

(再評価)

資料4-2-①

関東地方整備局
事業評価監視委員会

(平成26年度第5回)

西ヶ原研修合同庁舎

平成26年11月4日

国土交通省 関東地方整備局

目次

1. 事業の概要	.....	1
2. 事業の進捗状況	.....	7
3. 事業の評価	.....	11
4. 事業の見込み等	.....	20
5. 今後の対応方針(原案)	.....	21

1. 事業の概要

(1) 事業の目的と計画の概要

① 事業の目的

○本事業は、東京23区内に所在する国の研修所を移転・集約することにより、研修所としての機能確保及び財政健全化への貢献を図る。



1. 事業の概要

(1) 事業の目的と計画の概要

② 立地の概要



1. 事業の概要

(1) 事業の目的と計画の概要

③ 計画の概要

・事業地	北区西ヶ原2-2-1
・敷地面積	18,958㎡
・延床面積	20,909㎡
・構造	管理研修・宿泊棟 鉄筋コンクリート造 地上6階地下1階建て
・事業期間	平成20～27年度
・事業費	約110億円



出典:「電子国土」 URL <http://cyberjapan.jp/>

1. 事業の概要

(2) 事業の必要性

- 移転対象機関は、老朽化により研修に支障が生じており、耐震安全性も不足している。
- すべての研修所で、法定容積率を十分利用できていない。

施設名称	所在地	建築年次	不具合等の状況	延床面積	法定容積率に対する利用率 (法定容積率)
財務本省研修所	新宿区	1967年～ 74年	老朽、耐震性の不足	15,059㎡	46%(300%)
国家公務員研修センター	文京区	1979年	老朽	1,704㎡	43%(300%)
人事院青山分室	渋谷区	1995年	非効率利用	1,273㎡	75%(300%)
厚生労働省白金台分室	港区	1980年	耐震性の不足	1,415㎡	74%(200%)



財務本省研修所



国家公務員研修センター



人事院青山分室



厚生労働省白金台分室

1. 事業の概要

(3) 事業の背景

① 事業採択の経緯

○西ヶ原研修合同庁舎は、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・再配置計画の一つ。

「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・宿舎、未利用国有地等の売却・有効活用を促進することとされる。

「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。
・既存研修所については、北区西ヶ原に移転して共用研修所とすることを提案。

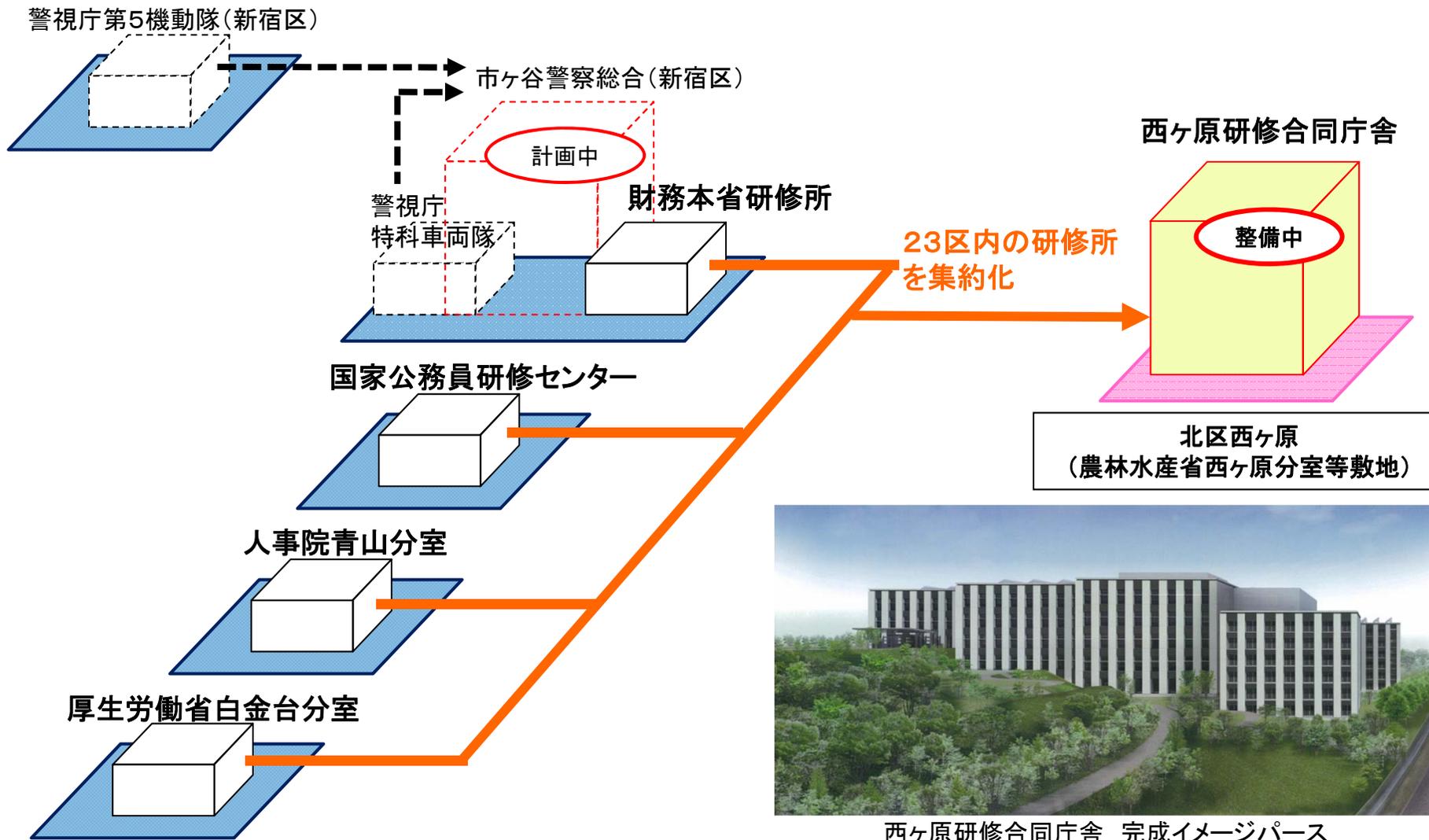
「閣僚懇談会における財務大臣発言」(平成19年6月19日)
・報告書で提言された移転・再配置を着実に進めるため関係閣僚の協力を要請。

