

No. 6
近畿地方整備局
事業評価監視委員会
平成26年度第4回



大津地方合同庁舎

【事後評価】

平成26年12月
近畿地方整備局

1. 事業概要

(1) 施設概要

- ①施設名称 : 大津地方合同庁舎
- ②建設場所 : 滋賀県大津市京町3-1-1
- ③敷地面積 : 4,801㎡ (建ぺい率:62.9%)
- ④構造・規模 : 鉄筋コンクリート造 地上10階地下1階
- ⑤延床面積 : 22,311㎡ (容積率:376.2%)
- ⑥工期 : 平成21年9月から平成23年10月
- ⑦総工事費 : 約63.1億円
- (PFI事業として整備 事業期間:H21.3~H34.3)

- ⑧入居官署 : 滋賀行政評価事務所
自衛隊滋賀地方協力本部
大津地方検察庁
大津地方法務局
大阪入国管理局大津出張所
大津保護観察所
大津財務事務所
大津税務署
近畿農政局大津地域センター (計9官署)

大津地方合同庁舎の整備状況(敷地南東より)



大津地方合同庁舎と整備前の各入居官署庁舎の位置図



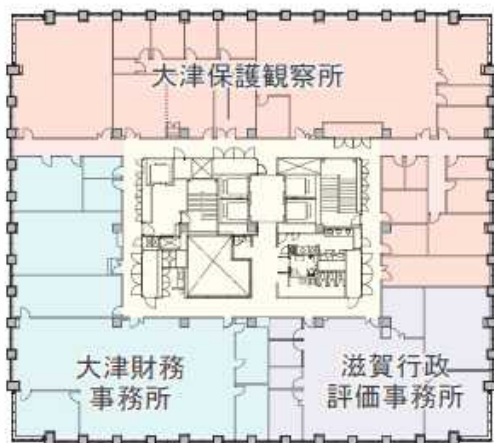
- A: 自衛隊滋賀地方協力本部の旧所在地
- B: 滋賀農政事務所(打出浜庁舎)の旧所在地
- C: 大津税務署の旧所在地
- D: 大津法務総合庁舎の旧所在地
(大阪法務局大津地方法務局)
(近畿地方保護観察所大津保護観察所)
(大津地方検察庁)
- E: 大阪入国管理局大津出張所の旧所在地(民借)
- F: 滋賀行政評価事務所の旧所在地
滋賀農政事務所(御幸町庁舎)の旧所在地
- G: 大津財務事務所の旧所在地
- ※) 滋賀農政事務所は、平成23年9月に近畿農政局大津地域センターへ再編された

1. 事業概要

⑨ 施設構成

来庁者用駐車場		庁舎	
3F	駐車場	10F	大津地方検察庁
2F	駐車場	9F	大津地方検察庁
1F	駐車場	8F	大津地方検察庁
		7F	大津保護観察所・大津財務事務所・滋賀行政評価事務所
		6F	滋賀農政事務所・大津統計情報センター・大阪入国管理局
		5F	大津税務署・自衛隊滋賀地方協力本部
		4F	大津税務署
		3F	大津地方法務局
		2F	大津地方法務局
		1F	玄関ホール・食堂・喫茶
		B1F	官用車駐車場 大津地方検察庁

入居官署配置立面図



入居官署配置平面図(7階)

(2) 事業目的

【耐震安全性の確保】

- 大規模地震時の施設利用者の安全・安心を確保する

【行政サービス低下の改善】

- 老朽、狭あいにより利用者の利便性、業務効率の増進を図る

【国有財産の有効活用】

- 大津市内に分散している官署を集約・立体化することで国有財産の有効活用を図る

1. 事業概要

(3) 入居官署の旧庁舎の状況

	 <p>狭あい状況 (事務室)</p>	 <p>劣化状況 (外壁はく離)</p>
<p>滋賀行政評価事務所</p>	<p>自衛隊滋賀地方協力本部</p>	<p>大津地方検察庁</p>
<p>1966年度完成(築45年)</p>	<p>1966年度完成(築45年)</p>	<p>1970年度完成(築41年)</p>
<p>施設の不備(耐震性能不足)・老朽</p>	<p>老朽・狭あい</p>	<p>施設の不備(耐震性能不足)・老朽・狭あい</p>
 <p>劣化状況 (外壁はく離)</p>		 <p>劣化状況 (外壁はく離)</p>
<p>大阪法務局大津地方法務局</p>	<p>大阪入国管理局大津出張所</p>	<p>近畿地方保護観察所大津保護観察所</p>
<p>1970年度完成(築41年)</p>	<p>民借(滋賀ビル)</p>	<p>1970年度完成(築41年)</p>
<p>施設の不備(耐震性能不足)・老朽</p>	<p>借用返還(民借)・施設の不備(駐車場不足)</p>	<p>施設の不備(耐震性能不足)・老朽・狭あい</p>

