場を整備せず階数を低くするパターンも考えられる。 ✓ 残す部位によって平面プランに一定の制約はあるが、本館の最も特徴的な部分を残しながら、機能的には現代的な庁舎とすることができる。 ✓ 文化財部分の保存・接続など技術的に難度が高く、整備費はケース②と比較して割高になる。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 前・基本方針（案）に近いイメージ ✓ 新庁舎の向きを南向きにしたり、平面駐車場を設けず、階数を低くするパターンも考えられる。 ✓ 現立体駐車場に加え、平面駐車場を設けることができる。 ✓ 設計の自由度が高く、現代的な意匠や機能を備えた庁舎にすることが可能。 ✓ 文化財であり駅前のランドスケープでもある本館を残すことはできない。ただし、マンホールピースなど内部の設えを一部新庁舎に移設・保存することは可能。

モデルケース一覧 (2/3)

	ケース③	ケース④	ケース⑤	ケース⑥
イメージ図				
整備概要	新館、職員会館を解体し、企業局庁舎に増築。本館は大規模改修（高度耐震（Is値0.9）、内外装・設備※1、EV）。	企業局庁舎、新館、職員会館を解体し、建替え。本館は大規模改修（高度耐震（Is値0.9）、内外装・設備※1、EV）。	新館、職員会館を解体し、企業局庁舎に増築。本館は大規模改修（一般耐震（Is値0.6）、内外装・設備※2、EV）。	企業局庁舎、新館、職員会館を解体し、建替え。本館は大規模改修（一般耐震（Is値0.6）、内外装・設備※2、EV）。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 「本館は庁舎として使用すべき」「新館等を建替えるのはもったいない」という意見を元に、本館に震災時の業務継続性を持たせるため、Is値を0.9とした。 ✓ 「新館と企業局庁舎を残しこれに増築」や「新館を残して企業局庁舎を解体して増築（建替）する」など多くのパターンが考えられるが、最も築年数の新しい企業局庁舎に増築することとした。 ✓ 本館は、塔屋と1階以外は業務継続性を持たせながら執務室として使用できるので、増築面積を最も抑えることができる。 ✓ 本館は元々内部に壁が多く、現代的なワンフロア型の窓口・執務空間は設えにくい。そこで、企業局庁舎と増築に期待したいところだが、築年数が大きく違うため、将来、より古い企業局庁舎を先に除却することとなった場合のことを考慮すれば構造壁が必要なのでワンフロア化できる面積は限られる。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ケース③を基本に、「本館を残して新館、企業局庁舎を建て替えたかどうか」という意見を反映させたもの。 ✓ 上図のような西向き長方形の他、コの字型で本館と接続、本館北側の一部を減築して南向きに配置などのパターンが考えられる。 ✓ 本館は、塔屋と1階以外は業務継続性を持たせながら執務室として使用できるので、増築面積を抑えることができる。 ✓ 一定規模の新築をすることから、ケース③よりもワンフロアの機能を確保しやすい。また、新庁舎の規模を抑えられるため、本館との距離が確保でき、本館との段差解消がしやすくなる。 ✓ 既存壁や耐震壁で細かく区切られた本館に執務室を機能的に配置できるかは現時点では不明。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ケース③を基本として、「本館の耐震性はIs0.6でよい」という意見を反映させたもの。 ✓ ケース③同様多くのパターンが考えられるものの、ケース③とできるだけ同じ条件で比較できることを重視した。 ✓ Is値0.6では震災時の業務継続性が確保できないため、本館は会議室や倉庫等の使用が主の想定。そのため執務室としての増築規模も大きくなる。使いにくい空間が多く、全体的に無駄が多くなる傾向。 ✓ 増築規模が大きくなるので本館との距離が詰まり、階高の違いを改善するには不利。 ✓ 床に生じる無駄を災害時の拠点ではない行政機能や公共機能などに使用することは可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ケース④を基本として、「本館の耐震性はIs0.6でよい」という意見を反映させたもの。 ✓ 上図のような長方形をベースに、コの字型で本館と接続する、上図よりも高層化してオープンスペースを広くとるなどのパターンが考えられる。 ✓ ケース⑤同様、本館に業務継続性が期待できず、新庁舎部分で執務室機能をカバーしなければならない。新庁舎規模はケース③～⑥の中で最大。 ✓ ケース⑤よりも低層階に壁の無いワンフロアを設けやすく、本館を庁舎として使用するケースでは最も機能的。

【注釈】 ※1：内装・設備は建物全体 ※2：内装・設備は庁舎利用部分のみ

モデルケース一覧（3／3）

	ケース⑦	ケース⑧	ケース⑨	事業シミュレーション結果の考察
イメージ図				
整備概要	企業局庁舎、新館、職員会館を解体し、建替え。本館は大規模改修（一般耐震（Is値：0.6）、内外装・設備※3、EV）し民間活用	笹林公園に新庁舎を新築。企業局庁舎、新館、職員会館は解体。本館は大規模改修（一般耐震（Is値0.6）、内外装・設備※3、EV）し民間活用。現在地は本館を含め代替公園に。	立体駐車場及び笹林公園の一部に新庁舎を新築。企業局庁舎、新館、職員会館は解体。本館は大規模改修（一般耐震（Is値0.6）、内外装・設備※3、EV）し民間活用。	【本館取扱】 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 本館を一部保存する場合は、施工難易度が高く、解体再整備の場合と比較し、工事費改修費が割高（整備費ベースで約1.2倍）となる。 ✓ 本館を改修のうえ庁舎として使用する場合は、機能性の向上が限定的になるほか、後々、既存庁舎活用部分の更新費用（建替え等の費用）がかかり、結果として累計費用が高額となる。 ✓ 本館を改修のうえ民間活用する場合には、市が投資（＝初期の改修費負担：約19.3億円）を行う必要がある。当該投資の回収には一定の期間を要するものの、長期にわたる賃料収入（約4.7億円/15年）や経済波及効果等が見込まれる。一方でテナントが入らずに投資回収ができないリスクは市が負うことになるため、慎重な検討が必要となる。 【庁舎整備】 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 機能性の評価に関しては、本館を建て替えるケース①、②及び本館を民間活用するケース⑦、⑧、⑨が、本館を庁舎使用するケース③、④、⑤、⑥と比較して優位となった。特に、ケース②、⑧、⑨については、新庁舎の整備における自由度が高く、結果として高い機能性が期待できる。 ✓ 経済性の評価に関しては、本館を建て替えるケース①、②及び本館を民間活用するケース⑦、⑧、⑨が、本館を庁舎使用するケース③、④、⑤、⑥と比較して優位となった。 ✓ 事業手法に関しては、基本的にはすべてのケースにおいてPFI等の公民連携手法の導入により、一定程度のメリットが得られると考えられる。ケースによってメリットの大きな差は想定されない。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ケース⑥をベースに、本館を庁舎として考慮しない場合として想定。 ✓ 本館を庁舎としては全く使用しないので、新館、企業局庁舎、職員会館の跡地で必要面積をすべて確保しなければならないため、階数は高くなる。 ✓ 北別館との連絡が維持できる。 ✓ 本館の民間活用の成否や取扱いの動向にも対応可能。 ✓ 仮庁舎・移転が必要な分、民間活用の他のケースよりも経済的には不利 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 隣接する公園・広場に新庁舎を建て、旧庁舎跡地を公園にする他都市の事例を参考に設定。 ✓ 費用の割に財産として残らない仮庁舎や移転費を抑えられる。 ✓ 公園機能の一部を本館と一体の国道側現在地に移すことで、笹林公園の利活用の促進、駅前のにぎわいづくり、民間活用する本館への集客効果が期待できる。 ✓ 地盤高が道路から約4m上がっているため、高潮、水害対策としては有効な一方、建物が見えにくいいため来庁者にはアプローチがわかりにくい。また、シミュレーションでは大きな造成を行わず、立体駐車場からエレベーターでアプローチできる設定だが、造成工事を実施する場合には別途多額の費用がかかる。 ✓ 笹林公園は都市公園であるため、都市計画審議会の承認が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ケース⑧をベースに、アプローチや高台での防災広場機能の確保に配慮したもの。 ✓ 現労働福祉会館部分での建設もパターンとしてはありえるが、ケース⑧よりもわかりにくい立地となるため除外。 ✓ 1階の大部分をピロティとし、そこから庁舎にアプローチできる。なお、1階にはATM、売店などを想定。 ✓ 立体駐車場がなくなるのでピロティと新館等跡地、労働福祉会館の1、2階に駐車場を分散し、混雑時の渋滞を解消。閉庁日は民間事業者による駅や公園の利用者、さらにはイベントでの活用も想定。 ✓ ピロティや他のケースでは維持費に計上されている立体駐車場の除却、労働福祉会館の解体・立駐化などが建設費に含まれるので、他のケースと比べ割高に見える。 	

