

国家機関の建築物を良質なストックとして整備・活用
するための官庁営繕行政のあり方について

平成18年7月20日

社会資本整備審議会建築分科会

< 目 次 >

1. はじめに	2
2. 国家機関の建築物を取り巻く社会経済情勢	3
3. 国家機関の建築物を良質なストックとして整備・活用する に当たっての基本的な考え方	4
(1) 官庁営繕行政の基本的課題	
(2) 施策展開の方向性	
4. 効果的・効率的なファシリティマネジメントを実現するた めに当面実施すべき施策について	6
(1) 施設整備計画の策定	
(2) 指導・監督及び実績の評価	
(3) 保全の適正化	
(4) 計画・実施の各段階における社会的な要請への的確な対応	

1. はじめに

国家機関の建築物は、立法、行政、司法の各国家機関が事務を行い、そのサービスを提供する場であり、国民の生活や経済社会活動を支えるものである。また、都市の中核機能としての役割を果たし、都市景観を形成する国民共有の財産であるとともに、我が国の建築技術の規範となることを期待される建築物でもある。そのストックは、全国で約5,200万㎡（約2万施設）である。

これら国家機関の建築物については、国家機関の組織の改編及びその提供するサービスの内容の変化についての的確に対応する必要があるとともに、

- ① 防災拠点として必要な耐震性能の確保等社会的要請への対応
- ② 国有財産の有効活用の観点からの要請への対応
- ③ 賃借等の所有を前提としない庁舎等の調達への対応

等の社会経済情勢の変化に直面しており、各国家機関の機能に応じて必要とされる執務空間及び性能を計画的かつ安定的に確保、維持していくため、建て替え・改修等を行うだけでなく、多様な政策手段及び調達方式を戦略的かつ柔軟に駆使して、良質なストックとして、継続的にその整備・活用を図ることが重要な課題である。

こうした中、昨年8月に社会資本整備審議会建築分科会に「官公庁施設部会」が設置され、以降3回にわたり、国家機関の建築物の現状と課題、今後の施策展開の方向性等について議論をすすめ、この度、「国家機関の建築物を良質なストックとして整備・活用するための官庁営繕行政のあり方について」を取りまとめた。国土交通省をはじめとする関係者は、この「建議」を踏まえ、官庁営繕行政に鋭意取り組んでいただくことを求める。

2. 国家機関の建築物を取り巻く社会経済情勢

- (1) 国家機関の建築物については、安全性と長期耐用性の確保を図ることが要請されていることから、官公庁施設の建設等に関する法律（昭和26年法律第181号、以下「官公法」という。）等を改正（平成16年6月公布、平成17年6月施行）し、各省各庁の長に対し、所管する建築物について劣化の状況等の定期点検を義務づけ、国土交通大臣は、保全の基準を設定し、その実施に関し関係国家機関に勧告等を行うことができることとした。また、平成17年度から、インターネットを活用した保全業務支援システムの運用を開始したところである。
- (2) 国家機関の建築物については、防災拠点施設として必要な耐震性能の確保、ユニバーサルデザインの理念の導入、地球温暖化防止等環境負荷の低減、IT化推進への的確な対応及びまちづくり計画との調整・連携等への社会的要請も強い。
- (3) 国有財産の一層の効率的な活用を推進するため、国有財産の有効活用の促進、売却の促進、庁舎等の効率的な整備の推進、国有財産行政における効率性の視点の明確化等を内容とする国有財産法等の一部改正が行われた（平成18年4月公布、施行）ところである。これを踏まえ、官庁営繕行政としては、
- ① 財務大臣が庁舎等使用調整計画を定める場合における協力
 - ② 国が庁舎等を賃借する場合における必要な性能水準の確保
 - ③ 庁舎等の床面積の余剰部分を貸し付ける場合における庁舎等としての機能・性能の維持
 - ④ 使用調整等の結果不用となる庁舎等の処分収入を活用した地震防災機能の発揮のための合同庁舎の整備の促進
- 等について速やかに対応していくことが要請されている。

