

官庁施設の地域整備構想策定のための施設評価手法の開発に関する研究

官庁営繕部整備課施設評価室
課長 補佐 米原 賢
営繕技術専門官 ○山中 哲蔵

1 はじめに

1.1 背景

現在、国家機関の建築物のストック量は、約1万9千施設、約8万4千棟、約5千万㎡に上り、建築後30年を超えるものは約3割に達している状況にある。これら国有財産の一層の活用を推進するため、平成18年4月に「国有財産法等の一部を改正する法律」が施行され、①国有財産の有効活用（借受庁舎等の使用調整、行政財産の貸付拡大、庁舎等の余裕部分の貸付け）、②国有財産の売却促進、③庁舎等の効率的な整備（地震防災機能の発揮、一般会計への繰入規定の創設、合築対象の拡大、定期借地権の設定）、④国有財産行政における効率性の明確化、⑤使用調整計画を財務大臣が定める場合等には、国土交通大臣の協力を求めることができること等が定められた。従来の使用調整に比べて調達手法の幅が広がったことから、使用調整計画の策定過程がより複雑化し、これまでのように個々の施設計画に対応しては計画の策定が困難である。このため複数の施設を同時期あるいは事前に評価する新たな仕組みが必要となっており、国土交通省の有する官庁施設に関する技術的な知見と併せて適切に使用調整等に活用していくことが期待されている。

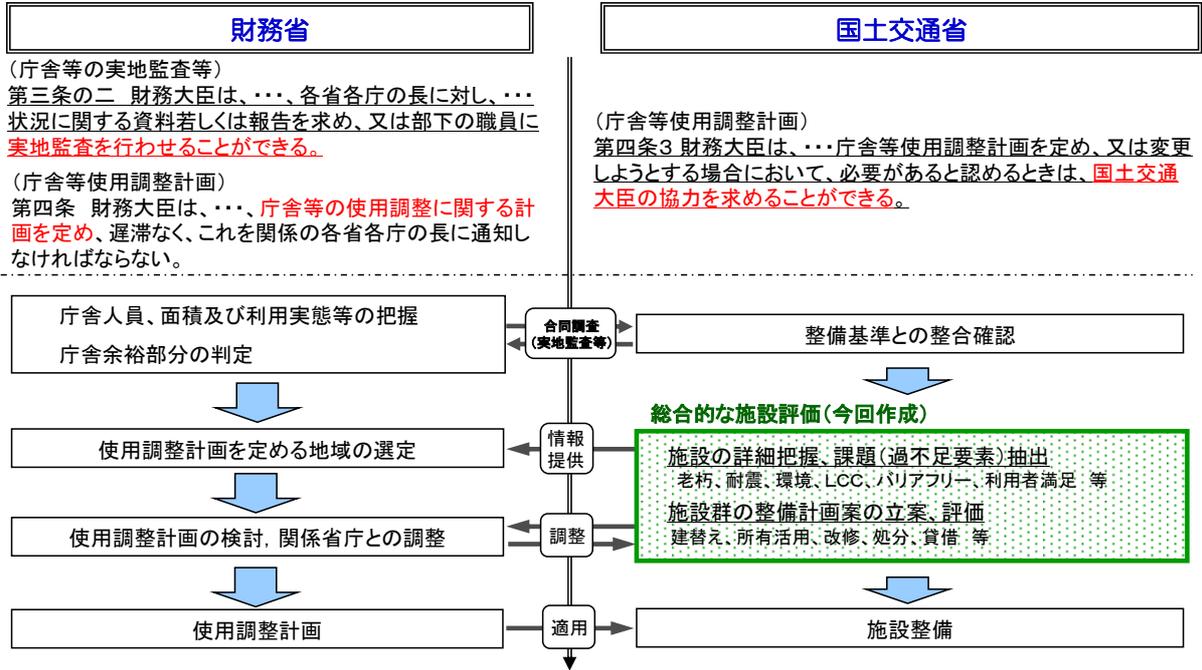
また、国家機関の建築物を良質なストックとして整備し、活用を図るため、平成18年7月の社会資本整備審議会建築分科会において「国家機関の建築物を良質なストックとして整備・活用するための官庁営繕行政のあり方について」（建議）（平成18年7月20日付国社整審（建）第12号）がとりまとめられた。このなかで「一定エリア内の国家機関の建築物の群としての施設整備計画を策定すべきである。」旨の建議がなされたことから、官庁施設の整備にあたっては、多様な調達手法を活用するとともに、事前の評価を把握した上で、一定エリア（地域）における群としての施設整備計画を定めることが求められている。この施設整備計画を策定するにあたっては、多様な調達手法を視野に入れ、施設群における最良の活用策を提案するための施設評価手法を構築することが必要である。

