

小石川地方合同庁舎 新規事業採択時評価資料

平成29年7月
官庁営繕部

1. 事業概要 ～計画概要、位置～

(1) 計画概要

小石川地方合同庁舎に入居予定の税務署、営繕事務所及び行政評価事務所はいずれも築後40年を経過し、施設の老朽化による不具合が生じている。当該各官署はいずれも所要の耐震性能が不足しており、大規模地震時に倒壊・崩壊の恐れがある。また、同じく入居予定の自衛隊出張所は、民間ビルを賃借しているため集約により合理化を図る必要がある。

計画地は、文京区都市マスタープランにおける都心地域として位置付けられており、地域連携の促進、まちづくりへの寄与とともに、既存庁舎の集約化により庁舎跡地(国有財産)の有効活用が図られることから、新たな庁舎を整備するものである。

また、新たな庁舎整備に当たっては、文京区施設(区立幼稚園及び清掃事務所)との合築整備を要望されている。

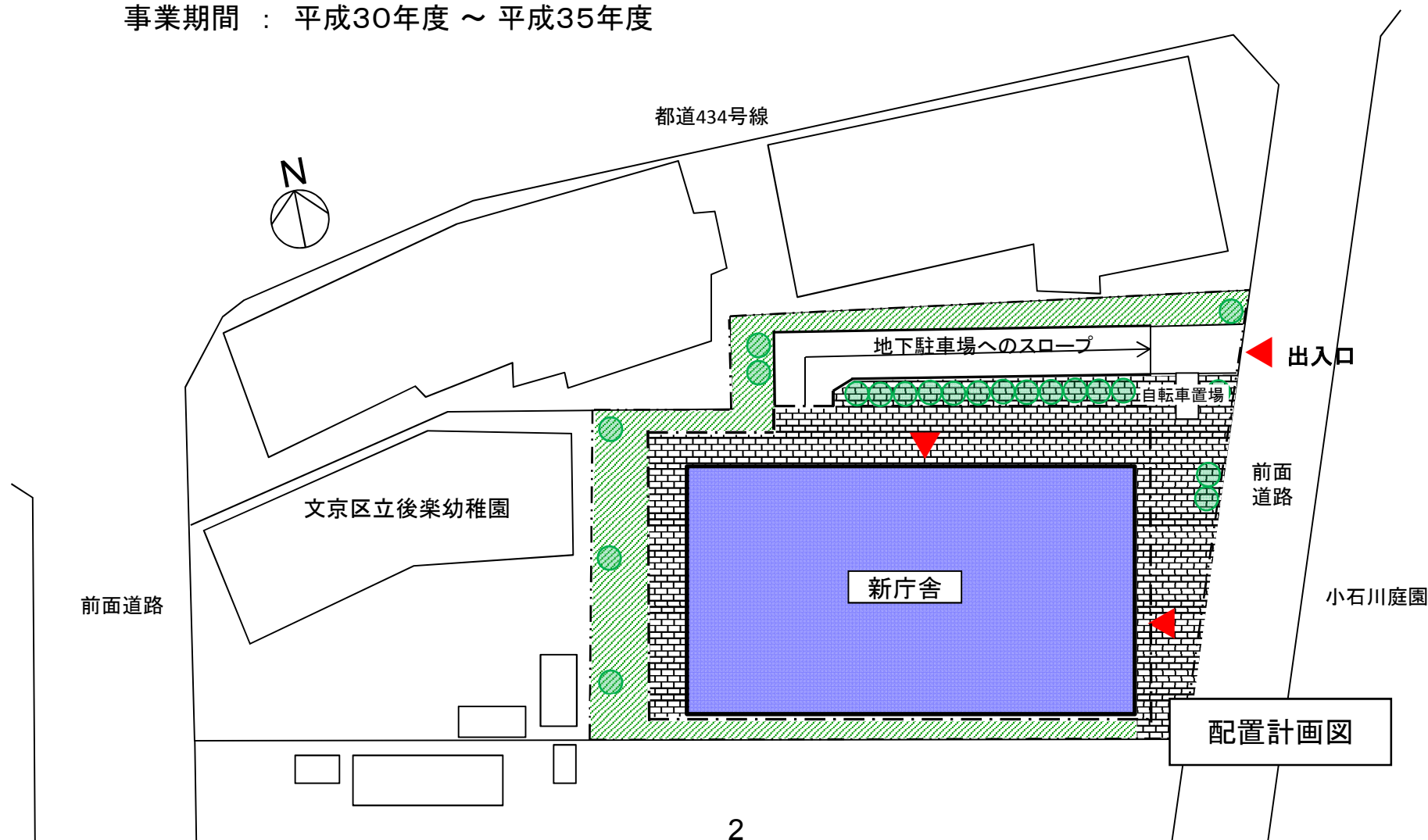
(2) 位置 東京都文京区



1. 事業概要 ~新庁舎の概要~

(3) 新庁舎の概要

敷地：東京都文京区後楽 3,182㎡
 建物：鉄筋コンクリート造 地上5階地下2階、延べ面積:4,370㎡(全体9,346㎡)
 総事業費：約30億円(全体 約48億円)
 事業期間：平成30年度～平成35年度



1. 事業概要

～現庁舎の概要～

(4) 現庁舎の概要

1) 小石川税務署

建設 : 昭和43年 (築49年)
敷地 : 東京都文京区春日1-4-5
建物 : 鉄筋コンクリート造 地上3階 延べ面積:1,787㎡



2) 新宿地方合同庁舎

【入居官署】 東京第一営繕事務所、東京行政評価事務所

建設 : 昭和52年 (築40年)
敷地 : 東京都新宿区百人町3-28-8
建物 : 鉄筋コンクリート造 地上3階 延べ面積:1,264㎡



