平成25年度　第4回

九州地方整備局 事業評価監視委員会

鹿児島第3地方合同庁舎　整備事業
【再評価】

①事業採択後3年経過して未着工の事業

②事業採択後5年経過して継続中の事業

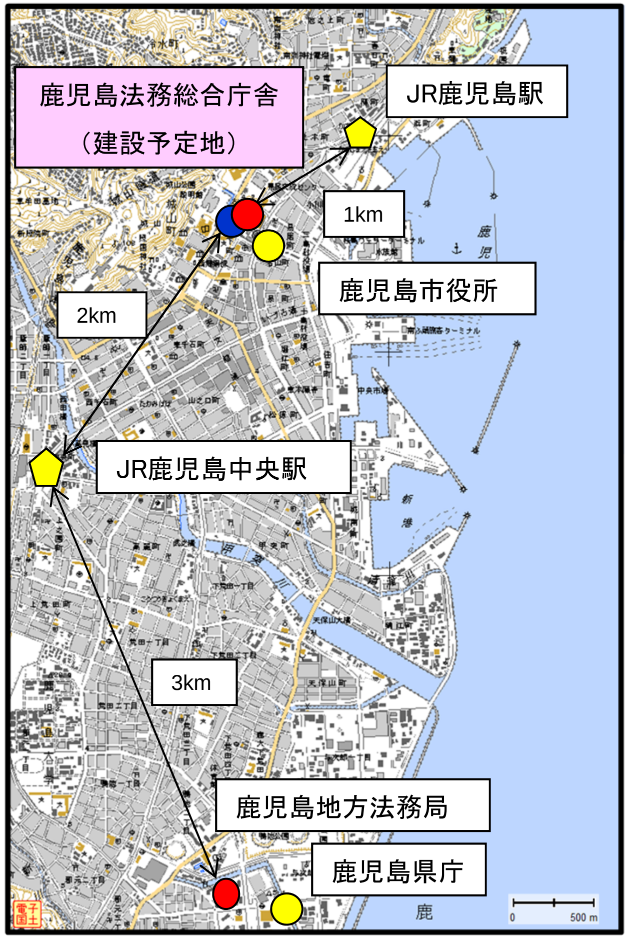
③再評価実施後3年経過した事業

④社会経済情勢の急激な変化、技術革新等により再評価の実施の必要性が生じた事業

1. 既存庁舎の概要

鹿児島市街にある鹿児島法務総合庁舎と鹿児島地方法務局庁舎は経年による老朽が著しく、執務室も狭あいとなっている。また、建築基準法上の耐震性能も不足しているため、改修又は建替えが必要な庁舎である。このため、鹿児島第3地方合同庁舎の整備が計画された。

■事業の関係庁舎案内図



現　鹿児島法務総合庁舎

現　鹿児島地方法務局

	現　鹿児島法務総合庁舎	現　鹿児島地方法務局
住　所	鹿児島市山下町13番10号	鹿児島市鴨池新町1－2
構造・階数	鉄筋コンクリート造　5階建	鉄筋コンクリート造　4階建
延べ面積	5，023㎡	3，197㎡
入居官署	鹿児島地方検察庁 鹿児島保護観察所	鹿児島地方法務局
問題点	築後42年を経過し老朽 耐震性能不足 狭あい	築後36年を経過し老朽 耐震性能不足 狭あい

