

事後評価に係る資料

【官庁営繕事業】

平成 2 3 年 1 1 月 1 0 日

営 繕 部

目 次

事後評価結果原案	・ ・ ・ ・ ・	1
○浜松地方合同庁舎		
1. 事業概要	・ ・ ・ ・ ・	3
2. 事業計画	・ ・ ・ ・ ・	5
3. 今後の事後評価及び改善措置	・ ・ ・ ・ ・	1 4
4. 対応方針（原案）	・ ・ ・ ・ ・	1 4
参考資料	・ ・ ・ ・ ・	1 5

官庁営繕事業 事後評価結果（原案）

平成23年度					事後評価		
事業名（箇所名）		浜松地方合同庁舎		担当課	技術・評価課	事業 主体	国土交通省 中部地方整備局
				担当課長名	稲垣億作		
実施箇所		浜松市中区中央一丁目12-4					
該当基準		事後評価					
事業諸元		・敷地： 4,200 m ² ・構造： 鉄骨造、地上12階地下2階建て ・規模： 18,577 m ²					
事業期間		事業採択		平成 16 年度	完了	平成 20 年度	
総事業費（億円）		54億円					
目的・必要性		・経年による施設の老朽化、耐震性の確保 ・業務の多様化、業務量の増大及び出張所等の統合による施設の狭隘解消 ・分散している各官署の集約・立体化 ・官公庁施設や民間施設との連携による安全で利便性の高いまちづくり ・環境負荷低減に資するグリーン庁舎及びユニバーサルデザインを取り入れた高度なバリアフリー庁舎としての整備					
社会経済情勢の変化		・本事業の事業計画の必要性や合理性に影響を与えるような社会経済情勢の変化は特にはないと考えられる。					
費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化		・当初の事業計画に沿った整備がなされ、また庁舎が適切に活用されていることから、事業採択の時点から特段の要因の変化はないと考えられる。					
事業の効果の発現状況		・位置、規模及び構造の観点から業務を行うための基本機能を満足していることが確認できる ・地域性、環境保全性、ユニバーサルデザイン及び耐用・保全性について、特に充実した取組が、また景観性及び防災性についても、充実した取組がなされており、官庁営繕の施策が適切に反映されていることが確認できる。 以上より、想定していた事業の効果は十分に発現していると考えられる。					
事業実施による環境の変化		・環境保全性及びCASBEE評価の結果から、敷地外環境への負荷も抑えられており特に問題はない。 ・合同庁舎内の複数の官署に訪問される方のほか、周辺に所在する県の総合庁舎、市の情報センターや裁判所などにも、訪問される方々が多く、その利便性が向上していると考えられる。					
対応方針	今後の事後評価の必要性	・事業の効果は十分に発現していると考えられるため、現時点で再度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いると考えられるため、現時点で改善措置の必要性はない。なお、今後も保全指導の面から関係官署と連携して対応する。					
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		・今後も評価方法の運用にあたっては、適宜改善・見直しを行うなどフォローアップに努める。作業過程で得られた事業の成果や課題は今後の施設整備にフィードバックし、活用していく。 ・現時点で見直しの必要性は見られないが、事業評価手法については引き続き評価の客観化に努めるとともに、必要に応じて適宜見直しを進める。					
概要図（位置図）		別添					

