

営繕関係の評価項目調書

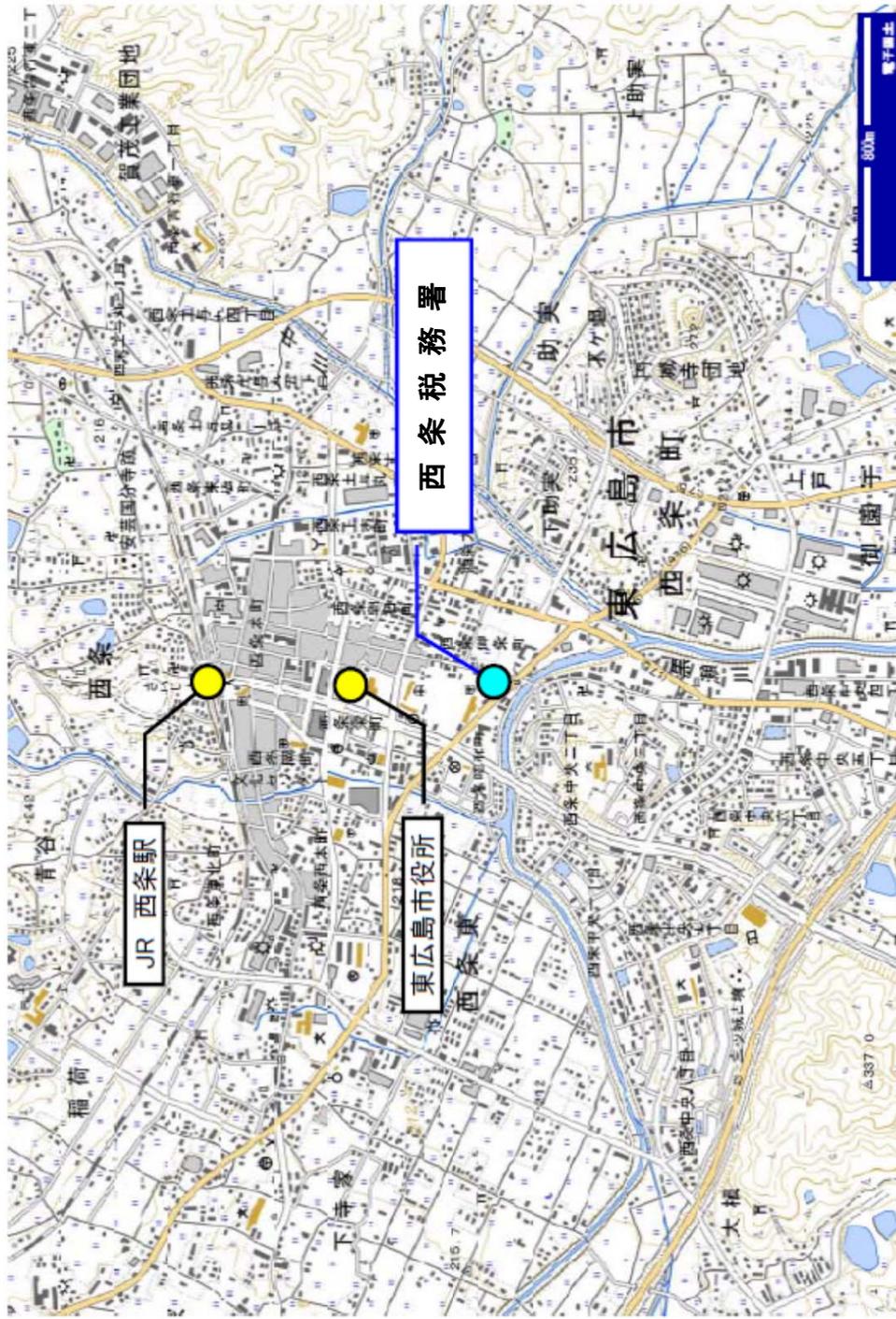
概要書

平成26年度			事後評価		
事業名（箇所名）	西条税務署	担当課	技術・評価課	事業主体	国土交通省 中国地方整備局
		担当課長名	飯塚 満		
実施箇所	広島県東広島市西条昭和町16-8				
該当基準	事業完了後2年間に経過した事業				
事業諸元	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地: 1,535 m² ・構造: 鉄筋コンクリート造 地上3階 外 ・規模: 1,903 m² 				
事業期間	事業採択	平成 22 年度	完了	平成 23 年度	
総事業費（億円）	6.1				
目的・必要性	<p><解決すべき課題・背景> 西条税務署庁舎は、昭和38年建築で経年による老朽化が進んでいることに加え、業務の多様化や人口増加に伴う職員数や業務量の増加等により庁舎の狭あい化が進行しており、利用者にも不便を強いる状況となっている。このため、早急に庁舎を整備する必要があった。</p> <p><政策体系上の位置付け> ・政策目標: 官庁施設の利便性、安全性等の向上 ・施策目標: 環境等に配慮した便利で安全な官庁施設の整備・保全を推進する</p>				
社会経済情勢等の変化	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と考えられる。				
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と考えられる。				
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。 ・環境保全性、ユニバーサルデザイン、耐用・保全性について、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、想定していた事業の効果は十分に発現していると考えられる。</p>				
事業実施による環境の変化	環境負荷低減の取り組みやCASBEE評価の結果から、特に問題はないと考えられる。				
対応方針	今後の事後評価の必要性	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	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施設管理者へのフォローアップに努める。			
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	現時点で見直しの必要性は見られない。				
その他					

施設名： 西条税務署

事業場所： 広島県東広島市西条昭和町16-8

概要図
(位置図)



官庁営繕事業における事業評価手法について (事後評価)

