

(様式 5)

公共事業事後評価調書

番 号	市民－1	事業担当局課	市民局地域施設課	
事 業 名	港南公会堂及び港南土木事務所整備事業		完了年度	令和 2 年度
施工場所	横浜市港南区港南中央通 978 番 1 ほか		経過年数	5 年
目的及び事業概要	<p>【目的】 旧港南区総合庁舎は区役所、消防署、公会堂の複合施設でしたが、施設の老朽化対策や現行の耐震基準に適合させるため、総合庁舎のうち区役所及び消防署は、近接地へ移転整備し、公会堂は、現地において土木事務所、区民活動支援センターとの複合施設として整備しました。</p>  <p>6 港南中 3 12 クオス港南中央 グッディプレイス 港南中央地域センター 新規庁舎 少年 いながわ信金 リーマート 港南警察署前 港南署 横浜市港南公会堂 公会堂棟 土木倉庫棟 港南中央駅 上大岡駅 上永谷駅 港南土木事務所 区民活動支援センター 港南中央駅 (区役所、公会堂)</p>			
	<p>【事業概要】 『整備前』 図：事前評価時点の各施設の位置図</p> 			

■旧港南区総合庁舎（区役所、消防署、公会堂）

延床面積	約 9,570 m ²
区役所	約 4,700 m ²
消防署	約 1,160 m ²
公会堂	約 1,310 m ²
共用部	約 2,110 m ²
車庫	約 290 m ²
構 造	R C 造
規 模	地下 1 階、地上 6 階

■旧港南区総合庁舎別棟（区役所会議室、倉庫）

延床面積	約 785 m ²
構 造	S 造
規 模	地上 3 階

■旧港南土木事務所

延床面積	約 1,040 m ²
構 造	R C 造
規 模	地上 2 階

■旧区民活動支援センター

床 面 積	約 140 m ²
場 所	ゆめおおおかオフィスタワー 5 階

《整備後》

■公会堂棟（公会堂、土木事務所、区民活動支援センター）

延床面積	約 5,940 m ²	
4 F 他	約 150 m ²	公会堂、機械室等
3 F	約 1,080 m ²	
2 F	約 1,680 m ²	
1 F	約 1,610 m ²	土木事務所 区民活動支援センター
B 1 F	約 1,420 m ²	駐車場
構 造	R C 造一部 S 造・S R C 造	
規 模	地下 1 階、地上 4 階	

■土木倉庫棟

延床面積	約 240 m ²
構 造	S 造、R C 造
規 模	地上 2 階

【事業計画変更概要】			
		事前評価	事後評価
要因の変化 ・ 事業計画の変更の経緯等	事業費	総事業費	約 40 億円
		国費	一 約 0.5 億円
		市費	一 約 54.9 億円
	内訳	調査・設計・管理費	約 2 億円 約 2.1 億円
		解体費	約 7 億円 約 6 億円
		工事費	約 26～30 億円 約 46.4 億円
		道路拡幅工事費	約 1 億円 約 0.9 億円
	事業期間		平成 27 年度 解体設計、基本設計 平成 28～29 年度 解体工事、実施設計 平成 29～31 年度 工事、しゅん工
	事業内容		平成 27～28 年度 解体設計、基本設計 平成 28～29 年度 解体工事、実施設計 平成 30～令和 2 年度 工事、しゅん工
			【公会堂棟】 延床面積：約 5,940 m ² 【土木倉庫棟】 延床面積：約 240 m ²

【参考：供用開始】公会堂、土木事務所：令和 3 年 5 月
区民活動支援センター：令和 3 年 3 月 29 日

【変更の経緯】

■事業期間

令和元年度の大型台風 15 号・19 号の影響や、想定していなかった地中障害物撤去等のため、工期を延長しました。

また、新型コロナウイルス感染拡大防止のための工事一時中断や感染拡大による工事現場や取引先等（材料等仕入先など）の稼働の低下により、工期の遅れが生じました。

■総事業費（うち工事費について）

- ・土木倉庫棟の工事費を追加しました。
- ・事前評価では概算により工事費を算出していましたが、積算による算出を行ったことで精度が向上したことにより、工事費が増加しました。
- ・事前評価時には環境配慮基準が制定された直後であったため、事前評価後にその基準を反映しました。

