

# 都道府県会館の管理運営上の課題に関する報告書

令和6年7月

全国知事会理事会幹事会

# 目次

1	都道府県会館管理運営事業の概要	1
1.1	都道府県会館の概要	1
1.2	会館管理運営事業の収支構造と課題	3
2	共益費について	5
2.1	共益費の現状と課題	5
2.1.1	都道府県会館の共益費	5
2.1.2	共益費の収支状況	6
2.1.3	共益費関係経費に係る物価の状況	7
2.2	対応策	9
2.2.1	費用に見合った共益費の設定	9
2.2.2	費用の変動に対応した料金改定の仕組みづくり	10
2.2.3	新料金及び新たな仕組みの適用	12
3	保全管理費用について	13
3.1	保全管理費用の現状と課題	13
3.1.1	都道府県会館の管理料	13
3.1.2	令和2年度全国知事会議での検討経過	14
3.1.3	財源確保のための取組み	15
3.2	保全管理費計画について	16
3.2.1	超長期保全管理計画	16
3.2.2	計画上の保全管理費用	16
3.3	積立資産の見込みと財源確保策（フェーズ1：令和12年度まで）	17
3.3.1	積立資産の現状と見込み（令和12年度まで）	17
3.3.2	財源確保に係る試算	18
3.3.3	影響額と今後の対応	19
3.4	積立資産の見込みと財源確保策（フェーズ2：令和21年度まで）	20
3.4.1	積立資産の見込み（令和21年度まで）	20
3.4.2	財源確保に係る試算	21
3.4.3	試算結果のまとめと今後の対応	21
4	資料編	25

# 1 都道府県会館管理運営事業の概要

## 1.1 都道府県会館の概要

都道府県会館は全都道府県の出捐により1999年（平成11年）に竣工し、これまで各都道府県の東京における活動拠点として、また全国知事会の本拠地として、その役割を果たしてきた。今後も、こうした役割を継続していくためには、適切な設備管理、警備等を行うほか、計画的な設備更新等を実施し、良好な環境を維持していくことが必要である。

- ◎ 竣 工 平成11年3月（築25年）
- ◎ 総事業費 31,819百万円（ほかに地下連絡通路1,625百万円）
- ◎ 財 源 都道府県出捐金346億円（地方債）
- ◎ 構 造 地下3階から3階／SRC造 4階より上部／S造
- ◎ 規 模 地下3階、地上16階、塔屋2階 高さ 77.10m
- ◎ 外 装 花崗岩、アルミダイキャスト
- ◎ 建築面積 2,646.83㎡
- ◎ 延床面積 42,314.25㎡
  - うち有効面積（共用部分と駐車場を除外）18,133㎡
  - 内訳（建設時の出捐金算定に用いた面積）
    - 東京事務所部分 10,574㎡ ← 入居都道府県が出捐
    - 共同利用施設分 {知事会、議長会、会議室、厚生室等} 7,559㎡ ← 全都道府県が出捐
- ◎入居者 45都道府県、地方関係8団体※、8店舗

※地方関係団体の内訳

（全国知事会、全国都道府県議会議長会、地方分権改革推進本部、自治医科大学、自治体衛星通信機構、地域社会振興地域医療振興協会、全国高速道路建設協議会）

◎会館建設時の都道府県出捐額

都道府県名	金額
北海道	638
青森県	822
岩手県	503
宮城県	795
秋田県	758
山形県	732
福島県	761
茨城県	788
栃木県	756
群馬県	757
埼玉県	914
千葉県	884
東京都	1,067
神奈川県	970
新潟県	803
富山県	727

都道府県名	金額
石川県	728
福井県	716
山梨県	717
長野県	763
岐阜県	788
静岡県	817
愛知県	952
三重県	751
滋賀県	758
京都府	779
大阪府	1,078
兵庫県	906
奈良県	736
和歌山県	725
鳥取県	709
島根県	743

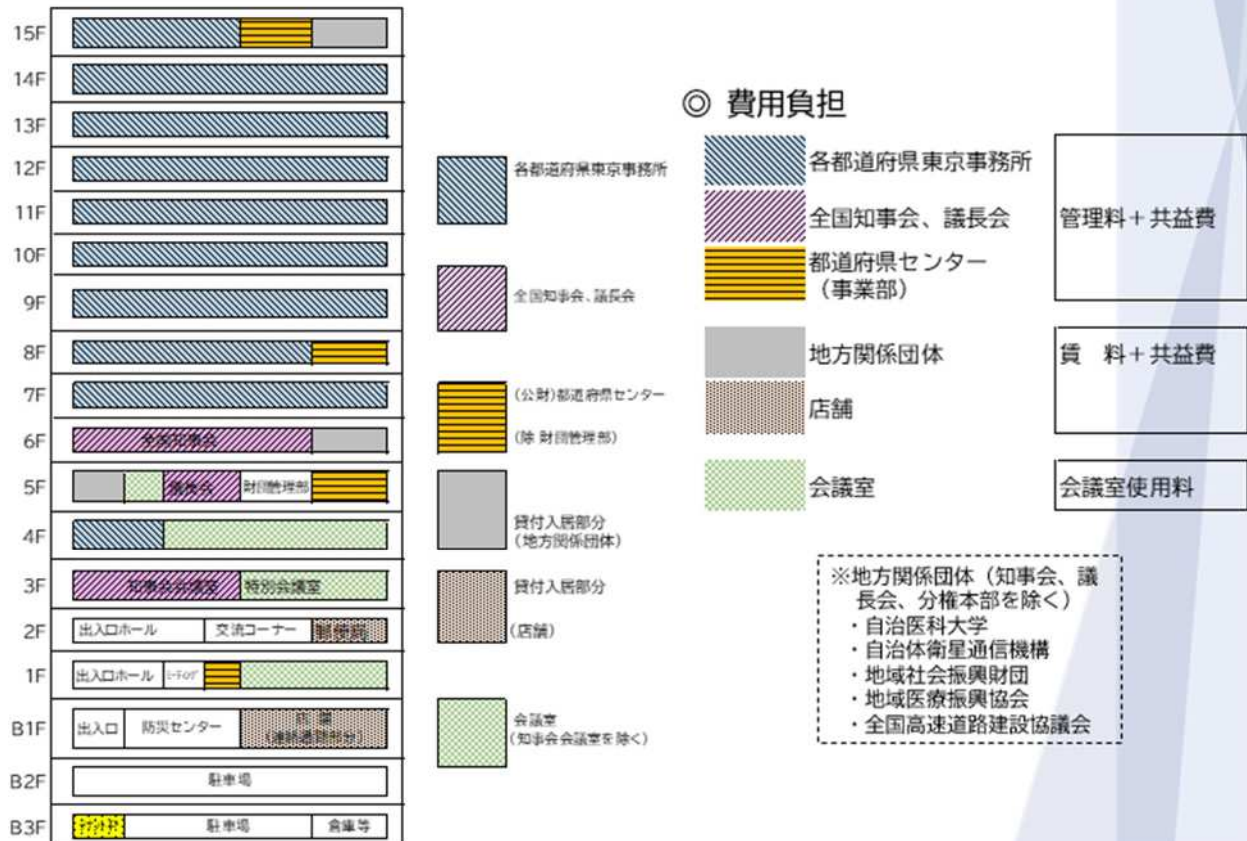
都道府県名	金額
岡山県	755
広島県	318
山口県	470
徳島県	716
香川県	723
愛媛県	741
高知県	246
福岡県	608
佐賀県	718
長崎県	742
熊本県	752
大分県※	261
宮崎県	729
鹿児島県	750
沖縄県	758
合計	34,628

○分担方法

(1) 全国知事会、全国都道府県議会議長会、共用会議室、厚生室等共同利用施設に係る建設費相当額（全団体負担）	均等割70%	人口割30%
(2) 専ら都道府県東京事務所として使用する専用施設に係る建設費相当額（入館団体負担）	均等割50%	面積割50%

※令和3年度、大分県東京事務所入居に伴い、大分県は専用施設分として別途34百万円を追加出捐。

◎利用区分（令和6年7月現在）



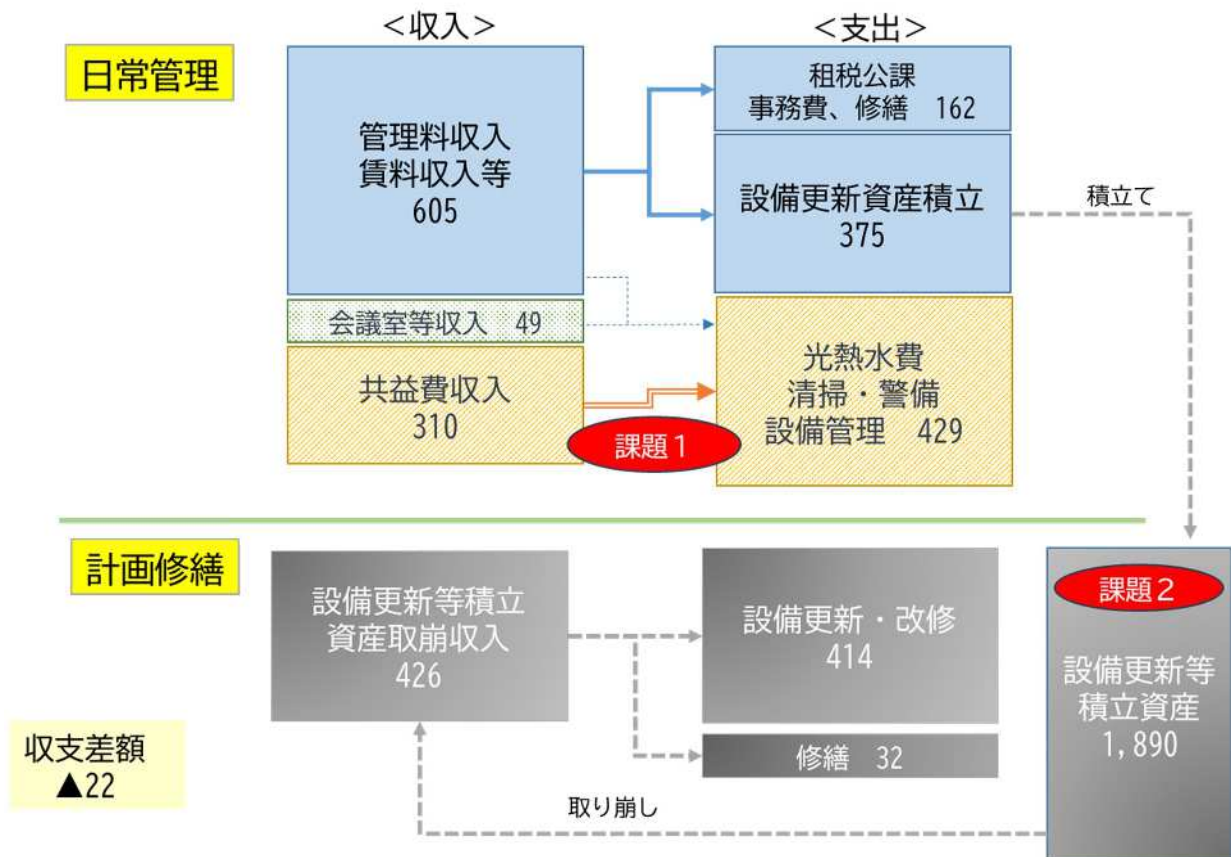
## 1.2 会館管理運営事業の収支構造と課題

(公財) 都道府県センター（以下、都道府県センターという）が行う都道府県会館の管理運営において、管理料及び賃料収入、会議室等収入、共益費収入の3つが収入の柱である。

