

浦和地方合同庁舎(増築棟) 新規事業採択時評価資料

平成23年9月
官庁営繕部

1. 事業概要 ～計画概要、位置～

(1) 計画概要

浦和税務署庁舎は、耐震性能が不足しており、大規模地震時に倒壊や崩壊の恐れが高い。また、昭和41年建築(築45年)で経年による老朽化が著しいことに加え、業務の多様化や業務量の増大により庁舎の狭あい化が進行し、一部の部署は隣接する浦和地方合同庁舎に入居し、分散して業務を行っていることなどから、利用者に不便を強いる状況となっている。

このため、現庁舎を取り壊し、跡地に新たに庁舎を整備するものであり、浦和地方合同庁舎の有効活用の観点から、合同庁舎の増築棟として、必要最低限の面積整備をするものである。

(2) 位置



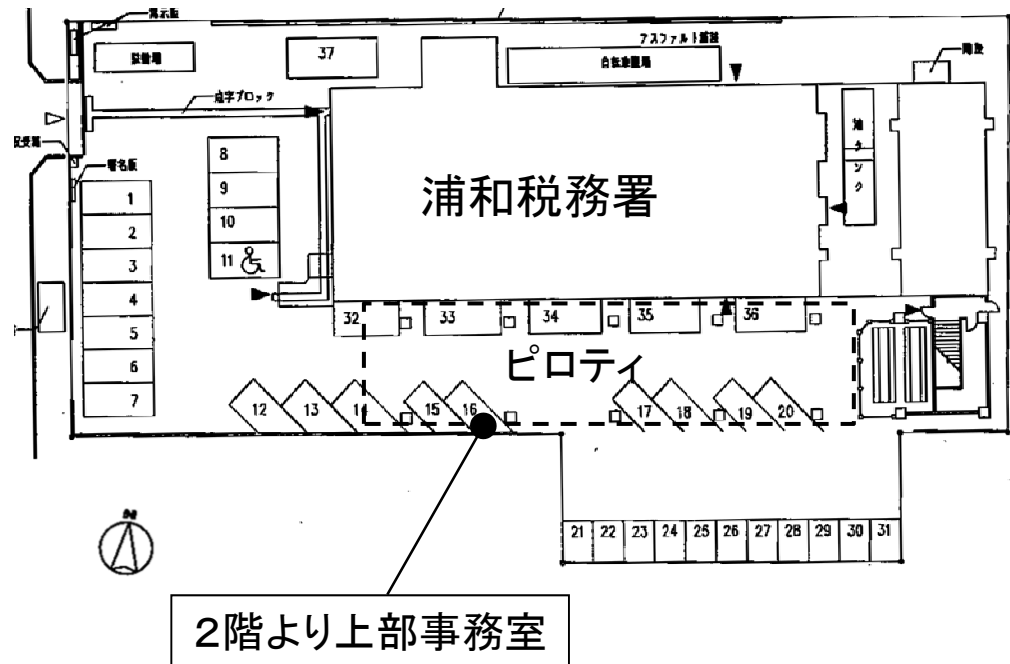
1. 事業概要 ～既存庁舎の概要～

(3) 既存庁舎の概要

建設：昭和41年建築(築45年)

