

事後評価に係る資料

【官庁営繕事業】

令和5年11月15日

国土交通省中部地方整備局

— 目 次 —

1. 概要書（案）	．．．	1
2. 概要図	．．．	2
3. 事業の評価内訳	．．．	3
4. 事業計画の合理性	．．．	4
5. 事業の必要性 ～評点の算出～	．．．	5
6. 官庁営繕事業の事後評価の方法①事業計画の必要性	．．．	7
7. 官庁営繕事業の事後評価の方法②事業計画の合理性	．．．	10
8. 官庁営繕事業の事後評価の方法③事業計画の効果	．．．	11
9. 周辺の状況	．．．	13

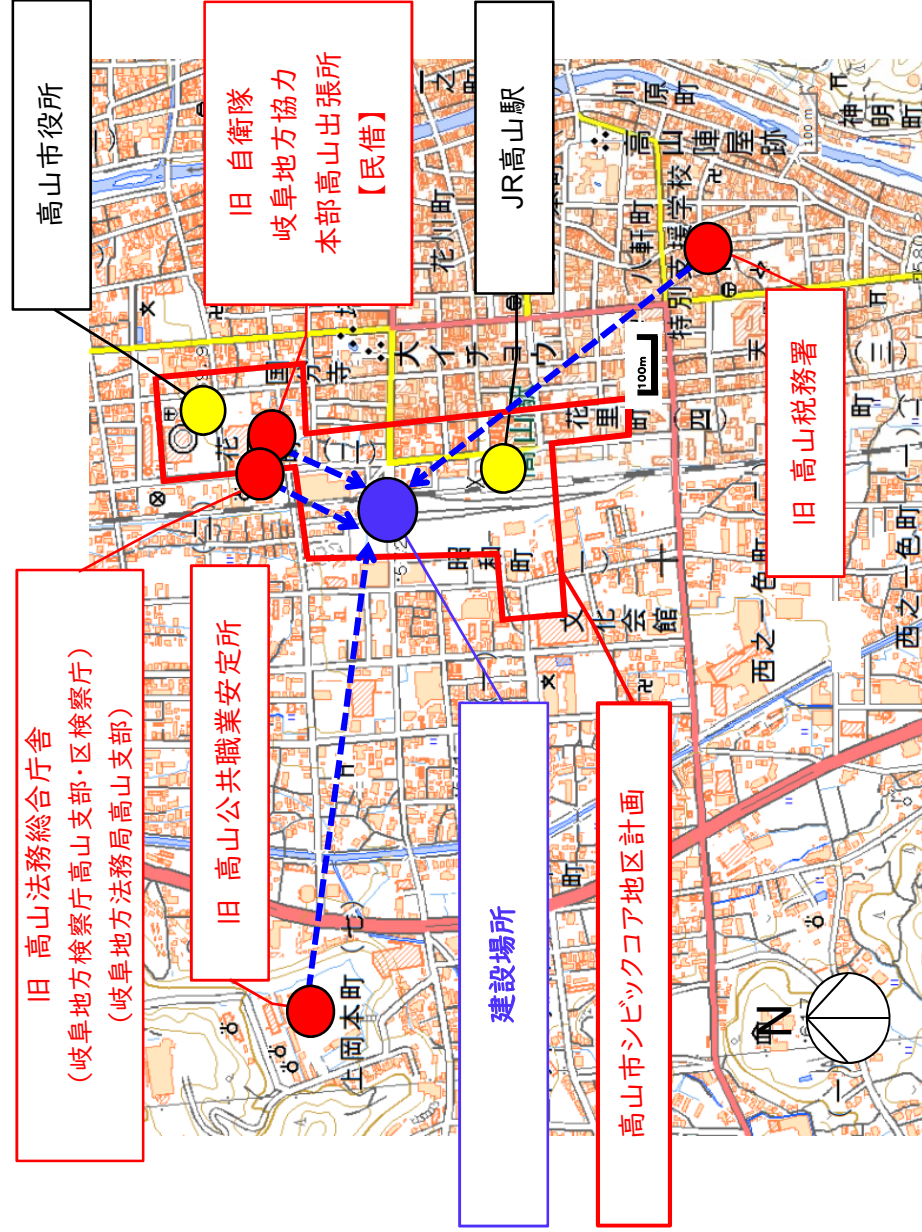
1. 概要書(案)