3) 自衛隊東京地方協力本部台東出張所(民間ビル)

建設 : 昭和56年 (築36年)
敷地 : 東京都台東区東上野
建物 : 鉄筋コンクリート造 地上6階 借用面積:94㎡

1. 事業概要 ～入居官署の業務概要～

(5) 入居官署の業務概要

1) 小石川税務署

- ・ 国税庁や国税局の指導・監督のもとに、内国税の賦課・徴収を担当する執行機関である。
- ・ 管轄区域は、文京区のうち小石川地区である。
(大塚、音羽、春日、小石川、後楽、小日向、水道、関口、千石、白山、目白台)

2) 東京第一営繕事務所

- ・ 国家機関の建築物等の建設、修繕に関する事務、及び建築物等の保全に係る指導を行う。
- ・ 管轄区域は、東京都9区(練馬区、新宿区、渋谷区、港区、板橋区、北区、豊島区、文京区、千代田区)と埼玉県である。

3) 東京行政評価事務所

- ・ 国や特殊法人、独立行政法人等の各行政機関等の業務について、政策評価、行政評価・監視、行政相談等を行う。
- ・ 管轄区域は、東京都である。

4) 自衛隊東京地方協力本部台東出張所

- ・ 自衛隊の受験、見学、質問、相談等の窓口を行う。
- ・ 管轄区域は、文京区、荒川区、台東区である。

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、建物の老朽度を示す指標で、建築物の新築時を100%とする。

(注) 面積率は、狭あいの状況を示す指標であり、計画の必要性を評価する際に限り用いる。
必要延べ面積に対する現有延べ面積の充足率である。

1) 小石川税務署の評点 : 108点

計画理由		評点	施設の状況
①	老朽	90※	現存率 57%(築49年)
②	狭あい	40	面積率0.76
⑤	地域連携	4	地方公共団体の施設と合築整備
⑦	防災機能に係る施設の不備	100※※	構造体の耐震性能不足 0.60/1.00



