

官庁営繕事業の事後評価説明資料

〔金沢第3地方合同庁舎（増築）〕

平成18年12月

北陸地方整備局

目 次

1. 事業の概要	1
1－1. 官庁営繕事業の概要	
1－2. 金沢第3地方合同庁舎の概要	
1－3. 庁舎整備の状況	
2. 事業の効果の検証	10
2－1. 事業評価（事後評価）について	
2－2. 評価結果のまとめ	
3. 今後の対応方針（案）	16

1. 事業の概要

1－1. 官庁営繕事業の概要

(1) 官庁営繕事業について

営繕とは「建築物の営造と修繕」のことをいい、建築物の新築、改築、修繕模様替え等の工事を示す。

営繕部では、「官公庁施設の建設等に関する法律」により、国家機関の事務を処理するための施設や教育文化・社会福祉施設等の官庁施設を建設し、官庁施設が常に適正な機能を維持できるように保全指導を行い、官庁施設の質の確保のため、技術基準類の作成や勧告を行っている。

(2) 合同庁舎整備事業について

営繕部では、「官公庁施設の建設等に関する法律」第6条に基づき、国民の利便と公務の能率増進、土地の高度利用及び建築経費節減のため、国家機関の庁舎整備については合同化を図ることを基本方針として、合同庁舎の建設を重点的に実施してきた。

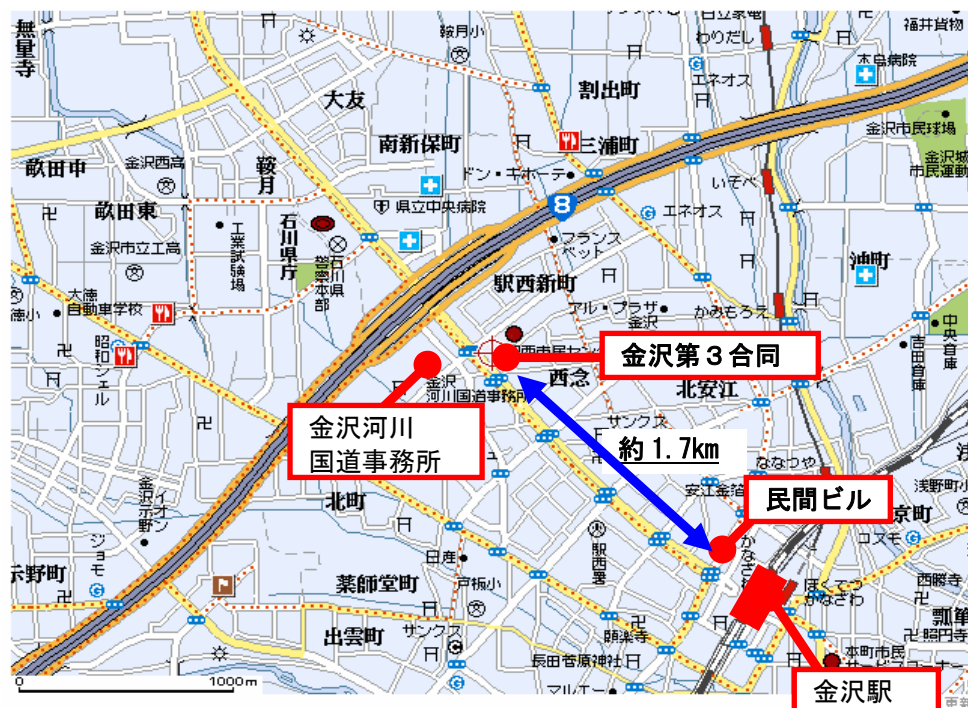


1－2．金沢第3地方合同庁舎の概要

(1) 金沢第3地方合同庁舎（増築）について

金沢第3地方合同庁舎（増築）は、石川労働局の総務部及び労働基準部が金沢第3地方合同庁舎に、職業安定部及び雇用均等室が金沢駅西口に近い民間ビルに入居し、分散して業務を行っていたことから、金沢第3地方合同庁舎敷地に庁舎を増築することにより分散及び民間借用を解消し、業務効率の向上、利用者の利便性の向上、コスト縮減を図ることを目的に整備を行ったものである。

なお、総務部及び労働基準部が庁舎5階に入居していたことから、増築庁舎に職業安定部が入居しても業務効率の向上が十分発揮されないことから、既存入居官署と使用調整を図り、既存庁舎5、6階を労働局に、増築庁舎を6階に入居していた他の官署用として整備することとした。



金沢第3地方合同庁舎位置図

(2) 金沢第3地方合同庁舎の諸元等

所在地	金沢市西念3-4-1		
入居官署 (11官署)	階	整備前 (既存庁舎)	整備後
			既存庁舎
			増築庁舎
	8F	①金沢地方気象台	同 左
	7F	②金沢統計・情報センター ③(独)製品評価技術基盤機構北陸支所	同 左
	6F	④金沢営繕事務所 ⑤金沢保護観察所	労働局(総務部、雇用均等室) 金沢保護観察所
	5F	⑥石川労働局(総務部、労働基準部) ⑦名古屋入国管理局金沢出張所	労働局(労働基準部、労働安定部)
	4F	⑧金沢地方法務局金沢分室	同 左
	3F	⑨金沢西法務出張所	〃
	2F	⑩金沢税務署	〃
	1F	⑪金沢国税局税務相談室金沢分室	〃
建物概要	[増築庁舎] 鉄筋コンクリート造 地上3階建 延面積 1,041㎡ [既存庁舎](平成3年9月完成) 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階地下1階建 延面積 15,634㎡		
敷地面積	13,048㎡		
駐車台数	297台		
地域地区等	商業地域、第2種住居地域、準防火地域、 金沢駅西地区金沢駅港線地区計画区域、近代的都市空間創出区域		
総事業費	増築庁舎工事：358百万円(官庁営繕予算) 既存庁舎改修工事：106百万円(労働局予算) 合 計 464百万円		
建設工期	増築庁舎工事：平成14年9月27日～平成15年8月29日 既存庁舎改修工事：平成15年8月19日～平成16年3月10日		



