

# 庁舎需要等への対応について

平成31年2月22日  
財務省理財局

# 目 次

- I. 庁舎の老朽化・耐震性能不足への対応について
  - 1. 庁舎の老朽化・耐震性能不足に関する状況
  - 2. 庁舎の老朽化・耐震性能不足への取組方針について
  
- II. 庁舎需要への対応について
  - 1. 庁舎需要に関する状況
  - 2. 庁舎需要への取組方針について

# I . 庁舎の老朽化・耐震性能不足への対応 について

# 1. 庁舎の老朽化・耐震性能不足に関する状況①

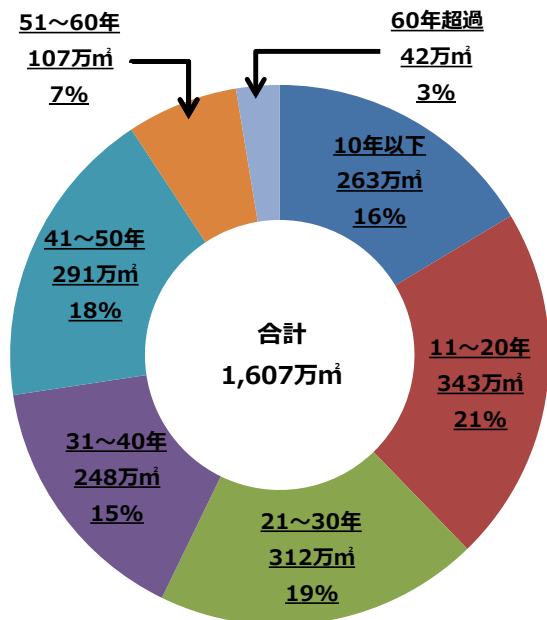
## 現 状

- 国の庁舎については、築後40～50年以上経過したものも多く、老朽化等が進んでおり、建替え等が必要となっている。
- 厳しい財政状況の中、官庁施設の耐震基準を満たすよう、順次耐震化を行っているものの、所要の耐震性能を満たしていない官庁施設は1割程度残っている。

# 1. 庁舎の老朽化・耐震性能不足に関する状況②

- 官庁施設の防災上の機能及び用途に応じ、所要の耐震性能を満たしていない官庁施設について、耐震化が行われている。
- 災害応急対策活動に必要な官庁施設等（2,653棟、約770万㎡）について、所要の耐震性能を満たしていないものは約8%となっている。

経年別ストックの現状（事務所建て）



耐震化の進捗状況

区分 (注1)	対象施設(注2)	耐震化済施設【官庁基準】	
		平成29年度末	率(面積)
I類	約 231万㎡ ( 147棟)	約 206万㎡ ( 121棟)	89%
II類	約 213万㎡ ( 926棟)	約 196万㎡ ( 874棟)	91%
III類	約 324万㎡ (1,580棟)	約 310万㎡ (1,543棟)	95%
合計	約 770万㎡ (2,653棟)	約 713万㎡ (2,538棟)	92%

