資料6－1

重点審議事業

官庁営繕事業　事後評価

福島第2地方合同庁舎

令和8年 2月 24日
国土交通省　東北地方整備局

目　次

１．事業の目的と概要

２．事業の評価
　＜事後評価の評価手法＞
　　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
　（参考）顧客満足度調査

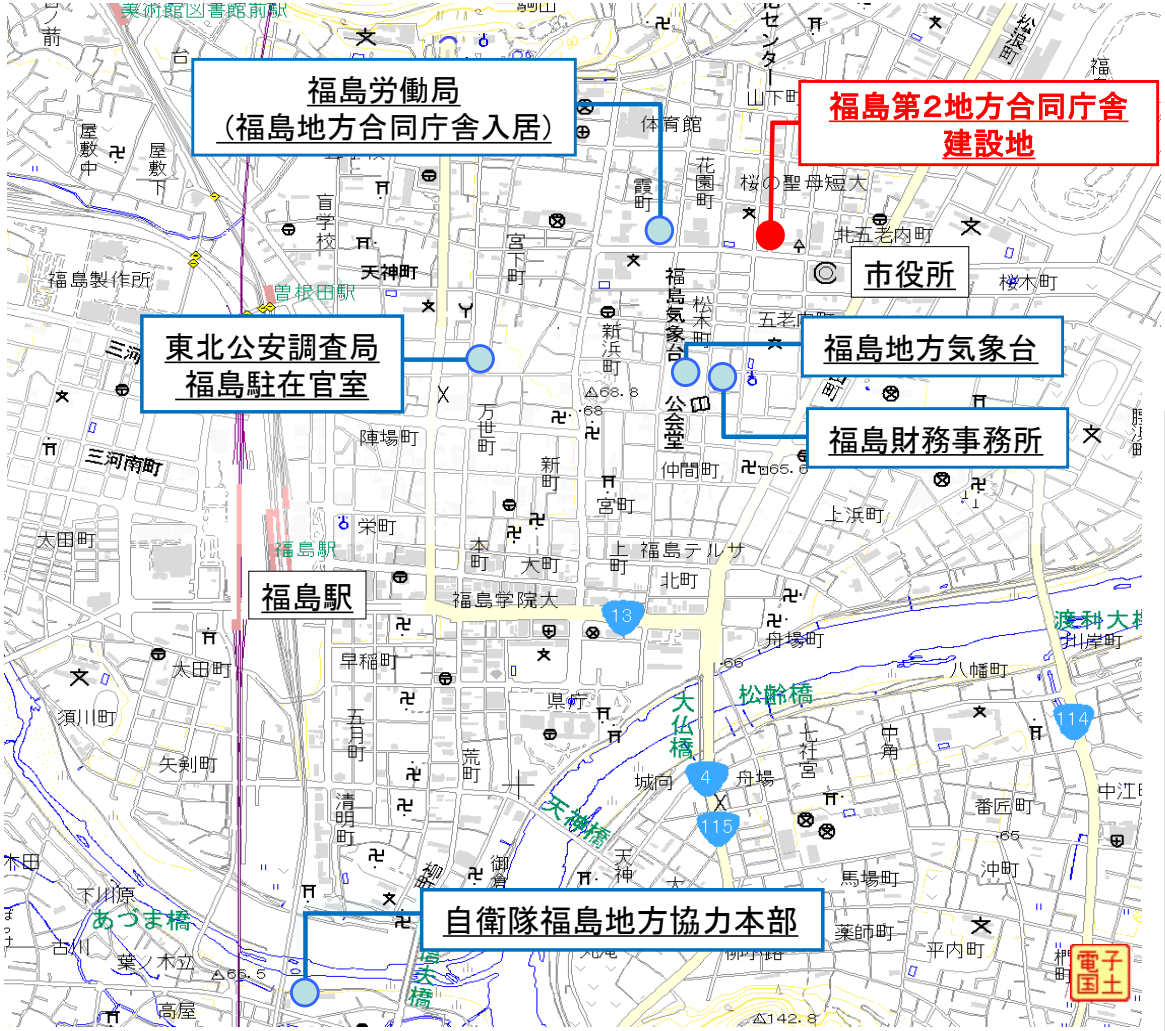
３．事業評価のまとめ

1. 事業の目的と概要

事業目的

- 福島第2地方合同庁舎の整備計画は、老朽・狭あい・施設の不備等の問題を有する庁舎への対応として、分散する庁舎を集約することにより国有財産の有効活用を図るとともに、災害応急対策活動の拠点としての耐震安全性の確保を図るものである。

入居官署位置図





南側からの全景写真

事業概要

施設名	福島第2地方合同庁舎
場所	福島県福島市花園町25-2，26-1，26-3
構造・規模	鉄筋コンクリート造　地上6階
延べ面積	6,549 ㎡
事業期間（新築）	平成21年4月～令和5年3月
事業費	33.4億円
入居官署	福島財務事務所 福島地方気象台 福島労働局 自衛隊福島地方協力本部 東北公安調査局福島駐在官室

2. 事業の評価　＜事後評価の評価手法＞

(1)費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化及び(2)事業の効果の発現状況の確認・分析は、「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」の各評点を算出して行う。

