

(事後評価)

資料 4 - 4

令和2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

令和3年1月18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	.....	4
4. 今後の事業へ活かすレッスン	.....	14
5. まとめ	.....	15

# 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。

### 地方公共団体との連携

- 市の施設と、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 神奈川県平塚市  
浅間町 168-1
- ・敷地面積 16,403㎡
- ・延床面積 36,371㎡  
(うち平塚税務署分4,104㎡)
- ・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23～29年度
- ・総事業費 約14億円  
(平塚税務署分のみ)



位置図

入居官署	延床面積 建築年次	不具合等の状況
平塚税務署	2,032㎡ 1969年	老朽、狭あい、分散、耐震性能不足等



既存庁舎

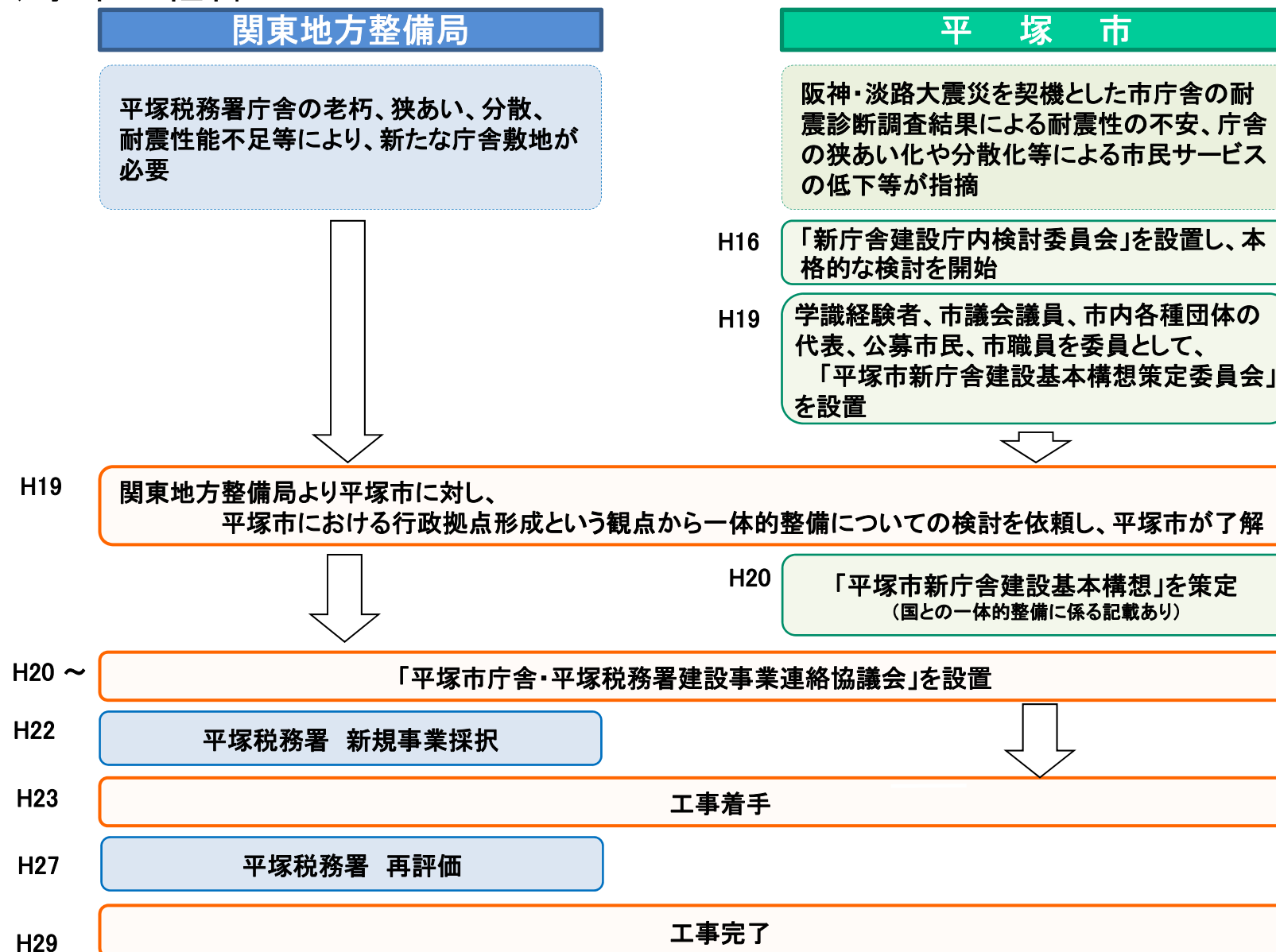


分散の状況

旧庁舎における概要

## 2. 事業の経緯と周辺状況

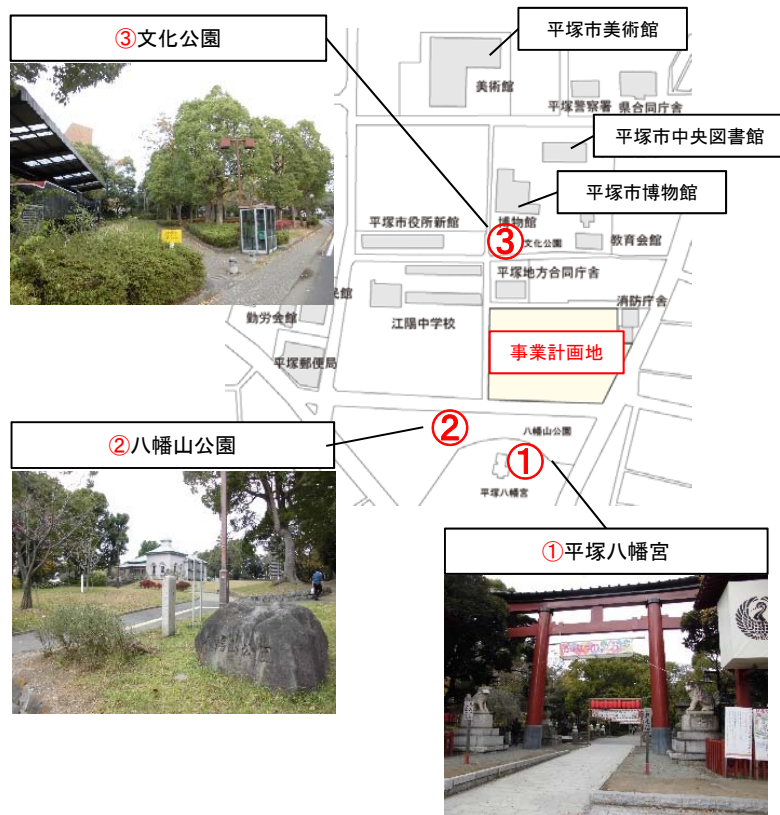
### (1) 事業の経緯



# 2. 事業の経緯と周辺状況

## (2) 周辺状況について

敷地は図書館、美術館、博物館など公共施設が多く集まる地区に立地している。また、八幡山公園や文化公園が立地し、緑の多い環境である。

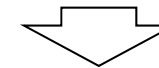


周辺の状況

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)

### 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 (H27再評価)	評価根拠
老朽		90.0	90.0	1969年築であり、老朽化が著しい
狭あい		7	7	業務量の増加に伴い、狭あいが著しい
借用返還		0	0	
分散		8	8	書庫分散
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		6.0	6.0	耐震性能不足 (※)
施設の不備		0		
(衛生条件の不良)		0	0	(※)
法令等		0	0	
(加算要素)	合同庁舎計画	0	0	
	特定国有財産整備計画	0	0	
合計		111	111	



※「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

#### (1) 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)	1,550	2,691
2. 維持修繕費 (修繕費、保全費、光熱水費)	1,116	
3. 土地の占用に係る機会費用(※1)	230	
4. 法人税等	-204	
II 代替案(※2)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)	166	3,350
2. 維持修繕費 (光熱水費、賃料)	3,522	
3. 土地の占用に係る機会費用	0	
4. 法人税等	-339	
<b>【差額】II - I (百万円)</b>		<b>658 ≥ 0</b>

