

八戸港湾合同庁舎 新規事業採択時評価資料(案)

令和6年7月
大臣官房官庁営繕部

(1) 計画概要

八戸港湾合同庁舎は、築後56年が経過し、老朽化による不具合や施設の不備が生じていることに加え、現敷地は津波災害警戒区域内に位置しており、津波災害時に4階建て庁舎の全フロアが浸水し、災害応急対策活動に支障をきたすおそれがある。また、八戸港湾合同庁舎の隣地に位置する横浜植物防疫所塩釜支所八戸出張所の庁舎は、築後49年が経過し、老朽による不具合、狭あい及び施設の不備が生じている。

このため、これらの2施設について、津波災害警戒区域外へ移転し、合同庁舎として集約整備を行うことにより、国民の安全、安心の確保を図る。なお、庁舎整備に当たっては、災害時の一時避難場所としての機能確保により、地域の防災機能向上に貢献する。

(2) 位置



(3) 現庁舎の概要

1) 八戸港湾合同庁舎

建設：昭和43年(築56年)

敷地：青森県八戸市築港街2丁目16

建物：鉄筋コンクリート造 地上4階外
延べ面積 2,444m²

入居官署：函館税関八戸税関支署

仙台検疫所八戸出張所

東北運輸局八戸海事事務所

第二管区海上保安本部八戸海上保安部



2) 横浜植物防疫所塩釜支所八戸出張所

建設：昭和50年(築49年)

