

平成25年度 第4回

九州地方整備局 事業評価監視委員会

小倉地方合同庁舎 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

北九州市小倉北区市街にある小倉地方合同庁舎及び北九州地域センターは、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、自衛隊小倉募集案内所は民間ビルを借用しており毎年賃料を支払っている。これらの問題を解消するため小倉地方合同庁舎の整備が計画された。

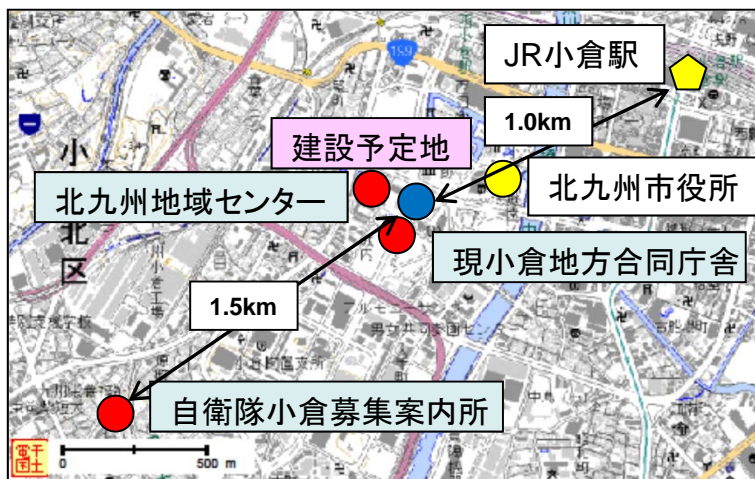


現 小倉地方合同庁舎



現 北九州地域センター

■事業の関係庁舎案内図



	小倉地方合同庁舎	北九州地域センター
住 所	北九州市小倉北区内	北九州市小倉北区田町
構 造	鉄筋コンクリート造 5階建	鉄筋コンクリート造 3階建
延べ面積	4,726㎡	572㎡
入居官署	福岡財務支局 小倉出張所 福岡法務局 北九州支局 福岡保護観察所 北九州支部 福岡入国管理局 北九州出張所 九州厚生局麻薬取締部小倉分室	北九州地域センター
問 題 点	築後38年を経過し老朽 防災官署としての耐震性能不足	築後38年を経過し老朽

