

(事後評価)

資料 4 - 2

平成28年度第9回
関東地方整備局
事業評価監視委員会

東雲合同庁舎

平成29年1月16日

国土交通省 関東地方整備局

目次

1. 事業の目的・概要	.....	1
2. 事業の経緯と周辺状況	.....	4
3. 事業目的の達成状況	.....	8
4. 今後の事業へ活かすレッスン	.....	24
5. まとめ	.....	25

1. 事業の目的・概要

(1) 事業の目的

耐震安全性の確保

- 大規模地震時の施設利用者の安全を確保しつつ、災害時の防災拠点としての機能を確保する。

行政サービスの向上

- 老朽、分散の解消により施設利用者の利便性、業務効率の向上を図る。
- ユニバーサルデザインを取入れたバリアフリー庁舎として整備を図る。

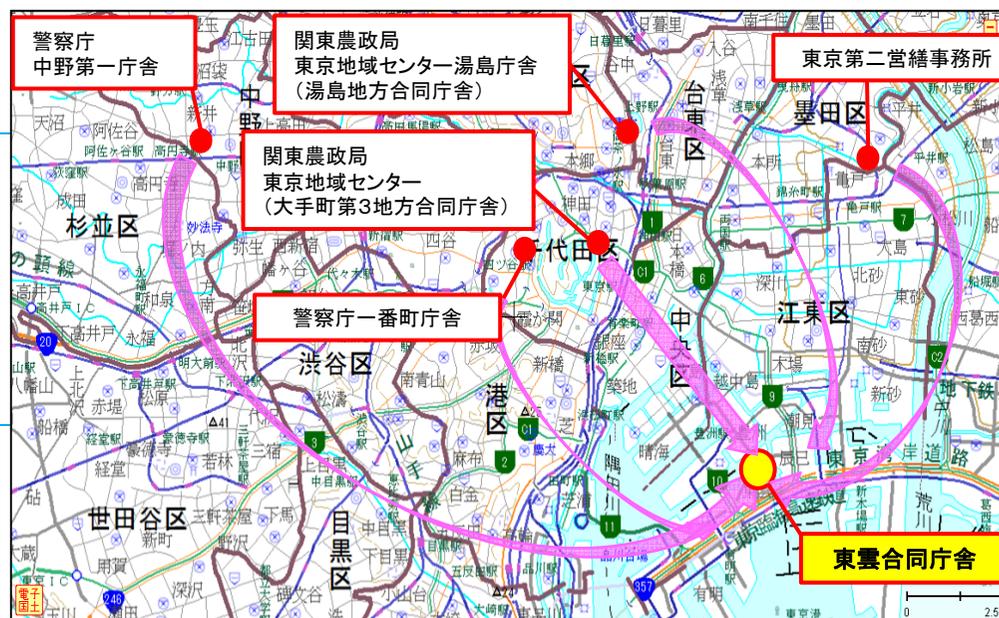
国有財産の最適利用

- 東京都23区内に分散している官署を集約・立体化することで国有財産の有効活用を図る。

地域連携

- 周辺環境に配慮したまちづくりへの貢献を図る。

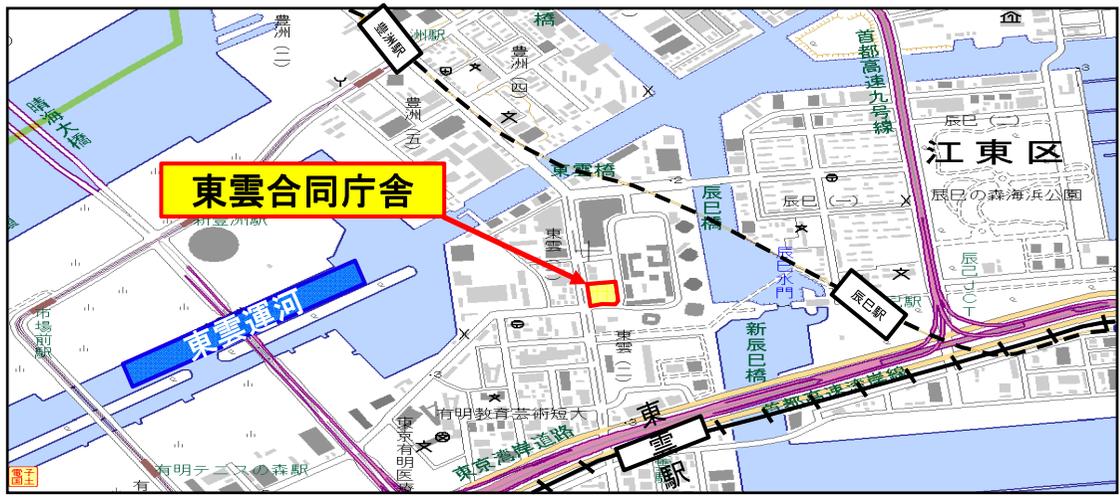
集約のイメージ



1. 事業の目的・概要

(2) 事業の概要

- ・事業地 東京都江東区東雲1-9
- ・敷地面積 約 5,770㎡
- ・延床面積 約 20,868㎡
- ・構造 庁舎
鉄骨造(コンクリート充填鋼管構造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造)
地上13階塔屋1階建(免震構造)
- ・整備期間 平成20~25年度
(PFI事業期間 平成20~34年度)
- ・事業費 約 95億円 (施設整備分)※企画設計費は含まない。
- ・事業実施手法 PFI方式(Private Finance Initiative:プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)
「公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法」
- ・入居官署 警察庁
関東農政局東京都拠点(旧関東農政局東京地域センター)
関東地方整備局東京第二営繕事務所
(計3官署)



