

**(事後評価)**

資料 4 - 2  
関東地方整備局  
事業評価監視委員会  
(平成21年度第5回)

# 九段第3合同庁舎

平成22年2月24日

国土交通省 関東地方整備局

# ◆施設外観



# ◆立地概要



# 目 次

## 1. 事業概要

- 1- i 事業の背景
- 1- ii 事業の目的
- 1- iii 基本条件
- 1- iv 施設の概要

## 2. 本事業の評価方法・評価対象

## 3. 効果の発現状況

- 3- i 業務を行うための基本機能(B1)
- 3- ii 政策に基づく付加機能(B2)
- 3- iii 参考資料
  - 3- iii-① CASBEE (建築環境総合性能評価システム)
  - 3- iii-② CS調査 (顧客満足度調査)
  - 3- iii-③ コスト評価

## 4. ま と め

# 1. 事業概要

## 1- i 事業の背景(各入居官署)

- 各入居官署は経年による老朽化、行政機能の分散等により業務に支障を生じたため、早急な整備を必要としていた。

入居官署	既存庁舎の所在地	老腐朽	狭あい	借用返還	分散	施設の 不備	特記事項
関東総合通信局	千代田区大手町 港区麻布台 三浦市高円坊 ほか	○	○	○	◎		分散により業務指示の伝達、緊急の打合せ等に支障発生。
関東信越厚生局 (麻薬取締部)	目黒区中目黒 港区西新橋	○		◎		○	土地の有効利用のため、既存庁舎の処分を計画。
東京労働局	文京区後楽(第1庁舎) 文京区後楽(第2庁舎)	◎		○	○	○	庁舎の老朽化に加え、施設の分散により業務能率が悪化。
財務省 会計センター	千代田区九段南	○	○		○	◎	歳入金電子納付システムの構築のため、早急な庁舎整備を必要としていた。
関東地方整備局 東京国道事務所 (及び局会議室)	千代田区大手町	◎	○	○			特定国有財産整備特別会計の処分財源(大手町第3合同庁舎)であり、処分の必要あり。
東京税関 (調査部の一部)	※新設組織	—	—	—	—	—	税関の電算システム関連部門を新設(税関本体は東京港湾合同庁舎内)

○: 該当する問題点

◎: 左記のうち主となるもの

# 1. 事業概要

## 1- i 事業の背景 (PFIによる整備の検討)

平成13年8月 都市再生プロジェクトの第2次決定 (都市再生本部)において九段第3合同庁舎の PFIによる整備の検討が決定。

平成15年4月 実現性の検討を経て、PFI法に基づき実施方針を公表。

平成15年8月 PFI法に基づき特定事業として選定。

(現在価値ベースで10.7億円程度の国の財政負担低減を期待)

### PFI事業とは

- ・PFI法 (平成11年9月施行) に基づき、公共施設の建設、維持管理、運営を一貫して民間に任せる手法。

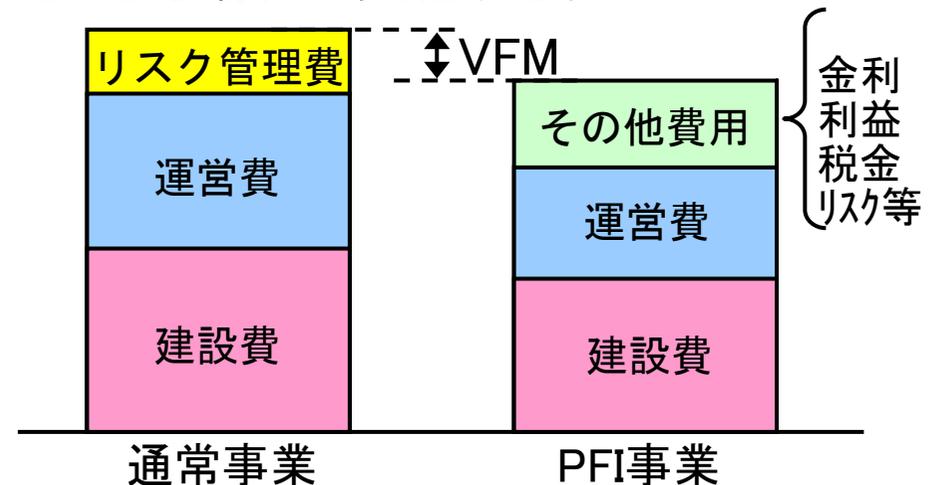
### PFI事業のメリット

- ・民間の資金を活用した国費の割賦払いにより、財政負担が平準化される。
- ・設計から維持管理までを一貫して民間に委ねることによる創意工夫が期待出来る。

PFI: Private Finance Initiative  
VFM: Value For Money

### PFI事業の実施条件 (VFMの確認)

現在価値により両方式のコスト比較を行い、PFI方式で実施した方が、公共の支払いが少なくなる場合に実施する。



# 1. 事業概要

## 1-ii 事業の目的

### ○老朽・施設の分散等の解消

老朽・施設の分散等を生じている各施設を集約・立体化し、合同庁舎として整備する。

### ○土地資源の有効利用

都心部にある大規模な公共建築物として、土地資源の有効活用を図りつつ良好な地域環境の維持・形成に寄与する。

### ○区施設との連携

国と区の庁舎の合同整備のメリットを生かした施設整備。

## 1-iii 基本条件

○「国家機関の建築物及びその附帯施設の位置、規模及び構造に関する基準」を満足する施設の整備

○適正な価格での整備

# 1. 事業概要

## 1-iv 施設の概要

### ○施設概要

敷地面積: 約4,259m<sup>2</sup>

延床面積: 約60,296m<sup>2</sup>

(内、国分は35,775m<sup>2</sup>)

構造規模: S造・地上23階/地下3階

工事期間: 平成16年12月から

平成19年 2月迄

事業期間: 平成33年 3月迄

施設整備費: 84.9億円(国分)

### ○入所官署:

- ・関東総合通信局
- ・関東信越厚生局 麻薬取締部
- ・東京労働局
- ・財務省会計センター
- ・関東地方整備局 東京国道事務所  
整備局会議室
- ・東京税関 調査部(一部)

