

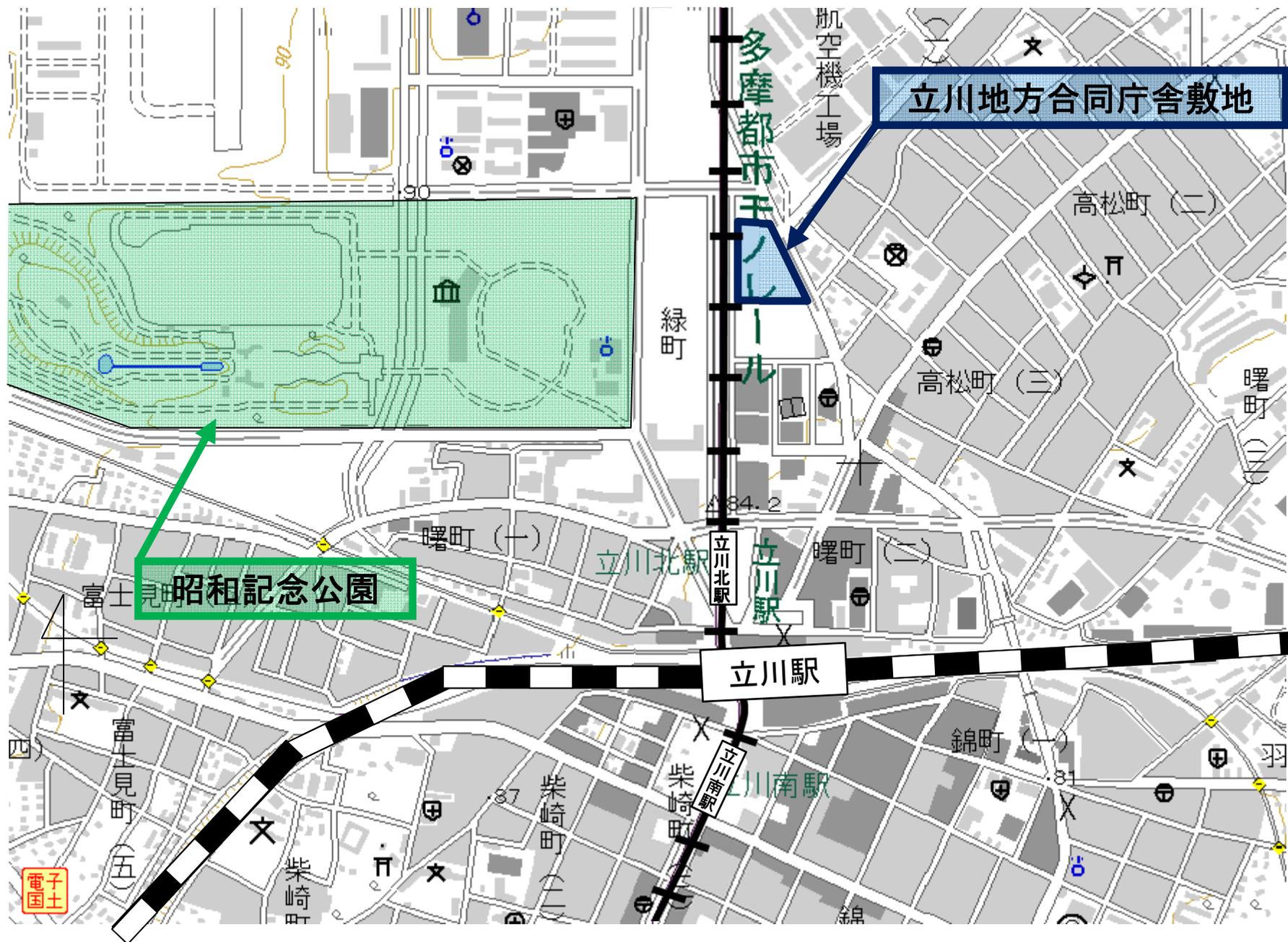
(再評価)

資料 3 — 3
関東地方整備局
事業評価監視委員会
(平成24年度第2回)