国土交通省 西ヶ原研修合同庁舎整備事業を事業採択(平成20年4月)

1. 事業の概要

(3) 事業の背景

② 研修所の集約化

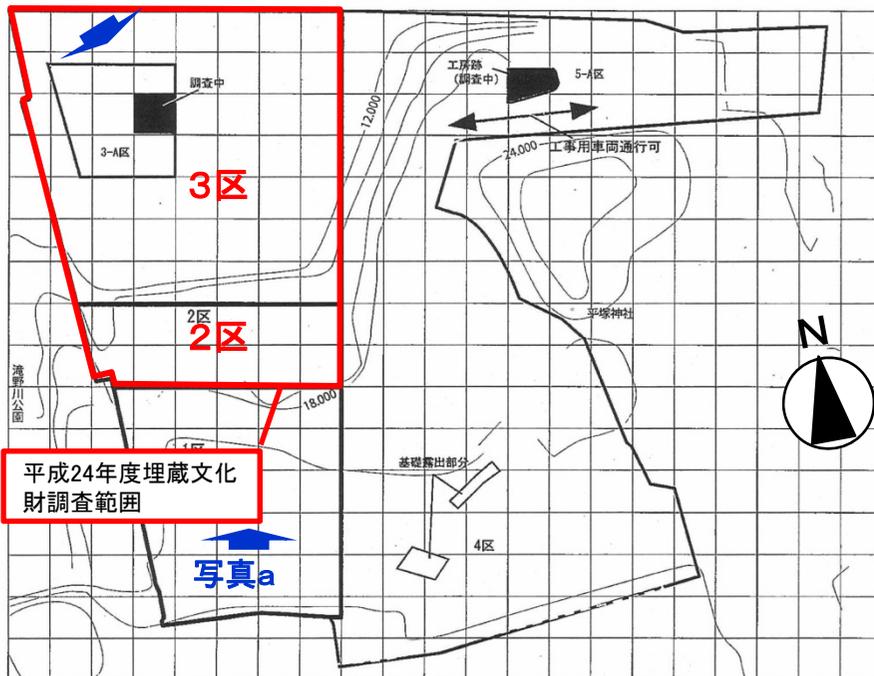


2. 事業の進捗状況

(1) 前回事業評価以降の主な整備状況

① 埋蔵文化財調査による工事の一時中止

写真b



平成25年1月

平成24年度埋蔵文化財調査の試掘の結果により

- ・地中の地形が当初想定よりも複雑
- ・遺物包含層の分布範囲が当初想定よりも広範囲かつ重層的

であることが判明し、調査に必要な掘削土量の増加、人力掘削への変更が必要となることが判明

平成25年3月

埋蔵文化財調査中は

- ・建物建設範囲の着工が不可能
- ・発掘調査によって発生する掘削残土の仮置場として、敷地全域が必要

であることから建設工事の部分的な施工も困難と判断

西側に東西に渡る遺物の存在が新たに判明



写真a 2・3区全景

南北に渡る遺物が新たに判明



写真b 2・3区全景

平成25年3月～平成26年1月まで
工事の一時中止

2. 事業の進捗状況

(1) 前回事業評価以降の主な整備状況

② 埋蔵文化財調査による遺物出土状況

○これまでの調査の結果、縄文時代～近世までの多種多様な遺構・遺物の存在が判明した。



2区 遺物出土状況

河床の一部と思われる場所で、縄文時代から古代の土器が大量に出土



3区 遺物出土状況

縄文時代中期後半を主体とした土器片が木材と共にまとめて出土



3区 遺物出土状況

古代に使用されたとと思われる板材(写真左)と角材(写真右)が出土



中世城郭に関する区画溝(推測)

