

No. 4
近畿地方整備局
事業評価監視委員会
平成25年度第1回

和歌山地方合同庁舎

【再評価】

平成25年8月
近畿地方整備局

1. 事業概要



■目的

- 耐震安全性（構造・非構造・設備）の確保
- 老朽・狭隘等の解消
- 市内に分散した庁舎の集約化による利用者の利便性向上及び国有財産の有効活用

■計画概要

建設予定地	和歌山県和歌山市二番丁3
敷地面積	6,501㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下1階
延べ面積	22,405㎡
施設整備費	約73億円(設計費除く)
入居予定官署	和歌山行政評価事務所 和歌山地方検察庁・区検察庁 和歌山財務事務所 和歌山税務署 和歌山地方法務局 和歌山保護観察所 近畿農政局和歌山地域センター 近畿厚生局和歌山事務所

2. 入居予定官署の現状

- 施設の老朽が進んでいる。
- 業務の多様化、業務量の増大による狭隘が進み業務に支障をきたしている。
- 現行の耐震基準における耐震性能不足による施設の不備がある。



(和歌山地検・区検)



(和歌山行政評価事務所)



(和歌山財務事務所)



(和歌山税務署)



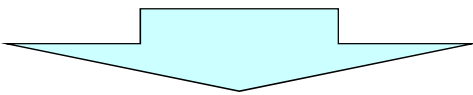
(現:和歌山地方合同庁舎)



