

3 現区役所等建物の継続利用と鷺沼移転の比較 (基礎調査報告①)

中間報告まちづくりフォーラム(8/26)では、「鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能検討のための基礎調査」のうち、現在の建物の劣化状況調査などを含めた「既存建物調査」の作業状況を報告した。
今回は、中間報告まちづくりフォーラムで「検討・作業中」としていた「仮修繕計画」や「概算費用の算出」など、現区役所等建物の継続利用と鷺沼移転の比較モデルの検討状況を報告する。

■ステップ1 健全度評価 (中間報告まちづくりフォーラムで報告済み)
・過去に実施した劣化調査・診断報告書や保守点検報告書、施設管理者へのヒアリング、目視により、建物・設備の劣化状況を調査し、部位ごとにA～Dの4段階で健全度を評価

■ステップ2 仮修繕計画の立案
・劣化調査を踏まえ、建物を資産マネジメントカルテに基づき築60年まで使用するための年度ごとの仮修繕計画を立て、概算修繕費を算出

【仮修繕計画立案の考え方】

- ★5年以内に実施する事後修繕(部位修繕)
・健全度評価がDランクの部位は、緊急・早急に修繕が必要なものとして、概ね5年以内を目途に修繕を実施
- ★6年目以降に実施する計画修繕(部位修繕+大規模修繕)
・部位ごとの劣化状況に応じ、「平成17年版 建築物のライフサイクルコスト」(国土交通省 監修)に示された修繕周期・単価等を基に修繕年度を設定し、費用を算出
・大規模修繕は、耐用年数を60年程度とした場合、概ね30年以内に行うことが効率的であるが、現在の建物は未実施のため、長寿命化する場合には今後の実施を想定

	仮修繕計画に基づく事後修繕費				仮修繕計画に基づく計画修繕費			
	活用時期	部位修繕費	(部位)	(実施時期)	部位修繕費	(実施時期)	大規模修繕費	(実施時期)
区役所	2042年度まで	約 400万円	屋根屋上、外壁、内装、機械・電気設備	2021年度	約 1.2億円	2024年度～2041年度	約 16億円	2028年度(築46年)
市民館・図書館	2045年度まで	約 5.2億円	屋根屋上、外壁、内装、電気設備、(ホール舞台装置含む)	2019年度 2021年度	約 5.1億円	2024年度～2044年度	約 9.4億円	2028年度(築39年)

■ステップ3 現区役所等建物の継続利用と移転の比較
・パターンごとに、仮修繕計画に基づく想定修繕費、新施設の想定整備費、新施設の想定修繕費を算出し、累計費用をグラフ化(→図表1)

- ★パターン① 長寿命化し、現地で建て替える場合(現位置)
- ★パターン② 鷺沼駅周辺再編整備に伴い移転する場合(鷺沼周辺)
- ★パターン③ 区役所は長寿命化し、現地で建替え、市民館・図書館は鷺沼駅周辺再編整備に伴い移転

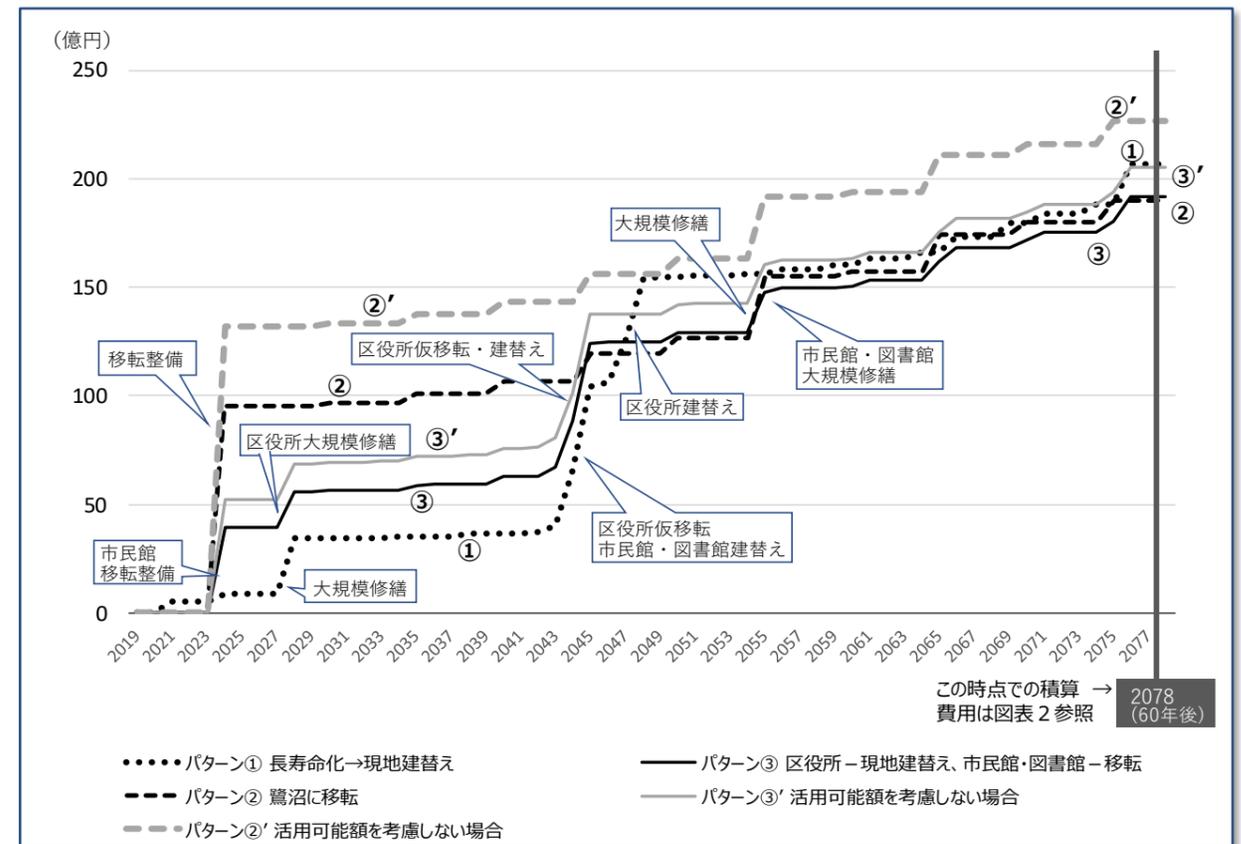
※中間報告まちづくりフォーラムにおける比較モデルとしてのパターン①、②に加え、今回新たにパターン③を設定・算出
※鷺沼への移転の場合は、床取得を仮定して新施設の想定整備費を算出した(土地に関する権利を含む)
※②、③においては、跡地となる現区役所等用地の財産台帳価格を活用可能額として考慮(区役所約24億円、市民館・図書館約13億円)

