



No. 8  
近畿地方整備局  
事業評価監視委員会  
平成28年度第5回

# 堺地方合同庁舎

【事後評価】

平成29年1月  
近畿地方整備局

# 1. 事業概要

## (1) 施設概要

- ①施設名称 : 堺地方合同庁舎
- ②建設場所 : 大阪府堺市堺区南瓦町23他
- ③敷地面積 : 5,976㎡(建ぺい率:29.8%)
- ④構造・規模 : 地上S造、地下SRC造  
・地上14階、地下2階
- ⑤延床面積 : 22,926㎡(容積率:383.7%)
- ⑥工期 : 平成23年2月から平成25年10月
- ⑦総工事費 : 約74.2億円
- ⑧入居官署 : 大阪法務局堺支局、大阪保護観察所堺支部、  
大阪地方検察庁堺支部・堺区検察庁、堺税務署、堺労働基準監督署、堺公共職業安定所  
(計6官署)

## (2) 事業目的

### 【防災・減災】

・大規模地震時の施設利用者等の安全・安心を確保する

### 【行政サービス低下の改善】

・経年による老朽、狭あいを解消、利用者の利便性、業務効率の向上

### 【借用返還】

・民間ビルの借用解消を図る

### 【地域連携】

・シビックコア計画による官公庁施設等の連携、都市拠点地区の形成を推進する

堺地方合同庁舎と整備前の各入居官署庁舎の位置図



堺地方合同庁舎の整備状況



### 凡例

- 堺地方合同庁舎
- 入居官署の旧所在地 [大阪法務局堺支局、大阪保護観察所堺支部、大阪地方検察庁堺支部・堺区検察庁、堺税務署、堺労働基準監督署、堺公共職業安定所]
- 主要公共施設

# 1. 事業概要

## (3) 入居官署の旧庁舎の状況

大阪地方検察庁堺支部・堺区検察庁  
大阪保護観察所堺支部  
大阪法務局堺支局



堺法務総合庁舎  
(1970年度完成  
／築43年)

- 経年により老朽が進む
- 増加した人員とOA機器による狭あいが進む
- 施設の不備(耐震性能不足、駐車場不足)

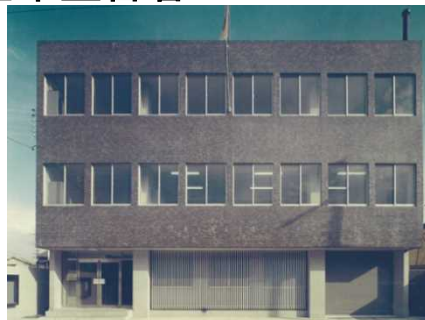
堺税務署



(1969年度完成  
／築44年)

- 経年により老朽が進む
- 増加した人員とOA機器による狭あいが進む
- 施設の不備(耐震性能不足、駐車場不足)

堺労働基準監督署



(1969年度完成  
／築44年)

- 経年により老朽が進む
- 増加した人員とOA機器による狭あいが進む
- 施設の不備(耐震性能不足、駐車場不足)