※中世期の遺構群については、城郭関連施設である蓋然性が高く、詳しい所在が不明であった平塚城の主郭に該当する要素を持っている。



出土された遺物(弥生時代)を元に復元

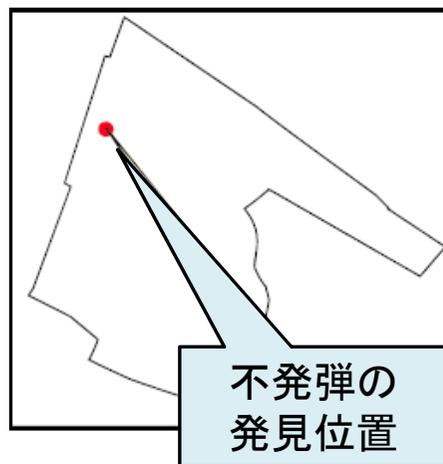
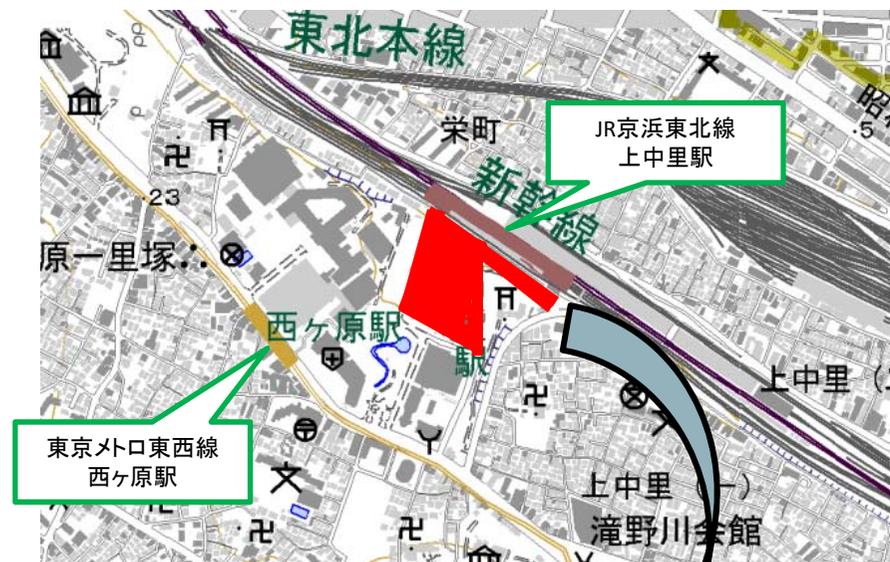
※弥生時代の環濠は、日本海側にある弥生時代後期の高地性集落に共通するものである。

