

京橋税務署 新規事業採択時評価資料

平成26年8月

1. 事業概要 ～計画概要、位置～

(1) 計画概要

京橋税務署は、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あるが、耐震改修により耐震性能を確保することが困難である。

また、昭和38年建築(築51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。

現庁舎は東京都中央都税事務所と合築であり、敷地の有効活用、利用者の利便性確保の観点から、東京都は引き続き合築の意向であると共に、中央都税事務所を早急に建替え、耐震化を完了したい意向である。

このため、早急に新たな庁舎を整備する必要があることから、京橋税務署を整備するものである。

(2) 位置

東京都中央区



※東京メトロ有楽町線新富町駅から徒歩3分

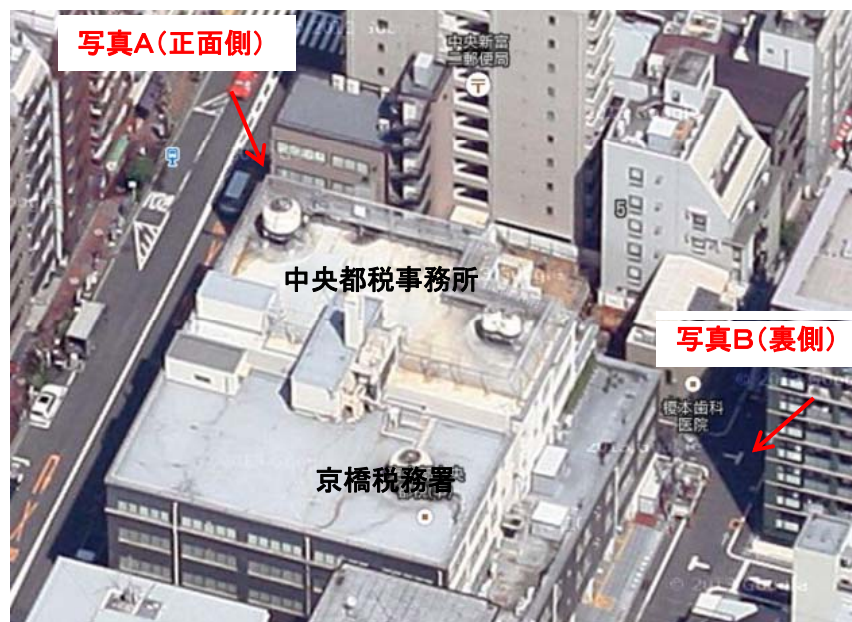
1. 事業概要 ～既存庁舎の概要～

(3) 既存庁舎の概要

- 建設 : 昭和38年(築51年)
- 敷地 : 東京都中央区新富町2-6-1 1, 672m²(都税事務所分含む)
- 建物 : 鉄骨鉄筋コンクリート造地上6階地下1階建て、延8, 771m²(うち税務署分、4, 333m²)



写真A(正面側)