施設名：浜松地方合同庁舎

事業場所：浜松市中区中央一丁目12-4

位置図



1. 事業概要

(1) 浜松地方合同庁舎の概要

建設場所 浜松市中区中央一丁目12-4（土地区画整理事業及びシビックコア地区）

敷地面積 4,200 m²

構造規模 鉄骨造、地上12階、地下2階

延床面積 約18,577 m²

工事期間 平成18年3月～平成20年11月

総事業費 約54億円

入居官署 自衛隊静岡地方協力本部 浜松出張所

南関東防衛局 浜松防衛施設事務所

静岡地方検察庁 浜松支部・浜松区検察庁

静岡地方法務局 浜松支局

静岡保護観察所 浜松駐在官事務所

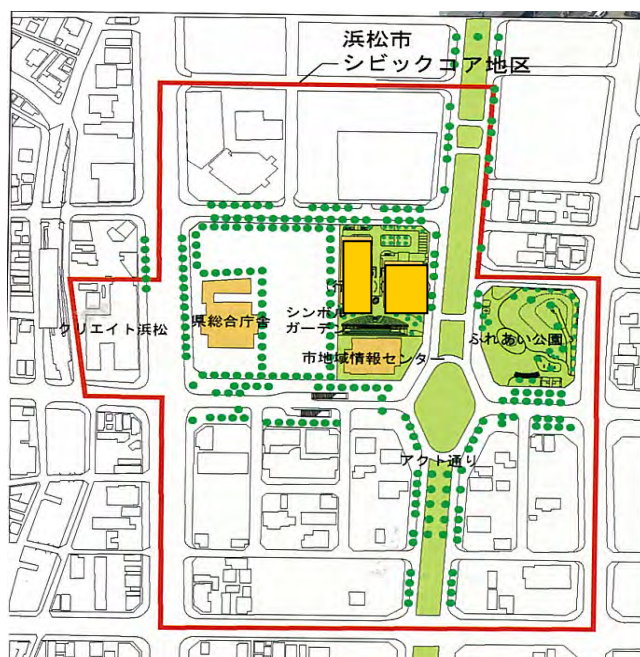
名古屋入国管理局 浜松出張所

浜松西税務署

関東農政局静岡農政事務所 浜松統計・情報センター

浜松労働基準監督署

浜松地方合同庁舎 周辺図及び配置図



（２）事業化の背景と目的

入居官署はいずれも経年による老朽化と業務の多様化、業務量の増大による狭あい化が進み、業務に支障が生じていた。また、東海地震の強化地域内であり、旧建築基準法による建物であるため、耐震性の確保が急務となっていた。

そのため、

- 経年による施設の老朽化への対応、耐震性の確保
- 業務の多様化、業務量の増大及び出張所等の統合による施設の狭隘解消
- 分散している各官署の集約・立体化
- 官公庁施設や民間施設との連携による安全で利便性の高いまちづくり
- 環境負荷低減に資するグリーン庁舎及びユニバーサルデザインを取り入れた高度なバリアフリー庁舎としての整備

を、主な目的として整備を進めることとした。

なお、基本条件として、「国家機関の建築物及びその附帯施設の位置、規模及び構造に関する基準」（平成６年１２月１５日 建設省告示 第２３７９号）を満足する施設の整備を行う。

（３）既存庁舎の概要

浜松地方合同庁舎に入居している各官署の旧施設の概要については以下の通りであり、建設されて４０年前後経過している庁舎がほとんどであり、老朽・狭あいが著しく、耐震性能が不足しており、早急な対応が必要となっていた。

入 居 官 署	建設 年次	旧 所 在 地	主な合同 計画理由
自衛隊静岡地方協力本部 浜松出張所	1970	浜松市中区三組町 28-29	狭隘
南関東防衛局 浜松防衛施設事務所	1970	浜松市中区三組町 28-29	老朽
静岡地方検察庁 浜松支部・区検察庁	1973	浜松市北区 鴨江三丁目	老朽
静岡地方法務局浜松支局（民借）	1994	浜松市中区 板屋町 111-2	借用返還
静岡保護観察所 浜松駐在官事務所	1973	浜松市北区 鴨江三丁目	老朽
名古屋入国管理局 浜松出張所	1973	浜松市中区浅田町 81-6	借用返還
浜松西税務署	1976	浜松市中区 元目町 120-1	老朽
関東農政局 浜松統計・情報センター	1966	浜松市東区和田町 159-1	老朽
浜松労働基準監督署	1963	浜松市中区 元魚町 146	老朽

