令和7年度　事業評価監視委員会（第3回）資料

資料6－2

重点審議事業

官庁営繕事業　事後評価

鶴岡第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

- 鶴岡第2地方合同庁舎の整備計画は、老朽・狭あい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、地域連携の促進、まちづくりへの寄与を図るものである。

入居官署位置図





南東側からの全景写真

事業概要

施設名	鶴岡第2地方合同庁舎
場所	山形県鶴岡市馬場町2―22，23，24
構造・規模	鉄筋コンクリート造　地上3階
延べ面積	3,420 ㎡
事業期間（新築）	平成29年6月～令和4年7月
事業費	16.1億円
入居官署	山形地方検察庁鶴岡支部・区検察庁 鶴岡税務署 鶴岡公共職業安定所

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。

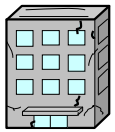
①事業計画の必要性

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**

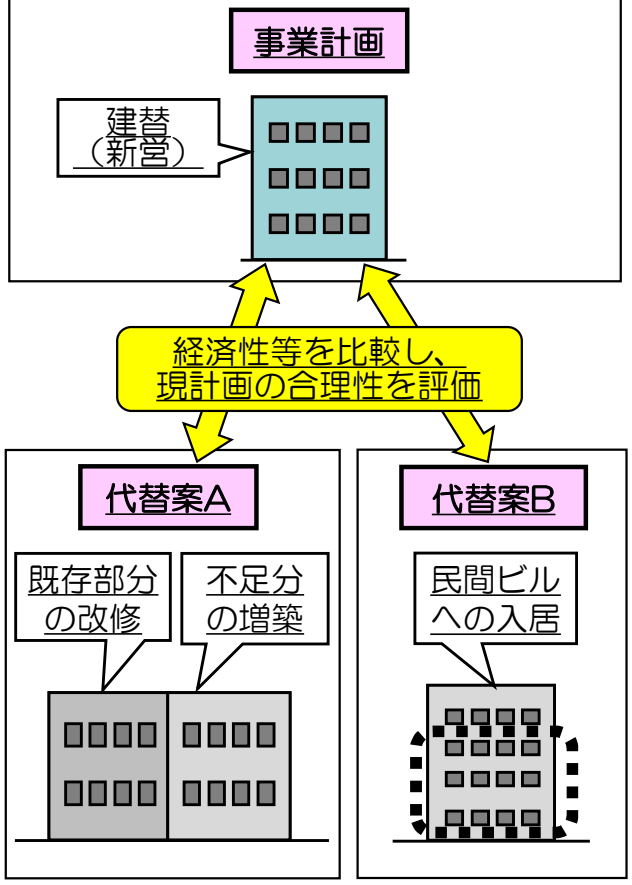
…などの項目について評価する。

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）

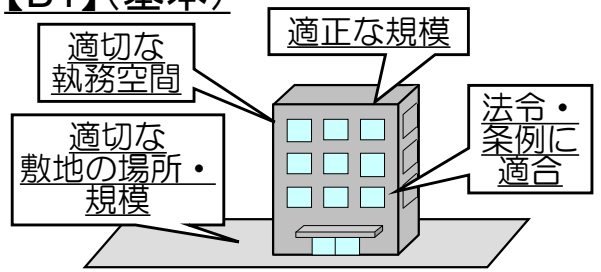


③事業計画の効果

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

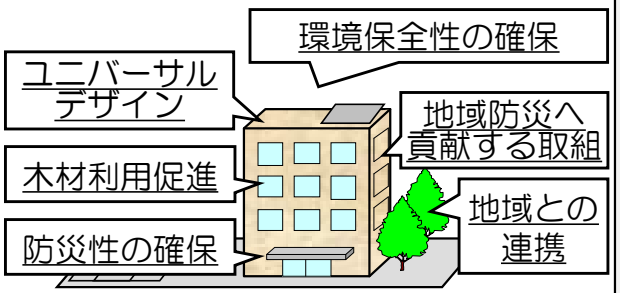
（要件：評点100点以上）

【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（1/3）

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		85.5点	85.5点	築後59年経過し老朽化。【主要素】
狭あい		1.8点	1.8点	業務量増加に伴う狭隘。【従要素（評点は1／10）】
借用返還		1.6点	1.6点	駐車場の民借。【従要素（評点は1／10）】
分散		—	—	
地域連携		6.1点	6.1点	市の防災倉庫を合築。【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		—	—	
施設の不備		4.0点	4.0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	—	—	
合計		109.0点	109.0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（2/3）

