

(再評価)

資料 4

令和4年度第3回
関東地方整備局
事業評価監視委員会

小石川地方合同庁舎

令和4年10月17日

国土交通省 関東地方整備局

目次

1. 事業の概要	1
2. 事業の進捗状況と見込みについて	6
3. 事業の評価	8
4. 今後の対応方針(原案)	17

1. 事業の概要

(1) 事業の概要

- 小石川地方合同庁舎に入居予定の官署が現在使用している庁舎の経年による老朽、耐震性能不足等の解消のため、集約立体化を行う事業
- 文京区施設（区立認定こども園及び清掃事務所）との合築により一体的に整備

事業概要

事業計画地 : 東京都文京区後楽1-7-4、1-7-9
敷地面積 : 3,182㎡
延床面積 : 4,089㎡(全体 9,437㎡)
構造、規模 : 鉄骨造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造) 地上5階地下2階建
事業期間 : 平成30年度 ~ 令和7年度(前回:平成30年度 ~ 令和5年度)
事業費 : 約35億円(前回:約30億円)

位置図



広域図



位置図

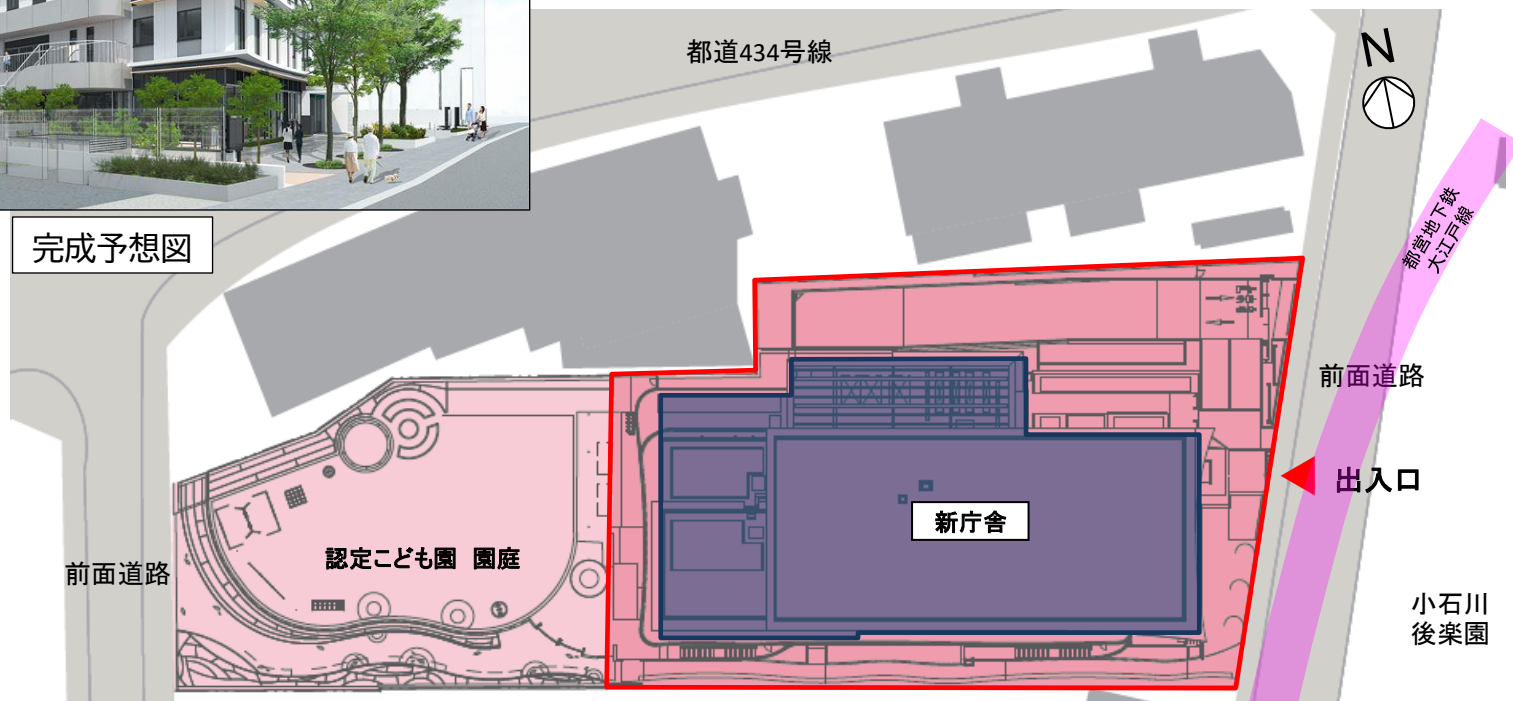
1. 事業の概要

(1) 事業の概要

新庁舎の配置図・完成予想図



完成予想図



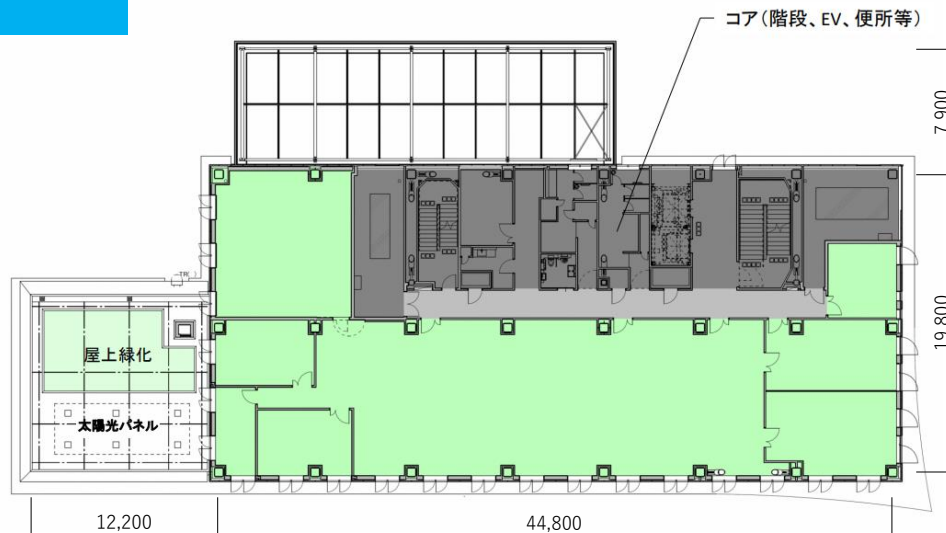
※園庭エリアは、文京区の事業。関東地整が受託による事業執行を予定。

