

■本庁舎整備に関するコスト試算

◇本庁舎整備に係るコスト試算の前提条件

○本庁舎整備に係るイニシャルコストの算出前提は右表の通りとする。(基礎調査報告書より)

○本庁舎のランニングコストは、17,000 千円/㎡・年とする。(基礎調査報告書より)

- ・本検討では各案の目安として設定した 50 年間の合計コストを算出・比較しており、50 年後以降の老朽化による建替えコストは考慮しない(基礎調査報告書では、建物の耐用年数を建替えの場合は 100 年、長寿命化の場合は 50 年として単年度当たりのコストを比較している。)。同様に試算を単純化し、比較を容易にするために、いずれの案も整備後の時間経過に応じて一様に費用がかかると仮定し、大規模改修費用や建替え費用を含めていない。なお、長寿命化については整備後における老朽化の状況により 50 年間のうちに建替え費用が建替えや移転の場合と比べて、先行して発生する可能性がある。

◇公共施設の再編の反映の考え方とコスト試算の前提条件

○公共施設の再編を組み合わせない場合

- ・鎌倉生涯学習センター、中央図書館、福祉センターは現在の延べ床面積を維持することを前提に、公共施設再編計画に基づいて大規模改修に係るイニシャル及びランニングコストを算出する。

【鎌倉生涯学習センター（延床面積：5,075 ㎡）】

- ・施設コストの単価は公共施設再編計画による 27,900 円/㎡・年とする。また、歳入についても反映させることとし、同計画に基づいて算出される 4,900 円/㎡・年を用いる。
- ・借地料は 30 百万円/年がかかるものとする。

【中央図書館（延床面積：2,576 ㎡）】

- ・施設コストの単価は公共施設再編計画による 26,000 円/㎡・年とする。また、歳入についても反映させることとし、同計画に基づいて算出される 400 円/㎡・年を用いる。

【福祉センター（延床面積：3,100 ㎡）】

- ・施設コストの単価は、15,100 円/㎡・年（公共施設再編計画による老人福祉センター等の平成 25 年度のコスト 202 百万円/年をその延床面積の合計 13,388 ㎡で除した算出値を代用）とする。

【鎌倉生涯学習センター、中央図書館、福祉センター共通】

- ・今後 50 年間に想定する大規模改修及び建替えについて、公共施設再編計画に基づいて大規模改修 250 千円/㎡、建替え 400 千円/㎡（解体費含む）の 1.5 倍がかかることとする（1.5 倍は建築費高騰に伴う仮定補正值）。
- ・建替えの際は仮設建物の整備や仮移転が必要になると想定し、そのコストの算出は本庁舎整備に係る仮設庁舎整備の単価を用いる。

	単価	各案への適用					
		案①	案②	案③	案A	案B	案C
新築低層（2階建・一部地下1階程度）	700千円/㎡	○	○				
新築中層（6階建+地下1階程度）	600千円/㎡			○	○	○	
新築高層（21階建+地下1階程度）	650千円/㎡						○
長寿命化・改修	800千円/㎡		○			○	
仮設庁舎整備	250千円/㎡	○	○		○	○	○
現庁舎解体	30千円/㎡	○			○	○	○

※以上は、景観上の意匠の配慮に要するコストも含む金額とする。

※長寿命化・改修は、地下にある設備機器を上層階に新たに整備する費用及び、Is値=0.9とするためのブレース増設費用を含む。設備機器を上層階に新たに整備するため、現在地で建替える場合と同様に、全庁舎機能が仮庁舎に移転した上で改修工事を行うことを前提としている。

※引越し費用は含まない。

○公共施設の再編を組み合わせる場合

- ・下記のシナリオを想定し、鎌倉生涯学習センター、中央図書館、福祉センターの再編（合計 4,000 ㎡と仮定）におけるコストの算出前提を設定する。

【鎌倉生涯学習センター（延床面積：5,075 ㎡→ホール・ギャラリー機能のみを現本庁舎敷地に集約：約 700 ㎡）】

- ・現本庁舎敷地への集約にあたって、鎌倉生涯学習センターの建物は解体費するものとし、そのコストの算出は本庁舎整備に係る単価を用いる。
- ・現在の用地は借地であるため、解体後は返納する。

【中央図書館（延床面積：2,576 ㎡→拠点図書館として機能充実を図りつつ現本庁舎敷地に集約：約 2,600 ㎡）】

- ・現本庁舎敷地への集約にあたって、中央図書館の建物は解体するものとし、その算出は本庁舎整備に係る単価を用いる。
- ・解体後は、7,000 円/㎡・年で現在の用地を定期借地する。

