
知事公舎のあり方等に関する有識者会議
意見書

令和4年12月

知事公舎のあり方等に関する有識者会議

はじめに

昭和 53 年（1978 年）に建築された現知事公舎は老朽化が進んでおり、敷地が広いことなどにより維持管理に多額の費用を要している。また、他県でも約 4 割の都道府県で知事公舎を保有していない状況である。

このような中、将来的に知事公舎を県において保有し続けるべきか、または、民間施設を借上げ公舎として居住すべきかなど、そのあり方について考えるうえで、知事公舎としてふさわしい場所、公邸部分などの機能、セキュリティ対策など考慮すべきことについて、専門的見地から意見を聴取し、参考とするため、当会議が設置された。

当会議では、県からの依頼により、今後の知事公舎（知事の住居）のあり方について、令和 4 年 10 月から令和 4 年 11 月までの間に、2 回にわたって議論を行った。

この意見書は、各委員から出された個々の意見を整理しまとめたものである。今後、県において今後の知事公舎（知事の住居）のあり方を検討する際に、参考になれば幸いである。

令和 4 年 12 月

知事公舎のあり方等に関する有識者会議

目 次

1	現状認識	1
	(1) 現知事公舎の概要	1
	(2) 知事公舎のあり方事例別必要経費の比較	2
	(3) 知事公舎の全国状況	5
2	知事公舎のあり方等に関する有識者会議での委員意見	7
	知事公舎のあり方等に関する有識者会議設置要綱	13
	知事公舎のあり方等に関する有識者会議委員名簿	14

1 現状認識

(1) 現知事公舎の概要

①構造、面積等

現知事公舎は昭和 53 年（1978 年）に建築された、鉄筋コンクリート造、平屋建ての住宅で、建築以来、現知事をはじめ歴代 5 人の知事が入居してきた。

延べ床面積は 327 m²で、そのうち公務上の会議や面会などを行う公邸部分が 184 m²、生活するための私邸部分は 143 m²と区分されており、公邸部分は現在、使用されていない。

現知事公舎の耐震性能については、平成 16 年に耐震診断を受けた結果、XY 両方向の構造耐震指標（Is 値）が一般的な行政機関の建物と同等の設定とされる「0.75」を大きく上回り、十分な耐震性を有することが分かっている。（X方向 1F Is 値 2.32>0.75、Y方向 1F Is 値 3.11>0.75）

住宅以外には車庫、倉庫、門扉、柵などの構造物があり、前面や背後の庭園には樹木が植えられており、敷地の北側を中心とした外周斜面には多数の木竹が生えている。

敷地面積は約 19,000 m²と広大で、同敷地の一角（約 2,000 m²）には県幹部職員の公舎である観音寺公舎（延べ床面積 366 m² 4 室）が併設されている。

②所在地及び土地利用制限

現知事公舎の所在地は、津市観音寺町東浦 446-20 で、都市計画上、市街化区域内の第一種低層住居専用地域に位置し、風致地区にも指定されている。

第一種住居専用地域は、用途地域の中で最も規制が厳しい地域で、住宅以外の用途での建物の建築は大きく制限されており、建物の構造等も、高さ 10 m、建ぺい率 40%、容積率 80%に制限されるなど、厳しいものとなっている。

また、風致地区に関しても、別途規制があるため、建築物の建築や木竹の伐採を行う場合は、津市への協議、許可取得等が必要となる場合がある。

③維持管理費

現知事公舎の維持管理費については、警備、修繕、樹木管理などに要する経費として、令和 3 年度は年間約 680 万円、直近 5 年の平均でも約 470 万円を支出しており、毎年、相当の経費が必要となっており、特に樹木管理に要する経費が大きな割合を占めている。