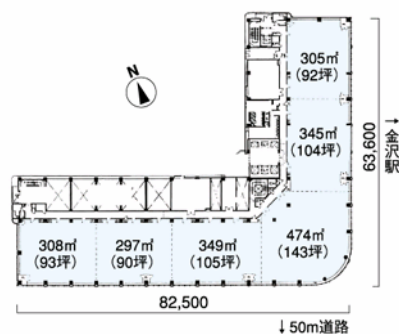
金沢第3地方合同庁舎外観

(3) 民間ビルの諸元等

所在地	金沢市広岡3-1-1
建物概要	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上12階地下2階建 延面積 48,567㎡ (平成3年10月完成)
敷地面積	6,640㎡
借用面積	約550㎡(労働安定部、雇用均等室)
賃料	約30百万円/年(約15,000円/坪)
光熱水費	約6百万/年
駐車利用	2台
その他	入居期間：平成12年4月～平成16年3月



民間ビル（パークビル）外観



基準階平面図

(4) 事業の実施工程

	13年度		14年度				15年度		
増築庁舎		3/29	設計				15/1/31		
			9/27	工事実施				8/29	
既存庁舎 (改修工事)			10/24	設計				8/29	
							8/19	工事実施	16/3/10

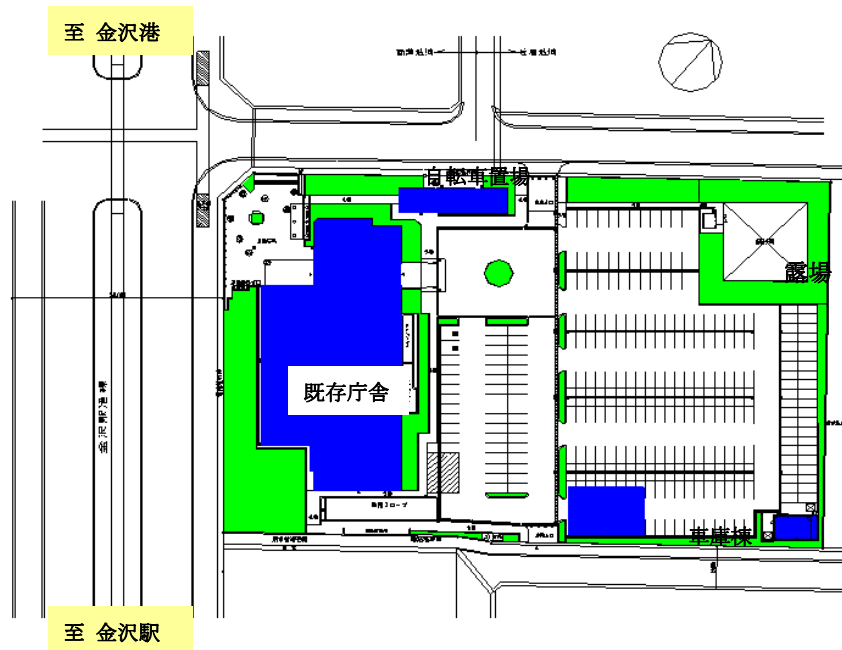
(5) 増築庁舎整備にあたっての検討課題等

- 1) 外来駐車場の現状駐車台数の確保すること。
- 2) 気象観測施設（露場、標本木）への影響、周辺への日影に配慮した配

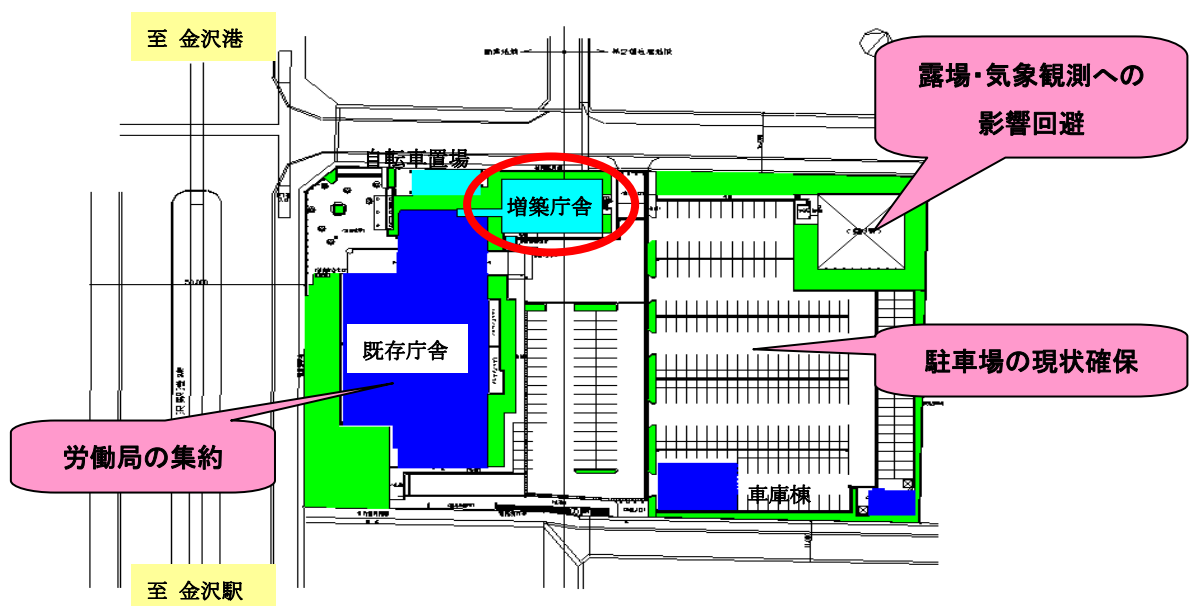
置計画とすること。

- 3) 既存庁舎と分離して建てないこと。
- 4) 民間ビル借用面積以上の専用面積を確保すること。
- 5) 労働局業務の一体化により、業務効率の向上に資すること。
- 6) 既存庁舎の改修範囲の局限化を図ること。