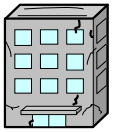
①事業計画の必要性

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**

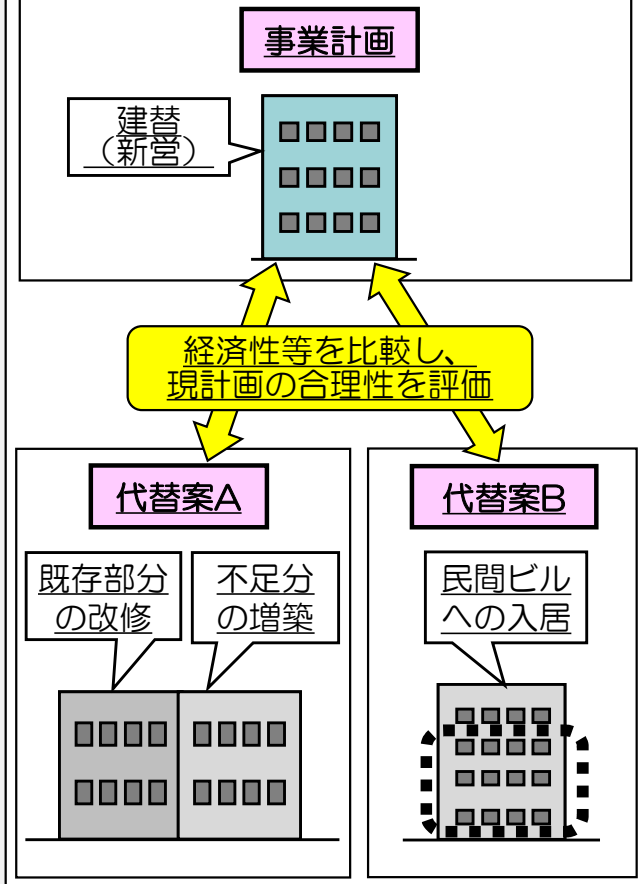
…などの項目について評価する。

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）

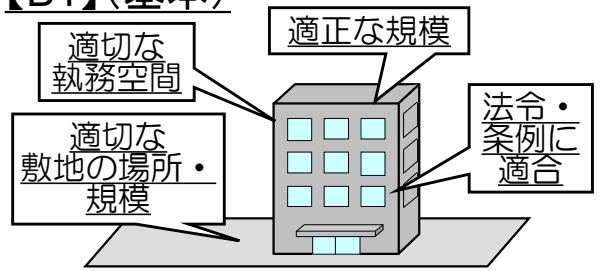


③事業計画の効果

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、事業の効果の発現状況を評価

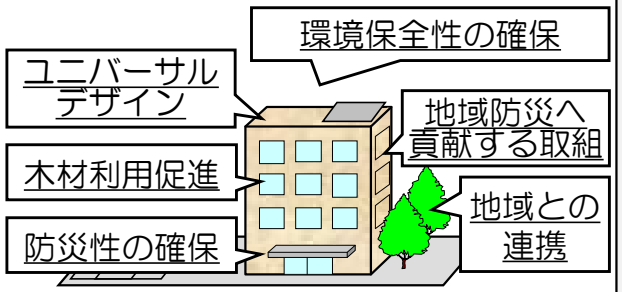
（要件：評点100点以上）

【B1】（基本）



業務を行うための必要な機能を満たしていることを確認

【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ていることを確認

2. 事業の評価　①事業計画の必要性

①「事業計画の必要性」に関する評価（1/2）

計画理由		評点		評価根拠
		今回評点	令和3年度 再評価時評点	
老朽		81.5点	81.5点	築後64年経過し老朽化。【主要素】
狭あい		2.9点	2.9点	業務量増加に伴う狭隘。【従要素（評点は1／10）】
借用返還		3.6点	3.6点	一部組織の民借。【従要素（評点は1／10）】
分散		3.6点	3.6点	一部組織の分散。【従要素（評点は1／10）】
地域連携		4.0点	4.0点	一時避難場所に指定予定。【従要素（評点は1／10）】
立地条件の不良		—	—	
防災機能に係る施設の不備		9.8点	9.8点	耐震性能不足。【従要素（評点は1／10）】
施設の不備		2.2点	2.2点	バリアフリー未対応【従要素（評点は1／10）】
法令等		—	—	
（加点要素）	合同庁舎計画	10.0点	10.0点	
	特定国有財産整備計画	10.0点	10.0点	