北面全景



北東面全景

1. 事業の目的・概要

(3) 入居官署の旧庁舎概要

入居官署(移転対象)	旧庁舎名
関東農政局東京地域センター	大手町第3地方合同庁舎(一部に入居)
関東農政局東京地域センター湯島庁舎	湯島地方合同庁舎(一部に入居)
警察庁	警察庁中野第一庁舎
警察庁	警察庁一番町庁舎
関東地方整備局東京第二営繕事務所	関東地方整備局東京第二営繕事務所

<主な旧庁舎>



大手町第3地方合同庁舎
(一部に入居)



湯島地方合同庁舎
(一部に入居)



関東地方整備局
東京第二営繕事務所

2. 事業の経緯と周辺状況

(1) 事業の経緯

国土交通省関東地方整備局

「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)

「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

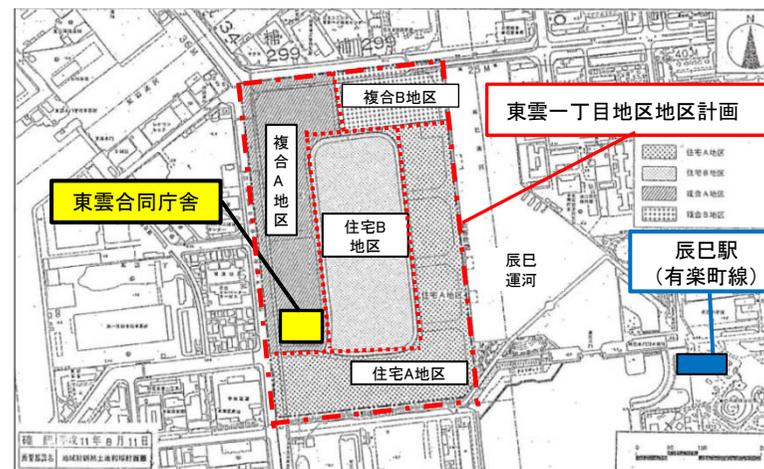
国土交通省 東雲合同庁舎整備事業を事業採択(平成20年4月)

施設整備期間
(平成20年度～平成25年度)

東雲合同庁舎 完成
(平成25年7月)

【事業計画地について】

都市計画東雲一丁目地区地区計画(江東区 平成11年11月計画決定)



都市計画東雲一丁目地区は、従前は三菱製鋼工場として利用されていた土地を(独)都市再生機構が取得(H7年)し、「東雲キャナルコート地区」として地区計画等の調整を実施。



辰巳運河側



中心部

2. 事業の経緯と周辺状況

(2) 東雲チャンネルコート地区※1について

■東雲チャンネルコートJ街区デザイン条件※2(主な例)

- ・「豊かな歩行者空間の形成」: 広場状空地(森の広場)を設置等
- ・「良好な町並み形成の配慮」: 建物の壁面の基調色を白、建物の高さ9m以内の壁面をタイル張りもしくはガラス張り、敷地内の電線管類を地中化等
- ・「街の賑わい創出」: 晴海通り側に食堂を設置、晴海通り側に駐車場出入口を設置しない等

※1: 東雲チャンネルコート地区とは、(独)都市再生機構が(平成7年に土地取得)開発を進める東京駅から5km圏に位置する交通至便な立地条件を活かした東雲地区住宅市街地総合整備事業の中核をなす地区

