

資料4-②

令和4年度第2回
沖縄総合事務局
開発建設部
事業評価監視委員会

事業評価監視委員会審議資料

【再評価事業】

○那覇第2地方合同庁舎（Ⅲ期）

沖縄総合事務局開発建設部

那覇第2地方合同庁舎(Ⅲ期)
再評価資料

令和4年12月19日

沖縄総合事務局開発建設部

目 次

1. 事業の概要	・・・1
2. 官庁営繕事業の評価手法	・・・2
3. 事業計画の必要性	・・・3
4. 事業計画の合理性	・・・6
5. 事業計画の効果	・・・8
6. 対応方針(原案)	・・・9

1. 事業の概要

新規採択後5年経過

◆事業概要

入居予定官署が現在使用している庁舎については、経年による老朽、耐震性能不足、分散、施設の不備等の問題を有しており、利用者の安全・安心と利便性を確保するうえで支障となっている。

さらに、合同庁舎は那覇新都心シビックコア地区整備計画において主要な施設に位置付けられており地域連携の促進、まちづくりへの寄与とともに、集約化による国有財産の有効活用の観点から、早急に庁舎を整備するものである。

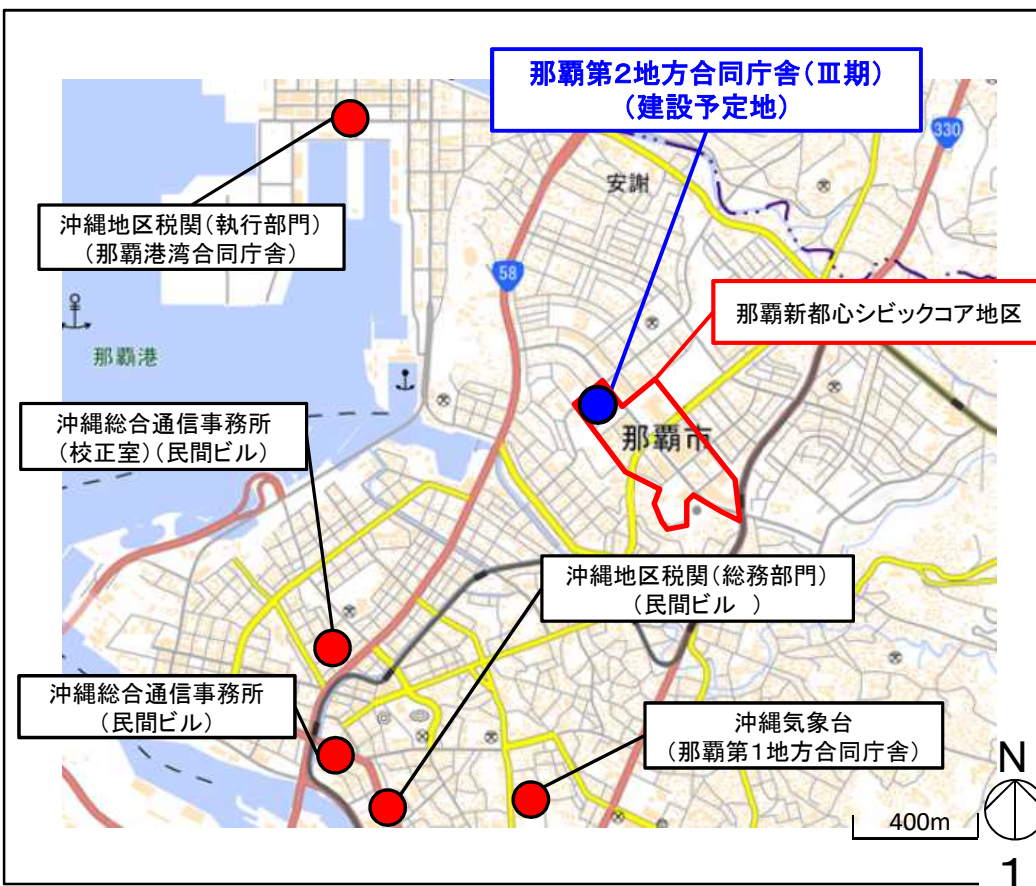
◆事業諸元

- ・事業地 : 那覇市おもろまち2-1-1
- ・構造規模 : 鉄筋コンクリート造地上9階
- ・延床面積 : 13,212㎡
- ・事業期間 : 平成30年度～
- ・全体計画額 : 約55億円(新規採択時:約51億円)
- ・入居官署 : 3官署
沖繩総合通信事務所
沖繩地区税関
沖繩気象台(那覇第1地方合同庁舎)

