

# 概算総事業費について

## 概算総事業費（現位置）

敷地面積：10,105㎡

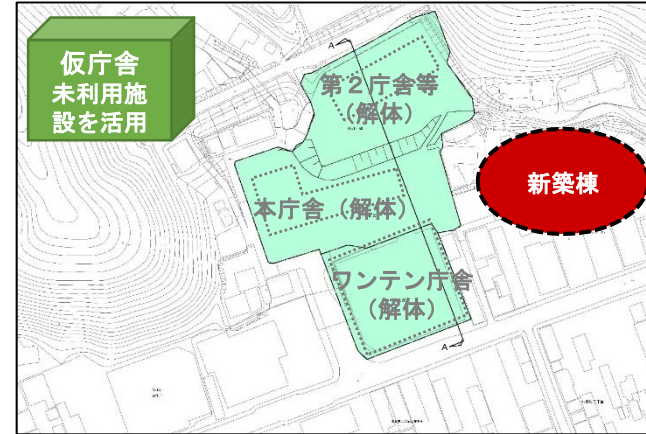
案 A-1		概要	備 考
全て新築 ・新築面積 11,000㎡ ・ワントン解体 ・既存施設を改修し、仮設庁舎として活用		新庁舎面積：11,000㎡ 立体駐車場面積：3,720㎡	
建設地に係る費用		約97.8億円	
庁舎整備費	約82.6億円	新庁舎敷地内の既存建物である本庁舎・ワントン庁舎の解体費及び新築費・外構費を計上。	
造成費	約2.5億円	新庁舎敷地内の造成費（BRTへの乗入口整備費を含む）を計上。	
関連費	約12.7億円	仮設庁舎と新庁舎への移転2回分と仮設庁舎費として既存施設（旧気仙沼西高校等）の改修を想定。既存施設の改修単価は、学校を庁舎に改修した他自治体事例から@102千円/㎡を採用。 ※仮設庁舎の場所は、都市計画法に基づく用途地域の変更を要しない区域であること。 ※地域交流センターの代替施設の整備費用は含まない。	
建設地以外に係る費用		約17.9億円	
建物解体・再整備費	約17.9億円	旧病院跡地の解体・再整備費。「気仙沼市立病院跡施設利用計画基本調査報告書」より、最も安価な整備パターンII-B（野外活動施設）の概算をベースに修正額を計上。	
合 計		約115.7億円	
今後40年間に係る維持費		約9.8億円	
大規模改修費C（改築部分）	約0.0億円	新築から20年後（R28頃）に必要と見込まれる大規模改修費Cを計上。	
大規模改修費D（新築部分）	約9.8億円	新築から20年後（R28頃）に必要と見込まれる大規模改修費Dを計上。	
長寿命化工事費A	約0.0億円		
用地費等	約0.0億円		

案 A-2		概要	備 考
ワントン庁舎改修・再利用 ・新築面積 6,970㎡ ・既存施設を改修し、仮設庁舎として活用		新庁舎面積：6,970㎡ ワントン庁舎1・2階面積：4,030㎡ ワントン庁舎駐車場面積：3,720㎡	
建設地に係る費用		約88.1億円	
庁舎整備費	約72.9億円	新庁舎敷地内の既存建物である本庁舎の解体費及びワントン庁舎の大規模改修費A・Bと新築費・外構費を計上。	
造成費	約2.5億円	新庁舎敷地内の造成費用（BRTへの乗入口整備費を含む）を計上。	
関連費	約12.7億円	仮設庁舎と新庁舎への移転2回分と仮設庁舎費として既存施設（旧気仙沼西高校等）の改修を想定。既存施設の改修単価は、学校を庁舎に改修した他自治体事例から@102千円/㎡を採用。 ※仮設庁舎の場所は、都市計画法に基づく用途地域の変更を要しない区域であること。	
建設地以外に係る費用		約17.9億円	
建物解体・再整備費	約17.9億円	旧病院跡地の解体・再整備費。「気仙沼市立病院跡施設利用計画基本調査報告書」より、最も安価な整備パターンII-B（野外活動施設）の概算をベースに修正額を計上。	
合 計		約106.0億円	
今後40年間に係る維持費		約38.6億円	
大規模改修費C（改築部分）	約10.7億円	新築から20年後（R28頃）に必要と見込まれる大規模改修費Cを計上。	
大規模改修費D（新築部分）	約4.7億円	新築から20年後（R28頃）に必要と見込まれる大規模改修費Dを計上。	
長寿命化工事費A	約23.2億円	新築から7年後（R15頃）に必要と見込まれる長寿命化改修費Aを計上。	
用地費等	約0.0億円		

