

(事後評価)

資料 4 - 2  
関東地方整備局  
事業評価監視委員会  
(平成20年度第2回)

# 農林水産研修所生活技術研修館



平成20年10月21日  
国土交通省 関東地方整備局

# 目 次

## 1. 事業概要

- ◆事業実施前の状況
- ◆事業の目的
- ◆基本条件
- ◆施設概要

## 2. 効果の発現状況

- ◆業務を行うための基本機能(B1)
- ◆政策に基づく付加機能(B2)
- ◆参考(CASBEE指標評価、アンケート調査、コスト評価)

## 3. ま と め

# 1. 事業概要

## ◆事業実施前の状況

### ○施設の老朽化

旧施設(昭和33年建築)は、経年による老朽化が著しく早急な施設整備を必要としていた

### ○設備の不備

研修の高度化・多様化に伴い、情報化機器の整備・充実に対応した施設整備(OAフロア等)の要望があった



旧施設(所在地:東京都港区六本木)

## ◆事業の目的

### ○老朽の解消

### ○研修の高度化・多様化への対応

## ◆基本条件

### ○位置、規模及び構造に関する基準を満足する施設の整備

### ○適正な価格での整備



# ◆施設の立地



# ◆立地条件によるメリット

## 1. 試験研究機関等との連携

- ・つくばの研究機関から講師を招き、最新の研究成果を伝達  
（研修本数についても年間20本程度から年間25本程度まで拡充）
- ・研究機関の施設を活用した研修が可能となった。

## 2. 現地調査を取り入れた研修の実施

- ・近郊の農家を訪問したり、農産物直売所を調査するなど、  
現地に密着したカリキュラムの導入が容易となった。

## 3. 既存施設との連携

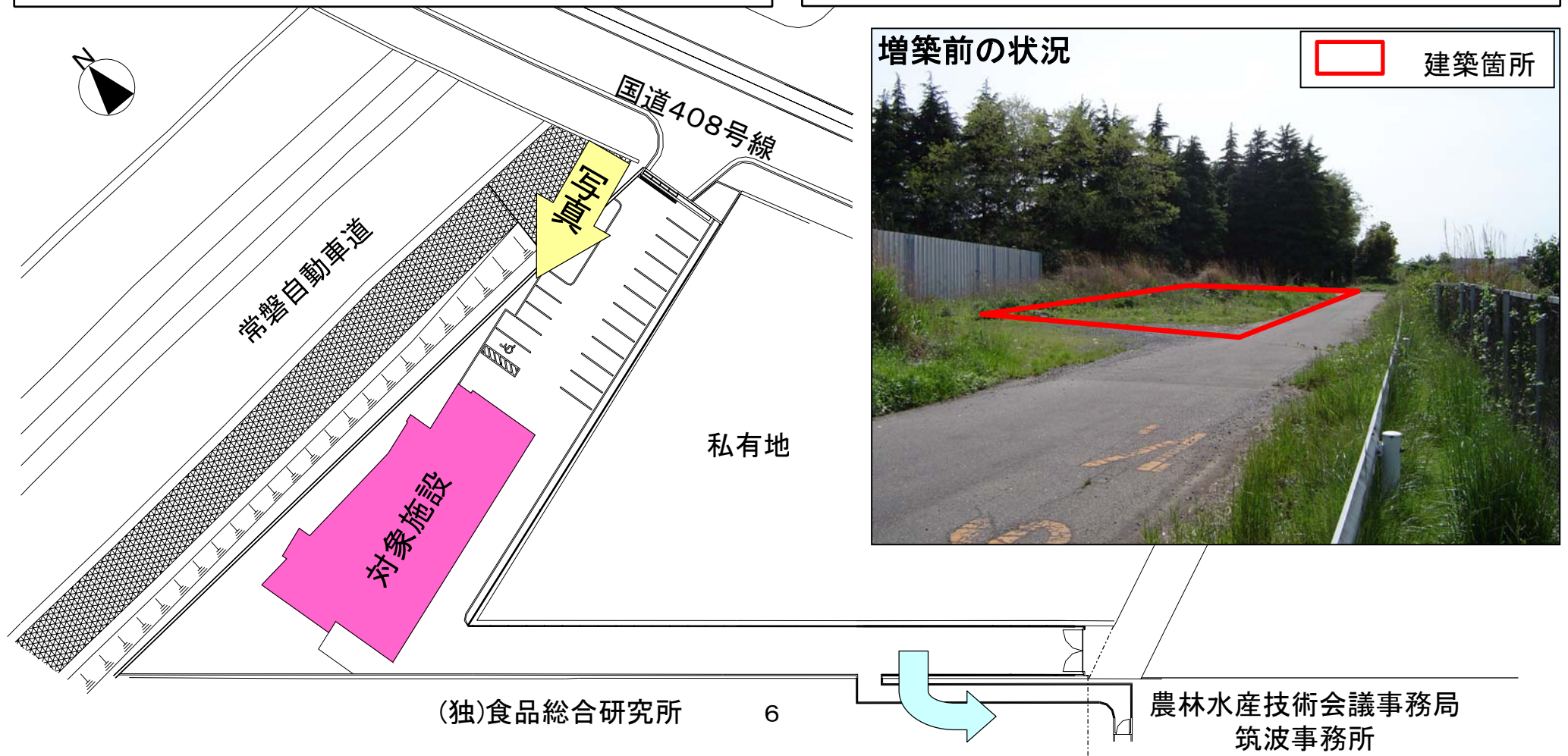
- ・隣接する農林水産技術会議事務局筑波事務所の宿泊施設を  
利用することにより、土地の有効活用が可能となった。
- ・これにより図書資料室の整備等、研修機能の拡充が図られた。