(2) 知事公舎のあり方事例別必要経費の比較

知事公舎のあり方の例として、次の4つの事例を想定した。

1. 現知事公舎を活用
2. 現敷地内に新築
3. 既存の職員公舎を活用
4. 民間施設を賃借

また、4つの事例ごとに「初期経費」及び「以後20年間の必要経費」を試算し、比較検討した。

試算結果の概要は次のとおりである。

※「初期経費」：知事公舎のあり方を決定した時点で一時的に必要と見込まれる経費

※「以後20年間の必要経費」：初期経費を除き、以後20年間知事公舎を使用し、または跡地を維持管理するために必要と見込まれる経費

1. 現知事公舎を活用…143,000千円
現知事公舎をリフォームし、引き続き使用。
○初期経費（74,000千円）
 - ・敷地内の外周の木竹及び庭木の伐採費用の経費を計上。
※樹木管理経費の縮減、危険回避が目的（以下同じ）
 - ・現知事公舎のリフォーム費用を計上。
※住環境を改善するため外壁の断熱化、キッチンの更新などの大規模修繕を実施○以後20年間の必要経費（69,000千円）
 - ・現知事公舎を継続使用するために必要となる「樹木管理」、「警備・修繕」などの維持管理経費（20年分）を計上。
※初期経費で外周の木竹、庭木を伐採するため、維持管理経費は現在より低く抑えられる（以下同じ）○跡地売却収入
 - ・跡地は生じないため売却収入はなし。
2. 現敷地内に新築…跡地保有：179,000千円、跡地売却：148,000千円
現知事公舎敷地内の隣地に知事公舎（延べ床面積60坪）を新築。
○初期経費（跡地保有：110,000千円、跡地売却：101,000千円）
 - ・延床面積60坪（公邸15坪、私邸45坪）の公舎の新築経費を計上。
 - ・現知事公舎跡地を保有する場合は外周の木竹及び庭木の伐採費用を、跡地を売却する場合は外周の木竹のみの伐採費用を計上。

- 以後 20 年間の必要経費
(跡地保有：69,000 千円、跡地売却：47,000 千円)
 - ・新築する知事公舎の「樹木管理」、「警備・修繕」などの維持管理経費 (20 年分) を計上。
 - ・跡地を保有する場合はその部分の樹木管理費等が加算。
 - 跡地売却収入
 - ・跡地を売却すると相当の売却収入が見込まれる。
3. 既存の職員公舎を活用…跡地保有：85,000 千円、跡地売却：46,000 千円
現知事公舎敷地内の隣地にある職員公舎 (観音寺公舎) を知事公舎として活用。
- 初期経費 (跡地保有：55,000 千円、跡地売却：46,000 千円)
 - ・現公舎跡地を保有する場合は外周の木竹及び庭木の伐採費用を、跡地を売却する場合は外周の木竹のみの伐採費用を計上。
 - ・観音寺公舎のセキュリティ強化にかかる費用を計上。
 - 以後 20 年間の必要経費 (跡地保有：30,000 千円、跡地売却：0 円)
 - ・跡地を保有する場合は、その部分の草刈り費用 (20 年分) のみの計上であるが、売却する場合、必要経費は生じない。
 - 跡地売却収入
 - ・跡地を売却すると相当の売却収入が見込まれる。
4. 民間施設を賃借…跡地保有：117,000 千円、跡地売却：78,000 千円
マンションを知事公舎として借り上げる想定。
- 初期経費 (跡地保有：44,000 千円、跡地売却：35,000 千円)
 - ・現知事公舎跡地を保有する場合は外周の木竹及び庭木の伐採費用を、跡地を売却する場合は外周の木竹のみの伐採費用を計上。
 - 以後 20 年間の必要経費
(跡地保有：73,000 千円、跡地売却：43,000 円)
 - ・マンションを 20 年間借り上げ、使用するための賃借料等を計上。
 - ・現知事公舎跡地を保有する場合は、その部分の草刈りに要する経費を計上。
 - 跡地売却収入
 - ・跡地を売却すると相当の売却収入が見込まれる。

