

高知第2地方合同庁舎  
(高知よさこい咲都合同庁舎)  
事後評価

平成25年10月15日  
国土交通省 四国地方整備局

# 目次

1. 事業の経緯
2. 事業概要
3. 事業の目的
4. 社会情勢等の変化
5. 官庁営繕の事後評価
  - 5-1 事業計画の必要性
  - 5-2 事業計画の合理性
  - 5-3 事業計画の効果
6. 対応方針(案)

## 1. 事業の経緯

### 経緯

- S48 JR土讃線連続立体交差事業 事業採択
- H7 高知駅周辺土地区画整理事業 都市計画決定
- H11 「高知駅周辺都市整備」の起工式
- H16 JR土讃線連続立体交差事業 工事着工
- H18 JR新高知駅 工事着工
- H19 街区の名称が「よさこい咲都(さいと)」に決定
- H20 よさこい咲都まちづくり協定締結
  - // 高知よさこい咲都合同庁舎 予算化
  - // JR新高知駅 開業
  - // 高知よさこい咲都合同庁舎 景観検討委員会 開催
- H23 高知駅周辺土地区画整理事業 事業完了
  - // 高知よさこい咲都合同庁舎 完成
- H24 高知よさこい咲都合同庁舎 津波避難ビルに指定

# 1. 事業の経緯

## 高知の陸の玄関口としての、新たな拠点づくり



- <よさこい咲都 まちづくりの基本理念>  
**まちづくり八策**
- ◆協働の理念
  - ◆中心商業地と共存するまち
  - ◆交通ターミナルとしてのまち
  - ◆高知の陸の玄関口として「格」のあるまち
  - ◆訪れたい、住み続けたいまち
  - ◆高知らしさを発信するまち
  - ◆南北の自然を実感できるまち
  - ◆都市としての美しさを感じられるまち



# 2. 事業概要

## 施設の概要

建設場所：高知県高知市栄田町二丁目2-10

敷地面積：3,139.34㎡

用途地域：商業地域

その他地区：土地区画整理事業区域

庁舎：鉄骨造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造)  
 地上10階、塔屋1階、地下1階  
 延床面積 8,929.11 ㎡

車庫：鉄骨造 地上4階、塔屋1階  
 (多段自走式4層5段)  
 延床面積 2,871.36 ㎡  
 (94台・外5台)

その他：自転車置場、備蓄倉庫等 鉄骨造

工期：平成21年3月～平成23年1月



庁舎外観(北西面)

## 2. 事業概要 入居官署の概要

### 入居官署の業務内容、分布図

- 高知地方法務局
  - ・ 不動産登記
  - ・ 商業、法人登記
  - ・ 供託、国籍、人権
- 高知財務事務所
  - ・ 財政
  - ・ 金融・証券
  - ・ 経済動向把握
  - ・ 国有財産の管理
- 高知税務署
  - ・ 国税の賦課、徴収
- 自衛隊高知地方協力本部
  - ・ 管轄自衛隊の総合窓口
  - ・ 自衛官募集
  - ・ 広報活動



## 3. 事業の目的

### 高知地方法務局 移転前庁舎の状況



- 老朽化の解消 (S40年完成 (築42年))
- 耐震性能不足の解消 (0.35 < 1.0)



外部劣化

### 3. 事業の目的

高知財務事務所 移転前庁舎の状況



- 老朽化の解消 (S33年完成 (築49年))
- 耐震性能不足の解消 ( $1.04 < 1.25$ )