※ 国土交通省HPより

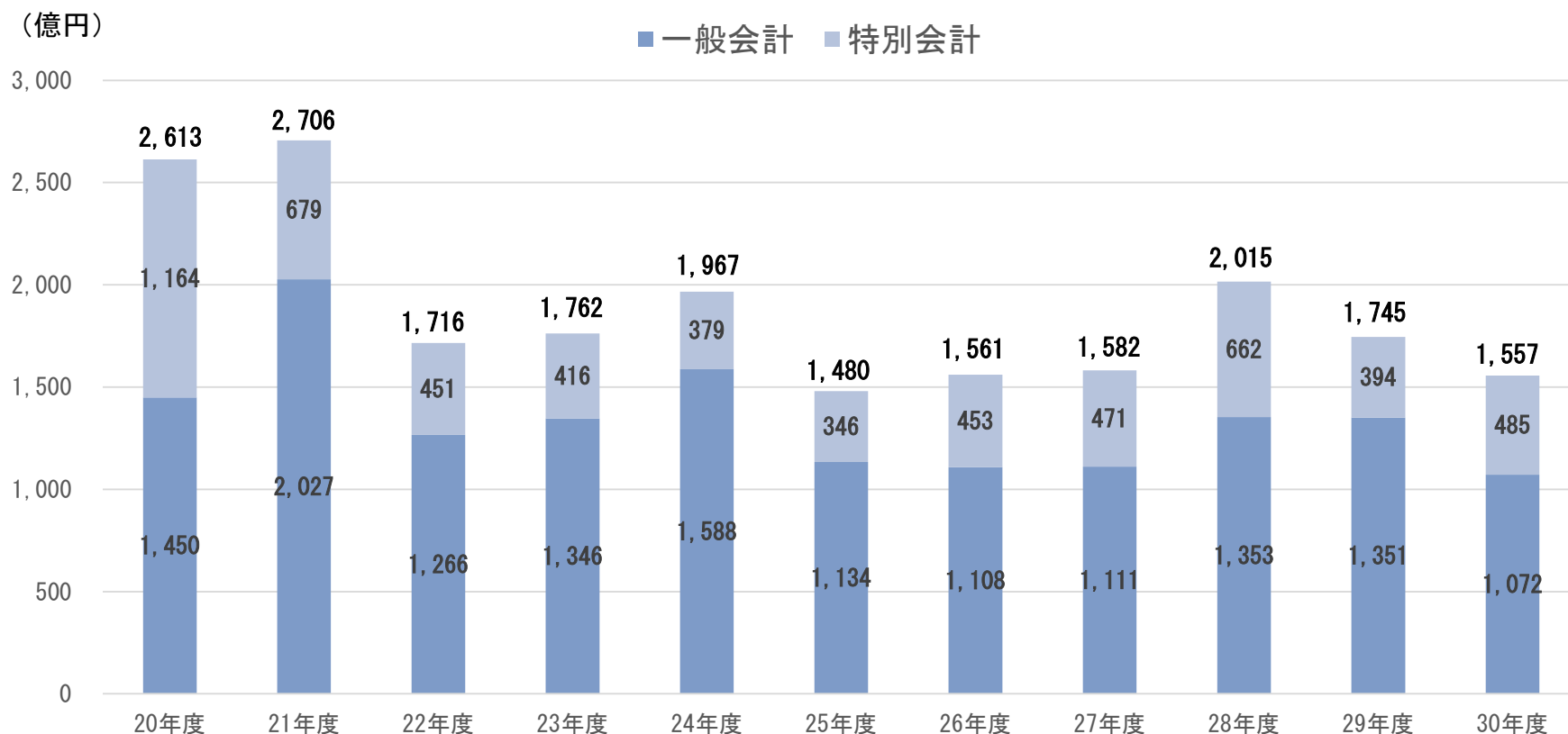
(注1) 災害対策基本法における行政機関の区分に基づき、官庁施設の防災上の機能及び用途に応じ分類  
建築基準法により必要とされる耐震評価値を1.0とした場合、I類は1.5倍、II類は1.25倍、III類は  
建築基準法相当の耐震評価値が必要

(注2) 国土交通省が整備等を所掌する国家機関の建築物のうち災害応急対策活動に必要な官庁施設等

- I類 : 主に中央官庁や地方ブロック機関が入居する施設  
(例: 内閣府、警察庁、財務省、管区警察局、財務局、経済産業局 等)
- II類 : 主に地方機関が入居する施設  
(例: 沖縄総合事務局、都道府県労働局、財務事務所、警察大学校、河川国道事務所 等)
- III類 : I、II類以外の官署 (例: 内閣法制局、人事院、特許庁、会計検査院、地方法務局、法務支局、国税局、税務署、公共職業安定所、地方検察庁、区検察庁、電気通信研修所 等)