【現庁舎の老朽化】 ※計画理由の主要素

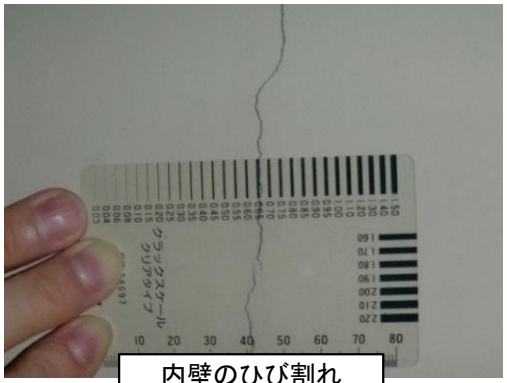
※ 各庁舎は、経年劣化による老朽が著しいことから、喫緊に対策を講じる必要がある。

入居官署	建築年次	不具合状況等
山形地方検察庁鶴岡支部・区検察庁	S49年度（築後51年経過）	老朽
鶴岡税務署	S40年度（築後59年経過）	老朽
鶴岡公共職業安定所	S48年度（築後51年経過）	老朽

山形地方検察庁鶴岡支部・区検察庁の老朽化の状況



外壁のひび割れ



内壁のひび割れ



屋上防水の劣化

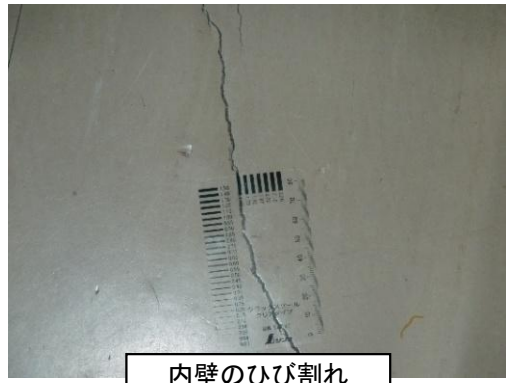


空調用ポンプの発錆

鶴岡公共職業安定所の老朽化の状況



外壁のひび割れ



内壁のひび割れ



天井の漏水痕



外部プルボックスの発錆

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（3/3）

【狭あい】

・**鶴岡税務署**の面積率：０．７９

事務室：通路スペースに相談コーナーを設けている。


鶴岡税務署の事務室

【施設の不備】

・バリアフリー法　建築物移動等円滑化基準に不適合

・身障者対応便所の未整備：**山形地方検察庁鶴岡支部・区検察庁、鶴岡税務署**

身障者対応の便所が未整備であり、身障者等も一般者用便所を利用せざるを得ない。


鶴岡税務署の便所

・エレベーター未整備：**鶴岡税務署、鶴岡公共職業安定所**

エレベーターが未整備であり、庁舎2階に受付窓口があるため、高齢者、身障者等も階段で移動せざるを得ない。


鶴岡税務署の階段

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	1,577,331	1,689,290	2,781,311
	企画設計費	111,959		
	解体費	―		
2. 修繕維持費	修繕費	295,478	1,232,754	
	保全費	696,433		
	水道光熱費	240,843		
3. 土地の占有に係る機会費用			103,455	
4. 法人税等			―244,188	

（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	1,997,596	2,157,537	3,351,181
	企画設計費	116,517		
	解体費	43,424		
2. 維持管理費	修繕費	299,166	1,378,431	
	保全費	786,485		
	水道光熱費	216,838		
	賃料	75,942		
3. 土地の占有に係る機会費用			100,538	
4. 法人税等			―285,325	

