

佐世保地方合同庁舎 整備事業

1. 事業の概要
 - 1-1. 官庁営繕事業の概要
 - 1-2. 佐世保地方合同庁舎の概要

2. 事業をめぐる社会情勢の変化及び費用対効果分析の算定基盤となった要因の変化

3. 事業の効果及び事業実施による環境の変化
 - 3-1. 整備事業の評価
 - 3-2. 評価結果の概要

4. 対応方針(案)

1.事業の概要

1-1.官庁営繕事業の概要

(1)官庁営繕事業について

営繕とは「建築物の営造と修繕」のことをいい、建築物の新築、増築、改築、修繕、模様替等の工事を示す。

営繕部では、「官公庁施設の建設等に関する法律」により、国家機関の事務を処理するための施設や教育文化・社会福祉施設等の官庁施設を建設し、官庁施設が常に適正な機能を維持できるように保全指導を行い、官庁施設の質の確保のため、技術基準類の作成や勧告を行っている。

(2)合同庁舎整備事業について

営繕部では、「官公庁施設の建設等に関する法律」第6条に基づき、国民の利便と公務能率の増進、土地の高度利用及び建築経費節減のため、国家機関の庁舎整備については合同化を図ることを基本方針として、合同庁舎の建設を重点的に実施してきた。

今後も長期的な展望に立った良質なストックとしての官庁施設の整備を計画的に推進するため、「第四次官庁施設整備10箇年計画」(平成13～22年度)を基本としながら、庁舎整備を行っていく。

1-2.佐世保地方合同庁舎の概要

(1)佐世保地方合同庁舎整備事業について

佐世保地方合同庁舎整備事業は、長崎県佐世保市内に分散している単独施設を集約・合同化することで、施設使用者の利便性等の確保及び向上を図ると共に、分散施設の集約化による、土地の有効活用を目的としている。

(2) 庁舎周辺の状況



周辺図



航空写真

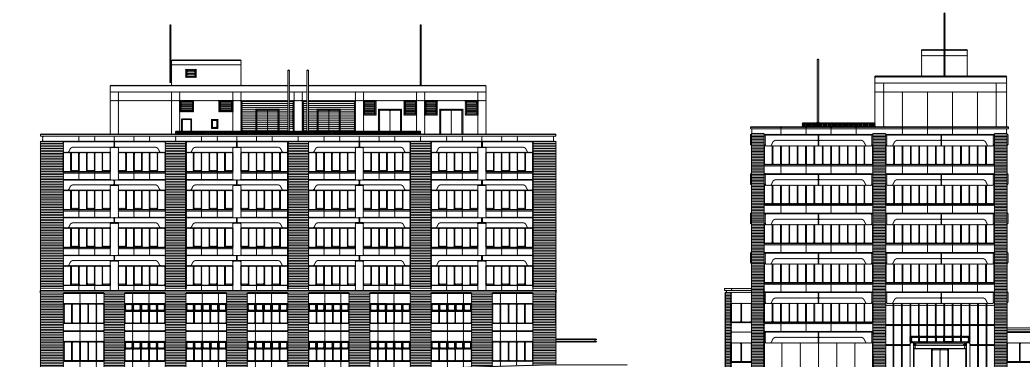
(3) 庁舎の諸元

入居官署	自衛隊長崎地方連絡部 佐世保出張所 佐世保防衛施設事務所 長崎地方法務局 佐世保支局 福岡財務支局 佐世保出張所 佐世保税務署 佐世保労働基準監督署
建設場所	長崎県佐世保市木場田町2 - 19
敷地面積	4,149㎡
職員数	188人
来庁者数	約117,900人/年
建物概要	[庁舎] 鉄筋コンクリート造 地上7階建 延面積8,035㎡ [車庫棟] 鉄骨造 地上3階建 延面積 2,490㎡
駐車台数	74台
地域地区	商業地域
総事業費	2,949百万円
建設工期	平成12年9月～平成14年3月

配置図



立面図(東面、北面)