《参考》

以上4つの事例のほか、敷地内の外周の木竹の伐採等を一度に行わず、現状のまま現知事公舎を使用した場合の経費についても参考に試算した。

総経費…165,400千円

○以後20年間の必要経費（165,400千円）

・維持管理経費（135,400千円）

令和3年度年間維持管理経費（6,770千円）×20年

・大規模修繕経費（30,000千円）

※20年間の間に順次施工（外壁の断熱化、外部サッシ改修、キッチン更新、天井断熱施工、各種内装等）

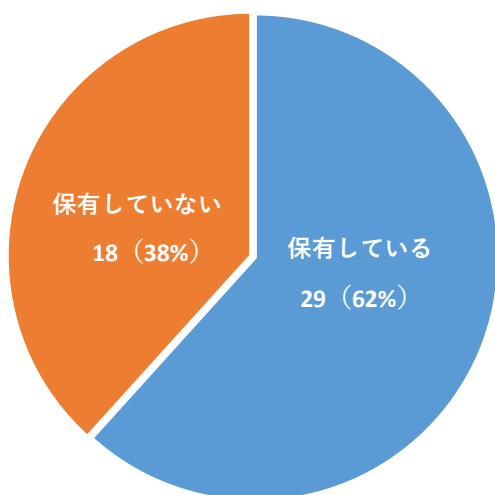
○公舎貸付料

・現在、公舎貸付料として月額71,740円の収入（知事負担）があるため、20年間で別途約17,000千円の収入が見込まれる。

(3) 知事公舎の全国状況

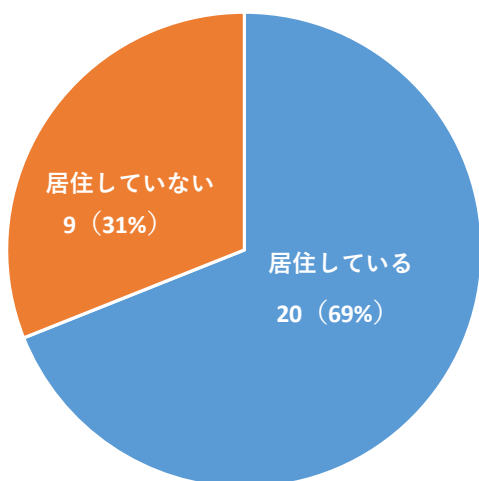
令和4年4月に千葉県が実施した「公舎の所有状況等に係る調査」や、各都道府県への電話聞き取り調査などに基づき取りまとめたものである。

1 知事公舎の保有状況



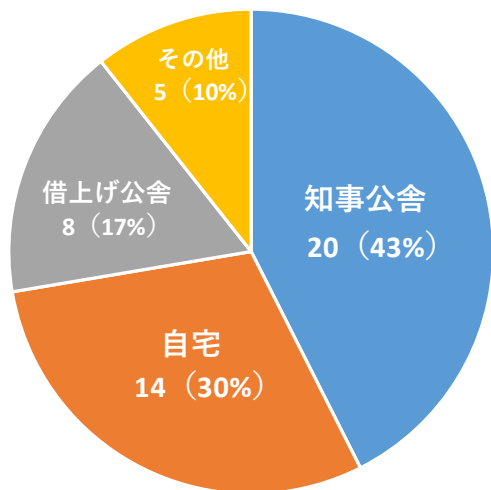
47都道府県のうち、知事公舎を保有している県は29県、保有していない県は18県となっている。
知事公舎を保有していない18県の知事の居住先については、自宅が7県、借上げ公舎が6県、知事公舎以外の幹部公舎や非公表などのその他が5県となっており、うち、自宅の7県については、一戸建てが4県、マンションが1県、非公表が2県となっている。

2 知事公舎の居住状況



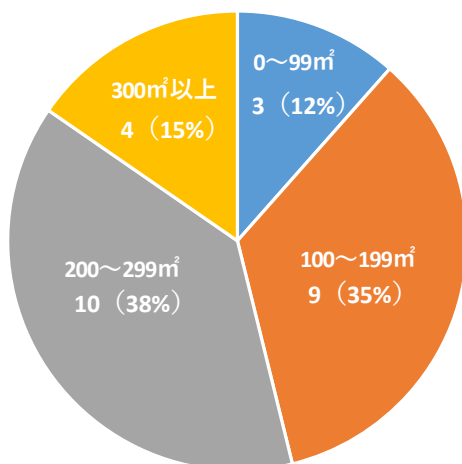
知事公舎を保有している29県のうち、知事公舎に居住している県は20県、居住していない県は9県となっている。
知事公舎に居住していない9県の知事の居住先については、自宅が7県、借上げ公舎が2県となっており、うち、自宅の7県については、一戸建てが2県、マンションが2県、非公表が3県となっている。

