

行政財産の未来像研究会報告書

令和 3 年 1 1 月
行政財産の未来像研究会

目 次

はじめに	1
1. 行政財産を巡る社会経済情勢の変化及び今後の方向性について	2
(1) 行政財産を巡る社会経済情勢の変化	2
(2) 行政財産に係る今後の方向性	2
① 国家公務員の職務遂行の能率性の確保及び国の事務の円滑な運営 ..	2
② 時代の要請に応じた有効活用	3
③ 国民共有の財産としての有効活用	3
2. 庁舎等の現状と今後の対応について	4
(1) 庁舎等の現状	4
(2) 庁舎等に関する今後の対応	5
① オフィス改革と庁舎の有効活用に向けた取組	5
② 脱炭素社会の実現に向けた取組	6
3. 国家公務員宿舎の現状と今後の対応について	8
(1) 国家公務員宿舎の現状	8
(2) 国家公務員宿舎に関する今後の対応	13
① 基本的な対応方針	13
② 若手職員を中心とした独身・単身赴任者向け宿舎の整備	14
③ 緊急参集体制の確保	24
④ 老朽化への対応	25
⑤ 新たな課題への対応	30
おわりに	32

はじめに

人口減少と少子高齢化が進み、国民の価値観が多様化する中で、地域・社会のニーズも、地域の再生や活性化など地域の実情に応じて多様化するなど、国有財産を巡る状況は大きく変化している。

こうした社会経済情勢や国有財産を巡る状況の変化を踏まえ、令和元年6月に、国有財産分科会において、今後の国有財産の管理処分のあり方について「最適利用」との考えの下、「今後の国有財産の管理処分のあり方について－国有財産の最適利用に向けて－」との答申（以下「令和元年答申」という。）がとりまとめられ、本答申に基づき、庁舎・宿舍などの行政財産においても様々な取組が進められてきた。

令和3年4月からは、新たに「行政財産の未来像研究会」を立ち上げ、新型コロナウイルス感染症（以下「感染症」という。）の影響などにより、足もとの社会経済情勢が急速に変化する中で、行政財産について、令和元年答申を踏まえながら、これまでの課題への対応のあり方について議論するとともに、新しい働き方や脱炭素社会の実現など、行政財産に関連する新たな課題についても検討してきたところであり、その結果を本報告書にとりまとめるものである。

1. 行政財産を巡る社会経済情勢の変化及び今後の方向性について

(1) 行政財産を巡る社会経済情勢の変化

行政財産に関しては、令和元年答申に基づき、中央官衙地区及びその周辺における庁舎の狭隘解消や国家公務員宿舎（以下「宿舎」という。）の地域ごとの需給のミスマッチ解消など、直面する様々な課題の解決に向けて取り組んできている。

一方で、わが国では、人口減少と少子高齢化が進む中で、国民の価値観が一層多様化し、働き方や家族のあり方も大きく変化してきた。こうした中で、介護や保育ニーズだけではなく、地域の再生や活性化など、それぞれの地域が置かれた実情に応じて、地域・社会のニーズも益々多様化してきている。

さらに足もとでは、感染症の影響により、飲食などの対面型サービス業を中心に資金繰りなどで依然厳しさがみられる。また、令和元年答申において今後の検討課題とされているデジタル領域の技術革新や働き方改革のほか、気候変動対策としての脱炭素社会の実現や「新しい生活様式」の実践といった新たな社会的課題に対しても、行政財産を活用しながら取り組んでいくことが求められるなど、行政財産を巡る社会経済情勢は大きく変化してきている。

(2) 行政財産に係る今後の方向性

このような行政財産を巡る社会経済情勢の変化などを踏まえ、今後さらに行政財産の最適利用を図っていくための方向性としては、大別して以下の3つの観点と考えられる。

① 国家公務員の職務遂行の能率性の確保及び国の事務の円滑な運営

行政財産は、国家公務員の職務遂行の能率性を確保し、国の事務の円滑な運営といった目的に資する必要がある。しかしながら、中央官衙地区等における庁舎の狭隘化や宿舎における老朽化の現状を踏まえると、本来の目的を十分に果たしているとは言い難い。そのため、現下の厳しい財政事情や感染症による国民生活等への影響に配慮しつつ、望まれる職場環境の変化や居住者の要望も踏まえながら、できるだけ費用対効果の高い方法^(注1)を駆使して必要な対応を行うべきである。

(注1) 国民負担をできるだけ避ける観点から、既存の行政財産のストックを有効活用しながら、徹底したワイズスペンディングを実行していくことが重要であり、具体的には、以下の取組が考えられる。

- ・ 廃止が決定された庁舎や宿舎であっても、例えば、仮庁舎として活用が可能な場合などには、廃止までの間、応急的な修繕により使用を継続することで既存ストックの有効活用を図る。

- ・ 耐震性などの観点から継続して使用することが可能な庁舎・宿舎については、庁舎や宿舎の用途として引き続き利用する予定がない場合にも、庁舎から宿舎に転用するといった用途の変更も含めて活用の可能性を検討する。
- ・ 庁舎や宿舎を新たに建設する場合には、できるだけその建設に伴って不用となる行政財産の処分収入を充てることによって財源を捻出する。

② 時代の要請に応じた有効活用

社会経済情勢が大きく変化する中で、行政財産も時代の要請に応じた活用が求められており、デジタル社会や脱炭素社会の実現、テレワークなどの「新しい生活様式」の実践といった新たな社会的課題の解決に向けて取り組んでいく必要がある。

この点、民間企業等におけるオフィス改革や賃貸住宅等における整備技術・手法のレベルに国の対応が追いついておらず、民間企業等と国の行政財産では、職場・生活環境や技術面で大きな差が開いてきている。このため、時代の要請に対応していく観点から、民間企業等における近年のオフィス改革やリノベーション手法などを積極的に取り入れていくことが重要である。

また、感染症の影響などにより、テレワークが浸透しつつある一方、職場の近くに住みたいという「職住近接」に対するニーズが強い時代が続く中で、庁舎におけるオフィス改革と宿舎におけるテレワークへの対応といった課題は、密接に関連したものとなっており、行政財産全体としてこうした課題の解決に向けて取り組んでいくことが重要である。

③ 国民共有の財産としての有効活用

行政財産を含めた国有財産は、国民共有の財産であることを念頭に、その維持管理にあたっては、利用者の利便性を向上させるだけでなく、その用途・目的を妨げない範囲で、可能な限り地域社会に開放するなど、有効活用を図るべきである。

このように、今後の行政財産の方向性としては、①国家公務員の職務遂行の能率性の確保及び国の事務の円滑な運営、②時代の要請に応じた有効活用、③国民共有の財産としての有効活用、といった視点から、個々の行政財産の状況を踏まえつつ、最適な方法により維持管理を進め、最適利用を図りながら、well-being（良好な状態）¹な行政財産を実現していくことが求められる。

本報告書は、こうした考えの下、令和元年答申を踏まえながら、今後の行政財産の維持管理のあり方について提言するものである。

¹ well-being（良好な状態）とは、身体的、精神的、社会的に満たされた状態になることを指す。例えば、職場においては組織的な損失や生産性の喪失などを回避しうる能力を指す。

2. 庁舎等の現状と今後の対応について

(1) 庁舎等の現状

国の庁舎については、主に地方において、組織の改編や統廃合、定員削減等に伴い余剰スペースが生じている場合があり、これまでも監査及び入替調整を行い、非効率使用の改善のための有効活用や余剰のある庁舎への移転による用途廃止等を行ってきた。また、地方都市におけるまちづくりの状況や公共施設の統合・廃止の方針などを踏まえつつ、国、地方公共団体が管理する施設の余剰スペースについて、最適利用の検討の場である地方公共団体との協議会等において情報共有を図るなど、令和元年答申を踏まえながら、既存庁舎の徹底した活用を進めている。

他方で、中央官衙地区及びその周辺においては、様々な行政需要から庁舎が不足しており、多数の官署が民間施設を借り受けている状況となっている。このため、令和元年答申に沿って、新たに取得する再開発建物の一部（権利床）を庁舎として活用してきたところである。しかしながら、中央官衙地区等における庁舎の狭隘状況は解消されておらず、引き続き狭隘解消に向けた取組を進めていく必要がある。

一方で、働き方改革やデジタル化等の動きに加え、感染症の影響などによる出勤回避の流れやテレワークの定着とあいまって、民間企業では、オフィスのあり方を見直す動きが活発化しており、「業務効率、生産性向上」、「面積効率化」、「優秀な人材確保」といった目的を達成するため、オフィスで個人の座席を固定しない「フリーアドレス制」や業務内容や目的に応じて働く場所を選ぶ「Activity Based Working (ABW)」の考え方等を踏まえた「オフィス改革」の動きがみられている^(注2)（図表1）。こうした動きは一部の中央省庁においてもみられているものの、オフィス改革の結果、民間企業と国の庁舎における職場環境には大きな差が開いてきており、庁舎における今後の対応を検討する必要がある。

(注2)「フリーアドレス制」は、オフィス稼働率の向上やコミュニケーションの活性化によるイノベーション促進などが期待されている。また、「ABW」の採用により、業務内容に応じて最適な場所を選ぶことで、働き方の見直しを併せて行い、社員の自律的な働き方を促進しようとする民間企業がみられるほか、サテライトオフィスを確保しようとする動きもみられる。

(図表 1) オフィス改革後の例 (明豊ファシリティワークス株式会社)



- ・東京本社の出社率は10%以下。
- ・出社していない社員は、自宅、外部シェアオフィス、客先で業務。

(出典) 明豊ファシリティワークス株式会社 (第3回配布資料)

このほか、気候変動対策としての脱炭素社会の実現^(注3)といった新たな社会的課題も生じてきており、こうした課題に対する対応の検討が求められている。

(注3) 脱炭素社会の実現に向けた足もとの動きとして、令和3年5月に「地球温暖化対策の推進に関する法律の一部を改正する法律」が成立した。本改正では、「2050年までの脱炭素社会の実現」や「国民並びに国、地方公共団体、事業者及び民間の団体等の密接な連携」等を規定した基本理念が掲げられている。

(2) 庁舎等に関する今後の対応

① オフィス改革と庁舎の有効活用に向けた取組

令和元年答申に沿って、国が取得する権利床を活用し、庁舎の狭隘解消に向けた取組を進めることは、国家公務員の職務遂行の能率性の確保や国の事務の円滑な運営を図る上でも重要であり、引き続き取り組んでいくべきである。

一方で、民間企業で進められているオフィス改革を、中央省庁においても促進することで、抜本的に職場環境を改善し、庁舎利用の効率化を図ることが重要であり、多くの府省庁で、今後、検討していくことも望まれる^(注4)。

(注4) ただし、「フリーアドレス制」や「ABW」の導入を含めたオフィスの望ましいあり方は、情報管理等の面で官民の間に相違があることや、組織・職務によっても異なるため、中央省庁各部局における執務室の状況や業務内容等を踏まえながら、実際に実施していく内容を個々に検討する必要がある。

この点、オフィス改革はペーパーレス化が大前提となっているが、中央省庁の一部では、ペーパーレス化をはじめとしたオフィス改革に既に取り組んでおり、具体的な成果がみられている取組もみられる^(注5)。