※ コメントは埋蔵文化財予備調査報告書より

2. 事業の進捗状況

(1) 前回事業評価以降の主な整備状況

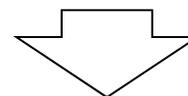
③ 埋蔵文化財調査における不発弾の発見



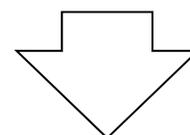
発見状況写真



平成25年3月
建設予定敷地内で埋蔵文化財調査における発掘調査中に、直径約10cm、長さ約40cmの不発弾を1個発見

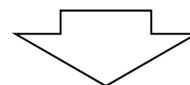


平成25年3月
自衛隊による不発弾の調査。敷地全体を立入り制限し、警備員による24時間警備により当面の安全性を確保



不発弾の発見場所は、JRの線路が近いため、対処時には在来線及び新幹線の運行停止し、発見位置から半径100m内を警戒区域とした。

平成25年6月
自衛隊による処理が完了



この影響により埋蔵文化財調査は約3ヶ月の調査期間の延長が必要となった。

2. 事業の進捗状況

(2) 事業の現況写真

○工事中止の原因となった埋蔵文化財調査は終了し、杭工事を施工中



写真a 杭工事施工状況



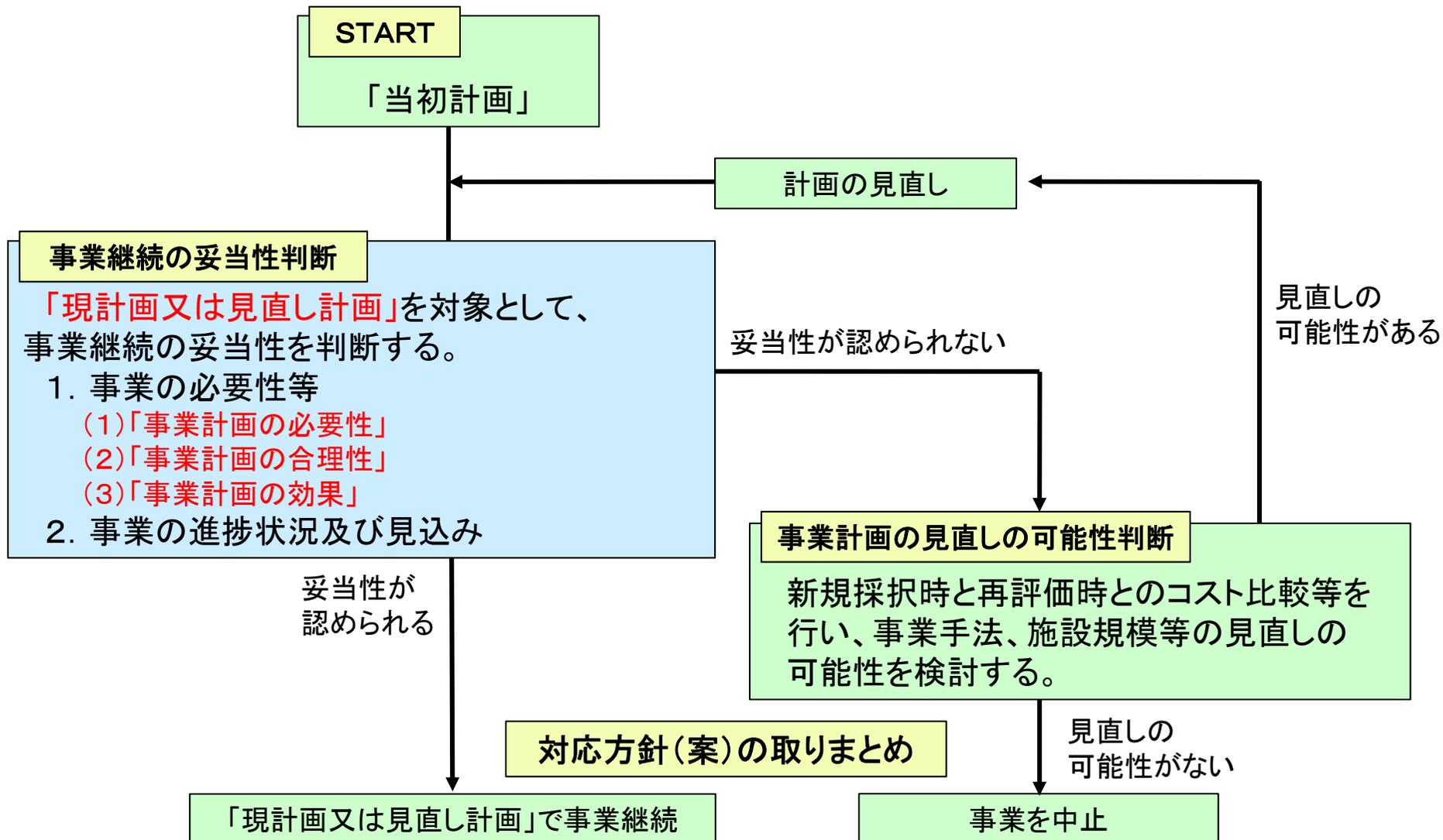
写真b 杭工事施工状況

※撮影日：H26.9.30

3. 事業の評価

(1) 官庁営繕事業における評価手法

① 評価の方法(再評価フロー)



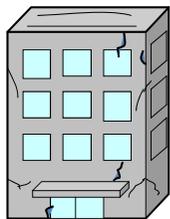
3. 事業の評価

(1) 官庁営繕事業における評価手法

② 評価の方法(評価手法のイメージ)

(1) 事業計画の必要性

・老朽・狭隘・政策要因などの視点から、事業を早期に行う必要性を評価



老朽や耐震性不足等による問題解消の必要性

100点以上

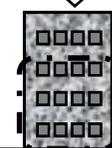
問題を早期に解消すべき

(2) 事業計画の合理性

・事業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
・採択案と他の案との費用比較(LCC)により、合理的であることを評価



建替
(新営)