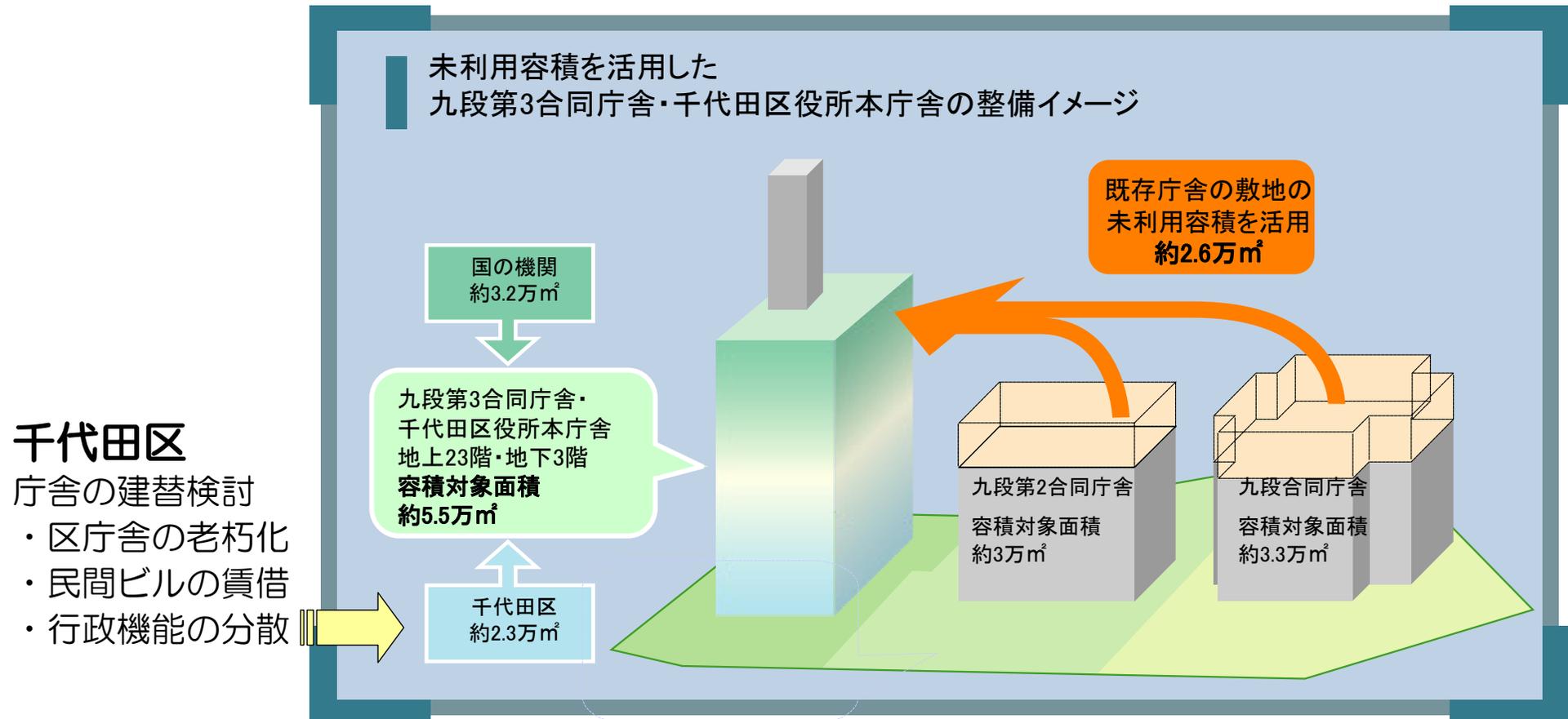


# 1. 事業概要

## 1-iv 施設の概要

### ○事業の特色

- ・PFI手法による民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用。
- ・国と千代田区との合築による整備。
- ・九段合同、九段第2合同敷地の未利用容積を活用した整備。



## 2. 本事業の評価方法・評価対象

### ○評価方法

PFI事業は事業の実施手法であり、官庁営繕事業の事後評価においては施設の整備状況进行评估するため、通常事業と同じ方法<sup>(※1)</sup>で評価を行う。

### ○評価対象

官庁営繕事業の事後評価の対象は、国土交通省の所管予算で実施する施設整備部分としている<sup>(※2)</sup>。

(千代田区役所及び、各省の予算で行う維持管理は評価の対象外)

※1 “官庁営繕事業に係る事後評価手法(平成20年4月1日施行)”  
に示された方法により評価を行う。

※2 “国土交通省所管のいわゆる「その他施設費」に係る  
完了後の事後評価実施要領(平成20年7月1日施行)”に基づく。

# 3. 効果の発現状況

i 業務を行うための基本機能(B1)の確認

ii 政策に基づく付加機能(B2)の確認

iii 参考

(参考資料1) CASBEE(建築環境総合性能評価システム)

(参考資料2) CS調査(顧客満足度調査)

(参考資料3) コスト評価

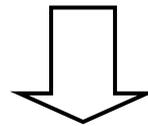
### 3- i 業務を行うための基本機能(B1評価)

#### B1評価(改定案)の施行について

- ・昨年度委員会における指摘を踏まえた改定案により、試行的に評価を行う(現行基準による評価と併記する)。
- ・今回の委員会での指摘等を踏まえ改定を予定。

#### 変更点

(現 行) 新規事業採択時と同じ評価指標を用いて評価。



(改定案) ・事後評価になじまない表現を修正。  
・計画の実現性を評価する項目については、実施結果に基づく評価に変更。

### 3- i 業務を行うための基本機能(B1評価:現行方式)

分類	評価項目		評価					
			1.1	1	0.9	0.8	0.7	0.5
位置	用地取得の見込み		取得済み、現地建替	国有地の所管替予定、公有地等の借用予定、建設までに用地取得の計画あり、又は民有地を長期間借用可能なもの			建設までの用地取得計画が不明確	敷地未定
	災害防止・環境保全		自然条件が災害防止・環境保全上良好	自然条件の不備を技術的に解消できる			自然条件に災害防止・環境保全上やや支障がある	自然条件に災害防止、環境保全上著しい支障がある
	アクセスの確保		周辺に道路・鉄道等が整備済み	整備の見込みあり				整備の見込みなし
	都市計画・土地利用計画等との整合性		都市計画・土地利用計画等に積極的に貢献	都市計画等と整合	条件整備により都市計画等との整合が可能			都市計画等と整合しない
	敷地形状			敷地が有効に利用できる形状であり、安全・円滑に出入りできる構造の道路等に接している			敷地が有効に利用できる形状ではない	安全・円滑に出入りできる構造の道路等に接していない
規模	建築物の規模		業務内容等に応じ、適切な規模が設定され、敷地の高度利用について配慮している	業務内容等に応じ、適切な規模が設定されている			規模と業務内容等との関連が不明確	規模未定
	敷地の規模		駐車場、緑地等に必要な面積が確保されている	建築物の規模に応じ適切な規模となっている	駐車場の確保に支障がある			
構造	単独庁舎、合同庁舎としての整備条件	単独庁舎の場合		単独庁舎としての整備が適当			合同庁舎計画との調整が必要	合同庁舎計画としての整備が必要
		合同庁舎の場合		合同庁舎としての整備条件が整っている				合同庁舎としての整備条件が整っていない
	機能性等		適切な構造、機能として計画されている	標準的な構造として計画されている。又は、特殊な施設で必要な機能等が満足される計画である			適切な構造、機能として計画されていない	標準的な構造が確保できないおそれがある。又は、特殊な施設で必要な機能等が満足されないおそれがある
評点			各項目毎の評価をすべて掛け合わせ、100倍した数値を事業の効果の評点とする。 →入居官署の業務を行うために必要な機能を満たす(100点以上)ことを確認					

# 3- i 業務を行うための基本機能 (B1評価:改訂案)

分類	評価項目		評価					
			1.1	1	0.9	0.8	0.7	0.5
位置	用地取得の状況		既存の国有地(等価交換を含む)に建設	新たな土地を取得済み(等価交換を除く)又は借用済み。		土地の借用にあたり、長期間借用の同意が得られていない。		一部買収・借用の同意が得られず、施設配置に問題がある。
	災害防止・環境保全		自然条件が災害防止・環境保全上良好となっている。	自然条件が災害防止・環境保全上適当である。		自然条件に災害防止・環境保全上やや支障がある。		自然条件に災害防止・環境保全上著しい支障がある。
	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問題はない。	施設へのアクセスが不便である。			施設へのアクセスに著しい支障がある。
	都市計画・土地利用計画等との整合性		都市計画・土地利用計画等に積極的に貢献している。	都市計画等と整合している。				都市計画等と整合していない。
	敷地形状			敷地が有効に利用されており、安全・円滑に出入りができる。		敷地の有効利用にやや問題がある。	安全・円滑な出入りにやや問題がある。	敷地の有効利用または安全・円滑な出入りに著しい問題がある。
規模	建築物の規模		業務内容等に応じ適切な規模であり、敷地の利用が高度になされている。	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		利便性の高い駐車場や周辺環境に配慮した緑地が設置されている。	建築物の規模に応じ適切な規模となっている。	駐車場等が十分確保されていない。			建築物の規模に対し、著しく不適切である。
構造	単独庁舎、合同庁舎としての整備条件		単独庁舎の場合	単独庁舎としての整備が適当である。				単独庁舎としての整備が不適当である。
			合同庁舎の場合	合同庁舎としての整備が適当である。				合同庁舎としての整備が不適当である。
機能性等		所要の高度な構造、機能を実現している。	標準的な構造、又は必要な機能を実現している。		構造、機能がやや不適当である。		構造、機能が著しく不適当である。	
評点			各項目毎の評価をすべて掛け合わせ、100倍した数値を事業の効果の評点とする。 →入居官署の業務を行うために必要な機能を満たす(100点以上)ことを確認					

