資料１－４

行政財産の維持管理に係る見直しについて

（参考資料）

目　次

Ⅰ．行政財産の有効活用について

Ⅱ．庁舎需要等への対応について

１．老朽化・耐震性能不足への対応について

２．庁舎需要への対応について

Ⅲ．国家公務員宿舎に関する今後の対応について

１．地域ごとの需給のミスマッチ解消について

２．住戸規格のミスマッチ解消について

３．老朽化への対応について

Ⅰ．行政財産の有効活用について

行政財産の有効活用の状況

現状

○　行政財産については、国の行政目的に直接供用される財産である一方で、従来より、地方公共団体や民間からの利用要望があれば、その用途・目的を妨げない限度において、有効活用に取り組んでいるところ。

近年においては、庁舎の駐車場を民間に使用許可することで、休日に周辺地域の利用者が利用している事例や、国立公園内にカフェを設置している事例など、種々の行政財産の特性を踏まえつつ、地域やその利用者の利便性の向上に資するよう努めている。

【事例】

・　庁舎については、職員や来庁者など庁舎の利用者のための食堂や売店等のほか、近隣で開催される地域行事のための駐車場等、工事用の資材置き場、選挙ポスターの掲示板など、短期間での利用が多い。

・　宿舎については、庁舎と同様に駐車場など短期間での利用のほか、家庭的保育事業（保育ママ）等の保育施設で利用されている。

現状（使用許可の期間）

○　行政財産を使用許可する場合、この期間については、一般的に原則１年以内とした上で、必要に応じて１年毎に更新することができることとしている（最長５年）。

【事例】

・　駐車場など短期間の利用の場合の許可期間は、数日間から１か月程度で利用されているものが多くみられる。

○　なお、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３年以内とし、必要に応じて更新するとの取扱いを行っている。

○　また、これとは別に、国立公園、道路、河川などの公共用財産の許可期間については、各省各庁の長が、当該財産の状況や利用目的等を考慮して、１０年以内での設定を可能としているケースがある。

現状（防災関係）

○　地方公共団体に対して、災害が発生した場合の応急対策として庁舎・宿舎を無償で提供することや、災害時の避難場所として庁舎・宿舎を活用することなどに取り組んでいるところ。

【事例】

・　災害発生時には、被災者の応急的な住まいとして宿舎の提供や、避難場所として庁舎の提供。

・　災害に備えて、地元地方公共団体が宿舎を一時的な避難先として活用されるよう協力。

（注）津波避難ビルとしての活用実績：４１宿舎（平成３０年３月末現在）

・　また、災害発生時の避難場所として庁舎・宿舎を活用する場合には、あらかじめ避難時に必要な物資の備蓄スペースの提供。

（参考）行政財産の使用許可制度（通達等）の概要

○　行政財産は、**その用途又は目的を妨げない限度**において、使用許可をすることができることとしている。

（注１）地方公共団体等において、**災害が発生した場合に応急措置**の用に供する場合や、**小規模な施設で防災上必要な気象観測施設や消防用資材器具保管施設等**（その敷地面積が５０㎡を超えないもの）の用に供する場合は、無償による使用許可をすることができることとしている。

○　行政財産の使用許可の相手方の選定に当たっては、透明性、公平性を確保する観点から、原則、**公募により選定**することとしている。

○　使用許可期間は、**１年以内**としている。

なお、使用許可は必要に応じて更新することができるが、公募により使用許可を行っている場合には、使用許可の始期から**５年を超えて更新を行わない**こととしている。

（注２）使用許可期間を１年以内とすることが著しく実情にそぐわない場合などは、国有財産法第２１条（土地については３０年以内、建物については１０年以内）又は他の法律の定める期間内において、その必要の程度に応じて定めることとしている。

（注３）保育所等を設置する場合の使用許可期間については、土地については３０年以内、建物については１０年以内（宿舎の居室等は３年以内）で個々の事情に即して判断することとし、必要に応じて更新することができることとしている。

（参考）庁舎・宿舎における有効活用事例

庁舎の事例

〇概要

　合同庁舎の来客者用駐車場について、地域貢献、国有財産の有効活用（閉庁時間帯の活用策）、新たな歳入の確保等に資する観点から、駐車場運営会社に対して、駐車場の使用を許可した事例。

〇施設の概要

施設名：福岡合同庁舎

所在地：福岡県福岡市博多区博多駅東

使用面積：2,211.38㎡

使用許可期間：H30.7.1～H31.6.30

（使用許可始期：H27.7.1）

相手方選定方法：公募

宿舎の事例

〇概要

「ニッポン一億総活躍プラン」（平成28年6月2日閣議決定）において、国有地の更なる活用により保育の受け皿の拡大を促進していくこととされており、保育所等を設置するために宿舎の空きスペースの使用を許可した事例。

〇施設の概要

施設名：桂第2合同宿舎

所在地：京都府京都市

提供場所：89.63㎡（3LDK（1戸）、自動車保管場所（25.00㎡：2台）含む）

使用許可期間：H29.4.1～H32.3.31

（参考）庁舎・宿舎における有効活用事例

防災関係の事例

○概要

合同宿舎（共用部（廊下）・屋上）について、地域防災の観点から、地方公共団体と協定を締結し、津波避難ビルとして活用している事例。

○施設の概要

施設名：和歌山合同宿舎

所在地：和歌山県和歌山市砂山南

提供場所：690㎡（5階以上共用部（廊下）、屋上）

協定書締結日：H23.11.22

○合同宿舎を津波避難ビルとして活用している事例

○避難訓練の様子

（参考）公共用財産における有効活用事例

公共用財産の事例

○　国立公園、道路、河川等については、公共用財産の性質を踏まえ、利用者に必要なサービスを提供する施設（休憩所、売店等）や、周辺住民のために利用される施設（運動公園、公共駐車場、防災倉庫等）など、多様な用途で利用されている。

＜国立公園、道路、河川で活用されている事例＞

国立公園	道路	河川
用　　途：カフェテラスの厨房等 許可期間：投資費用の回収期間を考慮し、10年以内で設定が可能	用　　途：高架下の駐車場 許可期間：使用者のニーズ等を考慮し、5年以内で設定が可能	用　　途：河川敷地の運動公園 許可期間：河川改修計画等との関係を考慮し、10年以内で設定が可能

（注）公共用財産については、道路・河川などの財産ごとに特別法等が制定されており、当該特別法等に基づき、各省各庁の長等が有効活用を図っている。

行政財産の有効活用について

課題

○　行政財産については、その用途・目的を妨げない限度で使用許可を行い、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。
　また、地方を中心に庁舎の余剰も見られるため、地域のニーズの情報収集を行いつつ、使用許可制度や財産の情報を積極的に発信することにより、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。

○　使用許可期間については、原則１年以内（更新したとしても５年以内）であることから、有効活用の制約となっていることも考えられる。利用内容やニーズに応じた期間が設定できるよう、行政財産の性質も踏まえながらも、柔軟な対応を行う必要がある。

行政財産の有効活用に関する見直し内容

見直し内容（情報発信）

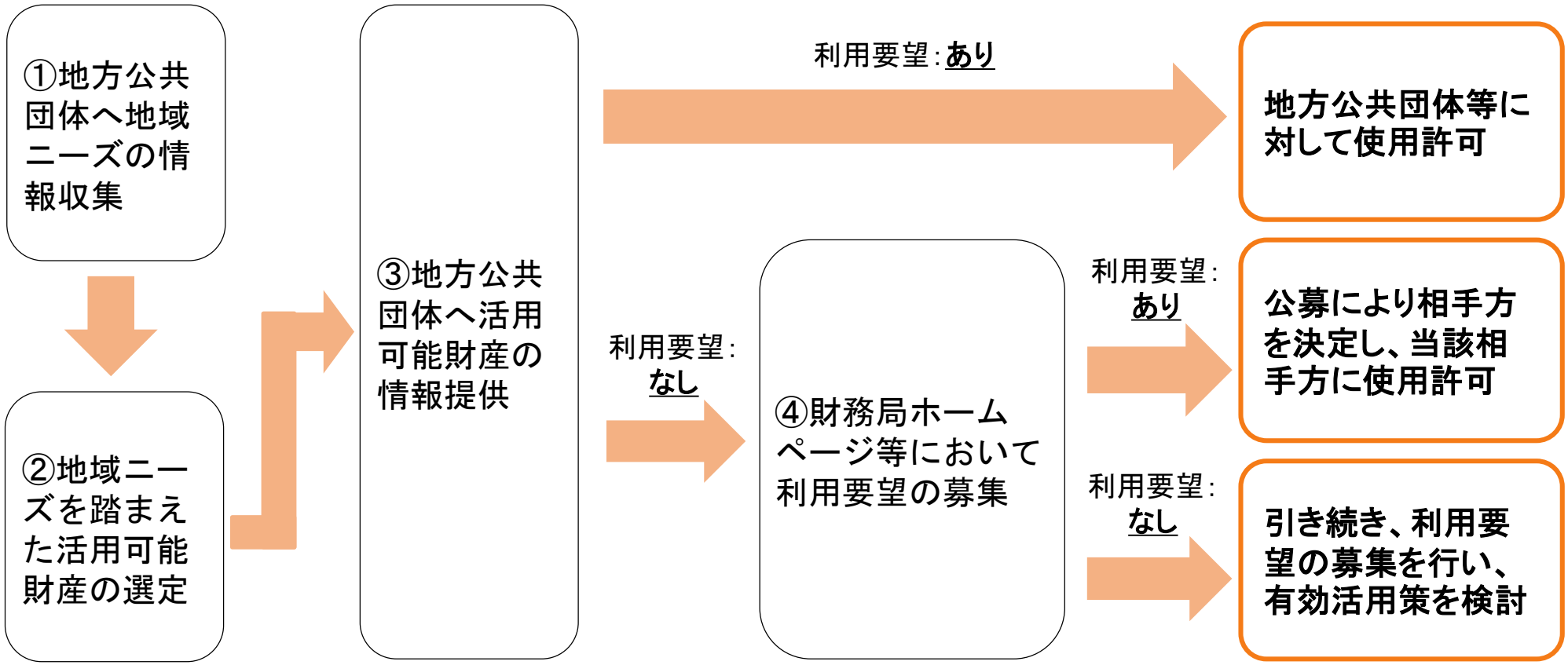
○　行政財産について、使用許可制度や活用可能な財産の情報を積極的に発信するなど、以下のような取組みを進め、地域社会による更なる活用を促すことで、一層の有効活用を図り、更なる収益確保につながるよう、行政財産の最適利用を進めるべきである。

・　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ことが重要である。

（参考）活用可能な財産の情報提供による有効活用のイメージ



（※１）普通財産（未利用国有地等）の情報提供を行う機会なども捉え、財務局が地方公共団体へ地域ニーズの情報収集を行った上で、各省各庁が所管する庁舎・宿舎を含め一元的に情報提供等を実施。

（※２）使用許可手続きについては、財産を所管する各省各庁が実施。

（参考）今後考えられる庁舎・宿舎の活用用途の例

学童クラブ

＜東京都学童クラブ事業実施要綱の概要（東京都ＨＰから抜粋）＞

○　実施主体は、原則、区市町村となっているが、区市町村が適切と認めた者に委託等を行うことも可能。

○　小学校の余裕教室等のほか、児童館や保育所等の社会資源や民家・アパートなども活用して実施することも可能。

移住促進住宅

＜石川県輪島市の移住促進住宅の事例（輪島市ＨＰから抜粋）＞

○　輪島市への移住促進を図るため、移住者向け賃貸住宅を設置。

○　主な入居条件。

・　ＵＩターン者等で、就業・就農等している又は予定であること。

・　入居期間は転入から４年以内。

シェアサイクル

＜シェアサイクルの取組等（国土交通省ＨＰから抜粋）＞

○　シェアサイクルを導入する区市町村は増加傾向にあり、導入に伴いポートの設置数も増加している。

○　設置場所としては、道路上（歩道など）のほか、公共施設や都市公園等にも設置している。

（参考）共有が考えられる現在行われている有効活用事例

○　庁舎の駐車場の閉庁時間帯の活用も可能とするため、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。

○　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。

○　庁舎内の会議室で民間企業の会議も可能としている事例。

○　庁舎の食堂や売店について、利用者の動線を工夫することにより、一般の方も利用できるように設置している事例。

見直し内容（期間の設定）

○　使用許可期間については、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。

Ⅱ．庁舎需要等への対応について

庁舎需要等への対応について

○　国の庁舎は老朽化等が進んでおり、厳しい財政事情の中、官庁施設の耐震化を順次行っているが、所要の耐震性能を満たしていない官庁施設は１割程度残っている。

　地方では、地方支分部局の統廃合等により、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。

　一方、中央官衙地区及びその周辺では、庁舎が不足し、多数の官署が民間施設を借受けしている状況。また、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、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。

○　これらの対応するため、耐震性能が入居官署に必要な水準に満たない庁舎については、耐震化を進める必要とともに、入替調整を行い、耐震性能を有した既存庁舎の活用が重要。

　地方では、地方公共団体における様々なまちづくり計画が進められており、国公有財産の最適利用の観点から、こうした取組みと連携し、既存庁舎の活用を検討することが必要。

　また、中央官衙地区及びその周辺では、安定的な庁舎確保のため、既存の国有財産（新たに取得する再開発建物の一部（権利床）等）の活用について検討が必要である。

１．老朽化・耐震性能不足への対応について

現　状

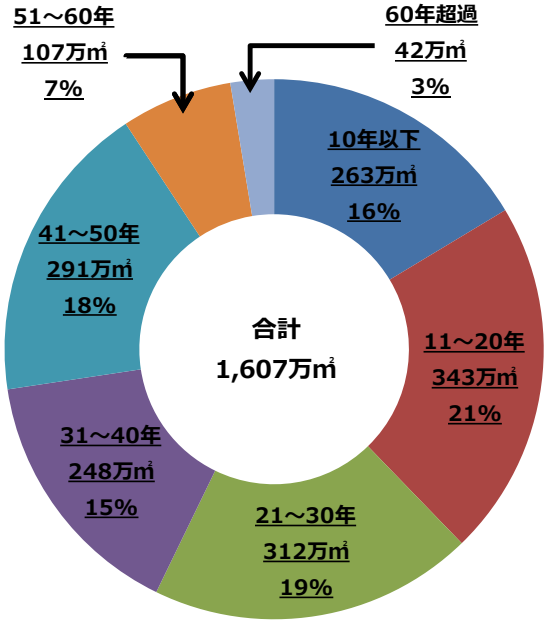
○　国の庁舎については、築後40～50年以上経過したものも多く、老朽化等が進んでおり、建替え等が必要となっている。

