

岸和田市新庁舎整備基本計画

検討経緯のまとめ

目次

1	新庁舎の整備計画	1
1-1	新庁舎整備用地の変更	1
1-2	新庁舎への機能集約	1
1-3	庁舎規模の再検討	2
1-4	駐車場の再検討	7
2	新庁舎建設の事業計画	10
2-1	概算事業費見直し	10
2-2	ライフサイクルコスト（LCC）検討	12

1 新庁舎の整備計画

1-1 新庁舎整備用地の変更

これまで、平成 30 年に建設候補地の評価を行い、現庁舎位置で建替することを決定し計画を進めてきたが、令和6年3月議会にて、「新庁舎を建設する場所においては、現在計画されている建設決定地から福祉総合センター横敷地に変更すること。」の附帯決議が全会一致で採択された。この附帯決議を受け、令和6年5月に福祉総合センターへ計画敷地を変更することとなった。

1-2 新庁舎への機能集約

これまで、現庁舎位置での計画であったため、庁舎機能を「新館」「旧館」「別館」「第2別館」「職員会館」の5棟一体で構成していることで、新庁舎は耐震性に問題のある「新館」「旧館」「職員会館」のみ建替えていたとしても一体での庁舎機能は維持できると考え計画していた。

しかし、整備用地が福祉総合センターへ変更になったことで、一体での庁舎機能が維持できないため、残りの2棟も含めた機能集約が必要となった。

(1) 一体での機能集約

現在の庁舎機能を一体で構成している「別館」「第2別館」の部署及び当初の集約対象となっていた外部部署は以下のとおり。

表 本館以外の集約検討部署一覧

施設名	構成部署	施設名	構成部署
別館	上下水道局	第2別館	道路整備課
	都市計画課		水とみどり課
	建設指導課		建設管理課
	住宅政策課		公共建築マネジメント課
	都市整備課	環境事務所	環境保全課
	交通まちづくり課		文化国際課
	観光課		生涯学習課
	農林水産課		子ども家庭課
	産業政策課	市立公民館	
		保健センター	

※令和6年4月1日当時の組織名称による

(2) 全集約した場合の試算

これまで集約を想定していた部署に加え、(1)の表をすべて含めた場合の新庁舎の規模はおよそ 20,000 m²となる。さらに、必要駐車台数は敷地内の残置での平面駐車場ではまかなえる量ではなく、立体駐車場が必要となるため概算の施工事業費は 216.1 億円、第2別館の賃借料を減額したとしても 209.1 億円となる。

1-3 庁舎規模の再検討

全集約案では、約 200 億円という大きな事業費に加え、昨今の物価、人件費上昇を鑑みると、財政負担が大きい。また、一部の部署については、集約しない方が施設管理や業務内容に適していることも考えられるため、改めて庁舎の規模を検討する。

(1) 集約部署の再検討

全集約案で追加となった部署のうち、集約しない部署を以下とする。(組織は令和6年4月1日当時)

a) 上下水道局

上水道工務課、上下水道局総務課及び料金課については、大阪広域水道企業団への事業統合により市とは別の組織となり、水道局が保有する別館及び倉庫は企業団移行後に企業団の資産となる。別館は新耐震基準で建てられており、市基準の耐用年数にも達していないため継続使用する。倉庫は緊急での出入りや作業音などにより新庁舎建設地周辺への懸念事項がある。

以上の点において、組織体系や事業費、運営において別館を継続利用することが望ましい。

b) 環境保全課、文化国際課、生涯学習課

これまでの現庁舎敷地案において集約の必要については緊急性がないと判断している。今回の見直しでもその判断は変わらず、かつ、新庁舎規模と各部署への来庁者を考慮した立体駐車場の建設による事業費を勘案すると、現状のまま各施設での配置が望ましい。

c) 子ども家庭課

令和6年度の機構改革により同課が保健センターに移行し、「こども家庭すこやかセンター」として稼働したことから、現状のまま保健センターでの配置が望ましい。

以上の見直しを踏まえた結果、追加で集約する部署を表のとおりとする。

表 追加集約部署一覧

施設名	構成部署	施設名	構成部署
別館	都市計画課 建設指導課 住宅政策課 都市整備課 交通まちづくり課 観光課 農林水産課 産業政策課	第2別館	道路整備課 水とみどり課 建設管理課 公共建築マネジメント課