3. 国家機関の建築物を良質なストックとして整備・活用するに当たっての基本的な考え方

(1) 官庁営繕行政の基本的課題

官庁営繕行政を取り巻く社会経済情勢等を踏まえると、今後の官庁営繕行政の基本的課題は、多様な政策手段及び調達方式を戦略的かつ柔軟に駆使して、各国家機関の機能に応じて必要とされる執務空間及び性能を、計画的かつ安定的に確保し、維持することである。

- ① 国土交通省は、国家機関の建築物について、その膨大なストックに着目して、保全の適正化を図りその性能の維持を図るとともに、各般の社会的要請に応え、これらの効率的な活用を図りつつ、ストック全体としての質を向上させる。このため、ストックの中から必要な性能を有している建築物を選定し、これに関し、財務省と協力・連携して使用する国家機関の調整を行うほか、建て替え・改修等の従来型の手法だけでなく、用途変更（コンバージョン）を含む大規模なリニューアルといった多様な手法を機動的に活用する。
- ② 余剰床の民間等への貸し付け又は賃借等の所有を前提としない調達を行う場合の性能の維持、確保についての的確に対応する。

(2) 施策展開の方向性

① 官庁営繕行政の対象とする建築物に係る技術基準の整備等

官庁営繕行政の対象とする建築物は、所有、賃借を問わず、立法、行政及び司法の各国家機関が使用する全ての建築物である。

したがって、国土交通大臣が設定する営繕、保全等に係る各種基準等については、当該基準の対象となる建築物を明確にして、様々な要請に対

応していくための所要の改正を行うべきである。

また、賃借等の所有を前提としない調達に必要な基準等についても設定するとともに、当該調達に係る費用・効果、リスク等の評価手法を確立し、契約の内容・手続きのあり方等について明確にすべきである。

② 国家機関の建築物を良質なストックとして整備・活用するためのファシリティマネジメント

官庁営繕行政としての基本的課題を解決するためには、国土交通省は、財務省が行う庁舎等の使用調整に積極的に協力・連携するとともに、全ての国家機関の建築物について、そのライフサイクルを通じて、総合的に企画・管理し、活用するといういわゆるファシリティマネジメントを実施すべきである。

その際、個別の建築物のみを対象として実施するのではなく、国家機関の事務所等の管轄区域を勘案して、当該管轄区域の重複する一定のエリア内に存在する全ての国家機関の建築物を対象として実施することが効果的かつ効率的である。

また、ファシリティマネジメントを効果的に実施するためには、国土交通省は、本省、地方支分部局それぞれにおいて、財務省と協議・調整する枠組みを設けることが望ましい。

③ 国家機関の建築物の効果的・効率的な保全、運用の確保

官公法等の改正により整備された制度の一層の普及、定着を図ることにより、個々の建築物の保全の適正化を図るとともに、一定のエリア内の全ての国家機関の建築物を対象としたファシリティマネジメントを効果的に実施するための保全のあり方を明確にして、より効果的・効率的な保全・運用を推進すべきである。

4. 効果的・効率的なファシリティマネジメントを実現するために当面実施すべき施策について

国土交通省は、以下の施策を積極的に推進して、一定エリア内の国家機関の建築物の群としての効果的・効率的なファシリティマネジメントを行うとともに、このファシリティマネジメントの計画及び実施の各段階において、各般の社会的要請に的確に対応することにより、国家機関の建築物を良質なストックとして、整備・活用を図るべきである。

(1) 施設整備計画の策定

国土交通省は、一定のエリア内における複数の国家機関について、財務省の国有財産データとも連携して、国土交通省のデータベースの内容の充実を図り、活用することにより、各国家機関の機能に応じ、その行政管轄を考慮して、確保すべき建築物の性能を分類し、それぞれの性能毎に必要な建築物の床面積を把握する。

