

鶴岡第2地方合同庁舎 新規事業採択時評価資料

平成28年8月
官庁営繕部

1. 事業概要 ～計画概要、位置～

(1) 計画概要

鶴岡第2地方合同庁舎に入居予定の支部・区検察庁、税務署及び公共職業安定所は、いずれも築後40年以上を経過し施設の老朽化による不具合が生じており、また、税務署については、業務の多様化や業務量の増大による狭あいが著しい。

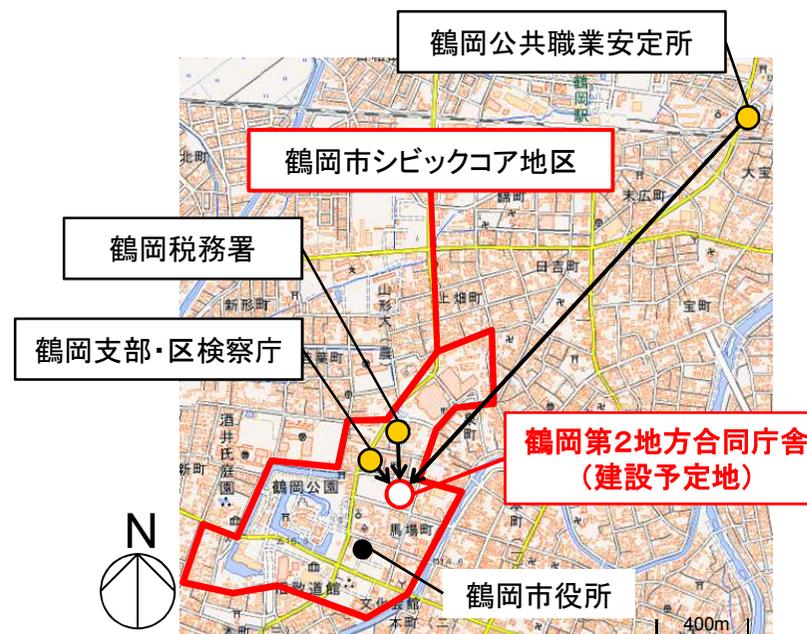
また、支部・区検察庁の現庁舎は、都市計画道路内に位置しており、当該敷地が道路拡幅工事への支障となっている事から、早急に合同庁舎の施設整備を行い移転する必要がある。

鶴岡市では、鶴岡公園を含む約40haについて、平成14年にシビックコア地区整備計画を策定し国が同意したことを受け、都市機能の集積を進めている。

市の中心市街地における地域連携の促進、まちづくりへの寄与とともに、既存庁舎の集約化により庁舎跡地(国有財産)の有効活用が図られることから、新たな庁舎を整備するものである。

