

(事後評価)

資料 9

令和5年度第3回  
関東地方整備局  
事業評価監視委員会

# 栃木地方合同庁舎

令和5年10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	5
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。

### 国有財産の有効活用

- ・ 市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

- ・ 栃木市と連携し、栃木市シビックコア地区の中核施設としてまちづくりへの貢献を図る。

## (2) 事業の概要



南西側外観写真

- ・ **事業地** 栃木県とちぎしかわいまち栃木市河合町 1314-1
- ・ **敷地面積** 2,900㎡
- ・ **延床面積** 4,140㎡
- ・ **構造** 鉄筋コンクリート造  
地上5階建て
- ・ **事業期間** 平成30年度～令和2年度  
(2018年度～2020年度)
- ・ **総事業費** 約14億円



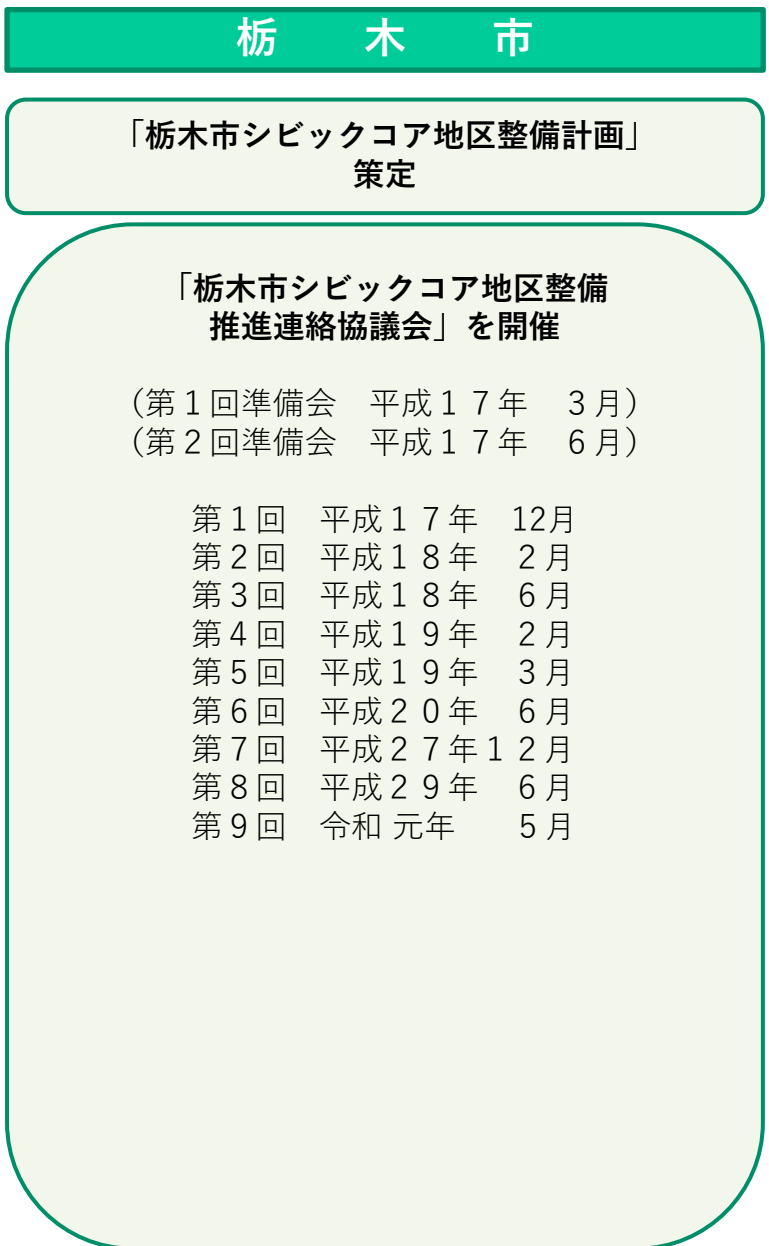
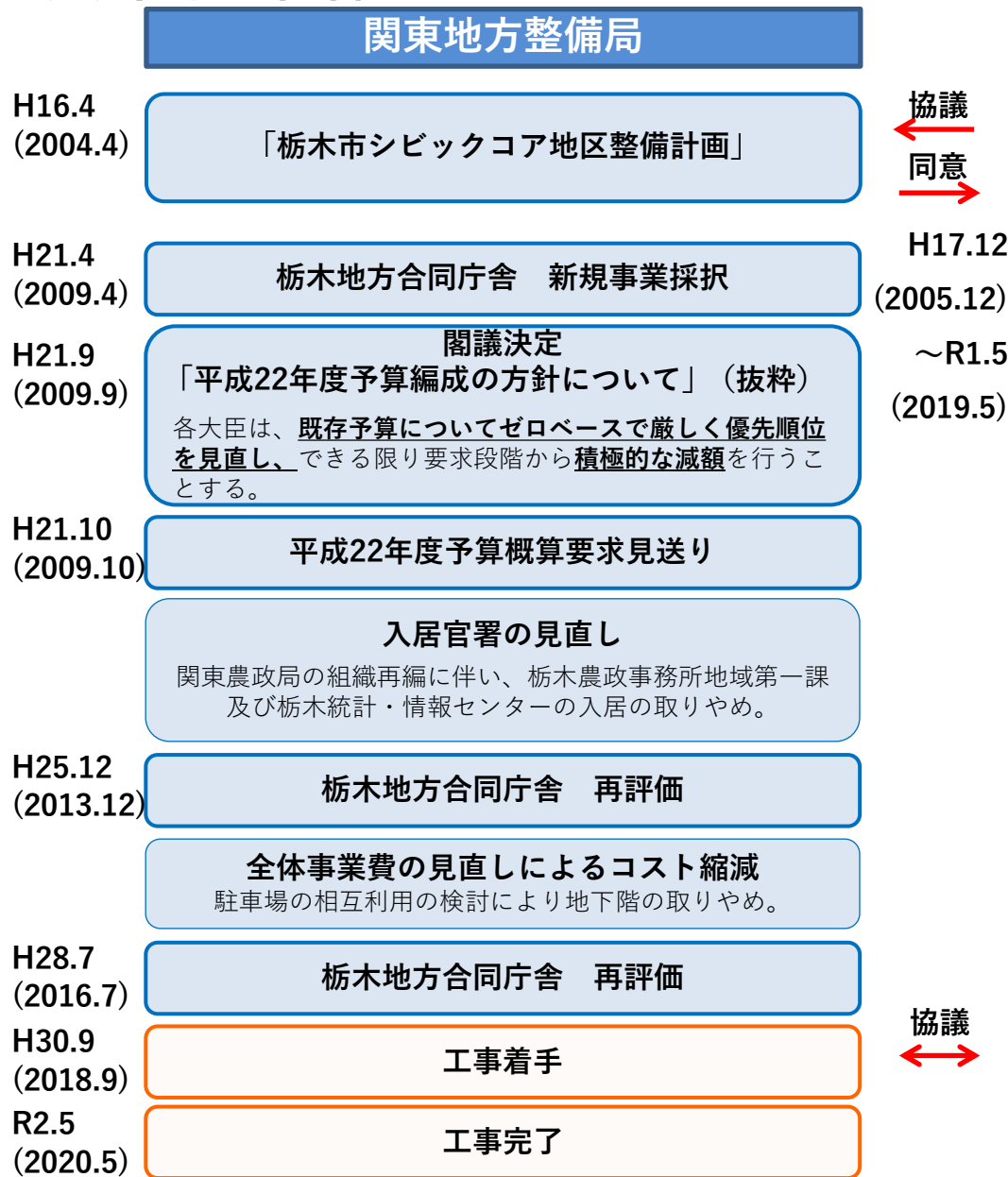
位置図

