

(再評価)

資料 3 - 2 - ①

平成 28 年度 第 2 回  
関東地方整備局  
事業評価監視委員会

# 栃木地方合同庁舎

平成28年7月14日

国土交通省 関東地方整備局

# 目次

1. 事業の概要	.....	1
2. 事業の進捗状況	.....	6
3. 事業の評価	.....	7
4. 事業の見込み等	.....	17
5. 今後の対応方針(原案)	.....	19

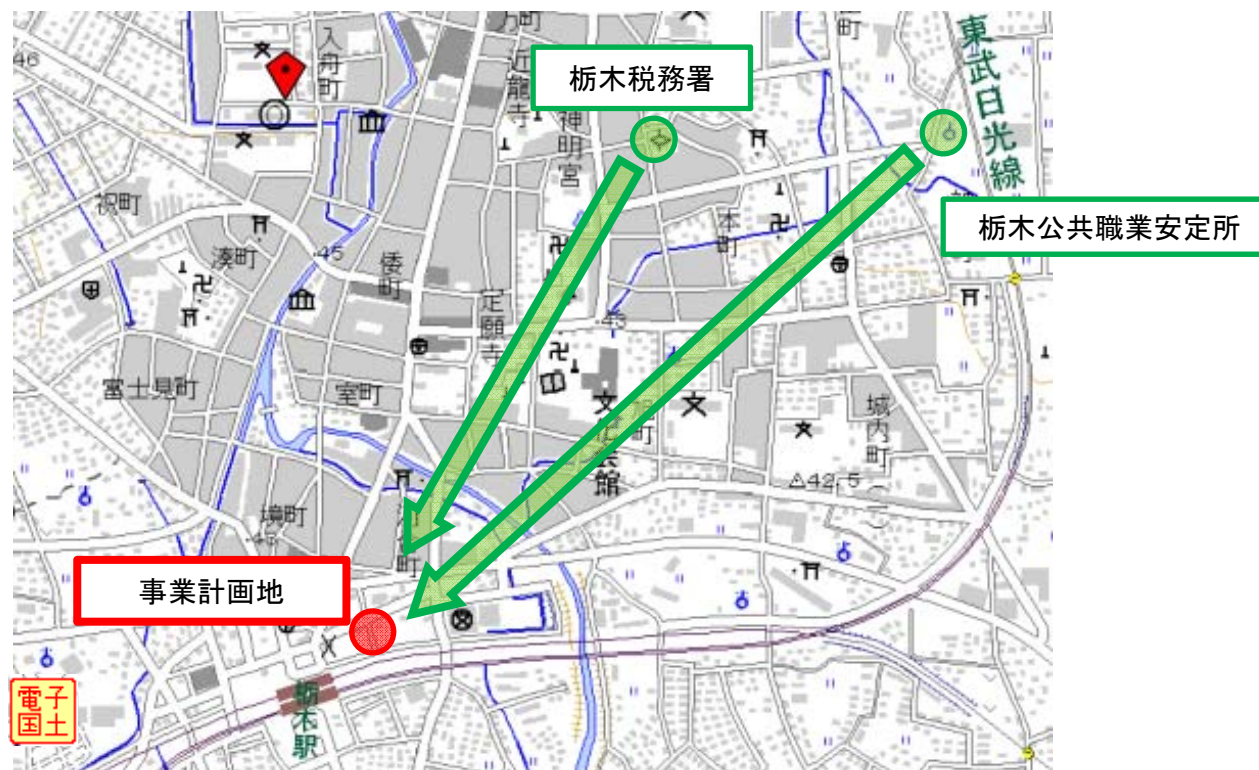
# 1. 事業の概要

## (1) 事業の目的と計画の概要

### ① 事業の目的

○ 老朽や狭隘が進み、分散している国の行政機関を集約立体化することにより、国公有財産の有効活用を図ると共に、国民の利便性向上、総合的な耐震安全性の確保を図る。

また、魅力とにぎわいのある都市拠点となるシビックコア地区の中核施設として整備を行う。

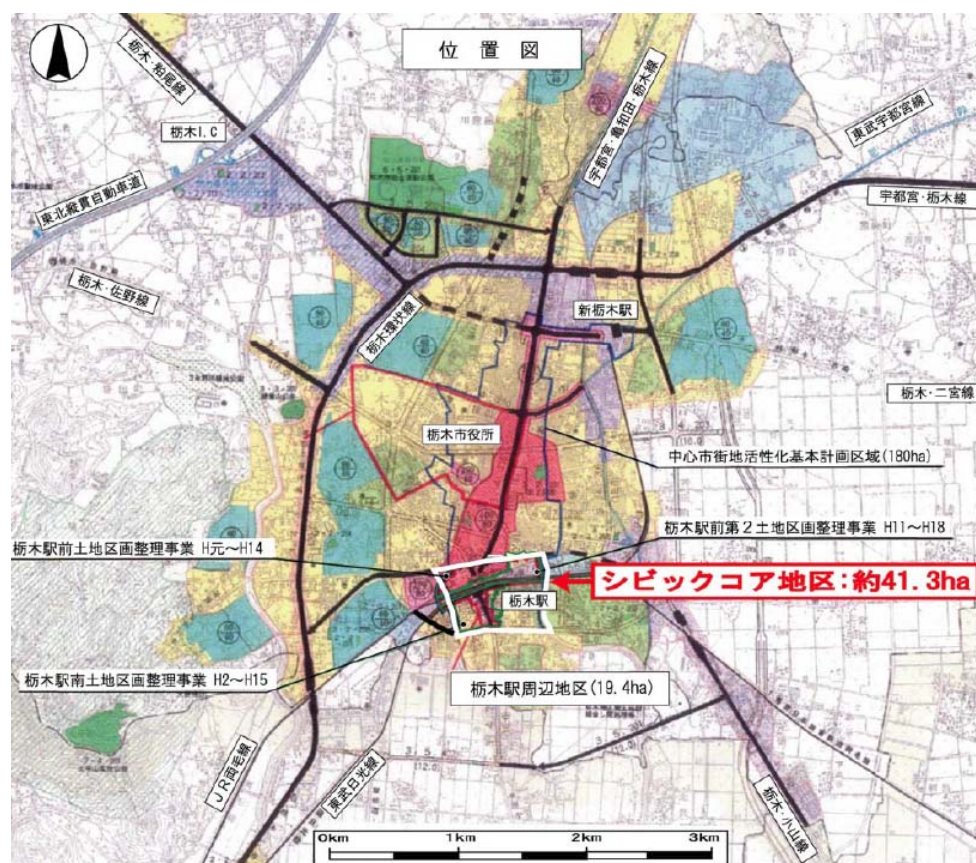


# 1. 事業の概要

## (1) 事業の目的と計画の概要

### ② シビックコア地区整備計画について【1/2】

○ 栃木駅周辺土地区画整理事業地区などを中心に官公庁施設と民間建築物等が連携したまちづくりを進める区域として、シビックコア地区整備計画を栃木市が策定し、これを国土交通省関東地方整備局が平成16年4月26日に同意。