# ◆施設概要

敷地面積：約2,189㎡  
延べ面積：約1,918㎡  
構造：RC-4  
設計：平成16年 7月～平成17年 2月  
工期：平成17年 2月～平成18年 3月  
総事業費：約7.8億円

研修対象者：  
国の職員及び地方自治体職員  
(農業者に直に接して農業技術の指導を行ったり、  
経営改善の相談に応じたり、農業に関する情報を  
提供したりすることを専門としている普及指導員)



## 2. 効果の発現状況

○業務を行うための基本機能(B1)の確認

○政策に基づく付加機能(B2)の確認

○参考

- ・CASBEE指標評価

- ・アンケート調査

- ・コスト評価

# ◆業務を行うための基本機能(B1)

分類	評価項目		評価					
			1.1	1	0.9	0.8	0.7	0.5
位置	用地取得の見込		取得済み、現地建替	国有地の所管替予定、公有地等の借用予定、建設までに用地取得の計画あり、又は民有地を長期間借用可能なもの			建設までの用地取得計画が不明確	敷地未定
	災害防止・環境保全		自然条件が災害防止・環境保全上良好	自然条件の不備を技術的に解消できる			自然条件に災害防止・環境保全上やや支障がある	自然条件に災害防止、環境保全上著しい支障がある
	アクセスの確保		周辺に道路・鉄道等が整備済み	整備の見込あり				整備の見込なし
	都市計画・土地利用計画等との整合性		都市計画・土地利用計画等に積極的に貢献	都市計画等と整合	条件整備により都市計画等との整合が可能			都市計画等と整合しない
	敷地形状			敷地が有効に利用できる形状であり、安全・円滑に出入りできる構造の道路等に接している			敷地が有効に利用できる形状ではない	安全・円滑に出入りできる構造の道路等に接していない
規模	建築物の規模		業務内容等に応じ、適切な規模が設定され、敷地の高度利用について配慮している	業務内容等に応じ、適切な規模が設定されている			規模と業務内容等との関連が不明確	規模未定
	敷地の規模		駐車場、緑地等に必要な面積が確保されている	建築物の規模に応じ適切な規模となっている	駐車場の確保に支障がある			
構造	単独庁舎、合同庁舎としての整備条件	単独庁舎の場合		単独庁舎としての整備が適当			合同庁舎計画との調整が必要	合同庁舎計画としての整備が必要
		合同庁舎の場合		合同庁舎としての整備条件が整っている				合同庁舎としての整備条件が整っていない
	機能性等		適切な構造、機能として計画されている	標準的な構造として計画されている。又は、特殊な施設で必要な機能等が満足される計画である			適切な構造、機能として計画されていない	標準的な構造が確保できないおそれがある。又は、特殊な施設で必要な機能等が満足されないおそれがある

各項目毎の評価をすべて掛け合わせ、100倍した数値を事業の効果の評点とする。

→入居官署の業務を行うために必要な機能を満たす(100点以上)ことを確認



# ◆ 評価結果 (B1)

分類	評価項目		評価
位置	用地取得の見込		1.1 用地取得済み
	災害防止・環境保全		1.0
	アクセスの確保		1.1 道路が整備済み
	都市計画・土地利用計画等との整合性		1.1 研修内容と密接に関係する 農業関係試験研究機関と隣接する
	敷地形状		0.8 東西に長い敷地形状のため 建物の形状が限られる
規模	建築物の規模		1.1 周辺施設との連携により、 施設規模が縮小されている
	敷地の規模		1.1 駐車場に必要な 面積が確保されている
構造	単独庁舎、合同庁舎 としての整備条件	単独庁舎の場合 合同庁舎の場合	1.0
	機能性等		1.0

各項目毎の評価をすべて  
掛け合わせ、100倍した数値  
= 128

↓ 100点以上

業務を行うための  
基本機能を満足している

## ◆政策に基づく付加機能(B2)

分類	評価項目	評価	取組状況
社会性	地域性	A	特に充実した取組みがなされている
		B	充実した取組みがなされている
		C	一般的な取組みがなされている
	景観性	A	特に充実した取組みがなされている
		B	充実した取組みがなされている
		C	一般的な取組みがなされている
環境保全性	環境保全性	A	特に充実した取組みがなされている
		B	十分に環境負荷の低減化が図られている
		C	一般的な環境負荷の低減化が図られている
機能性	ユニバーサルデザイン (建築物内)	A	高度なバリアフリー化が行われている
		A'	「望ましい」規定に基づき整備されている
		B	下記その他、一部「望ましい」規定も付加されている
		C	法令規定に基づき整備されている
	防災性	A	総合耐震計画基準に加え、充実した取組を実施している。
		B	総合耐震計画基準に加え、防災性に配慮した取組がある。
C		総合耐震計画基準に基づいた取組みが行われている。	
経済性	耐用・保全性	A	特に充実した取組みがなされている
		B	充実した取組みがなされている
		C	一般的な取組みがなされている

