

洲本地方合同庁舎 新規事業採択時評価資料(案)

令和7年7月
大臣官房官庁営繕部

1. 事業概要 ～計画概要、位置～

(1) 計画概要

兵庫県洲本市の3官署（神戸地方検察庁洲本支部・洲本区検察庁、洲本税務署、淡路労働基準監督署）は、いずれも既存施設の老朽化が進行していることに加え、バリアフリー未対応による施設の不備等の課題を抱えている。このため、点在するこれらの官署を集約し合同庁舎として整備することにより、既存施設の課題を解消するとともに、敷地の有効活用を図る。

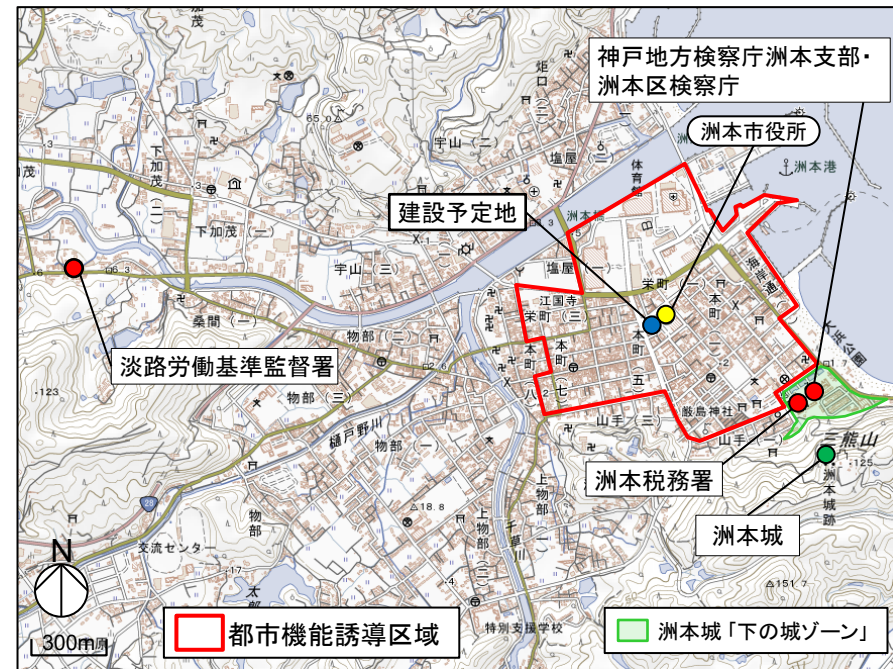
また、建設予定地は洲本市役所に隣接した敷地（現在は市有地）で、洲本市立地適正化計画が定める都市機能誘導区域内にあり、来庁者の利便性の向上が期待できる。加えて、洲本城（下の城）の城郭エリア内にある既存庁舎（神戸地方検察庁洲本支部・洲本区検察庁、洲本税務署）の跡地を、市が城跡の観光資源として活用する意向であり、国公有財産の最適利用・有効活用と洲本市のコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりにも寄与する。

なお、庁舎整備に当たっては、災害時に本施設を市の災害応急対策活動と連携して使用できるようにすることで、地域防災にも貢献する。

(2) 位置



出典：国土地理院



1. 事業概要 ~現庁舎の概要~

(3) 現庁舎の概要

1) 神戸地方検察庁洲本支部・洲本区検察庁

建設：昭和41年(築59年)

敷地：兵庫県洲本市山手1-1-23

建物：鉄筋コンクリート造 地上2階外
延べ面積 359㎡



2) 洲本税務署

建設：昭和49年(築51年)

敷地：兵庫県洲本市山手1-1-15

建物：鉄筋コンクリート造 地上2階外
延べ面積 1,231㎡



3) 淡路労働基準監督署

建設：昭和49年(築51年)

敷地：兵庫県洲本市桑間280-2

建物：鉄筋コンクリート造 地上2階外
延べ面積 467㎡



1. 事業概要 ~新庁舎の概要~

(4)新庁舎の概要

敷地：兵庫県洲本市本町四丁目231-36 他2筆、約2,200㎡
 建物：鉄筋コンクリート造 地上4階
 延べ面積：約2,500㎡
 工事費：約14億円
 事業期間：令和8年度～令和13年度

配置計画図 (イメージ)



参考:建設予定地周辺の状況 (Reference: Situation around the construction site)