敷地：青森県八戸市築港街2丁目16-1

建物：鉄筋コンクリート造 地上1階
延べ面積 124m²



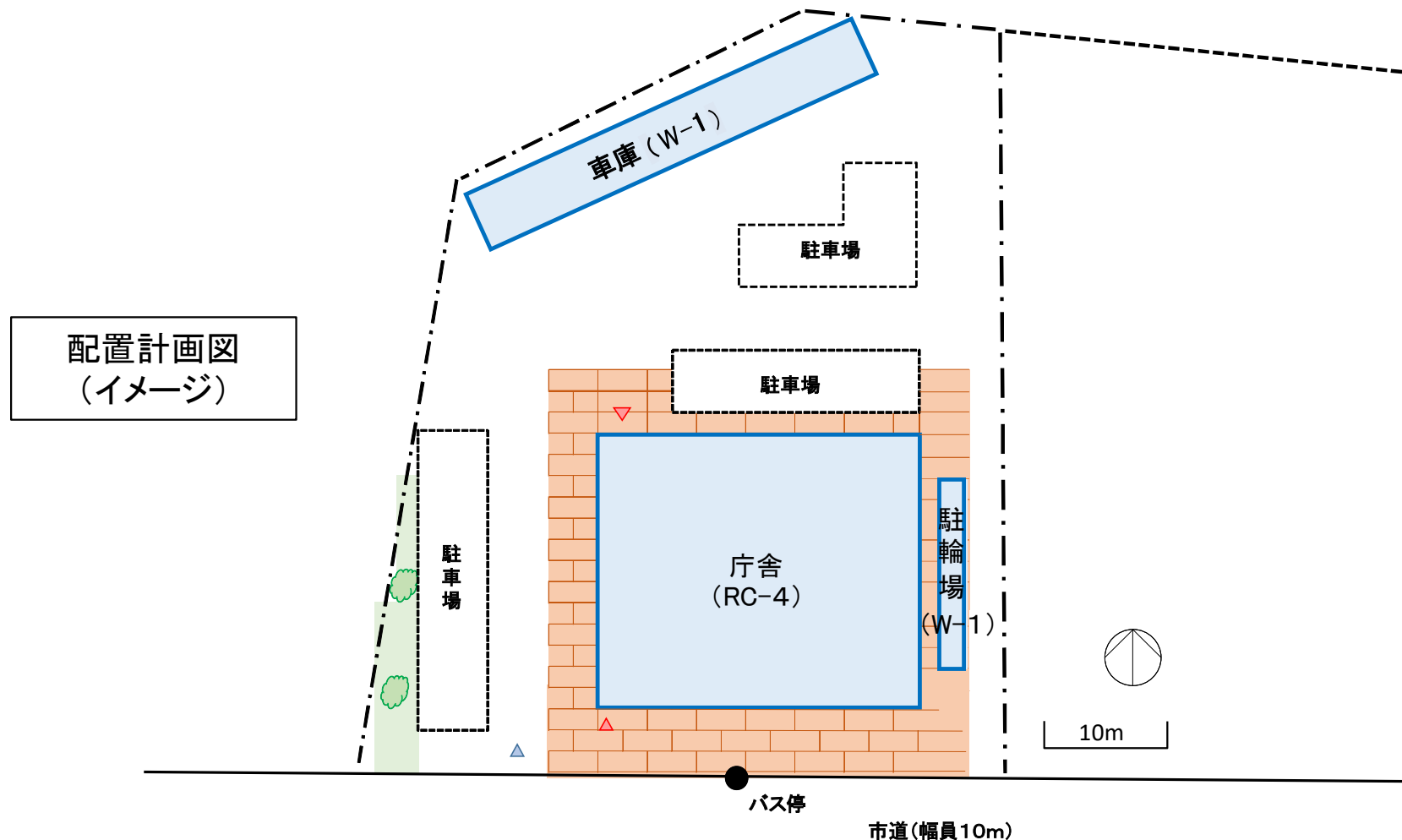
(4) 新庁舎の概要

敷地：青森県八戸市大字河原木字八太郎山4-303 約3,100㎡

建物：鉄筋コンクリート造 地上4階、延べ面積：約2,900㎡

工事費：約15億円

事業期間：令和10年度～令和12年度



(5) 入居予定官署の業務概要

1) 函館税関八戸税関支署

- ・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、青森県のうち八戸市、十和田市、三沢市、上北郡(野辺地町及び横浜町を除く。)及び三戸郡、岩手県のうち久慈市、二戸市、九戸郡及び二戸郡である。

2) 仙台検疫所八戸出張所

- ・検疫法に基づく港湾における検疫衛生業務、食品衛生法に基づく輸入食品の監視・指導業務を行う機関である。
- ・仙台検疫所は、東北6県を管轄しており、八戸出張所は仙台検疫所に設置される13の出張所の一つである。

3) 東北運輸局八戸海事事務所

- ・海洋汚染、海上災害及び海難事故の防止、船舶運航事業及び海事産業の活性化、船員の労働環境等の監督及び雇用促進等に関する業務を行う機関である。
- ・管轄区域は、青森県のうち八戸市、三沢市、上北郡(野辺地町及び横浜町を除く。)、下北郡(東通村に限る。)及び三戸郡、岩手県のうち久慈市、二戸市、九戸郡及び二戸郡である。

4) 第二管区海上保安本部八戸海上保安部

- ・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。
- ・担任水域は、第二管区海上保安本部の管轄区域・担任水域のうち、青森県東通村から岩手県九戸郡野田村までの一市三町三村を含む南北約160km、東西約180kmの沿岸海域である。

5) 横浜植物防疫所塩釜支所八戸出張所

- ・植物防疫法等に基づき、植物の病害虫が海外から侵入することを防止する輸入検疫、諸外国の要求に対応する輸出検疫、国内の病害虫対策を講ずる国内検疫、未承認遺伝子組換え農産物の混入についての検査等の業務を行う機関である。
- ・塩釜支所は、青森県、岩手県、宮城県、福島県を管轄しており、八戸出張所は塩釜支所に設置される4つの出張所の一つである。

