

官庁営繕事業の事業評価について

令和2年2月20日

国土交通省 関東地方整備局

1. 評価の方法について

(1) 評価の方法について

官庁営繕事業に係る評価手法は、「事業計画の必要性」、「事業計画の合理性」及び「事業計画の効果」の3つの視点について、指標に基づく評点を算定し、要件を満たすことを確認する。

(2) 事後評価の評価概要について

①「事業計画の必要性」

「老朽」、「狭あい」、「借用返還」などの項目の評点を算出

確認・分析

前回評点と比較

【要件】100点以上

各施設毎に算定し、それぞれの必要計画面積で加重平均をかけた数値の合計

②「事業計画の合理性」

本事業と同等の性能を確保できる代替案との経済比較などを実施

確認・分析

前回評点と比較

【要件】100点

【代替案総費用】-【事業案総費用】 ≥ 0 であれば100点(上記以外は0点)

③「事業計画の効果」

当初想定した効果について、「業務を行うための基本機能(B1)」及び「施策に基づく付加機能(B2)」により算出、確認

B1

業務を行うための基本機能
「位置」「規模」「構造」の3つの視点から算出

確認・分析

前回評点と比較

【要件】100点以上

各評価項目の係数を全て掛合わせて100を乗じた数値

B2

施策に基づく付加機能
チェックリストに基づき評価を行い、発現状況を確認

整備内容から
発現状況を検証

整備内容に基づき評価

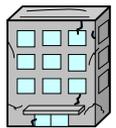
各評価項目において実施した施策に応じてA~Dを評価

1. 評価の方法について

①事業計画の必要性

現在入居している建物の状況から、事業の必要性を評価

(要件: 評点100点以上)

老朽		
狭あい		
防災機能の不備		
施設の不備	分散	地域連携
法令等	借用返還	立地条件

...について評価する。

現在の建物に問題が多いほど
評点が高い (建替えの必要性大)

現在の建物の状況について
指標に基づく評点を算出

②事業計画の合理性

同等の性能が得られる代替案(単独建替、改修・増築、民借)の有無を確認した上で、事業案と代替案との経済比較(LCC)により事業計画が合理的であることを評価

(要件: 評点100点)

事業計画

集約建替(新営)

代替案

単独建替

民間ビルへの入居

既存部分の改修

不足分の増築

現在の各建物について代替案を想定、
経済比較により現計画の合理性を評価

③事業計画の効果

B1(業務を行うための基本機能)とB2(施策に基づく付加機能)から、事業の効果の評価

(要件: 100点以上)

【B1】(基本)

適切な執務空間

敷地の場所・規模が適切

適正な規模

法令・条例に適合

業務を行うための必要な機能を満たす見込みであることを確認

【B2】(施策)