シビックコア地区整備の基本方針  
○教育文化都市を担う活動の支援・交流促進

○ 栃木市固有の生活文化を備えた都市拠点の形成

○ ついでの楽しみ・学びができる複合的、融合的空間の創出

○ 個性ある魅力的な都市空間の創出

官公庁施設と民間建築物等の機能、空間、景観の連携による魅力と賑わいづくり

# 1. 事業の概要

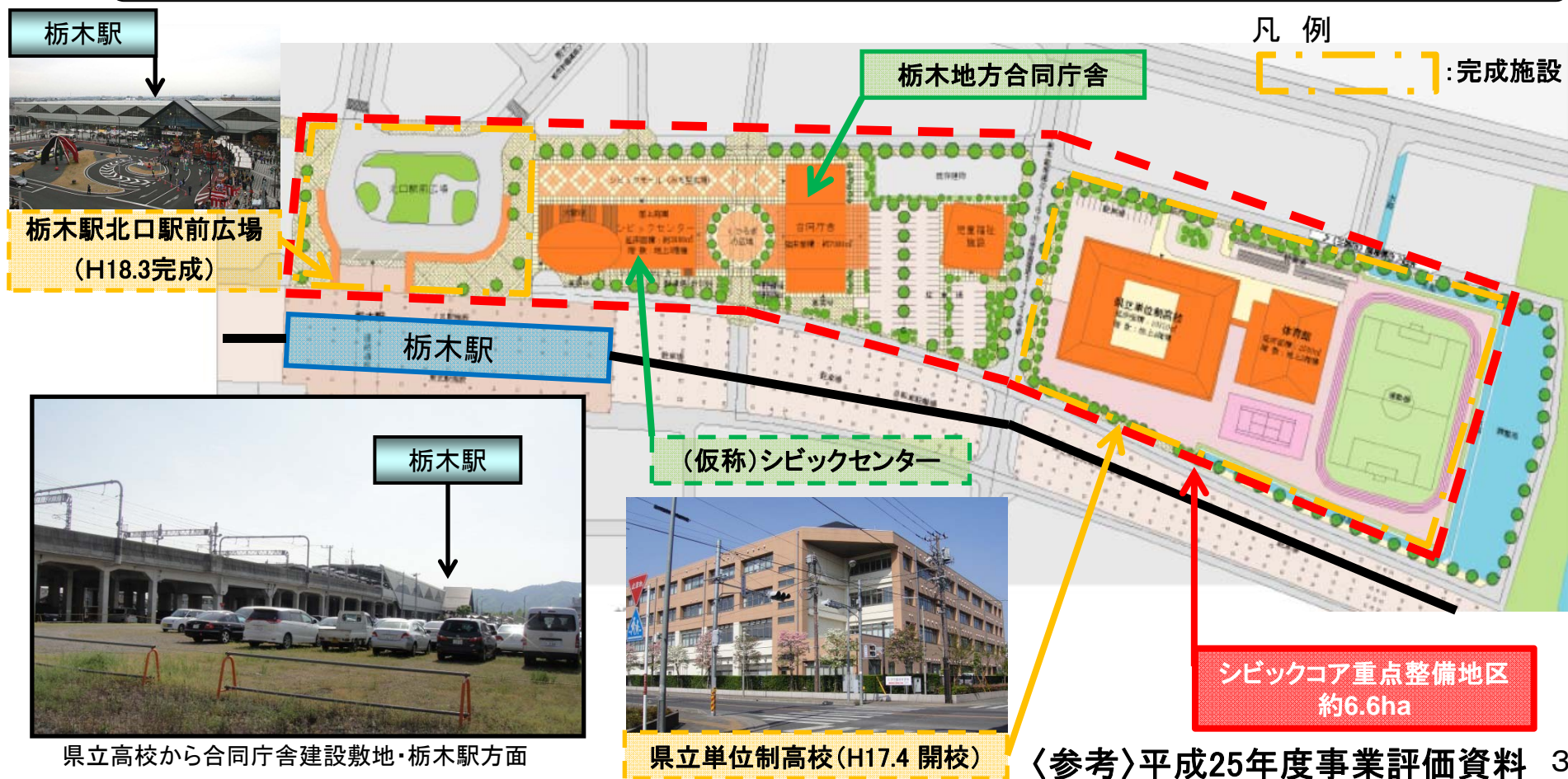
## (1) 事業の目的と計画の概要

### ② シビックコア地区整備計画について【2/2】

シビックコア重点整備地区における主要施設(核となる官公庁施設等)

(平成16年4月26日策定時点)

- ・国の施設: 栃木地方合同庁舎(仮称)
- ・県の施設: 栃木県立単位制高校
- ・市の施設: 市シビックセンター(仮称)
- ・その他: 児童福祉施設



# 1. 事業の概要

## (1) 事業の目的と計画の概要

### ③ 計画の概要

- ・事業地 栃木県栃木市河合町1314-1
- ・敷地面積 2,900m<sup>2</sup>
- ・延床面積 4,201m<sup>2</sup>
- ・規模、構造 鉄筋コンクリート造 地上5階建
- ・施設整備期間 平成21~32年度
- ・事業費 約14.7億円(企画設計費除く)

# 1. 事業の概要

## (2) 事業の必要性

- 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。

施設名称	所在地	建築年次	不具合状況 ※	延床面積	備考
栃木税務署	栃木市	1967年	老朽、狭あい、分散、 施設の不備(耐震性の不足)	1,433㎡	
栃木公共職業安定所	栃木市	1977年	狭あい、 施設の不備(駐車場不足)	658㎡	

