

官庁営繕事業に係る新規事業採択時評価手法

平成 13 年 8 月 17 日 国営計第 101 号
最終改定 平成 29 年 3 月 29 日 国営施第 27 号

1. 目的

本手法は、「官庁営繕事業に係る新規事業採択時評価実施要領細目」（平成 23 年 4 月 1 日付け国営施第 31 号）第 5 の 1. に基づき新規事業採択時評価における対応方針を取りまとめるための基準を示し、評価の客観性を確保することを目的とする。

2. 評価の手順

官庁営繕事業に係る新規事業採択時評価は、「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 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した上で、対応方針（案）を取りまとめる。

3. 評価の方法

「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」の各視点についての評価の方法は、原則として次のとおりとする。

(1) 事業計画の必要性

事業計画の必要性に関する評点は、次に定めるところにより算定する。

ア 計画理由別の評定の算定

計画理由別の評点は、入居予定官署ごとに、その計画理由の要素について、既存施設の更新（既存施設の不具合等により施設を建築することをいう。）の場合は別表 1 の、新規施設の建築の場合は別表 2 の計画理由の項に掲げる計画理由のいずれかに分類し、これらの表に定めるところにより、それぞれ評点を算定する（複数の計画理由の要素が一の計画理由に該当する場合には、最も高い評点となるもの。ただし、イの計画理由別の評点が最も高い評点とならない場合は、この限りでない。）。

イ 入居予定官署別の評定の算定

入居予定官署別の評点は、入居予定官署ごとに、計画理由別の評点が最も高い計画理由（別表 1 の備考欄に当該計画理由を主要素としないことが定められているもの及び同欄に定められた主要素としない条件に該当するものを除く。同点のものがある場合にあっては、そのいずれか）を主要素、それ以外の計画理由を従要素とし、主要素の評点の値に、従要素の評点に 10 分の 1 を乗じて得た値の合計を加えて得た値とする。

ウ 事業計画の必要性に関する評点

事業計画の必要性に関する評点は、入居予定官署別の評点を当該入居予定官署の必要延べ面積に応じて加重平均をして求めた値（入居予定官署が1の場合は、その入居予定官署別の評点の値）とする。この場合において、当該事業が、合同庁舎計画に基づくものであるときは10点、特定国有財産整備計画に基づくものであるときは10点をそれぞれ加算するものとする。

(2) 事業計画の合理性

事業計画の合理性は、当該事業を次の表に定めるところによって評価し、評点を算定する。

| 評点 | 評価 |
|------|--|
| 100点 | 下記のいずれかに当てはまる。 <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（実現可能な代替案が存在しない場合を含む。）・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。 |

(3) 事業計画の効果

事業計画の効果は、「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評価を行う。B1については、別表3に定めるところにより、項目ごとに、当該事業の現状に最も近い欄を選択し、該当する係数を全て掛け合わせ、100を乗じて得た値を当該事業計画の効果に関する評点とする。B2については、別表4に定めるところにより、評価項目ごとに、評価要領に基づいて取組状況を評価し、該当する評語を選定する。

4. 対応方針（案）の取りまとめ

当該事業計画について、次の要件を満たすことを確認した上で、対応方針（案）を取りまとめる。

- (1) 事業計画の必要性に関する評点が100点以上であること。
- (2) 事業計画の合理性に関する評点が100点であること。
- (3) 事業計画の効果に関する評点が100点以上であること。

別表1 既存施設の更新の場合

| 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 | | | | 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(年度別決定済み) | | | 区画整理等が計画決定済みであるもの | 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分の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。 |

備考

- 「現存率」とは、官庁建物実態調査の結果による。官庁建物実態調査を行っていない施設については、実情を踏まえて評点を付す。
- 「面積率」とは、「現有延べ面積/必要延べ面積」により算出する。ここで、現有延べ面積及び必要延べ面積は、執務面積、会議室等の附属面積、設備関係面積、交通部分面積及び各官署の固有業務に関係した諸室面積を含み、車庫、渡り廊下等を除く面積とする。必要延べ面積は、積み上げにより算出する。