(注5) 総務省行政管理局では、既にペーパーレス化を進めつつ、フリーアドレス型のデスクを導入したほか、無線LANの活用等により勤務スタイルの可動性等を高め、「働き方」の見直しを行う「オフィス改革」もみられており、当該部局においては、会議スペースの面積が従来比3倍に拡大され、会議スペース確保のための労力軽減などにつながっている(図表2)。

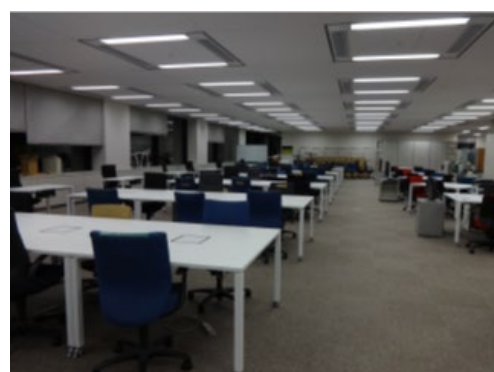
また、財務省は、各省庁との取得調整・使用調整等における機会を捉え、オフィス改革に向けた議論を促し、その機会に得た有益な情報を、各省庁に対して横展開していくべきである。

(図表2) 総務省行政管理局の例

<改革前の例>



<改革後の例>



(出典) 総務省行政管理局 (第3回配布資料)

② 脱炭素社会の実現に向けた取組

官庁施設の新築整備に関しては、「政府がその事務及び事業に関し温室効果ガスの排出の削減等のため実行すべき措置について定める計画(政府実行計画)」(令和3年10月22日閣議決定)に基づき、国土交通省などにおいて、脱炭素社会の実現に向けた取組が着実に実行されると期待される^(注6)が、既存の庁舎や宿舎といった行政財産についても、脱炭素社会の実現に向けてさらに有効活用を図る必要がある。具体的な取組として、例えば以下のようなものが考えられる。

(注6) 第6回研究会では、具体的な取組として、海外には、庁舎において率先垂範して脱炭素に取り組み、そこで得られたデータを一般に公表しながら進めるといった事例がみられているとの意見もあった。

- ・ **太陽光発電設備の設置**

環境省は、民間事業者による国の庁舎の屋上等への太陽光発電設備の設置促進に向け、PPAモデル²の活用を推進している。PPAモデルは、設備の設置に係る投資費用を回収する観点から、長期契約が一般的であり、必要に応じて国の事務・事業に支障のない範囲で、使用許可の柔軟な運用を検討する。

- ・ **電気自動車向け充電設備の設置等**

庁舎の駐車場等を民間事業者等に使用許可することで、電気自動車向け充電設備等の普及を後押しする。その際、必要に応じて活用可能な国有財産の情報を発信するほか、財務局等にワンストップ相談窓口を設置する。

このほか、地方公共団体でも様々な取組が進められていることから、各財務局等では、活用可能な国有財産の情報発信等により、取組を支援していくことが重要である。

² PPA (Power Purchase Agreement) モデルとは、発電事業者が、需要家(企業、家庭、公共施設等)の敷地内に、太陽光発電設備を発電事業者の費用により設置・維持管理した上で、発電設備から発電された電気を需要家に供給する仕組み。需要家は設置に係る初期費用やメンテナンス費用を負担せず、太陽光発電だけでは足りない電力は電力会社から購入する。

3. 国家公務員宿舎の現状と今後の対応について

(1) 国家公務員宿舎の現状

平成23年12月に策定された「国家公務員宿舎の削減計画（国家公務員宿舎の削減のあり方についての検討会）」（以下「宿舎削減計画」という。）において、宿舎は真に公務のために必要なものに限定³され、当時の設置戸数である約21.8万戸から、各省庁の必要戸数の約16.3万戸まで、約5.6万戸（25.5%）の削減を行うこととされた。その後、平成28年度末までに、約5.6万戸が削減⁴されたほか、跡地の売却により計画上の概算額（約1,700億円）を大きく上回る約2,939億円（うち復興財源として約2,390億円）の財源が捻出され、計画が達成された。

他方で、その後の令和元年答申では、宿舎削減計画における廃止宿舎の選定が主に老朽化や売却収入確保等の観点から行われたことや、近年の行政需要の変化に伴い宿舎需要が変化していることなどにより、現状、宿舎が不足している地域がみられる一方、未入居が増加している地域もみられる、とした上で、地域ごとにみると、人事異動に伴う入退去等の摩擦的要因を超えて、宿舎の需要と供給にミスマッチが生じていると見込まれており、その解消を図るための方策が必要であることなどが指摘されている。

この点、東京23区では、宿舎削減計画等により4,895戸の宿舎が削減⁵されていることに加え、このうち約4割は独身用宿舎（1,993戸）が占めている。一方で、東京23区内に勤務する国家公務員数は、このところ増加してきている（図表3）。こうした中で、東京23区内の宿舎は、独身用を中心に、世帯用を含めたすべての規格で不足が顕著な状況⁶（図表4）であり、全国で見ただけでも、東京23区のみ大幅な需要過多となっている。このため、地域ごとの宿舎の需給のミスマッチ解消の観点から、東京23区における宿舎確保は喫緊の課題となっている。

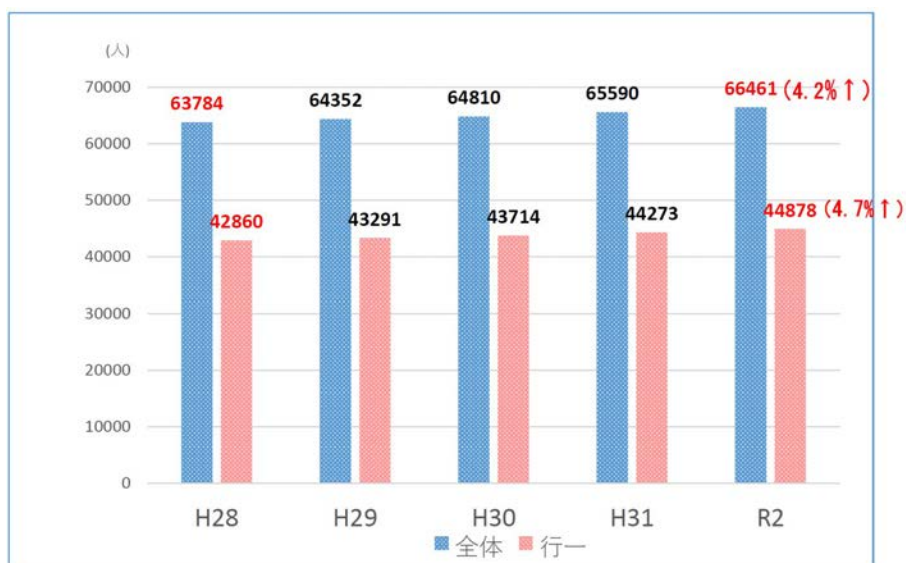
³ 宿舎に入居が認められる職員については、居住場所が官署の近隣地に制限されている職員や災害等の際に業務継続計画（Business Continuity Planning。以下「BCP」という。）等に基づき緊急参集する必要がある職員、国会対応、法案作成及び予算等の業務に従事し、深夜・早朝勤務を強いられる本府省職員など、5つの類型に該当する職員。

⁴ 住宅数では10,684住宅のうち5,244住宅が廃止。

⁵ 平成21年から令和2年までの削減戸数の合計。

⁶ 東京23区外の近接する市に所在する宿舎（霞が関駅から通勤時間が60分以内に所在する合同宿舎）を含めた場合でも、すべての規格で宿舎の不足が顕著。

(図表 3) 東京 23 区内に勤務する国家公務員数の推移



(注)・「行一」とは行政職俸給表(一)(民間企業の事務・技術職に相当)を指す。
 ・()内は、平成28年から令和2年にかけての国家公務員数(全体・行一)の増加率を示している。

(出典) 人事院「国家公務員給与等実態調査」(第4回配布資料)

(図表 4) 東京 23 区内の宿舍の状況

単位: 戸

区分		使用可能戸数(A)	必要戸数(B) (構成比)	過不足数(A-B) (構成比)
独身用	東京23区内のみ	約4,400	約6,900 (29%)	▲2,500 (41%)
	東京23区内 + 近接する市の合同宿舍	約4,900		▲2,000 (50%)
単身赴任用	東京23区内のみ	約1,000	約2,000 (8%)	▲1,000 (17%)
	東京23区内 + 近接する市の合同宿舍	約1,200		▲800 (22%)
世帯用	東京23区内のみ	約12,400	約15,000 (63%)	▲2,600 (42%)
	東京23区内 + 近接する市の合同宿舍	約13,900		▲1,100 (28%)
合計	東京23区内のみ	約17,900	約24,000 (100%)	▲6,100 (100%)
	東京23区内 + 近接する市の合同宿舍	約19,900		▲4,000 (100%)

(注)・「必要戸数」は、宿舍への入居が認められる公務員の5類型に該当する者のうち宿舍の貸与が必要な者について、各省庁において令和2年9月1日時点で集計したもの。
 ・「必要戸数」には自宅保有者分は含まない。また、現在は宿舍に入居していないが、宿舍への入居を希望する者は含まれる。
 ・「使用可能戸数」は設置戸数から、廃止予定等のため新規の入居者を受け付けていない入居制限中の戸数を除いたもの。
 ・「近接する市の合同宿舍」は、震が関駅から通勤時間が60分以内に所在する合同宿舍を東京23区内官署に勤務するために使用する宿舍と仮定して試算。なお、宿舍には、「合同宿舍」と「省庁別宿舍」があり、合同宿舍は「全ての省庁の職員が貸与の対象となる宿舍」、省庁別宿舍は「特定の省庁に所属する職員に貸与する目的で設置され、原則、当該省庁職員が貸与の対象となる宿舍」をそれぞれ指す。
 ・各区分の戸数は百未満を四捨五入しているため、各区分の計と合計が一致しない場合がある。

(出典) 財務省(第4回配布資料)

また、東京23区に関しては、令和元年答申において、各省庁のBCP等に基づく緊急参集要員のための宿舎についても確保が必要との提言がなされているが、現在も緊急参集要員のための宿舎は不足している。

このほか、宿舎削減計画に沿って、老朽化した宿舎を中心に廃止が進められた結果、築50年を経過するような老朽化が著しい宿舎(合同宿舎)は、現在約5,400戸となっているが、10年後には約15,800戸に増加する見込みとなっている(図表5)。また、設備についても躯体の老朽化に加え、浴室のバランス釜や給湯設備のない台所・洗面所に代表される水回り箇所の陳腐化など、一般的な住宅の仕様と比べて著しく劣る設備が多くみられるようになってきている(図表6)。こうした中で、新たな宿舎(合同宿舎)の建設は、平成27年度以降行われておらず、宿舎の維持管理は、厳しい財政事情の下、必要最小限の改修に留まっている。

(図表5) 宿舎(合同宿舎)の経年別戸数



(注) 令和2年9月1日時点

(出典) 財務省(第5回配布資料)

