

宿舎関係基本資料

(18年8月28日 第1回有識者会議資料)

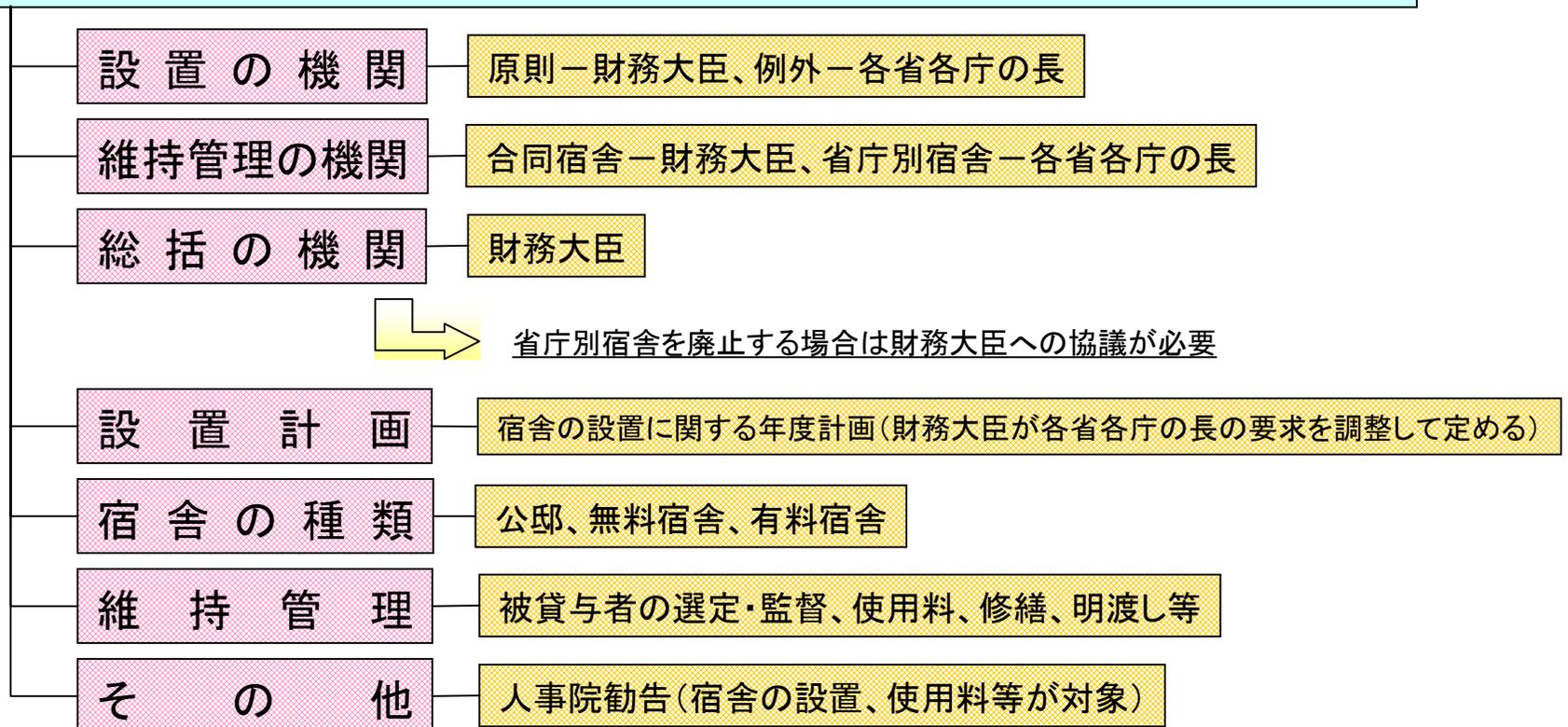
・国家公務員宿舎法	…1
・国家公務員宿舎の種類	…2
・国家公務員宿舎の概要	…3
・設置計画等の策定手順	…4
・宿舎戸数の概要	…5～6
・職員数・宿舎戸数の推移等	…7～9
・政令指定都市における地価公示価格(住宅地)	…10
・「国家公務員宿舎の移転・跡地利用に関する有識者会議」 の報告書のポイント	…11～13
・「国家公務員宿舎の移転・再配置を通じた都市再生の推進に 関する連絡調整会議」の開催について	…14

国家公務員宿舎法

目的

国家公務員等の職務の能率的な遂行を確保し、もつて国等の事務及び事業の円滑な運営に資すること

目的を達成するため、法律により宿舎の設置及び維持管理に関する基本的事項を定めてその適正化を図っている



国家公務員宿舎の種類(国家公務員宿舎法第3条)

公 邸 (法第10条)

- ・ 衆議院、参議院（議長、副議長）
- ・ 内閣（内閣総理大臣、官房長官）
- ・ 最高裁判所（長官）
（その他の最高裁裁判官、人事院総裁、衆参両院事務総長、同法制局長、宮内庁長官、侍従長、検事総長及び内閣法制局長官の各公邸（国内23か所）は、平成10年以降、会議施設（8）又は有料宿舎（16）に転用・廃止（2）済）

無料宿舎 (法第12条)

(対象)

通常の勤務時間外において、生命若しくは財産を保護するための勤務等に従事するため、その勤務官署の構内又は近接する場所に居住しなければならない者

(貸与例)

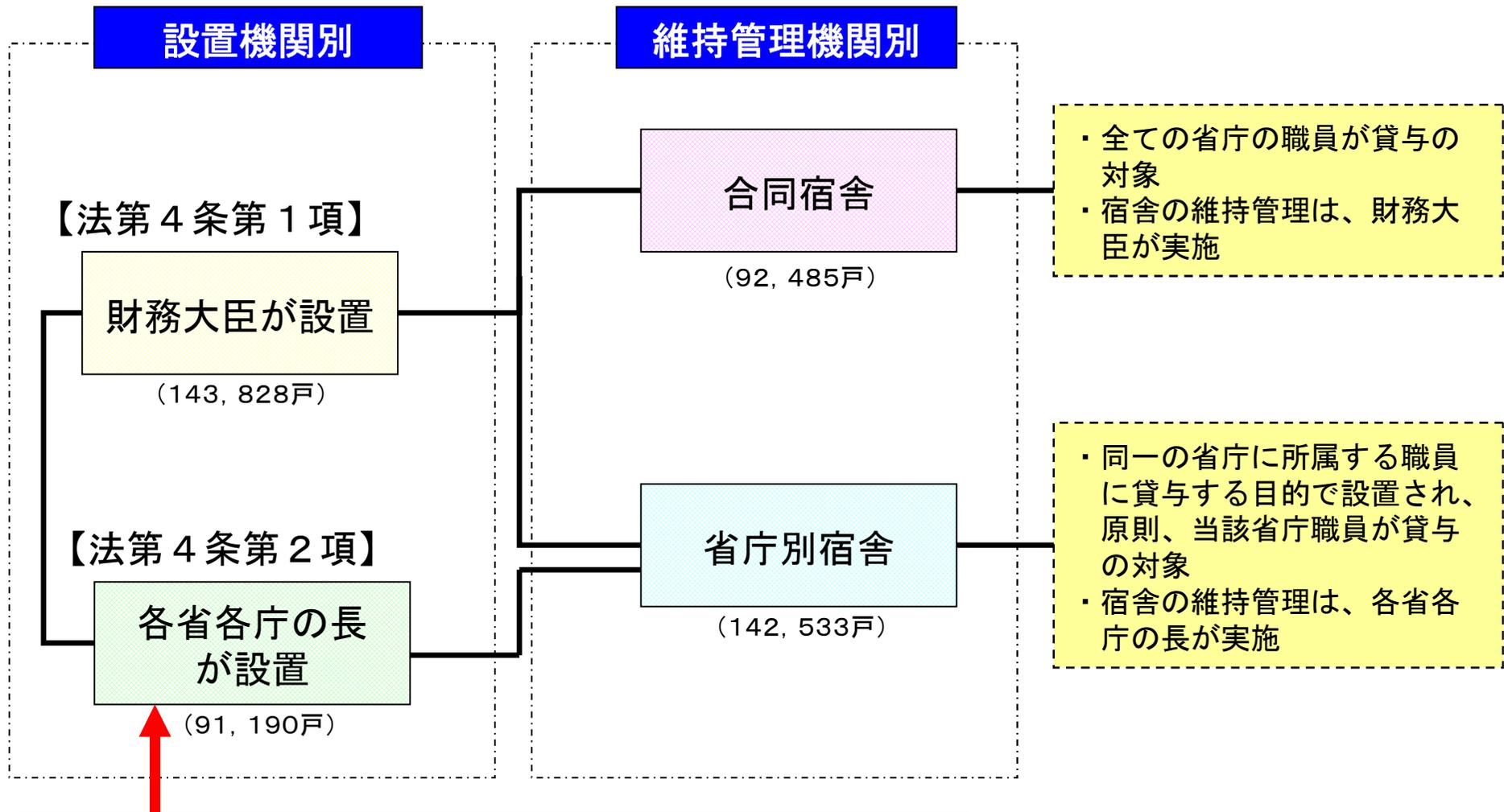
- ・ 危機管理対応職員（都内3宿舎）
- ・ 国立病院の看護師
- ・ 刑務官 等