2. 官庁営繕事業の評価の視点

①事業計画の必要性

老朽、面積の狭あい、庁舎の分散、施設の不備等の観点から計画に必要性があるか

②事業計画の合理性

事業案と代替案との経済比較を行い、経済性の観点から計画に合理性があるか

③事業計画の効果

災害防止・環境保全、バリアフリー等の観点から計画に効果があるか

上記3つの視点から評価した上で事業進捗の見込みを確認

3. 事業計画の必要性

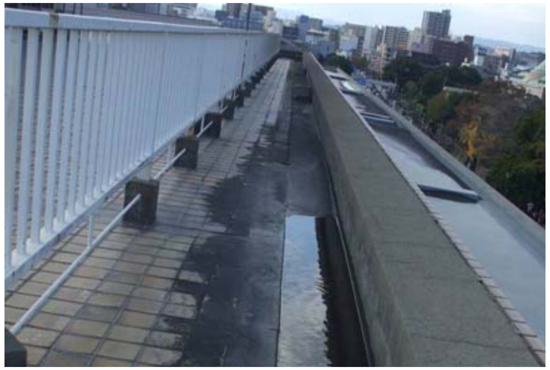
○鹿児島法務総合庁舎は築後42年を経過し著しく老朽

○建築基準法レベルの耐震性が確保されず

建築基準法レベルの耐震性能を１．０とした場合の<u>評価値　０．２２</u>

現鹿児島法務総合庁舎

屋上防水上部のひび割れ



屋上防水の劣化

書庫床構造体のひび割れ

倉庫床構造体のひび割れ

窓の隙間からの火山灰の進入

3. 事業計画の必要性

○鹿児島地方法務局は築後36年を経過し著しく老朽

○建築基準法レベルの耐震性が確保されず

建築基準法レベルの耐震性能を１．０とした場合の<u>評価値　０．７２</u>

現鹿児島地方法務局

屋上防水の劣化

設備機器基礎のひび割れ

設備機器の破損

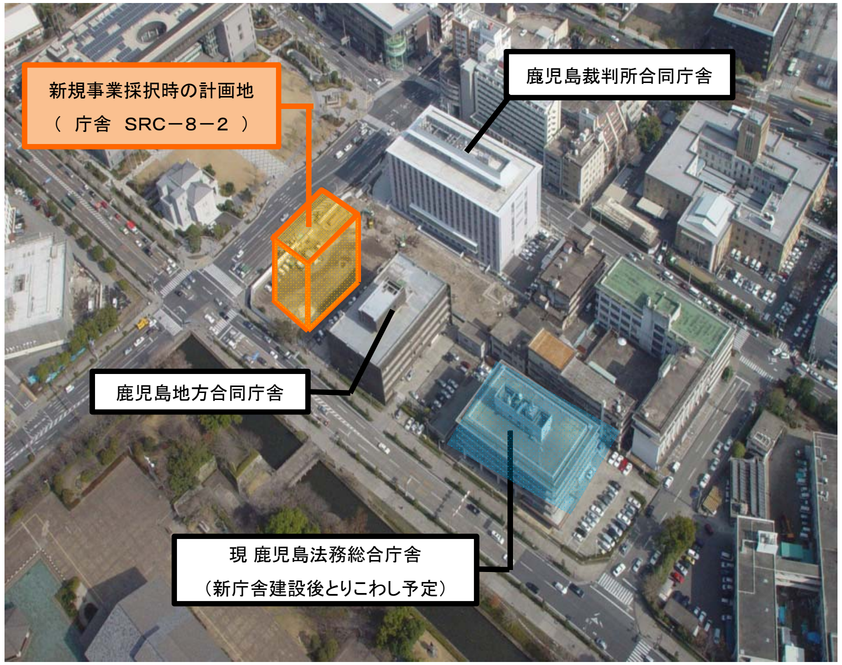
玄関上部防水の劣化

窓の施錠金具の破損

4．事業概要（新規事業採択時）

■目的
本事業計画は、老朽・面積の狭あい・施設の不備（耐震性不足）等の問題を抱え、市内に点在し利用者のワンストップサービスとなっていない庁舎を集約することで、国有財産（土地・建築物）の有効活用を図りつつ、大規模災害時に防災拠点としての役割を果たす庁舎を整備することを目的としている。

■計画概要
入居する地方検察庁と業務上関連のある裁判所に最も近い国有地である、鹿児島地方合同庁舎の北側に地上8階建ての庁舎の建設を計画し、平成20年度新規事業採択時評価にて承認された。