平成26年10月27日
国土交通省 中国地方整備局

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

事後評価の視点

- (1) 費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化
- (2) 事業の効果の発現状況
- (3) 事業実施による環境の変化
- (4) 社会経済情勢の変化
- (5) 今後の事後評価の必要性
- (6) 改善措置の必要性
- (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

官庁営繕事業における事後評価の視点

官庁営繕事業の効果は、完成施設で提供される行政サービスと一体となって発揮されるという特性があることから、費用便益分析(B/C)がなじまず、(1)(2)については、下記の①～③の3つの視点から評価をおこなうこととしています。

- ①事業計画の必要性
- ②事業計画の合理性
- ③事業計画の効果(B1・B2)

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25年3月26日 国営施第30号)

①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。

・「老朽」、「狭あい」、「借地返還」、「分散」、「都市計画の関係」、「立地条件の不良」、「施設の不備」、「衛生条件の不良」、「法令等」を、**主要素と従要素に分けて評点を算出し、個々の評点を加算して評点を算出する。**

従要素の評点(各評点×10%)

②事業計画の合理性

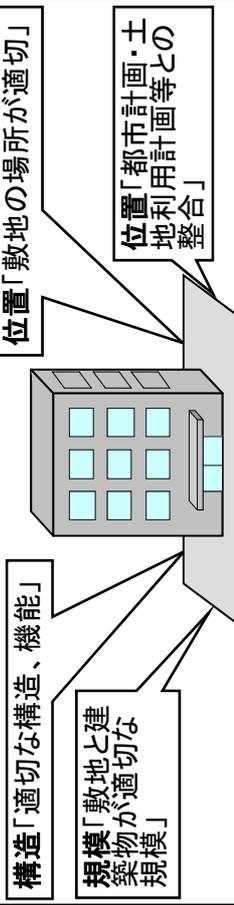
「事業計画の合理性」に関する評点が、**100点**であることを確認する。

・評点が100点である評価は、「同等の性能を確保でき、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」等に当てはまる場合。

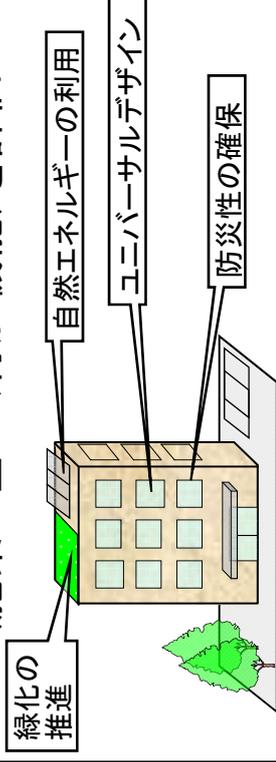
③事業計画の効果

「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。(各係数(0.5~1.1)を掛け合わせ100倍して算出)

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



西条税務署

説明資料

平成26年10月27日
中国地方整備局営繕部

1. 事業概要

事業目的

昭和38年に建築されており経年による建物の老朽化と、業務の多様化や人口増により業務量が増大したため、狭あい化が進み、業務に支障が生じていた西条税務署を同一敷地にて建替える事業。