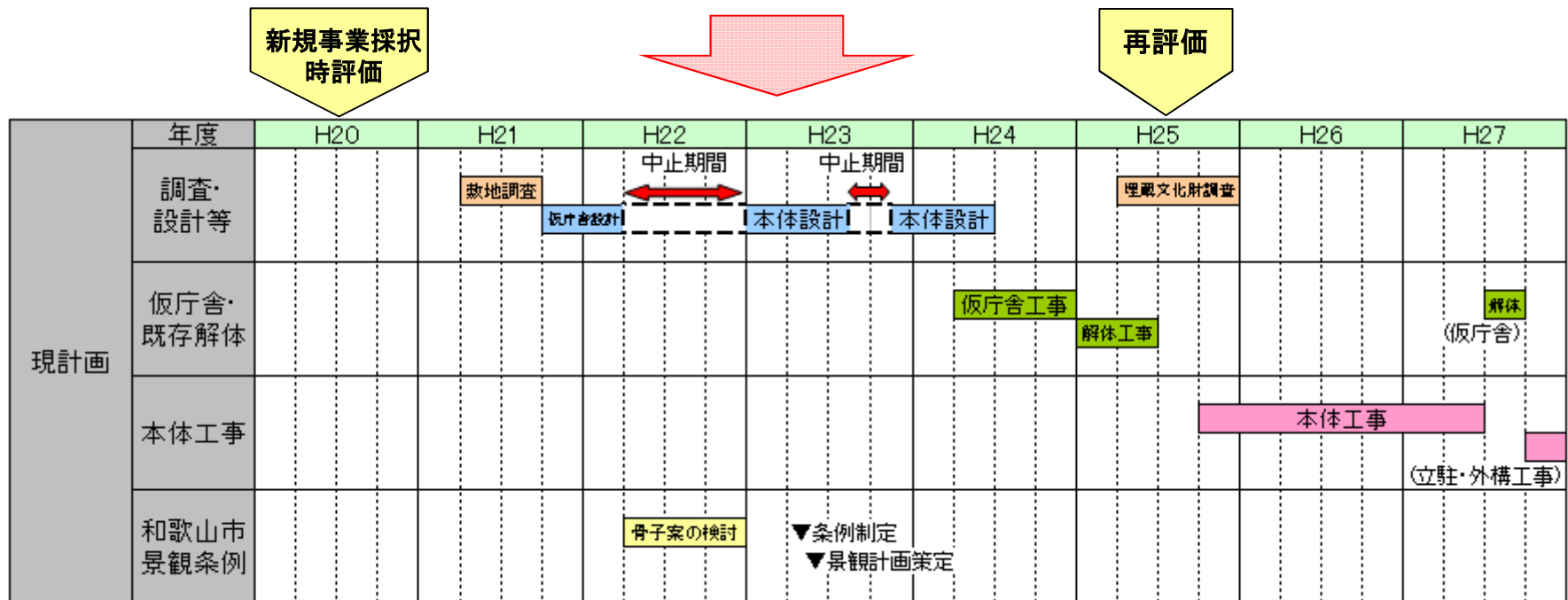
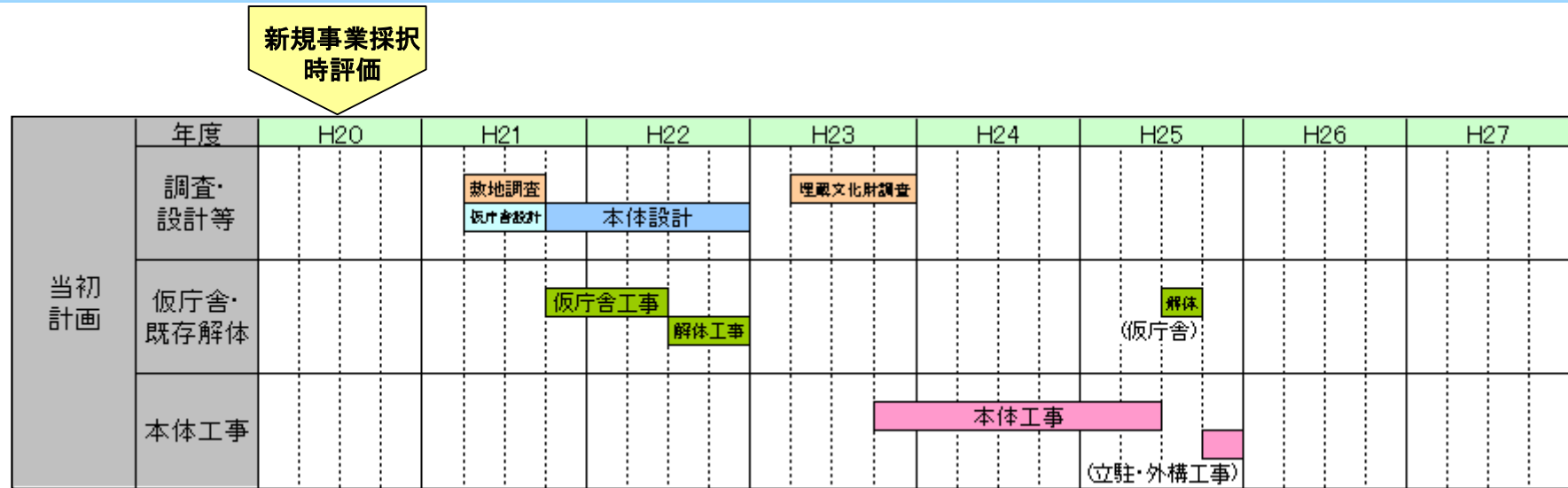
(近畿厚生局和歌山事務所)

施設名称	所在地	建築年次	不具合状況	延面積	備考
和歌山地方検察庁 ・区検察庁	和歌山市	1963年	老朽、狭隘、 耐震性能の不足	3,211㎡	
和歌山行政評価事務所	和歌山市	1961年	老朽、狭隘	337㎡	
和歌山財務事務所	和歌山市	1963年	老朽、 耐震性能不足	808㎡	
和歌山税務署	和歌山市	1971年	老朽、狭隘	1,259㎡	
(現)和歌山地方合同庁舎	和歌山市	1976年	老朽、狭隘、 耐震性能の不足	4,762㎡	保護観、法務、農 政(3官署入居)
近畿厚生局和歌山事務所	和歌山市	民間ビル	借用返還	185㎡	新規機構(新規採 択時) ⇒ 民間貸事務所入居

