

福岡港湾合同庁舎 整備事業

平成19年2月20日

国土交通省九州地方整備局

目 次

1. 事業の概要	…… 営繕-2-1
1-1.官庁営繕事業の概要	…… 営繕-2-1
1-2.福岡港湾合同庁舎の概要	…… 営繕-2-1
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	…… 営繕-2-3
3. 事業の効果及び事業実施による環境の変化	…… 営繕-2-4
3-1.整備事業の評価	…… 営繕-2-4
3-2.評価結果の概要	…… 営繕-2-9
4. 対応方針(案)	…… 営繕-2-9

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.福岡港湾合同庁舎の概要

(1)福岡港湾合同庁舎整備事業について

福岡港湾合同庁舎整備事業は、福岡市の港湾計画により移転が必要となった旧福岡港湾合同庁舎と、同市の都市計画により移転が必要となった九州漁業調整事務所及び博多港の入港数増加により狭隘が著しかった動物検疫所の集約・合同化を兼ねて建て替えを行うことで、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。

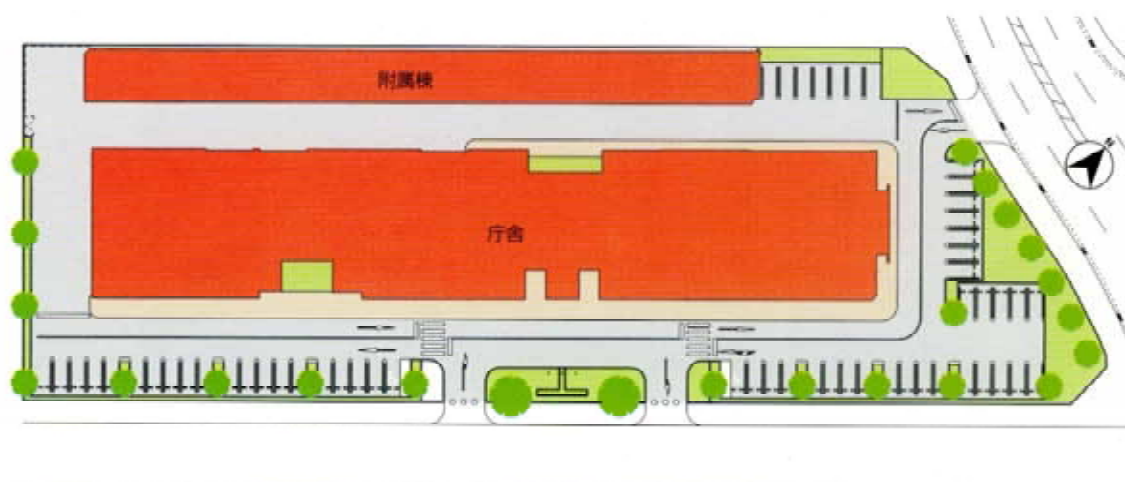
(2) 庁舎周辺の状況



(3) 庁舎の諸元

敷地面積	6,473 m ²	来庁者数	約 250 人/日
駐車台数	77台	職員数	232人
建物概要	鉄骨鉄筋コンクリート造7階建 延床面積 9,252 m ²		
建設費	2,948 百万円		
建設工期	平成14年10月～平成16年3月		
入居官署	福岡入国管理局 博多出張所 博多税関支署 福岡検疫所 門司植物防疫所 福岡支所 動物検疫所門司支所 博多出張所 博多港事務所 九州漁業調整事務所 福岡運輸支局 沖浜庁舎 福岡海上保安部		