合計		127.6点	127.6点	≧ 100点【要件】

【結果】

評点が100点以上　⇒　再評価時評点と同様に「事業計画の必要性」に関する要件を満たす

2. 事業の評価　①事業計画の必要性

①「事業計画の必要性」に関する評価（2/2）

【現庁舎の老朽化】 ※計画理由の主要素

※ 各庁舎は、経年劣化による老朽が著しく、また多数の庁舎が現行の耐震基準における耐震性能を満たしていないことから、喫緊に対策を講じる必要がある。

入居官署	建築年次	不具合状況等	耐震性能
福島財務事務所	S40年度（築後60年経過）	老朽、耐震性能不足	c
福島地方気象台	S43年度（築後57年経過）	老朽、耐震性能不足	b
福島労働局 （福島地方合同庁舎入居）	S48年度（築後51年経過）	老朽、耐震性能不足	c
自衛隊福島地方協力本部	S36年度他（築後64年経過）	老朽、耐震性能不足	b
東北公安調査局福島駐在官室	S42年度（築後57年経過）	老朽	d

※大規模地震に対する構造体の耐震安全性の評価	
評価ａｂ	耐震安全性が建築基準法同等未満。
評価ｃ	建築基準法同等以上を確保しているが「官庁施設の総合耐震基準」に規定される耐震安全性を確保していない。
評価ｄ	「官庁施設の総合耐震基準」に規定される耐震安全性を確保している。

注）耐震性能はd（満足）＞c＞b＞a
の4段階で評価している。

福島地方気象台の老朽化の状況



防水の劣化



外壁材の破損

※外壁剥落による人的被害を防ぐため、ネット養生を実施


天井漏水跡


天井材のずれ


設備配管の破断



柱のひび割れ


外構の劣化

2. 事業の評価　②事業計画の合理性

②「事業計画の合理性」に関する評価

A. 事業案の総費用　（千円）				合　計
1. 初期費用	建設費	3,326,844	3,478,875	5,324,248
	企画設計費	152,031		
	解体費	―		
2. 修繕維持費	修繕費	525,964	2,039,027	
	保全費	1,085,087		
	水道光熱費	427,976		
3. 土地の占有に係る機会費用			270,199	
4. 法人税等			−463,853	