○　厳しい財政状況の中、官庁施設の耐震基準を満たすよう、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は1割程度残っている。

１．老朽化・耐震性能不足に関する状況

○　官庁施設の防災上の機能及び用途に応じ、所要の耐震性能を満たしていない官庁施設について、耐震化が行われている。
○　災害応急対策活動に必要な官庁施設等（2,653棟、約770万㎡）について、所要の耐震性能を満たしていないものは約８％となっている。

経年別ストックの現状（事務所建て）



耐震化の進捗状況

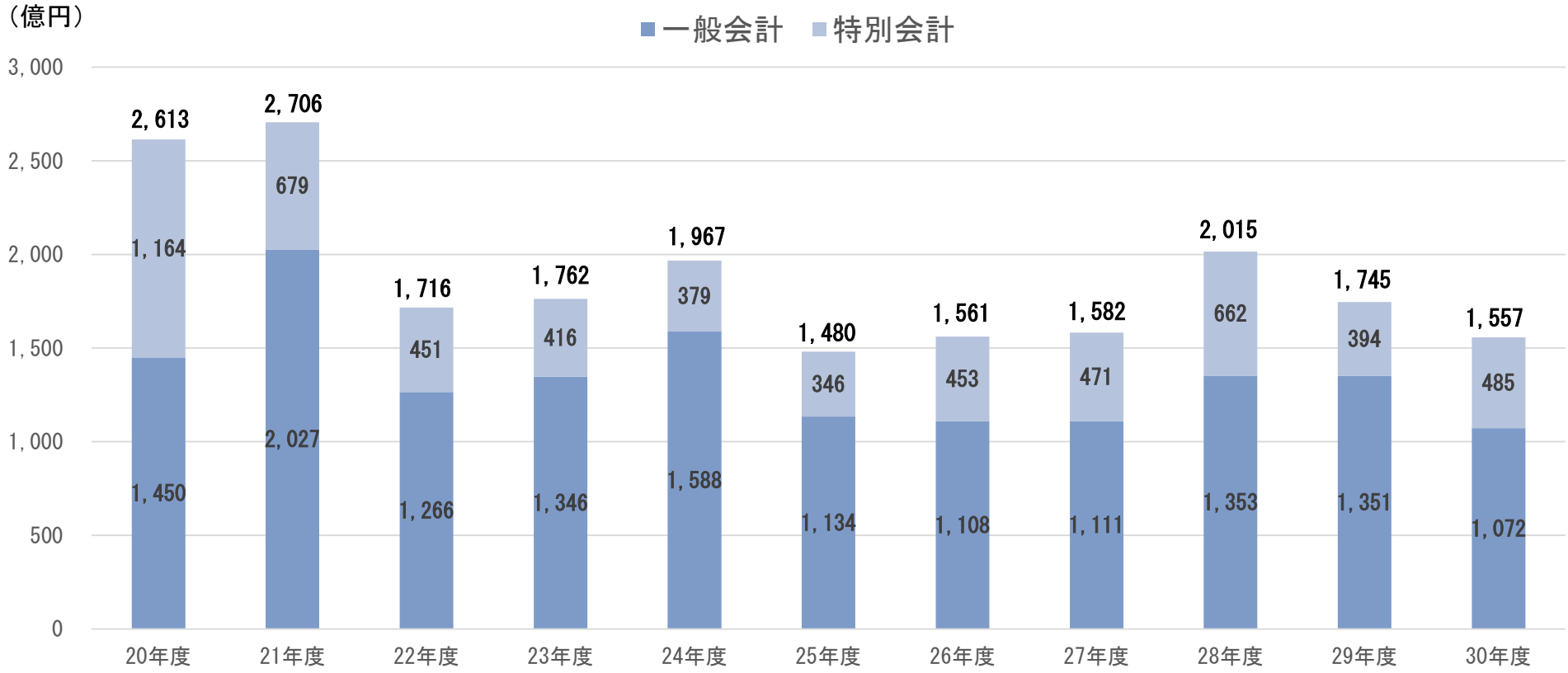
区分	対象施設	耐震化済施設【官庁基準】	
		平成29年度末	率（面積）
Ⅰ類	約 231万㎡（　147棟）	約 206万㎡（　121棟）	89%
Ⅱ類	約 213万㎡（　926棟）	約 196万㎡（　874棟）	91%
Ⅲ類	約 324万㎡（1,580棟）	約 310万㎡（1,543棟）	95%
合計	約 770万㎡（2,653棟）	約 713万㎡（2,538棟）	92%

※ 国土交通省ＨＰより

Ⅰ類　：　主に中央官庁や地方ブロック機関が入居する施設
（例：内閣府、警察庁、財務省、管区警察局、財務局、経済産業局　等）
Ⅱ類　：　主に地方機関が入居する施設
（例：沖縄総合事務局、都道府県労働局、財務事務所、警察大学校、河川国道事務所　等）
Ⅲ類　：　Ⅰ、Ⅱ類以外の官署（例：内閣法制局、人事院、特許庁、会計検査院、地方法務局、法務支局、国税局、税務署、公共職業安定所、地方検察庁、区検察庁、電気通信研修所　等）

１．老朽化・耐震性能不足に関する状況

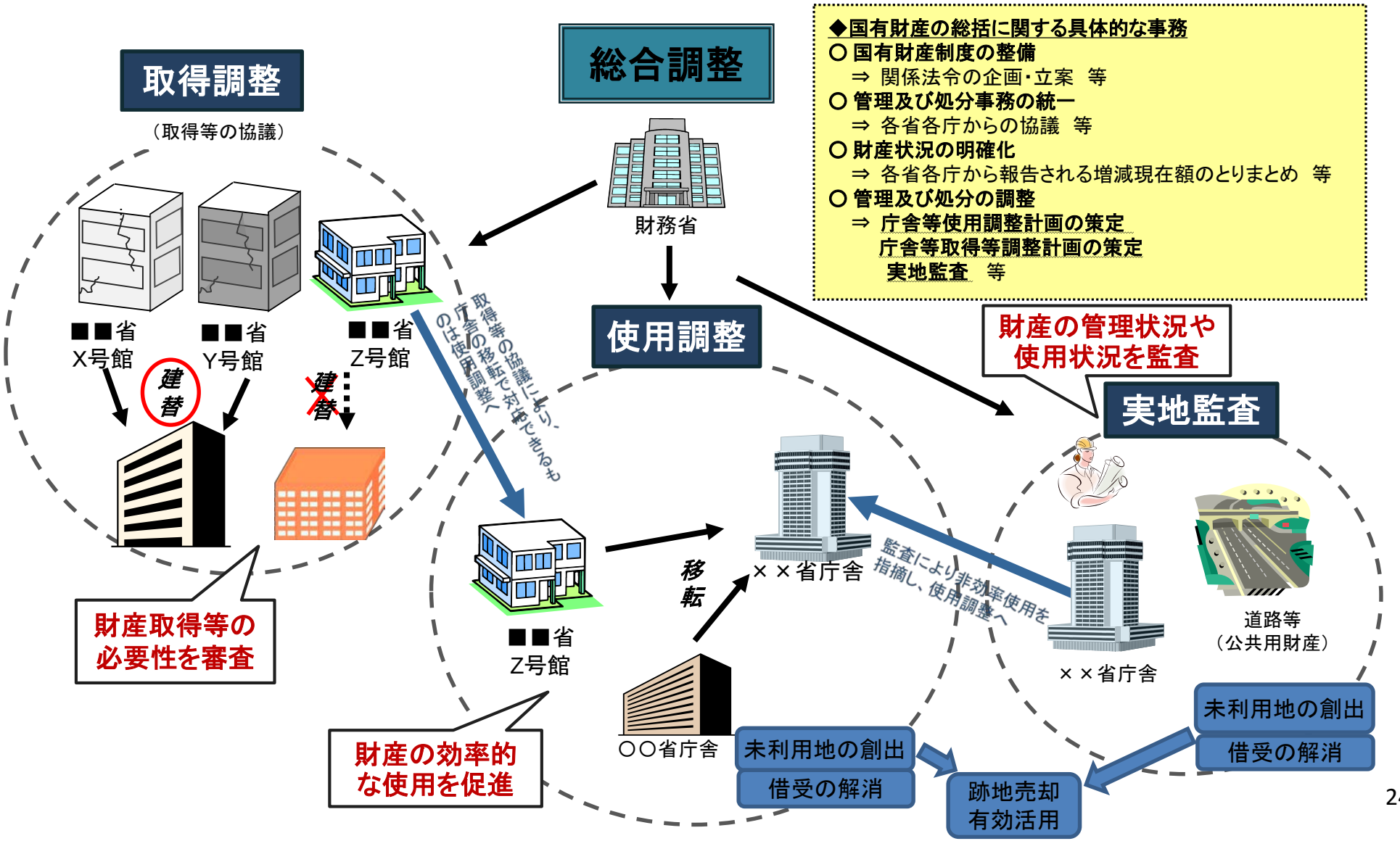
○　庁舎等整備関係予算額（改修予算を含む。）については、近年、約1,500億円程度で推移している。



（注１）予算額は、財務省及び国土交通省所管財政投融資特別会計特定国有財産整備勘定、国土交通省所管一般会計（官庁営繕費）及び各省各庁の庁舎整備関係予算（補正予算を含む。）の合計。ただし、特別会計予算額には東日本大震災復興特別会計は含まれていない。
（注２）自衛隊施設に係る整備関係予算額は含まれていない。
（参考）特定国有財産整備特別会計が特別会計改革の一環により、平成21年度末をもって廃止されたことに伴い、平成21年度までに策定されていた事業で未完了のものについては、当該事業が完了するまでの間、経過的に設置された財政投融資特別会計特定国有財産整備勘定で経理を行うこととされている。

（参考）国有財産の総合調整

○　個々の国有財産の管理処分事務は、各省各庁の長が行っているが、国有財産を全体として最も有効に活用するためには、個々の管理処分事務について総合調整を行う必要がある。
　この国有財産の「総合調整」は、財務大臣が行っている。



◆国有財産の総括に関する具体的な事務

○ 国有財産制度の整備
　⇒ 関係法令の企画・立案　等

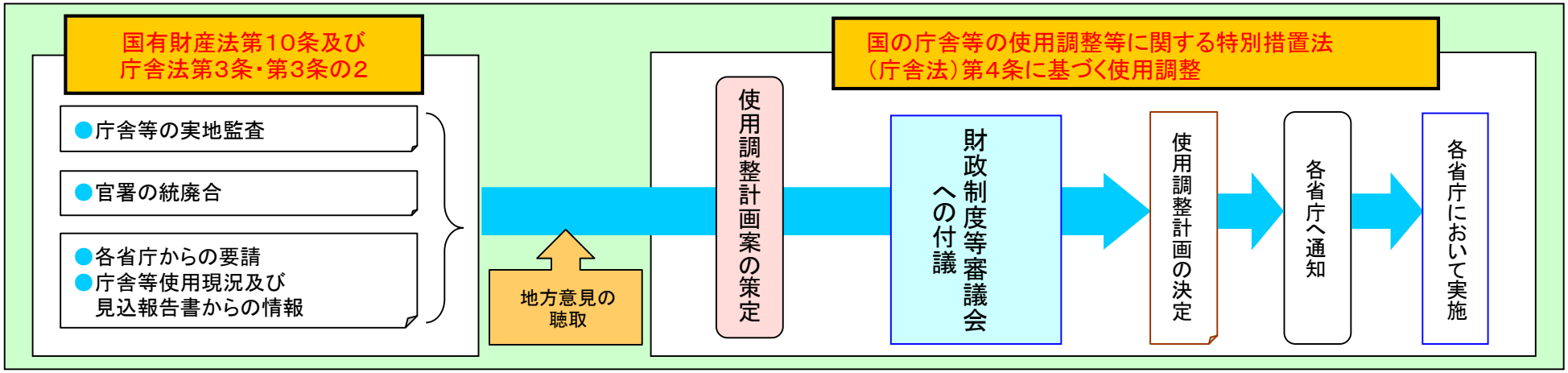
○ 管理及び処分事務の統一
　⇒ 各省各庁からの協議　等

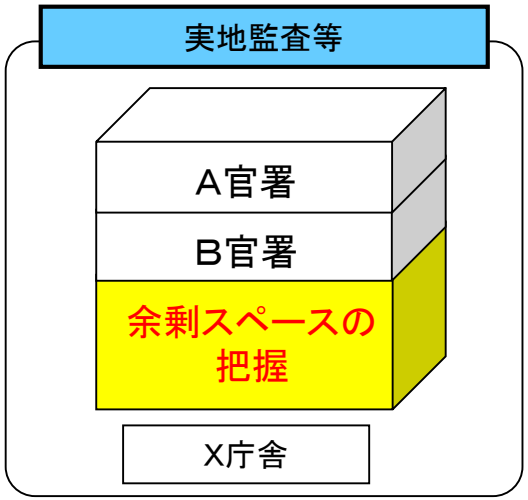
○ 財産状況の明確化
　⇒ 各省各庁から報告される増減現在額のとりまとめ　等

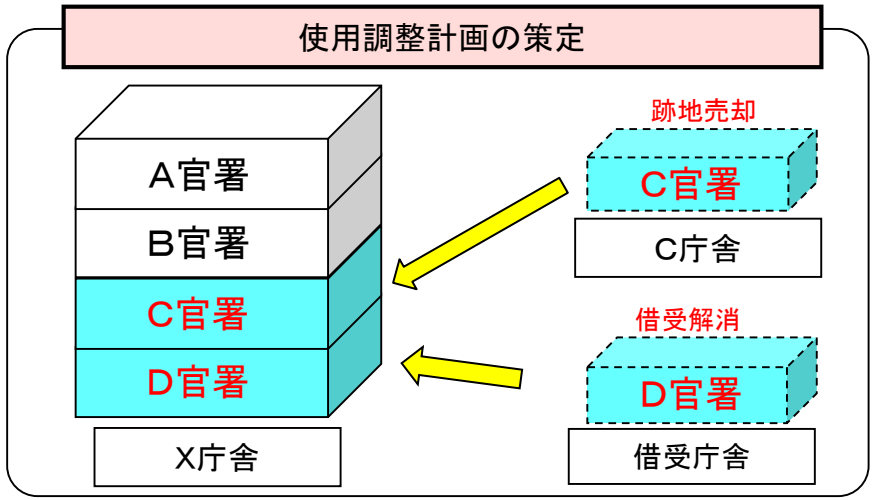
○ 管理及び処分の調整
　⇒ 庁舎等使用調整計画の策定
　　庁舎等取得等調整計画の策定
　　実地監査　等