堺公共職業安定所

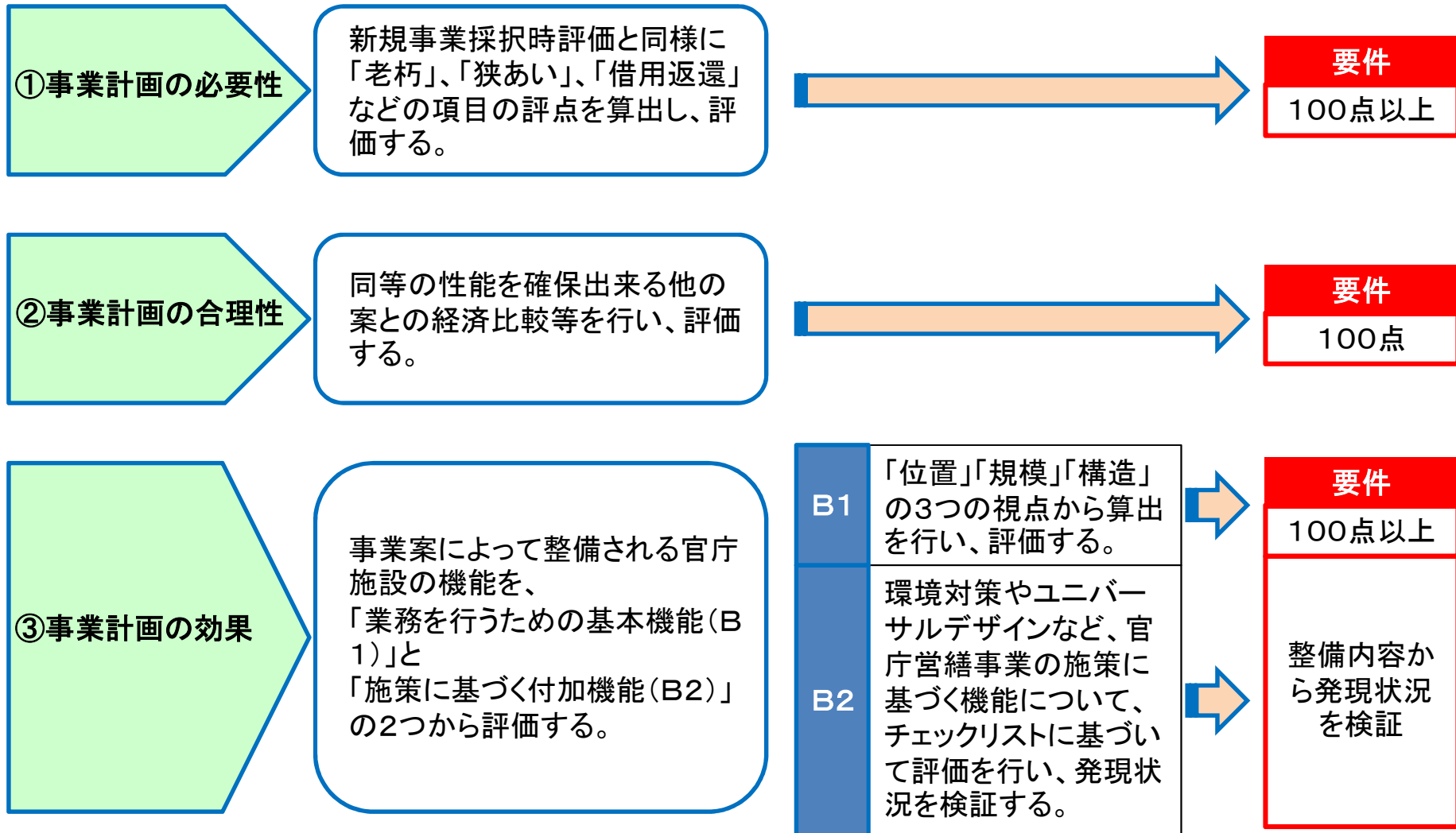


民借(堺ジョルノビル)  
(1981年度完成  
／築32年)

- 借用返還(民借)
- 施設の不備(耐震性能不足、駐車場不足)

## 2. 事業効果等の確認・分析

### (1) 評価方法について



# 2. 事業効果等の確認・分析

## ①事業計画の必要性に関する評価

### 事業計画の必要性に関する評価指標

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価点に従要素それぞれについての評価点の10%を加えた点数を事業計画の必要性に関する評価点とする。  
 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. で算出した事業計画の必要性に関する評価点にそれぞれ10点を加算したものを事業計画の必要性に関する評価点とする。

計画理由	内容	評価点	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、左記に基づく評価点に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)	0.50以下	0.55以下	0.60以下	0.65以下	0.70以下	0.75以下	0.80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		借用期限が切れ即ち立退が必要なもの			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	事務効率低下、連絡困難			2ヶ所以上に分散、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行済みで当該施行分だけが残っているもの		区画整理等施行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価点(従要素の場合は評価点の10%)。該当する理由がない場合は0点)に、次のいずれかを加算し、当該計画理由の評価点とする。 ・シビックコア計画に基づくもの ・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場合は7点、全てが整備済または建設中の場合は4点 ・地方公共団体の施設と合築整備(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。)するもので合築整備が確実な場合は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に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業務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対的に低いもの		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ない。
●新規施設の場合										
計画理由	内容	評価点	100	90	80	70	60	50	40	備考
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							
新たな行政需要	新たな行政需要に対応した整備		当該行政需要への対応が特に緊急を要するもの		当該行政需要への対応を至急すべきもの		当該行政需要への対応の必要性は認められるが急がなくてよいもの			
機構新設	機構新設に伴う整備		整備を行わない場合、業務の遂行が著しく困難なもの		整備を行わない場合、業務の遂行が困難なもの		整備を行わない場合、業務の遂行に支障を来すもの		整備を行わない場合、業務上好ましくないもの	