外部劣化

### 3. 事業の目的

高知税務署 移転前庁舎の状況



- 老朽化の解消 (S29年完成 (築53年))
- 耐震性能不足の解消 ( $0.53 < 1.0$ )
- 駐車場不足の解消



外部劣化



駐車場不足

# 4. 社会情勢等の変化

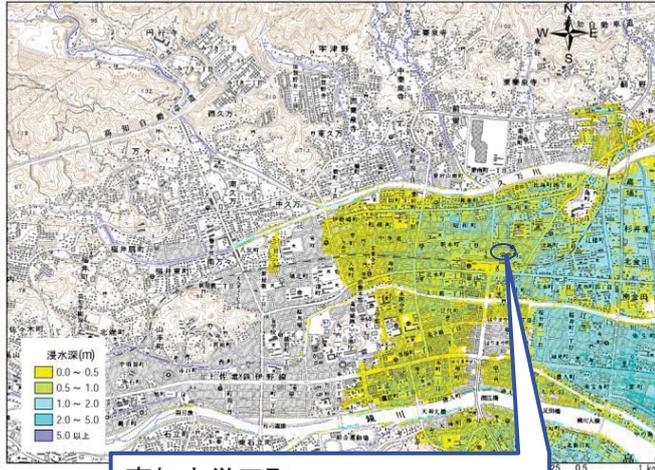
◆平成24年3月、高知市が津波避難ビルに指定

◆平成24年12月、南海トラフ地震 被害想定の見直し

「第2次高知県地震対策基礎調査」平成16年3月

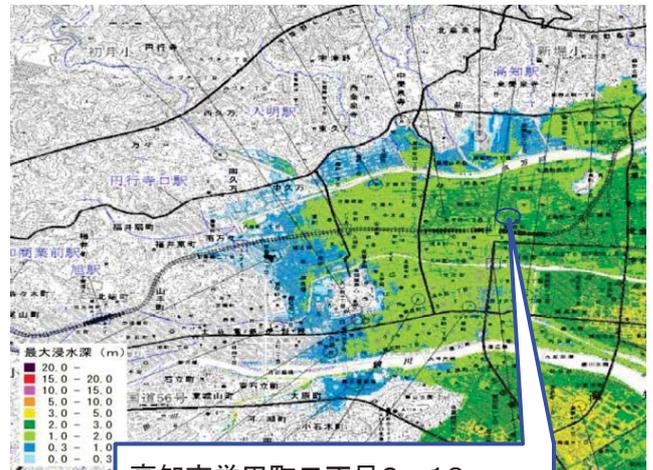
「高知県版第2弾 南海トラフの巨大地震による震度分布・津波浸水予測」平成24年12月

【想定地震：東南海・南海地震】



高知市栄田町  
 予想震度：6強  
 予想浸水深：0.5～1.0m

【想定地震：南海トラフ地震】



高知市栄田町二丁目2-10  
 予想震度：7  
 予想浸水深：1.8m

# 5. 官庁営繕の事後評価

## ○事後評価の目的

- ・事業の効果、環境への影響等確認を行い、必要に応じて適切な改善措置を検討する。

### ①事業計画の必要性

老朽、狭隘などからの必要性の評点 100点以上

### ②事業計画の合理性

計画の合理性の確認の評点 100点

### ③事業計画の効果

効果(B1・B2)の発現状況の評点 100点以上

の三つの視点に基づき評価を実施

# 5-1. 事業計画の必要性

(建替等の場合)

計画理由	内容\評点	100	90	80	70	60	50	40	備考
老朽	施設の老朽(現存率)	50%以下	60%以下	70%以下	80%以下				災害危険地域又は気象条件の極めて過酷な場所にある場合、10点加算する。
狭あい	庁舎面積(面積率)	0.5以下	0.55以下	0.60以下	0.65以下	0.70以下	0.75以下	0.80以下	敷地等の関係で増築が不可能な場合にのみ、新営の主理由として取り上げる。
借用返還	立退要求がある場合		借用期限が切れ即刻立退が必要なもの。		期限付き立退要求のもの。		なるべく速やかに返還すべきもの。		
	返還すべき場合、関係団体より借上の場合又は借料が高額の場合			緊急に返還すべきもの。			なるべく速やかに返還すべきもの。		
分散	事務効率低下、連絡困難			2か所以上に分散、相互距離が1km以上で(同一敷地外)、業務上著しく支障があるもの。		2か所以上に分散、相互距離が1km以上で(同一敷地外)、業務上非常に支障があるもの。		同一敷地内に分散、業務上支障があるもの。	相互距離は、通常利用する道路の延長とする。
都市計画の関係	街路、公園及び区画整理等都市計画事業施行他	周囲が区画整理等施行済みで当該施行分だけが残っているもの。	区画整理等施工中で早く立退かないと妨害となるもの。		区画整理等事業決定済みであるもの(年度別決定済)			区画整理等が計画決定済であるもの	シビックコア計画に基づくものうち、シビックコア内の当該施行分を除く施設、関連都市整備事業等全てが整備済または建設中のものは4点を加算する。
	地域性上の不適			都市計画的にみて、地域性上著しい障害のあるもの、又は防火地域若しくは準防火地域にある木造建築で延焼の可能性が著しく高いもの。		都市計画的にみて地域性上著しい障害のあるもの、又は防火地域若しくは準防火地域にある木造建築で延焼の可能性が高いもの。		都市計画的にみて地域性上好ましくないもの、又は防火地域若しくは準防火地域にある木造建築で延焼のおそれがあるもの。	

