

(再評価)

資料5—3—①
関東地方整備局
事業評価監視委員会
(平成25年度第9回)

横浜地方合同庁舎

平成25年12月9日

国土交通省 関東地方整備局

◆立地概要



◆目次

1. 事業概要

I 事業の目的

II 事業の背景及び経緯

III 事業の計画概要

2. 事業継続の妥当性

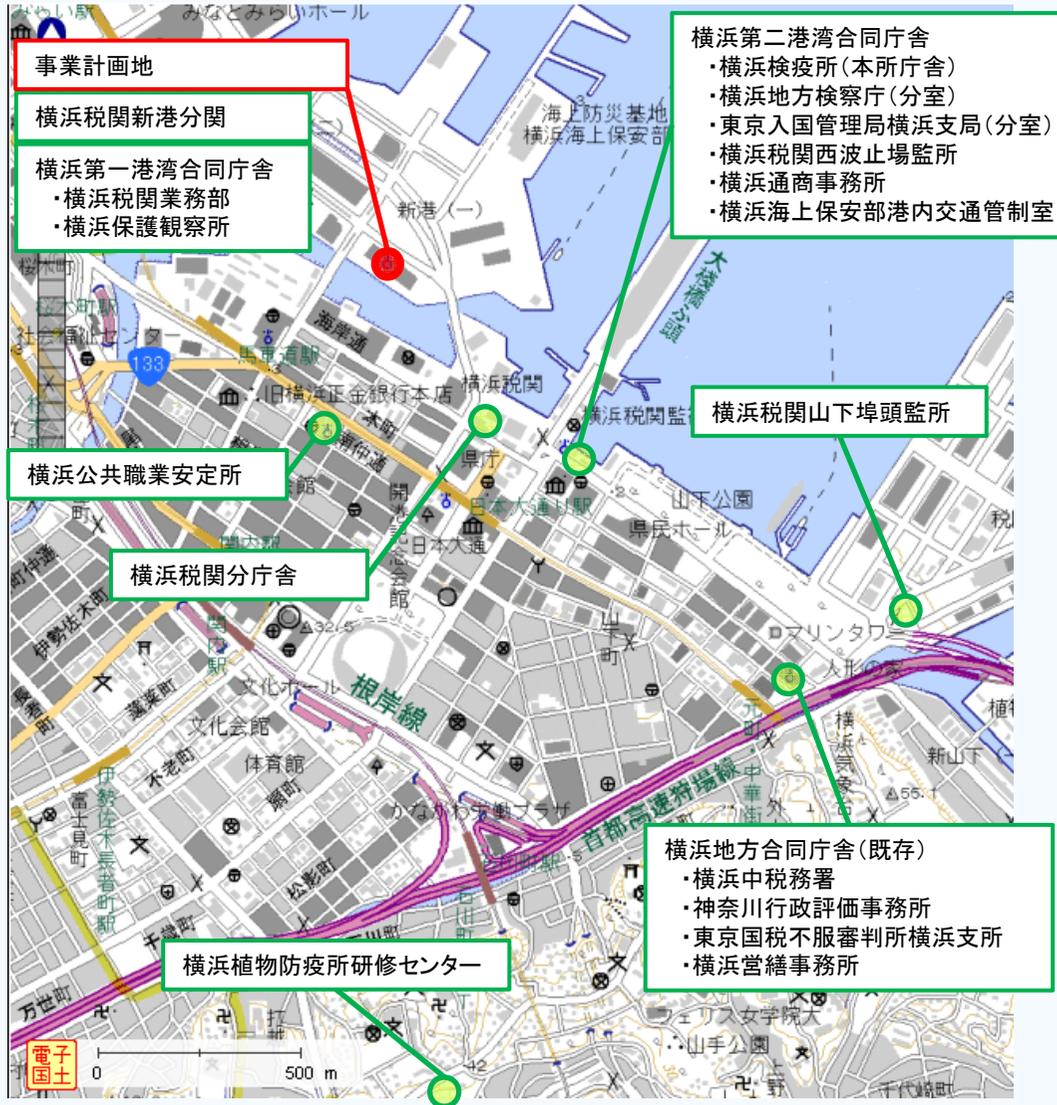
I 事業の必要性等

II 事業の進捗の状況及び見込み

3. 対応方針(案)