	<ul style="list-style-type: none"> ・新型コロナウイルス感染拡大防止のための工事一時中断による工期延長に伴い、現場維持費及び人件費等に係る請負代金額が増加しました。 ・工事単価や物価水準の変動及び消費税率の改正等を反映しました。 <table border="1"> <tbody> <tr> <td>○事前評価以降に追加や増加となった要素 ・土木倉庫棟</td><td>約 1.2 億円</td></tr> <tr> <td>○工事費の精査による増加 ・m²単価による概算算出から積算による精度向上 ・環境配慮基準の反映（配慮基準制定：H26.12.4。本件の事前評価時期：H26.12.25）</td><td>約 14.1 億円</td></tr> <tr> <td>○物価上昇等に伴う増加 ・公共工事設計労務単価（国交省）の上昇率は H25 年から H29 年の間で約 19.6% 増</td><td></td></tr> <tr> <td>○工事着手後 ・コロナに伴う工期延期、消費税率改正の反映</td><td>約 1.1 億円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>約 16.4 億円</td></tr> </tbody> </table>	○事前評価以降に追加や増加となった要素 ・土木倉庫棟	約 1.2 億円	○工事費の精査による増加 ・m ² 単価による概算算出から積算による精度向上 ・環境配慮基準の反映（配慮基準制定：H26.12.4。本件の事前評価時期：H26.12.25）	約 14.1 億円	○物価上昇等に伴う増加 ・公共工事設計労務単価（国交省）の上昇率は H25 年から H29 年の間で約 19.6% 増		○工事着手後 ・コロナに伴う工期延期、消費税率改正の反映	約 1.1 億円	計	約 16.4 億円
○事前評価以降に追加や増加となった要素 ・土木倉庫棟	約 1.2 億円										
○工事費の精査による増加 ・m ² 単価による概算算出から積算による精度向上 ・環境配慮基準の反映（配慮基準制定：H26.12.4。本件の事前評価時期：H26.12.25）	約 14.1 億円										
○物価上昇等に伴う増加 ・公共工事設計労務単価（国交省）の上昇率は H25 年から H29 年の間で約 19.6% 増											
○工事着手後 ・コロナに伴う工期延期、消費税率改正の反映	約 1.1 億円										
計	約 16.4 億円										
事業の効果の発現状況（費用便益分析等）	<p>【事前評価調書の「事業の効果」について】</p> <p>■『公会堂の整備により、駅周辺の賑わいの創出や、地域コミュニティの活性化に寄与します。』</p> <p>整備前と整備後を比較すると、公会堂の平均年間利用件数は、約 790 件（H24～28）から約 890 件（R3～5）に増加しています。全体の利用件数における市民利用件数の割合も、約 52%（H24～28）から約 66%（R3～5）に増加しています。</p> <p>区民活動支援センターの平均年間利用件数については、約 1,130 件（H30～R1）から約 5,550 件（R3～5）と約 5 倍の増加となっております。また、活動を始めたいと考えている方等へのサポートを行っており、その年間平均相談件数も約 430 件（H30～R1）から約 690 件（R3～5）と約 1.6 倍に増加しています。</p> <p>■『広場や歩道の整備により、駅から公共施設、公園を結ぶ歩行者ネットワークが形成され、区の中心部にふさわしい良好で快適な環境の形成に寄与します。』</p> <p>当該敷地は、駅出入口とバス停の直近のため、それらに面して広場を設けることで、歩行者等の錯綜を解消し、安全かつ快適な空間を形成しました。また、建物東側にはピロティ状の歩行空間を設け、雨の日等の駅から新区庁舎へのアクセスに配慮し、サポートする動線をつくりました。</p> 										

