

参考資料 3－②

令和 4 年度第 2 回
沖縄総合事務局
開発建設部
事業評価監視委員会

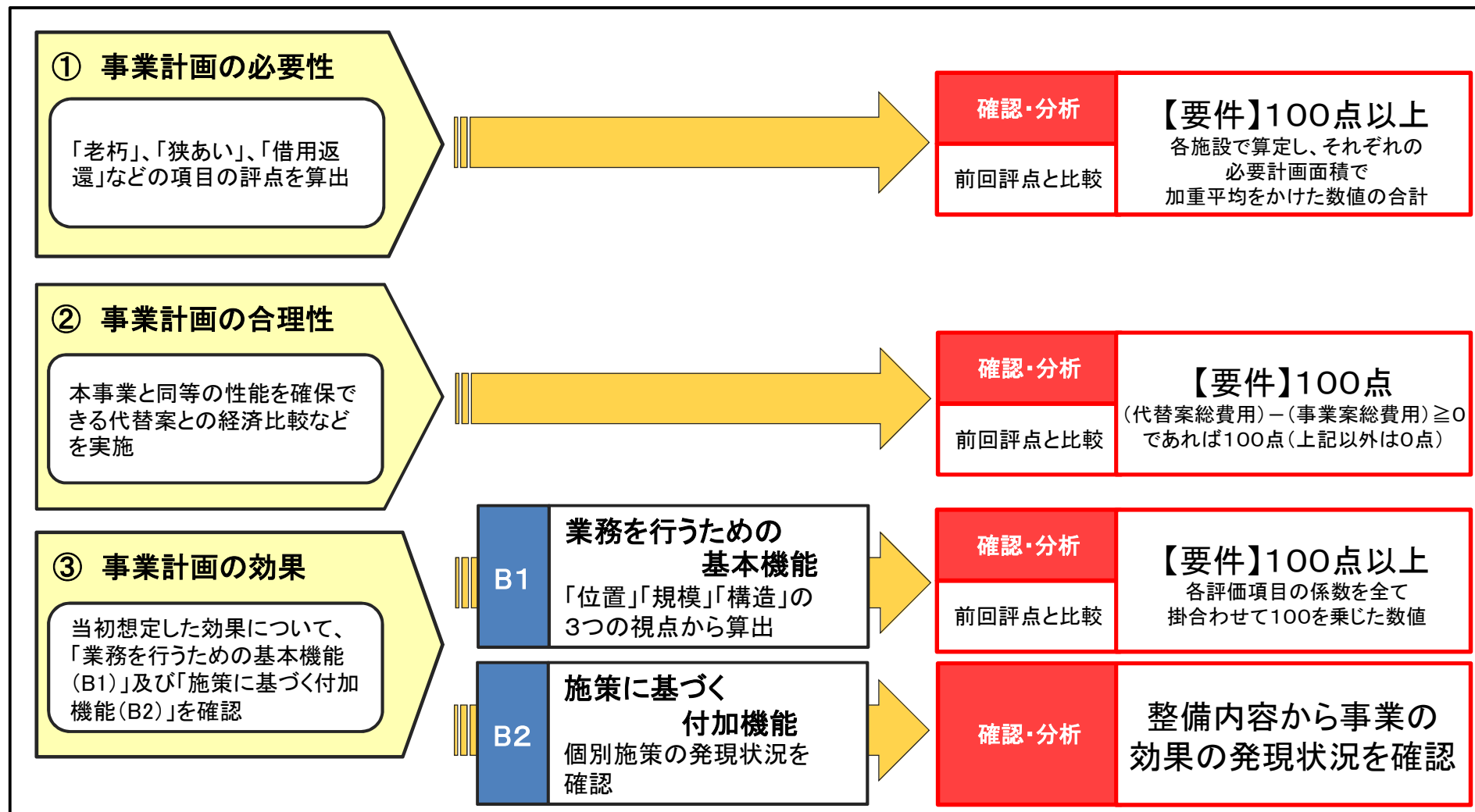
参 考 資 料

○那覇第 2 地方合同庁舎（Ⅲ期）

沖縄総合事務局開発建設部

1. 評価の方法について

官庁営繕事業に係る評価手法は、①事業計画の必要性、②事業計画の合理性、③事業計画の効果の3つの視点について、指標に基づく評点を算定し、要件を満たすことを確認する。



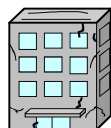
1. 評価の方法について

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)

老朽



狭あい



防災機能の不備



施設の不備

分散

地域連携

法令等

借用返還

立地条件

…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)