また、新たな庁舎整備に当たっては、鶴岡市の防災資機材庫との合築整備を要望されている。

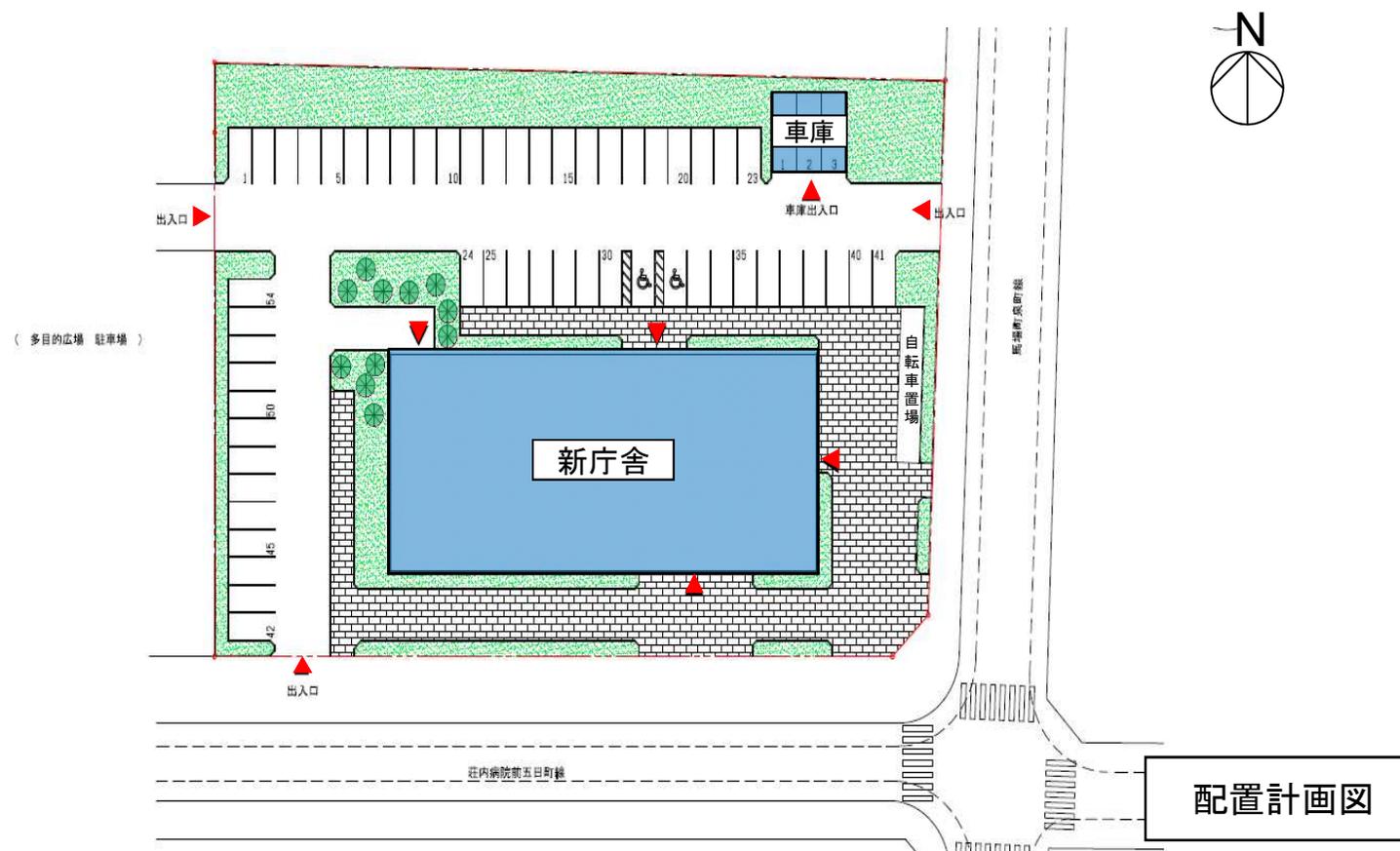
(2) 位置 山形県鶴岡市



1. 事業概要 ～新庁舎の概要～

(3) 新庁舎の概要

- 敷地：山形県鶴岡市馬場町2丁目^{ばばちよう}(鶴岡文化学術交流シビックコア地区内) 3,901m²
 (※)市有地を交換により取得予定。
- 建物：鉄筋コンクリート造 地上4階建て、延べ面積:3,668m²(全体3,740m²)
- 総事業費：約14億円(全体 約15億円)
- 事業期間：平成29年度～平成34年度



1. 事業概要 ～現庁舎の概要～

(4) 現庁舎の概要

1) 山形地方検察庁鶴岡支部・区検察庁

建設 : 昭和50年 (築41年)
敷地 : 山形県鶴岡市泉町5-37^{いずみまち}
建物 : 鉄筋コンクリート造 地上2階建て外 延べ面積:498㎡



2) 鶴岡税務署

建設 : 昭和41年 (築50年)
敷地 : 山形県鶴岡市泉町5-70
建物 : 鉄筋コンクリート造 地上2階建て 延べ面積:918㎡



3) 鶴岡公共職業安定所

建設 : 昭和49年 (築42年)
敷地 : 山形県鶴岡市道形町1-13^{どうがたまち}
建物 : 鉄筋コンクリート造 地上2階建て外 延べ面積:858㎡



1. 事業概要 ~入居官署の業務概要~

(5) 入居官署の業務概要

1) 山形地方検察庁鶴岡支部・区検察庁

- ・ 捜査及び起訴・不起訴の処分を行い、裁判所に法の正当な適用を請求し、裁判の執行の指揮・監督等を行う。
- ・ 管轄区域は、鶴岡市、東田川郡(三川町)である。

