

【算出の考え方】

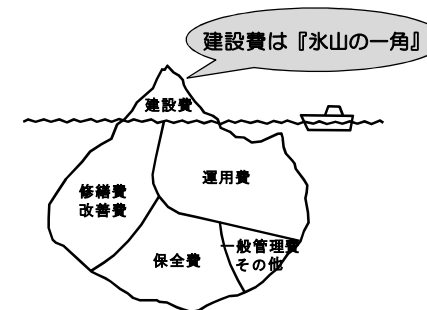
(1) 適正化した庁舎規模で、下記の整備手法のライフサイクルコスト(55年間※)を比較します。

A: 分館と白山浦庁舎を建替えた場合(単独施設としての整備)

B: NEXT21と大和跡地再開発ビルへの移転(複合化した施設の活用として整備)

※ NEXT21は平成5年竣工で築23年。新潟市公共建築物長寿命化指針の目標使用年数80年より解体期間を控除し、残存期間を55年に設定

(2) NEXT21の取得費の算定では、不動産鑑定による評価額を基に適正価格を検討します。



《施設のライフサイクルコスト》
初期投資となる土地取得費、設計費、建設費、運用管理段階に発生する保全費や運用費(光熱水費等)、解体費があります。

【ライフサイクルコストの比較】

A: 分館と白山浦庁舎を建替え(概算)

【必要床面積】

- 単独施設としての整備
 - 職員1人当り $16.1\text{m}^2/\text{人}$ (本庁版)
 - 分館 733人 \Rightarrow 11,645 m^2
 - 白山浦庁舎 489人 \Rightarrow 7,786 m^2
- 必要床面積 19,431 m^2 (▲7.9%)**

★ 初期投資: 約109億円

- ・解体費: 約6億円
- ・工事費(本体・内装等: 設計費含む): 約103億円

★ 維持管理費(55年間分): 約159億円

- ・維持管理費: 約105億円
- ・大規模修繕費: 約54億円

★ その他: 約42億円

- ・代替施設費: 約13億円
- ・なかなか古町の賃借料: 約29億円

※H28.10.24現在での概算額であり、今後の精査によって変更する可能性があります。

合計 約 310億円

B: NEXT21と大和跡地再開発ビルへの移転

【必要床面積】

- 複合化した施設の活用として整備
 - 職員1人当り $13.9\text{m}^2/\text{人}$ (本庁版)
 - 中央区役所 319人 \Rightarrow 4,398 m^2 (▲11.5%) + α
(α : パスポートセンター、交流の場、災害対策本部など)
 - 分館+白山浦庁舎 903人(733人+489人-319人) \Rightarrow 12,345 m^2
- 必要床面積 16,743 m^2 + α**

★ 初期投資: 約〇〇億円

- ・取得費: 約〇〇億円
- ・工事費(内装等: 設計費含む): 約〇〇億円

★ 維持管理費(55年間分): 約〇〇億円

- ・維持管理費: 約〇〇億円
- ・大規模修繕費: 約〇〇億円

★ その他: 約〇〇億円

- ・白山浦庁舎跡地の売却費(解体費控除): ▲約〇〇億円
- ・固定資産税増減分: 約〇〇億円

合計 約 〇〇億円