

【資料4】

参考3

札幌第4地方合同庁舎 新規事業採択時評価資料

令和2年9月
官庁営繕部

1. 事業概要 ～計画概要、位置～

(1) 計画概要

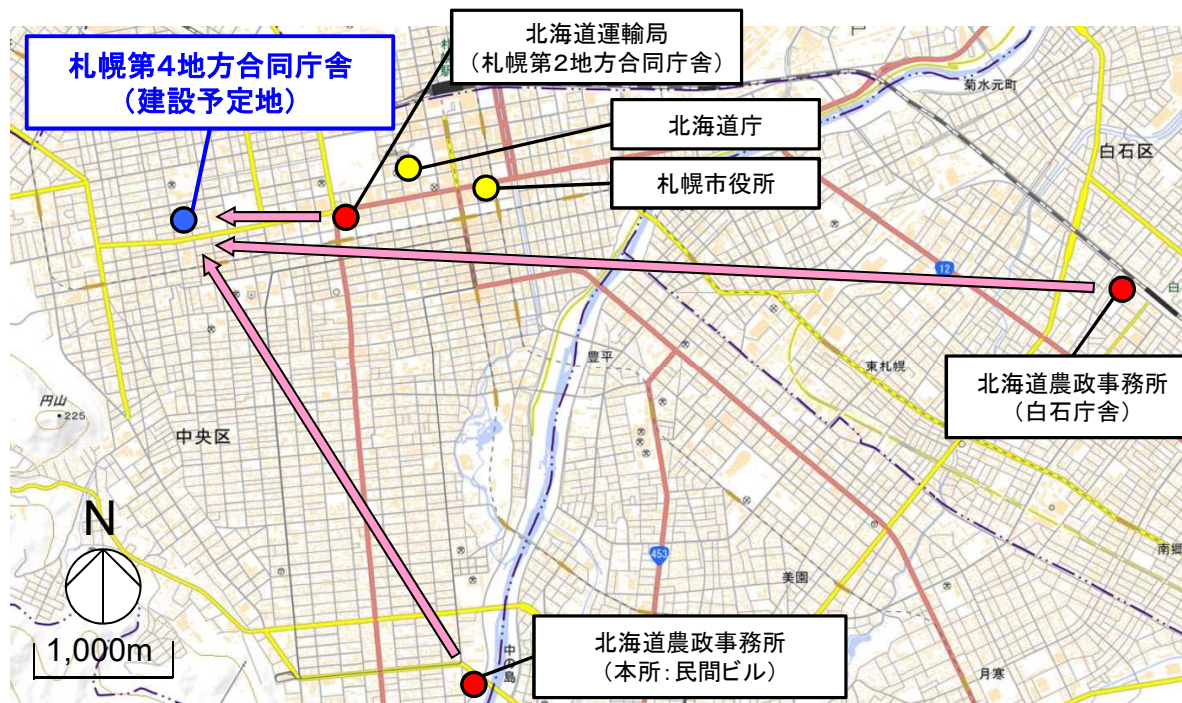
この計画は、札幌市内に所在する北海道農政事務所(本所)、北海道農政事務所(白石庁舎)及び北海道運輸局の2官署、3施設を集約し、札幌市内の国有地に札幌第4地方合同庁舎として建替を行うものである。

現在、北海道農政事務所(本所)が入居する民間ビル及び白石庁舎は、災害応急対策活動に必要な耐震性能を有していないとともに、分散により業務に支障をきたしている状況である。

また、北海道運輸局が入居する札幌第2地方合同庁舎は、災害応急対策活動に必要な耐震性能を有していないとともに、業務量の増大や、組織改編による集約化等により著しい狭隘状況が生じている。