### 3- i 業務を行うための基本機能 (B1評価)

分類	評価項目		現行方式による評価		改定案による評価	
位置	用地取得の状況		1.1	取得済み。	1.1	既存の国有地に建設。
	災害防止・環境保全		1.0	自然条件の不備を技術的に解消できる。	1.0	自然条件が災害防止・環境保全上 適当である。
	アクセスの確保		1.1	周辺に道路・鉄道等が整備済み。	1.1	施設へのアクセスは良好である。
	都市計画・土地利用計画等との整合性		1.1	都市計画・土地利用計画等に積極的に貢献。	1.1	都市計画・土地利用計画に積極的に貢献している。
	敷地形状		1.0	敷地が有効に利用できる形状であり、安全・円滑に出入りできる道路に接している。	1.0	敷地が有効に利用されており、安全・円滑に出入りができる。
規模	建築物の規模		1.1	業務内容等に応じ適切な規模が設定され、敷地の高度利用について配慮している。	1.1	業務内容等に応じ適切な規模であり、敷地の利用が高度になされている。
	敷地の規模		1.0	建築物の規模に応じ適切な規模となっている。	1.0	建築物の規模に応じ適切な規模となっている。
構造	単独庁舎、合同庁舎としての整備条件	単独庁舎の場合	1.0	合同庁舎としての整備が適当。	1.0	合同庁舎としての整備が適当である。
		合同庁舎の場合				
	機能性等		1.1	防災拠点施設としての適切な構造・機能として計画されている。	1.1	防災拠点施設としての 所要の高度な構造・機能を実現している。
評点			161	≥ 100	161	≥ 100



**業務を行うための基本機能を満足している**

### 3- ii 政策に基づく付加機能(B2評価)

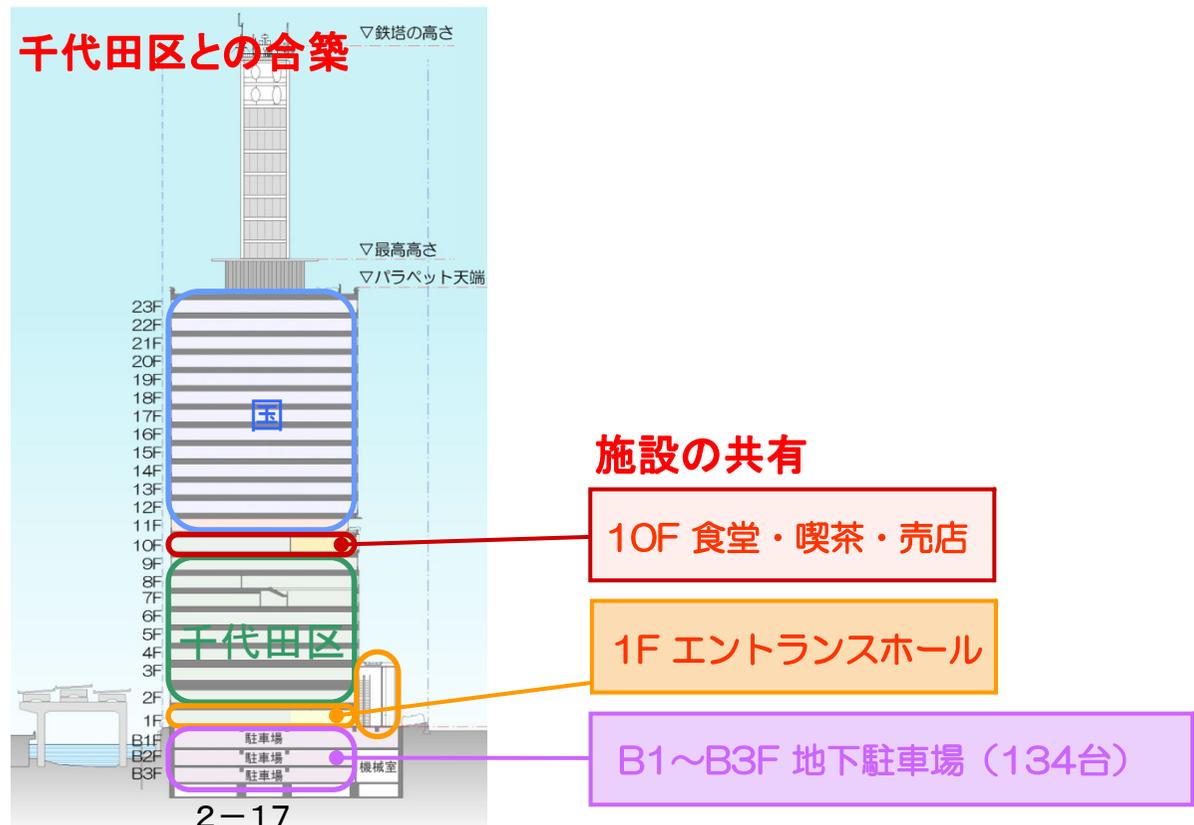
分類	評価項目	評価	取組状況
社会性	地域性	A	特に充実した取り組みがなされている
		B	充実した取り組みがなされている
		C	一般的な取り組みがなされている
	景観性	A	特に充実した取り組みがなされている
		B	充実した取り組みがなされている
		C	一般的な取り組みがなされている
環境保全性	環境保全性	A	特に充実した取り組みがなされている
		B	十分に環境負荷の低減化が図られている
		C	一般的な環境負荷の低減化が図られている
機能性	ユニバーサルデザイン (建築物内)	A	高度なバリアフリー化が行われている
		A'	「望ましい」規定に基づき整備されている
		B	下記その他、一部「望ましい」規定も付加されている
		C	法令規定に基づき整備されている
	防災性	A	総合耐震計画基準に加え、充実した取組を実施している。
		B	総合耐震計画基準に加え、防災性に配慮した取組がある。
C		総合耐震計画基準に基づいた取り組みが行われている。	
経済性	耐用・保全性	A	特に充実した取り組みがなされている
		B	充実した取り組みがなされている
		C	一般的な取り組みがなされている

### 3- ii 政策に基づく付加機能 (B2評価)

分類	評価項目
社会性	地域性
	景観性
環境保全性	環境保全性
機能性	ユニバーサルデザイン (建築物内)
	防災性
経済性	耐用・保全性

(○: 今回事業における該当評価)

地域性	評価	
<施策例> ・自治体・商店街等との連携 (合築、施設・駐車場の共用、シビックコアなど) ・地域住民との連携(ワークショップ、懇談会など) ・既存建造物(歴史的建築物)の有効利用 ・地域性のある材料の採用 ・オープンスペースの設置	2つ該当	A
	1つ該当	B
	該当なし	C



# 3- ii 政策に基づく付加機能 (B2評価)

(○: 今回事業における該当評価)

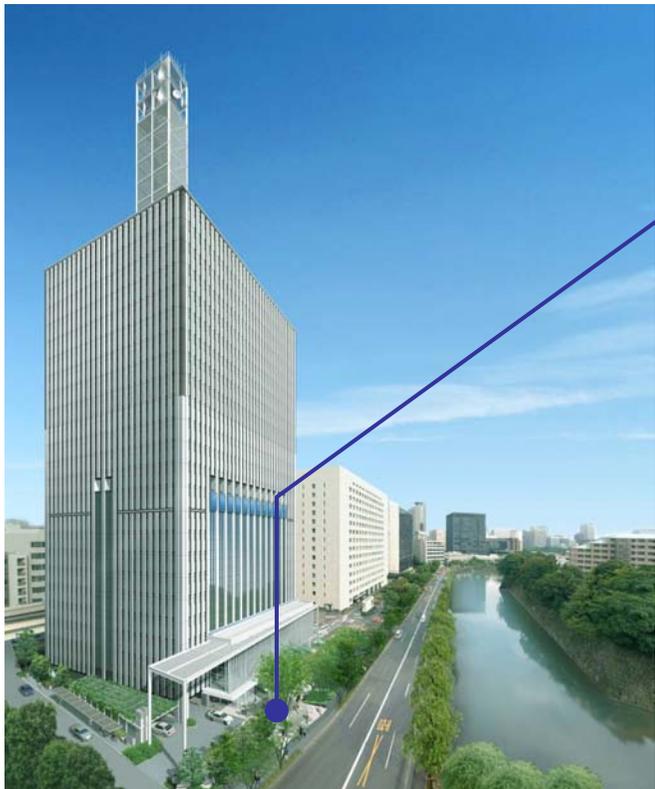
分類	評価項目
社会性	地域性
	景観性

景観性	評価	
<施策例> ・歴史・文化及び風土への配慮 ・歴史的まちなみの保存・再生 ・周辺の自然環境への配慮 ・ <u>周辺の都市環境への配慮</u>	2つ該当	A
	1つ該当	<b>B</b>
	該当なし	C

