

投資事業評価調書 (新規・継続)

部 局 課 室 名	企画県民部企画財政局総務課	記 入 者 職 氏 名	総務課長 阪本 佳一 〔主幹(総務担当) 寺井 朗〕
--------------	---------------	----------------	-------------------------------

1 事業の概要

事業名	兵庫県東京職員公舎整備事業	総事業費 (概算)	757,121千円
		31年度当初 予算計上額	204,889千円

所在地	東京都文京区大塚6丁目89
-----	---------------

事業目的	<p>東京職員公舎(以下「職員公舎」という。)は、昭和43年に建設されて以来、東京事務所勤務職員や各省庁等への派遣者などが居住するための共同住宅として利用されている。</p> <p>職員公舎の建物は1号棟(平成元年築)、2・3号棟(昭和43年築)からなり、継続して維持管理を行っているが、施設の老朽化や将来に向けた新たな機能の必要性等により、建替の必要が迫っている。</p> <p>このため、新たな職員公舎を整備し、職員の安全・安心を確保するとともに、定期借地権を活用した本敷地の有効活用を図る。</p>
------	--

事業内容	<p>事業対象地に事業展開を希望する民間業者から提案を受け、その内容を総合的に審査した上で、職員公舎の解体・建設及び借地部分を管理・活用する民間業者を選定し、事業を実施する。</p> <p>1 職員公舎部分 (想定 of 職員公舎用地 792 m²)</p> <p>(1) 木造[*]3階建て集合住宅 (延べ32戸)</p> <table border="1" data-bbox="359 1281 1056 1364"> <tr> <td>世帯用</td> <td>単身用</td> </tr> <tr> <td>6戸</td> <td>26戸</td> </tr> </table> <p>※木造：道路狭隘のためコンクリート打設が困難であるが、特殊工法を保有する民間業者の提案によっては、別構造もありうる。</p> <p>(2) 防災機能の付加 大規模災害が発生した場合に、本県支援要員の活動拠点となる住居部分 (1部屋)、備蓄倉庫 (1部屋) 等を整備</p> <p>2 定期借地部分 (想定 of 定期借地用地 855 m²) 長期貸付 (定期借地権 50年) の上、民間業者提案による運用を図る。</p>	世帯用	単身用	6戸	26戸
世帯用	単身用				
6戸	26戸				

事業スケジュール	<p>1 業者との契約 2019年6月</p> <p>2 引越し 2019年10月～11月</p> <p>3 解体工事 2019年12月～2020年5月</p> <p>4 新職員公舎建設 2020年6月～2021年2月</p> <p>5 引越し 2021年2月</p>
----------	--

2 基準に基づく評価

項目	説明	明																														
必要性	<p>職員公舎は、職員の福利厚生を目的に職員等の入居のため設置するものであり、東京勤務に当たり、単身の場合さらには家族を伴って赴任となった場合にも、安心して生活できること、また、非常時においては災害対応の拠点となることから、今後とも県において保有する必要がある。</p> <p>また、2・3号棟は、法定耐用年数（47年）を経過しており、継続して維持管理を行っているものの、施設の老朽化が進んでいることから、建替が必要である。</p>	<p><現状></p> <p>1 職員公舎（3棟、30戸）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>築年数</th> <th>世帯用</th> <th>単身用</th> <th>構造 鉄筋コンクリート造</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1号棟</td> <td>H1年 (築29年)</td> <td>1戸</td> <td>9戸</td> <td>3階建て</td> <td>世帯：63.37㎡、単身：31.68㎡ —</td> </tr> <tr> <td>2号棟</td> <td>S43年 (築50年)</td> <td>4戸</td> <td>8戸</td> <td>4階建て</td> <td>世帯：43.53㎡、単身：15.81～23.42㎡ 耐震C、Is値0.90</td> </tr> <tr> <td>3号棟</td> <td>S43年 (築50年)</td> <td>8戸</td> <td>—</td> <td>4階建て</td> <td>世帯：43.53㎡ 耐震C、Is値0.81</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td></td> <td>13戸</td> <td>17戸</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>2 入居状況 平成30年4月 93% (28名 (単身者26名、家族同居2名))</p>		築年数	世帯用	単身用	構造 鉄筋コンクリート造	備考	1号棟	H1年 (築29年)	1戸	9戸	3階建て	世帯：63.37㎡、単身：31.68㎡ —	2号棟	S43年 (築50年)	4戸	8戸	4階建て	世帯：43.53㎡、単身：15.81～23.42㎡ 耐震C、Is値0.90	3号棟	S43年 (築50年)	8戸	—	4階建て	世帯：43.53㎡ 耐震C、Is値0.81	計		13戸	17戸		
	築年数	世帯用	単身用	構造 鉄筋コンクリート造	備考																											
1号棟	H1年 (築29年)	1戸	9戸	3階建て	世帯：63.37㎡、単身：31.68㎡ —																											
2号棟	S43年 (築50年)	4戸	8戸	4階建て	世帯：43.53㎡、単身：15.81～23.42㎡ 耐震C、Is値0.90																											
3号棟	S43年 (築50年)	8戸	—	4階建て	世帯：43.53㎡ 耐震C、Is値0.81																											
計		13戸	17戸																													
有効性・効率性	<p>1 危機管理等への対応</p> <p>職員公舎について、民間借上住宅に移行した場合は、30戸分の民間住宅を1カ所に確保することは困難であり、職員を分散させると災害時の情報伝達等の課題が生じることから、危機管理への対応のため、現地建て替えをすることが有効的である。</p> <p>2 定期借地権の活用等</p> <p>今回の職員公舎の建替にあたっては、職員公舎の建築に最低限必要な敷地面積を確保した上で、残りの敷地については、民間業者に長期貸付（定期借地権50年）し、運用することとしており、建替にかかる財源確保を図ることができる。</p> <p>また、職員公舎の解体・建設及び借地部分を管理・活用する民間業者を選定し、一体的に工事を実施することで、効率化な事業執行が期待できる。</p>																															
環境適合性	<p>県職員公舎と民間施設の整備を、同一業者が職員公舎部分と借地部分を相互利用（資材や車輛置き場、残土仮置き等）しながら、一体的に整備することで、全体の工期短縮を図ることができ、周辺環境へ与える影響は少ない。</p>																															
優先性	<p>今回の職員公舎の建替にあたっては、想定される首都直下地震など災害時に、本県の本県支援要員の活動拠点となる住居部分（1部屋）、備蓄倉庫（1部屋）の整備、地域の消防活動支援のため敷地内での一定の空間確保、民間の企画提案による防災機能の付加（想定：かまどベンチの設置）などを予定しており、老朽化への対応にあわせて、早急に機能の強化を図る必要がある。</p>																															

3 審査会意見

審査会意見	整備の推進は妥当である。
-------	--------------