

官庁営繕事業に係る事後評価（原案）

平成23年度			事後評価		
事業名（箇所名）	廿日市地方合同庁舎	担当課 担当課長名	技術・評価課 梶原 浩	事業主体	国土交通省 中国地方整備局
実施箇所	広島市廿日市市新宮 1-15-40				
該当基準	事業完了後2年間が経過した事業				
事業諸元	<ul style="list-style-type: none"> 敷地: 2,840 m² 構造: (庁舎)鉄筋コンクリート造 4階 (ゴミ置場)コンクリートブロック造 平屋 規模: 4,264 m² 				
事業期間	事業採択	平成 17 年度	完了	平成 20 年度	
総事業費（億円）	11億円				
目的・必要性	<ul style="list-style-type: none"> 経年による施設の老朽化、耐震性の確保 業務の多様化、業務量の増大による施設の狭あい解消 分散している各官署の集約・立体化と駐車場の整備 官公庁施設や民間施設との連携による安全で利便性の高いまちづくり 環境負荷低減に資するグリーン庁舎及びユニバーサルデザインを取り入れた高度なバリアフリー庁舎としての整備 				
社会経済情勢の変化	<ul style="list-style-type: none"> 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。 				
費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化	<ul style="list-style-type: none"> 当初の事業計画に沿った整備がなされ、また庁舎が適切に活用されていることから、事業採択の時点から特段の要因の変化はない。 				
事業の効果の発現状況	<ul style="list-style-type: none"> 位置、規模及び構造の観点から業務を行うための基本機能を満足していることが確認できる。 地域性、ユニバーサルデザインについて、特に充実した取組がなされており、官庁営繕の施策が適切に反映されていることが確認できる。 <p>以上より、想定されていた事業の効果は十分に発現している。</p>				
事業実施による環境の変化	<ul style="list-style-type: none"> 環境負荷低減及びCASBEE評価の結果から、敷地外環境への負荷も押さえられており特に問題ない。 合同庁舎の周辺に所在する市役所、市の総合健康福祉センターや郵便局などもあり、利便性が向上している。 				
対応方針	今後の事後評価の必要性	<ul style="list-style-type: none"> 事業の効果は十分に発現していると考えられるため、現時点で再度の事後評価の必要性はない。 			
	改善措置の必要性	<ul style="list-style-type: none"> 事業の効果は十分に発現していると考えられるため、現時点で改善措置の必要性はない。なお、今後も保全指導の面から関係官署と連携して対応する。 			
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	<ul style="list-style-type: none"> 現時点で見直しの必要性は見られないが、事業評価手法については引き続き評価の客観化に努めるとともに、必要に応じて適宜見直しを進める。 				
概要図（位置図）	別添				

施設名: 廿日市地方合同庁舎

事業場所: 広島県廿日市市新宮1-15-40

概要図
(位置図)



廿日市地方合同庁舎

説明資料

平成24年1月26日

中国地方整備局営繕部

目 次

1. 事業概要
2. 事業計画の必要性
3. 事業計画の合理性
4. 事業計画の効果
5. 今後の対応方針(案)

1. 事業概要

施設概要 1

- 建設場所 : 広島県廿日市市新宮1-15-40(シビックコア地区内)
- 敷地面積 : 2,840㎡
- 構造規模 : (庁舎)鉄筋コンクリート造 地上4階
(ゴミ置場)コンクリートブロック造 平屋
- 延床面積 : 4,264㎡
- 工事期間 : 2007年3月～2008年9月
- 総事業費 : 約11億円
- 入居官署 : ●広島法務局廿日市支局
●廿日市税務署
●廿日市労働基準監督署



1. 事業概要

施設概要 2

入居官署の業務内容と管轄区域

- 広島法務局廿日市支局
 - ・不動産登記、
 - ・商業登記に基づく電子認証
 - ・供託、国籍、人権等
- 廿日市税務署
 - ・内国税の賦課及び徴収
 - ・税理士制度運営等
- 廿日市労働基準監督署
 - ・労働基準の遵守
 - ・労働災害の防止等

管轄区域の人口推移

	2011年	2010年	2000年	1985年
・廿日市市(118千人)	118千	114千	114千	89千
・佐伯区(136千人)	136千	136千	126千	98千
・大竹市(28千人)	28千	28千	31千	34千
計	282千人	278千人	271千人	221千人



入居官署の管轄区域図

1. 事業概要

施設位置図



2. 事業計画の必要性

事業化の背景と目的

入居官署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た。

入居官署	建設年次	主な合同計画理由
広島法務局廿日市支局	1976(築後31年)	老朽、駐車場の不足



外観(老朽)



外壁(ひび割れ)



民間から借地した駐車場

2. 事業計画の必要性

入居官署	建設年次	主な合同計画理由
廿日市税務署	1969(築後38年)	老朽、狭あい



税務署外観(老朽)



事務室(狭あい)



玄関ホール(狭あい)



書庫(狭あい)

入居官署	建設年次	主な合同計画理由
廿日市労働基準監督署	1974(築後33年)	老朽、狭あい



労基署外観(老朽)



認定室と更衣室の兼用



天井漏水(老朽)



床クラック(老朽)

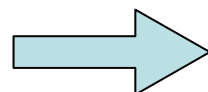
2. 事業計画の必要性（費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化）

