

# 宮繕事業の事後評価説明資料

新潟第２地方合同庁舎（Ⅱ期）

〔新潟美咲合同庁舎２号館〕

平成２６年１２月

北陸地方整備局

# 目次

1	事業概要	
	（１）施設概要	1
	（２）事業化の背景と目的	3
2	官庁営繕の事後評価の実施手順	
3	事業効果等の確認	
	（１）社会経済情勢の変化	6
	（２）事業実施による環境の変化	6
	（３）費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化	
	・事業計画の必要性	7
	・事業計画の合理性	8
	（４）事業の効果の発現状況	
	・事業計画の効果	9
4	改善措置の検討	
	（１）今後の事後評価の必要性	15
	（２）改善措置の必要性	15
5	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	15
6	対応方針（原案）	15

# 1 事業概要 (1) 施設概要

## (1) 施設概要

- ①施設名称：新潟第2地方合同庁舎（Ⅱ期）
- ②建設場所：新潟県新潟市中央区美咲町1丁目
- ③敷地面積：15,931m<sup>2</sup>
- ④構造・規模：鉄筋コンクリート造 10階建
- ⑤延床面積：21,338m<sup>2</sup>
- ⑥工期：平成21年3月から平成24年3月
- ⑦総工事費：約65億円
- ⑧入居官署：8官署



【新潟第2地方合同庁舎（Ⅱ期）の整備状況（北東面全景）】



【新潟第2地方合同庁舎の整備状況】

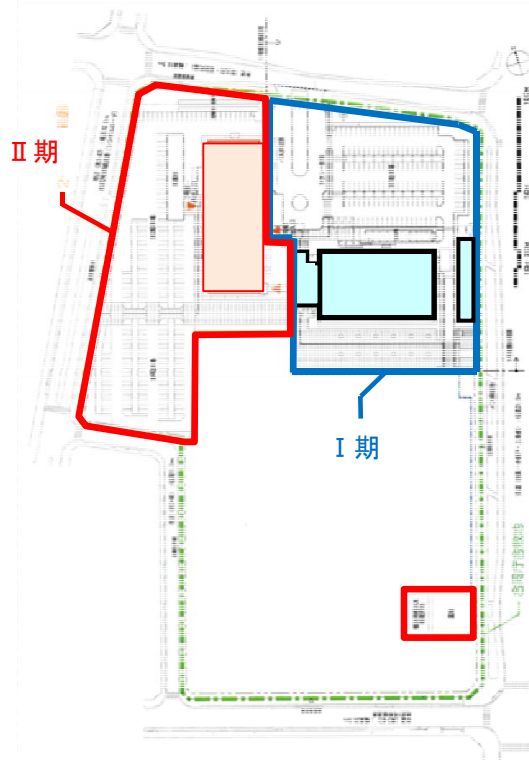


【新潟第2地方合同庁舎（Ⅱ期）の整備状況（南西面全景）】

# 1 事業概要 (1) 施設概要

これまでの経緯

- H 8. 3 用地の購入開始
- H 8. 7 新潟市網川原再開発地区計画告示
- H11. 8 用地の購入完了
- H14. 12 美咲町地区再開発地区計画の変更告示
- H15. 3 新潟第2地方合同庁舎 I 期新営工事発注
- H17. 9 新潟第2地方合同庁舎 I 期完成
- H21. 3 新潟第2地方合同庁舎 II 期実施設計完了
- H21. 3 新潟第2地方合同庁舎 II 期新営工事発注
- H24. 3 新潟第2地方合同庁舎 II 期完成



# 1 事業概要 (2) 事業化の背景と目的

## (2) 事業化の背景と目的

入居官署の旧施設はいずれも経年による老朽化と業務の多様化、業務量の増大による狭あい化が進み、業務に支障が生じていました。また、旧施設は旧建築基準法による建物であり、特に新潟財務事務所(耐震性能の評価値0.32)、新潟公共職業安定所(耐震性能の評価値0.34)及び新潟地方气象台(耐震性能の評価値0.34)は耐震性能が著しく低い施設であり、耐震安全性の確保が急務となっていました。

そのため、市内に点在する国の機関を集約・合同化し、利便性や行政サービスの向上を図ることを目的に以下の施策に基づき整備を進めました。

- ①災害時の防災拠点としての機能・耐震安全性を確保
- ②環境配慮型官庁施設(グリーン庁舎)として合同庁舎を整備することにより、  
地球温暖化防止対策の推進に寄与
- ③市内に分散している官署を集約・立体化し、合同庁舎として整備することにより、  
利用者の利便性、公務の能率増進を図る

