

富士川地方合同庁舎 新規事業採択時評価資料

平成28年8月
官庁営繕部

1. 事業概要 ～計画概要、位置～

(1) 計画概要

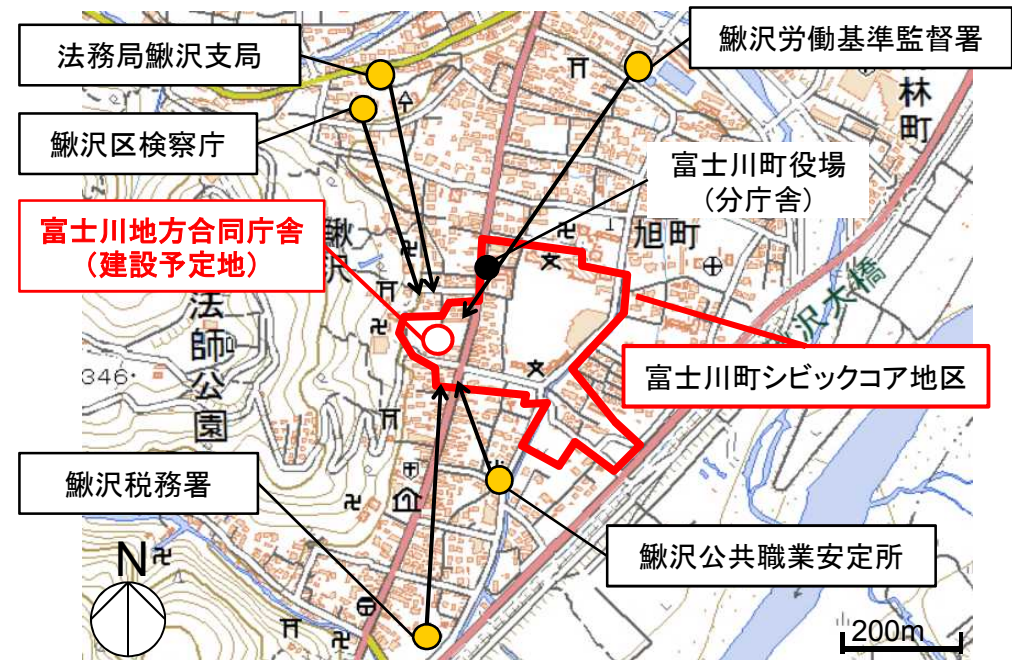
富士川地方合同庁舎に入居予定の区検察庁、法務支局、税務署、公共職業安定所及び労働基準監督署は、いずれも築後40年以上を経過し施設の老朽化による不具合が生じており、また、公共職業安定所は、業務の多様化や業務量の増大による狭あいが著しい。

富士川町では、旧鰻沢病院跡地を核とする町の中心部エリア約8haについて、平成18年にシビックコア地区整備計画を策定し国が同意したことを受け、関連施設の交流センター、道路、ポケットパーク等の整備を進めている。

町の中心市街地における地域連携の促進、まちづくりへの寄与とともに、既存庁舎の集約化により庁舎跡地(国有財産)の有効活用が図られることから、新たな庁舎を整備するものである。