民間ビルへ
入居

コスト比較を行う

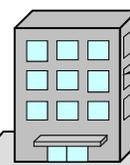
100点

代替案よりも経済的である

(3) 事業計画の効果

・B1(業務を行うための基本機能)と、
B2(施策に基づく付加機能)から事業の効果を評価

B1(基本)



法令・条例に適合
適正な規模
適切な室内空間

敷地の場所・規模が適切

業務を行うために必要な機能を満たすことを確認

B2(施策)



緑化の推進
自然エネルギー利用

ユニバーサルデザイン
防災性の確保

地域
との
連携

施策の反映状況が事業の特性に合致していることを確認

100点以上

事業計画の効果の発揮が見込まれる

事業の採択・継続※

※ 再評価の場合は、評点のいずれかが要件を満たさなくなった場合も、総合的に判断して対応方針を取りまとめる

〈参考〉平成23年度事業評価資料

3. 事業の評価

(2) 各評価項目の評価

① 事業計画の必要性に関する評価【1/2】

●建替等の場合

計画理由	内容	100	90	80	70	60	50	40	備考
老朽	木造	保安度2,500以下	3,000以下	3,500以下	4,000以下	4,500以下	5,000以下	6,000以下	
	非木造	現存率50%以下又は経年、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	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、10点加算する。
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不可能な場合のみ、新営の主理由として取り上げる。
借用返還	立退要求がある場合		借用期限が切れ即刻立退が必要なもの		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			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。
都市計画の関係	街路、公園及び区画整理等都市計画事業施行地	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	シビックコア計画に基づくもののうち、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のものは7点、全てが整備済または建設中のものは4点を加算する。
	地域性上の不適			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区若しくは準防火地区にある木造建築物で防火度50点以下のもの	60点以下	都市計画的にみて、地域性上著しい障害のあるもの、又は防火地区若しくは準防火地区にある木造建築物で防火度70点以下のもの	80点以下	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区若しくは準防火地区にあるもの	
立地条件の不良	位置の不適			位置が不適当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		位置が不適当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		位置が不適当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不可能な場合のみ、新営の主理由として取り上げる。
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	新設新営の主理由として取り上げない。
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理由として取り上げない。



主要素について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、特特計画は各10点加算)

3. 事業の評価

(2) 各評価項目の評価

① 事業計画の必要性に関する評価【2/2】

計画理由		評 点			既存官署の問題点	
		平成23年度 再評価時		平成26年度 再評価時		
(主要素)	法令等	100	x1= 100.0	100.0	閣議決定等に基づき整備に必要なもの。	
(従要素)	老朽	76.3	x0.1 =	7.6	7.6	築後47年経過しており、老朽化している。等
	狭隘	0		0	0	
	借用返還	0		0	0	
	分散	0		0	0	
	都市計画の関係	0		0	0	
	立地条件の不良	0		0	0	
	施設の不備	58.0		5.8	5.8	耐震性能が建築基準法未満。バリアフリーに対応できていない。
(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				133.4	133.4	≥100



事業計画の必要性がある。

3. 事業の評価

(2) 各評価項目の評価

② 事業計画の合理性に関する評価

事業案と代替案のコスト比較

- 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
- 採用した代替案: 賃借

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)	11,789,278	18,695,860
2. 維持修繕費 (修繕費、保全費、光熱水費)	4,829,126	
3. 土地の占用に係る機会費用	2,868,316	
4. 法人税等	-790,860	
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)	230,339	22,049,128
2. 維持修繕費 (修繕費、保全費、光熱水費、賃料)	22,533,979	
3. 土地の占用に係る機会費用	0	
4. 法人税等	-715,190	
【差額】II - I (千円)		3,353,268

