

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－

令和元年6月14日
財政制度等審議会

財政制度等審議会 国有財産分科会 名簿

＜委員＞	亀坂 安紀子	青山学院大学経営学部教授
	川口 有一郎	早稲田大学大学院経営管理研究科教授
	◎ 小林 健	三菱商事(株)取締役会長
	佐谷 和江	(株)計画技術研究所代表取締役
	○ 横溝 高至	弁護士
＜臨時委員＞	荒谷 裕子	法政大学法学部教授
	大久保 恭子	(株)風代表取締役
	緒方 瑞穂	(公社)日本不動産鑑定士協会連合会顧問
	角 紀代恵	立教大学法学部教授
	児玉 平生	(株)毎日新聞社毎日フォーラム編集部委員
	滝澤 美帆	学習院大学経済学部経済学科准教授
	林田 晃雄	(株)読売新聞東京本社論説副委員長
	持永 勇一	公認会計士
	野城 智也	東京大学生産技術研究所教授
	山内 弘隆	一橋大学大学院経営管理研究科特任教授
＜専門委員＞	林 正和	元(株)日本取引所グループ取締役会議長

(注1)◎は分科会長、○は分科会長代理

(注2)平成31年3月末で、小枝淳子 早稲田大学政治経済学術院准教授、望月久美子 元(独)住宅金融支援機構理事が、財政制度等審議会国有財産分科会の委員を退任しており、平成31年4月より、大久保恭子 (株)風代表取締役、滝澤美帆 学習院大学経済学部経済学科准教授が、新たに委員に就任している。

財政制度等審議会 国有財産分科会ワーキングチーム 名簿

- ◎ 緒方 瑞穂 (公社)日本不動産鑑定士協会連合会顧問
- 角 紀代恵 立教大学法学部教授
- 亀坂 安紀子 青山学院大学経営学部教授
- 川口 有一郎 早稲田大学大学院経営管理研究科教授
- 児玉 平生 (株)毎日新聞社毎日フォーラム編集部委員
- 持永 勇一 公認会計士
- 野城 智也 東京大学生産技術研究所教授
- 横溝 高至 弁護士

(注)◎は座長、○は座長代理

目 次

はじめに	1
第1 国有財産行政を巡る状況の変化及び今後の方向性について	2
(1) 国有財産行政を巡る状況の変化	2
(2) 国有財産行政の今後の方向性	3
第2 普通財産の管理処分について	5
1. 普通財産に関する課題	5
(1) 国有財産の更なる有効活用	5
(2) 引き取り手のない不動産に関する問題への対応	5
2. 普通財産の管理処分に係る見直し内容	6
(1) 国有財産の更なる有効活用	6
① 引き続き国が保有する留保財産の選定の考え方	6
② 定期借地権による貸付の用途の拡大	8
③ 留保財産の利用方針の策定	8
④ 利用方針策定後の管理処分のプロセス	9
⑤ 定期借地権による貸付における事業の適正な運営の確保	10
⑥ 返還財産との関係	11
(2) 引き取り手のない不動産の発生の抑制に向けた対応	12
① 不動産の寄附	12
② 相続人不存在の場合における清算後の残余財産の国庫帰属	13
③ 管理コスト削減の方策	14
(i) 売却促進策	14
(ii) 保有している財産の管理コストの低減	15

第3 行政財産の維持管理について	16
1. 行政財産に関する課題	16
(1) 行政財産の有効活用	16
(2) 庁舎	16
(3) 国家公務員宿舎	16
2. 行政財産の維持管理に係る見直し内容	18
(1) 行政財産の有効活用	18
① 積極的な情報発信	18
② 使用許可期間の設定	19
(2) 庁舎需要等への対応	19
① 老朽化・耐震性能不足への取組み	19
② 庁舎需要への対応	20
(i) 地方都市における既存庁舎の徹底した活用	20
(ii) 権利床の活用	20
(3) 国家公務員宿舎に関する今後の対応	21
① 地域ごとの需給のミスマッチ解消	22
(i) 地域単位での必要戸数の把握及び計画的・段階的な対応	22
(ii) 緊急参集体制の確保	22
② 住戸規格のミスマッチ解消	23
(i) ハード面での対応	24
(ii) ソフト面での対応	24
③ 老朽化への対応	24
おわりに	26

はじめに

人口減少・少子高齢化などの社会経済環境の変化や国有財産のストックの減少など、国有財産行政を巡る状況の変化を受け、平成29年12月、財務大臣から財政制度等審議会に対し、「最近の国有財産行政を巡る状況を踏まえ、今後の国有財産の管理処分のあり方について」の諮問が行われた。

この諮問に関する調査審議事項について同審議会から付託を受けた国有財産分科会は、専門的かつ技術的な観点から検討を行うためワーキングチームを設置し、最近の国有財産行政を巡る状況を踏まえ、国有財産に関する課題について幅広く審議を行ってきた。

国有財産行政に関しては、大阪府豊中市所在の国有財産を学校法人森友学園に処分した事案について、国会質疑で様々な指摘がなされるとともに、参議院予算委員会の要請を受けて会計検査院による会計検査が行われ、検査結果が国会に提出された。これらを踏まえ、まず、公共随契による国有財産の管理処分手続き等について、本分科会で優先的に検討を行い、平成30年1月、「公共随契を中心とする国有財産の管理処分手続き等の見直しについて」の取りまとめを行った。

この取りまとめにおいて、国有財産の管理処分手続きの明確化、価格の客観性の確保、行政文書の適切な管理による説明責任の確保の観点から、国有財産の管理処分手続きの見直しの方向性が示されたところであり、この方向性に沿って国有財産の管理処分業務の見直しが行われた。

その後、本分科会では、平成30年9月より、人口減少・少子高齢化などの社会経済環境の変化や「国家公務員宿舎の削減計画（平成23年12月・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。）の達成など、最近の国有財産行政を巡る状況等を踏まえた今後の国有財産の管理処分のあり方について、ワーキングチームにおいて専門的な検討・審議を重ねた上で、本分科会においても審議を行ってきたところであり、その結果を取りまとめたものが、本答申である。

なお、国有財産に関する課題のうち引き取り手のない不動産に関する問題について、答申では、国有財産行政としての当面の対応として、不動産の国への寄附などに関する方向性を示しているところであるが、この問題のうち、所有者不明の土地に関しては、現在、国土交通省や法務省を中心として政府全体で検討が行われているところであり、政府全体の検討状況を踏まえ、国有財産行政としての対応についても更に検討を進めていく必要がある。