これらの情報に基づき、当該エリア内の国家機関の建築物を建て替えが必要な建築物、コンバージョンや大規模なリニューアルを行うべき建築物、社会的要請に応じて良質なストックとしてその性能の向上を図るべき建築物、又は、不用となる建築物、余剰床を活用する必要がある建築物等に分類する。

その上で、所有、利用形態に関わらず、費用対効果やリスクを把握し、財務省の行う庁舎等の使用調整に協力・連携して、使用者である各国家機関の機能と使用する建築物が有する性能が最適な組合せとなる一定エリア内の国家機関の建築物の群としての施設整備計画を策定すべきである。

また、この施設整備計画を円滑に実施するため、先行的に特定のエリアを選択して、ケーススタディを実施し、その成果を検証することが重要である。

(2) 指導・監督及び実績の評価

国土交通省は、官公法第9条の規定に基づく意見書制度等を活用して、上記施設整備計画に基づき、各国家機関を指導・監督するとともに、その実績を継続的に評価し、当該施設整備計画にフィードバックして、効果的なファシリティマネジメントを実施すべきである。

(3) 保全の適正化

ファシリティマネジメントを実施するに当たって、所有・利用形態に関わらず、個々の建築物について、国家機関が使用する建築物として要請される機能・性能を確保するため、保全の責任の所在の明確化を図る。また、国土交通省は、各国家機関に対し、修繕計画の立案や修繕費用の確保等の適正化を図るよう指導、支援するとともに、その誘導手法を確立すべきである。

(4) 計画・実施の各段階における社会的な要請への的確な対応

国土交通省は、ファシリティマネジメントの計画及び実施の各段階において、以下のとおり、国家機関の建築物への社会的要請に的確に対応し、ストック全体の質の向上を図るべきである。

- ① 国家機関の建築物の総合的な環境負荷低減対策の推進・強化を図るため、より効果の高いグリーン庁舎の整備を推進するとともに、適正な施設の運用管理の徹底と、E S C O事業^(注1)を含む効果的なグリーン改修を実施する。

また、施設整備及び施設運用に携わる者が共通で使用可能なL C E M手法^(注2)を活用して、運用状態の適正化と的確なコミッションング^(注3)を実施し、運用段階におけるエネルギー利用効率の一層の高度化を推進する。

- ② 国家機関の建築物の耐震安全性の向上については、これまでの取組みに加え、既存建築物についても官公法第13条第1項の規定に基づく基準を満足するよう、建て替えや耐震改修を計画的に実施するほか、建築物の有効利用のため、(1)の施設整備計画に基づき、一定のエリア内の建築物全体としての耐震性能を向上させる。
- ③ すべての利用者が円滑かつ快適に利用できるものとなるように、「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方を踏まえ、計画及び実施の各段階において、多様な利用者の参加に配慮し、関係者との連携を図りつつ、営繕を行う。
- ④ 国家機関の建築物の意義を考慮すると、その位置やデザイン、性能等については、当該地域の特性の配慮や周辺のまちづくりの計画との調整が重要であり、地方公共団体等との連携を図りつつ、営繕を行う。

(注)

1. ESCO事業：省エネルギーを目的として、事業者が、建築物の設備等の改修設計、工事、維持管理等を包括的に行い、その結果として当該事業にかかる費用以上に光熱水費を低減すること等を保証する事業をいう。
2. LCEM手法：機器単体及び設備システムの部分負荷特性を再現するシミュレーションツールを活用して、建築物のライフサイクルの各段階における省エネルギー性能を効果的に分析・評価する手法をいう。ライフサイクルエネルギーマネジメント手法の略。
3. コミッショニング：機器単体、設備システム等に対し予め定められた各種性能が、実際の運用時に実現されているかを、状態監視により得られる測定値等に基づき検証し、チューニング等に関し必要な助言を行うことをいう。