

(事後評価)

資料 2 - 7

令和元年度第5回  
関東地方整備局  
事業評価監視委員会

# 世田谷地方合同庁舎

令和2年2月20日

国土交通省 関東地方整備局

# 目次

1. 事業の目的・概要	.....	1
2. 事業の経緯と周辺状況	.....	2
3. 事業目的の達成状況	.....	3
4. 今後の事業へ活かすレッスン	.....	13
5. まとめ	.....	14

# 1. 事業の目的・概要

## (1) 事業の目的

### 行政サービスの向上

- 耐震性能の不足、老朽、狭あい等の解消により施設利用者の利便性、安全性、業務効率の向上を図る。
- ユニバーサルデザインを取入れたバリアフリー庁舎として整備を図る。

### 国有財産の有効活用

- 区内に分散している官署を集約・立体化することで国有財産の有効活用を図る。

### 地方公共団体との連携

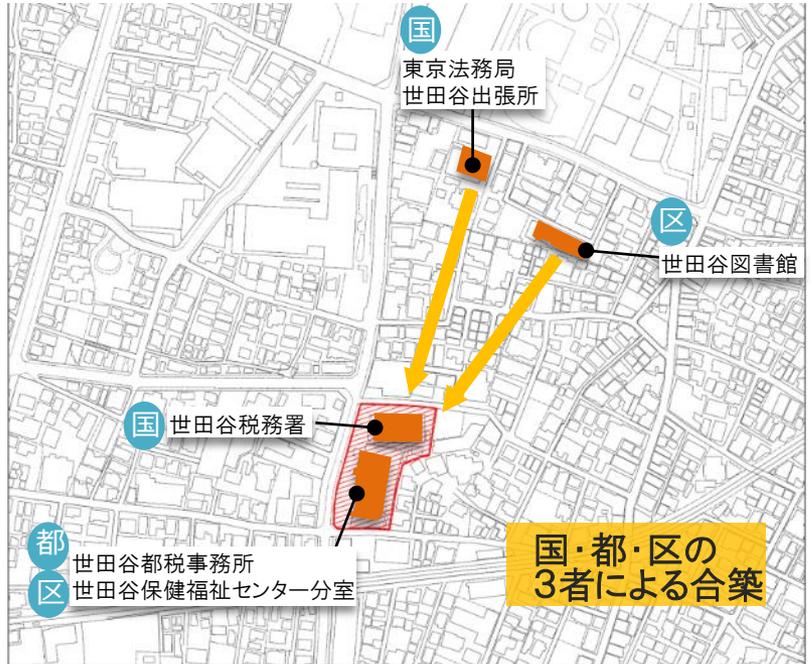
- 都や区の施設と、合築による一体的な整備を行うことにより、来庁者の利便性の向上を図る。

## (2) 事業の概要



正面全景写真

- ・事業地 東京都世田谷区 若林4-22-13
- ・敷地面積 4,105㎡
- ・延床面積 13,174㎡
- ・構造 鉄筋コンクリート造 地上6階地下1階
- ・整備期間 平成25～28年度
- ・総事業費 約48億円 (国費部分 約22億円)



集約のイメージ

入居官署	延床面積 建築年次	不具合等の状況	旧庁舎の状況
国 世田谷税務署	2,400㎡ 1964年	老朽、狭あい、耐震性能不足	
国 東京法務局 世田谷出張所	964㎡ 1978年	狭あい、施設の不備 (バリアフリー未対応)	
都 都税事務所 区 保健福祉センター分室 (都税事務所庁舎内)	6,069㎡ 1970年	老朽	
区 世田谷図書館	523㎡ (専用面積)	民借、狭あい	

