

# 営繕関係の説明事項について

事後評価のマニュアルの考え方  
(代替法、土地取得費等)

営繕事業の業務の流れと  
PFIで実施したときの流れ

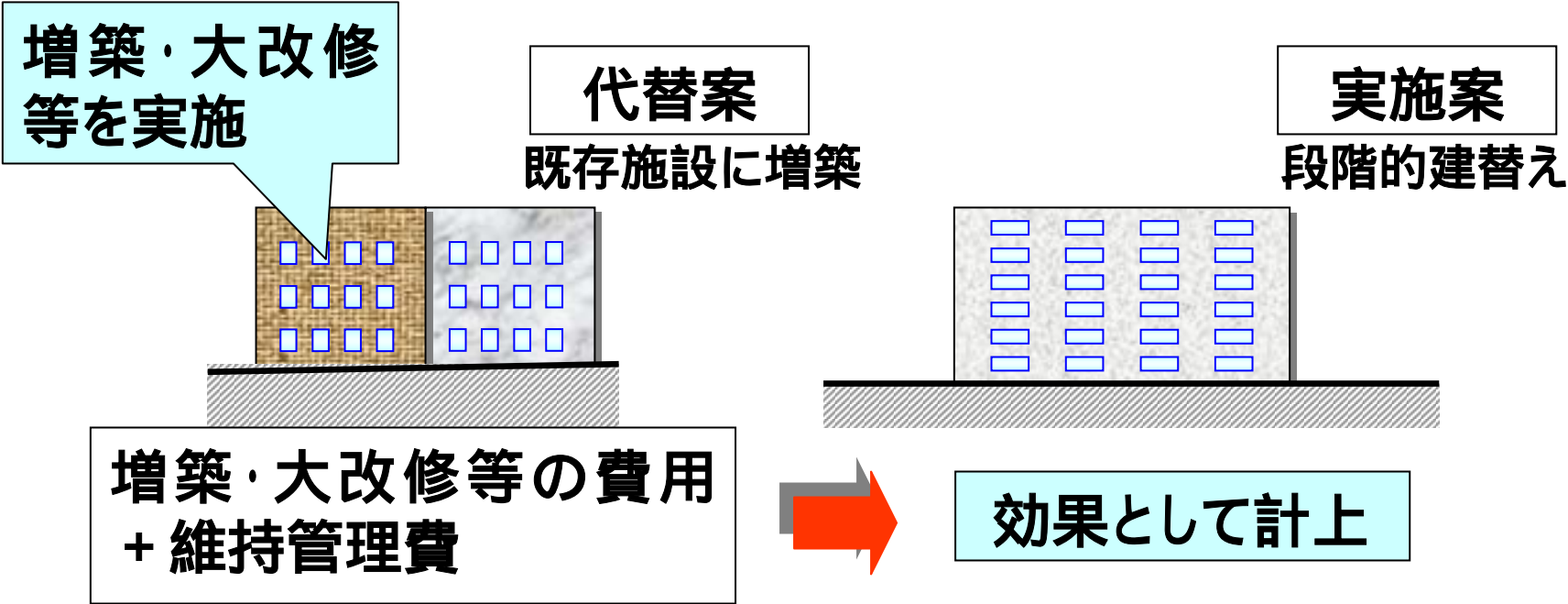
平成13年のPFI法の改正内容と  
中央合同庁舎7号館の事業紹介

平成16年7月22日  
国土交通省関東地方整備局

費用対効果

# 基本的な考え方

## 代替法による評価(建物性能の向上)



旧研修所を活用(増築、改修等)して、必要な機能・面積を確保する場合に必要な経費を効果として評価を行う。

事後評価のマニュアルの考え方(代替法)

