

(再評価)

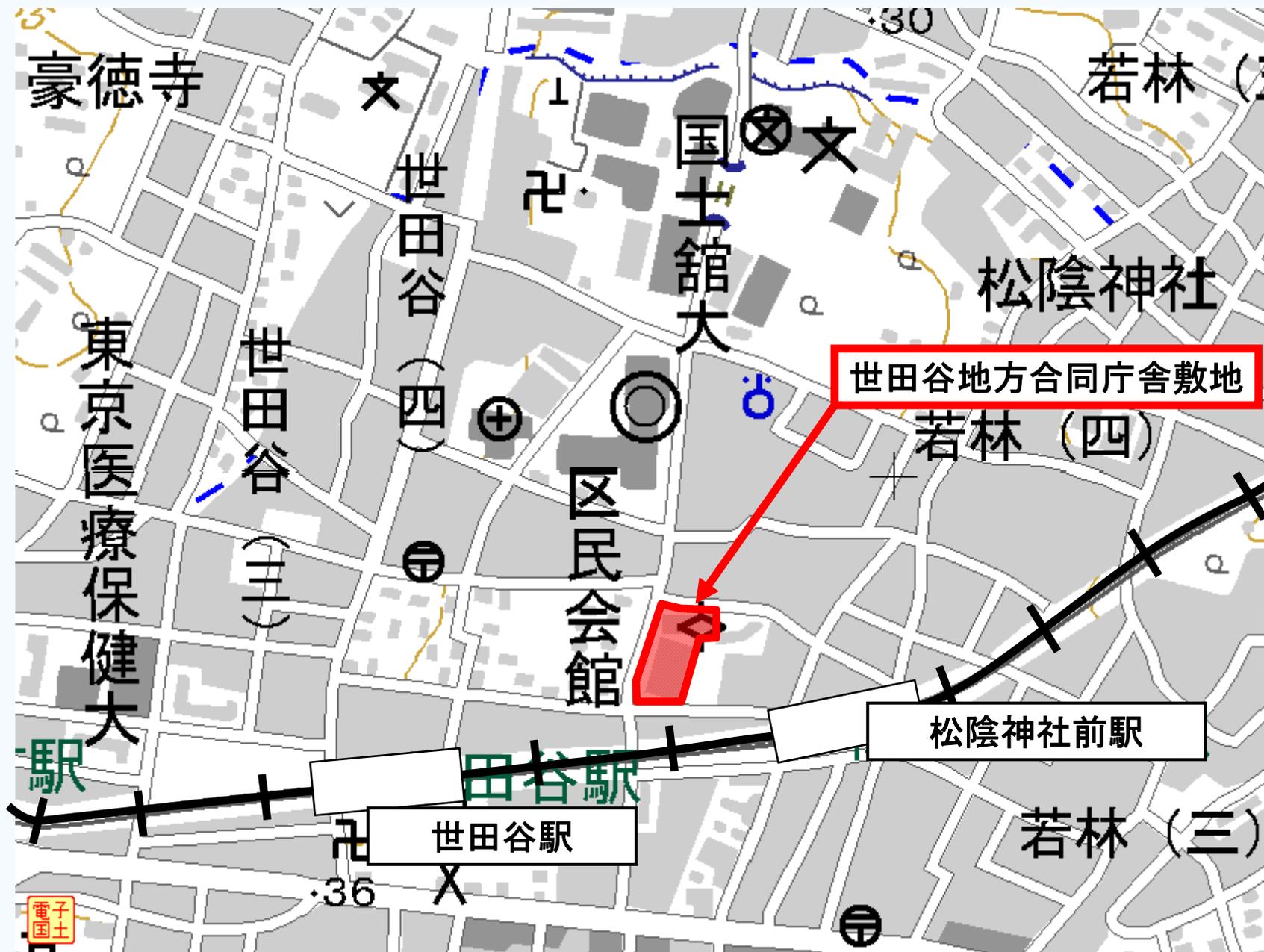
資料 4—3—①
関東地方整備局
事業評価監視委員会
(平成25年度第3回)