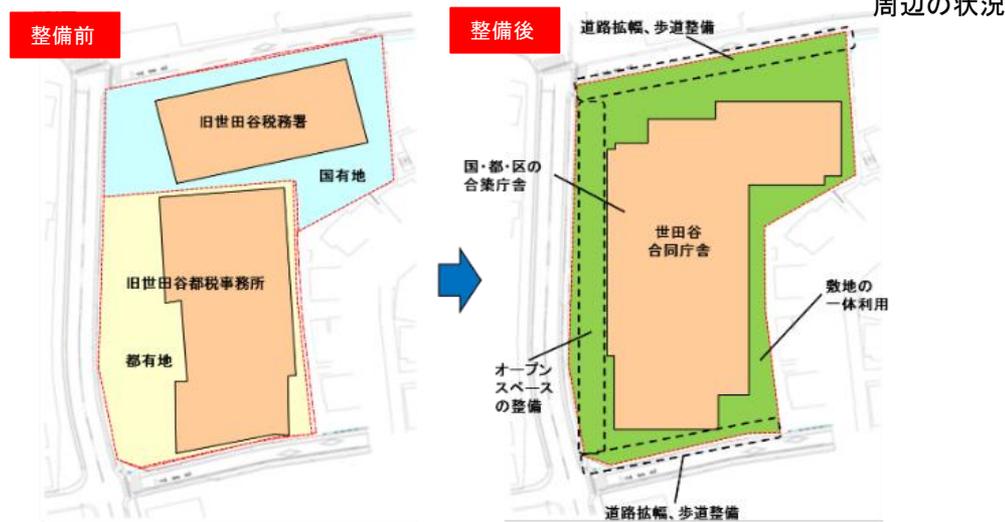
入居官署の旧庁舎における概要

# 2. 事業の経緯と周辺状況

## (1) 事業の経緯

## (2) 周辺状況について

敷地は松陰神社前駅に近く、周辺には世田谷区役所をはじめ、区民会館や国士館大学が立地する。また、若林公園や松陰神社などが立地し緑の多い環境である。



平成18年度	「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る。
平成20年度	新規事業採択
平成21年度	出先機関改革の検討がすすめられるなか、事業実施のための要件を満たさず 平成22年度予算概算要求を見送り
平成22年度	施設に余剰が生じた場合の対応として、世田谷区より区の施設として使用していきたいという意向が示された。 事業実施の要件を満たすため平成23年度予算概算要求を実施
平成23年度	事業再開
平成25年度	工事着手
平成28年度	工事完了

# 3. 事業目的の達成状況

## (1) 事業の効果等の発現状況

### ①「事業計画の必要性」に関する評価

計画理由		今回評点	前回評点 (H25再評価)	評価根拠
老朽		70.0	70.0	(該当する既存官署)世田谷税務署
狭あい		4.7	4.7	(該当する既存官署)世田谷税務署、世田谷法務出張所
借用返還		0	0	
分散		0	0	
地域連携		0	0	
立地条件の不良		0	0	
防災機能に係る施設の不備		0	6.0	(該当する既存官署)世田谷税務署、世田谷法務出張所
施設の不備		6.0		
(衛生条件の不良)			0	
法令等		10.0	10.0	法令、閣議決定等に基づき整備が必要なもの。
(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		110.7	110.7	



※「官庁営繕事業に係る事業評価手法の改定  
(国営施第27号平成29年3月29日)」による評価項目の整理

前回評点と「変化なし」を確認

# 3. 事業目的の達成状況

## (2) 事業の効果等の発現状況

### ②「事業計画の合理性」に関する評価

I 事業案の総費用(百万円)		合計(百万円)
1. 初期費用 (建設費、企画設計費)	2,782	4,949
2. 維持修繕費 (修繕費、保全費、光熱水費)	1,471	
3. 土地の占用に係る機会費用	1,016	
4. 法人税等	-320	
II 代替案※の総費用(百万円)		合計(百万円)
1. 初期費用 (テナント工事費、移転経費)	1,084	6,437
2. 維持修繕費 (光熱水費、賃料)	5,483	
3. 土地の占用に係る機会費用	462	
4. 法人税等	-592	
<b>【差額】II - I (百万円)</b>		<b>1,488 ≥ 0</b>

※採用した代替案

建替: 世田谷法務出張所

賃借: 世田谷税務署

前回評点: 100点

(H25再評価時)

