

周南地方合同庁舎 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

山口県周南市の4官署(山口地方法務局周南支局、徳山税務署、徳山労働基準監督署、徳山公共職業安定所)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。さらに、山口地方法務局周南支局は市からの借地に建設されており、市から敷地返還を求められている。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。

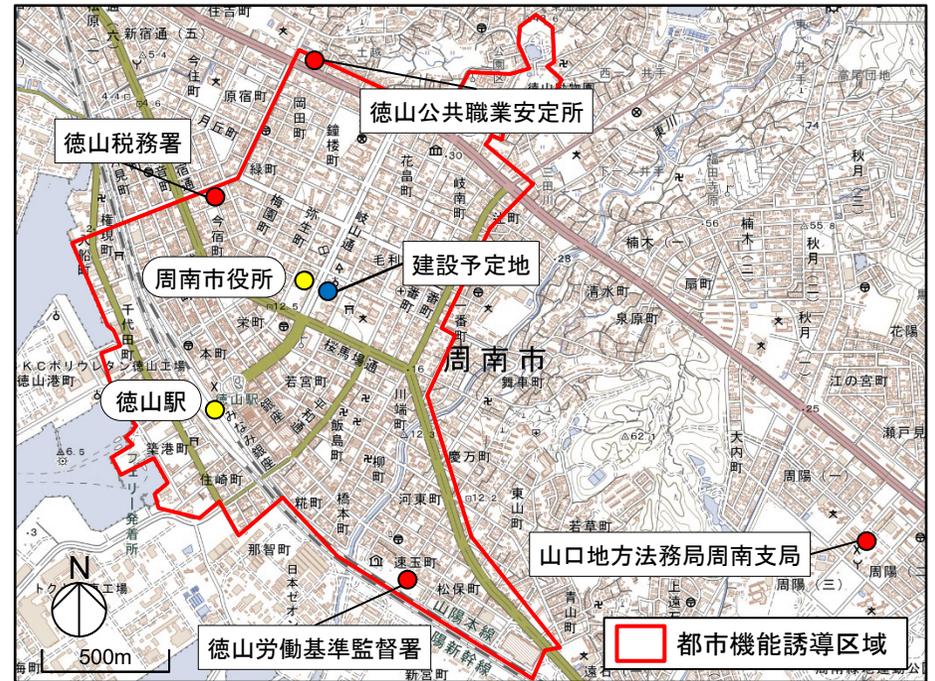
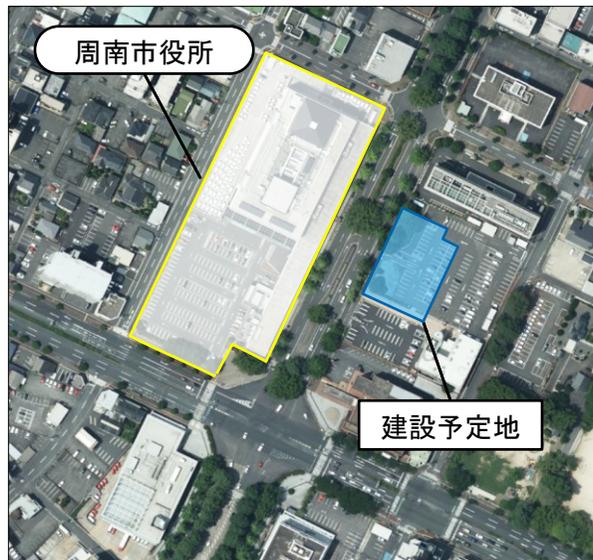
また、建設予定地は周南市役所に面した敷地(現在は市有地)で、周南市立地適正化計画が定める都市機能誘導区域内にあり、来庁者の利便性の向上が期待できる。加えて、周南市と国による駐車場の共同利用や、同一街区内的での周南市の整備事業との連携を図るなど、国公有財産の最適利用・有効活用と周南市のコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりにも寄与する。

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、周南市



1. 事業概要 ~現庁舎の概要~

(3) 現庁舎の概要

1) 山口地方法務局周南支局 (敷地を周南市から賃借)

建設 : 平成12年(築25年、簡易な仕様で整備)