（参考）各省各庁が所管する庁舎の監査・使用調整

○　財務省では、庁舎等の実地監査等を行った結果、庁舎の余剰スペースが把握された場合には、売却可能財産の創出、借受解消、分散解消及び狭隘解消等、有効活用の推進の観点から、省庁横断的な入替調整（庁舎等使用調整計画の策定）を行い、庁舎等の効率的な使用を推進している。







効　果

○借受費用の縮減
○売却可能財産の創出
○分散解消
○新たな行政需要対応
○耐震性の確保
○老朽・狭隘解消
等

課　題

○　庁舎の老朽化が進み、その建替え等が必要となる中で、耐震性能が入居官署に必要な水準に満たないものについては、耐震性能不足への対応を進める必要がある。

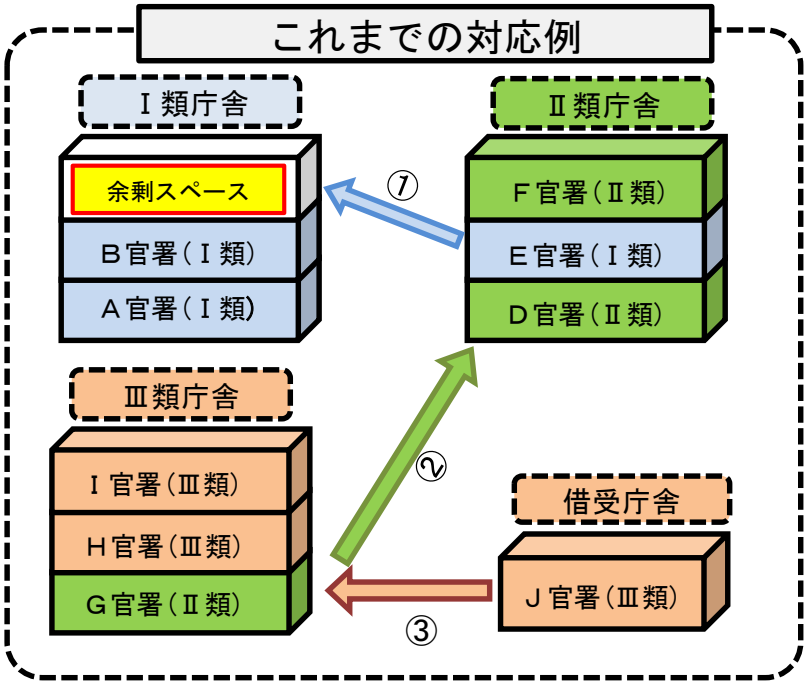
○　他方で、庁舎の耐震性能が入居官署に必要な水準を超えているものもあり、厳しい財政状況を踏まえると、既存ストックの活用の観点から、耐震性能を有した既存庁舎の徹底した活用が重要である。

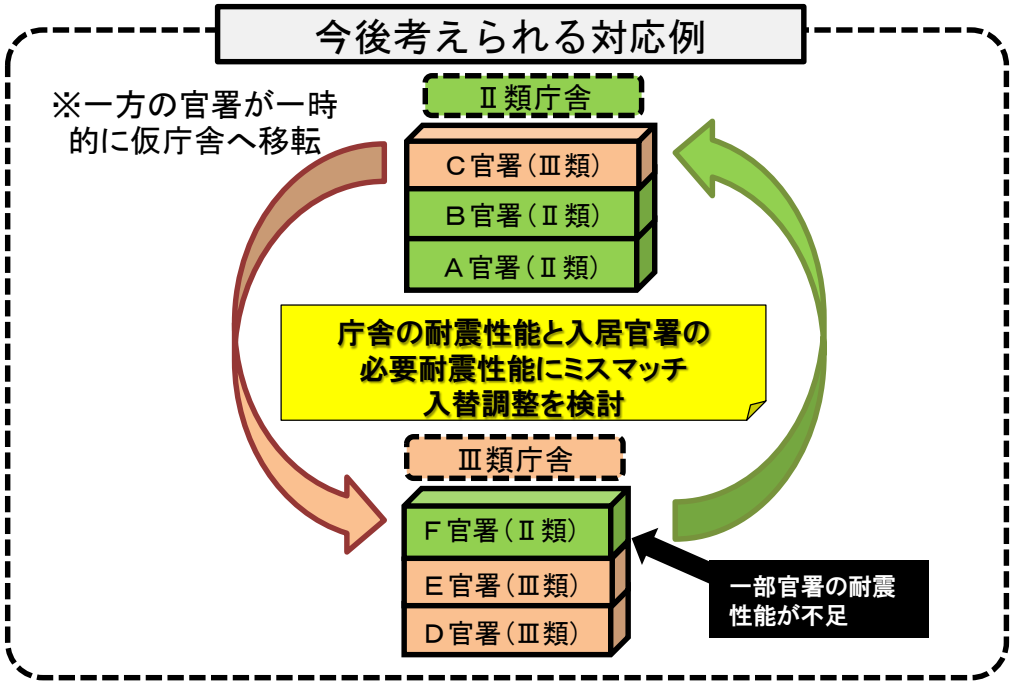
見直し内容

○　庁舎の耐震性能と各官署に求められる耐震性能にミスマッチがある場合において、庁舎の使用実態や経済合理性等の観点を踏まえ、入替調整が適当と認められるときは、余剰スペースが生じていないケースであっても、当該官署に必要な耐震性能が確保されるよう、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。

監査･使用調整のイメージ





◎　監査結果等により、庁舎の耐震性能と入居官署の必要耐震性能にミスマッチが確認されたとしても、入替調整に必要な余剰スペースが生じている場合に使用調整等を実施。

◎　入替調整に必要な余剰スペースが生じていない場合でも、
①　Ⅱ類官署とⅢ類官署の入替調整による対応
②　耐震改修による対応
について、コスト比較等を行い、①による対応が適当と判断される場合は、入替調整を実施。

コスト比較等の具体例（イメージ）

①入替調整による対応案 ⟷ コスト比較 ⟷ **②耐震改修による対応案**

○ 双方の庁舎に入居するⅡ類官署とⅢ類官署の入替調整（耐震性能のミスマッチ解消）

- ✓ 内装改修工事に係る費用
- ✓ 改修工事中の仮庁舎の借料
- ✓ 移転費用

等

○ 耐震改修

- ✓ 耐震改修工事に係る費用
- ✓ （耐震工事中の仮庁舎の借料※）
- ✓ （移転費用※）

等

※入居したまま耐震改修工事ができない場合に必要

その他の考慮要素

＋

○ 既存庁舎の適正かつ効率的な使用の推進と行政サービスへの支障の観点からの検討
（例：双方の官署の入居スペースが効率的な使用となるか、庁舎が遠隔地とならないか等）

↓

上記事項を比較考量し判断

２．庁舎需要への対応について

現　状

○　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いるところもあり、こうした状況を踏まえつつ、監査及び使用調整を適切に実施し、省庁横断的な入替調整を実施している状況。

○　一方、中央官衙地区及びその周辺においては、庁舎が不足しており、多数の官署が民間施設を借受けしている状況。

・　中央官衙地区及びその周辺において、民間施設の借受けを行っている中央省庁は、８省庁、20部局、約3.6万㎡である（平成30年８月現在）。

・　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ことにより、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。

地方支分部局等の統廃合の例

◆［法務省］登記所（法務局・地方法務局の支局・出張所）の整理統合
平成７年当時　1,003箇所　⇒　平成17年12月末　603箇所

平成７年の民事行政審議会の答申、及び平成11年の中央省庁等改革の推進に関する方針等を受け、行政組織の減量・効率化の一環として、登記所の適正配置が進められる。
法務局の支局、出張所については、平成17年度頃までに民事行政審議会の答申時の箇所数（1,003箇所）の概ね半分程度まで縮減を図ることとされた。

◆［農林水産省］地方農政事務所、統計・情報センターの廃止
平成23年９月１日　346箇所　⇒　103箇所

小規模で分散、かつ２系統（農政と統計）に分かれている現場組織の拠点を、地域センター（65箇所）とその支所（38箇所）に再編。

◆［農林水産省］地域センターの廃止
平成27年10月１日　103箇所　⇒　51箇所

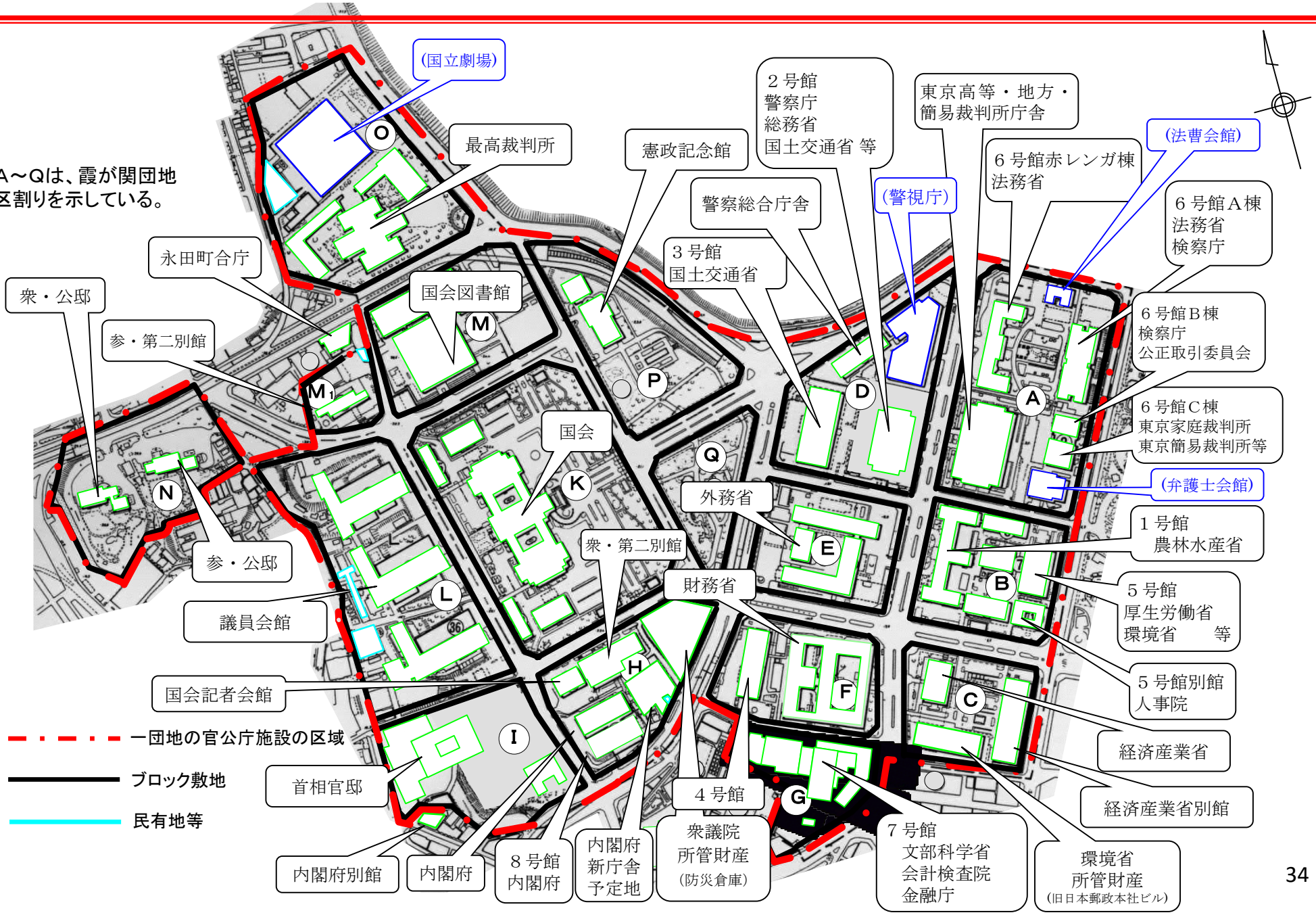
地域の実情に応じて農政を機動的に推進するため、地域センターを廃止し、現場と農政を結ぶ役割を担う地方農政局直属の地方参事官を各都道府県に配置。

地方における庁舎の余剰の状況（余剰が確認されている主な事例）

都道府県	市町村	庁舎名	延床面積（㎡）	余剰スペース（㎡）	余剰発生の理由
北海道	旭川市	旭川地方合同庁舎	24,174	529	定員削減 （北海道開発局）
宮城県	大崎市	古川地方合同庁舎	1,633	283	入居官署退去 （農水省地域センターの廃止）
広島県	庄原市	庄原地方合同庁舎	1,356	495	入居官署退去 （地方法務局支局の整理統合）
高知県	高知市	高知地方合同庁舎	4,427	557	定員削減 （農政局等） 入居官署退去 （保護観察所の移転）

（参考）霞が関団地の官公庁施設現況図

※ A～Qは、霞が関団地の区割りを示している。



中央官衙地区周辺における中央省庁の借受庁舎

○　中央官衙地区周辺に所在する国設庁舎に事務スペースを確保できないため、民間施設の借受けを行っている中央省庁の部局が複数ある。
○　平成30年８月１日時点において、８省庁20部局により約3.6万㎡の民間施設の借受けが行われている。