評点: 100点



事業計画の合理性がある

3. 事業の評価

(2) 各評価項目の評価

③ 事業計画の効果(B1及びB2)の発揮の見込み評価【1/3】

●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

分類	項目	1.1	1.0	0.9	0.8	0.7	0.5
位置 B1	用地の取得・借用	国として用地を保有できている。	用地を取得等できる具体的な見込みがある。又は必要な期間の用地の借用が担保されているか、その具体的な見込みがある。				用地の取得・借用の見込みが立たない。
	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・環境保全上の支障は全て技術的に解消できる見込みである。		自然的条件からみて災害防止・環境保全上の支障があり、その支障を技術的に全て解消することはできず、軽微な支障が残る見込みである。		自然的条件からみて災害防止・環境保全上の支障があり、その支障を技術的に全て解消することはできず、重大な支障が残る見込みである。
	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が無い、又はその支障は全て解消する見込みである。	施設へのアクセスに支障があり、その支障が全て解消されず、軽微な支障が残る見込みである。			施設へのアクセスに支障があり、その支障が解消されず、重大な支障が残る見込みである。
	都市計画その他の土地利用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可能、建設までに整合する具体的な見込みがある。			都市計画等その他の土地利用に関する計画と整合しておらず、また建設までに整合する見込みが無い。
	敷地形状等		敷地全体の有効利用や敷地への安全・円滑な出入りが実現しやすい敷地形状・接道の状況である。又は建設までにそういう状況になる見込みである。		敷地全体の有効利用を実現するには、技術的に工夫を要する敷地形状・接道の状況であり、また建設までにその状況が改善される見込みがない。	安全・円滑な出入りを実現するには、技術的に工夫を要する敷地形状・接道の状況であり、また建設までにその状況が改善される見込みがない。	敷地全体の有効利用や敷地への安全・円滑な出入りを実現するのは困難な敷地形状・接道の状況であり、また建設までにその状況が改善される見込みがない。
規模 B1	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。(駐車場の不足などが見込まれる。)			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	B1 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る見込みである。		執務に必要な空間及び機能が適切に確保されない可能性がある。		執務に必要な空間及び機能が確保されない見込みである。
	B2 社会性、環境保全性及び機能性(施策に基づく付加機能に該当する部分)	施策に基づく機能が付加される見込みである。(別表においてA又はBに該当する項目がある。)	法令等に基づく標準的な性能が適切に確保される見込みである。(別表において、全ての項目がCに該当する。)				法令等に基づく標準的な性能が確保されない見込みである。



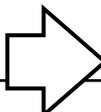
各項目ごとに、事業の現状に最も近い記載内容の欄を選択し、その係数(1.1~0.5)をすべて掛け合わせ、100倍した数値を「事業計画の効果」の評点とする。

3. 事業の評価

(2) 各評価項目の評価

③ 事業計画の効果(B1及びB2)の発揮の見込み評価【2/3】

●事業計画の効果

分類	評価項目	評価		
		H23年度再評価時	H26年度再評価時	評価項目
位置	B1 用地の取得・借用	1.1	1.1	国として用地を保有できている。
	災害防止・環境保全	1.0	1.0	自然的条件からみて災害防止・環境保全上の支障は全て技術的に解消できる見込みである。
	アクセスの確保	1.0	1.0	施設へのアクセスに支障がないか、又はその支障は全て解消する見込みである。
	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	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	敷地全体の有効利用や敷地への安全・円滑な出入りが実現しやすい敷地形状・接道の状況である。又は建設までにそういう状況になる見込みである。
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(業務を行うための基本機能に該当する部分)	1.0	1.0	執務に必要な空間及び機能が適切に確保される見込みである。
	B2 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	1.1	(P18 別表参照)
評 点 (各項目毎の評価を全て掛け合い×100倍)		121.0	121.0	≥100 

**事業計画の効果が
見込まれる。**

3. 事業の評価

(2) 各評価項目の評価

③ 事業計画の効果(B1及びB2)の発揮の見込み評価【3/3】

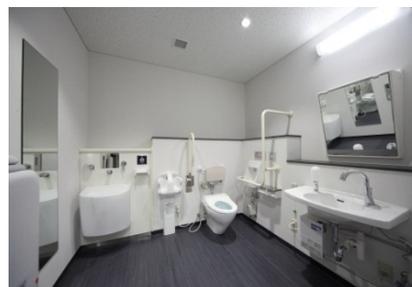
●別表 B2 社会性、環境保全性及び機能性

分類	評価項目	評価	取組状況
社会性	地域性	C	一般的な取組が計画されている。
環境保全性	環境保全性	B	充実した取組みが計画されている。 (屋上緑化 / 太陽光発電/太陽熱給湯/雨水利用設備)
	木材利用推進(※)	B	充実した取組みが計画されている。 (内装等の木質化)
機能性	ユニバーサル デザイン	B	建築物移動等円滑化誘導基準を満たす計画である。
	防災性	C	防災に関する一般的な取組が行われている。

