

(再評価)

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

東雲合同庁舎

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

- 東京23区内に所在している国の行政機関の移転・再配置を行い、老朽化が進み分散している庁舎を集約化することにより、国有財産の有効活用を図ると共に、利用者の利便性向上、公務能率の増進等を図る。



1. 事業概要 II 事業の背景及び経緯

■ 国有財産の有効活用のため、財務省の有識者会議より提案された
東京23区内に所在する庁舎の移転・再配置計画

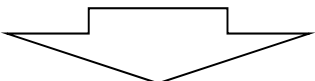
「経済財政運営と構造改革に関する基本方針2006」(平成18年7月7日、閣議決定)
・ 一般庁舎・宿舍、未利用国有地等の売却・有効活用を促進することとされた。



「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)

1. 事業概要 Ⅲ 事業の計画概要

●計画概要

- ・事業地 東京都江東区東雲1－9
- ・敷地面積 5,770m²
- ・延床面積 20,867m²
- ・規模構造 鉄骨造 地上13階建
- ・施設整備期間 平成20～25年度
(事業期間 平成20～34年度)
- ・建設費 約90億円
(全体計画額 約119億円)
- ・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
法令等	100	100
老朽	0	6.0
狭あい	0	0
借用返還	0	0
分散	0	7.7
都市計画の関係	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	0	0
合同庁舎計画	10	10
特定国有財産整備計画	10	10
合計	120	133.7

133.7点 $\geq$ 100点

3. 事業継続の妥当性 I 事業の必要性等

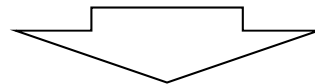
(2) 事業計画の合理性に関する評価

●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。



本事業計画の合理性の評点は100点とする。

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. 1	× 1. 1
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、環境保全性及び機能性 (次頁参照)	× 1. 1	× 1. 1
合計	× 1 0 0 = 1 3 3. 1 点	× 1 0 0 = 1 4 6. 4 点

146.4点 ≥ 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)。

3. 事業継続の妥当性 I 事業の必要性等

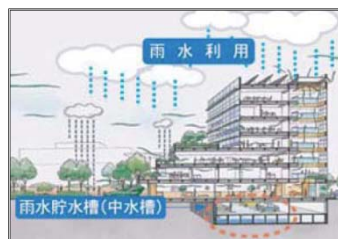
(3) 事業計画の効果(B1及びB2)の発揮見込みの評価

●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	B	充実した取組が計画されている。 (地域性に関する施策が1つ取り組まれている。) ・公開空地的な広場を設置
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、雨水利用設備、高効率変圧器、太陽光発電
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	A	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2つ以上取り組まれる計画である。) ・止水板、ビル風対策、落雷対策