また、新たな庁舎整備に当たっては、富士川町の町立図書館等との合築整備を要望されている。

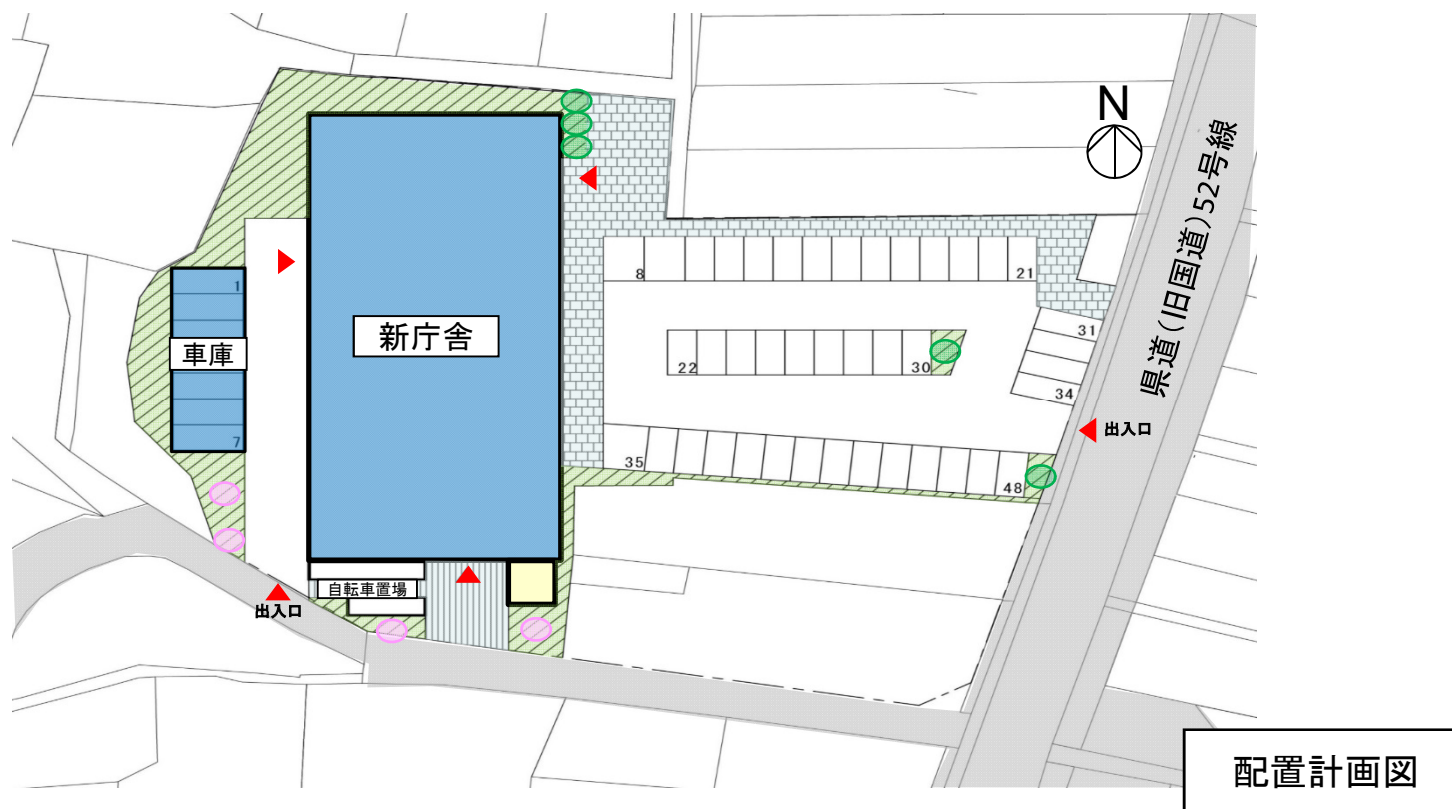
(2) 位置 山梨県南巨摩郡富士川町



1. 事業概要 ～新庁舎の概要～

(3) 新庁舎の概要

- 敷地：山梨県南巨摩郡富士川町^{かじかざわ}鰻沢（富士川町シビックコア地区内）3,436㎡
 （※）町有地を交換により取得予定。
- 建物：鉄筋コンクリート造 地上5階建て、延べ面積：4,005㎡（全体5,512㎡）
- 総事業費：約14億円（全体 約20億円）
- 事業期間：平成29年度～平成34年度