3 知事の居住先



知事公舎に居住している県は20県、自宅が14県、借上げ公舎が8県、その他として知事公舎以外の幹部公舎や非公表などが5県となっている。うち、自宅の14県については、一戸建てが6県、マンションが3県、非公表が5県となっている。

4 公舎(私邸)の面積



知事公舎及び借上げ公舎に居住する28県のうち、99㎡以下が3県、100~199㎡が9県、200~299㎡が10県、300㎡以上が4県となっている。

2 知事公舎のあり方等に関する有識者会議での委員意見

全2回にわたり開催した「知事公舎のあり方等に関する有識者会議」では、各委員から幅広く意見が表明された。そのうち主な意見について、以下の6つの項目に着目して整理した。

知事公舎のあり方等に関する有識者会議開催状況

- 1 第1回 令和4年10月5日(水)
 - ①三重県知事公舎を現地視察
 - ②知事公舎のあり方等について議論
- 2 第2回 令和4年11月29日(火)
 - ①知事公舎のあり方等について議論

1. 県民負担の軽減

委員意見

- ・公邸部分については、使用していないとのことだが、打ち合わせスペース程度があれば足りるため、今ほど大きなスペースをとる必要はないのではないか。(片岡委員)
- ・敷地規模から見て不要な部分が多い。(片岡委員)
- ・「県民負担の軽減」と「知事公舎に求められている機能」が一番重要。(片岡委員)
- ・「県民負担の軽減」といった観点から、リフォームや新築は、県の財政状況が厳しい中、県民の理解が得られないのではないか。マンションであれば、コスト面からも維持管理費の削減が見込めるため、有力な選択肢ではないか。(片岡委員)
- ・現知事公舎は希少性の高い土地ではあるが、「県民負担の軽減」といった観点から、マンションに居住し、跡地は売却する方がいいのではないか。なお、地価は上昇傾向にあるため、1、2年、時間をかけて跡地利用を検討しても資産価値の面からは問題ない。(片岡委員)
- ・防災面、セキュリティ面から、現知事公舎が今の場所にあることが最も安全なのであろうが、使用されていない公邸部分は必要ないのではないか。また、お客様を招かない庭の手入れに多額の経費がかかることももったいない。(中村委員)
- ・「県民負担の軽減」といった観点から、公邸部分を使わないのであれば庭はいらないので、庭木を伐採すれば、管理にかかっていた経費は削減でき、マンションに住んだとしても、トータルコストは減るのではないか。(中村委員)

2. 危機管理・危機発生時の指揮命令機能の確保

委員意見

- ・現知事公舎は、県庁から近く、高台である閑静な住宅地域にあり、切土と盛土も重なっておらず、場所としてはふさわしい。（片岡委員）
- ・津市内では近鉄線の西側の小高いところであれば、ハザードマップから見ても、土砂災害警戒区域等を避ければ場所として問題はない。（片岡委員）
- ・現知事公舎は、耐震診断上非常に安全であり、継続利用しても問題ない。なお、公邸部分がみすぼらしいと言われているが、適切なメンテナンスがなされていないだけであり、修繕は可能な範囲である。また、津波は来ない、大河川はない、盛土はない、という意味では防災上極めてよい場所にある。（川口委員）
- ・災害時の知事の役割は3つあると考える。1つ目は組織の長、2つ目は県民の代表、3つ目はネゴシエーター。特に重要なのは、2つ目と3つ目であるが、この3つの役割を果たすために、安全なところに住んでいただくことの必要性は極めて高い。（川口委員）
- ・知事には、危機発生時にすぐに指揮が取れるような安全な場所に住んでいただくことはとても大切であるので、現知事公舎をリフォームや新築することでマンションに住むよりも高いコストがかかったとしても、公共施設マネジメント全体の観点からも説明ができるのではないかと。（川口委員）
- ・南海トラフ地震等によりマンションが住めない状態になることも考えられるので、マンションに住む場合においても、現知事公舎に最低限のコストをかけて維持していくことは必要ではないかと。（川口委員）
- ・災害時にマンションでは不安がある。エレベーターが止まる可能性や、津波が来たらどうなるのか、心配である。（藤枝委員）