配置図



庁舎外観及び内観



外 観



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は変更がない。

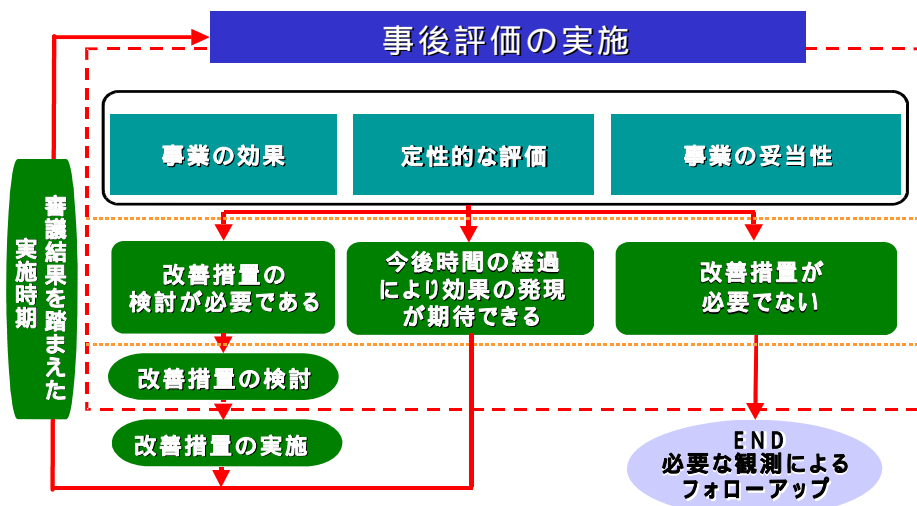
(2) その他要因の変化

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

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

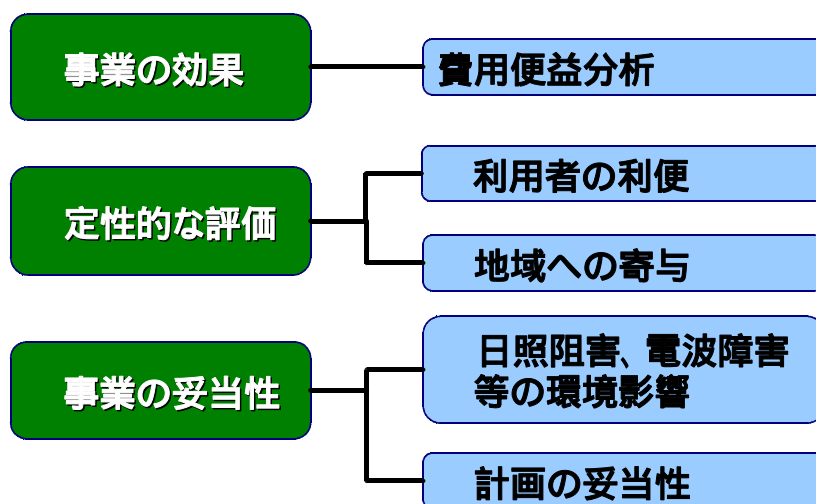
事後評価に際しては、事業の効果・定性的な評価・事業の妥当性の各視点から評価を行う。



「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

旧福岡港湾合同庁舎

建築年次：昭和41年

構造規模：鉄筋コンクリート造6階建



福岡市に売却後、
マリンメッセ駐車場として利用



九州漁業調整事務所

建築年次：昭和44年

構造規模：鉄筋コンクリート造4階建



独立行政法人都市再生機構に売却後、
事業用地として利用予定



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。

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

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

(百万円)

総費用 C	Cwith	初期費用	5,114
		維持修繕費	2,033
	Cwithout	維持修繕費 (既存庁舎)	1,018
	総費用 C (Cwith - Cwithout)		6,129
総効果 B	土地有効利用		1,042
	代替案の 建設・維持修繕費用		5,592
	合同化による効果 立地の改善		0
	環境への配慮 (地球環境保全への寄与)		5
	総効果 B		6,640
費用便益比 (B/C)			1.1

(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。

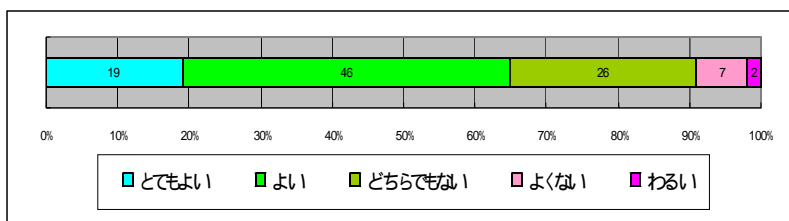
項目		評価軸	
効果	利用者の利便	執務環境の向上 執務室の機能性が向上したことによる効果、来庁者の利便性の向上	
	地域への寄与	自然環境の保全、 景観等の改善	敷地利用、外観による周辺地域に与える影響
		地域の満足度	街のにぎわいや地域のふれあい、地域活動のための施設の活用、地域のシンボルによる効果

アンケートは勤務職員を対象に実施した。

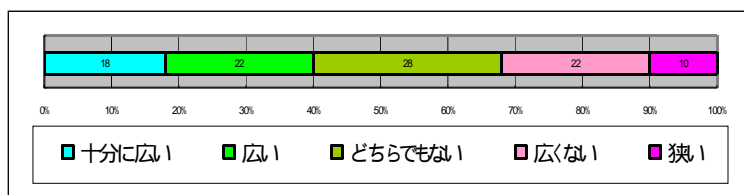
- ・調査方法 : 調査票を配布し、後日回収
- ・調査日 : (配布)平成18年8月2日
(回収)平成18年8月28日
- ・回答人数 : 職員(251名)