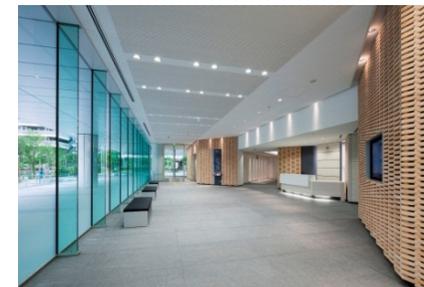
※:「木材利用促進」は、H24年度に行われた評価手法の改定により追加



太陽光発電設備の例



多機能便所の例



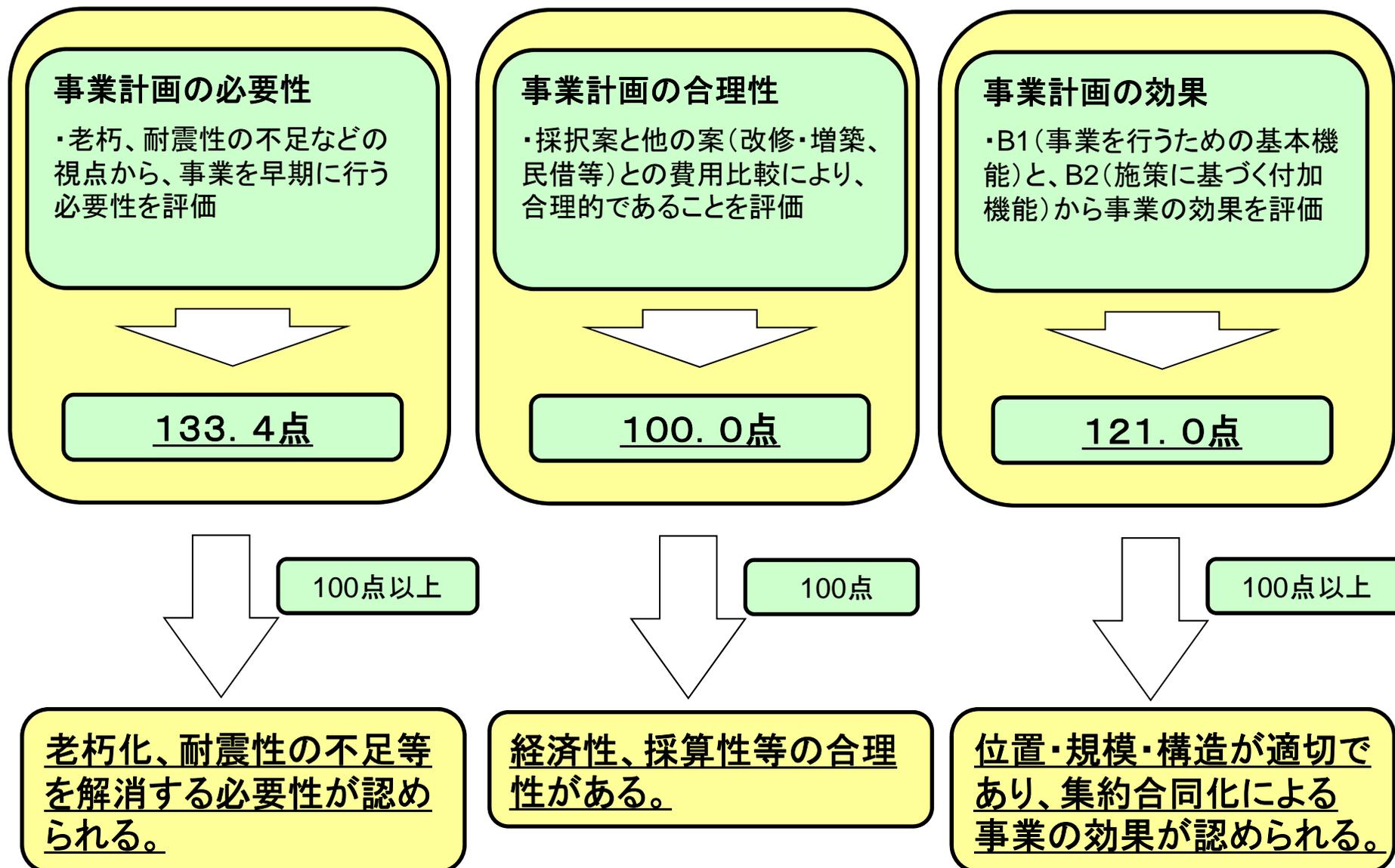
内装木質化の例

施策に基づく機能が付加される見込みである。

(A又はBに該当する項目がある)⇒評価1.1を付与(前ページ表へ)