(注) 1. 同一理由で2つ以上評価点のある場合は、高い方の点を採用する。  
 2. 各欄記載の事項は、一般的基準を示したものであり、当てはまらない場合は、基準と照合して適宜判断する。  
 3. 現存率は、官庁建物実態調査の結果による。  
 4. 面積率は一般事務庁舎については別表により算出する。ただし、固有業務室がある場合には分母にその面積を加算する。

## 2. 事業効果等の確認・分析

### ①事業計画の必要性に関する評価

「事業計画の必要性に関する評価指標」に基づき評価を行う。

	H28事後評価	H20新規事業採択時評価
老朽	44.7	44.7
狭あい	40.7	40.7
借用返還	9.3	9.3
分散	3.5	3.5
地域連携	4.0	4.0
立地条件の不良	0	0
施設の不備	6.0	6.0
衛生条件の不良	0	0
法令等	0	0
合同庁舎計画	10	10
特定国有財産整備計画	10	10
	<hr/>	<hr/>
	計 128.2	計 128.2

H28事後評価においても100点以上  
H20新規事業採択時評価と変化はない

## 2. 事業効果等の確認・分析

### ②事業計画の合理性に関する評価

#### 事業案と代替案のコスト比較

○代替案とは、既存庁舎の建替等による老朽解消や、耐震改修による耐震性能不足の解消を実施(同等の性能を確保)するもの

・評価期間:庁舎建設期間及び維持管理期間50年間  
・社会的割引率(4%)を用いて現在価値化を行い費用を算定

	H28事後評価	H20新規事業採択時評価
I 事業案の総費用(百万円)	15,487	11,695
II 代替案の総費用(百万円)	16,895	15,872
【差額】II - I (百万円)	1,408	4,177

	I 事業案の内訳 (百万円)	II 代替案の内訳 (百万円)
1. 初期費用 (建設費、企画設計費、解体費)	8,922	9,372
2. 維持修繕費 (修繕費、保全費、光熱水費)	5,643	6,797
3. 土地の占用に係る機会費用 ※	1,742	1,692
4. 法人税等 ※	▲ 820	▲ 966
	計 15,487	計 16,895

代替案 > 事業案  
の場合100点を付与

H28事後評価においても100点  
H20新規事業採択時評価と変わらない

※ 現在の評価手法(平成28年5月制定)と異なり、新規事業採択時の評価手法には機会費用と法人税等は計上されていない。

## 2. 事業効果等の確認・分析

### ③事業計画の効果に関する評価

事業計画の効果(B1)の発現状況を評価するための指標 (一部抜粋/係数0.7~0.5の記載は省略)  : 本事業における該当項目

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「事業計画の効果に関する評点」とする。

分類	項目	1.1	1.0	0.9	0.8
位置	用地の取得・借用	(新規取得か否かを問わず) 国有地に建設されている。	必要な期間の用地の利用(借用を含む)が担保されている。		
	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・環境保全上支障がない。		自然的条件からみて災害防止・環境保全上軽微な支障がある。
	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はない。	施設へのアクセスに軽微な支障がある。	
	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、整合する見込みがある。	
	敷地形状等		敷地全体が有効に利用されており、安全・円滑に敷地への出入りができる。		敷地の一部が有効に利用できない。
規模	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)	
構造	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ている。		執務に必要な空間及び機能が適切に確保されていない。



## 2. 事業効果等の確認・分析

### ③事業計画の効果に関する評価

「事業計画の効果(B1)の発現状況を評価するための指標」に基づき評価を行う。

	H28事後評価	H20新規事業採択時評価
用地の取得・借用	1.1 ※	1.0
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性	×1.0 ※	×1.1
敷地形状等	×1.0	×1.0
建築物の規模	×1.0	×1.0
敷地の規模	×1.0 ※	×1.1
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
	×100	×100
	<hr/> =121.0点	<hr/> =133.1点

