

官庁営繕事業の事後評価説明資料

(木津地方合同庁舎)

1. 官庁営繕事業の概要と事業評価

官庁営繕事業の概要

官庁営繕事業の事業評価手法

事業評価手法の改定

事業評価手法イメージ(新規事業採択時)

事業評価手法イメージ(事後評価)

近畿地方整備局の役割と

監視委員会での審議内容

2. 木津地方合同庁舎整備事業

事業概要

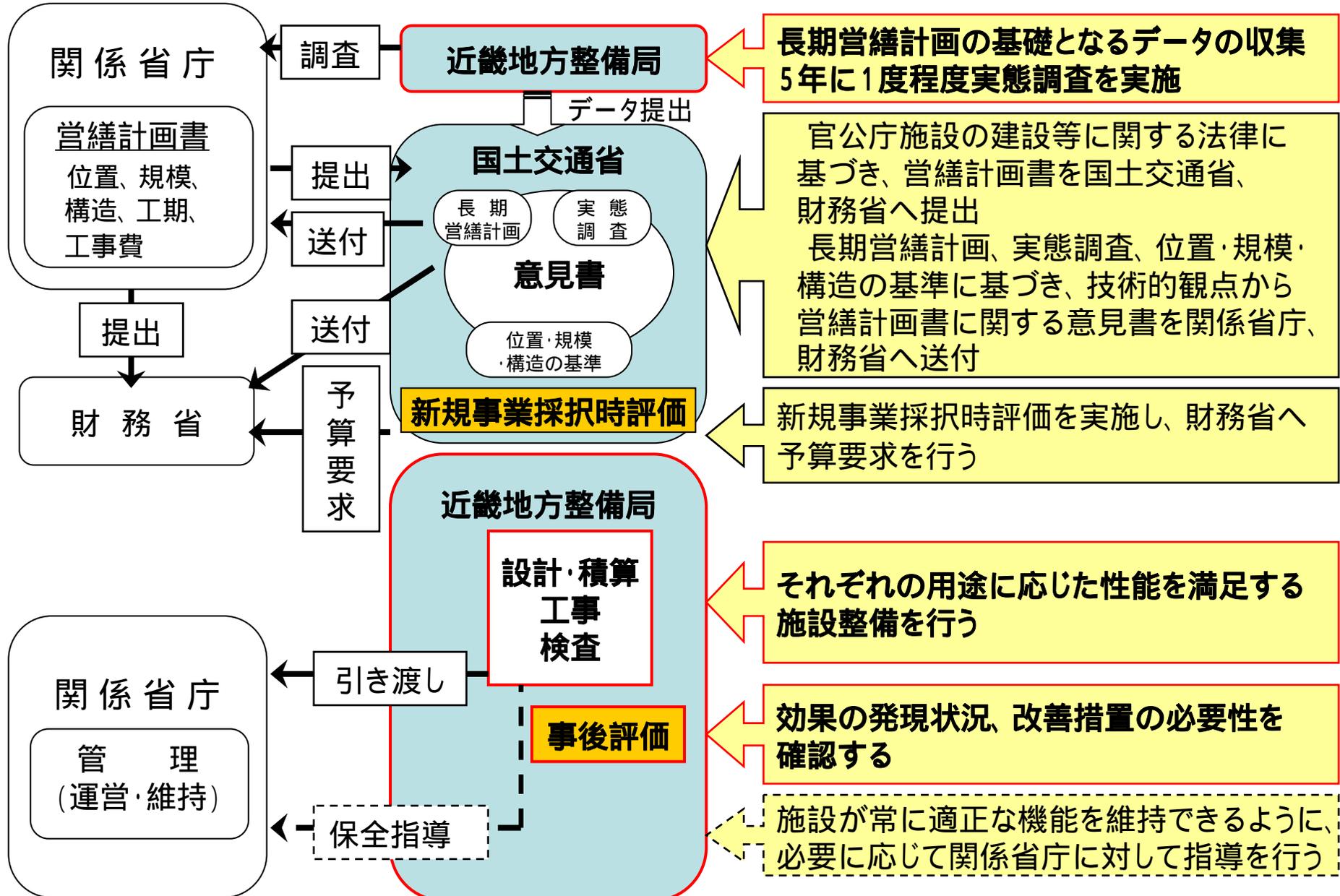
効果の発現状況

まとめ

対応方針(原案)