築年数は2011年10月1日現在の状況

1. 事業概要

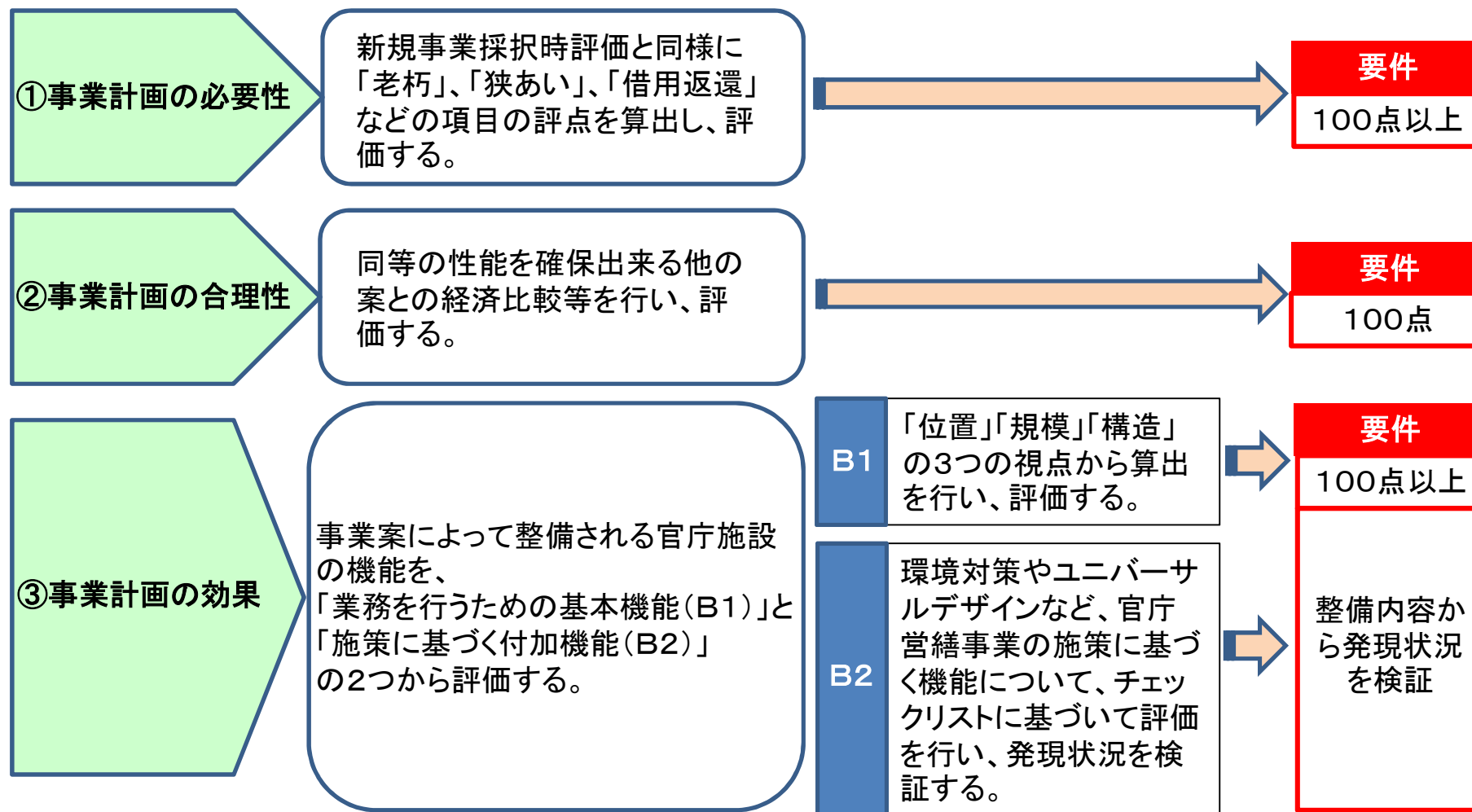
(3) 入居官署の旧庁舎の状況

		
<p>大津財務事務所</p>	<p>大津税務署</p>	<p>滋賀農政事務所(打出浜庁舎)</p>
<p>1966年度完成(築45年)</p>	<p>1959年度完成(築52年)</p>	<p>1966年度完成(築45年)</p>
<p>施設の不備(耐震性能不足)・老朽</p>	<p>施設の不備(耐震性能不足)・老朽・狭あい・分散</p>	<p>施設の不備(耐震性能不足)・老朽・狭あい・分散</p>
		