世田谷地方合同庁舎

平成25年6月27日

国土交通省 関東地方整備局

◆立地概要



◆目次

1. 事業概要

- I 事業の目的
- II 事業の背景及び経緯
- III 事業の計画概要
- IV 事業の特性

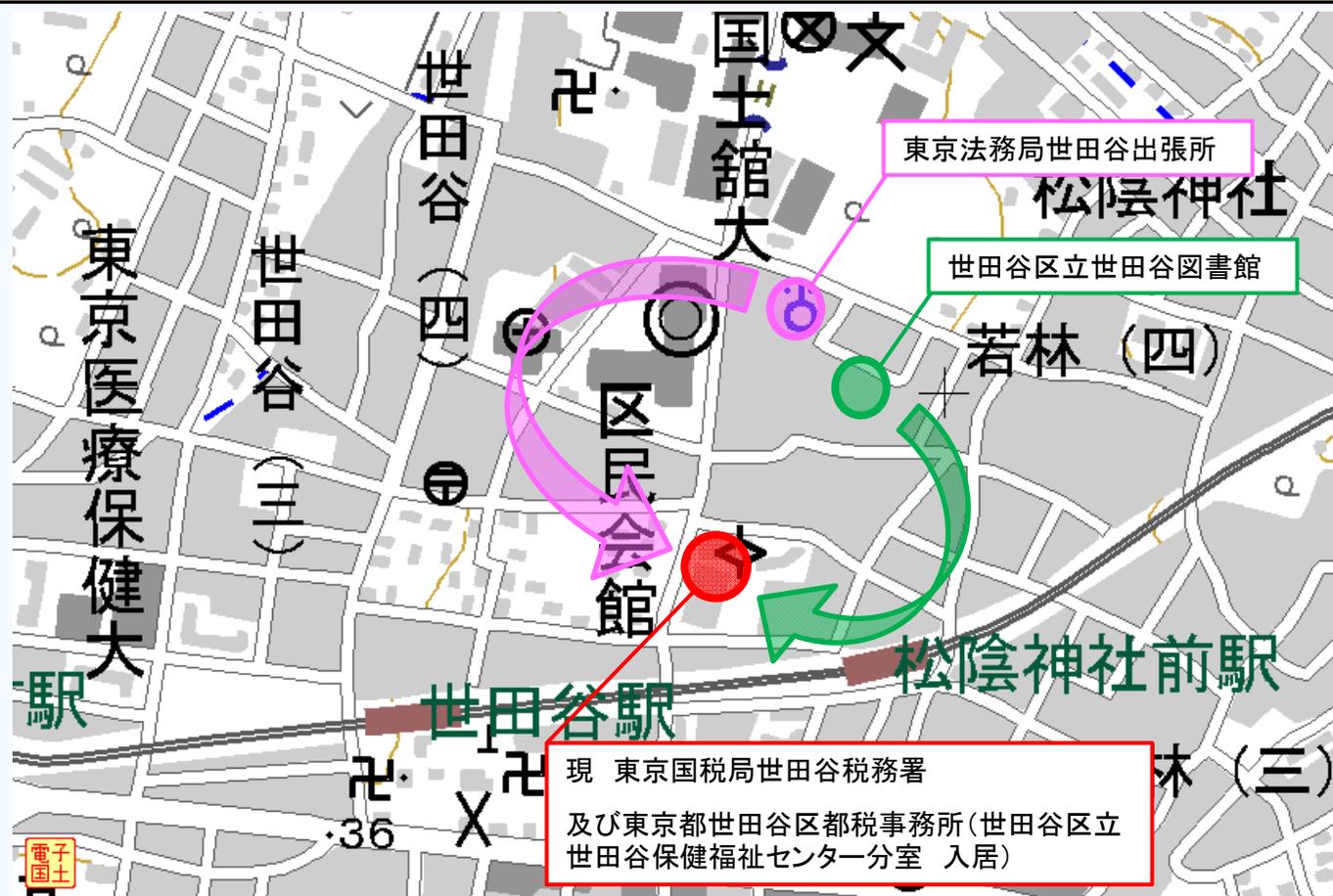
2. 事業継続の妥当性

- I 事業の必要性等
- II 事業の進捗の状況及び見込み

3. 対応方針(案)

1. 事業概要 I 事業の目的

- 東京23区内に所在している国の行政機関の移転・再配置を行い、老朽や狭隘が進み分散している庁舎を集約立体化することにより、国有財産の有効活用を図ると共に、国民の利便性向上、公務能率の増進等を図る。
- 土地の有効活用の観点から、東京都や世田谷区の施設(都税事務所、世田谷図書館、世田谷保健福祉センター分室)と一体的に整備を行う。