H28事後評価においても100点以上  
H20新規事業採択時評価と実質的に変化はない

※ 現在の評価手法(平成28年5月制定)と新規事業採択時の評価基準・評価のウエイトが見直され、同じ項目でも係数が変わっている。

# 2. 事業効果等の確認・分析

## 施策に基づく付加機能（B2）

### 施策に基づく付加機能(B2)の発現状況チェックリスト

本表の使い方: 下記の項目ごとに要領に基づいてチェックを行い、該当する評価を選定する。ただし、各事業で取り組む施策は当該事業の特性に合致していること。

分類	評価項目	評価	取組状況	評価要領
社会性	地域性	A	特に充実した取組がなされている。	右の施策が2つ以上取り組まれている。 <施策※1> 地方公共団体、地域の協議会、商店街等との連携(シビックコア、合築、地域防災へ貢献する取組、施設・駐車場の共用、敷地の一体利用など)／既存建造物(歴史的建築物)の有効利用／跡地の有効活用(地方公共団体による活用など)／地域性のある材料の採用／地域住民との連携(ワークショップ、懇談会など)／オープンスペースの設置
		B	充実した取組がなされている。	右の施策が1つ取り組まれている。
		C	一般的な取組がなされている。	関連する法令、条例、計画、協定等と整合が図られている。
		D	一般的な取組がなされていない。	
	景観性	A	特に充実した取組がなされている。	右の施策が2つ以上取り組まれている。 <施策※1> 歴史・文化及び風土への配慮／歴史的まちなみの保存・再生／周辺の自然環境への配慮／周辺の都市環境への配慮／跡地の有効活用(景観形成、文化財保護など)
		B	充実した取組がなされている。	右の施策が1つ取り組まれている。
		C	一般的な取組がなされている。	関連する法令、条例、計画、協定等と整合が図られている。
		D	一般的な取組がなされていない。	
環境保全性	環境保全性	A	官庁施設の環境保全性基準※2に基づいた取組がなされているほか、特に充実した環境負荷の低減化に配慮した取組が行われている。	右の施策が4つ以上取り組まれている。 <施策※1> 特別な省エネ機器の導入(水蓄熱、照明制御、アモルファス変圧器など)／蓄電池／緑化のための特別な対策(屋上緑化など)／自然エネルギー利用のための特別な対策(太陽光発電、風力発電など)／水資源の有効活用のための特別な対策(雨水利用設備など)／外断熱／高性能ガラス
		B	官庁施設の環境保全性基準※2に基づいた取組がなされているほか、充実した環境負荷の低減化に配慮した取組が行われている。	右の施策が2つ取り組まれている。
		C	官庁施設の環境保全性基準※2に基づいた取組がなされているほか、一般的な環境負荷の低減化が行われている。	省エネ器具などの導入がされている。(Hf照明、高効率変圧器、エコケーブル、ノンフロン機器、高効率熱源、VAV、VWV、節水設備など)
		D	官庁施設の環境保全性基準※2に基づいた取組がなされていないなど、一般的な環境負荷の低減化が行われていない。	
	木材利用促進	A	特に充実した取組がなされている。	右の施策が2つ以上取り組まれている。 <施策※3> 木造化、内装等の木質化、木質バイオマス燃料とする機器の設置
		B	充実した取組がなされている。	右の施策が1つ取り組まれている。
		C	一般的な取組がなされている。	関連する法令、条例、計画、協定等と整合が図られている。
		D	一般的な取組がなされていない。	
機能性	ユニバーサルデザイン	A	特に充実した取組がなされている。	建築物移動等円滑化誘導基準を満たした上で、特にユニバーサルデザインへの配慮※4を達成している。
		B	充実した取組がなされている。	建築物移動等円滑化誘導基準を満たしている。
		C	一般的な取組がなされている。	建築物移動等円滑化基準を満たしている。又は建築物移動等円滑化基準の適用対象外施設である。
		D	一般的な取組がなされていない。	
	防災性	A	官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づいた取組がなされているほか、特に防災に配慮した取組が行われている。	右の施策が2つ以上取り組まれている。 <施策※1> 火災への特別な対策(ガス消火など)／浸水への特別な対策(防潮堤、止水版など)／強風への特別な対策(ビル風対策など)／落雷への特別な対策(高度な雷保護など)
		B	官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づいた取組がなされているほか、防災に配慮した取組が行われている。	右の施策が1つ取り組まれている。
		C	官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づいた取組がなされているほか、防災に関する一般的な取組が行われている。	官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づいた整備など、一般的な取組が行われている。
		D	官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づいた取組がなされていないなど、防災に関する一般的な取組が行われていない。	
経済性	耐用・保水性	A	特に充実した取組がなされている。	右の施策が2つ以上取り組まれている。 <施策※1> 将来の模様替えに配慮した階高の確保／将来の機器更新に配慮した設備スペースの確保／可動間仕切の活用／清掃を容易にするための取組(光触媒など)
		B	充実した取組がなされている。	右の施策が1つ取り組まれている。
		C	一般的な取組がなされている。	一般的な設計上の工夫が行われている。 (設備配管スペースの確保、外壁のタイル仕上、建物配置上の配慮、事務室の無柱化など)
		D	一般的な取組がなされていない。	

