

大分地方合同庁舎 新規事業採択時評価資料

令和4年8月
大臣官房官庁営繕部

1. 事業概要 ～計画概要～

(1) 計画概要

大分地方合同庁舎は、築後53年が経過し、老朽化による不具合が生じていることに加え、南海トラフ巨大地震の影響のおそれがある地域に位置しているものの対津波性能※が不足しており、災害応急対策活動に支障をきたすおそれがある。また、単独庁舎として点在している大分税務署及び大分地方気象台も、それぞれ築後58年、52年が経過し、老朽化による不具合や狭あいが著しいことに加え、気象台においては対津波性能※が不足しており、災害応急対策活動に支障をきたすおそれがある。

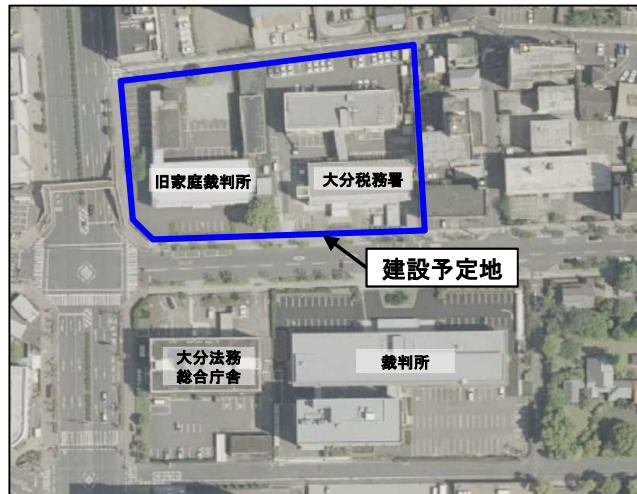
このため、これらの防災官署を含む3施設を集約し、最大クラスの津波発生時においても災害応急対策活動が可能な庁舎の整備を行うことにより、防災拠点としての機能強化と国民の安全・安心の確保を図る。整備により県庁、市役所等と近接することで、災害対応の連携強化が可能となるほか、津波避難ビル等の機能を確保し、地域防災にも貢献する。

なお、建設予定地は、大分市立地適正化計画における都市機能誘導区域内に位置し、長期にわたり未利用となっている国有地であり、ここに官署を集約することで、国有財産の有効活用とともに、大分市のコンパクトシティ形成の取組にも寄与するものである。