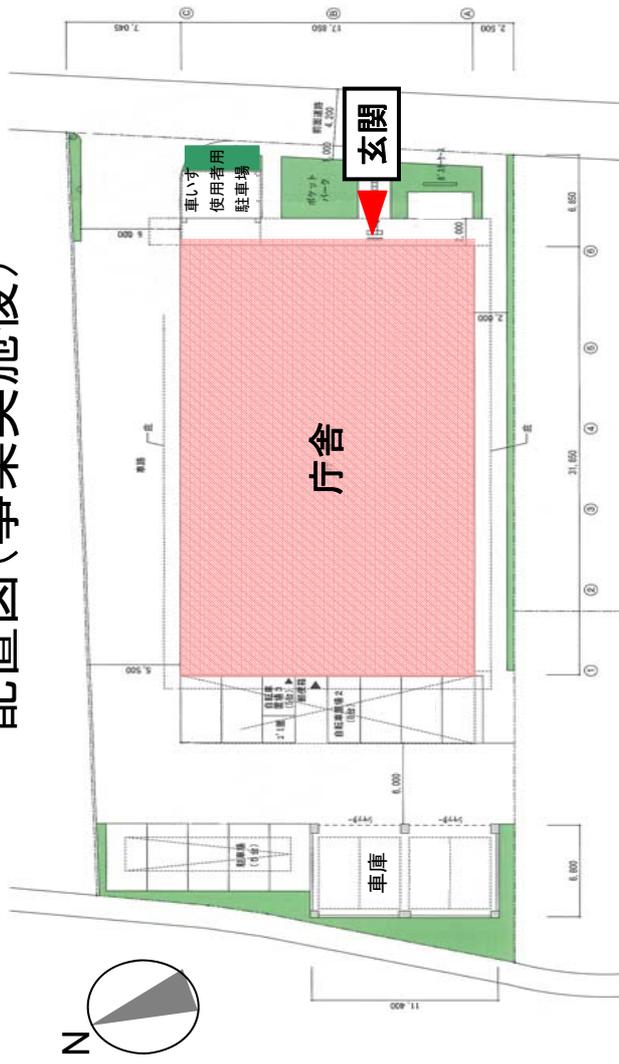
整備方針

問題の解消と環境負荷低減施策及びユニバーサルデザインを取り入れた庁舎としての整備を主な目的として整備を進めることとした。
 なお、基本条件として、「国家機関の建築物及びその付帯施設の位置、規模及び構造に関する基準」を満足する整備を行う。

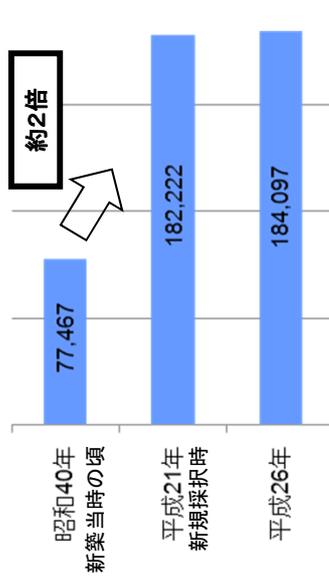
位置図



配置図(事業実施後)



管轄区域人口の変遷

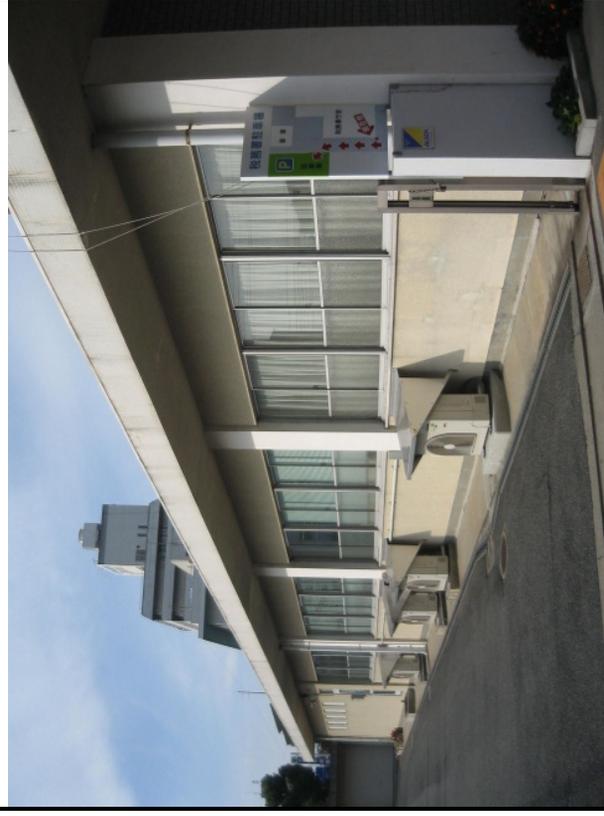


1. 事業概要

- 施設名称 : 西条税務署(管轄区域 東広島市)
- 建設場所 : 広島県東広島市西条昭和町16-8
- 敷地面積 : 1,535㎡
- 総事業費 : 約6.1億円
- 工事期間 : 平成22年7月～平成23年8月