1. 事業概要 ～入居予定官署の業務概要～

(5)入居予定官署の業務概要

1)神戸地方検察庁洲本支部・洲本区検察庁

- ・ 刑事事件について捜査及び起訴・不起訴の処分を行う検察官の事務を統括する機関である。
- ・ 神戸地方検察庁洲本支部は、神戸地方裁判所洲本支部及び神戸家庭裁判所洲本支部が管轄する刑事事件に対応している。また、洲本区検察庁は洲本簡易裁判所に対応している。
- ・ 管轄区域は、洲本市、淡路市、南あわじ市である。

2)洲本税務署

- ・ 国税庁の地方支分部局である大阪国税局の出先機関として、国税の賦課・徴収を行う機関である。
- ・ 管轄区域は、洲本市、淡路市、南あわじ市である。

3)淡路労働基準監督署

- ・ 厚生労働省の地方支分部局である兵庫労働局の出先機関として、労働基準法などの関係法令に関する各種届出の受付相談対応・監督指導、労災保険給付等を行う機関である。
- ・ 管轄区域は、洲本市、淡路市、南あわじ市である。

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、既存建物の老朽の状況を示す指標で、建物の新築時の状態を100%とする。

(注) 面積率は、既存建物の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割合で算出する。

1) 神戸地方検察庁洲本支部・洲本区検察庁の評点 : 117点

計画理由		評点	施設の状況
①	老朽	100	現存率: 49%
②	狭あい	90	面積率: 0.52
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	117点
主要素 × 1.0	100
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~

2) 洲本税務署の評点 : 98点

計画理由		評点	施設の状況
①	<u>老朽</u>	<u>90</u>	現存率:59%
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	98点
主要素×1.0	90
加算	4
従要素×0.1	4

3) 淡路労働基準監督署の評点 : 95点

計画理由		評点	施設の状況
①	<u>老朽</u>	<u>80</u>	現存率:65%
②	狭あい	70	面積率:0.63
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	95点
主要素×1.0	80
従要素×0.1	7
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 ~

○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)
神戸地方検察庁洲本支部・ 洲本区検察庁	117点	27.5%	32.2点
洲本税務署	98点	42.1%	41.3点
淡路労働基準監督署	95点	30.4%	28.9点
各官署の評点の面積加重平均($\sum ((A) \times (B))$)			102.4点

○事業計画の必要性の評点 : 112点 $\geq$ 100点

各官署の評点の面積加重平均	102点
合同庁舎計画に基づくもの(加点)	10点
合計	112点 $\geq$ 100点

2. 事業計画の必要性 ~老朽~

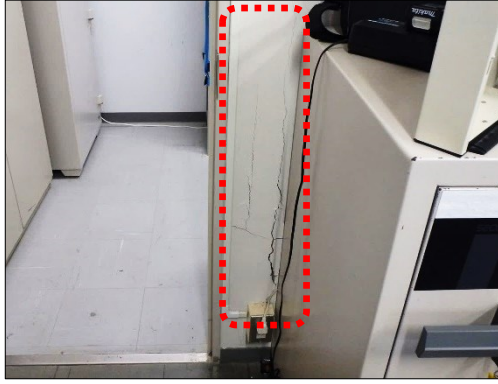
(2) 老朽

1) 神戸地方検察庁洲本支部・洲本区検察庁(現存率49%)



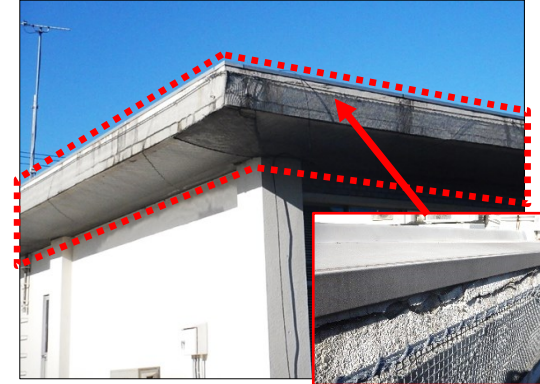
1階倉庫

室内の壁や天井の各所にクラックが発生している。



1階事務室

内壁にクラックが発生している。



庁舎底

コンクリートの浮き・剥離が発生しており、落下防止の保護ネットを設置している。

2) 洲本税務署(現存率59%)