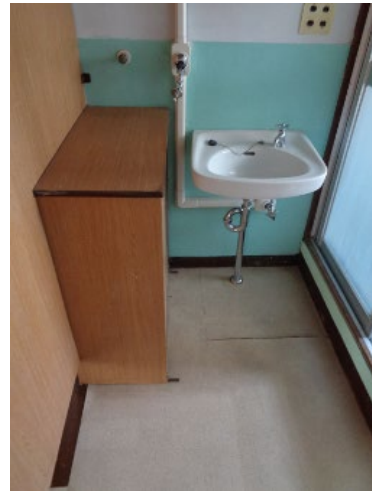
(図表6) 宿舎でみられる設備の陳腐化の例

<浴室の例>



・バランス釜

<洗面台の例>



・給湯設備なし
・洗面化粧台なし
・洗濯防水パンなし

(出典) 財務省 (第5回配布資料)

一方で、感染症の影響などにより、宿舎を巡る状況は大きく変化してきている。例えば、テレワークは、ウィズコロナ・ポストコロナの「新しい生活様式」に対応した働き方であることから、さらなる導入・定着を図る動きがみられている。

しかしながら、一般的に、テレワークを実施する上で、「自宅に書斎がない」、「家族がいて集中できない」、「通信環境が悪い」といった課題も指摘されており、宿舎においてはこれら以前の問題を抱えているものも少なくないが、今後の対応の検討が必要と考えられる。

さらに、気候変動対策としての脱炭素社会の実現を目指す動きがみられる中で、宿舎行政についても、時代の要請に合った維持管理や脱炭素社会の実現に向けた本格的な取組が求められている。

(参考) 宿舎に関する外部有識者等からの主な意見 (本研究会以外)

◆令和3年6月2日国有財産分科会における主な意見

- ✓ 宿舎はこれまでスクラップ&セルで、単純に縮小するという方向に制限されてきたが、今はもう少し(建替えも含めて)柔軟な考え方があっていいのではないか。
- ✓ B C P職員は災害等での国家の一大事に職場に駆けつけなければならない。超豪華宿舎は別だが、都心に住む必要があることも踏まえ検討する必要がある。
- ✓ いつ災害が起こってもおかしくない現状を踏まえれば、B C P宿舎は早急に手を打つべき課題。老朽化への対応は時間のかかるものであり、短期に取り組むべきものと中長期で対応すべきものをという観点から全体像を作って検討すると、国民にもわかりやすい。
- ✓ 若手人材確保が難しくなっている中で、今の若者はワークライフバランスを重視するので、例えば、遮音性の高い性能で子育てしやすい宿舎とかシェアワークスペースとかの設備で、宿舎もアピールポイントになるように検討してもよいのではないか。
- ✓ 必要な宿舎を確保することは重要だが、国家公務員の働き方は、労働時間とかモチベーションの維持とか総合的な観点からすべきものであって、宿舎の魅力で人を集めるようなことになっては問題。

◆令和3年6月7日行政事業レビューにおける主な意見

- ✓ 公務員宿舎の問題は、より総合的に見直していく段階に入ってきているのではないか。
- ✓ 近年公務員に求められる役割を果たしてもらう上では、量・質の面で十分な宿舎が供給できていない状況になっている。
- ✓ 地方から本省に出向している職員に少なからぬ自己負担を強いており、公務員離れ、早期離職者の増加の一因になっている可能性がある。
- ✓ B C P用宿舎の不足により、首都直下地震等の際に、政府としての十分な対応ができなくなってしまうのではないか。
- ✓ 建築しない、改修のみで対応という方針が硬直化した運用にならないよう、大きな視点から見直しを図ってもらいたいと思っている。
- ✓ 東京23区の民間賃貸住宅の空室率は15%であることを踏まえると、本当に必要なのか。東京の家賃は高いが、中小企業では家賃補助が公務員よりも少ないだろうが、そういう中でも都心に住みたければ、シェアハウスなどを活用し頑張っている。

(2) 国家公務員宿舎に関する今後の対応

① 基本的な対応方針

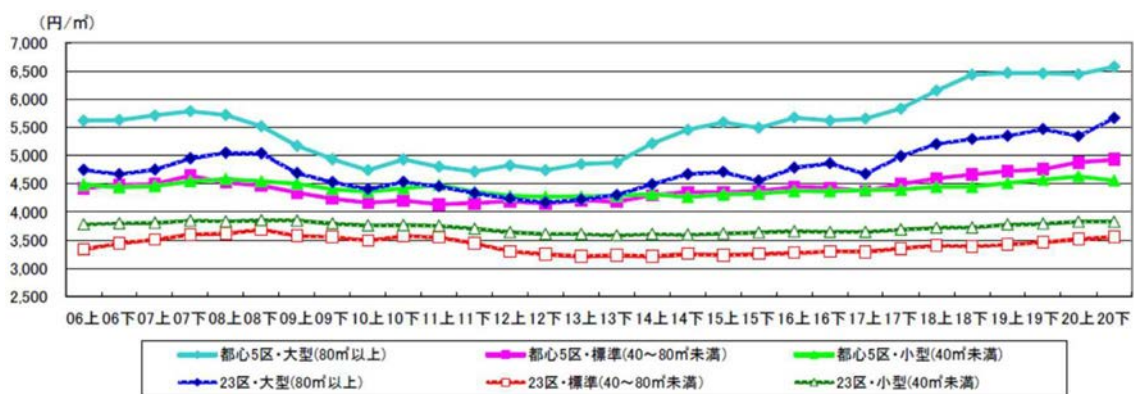
令和元年答申では、地域ごとの宿舎の需給のミスマッチを解消する観点から、趨勢的に需要過多となり、中長期的な需要が見込まれる地域では、借受と建設のコスト比較を実施し、より経済合理性を有する方法で必要な宿舎を確保することとされている。

この点、需要過多が顕著となっている東京23区における宿舎の確保は喫緊の課題であり、令和元年答申での提言を踏まえつつ検討を行う必要がある。その際、東京におけるマンション賃料がこのところ高い水準まで上昇する動きがみられる(図表7)ことや、将来推計人口において、東京23区の人口が今後さらに増加するとの結果が示されている(図表8)ことなど、最新の不動産市場の動向等を考慮しながら、借受と建設のコスト比較を早急に実施し、適切に宿舎確保を進めるべきである。

また、既存宿舎の維持管理にあたっては、建替は一切行わず、既存宿舎の改修のみで対応するといった硬直的な対応を行うのではなく、個々の宿舎の状況に応じて長寿命化を図りつつ、必要に応じてコスト比較の上、借受移行や建替などから費用対効果の高い方法を実行し、計画的・効率的に行う必要がある(注7)。

(注7) 第4回研究会では、既存宿舎を維持管理する具体的な手法に関して「都心の民間賃貸住宅の家賃は高止まりして下がっておらず、既存の公務員宿舎の改修や建替えによる方法が現実的である。」との意見があった。

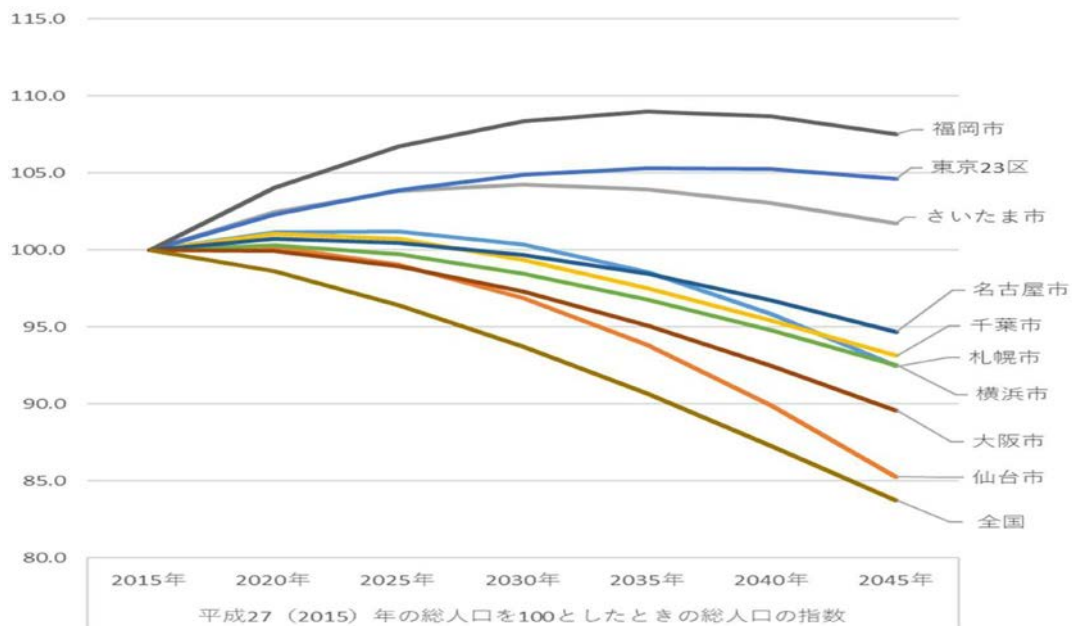
(図表7) 東京におけるマンション賃料(新築)の推移



(注) 都心5区とは、港区、千代田区、中央区、新宿区、渋谷区を指す。

(出典) 日本不動産研究所「住宅マーケットインデックス」(第1回配布資料)

(図表 8) 地域別の将来推計人口の推移



(出典) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」（第1回配付資料）

さらに、宿舎の維持管理にあたっては、職務遂行の能率性を確保し、国の事務の円滑な運営に資するという宿舎本来の目的を果たせるようなものとする観点から、居住者として利用する者の視点も重要であり、居住者の精神的な面も含め、様々なストレスを踏まえつつ、健康的な生活を営むことが可能なものとすべきである。また、国有財産は国民共有の財産であるとの認識の下、地域社会の一員として、様々な形で可能な限り地域にも貢献するため、周辺住民に活用できるような整備を図っていくことが重要である。

② 若手職員を中心とした独身・単身赴任者向け宿舎の整備⁷

東京23区の官署に勤務する職員の構成を見ると、世帯が約6.5万人、単身赴任が約0.6万人、独身が約3.4万人となっており、独身のうち約40%が29歳以下の若手職員となっている（図表9）ほか、中央省庁で働く職員の中には、地方支分部局等で採用され、中央省庁に出向している職員も多い⁸。また、50代後半以降の職員の退職を新規採用により補っていることなどから、このところ国家公務員に占める若手職員の割合が増加しており（図表10）、年齢構成比からみて、今後もこうした傾向が続く可能性が高い。

⁷ 「整備」の方法には、建設以外にも、借受や改修を含む。

⁸ 例えば、財務省の場合には、本省で勤務する職員は、約1,800人となっており、そのうち、2割程度が地方支分部局から出向した30歳未満の若手職員となっている。さらに、地方支分部局から本省への出向者は、このところ毎年約170人おり、このうち7割程度（約120名）が30歳未満の職員となっている。

(図表 9) 東京 2 3 区に勤務する職員の内訳 (年齢、世帯・単身赴任・独身)

