

筑西しもだて合同庁舎

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. 効果の発現状況

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

3. 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と業務の多様化、業務量の増大による狭隘化が進み業務に支障を生じたため、早急な整備を必要としていた。

入居官署		老腐朽	狭あい	分散	立地の不良	施設の不備
関東信越国税局	下館税務署	○	◎			○
水戸地方法務局	下妻支局	◎	○	○	○	○
	下館出張所	◎	○	○	○	○
	結城出張所	◎	○	○	○	
水戸地方検察庁	下館区検察庁	◎				○
関東農政局	下妻統計・情報センター	◎	○		○	○

○：該当する問題点 ◎：左記のうち主となるもの



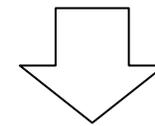
1. 事業概要

1- i 事業の背景(周辺地域の状況)

「**下館市※シビックコア地区整備計画**」の経緯 ※平成17年8月筑西市に名称変更



平成8年下館市より、空洞化の進む中心市街地活性化のために、官公庁施設を中心としたまちづくりの検討をしたいとの要請を受け、市と国でシビックコア地区整備の検討を開始。



策定検討委員会等における有識者や地元代表との意見交換を経て
平成14年10月、市は「下館市シビックコア地区整備計画書」策定

1. 事業概要

1- ii 事業の目的

○老朽・狭あい等の解消

老朽・狭あい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。

○まちづくりとの連携

計画にあたっては下館市シビックコア地区整備計画書を踏まえ、
地方公共団体の施設及び民間建築物と連携し、魅力とにぎわいのある
都市の拠点となるシビックコア地区の中核施設となること。

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 施設概要

○施設概要

敷地面積: 約3,400㎡

延床面積: 約4,764㎡

構造規模: RC造・地上5階/地下1階

設計期間: 平成16年4月～
平成17年2月

建設期間: 平成17年2月～
平成18年9月

総事業費: 約14.3億円

○入所官署:

- ・下館税務署
- ・水戸地方法務局筑西出張所
- ・下館区検察庁
- ・筑西統計・情報センター



2. 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

2- 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	既存の国有地との等価交換により用地を取得。
	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	1.0	業務内容等に応じ、適切な規模が設定されている。	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	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。
	単独庁舎の場合 合同庁舎の場合				
	機能性等	1.0	標準的な構造として計画されている。	1.0	標準的な構造を実現している。
評点		133	≥100	133	≥100

業務を行うための基本機能を満足している

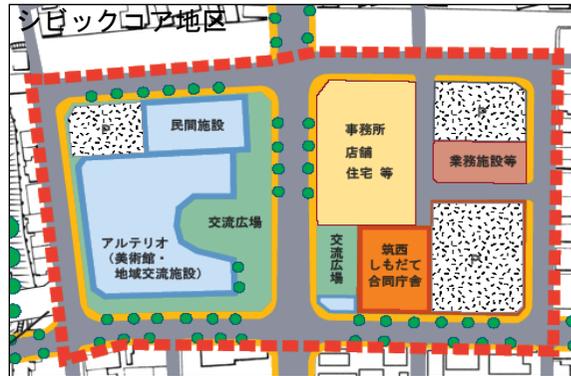
2- ii 政策に基づく付加機能 (B2評価)

(○: 今回事業における該当評価)

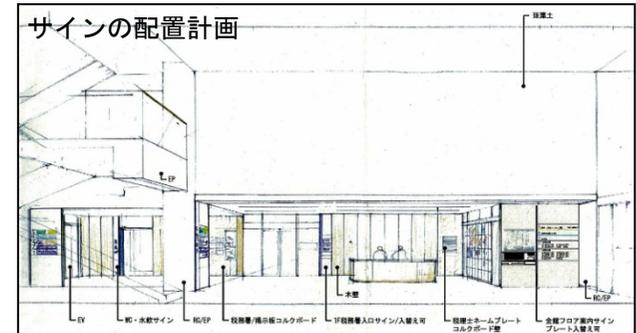
分類	評価項目
社会性	地域性
	景観性
環境保全性	環境保全性
機能性	ユニバーサルデザイン (建築物内)
	防災性
経済性	耐用・保全性

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、 <u>シビックコア</u> など) ・地域住民との連携 (<u>ワークショップ</u> 、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

シビックコア地区計画との連携



ワークショップの開催(サイン計画)



色彩計画

■	田んぼ・・・みどり
■	稲穂・・・きいろ (金色)
■	4つの川・・・水色
■	筑波山 (紫峰)・・・むらさき

内部サイン意匠

内部サインの意匠は、地域の歴史や文化を表現し、利用者にわかりやすい案内を提供することを目的としています。サインのデザインは、地域の特色を反映し、視覚的にも心地よい空間を創出しています。