※新規採択評価時の不具合状況



栃木税務署



栃木公共職業安定所

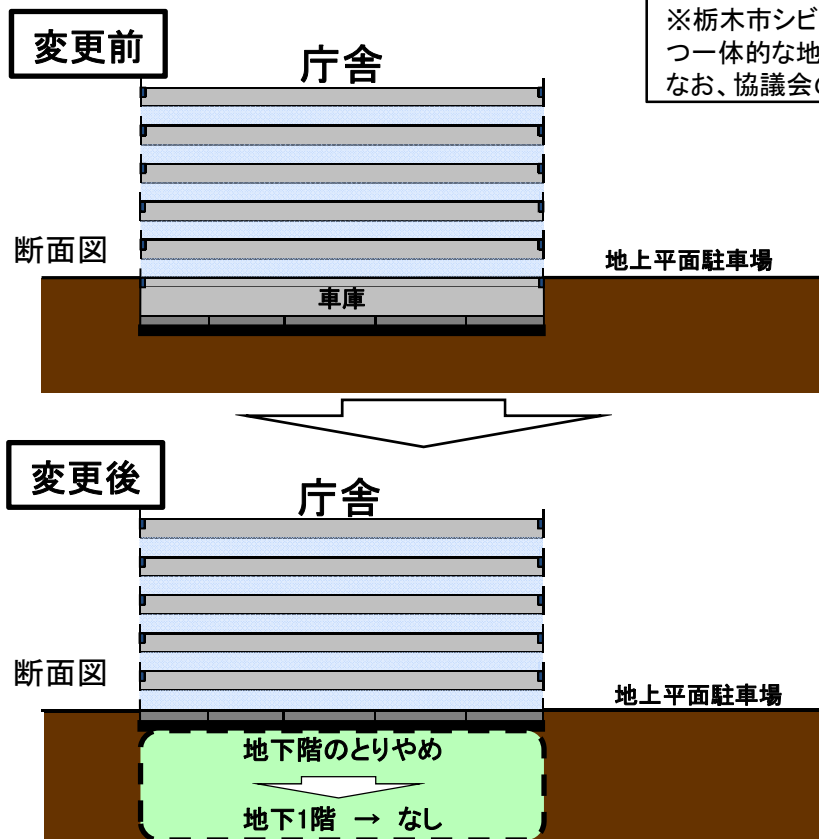
## 2. 事業の進捗状況

### (1) 前回事業評価以降の主な整備状況

#### ① 全体事業費の見直し

○栃木市シビックコア地区整備推進連絡協議会※が平成27年度に再開され、協議を進める中で駐車場の相互利用の検討を行った結果、地下階を取りやめることとした。  
その結果、事業費のコスト縮減が可能となった。

※栃木市シビックコア地区整備推進連絡協議会は、整備計画に関わる各種事業の円滑な実施及び総合かつ一体的な地区の管理運営に係わる調整を行うことを目的としている。  
なお、協議会の委員は有識者、国、県、市等により組織されている。



変更点		
	今回再評価 (平成28年度)	前回再評価 (平成25年度)
延床面積	4,201㎡	4,755㎡
構造、規模	鉄筋コンクリート造 地上5階建	鉄筋コンクリート造 地上5階建地下1階建
事業費 (企画設計費除く)	約14.7億円	約15.1億円