=

今回評点: 100点



前回評点と同様に「合理性があること」(100点)を確認

# 3. 事業目的の達成状況

## (2) 事業の効果等の発現状況

### ③「事業計画の効果」(B1)業務を行うための基本機能に関する評価

分類	評価項目	評 価		
		今回 係数	前回係数 (H25再評価)	評価根拠
位 置	B1 用地の取得・借用	1.0	1.0	必要な期間の用地の利用が担保されている。
	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・環境保全上支障がない。
	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。
	都市計画その他土地利用計画に関する計画との整合性	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	敷地全体が有効に利用されており、安全・円滑に敷地への出入りができる。
規 模	B1 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	B1 機能性	1.0	1.0	執務に必要な空間及び機能が適切に確保されている。
	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)	—	1.1	施策に基づく機能が付加される見込みである。 ※「官庁営繕事業に係る完了後の事後評価手法の改定(国営施第22号平成27年3月27日)」により評価対象外
評 点 (各項目毎の評価を掛け合い×100倍)		110	121	

今回評点:110点



評価手法の改定による変化はあるがその他に「変化がない」ことを確認

# 2. 事業目的の達成状況

## (1) 事業の効果等の発現状況

### ④「事業計画の効果」(B2)施策に基づく付加機能に関する評価【1/4】

分類	評価項目	今回評価		前回評価 (H25再評価)	
		取組状況	評価	取組状況	評価
社会性	地域性	特に充実した取組がなされている。	A	特に充実した取組が計画されている。	A
	景観性	一般的な取組がなされている。	C		
環境保全性	環境保全性	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、特に充実した環境負荷の低減化に配慮した取組が行われている。	A	充実した取組が計画されている。	B
	木材利用推進	充実した取組がなされている。	B	充実した取組が計画されている。	B
機能性	ユニバーサルデザイン	特に充実した取組がなされている。	A	「高度なバリアフリー化」が計画されている。	A
	防災性	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、防災に配慮した取組が行われている。	B	防災に関する一般的な取組が行われている。	C
経済性	耐用・保全性	特に充実した取組がなされている。	A		

# 3. 事業目的の達成状況

## (2) 事業の効果等の発現状況

■ : 本事業における評価      赤字 : 本事業における該当施策

### ④ 「事業計画の効果」(B2) 施策に基づく付加機能に関する評価【2/4】

分類	評価項目	評価	施策	取組内容	
社会性	地域性	特に充実した取組 (施策が2つ以上該当)	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自治体との連携(合築)</li> <li>・オープンスペースの設置</li> <li>・地域防災へ貢献する取組</li> </ul>	<p>5~6F 都 3~4F 国 2F 国 1F 区</p> <p>自治体との連携(合築)</p> <p>オープンスペースの設置</p> <p>地域防災への貢献(マンホールトイレ)</p>
		充実した取組 (施策が1つ以上該当)	B		
		一般的な取組 (関連する法令等と整合)	C		
		一般的な取組がなされていない	D		
	景観性	特に充実した取組 (施策が2つ以上該当)	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関連する法令、条例、計画、協定等と整合が図られている。</li> </ul>	
		充実した取組 (施策が1つ以上該当)	B		
		一般的な取組 (関連する法令等と整合)	C		
		一般的な取組がなされていない	D		

# 3. 事業目的の達成状況

## (2) 事業の効果等の発現状況

■ : 本事業における評価      赤字 : 本事業における該当施策

### ④ 「事業計画の効果」(B2) 施策に基づく付加機能に関する評価【3/4】

分類	評価項目	評価	施策	取組内容		
環境 保全性	環境 保全性	特に充実した取組 (施策が4つ以上該当)	A	・緑化のための特別な対策(屋上緑化)	 屋上緑化	 太陽光発電設備
		充実した取組 (施策が2つ以上該当)	B	・自然エネルギー利用のための特別な対策(太陽光発電)		
		一般的な取組 (関連する法令等と整合)	C	・水資源の有効活用のための特別な対策(雨水利用設備)	 雨水利用設備	 照明制御センサー
		一般的な取組がなされていない	D	・特別な省エネ機器の導入(照明制御)		
	木材利用 推進	特に充実した取組 (施策が2つ以上該当)	A	・内装等の木質化	 休憩室	 授乳室
		充実した取組 (施策が1つ以上該当)	B			
		一般的な取組 (関連する法令等と整合)	C			
		一般的な取組がなされていない	D			