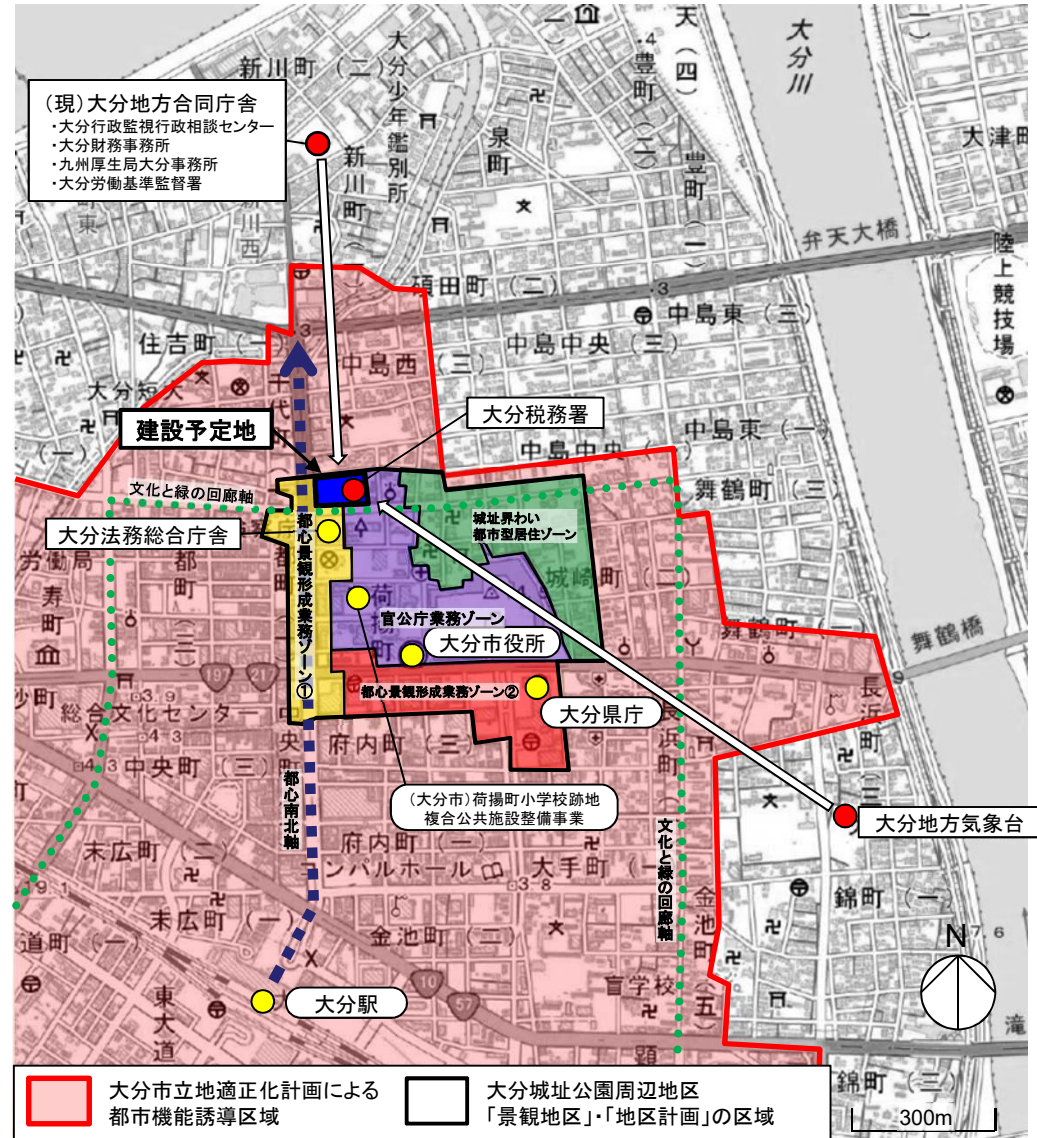
※「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」において、災害応急対策活動を行う機関については、最大クラスの津波に対して、津波発生時の災害応急対策活動が可能となることを目標としている。

1. 事業概要 ~位置~

(2) 位置



建設予定地周辺航空写真



1. 事業概要 ～現庁舎の概要～

(3) 現庁舎の概要

1) 大分地方合同庁舎

建設 : 昭和44年(築53年)
敷地 : 大分市新川町^{しんかわまち}2-1-36
建物 : 鉄筋コンクリート造 地上5階
延べ面積 4,307m²



2) 大分税務署

建設 : 昭和39年(築58年)
敷地 : 大分市中島西^{なかしまにし}1-2
建物 : 鉄筋コンクリート造 地上3階
延べ面積 3,460m² (2号館 昭和46年建設(築51年)
1,677m²を含む)



