

川崎港湾合同庁舎 新規事業採択時評価資料

令和5年7月
大臣官房官庁営繕部

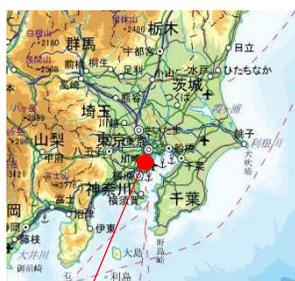
1. 事業概要 ~計画概要、位置~

(1) 計画概要

川崎港湾合同庁舎は、築後56年が経過し、老朽による不具合や施設の不備が生じていることに加え、津波に対する構造体の安全性が不足しており、災害応急対策活動に支障をきたすおそれがある。また、川崎税関支署は、築後60年が経過し、老朽による不具合や分散が生じているほか、敷地及び市施設を賃借しており、借料が発生している。また、東京検疫所川崎検疫所支所は、狭あいに加え、民間ビルに入居し、借料が発生している。

このため、これらの防災官署を含む3施設を集約し、最大クラスの津波発生時においても災害応急対策活動が可能な庁舎の整備を行い、国民の安全、安心の確保を図る。また、庁舎の整備に当たっては、津波避難ビルとしての機能確保により、地域の防災機能向上に貢献する。

(2) 位置



神奈川県
川崎市



建設予定地

川崎港湾合同庁舎

川崎税関支署



川崎駅

川崎市役所

川崎港湾合同庁舎
(既存)

新庁舎
(建設予定地)