3. 知事の職務遂行能力の確保

委員意見

- ・少なくとも前知事の入居時から公邸部分は使われていないので、「知事公舎に求められている機能」は知事が職務を全うすることに必要な私邸部分であり、現知事公舎が何らかのストレスが溜まるような住居であれば、最低限の機能を満たしていないといえる。（片岡委員）
- ・現知事公舎は昭和のつくりであり、いくらリフォームをしたとしても対処療法でしかなく、機能性としては今のライフスタイルに馴染まないため、住みやすさではマンションに劣ってくる。（片岡委員）
- ・現知事公舎は、耐震性は抜群であるが、知事が職務を全うすることに必要な暖かくて快適な住居とはいえない。どこに住むかの判断は知事に選択権があることから、マンションに住むことも可能である。（川口委員）

- ・知事が仕事に専念できるような快適な居住空間の確保が必要である。仕事で疲れて家に帰ってほっとする、そして英気を養って、翌日、「仕事をやろう」という気になれるような住環境は必要である。その住環境の快適さの判断は個人差があるので、その時々の方知事の要望にあった形の住居を提供できることが一番よろしいのではないか。（種橋座長）
- ・現知事公舎は災害時の代替住居として使えるように維持しながら、今の知事の住環境の希望や「知事のライフスタイルに配慮する」といった考えを踏まえると、マンションに居住することも選択肢のひとつである。（種橋座長）
- ・セキュリティの面では、知事の身の安全が究極的な目的であるが、他県でマンションに居住する事例もあり、財政的な課題、知事のご意向も尊重されるべきものである。総合的な見地からお決めになれるものと認識している。（中谷委員）
- ・前知事の入居時から公邸部分は使われていないので、知事公舎の議論にあたっては、知事が快適に居住できる私邸部分を考えないといけない。（中村委員）
- ・知事の方能力を精神的にも体力的にも100%使っていただくためには、生活や健康面を考え、少しでも休みをとれる居住環境とセキュリティを備えたマンションがいいのではないか。（中村委員）

4. セキュリティの確保

委員意見

- ・現知事公舎がある場所は、共同住宅など不特定多数の者が出入りしない地域であり、その意味ではセキュリティは高いと言える。（片岡委員）
- ・津駅周辺のハイクラスのマンションであれば、管理人がいること、また、オートロック連動インターホンによりエントランスと玄関で2段階認証ができることから防犯面で十分といえる。また、現知事公舎の鉄柵が乗り越えられるなどして不審者に侵入された場合、ホームセキュリティの警備員が到着するまでに一定の時間がかかることを考えると、マンションの方がよりセキュリティは高いといえる。（片岡委員）
- ・セキュリティには慎重な立場だが、どこまで対策をとればいいかはきりがないうというのも現実である。よって、ある程度のセキュリティを確保したうえで、色んな手法を考えていけばいい。（種橋座長）
- ・知事の方立場を踏まえると、身辺等に問題が生じた場合には、大きな社会的反響があるほか、円滑な県政運営の継続の観点からも支障が生じる。加えて、一定の権限や立場のある人に対しては、常軌を逸した苦情や申し入れや執拗な迷惑行為も懸念されるなど、知事には一般の方に増してセキュリティ面の配慮が必要である。仮に、民間施設に居住する場合には、周辺住民に迷惑が生じることも想定されるが、セキュリティが複合的に配慮されていればそのことも軽減できる。（中谷委員）