1.2 目的

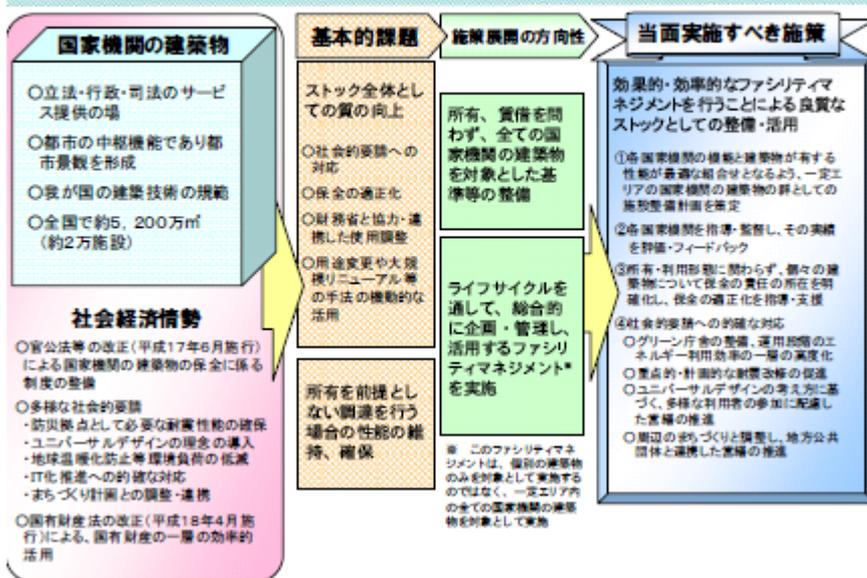
これらのことから、官庁施設整備を取り巻く様々な状況を捉えつつ、施設性能を適切に調査・評価し、当該施設が果たすべき機能に応じて必要な施設性能を確保していくことが必要である。具体的には、一定行政エリア内の個々の施設を群として捉え、その群全体が有する性能や入居官署の個別事情に応じて、各行政機関が必要とする性能、業務面積を確保するよう計画的かつ合理的に整備する（予算を投ずる）、いわゆる「ファシリティマネジメント」を行っていく必要があり、そのための施設評価手法を確立することを目的としている。

(背景と目的)