※令和6年4月1日当時の組織名称による

(2)新庁舎に配置する部署と職員数の整理

新庁舎に配置する部署について、令和6年時点の部署名及び人数と整合させる。

表 新庁舎に配置する部署と職員数

令和4年				令和6年		
各部	各課	職員数		各部	各課	職員数
財務部	市民税課	23 名	→	財務部	市民税課	23 名
財務部	固定資産税課	23 名	→	財務部	固定資産税課	23 名
財務部	納税課	28 名	→	財務部	納税課	26 名
財務部	財政課	9 名	→	財務部	財政課	9 名
総務部	総務管財課	17 名	→	総務部	総務管財課	18 名
総務部	人事課	16 名	→	総務部	人事課	20 名
総務部	契約検査課	10 名	→	総務部	契約検査課	10 名
市民環境部	市民課	54 名	→	市民環境部	市民課	54 名
市民環境部	自治振興課	13 名	→	市民環境部	自治振興課	13 名
福祉部	福祉政策課	8 名	→	福祉部	福祉政策課	14 名
福祉部	障害者支援課	32 名	→	福祉部	障害者支援課	31 名
福祉部	生活福祉課	68 名	→	福祉部	生活福祉課	73 名
保健部	介護保険課	40 名	→	保健部	介護保険課	41 名
保健部	健康保険課	45 名	→	保健部	健康保険課	44 名
子ども家庭応援部	子育て支援課	11 名	→	子ども家庭応援部	子育て支援課	22 名
子ども家庭応援部	子育て施設課	24 名	→	子ども家庭応援部	子育て施設課	25 名
教育総務部	総務課	16 名	→	教育総務部	総務課	16 名
教育総務部	学校管理課	7 名	→	教育総務部	学校管理課	7 名
学校教育部	人権教育課	6 名	→	学校教育部	人権教育課	6 名
学校教育部	学校教育課	9 名	→	学校教育部	学校教育課	10 名
生涯学習部	スポーツ振興課	8 名	→	生涯学習部	スポーツ振興課	10 名
生涯学習部	郷土文化課	8 名	→	生涯学習部	郷土文化課	10 名
危機管理部	危機管理課	10 名	→	危機管理部	危機管理課	10 名
総合政策部	秘書課	7 名	→	総合政策部	秘書課	7 名
総合政策部	広報広聴課	12 名	→	総合政策部	広報広聴課	12 名
総合政策部	企画課	14 名	→	総合政策部	企画課	15 名
財務部	行財政改革課	7 名	→	財務部	行財政改革課	7 名
—	会計課	8 名	→	—	会計課	8 名
議会事務局	総務課	10 名	→	議会事務局	総務課	10 名
選挙管理委員会事務局		6 名	→	選挙管理委員会事務局		6 名
監査事務局		6 名	→	監査事務局		6 名
子ども家庭応援部	子ども家庭課	22 名	→	集約対象外		—
総務部	IT 推進課	12 名	→	総務部	IT 推進課	14 名
総務部	庁舎建設準備課	6 名	→	総務部	庁舎建設準備課	6 名
子ども家庭応援部	こども園推進課	4 名	→	子ども家庭応援部	こども園推進課	4 名
教育総務部	学校適正配置推進課	4 名	→	教育総務部	学校適正配置推進課	3 名
			(新)	魅力創造部	産業政策課	16 名
			(新)	魅力創造部	農林水産課	22 名
			(新)	魅力創造部	観光課	10 名
			(新)	まちづくり推進部	都市計画課	13 名
			(新)	まちづくり推進部	建設指導課	16 名