敷地：埼玉県さいたま市浦和区常盤4-11-19 2,285㎡

建物：鉄筋コンクリート造4階建て、延3,919㎡



1. 事業概要 ～新庁舎の概要～

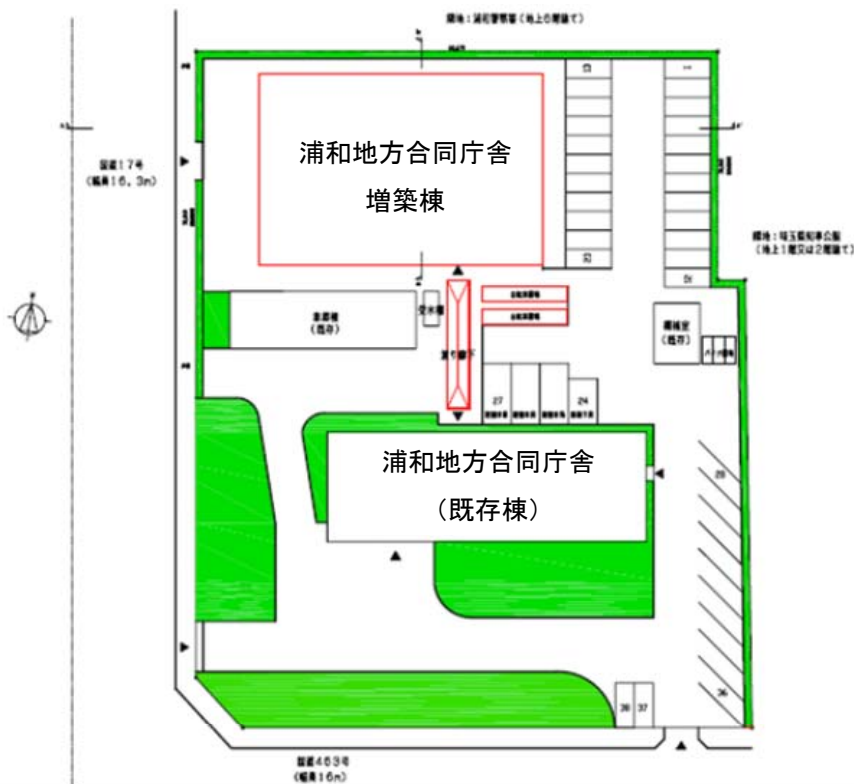
(4) 新庁舎の概要

敷地：埼玉県さいたま市浦和区常盤4-11-19及び4-11-15 6,432㎡

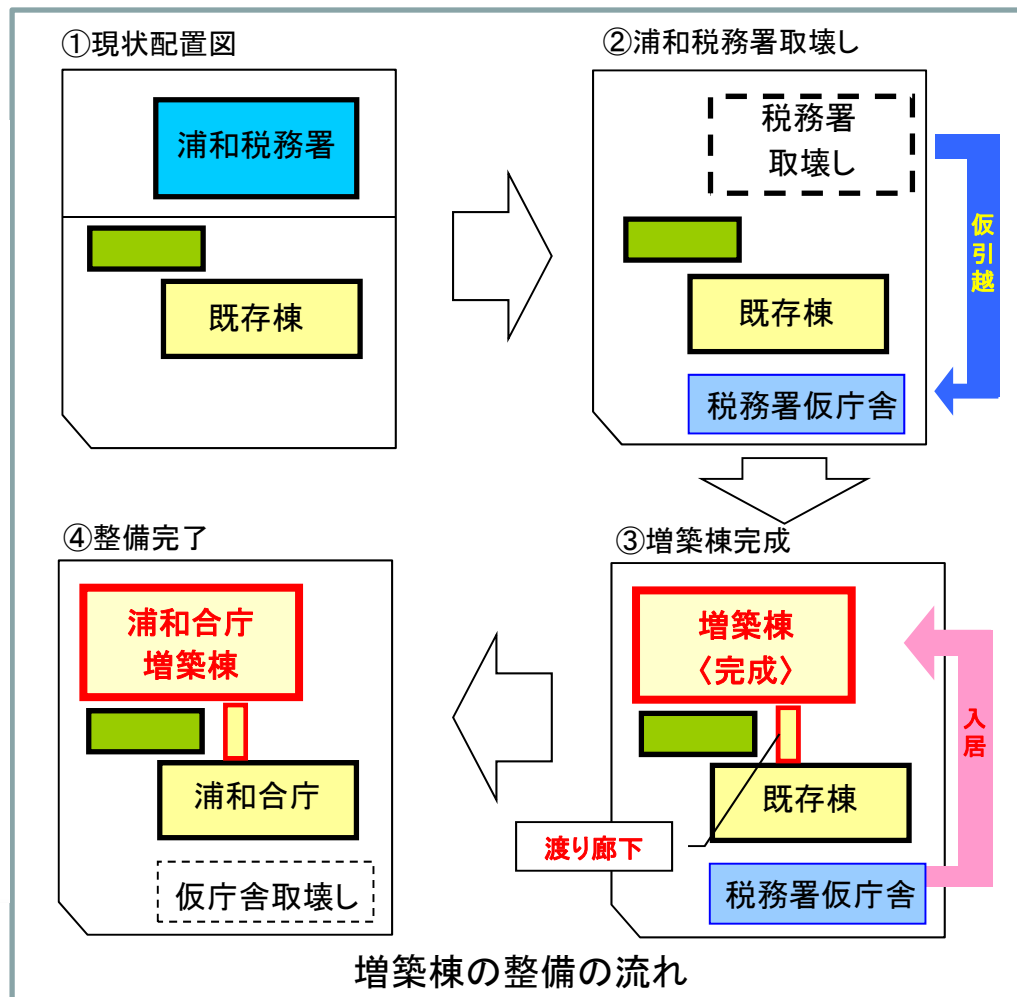
建築物：鉄筋コンクリート造地上5階建て外、延4,728㎡

工事費：14.3億円

事業期間：平成24年度～平成27年度



配置図



1. 事業概要 ～浦和税務署の業務と組織～

(5) 浦和税務署の業務

- ・税務署は、国税庁や国税局の指導及び監督のもとに、内国税の賦課・徴収を担当する執行機関である。
- ・浦和署の管轄区域は、さいたま市のうち中央区、桜区、浦和区、南区及び緑区である。
(管轄区域面積: 79km²、人口: 62万人、法人数: 1万3千社、徴収決定済額: 1, 760億円)

(6) 浦和税務署の組織

署長、副署長

総務課	複数の部署に関連する事務についての調整、申告書や各種届出書等の受付、情報公開や個人情報の開示等の請求の受付、税理士制度の運営 等
税務広報広聴官	広報広聴事務、租税教育の推進 等
管理運営部門	租税債権の管理事務、窓口として各種申告書及び申請書等の受付、各種用紙の交付、納税証明書の発行、国税の領収、国税に係る制度や手続に関する一般的な相談 等
徴収部門	国税の納付の相談、滞納処分 等