<p>滋賀農政事務所(御幸町庁舎)</p>		
<p>1960年度完成(築51年)</p>		
<p>分散</p>		

築年数は平成2011年10月1日現在の状況

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

「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。

□事業計画の必要性に関する評価指標（建替等の場合）

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についての評点の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、特定固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。

●建替等の場合

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	0.60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不可能な場合のみ、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。
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行地		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	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済のものは7点、全てが整備済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ほかに低いもの		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。

2. 事業効果等の確認・分析

①事業計画の必要性

□事業計画の必要性に関する評価指標の確認

計画理由 (※1)	老朽	狭あい	借用返 還	分散	施設の 不備	評価点 小計	合同庁舎 計画 (※2)	特定国 有財産 整備計 画 (※2)	評価点 合計
各入居官署の項目毎の集計 (※3)	10.2	4.2	1.2	1.8	95.1	112.5	10	10	133

※1) 本事業の事業計画の必要性の評価において、「都市計画との関係」、「立地条件の不良」、「衛生条件の不良」及び「法令等」は評価に該当する項目がないため、本表の記載から除いている。

※2) 本事業は合同庁舎整備計画及び特定国有財産整備計画に基づくものであるため、それぞれに加算評価(10点)を行っている。

※3) 評価点合計は各入居官署の評価点をそれぞれの計画面積の比率による加重平均により算定しているため、各計画理由の評定の合計値と合致しない。

133点 \geq 100点



事業計画の必要性を確認

2. 事業効果等の確認・分析

②事業計画の合理性

同等の性能を確保する代替案

(単位:千円)

官署名称	建替(千円)	増築(千円)	賃借(千円)
滋賀行政評価事務所	316,499	292,552	275,730
自衛隊滋賀地方協力本部	435,666	418,547	346,093
大津地方検察庁	3,591,842	3,370,954	対象施設無し
大津地方法務局	2,581,634	2,464,577	対象施設無し
大阪入国管理局大津出張所	民借	民借	168,987
大津保護観察書所	673,934	589,982	対象施設無し
大津財務事務所	687,618	683,797	437,536
大津税務署	2,614,054	2,324,570	対象施設無し
近畿農政局大津地域センター	1,411,872	1,210,448	対象施設無し

事業案と代替案との比較(評価対象期間:50年)

(単位:千円)

事業案		計
1. 初期費用	5,661,948	10,054,531
2. 維持修繕費	4,194,933	
3. 土地の占有に係る機会費用	659,542	
4. 法人税等	▲ 461,892	
代替案		計
1. 初期費用	5,070,245	11,188,877
2. 維持修繕費	5,463,355	
3. 土地の占有に係る機会費用	1,098,430	
4. 法人税等	▲ 443,153	

事業案 約101億円 < 代替案 約112億円

=100点

事業計画の合理性を確認

2. 事業効果等の確認・分析

③事業計画の効果

「事業計画の効果（B1及びB2）の発現状況を評価するための指標」に基づき評価を行う。

□事業計画の効果（B1及びB2）の発現状況をするための指標

■：本事業における該当項目

分類	項目	1.1	1.0	0.9	0.8	0.7	0.5
位置 B1	用地の取得・借入	(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(借入を含む)が担保されている。			用地の取得上、借入上の問題があるが、その問題は解消される見込みがある。	用地の取得上、借入上の問題があり、その問題が解消される見込みがない。
	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。	自然的条件からみて災害防止・環境保全上重大な支障がある。
	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。			施設へのアクセスに重大な支障がある。
	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。			都市計画その他の土地利用に関する計画と整合しておらず、整合する見込みがない。
	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。	敷地への安全・円滑な出入りに軽微な問題がある。	敷地の有効利用または敷地への安全・円滑な出入りに重大な問題がある。
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。		業務内容等に対し、著しく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)			建築物の規模及び業務内容に対し、著しく不適切な規模となっている。
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。		執務に必要な空間及び機能が確保されていない。
	B2	社会性、環境保全性、機能性(施策に基づく付加機能に該当する部分)及び耐用・保全性	施策に基づく機能が付加されている。(別表においてA又はBに該当する項目があり、かつDに該当する項目がない。)*	法令等に基づく標準的な性能が適切に確保されている。(別表において、全項目がCに該当する。)			法令等に基づく標準的な性能が適切に確保されていない。(別表において、Dに該当する項目がある。)