管理料及び賃料収入は租税公課・事務費と設備更新資産の積立に充当し、共益費収入は光熱水費、清掃・警備、設備管理の費用に充当している。

管理料及び賃料収入から積立てられた設備更新等積立資産を取崩しながら、計画的に設備の更新や改修、修繕を行っている。

### 会館管理の収支構造(令和5年度決算) 単位：百万円



#### 課題1

都道府県会館の安全性・快適性を確保するための財源である共益費は、これまで発注方法の見直しや可能な限りの経費節減策を講じることにより、数度にわたる引下げを行った上、平成23年度以来13年間、単価を据え置いてきた。

一方、共益費関係経費は清掃、警備、設備管理に係る人件費単価の上昇傾向に加え、近年の光熱水費の急騰により収支バランスが悪化。令和4年度では1億1,600万円、令和5年度では9,097万円の収入不足となり、会館の経営状況が悪化する最大の原因となっている。

## 課題2

都道府県会館は竣工以来 25 年が経過し、経年劣化が目立つ中、各都道府県の東京における活動拠点として、また全国知事会の本拠地として、今後も役割を継続できるよう、引き続き会館設備の更新・改修等の保全管理を計画的に行う必要がある。

一方、今後の保全管理の財源である設備更新等積立資産については、令和元年度の時点で将来枯渇することが見込まれたことから、都道府県センターより全国知事会へ対応策の検討を提議。以降、全国知事会の理事会幹事会において、保全管理費用の検証をはじめ、都道府県会館を所有する以外の方策や経費削減・収入確保の取組みに関する議論を行い、令和2年の全国知事会議において管理料・賃料を平成22年度引き下げ前の水準に復元することを決定した経緯がある（詳細はP.14以降）。

この復元措置により、設備更新等積立資産への毎年度の積立を増額することとしたが、令和11年度には積立資産が枯渇するという見込みであったため、その財源確保策が全国知事会理事会としての継続課題となっている。

## 2 共益費について

### 2.1 共益費の現状と課題

共益費について、都道府県センターでは会館管理にあたりこれまで可能な限り経費節減を行い、数度にわたる引下げを行った上、料金を13年間据え置いて来たが、近年の燃料費の高騰など経費の変動に対応できていない状況となっている。

都道府県センターとしては、今後とも安全で快適な会館運営を行うためには、①費用に見合った共益費の設定と、②費用の変動に対応した料金改定の仕組みづくりが必要との認識であり、そのことは同センターの監査法人からも指摘を受けている。

#### 2.1.1 都道府県会館の共益費

共益費は、光熱水費（専用部除く）、清掃費、警備費、機械設備保守費からなる共通経費を入居者の占有面積及び会議室の面積で割り返して、月㎡当たりの料金を計算し、都道府県センター使用規則において定めている。

会館建設当初は、2,176円/月・㎡からスタート。現行料金の1,660円/月・㎡は平成23年度に引下げ改定し、以降13年間据え置いている。

<使 途> 光熱水費（専用部除く）、清掃費、警備費、機械設備保守費

<納付者> 全入居者

<現行料金>（月額・税抜）1,660円/月・㎡

<改定経過>

- ・平成11年度 都道府県会館竣工時 2,176円/月・㎡  
～以降、経費削減の取組みにより5度にわたる引下げ～
- ・平成23年度 1,660円/月・㎡ ←現行料金

#### 《共益費の推移》

月㎡あたり、単位：円

年 度	H11(1999)	H16(2004)	H17(2005)	H18(2006)	H19(2007)	H23(2011)
共益費	2,176	2,060	1,950	1,846	1,750	1,660

《実施中・実施済みの経費節減策》

<p>■照明</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・5階以上のEVホール蛍光灯1/2を撤去</li> <li>・同各事務所入口のポール灯電球の撤去</li> <li>・同各事務所入口及びトイレ付近のダウンライト間引き</li> <li>・トイレ照明への人感センサーの導入</li> <li>・ショーウィンドウ18時一斉消灯</li> <li>・LED照明への変更</li> <li>・入口(自動扉)の開閉とフロア照明点灯時間の短縮</li> <li>・2階交流コーナー蛍光灯撤去</li> </ul> <p>■エレベーター</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平日夜間及び休館日は2台に制限</li> </ul>	<p>■冷暖房</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・朝の自動運転開始の取り止め</li> <li>・運転自動停止時間の繰り上げ(19時→18時)</li> </ul> <p>■清掃</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事務所内カーペット清掃(隔日)の廃止</li> <li>・事務所内給湯室及び洗面の清掃廃止</li> <li>・窓ガラス清掃回数:年6回→2回</li> </ul> <p>■ごみ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事務所内ごみ回収の廃止</li> <li>・粗大ごみの処理を排出者負担に変更</li> </ul> <p>■その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・競争入札の実施</li> <li>・レンタルプランツを廃止</li> </ul>
---	---

2.1.2 共益費の収支状況

この4年間の共益費に関する収支状況を見ると、収入面では、共益費収入は新たな事務所及びテナントの入居により増収となり、また、会議室利用者による負担分である会議室等収入も、コロナ以前の水準の8千万円台まではほど遠いものの少しずつ回復傾向を示しているなど、収入合計はR2～5年度の4年間で約15百万円の増となっている。

支出面では、これまで節電の取り組みや清掃の見直し、契約方法の見直し等により節減に努めて来たが、警備・清掃・設備保守等に係る人件費の上昇傾向に加え、光熱水費がR4～R5の2年間でR2～R3の1.45倍となるなど、支出全体でR2～5年度の4年間で約65百万円の増となっており、収入の伸びを大幅に上回っている。

《共益費の収支》

単位:千円

区分	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	備考
共益費収入	300,566	298,951	308,861	310,314	
共益費充当収入	22,166	21,055	29,377	27,403	
収入計(A)	322,732	320,006	338,239	337,717	
光熱水費	86,193	99,060	148,870	120,233	R4～R5の2年間はR2～R3の1.45倍
清掃費	44,669	44,458	50,920	50,500	
警備委託費	29,906	29,906	36,656	36,656	3年間で1.10倍に
機械設備保守	203,030	207,045	217,663	221,298	
支出計(B)	363,799	380,470	454,110	428,688	
差引(A-B)	△41,066	△60,464	△115,871	△90,971	

備考:資料編(1)-①「財源別会館管理運営事業」(令和5年度資金ベース収支計算書)参照



## 2.1.3 共益費関係経費に係る物価の状況

共益費に係る費用の増が物価高騰によるものかを検証するため、各経費の内訳を分析することとし、光熱水費については近年の使用量と請求額の動向を、3か年契約である建物管理については現行期間（R4～R6）と前期期間（R1～R3）における契約額と仕様書の積算を分析した。

### ■ 光熱水費

各費目について年間使用量当たり単価を計算し、令和2年度を100として指数化した。

指数からは、光熱水費のうち電気・ガス料金が、令和4年度以降急騰していることが読み取れた。

それぞれ令和5年度には政府の物価高騰対策による効果から前年度より指数は低下したが、今後の動向が懸念される。

#### ①電気の使用量と請求額（専用部も含む）

	使用量(千kW)	前年比	請求額(千円)	前年比	単価の指数
R2	3,853	-	80,212	-	100.0
R3	3,887	100.9	88,655	110.5	110.0
R4	4,075	104.8	128,635	145.1	151.6
R5	4,081	100.2	112,473	87.4	132.3

#### ②ガス使用量と請求額

	使用量(千kW)	前年比	請求額(千円)	前年比	単価の指数
R2	220	-	14,607	-	100.0
R3	240	108.9	19,671	134.7	123.4
R4	237	98.8	28,637	145.6	182.0
R5	247	104.4	21,599	75.4	131.7

#### ③水道使用量と請求額

	使用量(千kW)	前年比	請求額(千円)	前年比	単価の指数
R2	12,256	-	8,421	-	100.0
R3	11,608	94.7	7,989	94.9	100.2
R4	13,874	118.6	9,471	118.6	99.4
R5	14,819	105.6	9,999	105.6	98.2

### ■ 建物管理

都道府県会館の建物管理業務は、個別契約である情報通信設備管理、廃棄物清掃、緑地管理を除き、ビル管理会社へ3か年の複数年契約により委託している。

契約ベースの積算を現行期間（R4～R6）と前期期間（R1～R3）で比較すると、人員配置が同一である中、経費は13%のアップとなっており、参考の労務単価の推移が示すように、人件費のアップが経費増の要因となっていることが読み取れる。

清掃費・警備委託費・機械設備保守（3か年契約の積算内訳）

	今期 R4-6 (千円)	前期 R1-3 (千円)	対比
設備管理	400,034	354,903	112.7
防災警備	99,972	81,562	122.6
清掃	99,936	90,000	111.0
排水管洗浄	24,400	22,800	107.0
会議室清掃	-	2,992	-
衛生管理	20,292	16,605	122.2
法令検査	48,827	43,126	113.2
小破修繕	25,488	24,012	106.1
計	718,950	636,000	113.0
上記の人員	26人	26人	100.0

《参考》労務単価の状況（国土交通省建築保全業務労務単価より）

	保全技術員		清掃員B		警備員B	
	全国	東京都	全国	東京都	全国	東京都
R元	16,720円	18,800円	10,380円	12,500円	11,460円	13,500円
R2	17,130円	19,200円	10,720円	12,900円	11,870円	14,000円
R3	17,330円	19,400円	10,860円	13,100円	12,100円	14,300円
R4	18,070円	20,200円	11,350円	13,700円	12,470円	14,700円
R5	18,500円	20,600円	11,850円	14,300円	12,870円	15,000円
R6	19,490円	21,600円	13,220円	15,800円	14,170円	16,400円

備考：「全国」の数値は、調査地点10か所の単純平均。

## 2.2 対応策

### 2.2.1 費用に見合った共益費の設定

#### ■ 算定方法

共益費関係経費は直近の決算数値である令和5年度決算を用いることとし、入居者の占有面積及び会議室の面積で費用を割り返し、税抜きの月㎡単価を計算する。

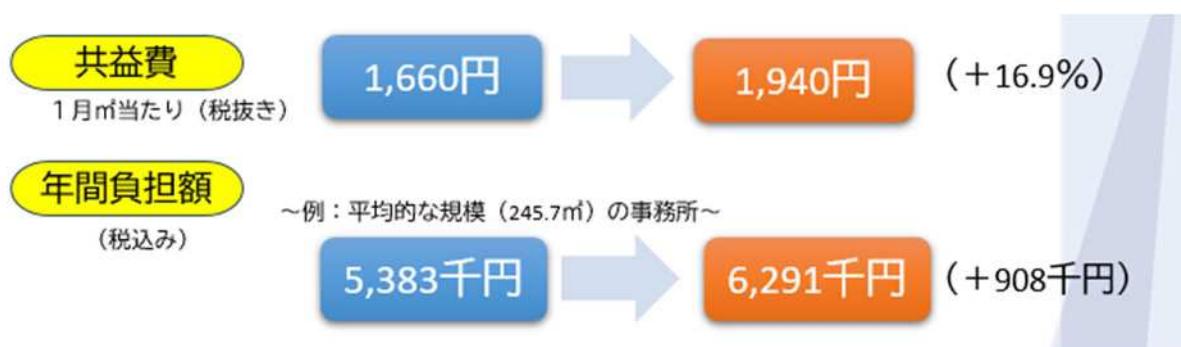
$$428,688,594 \text{ 円} \div 16,710.42 \text{ m}^2 \div 12 \text{ 月} \times \frac{100}{110} = 1,943.48 \text{ 円}$$

