

営繕関係の評価項目調書

官庁営繕事業の事後評価表

事業名	まつえちほうごうどうちようしゃ 松江地方合同庁舎		事業主体 中国地方整備局							
実施箇所	松江市向島町向島134-10									
該当基準	事業完了後3年間が経過した事業									
事業諸元	松江地方合同庁舎は老朽、狭あい等の問題を抱える官署が市内に多数散在していたことから、これら施設の行政サービスの向上および業務の効率化を図るとともに、国有財産の効率的な使用と適正な配置を図るため、これら官署を集約立体化し建設したものである。 規模：鉄骨鉄筋コンクリート造7階建て 他 延べ15,484㎡									
事業期間	事業採択	平成12年度	完了	平成15年度						
総事業費 (億円)	約50.0									
目的・必要性	<p>①施設の不備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽 7官署(施設の安全を確保するための改修) ・狭あい 8官署(必要諸室を確保するための増築) ・民間借用 3官署(高額な借用費用負担の解消) ・分散 1官署(組織が分散している非効率の解消) <p>②適正配置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・使用調整 3官署(松江法務総合の狭あいを解消) ・国有財産の有効利用(土地建物の集約化による有効利用) <p>これらの課題を解決するため、集約立体化し建設を行う必要があった。</p>									
事業の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・位置は、松江駅に近く県庁・市役所とも遠くない場所にあり、用地も取得済みである。 ・敷地は、建物規模に応じ適切な規模である。 ・合同庁舎計画、長期営繕計画に基づく整備である。 									
便益の主な根拠	土地の有効利用： 1,470百万円		利用者の利便： 7,884百万円		安全の確保： 573百万円		環境への配慮： 8百万円		その他の効果： -5百万円	
			初期費用(建設費)： 10,101百万円		旧庁舎維持修繕費： 2,620百万円					
事業全体の投資効率性	基準年度	平成18年度								
	B:総便益(億円)	99.3	C:総費用(億円)	74.8	B/C	1.33	B-C	24	EIRR (%)	10.4
事業の効果の発現状況	<p>①利用者の利便性効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・執務室の狭あい解消による手続事務の改善 ・合同庁舎化された事により複数官署での手続が可能 <p>②業務効率の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不足施設の整備、狭あい解消による事務効率の向上 ・合同庁舎化による官署間の連携向上 <p>③B/C=1.33</p> <p>④完成後の利便性等に関する職員、外来者を対象としたアンケートで概ね良好な結果が得られた。</p> <p>以上の効果が確認できる。</p>									
事業実施による環境の変化	本事業での取り組みが今後の周辺整備に生かされることを期待している。									
社会経済情勢等の変化	国有財産の有効利用が図られ、位置として問題なく、敷地の規模としても適当な広さである。									
今後の事業評価の必要性	所期の効果が確認でき、再度の評価の必要性はないと考える。									
改善措置の必要性	所期の効果が確認でき、改善措置の必要性はないと考える。									

営繕事業の事業評価（事後評価）

まつえちほうごうどうちょうしゃ
松江地方合同庁舎



平成19年1月 中国地方整備局営繕部

対象施設の概要

○松江地方合同庁舎

予 算：特定国有財産整備特別会計
支出委任(一般会計、特別会計)

事業期間：平成12年度～平成15年度
完成 平成16年2月27日

所在地：しまねけんまつえしむこうじまちょうむこうじま
島根県松江市向島町向島134-10

敷地面積：8,467m²

構 造：鉄骨鉄筋コンクリー
ト造7階建て 他

規 模：延べ面積15,484m²

総事業費：約50億円

入居官署：8省庁12官署

職員総数：約430名



施設の位置

市内に散在していた官署を集約・合同化し、建設

管轄区域

下記以外は島根全県

税務署(松江市・安来市・八束郡)

労働基準監督署(松江市・安来市・雲南市のうち大東町、加茂町、木次町・八束郡・仁多郡・隠岐郡)

松江公共職業安定所(松江市・八束郡)



JR松江駅より約500m
県庁、市役所より約1300m

事後評価方法

- 事業の妥当性
 - * 事業の緊急性
 - * 計画の妥当性
- 事業の効果の発現状況
 - * 定量的評価 費用対効果（B／C）の確認
 - * 定性的評価 利用者・職員アンケート
- 事業実施による環境の変化
- 社会経済情勢の変化
 - * 各種状況の変化 等