これらの状況を改善するため、災害への対応拠点となる新庁舎を整備する必要がある。

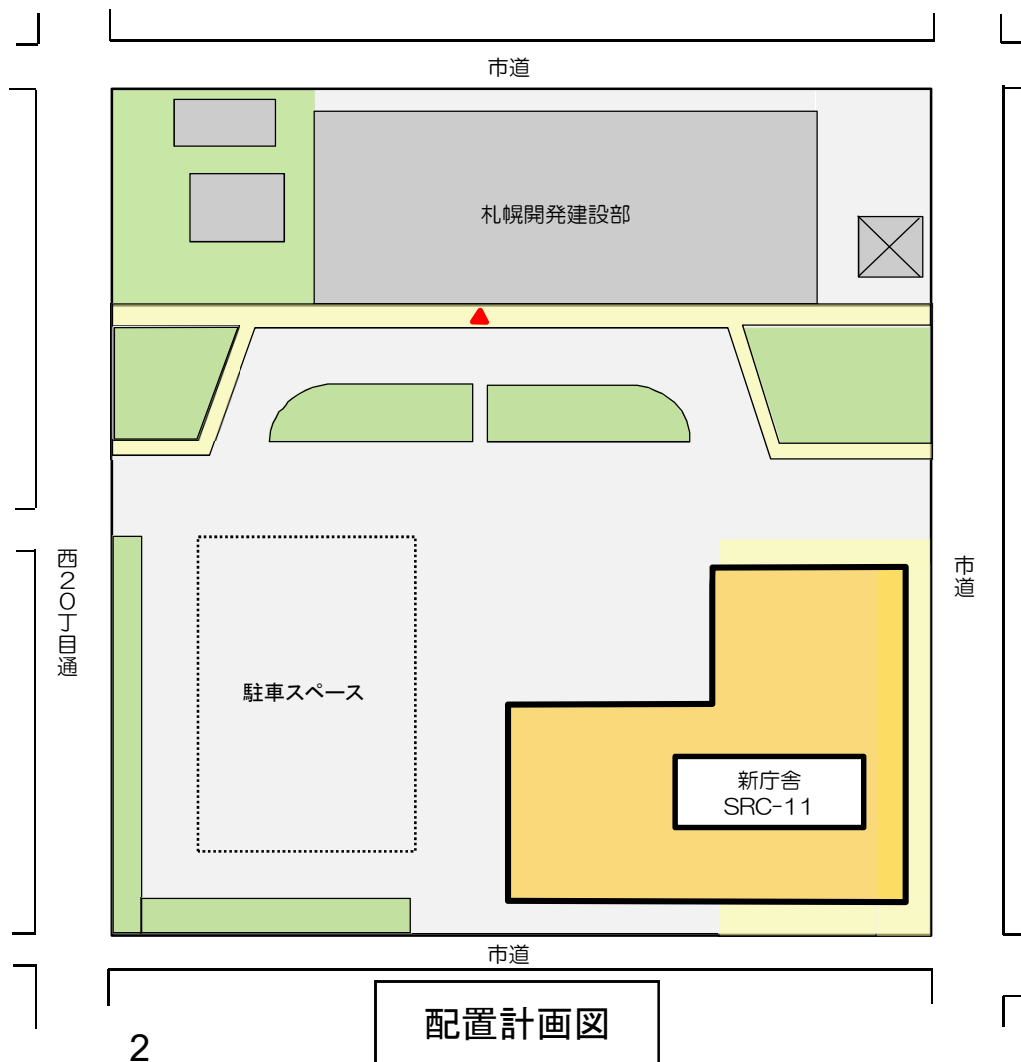
(2) 位置 北海道札幌市



1. 事業概要 ~新庁舎の概要~

(3) 新庁舎の概要

- 敷地：北海道札幌市中央区北2条西19丁目 約12,900 m²
- 建物：鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階建て、延べ面積:約14,200 m²
- 総事業費：約72億円
- 事業期間：令和3年度～令和7年度



1. 事業概要 ~現庁舎の概要~

(4) 現庁舎の概要

1) エムズ南22ビル(民間ビル)

【入居官署】※ 北海道農政事務所(本所)

建設 : 平成7年(築25年)

敷地 : 北海道札幌市中央区南22条西6丁目2番22号

建物 : 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上5階 地下1階建て
借用面積: 3,441㎡



2) 北海道農政事務所(白石庁舎)

【入居官署】北海道農政事務所(消費・安全部、統計部の一部)

建設 : 昭和56年(築39年)

敷地 : 北海道札幌市白石区平和通2丁目北21番5

建物 : 鉄筋コンクリート造 地上2階
延べ面積827㎡



3) 札幌第2地方合同庁舎

【入居官署】※ 北海道運輸局

建設 : 昭和43年(築52年)