# 3. 事業目的の達成状況

## (2) 事業の効果等の発現状況

■ : 本事業における評価      赤字 : 本事業における該当施策

### ④ 「事業計画の効果」(B2) 施策に基づく付加機能に関する評価【4/4】

分類	評価項目	評価	施策	取組内容	
機能性	ユニバーサルデザイン	特に充実した取組	A	建築物移動等円滑化誘導基準を満たした上で、特にユニバーサルデザインへの配慮を達成している	 自動扉の設置 (事務室出入口)  多機能便所の設置 (大型ベッドの設置)
		充実した取組	B	建築物移動等円滑化誘導基準を満たしている	
		一般的な取組 (関連する法令等と整合)	C	建築物移動等円滑化基準を満たしている	
		一般的な取組がなされていない	D	—	
機能性	防災性	特に防災に配慮した取組 (施策が2つ以上該当)	A	・浸水への特別な対策(止水板)  (※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)	 地下駐車場入口へ止水板の設置
		防災に配慮した取組 (施策が1つ以上該当)	B		
		防災に関する一般的な取組 (関連する基準と整合)	C		
		防災に関する一般的な取組がなされていない	D		
経済性	耐用・保全性	特に充実した取組 (施策が2つ以上該当)	A	・将来の機器更新に配慮した設備スペースの確保  ・可動間仕切壁の活用	 受変電機器の保守・更新スペース  会議室へ可動間仕切壁の活用
		充実した取組 (施策が1つ以上該当)	B		
		一般的な取組 (関連する法令等と整合)	C		
		一般的な取組がなされていない	D		

# 3. 事業目的の達成状況【参考1】

## (2) 事業の効果等の発現状況

### ⑤CASBEE (建築環境総合性能評価システム)

CASBEEとは、建物等を環境性能で総合評価し格付けする手法であり、施設内などの快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質と環境負荷を総合的に評価している。

世田谷地方合同庁舎は、CASBEE評価において、Aランク(参考)となっている。



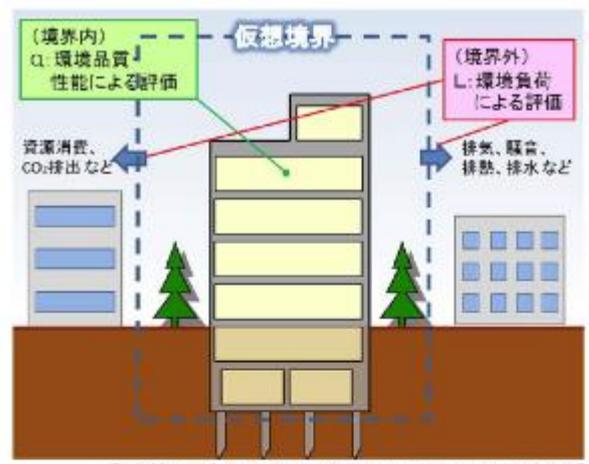
環境品質・性能  
Q (Quality)

外部環境負荷  
L (Load)

$$\text{BEE値} = \frac{\text{環境品質・性能 } Q}{\text{外部環境負荷 } L}$$

$$= \frac{25 \times (S_Q - 1)}{25 \times (5 - S_{LR})}$$

$$= 62 / 34 = 1.8$$



【建築環境総合性能評価システムの概念図】

S<sub>LR</sub>: 仮想境界を越えて建築物から外部に達する環境影響の負の側面(エネルギー、資源・マテリアル、敷地外環境)を評価

S<sub>Q</sub>: 仮想境界内における建築物利用者の生活アメニティの向上(室内環境、サービス性能、室外環境(敷地内))を評価

【環境性能評価システムランク】  
 Sランク・**Aランク**・B+ランク・B-ランク・Cランク  
 ← 大変優れている → 劣っている →

# 3. 事業目的の達成状況【参考2】

## (2) 事業の効果等の発現状況

### ⑥顧客満足度(CS)調査

#### 職員

##### アンケート調査の概要(平成29年実施)

対象: 職員 (回収数: 354人 回収率: 84.7%)