1. 事業概要 I 事業の目的

老朽や狭隘が進み、分散している国の行政機関を集約立体化することにより、国有財産の有効活用を図ると共に、国民の利便性向上、総合的な耐震安全性の確保を図る。



1. 事業概要 II 事業の背景及び経緯

- 施設の老朽化が進んでいる。
- 業務の多様化、業務量の増大による狭隘化が進み業務に支障をきたしている。
- 現行の耐震基準における耐震性能が不足している。

施設名称	所在地	建築年次	不具合状況 ※	延床面積	備考
神奈川行政評価事務所	横浜市中区	1976年	老朽	12,810㎡ (合同庁舎全体)	横浜地方合同庁舎(既存)に入居
東京国税局横浜中税務署			老朽		
東京国税不服審判所 横浜支所			老朽		
横浜営繕事務所			老朽		
横浜保護観察所	横浜市中区	1967年	老朽、狭隘	8,751㎡ (合同庁舎全体)	横浜第一港湾合同庁舎に入居
横浜税関			老朽		
東京入国管理局横浜支局(分室)	横浜市中区	1973年	老朽、 施設の不備(耐震性能不足)	6,344㎡ (合同庁舎全体)	横浜第二港湾合同庁舎に入居
横浜地方検察庁(分室)			老朽、狭隘、 施設の不備(耐震性能不足)		
横浜検疫所(本所庁舎)			老朽、 施設の不備(耐震性能不足)		
横浜通商事務所			老朽、狭隘、 施設の不備(耐震性能不足)		
横浜海上保安部 港内交通管制室			老朽、 施設の不備(耐震性能不足)		
横浜検疫所(長浜庁舎)	横浜市金沢区	1986年	老朽	2,130㎡	
横浜公共職業安定所	横浜市中区	1981年	分散、 施設の不備(駐車場不足)	3,063㎡	
横浜植物防疫所研修センター	横浜市中区	1974年	老朽	925㎡	

※新規採択時評価時の不具合状況

1. 事業概要 II 事業の背景及び経緯

既存庁舎 現況写真



横浜税関新港分関(左)
横浜第一港湾合同庁舎(右)



横浜第二港湾合同庁舎



横浜公共職業安定所



横浜地方合同庁舎(既存)

1. 事業概要 II 事業の背景及び経緯

■ 国有財産の有効活用のため、財務省の有識者会議より提案された 東京23区外の庁舎等の移転・再配置計画

「経済財政運営と構造改革に関する基本方針2006」(平成18年7月7日、閣議決定)
・ 一般庁舎・宿舎、未利用国有地等の売却・有効活用を促進することとされた。

「国有財産の有効活用に関する報告書」(平成19年6月15日)
(財務省: 国有財産の有効活用に関する検討、フォローアップ有識者会議)
・ 東京23区内に所在する庁舎の移転・再配置計画を提案。

「東京23区外の庁舎等の移転・再配置計画について」(平成20年6月12日)
(財務省: 国有財産の有効活用に関する検討、フォローアップ有識者会議)
・ 東京23区外の庁舎等の移転・再配置計画を提案。

国土交通省 横浜地方合同庁舎整備事業を事業採択(平成21年4月)

1. 事業概要 Ⅲ 事業の計画概要

■ 計画概要

- ・事業地 神奈川県横浜市中区新港1-6-2
- ・敷地面積 16,000m²
- ・延床面積 36,301m²
- ・規模、構造 鉄骨造
地上10階 地下2階建
- ・施設整備期間 平成21～32度
- ・事業費 約133億円