川崎税関支署

川崎税関支署
東扇島事務所

東京検疫所
川崎検疫支所

1. 事業概要 ~現庁舎の概要~

(3) 現庁舎の概要

1) 川崎港湾合同庁舎

【入居官署】 川崎海上保安署、川崎海事事務所

建設：昭和42年（築56年）ちどりちよう

敷地：神奈川県川崎市川崎区千鳥町12-3

建物：鉄筋コンクリート造 地上2階外 延べ面積：1,027㎡



川崎港湾合同庁舎

2) 川崎税関支署

建設：昭和38年（築60年）

敷地：神奈川県川崎市川崎区千鳥町11-1ちどりちよう（敷地を川崎市から賃借）

建物：鉄筋コンクリート造 地上2階外 延べ面積：1,434㎡



川崎税関支署

3) 川崎税関支署東扇島事務所（市施設を川崎市から賃借）

建設：平成4年（築31年）

敷地：神奈川県川崎市川崎区東扇島（川崎市港湾振興会館内）

建物：鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造

地上10階 地下1階 塔屋1階

借用面積：427㎡

4) 東京検疫所川崎検疫所支所（民間ビルを賃借）

建設：平成10年（築25年）

敷地：神奈川県川崎市川崎区東扇島

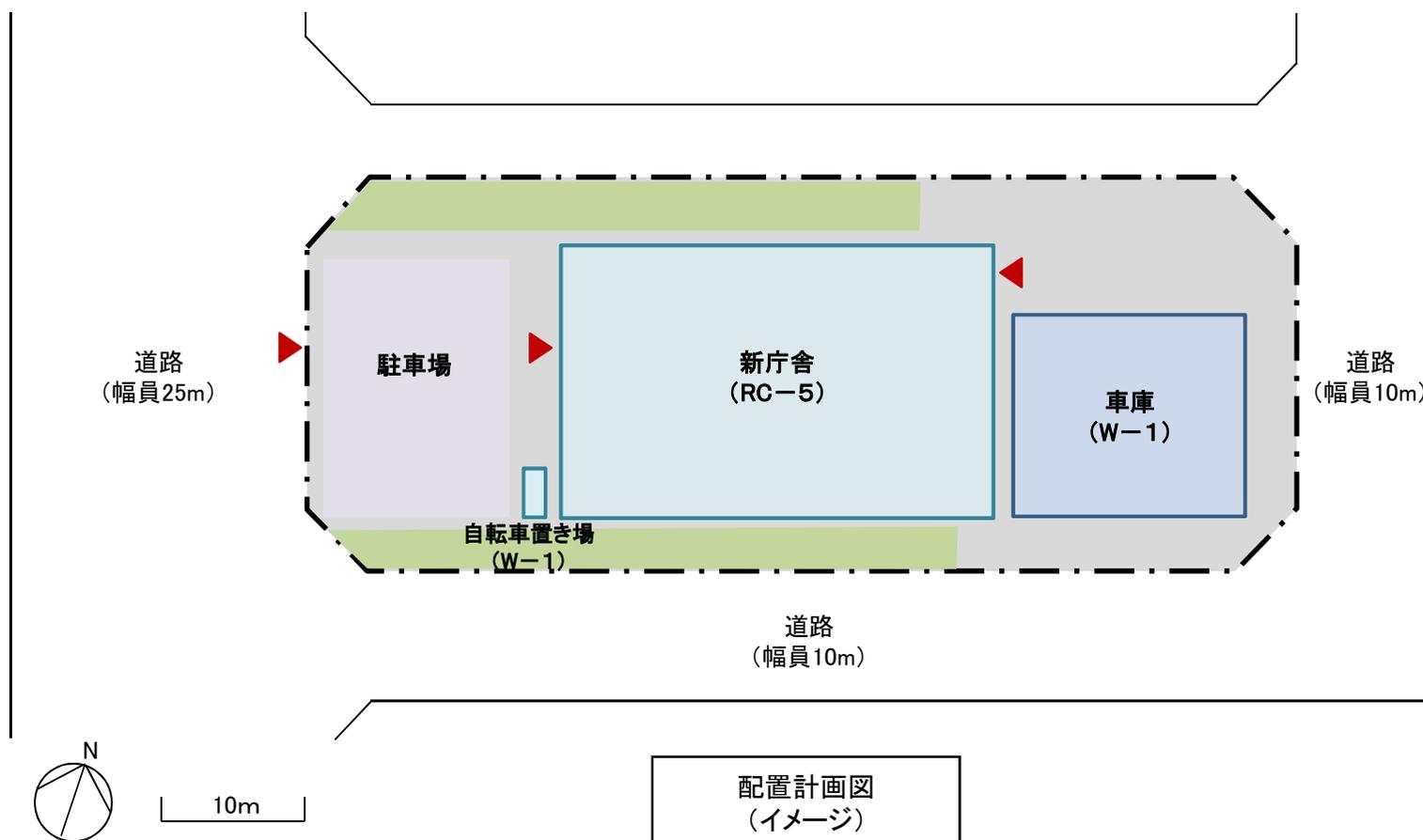
建物：鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上4階

借用面積：198㎡

1. 事業概要 ～新庁舎の概要～

(4) 新庁舎の概要

- 敷地 : 神奈川県川崎市川崎区千鳥町12-3 1,839㎡
- 建物 : 鉄筋コンクリート造 地上5階建て 延べ面積:約3,100㎡
- 工事費 : 約18億円
- 事業期間 : 令和6年度～令和11年度



1. 事業概要 ~入居予定官署の業務概要~

(5)入居予定官署の業務概要

1) 川崎税関支署

- ・ 関税等の適正な賦課及び徴収や薬物、銃器、テロ関連物品及び知的財産侵害物品等の密輸出入の水際取締りを行う機関である。
- ・ 管轄区域は、神奈川県のうち横浜市鶴見区扇島(1番2号を除く。)及び川崎市(川崎外郵出張所の管轄区域として税関長が定める地域を除く。)

2) 東京検疫所川崎検疫所支所

- ・ 「検疫法」に基づく感染症の侵入防止、港湾区域の衛生管理、海外渡航者への予防接種、外国における感染症発生状況に関する情報提供、並びに「食品衛生法」に基づく輸入食品の検査・試験等による監視指導を行う機関である。
- ・ 管轄区域は、神奈川県のうち川崎港である。

3) 川崎海事事務所

- ・ 海洋汚染等及び海上災害の防止、船舶運航事業等の発達、改善及び調整に関する業務を行う機関である。
- ・ 管轄区域は、神奈川県川崎市である。

4) 川崎海上保安署

- ・ 海上における法令の励行、海難救助、海洋汚染等の防止、犯罪の予防及び鎮圧、海上における犯人の捜査及び逮捕等の業務を行い、海上の安全及び治安の確保を行う機関である。
- ・ 担任水域は、第三管区海上保安本部の管轄区域・担任水域のうち、川崎市の沿岸海域である。

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) 川崎税関支署(東扇島事務所を含む)の評点 : 114点

計画理由	評点	施設の状況
① 老朽	<u>90</u>	現存率 60%
③ 借用返還	80	緊急に返還すべきもの
④ 分散	80	相互距離4km程度の位置に分散
⑤ 地域連携	4	地域防災への貢献
⑧ 施設の不備	40	バリアフリー未対応



