

(再評価)

資料4-2-①

平成27年度第6回
関東地方整備局
事業評価監視委員会

平塚税務署

平成27年12月21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	.....	5
3. 事業の評価	.....	8
4. 事業の見込み等	.....	18
5. 今後の対応方針(原案)	.....	19

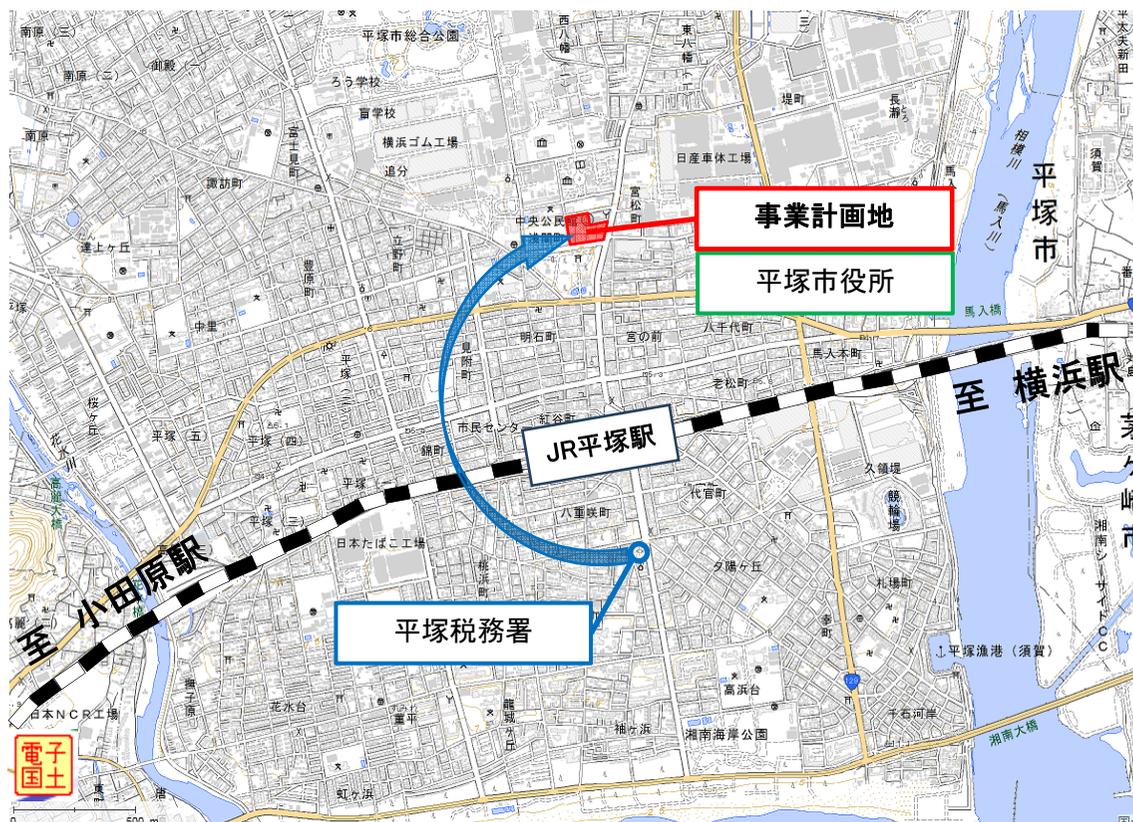
1. 事業の概要

(1) 事業の目的と計画の概要

① 事業の目的

○平塚税務署庁舎は、昭和44年に建築され、経年による老朽化が著しいことに加えて、耐震性能が不足していた。また、業務の多様化、業務量の増大等による庁舎の狭あい化を解消するため、新たな庁舎を整備するものである。

なお、本事業は同時期に建て替えを検討されていた平塚市庁舎と、事業計画地において一体的に整備するものである。



1. 事業の概要

(1) 事業の目的と計画の概要

② 計画の概要

- ・事業地 神奈川県平塚市浅間町168-1
- ・敷地面積 16,411m²
- ・延床面積 36,371m²
(うち平塚税務署分4,203m²)
- ・構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
地上8階地下2階建て
- ・事業期間 平成23~28年度
- ・事業費 約15億円(平塚税務署分のみ)



完成イメージパース

事業計画地(平塚市庁舎の現地建替)



配置図
(事業実施前)



配置図
(事業実施後)

1. 事業の概要

(2) 事業の必要性

- 施設の老朽化が進んでいる。
- 業務の多様化、業務量等の増大等による狭あい化が進み、業務に支障をきたしている。
- 書庫分散により、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。

施設名称	所在地	建築年次	不具合等の状況	延床面積
平塚税務署(既存庁舎)	神奈川県平塚市	1969年 (築46年)	老朽、狭あい、分散、 耐震性能の不足等	2,032㎡

