資料　８

営繕事業 再評価

福島第２地方合同庁舎

平成２８年　９月 ３０日
国土交通省 東北地方整備局

1．事業の目的と概要

再評価実施後3年経過

◆目的

福島第2地方合同庁舎の整備計画は、老朽・狭あい・施設の不備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、災害応急対策活動の拠点としての耐震安全性の確保を図るものである。

◆事業概要

・事業地　：　福島市花園町5－38

・構造規模　：　鉄筋コンクリート造
　地上6階

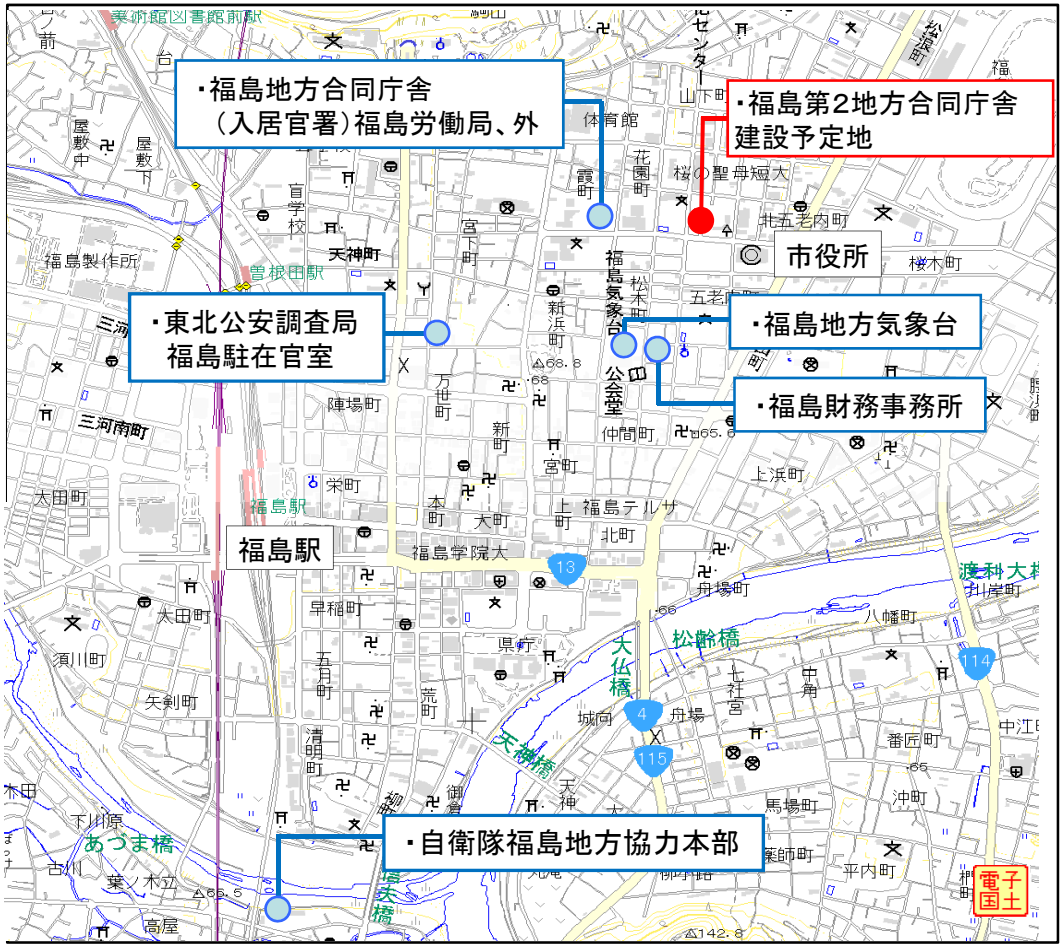
・延床面積　：　6．819㎡

・事業期間　：　平成21年度～

・全体計画額　：　約24．6億円
（設計・監理費除く）　（前回再評価時：約21．1億円）

・入居官署　：　5官署
　福島地方気象台
　福島財務事務所
　福島労働局
　自衛隊福島地方協力本部
　東北公安調査局福島駐在官室

◆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 （※1）

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 （※2）

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。

※1 官庁営繕事業に係る新規事業採択時評価手法による。（平成13年8月17日制定 平成28年5月26日最終改定）
※2 官庁営繕事業に係る再評価手法による。（平成13年8月21日制定 平成23年3月31日最終改定）

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、また多数の庁舎が現行の耐震基準における耐震性能を満たしていないことから、喫緊に対策を講じる必要がある。

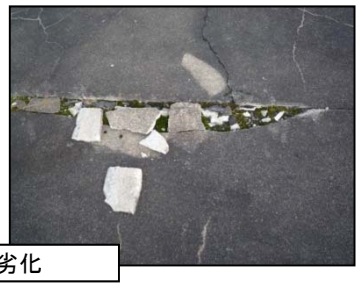
施設名称	建築年次	不具合状況等	耐震性能
福島地方気象台	S43年度（築後48年経過）	老朽、耐震性能不足	b
福島財務事務所	S40年度（築後51年経過）	老朽、耐震性能不足	c
福島労働局 （福島地方合同庁舎入居）	S48（築後43年経過）	老朽、耐震性能不足	c
自衛隊福島地方協力本部	S36年度他（築後55年経過）	老朽、耐震性能不足	b
東北公安調査局福島駐在官室	S42年度（築後49年経過）	老朽	d

