

# 那覇第2地方合同庁舎1号館 整備事業

(事後評価)

1. 事業の概要
2. 事業をめぐる社会情勢の変化及び費用対効果  
分析の算定基盤となった要因の変化
3. 事業の効果及び事業実施による環境の変化
  - 3-1. 整備事業の評価
  - 3-2. 評価結果の概要
4. 対応方針(案)

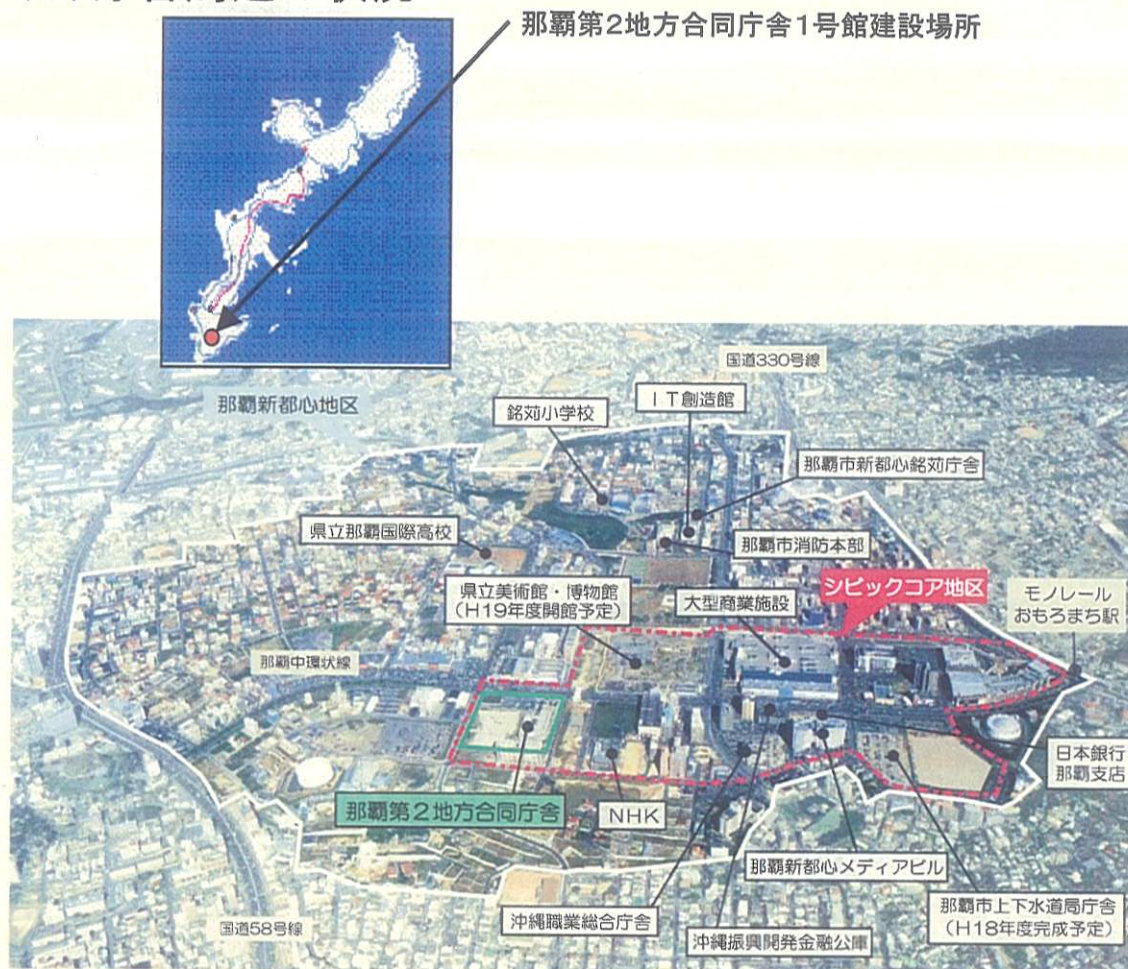
# 1. 事業の概要

## (1) 那覇第2地方合同庁舎1号館整備事業について

那覇第2地方合同庁舎は那覇市内に散在する国の機関について、施設の老朽・狭隘の解消及び借り上げ庁舎の解消を行うとともに、施設を集約・合同化することにより公務能率、行政サービスの向上等を図ることを目的としている。