3) 大分地方気象台

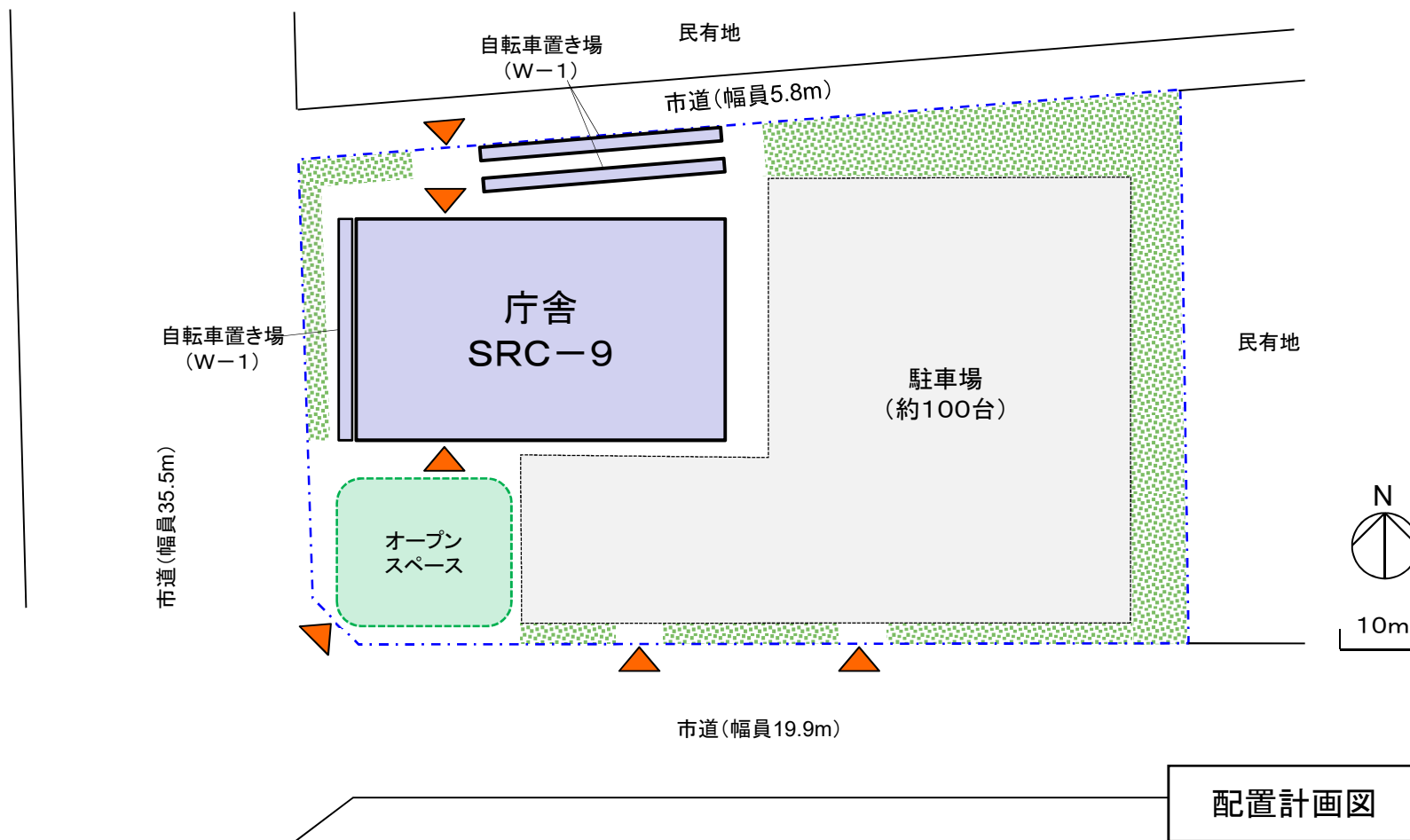
建設 : 昭和45年(築52年)
敷地 : 大分市長浜町^{ながはままち}3-1-38
建物 : 鉄筋コンクリート造 地上3階
延べ面積 928m² (第二庁舎 昭和32年建設(築65年)
147m²を含む)



1. 事業概要 ~新庁舎の概要~

(4) 新庁舎の概要

敷地： なかしまにし 大分県大分市中島西1-1-35外 6,977m²
 建物： 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 延べ面積:9,327m²
 工事費： 約44億円
 事業期間： 令和5年度 ~ 令和11年度



1. 事業概要 ~入居予定官署の業務概要~

(5) 入居予定官署の業務概要

1) 大分行政監視行政相談センター（現大分地方合同庁舎入居）

- ・ 総務省の地方支分部局である九州管区行政評価局の現地拠点として、行政相談や情報公開・行政手続制度の案内や情報提供を行う機関である。
- ・ 管轄区域は、大分県全域である。

2) 九州財務局大分財務事務所（現大分地方合同庁舎入居）

- ・ 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、大分県全域である。

3) 九州厚生局大分事務所（現大分地方合同庁舎入居）

- ・ 厚生労働省の地方支分部局である九州厚生局の出先機関として、国民健康保険事業等に関する監督、保険医療機関、保険医その他医療保険事業の療養担当者に対する監督などを行う機関である。
- ・ 管轄区域は、大分県全域である。