1. 事業概要 II 事業の背景及び経緯

- 施設の老朽化が進んでいる。
- 業務の多様化、業務量の増大による狭隘化が進み業務に支障をきたしている。
- 現行の耐震基準における耐震性能が不足している



(東京国税局世田谷税務署)



(東京法務局世田谷出張所)

施設名称	所在地	建築年次	不具合状況 ※	延面積
東京国税局 世田谷税務署	世田谷区	1964年	老朽、狭隘、 施設の不備(耐震性能不足)	2,400㎡
東京法務局 世田谷出張所	世田谷区	1978年	狭隘、 施設の不備(バリアフリー未対応)	964㎡

※新規採択時評価時の不具合状況

1. 事業概要 II 事業の背景及び経緯

■ 国有財産の有効活用のため、財務省の有識者会議より提案された
東京23区内に所在する庁舎の移転・再配置計画

「経済財政運営と構造改革に関する基本方針2006」(平成18年7月7日、閣議決定)
・ 一般庁舎・宿舎、未利用国有地等の売却・有効活用を促進することとされた。

「国有財産の有効活用に関する報告書」(平成19年6月15日)
(財務省:国有財産の有効活用に関する検討、フォローアップ有識者会議)
・ 東京23区内に所在する庁舎の移転・再配置計画を提案。

「閣僚懇談会における財務大臣発言」(平成19年6月19日)
・ 報告書で提言された移転・再配置を着実に進めるため関係閣僚の協力を要請。

国土交通省 世田谷地方合同庁舎整備事業を事業採択(平成21年4月)

1. 事業概要 Ⅲ 事業の計画概要

●計画概要

・事業地	東京都世田谷区若林4-22-14
・敷地面積	4,130m ²
・延床面積	7,136m ² (国有部分)(全体 約14,400m ²)
・構造、規模	鉄筋コンクリート造 地上6階地下1階
・施設整備期間	平成21～27年度
・事業費	約21.1億円 (国費部分)(全体 約46.3億円)

1. 事業概要 IV事業の特性

東京都、世田谷区の施設との一体的な整備

- 本事業計画では、東京都世田谷都税事務所、世田谷区立世田谷図書館、世田谷区立世田谷保健福祉センター分室との一体的な整備を計画している。
- 計画敷地に関しても、東京国税局世田谷税務署と東京都世田谷都税事務所の現状敷地を使用する。
- 適正かつ確実に整備を実施するため、「世田谷地方合同庁舎(仮称)建設工事推進会議」を設置し、都及び区と協力して整備を進める。



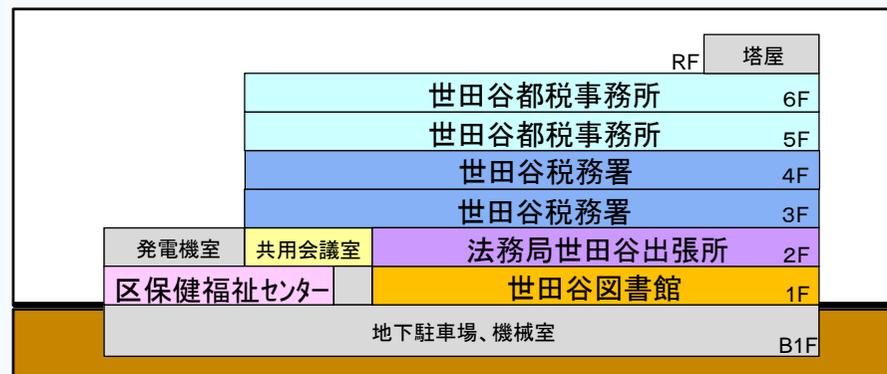
1. 事業概要 IV事業の特性

東京都、世田谷区施設との一体的な整備

- 整備にかかる費用や敷地、土地の所有区分は区別されている。

区分	※ 所有敷地 面積 (㎡)	※ 計画建物面積 (㎡)	事業費概算 (百万円)
国	1, 679	7, 136	2, 110
東京都	2, 451	4, 662	1, 480
世田谷区	—	2, 630	1, 040
世田谷図書館	—	(1, 486)	(583)
保健福祉センター	—	(1, 144)	(457)
計	4, 130	14, 428	4, 630