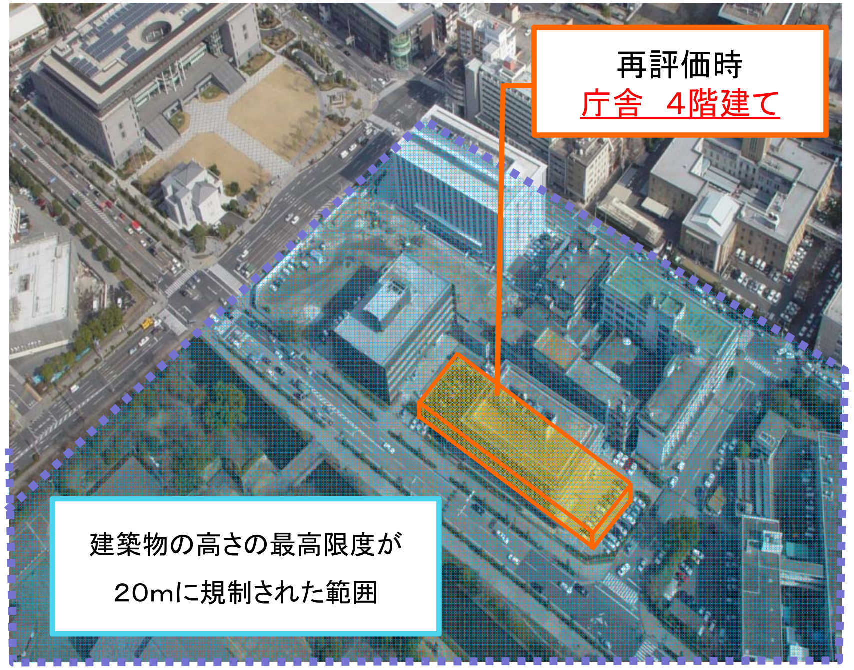
	新規事業採択時計画(H20)
建設予定地	鹿児島県鹿児島市山下町13番8号
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階　地下2階
延べ面積	14，576㎡ ※1
建設費	44億円
入居予定官署	鹿児島地方検察庁（鹿児島法務総合庁舎入居） 鹿児島保護観察所（鹿児島法務総合庁舎入居） 鹿児島地方法務局（単独庁舎） 鹿児島行政評価事務所（鹿児島地方合同庁舎入居） 鹿児島財務事務所（鹿児島地方合同庁舎入居） 鹿児島営繕事務所（鹿児島地方合同庁舎入居）

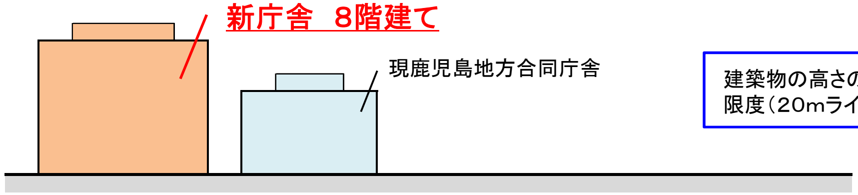
※1　一般事務室2，178m2（人数に応じて必要面積を算出し積み上げ）、固有業務室5，851m2（取調室、収監室、登記書庫など業務の特性に応じて必要な面積を積み上げ）、業務室以外の建物としての共有面積6，547m2（便所、廊下、設備室等）

5. 新規事業採択時からの変化

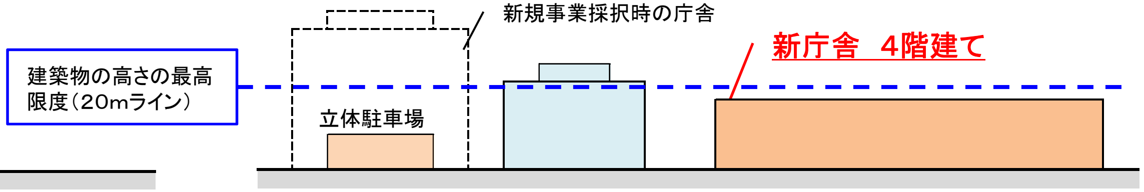
新規事業採択時は、地上8階建ての庁舎として計画していた。その後、建設予定地を含む一帯の建築物の高さの最高限度が20mに規制された。（平成22年3月都市計画決定）

このため、庁舎の階数を8階建てから4階建てに減らし、建設位置を変更する必要が生じた。





道路側からの立面図（新規事業採択時）



道路側からの立面図（再評価時）

6. 事業概要（変更計画案）

同じボリュームの建築物が地上8階から地上4階となり各階の建築面積も増加した。地下部分（地下2階）のボリュームも増大し施工費が増加した。また、当初予定していた空地では狭く、現在法務総合庁舎がある敷地での建設となり、工事中の同庁舎の移転先となる仮庁舎が必要となった。さらに、1階の建築面積が大きくなったため地上に駐車場を設ける余地がなくなり、市条例で規定する駐車台数の確保のためには立体駐車場の建設が必要となった。全体として、建設費が約12億円増加した。