# 1. 庁舎の老朽化・耐震性能不足に関する状況③

○ 庁舎等整備関係予算額（改修予算を含む。）については、近年、約1,500億円程度で推移している。



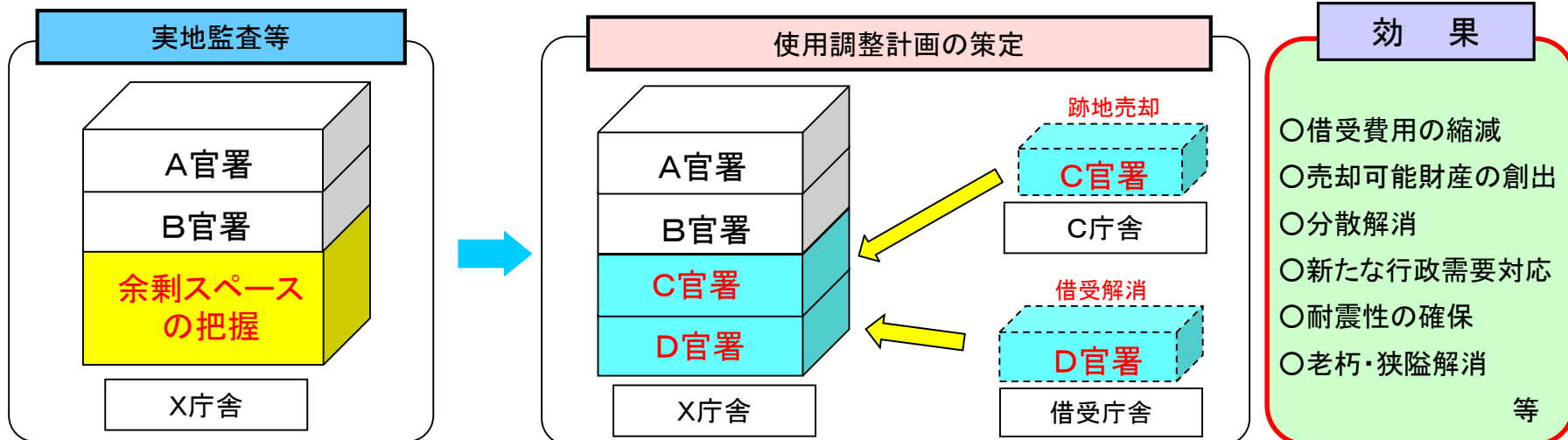
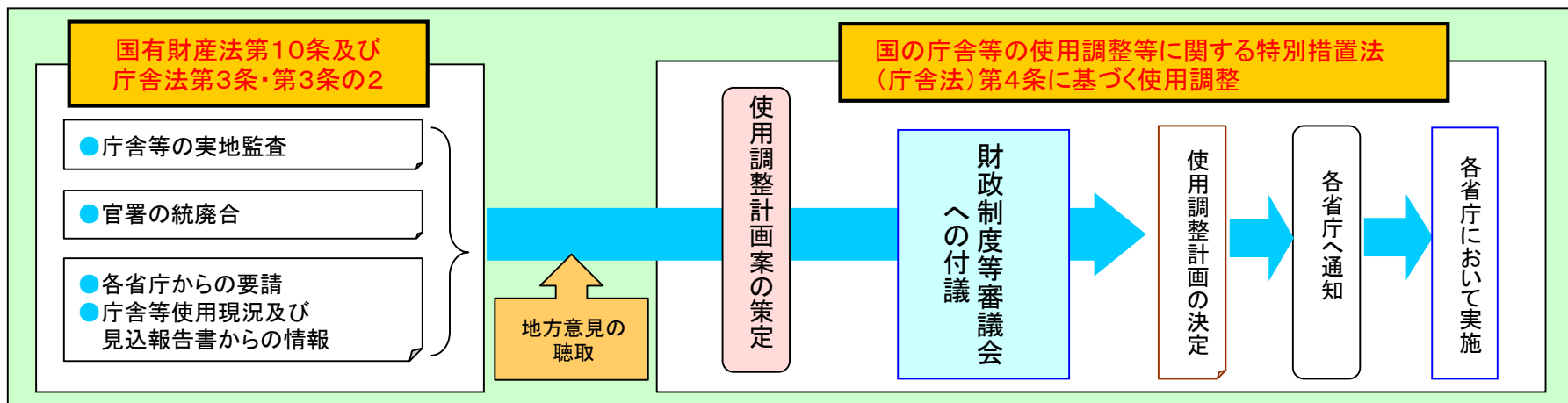
(注1) 予算額は、財務省及び国土交通省所管財政投融资特別会計特定国有財産整備勘定、国土交通省所管一般会計（官庁営繕費）及び各省各庁の庁舎整備関係予算（補正予算を含む。）の合計。ただし、特別会計予算額には東日本大震災復興特別会計は含まれていない。

(注2) 自衛隊施設に係る整備関係予算額は含まれていない。

(参考) 特定国有財産整備特別会計が特別会計改革の一環により、平成21年度末をもって廃止されたことに伴い、平成21年度までに策定されていた事業で未完了のものについては、当該事業が完了するまでの間、経過的に設置された財政投融资特別会計特定国有財産整備勘定で経理を行うこととされている。

# (参考) 各省各庁が所管する庁舎の監査・使用調整

- 財務省では、庁舎等の実地監査等を行った結果、庁舎の余剰スペースが把握された場合には、売却可能財産の創出、借受解消、分散解消及び狭隘解消等、有効活用の推進の観点から、省庁横断的な入替調整（庁舎等使用調整計画の策定）を行い、庁舎等の効率的な使用を推進している。



# 1. 庁舎の老朽化・耐震性能不足に関する状況④

## 課題

- 庁舎の老朽化が進み、その建替え等が必要となる中で、耐震性能が入居官署に必要な性能に満たないものについては、耐震性能不足への対応を進める必要がある。
- 他方で、庁舎の耐震性能が入居官署に必要な性能を超えているものもあり、厳しい財政状況を踏まえると、既存ストックの活用の観点から、耐震性能を有した既存庁舎の徹底した活用が重要である。