3. 事業の進捗状況及び見込みの視点(1)

平成20年度		新規事業採択 時評価
平成21年度	<ul style="list-style-type: none">○ 敷地調査業務 実施。○ 設計業務 発注。	
平成22年度 平成23年度	<ul style="list-style-type: none">○ 設計段階の和歌山市との事前協議において、景観計画に関する、新たな条例制定がなされることが判明し、条例の内容が明らかとなるまで設計業務を一時中止。(H22年6月25日～H23年3月15日迄) ※H23.7.12 和歌山市景観条例成立	
平成24年度	<ul style="list-style-type: none">○ 設計業務 完了。○ 仮庁舎建設工事と建設予定地の既設建物解体工事(和歌山地方検察庁・区検察庁) 発注。	
平成25年度	<ul style="list-style-type: none">○ 埋蔵文化財調査 実施。○ 本体建物工事 発注予定。	再評価
		
平成27年度	<ul style="list-style-type: none">○ 本体建物 完成予定。○ 仮庁舎の解体後、立体駐車場及び外構工事を完成させ、全事業完了予定。	

3. 事業の進捗状況及び見込みの視点(2)



4. 事業の必要性等に関する視点

■新規事業採択時評価及び再評価は、三つの視点に基づき評価を実施。

①事業計画の必要性 ②事業計画の合理性 ③事業計画の効果

4-1. 事業の必要性等に関する視点 【必要性1】

■事業計画の必要性に関する評価

計画理由	評点	評価基準
①老朽	77.2	現存率(建物全体としての新築時に対する現存価値)
②狭隘	5.1	面積率
③借用返還	0.7	借り上げ解消
④分散	0.0	
⑤都市計画との関係	0.0	
⑥立地条件の不良	0.0	
⑦施設の不備	4.5	耐震性能不足
⑧衛生条件の不良	0.0	
⑨法令等	0.0	
加算点	20.0	合同庁舎計画(10) + 特定国有財産整備計画(10)
合計	107.5	≥100(評点は各官署の面積による加重平均)

4-1. 事業の必要性等に関する視点 【必要性2】

■事業計画の必要性に関する評価結果

	再評価	新規事業 採択時評価
老朽	77.2	72.0
狭あい	5.1	12.6
借用返還	0.7	0.8
分散	0	0
都市計画の関係	0	0
立地条件の不良	0	0
施設の不備	4.5	4.6
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
	計 107.5	計 110.0

107.5点 \geq 100点

再評価においても100点以上
新規事業採択時評価から大きな変化はない

4-2. 事業の必要性等に関する視点 【合理性】

■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

○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

	再評価	新規事業 採択時評価
I 事業案の総費用(千円)	11,787,422	10,917,346
II 代替案の総費用(千円)	13,955,531	13,154,664
【差額】II - I (千円)	2,168,109	2,237,317

	I 事業案の内訳(千円)	II 代替案の内訳(千円)
1. 初期費用 (建設費、企画設計費、解体費)	7,125,401	7,092,707
2. 維持修繕費 (修繕費、保全費、光熱水費)	4,470,676	5,857,713
3. 土地の占用に係る機会費用	714,063	1,591,456
4. 法人税等	▲522,718	▲586,345
	計 11,787,422	計 13,955,531

注：同等の性能を確保できる他の案(代替案)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100点を付与
代替案とは、既存庁舎へ増築による狭隘解消と、耐震改修による耐震性能不足の解消を実施

**再評価においても100点
新規事業採択時評価から変化はない**

4-3. 事業の必要性等に関する視点 【効果1】

◆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。

注)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		都市計画等その他の土地利用に関する計画と整合している。 【和歌山市景観条例と整合している】	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易い敷地形状・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	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	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。) 【効果2】	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。)			