【注釈】 ※3：内装・設備は共用部のみ

シミュレーション結果一覧（1/1）

		ケース①	ケース②	ケース③	ケース④	ケース⑤	ケース⑥	ケース⑦	ケース⑧	ケース⑨	
機能性	市民の利便性（利便性）、業務の効率（効率性）、環境負荷の低減（環境性）、将来の変化への対応（適応性）について総合的に評価										
	概要										
	利便性	わかりやすさ	A	A	B	B	B	B	A	A	A
		ワンストップ	C	B	D	B	C	B	B	B	B
		バリアフリー	A	A	D	D	C	C	A	B	A
		訪れやすさ	A	A	C	D	C	D	D	D	D
		評価	3.5	3.8	1.8	2.0	2.3	2.3	3.0	2.8	3.0
	効率性	日常業務	C	A	D	B	D	B	B	A	A
		部署間連携	A	A	B	B	B	B	A	A	A
		維持管理	A	A	D	D	A	A	A	A	A
		評価	3.3	4.0	1.7	2.3	2.7	3.3	3.7	4.0	4.0
	環境性	省エネルギー	A	A	D	D	A	A	A	A	A
		エネルギー創出	D	A	D	B	C	B	C	A	A
		評価	2.5	4.0	1.0	2.0	3.0	3.5	3.0	4.0	4.0
適応性	減築の可能性	B	B	A	A	A	A	B	B	B	
	間取り変更	C	A	D	B	D	B	B	A	A	
	評価	2.5	3.5	2.5	3.5	2.5	3.5	3.0	3.5	3.5	
経済性	施設の整備、維持、更新に係る費用、本館の民間活用による賃料収入、事業実施による波及効果について評価（単位：百万円）										
	(7)移転費	533.0	288.7	397.3	288.7	397.3	288.7	288.7	44.5	44.5	
	(イ)建設費	6,655.2	5,904.9	5,560.0	6,358.5	6,503.6	6,892.1	5,679.9	5,771.8	5,986.5	
	(ウ)整備費 (7)+(イ)	7,188.2	6,193.6	5,957.3	6,647.2	6,900.9	7,180.8	5,968.6	5,816.3	6,031.0	
	(I)維持費 (75年) ※1	16,684.7	16,684.7	11,576.0	15,047.2	16,241.3	18,448.1	16,684.7	16,686.1	16,245.3	
	(イ)更新費 ※2	0	0	8,903.0	4,264.5	4,983.7	1,599.3	0	0	0	
	(ハ)庁舎整備費 (ウ)+(I)+(イ)	23,872.9	22,878.3	26,436.3	25,958.9	28,125.9	27,228.2	22,653.3	22,502.4	22,276.3	
	(ニ)整備費	0	0	0	0	0	0	1,931.4	1,931.4	1,931.4	
	(ク)維持費 (40年) ※3	0	0	0	0	0	0	3,139.3	3,139.3	3,139.3	
	(ケ)賃料収入 (40年) ※4	0	0	0	0	0	0	1,258.6	1,258.6	1,258.6	
	(J)本館活用費(ニ)+(ク)-(ケ)	0	0	0	0	0	0	3,812.1	3,812.1	3,812.1	
	参考 波及効果	公共投資のみ	公共投資のみ	公共投資のみ	公共投資のみ	公共投資のみ	公共投資のみ	公共投資+民間投資+集客	公共投資+民間投資+集客	公共投資+民間投資+集客	
その他	機能性、経済性以外の考慮すべき項目										
	安全性（高潮浸水想定） ※5	0.5～3.0m	0.5～3.0m	0.5～3.0m	0.5～3.0m	0.5～3.0m	0.5～3.0m	0.5～3.0m	0.5～3.0m	区域外	～0.5m
	事業期間（仮移転～事業完了）	5年	5年	4年	5年	4年	5年	5年	5年	3年	4年
	文化財（本館）の保存	一部可	不可	可	可	可	可	可	可	可	可

※1 庁舎整備費「維持費」は、整備後75年間の運用費、保全費、除却費の合計。
 ※2 庁舎整備費「更新費」は、整備後75年間の間に必要な更新（建替）に係る整備費（移転費、建設費）、維持費（運用費、保全費）の合計。
 ※3 本館活用費「維持費」は、整備後40年間の運用費、保全費、除却費の合計。
 ※4 市の普通財産貸付料（約1,300円/㎡・月）、活用可能面積（2,373㎡）、入居率85%、改修後の本館の使用期間40年で算出（4.7億円/15年→1,258.6百万円/40年）。
 ※5 耐震性は全てのケースで基準を満たす前提、また大雨洪水は本館を使用する全てのケースで1階を使用しない前提であり、ケース間の比較になじまないことから記載していない。

シミュレーション結果のまとめ ～機能性と経済性の観点から～

ケース	機能性	経済性
ケース①	✓ 新庁舎を整備することとなるため、 <u>機能性の向上が図れる</u>	✓ 新庁舎を中心に効率的な整備、維持管理が期待できるため、 <u>優位性が高い</u> ✓ ケース①は、工事の難易度等が高く、コストもその分増加する
ケース②	✓ 一部本館を保存するケース①は、保存に伴う施設整備面での制約がある ✓ ケース②は、利便性、効率性、環境性、適応性いずれの面においても、 <u>優位性が高い</u>	
ケース③	✓ 本館を庁舎使用するにあたり、改修による <u>機能性の向上を図ることは難しく、優位性は低い</u> ✓ 特に、増築を行うケース③、⑤は、平面計画上の制約が大きく、機能性の確保が図りにくい	✓ 整備費等については、比較的少なく済むが、その分更新費がかさむため、トータルでの <u>優位性は低い</u>
ケース④		
ケース⑤		
ケース⑥		
ケース⑦	✓ 新庁舎を整備することとなるため、 <u>機能性の向上が図れる</u> ✓ 特に、独立して新庁舎を整備する <u>ケース⑧、⑨</u> は、施設整備上の制約が少ないため、効率性、環境性、適応性の面から、ケース②に次いで <u>優位性が高い</u>	✓ 庁舎整備費では、新庁舎を中心に効率的な整備・維持管理が期待できるため、 <u>優位性が高い</u> ✓ 本館活用費では、 <u>整備費や維持費などが必要</u> となるが、民間事業者からの賃料 <u>収入</u> のほか、集客等による <u>波及効果</u> も想定される。
ケース⑧		
ケース⑨		

【まとめ】

- ✓ 機能性は、ケース②、⑧、⑨が優れており、経済性は、庁舎整備費ではケース⑦、⑧、⑨が優れている。
- ✓ ただし、ケース⑦、⑧、⑨の場合、本館の民間活用に係る整備費や維持費などについて、市の負担が必要となる。
- ✓ その一方、民間事業者の賃料収入や集客等による波及効果も想定される。

各ケースの「機能性」の評価基準

視点	考え方	評価項目	評価指標
市民（来庁者）の視点 ＝ 利便性	来庁者の庁内での行動に着目すると、用事がある目的の場所の「わかりやすさ」、用事の済ませやすさなど「利用のしやすさ」、庁舎への「訪れやすさ」が重要となる。 ※デジタル化等による来庁者減少の可能性は認識しつつも、一定数の来庁者が引き続きあることを前提とする。	「わかりやすさ」 ・ 来庁者の視点からは、現状のように建物が複数あるとどの建物を利用すべきかがわかりにくく、一旦外に出て目的の建物に入り直さなければならぬなどの苦情が多く聞かれる。 ・ ケースにより、建物の棟数が異なることを踏まえ、棟数が少ない方がわかりやすい庁舎であると考え、棟数を評価する。	庁舎建物の棟数
		「利用のしやすさ」 (ワンストップ) ・ 窓口に関しては、ワンストップで利用できることが利便性の視点からは重要である。 ・ ケースにより窓口として一体的に活用できる面積が異なることから、窓口の集約（もしくは分散）を評価する。	必要窓口面積を充足する窓口スペースの数
		(バリアフリー) ・ バリアフリーに関しては、当然に求められる事項であるが、その実現にあたっては、可能な限りレベル差のない庁舎利用が可能な計画とすることがより望ましい。 ・ 既存の地盤高さや階高の違いなどの条件はバリアフリーを測る上で重要な指標であり、ケースにより異なる部分があるため、これらについて評価する。	連結する施設間のレベル差及び前面道路とのレベル差の有無
		「訪れやすさ」 ・ 庁舎を訪れる方法で最も多いのは、自家用車であり、次に公共交通機関である。公共交通機関の利便性については、笹林公園を含む現エリアを整備エリアとして考えているので、各ケース共に条件としてはほぼ変わらないと考える。 ・ 一方、自家用車に関しては、ケースによって駐車場台数を確保できるポテンシャルが異なるため、駐車場台数を評価する。	来庁者用駐車場台数
職員の生産性向上の視点 ＝ 効率性	職員や業務の視点としては、「日常の業務のしやすさ」、「部署間の連携のしやすさ」、「維持管理のしやすさ」が重要となる。	「日常業務のしやすさ」 ・ オフィス環境においては、一般にワンフロア当たりの面積が大きいほうが、目的に応じた自由な空間利用が可能であり、利用効率性が高い。（また、ワンフロア当たりの面積が大きいほうが下記に示す部署間連携も容易となる） ・ 必要な庁舎面積に関してはケース間で差はないが、ワンフロア当たりの面積はケース間で異なることから、これについて評価する。	ワンフロアあたりの面積
		「部署間の連携のしやすさ」 ・ 庁内には多くの部署があり、密な連携が求められる場合も多い。部署間の連携を強めるには、制度や仕組みの他、物理的な距離感による日常的なコミュニケーションのとりやすさが重要と考えられる。関連の深い職場を近接して配置することで、業務連携を促すことが期待できる。 ・ ケースにより、建物の棟数が異なることを踏まえ、棟数が少ない方が連携が容易と考え、棟数を評価する。	庁舎建物の棟数
		「維持管理のしやすさ」 ・ 建物の維持管理は、一般的に、小さいほど、低いほど、新しいほど容易となる。 ※古い建物（本館）と新しい建物（新庁舎）の維持管理のしやすさの違いは、建物本体はもとより設備機器の更新のしやすさにも影響する。 ・ 「小ささ」についてはケース間で差がなく、「低さ」については、モデルケースから評価することは可能だがあくまで仮定なのであまり指標としては適さない。そのため、ケース間で差のある庁舎施設の新しさについて評価する。	新築部分の面積
地球環境への配慮の視点 ＝ 環境性	庁舎の再整備にあたっての「省エネルギー」、「エネルギー創出」の可能性について評価する	「省エネルギー」 ・ エネルギーの消費量を抑える方法は高効率機器の導入、自然エネルギーの活用、断熱性の確保等さまざまである。 ・ このうち、ケース間の差が生じる事項としては、本館においてはその外観を保持しなければならないため外からの断熱がしにくいこと、高効率機器の導入に課題があること等が考えられる。 ・ そのため、新築部分の面積の割合が多いほど、省エネルギーの可能性が高いと考え、新築面積を評価する。	新築部分の面積
		「エネルギー創出」 ・ エネルギーの創出については、現在、さまざまな方法があるが、最も一般的なのは太陽光発電といえる。 ・ 太陽光パネルの設置にあたっては最も効率のよい屋上への設置が一般的といえる。しかしながら、これにはその重さに耐えうる建物が必要で、それを想定していない本館や企業局への設置は困難である。そこで、太陽光パネルの設置しやすさ、つまり設置が可能な屋上の面積をもって評価する。	新築・増築部分の屋上面積
将来の変化への対応の視点 ＝ 適応性	今後相当年数にわたり長く使い続けることとなる庁舎が、技術や社会の将来的な変革に対応できるかという視点で「減築の可能性」、「間取り変更への対応」等の観点から評価する。	「減築の可能性」 ・ 将来的には、DXの推進や人口減等により、庁舎の必要面積が低下することも考えられる。 ・ 建物の部分解体は可能だが、解体範囲の設定が困難でケース間の比較に適さないため、建物毎の減築として建物数で評価する ※増築が必要になる可能性も考えられるが、民間賃貸の借り上げや既存施設の活用など増築以外での選択肢も多いため、考慮しないこととする。	庁舎建物の棟数
		「間取り変更への対応」 ・ 建物内のフレキシブルさに関しては、壁の少ない広い空間であれば、将来的に有効に活用が可能になる。 ・ 一方で、壁の多い本館などは、活用の幅が非常に限定的である。そこで、ワンフロアあたりの面積をもって評価する。	ワンフロアあたりの面積