⇒10円単位未満切り捨て ≒1,940円

#### ■ 算定結果と収支見込

直近の共益費関係経費を賄うためには、現行単価を16.9%引上げ、1㎡当たり月1,940円（税抜き・端数切捨て）とする措置が必要。

これは、ほぼ平成17年度の料金と同水準であり、入居者の年間負担額は標準的な事務室（245.7㎡）で約908千円の増加となる。



	H11	H16	H17	H18	H19	H23 (現行)
共益費の推移	2,176円	2,060円	1,950円	1,846円	1,750円	1,660円

共益費を引き上げた場合の令和7年度の共益関係の収支は、共益費の引上げによる収入増に加え、会議室使用料についても予約方法の見直し等により、努力目標として過去最高の水準の収入を目指すことから、共益費関係の費用を賄うことが可能であり、収支のギャップは埋められる見込みである。

単位：千円

区 分	令和5年度	令和7年度	令和7年度の積算
共益費収入	310,314	364,548	現行面積×新単価1,940円×12月+税
共益費充当収入	27,403	64,139	会議室収入52,892 事業部管理料相当額収入11,247 (現行面積×新単価1,940円×12月+税)
収入 計 (A)	337,717	428,688	
光熱水費	120,233	120,233	令和5年度と同額を見込む。
清掃費	50,500	50,500	
警備委託費	36,656	36,656	
機械設備保守	221,298	221,298	
支出 計 (B)	428,688	428,688	
差引 (A-B)	△ 90,971	0	

※千円未満切り捨て

## 2.2.2 費用の変動に対応した料金改定の仕組みづくり

共益費関係経費のうち委託業務系経費は、労務単価の上昇及び施設の経年化により、今後も引き続き増加が見込まれる状況である。また、電気、ガス等の光熱水費は共に国際情勢の影響を受けやすく、政府の物価高騰対策に期待するところであるが、今後の動向は不透明である。

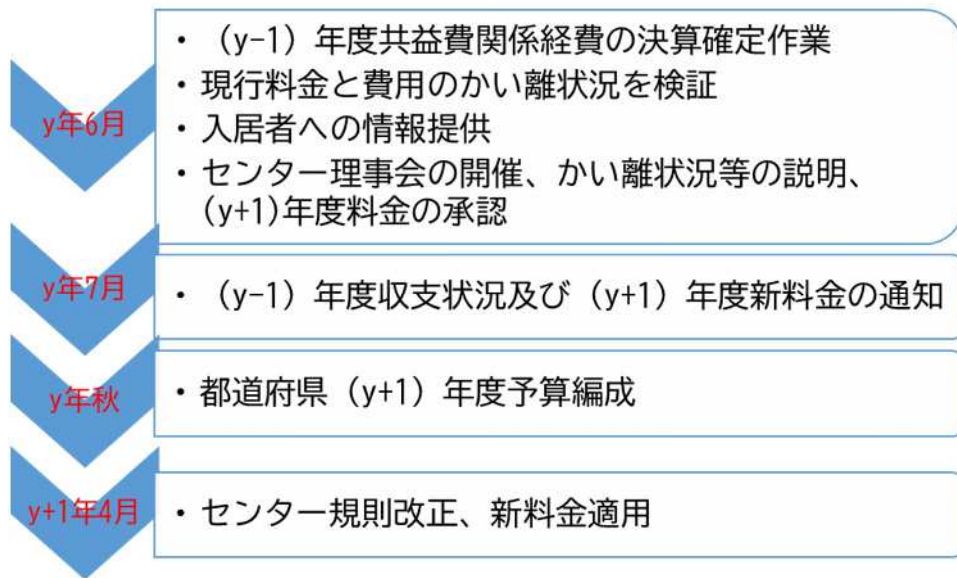
もとより、共益費と共益費関係経費は収支相償であるべきとの考え方から、こうした費用の変動に対応し、共益費関係の収支構造を安定させるため、都道府県の予算編成スケジュールを考慮しつつ、費用の変動を速やかに料金に反映できるような仕組みが必要である。

### ■ 新たな料金改定の仕組み

#### 【事務の流れ】

- ・毎年6月頃、都道府県センターにおいて前年度の決算数値（見込み）を基に、共益費関係経費及び当該年度4月1日時点の面積から現行料金と費用単価とのかい離状況を検証する。
- ・各入居者に対し、上記の検証結果等を情報提供し、意見があった場合には、都道府県センター理事会に、意見に対する対応案も示して報告する。
- ・都道府県センター理事会において、前年度の決算とともに共益費関係の収支状況やかい離状況、入居者からの意見とそれに対する都道府県センターの対応案を報告・説明。翌年度料金について承認を得る。なお、共益費の考え方に関する重要なルールの変更などで、都道府県センター理事会においては決定が困難であると考えられる場合には全国知事会理事会に対してその取扱いを諮るものとする。
- ・7月頃に各入居者へ前年度の収支状況とともに翌年度の共益費を通知し、予算措置を依頼する。

- ・都道府県センターの規則に共益費を定め、翌年度4月より新料金を適用する。



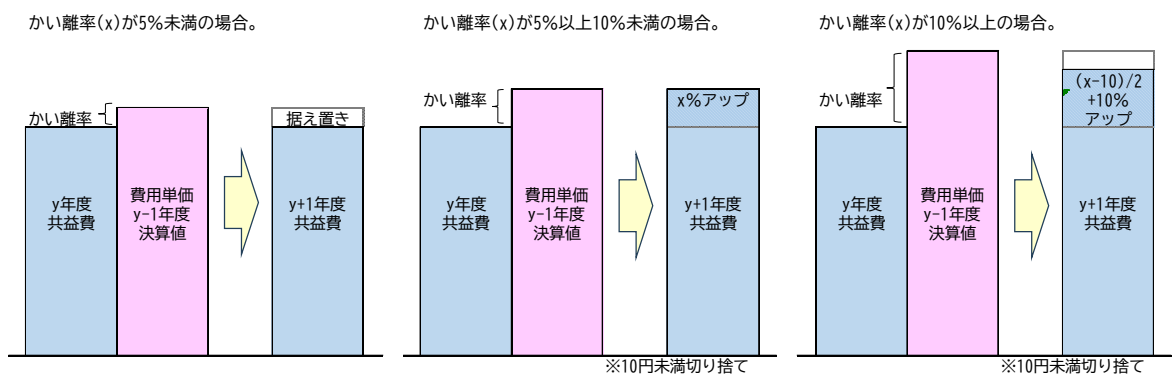
■ 激変緩和措置

翌年度料金の算定にあたっては、入居者負担の急増、共益費収入の急減を避けるため、激変緩和措置を導入する。

これは、収支の小幅な変動による頻繁な料金改定を避けるという効果も狙いとすることである。

【適用基準】

- ・ 現行共益費と前年度費用単価のかい離率が5%未満の場合、現行共益費を翌年度共益費とする。
- ・ 同じくかい離率が5%以上10%未満の場合、現行共益費から、かい離率相当分を加減した額を翌年度共益費とする。
- ・ 同じくかい離率が10%以上の場合、現行共益費から、かい離率のうち10%を超える部分の1/2に10%を加えた率に相当する額を加減し、翌年度共益費とする。
- ・ 上記の新料金の計算に当たっては、10円単位未満は切り捨てる。



### 2.2.3 新料金及び新たな仕組みの適用

新単価の適用は、各入居者において予算措置が必要であることから、令和7年4月からとし、各入居者に予算措置を依頼する。

新たな料金改定の仕組みは激変緩和措置とともに、令和8年度の料金決定より適用する。

なお、都道府県センターにおいては、新たな料金改定の仕組み導入後も、引き続き費用の節減や会議室をはじめとする収入の確保に努めるものとし、その状況についても、都度、都道府県センター理事会の場で説明するとともに、入居者に情報を開示するものとする。

### 3 保全管理費用について

#### 3.1 保全管理費用の現状と課題

各都道府県や全国知事会の活動拠点である都道府県会館は竣工から 25 年が経過し、経年劣化が目立つ中、今後もその役割を着実に果たしていくためには、設備の修繕や更新工事等の保全管理を適切に行い、良好な執務環境を維持していくことが必要である。

一方、保全管理のための財源である設備更新等積立資産については、令和 2 年度の全国知事会議において、令和 3 年度から管理料・賃料を削減前の単価に復元することを決定し、積立を増額することとしたが、令和 2 年度までの 11 年間管理料を約 2 割引き下げたことや（影響額△9.4 億円）、平成 21 年度に会館建設時出捐金の運用益 24 億円を全都道府県に返還したことなどの影響により令和 11 年度には枯渇する見込みであり、そのための財源確保策が全国知事会理事会の継続的な検討課題となっている。

##### 3.1.1 都道府県会館の管理料

<使 途> 一般管理費（公租公課、管理関係物件費・人件費）、保全管理積立

<納付者> 管理料：入居都道府県、全国知事会、全国都道府県議会議長会、地方分権改革推進本部、財団事業部

<現行料金>（月額・税抜）2,844 円/㎡

<改定経過>

・平成 11 年度 都道府県会館竣工時 月額 2,844 円/㎡

・平成 22 年度 リーマンショック後の都道府県の財政状況を考慮して引き下げ  
月額：2,300 円/㎡

（※平成 21 年度 運営資金積立金 24 億円を都道府県に返還。）

・令和 3 年度 令和 2 年度の全国知事会議における決定を受け、平成 22 年度引き下げ前の水準に復元 月額：2,844 円/㎡

<参考 1：賃料について>

（月額・税抜）5,678 円/㎡ 共益費込み 7,338 円/㎡

都内近隣大規模ビルの賃料相場※と比較考量して設定

※ 麹町・番町エリア大規模ビル賃料（共益費込み）7,885 円/㎡（令和 6 年 2 月時点）

<参考 2：運営積立資産の返還>

各都道府県から拠出された出捐金の運用益を全国知事会で積立てた「運営資金積立資産」（24 億円）について、全国知事会積立資産検討プロジェクトチームの議論を経て、平成 21 年度に全額を各都道府県に返却した。

### 3.1.2 令和2年度全国知事会議での検討経過

▽令和元年6月 都道府県センターから全国知事会に対し、「都道府県会館の経年化に伴う今後の保全管理と対応策について」を提議。

- ・令和11年度までの10年間で必要な保全管理費用は6,489百万円。長寿命化目標の45年間で31,575百万円。
- ・施設の経年化に伴い「設備更新等積立資産」の取り崩しが進んでおり、令和7年度に財源が枯渇することが見込まれる。管理料をはじめとする財源の確保が必要。

▽令和元年10月～ 理事会幹事会による議論（4回）

- ・今後の保全管理費用及びスケジュールについて、第三者による検証を実施。
- ・会館の所有以外の方策（①リースバック、②コンセッション）についても検討。入居者にとって不利になるという結論に<sup>※1</sup>。

▽令和2年6月 全国知事会理事会において「都道府県会館の保全管理上の課題に関する検討結果報告書」を認定、全国知事会議において報告。

▽令和2年11月 全国知事会議において議決

- ①令和3年度から管理料・賃料を平成22年度引き下げ前の水準に復元
- ②なお見込まれる財源不足<sup>※2</sup>については、引き続き継続的に理事会で検討