■計画概要

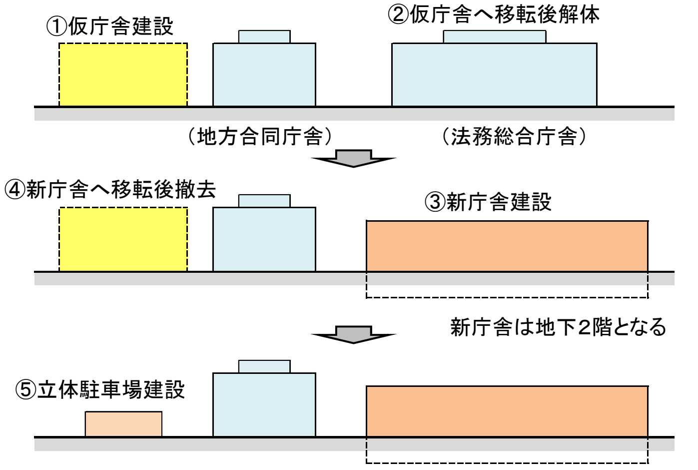
	再評価時変更計画 （H25）
建設予定地	鹿児島県鹿児島市山下町13番8号
敷地面積	8，197．9㎡の一部
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上4階　地下2階
延べ面積	14，576㎡※1
建設費	56億円　※2
入居予定官署	鹿児島地方検察庁（鹿児島法務総合庁舎入居） 鹿児島保護観察所（鹿児島法務総合庁舎入居） 鹿児島地方法務局（単独庁舎） 鹿児島行政評価事務所（鹿児島地方合同庁舎入居） 鹿児島財務事務所（鹿児島地方合同庁舎入居） 鹿児島営繕事務所（鹿児島地方合同庁舎入居）

※1　当初計画時と人員、業務内容は同じ
※2　設計・監理費を含む総事業費は59億円

■建設増の内訳

地下部分増に伴う施工費	約4億円
仮庁舎建設・撤去費	約5億円
立体駐車場建設費	約3億円

《新庁舎建設までの手順》



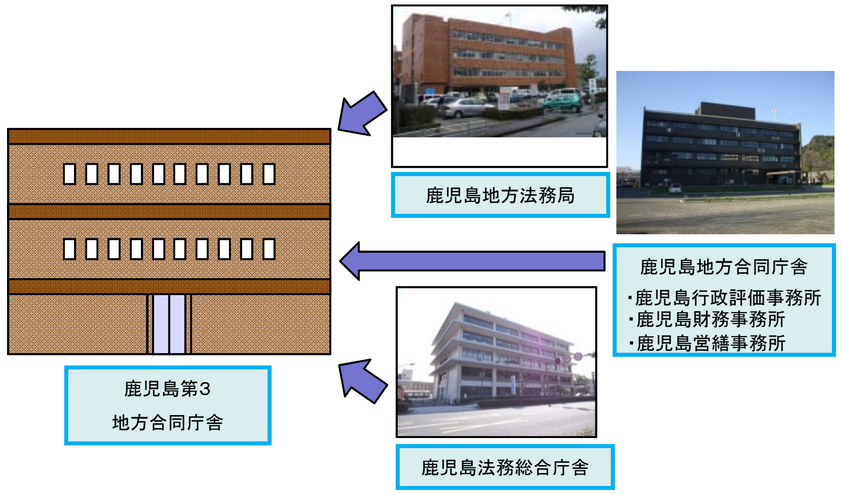
7. 事業計画（変更計画案）の合理性

〇変更計画案において、既存庁舎（法務総合庁舎、地方法務局）は、耐震性能が不足し、老朽化が著しいことにより、庁舎としての要件を満たすためには庁舎の建替えが必要。

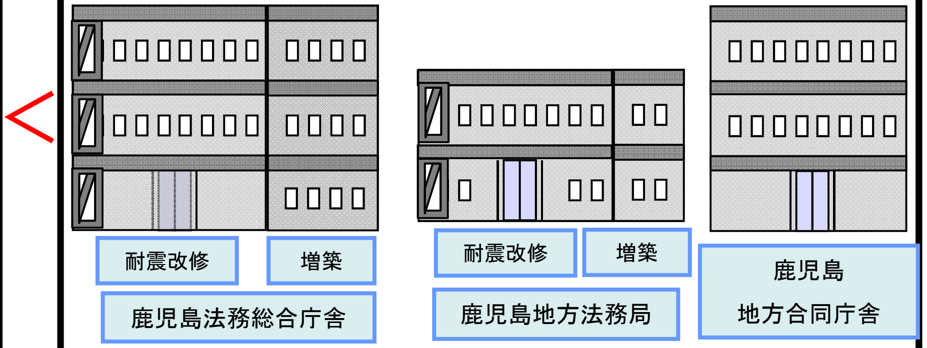
同等性能を確保できる代替案のうち、最も安価となる法務総合庁舎（旧庁舎）及び地方法務局の耐震改修及び増築と比較した。

