

参考3

# 那覇第2地方合同庁舎(Ⅲ期) 新規事業採択時評価資料

---

平成29年7月  
官庁営繕部

# 1. 事業概要 ～計画概要、位置～

## (1) 計画概要

那覇第2地方合同庁舎(Ⅲ期)に入居予定の地区税関及び気象台は、それぞれ築後38年、31年を経過し、いずれも施設の老朽化による不具合が生じており、同じく入居予定の総合通信事務所については、施設の不備により業務上支障が生じている。また、地区税関及び総合通信事務所は、それぞれ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。

加えて、災害応急対策活動に必要な施設である気象台及び総合通信事務所は、防災拠点としての所要の耐震性能が不足しており、国民の安全・安心を確保するうえで支障となっている。

那覇市では、米軍基地(住宅地)跡地である那覇新都心の中心部エリア約35.5haについて、平成11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。

那覇新都心における地域連携の促進、まちづくりへの寄与とともに、気象台等の防災官署の集約化により、災害活動に従事する官署の耐震性の確保及び地域防災への貢献が図られることから、新たな庁舎を整備するものである。

## (2) 位置 沖縄県那覇市



# 1. 事業概要

## ～新庁舎の概要～

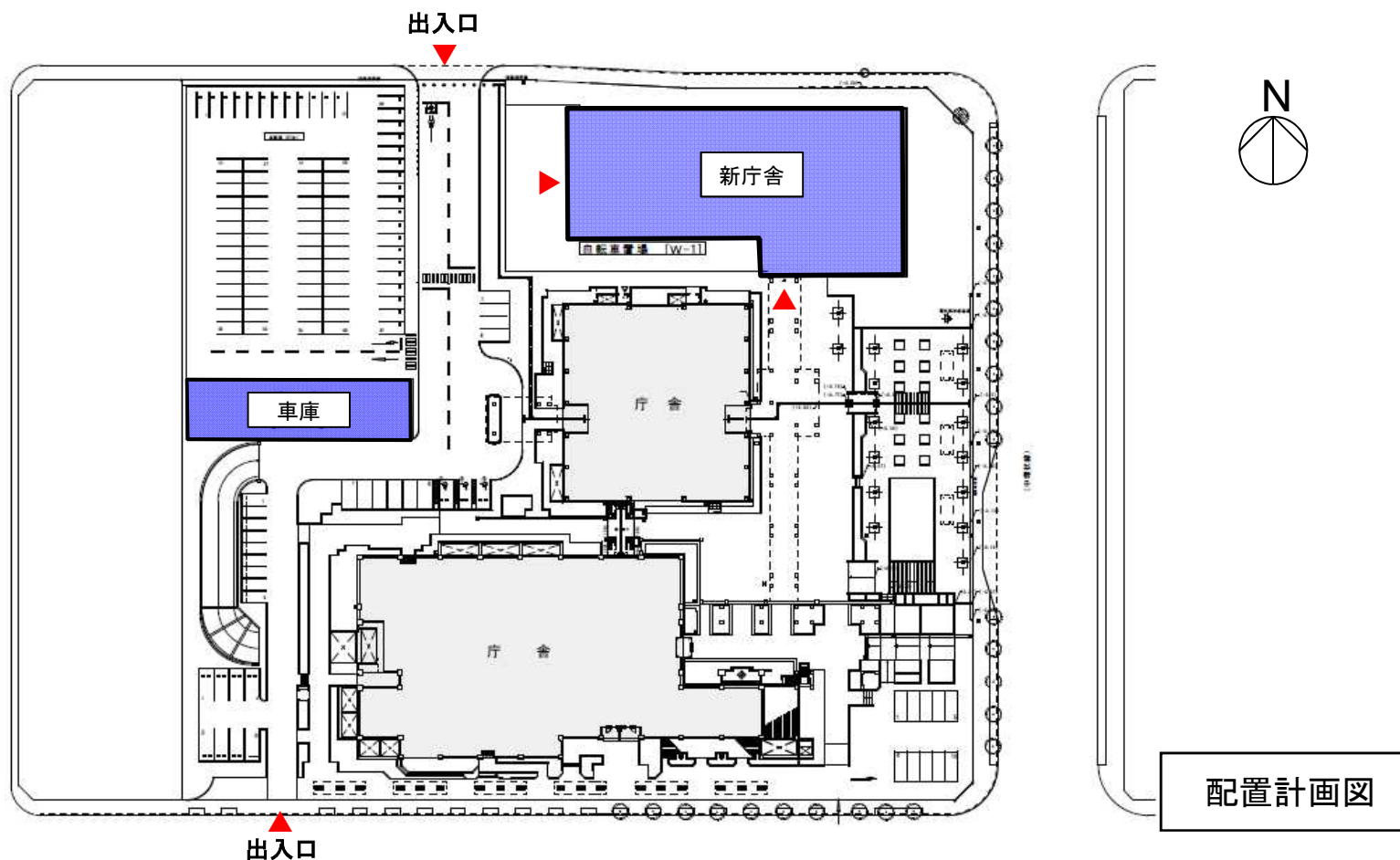
### (3) 新庁舎の概要

敷地： 沖縄県那覇市おもろまち2-1-1(那覇新都心シビックコア地区内) 22,436㎡

建物： 鉄筋コンクリート造 地上7階、延べ面積:12,598㎡

総事業費： 約51億円

事業期間： 平成30年度～平成35年度



# 1. 事業概要 ~現庁舎の概要~

## (4) 現庁舎の概要

### 1) 沖縄総合通信事務所

#### <民間ビル>

建設：平成24年（築5年）  
 敷地：沖縄県那覇市旭町<sup>あさひまち</sup>  
 建物：鉄筋コンクリート造  
 地上14階 地下1階  
 借用面積：839m<sup>2</sup>

#### <民間ビル>

平成3年（築26年）  
 那覇市東町<sup>ひがしまち</sup>  
 鉄筋コンクリート造  
 地上6階  
 借用面積：33m<sup>2</sup>