◆事業の進捗状況

- ・令和3年度本体工事着手
- ・令和5年度完成予定

◆入居官署位置図



2. 官庁営繕事業の評価手法

- ◆官庁営繕事業に係る評価手法は、
①事業計画の必要性、②事業計画の合理性、③事業計画の効果の3つの視点について、
指標に基づく評点を算定し、要件を満たすことを確認する。

事業計画の必要性

老朽、狭あい、借用返還、分散、施設の不備等の観点から事業計画の必要性を確認
⇒【要件】100点以上

事業計画の合理性

事業計画と代替案との経済比較を行い、事業計画の合理性を確認
⇒【要件】100点

事業計画の効果

業務を行うための基本機能(B1)と施策に基づく付加機能(B2)の観点から事業計画の効果を確認
⇒【要件】B1が100点以上

3. 事業計画の必要性

○ 老朽、狭あい、借用返還、分散、施設の不備等の観点から事業計画の必要性を確認

1) 沖縄総合通信事務所の評点: 87点 → 87点

計画理由		採択時 評点	現在 評点	施設の状況	必要性の評価	採択時評点	現在評点
							87点
②	狭隘	50	50	【現有面積／必要とする面積】 狭隘率 (73%) → (73%)	従要素 × 0.1	5	5
③	借用返還	50	50	速やかに返還すべきもの		5	5
④	分散	60	60	相互距離0.4km程度の位置に部署が分散		6	6
⑤	地域連携	7	7	シビックコア地区内の関連都市整備事業等 が全て整備済み	加算	7	7
⑦	防災機能の 不備	40	40	建築設備の性能不足	従要素 × 0.1	4	4
⑧	施設の不備	<u>60</u> ※	<u>60</u> ※	必要施設の不備 (通信鉄塔未整備)	主要素 × 1.0	60	60

※ 下線部は主要素を示す。

3. 事業計画の必要性

○ 老朽、狭あい、借用返還、分散、施設の不備等の観点から事業計画の必要性を確認

2) 沖縄地区税関の評点： 100点 → 100点

計画理由	採択時 評点	現在 評点	施設の状況	必要性の評価	採択時評点	現在評点
					100点	100点
① 老朽	80	80	新築時に対する現存の価値の割合 現存率 (65%) → (61%)	従要素 × 0.1	8	8
③ 借用返還	50	50	速やかに返還すべきもの		5	5
④ 分散	80※	80※	相互距離が5.5Km程度の位置に部署が 分散	主要素 × 1.0	80	80
⑤ 地域連携	7	7	シビックコア地区内の関連都市整備事 業等が全て整備済み	加算	7	7

3) 沖縄気象台の評点： 97点 → 97点

計画理由	採択時 評点	現在 評点	施設の状況	必要性の評価	採択時評点	現在評点
					97点	97点
① 老朽	80※	80※	現存率 (67%) → (63%)	主要素 × 1.0	80	80
⑤ 地域連携	7	7	シビックコア地区内の関連都市整備事 業等が全て整備済み	加算	7	7
⑦ 防災機能の 不備	100※※	100※※	構造体の耐震性能不足1.11/1.25	従要素 × 0.1	10	10

