

平成28年度 第2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. 事業概要

■事業の関係庁舎案内図



現 小倉地方合同庁舎

■目的

現合同庁舎は、築後41年経過による老朽・狭あい等の問題を有する官署の対応、大規模災害時に防災拠点としての性能を有する庁舎を整備するものである。

■計画概要

	再評価 (H25)	再評価 (H28)
建設予定地	北九州市小倉北区内5番1号	
敷地面積	2,870m ²	2,950m ²
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 8階建	鉄筋コンクリート造 7階建
延面積	6,146m ²	5,821m ²
建設費	18億円 (設計・監理費は含まない)	19億円 (設計・監理費は含まない)
入居予定官署	<ul style="list-style-type: none"> ●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 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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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

※下線は、H28までに入居を取りやめた官署 ● 現小倉地方合同庁舎入居官署

※事業完了は、平成30年度予定

2. 官庁営繕事業の評価の視点

①事業計画の必要性

老朽，狭あい，施設の不備等の観点から計画の必要性を検証

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，事業案の方が経済的，合理的であるかどうか等検証

③事業計画の効果

災害防止・環境保全，建物規模，機能性（執務空間・機能）等の観点から事業による効果の発揮見込みを検証

社会経済情勢等の変化を踏まえ，上記3つの視点から再評価を実施

3. 事業計画の必要性

- 現小倉地方合同庁舎は築後41年であり老朽が著しい
- 狭あいの官署があり、業務に支障がある



屋上防水劣化による雨漏り



外部建具の劣化



排水管の劣化



天井からの雨漏り



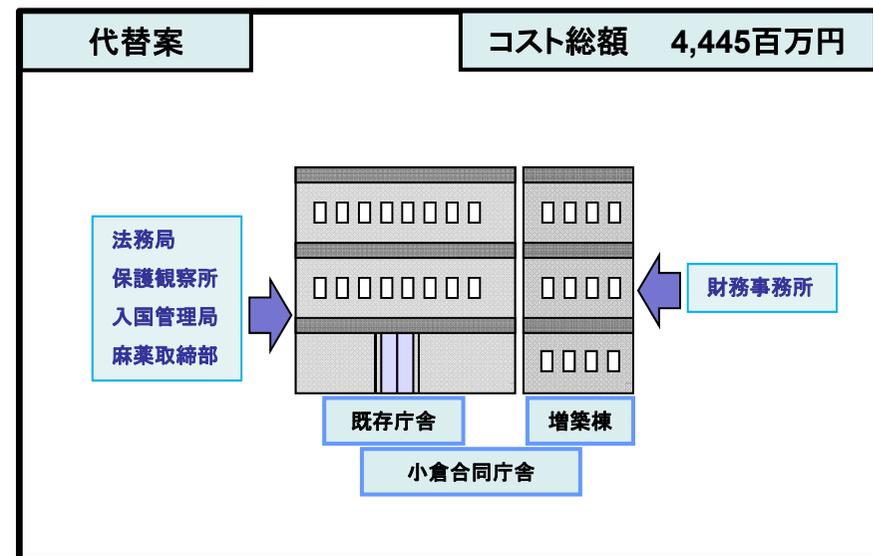
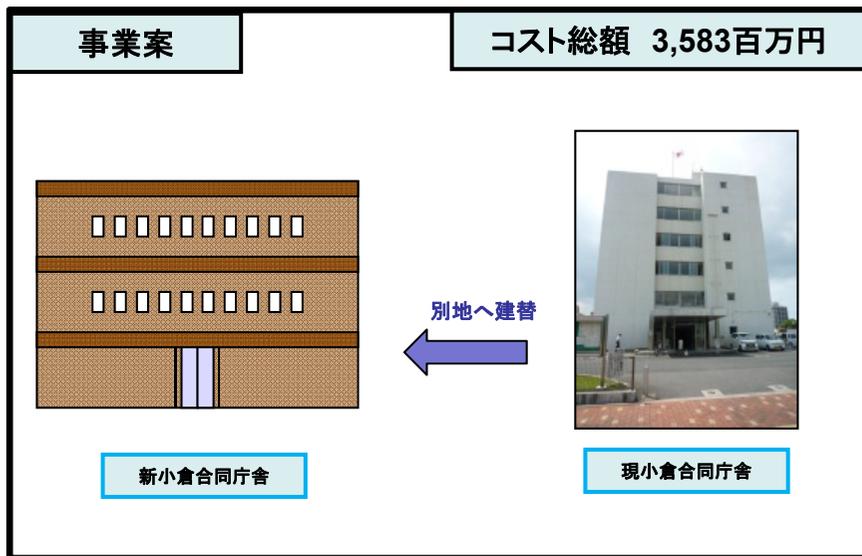
外壁からの漏水