ひがしたがわぐん みかわまち

2) 鶴岡税務署

- ・ 国税庁や国税局の指導・監督のもとに、内国税の賦課・徴収を担当する執行機関である。
- ・ 管轄区域は、鶴岡市、東田川郡(三川町、庄内町)である。

しょうないまち

3) 鶴岡公共職業安定所

- ・ 公的職業紹介所であり、求職者に職業紹介や雇用保険の受給手続きを、雇用主には国の助成金や求人に関するサービスを提供している。
- ・ 管轄区域は、鶴岡市、東田川郡(三川町)である。

2. 事業計画の必要性 ～評点の算出～

(1) 評点の算出

- ①老朽、②狭あい、③借用返還、④分散、⑤地域連携、⑥立地条件の不良、⑦施設の不備、
⑧衛生条件の不良及び⑨法令等の項目で評価を行う。

(注) 現存率は、建物の老朽度を示す指標で、建築物の新築時を100%とする。

(注) 面積率は狭あいの状況を示す指標であり、計画の必要性を評価する際に限り用いる。
所要面積に対する現有面積の充足率とは、一致しない。

1) 山形地方検察庁鶴岡支部・区検察庁の評点 : 107点

計画理由		評点	施設の状況
①	老朽	90	現存率 60%(築41年)
⑤	地域連携	90	都市計画道路事業(道形黄金線)施行中で早く立退かないと妨害となる
		4	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または建設中
⑦	施設の不備	40	バリアフリー法建築物移動等円滑化基準不適合



必要性の評点	107点
主要素×1.0	90
従要素×0.1	9
加算	4
従要素×0.1	4

2) 鶴岡税務署の評点 : 92点

計画理由		評点	施設の状況
①	老朽	80	現存率 66%(築50年)
②	狭あい	40	面積率 0.79
⑤	地域連携	4	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または建設中
⑦	施設の不備	40	バリアフリー法建築物移動等円滑化基準不適合



必要性の評点	92点
主要素×1.0	80
従要素×0.1	4
加算	4
従要素×0.1	4

2. 事業計画の必要性 ～評点の算出～

(1) 評点の算出

3) 鶴岡公共職業安定所の評点 : 103点

	計画理由	評点	施設の状況
①	老朽	90	現存率 60%(築42年)
③	借用返還	50	来庁者用駐車場を民借(270万円/年)
⑤	地域連携	4	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または建設中
⑦	施設の不備	40	バリアフリー法建築物移動等円滑化基準不適合



