

## 宮繕事業 再評価

### 鶴岡第2地方合同庁舎

令和3年 11月 1日  
国土交通省 東北地方整備局

# 1. 事業の目的と概要

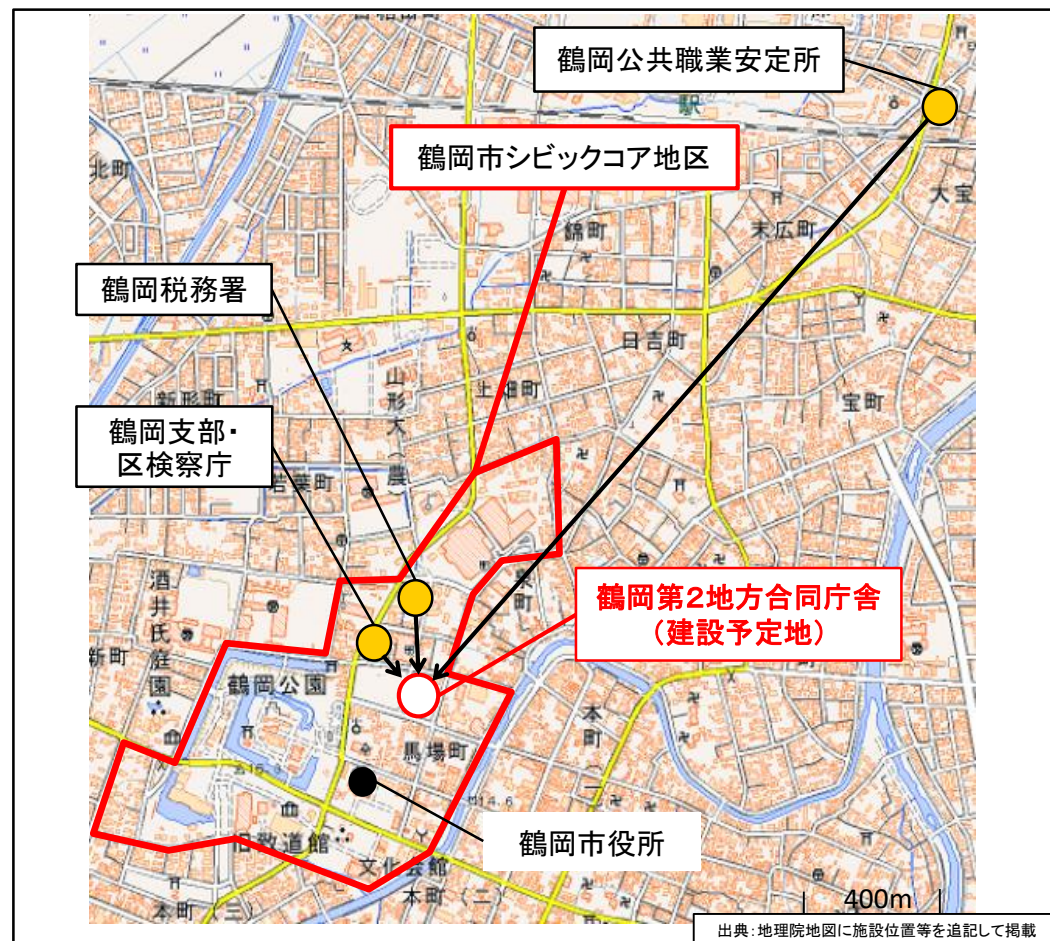
## ◆目的

鶴岡第2地方合同庁舎の整備計画は、老朽・狭あい等の問題を有する庁舎への対応として、分散する庁舎を集約することにより国有財産の有効活用を図るとともに、地域連携の促進、まちづくりへの寄与を図るものである。

## ◆事業概要

- ・事業地 : 鶴岡市馬場町2-22他2筆
- ・構造規模 : 鉄筋コンクリート造  
地上3階
- ・延床面積 : 3,594m<sup>2</sup>
- ・事業期間 : 平成29年度～
- ・全体計画額 : 約14.6億円  
(設計・監理費除く) (新規採択時:約14.2億円)
- ・入居官署 : 3官署  
山形地方検察庁鶴岡支部・区検察庁  
鶴岡税務署  
鶴岡公共職業安定所