# ◆政策に基づく付加機能(B2)

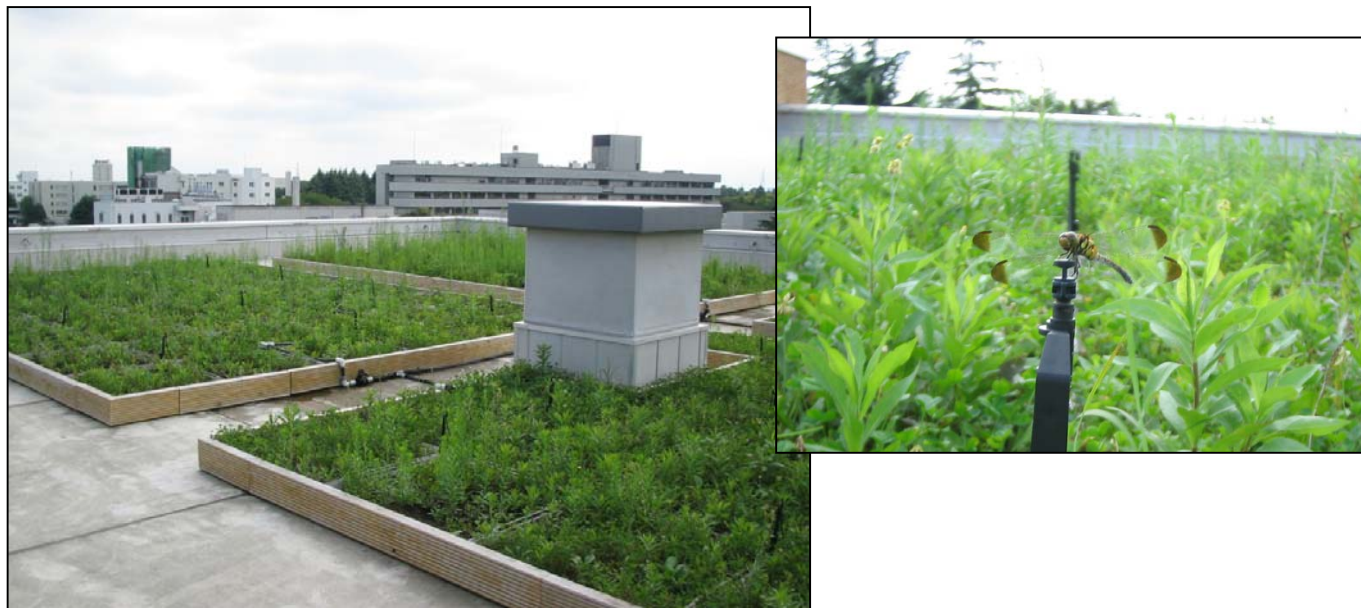
(○:今回事業における該当評価)

分類	評価項目
社会性	地域性
	景観性
環境保全性	環境保全性
機能性	ユニバーサルデザイン (建築物内)
	防災性
経済性	耐用・保全性

環境保全性		評価
<施策例> ・省エネ機器の導入(氷蓄熱、アモルファス変圧器) ・屋上緑化・雨水利用設備 ・自然エネルギー(太陽光発電、風力発電) ・グリーン購入法の全面的な対応・外断熱	4つ該当	A
	2つ該当	B
	該当1つ以下	C



## ※屋上緑化を実施



# ◆政策に基づく付加機能(B2)

(○:今回事業における該当評価)

分類	評価項目
社会性	地域性
	景観性
環境保全性	環境保全性
機能性	ユニバーサルデザイン (建築物内)
	防災性
経済性	耐用・保全性

ユニバーサルデザイン	評価	
<バリアフリー法における規定> ・法令規定…「建築物移動円滑化基準」 ・望ましい規定…「建築物移動円滑化誘導基準」	望ましい規定以上	A
	望ましい規定どおり	A' (○)
	法令規定以上	B
	法令規定どおり	C

設置が義務付けられる施設(例)

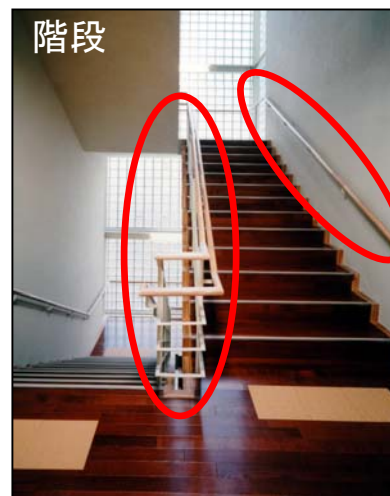
	駐車場	階段	便所
法令規定	身障者用駐車場	手すり	身障者用便所
望ましい規定	白線表示を施した身障者用駐車場	手すり(両側)	オストメイトを備えた身障者用便所