入居官署の旧施設状況

◎:主要素 ○:従要素

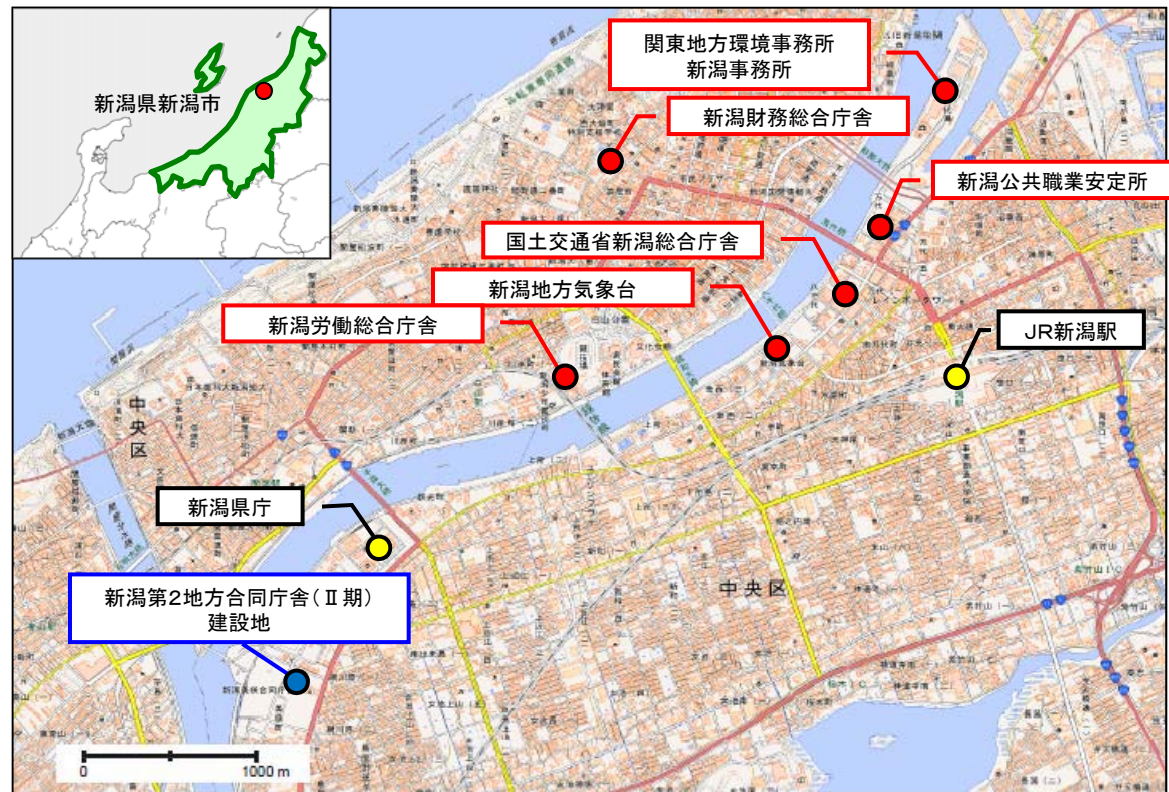
入居官署	老朽	狭あい	借用返還	分散	施設の不備	備考
新潟財務事務所	◎				○	昭和39年(築48年)、耐震性能の評価値0.32
新潟労働局	○	◎		○	○	昭和40年(築47年)、耐震性能の評価値0.59
新潟労働基準監督署	○	◎		○	○	昭和40年(築47年)、耐震性能の評価値0.59
新潟公共職業安定所	◎	○	○		○	昭和40年(築47年)、耐震性能の評価値0.34
北陸信越運輸局	◎	○		○	○	昭和41年(築46年)、耐震性能の評価値0.47
新潟地方气象台	◎	○			○	昭和40年(築47年)、耐震性能の評価値0.34
第九管区海上保安本部	◎	○			○	昭和41年(築46年)、耐震性能の評価値0.47
関東地方環境事務所新潟事務所			◎			

※耐震性能の評価値とは建築基準法を1.0としたときの耐震性能

# 1 事業概要 (2) 事業化の背景と目的

## 入居官署 (計 8 官署)

- ・ 新潟財務事務所  
(旧新潟財務総合庁舎入居)
- ・ 新潟労働局  
(旧新潟労働総合庁舎入居)
- ・ 新潟労働基準監督署  
(旧新潟労働総合庁舎入居)
- ・ 新潟公共職業安定所  
(旧新潟労働総合庁舎入居)
- ・ 北陸信越運輸局  
(旧国土交通省新潟総合庁舎入居)
- ・ 新潟地方気象台  
(旧新潟労働総合庁舎入居)
- ・ 第九管区海上保安本部  
(旧国土交通省新潟総合庁舎入居)
- ・ 関東地方環境事務所新潟事務所