## 代替法のwithoutの考え方

事業を実施しない場合(without)は  
既存の施設が既にあるので、これを  
活用する場合が費用が最小となる。

## 事後評価のマニュアルの考え方(代替法)

# 費用対効果手法の考え方 $B/C = \frac{B_1 - B_0}{C_1 - C_0}$

項目	方法	説明
費用		<p>費用対効果分析は、計画案を実施する場合(with)と、既存施設現状維持(最低限の維持管理のみ)(without)との比較によるのが原則。</p> <p>総費用の比較は原則による。</p>
効果		<p>総効果の比較も原則による。</p> <p>【例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施設利用者の来庁に要する時間の变化</li> <li>駐車場の規模効果改善</li> <li>来庁者の利便性の向上</li> <li>エネルギー消費の削減等</li> </ul>
金額換算できるもの $b_1$ + みなし換算するもの(建物性能の向上等) $b_2$		<p>総効果のうち、施設の性能水準(室内環境、事務室面積等)の向上については、その効果を金額換算するのは技術的に困難</p> <p>同じ性能水準を確保するために増築案に要する費用を効果(<math>b_2</math>)と見なす</p>
金額換算にできないもの 【アンケート等】 $b_3$		<p>総効果のうち、景観改善や地域文化への貢献等の感覚的要素については、そもそも金額換算にはなじまない</p> <p>しかし、施設整備の重要な要素であり、積極的に評価する</p>

## 事後評価のマニュアルの考え方(代替法)

# 不足面積を賃貸と増築する場合の比較

例) 台東地方合同庁舎の場合

不足している面積: 3,714 m<sup>2</sup>

不足している駐車場: 23台

↓ 50年の総コストでは ↓

賃貸すると  
約31億円

増築すると  
約24億円

したがって増築案と比較する

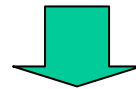
その他、中小規模の民間ビルでは、バリアフリー等の行政機関として求められる機能を満たしているものが少ない

賃料は「不動産白書2003」((株)生駒データサービスシステム)台東・上野・東上野地区のデータによる  
駐車場は平成16年度近隣月極駐車場料金実勢価格より算出

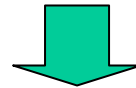
事後評価のマニュアルの考え方(土地取得費等)