(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、必要延べ面積に対する現有延べ面積の充足率を示す。

1) 函館税関八戸税関支署: 88点

計画理由		評点	施設の状況
①	老朽	<u>80</u>	現存率: 68%
⑤	地域連携	4	地域防災への貢献
⑧	施設の不備	40	バリアフリー未対応



必要性の評点	88点
主要素 × 1.0	80
加算	4
従要素 × 0.1	4

2) 仙台検疫所八戸出張所: 88点

計画理由		評点	施設の状況
①	老朽	<u>80</u>	現存率: 68%
⑤	地域連携	4	地域防災への貢献
⑧	施設の不備	40	バリアフリー未対応



必要性の評点	88点
主要素 × 1.0	80
加算	4
従要素 × 0.1	4

※下線は主要素を示す。

3) 東北運輸局八戸海事事務所: 88点

計画理由		評点	施設の状況
①	老朽	<u>80</u>	現存率: 68%
⑤	地域連携	4	地域防災への貢献
⑧	施設の不備	40	バリアフリー未対応



必要性の評点	88点
主要素 × 1.0	80
加算	4
従要素 × 0.1	4

4) 第二管区海上保安本部八戸海上保安部: 116点

計画理由		評点	施設の状況
①	老朽	80	現存率: 68%
⑤	地域連携	4	地域防災への貢献
⑦	<u>防災機能に係る 施設の不備</u>	<u>100</u>	対津波性能の不足 (改修困難)
⑧	施設の不備	40	バリアフリー未対応



必要性の評点	116点
従要素 × 0.1	8
加算	4
主要素 × 1.0	100
従要素 × 0.1	4

※下線は主要素を示す。

5) 横浜植物防疫所塩釜支所八戸出張所: 97点

計画理由		評点	施設の状況
①	老朽	<u>80</u>	現存率:68%
②	狭あい	90	面積率:0.53
⑤	地域連携	4	地域防災への貢献
⑧	施設の不備	40	バリアフリー未対応



必要性の評点	97点
主要素 × 1.0	80
従要素 × 0.1	9
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

○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)
八戸税関支署	88点	22.0%	19.4点
仙台検疫所八戸出張所	88点	1.5%	1.3点
八戸海事事務所	88点	10.0%	8.8点
八戸海上保安部	116点	57.5%	66.7点
横浜植物防疫所塩釜支所 八戸出張所	97点	9.0%	8.7点
各官署の評点の面積加重平均($\sum ((A) \times (B))$)			104.9点

○事業計画の必要性の評点 : 114点 \geq 100点

各官署の評点の面積加重平均	104点
合同庁舎計画に基づくもの(加点)	10点
合計	114点 \geq 100点

(2) 老朽の現況

1) 八戸港湾合同庁舎(現存率68%)



受変電室: クラックからの漏水が多数発生している。



棟屋2階: 漏水が多数発生している。



屋外階段: 剥離・浮きが発生している。

2) 横浜植物防疫所塩釜支所八戸出張所(現存率68%)



東側外壁: ひび割れのほか、浮き、剥離が多数発生している。



庁舎入口階段: ひび割れ、剥離が発生している。



便所床下: 漏水による錆びが発生している。

(3) 狭あいの現況

○横浜植物防疫所塩釜支所八戸出張所(面積率0.53)



事務室:事務室が狭く、打合せスペースを確保できていない。

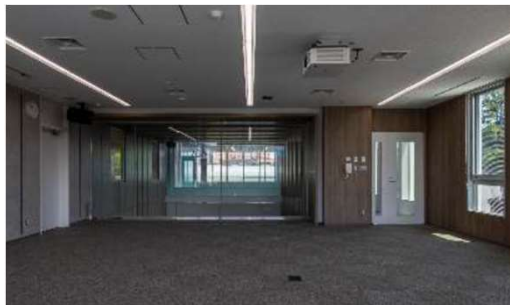


検査室:飼育室、図書標本室がなく、検査室の一部を使用している。

(4) 地域連携

○地域防災への貢献

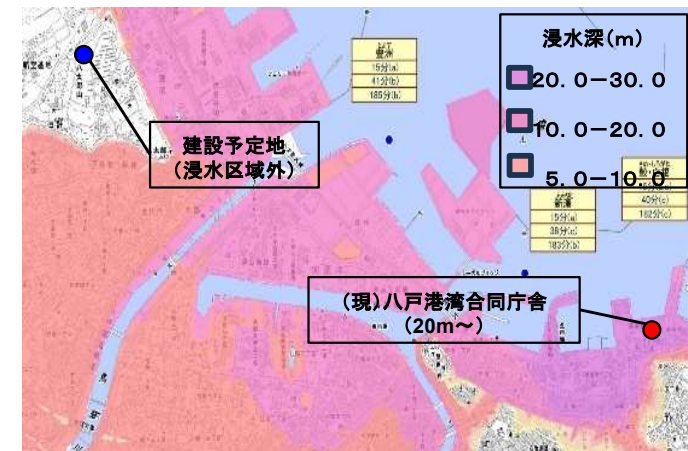
- ・災害時の一時避難場所としての機能確保(一時避難場所として活用できるスペースの確保)により、地域の防災機能向上に貢献する。