			(新)	まちづくり推進部	住宅政策課	11 名
			(新)	まちづくり推進部	都市整備課	18 名
			(新)	まちづくり推進部	交通まちづくり課	8 名
			(新)	建設部	建設管理課	20 名
			(新)	建設部	道路整備課	20 名
			(新)	建設部	公共建築マネジメント課	18 名
			(新)	建設部	水とみどり課	21 名
合計				合計		806 名

(特別職・短時間会計年度任用職員除く)

(3) 庁舎規模の算定

庁舎規模の算定にあたっては、平成 30 年度実施「岸和田市庁舎執務環境等調査業務」の調査結果を基に、前項(1)(2)の見直しに基づき必要面積を積み上げて算定した。

【規模算定のために行った調査及び条件設定】

- ・ 各職階に応じた必要執務面積
- ・ 余白率は 65%
- ・ 共用部の面積はレントブル比 65%として算定
- ・ 平成 30 年度実施の執務環境調査における会議実態調査から算定した会議室数
- ・ 市民や事業者との相談実態から得られた相談スペース数
- ・ 窓口対応状況調査で分かった必要窓口数
- ・ 保管する文書・物品等の保管のための必要面積
- ・ 会議室の頻度調査から得られる会議室数
- ・ 課ごとの特有諸室の広さ

表 新庁舎の必要面積

諸室	役割	面積
執務スペース	各部署の執務スペース等	6,401.39 m ²
全庁共用諸室	庁内で利用される打合せスペース、会議室、書庫、更衣室等	2,836.86 m ²
議会諸室	議事堂諸室(議場・委員会室・会派控室)、応接関連その他諸室等	866.00 m ²
市民スペース、その他(銀行・テナント等)	市民が利用できる多目的室、銀行やコンビニ等のテナントスペース等	779.40 m ²
共用スペース	エントランス、待合、通路、階段、便所、駐輪場、バイク駐輪場、設備スペース等	6,850.42 m ²
合計		17,734.07 m ²

表 各課必要面積

グループ	コード	各部	各課	職員数 【人】	部門別標準 必要面積 【㎡】	部門別必要面積 (通路係数 1.1) 【㎡】
A	180	総務部	契約検査課	10	65.74	72.32
A	190	財務部	市民税課	23	159.20	175.12
A	200	財務部	固定資産税課	23	134.71	148.19
A	210	財務部	納税課	26	199.45	219.40
A	220	市民環境部	自治振興課	13	69.57	76.53
A	230	市民環境部	市民課	54	377.53	415.28
A	270	福祉部	福祉政策課	14	67.83	74.61
A	280	福祉部	障害者支援課	31	196.19	215.81
A	290	福祉部	生活福祉課	73	430.37	473.40
A	300	保健部	介護保険課	41	245.71	270.29
A	310	保健部	健康保険課	44	347.17	381.88
A	320	子ども家庭応援部	子育て支援課	22	98.80	108.68
A	330	子ども家庭応援部	こども園推進課	4	18.89	20.77
A	340	子ども家庭応援部	子育て施設課	25	131.06	144.16
A	550	教育総務部	総務課	16	127.45	140.20
A		教育総務部	学校適正配置推進課	3	13.29	14.61
A	570	教育総務部	学校管理課	7	43.26	47.58
A	580	学校教育部	学校教育課	10	48.66	53.53
A	590	学校教育部	人権教育課	6	26.57	29.23
B	150	総務部	総務管財課	18	145.85	160.44
B	360	魅力創造部	農林水産課	22	104.71	115.19
B	390	まちづくり推進部	都市計画課	13	94.86	104.34
B	400	まちづくり推進部	建設指導課	16	101.40	111.54
B	410	まちづくり推進部	住宅政策課	11	61.54	67.70
B	420	まちづくり推進部	都市整備課	18	92.29	101.51
B	430	まちづくり推進部	交通まちづくり課	8	48.09	52.89
B	440	建設部	建設管理課	20	153.17	168.48
B	450	建設部	道路整備課	20	97.46	107.20
B	460	建設部	公共建築マネジメント課	18	119.37	131.31
B	470	建設部	水とみどり課	21	117.77	129.54
C	100	総合政策部	秘書課	7	318.20	350.02
C	110	総合政策部	広報広聴課	12	105.69	116.26
C	120	総務部	人事課	20	149.74	164.72
C	130	総合政策部	企画課	15	83.97	92.37
C	130	財務部	行財政改革課	7	32.17	35.39
C	160	財務部	財政課	9	41.66	45.82
C	170	総務部	庁舎建設準備課	6	28.20	31.02
C	260	危機管理部	危機管理課	10	85.28	93.81
E	350	魅力創造部	産業政策課	16	118.76	130.66
E	370	魅力創造部	観光課	10	43.71	48.09
なし	140	総務部	IT 推進課	14	285.29	313.81
なし	480		会計課	8	62.89	69.17
なし	540	議会事務局	総務課	10	53.17	58.49
なし	610	生涯学習部	スポーツ振興課	10	53.09	58.39
なし	620	生涯学習部	郷土文化課	10	65.49	72.03
なし	630	選挙管理委員会事務局		6	273.97	301.37
なし	640	監査事務局	監査事務局	6	80.21	88.23