施設の老朽化、狭あい解消、分散している各官署の集約・立体化、耐震性の確保、環境負荷低減に資するグリーン庁舎及びユニバーサルデザインを取り入れた高度なバリアフリー庁舎としての整備などを目的としている。

廿日市地方合同に関する事業計画の必要性

（旧官署の評点については、新規採択時と変化はない。）

計画理由	評点	既存庁舎が該当する官署
老朽	92.0	廿日市法務支局、廿日市税務署、廿日市労基署
狭あい	4.8	廿日市税務署、廿日市労基署
借地返還	2.4	廿日市法務支局、廿日市労基署
分散	0.0	
都市計画の関係	0.0	
立地条件の不良	0.0	
施設の不備	1.3	廿日市法務支局
衛生条件の不良	0.0	
法令等	0.0	
合同庁舎計画	10.0	合同庁舎
評点 =	110.5	≥100



事業計画の必要性がある。

3. 事業計画の合理性（費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化）

事業案と代替案との比較（評価対象期間：建設後50年）

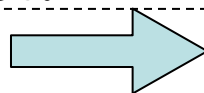
A. 事業案(廿日市地方合同庁舎)		計
施設整備費(建設費、企画設計費)	9.8億円	18.6億円
維持修繕費(修繕費、保全費、水道光熱費)	5.8億円	
土地の占有に係る機会費用	3.6億円	
法人税等	▲0.6億円	
B. 代替案(既存庁舎の現地における改修及び増築)		計
施設整備費(増築・改築費、耐震改修費、企画設計費、解体費)	10.0億円	23.8億円
維持修繕費(修繕費、保全費、水道光熱費、)	9.8億円	
土地の占有に係る機会費用	4.8億円	
法人税等	▲0.8億円	

※ 代替案は、現地における全面建替、増築＋改修、の2案を比較し、最も経済的な案とした。

※ 事業案と代替案を比較して、事業案の方が経済的と評価できる。

(注1) 庁舎建設期間と維持管理期間を評価対象として、現在価値化した金額である。

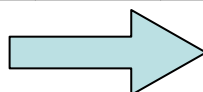
(注2) 端数処理の関係から合計値が異なる場合がある。



事業案の方が経済的であると評価 100点

4. 事業計画の効果（事業の効果の発現状況）

分類	評価項目	新規採択時評価		事後評価	
位置	用地の取得・借用(B1)	1.0	必要な期間の用地の利用が担保されている。	1.1	国有地に建設されている。
	災害防止・環境保全(B1)	1.0	自然的条件からみて災害防止・環境保全上支障がない。	1.0	同左
	アクセスの確保(B1)	1.1	施設へのアクセスは良好	1.1	同左
	都市計画その他の土地利用に関する計画との整合性(B1)	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。	1.0	同左
	敷地形状等(B1)	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。	1.0	同左
規模	建築物の規模(B1)	1.0	業務内容等に応じ、適切な規模となっている。	1.0	同左
	敷地の規模(B1)	1.0	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。	1.0	同左
構造	機能性(業務を行うための基本機能に該当する部分)(B1)	1.0	執務に必要な空間及び機能が適切に確保される見込みである。	1.0	同左
	社会性、環境保全性及び機能性(施策に基づく付加機能に該当する部分)(B2)	1.0	法令に基づく標準的な性能が適切に確保される見込みである。	1.1	施策に基づく機能が付加されている。(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。)
評点		110	≥ 100	133	≥ 100



業務を行うための基本性能を満足している。

4. 事業計画の効果（事後評価時）

分類	評価項目	評価						
		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。)	

※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。

4. 事業計画の効果 (事業の効果の発現状況) 付加機能(B2)の確認

分類	評価項目	政策への取組	評価	
社会性	地域性	①自治体等との連携(シビックコア) ②地域住民との連携(ワークショップなど)	特に充実した取組(2つ以上)	A
			充実した取組 (1つ該当)	B
			関連する計画等と整合している	C
			一般的な取組がなされていない	D

①自治体との連携(シビックコア)



甘日市市シビックコア地区

②WSの開催(ユニバーサルデザイン)