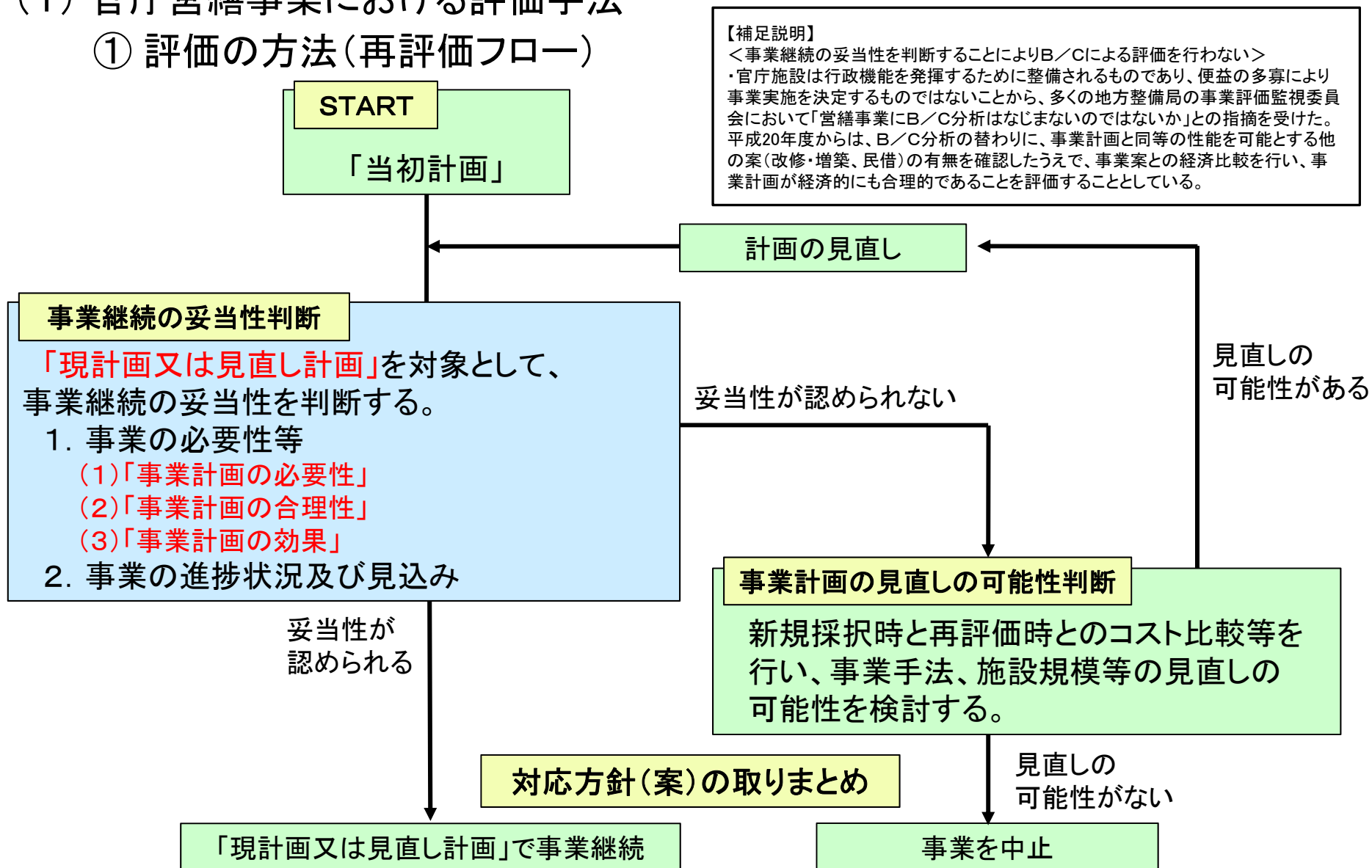
地下階のとりやめ、駐車台数の見直し等により  
約4千万円のコスト縮減



# 3. 事業の評価

## (1) 官庁営繕事業における評価手法

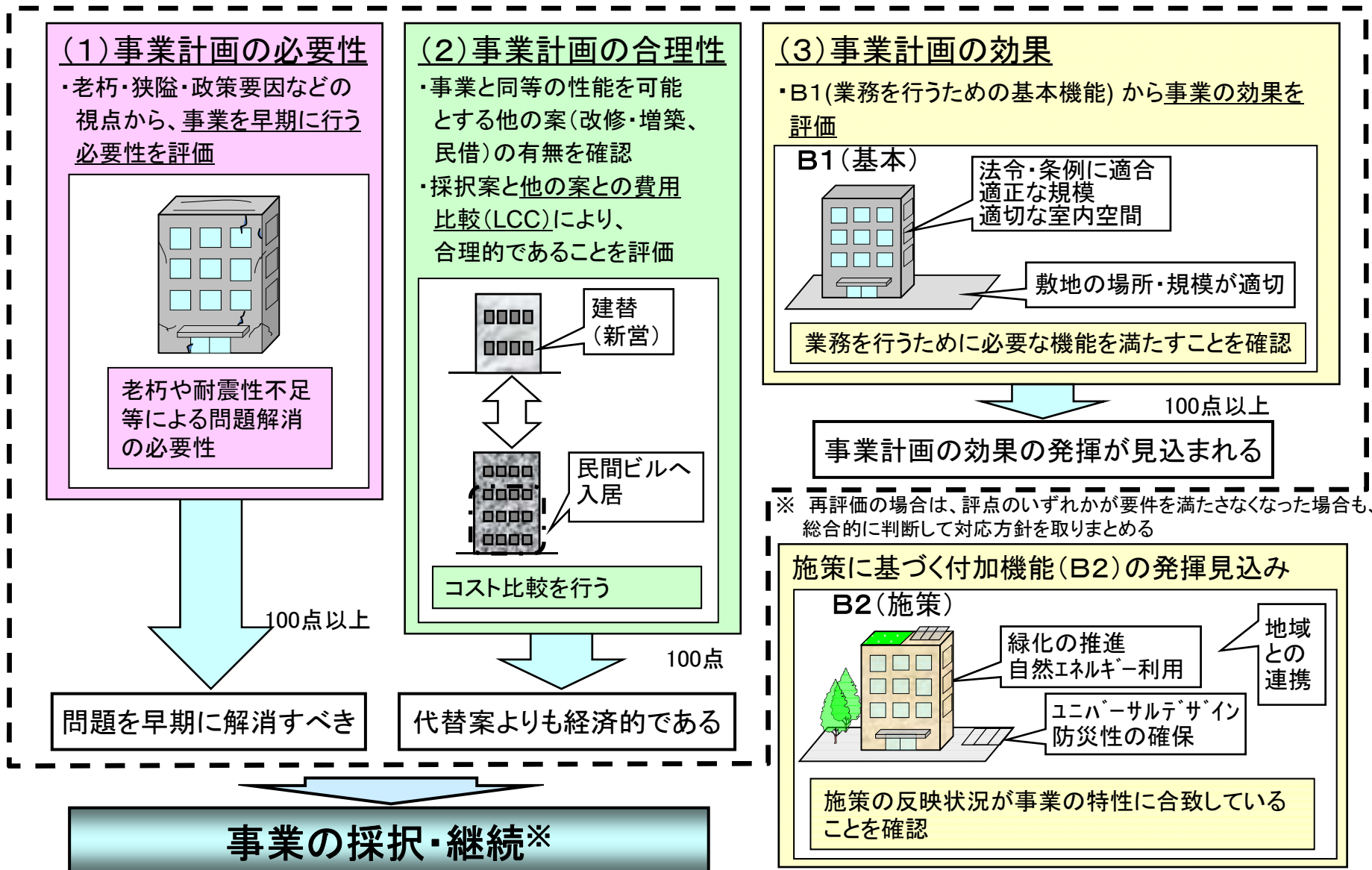
### ① 評価の方法(再評価フロー)