※1: 公有地の借地料を考慮

※2: 採用した代替案: 賃借

前回評点: 100点  
(H27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

#### (1) 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 (H27再評価)	評価根拠
位置	用地の取得・借用	1.0	1.0	公有地(平塚市)の借地。
	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	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	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。
評価点 (各項目毎の評価を掛け合い×100倍)		110	110	



前回評点と「変化なし」を確認



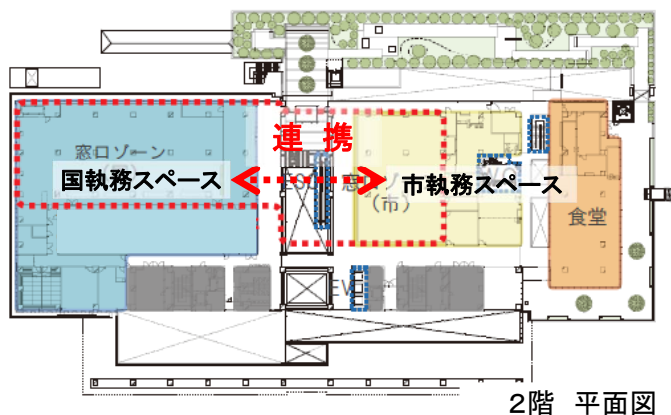
# 3. 事業目的の達成状況

## (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)

※税務署を含めた庁舎全体での評価

分類	評価項目	確保する性能の水準	主な取組内容	前回評価 (H27再評価)
社会性	地域性	・官庁施設の基本的性能基準に基づき、地域の特性とともに、地域の活性化等地域社会への貢献について配慮されている。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>地方公共団体との連携(合築)を行った。</u></li> <li>・<u>地域住民の利便性向上のため、オープンスペースの整備を行った。</u></li> </ul>	特に充実した取組が計画されている (地方公共団体との合築、オープンスペース)
	景観性	・官庁施設の基本的性能基準に基づき、地域の特性を考慮しつつ、周辺環境との調和が図られ、良好な景観の形成について配慮されている。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>旧市役所庁舎の特徴であるバルコニーや手すりの意匠を継承した。</u></li> <li>・<u>周囲の八幡山公園や文化公園の豊かな緑の環境と調和する計画とした。</u></li> </ul>	【前回評価では評価対象外】



地方公共団体との連携(合築)



オープンスペースの整備



旧市役所庁舎



現庁舎

旧庁舎の意匠を継承(バルコニー、手すり)



周辺環境への配慮(豊かな緑の環境との調和)

# 3. 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(2/4)

※税務署を含めた庁舎全体での評価

分類	評価項目	確保する性能の水準	主な取組内容	前回評価 (H27再評価)
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き、特定事務庁舎を新築する場合の水準を満たしている。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>建築環境総合評価システム(CASBEE)による建築物の環境効率(BEE値): 2.4</b></li> <li>・<b>水資源の有効活用のための特別な対策(雨水利用設備)を行った。</b></li> <li>・<b>自然エネルギー利用のための特別な対策(太陽光発電)を行った。</b></li> <li>・<b>緑化のための特別な対策(屋上緑化)を行った。</b></li> </ul>	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(雨水利用設備/太陽光発電/屋上緑化)
	木材利用推進	・公共建築物における木材の利用の促進のための計画に基づき、木造化、内装等の木質化が図られている。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>国民の目の触れる機会が多いと考えられる部分の内装等の木質化を図った。</b></li> </ul>	充実した取組が計画されている(内装等の木質化)



雨水利用設備



屋上緑化



太陽光発電設備



コミュニティラウンジ  
(床仕上げに木材を使用)

