

(事後評価)

資料 1 0

令和5年度第3回  
関東地方整備局  
事業評価監視委員会

# 京橋税務署

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	3
4. 今後の事業へ活かすレッスン	11
5. まとめ	12

# 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

- ・ 東京都の施設と、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



北西側外観写真

事業地	東京都中央区新富町2-6-1 <small>ちゅうおうくしんとみちょう</small>
敷地面積	1,672㎡ (うち、京橋税務署分990㎡)
延床面積	10,402㎡ (うち、京橋税務署分3,936㎡)
構造	鉄骨造 (一部鉄骨鉄筋コンクリート造) 地上8階地下1階建
事業期間	平成28年度～令和2年度 (2016年度～2020年度)
総事業費	約31億円



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※
京橋税務署	4,333㎡ (全体8,771㎡) 昭和38年 (1963年)	老朽、狭あい 耐震性能不足 施設の不備 (バリアフリー)	中央都税事務所 京橋税務署 

※東京都中央都税事務所との合築施設

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

京橋税務署庁舎の耐震性能不足、老朽、狭あい等により、建替の必要性を確認

H27.4  
(2015.4)

京橋税務署 新規事業採択

H29.3  
(2017.3)

工事着手

R2.9  
(2020.9)

京橋税務署 再評価

R2.10  
(2020.10)

工事完了

## (2) 周辺状況について

- 当該敷地は、明治時代に建造され関東大震災で焼失した「新富座」と呼ばれる芝居小屋の跡地である。
- 地下鉄有楽町線新富町駅から徒歩1分の所に位置している。
- 敷地西側にある平成通りを中心とした一体は「新富商栄会」という商店街に指定されている。



配置図

①中央区教育委員会説明板



②平成通り



# 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

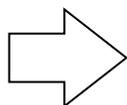
計画理由		評点		評価根拠
		今回評点	平成26年度※1 新規採択評価時	
老朽		8.0	8.0	老朽化が著しい。
狭あい		4.0	4.0	業務多様化や業務量増大に伴い庁舎の狭あい化が進行。
借用返還		0	0	
分散		0	0	
地域連携		0	0	
立地条件の不良		0	0	
防災機能の不備※2		100.0	100.0	耐震性能が建築基準法未滿。
施設の不備		4.0		建築物移動等円滑化誘導基準に不適合。
衛生条件の不良※3			0	
法令等		0	0	
(加算要素)	合同庁舎計画	0	0	
	特定国有財産整備計画	0	0	
合計		<b>116</b>	112	≥ 100

※1 令和2年度の再評価では、一括審議により非公表のため、平成26年度の新規採択評価時と比較

※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」から分離

※3 「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:116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

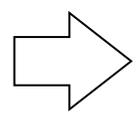
A.事業案の総費用（千円）				合計	
1. 初期費用	建設費	3,051,970	3,310,573	6,478,038	
	企画設計費	106,613			
	解体費	151,990			
2. 維持修繕費	修繕費	301,352	1,617,859		
	保全費	841,687			
	光熱水費	474,820			
3. 土地の占用に係る機会費用			2,005,715		
4. 法人税等			-456,109		
B.代替案の総費用（千円）					合計
1. 初期費用	建設費	191,999	201,600		8,333,282
	企画設計費	9,601			
	解体費	0			
2. 維持修繕費	修繕費	0	9,073,627		
	保全費	336,019			
	光熱水費	371,513			
	賃料	8,366,095			
3. 土地の占用に係る機会費用			0		
4. 法人税等			-941,945		
差額B - A（千円）				1,855,244	

※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：賃借

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	平成26年度※1 新規採択評価時	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。
	社会性、環境安全性及び機能性	-	1.1	※「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)		<b>121</b>	121	≧ 100

