

(事後評価)

資	料	5
令	和	7
年	度	第
3	回	
関	東	地
方	整	備
局		
事	業	評
価	監	視
委	員	会

横浜地方合同庁舎

令和7年10月9日

国土交通省 関東地方整備局

目 次

1. 事業の目的・概要	1
2. 事業の経緯と周辺状況	4
3. 事業目的の達成状況	5
4. 今後の事業へ活かすレッスン	14
5. まとめ	15

1. 事業の目的・概要

(1) 事業の目的と計画の概要

① 事業の目的

行政サービスの向上

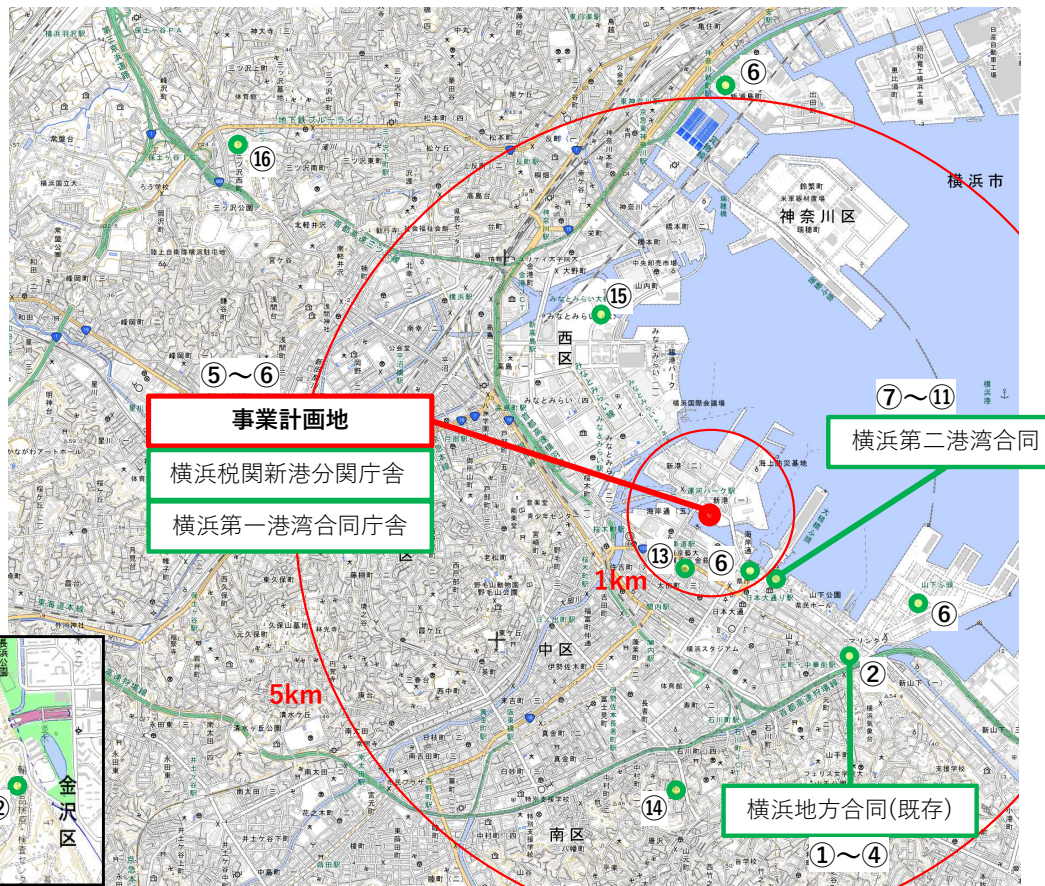
- ・ 耐震性能の不足、老朽、狭あい等の解消により施設利用者の利便性、安全性、業務効率の向上を図る。

国有財産の有効活用

- ・ 老朽や狭隘が進み、分散している国の行政機関を集約立体化することにより、国有財産の有効活用を図る。

防災拠点としての機能確保

- ・ 国道事務所や港湾事務所などが入居することにより、横浜港における行政機関及び関係団体との相互連携が図れる。



番号	官署名称
①	神奈川行政評価事務所
②	東京国税局横浜中税務署
③	東京国税不服審判所横浜支所
④	横浜営繕事務所
⑤	横浜保護観察所
⑥	横浜税関
⑦	東京入国管理局横浜支局横浜港分室 (現東京出入国在留管理局横浜支局横浜港分室)
⑧	横浜地方検察庁 (分室)
⑨	横浜検疫所
⑩	横浜通商事務所
⑪	横浜海上保安部港内交通管制室
⑫	横浜検疫所 (長浜庁舎) 長浜措置場
⑬	横浜公共職業安定所
⑭	植物防疫所研修センター
⑮	京浜港湾事務所
⑯	横浜国道事務所

1. 事業の目的・概要

(1) 事業の目的と計画の概要

② 立地、計画の概要



The background image is an aerial photograph of Yokohama, Japan. A red line outlines the project site, which is located near the waterfront. Various landmarks are labeled in white text: 横浜第2地方合同 (Yokohama 2nd Regional Contract), 神奈川県警察本部 (Kanagawa Prefectural Police Headquarters), 横浜税関 (Yokohama Customs), 赤レンガ倉庫 (Red Brick Warehouse), 大さん橋 (Daikoku Bridge), みなとみらい地区 (Minato Mirai District), 新港ふ頭 (Shinagawa Wharf), 横浜海上保安部 (Yokohama Maritime Safety Agency), and 海上防災基地 (Maritime Disaster Prevention Base).