必要性の評点	103点
主要素×1.0	90
従要素×0.1	5
加算	4
従要素×0.1	4

○ 総合判定 : 109点 ≥ 100点

各官署による評点 (面積加重平均)	99点
合同庁舎計画に基づくもの (加算)	10点
合計	109点

2. 事業計画の必要性 ～現庁舎の老朽状況～

(2) 現庁舎の老朽状況

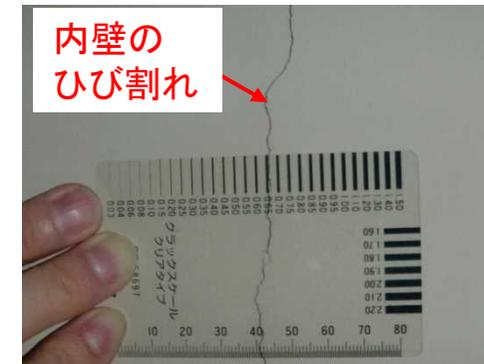
1) 山形地方検察庁鶴岡支部・区検察庁の現存率：60%



外壁：建具廻りの躯体にひび割れが発生している



外部仕上げ(軒下)：仕上げに劣化が見られる



内壁：ひび割れや仕上げ材の劣化が見られる



屋上(左)、天井(右)：屋上防水の劣化・剥離により、屋内天井に漏水痕が発生している



機械設備：空調用ポンプに発錆等の劣化が見られる

2. 事業計画の必要性 ～現庁舎の老朽状況～

(2) 現庁舎の老朽状況

2) 鶴岡税務署の現存率：66%



軒先：仕上り材の劣化、ひび割れが発生している。



外壁：ひび割れが発生している



外壁：仕上りの剥離が発生している



内壁：ひび割れが発生している



天井：仕上りに劣化が見られる

2. 事業計画の必要性 ～現庁舎の老朽状況～

(2) 現庁舎の老朽状況

3) 鶴岡公共職業安定所の現存率：60%



外壁：劣化により、ひび割れが発生している



建具：経年劣化により建具に開閉不良が発生している



電気設備：外部プルボックスに経年劣化が見られる



天井：外壁からの漏水により天井に漏水痕が発生している



内壁：外壁ひび割れによる漏水及び仕上げの劣化が見られる



室内床：ひび割れや仕上げの劣化が見られる

2. 事業計画の必要性 ～現庁舎の狭あい状況、借用返還～

(3) 現庁舎の狭あい状況

1) 鶴岡税務署の面積率：0.79



事務室：通路スペースに相談コーナーを設けている



車庫：収納スペースが不足から車庫を倉庫として使用している

(4) 借用返還について

1) 鶴岡公共職業安定所

来庁者用の駐車場不足のため隣地を民借しており、年間270万円の賃料が生じている。



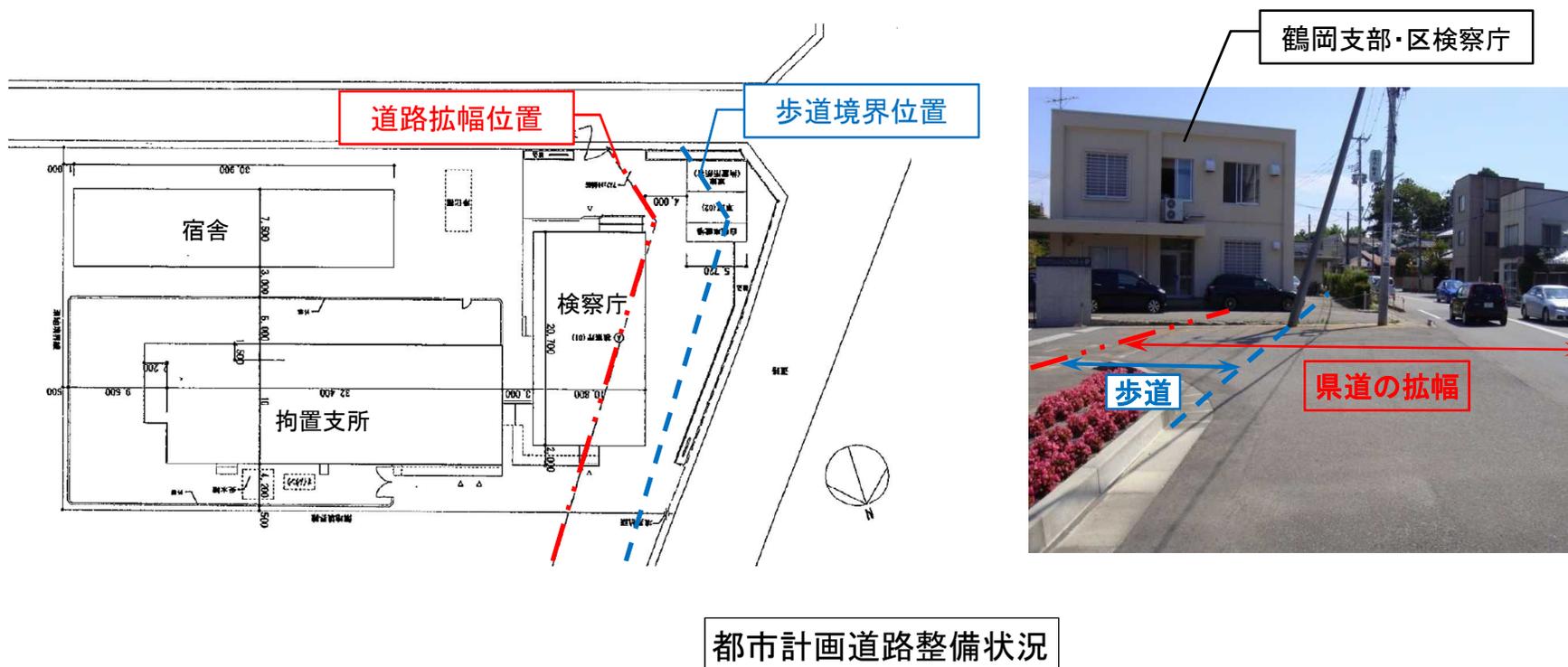
民借駐車場

2. 事業計画の必要性 ～地域連携～

(5) 地域連携について

1) 山形地方検察庁鶴岡支部・区検察庁

敷地が都市計画道路(道形黄金線)内に位置しており、当該道路事業は、平成26年度に着手し、平成30年代前半に完成予定で施行中である。



2. 事業計画の必要性 ～施設の不備(バリアフリー法不適合)～

(6) 施設の不備について

バリアフリー法 建築物移動等円滑化基準に不適合

- エレベーター未整備：鶴岡税務署、鶴岡公共職業安定所
エレベーターが未整備であり、庁舎2階に受付窓口があるため、高齢者、身障者等も階段で移動せざるを得ない。



鶴岡税務署



鶴岡公共職業安定所

- 身障者対応便所の未整備：鶴岡税務署、山形地方検察庁鶴岡支部・区検察庁
身障者対応の便所が未整備であり、身障者等も一般者用便所を利用せざるを得ない。



鶴岡税務署



山形地方検察庁鶴岡支部・区検察庁

3. 事業計画の合理性

○ 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	(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。