配置図

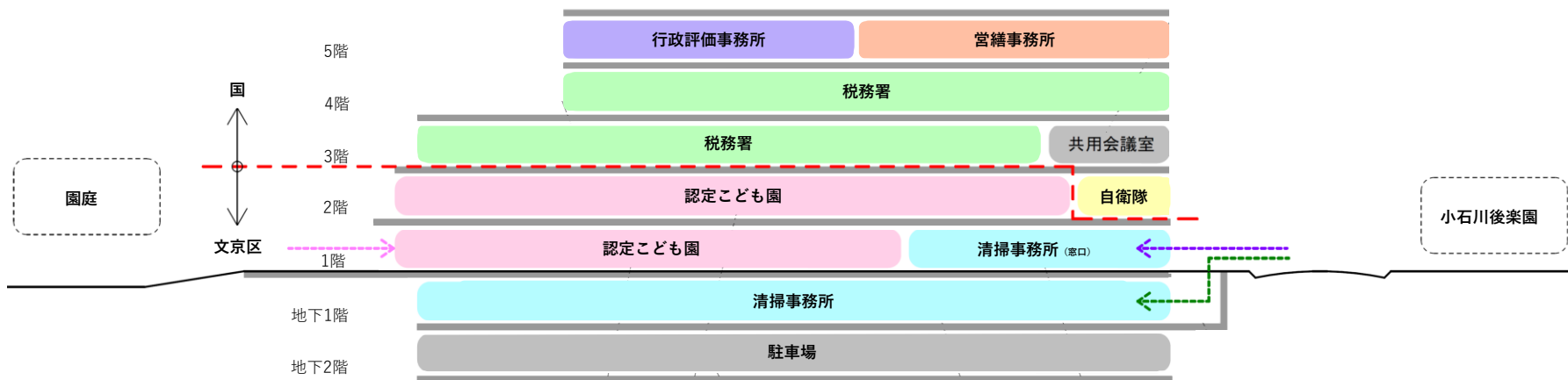
1. 事業の概要

(1) 事業の概要

新庁舎の平面図・階構成



平面図



階構成

1. 事業の概要

(2) 事業の背景

- 小石川税務署及び新宿地方合同庁舎は、築後施設の老朽化による不具合が生じている。また、現行の耐震基準における耐震性能が不足しており、大規模地震時に倒壊・崩壊のおそれがある。
- 自衛隊出張所は民間ビルを賃借しているため集約により合理化を図る必要がある。

施設名称	所在地	建築年次	不具合等の状況	延べ面積	備考
小石川税務署	東京都文京区	昭和43年	老朽、防災機能に係る施設の不備（耐震性能不足）、狭あい	1,787㎡	
新宿地方合同庁舎	東京都新宿区	昭和52年	老朽、防災機能に係る施設の不備（耐震性能不足）、施設の不備（バリアフリー）	1,264㎡	
自衛隊東京地方協力本部 台東出張所	東京都台東区	昭和56年	借用返還	94㎡ (借用分)	民間ビルを借用



小石川税務署



新宿地方合同庁舎

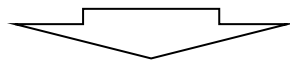
1. 事業の概要

(3) 事業採択の経緯

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区内の庁舎等の移転・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）