3棟の分棟形式での計画であり、今回、7官署の入居する1号館を整備したものである。

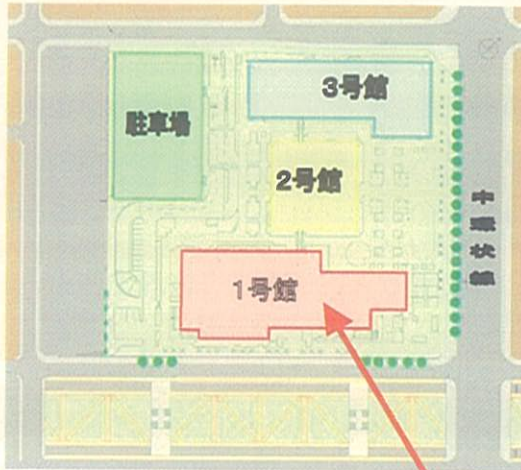
## (2) 庁舎周辺の状況



## (3) 庁舎の概要

建設場所	那覇市おもろまち2-1-1(那覇新都心シビックコア地区内)
敷地面積	22,437 m <sup>2</sup> (うち1号館が占める面積8,600m <sup>2</sup> )
職員数	176人
建物概要	鉄筋コンクリート造 地下1階 地上4階建 延面積 10,547 m <sup>2</sup>
駐車台数	156台
地域地区	近隣商業地域
建設費	4,734百万円
建設工期	平成13年3月～平成15年6月

## ■ 配置図及び全体イメージパース



配置図



全体計画イメージパース

今回対象施設

## ■ 1号館庁舎外観



歩道と連続した  
敷地内のオープンスペース



1号館全体外観

## ■ 1号館庁舎内観



中庭空間



ロビー空間

## ■ 旧庁舎状況例



沖縄船員地方労働委員会



那覇統計・情報センター



行政評価事務所・政府刊行物サービスセンター



行政評価事務所・政府刊行物サービスセンター

## ■ 合同庁舎計画

旧庁舎				
入居官署	完成年度(年)	敷地面積(㎡)	延床面積(㎡)	構造・階数
1 沖縄行政評価事務所	1954	1,131	826	RC-2
2 沖縄政府刊行物サービスセンター	1954		264	RC-2
3 那覇労働基準監督署【民借】	1995	-	495	SRC-10-1
4 沖縄労働局【民借】	1999	-	1,325	SRC-10-1
5 那覇統計・情報センター	1953	9,513	1,312	RC-2
6 那覇鉦山保安監督事務所	1956	2,625	389	RC-1
7 沖縄船員地方労働委員会	1956	1,571	233	RC-2
沖縄総合事務局【民借】(一部のみ入居)	-	-	-	-

### 旧施設の問題解消

- ・老朽
- ・狭あい
- ・民借
- ・施設の不備 etc..

集約合同

### 新庁舎での新たな展開

- ・シビックコア地区の核としての整備  
(賑わいと潤いのある空間づくり)
- ・環境負荷の少ない庁舎づくり  
(グリーン庁舎の積極的展開)

新庁舎				
	完成年度(年)	敷地面積(㎡)	延床面積(㎡)	構造・階数
1 那覇第2地方合同庁舎1号館	2004	※ 8,600	10,547	RC-4-1