敷地 : 山口県周南市^{しゅうよう}周陽2-8-33

建物 : 鉄骨造 地上3階外

延べ面積 1,734m²



2) 徳山税務署

建設 : 昭和46年(築54年)

敷地 : 山口県周南市^{いまじゅくちょう}今宿町2-35

建物 : 鉄筋コンクリート造 地上2階外

延べ面積 1,948m²



(3) 現庁舎の概要

3) 徳山労働基準監督署

建設 : 昭和40年(築60年)
敷地 : 山口県周南市速玉町3-41 はやたまちょう
建物 : 鉄筋コンクリート造 地上2階外
延べ面積 345㎡



4) 徳山公共職業安定所

建設 : 昭和50年(築50年)
敷地 : 山口県周南市大字徳山7510-8 おおあざとくやま
建物 : 鉄筋コンクリート造 地上2階外
延べ面積 844㎡



1. 事業概要 ~新庁舎の概要~

(4) 新庁舎の概要

敷地：山口県周南市岐山通1-4、約2,500㎡
 建物：鉄筋コンクリート造一部木造 地上6階
 延べ面積：約5,800㎡
 工事費：約32億円
 事業期間：令和8年度～令和13年度

配置計画図 (イメージ)

周南市役所

市道 (幅員約36m)

自転車置き場 (W-1)

オープンスペース

庁舎
(RC+W-6)

官用車駐車スペース

周南市施設等

駐車場
(周南市にて整備予定)

周南法務総合庁舎

建設予定地

市道 (幅員約12m)

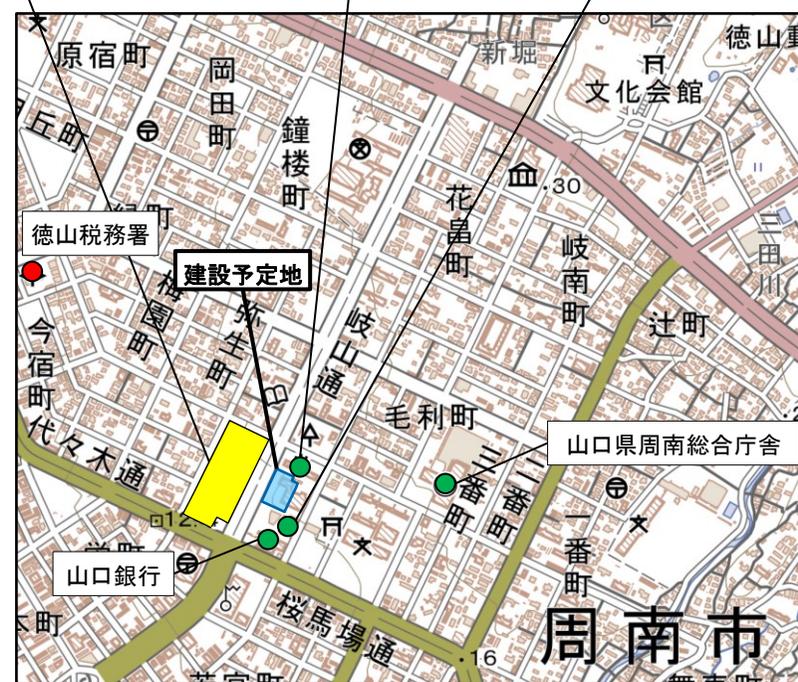


① 建設予定地 前面道路



② 建設予定地 (保健センター屋上から)

参考：建設予定地周辺の状況



一部写真については周南市からの提供による

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) 山口地方法務局周南支局

- 法務省の地方支分部局である山口地方法務局の出先機関として、不動産登記、商業・法人登記等を行う機関である。
- 管轄区域は、周南市、下松市、光市である。

2) 徳山税務署

- 国税庁の地方支分部局である広島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、周南市、下松市である。

3) 徳山労働基準監督署

- 厚生労働省の地方支分部局である山口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、周南市(一部の地域を除く)である。

4) 徳山公共職業安定所

- 厚生労働省の地方支分部局である山口労働局の出先機関として、職業相談、雇用情報提供等に関する業務を行う機関である。
- 管轄区域は、周南市(一部の地域を除く)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) 山口地方法務局周南支局の評点 : 93点