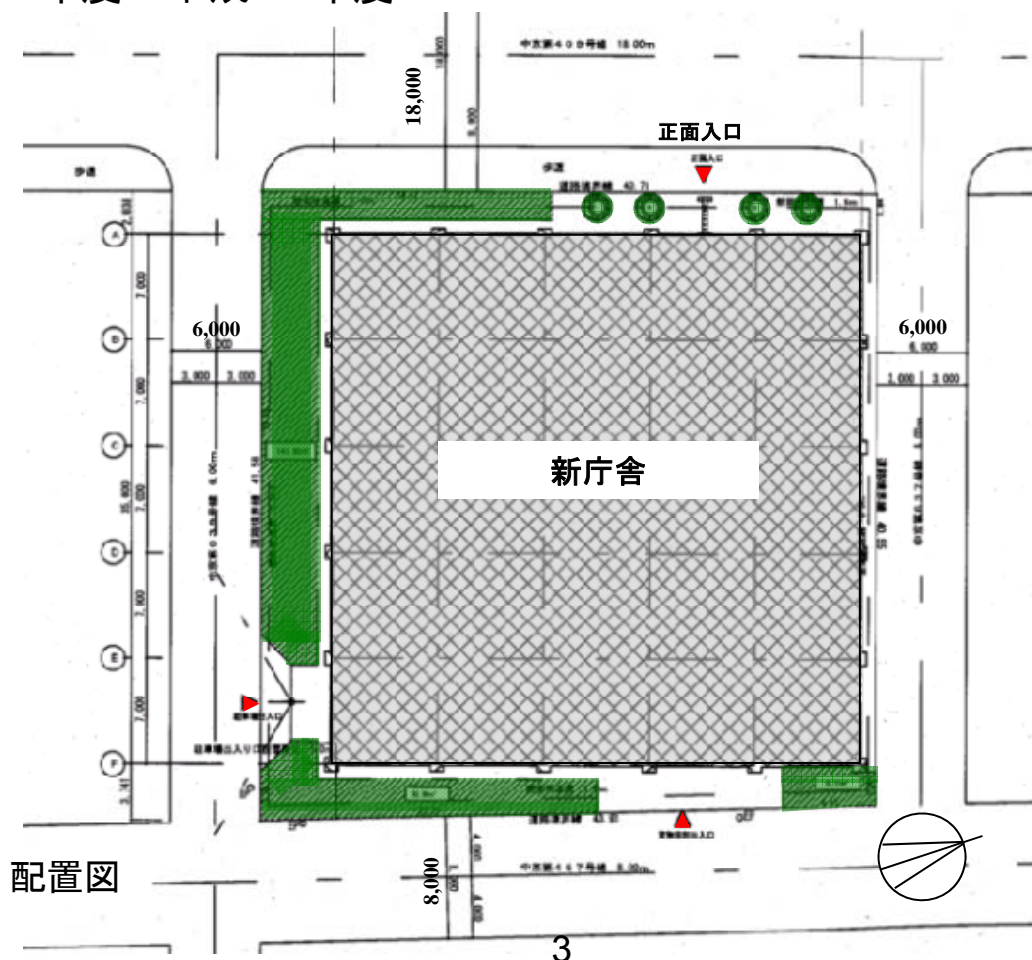


写真B(裏側)

1. 事業概要 ～新庁舎の概要～

(4) 新庁舎の概要

- 敷地：既存庁舎敷地（現地建替）
- 建物：鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階建て 6,574㎡（京橋税務署分のみ）
- 総事業費：約27億円（京橋税務署分のみ）
- 事業期間：平成27年度～平成30年度



1. 事業概要 ～官署の概要～

(5) 京橋税務署の業務

- 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。
- 京橋署の管轄地区は、東京都中央区のうちの京橋地区(京橋・銀座・新富・築地等)である。
(管轄区域面積: 7km²、人口: 9万3千人、法人数: 2万2千社、徴収決定済額: 9, 452億円)

(6) 京橋税務署の組織

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

2. 事業計画の必要性 ～評点の算出、現存率の算出根拠～

○ 必要性の評点 : 112点

計画理由		評点	京橋税務署の状況	→	必要性の評点	112点
①	老朽	80	現存率64%(昭和38年築)		従要素 × 0.1	8
②	狭あい	40	面積率0.78			4
⑦	<u>施設の不備</u>	<u>100</u>	耐震不足(0.35(建防協基準))かつ耐震改修困難 バリアフリー化対応困難等		主要素 × 1	100

※③借用返還、④分散、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。

○ 現存率の算出根拠

区分	構成比	各部現存率	主な現象
構造	26.7	0.55	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	28.5	0.75	劣化・汚れ・剥がれが広範囲にある。
電気設備	17.2	0.36	受変電設備等に経年による劣化が生じており改修を要する。
機械設備	27.6	0.78	EV機械、水槽等に経年による劣化が生じており改修を要する。
計	100.0	—	

– 現存率 = Σ (構成比 × 各部現存率) = 64

(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 ~面積率の算出根拠~

○ 面積率の算出根拠

- 換算人員の算出根拠

区分	換算率	人員	換算人員
署長	10.0	1	10.0
副署長・指定特官・主任相談官	6.0	4	24.0
課長・統括官・一般特官・相談官	2.5	69	172.5
補佐・上席・係長・調査官・主任	1.8	143	257.4
事務官・係員	1.0	48	48.0
計	—	265	511.9

(注) 面積率は、狭隘の状況を示す指標であって、計画の必要性を評価する際に用いるものであり、所要面積に対する現有面積の充足率とは一致しない。

- 固有業務室の面積

室名	面積	室名	面積	室名	面積	室名	面積
公衆溜	557.5	現金出納室	7.0	KSK機械室	97.3	ロッカー一室	66.5
端末スペース	76.5	分析室	7.0	耐火書庫	286.0	閲覧室	40.0
会議室(追加部分)	185.6	押印室	7.0	倉庫(追加部分)	130.1		
面接室	50.0	事務機械室	28.0	便所・洗面所(追加部分)	18.0		