別表2 新規施設の建築の場合

| 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を至急すべきもの | | 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は、業務の遂行が著しく困難なもの | | 整備を行わない場合は、業務の遂行が困難なもの | | 整備を行わない場合は、業務の遂行に支障を来すもの | | 整備を行わない場合は、業務上好ましくないもの | |

別表3 事業計画の効果(B1)の発揮見込みを評価するための指標

| 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 | 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用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・借用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いか、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、建設までに整合する具体的な見込みがある。 | | | 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、かつ、建設までに整合する見込みがない。 |
| | 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やすい敷地形状・接道の状況である。又は建設までにそういう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、かつ、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、かつ、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、かつ、建設までにその状況が改善される見込みがない。 |
| 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 | 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。 | | 執務に必要な空間又は機能が適切に確保されない可能性がある。 | | 執務に必要な空間又は機能が確保されない見込みである。 |

別表4 施策に基づく付加機能(B2)の発揮見込みチェックリスト

| 分類 | 評価項目 | 評語 | 取組状況 | 評価要領 | |
|-------|------------|----|--|--|--|
| 社会性 | 地域性 | A | 特に充実した取組が計画されている。 | 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※1>地方公共団体、地域の協議会、商店街等との連携(シビックコア、合築、地域防災へ貢献する取組、施設・駐車場の共用、敷地の一体利用など)／既存建造物(歴史的建築物)の有効利用／跡地の有効活用(景観形成、文化財保護、地方公共団体による活用など)／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 | 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。(又はその計画である。) | |
| | | 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。 | |
| 環境保全性 | 環境保全性 | A | 官庁施設の環境保全性基準※2に基づいた取組がなされているほか、特に充実した取組が計画されている。 | 右の施策が4つ以上取り組まれる計画である。 | <施策※1>特別な省エネ機器の導入(水蓄熱、照明制御、アモルファス変圧器など)／蓄電池／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／高性能ガラス |
| | | B | 官庁施設の環境保全性基準※2に基づいた取組がなされているほか、充実した取組が計画されている。 | 右の施策が2つ以上取り組まれる計画である。 | |
| | | C | 官庁施設の環境保全性基準※2に基づいた取組がなされているほか、一般的な取組が計画されている。 | 省エネ型器具などの導入が計画されている。(LED照明、高効率変圧器、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) | |
| | 木材利用促進 | A | 特に充実した取組が計画されている。 | 右の施策が2つ以上取り組まれる計画である。 | <施策※3>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 |
| | | B | 充実した取組が計画されている。 | 右の施策が1つ取り組まれる計画である。 | |
| | | 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。 | |
| 機能性 | ユニバーサルデザイン | A | 特に充実した取組が計画されている。 | 建築物移動等円滑化誘導基準を満たした上で、特にユニバーサルデザインに配慮※4する計画である。 | |
| | | B | 充実した取組が計画されている。 | 建築物移動等円滑化誘導基準を満たす計画である。 | |
| | | C | 一般的な取組が計画されている。 | 建築物移動等円滑化基準を満たす計画である。又は建築物移動等円滑化基準の適用対象外施設である。 | |
| | 防災性 | A | 官庁施設の総合耐震・対津波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つ以上取り組まれる計画である。 | <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)／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)／構造体に係る業務継続のための特別な対策(免震又は制振構造)／ライフラインに係る業務継続のための特別な対策(電力の多回線引込み、自家発電用オイルタンク容量7日以上対応、外部電源車からの引込接続対応) |
| | | B | 官庁施設の総合耐震・対津波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つ取り組まれる計画である。 | |
| | | C | 官庁施設の総合耐震・対津波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。 | 官庁施設の総合耐震・対津波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。 | |

※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ない施策を評価に加えることを妨げない。

※2 「官庁施設の環境保全性基準」(平成29年3月22日付け国営環第14号)のうち2.3(2)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28年4月1日 国土交通省)による。

※4 「建築設計基準」(平成26年3月31日付け国営整第245号)のうち2.2.3(2)、2.7.2(2)(3)、2.8.4(2)による。