■『公共サービスの機能集積により、災害時などにおける連携強化が図られます。』

帰宅困難者一時滞在施設である公会堂と災害発生時の拠点となる土木事務所の合築整備により、区民の利便性向上だけではなく、災害時の情報伝達や応急活動を円滑に行うことができます。



【施設面】

- ・建物の耐震性

土木事務所は災害発生時の拠点となるため、通常より高い耐震基準（用途係数 1.5）を満たした建物とし、発電機などの非常用設備や、3日間の非常用トイレに対応できる汚水槽を設置しました。

- ・バリアフリー／ユニバーサルデザイン

内部は極力段差のない構造で、多目的トイレや授乳室を各階に設置するなど、高齢者や子供連れの来館者にも使い勝手の良い施設となっています。

【防災面】

- ・地域防災計画における位置づけ

帰宅困難者一時滞在施設と補完施設（※）に位置付けられています。

※ 災害時に用途を指定せず柔軟に活用する施設。区内の災害状況を総合的に判断し、区災害対策本部で用途を定め、施設を活用。（出典：港南区防災計画）

- ・浸水想定の状況とその対応（参照：別紙1）

津波到達予測や洪水、高潮による浸水予測はありません。
内水による浸水予測は2～20cmの区域です。

- ・土砂災害特別警戒区域指定の有無（参照：別紙2）

土砂災害特別警戒区域指定はされていません。

【環境面】

- ・緑化の取り組み

土木倉庫棟において、隣接する住宅地側に緑化を行い、圧迫感の緩和や視線制御等、良好な環境の創出に努めました。

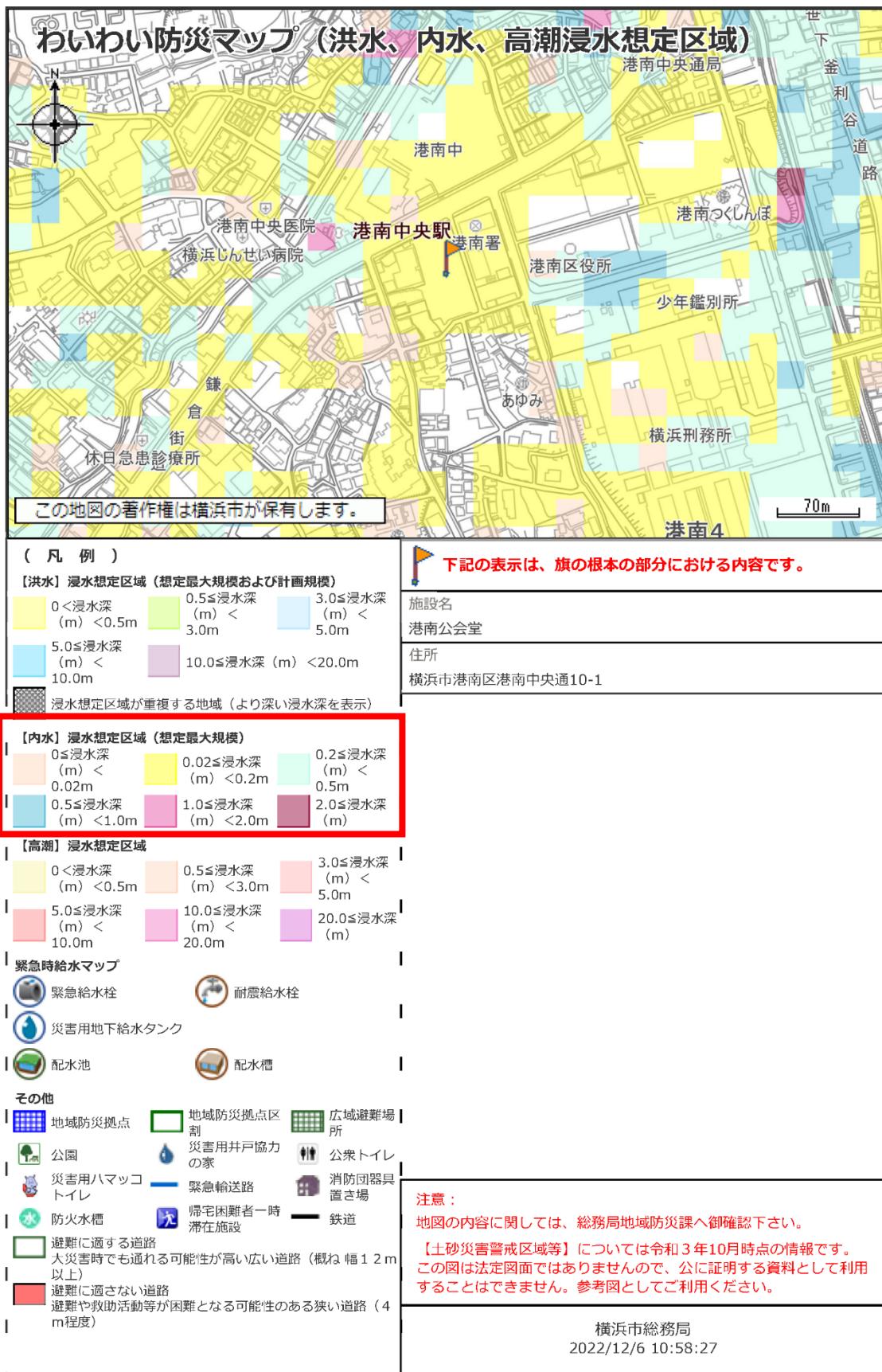
	<p>・建物における環境配慮</p> <p>横浜市の公共建築物における環境配慮基準（H26 制定）にて、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）において、☆☆☆（$0.7 < BEI$（建築物の省エネルギー性能基準）≤ 0.9）を満たすことが求められています。本建物は、☆☆☆☆（$BEI = 0.68$）を達成しており、32%のエネルギー消費量削減を実現しています。