※2: 東雲チャンネルコートJ街区デザイン条件とは、東雲チャンネルコート地区内のJ街区(東雲合同庁舎敷地等)におけるまちづくりのルール



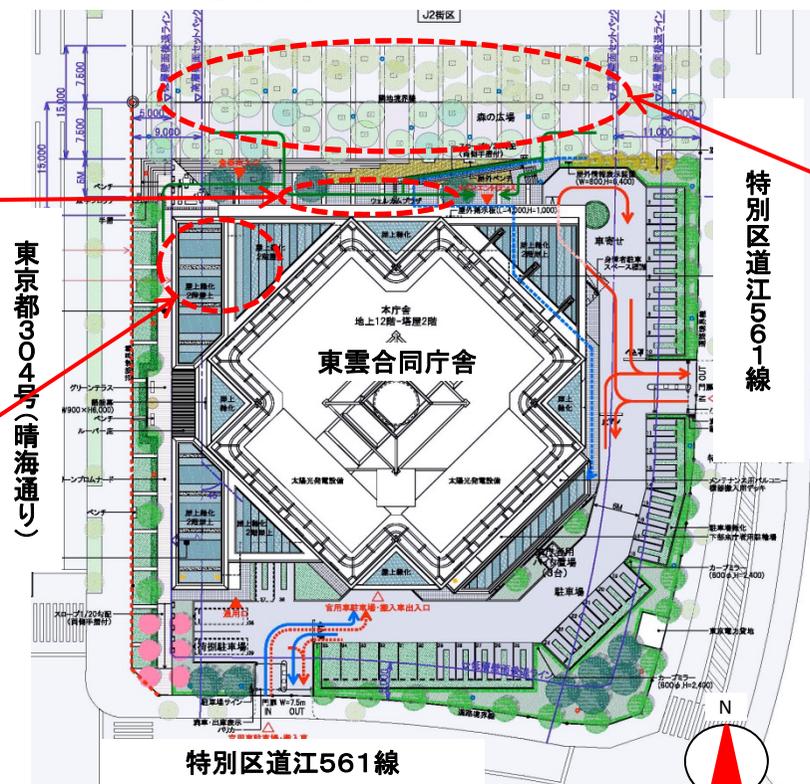
建物壁面

良好な町並み形成の配慮



食堂

街の賑わい創出



特別区道江561線

配置図



広場状空地

豊かな歩行者空間の形成

2. 事業の経緯と周辺状況

(3) 地域への貢献【1/2】

事業者から民間収益事業として、「東京都認証保育所事業」及び「カーシェアリング事業」の提案を受け、国有財産法に基づく使用許可により実施。

※民間収益事業は、「東雲合同庁舎事業」の目的を効果的に達成することに資すると認められ、行政財産の用途又は目的を妨げない限度の事業としている。



東京都認証保育所
(庁舎内の一部)



東京都304号
(晴海通り)

配置図



カーシェアリング
(敷地内の一部)

2. 事業の経緯と周辺状況

(3) 地域への貢献【2/2】

① 東京都認証保育所

東京都認証保育所
保育園夢未来 東雲園((株)我喜大笑)

【開園時間・定員等】

開園時間: 7:30~21:30(月曜~土曜日)

保育形態: 月極保育、一時保育

対象年齢: 生後43日~2歳児のお子様

定員: 23名(0歳児6名、1歳児8名、2歳児9名)

※事業者により内容を変更する場合があります。



保育所内



保育所内

保育所

② カーシェアリング

カーシェアリング

オリックスカーシェア 東雲1丁目東雲合同庁舎
(オリックス自動車(株))

【利用台数・時間等】

営業時間: 24時間

車種クラス: スタンダードクラス(定員5名)