全庁共用部	2,578.96	2,836.86
小計	806	9,238.25
議会関係		866.00
市民スペース		400.00
労働組合諸室		100.00
委託業務諸室		200.00
その他諸室 (指定金融、テナント等)		79.40
有効面積合計(通路係数 1.1 を含む)	9,238.25	10,883.65
共用部分面積(コア部分等) レンタブル比:65%		5,860.42
駐輪場、バイク駐輪場		990.00
算定面積総合計		17,734.07

以上の算定により、必要面積は 17,734.07 m²となるが、事業費のさらなる縮減を行うため、配置の最適化や DX 化推進によりコンパクト化を図り、市民サービスの向上や業務の効率化を妨げない程度に延床面積を抑制することで、必要面積を約 17,500 m²とする。

また、施設計画における各課の配置については、平成 30 年度実施「岸和田市庁舎執務環境等調査業務」における図 3-1「コミュニケーション相関図のグループ」を基本として設定を行った。

表 グループ毎の機能概要

	主な機能
Aグループ	市民窓口・健康福祉・子育て支援・学校教育・生涯学習
Bグループ	まちづくり・建設・総務管財
Cグループ	企画・市長公室・危機管理・財政
Dグループ	上下水道
Eグループ	産業・観光

(4) 他市事例との職員一人当たり面積の比較

現在利用している施設の延床面積を基に、職員一人当たりの面積(必要面積)を算出すると、17.41 m²/人となり、他市事例における一人当たりの面積と比較しても低い値となっている。

現状機能の面積の算出においては、複数施設の面積値の合計を行っているため、施設ごとに余裕度にばらつきがあるが、現在の施設が庁舎人員に対して狭あいなものになっていることが確認できる。

表 庁舎における必要面積（『岸和田市庁舎執務環境等調査業務委託報告書』参照）

年度	自治体	人口 【人】	職員数 【人】	施設延べ面積 【㎡】	一般執務室 (1人あたり) 【㎡/人】	必要面積 (1人あたり) 【㎡/人】
平成 30 年度	A 市役所	67,812	367	10,063.14	9.41	27.42
平成 29 年度	B 市役所	121,385	608	13,917.12	9.25	22.89
平成 28 年度	C 市役所	336,794	1,421	28,732.62	8.18	20.22
平成 27 年度	D 市役所	65,675	461	11,709.40	7.11	25.40
平成 26 年度	E 市役所	76,271	334	11,135.56	11.13	33.34
平成 25 年度	F 市役所	59,381	452	13,975.84	10.36	30.92
				平均値	9.24	26.70
現庁舎	岸和田市役所	186,811	885	15,415.23	—	17.41
新庁舎	岸和田市役所	186,811	806	17,500.00	7.95	21.71

※上記表中の現庁舎及び新庁舎の人口は令和6年推計値(総務管財課資料)