案 A-3		概要	備 考
ワントン庁舎改修・再利用 ・新築面積 6,970㎡ ・仮設庁舎をリース調達		新庁舎面積：6,970㎡ ワントン庁舎1・2階面積：4,030㎡ ワントン庁舎駐車場面積：3,720㎡	
建設地に係る費用		約105.7億円	
庁舎整備費	約72.9億円	新庁舎敷地内の既存建物である本庁舎の解体費及びワントン庁舎の大規模改修費A・Bと新築費・外構費を計上。	
造成費	約2.5億円	新庁舎敷地内の造成費（BRTへの乗入口整備費を含む）を計上。	
関連費	約30.3億円	仮設庁舎と新庁舎への移転2回分と仮設庁舎費をリース調達する想定費用を計上。 ※仮設庁舎の場所は、都市計画法に基づく用途地域の変更を要しない区域であること。	
建設地以外に係る費用		約17.9億円	
建物解体・再整備費	約17.9億円	旧病院跡地の解体・再整備費。「気仙沼市立病院跡施設利用計画基本調査報告書」より、最も安価な整備パターンII-B（野外活動施設）の概算をベースに修正額を計上。	
合 計		約123.6億円	
今後40年間に係る維持費		約38.6億円	
大規模改修費C（改築部分）	約10.7億円	新築から20年後（R28頃）に必要と見込まれる大規模改修費Cを計上。	
大規模改修費D（新築部分）	約4.7億円	新築から20年後（R28頃）に必要と見込まれる大規模改修費Dを計上。	
長寿命化工事費A	約23.2億円	新築から7年後（R15頃）に必要と見込まれる長寿命化改修費Aを計上。	
用地費等	約0.0億円		

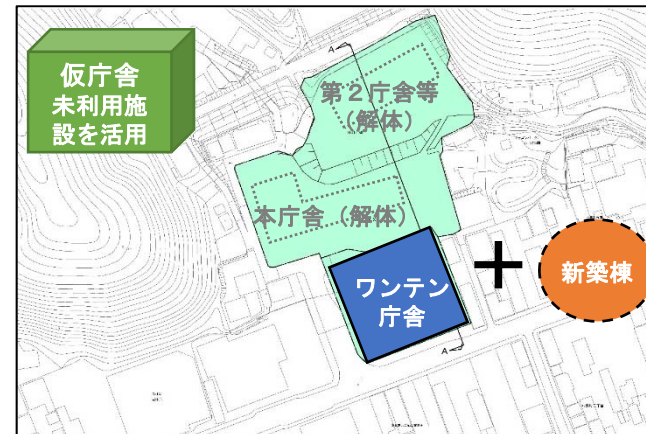
## 概算総事業費（現位置）について

- ▶ 概算総事業費（建設地に係る費用及び建設地以外に係る費用）は、A-2案（ワントン庁舎活用、仮庁舎として未利用施設を改修）が最も安く、A-1案（全て新築、仮庁舎として未利用施設を改修）との差は約9.7億円となる。
- ▶ ワントン庁舎は平成11年竣工（築後20年）であり、当該事業で改修をしても、新築に比べ耐用年数までの期間が短い。
- ▶ 今後40年間に係る維持費はA-2案（ワントン庁舎活用、仮庁舎として未利用施設を改修）、A-3案（ワントン庁舎活用、仮庁舎はリース）が最も高い。
- ▶ 概算総事業費と今後40年間に係る維持費の合計額では、A-1案（全て新築）が最も安く、A-2案（ワントン庁舎活用、仮庁舎として未利用施設を改修）との差は約19.1億円となる。