用地取得・借入

災害防止・環境保全

アクセスの確保

都市計画・土地利用計画等の整合性

敷地形状

建築物の規模

敷地の規模

機能性(基本性能)

社会性、環境保全性、機能性及び耐用・保全性

1.1 × 1.0 × 1.1 × 1.0 × 1.0 × 1.0 × 1.0 × 1.0 × 1.1 × 100 = 133.1点

133.1点 ≥ 100点 →

事業計画の効果の発現状況を確認

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	政策への取組		評価
社会性	地域性	①地域性のある材料の使用(大津壁・大津瓦)	特に充実した取組(2つ以上)	A
		②地域色豊かな植栽(県市の木・花を配置)	充実した取組 (1つ該当)	B
		③オープンスペースの設置(正面玄関前ピロティ・通路)	関連する計画等と整合している	C
			一般的な取組がなされていない	D



①地域性のある材料の使用
(大津壁・大津瓦)



②地域色豊かな植栽
(県市の木・花を配置)



③オープンスペースの設置
(正面玄関前ピロティ・通路)

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	政策への取組	評価	
社会性	景観性	①周辺の都市環境への配慮(壁面緑化) ②周辺の自然環境への配慮(ポケットパーク)	特に充実した取組(2つ以上)	(A)
			充実した取組 (1つ該当)	B
			関連する計画等と整合している	C
			一般的な取組がなされていない	D



①周辺の都市環境への配慮
(壁面緑化)



②周辺の自然環境への配慮
(ポケットパーク)

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	政策への取組	評価
環境 保 全 性	環境保全性	①特別な省エネ機器の導入(氷蓄熱)	特に充実した取組(4つ以上)
		②緑化のための特別な対策(壁面緑化)	充実した取組 (2つ以上)
		③自然エネルギー利用のための特別な対策(太陽光発電)	省エネ型器具などの導入
		④水資源の有効活用のための特別な対策(雨水利用設備)	一般的な取組がなされていない
			A
			B
			C
			D



①特別な省エネ機器の導入
(氷蓄熱)



②緑化のための特別な対策
(屋上緑化)



③自然エネルギー利用のための特別な対策
(太陽光発電)



④水資源の有効活用のための特別な対策
(雨水利用設備)

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	政策への取組	評価	
環境 保 全 性	木材利用促進	①内装等の木質化(玄関ホール)	特に充実した取組(2つ以上)	A
			充実した取組 (1つ該当)	B
			関連する計画等と整合している	C
			一般的な取組がなされていない	D



①内装の木質化
(玄関ホール)

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	政策への取組		評価
機能性	ユニバーサルデザイン	①玄関に加え窓口官署への入口を自動ドア化 ②多機能トイレを各階に設置 ③段差のない車いす使用者用駐車場及び誘導ブロックの設置	「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たす	B
			法令規定に基づき整備されている	C
			法令規定に基づく整備がなされていない	D



①玄関に加え窓口官署への入口を自動ドア化
(税務署・法務局)



②多機能トイレを各階に設置



③段差のない車いす使用者用駐車場及び誘導ブロックの設置

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	政策への取組	評価	
機能性	防災性	①浸水への特別な対策(自家発室・電気室の上階設置) ②地震への特別な対策(免震装置)	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
			防災に関する一般的な取組がなされていない	D



①浸水への特別な対応
(自家発電設備室・電気室の上階設置)



②地震への特別な対応
(免震装置)

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	政策への取組		評価
経済性	耐用・保全性	①将来の機器更新に配慮した設備スペースの確保 ②可動間仕切りの活用	特に充実した取組(2つ以上)	A
			充実した取組 (1つ該当)	B
			一般的な設計上の工夫が行われている	C
			一般的な取組がなされていない	D



①将来の機器更新に配慮した設備スペースの確保



②可動間仕切りの活用(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。