4. 事業計画の合理性

○小倉合同庁舎の老朽・狭あい等が著しいことにより、庁舎の建替えが必要。

代替案に比べて事業案の方が、コスト総額が下回ることにより、事業計画の合理性を確認

(合理性比較は、建設費の他に完成後50年分の光熱水道費や維持管理・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

5. 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

○自家発電等の更新による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

6. 対応方針(原案)

1. 事業計画の必要性

→老朽、狭あい、施設の不備の改善される(H25再評価と同様)

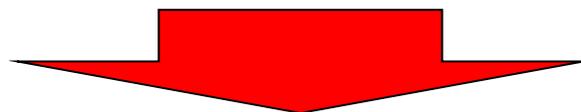
2. 事業計画の合理性

→代替案に比べてコスト総額が低い(H25再評価時と同様)

3. 事業計画の効果

→問題点が解消されて、整備の効果が期待できる(H25再評価と同様)

上記3点は全て妥当性が確認され、事業進捗についても支障なし。



以上より、**事業を継続**することとしたい。

卷末資料

1. 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	64.9	築後41年を経過しており、老朽化している。
従要素	狭あい	31.0	業務に必要な室を有していない
	借用返還	0	
	分散	0	
	地域連携	0	
	立地条件の不良	0	
従要素	施設の不備	1.9	防災性能不足
	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		127.8	≥100 (H25再評価時120)

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41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

○狭あいで業務に支障のある官署がある。

- ・業務に必要な室を有していない官署がある
- ・所要面積を有していない官署がある

2. 事業計画の必要性

■事業計画の必要性に関する評価結果(H25再評価時との比較)

計画理由		評点(上段:H28再評価時 下段:H25再評価時)								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	自衛隊募集案内所小倉募集案内所	九州農政局北九州地域センター	
主要素	老朽	64.9	90	90	9	9	90	未入居		老朽化による
		(54.5)	(80)	(80)	(8)	(8)	(80)	(70)		
従要素	狭あい	31.0			100	100		未入居	未入居	入居官の増減による
		(33.3)			(100)	(100)		(5)	(60)	
	借用返還									
	分散									
	地域連携									
	立地条件の不良									
従要素	施設の不備	1.9	6		6			未入居		入居官署の減による
		(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	未入居	未入居	入居官署は減っているが、変化無し
		(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	
小計		107.8	106	100	125	119	100	未入居	未入居	老朽化・入居官の減による
		(100.2)	(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		127.8								老朽化・入居官署の減による
		(120)								

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。

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項目

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、左記に基づく評点に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可能な場合、主要素としない。
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。
地域連携	都市計画の進捗	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	次に該当する場合、主要素と従要素に区分した上で得られる評点(従要素の場合は評点の10%、外灯する理由がない場合は0点)に、次のいずれかを加算し、該当計画理由の評点とする。 ・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。 ・地方公共団体の施設と合築設備(同一又は隣接する敷地に増築により一体的に整備する場合を含む。以下同じ)するもので合築要素が確実な場合は4点 ・地域防災へ貢献する取組が確実に行われている場合は4点
	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			位置が不適當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		位置が不適當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		位置が不適當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可能な場合、主要素としない。
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	主要素としない。
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合等に適用する。ただし、機構統廃合による場合は主要素としない。



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。

4. 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	<p>下記のいずれかに当てはまる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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	1,986	3,583
土地の占用に係る機会費用	552	
光熱水費	203	
維持管理費(保守点検費)	690	
修繕費	389	
法人税等	▲237	

財務増築、他官署旧庁舎	百万円	合計
施設整備費	1,871	4,445
土地の占用に係る機会費用	948	
光熱水費	218	
維持管理費(保守点検費)	793	
修繕費	888	
法人税等	▲273	

※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

5.事業計画の合理性

■代替案比較

	現在入居	事業案	代替案
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)
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)
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			
コスト総額※ (千円)		3,583	4,445

※ 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)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	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	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。	
	評価点	1.21	$1.21 \times 100 = 121 \geq 100$	

7. 事業計画の効果

■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
			H25再評価時	H28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	
規模		敷地形状	1.0	1.0	
		建築物の規模	1.0	1.0	
		敷地の規模	1.0	1.0	
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	

■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
			H25再評価時	H28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	B	
機能性	ユニバーサルデザイン		A	A	
	防災性		C	C	

8. 事業計画の効果

【参考】

◆事業計画の効果(B1)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。

9. 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

○「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

○「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

○事業評価(再評価)を実施し、「事業継続」方針決定。

平成26年度

○敷地調査費及び設計費を予算要求

・自衛隊小倉募集案内事務所については、大都市中心部より近郊が適しているとの判断により入居を取り止め。

平成27年度

○敷地調査費及び設計費が予算化。整備費を予算要求

・九州農政局 北九州地域センターが、福岡地域センターに再編されることが決定され入居を取り止め。

平成28年度

○整備費が予算化。(平成30年度事業完了予定)