各ケースの「機能性」の評価基準

視点	項目	指標	評価内容	
利便性	わかりやすさ	(ア)庁舎建物の棟数	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 建物の数は何棟か。※(カ)と(コ)と同様 ：各ケースの棟数について、少ない方がわかりやすいとして高く評価 	5棟 A 6棟 B
	利用しやすさ (ワンストップ)	(イ)必要窓口面積を充足する窓口スペースの数	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 窓口に必要床面積を、いくつかの窓口スペースで確保できるか ：窓口スペースが少ない方を高く評価 ：必要な窓口面積を現状の庁舎をもとに設定（現状約4000㎡×0.9=3,600㎡） ：当該面積について、いくつかの窓口スペース（フロア）で賄えるかについて評価 ※企業局と増築部分については、同フロアにあっても構造壁で分断される可能性が高いため、それぞれ別スペースとする。 	1か所 A 2か所 B 3か所 C 4か所 D
	利用しやすさ (バリアフリー)	(ウ)連結する施設間のレベル差および前面道路とのレベル差の有無	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 庁舎間、入り口のレベル差が生じる計画か ：庁舎間の各階レベル差(I)と、前面道路と庁舎入口のレベル差(O)の有無について評価 ※本館1階（道路-1m）、正面玄関（道路+2.5m）、笹林公園（道路+3.5m） ※各階・複数棟に影響するため(I)を(O)より大きく評価する 	(I)も(O)も存在しない A (O)のみ存在する B (I)のみ存在する C (I)も(O)もある D
	訪れやすさ	(I)来庁者用駐車台数	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 既存の立体駐車場と、新規整備分（建物等で利用しない土地の面積をベースとした想定）により、何台の駐車場を整備できるか（公用車駐車台数は除く） ：駐車場として活用可能なエリアについて、駐車スペース3×6m、車路6mを図上で簡易に設計 	数値の4分位でA～Dを評価
効率性	日常の業務のしやすさ	(オ)ワンフロアあたりの面積	<ul style="list-style-type: none"> ✓ どの程度のワンフロア面積を確保できるか ※(サ)と同様 ：ワンフロアあたりの面積が大きい方を高く評価 ：主たる執務室として使用する部分について、ワンフロア当たりの平均面積を算出 ➤ ワンフロアの定義 = 広さ652㎡（企業局1F）以上の構造壁等で仕切られないひとつながりの空間 ➤ 企業局と増築分は別の建物と考える ➤ 本館は、高度耐震の場合、ワンフロア可能最大面積が1階で74.5㎡、2階で199㎡しかなくワンフロアとして効率的に活用できないこと、一般耐震の場合、大地震時における業務継続性が期待できないため、主たる執務空間としては考えないことから、本指標の対象面積としては考慮しない 	数値の4分位でA～Dを評価
	部署間連携のしやすさ	(カ)庁舎建物の棟数	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 建物の数は何棟か ※(ア)と(コ)と同様 ：各ケースの棟数について、少ない方が効率的な運営が可能として評価 	5棟 A 6棟 B
	維持管理のしやすさ	(キ)新築部分の面積	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 新築部分の面積はどの程度か ※(ク)と同様 ：新築部分が多いほど維持管理がしやすいとして評価 ：対象は、新庁舎、増築、企業局の主たる執務に供する各階床面積の合計（比較的新しい建物である企業局も含む） 	数値の4分位でA～Dを評価
環境性	省エネルギー	(ク)新築部分の面積	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 新築部分の面積はどの程度か ※(キ)と同様 ：新築部分が多いほど省エネルギーがしやすいとして高く評価 	数値の4分位でA～Dを評価
	エネルギー創出	(ケ)新築・増築部分の屋上面積	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 屋上部分の面積はどの程度か ：新築（増築）部分の最上階面積を対象として大きい方を高く評価 ➤ ケース①の場合の4階の屋上については、日陰となるため考慮しない ➤ 本館、企業局の屋上については、耐震補強を増やさないために、新たな積載荷重となる太陽光発電の設置は考慮しない 	数値の4分位でA～Dを評価
適応性	減築の可能性	(コ)庁舎建物の棟数	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 建物の数は何棟か。 ※(ア)と(カ)と同様 ：建物の棟数が多い方が、将来の減築、部分解体等による床面積減等の対応がしやすいと考え評価 	6棟 A 5棟 B
	間取り変更への対応	(サ)ワンフロアあたりの面積	<ul style="list-style-type: none"> ✓ どの程度のワンフロア面積を確保できるか ※(オ)と同様 ：ワンフロア面積が大きいほうが柔軟性が高いとして評価 ➤ 本館は、高度耐震の場合、ワンフロア可能最大面積が1階で74.5㎡、2階で199㎡しかなくワンフロアとして効率的に活用できないこと、一般耐震の場合、大地震時における業務継続性が期待できないため、主たる執務空間としては考えないことから、本指標の対象面積としては考慮しない 	数値の4分位でA～Dを評価

各ケースの「機能性」の評価結果

視点	項目	指標	ケース①	ケース②	ケース③	ケース④	ケース⑤	ケース⑥	ケース⑦	ケース⑧	ケース⑨	
利便性	わかりやすさ	(ア) 庁舎建物の棟数	5 A	5 A	6 B	6 B	6 B	6 B	5 A	5 A	5 A	
	利用しやすさ (ワンストップ)	(イ) 必要窓口面積を充足する窓口スペースの数	3 C	2 B	4 D	2 B	3 C	2 B	2 B	2 B	2 B	
	利用しやすさ (バリアフリー)	(ウ) 連結する施設間のレベル差および前面道路とのレベル差の有無 連結する施設間のレベル差(I)および前面道路とのレベル差(O)	なし A	なし A	(I)(O) D	(I)(O) D	(I) C	(I) C	なし A	(O) B	なし A	
	訪れやすさ	(I) 来庁者用駐車場台数	209 A	214 A	161 C	136 D	161 C	136 D	136 D	126 D	119 D	
	合計 (A: 4点、B: 3点、C: 2点、D: 1点)			14	15	7	8	9	9	12	11	12
	平均			3.5	3.8	1.8	2.0	2.3	2.3	3.0	2.8	3.0
効率性	日常の業務のしやすさ	(オ) ワンフロアあたりの面積	1,549 C	3,098 A	982 D	2,186 B	1,270 D	2,268 B	2,065 B	3,098 A	3,098 A	
	部署間連携のしやすさ	(カ) 庁舎建物の棟数	5 A	5 A	6 B	6 B	6 B	6 B	5 A	5 A	5 A	
	維持管理のしやすさ	(キ) 新築部分の面積	12,390 A	12,390 A	7,856 D	8,745 D	11,433 A	11,341 A	12,390 A	12,390 A	12,390 A	
	合計 (A: 4点、B: 3点、C: 2点、D: 1点)			10	12	5	7	8	10	11	12	12
	平均			3.3	4.0	1.7	2.3	2.7	3.3	3.7	4.0	4.0
環境性	省エネルギー	(ク) 新築部分の面積	12,390 A	12,390 A	7,856 D	8,745 D	11,433 A	11,341 A	12,390 A	12,390 A	12,390 A	
	エネルギー創出	(ケ) 新築・増築部分の屋上面積	1,362 D	3,097 A	1,193 D	2,186 B	1,670 C	2,268 B	2,065 C	3,097 A	3,097 A	
	合計 (A: 4点、B: 3点、C: 2点、D: 1点)			5	8	2	4	6	7	6	8	8
	平均			2.5	4.0	1.0	2.0	3.0	3.5	3.0	4.0	4.0
適応性	減築の可能性	(コ) 庁舎建物の棟数	5 B	5 B	6 A	6 A	6 A	6 A	5 B	5 B	5 B	
	間取り変更への対応	(サ) ワンフロアあたりの面積	1,549 C	3,098 A	982 D	2,186 B	1,270 D	2,268 B	2,065 B	3,098 A	3,098 A	
	合計 (A: 4点、B: 3点、C: 2点、D: 1点)			5	7	5	7	5	7	6	7	7
	平均			2.5	3.5	2.5	3.5	2.5	3.5	3.0	3.5	3.5