必要性の評点	114点
主要素 × 1.0	90
従要素 × 0.1	8
従要素 × 0.1	8
加算	4
従要素 × 0.1	4

※下線は主要素を示す。

2. 事業計画の必要性 ～評点の算出～

2) 東京検疫所川崎検疫所支所の評点 : 89点

計画理由		評点	施設の状況
②	狭あい	50	面積率 0.75
③	<u>借用返還</u>	<u>80</u>	緊急に返還すべきもの
⑤	地域連携	4	地域防災への貢献



必要性の評点	89点
従要素 × 0.1	5
主要素 × 1.0	80
加算	4

3) 川崎海事事務所の評点 : 84点

計画理由		評点	施設の状況
①	老朽	<u>80</u>	現存率 66%
⑤	地域連携	4	地域防災への貢献



必要性の評点	84点
主要素 × 1.0	80
加算	4

4) 川崎海上保安署の評点 : 100点

計画理由		評点	施設の状況
①	老朽	<u>80</u>	現存率 66%
⑤	地域連携	4	地域防災への貢献
⑦	防災機能に係る施設の不備	100	対津波性能の不足
⑧	施設の不備	60	留置場機能の不備



必要性の評点	100点
主要素 × 1.0	80
加算	4
従要素 × 0.1	10
従要素 × 0.1	6

※ 下線は主要素を示す。

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)
川崎税関支署	114点	44.3%	50.5点
東京検疫所川崎検疫所支所	89点	16.8%	15.0点
川崎海事事務所	84点	7.0%	5.9点
川崎海上保安署	100点	31.9%	31.9点
各官署の評点の面積加重平均(Σ((A)×(B)))			103.3点

○ 事業計画の必要性の評点 : 113点 ≥ 100点

各官署の評点の面積加重平均(Σ((A)×(B)))	103点
合同庁舎計画に基づくもの(加算)	10点
合計(事業計画の必要性の評点)	113点 ≥ 100点

2. 事業計画の必要性 ~老朽~

(2) 老朽

1) 川崎港湾合同庁舎の現況(現存率66%)



1階機械室外壁側:ひび割れからの漏水が見られる



2階事務室:天井に漏水が見られる



1階食堂手洗い:配管に劣化により、赤水が発生している

2) 川崎税関支署の現況(現存率60%)



軒裏・柱面事務室側:軒裏、柱面からの漏水が見られる



階段室天井:天井材の劣化が見られる



2階倉庫外壁側:柱のコンクリートの剥離・ひび割れが発生している

2. 事業計画の必要性 ~狭あい、借用返還~

(3) 狭あい

1) 東京検疫所川崎検疫所支所(面積率0.75)