触知図による配置、平面計画の説明

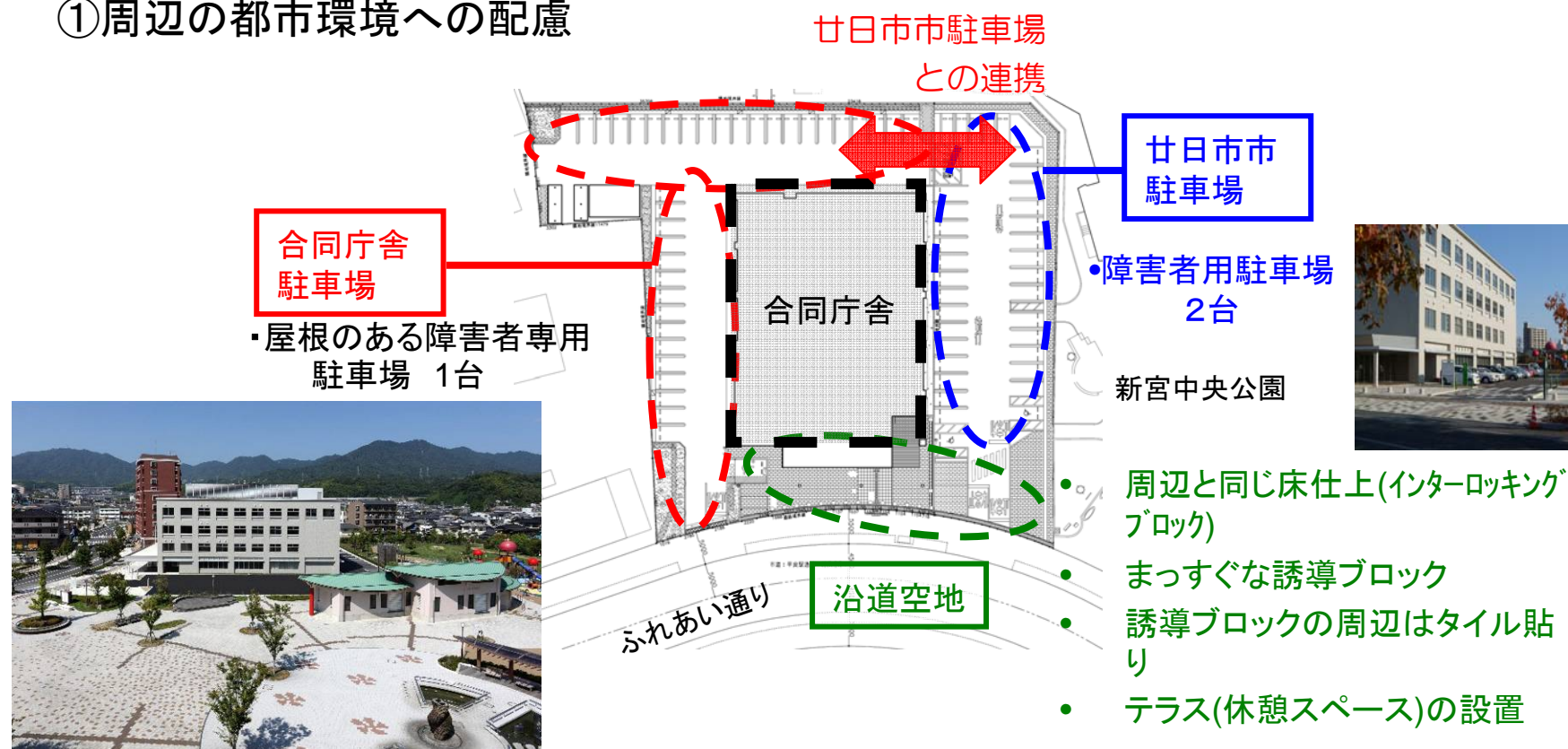


「UDの視点に立った甘日市地方合同庁舎ユニバーサルデザインワークショップ」の開催

4. 事業計画の効果 (事業の効果の発現状況) 付加機能(B2)の確認

分類	評価項目	政策への取組	評価	
社会性	景観性	①周辺の都市景観への配慮 (市の駐車場との連携、沿道空地の相互利用)	特に充実した取組(2つ以上)	A
			充実した取組 (1つ該当)	B
			関連する計画等と整合している	C
			一般的な取組がなされていない	D

①周辺の都市環境への配慮



4. 事業計画の効果 (事業の効果の発現状況) 付加機能(B2)の確認

分類	評価項目	政策への取組	評価	
環境 保 全 性	環境保全性	①特別な省エネ機器の導入 ②自然エネルギー利用のための特別な対策 ③水資源の有効活用のための特別な対策	特に充実した取組(4つ以上)	A
		充実した取組 (2~3項目)	B	
		省エネ機器などの導入	C	
		一般的な取組がなされていない	D	

- ①特別な省エネ機器の導入
 - ・トップランナー変圧器の採用
- ②自然エネルギー利用のための特別な対策
 - ・太陽光発電、自然通風の設置
- ③水資源の有効活用のための特別な対策
 - ・雨水を屋外の植栽散水に利用



屋上の太陽光発電

4. 事業計画の効果 (事業の効果の発現状況) 付加機能(B2)の確認

分類	評価項目	政策への取組		評価
機能性	ユニバーサルデザイン (建築物内)	<バリアフリー法における規定> ・「建築物移動等円滑化誘導基準」 ・「建築物移動円滑基準」(法令規定)	高度なバリアフリー化を行う	A
			建築物移動等円滑化誘導基準を満たす	B
			法令規定に基づき整備されている	C
			法令規定に基づく整備がなされていない	D

①「建築物移動等円滑化誘導基準」(高度なバリアフリー化)

- ・階毎に異なったタイプの多機能トイレを設置
- ・視聴覚障害者に対する誘導・サイン



各階に火災報知
設備と連動して
点滅するフラッ
シュライトの設置



視覚障害者の
要望事項実現

- ・階段手すりの端部の折り曲げ。
- ・継ぎ目は段差を設けない。

4. 事業計画の効果 (事業の効果の発現状況) 付加機能(B2)の確認

分類	評価項目	政策への取組		評価
機能性	防災性	総合耐震計画基準に基づいた整備	特に防災に配慮した取組(2つ以上)	A
			防災に配慮した取組 (1つ該当)	B
			防災に関する一般的な取組	C
			防災に関して取組がされていない	D