1-4 駐車場の再検討

集約部署を見直したことによる必要駐車台数を確認し駐車場を再度検討する。

(1) 駐車場利用状況調査

現状の駐車場利用状況を調査する。調査条件は以下のとおり。

期間：令和6年4月20日(土)から4月26日(金)まで

調査方法：駐車券及び入出庫清算レシートによる入出庫時間の確認

調査場所：第1から第4来庁者用駐車場及び福祉総合センター駐車場

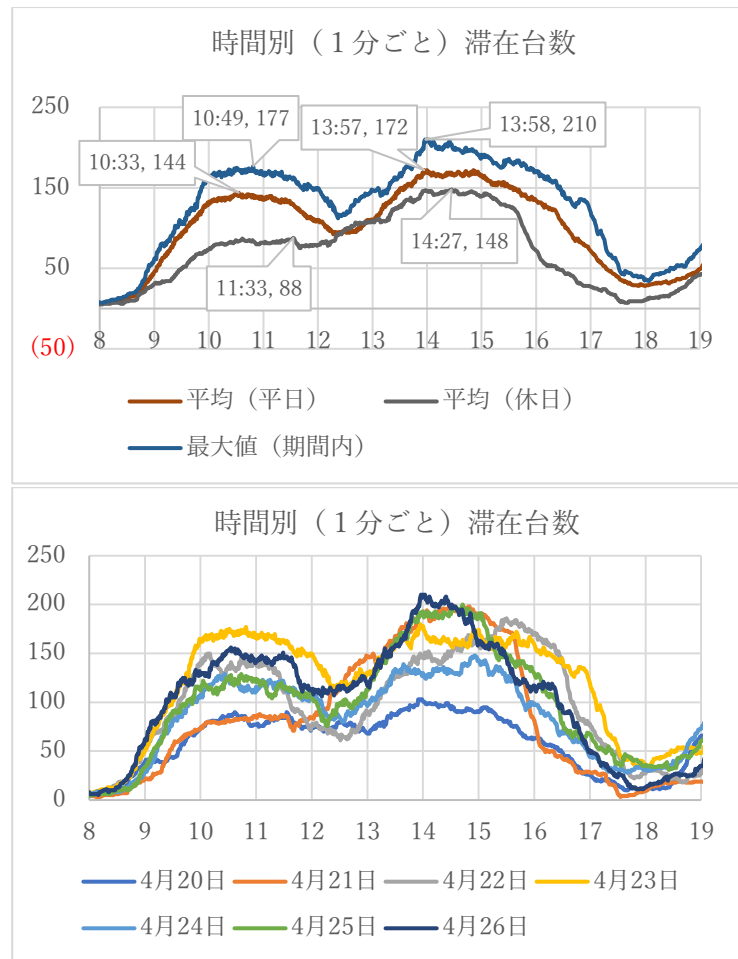
各駐車場台数：第1来庁者用駐車場(16台)、第2来庁者用駐車場(51台)、第3来庁者用駐車場(42台)、第4来庁者用駐車場(62台)、福祉総合センター駐車場(140台)

調査補足条件：定期券利用の車両(公用車等)は集計しない

(2) 調査結果

調査したデータを元に1分間隔で駐車台数を集計した。

期間内での全ての駐車場を合わせた瞬間最大駐車台数は**210台**であり、1日のピーク帯は午後2時台となっている。



c)必要駐車台数

調査結果に公用車及び要配慮者の台数を加えたものが必要駐車台数となる。

市民利用	210 台
公用車	84 台
要配慮者（職員）	9 台
合計	303 台

(3)駐車場の整備方針

必要駐車台数を敷地内に平面駐車場で設けようとした場合 7,575 m² (25 m²/台×303 台分)の敷地が必要となる。これは現在の福祉総合センターの現駐車場を含めた残地の大半を占めることになり、庁舎を建てるスペースが無くなってしまったため、立体駐車場が必要となる。