有料宿舎 (法第13条)

(対象)

国の事務又は事業の運営に必要と認められる場合（合同宿舎、省庁別宿舎）

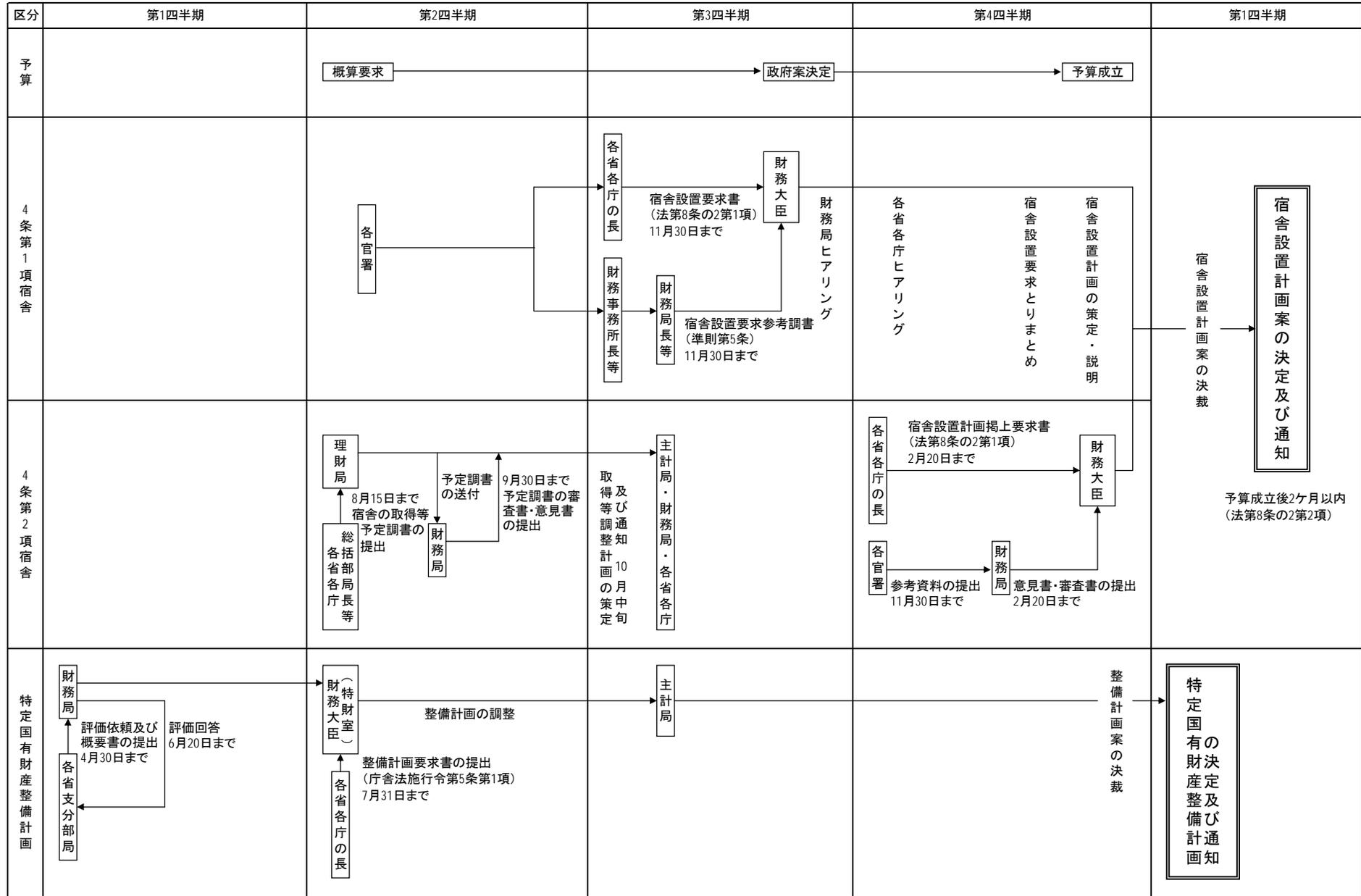
国家公務員宿舎の概要



※ 次の場合には、例外的に各省各庁の長が設置することとしている。
① 特定の官署に勤務する職員のために一時に多数の宿舎を設置する必要がある場合
その他特別の事情がある場合で財務大臣が指定する場合。(防衛庁(自衛隊)等)
② 事業特別会計の負担により宿舎を設置する場合。(⇒ 国有林野事業特別会計)

(注) 平成17年9月1日現在

設置計画等の策定手順



宿 舎 戸 数 の 概 要

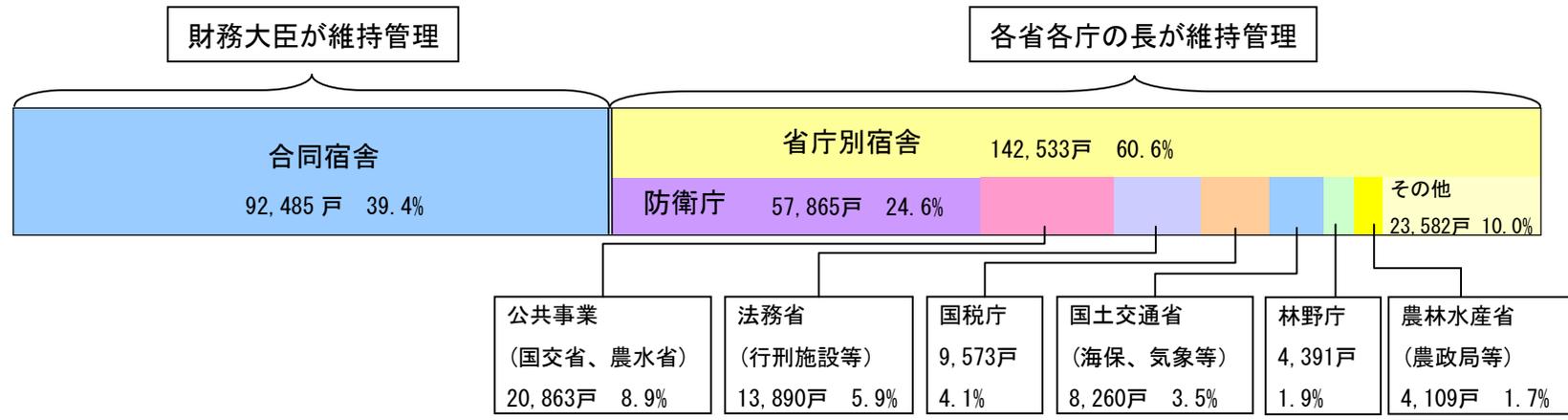
総戸数:235,018戸 (平成17年9月1日現在)