入居官署	延床面積 建築年次	不具合等の 状況 ※新規採択評価時	旧庁舎の状況
栃木税務署	1,433㎡ 昭和42年 (1967年)	老朽、狭あい 分散 施設の不備 (耐震性の不足)	
栃木公共職業安定所	658㎡ 昭和52年 (1977年)	狭あい、 施設の不備 (駐車場不足)	

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

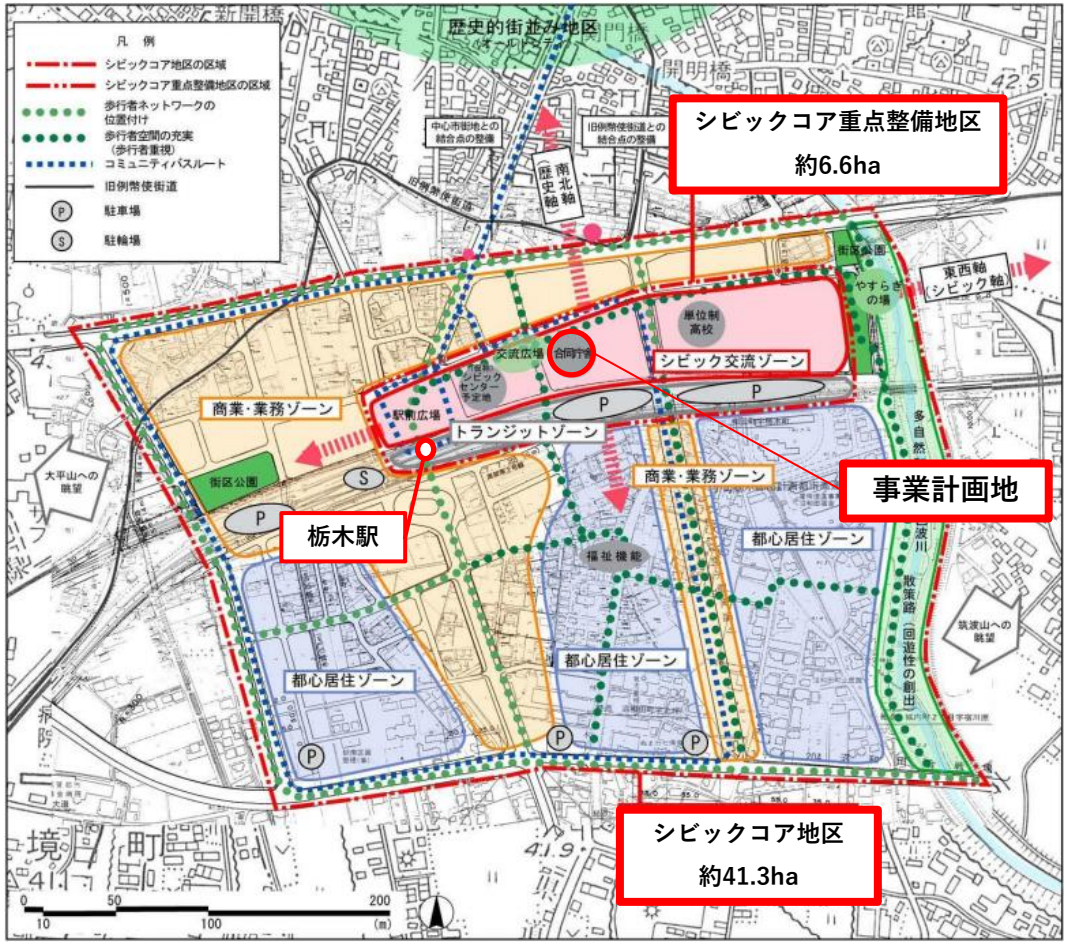


# 2. 事業の経緯と周辺状況

## (2) シビックコア地区整備計画【1/2】

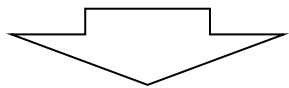
### シビックコア整備計画について

栃木駅周辺土地区画整理事業地区などを中心に官公庁施設と民間建築物等が連携したまちづくりを進める区域として、栃木市がシビックコア地区整備計画を策定、国土交通省関東地方整備局が平成16年4月26日に同意。