必要性の評点	108点
主要素 × 1.0	90
従要素 × 0.1	4
加算	4
従要素 × 0.1	10

2) 東京第一営繕事務所の評点 : 98点

計画理由		評点	施設の状況
①	老朽	80※	現存率 68%(築40年)
⑤	地域連携	4	地方公共団体の施設と合築整備
⑦	防災機能に係る施設の不備	100※※	構造体の耐震性能不足 0.64/1.25
⑧	施設の不備	40	バリアフリー法建築物移動等円滑化基準 不適合



必要性の評点	98点
主要素 × 1.0	80
加算	4
従要素 × 0.1	10
	4

※ 下線は主要素を示す。 ※※ 耐震改修不可とされていないため、主要素としていない。

2. 事業計画の必要性 ~評点の算出~

(1) 評点の算出

3) 東京行政評価事務所の評点 : 98点

計画理由		評点	施設の状況
①	老朽	80※	現存率 68%(築40年)
⑤	地域連携	4	地方公共団体の施設と合築整備
⑦	防災機能に係る施設の不備	100※※	構造体の耐震性能不足 0.64/1.00
⑧	施設の不備	40	バリアフリー法建築物移動等円滑化基準不適合



必要性の評点	98点
主要素 × 1.0	80
加算	4
従要素 × 0.1	10
	4

4) 自衛隊東京地方協力本部台東出張所の評点 : 54点

計画理由		評点	施設の状況
①	借用返還	50※	速やかに返還すべきもの
⑤	地域連携	4	地方公共団体の施設と合築整備



必要性の評点	54点
主要素 × 1.0	50
加算	4

※ 下線は主要素を示す。

※※ 耐震改修不可とされていないため、主要素としていない。

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)
小石川税務署	108点	60.1%	64.9点
東京第一営繕事務所	98点	18.0%	17.6点
東京行政評価事務所	98点	17.7%	17.3点
自衛隊東京地方協力本部台東出張所	54点	4.2%	2.3点
各官署の評点の面積加重平均($\sum((A) \times (B))$)			102.1点

○ 総合判定 : 122点 $\geq$ 100点

各官署の評点の面積加重平均($\sum((A) \times (B))$)	102点
特定国有財産整備計画に基づくもの(加算)	10点
合同庁舎計画に基づくもの(加算)	10点
合計 : 総合判定	122点 $\geq$ 100点