設置機関別戸数

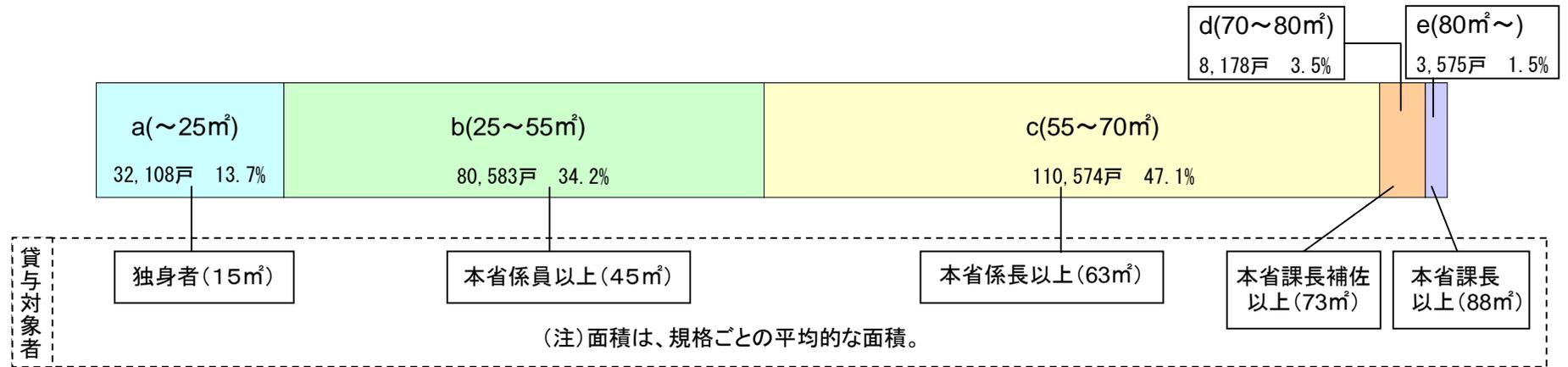


※ 次の場合には、例外的に各省各庁の長が設置することとしている。
 ① 特定の官署に勤務する職員のために一時に多数の宿舎を設置する必要がある場合その他特別の事情がある場合で財務大臣が指定するもの。
 (⇒ 防衛庁(自衛隊)、公共事業等)
 ② 事業特別会計の負担により宿舎を設置する場合。(⇒ 国有林野事業特別会計)