立川地方合同庁舎

平成24年7月30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

2. 事業継続の妥当性

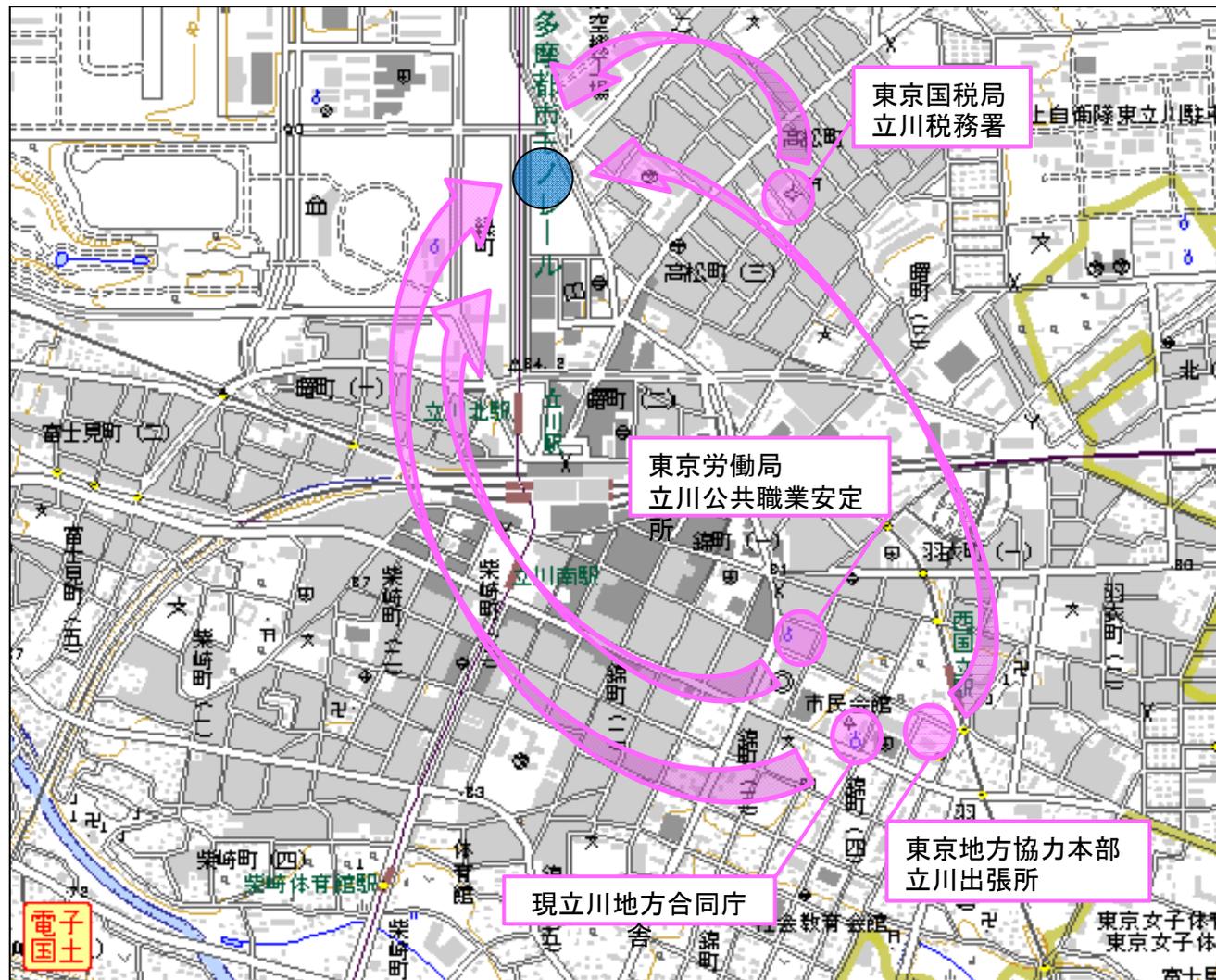
- I 事業の必要性等
- II 事業の進捗の状況及び見込み

3. 新規採択時と再評価時との比較

4. 対応方針(案)

1. 事業概要 I 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。
- 立川基地跡地地区のまちづくりへの貢献を図る。



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



(立川地方合同庁舎)



(東京国税局立川税務署)



(立川公共職業安定所)



(東京地方協力本部立川出張所)

施設名称	所在地	建築年次	不具合状況	延面積	備考
立川地方合同庁舎※	立川市	1969年	老朽、狭隘、分散、耐震性能の不足	2,467㎡	
東京国税局立川税務署	立川市	1962年	狭隘、老朽、施設の不備	2,556㎡	
東京労働局立川公共職業安定所	立川市	1973年	狭隘、老朽、分散	1,259㎡	一部、民間貸事務所に入居
東京地方協力本部立川出張所	立川市	1988年	施設の不備	354㎡	