■整備前配置図



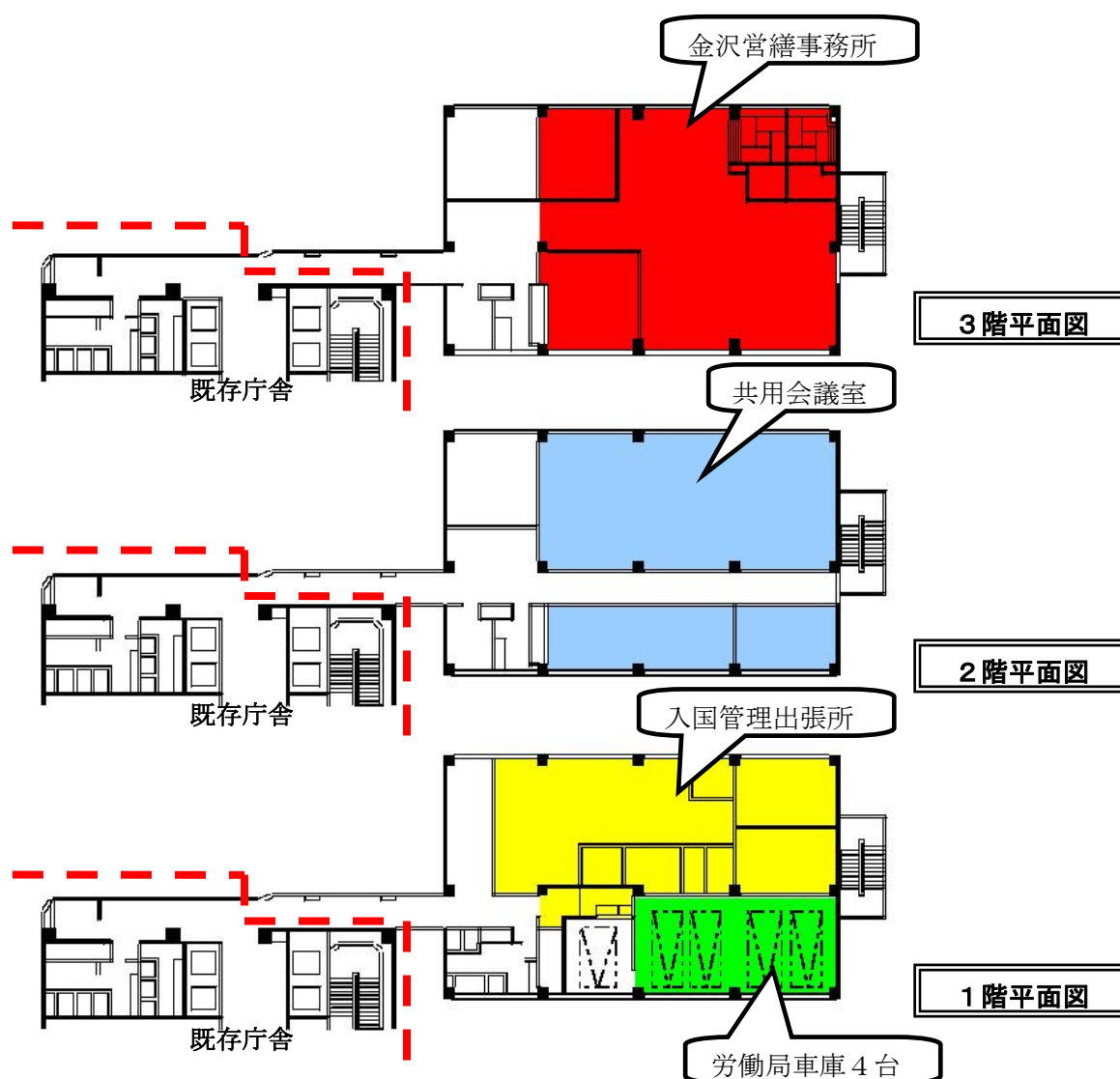
■整備後配置図



1－3. 庁舎整備の状況

(1) 増築庁舎の各階平面図は下図の通りであり、整備にあたっての配慮事項は次のとおりである。

- ・ 既存庁舎とは各階通路で連絡することで、増築庁舎のエレベータの省略を図っている。
- ・ 各入居官署の専有面積及び共用会議室面積は、既存庁舎より増加させ、狭隘の解消等による業務効率・利便性の向上を図っている。
- ・ 1階に身障者用車庫を設置し、利便性を向上させている。
- ・ 1階に各入居官署から要望のあった女子トイレを設置している。
- ・ また2、3階に受動喫煙防止に先駆け、喫煙室を整備している。