フロア案内

5 筑西統計・情報センター 下館区検察庁

4 法務局筑西出張所

3 会議室

2 下館税務署
税務課 個人課税部門
着徴課税部門 法人課税部門

1 下館税務署
受付窓口

管理・徴収部門

水飲み場 喫煙所 トイレ みんなのトイレ

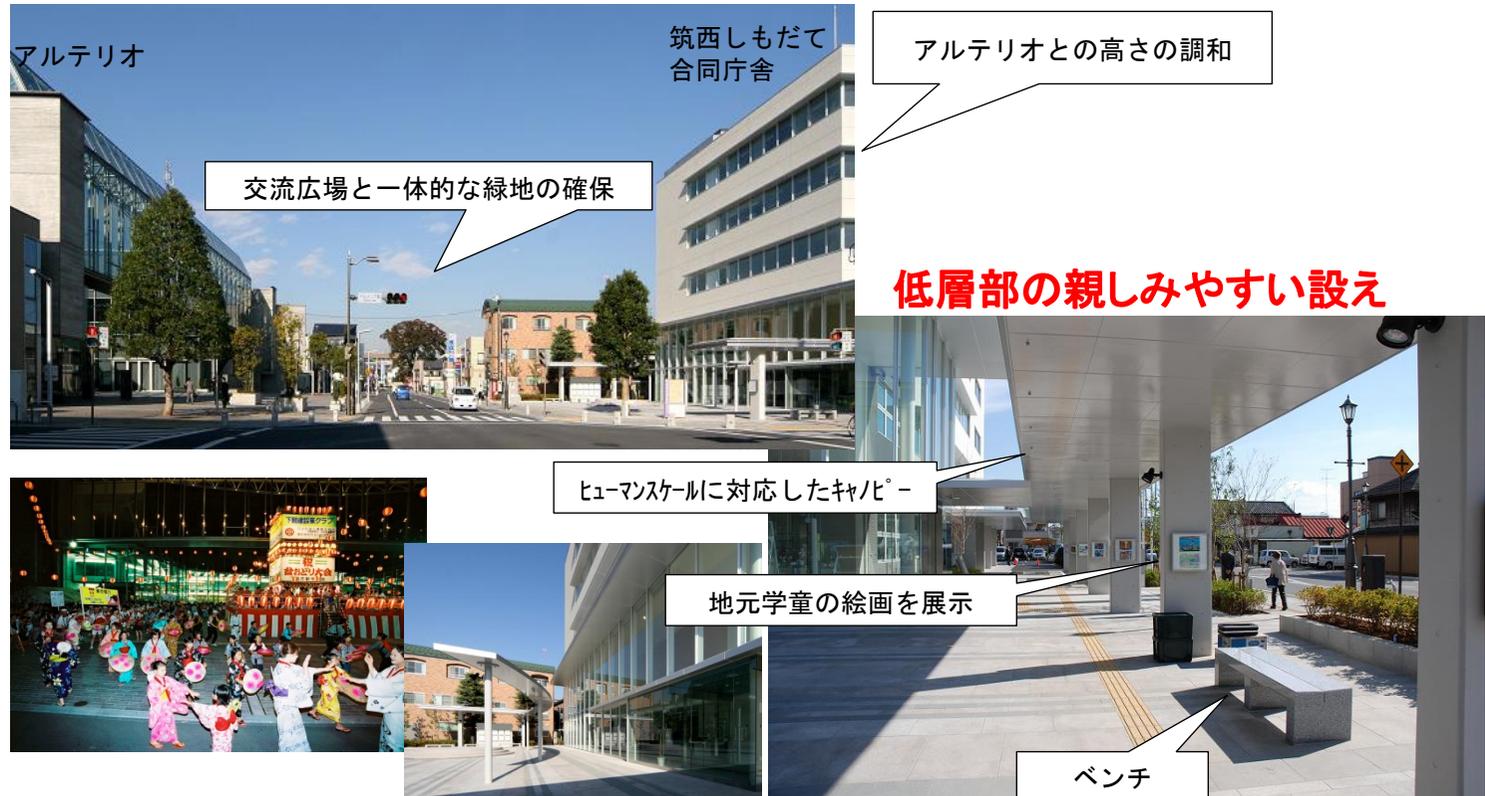
2- ii 政策に基づく付加機能 (B2評価)

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)