#### ※1 <所有以外の方策の検討について>

全国知事会理事会において建物を所有しない方法として、リースバック等の様々な方策を検討すべきとの結論となり、各方式のメリット・デメリットを検討した結果、いずれも入居者にとって不利になるという結論となった。

#### 【検討結果の要点】

##### ①リースバック方式

会館の売却益は公益目的事業に充当する必要がある上、固定資産税の減免を失い、管理運営・修繕の費用負担、リース会社への金利負担が生じる。

##### ②コンセッション方式

公益財団法人はPFI法の適用対象外であることから類似の制度を構築せざるを得ない上、特定目的会社の法人課税分や保全管理費用分が管理料・賃料に跳ね返る。

#### ※2 <財源不足について>

管理料等の復元により毎年度の積立額は138百万円から375百万円に増額することが可能となり、積立資産が枯渇する年度も令和7年度から令和11年度に繰り延べとなったが、積立資産は令和11年度に枯渇し、令和12年度末には不足額が10億円を超えるという見込みとなった。



■ 設備更新等積立資産の残高見込み

単位：百万円

年度	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)
残高	1,191	985	1,013	993	778	△612	△1,058

備考：資料編(4)-②「都道府県会館の保全管理上の課題に関する検討結果報告書」(R2. 6. 4) 参照

■ R3 年度管理料等復元による効果

区 分	復元前	復元後
月単価	2,300 円/㎡	2,844 円/㎡
積立資産不足年度	令和7年	令和11年
10年間(-R11)の不足額	2,764 百万円	612 百万円
45年間の不足額	23,002 百万円	12,555 百万円

こうした財源不足が生じる背景には、平成22年度～令和2年までの11年間管理料を引き下げたこと(△9.4億円)や、平成21年度に運営資金積立資産を全額返還したこと△24億円が大きく影響していると考えられる。

### 3.1.3 財源確保のための取組み

都道府県センターにおいては、保全管理のための財源に不足が見込まれる中、これまで人員配置の見直しによる人件費の削減、駐車場無償化による公租公課の減額など様々な取組みを行い、財源確保に努めてきた。

《実施中・実施済みの経費節減策》

<p>■新規入居</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・会議室再編による新たな事務所の入居(R3：大分県、自治体衛星通信)</li> <li>・地下1階への新たなテナントの誘致(R5)</li> </ul> <p>■会議室</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外部からの予約開始日の前倒し(3月前→6月前)</li> <li>・閉館日における外部利用の開始</li> <li>・会議室予約システムの運用開始</li> <li>・特別会議室の一般開放</li> </ul> <p>■税</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地下駐車場の無償貸付による非課税化(R3)</li> </ul>	<p>■会館利用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・会議室・共用部におけるロケーションの誘致</li> <li>・会館空きスペースの有効活用</li> </ul> <p>■組織</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・総括部門と建物管理部門の統合(R3)</li> <li>・派遣職員の削減(R3)</li> </ul> <p>■その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各種物件費削減</li> <li>・競争入札の徹底</li> </ul>
---	--

## 3.2 保全管理費計画について

### 3.2.1 超長期保全管理計画

都道府県センターでは、平成30年度に会館の今後の保全管理を検討する上での基礎データとなる「都道府県会館超長期保全管理計画」を日建設計コンストラクション・マネジメント（株）に委託し策定した。

同計画では、会館管理目標の最終年度を築65年となる令和46年度（2064年度）とし、設備の耐用年数に照らして各年度に必要な更新・修繕の内容と保全管理費用を算定している。

なお、同計画は令和元年度の全国知事会理事会幹事会の意見に基づき、（株）サウジアシリティーズコンサルタツによる第三者検証を行い、同年11月の全国知事会理事会幹事会に報告し承認されている。

### 3.2.2 計画上の保全管理費用

当面見込まれている大規模工事としては、令和13年度（2031年度）の受変電設備更新や翌年度のエレベーター設備更新（共に10億規模）等があり、令和7年度以降の工事費用は、築40年となる令和21年度（2039年度）までの累計で116億円、会館管理目標の最終年度である令和46年度（2064年度）までの累計で291億円が見込まれている。

※資料編(1)-②「都道府県会館超長期保全管理概算費用累計グラフ」参照

令和2年度全国知事会議の検討スパンである令和12年度（2030年度）までを「フェーズ1」、築40年となる令和21年度（2039年度）までを「フェーズ2」、計画の管理目標年度である令和46年度（2064年度）まで「フェーズ3」と区切ることとし、現在の積立額を前提に保全管理費用と積立資産の不足額を計算した結果は次のとおり。

単位：百万円

期 間		保全管理費用 (累計)	資金不足額
[フェーズ1]	令和12年度(2030年度) 前回検討スパン	4,924	△1,037
[フェーズ2]	令和21年度(2039年度) 築40年	11,649	△4,408
[フェーズ3]	令和46年度(2064年度) 築65年	29,171	△12,555

フェーズ1の保全管理費の見込み

単位：百万円

	R7	R8	R9	R10	R11	R12	計
修繕費（計画）	284	144	446	447	497	119	1,937
固定資産取得支出	382	288	34	228	1,353	702	2,987
計	666	432	480	675	1,850	821	4,924
主な内容	[空調] ・空調機器設備 ・中央監視 ・自動制御設備	[空調] ・空調機器設備	[空調] ・空調機器設備	[空調] ・空調機器設備 [電気] ・施設管理、防犯	[建築] ・トイレ内装 [空調] ・空調機器設備 ・熱源機器設備 [給排水] ・中水処理設備 ・衛生配管設備 [消火] ・スプリンクラー設備	[空調] ・熱源機器設備 [給排水] ・中水処理設備 ・衛生配管設備	

### 3.3 積立資産の見込みと財源確保策（フェーズ1：令和12年度まで）

#### 3.3.1 積立資産の現状と見込み（令和12年度まで）

##### ■ 積立資産の現在高

都道府県センターでは、令和3年度の管理料等復元以降、設備更新積立資産への積立を増額（年138百万円→375百万円）。以降、収支が下振れする中であっても、毎年同額の積立を実施。

一方、積立試算の残高は、設備の更新・修繕の一部後ろ倒し等により、令和6年度末の見込みで令和2年度時点での見込みを446百万円上回る1,637百万円となっている。

##### ■ 積立資産の今後見込み

令和7年度以降の積立資産残高の推移を、下記的前提条件に基づき推計した。

結果として、現行のペースで積立を行い令和12年度までの予定工事を実施した場合、当初見込みと同様、令和11年度には資金不足に陥り、令和12年度には1,181百万円の資金不足額が生じる見込みとなった。

##### 【前提条件】

- 令和7年度以降も現行どおり年375百万円のペースで積立を行う。
- 令和7年度以降の保全管理費用については、超長期保全管理計画に基づく数値とし、さらに近年の建設物価上昇率や都道府県センターにおける契約実績※から物価上昇分を計算し加算する。

※ 物価上昇の見込み：国土交通省建設工事デフレーター（2015年基準）のうち東日本大震災以降の非住宅非木造建築の数値から、保全管理計画上の数値が令和7年度以降、年率2.0%で伸長と仮定。その上で、都道府県センターにおける実施工事の近年の落札率（約95%）を各年度の数値に加味し、各年度の保全管理費用を算定。



【補足説明】 資産残高の不足額に係る計算

■R6未積立試算残高（見込み） 1,637 百万円

■積立（現行：年375百万円）

単位：百万円						
R7	R8	R9	R10	R11	R12	計
375	375	375	375	375	375	2,250

■取崩し（保安全管理費用の見込み）

単位：百万円						
R7	R8	R9	R10	R11	R12	計

①物価上昇なし

×物価上昇率

666	432	480	675	1,850	821	4,924
1.020	1.040	1.061	1.082	1.104	1.126	

②物価上昇年率反映後

×落札率

679	449	509	730	2,042	924	5,333
0.950	0.950	0.950	0.950	0.950	0.950	

③落札率割り落とし後

645	427	484	694	1,940	878	5,068
-----	-----	-----	-----	-------	-----	-------

■積立不足額

保安全管理費用－  
(R6未積立資産  
残高+6年間の積  
立額)

1,037

1,446

1,181

3.3.2 財源確保に係る試算

令和7年度から12年度までの6年間の積立資産不足額から逆算し、毎年度の必要な積立額から財源面での不足額、その対応策を試算した。

【試算条件】

- 各種料金及び収入水準は令和6年度予算を基準とする。
- 会議室収入については過去最高の収入額を目標として見込む。
- 共益費は令和7年度からの引上げを前提に、その増収による収支改善分を全て積立に充てることとする。
- 各年度収支均衡を前提とする。

■ 試算結果

単位：百万円

6年間の積立資産不足額(A)	1,181	保安全管理費用(4,924) + 物価上昇分(144) －積立資産 (R6未:1,637+6年間の積立:2,250)
各年度必要な措置 ↓		
①積立の増額	197	(A) ÷ 6年
積立財源の確保策 ↓		
②会議室収入の増収	33	過去最高の収入額を目標とする
③共益費引上げによる収支改善	56	1,660円→1,940円へ引上げを仮定
④差引き不足額 (①-②-③)	108	

令和7年度から12年度までの6年間の資産不足を解消するためには、単年度ベースで108百万円が不足しており、更なる収入の確保が必要。

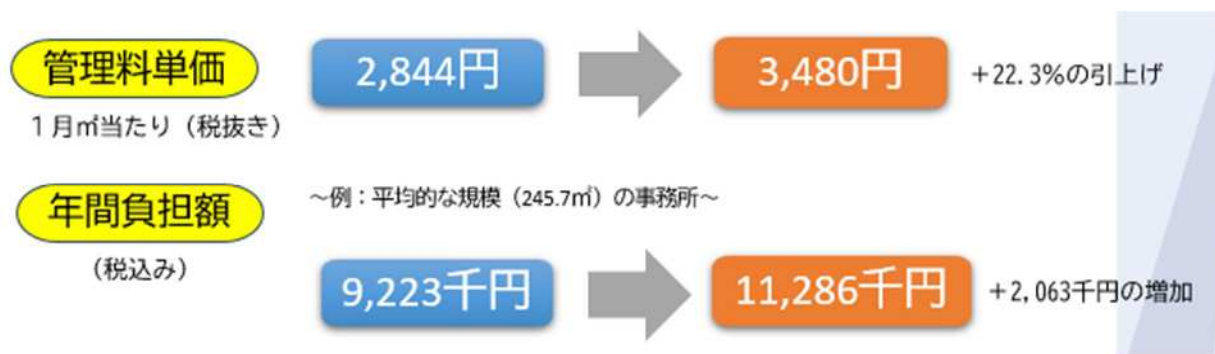
この不足額を入居者からの管理料で対応するとした場合、不足額を賄うためには令和6年度の管理料収入484百万円を108百万円（約22%）増額する必要があり、現行の管理料単価2,844円を相当額引き上げる必要がある。

### 3.3.3 影響額と今後の対応

#### ■ 影響額

試算結果から新料金を 22.3%アップの 3,480 円とした場合、標準的な事務所の年間負担額は現行の 9,223 千円から 2,063 千円アップの 11,286 千円となる。