第1 国有財産行政を巡る状況の変化及び今後の方向性について

(1) 国有財産行政を巡る状況の変化

国有財産行政については、平成18年に、本分科会において「今後の国有財産の制度及び管理処分のある方について一効率性重視に向けた改革」との答申を取りまとめたところであり、それを受けて、国有財産法等の改正が行われ、行政財産の効率的な使用・整備や普通財産の売却促進など効率性を重視した国有財産行政が進められてきたところである。

その後、普通財産に関しては、売却促進が進められるとともに、介護施設や保育所の整備を促進するため国有地の活用が求められる中で、介護・保育向けに未利用国有地の優先的売却や定期借地権による貸付等が進められるなど、地域・社会のニーズも踏まえた未利用国有地の有効活用が進められてきた。

行政財産に関しては、庁舎について、地域のまちづくり計画や地域における課題への対応のため、公的施設の再編などについて国と地方公共団体の連携が進められてきた。また、国家公務員宿舎については、平成23年に策定された宿舎削減計画に基づく取組みが進められ、平成28年度末までに、当時の設置戸数である約21.8万戸から約5.6万戸が削減されるとともに、跡地の売却により計画上の概算額を大きく上回る復興財源が確保され、計画が達成された。

このように、昨今の国有財産の管理処分は、効率的な使用や売却促進などを進めるだけでなく、時々々の地域・社会の課題に対応するために、国有財産の有効活用も強く意識しながら進められている。

この間、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、介護や保育ニーズへの対応が依然として重要な課題であることに変わりはないものの、それだけではなく、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・社会のニーズも多様化してきている。

また、人口減少に伴い、地方を中心に土地需要が減少し、所有者不明の土地や空き家問題を含めた引き取り手のない不動産に関する問題が新たな課題として顕在化してきている。加えて、平成30年度は、大阪北部地震、西日本豪雨、北海道胆振東部地震など、様々な自然災害が見られたところであり、災害リスクに対する備えの重要性が改めて認識される一年でもあった。

一方で、国有財産の状況を見ると、かつては多額の売却収入を生み出していた相続税の物納財産の大幅な減少や、組織の統廃合や宿舎削減計画により

廃止された庁舎宿舎跡地の順調な処分により、未利用国有地のストックが大きく減少するなど、国有財産を巡る状況も大きく変化している。

(2) 国有財産行政の今後の方向性 ～最適利用に向けて (Optimal Utilization) ～

このような社会経済情勢や国有財産を巡る状況の変化を踏まえ、今後の国有財産行政を展望すれば、地域・社会のニーズに対してきめ細やかに対応しつつ、処分できるものはより高く処分し、また、行政に必要な財産を見極めた上で、保有して管理するものはより効率的に管理を行うなど、個々の国有財産の状況を踏まえて、最適な形で国有財産の管理処分を行っていくことが重要である。

その上で、今後の国有財産行政の方向性としては、大別して以下の3つの観点から整理が可能である。

① 将来世代にも裨益する管理処分の多様化 (Diversification)

処分可能な国有財産が大きく減少している状況を踏まえれば、国民共有の財産については、今の世代だけではなく将来の世代にも裨益する形で確保していくことが必要である。

また、国有財産は、売却や貸付により、新たな施設用地として利用されることなどを通じて、様々な地域・社会のニーズに貢献し得るものであるが、現在、国有財産の貸付は介護や保育などの分野に限定されていることから、少子高齢化・人口減少が進展し、地域・社会のニーズが多様化する中で、様々なニーズを十分受け止めきれていない面がある。

このため、所在地や形状など個々の国有財産の状況も踏まえつつ、売却に限らず、国有財産の管理処分方法の多様化を図ることが重要である。

② 将来に続く行政インフラの強靱化 (Resilience)

行政目的で保有する国有財産については、災害対応等を巡る今日的課題も踏まえ、その必要性を見極めた上で、的確に整備や維持管理を進め、将来に続く強靱な行政インフラの確保を図っていく必要がある。

③ 将来を見据えた管理の効率化 (Efficiency)

我が国財政との関係からみれば、国有財産は、これまでも、その処分を通じて税外収入を獲得し、財政に貢献してきた。しかし、人口減少と少子高齢化が進む中で、売却できず国が保有し続けることとなる財産が増加するなど、国が保有する財産の状況が変化していくことも想定される。このような国有財産に関する今後の状況変化も見据え、国が保有する財産については、今まで以上に管理コストの低減を図りつつ効率的に管理を行うこ

とも重要となってくる。

このように、今後の国有財産行政の方向性としては、①将来世代にも裨益する管理処分の多様化、②将来に続く行政インフラの強靱化、③将来を見据えた管理の効率化といった多面的な視点から、個々の国有財産の状況を踏まえて、最も適切な手法を選択し管理処分を進め、国有財産の「最適利用」を追求していくことが求められる。

本答申では、国有財産の「最適利用」を、今後の国有財産行政の目指すべき方向性を示す理念として掲げつつ、以下、今後の国有財産の管理処分の見直しの具体的方策について提言したい。

第2 普通財産の管理処分について

1. 普通財産に関する課題

(1) 国有財産の更なる有効活用

未利用国有地のうち国として保有する必要のないものについては、これまで、原則として速やかに売却し、財政収入の確保を図ってきているが、相続税物納の減少や宿舎削減計画に伴う宿舎跡地の処分の進展などから、未利用国有地全体のストックが減少してきている。

他方、地方公共団体の最近の取組みを見ると、公共性・有用性が高い土地は、一度売却すれば再び取得することが難しいため、そのような公有地は自ら保有しつつ、定期借地権による貸付を通じて、様々な用途で活用する動きがみられる。

国有財産は国民共有の財産として、税外収入を確保する手段であるとともに、それぞれの地域において施設用地などとして活用することで、様々な課題の解決に貢献しうる手段となりうるものでもある。

こうした観点から国有財産の最近の状況を見ると、未利用国有地のストックが減少する中で、地域によって濃淡はあるものの国有財産の希少性が高まっている状況にある。このため、今ある国有財産を現在世代のみのために費やし尽くすのではなく、将来の地域・社会のニーズに備えるため、地域に一定程度の国有財産を確保しておくことが必要である。

また、介護や保育などの分野で国有財産の有効活用を進めてきているが、人口減少・少子高齢化などに伴う地域・社会のニーズの変化・多様化に対応していくためには、将来世代への裨益も念頭に置きながら、これまで以上に多様な形で国有財産の有効活用を図ることも重要である。

こうした観点からは、定期借地権による貸付の対象を介護・保育等の単独利用に限らず、柔軟に検討していくことも重要な課題である。

(2) 引き取り手のない不動産に関する問題への対応

人口減少が進む中、所有者不明の土地や空き家問題を含めた引き取り手のない不動産に関する問題が顕在化してきており、所有者不明の土地に関する問題に対応するため、政府全体で検討が進められているところである。具体的には、国土交通省において、土地所有者が負うべき責務などについての検討が進められるとともに、法務省において、民法や不動産登記法等の見直しを念頭に、登記制度や土地所有権の放棄などについての検討が進められてい