旧施設概要

- 構造規模 : (庁舎)鉄筋コンクリート造 地上1階
(別棟)鉄骨造 地上2階
(車庫)コンクリートブロック造 地上1階
- 延床面積 : 764㎡



新施設概要

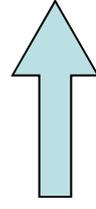
- 構造規模 : (庁舎)鉄筋コンクリート造 地上3階
(車庫)鉄筋コンクリート造 地上1階
- 延床面積 : 1,903㎡



(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

①事業計画の必要性の確認(100点以上の確認)

計画理由	評点	評価の根拠
老朽	90.0	現存率58%
狭あい	8.0	面積率0.58
借地返還	0.0	
分散	4.0	納税者サービスを行う室が複数棟に分散している
都市計画の関係	0.0	
立地条件の不良	0.0	
施設の不備	4.0	駐車場不足
衛生条件の不良	0.0	
法令等	0.0	
評点 =	106.0	≥100



事業計画の必要性がある。(新規採択時から変化なし)

(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

②事業計画の合理性の確認 (100点の確認)

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(同一敷地建替え)		計
施設整備費(建設費、企画設計費、解体費)	7.0億円	12.3億円
維持修繕費(修繕費、保全費、水道光熱費)	4.7億円	
土地の占有に係る機会費用	1.3億円	
法人税等	▲0.6億円	
B. 代替案(同一敷地内増築)		計
施設整備費(増築・改築費、企画設計費、解体費)	7.0億円	12.4億円
維持修繕費(修繕費、保全費、水道光熱費)	4.8億円	
土地の占有に係る機会費用	1.3億円	
法人税等	▲0.7億円	

※ 賃貸借については、代替となる施設がないため代替案の作成を行わない。

(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。

・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。

100点

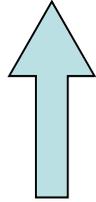
事業案の方が経済的であると評価できる (新規採択時から変化なし)

(2)「事業の効果の発現状況」の確認・分析

③事業計画の効果の発現状況の確認(100点以上の確認)

分類	評価項目	新規採択時評価		事後評価	
		1.1	1.0	1.1	1.0
位置	用地の取得・借用(B1)	1.1	現地建て替えである。	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である。	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
規模	敷地形状等(B1)	1.0	敷地全体の有効利用や敷地への安全・円滑な出入りが実現しやすい敷地形状・接道の状況である。	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。
	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
	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	執務に必要な空間及び機能が適切に確保されている。
構造	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)及び耐用・保全性(B2)	1.1	施策に基づく機能が付加される見込み。	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	133	≥ 100	133	≥ 100

業務を行うための基本性能を満足している。(新規採択時想定した効果を発現している)