令和 5年度				事後評価	
事業名(箇所名)	高山地方合同庁舎		担当課	技術・評価課	事業主体
			担当課長名	小岩井 康臣	
実施箇所	岐阜県高山市昭和町2丁目				
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: 4,015 m² ・構造: 鉄筋コンクリート造 地上4階 ・規模: 5,501 m² 				
事業期間	事業採択	平成 28 年度	完了	令和 2 年度	
総事業費(億円)	21.8				
目的・必要性	<p><解決すべき課題・背景> 入居予定官署が現在使用している庁舎については、経年による老朽、耐震性能不足、狭あい等の問題を有しており、利用者の安全・安心と利便性を確保するうえで支障となっている。 さらに、合同庁舎は高山市シビックコア地区整備計画において主要な施設に位置づけられており、まちづくりへの寄与、集約化による国有財産の有効活用の観点から、早急に施設の整備を行う必要がある。</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出来る。 ・地域性、景観性、環境保全性、木材利用促進、ユニバーサルデザイン、防災性及び耐用・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出来る。 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				
事業実施による環境の変化	環境負荷低減の取組や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、今後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、改善措置の必要性はない。			
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：高山地方合同庁舎

事業場所：岐阜県高山市昭和町2丁目

2. 概要図 (位置図)



3. 事業の評価内訳

1. 事業計画の必要性

計画理由	評点	評価の根拠
●建替等の場合		
①老朽	87.0 点	現存率: 税務署55%(築46年)、職業安定所59%(築43年)、法務総合庁舎60%(築38年)
②狭あい	2.4 点	面積率: 税務署 0.71、検察庁0.72
③借用返還	1.7 点	民借: 自衛隊
④分散	- 点	
⑤都市計画の関係	4.0 点	高山市シビックコア地区整備計画
⑥立地条件の不良	- 点	
⑦施設の不備	2.5 点	耐震性能不足: 税務署 バリアフリー法建築物移動等円滑化基準不適合: 税務署、職業安定所
⑧衛生条件の不良	- 点	
⑨法令等	- 点	
イ ①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨	計 97.6 点	
●新規施設の場合		
①法令等	- 点	
②新たな行政需要	- 点	
③機構新設	- 点	
イ' ①+②+③	計 点	
加算点	10 点	合同庁舎計画
評点(イまたはイ'+加算点)	107 点	

2. 事業計画の合理性

評価項目	評点	評価の根拠
事業計画の合理性	100 点	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

3. 事業計画の効果

業務を行うための基本機能(B1)の発現状況			
分類	項目	係数	評価の根拠
位置	①用地の取得・借用	1.1	国として用地を保有できている
	②災害防止・環境保全	1.1	自然的条件からみて良好な状態である
	③アクセスの確保	1.1	施設へのアクセスは良好である
	④都市計画その他の土地利用に関する計画との整合性	1.0	都市計画・土地利用計画等に積極的に貢献している。
	⑤敷地形状等	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できている。
イ ①×②×③×④×⑤	計	1.33	
規模	①建築物の規模	1.0	業務内容等に応じ、適切な規模となっている。
	②敷地の規模	1.0	建築物の規模及び業務内容等に応じ、適切な規模となっている。
ロ ①×②	計	1.0	
構造	①機能性 (業務を行うための基本機能に該当する部分)	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。
ハ ①	計	1.0	
評点(イ×ロ×ハ×100)		133 点	

施策に基づく付加機能(B2)の発現状況	
分類及び評価項目	発現効果
社会性(地域性)	地域性の効果がある。
社会性(景観性)	景観性の効果がある。
環境保全性(環境保全性)	環境保全性の効果がある。
環境保全性(木材利用促進)	木材利用促進の効果がある。
機能性(ユニバーサルデザイン)	ユニバーサルデザインの効果がある。
安全性(防災性)	防災性の効果がある。
経済性(耐用性)	耐用性の効果がある。
経済性(保全性)	保全性の効果がある。

4. 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	2,258,421
(1)建設費	2,110,255
(2)企画設計費	148,166
(3)解体費	0
2 維持修繕費	1,479,630
(1)修繕費	398,987
(2)保全費	738,284
(3)光熱水費	342,359
3 土地の占用に係る機会費用	432,114
4 法人税等	-310,400