る。

相続人不存在や無主の不動産については、民法の規定に基づき国庫に帰属するとされており、国有財産として管理していくことが必要となる。このため、所有者不明の土地問題に関する関係省庁における検討状況を踏まえつつ、国有財産行政としてどのように対応していくかが、今後の大きな検討課題となる。

引き取り手のない不動産に関する問題への国有財産行政としての対応については、政府全体の検討と歩調を合わせて検討が進められるべきものである。他方で、人口減少や少子高齢化に伴い不動産の需要が弱まる中で、財産的価値の乏しい不動産のみが、選択的、かつ、安易に手放されるような形で所有権放棄等が認められる場合には、管理コストが国に転嫁され、国民負担につながるるとともに、不動産の所有者がいざとなれば所有権を放棄すればよいと考え、かえって不動産の管理が適切に行われなくなるといったモラルハザードが生じるおそれもある。

このため、所有権放棄等の検討にあたっては、国民負担やモラルハザードの観点から十分な検討が行われる必要がある。

引き取り手がなくなるおそれのある不動産が国有財産となる場合としては、政府全体で検討が進められている所有権放棄等以外にも、寄附や相続人不存在の場合における清算後の残余財産の国庫帰属が考えられるが、現状では、国への寄附の取扱いが限定的であることなどから、こうした場合に、国有財産行政としてどのように対応していくのかが当面の検討課題となっている。

また、高齢化が進む中、今後、相続人不存在により国庫に不動産が帰属するケースが増えることが予想される。また、引き取り手のない不動産を国が幅広く引き受ける場合には、財産的価値が乏しい不動産のストックが増加し、管理に多額の費用を要する財産や売却が困難な財産の増加も見込まれる。このため、不動産の管理コストの削減や売却促進の方策についても検討する必要がある。

2. 普通財産の管理処分に係る見直し内容

(1) 国有財産の更なる有効活用

① 引き続き国が保有する留保財産の選定の考え方

前述のとおり、国民共有の財産である国有地については、国として保有する必要のないものは、原則として速やかに売却し、財政収入の確保を図るとともに、国有地の有効活用を進めるため、介護や保育など人々の安心

につながる分野を対象に、定期借地権による貸付も実施されてきている。

有用性が高く希少な国有地については、一度売却してしまえば、将来、新たな行政需要が生じて、これに用いるために再度取得することが困難である。このような国有地は、将来世代における行政需要に備えつつ地域のニーズに対応するため、国が所有権を留保し、売却せずに定期借地権による貸付を行うことで、最適利用を図っていくべきである。

また、こうした国有地でなくとも、森林・水源地や国境離島など、国の基本政策の観点から重要性があると考えられる国有地については、政府における保全の方針等にも鑑み、売却せずに引き続き保有し、適切に管理を行うことが重要である。

国が所有権を留保し、将来世代に残しておくべき、有用性が高く希少な土地（以下、「留保財産」という。）としては、将来においてより多くの行政需要が生じる可能性があるかとの観点から、人口の多い地域に所在し、一度手放すとその再取得が困難となるような土地が考えられる。

介護や保育などの分野における国有地の活用実績や再取得の可能性などを踏まえれば、首都圏・近畿圏をはじめとした各地方の経済・行政の中心となる地域に所在する一定規模（1,000㎡～2,000㎡）以上の国有地が、これに該当すると考えられ、基本的には、以下のような条件にあてはまる土地を留保財産として選定すべきである。

- ・ 東京23区等の人口集中地区において1,000㎡以上
- ・ 政令指定都市等の各地方の経済・行政の中心となる地域における人口集中地区において2,000㎡以上

ただし、規模が小さい土地であっても、人口増加や再開発エリアに位置するといった事情から今後の行政需要が見込まれるものや、逆に、規模の大きい土地であっても、複数の国有地が近接して存在するなど、将来の活用可能性が低くその全てを留保する必要はないものが存在することも考えられる。

このため、留保財産については、上記の地域・規模を目安としつつ、上記以外の地域も含め、それぞれの地域や個々の土地の実情等の個別的な要因も考慮して、総合的に判断し、決定すべきと考えられる。

留保財産の決定は、国民共有の財産の取扱いに係る重要なものであることから、留保すべきか否かの判断は、地域の実情に通じている国有財産地方審議会にて審議の上、個々の財産ごとに決定すべきである。

なお、留保財産については、国が保有しながら定期借地権による貸付を通じて活用することになるが、未利用国有地のストックの状況や地域の長

期的な需要動向の変化により、留保の必要がなくなる可能性も考えられることから、このような場合にも、国有財産地方審議会で審議の上、当該財産の留保を見直す必要がある。

② 定期借地権による貸付の用途の拡大

現状、新規の貸付は、原則として、その用途を介護・保育等に限った上で、随意契約により、定期借地権による貸付の形で行われている。

留保財産については、将来世代における行政需要に備えるとの観点から所有権を留保するものであることを踏まえれば、現状の新規貸付での対応と同様に、強行法規による法定更新が適用されない定期借地権による貸付により活用を図るべきである。

その上で、留保財産の貸付の用途については、多様化した地域・社会のニーズに対応して拡大していく必要があるが、留保財産であっても公用・公共用優先の原則を基本とすべきことから、地域のニーズを調査した上で、まずは、随意契約の対象となる公的施設の整備、その次に公的施設と随意契約の対象でない施設との複合施設の整備を優先的に対象とすべきである。

この場合、公的施設と随意契約の対象ではない施設との複合施設の整備は、随意契約では行えないため、競争入札方式を活用した定期借地権による貸付も可能とする必要がある。

また、複合施設も含め、地域の利活用の意見が民間施設の利用のみであった場合や、地域では利活用の意見がなかった場合も考えられるが、こうした場合には、将来の公的なニーズへの対応のため、貸付期間が比較的短い事業用定期借地契約（10年以上30年以内^{（注1）}）に限り、貸付を行えるようにすべきである。

一方で、留保財産以外の財産については、引き続き重要な課題となっている介護・保育等の施設整備の促進につながるよう、介護・保育等の施設を一定程度含む複合施設について、定期借地権による貸付が可能となるようにすべきである。

③ 留保財産の利用方針の策定

未利用国有地の管理処分手続きについては、公用・公共用優先の原則に基づき、3ヵ月間の公的取得要望を行い、地方公共団体などから公的な要望がある場合には、随意契約により処分を行うこととし、公的な要望がな