1. 初期費用	建設費	1,119,144	1,186,235	2,006,694	
	企画設計費	67,091			
	解体費	—			
2. 修繕維持費	修繕費	208,506	842,422		
	保全費	456,779			
	水道光熱費	177,137			
3. 土地の占有に係る機会費用			125,714		
4. 法人税等			-147,677		
B. 代替案の総費用 (千円)				合計	【代替案の概要】 山形地方検察庁 鶴岡支部・区検察庁* → 建替 鶴岡税務署* → 建替 鶴岡職安* → 増築 * 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
1. 初期費用	増築・改築費	1,306,551	1,398,592	2,260,468	
	企画設計費	63,918			
	解体費	28,123			
2. 維持管理費	修繕費	251,274	898,514		
	保全費	394,264			
	水道光熱費	192,955			
	賃料	60,021			
3. 土地の占有に係る機会費用			130,857		
4. 法人税等			-167,495		

4. 事業計画の効果 ～評点の算出～

○効果（B1：業務を行うための基本機能）の評点：110点 ≥ 100点

分類	項目	係数	評価の根拠
イ位置	① 用地の取得・借用	1.0	国有地と市有地の土地交換計画あり
	② 災害防止・環境保全	1.0	河川氾濫による支障は全て技術的に解消できる見込み
	③ アクセスの確保	1.1	周辺に文化・学術施設が点在しており市の中心部に立地
	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	1.1	
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		110点	

4. 事業計画の効果 ～施策に基づく付加機能の評価～

○効果（B2：施策に基づく付加機能）

分類	評価項目	評価	評価の根拠
社会性	地域性	A	特に充実した取組が計画されている。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地方公共団体との連携（鶴岡文化学術交流シビックコア） ・ 地域住民との連携（ワークショップ） ・ 鶴岡市の防災資機材庫との合築
環境保全性	環境保全性	A	特に充実した取組が計画されている。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 事務室等への照明制御の導入による省エネ化 ・ 太陽光発電による自然エネルギーの有効活用 ・ 屋上緑化による緑化の推進 ・ 高性能ガラスの採用
	木材利用促進	A	特に充実した取組が計画されている。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 内装の木質化 ・ 車庫・自転車置場の木造化
機能性	ユニバーサルデザイン	A	特に充実した取組が計画されている <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物移動等円滑化誘導基準を満たしたうえで、特にユニバーサルデザインに配慮する計画である
	防災性	C	官庁施設の総合耐震・対津波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。