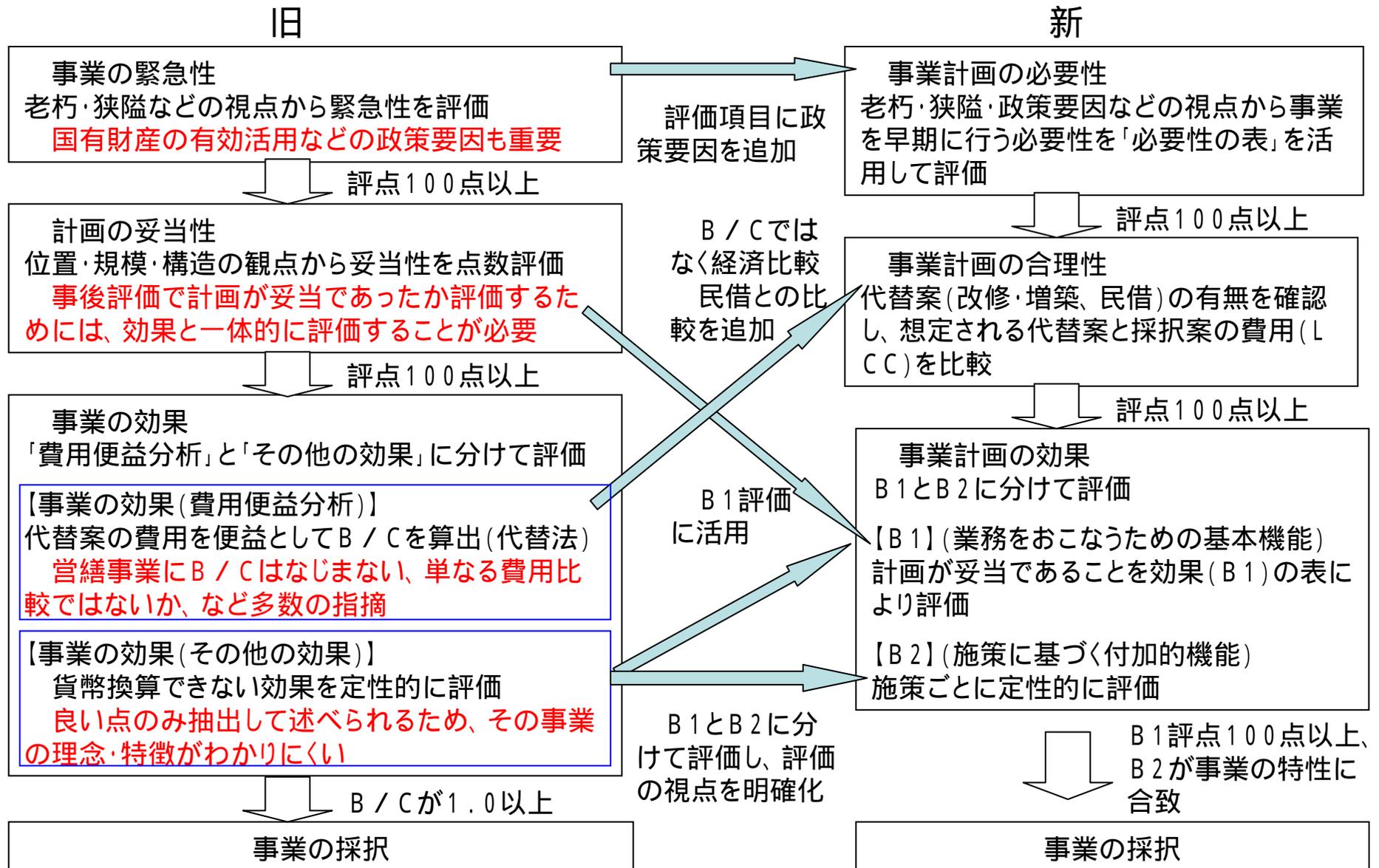
1. 官庁営繕事業の概要と事業評価

官庁営繕事業の概要

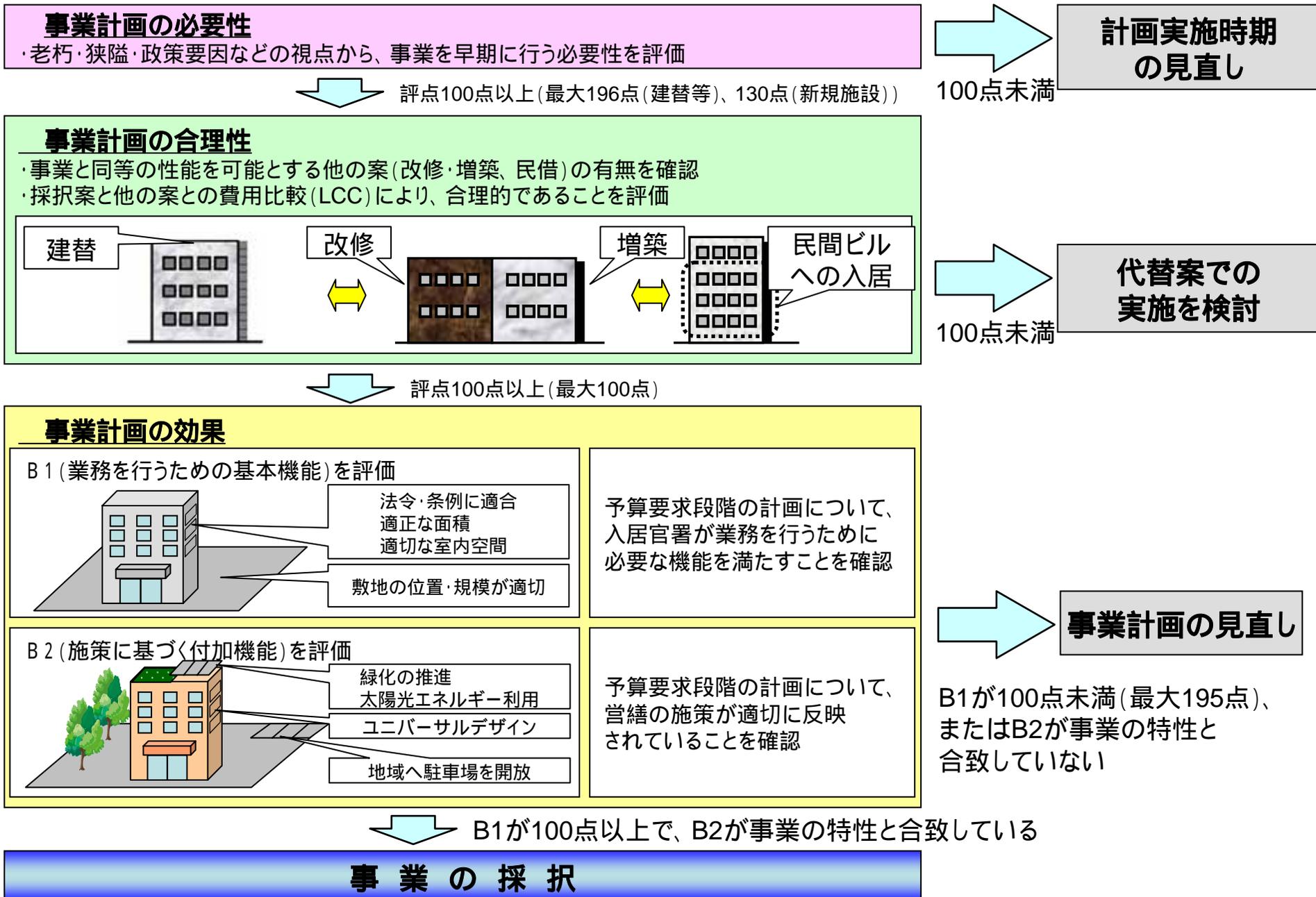


官庁営繕事業の事業評価手法

事業評価手法の改定



事業評価手法イメージ(新規事業採択時)