また、横浜市建築物環境配慮制度（CASBEE 横浜）において、総合評価 A ランクを取得しました。</p> <p>CASBEE 評価項目中の「ライフサイクル CO₂（温暖化影響チャート）」では、一般的な建物を 100%として比較した場合に、本建物のライフサイクル CO₂ は 79%に抑えられていると評価されました。</p> <p>消費電力の少ない LED 照明器具を採用しており、省エネルギー性や保守性に配慮し、事務室にて一括制御できるシステムとしました。また、階段やトイレ等には人感センサーを用いて、点灯時間を短縮することで、エネルギー使用量の削減に寄与しています。</p>
その他 (事前評価)	<p>【事前評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 26 年度第 2 回委員会に付議。 意見具申「より民間の発想を活かした事業とするよう検討すること」 平成 27 年度第 1 回委員会において意見具申に対する対応を報告しました。5 点の対応を報告しており、そのうち 2 点は「今後の対応」という趣旨で記述しているため、以下に補足します。 (参照：別紙 3) <p>【事前評価時の意見具申に対する対応報告の補足】</p> <p>■平成 27 年度対応報告『今後、設計業務を進めるにあたり、管理運営者の意見や設計者の提案、発想を活かすとともに、区民活動支援センターとの合築や区庁舎等の公共施設に近隣しているといった港南公会堂の特性を活かした計画となるよう進めて参ります。』</p> <p>□上記の補足</p> <p>敷地北側に市民のための憩いの場として鎌倉街道に面して約 500 m²の駅前広場を整備しました。この広場に面して、建物 1 階に区民活動センターを配置し、区民の皆様が立ち寄りやすい施設となるように計画しました。</p> <p>24 時間自由に通行できるピロティ状の遊歩道を設け、地下鉄駅から港南区総合庁舎に誘導する歩行者空間を整備しました。</p> <p>敷地南側の民家への配慮として、建物形状を 1 層ごとにセットバックすることで圧迫感の軽減を図りました。土木倉庫棟は南の住宅街に向けて壁面緑化を施しました。</p>