（注1）
庁舎建設期間と維持管理期間を評価対象として、現在価値化した金額である。
（注2）
端数処理の関係から合計値が異なる場合がある。

B. 代替案の総費用　（千円）				合　計
1. 初期費用	増築・改築費	3,172,285	3,343,678	5,659,182
	企画設計費	126,122		
	解体費	45,271		
2. 維持管理費	修繕費	473,118	2,447,635	
	保全費	1,234,358		
	水道光熱費	579,630		
	賃料	160,529		
3. 土地の占有に係る機会費用			353,553	
4. 法人税等			−485,684	

【代替案の概要】

福島財務事務所＊　→建替
福島地方気象台＊　→建替
福島労働局
（合同庁舎入居）＊　→建替
自衛隊福島地方協力本部　→賃借
東北公安調査局
福島駐在官室　→賃借
＊管轄内に当該官署に必要な耐震安全性を満たす賃借施設等は存在しないことから、賃借によることは困難

【結果】
上記より、「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。」ことから評点が100点　⇒　再評価時評点と同様に「事業計画の合理性」に関する要件を満たす

2. 事業の評価　③事業計画の効果

③「事業計画の効果【B1】（業務を行うための基本機能）」に関する評価

分類	項目	係数		内容
		今回評点	令和3年度 再評価時評点	
位置	用地の取得・借用	1.1	1.1	国有地に建設されている。
	災害防止・環境保全	1.0	1.0	自然的条件からみて災害防止・環境保全上支障がない。
	アクセスの確保	1.1	1.1	施設へのアクセスは良好である。
	都市計画その他の土地利用に関する計画との整合性	1.0	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。
	敷地形状等	1.0	1.0	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。
規模	建築物の規模	1.0	1.0	業務内容等に応じ、適切な規模となっている。
	敷地の規模	1.0	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。
構造	機能性（業務を行うための基本機能に該当する部分）	1.0	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。
	評点　（全係数の積 ×100）	121点	121点	≧ 100点【要件】

【結果】

評点が100点以上　⇒　再評価時評点と同様に「事業計画の効果（B1）」に関する要件を満たす

2. 事業の評価　③事業計画の効果

③「事業計画の効果【B2】（施策に基づく付加機能）」に関する評価（1/2）

分類	評価項目	確保する性能の水準	主な取組内容
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。	・災害応急対策活動拠点としての耐震性や設備機能（非常用発電機等）を確保するとともに、周辺住民が一時的に避難できるスペース（エントランスホール、会議室）」を確保している。 ・非常用発電機が停止した場合でも、太陽光発電の蓄電池10kwhにより1階エントランスホールの照明及びコンセントへの電力供給を可能としている。
	景観性	・官庁施設の基本的性能基準に基づき、地域の特性を考慮しつつ、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。	・市民に親しまれている既存の桜（三春の滝桜の孫桜）や新たな植栽（桜、ツツジ、キンモクセイ等）により、まちの景観や歴史、自然と調和した外構整備を実施した。 ・建物の低層部（1階外壁）は阿武隈川の船運の拠点として隆盛した煉瓦づくりの米蔵をモチーフとして、煉瓦調の外壁タイルを採用した。
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）：2．5 ・事務室等への照明制御を導入した。（昼光制御、初期照度補正制御） ・建物中心部にある外部吹抜け（光庭）から中間期の季節風を取り込むなど、自然換気を促す計画とした。 ・太陽光発電を導入した。（30kW） ・高性能ガラスを採用した。（Low-Eガラス）
	木材利用促進	・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。	・内装等を木質化した。 ・車庫、自転車置場を木造化した。