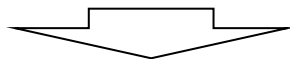
・一般庁舎・宿舍、未利用国有地等の売却・有効活用を促進することとされる。



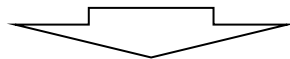
「国有財産の有効活用に関する報告書」（平成19年6月15日）

（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



文京区施設を含めた一体的整備計画の検討



国土交通省 小石川地方合同庁舎整備事業を事業採択（平成29年7月）

2. 事業の進捗状況と見込みについて

○前回事業評価以降の主な変更

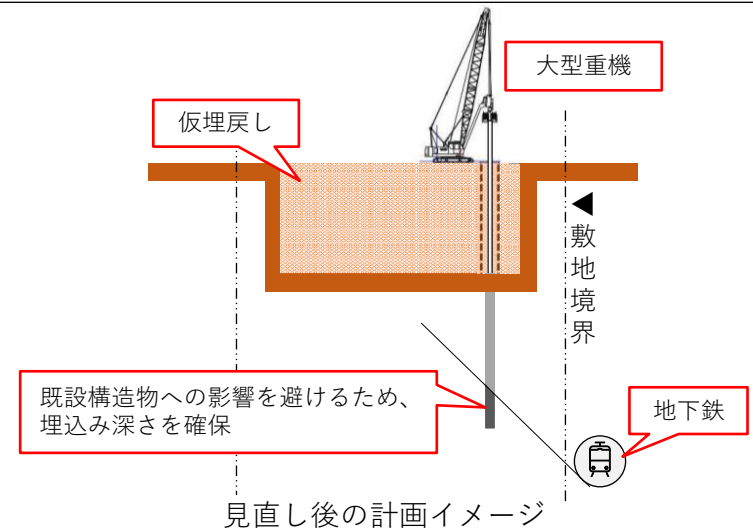
(1) 事業費の変更

● 事業費 約35億円（新規採択時：約30億円）

① 杭仕様・施工方法の見直し（工事費：約4.8億円の増額）

設計業務における詳細検討の結果、杭仕様及び施工方法の見直しが必要となり、全体計画額の増額が生じた。

- ・ 詳細設計を行ったところ、杭の仕様（径、長さ等）に見直しが生じた。
- ・ 当初計画においては、基礎杭の施工は、地中基礎等の解体後、仮設スロープ等を設置し、地下底部（地下2階）に重機を降ろして行うことを想定していた。杭仕様の見直しにより、想定よりも大型の重機による施工が必要となり、地下底部に重機を降ろさず、地下部分の埋め戻し後に杭施工を行うこととなった。