※1 令和2年度の再評価では、一括審議により非公表のため、平成26年度の新規採択評価時と比較

**今回評点:121点**

➡

**前回評点と同様に「効果があること」を確認**

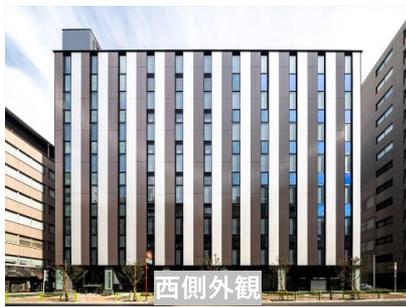
# 3. 事業目的の達成状況

## (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】(1/2)

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	平成26年度※1 新規採択評価時
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>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>・東京都と連携し、中央都税事務所との合築整備を行った。</u></li> </ul>	<p>充実した取組が計画されている。</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>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>・敷地が芝居小屋跡地であった歴史的経緯を踏まえ、建物西側の外壁を、歌舞伎の舞台に用いられる「定式幕」（三色の引幕）モチーフのデザインとするなど、良好な景観の形成について配慮した計画とした。</u></li> </ul>	<p>【事後評価のみ評価対象】</p>
環境保全性	環境保全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<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）：2.3</u></li> <li><u>・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> <li><u>・雨水利用設備を設置した。</u></li> <li><u>・事務室等の照明器具にLEDを導入した。</u></li> </ul>	<p>特に充実した取組が計画されている。</p>
	木材利用促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<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>	<p>特に充実した取組が計画されている。</p>

※1 令和2年度の再評価では、一括審議により非公表のため、平成26年度の新規採択評価時と比較



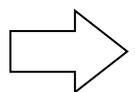
# 3. 事業目的の達成状況

## (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】(2/2)

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	
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>	<p>平成26年度※1 新規採択評価時</p> <p>「高度なバリアフリー化」が計画されている。</p>
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>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>	<p>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。</p>
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】
	保全性	<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】

※1 令和2年度の再評価では、一括審議により非公表のため、平成26年度の新規採択評価時と比較



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】

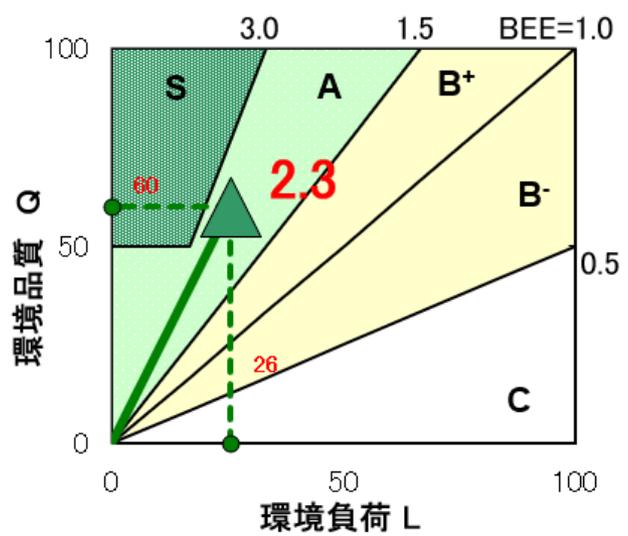
## (1) 事業の効果等の発現状況

### ⑤CASBEE (建築環境総合性能評価システム)

※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。

京橋税務署庁舎は、CASBEE評価において、Aランクとなっている。

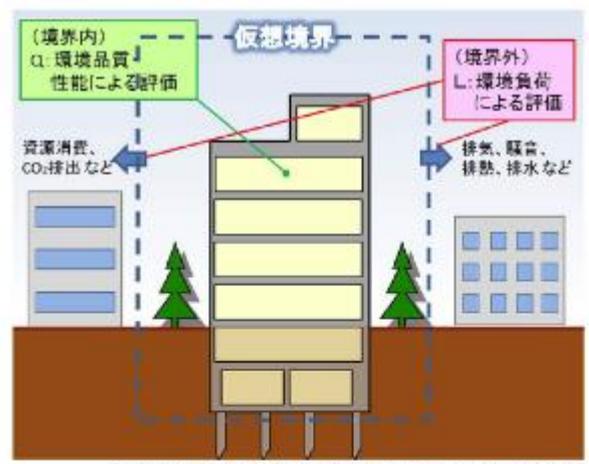


環境品質・性能  
Q (Quality)