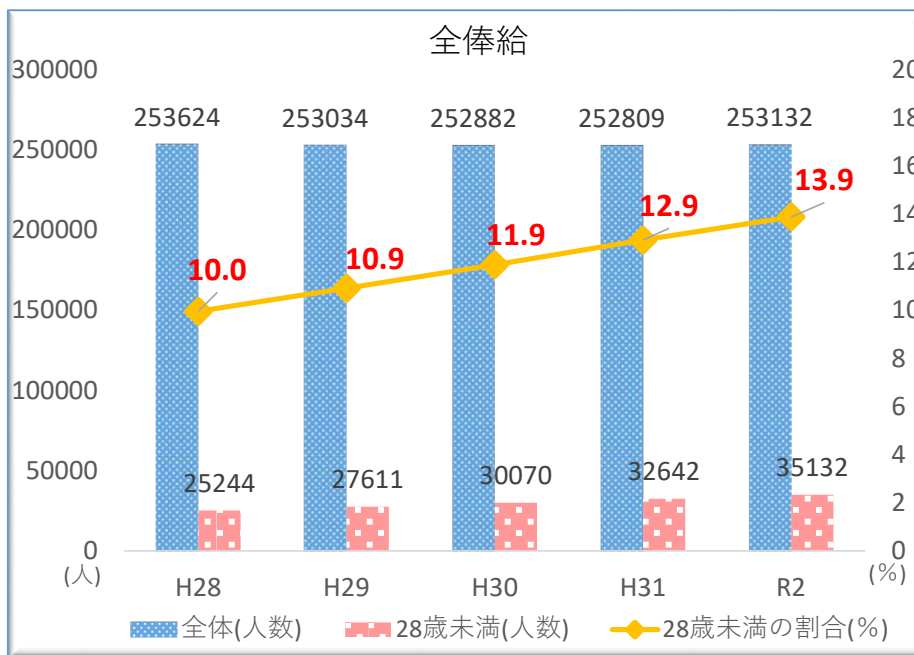
単位:人

	世帯		単身赴任		独身		合計	
		(年齢構成比)		(年齢構成比)		(年齢構成比)		(年齢構成比)
～24歳	708	1.1%	14	0.2%	6,014	17.7%	6,736	6.5%
25歳～29歳	3,093	4.8%	140	2.5%	7,661	22.5%	10,894	10.4%
30歳～34歳	7,505	11.6%	301	5.3%	5,347	15.7%	13,153	12.6%
35歳～39歳	10,379	16.0%	721	12.7%	3,728	11.0%	14,828	14.2%
40歳～44歳	11,758	18.2%	1,191	21.1%	3,276	9.6%	16,225	15.5%
45歳～49歳	12,498	19.3%	1,379	24.4%	3,509	10.3%	17,386	16.7%
50歳～54歳	9,867	15.2%	1,225	21.7%	2,635	7.7%	13,727	13.1%
55歳～	8,948	13.8%	684	12.1%	1,833	5.4%	11,465	11.0%
合計	64,756	100.0%	5,655	100.0%	34,003	100.0%	104,414	100.0%

(注) 令和 2 年 6 月 1 日時点。職員数については、国家公務員宿舎法に規定する宿舎に入居可能な常勤の国家公務員や独立行政法人の職員が対象。

(出典) 財務省 (第 4 回配付資料)

(図表 1 0) 国家公務員数の推移



(出典) 人事院「国家公務員給与等実態調査」(第 4 回配布資料)

他方で、若手職員の宿舎への入居状況をみると、東京 2 3 区に勤務する 2 9 歳以下の若手職員⁹の宿舎への居住割合が減少する¹⁰一方、民間賃貸住宅に入居する割合が増加している¹¹(図表 1 1)。

⁹ 令和 2 年 6 月 1 日時点で 1 7, 6 3 0 人。職員数については、国家公務員宿舎法に規定する宿舎に入居可能な常勤の国家公務員や独立行政法人の職員が対象。

¹⁰ 平成 2 5 年度 : 28.7% → 令和 2 年度 : 20.3%、△8.4%pt。

¹¹ 平成 2 5 年度 : 54.5% → 令和 2 年度 : 60.1%、+5.6%pt。

財務省及び国税庁の本省庁勤務の若年かつ独身者の職員を対象¹²としたアンケート調査を実施し、宿舎に入居していないと回答のあった職員(170人)に、宿舎に入居しない理由を複数回答で尋ねたところ、「宿舎の打診があったが断った職員(47人)」、「宿舎を希望しなかった職員(97人)」、「宿舎に入居したが退去(転居)した職員(21人)」のいずれにおいても、「宿舎が古い」、「勤務地から遠い」をその理由の上位に挙げている(図表12)。

ただし、民間賃貸住宅に入居する若手職員などの家賃負担は軽いものではないと考えられ、地方支分部局から中央省庁への出向など、霞が関と地方の間で転勤する場合には、家賃以外にも敷金・礼金といった追加の費用負担が生じていると考えられる^(注8)。

(注8) 第4回研究会では、人事院より、民間企業においては、企業規模に応じて差があるものの、転勤がある企業は高い割合で社宅を有しているのに対して、転勤がない企業は社宅がないところが多い状況となっている(図表13)との説明があった。このほか、若手職員の中には、霞が関と地方との間で転勤するケースが多くみられるため、対応を検討すべきであるとの意見があった。

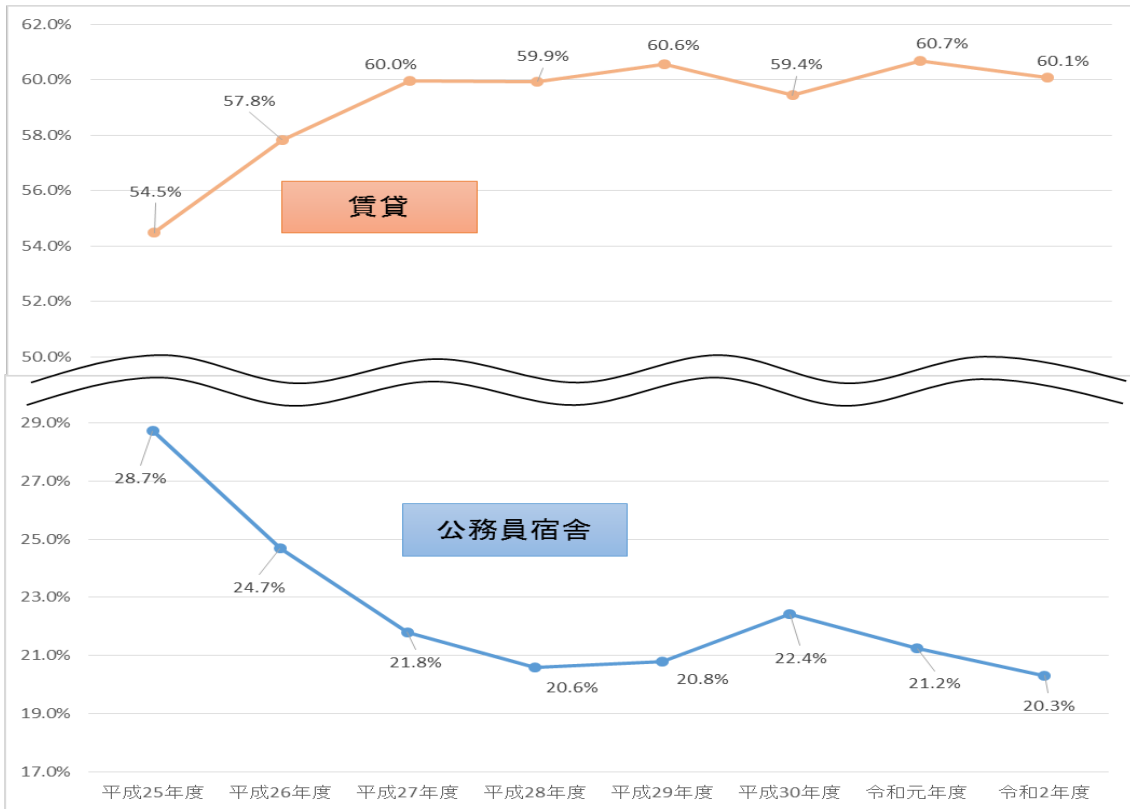
この点、民間賃貸住宅に居住する職員に対しては、住居手当が支給されており、月額1万6千円を超える家賃を支払っている職員に対して、2万8千円(月額6万1千円以上の家賃を支払っている場合)を限度として支給されている。東京23区で勤務する住居手当受給者の約9割は、限度額である2万8千円を受給しており、大半が月額6万1千円以上の家賃を支払っている¹³。国家公務員(大卒)の初任給(俸給月額)が18万円程度(総合職186,700円、一般職182,200円)である¹³ことを踏まえると、若手職員は、住居手当を考慮しても給与の約2割弱以上を家賃の支払いに充てていることになる。

このように、中央省庁で勤務する若手職員などの置かれている状況をみると、宿舎が古い・職場から遠いため、家賃等の負担は決して軽くないものの、半ばやむを得ず民間賃貸住宅に居住することを選択する割合が増加しているという現状が確認できる。

¹² 職務の級が2級以下の独身の職員に対し調査を実施(令和3年5月)。回答総数は290人。

¹³ 第4回研究会人事院提出資料。

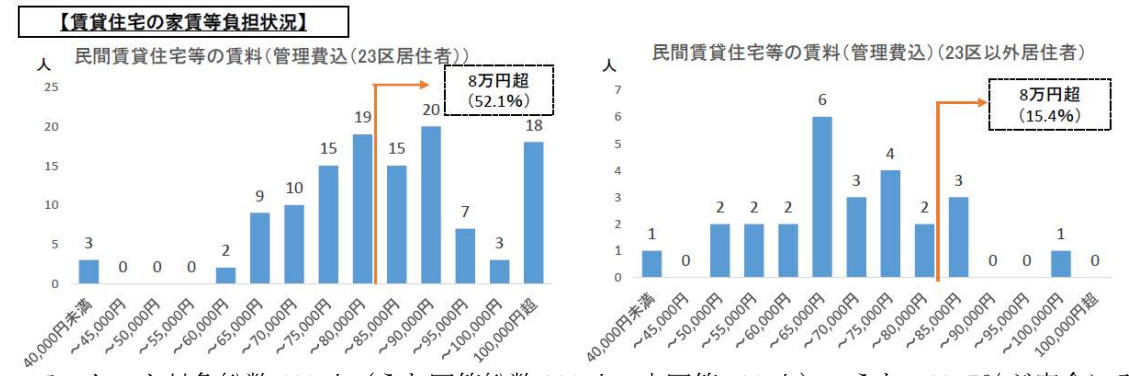
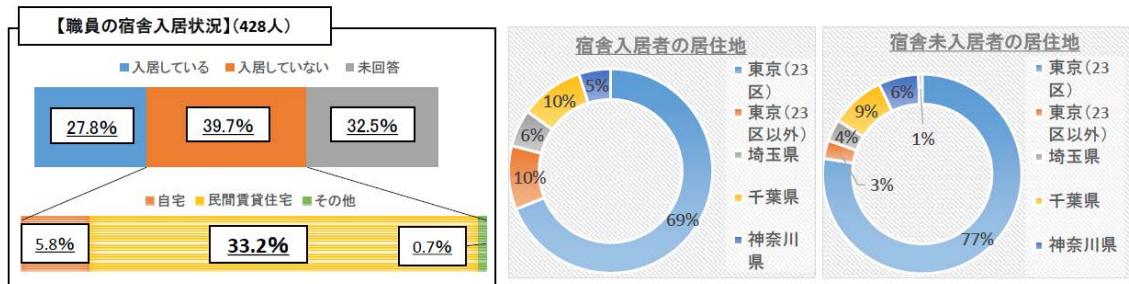
(図表 1 1) 東京 2 3 区に勤務する若手職員 (2 9 歳以下) の住宅割合