自然エネルギー利用

緑化の推進

ユニバーサルデザイン

防災性の確保 BCP

地域防災へ貢献する取組

事業の特性に合致した施策に基づく機能が付加される見込みであることを確認

2. 事業目的の達成状況について

(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	内容	評点	100	90	80	70	60	50	40	備考
老朽	施設の老朽(現存率)		50%以下	60%以下	70%以下	80%以下				気象条件の極めて過酷な場所にある場合は、左記に基づく評点に10点加算する。
	構造耐力の著しい低下	経年、被災等により構造耐力が著しく低下し、非常に危険な状態にあるもの								
狭あい	庁舎面積(面積率)		0.5以下	0.55以下	0.60以下	0.65以下	0.70以下	0.75以下	0.80以下	敷地等の関係で増築が可能な場合は、主要素としない。
借用返還	立退要求がある場合			借用期限が切れ即立退が必要なもの		期限付き立退要求のもの		なるべく速やかに返還すべきもの		
	借料が高額等の事情により返還すべき場合				緊急に返還すべきもの			なるべく速やかに返還すべきもの		
分散	事務能率低下、連絡困難				2ヶ所以上に分散、相互距離が1km以上で(同一敷地外)、業務上著しく支障があるもの		2ヶ所以上に分散、相互距離が300m以上で(同一敷地外)、業務上非常に支障があるもの		同一敷地内に分散、業務上支障があるもの	相互距離は、通常利用する道路の延長とする。
地域連携	都市計画の進捗	周囲が区画整理等施行済みで当該施行分のみ未施行となっているもの		区画整理等施行中で早立ち退かないと妨害となるもの		区画整理等が事業決定済みであるもの(年度別決定済)			区画整理等が計画決定済であるもの	次に該当する場合は、主要素と従要素に区分した上で得られる評点(従要素の場合は評点の10分)。該当する理由がない場合は0点)。該当しなくても加算し、当該計画理由の評点とする。 ・シビックコア計画に基づくものうち、シビックコア内の当該施行分を除く施設、関連都市整備事業等の全てが整備済みの場合は7点、少なくとも全てが建設に着手済みの場合は4点
	地域性上の不適				都市計画的にみて地域性上著しい障害のあるもの、又は防火地域若しくは準防火地域にある木造建築物で延焼の可能性が著しく高いもの		都市計画的にみて地域性上障害のあるもの、又は防火地域若しくは準防火地域にある木造建築物で延焼の可能性が高いもの		都市計画的にみて地域性上好ましくないもの、又は防火地域若しくは準防火地域にある木造建築物で延焼のおそれがあるもの	地方公共団体の施設と合築整備(同一又は隣接する敷地に増築により一体的に整備する場合を含む。以下同じ。)をするもので、その合築整備が確実な場合は、4点 ・地域防災へ貢献する取組が確実に行われる場合は、4点
立地条件の不良	位置の不適				位置が不適当で業務上非常に支障を来しているもの又は公衆に非常に不便を及ぼしているもの		位置が不適当で業務上支障を来しているもの又は公衆に不便を及ぼしているもの		位置が不適当で業務上又は環境上好ましくないもの	
	地盤の不良		地盤沈下、低湿地又は排水不良等で維持管理が不可能に近いもの		地盤沈下、低湿地又は排水不良等で維持管理が著しく困難なもの		地盤沈下、低湿地又は排水不良等で維持管理が困難なもの		地盤沈下、低湿地又は排水不良等で維持管理上好ましくないもの	
防災機能に係る施設の不備	災害時における必要機能に係る施設の不備	施設が不備、かつ運用による代替ができないため、業務の遂行が著しく困難なもの又は人命の安全確保が困難なもの						施設が不備、かつ運用による代替ができないため、業務上好ましくないもの又は人命の安全上好ましくないもの		改修により対応できる場合は、主要素としない。
施設の不備	必要施設の不備(災害時における必要機能に係る施設の不備を除く)	施設が不備のため業務の遂行が著しく困難なもの			施設が不備のため業務の遂行が困難なもの		施設が不備のため業務の遂行に支障を来しているもの		施設が不備のため業務上好ましくないもの又は来庁者の利用上著しく支障があるもの	敷地等の関係で増築が不可能な場合は、主要素としない。
	採光、換気不良				法令による基準よりはるかに低いもの		法令による基準より相当低いもの		法令による基準以下であるもの	主要素としない。
法令等	法令等に基づく整備	法令、閣議決定等に基づき整備が必要なもの								国の行政機関等の移転及び機構統廃合等に適用する。ただし、機構統廃合による場合は、主要素としない。



主要素の評点に従要素それぞれについての評点の10%を加えた点数を「事業計画の必要性」の評点とする。
(合同計画、特定国有財産整備特別会計による計画は各10点加算)

【要件】100点以上
各施設毎に算定し、それぞれの必要計画面積で加重平均をかけた数値の合計

2. 事業目的の達成状況について

(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

■代替案の検討方法

- ・同等の性能が得られる代替案(建替、改修・増築、民借)の有無を確認した上で、最も有利な代替案と事業案との費用を比較
- ・分析期間を50年間に設定(庁舎建設期間及び維持管理期間)
- ・社会的割引率(4%)を用いて現在価値化を行い費用を算定