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
	該当なし C

周辺都市環境との調和

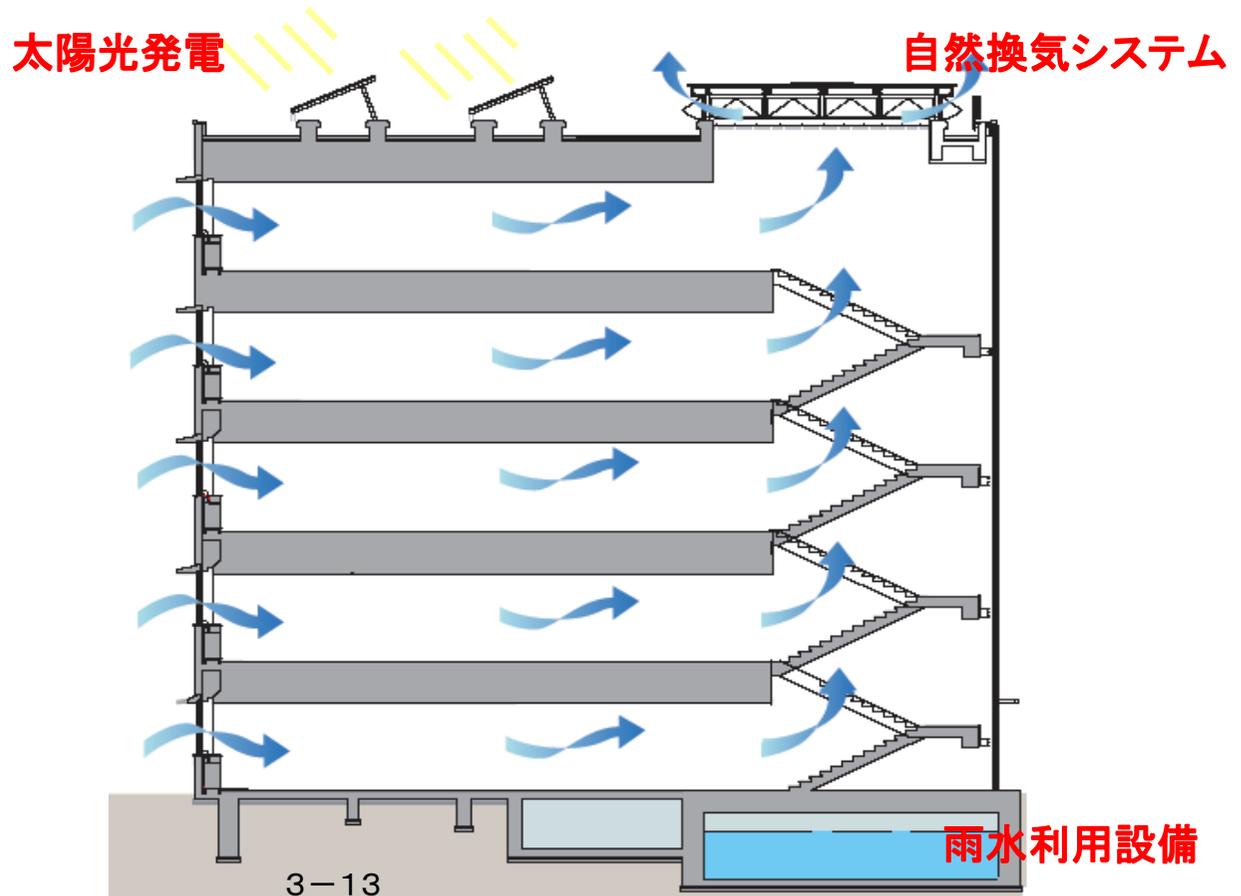


2- ii 政策に基づく付加機能 (B2評価)

(○: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

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) ・屋上緑化 ・ <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
	該当1つ以下	C



2- 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)

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)

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	高さ75cm毎に平場 幅150cm以上、 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	高さ75cm毎に平場 幅120cm以上、 勾配1/12以下

※今回の施設は「望ましい規定」に基づき整備

駐車場



多目的トイレ



階段



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

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

2- 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	・シビックコア ・ワークショップの実施
	景観性	B	・周辺都市環境への配慮
環境保全性	環境保全性	B	・雨水利用設備 ・太陽光発電
機能性	ユニバーサルデザイン (建築物内)	A'	・建築物移動円滑化誘導基準 に基づく整備を実施
	防災性	C	
経済性	耐用・保全性	C	