【代替案の概要】

山形地方検察庁
鶴岡支部・区検察庁*
→建替
鶴岡税務署*　→建替
鶴岡職安*　→増築
＊管轄内に必要面積に対応する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	1.0	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	110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。	・鶴岡市と連携し、市の「鶴岡文化学術交流シビックコア地区整備計画」に沿って合同庁舎を建設した。 ・市民ワークショップである「シビックコア市民まちづくりワークショップ」にて市民からの意見を抽出し、合同庁舎の設計に反映した。 ・鶴岡市の防災倉庫を合築整備した。
	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。	・周辺の低層住宅などに配慮して建物の高さを抑えるとともに、外壁面のデザインに変化を持たせ圧迫感を抑えるなど、周辺景観に調和した外観を採用した。 ・近隣に所在する国指定重要文化財である旧風間家住宅「丙申堂」に見られる「通り土間」をモチーフとした廊下状の土間空間をオープンスペースとして設け、その一角に市民の方々などが自由に利用できる休憩スペースや多目的トイレなどを配した「ほっとスペース」を設置した。
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）：1．6 ・事務室等への照明制御を導入した。 （昼光制御、人感センサー、初期照度補正 ） ・太陽光発電を導入した。（20kW） ・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。



通り土間



ほっとスペース



太陽光発電設備



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。 （わかりやすい案内サイン、音声案内装置、障害等をもった方が優先的に駐車可能な「おもいやり駐車スペース」の確保等）
	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。



ピクトグラムの一例



案内サイン（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

・社会性（地域性）：鶴岡文化学術交流シビックコア地区整備計画　エリアマップ

※シビックコア地区整備制度とは、関連する都市整備事業を基に、官公庁施設と民間建築物等を連携して整備することにより、利用者の利便性の向上や良好な市街地環境の形成等を図る制度です。