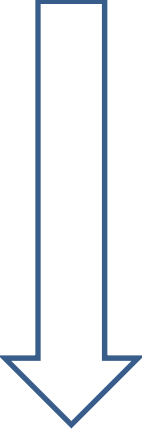


## 入居官署の旧施設の状況(例)



## 2 官庁営繕の事後評価の実施手順

### 3 事業効果等の確認

- 
- (1) 社会経済情勢の変化
  - (2) 事業実施による環境の変化
  - (3) 費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化
    - ・事業計画の必要性 : 老朽、狭あいなどからの必要性の評点 100点以上
    - ・事業計画の合理性 : 計画の合理性の評点 100点
  - (4) 事業の効果の発現状況
    - ・事業計画の効果 : 業務を行うための基本性能と  
施策にもとづく付加機能の発現状況の評点 100点以上

### 4 改善措置の検討

- 
- (1) 今後の事後評価の必要性
  - (2) 改善措置の必要性

### 5 同種事業へのフィードバック

- (1) 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

### 6 対応方針（原案）

### 3 事業効果等の確認 (1) 社会経済情勢の変化

#### (1) 社会経済情勢の変化

本事業の事業計画の必要性や合理性に影響を与えるような社会経済情勢の変化は特にないと考えられる。

社会経済情勢の変化

- ・関連都市計画の進捗
- ・入居官署の移転



I 期完成時



II 期完成時

### 3 事業効果等の確認 (2) 事業実施による環境の変化

#### (2) 事業実施による環境の変化

事業実施による環境の変化は特にないと考えられる。

事業実施による環境の変化

- ・大気汚染、騒音・振動、日照阻害
- ・地域インフラ負荷



### 3 事業効果等の確認 (3) 費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化

#### (3) 費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化

- ・ 事業計画の必要性について、評価指標に基づき評価を実施。

#### □事業計画の必要性に関する評価指標の確認

計画理由	評点	該当する官署
老朽	64.7(64.7)	新潟財務事務所、新潟労働局、新潟労働基準監督署、新潟公共職業安定所、北陸信越運輸局、新潟地方気象台、第九管区海上保安本部
狭あい	29.1(29.1)	新潟労働局、新潟労働基準監督署、新潟公共職業安定所、北陸信越運輸局、新潟地方気象台、第九管区海上保安本部
借地返還	1.9(1.9)	新潟公共職業安定所、関東地方環境事務所新潟事務所
分散	2.8(2.8)	新潟労働局、新潟労働基準監督署
都市計画の関係	0.0(0.0)	
立地条件の不良	0.0(0.0)	
施設の不備	7.9(7.9)	新潟財務事務所、新潟労働局、新潟労働基準監督署、新潟公共職業安定所、北陸信越運輸局、新潟地方気象台、第九管区海上保安本部
衛生条件の不良	0.0(0.0)	
合同庁舎計画	10.0(10.0)	
評点	116.4(116.4)	

※( )内は新規採択時評価の点数

**116点 ≥ 100点**      **→**      **事業計画の必要性に変化がないことを確認**

### 3 事業効果等の確認 (3) 費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化

#### (3) 費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化

- ・ 事業計画の合理性について、評価指標に基づき評価を実施。

#### □事業計画の合理性に関する評価指標の確認

評点	評価
100点	下記のいずれかに当てはまる。 ・ <b>同等の性能を確保できる他の案と経済比較を行った際に、事業案の方が経済的であると評価される場合。</b> ・ 同等の性能を確保できる他の案との経済比較を行った際に、リスク等の総合判断により事業案の方が合理的であると評価される場合。 ・ 他の案では、事業案と同等の性能を確保できないと評価される場合。 ・ 他の組織・機関が採算性等の審査等により評価を行う場合であって、当該評価方法に合理性があると確認できる場合。
0点	上記のいずれにも当てはまらない。

#### □事業案と代替案の比較(評価対象期間:建設後50年)

(単位:千円)

事業案総費用		14,052,388
初期費用		8,006,809
	建設費	7,404,584
	企画設計費	296,583
	解体費	305,642
維持管理・運営費		5,817,945
	修繕費	1,723,254
	保全費	2,586,048
	光熱水費	1,508,643
土地の占有に係る機会費用		985,810
法人税等		△758,176

代替案総費用		17,752,516
初期費用		8,467,005
	建設費	7,803,099
	企画設計費	403,991
	解体費	259,915
維持管理・運営費		6,959,362
	修繕費	1,755,013
	保全費	3,237,848
	光熱水費	1,737,445
	賃料	229,056
土地の占有に係る機会費用		3,240,629
法人税等		△914,480

同等の性能を確保する代替案を想定

官署名	代替案
新潟財務総合庁舎	増築
新潟労働総合庁舎	増築
新潟公共職業安定所	増築
国土交通省新潟総合庁舎	建替
新潟地方气象台	増築
関東地方環境事務所 新潟事務所	賃借