- #### ② 消費税率10%引き上げ（令和元年10月）に伴い、全体計画額の増額が生じた。 （工事費等：約0.6億円の増額）

2. 事業の進捗状況と見込みについて

(2) 事業期間の変更

● 事業期間 平成30年度～令和7年度（8年）（今回）
 平成30年度～平成35年度（6年）（新規採択時）

新規採択時

年度	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)
平成29年度 新規採択時	設計	[進捗バー]				
	施工			[進捗バー]		



再評価時(今回)

年度	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)
令和4年度 再評価時	設計	[進捗バー]						
	施工			[進捗バー]		[進捗バー]		

今回

工事完成

[進捗バー] : 入札契約期間を示す

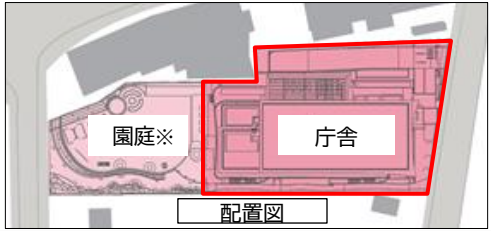
○主たる事業期間の変更理由

- ・ 杭仕様・施工方法の見直しや園庭部分（文京区所管）等の追加対応※により、事業期間の見直しが必要となった。
- ・ スケジュールの再検討の結果、工事着手可能な計画地にある既存建物の地上部等の解体工事を先行実施することとし、全体工期は2年程度の延長となった。

※園庭部分（文京区所管）等の追加対応について

文京区より、園庭内の既存園舎解体や管理棟新築等の追加実施の要望があり、設計等に追加期間を要した。

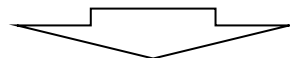
（園庭エリアの工事は、新庁舎完成後に着手し、令和8年度に完成予定）



3. 事業の評価

(1) 事業計画の必要性に関する評価

計画理由	評点		備考 (既存官署の問題点等)
	平成29年度 新規採択時	令和4年度 再評価時	
老朽	82.6	82.6	小石川税務署は築後50年以上、新宿地方合同庁舎は築後40年以上経過しており、老朽化が著しい。
狭あい	2.4	2.4	小石川税務署は、業務量の増加に伴い、狭あいが著しい。
借用返還	2.1	2.1	自衛隊東京地方協力本部台東出張所は、民間ビル及び駐車場を賃借している。
地域連携	4.0	4.0	地方公共団体の施設と合築整備
防災機能の不備	9.6	9.6	小石川税務署及び新宿地方合同庁舎は、構造体の耐震性能不足（建築基準法未満）。
施設の不備	1.4	1.4	バリアフリー法建築物移動円滑化基準不適合。
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	122.1	122.1	≧100



事業計画の必要性がある

3. 事業の評価

(1) 事業計画の必要性に関する評価

現庁舎の老朽状況

小石川税務署



屋上(左)、天井(右) : 屋上防水の劣化による漏水により、天井の剥離が発生している



外壁 : 躯体にひび割れが発生している



内壁 : ひび割れより漏水が発生している



3. 事業の評価

(1) 事業計画の必要性に関する評価

現庁舎の老朽状況

新宿地方合同庁舎



屋上 : 腐食により鋼管(排水管)に穴があき漏水が発生している



内壁 : ひび割れより漏水が発生している



電気設備 : 屋外配管側溝蓋に経年劣化による錆が発生している

外壁
ひび割れ



外壁 : 躯体にひび割れが発生している



内壁 : 経年劣化によりタイルのひび割れや浮きが見られる

排水不良が発生



機械設備 : 排水設備の経年劣化により、排水不良が発生している

3. 事業の評価

(1) 事業計画の必要性に関する評価

防災機能の不備

構造体の耐震性能不足：小石川税務署、新宿地方合同庁舎(東京行政評価事務所、東京第一営繕事務所)

耐震安全性の評価

小石川税務署 評価値：0.60
東京行政評価事務所 評価値：0.64
地震の震動及び衝撃に対して倒壊し又は崩壊する危険性がある。

東京第一営繕事務所 評価値：0.64
地震の震動及び衝撃に対して倒壊し又は崩壊する危険性がある。

<
不足

<
不足

耐震安全性の目標

評価値：1.00
大地震動により構造体に部分的な損傷は生じるが、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。