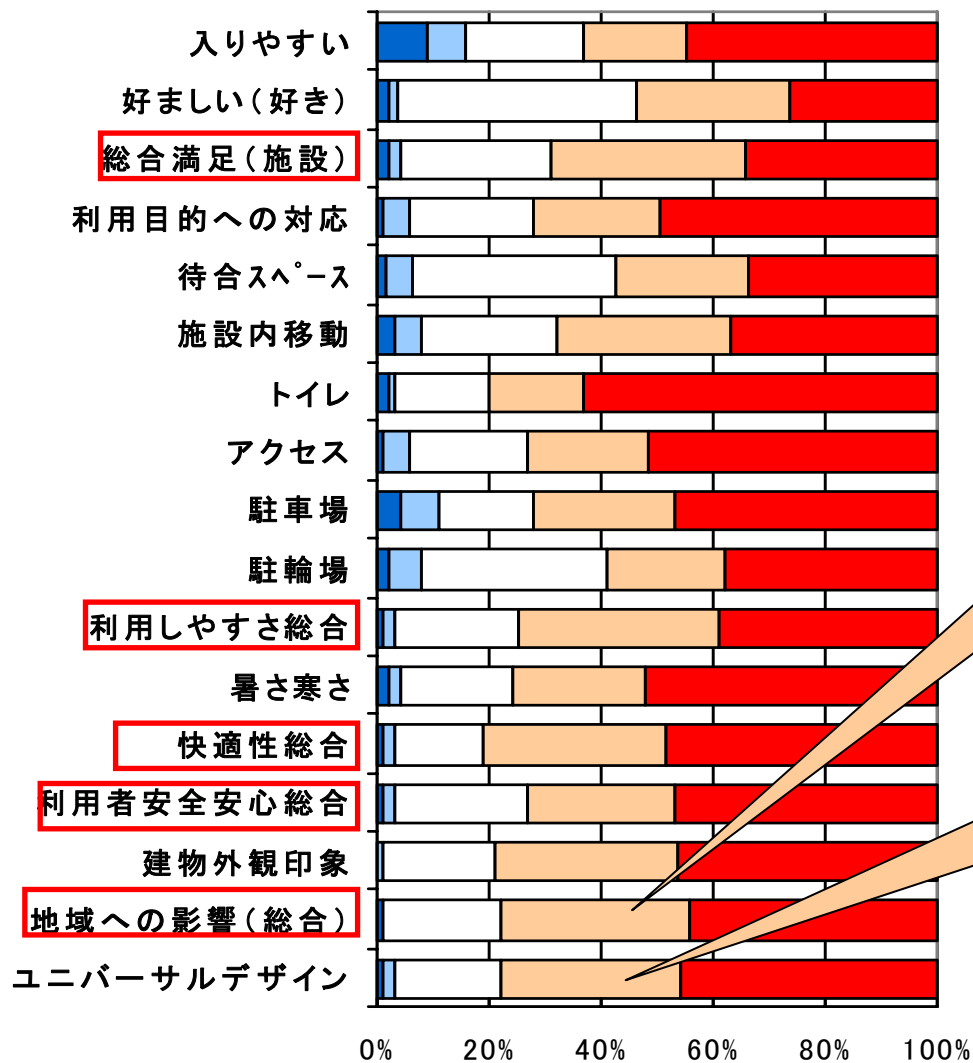
分類	評価項目	政策への取組		評価
経済性	耐用・保全性	①機器更新に配慮した 設備スペースの確保	特に充実した取組(2つ以上)	A
			充実した取組 (1つ該当)	B
			一般的な設計上の工夫がされている	C
			一般的な取組がなされていない	D