※立川地方合同庁舎の入居官署・・・東京法務局立川出張所、関東財務局立川財務出張所、東京税関立川出張所、東京労働局立川労働基準監督署

1. 事業概要 Ⅲ 事業の計画概要

● 計画概要

- ・事業地 東京都立川市緑町4-2、3
- ・敷地面積 10,011m²
- ・延床面積 24,170m²
- ・規模構造
庁舎棟
鉄骨造 地上7階 17,993m²
立体駐車場等
鉄骨造 地上2階 6,177m²
- ・施設整備期間 平成20～25年度
(事業期間 平成20～33年度)
- ・建設費 約55億円
(全体計画額 約83億円)
- ・事業実施手法 PFI方式



完成イメージパース

3. 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

事業計画の必要性に関する評価指標

	新規採択時	再評価時
老朽	10.8	9.5
狭あい	67.6	69.3
借用返還	1	1
分散	24.3	24.9
都市計画の関係	0	0
立地条件の不良	0	0
施設の不備	3.3	3.4
衛生条件の不良	0	0
法令等	0	0
合同庁舎計画	10	10
特定国有財産整備計画	10	10
合計	127	128.1

128.1点 \geq 100点

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

○ 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。

事業案と代替案のコスト比較

○分析機関: 庁舎建設期間及び維持管理機関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)	5,618,322	17,038,252
2. 維持修繕費 (修繕費、保全費、光熱水費)	8,216,280	
3. 土地の占用に係る機会費用	3,837,585	
4. 法人税等	▲633,935	
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)	3,178,360	17,824,158
2. 維持修繕費 (修繕費、保全費、光熱水費、賃料)	14,411,095	
3. 土地の占用に係る機会費用	1,158,893	
4. 法人税等	▲924,190	
【差額】II - I (千円)		785,906

3. 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

事業計画の効果(B1及びB2)の
発揮見込みを評価するための指標

	新規採択時※	再評価時
用地の取得・借用	1. 0	1. 1
災害防止・環境保全	× 1. 1	× 1. 1
アクセスの確保	× 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性	× 1. 0	× 1. 0
敷地形状等	× 1. 0	× 1. 0
建築物の規模	× 1. 0	× 1. 0
敷地の規模	× 1. 0	× 1. 0
機能性	× 1. 0	× 1. 0
社会性、環境安全性及び機能性 (次頁参照)	× 1. 1	× 1. 1
合計	× 100 = 121点	× 100 = 133.1点

133.1点 \geq 100点

事業計画の効果の
発揮が見込まれる。

※ 現在の評価手法制定時(平成23年4月)以前に新規採択時評価を実施したため、当時の資料を基に、新たに算出したもの(参考数値)。

2. 事業継続の妥当性 I 事業の必要性等

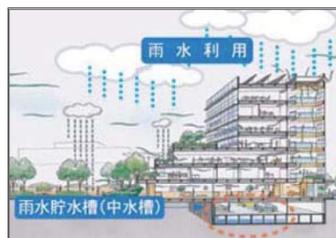
(3) 事業計画の効果(B1及びB2)の発揮見込みの評価

●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	特に充実した取組が計画されている。 (地域性に関する施策が2つ以上取り組まれている。) ・地区計画等に基づく地域のにぎわい創出、立体駐車場の共用化
環境保全性	環境保全性	A	特に充実した取組が計画されている。 (省エネ施策が4つ以上取り組まれる計画である。) ・屋上緑化、太陽光発電、雨水利用設備、高効率変圧器
機能性	ユニバーサル デザイン	A	誘導基準を満たした上で、「高度なバリアフリー化」を行う計画である。
	防災性	B	総合耐震計画基準に基づいた取組がなされているほか、防災に配慮した取組が行われている。 (防災性に関する施策が1つ取り組まれる計画である。) ・ガス消火設備



太陽光発電設備



雨水貯留槽



地域性(にぎわい広場)

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 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

●地域性(立川市との連携)

- 本事業計画では、立川市による『立川基地跡地関連地区 地区計画(H.13.4.26立川市長決定)』をはじめとする地区計画に基づき、地域のにぎわい創出や環境配慮を行った施設整備を行う。
- 立体駐車場を、土日祝日に一般開放する。