^{（注1）} 国有財産法第21条において、事業用定期借地契約の貸付期間の上限は、30年以内とされている。

い場合には、一般競争入札により処分を行うこととしている。

しかしながら、留保財産については、国が所有権を留保しつつ、最適利用を図っていくことが重要であり、これまで以上に広く地域のニーズを掘り起こす必要がある。また、複合施設などの高度な利用を検討するにあたっては、従来の公的取得要望の受付期間（3ヵ月）では、検討の時間が足りない可能性があり、十分な検討の時間を確保する必要があると考えられる。

このため、留保財産の管理処分の方針を検討するにあたっては、地域・社会での利用のタイミングを考慮しつつ、期間を十分にとって、民間へのヒアリングなどを通じて多様なニーズの事前調査を行うとともに、必要に応じて協議会を設け、地方公共団体と活用方針について議論を行い、官民の幅広い知見を活かしていくことが重要である。

その上で、公用・公共用優先の考え方や地域の公的なニーズを踏まえ、国有財産地方審議会で審議し、国として主体的に利用方針を策定すべきである。

なお、地域・社会のニーズを踏まえた最適利用を実現するにあたり、土地の利用にかかる各種制限が制約要因となる場合には、必要に応じて地方公共団体と協議を行い、制限を見直す方向で地区計画の策定を求める等の対応を行うことも重要である。

④ 利用方針策定後の管理処分のプロセス

未利用国有地の管理処分については、公用・公共用優先の原則に基づき、地方公共団体等から取得等要望の受付を行い、要望がある場合は随意契約を実施し、要望がない場合は一般競争入札により処分を行っている。また、必要に応じて、二段階一般競争入札による売却など、まちづくりに配慮した土地利用を行いつつ、民間の企画力や知見を具体的な土地利用に反映させる入札手法を採用している。

今後、留保財産の最適利用を進めるにあたっては、土地の利用計画や事業者の事業遂行能力を審査する必要があるが、単純な一般競争入札では審査の枠組みがなく、価格のみで競争が行われるため、地域・社会のニーズなどに適切に対応することは難しいと考えられる。

このため、留保財産の管理処分を進めるにあたり、複合施設の整備などで必要な場合には、二段階一般競争入札の手法を取り入れるべきである。

具体的には、利用方針の策定後、以下のとおり管理処分を行うことが考えられる。

(i) 利用方針に基づき公共随契の対象施設のみを整備する場合は、随意

契約での定期借地権による貸付を実施する。

- (ii) 利用方針に基づき公共随契の対象施設とそれ以外の施設を含む整備を行う場合は、必要な条件設定を行って二段階一般競争入札での定期借地権による貸付を実施する。
- (iii) 利用方針において公共随契の対象施設の整備を含まない場合は、
 - ア 地域で民間収益施設の利活用の意見があるときには、意見に沿った条件を設定し、事業用定期借地権（10年以上30年以内）による貸付の二段階一般競争入札を実施する。
 - イ 地域で利活用の意見がないときには、通常 of 公的な取得等要望の受付を実施し、要望があれば随意契約を行い、要望がなければ、基本的に利用用途の制限を設けず^(注2)、事業遂行能力等に限った条件設定の下、事業用定期借地権（10年以上30年以内）による貸付の二段階一般競争入札を実施する。

また、留保財産以外の財産については、基本的には、これまでと同様の管理処分のプロセスにより処分を行うことになるが、介護・保育等の施設と公共随契の対象とならない施設の複合施設の要望があった場合には、随意契約は行えないため、定期借地権による貸付にあたり、二段階一般競争入札を行う必要がある。

⑤ 定期借地権による貸付における事業の適正な運営の確保

これまで、定期借地権による貸付については、地方公共団体が実施主体又は許認可主体となる介護・保育等の事業に限られていたため、事業の必要性や利用計画の妥当性等について、地方公共団体からの回答内容を財務局が確認した上で、事業の実現可能性について、財務局が事業者の財務状況等を確認してきた。

また、現状、貸付期間中の事業のモニタリングは、必要に応じて契約相手方に質問や資料等の要求ができる旨を契約書に規定するとともに、契約保証金については、介護・保育等の事業ではこれを徴収しておらず、違約金については、例えば、悪質な用途指定違反がある場合に年額貸付料の3年分を課すこととしている。

しかしながら、今後、留保財産を中心として上述のような形で定期借地権による貸付を行う場合、地方公共団体の許認可や監督を受けない一般の民間事業法人が入札参加者や事業者となることが想定されるほか、事業の進捗状況によっては抵当権等の物権が付着するおそれもある。こうしたこ

(注2) 国有地の処分に当たっては、従前より、暴力団排除の取組みを行っているほか、地域のまちづくりプラン、周囲の環境等を考慮し、必要と認める場合には風俗営業やホテル、映画館等の施設を禁止するなどの条件を付すことは考えられる。

とにより、国が最終的な更地返還も含めて契約終了までの長期にわたるリスクを負うこととなることを踏まえ、今までよりも、貸付相手方における事業の適正な運営を確保する必要がある。

このため、定期借地権による貸付にあたっては、二段階一般競争入札の枠組みの中で、まず、土地の利用計画に加え、事業者の事業遂行能力について深度ある審査を行うべきである。

また、契約期間中のモニタリング等については、問題が判明した場合の対処も含め、その実施方法をさらに充実すべきである。具体的には、契約期間中の資料提出や実地調査への協力、事業継続が困難となった場合の解除等について契約に規定した上で、定期的にモニタリングを行い、事業継続が阻害される可能性が見受けられる場合には、協議を行い事業の改善を求めることが考えられる。

さらに、契約保証金については、金額が過大であれば事業者の参入障壁となるおそれがある点も鑑み、土地の利用計画や費用負担の状況等を総合的に考慮しつつ、契約履行の確保の観点から一定額を徴収すべきである。なお、違約金については、一定程度の金額であれば、契約義務を順守させる役割は果たせると考えられることから、これまでと同様の取り扱いで足りると考えられる。

なお、定期借地契約は契約終了時の更地返還が原則となるが、地域・社会のニーズとして、契約相手方が建設した施設の継続利用の要望がある場合には、当事者間の合意の下、法定期間の範囲内で契約延長を行い、引き続き、当該施設の利用を可能とすることも考えられる。

⑥ 返還財産との関係

在日米軍から日本政府に返還された「返還財産」については、昭和51年の国有財産中央審議会において、答申「米軍提供財産の返還後の利用に関する基本方針について」（いわゆる「三分割答申」）が示されている。そこでは、「大都市の大規模(10万㎡以上)返還財産の基本方針として、原則面積を三等分し、①地方公共団体の利用、②国、政府関係機関などが利用、③当分の間、処理を留保(留保地)」することとされ、その後、順次、留保地の活用も進められているが、その活用にあたっては、地元地方公共団体に利用計画の策定を求め、利用計画を踏まえて処分が行われている。