※は全体敷地面積22,437㎡中1号館に係る敷地面積



## 2. 事業をめぐる社会情勢の変化及び費用対効果分析の算定基盤となった要因の変化

### (1) 事業の実施

- ・事業期間及び事業費については変更がない。

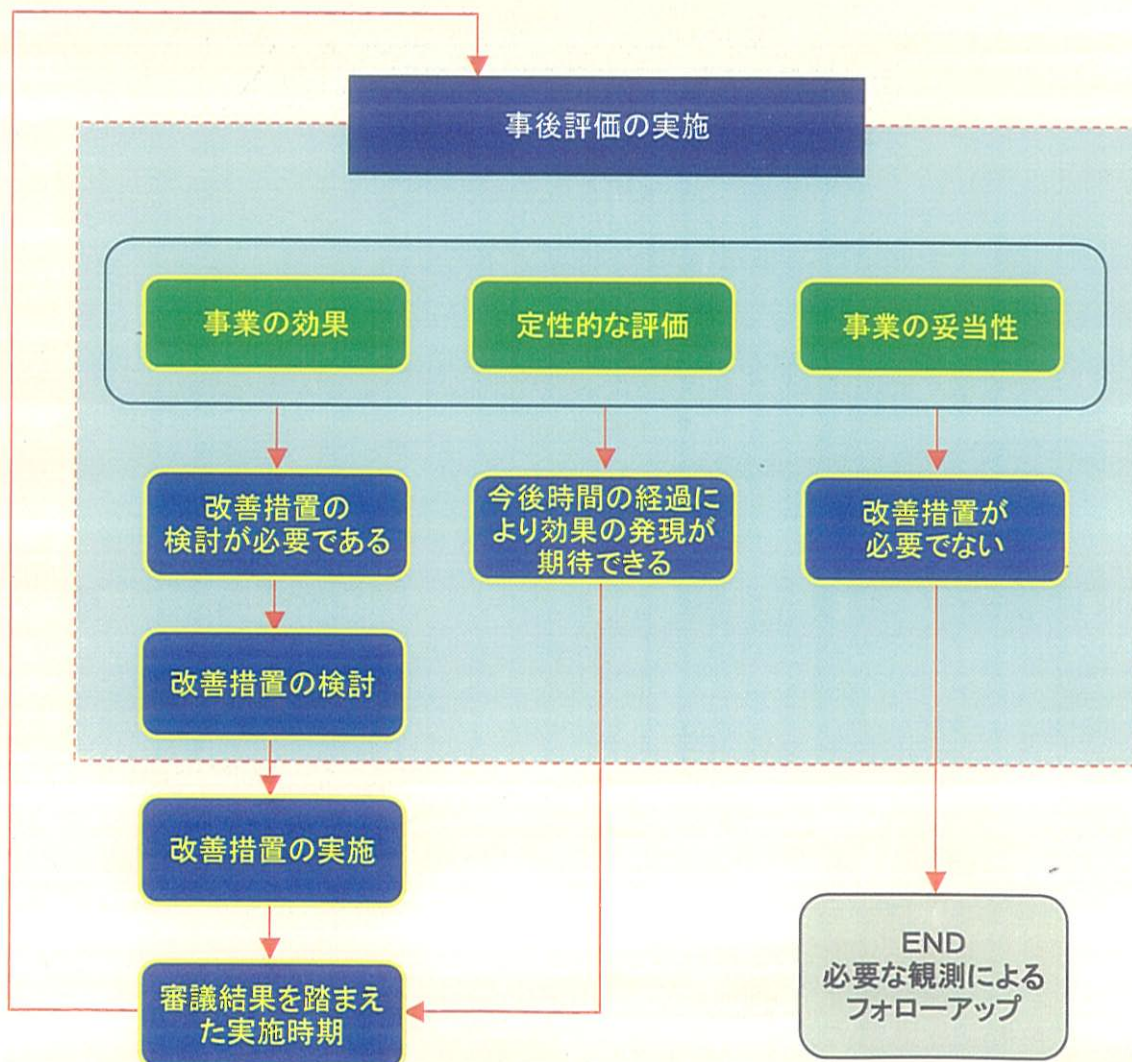
### (2) その他要因の変化

- ・入居官署組織の改編として、沖縄政府刊行物サービスセンターが独立行政法人化したが、人員・所要床面積等整備条件は変わらない。
- ・その他の効果に関する要因は変化がない。