# 5-1. 事業計画の必要性

(建替等の場合)

計画理由	内容\評点	100	90	80	70	60	50	40	備考
立地条件の不良	位置の不適			位置が不適当で業務上非常な支障を来しているもの又は公衆に非常に不便を及ぼしているもの。		位置が不適当で業務上支障を来しているもの又は公衆に不便を及ぼしているもの。		位置が不適当で業務上又は環境上好ましくないもの。	
	地盤の不良	地盤沈下、低湿地又は排水不良等で維持管理が不可能に近いもの。		地盤沈下、低湿地又は排水不良等で維持管理が著しく困難なもの。		地盤沈下、低湿地又は排水不良等で維持管理が困難なもの。		地盤沈下、低湿地又は排水不良等で維持管理上好ましくないもの。	
施設の不備	必要施設の不備	施設が不備のため業務の遂行が著しく困難なもの。		施設が不備のため業務の遂行が困難なもの。		施設が不備のため業務の遂行に支障を来しているもの。		施設が不備のため業務上好ましくないもの又は来庁者の利用上著しく支障があるもの。	敷地等の関係で増築が不可能な場合にのみ、新営の主理由として取り上げる。
衛生条件の不良	採光、換気不良			法令による基準よりはるかに低いもの。		法令による基準より相当低いもの。		法令による基準以下であるもの。	新設新営の主理由として取り上げない。
法令等	法令等に基づく整備	法令、閣議決定等に基づき整備が必要なもの。							国の行政機関等の移転及び機構統廃合等に適用する。ただし、機構統廃合による場合は主理由として取り上げない。

1. 計画理由が2以上の時は、主要素と従要素に区分し、主要素についての評点に従要素それぞれについての評点の10%を加えた点数を事業計画の必要性の評点とする。
2. 合同庁舎計画、特定国有財産整備計画に基づくものには、1. で算出した事業計画の必要性の評点にそれぞれ10点を加算したものを事業計画の必要性の評点とする。
3. 入居予定官署ごとに算定し面積按分による加重平均をとり各項目の評点とする。

## 5-1. 事業計画の必要性

計画理由		評点	該当する官署	評点 (新規採択時)
(主要素)	老朽	88.2	法務、財務、税務、自衛	88.2
(従要素)	狭あい	1.7	税務	1.7
(従要素)	借用変換	0	—	0
(従要素)	分散	0	—	0
(従要素)	都市計画の関係	0	—	0
(従要素)	立地条件の不良	0	—	0
(従要素)	施設の不備	4.0	法務、財務、税務、自衛	4.0
(従要素)	衛生条件の不良	0	—	0
(従要素)	法令等	0	—	0
(加算要素)	合同庁舎計画	10.0	—	10.0
(加算要素)	特々計画	10.0	—	10.0
合計		113.9	≥ 100 <事業計画の必要性あり>	113.9



「事業計画の必要性」は、新規採択時評価と同様に認められる。

## 5-2. 事業計画の合理性

経済比較について			(億円)
A. 事業案総費用			
1. 初期費用（建設費、企画設計費、解体費）	36.7		
2. 維持修繕費（修繕費、保全費、光熱水費）	21.7		
3. 土地の占用に係る機会費用	5.6		
4. 法人税等	▲2.6		計 61.4
B. 代替案総費用			
1. 初期費用（増築・改築費、企画設計費、解体費）	36.1		
2. 維持修繕費（修繕費、保全費、光熱水費、賃料）	35.0		
3. 土地の占用に係る機会費用	7.2		
4. 法人税等	▲3.3		計 75.0