個人課税部門	所得税や個人事業者の消費税等についての個別的な相談や調査、個人事業者向けの各種説明会、青色申告のための記帳指導・研修、法定調書などの資料情報の収集整理 等
資産課税部門	相続税・贈与税、土地・家屋等を譲渡した時の所得税等についての相談・調査、路線価図等の閲覧 等
法人課税部門	法人税、法人の消費税等、印紙税、酒税及び揮発油税等の個別的な相談や調査 等
酒類指導官	酒税の相談や調査、酒類の製造・販売業の免許に関する事務 等

2. 事業計画の必要性

～ 評点の算出、現存率の算出根拠～

(1) 必要性の評点 : 123点

計画理由		評点	浦和税務署の状況
①	老朽	90	現存率57%(昭和41年築)
④	分散	40	事務室の一部が浦和地方合同庁舎に入居
⑦	施設の不備	100	耐震性能不足かつ耐震改修困難

→

必要性の評点	123点
従要素 × 0.1	9
従要素 × 0.1	4
主理由 × 1	100
合同庁舎整備加点	10

※②狭隘、③借用返還、⑤都市計画の関係、⑥立地条件の不良、⑧衛生条件の不良及び⑨法令等は評点無し。
 ※合同庁舎整備の場合、評点10点を加算できる。

(2) 現存率の算出根拠

区分	構成比	各部現存率	主な現象
構造	26.5	0.40	ひび割れが広範囲に認められ大規模の修繕を要する。
主要部の仕上げ	31.8	0.61	劣化・汚れ・剥がれが広範囲にある。
電気設備	14.2	0.44	動力設備の経年による劣化が著しく、大規模の修繕を要する。
機械設備	27.5	0.74	2次側配管の経年による劣化が著しい。
計	100.0	—	