老朽の状況



既存庁舎 東側



内壁:
ダクト貫通部、
周囲クラック・漏
水管所有り



内部:
一般通路部に
漏水警告表示



3F天井内:
漏水により天井内
ダクト保温材劣化、
断熱材に不良発
生箇所所有り

狭あいの状況



執務室内:
職員机間スペース
無し、コンテナ積み
上げ有り



執務室内通路部:
通路部に職員机設
置有り、通路狭隘



執務室内ロッカー:
ロッカー・書棚前に
書庫収容不可の書
類多数、開閉に支
障有り



既存庁舎 北側

分散の状況



平塚税務署

平塚税務署分簿書
(小田原税務署)

保管場所の不足により、
古い簿書は小田原税務
署に移管しているが、修
正申告や閲覧・開示請
求への対応時に簿書を取
りに行かなければなら
ない。

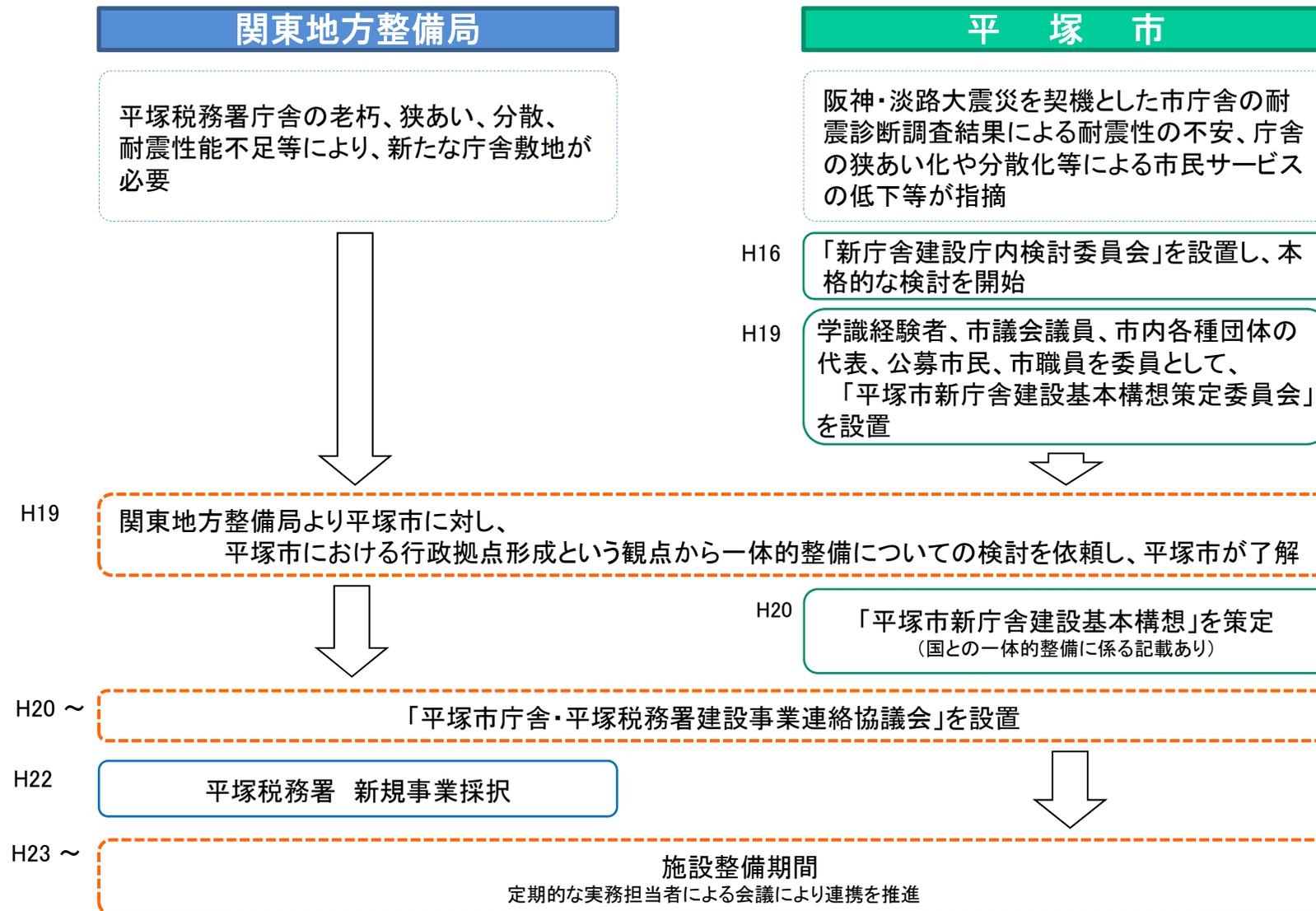


小田原税務署庁舎内
に平塚税務署分の簿
書保管スペースを借
用

1. 事業の概要

(3) 事業の背景

① 事業の経緯



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 事業の進捗状況

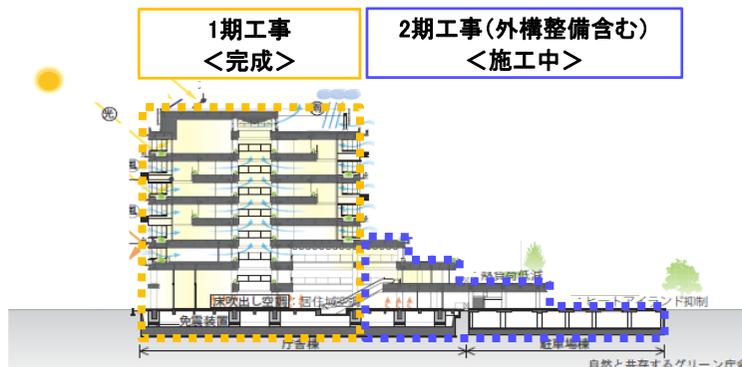
- 平塚税務署を除く庁舎の一部は平成26年5月に完成(1期工事)。2期工事範囲にて業務を継続していた既存庁舎から機能移転し、6月より供用開始。現在、既存庁舎は解体され、2期工事段階。
- 1階多目的スペースを活用し、様々なイベントにより賑わいを創出