計画理由		評点	施設の状況
①	老朽	<u>80</u>	現存率:67%
③	借用返還	50	庁舎敷地を公借している
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	93
主要素 × 1.0	80
従要素 × 0.1	5
加算	4
従要素 × 0.1	4

2) 徳山税務署の評点 : 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
主要素 × 1.0	80
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 ~

3) 徳山労働基準監督署の評点 : 108点

計画理由		評点	施設の状況
①	<u>老朽</u>	<u>90</u>	現存率:59%
②	狭あい	100	面積率:0.44
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	108
主要素 × 1.0	90
従要素 × 0.1	10
加算	4
従要素 × 0.1	4

4) 徳山公共職業安定所の評点 : 104点

計画理由		評点	施設の状況
①	<u>老朽</u>	<u>90</u>	現存率:59%
②	狭あい	60	面積率:0.68
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	104
主要素 × 1.0	90
従要素 × 0.1	6
加算	4
従要素 × 0.1	4

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)
山口地方法務局周南支局	93点	34.6%	32.2点
徳山税務署	88点	32.4%	28.5点
徳山労働基準監督署	108点	12.5%	13.5点
徳山公共職業安定所	104点	20.5%	21.3点
各官署の評点の面積加重平均(Σ((A) × (B)))			95.5点

○事業計画の必要性の評点 : 105点 ≥ 100点

各官署の評点の面積加重平均	95点
合同庁舎計画に基づくもの(加点)	10点
合計	105点 ≥ 100点

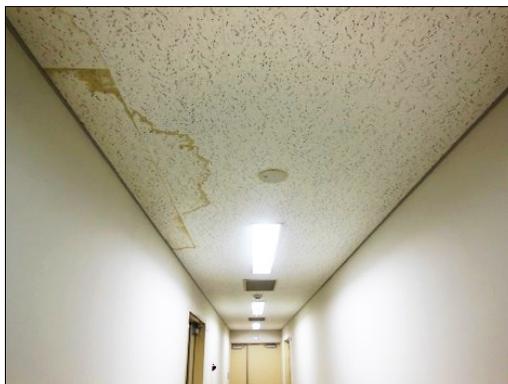
2. 事業計画の必要性 ~老朽~

(2) 老朽

1) 山口地方法務局周南支局 (現存率67%)



1階書庫
室内の壁に漏水が発生している。



3階廊下
天井に漏水が発生している。



3階階段室
天井に漏水が発生している。

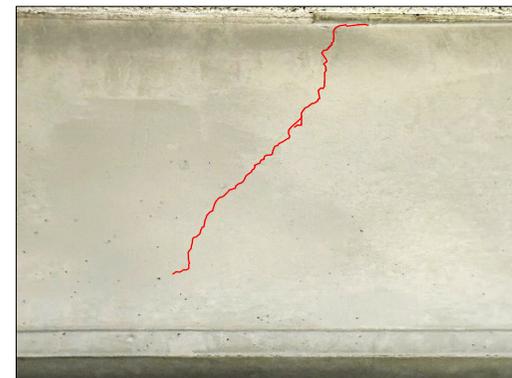
2) 徳山税務署 (現存率68%)



庁舎庇
ひび割れのほか、コンクリートの浮き、剥落があり、鉄筋が露出している部分がある。



1階書庫
床にクラックが発生している。



1階書庫
梁にクラックが発生している。

※クラック位置が不明瞭なものは赤線を加筆している。

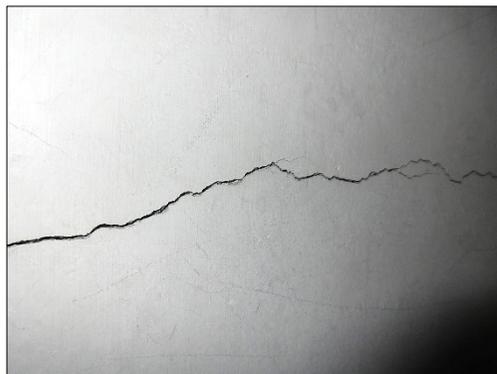
2. 事業計画の必要性 ~老朽~

3) 徳山労働基準監督署(現存率59%)



階段室

天井に漏水が発生している。



1階廊下

室内の壁にクラックが発生している。



1階書庫

外壁のクラックにより漏水が発生している。

4) 徳山公共職業安定所(現存率59%)