(2)「事業の効果の発現状況」の確認・分析

③事業計画の効果の発現状況の確認(構造 B2) 環境保全性・機能性及び経済性の実施状況



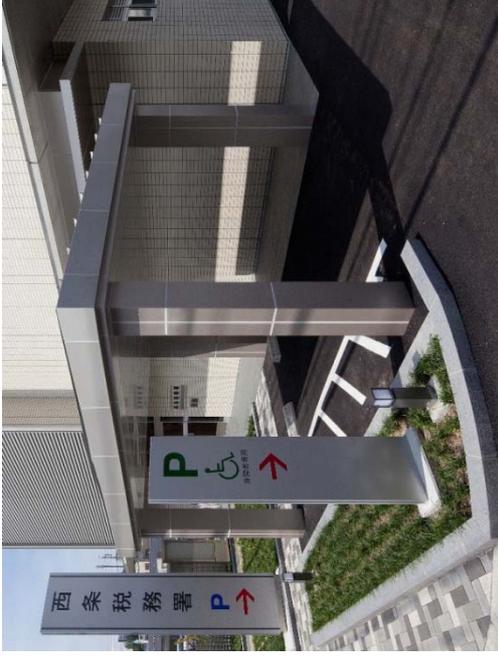
庁舎屋上(緑化と太陽光発電)の設置



内装の一部木質化



各階に多機能トイレの設置



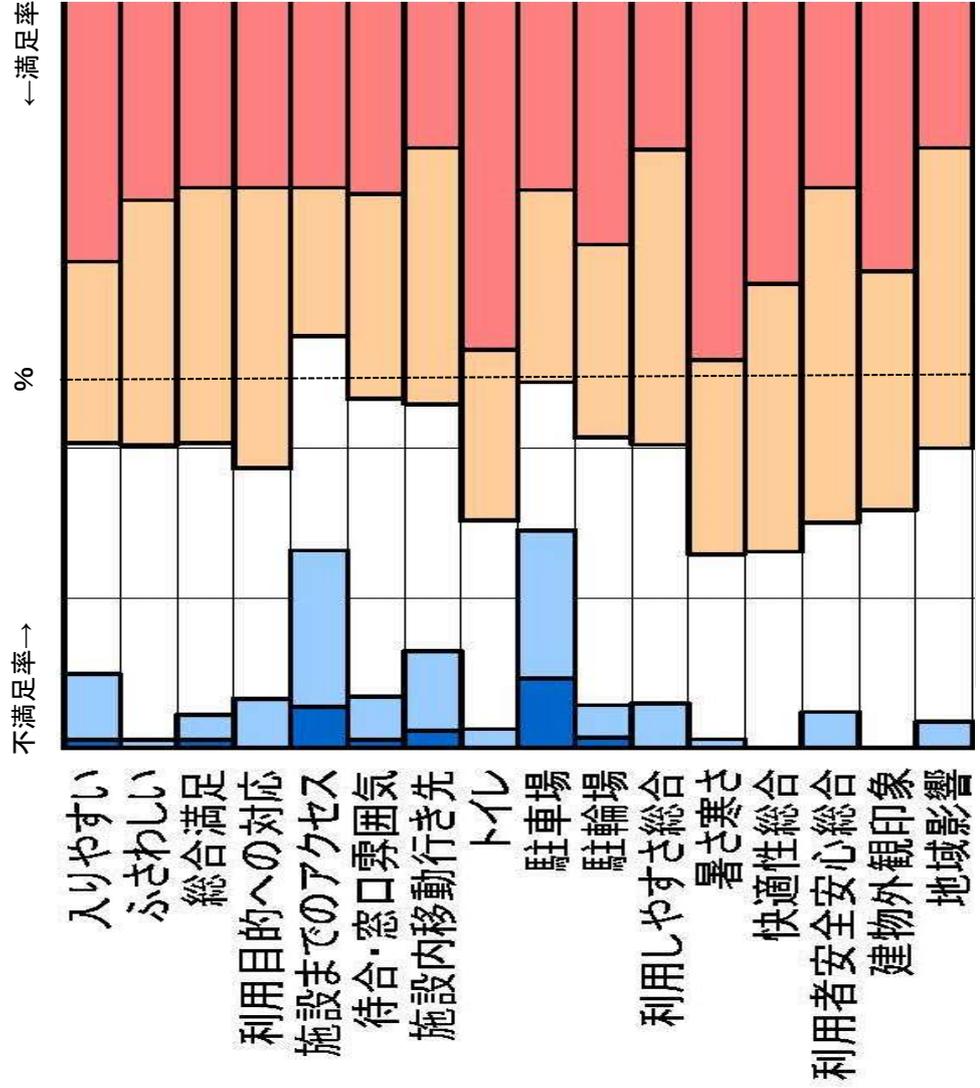
屋根付車いす使用者用駐車場の設置

③事業の効果の発現状況 参考資料

顧客満足度調査 一般利用者(91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。



③事業の効果の発現状況 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)