【福祉センター（延床面積：3,100 ㎡→福祉センター内の機能見直しに合わせ、福祉関連機能以外を現本庁舎敷地に集約）】

- ・現本庁舎敷地への集約にあたって、福祉センターの建物は解体するものとし、その算出は本庁舎整備に係る単価を用いる。
- ・解体後は、公共施設再編計画による 7,000 円/㎡・年で現在の用地を定期借地する。

【鎌倉生涯学習センター、中央図書館、福祉センター共通】

- ・現本庁舎敷地への集約にあたって、集約する複合施設において一体的かつ効率的に管理されることも想定できるため。ランニングコストの算出は本庁舎のランニングコストの単価を用いる。

【案③（移転（全部移転））のコスト算出】

- ・案③-1：本庁舎は別敷地に全部移転し、現敷地に公共施設を集約する複合施設を新築する。なお、鎌倉地域の公共施設再編に必要な延床面積 4,000 ㎡以外は民間に 50 年間床賃借し、事業収益を確保する想定。
- ・案③-2：本庁舎は別敷地に全部移転し、現本庁舎を長寿命化して公共施設を集約する。なお、鎌倉地域の再編に必要な延床面積 4,000 ㎡以外は民間に 50 年間床賃借し、事業収益を確保する想定。ただし、現本庁舎の長寿命化の単価には、更なる耐震改修や設備機器の上層階に新たに整備する費用を含んでいるため、集約する公共施設や活用内容によっては費用が低減できる可能性がある。
- ・床賃借の収入は、2パターンともに 50,000 円/㎡・年と仮定して算出する。

【案C（現在地建替え（風致地区制限超過、用途地域変更））のにコスト算出】

- ・現敷地に、本庁舎および公共施設を集約に最低限必要な延床面積（本庁舎 30,000 ㎡+公共施設再編 4,000 ㎡）を確保できるように建替えを行う。

○公共施設の再編を組み合わせない場合の庁舎整備コストと50年間の総コスト

単位：(百万円)

整備パターン		案①-1 現在地建替え (一部は別敷地で確保)	案②-1 現在地長寿命化 (一部は別敷地で確保)	案③ 移転(全部移転)	参考シミュレート(法令等の制限の変更等が必要)			
					参考A 現在地建替え	参考B 現在地長寿命化	参考C 現在地建替え	
面積	現敷地内	【新築】 ・本庁舎 14,100 m ²	【長寿命化、一部新築】 ・本庁舎 15,400 m ² (長寿命化 12,000 m ² 新築 3,400 m ²)	【解体のみ】 ・本庁舎 0 m ²	【新築】 ・本庁舎 28,700 m ²	【長寿命化、一部新築】 ・本庁舎 25,100 m ² (長寿命化 8,200 m ² 新築 16,900 m ²)	【新築】 ・本庁舎 30,000 m ²	
	現敷地外	【新築】 ・本庁舎 15,900 m ²	【新築】 ・本庁舎 14,600 m ²	【新築】 ・本庁舎 30,000 m ²	【新築】 ・本庁舎 1,300 m ²	【新築】 ・本庁舎 4,900 m ²	—	
a. 本庁舎整備に関するコスト	現敷地内	イニシャル	13,230	14,980	360	20,580	19,814	22,860
		建設費	9,870	11,980	0	17,220	16,700	19,500
		解体費	360	0	360	360	114	360
		仮庁舎整備費	3,000	3,000	0	3,000	3,000	3,000
		ランニング(維持管理費：50年)	11,985	13,090	0	24,395	21,335	25,500
	現敷地外	イニシャル(建設費)	9,540	8,760	18,000	910	2,940	0
		ランニング(維持管理費：50年)	13,515	12,410	25,500	1,105	4,165	0
	敷地内外イニシャルコスト【aのイニシャル】		22,770	23,740	18,360	21,490	22,754	22,860
	本庁舎整備コスト【a小計】		48,270	49,240	43,860	46,990	48,254	48,360
	b. 鎌倉地域の公共施設にかかるコスト	鎌倉生涯学習センター (大規模改修、建替え)	イニシャル	4,314 (※50年間のうちに大規模改修工事を行うとすれば、更に1,903百万円が必要となる)				
(建替え・解体費)			(3,045)					
(仮設整備費)			(1,269)					
ランニング			5,836					
(借地料)			(1,500) (30百万円/年×50年)					
(維持管理費：50年)			(4,336) (((支出27,900円/m ² -歳入4,900円/m ² ×5,075m ²) -借地料30百万円) ×50年)					
中央図書館 (大規模改修、建替え)		イニシャル	2,190 (※50年間のうちに大規模改修工事を行うとすれば、更に966百万円が必要となる)					
		(建替え・解体費)	(1,546)					
		(仮設整備費)	(644)					
		ランニング(維持管理費：50年)	3,297 ((支出26,000円/m ² -歳入400円/m ²) ×2,576m ² ×50年)					
福祉センター (大規模改修、建替え)		イニシャル	2,635 (※50年間のうちに大規模改修工事を行うとすれば、更に1,163百万円が必要となる)					
		(建替え・解体費)	(1,860)					
		(仮設整備費)	(775)					
ランニング(維持管理費：50年)		2,341 ((支出15,100円/m ² -歳入0円/m ²) ×3,100m ² ×50年)						
鎌倉地域の公共施設にかかるコスト【b小計】		20,613 (※50年間のうちに3施設とも大規模改修工事を行うとすれば、更に4,032百万円が必要となる)						
c. 現敷地での事業収益(床賃借：50年)		0						
中央図書館、鎌倉生涯学習センターのコストも踏まえた総コスト(50年間)【a+b+c】		68,883	69,853	64,473(最低額)	67,603	68,867	68,973	

