

[様式第3号]

資料提供年月日	平成30年10月23日	
問い合わせ先	課名	庁舎管理課
	電話	直通 803-1152 内線 4420
担当者	職名・氏名	課長 田淵
	職名・氏名	副主査 岡

広 報 連 絡

<市長定例記者会見資料>

- 1 件 名 岡山市本庁舎整備の方針について
- 2 趣 旨 耐震性能が不足し、老朽化が進む岡山市本庁舎について、防災拠点機能の充実を図るとともに、更なる行政サービスの向上や事務の効率化を図るため、本庁機能や北区役所機能をすべて集約し、建替えにより整備することといたしますので、ご報告いたします。

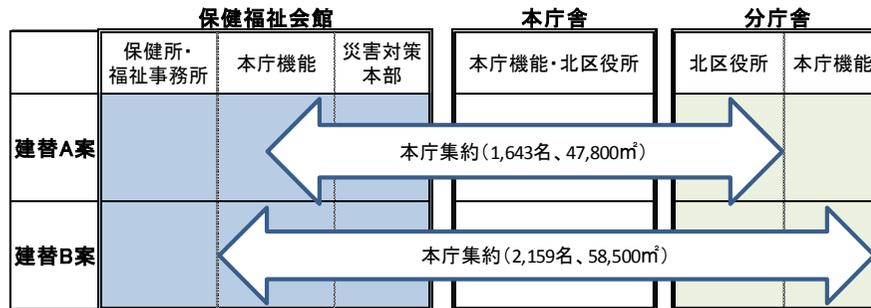
詳細は別紙のとおり

(1) 新庁舎の想定規模

- ・集約の基本的な考え方Ⅰ～Ⅳを満たすには建替A案の規模が必要。
- ・本庁機能をすべて集約化するためには、建替B案の規模が必要。

集約の基本的な考え方

- Ⅰ. 防災拠点機能を本庁舎に集約すること
- Ⅱ. 北区役所機能を本庁舎に集約すること
- Ⅲ. 民間ビル賃借による分散化を解消すること
- Ⅳ. 既存庁舎の狭隘化を解消すること



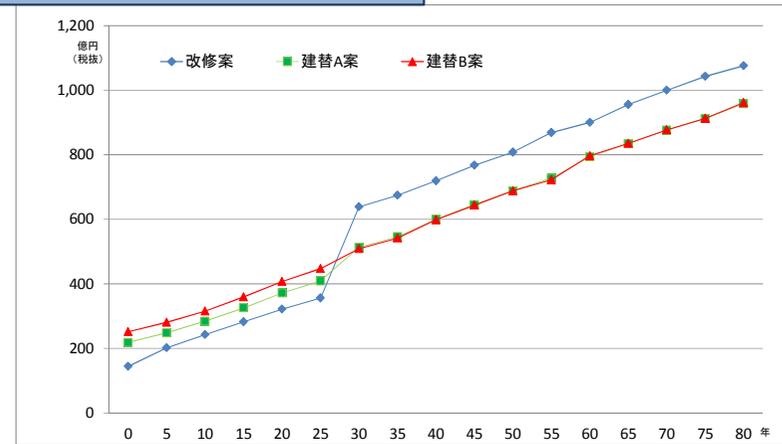
(2) ライフサイクルコストの設定

建築物のコストを比較するには、当初の建設費だけでなく、修繕費や光熱水費等の使用年数全体にわたるコスト(ライフサイクルコスト)で考えて行く必要があります。

期間の設定	ライフサイクルコスト評価の対象期間 (80年)									
	0	10年	20年	25年	30年	40年	50年	60年	70年	80年
改修案	▼本庁舎大規模改修				▼本庁舎、分庁舎集約建替え					
	▼分庁舎改修				▼分庁舎売却					
建替A案	▼本庁舎建替え				▼分庁舎建替え					
					解体					
建替B案	▼本庁舎、分庁舎集約建替え				▼分庁舎売却					
					解体					

- ・改修案は本庁舎の大規模改修後、25年後に分庁舎と集約建替え。
- ・建替A案では分庁舎が残るため、25年後に建替え。
- ・建替B案では分庁舎を集約して建替えるため、分庁舎は売却を検討。

(3) ライフサイクルコストの算定



	改修案	建替A案	建替B案
概算工事費 (当初)	約133億円	約198億円	約243億円
ライフサイクルコスト 計	約1,074億円	約959億円	約958億円

※概算工事費(当初)は、現庁舎の改修費又は新庁舎の新築工事費のみ計上している。
※維持管理費の設定は、原則として、「建築物のライフサイクルコスト(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)」を活用

- ・改修案は当初の工事費が最も低額だが、ライフサイクルコストは最も高い。
- ・建替案はA案の分庁舎建替え後、ほぼ同額程度で推移する。

(4) 本庁舎整備の方針

	改修案	建替A案	建替B案
備えるべき機能・像性能			
ユニバーサルデザイン	△	◎	◎
市民交流の場の創出	△	◎	◎
防災拠点の整備	◎	◎	◎
行政サービスの向上 (窓口の分散化解消)	△	○	◎
事務の効率化 (本庁機能の集約)	×	△	◎
環境配慮	○	◎	◎
経済性 (ライフサイクルコスト)	△	◎	◎
総合評価	△	○	◎

- ・改修案は、防災拠点の項目以外、耐震壁等で制約を受けることが多いため、建替案より劣る。
- ・本庁機能をすべて集約することで、より行政サービスの向上、事務の効率化が図られることから、総合評価において建替B案が有利。

ライフサイクルコストの設定概要

項目		設定金額	単位	根拠
イニシャルコスト	工事費	建設工事費	建替A案 : 198 建替B案 : 243 改修案 : 133 億円	概算見積 (新庁舎建設単価:約415千円/㎡)
		解体工事費	30	千円/㎡ 概算見積
	設計費	設計費	建替A案 : 4.1 建替B案 : 4.6 改修案 : 3.3 億円	概算見積
			その他	什器・備品移転費
ランニングコスト	運用管理費 (一年あたり)	法令点検・定期点検保守・運転・日常点検保守コスト	1,510	円/㎡ 国交省監修『建築物のライフサイクルコスト』
		清掃コスト	800	円/㎡ 国交省監修『建築物のライフサイクルコスト』
		保安コスト(警備等)	1,900	円/㎡ 現況委託費より設定
		経常的修繕コスト(軽微なもの)	270~820 ※年数により異なる	円/㎡ 国交省監修『建築物のライフサイクルコスト』
		改善コスト(模様替等)	350	円/㎡ 国交省監修『建築物のライフサイクルコスト』
		運用コスト(光熱費等)	3,000	円/㎡ 現況光熱費より設定
		一般管理コスト(保険料、業務外注事務等)	840	円/㎡ 国交省監修『建築物のライフサイクルコスト』
	運用支援コスト(運用管理等)	840	円/㎡ 国交省監修『建築物のライフサイクルコスト』	
修繕費	修繕コスト(計画的なもの)	概算用データベースを準用		国交省監修『建築物のライフサイクルコスト』
その他	不動産売却	分庁舎建物・土地売却益	△ 1,160	百万円 ヒアリング調査

※上記金額はすべて税抜

※建設工事費には、現庁舎の改修費又は新庁舎の新築工事費のみを計上している