○分析期間：庁舎建設期間及び維持管理期間50年間

○社会的割引率(4%)を用いて現在価値化を行い費用を算定(2013年を基準)



経済比較を行った結果、本事業の方が経済的である。

## 5-2. 事業計画の合理性

評点	評価
<p style="text-align: center;"><b>100点</b></p> <p style="text-align: center;"><u>&lt;事業計画の合理性あり&gt;</u></p>	<p>下記のいずれかに当てはまる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>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場合。</u></li> <li>・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、リスク等の総合判断により事業案の方が合理的であると評価される場合。</li> <li>・他の案では、事業案と同等の性能を確保できないと評価される場合。</li> <li>・他の組織・機関が採算性等の審査等により評価を行う場合であつて、当該評価方法に合理性があると確認できる場合。</li> </ul>
0点	上記のいずれにも当てはまらない。

赤字が該当項目

四国地方整備局営繕部

## 5-3. 事業計画の効果

分類	項目	1.1	1.0	0.9	0.8	0.7	0.5
位置	用地の取得・借用	(新規取得か否かを問わず)国有地に建設されている。	必要な期間の用地の利用(借用を含む)が担保されている。			用地の取得上、借用上の問題があるが、その問題は解消される見込みがある。	用地の取得上、借用上の問題があり、その問題が解消される見込みがない。
	災害防止・環境保全	自然的条件からみて災害防止・環境保全上良好な状態である。	自然的条件からみて災害防止・環境保全上支障がない。		自然的条件からみて災害防止・環境保全上軽微な支障がある。		自然的条件からみて災害防止・環境保全上重大な支障がある。
	アクセスの確保	施設へのアクセスは良好である。	施設へのアクセスに支障はない。	施設へのアクセスに軽微な支障がある。			
	都市計画その他の土地利用に関する計画との整合性		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。	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。			
規模	建築物の規模		業務内容等に応じ、適切な規模となっている。		業務内容等に対し、やや不適切な規模となっている。		業務内容等に対し、著しく不適切な規模となっている。
	敷地の規模		建築物の規模及び業務内容に応じ、適切な規模となっている。	建築物の規模及び業務内容に対し、やや不適切な規模となっている。(駐車場の不足など)			建築物の規模及び業務内容に対し、著しく不適切な規模となっている。
構造	機能性(業務を行うための基本機能に該当する部分)		執務に必要な空間及び機能が適切に確保されている。		執務に必要な空間及び機能が適切に確保されていない。		執務に必要な空間及び機能が確保されていない。
	社会性、環境保全性、機能性(施策に基づく付加機能に該当する部分)及び耐用・安全性	施策に基づく機能が付加されている。(別表においてA又はBに該当する項目があり、かつDに該当する項目がない。)	法令等に基づく標準的な性能が適切に確保されている。(別表において、全項目がCに該当する。)				法令等に基づく標準的な性能が適切に確保されていない。(別表において、Dに該当する項目がある。)

津波浸水想定の変化  
L2の場合、1階が浸水するおそれが出た。  
※耐浪性は問題無し。

各項目毎の係数をすべて掛け合わせ、100倍した数値を評点とする。

$$1.1 \times 0.8 \times 1.1 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.1 \times 100 = 106$$