## ◆入居官署位置図



## 2. 官庁営繕事業の評価の視点

### ◆新規事業採択時評価における評価の視点

官庁営繕事業に係る新規事業採択時評価は、以下の3つの視点から行われる。

#### ① 事業計画の必要性

老朽、狭あい、借用返還、分散、施設の不備等の観点から計画の必要性を検証

#### ② 事業計画の合理性

事業計画と代替案との経済比較を行い、事業案の方が経済的、合理的であるかどうか等を検証

#### ③ 事業計画の効果

災害防止・環境保全、建物規模、機能性(執務空間・機能)等の観点から事業による効果の発揮見込みを検証

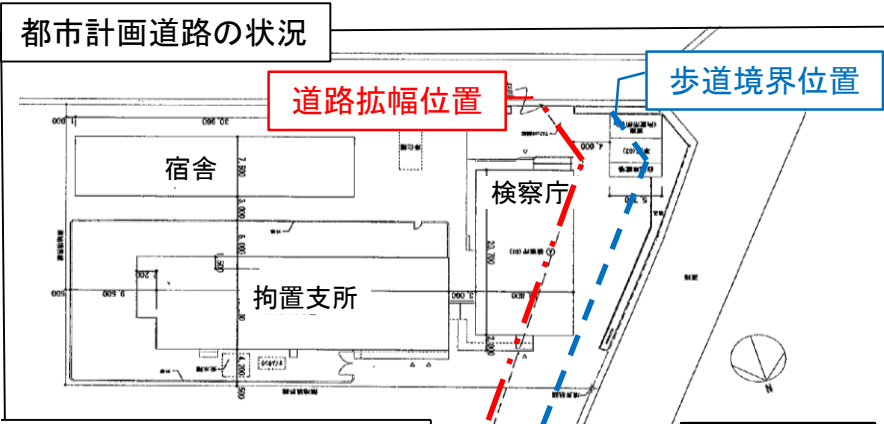
### ◆再評価における評価の視点

再評価は、これまでの情勢の変化を踏まえたうえで、新規事業採択時と同じ3つの視点、及び事業の進捗見込みの視点から行われる。

# 3. 事業計画の必要性

○ 現在の各庁舎は、経年劣化による老朽が著しく、支部・区検察庁の庁舎は都市計画道路の拡幅工事の支障にもなっており、喫緊に対策を講じる必要がある。

入居官署	建築年次
山形地方検察庁鶴岡支部・区検察庁	S50年度（築後46年経過）
鶴岡税務署	S41年度（築後55年経過）
鶴岡公共職業安定所	S49年度（築後47年経過）



## 現庁舎の老朽化の状況





## 4. 事業計画の合理性

### ◆代替案の検討方法

○ 個々の庁舎に対して「民間ビルの賃借」、「改修・不足面積の増築」、「建替え」の各々の費用を、庁舎建設費用及び維持管理費用(50年間)を社会的割引率(4%)を用いて現在価値化を行って算出し、最も合理的な対応を組み合わせた計画を代替案とする。

### ◆代替案の選定

入居官署	代替案			
	必要面積		費用	選定理由
山形地方検察庁 鶴岡支部・区検察庁	約 400㎡	建替え	6.7(億円)	必要面積を賃借では確保が困難、増築より安価
鶴岡税務署	約 770㎡	建替え	12.2(億円)	必要面積を賃借では確保が困難、増築より安価
鶴岡公共職業安定所	約 550㎡	改修・増築 (駐車場は賃借)	9.6(億円)	必要面積を賃借では確保が困難、建替えより安価