太陽光発電設備の例



雨水貯留槽の例

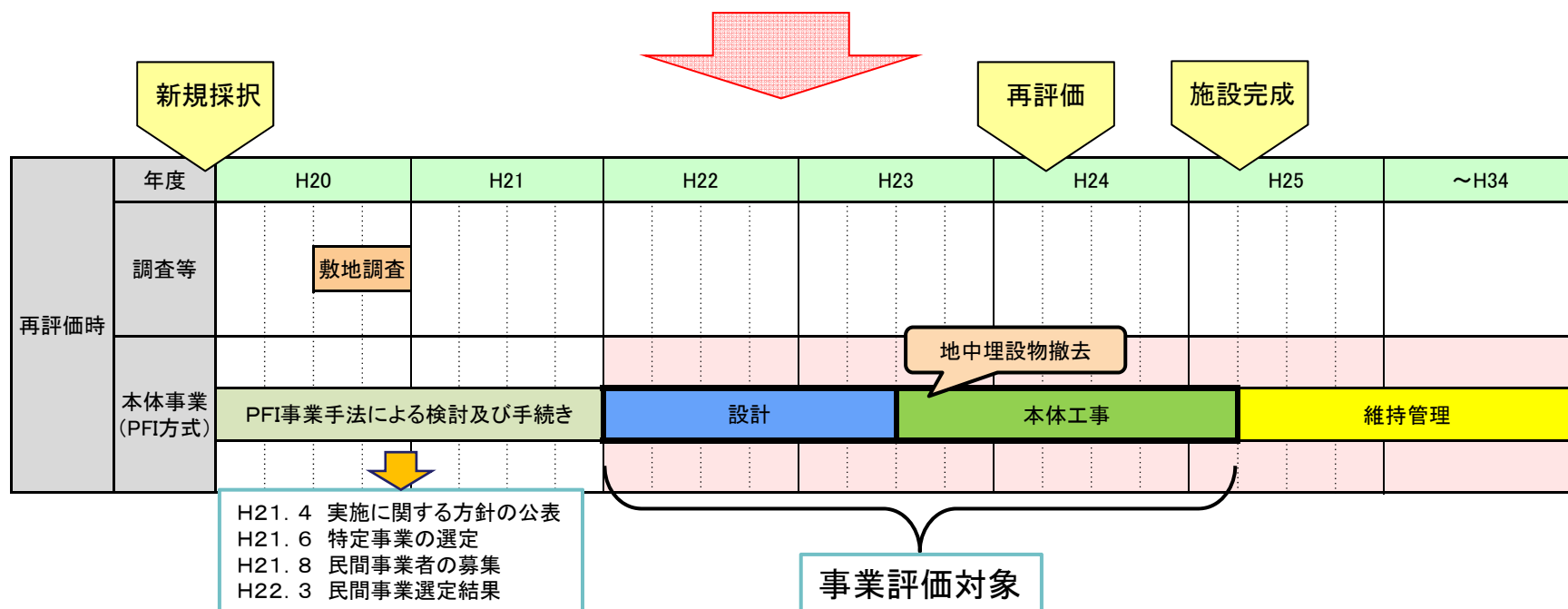
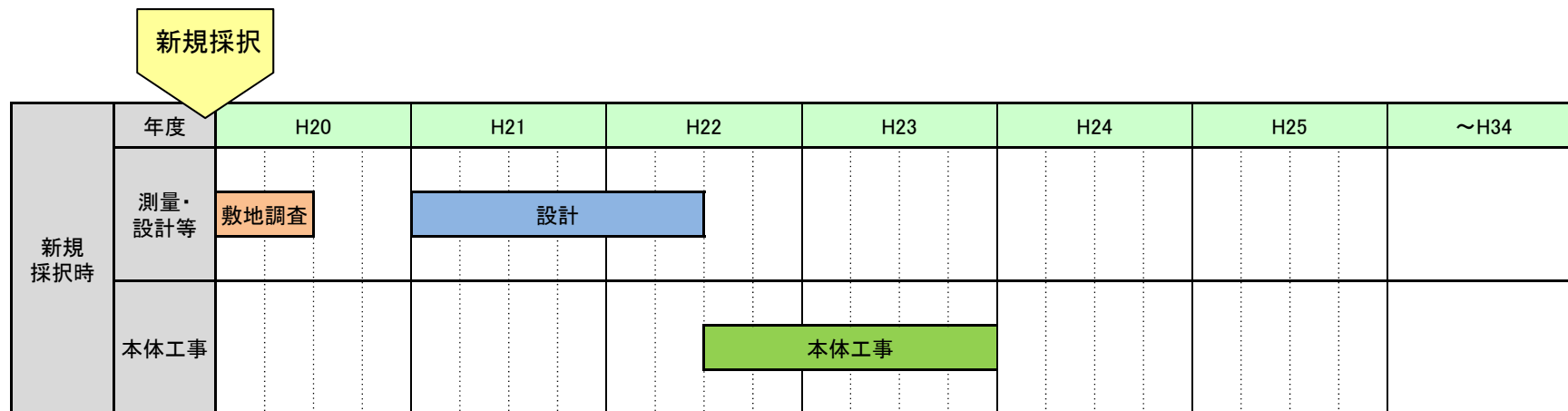


多目的トイレの例

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)

3. 事業継続の妥当性 II 事業の進捗の状況及び見込み



3. 事業継続の妥当性 II 事業の進捗の状況及び見込み^(事業費の増加要因)

○ 土壌汚染(フッ素)及びその対策に関する検討状況

H22. 4 土壌汚染対策法の改定



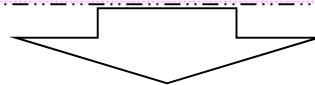
H22. 12 新土対法に基く土壌汚染状況調査



全61区画中58区画において、基準値を超過するフッ素を確認



H23. 6 「形質変更時要届出区域」の指定



建設発生土を、汚染土として処理するため、約5億円必要となる。

4. 新規採択時と再評価時との比較

	新規採択評価時 (平成19年度評価)	再評価時 (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114億円	約90億円
変動要因		・ 物価変動 ・ PFI事業による効果 ・ 汚染土等対策
建築規模(延床面積)	20,950m ²	20,867m ²
事業計画の必要性	120点	133点
事業計画の合理性	100点 ※	100点
事業計画の効果	133点 ※	146点
施策に基づく 付加機能	・ 太陽光発電 ・ 屋上緑化 ・ 雨水利用 ・ ユニバーサルデザイン	・ 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、当時この評点は算出されていないが、当時の資料を基に、新たに算出したもの(参考数値)。

5. 対応方針(案)

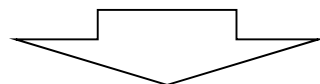
事業継続の妥当性判断

●事業の必要性等

- ・新規採択時評価から、事業計画の必要性の変化はない。
- ・事業案以外の案では、同等の性能を確保できない
- ・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である。



以上より、事業継続が妥当である。

(参考)東雲合同庁舎 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21年 4月30日
・ 特定事業の選定	平成21年 6月26日
・ 入札公告	平成21年 8月19日
・ 民間事業者の選定	平成22年 1月20日
・ 事業契約締結	平成22年 3月25日
・ 施設完成引渡し	平成25年 7月31日
・ 事業終了	平成35年 3月31日