浜松合同庁舎及び旧施設 配置図



2. 事業計画

官庁営繕事業の事業評価については、国土交通省所管のいわゆる「その他施設費」に係る事業による実施要領に基づき実施するものであるが、その中の「評価の視点」において、特に、「費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化」については「事業計画の必要性」、「事業計画の合理性」として、「事業の効果の発現状況」については「事業計画の効果」として、各々評点を求め、採択及び評価の要件としている。

(1) 事業計画の必要性

浜松地方合同に関する各官署の旧施設の状況については、以下の通りである。



事務室 (狭あい)



建物 (老朽)



外壁 (ひび割れ)

また、事業計画の必要性については、別表 1（事業計画の必要性に関する評価指標）に基づき評点を算出すると、以下のようになる。ただし、合同庁舎での計画であるため各官署の浜松合同庁舎の面積に占める割合から、評点を算出している。なお、新規事業採択時と同じ評点であり、変更はない。

計画理由	評 点	既存庁舎が該当する官署
老 朽	57.4	静岡地連浜松、浜松防犯事務所、検察浜松・区検、保護観浜松、浜松西税務署、浜松統計、浜松労基署
狭あい	3.8	静岡地連浜松、浜松防犯事務所、検察浜松・区検、保護観浜松、浜松統計、浜松労基署
借地返還	25.5	浜松法務支局、入管浜松
分 散	2.4	浜松法務支局
市計画の関係	7.0	シビックコア地区
立地条件の不良	0.1	入管浜松
施設の不備	1.3	浜松法務支局、入管浜松
合同庁舎計画	10.0	合同庁舎
評 点 =	107.5	

※なお、四捨五入等の関係から一部合計が異なる場合がある。

（２）事業計画の合理性

○浜松地方合同に関する事業計画の合理性の評価

事業計画案（浜松地方合同庁舎）と代替案（改修＋増築、民借等）との比較（評価対象期間：建設後５０年）を行った。

A. 事業計画案の総費用

	金額
1 初期費用	4,690,948
（１）建設費	4,564,584
（２）企画設計費	126,364
2 維持修繕費	3,441,298
（１）修繕費	1,226,518
（２）保全費	1,580,825
（３）水道光熱費	667,326
4 土地の占用に係る機会費用	835,380
5 法人税等	-314,206

--	--

事業案総費用 8,686,791

B. 代替案の総費用

	金額
1 初期費用	2,640,654
(1) -1 増築・改築費	2,252,272
(1) -2 耐震改修費	238,914
(2) 企画設計費	96,570
(3) 解体費	52,897
2 維持修繕費	7,654,170
(1) 修繕費	1,001,421
(2) 保全費	1,195,755
(3) 水道光熱費	697,980
(4) 賃料	4,759,014
3 土地の占用に係る機会費用	585,440
4 法人税等	-463,844

代替案総費用 10,416,420

事業計画の合理性に関する評点については、別表2（事業計画の合理性に関する評価指標）により、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ため、評点は100点であり、事業計画の合理性があると判断できる。

事業費の内訳書

事業名：浜松地方合同庁舎

新庁舎

官署(庁舎)名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	階数 地上／地下	構造	用途地域	許容 容積率 (%)	耐用年数 (年)
浜松地方合同庁舎	浜松市中区中央1-12-4	4,200	18,650	12/2	鉄骨造	近隣商業	500	50

名目費用

	企画設計費(千円) (名目費用)	建設費(千円) (名目費用)			
2004	131,355				
2005		582,717			
2006		1,483,281			
2007		1,536,255			
2008		1,695,178			
計	131,355	5,297,431			

実質費用

	企画設計費(千円) (実質費用)	建設費(千円) (実質費用)			
2004	126,364				
2005		539,013			
2006		1,318,637			
2007		1,313,498			
2008		1,393,436			
計	126,364	4,564,584			