2. 事業継続の妥当性 I 事業の必要性等

(1) 事業計画の必要性に関する評価

● 事業計画の必要性

計 画 理 由	評 点	備考(既存官署の問題点)
老朽	80.5	各入居官署とも老朽化が著しい。
狭隘	0.7	業務量の増加に伴い、各官署とも狭隘が著しい。
借用返還	0	
分散	0.3	横浜公共職業安定所は敷地外に分庁舎がある。
都市計画の関係	0	
立地条件の不良	0	
施設の不備	1.2	横浜第二港湾合同庁舎は耐震性能が建築基準法未滿。
衛生条件の不良	0	
法令等	10.0	有識者事案のため。
合同庁舎計画	10.0	
特定国有財産整備計画	10.0	
合 計	112.7	≥100



事業計画の必要性がある。

※参考値: 東雲合同庁舎120点、立川地方合同庁舎127点(昨年度再評価案件)

2. 事業継続の妥当性 I 事業の必要性等

(2) 事業計画の合理性に関する評価

事業案と代替案のコスト比較

○分析期間: 庁舎建設期間及び維持管理期間50年間

○社会的割引率(4%)を用いて現在価値化を行い費用を算定

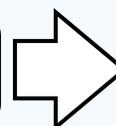
○採用した代替案

賃借: 横浜第二港湾合同庁舎、横浜公共職業安定所、横浜検疫所長浜庁舎、植物防疫所研修センター

改修→建替: 横浜地方合同庁舎、横浜第一港湾合同庁舎

I 事業案の総費用(千円)		合計(千円)
1. 初期費用 (建設費、企画設計費、解体費)	11,773,321	26,531,828
2. 維持修繕費 (修繕費、保全費、光熱水費)	6,610,204	
3. 土地の占用に係る機会費用	8,975,344	
4. 法人税等	-827,041	
II 代替案の総費用(千円) ※		合計(千円)
1. 初期費用 (建設費、企画設計費、解体費)	7,017,125	30,700,604
2. 維持修繕費 (修繕費、保全費、光熱水費、賃料)	21,394,188	
3. 土地の占用に係る機会費用	3,721,994	
4. 法人税等	-1,432,703	
【差額】II - I (千円)		4,168,776

評点: 100点



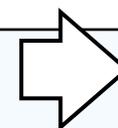
事業計画の合理性がある

2. 事業継続の妥当性 I 事業の必要性等

(3) 事業計画の効果(B1及びB2)の発揮見込みの評価

● 事業計画の効果

分類		評価項目	評価	
位置	B1	用地の取得・借用	1.1	国として用地を保有できている。
		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である。
		アクセスの確保	1.1	施設へのアクセスは良好である。
		都市計画その他の土地利用に関する計画と整合性	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。
規模	B1	敷地形状等	1.0	敷地全体の有効利用や敷地への安全・円滑な出入りが実現しやすい敷地形状・接道の状況である。又は建設までにそういう状況になる見込みである。
		建築物の規模	1.0	業務内容等に応じ、適切な規模となっている。
構造	B2	敷地の規模	1.0	建築物の規模及び業務内容に応じ、適切な規模となっている。
		機能性(業務を行うための基本機能に該当する部分)	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である。
		社会性、環境保全性及び機能性(施策に基づく付加機能に該当する部分)	1.1	(P12 別表参照)
評 点 (各項目毎の評価を全て掛け合せ×100倍)			133.1	≥ 100



**事業計画の効果が
見込まれる。**

※ 参考値: 東雲合同庁舎133.1点、立川地方合同庁舎121点(昨年度再評価案件)