事業の妥当性

* 事業の緊急性

老 朽	7 官署
狭 あい	8 官署
使用調整	3 官署
借用解消	3 官署
分 散	1 官署
施設の不備	12官署
合同庁舎整備の推進	

* 計画の妥当性

位置 用地取得の見込み

中国財務局対応 平成7年度一部取得

他は整備時期に合わせ地方公共団体等との交換により取得

アクセスの確保 周辺道路整備済み

JR松江駅より至近に立地

規模 建物規模に応じた適切な規模

構造 合同庁舎計画

長期営繕計画による整備

事業の妥当性（合同庁舎整備の推進）

「官公庁施設の建設等に関する法律」第6条

庁舎は、①土地を高度に利用し、②建築経費を削減し、あわせて③公衆の利便と④公務の能率増進とを図るために、特に支障がない限りは、合同して建築しなければならない。

庁舎法第5条「特定国有財産整備計画」による整備

「特定国有財産整備特別会計」（財務省と共管）を利用

国有財産の使用の効率化及び配置の適正化を図るため、継続使用に支障のある庁舎、非効率な庁舎を処分し、その費用を新しい庁舎の土地・建物の取得費用に充てる。

「取得調整・使用調整」

合同庁舎の計画では、各省庁から財務省に提出される取得協議・庁舎等使用現況及び見込み報告書に基づき「取得調整・使用調整」の協議を財務局と行い、計画を立案・実施します。

事業の妥当性(緊急性) 計画理由

○島根行政評価事務所

庁舎 昭和48年建設

老朽 現存率 57%

狭あい 面積率 1.25

○松江地方法務局分室(バックアップセンター)

庁舎 民間借用

狭あい 面積率 0.43

○松江法務総合庁舎より移転

使用調整 法務総合の狭あい

松江保護観察所

狭あい 面積率 0.9

広島入国管理局松江出張所

狭あい 面積率 0.92

中国公安調査局 松江駐在官室

狭あい 面積率 1.48

○松江財務事務所

庁舎 昭和43年建設

老朽 現存率 59%

狭あい 面積率 1.09



○松江税務署

庁舎 昭和37年建設
老朽 現存率 64%
狭あい 面積率 0.61

○島根労働総合庁舎

庁舎 昭和37年建設
老朽 現存率 62%
島根労働局（一部民間借用）
狭あい 面積率 0.34
松江労働基準監督署
狭あい 面積率 0.34
松江公共職業安定所
狭あい 面積率 0.61