修繕費(千円)		保全費(千円)		光熱水費(千円)	
1,226,518		1,580,825		667,326	
新庁舎	旧庁舎 (建設期間中)	新庁舎	旧庁舎 (建設期間中)	新庁舎	旧庁舎 (建設期間中)
1,196,908	29,610	1,387,746	193,080	573,545	93,780

■代替案比較表（総括）

	官署名称	敷地面積 (㎡)	既存庁舎 延床 面積 (㎡)	建替庁舎 延床 面積 (㎡)	建替 (千円)	増築 (千円)	賃借 (千円)	採用		備 考
								1.建替 2.増築 3.賃借	(千円)	
1	自衛隊静岡地方協力本部 浜松出張所	773	85	442	263,874	251,592	225,414	3	225,414	
2	浜松防衛施設事務所	1,000	110	411	269,452	254,600	194,463	3	194,463	
3	浜松支部・区検察庁	1,515	1,458	3,684	2,188,106	1,874,474	2,591,330	2	1,874,474	
4	静岡保護観察所 浜松駐在官事務所	346	333	608	346,610	313,542	371,908	2	313,542	
5	法務浜松支局	—	—	—	—	—	4,472,439	3	4,472,439	
6	名古屋入国管理局 浜松出張所	299	—	—	—	—	282,472	3	282,472	
7	浜松西税務署	3,111	3,726	5,193	3,065,834	2,713,919	3,697,208	2	2,713,919	
8	浜松統計・情報センター	695	332	636	374,297	236,123	404,552	2	236,123	
9	浜松労働基準監督署	772	529	1,264	728,253	567,417	867,186	2	567,417	
計									10,880,263	
法人税等									-463,844	
代替案総費用									10,416,420	

■代替案比較表(建替)

No	官署名称	初期費用(千円)				維持修繕用(千円)				改修費	機会費用	計
		企画設計費	建設費	解体費	仮庁舎建設・解体費	修繕費	更新費	保全費	水道光熱費			
1	自衛隊静岡地方協力本部 浜松出張所	6,039	112,968	1,275	6,658	5,329	25,633	38,386	17,191		50,396	263,874
2	浜松防衛施設事務所	5,615	105,045	1,650	8,616	5,023	23,836	36,069	18,403		65,195	269,452
3	浜松支部・区検察庁	50,333	905,363	21,013	199,051	44,837	205,570	445,318	181,022		135,600	2,188,106
4	静岡保護観察所 浜松駐在官事務所	8,307	155,395	4,994	26,084	7,804	35,260	55,424	22,374		30,969	346,610
5	法務浜松支局											
6	名古屋入国管理局 浜松出張所											
7	浜松西税務署	70,950	1,276,208	61,157	280,613	66,984	289,774	529,549	194,925		295,674	3,065,834
8	浜松統計・情報センター	8,689	162,551	5,499	25,223	8,105	36,884	57,657	19,003		50,686	374,297
9	浜松労働基準監督署	17,269	323,057	9,034	41,437	15,866	73,304	116,116	59,658		72,510	728,253

■代替案比較表(増築・改修)

	官署名称	初期費用(千円)				維持修繕用(千円)				改修費	機会費用	計
		企画設計費	建設費	解体費	仮庁舎建設・解体費	修繕費	更新費	保全費	水道光熱費			
1	自衛隊静岡地方協力本部 浜松出張所	5,497	103,629	805		5,459	26,665	38,386	17,567	3,189	50,396	251,592
2	浜松防衛施設事務所	4,914	92,959	1,042		5,191	26,148	36,069	18,956	4,127	65,195	254,600
3	浜松支部・区検察庁	39,855	735,898	12,275	109,806	47,930	209,480	338,585	190,344	54,701	135,600	1,874,474
4	静岡保護観察所 浜松駐在官事務所	5,914	113,417	2,804	26,084	8,389	34,140	55,424	23,909	12,493	30,969	313,542
5	法務浜松支局											
6	名古屋入国管理局 浜松出張所											
7	浜松西税務署	31,199	604,421	27,930	280,613	67,205	502,207	575,322	189,557	139,792	295,674	2,713,919
8	浜松統計・情報センター	4,307	84,575	4,019		5,766	22,625	38,642	13,421	12,081	50,686	236,123
9	浜松労働基準監督署	11,046	212,475	5,870		13,495	90,184	91,522	50,467	19,847	72,510	567,417