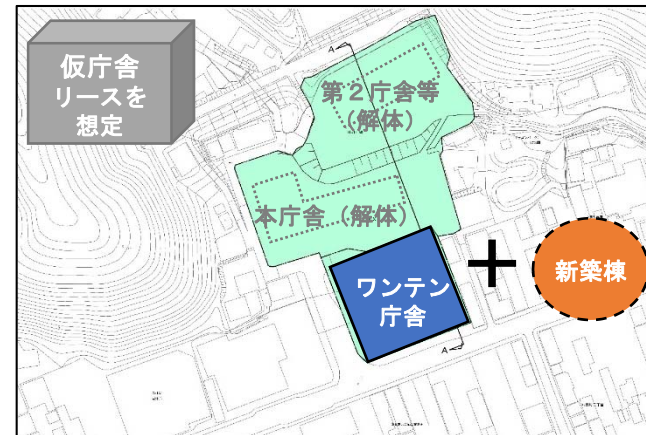
### ■ A-1案の概要

- ・ 既存建築物（本庁舎、第2庁舎、ワントンビル等）を解体撤去した上で、必要面積11,000㎡全てを新築する。
- ・ 仮庁舎は、既存の未利用施設を改修して活用する。
- ・ 全て新築の場合は、設計の自由度が増すことで、市民利便性の向上や行政機能の効率化など無理なく様々な課題に対応可能となる。
- ・ ただし、来庁舎駐車場を平面駐車場で確保することが難しい。



### ■ A-2案の概要

- ・ ワントン庁舎（1・2階4,050㎡、駐車場3,740㎡）を改修した上で再利用する。
- ・ 必要面積11,000㎡から上記面積を差し引いた、不足分面積6,950㎡については、新築棟として整備を想定する。ただし、新築面積については、今後の調査及び計画により変化する可能性がある。
- ・ 仮庁舎は、既存の未利用施設を改修して活用する。
- ・ ワントン庁舎を活用する場合、設計に制限が出るのが懸念される。
- ・ 分棟となるため、市民利便性の確保や行政機能の効率化が担保されないことが懸念される。



### ■ A-3案の概要

- ・ ワントン庁舎（1・2階4,050㎡、駐車場3,740㎡）を改修した上で再利用する。
- ・ 必要面積11,000㎡から上記面積を差し引いた、不足分面積6,950㎡については、新築棟として整備を想定する。ただし、新築面積については、今後の調査及び計画により変化する可能性がある。
- ・ 仮庁舎は、リース（建設資材をレンタル、建設・メンテナンス・撤去までを一括委託）を想定する。
- ・ ワントン庁舎を活用する場合、設計に制限が出るのが懸念される。
- ・ 分棟となるため、市民利便性の確保や行政機能の効率化が担保されないことが懸念される。

## 概算総事業費（旧市立病院）

敷地面積：19,781㎡

案 B-1		概要	備考
全て新築 ・新築面積 11,000㎡		新庁舎面積：11,000㎡	
<b>建設地に係る費用</b>		<b>約91.6億円</b>	
庁舎整備費	約83.0億円	新庁舎敷地内の既存建物である旧病院施設すべての解体費及び新築費・外構費・調査設計費を計上。	
造成費	約7.5億円	新庁舎敷地内の造成費・調査設計費を計上。	
関連費	約1.1億円	新庁舎への移転1回分を計上。	
<b>建設地以外に係る費用</b>		<b>約6.6億円</b>	
建物解体・再整備費	約6.6億円	現庁舎の解体・再整備費。「気仙沼市立病院跡施設利用計画基本調査報告書」より、最も安価な整備パターンⅡ-B（野外活動施設）の単価を参考に計上。	
合計		約98.2億円	

今後40年間に係る維持費		約7.5億円
大規模改修費C（改築部分）	約0.0億円	新築から20年後（R28頃）に必要と見込まれる大規模改修費Cを計上。
大規模改修費D（新築部分）	約7.3億円	新築から20年後（R28頃）に必要と見込まれる大規模改修費Dを計上。
長寿命化工事費A	約0.0億円	
用地費等	約0.2億円	敷地に民有地・道（赤線）が含まれるので、取得に関する費用

案 B-2		概要	備考
管理棟（S58）及び 増築棟（H7）改修・再利用		新庁舎面積：40㎡ 管理棟面積：4,820㎡ 増築棟面積：6,140㎡	
<b>建設地に係る費用</b>		<b>約80.0億円</b>	
庁舎整備費	約71.4億円	新庁舎敷地内の既存建物である管理棟及び増築棟以外の旧病院施設の解体費及び新築費・管理棟及び増築棟の改修のため長寿命化改修費B・外構費・調査設計費を計上。	
造成費	約7.5億円	新庁舎敷地内の造成費・調査設計費を計上。	
関連費	約1.1億円	新庁舎への移転1回分を計上。	
<b>建設地以外に係る費用</b>		<b>約6.6億円</b>	
建物解体・再整備費	約6.6億円	現庁舎の解体・再整備費。「気仙沼市立病院跡施設利用計画基本調査報告書」より、最も安価な整備パターンⅡ-B（野外活動施設）の単価を参考に計上。	
合計		約86.6億円	