○島根社会保険事務局

庁舎 民間借用
狭あい 面積率 0.57

○島根農政事務所

（統計部、松江統計・情報センター）

庁舎 昭和41年建設
老朽 現存率 60%
狭あい 面積率 0.77



税務署



労働総合

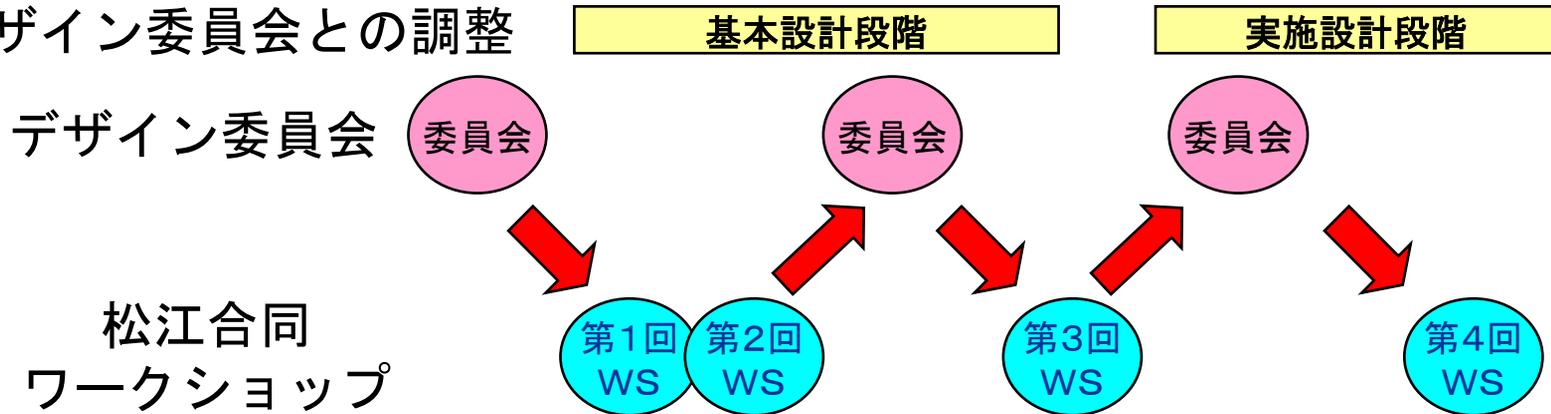


統計・情報センター

住民参加型公共施設整備

■市民ワークショップの開催

■松江市デザイン委員会との調整



■現場見学会の実施

課外授業の一環として、地元高校生を対象に現場見学会を開催
延べ9回 324名参加

■公共建築シンポジウム

～松江地方合同庁舎住民参加型施設整備
を振り返って～ 参加者数 187名

■施設見学会の実施

ワークショップのフォローアップとして、一般市民・ワークショップ
参加者を対象に施設見学会を開催
延べ2回 258名参加



松江合同ワークショップ 松江市デザイン委員会 で出された意見のまとめ

■ワークショップ

- オープンスペースの作り方、使われ方（水辺利用）
- 敷地内の緑化（駐車場、並木道）
- 周辺施設とのつながり、連携
（水辺遊歩道、敷地の通り抜け）
- 建物の外観、位置（ボリューム感等）
- 背景となる山並みの見え方