事業評価手法イメージ(事後評価)

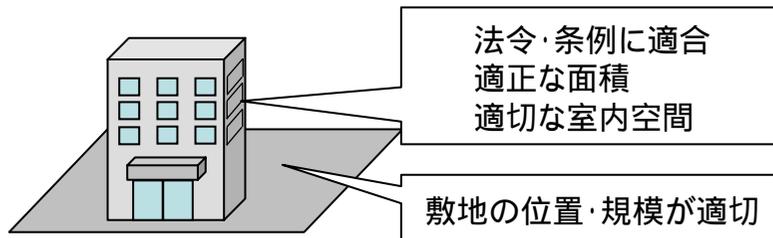
事業計画の必要性

事業計画の合理性

社会経済情勢等に大きな変化があり、再度評価が必要と考えられる場合のみ行う

事業計画の効果

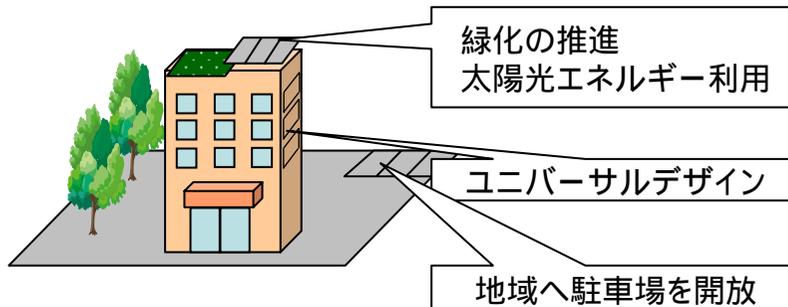
B1(業務を行うための基本機能)を評価



入居官署が業務を行うために必要な機能を満たすことを確認(参考資料)

- ・建物概要
- ・写真
- ・顧客満足度調査
- ・工事単価比較

B2(施策に基づく付加機能)を評価



営繕の施策が適切に反映されていることを確認(参考資料)

- ・施策の反映状況
- ・写真
- ・顧客満足度調査
- ・工事単価比較

B1が100点(最大195点)未満、もしくはB2が事業の特性と合致していない

効果の発現が十分でなく、今後効果の発現が期待される改善措置の検討が必要

再度の事後評価

B1が100点以上で、B2が事業の特性と合致している

効果の発現が概ね十分で、改善措置の必要性がない

近畿地方整備局の役割と監視委員会での審議内容

近畿地方整備局の役割

目的に基づき、それぞれの用途に応じた基本的性能を満足する施設を整備すること

委員会での審議内容

「国家機関の建築物及びその附帯施設の位置、規模及び構造に関する基準」を満たして整備されているか

事業計画の効果に関する評価(B1,B2)

【参考として、近畿地方整備局が独自に評価を実施】

適正な価格で整備されているか

コスト評価

2. 木津地方合同庁舎整備事業

事業概要

案内図

事業実施前の状況

事業の目的

施設概要

効果の発現状況

業務を行うための基本性能 (B 1)

施策に基づく付加機能 (B 2)

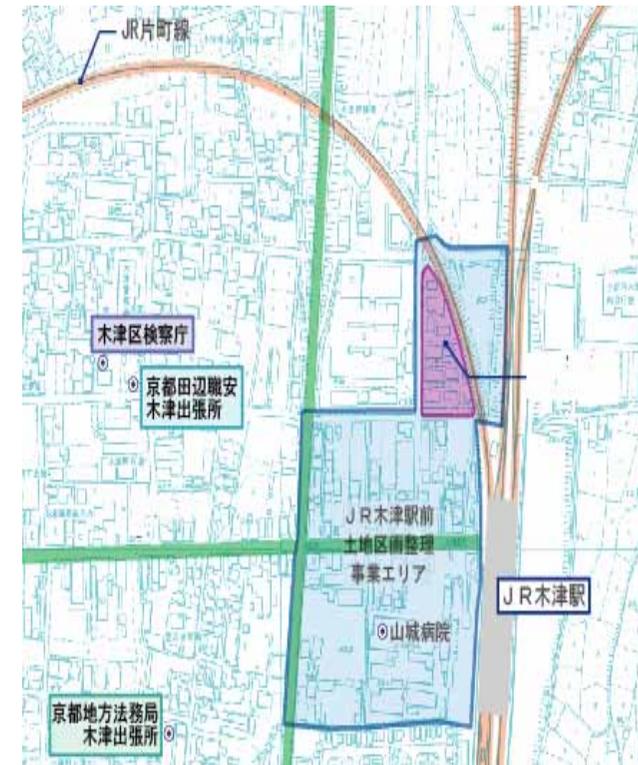
参考

コスト評価、顧客満足度調査

まとめ

対応方針 (原案)

事業概要 案内図



敷地周辺整備概要

事業実施前の状況



< 法務局 >

敷地面積 1,006 m²
建築年次 昭和46年
延床面積 433 m²
面積率 0.63
(敷地は木津町より借用)



< 区検察庁 >

敷地面積 1,090 m²
建築年次 昭和32年
延床面積 264 m²
面積率 1.15
(京都府より購入建物)



< 職業安定所 >

敷地面積 631 m²
建築年次 昭和48年
延床面積 208 m²(プレハブ造)
面積率 0.47

面積率 = 当時の現有面積 / 必要面積

老朽 狭隘

施設の不備(駐車場の不足、耐震性能、OA化、バリアフリーの不備)

法務局 駐車可能台数: 8台 < 外来自動車数: 47台(繁忙期1時間あたり最大数)

職業安定所 駐車可能台数: 6台 < 外来自動車数: 40台(繁忙期1時間あたり最大数)