評価値：1.25
大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。



(官庁施設の被害例)

構造体：
耐震性能が不足しており、
大規模地震時に倒壊・崩壊のおそれがある

3. 事業の評価

(2) 事業計画の合理性に関する評価

① 事業案の総費用（千円）				合計	
1. 初期費用	建設費	1,888,180	3,320,834	5,526,080 (4,295,131)	
	企画設計費	98,892			
	解体費	1,333,762			
2. 維持修繕費	修繕費	356,768	1,339,146		
	保全費	778,937			
	光熱水費	203,441			
3. 土地の占用に係る機会費用			1,307,796		
4. 法人税等			-441,696		
② 代替案の総費用（千円）					合計
1. 初期費用	建設費	1,707,871	2,014,862		5,728,234 (4,510,314)
	企画設計費	78,328			
	解体費	228,663			
2. 維持修繕費	修繕費	333,105	1,524,938		
	保全費	764,608			
	光熱水費	208,242			
	賃料	218,983			
3. 土地の占用に係る機会費用			2,523,721		
4. 法人税等			-335,287		
差額②－①（千円）				202,154 (215,183)	

※分析期間は、庁舎建設期間及び維持管理期間の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

小石川税務署 → 建替
管轄内に必要面積に対応する賃借施設等は存在しないことから、賃借は困難。また、敷地狭あいのため増築不可。

新宿地方合同庁舎 → 増築

自衛隊東京地方協力本部
台東出張所 → 賃借
管轄内に空地になっている国有地等は存在しないことから、別地建替は困難。

※括弧内は、新規採択時の金額を示す。

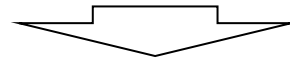
事業計画の合理性がある

3. 事業の評価

(3) 事業計画の効果に関する評価【B1】

業務を行うための基本機能（B1）の発揮見込み

分類	項目	係数		評価の根拠
		平成29年度 新規採択時	令和4年度 再評価時	
位置	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	河川氾濫による支障は全て技術的に解消できる見込み
	アクセスの確保	1.1	1.1	区の中心部に立地
	都市計画等との整合性	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	敷地が有効形状、接道あり
規模	建築物の規模	1.0	1.0	業務内容等に応じ、適切な規模を設定
	敷地の規模	1.0	1.0	建築物の規模及び業務内容等に応じ、適切な規模を設定
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る見込み
評点	(全ての係数の積×100)	121	121	≧100



事業計画の効果がある

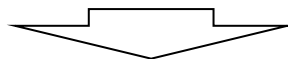
3. 事業の評価

(3) 事業計画の効果に関する評価【B2】

施策に基づく付加機能（B2）の発揮見込み

分類	評価項目	確保する性能の水準	主な計画内容の例
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。	・ 地方公共団体の施設との合築を行う計画
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。	・ 省エネルギー・省資源に配慮した計画 ・ 自然エネルギーを利用する計画 (照明制御 / 太陽光発電 / 屋上緑化 / 高性能ガラス / 雨水利用設備)
	木材利用促進	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。	・ 内装の木質化を図る計画※
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。	・ 建築物移動等円滑化誘導基準に適合する計画
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、大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。	・ 構造体の耐震安全性の目標をⅡ類とする計画 (Ⅱ類：地震力に対する各階の必要保有水平耐力を1.25倍相当)

※自転車置場（当初木造化を計画）については、限られた敷地の中で、建物配置を検討した結果、自転車置場を庁舎（鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造）に含める計画とした。