台数: 2台

※事業者により内容を変更する場合があります。



入り口



敷地内

カーステーション

3. 事業目的の達成状況

(1) 官庁営繕事業における評価手法

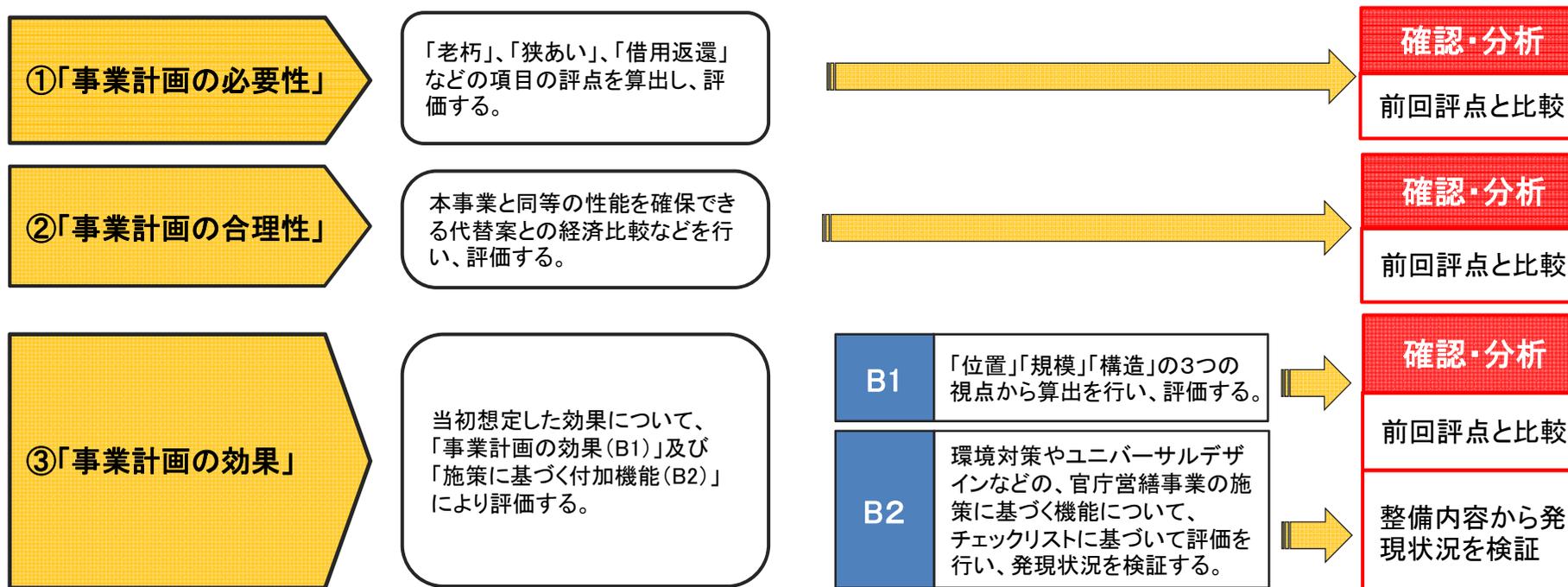
<B/Cによる評価を行わない理由>

・官庁施設は行政機能を発揮するために整備されるものであると考え、便益の多寡により事業実施を決定するものではないことから、いくつかの地方整備局の事業評価監視委員会において「営繕事業にB/C分析にはなじまないのではないか」との指摘を受けました。
平成20年度からは、B/C分析の代わりに、事業計画と同等の性能を可能とする他の案(改修・増築、民借)の有無を確認したうえで、事業案との経済比較を行い、事業計画が経済的にも合理的であることを評価しています。

「官庁営繕に係る完了後の事後評価手法」に基づき、
①「事業計画の必要性」、②「事業計画の合理性」及び③「事業計画の効果」について評価を行う。

○評価の視点

③「事業計画の効果」については、「費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化」、「事業の効果の発現状況」及び「事業実施による環境の変化」の確認・分析を行い、事業に係る外部要因の変化に伴う「社会経済情勢の変化」の確認・整理をする。



3. 事業目的の達成状況

(2) 事業の効果等の発現状況

①「事業計画の必要性」に関する評価【1/2】

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して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
	地域性上の不調			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	位置の不調				位置が不調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		位置が不調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		位置が不調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、特定国有財産整備特別会計による計画は各10点加算)

3. 事業目的の達成状況

(2) 事業の効果等の発現状況

①「事業計画の必要性」に関する評価【2/2】

計画理由		今回評点	前回評点 (H24再評価)	該当する既存官署
老朽		6.0	6.0	関東農政局東京地域センター、警察庁中野第一庁舎、関東地方整備局東京第二営繕事務所
狭あい		0	0	
借用返還		0	0	
分散		7.7	7.7	関東農政局東京地域センター、関東農政局東京地域センター湯島庁舎、警察庁中野第一庁舎、警察庁一番町庁舎
地域連携		0	0	
立地条件の不良		0	0	
施設の不備		0	0	
衛生条件の不良		0	0	
法令等		100	100	「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)
(加算要素)	合同庁舎計画	10.0	10.0	
	特定国有財産整備計画	10.0	10.0	
合計		133.7	133.7	

前回評点と「変化なし」を確認

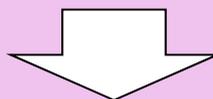
3. 事業目的の達成状況

(2) 事業の効果等の発現状況

②「事業計画の合理性」に関する評価

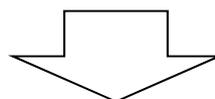
●事業計画の合理性

- 本事業の移転予定官署の跡地は、処分の対象となっている。
- 本施設の高度な機能を確保できる貸事務所等が存在しない。



事業案以外の案では、同等の性能を確保できない。

※平成24年度の再評価時と同じ



合理性の評点は「100点」とし、前回評点と「変化なし」を確認。

3. 事業目的の達成状況

(2) 事業の効果等の発現状況

③「事業計画の効果」に関する評価【1/2】

: 本事業における該当項目

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	(新規取得か否かを問わず)国有地に建設されている。	必要な期間の用地の利用(借用含む)が担保されている。			用地の取得上、借用上の問題があるが、その問題は解消される見込みがある。	用地の取得上、借用上の問題があり、その問題が解消される見込みがない。
	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・環境保全上支障がない。		自然的条件からみて災害防止・環境保全上軽微な支障がある。		自然的条件からみて災害防止・環境保全上重大な支障がある。
	アクセスの確保	施設へのアクセスは良好である。	施設へのアクセスに支障はない。	施設へのアクセスに軽微な支障がある。			施設へのアクセスに重大な支障がある。
	都市計画その他の土地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、整合する見込みがある。			都市計画その他の土地利用に関する計画と整合しておらず、整合する見込みがない。
	敷地形状等		敷地全体が有効に利用されており、安全・円滑に敷地への出入りができる。		敷地の一部が有効に利用できない。	敷地への安全・円滑な出入りに軽微な問題がある。	敷地の有効利用または敷地への安全・円滑な出入りに重大な問題がある。
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。		業務内容等に対し、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。	建築物の規模及び業務内容に対し、やや不適切な規模となっている。(駐車場の不足など)			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。		執務に必要な空間及び機能が適切に確保されていない。		執務に必要な空間及び機能が確保されない。
評 点		(各項目の係数を全て掛合わせて100を乗じた数値) = (1.1×1.1×1.1×1.0×1.0×1.0×1.0×1.0) × 100 = 133.1					