※今回の施設は「望ましい規定」に基づき整備

整備状況



階段



便所(1,3階)



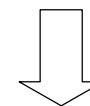


## ◆評価結果(B2)

分類	評価項目	評価	
社会性	地域性	C	
	景観性	C	
環境保全性	環境保全性	C	・屋上緑化を実施
機能性	ユニバーサルデザイン (建築物内)	A'	・建築物移動円滑化誘導基準 に基づき整備を実施
	防災性	C	
経済性	耐用・保全性	C	

(施設の特性)  
研修施設であり、不特定多数  
の利用者が安全に利用可能  
な施設整備が望まれる。

取り組み内容は  
事業の特性と合致している



政策に基づく付加機能  
は適切に反映されている

# (参考)CASBEE評価指標

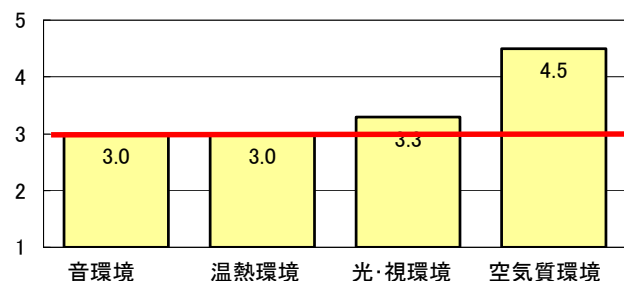
＜農林水産研修所生活技術研修館＞

## Q 建築物の環境品質・性能 (居住環境のアメニティを向上させる性能評価)

SQ= 3.2

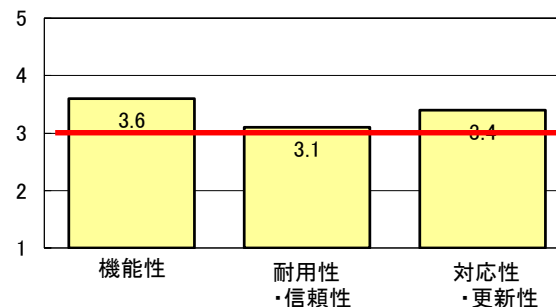
### Q-1 室内環境

スコア(評価点): SQ1 = 3.4



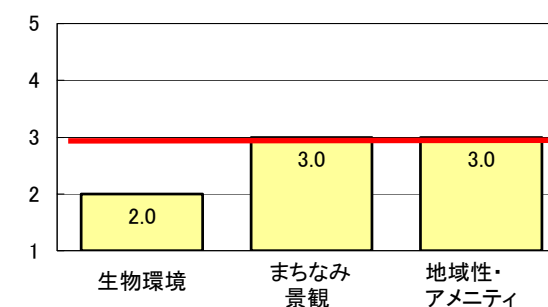
### Q-2 サービス性能

スコア(評価点): SQ2 = 3.4



### Q-3 室外環境(敷地内)

スコア(評価点): SQ3 = 2.7

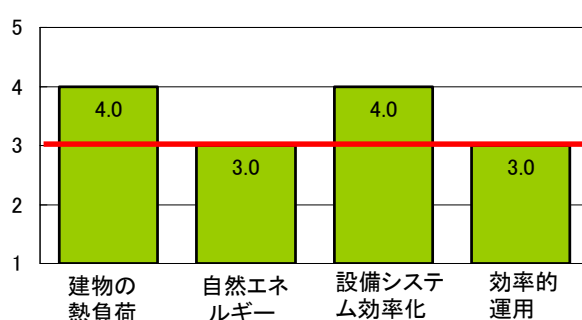


## LR 建築物の環境負荷低減性 (環境負荷を低減させる性能評価)

SLR= 3.4

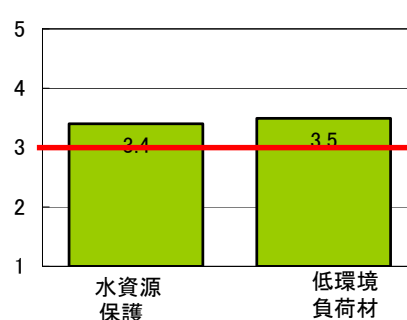