1. 事業概要 ～現庁舎の概要～

(4) 現庁舎の概要

1) 鰍沢区検察庁

建設 : 昭和42年 (築49年)
敷地 : 山梨県南巨摩郡富士川町鰍沢7306-1
建物 : 鉄筋コンクリート造 地上1階建て外 延べ面積:313㎡



2) 法務局鰍沢支局

建設 : 昭和50年 (築41年)
敷地 : 山梨県南巨摩郡富士川町鰍沢2543-4
建物 : 鉄筋コンクリート造 地上2階建て 延べ面積:852㎡



3) 鰍沢税務署

建設 : 昭和50年 (築41年)
敷地 : 山梨県南巨摩郡富士川町鰍沢1502-1
建物 : 鉄筋コンクリート造 地上2階建て外 延べ面積:821㎡



1. 事業概要 ～現庁舎の概要～

(4) 現庁舎の概要

4) 鰍沢公共職業安定所

建設 : 昭和42年 (築49年)
敷地 : 山梨県南巨摩郡富士川町鰍沢1215
建物 : 鉄筋コンクリート造 地上2階建て外 延べ面積:361㎡



5) 鰍沢労働基準監督署

建設 : 昭和47年 (築44年)
敷地 : 山梨県南巨摩郡富士川町鰍沢655-50
建物 : 鉄筋コンクリート造 地上2階建て外 延べ面積:342㎡



1. 事業概要 ~入居官署の業務概要~

(5) 入居官署の業務概要

ふじかわちょう はやかわちょう みのぶちょう なんぶちょう にしやつしろぐん いちかわみさとちょう
※南巨摩郡(富士川町、早川町、身延町、南部町)、西八代郡(市川三郷町)

1) 鵜沢区検察庁

- ・ 捜査及び起訴・不起訴の処分を行い、裁判所に法の正当な適用を請求し、裁判の執行の指揮・監督等を行う。
- ・ 管轄区域は、南巨摩郡、西八代郡である。

2) 法務局鵜沢支局

- ・ 登記・供託・戸籍・国籍・人権擁護・国の利害に関係のある訴訟活動。登記簿の公示、供託の受付業務、身分関係の登録・公証、人権擁護のための啓発活動等を行う。
- ・ 管轄区域は、南巨摩郡、西八代郡である。

3) 鵜沢税務署

- ・ 国税庁や国税局の指導・監督のもとに、内国税の賦課・徴収を担当する執行機関である。
- ・ 管轄区域は、南巨摩郡、西八代郡である。

4) 鵜沢公共職業安定所

- ・ 公的職業紹介所であり、求職者には職業紹介や雇用保険の受給手続きを、雇用主には国の助成金や求人に関するサービスを提供している。
- ・ 管轄区域は、南巨摩郡、西八代郡である。

5) 鵜沢労働基準監督署

- ・ 労働基準法などの関係法令に関する各種届出の受付、相談対応、職場の安全や健康の確保に関する技術的な指導、仕事に関する負傷などに対する労災保険給付等を行う。
- ・ 管轄区域は、南巨摩郡、西八代郡である。

2. 事業計画の必要性 ～評点の算出～

(1) 評点の算出

- ①老朽、②狭あい、③借用返還、④分散、⑤地域連携、⑥立地条件の不良、⑦施設の不備、
⑧衛生条件の不良及び⑨法令等の項目で評価を行う。

(注) 現存率は、建物の老朽度を示す指標で、建築物の新築時を100%とする。

(注) 面積率は狭あいの状況を示す指標であり、計画の必要性を評価する際に限り用いる。
所要面積に対する現有面積の充足率とは、一致しない。

1) 鯉沢区検察庁の評点 : 97点

計画理由	評点	施設の状況
① 老朽	90	現存率 52%(築49年)
⑤ 地域連携	7	シビックコア地区内の関連都市整備事業等が全て整備済み



必要性の評点	97点
主要素×1.0	90
加算	7

2) 法務局鯉沢支局の評点 : 101点

計画理由	評点	施設の状況
① 老朽	90	現存率 55%(築41年)
⑤ 地域連携	7	シビックコア地区内の関連都市整備事業等が全て整備済み
⑦ 施設の不備	40	バリアフリー法建築物移動等円滑化基準不適合