勤務職員結果

Q:この施設の居心地の良さはどうですか？

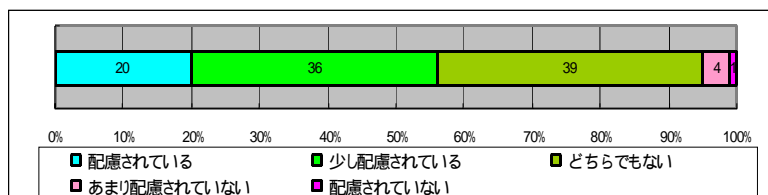


Q:あなたのデスクまわりの広さはどうですか？

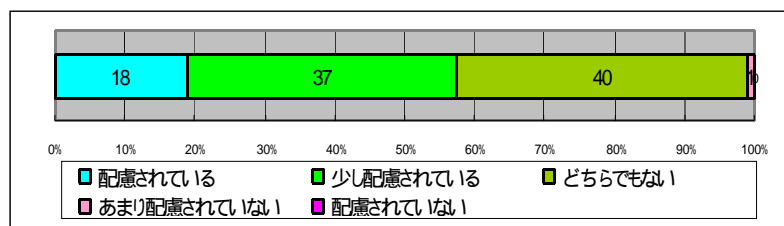


・利用者の利便

Q:敷地内を安全に歩けるなどの配慮についてはどうですか？

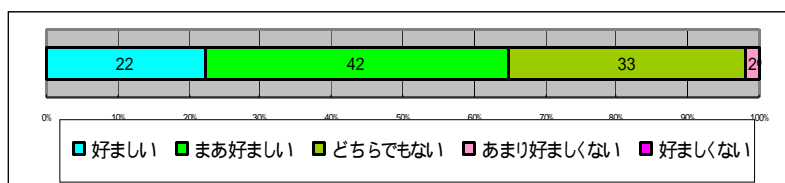


Q:お年寄りや子供、身体が不自由な方の利用しやすさ・安全性についてはどうですか？

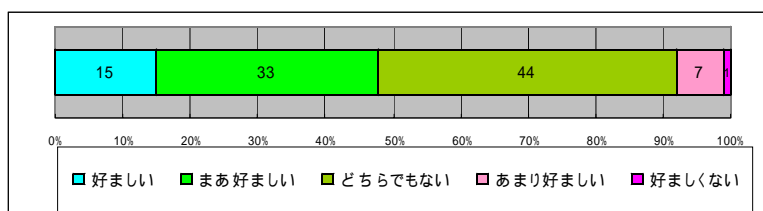


・地域への寄与

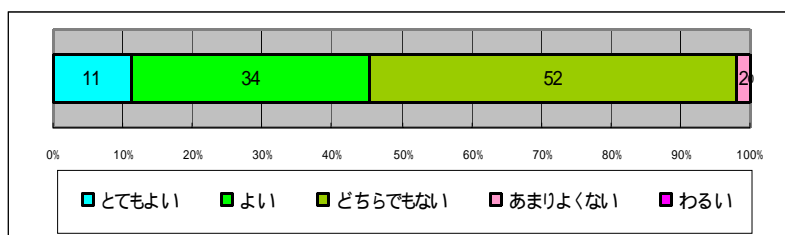
Q：建物の外観の印象は好ましいですか？



Q：敷地内の建物まわりの雰囲気は好ましいですか？



Q：総合的にみて、この施設が地域に与える影響についてどう思いますか？



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若干低い
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認められない。

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、大きな変化はなく、当初計画時と事業期間、事業費等の計画内容には変更がないので妥当と考えられる。

3-2. 評価結果の概要

評価項目	評価結果
事業の効果 ・旧庁舎跡地利用 ・費用便益費	すべて売却済で有効活用されている。 B / C = 1 . 1
定性的な評価	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	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。 当初計画時と事業期間、事業費等の計画内容には変更がないので妥当と考えられる。

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と思われる。

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。なお、定性的な評価を行うためのアンケートについては旧庁舎との比較が行えるよう質問項目を見直す必要がある。

参 考 資 料

費用便益分析

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

- 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	