省庁名	借受面積（㎡）	借受部局数
内閣官房	2,577	6
内閣府	6,330	5
総務省	281	1
文部科学省	3,972	2
厚生労働省	1,557	1
経済産業省	2,910	1
国土交通省	566	1
環境省	17,924	3
計	36,120	20

（注１）旧日本郵政本社ビルに環境本省及び原子力規制委員会が入居する予定であり、環境省の借受けについては、今後、解消が図られる予定。
（平成29年２月17日開催の財政制度等審議会第34回国有財産分科会に報告済）
（注２）上記のほか、特許庁庁舎改修工事期間中の仮移転等により約２万㎡の借受けを行っている。
（注３）各省庁の借受面積は小数点第１位以下を切り捨てているため、借受面積合計とは一致しない。

（参考）市街地再開発事業の概要

○　都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るもの。［国土交通省ＨＰより］

【市街地再開発事業の仕組み】

- 敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- 従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）
- 高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し事業費に充てる

参考：大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業

再開発建物の一部（権利床）の取得状況等

■　権利床の従来の取扱い　*～売却を前提とした信託を実施～*

事業名	所在地	延床面積	うち国の権利床（専有面積）	備考
大手町一丁目第２地区 第一種市街地再開発事業	千代田区大手町	ﾉｰｽﾀﾜｰ：約11万㎡ ｻｳｽﾀﾜｰ：約13万㎡	約4,700㎡ ﾉｰｽﾀﾜｰ	竣工：平成24年10月 平成24年４月に信託
大手町二丁目地区 第一種市街地再開発事業	千代田区大手町	ｳｴｽﾄﾀﾜｰ：約20万㎡ ｲｰｽﾄﾀﾜｰ：約15万㎡	約79,000㎡ ｲｰｽﾄﾀﾜｰ	竣工：平成30年8月 平成28年１月に信託

■　参考：今後予定の事案

事業名	所在地	延床面積	うち国の権利床（専有面積）	備考
四谷駅前地区 第一種市街地再開発事業	新宿区四谷 及び本塩町	約14万㎡	約6,000㎡	竣工：平成31年度予定
西新宿五丁目北地区 防災街区整備事業	新宿区西新宿	約14万㎡	約1,200㎡	竣工：平成34年度予定

（注）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ることにより、国が再開発建物の一部（権利床）を取得する予定事案。

課　題①

○　地方においては、地方支分部局の統廃合や定員削減等の状況の変化に対応し、入替調整を行う必要がある。

○　その一方で、地方支分部局が所在する地方公共団体では、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が進められており、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が必要である。

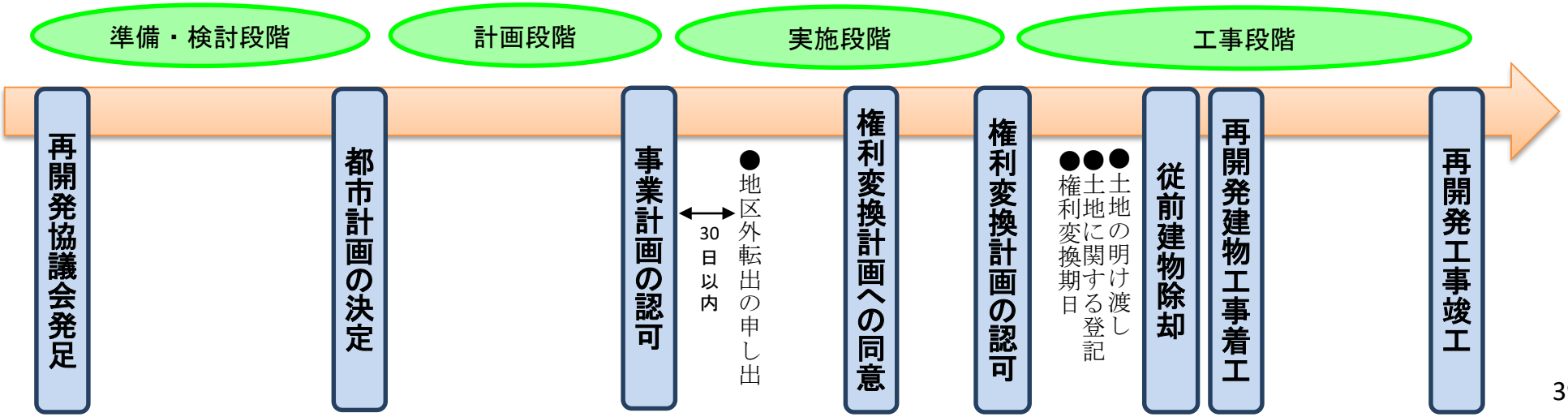
○　中央官衙地区及びその周辺においては、様々な行政需要への対応等により、従来、庁舎が不足しており、多数の官署が民間施設を借受けている状況にある。このため、経済合理性等に配慮しつつ、既存の国有財産（新たに取得する再開発建物の一部（権利床）等）の活用により、安定的な庁舎確保に努める必要がある。

課　題②

○　市街地再開発事業は、都市計画決定⇒事業計画決定⇒権利変換計画決定の手続きを経て、新たな建物の完成をもって完了となり、事業完了までに長期間を要する（10年近く要するケースもある）。

○　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、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必要がある。

第一種市街地再開発事業の流れ



見直し内容①

○　人口減少や高齢化が進展する地方都市おいては、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るなどの動きがみられる。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最適利用を求める観点から、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。

現状

一定の地域
- 国の庁舎
- 地方公共団体の施設

監査

《これまでの観点》
◎　庁舎の使用実態を把握し、組織の改編・統廃合に伴って生じる余剰スペースについて、非効率使用の改善や余剰のある庁舎への移転により、有効活用や用途廃止等を求める観点から実施。

使用調整

◎　監査結果等を踏まえ、省庁横断的な使用調整による既存庁舎の徹底した活用を図る。

＋

今後

一定の地域
- 国の庁舎
- 情報共有
- 地方公共団体の施設

監査

《新たな観点》
◎　コンパクトシティ構想等の地方都市における新たな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の活用等による最適利用を求める観点からも実施。

国公有財産の最適利用

◎　最適利用に関する検討の場である協議会等により、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情報共有を行い、利用者の利便性や職員の執務環境等にも配慮しつつ、既存庁舎の徹底した活用を図る。

見直し内容②

○　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再開発建物の一部（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、市街化再開発事業は、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ことから、権利床を庁舎として活用する場合には、事業スケジュールの各タイミングにあわせて、基本的には以下の順で段階的に意思決定を行うべきである。

①　権利床取得の要否

定期的に庁舎需要等に基づき、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。

②　入居官署の選定

権利床を活用する場合には、庁舎等の取得等調整計画（注）の策定等の審査の観点に加えて、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。

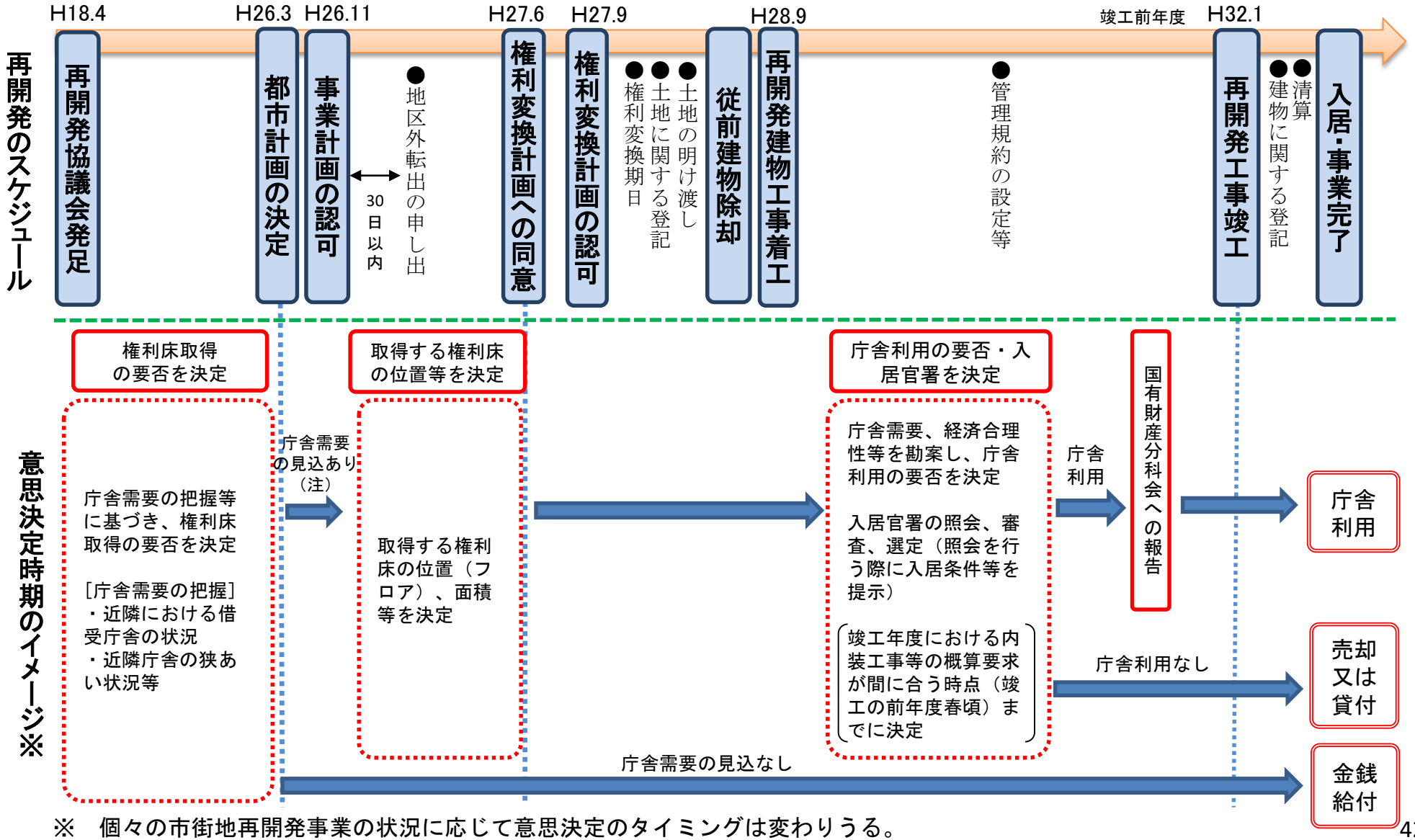
（注）毎年度、各省各庁が翌年度に予定している庁舎等の取得等について、その必要性等を審査・調査の上、取得等調整計画を策定している。

○　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。

２．庁舎需要への対応

市街地再開発事業の流れと国の意思決定時期のイメージ

≪「再開発のスケジュール」は四谷駅前地区の例≫



※　個々の市街地再開発事業の状況に応じて意思決定のタイミングは変わりうる。

（注）庁舎需要の見込がない場合でも、金銭給付を受けるよりも権利床取得が有利と判断した場合には、権利床を取得。

権利床活用にあたっての審査の考え方

取得等調整計画等の策定における審査の観点

【取得等調整計画】

下記の観点による総合判断

◇　取得等の必要性（新たな行政需要への対応、狭隘解消等）
◇　余剰スペースの活用の可能性
◇　国保有と民間借受とのコスト比較に伴う経済合理性

等

【使用調整計画】

◇　売却可能財産の創出、借受費用の縮減
◇　既存庁舎等を有効活用することによる新営庁舎等の規模の縮減
◇　庁舎等の新規需要への対応、分散解消
◇　庁舎等の耐震性能の確保

等

庁舎利用の要否・入居官署を決定する際の審査の観点

○　下記の観点による総合判断

【取得等調整計画等と共通する観点】

◇　取得等の必要性（新たな行政需要への対応、借受解消、分散解消、狭隘解消等）
◇　余剰スペースの活用の可能性
◇　国保有と民間借受とのコスト比較に伴う経済合理性

等

【新たな観点】

◇　再開発建物の所在地に官署が所在する必要性（利用者への利便性・業務の効率性）
◇　移転時期と竣工時期とのマッチング
◇　区分所有建物（再開発建物の整備方針等）との調和

Ⅲ. 国家公務員宿舎に関する今後の対応について

国家公務員宿舎に関する今後の対応について

○　国家公務員宿舎については、平成23年12月に公表した「国家公務員宿舎の削減計画」において、宿舎は真に公務のために必要な宿舎に限定し、主として福利厚生の目的で使用されるべきものではないとされ、宿舎に入居可能な対象を５つの類型に整理。

　この整理に基づき、各省庁において必要戸数を積み上げた結果、約16.3万戸であったことから、当時の設置戸数である約21.8万戸から約16.3万戸まで、約5.6万戸（25.5%）が削減（住宅数では10,684住宅のうち5,244住宅を廃止）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2,939億円の財源が捻出され、平成28年度末をもって計画が達成された。

○　足元の必要戸数を調査した結果、全体として見れば、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が、地域ごとにみると需要と供給にミスマッチが生じていると見込まれる。また、住戸の規格別にみると、独身用、単身用宿舎が不足している一方、世帯型宿舎に余剰が生じている傾向が見られており、住戸規格にもミスマッチが生じていると見込まれる。

　宿舎の維持管理に関しては、政府全体の方針を踏まえ長寿命化に取り組むこととしているが、今後、老朽化した宿舎が増加することが見込まれる。

○　国家公務員宿舎については、宿舎削減計画達成後の宿舎需要の変化等を見極めつつ、上記の課題を踏まえ、①地域ごとの需給のミスマッチ解消、②住戸規格のミスマッチ解消、③老朽化宿舎への対応、について検討を進める必要がある。

１．地域ごとの需給のミスマッチ解消について

現状

○　宿舎削減計画においては、真に公務のために必要な宿舎戸数（必要戸数）を約16.3万戸と定め、必要戸数まで宿舎戸数の削減（約5.6万戸）を進め、平成28年度末にこれを達成した。

