



No. 10
近畿地方整備局
事業評価監視委員会
令和3年度第4回

大阪第6地方合同庁舎

【再評価】

令和3年11月
近畿地方整備局

新型コロナウイルス対策に伴う工事等の一時中止によるコスト、工期への影響はない。

1. 事業概要

※H28年度事業評価監視委員会の評価時点から大きな変化なし

■事業目的

【防災・減災】

- ・ 大規模地震時の施設利用者の安全・安心を確保する
- ・ 市内の近畿管区警察局・近畿地方整備局・大阪航空局を集約し、災害応急対策活動拠点施設の整備を行う

【行政サービス低下の改善】

- ・ 統廃合等による人員増や導入されたOA機器による狭あい起因する施設利用者の不便を解消する
- ・ 同一官署の執務室や書庫等が複数の建物に分散していることによる施設利用者の不便を解消する

【老朽化に伴う問題の解消】

- ・ 雨漏り、外壁タイルの剥落、エレベーターの段差や閉じ込め、避難・消火設備等の不具合を解消し、施設利用者の安全を確保する

■計画概要

建設予定地	大阪府大阪市中央区大手前3丁目
敷地面積	6,453.54㎡
構造	鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造) 地上14階 地下1階
延べ面積	45,498㎡
施設整備費	約194億円(業務費含む)
施設引渡予定日	令和4年9月



2-1. 入居予定官署の所在地

※H28年度事業評価監視委員会の評価時点から変化なし



2-2. 入居予定官署の現状

※H28年度事業評価監視委員会の評価時点から変化なし

近畿管区警察局

【老朽④】



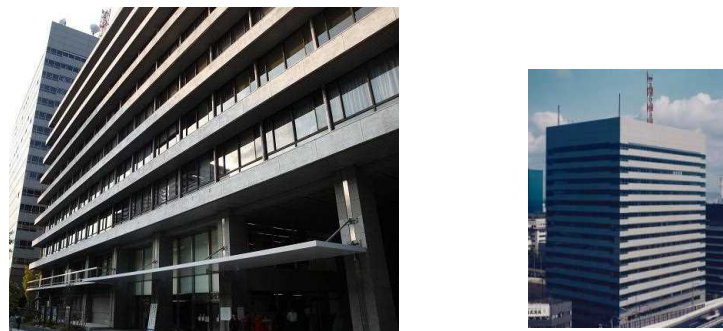
大阪第2法務総合庁舎(1977完成)

近畿管区警察局分庁舎(1993完成)

- 経年により外壁タイルの剥落等が生じている
- 大阪第2法務総合庁舎及び分庁舎の耐震性能が不足している
- 大阪第2法務総合庁舎と分庁舎に執務室が分散している

近畿管区行政評価局

【老朽⑤】



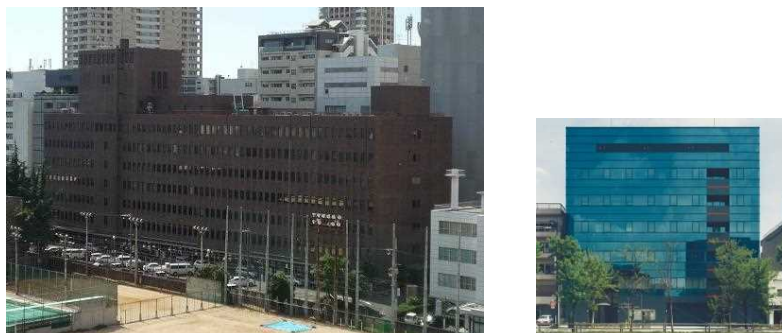
大阪第2地方合同庁舎(1968完成)

大阪第4地方合同庁舎(1993完成)

- 経年により避難設備等に故障が生じている
- 第2合同庁舎と第4合同庁舎に執務室が分散している

大阪法務局

【老朽④】



大阪第2法務総合庁舎(1977完成)

天王寺法務総合庁舎(1990完成)

- 経年により外壁タイルの剥落等が生じている
- 大阪第2法務総合庁舎の耐震性能が不足している
- 大阪第2法務総合と天王寺法務総合に書庫が分散している

近畿公安調査局

【老朽④】



大阪第2法務総合庁舎(1977完成)

- 経年により外壁タイルの剥落等が生じている
- 増加した人員とOA機器による狭あいが進んでいる
- 大阪第2法務総合庁舎の耐震性能が不足している

2-2. 入居予定官署の現状

※H28年度事業評価監視委員会の評価時点から変化なし

大阪航空局 【老朽⑤】



大阪第4地方合同庁舎(1993完成) 大阪第2地方合同庁舎(1968完成)