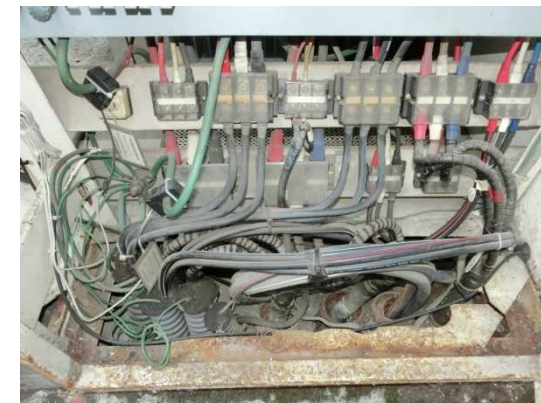
2. 事業計画の必要性 ～現庁舎の老朽状況～

(2) 現庁舎の老朽状況

1) 小石川税務署の現存率：57%



屋上(左)、天井(右)：屋上防水の劣化による漏水により、天井の剥離が発生している



電気設備：動力盤、監視設備等に経年劣化が見られる



外壁：躯体にひび割れが発生している



内壁：ひび割れより漏水が発生している



機械設備：給水設備の経年劣化により、使用出来ない器具がある

2. 事業計画の必要性 ～現庁舎の老朽状況～

(2) 現庁舎の老朽状況

2) 新宿地方合同庁舎(東京第一営繕事務所、東京行政評価事務所)の現存率：68%



屋上：腐食により鋼管(排水管)に穴があき漏水が発生している



内壁：ひび割れより漏水が発生している



電気設備：屋外配管側溝蓋に経年劣化による錆が発生している



外壁：躯体にひび割れが発生している



内壁：経年劣化によりタイルのひび割れや浮きが見られる



機械設備：排水設備の経年劣化により、排水不良が発生している

2. 事業計画の必要性 ～現庁舎の狭あい状況、借用返還～

(3) 現庁舎の狭あい状況

1) 小石川税務署の面積率：0.76



事務室：事務室の不足から事務室内通路が十分に確保されていない

(4) 借用返還について

1) 自衛隊東京地方協力本部台東出張所

民間ビル及び駐車場を賃借しており、年間約630万円の賃料が生じている。

2. 事業計画の必要性 ～防災機能に係る施設の不備～

(5) 防災機能に係る施設の不備について

○ 構造体の耐震性能不足：小石川税務署、新宿地方合同庁舎（東京第一営繕事務所、東京行政評価事務所）

耐震安全性の評価		耐震安全性の目標
小石川税務署 ・評価値：0.60 東京行政評価事務所 ・評価値：0.64 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し又は崩壊する危険性がある。	< 不足	・評価値：1.00 大地震動により構造体に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。
東京第一営繕事務所 ・評価値：0.64 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し又は崩壊する危険性がある。	< 不足	・評価値：1.25 大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。

2. 事業計画の必要性 ～施設の不備(バリアフリー法不適合)～

(6) 施設の不備について

バリアフリー法 建築物移動等円滑化基準に不適合

- ・ 身障者対応便所の未整備：新宿地方合同庁舎(東京第一営繕事務所、東京行政評価事務所)

身障者対応の便所が未整備であり、身障者等も一般者用便所を利用せざるを得ない。



新宿合同庁舎

3. 事業計画の合理性

○ 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	(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。
1. 初期費用	建設費	1,239,455	2,479,242	4,295,131	
	企画設計費	77,695			
	解体費	1,162,092			
2. 修繕維持費	修繕費	288,344	1,002,815		
	保全費	574,817			
	水道光熱費	139,654			
3. 土地の占用に係る機会費用			1,081,244		
4. 法人税等			-268,170		
B. 代替案の総費用（千円）				合 計	【代替案の概要】 小石川税務署* →建替 新宿地方合同 →増築 自衛隊地本** →賃借 *管轄内に必要面積に対応する賃借施設等は存在しないことから、賃借によることは困難。 また、敷地狭あいのため増築不可 **管轄内に空地になっている国有地等は存在しないことから、別地建替は困難
1. 初期費用	増築・改築費	1,380,821	1,625,958		
	企画設計費	63,539			
	解体費	181,598			
2. 維持管理費	修繕費	251,962	1,096,264		
	保全費	525,197			
	水道光熱費	134,229			
	賃料	184,876			
3. 土地の占用に係る機会費用			1,999,871		
4. 法人税等			-211,779		

4. 事業計画の効果 ～評点の算出～

○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. 1	国として用地を保有できている
	② 災害防止・環境保全	1. 0	河川氾濫による支障は全て技術的に解消できる見込み
	③ アクセスの確保	1. 1	区の中心部に立地
	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している
	⑤ 敷地形状等	1. 0	敷地が有効形状、接道あり
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の評価～

○効果（B2：施策に基づく付加機能）

分類	評価項目	評価	評価の根拠
社会性	地域性	B	充実した取組が計画されている。 ・ 文京区施設との合築
環境保全性	環境保全性	A	官庁施設の環境保全性基準に基づいた取組がなされているほか、特に充実した取組が計画されている。 ・ 事務室等への照明制御の導入による省エネ化 ・ 太陽光発電による自然エネルギーの有効活用 ・ 屋上緑化による緑化の推進 ・ 高性能ガラスの採用 ・ 雨水利用設備の採用
	木材利用促進	A	特に充実した取組が計画されている。 ・ 内装の木質化 ・ 自転車置場の木造化
機能性	ユニバーサルデザイン	A	特に充実した取組が計画されている ・ 建築物移動等円滑化誘導基準を満たしたうえで、特にユニバーサルデザインに配慮する計画である
	防災性	C	官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づいた取組がなされているほか、防災に関する一般的な取り組みが行われている。

