

今治港湾合同庁舎 新規事業採択時評価資料

平成30年8月
官庁営繕部

1. 事業概要 ～計画概要、位置～

(1) 計画概要

今治港湾合同庁舎に入居予定の税関支署は、築後48年を経過し、施設の老朽化による不具合が生じており、また施設の不備により、業務上支障が生じている。

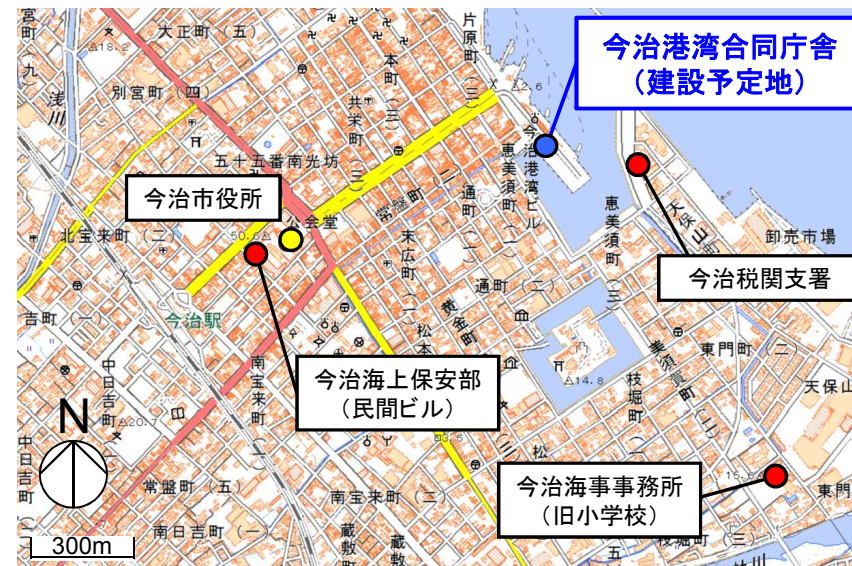
同じく入居予定の海事事務所は、借用している市の施設からの移転を求められているほか、海事関連事務所の集まる地区から離れており、公衆に不便を及ぼしている。

また、海上保安部については、施設の不備により業務上支障が生じているほか、災害応急対策活動に必要な施設であるが、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。

今治市では、今治港を中心市街地の交流拠点とするべく、みなと再生事業を進めており、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、災害時に一時避難場所として活用できる施設の整備により地域防災への貢献や、既存の国有地への官署の集約化によって国公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。