・現知事公舎のセキュリティ環境は良好な印象を受けた。閑静な住宅地域ということで非常に平穏な雰囲気である。敷地周辺の樹木、鉄柵により侵入が難しく中を見通しにくくなっており、敷地内の入り口は一本化され門扉も設置されている。また、周辺の居住実態をみても、知事以外の居住者は地方機関の長や県の幹部であるため立ち入る者が限定されており、かつ、それぞれがセキュリティ面について一定の配慮を行っているものと考えられ、複数の目で不審者の侵入に目が届くなど相互に補完する形で安全を確保する環境が作られているものと推測している。よって、他の場所ではこれ以上のセキュリティを確保することは難しいという印象である。（中谷委員）

・「現知事公舎の後ろ側に広がる樹木は、不審者の侵入の恐れがある」との委員意見があったが、「樹木によって外部から敷地内を見通すことができない」利点があり、侵入しようとしても通報されやすい状況となるため、防犯的效果は極めて高く有用である。侵入された場合は樹木の茂みに隠れやすいこともあるにはあるが、死角をなくすための除草の工夫などで対応できる。（中谷委員）

・敷地内に侵入してやろうという強い意志があれば、どのような場所・環境であろうとも侵入を防ぐことは困難である。（中谷委員）

・マンションは一般的に多数の世帯が同じ建物の中で暮らしており、不特定多数の方々が入り出す。このことが、現知事公舎との大きな違いである。（中谷委員）

・駐車場、敷地内、エントランス、エレベーター、居宅といったなるべく多くのポイントでセキュリティがかかると安全性は高まる。（中谷委員）

・セキュリティがかかる場所が居宅から遠ければ遠いほど安全性は高まる。（中谷委員）

・居住者以外の者が自由に立ち入ることができない仕組みが必要。例えば、エントランスにおける鍵、カード、暗証番号、指紋認証、顔認証等によるチェック体制。このほか、防犯カメラ類の設置、ホームセキュリティシステムの活用、24時間常駐の有人管理体制、指定された目的階しか止まらないエレベーターなどといった対策がとられていることが望ましい。（中谷委員）

・セキュリティは「ここまで対応すれば大丈夫」とは言いにくい性質のものであるので、なるべく多くの配慮や対策がとられているマンションが望ましい。（中谷委員）

・セキュリティ面の配慮は「命あつてのもの」との考えから最も大事。近年の知事の居住実態は多様化しているが、どういった居住実態であれ、それに適したセキュリティで対応していくことが大切。（中谷委員）

・現知事公舎の後ろ側に広がる樹木は、不審者の侵入の恐れがあり防犯上問題ではないか。（中村委員）

・万が一これから建つマンションが県庁近辺にあつたら、理想論かもしれないが、その最上階を購入し知事が入居することを前提にセキュリティ対策を考えていくこともありうる。（中村委員）

- ・マンションの居宅にもセキュリティをかけてもらえば、現知事公舎より安心なのではないか。（中村委員）
- ・現知事公舎では、コンビニ等が近くにないため、知事が夜間にお一人で買い物に出られる場合など危険ではないか。（中村委員）
- ・現知事公舎がある地域は引っ越しなどに伴う人の出入りが少なく昔から住んでいる住民の方が多いと思われるため、人の目による見知らぬ人への安全対策ができていないのではないか。一方、マンションでは不特定多数の者へのセキュリティに不安がある。（藤枝委員）