※敷地面積割合及び延床面積割合は今後、精査を行う予定。



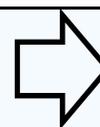
整備イメージ図

2. 事業継続の妥当性 I 事業の必要性等

(1) 事業計画の必要性に関する評価

● 事業計画の必要性

計 画 理 由	評 点	既存官署の問題点
老朽	70.0	世田谷税務署は築後49年経過しており、老朽化が著しい。また世田谷法務出張所についても経年による老朽化が進んでいる。
狭隘	4.7	業務量の増加に伴い、各官署とも狭隘が著しい。
借用返還	0	
分散	0	
都市計画の関係	0	
立地条件の不良	0	
施設の不備	6.0	世田谷税務署は耐震性能が建築基準法未滿。 世田谷法務出張所はバリアフリー未対応。
衛生条件の不良	0	
法令等	10.0	閣議決定に基づく整備が必要なもの。
合同庁舎計画	10.0	
特定国有財産整備計画	10.0	
合 計	110.7	≥100



事業を実施する必要性がある。

※参考値：東雲合同庁舎120点、立川地方合同庁舎127点(昨年度再評価案件)

2. 事業継続の妥当性 I 事業の必要性等

(2) 事業計画の合理性に関する評価

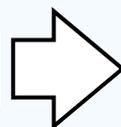
事業案と代替案のコスト比較

○分析期間：庁舎建設期間及び維持管理期間50年間

○社会的割引率(4%)を用いて現在価値化を行い費用を算定

I 事業案の総費用(千円)		合計(千円)
1. 初期費用 (建設費、企画設計費、解体費)	2,279,568	5,137,376
2. 維持修繕費 (修繕費、保全費、光熱水費)	1,441,897	
3. 土地の占用に係る機会費用	1,587,479	
4. 法人税等	-171,568	
II 代替案の総費用(千円) ※		合計(千円)
1. 初期費用 (建設費、企画設計費、解体費)	863,104	6,908,281
2. 維持修繕費 (修繕費、保全費、光熱水費、賃料)	6,102,353	
3. 土地の占用に係る機会費用	316,513	
4. 法人税等	-373,689	
【差額】II - I (千円)		1,770,905

評価値：100点



代替案とコスト比較を行った場合、
本事業案の方が合理的となっている。

※採用した代替案

建替：世田谷法務出張所

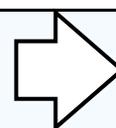
賃借：世田谷税務署

2. 事業継続の妥当性 I 事業の必要性等

(3) 事業計画の効果(B1及びB2)の発揮見込みの評価

●事業計画の効果

分類		評価項目	評価	
位置	B1	用地の取得・借用	1.0	用地を取得等できる具体的な見込みがある。又は必要な期間の用地の借用が担保されているか、その具体的な見込みがある。
		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である。
		アクセスの確保	1.1	施設へのアクセスは良好である。
		都市計画その他の土地利用に関する計画と整合性	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。
		敷地形状等	1.0	敷地全体の有効利用や敷地への安全・円滑な出入りが実現しやすい敷地形状・接道の状況である。又は建設までにそういう状況になる見込みである。
規模	B1	建築物の規模	1.0	業務内容等に応じ、適切な規模となっている。
		敷地の規模	1.0	建築物の規模及び業務内容に応じ、適切な規模となっている。
構造	B2	機能性(業務を行うための基本機能に該当する部分)	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である。
		社会性、環境保全性及び機能性(施策に基づく付加機能に該当する部分)	1.1	(別表参照)
評 点			121.1	≥100



**事業計画の効果の
発揮が見込まれる。**

※ 参考値: 東雲合同庁舎133.1点、立川地方合同庁舎121点(昨年度再評価案件)

2. 事業継続の妥当性 I 事業の必要性等

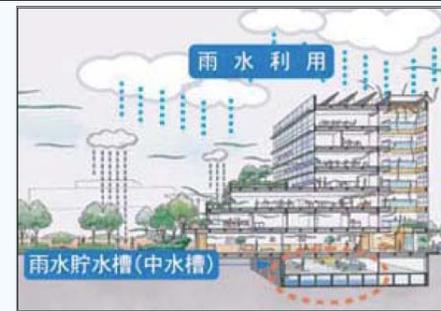
(3) 事業計画の効果(B1及びB2)の発揮見込みの評価

●施策に基づく付加機能(B1・B2)の評価(B2の内訳)