1. 事業概要 ~入居予定官署の業務概要~

(5) 入居予定官署の業務概要

4) 大分労働基準監督署（現大分地方合同庁舎入居）

- ・ 厚生労働省の地方支分部局である大分労働局の出先機関として、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・監督指導、機械や設備の設置に係る届出の審査、職場の安全や健康の確保に関する技術的な指導、労災保険給付などを行う機関である。
- ・ 管轄区域は、大分市、別府市、杵築市きつきし、由布市ゆふし、国東市くにさきし、速見郡日出町はやみぐん ひじまち、東国東郡姫島村ひがしくにさきぐん ひめしまむらである。

5) 大分税務署

- ・ 国税庁の地方支分部局である熊本国税局の出先機関の一つであり、国税の賦課・徴収を行なう機関である。
- ・ 管轄区域は、大分市と由布市である。

6) 大分地方気象台

- ・ 福岡管区気象台の下部機関であり、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、大分県の陸上及び沿岸海域（海岸線から概ね20海里以内の海域）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) 大分行政監視行政相談センターの評点 : 94点

計画理由	評点	施設の状況
① 老朽	<u>90</u>	現存率: 53%
⑤ 地域連携	4	地域防災への貢献



必要性の評点	94点
主要素 × 1.0	90
加算	4

2) 大分財務事務所の評点 : 98点

計画理由	評点	施設の状況
① 老朽	<u>90</u>	現存率: 53%
⑤ 地域連携	4	地域防災への貢献
⑦ 防災機能に係る施設の不備	40	対津波性能の不足



必要性の評点	98点
主要素 × 1.0	90
加算	4
従要素 × 0.1	4

※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

3) 九州厚生局大分事務所の評点 : 94点

計画理由		評点	施設の状況
①	老朽	90	現存率:53%
⑤	地域連携	4	地域防災への貢献



必要性の評点	94点
主要素 × 1.0	90
加算	4

4) 大分労働基準監督署の評点 : 94点

計画理由		評点	施設の状況
①	老朽	90	現存率:53%
⑤	地域連携	4	地域防災への貢献



必要性の評点	94点
主要素 × 1.0	90
加算	4

2. 事業計画の必要性 ~ 評点の算出 ~

(1) 評点の算出

5) 大分税務署の評点 : 98点

計画理由		評点	施設の状況
①	老朽	<u>80</u>	現存率:62%
②	狭あい	60	面積率:0.69
④	分散	40	同一敷地内に庁舎機能が分散
⑤	地域連携	4	地域防災への貢献
⑧	施設の不備	40	バリアフリー未対応



必要性の評点	98点
主要素 × 1.0	80
従要素 × 0.1	6
従要素 × 0.1	4
加算	4
従要素 × 0.1	4

6) 大分地方気象台の評点 : 102点

計画理由		評点	施設の状況
①	老朽	<u>80</u>	現存率:69%
②	狭あい	60	面積率:0.69
④	分散	40	同一敷地内に庁舎機能が分散
⑤	地域連携	4	地域防災への貢献
⑦	防災機能に係る 施設の不備	40	対津波性能の不足
⑧	施設の不備	40	バリアフリー未対応



必要性の評点	102点
主要素 × 1.0	80
従要素 × 0.1	6
従要素 × 0.1	4
加算	4
従要素 × 0.1	4
従要素 × 0.1	4

※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)
大分行政監視行政相談センター	94点	5.9%	5.5点
大分財務事務所	98点	9.7%	9.5点
九州厚生局大分事務所	94点	4.2%	3.9点
大分労働基準監督署	94点	12.8%	12.0点
大分税務署	98点	52.4%	51.4点
大分地方气象台	102点	15.0%	15.3点
各官署の評点の面積加重平均(Σ((A) × (B)))			97.6点