また、共益費の引上げ分を加えた場合、月㎡単価は現在の 4,504 円から 20.3%アップの 5,420 円となり、標準的な事務所 (245.7 ㎡) の年間負担額は現行 14,606 千円から 2,971 千円増加の 17,577 千円となる。



#### ■ 令和7年度以降の収支見込

管理料を引き上げた場合の令和7年度以降の管理料関係の収支は、管理料の引上げによる増収分に加え、共益費の引上げによる収支改善効果により、収支不足を生じることなく各年度、設備更新等積立資産の積立目標額を積み立てることが可能となる見込みである。

単位：百万円

区 分	令和6年度 (予算)	令和7年度	令和7年度の積算 (以下、令和12年度まで同様)
管理料収入	468	574	現行面積×新単価3,480円×12月+税
管理料相当額収入	16	20	事業部管理料相当額 (新単価適用)
賃料収入	111	111	令和6年度予算と同額を見込む。
その他収入	45	50	会議室収入、委託店舗収入、利息収入等
収入 計(A)	640	755	
事務費、租税公課	143	143	令和6年度予算と同額を見込む。
修繕費 (小破)	40	40	同上
設備更新等積立資産の積立	375	572	6年間の積立資産不足額 (1,181百万円) の1年分を加算。
支出 計(B)	558	755	
差引(A)-(B)	※ 82	0	※共益費の不足に充てられていた額。

#### ■ 対応方針

適用時期は令和7年度からとし、都道府県事務所、全国知事会、全国都道府県議会議長会等に係る管理料を 22.3%引上げ、設備更新積立資産の年間積立額を 197 百万円増額し、毎年 572 百万円を基本に積み立てることとする。

なお、都道府県以外の団体の賃料については、共益費込みの月額が現在 7,338 円/月・m<sup>2</sup>と近隣の相場 7,885 円/月・m<sup>2</sup>に近くなっており、さらに今回共益費が増額となることに加え、賃料を管理料と同様に増額すると近隣相場を大幅に上回る事となるため、団体への賃料は据え置くこととする。

### 3.4 積立資産の見込みと財源確保策（フェーズ2：令和21年度まで）

#### 3.4.1 積立資産の見込み（令和21年度まで）

フェーズ2である令和13年度から令和21年度までの積立資産残高の推移を、下記の前提条件に基づき推計した。

令和7年度の管理料改定による積立額の増は、令和12年度までの不足額を賄うための必要最小限としていることから、フェーズ1の最終年度である令和12年度の積立資産はほぼゼロとなる見込みである。

令和13年度以降も令和12年度までと同様のペースで積立を行い、令和12年度までの予定工事を実施した場合、フェーズ1と同様に建設物価上昇率や都道府県センターにおける契約実績を加味すれば、令和21年度には2,530百万円の試算残高の不足が生じる見込みである。

#### 【前提条件】

- 令和13年度以降の毎年度の積立は、令和7年度の管理料引上げによる増額を前提に、令和7年度から12年度と同額である年572百万円とする。
- 令和13年度以降の保安全管理費用についても、超長期保安全管理計画に基づく数値とし、さらに近年の建設物価上昇率や財団における契約実績から物価上昇分を計算し加算する。

#### 【補足説明】 資産残高の不足額に係る計算

■R12未積立試算残高（見込み） 1百万円

■積立（R7引上げ後：年572百万円）

単位：百万円

R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	計
572	572	572	572	572	572	572	572	572	5,148

■積立不足額

保安全管理費用－  
（R12未積立資産残高＋9年間の積立額）

■取崩し（保安全管理費用の見込み）

単位：百万円

	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	計	
①物価上昇なし	1,627	2,134	880	893	97	84	108	107	795	6,725	1,576
×物価上昇率	1.149	1.172	1.195	1.219	1.243	1.268	1.294	1.319	1.346		
②物価上昇率反映後	1,868	2,500	1,051	1,088	120	106	139	141	1,069	8,082	2,933
×落札率	0.950	0.950	0.950	0.950	0.950	0.950	0.950	0.950	0.950		
③落札率割り落とし後	1,775	2,375	998	1,034	114	101	132	134	1,016	7,679	2,530

### 3.4.2 財源確保に係る試算

フェーズ1と同様、令和13年度から21年度までの9年間の積立試算不足額から積立資産不足額から逆算し、毎年度の必要な積立額から財源面での不足額、その対応策を試算する。

#### ■ 試算条件

- 令和7年度に共益費及び管理料を上げたと仮定し、令和12年度に見込まれる収入を基準として試算する。
- 各年度収支均衡を前提とする。

#### ■ 試算結果

単位：百万円

9年間の積立資産不足額(A)	2,530	保安全管理費用(6,725) + 物価上昇分(954) - 積立金(R12末:1+9年間の積立:5,148)
各年度必要な措置 ↓		
積立を増額	281	(A) ÷ 9年

令和7年度に管理料等の引上げを行った上で、第2フェーズである令和13年度から21年度までの9年間の資産不足を解消するためには、単年度ベースで281百万円の追加積立が必要であり、同額の収入の確保が必要。

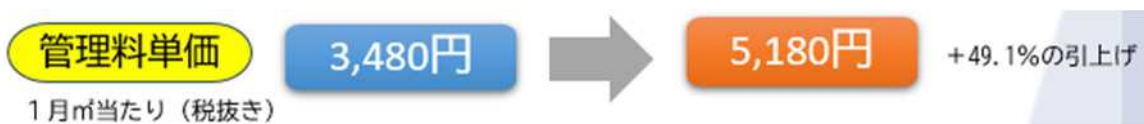
この額は令和12年度に見込まれる管理料収入(572百万円)の約49%に相当し、不足額を賄うためには令和12年度時点の管理用単価3,480円を相当額引き上げる必要がある。

### 3.4.3 試算結果のまとめと今後の対応

#### ■ 基本的な対応策

フェーズ2の期間における保安全管理費用の財源確保策としては、①管理料の引上げにより毎年度積み増しを行う方法と、②管理料に拠らず資金不足のタイミングで各県が追加出捐する方法が考えられる。

①による場合、9年間の不足額を管理料で賄うためには、令和13年度以降の新単価は49.1%アップの5,180円となる。



②による場合、資金不足が最初に訪れる令和13年度に9年間の不足額を追加出資することとなる。

## ■ 借入の必要性

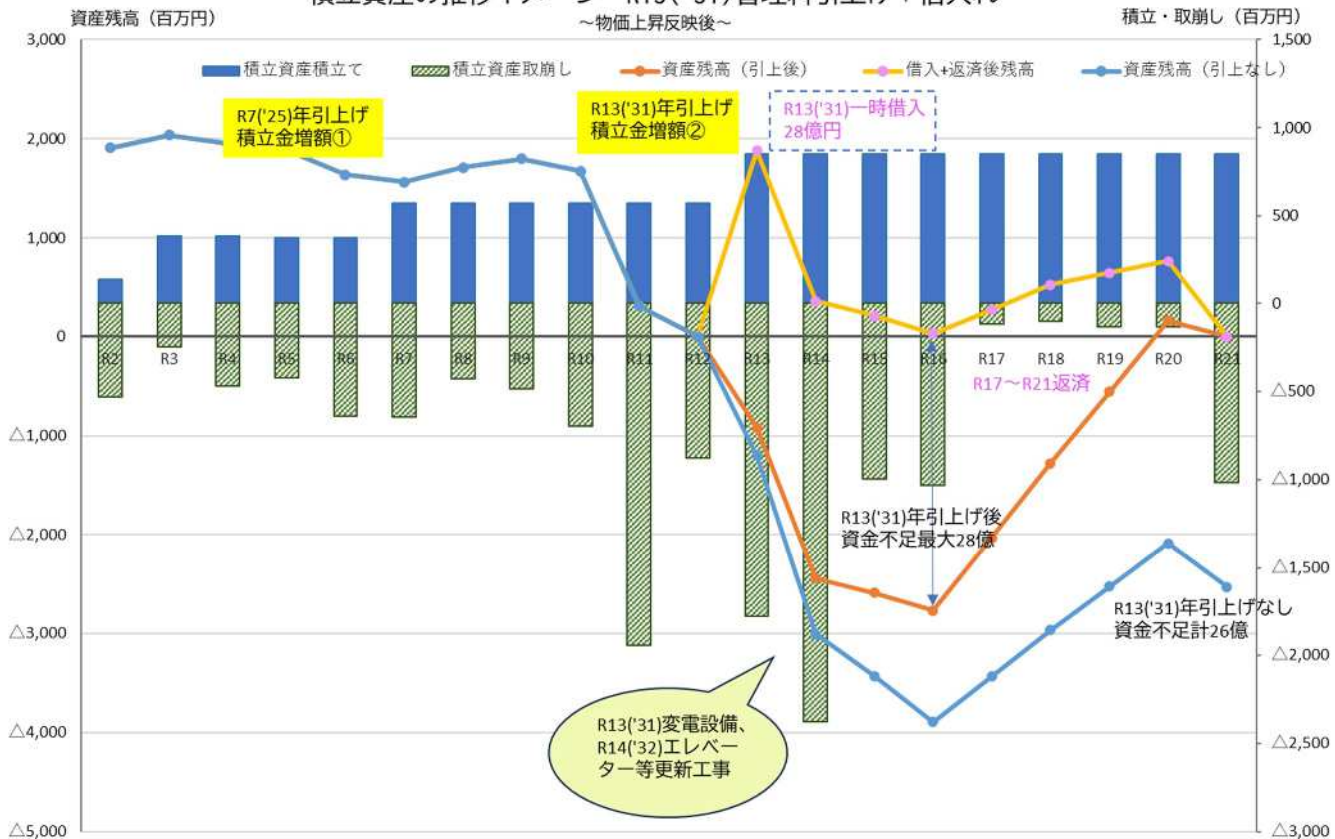
①及び②の対策は、いずれも9年間トータルの不足を賄うという点での解決策となるが、フェーズ2は令和13年度の受変電設備更新や翌年度のエレベーター設備更新など、共に10億規模の工事が序盤に訪れるため、積立が追い付かず一時的な資金不足が見込まれる。