# 3. 事業の評価

## (1) 官庁営繕事業における評価手法

### ② 評価の方法(評価手法のイメージ)



# 3. 事業の評価

## (2) 各評価項目の評価

### ① 事業計画の必要性に関する評価【1/2】

#### ●建替等の場合

計画理由	内容	評点	100	90	80	70	60	50	40	備考
老朽	施設の老朽(現存率)		50%以下	60%以下	70%以下	80%以下				災害危険地域又は気象条件の極めて過酷な場所にある場合、左記に基づく評点に10点加算する。
	構造耐力の著しい低下	経年、被災等により構造耐力が著しく低下し、非常に危険な状態にあるもの								
狭あい	庁舎面積(面積率)		0.5以下	0.55以下	0.60以下	0.65以下	0.70以下	0.75以下	0.80以下	敷地等の関係で増築が可能な場合主要素としない。
借用返還	立退要求がある場合			借用期限が切れ即刻立退が必要なもの		期限付き立退要求のもの		なるべく速やかに返還すべきもの		
	返還すべき場合、関係団体より借り上げの場合又は借料が高額の場合				緊急に返還すべきもの			なるべく速やかに返還すべきもの		
分散	事務能率低下、連絡困難				2ヶ所以上に分散、相互距離が1km以上で(同一敷地外)、業務上著しく支障があるもの		2ヶ所以上に分散、相互距離が300m以上で(同一敷地外)、業務上非常に支障があるもの		同一敷地内に分散、業務上支障があるもの	相互距離は、通常利用する道路の延長とする。
地域連携	都市計画の進捗	周囲が区画整理等施行済みで当該施行分だけが残っているもの		区画整理等施行中で早く立退かないと妨害となるもの		区画整理等が事業決定済であるもの(年度別決定済)			区画整理等が計画決定済であるもの	次に該当する場合、主要素と従要素に区分した上で得られる評点(従要素の場合は評点の10%)。該当する理由がない場合は0点)に、次のいずれかを加算し、当該計画理由の評点とする。 ・シビックコア計画に基づくものうち、シビックコア内の当該施行分を除く施設、関連都市整備事業等全てが整備済の場合は7点、全てが整備済または建設中の場合は4点 ・地方公共団体の施設と合築整備(同一又は隣接する敷地に増築により一体化に整備する場合を含む。以下同じ。)するもので合築整備が確実な場合は4点 ・地域防災へ貢献する取組が確実に行われる場合は4点
	地域性上の不適			都市計画的にみて地域性上著しい障害のあるもの、又は防火地域若しくは準防火地域にある木造建築物で延焼の可能性が著しく高いもの		都市計画的にみて地域性上障害のあるもの、又は防火地域若しくは準防火地域にある木造建築物で延焼の可能性が高いもの		都市計画的にみて地域性上好ましくないもの、又は防火地域若しくは準防火地域にある木造建築物で延焼のおそれがあるもの		
立地条件の不良	位置の不適				位置が不適当で業務上非常な支障を来しているもの又は公衆に非常に不便を及ぼしているもの		位置が不適当で業務上支障を来しているもの又は公衆に不便を及ぼしているもの		位置が不適当で業務上又は環境上好ましくないもの	
	地盤の不良		地盤沈下、低湿地又は排水不良等で維持管理が不可能に近いもの		地盤沈下、低湿地又は排水不良等で維持管理が著しく困難なもの		地盤沈下、低湿地又は排水不良等で維持管理が困難なもの		地盤沈下、低湿地又は排水不良等で維持管理上好ましくないもの	
施設の不備	必要施設の不備	施設が不備のため業務の遂行が著しく困難なもの			施設が不備のため業務の遂行が困難なもの		施設が不備のため業務の遂行に支障を来しているもの		施設が不備のため業務上好ましくないもの又は来庁者の利用上著しく支障があるもの	敷地等の関係で増築が可能な場合主要素としない。
衛生条件の不良	採光、換気不良			法令による基準よりはるかに低いもの		法令による基準より相当低いもの		法令による基準以下であるもの		主要素としない。
法令等	法令等に基づく整備	法令、閣議決定等に基づき整備が必要なもの								国の行政機関等の移転及び機構統廃合等に適用する。ただし、機構統廃合による場合は主要素としない。



主要素についての評点に従要素それぞれについての評点の10%を加えた点数を「事業計画の必要性」の評点とする。(合同計画、特特計画は各10点加算)

# 3. 事業の評価

## (2) 各評価項目の評価

### ① 事業計画の必要性に関する評価【2/2】

計画理由		評 点				既存官署の問題点
		平成25年度 再評価時		平成28年度 再評価時		
(主要素)	老朽	82.4	x1=	82.4	82.4	栃木税務署は築後48年経過しており、栃木公共職業安定所とも老朽化が著しい。
(従要素)	狭隘	61	x0.1=	6.1	6.1	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		0	0	
	分散	46		4.6	4.6	栃木税務署は敷地外の集中管理書庫で簿書を保管。
	地域連携 (H28名称変更)	40		4.0	4.0	シビックコア地区内の関連都市整備事業が進められている。
	立地条件の不良	0		0	0	栃木税務署は耐震性能が建築基準法未滿。 栃木公共職業安定所は駐車場の不足。
	施設の不備	55		5.5	5.5	
	衛生条件の不良	0		0	0	
		法令等		0	0	0
(加算要素)	合同庁舎計画			10	10	
	特定国有財産整備計画			0	0	
合計				112.6	112.6	≥100



事業計画の必要性がある。

# 3. 事業の評価

## (2) 各評価項目の評価

### 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
- 採用した代替案  
建替:栃木税務署、栃木公共職業安定所

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)	1,412,352	2,298,135
2. 維持修繕費 (修繕費、保全費、光熱水費)	962,512	
3. 土地の占用に係る機会費用	95,879	
4. 法人税等	-172,608	
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)	1,755,073	2,742,906
2. 維持修繕費 (修繕費、保全費、光熱水費、賃料)	1,082,971	
3. 土地の占用に係る機会費用	110,721	
4. 法人税等	-205,859	
<b>【差額】II - I (千円)</b>		<b>444,771</b>

評点:100点



事業計画の合理性がある

# 3. 事業の評価

## (2) 各評価項目の評価

### ③ 事業計画の効果(B1)の発揮の見込み評価【1/2】

●事業計画の効果(B1)の発揮見込みを評価するための指標

分類	項目	1.1	1.0	0.9	0.8	0.7	0.5
位置	用地の取得・借用	国として用地を保有できている。	用地を取得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。				用地の取得・借用の見込みが立たない。
	災害防止・環境保全	自然的条件からみて災害防止・環境保全上良好な状態である。	自然的条件からみて災害防止・環境保全上の支障は全て解消できる見込みである。		自然的条件からみて災害防止・環境保全上の支障があり、その支障が技術的に全て解消することはできず、軽微な支障が残る見込みである。		自然的条件からみて災害防止・環境保全上の支障があり、その支障を技術的に全て解消することはできず、重大な支障が残る見込みである。
	アクセスの確保	施設へのアクセスは良好である	施設へのアクセスは支障があり、又はその支障が全て解消する見込みがある。	施設へのアクセスに支障があり、その支障が全て解消されず、軽微な支障が残る見込みである。			施設へのアクセスに支障があり、その支障が解消されず、重大な支障が残る見込みである。
	都市計画その他の土地利用に関する計画との整合性		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。	都市計画その他の土地利用に関する計画と整合していないが可能、建設までに整合する具体的な見込みがある。			都市計画その他土地利用に関する計画と整合しておらず、また建設までに整合する見込みが無い。
	敷地形状等		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。		敷地全体の有効利用を実現するには、技術的に工夫を要する敷地形状・接道の状況があり、また建設までにその状況が改善される見込みがない。	安全・円滑な出入りを実現するには、技術的に工夫を要する敷地形状・接道の状況があり、また建設までにその状況が改善される見込みがない。	敷地全体の有効利用や敷地への安全・円滑な出入りを実現するのは困難な敷地形状・接道の状況であり、また建設までにその状況が改善される見込みがない。
規模	建築物の規模		業務内容等に応じ、適切な規模となっている。		業務内容に対し、やや不適切な規模となっている。		業務内容等に対し、著しく不適切な規模となっている。
	敷地の規模		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。	建築物の規模や業務内容に対し、やや不適切な規模となっている。(駐車場の不足などが見込まれる。)			建築物の規模及び業務内容に対し、著しく不適切な規模となっている。
構造	機能性(業務を行うための基本機能に該当する部分)		執務に必要な空間及び機能が適切に確保されている見込みである。		執務に必要な空間及び機能が適切に確保されない可能性がある。		執務に必要な空間及び機能が確保されない見込みである。