事業案 約141億円 < 代替案 約178億円 → 100点 → 事業計画の合理性に変化がないことを確認

### 3 事業効果等の確認 (4) 事業の効果の発現状況

#### (4) 事業の効果の発現状況

- ・事業計画の効果(B1及びB2)の発現状況をするための指標及び施策に基づく付加機能(B2)を発現状況チェックリストに基づき評価を実施。

#### □事業計画の効果(B1及びB2)の発現状況をするための指標の確認

 : 本事業における該当項目

分類	項目	1.1	1.0	0.9	0.8	0.7	0.5		
位置	B1	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利用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	B1	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ていない。	
	B2	社会性、環境保全性、機能性(施策に基づく付加機能に該当する部分)及び耐用・保全性	施策に基づく機能が付加されている。(別表においてA又はBに該当する項目があり、かつDに該当する項目がない。)	法令等に基づく標準的な性能が適切に確保されている。(別表において、全項目がCに該当する。)				法令等に基づく標準的な性能が適切に確保されていない。(別表において、Dに該当する項目がある。)	

用地取得・借用	災害防止・環境保全	アクセスの確保	都市計画・土地利用計画等の整合性	敷地形状	建築物の規模	敷地の規模	機能性(基本性能)	社会性、環境保全性、機能性及び耐用・保全性
1.1	×1.0	×1.1	×1.0	×1.0	×1.0	×1.0	×1.0	×1.1
×100 = 133.1点								

**133.1点 ≥ 100点** → **事業計画の効果の発現を確認**

### 3 事業効果等の確認 (4) 事業の効果の発現状況

■ : 本事業における該当項目

#### □ 施策に基づく付加機能(B2)の発現状況チェックリストに基づく評価

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。	< 施策※1 > 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) / 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 / 地域住民との連携(ワークショップ、懇談会など) / <b>オープンスペースの設置</b>
		B	<b>充実した取組がなされている</b>	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。	< 施策※1 > 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 / <b>周辺の都市環境への配慮</b>
		B	<b>充実した取組がなされている</b>	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	特に充実した取組がなされている	右の施策が4つ以上取り組まれている。	< 施策※1 > <b>特別な省エネ機器の導入</b> (氷蓄熱、アモルファス変圧器など) / 緑化のための特別な対策(屋上緑化など) / <b>自然エネルギー利用のための特別な対策</b> (太陽光発電、風力発電など) / <b>水資源の有効活用のための特別な対策</b> (雨水利用設備など) / 外断熱
		B	<b>十分に環境負荷の低減化が図られている</b>	右の施策が2つ以上取り組まれている。	
		C	一般的な環境負荷の低減化が図られている	省エネ型器具などの導入されている。(Hi照明、照明制御、高効率変圧器、高性能ガラス、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	一般的な環境負荷の低減化が図られていない		
	木材利用促進	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。	< 施策※3 > 木造化、 <b>内装等の木質化</b> 、木質バイオマス燃料とする機器の設置
		B	<b>充実した取組がなされている。</b>	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。		
機能性	ユニバーサルデザイン(建築物内)	A	<b>「高度なバリアフリー化」が行われている</b>	建築物移動等円滑化誘導基準を満たした上で、「高度なバリアフリー化」を達成している。	
		B	建築物移動等円滑化誘導基準を満たしている	建築物移動等円滑化誘導基準を満たしている。	
		C	法令規定に基づき整備されている	建築物移動等円滑化基準を満たしている。又は同基準の適用対象外施設である。	
		D	法令規定に基づく整備がなされていない		
	防災性	A	総合耐震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。	< 施策※1 > 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) / <b>強風への特別な対策</b> (ビル風対策など) / 落雷への特別な対策(高度な雷保護など)
		B	<b>総合耐震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</b>	右の施策が1つ取り組まれている。	
		C	総合耐震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	総合耐震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	総合耐震計画基準に基づいた取組が行われていないなど、防災に関する一般的な取組がなされていない		
経済性	耐用・保全性	A	<b>特に充実した取組がなされている</b>	右の施策が2つ以上取り組まれている。	< 施策※1 > <b>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</b> / 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		

### 3 事業効果等の確認 (4) 事業の効果の発現状況

#### 機能性 (防災性)

・総合耐震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

##### ①総合耐震計画基準に基づいた取組



(免震装置)



(災害対応の自家発電設備)

##### ②強風への特別な対策



(防風壁)

#### 機能性 (ユニバーサルデザイン)

・「高度なバリアフリー化」を達成している。

##### ①高度なバリアフリー化



(多機能トイレ)

隔階で便座の手摺りが右使い勝手、左使い勝手のものを設置し、使い分けできるよう配慮している。

##### ②ユニバーサルデザイン調査



モニターが診断箇所を移動しながら、移動のし易さ、案内・表示の分り易さ、機器の使い易さ・操作のし易さなどについて、診断票に基づき評価・検証

### 3 事業効果等の確認 (4) 事業の効果の発現状況

#### 社会性 (地域性)

・充実した取組がなされている。

##### ①オープンスペースの設置



(外構にベンチを設置)