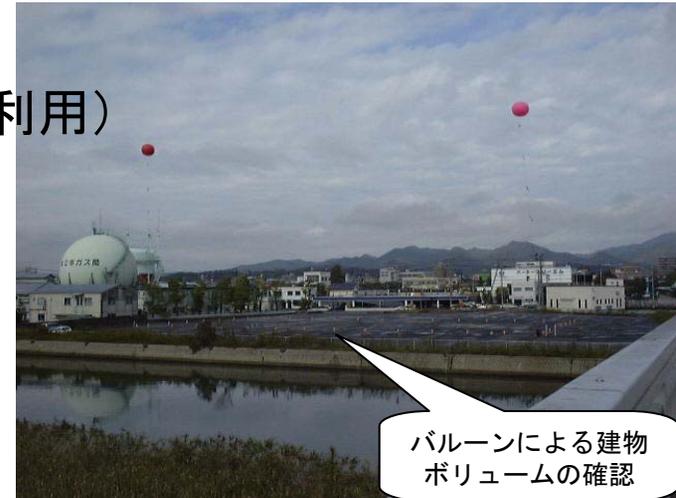
■松江市デザイン委員会

●水景広場について

市民にとっての公共性は建築よりむしろ広場にあるといえるのではないか。

●水辺の都市デザインについて

この計画を合同庁舎の敷地の範疇にとどめるだけでなく、大橋川沿いにおける水辺の都市デザインを誘導していく端緒とすべきことが重要である。

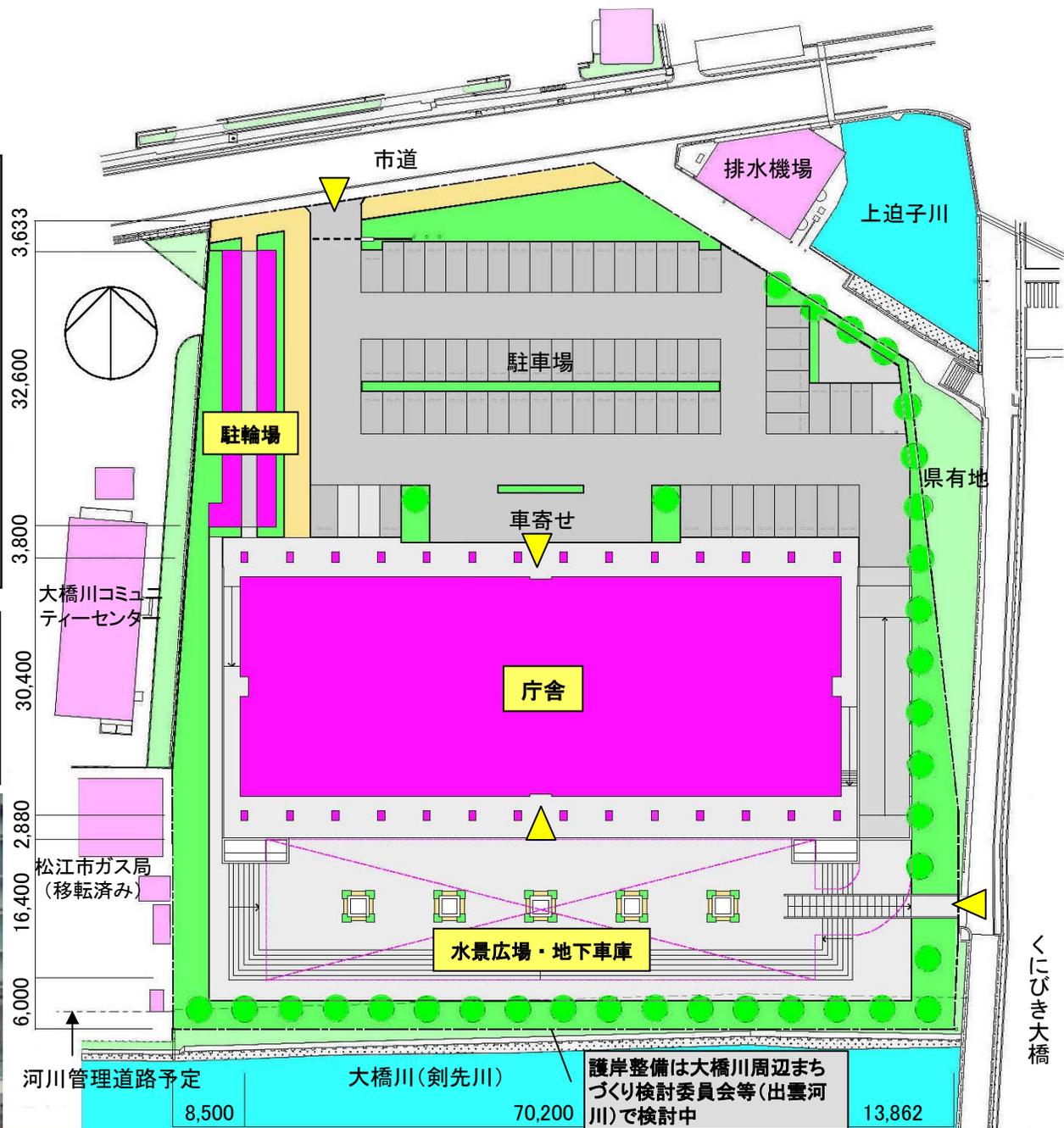


敷地配置図

ワークショップ意見の反映

- ・大橋川からの壁面後退
 - ・水景広場
 - ・くにびき大橋へのブリッジ
- 建物のボリュームを押さえ、敷地内に通り抜けを設ける。
水際景観を配慮し、水景広場・川添いの並木道を設ける。

- * 敷地面積 (8,467 m^2)
- * 延べ面積 (15,484 m^2)
- * 駐車場 (屋外 72台)



配置図

費用対効果の算定手法

■ 費用対効果 $B/C = \frac{B' + (B1 - B0)}{C1 - C0}$

効果 B	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B1</div> <div>—</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B0</div> </div>	<p>B1 - B0</p> <ul style="list-style-type: none"> ○土地有効利用(土地処分益) ○利用者の利便(合同化による効果) ○環境への配慮(エネルギー消費の削減等) ○その他の効果(駐車場の改善) ○金額換算の難しいものはアンケートにより効果を把握
	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B'</div> </div>	<p>B' (代替効果)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○事業実施によって向上する性能水準と同等の水準を実現するために必要となる費用を効果と見なす ※狭あいを解消するための増築費用または借料および維持管理費 ※既存庁舎の安全確保(事故・災害の縮小)のための耐震、防災改修に要する費用
費用 C	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">C1</div> <div>—</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">C0</div> </div>	<p>C1 (事業実施結果)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○初期費用(建設費、企画・設計関係費、解体費、土地取得費) ○維持修繕費(修繕費、保全費、水道光熱費) <p>C0 (事業を実施しなかった場合に必要となる費用)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○既存庁舎を継続利用した場合の維持修繕費

費用対効果

(単位:百万円)

効果 (B)

費用 (C)

費用 (C1)

費用 (C0)

評価期間を50年間とし、
現在価値化を行っている。

土地の有効利用	土地処分益	1,470	代替効果 B' =7,934
利用者の 利便	立地の改善	0	
	建物性能の 向上	7,361	
	合同化による 効果	523	
安全の確保	事故・災害 の縮小	573	
環境への 配慮	地球環境保 全への寄与	8	
その他の 効果	駐車場	-5	

初期 費用	建設費	5,596	6,995
	企画・設 計費	219	
	解体費	170	
	土地取得 費	1,010	
維持 修繕 費	修繕費	1,116	3,106
	保全費	1,112	
	光熱費	877	
計		10,101	-