シビックコア地区形成方針図

- ### シビックコア地区整備の基本方針
- ・ 教育文化都市を担う活動の支援・交流促進
  - ・ 栃木市固有の生活文化を備えた都市拠点の形成
  - ・ ついで楽しみ・学びができる複合的、融合的空間の創出
  - ・ 個性ある魅力的な都市空間の創出



官公庁施設と民間建築物等の機能、空間、景観の連携による魅力と賑わいづくり

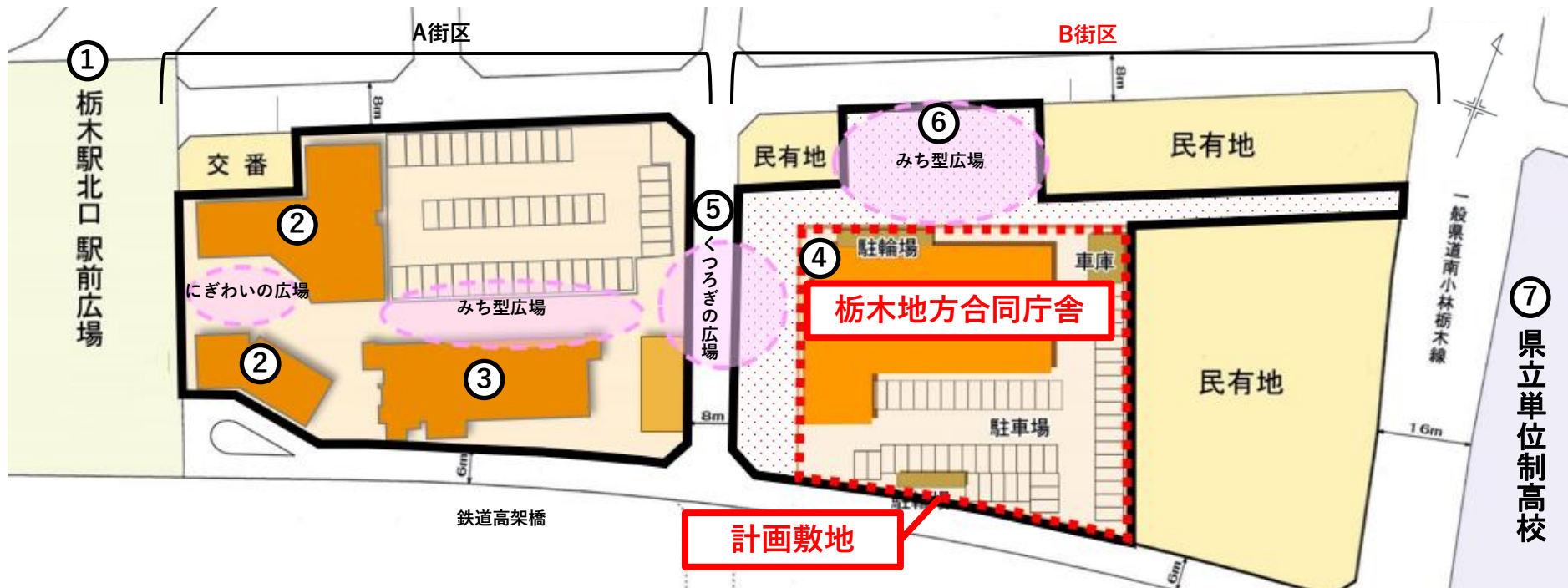


# 2. 事業の経緯と周辺状況

## (2) シビックコア地区整備計画【2/2】

シビックコア重点整備地区における主要施設（核となる官公庁施設等）

- ・ 国の施設：栃木地方合同庁舎
- ・ 県の施設：県立単位制高校
- ・ 市の施設：市シビックセンター



① 栃木駅北口 駅前広場



② [左] ホテル・店舗棟  
[右] 栃木市観光交流館  
※旧市シビックセンター棟



③ マンション棟



④ 庁舎、広場全景



⑤ くつろぎの広場



⑥ みち型広場



⑦ 県立単位制高校

# 3. 事業目的の達成状況

## (1) 事業の効果等の発現状況

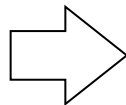
### ①「事業計画の必要性」に関する評価

計画理由	評点		評価根拠	
	今回評点	前回評点 (H28再評価)		
老朽	82.4	82.4	両施設とも老朽化が著しい。	
狭あい	6.1	6.1	栃木税務署は業務量の増加に伴い狭隘が著しい。	
借用返還	0	0		
分散	4.6	4.6	栃木税務署は敷地外の集中管理書庫で簿書を保管。	
地域連携	4.0	4.0	シビックコア地区内の関連都市整備事業。	
立地条件の不良	0	0		
防災機能の不備 <sup>※1</sup>	7.6	5.5	栃木税務署は耐震性能が建築基準法未滿。	
施設の不備	4.0		両施設とも建築物移動等円滑化誘導基準に不適合。 栃木公共職業安定所は駐車場が不足。	
(衛生条件の不良 <sup>※2</sup> )			0	
法令等	0	0		
(加算要素)	合同庁舎計画	10.0	10.0	
	特定国有財産整備計画	0	0	
<b>合計</b>	<b>118.7</b>	<b>112.6</b>	$\geq 100$	

※1 「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）」で「施設の不備」から分離

※2 「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）」で「施設の不備」に統合

今回評点: 118.7点



前回評点と同様に「必要性があること」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