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

- 現小倉地方合同庁舎は築後38年であり老朽が著しい
- 4官署が狭あいとなっている



天井からの雨漏り



屋上防水劣化による雨漏り



窓の劣化



排水管の劣化



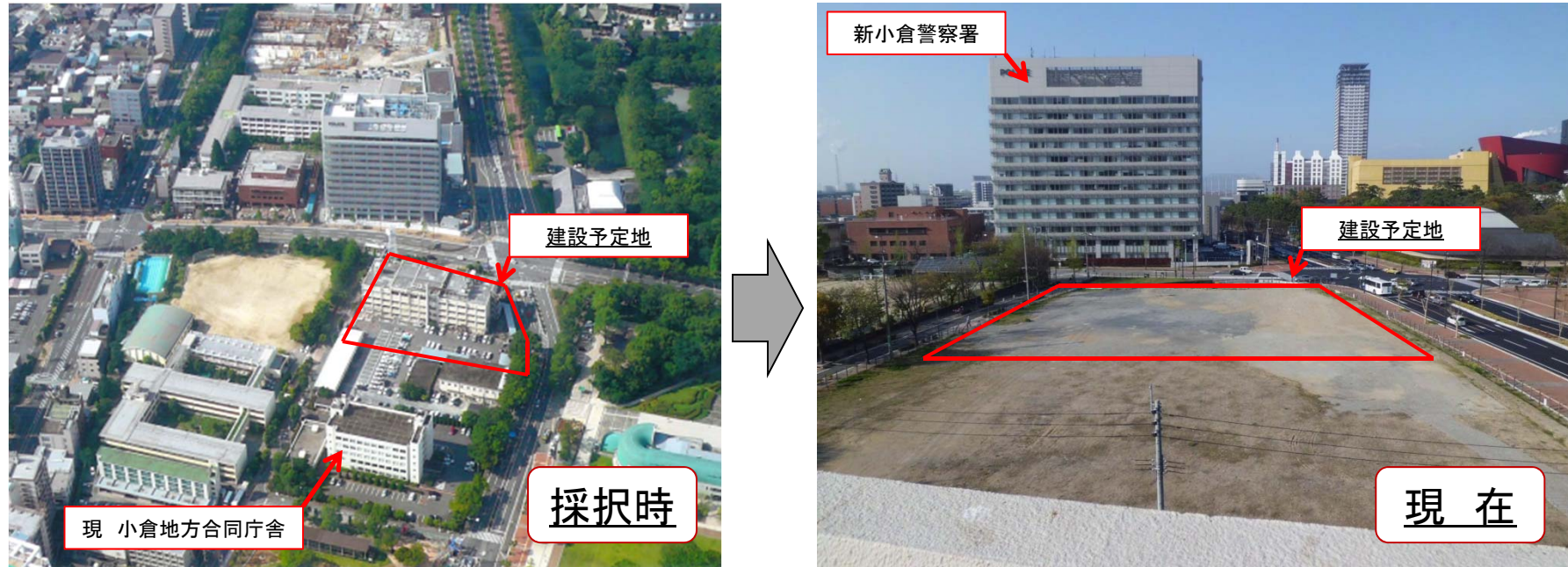
外壁から室内への漏水



事務室の狭あい状況

4. 新規事業採択時からの変化

■ 建設予定地の状況



平成21年7月に建設予定地に建っていた小倉警察署(国有地を借用)が別地の新警察庁舎に移転した。

その後、更地として県から国に返還され、福岡財務支局が管理を行っているため、取壊し費用を要せず、また、速やかに建設工事を行うことができる。

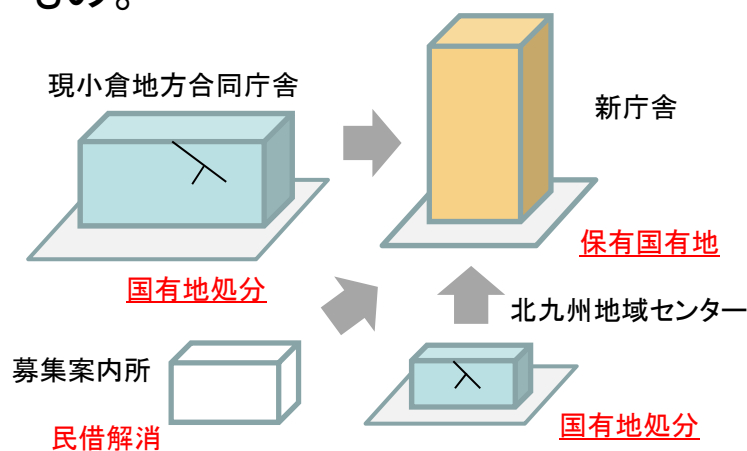
5. 事業概要

■ 目的

本事業計画は、老朽、狭あい等の問題を抱え、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

老朽・狭あいとなっている現小倉地方合同庁舎及び北九州地域センターと民間ビルを借用している募集案内所を保有する国有地に新庁舎を建設し、移転後の跡地処分を行うもの。



	新規事業採択時評価 (H20)	再評価 (H25)
建設予定地	北九州市小倉北区内5番1号	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 8階建	
延面積	6,146m ² ※1	
建設費	18億円 (設計・監理費は含まない)	18億円 ※2
入居予定官署	福岡財務支局 小倉出張所 (現小倉地方合同庁舎入居) 福岡法務局 北九州支局 (現小倉地方合同庁舎入居) 福岡保護観察所 北九州支部 (現小倉地方合同庁舎入居) 福岡入国管理局 北九州出張所 (現小倉地方合同庁舎入居) 九州厚生局麻薬取締部小倉分室 (現小倉地方合同庁舎入居) 九州農政局 北九州地域センター 自衛隊福岡地方協力本部 小倉募集案内所	

※1 一般事務室960m²(人数に応じて必要面積を算出し積み上げ)、固有業務室1,913m²(入国外来待合室、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3,273m²(便所、廊下、設備室等)

※2 設計・監理費を含む総事業費は20億円

6. 事業計画の合理性

○本事業計画の庁舎は、老朽・面積の狭あい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、最も安価となる現在の合同庁舎を増築し増築棟に財務事務所を入居させ地域センターと自衛隊を現在の合同庁舎に入居する場合と比較した。

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。



※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

事業計画案では代替案に比べ約2億円コスト総額が下回るほか、約3km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。

7. 事業計画の効果

➤ 施設の老朽・狭あいが解消され、利用者等の利便性が向上

○老朽・狭あいが解消され、業務サービスが向上

○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

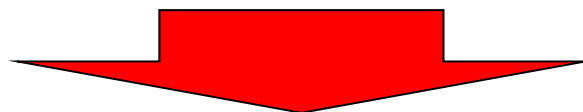
○自家発電等の災害対策活動を支える設備機器の信頼性向上

➤ 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

7. 対応方針(原案)

「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。

卷末資料

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(保護観察所の場合)

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、開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。



1. 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。
2. 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	54.5	築後38年を経過しており、老朽化している。
従要素	狭あい	33.3	4官署が狭あい
	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	2.4	固有業務室不足等
	衛生条件の不良	0	
	法令等	10	行政機関の移転再配置事案
(加算要素)	合同庁舎計画	10	
	特定国有財産整備計画	10	
合計		120	≥100 (新規事業採択時 114)