## 土地取得費及び土地処分益の考え方

国有地の有効利用の観点から必要以上に  
贅沢又は無駄な用地を候補地にしない



当該事業にとって最適な用地の選択



土地の価値を評価し、購入したとみなす



土地の処分益についても評価の対象とする

## 事後評価のマニュアルの考え方(土地取得費等)

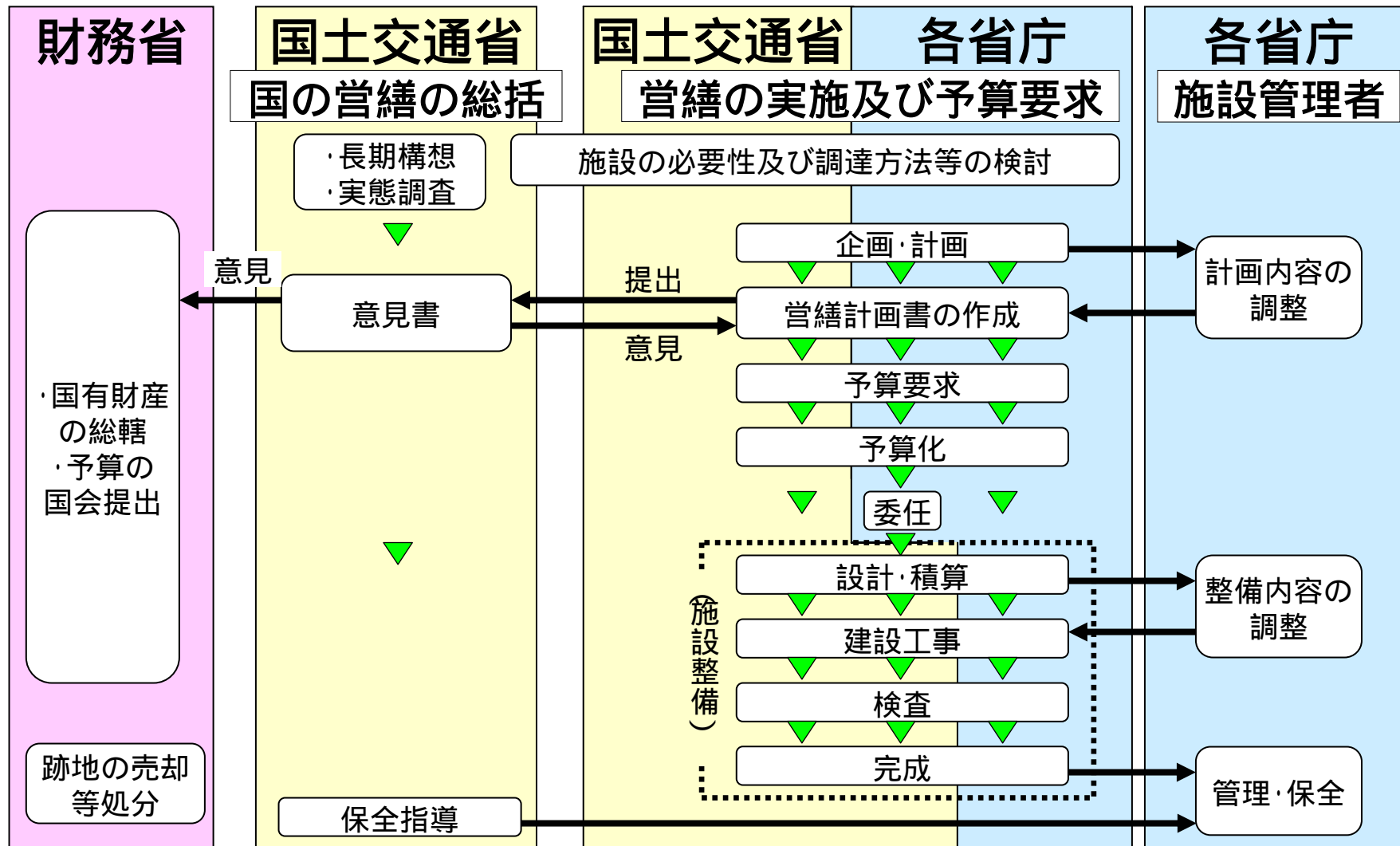
# 費用対効果(参考)

(土地取得費及び土地処分益を見込まない場合)

	費用対効果			土地取得費及び土地処分益を見込まない場合の費用対効果 (参考)		
	総効果(B) (百万円)	総費用(C) (百万円)	B / C	総効果(B') (百万円)	総費用(C') (百万円)	B' / C'
茂原地方合同庁舎	2,592	2,330	1.11	2,255	1,557	1.44
本郷税務署	5,056	2,836	1.78	1,558	1,275	1.22
台東地方合同庁舎	8,140	7,979	1.02	5,344	3,949	1.35