#### 社会性 (景観性)

・充実した取組がなされている。

##### ①周辺の都市環境への配慮



(建物の色彩の調和)



(歩道の一体化)

#### 環境保全性 (環境保全性)

・充実した取組がなされている。(2つ以上)

##### ①特別な省エネ機器の導入



(氷蓄熱)

##### ②自然エネルギー利用



(太陽光発電)

##### ③水資源の有効活用



(雨水利用設備)

### 3 事業効果等の確認 (4) 事業の効果の発現状況

#### 環境保全性 (木材利用促進)

・充実した取組がなされている。

##### ①内装等の木質化



(共用会議室)



(食堂)

#### 経済性 (耐用・保全性)

・充実した取組がなされている

##### ①将来の設備更新に配慮した設備スペースの確保



(電気室)

##### ②将来の模様替えに配慮した階高の確保



(一般事務室)

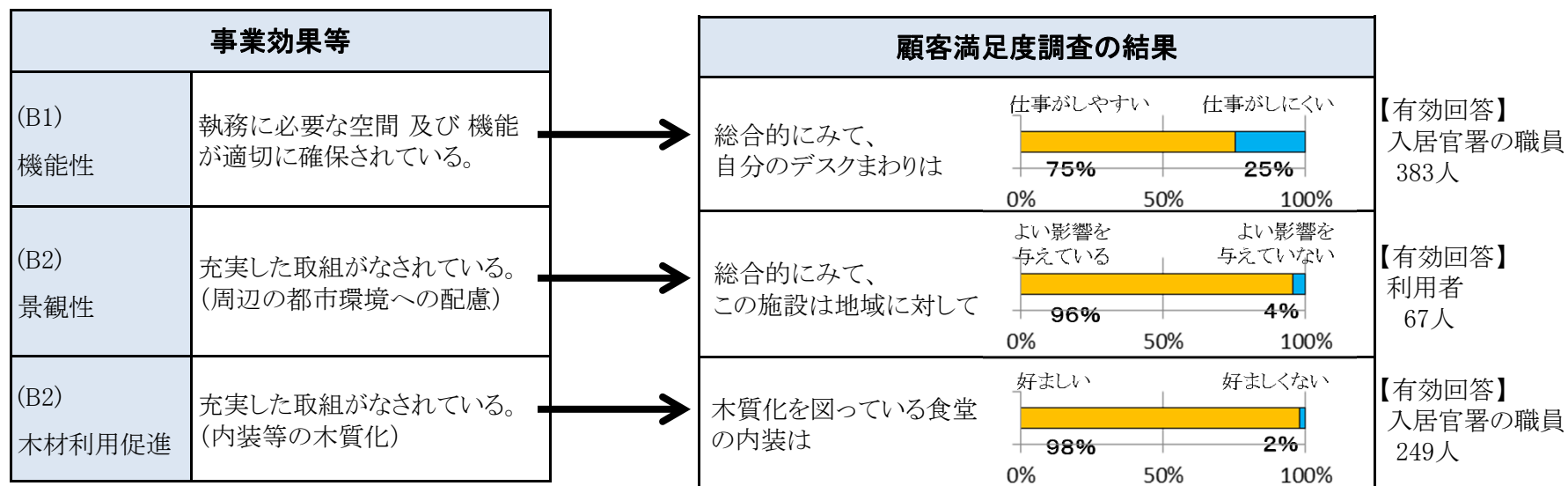
天井内を1.6m以上確保  
(1階の階高4.5m、2～10階の階高4.2m、天井高2.6m)

### 3 事業効果等の確認 (4) 事業の効果の発現状況

#### □建物完成後に顧客満足度調査を実施

- ・建物完成後に、アンケート調査を実施。
- ・対象は、入居官署の職員(567人に実施)及び利用者(138人に実施)
- ・結果の一部を事後評価の事業効果等の確認に活用

#### □事業効果等の発現状況について、顧客満足度調査の結果を用いて検証



事業効果等の評価内容の妥当性を確認。

#### (参考) 顧客満足度調査において利用者の満足度が低い項目

- ・利用者からの回答において、満足度が低い項目は、『待合スペース』
- ・この理由としては、各官署が専有部分に待合スペースを設けており、共用部分に待合スペースが無いためと考えられる。



## 4 改善措置の検討

### (1) 今後の事後評価の必要性

新潟市内に分散所在していた財務局、労働局等、各官署の庁舎の老朽、狭あい等を解消し、合同集約化する本事業について、事業計画の必要性及び事業計画の合理性において、新規事業採択時に想定されたものから特段の変化は認められず、事業の効果は十分に発現していることから、今後の事後評価の必要性はないと考えられる。

### (2) 改善措置の必要性

新潟第2地方合同庁舎（Ⅱ期）は、環境負荷低減に寄与するグリーン庁舎及び高度なバリアフリー庁舎として整備が実施され、事業計画の効果は、十分に発現しており、改善措置の必要性はないと考えられる。