A.事業案の総費用（千円）				合計	
1. 初期費用	建設費	1,385,038	1,512,417	2,625,367	
	企画設計費	127,379			
	解体費	0			
2. 維持修繕費	修繕費	297,932	1,244,567		
	保全費	693,814			
	光熱水費	252,821			
3. 土地の占用に係る機会費用			109,336		
4. 法人税等			-240,953		
B.代替案の総費用（千円）					合計
1. 初期費用	建設費	2,033,680	2,127,344		3,326,889
	企画設計費	93,664			
	解体費	0			
2. 維持修繕費	修繕費	365,279	1,406,504		
	保全費	807,574			
	光熱水費	233,651			
	賃料	0			
3. 土地の占用に係る機会費用			100,278		
4. 法人税等			-307,237		
差額B - A（千円）				701,522	

※分析期間は、庁舎建設期間及び維持管理期間の50年間

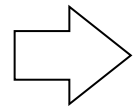
※社会的割引率（4%）を用いて現在価値化を行い費用を算定

※採用した代替案

栃木税務署：建替

栃木公共職業安定所：建替

今回評点：100点



前回評点と同様に「合理性があること」を確認



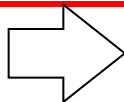
# 3. 事業目的の達成状況

## (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	係数		
		今回評点	前回評点 (H28再評価)	評価根拠
位置	用地の取得・借用	1.1	1.0	国有地に建設されている。
	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・環境保全上の支障はない。
	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。
	都市計画その他の土地利用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等に応じ、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。
評点 (各項目毎の評価を掛け合い×100倍)		121	110	≧ 100

今回評点:121点



前回評点と同様に「効果があること」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 事業計画の効果に関する評価【B2】(1/3)