分類	評価項目	評価	取組状況
社会性	地域性	A	自治体(都税事務所、世田谷図書館、世田谷保健福祉センター分室)との一体的な整備/歩道と一体となるオープンスペースの整備
環境保全性	環境保全性	B	屋上緑化/太陽光発電/雨水利用設備
	木材利用推進	B	内装等の木質化。
機能性	ユニバーサルデザイン	A	「高度なバリアフリー化」が計画されている。(地上階全てに多機能トイレを設置)
	防災性	C	総合耐震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組が行われている。



太陽光発電設備の例

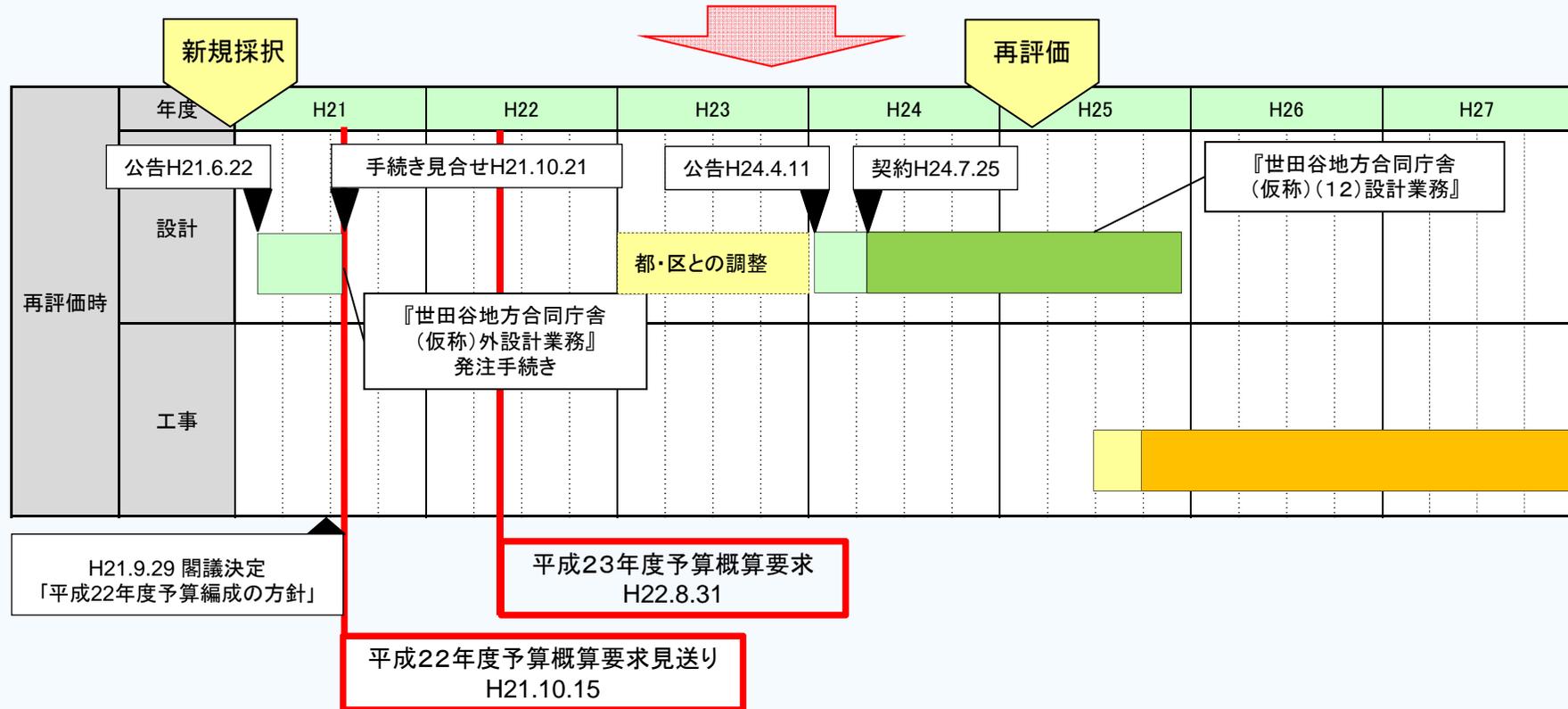
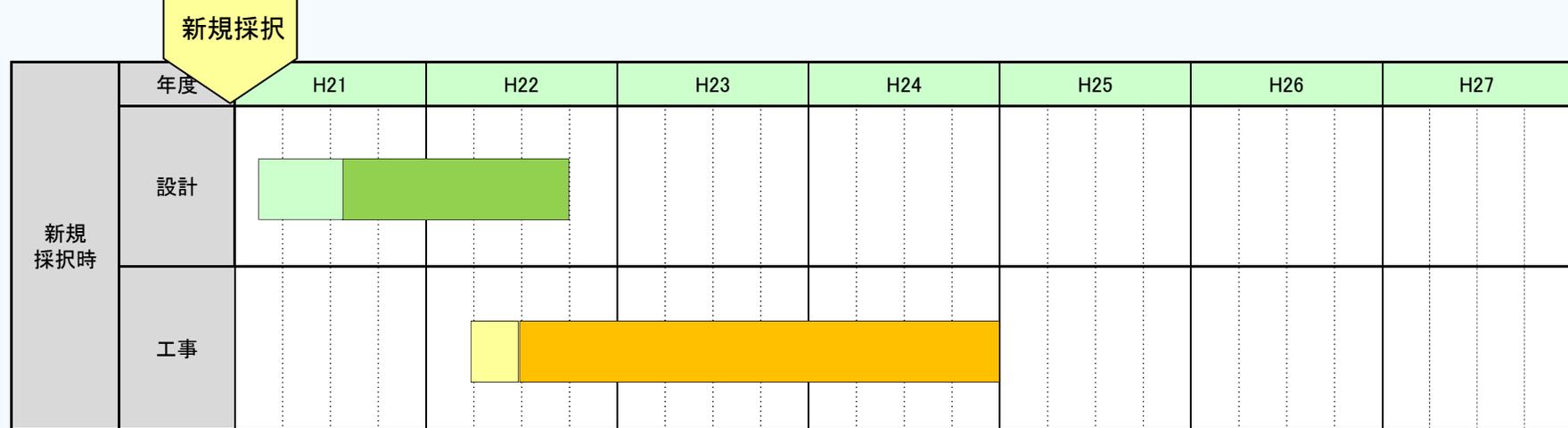