## 2. 庁舎の老朽化・耐震性能不足への取組方針について①

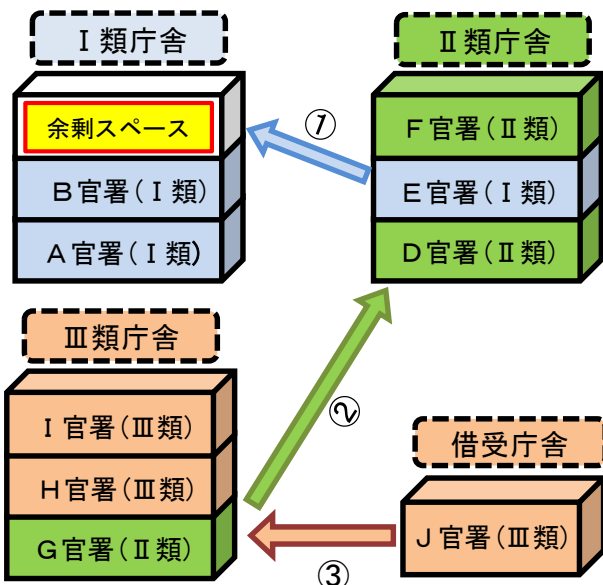
### 検討の方向性

- 庁舎の耐震性能と各官署が必要な耐震性能にミスマッチがある場合には、庁舎の使用実態や経済合理性等の観点を踏まえ、入替調整が適切と認められる場合は、余剰スペースが生じていないケースであっても、当該官署に必要な耐震性能が確保できるよう入替調整を進めてはどうか。
- この入替調整は、耐震性能の確保を目的とするものであり、経済合理性の観点から、入替調整する場合に必要なコストと耐震改修する場合に必要なコストの比較を行うことが重要である。

## 2. 庁舎の老朽化・耐震性能不足への取組方針について②

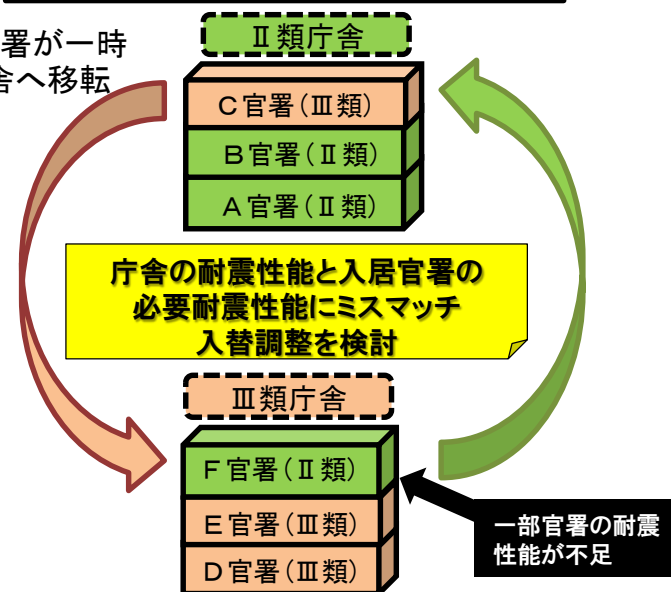
### 監査・使用調整のイメージ

#### これまでの対応例



#### 今後考えられる対応例

※一方の官署が一時的に仮庁舎へ移転



◎ 監査結果等により、庁舎の耐震性能と入居官署の必要耐震性能にミスマッチが確認されたとしても、入替調整に必要な余剰スペースが生じている場合に限り使用調整等を実施。

◎ 入替調整に必要な余剰スペースが生じていない場合でも、  
 ① II類官署とⅢ類官署の入替調整による対応  
 ② 耐震改修による対応  
 について、コスト比較等を行い、①による対応が適当と判断される場合は、入替調整を実施。

## 2. 庁舎の老朽化・耐震性能不足への取組方針について③

### コスト比較等の具体例(イメージ)

#### ①入替調整による対応案

コスト比較

#### ②耐震改修による対応案

○ 双方の庁舎に入居するⅡ類官署とⅢ類官署の入替調整  
(耐震性能のミスマッチ解消)

- ✓ 内装改修工事に係る費用
  - ✓ 改修工事中の仮庁舎の借料
  - ✓ 移転費用
- 等

○ 耐震改修

- ✓ 耐震改修工事に係る費用
  - ✓ (耐震工事中の仮庁舎の借料※)
  - ✓ (移転費用※)
- 等

※入居したまま耐震改修工事ができない場合に必要

#### その他の考慮要素

○ 既存庁舎の適正かつ効率的な使用の推進と行政サービスへの支障の観点からの検討  
(例：双方の官署の入居スペースに係る非効率使用の改善、事務スペースの分断等)