敷地 : 北海道札幌市中央区大通西10丁目

建物 : 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階建て
延べ面積17,485㎡



※今回合同庁舎計画における入居予定官署のみを示している

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) 北海道農政事務所

- ・ 農林水産省の地方支分部局の一つであり、食料・農業・農村に関する施策の普及・地域の実態の把握、食の安全と消費者の信頼の確保、主要食糧業務の実施、食品産業行政の推進、生産及び経営を通じた農業施策の一体的な推進、統計の作成及び提供等に関する業務を行っており、管轄区域は北海道の全域である。

2) 北海道運輸局

- ・ 国土交通省の地方支分部局の一つであり、広域的・基本的な公共交通計画の策定、国際観光・広域観光施策の企画立案、地域における公共交通、事業振興等の施策の企画立案、鉄道の安全確保に関する業務、自動車の安全確保に関する業務、海事関係の安全確保に関する業務などを行っており、管轄区域は北海道の全域である。

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) 北海道農政事務所(2施設)の評点 : 124点

| 計画理由 | | 評点 | 施設の状況 |
|------|--------------|--------------|----------------------|
| ② | 狭あい | 70 | 面積率 0.62 |
| ③ | 借用返還 | 50 | 速やかに返還すべきもの(本所) |
| ④ | 分散 | 80 | 相互距離7.0km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 |
| ⑦ | 防災機能に係る施設の不備 | <u>100</u> ※ | 建築設備、構造体の耐震性能不足 |



| 必要性の評点 | 124点 |
|---------|------|
| 従要素×0.1 | 7 |
| | 5 |
| | 8 |
| 加算 | 4 |
| 主要素×1.0 | 100 |

※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) 北海道運輸局の評点 : 114点

| 計画理由 | 評点 | 施設の状況 |
|----------------|--------------|----------------------|
| ② 狭あい | 100 | 面積率 0.49 |
| ⑤ 地域連携 | 4 | 地域防災への貢献 |
| ⑦ 防災機能に係る施設の不備 | <u>100</u> ※ | 構造体の耐震性能不足 1.28/1.50 |



| | |
|---------|------|
| 必要性の評点 | 114点 |
| 従要素×0.1 | 10 |
| 加算 | 4 |
| 主要素×1.0 | 100 |

※下線は主要素を示す。

○ 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) |
|-----------------------------|------------|----------------|-----------|
| 北海道農政事務所 | 124点 | 49.0% | 60.8点 |
| 北海道運輸局 | 114点 | 51.0% | 58.1点 |
| 各官署の評点の面積荷重平均(Σ((A) + (B))) | | | 118.9点 |

○ 事業計画の必要性の評点 : 128点 ≥ 100点

| | |
|-----------------------------|-------------|
| 各官署の評点の面積荷重平均(Σ((A) + (B))) | 118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) | 128点 ≥ 100点 |

2. 事業計画の必要性 ~防災機能に係る施設の不備~

(2) 防災機能に係る施設の不備について

○ 建築設備、構造体の耐震性能不足 : 北海道農政事務所

| 耐震安全性の評価 |
|---|
| <p><u>北海道農政事務所(本所)</u> 災害応急対策活動に必要となる電力等が確保されていないため、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。</p> <p><u>北海道農政事務所(白石庁舎)</u> ・評価値 : 1.28(白石庁舎) 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、要求される機能が確保出来ないおそれがある。</p> |

<
不足

| 耐震安全性の目標 |
|--|
| <p><u>北海道農政事務所(本所)</u> 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。</p> <p><u>北海道農政事務所(白石庁舎)</u> ・評価値 : 1.50 大地震動後、構造体の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災害応急対策活動等のための十分な機能確保が図られるものとする。</p> |

○ 構造体の耐震性能不足 : 北海道運輸局

| 耐震安全性の評価 |
|--|
| <p>・評価値 : 1.28 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、要求される機能が確保出来ないおそれがある。</p> |

<
不足

| 耐震安全性の目標 |
|---|
| <p>・評価値 : 1.50 大地震動後、構造体の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災害応急対策活動等のための十分な機能確保が図られるものとする。</p> |

2. 事業計画の必要性 ～現庁舎の狭あい状況～

(3) 現庁舎の狭あい状況

1) 北海道農政事務所の面積率：0.62



事務室：事務室が狭隘で打合せスペースが不足している



倉庫：物品・書類・消耗品などを保管しているが、スペースが不足しており通路まで溢れている

2) 北海道運輸局の面積率：0.49



事務室：事務室が狭隘で通路が不足している



会議室：スペース不足から会議室を書庫・倉庫のほかロッカー室として使用している

2. 事業計画の必要性 ～現庁舎の借用返還・分散状況～

(4) 借用返還

1) 北海道農政事務所(本所)