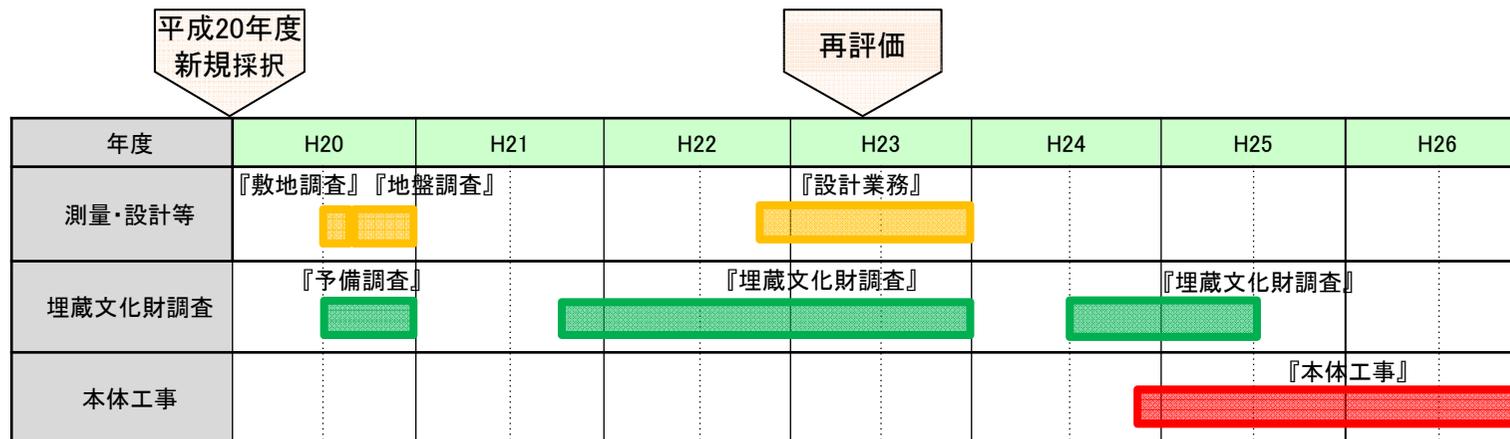
3. 事業の評価

(3) 評価のまとめ

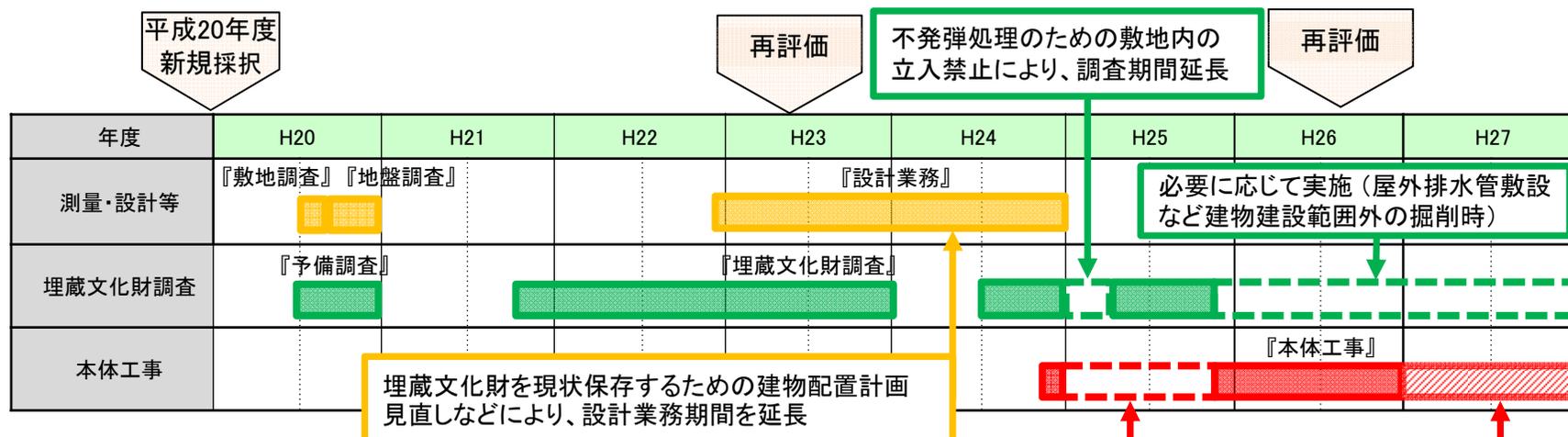


4. 事業の見込み等

H23年度再評価時



H26年度再評価時



H24年度埋蔵文化財調査の結果、当初想定よりも地中の地形が複雑であること、また、遺物包含層の分布範囲が広範囲かつ重層的であることが判明。
 → 調査発掘により発生する掘削残土量が大幅に増え、敷地全域を仮置き場として使用する必要が生じたため、**工事の一時中止**

工期の延長
 (H26年度→H27年度)

5. 今後の対応方針(原案)

○当該事業は、埋蔵文化財調査期間の延長により工期延長となるものの、その事業の必要性等は変わらず、引き続き事業を継続することが妥当である。

前回事業評価時との比較(参考)

	再評価 (平成23年度評価)	再評価 (平成26年度評価)
事業期間	平成20～26年度	平成20～27年度
事業費	約110億円	(同左)
建築規模(延床面積)	20,909㎡	(同左)
事業計画の必要性	133.4点	(同左)
事業計画の合理性	100点	(同左)
事業計画の効果	121.0点	(同左)