3. 事業目的の達成状況

(2) 事業の効果等の発現状況

③「事業計画の効果」に関する評価【2/2】

分類	評価項目	評価		
		今回係数	前回係数 (H24再評価)	評価根拠
位置	用地取得の見込(状況)	1.1	1.1	国有地に建設されている。
	災害防止・環境保全	1.1	1.1	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。
	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。
	都市計画その他土地利用計画に関する計画との整合性	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	敷地全体が有効に利用されており、安全・円滑に敷地への出入りができる。
規模	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	機能性	1.0	1.0	執務に必要な空間及び機能が適切に確保されている。
	社会性、環境安全性及び機能性(施策に基づく付加機能に該当する部分)	—	1.1	施策に基づく機能が付加される部分 ※「官庁営繕事業に係る完了後の事後評価手法の改定(国営施第22号平成27年3月27日)」により評価対象外
評点 (各項目毎の評価を掛け合い×100倍)		133.1	146.4	

前回評点: 146.4点
(H24再評価時)

=

今回評点: 133.1点



評価手法の改定による変化はあるが
その他に「変化がない」ことを確認

3. 事業目的の達成状況

(2) 事業の効果等の発現状況

④「事業計画の効果(B2)」に関する評価【1/8】

 : 本事業における該当項目

(評価指標集計表)

分類	評価項目	評価	取組状況
社会性	地域性	A	特に充実した取組がなされている。
		B	充実した取組がなされている。
		C	一般的な取組がなされている。
		D	一般的な取組がなされていない。
	景観性	A	特に充実した取組がなされている。
		B	充実した取組がなされている。
		C	一般的な取組がなされている。
		D	一般的な取組がなされていない。
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、特に充実した環境負荷の低減化に配慮した取組が行われている。
		B	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、充実した環境負荷の低減化に配慮した取組が行われている。
		C	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、一般的な環境負荷の低減化が行われている。
		D	官庁施設の環境保全基準に基づいた取組がなされていないなど、一般的な環境負荷の低減化が行われていない。
	木材利用推進	A	特に充実した取組がなされている。
		B	充実した取組がなされている。
		C	一般的な取組がなされている。
		D	一般的な取組がなされていない。
機能性	ユニバーサルデザイン	A	特に充実した取組がなされている。
		B	充実した取組がなされている。
		C	一般的な取組がなされている。
		D	一般的な取組がなされていない。
	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。
		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。
		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。
		D	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ないなど、防災に関する一般的な取組が行われていない。
経済性	耐用・保全性	A	特に充実した取組がなされている。
		B	充実した取組がなされている。
		C	一般的な取組がなされている。
		D	一般的な取組がなされていない。

3. 事業目的の達成状況

(2) 事業の効果等の発現状況

④「事業計画の効果(B2)」に関する評価【2/8】

■ : 本事業における該当項目

赤字 : 本事業における該当項目

分類	評価項目	評価	施策
社会性	地域性	A 右の2つ以上該当	a.自治体・地域の協議会・商店街等との連携(シビックコア、合築、地域防災への貢献、施設・駐車場の共用等)、b.既存建造物(歴史的建築物)の有効利用、c.跡地の有効活用(自治体による活用等)、d.地域性のある材料の採用、e.地域住民との連携(ワークショップ、懇談会等)、 f.オープンスペースの設置
		B 右の1つ該当	
		C 法令・条例等の通り	
		D いずれにも該当しない	

晴海通り側(西側)オープンスペース



広場状空地(北側)オープンスペース



f.オープンスペースを設置

3. 事業目的の達成状況

(2) 事業の効果等の発現状況

④「事業計画の効果(B2)」に関する評価【3/8】

分類	評価項目	評価	施策
社会性	景観性	A 右の2つ以上該当	a.歴史・文化及び風土への配慮、b.歴史的まちなみの保存・再生、c.周辺の自然環境への配慮、 d.周辺の都市環境への配慮 、e.跡地の有効活用(景観形成、文化財保護等)
		B 右の1つ該当	
		C 法令・条例等の通り	
		D いずれにも該当しない	

周辺の白基調色を配慮した外装



住宅に配慮し覗き込み防止フィルムを窓に設置



d.周辺の都市環境への配慮

3. 事業目的の達成状況

(2) 事業の効果等の発現状況

④「事業計画の効果(B2)」に関する評価【4/8】

分類	評価項目	評価	施策
環境 保全性	環境 保全性	A 右の4つ以上該当	a.特別な省エネ機器の導入(氷蓄熱、 <u>照明制御</u> 、 <u>モールド形(トッランナー)変圧器等</u>)、b.蓄電池、c. <u>緑化のための特別な対策(屋上緑化等)</u> 、d. <u>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、太陽熱給湯等)</u> 、e. <u>水資源の有効活用のための特別な対策(雨水利用設備等)</u> 、f.外断熱、g.高性能ガラス
		B 右の2つ該当	
		C 省エネ器具等の導入	省エネ型器具等の導入がされている。(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、節水設備等)
		D いずれにも該当しない	