庁舎南側の植栽



庁舎南側1階の煉瓦調外壁タイル



光庭（見下し）



自転車置場（木造）

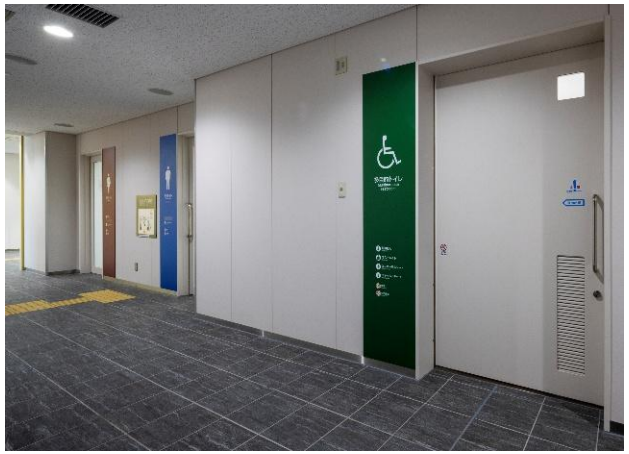
2. 事業の評価　③事業計画の効果

③「事業計画の効果【B2】（施策に基づく付加機能）」に関する評価（2/2）

分類	評価項目	確保する性能の水準	主な取組内容
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。	・建築物移動等円滑化誘導基準に適合している。 （エレベーターの防犯窓、ホールにエレベーター内部の様子が分かるモニターを設置、トイレ入口の点字サイン及び音声案内設備の設置等）
	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。	・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づき、本庁舎に求められる性能を確保した。
経済性	耐用性	・官庁施設の基本的性能基準に基づき、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。	・65年以上使用するために構造耐力上必要な性能を確保した。
	保全性	・官庁施設の基本的性能基準に基づき、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。	・将来の機器更新に配慮した設備スペースを確保した。



エレベーターの内部確認用モニター



トイレの案内（点字付き）



電気室（設備スペースの確保）

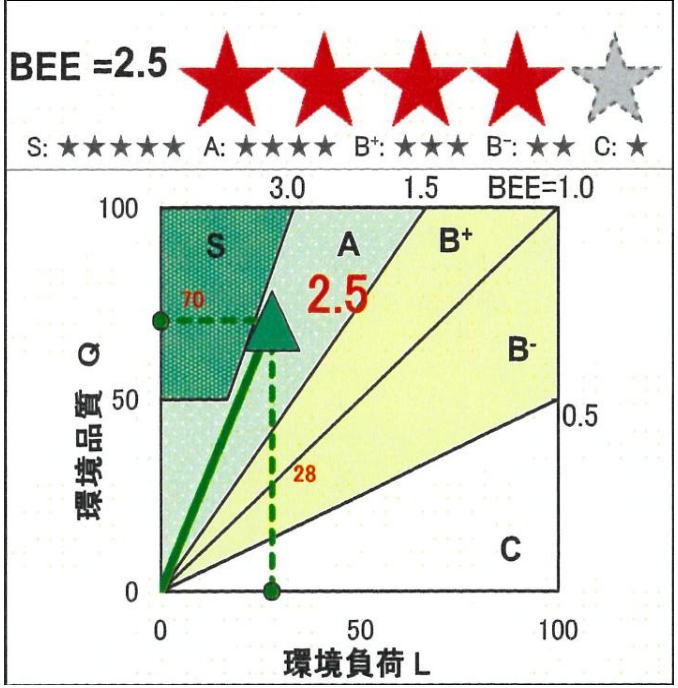
2. 事業の評価　③事業計画の効果

・環境保全性：CASBEE（建築環境総合性能評価システム）

CASBEEとは、建物等を環境性能で総合評価し格付けする手法であり、施設内などの快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質と環境負荷を総合的に評価している。