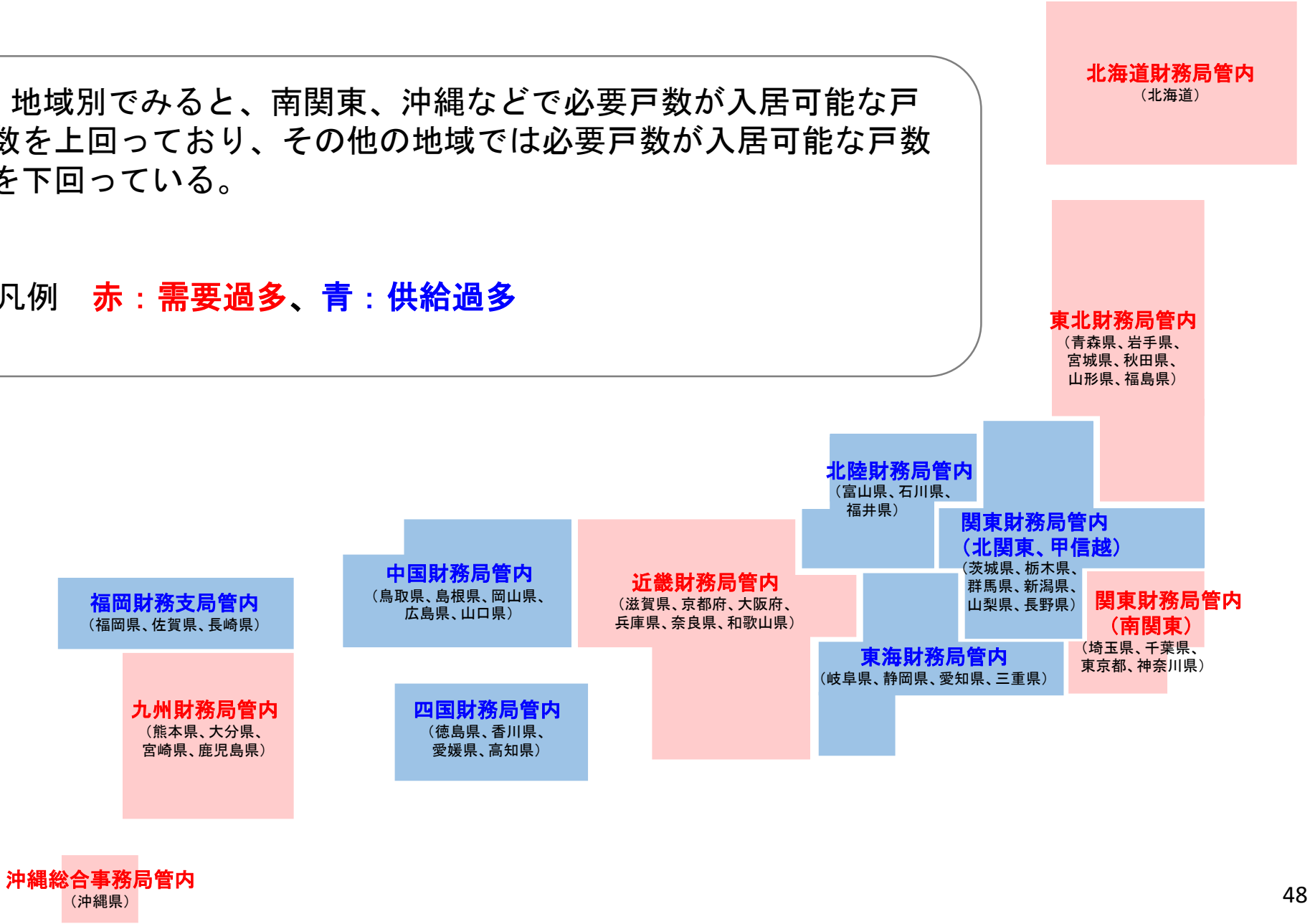
○　地域ごとの宿舎需要と供給の現状についてみると、宿舎削減計画においては主に老朽化や売却収入確保等の観点から廃止宿舎の選定を行ったことや、近年の行政需要の変化に伴う宿舎需要の変化などに伴い、宿舎が不足している地域が見られる一方、未入居が増加している地域も見られる。

○　必要戸数の約16.3万戸について、足元では、全体として同程度の需要が見込まれているが、**地域ごとにみると需要と供給にミスマッチ**が生じている。

１．地域ごとの宿舎需要と供給に関する状況

地域別でみると、南関東、沖縄などで必要戸数が入居可能な戸数を上回っており、その他の地域では必要戸数が入居可能な戸数を下回っている。

凡例　**赤：需要過多**、**青：供給過多**



（参考）「国家公務員宿舎の削減計画」等の概要

「国家公務員宿舎の削減計画」（平成23年12月1日公表）のポイント

○ 宿舎戸数の削減

宿舎は、真に公務のために必要なものに限定し、主として福利厚生目的のものは認めず、今後5年を目途に、宿舎戸数約21.8万戸（平成21年9月の戸数）から必要戸数の16.3万戸まで、5.6万戸（25.5%）程度の削減を行う。（全国10,684住宅のうち、5,046住宅を廃止。）

○ 廃止宿舎の売却

- 廃止する宿舎については、その跡地をできる限り速やかに売却すること等により国の財政に貢献
- 捻出される財源については、概算すると、約1,700億円。

（参考）宿舎に入居することが認められる職員の類型

	類型
①	離島、山間へき地に勤務する職員
②	頻度高く転居を伴う転勤等をしなくてはならない職員
③	居住場所が官署の近接地に制限されている職員
④	災害、テロ、経済危機、武力攻撃等を含め、政府の迅速な対応が求められる事件・事故等が発生した際、各省庁が定める業務継続計画（BCP）等に基づき緊急参集する必要がある職員
⑤	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職員

「国家公務員宿舎の削減計画」の実施結果（平成29年5月26日国有財産分科会報告）

○ 平成29年3月末時点で、宿舎削減計画の状況は以下のとおりとなっており、**削減計画を達成**

- 宿舎の設置戸数約16.3万戸（5.6万戸（25.5%）の削減）
- 廃止宿舎総数は5,244住宅
- 宿舎跡地売却に伴い捻出された財源は約2,939億円

（参考）削減計画における都心宿舎の削減方針

○　今後5年を目途に、以下の方針に基づき、公務員宿舎の削減、資産の圧縮等を行っていくこととする。

（１）宿舎廃止方針
廃止する公務員宿舎の選定等にあたっては、以下の方針を基本とする。

①　千代田、中央、港３区に所在する宿舎は、危機管理要員等や緊急参集要員などが入居するものを除き廃止する。

（注）「危機管理要員等」には、内閣危機管理監が指定する防災担当職員に加え、警察、防衛、皇室関係職員や刑務所・入国管理等の収容施設の職員のほか、国会職員、司法関係職員が該当する。以下同じ。

②　その他の都心（概ね山手線内）に所在する宿舎については、今後５年間で築年数が40 年を超える宿舎等、老朽化し耐震性等に問題があるものは、危機管理要員等や緊急参集要員などが入居するものを除き、建替等を行わず、廃止する。老朽化や耐震性等に問題がない宿舎については、継続使用することとするが、その際、緊急参集要員や、国会活動と密接に関係する業務に従事する職員等の入居を優先させる。

[出典]「国家公務員宿舎の削減計画」（平成23年12月1日公表）

（参考）職務上宿舎への入居が認められる職員の類型

（類型①）離島、山間へき地に勤務する職員

離島や山間へき地に勤務する職員であり、通勤可能な範囲に自宅を所有していない職員に対して宿舎を提供。

（類型②）頻度高く転居を伴う転勤等をしなくてはならない職員

比較的短期間のサイクルでの全国規模の異動を円滑に実施するため、職員に対して宿舎を提供。

（類型③）居住場所が官署の近接地に制限されている職員

危機管理要員、刑務官、一部の自衛官等、テロ、災害、暴動等の発生時に迅速に官署に駆けつけ、適切に対処することが求められている職員に対し宿舎を提供。

（類型④）災害、テロ、経済危機、武力攻撃等を含め、政府の迅速な対応が求められる事件・事故等が発生した際、各府省が定める業務継続計画（BCP）等に基づき緊急参集する必要がある職員

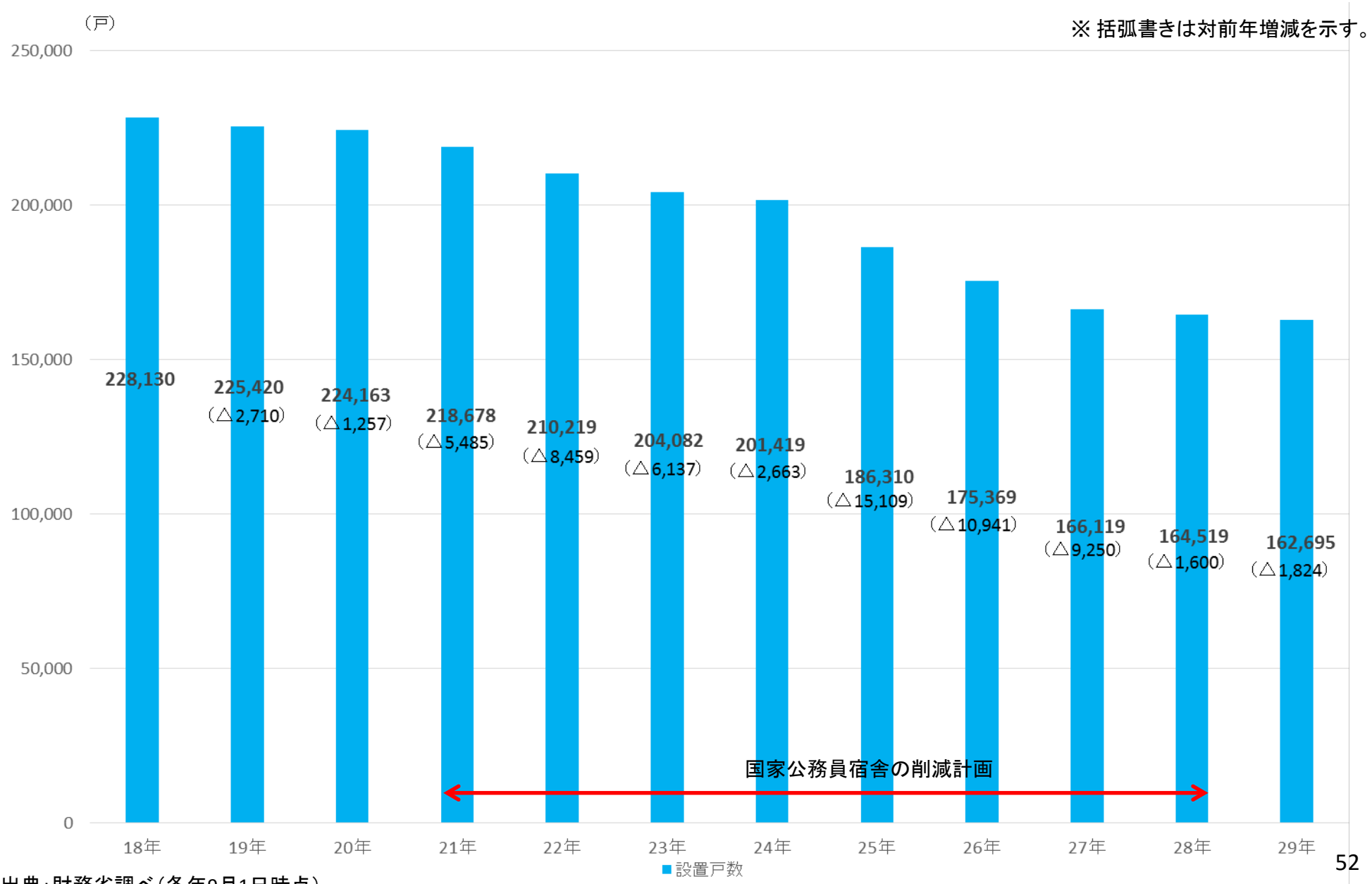
類型③に含まれる職員のほかに、各府省が定める業務継続計画（BCP）等に基づき、緊急に参集することが求められている職員に対し、職場に一定程度近接した宿舎を提供。

（類型⑤）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職員

国会対応、法案作成及び予算等の業務については、往々にして深夜にまで及ぶことが多く、早朝においても作業が発生することが多々見受けられる中、これらの職員に対して、職場に一定程度近接した宿舎を提供。

［出典］『「国家公務員宿舎の削減計画」に基づくコスト比較等による個別検討結果及び宿舎使用料の見直しについて』（平成24年11月26日公表）を要約

（参考）国家公務員宿舎の設置戸数の推移



出典：財務省調べ（各年9月1日時点）

（参考）政府業務継続計画（首都直下地震対策）

◇ 政府業務継続計画（首都直下地震対策）の概要

○ 首都直下地震発生時における、政府として業務を円滑に継続するための対応方針、これに必要な執行体制、執務環境等を定めることにより、
① 首都中枢機能を維持し、
② 国民生活及び国民経済に及ぼす影響を最小化する
ことを目的に策定

○ 中央省庁は、本計画に基づき、業務継続計画を作成

○ 首都直下地震対策検討WGが想定する震度分布や被害様相を念頭に、より過酷な被害様相を想定
① 停電、商用電話回線の不通及び断水は、1週間継続
② 下水道の利用支障は、1か月継続
③ 地下鉄の運行停止は、1週間継続
JR及び私鉄の運行停止は、1か月継続
④ 主要道路の啓開には、1週間を要する。
なお、総理大臣官邸及び中央省庁の庁舎の全部又は一部が使用不能となることも想定