必要性の評点	101点
主要素×1.0	90
加算	7
従要素×0.1	4

3) 鯉沢税務署の評点 : 101点

計画理由	評点	施設の状況
① 老朽	90	現存率 60%(築41年)
⑤ 地域連携	7	シビックコア地区内の関連都市整備事業等が全て整備済み
⑦ 施設の不備	40	バリアフリー法建築物移動等円滑化基準不適合



必要性の評点	101点
主要素×1.0	90
加算	7
従要素×0.1	4

2. 事業計画の必要性 ～評点の算出～

(1) 評点の算出

4) 鯉沢公共職業安定所の評点 : 97点

計画理由		評点	施設の状況
①	老朽	80	現存率 67%(築49年)
②	狭あい	60	面積率0.70
⑤	地域連携	7	シビックコア地区内の関連都市整備事業等が全て整備済み
⑦	施設の不備	40	バリアフリー法建築物移動等円滑化基準不適合



必要性の評点	97点
主要素×1.0	80
従要素×0.1	6
加算	7
従要素×0.1	4

5) 鯉沢労働基準監督署の評点 : 101点

計画理由		評点	施設の状況
①	老朽	90	現存率 54%(築44年)
⑤	地域連携	7	シビックコア地区内の関連都市整備事業等が全て整備済み
⑦	施設の不備	40	バリアフリー法建築物移動等円滑化基準不適合