事務室：照明制御(調光センサー)



a.特別な省エネ機器の導入

屋上緑化(ラベンダー、ローズマリー、タマリユ等)



c.緑化のための特別な対策

屋上：太陽光発電



d.自然エネルギー利用のための特別な対策

屋上：太陽熱給湯(シャワー室用)



また、官庁施設の環境保全性基準に基づき、旧省エネ基準の努力指針を満たしていることを確認している。

3. 事業目的の達成状況

(2) 事業の効果等の発現状況

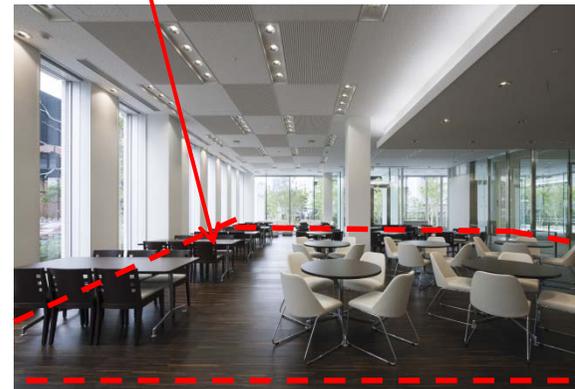
④「事業計画の効果(B2)」に関する評価【5/8】

分類	評価項目	評価	施策
環境 保 全 性	木材利用推進	A 右の2つ以上該当	a.木造化、 b.内装等の木質化 、c.木質バイオマスを燃料とする機器の設置
		B 右の1つ該当	
		C 法令・条例等の通り	
		D いずれにも該当しない	

合同庁舎1階エントランスホール:壁



合同庁舎1階食堂:床フローリング



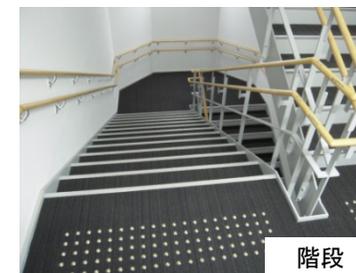
b.内装等の木質化

3. 事業目的の達成状況

(2) 事業の効果等の発現状況

④「事業計画の効果(B2)」に関する評価【6/8】

分類	評価項目	評価	施策
機能性	ユニバーサルデザイン	A 特に充実した取組	<u>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への配慮を達成している。</u>
		B 充実した取組	建築物移動等円滑化誘導基準を満たしている。
		C 一般的な取組	建築物移動等円滑化基準を満たしている。又は同基準の適用対象外施設である。
		D いずれにも該当しない	



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への配慮(主な実施例)

3. 事業目的の達成状況

(2) 事業の効果等の発現状況

④「事業計画の効果(B2)」に関する評価【7/8】

分類	評価項目	評価	施策
機能性	防災性	A 右の2つ以上該当	<u>a.火災への特別な対策</u> (ガス消火等)、 <u>b.浸水への特別な対策</u> (防潮堤、止水板等)、 <u>c.強風への特別な対策</u> (ビル風対策等)、 <u>d.落雷への特別な対策</u> (高度な雷保護(保護レベルI))
		B 右の1つ該当	
		C 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づいた取組、防災に関する一般的な取組	
		D いずれにも該当しない	

ガス消火設備



a.火災への特別な対策

止水板



b.浸水への特別な対策

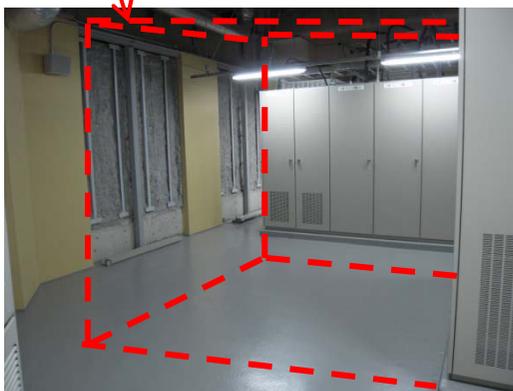
3. 事業目的の達成状況

(2) 事業の効果等の発現状況

④「事業計画の効果(B2)」に関する評価【8/8】

分類	評価項目	評価	施策
経済性	耐用・ 保全性	A 右の2つ以上該当	a.将来の模様替えに配慮した階高の確保、 <u>b.将来の機器更新に配慮した設備スペースの確保</u> 、 <u>c.可動間仕切壁の活用</u> 、d.清掃を容易にするための取組(光触媒等)
		B 右の1つ該当	
		C 一般的な取組	一般的な設計上の工夫が行われている。 (設備配管スペースの確保、外壁のタイル仕上、建物配置上の配慮、事務室の無柱化等)
		D いずれにも該当しない	