※大規模地震に対する構造体の耐震安全性の評価	
評価ａｂ	耐震安全性が建築基準法同等未満。
評価ｃ	建築基準法同等以上を確保しているが「官庁施設の総合耐震基準」に規定される耐震安全性を確保していない。
評価ｄ	「官庁施設の総合耐震基準」に規定される耐震安全性を確保している。

注）耐震性能はd（満足）＞c＞b＞a
の４段階で評価している。

福島地方気象台の老朽化の状況


防水の劣化




外壁材の破損



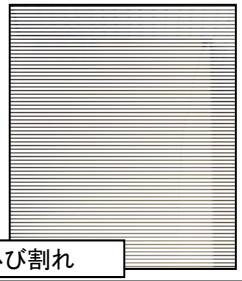
※外壁剥落による人的被害を防ぐため、ネット養生を実施


天井漏水跡


天井材のずれ


設備配管の破断


柱のひび割れ




外構の劣化

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

施設名称	必要面積	代替案	費　用	選定理由
東北公安調査局福島駐在官室	約　60㎡	賃借	０．３（億円）	必要面積を賃借にて確保が可能
福島地方気象台	約　910㎡	改修・増築	１１．５（億円）	防災機能・必要面積を賃借では確保が困難
福島財務事務所	約　510㎡	建替え	７．５（億円）	防災機能・必要面積を賃借では確保が困難
福島労働局 （福島地方合同庁舎入居）	約1,540㎡	建替え	１８．１（億円）	防災機能・必要面積を賃借では確保が困難
自衛隊福島地方協力本部	約　460㎡	賃借	１．６（億円）	必要面積を賃借にて確保が可能

◆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	３７．３（億円）
Ⅱ．代替案の総費用	３９．０（億円）
【差額】Ⅱ－Ⅰ	１．７（億円）

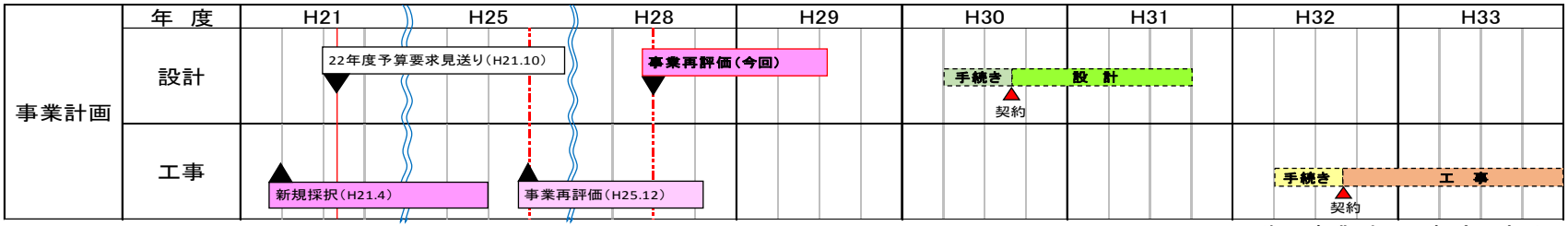
5. 事業計画の効果

○ 災害対策活動の継続に必要となる自家発電設備や上水等の水槽の整備により、**防災拠点として一層円滑な機能の発揮ができる**。
○ 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21年 4月　：「福島第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。
○ 平成21年10月　：平成22年度予算編成の方針を踏まえ、22年度予算要求見送り。
以後、当事業は継続が認められたものの、予算化されず現在に至る。

◇ 東日本大震災の影響もあり、地元との調整に停滞が生じていたことから予算要求に至ることができていなかった。しかしながら、震災から5年が経過し平成28年4月に地域の調整を再び実施できる条件が整ったところ。



※H29以降の事業計画は想定である。

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、事業実施により防災拠点としての機能確保、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	84.1	築後55年経過し老朽化
従要素	②狭隘	2.1	業務量増加に伴う狭隘
	③借用返還	3.5	一部組織の民借
	④分散	3.5	一部組織の分散
	⑦施設の不備	5.1	耐震性能不足等
加算要素		20.0	特定国有財産整備計画等
評点		118.3	≧100

※⑤地域連携、⑥立地条件の不良、⑧衛生条件の不良は評点無し

前回事業再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＝118.3）

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	5官署を集約して新築	37.3	－
代替案	・公安調査局、地方協力本部 → 賃借 ・気象台 → 改修・増築 ・財務事務所、労働局 → 建替え	39.0	1.7

○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

前回事業再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

（　※前回再評価時評価：

事業計画と代替案との差額･･･9.0億円　）

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	1.1	用地保有
	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）		121	≧100

前回事業再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＝121）