

参考3

名瀬第2地方合同庁舎 新規事業採択時評価資料

平成30年8月
官庁営繕部

1. 事業概要 ～計画概要、位置～

(1) 計画概要

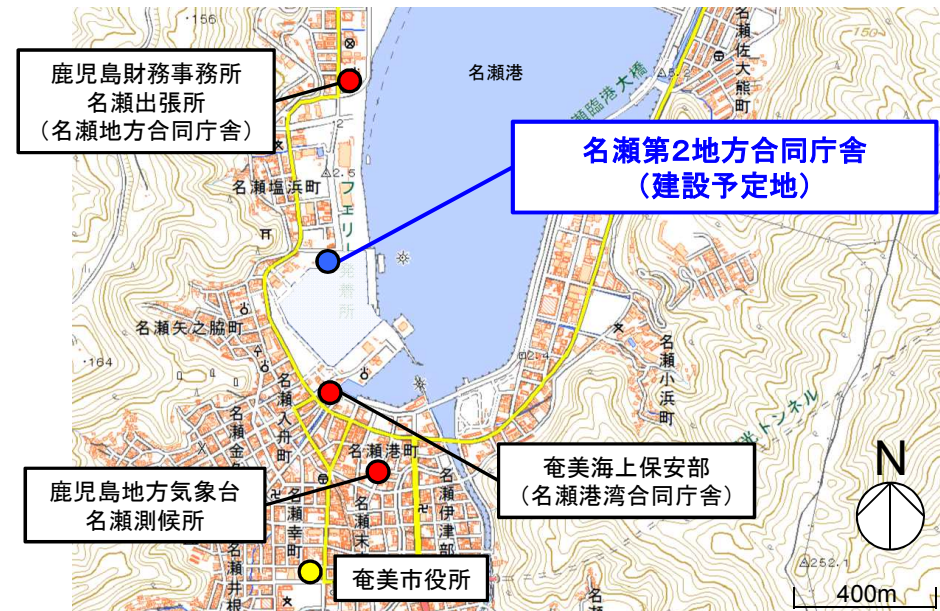
名瀬第2地方合同庁舎に入居予定の測候所及び海上保安部は、それぞれ築後51年、62年を経過し、いずれも施設の老朽化による不具合が生じている。

また、測候所は、当該敷地が都市計画道路、都市公園等の整備予定地となっており、これらの施設整備への支障となっていることから、早急に合同庁舎の施設整備を行い移転する必要がある。

加えて、災害応急対策活動に必要な施設である財務出張所は、防災拠点としての所要の耐震性能が不足しており、国民の安全・安心を確保するうえで支障となっている。

奄美市では、名瀬港の防災拠点機能の強化及び中心市街地整備と連携した広域的なまちづくりを図るため、名瀬港本港地区(マリンタウン地区)の整備事業を進めており、奄美市における地域連携の促進、まちづくりへの寄与とともに、防災官署の集約化により災害活動に従事する官署の耐震性の確保及び地域防災への貢献が図られることから、新たな庁舎を整備するものである。

(2) 位置 鹿児島県奄美市



1. 事業概要 ~新庁舎の概要~

(3) 新庁舎の概要

- 敷地：鹿児島県奄美市名瀬矢之脇町2219-6外 約4,500㎡
- 建物：鉄筋コンクリート造 地上5階建て、延べ面積:3,393㎡
- 総事業費：約20億円
- 事業期間：平成31年度～平成35年度



防災緑地
用地



配置計画図

1. 事業概要 ～現庁舎の概要～

(4) 現庁舎の概要

1) 鹿児島財務事務所名瀬出張所(名瀬地方合同庁舎)

建設 : 昭和62年(築31年)
敷地 : 鹿児島県奄美市名瀬^{ながはまちょう}長浜町1-1
建物 : 鉄筋コンクリート造 地上4階建て外 延べ面積:2,674m²



2) 鹿児島地方気象台名瀬測候所

建設 : 昭和42年(築51年)
敷地 : 鹿児島県奄美市名瀬^{みなとまち}港町8-1
建物 : 鉄筋コンクリート造 地上3階建て 延べ面積:775m²



3) 奄美海上保安部(名瀬港湾合同庁舎)