(施設の特徴)
シビックコア地区計画の中核
施設であり、周辺地域と連携し
た施設整備が望まれる

取り組み内容は
事業の特性と合致している

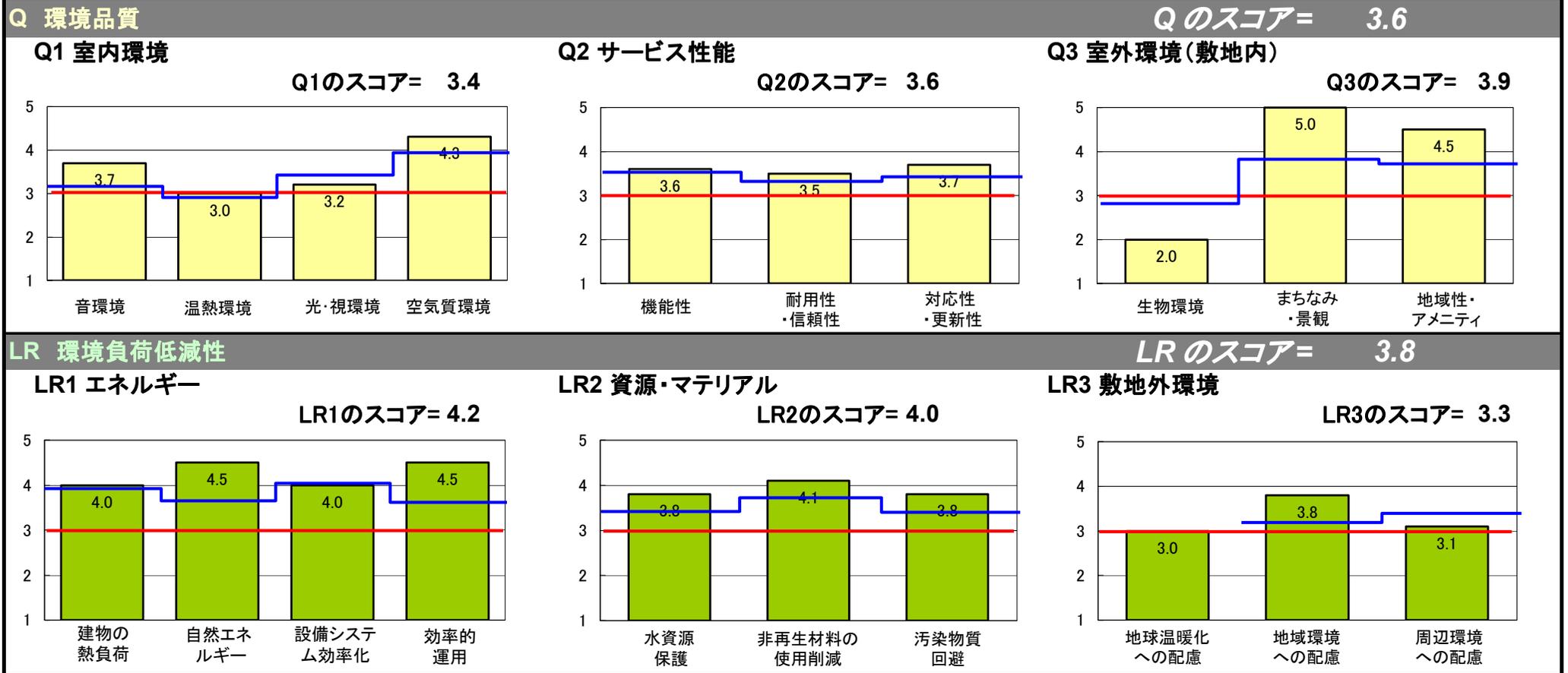


政策に基づく付加機能
は適切に反映されている

2-iii 参考資料

2-iii-① CASBEE評価指標：Q,LR

< 筑西しもだて合同庁舎 >

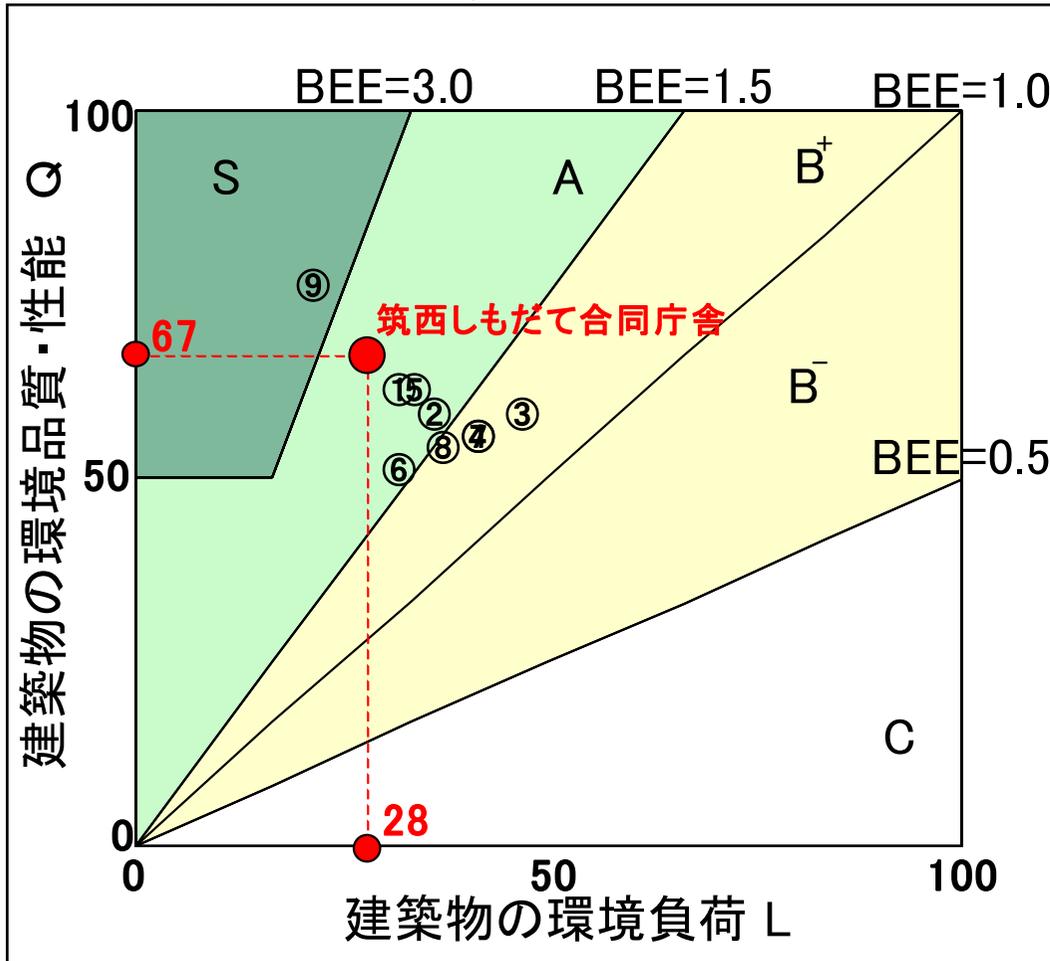


— ……これまで事業評価でCASBEE評価を行った官庁施設の平均

※CASBEE:建築環境総合性能評価システム

2-iii-① CASBEE評価指標：BEE

＜筑西しもだて合同庁舎＞



$$\begin{aligned}
 \text{建築物の環境性能効率 (BEE)} &= \frac{\text{建築物の環境品質・性能 } Q}{\text{建築物の環境負荷 } L} \\
 &= \frac{25 \times (SQ - 1)}{25 \times (5 - SLR)} \\
 &= \frac{67}{28} = 2.4
 \end{aligned}$$

