

官庁営繕事業に係る評価の方法

第2回事業評価監視委員会の補足説明

令和7年11月7日

中部地方整備局 営繕部

官庁営繕事業に係る評価の方法

「官庁営繕事業に係る新規採択時評価手法」に基づき、下記の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。

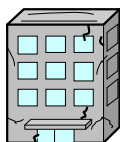
①事業計画の必要性

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)

現在入居している
建物の状況を項目別に採点

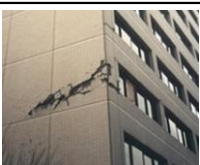
老朽
による弊害解消の
必要性



狭あい
解消の必要性



防災機能の不備
解消の必要性



その他、

分散

借用返還

地域連携

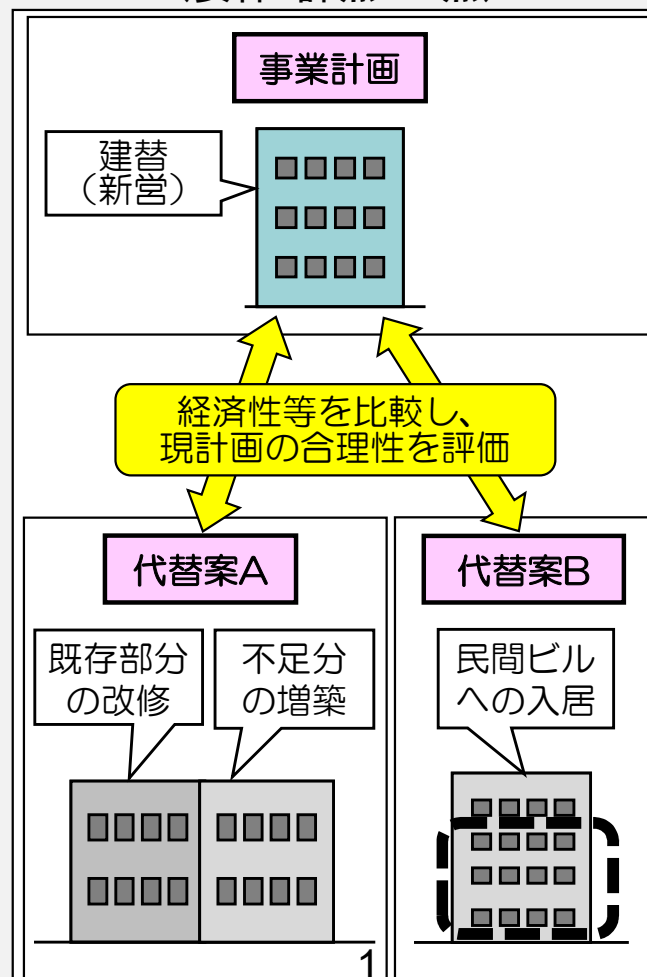
...などの項目について評価する。

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）

②事業計画の合理性

同等の性能が得られる代替案の有無を確認し、事業案と代替案とを経済比較して事業案が最も経済的であることを確認（代替案がない場合、事業案が最も合理的とする）

(要件: 評点100点)

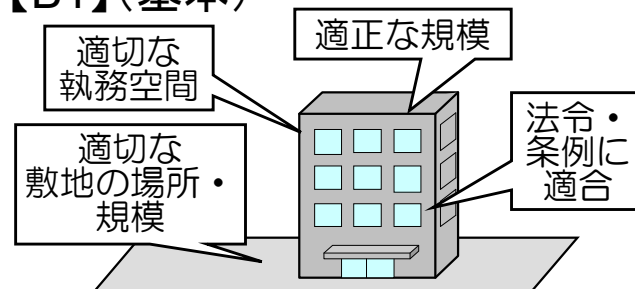


③事業計画の効果

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、事業の効果の発揮見込みを評価

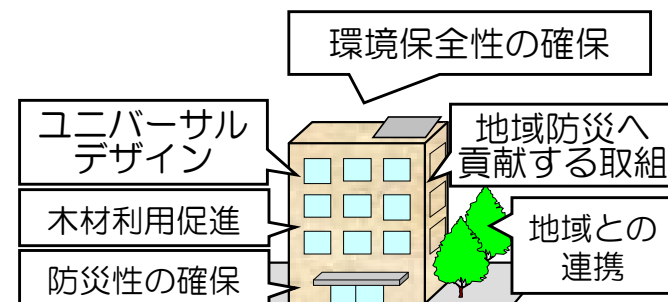
(要件: 100点以上)

