

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/m²→2,300円/m² (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**

3 会館の所有以外の方策も検討

①リースバック

課題

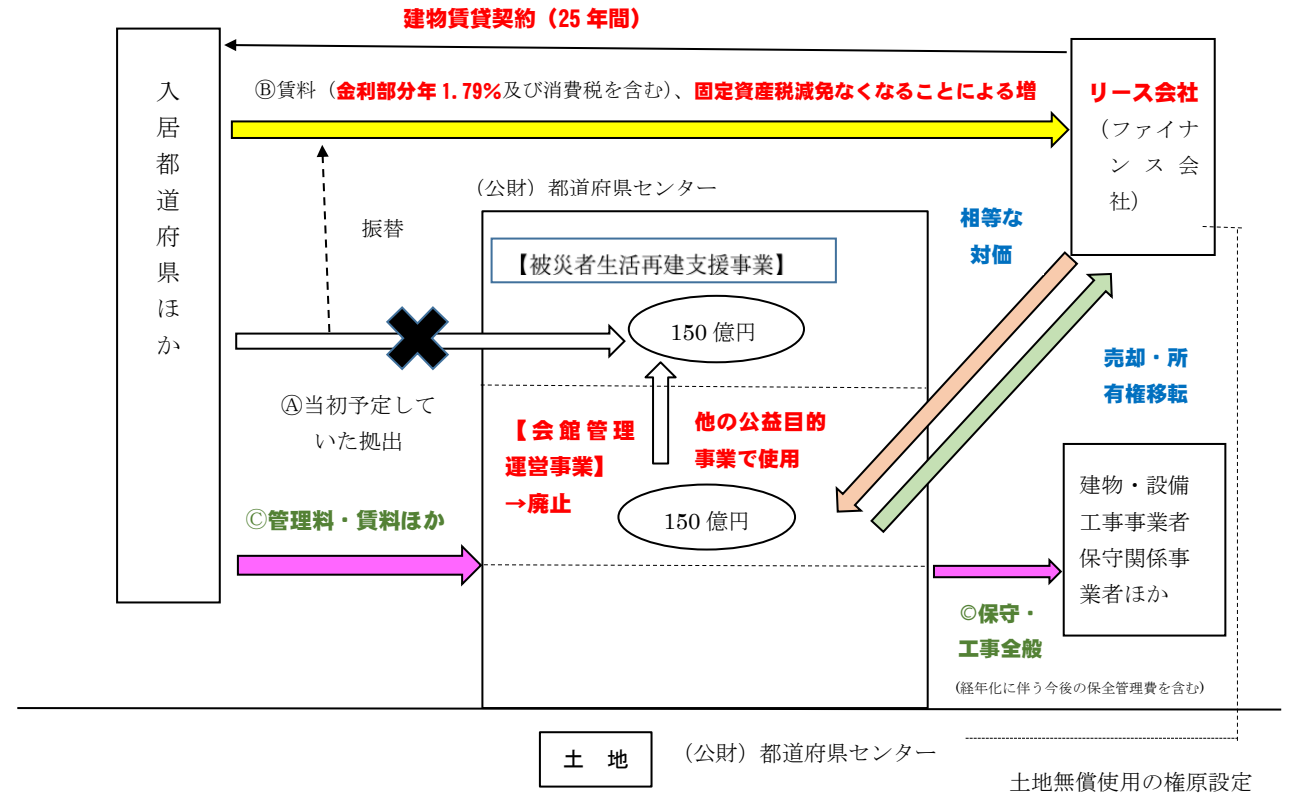
(1) 公益財団法人であることに起因する課題

- 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



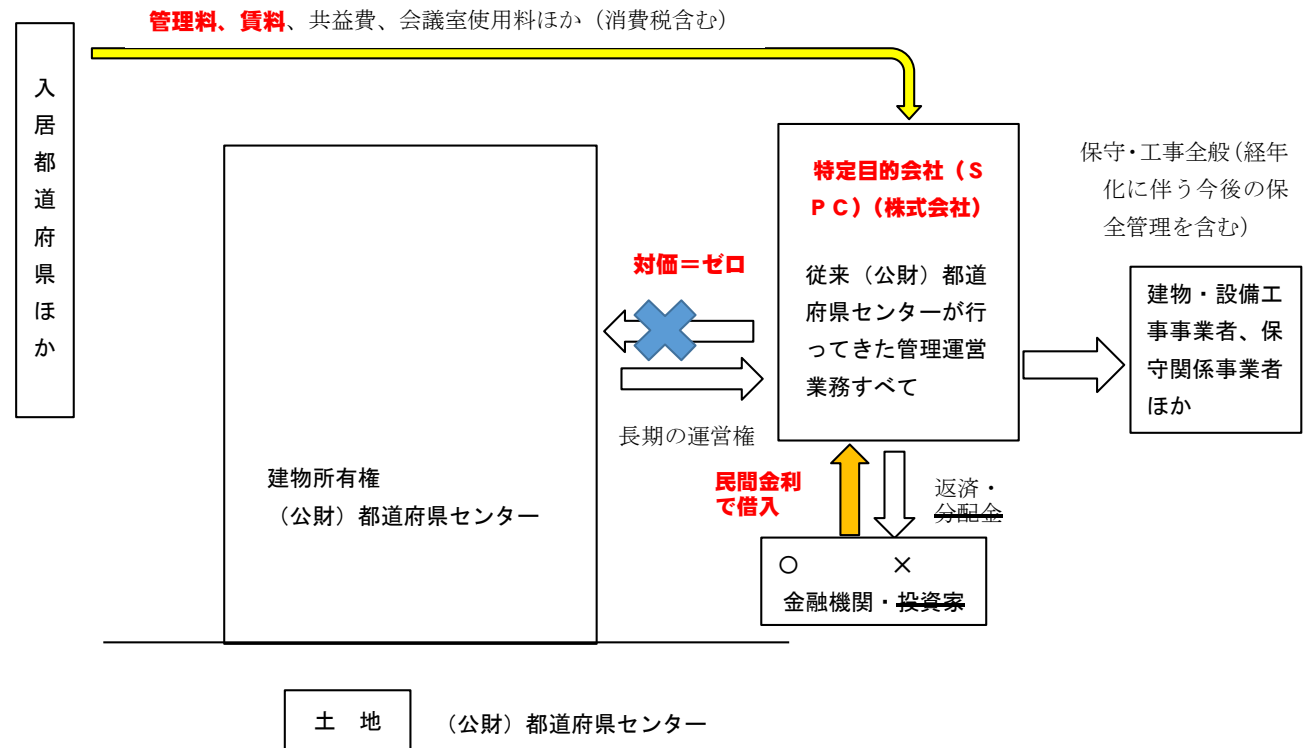
(注1) ①地方債措置 (交付税 80%算入・・・総額 150 億円×80%=120 億円)

②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分引上	III 出捐額ゼロとなる管理料復元・引上	IV リースバック	V コンセプション方式
管理料の㎡単価	2,300円 <small>(平成22年度に引き下げたまま)</small>	2,844円	2,844円 <small>(令和3~7)</small> 2,986円 <small>(令和8~12)</small> 以後5年毎5%引上	2,844円 <small>(令和3)</small> 以後2年毎5.5%引上 <small>(令和21迄)</small>	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)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 2,646.83m²

延床面積 42,314.25m²

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))