○事業計画の必要性の評点 : 107点 ≥ 100点

各官署の評点の面積加重平均	97点
合同庁舎計画に基づくもの(加点)	10点
合計	107点 ≥ 100点

2. 事業計画の必要性 ~老朽~

(2) 老朽の現況

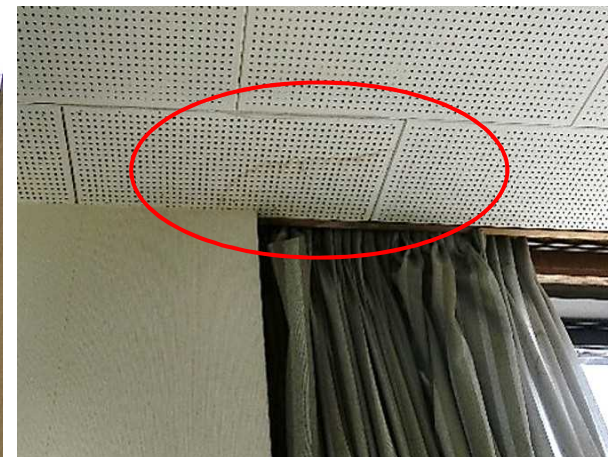
1) 大分地方合同庁舎(現存率53%)



南面外壁:ひび割れ、爆裂が多数発生している



4階共用会議室:漏水による室内壁の仕上材の剥がれが見られる



4階共用会議室:天井に漏水が見られる



男性便所:配管からの漏水が頻発している
臭気が強く、清掃では解消されない



5階書庫:室内の壁にひび割れが多数発生している

2. 事業計画の必要性 ~老朽~

(2) 老朽の現況

2) 大分税務署(現存率62%)



西面外壁: ひび割れ、爆裂が多数発生している



2号館2階事務室: 天井・室内壁に漏水が見られる



1号館3階耐火書庫: 天井にコンクリートの爆裂等が見られる

3) 大分地方気象台(現存率69%)



屋根: 屋上防水のふくれ、亀裂が見られる



西面外壁: タイルのひび割れが発生している



1階廊下: 室内壁の仕上材の剥離が見られる

2. 事業計画の必要性 ~狭あい~

(3) 狭あいの現況

1) 大分税務署(面積率0.69)



1号館2階事務室：打合せスペースが不足している。
通路が狭く、移動が困難である。



屋外：倉庫が不足しており、
屋外階段下まで備品が溢れている

2) 大分地方気象台(面積率0.69)



3階事務室：打合せスペースが不足している



第二庁舎：保管すべき重要な観測機器の
器材庫が不足している

2. 事業計画の必要性 ~分散~

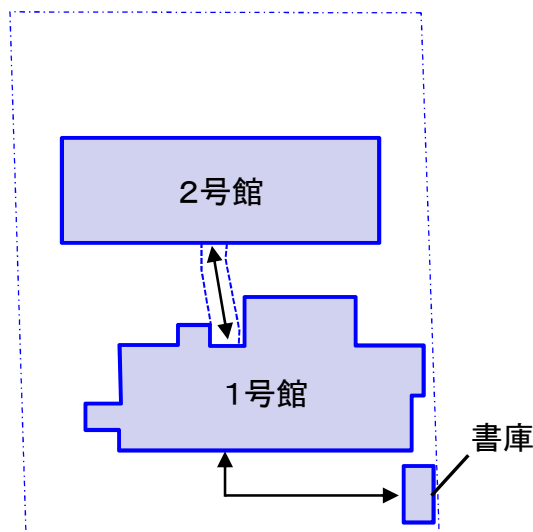
(4) 分散の現況

1) 大分税務署

- ・業務の主要な部分が2棟に分かれており、毎日職員や来庁者の往来が発生しており、業務の支障となっている。
- ・別棟の書庫に重要な書類を保管しており、往来が週1回以上発生し、業務の支障となっている。