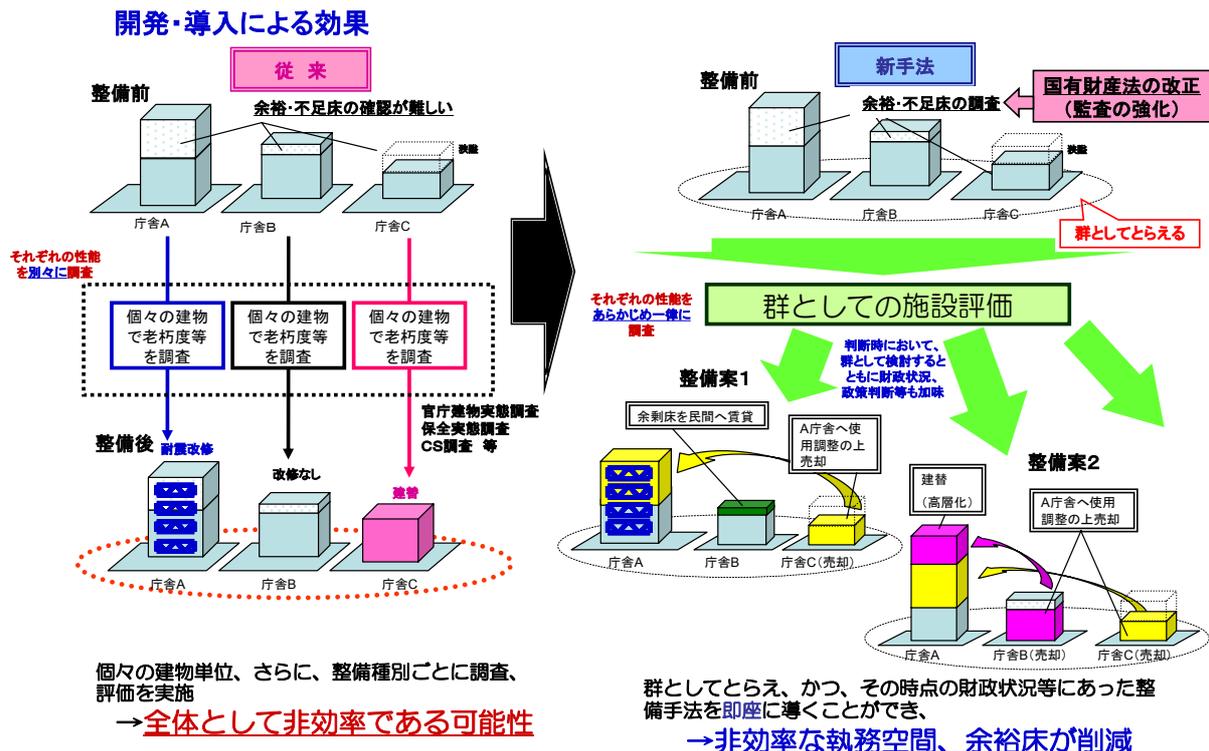
国の庁舎等の使用調整等に関する特別措置法(平成18年4月21日一部改正)



「国家機関の建築物を良質なストックとして整備・活用する【参考】ための官庁営繕行政のあり方について」 (建議のポイント)



(整備イメージ)



2 研究の概要

施設評価手法の開発にあたっては、一定エリア（地域）における既存官庁施設及び入居官署の現状を把握・分析し、評価を合理的に行うことにより、①不適合となっている既存官庁施設及び入居官署を簡便に抽出すること、さらに、多様な調達手法の活用を前提にして、その不適合な状況を合理的・経済的に是正するために、②官庁施設と入居官署の新たな組合せや性能改善策を作成し、実現することを目指している。

本研究では、これらを効率的・効果的に進めるためのツールとして「基礎情報シート」を作成し、このシートでの具体的なケーススタディを通して、その改良点や現状での問題点等を把握し、改善を図る。

3 基礎情報シート

3.1 目的

既存官庁施設と入居官署の現状把握と評価を合理的に行い、一定エリア（地域）における群としての施設整備計画の検討を行う際に活用することを目的として、「基礎情報シート」を作成する。

3.2 構成

- ・建築物、入居官署及び敷地の3種類のシートに区分して作成する。
- ・シートに記載する情報は、「基本情報」（「基本事項」「保有性能」と「評価情報」（いくつかの性能を一定の価値判断により評価する）及び「その他要因」から構成する。

3.3 情報入手と評価の考え方

情報（データ）の入手方法は、建物実態調査票及び保全実態調査票等の既存調査票から入手することとし、作業の簡便化を図る。

①建築物シート

- ・基本事項として、建築年度・構造・階数・建築面積・延べ面積を記載する。
- ・保有性能として、組織改編等に伴う使用調整に必要と思われる延べ業務室面積、共用会議室、駐車台数（屋内）、設備容量（受変電、自家発電、受水槽）を記載する。
- ・評価情報として、建築物を継続的に使用することを想定して、官庁施設の基本的性能基準の各項目の中から施設整備計画の検討を行う際に重要と思われる以下の評価性能を記載し、それぞれの評価を行う。