資材庫: 衛生上別部屋での保管が必要な器具類及び保存文書を同一部屋に保管せざるを得ない状況。



書庫: 狭隘のため、通路の一部を使用し保管している状況。

(4) 借用返還

1) 川崎税関支署・川崎税関支署東扇島事務所

・敷地及び市施設を川崎市より賃借しており、年間約 1,890万円の賃料を支払っている。

2) 東京検疫所川崎検疫所支所

・民間ビルを賃借しており、年間約 850万円の賃料を支払っている。

2. 事業計画の必要性 ~分散、地域連携~

(5) 分散

1) 川崎税関支署

- ・東扇島事務所

令和4年7月、東扇島出張所が税関支署へ統廃合されたが、支署と事務所に分散しているため、職員や来庁者の往来が発生しており業務の支障になっている。



(6) 地域連携

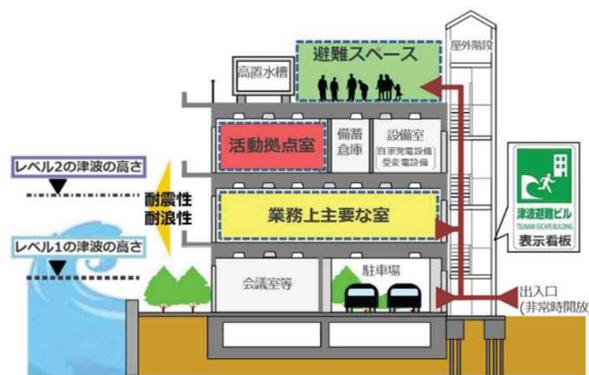
○地域防災への貢献

津波避難ビル※としての機能確保により、地域の防災機能向上に貢献する。

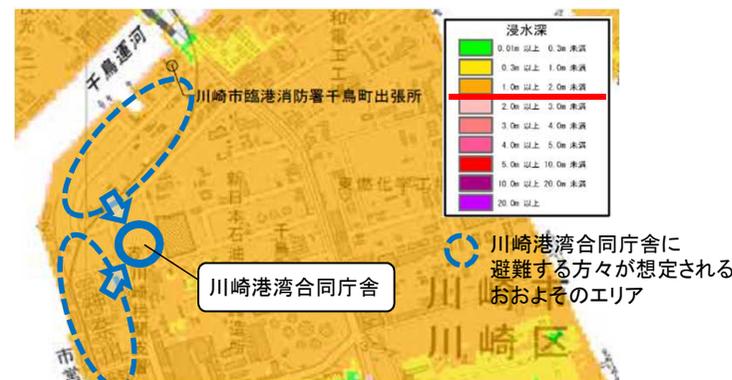
※ 津波避難ビル(津波避難施設)

津波が発生したときの一時的な避難場所として、堅牢な3階建て以上の建物を川崎市が指定している。

建設予定地(現川崎港湾合同庁舎)周辺エリアは、最大クラスの津波発生時、津波浸水想定の高水深が1~2mと想定されている。



官庁施設における津波対策(イメージ図)



神奈川県津波浸水想定

2. 事業計画の必要性

～防災機能に係る施設の不備、施設の不備～

(7) 防災機能に係る施設の不備

○ 構造体の対津波性能不足 : 川崎海上保安署

対津波に関する性能の評価

津波※による波圧、洗掘及び漂流物の衝突に対する安全性が不足しており、要求される機能が確保できないおそれがある。

また、施設が使用不可能となった場合の代替拠点が確保できない。

※津波浸水想定 of 浸水深: 1~2m

津波に対する機能確保の目標

レベル2の津波※に対しても、津波発生時の災害応急対策活動が可能となることを目標とする。

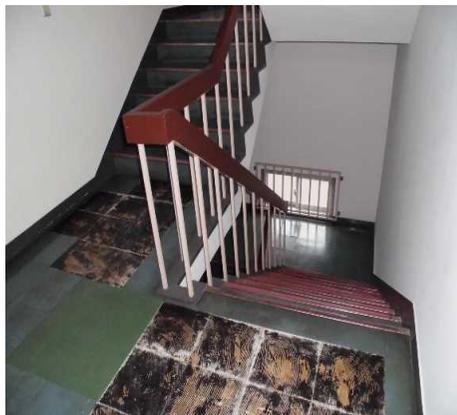
※レベル2の津波: 国の防災基本計画に示されている発生頻度は極めて低いものの発生すれば甚大な被害をもたらす最大クラスの津波。