○ 中央省庁は、非常時優先業務等を各省庁の業務継続計画に定めるとともに、これを継続するために必要な職員を「参集要員」として確保。

○ 中央省庁は、真に必要な非常時優先業務を実施するために必要な職員については、中央省庁の庁舎の近傍の宿舎に優先的に入居させる等の措置を講ずる。

［出典］「政府業務継続計画（首都直下地震対策）」（平成26年3月閣議決定）及び「政府業務継続計画（首都直下地震対策）の概要」（内閣府HP）から抜粋。

◇ 首都直下地震の被害想定（人的・物的被害）

○ 地震の揺れにより、全壊家屋は約17万5千棟、建物倒壊による死者は最大約1万1千人、建物被害に伴う要救助者は最大7万2千人と想定。

○ 火災により、最大約41万2千棟が焼失、死者は最大1万6千人と想定。

○ 電力は、発災直後は都区部の約5割が停電。供給能力が5割程度に落ち、1週間以上不安定な状況が続く。

○ 通信は、固定電話・携帯電話とも、輻輳のため、9割の通話規制が1日以上継続。メールは遅配が生じる可能性。携帯基地局の非常用電源が切れると停波。

○ 上下水道は、都区部で約5割が断水。約1割で下水道の使用ができない。

○ 地下鉄は1週間、私鉄・在来線は1か月程度、運行停止する可能性

○ 道路は、主要路線の啓開には、少なくとも1～2日を要し、その後、緊急交通路として使用。
都区部の一般道はガレキによる狭小、放置車両等の発生で交通麻痺が発生

［出典］「首都直下地震対策検討ワーキンググループ最終報告の概要（平成25年12月19日）」（内閣府HP）から抜粋。

課題

○　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、宿舎の需給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について検討する必要がある。

○　近年、大規模な災害が頻発する中で、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。

見直し内容①

○　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、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が、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。

1. 地域ごとの需給のミスマッチ解消に向けた対応（イメージ）

○ 中長期的な視点を踏まえ、宿舎の効率的な利用を促進する観点から、地域ごとの宿舎需要を的確に把握し、その需要の変動等に応じつつ、余剰となる宿舎の廃止及び不足する宿舎の確保を計画的に実施。

供給過多地域

① 存置する宿舎の選定

◆ 主として以下の観点から存置宿舎を選定
- 老朽度：建築年次、耐震性など
- 立　地：BCP対応、通勤時間など
- 需　要：現在の入居状況、中長期的な需要

など

② 余剰となる宿舎の廃止

◆ 廃止後の宿舎建物について、使用可能なものは、移住促進対策などの地域の需要を踏まえ活用を検討

需要過多地域

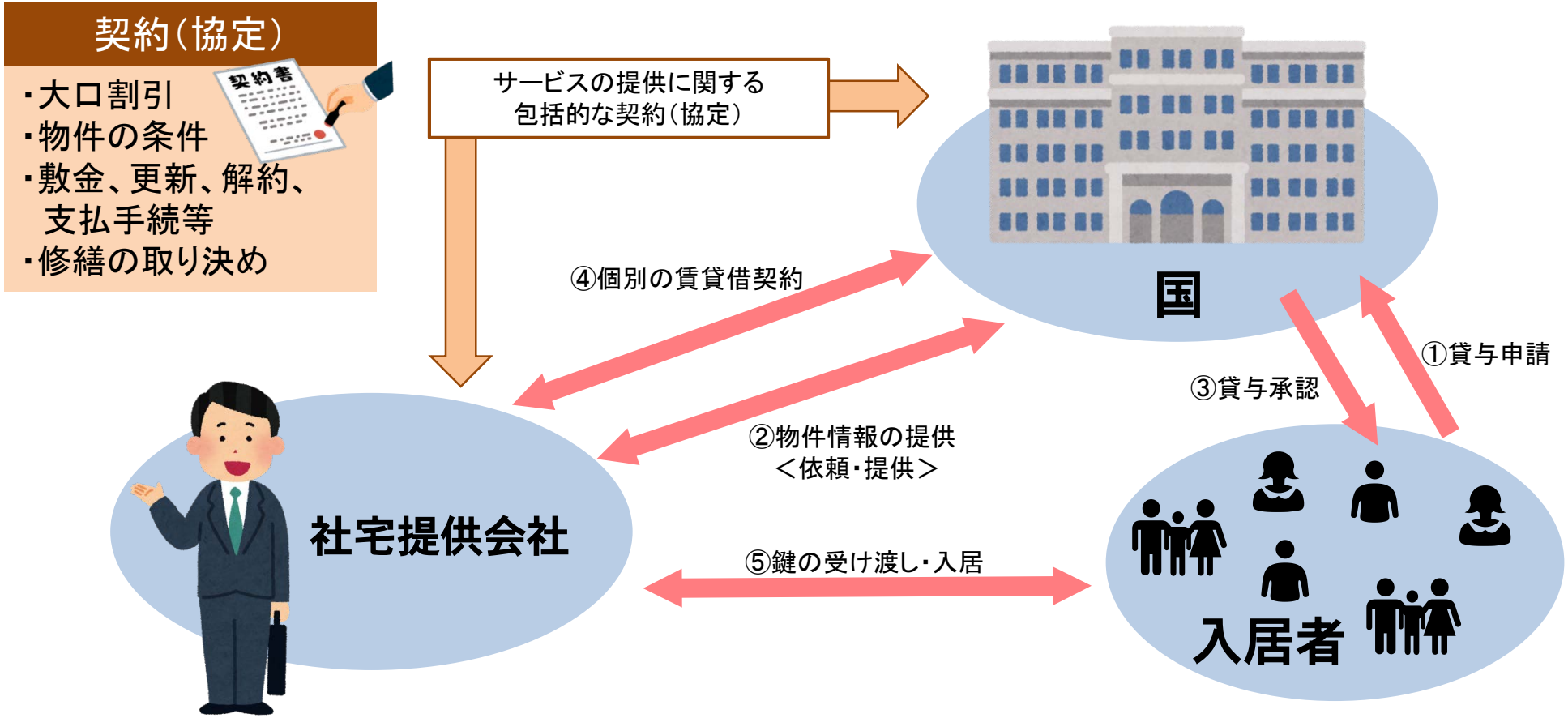
不足する宿舎の確保

◆ 宿舎確保の方法
- 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
- 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の上、経済合理性を有する方法で必要な宿舎を確保

◆ BCP用宿舎の確保
- 必要な宿舎確保の検討にあたっては、災害発生時等における初動体制確保に優先的に取り組む
- とりわけ、首都直下地震への対応を優先

（参考）借受宿舎の活用について（社宅提供サービス等の活用のイメージ）

○　需要の変動が多い地域等において、需要が一定戸数まとまっている場合には、効率化の観点から、個々に民間賃貸物件を選定して借受けを行う方法に代えて、社宅提供サービスなどの包括的な契約（協定）に基づく借上げ方式の活用も検討。



見直し内容②

○　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密集住宅地区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。

○　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。

（参考）BCP用宿舎の枠組みについて

	一般の有料宿舎	危機管理用宿舎	BCP用宿舎（案）
戸　数　等	全国で約13万戸	都心に約500戸	現在は未設置 ※対象者は有料宿舎に入居
居　住　資　格	職務遂行上宿舎を必要としており、かつ、以下の類型のいずれかに該当する者 ① 離島・山間へき地勤務 ② 頻度高く転居を伴う転勤等 ③ 居住場所が官署近傍に制限 ④ BCP等に基づく緊急参集要員 ⑤ 国会、法案、予算等の業務従事	首都圏において大規模地震等が発生し交通網が寸断された場合でも、国民の生命又は財産を保護するための初動対応に係る非常勤務に直接従事する者であって、内閣危機管理監が指定する者 ※ 官邸に緊急参集する要員用の宿舎であり、当該職に就いた者は、当該宿舎への入居義務を負う	災害、テロ、経済危機、武力攻撃等を含め、政府の迅速な対応が求められる事件・事故等が発生した際、各省庁が定める業務継続計画（BCP）等に基づき、緊急参集する必要がある職員であって、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
宿舎使用料	有料	無料	有料
官署からの距離	通勤時間がおおむね 1時間以内の範囲	官署の通用門から おおむね2kmの距離内	災害発生時等の初動対応等 のため参集可能な距離圏
宿舎の明渡し	退職や転任等により居住資格を失った場合は、20日以内に明渡し。ただし、相当の事由がある場合は6か月の範囲内で明渡し。	転任等により危機管理用宿舎への居住資格を失った場合は、20日以内に明渡し。ただし、相当の事由がある場合は2か月の範囲内で明渡し。	転任等によりBCP用宿舎への居住資格を失った場合は、20日以内に明渡し。ただし、相当の事由がある場合は6か月の範囲内で明渡し。

２．住戸規格のミスマッチ解消について

２．住戸規格の需要と供給に関する状況

現状

○　全国的に独身用、単身用宿舎の必要戸数が入居可能な戸数を上回り、世帯用宿舎は必要戸数が入居可能な戸数を下回っており、**住戸規格のミスマッチ**が生じていると見込まれる。

○　国家公務員の世帯構成別職員数（平成２４年度、３０年度）を比較すると、世帯の職員数が減少している一方、単身赴任及び独身の職員数は増加している。
○　住戸規格別の宿舎戸数（平成２４年度、３０年度）については、単身赴任者用は大きな増加はないが、世帯用と独身者用は減少しており、特に独身者用の減少幅が大きい。
○　その結果、独身者及び単身赴任者のうち、約４万６千人が世帯型の使用料を負担し世帯型宿舎に入居しているほか、約６千人が宿舎に入居できず民間住宅等に居住している。

＜国家公務員の世帯構成別職員数＞

単位：人

	世帯	単身赴任	独身
平成24年度	368,458	42,801	147,661
平成30年度	346,050	46,483	156,596
増減	▲22,408（▲6.1%）	3,682（+8.6%）	8,935（+6.1%）

出典：財務省調べ（各年6月1日時点・自衛官等の特別職国家公務員を含む）

＜住戸規格別の宿舎戸数＞

単位：戸

	世帯用	単身赴任者用	独身者用
平成24年度	169,081	8,783	28,372
平成30年度	133,287	9,165	20,878
増減	▲35,794（▲21.2%）	382（+4.3%）	▲7,494（▲26.4%）

出典：財務省調べ（各年9月1日時点・各年度の戸数には被災者提供用等を含む）

課題

○　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。

○　新たな宿舎の確保や既存宿舎の模様替（ファミリータイプをワンルームタイプに転用）によるハード面での対応については、限られた予算の中、ミスマッチの解消までに長い期間を要することから、既存宿舎の有効活用による入居の促進など、ソフト面での対応もあわせて考えることが必要ではないか。

（注）宿舎使用料の引上げに際して、人事院から、各府省及び職員からの意見等を踏まえつつ、緊急時に対応する職員用、若年層職員用等、必要な宿舎の確保等に努めるよう意見が提出されている。

見直し内容

○　住戸規格のミスマッチの解消策に向けて、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。

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。

ソフト面での対応

○　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とされているが、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。

（参考）既存宿舎の有効活用促進のイメージ

級等	貸与基準		見直し
指定職、10級、9級	e 以下	―	―
8級、7級、6級	d 以下	―	―
5級、4級、3級	c 以下	d以下 （扶養義務のある同居者3人以上）	d以下 （世帯人数が4人以上）
2級、1級	b 以下	c以下 （扶養義務のある同居者3人以上）	c以下 （世帯人数が4人以上） （相当の規格の宿舎がない場合）
独身者	a	c以下 （未入居の解消に資する場合）	c以下 （相当の規格の宿舎がない場合） （ミスマッチ由来の若手の負担増を軽減）

（参考）住戸規格と面積基準

規格	面積
e	80㎡以上
d	70㎡以上 80㎡未満
c	55㎡以上 70㎡未満
b	25㎡以上 55㎡未満
a	25㎡未満

（参考）国家公務員の俸給表（行政職（一））の職務の級と標準的な役職

級等	標準的な役職
指定職	本府省の部長級以上
10級、9級	本府省の課長、管区機関の長等
8級、7級	本府省の室長、管区機関の部課長等
6級	本府省の課長補佐、管区機関の課長等
5級	本府省の課長補佐、管区機関の課長補佐等
4級、3級	本府省の係長、管区機関の課長補佐・係長等
2級、1級	本府省の係員、管区機関の係員等

３．老朽化への対応について

３．宿舎の維持管理に関する状況

現状

○　国家公務員宿舎については、平成23年12月に公表した「国家公務員宿舎の削減計画」において、コスト比較を実施したうえで廃止、耐震改修、借受移行及び建替を行う宿舎を判定し、それに基づき廃止を着実に進めてきた。

○　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、宿舎削減計画実施当時、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。

（注）築40年を超える宿舎は、設備や仕様、間取り、内装等の陳腐化が進んでおり、建築年によってはクーラーが設置できない宿舎もある。台所、浴室、トイレ等水廻り設備の陳腐化が著しく入居者に負担を強いている状況。

現状

○　政府のインフラ長寿命化基本計画に基づき策定された「財務省インフラ長寿命化計画（行動計画）」（平成28年3月）において、合同宿舎についても、中長期的な維持管理・更新等に取り組むことが求められている。