（経済性—耐久性）：く体老朽度・部位別老朽度～現存率を記載

（安全性—耐震）：耐震性能

（機能性—ユニバーサルデザイン）：バリアフリー

（機能性—情報化対応性）：OAフロア

（環境保全性—省エネルギー・省資源）：発生CO₂

- ・その他要因は、官庁施設の基本的性能基準の**社会性項目（地域性・景観性）**をはじめとし、当該建築物の存続に関わるような事を記載する。

②入居官署シート

- ・基本事項として、職員数・同換算人員・保有官用車台数を記載する。（窓口官署にあっては、必要外来駐車台数及び外来者数を記載。）
- ・評価情報として、要求耐震性能、一般事務室面積、専用床面積、専用会議室の実態面積と標準面積及び要求基準面積をそれぞれ記載し、現状の満足度を確認・評価する。
- ・その他要因は、当該官署の地域性、統廃合計画等の特殊事情及びHDゾーンの要否について記載する。

③敷地シート

- ・基本事項として、敷地面積・用途地域等・建築面積・延べ面積・駐車台数・前面道路幅員を記載する。
- ・保有性能として、建ぺい率・容積率の現状を記載し、敷地の利用率を確認する。
- ・その他要因は、自然災害被災歴や計画道路の有無等の特殊項目に加えて、多様な調達手法を考慮して土地価格を記載する。

4 ケーススタディ

前章の基礎情報シートを使って、具体的な地域（某市）における施設の分析・評価及び問題点の抽出等を行う。

某市エリア所在の官公庁施設は、以下の8施設である。別途新営が計画されている公共職業安定所を除き、それぞれの施設の“建築物”“入居官署”“敷地”について評価、検証

を行う。(建築物は庁舎のみを対象とし、付属棟は除く。～別添基礎情報シート参照。)

【対象施設】

- ① **A**法務総合庁舎 (I 地方法務局 J 支局・K 地方検察庁 L 支部)
- ② **B** 税務署
- ③ **C** 労働基準監督署
- ④ **D** 統計・情報センター (M 庁舎を統合予定)
- ⑤ **E** 農政事務所地域第三課
- ⑥ **F** パートバンク (民借)
- ⑦ 自衛隊地方協力本部 **G** 地域事務所 (民借)
- ⑧ **H** 公共職業安定所 (N 出張所を統合予定) : 特別会計で別途新営予定

【A法務総合庁舎】

ア) 建築物 : 『要検討』

- ・老朽度のく体の現存率が低い。(B)
- ・新耐震以前の建物であるが、耐震診断が未実施である。(B)
- ・バリアフリー化が不十分である。(C)

イ) 入居官署(1) : 『適合(条件付)』

- ・新耐震以前の建物であり、耐震診断が必要不可欠である。(B)

入居官署(2) : 『要検討』

- ・一般事務室が狭隘である。(C・B)
- ・新耐震以前の建物であるが、耐震診断が未実施である。(B)

ウ) 敷地 : 『適合』

- ・容積率に余裕があることから、現在地での建て替えは可能である。
- ・その他要因でも特段の懸念事項がない。(新営用地及び売却処分も可)

【B税務署】

ア) 建築物 : 『要検討』

- ・老朽度のく体の現存率が低い。(B)
- ・新耐震以前の建物であるが、耐震診断が未実施である。(B)
- ・バリアフリー化が未実施である。(C)
- ・経年による老朽化が著しい

イ) 入居官署 : 『不適合』

- ・全体業務室が狭隘である。(C・B・C)
- ・新耐震以前の建物であるが、耐震診断が未実施である。(B)

ウ) 敷地 : 『要検討』

- ・敷地が狭いことから、現在地建て替えには不向きである。(駐車台数の確保等)
- ・外来の少ない、小規模施設の新営用地及び売却処分は可である。

【C労働基準監督署】

ア) 建築物 : 『適合』

- ・特段の問題なし。
- イ) 入居官署：『適合』
 - ・特段の問題なし。
- ウ) 敷地：『適合』
 - ・特段の問題なし。

【D統計・情報センター】

- ア) 建築物：『不適合』
 - ・バリアフリー化が未実施である。(C)
 - ・OAフロアになっていない。(C)
 - ・現状での統合受入は困難である。
- イ) 入居官署：『不適合』
 - ・統合に伴う面積不足。(C・C・B)
 - ・新耐震以前の建物であるが、耐震診断が未実施である。(B)
- ウ) 敷地：『適合』
 - ・建ぺい率、容積率に余裕があることから、現在地での建て替えは可能である。
 - ・その他要因でも特段の懸念事項がない。(新営用地及び売却処分も可)