■代替案比較表(賃借)

	官署名称	初期費用(千円)				維持修繕用(千円)						計
		設計費	テナント工事費	敷金		賃料	駐車場使用料	維持管理費	水道光熱費			
1	自衛隊静岡地方協力本部 浜松出張所	231	4,618	5,039		192,478	5,306	5,230	12,512			225,414
2	浜松防衛施設事務所	201	4,021	4,388		167,616	2,786	4,555	10,896			194,463
3	浜松支部・区検察庁	2,717	54,334	59,293		2,264,820	1,393	61,544	147,230			2,591,330
4	静岡保護観察所 浜松駐在官事務所	389	7,773	8,482		324,004	1,393	8,804	21,063			371,908
5	法務浜松支局	3,521	70,418	117,042		3,985,806	25,073	79,763	190,815			4,472,439
6	名古屋入国管理局 浜松出張所	296	5,926	6,467		247,013		6,712	16,058			282,472
7	浜松西税務署	3,852	77,037	84,069		3,211,168	208,750	25,073	87,260			3,697,208
8	浜松統計・情報センター	416	8,312	9,070		346,460	22,522	8,358	9,415			404,552
9	浜松労働基準監督署	905	18,105	19,757		754,673	49,059	4,179	20,507			867,186

法人税等

法人税(実行税率)

0.2789

総合建設業の税引前利益率

製造業の税引前利益率

0.5%

不動産業の税引前利益率

5.2%

消費税(実行税率)

4.0%

A. 事業案の総費用

	法人税	消費税	合計
1 初期費用			
(1)建設費		-173,889	-173,889
(2)企画設計費		-4,814	-4,814
(3)解体費			
2 維持修繕費			
(1)修繕費		-46,725	-46,725
(2)保全費	-2,204	-60,222	-62,426
(3)水道光熱費	-931	-25,422	-26,353
3 合計	-3,135	-311,071	-314,206

B. 代替案の総費用

	法人税	消費税	合計
1 初期費用			
(1)-1 増築・改築費		-85,801	-85,801
(1)-2 耐震改修費		-9,101	-9,101
(2)企画設計費		-3,679	-3,679
(3)解体費		-2,015	-2,015
2 維持修繕費			
(1)修繕費		-38,149	-38,149
(2)保全費	-1,667	-45,553	-47,220
(3)水道光熱費	-973	-26,590	-27,563
(4)賃料	-69,019	-181,296	-250,315
3 合計	-71,660	-392,184	-463,844

(3) 事業計画の効果

浜松地方合同庁舎における業務を行うための基本機能及び施策に基づく付加機能（B 1、B 2）の状況は以下の通り。

(A) 業務を行うための基本機能（B 1）の確認

位置・規模・構造の基準と比較し、別表3（事業計画の効果（B 1及びB 2）の発現状況を評価するための指標）及び別表4（施策に基づく付加機能（B 2）の発現状況チェックリスト）に基づき評価を行った。