施策に基づく付加機能 (B2)				
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 (H28再評価)
社会性	地域性	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>官庁施設の基本的性能基準に基づき、地域の特性について配慮されている。</li> </ul>	<p><u>・シビックコア地区において、交流広場に面した位置に市民利用を考えた国の施策の紹介等に活用できるスペースを「見世蔵ギャラリー」として整備し、まちの魅力と賑わいの演出に寄与する整備を行った。</u></p>	<p>充実した取組が計画されている。(シビックコア地区における整備)</p>
	景観性	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>官庁施設の基本的性能基準に基づき、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。</li> </ul>	<p><u>・「見世蔵ギャラリー」や合同庁舎のエントランスを天然木格子、漆喰壁、軒垂木などを取り入れたデザインとし、街とのつながり、街の魅力と賑わいの演出に寄与する整備を行った。</u></p>	<p>【事後評価のみ評価対象】</p>

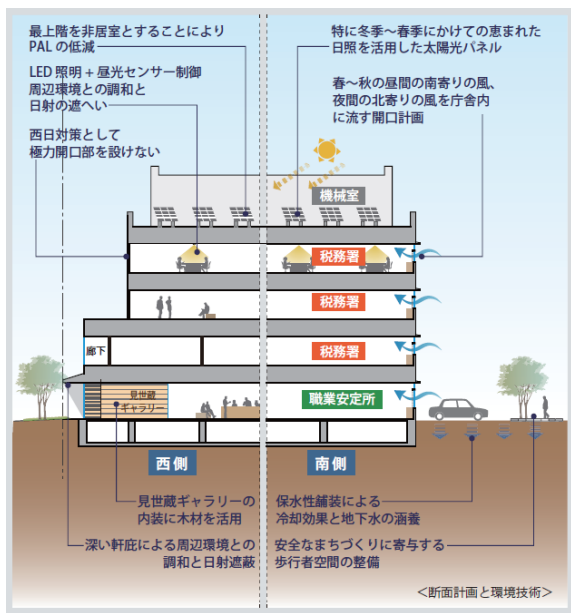


# 3. 事業目的の達成状況

## (1) 事業の効果等の発現状況

### ④ 事業計画の効果に関する評価【B2】(2/3)

施策に基づく付加機能 (B2)				
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 (H28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、環境保全性の水準を満たしている。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>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) : 2.6</u></li> <li>・ <u>熱負荷低減対策として、Low-E複層ガラスを採用した。</u></li> <li>・ <u>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。</u></li> <li>・ <u>緑化のための特別な対策 (屋上緑化) を行った。</u></li> </ul>	充実した取組が計画されている。(屋上緑化 / 太陽光発電)
	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>国民の目に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。</u></li> </ul>	充実した取組が計画されている。(内装等の木質化)

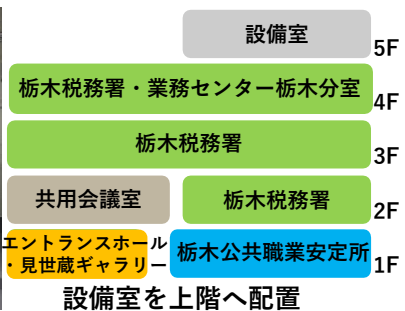


# 3. 事業目的の達成状況

## (1) 事業の効果等の発現状況

### ④事業計画の効果に関する評価【B2】(3/3)

施策に基づく付加機能 (B2)				
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 (H28再評価)
機能性	ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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、その他の施設については、建築物移動等円滑化基準を満たしている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>建築物移動等円滑化誘導基準に適合している。</u></li> </ul>	「高度なバリアフリー化」が計画されている。 (地上階全てに多機能トイレを設置)
安全性	防災性	<ul style="list-style-type: none"> <li>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は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくしないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づく計画とした。</u></li> <li><u>熱源機械室・電気室・自家発電機室は、河川氾濫等の災害に備えて最上階に配置した。</u></li> </ul>	総合耐震計画基準に基づいた取組がなされているほか、防災に関する一般的な取組が行われている。
経済性	耐用性	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>65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></li> </ul>	【事後評価のみ評価対象】
	保索性	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>将来の機器変更に配慮して設備スペースを確保した。</u></li> </ul>	【事後評価のみ評価対象】