## 3. 事業の効果及び事業実施による環境の変化

### 3-1. 整備事業の評価

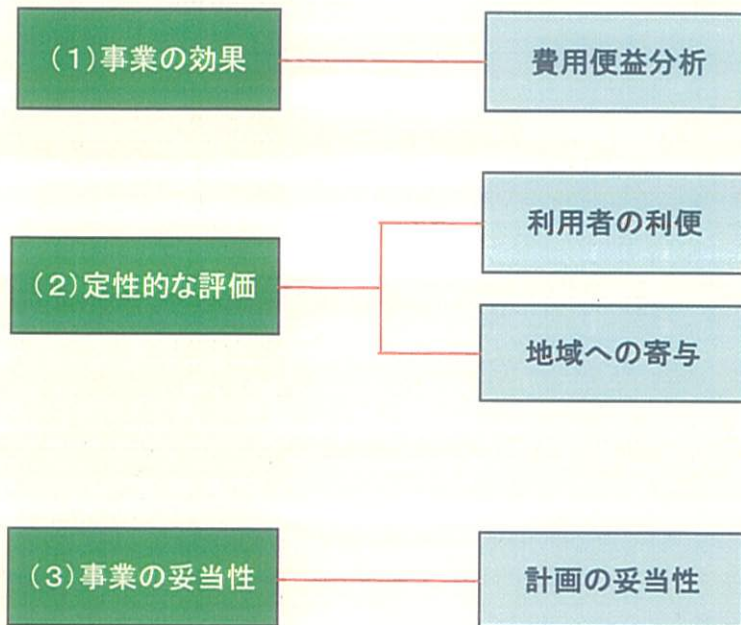
事後評価に際しては、事業の効果・定性的な評価・事業の妥当性の各視点から評価を行う。



「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。



## (1) 事業の効果

事業の効果については、総費用(C)に対する総効果(B)の割合:費用対便益比で算出する。

$$\text{費用便益比} = \text{総効果} / \text{総費用} (B/C)$$

B: 事業を実施することによって得られる、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・修繕費用の現在価値の差分

項 目		金 額 (百万円)	
総費用 C	Cwith	初期費用	9,189
		維持修繕費	2,890
	Cwithout	維持修繕費(既存庁舎)	3,358
	総費用 (Cwith - Cwithout)		8,721
総効果 B	土地有効利用		595
	利用者の利便・建物性能の向上		7,688
	安全の確保(事故・災害の縮小)		251
	環境への配慮(地球環境保全への寄与)		6
	その他効果		354
	総効果		8,894
費用便益比 (B/C)		1.02	

## (2) 定性的な評価

利用者の利便や地域への寄与などの効果をより詳細に把握するため、アンケート調査を実施した。

アンケートについては以下の評価軸で質問の設定を行い、評価を行った。

項 目		評 価 軸
効果	利用者の利便	執務室の機能性の向上、建物の使いやすさ
	地域への寄与	敷地利用、外観による周辺地域に与える影響

アンケートは、平成18年8月に勤務職員(非常勤職員含む)及び来庁者を対象として調査票を事前配布し後日回収した。(職員:220名より回収、来庁者154名より回収)