4. 事業計画の効果 ~施策に基づく付加機能~

(1) 社会性

1) 地域性

- ・ 鶴岡文化学術交流シビックコア地区整備計画
- ・ まちづくりワークショップ会議
- ・ 鶴岡市の防災資機材庫との合築



②新庄内病院
H15.7開院



③鶴岡タウンキャンパス・キャンパスセンター
H13.5完成



④鶴岡アートフォーラム
H17.8完成



⑤鶴岡市文化会館
H29.8完成予定



⑥都市計画道路鳥居町新斎部線
H15.7完成



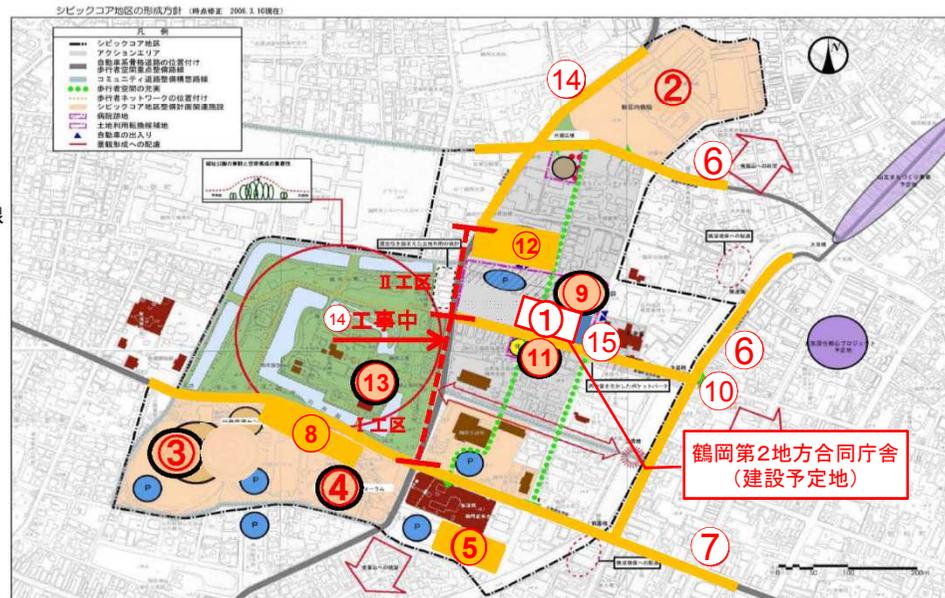
⑩都市計画道路馬場町五日町線
H21~24完成



⑪鶴岡市立庄内病院医師公舎
H27.6完成



⑫にこふる(鶴岡市総合保健福祉センター)
H22.4完成



⑦市役所前道路
完成



⑧地域ルネッサンス公園整備
H14完成



⑨旧庄内病院解体
H19終了



⑬藤沢周平記念館
H22.4完成

- ⑭都市計画道路道形黄金線(工事中)
- ⑮丙申堂を生かしたポケットパーク

4. 事業計画の効果 ~施策に基づく付加機能~

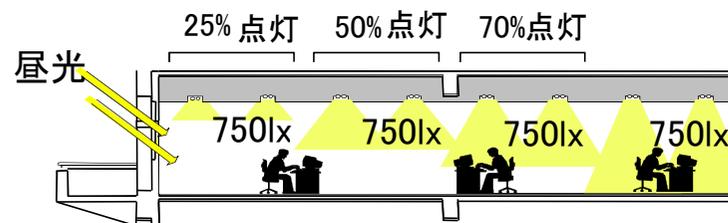
(2) 環境保全性

1) 環境保全性

・ 照明制御による省エネルギー化

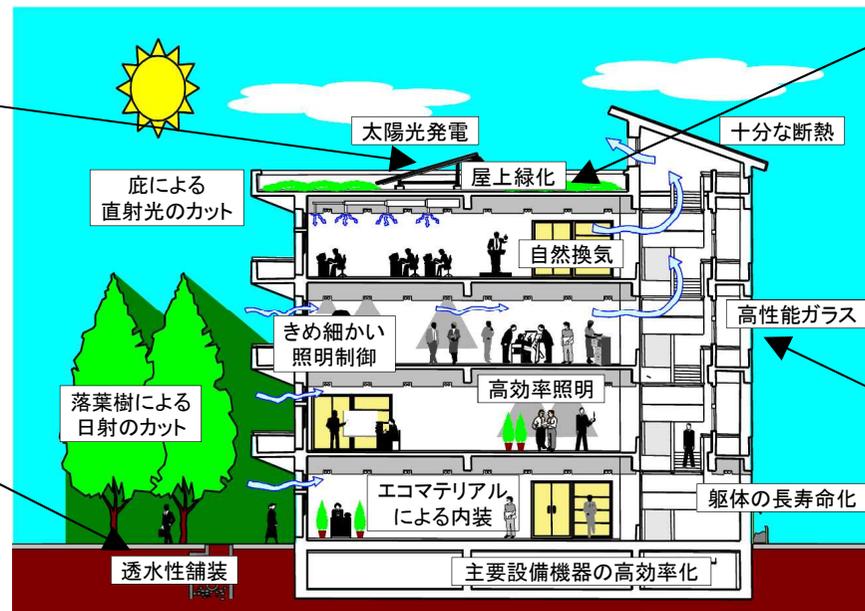