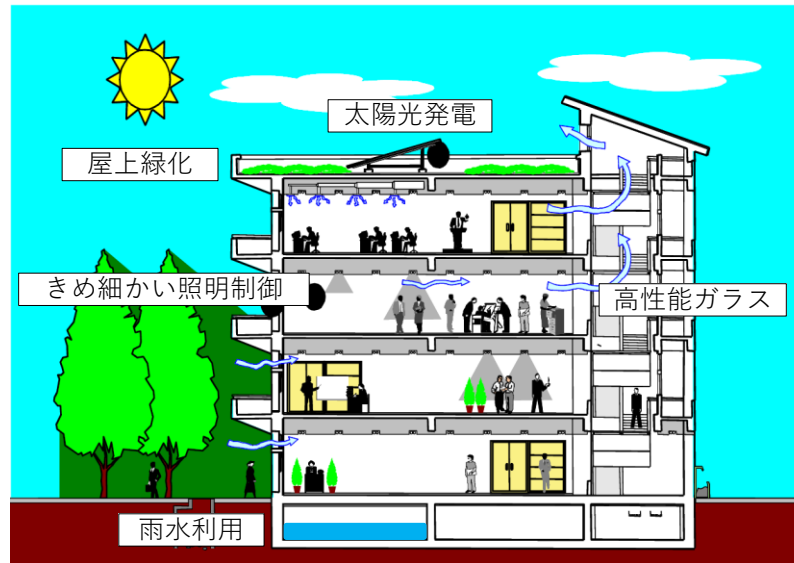
施策に基づく付加機能が発揮される見込みである。

3. 事業の評価

(3) 事業計画の効果に関する評価【B2】

※写真はイメージ

環境保全性



建物の高断熱化による
熱負荷の低減

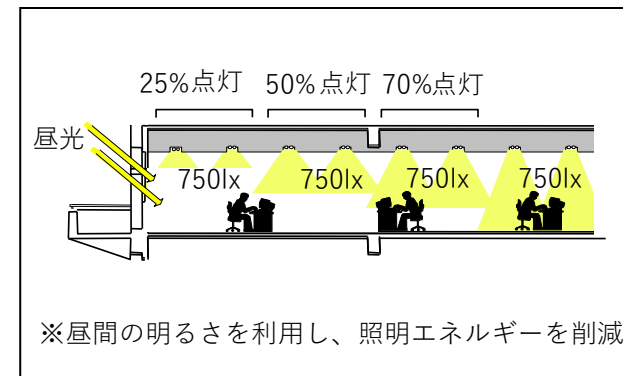
水資源エネルギーの活用
(雨水利用設備)



自然エネルギーの有効活用（太陽光発電）



緑化の推進（屋上緑化）



照明制御

環境負荷低減に配慮した官庁施設 イメージ

3. 事業の評価

(3) 事業計画の効果に関する評価【B2】

※写真はイメージ

木材利用促進



庁舎内装等への木材利用

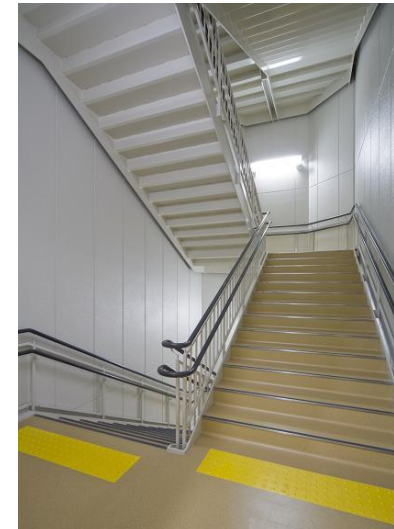
ユニバーサルデザイン



車いす利用者用駐車場の整備



多機能トイレの整備



階段への二段手すりの設置
注意喚起表示

4. 今後の対応方針(原案)

(1) 事業の必要性等に関するの視点

- 小石川地方合同庁舎に入居予定の官署が現在使用している庁舎の経年による老朽、耐震性能不足等を解消する必要がある。
- 集約立体化等により「利用者の利便性向上」、「老朽化の解消」、「業務効率化」、「総合的な耐震安全性の確保」、「利用者の安全・安心の実現」に貢献し、また、文京区施設との合築により地域発展に寄与することにより、地域における国有財産の有効活用が図られる。
- 事業計画の「必要性」「合理性」「効果」は、指標に基づき要件を満たしている。

(2) 事業進捗の見込みの視点

- 既存建物の地上部等の解体工事は、令和4年8月に完了。
- 新庁舎工事は、発注手続中であり、令和7年度完成を予定。

(3) 対応方針(原案)

- 事業の必要性等については評価基準以上の評点となっている。また、今後の事業進捗も見込まれることから、現計画により本事業を継続することが妥当と考えます。