庁舎外・内観



2. 事業をめぐる社会情勢の変化及び費用対効果分析の算定基盤となった要因の変化

(1) 事業の実施

- ・事業期間及び事業費については変更がない。

(2) その他要因の変化

- ・入居官署組織の改編がなく、所要床面積は変わらない。
- ・その他の効果に関する要因は変化が無い。

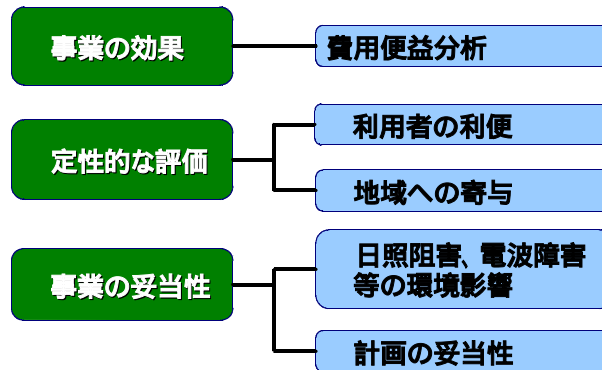
3. 事業の効果及び事業実施による環境の変化

3-1. 整備事業の評価

事後評価に際しては、事業の効果・定性的な評価・事業の妥当性の各視点から評価を行う。



「事業の効果」については費用便益分析により算出する。
 「定性的な評価」については、貨幣価値換算出来ない効果についてアンケート調査等により、定性的に評価する。
 「計画の妥当性」は、事業による環境影響や社会経済状況の変化等を踏まえて、事業の妥当性を評価する。



(1) 事業の効果

事業の効果は、旧庁舎の跡地利用状況、費用便益分析について、評価を行った。

旧庁舎の跡地利用状況

自衛隊長崎地方連絡部 佐世保出張所



建築年次：昭和 2 年

構造規模：鉄筋コンクリート造 2 階建

佐世保防衛施設事務所



建築年度：昭和 46 年

構造規模：鉄骨造 2 階建



・民間ビルとして利用



・マンション

長崎地方法務局 佐世保支局



建築年度:昭和 50 年
構造規模:鉄筋コンクリート 3 階建

・民間ビルとして利用

福岡財務支局 佐世保出張所



建築年度:昭和 50 年
構造規模:鉄筋コンクリート 2 階建

・マンション

佐世保税務署



建築年度:昭和 31 年
構造規模:鉄筋コンクリート 2 階建

・佐世保地方合同庁舎

佐世保労働基準監督署



建築年度:昭和 45 年
構造規模:鉄筋コンクリート 3 階建

・売却済

費用便益分析

事業の効果については、総費用(C)に対する総効果(B)の割合：費用対便益比で算出する。

$$\text{費用便益比} = \frac{\text{総効果}}{\text{総費用}} \quad (B / C)$$

B：事業を実施することにより得られる、便益のうち、貨幣換算可能な効果の現在価値

C：事業案の整備費用と維持・修繕費用の合計額の現在価値と、廃止庁舎の維持・修繕費用の現在価値の差分

項 目			金 額	(百万円)
総 費 用	Cwith	初期費用	4,999	
		維持修繕費	1,444	
	Cwithout	維持修繕費(既存庁舎)	1,190	
C	総 費 用 (Cwith - Cwithout)		5,252	
総 効 果	土地有効利用		2,387	
	利用者の利便		3,354	
	安全の確保(事故・災害の縮小)		453	
	環境への配慮(地球環境保全への寄与)		8	
総 効 果			6,201	
費用便益比 (B/C)			1.2	