(2) 位置

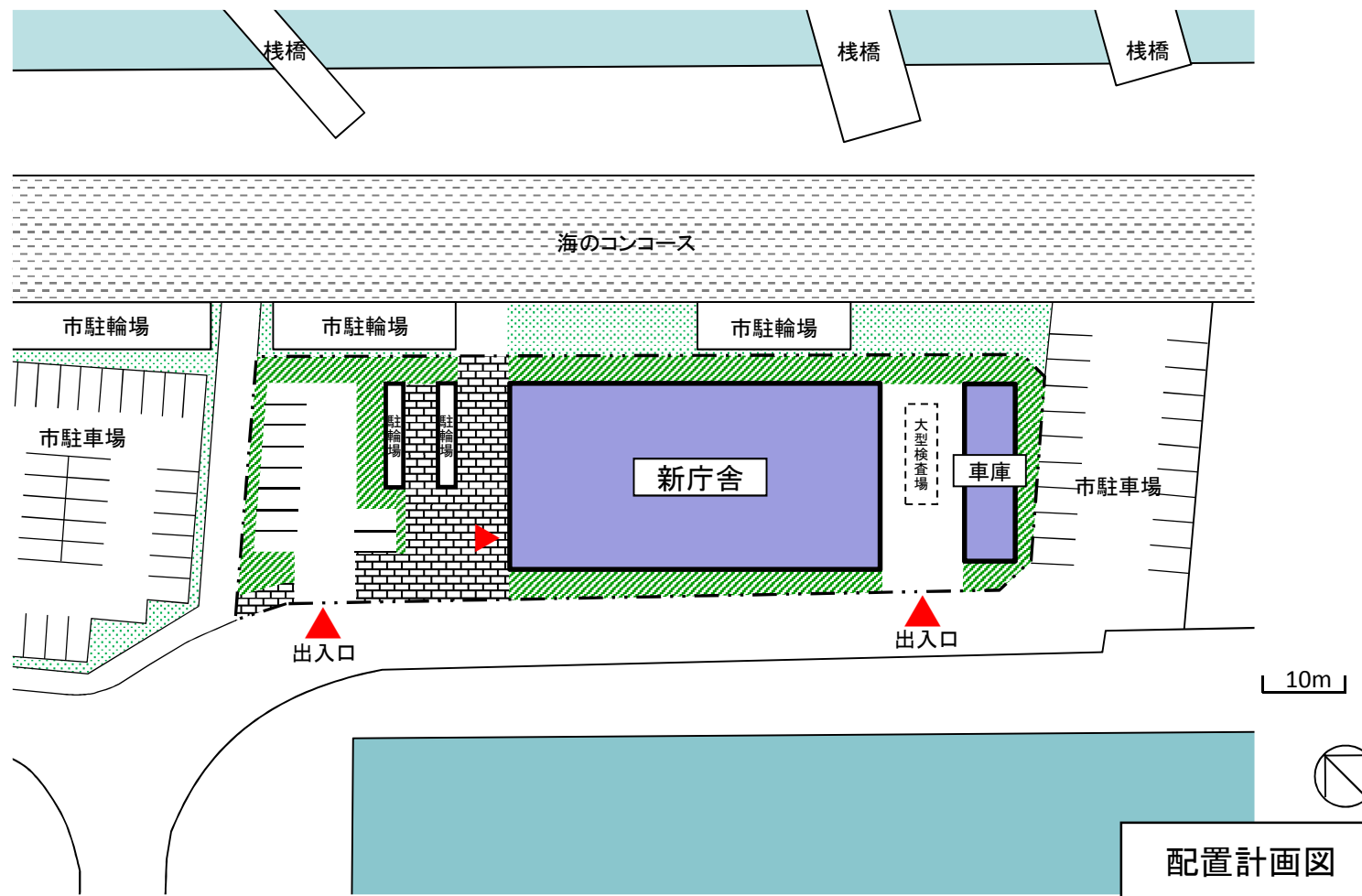
愛媛県今治市



1. 事業概要 ~新庁舎の概要~

(3) 新庁舎の概要

- 敷地：愛媛県今治市片原町1丁目3番2外 ^{かたはらちょう} 2,600㎡
 建物：鉄筋コンクリート造 地上3階建て 延べ面積2,888㎡
 総事業費：約12億円
 事業期間：平成31年度～平成34年度



1. 事業概要 ～既存庁舎の概要～

(4) 現庁舎の概要

1) 今治税関支署

建設 : 昭和45年 (築48年)
敷地 : 愛媛県今治市天保山町1-3 (公借 749m²)
建物 : 鉄筋コンクリート造 地上2階 延べ面積:411m²



2) 今治海事事務所(旧城東小学校を公借)

建設 : 昭和61年 (築32年)
敷地 : 愛媛県今治市東門町4-3-16
建物 : 鉄筋コンクリート造 地上3階 借用面積:363m²



3) 今治海上保安部(民間ビル)

建設 : 昭和51年 (築42年)
敷地 : 愛媛県今治市南大門町1-3-1
建物 : 鉄筋コンクリート造 地上6階 借用面積:751m²

1. 事業概要 ～入居官署の業務～

(5)入居官署の業務

1)今治税関支署

- ・ 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う機関である。
- ・ 管轄区域は、愛媛県のうち今治市である。

2)今治海事事務所

- ・ 海洋汚染等及び海上災害の防止、船舶運航事業等の発達、改善及び調整に関する業務を行う機関である。
- ・ 管轄区域は、愛媛県のうち今治市、新居浜市、西条市、四国中央市及び越智郡である。

3)今治海上保安部

- ・ 海上における法令の励行、海難救助、海洋汚染等の防止、犯罪の予防及び鎮圧、海上における犯人の捜査及び逮捕等の業務を行い、海上の安全及び治安の確保を行う機関である。
- ・ 今治海上保安部の担任水域は、第六管区海上保安本部の管轄区域・担任水域のうち、今治市から四国中央市までの4市1町の沿岸海域(海岸線延長580km)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) 今治税関支署の評点 : 93点