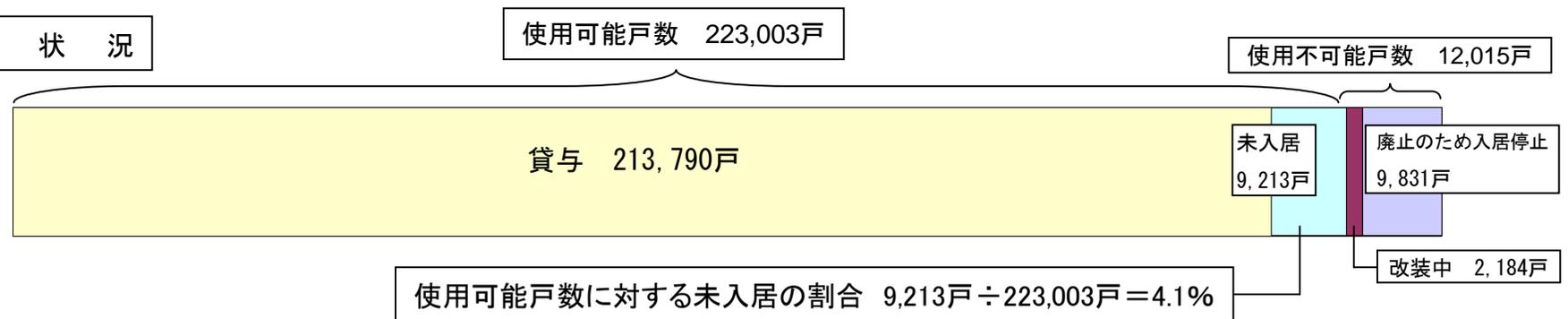
維持管理機関別戸数



規格別戸数

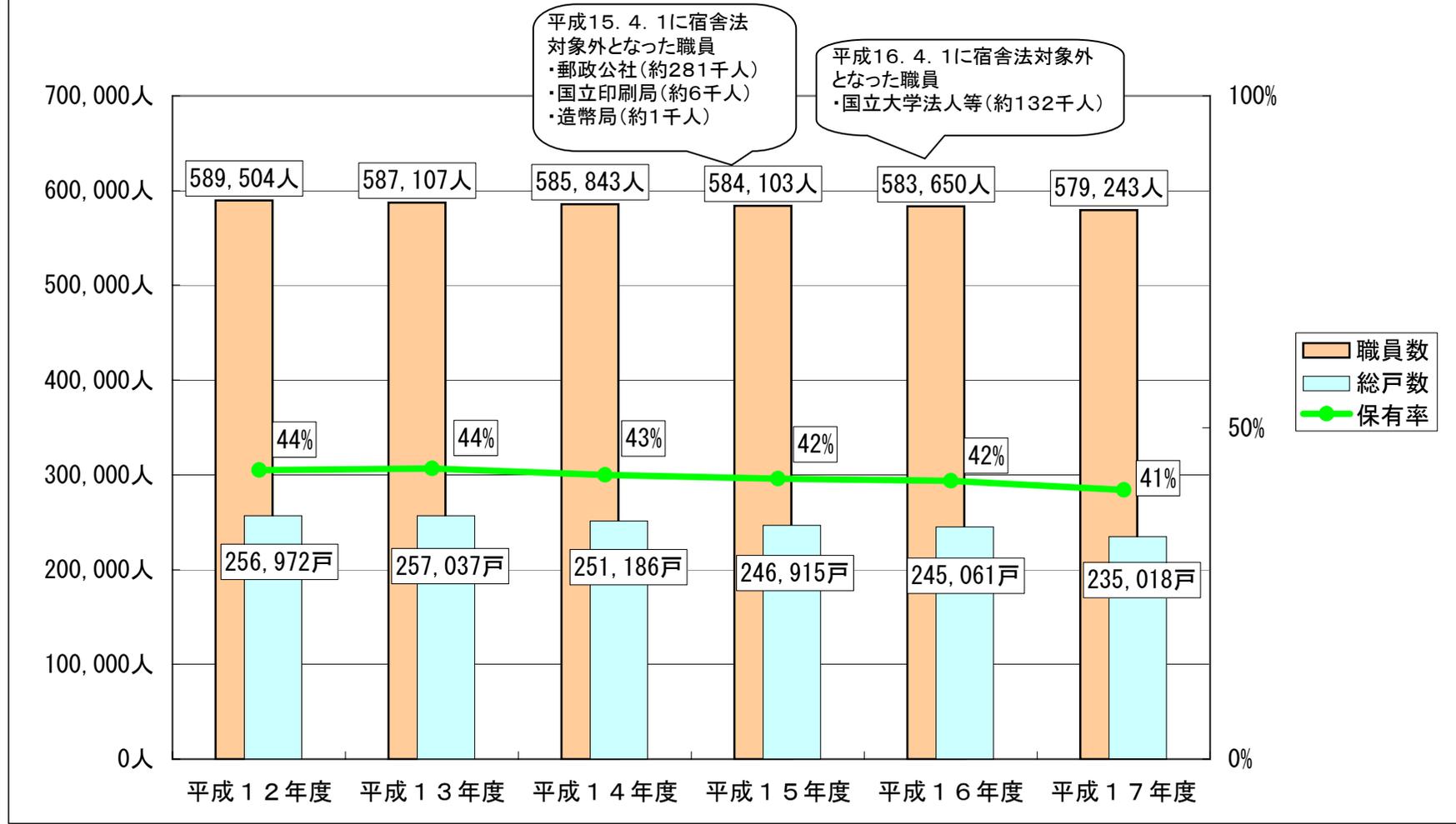


入居状況



(参考) 東京23区内の未入居率 1.4%

職員数・宿舎戸数の推移

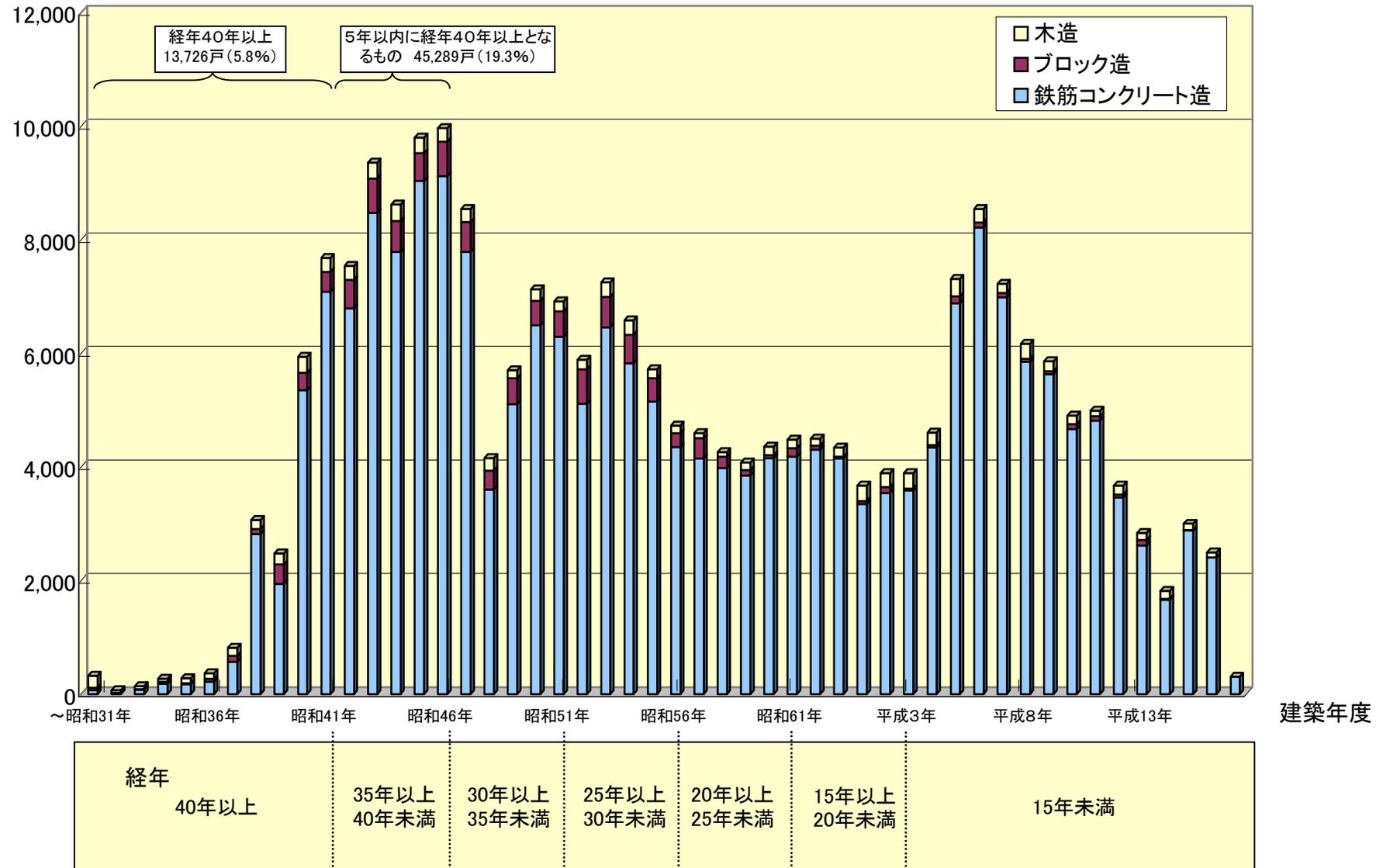


(注1) 各年9月1日現在(財務省理財局調査)

(注2) 職員数は、国家公務員宿舎法の規定に基づき宿舎の貸与を受けることができる職員(営舎に居住する自衛官等を除く。)の数。ただし、平成15年度以前については、国の機関(郵政事業、印刷局、造幣局、国立大学)の法人化等に伴い宿舎法の対象となっていた職員数及び宿舎戸数の減少分を控除している。