➡ 前回評点で想定した効果の発現状況を確認



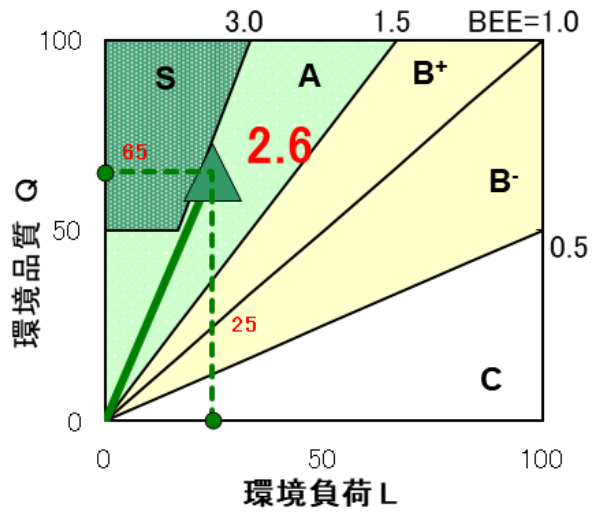
# 3. 事業目的の達成状況【参考1】

## (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)

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。

栃木地方合同庁舎は、CASBEE評価において、Aランクとなっている。

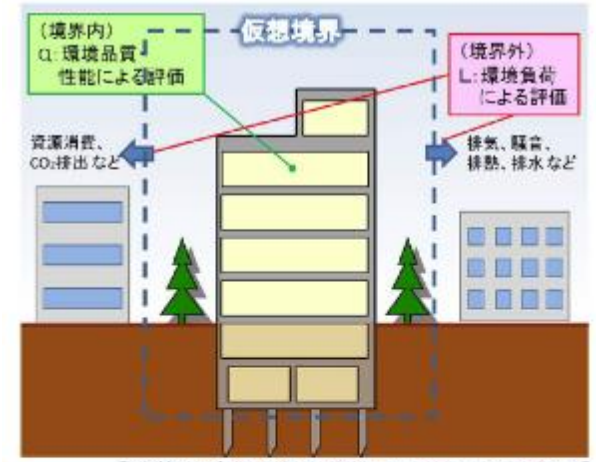


環境品質・性能  
Q (Quality)

外部環境負荷  
L (Load)