他方で、返還財産の中にも、規模や立地を含め、将来にわたって国や地域における有効活用が見込まれるとともに、一度手放すと再取得が難しい財産があると考えられるため、このような財産についても、国が所有権を留保しつつ、最適利用を図ることが望ましい。

このため、返還財産の利用については、引き続き、地域の利用計画を尊重しつつ、国として所有権を留保する必要がある財産があれば、例えば、その一部を留保して定期借地権による貸付を行うなど、その活用方法について地元地方公共団体と協議を行い、地域における利用計画の実現と国における有用性が高く希少な土地の留保の両方の観点から、返還財産の最適利用を図ることができるよう、取り組むべきである。

(2) 引き取り手のない不動産の発生の抑制に向けた対応

① 不動産の寄附

不動産の国への寄附については、これまで、行政目的のある不動産に限って僅かながらではあるが応じた実績がある。

しかし、所有者不明の土地など引き取り手のない不動産に関する問題が顕在化している中、国有財産行政における対応としては、行政目的のない不動産について寄附を受けていくことが考えられる。

ただし、寄附を受けた不動産は、普通財産として売却などを行うべきものとなる点に留意する必要があり、国民全体の負担となる管理コストの増大防止や所有者が土地の適切な管理を怠るといったモラルハザードの防止といった点を考慮すれば、寄附を受けることが可能な財産については一定の要件を設ける必要がある。

こうした点を踏まえれば、国が普通財産として寄附を受ける財産としては、一定の資産価値があり、管理コストの増大防止の観点から売却等が容易な不動産であるとともに、モラルハザード防止の観点から適切な管理が行われているものである必要がある。

具体的には、以下の条件を満たすような土地を寄附の対象とすることが考えられる。

- (i) a 相続税の物納の要件を満たすもの（管理処分不相当財産、物納劣後財産に該当しない不動産）であって、建物（管理コストの増大が懸念される）や、地区計画等による建築物の敷地面積の最低限度を下回る土地（処分が容易でないと懸念される）でないなど、売却等の容易性を確保するための追加条件を満たすもの
- b 樹木等の越境がないことや所有権に関する登記を了するなど適切な管理がなされていること
- c 崖上や崖下に所在する場合や事故などの事情により正常な取引が行われない不動産に隣接する場合など周辺環境に問題があるものでないこと

さらに、これらの基本的な要件に加え、周辺環境や国有地へのメリットを考慮して、以下のような土地も対象に加えることが考えられる。

- (ii) 寄附時には(i)の要件を満たさないが、都市計画道路の実現等によって将来的に要件を満たすことが確実に見込まれ、かつ、国の保有により地域防災に資するなど周辺地域への社会的メリットがある土地
- (iii) 国有地に隣接する土地の場合には、国有地と一体のものとして判断して、管理処分に支障がない土地

このような寄附の要件に該当するかどうかの判定について統一性をもたせるため、当面は財務省本省で審査を行うこととした上で、透明性確保の観点から、寄附を受けた土地について、国有財産地方審議会に報告するとともに、財務局のホームページにおいて公表すべきである。

なお、寄附を受けるにあたっては、相当数の問い合わせが予想されるとともに、土地の現地確認などの作業も必要となることから、円滑な業務の遂行を可能とするための体制整備を進めていかななくてはならない点にも留意が必要である。

② 相続人不存在の場合における清算後の残余財産の国庫帰属

民法においては、相続人不存在の場合、利害関係人等からの申立に基づき裁判所が相続財産管理人を選任し、相続財産管理人が相続財産の管理や処分を行うこととなるが、財産を整理した後の金銭や土地などの残余財産は、一定の手続きを経た後、国庫に帰属することとされており、現状においても、こうした相続財産管理制度を通じて、国が国庫帰属となる土地を受け入れている。

しかしながら、このような相続人不存在の場合における国庫帰属は、利害関係人等から相続財産管理制度の手続きの申立が無ければ始まらず、申立がない相続人不存在の不動産がそのまま放置された場合には、所有者不明の土地となってしまうことが懸念される。

こうした事態を回避するとともに将来的に国庫帰属し得る財産の把握を可能とするための方策として、相続人がいないと見込まれる者（相続が開始した場合に相続人となるべき者がいない者をいう。）から国が死因贈与契約等により不動産を受け取る仕組みを設けるべきである。

こうした仕組みを設けるにあたっては、死因贈与契約等の締結後に相続人となることが見込まれる者（相続が開始した場合に相続人となるべき者をいう。以下同じ。）が新たに生じるなど権利関係が複雑化したり、国が債務を負担したりすることにならないように、年齢や個別の事情を勘案しつつ、相続人となることが見込まれる者の有無、資産状況、土地の管理状況

等について、慎重に確認を行う必要がある。

また、相続人不存在の場合には、財産の良し悪しに関係なく相続財産が国庫に帰属することになるが、相続を放棄した土地に廃棄物を不法に投棄した事例など、問題がある事例も見られるところである。今後、高齢化が進む中で相続放棄などにより相続人不存在となるケースが増えることも懸念される中、国有財産の管理は国民負担により行われているものであることを踏まえれば、これまで以上に国庫帰属の状況を把握することも重要である。

このため、国庫帰属にあたり、多額の管理費用を要する事案が生じた場合などにおいて、必要に応じ、相続財産管理人等に、事案の経緯などについて十分な説明を求めるなど、財産の引き受け手として、積極的に国庫帰属に係る実態把握に努めるべきである。

③ 管理コスト削減の方策

現状、国有財産の中には、入札にかけても売却できなかった売残り財産や、崖地や山林など売却や利用の可能性が非常に乏しい利用困難財産があり、その件数は、近年、趨勢的に増加傾向にある。今後、引き取り手のない不動産の国庫帰属等が進めば、このような財産的価値が乏しく売却も困難な不動産のストックが増加し、管理コストが増加していくと見込まれる。

このため、国有財産の管理コストの低減に向けて、国として保有する必要のない財産については、これまで以上に売却促進に取り組むとともに、国が保有している財産についても、貸付け等を通じて管理コストの低減を図っていく必要がある。

具体的には、以下のとおり、保有している財産の売却促進と管理コスト低減に取り組んでいくべきである。

(i) 売却促進策

- ・ 近隣者への持込みなどの情報提供、不動産情報サイトとの連携などインターネットを活用した情報発信、入札で不調となり随意契約で売却される財産についての仲介業者の活用など、これまで以上に積極的な情報発信・買い手の探索に取り組む。
- ・ 売残り財産について入札不調の実績を市場の需給情報として不動産鑑定士に提供することや、大きく周辺地価の指標が変動した場合に再度鑑定評価の取得について検討を行う目安を設けることで、不動産鑑定評価に市場の需給の状況等を適切に反映する。