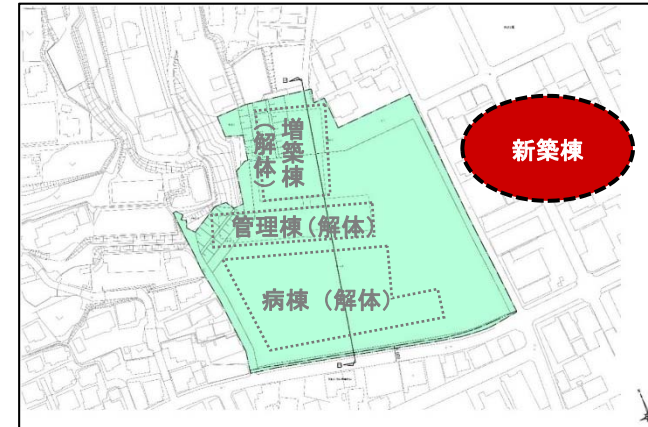
今後40年間に係る維持費		約15.4億円
大規模改修費C（改築部分）	約15.1億円	新築から20年後（R28頃）に必要と見込まれる大規模改修費Cを計上。
大規模改修費D（新築部分）	約0.1億円	新築から20年後（R28頃）に必要と見込まれる大規模改修費Dを計上。
長寿命化工事費A	約0.0億円	
用地費等	約0.2億円	敷地に民有地・道（赤線）が含まれるので、取得に関する費用

案 B-3		概要	備考
増築棟（H7）改修・再利用 ・新築面積 4,860㎡		新庁舎面積：4,860㎡ 増築棟面積：6,140㎡	
<b>建設地に係る費用</b>		<b>約85.1億円</b>	
庁舎整備費	約76.5億円	新庁舎敷地内の既存建物である増築棟以外の旧病院施設の解体費及び新築費・増築棟の改修のため長寿命化改修費B・外構費・調査設計費を計上。	
造成費	約7.5億円	新庁舎敷地内の造成費・調査設計費を計上。	
関連費	約1.1億円	新庁舎への移転1回分を計上。	
<b>建設地以外に係る費用</b>		<b>約6.6億円</b>	
建物解体・再整備費	約6.6億円	現庁舎の解体・再整備費。「気仙沼市立病院跡施設利用計画基本調査報告書」より、最も安価な整備パターンⅡ-B（野外活動施設）の単価を参考に計上。	
合計		約91.7億円	

今後40年間に係る維持費		約12.0億円
大規模改修費C（改築部分）	約8.5億円	新築から20年後（R28頃）に必要と見込まれる大規模改修費Cを計上。
大規模改修費D（新築部分）	約3.3億円	新築から20年後（R28頃）に必要と見込まれる大規模改修費Dを計上。
長寿命化工事費A	約0.0億円	
用地費等	約0.2億円	敷地に民有地・道（赤線）が含まれるので、取得に関する費用

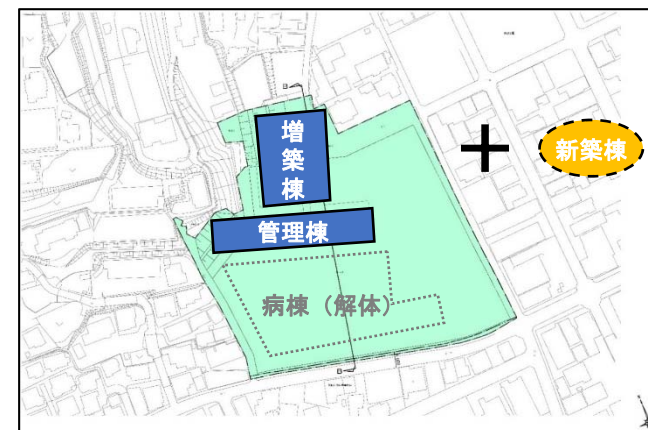
### 概算総事業費（旧市立病院）について

- **概算総事業費（建設地に係る費用及び建設地以外に係る費用）は、B-2案（管理棟・増築棟活用）が最も安く、B-1案（全て新築）との差は約11.6億円となる。**
- 管理棟は昭和58年竣工（築後36年）、増築棟は平成7年竣工（築後24年）であり、当該事業で長寿命化改修をしても、新築に比べ耐用年数までの期間が短い。
- 今後40年間に係る維持費はB-2案（管理棟・増築棟活用）が最も高く、大規模改修をしてもいずれ解体が必要となる。
- **概算総事業費と今後40年間に係る維持費の合計額でも、B-2案（管理棟・増築棟活用）が最も安く、B-1案（全て新築）との差は約3.7億円となるが、管理棟・増築棟の将来の解体費用を考慮すると、市の実負担額はB-1案（全て新築）の方が安くなる可能性がある。**