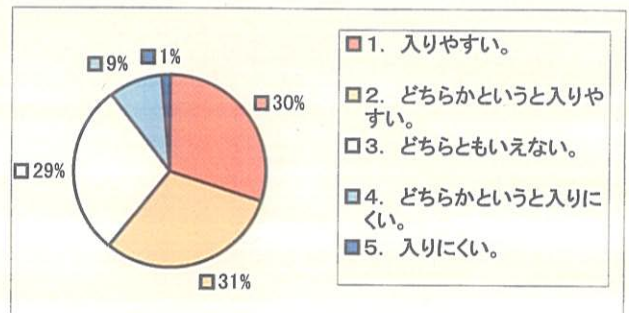
## ■利用者の利便

### ・来庁者結果

Q:この施設は、入りやすいですか？

1. 入りやすい。
2. どちらかという入りやすい。
3. どちらともいえない。
4. どちらかという入りにくい。
5. 入りにくい。

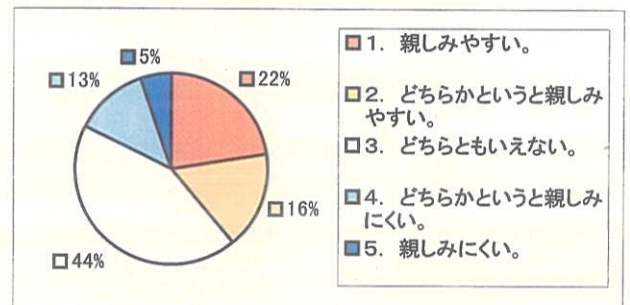
65名  
67名  
62名  
20名  
3名



Q:この施設は、親しみやすいですか？

1. 親しみやすい。
2. どちらかという親しみやすい。
3. どちらともいえない。
4. どちらかという親しみにくい。
5. 親しみにくい。

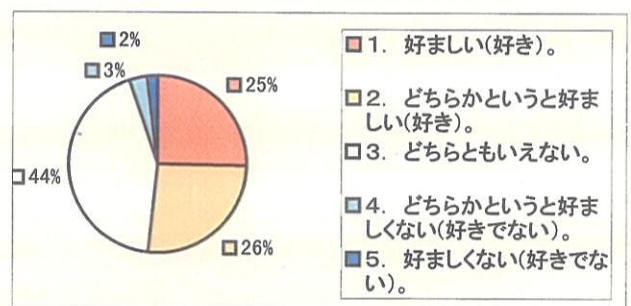
34名  
25名  
66名  
19名  
8名



Q:この施設は、好ましい(好き)ですか？

1. 好ましい(好き)。
2. どちらかという好ましい(好き)。
3. どちらともいえない。
4. どちらかという好ましくない(好きでない)。
5. 好ましくない(好きでない)。

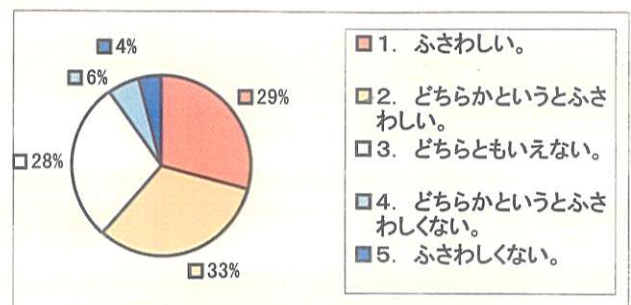
38名  
40名  
65名  
5名  
3名



Q:この施設は、那覇第2地方合同庁舎としてふさわしいですか？

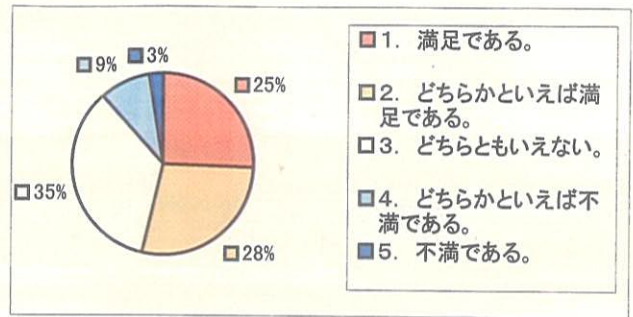
1. ふさわしい。
2. どちらかというふさわしい。
3. どちらともいえない。
4. どちらかというふさわしくない。
5. ふさわしくない。