借用敷地の返還要求

事業の目的

老朽解消

狭隘解消

施設の不備解消

借用敷地の解消

合同化による

利便性の向上、

建築経費の節減

施設概要

敷地面積：約2,605㎡

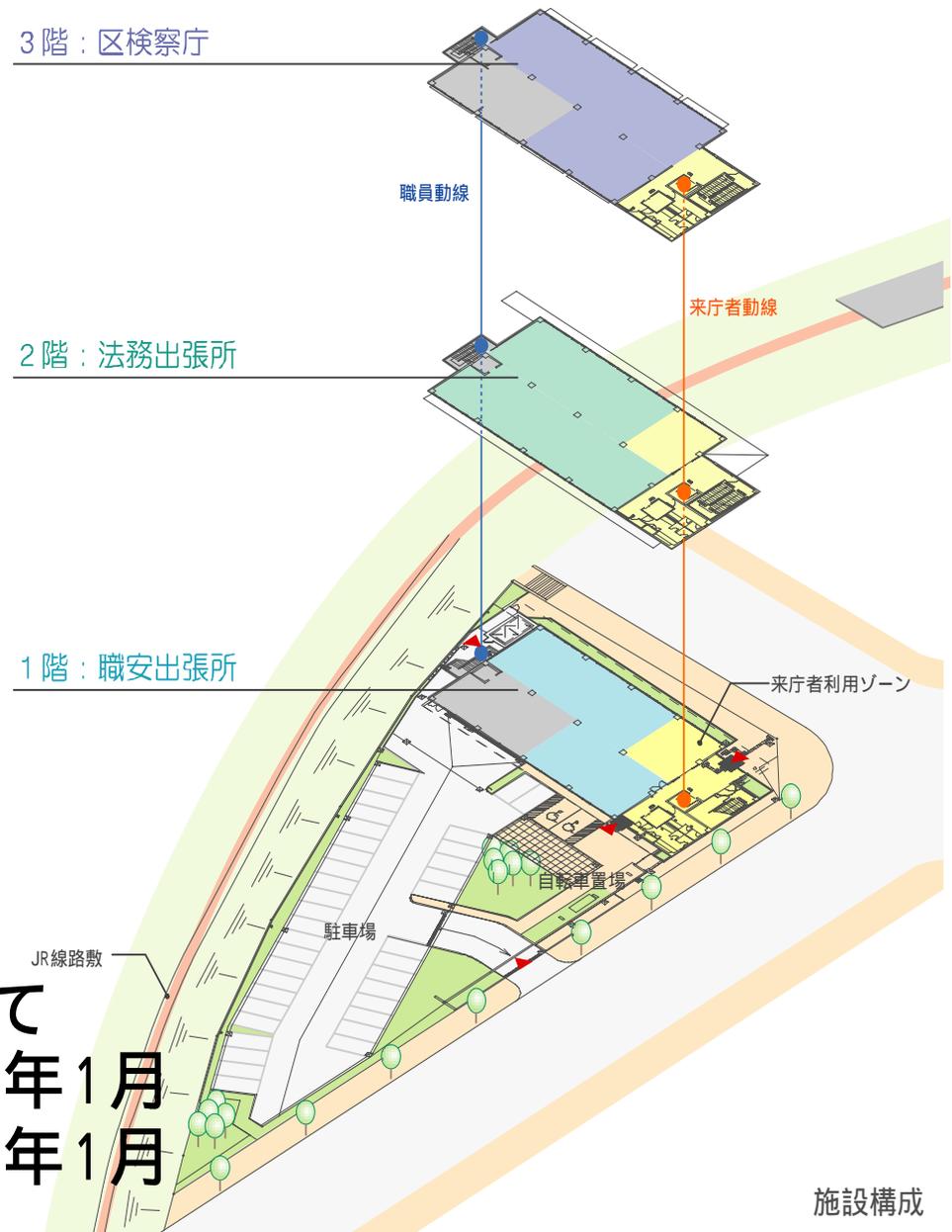
延べ面積：約1,746㎡

構造：鉄筋コンクリート造3階建て

設計：平成16年8月～平成17年1月

工事：平成17年1月～平成18年1月

総事業費：約4億8千万円



事業実施後の状況



庁舎外観(南側)



駐車場



エントランスホール



事務室



会議室



階段室

効果の発現状況

業務を行うための基本性能 (B 1)

施策に基づく付加機能 (B 2)

参考

コスト評価、顧客満足度

効果の発現状況

業務を行うための基本性能 (B 1)

分類	評価項目		評価					
			1.1	1	0.9	0.8	0.7	0.5
位置	用地取得の見込み		取得済み、現地建替	国有地の所管替予定、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	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・鉄道等が整備済み	整備の見込みあり				整備の見込みなし
	都市計画・土地利用計画等との整合性		都市計画・土地利用計画等に積極的に貢献	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適切な規模となっている	駐車場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。又は特殊な施設で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、特殊な施設で必要な機能等が満足されないおそれがある

各項目毎の評価を全て掛け合わせ、100倍した数値を事業の効果の評点とする

入居官署の業務を行うために必要な機能を満たす(100点以上)を確認

評価結果 (B 1)

分類	評価項目		評価	
位置	用地取得の見込		1.1	取得済み
	災害防止・環境保全		1.1	自然条件が災害防止・環境保全上良好
	アクセスの確保		1.1	周辺に道路、鉄道等が整備済み
	都市計画・土地利用計画等との整合性		1.1	都市計画・土地利用計画等に積極的に貢献
	敷地形状		1.0	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
規模	建築物の規模		1.0	業務内容に応じ適切な規模が設定されている
	敷地の規模		1.0	建築物の規模に応じ適切な規模となっている
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	1.0	合同庁舎としての整備条件が整っている
		合同庁舎の場合		
機能性等		1.0	標準的な構造として計画されている	

各項目毎の評価を全て
掛け合わせ100倍した数値

= 146

100点以上

業務を行うための
の基本性能を
満足している

施策に基づく付加機能 (B 2)