○公共施設の再編を組み合わせる場合の庁舎整備コストと50年間の総コスト

単位：(百万円)

整備パターン		案①-2 現在地建替え (一部は別敷地で確保)	案②-2 現在地長寿命化 (一部は別敷地で確保)	案③		参考シミュレート (法令等の制限の変更等が必要)			
				移転 (全部移転)		参考A 現在地建替え	参考B 現在地長寿命化	参考C 現在地建替え 本庁舎および公共施設の集約に最低限必要な延床面積を確保	
				案③-1 現敷地に公共施設を集約する複合施設を新築	案③-2 現本庁舎を長寿命化して公共施設を集約				
面積	現敷地内	【新築】 ・本庁舎 10,100 m ² ・学習C等 4,000 m ²	【長寿命化、一部新築】 ・本庁舎 11,400 m ² ・学習C等 4,000 m ² (長寿命化12,000 m ² 新築 3,400 m ²)	【新築】 ・学習C等 4,000 m ² ・床賃借 10,100 m ²	【長寿命化、一部新築】 ・学習C等 4,000 m ² ・床賃借 8,000 m ² (長寿命化12,000 m ²)	【新築】 ・本庁舎 24,700 m ² ・学習C等 4,000 m ²	【長寿命化、一部新築】 ・本庁舎 21,100 m ² ・学習C等 4,000 m ² (長寿命化8,200 m ² 新築 16,900 m ²)	【新築】 ・本庁舎 30,000 m ² ・学習C等 4,000 m ²	
	現敷地外	【新築】 ・本庁舎 19,900 m ²	【新築】 ・本庁舎 18,600 m ²	【新築】 ・本庁舎 30,000 m ²	【新築】 ・本庁舎 30,000 m ²	【新築】 ・本庁舎 5,300 m ²	【新築】 ・本庁舎 8,900 m ²	—	
A. 本庁舎整備に関するコスト	現敷地内	イニシャル	13,230	14,980	10,230	9,600	20,580	19,814	25,460
		建設費	9,870	11,980	9,870	9,600	17,220	16,700	22,100
		解体費	360	0	360	0	360	114	360
		仮庁舎整備費	3,000	3,000	0	0	3,000	3,000	3,000
	ランニング (維持管理費：50年)	11,985	13,090	11,985	10,200	24,395	21,335	28,900	
	現敷地外	イニシャル (建設費)	11,940	11,160	18,000	18,000	3,180	5,340	0
		ランニング (維持管理費：50年)	16,915	15,810	25,500	25,500	4,505	7,565	0
敷地内外イニシャルコスト【Aのイニシャル】		25,170	26,140	28,230	27,600	23,760	25,154	25,460	
本庁舎整備コスト【A小計】		54,070	55,040	65,715	63,300	52,660	54,054	54,360	
B. 鎌倉地域の公共施設にかかるコスト	鎌倉生涯学習センター (解体して用地を返納)	イニシャル				152			
		(解体費)				(152)			
		(大規模改修費)				(0)	(大規模改修せずに集約)		
		(仮設整備費)				(0)	(建替えにともなう仮設整備費は不要となる)		
		ランニング				0			
		(借地料)				(0)	(借地料1,500百万円/50年が必要となる)		
	(維持管理費：50年)				(0)	(複合化施設のランニング (維持管理費) に含む)			
	中央図書館 (解体して用地を定借)	イニシャル				-397			
		(解体費)				(77)			
		(大規模改修費)				(0)	(大規模改修せずに集約)		
		(仮設整備費)				(0)	(建替えにともなう仮設整備費は不要となる)		
		(用地定借収入： 敷地1,354 m ²)				(-474)			
	ランニング (維持管理費：50年)				0	(複合化施設のランニング (維持管理費) に含む)			
	福祉センター (解体して用地を定借)	イニシャル				-1,107			
(解体費)					(93)				
(大規模改修費)					(0)	(大規模改修せずに集約)			
(仮設整備費)					(0)	(複合化施設のランニング (維持管理費) に含む)			
(用地定借収入： 敷地3,429 m ²)					(-1,200)				
ランニング (維持管理費：50年)				0	(複合化施設のランニング (維持管理費) に含む)				
鎌倉地域の公共施設にかかるコスト【B小計】					-1,352				
C. 現敷地での事業収益 (床賃借：50年)		0	0	-25,250	-20,000	0	0	0	
中央図書館、鎌倉生涯学習センターのコストも踏まえた総コスト (50年間)【A+B+C】		52,718	53,688	39,113 (最低額)	41,948	51,308	52,702	53,008	