(ii) 保有している財産の管理コストの低減

- ・ 一時貸付等の暫定活用について、駐車場運営会社やマンションデベロッパーへの情報提供などにより借り手の発掘に努めるとともに、3年を超える貸付（建物所有目的外のものに限る）を留保財産や返還財産にも拡大する。
- ・ 管理委託について、地方公共団体のみならず、町内会等にも広く活用されるよう運用の改善を図るとともに、管理委託対象財産を売残り財産等にも拡大する。

第3 行政財産の維持管理について

1. 行政財産に関する課題

(1) 行政財産の有効活用

行政財産は、国の行政目的に直接供用される財産である一方、地方公共団体や民間からの利用要望があれば、その用途・目的を妨げない範囲で使用許可を行い、有効活用が図られているが、これまでのところ、その利用は限定的なものに留まっている。このため、地域社会のニーズへの対応と収益確保の双方の観点から、積極的に行政財産の活用を進めることが重要である。

(2) 庁舎

国の庁舎については、築後40年乃至50年以上経過したものも多く、老朽化が進んでいる。厳しい財政事情の下、官庁施設の耐震基準を満たすように、順次耐震化が行われているものの、所要の耐震性能を満たしていない官庁施設が1割程度残っている。このため、耐震性能が入居官署に必要な水準を満たしていない庁舎について引き続き耐震化を進めるとともに、入替調整を行うことで、耐震性能を有している既存庁舎を活用することも重要である。

また、庁舎需要に関して、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おり、省庁横断的な入替調整を実施しているが、地方公共団体において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の策定が行われていることを踏まえ、国公有財産の最適利用の観点から、こうした取組みとの連携を検討することも重要である。

一方、中央官衙地区及びその周辺においては、従来、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にある。最近では、宿舍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、国が再開発建物の一部(権利床)を取得するケースも出ていることから、経済合理性等に配慮しつつ、これらの権利床も活用し、安定的な庁舎確保に努める必要がある。

(3) 国家公務員宿舍

国家公務員宿舍については、平成23年12月に策定された宿舍削減計画において、宿舍は真に公務のために必要なものに限定され、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、同計画に沿って順次削減が進められ、平成28年度末までに、約5.6万戸が削減(住宅数

では10,684住宅のうち5,244住宅が廃止)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。

足元の必要戸数について、全体として見れば、宿舎削減計画後の宿舎戸数である16.3万戸程度の需要が確認されている。他方で、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見られる一方、未入居が増加している地域も見られる。

このように、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、今後も行政需要の変動がありうることを踏まえれば、こうしたミスマッチの解消を図るための方策が必要と考えられる。

災害等の発生に際し、国土並びに国民の生命、身体及び財産を保護するために万全の備えをしていくことの必要性は論を待たないが、近年、大規模な災害が頻発する中で、改めて、その重要性が認識されている。他方で、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(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に限られている。

こうした災害等への対応の重要性を踏まえると、宿舎の配置を検討するにあたっては、危機管理体制及び業務継続体制を確保するため、とりわけ災害等の際に緊急参集する必要がある職員に必要な宿舎を確保することが重要である。特に、中央省庁については、災害時に全国に指示を出す司令塔としての役割を担っており、災害発生時における中央省庁の役割が大きくなる中で、首都直下地震も念頭に、業務継続体制の確保の観点から需要把握を十分に行った上で、適切に宿舎確保を進めることが必要である。

また、宿舎を住戸の規格別に見ると、世帯の職員数の減少や単身赴任及び独身の職員数の増加などにより、独身用や単身用宿舎が不足する一方で、世帯用宿舎には余剰が生じている傾向が見られることから、住戸規格面でのミスマッチの解消を図るための方策も必要と考えられる。

宿舎の維持管理に関しては、政府の方針を踏まえ長寿命化に取り組むこととしているが、厳しい財政事情の下、必要最小限の修繕に留まっている。

他方で、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、現在、築50年を経過するような老朽化が著しい宿舎は約2,000戸となっているが、10年後には、約12,000戸に増加する見込みとなっている。こうした点を踏まえれば、現状の改修・修繕方法のままでは将来的に使用可能戸数が減少すると見込まれるため、個々の宿舎の状況に応じたメリハリのある予算配分を行うなど、計画的かつ効率的な改修などを進めていく必要がある。

2. 行政財産の維持管理に係る見直し内容

(1) 行政財産の有効活用

① 積極的な情報発信

行政財産については、地方公共団体や民間からの利用要望があった場合、その用途・目的を妨げない範囲で使用許可を行うことにより、有効活用が図られており、庁舎や宿舎に限らず、国立公園や道路、河川等の公共用財産についても、周辺住民などの利便性の向上に資するように有効活用が進められている。

しかしながら、その内容を見ると、庁舎や宿舎の敷地の利用は、臨時駐車場や資材置き場などの短期的なものが多く、また、地方を中心に庁舎の余剰が見られている。こうした現状も踏まえれば、使用許可制度や活用可能な財産の情報を積極的に発信し、地域社会による更なる活用を促すことで、一層の有効活用を図り、更なる収益確保につながるよう、行政財産の最適利用を進めるべきである。

具体的には、以下の取組みが考えられる。

- ・ 活用可能な財産を選定するにあたり、地域住民のニーズへの対応や地域の課題の解決に貢献する観点も踏まえ、地方公共団体を通じて地域のニーズを把握する。
- ・ 情報発信にあたっては、公用・公共用を優先するとの観点から、未利用国有地等の情報提供を行う機会などを捉え、まずは地方公共団体に対して、規模が大きい財産などを中心に情報提供を行い、利用要望を確認する。

その際、財産を活用するための民間提案を募集するなど、民間の知見を活用することも検討する。

また、行政財産は各省各庁においてそれぞれ管理されていることから、地域において国有財産の総合調整を担う財務局が、各省各庁における有効活用を促すとともに、各省各庁が所管する庁舎・宿舎の情報を一元的に発信する。

- ・ これまでも、庁舎の駐車場として、民間事業者による時間貸しの駐車

場を設置している事例や、宿舎の駐車場の空き区画にカーシェアリングステーションを設置している事例など、様々な有効活用事例があることから、こうした各地域における庁舎や宿舎の有効活用事例を共有し、有効活用の検討を進める。

② 使用許可期間の設定

行政財産の使用許可期間については、現状、原則1年以内、必要に応じて、最長5年まで1年毎に更新できるとの取扱いが基本となっている。他方で、政策上の必要性を勘案し、宿舎の居室を家庭的保育事業（保育ママ）等の保育施設として使用許可を行う場合には、許可期間を3年以内としているほか、国立公園、道路、河川などの公共用財産の場合には、当該財産の状況や利用目的等を考慮し、10年以内での設定を可能とするなどの対応を行っている。