営繕事業の業務の流れとPFIで実施したときの流れ

# 営繕事業の業務の流れ





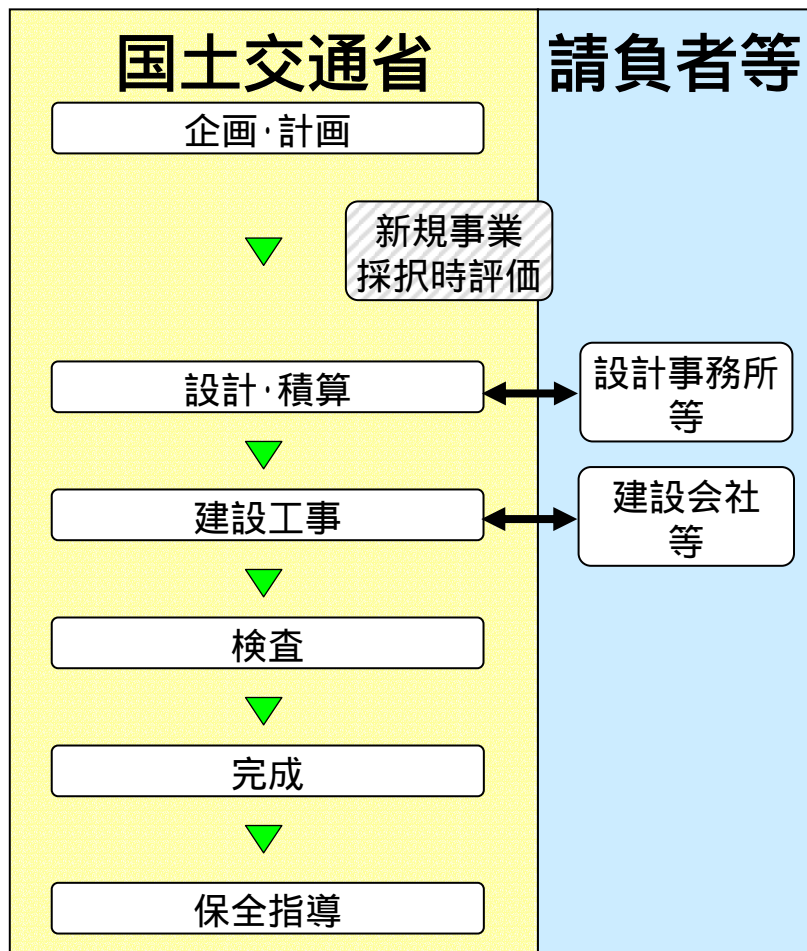
# 営繕事業の業務の流れとPFIで実施したときの流れ

## PFIで実施したときの流れ

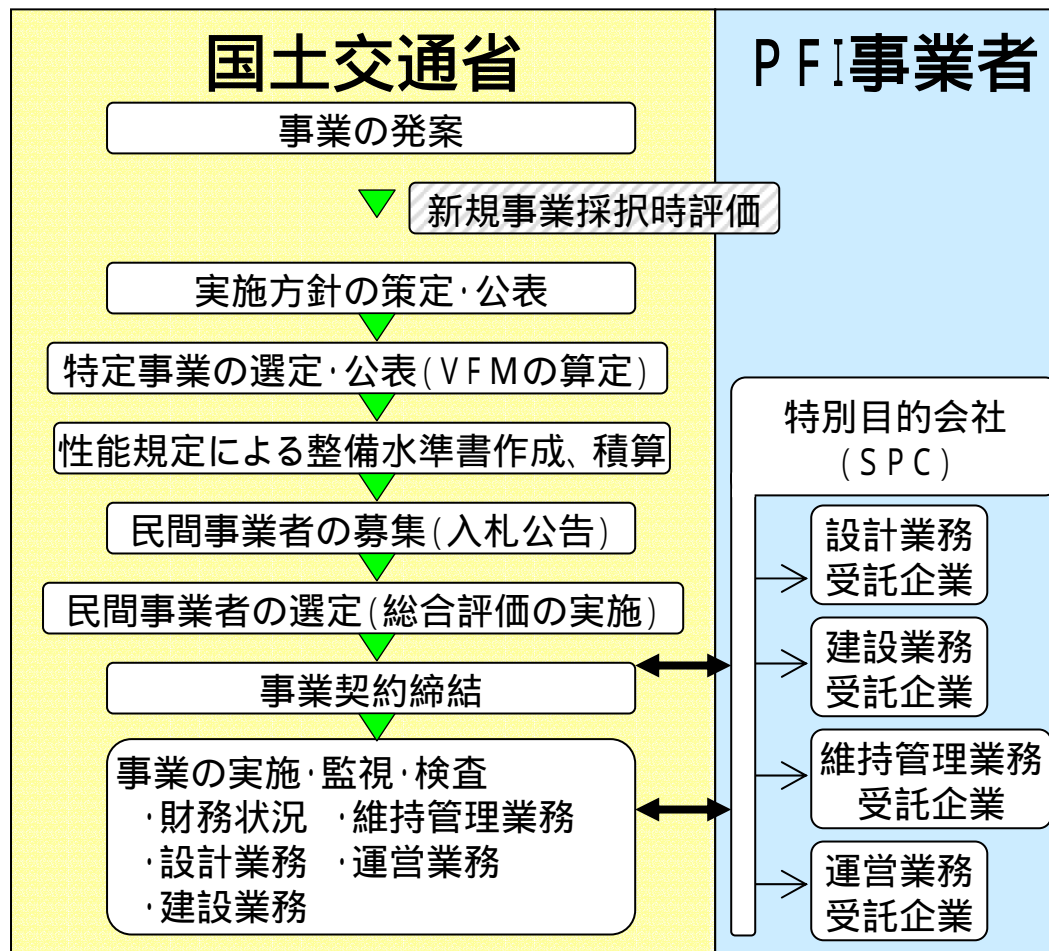
### (一般施設整備とPFI事業の比較)