・事業計画地	神奈川県横浜市中区新港1-6-1
・敷地面積	16,825㎡
・延床面積	48,637㎡
・規模、構造	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造） 地上7階建
・施設整備期間	平成21年度～令和4年度
・事業費	約191億円

1. 事業の目的・概要

(2) 事業の必要性

※新規採択時評価時の選定理由

- 施設の老朽化が進んでいる。
- 業務の多様化、業務量の増大による狭隘化が進み業務に支障をきたしている。
- 現行の耐震基準における耐震性能が不足している。

施設名称	所在地	建築年次	計画理由 ※	延床面積	備考
神奈川県行政評価事務所	横浜市中区	1976年	老朽	12,810㎡ (合同庁舎全体)	横浜地方合同庁舎（既存）に入居
東京国税局横浜中税務署			老朽		
東京国税不服審判所横浜支所			老朽		
横浜営繕事務所			老朽		
横浜保護観察所	横浜市中区	1967年	老朽、狭隘	8,751㎡ (合同庁舎全体)	横浜第一港湾合同庁舎に入居
横浜税関			老朽		
東京入国管理局横浜支局横浜港分室 (現東京出入国在留管理局横浜支局横浜港分室)	横浜市中区	1973年	老朽、 施設の不備（耐震性能不足）	6,344㎡ (合同庁舎全体)	横浜第二港湾合同庁舎に入居
横浜地方検察庁（分室）			老朽、狭隘、 施設の不備（耐震性能不足）		
横浜検疫所			老朽、 施設の不備（耐震性能不足）		
横浜通商事務所			老朽、狭隘、 施設の不備（耐震性能不足）		
横浜海上保安部 港内交通管制室			老朽、 施設の不備（耐震性能不足）		
横浜検疫所（長浜庁舎）長浜措置場	横浜市金沢区	1986年	老朽	2,130㎡	
横浜公共職業安定所	横浜市中区	1981年	分散、 施設の不備（駐車場不足）	3,063㎡	
植物防疫所研修センター	横浜市中区	1974年	老朽	925㎡	
京浜港湾事務所	横浜市西区	2007年		2,007㎡	横浜市からの移転要望
横浜国道事務所	横浜市神奈川区	1961年	老朽、狭隘、 施設の不備（耐震性能不足）	3,149㎡	

2. 事業の経緯と周辺状況

(1) 事業の経緯

関東地方整備局

「経済財政運営と構造改革に関する基本方針2006」

(平成18年7月7日、閣議決定)

- ・一般庁舎・宿舍、未利用国有地等の売却・有効活用を促進することとされる。

「国有財産の有効活用に関する報告書」

(平成19年6月15日)

- ・東京23区内に所在する庁舎の移転・再配置計画を提案

「東京23区外の庁舎等の移転・再配置計画について」

(平成20年6月12日)

- (財務省：国有財産の有効活用に関する検討・フォローアップ有識者会議)
- ・東京23区内外の庁舎等の移転・再配置計画を提案

H21.4
(2009.4)

横浜地方合同庁舎 新規事業採択

H25.12
(2013.12)

横浜地方合同庁舎 再評価

H27.7
(2015.7)

再評価 入居官署の見直し

横浜市からの要望等を踏まえ、
横浜国道事務所及び京浜港湾事務所の入居。

H31.2
(2019.2)

PFI事業契約締結

R2.11
(2020.11)

横浜地方合同庁舎 再評価

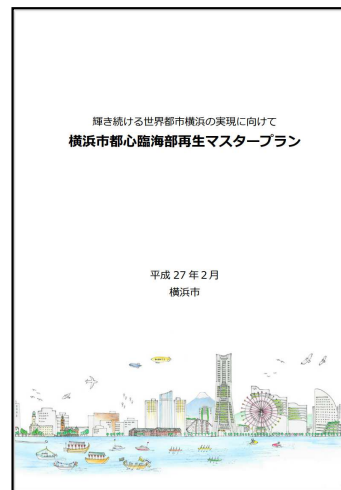
R3.1
(2021.1)

工事着手

R5.3
(2023.3)

工事完了

横浜市



H22
(2010)

「みなとみらい21新港地区街並み
景観ガイドライン」
策定

H27
(2015)

「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」
策定

都市美対策審議会景観審査部会との協議

「景観ガイドラインに基づく5つの空間」

- ①水際空間に開かれた施設構成
- ②回避動線の結節点となる「ポケットパーク」
- ③新港地区の歴史を未来につなぐ「並木の散歩道」
- ④赤レンガ広場と連携し、にぎわいを創出する「広場」
- ⑤新港地区の玄関となる「ゲート性」の創出