- 経年により避難設備等に故障が生じている
- 増加した人員やOA機器による狭あいが進んでいる
- 第4合同庁舎と第2合同庁舎に執務室が分散している

近畿地方整備局 【狭あい①】 【老朽①②③】



大阪第1地方合同庁舎(1958完成) 大阪第3地方合同庁舎(1974完成) 中之島庁舎(1962完成)

- 経年により雨漏れ、設備機器等に故障が生じている
- 増加した人員やOA機器による狭あいが進んでいる
- 第1合同、第3合同、中之島庁舎に執務室等が分散している

施設不具合の事例



【狭あい①】
←
執務室の面積不足



【老朽①】
←
EVの段差



【老朽③】
←
避難階段の劣化



【老朽②】
←
雨漏りで天井落下



【老朽④】
←
外壁タイルの剥落



【老朽⑤】
←
外壁仕上の劣化

3. 事業の進捗状況

※H28年度事業評価監視委員会の評価時点から大きな変化なし

R3年度再評価		新規事業採択時評価				再評価 H25		再評価 H28				再評価 R3						
再評価時	年度	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31/R1	R2	R3	R4		
	計画等	敷地取得協議																
	再評価時		予算化に向けた精査						事業準備・モニタリング									
本体工事													埋文調査業務		本庁舎整備			



現況写真(敷地北側より)



完成パース(敷地南西より)

4. 事業の必要性等の評価

新規事業採択時評価及び再評価は次の視点に基づき評価を実施。

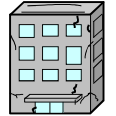
①事業計画の必要性

現在入居している建物の状況から、事業の必要性を評価

(要件: 評点100点以上)

現在入居している建物の状況を項目別に採点

老朽による弊害解消の必要性



狭あい解消の必要性



防災機能の不備解消の必要性



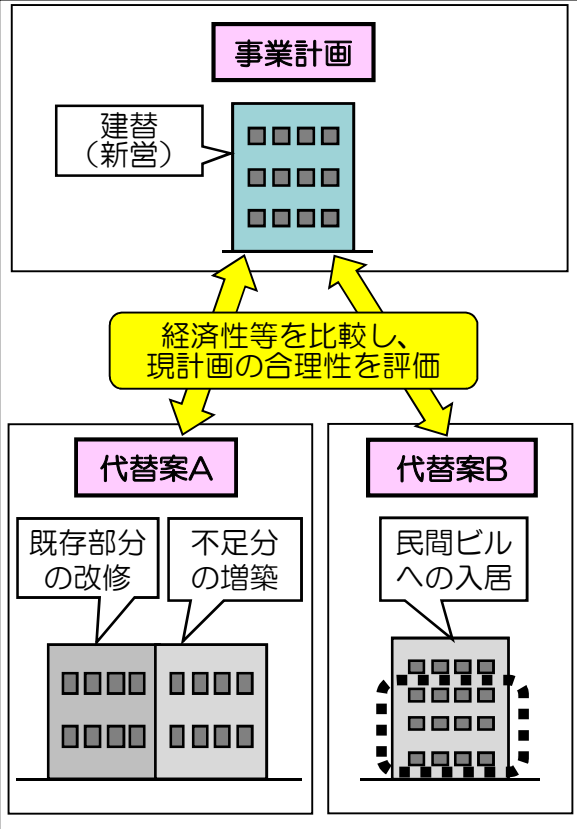
その他、
分散 **借用返還** **地域連携**
 ...などの項目について評価する。

現在の建物に問題が多いほど評点が高い(建替えの必要性大)

②事業計画の合理性

同等の性能が得られる代替案の有無を確認し、事業案と代替案とを経済比較(LCC)して事業案が最も経済的であることを確認(代替案がない場合、事業案が最も合理的とする)

(要件: 評点100点)

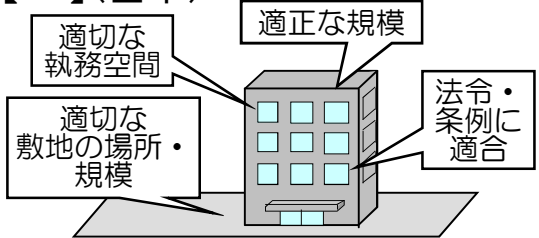


③事業計画の効果

B1(業務を行うための基本機能)と B2(施策に基づく付加機能)から、事業の効果を評価


(要件: 評点100点以上)