43名  
48名  
42名  
9名  
6名



Q:この施設に対し、総合的には満足ですか？

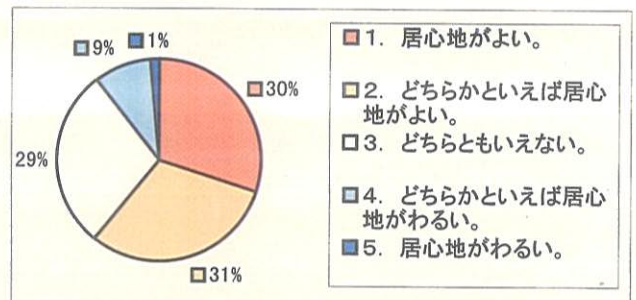
- |                   |      |
|-------------------|------|
| 1. 満足である。         | 39 名 |
| 2. どちらかといえば満足である。 | 43 名 |
| 3. どちらともいえない。     | 53 名 |
| 4. どちらかといえば不満である。 | 14 名 |
| 5. 不満である。         | 4 名  |



## ・勤務職員結果

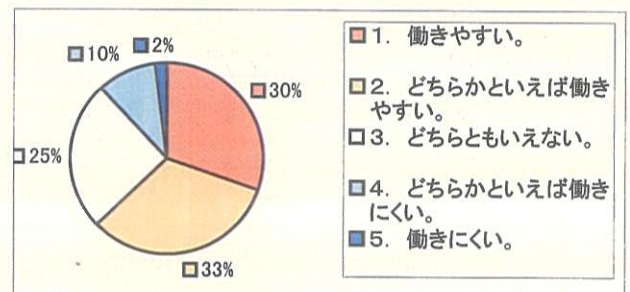
Q:この施設は、あなたにとって居心地がよいですか？

- |                     |      |
|---------------------|------|
| 1. 居心地がよい。          | 65 名 |
| 2. どちらかといえば居心地がよい。  | 67 名 |
| 3. どちらともいえない。       | 62 名 |
| 4. どちらかといえば居心地がわるい。 | 20 名 |
| 5. 居心地がわるい。         | 3 名  |



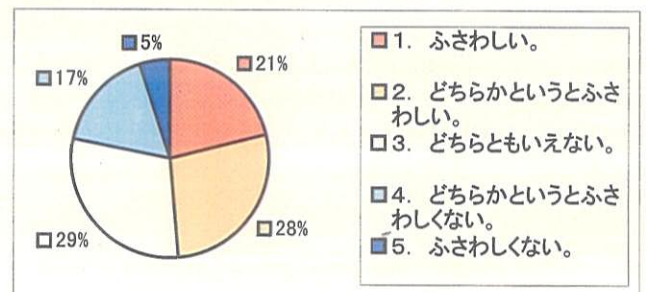
Q:この施設は、あなたにとって働きやすいですか？

- |                   |      |
|-------------------|------|
| 1. 働きやすい。         | 66 名 |
| 2. どちらかといえば働きやすい。 | 70 名 |
| 3. どちらともいえない。     | 55 名 |
| 4. どちらかといえば働きにくい。 | 22 名 |
| 5. 働きにくい。         | 4 名  |



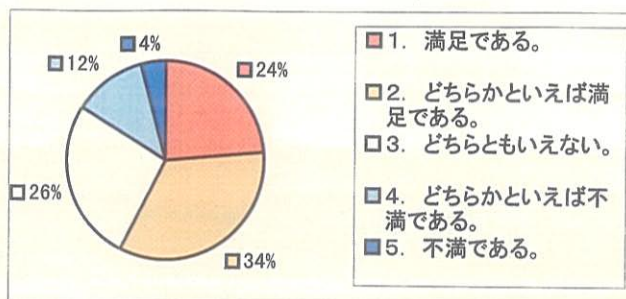
Q:この施設は、那覇第2地方合同庁舎としてふさわしいですか？

- |                    |      |
|--------------------|------|
| 1. ふさわしい。          | 46 名 |
| 2. どちらかというふさわしい。   | 60 名 |
| 3. どちらともいえない。      | 64 名 |
| 4. どちらかというふさわしくない。 | 37 名 |
| 5. ふさわしくない。        | 11 名 |



Q:この施設に対し、総合的には満足ですか？

- |                   |      |
|-------------------|------|
| 1. 満足である。         | 51 名 |
| 2. どちらかといえば満足である。 | 74 名 |
| 3. どちらともいえない。     | 57 名 |
| 4. どちらかといえば不満である。 | 26 名 |
| 5. 不満である。         | 9 名  |