旧 庁 舎	修繕費	960
	保全費	722
	光熱費	938
計		2,620

総効果 (B) 計 9,930

C1 - C0

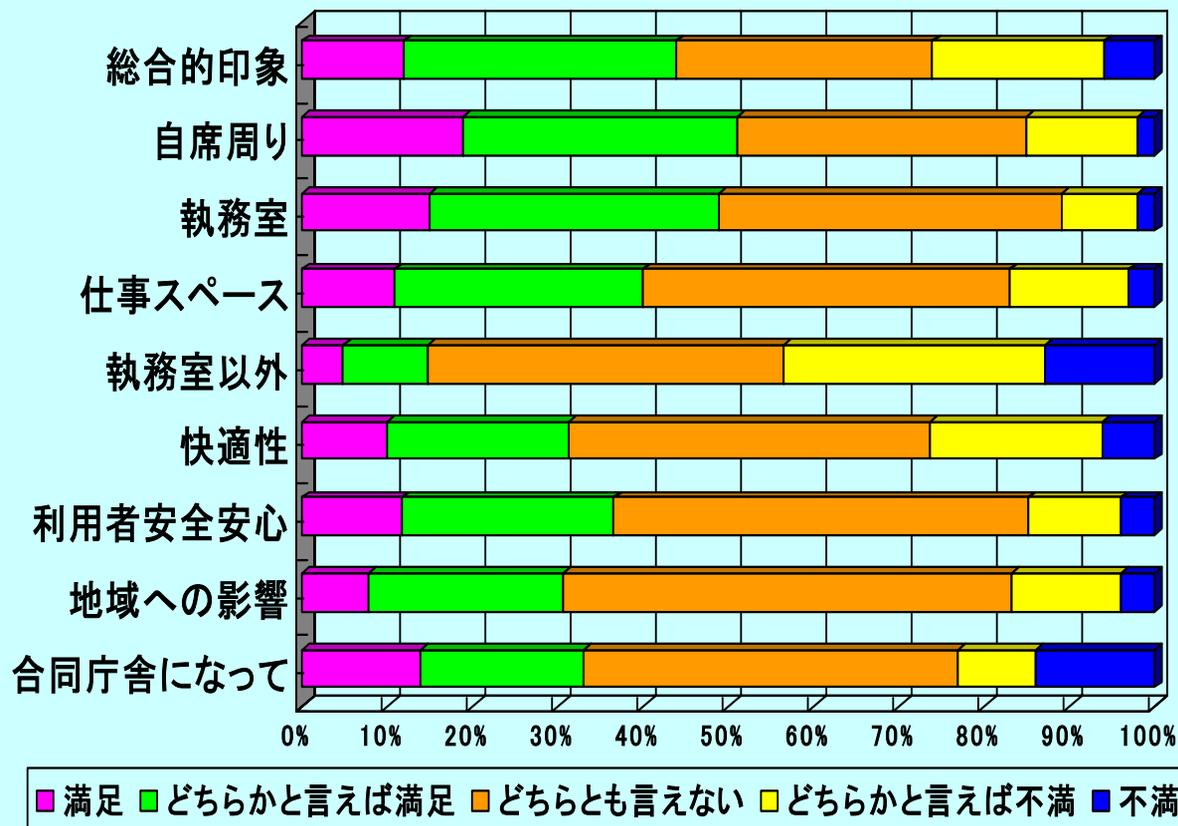
7,481

費用対効果 (B / (C1 - C0))

1.33

アンケート結果 (職員)