配置図



現在の状況



断面図(イメージ図)



多目的スペースの活用例1
(ミニコンサートを開催)

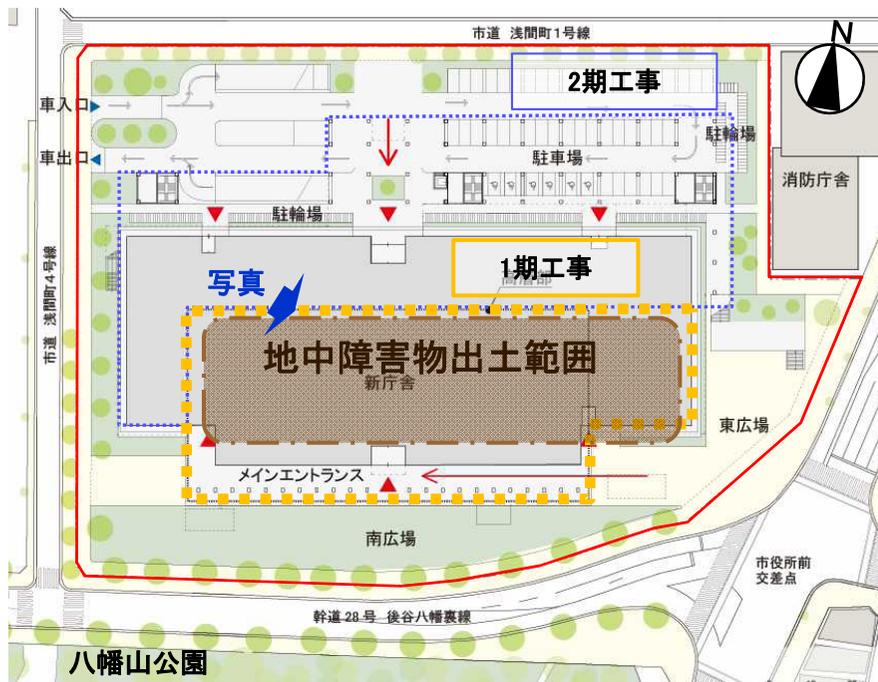


多目的スペースの活用例2
(福祉ショップ「ありがとう」を開設)

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 地中障害物による工事の一時中止



配置図



地中障害物出土状況

平成23年12月

事前調査中に山留め範囲の地盤面下より、旧海軍火薬廠* のものと思われる基礎等の地中障害物が多数出土

- ・山留め範囲内の地中調査結果により地中障害物除去が必要
- ・土壌汚染対策法に基づく規定により、汚染土壌を拡散させず地中障害物を除去する工法の検討が必要

当初想定した工法では建設工事を進めることが難しく工法の再検討が必要と判断

平成24年1月から平成24年3月まで
地中調査及び工法検討のため工事の一時中止

平成24年4月から平成25年1月まで
地中障害物撤去・汚染土壌処理

約1年間

* 日本政府と英国アームストロング社ほか2社との合弁会社として、明治38年に設立された日本爆発物製造株式会社平塚製造所を前身とした、海軍における火薬製造と火薬研究の中心的な工場施設

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 地中障害物による出土状況

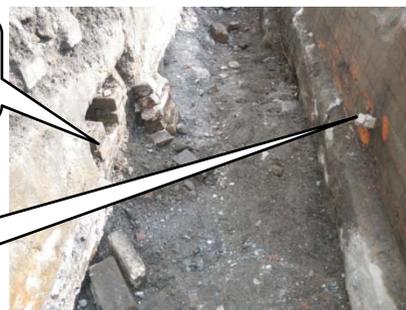
○これまでの調査の結果、旧海軍火薬廠跡と推定される煉瓦構造物やコンクリート基礎等が多数出土