一般施設整備

PFI事業



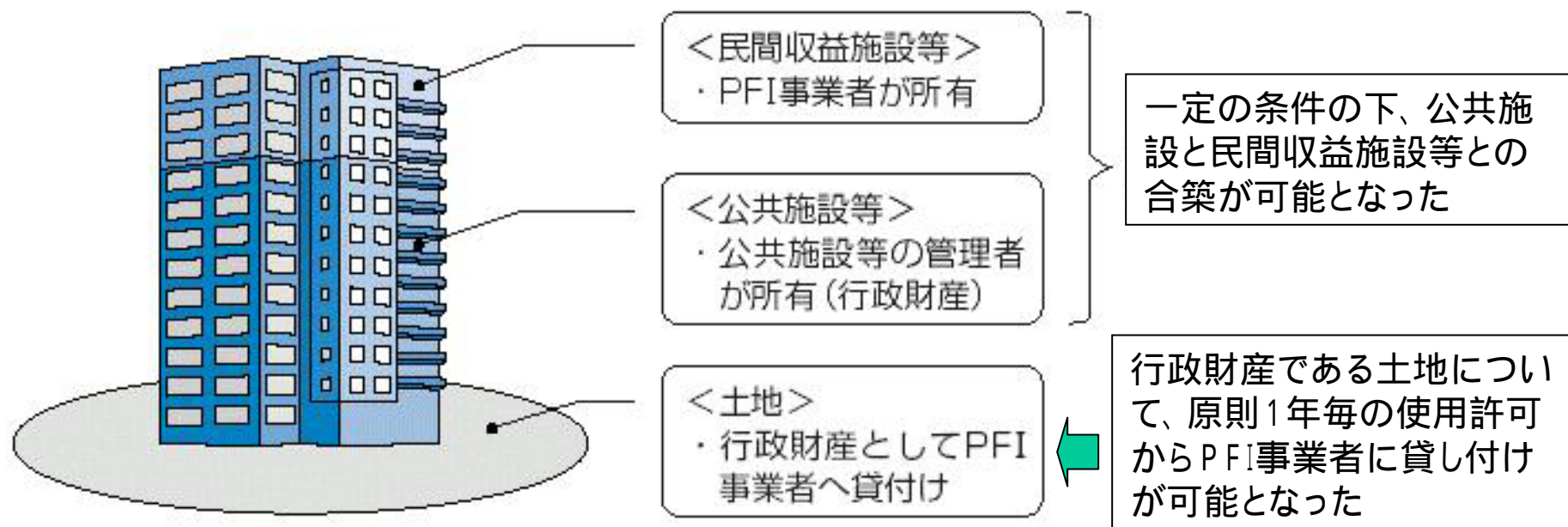
国土交通省が各省庁(入居官署)と整備内容を調整、とりまとめのうえ実施