一時避難場所(会議室)のイメージ



一時避難場所(エントランス)のイメージ



青森県 津波浸水想定区域図

(5) 防災機能に係る施設の不備について

○ 対津波性能の不足 : 八戸海上保安部

対津波に関する性能の評価

津波により4階建て庁舎の全フロアが浸水し、災害応急対策活動に支障をきたすおそれがある。また、施設が使用不可能となった場合、代替施設がなく、運用による代替ができない。
※敷地内の基準水位:最大21.2m

<
不足

津波に対する機能確保の目標

レベル2※の津波に対しても、津波発生時の災害応急対策活動が可能となることを目標とする。

※レベル2津波:国の防災基本計画に示されている発生頻度は極めて低いものの発生すれば甚大な被害をもたらす最大クラスの津波。

(6) 施設の不備について

○ バリアフリー未対応

1) 八戸港湾合同庁舎

・ 階段

階段の蹴上げ及び踏面が、建築物移動等円滑化誘導基準の規定を満たしていない。

・ 多機能トイレ

各階に多機能トイレの設置がなく、建築物移動等円滑化誘導基準の規定を満たしていない。

2) 横浜植物防疫所塩釜支所八戸出張所

・ 多機能トイレ

多機能トイレの設置がなく、建築物移動等円滑化誘導基準の規定を満たしていない。

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	<p>(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。</p> <p>(注2) 端数処理の関係から合計値が異なる場合がある。</p>
1. 初期費用	建設費	1,256,960	1,381,700	2,077,723	
	企画設計費	124,740			
2. 維持修繕費	修繕費	205,053	894,133		
	保全費	540,321			
	水道光熱費	148,759			
3. 土地の占有に係る機会費用			9,949		
4. 法人税等			-208,059		
B. 代替案の総費用 (千円)				合計	<p>【代替案の概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・八戸税関支署※1 ・八戸海上保安部※1 ・横浜植物防疫所塩釜支所 八戸出張所※1 ・その他の2官署※2 <p>移転集約建替 ⇒ 賃借</p> <p>※1 必要な面積、必要な耐震性能等に対応する賃借施設が存在しないことから、賃借によることは困難。代替案においては、事業案と同じ敷地へ移転し、集約建替とする設定とした。 ※2 賃借とする設定とした。</p>
1. 初期費用	建設費	1,172,408	1,285,982		
	企画設計費	113,574			
2. 維持修繕費	修繕費	186,965	1,106,689		
	保全費	517,815			
	水道光熱費	144,135			
	賃料	257,774			
3. 土地の占有に係る機会費用			9,253		
4. 法人税等			-222,685		

4. 事業計画の効果

～業務を行うための基本機能～

○ 事業計画の効果(B1:業務を行うための基本機能)の評点 : 133点 \geq 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	1.1	自然的条件からみて災害防止・環境保全上良好な状態
	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	1.33	
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	

○ 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見込まれ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"> ■地域の防災機能強化に寄与するため、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。 ■地域の利便性・安全性の向上に貢献するためオープンスペースを整備し、歩行者及びバス停利用者の安全性に配慮する計画である。 ⇒地域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、環境保全性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。 ・自然エネルギー利用のため、太陽光発電設備を設置する計画である。 ■BEI(※1) ≤ 0.6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、高気密となる材料・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Ⅱ類(地震力に対する各階の必要保有水平耐力を1.25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。また、再生可能エネルギーに伴う一次エネルギー消費量の削減分を含めない。)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。

事業計画の必要性	114 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。