立体駐車場を整備する場合、整備費はおよそ 20 億円となり維持管理費もかかってくるため、財政負担は大きい。

そこで、本計画では、新庁舎の建築面積を考慮したうえで、市民利用に支障がないよう配慮した**約 250 台を平面駐車場で整備**する。この場合、特別車両及び一部の公用車を除いた公用車は周辺民間駐車場を賃借利用する。これにより、立体駐車場が建設不要となり、事業費及び維持管理費の削減を図る。

【参考】

93 台×10,000 円(※1)×12 ヶ月×31 年(※2)≒3.5 億円 < 整備費約 20 億円+維持管理費

※1 岸和田市厚生会での駐車場借り上げ料(令和6年度)

※2 立体駐車場の減価償却資産評価における法定耐用年数

2 新庁舎建設の事業計画

2-1 概算事業費見直し

(1) 設計・工事監理費

平成 31 年国土交通省告示 98 号及び発注者支援業務の見積りに基づき、業務報酬を算定する。

(2) 庁舎整備単価

新庁舎の整備単価は、JBCI(ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション)内の 2021 年から 2023 年の3年間に建設された「事務所: 自社ビル(一般事務所)」の工事費を参考とする。

ただし、庁舎は「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」及び同解説の I 類に該当し、通常の構造計算の 1.5 倍の地震力に耐えることのできる施設となる。また、災害時に利用する自家発電設備や通信設備などを整備する必要がある、一般的な事務所と比較し高水準の施設になるため、JBCI の参考価格の上位値(75%値)を採用する。

さらに、2024 年 12 月時点の JBCI 単価を基準とし、設備工事費や契約時期による補正を行ったものを採用単価とする。

表 「事務所: 自社ビル(一般事務所)」工事費単価

事務所	JBCI(75%値)						補正值				採用値
	2022.03	...	2023.03	...	2024.03	...	2024.12		...	2026.03	
								※1		※2	
工事単価 (円/㎡)	482,681	...	531,065	...	563,649	...	583,715	647,000	...	740,068	750,000

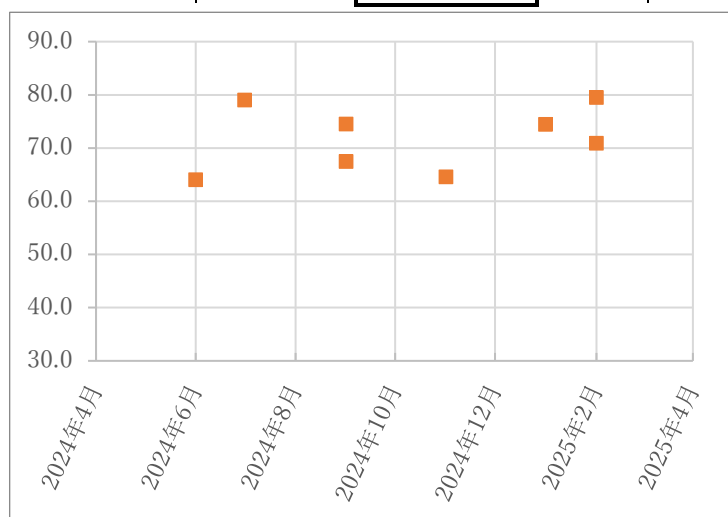
※1 一般社団法人日本建設業連合会「設備工事費上昇等の現状について(2024 秋版)」参照

※2 2026 年 3 月(予想契約時)の時点修正

直近の他市の工事単価は下表のとおりである。64 万円/㎡～79.5 万円/㎡の範囲に分布しており、平均では 71.8 万円/㎡となっている。庁舎規模や採用する耐震構造、公表時期、事業段階に違いはあるが、本計画における採用単価は今後の物価や人件費の上昇を勘案すると、概ね適正值であると考ええる。