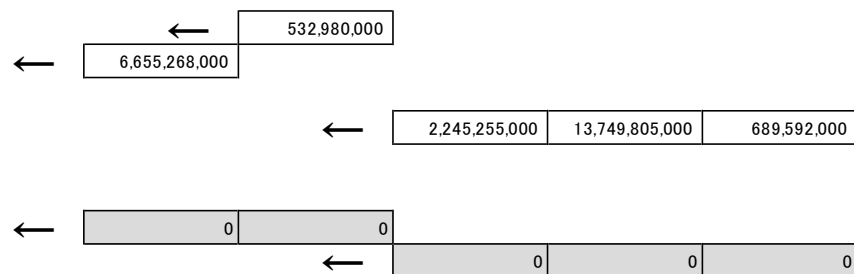
ケース別シミュレーション内訳表

■ケース1

位置	棟名称	工事種別	構造・規模	建築面積 _m2	延床面積 _m2	単価_円	金額種別	金額	備考	A.建設費	B.移転費	C.運用費	D.保全費	E.除却費	
-	仮設庁舎	プレハブ新設	-	-	3,600	130,000	B.移転費	468,000,000	・単価:単価一覧表Eより		468,000,000				
現地	移転 (本館・職員会館↑)	仮移転	360人	-	-	57,000	B.移転費	20,520,000	・単価:単価一覧表Fより		20,520,000				
	本館(1期)	解体 (一部保存)	RC-4 (PH-5、BF-0)	-	3,175	39,000	A.建設費	123,825,000	・面積:文化財床面積計算書より ・単価:単価一覧表D2より	123,825,000					
	職員会館	解体	RC-3 (PH-0、BF-0)	-	1,246	39,000	A.建設費	48,594,000	・単価:単価一覧表D2より	48,594,000					
	本館(保存部分)	改修 (保存部分)	外壁+塔屋	191	952	403,000	A.建設費	383,656,000	・面積:文化財床面積計算書より ・単価:単価一覧表B1より	383,656,000					
	新庁舎(1期-1)	新築	RC-8 (PH-0、BF-0)	506	4,752	426,000	A.建設費	2,024,352,000	・単価:単価一覧表Aより	2,024,352,000					
	本館(2期)	解体	RC-4 (PH-5、BF-0)	-	708	62,000	A.建設費	43,896,000	・面積:文化財床面積計算書より ・単価:単価一覧表D1より	43,896,000					
	新庁舎(1期-2)	新築	RC-8 (PH-0、BF-0)	177	708	669,000	A.建設費	473,652,000	・面積:上記より ・単価:単価一覧表AAより	473,652,000					
	移転 (新館・企業局庁舎↑)	本移転	420人	-	-	57,000	B.移転費	23,940,000	・単価:単価一覧表Fより		23,940,000				
	新館	解体	RC-4 (PH-1、BF-0)	-	2,874	39,000	A.建設費	112,086,000	・単価:単価一覧表D2より	112,086,000					
	企業局庁舎	解体	RC-5 (PH-0、BF-1)	-	4,093	39,000	A.建設費	159,627,000	・単価:単価一覧表D2より	159,627,000					
	新庁舎(2期-1)	新築	RC-8 (PH-0、BF-0)	689	6,222	426,000	A.建設費	2,650,572,000	・単価:単価一覧表Aより	2,650,572,000					
	本館(3期)	解体	RC-4 (PH-5、BF-0)	-	708	62,000	A.建設費	43,896,000	・面積:文化財床面積計算書より ・単価:単価一覧表D1より	43,896,000					
	新庁舎(2期-2)	新築	RC-8 (PH-0、BF-0)	177	708	669,000	A.建設費	473,652,000	・面積:上記より ・単価:単価一覧表AAより	473,652,000					
	新庁舎	ランニングコスト						C.運用費	2,123,057,000	・(LCC)新庁舎_ケース12789結果より			2,123,057,000		
								D.保全費	13,639,104,000	・ " "				13,639,104,000	
				12,390	39,000		E.除却費	483,210,000	・単価:単価一覧表D2より					483,210,000	
移転(仮設庁舎↑)	本移転	360人	-	-	57,000	B.移転費	20,520,000	・単価:単価一覧表Fより		20,520,000					
屋外付帯	-	敷地面積 7,612.71m2	▲1,740	5,873	20,000	A.建設費	117,460,000	・単価:単価一覧表Gより	117,460,000						
-	仮設庁舎	解体	-	-	3,600	B.移転費	0	・新設費に含む		0					
公園	屋外付帯	既存のまま	敷地面積 12,968.00m2	-	12,968			0		0					
	労働福祉会館	解体	RC-3 (PH-0、BF-0)	-	3,299	39,000	E.除却費	128,661,000	・単価:単価一覧表D2より					128,661,000	
駐 車 場	立体駐車場	既存のまま	S-3 (PH-0、BF-0)	1,940			C.運用費	122,198,000	・(LCC)立体駐車場_保全結果より			122,198,000			
							D.保全費	110,701,000	・ " "				110,701,000		
							E.処分費	77,721,000	・単価:単価一覧表D3より					77,721,000	
	屋外付帯	既存のまま	敷地面積 2,524.61m2	-	2,525			0		0					

(カ)庁舎整備費 (ウ)+(エ)+(オ)	(ア)移転費	532,980,000
	(イ)建設費	6,655,268,000
	(ウ)+(イ)	7,188,248,000
	(エ)維持費(75年)	16,684,652,000
(オ)更新費	0	
		23,872,900,000
(ク)本館活用費 (キ)+(ク)-(ケ)	(キ)整備費	0
	(ク)維持費(40年)	0
	(ケ)賃料収入	0

P19「更新費シミュレーション内訳表」参照



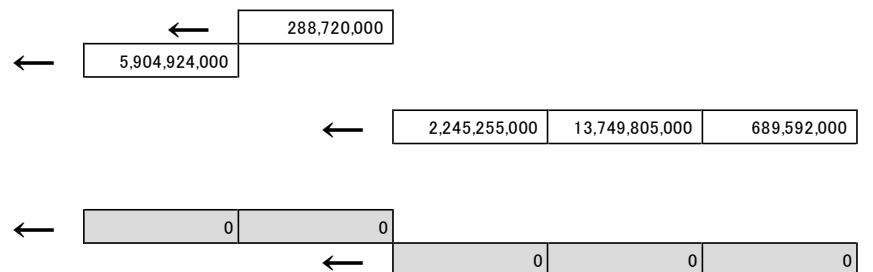
ケース別シミュレーション内訳表

■ケース2

位置	棟名称	工事種別	構造・規模	建築面積 _m2	延床面積 _m2	単価_円	金額種別	金額	備考2	A.建設費	B.移転費	C.運用費	D.保全費	E.除却費	
-	仮設庁舎	プレハブ新設	-	-	1,800	130,000	B.移転費	234,000,000	・単価:単価一覧表Eより		234,000,000				
現地	移転 (企業局庁舎・職員会館↑)	仮移転	180人	-	-	57,000	B.移転費	10,260,000	・単価:単価一覧表Fより		10,260,000				
	企業局庁舎	解体	RC-5 (PH-0、BF-1)	-	4,093	39,000	A.建設費	159,627,000	・単価:単価一覧表D2より	159,627,000					
	職員会館	解体	RC-3 (PH-0、BF-0)	-	1,246	39,000	A.建設費	48,594,000	・単価:単価一覧表D2より	48,594,000					
	新庁舎(1期)	新築	RC-4 (PH-0、BF-0)	1,549	6,195	426,000	A.建設費	2,639,070,000	・単価:単価一覧表Aより	2,639,070,000					
	移転(新館↑)	本移転	250人	-	-	57,000	B.移転費	14,250,000	・単価:単価一覧表Fより		14,250,000				
	新館	解体	RC-4 (PH-1、BF-0)	-	2,874	39,000	A.建設費	112,086,000	・単価:単価一覧表D2より	112,086,000					
	新庁舎(2期)	新築	RC-4 (PH-0、BF-0)	1,549	6,195	426,000	A.建設費	2,639,070,000	・単価:単価一覧表Aより	2,639,070,000					
	新庁舎	ランニングコスト						C.運用費	2,123,057,000	・(LCC)新庁舎_ケース12789結果より			2,123,057,000		
								D.保全費	13,639,104,000	・ " "				13,639,104,000	
					12,390	39,000		E.除却費	483,210,000	・単価:単価一覧表D2より					483,210,000
	移転 (本館、仮設庁舎↑)	本移転	530人	-	-	57,000	B.移転費	30,210,000	・単価:単価一覧表Fより		30,210,000				
本館	解体	RC-4 (PH-5、BF-0)	-	5,543	39,000	A.建設費	216,177,000	・単価:単価一覧表D2より	216,177,000						
屋外付帯	-	敷地面積 7,612.71m2	▲3,098	4,515	20,000	A.建設費	90,300,000	・単価:単価一覧表Gより	90,300,000						
-	仮設庁舎	解体	-	-	1,800		B.移転費	0	・新設費に含む		0				
公園	屋外付帯	既存のまま	敷地面積 12,968.00m2	-	12,968			0		0					
	労働福祉会館	解体	RC-3 (PH-0、BF-0)	-	3,299	39,000	E.除却費	128,661,000	・単価:単価一覧表D2より					128,661,000	
駐 車 場	立体駐車場	既存のまま	S-3 (PH-0、BF-0)	1,940			C.運用費	122,198,000	・(LCC)立体駐車場_保全結果より			122,198,000			
							D.保全費	110,701,000	・ " "				110,701,000		
							E.除却費	77,721,000	・単価:単価一覧表D3より					77,721,000	
	屋外付帯	既存のまま	敷地面積 2,524.61m2	-	2,525			0		0					

(カ)庁舎整備費 (ウ)+(エ)+(オ)	(ア)移転費	288,720,000
	(イ)建設費	5,904,924,000
	(ウ)整備費 (ア)+(イ)	6,193,644,000
	(エ)維持費(75年)	16,684,652,000
	(オ)更新費	0
		22,878,296,000
(ク)本館活用費 (キ)+(ク)-(ケ)	(キ)整備費	0
	(ク)維持費(40年)	0
	(ケ)賃料収入	0