(2) 定性的な評価

利用者の利便や地域への寄与などの効果をより詳細に把握するため、アンケート調査を実施した。

アンケートについては以下の評価軸で質問の設定を行い、評価を行った。

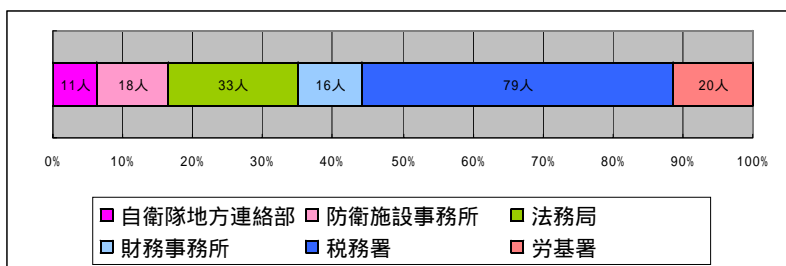
項 目			評 価 軸
効 果	利用者の利便	執務環境の向上	執務室の機能性が向上したことによる効果、来庁者の利便性の向上
	地域への寄与	自然環境の保全、景観等の改善	敷地利用、外観による周辺地域に与える影響
		地域の満足度	街のにぎわいや地域のふれあい、地域活動のための施設の活用、地域のシンボルによる効果

アンケートは勤務職員及び一般来庁者の方を対象に実施した。

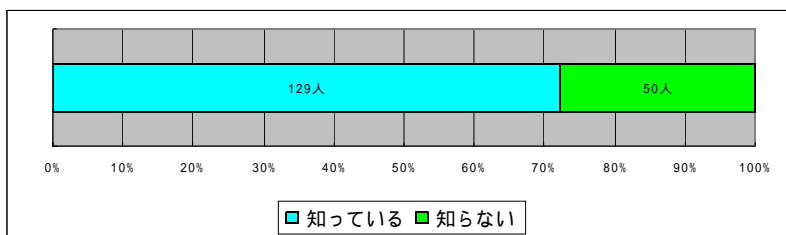
- ・調査日 :平成 16年 1月 15日
- ・勤務職員 :調査票を全職員に事前配布し回収(179名)
- ・来庁者 :来庁された方に調査票を手渡し、後日回収(234名)

勤務職員結果

Q :お勤めされている官署は？

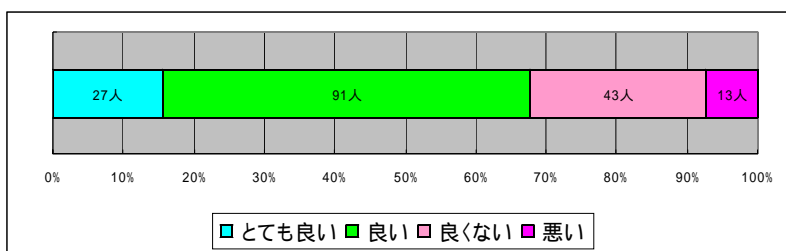


Q :合同化される以前の単独庁舎をご存じですか？



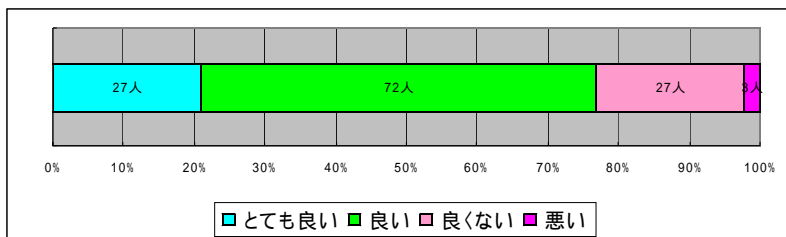
・利用者の利便

Q :以前お勤めされていた庁舎と比べて、執務スペースの使い勝手や住み心地はどうですか？ (受付や打ち合わせ場所の広さ。照明、コンセント、空調設備等。壁面収納)