- S : 素晴らしい
- A : 大変良い
- B⁺ : 良い
- B⁻ : 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 九段第3合同庁舎
⑤ 千葉第2地方合同庁舎(増築)	

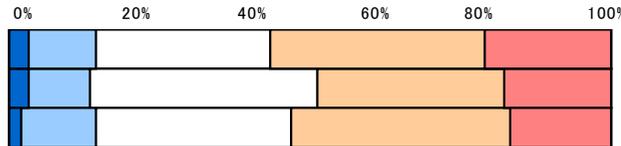
※CASBEE:建築環境総合性能評価システム
 ※BEE:環境性能効率

2-iii-② CS調査(顧客満足度調査):職員

<筑西しもだて合同庁舎:職員97名>

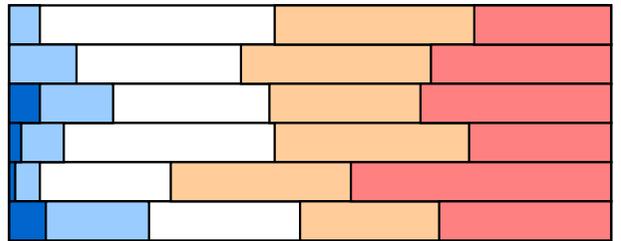
* 総合満足

居心地よい
働きやすい



* 自席周り総合

自席周り広さ
周り気にならない
仕事上の会話
照明
コンセント・OA端子数



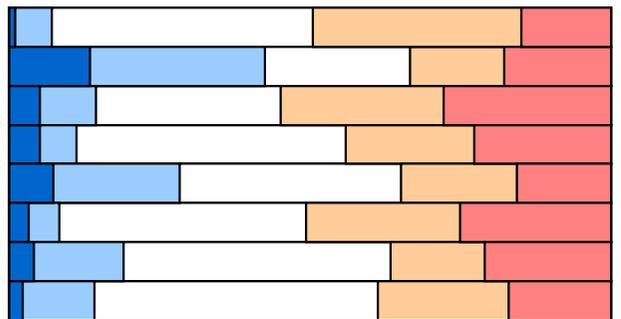
* 執務室総合

執務室開放感
執務室整然
執務室内装



* 仕事スペース総合

収納スペース
室内移動
コピーFAX
打合せコーナー
会議室
外来者対応スペース
レリア外変更

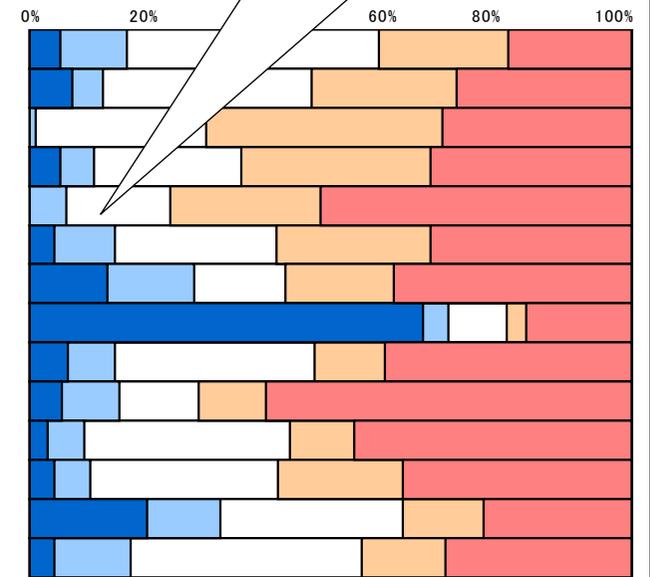


* ...代表項目(レーダーチャートに使用)

■ 不満 □ やや不満 □ どちらともいえない □ やや満足 □ 満足

* 執務室以外総合

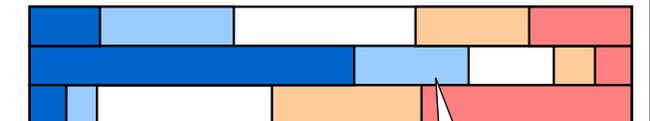
交通の便
玄関雰囲気
玄関不満
設内移動行き先
設内移動その他
トイレ
リフレッシュ利用
リフレッシュ不満
喫煙・分煙
ゴミ処理
清掃
駐車場
駐輪場



強み: 施設内の移動
明快な平面計画や
分かり易いサイン計画

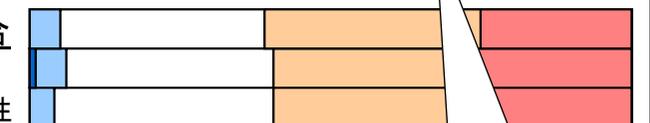
* 快適性総合

暑さ寒さ
風・におい



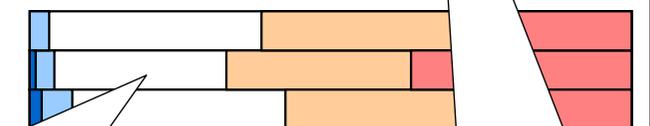
* 利用者安全安心総合

歩車分離
お年寄り等利用安全性



* 地域影響(総合)