外部環境負荷  
L (Load)

BEE値 =

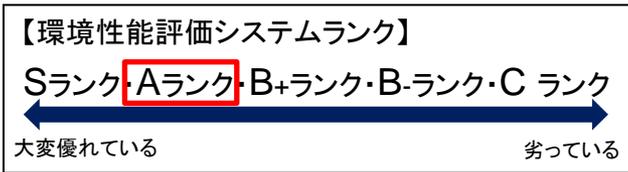
$$\begin{aligned}
 &= \frac{25 \times (S_Q - 1)}{25 \times (5 - S_{LR})} \\
 &= 60 / 26 = 2.3
 \end{aligned}$$



【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



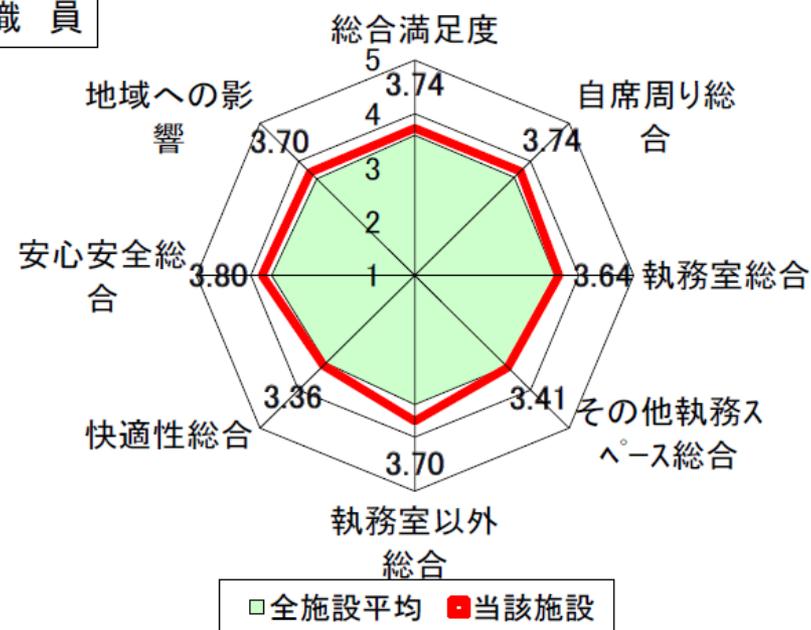
# 3. 事業目的の達成状況【参考2】

## (1) 事業の効果等の発現状況

### ⑥顧客満足度(CS)調査

職員
<b>アンケート調査の概要（令和4年度実施）</b>
対象：職員（回収数：476人 回収率：83.8%）
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
<b>調査結果</b>
<b>「総合満足度」 3.74</b> （全施設平均3.61）
満足度が高い項目：「執務室外」「安心安全」「地域への影響」 ・全ての項目で全施設平均を上回っており、特に「執務室外」「安心安全」「地域への影響」の満足度が高い
満足度が低い項目：「リフレッシュ利用」 ・位置が7階（最上階）のみであることによるアクセスの問題と、スペースの狭さに関する意見が多数

職員



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

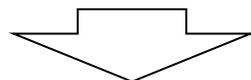
##### ⑦ 東京都からの意見及び評価(参考)

国・都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、都営地と国営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。

庁舎管理などにおいては、国と都における施設管理方針、運用方法などが異なるため、円滑な庁舎運営のために更なる情報共有と連携を図る必要がある。

## 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、旧庁舎と同様に、都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。
- 都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。