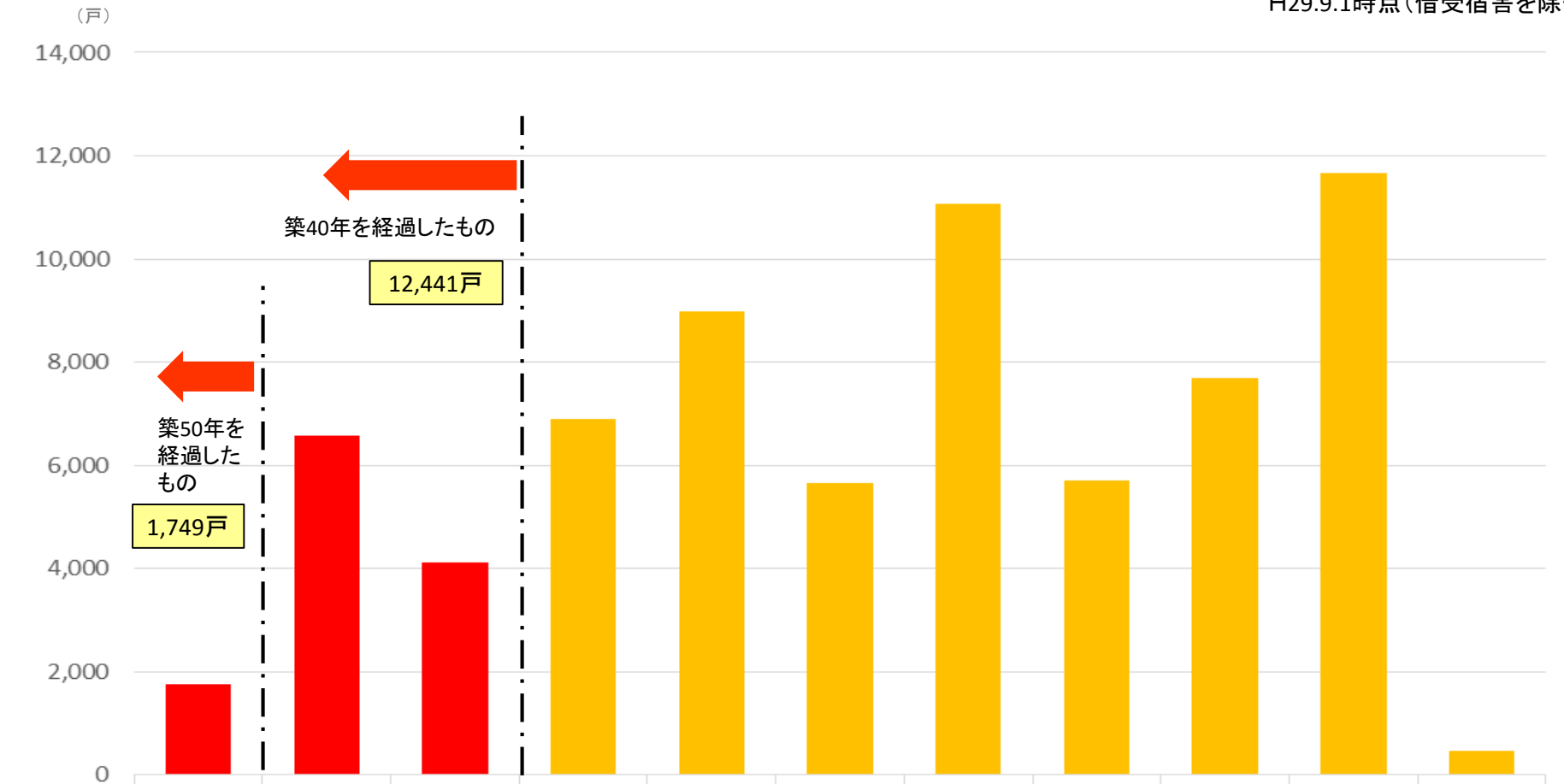
（注）平成29年5月に開催された財政制度等審議会第36回国有財産分科会において、「財政負担を抑制する観点から、既存ストックの長寿命化等によるライフサイクルコストの軽減を図る。このため、個々の宿舎の状況に基づいて、計画的に修繕を行う」旨報告。

○　上記を踏まえ、不具合発生の都度、改修を行う「事後保全」から、不具合が起こる前に計画的に整備を行う「予防保全」への転換を図るため、個々の宿舎の劣化状況の把握を進め、宿舎の棟ごとに長期修繕計画を策定し、それに基づいた10年間の維持整備計画を策定のうえ、計画修繕を実施している。

（参考）国家公務員宿舎（合同宿舎）の経年別戸数

○ 築50年を経過し老朽化が著しい宿舎が約2,000戸存在。更に10年後はこれら老朽化宿舎が約12,000戸に増加する見込み。

H29.9.1時点（借受宿舎を除く）



建築年次	～S42	S43～S47	S48～S52	S53～S57	S58～S62	S63～H4	H5～H9	H10～H14	H15～H19	H20～H24	H25～H29
経過年数	～50年	49～45年	44～40年	39～35年	34～30年	29～25年	24～20年	19～15年	14～10年	9～5年	4～0年
戸　数	1,749	6,567	4,125	6,892	8,996	5,656	11,076	5,698	7,706	11,674	479

出典：財務省調べ

（参考）財務省インフラ長寿命化計画、長期修繕計画及び維持整備計画について

○財務省インフラ長寿命化計画（行動計画）（平成28年3月財務省）

財務省が所管する施設の維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取組の方向性を示す計画として、「財務省インフラ長寿命化計画（行動計画）」を策定。本行動計画に基づき、財務省が所管する各施設の管理者は、「個別施設ごとの長寿命化計画」を策定し、着実に実施する。

⇒故障発生の都度、修理を行う「事後保全」から、故障が起こる前に計画的に整備する「予防保全」への転換を行うことにより、トータルコストの縮減等、適切かつ効率的な維持管理等が期待できる。

○長期修繕計画

合同宿舎の棟ごとに定めた計画策定年数を満了するまでの期間において、今後の修繕時期及び所要額を記した長期修繕計画を作成する。

竣工年次	計画策定年数
①平成9年度以降に竣工した宿舎	100
②平成8年度以前に竣工した宿舎のうち、昭和56年6月1日以降の建築基準法に適合するもの	80
③　①及び②以外の宿舎	60

○維持整備計画

予算執行において実行性を高めるための修繕計画として、長期修繕計画を踏まえ、少なくとも直近10か年分の計画を策定する。

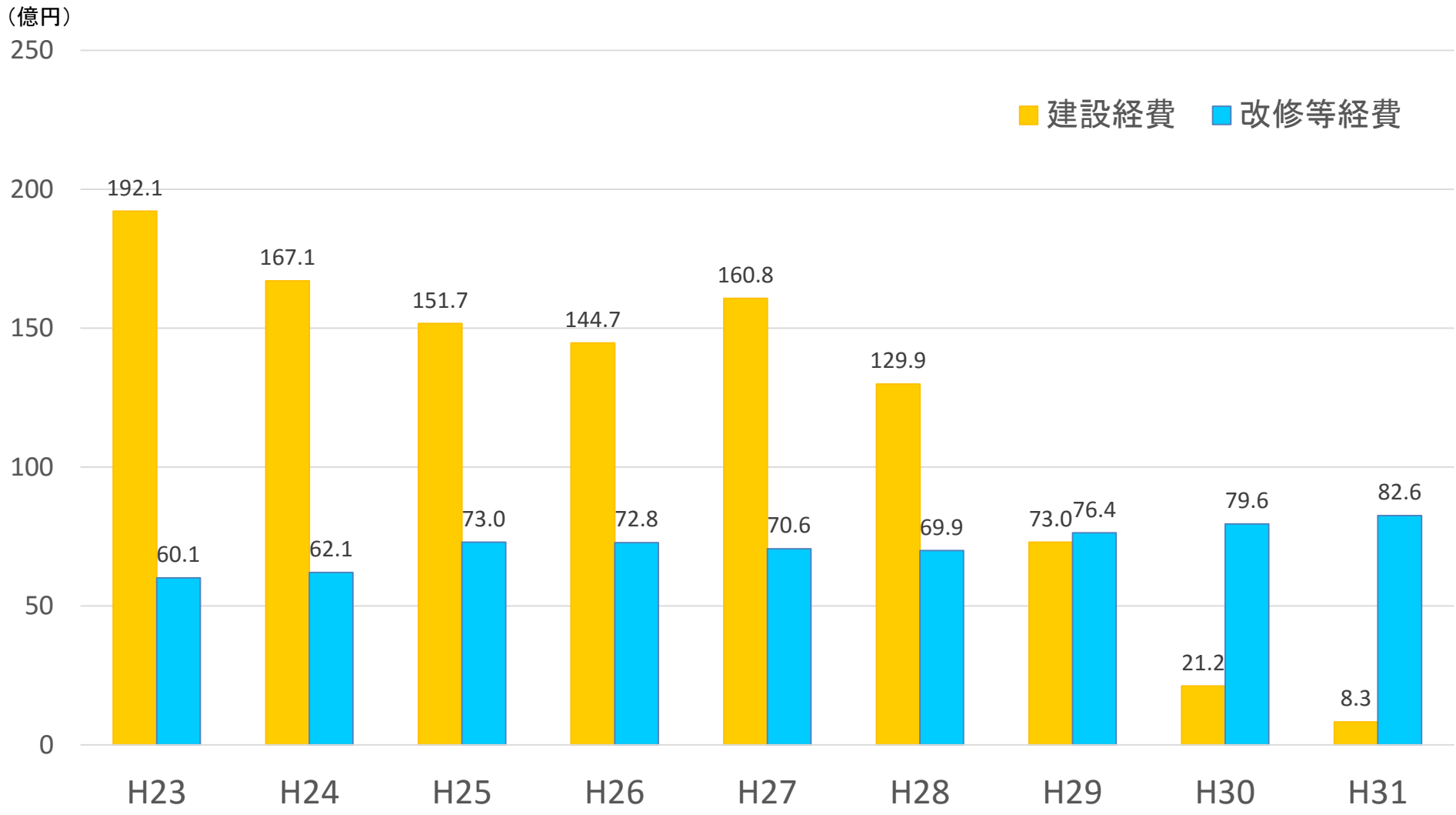
法定点検の結果等を踏まえ、近隣の宿舎又は棟において近似する修繕時期が到来する場合には、一括して修繕することも検討する。

課題

○　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。

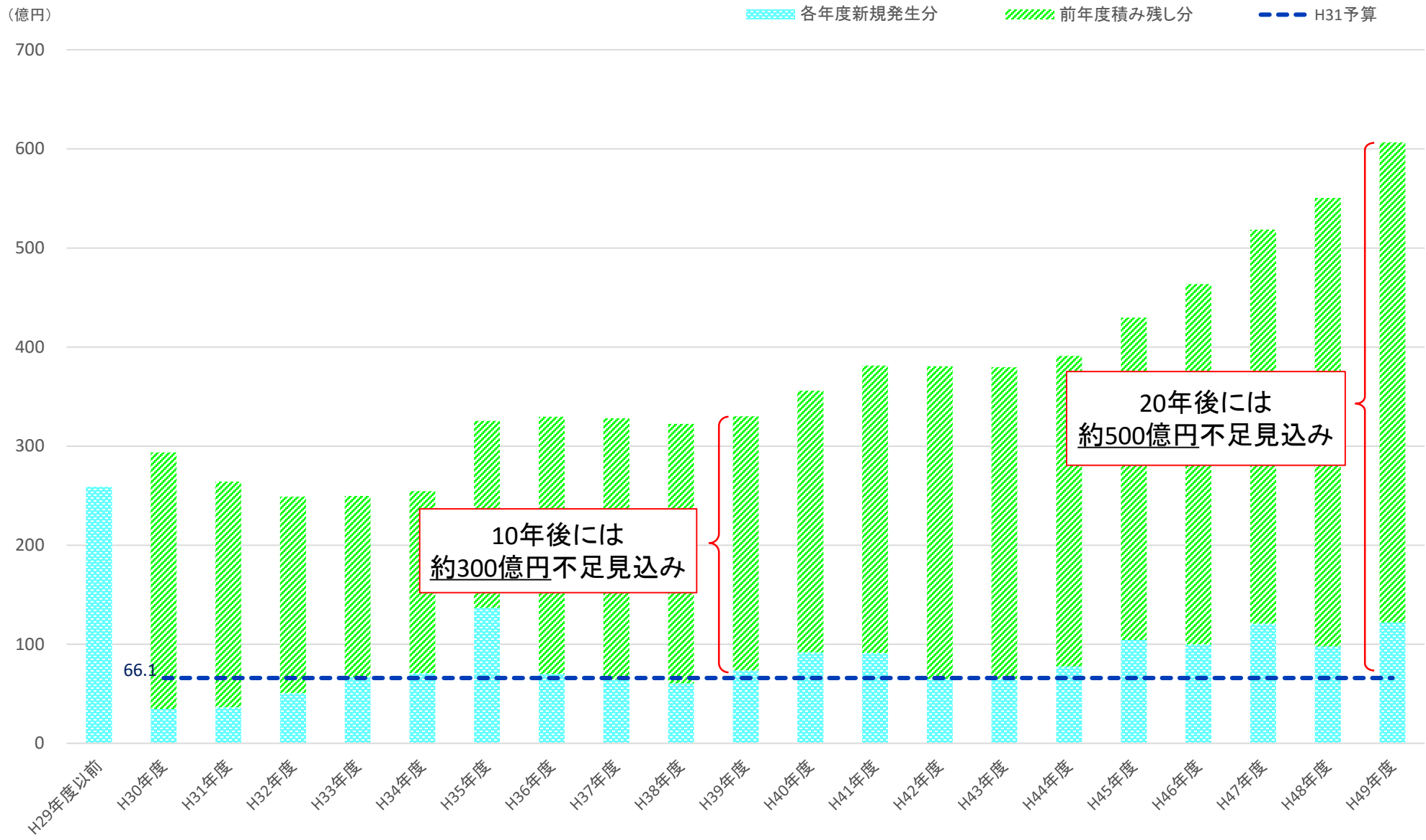
○　これまで老朽化した宿舎等については、「国家公務員宿舎の削減計画」において、コスト比較の結果に基づき、耐震改修等（長寿命化）、借受、建替を行ってきたところ。今後も老朽化した宿舎等の更新等を適切に実施していく必要がある。

（参考）国家公務員宿舎（合同宿舎）の予算の推移



（※1）建設経費には、合同宿舎の建設に必要な経費を計上しているが、その大宗はPFI事業による建設に伴う後年度負担である。
（※2）改修等経費には、外壁や給排水管取替などの比較的大規模な工事のための改修経費及び雨漏りや配管からの漏水等に対する緊急・小規模工事のための修繕経費を計上している。