■図表2 今後60年間(※1)にかかる想定整備費用比較(2019～2078年) ※1 算出期間は、かわさき資産マネジメントカルテで定める建築物の目標耐用年数である60年を適用 ※2 各項目の想定費用は設定条件によって変動するため、5%程度の幅で記載

		現施設の仮修繕計画に基づく想定修繕費 a		新施設の想定整備費 b			新施設の想定修繕費 c		現区役所等用地財産台帳価格 d	累計費用 e a+b+c-d (a+b+c)	
		修繕費	保全期間	本体整備費	仮設関係費用	移転時期	小計 ＜中間報告まちづくりフォーラムでの公表額＞	修繕費			保全期間
①長寿命化 →現地建替え	区役所	約 17億円	24年間 (築60年まで)	約 42億円	※4 約 16億円	2049年度	約 117億円 ＜約110～120億円＞	約 16億円	29年間	-	※2 202～212億円
	市民館・図書館	約 20億円	27年間 (築60年まで)	約 59億円	-	2046年度		約 36億円	32年間		
②鷺沼に移転	区役所	約 0.04億円	6年間 (築42年まで)	約 79億円	-	2025年度	約 132億円 ＜約125～135億円＞	約 42億円	53年間	約 24億円	※2 185～195億円 (222～232億円)
	市民館・図書館	約 0.02億円	6年間 (築39年まで)	※3 約 53億円	-	2025年度		約 53億円	53年間		
③区役所-現地 市・図-鷺沼移転	区役所	約 17億円	24年間 (築60年まで)	約 42億円	※5 約 13億円	2046年度	約 108億円	約 27億円	32年間	-	※2 187～197億円 (200～210億円)
	市民館・図書館	約 0.02億円	6年間 (築39年まで)	※3 約 53億円	-	2025年度		約 53億円	53年間		

※3 国庫補助3割(約23億円)を控除した額 ※4 仮設期間を6年間と想定した費用(仮設移転+市民館・図書館、区役所建替え期間) ※5 仮設期間を3年間と想定した費用(仮設移転+区役所建替え期間)

■図表1 今後の施設整備にかかる想定累計費用



＜想定修繕費 a,cの算出条件＞		＜新施設の想定整備費 bの算出条件＞	
<ul style="list-style-type: none"> ・国土交通省「建築物のライフサイクルコスト」(平成17年版)を基とし、整備時期に応じた変動率を乗じて算出 ・現施設(図表2の項目a)については、実際の建物・設備等の仕様に応じた「精算システム」、新施設(図表2の項目c)は、仕様未定のときに用いる「概算システム」を採用 		<ul style="list-style-type: none"> ・整備面積(延床面積)は、現施設と同じとする ・全てに共通する解体費、移転費(1回分)は算出せず ・整備時期に応じ、変動率を考慮 	
①長寿命化 →現地建替え	区役所 市民館・図書館	幸区役所整備費(設計費、本体・外構工事費、工事監理費)(478千円/㎡) 仮設関係費用は、区役所仮移転費用(幸区役所実績)、仮設庁舎建設用地費(市算定基準)、仮設庁舎リース料(菅生小学校実績)を基に算出 最近の他都市類似事例(700～1200席のホールをもつ文化施設)の事業費(592千円/㎡)を基に算出	
②鷺沼に移転 (床取得を仮定し、土地に関する権利を含む)	区役所 市民館・図書館	小杉駅南口地区西街区床取得単価(749千円/㎡)+幸区役所内装工事費(169千円/㎡) 中原市民館・図書館の整備費(内装を含む)(778千円/㎡) 市街地再開発事業に伴う国庫補助(3割)適用を想定し、控除した費用	