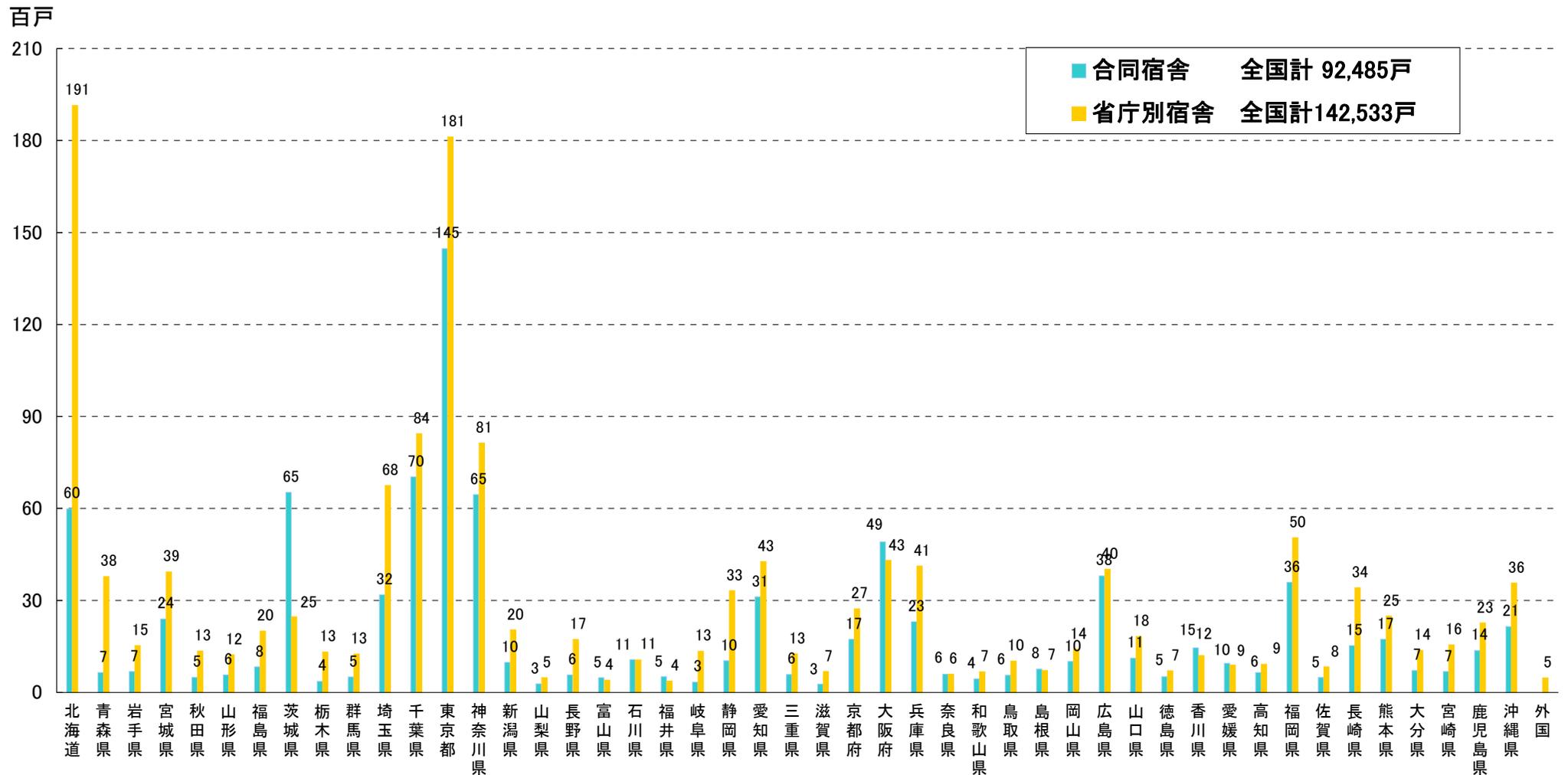
建築年度別宿舎戸数

戸数



(注)平成17年9月1日現在

都道府県別 宿舍戸数



注) 平成17年9月1日現在

政令指定都市における地価公示価格(住宅地)
(18年1月1日)

都市名	地点数	最高単価	最低単価	平均単価	東京23区内 を100とした 場合の指数
札幌市	353	175,000	13,700	62,875	14
仙台市	261	185,000	18,000	69,232	15
さいたま市	187	326,000	79,100	180,874	40
千葉市	195	260,000	44,000	118,419	26
横浜市	675	428,000	129,000	207,064	46
川崎市	235	359,000	141,000	228,272	50
静岡市	103	224,000	60,000	120,705	27
名古屋市	391	320,000	56,500	142,603	31

都市名	地点数	最高単価	最低単価	平均単価	東京23区内 を100とした 場合の指数
京都市	250	360,000	91,300	200,361	44
大阪市	252	533,000	145,000	246,321	54
堺市	155	235,000	76,000	130,985	29
神戸市	338	376,000	37,400	141,218	31
広島市	227	263,000	11,800	112,036	25
北九州市	163	123,000	27,900	68,348	15
福岡市	217	420,000	40,300	116,070	26
東京23区	977	2,500,000	153,000	454,850	100

「国家公務員宿舎の移転・跡地利用に関する有識者会議」 の報告書のポイント

宿舎のあり方

- 宿舎を類型区分
 - 職場の近傍に居住を必要とする者に提供される宿舎（危機管理用宿舎等のほか、各省庁の基礎的な機能維持のために緊急参集が必要な要員等のための宿舎）
 - 転勤頻度の高い者などのために必要とされる宿舎
- 厳しい財政事情等を踏まえ、宿舎設置の必要性を厳格に吟味
- 10年後の戸数は約 18,000 戸（現在、東京 23 区内には約 22,000 戸存在）

宿舎の移転・再配置計画

（注）行政府の一般職員用の宿舎を対象

- 本省庁を中心に概ね同心円的に宿舎を移転・再配置する計画を提案
- 以下の宿舎廃止基準を設定。基準に該当する宿舎は原則廃止（例外は明示）
 - 都心 3 区（千代田区、港区、中央区）に存在する宿舎
 - 法定容積率等に対する利用率が 5 割未満の宿舎
 - 3,000 m²未満の敷地に所在する宿舎
 - 今後 10 年間に 40 年の耐用年数を迎える宿舎
- 今後 3 年間で 134 箇所（6,170 戸）、10 年間で 233 箇所（10,840 戸）を廃止
- 約 7,000 戸を移転・建替（うち東京 23 区外に約 3,000 戸を移転。結果として東京 23 区内は約 15,000 戸）。
- 移転・建替候補地として、東京 23 区内で 15 箇所（約 4,000 戸分）を選定。（うち 2 箇所は危機管理用宿舎（都心 3 区内）の建替）
- 東京 23 区内の団地数は現在の 325 箇所から 107 箇所（3 分の 1 以下）に減少

売却等の考え方

- 売却収入額の目安は、最近の入札等による売却実績を勘案して、約4,860億円
- 売却収入額から建替コストを除いたプロジェクトによる収支は約3,740億円
- 国有財産は、売却できるものは売却することが基本。しかし、国有財産は国民共通の貴重な資産である。売却以外の有効活用も重要である。

売却方策等に関する検討

- 宿舎跡地の売却等には透明性が高く、かつ公正なプロセスで行われることが求められる。計画の実施段階でも外部の第三者がモニタリングしていくことが適当。
- 条件を提示する売却方法や提案（コンペ）方式などを取り入れることも検討
- 宿舎跡地の周辺を一体的に利用することにより付加価値を高めることも重要
- 宿舎跡地の売却が土地バブルを煽る可能性はほとんどないが、こうした懸念を生じさせない効果的な売却手法を活用すべき。
- 証券化手法やリースバックを活用する場合は、以下の観点が重要
 - 財政健全化に貢献するか
 - 他の方法よりもコスト面等で効率的であるか

宿舎跡地の土地有効活用

- 宿舎跡地の土地有効活用は、都市再生に資する可能性
- 街づくりの観点も踏まえ、国・関係地方公共団体が緊密な連携を図って推進できる体制の整備が重要

プロジェクトの早期実行に向けて

- 早期に宿舎の建設用地を確保するため、①都市再生機構との権利交換、②宿舎用地以外の国有地（更地）の活用を提案

改組後の有識者会議で取り扱う課題

- 有識者会議は、改組し、計画に基づく売却等の実行に関しモニタリングしていくことを財務大臣から要請されている。
- そのほか、改組後の有識者会議で取り扱う課題としては以下が想定される。
 - 会議施設等となっている旧公邸に関する利用のあり方
 - 東京23区以外の地域の宿舎のあり方
 - 霞が関中央官衙地区の庁舎のあり方
 - 庁舎を含む国有財産の売却・有効活用

あしがき

- 政府が国有財産の一層の有効活用に取り組むことを期待。
- 立法府や司法府が維持管理する宿舎については、各機関での主体的な検討をお願いしたい。

「国家公務員宿舎の移転・再配置を通じた都市再生の推進に関する連絡調整会議」の開催について

1. 趣旨

本年6月に、「国家公務員宿舎の移転・跡地利用に関する有識者会議」（財務省理財局長主催）が、東京23区内に所在する国家公務員宿舎の移転・再配置と跡地利用に関する報告書を取りまとめた。

こうした中、都市再生プロジェクト「国家公務員宿舎の移転・再配置を通じた都市再生の推進」（平成18年7月）において、東京都区部における国家公務員宿舎の移転・再配置の機会をとらえ、利活用が可能なものについて、都市再生の推進に資する戦略的な活用等を促進することとし、これら移転・再配置を契機とした都市再生を効果的に進めるため、国や関係地方公共団体等が必要な協議・調整を行う体制を整備するとされたところである。

今般、本プロジェクトを踏まえ、関係機関による連絡調整の場として、「国家公務員宿舎の移転・再配置を通じた都市再生の推進に関する連絡調整会議」を設置する。

2. 会議の日程及び場所

平成18年8月25日（金）10：00～ 於：永田町合同庁舎1階第一共用会議室
（※会議は非公開とする。議事は要旨を公表予定。）

3. メンバー

内閣官房都市再生本部事務局、財務省、東京都、宿舎の所在する関係20区（千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、江東区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区、中野区、杉並区、豊島区、北区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区）、国土交通省（オブザーバー）