増築庁舎各階平面図



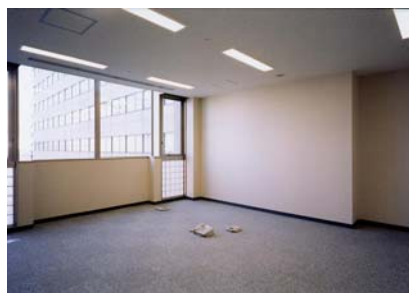
増築庁舎外観①（北方向より）



増築庁舎外観②（駐車場より）



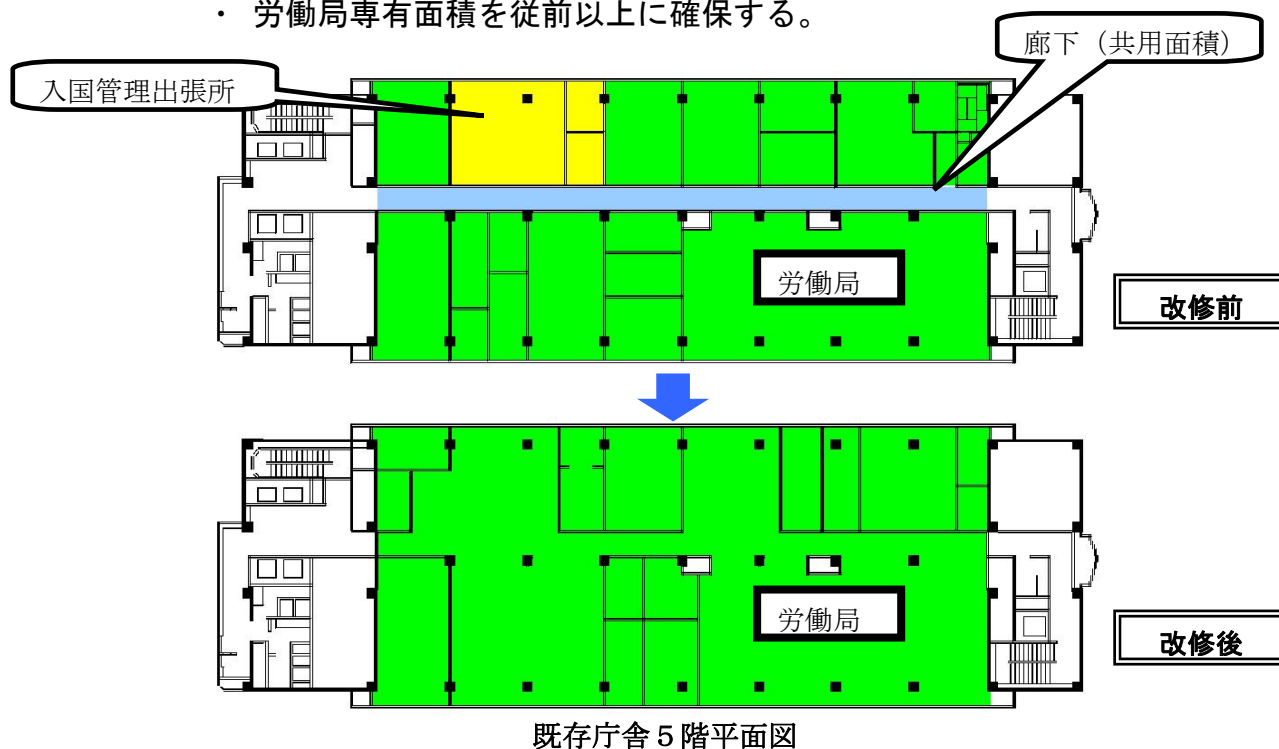
増築庁舎内部①（2階共用会議室）

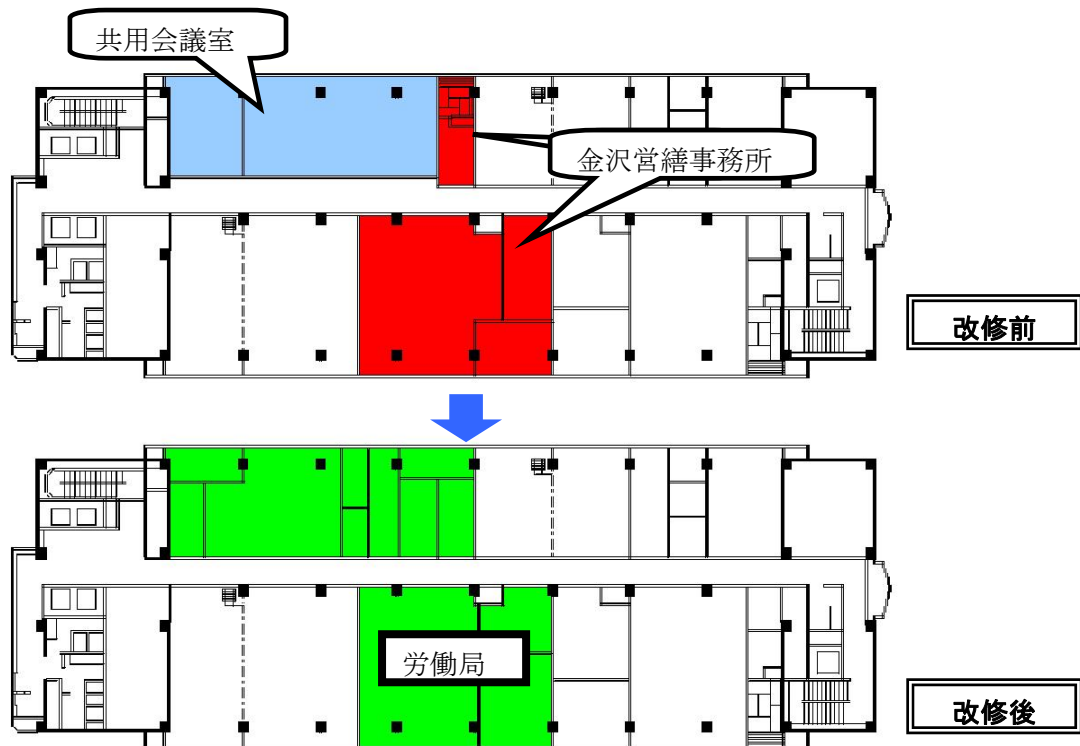


増築庁舎内部②（3階事務室）

（２）既存庁舎の５、６階の使用調整に関わる改修前後の状況は下図通りである。整備にあたってのポイントは次のとおりである。

- ・ 既存庁舎の改修工事範囲の局限化を図る。
- ・ 労働局専有面積を従前以上に確保する。





既存庁舎 6 階平面図



労働局執務室状況（整備後）



駐車場の状況（庁舎より）

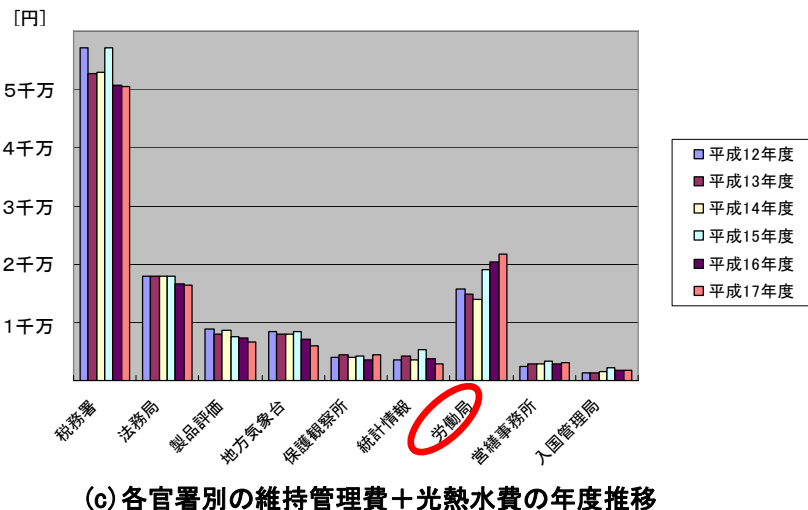
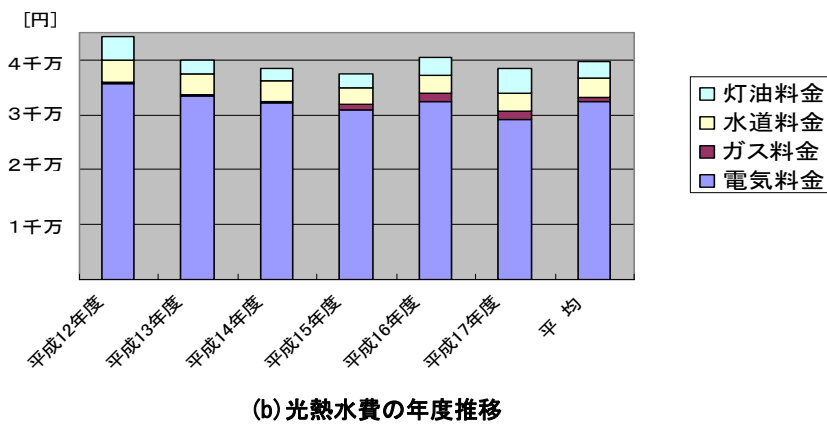
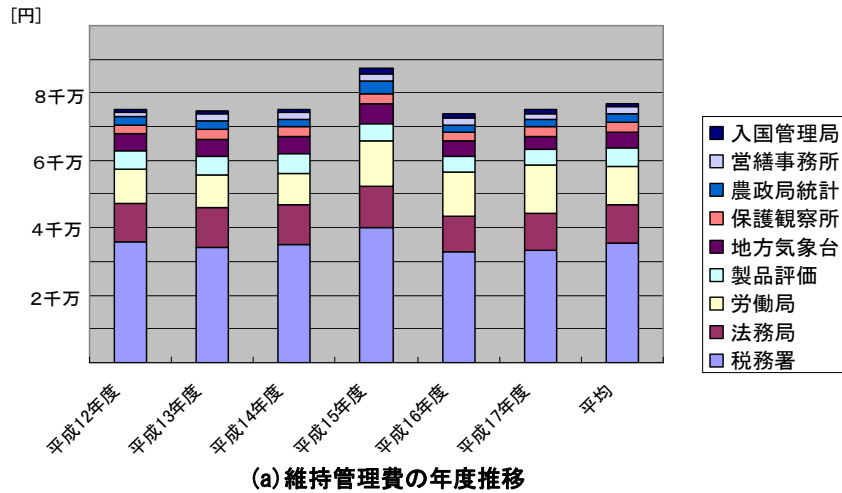