協議

同意

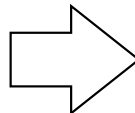
3. 事業目的の達成状況

(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		評点		評価根拠
		今回評点	前回評点 (R2再評価)	
老朽		74.9	74.9	
狭あい		1.5	1.5	
借用返還		0	0	
分散		0.3	0.3	
地域連携		6.3	6.3	
立地条件の不良		0	0	
施設の不備		1.8	1.8	
法令等		10.0	10.0	
(加算要素)	合同庁舎計画	10.0	10.0	
	特定国有財産整備計画	10.0	10.0	
合計		114.8	114.8	≧ 100

今回評点: 114.8点



前回評点と同様に「必要性があること」を確認

3. 事業目的の達成状況

(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

A.事業案の総費用（千円）				合計
1. 初期費用	建設費	16,115,830	16,866,051	42,631,439
	企画設計費	266,660		
	解体費	483,561		
2. 維持修繕費	修繕費	3,827,427	16,614,685	
	保全費	7,074,951		
	光熱水費	5,712,307		
3. 土地の占用に係る機会費用			11,923,457	
4. 法人税等			-2,772,754	
B.代替案の総費用（千円）				合計
1. 初期費用	建設費	10,230,107	10,992,099	48,275,148
	企画設計費	194,360		
	解体費	567,632		
2. 維持修繕費	修繕費	1,599,268	37,878,807	
	保全費	4,440,851		
	光熱水費	3,281,962		
	賃料	28,556,726		
3. 土地の占用に係る機会費用			3,486,362	
4. 法人税等			-4,082,120	
差額B－A（千円）				5,643,709

※分析期間は、庁舎建設期間及び維持管理期間の50年間

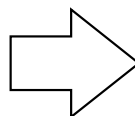
※社会的割引率（4％）を用いて現在価値化を行い費用を算定

【採用した代替案】

横浜地方合同庁舎：建替
横浜第一港湾合同庁舎：建替
上記以外：賃貸

※各施設において建替・増築・賃貸から最も有利な方策を選択

今回評点：100点



前回評点と同様に「合理性があること」を確認

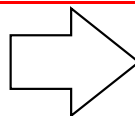
3. 事業目的の達成状況

(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	評価項目	係数		
		今回評点	前回評点 (R2再評価)	評価根拠
位置	用地の取得・借用	1.1	1.1	国有地に建設されている。
	災害防止・環境保全	1.0	1.0	自然的条件からみて災害防止・環境保全上の支障はない。
	アクセスの確保	1.1	1.1	施設へのアクセスは良好である。
	都市計画その他の土地利用に関する計画との整合性	1.0	1.0	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
	敷地形状等	1.0	1.0	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。
規模	建築物の規模	1.0	1.0	業務内容等に応じ、適切な規模となっている。
	敷地の規模	1.0	1.0	建築物の規模及び業務内容等に応じ、適切な規模となっている。
構造	機能性	1.0	1.0	執務に必要な空間及び機能が適切に確保されている。
評 点 (各項目毎の評価を掛け合い×100倍)		121.0	121.0	≧ 100

今回評点:121点



前回評点と同様に「効果があること」を確認

3. 事業目的の達成状況

(1) 事業の効果等の発現状況

④事業計画の効果に関する評価【B2】(1/4)

施策に基づく付加機能 (B2)				
分類	評価項目	確保する性能の水準	主な取組内容	前回評価 (R2再評価)
社会性	地域性	- 官庁施設の基本的性能基準に基づき、地域の特性とともに、地域の活性化等地域社会への貢献について配慮されている。 - 官庁施設の基本的性能基準に基づき、地域の特性について配慮されている。	<u>近代港湾発祥の地としての新港地区の歴史及び文化を尊重し、赤レンガ倉庫との関係性を考慮して、低層部外観はレンガタイルとし、外構工作物にもレンガタイルを使用し、まちの魅力と賑わいの演出に寄与する整備を行った。</u>	充実した取組が計画されている。(地方公共団体のまちづくりへの貢献)
	景観性	- 官庁施設の基本的性能基準に基づき、地域の特性を考慮しつつ、周辺環境との調和が図られ、良好な景観の形成について配慮されている。 - 官庁施設の基本的性能基準に基づき、周辺環境との調和が図られ、良好な景観の形成について配慮されている。	- 赤レンガ倉庫との関係性を考慮し、新港地区の玄関口としてのゲート性を象徴する門型フレームによるシンプルな構成によるデザインとし、<u>街とのつながり、街の魅力と賑わいの演出に寄与する整備を行った。</u> - 新港中央広場、水際線プロムナードといった<u>緑地</u>や、新港地区を囲む<u>水辺空間等の自然環境との調和</u>を図った。	【事後評価のみ評価対象】