事業案総費用 **3,859,765**

B. 代替案の総費用

	金額
1 初期費用	2,185,993
(1)増築・改築費	2,018,807
(2)企画設計費	102,234
(3)解体費	64,952
2 維持修繕費	1,531,862
(1)修繕費	409,841
(2)保全費	738,674
(3)光熱水費	181,157
(4)賃料	202,190
3 土地の占用に係る機会費用	589,782
4 法人税等	-342,737

代替案総費用 **3,964,900**

5. 事業計画の必要性 ～評価の算出～

(1) 評価の算出

1) 高山税務署の評価 : 105点

計画理由	評価	施設の状況
① 老朽	90	現存率 55% (築46年)
② 狭あい	50	面積率 0.71
⑤ 都市計画の関係	40	シビックコア地区
⑦ 施設の不備	60	耐震性能不足 0.70 / 1.00 バリアフリー法建築物移動等円滑化基準不適合



必要性の評価	105点
主理由 × 1.0	90
従要素 × 0.1	5
	4
	6

※③借用返還、④分散、⑥立地条件の不良、⑧衛生条件の不良及び⑨法令等は評価無し。

2) 高山公共職業安定所の評価 : 98点

計画理由	評価	施設の状況
① 老朽	90	現存率 59% (築43年)
⑤ 都市計画の関係	40	シビックコア地区
⑦ 施設の不備	40	バリアフリー法建築物移動等円滑化基準不適合

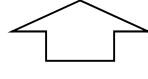


必要性の評価	98点
主理由 × 1.0	90
従要素 × 0.1	4
従要素 × 0.1	4

※②狭あい、③借用返還、④分散、⑥立地条件の不良、⑧衛生条件の不良及び⑨法令等は評価無し。

3) 岐阜地方検察庁高山支部・区検察庁の評価 : 99点

計画理由	評価	施設の状況
① 老朽	90	現存率 60% (築38年)
② 狭あい	50	面積率 0.72
⑤ 都市計画の関係	40	シビックコア地区



必要性の評価	99点
主理由 × 1.0	90
従要素 × 0.1	5
	4

※③借用返還、④分散、⑥立地条件の不良、⑦施設の不備⑧衛生条件の不良及び⑨法令等は評価無し。

5. 事業計画の必要性 ～ 評価の算出～

(1) 評価の算出

4) 岐阜地方法務局高山支局の評価 : 94点

計画理由	評価	施設の状況	必要性の評価	94点
① 老朽	90	現存率 60% (築38年)	主理由 × 1.0	90
⑤ 都市計画の関係	40	シビックコア地区	従要素 × 0.1	4

※②狭あい、③借用返還、④分散、⑥立地条件の不良、⑦施設の不備、⑧衛生条件の不良及び
 ⑨法令等は評価無し。

5) 自衛隊岐阜地方協力本部高山出張所の評価 : 54点

計画理由	評価	施設の状況	必要性の評価	54点
③ 借用返還	50	速やかに返還すべきもの	主理由 × 1.0	50
⑤ 都市計画の関係	40	シビックコア地区	従要素 × 0.1	4

※①老朽、②狭あい④分散、⑥立地条件の不良、⑦施設の不備、⑧衛生条件の不良及び⑨法令等
 は評価無し。

○ 総合判定 : 107点 ≧ 100点

各官署による評価 (面積加重平均)	97点
合同庁舎計画に基づくもの (加点要素)	10点
合計 : 総合判定	107点 ≧ 100点

6. 官庁営繕事業の事後評価の方法 ①事業計画の必要性

1) 事業計画の必要性に関する評価指標 (1/3)

計画理由	内容 評価点	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、左記に基づく評価に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。

官庁営繕事業に係る新規事業採択時評価手法 別表1 一部抜粋

6. 官庁営繕事業の事後評価の方法 ①事業計画の必要性

1) 事業計画の必要性に関する評価指標 (2/3)

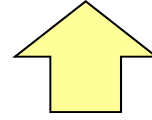
計画理由	内容 評点	100	90	80	70	60	50	40	備考
地域連携	都市計画の進捗	周囲が区画整理等 等施行済みで当該 施行分のみ未施行 となっているもの	区画整理等 施行中で早く立ち 退かないと妨害 となるもの	都市計画的にみて 地域性上著しい障 害のあるもの又は 防火地域若しくは 準防火地域にある 木造建築物で延焼 の可能性が著しく 高いもの	区画整理等が 事業決定済で あるもの(年度 別決定済み)	都市計画的に みて地域性上 好ましくないもの 又は防火地 域若しくは準 防火地域にある 木造建築物で延 焼の可能性が高 いもの		区画整理等が 計画決定済で あるもの	次に該当する場合は、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							位置が不適 当 で 業務上又は 環境上好ま しくないもの	
立地条件 の不良	位置の不 適			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					
	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 管理上好ま しくないもの	