（３）整備前後の床面積の変化

項目	箇所	面積		備考
		整備前	整備後	
床面積	労働局	933 m ² + 民借 550 m ² (1,483 m ²)	1,630 m ²	10%増
	営繕事務所	216 m ²	251 m ²	17%増
	入管出張所	114 m ²	146 m ²	28%増
	共用会議室	196 m ²	218 m ²	11%増

（４）維持管理費及び光熱水費の年度推移

金沢第 3 合同庁舎における維持管理費及び光熱水費の平成 12～17

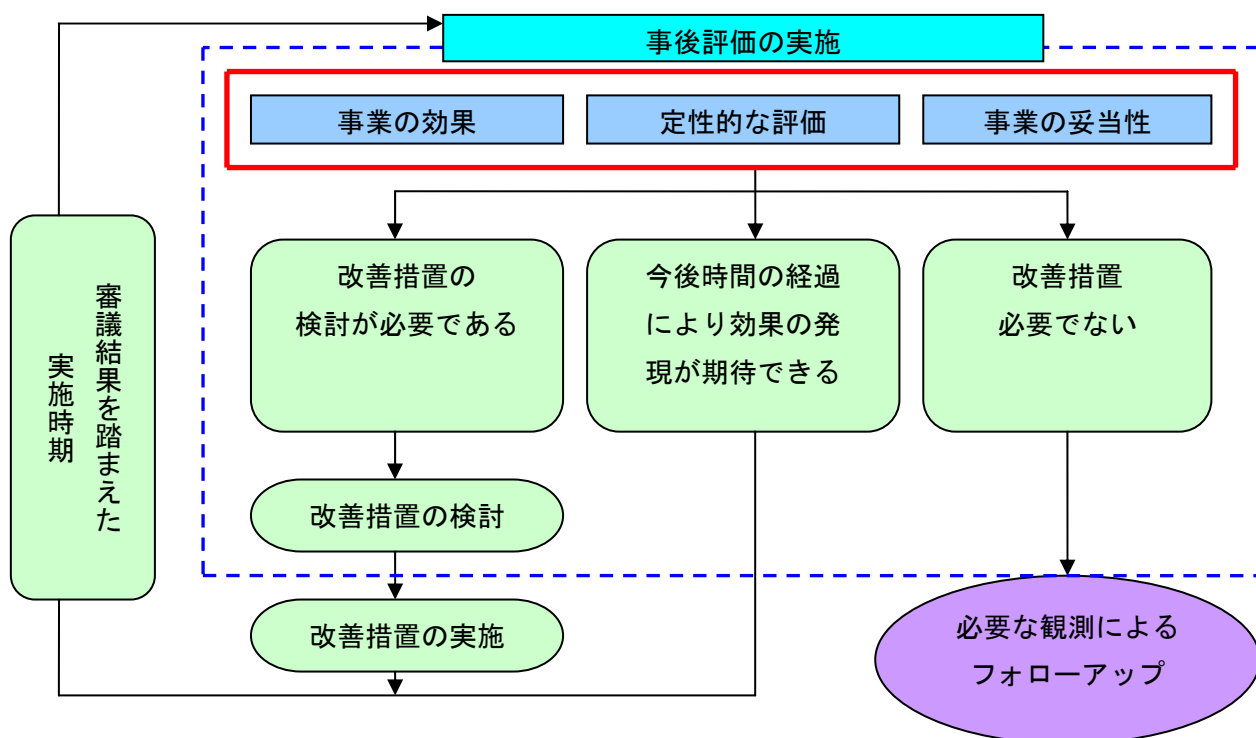
年度の推移を下図(a)～(c)に示す。15年度末に労働安全部及び雇用均等室が移転し16年度より業務を開始しているが庁舎全体の維持管理費及び光熱水費の大きな変動は見られない。そのため(c)図においては労働局の費用負担が増加するが、他の官署の負担は逆に低減している。なお(b)図で15年度以降ガス料金が発生しているのは、増築庁舎の空調熱源にガスを使用しているためである。