配付：425
回収：379



職員

一部を除き満足、どちらかと言えば満足(満足率)に対し、不満、どちらかと言えば不満(不満足率)が少なく、概ね良好な結果が得られた

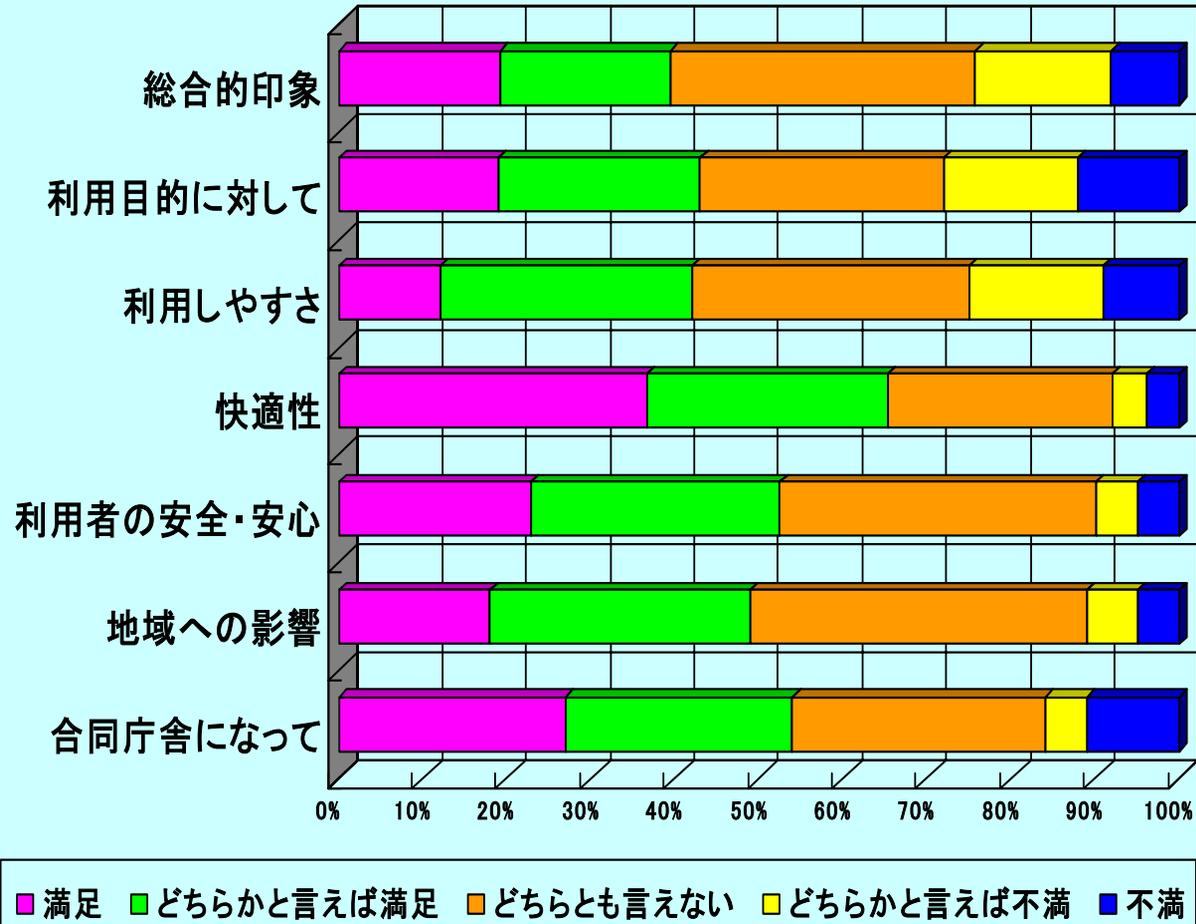
・総合的な印象、自席周りおよび執務室の状況では、約半数近くが満足との回答を得た

・執務室以外の駐車・駐輪場等では、満足度が低くなっている

・新築され明るく、きれいで広がっている
・関係省庁との連携が取りやすくなった

アンケート結果 (利用者)

配付：250
回収：84



利用者

全般的に満足、どちらかと言え
ば満足(満足率)に対し、不満、
どちらかと言えれば不満(不満足
率)が少なく、概ね良好な結果が
得られた

・施設の快適性、利用者の安
全・安心、地域への影響、合同
庁舎化では満足率が約50%

・総合的印象、利用しやすさの
設問でも、満足率が約40%

・駐車場に関しては、満足率が
約20%となっている

・広い、きれい清潔感がある等

・予想外に職業安定所への来客が多く、不足が生じている。
(対策として西隣市有地を駐車場として借用している。)

評価の内容

①事業の効果

- 利用者の利便性効果
 - ・ 執務室の狭あい解消による手続き事務の改善
- 業務効率
 - ・ 狭あい解消による事務効率の向上
- 既存庁舎の改修・増築等による整備より、経済性及び利便性の観点で合理的であると判断される。
 - ・ 費用対効果 $B/C=1.33$
- 完成後の利用者・職員へのアンケートの結果概ね良好である。

②事業実施による環境の変化

- 本事業での取り組みが今後の周辺における整備に生かされることを期待している。

③社会経済情勢等の変化

- 国有財産の有効利用が図られ、位置として問題なく、敷地の規模としても適当な広さである。

④今後の事後評価の必要性

- ①②③ の評価から所期の効果が確認でき、再度の評価は必要ないと考えている。

⑤改善措置の必要性

- ①②③ の評価から所期の効果が確認でき、改善措置の必要性はないと考えている。