$$\text{BEE} = \frac{\text{建築物の環境品質・性能 } Q}{\text{建築物の外部環境負荷 } L}$$

$$= \frac{25 \times (S_q - 1)}{25 \times (5 - S_{qLR})}$$

$$= \frac{73}{36} = 2.0 \quad (\text{A: 大変良い})$$

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

■ 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」の確認・分析

・事業計画に沿った整備がなされており、事業採択時点から特段の要因の**変化はないと考えられる。**

(2)「事業の効果の発現状況」の確認・分析

・基本機能を満足し施策も反映されていることから、想定していた事業の効果は**十分に発現していると考えられる。**

(3)「事業実施による環境の変化」の確認・分析

・環境負荷低減の取り組みやCASBEE評価の結果から、**特に問題はないと考えられる。**

(4)「社会経済情勢の変化」の確認・整理

・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**変化は特になしと考えられる。**

(5)「今後の事業評価の必要性」の検討

・本事業の効果は十分に発現していると考えられるため、**特になしと考えられる。**

(6)「改善処置の必要性」の検討

・本事業の効果は十分に発現していると考えられるため、**特になしと考えられる。**
なお、今後も保全指導の面から施設管理者へのフォローアップに努める。

(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

・現時点で**見直しの必要性は見られない。**



【対応方針(案)】

・事業計画の必要性及び合理性については、新規採択時と同様に確認ができ、事業の効果も十分に発現していると考えられるため、**再度の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。**

事後評価に係る資料

【官庁営繕事業】

平成26年10月27日

営 繕 部

新規事業採択時評価手法 別紙1 事業計画の必要性に関する評価指標

計画理由	内容・評点	100	90	80	70	60	50	40
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	積存率90%以下又は経年劣化率5%以上(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%以下同左	70%以下同左	80%以下同左			
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	0.7以下	0.75以下	0.8以下
借用返還	立ち退き要求がある場合		借用期限が切れた時点で必要なもの		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	
	退還する機会 関係団体より申し出た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(同一般地外)、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(同一般地外)、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
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		区画整理等が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(年度別決定済み)			区画整理等が計画決定済みであるもの
	地域性上の不備			都市計画的に見て、地域性上著しい障害があるもの又は防火地区に著しくはるばる防火地区にある木造建築物で防火区70点以下のもの	60点以下		80点以下	都市計画的に見て、地域性上好ましくないもの又は防火地区に著しくはるばる防火地区にある木造建築物で防火区100点未満のもの
立地条件の不良	位置の不良			位置が不備で業務上非常な支障を来しているもの又は公衆に非常な不便を及ぼしているもの				位置が不備で業務上又ははるばる不便を及ぼしているもの
	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上好ましくないもの又は乗用者の利便上著しく支障があるもの
	採光、換気不良			法令による基準より相				法令による基準以下
法令等	法令等に基き整備			法令、関係決定等に基き整備が不足なもの、国自衛隊の自衛隊用の備えから整備が必要なもの				
	評点	最も評点の高い計画理由を主理由とし、次の計算式により算定 『評点=(主理由の評点+(従理由の評点)X0.1+(加算点※)』 → 事業計画の必要性がある(100点以上)ことを確認 ※合同庁舎の場合10点、特定国有財産整備計画に基づき計画の場合10点をそれぞれ加算する						

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	703,217
(1)建設費	628,091
(2)企画設計費	56,148
(3)解体費	18,978
2 維持修繕費	465,786
(1)修繕費	144,285
(2)保全費	237,024
(3)光熱水費	84,477
3 土地の占用に係る機会費用	125,117
4 法人税等	-64,433

事業案総費用 **1,229,687**

B. 代替案の総費用

	金額
1 初期費用	703,698
(1)増築・改築費	653,652
(2)企画設計費	33,114
(3)解体費	16,932
2 維持修繕費	475,044
(1)修繕費	139,726
(2)保全費	235,458
(3)光熱水費	99,860
(4)賃料	0
3 土地の占用に係る機会費用	125,117
4 法人税等	-65,097

代替案総費用 **1,238,762**

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。

分類		評価					
		1.1	1.0	0.9	0.8	0.7	0.5
位置	用地の取得・借用	(新規取得が否かを問わず)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るが、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。
規模	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。
	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る。		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る。(別表において、Dに該当する項目がある。)		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価点」とする。

完了後の事後評価手法 別紙 施策に基づく付加機能（B2）の発現状況チェックリスト

分類	評価項目	評価	取組状況
社会性	地域性	A	特に充実した取組がなされている。
		B	充実した取組がなされている。
		Ⓒ	一般的な取組がなされている。
		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。
		B	充実した取組がなされている。
		Ⓒ	一般的な取組がなされている。
		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	Ⓐ	特に充実した取組がなされている。
		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。
		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。
		Ⓑ	充実した取組がなされている。
		C	一般的な取組がなされている。
		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	Ⓐ	「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ている。
		C	法令規定に基づき整備されている。
		D	法令規定に基づき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
		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。
		Ⓒ	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。
		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	Ⓐ	特に充実した取組がなされている。
		B	充実した取組がなされている。
		C	一般的な取組がなされている。
		D	一般的な取組がなされていない。