2. 事業の効果の検証

2-1. 事業評価（事後評価）について

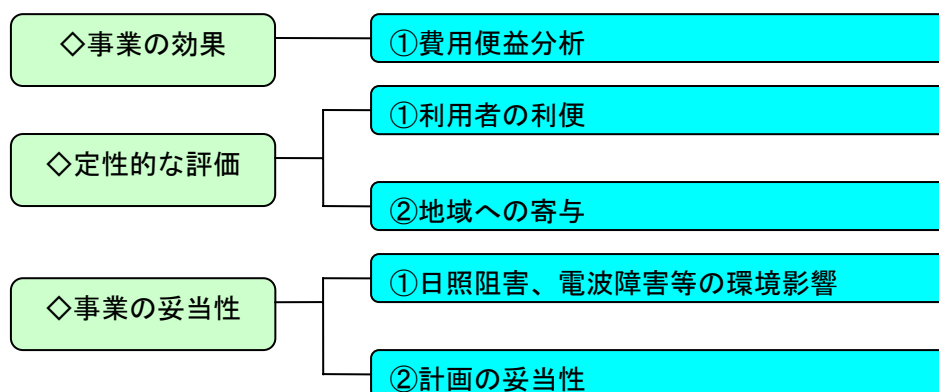
事後評価に際しては、事業の効果・定性的な評価・事業の妥当性の各視点から評価を行う。



「事業の効果」については費用便益分析により算出する。

「定性的な評価」については、貨幣価値換算出来ない効果についてアンケート調査等により、定性的に評価する。

「計画の妥当性」は、事業による環境影響や社会経済状況の変化等を踏まえて、事業の妥当性を評価する。



■事業の効果について

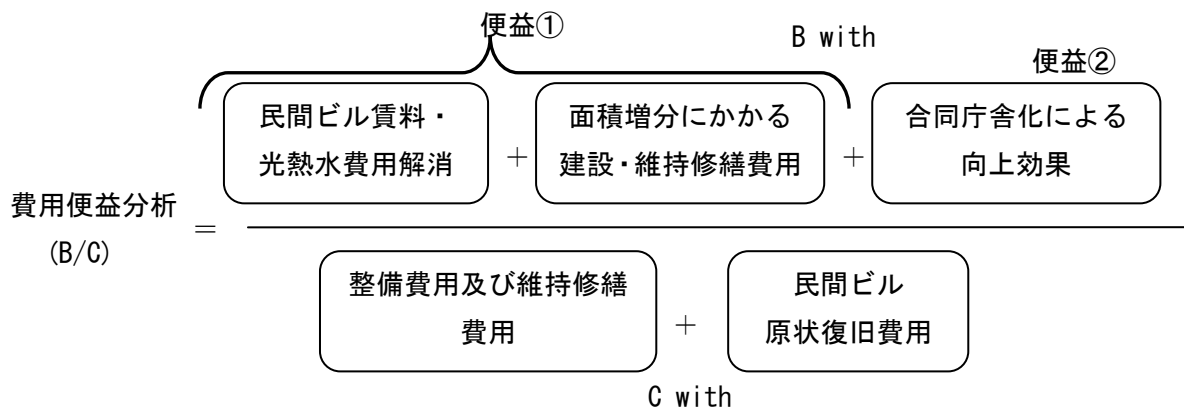
事業の効果は、前述のとおり、総効果（B）の総費用（C）に対する割合（B／C）、すなわち費用対便益分析により算出する。官庁営繕で一般的に使用している算出式を下記に示す。（割引率４％、耐用年数５０年）

B：事業を実施することにより得られる、便益のうち、貨幣換算可能な効果の現在価値
C：事業案の整備費用と維持・修繕費用の合計額の現在価値と、廃止庁舎の維持・修繕費用の現在価値の差分

$$\text{費用便益分析 (B/C)} = \frac{\begin{array}{c} \text{便益①} \\ \text{代替案の建設・} \\ \text{維持修繕費用} \end{array} + \begin{array}{c} \text{B with} \\ \text{便益②} \\ \text{合同庁舎化による} \\ \text{向上効果} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{整備費用及び維持修繕} \\ \text{費用} \\ \text{C with} \end{array} - \begin{array}{c} \text{廃止庁舎の} \\ \text{維持修繕費用} \\ \text{C without} \end{array}}$$