計画理由		評点	施設の状況
①	<u>老朽</u>	<u>80</u> ※	現存率 64%(築48年)
③	借用返還	50	速やかに返還すべきもの
⑤	地域連携	4	地域防災への貢献(災害時の一時避難場所としての機能確保)
⑧	施設の不備	40	必要施設の不備 (大型車両検査スペースの不足)



必要性の評点	93点
主要素×1.0	80
従要素×0.1	5
加算	4
従要素×0.1	4

※ 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) 今治海事事務所の評点 : 73点

計画理由		評点	施設の状況
③	借用返還	50	速やかに返還すべきもの
⑤	地域連携	4	地域防災への貢献(災害時の一時避難場所としての機能確保)
⑥	<u>立地条件の不良</u>	<u>60</u> ※	海事関連事務所の集まる地区から離れており、公衆に不便を及ぼしているもの
⑧	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	73点
従要素×0.1	5
加算	4
主要素×1.0	60
従要素×0.1	4

※ 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

3) 今治海上保安部の評点 : 106点

計画理由		評点	施設の状況
②	狭あい	50	面積率0.74
③	借用返還	50	速やかに返還すべきもの
④	分散	80	相互距離1.2km程度の位置に部署が分散
⑤	地域連携	4	地域防災への貢献(災害時の一時避難場所としての機能確保)
⑦	防災機能に係る施設の不備	40	建築設備の耐震性能不足
⑧	<u>施設の不備</u>	<u>80</u> ※	必要施設の不備(検視室、留置場、武道室未整備)



必要性の評点	106点
従要素×0.1	5
従要素×0.1	5
従要素×0.1	8
加算	4
従要素×0.1	4
主要素×1.0	80

※ 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

○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)
今治税関支署	93点	16.3%	15.2点
今治海事事務所	73点	15.0%	11.0点
今治海上保安部	106点	68.7%	72.8点
各官署の評点の面積加重平均(Σ((A)×(B)))			99.0点