②鶴岡市立荘内病院
H15.7完成



③鶴岡タウンキャンパス
H13.5完成



④鶴岡アートフォーラム
H17.8完成



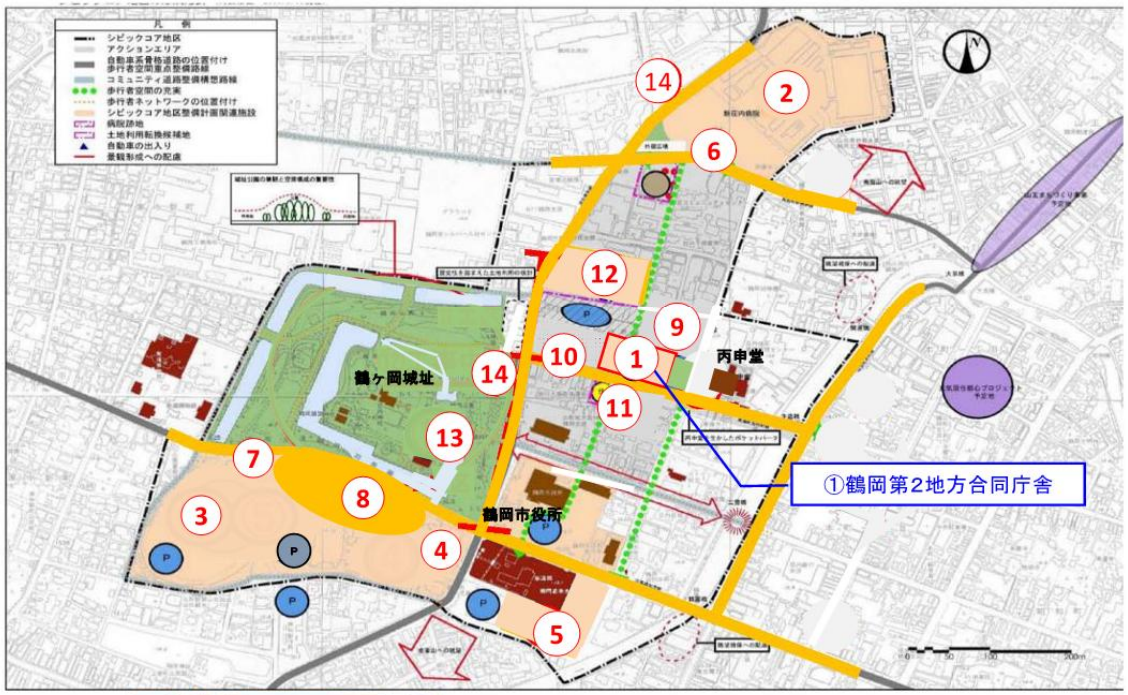
⑤鶴岡市文化会館「荘銀タクト鶴岡」
H29.8完成



⑥都市計画道路鳥居町新斎部線
H15.7完成



⑩市道馬場町五日町線
H21～24完成





⑦都市計画道路羽黒橋加茂線



⑪鶴岡市立荘内病院医師公舎
H27.6完成



⑧地域ルネッサンス公園整備
H14完成



⑫鶴岡市総合保健福祉センター「にこ♡ふる」
H22.4完成



⑬藤沢周平記念館
H22.4完成

⑨旧荘内病院解体（H20完了）
⑭都市計画道路道形黄金線（工事中）



①鶴岡第2地方合同庁舎
R4.7完成

※写真提供（①を除く）鶴岡市

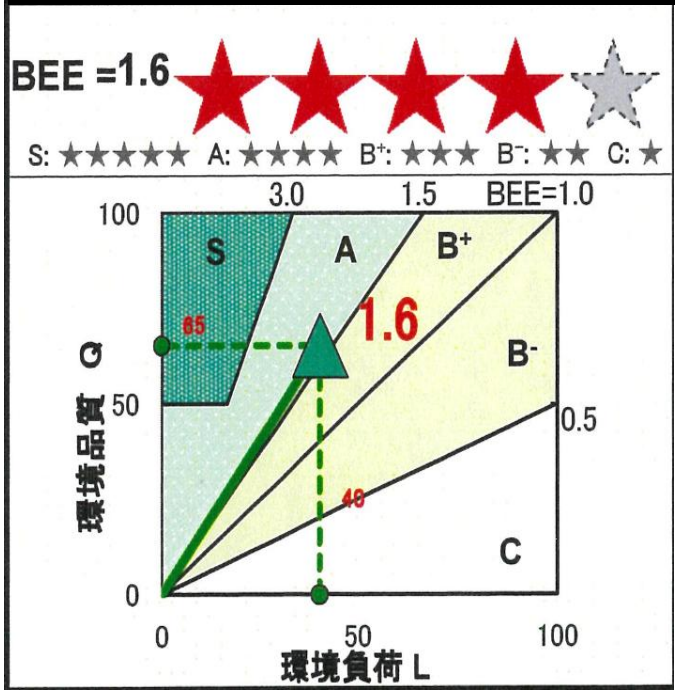
2. 事業の評価　③事業計画の効果

・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。

鶴岡第2地方合同庁舎は、CASBEE評価においてBEE値1．6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

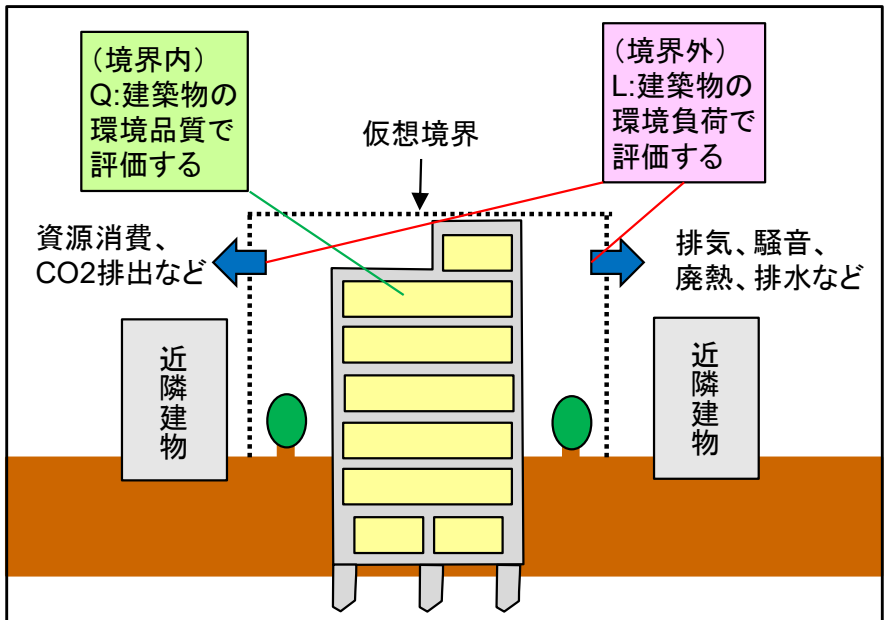
$$\text{BEE値} = \frac{\text{Q（建築物の環境品質）}}{\text{L（建築物の環境負荷）}}$$