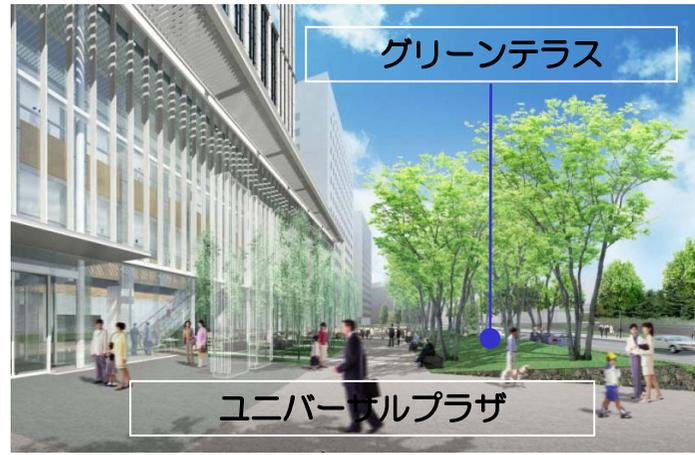
環境

機能

経済



開放的な外部空間

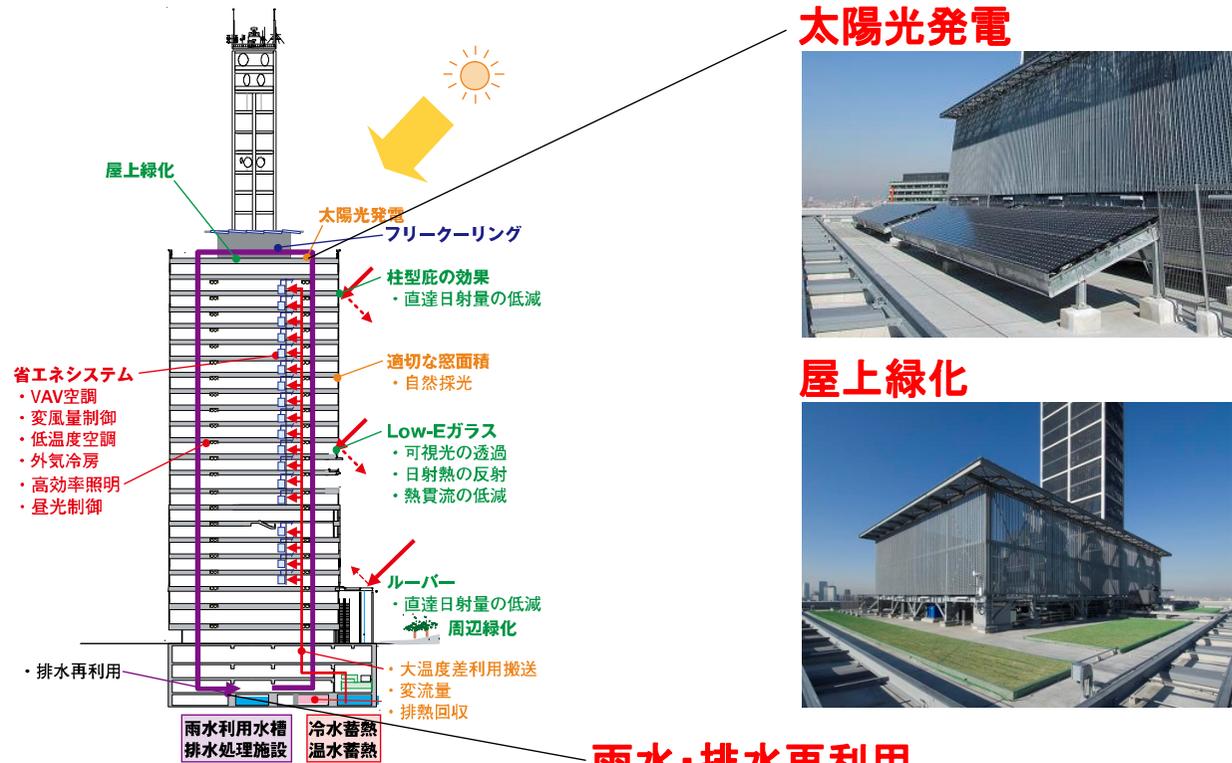


# 3- ii 政策に基づく付加機能 (B2評価)

分類	評価項目
社会性	地域性
	景観性
環境保全性	環境保全性
機能性	ユニバーサルデザイン (建築物内)
	防災性
経済性	耐用・保全性

(○: 今回事業における該当評価)

環境保全性	評価	
<施策例> ・省エネ機器の導入 (氷蓄熱、アモルファス変圧器) ・ <u>屋上緑化</u> ・ <u>雨水利用設備</u> ・自然エネルギー ( <u>太陽光発電</u> 、風力発電) ・グリーン購入法の全面的な対応 ・外断熱	4つ該当	A
	2~3つ該当	<b>B</b>
	該当1つ以下	C



### 3- ii 政策に基づく付加機能(B2評価)

(○:今回事業における該当評価)

分類	評価項目
社会性	地域性
	景観性
環境保全性	環境保全性
機能性	ユニバーサルデザイン (建築物内)
	防災性
経済性	耐用・保全性

ユニバーサルデザイン	評価	
<バリアフリー法における規定> ・「建築物移動円滑化誘導基準」(望ましい規定) ・「建築物移動円滑化基準」(法令規定)	望ましい規定以上	A
	望ましい規定どおり	A'
	法令規定以上	B
	法令規定どおり	C

#### 設置が義務付けられる施設 (例)

	駐車場	便所	階段	スロープ
望ましい規定	表示を施した 身障者用駐車場	オストメイトを備えた 身障者用便所	幅140cm以上 手すり(両側) けあげ・踏面の規定	幅150cm以上、 高さ75cm毎に平場 勾配1/12以下
法令規定	身障者用駐車場	身障者用便所	手すり(片側)	幅120cm以上、 高さ75cm毎に平場 勾配1/12以下



更に条例※に基づき  
ベビーチェアを設置

更に条例※に基づき  
外部スロープ勾配を  
1/20以下に設定

今回の施設は「望ましい規定以上」で整備を行った。

※条例・・・東京都ハートビル条例

### 3- ii 政策に基づく付加機能 (B2評価)

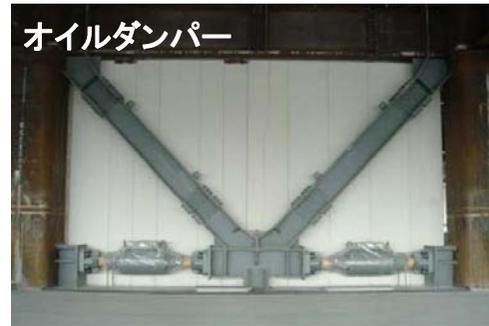
(○: 今回事業における該当評価)

分類	評価項目
社会性	地域性
	景観性
環境保全性	環境保全性
機能性	ユニバーサルデザイン (建築物内)
	防災性
経済性	耐用・保全性

防災性	評価	
<b>〈施策例〉</b> ・免震構造の採用    ・ <u>制震構造の採用</u> ・電気室をGLより高め又は3階以上に設置 ・ <u>止水板の設置</u> ・雷保護の高性能化	2つ該当	<b>A</b>
	1つ該当	B
	該当なし	C

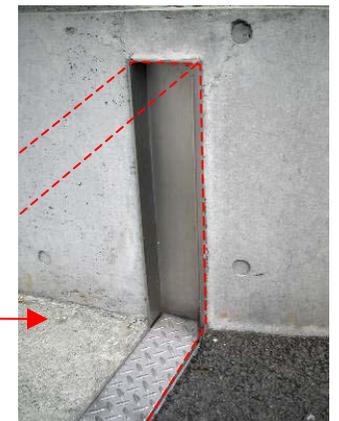
#### 制震構造の採用

建物内部のダンパーにより地震のエネルギーを吸収する。



#### 止水板の設置

地下駐車場への浸水防止のため止水板を設置可能



### 3- ii 政策に基づく付加機能 (B2評価)

(○: 今回事業における該当評価)

分類	評価項目
社会性	地域性
	景観性
環境保全性	環境保全性
機能性	ユニバーサルデザイン (建築物内)
	防災性
経済性	耐用・保全性

耐用・保全性	評価	
<b>&lt;施策例&gt;</b> ・高い階高 ・ <u>余裕のある設備室</u> ・清掃を容易にする工夫(光触媒など)	2つ該当	<b>A</b>
	1つ該当	B
	該当なし	C