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

○現小倉合同庁舎は築年数が38年となり、老朽化している。



外部建具の劣化



排水管の劣化

2. 狭あい化への対応

○4官署が狭あいとなっている。



事務室の狭あい状況

4. 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	福岡財務支局小倉出張所	福岡法務局北九州支局	福岡保護観察所北九州支部	福岡入局管理局北九州出張所	九州厚生局麻薬取締部小倉分室	福岡農政局北九州地域センター	自衛隊福岡地方協力本部小倉募集案内所	
主要素	老朽	54.5	80	80	8	8	80	70		老朽化による
		(48.8)	(70)	(70)	(7)	(7)	(70)	(70)		
従要素	狭あい	33.3			100	100		5	60	変化無し
		(33.1)			(100)	(100)		(5)	(60)	
	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	2.4	6		6			4		変化無し
		(2.4)	(6)		(6)			(4)		
	衛生条件の不良	0								
従要素	法令等	10	10	10	10	10	10	10	10	変化無し
		(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	
小計		100.2	96	90	124	118	90	89	70	老朽化による
		(94.3)	(86)	(80)	(123)	(117)	(80)	(89)	(70)	
(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		120								老朽化による
		(114)								

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。

6. 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。
0点	●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。
	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最も安価となる、合同庁舎を増築し、増築部に財務事務所を入居、地域センターと自衛隊を既存庁舎に入居する場合と比較した。

事業案(合同庁舎整備)	百万円	合計
施設整備費	1,724	3,324
土地の占用に係る機会費用	568	
光熱水費	191	
維持管理費(保守点検費)	612	
修繕費	359	
法人税等	▲130	

財務増築、他官署旧庁舎	百万円	合計
施設整備費	1,222	3,515
土地の占用に係る機会費用	1,001	
光熱水費	188	
維持管理費(保守点検費)	553	
修繕費	670	
法人税等	▲119	

※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

6.事業計画の合理性

【参考】

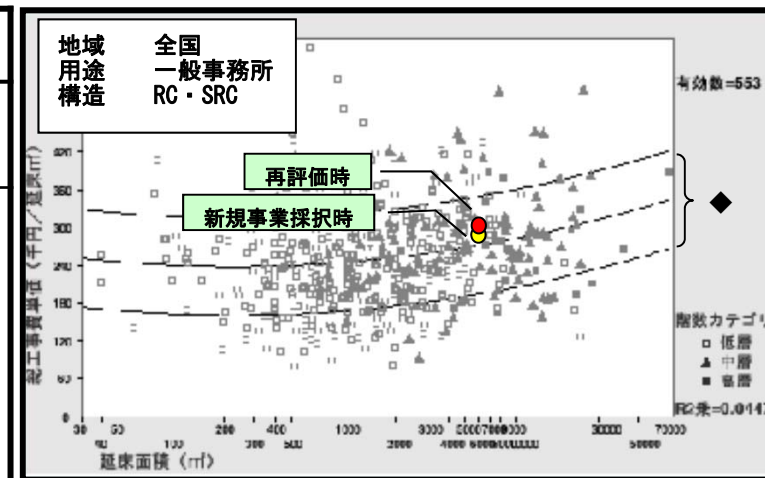
項目	新規事業採択時 (H20年度)	再評価時 (H25年度)	増減	主な変動要因
建設費	18億円	18億円	±0	

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
福岡財務支局 小倉出張所	小倉 合同庁舎	小倉 合同庁舎	小倉 合同庁舎 (増築棟)	小倉 合同庁舎 (増築+ 耐震改修)	建替庁舎
福岡法務局 北九州支局			小倉 合同庁舎 (既存庁舎) (耐震改修 不要)		民借
福岡保護観察所 北九州支部					
福岡入国管理局 北九州出張所					
九州厚生局 麻薬取締部小倉分室			単独庁舎	民借	
九州農政局 北九州地域センター	民借				
自衛隊 福岡地方協力本部 小倉募集案内書					
コスト総額※ (千円)		3,324	3,515	3,673	3,543

■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

※ 庁舎建設期間及び維持管理期間50年の総費用

6. 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、環境安全性及び機能性(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。)	

6. 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	自然条件からみて良好な状態である。
		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	北九州市のまちづくりとの整合がとれている。
		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	B1	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	1.0	建築物の規模及び業務内容に応じ、適切な駐車場・緑地の確保ができる。
構造	B2	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。
		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	1.33	$1.33 \times 100 = 133 \geq 100$ (新規事業採択時121)	

7. 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	1.0	1.1	県から返還され、福岡財務支局が国有財産の管理を行っている。
		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	B1	建築物の規模	1.0	1.0	
		敷地の規模	1.0	1.0	
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)	1.0	1.0	
		B2	社会性、環境安全性及び機能性(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	
環境安全性	環境安全性		B	B	
	木材利用促進		—	B	評価指標の改訂による追加評価項目
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

平成20年度

- 財務省 国有財産の有効活用に関する検討、フォローアップ有識者会議で建設計画が了承された。
- 国土交通省 新規事業採択時評価。

平成21年度

- 新規事業採択。
- 敷地調査費及び設計費が予算化。

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」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。