合理性比較は、建設費の他に完成後50年分の光熱水費や維持管理・修繕費を含めた費用を算出し、現在価値化したコスト総額で比較を行った。

変更計画案　コスト総額　8，480百万円



代替案　コスト総額　9，101百万円



※分析期間：庁舎建設期間及び維持管理期間50年
※社会的割引率（4%）を用いて現在価値化を行い費用を算出

変更計画案は代替案に比べ約6億円コスト総額が下回るほか、約5kmの範囲に点在する官署の集約化がなされ利用者のワンストップサービスが可能となり、国有財産の有効活用が図られる。

8. 事業計画(変更計画案)の効果

- 施設の利用者等の生命・財産の安全が確保されるとともに、利用者等の利便性が向上する

○建築基準法上必要な耐震性を有していない施設における安全の確保

○高齢者・障害者等を含め、円滑な利用が可能となるよう
駐車場・エレベーター・トイレ等を整備

- 大規模災害発生時における防災拠点としての機能の円滑な発揮が可能となる

○自家発電設備等の災害対策活動を支える設備機器の信頼性向上

- 環境保全性が向上する

○木材の利用を促進するとともに、施設を省エネルギー化

９．対応方針（原案）

都市計画の変更に伴い、事業計画の変更はあるが、

「事業計画の必要性」「事業計画の合理性」「事業計画の効果」は

全て認められ、事業の進捗についても特段の支障はない。

↓

以上より、事業を継続することとしたい。

巻末資料

3．　事業計画の必要性

◆事業計画の必要性に関する評価指標（鹿児島地方検察庁の場合）

計画理由	内容　　評点	100	90	80	70	60	50	40	備　考
老朽	施設の老朽（現存率）	50%以下	60%以下	70%以下	80%以下				災害危険地域又は気象条件の極めて過酷な場所にある場合、10点加算する。
	構造耐力の著しい低下	経年、被災等により構造耐力が著しく低下し、非常に危険な状態にあるもの							
狭あい	庁舎面積（面積率）	0．5以下	0．55以下	0．6以下	0．65以下	0．7以下	0．75以下	0．8以下	敷地等の関係で増築が不可能な場合にのみ、新営の主理由として取り上げる。
借用返還	立退要求がある場合		借用期限が切れ即刻立退が必要なもの		期限付き立退要求のもの		なるべく速やかに返還すべきもの		
	返還すべき場合、関係団体より借り上げの場合又は借料が高額の場合			緊急に返還すべきもの			なるべく速やかに返還すべきもの		
分散	事務能率低下、連絡困難			2カ所以上に分散、相互距離が1km以上で（同一敷地外）、業務上著しく支障があるもの		2ヶ所以上に分散、相互距離が300m以上で（同一敷地外）、業務上非常に支障があるもの		同一敷地内に分散、業務上支障があるもの	相互距離は、通常利用する道路の延長とする。
都市計画の関係	街路、公園及び区画整理等都市計画事業施工地	周囲が区画整理等施工済みで当該施工分だけが残っているもの	区画整理等施工中で早く立退かないと妨害となるもの		区画整理等が事業決定済であるもの（年度別決定済）			区画整理等が計画決定済であるもの	シビックコア計画に基づくもののうち、シビックコア内の当該施行分を除く施設、関連都市整備事業等全てが整備済のものは7点、全てが整備済または建設中のものは4点を加算する。
	地域性上の不適			都市計画的にみて地域性上著しい障害のあるもの、又は防火地域若しくは準防火地域にある木造建築物で延焼の可能性が著しく高いもの		都市計画的にみて地域性上障害のあるもの、又は防火地域若しくは準防火地域にある木造建築物で延焼の可能性が高いもの		都市計画的にみて地域性上好ましくないもの、又は防火地域若しくは準防火地域にある木造建築物で延焼のおそれがあるもの	
立地条件の不良	位置の不適			位置が不適当で業務上非常な支障を来しているもの又は公衆に非常に不便を及ぼしているもの		位置が不適当で業務上支障を来しているもの又は公衆に不便を及ぼしているもの		位置が不適当で業務上又は環境上好ましくないもの	
	地盤の不良	地盤沈下、低湿地又は排水不良等で維持管理が不可能に近いもの		地盤沈下、低湿地又は排水不良等で維持管理が著しく困難なもの		地盤沈下、低湿地又は排水不良等で維持管理が困難なもの		地盤沈下、低湿地又は排水不良等で維持管理上好ましくないもの	
施設の不備	必要施設の不備	施設が不備のため業務の遂行が著しく困難なもの		施設が不備のため業務の遂行が困難なもの		施設が不備のため業務の遂行に支障を来しているもの		施設が不備のため業務上好ましくないもの又は来庁者の利用上著しく支障があるもの	敷地等の関係で増築が不可能な場合にのみ、新営の主理由として取り上げる。
衛生条件の不良	採光、換気不良			法令による基準よりはるかに低いもの		法令による基準より相当低いもの		法令による基準以下であるもの	新営の主理由として取り上げない。
法令等	法令等に基づく整備	法令、閣議決定等に基づき整備が必要なもの							国の行政機関等の移転及び機構統廃合等に適用する。ただし、機構統廃合による場合は主理由として取り上げない。