○ 事業計画の必要性の評点 : 109点 ≥ 100点

各官署の評点の面積加重平均(Σ((A)×(B)))	99点
合同庁舎計画に基づくもの(加算)	10点
合計(事業計画の必要性の評点)	109点 ≥ 100点

2. 事業計画の必要性 ~現庁舎の老朽、狭あい状況~

(2) 現庁舎の老朽状況

1) 今治税関支署の現存率：64%



外壁：ひび割れが発生している



内壁：タイルのひび割れや欠損がみられる



内壁：ひび割れより漏水が発生している

(3) 現庁舎の狭あい状況

1) 今治海上保安部の面積率：0.74



事務室：事務室の不足から事務室通路が十分に確保されていない



倉庫：収納スペースが不足し、通路に資料等を置いている

2. 事業計画の必要性 ~借用返還~

(4) 借用返還について

1) 今治税関支署

敷地を今治市より賃借しており、年間約1,300千円の賃料が生じている。

2) 今治海事事務所

旧小学校校舎・車庫を今治市より賃借しており、年間約3,100千円の賃料が生じている。

3) 今治海上保安部

民間ビルを賃借しており、年間約14,300千円の賃料が生じている。

2. 事業計画の必要性 ~分散~

(5) 分散について

1) 今治海上保安部

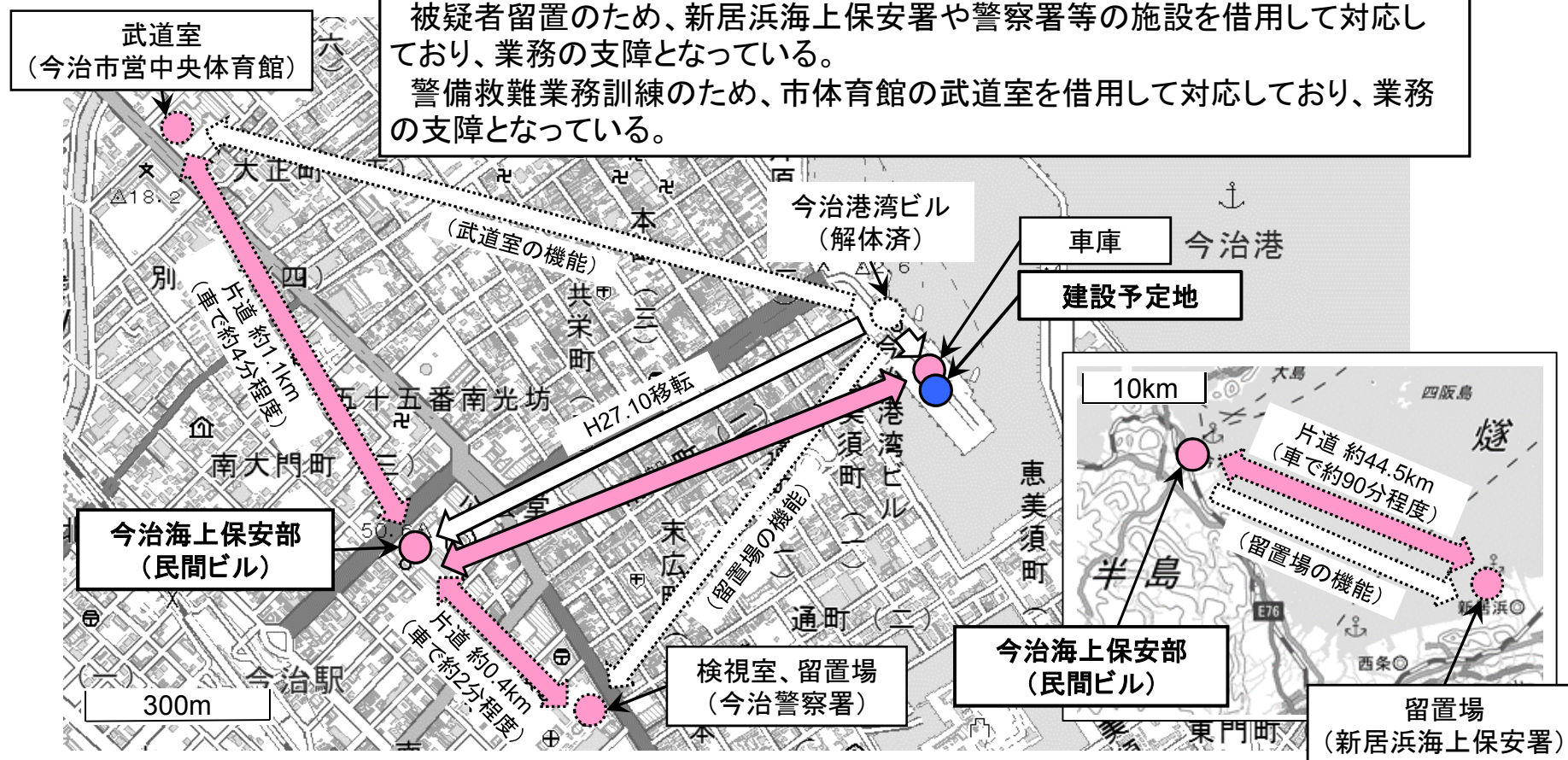
以前入居していた今治港湾ビル(今治市所有)の取り壊しに伴い、今治市から立ち退き要求があり、平成27年10月に現在の民間ビルに移転し、業務を行っている。

官用車利用のため、車庫にほぼ毎日往復しており、業務の支障となっている。

片道 約1.2km(車で7分程度)

検視のため、警察署の施設を借用しており、業務の支障となっている。
被疑者留置のため、新居浜海上保安署や警察署等の施設を借用しており、業務の支障となっている。

警備救難業務訓練のため、市体育館の武道室を借用しており、業務の支障となっている。



2. 事業計画の必要性 ~地域連携~

(6) 地域連携

- ・ 災害時の一時避難場所としての機能を確保
- ・ 今治港の再生を推進し、みなと交流センターとの連携等により地域防災に貢献する重要な施設として合同庁舎の建設促進を求める今治市長、商工会議所会頭からの要望有り(平成30年5月)。