(出典) 財務省 (第 4 回配布資料)

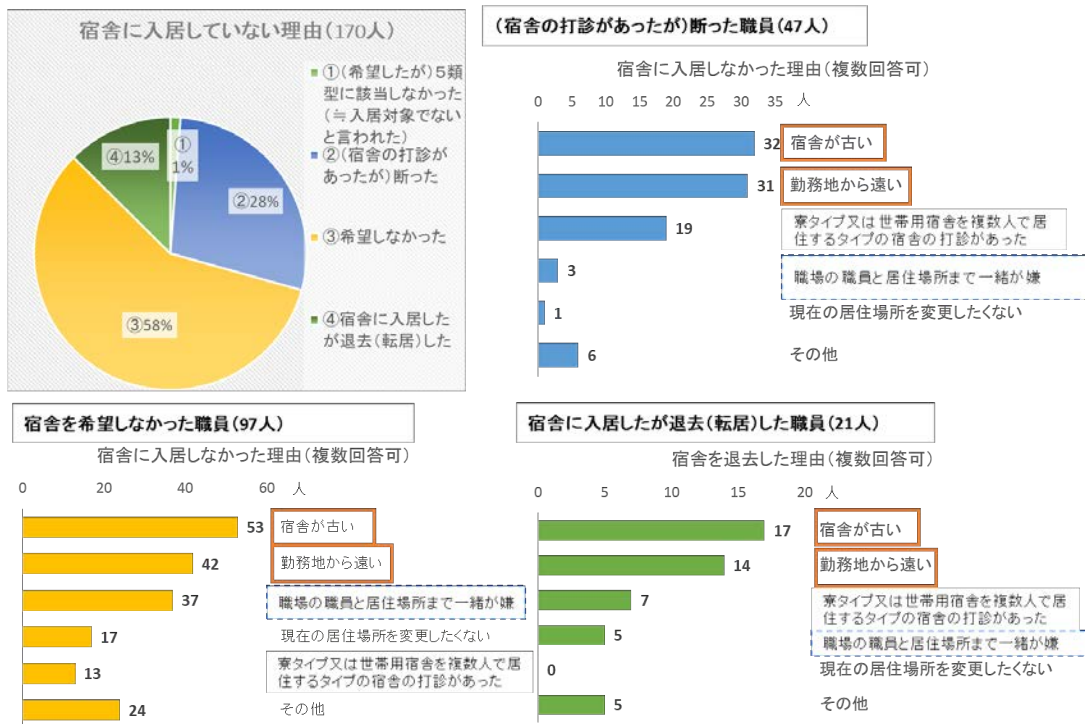
(図表 1 2) 財務省及び国税庁の本省庁勤務の若手職員へのアンケート結果

宿舎の入居状況について



- ・アンケート対象総数 428 人 (うち回答総数 290 人、未回答 138 人) のうち、39.7%が宿舎に入居していないと回答。このうち、居住地の回答があった職員の 77%が東京 23 区に居住。
- ・東京 23 区の民間賃貸住宅等に居住していると回答があった職員のうち、52.1%が「8万円超」の賃料を支払っていると回答。

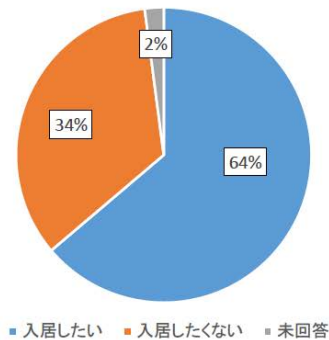
宿舎に入居していない理由について



- ・アンケート対象総数 428 人のうち、170 人 (39.7%) が宿舎に入居していないと回答しており、このうち「宿舎の打診があったが断った職員」、「宿舎を希望しなかった職員」、「宿舎に入居したが退去(転居)した職員」が 99%を占めている。

宿舎への入居希望について

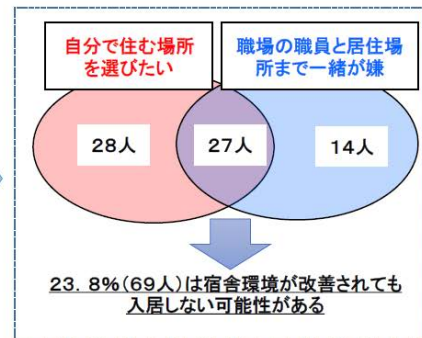
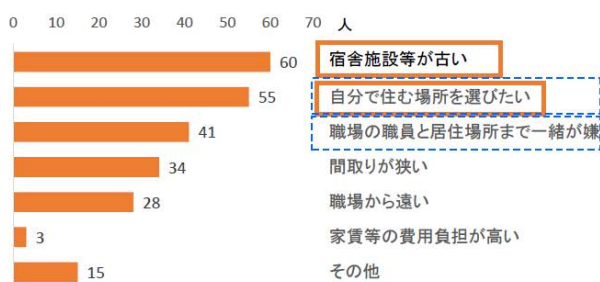
宿舎への入居希望 (290人回答)



宿舎に入居したい理由 (185人) (複数回答可)



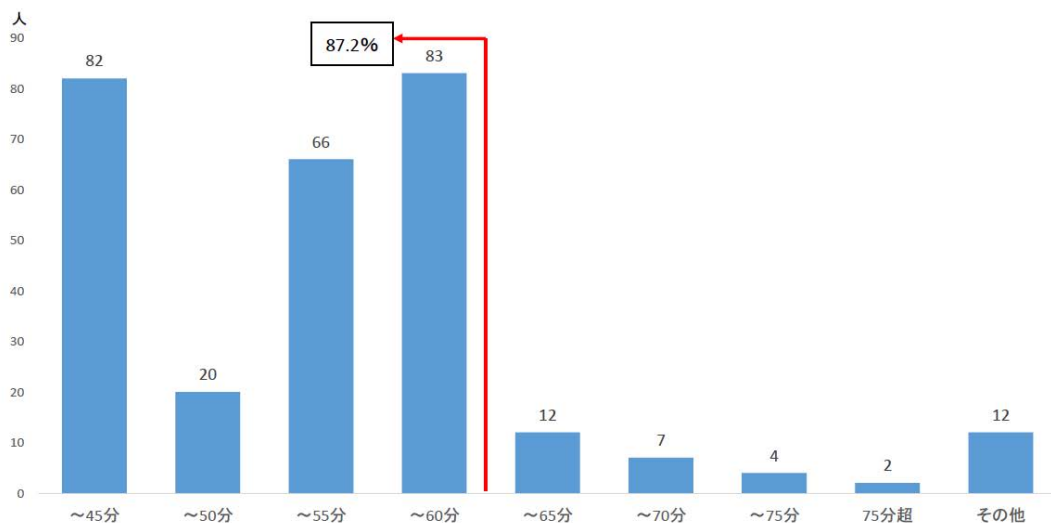
宿舎に入居したくない理由 (99人) (複数回答可)



- ・ 回答総数 290 人のうち、64% (185 人) が「宿舎に入居したい」と答える一方、34% (99 人) が「宿舎に入居したくない」と答えている。
- ・ 宿舎に入居したくないと回答のあった職員 (99 人) に、その理由を複数回答で尋ねたところ、「宿舎施設等が古い」のほか、「自分で住む場所を選びたい」、「職場の職員と居住場所まで一緒に嫌」との回答が上位にきている。

通勤時間として許容できる範囲について

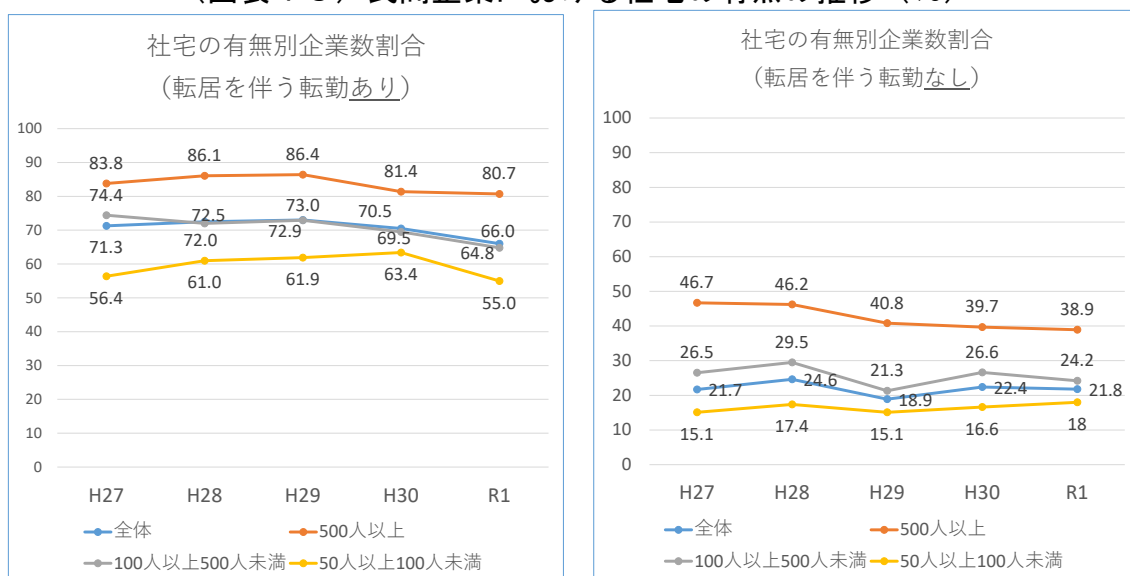
○今後、宿舎のリノベーションを行うにあたって、若手職員が通勤時間として許容できる範囲について意見を徴収。



- ・ 通勤時間として許容できる範囲について尋ねたところ、回答のあった職員 (288 人) のうち、87.2% (251 人) が「60 分以内」までの回答。

(出典) 財務省 (第 4 回配布資料)

(図表 1 3) 民間企業における社宅の有無の推移 (%)



(出典) 人事院「民間企業の勤務条件等調査」(第4回配布資料)

その上で、若手職員の労働環境をみると、30代以下の若手職員の在庁時間¹⁴が相対的に長い傾向にあることが確認されている(注9)(図表14)。こうした中で、若手職員の離職は増加(図表15)し、30歳未満の若手男性職員では、7人に1人(14.7%)が数年以内に辞職する意向を示している(図表16)。その理由としては、「もっと魅力的な仕事に就きたい(49.4%)」、「収入が少ない(39.7%)」とともに、「長時間労働で仕事と家庭の両立が困難(34.0%)」との理由が上位にきている¹⁵。加えて、心の疾病による長期病休者¹⁶の発生割合は、20代が増加してきており(図表17)、長時間労働など、若手職員が置かれている状況が影響している可能性もある。