各項目ごとに、事業の現状に最も近い記載内容の欄を選択し、その係数(1.1~0.5)をすべて掛け合わせ、100倍した数値を「事業計画の効果」の評点とする。

# 3. 事業の評価

## (2) 各評価項目の評価

### ③ 事業計画の効果(B1)の発揮の見込み評価【2/2】

#### ●事業計画の効果

分 類	評価項目	評価			
		H25年度 再評価時	H28年度 再評価時	評価項目	
位置	B1	用地の取得・借用	1.0	1.0	用地を取得等できる具体的な見込みがある。
		災害防止・環境保全	1.0	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	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	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	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	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	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	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	—	「官庁営繕事業に係る新規事業採択時評価手法の改定(国営施21号平成27年3月27日)」により項目削除(定性的評価である「施策に基づく付加機能(B2)」を定量的指標である本評価では算出しないこととした。)
評 点 (各項目毎の評価を全て掛け合い×100倍)		121.0	110.0	≥100	 <b>事業計画の効果が 見込まれる。</b>

# 3. 事業の評価

## (2) 各評価項目の評価

### ④ 施策に基づく付加機能(B2)の発揮見込み評価【1/2】

#### ● 施策に基づく付加機能(B2)の発揮見込みチェックリスト

分類	評価項目	評価	取組状況	評価要領	
社会性	地域性	A	特に充実した取組が計画されている。	右の施策が2つ以上取り組まれている。(又はその計画である。)	<施策※1> 地方公共団体、地域の協議会、商店街等との連携(シビックコア、合築、地域防災へ貢献する取組、施設・駐車場の共用、敷地の一体利用など) / 既存建造物(歴史的建築物)の有効利用 / 跡地の有効活用(景観形成、文化財保護、地方公共団体による活用など) / 地域性のある材料の採用 / 地域住民との連携(ワークショップ、懇談会など)
		B	充実した取組が計画されている。	右の施策が1つ以上取り組まれている。(又はその計画である。)	
		C	一般的な取組が計画されている。	関連する法令、条例、計画、協定等と整合が図られている。	
環境保全性	環境保全性	A	官庁施設の環境保全基準※2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。	右の施策が4つ以上取り組まれる計画である。	<施策※1> 特別な省エネ機器の導入(水蓄熱、照明制御、アモルファス変圧器など) / 蓄電池 / 緑化のための特別な対策(屋上緑化など) / 自然エネルギー利用のための特別な対策(太陽光発電、風力発電など) / 水資源の有効活用のための特別な対策(雨水利用設備など) / 外断熱 / 高性能ガラス
		B	官庁施設の環境保全基準※2に基づいた取組がなされているほか、充実した取組が計画されている。	右の施策が2つ以上取り組まれる計画である。	
		C	官庁施設の環境保全基準※2に基づいた取組がなされているほか、一般的な取組が計画されている。	省エネ型器具などの導入が計画されている。(Hf照明、高効率変圧器、エコケーブル、ノンフロン機器、高効率熱源、VAV、VWV、節水設備など)	
	木材利用促進	A	特に充実した取組が計画されている。	右の施策が2つ以上取り組まれる計画である。	<施策※3> 木造化、内装等の木質化、木質バイオマス燃料とする機器の設置
		B	充実した取組が計画されている。	右の施策が1つ以上取り組まれる計画である。	
		C	一般的な取組が計画されている。	関連する法令、条例、計画、協定等と整合が図られている。	
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上で、特にユニバーサルデザインに配慮※4する	<施策※1> 火災への特別な対策(ガス消火など) / 浸水への特別な対策(防潮堤、止水版など) / 強風への特別な対策(ビル風対策など) / 落雷への特別な対策(高度な雷保護など)
		B	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す計画である。	
		C	一般的な取組が計画されている。	建築物移動等円滑化基準を満たす計画である。又は建築物移動等円滑化基準の適用対象外施設である。	
	防災性	A	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、特に防災に配慮した取組が行われている。	右の施策が2つ以上取り組まれる計画である。	
		B	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、防災に配慮した取組が行われている。	右の施策が1つ以上取り組まれる計画である。	
		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組が行われている。	官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づいた整備など、一般的な取組が行われている。	

※1 評価の実施主体が評価(案)を作成する際に、個別の事業特性に応じて本表に記載の無い施策を評価に加えることを妨げない。  
 ※2 「官庁施設の環境保全性基準」(平成26年3月28日 国営環第3号)のうち2.3(2)による。  
 ※3 「公共建築物における木材の利用の促進のための計画」(平成23年5月10日 国土交通省)による。  
 ※4 「建築設計基準」(平成26年3月31日 国営整第245号)のうち2.2.3(2)、2.7.2(2)(3)、2.8.4(2)による。