分類	評価項目	評価	取組状況
社会性	地域性	A	特に充実した取り組みがなされている
		B	充実した取り組みがなされている
		C	一般的な取り組みがなされている
	景観性	A	特に充実した取り組みがなされている
		B	充実した取り組みがなされている
		C	一般的な取り組みがなされている
環境保全性	環境保全性	A	特に充実した取り組みがなされている
		B	十分に環境負荷の低減化が図られている
		C	一般的な環境負荷の低減化が図られている
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行われている
		A	「望ましい」規定に基づき整備されている
		B	下記その他、一部「望ましい」規定も付加されている
		C	法令規定に基づき整備されている
	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、防災性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が行われている	
経済性	耐用・保全性	A	特に充実した取り組みがなされている
		B	充実した取り組みがなされている
		C	一般的な取り組みがなされている

施策に基づく付加機能 (B 2)

(○ : 今回事業における該当評価)

分類	評価項目			
社会性	地域性	地域性		
	景観性	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) ・地域住民との連携(ワークショップ、懇談会など) ・既存建造物(歴史的建築物)の有効利用 ・地域性のある材料 ・オープンスペースの設置	2つ以上	A
環境保全性	環境保全性		1つ該当	B
			上記以外	C
機能性	ユニバーサルデザイン(建築物内)	覚書 (平成17年1月24日) 木津地方合同庁舎(仮称)新営に伴い、締結したもの		
	防災性	協定者 京都地方法務局(管理官署)(甲) 京都府相楽郡木津町 (乙) 国土交通省近畿地方整備局(丙)		
経済性	耐用・保全性	内容 ・甲は来庁者の駐車場が確保しきれない場合は 乙が整備予定の町営駐車場を利用する ・甲及び丙は新営敷地内において最大限、来庁者の 駐車場を確保する		

施策に基づく付加機能 (B 2)

分類	評価項目
社会性	地域性
	景観性
環境保全性	環境保全性
機能性	ユニバーサルデザイン(建築物内)
	防災性
経済性	耐用・保全性

(○ : 今回事業における該当評価)

景観性		評価
<施策例> ・歴史・文化及び風土への配慮 ・歴史的まちなみの保存・再生 ・周辺の自然環境への配慮 ○ 周辺の都市環境への配慮	2つ以上	A
	1つ該当	B
	上記以外	C

周辺環境との調和への配慮



- ・街並みとの繋がりを意識したデザイン(建物底、自転車置場)
- ・歩道整備と一体化した外構

施策に基づく付加機能 (B 2)

(○ : 今回事業における該当評価)

分類	評価項目			評価	
社会性	地域性	環境保全性 < 施策例 > ・省エネ機器の導入 (氷蓄熱、アモルファス変圧器) ・屋上緑化 ・自然エネルギー (太陽光発電、風力発電) ○ グリーン購入法の全面的な対応 ・雨水利用設備 ・外断熱		4つ以上	A
	景観性			2つ以上	B
環境保全性	環境保全性			上記以外	○ C
機能性	ユニバーサルデザイン (建築物内)	グリーン購入法の全面的な対応 のほか 以下の省エネ対策を実施 ・ 照明制御 昼光制御、初期照度補正制御 (ランプ初期の余剰照度を抑える) 人感センサーによる照明器具のON、OFF ・ 高効率熱源吸収冷温水機 ・ 変風量制御 各室の空調 の最適化、省エネルギーを図る			
	防災性				
経済性	耐用・保全性				

施策に基づく付加機能 (B 2)

(○ : 今回事業における該当評価)

分類	評価項目
社会性	地域性
	景観性
環境保全性	環境保全性
機能性	ユニバーサルデザイン (建築物内)
	防災性
経済性	耐用・保全性

ユニバーサルデザイン		評価
< 基準 > ・「建築物移動円滑化誘導基準」 (望ましい規定) ・「建築物移動円滑化基準」 (法令規定)	望ましい規定以上	A
	望ましい規定どおり	A'
	法令規定以上	B
	法令規定どおり	C

バリアフリーへの配慮



- ・各階に車いす使用者用便房を設置
- ・水栓器具(オストメイト対応)は1階に設置

施策に基づく付加機能 (B 2)

(○ : 今回事業における該当評価)

分類	評価項目
社会性	地域性
	景観性
環境保全性	環境保全性
機能性	ユニバーサルデザイン(建築物内)
	防災性
経済性	耐用・保全性

防災性		評価
<施策例> ・免震構造の採用 ○ 電気室をGLより高め又は3階以上に設置 ・止水板の設置	2つ以上	A
	1つ以上	B
	上記以外	C

防災への配慮

- ・変電設備を3階に設置
浸水による停電の可能性を低減



変電設備

施策に基づく付加機能 (B 2)

(○ : 今回事業における該当評価)

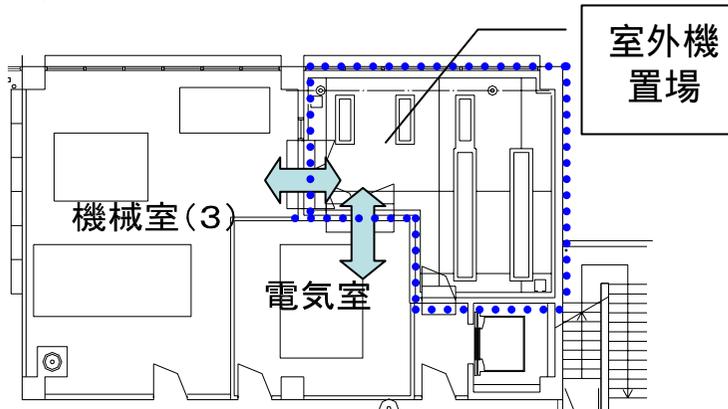
分類	評価項目
社会性	地域性
	景観性
環境保全性	環境保全性
機能性	ユニバーサルデザイン (建築物内)
	防災性
経済性	耐用・保全性