建設 : 昭和31年(築62年)
敷地 : 鹿児島県奄美市名瀬^{いりふねちょう}入舟町22-1
建物 : 鉄筋コンクリート造 地上3階建て外 延べ面積:1,166m²



1. 事業概要 ~入居官署の業務概要~

(5) 入居官署の業務概要

1) 鹿児島財務事務所名瀬出張所

- ・ 財務行政に係る広報、国の予算に係る調査、国有財産全体の総合調整、普通財産の管理・処分等を行う機関である。
- ・ 管轄区域は、鹿児島県奄美群島である。

2) 鹿児島地方気象台名瀬測候所

- ・ 台風や集中豪雨などの気象、地震や津波などの自然現象の観測・監視のほか、雨や風などの気象警報及び波浪や津波などの海洋に関する防災気象情報の作成などを行う機関である。
- ・ 管轄区域は、鹿児島県奄美群島、トカラ列島である。

3) 奄美海上保安部

- ・ 海上における法令の励行、海難救助、海洋汚染等の防止、犯罪の予防及び鎮圧、海上における犯人の捜査及び逮捕等の業務を行い、海上の安全及び治安の確保を行う機関である。
- ・ 奄美海上保安部の担任水域は、第十管区海上保安本部の管轄区域・担任水域のうち、奄美市及び大島郡の一市九町二村(奄美群島全域)を含む、南北220km、東西240kmである。

2. 事業計画の必要性 ～評点の算出～

(1) 評点の算出

○各官署の評点の算出

- 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防災機能に係る施設の不備、
⑧施設の不備及び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。
必要延べ面積に対する現有延べ面積の充足率である。

1) 鹿児島財務事務所名瀬出張所の評点 : 89点

計画理由	評点	施設の状況
① 老朽	70※	現存率 71%(築31年)
② 狭あい	50	面積率0.74
⑤ 地域連携	4	地域防災への貢献(災害時の一時避難場所としての機能確保)
⑦ 防災機能に係る施設の不備	100※※	構造体の耐震性能不足 1.00/1.25



必要性の評点	89点
主要素×1.0	70
従要素×0.1	5
加算	4
従要素×0.1	10

※ 下線は主要素を示す。 ※※ 耐震改修不可とされていないため、主要素としていない。

2. 事業計画の必要性 ～評点の算出～

(1) 評点の算出

2) 鹿児島地方気象台名瀬測候所の評点 : 100点

計画理由		評点	施設の状況
①	老朽	<u>80</u> ※	現存率 67%(築51年)
②	狭あい	50	面積率0.75
⑤	地域連携	70	区画整理等が事業決定済みであるもの
		4	地域防災への貢献(災害時の一時避難場所としての機能確保)
⑧	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	100点
主要素 × 1.0	80
従要素 × 0.1	5
従要素 × 0.1	7
加算	4
従要素 × 0.1	4

3) 奄美海上保安部の評点 : 108点

計画理由		評点	施設の状況
①	老朽	<u>90</u> ※	現存率 56%(築62年)
②	狭あい	80	面積率0.59
⑤	地域連携	4	地域防災への貢献(災害時の一時避難場所としての機能確保)
⑧	施設の不備	60	必要設備の不備(検視室の未整備)



必要性の評点	108点
主要素 × 1.0	90
従要素 × 0.1	8
加算	4
従要素 × 0.1	6

※ 下線は主要素を示す。

2. 事業計画の必要性 ～評点の算出～

(1) 評点の算出

○ 各官署の評点の面積加重平均の算出

入居予定官署	各官署の評点 (A)	計画面積(専有) 割合(B)	(A)×(B)
鹿児島財務事務所名瀬出張所	89点	10.6%	9.4点
鹿児島地方気象台名瀬測候所	100点	32.7%	32.7点
奄美海上保安部	108点	56.7%	61.2点
各官署の評点の面積加重平均($\sum((A) \times (B))$)			103.3点