### ◆代替案の経済比較

○ 事業計画と代替案との経済比較を行った結果、事業計画の方が合理性がある。

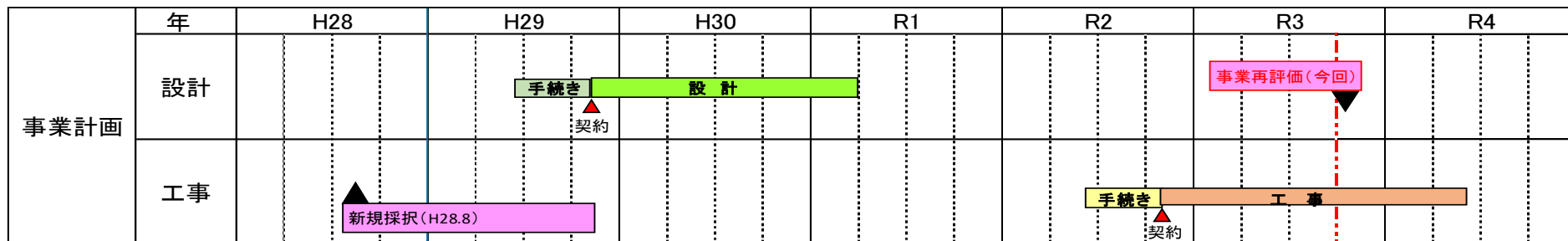
I. 事業計画の総費用	25.0(億円)
II. 代替案の総費用	28.6(億円)
【差額】II - I	3.6(億円)

## 5. 事業計画の効果

- 都市計画道路区域からの移転や市の防災倉庫を合築することにより、まちづくりへの寄与や地域連携の促進が図られる。
- 太陽光発電、高効率照明等の採用により、一層の省エネルギー化が図られる。
- 分散する庁舎を集約することによる国有財産の有効活用が図られる。

## 6. 事業の進捗状況及び進捗の見込み

- 平成29年 4月 : 「鶴岡第2地方合同庁舎」整備事業を事業採択、予算計上(設計費等)された。
- 令和 2年 4月 : 工事費も予算化され、現在に至る



## 7. 対応方針(原案)

### ○事業継続

(理由)

本事業は、現在の各庁舎における様々な問題解消を図る方策として事業計画の必要性、合理性が高く、事業実施により地域連携の促進、国有財産の有効活用が図れる等の事業計画の効果も認められ、今後の事業進捗も見込まれることから、本事業の継続が必要である。

## 7-1. 事業計画の必要性に関する評価

計画理由		評点	問題点等
主要素	①老朽	85.5	築後55年経過し老朽化
従要素	②狭隘	1.8	業務量増加に伴う狭隘
	③借用返還	1.6	駐車場の民借
	⑤地域連携	6.1	市の防災倉庫を合築
	⑧施設の不備	4.0	バリアフリー未対応
加算要素		10.0	合同庁舎化
評点		109.0	≥100

※④分散、⑥立地条件の不良、⑦防災機能に係る施設の不備は評点無し

### 新規採択時評価と変わらず**必要性がある**

「事業計画の必要性に関する評価指標」による確認でも、前回評価時と同等の評価となり、必要性の判断を満足していることを確認した。

(※前回再評価時評点=109.0)

## 7-2. 事業計画の合理性に関する評価

	概要	総費用【億円】	差額【億円】
事業計画	3官署を集約して新築	25.0	-
代替案	・職安 → 改修・増築 (駐車場のみ賃借)  ・支部・区検察庁、税務署 → 建替え	28.6	3.6

同等の性能を確保できる他の案との経済比較を行った結果、事業案の方が経済的であると評価される = 100点

### 新規採択時評価と変わらず**合理性がある**

「事業計画の合理性に関する評価指標」による確認でも、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

( ※前回新規評価時の評価：  
事業計画と代替案との差額・・・2.4億円 )

- 庁舎建設期間及び維持管理期間50年間の総費用を比較
- 社会的割引率(4%)を用いて現在価値化を行い費用を算定

## 7-3. 事業計画の効果の発揮見込み

分類	項目	係数	評価の根拠
位置	①用地の取得・借用	1.0	土地交換で確保できる
	②災害防止・環境保全	1.0	解消見込
	③アクセスの確保	1.1	アクセス良好
	④都市計画等との整合性	1.0	計画に整合
	⑤敷地形状等	1.0	有効利用可能
規模	①建築物の規模	1.0	基準準拠
	②敷地の規模	1.0	適切規模
構造	①機能性	1.0	業務機能確保
評点（各項目×各項目×100）		110	≥100



### 新規採択時評価と変わらず**効果がある**

「事業計画の効果の発揮見込みを評価するための指標」の評価項目に一部改訂が行われたが、新規事業採択時と変化なく同じ評点であり、効果が認められることを確認した。  
 (※前回再評価時評点=110)