建物外観印象
建物周り雰囲気

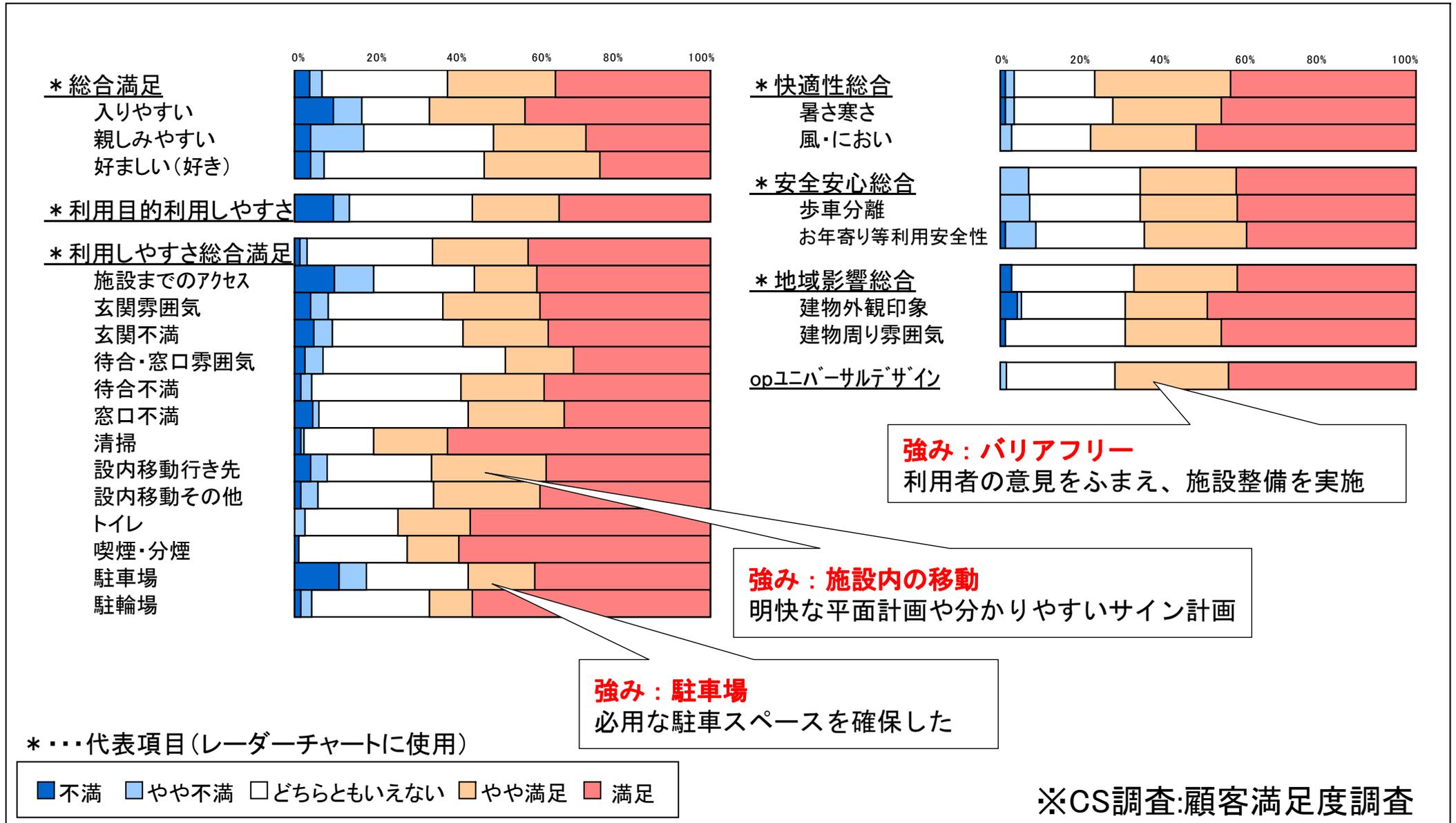


強み: 建物外観印象
シンプルで明るいデザイン
が好感を持たれている

弱み: 暑さ寒さ
夏期の事務室の温度設定
が原因である。

2-iii-② CS調査：一般利用者

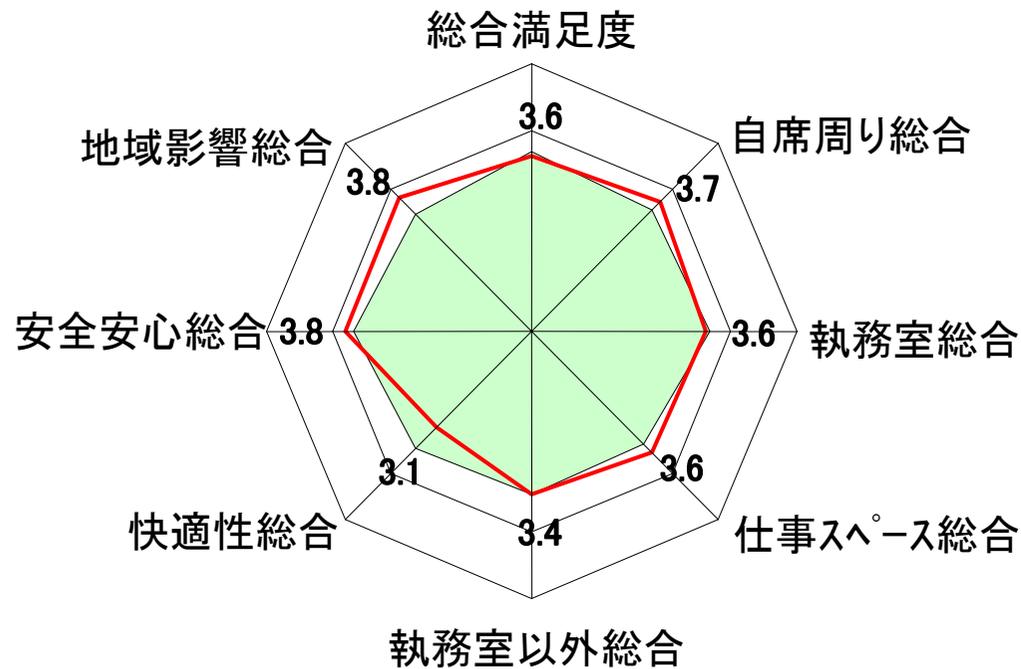
<筑西しもだて合同庁舎：一般利用者79名>



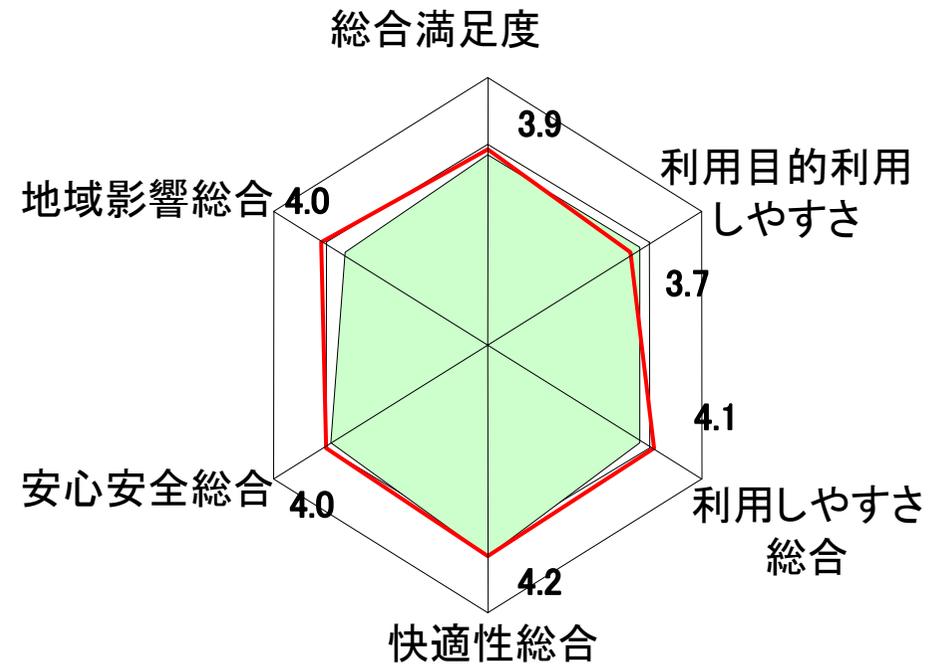
2-iii-② CS調査:レーダーチャート

<筑西しもだて合同庁舎>

職員97名



一般利用者79名



■ 全施設平均 ■ 当該施設

※CS調査:顧客満足度調査

2-iii-③ コスト評価：工事費の内訳

<筑西しもだて合同庁舎>

項目	工事費 (百万円)	備考			
1.事務スペース等	1123				
2.特殊な構造	59	可動間仕切り	【 7 】	【 】	
		事務室設備	【 52 】	【 】	
		(鋼製書架、電算等空調機等)	【 】	【 】	
3.外構整備	100	駐輪場	【 4 】	【 】	
		工作物	【 43 】	【 】	
		外構整備	【 53 】	【 】	
4.その他	86	景観性への配慮	【 13 】	太陽光発電	【 24 】
		熱負荷抑制のためのサッシ	【 24 】	電波障害防除	【 8 】
		ユニバーサルデザインの高度化	【 15 】	排水処理設備	【 2 】
合計	1368				

筑西しもだて 合同庁舎 (事務スペース等)	床面積1㎡ 当たりの工事費	床面積	工事費
	約 24 万円	4,764 ㎡	1,123百万円 (事務スペース等)
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