1号館と2号館の接続部

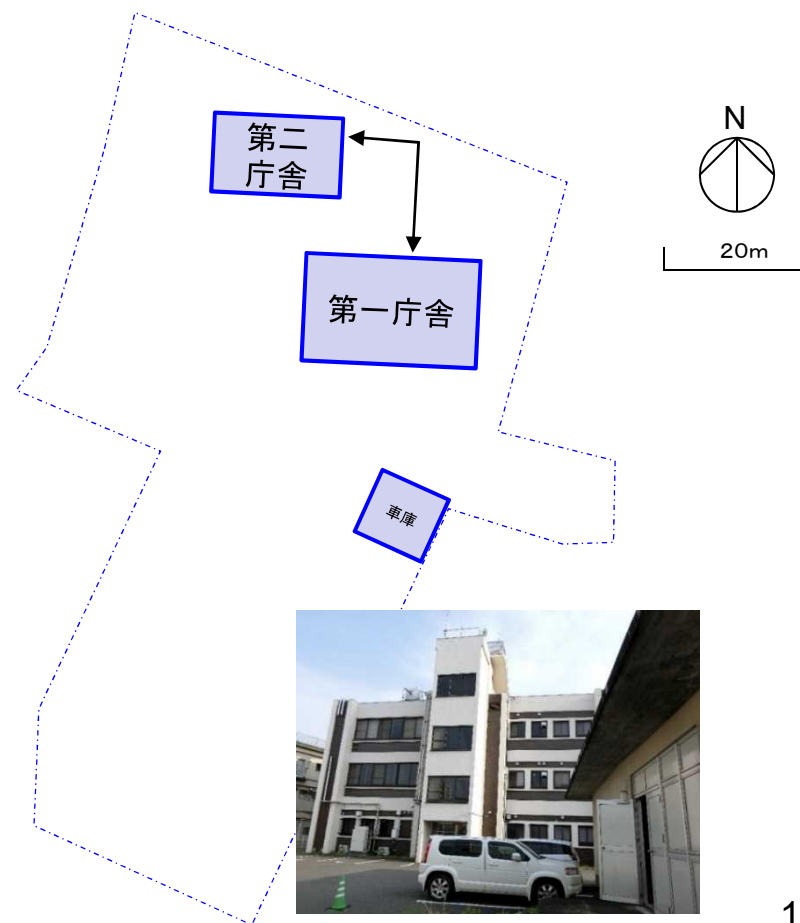


別棟の書庫



2) 大分地方気象台

- ・第二庁舎には、書類や観測機器を保管しているが、これらの搬送のため第一庁舎との間の往来が日常的に発生しており、業務の支障となっている。



第一庁舎(左)と第二庁舎(右)

2. 事業計画の必要性 ～地域連携～

(5) 地域連携

○地域防災への貢献

- ・災害時の一時避難場所(帰宅困難者の受け入れ等)機能を確保する。
- ・市との連携のもと、誰もが24時間安心して避難できる津波避難ビル※¹として整備することにより、地域住民の安全・安心の確保に貢献する。
- ・防災官署が、県庁や市役所等※²の近隣に移転することにより、防災機関相互の災害対応の連携強化が可能となり、地域防災に貢献する。
- ・敷地内には、日常的に住民が憩えるオープンスペース(災害時は災害対応に活用)を整備するとともに、イベント時の施設の一部開放などを検討しており、地域のまちづくりに寄与する。

※1 津波避難ビル

津波警報などが発表された際、高台まで避難するのが困難な場合に緊急的・一時的に避難するための施設として、大分市が指定するもの。建設予定地周辺エリアは、最大クラスの津波発生時、浸水深が3～4mと想定されている。

※2 大分市が事業を進めており、災害対応機能等が整備される予定の「^{にあげまち}荷揚町小学校跡地複合公共施設整備事業」の敷地にも近接する。



一時避難場所のイメージ



津波避難ビル

2. 事業計画の必要性 ~防災機能に係る施設の不備、施設の不備~

(6) 防災機能に係る施設の不備について

- 対津波性能の不足 : 大分財務事務所(大分地方合同庁舎)、大分地方気象台

対津波に関する性能の評価
津波による浸水※により、庁舎1階に設置されている受変電設備、自家発電設備等が機能せず、災害応急対策活動に支障をきたすおそれがある。 ※想定浸水深 大分財務事務所:3~4m 大分地方気象台:1~2m

<
不足

津波に対する機能確保の目標
レベル2の津波※に対しても、津波発生時の災害応急対策活動が可能となることを目標とする。 ※レベル2の津波:国の防災基本計画に示されている発生頻度は極めて低いものの発生すれば甚大な被害をもたらす最大クラスの津波。

(7) 施設の不備について

- バリアフリー未対応 : 大分税務署、大分地方気象台



大分税務署:2号館にエレベーターが未整備(2号館3階の相談窓口等へは、高齢者なども階段で移動せざるをえない)



大分地方気象台:エレベーターが未整備(高齢者なども階段で移動せざるをえない)