表 新庁舎概算工事費単価

市町村	工事費(込)	面積	単価(抜)	構造	時期	段階
a 市役所	10,846,000,000	15,400	64.0 万円	免震	2024.06	基本設計書
b 市役所	7,899,210,000	9,090	79.0 万円	免震	2024.07	基本設計書
c 市役所	7,770,000,000	9,481	74.5 万円	制振	2024.09	実施設計書
d 市役所	5,487,900,000	7,397	67.4 万円	耐震	2024.09	工事契約
e 市役所	12,810,000,000	18,035	64.6 万円	免震	2024.11	基本設計書
f 市役所	7,113,000,000	8,686	74.4 万円		2025.01	DB 発注
g 市役所	18,678,000,000	21,361	79.5 万円	免震	2025.02	工事契約
h 市役所	8,415,000,000	10,794	70.9 万円	免震	2025.02	工事契約
		平均	71.8 万円			



(3) 外構工事費

本基本計画策定委託の受託者データによる想定値 **5 万円/㎡**を採用する。

2-2 ライフサイクルコスト(LCC)検討

(1) 試算条件

『平成 31 年版 建築物のライフサイクルコスト(第 2 版)』の LCC 計算プログラムをもとに算定を行ない、設計監理費及び建設費については、概算事業費を用いる。また、各種単価の設定値については、概算事業費算出時のものに準拠し、使用年数は岸和田市公共施設最適化計画により、65 年とする。保全形式については、「予防保全＋事後保全」及び「予防保全のみ」の 2 パターンの比較を行う。ただし、実際の保全を行う場合には、事後保全の部材であってもいずれは修繕等が必要となることから、「予防保全＋事後保全」を実施することが望ましい。

表 LCC 算定条件

	本庁舎
算定方式	床面積入力法
竣工年度	2031 年
使用年数	65 年
延べ面積	17,500 m ²
保全形式	① 予防保全＋事後保全 ② 予防保全のみ
共通費率	30%
地域別工事係数	97%
消費税	10%

※新築工事費単価は、概算工事費算出時の単価を利用

※設計・監理費は、概算事業費算出時の金額を延べ面積で割り戻した単価を利用

表 LCC 算定基本データ(①予防保全＋事後保全)

1.建物基本データ				備考
建物名称		新庁舎		
竣工年度(西暦)			2031	年度
使用年数(20～100年)			65	年
床面積(m2)			17,500.00	m2
2.モデル建物の選択				備考
モデル建物		3 大規模事務庁舎		
3. 修繕等コストの計算方法				備考
建築				
	屋根	0	床面積入力法	
	外部	0	床面積入力法	
	外部建具	0	床面積入力法	
	内部建具	0	床面積入力法	
	内部	0	床面積入力法	
	外構	0	床面積入力法	
電気				
	電力	0	床面積入力法	
	受変電	0	床面積入力法	
	電力貯蔵・発電	0	床面積入力法	
	通信・情報	0	床面積入力法	
	通信・情報(防災)	0	床面積入力法	
	中央監視	0	床面積入力法	
	避雷・屋外	0	床面積入力法	
機械				
	空調	0	床面積入力法	
	換気	0	床面積入力法	
	排煙	0	床面積入力法	
	自動制御	0	床面積入力法	
	給排水衛生	0	床面積入力法	
	消火	0	床面積入力法	
	ガス	0	床面積入力法	
	昇降機その他	0	床面積入力法	
4.修繕等コスト計算と条件				備考
対象工事種別	建築	1	あり	
	電気	1	あり	
	機械	1	あり	
対象費用	修繕費	1	あり	
	分解整備等費	1	あり	
	更新費	1	あり	
保全方式		1	予防保全＋事後保全	
外部足場	加算する・しない	1	加算する	
	単価		3,260	円/m2
	数量		5,600	m2
各種係数	閾値		0	%
	共通費率		30	%
	地域別工事費指数		97	
	消費税率		10	%
	割引率		0.00	%
修繕等コスト出力期間			2031	年度から
			2096	年度まで
5.LCC計算と条件				備考
建設コスト	設計コスト		34,571	円/m2
	新築コスト		750,000	円/m2
	工事監理コスト		7,802	円/m2
	その他		0	円/一式
運用コスト	光熱水コスト		2,877	円/年・m2
	税金等		0	円/年
	その他		0	円/年
保全コスト	維持管理コスト		6,505	円/年・m2
	その他		0	円/年
解体処分コスト	解体コスト		44,875	円/m2
	廃棄処分コスト		0	円/m2
	その他		0	円/一式
LCC集計計算結果の出力期間			2031	年度から
			2096	年度まで