必要性の評点	101点
主要素×1.0	90
加算	7
従要素×0.1	4

○ 総合判定 : 110点 ≥ 100点

各官署による評点 (面積加重平均)	100点
合同庁舎計画に基づくもの (加算)	10点
合計	110点

2. 事業計画の必要性 ～現庁舎の老朽状況～

(2) 現庁舎の老朽状況

1) 鯉沢区検察庁の現存率：52%



屋上(左)、天井(右)：屋上防水の劣化による漏水により、天井の剥離が発生している



電気設備：動力盤、監視設備等に経年劣化が見られる



外壁：建具廻りの躯体にひび割れが発生している



内壁：ひび割れや仕上げ材の劣化が見られる



機械設備：給水設備の経年劣化により、赤水が発生している

2. 事業計画の必要性 ~現庁舎の老朽状況~

(2) 現庁舎の老朽状況

2) 法務局鯉沢支局の現存率 : 55%



屋上防水の劣化

屋上 : 屋上防水が劣化・剥離し、屋内へ漏水が発生している



内壁の漏水痕

内壁 : ひび割れより漏水が発生している



電気設備 : 動力盤、監視設備等に経年劣化が見られる



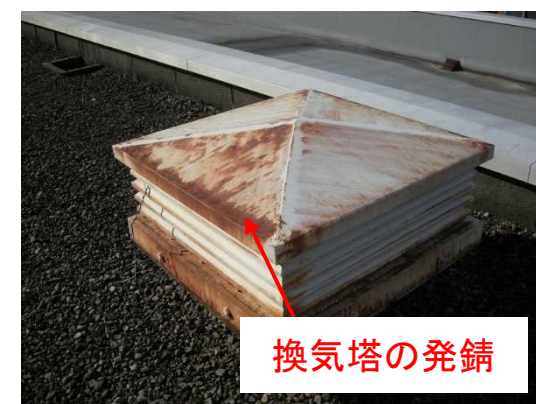
外壁より
錆汁発生

外壁 : 外壁劣化により、躯体内に浸水し、鉄筋からの錆汁が発生している



床にひび割れ

室内床 : ひび割れや仕上げ材の劣化が見られる



換気塔の発錆

機械設備 : 換気塔等に経年劣化が見られる

2. 事業計画の必要性 ～現庁舎の老朽状況～

(2) 現庁舎の老朽状況

3) 鯉沢税務署の現存率：60%



屋上：屋上防水の膨れの劣化により、排水不良が発生している



物品庫：コンクリートブロック積み劣化により、亀裂が発生している



電気設備：警報盤等に経年劣化が見られる



内壁：ひび割れや仕上げ材の劣化が見られる



内壁：ひび割れより漏水が発生している



2. 事業計画の必要性 ~現庁舎の老朽状況~

(2) 現庁舎の老朽状況

4) 鯉沢公共職業安定所の現存率：67%



屋上の排水不良

屋上：屋上防水の膨れの劣化により、排水不良が発生している



屋上：基礎に発錆が見られる



電気設備：分電盤設備等に経年劣化が見られる



仕上の浮き・剥離

内壁：仕上の浮き・剥離が発生している



内壁にひび割れ

内壁：ひび割れや仕上げ材の劣化が見られる



漏水痕

内壁：ひび割れより漏水が発生している

2. 事業計画の必要性 ～現庁舎の老朽状況～

(2) 現庁舎の老朽状況

5) 鯉沢労働基準監督署の現存率：54%



屋上(左)、天井(右)：屋上防水の劣化により、天井に漏水が発生している

電気設備：分電盤設備等に経年劣化が見られる



外壁：外壁の劣化により、ひび割れが発生している

内壁：ひび割れにより漏水が発生している

機械設備：空調機等に経年劣化が見られる

2. 事業計画の必要性 ～現庁舎の狭あい状況～

(3) 現庁舎の狭あい状況

1) 鯉沢公共職業安定所の面積率：0.70



事務室：収納場所が不足し、通路等に書類を置いている



倉庫：保管している資料が通路等に山積みとなっている



2. 事業計画の必要性 ～施設の不備(バリアフリー法不適合)～

(4) 施設の不備について

バリアフリー法 建築物移動等円滑化基準に不適合

- ・ エレベーター未整備：法務局鯉沢支局、鯉沢税務署、鯉沢労働基準監督署
エレベーターが未整備であり、庁舎2階に受付窓口があるため、高齢者、身障者等も階段で移動せざるを得ない。



法務局鯉沢支局



鯉沢税務署

- ・ 身障者対応便所の未整備：鯉沢公共職業安定所、鯉沢労働基準監督署、鯉沢税務署
身障者対応の便所が未整備であり、身障者等も一般者用便所を利用せざるを得ない。



鯉沢公共職業安定所



鯉沢労働基準監督署

3. 事業計画の合理性

○ 合理性の評点 : 100点 = 100点

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。

A. 事業案の総費用 (千円)				合計	(注1) 庁舎建設期間と維持管理期間を評価対象として、現在価値化した金額である。 (注2) 端数処理の関係から合計値が異なる場合がある。
1. 初期費用	建設費	1,078,424	1,141,575	1,950,369	
	企画設計費	63,151			
	解体費	—			
2. 修繕維持費	修繕費	225,474	896,042		
	保全費	499,188			
	水道光熱費	171,380			
3. 土地の占有に係る機会費用			61,314		
4. 法人税等			-148,562		
B. 代替案の総費用 (千円)				合計	【代替案の概要】 鰺沢区検* → 増築 鰺沢法務* → 増築 鰺沢税務署* → 増築 鰺沢職安* → 建替 鰺沢労基署* → 建替 * 管轄内に必要面積に対応する賃借施設等は存在しないことから、賃借によることは困難
1. 初期費用	増築・改築費	1,310,005	1,417,854		
	企画設計費	66,554			
	解体費	41,295			
2. 維持管理費	修繕費	275,083	932,020		
	保全費	466,255			
	水道光熱費	190,682			
	賃料	—			
3. 土地の占有に係る機会費用			136,732		
4. 法人税等			-163,824		