国土交通省が各省庁(入居官署)と事業内容を調整、とりまとめのうえ実施

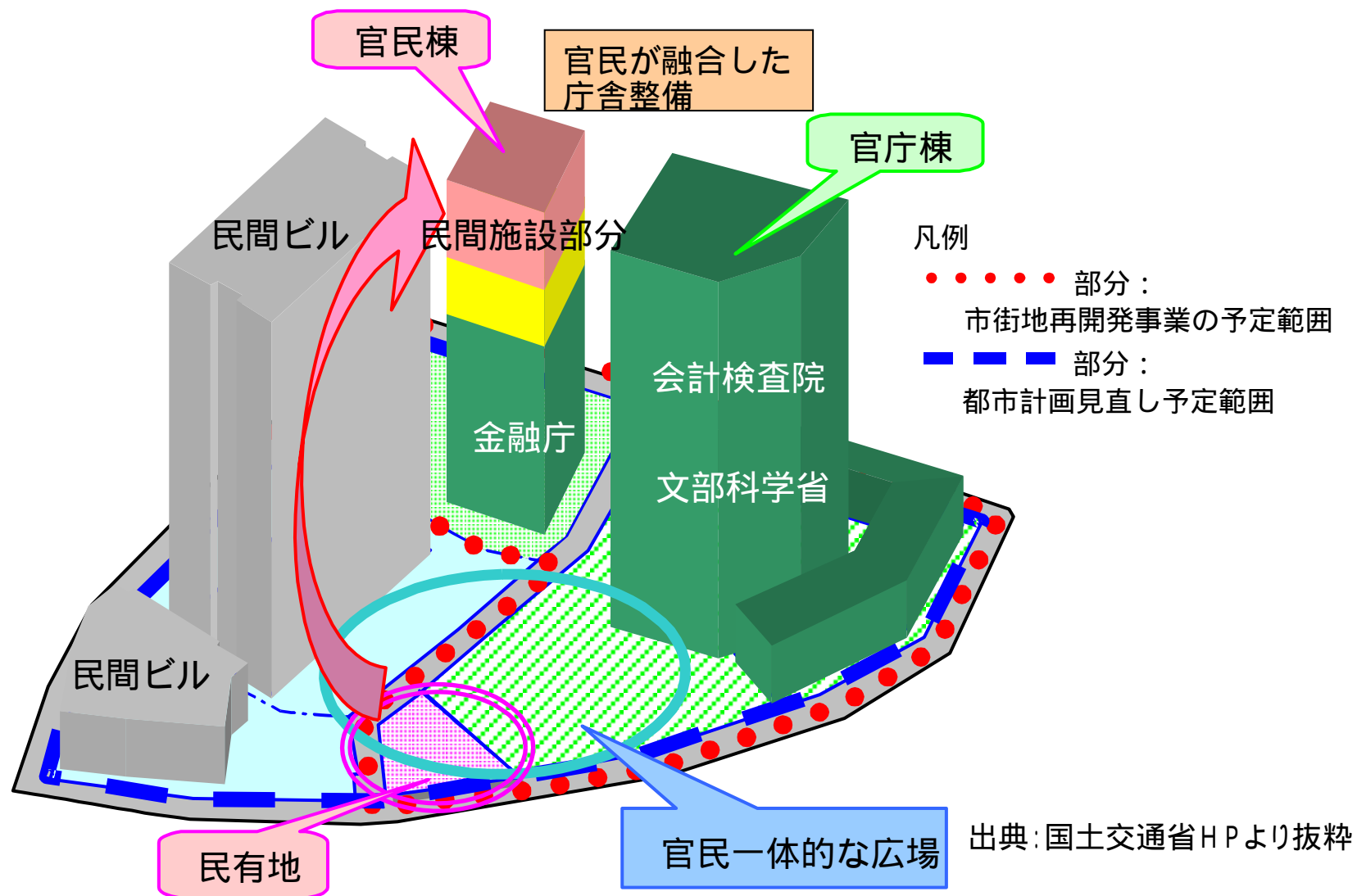
# 平成13年のPFI法の改正内容

例)