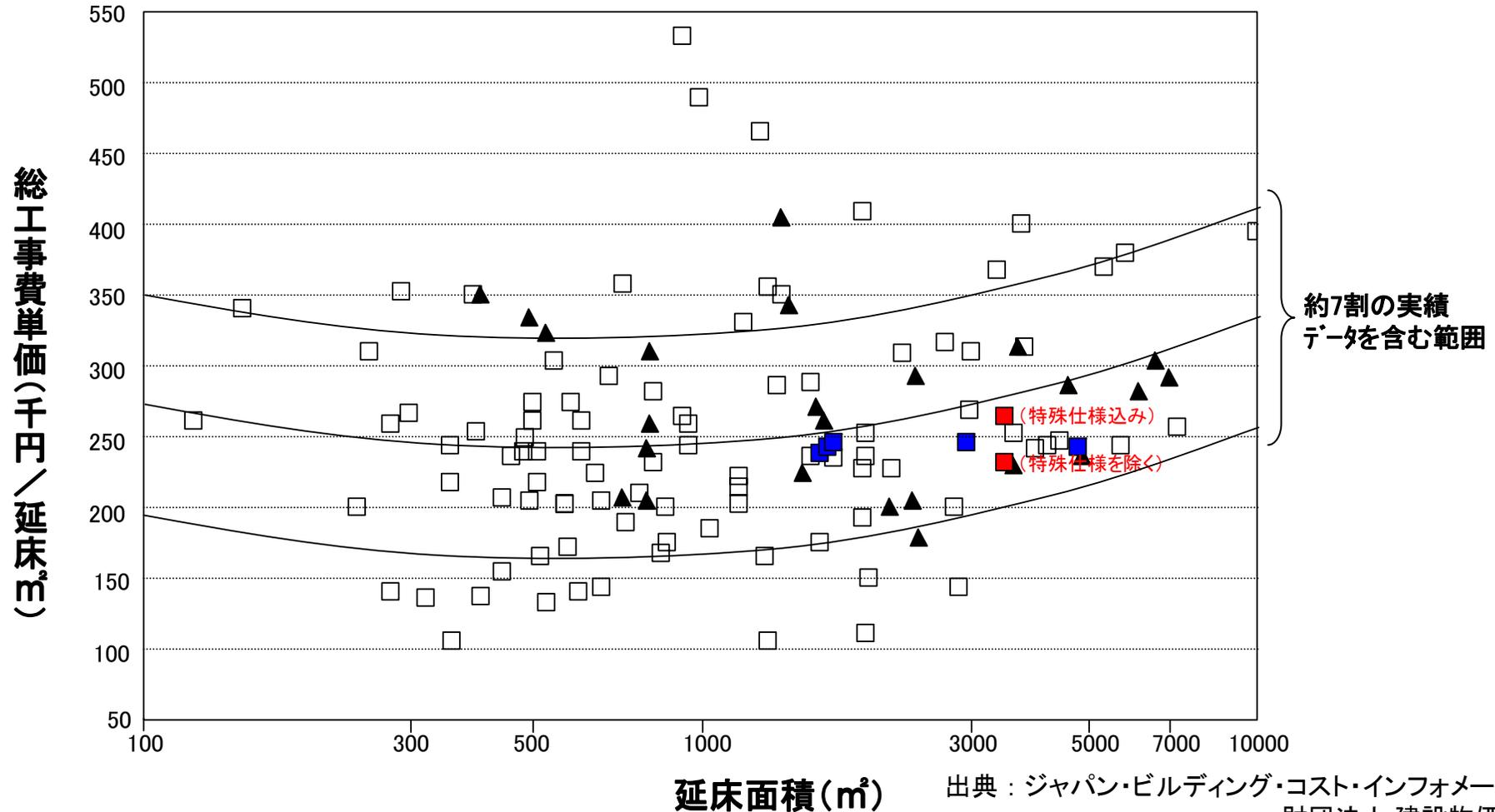
2-iii-③ コスト評価：延床面積と総工事費単価

< 筑西しもだて合同庁舎(事務スペース等) >

用途：一般事務所
 地域：関東
 構造：RC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)
 ▲ 中層(6～10階)

官庁施設のサンプルデータ
 ■ 筑西しもだて合同庁舎
 ■ これまで事業評価を行った施設



出典：ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション
 財団法人 建設物価調査会

2-iii-③ コスト評価：保有と賃借のコスト比較

<筑西しもだて合同庁舎>

I 保有コスト		合計
施設整備費	13.0億円	21.6億円
土地保有に係る機会費用	2.6億円	
光熱水費	2.5億円	
維持管理費	1.8億円	
修繕費	2.7億円	
法人税等	▲1.0億円	
II 賃借コスト(テナント料)		合計
賃料		※
高熱水費		
維持管理費		
修繕費		
法人税等		
(差額)保有コスト(I)－賃借コスト(II)		

※筑西市及び近隣の下妻市・結城市内で確認した結果、
代替となる施設(賃借可能な民間ビル等)は存在していない。

3. まとめ

◆老朽・狭あい等の解消

庁舎の建て替えにより、老朽・狭あい等が解消された。

◆まちづくりとの連携

シビックコアと連携した施設整備を行うことで、地域の連続的な景観形成、広場を中心とした一体的な地区形成等、まちづくりと連携した施設整備を実現している。

◆位置、規模及び構造に関する基準を満足する施設の整備

事業計画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(事務スペース等)の延べ面積1㎡当たりの工事費から、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。