### LR-1 エネルギー

スコア(評価点): SLR1 = 3.6



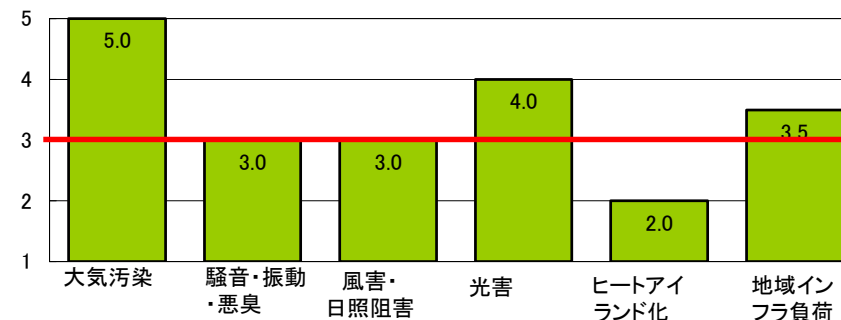
### LR-2 資源・マテリアル

スコア(評価点): SLR2 = 3.5



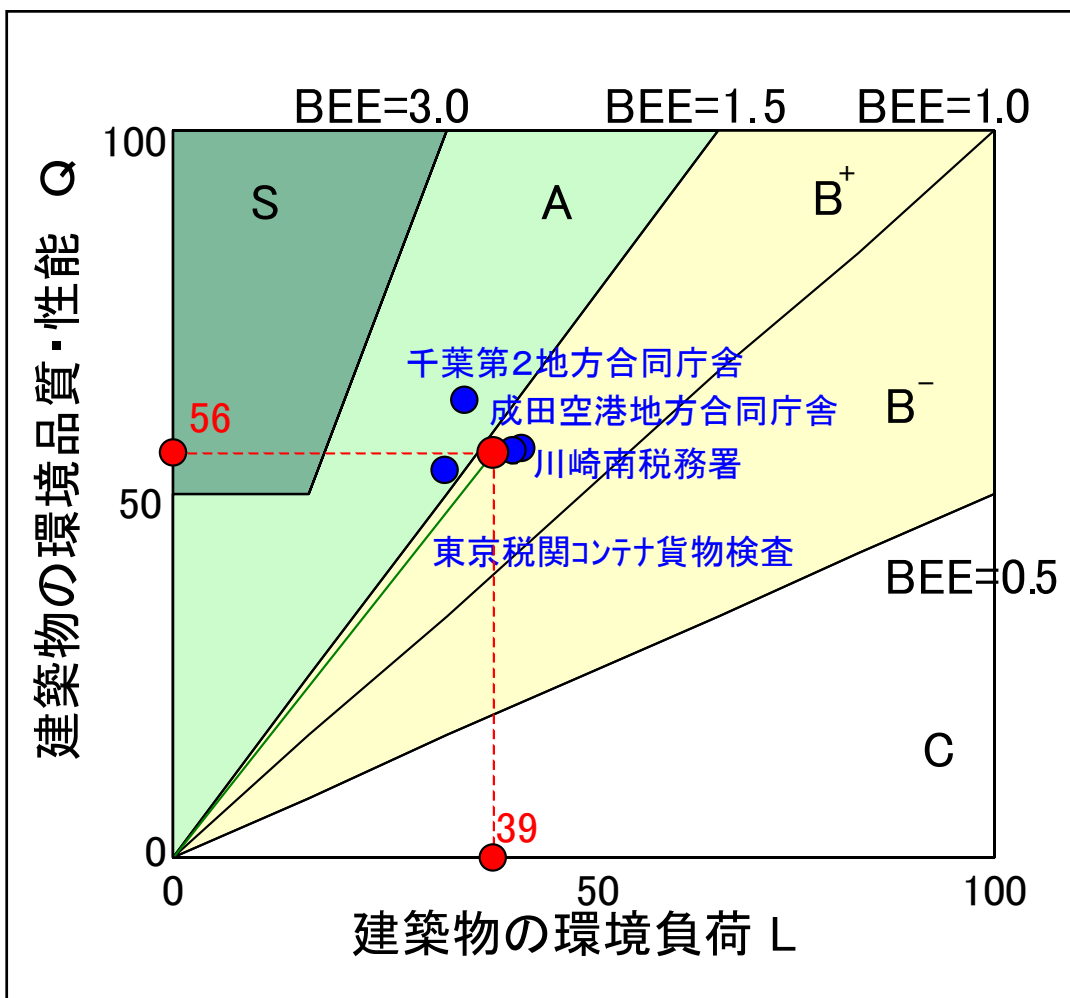
### LR-3 敷地外環境

スコア(評価点): SLR3 = 3.1



# (参考)環境性能効率【BEE】

<農林水産研修所生活技術研修館>



$$\begin{aligned}
 \text{建築物の環境性能効率 (BEE)} &= \frac{\text{建築物の環境品質・性能 } Q}{\text{建築物の環境負荷 } L} \\
 &= \frac{25 \times (SQ - 1)}{25 \times (5 - SLR)} \\
 &= \frac{55.6}{38.9} = 1.4
 \end{aligned}$$

- S : 素晴らしい
- A : 大変良い
- B<sup>+</sup> : 良い
- B<sup>-</sup> : やや劣る
- C : 劣る

# (参考)アンケート調査結果【研修生】

＜農林水産研修所生活技術研修館＞

## 【対象：研修生40名】

項目	←不満はない		不満がある→		
	○	×	○	×	○
研修関連室について	47%	34%	16%	3%	0%
研修用設備機器(プロジェクター、ロッカー等)について	51%	33%	8%	5%	3%
宿泊施設(併設されていないことについて)	31%	23%	23%	13%	10%
施設までのアクセスについて	10%	3%	23%	51%	13%