調査内容: 「総合満足度」、「自席周り」、「執務室」、「仕事スペース」  
「執務室以外」、「快適性」、「利用者安心安全」、  
「地域への影響」  
に関する項目について5段階評価

##### 調査結果

**「総合満足度」 3.85** (全施設平均3.51)

満足度が高い項目  
「照明」、「合同庁舎化」

満足度が低い項目  
「リフレッシュ利用」、「トイレ」  
・「リフレッシュ利用」は、どこにあるかわからないという意見  
・「トイレ」は、詰まりやすい、動線が悪い(扉にぶつかる)という意見

#### 一般利用者

##### アンケート調査の概要(平成29年実施)

対象: 一般利用者 (回収数: 152人 回収率: 98.7%)

調査内容: 「総合満足度」、「利用目的に対する利用しやすさ」、  
「利用しやすさ総合」、「快適性」、  
「利用者安心安全」、「地域への影響」  
に関する項目について5段階評価

##### 調査結果

**「総合満足度」 4.23** (全施設平均3.81)

満足度が高い項目  
「風・におい」、「内装の木質化」、「暑さ寒さ」

満足度が低い項目  
「施設内移動行き先」、「駐車場」  
・「駐車場」は、図書館や保健センターの利用者が使えないという意見

実施した調査の結果から職員及び一般利用者とも、良好な満足度の結果が得られている。

# 3. 事業目的の達成状況【参考3】

## (2) 事業の効果等の発現状況

### ⑦ 東京都、世田谷区からの意見及び評価(参考)

(東京都からの意見及び評価)

国・都・区の行政機関を一体として整備したことにより、来庁者の利便性や業務効率が向上し、より充実した行政サービスを提供することができるようになった。また、都有地と国有地の一体利用による合同庁舎の建築で敷地全体を有効に活用できている。

(世田谷区からの意見及び評価)【抜粋】

- ・庁舎の維持管理において、国での一括契約等によるスケールメリットが生まれた。
- ・複数の官署が入居していることにより、維持管理や事業において、官署独自判断での処理が困難である。
- ・国、都との交流が生まれた。
- ・合築前は一括処理だったものが、合築により個々の経費について毎月支払処理が生じ、契約・支払方法等の区方式との違いもあり、事務が煩雑となった。
- ・区民への案内時に、説明しやすく、区民が来庁する際にもわかりやすい建物となった。
- ・本来、図書館利用目的ではない来客者の利用が創出された。

# 4. 今後の事業へ活かすレッスン

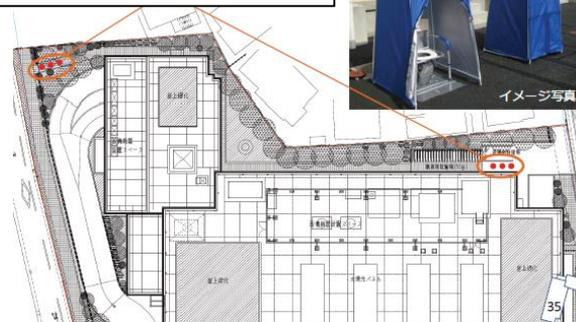
- 本事業は、耐震性能の不足、老朽、狭あい等の問題がある既存施設を立体・集約化することで、業務効率の向上と、国有財産の有効活用を図っている。
- 都や区の施設と一体的な整備を行うことにより、地方公共団体との連携を図り、利用者の利便性の向上を図っている。
- オープンスペースの設置による周辺地域への配慮、マンホールトイレによる地域防災への貢献を行っている。

## <事業周辺への貢献等について>

### ・オープンスペースの設置



### ・マンホールトイレによる地域防災への貢献



今後の事業においても、より良質な施設整備につながるよう、本事業のような取組を参考としてプロジェクトに取組むこととする。

# 5. まとめ

## ■ 対応方針(案)

### (1) 今後の事業評価の必要性、改善措置の必要性

本事業は、事業目的を果たし、かつ、事業の効果も十分発現していると判断できるため、今後の事後評価及び特段の改善措置の必要性はない。

### (2) 同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性

同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性はない。