現在の建物の状況について
指標に基づく評点を算出

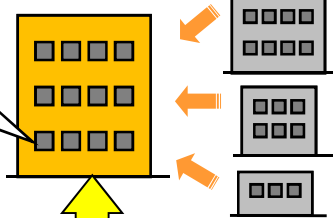
② 事業計画の合理性

事業案と代替案との経済比較により事業計画が合理的であることを評価

(要件: 評点100点)

事業計画

集約建替
(新営)

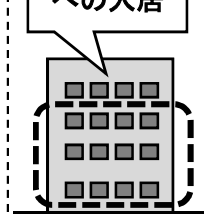


代替案

単独建替

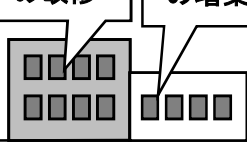


民間ビル
への入居



既存部分
の改修

不足分
の増築



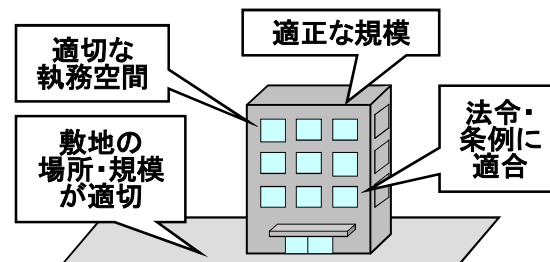
現在の各建物について代替案を想定
経済比較により現計画の合理性を評価

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、事業の効果を評価

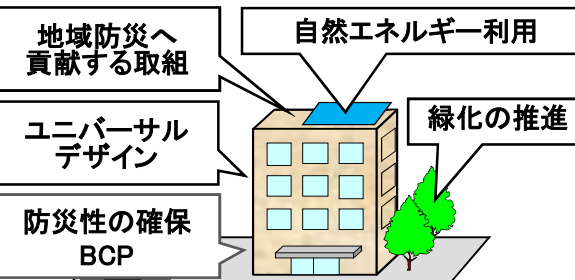
(要件: 100点以上)

B1 基本機能



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 付加機能



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

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				位置が不適当で業務上非常に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		位置が不適当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		位置が不適当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

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

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)

Ⅰ 事業案の総費用(百万円)		合計(百万円)
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(百万円)		合計(百万円)
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 (百万円)		

※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有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)

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	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。
評価点		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

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見込みの確認

分類	評価項目	確保する性能の水準(※1)	主な計画内容の例(※2)	
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。	地域の風土へ配慮し、地域性のある材料を採用する計画である。	
		・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。	地域の防災へ貢献するため、災害時の一時避難場所としての機能を確保する計画である。 地域の防災へ貢献するため、津波防災地域づくりに関する法律に基づく指定避難施設とする計画である。 地域住民の利便性向上のため、地方公共団体の施設との合築を行う計画である。 地域住民の利便性向上のため、オープンスペース、駐車場の共用等、地域と一体となって利用する空間の整備を行う計画である。	
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。	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)≥1.5の計画である。 ・水資源の有効利用を図るため、雨水利用・排水再利用施設を設置する計画である。	
	木材利用推進	・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。	BEI≤0.9、0.8、0.5の計画である。 ・躯体又は開口部を通した熱負荷の低減を図るため、高断熱、高気密となる材料・構法を採用する計画である。 再生可能エネルギーの利用を図るため、クール・ヒートトレンチを利用した空調システムを採用する計画である。	
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。	耐火建築物等とすることが求められない低層の建築物において、木造化を図る計画である。	
		・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。	国民の目の触れる機会が多いと考えられる部分の内装等の木質化を図る計画である。 木造化・内装等の木質化に当たって、CLT等の新たな木質部材を利用する計画である。 耐火建築物等とすることが求められる建築物又は中・高層の建築物において、木造化を図る計画である。	
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。	建築物移動等円滑化基準に適合する計画である。	
		・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。	建築物移動等円滑化誘導基準に適合する計画である。	
		・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。	地方行動団体、まちづくり協議会、障害者団体等から意見聴取を行い、施設整備に反映する計画である。	
			設計、施工の各段階において、障害者団体等から意見聴取を行い、施設整備に反映するとともに、維持管理段階で評価を受ける計画である。	
			構造体の耐震安全性の目標をⅡ類(地震力に対する各階の必要保有水平耐力を1.25倍)とする計画である。 構造体の耐震安全性の目標をⅠ類(地震力に対する各階の必要保有水平耐力を1.5倍)とする計画である。 津波に対する特別な対策を行う計画である。 浸水に対する特別な対策を行う計画である。 大地震動後のライフライン途絶時における業務継続のための特別な対策を行う計画である。	
			確認・分析	整備内容から事業の効果の発現状況を確認