分類	評価項目	新規採択時評価		事後評価	
位置	用地の取得・借用（B 1）	1	必要な期間の用地の利用が担保されている。	1.1	国有地に建設されている。
	災害防止・環境保全（B 1）	1	自然的条件からみて災害防止・環境保全上支障がない。	1	同左
	アクセスの確保（B 1）	1.1	施設へのアクセスは良好	1.1	同左
	都市計画その他の土地利用に関する計画との整合性（B 1）	1	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。	1	同左
	敷地形状等（B 1）	1	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。	1	同左
規模	建築物の規模（B 1）	1	業務内容等に応じ、適切な規模となっている。	1	同左
	敷地の規模（B 1）	1	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。	1	同左
構造	機能性（業務を行うための基本機能に該当する部分）（B 1）	1	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。	1	同左
	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）（B 2）	1	法令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。	1.1	施策に基づく機能が付加されている。（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。）
評点		110	≥100	133	≥100

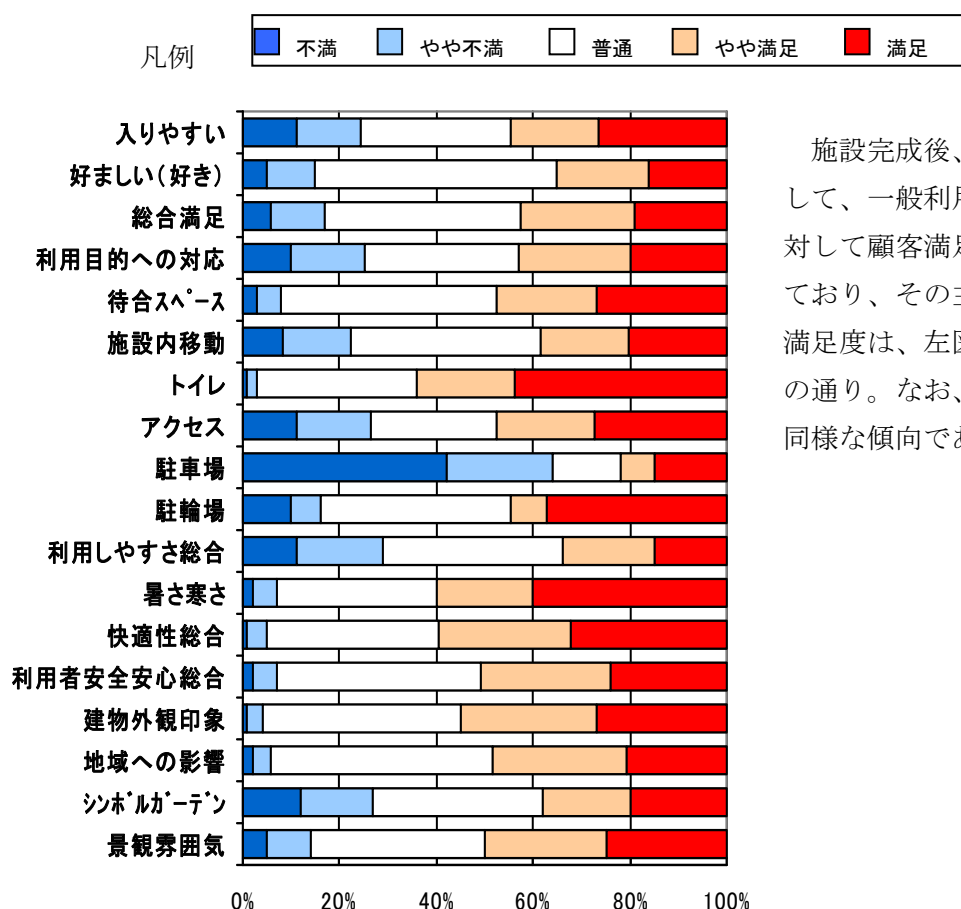
新規事業採択時と比較して、用地については国有地となったため（1. 1）また、施策に基づく付加機能（1. 1）について変更している。