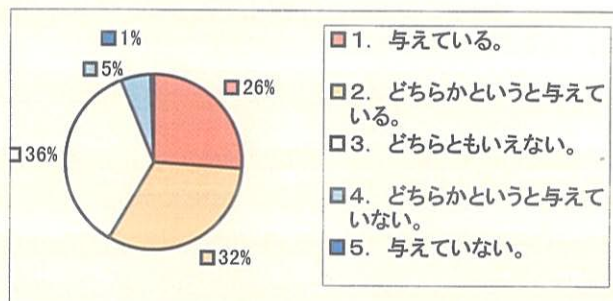


## ■ 地域への寄与

### ・来庁者結果

Q:この施設は、地域に対してよい影響を与えていますか？

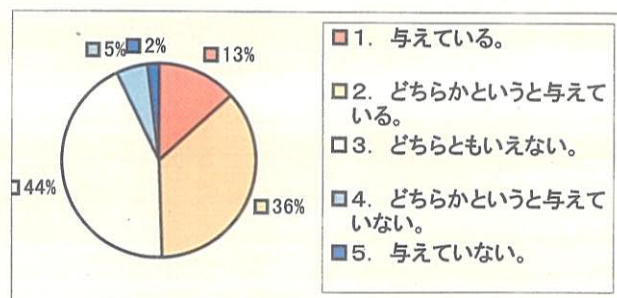
- |                     |      |
|---------------------|------|
| 1. 与えている。           | 38 名 |
| 2. どちらかというかと与えている。  | 47 名 |
| 3. どちらともいえない。       | 52 名 |
| 4. どちらかというかと与えていない。 | 8 名  |
| 5. 与えていない。          | 1 名  |



### ・勤務職員結果

Q:この施設は、地域に対してよい影響を与えていますか？

- |                     |      |
|---------------------|------|
| 1. 与えている。           | 28 名 |
| 2. どちらかというかと与えている。  | 75 名 |
| 3. どちらともいえない。       | 90 名 |
| 4. どちらかというかと与えていない。 | 11 名 |
| 5. 与えていない。          | 4 名  |



## ○定性的な評価まとめ(アンケート調査結果まとめ)

来庁者及び勤務職員に対するアンケート調査の結果、概ね満足しているとの結果が得られている。

### (3)事業の妥当性

#### 事業の妥当性に関する評価指標

※各項目ごとの係数を掛け合わせ、100倍した数値を事業の妥当性とする。

分類	位置・規模・構造の基準項目	係数ランク						事後評価	新規採択時評価	備考	
		1.1	1	0.9	0.8	0.7	0.5				
位置	① 用地取得の見込み	○ 取得済み 現地建替	国有地の所管替予定、公有地等の借用予定、建設までに用地取得の計画あり、又は民有地を長期間借用可能なもの				建設までの用地取得計画が不明確	敷地未定	1.1	1.1	用地取得 1996年(平成8年)
	② 災害防止・環境保全	○ 自然条件が災害防止・環境保全上良好	自然条件の不備を技術的に解消できる				自然条件に災害防止・環境保全上やや支障がある	自然条件に災害防止・環境保全上著しい支障がある	1.1	1.1	
	③ アクセスの確保	○ 周辺に道路・鉄道等が整備済み	■ 整備の見込みあり					整備の見込みなし	1.1	1	モノレール開通 2003年(平成15年)
	④ 都市計画・土地利用計画等との整合性	○ 都市計画・土地利用計画等に積極的に貢献	都市計画との整合				条件整備により都市計画等との整合が可能	都市計画等と整合しない	1.1	1.1	都市計画決定 1988年(昭和63年) シビックコア地区承認 1999年(平成11年)
	⑤ 敷地形状		○ 敷地が有効に利用できる形状であり、安全・円滑に出入りできる構造の道路等に接している				敷地が有効に利用できる形状ではない	安全・円滑に出入りできる構造の道路等に接していない	1	1	
規模	⑥ 建築物の規模		○ 業務内容に応じ、適切な規模が設定され、敷地の高度利用について配慮している				規模と業務内容等との関連が不明確	規模未定	1	1	
	⑦ 敷地の規模	○ 駐車場、緑地等に必要面積が確保されている	建築物の規模に応じ適切な規模となっている				駐車場の確保に支障がある		1.1	1.1	
構造	⑧ 単独庁舎の場合		単独庁舎としての整備が適当				合同庁舎計画との調整が必要	合同庁舎としての整備が必要	1	1	
	⑨ 機能性等	○ 適切な構造、機能として計画されている	標準的な構造として計画されている。又は、特殊な施設で必要な機能等が満足される計画である				適切な構造、機能として計画されていない	標準的な構造が確保できないおそれがある。又は、特殊な施設で必要な機能等が満足されないおそれがある	1.1	1.1	
評点A(①×②×③×④×⑤×⑥×⑦×⑧×⑨×100)								177	161		