4. 事業計画の効果 ～評点の算出～

○効果（B1：業務を行うための基本機能）の評点：110点 ≥ 100点

分類	項目	係数	評価の根拠
イ 位置	① 用地の取得・借用	1.0	国有地と町有地の土地交換計画有り
	② 災害防止・環境保全	1.0	河川氾濫による支障は全て技術的に解消できる見込み
	③ アクセスの確保	1.1	幹線道路に隣接し町の中心部に立地
	④ 都市計画その他の土地利用に関する計画との整合性	1.0	シビックコア地区計画に基づく整備
	⑤ 敷地形状等	1.0	敷地が有効形状、接道あり
イ	①×②×③×④×⑤ 計	1.1	
ロ 規模	① 建築物の規模	1.0	業務内容等に応じ、適切な規模を設定
	② 敷地の規模	1.0	建築物の規模及び業務内容等に応じ、適切な規模を設定
ロ	①×② 計	1.0	
ハ 構造	機能性（業務を行うための基本機能）	1.0	執務に必要な空間及び機能が適切に確保される見込み
ハ	計	1.0	
事業計画の効果の評点 イ×ロ×ハ×100		110点	

4. 事業計画の効果 ～施策に基づく付加機能の評価～

○効果（B2：施策に基づく付加機能）

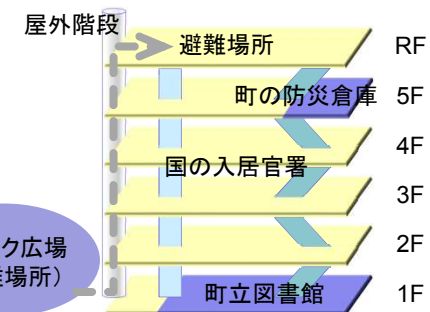
分類	評価項目	評価	評価の根拠
社会性	地域性	A	特に充実した取組が計画されている。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 富士川町シビックコア地区計画 ・ 富士川町の町立図書館及び防災備蓄倉庫との合築
環境保全性	環境保全性	A	特に充実した取組が計画されている。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 事務室等への照明制御の導入による省エネ化 ・ 太陽光発電による自然エネルギーの有効活用 ・ 屋上緑化による緑化の推進 ・ 高性能ガラスの採用
	木材利用促進	A	特に充実した取組が計画されている。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 内装の木質化 ・ 車庫・自転車置場の木造化
機能性	ユニバーサルデザイン	A	特に充実した取組が計画されている <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物移動等円滑化誘導基準を満たしたうえで、特にユニバーサルデザインに配慮する計画である
	防災性	C	官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づいた取組がなされているほか、防災に関する一般的な取組が行われている。

4. 事業計画の効果 ~施策に基づく付加機能~

(1) 社会性

1) 地域性

- ・ 富士川町の町立図書館及び防災備蓄倉庫との合築
- ・ 富士川町シビックコア整備計画
- ・ 町中心部の賑わいの創出、防災機能強化に配慮した庁舎計画



○町と国による集約・複合化(イメージ)