## 5 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

### (1) 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

計画・調査のあり方及び評価手法の見直しの必要性に係る事項は、特になしと考えられる。

## 6 対応方針（原案）

当初の事業目的は達成していると判断されるため、改めて事後評価の実施及び改善措置の必要性はないと考えられる。

今後、定期的な実態調査を行い、利便性や業務能率の低下を招くことのないよう、保全指導や適切な改修等のフォローアップをしていく。

# 参 考 資 料

## 新潟第2地方合同庁舎（Ⅱ期）

### 〔新潟美咲合同庁舎2号館〕

- ◆ 官庁営繕事業に係る完了後の事後評価手法・・・・・・・・・・ P 1～P 6
- ◆ 事業計画の必要性に関する評価指標・・・・・・・・・・ P 7
- ◆ 事業案の総費用と代替案の総費用・・・・・・・・・・ P 8

## 官庁営繕事業に係る完了後の事後評価手法

### 1. 事後評価の手順

官庁営繕事業に係る事後評価は、別紙1に示す手順により行い、「国土交通省所管のいわゆる「その他施設費」に係る完了後の事後評価実施要領」（以下「実施要領」という。）第4の1（3）に示される対応方針（案）をとりまとめる。

### 2. 事後評価の考え方

実施要領第5の3に定められた「事後評価の視点」からの事後評価の考え方は、次のとおりとする。

#### （1）「費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化」の確認・分析

費用対効果分析の算定基礎となった事業に関する基礎的な数値（費用、需要、事業期間等）について、可能な限り前回評価（新規事業採択時評価又は再評価）の時点の想定・予測と事後の実績を比較し、その結果について原因を分析する。

#### （2）「事業の効果の発現状況」の確認・分析

前回評価の時点において想定した事業の効果と同等以上の効果が適切に発現しているかを確認する。特に、前回評価時における想定と供用開始後の効果の発現状況を比較し、その結果について原因を分析する。

#### （3）「事業実施による環境の変化」の確認・分析

事業の実施により周辺環境に及ぼした影響について確認し、その内容と原因を分析する。

#### （4）「社会経済情勢の変化」の確認・整理

事業に係る外部要因の変化に伴い、想定より費用が増加し、当初想定されていた事業効果が発現せず、また環境へ影響が及ぶことがある。そのため、上記（1）～（3）の視点について考察する際に無視できない外部要因を整理する。

#### （5）「今後の事後評価の必要性」の検討

事業の効果の発現状況や想定される社会経済情勢等の変化等に着目し、上記（１）～（３）の確認・分析を踏まえ、今後の事後評価の必要性について検討する。

#### （６）「改善措置の必要性」の検討

上記（１）～（３）の確認・分析によって把握される事業の達成度、効果の発現状況等を踏まえ、当初想定された効果が十分に発現していない場合等において、適切な改善措置について検討を行う。

#### （７）「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」の検討・整理

上記（１）～（６）を通じて明らかになった、同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法についての課題を整理し、国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課施設評価室に報告する。

### 3. 事後評価の方法

上記2.（１）及び（２）の確認・分析は、原則として「官庁営繕事業に係る新規事業採択時評価手法」に定める評価の方法により「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」の各評点を算出して行う。ただし、供用開始後の効果の発現状況の確認は、別紙2及び別表による。その際、既存のデータを活用することを基本とするが、必要に応じて現地調査等を実施するものとする。また、事後評価の実施に当たっては、顧客満足度（CS）調査などのデータやCASBEEなど他の評価手法による評価がある場合は、これらの結果も参考にする。