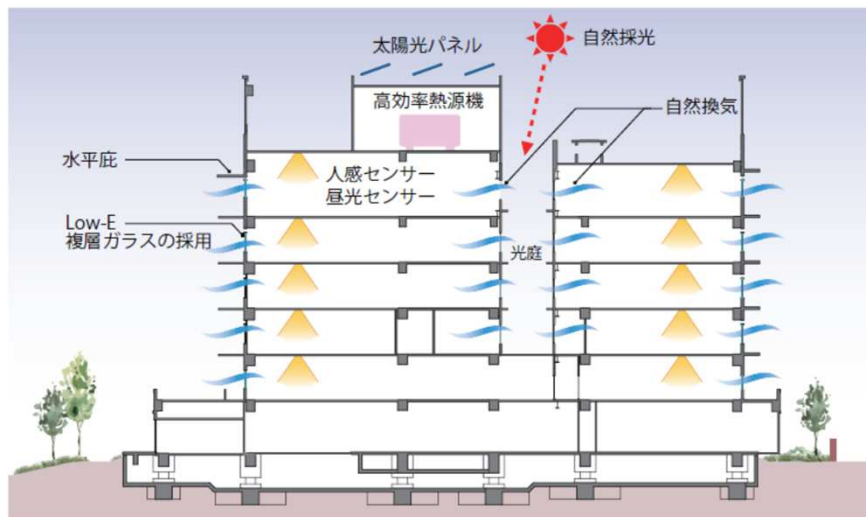


3. 事業目的の達成状況

(1) 事業の効果等の発現状況

④事業計画の効果に関する評価【B2】(2/4)

施策に基づく付加機能 (B2)				
分類	評価項目	確保する性能の水準	主な取組内容	前回評価 (R2再評価)
環境保全性	環境保全性	・官庁施設の環境保全性基準に基づき、環境保全性の水準を満たしている。	・ <u>建築環境総合評価システム (CASBEE) による建築物の環境効率 (BEE値) : 2.2</u> ・ 熱負荷低減対策として、<u>Low-E複層ガラス</u>を採用した。 ・ 自然エネルギー利用のための特別な対策 (<u>太陽光発電</u>) を行った。 ・ 緑化のための特別な対策 (<u>屋上緑化</u>) を行った。	充実した取組が計画されている。(屋上緑化 / 太陽光発電 / 雨水利用設備)
	木材利用促進	・ 公共建築物における木材の利用の促進のための計画に基づき、木造化、内装等の木質化が図られている。	・ 国民の目に触れる機会が多いと考えられる部分の <u>内装等の木質化</u> を図った。	充実した取組が計画されている。(内装等の木質化)

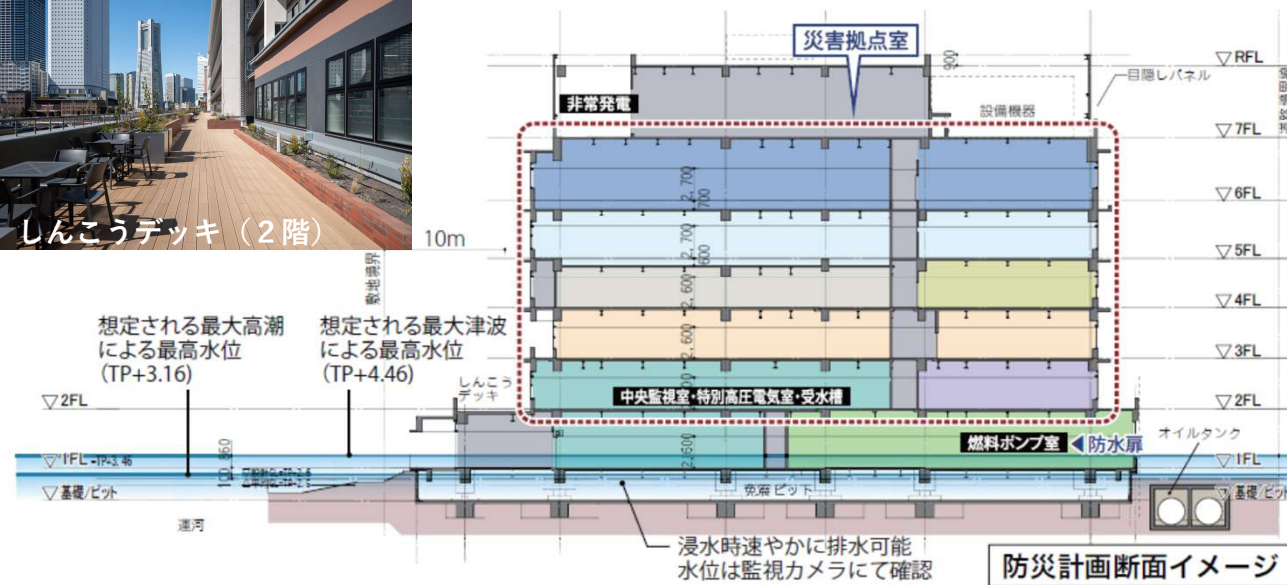
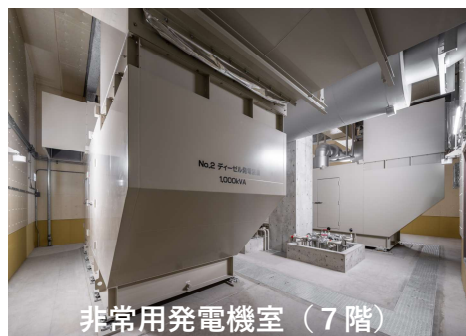


3. 事業目的の達成状況

(1) 事業の効果等の発現状況

④事業計画の効果に関する評価【B2】(3/4)