4. 議事予定

- ・ 連絡調整会議の開催について
- ・ 連絡調整の内容及びスケジュール等について
- ・ その他（質疑等）

東京 2 3 区内に所在する国家公務員宿舎の
移転・再配置と跡地利用に関する報告書

平成 1 8 年 6 月 1 3 日

国家公務員宿舎の移転・跡地利用に関する有識者会議

国家公務員宿舎の移転・跡地利用に関する有識者会議 名簿

(会議メンバー)

赤羽 貴	弁護士 (アンダーソン・毛利・友常法律事務所パートナー)
浅見 泰司	東京大学空間情報科学研究センター副センター長、 教授
伊藤 滋(座長)	早稲田大学特命教授
大垣 尚司	立命館大学教授
佐藤 実	三井不動産株式会社常務取締役常務執行役員
長島 俊夫	三菱地所株式会社代表取締役専務執行役員 ビル事業本部長
日端 康雄	慶應義塾大学大学院教授

以上7名(敬称略、五十音順)

(専門メンバー)

室田 一治	慶應義塾大学非常勤講師
-------	-------------

以上1名(敬称略)

目 次

はじめに	1
1 . 問題の所在（東京 23 区内の宿舎の現状）	2
2 . 検討経過と基本的視点	2
(1) 検討経過	2
宿舎の現状把握	2
宿舎の必要性、位置付けの検討	2
宿舎跡地の土地有効活用のための検討	2
(2) 基本的視点	2
民間の視点からの検討	2
国や社会全体の活力と安全性の向上	3
納得感が得られる枠組みづくり（計画の実効性、弾力性）	3
3 . 宿舎のあり方	3
(1) 宿舎の必要性の点検	3
コラム 1 人事行政との関連	4
(2) 宿舎の類型区分	5
(3) 宿舎の必要戸数	5
(4) 省庁別宿舎の扱い	6
4 . 宿舎の移転・再配置計画	6
(1) 宿舎廃止基準の設定	6
(2) 移転が困難な宿舎の特定	7
コラム 2 危機管理用宿舎の考え方	8
(3) 移転集約用の候補地	8
コラム 3 保有と賃貸	9
(4) 廃止の優先順位	9
5 . 売却等の考え方	10
(1) 売却収入額の目安	10
売却によるグロス収入額	10
プロジェクトによる収支	10
(2) 売却以外の跡地活用	11
コラム 4 売却以外の財政貢献	11
6 . 売却方策等に関する検討	11
(1) 外部のモニタリングの必要性（有識者会議の改組・存続）	11
(2) 効果的な売却方策について	12

(3) 証券化、リースバックに関する考え方の整理	12
証券化手法の活用	12
リースバックの活用	13
7 . 宿舎跡地の土地有効活用	13
(1) 跡地利用の考え方	13
(2) 新たな宿舎の有効利用形態	14
(3) 新たな宿舎のセキュリティ面への配慮	14
8 . プロジェクトの早期実行に向けて	14
(1) 宿舎用地を早急に確保する手法	14
都市再生機構との権利交換	14
既存の国有地の活用	15
(2) 移転の円滑な実施	15
9 . 改組後の有識者会議で取り扱う課題	15
(1) 基本計画実施の監視	15
(2) その他新たに扱うべき課題	16
あとがき	17

図 表 一 覧

表 1 東京 23 区内の国家公務員宿舎の現状（平成 18 年 1 月 1 日現在）	21
表 2 東京 23 区内の国家公務員宿舎の法定容積率等に対する利用率	21
表 3 東京 23 区内の国家公務員宿舎 移転・再配置計画	22
図 1 東京 23 区内の国家公務員宿舎 移転・再配置計画（10 年後）	22
図 2 東京 23 区内の国家公務員宿舎 戸数の推移	23
図 3 東京 23 区内の国家公務員宿舎 団地数の推移	23
表 4 東京 23 区内で移転困難とした宿舎一覧	24
附表 東京 23 区内宿舎の年度別移転・再配置計画（試案）	25

はじめに

小泉内閣は、「簡素で効率的な政府」の実現に向け、行政改革を含めた様々な構造改革に積極的に取り組んでいる。この行政改革の一環として、国有財産をはじめとする国の資産について、売却可能なものは積極的に売却を進め、財政健全化に役立てるなど、その一層の有効活用を図るべきであるとの考え方が示されている。

小泉総理は、国家公務員宿舎（以下「宿舎」という。）の集約化、跡地売却についてもスピードアップを図るべきとして、民間の視点から、都心に存在する宿舎のあり方の見直し、跡地の有効活用のための方策を検討するよう指示された。

有識者会議は、この総理指示を踏まえ、開催することとなったものである。民間の学識経験者、実務家等から構成されるメンバーにより、

ア) 宿舎のあり方の点検

イ) 売却等の可能性や方法

ウ) 宿舎の移転・再配置の今後3年（短期）、10年（長期）の計画の策定

エ) 宿舎跡地について、これを有効活用する方策

の検討を行うこととなった。

有識者会議メンバーは、その共通認識として、国民共通の貴重な財産である国有地について、財政健全化への貢献を第一としつつ、公益性の観点を重視して有効活用すべきとの視点に立ち、本年1月以降、有識者会議での検討を開始した。

有識者会議は、合計9回にわたる会合を開催した。また、メンバーが論点メモを提出することなども含めた非公式の会合も行い、議論を重ねた。

こうした議論を経て、東京23区内に点在する宿舎について、移転・再配置に関する計画（以下「移転・再配置計画」という。）を策定し、これに関わる土地の有効活用のあり方を含めた基本計画（以下「基本計画」という。）について検討した。

1. 問題の所在（東京 23 区内の宿舍の現状）

有識者会議において検討の対象とされた東京 23 区内の宿舍は、合計 373 箇所
の団地に 2 万 2 千戸強が存在している（表 1 参照）。このうち各省庁が単独で当
該省庁の勤務者を入居させ、その維持・管理を行ういわゆる省庁別宿舍が 286 箇
所、約 1 万 2 千戸となっている（いずれも平成 18 年 1 月 1 日現在）。

これらについては、

ア) 老朽化した団地を中心に、都市計画上の法定容積率等（以下「法定容積率
等」という。）に対する利用率が低い団地が多い（表 2 参照）

イ) 特に地価の高い都心部に存在する団地が多い

ウ) 省庁別の宿舍には、小規模敷地に存在するものが多い

など、その土地本来の価値について十分な活用が図られていないことが問題とな
っている。

また、特に都心部にある宿舍を中心に、その使用料が周辺の民間住宅家賃と比
較して低いという指摘もある。

2. 検討経過と基本的視点

（1）検討経過

宿舍の現状把握

有識者会議は、様々な類型（合同宿舍・省庁別宿舍、新しい宿舍・古い宿舍、
都心の宿舍・郊外の宿舍など）の宿舍について 2 日間にわたり合計 20 箇所以上
の現地調査を実施し、その現状・問題点を把握した。その他の宿舍についても、
メンバーが 373 箇所の団地全ての図面をもとに検討を行った¹。

宿舍の必要性、位置付けの検討

宿舍の移転・再配置計画の策定に当たり、国家公務員が宿舍を必要とする理由
（特に都心部に必要とする理由）、各省庁が省庁別に宿舍を保有することの妥当
性等について検討を行うため、各省庁の担当者からヒアリングを行った。