4. 事業計画の効果 ～施策に基づく付加機能～

(1) 社会性

1) 地域性

- ・文京区施設との合築

(2) 環境保全性

1) 環境保全性

・官庁施設の環境保全性基準に基づいた取組

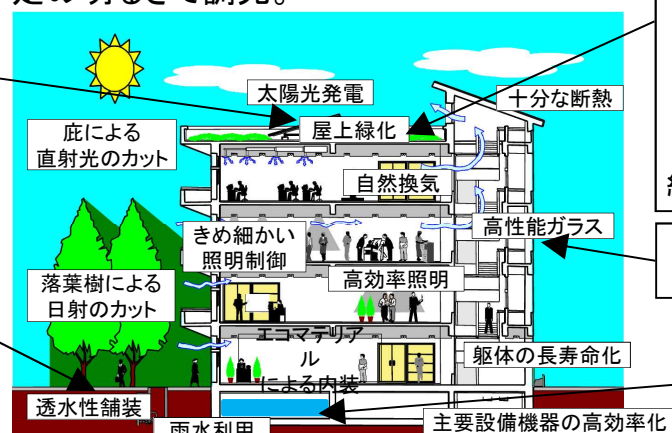
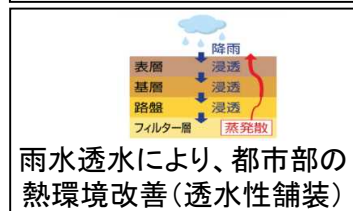
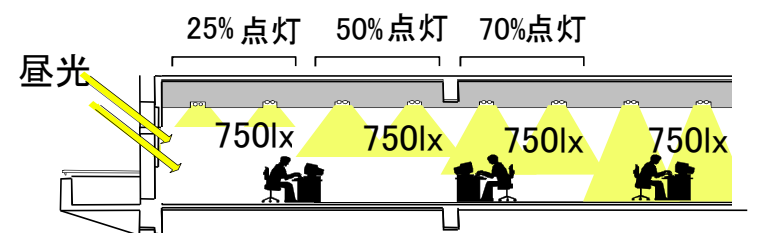
建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進のために誘導すべき基準(低炭素基準)を満足
(都市の低炭素化の促進に関する法律(エコまち法)の規定に基づいた基準)

- ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)の建築物エネルギー消費性能基準(省エネ基準)をさらに10%以上低減するほか外皮の熱性能の基準を満足

・照明制御による省エネルギー化

室内照明を昼光量や在席状況に応じて自動的に制御することで、省エネルギー化を図る。

- ・昼光制御 — 昼光量により照度を調整する。
- ・人感センサー — 在席状況により点灯・消灯する。
- ・初期照度補正 — 初期の余分な明るさを抑えて、寿命まで一定の明るさで調光。



建物の高断熱化による熱負荷の低減

水資源エネルギーの活用
(雨水利用設備)

4. 事業計画の効果 ～施策に基づく付加機能～

※写真はイメージ

2) 木材利用促進



庁舎内装等への木材利用



木造の自転車置場

(3) 機能性

1) ユニバーサルデザイン



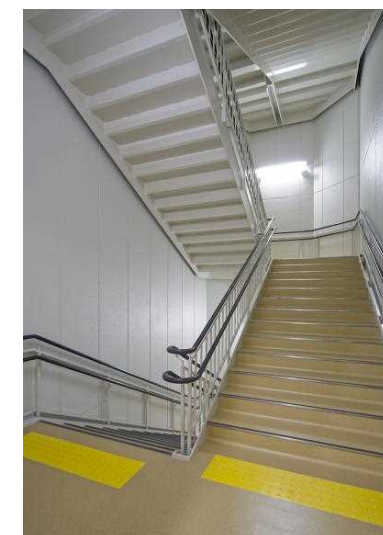
車いす使用者用
駐車場の整備



事務室の自動扉化



多機能トイレの整備



階段への二段手すりの
設置や注意喚起表示

5. 評価(案)

事業計画の必要性	122 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。