2. 事業継続の妥当性 I 事業の必要性等

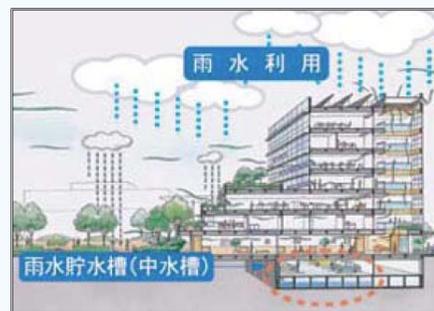
(3) 事業計画の効果(B1及びB2)の発揮見込みの評価

●別表 B2 社会性、環境保全性及び機能性

分類	評価項目	評価	取組状況
社会性	地域性	C	一般的な取組が計画されている
環境保全性	環境保全性	B	屋上緑化 / 太陽光発電/雨水利用設備
	木材利用推進	B	内装等の木質化
機能性	ユニバーサルデザイン	A	「高度なバリアフリー化」が計画されている(地上階全てに多機能トイレを設置)
	防災性	C	総合耐震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。



太陽光発電設備の例

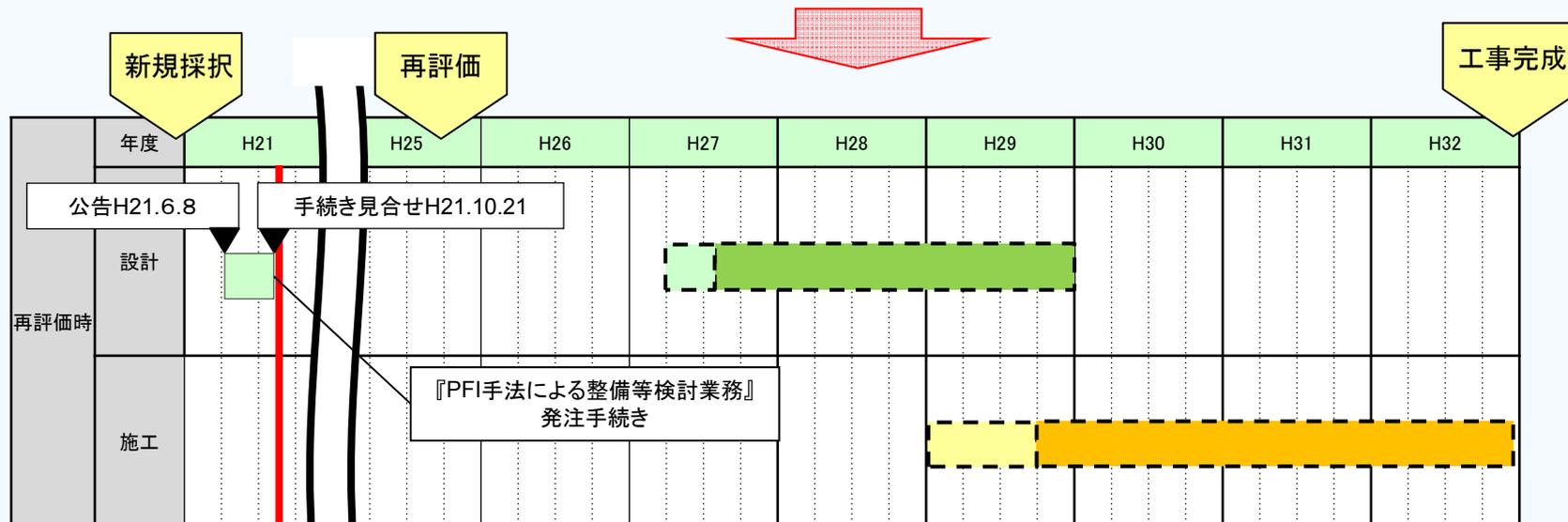
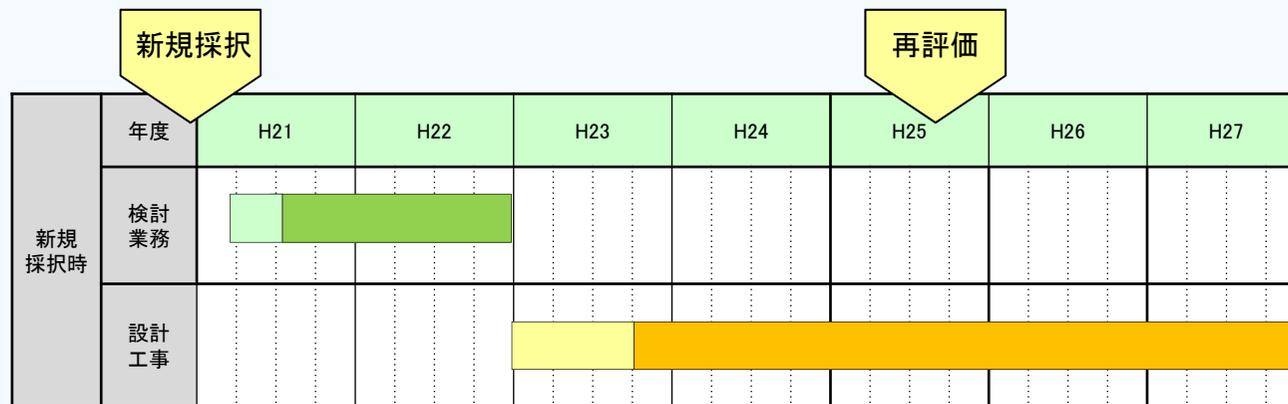