4. 事業計画の効果 ~施策に基づく付加機能~

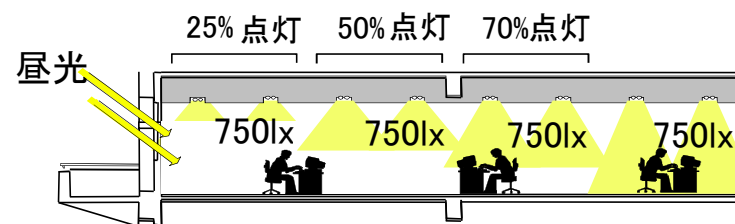
(2) 環境保全性

1) 環境保全性

・ 照明制御による省エネルギー化

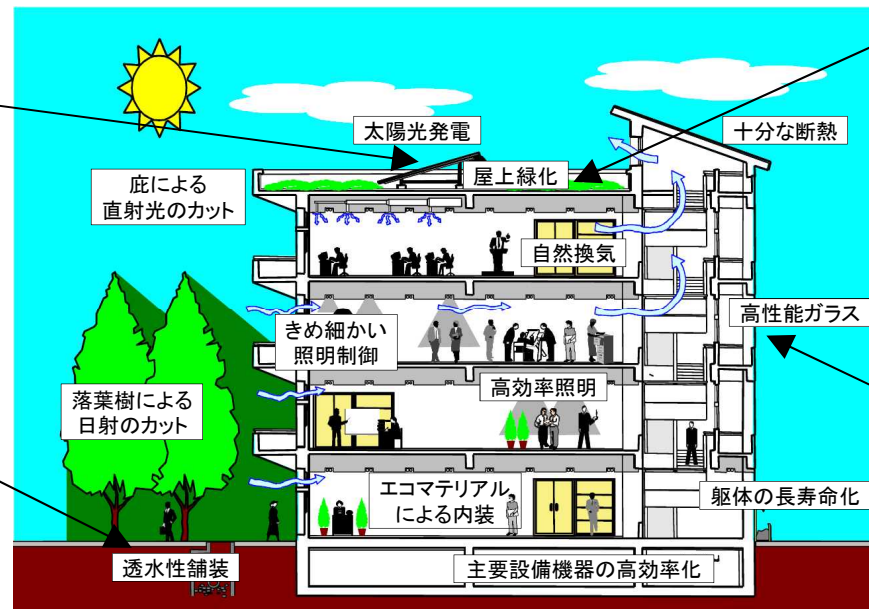
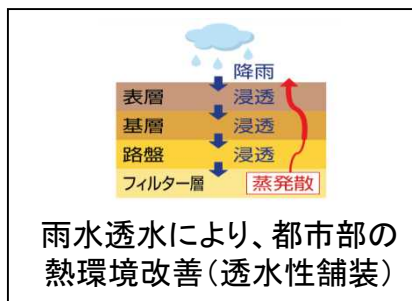
室内照明を昼光量や在席状況に応じて自動的に制御することで、省エネルギー化を図る。

- ・ 昼光制御 — 昼光量により照度を調整する。
- ・ 人感センサー — 在席状況により点灯・消灯する。
- ・ 初期照度補正 — 初期の余分な明るさを抑えて、寿命まで一定の明るさで調光。



※昼間の明るさを利用して、照明エネルギーを削減

・ ライフサイクルを通しての環境負荷の低減（グリーン庁舎としての整備）



建物の高断熱化による熱負荷の低減

グリーン庁舎のイメージ

4. 事業計画の効果 ~施策に基づく付加機能~

※写真はイメージ

2) 木材利用促進



庁舎内装等への木材利用



木造の自転車置場

(3) 機能性

1) ユニバーサルデザイン



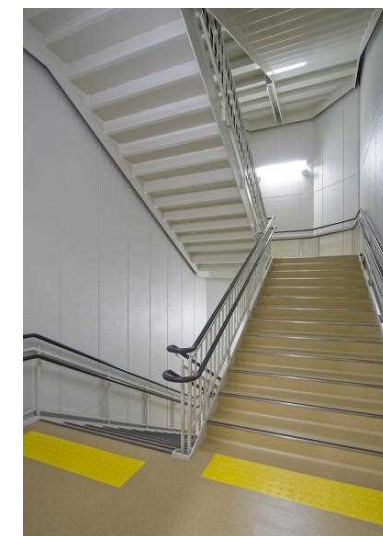
車いす利用者用
駐車場の整備



事務室の自動扉化



多機能トイレの整備



階段への二段手すりの
設置や注意喚起表示

5. 評価(案)

事業計画の必要性	110 点 \geq 100点
事業計画の合理性	100 点 = 100点
事業計画の効果	110 点 \geq 100点

以上より、新規事業化が妥当である。