地中障害物出土状況①

煉瓦構造物が出土

樋受金物らしき物の一部を出土



地中障害物出土状況③



地中障害物出土状況②

煉瓦塊も多数出土

コンクリート基礎、煉瓦積み外壁が出土



地中障害物出土状況④



海軍火薬廠略図(昭和19年)*

煉瓦構造物等がどのような施設であったか特定はできず推定にとどまる。

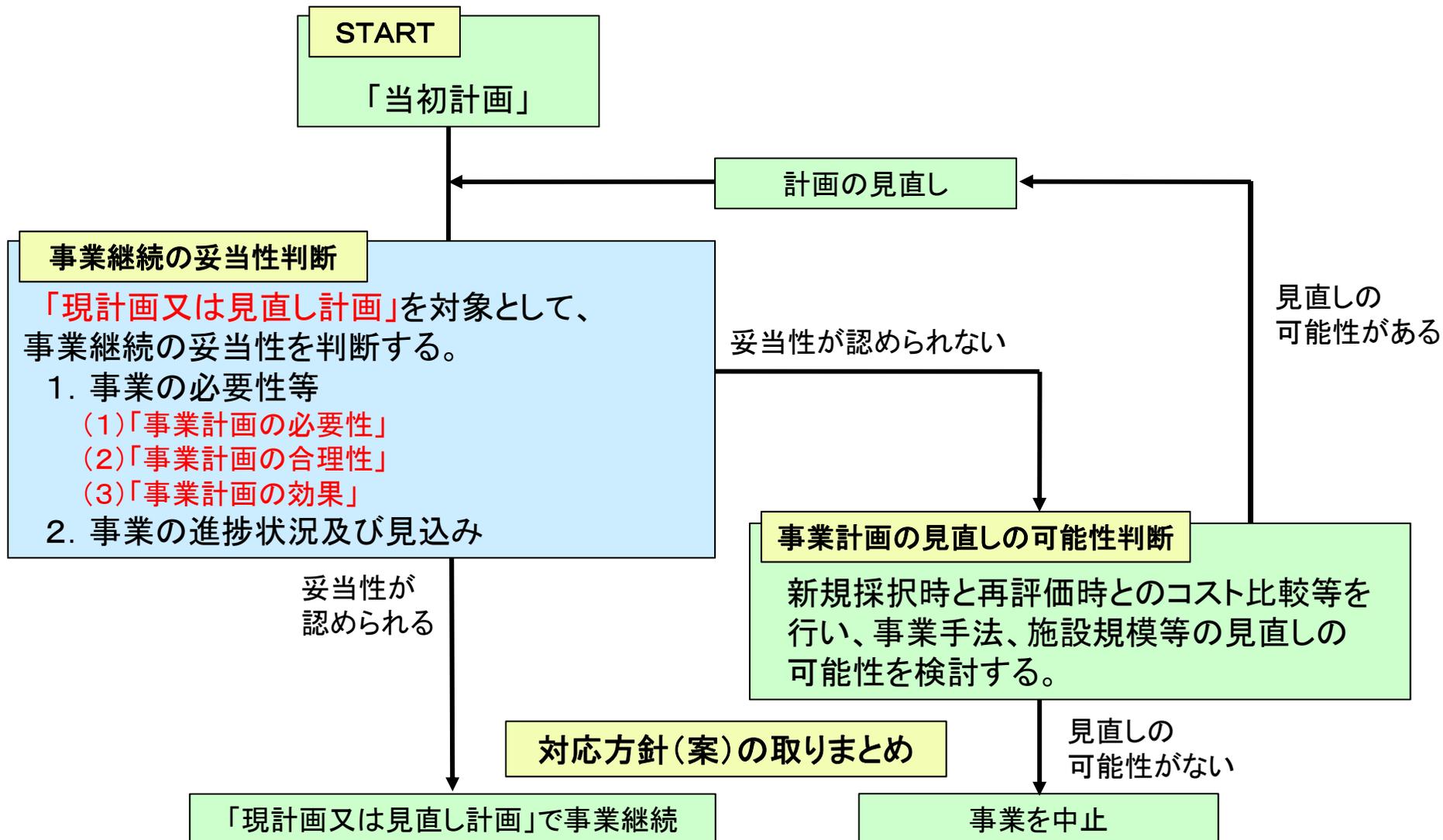
* 引用・参考文献

「登録有形文化財 旧横浜ゴム平塚製造所記念館解体調査報告書及び移築・復元工事報告書」2011(平成23)年 平塚市教育委員会発行

3. 事業の評価

(1) 官庁営繕事業における評価手法

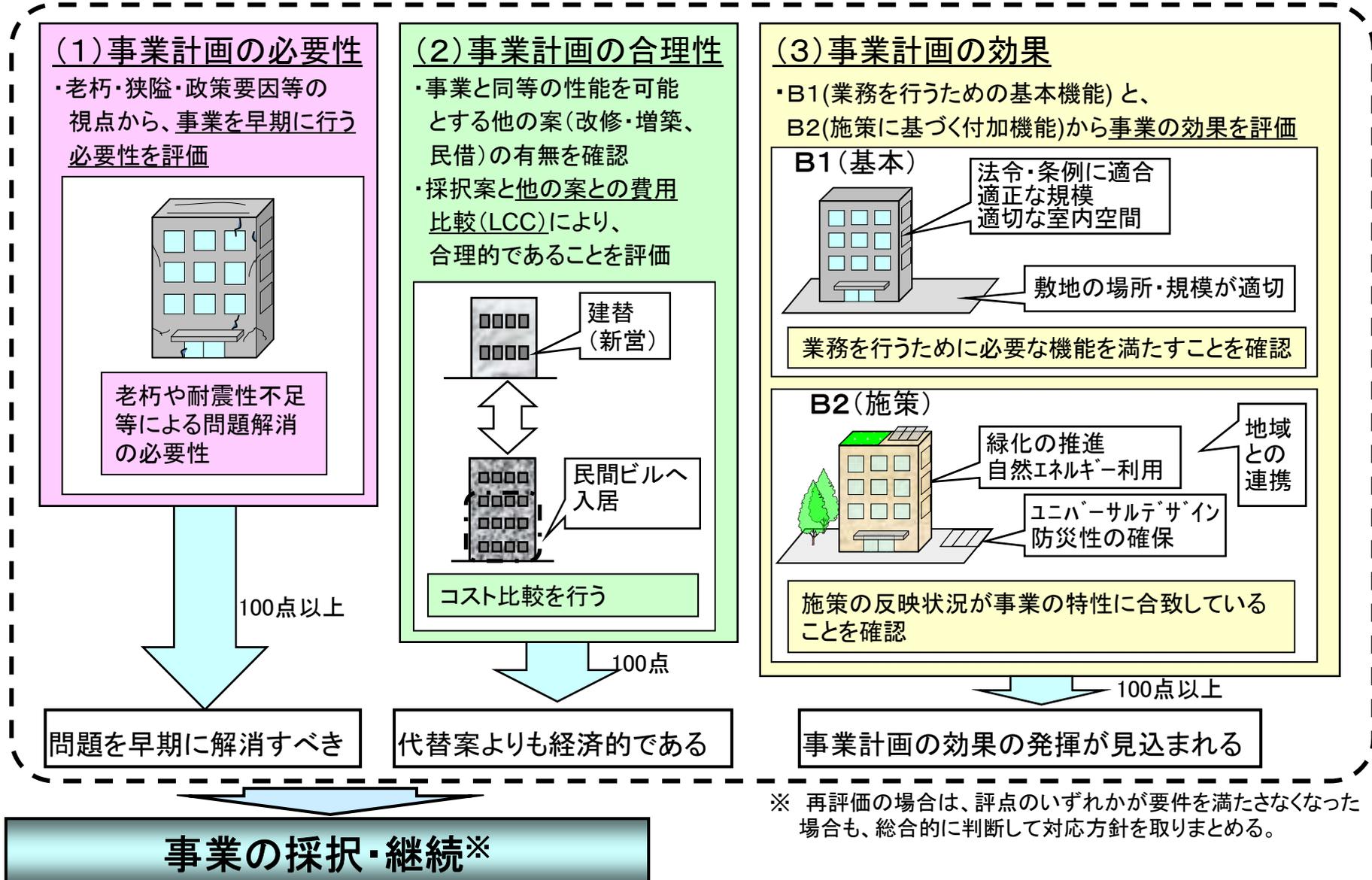
① 評価の方法(再評価フロー)



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)



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	評点	100	90	80	70	60	50	40	備考
老朽	施設の老朽(現存率)		50%以下	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。
	構造耐力の著しい低下	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								
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にのみ、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借料が高額の場合				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、又は防火地域若しくは準防火地域にある木造建築物で延焼の可能性が著しく高いもの		都市計画的にみて地域性上障害のあるもの、又は防火地域若しくは準防火地域にある木造建築物で延焼の可能性が高いもの		都市計画的にみて地域性上好ましくないもの、又は防火地域若しくは準防火地域にある木造建築物で延焼のおそれがあるもの	
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にのみ、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著しく低いもの		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、特定国有財産整備特別会計による計画は各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			問題点等	
		平成27年度 再評価時		平成22年度 新規事業採択時		
(主要素)	老朽	90	x1=	90	90	築後46年経過により、老朽化が著しい。
(従要素)	狭隘	7	x0.1=	7	7	業務量の増加に伴い、狭隘が著しい。
	借用返還	0		0	0	
	分散	8		8	8	書庫分散
	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	6		6	6	耐震性能が建築基準法未滿、バリアフリー化対応困難
	衛生条件の不良	0		0	0	
	法令等	0		0	0	
(加算要素)	合同庁舎計画	0		0	0	
	特定国有財産 整備計画	0		0	0	
合計		111		111	≥ 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)	1,577,993	2,851,513
2. 維持修繕費 (修繕費、保全費、光熱水費)	1,116,986	
3. 土地の占用に係る機会費用	325,344	
4. 法人税等	-168,810	
II 代替案の総費用(千円)		合計(千円)
1. 初期費用 (テナント工事費、移転経費)	85,707	2,957,144
2. 維持修繕費 (光熱水費、賃料)	3,125,182	
3. 土地の占用に係る機会費用	0	
4. 法人税等	-235,745	
【差額】II - I (千円)		105,631

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)の発揮の見込み評価【1/2】

●事業計画の効果(B1)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	用地の取得・借入	国として用地を保有できている。	用地を取得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入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・借入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、その支障が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。	施設へのアクセスは支障があり、又はその支障が全て解消する見込みがある。	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。			都市計画その他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・接道の状況があり、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・接道の状況があり、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	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。	建築物の規模や業務内容に対し、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	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ている見込みである。		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。