①機器更新に配慮した設備スペースの確保

- ・ 適切な機器配置と設備スペースの確保

4. 事業計画の効果 参考資料

顧客満足度調査 一般利用者(130名) ■ 不満 ■ やや不満 □ 普通 ■ やや満足 ■ 満足



※一般利用者の評価は、概ね満足する結果となった。

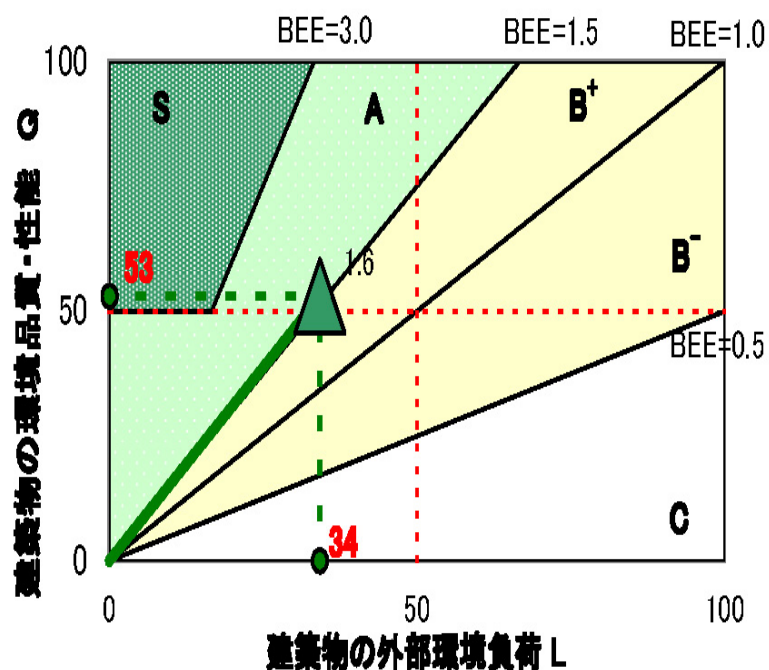
地域への影響や外観など一定の評価

ユニバーサルデザインへの取組

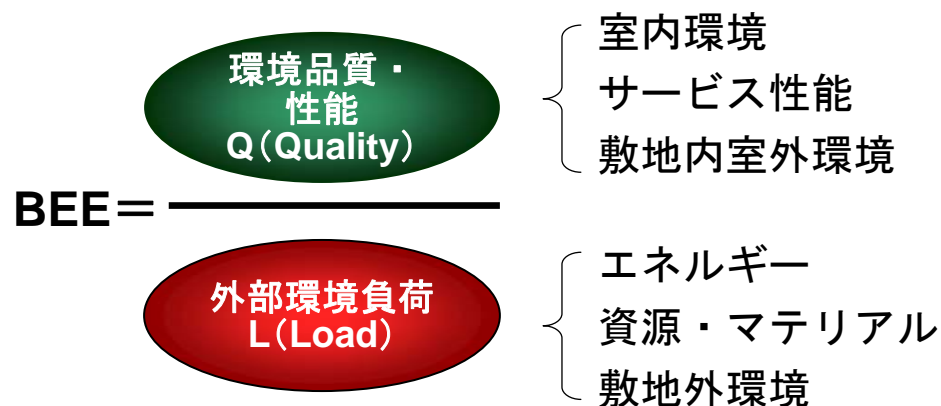
4. 事業計画の効果 参考資料

CASBEE (建築環境総合性能評価システム)

(Comprehensive Assessment System Built Environment Efficiency)



S :素晴らしい	A :大変良い
B ⁺ :良い	B ⁻ :やや劣る
C :劣る	



$$\begin{aligned}
 \text{BEE} &= \frac{\text{建築物の環境品質・性能 } Q_E}{\text{建築物の外部環境負荷 } L} \\
 &= \frac{25 \times (S_Q - 1)}{25 \times (5 - S_{QLR})} \\
 &= \frac{53}{34} = 1.6 \quad (\text{A: 大変良い})
 \end{aligned}$$

5. 今後の対応方針(案)

①費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化

- ・当初の事業計画に沿った整備がなされ、また庁舎が適切に活用されていることから、事業採択の時点から特段の要因の変化はない。

②事業の効果の発現状況

- ・位置、規模及び構造の観点から業務を行うための基本機能を満足していることが確認できる。
 - ・地域性、ユニバーサルデザインについて、特に充実した取組がなされており、官庁営繕の施策が適切に反映されていることが確認できる。
- 以上より、想定されていた事業の効果は十分に発現している。

③事業実施による環境の変化

- ・環境負荷低減及びCASBEE評価の結果から、敷地外環境への負荷も押さえられており特に問題ない
- ・合同庁舎の周辺に所在する市役所、市の総合健康福祉センターや郵便局などもあり、利便性が向上している。

④社会情勢等の変化

- ・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。

【対応方針(案)】

- ・上記①～④の各視点から、事業計画の効果は十分に発現していると考えられるため、改めて事後評価を実施する必要はない。
- また、事業計画に見合った事業効果が発現していると考えられるため、今後の改善措置の必要性はない。
- ・今後も保全指導の面から関係官署と連携して対応に努める。

事後評価に係る資料

【官庁営繕事業】

平成24年 1月26日

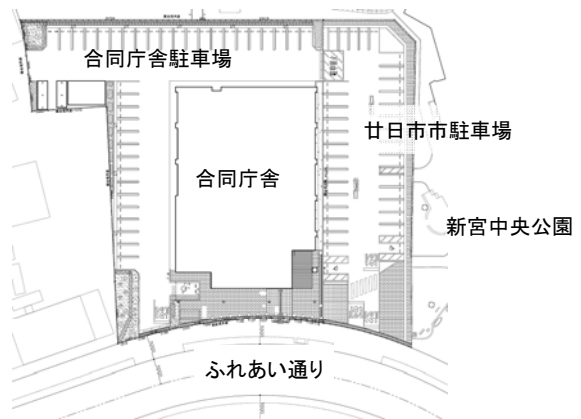
営 繕 部

1. 事業概要

(1) 廿日市地方合同庁舎の概要

建設場所	広島県廿日市新宮 1-15-40 (シビックコア地区)
敷地面積	2,840 m ²
構造規模	(庁舎) 鉄筋コンクリート造、地上4階 (ゴミ置場) コンクリートブロック造、平屋
延床面積	約4,264 m ²
工事期間	平成19年3月～平成20年9月
総事業費	約11億円
入居官署	広島法務局廿日市支局 廿日市税務署 廿日市労働基準監督署

廿日市地方合同庁舎 周辺図及び配置図



(2) 事業化の背景と目的

入居官署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た。また、駐車場を民間から借地していたので、駐車場の確保が急務となっていた。