また、人事行政を担当する人事院・総務省の担当者からもヒアリングを行い、
これらを踏まえた計画を策定することとした。

宿舍跡地の土地有効活用のための検討

さらに、宿舍の廃止によって生まれる跡地について、その有効活用を図るため、
都市計画や不動産実務等の専門家である会議メンバーの知見に加え、外部有識者
として地方公共団体、独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という。）
民間の不動産ファンド関係者からもヒアリングを行った。

（2）基本的視点

民間の視点からの検討

¹ 有識者会議は、行政府の一般職員が入居する宿舍（325 箇所の団地）を検討の中心とし、これに関する移転・
再配置計画を策定することとした。

宿舎の集約化、跡地売却について、民間の考え方やその手法を参照し、従来以上に宿舎の売却と跡地の土地有効活用のスピードアップを図る。

但し、今回のプロジェクトでは、新たな宿舎の建設、廃止される宿舎の居住者の移転が必要である。それらを考慮すれば事業に要する期間は全体として10年程度が目途となるが、まずは短期（3年）の目標の達成を念頭に置きつつ、10年間の移転・再配置計画、跡地の土地有効活用プログラムを検討する。

なお、本報告での土地の有効活用の考え方は、立地や場所性に見合った経済的、合理的な利用や一定の質を備えた高度利用をいうものである。

国や社会全体の活力と安全性の向上

今回のプロジェクトは、単に多くの宿舎を売却すること、法定容積率等の利用率を高めること、宿舎使用料を高めることのみを課題とすべきではない。

宿舎という国有資源の有効活用により、大地震等の国家の危機管理に対応できる要員を都心に確保することも重要である。

また、民間活力を刺激すること、市民生活の向上に資すること、そして国家のために意欲的に働く国家公務員へのインセンティブの向上を図ることによって、国や社会全体の活力を高めていくことを基本的な視点として持つことが重要である。

納得感が得られる枠組みづくり（計画の実効性、弾力性）

基本計画は、もとよりこれを単なる理念・理想像に留めるものではない。計画の内容を着実に実行していくことが肝要である。しかしながら、計画を実行する段階では、困難が伴うことも予想される。また、10年という期間には、現時点では予測できない事情が発生し、実際の10年後のあるべき姿が、当初の基本計画とは異なるものとなる可能性もある。

こうした状況においても、透明性を確保しつつ、計画の変更などにより弾力的に対応できる仕組みが必要である。

3. 宿舎のあり方

(1) 宿舎の必要性の点検

有識者会議での各省庁へのヒアリングの結果、本省庁に勤務する国家公務員について、次の諸点が明らかになった。

ア) 各省庁共通して、その人材を広く全国から集めており、人事政策上、東京23区内に居住施設があることは、人材確保のための重要な要素となっている現実がある。

イ) 国家公務員の転勤は幹部クラスも含め頻度が高い。このような転勤ニーズに円滑に対処できる宿舎整備の必要がある。

ウ) 本省庁においては、危機管理や国会対応、法案策定等の国家機能の維持業務に関わる者がおり、これらの者に対しては東京の中心に居住の場が提供される必要がある。

エ) 東京23区内にある国の施設（医療施設、行刑施設等）に近接居住が必要

な者がいる。

これらの国家公務員には、他の代替手段がなければ、必要な宿舍の確保は不可欠である（コラム1参照）。

特に、ウ）は本省庁（霞が関地区）まで30分程度での到達圏内に国家公務員の宿舍の確保が必要である。また、エ）については、東京23区内に国の施設がある以上、一体的立地が条件の宿舍を外へ移すことは難しい。

しかし、財政状況の厳しさが増し、また都心の限られた土地の有効活用が求められる中では、宿舍の設置（又は存置）について、その必要性を厳格に吟味して、出来るだけその戸数は縮減することが必要である。特にいわゆる都心3区における宿舍の設置は必要最小限とすべきである。

コラム1 人事行政との関連

（1）宿舍制度と人事行政

そもそも宿舍制度が必要か否かについて、国家公務員がその居住に要する費用を、例えばそのすべてを給与体系にかからしめる（すなわち給与水準を引き上げる）こと、あるいは相対的に低く設定されている住居手当を引き上げることなどにより、民間賃貸に移行させ、宿舍整備に頼らない方策も検討すべきではないかとの意見もあった。

しかし、有識者会議が人事行政当局である人事院、総務省から行ったヒアリングでは、国家公務員行政全体の観点からの見直しという機運はなく、そのような方向での抜本的な見直しが行われる可能性は極めて低い。こうした状況では、国家公務員が業務を円滑に遂行するために宿舍の提供という形で対応することの必要性は否定できない。

いずれにせよ、この問題提起に回答するためには、国家公務員の人事行政のあり方の問題として、労務管理の専門家による議論が必要である。当有識者会議のメンバー構成により議論することは必ずしも適当ではない。宿舍制度の廃止を含めた見直しを行う場合には、福利厚生面も含めた人事行政全体のパッケージとして検討することが必要と考える。

（2）宿舍使用料

国家公務員の人事行政との関係では、宿舍使用料が安いことの批判に対しても同様の問題がある。

宿舍使用料に対する批判の問題は、宿舍の提供が国家公務員に対する事実上のフリンジベネフィット（給与の補填）となっているのではないかという考えに起因するものと考えられる。この点については、本プロジェクトによる宿舍の移転・再配置により、地価が高い場所の宿舍数を減少（必要最小限を除き廃止）させ、いわゆる機会費用²を縮小させることにより一定の対応を行った。

また、来年度に予定している使用料の引上げにより全国ベースでの民間社宅賃料と同水準となるとの当局の説明があったが、それで十分ではない。宿舍が必ずしも福利厚生

² 土地をある特定の用途に利用する場合に、それを別の最善の用途に利用しないことにより得られないこととなる利益。

的な位置付けで提供されているわけではないとの考え方を踏まえつつも、現在東京 23 区内で、周辺の民間賃料相場に地域差があるにも関わらず、使用料が一定であることが、批判の一因となっている点にも配慮すべきである。したがって、宿舍使用料に地域差をつけることを念頭にその考え方について検討すること、将来的には民間社宅の使用料の水準を的確に把握する努力を、当局に要請する。

ただし、こうした観点を超えて、宿舍使用料の問題を論ずる場合には、上記(1)の議論と同様、やはり人事行政面からのアプローチが必要と考える。

(2) 宿舍の類型区分

宿舍の移転・再配置計画を策定するため、本省庁における職務内容等を踏まえて、宿舍の類型区分を行うこととした。

基本的には、次の二つの類型がある。

職場の近傍に居住を必要とする公務員に提供される宿舍
転勤頻度の高い者などのために必要とされる宿舍

さらに、 の類型としては、

ア) 地震等の災害が発生した場合に、徒歩で早急に本省庁に駆け付けるべき者が入居する宿舍(危機管理用宿舍)

イ) 大臣秘書官や、各府省の基礎的な機能維持のために緊急の参集が必要な者等が入居する宿舍

ウ) 行刑職員や看護職員のように、その職務の関係で勤務官署の付近に居住を指定される職員が入居する宿舍(無料宿舍)

がある。こうした宿舍には、本省庁に近い場所や、勤務する官署に近接した居住が必要な者の入居が求められる。

他方、 の類型としては、一般に、国家公務員の転勤が相当多いこと³を踏まえ、転勤頻度が極めて高い民間企業の社宅と同様の位置付けに相当する宿舍が該当する。

こうした類型区分は、今後、宿舍の設置戸数を限定していく際の算定の前提として、念頭に置く必要がある。また、実際の運用においては、真に必要な者を適切な宿舍に入居させる指針として参考にすべきである⁴。