施設が新しくきれい  
研修用の設備が充実している  
研修に集中できる



交通の便がわるい  
周辺に店がなく不便

調査日：平成20年9月



# (参考)アンケート調査結果【職員】

<農林水産研修所生活技術研修館>

## 【対象：職員7名】

○

事務スペースが確保されている  
研修用の設備が充実している  
研修所にふさわしい印象

×

空調の調整がしにくい  
交通の便がわるい  
エレベーターの待ち時間が長い

## ・・・旧施設を知る職員の意見(2名)・・・

○ 研修用の設備が充実し、施設内の執務環境も向上した

× 空調、外装(もう少し明るい方がよい)、バスの便がすくない

調査日：平成20年9月

# (参考) 工事費の内訳

<農林水産研修所生活技術研修館>

項目	工事費 (百万円)	備考	
1.事務スペース等	469		
2.特殊な構造	56	研修室設備機器 【 17 】 実習室設備 【 5 】 図書資料室設備 【 17 】	可動間仕切 【 12 】 研修生用ロッカー 【 5 】
3.外構整備	95	外構 【 55 】 工作物 【 36 】 造園 【 4 】	
4.その他	86	屋上緑化 【 4 】 木材利用 【 22 】 景観への配慮 【 14 】	熱負荷抑制のためのサッシ等 【 30 】 ユニバーサルデザインの高度化 【 2 】 撤去・処分費等 【 14 】
合計	706		

	床面積 1 m <sup>2</sup> 当たりの工事費	床面積	工事費
<b>研 修 館</b> (事務スペース等)	約 24 万円	1,918 m <sup>2</sup>	469百万円 (事務スペース等)
<b>民間建築物</b>	約 24 万円 <sup>※</sup>	-	-

※建築着工統計から計算した民間発注の事務所ビル(RC造)の工事費の平均単価22万円/m<sup>2</sup>に、公共建築物であれば同時に発注される工事(小部屋の間仕切り、書架等)の費用2万円/m<sup>2</sup>を加えたもの

# (参考) 延床面積と総工事費単価

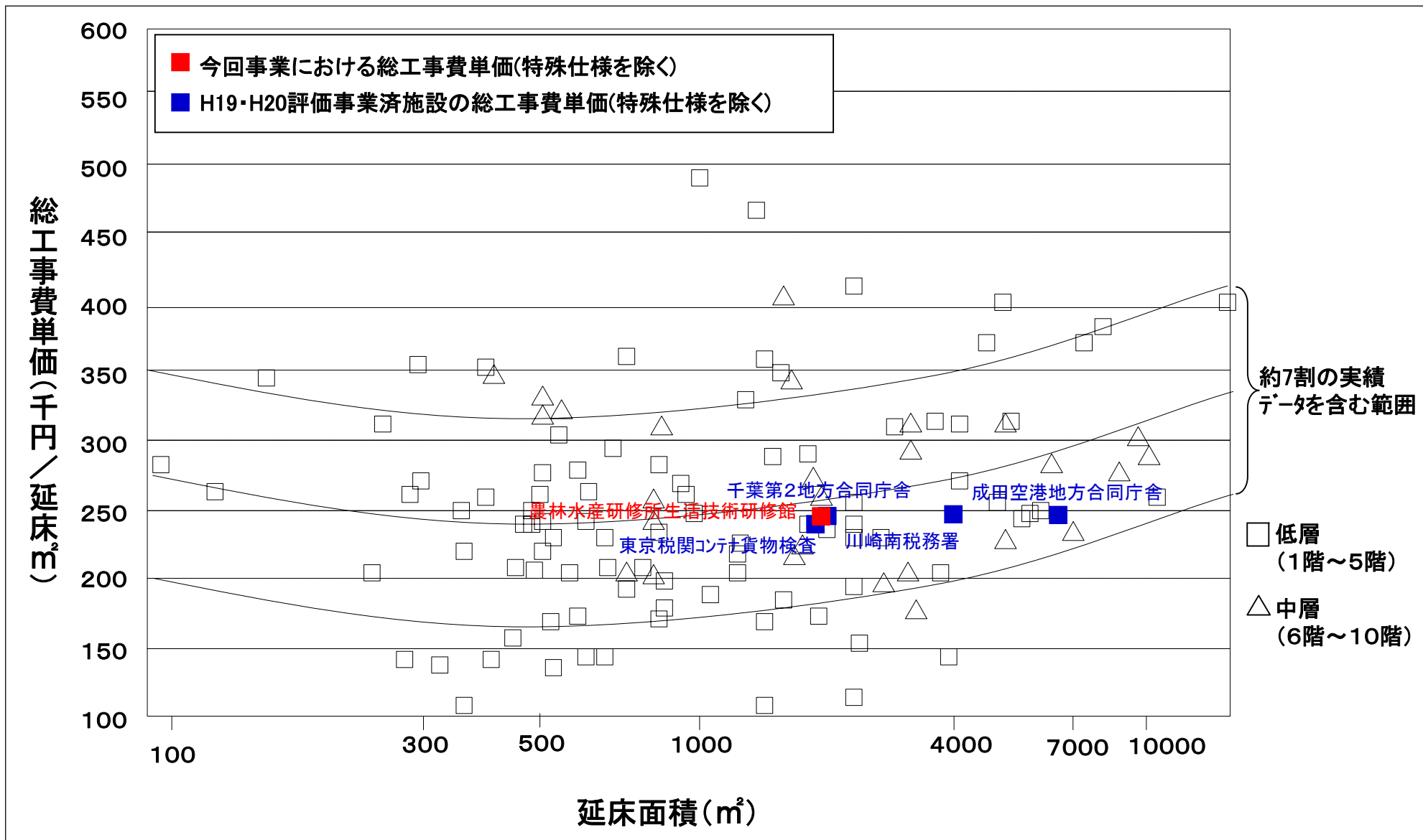
<農林水産研修所生活技術研修館(事務スペース等)>

建物用途 : 一般事務所(自社ビル)