→ 現存率 = $\sum (\text{構成比} \times \text{各部現存率}) = 57$

(注) 現存率は建物の老朽度を示す指標で、建築物の新築時を100とする。

2. 事業計画の必要性 ~現庁舎の老朽状況~



外壁 : エキспанジョイント部に亀裂有り



外壁 : ピロティ梁に爆裂、モルタルの落下有り



外壁廻り : 爆裂により鉄筋の露出有り



屋上機械室廻り : 配管やガラリ部に錆等の劣化有り

2. 事業計画の必要性

～耐震性能不足等～

耐震性能不足

浦和税務署の耐震安全性の評価	
-	評価値:0.27
-	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高い。

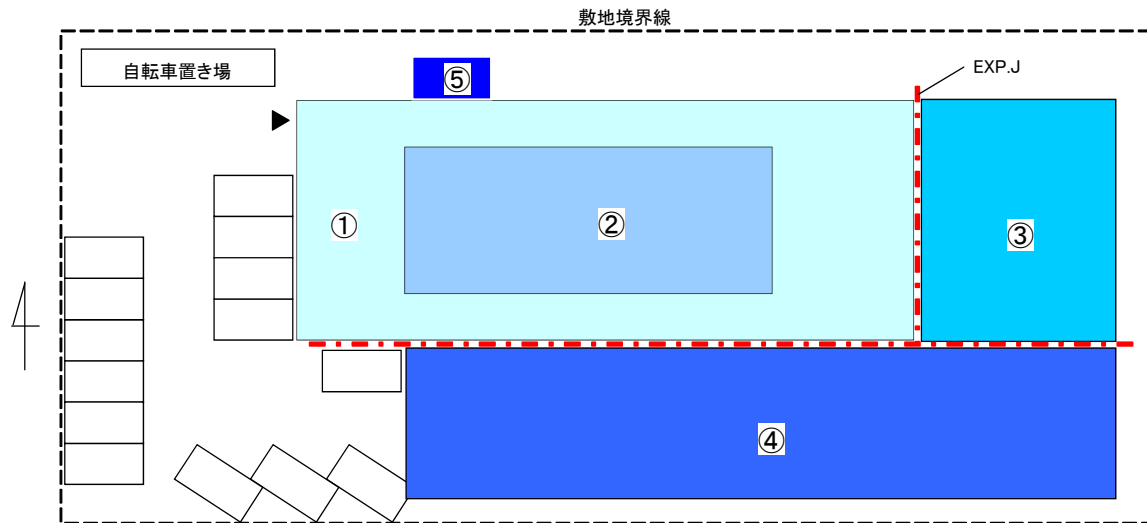
≠

税務署の耐震安全性の目標	
-	評価値:1.0以上
-	大規模地震による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。

浦和税務署の耐震改修が実施できない理由

- 耐震、制震改修の場合、増杭することとなるが、既存庁舎等と干渉してしまうため、技術的に改修できない。

範囲	竣工年	建物概要
①	昭和41年	鉄筋コンクリート造3階建て
②	—	①の屋上に鉄骨造で1層追加
③	昭和45年	鉄筋コンクリート造3階建てを増築
④	昭和60年	鉄筋コンクリート造4階建てを増築
⑤	平成12年	鉄骨造のEV室を増築



3. 事業計画の合理性

- 合理性の評点 : 100点
 - 同等の性能を確保できる他の案との経済比較を行ったところ、事業案の方が経済的である

A. 事業案の総費用(千円)				合計
初期費用	建設費	1,527,308	1,650,086	2,939,910
	企画設計費	65,455		
	解体費	57,323		
維持修繕費	修繕費	318,851	847,831	
	保全費	426,852		
	水道光熱費	102,128		
土地の占用に係る機会費用			537,889	
法人税等			-95,896	
B. 代替案の総費用(千円)				
初期費用	テナント工事費・移設費	112,701	118,118	3,864,646
	企画設計費	5,416		
維持修繕費	保全費	85,059	3,955,285	
	水道光熱費	203,485		
	賃料	3,666,741		
法人税等			-208,758	