上記事項を比較考量し判断

## Ⅱ. 庁舎需要への対応について

# 1. 庁舎需要に関する状況①

## 現 状

- 地方では、地方支分部局の統廃合や定員削減等により、庁舎の余剰スペースが生じているところもあり、こうした状況を踏まえつつ、監査、使用調整を適切に実施し、省庁横断的な入替調整を実施している状況。
  
- 一方、中央官衙地区及びその周辺においては、庁舎が不足しており、多数の官署が民間施設を借受けしている状況。
  - ・ 中央官衙地区及びその周辺において、民間施設の借受けを行っている中央省庁は8省庁、20部局、約3.6万㎡である（平成30年8月現在）。
  - ・ 宿舎跡地等の未利用国有地が市街地再開発事業に取り込まれたことにより、国が再開発建物の一部（権利床）を取得するケースも出てきている。

# 1. 庁舎需要に関する状況②

## 地方支分部局等の統廃合の例

- ◆ **〔法務省〕 登記所（法務局・地方法務局の支局・出張所）の整理統合**  
平成7年当時 1,003箇所 ⇒ 平成17年12月末 603箇所

平成7年の民事行政審議会の答申、及び平成11年の中央省庁等改革の推進に関する方針等を受け、行政組織の減量・効率化の一環として、登記所の適正配置が進められる。法務局の支局、出張所については、平成17年度頃までに民事行政審議会の答申時の箇所数（1,003箇所）の概ね半分程度まで縮減を図ることとされた。

- ◆ **〔農林水産省〕 地方農政事務所、統計・情報センターの廃止**  
平成23年9月1日 346箇所 ⇒ 103箇所

小規模で分散、かつ2系統（農政と統計）に分かれている現場組織の拠点を、地域センター（65箇所）とその支所（38箇所）に再編。

- 〔農林水産省〕 地域センターの廃止**  
平成27年10月1日 103箇所 ⇒ 51箇所

地域の実情に応じて農政を機動的に推進するため、地域センターを廃止し、現場と農政を結ぶ役割を担う地方農政局直属の地方参事官を各都道府県に配置。

# 1. 庁舎需要に関する状況③

## 地方における庁舎の余剰の状況（余剰が確認されている主な事例）

都道府県	市町村	庁舎名	延床面積 (㎡)	余剰スペース (㎡)	余剰発生理由
北海道	旭川市	旭川地方合同庁舎	24,174	529	定員削減 (北海道開発局)
宮城県	大崎市	古川地方合同庁舎	1,633	283	入居官署退去 (農水省地域センターの廃止)
広島県	庄原市	庄原地方合同庁舎	1,356	495	入居官署退去 (地方法務局支局の整理統合)
高知県	高知市	高知地方合同庁舎	4,427	557	定員削減 (農政局等) 入居官署退去 (保護観察所の移転)

# 1. 庁舎需要に関する状況④

## 中央官衙地区周辺における中央省庁の借受庁舎

- 中央官衙地区周辺に所在する国庁舎に事務スペースを確保できないため、民間施設の借受けを行っている中央省庁の部局が複数ある。
- 平成30年8月1日時点において、8省庁20部局により約3.6万㎡の民間施設の借受けが行われている。

省庁名	借受面積 (㎡)	借受部局数
内閣官房	2,577	6
内閣府	6,330	5
総務省	281	1
文部科学省	3,972	2
厚生労働省	1,557	1
経済産業省	2,910	1
国土交通省	566	1
環境省	17,924	3
計	36,120	20

(注1) 旧日本郵政本社ビルに環境本省及び原子力規制委員会が入居する予定であり、環境省の借受けについては、今後、解消が図られる予定。(平成29年2月17日開催の財政制度等審議会第34回国有財産分科会に報告済)

(注2) 上記のほか、特許特別会計において特許庁庁舎改修工事期間中の仮移転等により約2万㎡の借受けを行っている。

(注3) 各省庁の借受面積は小数点第1位以下を切り捨てているため、借受面積合計とは一致しない。



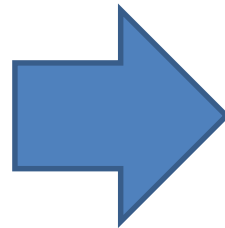
## (参考) 市街地再開発事業の概要

- 都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るもの。  
[国土交通省HPより]

### 【市街地再開発事業の仕組み】

- ・ 敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- ・ 従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）
- ・ 高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し事業費に充てる