雨水貯留槽の例

施策に基づく付加機能が発揮される見込みである。

(AまたはBに該当する項目がある)⇒評点1.1を付与(前ページ表へ)

2. 事業継続の妥当性 II 事業の進捗の状況及び見込み



2. 事業継続の妥当性 II 事業の進捗の状況及び見込み

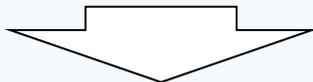
H21.9.29 閣議決定「平成22年度予算編成の方針について」(抜粋)

各大臣は、既存予算についてゼロベースで厳しく優先順位を見直し、できる限り要求段階から積極的な減額を行うこととする。



出先機関改革の検討が進められているなかで、以下を満たす事業について整備を実施する。

- ①整備の緊急性が真に高い事業(耐震安全性に問題がある現庁舎の面積割合が高く緊急性が高い)
- ②入居官署の見直しにより無駄を生じさせないように対応できる事業



①耐震安全性に問題がある現庁舎の面積割合が高く緊急性は高いものの、②入居官署の見直しにより無駄が生じないように対応することが可能と判断できない。

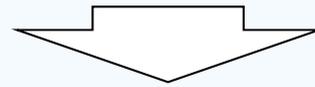


平成22年度予算概算要求見送り(平成21年10月15日)
(H21. 10. 21 設計業務の入札手続き見合わせ)