計画理由が2以上の時は、主要素と従要素に区分し、主要素についての評点に従要素それぞれの評点の10%を加えた点数を事業計画の必要性の評点とする。
合同庁舎計画、特定国有財産整備計画に基づくものには、1.で算出した事業評価の必要性の評点にそれぞれ10点を加算したものを事業計画の必要性の評点とする。

3.　事業計画の必要性

■事業計画の必要性に関する評価結果

計画理由		評点	問題点
主要素	老朽	82．5	築後42年を経過しており、 老朽化している。
従要素	狭あい	4．4	3官署で狭あい(現有面積／換算人員) (検察庁:0.74　保護観:0.71　法務局:0.75)
	借用返還	0	
	分散	0	
	都市計画の関係	0	
	立地条件の不良	0	
従要素	施設の不備	5．3	構造体の耐震性能不足 ・鹿児島法務総合庁舎 ・鹿児島地方法務局
	衛生条件の不良	0	
	法令等	0	
(加算 要素)	合同庁舎計画	10	
	特定国有財産整備計画	10	
合計		112．2	≧100 (新規事業採択時　107)

注)評点は入居官署毎に算出し要求面積で加重平均した値である。

1．老朽化への対応

○鹿児島法務総合庁舎は築年数が42年となり、老朽が著しい。

2．耐震性確保への対応

○鹿児島法務総合庁舎の耐震性能不足
【現状性能】 耐震評価値　0．22
【必要性能】 耐震評価値　1．00

○ 鹿児島地方法務局の耐震性能不足
【現状性能】 耐震評価値　0．72
【必要性能】 耐震評価値　1．00

※官庁施設の耐震化目標は、平成27年度末までに建築基準法に基づく耐震化率100%。
(耐震改修促進法)

3．事業計画の必要性　　【参考】

■事業計画の必要性に関する評価結果（新規事業採択時との比較）

計画理由		評点（上段：再評価時　下段：新規事業採択時）							評点の違いの要因
		合同庁舎	鹿児島地方検察庁	鹿児島保護観察所	鹿児島地方法務局	鹿児島行政評価事務所	鹿児島財務事務所	鹿児島営繕事務所	
主要素	老朽	82．5 （82）	80 （80）	80 （80）	90 （90）	70 （70）	70 （70）	70 （70）	変化無し
従要素	狭あい	4．4 （0）	5 （0）	5 （0）	5 （0）				組織統廃合等による
	借用返還								
	分散								
	都市計画の関係								
	立地条件の不良								
従要素	施設の不備	5．3 （5．3）	6 （6）	6 （6）	6 （6）				変化無し
	衛生条件の不良								
	法令等								
小計		92．3 （87．3）	91 （86）	91 （86）	101 （96）	70 （70）	70 （70）	70 （70）	組織統廃合等による
（加算要素）	合同庁舎計画	10							変化無し
	特定国有財産整備計画	10							変化無し
合計		112 （107）							

合同庁舎の評点は入居官署毎に算出し要求面積で加重平均した値である。

7. 事業計画の合理性

■事業計画の合理性に関する評価指標

（新規事業採択時・再評価時）

評点	評　　価
100点	下記のいずれかに当てはまる。 ●同等の性能を確保できる他の案との経済比較を行った 際に、事業案の方が経済的であると評価される場合。 ●同等の性能を確保できる他の案との経済比較を行った 際に、リスク等の総合判断により事業案の方が合理的であると評価される場合。 ●他の案では、事業案と同等の性能を確保できないと 評価される場合。 ●他の組織・機関が採算性等の審査等により評価を行う 場合であって、当該評価方法に合理性があると確認できる場合。
０点	上記のいずれにも当てはまらない。

コスト比較（再評価時内訳）

同等性能を確保できる代替案のうち、法務総合庁舎（旧庁舎）及び地方法務局の耐震改修及び増築と比較した。

事業案（合同庁舎整備）	百万円	合計
施設整備費	5,055	8,480
土地の占用に係る機会費用	1,168	
光熱水費	551	
維持管理費（保守点検費）	1,284	
修繕費	766	
法人税等	▲344	