#### フレキシビリティ

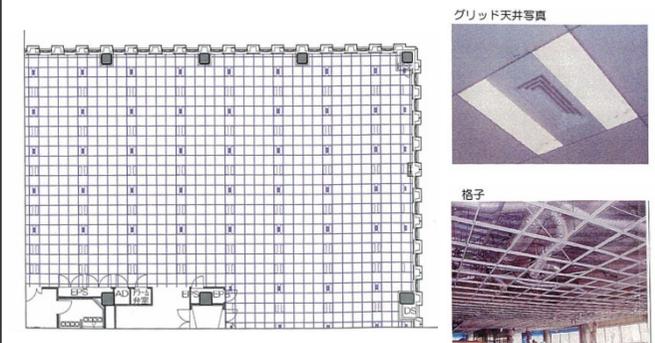
- ・高い階高(4050mm)
- ・PS、EPSに配管・配線用予備スペース設置
- ・パイプケーブルの採用
- ・執務スペースのレイアウト変更が容易なフレキシビリティに配慮した設計
- ・ユニットWCの採用

#### 保全性への配慮

- ・共用部からメンテナンスできるコア計画(空調機フィルター清掃・交換等)
- ・構造部材の容易な点検が可能
  - 外周部RESTダンパー:  
外周部柱型に点検口を設置
  - コア内オイルダンパー:  
オイルダンパー直近に点検口を設置

#### 執務スペースのフレキシビリティ確保に関する取組例(グリッド天井)

天井は640mmのグリッド天井を採用することにより間仕切り変更に伴う工事を最小限にとどめることが可能。



### 3- ii 政策に基づく付加機能 (B2評価)

分類	評価項目	評価	
社会性	地域性	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自治体との合築</li> <li>・施設、駐車場等の共用</li> </ul>
	景観性	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の都市環境への配慮</li> </ul>
環境保全性	環境保全性	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水利用設備</li> <li>・屋上緑化</li> <li>・太陽光発電</li> </ul>
機能性	ユニバーサルデザイン (建築物内)	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物移動円滑化誘導基準 及び東京都ハートビル条例 に基づく整備を実施</li> </ul>
	防災性	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・制振構造の採用</li> <li>・止水板の設置</li> </ul>
経済性	耐用・保全性	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高い階高</li> <li>・余裕のある設備室</li> </ul>

(施設の特性)

- ・自治体との連携による、来館者、周辺歩行者にとって憩いの場、交流の場となるような空間の創出が求められる。
- ・災害時の拠点施設として、高い防災性能が求められる。