### 2) 沖縄地区税関

#### <那覇港湾合同庁舎>

建設：昭和54年（築38年）  
 敷地：沖縄県那覇市港町2-11-1<sup>みなとまち</sup>  
 建物：鉄骨鉄筋コンクリート造  
 地上8階建 地下1階  
 延べ面積：11,556m<sup>2</sup>

#### <民間ビル>

昭和59年（築33年）  
 那覇市壺川<sup>つぼがわ</sup>  
 鉄骨鉄筋コンクリート造  
 地上15階  
 借用面積：1,197m<sup>2</sup>



<那覇港湾合同庁舎>

### 3) 沖縄气象台(那覇第1地方合同庁舎)

建設：昭和61年（築31年）  
 敷地：沖縄県那覇市樋川1-15-15<sup>ひがわ</sup>  
 建物：鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階  
 延べ面積：20,609m<sup>2</sup>



<那覇第1地方合同庁舎>

# 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) 沖縄総合通信事務所

- ・ 不法無線局の取締りや無線局・放送局・有線放送の許認可及び検査、高周波利用設備の許可、インターネットサービスプロバイダー等の電気通信事業者に係る許認可等を行う機関である。
- ・ 管轄区域は、沖縄県である。

### 2) 沖縄地区税関

- ・ 関税等の適正な賦課及び徴収や薬物、銃器、テロ関連物品及び知的財産侵害物品等の密輸出入の水際取締りを行なう機関である。
- ・ 管轄区域は、沖縄県である。

### 3) 沖縄気象台

- ・ 台風や集中豪雨などの気象、地震や津波などの自然現象の観測・監視、天気予報のほか、雨や風などの気象警報及び波浪や津波などの海洋に関する防災気象情報の発表などを業務とする気象庁の地方支分局の機関である。
- ・ 管轄区域は、沖縄県の東西1,000km、南北400kmである。

## 2. 事業計画の必要性 ～評点の算出～

### (1) 評点の算出

#### ○各官署の評点の算出

- 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防災機能に係る施設の不備、⑧施設の不備及び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。  
必要延べ面積に対する現有延べ面積の充足率である。