: 事後評価時

: 新規採択時(平成11年当時で設定)

#### ○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つの視点から評価した結果、評点が100点以上あり、かつ、新規事業採択時と比較してほぼ変化がないことから妥当であると考えられる。

### 3-2. 評価結果の概要

評価項目	評価結果
事業の効果 ・費用便益分析	B/C=1.02
定性的な評価	勤務職員及び来庁者に対するアンケート調査の結果、概ね満足しているとの結果が得られている。
事業の妥当性 ・計画の妥当性 (位置・規模・構造)	新規事業採択時と位置・規模・構造の各視点から比較して、効果に係る変化はほとんどなく、妥当であると考えられる。

## 4. 対応方針(案)

### ○対応方針(案)

・今後の事後評価の必要性及び改善措置の必要性

事業の効果の発現は、総合的に評価すると概ね十分で、今後の事後評価の必要性及び改善措置の必要性はない。

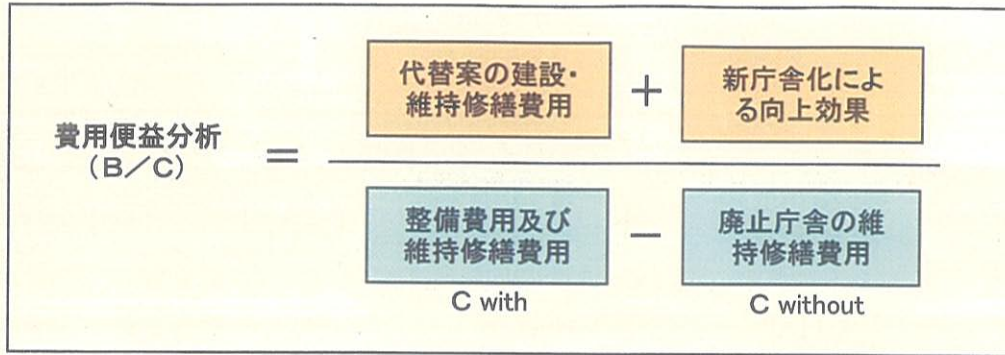
### ○同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性(案)

今回の評価結果を踏まえ、今後も計画的な庁舎の整備を行う。

平成18年度事業評価説明資料

# 参 考 資 料

# ○費用便益分析



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

## ・評価軸

項目		評価軸	
費用	初期費用	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
			国有地を利用する際の「みなし取得費」
	賃料	借地を利用する場合の費用	
	維持修繕費	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	旧施設の土地を売却する場合の利益
	利用者の利便	土地の改善	職員および来庁者が、来庁に要する時間変化による効果(主要交通機関へのアクセス) ㉔
		合同化や集約化による利便性の向上	トリップ数減少による効果(官署間移動の時間短縮) ㉕
	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(代替案の建設・維持修繕費用)
		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
	その他の効果	駐車場規模の改善	新庁舎と旧庁舎の駐車台数の差により生じる効果 ㉖
		土地使用益	土地使用料利益