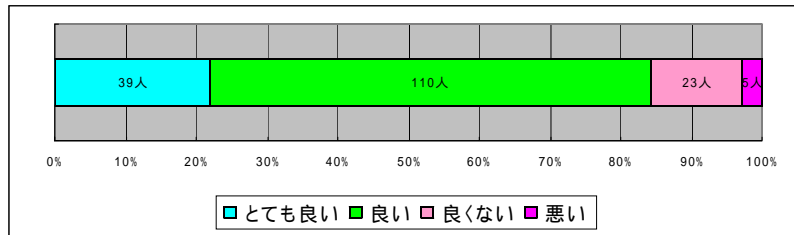


Q :以前お勤めされていた庁舎と比べ、執務を支援する部屋等の使い勝手は？

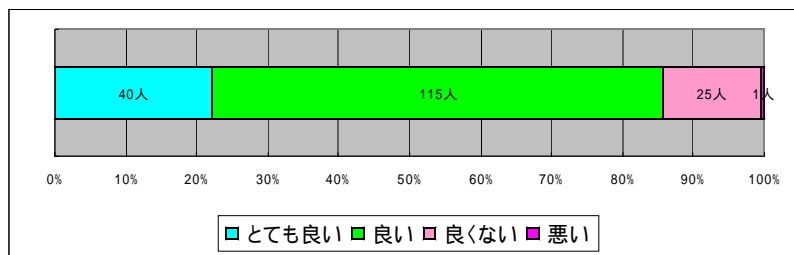
(書庫、共用会議室、入退庁管理、その他共用スペース)



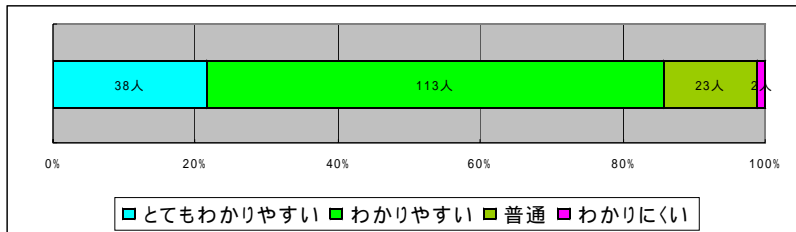
Q：以前お勤めの庁舎と比べ、庁舎敷地内の歩行安全性や誘導ブロック等身障者やお年寄りへの配慮の適切さについてどう感じますか？



Q：以前お勤めの庁舎と比べ、建物内の歩行安全性や誘導、多目的トイレの設置状況等の、身障者やお年寄りへの配慮の適切さについてどう感じますか？

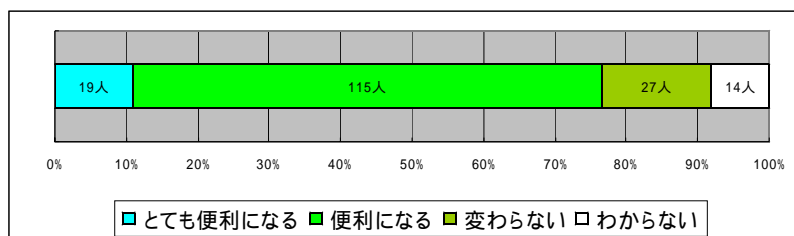


Q：各官署やトイレ等の位置がわかりやすいか、または、わかりやすく案内されていると思いますか？

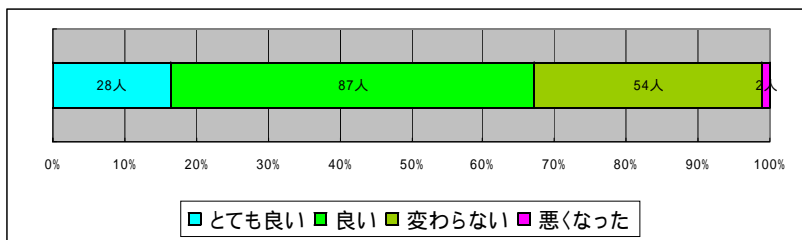


・地域への寄与

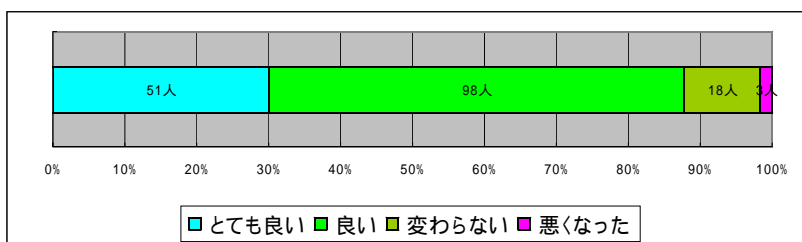
Q：庁舎を合同化することにより、施設整備費用の効率化や建物管理のメリットが生じますが、一般の利用者にとって、場所がわかりやすくなるとか、複数の用事を済ますことができる等、便利になる点があると感じますか？



