

「最適利用」答申及び行政財産の未来像研究会 報告書を踏まえた対応について

1. 「最適利用」答申及び行政財産の未来像研究会報告書の主な提言
2. 「最適利用」答申及び行政財産の未来像研究会報告書を踏まえた対応について
3. リノベーション工事及びコスト比較について

1. 「最適利用」答申及び行政財産の未来像研究会報告書の主な提言 ①

「最適利用」答申の提言

未来像研究会報告書の提言

行政財産に係る今後の方向性

□ 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）な行政財産を実現していくことが求められる。

□ 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。

□ 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。…

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。

庁舎需要への対応

● 中央官衙地区及びその周辺をはじめとして庁舎が不足している地域において一定規模の権利床の取得が見込まれる場合には、庁舎需要や経済合理性等を勘案した上で、新たに取得する権利床を庁舎として活用すべきである。

「最適利用」答申の提言

未来像研究会報告書の提言

使用許可期間の設定

- 行政財産の有効活用を促進する観点から、個々の利用内容やニーズ、投資費用の回収に要する期間を考慮し、国の事務・事業に支障のない範囲内で、…使用許可の期間を柔軟に設定できるようにすべきである。

- 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。

- ・ 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。

※ 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。

1. 「最適利用」答申及び行政財産の未来像研究会報告書の主な提言 ③

「最適利用」答申の提言

未来像研究会報告書の提言

地域ごとの需給のミスマッチ解消

- 地域ごとに宿舎の需要と供給のミスマッチが生じていると見込まれる中で、こうしたミスマッチを解消するためには、地域単位で宿舎の必要戸数を的確に把握した上で、今後、計画的・段階的に以下の対応を行うべきである。
 - ・ 趨勢的に宿舎が供給過多となっている地域においては、宿舎の老朽度、入居状況やBCP対応等の立地条件等を勘案し、残すべき宿舎を見極めた上で、需要を越え余剰となる宿舎について廃止を進める。
 - ・ 趨勢的に宿舎が需要過多となっている地域においては、借受又は建設の方法により宿舎を確保する必要がある。その際、…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。

緊急参集体制の確保

- 災害発生時等における初動体制確保に資するように、BCP等に基づく緊急参集要員のための宿舎の確保に取り組むこととし、国家公務員宿舎に係る新たな枠組みとして緊急参集要員用の宿舎（以下、「BCP用宿舎」という。）を位置付け、BCP用宿舎の確保に向けた具体的な検討を進めるべきである。

- 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。…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。
- 東京23区における宿舎確保は喫緊の課題であるが、…まずは若手職員を中心とした独身・単身者向け宿舎を優先的に整備し、宿舎環境を改善していくことを早急に検討すべきである。
- 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。
- 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。

1. 「最適利用」答申及び行政財産の未来像研究会報告書の主な提言 ④

「最適利用」答申の提言

未来像研究会報告書の提言

住戸規格のミスマッチ解消

- 恒常的に住戸規格のミスマッチが生じている地域においては、規格別の需要を精査し、新たな宿舎を確保する際や、既存宿舎の模様替する際などに併せて対応を行うべきである。なお、老朽化が著しいために、模様替に併せて大規模改修が必要となり、多額の費用がかかる場合などには、コスト比較を行った上で、必要な場合には借受に移行すべきである。

老朽化への対応

- 建築年次だけでなく、耐震性を踏まえた老朽度、庁舎までの距離やBCP対応を踏まえた立地条件、中長期的な需要など、個々の宿舎の状況に応じて予算配分を行うことで、計画的かつ効率的に改修を進め、必要な宿舎を確保していくことが重要である。…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、借受移行や建替等を行うことにより、必要な宿舎の確保を進めるべきである。
 - ・ 改修予算配分の優先付けにあたっては、従来の建築年次に加え、老朽度、立地条件や需要など個々の宿舎の状況に応じて、重点的に改修を行う宿舎の選定を行う。

- 独身用を中心に不足している宿舎においても、…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。

- 既存宿舎の維持管理にあたっては、…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。
- 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を参考にしつつ、実際の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。

1. 「最適利用」答申及び行政財産の未来像研究会報告書の主な提言 ⑤

「最適利用」答申の提言

- ・ 改修予算を優先的に配分すべきと判断された宿舎の長寿命化を図るためには、大規模改修工事を行うことになるが、…躯体の健全性を調査するなど長期使用の可否を判定した上で、着工の可否を検討する。その上で、長期使用できないと判定された場合には、…応急的な修繕により使用を継続した後、借受又は建替を行う。
- ・ 改修予算配分の優先度が低いと判断された宿舎については、…維持管理費と借受移行のコスト比較による経済性の観点から、…既存宿舎への集約化や借受移行を実施する。
- ・ 大規模改修の手法については、…P F I など民間の知見・活力を活用し、可能な限り費用を軽減できる手法を取り入れることができないか検討を行う。
- ・ 大規模改修の際に、現在の一般的な住居の仕様と比べ著しく仕様が劣る設備の陳腐化の解消を図る。