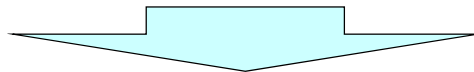
B1: 業務を行うための基本機能

B2: 施策に基づく付加機能

4-3. 事業の必要性等に関する視点 【効果2】

●施策に基づく付加機能の評価(B2の内訳)

分類	評価項目	評価	取組状況
社会性	地域性	C	一般的な取組みが計画されている。 ・関連する法令、条例、計画、協定等整合が図られている。
環境保全性	環境保全性	B	充実した取組みが計画されている。 ・省エネ施策が2つ取り込まれる計画である (太陽光発電、雨水利用設備)
	木材利用促進	B	充実した取組みが計画されている。 ・内装等の木質化
機能性	ユニバーサルデザイン	A	誘導基準を満たした上で、「高度なバリアフリー化」を行う計画である。
	防災性	B	総合耐震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。 (防災性に関する施策が1つ取り込まれる計画である。) ・浸水への特別な対策(止水板)



施策に基づく付加機能が発揮される見込みである。

(AまたはBに該当する項目がある)⇒係数1.1を付与

4-3. 事業の必要性等に関する視点 【効果3】

■事業計画の効果(B1及びB2)の発揮見込みの評価結果

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		再評価	新規事業 採択時評価※
用地の取得・借用	1. 1	1. 1	1. 1
災害防止・環境保全	× 1. 0	× 1. 0	× 1. 0
アクセスの確保	× 1. 1	× 1. 1	× 1. 1
都市計画その他の土地 利用に関する計画と整合性	× 1. 0	× 1. 0	× 1. 0
敷地形状等	× 1. 0	× 1. 0	× 1. 0
建築物の規模	× 1. 0	× 1. 0	× 1. 0
敷地の規模	× 1. 0	× 1. 0	× 1. 0
機能性	× 1. 0	× 1. 0	× 1. 0
社会性、環境安全性及び機能性	× 1. 1	× 1. 1	× 1. 1
	× 100 = 133点	× 100 = 133点	× 100 = 133点

**再評価においても100点以上
新規事業採択時から変化はない**

※現在の評価手法制定時(平成23年4月)以前に新規事業採択時評価を実施したため、当時の資料を基に、新たに算出したもの(参考数値)

5. 対応方針(原案)

事業継続の妥当性判断

- 「事業計画の必要性」「事業計画の合理性」「事業計画の効果」については全て評価の要件を満足しており、新規事業採択時から大きな変化はない。
 - ・ 入居官署の施設は耐震性能の不足や老朽化の進行等の問題があり事業計画の必要性がある。
 - ・ 代替案との比較により、事業計画の合理性がある。
 - ・ 事業の効果の発揮見込みがある。
- 事業の状況
 - ・ 平成27年度に施設完成の見込みである。

以上より、事業継続が妥当である。

【 前回評価時との対比表 】

【 参考資料 】

平成25年度 第1回事業評価監視委員会

事業名 : 和歌山地方合同庁舎

事業化年度 : 平成20年度

	前回評価時 (新規採択時評価)	今回評価	(主な変更理由)
	平成20年度	平成25年度	
再評価理由	—	事業採択後5年間が経過した時点で継続中の事業	
事業諸元	SRC-11-1 22,405㎡	同左	・変更なし
全体事業費	77億円	73億円	・物価変動
進捗状況	—	約6% H24.9 — H28.2	・進捗率(事業費)で約6%進捗
費用対効果 B/C (残事業)	※	※	
備考	※ B/C分析の結果ばかりに注目が集まり、その施設に適した施策が反映されているか、どのような施設ができたか、ということが分かりにくく、また、本省や地方局の事業評価監視委員会の委員からも、「そもそも費用便益分析は営繕事業になじまない」という意見も多く出されたため、平成20年度より新たな評価手法に改定されている。「事業計画の合理性」について、新築と代替案(現庁舎の改修等)との経済比較を行い、比較有利の場合に要件を満たす手法となっている。		