$$= \quad 65／40 \fallingdotseq 1.6$$

建築物の環境効率（BEE）

1.6（ 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5年度実施）

対　象　：一般利用者（回収数：349人 回収率：35.5%）

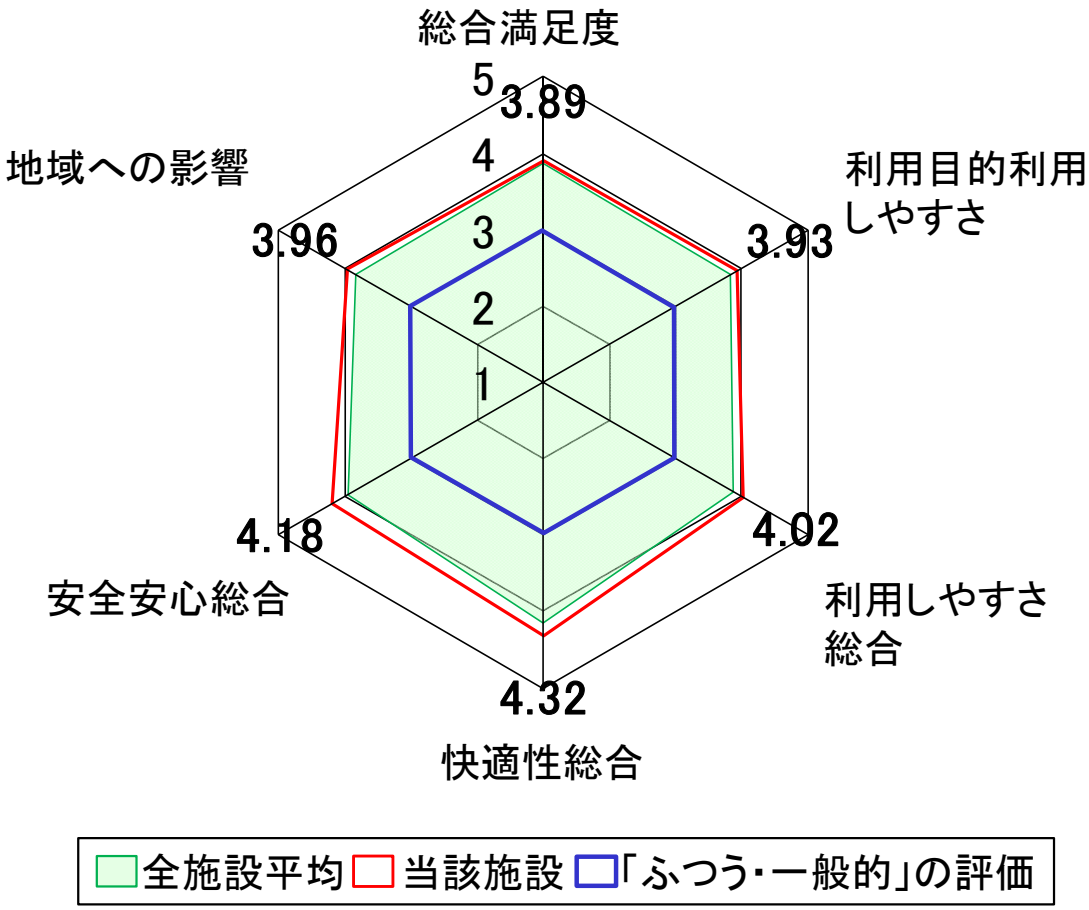
調査内容：「総合満足度」「利用目的利用しやすさ」「利用しやすさ」
「快適性」「安心安全」「地域への影響」
に関する項目について、5段階評価

調査結果

「総合満足度」3.89（全施設平均3.88）

満足度が高い項目：「快適性」「安心安全」
「快適性総合」をはじめ、全ての項目で
全施設平均を上回った。

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	１０９点	１０９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	１１０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同じもしくは高くなったことから、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。