雨水貯留槽の例

施策に基づく機能が付加される見込みである。

(AまたはBに該当する項目がある)⇒評価1.1を付与(前ページ表へ)

2. 事業計画の妥当性 II 事業の進捗の状況及び見込み



※H26年度以降のスケジュールについては、想定

2. 事業計画の妥当性 II 事業の進捗の状況及び見込み

H21.9.29 閣議決定「平成22年度予算編成の方針について」(抜粋)

各大臣は、既存予算についてゼロベースで厳しく優先順位を見直し、できる限り要求段階から積極的な減額を行うこととする。



出先機関改革の検討が進められているなかで、以下を満たす事業について整備を実施する。

- ①整備の緊急性が真に高い事業(耐震安全性に問題がある現庁舎の面積割合が高く緊急性が高い)
- ②入居官署の見直しにより無駄を生じさせないよう対応できる事業



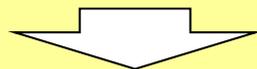
②入居官署の見直しにより無駄が生じないよう対応することは可能だが、①耐震安全性に問題がある現庁舎の面積割合が比較的高くなく、整備の緊急性が真に高い事業とは言えない。



平成22年度予算概算要求見送り(平成21年10月15日)

2. 事業計画の妥当性 II 事業の進捗の状況及び見込み

H23. 3.11 東日本大震災が発生
首都直下型地震の発生が懸念されている。



横浜第二港湾合同庁舎は、建築基準法上の耐震性能を満たしておらず、今後発生が懸念される首都直下型地震に対し、来庁者や職員などの人命の安全を確保するためには、早期の耐震性能確保が必要。