以上のことを踏まえ、若手職員などが置かれているこうした状況を鑑みると、労働環境の改善に加え、東京23区における宿舍確保は喫緊の課題であるが、国会対応、法案作成及び予算等の業務にあたる若手職員などの職務遂行の能率性を確保し、国の事務の円滑な運営を図る観点から、まずは若手職員を中心とした独身・単身赴任者向け宿舍を優先的に整備し、宿舍環境を改善していくことを早急に検討すべきである(注10)。

(注9) 若手職員の在庁時間が相対的に長い傾向にある背景の1つとして、国会対応等に係る業務が指摘されている(第4回研究会人事院提出資料)。なお、「国会対応、法案作成及び予算等の業務に従事し、深夜・早朝における勤務を強いられる本府省

¹⁴ 職員が正規の勤務時間外に在庁した時間。

¹⁵ 内閣人事局「国家公務員の女性活躍とワークライフバランス推進に関する職員アンケート調査(令和2年6月公表)」。

¹⁶ 1か月以上の期間、疾病のため勤務していない者をいう。

職員」、「頻度高く転居を伴う転勤等をしなくてはならない職員」などは、宿舎への入居が認められる公務員の5類型に該当する。

(注10) 研究会では、若手職員を中心とした独身・単身赴任者向けの宿舎を整備する必要性に関して、具体的には次のような意見があった。

- ・ 昨今、国家公務員の総合職の志願者が激減しており、国家公務員という仕事の魅力という視野からも、勤務環境を含めたオフィス・住居の在り方を考えていく必要がある。(第1回)
- ・ 公務員は国民全体の奉仕者であって、公務員宿舎の環境によりそれを遂行できなくなるのは問題。古い汚い遠い公務員宿舎に入りたくないというのはわかるし、さらには職員の英気が養われなければ辞職に至ってしまう危険もある。(第4回)
- ・ 公務員は過酷な勤務条件にあり、寒いお風呂やお湯が出ない洗面台など、休息が取れない、英気を養えないような環境は早急に改善すべき(図表18)。安心して健康に暮らせる住宅を用意するのは大家の義務、従業員の健康保持は企業の経営者の義務である。(第4回)
- ・ 過酷な勤務条件は国会対応など行政の中だけで解決できない課題もあり、せめて庁舎・公務員宿舎の問題を改善につなげていく検討が必要。(第4回)
- ・ 人事院が、喫緊の課題として人材確保を掲げているところ、国家公務員の労働条件を判断する基準として、住環境についても重要な基準となるのではないか。(第5回)

(図表14) 在庁時間別職員数

	月の在庁時間別職員数					
	45時間超		80時間超		100時間超	
	10月	11月	10月	11月	10月	11月
全体 約51,000人	18,680人 (37%)	17,499人 (34%)	6,247人 (12%)	5,522人 (11%)	2,940人 (6%)	2,617人 (5%)
20代以下 約8,900人	4,138人 (47%)	4,096人 (46%)	1,646人 (19%)	1,533人 (17%)	800人 (9%)	761人 (9%)
30代 約14,600人	6,661人 (46%)	6,253人 (43%)	2,365人 (16%)	2,152人 (15%)	1,195人 (8%)	1,051人 (7%)
20代かつI種・総合職 約2,700人	1,788人 (65%)	1,772人 (64%)	886人 (32%)	841人 (31%)	472人 (17%)	452人 (16%)

(注) ()内は各職員数に占める割合。霞が関の国家公務員約5万1千人の令和2年10月・11月の在庁時間を調査。

(出典) 内閣官房内閣人事局(第4回配付資料)

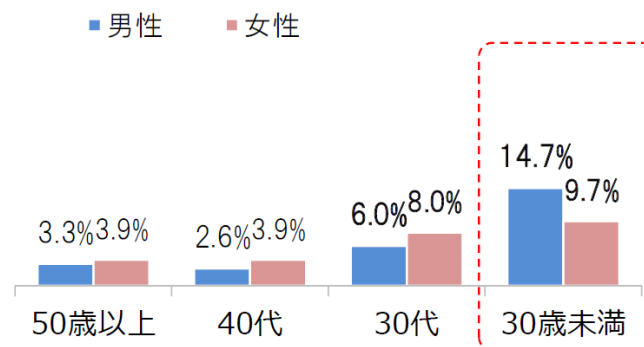
(図表 15) 20代の国家公務員の自己都合退職者数の推移 (人)

退職した年度 退職者区分	平成25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	令和元年度
総合職 行(一)	21	31	34	41	38	64	86
総合職 全ての俸給表	25	35	41	47	43	81	104
総合職+一般職・専門職 全ての俸給表	539	651	679	766	773	939	1,122

- (注) ・「総合職」とは、総合職試験（院卒者試験及び大卒程度試験）、I種試験等により採用された者をいう。
 ・「総合職+一般職・専門職」とは、総合職、一般職（大卒・高卒）、専門職の各試験採用者。自衛官採用試験、選考採用、任期付採用等は含まない。
 ・「行(一)」とは、一般職給与法適用者のうち、専門職種等以外の一般的な行政事務に従事する者をいう。
 ・「全ての俸給表」とは、一般職給与法（行(一)、公安(一)・(二)、税務職、専門行政職等）、防衛省給与法（行(一)等）の適用者をいう。

(出典) 国家公務員退職手当実態調査を基に内閣人事局で作成（第4回配布資料）

(図表 16) 国家公務員の数年以内^(注)の辞職意向

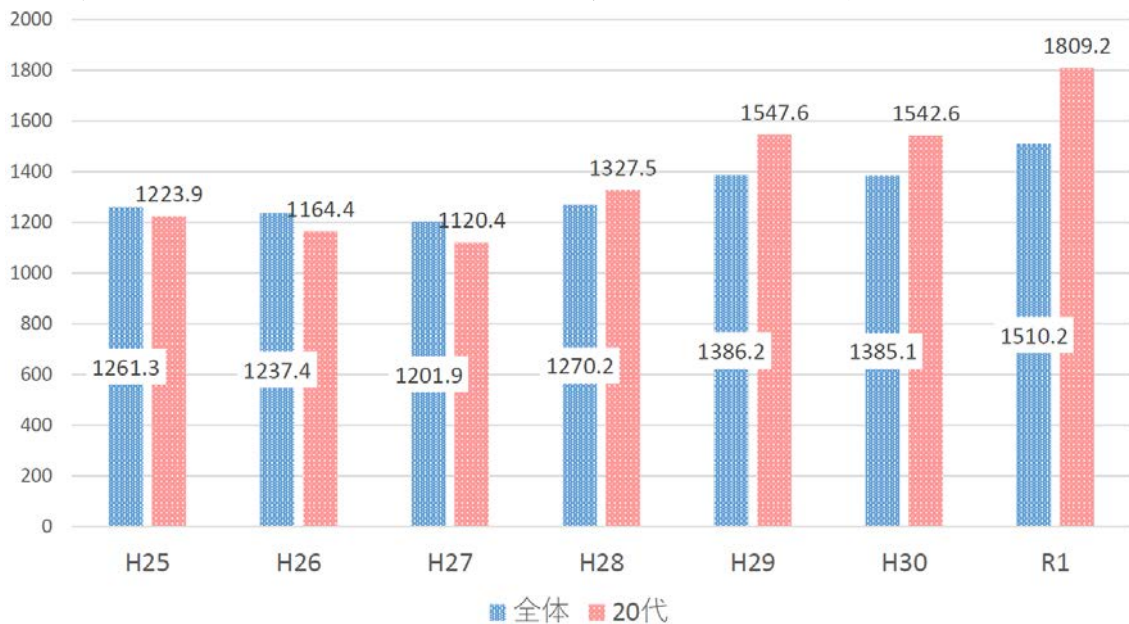


調査の実施概要 (有効回答者数: 44,946人)	・実施対象: 各府省等に勤務する国家公務員（再任用職員は除く。）のうち、約3割の職員（ランダムサンプリング） ・実施時期・方法: 令和元年11月25日（月）～12月17日（火）の期間において、Webアンケート形式で実施
------------------------------	--

(注) 「3年程度のうち/1年以内に辞めたい」「すでに辞める準備中」の回答計。非管理職のみ。

(出典) 内閣人事局「国家公務員の女性活躍とワークライフバランス推進に関する職員アンケート調査（令和2年6月公表）」

(図表 1 7) 精神及び行動の障害による長期病休者率 (職員 1 0 万人当たり)



(出典) 人事院「健康安全管理年報」(第 4 回配布資料)

(図表 1 8) 東京 2 3 区における独身用宿舎の例 (寮タイプ)

<浴室の例>



・全 35 室に対して、浴室は小さな浴槽とシャワーブースが 2 つ。その他にシャワールームが 3 つ。

<洗面台の例>



・給湯設備なし

(出典) 財務省 (第 4 回配布資料)

また、宿舎の整備にあたっては、一般的な住居の仕様の範囲内で、若手職員などの居住者の要望も踏まえながら、育児・テレワークや通勤のしやすさといった観点などからも整備を進める必要がある。

この点、民間社員寮の中には、従来とは異なる新たな設備を追加した上で、若手社員を中心とした人材育成を行う観点から、社員の「研修の場」^(注 1 1)として活用するといった事例もみられている。こうした社員寮では、住居として

の利用だけではなく、若手社員を中心とした居住者が社員寮内で相互にコミュニケーションを行い、問題解決に向けた自発的な議論などを行う中で、人的ネットワークや組織力の構築を図り、人材育成を行うことを目指している。そのため、ハード面では、共有部に居住者が共同で利用できるキッチンやラウンジ、食堂などの交流スペースを充実させた設計としているほか、ソフト面でも、居住者の自主性を尊重しながら相互にコミュニケーションを行うためのイベントや地域との交流イベントの企画など、様々な工夫を凝らすことで、高い稼働率を実現している（図表19）。また、専有部に関しても、従来の社員寮とは異なり、トイレやシャワーブースといった必要最低限の水回り設備については各居室に備えるなど、居住者のプライバシーなどにも十分配慮されたものとなっている。

こうした民間社員寮は、民間企業における優秀な人材確保にも役立っているものと考えられるが、若手職員を中心とした人材育成やプライバシーへの配慮といった視点は、国家公務員においても重要な視点であり、宿舍を整備する際に、こうした民間事例などを参考にすることも考えられる。

（注11）研究会では、宿舍に「研修の場」としての機能を追加することに関して、そうした考え方があってもよいという意見がある一方で、「研修の場」と「明日の英気を養う住まい」は分けて考えるべきとの意見もあった（第4回）。このほか、こうした民間のシェア型共同住宅を宿舍として利用することを検討する場合には、在宅勤務の際の情報管理等に配慮する必要があるとの意見もあった（第1回）。