P19「更新費シミュレーション内訳表」参照



ケース別シミュレーション内訳表

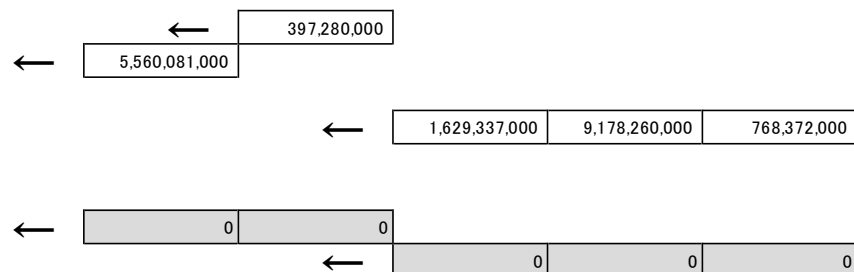
■ケース3

※表中の本館改修に係る「防災庁舎」は、「Is値0.9の高度耐震改修」を、「非防災庁舎」は「Is値0.6の一般耐震改修」を表す。

位置	棟名称	工事種別	構造・規模	建築面積 _m2	延床面積 _m2	単価_円	コスト種別	金額	備考	A.建設費	B.移転費	C.運用費	D.保全費	E.除却費	
-	仮設庁舎	プレハブ新設	-	-	2,600	130,000	B.移転費	338,000,000	・単価:単価一覧表Eより		338,000,000				
現地	移転 (新館・職員会館↑)	仮移転	260人	-	-	57,000	B.移転費	14,820,000	・単価:単価一覧表Fより		14,820,000				
	新館	解体	RC-4 (PH-1、BF-0)	-	2,874	39,000	A.建設費	112,086,000	・単価:単価一覧表D2より	112,086,000					
	職員会館	解体	RC-3 (PH-0、BF-0)	-	1,246	39,000	A.建設費	48,594,000	・単価:単価一覧表D2より	48,594,000					
	増築棟	増築	RC-4 (PH-0、BF-0)	1,194	4,774	426,000	A.建設費	2,033,724,000	・単価:単価一覧表Aより	2,033,724,000					
							C.運用費	818,037,000	・(LCC)新庁舎_ケース3結果より		818,037,000				
							D.保全費	5,259,561,000	・ " "			5,259,561,000			
							E.除却費	186,186,000	・単価:単価一覧表D2より				186,186,000		
	移転 (企業局庁舎・本館↑)	本移転	290人	-	-	57,000	B.移転費	16,530,000	・単価:単価一覧表Fより		16,530,000				
	企業局庁舎 (防災庁舎)	改修	RC-5 (PH-0、BF-1)	743	4,093	256,000	A.建設費	1,047,808,000	・単価:単価一覧表C1より	1,047,808,000					
							C.運用費	271,187,000	・(LCC)企業局庁舎_改修結果より		271,187,000				
							D.保全費	1,302,768,000	・ " "			1,302,768,000			
							E.除却費	159,627,000	・単価:単価一覧表D2より				159,627,000		
	移転(本館↑)	本移転	230人	-	-	57,000	B.移転費	13,110,000	・単価:単価一覧表Fより		13,110,000				
	本館(文化財+防災庁舎)	改修	RC-4 (PH-5、BF-0)	1,474	5,543	403,000	A.建設費	2,233,829,000	・単価:単価一覧表B1より	2,233,829,000					
C.運用費							417,915,000	・(LCC)本館_改修結果より		417,915,000					
D.保全費							2,505,230,000	・ " "			2,505,230,000				
E.除却費							216,177,000	・単価:単価一覧表D2より				216,177,000			
移転(仮設庁舎↑)	本移転	260人	-	-	57,000	B.移転費	14,820,000	・単価:単価一覧表Fより		14,820,000					
屋外付帯	-	敷地面積 7,612.71m2	▲ 3,411	4,202	20,000	A.建設費	84,040,000	・単価:単価一覧表Gより	84,040,000						
-	仮設庁舎	解体	-	-	2,600	B.移転費	0	・新設費に含む		0					
公園	屋外付帯	既存のまま	敷地面積 12,968.00m2	-	12,968	-	-	0		0					
	労働福祉会館	解体	RC-3 (PH-0、BF-0)	-	3,299	39,000	E.除却費	128,661,000	・単価:単価一覧表D2より					128,661,000	
駐 車 場	立体駐車場	既存のまま	S-3 (PH-0、BF-0)	1,940	-	-	C.運用費	122,198,000	・(LCC)立体駐車場_保全結果より			122,198,000			
							D.保全費	110,701,000	・ " "			110,701,000			
							E.除却費	77,721,000	・単価:単価一覧表D3より				77,721,000		
	屋外付帯	既存のまま	敷地面積 2,524.61m2	-	2,525	-	-	0		0					

(カ)庁舎整備費 (ウ)+(エ)+(オ)	(ア)移転費	397,280,000
	(イ)建設費	5,560,081,000
	(ウ)整備費 (ア)+(イ)	5,957,361,000
	(エ)維持費(75年)	11,575,969,000
(オ)更新費	8,902,962,000	
		26,436,292,000
(ク)本館活用費 (キ)+(ク)-(ケ)	(キ)整備費	0
	(ク)維持費(40年)	0
	(ケ)賃料収入	0

P19「更新費シミュレーション内訳表」参照



ケース別シミュレーション内訳表

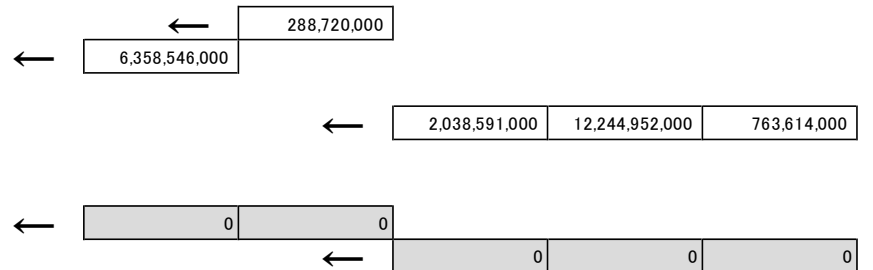
■ケース4

※表中の本館改修に係る「防災庁舎」は、「Is値0.9の高度耐震改修」を、「非防災庁舎」は「Is値0.6の一般耐震改修」を表す。

位置	棟名称	工事種別	構造・規模	建築面積 _m2	延床面積 _m2	単価_円	コスト種別	金額	備考	A.建設費	B.移転費	C.運用費	D.保全費	E.除却費	
-	仮設庁舎	プレハブ新設	-	-	1,800	130,000	B.移転費	234,000,000	・単価：単価一覧表Eより		234,000,000				
現地	移転 (企業局庁舎・職員会館↑)	仮移転	180人	-	-	57,000	B.移転費	10,260,000	・単価：単価一覧表Fより		10,260,000				
	企業局庁舎	解体	RC-5 (PH-0、BF-1)	-	4,093	39,000	A.建設費	159,627,000	・単価：単価一覧表D2より	159,627,000					
	職員会館	解体	RC-3 (PH-0、BF-0)	-	1,246	39,000	A.建設費	48,594,000	・単価：単価一覧表D2より	48,594,000					
	新庁舎(1期)	新築	RC-4 (PH-0、BF-0)	1,093	4,372	426,000	A.建設費	1,862,472,000	・単価：単価一覧表Aより	1,862,472,000					
	移転(新館・本館↑)	本移転	280人	-	-	57,000	B.移転費	15,960,000	・単価：単価一覧表Fより		15,960,000				
	新館	解体	RC-4 (PH-1、BF-0)	-	2,874	39,000	A.建設費	112,086,000	・単価：単価一覧表D2より	112,086,000					
	新庁舎(2期)	新築	RC-4 (PH-0、BF-0)	1,094	4,373	426,000	A.建設費	1,862,898,000	・単価：単価一覧表Aより	1,862,898,000					
	新庁舎	ランニングコスト						C.運用費	1,498,478,000	・(LCC)新庁舎_ケース4結果より			1,498,478,000		
								D.保全費	9,629,021,000	・ " "				9,629,021,000	
					8,745	39,000		E.除却費	341,055,000	・単価：単価一覧表D2より					341,055,000
	移転(本館↑)	本移転	320人	-	-	57,000	B.移転費	18,240,000	・単価：単価一覧表Fより		18,240,000				
	本館(文化財+防災庁舎)	改修	RC-4 (PH-5、BF-0)	1,474	5,543	403,000	39,000	A.建設費	2,233,829,000	・単価：単価一覧表B1より	2,233,829,000				
								C.運用費	417,915,000	・(LCC)本館_改修結果より			417,915,000		
D.保全費								2,505,230,000	・ " "				2,505,230,000		
E.除却費								216,177,000	・単価：単価一覧表D2より					216,177,000	
移転(仮設庁舎↑)	本移転	180人	-	-	57,000	B.移転費	10,260,000	・単価：単価一覧表Fより		10,260,000					
屋外付帯	-	敷地面積 7,612.71m2	▲3,661	3,952	20,000	A.建設費	79,040,000	・単価：単価一覧表Gより	79,040,000						
-	仮設庁舎	解体	-	-	1,800	B.移転費	0	・新設費に含む		0					
公園	屋外付帯	既存のまま	敷地面積 12,968.00m2	-	12,968	-	-	0		0					
	労働福祉会館	解体	RC-3 (PH-0、BF-0)	-	3,299	39,000	E.除却費	128,661,000	・単価：単価一覧表D2より					128,661,000	
駐車場	立体駐車場	既存のまま	S-3 (PH-0、BF-0)	1,940	3,701	21,000	C.運用費	122,198,000	・(LCC)立体駐車場_保全結果より			122,198,000			
							D.保全費	110,701,000	・ " "				110,701,000		
							E.除却費	77,721,000	・単価：単価一覧表D3より					77,721,000	
	屋外付帯	既存のまま	敷地面積 2,524.61m2	-	2,525	-	-	0		0					

(カ)庁舎整備費 (ア)+(イ)+(エ)+(オ)	(ア)移転費	288,720,000
	(イ)建設費	6,358,546,000
	(ア)+(イ)	6,647,266,000
	(エ)維持費(75年)	15,047,157,000
(オ)更新費	4,264,481,000	
(カ)庁舎整備費 (ウ)+(エ)+(オ)		25,958,904,000
(キ)本館活用費 (キ)+(ク)-(ケ)	(キ)整備費	0
	(ク)維持費(40年)	0
	(ケ)賃料収入	0
	(キ)+(ク)-(ケ)	