○ 事業計画の必要性の評点 : 113点 \geq 100点

各官署の評点の面積加重平均($\sum((A) \times (B))$)	103点
合同庁舎計画に基づくもの (加算)	10点
合計(事業計画の必要性の評点)	113点 \geq 100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) 鹿児島財務事務所名瀬出張所(名瀬地方合同庁舎)の現存率：71%



屋上：屋上防水の劣化が見られる



電気設備：動力設備等に劣化が見られる

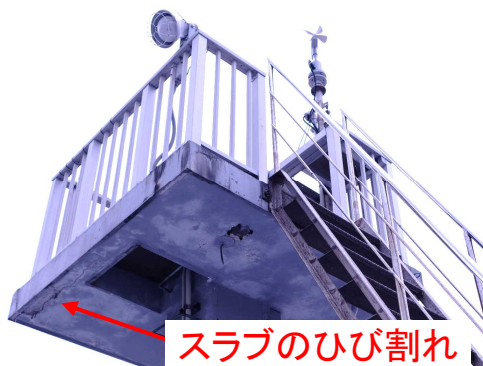


機械設備：空調用ポンプに発錆等の劣化が見られる

2) 鹿児島地方気象台名瀬測候所の現存率：67%



内壁：ひび割れによる漏水及び仕上げの劣化が見られる



観測塔床：ひび割れが発生している



天井：漏水により、鉄筋の発錆が見られる

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) 奄美海上保安部(名瀬港湾合同庁舎入居)の現存率：56%