- ・民間ビル及び駐車場を賃借しており、年間約 91,000千円の賃料を支払っている

(5) 分散状況

1) 北海道農政事務所(本所・白石庁舎)



2. 事業計画の必要性 ～地域連携～

(6) 地域連携

- ・新庁舎の整備促進、地域防災拠点として整備を求める北海道(令和2年3月)及び札幌市(令和2年6月)からの要望有り。
- ・災害時の一時避難場所(帰宅困難者受け入れ等)機能を確保

防災官署位置図



災害時の一時避難機能



携帯電話の充電(イメージ)



マンホールトイレ(イメージ)

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 | 5,829,304 | 6,389,634 | 9,222,194 | |
| | 企画設計費 | 361,820 | | | |
| | 解体費 | 198,510 | | | |
| 2. 維持修繕費 | 修繕費 | 1,218,710 | 2,992,604 | | |
| | 保全費 | 1,347,931 | | | |
| | 水道光熱費 | 425,963 | | | |
| 3. 土地の占有に係る機会費用 | | | 744,761 | | |
| 4. 法人税等 | | | -904,805 | | |
| B. 代替案の総費用 (千円) | | | | 合計 | 【代替案の概要】 北海道運輸局 →耐震+増築 北海道農政事務所 →建替 管轄内に必要面積に対応するI類の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 | 6,079,200 | 6,550,109 | | |
| | 企画設計費 | 357,031 | | | |
| | 解体費 | 113,878 | | | |
| 2. 維持修繕費 | 修繕費 | 1,170,680 | 3,353,982 | | |
| | 保全費 | 1,730,428 | | | |
| | 水道光熱費 | 452,874 | | | |
| | 賃料 | — | | | |
| 3. 土地の占有に係る機会費用 | | | 775,330 | | |
| 4. 法人税等 | | | -954,137 | | |

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 |
| | ② 災害防止・環境保全 | 1.0 | 自然的条件からみて災害防止・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 |
| | 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 |
| | ⑤ 敷地形状等 | 1.0 | 敷地形状及び接道状況が適切 |
| 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 | 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 ～施策に基づく付加機能の発揮見込み～

○事業計画の効果（B2：施策に基づく付加機能）

施策に基づく機能が付加され、事業の効果の発揮が期待できる計画となっている。

| 分類 | 評価項目 | 確保する性能の水準 | 主な計画内容及び期待できる効果 |
|-----------|------------|---|---|
| 社会性 | 地域性 | 官庁施設の基本的性能基準に基づき、地域の特性とともに、地域の活性化等地域社会への貢献について配慮されている。 | <ul style="list-style-type: none"> ■地域の防災へ貢献するため、災害時の一時避難場所としての機能を確保する計画である。 ⇒地域社会に配慮した計画であり、地域性の効果が期待できる。 |
| 環境 保全性 | 環境保全性 | 官庁施設の環境保全性基準に基づき、特定事務庁舎を新築する場合の水準を満たしている。 | <ul style="list-style-type: none"> ■建築環境総合評価システム（CASBEE）による建築物の環境効率（BEE値）≥ 1.5の計画である。 ・水資源の有効利用を図るため、雨水利用設備を設置する計画である。 ■BEI（※1）≤ 0.9の計画である。 ・躯体又は開口部を通した熱負荷の低減を図るため、高断熱、高气密となる材料・構法を採用する計画である。 ⇒環境負荷の低減等に配慮した計画であり、環境保全性の効果が期待できる。 |
| | 木材利用促進 | 公共建築物における木材の利用の促進のための計画に基づき、木造化、内装等の木質化が図られている。 | <ul style="list-style-type: none"> ■国民の目に触れる機会が多いと考えられる部分の内装等の木質化を図る計画である。 ⇒木材利用に配慮した計画であり、木材利用促進の効果が期待できる。 |
| 機能性 | ユニバーサルデザイン | 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準に基づき、不特定かつ多数の人が利用する施設については、建築物移動等円滑化誘導基準を満たしている。 | <ul style="list-style-type: none"> ■建築物移動等円滑化誘導基準に適合する計画である。 ⇒施設の円滑な利用に配慮した計画であり、ユニバーサルデザインの効果が期待できる。 |
| 安全性 | 防災性 | 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づき、大地震動後、構造体の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災害応急対策活動等のための十分な機能確保が図られている。 | <ul style="list-style-type: none"> ■構造体の耐震安全性の目標をI類（地震力に対する各階の必要保有水平耐力を1.5倍相当）とする計画である。 ■大地震動後のライフライン途絶時における業務継続のための特別な対策を行う計画である。 ⇒地震等に対する安全性に配慮した計画であり、防災性の効果が期待できる。 |