■ : 該当係数

評点: 106点

「事業計画の効果」が認められる

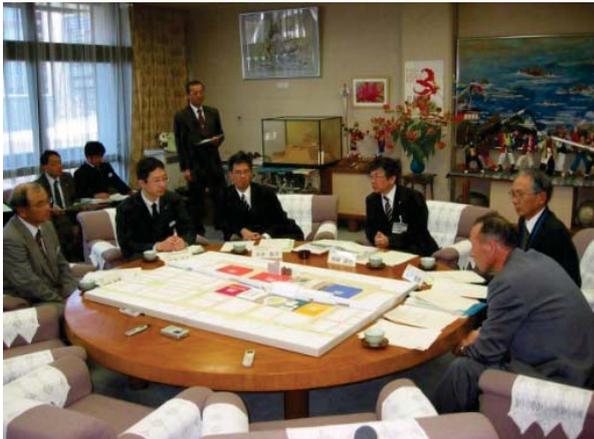
# 5-3. 事業計画の効果

## 【B2評価の別表】

分類	評価項目	評価	取組状況	評価要領	実施内容
社会性	地域性	A	特に充実した取組がなされている。	2つ以上の施策に取り組んでいる。	
		B	充実した取組がなされている。	1つの施策に取り組んでいる。	①自治体・商店街等との連携(まちづくり協議会)
		C	一般的な取組がなされている。	関連する法令、条例、計画、協定等と整合している。	
		D	一般的な取組がなされていない。		

「よさこい咲都まちづくり協議会」

目的：高知の陸の玄関口として魅力的なまちづくりの推進  
 構成員：高知県・高知市・JR四国・JR貨物  
 四国地方整備局営繕部・財務局



- H19.3 協議会発足
- H19.7 高知市から合同庁舎整備決定後の協議会加入を打診  
 → 先ずはオブザーバーとして参加。  
 まちづくり協議会での検討状況を部内で共有。
- H20.7 開発方針と開発状況、庁舎整備スケジュールの説明
- H20.12 開発状況、国の協議会加入合意、庁舎整備概要の説明
- H21.6 会則改正、まちづくりのルール
- H21.7 整備局、協議会入会
- H21.7 景観条例、完成供用施設に係る調整
- H22.3 協議会中締め
- H23.1 合同庁舎完成
- H23.2 高知駅周辺土地区画整理事業 事業完了

# 5-3. 事業計画の効果

## 【B2評価の別表】

分類	評価項目	評価	取組状況	評価要領	実施内容
機能性	防災性	A	総合耐震計画基準に基づいた整備のほか、特に防災に配慮した取組が行われている。	2つ以上の施策に取り組んでいる。	①浸水への特別な対策(電動式防水板) ②電気室を屋上階に設置
		B	総合耐震計画基準に基づいた整備のほか、防災に配慮した取組が行われている。	1つの施策に取り組んでいる。	
		C	総合耐震計画基準に基づいた整備のほか、防災に関する一般的な取組が行われている。	一般的な取り組みが行われている。	
		D	防災に関する一般的な取り組みがなされていない。		