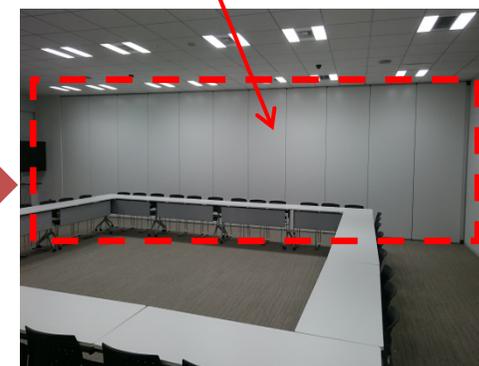
受変電機器の保守・更新スペースを考慮



b.将来の機器更新に配慮した設備スペースの確保



可動間仕切壁



c.可動間仕切壁の活用

3. 事業目的の達成状況

(2) 事業の効果等の発現状況

⑤CASBEE(建築環境総合性能評価システム)(参考)

CASBEEとは、建物等を環境性能で総合評価し格付けする手法であり、施設内などの快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質と環境負荷を総合的に評価している。

東雲合同庁舎は、CASBEE評価において、Sランクとなっている。



【環境性能評価システムランク】

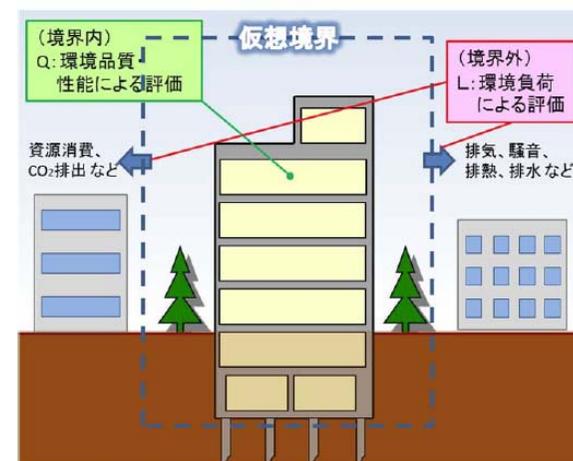
Sランク Aランク B+ランク B-ランク C ランク

← 大変優れている 劣っている →

環境品質・性能
Q (Quality)

外部環境負荷
L (Load)

$$\begin{aligned} \text{BEE値} &= \frac{\text{環境品質・性能 } Q \text{ (Quality)}}{\text{外部環境負荷 } L \text{ (Load)}} \\ &= \frac{25 \times (S_Q - 1)}{25 \times (5 - \text{SLR})} \\ &= 72.39 / 17.27 \\ &= 4.1 \end{aligned}$$



【建築環境総合性能評価システムの概念図】

SLR: 仮想境界を越えて建築物から外部に達する環境影響の負の側面(エネルギー、資源・マテリアル、敷地外環境)を評価

S_Q: 仮想境界内における建築物利用者の生活アメニティの向上(室内環境、サービス性能、室外環境(敷地内))を評価

3. 事業目的の達成状況

(2) 事業の効果等の発現状況

⑥CS調査(顧客満足度調査)(参考)

施設利用者を対象としたCS調査の結果、満足度は一部不満はあるが、やや満足されたことが確認された。

【一般利用者の満足度集計結果】

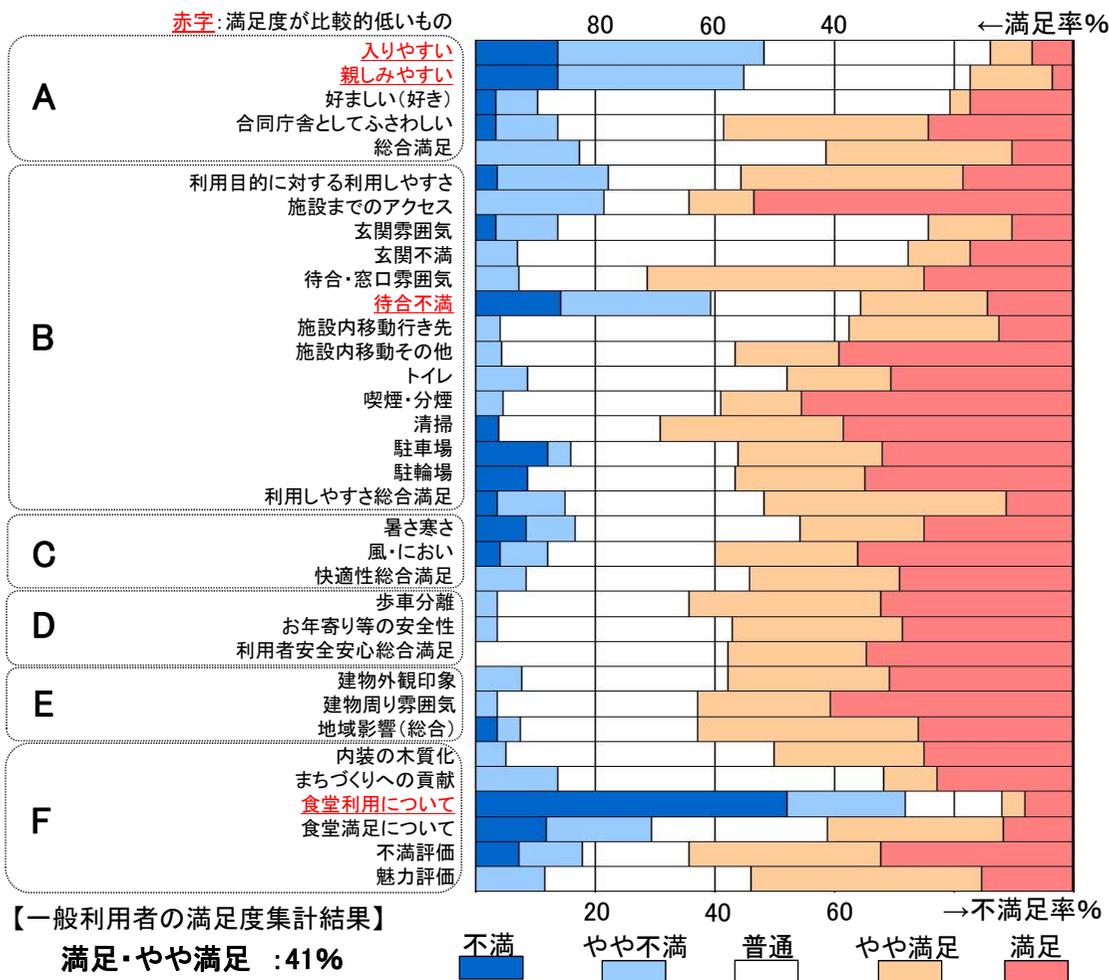
アンケート調査の概要
(平成27年9・10月実施)