## 平成13年のPFI法の改正内容と中央合同庁舎7号館の事業紹介

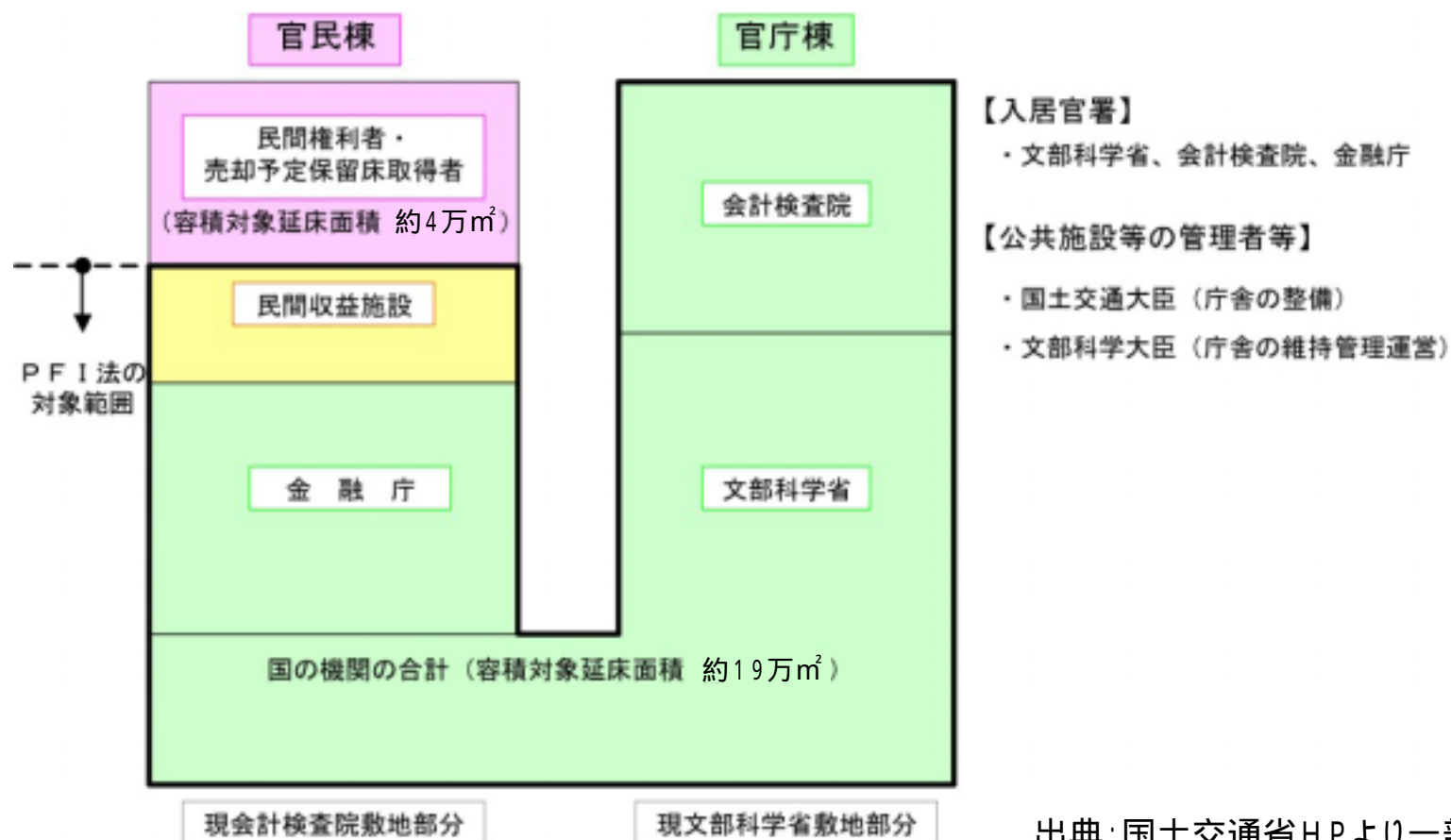
# 中央合同庁舎7号館の事業紹介1



## 平成13年のPFI法の改正内容と中央合同庁舎7号館の事業紹介

# 中央合同庁舎7号館の事業紹介2

中央合同庁舎第7号館及び民間施設の合築イメージ



出典:国土交通省HPより一部抜粋