

新規事業採択時評価の事業評価手法の見直しの状況

第 1 回事業評価小委員会(平成 22 年 8 月 19 日)における官庁営繕事業の新規事業採択時評価の手法に係る意見を踏まえ、評価手法の見直しについて検討し、官庁営繕部評価手法研究委員会(委員長 筑波大学 石田東生教授)による審議を経て、平成 23 年 4 月 1 日から改訂後の評価手法を施行している。なお、改訂点は、下表のとおり。

表 官庁営繕事業の新規事業採択時評価の手法に係る意見と対応

《事業計画の必要性》		
意見等	課題	対応
・面積率算定の際の一人当たり面積が、小さいように感じる。	・現行の面積率算定式の妥当性を検証し、必要に応じて評価指標の運用を見直すべきではないか。	面積率算定式は妥当であり、評価指標については現行のままとする(別紙 1)。
《事業計画の合理性》		
意見等	課題	対応
<p>・(現地建て替えなら関係ないが)跡地の売却益が出るなら事業の効率を高めることになるし、跡地を放置するなら維持費がかかるので、そういった費用を見ないと最終的なコストは把握できないのではないかと。</p> <p>・経済比較について、民間では土地取得なども含めてトータルな比較をしているが、そのようにした方が良いのではないかと。</p> <p>・合理性の検討(代替案の比較)に当たって、土地の要因は考慮しないのか。</p>	・現庁舎の増築・改修を代替案とする場合にも、土地のコストを見込んだ評価を行うべきではないかと。	・土地の要因を考慮した経済比較を行う(別紙 2)。
《事業計画の効果》		
意見等	課題	対応
・B2(施策に基づく付加機能)の評価の位置づけがあいまいではないか。標語(A~C)の判定基準もよく分からない。	・B2評価の位置づけを明確化するとともに、標語の判定基準を明確化する必要があるのではないかと。	<p>・B2評価結果を、新たに評点算出の要素に加える。</p> <p>・標語の判定基準を明確化する(別紙 3)。</p>

緊急度判定基準における面積率算定式について

- 面積率算定式 = $S / (7.4N \cdot \alpha + 0.4N)$

※ S: 現有延べ面積

※ N: 換算人員

※ α : 基準面積に応じた係数(基準面積 1,500 m²以上の建物の場合 $\alpha = 1$)

※ 固有業務室がある場合はその面積を加算(固有業務室とは、民間にはない各官署特有の室(検察庁、海上保安署の調室、法務局の相談室、登記簿書庫等))

- 緊急度判定基準の面積率算定式における分母の式は、換算人員(執務人員及び職階に応じた以下のような換算率によって算出された数:N)から延べ面積を算出する略算式。

地方大官庁(局)地方ブロック単位

区分	局長級	次長級 部長級	課長級	補佐級	係長級	一般級
換算率	18	9	5	2.5	1.8	1

地方小官庁(署、所)県単位以下

区分	所長級 署長級	課長級	補佐級	係長級	一般級
換算率	10~6	2.5	1.8	1.8	1.0

- 最近事業採択された 19 の合同庁舎における換算人員/執務人員を試算してみると、2.09 となっており、単純に執務人員一人あたりの面積を算出すると、 $7.8 \times 2.09 = 16.3$ m²/人となる。
- 一方、民間オフィスビルにおいては、日本ビルディング協会連合会によると、延べ面積での一人あたりのオフィス面積は 23.6 m²/人 となっている。
 - ※ 協会所属会員を対象としたアンケート調査の結果(2001 年)

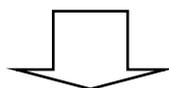
土地の要因を考慮した経済比較について

新規事業採択時評価における「事業計画の合理性」の評価では、採択しようとする事業案（以下「事業案」という。）と、事業案と同等の性能が確保できる他の案（以下「代替案」という）について経済比較を行い、事業案の方が経済的であると評価される場合などに評点を100点としている。

改訂後の現手法では、事業案及び代替案についての土地の占有に係る機会費用を計上（土地購入費・土地売却利益）したうえで、経済比較を行うこととした。

（旧手法）

	整備コスト	仮庁舎コスト	維持コスト	賃借料（床）	土地の占有に係る機会費用
現庁舎の改修・増築	○	○	○	—	—
現在の敷地での建替え	○	○	○	—	—
新たな土地での新築	○	—	○	—	—
民間ビル等の賃借	—	—	—	○	—