(B) 施策に基づく付加機能（B 2）については、以下の取組を実施している。

分類	評価項目	政策への取組		評価
社会性	地域性	①自治体等との連携（ｼﾞｯｸﾌ） ②地域住民との連携（ワｰｸｼｮｯﾌﾟ など）	特に充実した取組（2つ以上）	A
	景観性	③周辺の都市環境への配慮 （ｵｰﾌﾞﾝｽﾍﾟｰｽの設置、外部空間の統一的な整備）	充実した取組（1つ該当）	B
環境 保全性	環境保全性	①特別な省エネ機器の導入 ②自然エネルギー利用のための特別な対策 ③水資源の有効活用のための特別な対策 ④熱負荷軽減のための対策	特に充実した取組（4つ以上）	A
機能性	ユニバーサルデザイン（建物内）	①＜バリアフリー法における規定＞「建築物移動円滑誘導基準」（望ましい規定以上）	望ましい規定以上	A
	防災性	②地震への特別な対策（サイト波による検証）	防災に配慮した取組（1つ該当）	B
経済性	耐用・保全性	①将来の模様替えに配慮した対策②機器更新に配慮した設備スペースの確保	特に充実した取組（2つ以上）	A

(C) 事業計画の効果に関する参考資料

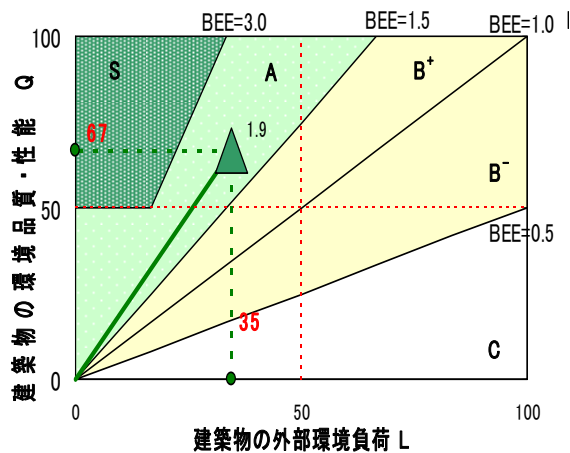
(a) 顧客満足度調査



施設完成後、約1年半を経過して、一般利用者及び職員等に対して顧客満足度調査を実施しており、その主な項目に対する満足度は、左図（一般利用者）の通り。なお、職員についても同様な傾向である。

(b).建築環境総合性能評価システム（CASBEE）

CASBEEとは（**C**omprehensive **A**ssessment **S**ystem **B**uilt **E**nvironment **E**fficiency）の略で、建物などを環境性能で総合評価し格付けする手法である。施設内などの快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質と、環境負荷を総合的に評価する。



浜松地方合同庁舎のQ=67、L=35となり、BEE値=1.9となりA評価となっている。

S : 素晴らしい	A : 大変良い
B : 良い	B ⁻ : やや劣る
C : 劣る	

(4) 事業実施による環境の変化

環境保全性及びCASBEE評価の結果から、敷地外環境への負荷も抑えられており特に問題はない。

合同庁舎内の複数の官署に訪問される方のほか、周辺に所在する県の総合庁舎、市の情報センターや裁判所などにも、訪問される方々が多く、その利便性が向上していると考えられる。

(5) 社会経済情勢の変化

関東農政局浜松統計情報センターが、関東農政局浜松地域センター（平成23年9月1日）に改編された。なお、新組織についても、引き続き浜松地方合同庁舎に入居しており、本事業の事業計画の必要性や合理性に影響を与えるような社会経済情勢の変化は特になく考えられる。

3. 今後の事後評価及び改善措置の必要性

(1) 今後の事後評価の必要性

事業計画の効果は十分に発現していると考えられるため、現時点で再度の事後評価の必要性はない。

(2) 改善措置の必要性

事業計画の効果は十分に発現していると考えられるため、現時点で改善措置の必要性はない。なお、今後も保全指導の面から関係官署と連携して対応する。

4. 対応方針（原案）

以上より、浜松地方合同庁舎における今後の事後評価の必要性及び改善措置の必要性は無いと考えている。