取り組み内容は  
事業の特性と合致している

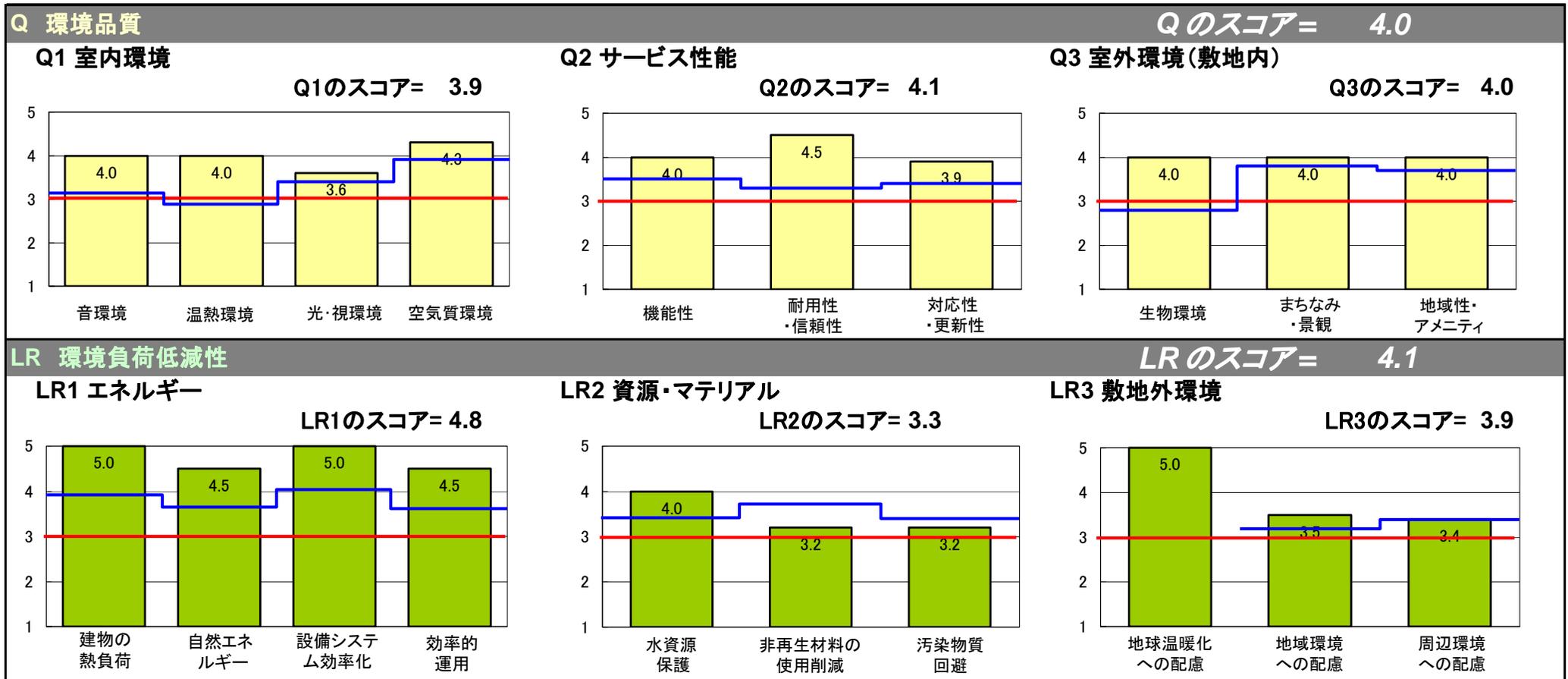


政策に基づく付加機能  
は適切に反映されている

# 3-iii 参考資料

## 3-iii-① CASBEE※評価指標：Q,LR

＜九段第3合同庁舎＞

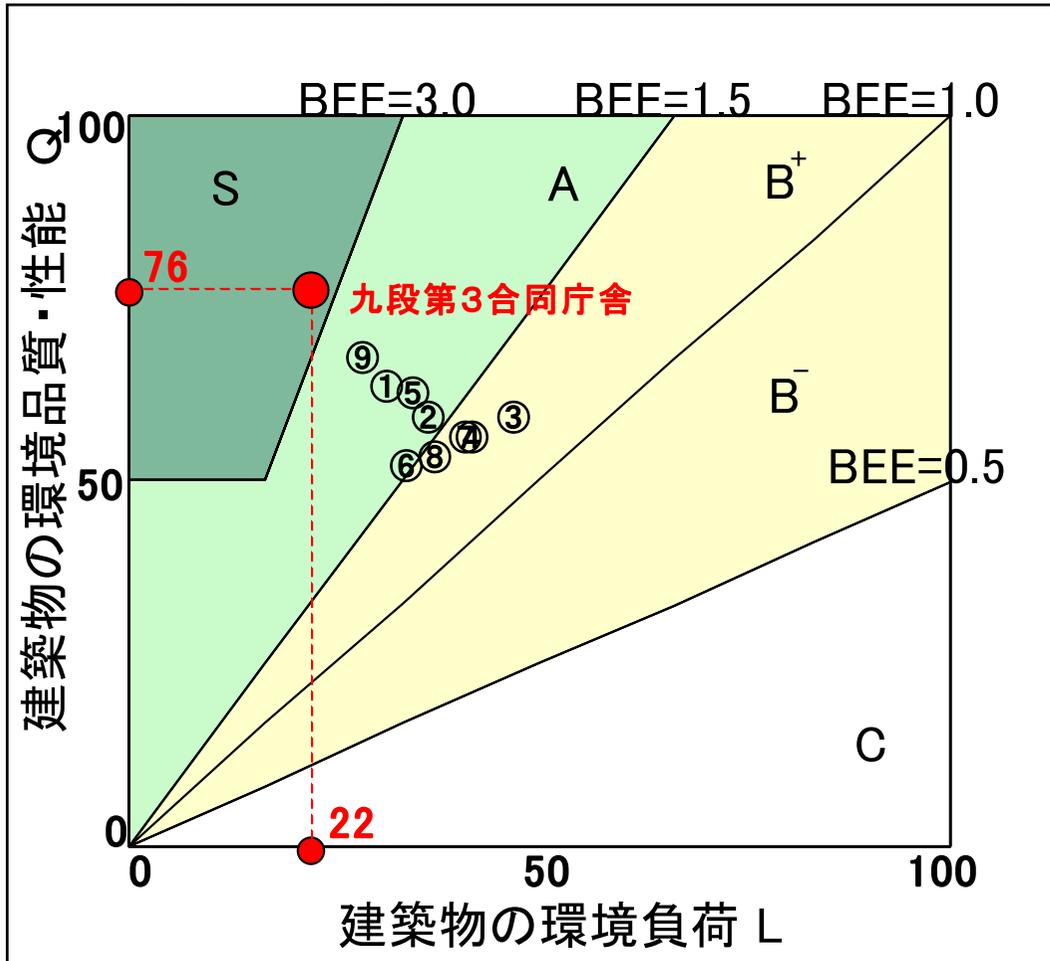


— ……これまで事業評価でCASBEE評価を行った官庁施設の平均

※CASBEE:建築環境総合性能評価システム

# 3-iii-① CASBEE評価指標：BEE

＜九段第3合同庁舎＞



$$\begin{aligned}
 \text{建築物の環境性能効率 (BEE)} &= \frac{\text{建築物の環境品質・性能 } Q}{\text{建築物の環境負荷 } L} \\
 &= \frac{25 \times (SQ - 1)}{25 \times (5 - SLR)} \\
 &= \frac{76}{22} = 3.4
 \end{aligned}$$

- S : 素晴らしい
- A : 大変良い
- B<sup>+</sup> : 良い
- B<sup>-</sup> : やや劣る
- C : 劣る

近年事後評価を実施した施設

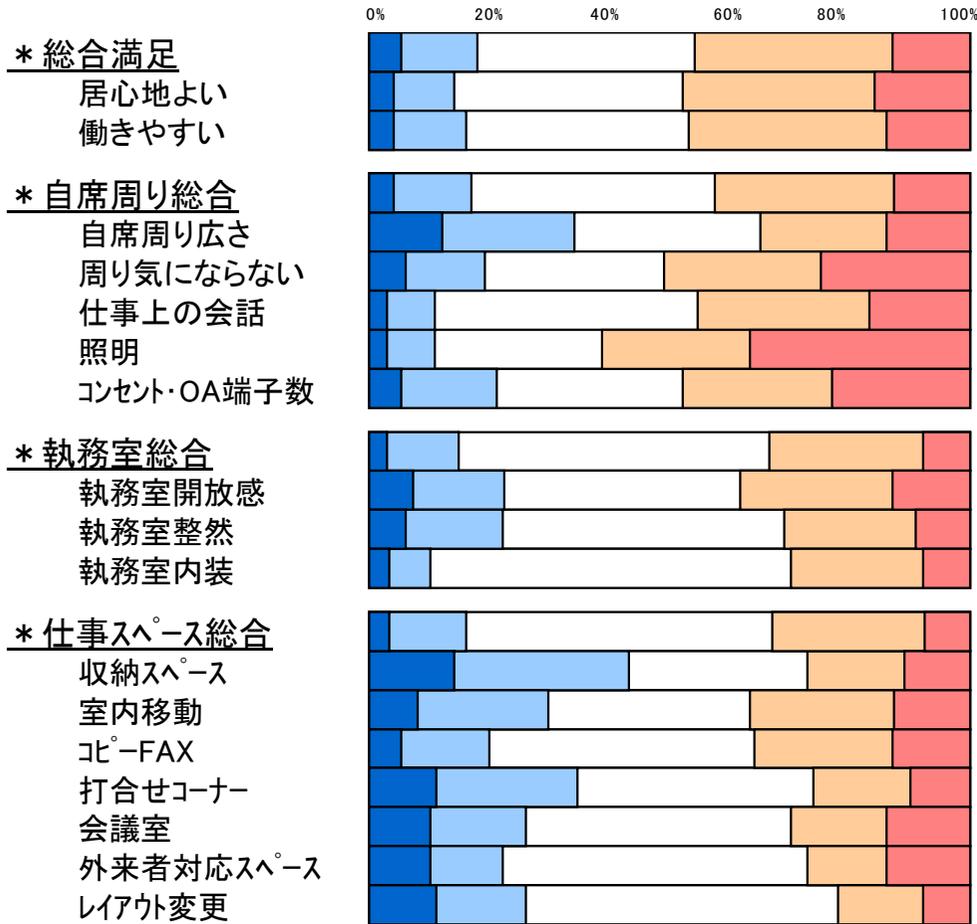
① 横浜税関本関	⑥ 東京税関コンテナ貨物検査
② 宇都宮第2地方合同庁舎(増築)	⑦ 成田空港地方合同庁舎(増築)
③ 足利税務署	⑧ 農林水産研修所生活技術研修館
④ 川崎南税務署	⑨ 筑西しもだて合同庁舎
⑤ 千葉第2地方合同庁舎(増築)	

※CASBEE:建築環境総合性能評価システム  
 ※BEE:環境性能効率

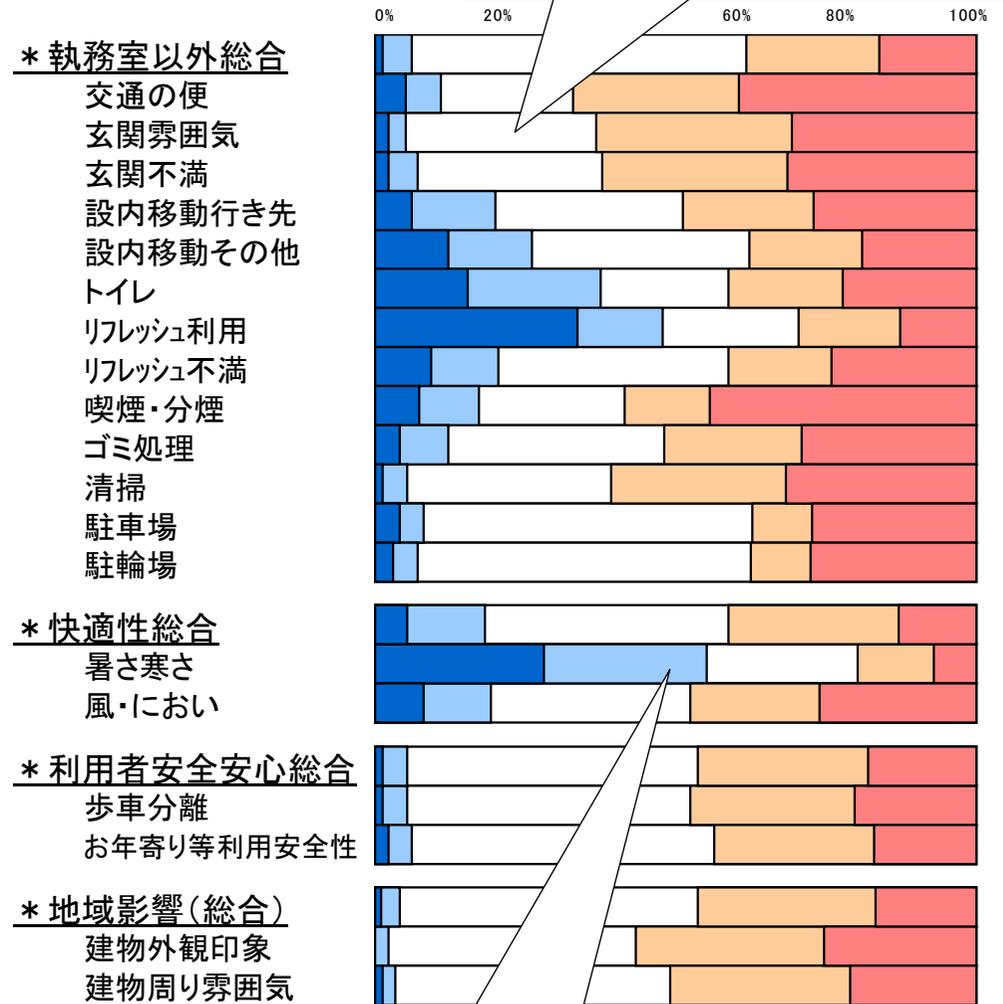
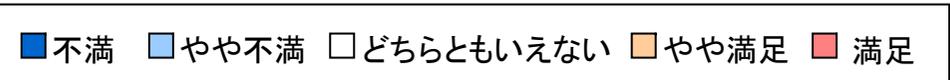
# 3-iii-② CS調査(顧客満足度調査):職員(国官署)