【E農政事務所地域第三課】

- ・建物実態調査の対象外施設となっているため、現時点では調査項目の実態を把握していない。

【Fパートバンク】・【自衛隊地方協力本部G地域事務所】

- ・建物実態調査の対象外施設となっているため、現時点では調査項目の実態を把握していない。

以上の評価結果を整理分析し、施設の位置付けを行うと以下のようになる。

- 現状維持の施設：C労働基準監督署
- 建替え相当の施設：B税務署、D統計・情報センター
- 詳細検討の施設：A法務総合庁舎、E農政事務所地域第三課、Fパートバンク、自衛隊地方協力本部G地域事務所

「詳細検討の施設」について検討を試みると、A法務総合庁舎については、耐震改修が必至となれば、バリアフリー化も不十分であり、部位別現存率も低めであることなどから大規模リニューアルの実施が相当となるが、事務室面積の狭隘感増や仮庁舎問題及び現に建替え相当の施設があることから、合同計画のメリット（国民サービス及び公務能率の向上、売却敷地や新営敷地容積率の有効利用）等を比較・考慮する必要がある。

E農政事務所地域第三課については、国土交通大臣が営繕を実施する建築物に含まれていないため、建物実態調査票のデータがなく確定的なことは避けるが、築年次からA法務総合庁舎と同じような状況かと推測される。また、合同計画に参入となれば、敷地は売却処分の対象となる。

民借のFパートバンクに関しては、今回、特別会計の公共職業安定所新営計画において

民借解消を図らない理由として、国民サービスの観点から、現在の“位置”がより望ましいものと考えられる。また、同じく民借の自衛隊地方協力本部G地域事務所に関しては、合同計画の位置にもよるが、民借解消を検討する必要はある。

これらのことから、某市エリアにおける地域整備構想の1案として、現状維持の施設（2官署：労働基準監督署、パートバンク）と地方合同庁舎新営入居の施設（6官署：税務署、統計・情報センター、法務局支局、検察庁支部、農政事務所地域第三課、自衛隊協力本部地域事務所）に分類・位置付けした案が策定される。

5 考察

基礎情報シートの評価値については、以下のように考えた。

施設を長期的に安全に安心して使用すること及び国民サービスと公務能率の向上を図ることを念頭に、建築物シートのく体老朽度（現存率）と官署シートの面積算定基準の床面積の項目での“C評価”のものは、「不適合」と判断し、“A評価”のものと建築物シートのバリアフリー、OAフロアの項目での“B評価”のものは、「適合」と判断した。

また、建築物シートの主要部仕上げ・電気設備・機械設備の老朽度（現存率）、バリアフリー、OAフロアの項目での“C評価”のものは、“大規模改修”を必須とした。それ以外の項目で“B評価”のものは、それぞれの状態や重要度も異なることから、「要検討」とし、他の項目の評価と併せて検討し、判断することとした。

なお、敷地シートについては、現施設の建替えの可否の他に、他官署の新営用地、合築の可能性、貸付・売却処分等の可能性について幅広く、多様な検討を要する。

これらに関する課題を挙げると、官庁営繕部では、国家機関の建築物のうち国土交通大臣が営繕を実施する建築物に含まれていない施設に関するデータを、現時点では、殆ど把握していないため、基礎情報シート上での比較・検討ができないことである。

本シートの使用の如何に関わらず、比較・検討する上では、同レベルの客観的なデータが必要であることから、今後は、財務省理財局とデータ収集方法及び項目等について協議・検討する必要がある。

一方、財務省理財局においては、国有財産管理の一元化を図るため、新国財DBの構築を推進しており、国土交通省DB（建物実調・保全実調）との連携を視野に入れた調整も不可欠である。