P19「更新費シミュレーション内訳表」参照



ケース別シミュレーション内訳表

■ケース5

※表中の本館改修に係る「防災庁舎」は、「Is値0.9の高度耐震改修」を、「非防災庁舎」は「Is値0.6の一般耐震改修」を表す。

位置	棟名称	工事種別	構造・規模	建築面積 _m2	延床面積 _m2	単価_円	コスト種別	金額	備考	A.建設費	B.移転費	C.運用費	D.保全費	E.除却費	
-	仮設庁舎	プレハブ新設	-	-	2,600	130,000	B.移転費	338,000,000	・単価:単価一覧表Eより		338,000,000				
現地	移 転 (新館・職員会館↑)	仮移転	260人	-	-	57,000	B.移転費	14,820,000	・単価:単価一覧表Fより		14,820,000				
	新 館	解 体	RC-4 (PH-1、BF-0)	-	2,874	39,000	A.建設費	112,086,000	・単価:単価一覧表D2より	112,086,000					
	職員会館	解 体	RC-3 (PH-0、BF-0)	-	1,246	39,000	A.建設費	48,594,000	・単価:単価一覧表D2より	48,594,000					
	増 築 棟	増 築	RC-5 (PH-1、BF-0)	1,671	8,351	426,000	A.建設費	3,557,526,000	・単価:単価一覧表Aより	3,557,526,000					
							C.運用費	1,430,965,000	・(LCC)新庁舎_ケース5結果より		1,430,965,000				
							D.保全費	9,172,476,000	・ " "			9,172,476,000			
							E.除却費	325,689,000	・単価:単価一覧表D2より				325,689,000		
	移 転 (企業局庁舎・本館↑)	本移転	520人	-	-	57,000	B.移転費	29,640,000	・単価:単価一覧表Fより		29,640,000				
	企業局庁舎 (防災庁舎)	改 修	RC-5 (PH-0、BF-1)	743	4,093	256,000	A.建設費	1,047,808,000	・単価:単価一覧表C1より	1,047,808,000					
							C.運用費	271,187,000	・(LCC)企業局庁舎_改修結果より		271,187,000				
D.保全費							1,302,768,000	・ " "			1,302,768,000				
E.除却費							159,627,000	・単価:単価一覧表D2より				159,627,000			
本 館 (文化財+非防災庁舎) ▲非仕上改修部	改修(一般)	RC-4 (PH-5、BF-0)	1,474	5,543	373,000	A.建設費	2,067,539,000	・単価:単価一覧表B2より	2,067,539,000						
						A.建設費	-404,460,000	・面積:共用部床面積計算書より ・単価:仕上単価検討書③より	-404,460,000						
						C.運用費	417,915,000	・(LCC)本館_改修結果より		417,915,000					
						D.保全費	2,505,230,000	・ " "			2,505,230,000				
						E.除却費	216,177,000	・単価:単価一覧表D2より				216,177,000			
移 転 (仮設庁舎↑)	本移転	260人	-	-	57,000	B.移転費	14,820,000	・単価:単価一覧表Fより		14,820,000					
屋外付帯	-	敷地面積 7,612.71m2	▲3,888	3,725	20,000	A.建設費	74,500,000	・単価:単価一覧表Gより	74,500,000						
-	仮設庁舎	解 体	-	-	2,600	B.移転費	0	・新設費に含む		0					
公園	屋外付帯	既存のまま	敷地面積 12,968.00m2	-	12,968	-	-	0		0					
	労働福祉会館	解 体	RC-3 (PH-0、BF-0)	-	3,299	39,000	E.除却費	128,661,000	・単価:単価一覧表D2より					128,661,000	
駐 車 場	立体駐車場	既存のまま	S-3 (PH-0、BF-0)	1,940	-	C.運用費	122,198,000	・(LCC)立体駐車場_保全結果より			122,198,000				
						D.保全費	110,701,000	・ " "			110,701,000				
						E.除却費	77,721,000	・単価:単価一覧表D3より				77,721,000			
	屋外付帯	既存のまま	敷地面積 2,524.61m2	-	2,525	-	-	0		0					

(カ)庁舎整備費 (カ)+(イ)+(オ)	(ア)移転費	397,280,000
	(イ)建設費	6,503,593,000
	(カ)+(イ)	6,900,873,000
	(エ)維持費(75年)	16,241,315,000
	(オ)更新費	4,983,693,000
		28,125,881,000
(キ)本館活用費 (キ)+(ク)-(ケ)	(キ)整備費	0
	(ク)維持費(40年)	0
	(ケ)賃料収入	0

P19「更新費シミュレーション内訳表」参照

←	397,280,000		
←	6,503,593,000		
←	2,242,265,000	13,091,175,000	907,875,000
←	0	0	0
←	0	0	0

ケース別シミュレーション内訳表

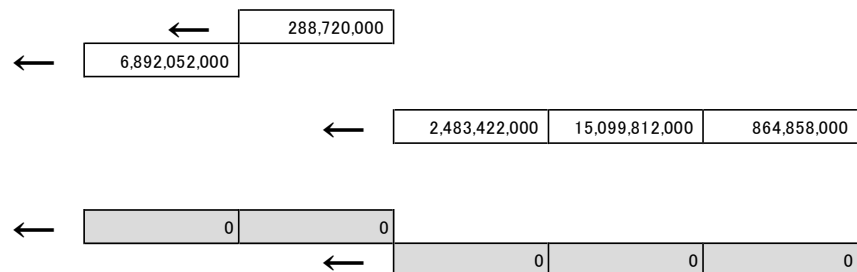
■ケース6

※表中の本館改修に係る「防災庁舎」は、「Is値0.9の高度耐震改修」を、「非防災庁舎」は「Is値0.6の一般耐震改修」を表す。

位置	棟名称	工事種別	構造・規模	建築面積 _m2	延床面積 _m2	単価_円	コスト種別	金額	備考	A.建設費	B.移転費	C.運用費	D.保全費	E.除却費	
-	仮設庁舎	プレハブ新設	-	-	1,800	130,000	B.移転費	234,000,000	・単価:単価一覧表Eより		234,000,000				
現地	移転 (企業局庁舎・職員会館↑)	仮移転	180人	-	-	57,000	B.移転費	10,260,000	・単価:単価一覧表Fより		10,260,000				
	企業局庁舎	解体	RC-5 (PH-0、BF-1)	-	4,093	39,000	A.建設費	159,627,000	・単価:単価一覧表D2より	159,627,000					
	職員会館	解体	RC-3 (PH-0、BF-0)	-	1,246	39,000	A.建設費	48,594,000	・単価:単価一覧表D2より	48,594,000					
	新庁舎(1期)	新築	RC-5 (PH-0、BF-0)	1,134	5,670	426,000	A.建設費	2,415,420,000	・単価:単価一覧表Aより	2,415,420,000					
	移転(新館・仮設庁舎↑)	本移転	390人	-	-	57,000	B.移転費	22,230,000	・単価:単価一覧表Fより		22,230,000				
	新館	解体	RC-4 (PH-1、BF-0)	-	2,874	39,000	A.建設費	112,086,000	・単価:単価一覧表D2より	112,086,000					
	新庁舎(2期)	新築	RC-5 (PH-0、BF-0)	1,135	5,671	426,000	A.建設費	2,415,846,000	・単価:単価一覧表Aより	2,415,846,000					
	新庁舎	ランニングコスト						C.運用費	1,943,309,000	・(LCC)新庁舎_ケース6結果より			1,943,309,000		
								D.保全費	12,483,881,000	・ " "				12,483,881,000	
					11,341	39,000		E.除却費	442,299,000	・単価:単価一覧表D2より					442,299,000
	移転(本館・仮設庁舎↑)	本移転	390人	-	-	57,000	B.移転費	22,230,000	・単価:単価一覧表Fより		22,230,000				
	本館(文化財+非防災庁舎) ▲非仕上改修部	改修 改修(一般)		RC-4 (PH-5、BF-0)	1,474	5,543	373,000	A.建設費	2,067,539,000	・単価:単価一覧表B2より	2,067,539,000				
							A.建設費	-404,460,000	・面積:共用部床面積計算書より ・単価:仕上単価検討書③より	-404,460,000					
							C.運用費	417,915,000	・(LCC)本館_改修結果より			417,915,000			
							D.保全費	2,505,230,000	・ " "				2,505,230,000		
					5,543	39,000		E.除却費	216,177,000	・単価:単価一覧表D2より					216,177,000
屋外付帯	-	敷地面積 7,612.71m2	▲3,743	3,870	20,000	A.建設費	77,400,000	・単価:単価一覧表Gより	77,400,000						
-	仮設庁舎	解体	-	-	1,800	B.移転費	0	・新設費に含む		0					
公園	屋外付帯	既存のまま	敷地面積 12,968.00m2		12,968		-	0		0					
	労働福祉会館	解体	RC-3 (PH-0、BF-0)	-	3,299	39,000	E.除却費	128,661,000	・単価:単価一覧表D2より					128,661,000	
駐車場	立体駐車場	既存のまま	S-3 (PH-0、BF-0)	1,940			C.運用費	122,198,000	・(LCC)立体駐車場_保全結果より			122,198,000			
							D.保全費	110,701,000	・ " "				110,701,000		
						3,701	21,000	E.除却費	77,721,000	・単価:単価一覧表D3より					77,721,000
屋外付帯	既存のまま	敷地面積 2,524.61m2	-	2,525		-	0		0						

(ハ)庁舎整備費 (ア)+(イ)+(エ)+(オ)	(ア)移転費	288,720,000
	(イ)建設費	6,892,052,000
	(ア)+(イ)	7,180,772,000
	(エ)維持費(75年)	18,448,092,000
(オ)更新費	1,599,350,000	
(ハ)+(エ)+(オ)	27,228,214,000	
(ニ)本館活用費 (キ)+(ク)-(ケ)	(キ)整備費	0
	(ク)維持費(40年)	0
	(ケ)賃料収入	0
	(キ)+(ク)-(ケ)	0