（図表19）民間社員寮の例

<食堂・シェアキッチン>



（出典）伊藤忠商事（第4回配布資料）

<居住者ミーティングの様子>



（出典）乾汽船（第4回配布資料）

③ 緊急参集体制の確保

令和元年答申を受け、BCP等に基づく緊急参集要員のための宿舍の確保などに取り組んできた。具体的には、新たな枠組みとして、「政府業務継続計画

（首都直下地震対策）」（平成26年3月28日閣議決定）に基づく各省庁のBCPにより、3時間以内に参集が求められる緊急参集要員（以下「BCP職員」という。）の初動体制の確保に向け、中央省庁の庁舎から6km圏内の宿舎を緊急参集要員用の宿舎（以下「BCP用宿舎」という。）として指定¹⁷し、当該宿舎においては、BCP職員の入居者数の把握・管理を行いながら、BCP職員の入居者数を増やす取組を行っている。

しかしながら、依然としてBCP用宿舎が不足している状況に変わりはなく、大規模な災害が頻発し、災害等への対応力を高める必要性が益々高まる中で、引き続き緊急参集体制を確保するための具体的な検討を進めるべきであり、まずは中央省庁を中心とした東京23区におけるBCP用宿舎の確保を早急に進めるべきである¹⁸。

④ 老朽化への対応

宿舎の老朽化が進む中で、現状の改修方法のままでは将来的に使用可能戸数が減少することは避けられず、可能な限り多くの宿舎の改修などを計画的かつ効率的に進めていく必要がある。

しかしながら、厳しい財政事情に加えて、感染症の影響により国民生活等が厳しい状況に置かれている現状や、宿舎使用料が宿舎の維持管理に係る歳出に概ね見合う歳入を得られる水準まで引き上げられてきた¹⁹ことを踏まえれば、可能な限り費用対効果の高い方法により改修工事を行う必要がある。

宿舎の維持にあたっては、令和元年答申を踏まえ、これまで以下のような取組により、個々の宿舎の状況に応じて長寿命化を図りつつ、改修予算配分の優先度付けから大規模改修や既存宿舎への集約化等までの一連の流れをルール化してきた。

- ・ 改修予算配分の優先付け

まず、改修予算配分の優先付けを行うため、個々の宿舎について、経年だけでなく老朽度、立地条件や貸与状況なども勘案し、今後長寿命化を図る宿舎を選定する。

- ・ 優先順位が高いと判断された宿舎の長期使用の可否判定

今後長寿命化を図る宿舎に選定された場合に、躯体の健全性を調査するなど、長期（20年以上）の使用が可能かどうかの判定を実施する。

¹⁷ 令和2年6月30日。

¹⁸ 令和2年9月1日時点で、各省庁のBCP職員5,793人のうち、約6割にあたる3,575人の職員が6km圏外に居住している。

¹⁹ 宿舎使用料については、「国家公務員宿舎使用料の見直しについて」（平成25年12月公表）に基づき、平成26年4月から段階的な値上げを開始し、平成28年4月に2回目、平成30年4月に3回目の引上げを実施している。

- ・ 優先順位が低いと判断された宿舎の廃止・集約化等の検討
優先順位が低いと判断された宿舎については、廃止の検討とあわせて、既存宿舎への集約化や借受移行を検討する。
- ・ 大規模改修の実施
長期使用が可能と判定された宿舎については、大規模改修工事を計画的に実施する。また、大規模改修の際に、陳腐化した設備（風呂、給湯設備など）の計画的な交換についても検討する。

一方で、これまで風呂や給湯設備などの陳腐化した設備の解消については、耐用年数を迎えるものを設備ごとに取り換えるといった改修を中心に行ってきた。

このため、現在の方法では、宿舎全体の陳腐化の解消を図るのに、多くの時間やコストを要することが見込まれることから、先進的な民間事例などを参考にしつつ、以下のような取組を行うべきである。

- ・ 効率的かつ効果的なリノベーション²⁰手法の導入
これまでは棟単位・設備単位で改修工事を実施してきたが、宿舎の老朽化の程度や空室状況に応じて最も効率的かつ効果的な方法でリノベーションを行っていく必要があるため、住戸単位のリノベーション工事についても積極的に検討する。例えば、退去戸数をあらかじめ見込んだ上で、複数の住戸のリノベーション工事を一括発注することでコスト縮減を図るとともに、空室が生じるたびに住戸ごとにリノベーション工事を実施する手法が考えられる。
- ・ 工事内容や整備水準の標準化
リノベーション工事の一括発注にあたっては、個々の宿舎の状況を踏まえつつ、リノベーションで実施する工事内容や整備水準を標準化し、発注手続きや施工の効率化を図るとともに、退去後の速やかな工事の実施及びコスト縮減を図ることで、限られた予算や時間の中で、可能な限り多くの宿舎のリノベーション工事を実施する。
工事内容や整備水準の標準化にあたっては、公的賃貸住宅や民間社宅におけるリノベーション事例などを参考にしながら、居住者の要望も踏まえつつ^(注12)、生活様式や働き方の変化を踏まえた上で、現在の一般的な住居

²⁰ リノベーションとは、①内装、設備、間取り等の陳腐化により、現在の一般的な住宅と比べ居住性が著しく劣る宿舎に係る居住性向上のための改修、または、②宿舎の規格を変更する改修により、住戸規格のミスマッチ（住戸規格に係る需給の乖離をいう。）解消に寄与することが見込まれる宿舎に係る住戸の戸数の増加または減少を伴う模様替による改修のことをいう。（昭和44年2月24日付蔵理第643号「合同宿舎の維持整備について」通達）

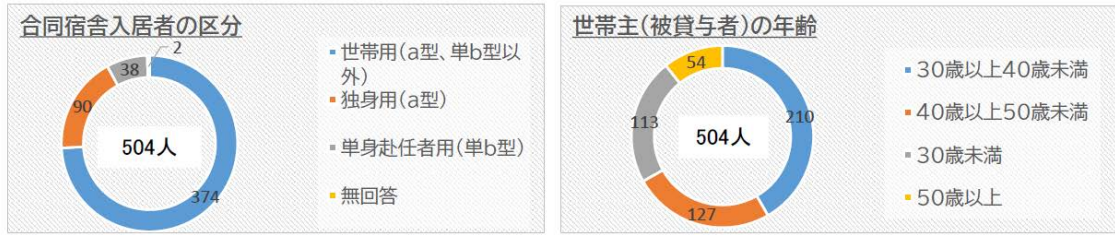
の仕様と同等の水準となるように検討する^(注13)。

(注12) 居住者の要望の把握にあたっては、財務省本省（霞が関）勤務の合同宿舎入居者を対象に、令和3年8月から9月にかけて、宿舎にかかるアンケートを実施した（回答総数：504人）（図表20）。

アンケートでは、水回り設備のほか、エアコンの設置や無料インターネット環境に関する要望も多くみられ、第5回研究会では、その具体的な対応策として、エアコンなどの家電製品を貸し出す仕組みなどを考えることで、異動の都度エアコンを取り替えるといった手間が省けるのではないかとといった意見があったほか、テレワークを推進していく観点から、インターネット環境の整備は重要との意見があった。

(注13) 第5回研究会では、実施するリノベーションの内容に応じて、市場家賃と比較しながら宿舎使用料をどのように設定するのか検討する必要があるが、現行使用料からの大きな上昇は厳しいのではないかと、といった意見があった。

(図表20) 合同宿舎入居者(財務省職員)へのアンケート結果



宿舎として重要視する項目

①立地及び住環境

第1位 通勤時間	1,538点
第2位 立地(路線・エリア)	1,101点
第3位 生活利便性	920点
第4位 駅からの距離	776点
第5位 教育環境	182点

②建物の機能等

第1位 水回り設備(キッチン、洗面台、浴室、トイレ)	986点
第2位 広さ	977点
第3位 間取り	507点
第4位 使用料負担水準	417点
第5位 構造(遮音性)	365点
第6位 セキュリティ	292点
第7位 構造(耐震性)	274点
第8位 部屋数	218点
第9位 空気環境(換気、臭い)	213点
第10位 収納	167点

宿舎について不満に思っている項目

①立地及び住環境

第1位 駅からの距離	1,063点
第2位 通勤時間	645点
第3位 生活利便性	609点
第4位 立地(路線・エリア)	399点
第5位 教育環境	207点

②建物の機能等

第1位 水回り設備(キッチン、洗面台、浴室、トイレ)	1,015点
第2位 構造(遮音性)	509点
第3位 セキュリティ	373点
第4位 収納	322点
第5位 広さ	313点
第6位 空気環境(換気、臭い)	308点
第7位 使用料負担水準	301点
第8位 間取り	292点
第9位 窓(断熱性・結露など)	257点
第10位 部屋数	125点

※上位3つを選択。第1位5点、第2位3点、第3位1点として、集計(左記同様)

専有部

既に設置されている設備	宿舎に追加してほしい設備	使用料が上がっても追加してほしい設備
・バルコニー (洗濯物が干せる広さ・設備を有するもの) 321	・TVモニタ付インターフォン 172	・無料インターネット環境 107
・洗濯機置き場 319	・無料インターネット環境 167	・温水洗浄便座 92
・独立トイレ (いわゆる3点ユニットではない個室トイレ) 305	・LED照明 151	・浴室乾燥機 88
・追い炊き機能温度調整機能付きユニットバス 302	・温水便座洗浄 147	・エアコン 84
・網戸 277	・ウォークインクローゼット 146	・TVモニタ付インターフォン 78
・独立洗面台 (温水・鏡台などの機能が一体となったもの) 228	・ピックアップ対策のカギ 141	・独立洗面台 78
・クローゼット (洋服等がかけられるワードローブ付きのもの) 215	・遮音性・断熱性の高い窓 138	・遮音性・断熱性の高い窓 73
・レンジフード 152	・浴室乾燥機 136	・システムキッチン(ビルトイン) 58
・ピックアップ対策のカギ(ディンプルキーなど) 71	・エアコン 132	・ピックアップ対策のカギ 53
・システムキッチン(ビルトイン) 55	・室内物干し設備 131	・網戸 48
・照明器具 49	・ガスコンロ 125	・追い炊き機能温度調整機能付きユニットバス 45
・遮音性・断熱性の高い窓(複層ガラスなど) 29	・システムキッチン(ビルトイン) 120	・ガスコンロ 45
・浴室乾燥機 27	・スマートキー(スマホで開閉可) 111	・独立トイレ 43
・ウォークインクローゼット 24	・照明器具 109	・クローゼット 41
・ガスコンロ 18	・クローゼット 101	・ウォークインクローゼット 37
・TVモニタ付インターフォン 15	・オール電化 89	・室内物干し設備 34
・温水洗浄便座 15	・独立洗面台 73	・オール電化 27
・LED照明(備え付け照明のLED化) 14	・網戸 67	・洗濯機置き場 26
・室内物干し設備(収納式物干しコード等) 11	・レンジフード 60	・照明器具 23
	・追い炊き機能温度調節機能付きユニットバス 22	・スマートキー 22
	・独立トイレ 18	・LED照明 22
	・洗濯機置き場 18	・レンジフード 12
	・バルコニー 17	・バルコニー 10