対象: 施設利用者(回収数:29人 回収率:72.5%)
調査内容: A. 施設の全体的な印象
B. 施設の利用しやすさ
C. 施設内の快適さ
D. 利用者への安全・安心への配慮
E. 施設と周囲との関係
F. その他

について6段階評価

調査結果の概要

満足度が一部不満はあるが、やや満足された結果となった。
<満足度が最も低いもの>
 ・「**入りやすい**」、「**親しみやすい**」については、満足度は良くないが「D.利用者への安全・安心への配慮」で見ると良い結果となっている。保育所の利用者から「他者が入りづらいため、不審者の心配がないので助かります。」との意見もいただいている。
 ・「**待合不満**」については、保育所の利用者から園児を待つ場所が外部にあることから、雨の日は床の水はけが悪いなどの意見をいただいている。
 ・「**食堂利用について**」が最も不満度が高く、「一般利用できないことが分からない」、「お客の多い時の従業員の対応」、「親子連れのマナーが悪い」等の意見をいただいている。



4. 今後の事業へ活かすレッスン

本事業は、東京23区内に点在している国家機関の施設を集約・立体化し公務能率の向上を図っている事業であり、江東区の地区計画及び都市再生機構の東雲キャナルコートJ街区デザイン条件に基づきまちづくりへの貢献をしている。

これらについては、事業計画の効果に関する各種の評価(業務を行うための基本機能(B1)の確認、政策に基づく付加機能(B2)の確認)を行うことにより、周辺環境に配慮したまちづくりができていると考える。

<事業周辺への貢献>

東雲合同庁舎



周辺の都市環境への配慮



東京都認証保育所
(庁舎内晴海通り側)

東雲合同庁舎



広場状空地オープンスペース
(庁舎北側)

また、本事業において実施している民間収益事業の1つとして、「東京都認証保育所」を事業者提案により行っており、現在、江東区の施策に「保育サービスの充実」があり、待機児童の解消として貢献できていると考えている。

今後の事業においても関連機関と連携を図り、より良質な施設整備につながるよう、本事業のような取組を参考としてプロジェクトを実施することとします。

5. まとめ

対応方針(案)

当該事業は、事業目的を果たし、かつ、事業の効果も十分発現していると判断できるため、再度の事後評価及び特段の改善措置の必要性はない。

独立行政法人都市再生機構からの意見及び評価(参考)

東雲合同庁舎におきましては、地区計画等の目標を達成するために定めた東雲キャナルコートJ街区デザイン条件等のまちづくりルールに沿い、豊かな歩行者空間の形状、良好な街並み形成への配慮、街の賑わいの創出につながる施設整備を行っていただきました。

敷地につきましては、敷地の一部をゆとりある広場状空地(森の広場)として整備していただき、豊かな歩行者空間の形成に大きく寄与しております。また、広場状空地に面したエントランス及び一般開放された食堂、晴海通りに面した保育園を設けたことにより、街の賑わい創出に寄与しています。

さらに、庁舎の建設につきましては、晴海通りに対して庁舎を45度傾け圧迫感のない景観を確保するとともに、低層部分をガラス張りにしていただく等、良好な街並み形成への配慮がなされています。

今後も周辺住民とより一層連携し、地域に根差した管理、運営を行っていただくことを期待しております。