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

$$= 65 / 25 = 2.6$$



【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 (Aランク) → 劣っている

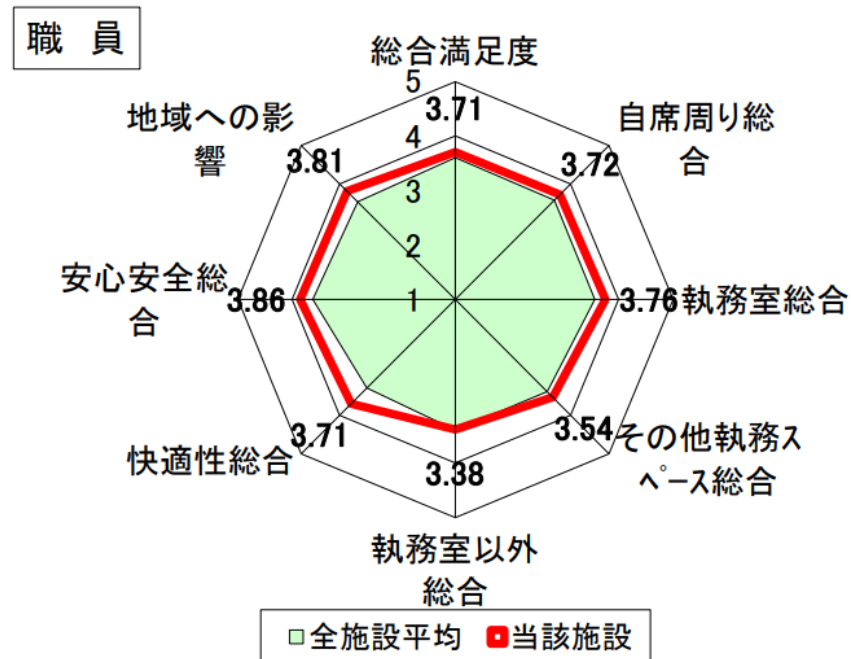


# 3. 事業目的の達成状況【参考2】

## (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3年度実施）	
対象	職員（回収数：168人 回収率：92.3%）
調査内容	「総合満足度」「自席周り」「執務室」「その他執務スペース」「執務室外」「快適性」「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」	<b>3.71</b> （全施設平均3.61）
満足度が高い項目	「清掃」「交通の便」 ほとんどの項目で満足度が高く、特に「清掃」「交通の便」の満足度が高い
満足度が低い項目	「駐車場」 「駐車場が狭い」との意見が多数



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 栃木市からの意見及び評価(参考)

JR両毛線・東武日光線が相互乗り入れする栃木駅は、本市の交通拠点であり、駅周辺地区は、都市拠点としての役割を担っています。

しかしながら、近年の都市機能の低下や連続立体交差事業などで生み出された大規模空地によって、地区の特性を生かした市街地が形成されていない状況にありました。

そこで、土地区画整理事業などの都市基盤整備と併せて、シビックコア地区整備計画による官公庁施設の整備や民間プロジェクトの誘導を総合的かつ一体的に促進し、本市の新たな拠点として整備を進めてまいりました。

シビックコア重点整備地区のA街区では、シビックセンター棟としての栃木市観光交流館「蔵なび」に加え、ホテル・店舗棟及びマンション棟等が完成し、各種イベントの企画・開催による集客や地区内住民の増加により、地区の魅力と賑わいが創出されています。栃木市観光交流館は、中高校生の利用も多く、若年層の居場所としても機能を発揮しています。

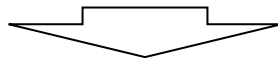
B街区においては、栃木地方合同庁舎を重点整備地区のリーディングプロジェクトとして整備いただきました。その整備にあたっては、本市の地域性を踏まえつつ、シビックコア重点整備地区の景観形成基本方針に沿った設計、外観等を採用いただいています。植栽配置、インターロッキングブロック舗装などにより重点整備地区全体として一体感のある街並みが形成され、エリア価値の向上に繋がっています。

A街区とのつながりを考慮したエントランスやギャラリースペース等の設置、駐車場配置により東側の県立高校までの動線が確保され、地区内に合同庁舎の利用者や学生等の人の流れが生まれています。また、駅前に国の行政機関を集積したことで、利用者の利便性が大きく向上いたしました。今後は人の流れの増加に伴い、周辺に店舗の出店等が進むことを期待しています。

引き続き、国・県・市・民間事業者それぞれの役割分担の中で連携を図りながら、栃木市の玄関口である栃木駅周辺地区がより魅力あふれるエリアとなるよう更なる活性化に取り組んでまいります。

## 4. 今後の事業へ活かすレッスン

- 本事業では、栃木市シビックコア地区の中核施設として、合同庁舎を整備している。
- 市内に分散していた官署を集約・立体化するとともに、耐震性能不足、老朽、狭あい等を解消することで、施設利用者の利便性、安全性、業務効率を向上させつつ、国有財産の有効活用を図っている。
- また、シビックコア重点整備地区への整備により地域と連携した魅力とにぎわいのあるまちづくりにも寄与している。



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。