参考：大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業



# 1. 庁舎需要に関する状況⑤

## 再開発建物の一部（権利床）の取得状況等

### ■ 権利床の従来の取扱い ～売却を前提とした信託を実施～

事業名	所在地	延床面積	うち国の権利床 (専有面積)	備考
大手町一丁目第2地区 第一種市街地再開発事業	千代田区大手町	ノースタワー：約11万㎡ サウスタワー：約13万㎡	約4,700㎡ ノースタワー	竣工：平成24年10月 平成24年4月に信託
大手町二丁目地区 第一種市街地再開発事業	千代田区大手町	ウェストタワー：約20万㎡ イーストタワー：約15万㎡	約79,000㎡ イーストタワー	竣工：平成30年8月 平成28年1月に信託

### ■ 参考：今後予定の事案

事業名	所在地	延床面積	うち国の権利床 (専有面積)	備考
四谷駅前地区 第一種市街地再開発事業	新宿区四谷 及び本塩町	約14万㎡	約6,000㎡	竣工：平成31年度予定
西新宿五丁目北地区 防災街区整備事業	新宿区西新宿	約14万㎡	約1,200㎡	竣工：平成34年度予定

(注) 宿舎跡地等の未利用国有地が市街地再開発事業に取り込まれることにより、国が再開発建物の一部(権利床)を取得する予定事案。

# 1. 庁舎需要に関する状況⑥

## 課題①

- 地方においては、地方支分部局の統廃合や定員削減等の状況の変化に対応し、入替調整を行う必要がある。
- その一方で、地方支分部局が所在する地方公共団体では、将来の人口減少などを想定した様々なまちづくりの計画が進められており、国公有財産の最適利用の観点から、こうした取組との連携を検討することが必要である。
- 中央官衙地区及びその周辺においては、様々な行政需要への対応等により、従来より庁舎が不足しており、多数の官署が民間施設を借受けている状況にある。このため、財政負担に配慮しつつ、既存の国有財産（新たに取得する再開発建物の一部（権利床）等）の活用により、安定的な庁舎確保に努める必要がある。

# 1. 庁舎需要に関する状況⑦

## 課題②

- 市街地再開発事業は、都市計画決定⇒事業計画決定⇒権利変換計画決定の手続きを経て、新たな建物の完成をもって完了となり、事業完了までに長期間を要する（10年近く要するケースもある）。
- 再開発建物の一部（権利床）を庁舎として活用する場合には、市街地再開発事業のスケジュールの各タイミングにあわせて、段階的に意思決定を行う必要がある。