①電動式防水板

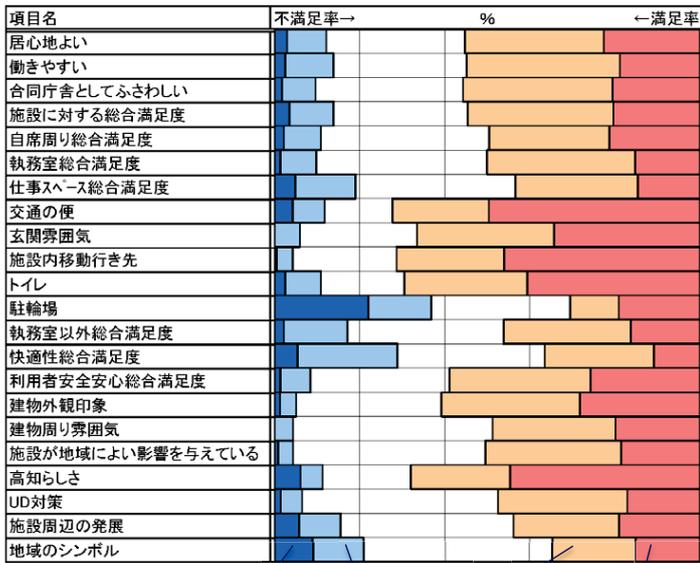


②電気室を屋上階に設置

# 5-3. 事業計画の効果

【参考資料 顧客満足度調査】

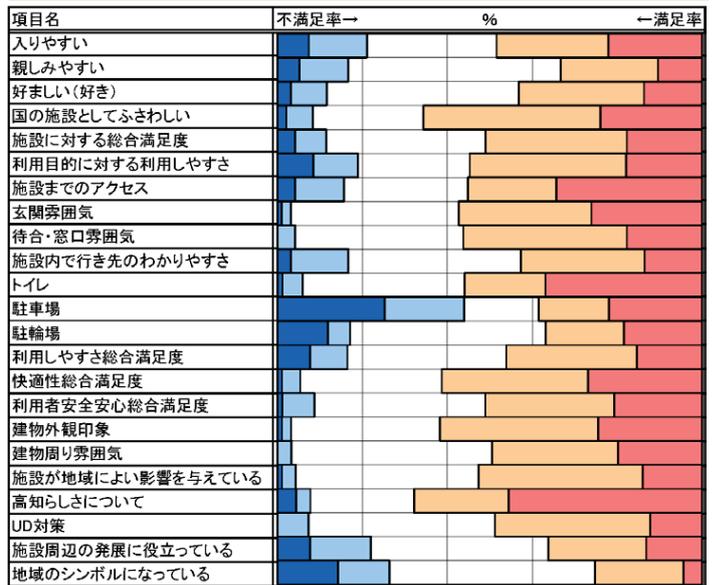
職員 239名(回収率:84.5%)



<総合結果>

満足・やや満足 : 51%  
不満足・やや不満足 : 16%

一般利用者 96名(回収率:38.4%)



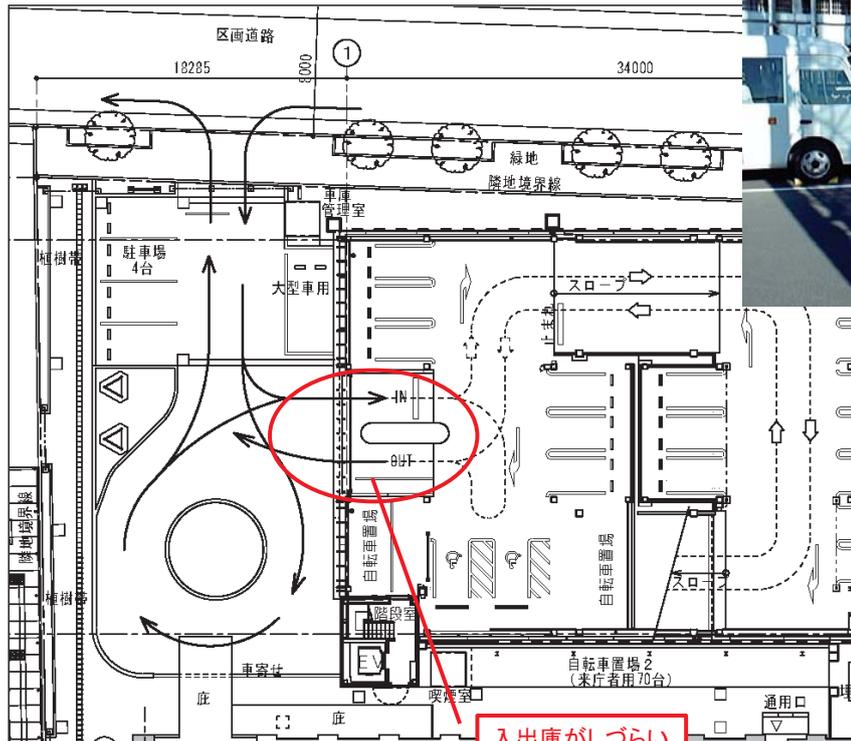
<総合結果>

満足・やや満足 : 52%  
不満足・やや不満足 : 12%

- ◇利用者では駐車場以外は満足の占める割合が大きい。(入出庫がしづらいという意見が多かった。)
- ◇職員は駐輪場以外は満足の占める割合が大きい。(2段式駐輪場が使いづらいという意見が多かった。)