※1 評価の実施主体が評価(案)を作成する際に、個別の事業特性に応じて本表に記載の無い施策を評価に加えることを妨げない。

※2 「官庁施設の環境保全性基準」(平成26年3月28日 国営環第3号)のうち2.3(2)による。

※3 「公共建築物における木材の利用の促進のための計画」(平成28年4月1日 国土交通省)による。

※4 「建築設計基準」(平成26年3月31日 国営整第245号)のうち2.3(2)、2.7.2(2)(3)、2.8.4(2)による。

## 2. 事業効果等の確認・分析

### 施策に基づく付加機能（B2）

分類	評価項目	取組状況		評価
社会性	地域性	①地方公共団体等との連携 （堺市シビックコア地区の行政ゾーン）  ②敷地の一体利用 （歩道整備・堺市による市民交流広場の整備）	特に充実した取組（2つ以上）	A
			充実した取組（1つ該当）	B
			関連する法令、計画等と整合	C
			一般的な取組がなされていない	D



敷地の一体利用  
（市民交流広場の活用状況）

分類	評価項目	取組状況		評価
社会性	景観性	①既存樹木の活用	特に充実した取組（2つ以上）	A
			充実した取組（1つ該当）	B
			関連する法令、計画等と整合	C
			一般的な取組がなされていない	D



既存樹木の活用

## 2. 事業効果等の確認・分析

### 施策に基づく付加機能（B2）

分類	評価項目	取組状況	評価	
環境保全性	環境保全性	①特別な省エネ機器の導入（蓄熱設備）	特に充実した取組（4つ以上）	A
		②自然エネルギー利用のための特別な対策（太陽光発電）	充実した取組（2つ以上）	B
		③自然エネルギー利用のための特別な対策（自然通風取り入れ、エコポイド）	省エネ型器具などの導入	C
		④水資源の有効活用のための特別な対策（雨水利用設備）	一般的な取組が行われていない	D



自然エネルギー利用のための特別な対策（太陽光発電）

分類	評価項目	取組状況	評価	
環境保全性	木材利用促進	①内装等の木質化（1階総合受付）	特に充実した取組（2つ以上）	A
			充実した取組（1つ該当）	B
			関連する法令、計画等と整合	C
			一般的な取組がなされていない	D



内装の木質化（1階総合受付）

## 2. 事業効果等の確認・分析

### 施策に基づく付加機能（B2）

分類	評価項目	取組状況	評価	
機能性	ユニバーサルデザイン	①高度なバリアフリー化を実施 (玄関に加え、窓口官署への入口を自動ドア化) (多機能トイレを各階に設置) (段差のない車いす使用者用駐車場の屋根及び玄関入口までの屋根の設置)	高度なバリアフリー化を実施	A
			建築物移動等円滑化誘導基準を満足	B
			建築物移動等円滑化基準と整合	C
			一般的な取組がなされていない	D



多機能トイレを各階に設置

分類	評価項目	取組状況	評価	
機能性	防災性	①地震への特別な対策 (制振装置)  ②落雷への特別な対策 (高度な雷保護)	特に防災に配慮した取組(2つ以上)	A
			防災に配慮した取組 (1つ該当)	B
			防災に関する一般的な取組	C
			一般的な取組が行われていない	D



地震への特別な対策  
(制振装置)

## 2. 事業効果等の確認・分析

### 施策に基づく付加機能（B2）

分類	評価項目	取組状況	評価	
経済性	耐用・保水性	①可動間仕切の活用 (会議室)	特に充実した取組（2つ以上）	A
			充実した取組（1つ該当）	B
			一般的な設計上の工夫の実施	C
			一般的な取組がなされていない	D



可動間仕切の活用  
(会議室)

### 3. 対応方針（案）

#### 【今後の事後評価の必要性】

- ・事業の効果は十分に発現しており、今後の事後評価の必要性はない。

#### 【改善措置の必要性】

- ・事業の効果は十分に発現しており、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】

- ・現時点で見直しの必要性はない。