（参考）今後20年間の合同宿舎改修費の所要見込額

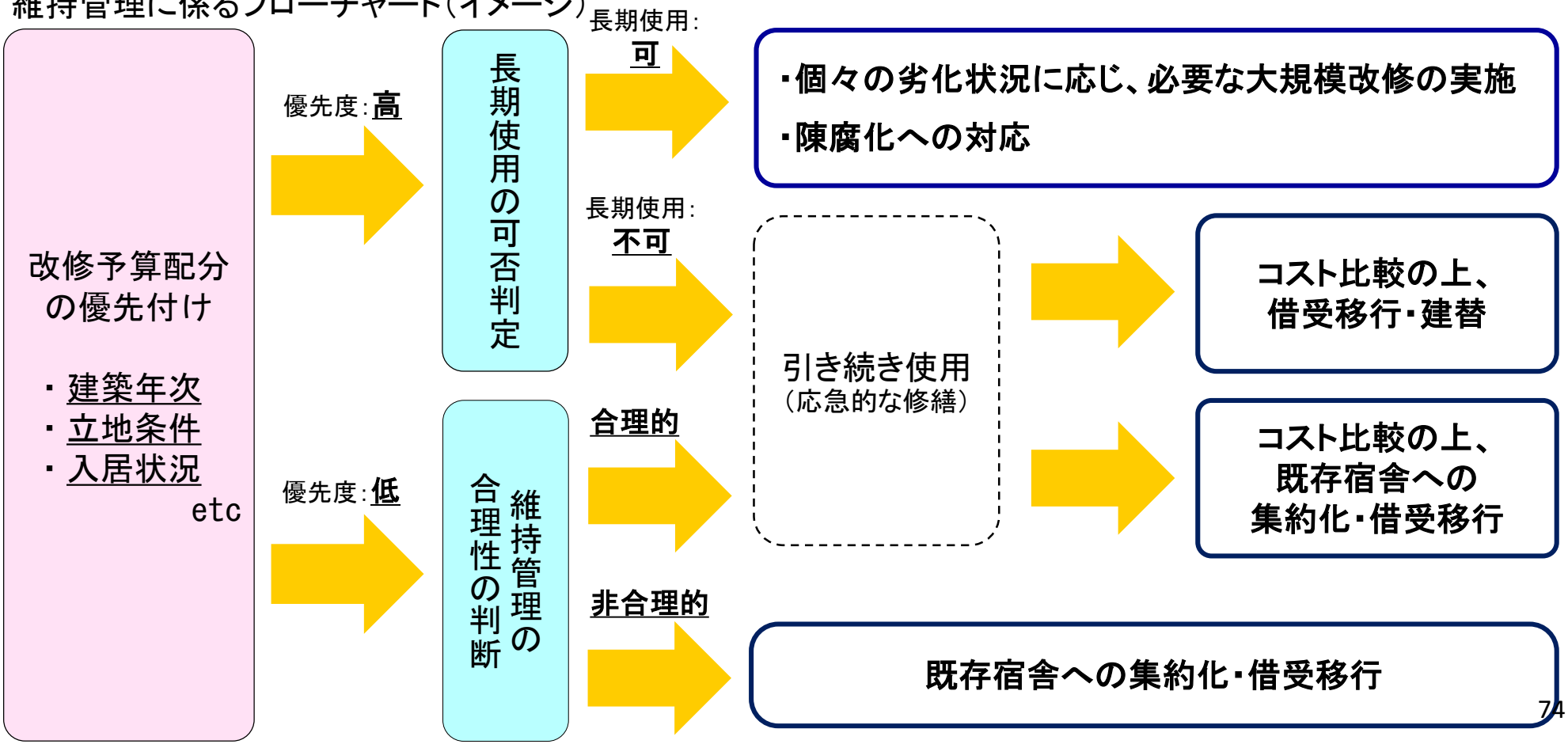


出典：財務省調べ

見直し内容

○　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。

維持管理に係るフローチャート（イメージ）



３．維持管理に関する見直し内容（改修予算配分の優先付け）

改修予算配分の優先付け

○　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。

現状

建築年次に応じて、各宿舎の使用年数及び改修周期を定め、改修工事を実施。

・建築年次が新しい宿舎に重点的に改修予算を配分。

→入居状況にかかわらず、長寿命化のための改修工事の対象。

→基本的に建築年次の古い宿舎は、宿舎需要にかかわらず、改修工事は行わず応急的な修繕に留める。

⇒真に必要な宿舎への改修予算配分が必要

対応案

建築年次に加え、個々の宿舎の状況に応じて、改修工事を実施。

・下記の項目を総合的に判断の上、必要性の高い宿舎を選定し、重点的に改修予算を配分。

→趨勢的な入居状況の変化等を踏まえ、長寿命化のための改修工事を実施。

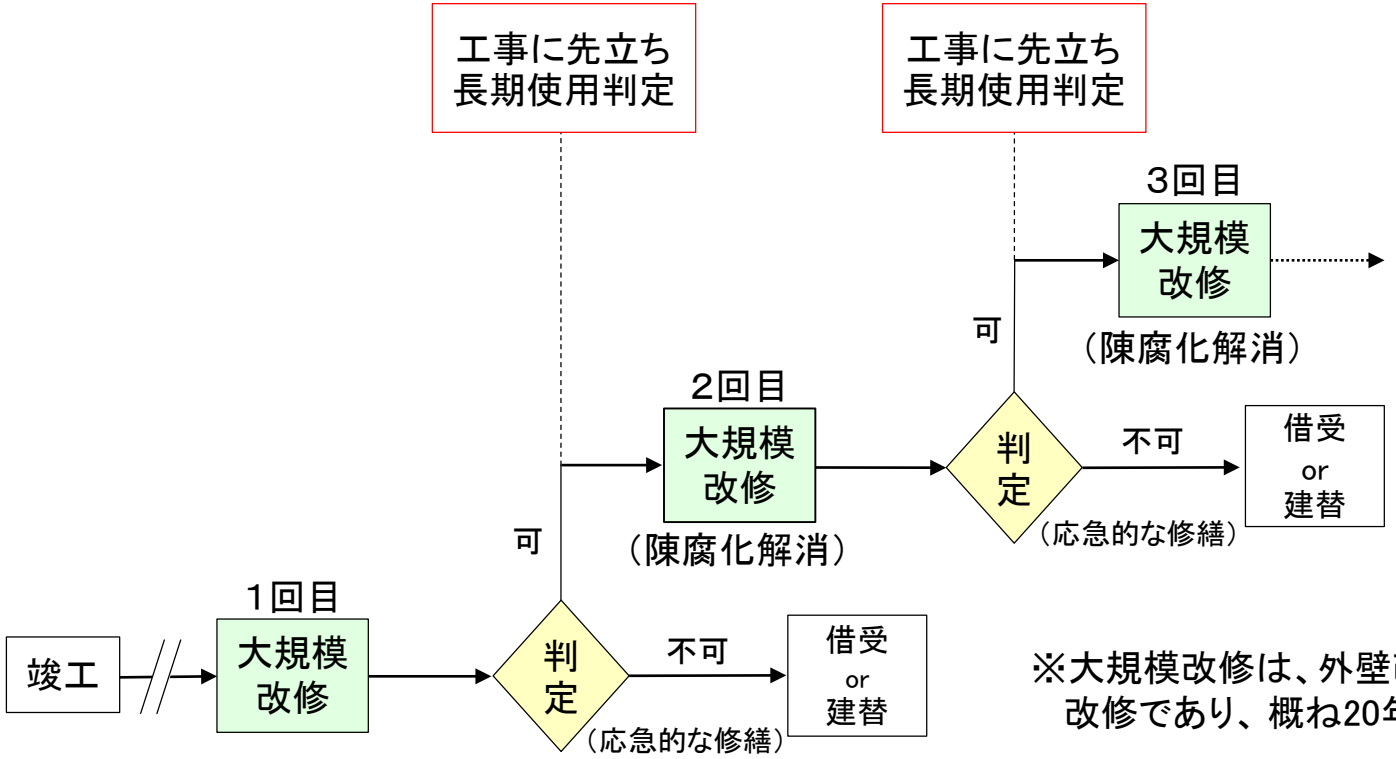
項目	状況
老朽度	建築年次、耐震性　など
立地	BCP対応、通勤時間　など
需要	現在の入居状況、中長期的な需要

⇒より計画的かつ効率的な改修予算配分が可能

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。

※築年時の新しいものから計画的に順次調査していくものとする。



【長期使用判定】
躯体の健全性について確認し、結果を踏まえ長期使用を判断

<u>長期使用可能</u>
⇛　改修を行い長期使用を図る（必要に応じて陳腐化の解消も検討）

<u>長期使用不可</u>
⇛　応急的な修繕により使用を継続し、以後廃止（借受or建替）

※大規模改修は、外壁改修や配管更新などをまとめて行う改修であり、概ね20年ごとに実施。

維持管理の合理性の判断

○　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。

➢集約化が可能な宿舎は、集約化を実施。
　集約化が不可な宿舎は、下記のとおりコスト比較を実施。

宿舎の維持管理費用		民間借受費用		
・修繕費 ・管理業務委託費 ・法定点検費 ・国有資産所在市町村交付金　etc	＜	・敷金 ・礼金 ・家賃　etc	➡	引き続き使用

宿舎の維持管理費用		民間借受費用		
・修繕費 ・管理業務委託費 ・法定点検費 ・国有資産所在市町村交付金　etc	＞	・敷金 ・礼金 ・家賃　etc	➡	借受移行

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。

（参考）ＰＦＩを活用した大規模改修について、民間事業者からの意見

ＰＦＩを活用した宿舎の大規模改修の実施について意見交換を実施し、概ね下記のとおり意見を得ている。

○　改修工事のＰＦＩは可能。（維持管理を含めた事業も可能。）

○　独自の工法によって、より長期間の施工保証等の提案をすることも可能。

○　改修工事は技術提案の余地が少ない。参加する場合は高評価を得られる提案をしたいが、総合評価において価格の安い提案が有利となることのない評価基準としてほしい。

○　事業性を高めるためには、改修工事と新築工事を併せることや、改修工事を行う宿舎を複数まとめることにより事業規模を大きくすることが考えられる。

○　例えば、複数建物のうち一部を宿舎として改修を行い、他の棟を借り受けることが可能なのであれば、ニーズがある地域は賃貸住宅等に活用ができるため、魅力を感じる。

○　改修工事は工事着手後でなければ建物状況が確認できない箇所が多く、事業上のリスクとなる。リスクを減らす工夫が必要。

３．維持管理に関する見直し内容（陳腐化への対応）

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。

解消する設備（入居者へのアンケート結果を反映）

・給湯器化（台所・洗面所・浴室の3点給湯）
・浴室ユニットバス化
・便器の洋式化

↓

宿舎の建築年次、改修履歴や使用状況等から優先順位を付け、計画的に改善を図る。

↓

陳腐化の解消にあたり、構造的な問題から工事が広範囲に及ぶ宿舎については、間取り変更（規格変更）を伴う大規模なリノベーションを含め検討する。
※建替えとのコスト比較を検証しつつ実施を判断する。

↓

必要戸数を確保する観点から、優先順位が低く、当分陳腐化の解消が見込めない宿舎については、借受への移行も含め検討する。

陳腐化解消例

【現状】
・バランス釜
・狭い浴槽
・汚れ（カビ）やすい壁
・配管が浴室内に露出

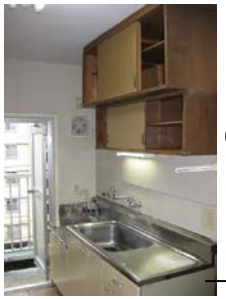
【解消後】
・ユニットバス化

（参考）宿舎の設備に関する改善ニーズアンケート結果

（例）・洗濯機置場なし

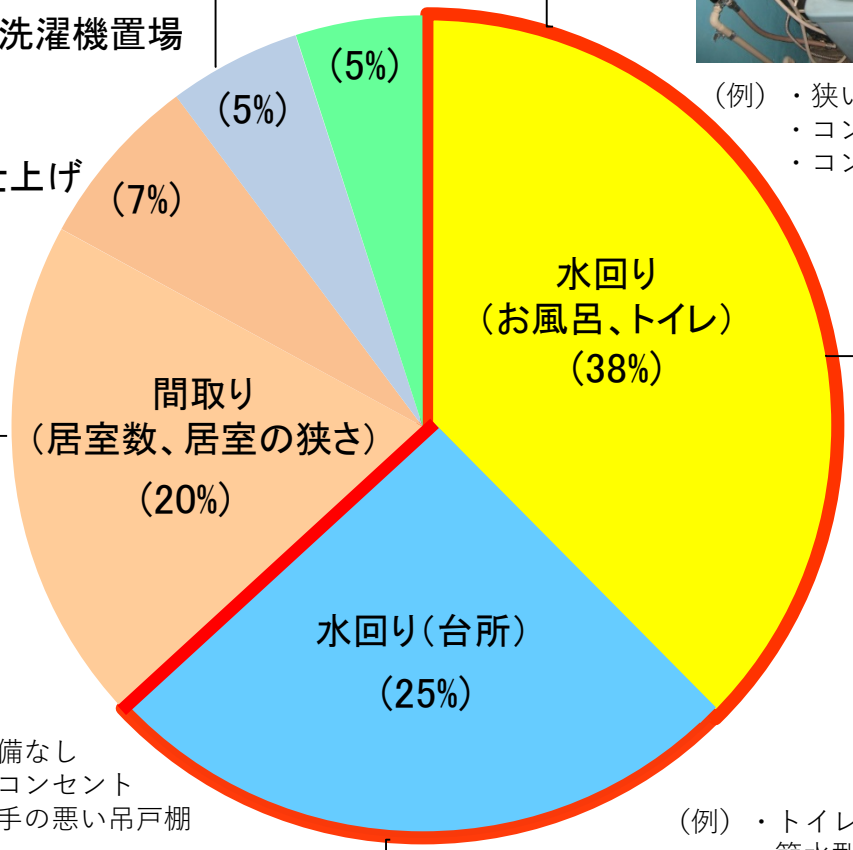
（例）・狭い浴槽
・コンクリート床
・コンクリート壁仕上げ

（例）・二間続きの和室



（例）・給湯設備なし
・少ないコンセント
・使い勝手の悪い吊戸棚

（例）・トイレ内にコンセントなし
・節水型でない便器



水回りに関する要望が全体の２／３を占める

財務省調べ
平成29年6月1日時点で国家公務員宿舎に入居していた者のうち①平成30年6月1日時点で宿舎を退去している者（8,433名）②宿舎の退去を予定している者（2,032名）からの回答結果（計10,465名）のうち具体的な回答があったもの（6,843名）