その額は、①による場合で令和16年度に28億円、②による場合で同じく令和16年度に13億円に上る。

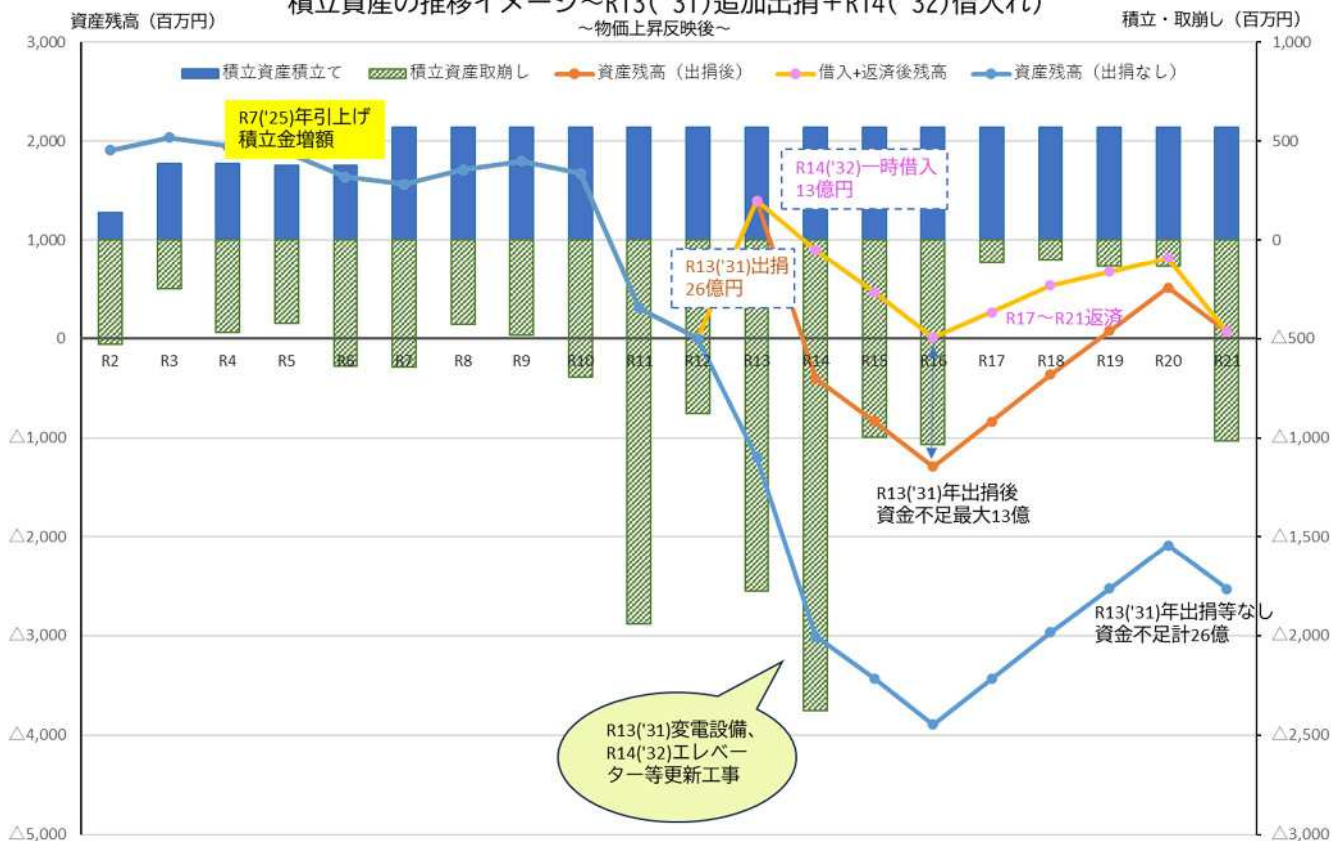
そのため、①②いずれの方法による場合でも、一時的な資金不足を回避するため短期間で借入及び償還の手法を組み合わせる必要がある。



### 積立資産の推移イメージ～R13('31)管理料引上げ+借入れ～



### 積立資産の推移イメージ～R13('31)追加出捐+R14('32)借入れ



## ■ 具体的な対応方法と留意点

①管理料の引上げにより毎年度積み増しを行う場合、令和7年度からの引上げに加え、令和13年度に管理料を更に49.1%と大幅に引き上げる必要があり、管理料も5,180円と高い水準になる。

仮にフェーズ1及びフェーズ2を通じた不足額(5,485百万円)を念頭に、令和7年度から管理料を引き上げた場合、令和7年度の新単価は現行単価から57.2%アップの4,470円となり、令和7年度の上げ幅が急激になる。

②追加出捐による場合、令和13年度に26億円の追加出捐が必要となるが、その際、建設時の出捐金の負担割合を踏襲するべきか、都道府県間の合意が必要であり、また建設時のような起債措置適用には関係省庁との調整が必要である。

①②を通じて、大規模工事実施時の一時的な資金不足を短期借入で回避し、分割返済するという方法は、入居者負担の最小化・平準化という点で有効である。

## ■ 対応方針

フェーズ2の取扱については、今後実施する設備更新等の進捗、フェーズ3で実施すべき設備更新の見通し、経済情勢、物価の動向等を勘案しながら、改めて適切な時期に負担方法を議論する。

## 4 資料編

### (1) 報告書補足資料

- ①「財源別会館管理運営事業」（令和5年度資金ベース収支計算書）
- ②「都道府県会館超長期保全管理概算費用累計グラフ」

### (2) 幹事会運営関係資料

- ①「全国知事会理事会幹事会における検討の経過」
- ②幹事名簿

### (3) 令和6年度全国知事会理事会（令和6年5月）関係資料

- ①都道府県センターから全国知事会への通知
- ②同資料「都道府県会館の管理運営上の課題について」

### (4) 令和2年度全国知事会会議資料

- ①「都道府県会館の保全管理上の課題に関する検討結果報告書（概要版）」
- ②「都道府県会館の管理運営に関する資金繰り表」（R2.6.4全国知事会議資料）

参考：財源別会館管理運営事業

令和5年4月1日から令和6年3月31日まで

(単位：円)

科 目	管理料系統	共益費系統	合計額	備 考
会館管理運営事業 事業収入	626,545,189	337,717,667	964,262,856	
特定資産利息収入	2,967,097	0	2,967,097	設備更新等積立資産利息収入
管理料収入	468,259,200	0	468,259,200	45都道府県、知事会、議長会、地方自治確立対策協議会
賃料収入	104,756,352	0	104,756,352	5関係団体、8業者
共益費収入	0	310,314,979	310,314,979	全入居団体
車庫使用料収入	660,000	0	660,000	1台分(1ヶ月50,000円税別)
委託店舗収入	2,954,805	0	2,954,805	2業者
会議室使用料収入	26,965,731	15,739,492	42,705,223	会議室使用料収入に含まれる管理料/共益費部分
附属器具使用料収入	3,939,672	2,299,528	6,239,200	附属器具使用料収入に含まれる管理料/共益費部分
管理料相当額収入	16,042,332	9,363,668	25,406,000	他事業からの管理料相当額収入に含まれる管理料/共益費部分
				被災者生活再建支援事業 14,915,000 円
				建物共済事業 7,343,700 円
				機械損害共済事業 3,147,300 円
会館管理運営事業 事業費支出	194,719,834	428,688,594	623,408,428	
給料手当支出	39,921,329	0	39,921,329	※1 給料 20,077,362 円 扶養手当 484,740 円 管理職手当 3,066,480 円 地域手当 4,725,716 円 住居手当 554,400 円 超過勤務手当 231,935 円 通勤手当 773,363 円 期末勤勉手当 6,760,833 円 管理職特別勤務手当 0 円 賞与引当金繰入額 3,246,500 円
法定福利費支出	8,969,737	0	8,969,737	※1 共済組合負担金 5,718,572 円 健康保険料負担金 2,177,826 円 労働保険料負担金 584,439 円 賞与引当金繰入額 488,900 円
福利厚生費支出	112,550	0	112,550	※1 健康診断料
会館設備管理費支出	9,345,600	308,455,325	317,800,925	※2 建物管理費 262,089,232 円 情報通信設備保守費 50,801,588 円 廃棄物処理費 3,630,625 円 植栽管理費 1,185,980 円 その他設備管理費 93,500 円
会議費支出	0	0	0	
旅費交通費支出	0	0	0	
通信運搬費支出	129,402	0	129,402	切手送料、電波料、電話料、FMCサービス
消耗品費支出	4,854,852	0	4,854,852	衛生消耗品※2 1,737,592 円 機械設備消耗品※2 1,837,156 円 災害時備蓄品等 283,070 円 会議室関係消耗品(マイク等) 187,660 円 事務用消耗品※1 314,374 円 その他消耗品 495,000 円
修繕費支出	72,103,633	0	72,103,633	※2
印刷製本費支出	259,963	0	259,963	コピー代※2
光熱水費支出	0	120,233,269	120,233,269	電気料 90,357,984 円 水道料 8,275,647 円 燃料費 21,599,638 円
賃借料支出	999,202	0	999,202	防鼠器、コピー機、AEDレンタル
災害保険料支出	3,479,205	0	3,479,205	火災保険、損害賠償保険
租税公課支出	25,879,741	0	25,879,741	消費税・地方消費税 6,428,841 円 固定資産税・都市計画税(会館分) 17,889,800 円 事業所税 717,700 円 償却資産税 471,300 円 印紙税 302,100 円 法人都民税 70,000 円

(単位：円)

科 目	管理料系統	共益費系統	合計額	備 考
支払手数料支出	796,293	0	796,293	新規入居テナント募集委託費
支払負担金支出	11,537,904	0	11,537,904	※ 1
委託費支出	16,292,723	0	16,292,723	全国知事会への共通経費負担金、退職給付費用 建物統括管理業務委託等 14,934,568 円 その他委託費 1,358,155 円
保守料支出	0	0	0	
新聞図書費支出	1,700	0	1,700	
雑支出	36,000	0	36,000	
事業活動収支差額	431,825,355	△ 90,970,927	340,854,428	
特定資産取崩収入	426,627,300	0	426,627,300	
設備更新等積立資産取崩収入	426,627,300	0	426,627,300	
法人管理費積立資産取崩収入	0	0	0	
特定資産取得支出	789,367,604	0	789,367,604	
設備更新等積立資産取得支出	375,000,000	0	375,000,000	
固定資産取得支出	414,367,604	0	414,367,604	
財源別収支差額	69,085,051	△ 90,970,927	△ 21,885,876	

会館管理運営事業と法人運営に係る共通費用について、下記の方法で按分している。

※ 1 従事割による費用按分

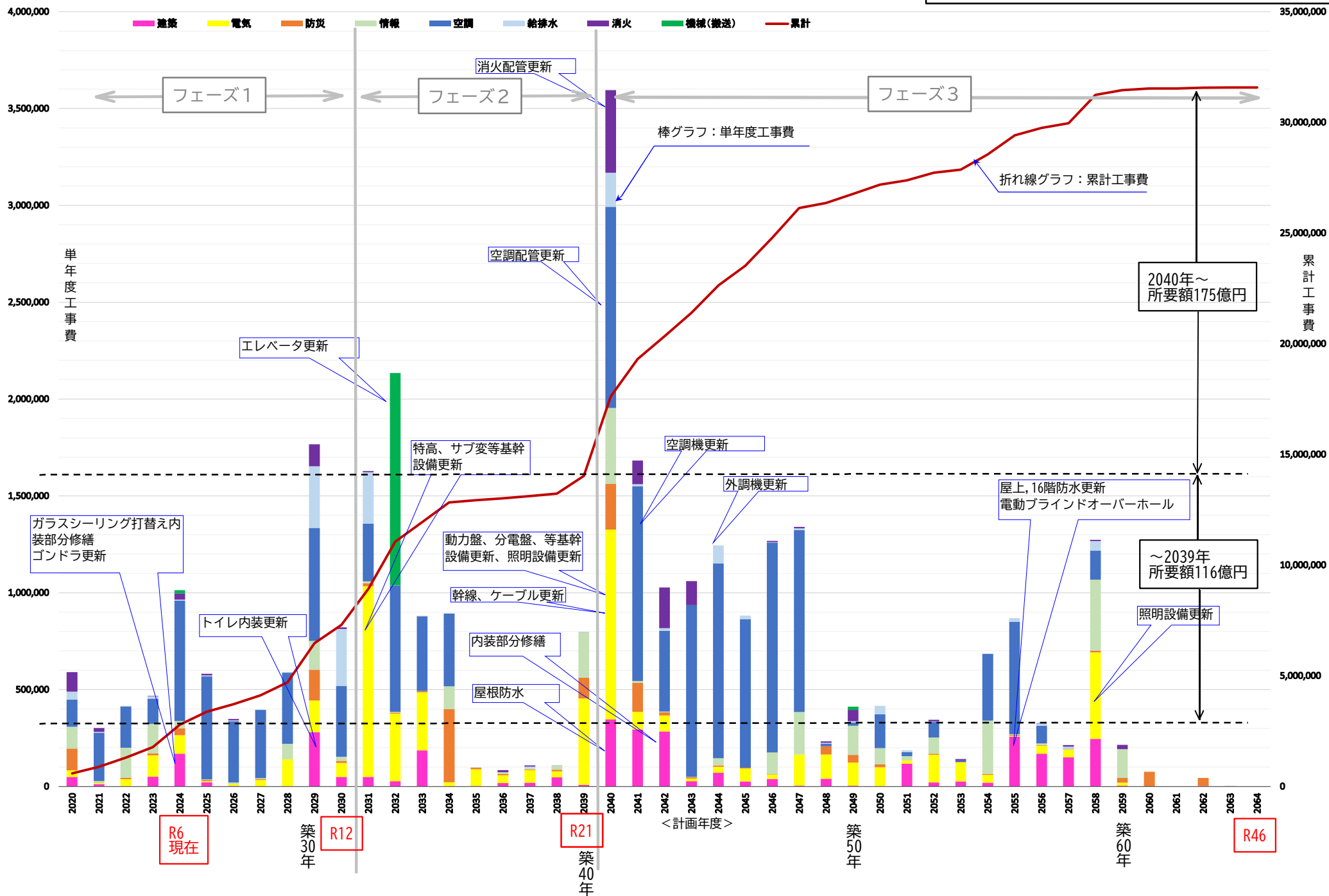
管理部職員の従事割合を算出し、事業費と管理費の間で費用按分  
事業費(約30%)：管理費(約70%)