	<p>■平成27年度対応報告『完成後も利用者のニーズを的確に把握し、質の高い公共サービスが提供できるよう民間の指定管理者のノウハウや発想を取り入れた管理運営を行なわれるよう努めて参ります。』</p> <p>□上記の補足</p> <p>利用者の方からのご意見の反映や、指定管理者の工夫により、サービス向上に繋がる管理運営を図っています。供用開始後の主な取組は、Facebook・Instagram の開設、会議室等に二酸化炭素感知器を設置、LAN ケーブルの増設、プランターの花を設置、ロボット掃除機の導入、区民活動支援センターとの共催イベント等です。引き続きこのような取組を継続していきます。</p>
対応方針	事業完了後複数年間における事業効果の発現状況や環境への配慮等の状況を鑑み、改善措置の必要性は特にありません。
今後に向けた検討項目・改善点	<p>現在は、港南公会堂整備時よりも、さらに急激な社会環境の変化（自然災害の激甚化、技術革新、物価高騰、担い手不足等）のため、事業費や事業期間の試算や想定がいっそう難しくなっています。</p> <p>このような社会情勢を踏まえつつ、概算工事費算出においては、類似施設の工事実績、地上と異なる地下の単価設定、建設工事費デフレーターなどを加味するなど、精度向上の方法を検討していきます。</p>
添付資料	<ul style="list-style-type: none"> ・別紙1 わいわい防災マップ（洪水、内水、高潮浸水想定区域） ・別紙2 わいわい防災マップ（土砂災害特別警戒区域） ・別紙3 事業評価に係る意見具申に対する対応報告

【わいわい防災マップ（洪水浸水予定区域）】



【わいわい防災マップ（内水浸水予定区域）】



【わいわい防災マップ（高潮浸水予定区域）】



【わいわい防災マップ（土砂災害特別警戒区域）】



事業評価に係る意見具申に対する対応報告

報告年度	平成27年度	番号	平成26年度 市民ー1	事前評価
事業名	港南公会堂及び港南土木事務所整備事業			
意見具申	<p>平成26年度意見具申</p> <p>より民間の発想を活かした事業とするよう検討すること。</p>			
【報告】意見具申に対する対応	<ul style="list-style-type: none"> 本市では、施設の管理運営を委ねる民間事業者を含めた指定管理者の選定にあたっては、「利用者の利便性を向上させる運営上の工夫」や、「質の高い接客サービスを提供するための提案」という評価基準項目を設け、民間事業者の提案を求めた選考を行っています。 新港南公会堂では、竣工に合わせて新たに指定管理者を選定することになりますが、より効果的、効率的に管理運営ができる施設となるよう現公会堂及び他区の公会堂、区民文化センターの指定管理者にヒアリングを行い、設備面でのアドバイスや管理面での課題などご意見をいただきました。 設計者の選定にあたっても、「区の中心部にふさわしい賑わいと、区民に親しまれる施設づくりについて」という課題で、公募型簡易プロポーザルを実施し、14者からの提案がありました。その中から、施設計画や業務の進め方など独創的でかつ全体的に深く検討された提案を行った設計者が選定されました。 今後、設計業務を進めるにあたり、管理運営者の意見や設計者の提案、発想を活かすとともに、区民活動支援センターとの合築や区庁舎等の公共施設に近隣しているといった港南公会堂の特性を活かした計画となるよう進めて参ります。 また、完成後も利用者のニーズを的確に把握し、質の高い公共サービスが提供できるよう民間の指定管理者のノウハウや発想を取り入れた管理運営が行なわれるよう努めて参ります。 			
事業担当局課	市民局 地域施設課			

※添付資料：確定した評価調書