【要件】100点
【代替案総費用】－【事業案総費用】 ≥ 0
であれば100点(上記以外は0点)

I 事業案の総費用(百万円)		合計(百万円)
1. 初期費用 (建設費、企画設計費)		
2. 維持修繕費 (修繕費、保全費、光熱水費)		
3. 土地の占用に係る機会費用※		
4. 法人税等		
II 代替案の総費用(百万円)		合計(百万円)
1. 初期費用 (テナント工事費、移転経費)		
2. 維持修繕費 (光熱水費、賃料)		
3. 土地の占用に係る機会費用※		
4. 法人税等		
【差額】II－I (百万円)		

※土地の占用に係る機会費用について

土地が建物によって占有されることによって失われる、仮にその土地を運用(賃貸等)していたら得られるであろう利益(地代等)

2. 事業目的の達成状況について

(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	項目	1.1	1.0	0.9	0.8	0.7	0.5
位置	用地の取得・借用	(新規取得か否かを問わず)国有地に建設されている。	必要な期間の用地の利用(借用含む)が担保されている。			用地の取得上、借用上の問題があるが、その問題は解消される見込みがある。	用地の取得上、借用上の問題があり、その問題が解消される見込みがない。
	災害防止・環境保全	自然的条件からみて災害防止・環境保全上良好な状態である。	自然的条件からみて災害防止・環境保全上支障がない。		自然的条件からみて災害防止・環境保全上軽微な支障がある。		自然的条件からみて災害防止・環境保全上重大な支障がある。
	アクセスの確保	施設へのアクセスは良好である。	施設へのアクセスに支障はない。	施設へのアクセスに軽微な支障がある。			施設へのアクセスに重大な支障がある。
	都市計画その他の土地に関する計画との整合性		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。	都市計画その他の土地利用に関する計画と整合していないが、整合する見込みがある。			都市計画その他の土地利用に関する計画と整合しておらず、整合する見込みがない。
	敷地形状等		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。		敷地の一部が有効に利用できない。	敷地への安全・円滑な出入りに軽微な問題がある。	敷地の有効利用または敷地への安全・円滑な出入りに重大な問題がある。
規模	建築物の規模		業務内容等に応じ、適切な規模となっている。		業務内容等に対し、やや不適切な規模となっている。		業務内容等に対し、著しく不適切な規模となっている。
	敷地の規模		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。	建築物の規模及び業務内容に対し、やや不適切な規模となっている。(駐車場の不足など)			建築物の規模及び業務内容に対し、著しく不適切な規模となっている。
構造	B1	機能性(業務を行うための基本機能に該当する部分)	執務に必要な空間及び機能が適切に確保されている。		執務に必要な空間及び機能が適切に確保されていない。		執務に必要な空間及び機能が確保されない。
評価点		各項目の係数を全て掛合わせて100を乗じた数値					