そのため、

- 経年による施設の老朽化への対応、耐震性の確保
- 業務の多様化、業務量の増大及び出張所等の統合による施設の狭あい解消
- 分散している各官署の集約・立体化と駐車場の整備
- 官公庁施設や民間施設との連携による安全で利便性の高いまちづくり
- 環境負荷低減に資するグリーン庁舎及びユニバーサルデザインを取り入れた高度なバリアフリー庁舎としての整備を主な目的として進めることとした。

なお、基本条件として、「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」(平成6年12月15日 建設省告示 第2379号)を満足する施設の整備を行う。

(3) 既存庁舎の概要

廿日市地方合同庁舎に入居している各官署の旧施設の概要については以下の通りであり、建設されて40年前後経過している庁舎がほとんどであり、老朽・狭あいが著しく、早急な対応が必要となっていた。

入居官署	建設年次	旧所在	主な合同計画理由
広島法務局廿日市支局	1976	廿日市市本町10-33	老朽、駐車場の不足
廿日市税務署	1969	廿日市市桜尾2-1-26	老朽、狭あい
廿日市労働基準監督署	1974	廿日市市桜尾本町14-32	老朽、狭あい

廿日市地方合同庁舎及び旧施設 配置図



2. 事業計画

官庁営繕事業の事業評価については、国土交通省所管のいわゆる「その他施設費」に係る事業による実施要領に基づき実施するものであるが、その中の「評価の視点」において、特に、「費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化」については「事業計画の必要性」、「事業計画の合理性」として、「事業の効果の発現状況」については「事業計画の効果」として、各々評点を求め、採択及び評価の要件としている。

(1) 事業計画の必要性

廿日市地方合同に関する各官署の旧施設の状況については、以下の通りである。



事務室（狭あい）



天井漏水（老朽）



外壁（ひび割れ）

また、事業計画の必要性については、別表1（事業計画の必要性に関する評価指標）に基づき評点を算出すると、以下のようになる。ただし、合同庁舎での計画であるため各官署の廿日市地方合同庁舎の面積に占める割合から、評点を算出している。なお、新規事業採択時と同じ評点であり、変更はない。

計画理由	評 点	既存庁舎が該当する官署
老 朽	92.0	廿日市法務支局、廿日市税務署、廿日市労基署
狭あい	4.8	廿日市税務署、廿日市労基署
借地返還	2.4	廿日市法務支局、廿日市労基署
分 散	0.0	
都市計画の関係	0.0	
立地条件の不良	0.0	
施設の不備	1.3	廿日市法務支局
衛生条件の不良	0.0	
法令等	0.0	
合同庁舎計画	10.0	合同庁舎
評 点 =	110.5	≥100

※なお、四捨五入等の関係から一部合計が異なる場合がある。

以上について、評点の合計は110.5点であり、事業計画の必要性があると判断できる。

(2) 事業計画の合理性

○廿日市地方合同に関する事業計画の合理性の評価

事業計画案（廿日市地方合同庁舎）と代替案（改修＋増築）との比較（評価対象期間：建設後50年）を行った。なお、民間ビル賃貸借については、廿日市市及び広島市佐伯区と大竹市内で確認した結果、代替となる施設（賃借可能な民間ビル等）は存在していない。

A. 事業計画案の総費用 (単位:千円)

	金額
1 初期費用	976,550
(1) 建設費	936,500
(2) 企画設計費	40,050
2 維持修繕費	579,116
(1) 修繕費	282,566
(2) 保全費	144,233
(3) 水道光熱費	152,317
4 土地の占用に係る機会費用	360,893
5 法人税等	-59,677
事業案総費用	1,856,881

B. 代替案の総費用 (単位:千円)

	金額
1 初期費用	1,000,806
(1) -1 増築・改築費	843,276
(1) -2 耐震改修費	94,020
(2) 企画設計費	44,342
(3) 解体費	19,168
2 維持修繕費	979,651
(1) 修繕費	547,470
(2) 保全費	159,213
(3) 水道光熱費	272,968
3 土地の占用に係る機会費用	475,698
4 法人税等	-76,049
代替案総費用	2,380,106

事業計画の合理性に関する評点については、別表2（事業計画の合理性に関する評価指標）により、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、事業案の方が経済的であると評価されるため、評点は100点であり、事業計画の合理性があると判断できる。

(3) 事業計画の効果

廿日市地方合同庁舎における業務を行うための基本機能及び施策に基づく付加機能（B 1、B 2）の状況は以下の通り。

(A) 業務を行うための基本機能（B 1）の確認

位置・規模・構造の基準と比較し、別表3（事業計画の効果（B 1及びB 2）の発現状況を評価するための指標）及び別表4（施策に基づく付加機能（B 2）の発現状況チェックリスト）に基づき評価を行った。