# 3. 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 (3/4)

※税務署を含めた庁舎全体での評価

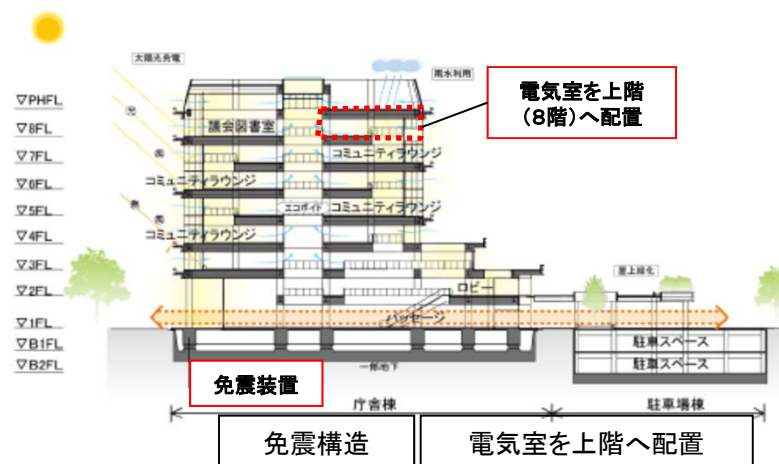
分類	評価項目	確保する性能の水準	主な取組内容	前回評価 (H27再評価)
機能性	ユニバーサルデザイン	・官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準に基づき、不特定かつ多数の人が利用する施設については、建築物移動等円滑化誘導基準を満たしている。	・ <b>建築物移動等円滑化誘導基準に適合している。</b>	特に充実した取組が計画されている (地上階全てに多機能便所を設置)
安全性	防災性	・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づき、大地震動により構造体の部分的な損傷が生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。	・ <b>構造体に係る業務継続のための特別な対策(免震構造)とした。</b> ・ <b>浸水に対する特別な対策(電気室を上階へ設置)を行った。</b>	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)へ設置)



多機能便所の設置  
(地上の各階設置)



自動扉の設置  
(事務室出入口)



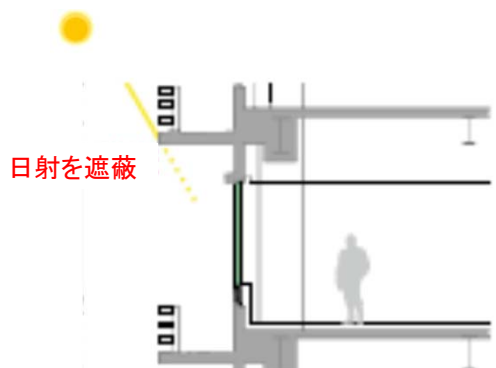
# 3. 事業目的の達成状況

## (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(4/4)

※税務署を含めた庁舎全体での評価

分類	評価項目	確保する性能の水準	主な取組内容	前回評価 (H27再評価)
経済性	耐用性	・官庁施設の基本的性能基準に基づき、目標とする使用期間を考慮し、適切に構造体及び被覆等の修繕等(ただし、大規模な修繕を除く。)をすることにより、大規模な修繕を行わずに、長期的に構造耐力上必要な性能を確保できる。	・ <u>100年程度使用するために構造耐力上必要な性能を確保した。</u>	【前回評価では評価対象外】
	保全性	・官庁施設の基本的性能基準に基づき、清掃、点検・保守等の維持管理及び材料、機器等の更新が、効率的かつ安全に行える。	・ <u>メンテナンスバルコニーなどを整備した。</u> ・ <u>将来の機器更新に配慮して設備スペースを確保した。</u>	【前回評価では評価対象外】



日射を遮蔽

日射遮蔽効果のある  
メンテナンス用バルコニー



メンテナンスバルコニー



電気室  
(保守・更新スペースの確保)