※1：建築物省エネ法の一次エネルギー消費量に関する指標で、設計一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く。）を基準一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く。）で除したものをいう。

4. 事業計画の効果 ～施策に基づく付加機能～

(1) 社会性

地域性

- ・災害時の一時避難場所機能(帰宅困難者受け入れ等)を確保



一時避難場所

(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



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~

2) 木材利用促進

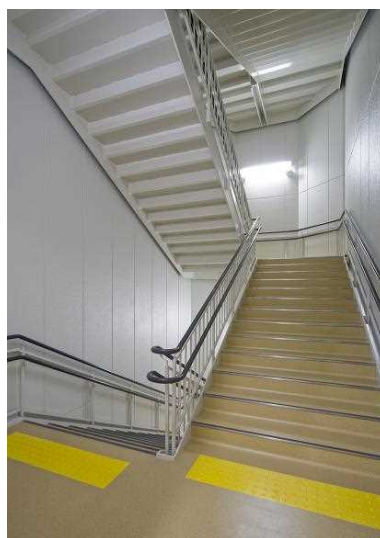


庁舎内装等への木材利用

(3) 機能性 ユニバーサルデザイン

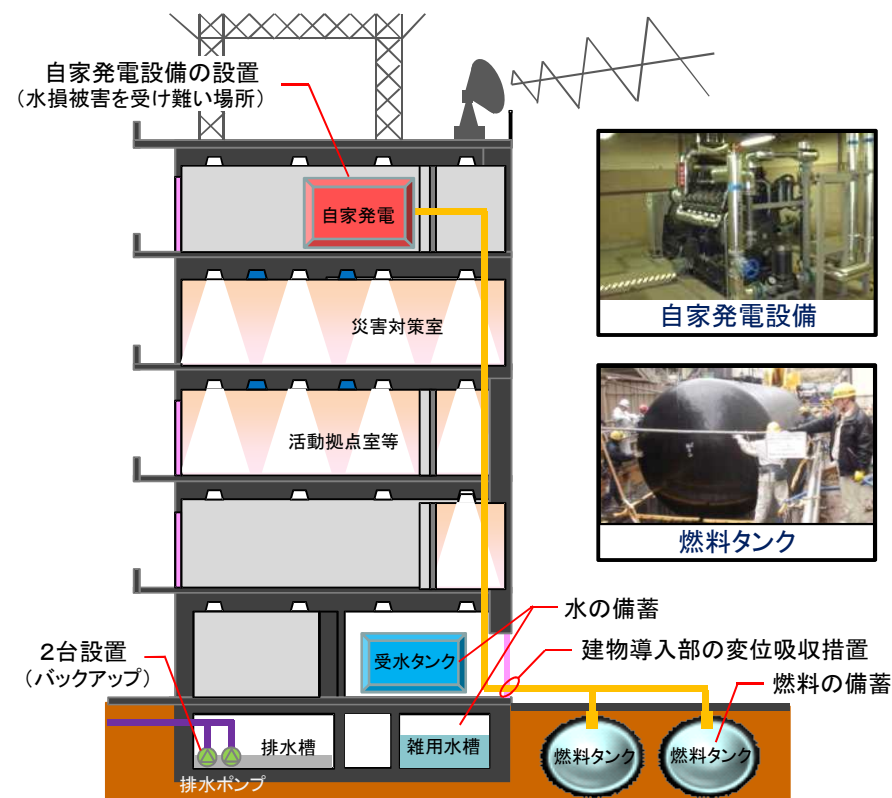


多様な利用者に配慮した
多機能トイレの整備



階段への二段手すりの
設置や注意喚起表示

(4) 安全性 防災性



建築設備の防災対策イメージ

※写真はイメージ

5. 評価(案)

| | |
|----------|-------------------|
| 事業計画の必要性 | 128 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。