【要件】100点以上
 各評価項目の係数を全て掛合わせて100を乗じた数値

2. 事業目的の達成状況について

(1) 事業の効果等の発現状況

④「事業計画の効果」(B2) 施策に基づく付加機能に関する評価

分類	評価項目	評価	取組状況	評価要領	
社会性	地域性	A	特に充実した取組がなされている。	右の施策が2つ以上取り組まれている。	地方公共団体、地域の協議会、商店街等との連携(シビックコア、合築、地域防災へ貢献する取組、施設・駐車場の共用、敷地の一体利用など)／既存建造物(歴史的建築物)の有効利用／跡地の有効活用(地方公共団体による活用など)／地域性のある材料の採用／地域住民との連携(ワークショップ、懇談会など)／オープンスペース
		B	充実した取組がなされている。	右の施策が1つ取り組まれている。	
		C	一般的な取組がなされている。	関連する法令、条例、計画、協定等と整合が図られている。	
		D	一般的な取組がなされていない。		
	景観性	A	特に充実した取組がなされている。	右の施策が2つ以上取り組まれている。	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／跡地の有効活用(景観形成、文化財保護など)
		B	充実した取組がなされている。	右の施策が1つ取り組まれている。	
		C	一般的な取組がなされている。	関連する法令、条例、計画、協定等と整合が図られている。	
		D	一般的な取組がなされていない。		
環境保全性	環境保全性	A	官庁施設の環境保全性基準に基づいた取組がなされているほか、特に充実した環境負荷の低減化に配慮した取組が行われている。	右の施策が4つ以上取り組まれている。	特別な省エネ機器の導入(氷蓄熱、照明制御、アモルファス変圧器など)／蓄電池／緑化のための特別な対策(屋上緑化など)／自然エネルギー利用のための特別な対策(太陽光発電、風力発電など)／水資源の有効活用のための特別な対策(雨水利用設備など)／外断熱／高性能ガラス
		B	官庁施設の環境保全性基準に基づいた取組がなされているほか、充実した環境負荷の低減化に配慮した取組が行われている。	右の施策が2つ以上取り組まれている。	
		C	官庁施設の環境保全性基準に基づいた取組がなされているほか、一般的な環境負荷の低減化が行われている。	省エネ型器具などの導入がされている。(LED照明、高効率変圧器、エコケーブル、ノンフロン機器、高効率熱源、VAV、VWV、節水設備など)	
		D	官庁施設の環境保全性基準に基づいた取組がなされていないなど、一般的な環境負荷の低減化が行われていない。		
	木材利用推進	A	特に充実した取組がなされている。	右の施策が2つ以上取り組まれている。	木造化／内装等の木質化／木質バイオマスを燃料とする機器の設置
		B	充実した取組がなされている。	右の施策が1つ取り組まれている。	
		C	一般的な取組がなされている。	関連する法令、条例、計画、協定等と整合が図られている。	
		D	一般的な取組がなされていない。		

整備内容に基づき評価
 各評価項目において実施した施策に応じてA～Dを評価

2. 事業目的の達成状況について

(1) 事業の効果等の発現状況

④「事業計画の効果」(B2) 施策に基づく付加機能に関する評価

分類	評価項目	評価	取組状況	評価要領	
機能性	ユニバーサルデザイン	A	特に充実した取組がなされている。	建築物移動等円滑化誘導基準を満たした上で、特にユニバーサルデザインへの配慮を達成している。	
		B	充実した取組がなされている。	建築物移動等円滑化誘導基準を満たしている。	
		C	一般的な取組がなされている。	建築物移動等円滑化基準を満たしている。又は建築物移動等円滑化基準の適用対象外施設である。	
		D	一般的な取組がなされていない。		
	防災性	A	官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づいた取組がなされているほか、特に防災に配慮した取組が行われている。	右の施策が2つ以上取り組まれている。	火災への特別な対策(ガス消火など)／浸水への特別な対策(防潮堤、止水版など)／強風への特別な対策(ビル風対策など)／落雷への特別な対策(高度な雷保護など)／構造体に係る業務継続のための特別な対策(免震又は制振構造)／ライフラインに係る業務継続のための特別な対策(電力の多回線引込み、自家発電用オイルタンク容量7日以上対応、外部電源車からの引込接続対応)
		B	官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づいた取組がなされているほか、防災に配慮した取組が行われている。	右の施策が1つ取り組まれている。	
		C	官庁施設の総合耐震・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組が行われている。	官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づいた整備など、一般的な取組が行われている。	
		D	官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づいた取組がなされていないなど、防災に関する一般的な取組が行われていない。		
経済性	耐用・保全性	A	特に充実した取組がなされている。	右の施策が2つ以上取り組まれている。	将来の模様替えに配慮した階高の確保／将来の機器更新に配慮した設備スペースの確保／可動間仕切の活用／清掃を容易にするための取組(光触媒など)
		B	充実した取組がなされている。	右の施策が1つ取り組まれている。	
		C	一般的な取組がなされている。	一般的な設計上の工夫が行われている。(設備配管スペースの確保、外壁のタイル仕上、建物配置上の配慮、事務室の無柱化など)	
		D	一般的な取組がなされていない。		

整備内容に基づき評価
各評価項目において実施した施策に応じてA～Dを評価