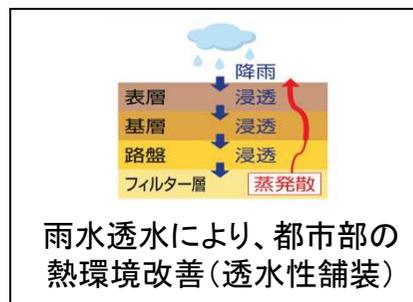
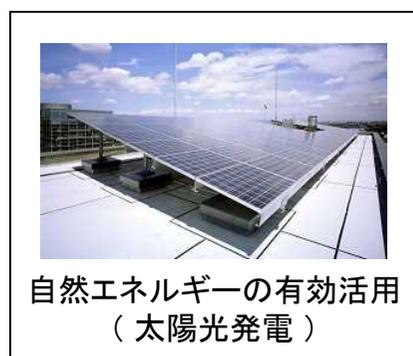
室内照明を昼光量や在席状況に応じて自動的に制御することで、省エネルギー化を図る。

- ・ 昼光制御 — 昼光量により照度を調整する。
- ・ 人感センサー — 在席状況により点灯・消灯する。
- ・ 初期照度補正 — 初期の余分な明るさを抑えて、寿命まで一定の明るさで調光。



※昼間の明るさを利用して、照明エネルギーを削減

・ ライフサイクルを通しての環境負荷の低減（グリーン庁舎としての整備）



建物の高断熱化による熱負荷の低減

グリーン庁舎のイメージ

4. 事業計画の効果 ~施策に基づく付加機能~

※写真はイメージ

2) 木材利用促進



庁舎内装等への木材利用



木造(CLTを活用)の自転車置場



(3) 機能性

1) ユニバーサルデザイン



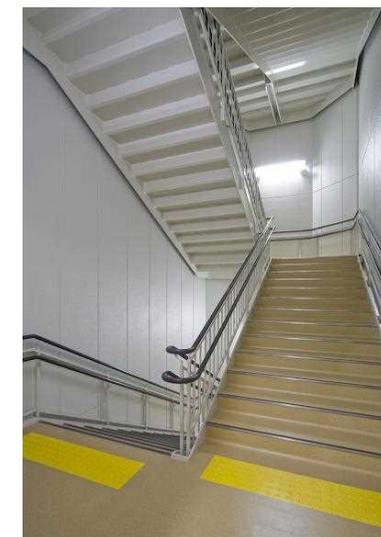
車いす利用者用
駐車場の整備



事務室の自動扉化



多機能トイレの整備



階段への二段手すりの
設置や注意喚起表示

5. 評価(案)

事業計画の必要性	109 点 \geq 100点
事業計画の合理性	100 点 = 100点
事業計画の効果	110 点 \geq 100点

以上より、新規事業化が妥当である。