Q：庁舎整備により、景観（街並み）形成の面において、良い影響を与えたと感じますか？

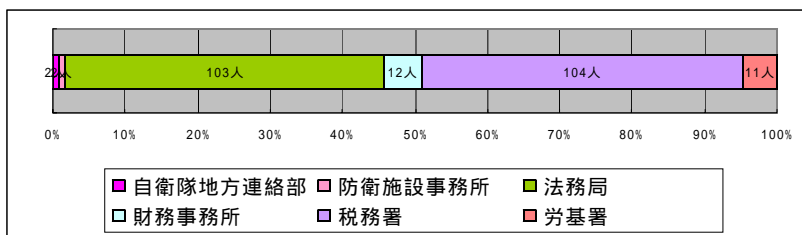


Q：以前の単独庁舎と比べ、新庁舎の全体的な印象はどうか？

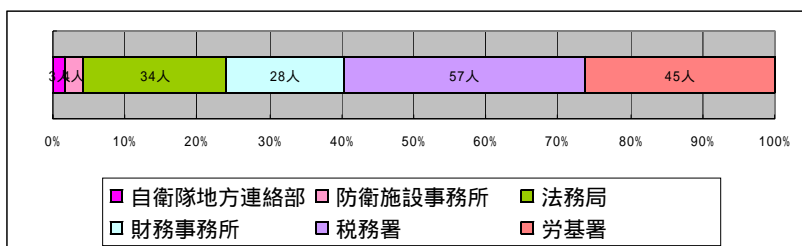


来庁者結果

Q：どの官署に来庁されましたか？

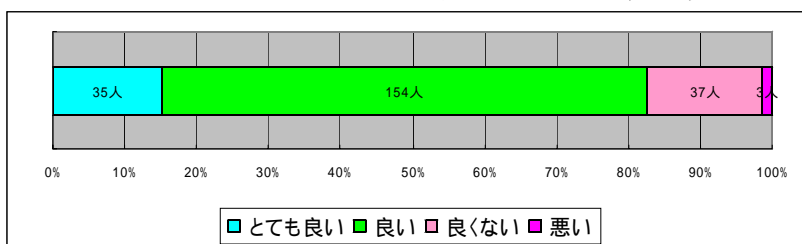


Q：今日来庁された官署以外で、利用される官署はどちらですか？

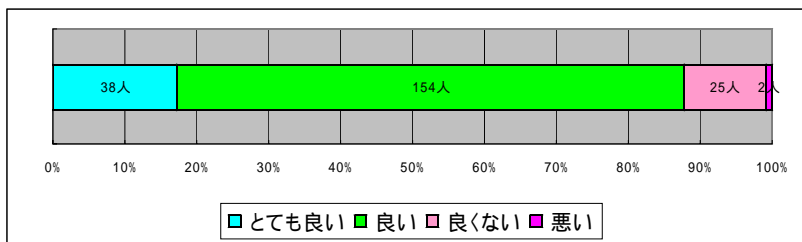


・利用者の利便

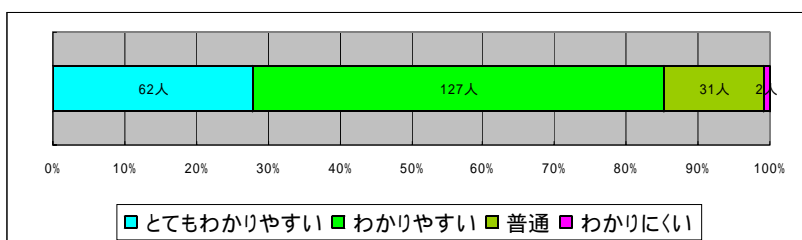
Q：以前の単独庁舎と比べ、庁舎敷地内の歩行安全性や誘導ブロック等、身障者やお年寄りへの配慮の適切さについて、どう感じますか？