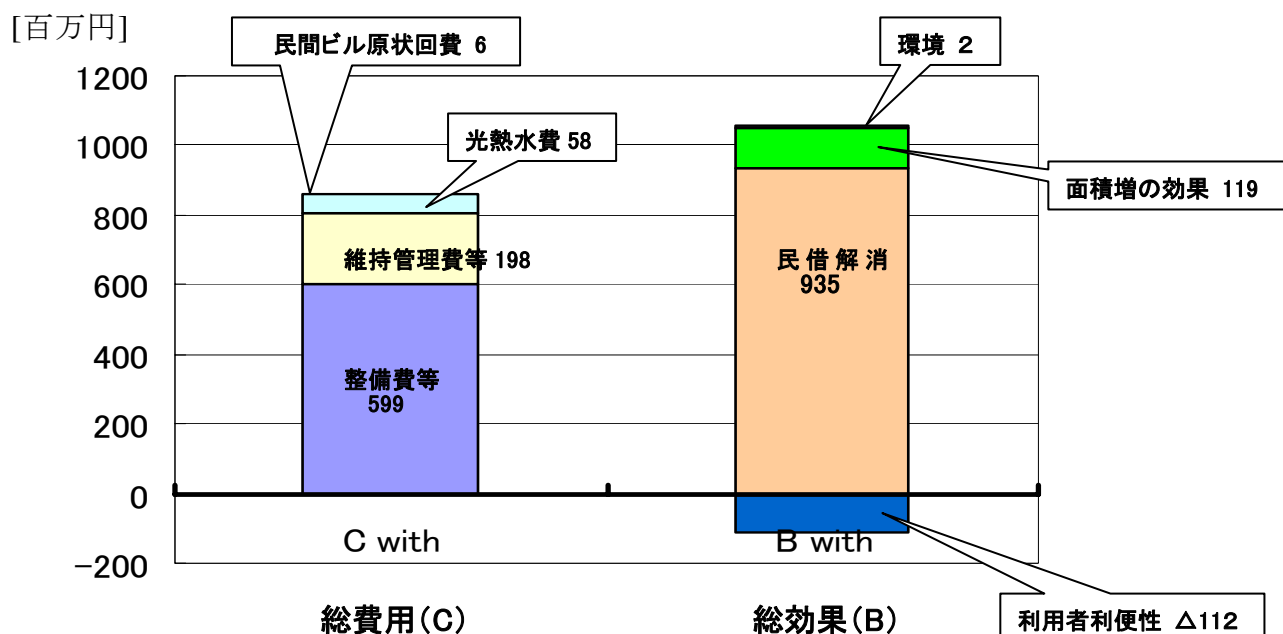
項目			評価軸
総費用	初期費用 (整備費用)	建設費	建設工事に要する費用
		企画・設計関係費	企画・設計段階に要する設計料等
		解体費	旧施設の解体費用
		土地取得費	新規に土地を調達する際に要する費用
	維持修繕費用	修繕費	大規模修繕、各所修繕に要する費用
		保全費	経常的に発生する建物維持に要する費用 (点検及び保守、運転・監視、清掃等)
		水道光熱費	電気・ガス、水道、油等に要する費用
効果	土地利用効果	土地処分益	旧庁舎の土地を売却する場合の利益
	利用者の利便	立地の改善、利用者の利便性の向上	職員および来庁者が、来庁に要する時間変化による効果
		合同化による利便性の向上	トリップ数減少による効果 (時間変化による効果)
	建物性能の向上	狭隘の解消	狭隘が解消したことによる効果
		事故・災害の縮小	災害による人的被害を軽減する効果(耐震・防災対策)
	環境への配慮	地球環境保全への寄与	運用段階におけるエネルギー消費量削減によるCO2排出量の削減

今回事業は、労働安全部及び雇用均等室の民間ビル借用を解消するための事業であり、庁舎整備後に旧庁舎を取壊す等の費用が発生しない、増築庁舎のため土地の取得がない、既存庁舎の改修が含まれる等、評価に当たっての前提条件を整理し、下式により算出することとした。



費用便益分析の結果、総効果（B）は約9.4億円となった。また、総費用（整備費用及び維持修繕費用（C））は約8.6億円となった。
この結果、費用対効果は1.09になった。

$$\begin{aligned}
 \text{費用便益分析} &= \text{総効果(億円)} / \text{総費用(億円)} \\
 &= 9.4 \text{ (億円)} / 8.6 \text{ (億円)} \\
 &= \underline{\underline{1.09}}
 \end{aligned}$$



■定性的な評価

1) アンケート調査の実施

金沢第3地方合同庁舎（増築）整備事業にかかる利用者の利便について効果をより詳細に把握するため、顧客満足度のアンケート調査を実施した。

アンケート調査は、増築庁舎への入居職員及び既存庁舎各官署、並びに本業務が労働行政の業務一元化・効率化を主目的としていたため、労働局職員を対象に実施した。

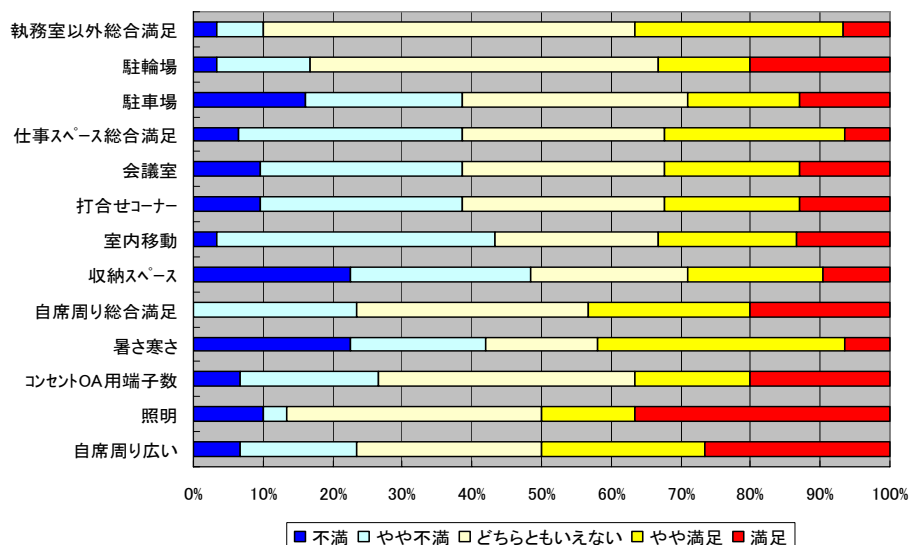
調査対象		回答数	調査日
増築庁舎入居職員等		31※	平成16年8月27日 ～9月17日
労働局職員	民間ビルからの移転者	10	平成18年11月24日 ～11月30日
	改修時の在籍者	28	

※) 勤務職員の内訳は増築庁舎入居職員20部、既存庁舎各入居官署から11部

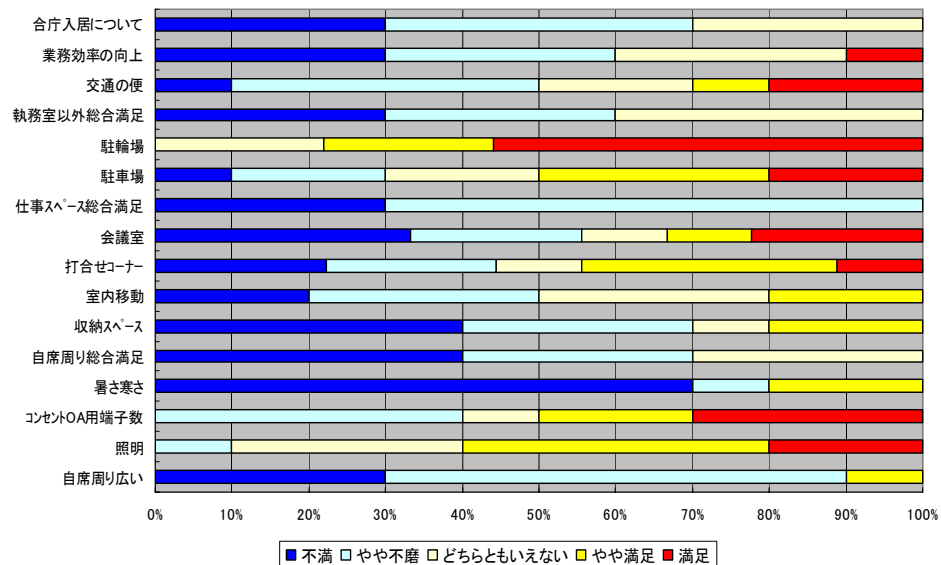
2) 調査結果

増築庁舎入居職員等の調査項目は多数にわたるが、既存庁舎の労働局職員への調査項目は、仕事スペース、収納スペース、執務環境（照明、空調）から会議室、駐車場利用等の十数項目を設定した。下図に共通調査項目を対象者別に示す。