福島第2地方合同庁舎は、CASBEE評価においてBEE値2．5でAランクとなっている。

2-1　建築物の環境効率（BEEランク&チャート）



S　：素晴らしい
A　：大変良い
B＋：良い
B－：やや劣る
C　：劣る

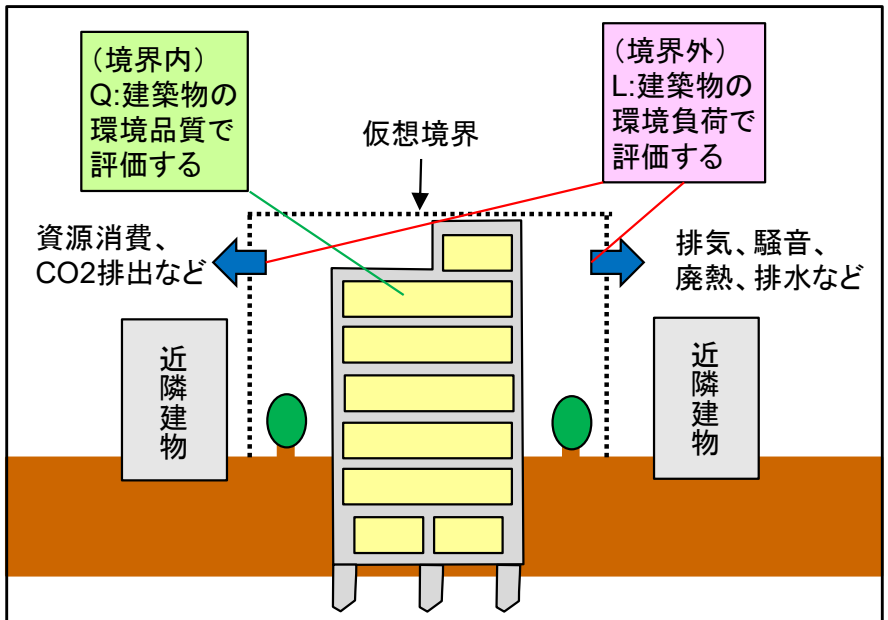
$$\text{BEE値} = \frac{\text{Q（建築物の環境品質）}}{\text{L（建築物の環境負荷）}}$$