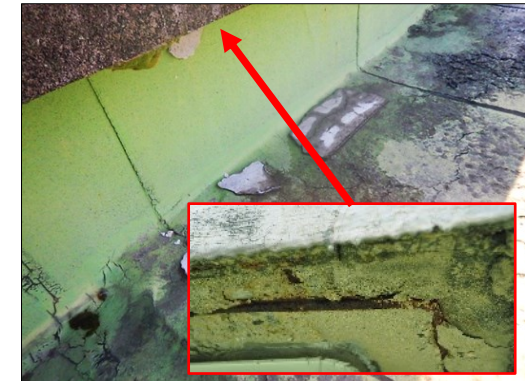
2階倉庫

室内の壁にクラックが発生している。



屋根

屋根軒先部の屋根防水材が複数箇所剥離・脱落している。

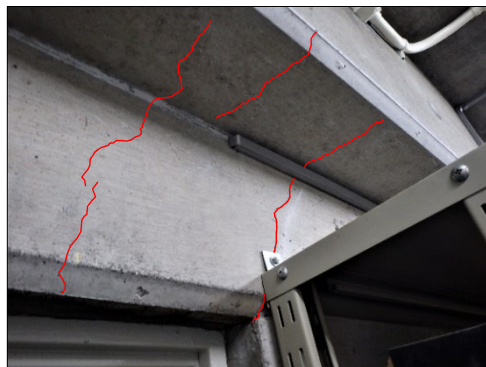


屋上

パラペットのコンクリートが剥離し、鉄筋が露出している。

※クラック位置が不明瞭なものは赤線を加筆している。

3) 淡路労働基準監督署(現存率65%)



1階書庫
室内の梁・壁にクラックが発生している。



2階事務室・認定室
外壁のクラックにより漏水が発生している。



2階事務室
経年に伴い床の高さにずれが生じ、室内に段差が生じている。

※クラック位置が不明瞭なものは赤線を加筆している。

(3) 狭あい

1) 神戸地方検察庁洲本支部・洲本区検察庁 (面積率0.52)



2階図書室
書棚が不足し、通路部分に仮置きしている状態である。

2) 淡路労働基準監督署(面積率0.63)



2階事務室
窓口エリアの通路が狭く、移動が困難な状態である。

2. 事業計画の必要性 ～地域連携、施設の不備～

(4) 地域連携

○地域防災への貢献

- ・ 洲本市からの要望に対応し、災害発生時に、隣接する市役所に設置される災害対策本部と連携し、駐車場を災害対策活動資機材や物資の集積場所とするなど、地域防災に貢献する。



災害時における物資の集積場所のイメージ
出典：東北地方整備局震災伝承館

(5) 施設の不備

○バリアフリー未対応

- ・ エレベーター未設置(全官署)



神戸地方検察庁洲本支部・洲本区検察庁



洲本税務署



淡路労働基準監督署

エレベーターが未整備であり、一般来庁者を含め階段で移動せざるを得ない。

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	(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	1,141,687	1,267,877	2,024,731	
	企画設計費	126,190			
2. 維持修繕費	修繕費	183,244	796,011		
	保全費	474,852			
	水道光熱費	137,915			
3. 土地の占有に係る機会費用			133,794		
4. 法人税等			-172,951		
B. 代替案の総費用（千円）				合計	【代替案の概要】 ・神戸地方検察庁洲本支部・洲本区検察庁 ・洲本税務署 → 本事業案の建設予定地に合同移転建替 ・淡路労働基準監督署 → 現地単独建替 ※各官署の入居に必要な面積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、神戸地方検察庁洲本支部・洲本区検察庁及び洲本税務署を事業案の建設予定地に合同で移転・建替とし、淡路労働基準監督署について現地単独建替とした。
1. 初期費用	建設費	1,280,220	1,426,050	2,262,410	
	企画設計費	135,386			
	解体費	10,444			
2. 維持修繕費	修繕費	195,767	884,416		
	保全費	545,355			
	水道光熱費	143,294			
3. 土地の占有に係る機会費用			145,569		
4. 法人税等			-193,625		

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 : 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	自然的条件からみて災害防止・環境保全上の支障を技術的に解消できる見込みである
	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		1.10	
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～

○ 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。	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た計画(洲本市立地適正化計画における都市機能誘導区域内への移転・周辺の施設等との連携)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。	環境保全性の水準を満たした計画(BEE値 ≥ 1.5 ・BEI ≤ 0.6 (※))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。	内装等の木質化が図られた計画であり、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。	不特定かつ多数の人が利用する施設として、建築物移動等円滑化誘導基準を満たした計画であり、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、大地震動により構造体の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。	大地震動により構造体の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た計画(構造体の耐震安全性の目標として、地震力に対する各階の必要保有水平耐力を建築基準法の規定に対して1.0倍相当とする等)であり、防災性の効果が期待できる。

※木造化 : 構造耐力上主要な部分の一部又は全部に木材を利用することをいう。

BEE値 : 建築環境総合評価システム(CASBEE)による建築物の環境効率をいう。

BEI : 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	112 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。