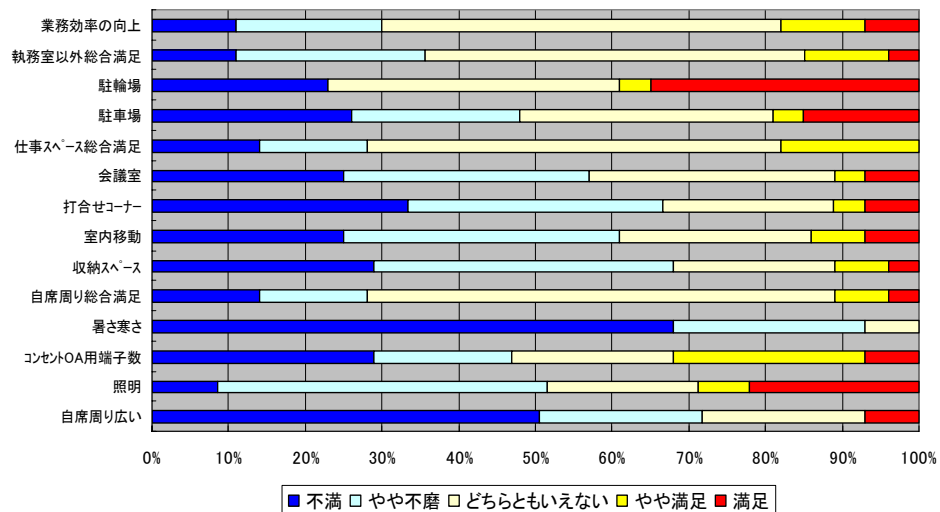
増築庁舎入居職員等



民間ビルからの移転者



改修時の在籍者



増築庁舎に入居の職員については、概ね満足しているとの評価が得られた。

労働局職員の移転者及び在籍者の両者に共通して満足度の低いのは空調に関する項目となっている。これは、環境対策のため、空調運転時間や温度設定が厳しく管理されているため、執務に影響しているためと考えられる。

また全体的にスペースに関する調査項目の満足度が低く、スペースが不足していることわかる。個別意見として専用会議室の設置や改修によるレ

イアウト変更による什器類の収まりに不満を感じているものがあった。

スペースについてはＯＡ機器の導入や、長期使用による書類の増加によって建設当初より狭あい化が進んでいることが影響として考えられる。

民間ビルからの移転者については、民間ビルと合同庁舎との比較から、上記項目について改修時在籍者より更に強い不満の傾向が見られる。ビル管理者のテナントサービスの差異が影響しているものと考えられる。

また、移転による交通の便は、通勤時間の延長が影響しているものと考えられる。平均して職員あたり２０分程度の増加が見られた。一方で駐車場については平均的な評価となっている。

整備による業務の効率化については、在籍者より民間ビルからの移転者の評価が低い。これらの差は執務室等のハード的な要素や時間的要素以外の何らかの要素が働いているものと考えられる。個別意見で、今回整備により執務環境はともかく業務の一体化に対して満足しているとの回答もあった。

３）調査結果に対する対応

アンケート調査の結果、増築庁舎に関しては満足が得られているものとなったが、既存改修については職員の執務スペース、執務環境に関する満足度が低いものとなった。これは長期使用の既存庁舎や民間ビル比較に対する評価を含むものとなっており、これまでの新築庁舎に対する満足度調査とは異なるものとなった。結果を参考に今後の施設整備及び保全指導にあたって改善、提案を行っていききたい。

■事業の妥当性

① 日照障害、電波障害等の環境影響

事業による環境影響について、増築庁舎は日影規制の範囲（第２種住居地域）にあったが、セットバックにより法的にクリアしている。したがって日照障害の影響はない。また電波障害・ビル風等の周辺への影響も認められない。

② 計画の妥当性（位置・規模・構造）

事業を巡る社会経済情勢等の変化を踏まえた事業の妥当性について位置、規模、構造の３つの視点から、新規事業採択時と比較した結果、大きな変化はないので、妥当であると考えられる。

2-2 評価結果のまとめ

金沢第3地方合同庁舎（増築） 事後評価結果表

評価項目	評価結果
事業の効果 ・ 民間ビル借用の解消	アクセスの便益は減少したが、賃料の解消、労働局業務の効率化（移動時間短縮）に寄与できた。また増築による敷地の使用効率の向上ができた。
・ 費用便益分析	B/C=1.09
定性的な評価	増築庁舎職員はほぼ平均に近い評価である。労働局職員は執務スペース、空調環境に対して低い評価となっている。民間ビルサービスや庁舎の長期使用が大きく影響したと考えられる。
事業の妥当性 ・ 日照障害、電波障害等の環境影響	日照障害、電波障害等の周辺環境への影響は認められない。
計画の妥当性（位置、規模、構造）	新規事業採択時と位置・規模・構造の各観点から比較して、大きな変化はないので、妥当であると考えられる。

3. 今後の対応方針（案）

○ 今後の事後評価の必要性

- ・ 今後の事後評価の必要性はない。

○ 改善措置の必要性

- ・ 改善措置の必要性はない。なおアンケート調査結果は今後の施設整備、保全指導の参考とし、必要に応じフォローアップを行う。

○ 同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性

- ・ 民間ビル借用の解消に関しての事後評価は今回がはじめてであり、今後参考として活用していく。