Q：以前の単独庁舎と比べ、建物内の歩行安全性や誘導、多目的トイレの設置状況等の、身障者やお年寄りへの配慮の適切さについてどう感じますか？

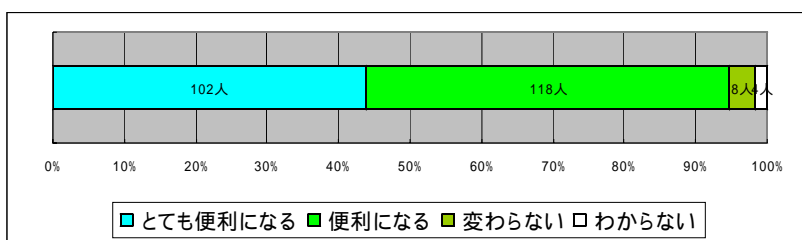


Q：各官署やトイレ等の位置がわかりやすいか、または、わかりやすく案内されていると思いますか？

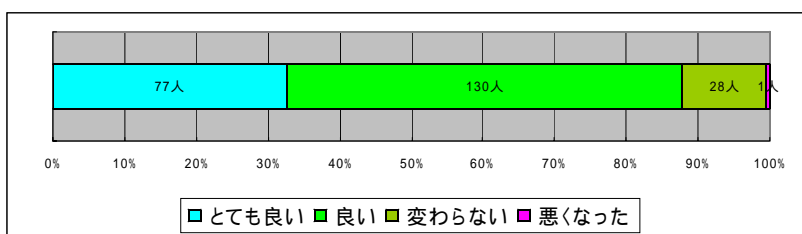


・地域への寄与

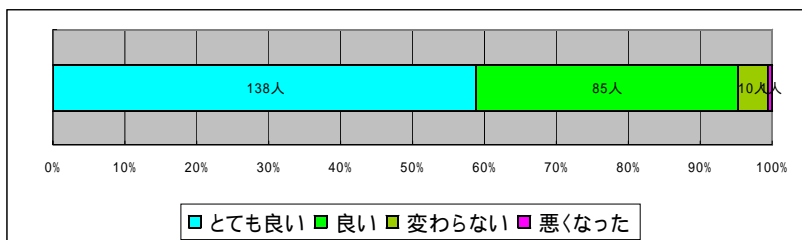
Q：庁舎を合同化することにより、施設整備費用の効率化や建物管理のメリットが生じますが、一般の利用者にとって、場所がわかりやすくなるか、複数の用事を済ますことができる等、便利になる点があると感じますか？



Q：庁舎整備により、景観（街並み）形成の面において、良い影響を与えたと感じますか？



Q：以前の単独庁舎と比べ、新庁舎の全体的な印象はどうですか？



定性的な評価まとめ(アンケート調査結果まとめ)

勤務職員及び来庁者に対するアンケート調査の結果、概ね満足しているとの結果が得られているが、執務環境についての満足度が低いため、今後の施設設計において重点的に配慮する。

(3) 事業の妥当性

日照障害、電波障害等の環境影響

事業による環境影響について、事業による日照障害・電波障害・ビル風等の周辺への環境影響はないものと考えられる。

計画の妥当性(位置・規模・構造)

事業を巡る社会経済情勢等の変化を踏まえた事業の妥当性について位置、規模、構造の3つの視点から、新規事業採択時と比較した結果、大きな変化はないので、妥当であると考えられる。