地域 : 関東

構造 : RC造

着工年 : 1997年~2006年



# (参考) 保有と賃借のコスト比較

<農林水産研修所生活技術研修館>

I 保有コスト		合計
①設計・建設費	6.7億円	9.3億円
②用地取得費	0.3億円	
③維持管理費(修繕費、清掃費、光熱水費等)	2.8億円	
④法人税等(▲)	▲0.5億円	
II 賃借コスト(テナント料)		合計
①賃料	13.2億円	13.7億円
②維持管理費(修繕費、清掃費、光熱水費等)	1.4億円	
③法人税等(▲)	▲0.9億円	
(差額) 保有コスト(I) - 賃借コスト(II)		▲4.4億円

○分析期間: 庁舎建設期間及び維持管理期間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

○賃料(貸し会議室賃借時): 4,957円/m<sup>2</sup>・月



# 3. まとめ

## ◆老朽の解消

庁舎の建て替えにより、老朽が解消された。

## ◆研修の高度化・多様化への対応

研修関連室や設備の刷新により、研修の高度化・多様化への対応が図られた。職員および研修生を対象としたアンケートの結果でも、施設について概ね不満がないことが確認された。

また、つくば市に移転することにより、近隣試験研究施設等との連携や、現地調査を取り入れたカリキュラムの導入が容易となった。

## ◆位置、規模及び構造に関する基準を満足する施設の整備

事業計画の効果に関する評価(B1,B2)及びCASBEE指標評価により、「国家機関の建築物及びその附帯施設の位置、規模及び構造に関する基準」を満足する整備がされたと判断できる。

## ◆適正な価格での整備

工事費の内訳及び庁舎(事務スペース等)の延べ面積1㎡当たりの工事費から、適正な価格で整備されたと判断できる。

事業の目的をおおむね果たしていると判断できるため、再度の事後評価の必要性はないと考えます。

# (補足)業務を行うための基本機能(B1)の判断基準

(○:今回事業における該当評価)

分類	評価項目			評価
位置	用地取得の見込		用地取得の見込	評価
			取得済み、現地建替	1.1
	災害防止・環境保全		建設までに用地取得の計画あり	1.0
			建設までの用地取得計画が不明確	0.7
	アクセスの確保		敷地未定	0.5
	都市計画・土地利用計画等との整合性			
規模	敷地形状		災害防止・環境保全	評価
			地震・水害が非常に少ない地域である	1.1
	建築物の規模		地震・水害が希に発生するおそれがあるが、技術的対応が可能	1.0
	敷地の規模		地震・水害の発生が想定される。相当の技術的対応が必要	0.8
		自然条件に災害防止・環境保全上著しい支障がある	0.5	
構造	単独庁舎、合同庁舎としての整備条件		アクセスの確保	評価
	単独庁舎の場合		周辺に道路、鉄道等が整備済み	1.1
	合同庁舎の場合		整備の見込あり	1.0
機能性等		整備の見込なし	0.5	

# (補足)業務を行うための基本機能(B1)の判断基準

(○:今回事業における該当評価)

分類	評価項目	
位置	用地取得の見込	
	災害防止・環境保全	
	アクセスの確保	
	都市計画・土地利用計画等との整合性	
	敷地形状	
規模	建築物の規模	
	敷地の規模	
構造	単独庁舎、合同庁舎 としての整備条件	単独庁舎の場合 合同庁舎の場合
	機能性等	

都市計画・土地利用計画等との整合性	評価
都市計画・土地利用計画に積極的に貢献	1.1
都市計画・土地利用計画に整合する	1.0
条件整備により整合が可能	0.9
整合しない	0.5

敷地形状	評価
有効に利用できる形状であり、 安全円滑に出入りできる構造の道路等に接している	1.0
敷地が有効に利用できる形状ではない	0.8
安全円滑に出入りできる構造の道路等に接していない	0.7

# (補足)業務を行うための基本機能(B1)の判断基準

(○:今回事業における該当評価)

分類	評価項目	
位置	用地取得の見込	
	災害防止・環境保全	
	アクセスの確保	
	都市計画・土地利用計画等との整合性	
	敷地形状	
	建築物の規模	
規模	敷地の規模	
	単独庁舎、合同庁舎としての整備条件	単独庁舎の場合 合同庁舎の場合
構造	機能性等	

建築物の規模	評価
業務内容等に応じ、適切な規模で、他の機関と連携した土地利用がなされている。	1.1
業務内容等に応じ、適切な規模となっている	1.0
規模と業務内容等との関連が不明確	0.8
規模未定	0.5