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)をすべて乗じて、100倍した数値を「事業計画の効果」の評点とする。

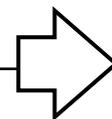
3. 事業の評価

(2) 各評価項目の評価

③ 事業計画の効果(B1)の発揮の見込み評価【2/2】

● 事業計画の効果

分類	評価項目	評価			
		H27年度再評価時	H22年度新規事業採択時	評価項目	
位置	B1	用地の取得・借用	1.0	1.0	公有地(平塚市)の借地予定。
	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	1.1	1.1	施設へのアクセスは良好である。	
	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。	
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)	—	—	「官庁営繕事業に係る新規事業採択時評価手法の改定(国営施21号平成27年3月27日)」により定性的評価とし、定量的指標として含めない。
<p style="text-align: center;">評 点</p> <p style="text-align: center;">(各項目の評価をすべて乗じて×100倍)</p>		110	110*	≥100	



**事業計画の効果が
見込まれる。**

* 現行の評価手法により補正した値

3. 事業の評価

(2) 各評価項目の評価

④ 施策に基づく付加機能(B2)の発揮見込み評価【1/2】

●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	A	特に充実した取組が計画されている。 (自治体との合築による業務の連携* / オープンスペース)
環境保全性	環境保全性	B	官庁施設の環境保全性基準に基づいた取組がなされているほか、特に充実した取組が計画されている。 (屋上緑化 / 太陽光発電/雨水利用設備)
	木材利用推進	B	充実された取組が計画されている。 (内装等の木質化)
機能性	ユニバーサルデザイン	A	特に充実した取組が計画されている。 (地上階全てに多機能便所を設置)
	防災性	A	官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づいた取組がなされているほか、特に防災に配慮した取組が行われている。 (免震構造 / 電気室を上階(最上階)へ配置)

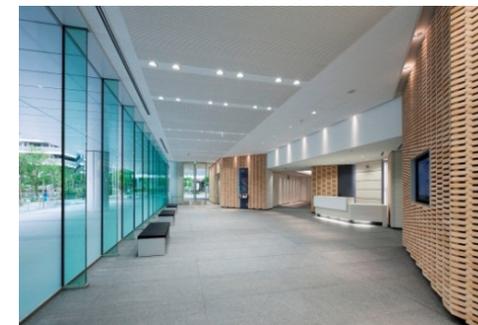
* 平成26年6月に閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針2014(骨太の方針)」において、「地域における公的施設について、国と地方公共団体が連携し国公有財産の最適利用を図る。」こととされており、本事業もこの方針に沿った国と地方公共団体の連携事例と考えられる。



太陽光発電設備の例



多機能便所の例



内装木質化の例

3. 事業の評価

(2) 各評価項目の評価

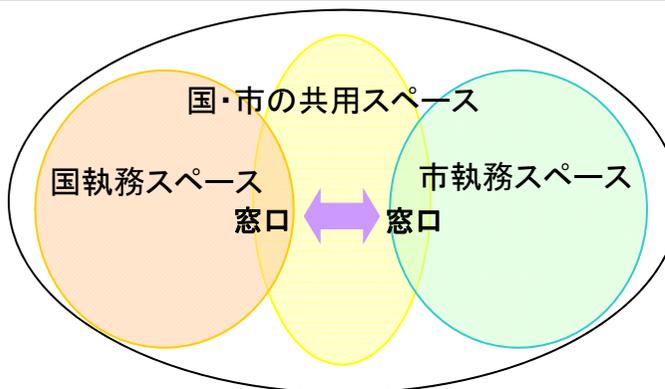
④ 施策に基づく付加機能(B2)の発揮見込み評価【2/2】

自治体(平塚市庁舎)との合築による業務の連携

- 国庁舎と市庁舎との合築により、業務の関連する窓口部門は、国・市の共用スペースを介して相互のコミュニケーションが図られるように配置
- 特に確定申告時期には地方税職員との作業連携が見込まれる。