P19「更新費シミュレーション内訳表」参照



ケース別シミュレーション内訳表
■ケース7

位置	棟名称	工事種別	構造・規模	建築面積 _m2	延床面積 _m2	単価_円	コスト種別	金額	備考	A.建設費	B.移転費	C.運用費	D.保全費	E.除却費	
-	仮設庁舎	プレハブ新設	-	-	1,800	130,000	B.移転費	234,000,000	・単価:単価一覧表Eより		234,000,000				
現地	移転 (企業局庁舎・職員会館↓)	仮移転	180人	-	-	57,000	B.移転費	10,260,000	・単価:単価一覧表Fより		10,260,000				
	企業局庁舎	解体	RC-5 (PH-0、BF-1)	-	4,093	39,000	A.建設費	159,627,000	・単価:単価一覧表D2より	159,627,000					
	職員会館	解体	RC-3 (PH-0、BF-0)	-	1,246	39,000	A.建設費	48,594,000	・単価:単価一覧表D2より	48,594,000					
	新庁舎(1期)	増築	RC-6 (PH-0、BF-0)	1,032	6,195	426,000	A.建設費	2,639,070,000	・単価:単価一覧表Aより	2,639,070,000					
	移転(本館+新館↑)	本移転	390人	-	-	57,000	B.移転費	22,230,000	・単価:単価一覧表Fより		22,230,000				
	新館	解体	RC-4 (PH-1、BF-0)	-	2,874	39,000	A.建設費	112,086,000	・単価:単価一覧表D2より	112,086,000					
	新庁舎(2期)	新築	RC-6 (PH-0、BF-0)	1,033	6,195	426,000	A.建設費	2,639,070,000	・単価:単価一覧表Aより	2,639,070,000					
	新庁舎	ランニングコスト						C.運用費	2,123,057,000	・(LCC)新庁舎_ケース12789結果より			2,123,057,000		
								D.保全費	13,639,104,000	・ " "				13,639,104,000	
						12,390	39,000	E.除却費	483,210,000	・単価:単価一覧表D2より					483,210,000
	移転(本館↑+仮庁舎↓)	本移転	390人	-	-	57,000	B.移転費	22,230,000	・単価:単価一覧表Fより		22,230,000				
	本館(文化財+民間活用) ▲非共用部	改修 改修(一般)		RC-4 (PH-5、BF-0)	1,474	5,543	373,000	A.建設費	2,067,539,000	・単価:単価一覧表B2より	2,067,539,000				
						-3,582	38,000	A.建設費	-136,116,000	・面積:共用部床面積計算書より ・単価:仕上単価検討書④より	-136,116,000				
								C.運用費	417,915,000	・(LCC)本館_改修結果より			417,915,000		
								D.保全費	2,505,230,000	・ " "				2,505,230,000	
						5,543	39,000	E.除却費	216,177,000	・単価:単価一覧表D2より					216,177,000
屋外付帯	-	敷地面積 7,612.71m2	▲3,539	4,074	20,000	A.建設費	81,480,000	・単価:単価一覧表Gより	81,480,000						
-	仮設庁舎	解体	-	-	1,800	B.移転費	0	・新設費に含む		0					
公園	屋外付帯	既存のまま	敷地面積 12,968.00m2	-	12,968		-	0		0					
	労働福祉会館	解体	RC-3 (PH-0、BF-0)	-	3,299	39,000	E.除却費	128,661,000	・単価:単価一覧表D2より					128,661,000	
駐車場	立体駐車場	既存のまま	S-3 (PH-0、BF-0)	1,940			C.運用費	122,198,000	・(LCC)立体駐車場_保全結果より			122,198,000			
							D.保全費	110,701,000	・ " "				110,701,000		
							E.除却費	77,721,000	・単価:単価一覧表D3より					77,721,000	
屋外付帯	既存のまま	敷地面積 2,524.61m2	-	2,525		-	0		0						

(ハ)庁舎整備費 (ウ)+(エ)+(オ)	(ア)移転費	288,720,000
	(イ)建設費	5,679,927,000
	(ウ)整備費 (ア)+(イ)	5,968,647,000
	(エ)維持費(75年)	16,684,652,000
(オ)更新費	0	
		22,653,299,000
(カ)本館活用費 (キ)+(ク)-(ケ)	(キ)整備費	1,931,423,000
	(ク)維持費(40年)	3,139,322,000
	(ケ)賃料収入	1,258,639,000
	200円切捨	
		3,812,106,000

P19「更新費シミュレーション内訳表」参照

賃付料1300円/㎡・月×活用面積2373㎡×入居率85%×12月×使用期間40年

←	288,720,000		
←	5,679,927,000		
←		2,245,255,000	689,592,000
←	1,931,423,000	0	
←		417,915,000	216,177,000

ケース別シミュレーション内訳表

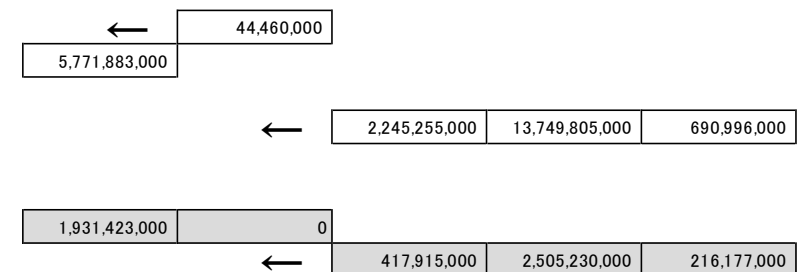
■ケース8

位置	棟名称	工事種別	構造・規模	建築面積 _m2	延床面積 _m2	単価_円	コスト種別	金額	備考	A.建設費	B.移転費	C.運用費	D.保全費	E.除却費	
公園	新庁舎 E V 棟	新築	RC-4 (PH-0、BF-0)	3,098	12,390	426,000	A.建設費	5,278,140,000	・単価:単価一覧表Aより	5,278,140,000					
		新築	RC-4	9	36		A.建設費	27,336,000	・上記より 42.6万円/m2×36m2+EV_1200万円/基	27,336,000					
							C.運用費	2,123,057,000	・(LCC)新庁舎_ケース12789結果より			2,123,057,000			
							D.保全費	13,639,104,000	・ " "				13,639,104,000		
							E.除却費	484,614,000	・単価:単価一覧表D2より					484,614,000	
		労働福祉会館	解体	RC-3 (PH-0、BF-0)	-	3,299	39,000	E.除却費	128,661,000	・単価:単価一覧表D2より					128,661,000
	屋外付帯(新庁舎周囲5m程度)	-	敷地面積 12,968.00m2		1,166	20,000	A.建設費	23,320,000	・単価:単価一覧表Gより	23,320,000					
現地	移転(本館・新館↑) (企業局庁舎・職員会館↑)	移転	780人	-	-	57,000	B.移転費	44,460,000	・単価:単価一覧表Fより		44,460,000				
	新館	解体	RC-4 (PH-1、BF-0)	-	2,874	39,000	A.建設費	112,086,000	・単価:単価一覧表D2より	112,086,000					
	企業局庁舎	解体	RC-5 (PH-0、BF-1)	-	4,093	39,000	A.建設費	159,627,000	・単価:単価一覧表D2より	159,627,000					
	職員会館	解体	RC-3 (PH-0、BF-0)	-	1,246	39,000	A.建設費	48,594,000	・単価:単価一覧表D2より	48,594,000					
	本館(文化財+民間活用) ▲非共用部	改修(一般)	改修	RC-4 (PH-5、BF-0)	1,474	5,543	373,000	A.建設費	2,067,539,000	・単価:単価一覧表B2より	2,067,539,000				
			A.建設費	-136,116,000	・面積:共用部床面積計算書より ・単価:仕上単価検討書④より	-136,116,000									
			C.運用費	417,915,000	・(LCC)本館_改修結果より			417,915,000							
			D.保全費	2,505,230,000	・ " "				2,505,230,000						
E.除却費			216,177,000	・単価:単価一覧表D2より					216,177,000						
屋外付帯	-	敷地面積 7,612.71m2	▲1,474	6,139	20,000	A.建設費	122,780,000	・単価:単価一覧表Gより	122,780,000						
駐 車 場	立体駐車場	既存のまま	S-3 (PH-0、BF-0)	1,940	3,701	21,000	C.運用費	122,198,000	・(LCC)立体駐車場_保全結果より			122,198,000			
							D.保全費	110,701,000	・ " "				110,701,000		
							E.除却費	77,721,000	・単価:単価一覧表D3より					77,721,000	
	屋外付帯	既存のまま	敷地面積 2,524.61m2	-	2,525		-	0		0					

(カ)庁舎整備費 (ア)+(イ)+(オ)	(ア)移転費	44,460,000
	(イ)建設費	5,771,883,000
	(ア)+(イ)	5,816,343,000
	(エ)維持費(75年)	16,686,056,000
(オ)更新費	0	
(カ)+(エ)+(オ)	22,502,399,000	
(ク)本館活用費 (キ)+(ク)-(ケ)	(キ)整備費	1,931,423,000
	(ク)維持費(40年)	3,139,322,000
	(ケ)賃料収入	1,258,639,000 200円切捨
	(キ)+(ク)-(ケ)	3,812,106,000