合計
1,556.5m²

$$\begin{aligned}
 \text{面積率} &= \text{現有面積} \div (7.4 \times \text{換算人員} + 0.4 \times \text{換算人員} + \text{固有業務室面積}) \\
 &= 4,333 \div (7.4 \times 511.9 + 0.4 \times 511.9 + 1,556.5) \\
 &= \underline{0.78}
 \end{aligned}$$

2. 事業計画の必要性 ~現庁舎の老朽状況~



EV機械室 : 柱にクラックが生じ、錆汁が出ている



EV機械室 : 漏水及びコンクリートの腐食有り



書庫内 : ダクト開口部分から柱へ向けて大きなクラック有り



書庫内 : モルタルの剥離有り



内壁 : 書庫内コンクリート壁にクラック補修のあと有り



外周廻り : かなり大きめのクラック補修あと有り

2. 事業計画の必要性 ～現庁舎の老朽状況～



書庫内：床部分及び壁にも漏水のあと有り



書庫内：天井スラブに漏水のあと有り。モルタルも浮いている状況。



廊下部分：漏水のあと有り。天井裏の配管からの漏れかと思われる。



地下廊下：Pタイルの部分的な補修あと有り。



屋上高置水槽基礎：ガセット及びボルトの腐食有り



屋上配管類：鋼製配管に劣化が広範囲で見られる

2. 事業計画の必要性 ～現庁舎の老朽状況～



屋上配管 : 保温材が切れている箇所有り



地下ドライエリア内配管 : 配管に亀裂が入っている。



EV機械室 : 機器に経年による劣化が見られる



EV機械下 : オイルと思われるものが漏れたあと有り。



電気室 : 旧式の電気設備であり、老朽化が見られる

2. 事業計画の必要性 ～狭あい状況～



書庫内： 収納スペース不足により、倉庫通路にも資料を存置



書庫内： 収納スペース不足により、棚の上部にも資料を積み上げ



会議室の一部： 収納スペース不足のため、会議室の一部にも資料を存置



執務室内(1F)： 職員机間スペース無し



執務室内： 通路部に来庁者の相談スペースがあり通路狭隘

2. 事業計画の必要性 ～耐震性能不足～

○ 耐震性能不足

京橋税務署の耐震安全性の評価
- 評価値: 0.35 ※

≠

税務署の耐震安全性の目標
- 評価値: 0.6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。

※耐震診断は日本建築防災協会による「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」により実施。

○ 耐震改修について

既存の耐震性能がかなり不足していること、躯体の劣化が著しいこと、中央都税事務所は防災上重要な施設として位置づけられており、その機能を満足する構造性能を確保する必要があること、コンクリート強度がかなり小さいこと等から、耐震補強量が非常に多くなる。



施設管理者の意見

京橋税務署

1階部分にワンストップエリアを設けているが、耐震改修により執務室が分断されると、行政サービスの提供に非常に問題が生じる。

中央都税事務所

都税事務所は、フロア毎で組織が分かれており、耐震補強部材によるフロア内での組織の分断は、密接不可分な業務運営に大きな支障となることから、耐震補強の施工は不可能である。