施策に基づく付加機能 (B2)				
分類	評価項目	確保する性能の水準	主な取組内容	前回評価 (R2再評価)
安全性	防災性	・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づき、大地震動により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。	・中央監視室（防災センター）や港湾の災害対策室などの災害応急対策活動を行う官署は、高潮・津波による浸水の想定高さよりも高く、かつ避難中に行動がとりやすい2階に熱源機械室・電気室・自家発電機室は、最上階に配置した。 ・2階に設けた「しんこうデッキ」は、災害時の一時避難場所となっており、横浜市の津波避難ビルの指定を受けている。	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。

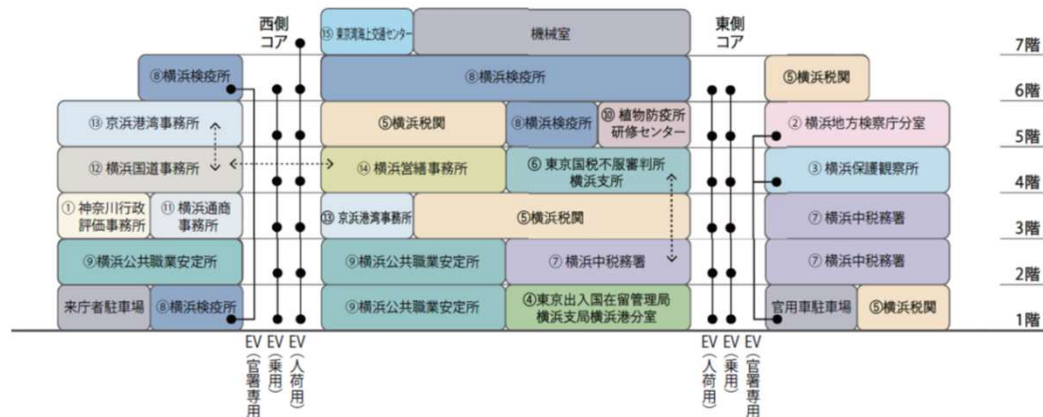


3. 事業目的の達成状況

(1) 事業の効果等の発現状況

④事業計画の効果に関する評価【B2】(4/4)

施策に基づく付加機能（B2）				
分類	評価項目	確保する性能の水準	主な取組内容	前回評価（R2再評価）
機能性	ユニバーサルデザイン	- 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準に基づき、不特定かつ多数の人が利用する施設については、建築物移動等円滑化誘導基準を満たしている。 - 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準に基づき、その他の施設については、建築物移動等円滑化基準を満たしている。	- 建築物移動等円滑化誘導基準に適合している。 - 地上階の全て（東西ツインコア）に多機能トイレを設置した。	特にユニバーサルデザインに配慮である。 （地上階全てに多機能トイレを設置）
経済性	耐用性	官庁施設の基本的性能基準に基づき、目標とする使用期間を考慮し、適切に構造体及び被覆等の修繕等（ただし、大規模な修繕を除く。）をすることにより、大規模な修繕を行わずに長期的に構造耐力上必要な性能を確保できる。	100年程度使用するために構造耐力上必要な性能を確保した。 - 外部等に面する鉄骨などの部材（免震層を含む）の塩害については、立地条件を配慮し、長寿命化を図る仕様とした。	【事後評価のみ評価対象】
	保天性	官庁施設の基本的性能基準に基づき、清掃、点検・保守等の維持管理及び材料、機器等の更新が、効率的かつ安全に行える。	将来の機器変更に配慮して更新スペースを確保した。	【事後評価のみ評価対象】



前回評点で想定した効果の発現状況を確認

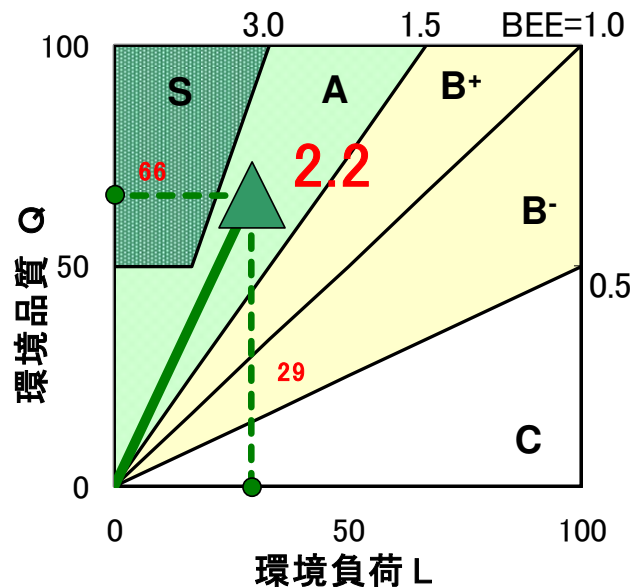
3. 事業目的の達成状況【参考1】

(1) 事業の効果等の発現状況

⑤CASBEE(建築環境総合性能評価システム)

CASBEEとは、建物等を環境性能で総合評価し格付けする手法であり、施設内などの快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質と環境負荷を総合的に評価している。