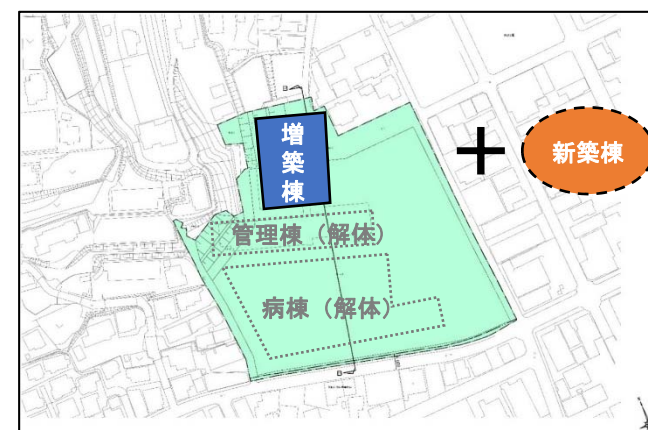
### ■ B-1案の概要

- ・ 既存建築物（病棟、管理棟、増築棟）を解体撤去した上で、必要面積11,000㎡全てを新築する。
- ・ 全て新築の場合は、設計の自由度が増すことで、市民利便性の向上や行政機能の効率化など無理なく様々な課題に対応可能となる。



### ■ B-2案の概要

- ・ 管理棟（4,820㎡）、増築棟（6,140㎡）を改修した上で再利用する。
- ・ 必要面積11,000㎡から上記面積を差し引いた、不足分面積40㎡については、新築棟として整備を想定する。ただし、新築面積については、今後の調査及び計画により変化する可能性がある。
- ・ 既存建築物を活用する場合、設計に制限が出ることで、土地の活用の自由度が低くなる懸念がある。
- ・ 分棟となるため、市民利便性の確保や行政機能の効率化が担保されないことが懸念される。
- ・ 特に管理棟については、その活用に大幅な制限が掛かる可能性がある。



### ■ B-3案の概要

- ・ 増築棟（6,140㎡）を改修した上で再利用する。
- ・ 必要面積11,000㎡から上記面積を差し引いた、不足分面積4,860㎡については、新築棟として整備を想定する。ただし、新築面積については、今後の調査及び計画により変化する可能性がある。
- ・ 既存建築物を活用する場合、設計に制限が出ることで、土地の活用の自由度が低くなる懸念がある。
- ・ 分棟となるため、市民利便性の確保や行政機能の効率化が担保されないことが懸念される。