行政サービスの提供に極めて影響が大きいため耐震改修は困難と判断

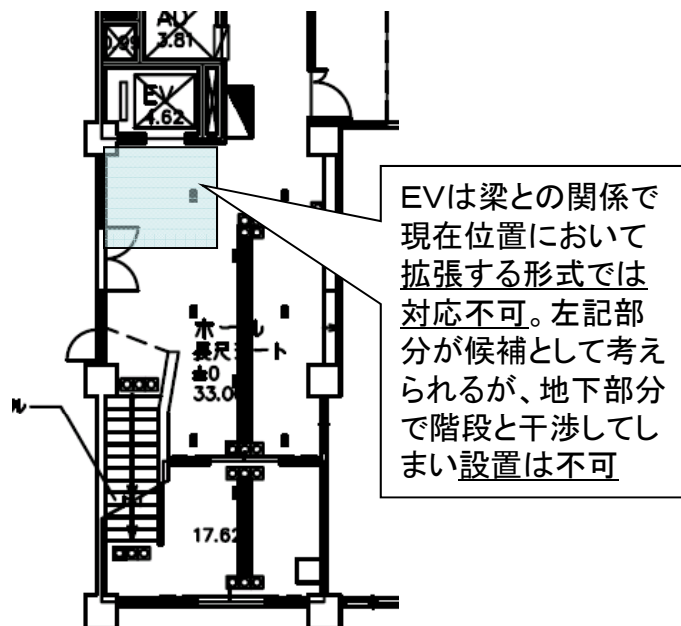
2. 事業計画の必要性 ～バリアフリー化対応困難～

○ バリアフリー法の移動等円滑化基準非適合

－ エレベーターかご寸法非適合



既設EVは奥行きが110cmと基準非適合



－ 階段の勾配不適合



階段の踏面が26cm程度しかなく、スパンとの関係からスペース的にも改修が不可

3. 事業計画の合理性

○ 合理性の評点 : 100点

- 行政サービスの提供に極めて影響が大きいため、耐震改修は困難であるため、現庁舎の改修等によることは困難である
- 同等の性能を確保できる他の案(賃借)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	2,349,656	2,570,531	<u>4,787,972</u>	
	企画設計費	121,530			
	解体費	99,345			
維持修繕費	修繕費	364,711	1,309,745		
	保全費	708,265			
	光熱水費	236,769			
土地の占有に係る機会費用			1,177,876		
法人税等			-270,180		
B. 代替案の総費用(千円)					合計
初期費用	増築・改築費	156,743	164,339		<u>7,279,993</u>
	企画設計費	7,596			
	解体費	0			
維持修繕費	修繕費	0	7,755,262		
	保全費	210,533			
	光熱水費	286,169			
	賃料	7,258,560			
法人税等			-639,608		

(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】
 東京都中央区京橋地区における賃貸事務所の賃借を想定

4. 事業計画の効果 ～評点の算出～

○ 効果の評点 : 121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	
		②災害防止・環境保全	1	
		③アクセスの確保	1.1	交通アクセスが良い
		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	
		⑤敷地形状等	1	
イ ①×②×③×④×⑤		計	1.1	
ロ 規模	B1	①建築物の規模	1	
		②敷地の規模	1	
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	
	B2	②社会性、環境保全性及び機能性(施策に基づく付加機能)	1.1	別表においてA又はBに該当する項目がある
ハ ①×②		計	1.1	
事業計画の効果の評点(イ×ロ×ハ×100)			121点	

4. 事業計画の効果 ～施策に基づく付加機能の評価～

(別表)

項目	評価	評価の根拠
地域性	B	充実した取り組みがなされている - 東京都中央都税事務所との合築であり、東京都の計画に合致
環境保全性 (環境保全性)	A	特に充実した取り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 - 屋上緑化による緑化の推進 - 雨水利用設備の採用 - 事務室等へのLED照明の導入
環境保全性 (木材利用促進)	A	特に充実した取り組みが計画されている - 自転車置場の木造化 - 内装等の木質化
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 - 建築物移動等円滑化誘導基準より優れた整備
機能性 (防災性)	C	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、防災に関する一般的な取り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(地域性)~

● 東京都の長期計画と整合した合築

東京都は、「主要施設10ヵ年維持更新計画」(平成21年2月策定)において、

「国や区市町村の住民サービス施設が近接している地区においては、
都有施設の集約化に加え、国や区市町村の施設をも集約した合同庁舎化に取り組み、
都民サービスの更なる向上を図っていく」

としており、合築による本事案もこの計画に沿うものである

(合築による納税者の利便性の確保)

- ・税務署と都税事務所を現地に建替えることで、
現状と同じように、税の徴収に係る国・都・区の施設が近接し、
施設利用者への良質な行政サービスの提供が可能

(合築による業務の連携)

- ・確定申告期における作業連携の実施
- ・広報活動(ポスター掲示等)における連携

4. 事業計画の効果

～施策に基づく付加機能(環境保全性・木材利用促進)～

●環境保全性

- ・建物の屋上に太陽光発電設備(20kw)を設置
(自然エネルギーの有効活用と電力量の低減)
- ・屋上緑化の採用
(敷地内の緑化の推進)
- ・雨水利用設備の採用
(水資源の有効活用)
- ・事務室等へのLED照明の導入
(更なる省エネルギー化と電力量の低減)



●木材利用促進

- ・駐輪場(50m²)の木造化
- ・内装の木質化



(名古屋大学の木造駐輪場です。)



※写真はイメージ写真

4. 事業計画の効果

● 建築物移動等円滑化誘導基準より優れた整備

・多機能トイレの各階整備



・事務室の自動扉化



・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がい者の
方も利用しやすい縦動線の整備



※写真はイメージ写真

5. 評価(案)

事業計画の必要性	112点
事業計画の合理性	100点
事業計画の効果	121点