横浜地方合同庁舎は、CASBEE評価において、Aランクとなっている。



【環境性能評価システムランク】

Sランク・**Aランク**・B+ランク・B-ランク・C ランク

大変優れている

劣っている

BEE値 =

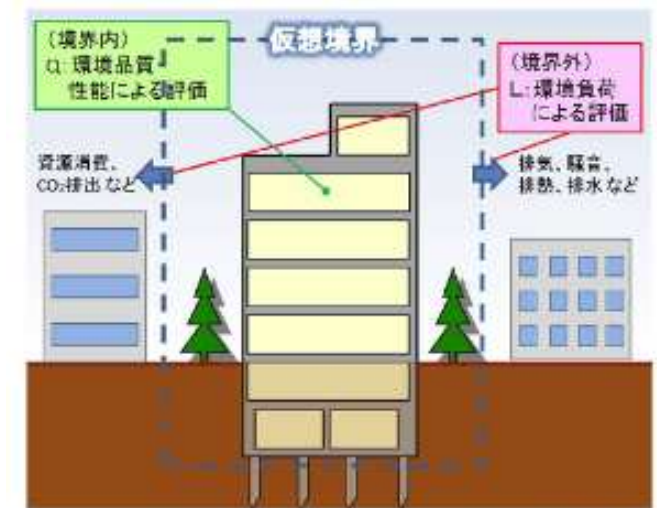
環境品質・性能
Q (Quality)

外部環境負荷
L (Load)

$$25 \times (S_Q - 1)$$

$$= \frac{25 \times (S_Q - 1)}{25 \times (5 - S_{LR})}$$

$$= 66 / 29 = 2.2$$



【建築環境総合性能評価システムの概念図】

S_{LR}: 仮想境界を越えて建築物から外部に達する環境影響の負の側面(エネルギー、資源・マテリアル、敷地外環境)を評価

S_Q: 仮想境界内における建築物利用者の生活アメニティの向上(室内環境、サービス性能、室外環境(敷地内))を評価

3. 事業目的の達成状況【参考2】

(1) 事業の効果等の発現状況

⑥顧客満足度(CS)調査

職 員
アンケート調査の概要（令和7年度実施）
対 象：職員（回収数：654人 回収率：58.1%） 調査内容：「総合満足度」「自席周り」「執務室」「その他執務スペース」「執務室以外」「快適性」「安心安全」「地域への影響」に関する項目について、5段階評価
調査結果
「総合満足度」 <u>4.14</u> （全施設平均3.66）
満足度が高い項目：「建物外観印象」「清掃」 ほとんどの項目で満足度が高く、特に「建物外観」の満足度が高く、「周辺の景観に配慮している」との意見 満足度が低い項目：「リフレッシュ利用」 「しんこうデッキを利用していない」との意見が複数

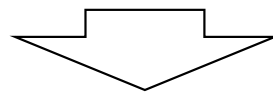
一般利用者
アンケート調査の概要（令和7年度実施）
対 象：来庁者（回収数：158人 回収率：79.0%） 調査内容：「総合満足度」「利用しやすさ」「快適性」「安心安全」「地域への影響」に関する項目について5段階評価
調査結果
「総合満足度」 <u>3.74</u> （全施設平均3.88）
満足度が高い項目：「建物周り雰囲気」「トイレ」「清掃」 ほとんどの項目で満足度が高く、特に「トイレ」「清掃」の満足度が高い 満足度が低い項目：「施設内移動行き先」 「官署の場所がわかりづらい」との意見が複数

概ね良好な満足度の結果が得られている。

4. 事業を通して得られた知見・学び

- 本事業は、国有財産の有効活用のため、財務省の有識者会議より提案された東京23区内外の庁舎等の移転・再配置計画である。
- 横浜市内に分散していた国の行政機関を集約・立体化するとともに、耐震性能不足、老朽、狭あい等を解消することで、施設利用者の利便性、安全性、業務効率を向上させつつ、防災拠点となる庁舎として国有財産の有効活用を図っている。
- また、当該地区は近代港湾の発祥の地としての歴史的資産や港の景観に配慮した施設整備とすることで、周辺地区との調和を図るとともに、ウォーターフロントの特性を活かし、港とその歴史にふさわしい街並みを形成を図っている。
- 顧客満足度(CS)調査において、官署案内の分かりづらさについて意見が見られる。

知見、学び



- 今後の事業においても、関連機関と連携を図り、より良質な施設整備につながるよう、本事業のような取り組みを参考としてプロジェクトに取り組むことが重要である。
- 多数の官署が入居する合同庁舎においては、より分かりやすい案内表示に向けた検討・実施を重ねると共に、各入居官署による個別対応等が柔軟にとれるよう、関係者と連携することが必要である。

5. まとめ

■対応方針(案)