こうした状況を踏まえ、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、以下のとおり、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。

- ・ 現状、使用許可期間は、原則1年以内としつつも、国の事務・事業に支障のない範囲内で最長5年まで更新を可能としていることを踏まえ、一般的な取扱いとして、5年以内での使用許可期間の設定を可能とする。また、更新については、特定の者に対して便益が偏らないよう、最初の使用許可期間と併せて最長10年まで、1回に限り使用許可期間の更新を可能とする。
- ・ 5年を超えて使用許可を行う必要がある場合には、当該行政財産の使用状況や個々の利用目的及び投資費用の回収に要する期間などを審査した上で、国有財産法に定める期間（土地は30年以内、建物は10年以内）を限度として、中長期的な使用許可期間の設定を可能とする。

また、既に一定の使用許可期間が定められている場合であっても、当該行政財産を引き続き使用許可することが、国の事務・事業に支障を及ぼさない場合には、国有財産法の定める期間を限度として、使用許可期間の更新を可能とする。

（2）庁舎需要等への対応

① 老朽化・耐震性能不足への取組み

国の庁舎については、老朽化等が進む中で、官庁施設の耐震基準を満たすように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が1割程度残っている。

このような国の庁舎の老朽化や耐震性能不足については、基本的には改修予算により施設改修などの対応が行われているが、監査等によって庁舎の耐震性能と入居官署に求められる耐震性能にミスマッチが確認され、入替調整に必要な余剰スペースが生じている場合には、使用調整による対応が行われてきた。

庁舎整備等にかかる予算が限られる中で、こうした耐震性能のミスマッチを解消していくためには、余剰スペースが生じていないケースであっても、庁舎の使用実態や経済合理性等の観点を踏まえて入替調整が適当と認められるときには、当該官署に必要な耐震性能が確保されるように官署間の入替調整を進めるべきである。

なお、その際には、経済合理性の観点から、入替調整をする場合と耐震改修をする場合のコスト比較を行うとともに、既存庁舎の効率的な使用の観点や新たに使用される庁舎が遠隔地とならないかなど納税者たる国民に対する行政サービスへの影響等の観点も踏まえて、検討することが重要である。

② 庁舎需要への対応

(i) 地方都市における既存庁舎の徹底した活用

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る。これまでも、監査及び入替調整を実施し、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ており、引き続き、的確に入替調整を行っていくことが必要である。

他方で、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・シティ構想等による新たなまちづくりが進められたり、公共施設の統合・廃止に関する方針が定められたりする動きがみられる。こうした状況を踏まえ、国や地方公共団体が管理する施設の余剰スペースについて、双方の施設の最適利用を求める観点からも、最適利用に関する検討の場である協議会等の場で、情報共有を図り、地方公共団体の施設について国の庁舎への入居を促すなど、既存庁舎の徹底した活用を進めるべきである。

なお、入替調整等にあたっては、利用者の利便性や職員の執務環境等への配慮も重要である。

(ii) 権利床の活用

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受けている状況となってい

る。その一方で、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結果、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。

このような状況を踏まえれば、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。

また、市街地再開発事業は、都市計画、事業計画、権利変換計画の決定など、様々な手続きを経る必要があり、事業完了までに長期間を要するものである。このため、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べきである。権利床を庁舎として活用するための意思決定については、個々の市街地再開発事業の状況に応じて変わりうるものであるが、以下の順で段階的に意思決定を行うことが基本となる。

- ・ 権利床取得の要否

定期的に庁舎需要等を把握し、再開発の都市計画決定までに、権利床取得の要否を的確に判断する。庁舎需要の見込みがない場合でも、金銭給付を受けるよりも権利床取得が有利と判断される場合には、権利床を取得する。

- ・ 入居官署の選定

現在、翌年度に取得等を予定している庁舎等の取得等調整計画の策定等にあたって、取得の必要性や余剰スペース活用の可能性、国保有と民間借受との比較を踏まえた経済合理性といった観点から審査を行っている。権利床を活用する場合には、これらに加えて、再開発建物の所在地に入居希望のある官署が所在する必要性や、移転時期と竣工時期とのマッチング、再開発建物の整備方針との調和などの観点からも審査を行い、これらを総合的に判断して庁舎利用の要否及び入居官署の判断を行う。

なお、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、入居官署等について財政制度等審議会国有財産分科会に報告すべきである。

（３）国家公務員宿舎に関する今後の対応

国家公務員宿舎については、宿舎削減計画が達成されたところであり、今後、宿舎削減計画達成後の宿舎需要の変化等を見極めつつ、以下の方向性で

検討を進めるべきである。

① 地域ごとの需給のミスマッチ解消

(i) 地域単位での必要戸数の把握及び計画的・段階的な対応

現状、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、需要を超え余剰となる宿舎について廃止を進める。なお、廃止後の宿舎建物で使用可能なものについては、地方公共団体による移住促進対策など地域の需要を踏まえた活用も検討する。
- ・ 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、需要の変動が大きい地域では、借受の方法により必要な宿舎を確保し、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。

なお、借受の方法については、効率化の観点から、民間の社宅提供サービスの活用も含めて検討すべきである。

こうした地域ごとの需給のミスマッチについては、毎年度、その状況を把握した上で、ミスマッチを解消するための今後の取組み等を財政制度等審議会国有財産分科会に報告すべきである。その際、新たな宿舎整備を行う場合には、個別にその必要性等の説明を行うべきである。

(ii) 緊急参集体制の確保

中央省庁においては、国民の生命、身体、財産又は国土に重大な被害が生じ、又は生じるおそれがある緊急事態に対する初動対応に係る非常勤務に直接従事する職員用の無料宿舎として、危機管理用宿舎が設置されている。

また、災害発生時等における初動体制確保については、各府省において、BCPが策定されている。これについて、内閣府の「中央省庁業務継続ガイドライン第2版（首都直下地震対策）」における業務影響度分析では、初動の最初の評価の区切りとして3時間が例示されており、多くの省庁のBCPにおいても、概ね3時間以内に災害対策本部の設

置や情報発信等の初動対応を行うとされている。こうしたことを踏まえれば、一つの目安として官署から徒歩3時間以内（時速2kmとして、概ね6km以内）の距離圏に、緊急参集要員用の宿舎が確保されることが必要と考えられる。

このため、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。

BCP用宿舎の制度設計にあたっては、BCP等に基づき緊急参集する必要のある職員であって、かつ当該宿舎への入居により、各省庁があらかじめ定めた時間内に官署への参集が可能となる者を対象として、参集可能な距離圏に有料宿舎として設置するものとし、居住資格を失った場合には速やかに明渡しを行うといった方向で制度設計を検討することが考えられる。