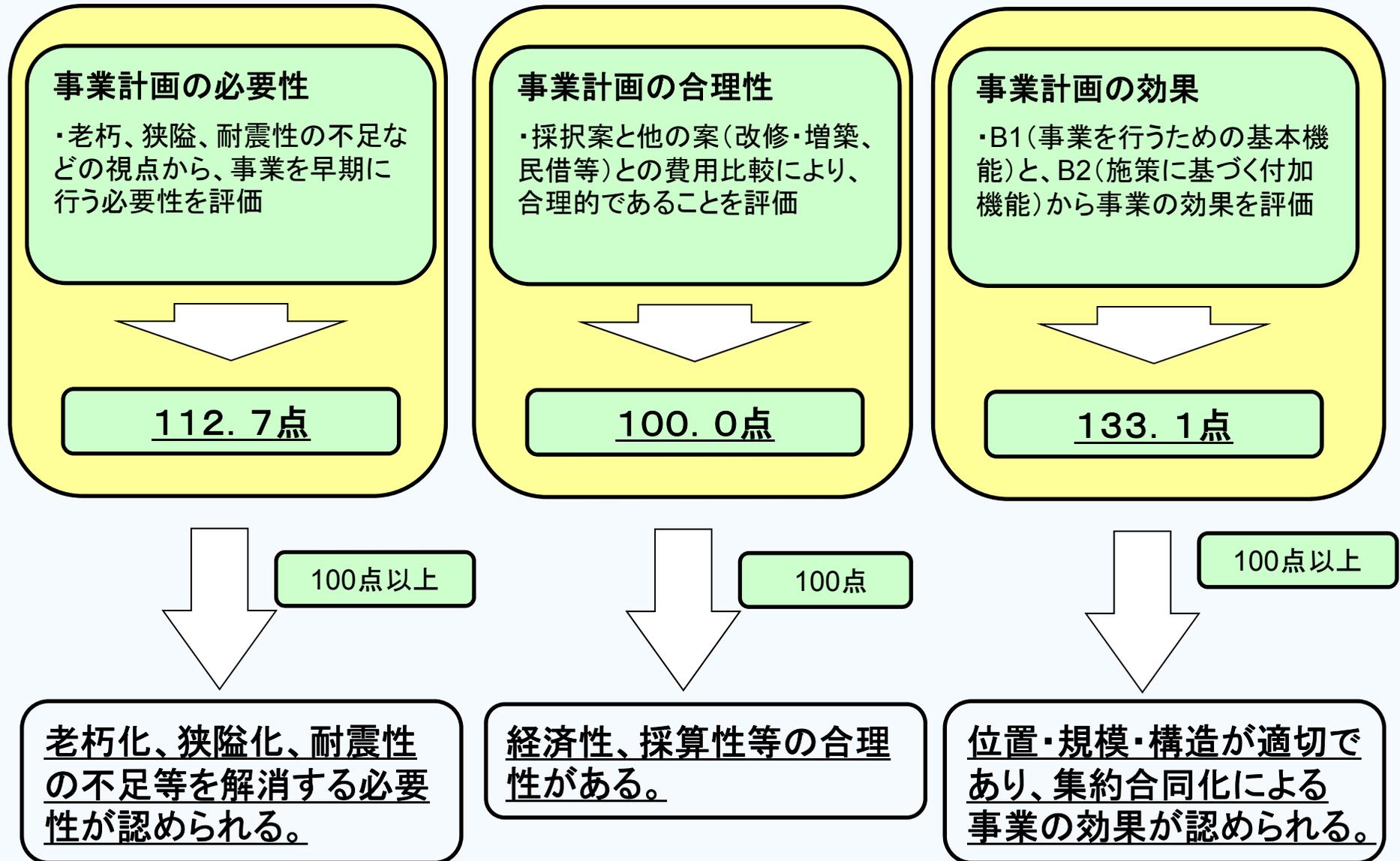


しかし、横浜第二港湾合同庁舎は、液状化対策工事を行うためのスペースを敷地内に確保することができず、かつ杭の補強工事を行うことも不可能である。また上部躯体の耐震改修を行った場合、事務室内に多くの耐震壁設置が必要となるため、事務室が壁により寸断されてしまい、業務を行うことが困難となる。



そのため、既存庁舎の耐震改修を行うことは不可能なため、合同庁舎建設による耐震性能の確保を行う。

3. 対応方針(案)



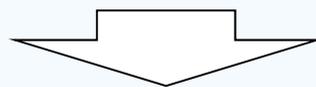
3. 対応方針(案)

事業継続の妥当性判断

●事業の必要性等

- ・ 入居官署の施設は老朽化の進行や耐震性能の不足等の問題があり事業計画の必要性がある。
- ・ 代替案との比較により、事業計画の合理性がある。
- ・ 事業の効果に関する評価(B1,B2)により、位置、規模、構造に関する基準を満足する施設が整備される。

- 入居予定官署の横浜第二港湾合同庁舎は、敷地条件により耐震改修(液状化対策等)が実施出来ず、建替による耐震化しかない。



以上より、事業継続が妥当である。