P19「更新費シミュレーション内訳表」参照

賃付料1300円/㎡・月×活用面積2373㎡×入居率85%×12月×使用期間40年



ケース別シミュレーション内訳表

■ケース9

位置	棟名称	工事種別	構造・規模	建築面積 _m2	延床面積 _m2	単価_円	コスト種別	金額	備考	A.建設費	B.移転費	C.運用費	D.保全費	E.除却費	
駐 車 場	立体駐車場	解体	S-3 (PH-0、BF-0)	-	3,701	21,000	A.建設費	77,721,000	・単価:単価一覧表D3より	77,721,000					
	屋外付帯	-	敷地面積 2,524.61m2	-	2,525	20,000	A.建設費	50,500,000	・単価:単価一覧表Gより	50,500,000					
公園	新庁舎	新築	RC-5 (PH-0、BF-0) ピロティ 2,272m2	3,098	12,390	426,000	A.建設費	5,278,140,000	・単価:単価一覧表Aより	5,278,140,000					
							C.運用費	2,123,057,000	・(LCC)新庁舎_ケース12789結果より		2,123,057,000				
							D.保全費	13,639,104,000	・ " "			13,639,104,000			
							E.除却費	483,210,000	・単価:単価一覧表D2より				483,210,000		
	労働福祉会館(2・3Fのみ)	解体	RC-3 (PH-0、BF-0)	-	2,300	39,000	A.建設費	89,700,000	・単価:単価一覧表D2より	89,700,000					
	労働福祉会館(1Fのみ)	改修	RC-3 (PH-0、BF-0)	-	999	39,000	A.建設費	38,961,000	・単価:単価一覧表D2流用	38,961,000					
	屋外付帯(新庁舎周囲5m程度)	-	敷地面積 12,968.00m2	-	420	20,000	A.建設費	8,400,000	・面積:屋外付帯面積計算書より ・単価:単価一覧表Gより	8,400,000					
現 地	移 転 (本館・新館↑) (企業局庁舎・職員会館↑)	移 転	780人	-	-	57,000	B.移転費	44,460,000	・単価:単価一覧表Fより		44,460,000				
	新 館	解体	RC-4 (PH-1、BF-0)	-	2,874	39,000	A.建設費	112,086,000	・単価:単価一覧表D2より	112,086,000					
	企業局庁舎	解体	RC-5 (PH-0、BF-1)	-	4,093	39,000	A.建設費	159,627,000	・単価:単価一覧表D2より	159,627,000					
	職員会館	解体	RC-3 (PH-0、BF-0)	-	1,246	39,000	A.建設費	48,594,000	・単価:単価一覧表D2より	48,594,000					
	本 館 (文化財+民間活用) ▲非共用部	改 修 (一般)	RC-4 (PH-5、BF-0)	1,474	5,543	373,000	A.建設費	2,067,539,000	・単価:単価一覧表B2より	2,067,539,000					
							A.建設費	-136,116,000	・面積:共用部床面積計算書より ・単価:仕上単価検討書④より	-136,116,000					
							C.運用費	417,915,000	・(LCC)本館_改修結果より		417,915,000				
							D.保全費	2,505,230,000	・ " "			2,505,230,000			
							E.除却費	216,177,000	・単価:単価一覧表D2より				216,177,000		
		屋外付帯	-	敷地面積 7,612.71m2	▲ 1,474	6,139	20,000	A.建設費	122,780,000	・単価:単価一覧表Gより	122,780,000				

(カ)庁舎整備費 (ウ)+(エ)+(オ)	(ア)移転費	44,460,000
	(イ)建設費	5,986,509,000
	(ウ)整備費 (ア)+(イ)	6,030,969,000
	(エ)維持費(75年)	16,245,371,000
(オ)更新費	0	
		22,276,340,000
(ク)本館活用費 (キ)+(ク)-(ケ)	(キ)整備費	1,931,423,000
	(ク)維持費(40年)	3,139,322,000
	(ケ)賃料収入	1,258,639,000 200円切捨

P19「更新費シミュレーション内訳表」参照

賃付料1300円/㎡・月×活用面積2373㎡×入居率85%×12月×使用期間40年

←	44,460,000			
←	5,986,509,000			
←		2,123,057,000	13,639,104,000	483,210,000
←	1,931,423,000	0		
←		417,915,000	2,505,230,000	216,177,000

更新費シミュレーション内訳表

1. 更新費設定の必要性

- 公共施設の整備に関するLCC（ライフサイクルコスト）の算定においては、施設整備から解体までにかかる費用を算出することが一般的である。
- 一方、本事業においては、複数の整備時期の異なる公共施設が存在し、LCCの期間において耐用年数を迎える施設（企業局、本館、北別館）もある。
- どのような施設が耐用年数を迎えるかは、ケースによって違いがある。
- そのため、更新が必要な場合、その費用についてケース間の比較に取り入れる必要がある。

2. 更新費の算出方法

(1) 基本的考え方

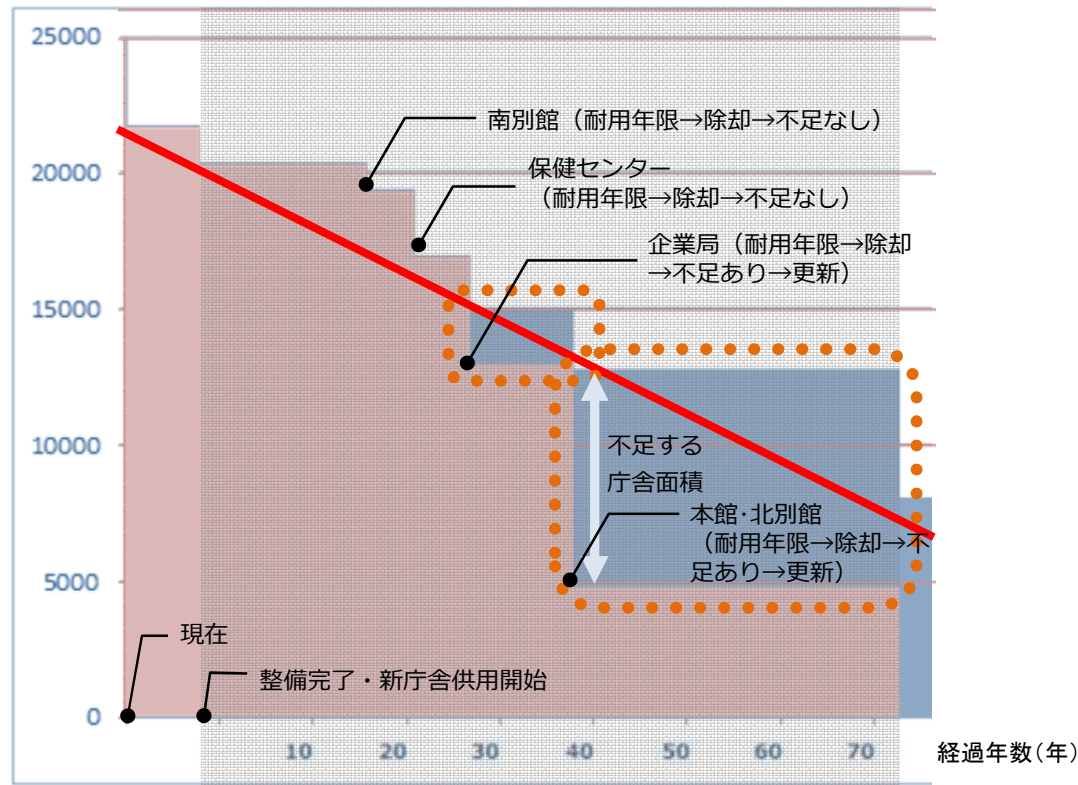
- 耐用年数を迎え他施設が解体されることを想定し、解体後の残りの施設の延床面積が、その時点で必要な庁舎面積に対して不足している場合、更新によって当該不足面積を充足するものとする。
- 一方、将来的に必要な庁舎面積に関しては、人口減等の影響により今後縮小していくことが想定されることから、人口減のトレンドに合わせて、必要な庁舎面積が減少するものとする。
- また、更新に伴う移転費、更新後LCCの比較を行う期間内における運用費等も試算対象とする。

(2) 条件

- 耐用年数
 - RC造の建物の耐用年数は75年。
 - 本館は改修後40年とする。
- LCC算出期間
 - 本事業において新庁舎を整備後75年とする。
- 建替条件
 - 不足面積が必要面積の10%以上かつ5年以内に解消されないものについて、建替を行う。
 - 建替える場合の面積は、不足部分を500㎡単位で切り捨てた数値とする。
- その他
 - 移転職員数は、建替面積を30㎡/人で除した数値とする。
 - その他条件は基本シミュレーションの場合と同様の考え方とする。

市民1人当たり職員数【①】	0.007人	(前基本方針(案)他都市類似事例調査より) 類似事例平均人口：78.952人 類似事例平均職員数：522人 $522 \div 78,952 = 0.007$ 人
職員1人当たり庁舎面積【②】	30㎡/人	類似事例平均庁舎床面積：15,662㎡ $15,662 \div 522 = 30$ ㎡/人
LCC算出期間最終年人口【③】	33,802人	(総合計画より単純推計) 総合計画・人口ビジョンより 50年で48,320人減少＝年間966人減少 累計費試算期間最終年＝人口ビジョン起点 ＝2103年－2010年＝93年 2010年の人口123,640人 $123,640 - (966 \times 93) = 33,802$ 人
最終年の必要面積【④＝①×②×③】	約7,100㎡	$0.007 \times 30 \times 33,802 = 7,098.4$ ㎡

面積(㎡)



参考：ケース③

企業局および本館・北別館の更新に要する費用(更新費)

	ケース①②⑦⑧⑨			ケース③			ケース④			ケース⑤			ケース⑥		
	数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額
企業局建替															
LCC			2,505,562									1,252,781			
整備費			941,562									470,781			
建設費	2,000	㎡	426	852,000								1,000	㎡	426	426,000
移転費	66	人	1,357	89,562								33	人	1,357	44,781
維持費				1,564,000											782,000
運用費	46	年	4,600	211,600								46	年	2,300	105,800
保全費	46	年	29,400	1,352,400								46	年	14,700	676,200
除却費															
算定期間中の除却はない															
本館・北別館建替															
LCC			6,397,400												
整備費			2,827,400												
建設費	6,000	㎡	426	2,556,000											
移転費	200	人	1,357	271,400											
維持費				3,570,000											
運用費	35	年	13,800	483,000											
保全費	35	年	88,200	3,087,000											
除却費															
算定期間中に除却はない															
更新費			0	8,902,962			4,264,481	4,983,693	1,599,350						

※整備費関する単価は、整備費のシミュレーションより。
 ※維持費に関する単価は、新庁舎ライフサイクルコストより。運用費は2.3千円/年・㎡、保全費は14.7千円/年・㎡。