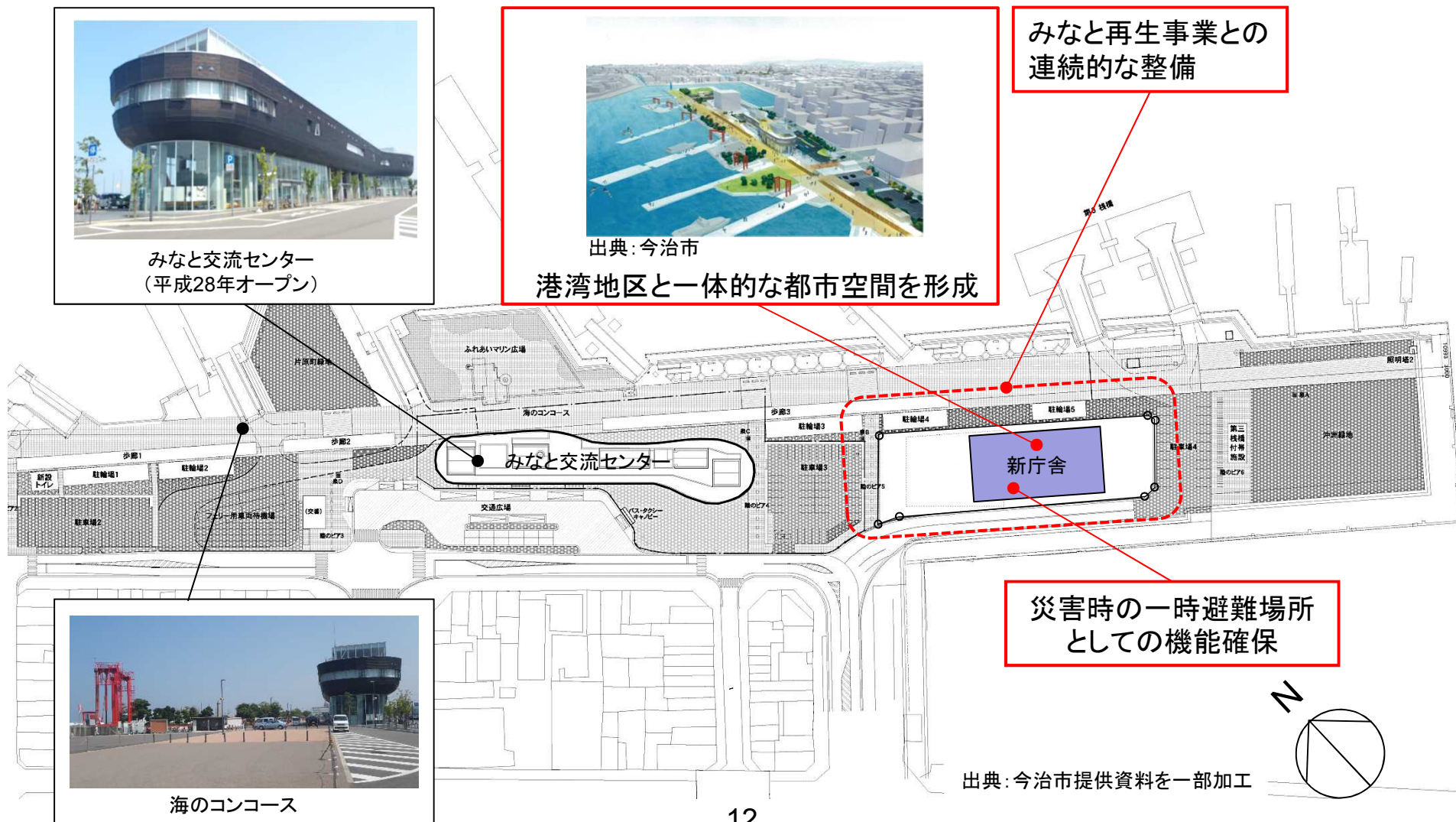
みなと交流センター
(平成28年オープン)