耐用・保全性	評価	
< 施策例 > ・高い階高 ・余裕のある設備室 ・清掃を容易にする工夫(光触媒など)	2つ以上	A
	1つ以上	B
	上記以外	C

耐用・保全性への配慮

・配置の工夫

電気室、機械室を室外機置場に隣接させ、機器の更新等の作業スペースを確保



- ・事務室の無柱化
- ・OAフロア

評価結果 (B 2)

分類	評価項目	評価	
社会性	地域性	B	自治体と駐車場の共用
	景観性	B	周辺の都市環境への配慮
環境保全性	環境保全性	C	
機能性	ユニバーサルデザイン(建築物内)	B	各階に車いす使用者用便房を設置
	防災性	B	3階に電気室設置
経済性	耐用・保全性	C	

地域性、景観性、ユニバーサルデザイン、防災性について一般的な取り組み以上の配慮がなされている

- A: 特に充実した取り組み
- B: 充実した取り組み
- C: 一般的な取り組み

参考 [コスト評価]

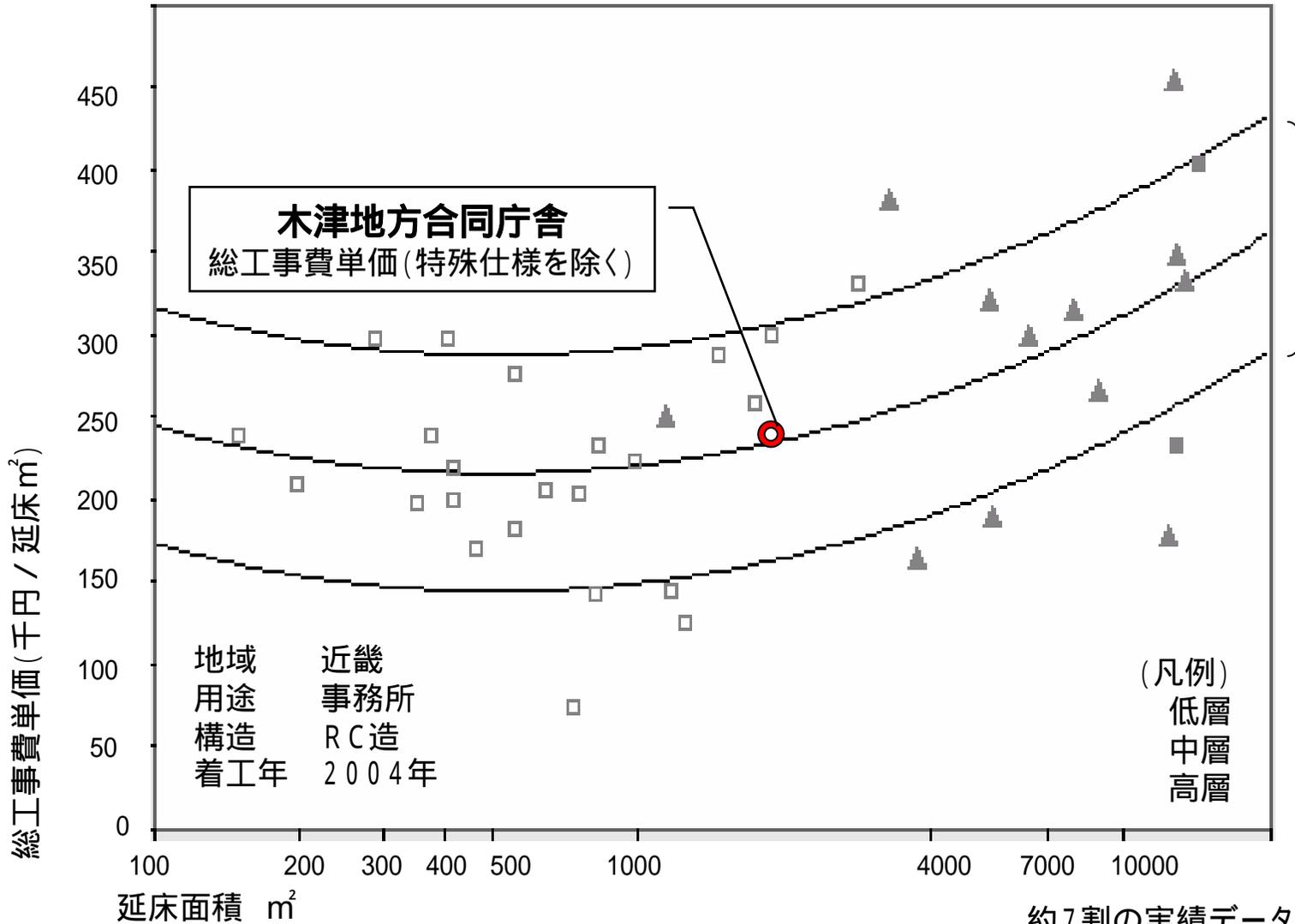
工事費の内訳

項目	工事費(百万円)	備考
1. 事務スペース	422	
2. 特殊な構造	6	仮監同行室 映像音響設備 情報表示設備
3. 外構整備	55	工作物 外構 植栽
合計	483	

	(事務室スペース)		
	1㎡当たりの工事費	延べ面積	事務スペースに係る工事費
木津地方合同庁舎	約24万円	1,746㎡	422百万円

[コスト評価]