1) 事業計画の必要性に関する評価指標 (3/3)

計画理由	内容 評点	100	90	80	70	60	50	40	備考
防災機能に係る施設の不備	災害時に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ずる場合は、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	法令等に基づき整備	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。

官庁営繕事業に係る新規事業採択時評価手法 別表1 一部抜粋



計画理由別の評点が最も高い計画理由を**主要素**、それ以外の計画理由を**従要素(素点の1/10)**に分類し、各入居官署の評点を算出。
(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)

○ 事業計画の合理性に関する評価指標

次の4つのいずれかに該当する場合に100点とし、いずれにも当てはまらない場合は0点とする。

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。(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のであって、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。

8. 官庁営繕事業の事後評価の方法 ③事業計画の効果

1) 業務を行うための基本機能(BI)の発揮見込みを評価するための指標

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を乗じて得た値を事業計画の効果に関する評価点とする。

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。
規模	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。	敷地の有効利用又は敷地への安全・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。
構造	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。(駐車場の不足など)	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。			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。
	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。		執務に必要な空間又は機能が適切に確保されていない。		執務に必要な空間又は機能が確保されていない。

○施策に基づく付加機能(B2)の評価

事業計画の効果(施策に基づく付加機能)の発現状況を確認する際に参照する事項

分類	評価項目	確保する性能の水準(※1)
社会性	地域性	<ul style="list-style-type: none"> ・官庁施設の基本的性能基準(※2)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。 ・官庁施設の基本的性能基準(※2)に基づき、地域の特性について配慮されている。
	景観性	<ul style="list-style-type: none"> ・官庁施設の基本的性能基準(※2)に基づき、周辺環境との調和が図られ、良好な景観の形成について配慮されている。 ・官庁施設の基本的性能基準(※2)に基づき、周辺環境との調和が図られ、良好な景観の形成について配慮されている。 ・官庁施設の環境保全性能基準(※3)に基づき、環境保全性の水準を満たしている。
環境 保全性	環境保全性	<ul style="list-style-type: none"> ・公共建築物における木材の利用の促進のための計画(※4)に基づき、木造化(※5)、内装等の木質化が図られている。
	木材利用促進	<ul style="list-style-type: none"> ・官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準(※6)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。 ・官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準(※6)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。
機能性	ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準(※7)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。
	防災性	<ul style="list-style-type: none"> ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準(※7)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ところを目標とし、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。 ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準(※7)に基づき、大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、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。 ・官庁施設の基本的性能基準(※2)に基づき、目標とする使用期間を考慮し、適切に構造体及び被覆等の修繕等(ただし、大規模な修繕を除く。)をすることにより、大規模な修繕を行わずに長期的に構造耐力上必要な性能を確保できる。
安全性	耐用性	<ul style="list-style-type: none"> ・官庁施設の基本的性能基準(※2)に基づき、清掃、点検・保守等の維持管理及び材料、機器等の更新が、効率的かつ安全に行える。
	保全性	<ul style="list-style-type: none"> ・官庁施設の基本的性能基準(※2)に基づき、清掃、点検・保守等の維持管理及び材料、機器等の更新が、効率的かつ安全に行える。

※1 個別の事業特性に応じて本表に記載のない付加機能を加えることを妨げない。

※2 「官庁施設の基本的性能基準」(平成25年3月29日国営整第197号、国営整第134号)による。

※3 「官庁施設の環境保全性能基準」(平成23年3月31日国営環第5号)による。

※4 「公共建築物における木材の利用の促進のための計画」(令和3年4月1日国土交通省)による。

※5 「木造化」とは、構造耐力上主要な部分の一部又は全部に木材を利用することをいう。

※6 「官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準」(平成18年3月31日国営整第157号、国営整第163号)による。

※7 「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」(平成25年3月29日国営計第126号、国営整第198号、国営整第135号)による。

9. 周辺の状況