（改訂後：現手法）

	整備コスト	仮庁舎コスト	維持コスト	賃借料（床）	土地の占有に係る機会費用
現庁舎の改修・増築	○	○	○	—	○
現在の敷地での建替え	○	○	○	—	○
新たな土地での新築	○	—	○	—	○
民間ビル等の賃借	—	—	—	○	—

表 50年間のライフサイクルコストに含まれる主なコスト

事業計画の効果の評価について

- 事業計画の効果の評価について、旧手法は、「業務を行うための基本機能（B1）」のみ指標による定量評価を行っていたことに対し、「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）」の2つの機能に区分して、定量評価を実施することとした（別紙3-1）。

（指標の係数の例）

施策に基づく付加機能に掲げた評価項目で、特に充実した取組がなされている（評価A）または充実した取組が計画されている（評価B）に該当項目がある：評価係数 1.1 を付与

- B2の評価において施策の取組状況の判定基準を明確化（別紙3-2）

事業計画の効果の評価指標の一例

（旧手法）

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	充実した取組が計画されている
		C	一般的な取組が計画されている



（改訂後：現手法）

分類	評価項目	評価	取組状況	評価手法	
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（またはその計画である）	<施策>自治体・商店街等との連携（合築、施設/駐車場の供用、シビックコアなど）／既存建築物（歴史的建築物）の有効利用／地域住民との連携（ワークショップ、懇談会など）
		B	充実した取組が計画されている	右の施策が1つ取り組まれている（またはその計画である）	
		C	一般的な取組が計画されている	関連する法令、条例、計画、協定等と整合が図られている。	

事業計画の効果(B1及びB2)の発揮見込みを評価するための指標

※B1:業務を行うための基本機能、B2:施策に基づく付加機能



別紙3

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・借入	国として用地を保有できている。	用地を取得等できる具体的な見込みがある。又は必要な期間の用地の借入が担保されているか、その具体的な見込みがある。			用地の取得・借入の見込みが立たない。	
		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・環境保全上の支障は全て技術的に解消できる見込みである。		自然的条件からみて災害防止・環境保全上の支障があり、その支障を技術的に全て解消することはできず、軽微な支障が残る見込みである。	自然的条件からみて災害防止・環境保全上の支障があり、その支障を技術的に全て解消することはできず、重大な支障が残る見込みである。	
		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が無く、又はその支障は全て解消する見込みである。	施設へのアクセスに支障があり、その支障が全て解消されず、軽微な支障が残る見込みである。			施設へのアクセスに支障があり、その支障が解消されず、重大な支障が残る見込みである。
		都市計画その他の土地利用に関する計画との整合性		都市計画等その他の土地利用に関する計画と整合している。	都市計画等その他の土地利用に関する計画と整合していないが、可能、建設までに整合する具体的な見込みがある。			都市計画等その他の土地利用に関する計画と整合しておらず、また建設までに整合する見込みが無い。
		敷地形状等		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易い敷地形状・接道の状況である。又は建設までにその状況になる見込みである。		敷地全体の有効利用を実現するには、技術的に工夫を要する敷地形状・接道の状況であり、また建設までにその状況が改善される見込みがない。	安全・円滑な出入りを実現するには、技術的に工夫を要する敷地形状・接道の状況であり、また建設までにその状況が改善される見込みがない。	敷地全体の有効利用や敷地への安全・円滑な出入りを実現するのは困難な敷地形状・接道の状況であり、また建設までにその状況が改善される見込みがない。
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。(駐車場の不足などが見込まれる。)		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る見込みである。		執務に必要な空間及び機能が適切に確保されない可能性がある。	執務に必要な空間及び機能が確保されない見込みである。	
		B2	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)	施策に基づく機能が付加される見込みである。(別表においてA又はB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る見込みである。(別表において、全ての項目がCに該当する。)		法令等に基づく標準的な性能が確保されない見込みである。	