(平成28年11月22日委員会資料)

◇本庁舎整備に関するコスト試算のまとめ

整備パターン		案①-2 現在地建替え (一部は別敷地で確保)	案②-2 現在地長寿命化 (一部は別敷地で確保)	案③		参考シミュレート (法令等の制限の変更等が必要)		
				移転 (全部移転)		参考A 現在地建替え	参考B 現在地長寿命化	参考C 現在地建替え 本庁舎および公共施設の集約に最低限必要な延床面積を確保
				案③-1 現敷地に公共施設を集約する複合施設を新築	案③-2 現本庁舎を長寿命化して公共施設を集約			
面積	現敷地内	【新築】 ・本庁舎 10,100 m ² ・学習C等 4,000 m ²	【長寿命化、一部新築】 ・本庁舎 11,400 m ² ・学習C等 4,000 m ² (長寿命化 12,000 m ² 新築 3,400 m ²)	【新築】 ・学習C等 4,000 m ² ・床賃借 10,100 m ²	【長寿命化、一部新築】 ・学習C等 4,000 m ² ・床賃借 8,000 m ² (長寿命化 12,000 m ²)	【新築】 ・本庁舎 24,700 m ² ・学習C等 4,000 m ²	【長寿命化、一部新築】 ・本庁舎 21,100 m ² ・学習C等 4,000 m ² (長寿命化 8,200 m ² 新築 16,900 m ²)	【新築】 ・本庁舎 30,000 m ² ・学習C等 4,000 m ²
	現敷地外	【新築】 ・本庁舎 19,900 m ²	【新築】 ・本庁舎 18,600 m ²	【新築】 ・本庁舎 30,000 m ²	【新築】 ・本庁舎 30,000 m ²	【新築】 ・本庁舎 5,300 m ²	【新築】 ・本庁舎 8,900 m ²	—
A. 本庁舎整備に関するコスト	本庁舎整備コスト【A小計】	54,070	55,040	65,715	63,300	52,660	54,054	54,360
B. 鎌倉地域の公共施設にかかるコスト	鎌倉地域の公共施設にかかるコスト【B小計】	-1,352						
C. 現敷地での事業収益 (床賃借: 50年)		0	0	-25,250	-20,000	0	0	0
公共施設の再編を組み合わせた場合の総コスト (50年間)【A+B+C】		52,718	53,688	39,113 (最低額)	41,948	51,308	52,702	53,008
参考【再掲】 公共施設の再編を組み合わせない場合の総コスト (50年間)【a+b+c】		案①-1 68,883	案②-2 69,853	案③ 64,473 (最低額)		参考A 67,603	参考B 68,867	参考C 68,973
公共施設の再編を組み合わせない場合との比較 (50年間のコスト削減効果 (【A+B+C】 - 【a+b+c】))		-18,470	-18,470	-27,650 (最大の削減効果)	-24,830	-18,600	-18,470	-18,270
参考【再掲】時間コスト (⑧整備スケジュール)	⑧-1都市計画変更	不要○	不要○	移転先による	移転先による	必要×	必要×	必要×
	⑧-2埋蔵文化財調査	△	△	移転先による	移転先による	△	△	不要○