2. 事業継続の妥当性 II 事業の進捗の状況及び見込み

新規採択

新規採択時	年度	H20	H21	H22	H23	H24	H25	~H34
	測量・設計等	敷地調査		設計				
本体工事				本体工事				

新規採択

↓

再評価

施設完成

再評価時	年度	H20	H21	H22	H23	H24	H25	~H34
	測量・設計等	敷地調査						
本体事業 (PF方式)	PFI事業手法による検討及び手続き	設計	一時中止	設計	本体工事		維持管理	

H20. 3 実施に関する方針の公表
 H20. 6 特定事業の選定
 H20. 7 民間事業者の募集
 H21. 4 民間事業選定結果

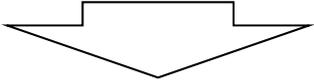
事業評価対象

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 「平成22年度予算編成の方針について」(閣議決定)



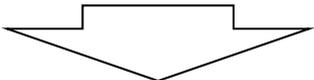
耐震安全性に問題がある現庁舎の面積割合が高く緊急性は高いものの、入居官署の見直しにより無駄が生じないよう対応することが可能と判断できない。



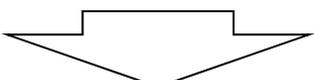
H21. 10. 22 事業を一時中止

H22 入居官署の見直し

入居予定官署である昭島統計・情報センターが立川地方合同庁舎への入居を取り止め。



庁舎の規模を縮小し整備することにより無駄が生じないよう対応することが可能。



H23. 4. 1 事業を再開

3. 新規採択時と再評価時との比較

	新規採択時評価 (平成19年度評価)	再評価 (平成24年度評価)
施設整備期間	平成20～23年度	平成20～25年度
建設費	約74億円	約55億円
変動要因		<ul style="list-style-type: none"> ・ 物価変動 ・ 規模の縮小 ・ PFI事業による効果
建築規模(延床面積)	18,986m ²	17,993m ²
事業計画の必要性	127点 ※	128点
事業計画の合理性	100点 ※	100点
事業計画の効果	121点	133点
施策に基づく 付加機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 太陽光発電 ・ 屋上緑化 ・ 雨水利用 ・ ユニバーサルデザイン 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 太陽光発電 ・ 屋上緑化 ・ 雨水利用 ・ ユニバーサルデザイン

※ 現在の評価手法制定時(平成23年4月)以前に新規採択時評価を実施したため、当時の資料を基に、新たに算出したもの(参考数値)。

4. 対応方針(案)

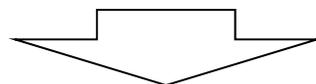
事業継続の妥当性判断

●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、分散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年度に完成の見込み。
- 民間の施工単価と同等になっている。



以上より、事業継続が妥当である。

(参考)立川地方合同庁舎 PFI事業の概要

1. 事業の経緯及び予定

- | | |
|------------|-------------|
| ・ 実施方針の公表 | 平成20年 3月13日 |
| ・ 特定事業の選定 | 平成20年 6月20日 |
| ・ 入札公告 | 平成20年 7月18日 |
| ・ 民間事業者の選定 | 平成21年 2月 9日 |
| ・ 事業契約締結 | 平成21年 3月31日 |
| ・ 施設完成引渡し | 平成25年11月 5日 |
| ・ 事業終了 | 平成34年 3月31日 |