今後、具体的な地域整備構想の策定・実施段階において、内部をはじめとして対外的にも説明を求められることとなるが、説明に当たっては、客観性・合理性・経済性等様々な角度からの検討結果が必要となることが想定される。

計画策定時において、様々な情報の中から一定の評価軸を持った項目を選別・分析し、効率的・効果的に説明する上で、本シートが有効に活用されるように、より多くの具体的な地域での事例検証を実施し、様々なケースに対応できるように、さらに改善を図ることとしたい。

施設名	日秘務署
建設物個別コード	
施設種別コード	
住所	某市

項目	データ	単位	備考
【基本情報】			
建築年度	1966	年	築年 47
構造	RC造		
階数	2階		(地上)~(地下)
建築面積	3061	m ²	(建築基準法面積)
延べ面積	6061	m ²	(建築基準法面積)
共用倉庫面積	508	m ²	
共用倉庫容積	無	m ³	
駐車台数(庫内)	2	台	
受電容量	61	KVA	
自家発電容量	無	KVA	
受水容量	無	m ³	

評価	要検討
①	く体の現存率が低い。
②	耐震性能が未実施。(予定なし)
③	バリアフリー化が未実施。
④	緑化率

項目	データ	単位	評価基準	現状評価	備考
【耐震性能】					
主体老朽度	0.6	—	0.7超はA評価 0.7以下は B、0.6以下はC	B	
主要部材(柱)の老朽度	0.08	—	0.8超はA評価	A	
構造部材の老朽度	0.07	—	0.9以下はB評価	A	
耐震性能	未了	—	0.3以下はC評価	A	
バリアフリー	未了	—	前年度点検の分類が分ればA、その他(未診断)はB	B	
OAフロア	未了	—	調査家のA判定はB評価、BC判定・未実施はC評価	C	
発火CO2	有	—	有(構造対応):A、有(構造未対応):B、無:C	B	
【その他事項】	0.01	kg/m ²		—	
(管理者の意見等)	老朽			—	

項目	データ	単位	備考
【耐震性能】			
耐震性能	未了	—	一般建物の耐震性能
一般事務室面積	278	m ²	標準比(0.56)
専用床面積	508	m ²	基準比(0.71)
専用倉庫面積	62	m ²	基準比(0.62)
【その他事項】			具体的項目
(A) 旧来の建物			駐車台数不足
特殊事情			特になし
H/D(一/〇) (m)	〇〇	m	(二次調査)

施設名	日秘務署
建設物個別コード	
施設種別コード	
住所	某市

項目	データ	単位	備考
【基本情報】			
職員数	29	人	
向上職員数	633	人	
係長数	2	人	
必要駐車台数	〇〇	台	(窓口官署)(二次調査)
外来者数	〇〇	人	(窓口官署)(二次調査)

項目	データ	単位	備考
【耐震性能】			
耐震性能	未了	—	一般建物の耐震性能
一般事務室面積	496	m ²	標準比(0.56)
専用床面積	343	m ²	基準比(0.71)
専用倉庫面積	714	m ²	基準比(0.62)
【その他事項】			具体的項目
(A) 旧来の建物			駐車台数不足
特殊事情			特になし
H/D(一/〇) (m)	〇〇	m	(二次調査)

評価	不適合
①	全体業務量の削減。
②	耐震診断が未実施。

施設名	日秘務署
建設物個別コード	
住所	某市

項目	データ	単位	備考
【基本情報】			
敷地面積	991	m ²	
用途地等	商業地等		
建築面積	419	m ²	
延べ面積	783	m ²	
駐車台数(庫外)	16	台	
接道(前面道路幅員)	〇〇	m	(二次調査)

評価	要検討
①	駐車台数の不足。

項目	データ	単位	備考
【耐震性能】			
耐震性能	未了	—	
建ぺい率(法定)	80	%	
建ぺい率(実状)	43	%	0.54 (建ぺい率利用率)
容積率(法定)	400	%	
容積率(実状)	80	%	0.20 (容積率利用率)
【その他事項】			
土地取得			0円/m ²
自然災害被害履歴			特になし
特殊事情			敷地狭小