※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加算しない。

注:赤字は標語の判定基準を明確化するための改訂箇所



別紙3-1

事業計画の効果(B1)に関する評価指標



1. 各項目毎の係数をすべて掛け合わせ、100倍した数値を事業の効果の評点とする。

分類	項目	係数	1.1	1	0.9	0.8	0.7	0.5
位置	用地取得の見込		取得済み、現地建替	国有地の所管替予定、公有地等の借用予定、建設までに用地取得の計画あり、又は民有地を長期間借用可能なもの			建設までの用地取得計画が不明確	敷地未定
	災害防止・環境保全		自然条件が災害防止・環境保全上良好	自然条件の不備を技術的に解消できる		自然条件に災害防止・環境保全上やや支障がある		自然条件に災害防止・環境保全上著しい支障がある
	アクセスの確保		周辺に道路・鉄道等が整備済	整備の見込あり				整備の見込なし
	都市計画・土地利用計画等との整合性		都市計画・土地利用計画シブクコア地区整備計画等に積極	都市計画等と整合	条件整備により都市計画等との整合が可能			都市計画等と整合しない
	敷地形状			敷地が有効に利用できる形状であり、安全・円滑に出入りできる構造の道路等に接している		敷地が有効に利用できる形状ではない	安全・円滑に出入りできる構造の道路等に接していない	
規模	建築物の規模		業務内容等に応じ、適切な規模が設定され、敷地の高度利用について配慮している	業務内容等に応じ、適切な規模が設定されている		規模と業務内容等との関連が不明確		規模未定
	敷地の規模		駐車場、緑地等に必要面積が確保されている	建築物の規模に応じた適切な規模となっている	駐車場等の確保に支障がある			
構造	単独庁舎、合同庁舎としての整備条件	単独庁舎の場合		単独庁舎としての整備が適当			合同庁舎計画との調整が必要	合同庁舎計画としての整備が必要
		合同庁舎の場合		合同庁舎としての整備条件が整っている				合同庁舎としての整備条件が整っていない
	機能性等		適切な構造、機能として計画されている	標準的な構造として計画されている。又は、特殊な施設に必要な機能等が満足される計画である		適切な構造、機能として計画されていない		標準的な構造が確保できないおそれがある。又は、特殊な施設に必要な機能等が満足されないおそれがある



別表

施策に基づく付加機能(B2)の発揮見込みチェックリスト

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	特に充実した取組みが計画されている	右の施策が2つ以上取り組まれている。(又はその計画である。)	<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 / 地域住民との連携(ワークショップ、懇談会など)
		B	充実した取組みが計画されている	右の施策が1つ取り組まれている。(又はその計画である。)	
		C	一般的な取組みが計画されている	関連する法令、条例、計画、協定等と整合が図られている。	
環境保全性	環境保全性	A	特に充実した取組みが計画されている	右の施策が4つ以上取り組まれる計画である。	<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	充実した取組みが計画されている	右の施策が2つ以上取り組まれる計画である。	
		C	一般的な取組みが計画されている	省エネ型器具などの導入が計画されている。(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)	
機能性	ユニバーサルデザイン	A	「高度なバリアフリー化」※が計画されている	誘導基準を満たした上で、「高度なバリアフリー化」を行う計画である。	
		B	建築物移動等円滑化誘導基準を満たす計画である	誘導基準を満たすが、「高度なバリアフリー化」には至らない計画である。	
		C	法令規定に基づく計画である	円滑化基準を満たすが、誘導基準を満足するには至らない計画である。又は円滑化基準の適用対象外施設である。	
	防災性	A	総合耐震計画基準に基づいた取組み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つ以上取り組まれる計画である。	<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み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つ取り組まれる計画である。	
		C	総合耐震計画基準に基づいた取組み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。	

※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。

注: 赤字は標語の判定基準を明確化するための改訂箇所



事業計画の効果(B2)に関する評価指標



下記の各分類ごとに評価を行う。

別紙3-2

分類	評価項目	評価	取組状況
社会性	地域性	A	特に充実した取組みがなされている
		B	充実した取組みが計画されている
		C	一般的な取組みが計画がされている
環境保全性	環境保全性	A	特に充実した取組みがなされている
		B	充実した取組みが計画されている
		C	一般的な取組みが計画がされている
機能性	ユニバーサルデザイン(建築物内)	A	高度なバリアフリー化が計画されている
		A'	「望ましい」規定に基づく計画である
		B	法令規定に基づく他、一部「望ましい」規定も付加した計画である
	C	法令規定に基づく計画である	
	防災性	A	総合耐震計画基準に加え、充実した取組を実施している。
		B	総合耐震計画基準に加え、防災に配慮した取組がある。
C		総合耐震計画基準に基づいた取組みが行われている。	