敷地の規模	評価
利便性の高い駐車場を設けることが可能な規模を確保 周辺環境に配慮した緑地等に設けることが可能な規模を確保	1.1
通常規模の駐車場・緑地を設けることが可能な規模を確保	1.0
駐車場の確保が不可能な規模の敷地となっている	0.9

# (補足)業務を行うための基本機能(B1)の判断基準

(○:今回事業における該当評価)

分類	評価項目			評価
位置	用地取得の見込		単独庁舎、合同庁舎としての整備条件	
	災害防止・環境保全		(単独庁舎の場合)	
	アクセスの確保		周囲に集約出来る官署がない	1.0
	都市計画・土地利用計画等との整合性		周囲に集約出来る官署があり、合同庁舎計画との調整が必要	0.8
	敷地形状		合同庁舎計画がある	0.5
			(合同庁舎の場合)	
規模	建築物の規模		機能性等	評価
	敷地の規模		適切な構造、機能として計画されている	1.1
構造	単独庁舎、合同庁舎としての整備条件	単独庁舎の場合	標準的な構造として計画されている 特殊な施設で必要な機能等が満足されている	1.0
		合同庁舎の場合	適切な構造、機能として計画されていない	0.8
	機能性等		標準的な構造が確保されていない 特殊な施設で必要な機能等が満足されていない	0.5

# (補足)政策に基づく付加機能(B2)の判断基準

(○:今回事業における該当評価)

分類	評価項目
社会性	地域性
	景観性
環境保全性	環境保全性
機能性	ユニバーサルデザイン (建築物内)
	防災性
経済性	耐用・保全性

地域性		評価
<施策例> ・自治体・商店街等との連携 (合築、施設・駐車場の共用、シビックコアなど) ・地域住民との連携(ワークショップ、懇談会など) ・既存建造物(歴史的建築物)の有効利用 ・地域性のある材料の採用 ・オープンスペースの設置	2つ該当	A
	1つ該当	B
	該当なし	○C

景観性		評価
<施策例> ・歴史・文化及び風土への配慮 ・歴史的まちなみの保存・再生 ・周辺の自然環境への配慮 ・周辺の都市環境への配慮	2つ該当	A
	1つ該当	B
	該当なし	○C



# (補足)政策に基づく付加機能(B2)の判断基準

(○:今回事業における該当評価)

分類	評価項目
社会性	地域性
	景観性
環境保全性	環境保全性
機能性	ユニバーサルデザイン (建築物内)
	防災性
経済性	耐用・保全性

環境保全性	評価	
<施策例> ・省エネ機器の導入(氷蓄熱、アモルファス変圧器) ・屋上緑化・雨水利用設備 ・自然エネルギー(太陽光発電、風力発電) ・グリーン購入法の全面的な対応・外断熱	4つ該当	A
	2つ該当	B
	該当1つ以下	C

## ※屋上緑化を実施



# (補足)政策に基づく付加機能(B2)の判断基準

(○:今回事業における該当評価)

分類	評価項目
社会性	地域性
	景観性
環境保全性	環境保全性
機能性	ユニバーサルデザイン (建築物内)
	防災性
経済性	耐用・保全性

ユニバーサルデザイン		評価
<バリアフリー法における規定> ・法令規定…「建築物移動円滑化基準」 ・望ましい規定…「建築物移動円滑化誘導基準」	望ましい規定以上	A
	望ましい規定どおり	A' (○)
	法令規定以上	B
	法令規定どおり	C

設置が義務付けられる施設 (例)

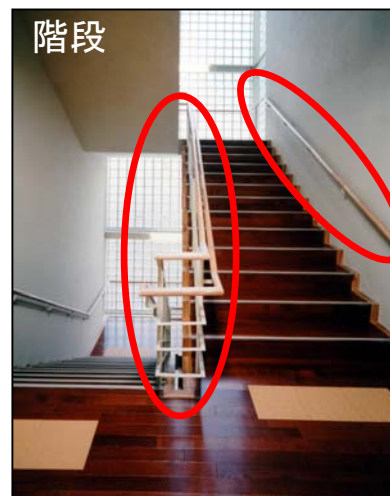
	駐車場	階段	便所
法令規定	身障者用駐車場	手すり	身障者用便所
望ましい規定	白線表示を施した身障者用駐車場	手すり(両側)	オストメイトを備えた身障者用便所

※今回の施設は「望ましい規定」に基づき整備

整備状況



階段



便所(1,3階)



# (補足)政策に基づく付加機能(B2)の判断基準

(○:今回事業における該当評価)

分類	評価項目
社会性	地域性
	景観性
環境保全性	環境保全性
機能性	ユニバーサルデザイン (建築物内)
	防災性
経済性	耐用・保全性

防災性		評価
<施策例> ・免震構造の採用 ・電気室をGLより高め又は3階以上に設置 ・止水板の設置 ・雷保護の高性能化	2つ該当	A
	1つ該当	B
	該当なし	○C

耐用・保全性		評価
<施策例> ・高い階高 ・余裕のある設備室 ・清掃を容易にする工夫(光触媒など)	2つ該当	A
	1つ該当	B
	該当なし	○C