※ 下線部は主要素を示す。

※※耐震改修不可ではないため、主要素としていない。

3. 事業計画の必要性

○ 老朽、狭あい、借用返還、分散、施設の不備等の観点から事業計画の必要性を確認

○ 各官署の評点の面積加重平均の算出

入居官署	各官署の評点 (A)		計画面積(専有) 割合(B)		(A) × (B)	
	採択時	再評価時	採択時	再評価時	採択時	再評価時
沖縄総合通信事務所	87点	87点	16.1%	15.3%	14.0点	13.3点
沖縄地区税関	100点	100点	41.0%	44.9%	41.0点	44.9点
沖縄气象台	97点	97点	42.9%	39.8%	41.6点	38.6点

○ 総合判定 : 106点 ≥ 100点 → 106点 ≥ 100点

	採択時	再評価時
各官署の評点の面積加重平均 (Σ((A) × (B)))	96.6点	96.8点
合同庁舎計画に基づくもの(加算)	10点	10点
合計 : 総合判定	106点 ≥ 100点	106点 ≥ 100点

4. 事業計画の合理性

○ 事業計画と代替案との経済比較を行い、事業計画の合理性を確認

1) 各官署の現状

- ・ 沖縄総合通信事務所は、現在入居の民間ビルには「施設の整備基準(総務省通達)」に基づく、電波監視用の鉄塔(アンテナ)が設置されていないため、支障を来している。
- ・ 沖縄地区税関は、2か所に分散して業務を行っており、業務上支障が生じている。
- ・ 沖縄気象台が入居している那覇第1地方合同庁舎は、築35年経過し老朽化しており、また災害応急対策拠点として耐震性能を満たしていない。

2) 代替案の設定

- ① 管轄内に必要面積に対応する賃借施設等は存在しない。
- ② 建設予定地以外に管轄内に空地の国有地等は存在しない。

上記を踏まえ、沖縄総合通信事務所と沖縄地区税関を建設予定地において2官署合同庁舎で建替え、沖縄気象台を現地建替えを代替案として設定し、経済比較を行う。(新規事業採択時から変化なし)

4. 事業計画の合理性

○ 事業計画と代替案との経済比較を行い、事業計画の合理性を確認

○ 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	5,168,591	5,417,158
	企画設計費	248,567	
	解体費	-	
2. 修繕維持費	修繕費	1,356,088	3,677,911
	保全費	1,716,098	
	水道光熱費	605,725	
3. 土地の占用に係る機会費用			2,646,322
4. 法人税等			-860,237
B. 代替案の総費用 (千円)			合計
1. 初期費用	増築・改築費※	5,790,357	6,105,881
	企画設計費	315,524	
	解体費	-	
2. 維持管理費	修繕費	1,492,152	4,077,990
	保全費	1,941,769	
	水道光熱費	644,069	
	賃料	-	
3. 土地の占用に係る機会費用			2,842,494
4. 法人税等			-963,815

(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】

通信* →建替
税関* →建替
気象台 →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、通信と税関の2官署合同庁舎で建替

5. 事業計画の効果

○ 業務を行うための基本機能(B1)と施策に基づく付加機能(B2)の観点から事業計画の効果を確認

○効果(B1: 業務を行うための基本機能)の評点 : 133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できている
	② 災害防止・環境保全	1.1	自然的条件からみて災害防止・環境保全上良好な状態である
	③ アクセスの確保	1.1	幹線道路及び公共交通機関が整備されている
	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	シビックコア地区計画に基づく整備
	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	1.33	
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		133点	

○効果(B2: 施策に基づく付加機能)

・地域性、環境保全性、木材利用促進、ユニバーサルデザイン、防災性の効果が期待できる。

6. 対応方針(原案)

事業計画の必要性

老朽、狭あい、借用返還、分散、施設の不備等の観点から事業計画の必要性を確認

⇒【要件】100点以上

【結果】106点

事業計画の合理性

事業計画と代替案との経済比較を行い、事業計画の合理性を確認

⇒【要件】100点

【結果】100点

事業計画の効果

業務を行うための基本機能(B1)と施策に基づく付加機能(B2)の観点から事業計画の効果を確認

⇒【要件】B1が100点以上

【結果】B1が133点

○事業の必要性等の評点は要件を満たしており、今後の事業進捗も見込まれることから、引き続き事業を継続することが妥当と判断できる。