#### 1) 沖縄総合通信事務所の評点 : 87点

計画理由		評点	施設の状況
②	狭あい	50	面積率 0.73
③	借用返還	50	速やかに返還すべきもの
④	分散	60	相互距離0.4km程度の位置に部署が分散
⑤	地域連携	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
⑦	防災機能に係る施設の不備	40	建築設備の性能不足
⑧	施設の不備	<u>60</u> ※	必要施設の不備(通信鉄塔未整備)



必要性の評点	87点
従要素×0.1	5
	5
	6
加算	7
従要素×0.1	4
主要素×1.0	60

※ 下線は主要素を示す。

## 2. 事業計画の必要性 ～評点の算出～

(1) 評点の算出

2) 沖縄地区税関の評点 : 100点

計画理由		評点	施設の状況
①	老朽	80	現存率 65%(築38年)
③	借用返還	50	速やかに返還すべきもの
④	分散	<u>80</u> ※	相互距離5.5km程度の位置に部署が分散
⑤	地域連携	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



必要性の評点	100点
従要素 × 0.1	8
	5
主要素 × 1.0	80
加算	7

3) 沖縄気象台の評点 : 97点

計画理由		評点	施設の状況
①	<u>老朽</u>	<u>80</u> ※	現存率 67%(築31年)
⑤	地域連携	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
⑦	防災機能に係る施設の不備	100※※	構造体の耐震性能不足 1.11/1.25



必要性の評点	97点
主要素 × 1.0	80
加算	7
従要素 × 0.1	10

※ 下線は主要素を示す。  
 ※※ 耐震改修不可とされていないため、主要素としていない。

## 2. 事業計画の必要性 ～評点の算出～

### (1) 評点の算出

#### ○ 各官署の評点の面積加重平均の算出

入居予定官署	各官署の評点 (A)	計画面積(専有) 割合(B)	(A)×(B)
沖縄総合通信事務所	87点	16.1%	14.0点
沖縄地区税関	100点	41.0%	41.0点
沖縄气象台	97点	42.9%	41.6点
各官署の評点の面積加重平均( $\sum((A) \times (B))$ )			96.6点

#### ○ 総合判定 : 106点 $\geq$ 100点

各官署の評点の面積加重平均( $\sum((A) \times (B))$ )	96点
合同庁舎計画に基づくもの(加算)	10点
合計 : 総合判定	106点 $\geq$ 100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) 沖縄地区税関(那覇港湾合同庁舎)の現存率：65%



内壁：ひび割れが発生している



天井：雨水の漏水が発生している



設備：室外機の劣化が見られる

#### 2) 沖縄気象台(那覇第1地方合同庁舎)の現存率：67%



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



機械設備：天井裏内の設備配管に錆等の劣化が見られる

## 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) 沖縄総合通信事務所の面積率 : 0.73



事務室 : 事務室の不足から通路・受付スペースも使用している



機材保管庫  
: 倉庫スペースの不足から機材保管庫の一部を倉庫として使用している

### (4) 借用返還について

#### 1) 沖縄総合通信事務所

民間ビル及び駐車場を賃借しており、年間約4,500万円の賃料が生じている。

## 2. 事業計画の必要性 ～借用返還～

(4) 借用返還について

### 2) 沖縄地区税関

現在民間ビルに入居している沖縄地区税関(総務部門)は、以前入居していた国の庁舎の耐震安全性が不足していたため、その暫定的対応として、平成29年1月に民間ビルへ移転し業務を行っている。

民間ビル及び駐車場を賃借しており、年間約3,500万円の賃料が生じている。

#### 【参考】

<旧庁舎>

建設：昭和34年(築58年)

敷地：沖縄県那覇市通堂町4-17

建物：鉄筋コンクリート造 地上3階 延べ面積 1,019㎡



<沖縄地区税関(旧庁舎)>

#### ○ 構造体の耐震性能不足

##### 耐震安全性の評価

・評価値：**0.11**

地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。

<  
不足

##### 耐震安全性の目標

・評価値：**1.00**

大地震動により構造体に部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は、著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。