代替案 （法務総合庁舎、地方法務局の耐震改修及び増築）	百万円	合計
施設整備費	4,761	9,101
土地の占用に係る機会費用	1,485	
光熱水費	524	
維持管理費（保守点検費）	1,588	
修繕費	1,102	
法人税等	▲359	

※分析期間：庁舎建設期間及び維持管理期間50年
※社会的割引率（4％）を用いて現在価値化を行い費用を算出

7. 事業計画の合理性 【参考】

項目	新規事業採択時 （H20年度）	再評価時 （H25年度）	増減	主な変動要因
建 設 費	44億円	56億円	12億円	地下面積増に伴う施工費等 立体駐車場建設費 仮庁舎建設費・撤去費

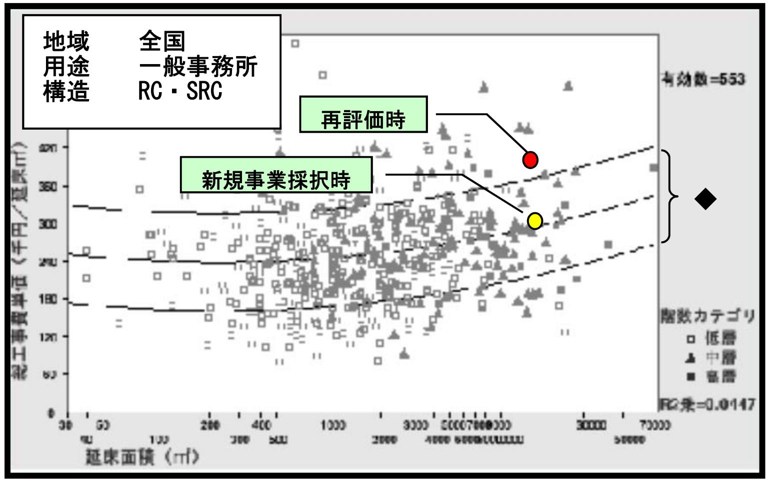
注） 建設費（調査・設計費等を除く）

■代替案比較

	現在入居	事業案	代替案1	代替案2	代替案3
鹿児島 地方検察庁	鹿児島 法務総合 庁舎	鹿児島 第3地方 合同庁舎	耐震改修 ＋増築	耐震改修 ＋増築	民間に受入れ可能面積無し
鹿児島 保護観察所					民借
鹿児島 地方法務局	単独庁舎		耐震改修 ＋増築	建替	民間に受入れ可能面積無し
鹿児島 行政評価事務所	鹿児島 地方 合同庁舎		鹿児島 地方 合同庁舎	鹿児島 地方 合同庁舎	鹿児島 地方 合同庁舎
鹿児島 財務事務所					
鹿児島 営繕事務所					
コスト総額※ （千円）		8,480	9,101	9,104	－

※ 庁舎建設期間及び維持管理期間50年の総費用

■民間建築物との建設単価比較



◆約7割の実績データを含む範囲
※出典：ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション

8.　事業計画の効果

◆事業計画の効果（B1及びB2）の発揮見込みを評価するための指標（一部抜粋）

各項目ごとに、事業の現状に最も近い記載内容の欄を選択し、その係数（1．1～0．5）をすべて掛け合わせ、100倍した数値を「事業計画の効果の評点」とする。

※評価点0．7～0．5の記載は省略

分類		項　　目	1.1	1.0	0.9	0.8
位置	B1	用地の取得・借用	国として用地を保有できている。	用地を取得等できる具体的な見込みがある。又は必要な期間の用地の借用が担保されているか、その具体的な見込みがある。		
		災害防止・環境保全	自然的条件からみて災害防止・環境保全上良好な状態である。	自然的条件からみて災害防止・環境保全上の支障は全て技術的に解消できる見込みである。		自然的条件からみて災害防止・環境保全上の支障があり、その支障を技術的に全て解消することはできず、軽微な支障が残る見込みである。
		アクセスの確保	施設へのアクセスは良好である。	施設へのアクセスに支障が無いか、又はその支障は全て解消する見込みである。	施設へのアクセスに支障があり、その支障が全て解消されず、軽微な支障が残る見込みである。	
		都市計画その他の土地利用に関する計画との整合性		都市計画その他の土地利用に関する計画と整合している。	都市計画その他の土地利用に関する計画と整合していないが可能、建設までに整合する具体的な見込みがある。	
		敷地形状等		敷地全体の有効利用や敷地への安全・円滑な出入りが実現しやすい敷地形状・接道の状況である。又は建設までにそういう状況になる見込みである。		敷地全体の有効利用を実現するには、技術的に工夫を要する敷地形状・接道の状況であり、また建設までにその状況が改善される見込みがない。
規模	B1	建築物の規模		業務内容等に応じ、適切な規模となっている。		業務内容等に対し、やや不適切な規模となっている。
		敷地の規模		建築物の規模及び業務内容に応じ、適切な規模となっている。	建築物の規模及び業務内容に対し、やや不適切な規模となっている。（駐車場の不足などが見込まれる。）	
構造	B1	機能性（業務を行うための基本機能に該当する部分）		執務に必要な空間及び機能が適切にI確保される見込みである。		執務に必要な空間及び機能が適切に確保されない可能性がある。
	B2	社会性、環境保全性及び機能性（施策に基づく付加機能に該当する部分）	施策に基づく機能が付加される見込みである。（別表においてA又はBに該当する項目がある。）※	法令等に基づく標準的な性能が適切に確保される見込みである。（別表において、全ての項目がCに該当する。）		