<九段第3合同庁舎:職員1149名(国官署分)>

**強み: 玄関ホールの雰囲気**  
明るく開放的で入りやすい雰囲気  
雰囲気が好感を持たれている。



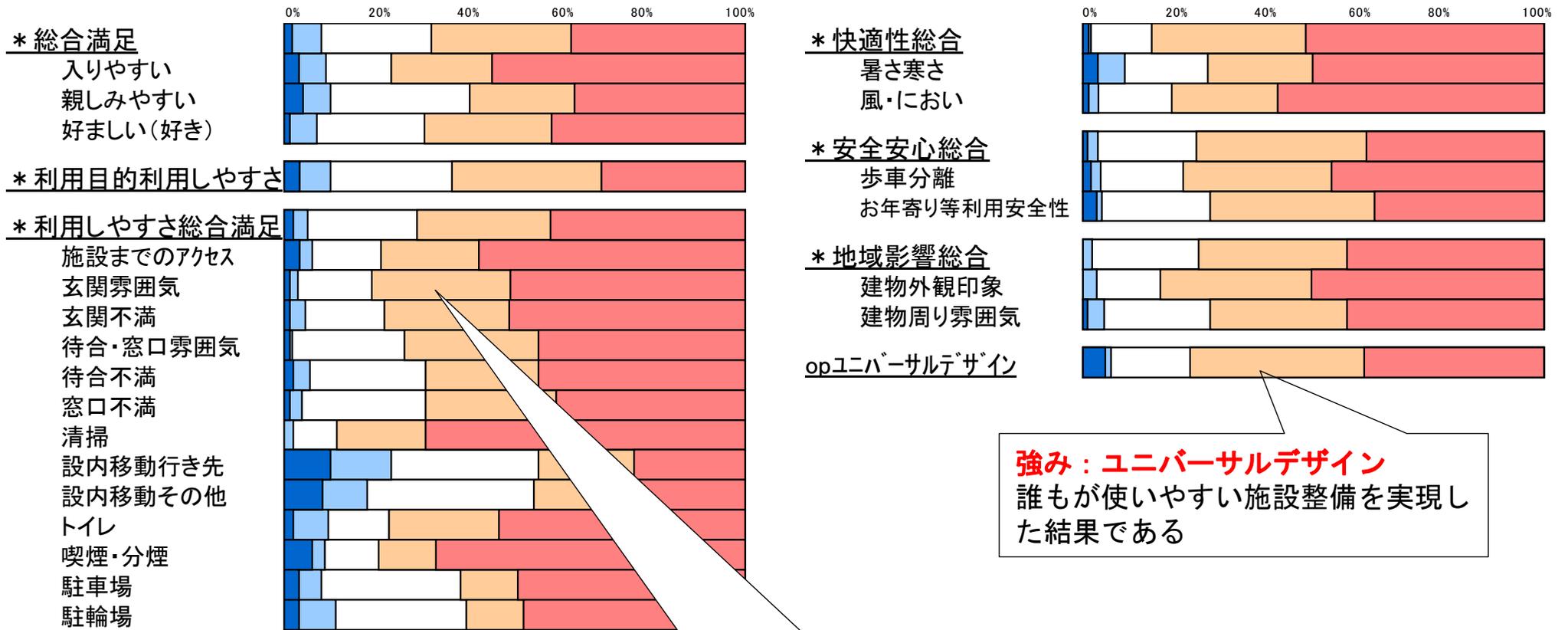
\* ...代表項目(レーダーチャートに使用)



**弱み: 暑さ寒さ**  
夏期の事務室の温度設定  
が原因である。

# 3-iii-② CS調査：一般利用者

<九段第3合同庁舎：一般利用者165名>



**強み：ユニバーサルデザイン**  
誰もが使いやすい施設整備を実現した結果である

**強み：玄関ホールの雰囲気**  
国、区役所との一体的整備により、明るく開放的なところが評価されている

\* ...代表項目(レーダーチャートに使用)

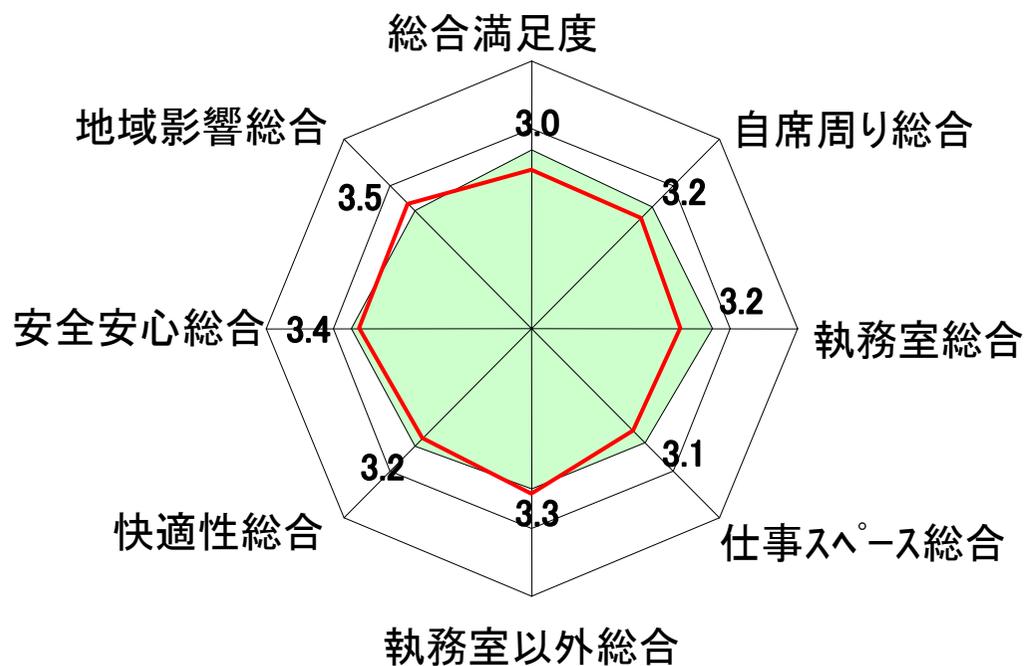
■ 不満   ■ やや不満   □ どちらともいえない   ■ やや満足   ■ 満足