## 2. 事業計画の必要性 ~ 分散 ~

### (5) 分散について

#### 1) 沖縄総合通信事務所

以前入居していた建物が郵政民営化で民有となったことに伴い、その所有者から立ち退き要求があり、重量物がある関係で移転出来なかった校正室を残して平成24年7月に現在の民間ビルに移転し、業務を行っている。

不法無線局の取締により押収した無線設備の鑑定や電波測定機器を校正するため、週に3往復程度しており、業務の支障となっている。

片道 約0.4km(徒歩で10分程度)



## 2. 事業計画の必要性 ~ 分散 ~

(5) 分散について

### 2) 沖縄地区税関

平成26年頃から沖縄への入国者数が急増したことによる業務量の拡大に伴い、密輸事件の犯則調査・摘発に係る調整や検査応援に係る調整及び事務処理のため、1日に6往復程度しており、業務の支障となっている。

片道 約5.5km(車で20分程度)



## 2. 事業計画の必要性

～防災機能に係る施設の不備、施設の不備～

### (6) 防災機能に係る施設の不備について

#### ○ 構造体の耐震性能不足：沖縄气象台

耐震安全性の評価
・ 評価値： <b>1.11</b> 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性は低いが、要求される機能が確保できないおそれがある。

<  
不足

耐震安全性の目標
・ 評価値： <b>1.25</b> 大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。

#### ○ 建築設備の耐震性能不足：沖縄総合通信事務所

耐震安全性の評価
・ 災害応急対策活動に必要な電力は確保されていないため(消防法上等で必要な防災用電力は確保されている)、大地震動後における設備機能の確保に支障が生ずるおそれがある。

<  
不足

耐震安全性の目標
・ 大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする。

## 2. 事業計画の必要性 ~施設の不備(必要施設の不備)~

(7) 施設の不備(必要施設の不備)について

### 1) 沖縄総合通信事務所

以前入居していた建物が郵政民営化に伴い民有となり、その後、一部を残して平成24年7月に現在の民間ビルに移転し、業務を行っている。

移転する以前は、建物に鉄塔を設置し電波監視業務を行っていたが、移転の際に鉄塔が撤去されることとなった。現在の民間ビルには「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。



### 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	3,936,394	4,125,049	8,879,341	
	企画設計費	188,655			
	解体費	-			
2. 修繕維持費	修繕費	1,118,906	2,899,185		
	保全費	1,152,475			
	水道光熱費	627,804			
3. 土地の占用に係る機会費用			2,395,911		
4. 法人税等			-540,804		
B. 代替案の総費用 (千円)				合計	<b>【代替案の概要】</b> 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
1. 初期費用	増築・改築費	4,289,980	4,523,778		
	企画設計費	233,798			
	解体費	-			
2. 維持管理費	修繕費	1,099,202	3,007,020		
	保全費	1,259,415			
	水道光熱費	648,403			
	賃料	-			
3. 土地の占用に係る機会費用			2,329,931		
4. 法人税等			-579,796		



## 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：133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	1.1	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	

## 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"> <li>・ 地方公共団体との連携（那覇新都心シビックコア）</li> <li>・ 地域性のある材料の採用</li> </ul>
環境保全性	環境保全性	A	官庁施設の環境保全性基準に基づいた取組がなされているほか、特に充実した取組が計画されている。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事務室等への照明制御の導入による省エネ化</li> <li>・ 太陽光発電による自然エネルギーの有効活用</li> <li>・ 屋上緑化による緑化の推進</li> <li>・ 高性能ガラスの採用</li> <li>・ 市が供給する再生水利用による水資源の有効活用</li> </ul>
	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"> <li>・ 内装の木質化</li> <li>・ 自転車置場の木造化</li> </ul>
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"> <li>・ 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</li> </ul>
	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り組みが行われている。