各評価項目ごとに、評価要領に基づいてチェックを行い、該当する評語を選定し「A, B, C」の評価とする。



# 3. 事業の評価

## (2) 各評価項目の評価

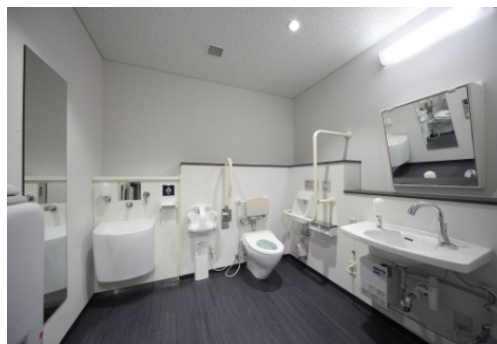
### ④ 施策に基づく付加機能(B2)の発揮見込み評価【2/2】

#### ● 施策に基づく付加機能

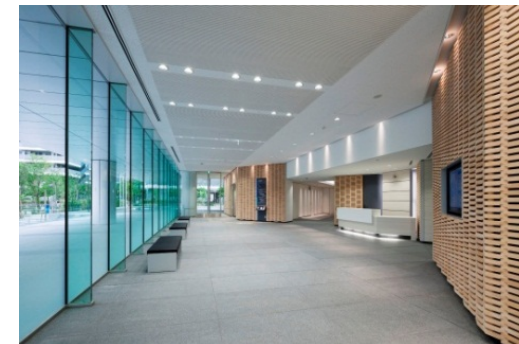
分類	評価項目	評価	取組状況
社会性	地域性	B	充実した取組が計画されている。 (シビックコア地区における整備)
環境保全性	環境保全性	B	充実した取組が計画されている。 (屋上緑化 / 太陽光発電)
	木材利用推進	B	充実した取組が計画されている。 (内装等の木質化)
機能性	ユニバーサルデザイン	A	「高度なバリアフリー化」が計画されている。 (地上階全てに多機能トイレを設置)
	防災性	C	総合耐震計画基準に基づいた取組がなされているほか、防災に関する一般的な取組が行われている。