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	
1. 初期費用	建設費	3,577,069	3,978,854	<u>6,482,426</u>	
	企画設計費	276,134			
	解体費	125,651			
2. 維持修繕費	修繕費	550,892	2,073,548		
	保全費	1,279,914			
	水道光熱費	242,742			
3. 土地の占有に係る機会費用			1,005,051		
4. 法人税等			-575,027		
B. 代替案の総費用（千円）					合計
1. 初期費用	増築・改築費	3,895,802	4,368,535		<u>7,164,368</u>
	企画設計費	317,776			
	解体費	154,957			
2. 維持修繕費	修繕費	585,327	2,206,753		
	保全費	1,383,705			
	水道光熱費	237,721			
	賃料	—			
3. 土地の占有に係る機会費用			1,213,894		
4. 法人税等			-624,814		

(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。

【代替案の概要】

- ・大分地方合同 → 現地建替
- ・大分税務署 → 隣地建替
- ・大分地方気象台 → 現地建替

※ 各施設について、必要な面積、必要な耐震性能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。

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 : 121点 \geq 100点

分類	項目	係数	評価の根拠
イ 位置	① 用地の取得・借用	1.1	国として用地を保有
	② 災害防止・環境保全	1.0	自然的条件からみて災害防止・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
	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
	⑤ 敷地形状等	1.0	敷地形状及び接道状況が適切
イ ①×②×③×④×⑤ 計		1.21	
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		121点	

4. 事業計画の効果 ~施策に基づく付加機能~

○事業計画の効果(B2:施策に基づく付加機能)

施策に基づく機能が付加され、事業の効果の発揮が期待できる計画となっている。

分類	評価項目	確保する性能の水準	主な計画内容及び期待できる効果
社会性	地域性	官庁施設の基本的性能基準に基づき、地域の特性とともに、地域の活性化等地域社会への貢献について配慮されている。	<ul style="list-style-type: none"> ■大分市立地適正化計画における都市機能誘導区域内に集約する計画である。 ■大分城址公園周辺地区の景観地区・地区計画と整合を図る計画である。 ⇒地域に配慮した計画であり、地域性の効果が期待できる。
環境 保全性	環境保全性	官庁施設の環境保全性基準に基づき、特定事務庁舎を新築する場合の水準を満たしている。	<ul style="list-style-type: none"> ■建築環境総合評価システム(CASBEE)による建築物の環境効率(BEE値) ≥ 1.5 の計画である。 ■BEI(※1) ≤ 0.6 の計画である。 ・躯体又は開口部を通した熱負荷の低減を図るため、高断熱、高气密となる材料・構法を採用する計画である。 ⇒環境負荷の低減等に配慮した計画であり、環境保全性の効果が期待できる。
	木材利用促進	公共建築物における木材の利用の促進のための計画に基づき、木造化、内装等の木質化が図られている。	<ul style="list-style-type: none"> ■国民の目に触れる機会が多いと考えられる部分の内装等の木質化を図る計画である。 ⇒木材利用に配慮した計画であり、木材利用促進の効果が期待できる。
機能性	ユニバーサルデザイン	官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準に基づき、不特定かつ多数の人が利用する施設については、建築物移動等円滑化誘導基準を満たしている。	<ul style="list-style-type: none"> ■建築物移動等円滑化誘導基準に適合する計画である。 ⇒施設の円滑な利用に配慮した計画であり、ユニバーサルデザインの効果が期待できる。
安全性	防災性	官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づき、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災害応急対策活動等のための機能確保が図られている。	<ul style="list-style-type: none"> ■構造体の耐震安全性の目標をⅡ類(地震力に対する各階の必要保有水平耐力を1.25倍相当)とする計画である。 ■津波に対する特別な対策を行う計画である。 ⇒地震等に対する安全性に配慮した計画であり、防災性の効果が期待できる。

※1:建築物省エネ法の一次エネルギー消費量に関する指標で、設計一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。また、再生可能エネルギーに伴う一次エネルギー消費量の削減分を含めない。)を基準一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。)で除いたものをいう。

5. 評価(案)

事業計画の必要性	107 点 \geq 100点
事業計画の合理性	100 点 = 100点
事業計画の効果	121 点 \geq 100点

以上より、新規事業化が妥当である。