### 4. 対応方針（案）のとりまとめ

対応方針（案）は、上記2.の（５）及び（６）の検討を踏まえ、総合的に判断してとりまとめる。

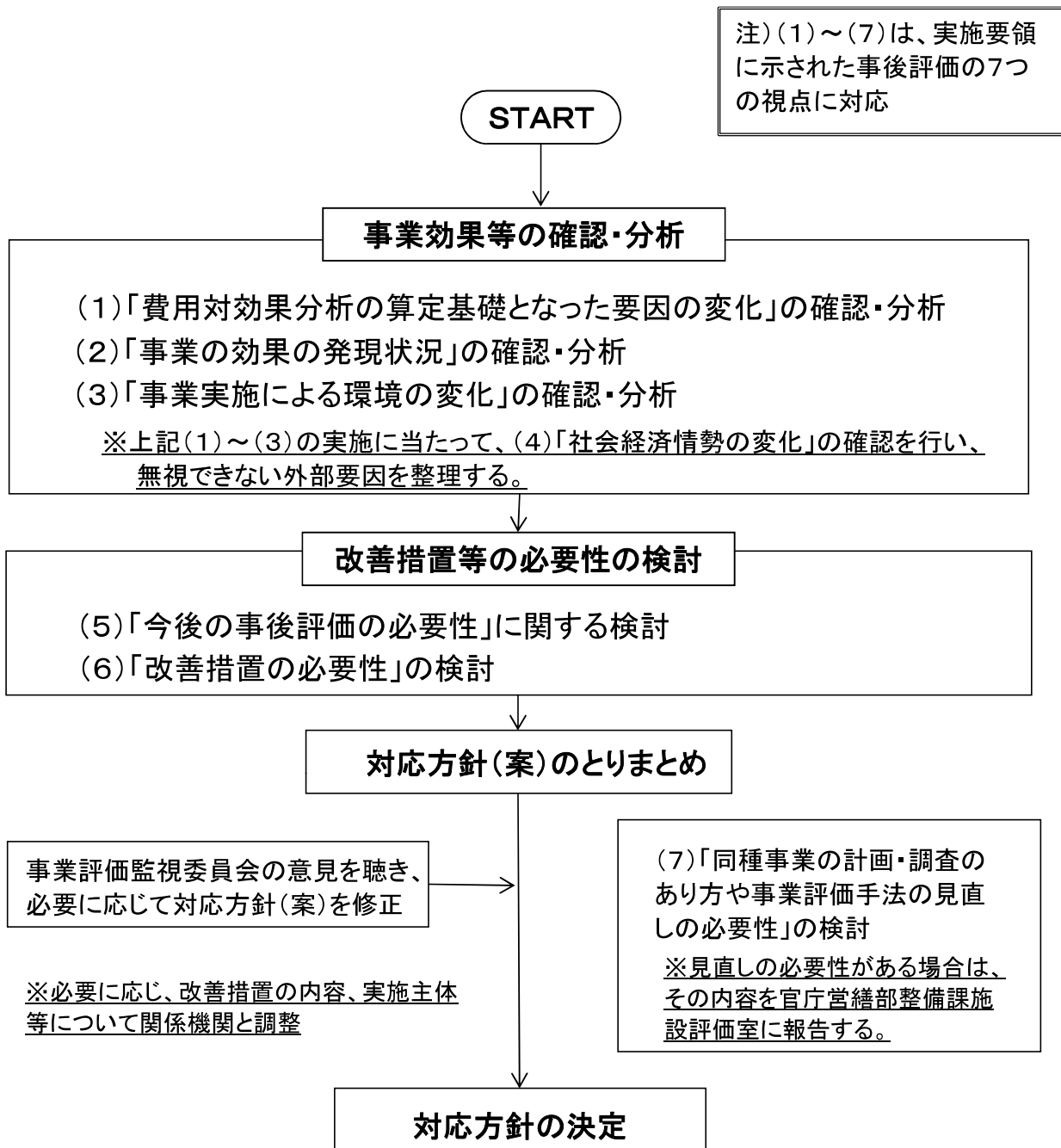
### 5. 施行

本手法は、平成25年4月1日から施行する。

なお、本手法の施行に伴い、「官庁営繕事業に係る事後評価手法」（平成23年3月31日 国営施第30号）は廃止する。

# 官庁営繕事業に係る完了後の事後評価の実施手順

別紙1



## 事業計画の効果(B1及びB2)の発現状況を評価するための指標

別紙2

1. B1:業務を行うための基本機能、B2:施策に基づく付加機能

2. 本表の使い方:各項目ごとに、事業の現状に最も近い記載内容の欄を選択し、その係数(1.1~0.5)をすべて掛け合わせ100倍した数値を「事業計画の効果の評点」とする。

分類	項目	1.1	1.0	0.9	0.8	0.7	0.5	
位置	B1	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利用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	B1	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ていない。
		B2	社会性、環境保全性、機能性(施策に基づく付加機能に該当する部分)及び耐用・保全性	施策に基づく機能が付加されている。(別表においてA又はBに該当する項目があり、かつDに該当する項目がない。)※	法令等に基づく標準的な性能が適切に確保されている。(別表において、全項目がCに該当する。)			法令等に基づく標準的な性能が適切に確保されてない。(別表において、Dに該当する項目がある。)