## 第一種市街地再開発事業の流れ

準備・検討段階

計画段階

実施段階

工事段階

再開発協議会発足

都市計画の決定

事業計画の認可

● 地区外転出の申し出  
← 30日以内

権利変換計画への同意

権利変換計画の認可

● 土地の明け渡し  
● 土地に関する登記  
● 権利変換期日

従前建物除却

再開発建物工事着工

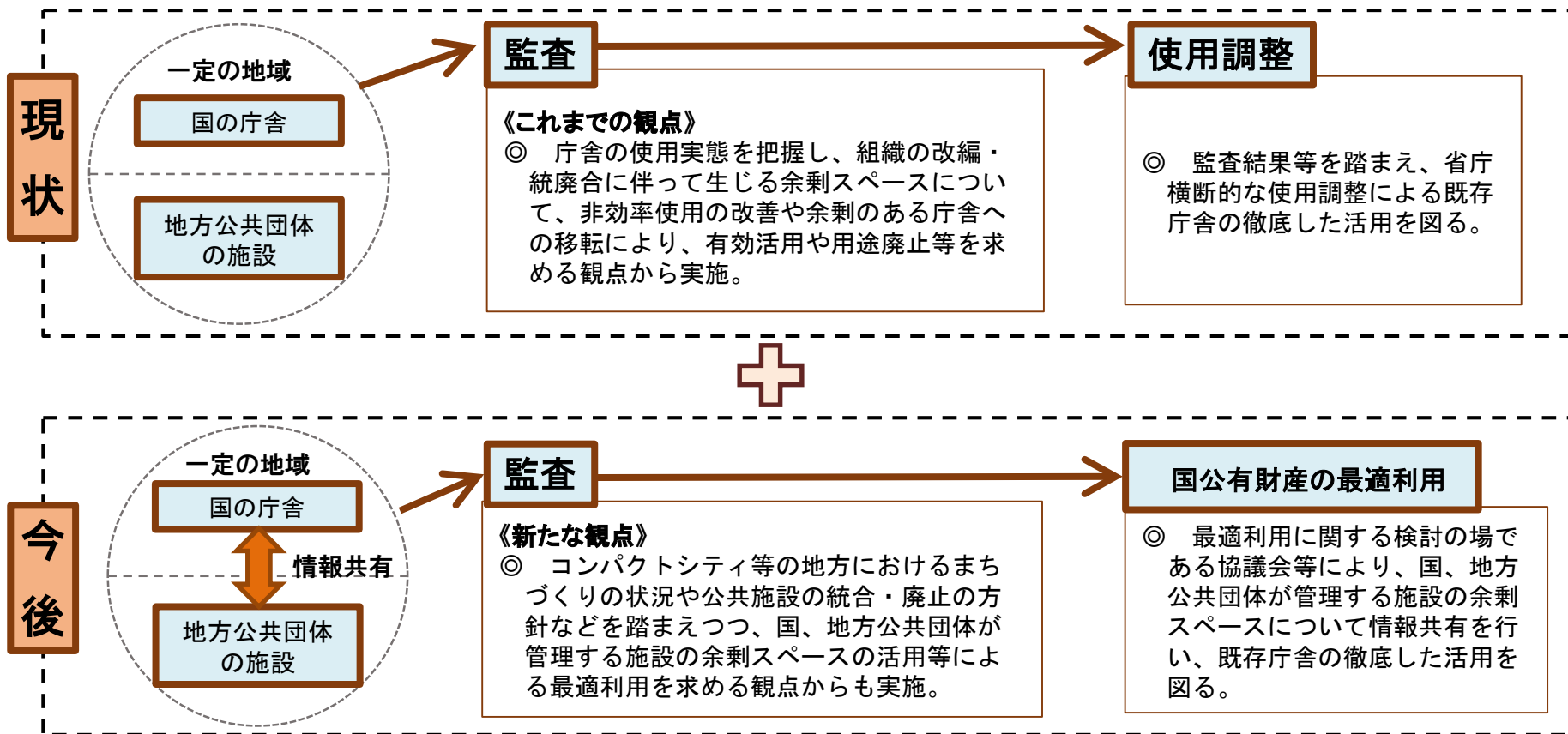
● 管理規約の設定等

再開発工事竣工

## 2. 庁舎需要への取組方針について①

### 検討の方向性①

- 人口減少や高齢化が進展する地方都市においては、コンパクトシティ等の地方におけるまちづくりの状況等を踏まえつつ、監査を適切に実施し、入替調整を行うとともに、地方公共団体の施設の国の庁舎への入居等も含め、既存庁舎の徹底した活用を進めてはどうか。