延床面積と総工事費単価



約7割の実績データを含む範囲

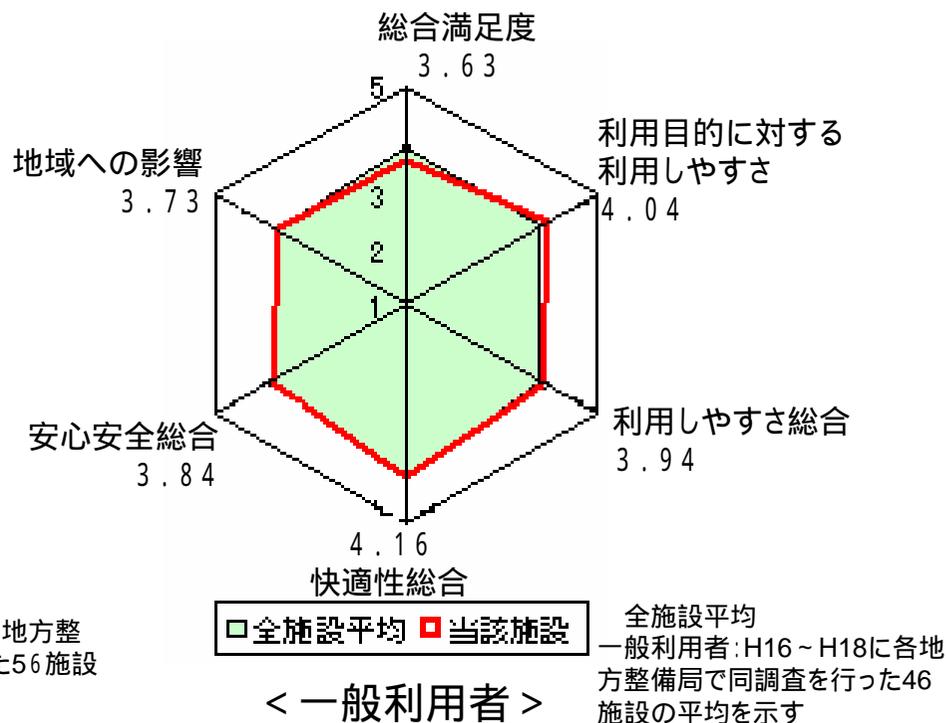
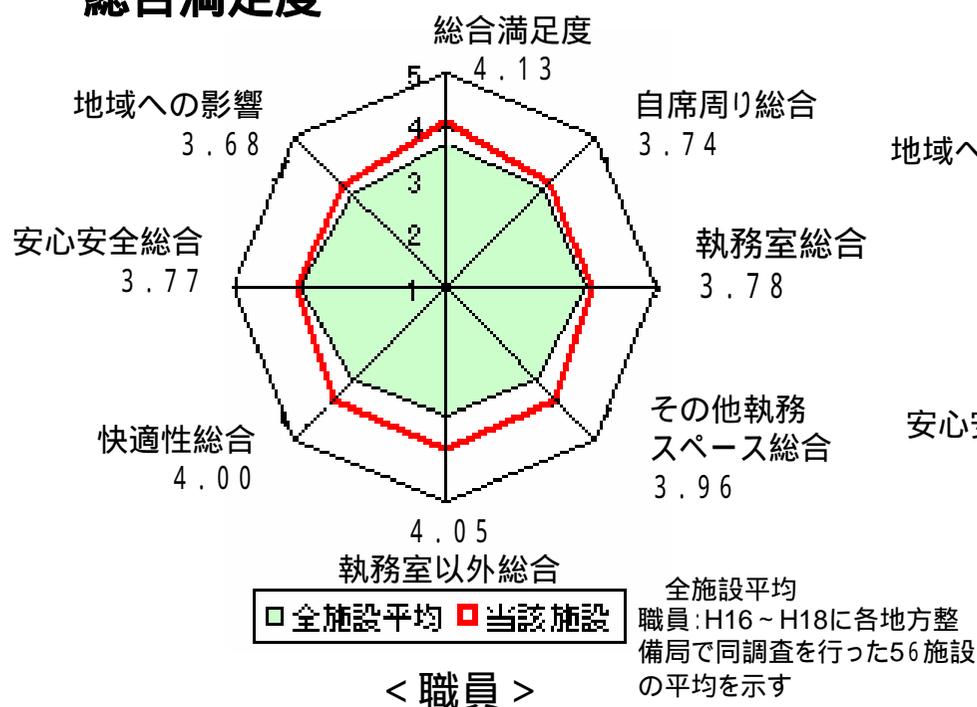
出典: ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション
財団法人 建設物価調査会

[顧客満足度]

調査概要

- < 職員 > 各官署担当者より配布・回収(平成20年9月2日配布・9月19日返送)
職員数23名、回収数23部、回収率100%
- < 一般利用者 > 1F玄関ホールにて来庁者に整備局職員が配布、
返信用封筒を利用したの返送を依頼(平成20年9月2日、3日実施)
配布数347部、回収数95部、回収率27.4%

総合満足度



[顧客満足度]