BCP用宿舎の検討にあたっては、30年間で70%の確率で、首都直下地震の発生が予想されていることに加え、環状7号線内外から環状8号線までの地域に木造住宅密集市街地が多く存在しており、地震が発生した場合、建物の倒壊や火災が発生しやすいと想定されている^{（注3）}との東京に特有の問題にも留意が必要である。

災害発生時における中央省庁の司令塔としての役割が近年大きくなっている一方で、このように環状エリアの外側に居住する者が都心部へ参集することは、危険性の高いものとなっている。

このような状況を踏まえれば、まずは中央省庁を中心とした東京におけるBCP用宿舎の確保が必要と考えられる。

なお、中央省庁における危機管理用宿舎の維持管理については、一般の公務員宿舎と同様の取扱いとなっているが、居住場所が指定され、人事発令後に即入居が求められることに加え、実態として二重生活となる者や居住期間が短期間となる者も多く、このような危機管理要員の職務上の要請等を踏まえた維持管理を行っていくべきである。

② 住戸規格のミスマッチ解消

国家公務員宿舎については、現状、独身用や単身用宿舎が不足している一方、世帯用宿舎には余剰が生じている傾向が見られており、住戸規格の

（注3）「首都直下地震の被害想定と対策について（最終報告）」（平成25年12月・中央防災会議首都直下地震対策検討ワーキンググループ）

ミスマッチが生じている。

こうした住戸規格のミスマッチの解消に向けて、宿舎整備などのハード面での対応のみでは、限られた予算の中で、ミスマッチの解消まで長い期間を要することから、以下のとおり、ハード・ソフトの両面から対応を行うべきである。

(i) ハード面での対応

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。

(ii) ソフト面での対応

現在、国家公務員宿舎においては、単身用・独身用宿舎の不足から、やむを得ず、多くの単身・独身の職員が世帯用宿舎に入居していることから、係員クラスの若年層に対して以下の対応を行うことで、既存宿舎の有効活用の促進を図るべきである。

- ・ 独身用宿舎の貸与を希望する独身職員がいるものの、独身用の宿舎が不足している場合には、若年層の独身者に対して、独身用の宿舎を優先して貸与し、それ以外の独身者には単身用や世帯用の宿舎を貸与する。
- ・ 住戸規格のミスマッチに起因して、独身用の宿舎の貸与を希望しているにも関わらず、貸与が受けられず、単身用や世帯用の宿舎の貸与を受けている独身者のうち若年層の独身者について、宿舎使用料を減額する。
- ・ 住戸規格のミスマッチに起因して、職務の級に相当する広さの世帯用の宿舎の貸与が受けられない若年層の職員世帯については、より広い規格の世帯用の未入居宿舎を貸与する。

このほか、現在、扶養義務のある同居者が3人以上いる場合に、職務の級に相当する広さより広い規格の世帯用宿舎を貸与することができるが、共働き世帯が増加している状況等を踏まえ、「世帯人員が4人以上の場合」に貸与することができるよう見直すべきである。

③ 老朽化への対応

これまで建築年次に応じて改修を行ってきたところであるが、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。

このため、以下のような取組みを進め、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

まず、初めに改修予算配分の優先付けを行う。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。

- ・ 優先順位が高いと判断されたものの長期使用の可否判定

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、工事に先立ち、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、大規模改修は行わず、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。

- ・ 優先順位が低いと判断されたものの維持管理継続の合理性の判断

改修予算配分の優先付けの結果、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、入居状況による宿舎の効率的な使用の観点や、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、予算投下の合理性を判断する。合理的でないと判断された宿舎については、既存宿舎への集約化や借受移行を実施する。このうち、集約化できない宿舎は、宿舎の維持管理費用と民間借受費用のコスト比較を実施し、民間借受費用が下回る場合には、借受に移行する。

- ・ 大規模改修の手法

大規模改修の手法については、その後の維持管理が長期にわたることにも踏まえつつ、PFI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。

- ・ 陳腐化への対応

老朽化した宿舎を中心として、浴槽やトイレ、台所といった水回り部分などにおいて設備の陳腐化が進んでいる。このため、必要な場合には、大規模改修工事の際に、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。

おわりに

本分科会は、人口減少・少子高齢化などの社会経済環境の変化や国有財産のストックの減少など、国有財産を巡る環境変化を踏まえた今後の国有財産の管理処分のあるあり方について、「最適利用」との考えを軸に提言をとりまとめた。

今後、国民共有の財産である国有財産について、国有財産行政の現場で、本提言に沿う形で、地域・社会のニーズや個々の国有財産の状況を踏まえた管理処分が進められるよう期待したい。

また、国有財産を巡る状況については、所有者不明の土地に関して所有権の放棄などの検討が進み、国有財産として管理する不動産が増加する可能性があるほか、デジタル領域の技術革新や我が国における働き方についての変革の動きがみられるところであり、行政の進め方や働き方も大きな影響を受けることも十分想定されるなど、今後、さらに変化していくことも予想される。

こうした意味では、国有財産の「最適利用」に向けた検討は本答申で終わるものではない。本分科会としては、国有財産行政が、更なる国有財産を巡る状況の変化や時代の要請に応えるべく、不断の「最適利用」に向けた取組みを行っていくことを強く望み、これを結びにかえることとしたい。

財政制度等審議会 国有財産分科会・国有財産分科会ワーキングチーム
審議経過

平成29年 12月 11日	国有財産分科会	諮問
12月 15日	ワーキングチーム	公共随契を中心とする国有財産の管理処分手続き等の見直しの検討
平成30年 1月 10日	ワーキングチーム	公共随契を中心とする国有財産の管理処分手続き等の見直しの検討
1月 19日	国有財産分科会	公共随契を中心とする国有財産の管理処分手続き等の見直しについて、とりまとめ
9月 28日	国有財産分科会	今後の国有財産の管理処分のあり方について
10月 22日	ワーキングチーム	普通財産に関する課題について (有効活用の更なる推進)
11月 28日	ワーキングチーム	普通財産に関する課題について (引き取り手のない不動産への対応)
12月 21日	国有財産分科会	普通財産に関する課題について
平成31年 1月 24日	ワーキングチーム	行政財産に関する課題について (国家公務員宿舎に関する今後の対応)
2月 22日	ワーキングチーム	行政財産に関する課題について (<ul style="list-style-type: none">・ 国家公務員宿舎に関する今後の対応・ 庁舎需要等への対応・ 行政財産の有効活用)
3月 28日	国有財産分科会	行政財産に関する課題について
令和元年 5月 22日	国有財産分科会	答申案の検討
6月 14日	国有財産分科会	答申とりまとめ