## 2. 庁舎需要への取組方針について②

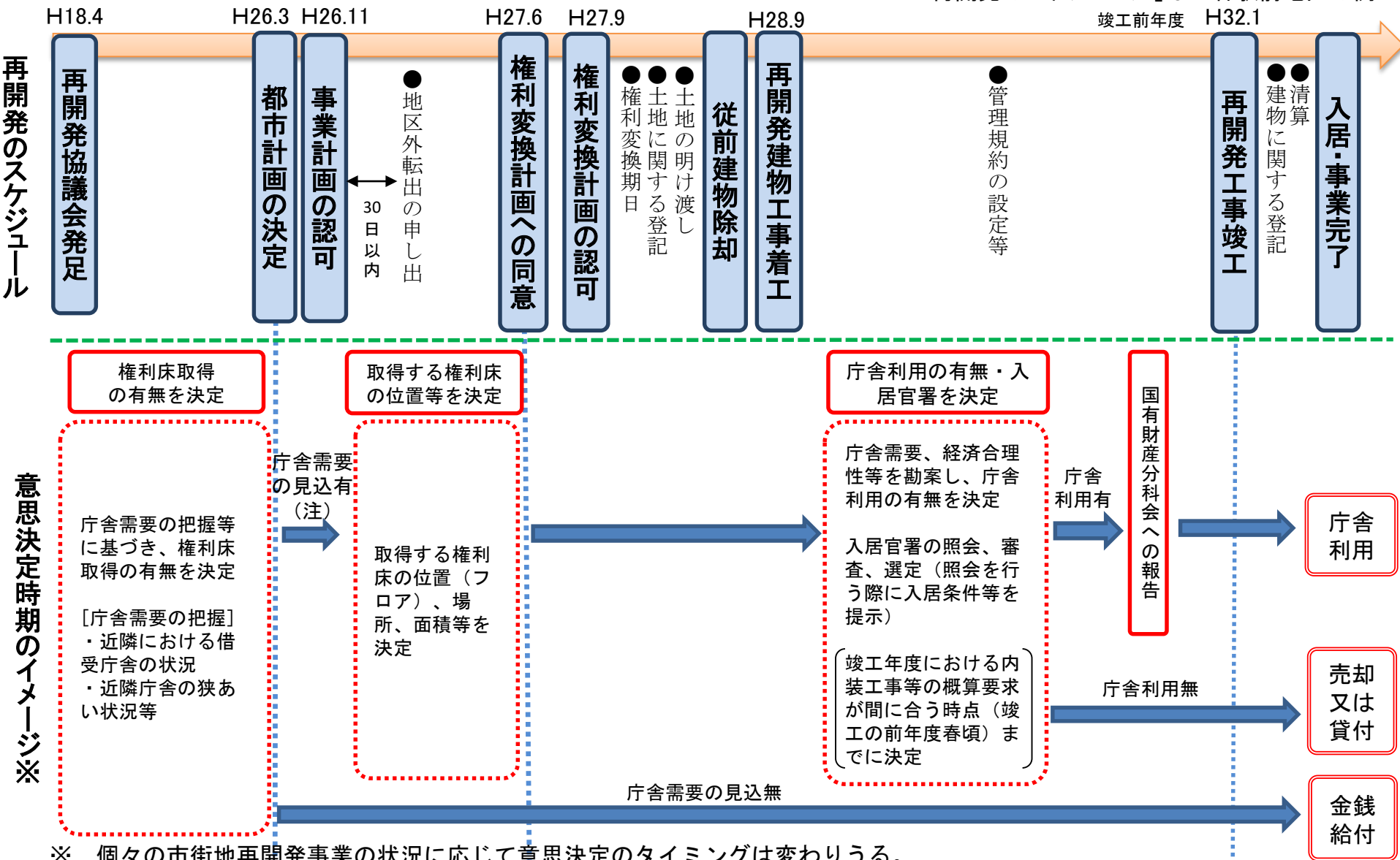
### 検討の方向性②

- 中央官衙地区及びその周辺においては、庁舎需要、経済合理性（民間借受とのコスト比較）等を勘案し、新たに取得する再開発建物の一部（権利床）を庁舎として活用することとしてはどうか。
  - 庁舎として活用する場合には、
    - ① 権利床取得の有無については、定期的な庁舎需要の把握等に基づき、判断することとしてはどうか。
    - ② 入居官署の選定については、取得等調整計画（注）等の策定における審査の観点も踏まえつつ、区分所有建物（再開発建物の整備方針等）との調和など、新たな観点を加えて審査を行い判断することとしてはどうか。
- （注）毎年度、各省各庁が翌年度に予定している庁舎等の取得等について、その必要性等を審査・調査の上、取得等調整計画を策定している。
- 権利床を庁舎として活用する場合には、入居官署等を財政制度等審議会国有財産分科会に報告することとしてはどうか。

## 2. 庁舎需要への取組方針について③

### 市街地再開発事業の流れと国の意思決定時期のイメージ

◀「再開発のスケジュール」は四谷駅前地区の例▶



※ 個々の市街地再開発事業の状況に応じて意思決定のタイミングは変わりうる。

(注) 庁舎需要の見込がない場合でも、金銭給付より権利床取得が有利と判断した場合には、権利床取得



## 2. 庁舎需要への取組方針について④

### 権利床活用にあたっての審査の考え方

#### 取得等調整計画等の策定における審査の観点

##### 【取得等調整計画】

下記の観点による総合判断

- ◇ 取得等の必要性（新たな行政需要への対応、狭隘解消等）
- ◇ 余剰スペースの活用の可能性
- ◇ 国保有と民間借受とのコスト比較に伴う経済合理性

等

##### 【使用調整計画】

- ◇ 売却可能財産の創出、借受費用の縮減
- ◇ 既存庁舎等を有効活用することによる新営庁舎等の規模の縮減
- ◇ 庁舎等の新規需要への対応、分散解消
- ◇ 庁舎等の耐震性能の確保

等

#### 庁舎利用の有無・入居官署を決定する際の審査の観点

##### ○ 下記の観点による総合判断

##### 【取得等調整計画等と共通する観点】

- ◇ 取得等の必要性（新たな行政需要への対応、借受解消、分散解消、狭隘解消等）
- ◇ 余剰スペースの活用の可能性
- ◇ 国保有と民間借受とのコスト比較に伴う経済合理性

等

##### 【新たな観点】

- ◇ 再開発建物の所在地に官署が所在する必要性（利用者への利便性・業務の効率性）
- ◇ 移転時期と竣工時期とのマッチング
- ◇ 区分所有建物（再開発建物の整備方針等）との調和