※ 2 面積割による費用按分

会館の総面積のうち、法人運営に係る事務室面積割合を算出し、事業費と管理費との間で費用按分  
事業費(約99.83%)：管理費(約0.17%)

《参考》都道府県会館 超長期保全管理概算費用累計グラフ（修繕・更新）（2020年～2064年）

2018年度日建設計コンストラクション・マネジメント（株）に算定委託。  
2019年度（株）サトウファシリティーズ コンサルタツによる第三者検証。



## 全国知事会理事会幹事会における検討の経過

## (1) 理事会の決議

令和6年5月8日

全国知事会理事会において都道府県会館の管理運営上の課題について報告し、今後、同理事会の下に幹事会を設置し、今後の対応の基本的な方向性や具体的な方策等について検討することを決議。

## (2) 幹事会の設置

- ① 座 長 宮城県
- ② 構 成 員 全国知事会理事会を組織する都道府県の総務部長等（これに相当するものを含む）
- ③ 検討事項 都道府県会館の管理運営上の課題に係る対応策等
- ④ 検討期間 令和6年度全国知事会理事会までに検討を進め、その結果を報告するものとする。

## (3) 検討状況

## ① 第1回幹事会

令和6年5月29日開催

〔内容〕

- ・「都道府県会館の管理運営上の課題について（説明資料）」による、現状と課題の確認、今後の対応に向けた試算結果（たたき台）に係る協議

(会議後)

- ・令和5年度決算の反映と協議結果を踏まえた試算結果の修正
- ・幹事会メンバーからの追加質問・意見の受付と事務局回答

## ② 第2回幹事会

令和6年7月8日開催

〔内容〕

- ・「都道府県会館の管理運営上の課題に関する報告書」（案）による課題への対応策及び今後のとりまとめについて協議

(会議後)

- ・協議結果を踏まえた料金改定に係る文言修正及び管理料収支見込の追加。
- ・幹事会以外の道府県への情報提供・意見の受付

## (4) 理事会への報告

令和6年7月31日

全国知事会理事会へ「都道府県会館の管理運営上の課題に関する報告書」を提出。

## 幹事名簿

都道府県名	職名	氏名
宮城県(会長)	総務部長	小野寺 邦貢
岩手県(副会長)	総務部長	千葉 幸也
長野県(副会長)	総務部長	渡辺 高秀
岐阜県(副会長)	清流の国推進部長	市橋 貴仁
滋賀県(副会長)	総合企画部長	松田 千春
鳥取県(副会長)	政策戦略本部長	櫻井 理寛
岡山県(副会長)	総合政策局長	万代 洋士
佐賀県(副会長)	政策総括監	井崎 和也
山形県(理事)	みらい企画創造部長	小中 章雄
東京都(理事)	政策企画局渉外担当部長	宮崎 正徳
愛知県(理事)	政策企画局長	沼澤 弘平
京都府(理事)	総合政策環境部長	岡本 孝樹
島根県(理事)	総務部長	籾野 敏行
徳島県(理事)	副理事	岡島 啓治
宮崎県(理事)	総務部長	吉村 達也



写

令和6年4月16日

全国知事会  
会長 村井 嘉浩 様

公益財団法人都道府県センター  
理事長 村井 嘉浩



1999年(平成11年)に竣工した都道府県会館は、これまで各都道府県の東京における活動拠点として、また全国知事会の本拠地として、その役割を果たしてきました。

今後も、こうした役割を継続していくためには、適切な設備管理、警備等を行うほか、計画的な設備更新等を実施し、良好な環境を維持していくことが必要であります。

このうち、設備管理、警備等に充てる「共益費」は、これまで数度にわたる引下げを行った上、平成23年度以来12年間、単価を据え置いてきましたが、清掃、警備、設備管理に係る人件費の高騰や近年の光熱水費の急騰により収支が悪化しています。

また、設備更新等に充てる「管理料・賃料」については、令和2年度の全国知事会議において、削減していた管理料・賃料を令和3年度から削減前の単価に復元することを決定いただき、設備更新等積立資産の積立を増額することとしましたが、それでもなお令和11年度には積立資産が枯渇する見込みであったため、その財源確保策は継続的に理事会で検討することとされました。

つきましては、今後の共益費や保全管理についての課題を別添資料により報告するとともに、その財源確保を含め、今後の対応の基本的な方向性や具体的な方策等に関し、ご検討下さるよう提議します。



## 資料

## 都道府県会館の管理運営上の課題について

## (1) 共益費関係の収支悪化

- 都道府県会館の安全性・快適性を確保するための財源である共益費は、これまで発注方法の見直しや可能な限りの経費節減策（年間約 53 百万円）を講じることにより、数度にわたる引下げを行った上、平成 23 年度以来 12 年間、単価を据え置いてきたところである。
- 一方、共益費関係経費は、清掃、警備、設備管理に係る人件費の高騰や近年の光熱水費の急騰により収支バランスが悪化。令和 4 年度決算では 1 億 1,600 万円の収入不足となり、会館の経営状況悪化の最大の原因となっている（監査法人から費用に見合った共益費負担を求めること等の指摘あり）。

## 《共益費の推移》

月㎡あたり、単位：円

年度	H11(1999)	H16(2004)	H17(2005)	H18(2006)	H19(2007)	H23(2011)
共益費	2,176	2,060	1,950	1,846	1,750	1,660

## 《共益費の収支》

単位：千円

区分	令和2年度	令和3年度	令和4年度	備考
共益費収入	300,566	298,951	308,861	
会議室使用料等	22,166	21,055	29,377	
収入計(A)	322,732	320,006	338,239	
光熱水費	86,193	99,060	148,870	3年間で1.72倍
清掃費	44,669	44,458	50,920	3年間で1.10倍
警備委託費	29,906	29,906	36,656	
機械設備保守	203,030	207,045	217,663	
支出計(B)	363,799	380,470	454,110	
差引(A-B)	△ 41,066	△ 60,464	△ 115,871	

(公財) 都道府県センター決算参考資料「資金ベース収支計算書」より

## (2) 保全管理の財源確保策

- 各都道府県や全国知事会の活動拠点である都道府県会館は竣工から 25 年が経過し、経年劣化が目立つ中、今後もその役割を着実に果たしていくためには、設備の修繕や更新工事等の保全管理を適切に行い、良好な執務環境を維持していくことが必要である。
- 一方、保全管理のための財源である設備更新等積立資産については、令和 2 年度の全国知事会議において、令和 3 年度から管理料・賃料を削減前の単価に復元することを決定し、積立を増額することとしたが、令和 2 年度までの 11 年間管理料を約 2 割引き下げたことや（影響額△9.4 億円）、平成 21 年度に会館建設時出捐金の運用益 24 億円を全都道府県に返還したことなどの影響により令和 11 年度には枯渇する見込みであり、そのための財源確保策が全国知事会議で継続的な検討課題となっている。

《全国知事会での検討経過》

令和元年6月 (公財) 都道府県センターから全国知事会に対し、「都道府県会館の経年化に伴う今後の保安全管理と対応策について」を提議。

令和元年10月～ 理事会幹事会による議論(4回)

- ・今後の保安全管理費用等の第三者による検証。
- ・会館の所有以外の方策(①リースバック、②コンセッション)の検討 など

令和2年6月 全国知事会理事会において「都道府県会館の保安全管理上の課題に関する検討結果報告書」を認定、全国知事会議において報告。

令和2年11月 全国知事会議において議決

- ①令和3年度から管理料・賃料を平成22年度引き下げ前の水準に復元
- ②なお見込まれる財源不足については、引き続き継続的に理事会で検討

《管理料・賃料の推移》 月あたり、単位：円

年 度	H11(1999)	H22(2010)	R3(2021)
管理料	2,844	2,300	2,844
賃 料	5,678	5,175	5,678

《設備更新等積立資産の残高見込み》

単位：百万円

年 度	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)
残 高	1,191	985	1,013	993	778	△612	△1,058

「都道府県会館の保安全管理上の課題に関する検討結果報告書」(R2.6.3)より

《参考：管理料等の経緯》

- 1999年(平成11年)の竣工事に2,844円/㎡としていた月額単価について、2009年(平成21年)に今後の保安全管理費用の増加等を見込み、当初は3,500円/㎡程度とすることを検討していたが、リーマン・ショック直後の極めて厳しい財政状況にあった都道府県への配慮から結果的に20%引き下げて2,300円/㎡を新たな料金とした。
- なお、同時期に、会館建設時に各都道府県から拠出いただいた出捐金の運用益を全国知事会で積立てた「運営資金積立資産」(24億円)についても、全国知事会での決定に基づき全額を各都道府県に返却している。

都道府県会館の保安全管理上の課題に関する検討結果報告書(概要版)

資料32

1 都道府県会館では建設目的であった便益は現在も提供されているが、経年化に伴う保安全管理は必要

目的であった便益(利便性)

現都道府県会館建設に至った、旧会館の問題点	建て替えにより得られ、現在も提供されている便益(利便性)
①老朽化(取壊し時、築36年)	平成11年竣工(築21年)
②狭あい化	東京事務所部分 6,900→10,600㎡
③会議室不足	1,350(12室)→2,500㎡(13室)
④電力不足	契約電力950→1,500kw
⑤空調効率低下	夏19℃、冬26℃まで可能

経年化に伴う保安全管理

(1) 一部に不具合発生

例 エレベーター閉じ込め(平成26.7、31.2)

停電(変電設備焼損)(平成30.5)

排気ファン焼損(令和2.4)

(2) 今後の保安全管理

耐用年数に応じた交換・整備(必要最小限)

今後10年間6,474百万円 ※専門的な第三者検証済

(参考 長寿命化目標の45年間 31,575百万円)