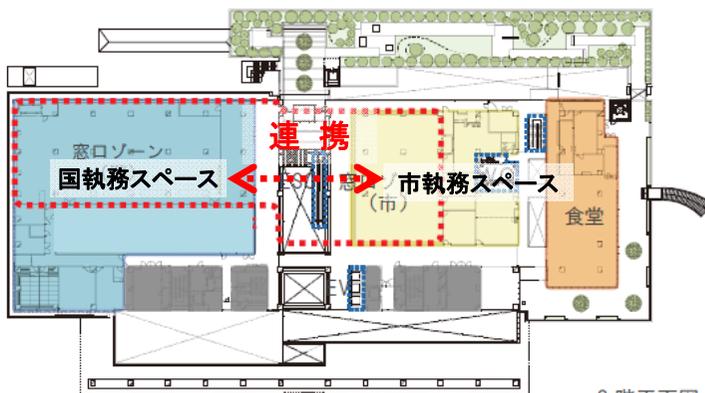
市民税の担当者による
確定申告書の確認作業



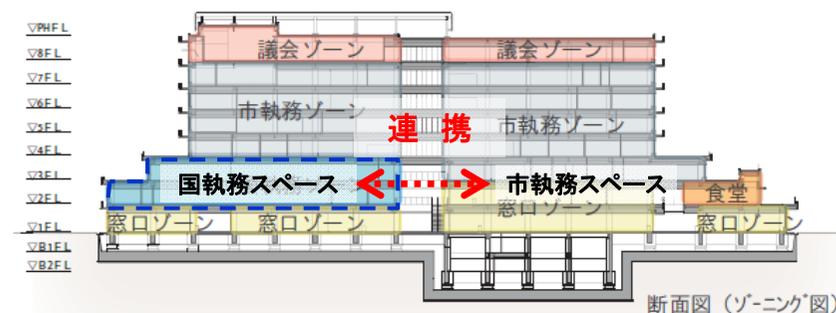
国・市庁舎の窓口業務連携のイメージ



国・市の共用スペース



2階平面図



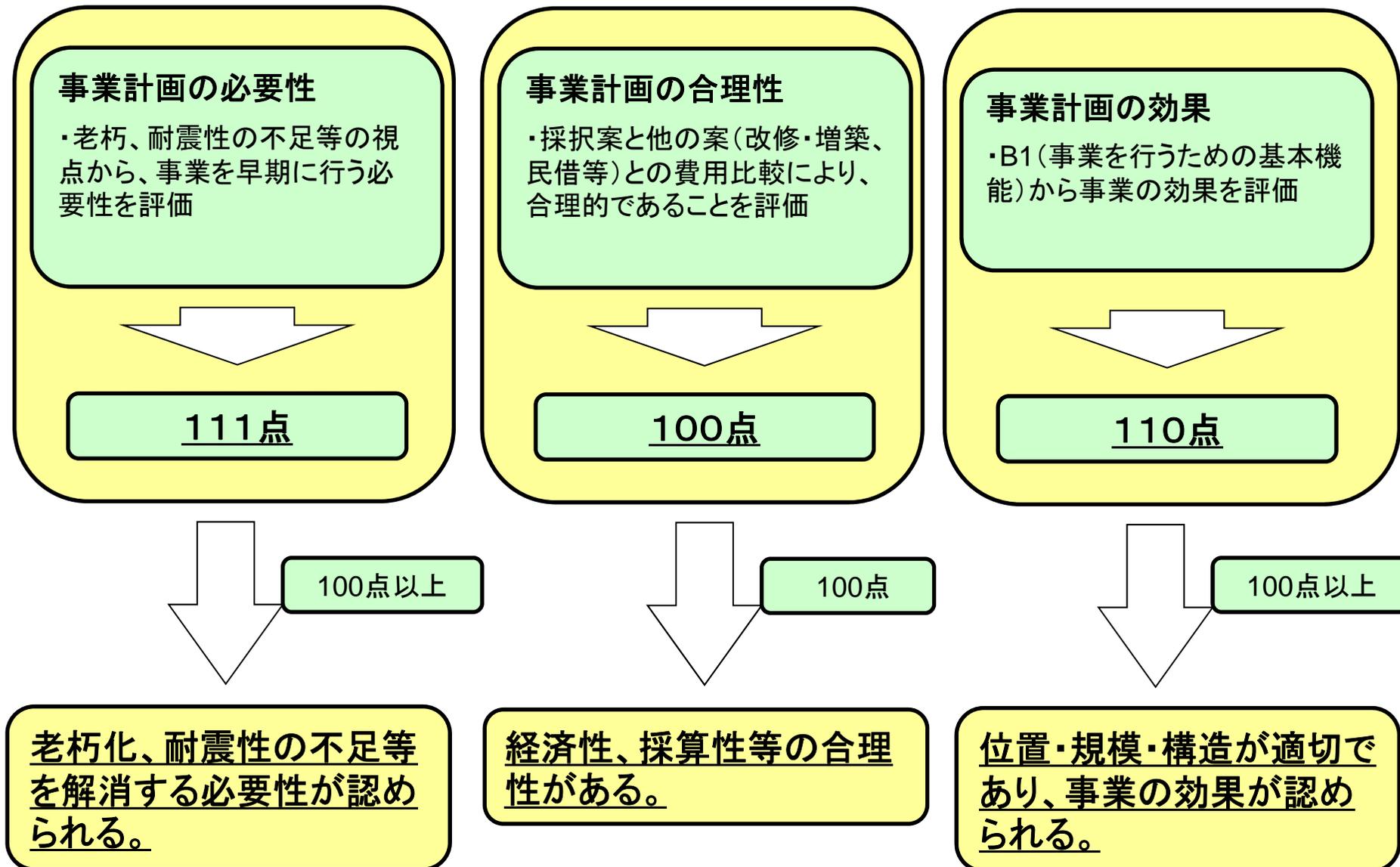
断面図(ゾーニング図)