8.　事業計画の効果

■事業計画の効果（B1及びB2）の発揮見込みの評価結果

分類		評価項目	係数	効果	
位置	B1	用地の取得・借用	1．1	国として用地を保有できている。	
		災害防止・環境保全	1．0	自然条件からみて災害防止・環境保全上の支障は全て技術的に解消できる見込みである。	
		アクセスの確保	1．1	施設へのアクセスは良好である。	
		都市計画その他の土地利用に関する計画との整合	1．0	都市計画その他の土地利用に関する計画と整合している。	
		敷地形状	1．0	平地、整形であり、安全・円滑な出入りが実現しやすい形状・接道の状況である。	
規模		建築物の規模	1．0	業務内容等に応じ、適切な規模となっている。	
		敷地の規模	0．9	建築物の規模や業務内容に対し、やや不適切な規模となっている。	
構造		機能性（業務を行うための基本機能に該当する部分）	1．0	執務に必要な空間及び機能が適切に確保される見込みである。	
	B2	社会性、環境保全性及び機能性（施策に基づく付加機能に該当する部分）	1．1	施策に基づく機能が付加される見込みである。	
		評価点	1．19	1．19×100＝119≧100	（新規事業採択時133）

8. 事業計画の効果　【参考】

■事業計画の効果（B1）の発揮見込みの評価比較

分類	評価項目		係数		評価の違いの要因
			新規事業採択時	再評価時	
位置	B1	用地取得・借用	1.1	1.1	
		災害防止・環境保全	1.0	1.0	
		アクセスの確保	1.1	1.1	
		都市計画その他の土地利用に関する計画との整合	1.0	1.0	
		敷地形状	1.0	1.0	
規模		建築物の規模	1.0	1.0	
		敷地の規模	1.0	0.9	都市計画高度地区の指定のため、地下に執務室とドライエリアが必要となった。ドライエリアには火山灰処理対策が必要となる。敷地が広ければ地下が不要となる建築面積とし、ドライエリア・火山灰処理対策も不要とすることが可能。
構造		機能性（業務を行うための基本機能に該当する部分）	1.0	1.0	
	B2	社会性、環境保全性及び機能性（施策に基づく付加機能に該当する部分）	1.1	1.1	

■事業計画の効果（B2）の発揮見込みの評価比較

分類	評価項目	評価		評価の違いの要因
		新規事業採択時	再評価時	
社会性	地域性	C	C	
環境保全性	環境保全性	B	B	
	木材利用促進	―	B	評価指標の違いによる
機能性	ユニバーサルデザイン	A’	A	高度なバリアフリー化を計画
	防災性	C	C	

これまでの経緯

年度	経緯
平成20年度	○新規事業採択時評価
平成21年度	○設計費及び敷地調査費が予算化 ○都市計画高度地区の決定【建築物の高さは、最高限度を20mとする】 （整備計画を地上8階地下2階から地上4階地下2階に変更）
平成22年度 平成23年度	○「H22年度予算要求の方針」を踏まえ、予算要求を見送り。
平成24年度 平成25年度	○「H24年度予算編成の基本方針」※を踏まえ、引き続き予算概算要求を見送り。 ※「東日本大震災からの復興他5つの重点分野を中心に日本再生に全力で取り組む。あわせて、既存予算の不断の見直しを行う」こととされた。
平成25年度	○「経済財政運営と改革の基本方針について」等を踏まえ、官庁施設の防災機能の強化を進めることとした。