(注1) 庁舎建設期間と維持管理期間(50年間)を評価期間として現在価値化した金額である。

(注2) 端数処理の関係から、合計欄と各欄の合計が一致しない場合がある。

【代替案の概要】
 ・さいたま市浦和区における賃貸事務所の民借を想定

4. 事業計画の効果 ～評点の算出～

- 効果の評点 : 146点

分類		項目	係数	評価の根拠
イ 位置	B1	①用地の取得・借用	1.1	国として用地を保有できている
		②災害防止・環境保全	1.1	自然的条件から見て災害防止、環境保全上良好な状態である
		③アクセスの確保	1.1	施設へのアクセスは良好である
		④都市計画その他の土地利用に関する計画との整合性	1	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
		⑤敷地形状等	1	敷地全体の有効利用や敷地への安全・円滑な出入りが実現しやすい敷地形状・接道の状況である
イ ①×②×③×④×⑤		計	1.33	
ロ 規模	B1	①建築物の規模	1	業務内容等に応じ、適切な規模となっている
		②敷地の規模	1	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。
ロ ①×②		計	1	
ハ 構造	B1	①機能性(業務を行うための基本機能)	1	執務に必要な空間及び機能が適切に確保される見込みである
	B2	②社会性、環境安全性及び機能性(施策に基づく付加機能)	1.1	適切な機能、構造として計画されている。
ハ ①×②		計	1.1	
事業計画の効果の評点(イ×ロ×ハ×100)			146点	

4. 事業計画の効果

～施策に基づく付加機能の評価～

(別表)

評価項目	評価	評価の根拠
地域性	C	一般的な取組が計画されている
環境保全性	B	充実した取組みが計画されている - 太陽光発電による自然エネルギーの有効活用 - 屋上緑化の導入による緑化の推進 - 外断熱工法等の採用
機能性 (ユニバーサルデザイン)	A	「高度なバリアフリー化」が計画されている - 建築物移転等円滑化基準より優れた整備
機能性 (防災性)	C	総合耐震計画基準に基づいた取組みがなされているほか、防災に関する一般的な取組みが行われている。

4. 事業計画の効果 ~施策に基づく付加機能(環境保全性)~

●太陽光発電による、自然エネルギーの有効活用

・屋上に太陽光発電設備を設けることで、自然エネルギーの有効活用と電力量の低減を図る。

・発電設備容量 : 20kw



●屋上緑化による緑化の推進

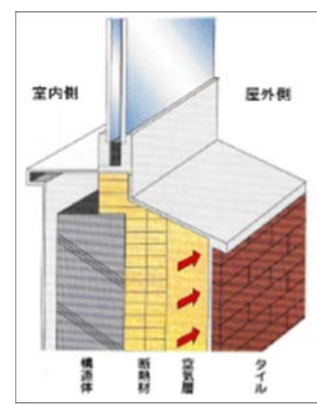
・敷地内の緑化を推進するため、屋上緑化を採用する。

・緑化面積 : 約190m²



●外断熱工法等の採用

・外断熱工法や断熱サッシを採用する。



外断熱工法

4. 事業計画の効果

～施策に基づく付加機能(ユニバーサルデザイン)～

●建築物移動等円滑化誘導基準より優れた整備

・多機能トイレの整備



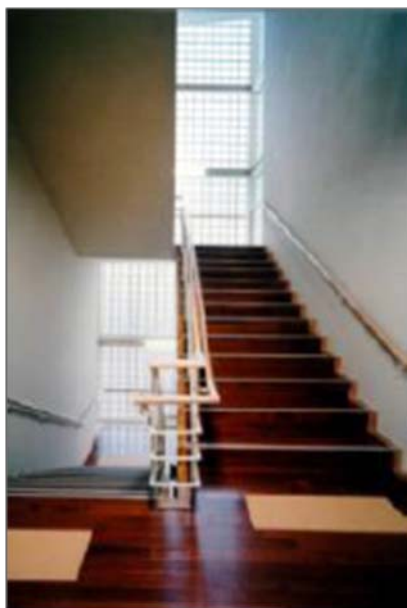
・事務室の自動扉化



・構内通路における、段差のない円滑通路の整備



・車いす使用者用駐車場の整備



・手摺りや誘導標識等が設置され、肢体不自由者や視覚障害者等も利用しやすい縦動線の整備



5. 評価(案)

事業計画の必要性	123点
事業計画の合理性	100点
事業計画の効果	146点