※CS調査:顧客満足度調査

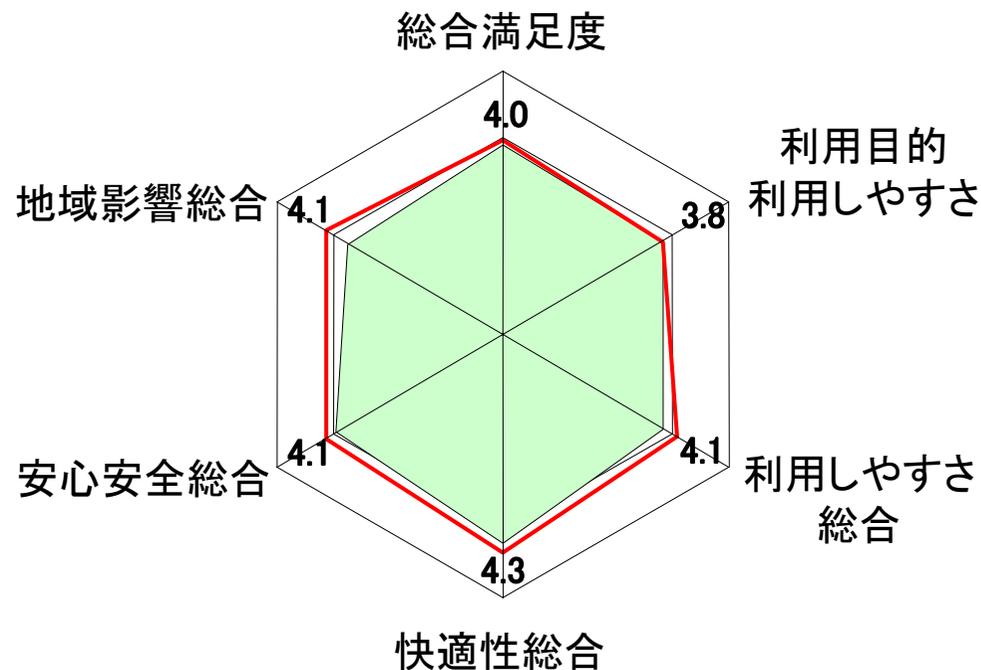
# 3-iii-② CS調査:レーダーチャート

<九段第3合同庁舎>

職員1149名



一般利用者165名



全施設平均
  当該施設

※CS調査:顧客満足度調査

# 3-iii-③ コスト評価：事業費の内訳

## <九段第3合同庁舎>

項 目		工事費 (百万円)	備 考		
1.施設整備費	建設工事費	7,586			
	設計費その他	904	設計費 埋蔵文化財調査費 工事監理費	電波障害対策費 融資組成手数料等 建中金利	開業費用
2.支払金利		1,509			
3.維持管理・運営費		2,541	修繕費 建築物点検保守費用 建築設備運転監視費用	植栽管理費用 維持管理その他 清掃業務費用	廃棄物処理費用 害虫防除費用
4.その他		370	SPC運営費 法人税 税引後利益		
合 計		12,909			

九 段 第 3  
合 同 庁 舎  
( 建 設 工 事 費 )

床面積 1㎡  
当たりの工事費  
約 21 万円

床面積  
35,775 ㎡

工 事 費  
7,586百万円  
(施設整備費のうち建設費)

民間建築物

約 24 万円※

-

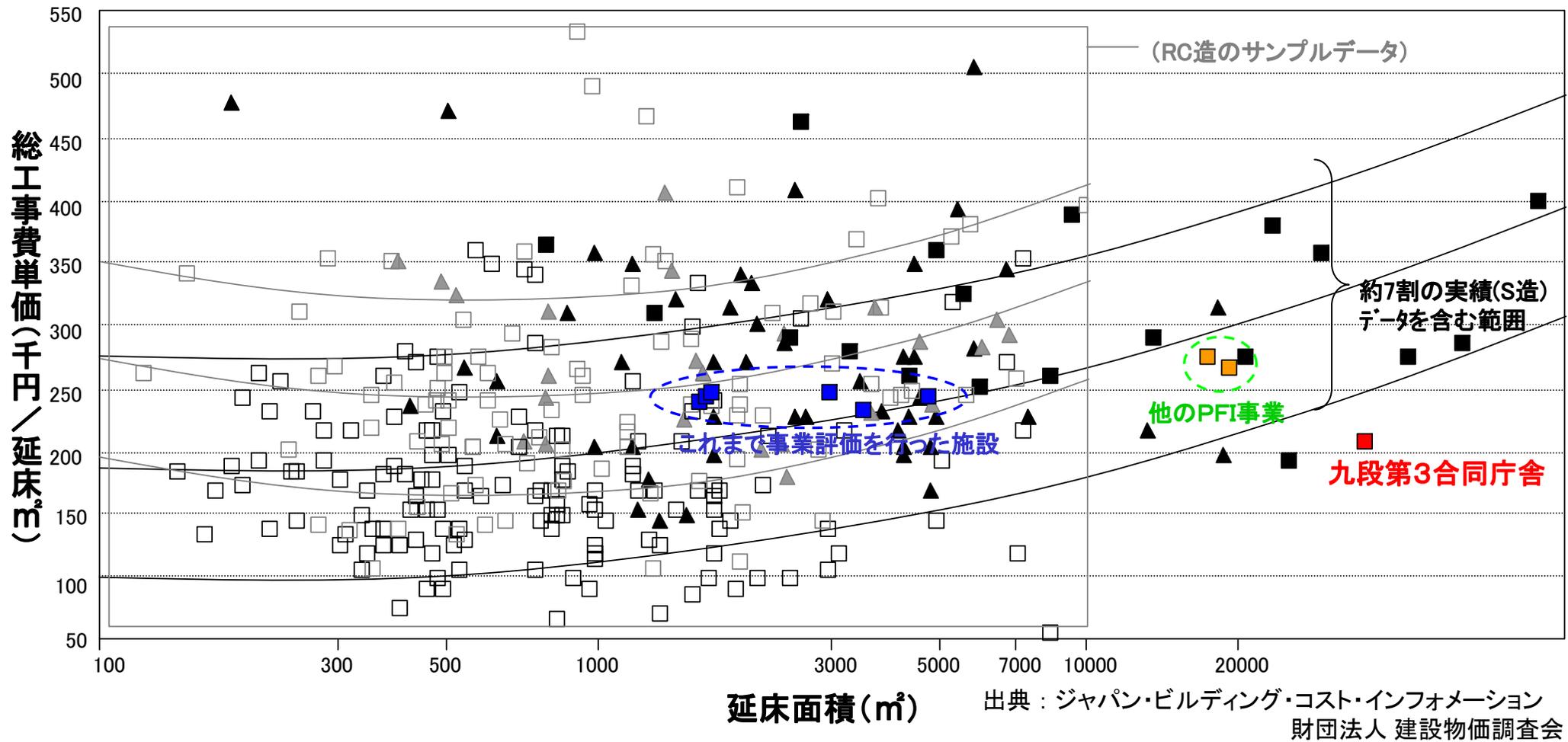
-

※建築着工統計から計算した民間発注の事務所ビル(RC造)の工事費の平均単価22万円/㎡に、  
公共建築物であれば同時に発注される工事(小部屋の間仕切り、書架等)の費用2万円/㎡を加えたもの  
なお、今回の九段第3合同庁舎はS(及びSRC)造である。

# 3-iii-③ コスト評価：延床面積と総工事費単価

<九段第3合同庁舎(事務スペース等)>

用途：一般事務所 地域：関東 構造：S造 着工年：1998～2007年	民間建築を含むサンプルデータ 低層(1～5階) □ } S造 中層(6～10階) ▲ } S造 高層(10階～) ■ } S造	官庁施設のサンプルデータ ■ 九段第3合同庁舎 ■ これまで事業評価を行った施設 ■ 他のPFI事業
--	--	---



### 3-iii-③ コスト評価：保有と賃借のコスト比較

<九段第3合同庁舎>

I 保有コスト			合計
PFI事業費	※PFI事業期間中の15年間分	103.1億円	172.3億円
土地保有に係る機会費用		26.4億円	
光熱水費用		22.3億円	
維持管理費	※PFI事業完了後の35年間分	8.0億円	
修繕費	※PFI事業完了後の35年間分	19.3億円	
法人税等		▲6.8億円	
II 賃借コスト(テナント料)			合計
賃借料		348.6億円	346.8億円
光熱水費用		13.4億円	
維持管理費	※清掃費用	4.5億円	
修繕費	※大規模修繕費は除く	2.3億円	
法人税等		▲21.92億円	
<b>(差額)保有コスト(I)－賃借コスト(II)</b>			

○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

○保有コスト算出対象面積(延床面積分): 35,775 m<sup>2</sup>

○賃借コスト算出対象面積(有効面積分): 21,357 m<sup>2</sup>

○賃料(民間ビル賃借時): 5,719 円/m<sup>2</sup>・月

## 4. まとめ

### ◆老朽・施設の分散等の解消

庁舎の建て替えにより、施設の老朽・分散等が解消された。

### ◆土地資源の有効利用

隣接施設の未利用容積率の活用による土地の高度利用とともに、開放的な外部空間等による周辺都市環境に配慮した施設整備がなされている。

### ◆区施設との連携

千代田区役所との合築で施設整備を行っており、施設・駐車場の共用等、効率的な施設整備が行われている。

### ◆位置、規模及び構造に関する基準を満足する施設の整備

事業の効果に関する評価(B1,B2)、CASBEE指標評価及びCS調査により、当該基準を満足する整備がされたと判断できる。

### ◆適正な価格での整備

工事費の内訳及び庁舎(施設整備費)の延べ面積1㎡当たりの工事費、民間ビルの賃借との比較により、適正な価格で整備されたと判断できる。

事業の目的をおおむね果たしていると判断できるため、再度の事後評価の必要性はないと考えます。