凡 例

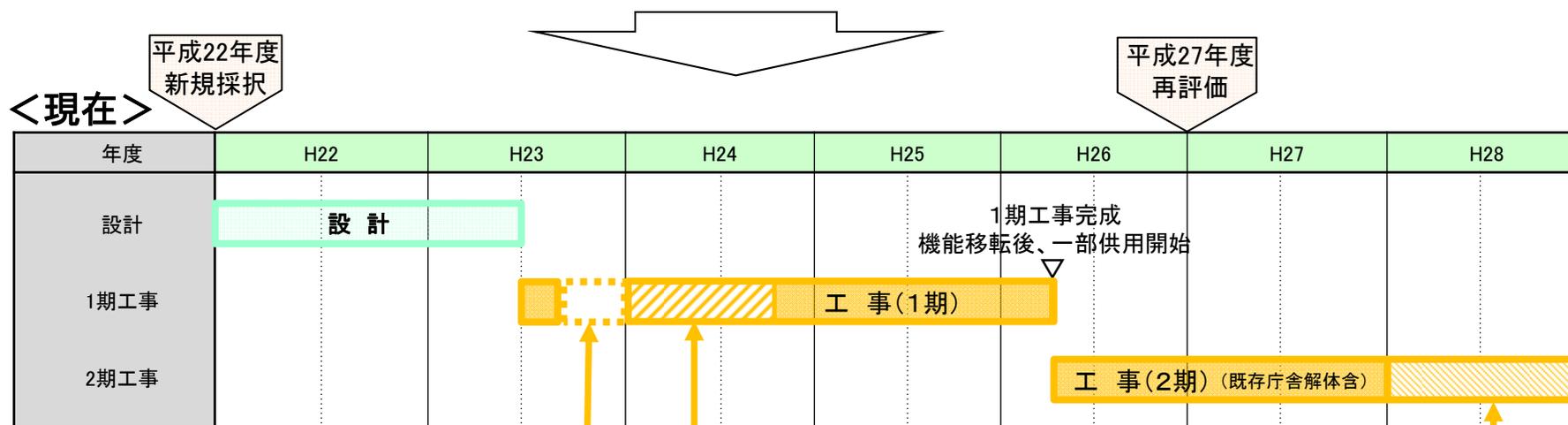
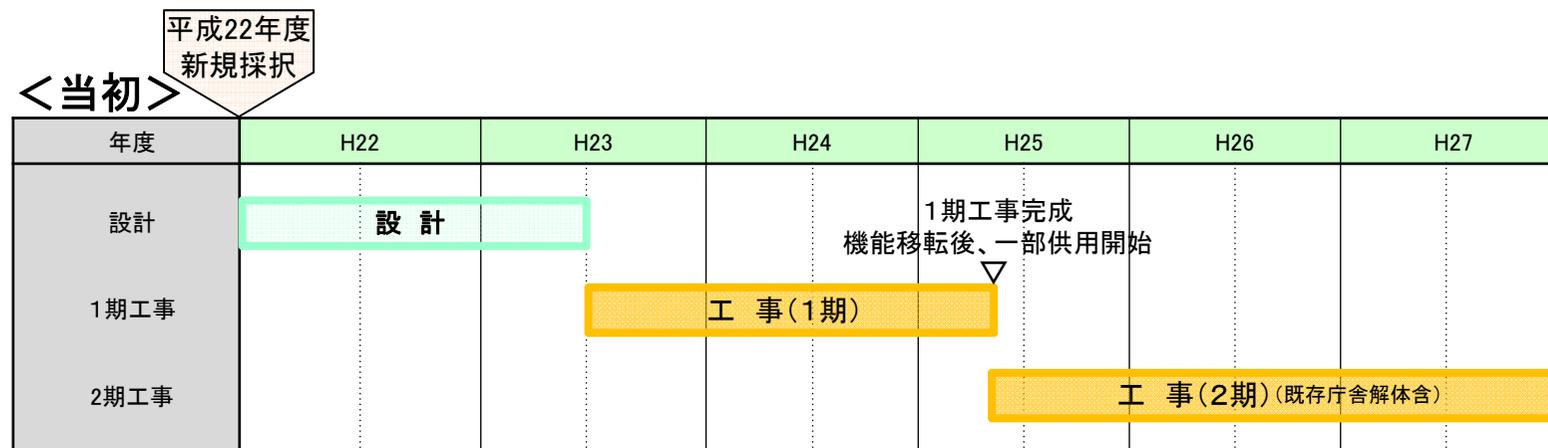
- : 窓ロスペース(国)
- : 窓ロスペース(市)

3. 事業の評価

(3) 評価のまとめ



4. 事業の見込み等



地中障害物撤去、汚染土壌処理

山留め範囲の地盤面下に地中障害物が多数存在することが事前調査で判明
地中調査や掘削時に汚染土壌を拡散させないための工法検討を行う必要が生じたため
工事の一時中止

工期の延長
(H28年度完了予定)

5. 今後の対応方針(原案)

○当該事業は、地中障害物の対応によって工期延期となるものの、事業の必要性等は変わらないことから、引き続き事業を継続することが妥当である。

(参考)前回評価時との比較

	今回	(参考) (平成22年度新規事業採択時)
事業期間	平成23～28年度	平成23～27年度
事業費	約15億円	(同左)
建築規模(延床面積)	36,371㎡ (うち平塚税務署分4,203㎡)	(同左)
事業計画の必要性	111点	(同左)
事業計画の合理性	100点	(同左)
事業計画の効果	110点	(同左)