【B1】(基本)



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】(施策)



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

事業計画の必要性

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、その合築整備が確定な場合は、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係る諸室面積を含み、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。

事業計画の必要性 ～評点の算出例～

○各官署の評点の算出

- ①老朽、②狭あい、③借用返還、④分散、⑤地域連携、⑥立地条件の不良、⑦防災機能に係る施設の不備、
⑧施設の不備及び⑨法令等の項目で評価を行う。

(注) 現存率は、建物の老朽度を示す指標で、建築物の新築時を100%とする。

(注) 面積率は狭あいの状況を示す指標であり、計画の必要性を評価する際に限り用いる。
必要延べ面積に対する現有延べ面積の充足率である。

計画理由		評点	施設の状況
①	老朽	80※	現存率 68.4%(築62年、築47年、築46年)
②	狭あい	40	面積率 0.76
④	分散	80	相互距離5.2km程度の位置に部署が分散
⑤	地域連携	60	都市計画的にみて地域性上障害のあるもの 解消
		4	地域防災への貢献
⑦	防災機能に係る 施設の不備	100※※	構造体の耐震性能不足 1.02/1.50



必要性の評点	112点
主要素 × 1.0	80
従要素 × 0.1	4
	8
	6
加算	4
従要素 × 0.1	10

※下線は主要素を示す。 ※※耐震改修不可とされていないため主要素としない。

事業計画の必要性 ～評点の算出例～

○ 各官署の評点の面積加重平均の算出

入居予定官署	各官署の評点 (A)	計画面積(専有) 割合(B)	(A) × (B)
● ● ● ● ● ● 局	104点	25. 7%	26. 7点
● ● ● ● ● ● ● ● ● ● 部	104点	4. 8%	5. 0点
● ● ● ● ● ● ● ● 所	118点	7. 5%	8. 9点
● ● ● ● 局	112点	48. 2%	54. 0点
● ● ● ● ● ● 局	109点	13. 8%	15. 0点
各官署の評点の面積荷重平均($\Sigma((A) \times (B))$)			109. 6点

○ 事業計画の必要性の評点 : 129点 $\geq$ 100点

各官署の評点の面積荷重平均($\Sigma((A) \times (B))$)	109点
合同庁舎計画に基づくもの (加算)	10点
特定国有財産整備計画に基づくもの (加算)	10点
合計(事業計画の必要性の評点)	129点 $\geq$ 100点

事業計画の合理性

評 点	評 価
100 点	下記のいずれかに当てはまる。 ・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 ・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。

事業計画の効果（B1：業務を行うための基本機能）

別表3 事業計画の効果（業務を行うための基本機能）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。

事業計画の効果 (B1: 業務を行うための基本機能) ～ 評点の算出例～

○事業計画の効果 (B1: 業務を行うための基本機能) の評点 : **133点** ≥ 100点

分 類	項 目	係数	評価の根拠
イ 位 置	① 用地の取得・借用	1. 1	国有地に建設されている
	② 災害防止・環境保全	1. 1	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
	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	都市計画その他の土地利用に関する計画と整合している
	⑤ 敷地形状等	1. 0	敷地形状及び接道状況が適切
イ ①×②×③×④×⑤ 計		1. 33	
ロ 規 模	① 建築物の規模	1. 0	業務内容等に応じ、適切な規模を設定
	② 敷地の規模	1. 0	建築物の規模及び業務内容等に応じ、適切な規模を設定
ロ ①×② 計		1. 0	
ハ 構 造	機能性 (業務を行うための基本機能)	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
ハ 計		1. 0	
事業計画の効果の評点 イ×ロ×ハ×100		133点	