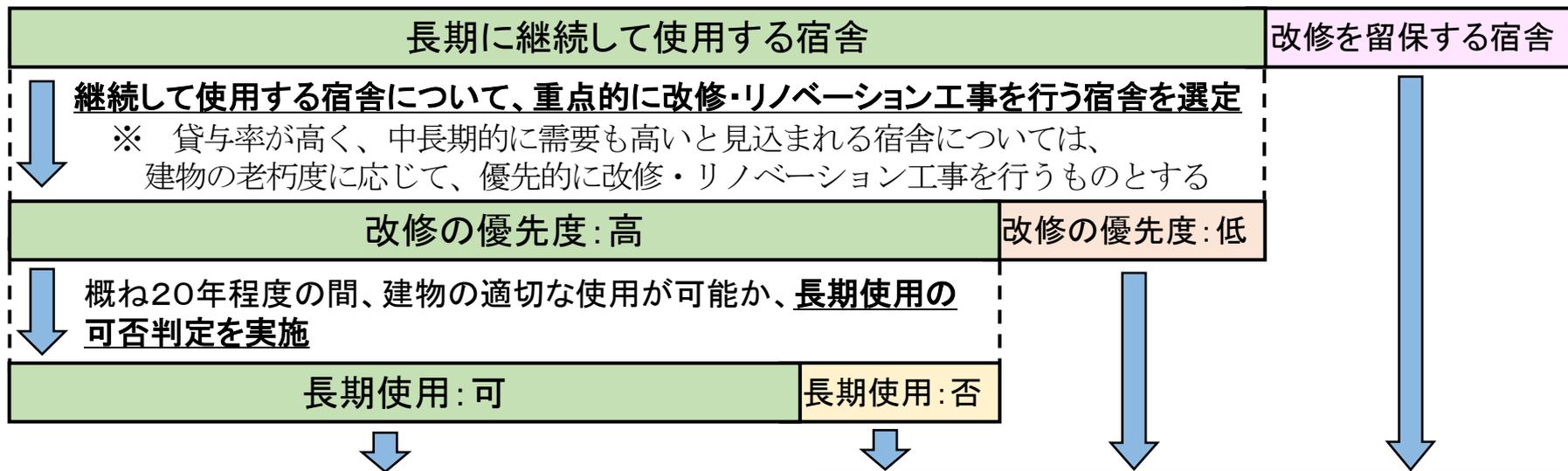
未来像研究会報告書の提言

- 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。
 - ・ 宿舎の老朽化の程度や空室状況に応じて、…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。…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。
 - ・ リノベーション工事の一括発注にあたっては、…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、…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、…居住者の要望も踏まえつつ、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の仕様と同等の水準となるように検討する。
- 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差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。

○ 「最適利用」答申及び未来像研究会報告書を踏まえ、以下の取組みをルール化（関連通達を发出・改正予定）。また、予算措置が伴うものは、予算要求を検討。

国家公務員宿舎の総設置戸数は、宿舎削減計画により宿舎として真に必要な戸数である約16.3万戸まで削減されたが、地域ごとにみると宿舎の需要と供給にミスマッチが生じている。

市町村単位で宿舎の必要戸数と設置戸数を比較し、**需要過多地域**と**供給過多地域**に分類
それぞれの地域における需給の状況に加え、既存の宿舎ごとの**老朽度（建築年次）**、**立地条件**、**入居状況（貸与率）**に応じて、**長期に継続して使用する宿舎**と**それ以外の改修を留保する宿舎**に分類



老朽化対応

- ・（老朽度に応じて、）大規模改修やリノベーション工事を計画的に実施
- ※ 住戸規格のミスマッチ解消のため、リノベーション工事の際に、規格変更を伴う模様替についても検討（借受と模様替のコスト比較を実施）
- ・ 可能な限り地域社会に開放

必要最小限度の改修工事を行い、維持管理を行う
コスト比較を実施のうえ、借受移行、建替又は集約化を行う

宿舎が著しく不足している地域における対応

- ・ BCP用宿舎を考慮しつつ、若手職員を中心とした独身・単身者向け宿舎を優先
- ・ コスト比較を実施のうえ、借受又は建設を行う
- ・ 建設を行う場合には、できる限り国民負担とならないよう、改修を留保する宿舎を財源とするなどワイズスペンディングで行う。民間知見も活用

3. リノベーション工事及びコスト比較について

●リノベーション工事

- 未来像研究会報告書の内容を踏まえ、公的賃貸住宅や民間におけるリノベーション事例などを参考にしながら、居住者の要望や生活様式の変化を踏まえた上で、できるだけ費用対効果の高い方法で、リノベーションを実施。
- 宿舍の老朽化の程度や空室状況に応じて**最適な工事の実施単位**(棟単位、階段単位又は住戸単位)を決定し、**工事内容や整備水準を標準化し、施工の効率化を図る。**

実施イメージ

居室の内装改修



浴室のユニットバス化



洗面化粧台・洗濯機用防水パンの設置



●コスト比較

- 借受と建設、建替又は模様替のコスト比較に当たっては、民間不動産のコスト比較時に主に採用されているDCF法の考え方を採用(比較期間における各期の純収益(収益－費用)の割引現在価値の合計を算出して比較。)
- 比較期間は、建設又は建替を対象とする場合は47年、模様替を対象とする場合は20年とする。また、借受と維持管理のコスト比較に当たっては、維持管理する期間が比較的短いと考えられること及び各年度の費用(維持管理費、修繕費等)変動が小さいことから、各々の単年度費用を算出して比較。

※収益については、賃料や工事等の国からの支出に伴い発生する法人税・消費税収入、土地の売却収入を見込むとともに、費用については、借受の場合は支払賃料等を計上し、建設、建替又は模様替の場合は設計費、建設費・改修費、維持管理費等を計上。