表 LCC 算定基本データ(②予防保全のみ)

1.建物基本データ				備考
建物名称		新庁舎		
竣工年度(西暦)		2031	年度	
使用年数(20~100年)		65	年	
床面積(m2)		17,500.00	m2	
2.モデル建物の選択				備考
モデル建物		3 大規模事務庁舎		
3. 修繕等コストの計算方法				備考
建築				
	屋根	0	床面積入力法	
	外部	0	床面積入力法	
	外部建具	0	床面積入力法	
	内部建具	0	床面積入力法	
	内部	0	床面積入力法	
	外構	0	床面積入力法	
電気				
	電力	0	床面積入力法	
	受変電	0	床面積入力法	
	電力貯蔵・発電	0	床面積入力法	
	通信・情報	0	床面積入力法	
	通信・情報(防災)	0	床面積入力法	
	中央監視	0	床面積入力法	
	避雷・屋外	0	床面積入力法	
機械				
	空調	0	床面積入力法	
	換気	0	床面積入力法	
	排煙	0	床面積入力法	
	自動制御	0	床面積入力法	
	給排水衛生	0	床面積入力法	
	消火	0	床面積入力法	
	ガス	0	床面積入力法	
	昇降機その他	0	床面積入力法	
4.修繕等コスト計算と条件				備考
対象工事種別	建築	1	あり	
	電気	1	あり	
	機械	1	あり	
対象費用	修繕費	1	あり	
	分解整備等費	1	あり	
	更新費	1	あり	
保全方式		2	予防保全のみ	
外部足場	加算する・しない	1	加算する	
	単価		3,260	円/m2
	数量		5,600	m2
各種係数	閾値		0	%
	共通費率		30	%
	地域別工事費指数		97	
	消費税率		10	%
	割引率		0.00	%
修繕等コスト出力期間			2031	年度から
			2096	年度まで
5.LCC計算と条件				備考
建設コスト	設計コスト		34,571	円/m2
	新築コスト		750,000	円/m2
	工事監理コスト		7,802	円/m2
	その他		0	円/一式
運用コスト	光熱水コスト		2,877	円/年・m2
	税金等		0	円/年
	その他		0	円/年
保全コスト	維持管理コスト		6,505	円/年・m2
	その他		0	円/年
解体処分コスト	解体コスト		44,875	円/m2
	廃棄処分コスト		0	円/m2
	その他		0	円/一式
LCC集計計算結果の出力期間			2031	年度から
			2096	年度まで

(2)LCC の算出結果

LCC 算定条件に基づく、各施設の算定結果は下記の通りである。

LCC の内、イニシャル(建設・解体)コストを除く、ランニング(運用・保全)コストについて、予防保全＋事後保全を行なった場合、65 年合計で約 203 億円(1.8 万円／㎡・年)となる。LCC については、一般的に保全にかかるコストが最も割合が大きくなる傾向があるため、計画的な施設保全を実施することで LCC の縮減を行うことができる。

表 LCC の比較(65 年合計、消費税 10% 含) (単位: 百万円)

			本庁舎	
保全形式			予防＋事後	予防のみ※
LCC	イニシャル コスト	建設コスト	15, 253	15, 253
		解体処分コスト	864	864
		合計	16, 117	16, 117
	ランニング コスト	運用コスト	3, 600	3, 600
		保全コスト	16, 664	13, 676
		合計	20, 264	17, 276
	合計（イニシャル＋ランニング）		36, 381	33, 393

※イニシャルコスト：施設の建設、解体に要するコスト

※ランニングコスト：施設の運用（水道光熱費等）、維持保全（修繕等）に要するコスト

※事後保全を行う部材については算出対象としない。

図 本庁舎 LCC の構成比率(予防保全＋事後保全)