2 しかし管理料・賃料引下げ、積立資産の全県返還により、保安全管理の財源不足が早期に

管理料・賃料引下げ(平成22年度～)

- ・管理料(入居都道府県、全国知事会等)と賃料(入居テナント)
- 修繕、公租公課、管理関係物件費人件費、保安全管理積立に充当

cf 共益費→光熱水費、清掃/警備/機械設備保守に充当

- ・管理料引下げ

2,844円/㎡→2,300円/㎡ (平成22年度～)

10年間で△8.4億円

全国知事会の積立資産の全県返還

平成21年度 全国知事会積立資産検討PT

→ 都道府県会館建設時出捐金の運用益24億円を、**全都道府県に返還**(別の用途に使うときは別の議論をして支出すべき)

保安全管理の財源不足が早期に

設備更新等積立資産(25億円  
平成30年度末)が枯渇の見込

# (参考1)類似施設、近隣施設と比較しても安価な現状

## 全国都市会館・全国町村会館との比較(管理料(or賃料)+共益費)(㎡単価)

	都道府県会館	全国都市会館	全国町村会館
竣工時期	平成11年3月	昭和56年2月	平成10年7月
各県東京事務所	3,960円	6,100円	—
入居テナント	6,835円	6,100円	7,152円
(参考)建物管理担当職員数	4名(事務2名、技術2名)	4名(事務4名)	4名(事務4名)

## 入居テナントの周辺比較(賃料+共益費 平成31年)(㎡単価)

都道府県会館	周辺(麹町・番町地域)
6,835円	8,402円

特に最近5か年の周辺賃料水準高騰に追いつかず

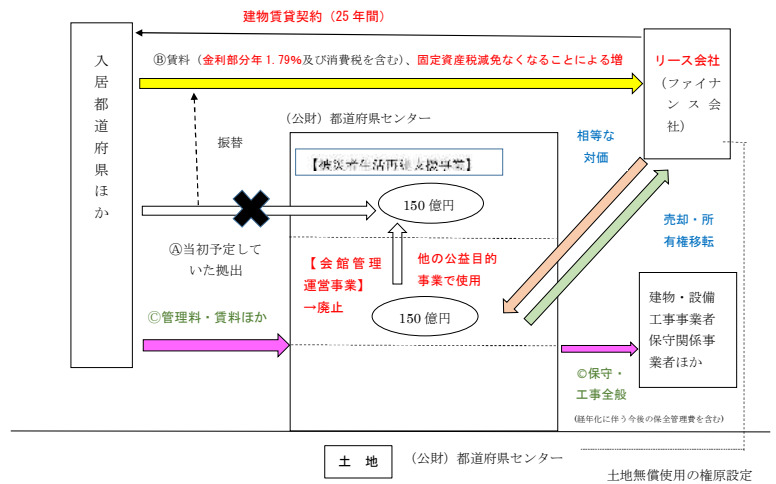
## 3 会館の所有以外の方策も検討

### ①リースバック

#### 課題

- (1) 公益財団法人であることに起因する課題
  - 固定資産税減免を失う(年274百万円)
  - 建物売却益は他の公益事業に充当する必要
- (2) 建物の管理運営、修繕等は借りて入居する側が行うのが通例で、保安全管理費問題は別に存在し続ける
- (3) リース会社への金利負担分(年150百万円)

国内事例を参考にしたリースバックの仕組み

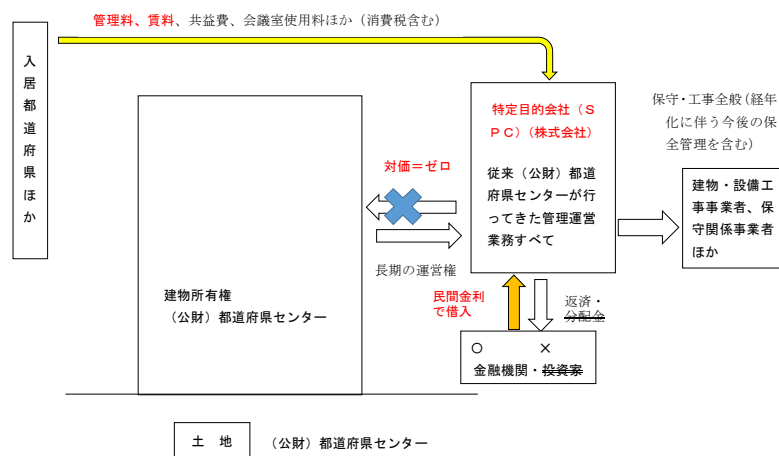


(注1) ④地方債措置(交付税80%算入・・・総額150億円×80%=120億円)  
⑤地方債措置なし

# 3 会館の所有以外の方策も検討

## ② コンセッション方式

国内事例を参考にしたコンセッション方式の仕組み



### 課題

(1) 公益財団法人であることに起因する課題

- PFI法の適用対象外
- 剰余金分配ができず、特定目的会社は利益分配できない(NPO的な株式会社になり、応募事業者がない可能性大)
- 特定目的会社の法人課税分は負担増

(2) 建物に収益を得られる部分が少なく、保全管理費用の財源は結局不足する

# 4 保全管理の今後の財政状況について試算

(1) 会議室利用増、駐車場無料化して固定資産税減免、管理費用削減【単年度効果51百万円】

(2) 管理料等を平成22年度引下げ前単価に復元【単年度効果108百万円】

	自然体	I 管理料等を引下げ前の単価に復元	II 管理料等復元かつ物価上昇引上	III 出捐額ゼロとなる管理料復元・引上	IV リースバック	V コンセッション方式
管理料の㎡単価	2,300円(平成22年度に引き下げたまま)	2,844円	2,844円(令和3~7) 2,986円(令和8~12) 以後5年毎5%引上	2,844円(令和3) 以後2年毎5.5%引上 (令和21迄)	2,844円	2,844円
積立資産不足年度	令和7	令和11	令和11	—	令和11	令和11
10年間の積立資産不足額(=出捐額)	2,764百万円	612百万円	480百万円	0	612百万円	882百万円
(参考)長寿命化目標45年間の積立資産不足額	23,002百万円	12,555百万円	6,109百万円	0	12,555百万円	13,875百万円
備考					上記のほか、金利分と税負担で、年424百万円地方負担増	上記のほか、特定目的会社と県の調達金利差分が地方負担増

## (参考2)建設時の出捐金と管理料の違い

### 都道府県会館建設時の出捐

- 1 財源 地方債(一般事業債)
- 2 積算方法
  - (1)共同利用部分146億円(知事会・議長会・会議室)=全都道府県負担  
(均等割70%、人口割30%)
  - (2)東京事務所部分200億円=入居都道府県負担  
(均等割50%、入居面積割50%)

### 管理料

- 1 財源 一般財源
- 2 積算方法
 

東京事務所の入居面積 × m<sup>2</sup>単価 × 12か月

※東京事務所入居なしの3県は支払なし

## (参考3)現状(管理料+駐車場)を、**管理料復元・駐車場無料化**とした場合の都道府県別影響額(年額、単位:百万円)

	現状(管理料+駐車場)	管理料復元、駐車場無料	差引	千葉	7.3	9.1	1.8	三重	7.9	9.1	1.2	徳島	7.9	9.1	1.2
北海道	2.7	3.4	0.7	東京	6.1	7.6	1.5	滋賀	8.3	10.2	1.9	香川	7.3	9.1	1.8
青森	9.7	12.1	2.4	神奈川	7.9	9.1	1.2	京都	7.9	9.1	1.2	愛媛	7.3	9.1	1.8
岩手	3.0	3.7	0.7	新潟	8.3	10.2	1.9	大阪	10.2	12.7	2.5	高知	入居なし		
宮城	8.3	10.2	1.9	富山	7.3	9.1	1.8	兵庫	8.9	10.2	1.3	福岡	2.7	3.4	0.7
秋田	8.3	10.2	1.9	石川	7.9	9.1	1.2	奈良	7.9	9.1	1.2	佐賀	7.3	9.1	1.8
山形	7.3	9.1	1.8	福井	7.3	9.1	1.8	和歌山	7.9	9.1	1.2	長崎	7.9	9.1	1.2
福島	7.3	9.1	1.8	山梨	7.3	9.1	1.8	鳥取	7.3	9.1	1.8	熊本	7.3	9.1	1.8
茨城	7.9	9.1	1.2	長野	7.3	9.1	1.8	島根	8.9	10.2	1.3	大分	入居なし		
栃木	7.3	9.1	1.8	岐阜	8.9	10.2	1.3	岡山	7.3	9.1	1.8	宮崎	7.3	9.1	1.8
群馬	7.3	9.1	1.8	静岡	7.9	9.1	1.2	広島	入居なし			鹿児島	7.3	9.1	1.8
埼玉	7.9	9.1	1.2	愛知	8.9	10.2	1.3	山口	2.0	2.5	0.5	沖縄	9.6	10.2	0.6

## (参考4)都道府県会館の建物の概要

平成11年(1999年)3月 竣工

(建設工事 平成8年(1996年)2月～平成11年3月)

建築面積 2,646.83m<sup>2</sup>

延床面積 42,314.25m<sup>2</sup>

構造 地下3階から3階 SRC造  
4階から上部 S造

規模 地下3階、地上16階、塔屋2階

高さ 77.10m

総事業費 31,819百万円 (ほかに地下連絡通路1,625百万円)

財源 都道府県出捐金346億円 (財源＝地方債(一般事業債))



(公財) 都道府県センター 都道府県会館の管理運営に関する資金繰り表

試算 I 令和3年度から引下げ前単価に復元し、これを維持

10年間

単位：百万円

		2017年度 実績	2018年度 実績	2019年度 決算見込	2020年度 予算	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度
		平成29年度	平成30年度	平成31年度 (令和元年度)	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
収入の部	事業収入	901	874	870	890	994	993	984	984	984	984	984	984	984	984
	特定資産利息収入（設備更新等）	23	13	11	11	11	9	0	0	0	0	0	0	0	0
	管理料収入	364	364	368	371	458	458	458	458	458	458	458	458	458	458
	賃料収入	61	61	62	67	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82
	共益費収入	287	287	290	295	295	295	295	295	295	295	295	295	295	295
	車庫使用料収入	13	12	13	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	委託店舗収入	6	5	4	4	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	会議室使用料収入	71	74	65	77	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
	附属器具使用料収入	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	管理料相当額収入	30	26	24	33	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
	雑収入	37	22	24	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	設備更新等積立資産の取崩	723	518	366	589	302	415	468	1,013	581	347	395	590	1,765	821
収入計	1,624	1,392	1,236	1,479	1,296	1,408	1,452	1,997	1,565	1,331	1,379	1,574	2,749	1,805	
支出の部	事業費支出（工事関係除く）	536	551	580	625	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569
	修繕費（小破）	27	11	16	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	修繕費（計画）	145	131	64	102	169	150	45	273	218	78	380	381	431	119
	固定資産取得支出	803	607	492	511	133	265	423	740	363	269	15	209	1,334	702
	設備更新等積立資産の積立	138	138	138	138	385	384	375	375	375	375	375	375	375	375
	支出計	1,649	1,438	1,290	1,416	1,296	1,408	1,452	1,997	1,565	1,331	1,379	1,574	2,749	1,805
設備更新等積立資産 （期末残高）	2,938	2,549	2,321	1,870	1,953	1,922	1,829	1,191	985	1,013	993	778	△612	△1,058	

端数処理を行っている