太陽光発電設備の例



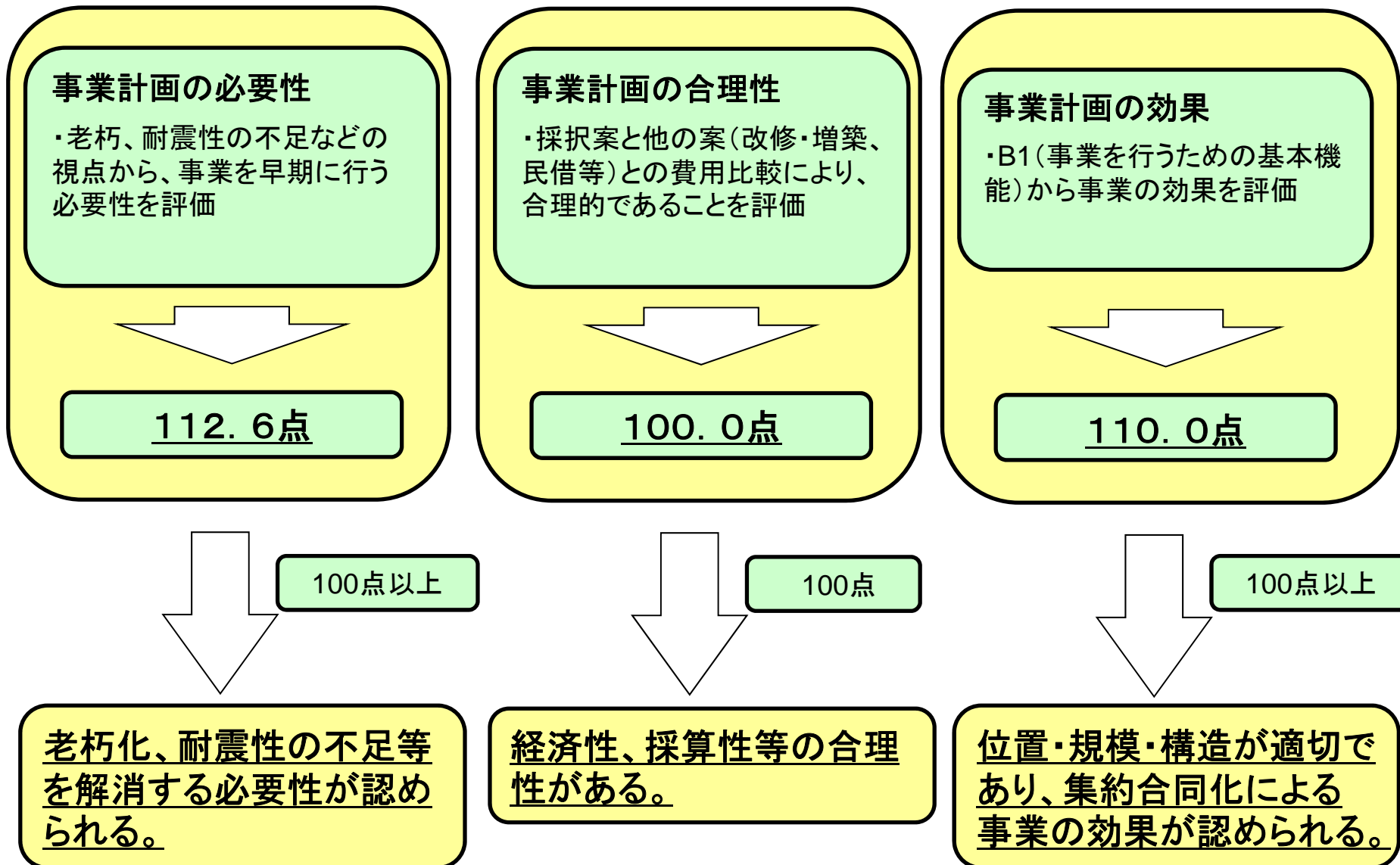
多機能便所の例



内装木質化の例

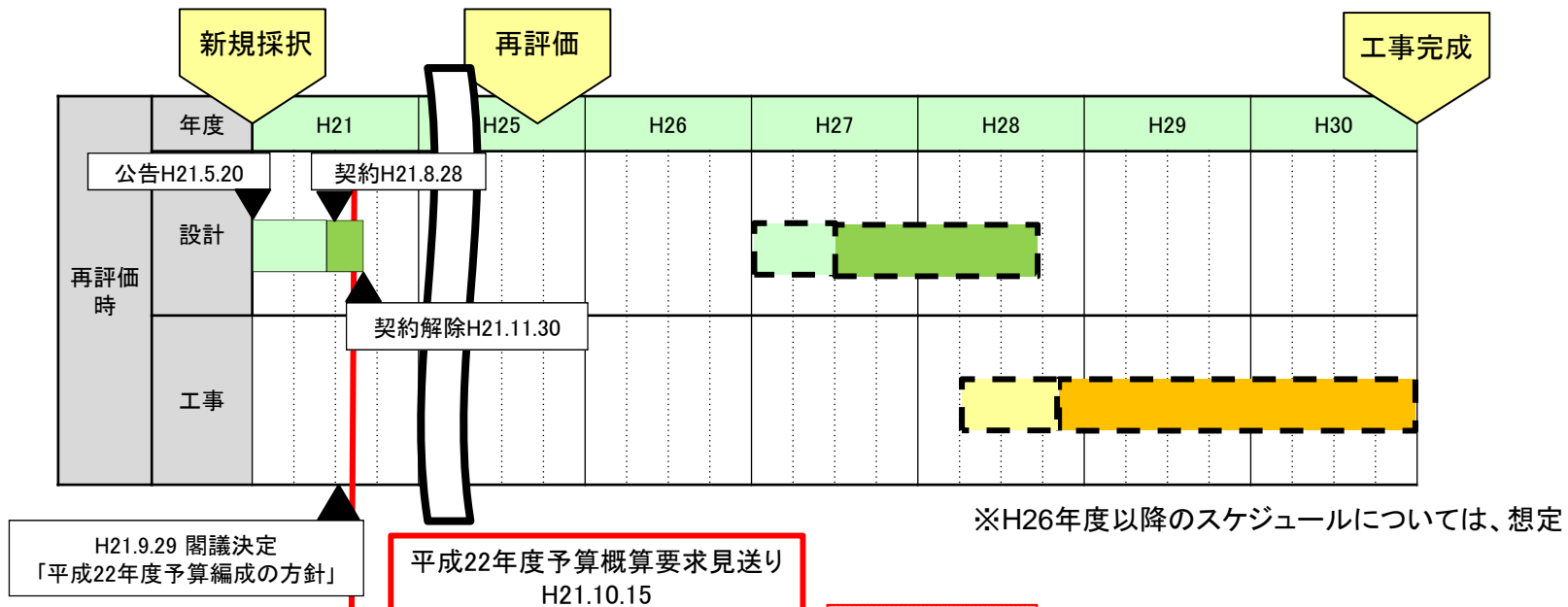
# 3. 事業の評価

## (3) 評価のまとめ

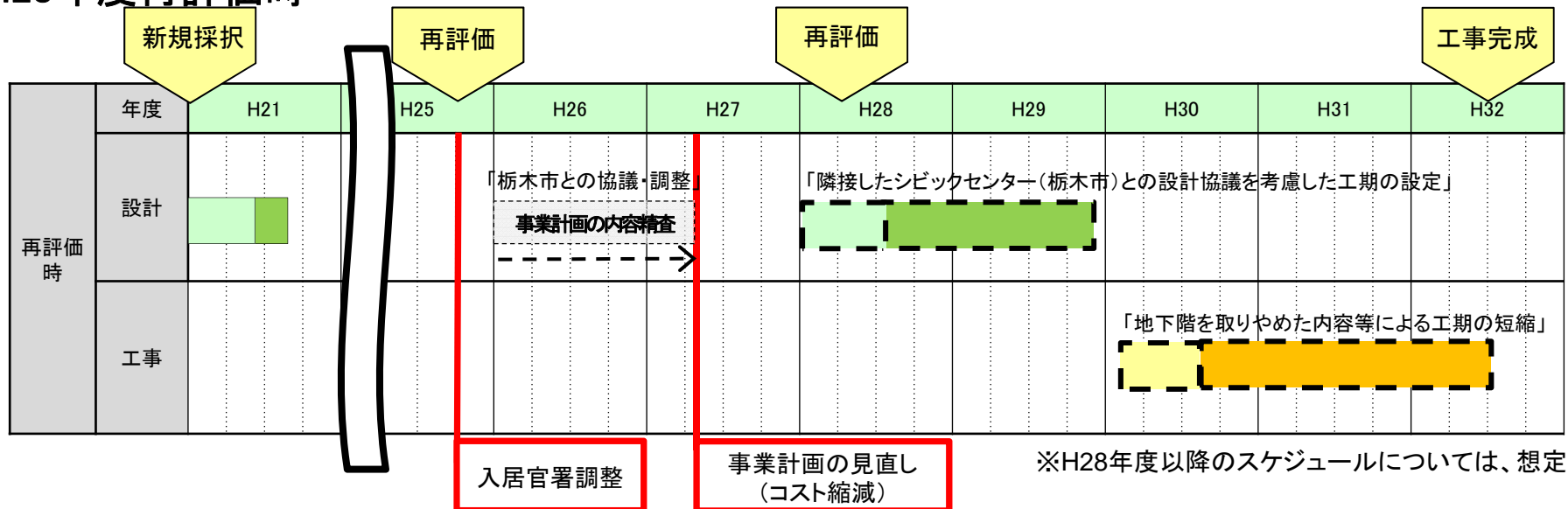


# 4. 事業の見込み等

## H25年度再評価時



## H28年度再評価時



## 4. 事業の見込み等

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。

平成22年度予算概算要求見送り(平成21年10月15日)

〈入居官署の見直し〉

関東農政局の組織再編に伴い、栃木農政事務所地域第一課及び栃木統計・情報センターの入居の取りやめ。

平成25年度 事業再評価(平成25年12月9日)

〈全体事業費の見直しによるコスト縮減〉

駐車場の相互利用の検討により地下階の取りやめ。

平成28年度 設計費予算計上 事業再評価(平成28年7月14日)

## 5. 今後の対応方針(原案)

○当該事業は、事業費の見直し等により事業計画の変更が生じたが、シビックコア地区整備計画の主要施設としての位置付け等に変更はなく、その「事業の必要性等」及び「事業の進捗状況及び見込み」は変わらないことから、引き続き事業を継続することが妥当と判断できる。

前回事業評価時との比較(参考)

	今回再評価 (平成28年度)	前回再評価 (平成25年度)
事業期間	平成21～32年度	平成21～30年度
事業費 (企画設計費除く)	約14.7億円	約15.1億円
延床面積	4,201㎡	4,755㎡
構造、規模	鉄筋コンクリート造 地上5階建	鉄筋コンクリート造 地上5階地下1階建