外観イメージ

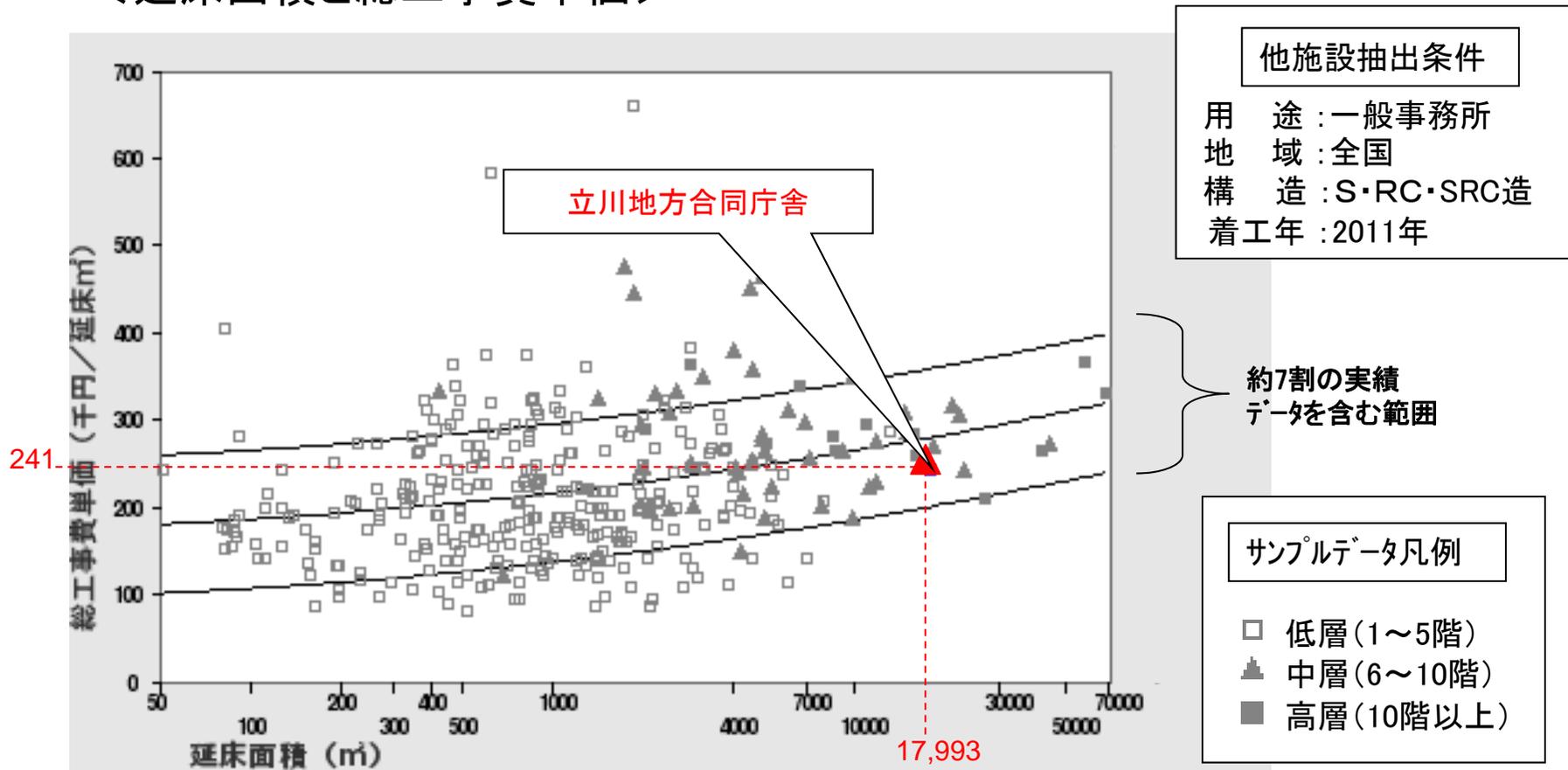
2. 事業概要（事業提案）

- ・ 計画地 : 東京都立川市緑町4-2、3
- ・ 敷地面積 : 10,011m²
- ・ 延べ面積 : 17,993m²
- ・ 入居官署 : 東京法務局立川出張所、関東財務局東京財務事務所立川出張所、東京国税局立川税務所、東京税関立川出張所、東京労働局立川公共職業安定所、立川労働基準監督署、自衛隊東京地方協力本部立川出張所
- ・ 構造規模 : 鉄骨造 地上 7階建
- ・ 事業者 : こぶし立川PFI（株）（大和リースグループ）
- ・ 特徴 : BT0方式、サービス購入型
施設整備、維持管理、運営を行う

(参考)一般建物とのコスト比較

- 特殊経費を除いた場合の予定施工単価は、一般の事務所施設の施工単価と比べて、ほぼ同等のレベルである。

<延床面積と総工事費単価>



(参考)一般建物とのコスト比較

- 特殊経費を除いた場合の予定施工単価は、一般の事務所施設の施工単価と比べて、ほぼ同等のレベルである。

項 目	工事費 (百万円)	備考
1. 事務スペース等	4,352	
2. 特殊な構造	164	●仕上割増 【 49 】 ●設備割増 【 64 】 ●防災設備割増 【 51 】
3. 外構整備	749	●にぎわい施設 【 174 】 ●立体駐車場 【 390 】 ●その他施設 【 185 】
4. その他	21	●環境負荷低減 【 16 】 ●調査費 【 5 】
合 計	5,286	

立川地方合同庁舎㎡単価

- ・事務スペース(1のみ) 24.187万円/㎡
- ・特殊仕様含む(1+2+3+4) 29.378万円/㎡

建築物㎡単価 27.837万円/㎡※

※建築着工統計調査報告(国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室)より計算した事務所ビル工事費(RC造・SRC造・S造)の平均単価