(1) 今後の事業評価の必要性、改善措置の必要性

本事業は、事業目的を果たし、かつ、事業の効果も十分発現していると判断できるため、今後の事後評価及び特段の改善措置の必要性はないと考えられる。

(2) 同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性

同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性はないと考えられる。

官庁営繕事業の事業評価について

行政機関が行う政策の評価に関する法律（平成13年法律第86号）

行政機関による政策評価の実施、各省庁における基本計画策定等を義務付け

国土交通省政策評価基本計画（計画期間 令和6年度～令和10年度）

○個別公共事業について、事業評価方式による政策評価を実施する。

○対象事業：国交省所管の公共事業のうち、維持・管理・災害復旧等に係る事業を除くすべての事業

（実施要領）

政策評価

公共事業

その他施設費

研究開発評価

規制の事前評価

租税特別措置等に係る政策評価

官庁営繕事業に係る実施要領細目

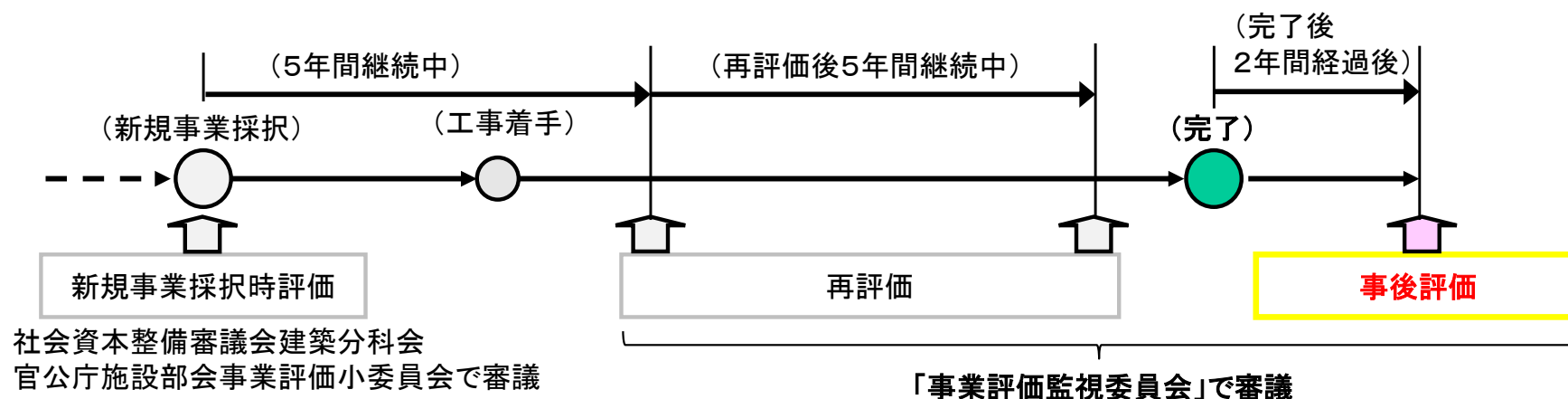
官庁営繕事業に係る事業評価手法

↓
官庁営繕費による新営繕事業を対象とする

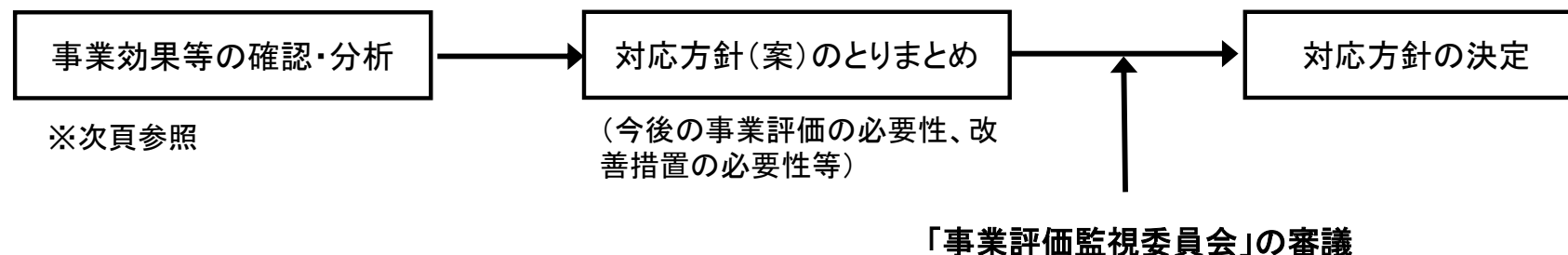
事後評価の考え方

〈完了後の事後評価〉

- ・事業完了後2年間が経過した事業について実施。
- ・事業効果等の確認・分析を行い、必要に応じて適切な改善措置、同種事業の計画・調査のあり方等を検討するもの。



〈事後評価の流れ〉



事業評価の手法

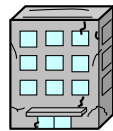
①事業計画の必要性

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)