2. 事業概要

- ・ 計画地 : 東京都江東区東雲1-9
- ・ 敷地面積 : 5,770m²
- ・ 延べ面積 : 20,867m²
- ・ 入居官署 : 警察庁、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
- ・ 構造規模 : 鉄骨造 地上13階建
- ・ 事業者 : 東雲グリーンフロンティアPFI株式会社(鹿島グループ)
- ・ 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

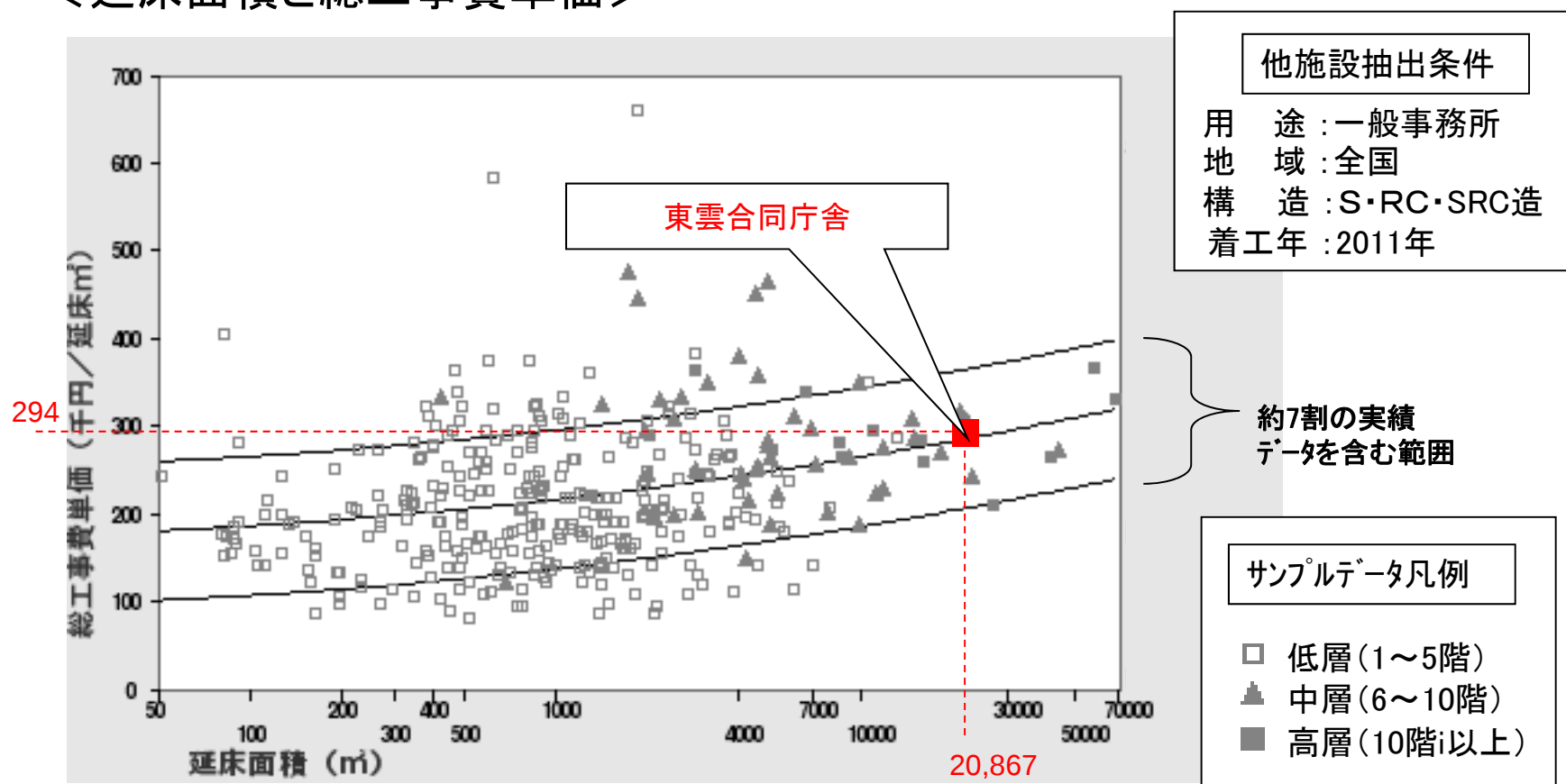


外観イメージ

(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>



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

(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	6,139	
2. 特 殊 な 構 造	2,232	●構造割増 【 450 】 ●設備割増 【 480 】 ●仕上割増 【 156 】 ●その他 【 32 】 ●防災設備割増 【 614 】 ●土壌汚染処理 【 500 】
3. 外 構 整 備	132	●外構 【 12 】 ●工作物 【 47 】 ●構内舗装 【 29 】 ●構内緑化 【 22 】 ●屋外排水 【 22 】
4. そ の 他	69	●環境負荷低減 【 69 】
合 計	8,572	

東雲合同庁舎㎡単価

・事務スペース(1のみ)

29.420万円/㎡

・特殊仕様含む(1+2+3+4)

41.079万円/㎡

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