前回評価で想定した効果が適切に発現できていることを確認

# 3. 事業目的の達成状況【参考1】

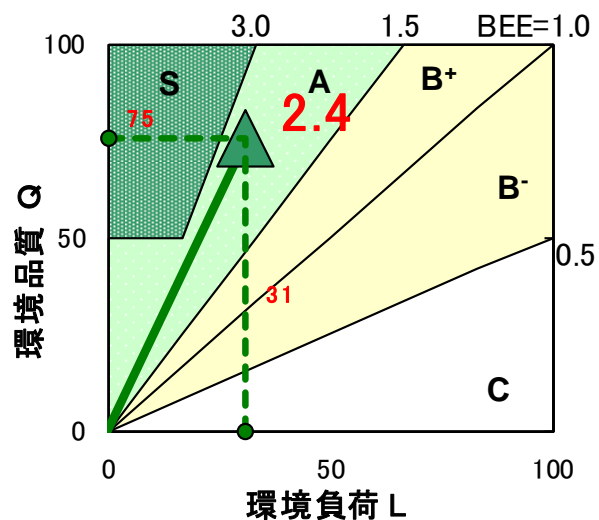
## (1) 事業の効果等の発現状況

### ⑤CASBEE(建築環境総合性能評価システム)

※税務署を含めた庁舎全体での評価

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。

平塚税務署庁舎は、CASBEE評価において、Aランク(参考・実施設計段階)となっている。



【環境性能評価システムランク】

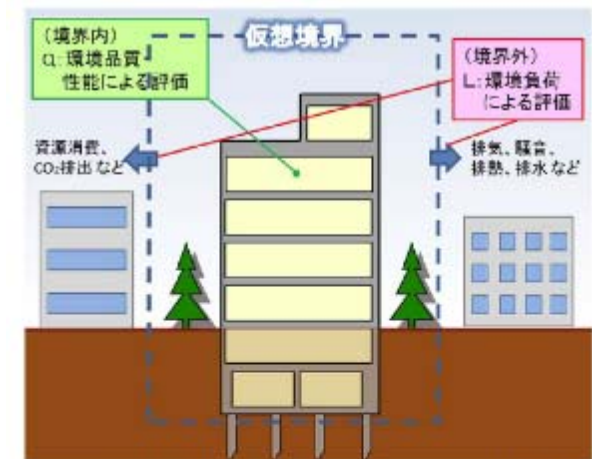
Sランク・Aランク・B+ランク・B-ランク・C ランク  
 ← 大変優れている (under A) → 劣っている (under C) →

環境品質・性能  
Q (Quality)

BEE値 =

外部環境負荷  
L (Load)

$$\begin{aligned}
 &= \frac{25 \times (S_Q - 1)}{25 \times (5 - SLR)} \\
 &= 75 / 31 = 2.4
 \end{aligned}$$



【建築環境総合性能評価システムの概念図】

SLR: 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

Sq: 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

# 3. 事業目的の達成状況【参考2】

## (1) 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(令和元年実施)

対象: 職員(回収数:109人 回収率:88.6%)  
※税務署職員のみ

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」 3.87** (全施設平均3.61)

##### 満足度が高い項目

「自席周り広さ」、「執務室開放感」  
・業務を行う中心である執務スペースの満足度が高い

##### 満足度が低い項目

「交通の便」  
・「交通の便」は、駅から遠いという意見

#### 一般利用者

##### アンケート調査の概要(令和元年実施)

対象: 一般利用者(回収数:101人、回収率:100%)  
※税務署利用者のみ

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」 4.10** (全施設平均3.85)

##### 満足度が高い項目

「税務業務機能の集約」、「施設の合同化」  
・税務機能を同一フロアに集約したことについて満足度が高い

##### 満足度が低い項目

「施設内移動行き先」  
・「施設内移動行き先」は、階段・エレベータの位置、フロア案内  
に不満が多い

実施した調査の結果から職員及び一般利用者とも、概ね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】

#### (1) 事業の効果等の発現状況

##### ⑦ 平塚市からの意見及び評価(参考)

(平塚市からの意見及び評価) 【施設整備に関する部分を抜粋】

- ・専有部分は国・市各々が整備費用を負担し、共用部分は専有割合に応じて両者で負担することにより、それぞれで建設するよりも費用負担を抑えることができた。
- ・国と市の行政機関が近接することで、市民の利便性が向上した。

## 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市庁舎と合築することで、業務効率の向上と、国公有財産の有効活用を図っている。
- 市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。



今後の事業においても、地方公共団体との連携を図り、より価値の高い事業となるよう、プロジェクトに取り組むこととする。



## 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と考えられる。

#### (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と考えられる。