現在入居している
建物の状況を項目別に採点

老朽
による弊害解消の
必要性



狭あい
解消の必要性



防災機能の不備
解消の必要性



その他、

分散

借用返還

地域連携

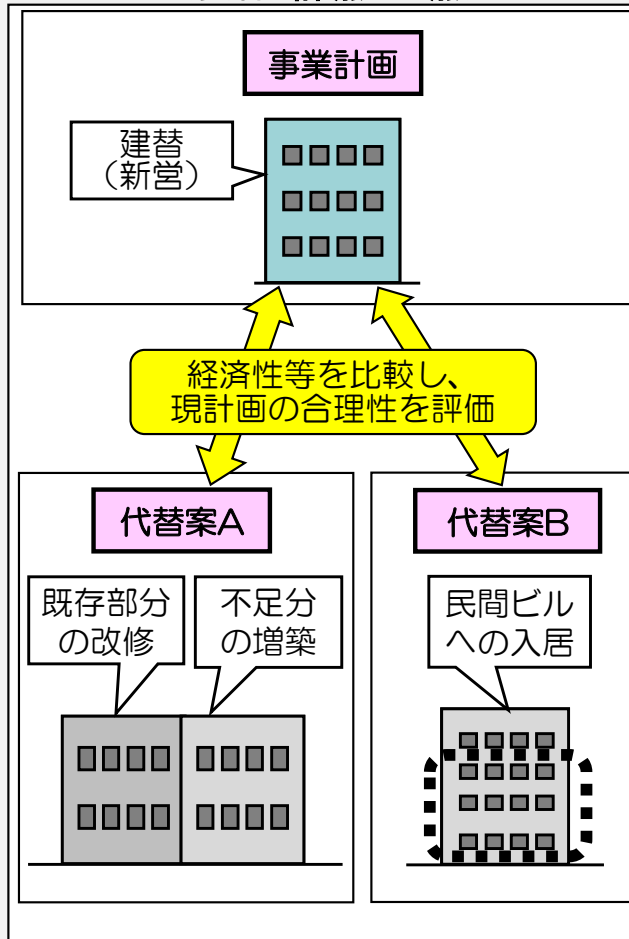
...などの項目について評価する。

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)

②事業計画の合理性

同等の性能が得られる代替案の有無を確認し、事業案と代替案とを経済比較して事業案が最も経済的であることを確認(代替案がない場合、事業案が最も合理的とする)

(要件: 評点100点)

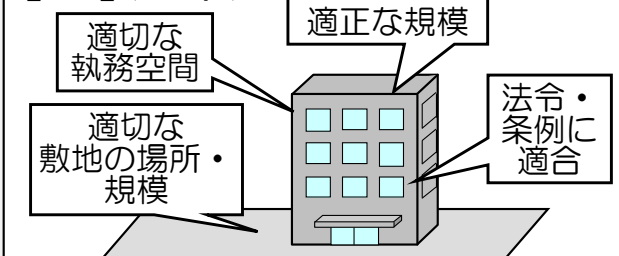


③事業計画の効果

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、事業の効果の発揮見込みを評価

(要件: 評点100点以上)

【B1】(基本)



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)



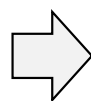
事業の特性に合致した施策に基づく機能が付加される見込みであることを確認

事後評価における事業効果等の確認分析：

前回評点と同様に「①必要性、②合理性、③効果があること」を確認する

2. 評価の指標 ①事業計画の必要性

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			借用期限が切れ即刻立退が必要なもの		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く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1。該当する理由がない場合は0点)に、次のいずれかを加算し、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
	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		
立地条件の不良	位置の不適			位置が不適當で業務上非常な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		位置が不適當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		位置が不適當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十分できないため、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)

確認
分析

前回評点と比較

【要件】100点以上

各施設で算定し、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

参考4

2. 評価の指標 ②事業計画の合理性

代替案との比較検討

- ・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: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

Ⅰ 事業案の総費用(千円)		合計金額
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(千円)		合計金額
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 (千円)		

※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用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)していたら得られたであろう利益(地代等)

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)

参考5

2. 評価の指標 ③事業計画の効果

B1 業務を行うための基本機能 の指標

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(借用を含む。)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	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。
評点	各項目の係数を全て掛け合わせて100を乗じた数値						

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け合わせて100を乗じた数値

参考6

2. 評価の指標 ③事業計画の効果

B2 施策に基づく付加機能の発現状況の確認

分類	評価項目	確保する性能の水準(※1)
社会性	地域性	・官庁施設の基本的性能基準に基づき、地域の特性とともに、地域の活性化等地域社会への貢献について配慮されている。 ・官庁施設の基本的性能基準に基づき、地域の特性について配慮されている。
	景観性	・官庁施設の基本的性能基準に基づき、地域の特性を考慮しつつ、周辺環境との調和が図られ、良好な景観の形成について配慮されている。 ・官庁施設の基本的性能基準に基づき、周辺環境との調和が図られ、良好な景観の形成について配慮されている。
環境保全性	環境保全性	・官庁施設の環境保全性基準に基づき、環境保全性の水準を満たしている。
	木材利用促進	・公共建築物における木材の利用の促進のための計画に基づき、木造化、内装等の木質化が図られている。
機能性	ユニバーサルデザイン	・官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準に基づき、不特定かつ多数の人が利用する施設については、建築物移動等円滑化誘導基準を満たしている。 ・官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準に基づき、その他の施設については、建築物移動等円滑化基準を満たしている。
安全性	防災性	・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づき、大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて災害応急対策活動等のための十分な機能確保が図られている。 ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づき、大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて災害応急対策活動等のための機能確保が図られている。 ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づき、大地震動により構造体の部分的な損傷が生じるが、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。
経済性	耐用性	・官庁施設の基本的性能基準に基づき、目標とする使用期間を考慮し、適切に構造体及び被覆等の修繕等(ただし、大規模な修繕を除く。)をすることにより、大規模な修繕を行わずに長期的に構造耐力上必要な性能を確保できる。
	保全性	・官庁施設の基本的性能基準に基づき、清掃、点検・保守等の維持管理及び材料、機器等の更新が、効率的かつ安全に行える。

※ 個別の事業特性に応じて本表に記載のない付加機能を加えることを妨げない。

確認・分析

整備内容に基づき確認

各評価項目において実施した
施策に応じて発現状況を確認

参考7