分類	評価項目	新規採択時評価		事後評価	
位置	用地の取得・借用（B 1）	1.0	必要な期間の用地の利用が担保されている。	1.1	国有地に建設されている。
	災害防止・環境保全（B 1）	1.0	自然的条件からみて災害防止・環境保全上支障がない。	1.0	同左
	アクセスの確保（B 1）	1.1	施設へのアクセスは良好	1.1	同左
	都市計画その他の土地利用に関する計画との整合性（B 1）	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。	1.0	同左
	敷地形状等（B 1）	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。	1.0	同左
規模	建築物の規模（B 1）	1.0	業務内容等に応じ、適切な規模となっている。	1.0	同左
	敷地の規模（B 1）	1.0	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。	1.0	同左
構造	機能性（業務を行うための基本機能に該当する部分）（B 1）	1.0	執務に必要な空間及び機能が適切に確保される見込みである。	1.0	同左
	社会性、環境安全性及び機能性（施策に基づく付加機能に該当する部分）（B 2）	1.0	法令に基づく標準的な性能が適切に確保される見込みである。	1.1	施策に基づく機能が付加されている。（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。）
評点		110	≥100	133	≥100

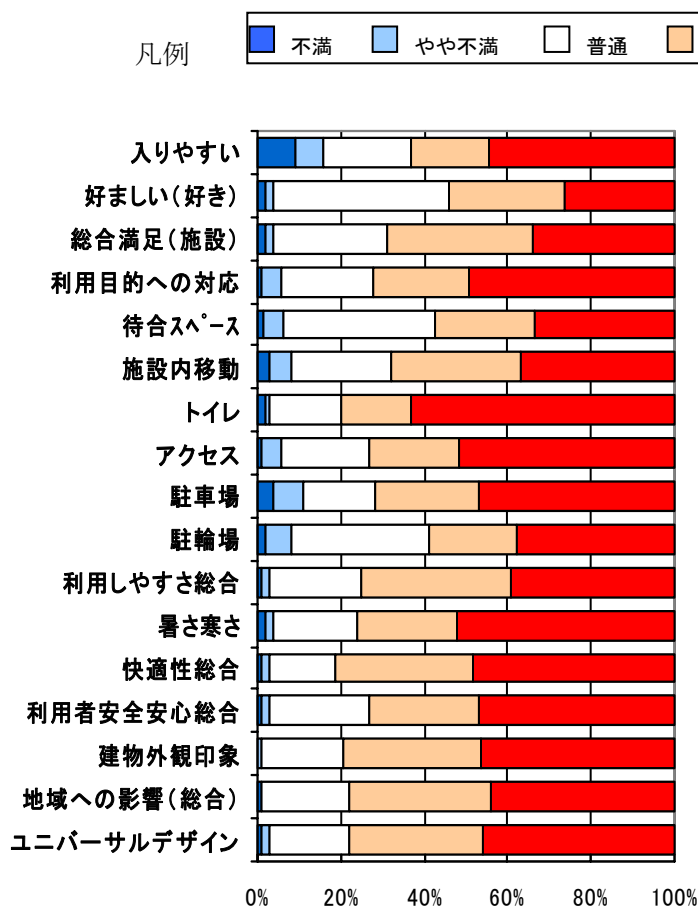
新規事業採択時と比較して、用地については国有地となったため（1. 1）また、施策に基づく付加機能（1. 1）について変更している。

(B) 施策に基づく付加機能（B2）については、以下の取組を実施している。

分類	評価項目	政策への取組		評価
社会性	地域性	①自治体等との連携（ｼﾞｯｸﾌ） ②地域住民との連携（ワｰｸｼｯﾌﾟ など）	特に充実した取組（2つ以上）	A
	景観性	③周辺の都市景観への配慮 （市の駐車場との連携、沿道空地の相互利用）	充実した取組（1つ該当）	B
環境 保全性	環境保全性	①特別な省エネ機器の導入 ②自然エネルギー利用のための特別な対策 ③水資源の有効活用のための特別な対策	充実した取組（2～3項目）	B
機能性	ユニバーサルデザイン（建物内）	①<バリアフリー法における規定>「建築物移動等円滑化誘導基準」	高度なバリアフリー化	A
	防災性	総合耐震計画基準に基づいた整備	防災に関する一般的な取組	C
経済性	耐用・保全性	①機器更新に配慮した設備スペースの確保	特に充実した取組（1つ該当）	B

(C) 事業計画の効果に関する参考資料

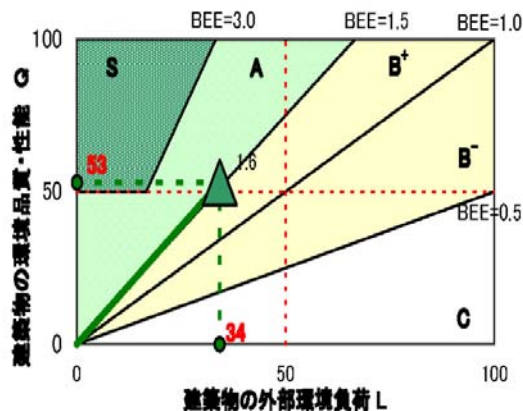
(a) 顧客満足度調査



施設完成後、約1年を経過して、一般利用者及び職員等に対して顧客満足度調査を実施しており、その主な項目に対する満足度は、左図（一般利用者）の通り。なお、職員についても同様な傾向である。

(b).建築環境総合性能評価システム (CASBEE)

CASBEEとは(Comprehensive Assessment System Built Environment Efficiency)の略で、建物などを環境性能で総合評価し格付けする手法である。施設内などの快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質と、環境負荷を総合的に評価する。