雨水の漏水

天井：雨水の漏水が発生している



柱のひび割れ

柱：ひび割れが発生している



赤水が発生

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 ～現庁舎の狭あい状況～

(3) 現庁舎の狭あい状況

1) 鹿児島財務事務所名瀬出張所の面積率：0.74

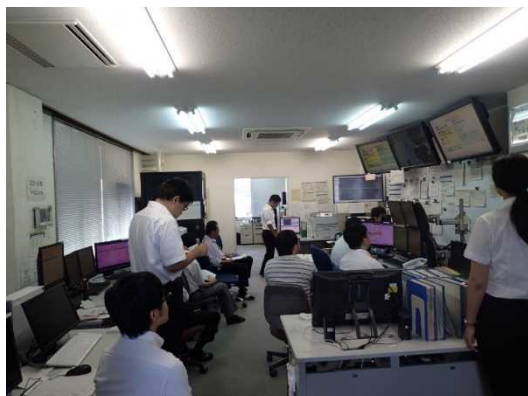


事務室：打合せスペースが不足している



倉庫：収納が不足しており、通路まで溢れている

2) 鹿児島地方気象台名瀬測候所の面積率：0.75



予報現業室：機材が多く、事務スペースが不足している



図書室：収納が不足しており、通路まで溢れている

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

3) 奄美海上保安部の面積率：0.59



事務室：事務室の不足から事務室内通路が十分に確保されていない

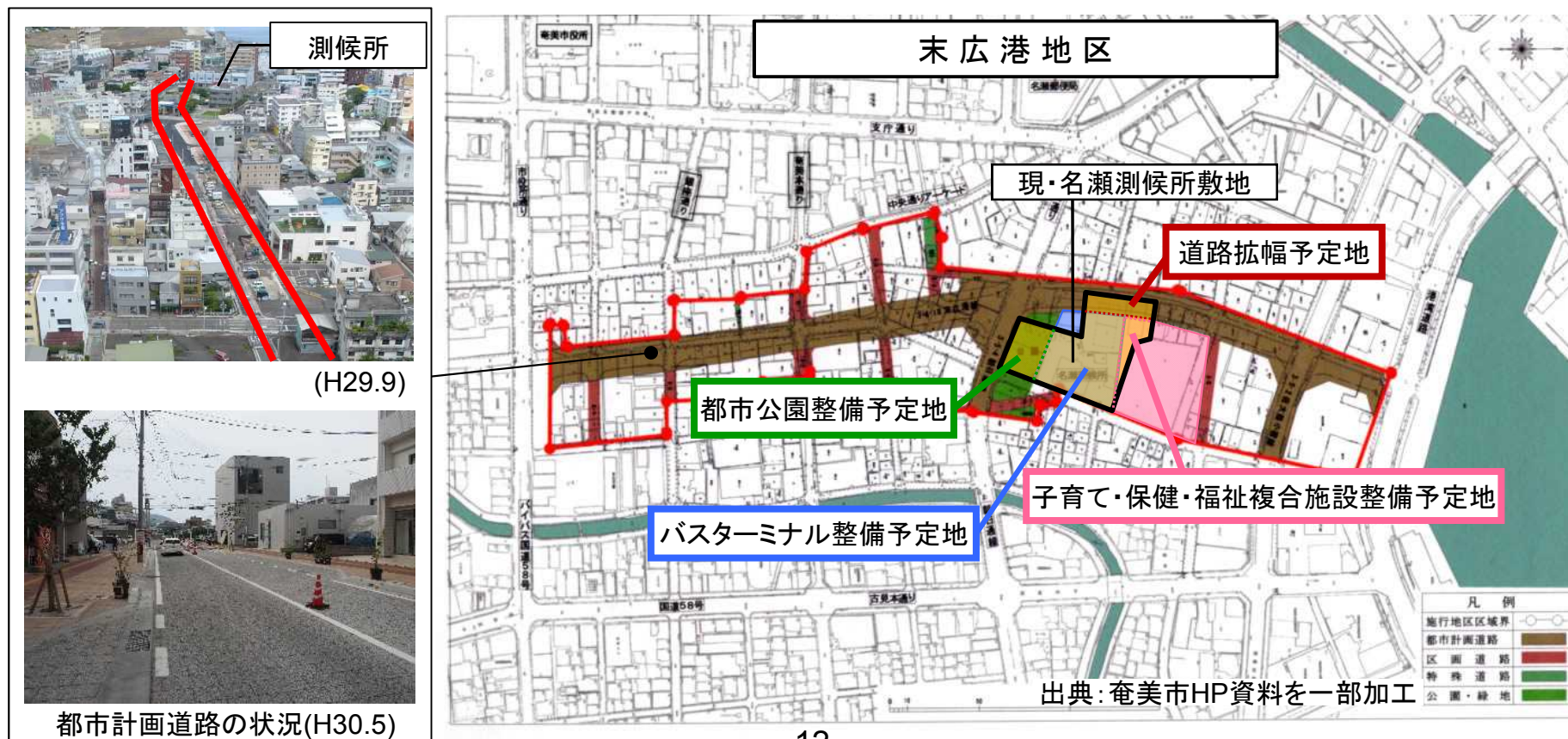


灯器調整室：倉庫スペースの不足から一部を倉庫として使用している

2. 事業計画の必要性 ～地域連携～

(4) 地域連携

- ・測候所の敷地は、都市計画道路(末広港線)、子育て・保健・福祉複合施設、バスターミナル、都市公園の整備予定地となっている。
- ・災害時の一時避難場所としての機能を確保。
- ・新庁舎の整備促進、名瀬測候所の早期移転、「津波避難ビル」となる地域の防災拠点としての整備を求める奄美市長からの要望有り(平成30年6月)。



2. 事業計画の必要性 ~防災機能に係る施設の不備~

(5) 防災機能に係る施設の不備について

○ **構造体の耐震性能不足** : 鹿児島財務事務所名瀬出張所

耐震安全性の評価	耐震安全性の目標
鹿児島財務事務所名瀬出張所 ・評価値 : 1.00 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、 又は崩壊する危険性は低い、要求される機能が確保できないおそれがある。	・評価値 : 1.25 大地震動後、構造体の大きな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機能確保が図られている。