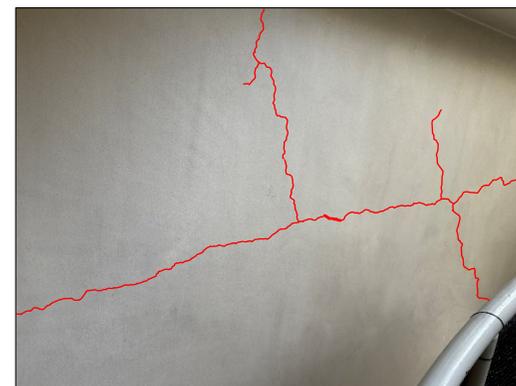
東面外壁

ひび割れのほか、外壁の浮き、剥落が発生している。



2階休養室

外壁のクラックにより漏水が発生している。



階段室

室内の壁にクラックが発生している。

※クラック位置が不明瞭なものは赤線を加筆している。

2. 事業計画の必要性 ~狭あい、借用返還~

(3) 狭あい

1) 徳山労働基準監督署(面積率0.44)



1階事務室

業務に必要な空間を確保するため、階段下の空間も使用している。

2) 徳山公共職業安定所(面積率0.68)



1階事務室

来庁者エリアの通路が狭く、移動が困難な状態である。



1階湯沸室・階段裏

食事・休憩等のスペースが十分確保されていないため、湯沸室に通じる階段裏のスペースで代用している。

(4) 借用返還

1) 山口地方法務局周南支局

- ・敷地を周南市から賃借しており、市において周辺の敷地との一体的な利活用の意向があることから、返還を求められている。
- ・敷地の借料として、国から市へ年間約 190万円の賃料を支払っている。

2. 事業計画の必要性 ~地域連携、施設の不備~

(5) 地域連携

○地域防災への貢献

- ・ 周南市からの要望に対応し、災害発生時に庁舎内に一時避難場所として活用できるスペースを確保し、地域防災に貢献する。



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

(6) 施設の不備

○バリアフリー未対応

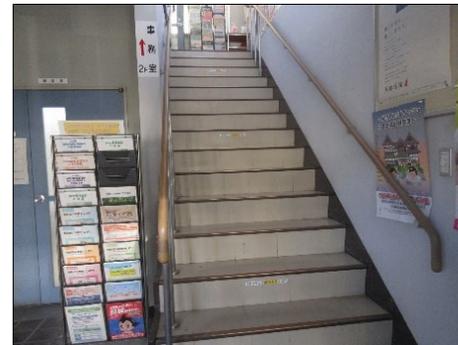
- ・ エレベーター未設置(全官署)



山口地方法務局周南支局



徳山税務署



徳山労働基準監督署



徳山公共職業安定所

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	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> (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。 </div>
1. 初期費用	建設費	2,625,401	2,879,651	4,518,305	
	企画設計費	254,250			
2. 維持修繕費	修繕費	425,531	1,798,913		
	保全費	949,084			
	水道光熱費	197,674			
	賃料	226,624			
3. 土地の占有に係る機会費用			233,519		
4. 法人税等			-393,778		
B. 代替案の総費用 (千円)				合計	【代替案の概要】 <ul style="list-style-type: none"> 〔・山口地方法務局周南支局 ・徳山税務署 → 本事業案の建設予定地に合同移転建替 〔・徳山労働基準監督署 ・徳山公共職業安定所 → 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、山口地方法務局周南支局及び徳山税務署を事業案の建設予定地に合同で移転・建替とし、それ以外の官署について現地単独建替とした。 ※事業案・代替案とも、共同利用する駐車場(周南市にて整備予定)にかかる費用は賃料に計上している(来庁者の駐車場利用に応じた国負担分)。
1. 初期費用	建設費	2,874,344	3,164,965	5,026,958	
	企画設計費	264,115			
	解体費	26,506			
2. 維持修繕費	修繕費	440,620	2,025,302		
	保全費	1,209,464			
	水道光熱費	217,553			
	賃料	157,665			
3. 土地の占有に係る機会費用			272,930		
4. 法人税等			-436,239		

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	1.0	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	1.1	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	1.21	
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~

○ 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(周南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 \geq 1.5・BEI \leq 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。	木造化、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	105 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。