2. 事業継続の妥当性 II 事業の進捗の状況及び見込み

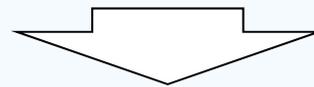
平成22年度

■施設に余剰が生じた場合の対応として、世田谷区より区の施設として使用していきたいという意向が示された。



①整備の緊急性が真に高い事業で、かつ

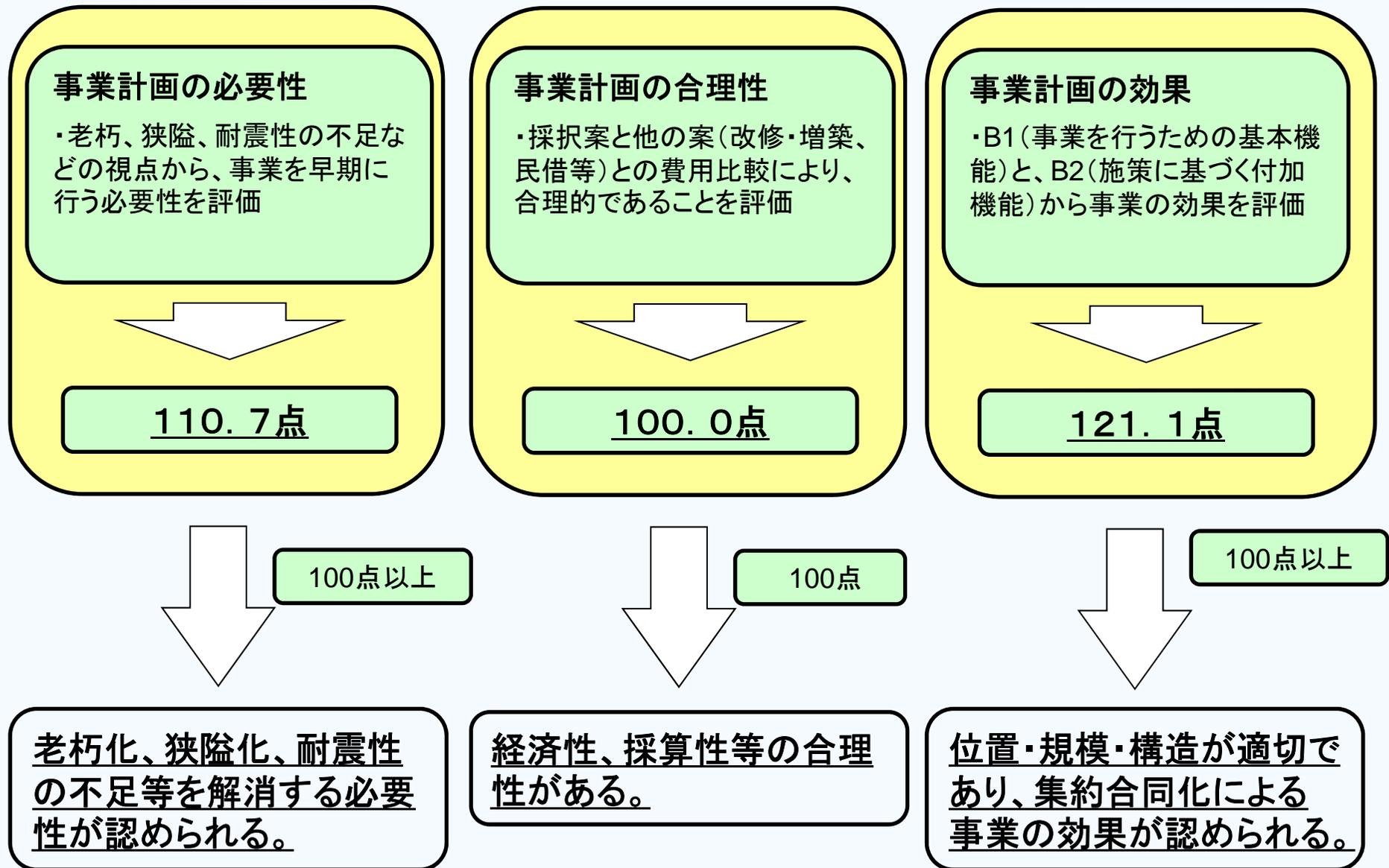
②施設に余剰が生じた場合に、無駄が生じないように対応することが可能。



H23年度予算概算要求(平成22年8月31日)

(H23.4 事業再開)

3. 対応方針(案)



3. 対応方針(案)

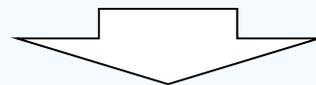
事業継続の妥当性判断

●事業の必要性等

- ・ 入居官署の施設は老朽化の進行や耐震性能の不足等の問題があり事業計画の必要性がある。
- ・ 代替案との比較により、事業計画の合理性がある。
- ・ 事業の効果に関する評価(B1,B2)により、位置、規模、構造に関する基準を満足する施設が整備される。

●事業の状況

- ・ 平成25年度内に設計業務を完了し、工事発注を行う見込み。
- ・ 平成27年度に完成の見込み。



以上より、事業継続が妥当である。