【B1】(基本)



業務を行うための必要な機能を満たす見込みであることを確認

【B2】(施策)



事業の特性に合致した施策に基づく機能が付加される見込みであることを確認

※評価手法は「官庁営繕事業に係る新規事業採択時評価手法(令和2年改定)」による。

4-①. 事業計画の必要性に関する評価

※H28年度事業評価監視委員会の評価時点から変化なし

R3再評価	
老朽	74.3
狭あい	18.6
借用返還	0
分散	6.4
地域連携	0
立地条件の不良	0
施設の不備	2.7
衛生条件の不良	0
法令等	10
合同庁舎計画	10
特定国有財産整備計画	10
計	<u>132</u>

※各項目に大きな変更はない。



100点以上であり、要件を満たす。

4-②. 事業計画の合理性に関する評価

※H28年度事業評価監視委員会の評価時点から変化なし

事業案と代替案のコスト比較

○代替案とは、既存庁舎の増築による狭あい解消と、耐震改修による耐震性能不足の解消を実施するもの

・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

R3再評価

I 事業案の総費用(百万円)
II 代替案の総費用(百万円)

29,751
44,939

	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)	15,613	16,722
2. 維持修繕費 (修繕費、保全費、光熱水費)	9,374	11,948
3. 土地の占用に係る機会費用	7,131	18,986
4. 法人税等	▲ 2,367	▲ 2,717
	計 29,751	計 44,939

代替案 > 事業案 の場合100点を付与

100点であり、要件を満たす。

4-③. 事業計画の効果に関する評価

※H28年度事業評価監視委員会の評価時点から変化なし

■業務を行うための基本機能(B1)の評価

「業務を行うための基本機能(B1)の発揮見込みを評価するための指標」に基づき評価を行う。

R3再評価	
用地の取得・借用	1. 1
災害防止・環境保全	× 1. 0
アクセスの確保	× 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
敷地形状等	× 1. 0
建築物の規模	× 1. 0
敷地の規模	× 1. 0
機能性 <small>(業務を行うための基本機能に該当する部分)</small>	× 1. 0
	× 1 0 0
	= 1 2 1 点

※各項目に大きな変更はない。

100点以上であり、要件を満たす。

4-③. 事業計画の効果に関する評価

※H28年度事業評価監視委員会の評価時点から大きな変化なし

◆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。

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	用地の取得・備用	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、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、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、かつ、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。		執務に必要な空間又は機能が適切に確保されない可能性がある。

4-③. 事業計画の効果に関する評価

※H28年度事業評価監視委員会の評価時点から変化なし

■施策に基づく付加機能(B2)の発揮見込み

分類	評価項目	確保する性能水準	主な計画内容の例
社会性	地域性	施設が立地する地域の歴史、文化及び風土の特性とともに、地域の活性化等地域社会への貢献について配慮する	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁の色調、構成等について、周辺施設との調和を図る ・大阪府施設と接続し相互の連携を図る
環境保全性	環境保全性	官庁施設の環境保全性基準に基づき、特定事務庁舎を新築する場合の水準を満たしている	<ul style="list-style-type: none"> ・熱負荷抑制及び省エネ技術、再生可能エネルギー技術の導入
	木材利用促進	公共建築物における木材の利用の促進のための計画に基づき、木造化、内装等の木質化が図られている	<ul style="list-style-type: none"> ・木質化した内装等の整備、木造による自転車置場の整備
機能性	ユニバーサルデザイン	官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準に基づき、不特定かつ多数の人が利用する施設については、建築物移動等円滑化誘導基準を満たしている	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉住環境コーディネーター主催のワークショップを、UD専門の学識経験者の指導のもと各段階で開催し、UDに対する意見を効果的に施設に反映する
安全性	防災性	官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づき、大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて災害応急対策活動等のための十分な機能確保が図られている	<ul style="list-style-type: none"> ・災害後の機能維持向上のため、免震工法による地震時応答加速度低減等の採用 ・業務継続を図るため、電力幹線二重化、災害時における災害対策対応官署職員数分の飲料及び雑用水の確保等の採用 ・集中豪雨を想定した排水計画及び止水板等の採用



官庁営繕の施策に基づく付加機能が発揮される見込みである。

5. 対応方針(原案)

事業の必要性等に関する視点による再評価及び事業の進捗状況から、事業継続が妥当であると判断できる。

引き続き事業を進捗し、早期の供用を目指す。

事業継続