※別表においてA又はBに該当する項目があっても、事業特性からみて施策の取り組みに過不足が認められる場合は本欄を選択せず、係数「0.5」とする。

施策に基づく付加機能(B2)の発現状況チェックリスト

本表の使い方: 下記の項目ごとに要領に基づいてチェックを行い、該当する評語を選定する。ただし、各事業で取り組む施策は当該事業の特性に合致していること。

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。 <small>&lt;施策※1&gt; 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) / 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 / 地域住民との連携(ワークショップ、懇談会など) / オープンスペースの設置</small>
		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。 <small>&lt;施策※1&gt; 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</small>
		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	特に充実した取組がなされている。	右の施策が4つ以上取り組まれている。 <small>&lt;施策※1&gt; 特別な省エネ機器の導入(水蓄熱、アモルファス変圧器など) / 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</small>
		B	十分に環境負荷の低減化が図られている。	右の施策が2つ以上取り組まれている。
		C	一般的な環境負荷の低減化が図られている。	省エネ型器具などの導入されている。(Hf照明、照明制御、高効率変圧器、高性能ガラス、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	一般的な環境負荷の低減化が図られていない。	
	木材利用促進	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。 <small>&lt;施策※3&gt; 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</small>
		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。	
機能性	ユニバーサルデザイン	A	「高度なバリアフリー化」※2が行われている。	建築物移動等円滑化誘導基準を満たした上で、「高度なバリアフリー化」を達成している。
		B	建築物移動等円滑化誘導基準を満たしている。	建築物移動等円滑化誘導基準を満たしている。
		C	法令規定に基づき整備されている。	建築物移動等円滑化基準を満たしている。又は同基準の適用対象外施設である。
		D	法令規定に基づく整備がなされていない。	
	防災性	A	総合耐震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。 <small>&lt;施策※1&gt; 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、止水板など) / 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)</small>
		B	総合耐震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	総合耐震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。	総合耐震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	総合耐震計画基準に基づいた取組が行われていないなど、防災に関する一般的な取組がなされていない。	
経済性	耐用・安全性	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。 <small>&lt;施策※1&gt; 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)</small>
		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。	

※1 評価の実施主体が評価(案)を作成する際に、個別の事業特性に応じて本表に記載の無い施策を評価に加えることを妨げない。  
 ※2 「高度なバリアフリー化庁舎の推進について」(平成13年8月1日 国営計第87号、国営建第50号、国営設第48号)による。  
 ※3 「公共建築物における木材の利用の促進のための計画」(平成23年5月10日 国土交通省)による。



事業計画の必要性に関する評価指標

1. 計画理由が2以上の時は、主要素と従要素に区分し、主要素について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。
2. 合同庁舎計画、特定国有財産整備計画に基づくものには、1. で算出した事業計画の必要性の評点にそれぞれ10点を加算したものを事業計画の必要性の評点とする。

●建替等の場合

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				災害危険地域又は気象条件の極めて過酷な場所にある場合、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不可能な場合にのみ、新営の主理由として取り上げる。
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		
	返還すべき場合、関係団体より借り上げの場合又は借料が高額の場合				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。
都市計画の関係	街路、公園及び区画整理等都市計画事業施行地	周囲が区画整理等施行済みで当該施行分だけが残っているもの		区画整理等施行中で早く立退かないと妨害となるもの		区画整理等が事業決定済であるもの(年度別決定済)			区画整理等が計画決定済であるもの	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全てが整備済または建設中のものは4点を加算する。
	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非常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		
施設の不備	必要施設の不備		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にのみ、新営の主理由として取り上げる。
衛生条件の不良	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		新営の主理由として取り上げない。
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理由として取り上げない。

●新規施設の場合

計画理由	内容	評点	100	90	80	70	60	50	40	備考
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								
新たな行政需要	新たな行政需要に対応した整備	当該行政需要への対応が特に緊急を要するもの					当該行政需要への対応の必要性は認められるが急がなくてよいもの			
機構新設	機構新設に伴う整備	整備を行わない場合、業務の遂行が著しく困難なもの			整備を行わない場合、業務の遂行が困難なもの		整備を行わない場合、業務の遂行に支障を来すもの		整備を行わない場合、業務上好ましくないもの	

- (注) 1. 同一理由で2つ以上評点のある場合は、高い方の点を採用する。  
 2. 各欄記載の事項は、一般的基準を示したものであり、当てはまりにくい場合は、基準と照合して適宜判断する。  
 3. 現存率は、官庁建物実態調査の結果による。  
 4. 面積率は一般事務庁舎については別表により算出する。ただし、固有業務室がある場合には分母にその面積を加算する。

## 事業計画の合理性

(単位:千円)

## A. 事業案の総費用

	金額
1 初期費用	8,006,809
(1)建設費	7,404,584
(2)企画設計費	296,583
(3)解体費	305,642
2 維持修繕費	5,817,945
(1)修繕費	1,723,254
(2)保全費	2,586,048
(3)光熱水費	1,508,643
3 土地の占用に係る機会費用	985,810
4 法人税等	-758,176

事業案総費用 14,052,388

## B. 代替案の総費用

	金額
1 初期費用	8,467,005
(1)増築・改築費	7,803,099
(2)企画設計費	403,991
(3)解体費	259,915
2 維持修繕費	6,959,362
(1)修繕費	1,755,013
(2)保全費	3,237,848
(3)光熱水費	1,737,445
(4)賃料	229,056
3 土地の占用に係る機会費用	3,240,629
4 法人税等	-914,480

代替案総費用 17,752,516