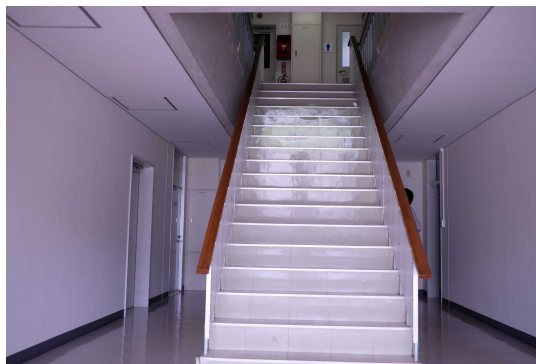
<
不足

2. 事業計画の必要性 ～施設の不備～

(6) 施設の不備について

1) 鹿児島地方気象台名瀬測候所

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。



名瀬測候所

2) 奄美海上保安部

検視室が未整備のため、警察署施設等の借用で対応しているが、船艇用品庫を使用する場合もあり、排水等の設備がない。

3. 事業計画の合理性

○ 事業計画の合理性の評点 : 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	1,542,490	1,649,060	<u>2,720,596</u>	
	企画設計費	106,570			
	解体費	—			
2. 修繕維持費	修繕費	213,231	814,252		
	保全費	530,689			
	水道光熱費	70,332			
3. 土地の占有に係る機会費用			457,470		
4. 法人税等			-200,186		
B. 代替案の総費用 (千円)				合計	【代替案の概要】 財務出張所 → 建替 測候所* → 建替 海上保安部* → 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 *建設予定敷地以外に管轄内に空地の国有地等は存在しないことから、測候所と海上保安部の2官署合同庁舎で建替
1. 初期費用	増築・改築費	1,735,918	1,855,857		
	企画設計費	119,939			
	解体費	—			
2. 維持管理費	修繕費	237,602	965,103		
	保全費	618,648			
	水道光熱費	108,853			
	賃料	—			
3. 土地の占有に係る機会費用			465,166		
4. 法人税等			-229,084		

4. 事業計画の効果 ～評点の算出～

○事業計画の効果（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	国有地と市有地の土地交換計画あり
	② 災害防止・環境保全	1.0	津波等による災害の防止・環境保全上の支障は全て技術的に解消できる見込み
	③ アクセスの確保	1.1	施設へのアクセスは良好である
	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	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
	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～

○事業計画の効果（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"> ・ 地方公共団体との連携（「国有財産の最適利用協議会」開催） ・ 測候所の跡地を利用した道路拡幅、都市公園整備等
環境保全性	環境保全性	B	官庁施設の環境保全性基準※に基づいた取組がなされているほか、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 ・ 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。

※「官庁施設の環境保全性基準」（平成29年3月22日付け国営環第14号）のうち2.3(2)による。

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

- ・奄美市と国が連携して「国有財産の最適利用推進協議会」を開催(過去2回開催)し、まちづくり事業との連携や地域防災における連携などについて協議・検討を実施。
- ・測候所の敷地は、都市計画道路(末広港線)、子育て・保健福祉複合施設、バスターミナル、都市公園の整備予定地となっている。



第2回協議会の様子(H29.4)

(2) 環境保全性

1) 環境保全性

- ・官庁施設の環境保全性基準に基づいた取組

建築物のエネルギー消費性能について、省エネ基準よりさらに1割程度向上させた建築物の低炭素化誘導基準※に適合



環境負荷低減に配慮した官庁施設のイメージ

※「都市の低炭素化の促進に関する法律」(平成24年法律第84号)に基づく「建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準」(平成24年経済産業省・国土交通省・環境省告示第119号)

4. 事業計画の効果 ~施策に基づく付加機能~

2) 木材利用促進

※写真はイメージ



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



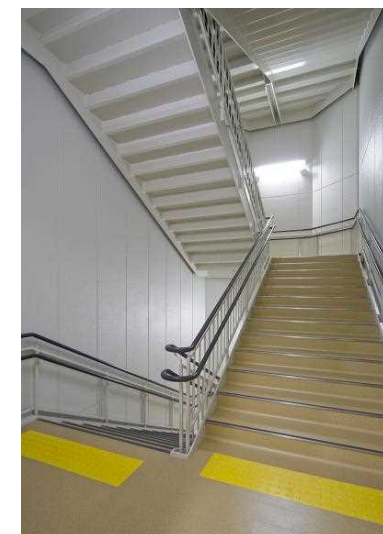
車いす利用者用
駐車場の整備



事務室の自動扉化



多様な利用者に配慮した
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	113 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。