出典: 今治市

港湾地区と一体的な都市空間を形成

みなと再生事業との
連続的な整備



災害時の一時避難場所
としての機能確保



海のコンコース

出典: 今治市提供資料を一部加工

2. 事業計画の必要性 ～立地条件の不良～

(7) 立地条件の不良について

1) 今治海事事務所



2. 事業計画の必要性 ~防災機能に係る施設の不備~

(8) 防災機能に係る施設の不備について

1) 今治海上保安部

○ 建築設備の耐震性能不足

耐震安全性の評価
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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~

(9) 施設の不備について

1) 今治税関支署

税関手続で来所する大型車両の待機・検査スペースが不足しており、業務に支障が生じている。

(2台/日(30台/月)程度)

2) 今治海事事務所

現在入居している旧小学校にはエレベーターが未整備であり、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。



今治海事事務所

3) 今治海上保安部

現在入居している民間ビルには必要施設(検視室、留置場、武道室)がなく、近隣の施設を借用して対応しており、分散の支障があるほか、必要な都度借用可能な施設を確認する必要があり、業務に支障が生じている。

3. 事業計画の合理性

○ 事業計画の合理性の評点 : 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	953,041	1,051,610	1,715,713	
	企画設計費	98,569			
	解体費	—			
2. 修繕維持費	修繕費	253,544	678,881		
	保全費	358,069			
	水道光熱費	67,268			
3. 土地の占有に係る機会費用			125,840		
4. 法人税等			-140,618		
B. 代替案の総費用 (千円)				合計	【代替案の概要】 税関支署* →建替 海事事務所** →建替 海上保安部** →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 *建設予定敷地以外の国有地に別地建替 **建設予定敷地以外に管轄内に同等の性能を確保できる空地の国有地等は存在しないことから、海事と海保の2官署合同庁舎で建替
1. 初期費用	増築・改築費	1,082,474	1,196,966	1,926,820	
	企画設計費	114,492			
	解体費	—			
2. 維持管理費	修繕費	258,039	723,628		
	保全費	388,830			
	水道光熱費	76,759			
	賃料	—			
3. 土地の占有に係る機会費用			162,312		
4. 法人税等			-156,086		

4. 事業計画の効果 ～評点の算出～

○事業計画の効果（B1：業務を行うための基本機能）の評点：121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	1.0	津波等による災害の防止・環境保全上の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	施設へのアクセスは良好である
	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	都市計画その他の土地利用に関する計画と整合している
	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	1.21	
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	①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）		121点	

4. 事業計画の効果 ～評点の算出～

○事業計画の効果（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	B	充実した取組が計画されている。 ・地域防災へ貢献する取組 （災害時の一時避難場所としての機能を確保）
環境保全性	環境保全性	B	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、充実した取組が計画されている。 ・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 ・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。 ・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。 ・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り組みが行われている。

※「官庁施設の環境保全性基準」（平成29年3月22日付け国営環第14号）のうち2.3(2)による。

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

- ・災害時の一時避難場所としての機能を確保



(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

建築物のエネルギー消費性能について、省エネ基準よりさらに1割程度向上させた建築物の低炭素化誘導基準※に適合



環境負荷低減に配慮した官庁施設のイメージ

※「都市の低炭素化の促進に関する法律」(平成24年法律第84号)に基づく「建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準」(平成24年経済産業省・国土交通省・環境省告示第119号)

4. 事業計画の効果 ~施策に基づく付加機能~

2) 木材利用促進

※写真はイメージ



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



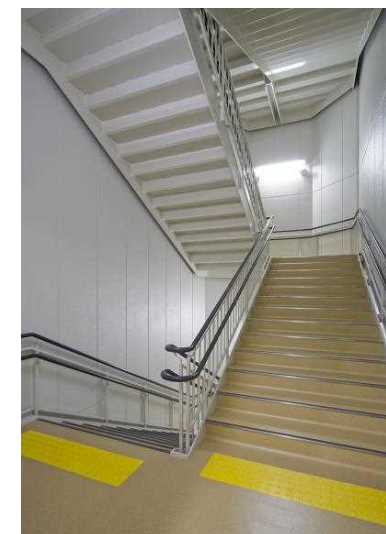
車いす利用者用
駐車場の整備



事務室の自動扉化



多様な利用者に配慮した
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	121点 \geq 100点

以上より、新規事業化が妥当である。