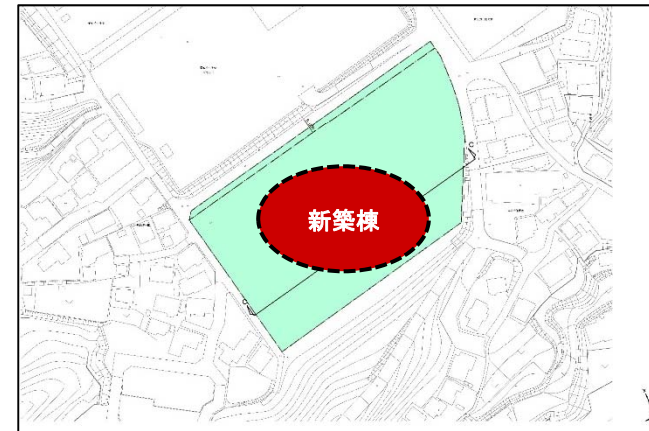
# 概算総事業費（気仙沼公園）

敷地面積：13,820㎡

案 C-1 全て新築 ・新築面積 11,000㎡	概要	備 考
	新庁舎面積：11,000㎡	
<b>建設地に係る費用</b>		<b>約85.0億円</b>
庁舎整備費	約68.2億円	新庁舎敷地内の既存公園施設の解体費及び新築費・外構費・調査設計費を計上。
造成費	約1.4億円	新庁舎敷地内の造成費・調査設計費を計上。
関連費	約15.4億円	新庁舎への移転1回分を計上。 代替公園の整備する費用（用地取得費等含む）を計上。
<b>建設地以外に係る費用</b>		<b>約24.5億円</b>
建物解体・再整備費	約24.5億円	現庁舎の解体・再整備費。「気仙沼市立病院跡施設利用計画基本調査報告書」より、最も安価な整備パターンII-B（野外活動施設）の単価を参考に計上。
合 計		約109.5億円
<b>今後40年間に係る維持費</b>		<b>約7.3億円</b>
大規模改修費C（改築部分）	約0.0億円	新築から20年後（R28頃）に必要と見込まれる大規模改修費Cを計上。
大規模改修費D（新築部分）	約7.3億円	新築から20年後（R28頃）に必要と見込まれる大規模改修費Dを計上。
長寿命化工事費A	約0.0億円	
用地費等	約0.0億円	

## 概算総事業費（気仙沼公園）について

- 敷地内に大規模な既存建築物がないため解体費が少なく、敷地が平坦であることから造成費も少ない。
- 一方で、建設地以外に係る費用として、現庁舎の解体費及び旧市立病院の解体費が必要となる。



## ■ C-1案の概要

- 既存工作物を解体撤去した上で、必要面積11,000㎡全てを新築する。
- 全て新築の場合は、設計の自由度が増すことで、市民利便性の向上や行政機能の効率化など無理なく様々な課題に対応可能となる。

## 《単価の説明等》

新築費：	新築面積×500千円/㎡（他自治体事例）
外構費：	ケース毎の造形成状から植栽・舗装等を想定し算出した。
土木工事費：	ケース毎の造形成状から土工量を想定し算出した。（旧市立病院跡地の造成費は、平場面積が大きい造成パターンAとした。）
仮設庁舎費：	仮設庁舎は、プレハブを5年間リース調達する場合（見積）と既存施設（旧気仙沼西高校等）を改修した場合の費用 改修面積×102千円/㎡（学校を庁舎に改修した他自治体事例） 仮設庁舎の場所は、都市計画法に基づく用途地域の変更を要しない区域で想定
長寿命化改修費A：	改修面積×300千円/㎡（気仙沼市公共施設総合管理計画） 「気仙沼市公共施設総合管理計画」において、行政系施設を長寿命化改修した場合の単価を採用
長寿命化改修費B：	改修面積×340千円/㎡（他自治体事例） 「気仙沼市公共施設総合管理計画」において、行政系施設を長寿命化した場合の単価を300千円/㎡としていますが、 旧市立病院については、H24年に病院施設を庁舎に改修した他自治体の事例で新築より15%のコスト削減が可能であった とことから、今回新築時の想定単価500千円/㎡の85%である340千円/㎡を長寿命化改修Bの単価として採用。
大規模改修費A：	改修面積×250千円/㎡（気仙沼公共施設総合管理計画による） 行政系施設を大規模改修した場合の単価を採用
大規模改修費B：	改修面積×200千円/㎡（気仙沼市公共施設総合管理計画による） ワンテン駐車場部分は、その他用途を大規模改修した場合の単価を採用
大規模改修費C：	改修の場合、面積×125千円/㎡（学校長寿命化の解説書）
大規模改修費D：	新築の場合、面積×60千円/㎡（「学校施設を取り巻く状況」文部科学省）
解体費：	病院施設の解体面積×37,015円/㎡+附帯施設解体費（213,321千円、見積額）（旧気仙沼市立病院跡地利用計画基本調査報告書による。） 庁舎施設の解体面積×37,015円/㎡（旧気仙沼市立病院跡地利用計画基本調査報告書による。）
概算総事業費：	今後の維持管理（40年間）に必要な修繕費を除く当初の費用
建設地に係る費用：	建設地の庁舎整備費、造成費、外構費、調査設計費、引っ越し等費用
建設地以外に係る費用：	庁舎建設地以外の既存建物解体費及び再整備した場合の費用
今後40年間に係る費用：	今後の維持管理（40年間）に必要な修繕費や長寿命化改修費用

※不確定要素の多い、現時点で想定されるものであり、今後の計画等により金額が変化する。

※敷地外の周辺道路や附帯設備等の整備費用は含まない。

※什器、備品等の購入費用は含まない。

※解体工事費には、アスベスト除去・土壌汚染対策・PCB含有機器・放射線施設調査等を含めない。

※仮設庁舎の位置は、都市計画法に基づく用途地域の指定の変更を要しない区域で想定。

※旧病院跡地は、仮設庁舎として利用する際も、用途地域の変更を要する。