$$= \quad 70／28 \quad = \quad 2.5$$

建築物の環境効率（BEE）

2.5（ ランクA　大変良い ）

目標水準である 1.5 を上回っている



【建築環境総合性能評価システムの概念図】

Q（Quality）建築物の環境品質
「仮想閉空間内における建築ユーザーの 生活アメニティの向上（室内環境、サービス性能、室外環境（敷地内））を評価する

L（Load）建築物の環境負荷
「仮想閉空間を越えてその外部（公的環境）に達する環境影響の負の側面（エネルギー、資源・マテリアル、敷地外環境）を評価する

2. 事業の評価 （参考）顧客満足度調査

・顧客満足度調査

アンケート調査の概要（令和6年度実施）

対　象　：一般利用者（回収数：98人 回収率：35.7%）

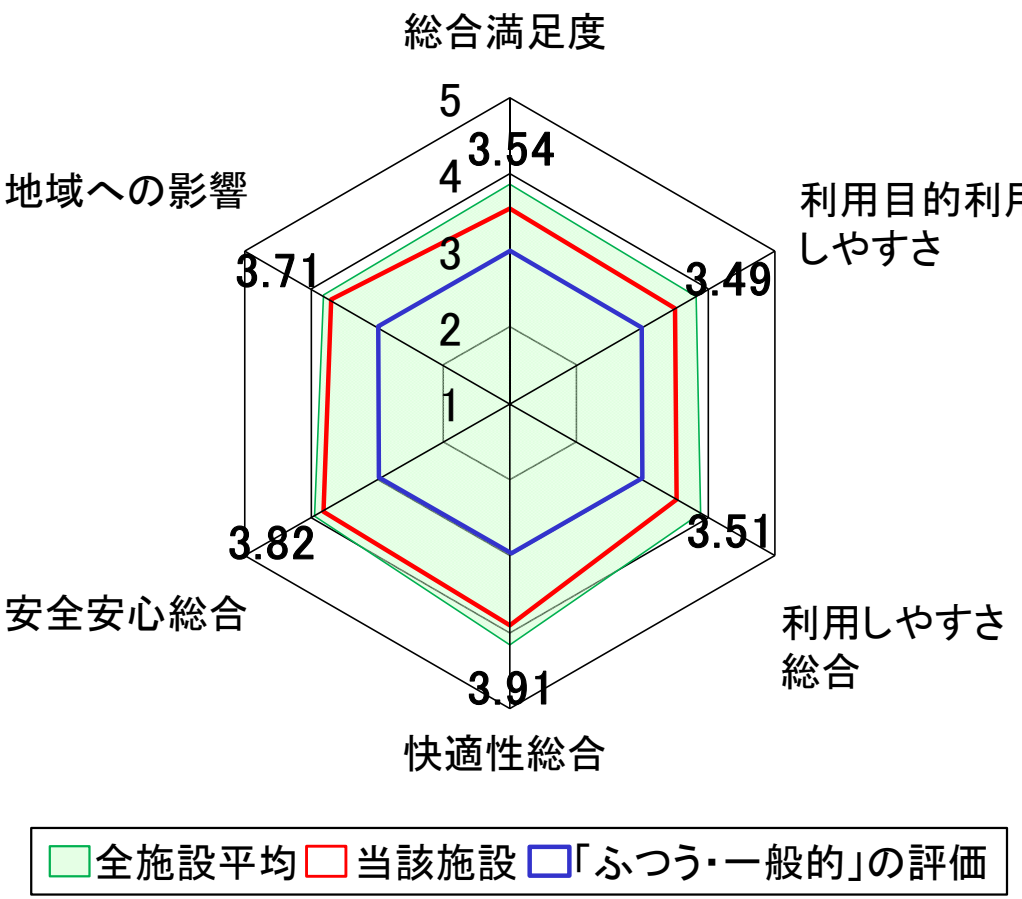
調査内容：「総合満足度」「利用目的利用しやすさ」「利用しやすさ」
「快適性」「安心安全」「地域への影響」
に関する項目について、5段階評価

調査結果

「総合満足度」3.54（全施設平均3.88）

満足度が高い項目：「快適性」「安心安全」
全体的に全施設平均をやや下回ってはいるが、いずれの項目も3を超えているので満足よりの評価となった。

満足度が低い項目：特になし。



概ね良好な満足度の結果が得られている。

3. 事後評価のまとめ

1. 事業効果等の確認・分析

年度	今回評点	令和３年度 再評価時評点	要件
①事業計画の必要性	１２７点	１２７点	１００点以上
②事業計画の合理性	１００点	１００点	１００点
③事業計画の効果【B1】（基本）	１２１点	１２１点	１００点以上
③事業計画の効果【B2】（施策）	各評価項目について適切に取組んでいることを確認		

項目	分析・確認
(1)費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化 (2)事業の効果の発現状況	事業計画の必要性、合理性、効果の各項目で要件を満たしているうえ、再評価時評点と点数が変わらないことから、令和3年度再評価から特段の要因の変化はなく、事業の効果は十分に発現していると考えられる。
(3)事業実施による環境の変化	事業の実施による周辺環境への影響の変化は特にないと考えられる。
(4)社会経済情勢の変化	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。

3. 事後評価のまとめ

2. 改善措置等の必要性の検討

項目	対応方針（案）
（5）今後の事後評価の必要性 （6）改善措置の必要性	事業の目的に対する効果を発現しており、再度の事後評価及び改善措置は必要ないと考えられる。

3. 今後の対応方針（案）

項目	対応方針（案）
（7）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ないと考えられる。