5. 知事の住居の安定的な確保

委員意見

- ・現知事公舎の構造躯体はそのまま使えるので、経費をかければリフォームによって快適な住居にすることは可能である。（川口委員）
- ・知事が居住されるにふさわしいマンションが県庁近辺に供給されているのか疑問がある。マンションに居住されている知事もいるとのことだが、当該地域においてはマンションの供給が豊富で選択できる余地がたくさんあるのではないかと。また、マンションでは、知事占有のフロアや専用の入口を作るといったことまでしないとセキュリティ確保は難しいのではないかと。（種橋座長）
- ・知事の家族構成で使い方、必要な機能が大きく変わる。コンパクトで、公邸部分として必要最低限の機能を持った戸建てであれば、ある程度工夫できるのでないかと。（種橋座長）
- ・今後、一戸建てを希望する知事も考えられることや、「知事の住居の安定的な確保」といった観点から、現知事公舎は最低限使えるようにリフォームなども考えながら維持していくのもひとつの手法である。（種橋座長）
- ・現知事公舎については、朽ちていくものをリフォームしていくと維持費がかかるので、建屋については、ひとまずこのままの状態を維持し、今後、一戸建てを希望する知事が現れた時点で必要に応じて建て直すこともひとつの手法である。（中村委員）
- ・今の知事だけでなく今後の知事のことも考えて、現知事公舎をうまくリフォームしていただければいいのではないかと。（藤枝委員）

6. 公舎敷地の利活用

委員意見

- ・仮に敷地を売却することになったとしても、宅地分譲物件として大きな需要が見込めるため、跡地利用を考える際は性急に結論を出す必要はない。（片岡委員）
- ・長期にわたって敷地を保有し続けるとその分維持管理費がかかるので、期間を区切って売却を含めた利用方法の結論を出すべき。（片岡委員）

- ・公邸部分の積極利用について、用途はあくまでも住宅ということを中心に災害時にはバックアップオフィスにできるようにすることもひとつのアイデアである。（川口委員）
- ・仮に、民間施設に居住する場合には、現知事公舎の跡地は防災センターなど他の利用方法が考えられるのではないか。（中村委員）
- ・敷地の貴重さを考えると維持費はかかるかもしれないが、庭の維持費が削減できれば、今すぐ売却する必要はない。（中村委員）
- ・敷地を売却してしまうと、あれだけの土地を再度探して購入することは極めて困難ではないか。（藤枝委員）
- ・使用していない公邸の部分については、私邸部分と切り離すなどしてセキュリティ上配慮したうえで、市民のための一般公開や、有料での貸し出し、災害時の避難所への転用など他の利用方法が考えられるのではないか。（藤枝委員）
- ・今の敷地は大事と思うので、一定の県民負担があったとしても私邸以外の部分を県民のために有効活用すれば県民の理解を得られるのではないか。（藤枝委員）
- ・現知事公舎の周りにお住まいの方は、知事公舎があるから住んでいるのかもしれないので、敷地を売却する場合は配慮が必要である。（藤枝委員）

知事公舎のあり方等に関する有識者会議設置要綱

(目的)

第1条 施設の老朽化や活用方法の変化などを踏まえ、知事公舎の今後のあり方等について、専門的かつ総合的な知見を有する方からの意見を聴取するため、知事公舎のあり方等に関する有識者会議（以下「会議」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 会議の委員は、次の事項について意見を述べる。

- (1) 知事公舎のあり方等に関すること。
- (2) その他知事公舎のあり方等を議論するにあたり、必要な事項に関すること。

(委員)

第3条 会議は、知事が選任する委員で構成する。

- 2 委員の任期は、選任の日から令和5年3月31日までとする。
- 3 会議には、必要に応じて参考人を招き、意見を聴くことができる。

(会議)

第4条 会議には座長を置き、委員の互選により決定する。

- 2 座長は、会議を総理する。
- 3 座長に事故のあるときは、あらかじめ座長が指名する委員がその職務を代理する。

(報償費等)

第5条 県は、会議の委員及び参考人に対し、報償費及び旅費を支給することができる。

(その他)

第6条 会議の事務は、総務部総務課が行う。

- 2 この要綱に定めるもののほか、会議に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、令和4年9月1日から施行する。

知事公舎のあり方等に関する有識者会議 委員名簿

氏 名	所 属・職
片岡 浩司	不動産鑑定士
川口 淳	三重大学大学院工学研究科准教授
種橋 潤治 (座長)	株式会社三十三銀行特別顧問
中谷 佳人	公益財団法人暴力追放三重県民センター専務理事
中村 佳子	株式会社丸中商店代表取締役社長
藤枝 律子	三重短期大学法経科教授

(五十音順)