3-2. 評価結果の概要

評価項目	評価結果
事業の効果 ・旧庁舎の跡地利用 ・費用便益分析	全跡地とも、有効活用されている B / C = 1.2
定性的な評価	来庁者及び勤務職員に対するアンケート調査の結果、概ね満足しているとの結果が得られている
事業の妥当性 ・事業による環境影響 ・計画の妥当性 (位置、規模、構造)	日照障害、電波障害等の周辺環境への影響は認められなかった 新規事業採択時と位置・規模・構造の各視点から比較して、大きな変化はないので、妥当であると考えられる

4.対応方針（案）

対応方針（案）

・今後の事後評価の必要性及び改善措置の必要性

事業の効果の発現は、総合的に評価すると、概ね十分で、今後の事後評価の必要性及び改善措置の必要性はない。

同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性(案)

今回の評価結果を踏まえ、今後も庁舎の合同化の計画を推進する。また、今後の施設設計においては、良好な執務環境の確保について十分配慮する。

参 考 資 料

費用便益分析

$$\text{費用便益分析 (B/C)} = \frac{\text{代替案の建設・維持修繕費用} + \text{新庁舎化による向上効果}}{\text{整備費用及び維持修繕費用 (C with)} - \text{廃止庁舎の維持修繕費用 (C without)}}$$

- B : 事業を実施することにより得られる、便益のうち、貨幣換算可能な効果の現在価値
- C : 事業案の整備費用と維持・修繕費用の合計額の現在価値と、廃止庁舎の維持・修繕費用の現在価値の差分

・評価軸

		項目	評価軸
費用	初期費用 (整備費用)	建設費	建設工事に要する費用
		企画・設計関係費	企画・設計段階に要する設計料等
		土地取得費	新規に土地を調達する際に要する費用
	維持修繕費用	修繕費	大規模修繕、各所修繕に要する費用
		保全費	経常的に発生する建物維持に要する費用(点検及び保守、運転・監視、清掃等)
		水道光熱費	電気・ガス、水道、油等に要する費用
効果	土地利用効果	土地処分益	旧施設の土地を売却する場合利益
	利用者の利便	立地の改善	職員および来庁者が、来庁に要する時間変化による効果(主要交通機関へのアクセス)
		建物性能の向上	狭隘が解消したことによる効果(代替案の建設・維持修繕費用)
		合同化や集約化による利便性の向上	駐車場の相互利用によるトリップ数減少による効果(官署間移動の時間短縮)
	安全の確保	事故・災害の縮小	災害による人的被害を軽減する効果(耐震・防災対策)
環境への配慮	地球環境保全への寄与	運用段階におけるエネルギー消費量削減によるCO2排出量の削減	

< 佐世保地方合同庁舎 >

(単位:千円)

A. 総費用(C) with

	名目値合計(50年間)	現在価値化
1. 初期費用		4,998,706
(1) 建設費	2,808,096	3,203,721
(2) 企画・設計関係費	140,405	164,254
(3) 土地取得費	1,393,956	1,630,731
2. 維持修繕費		1,443,762
(1) 修繕費	1,850,260	659,018
(2) 保全費	790,150	381,872
(3) 水道光熱費	833,600	402,871

総費用 **6,442,467**

B. 総費用(C) without

	名目値合計(50年間)	現在価値化
1. 維持修繕費		1,190,483
(1) 修繕費	1,400,631	705,549
(2) 保全費	312,250	150,908
(3) 水道光熱費	691,150	334,026

総費用 **1,190,483**

C. 総効果(B)

	名目値合計(50年間)	現在価値化
1. 土地有効利用		
(1) 土地処分益	2,206,835	2,386,913
2. 利用者の利便		3,354,149
(1) 立地の改善	0	0
(2) 建物性能の向上	5,094,794	3,354,149
(3) 合同化による効果	0	0
3. 安全の確保		452,731
(1) 事故・災害の縮小	386,996	452,731
4. 環境への配慮		7,612
(1) 地球環境保全への寄与	15,751	7,612
5. その他の効果		0

総効果 **6,201,405**

費用便益比(CBR:Cost Benefit Ratio)

B / (C with - C without) **1.2**