<
不足

(8) 施設の不備

1) 川崎税関支署

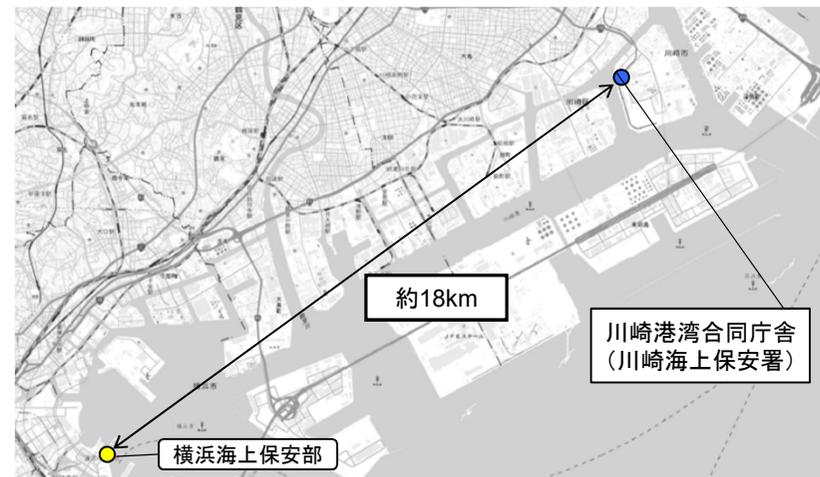
バリアフリー未対応



エレベーター未設置の他、交通部分の床面段差あり。

2) 川崎海上保安署

現庁舎には留置場機能が確保されておらず、横浜海上保安部の留置場を使用して運用している。



3. 事業計画の合理性

○ 事業計画の合理性の評点：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	
1. 初期費用	建設費	1,424,625	1,644,732	2,485,585	(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。
	企画設計費	143,416			
	解体費	76,691			
2. 維持修繕費	修繕費	205,133	939,082		
	保全費	515,652			
	水道光熱費	72,234			
	賃料	146,063			
3. 土地の占有に係る機会費用			138,964		
4. 法人税等			-237,193		
B. 代替案の総費用 (千円)					
1. 初期費用	建設費	1,599,338	2,023,521	2,843,521	【代替案の概要】 ・川崎港湾合同庁舎 → 現地建替 ・川崎税関支署 ・川崎税関支署東扇島事務所 } 川崎税関支署の敷地に合同移転建替 ・東京検疫所川崎検疫所支所 } ※ 各官署について、分散等を解消の上、必要な面積、必要な耐震性能等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。代替案においては、既存敷地があるものは現地建替する設定とした。ただし、分散の問題がある川崎税関支署東扇島事務所及び民借している東京検疫所川崎検疫所支所は、分散等の解消可能な川崎税関支署の敷地に合同で移転建替する設定とした。
	仮庁舎建設・解体費	187,807			
	企画設計費	153,197			
	解体費	83,179			
2. 維持修繕費	修繕費	220,816	940,967		
	保全費	446,033			
	水道光熱費	82,828			
	賃料	191,290			
3. 土地の占有に係る機会費用			153,020		
4. 法人税等			-273,987		

4. 事業計画の効果 ～評点の算出～

○ 事業計画の効果(B1:業務を行うための基本機能)の評点 : 121点 \geq 100点

業務を行うための基本機能として、事業の効果の発揮が見込まれる計画となっている。

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
	② 災害防止・環境保全	1.0	自然的条件からみて災害防止・環境保全上の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	施設へのアクセスは良好
	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
	⑤ 敷地形状等	1.0	敷地形状及び接道状況が適切
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～

○ 事業計画の効果(B2: 施策に基づく付加機能)

施策に基づく機能が付加され、事業の効果の発揮が見込まれる計画となっている。

分類	評価項目	確保する性能の水準	主な計画内容及び期待できる効果
社会性	地域性	官庁施設の基本的性能基準に基づき、地域の特性とともに、地域の活性化等地域社会への貢献について配慮されている。	<ul style="list-style-type: none"> ■津波避難ビルとしての機能確保により、地域の防災機能向上に貢献する計画である。 ■臨海部の景観計画及び色彩ガイドラインと整合を図る計画である。 ⇒地域に配慮した計画であり、地域性の効果が期待できる。
環境 保全性	環境保全性	官庁施設の環境保全性基準に基づき、環境保全性の水準を満たしている。	<ul style="list-style-type: none"> ■建築環境総合評価システム(CASBEE)による建築物の環境効率(BEE値)≥1.5の計画である。 ■BEI(※1)≤0.6の計画である。 <ul style="list-style-type: none"> ・躯体又は開口部を通した熱負荷の低減を図るため、高断熱、高气密となる材料・構法を採用する計画である。 ⇒環境負荷の低減等に配慮した計画であり、環境保全性の効果が期待できる。
	木材利用促進	公共建築物における木材の利用の促進のための計画に基づき、木造化、内装等の木質化が図られている。	<ul style="list-style-type: none"> ■国民の目に触れる機会が多いと考えられる部分の内装等の木質化を図る計画である。 ⇒木材利用に配慮した計画であり、木材利用促進の効果が期待できる。
機能性	ユニバーサルデザイン	官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準に基づき、不特定かつ多数の人が利用する施設については、建築物移動等円滑化誘導基準を満たしている。	<ul style="list-style-type: none"> ■建築物移動等円滑化誘導基準に適合する計画である。 ⇒施設の円滑な利用に配慮した計画であり、ユニバーサルデザインの効果が期待できる。
安全性	防災性	官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づき、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災害応急対策活動等のための機能確保が図られている。	<ul style="list-style-type: none"> ■構造体の耐震安全性の目標をⅡ類(地震力に対する各階の必要保有水平耐力を1.25倍相当)とする計画である。 ■津波に対する特別な対策を行う計画である。 ⇒地震等に対する安全性に配慮した計画であり、防災性の効果が期待できる。

※1: 建築物省エネ法の一次エネルギー消費量に関する指標で、設計一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。また、再生可能エネルギーに伴う一次エネルギー消費量の削減分を含めない。)を基準一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量を除く。)で除いたものをいう。

5. 評価(案)

事業計画の必要性	113 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。