※複数回答可、回答数の多い順に記載

※項目ごとに、「既に設置されている設備」の回答を全体から除いた数のうち、「追加してほしい設備」と回答があった割合

宿舎に追加してほしい設備	使用料が上がっても追加してほしい設備
・TVモニタ付インターフォン 35.2%	・独立洗面台 28.3%
・クローゼット 34.9%	・追い炊き機能温度調整機能付きユニットバス 22.3%
・無料インターネット環境 33.5%	・独立トイレ 21.6%
・ピックアップ対策のカギ 32.6%	・無料インターネット環境 21.5%
・LED照明(備え付け照明のLED化) 30.8%	・網戸 21.1%

・回答総数 504 人のうち、「既に設置されている設備」として「網戸 (277 人)」と答えていることから、残り 227 人 (=504 人-277 人) は、宿舎に網戸の設置がない (又は未回答) ことになる。

共有部

既に設置されている設備	
・24時間出せるごみ置き場	166
・防犯カメラ	144
・宅配ボックス	127
・オートロック	121
・セキュリティシステム(警備会社)	32

※複数回答可、回答数の多い順に記載

宿舎に追加してほしい設備	
・宅配ボックス	127
・24時間出せるごみ置き場	121
・オートロック	113
・セキュリティシステム(警備会社)	113
・リモートワークスペース	108
・防犯カメラ	95
・電気自動車充電スタンド	58

※複数回答可、回答数の多い順に記載

使用料が上がっても追加してほしい設備	
・宅配ボックス	104
・24時間出せるごみ置き場	81
・オートロック	60
・防犯カメラ	47
・セキュリティシステム(警備会社)	38
・リモートワークスペース	27

※複数回答可、回答数の多い順に記載

※項目ごとに、「既に設置されている設備」の回答を全体から除いた数のうち、「追加してほしい設備」と回答があった割合

宿舎に追加してほしい設備	
・24時間出せるごみ置き場	35.8%
・宅配ボックス	33.7%
・オートロック	29.5%
・防犯カメラ	26.4%
・セキュリティシステム	23.9%

使用料が上がっても追加してほしい設備	
・宅配ボックス	27.6%
・24時間出せるごみ置き場	24.0%
・オートロック	15.7%
・防犯カメラ	13.1%
・セキュリティシステム	8.1%

施設の充実及び刷新に関する希望



築40年以上の宿舎を大規模改修の必須と考える設備

第1位 浴槽・風呂床の更新(バランス釜廃止)	123点
第2位 洗濯機置場(排水設備を含む)	80点
第3位 独立洗面台	53点
第4位 和室のフローリング化	40点
第5位 3点給湯	37点

※上位3つを選択。第1位5点、第2位3点、第3位1点として、集計

そのほか、自由記載欄に意見があった内容としては、華美な設備は必要ないが、一般的な設備については、追加してほしいという意見や、水回り、セキュリティに関する要望が多数示された。

・宿舎共有部に追加してほしい設備として、「宅配ボックス」、「24時間出せるごみ置き場」が上位に来る。

(出典) 財務省(第5回配布資料)

・ 住戸規格の変更を伴うリノベーション手法の導入検討

近年の民間社宅等では、既存の世帯用居室をリノベーションにより複数の独身用居室に分割する事例や、複数の居室を統合し、住環境の改善を図る事例がみられる。独身用を中心に不足している宿舎においても、こうした民間での事例などを参考に、借受移行とのコスト比較を行いながら、既存宿舎のリノベーション工事の際などに、規格変更による宿舎を確保する手法についても検討する。

また、宿舎の中には、築50年を経過し、老朽化が著しい宿舎も数多くみられ、こうした宿舎の中には、長期使用ができないと判断されるものも出てくると考えられる。この場合には、令和元年答申に沿って、大規模改修は行わず、必要最小限度の改修により使用を継続した後、コスト比較の上、借受移行又は建替を行うことになる。

この点、宿舎を巡る状況は変化してきており、借受と建替のコスト比較にあたっては、宿舎削減計画におけるコスト比較の手法²¹を参考にしつつ、実際の

²¹ 民間不動産のコスト比較時に主に採用されているDCF法(純収益等を発生時期に応じて現在価値に割り引き、コスト比較を行う手法)に準じたものとなっており、宿舎の建替を行う場合には、当時の民間事例などを参考に20年後に売却し、収益化することを前提としている。

宿舎の使用実態や最新の民間事例などを踏まえたものとする必要がある。加えて、宿舎削減計画が達成された後、行政需要の変化等により、地域ごとの宿舎需給のミスマッチ解消やBCP用宿舎の確保といった必要性が高まっている中で、宿舎の維持管理にあたっては、コスト比較を行うだけではなく、こうした宿舎の必要性をどのように評価するかなどにも十分留意しながら検討を行うべきである^(注14)。

(注14) 第7回研究会では、国有地を有効活用する観点からは、宿舎のリノベーションだけではなく、余剰容積率を活用した建替などの検討も行うべきではないかとの意見もあった。

このほか、宿舎の維持管理にあたっては、行政財産は国民共有の財産であるとの観点から、宿舎の集会所や駐車場の空き区画などを、可能な限り地域社会に開放するといった取組を進めていくことが重要であり、今後リノベーションを実施することで長期使用を図っていく宿舎については、これまで以上に地域に根ざした行政財産として認知されるような積極的な活用を図っていくことが必要である^(注15)。

(注15) 第5回研究会では、具体的な議論として、今後リノベーションを実施する宿舎の選定にあたって、地域に貢献する要素も加味してはどうかといった意見があった一方で、比較的短期間での異動が多く、長時間勤務で昼間はほとんど宿舎にいない国家公務員と地域とのつながりをどのように構築するのが課題であるといった意見もあった。また、リノベーションの戦略を明確にし、国民と共有することが重要との意見もあった。

⑤ 新たな課題への対応

感染症の影響などにより、宿舎を巡る状況が大きく変化する中で、宿舎に求められる機能や役割も変化してきている。その一つとして、テレワークは、宿舎においても対応の検討が必要である。

この点、既存施設を有効活用することで費用対効果の高い手法を実行していく観点からは、情報管理等にも留意しながら、まずは民間事例等を参考に、宿舎の一部をテレワークのためのコワーキングスペースとして整備・活用する方法が考えられる。このほか、民間事業者の間では、複数の企業や個人が利用する共同利用型のサテライトオフィスの提供を拡大する動きがみられることに加え、民間賃貸住宅において、各居室にテレワークを実施するためのスペースを設けるほか、共有部分にもコワーキングスペースを設けたものが提供され始めるなどの事例もみられており、こうした民間での取組事例を宿舎整備の参考にすることも考えられる。

また、脱炭素社会の実現を目指す動きがみられる中で、宿舎の中には、太陽光発電設備やLED照明設備を設置するなどの取組を行っているものもみられるが、そういった取組は一部に限られており、リノベーションによる住環境改善や環境負荷軽減などの効果についても検証しながら、その効果を高めていくなどさらなる取組が必要である^(注16)。

(注16) 第6回研究会では、その具体的な方法として、例えば、築40年から50年の宿舎において、脱炭素に向けたリノベーションに国が率先垂範して取り組み、その効果の検証を行うべきとの意見があった。

民間事業者等の間では、脱炭素社会の実現に向けた取組として、駐車場に電気自動車向けの充電設備を設置する取組やPPAモデルを活用して太陽光発電設備を設置する取組など、脱炭素社会の実現に向けた様々な取組事例がみられる。宿舎においても、駐車場の空き区画や屋上スペースなどの使用許可を行うことで、様々な形で有効活用を行い、民間事業者等による脱炭素社会の実現に向けた取組を積極的に後押ししていくことが考えられる。

さらに、上記のような取組を実施していくにあたっては、国民共有の行政財産としての有効活用を行う観点から、可能な限り地域社会にも貢献するものとするなどの工夫を行うべきである^(注17)。

(注17) 第7回研究会では、太陽光発電設備の設置などに合わせて、地域の防災拠点としての役割も担うための取組ができないかとの意見もあった。

おわりに

本研究会は、行政財産を巡る社会経済情勢が大きく変化する中で、令和元年答申を踏まえながら、これまでの課題への対応のあり方について議論するとともに、新しい働き方や脱炭素社会の実現などの新たな課題にも対応するため、今後の行政財産の維持管理のあり方について検討を行い、報告書を取りまとめた。今後、行政財産について、本報告書を踏まえた対応が進められることを期待したい。

また、社会経済情勢の変化によって生じるこうした新たな課題に対する検討は引き続き進められるべきであり、本研究会としては、今後も様々な形で行政財産の有効活用に係る検討を行い、新たに生じる課題への対応を含め、不断の見直しを行うことによって、行政財産が国民生活に広く貢献していくことを望みたい。

行政財産の未来像研究会 名簿

- | | |
|----------|--|
| 池本 洋一 | (株) リクルート SUUMO編集長 |
| 伊藤 正次 | 東京都立大学大学院法学政治学研究科教授 |
| 鵜養 幸雄 | (一財) 公務人材開発協会業務執行理事 |
| ◎ 川口 有一郎 | 早稲田大学大学院経営管理研究科教授 |
| 佐々木 淳一 | 独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部
東京北・埼玉エリア再生部長 |
| 村木 美貴 | 千葉大学大学院工学研究院地球環境科学専攻教授 |
| 山下 誠之 | (一財) 日本不動産研究所研究部長兼国際部長 |

(注)◎は座長

行政財産の未来像研究会 開催実績

第1回 令和3年4月26日(月) 16:00~17:30

- 行政財産に係る現状と課題(事務局)
- 不動産市場の中長期トレンドと最近の動き((一財)日本不動産研究所)

第2回 令和3年5月13日(木) 14:30~15:30

- 現地視察(合同宿舎駒沢住宅及び目黒東山住宅)

第3回 令和3年5月25日(火) 10:00~11:30

- ワーク・スタイリング・オフィスについて(三井不動産株式会社)
- アフターコロナを見据えたターゲット設定について(三井不動産レジデンシャル株式会社)
- 行政管理局におけるオフィス改革の取組(総務省行政管理局)
- オフィスと働き方改革の動向(明豊ファシリティワークス株式会社)

第4回 令和3年6月18日(金) 14:00~15:45

- 公務員宿舎の現状(若手職員の宿舎事情等について)(事務局)
- 月島荘について(乾汽船株式会社)
- 民間企業における若手寮の実例(事務局)
- 人事院プレゼン(人事院職員福祉局職員福祉課)

第5回 令和3年9月29日(水) 10:00~11:30

- 公務員宿舎の現状(宿舎の老朽化対応等について)(事務局)
- UR賃貸住宅ストックの概要と住戸改修等について(UR都市機構)
- 社宅の現状とリノベーションの取組(日本郵便)

第6回 令和3年10月26日(火) 10:00~11:30

- 官庁営繕における環境負荷低減の取組み(国土交通省官庁営繕部)
- 脱炭素社会の実現に向けた取組み(事務局)
- 公務員宿舎の維持管理(需給のミスマッチ・老朽化)(事務局)
- 建物の老朽化に伴う長寿命化・建替・借受等の判断((一財)日本不動産研究所)

第7回 令和3年11月15日(月) 14:00~15:00

- 行政財産の未来像研究会のとりまとめについて