# 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
  - ・ 那覇新都心シビックコア地区整備計画
  - ・ 街区の賑わいの創出



① 那覇第2地方合同庁舎



② 沖縄職業総合庁舎



③ 沖縄県立博物館・美術館



④ 那覇市上下水道局

那覇新都心シビックコア地区(H11.8策定) 各整備事業実施状況

# 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

#### ・官庁施設の環境保全性基準に基づいた取組

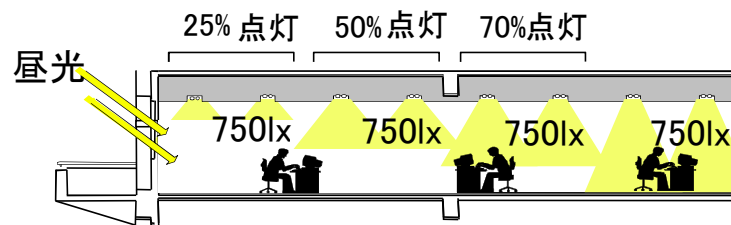
建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進のために誘導すべき基準(低炭素基準)を満足(都市の低炭素化の促進に関する法律(エコまち法)の規定に基づいた基準)

- ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)の建築物エネルギー消費性能基準(省エネ基準)をさらに10%以上低減するほか外皮の熱性能の基準を満足

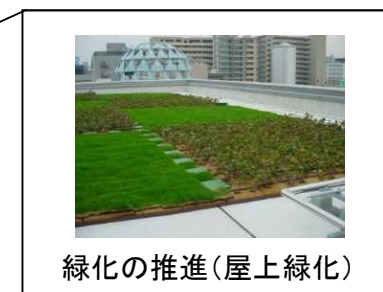
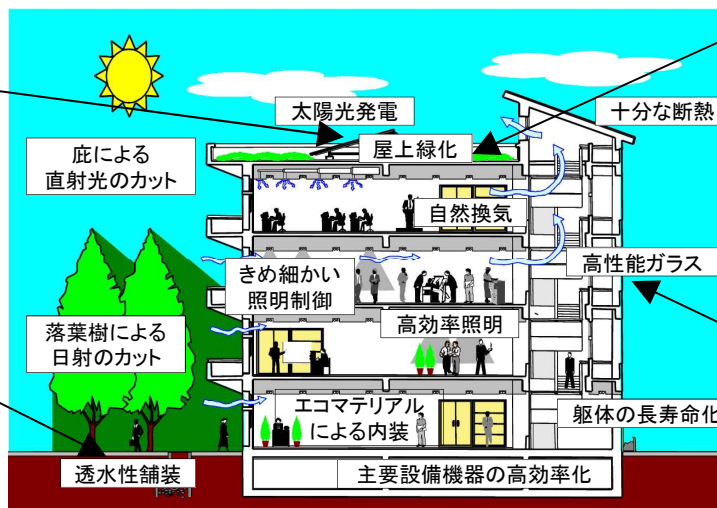
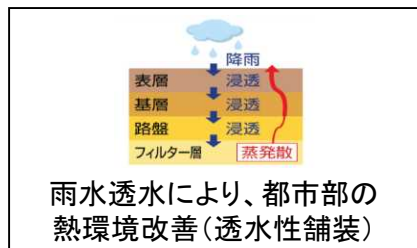
#### ・照明制御による省エネルギー化

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



建物の高断熱化による熱負荷の低減

環境負荷低減に配慮した官庁施設のイメージ

# 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

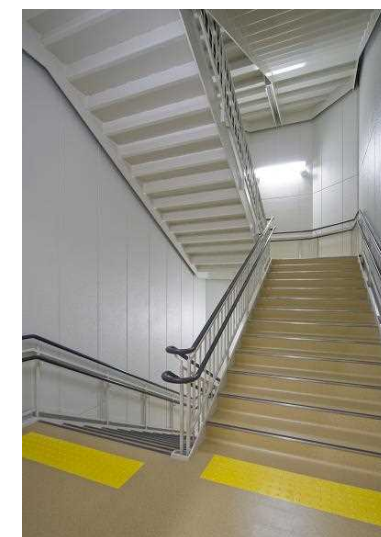
### 1) ユニバーサルデザイン



車いす利用者用  
駐車場の整備



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	106 点 $\geq$ 100点
事業計画の合理性	100 点 = 100点
事業計画の効果	133 点 $\geq$ 100点

以上より、新規事業化が妥当である。