廿日市地方合同庁舎のQ = 53、L = 34となり、BEE値 = 1.6となりA評価となっている。

S	:素晴らしい	A	:大変良い
B	:良い	B	:やや劣る
C	:劣る		

3. 今後の対応方針 (案)

①費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化

・当初の事業計画に沿った整備がなされ、また庁舎が適切に活用されていることから、事業採択の時点から特段の要因の変化はない。

②事業の効果の発現状況

・位置、規模及び構造の観点から業務を行うための基本機能を満足していることが確認できる。
 ・地域性、ユニバーサルデザインについて、特に充実した取組がなされており、官庁営繕の施策が適切に反映されていることが確認できる。

以上より、想定されていた事業の効果は十分に発現している。

③事業実施による環境の変化

・環境負荷低減及びCASBEE評価の結果から、敷地外環境への負荷も押さえられており特に問題ない
 ・合同庁舎の周辺に所在する市役所、市の総合健康福祉センターや郵便局などもあり、利便性が向上している。

④社会情勢等の変化

・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。

【対応方針 (案)】

・上記①～④の各視点から、事業計画の効果は十分に発現していると考えられるため、改めて事後評価を実施する必要はない。また、事業計画に見合った事業効果が発現していると考えられるため、今後の改善措置の必要性はない。

・今後も保全指導の面から関係官署と連携して対応に努める。

官庁営繕事業における事業評価について

国土交通省 中国地方整備局
平成24年 1月

官庁営繕事業における事業評価手法(事後評価)

※評価手法については、国土交通省大臣官房官庁営繕部が定めた「官庁営繕事業に係る完成後の事後評価手法」による。(平成23年4月1日 国営施第30号)

■事業計画の必要性

「事業計画の必要性」に関する評点が、100点以上であることを確認する。

・必要性に関する評点の算出は、既存庁舎の老朽、狭隘などの視点から、「事業計画の必要性に関する評価指標」に基づき評価する。

■事業計画の合理性

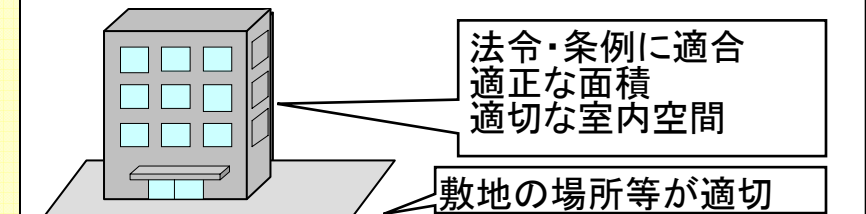
「事業計画の合理性」に関する評点が、100点以上であることを確認する。

・合理性に関する評点の算出は、事業案による合同庁舎と、代替案である既存施設の建替、改修・増築もしくは民間ビルの賃貸借などについて、「事業計画の合理性に関する評価指標」に基づき評価する。

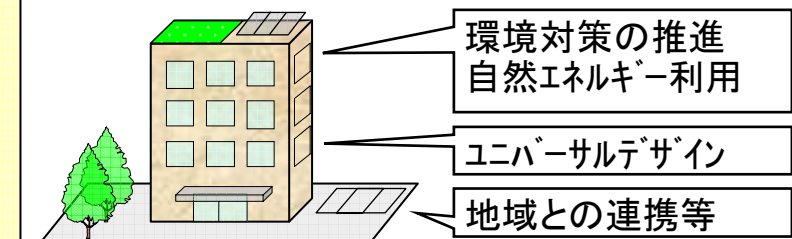
■事業計画の効果

「事業計画の効果」に関する評点が、100点以上であることを確認する。

B1(業務を行うための基本機能)を評価



B2(施策に基づく付加機能)を評価



事業計画の必要性に関する評価指標

別表1

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	木造		保安度2,500以下	3,000以下	3,500以下	4,000以下	4,500以下	5,000以下	6,000以下	
	非木造		現存率50%以下又は経年、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	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。
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のものは7点、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区若しくは準防火地区にある木造建築で防火度50点以下のもの	60点以下	都市計画的にみて、地域性上障害のあるもの、又は防火地区若しくは準防火地区にある木造建物で防火度70点以下のもの	80点以下	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区若しくは準防火地区にある木造建物で防火度100点未満のもの	
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	
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	新設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		当該行政需要への対応を至急すべき		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			
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. 保安度、防火度及び現存率は、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。

事業計画の合理性に関する評価指標

事業計画の合理性は、下記の表により評点する。

別表2

評 点	評 価
100点	<p>下記のいずれかに当てはまる。</p> <ul style="list-style-type: none">・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、事業案の方が経済的であると評価される場合。・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。

事業計画の効果の発現状況を評価するための指標 (B1及びB2)

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。

別表3

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 B2	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。
	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・保水性	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。)

*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。

事業計画の効果 施策に基づく付加機能(B2)の確認

施策に基づく付加機能(B2)の発現状況チェックリスト

別表4

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	<施策※>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
		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	<施策※>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
		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。	<施策※>特別な省エネ機器の導入(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)／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
		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。		
機能性	ユニバーサルデザイン	A	「高度なバリアフリー化」※※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。	<施策※>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)
		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・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	<施策※>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。		

※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。
 ※※「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。