# 5-3. 事業計画の効果

【参考資料 顧客満足度調査】



【不満箇所】  
駐車場 平面図



【不満箇所】  
自転車置場 写真

使いづらい

## 6. 対応方針(案)

◇事業計画の必要性、合理性および効果について、基準を満足している。

### 【対応方針(案)】

- ・本事業は所期の目的を果たしていると判断されるため、改めて事後評価を実施する必要はない。
- ・今後は施設管理者への保全指導を通じて、フォローアップに努める。
- ・最大レベルの津波(L2津波)による浸水の恐れが生じたため、津波診断※に対する支援、必要に応じて運用面のアドバイス等を行うこととしたい。

※「官庁施設の津波防災診断指針」を平成25年4月に策定

# 事業計画の合理性について

## 事業計画の合理性

(単位:千円)

## A. 事業案の総費用

	金額
1 初期費用	3,670,341
(1)建設費	3,536,350
(2)企画設計費	133,991
(3)解体費	
2 維持修繕費	2,167,852
(1)修繕費	649,547
(2)保全費	1,142,701
(3)光熱水費	375,604
3 土地の占用に係る機会費用	566,492
4 法人税等	-262,921

事業案総費用 **6,141,764**

## B. 代替案の総費用

	金額
1 初期費用	3,610,289
(1)増築・改築費	3,340,385
(2)企画設計費	159,298
(3)解体費	110,606
2 維持修繕費	3,505,528
(1)修繕費	582,519
(2)保全費	1,349,471
(3)光熱水費	397,366
(4)賃料	1,176,172
3 土地の占用に係る機会費用	717,249
4 法人税等	-332,973

代替案総費用 **7,500,093**



■代替案比較表(1/3)

	官署名称	敷地面積 (㎡)	許容積率 (%)	建築可能面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	判定 容積率による 建替の可否	建替 (千円)	増築 (千円)	賃借 (千円)	採用 1.建替 2.増築 3.賃借	採用・不採用理由
1	高知地方法務局	2,798	250	6,995	3,807	○	3,223,086	2,887,532		2	入居可能な面積を有する賃貸物件無し。
2	高知財務事務所	1,313	500	6,565	951	○	895,381	861,937	537,123	3	
3	高知税務署	2,014	400	8,056	4,281	○	3,353,412	注:建替と同一		1	入居可能な面積を有する賃貸物件無し。
4	自衛隊高知地方協力 本部	826	200	1,652	1,092	○	861,446	724,230	722,026	3	
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
計							8,333,325	4,473,699	1,259,149		

注:旧庁舎の経過年数が建替周期を超えているため、旧庁舎と増築庁舎の建設が同時期となり、建替と同一

■代替案比較表(2/3) 建替、増築

	官署名称	初期費用(千円/年)				維持修繕用(千円/年)				法人税等	機会費用	計	
		企画設計費	建設費	解体費	庁舎建設・解体	移転経費	修繕費	更新費	保全費				水道光熱費
1	高知地方法務局	70,761	1,406,129	62,848		967	67,759	205,745	617,384	176,199	-118,101	397,841	2,887,532
2	高知財務事務所												
3	高知税務署	86,843	1,645,968	47,758	242,886	9,235	69,864	239,151	670,060	165,365	-143,126	319,408	3,353,412
4	自衛隊高知地方協力本部												
5													
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12													
13													
14													
15													
計		157,604	3,052,097	110,606	242,886	10,202	137,623	444,896	1,287,444	341,564	-261,227	717,249	6,240,944

■代替案比較表(3/3) 賃借

官署名称	初期費用(千円/年)			維持修繕用(千円/年)					法人税等	計	
	設計費	メンテナンス工事費	敷金	移転経費	賃料	駐車場使用料	維持管理費	水道光熱費			
1 高知地方法務局											
2 高知財務事務所	770	15,366	6,458	622	480,230	15,718	28,175	20,400	-30,616	537,123	
3 高知税務署											
4 自衛隊高知地方協力本部	924	18,464	7,759	748	577,048	88,959	33,852	35,402	-41,130	722,026	
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
計	1,694	33,830	14,217	1,370	1,057,278	104,677	62,027	55,802	-71,746	1,259,149	