基本性能 (B1) について

位置

利用者 施設へのアクセス

利用者 旧施設との比較

職員 交通の便

規模

利用者 駐車場

職員 駐車場

職員 自席周りの広さ

構造

職員 業務効率の向上

利用者 トイレ

職員 トイレ

付加機能 (B2) について

バリアフリー

利用者 歩車分離

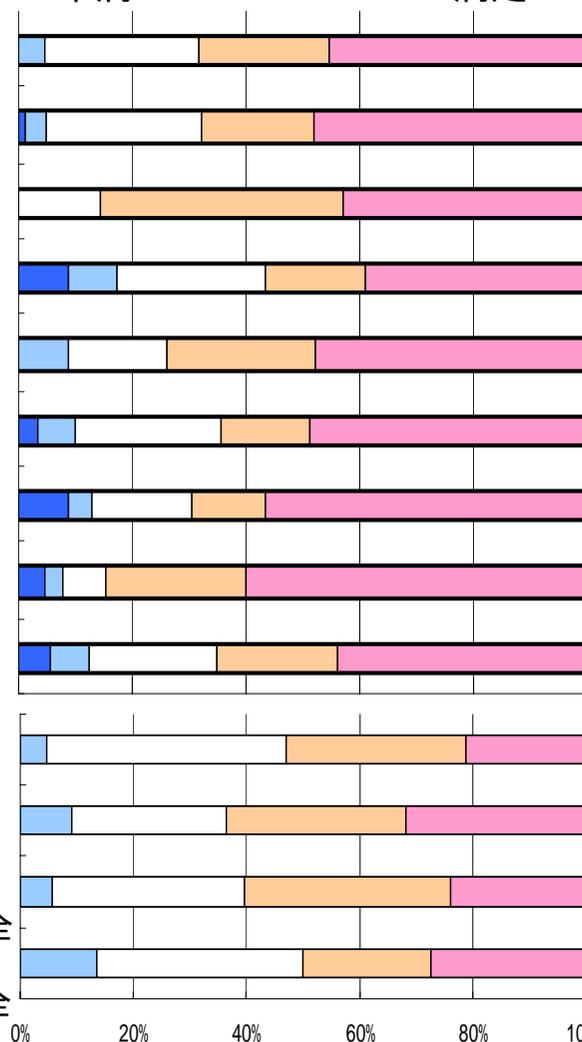
職員 歩車分離

利用者 お年寄り等利用安全

職員 お年寄り等利用安全

不満

満足



■ 不満
 ■ やや不満
 どちらともいえない
 ■ やや満足
 ■ 満足

まとめ

「業務を行うための基本的な機能の評価 (B 1)」

入居官署の業務を行うために必要な改善が行われている

- ・老朽解消: 建て替えにより老朽化が解消された
- ・狭隘解消: 業務面積 (事務室等 + 会議室)
708 m² 1,032 m²により、必要面積が確保された
- ・施設不備の解消: 外来駐車場 25台 40台の整備
- ・借用敷地の解消

「施策に基づく付加的機能の評価 (B 2)」

地域性・景観性・ユニバーサルデザイン・防災性について一般的な取り組み以上の配慮がなされている

参考

「コスト評価」

庁舎と民間の事務所ビルとの延床面積1 m²当たりの工事費を比較し、経済的にも適正であったと判断できる

「顧客満足度」

調査より、利便性の向上、執務環境の向上について高い評価を得ている

対応方針(原案)

今後の事業評価及び改善措置の必要性

事業の効果の発現は概ね十分で、再度の事後評価の必要性及び改善措置の必要性はないと考えます

(補足) 業務を行うための基本性能 (B 1)

(○: 今回事業における該当評価)

分類	評価項目	
位置	用地取得の見込	
	災害防止・環境保全	
	アクセスの確保	
	都市計画・土地利用計画等との整合性	
規模	敷地形状	
	敷地の規模	
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
		合同庁舎の場合
	機能性等	

用地取得の見込	評価
取得済みまたは現地建替	1.1
建設までに用地取得の計画あり	1.0
建設までの用地取得計画が不明確	0.7
敷地未定	0.5

災害防止・環境保全	評価
自然条件が災害防止・環境保全上良好	1.1
自然条件の不備を技術的に解消できる	1.0
自然条件に災害防止・環境保全上やや支障がある	0.8
自然条件に災害防止・環境保全上著しい支障がある	0.5

(補足) 業務を行うための基本性能(B1)

(○:今回事業における該当評価)

分類	評価項目	
位置	用地取得の見込	
	災害防止・環境保全	
	アクセスの確保	
	都市計画・土地利用計画等との整合性	
規模	敷地形状	
	建築物の規模	
	敷地の規模	
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
		合同庁舎の場合
	機能性等	

アクセスの確保		評価
周辺に道路、鉄道等が整備済み		1.1
整備の見込あり		1.0
整備の見込なし		0.5
都市計画・土地利用計画等との整合性		評価
都市計画・土地利用計画等に積極的に貢献		1.1
都市計画と整合する		1.0
条件整備により都市計画等との整合が可能		0.9
整合しない		0.5
敷地形状		評価
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		1.0
敷地が有効に利用できる形状ではない		0.8
安全円滑に出入りできる構造の道路等に接していない		0.7

(補足) 業務を行うための基本性能 (B1)

(○: 今回事業における該当評価)

分類	評価項目	
位置	用地取得の見込	
	災害防止・環境保全	
	アクセスの確保	
	都市計画・土地利用計画等との整合性	
	敷地形状	
規模	建築物の規模	
	敷地の規模	
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
		合同庁舎の場合
	機能性等	

建築物の規模	評価
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	1.1
業務内容等に応じ、適切な規模が設定されている	1.0
規模と業務内容等との関連が不明確	0.8
規模未定	0.5

敷地の規模	評価
駐車場、緑地等に必要な面積が確保されている	1.1
建築物の規模に応じ適切な規模となっている	1.0
駐車場の確保に支障がある	0.9

(補足) 業務を行うための基本性能 (B1)

(○: 今回事業における該当評価)

分類	評価項目	
位置	用地取得の見込	
	災害防止・環境保全	
	アクセスの確保	
	都市計画・土地利用計画等との整合性	
	敷地形状	
規模	建築物の規模	
	敷地の規模	
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
		合同庁舎の場合
	機能性等	

単独庁舎、合同庁舎としての整備条件	評価
(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	1.0
合同庁舎としての整備条件が整っていない	0.5

機能性等	評価
適切な構造、機能として計画されている	1.1
標準的な構造として計画されている 特殊な施設で必要な機能等が満足されている	1.0
適切な構造、機能として計画されていない	0.8
標準的な構造が確保されていない 特殊な施設で必要な機能等が満足されていない	0.5

(補足) 事業計画の合理性

(単位:千円)

A. 事業案の総費用(LCC)

	名目値合計(50年間)	現在価値化
1. 初期費用		608,275
(1)建設費	484,452	551,692
(2)企画・設計関係費	24,223	28,337
(3)解体費	25,110	28,246
2. 維持修繕費		190,322
(1)修繕費	342,939	124,032
(2)保全費	70,713	34,175
(3)水道光熱費	66,450	32,115

総費用(①) 798,596

B. 代替案の総費用(LCC)

	名目値合計(50年間)	現在価値化
1. 既存施設の維持修繕費		477,121
(1)修繕費	486,082	303,127
(2)保全費	108,212	55,062
(3)水道光熱費	92,248	46,939
(4)改修費	61,540	71,993
2. 増築費用		597,397
(1)増築分の建設費+維持費等	816,225	597,397

総費用(②) 1,074,517

経済比較

②-① 275,921

評価対象期間 50年
社会的割引率 4%

- > 0より

代替案に比較し事業案が合理的と判断される