(3) 宿舍の必要戸数

上記の宿舍の類型区分を踏まえ、宿舍の移転・再配置計画を策定する前提として、今後の宿舍の必要戸数を次のように算定した。

³ 国家公務員の転居を伴う転勤割合は 12.8% (人事院調査、平成 16 年)、民間企業(雇用者数 1,000 人以上)は 2.4% (出典「雇用動向調査」、平成 7 年)。

⁴ 本省庁の近くに居住することを要しない者が、長期にわたり、に該当する宿舍に居住する事例がないかなど、定期的に審査し、入居者を調整することが必要である。

【算定の考え方】

上記 ア)又はイ)に該当する者については一定戸数、ウ)については当該施設に近接設置することが必要な全ての戸数を確保する。

その上で、について民間社宅の保有率を踏まえ、国家公務員の特殊性(転勤率の相対的高さ、緊急参集等)を考慮して必要戸数を算定する。(具体的には、民間社宅の保有率が約 20%弱である⁵ことを前提として、公務員の宿舎措置率を 10 年間で 3 分の 1 程度に引き下げる(現在は 4 割以上))。

【具体的な算定】

緊急参集が求められる要員(8,264 人⁶) × 58%⁷
+ (23 区内の)行刑職員、看護師等のための宿舎戸数(1,300 戸)
+ (本省庁職員数(45,313 人⁸)-8,264 人) × 33% 18,000 人

但し、必要戸数の厳密な定量的把握は困難なところもあり、また実際には、10 年の間に様々な事情変化がありうることも踏まえ、3~5 年といった期間で見直していくことが必要である。

(4) 省庁別宿舎の扱い

各省庁からのヒアリングでは、省庁独自による効率的な入居調整が可能であることなどが省庁別宿舎が必要な理由として述べられた。しかし、省庁別宿舎でなければならない絶対的な必要性は認められない。

今後の設置に当たっては、宿舎管理の効率性や入居調整の柔軟性確保のため、原則合同化を図ることが適当である。また、後述する宿舎廃止基準によって存置される省庁別宿舎についても、出来る限り合同化することが適当と考える。例えば、警察・検察・防衛関係等のような特殊ケースで、省庁別宿舎として設置(存置)する場合にも、その理由をよく精査し、単に前例踏襲によるようなことがないよう注意すべきである。

4. 宿舎の移転・再配置計画

上述の宿舎の必要戸数を踏まえ、10 年後のあるべき姿として、東京 23 区内及び郊外にどのように移転・再配置していくかについて検討を行った(表 3、図 1~3 参照)。

(1) 宿舎廃止基準の設定

まず、宿舎を移転するに当たり、その前提として、現在の宿舎を廃止する際の日安となる基準(以下「宿舎廃止基準」という。)を設定する。

⁵ 民間社宅保有率は約 17%(「旬刊福利厚生 No.1893」2006.1.8、労務研究所)。

⁶ 内閣官房の調べによる。

⁷ 住宅事情調査(財務省)による東京 23 区内勤務者の自宅保有割合(約 42%)を控除

⁸ 行政機関定員令、各省定員規則等による年度末定員(平成 17 年度)の合計

宿舎廃止基準の設定は、宿舎の類型区分・必要戸数を前提として、その緊急度等に応じて本省庁（霞が関地区）を中心に概ね同心円的に移転・再配置することを基本とした。

ア）地価の高い都心に存在する宿舎

地価の高い都心3区（千代田区、港区、中央区）に存在する宿舎は、特殊要因に該当（後述（2））しない限り、廃止する。

都心3区に設置が必要となる危機管理用宿舎については、別途そのあり方を検討する（コラム2）。

イ）土地の有効利用が図られていない宿舎

宿舎必要戸数等を勘案して、法定容積率等に対する利用率が5割未満の宿舎は原則廃止する⁹。

ウ）小規模宿舎（3,000㎡未満）

合同化・集約化を図ることに適さない小規模敷地（3,000㎡未満）に存在する宿舎は原則廃止¹⁰する。

エ）老朽化した宿舎

本プロジェクト期間中（10年）に40年の耐用年数を迎える宿舎は、順次廃止する。

オ）その他都市再生等への活用が考えられる土地に存在する宿舎¹¹

都市再生等の観点から、特に別の用途に供することが適当と考えられる場所にある宿舎は、上記基準に関わらず廃止する。

この基準により、今後3年間で134箇所（6,170戸）、10年間で233箇所（10,840戸）の宿舎を廃止する¹²こととなる。

（2）移転が困難な宿舎の特定

宿舎を個別具体的に検討すると、特殊な事情により移転することはできない宿舎、仮に移転してもその跡地を民間が有効活用することは期待できない場所にある宿舎（皇室財産上に所在する宿舎）などが存在する（表4）。

これらの宿舎については、その理由を厳格に精査した上で、計59箇所、4,540戸（うち都心3区は12箇所、1,215戸）を存置することとし、今後も国が宿舎として活用することとした。

他方、こうした場所であっても更に土地の高度利用を考えることは必要である。国有地であるゆえに漫然と非効率に宿舎として使用しているケースがあれば、これを、国が宿舎として活用できる限られた資産であるという認識に改め、その最

⁹ 例外は3宿舎（西原住宅、久我山住宅、田柄住宅～いずれも合同宿舎）。3宿舎とも形式的には5割未満であるが、土地の形状等を勘案した場合の実効上の有効利用は図られている。

¹⁰ 小規模基準のみが廃止基準に該当する場合には、その有効利用割合等について改めて精査し、その結果、千歳船橋独身寮（経済産業省省庁別宿舎）百人町第二住宅（合同宿舎）については存置すべきと判断。

¹¹ 等々力宿舎（国土交通省省庁別宿舎）の一部の棟が該当（大半の棟は老朽化基準に該当）。また、都市計画上の規制から国が宿舎等として活用するには適さない。

¹² この廃止数には建替え（後述（3））を含む（脚注20、図1参照）。

大限の有効活用を検討すべきである¹³。

また、省庁別宿舎の中で、例えば防衛庁の宿舎等については、勤務地と近接した場所（防衛庁宿舎の場合は自衛隊駐屯地内¹⁴など）に省庁別宿舎として設置されるケースがあるが、そうした場所の宿舎がその敷地を有効活用していない場合には、高度利用や合同宿舎としての活用などを図るべきである。

コラム2 危機管理用宿舎の考え方

現在、危機管理用の職員が居住する宿舎（徒歩30分圏内）として六本木住宅、麹町住宅、紀尾井町住宅の3宿舎が存在する。

これらは全て都心3区に存在するため、廃止基準に該当するが、今回、このうち紀尾井町住宅のみは存置とした。六本木住宅（昭和59年築）、麹町住宅（昭和58年築）は、通常の宿舎を危機管理用宿舎に転用したものであるが、紀尾井町住宅は平成14年度に危機管理用宿舎として設置されたものである。なお、紀尾井町住宅は、形式的には法定容積率等の利用率が5割未満であるが、土地が旗竿地であり、風致地区に指定されていることなどを踏まえると、実効上の有効活用は図られている。

一方、2つの宿舎を廃止すると100戸程度の戸数が不足することとなる。また将来的にはその必要戸数が増加する可能性も高い（現在の危機管理要員の概念は、狭い範囲でとらえられているが、現場の危機管理を担うスタッフなども含め、拡大すべきではないかという意見が出された）。

このため、危機管理要員の確保に影響を与えず、宿舎の有効利用を進める必要がある。

まずは麹町住宅を先行廃止し、その戸数を代官町宿舎（宮内庁省庁別宿舎）を建替えて暫定的に（場合によっては恒久的に）活用する。その後、六本木住宅を廃止し、その分については、麹町住宅の廃止後跡地に集約することを含め他の用地の利用可能性を検討する。更に、中央省庁の建替時に危機管理用宿舎の併設を検討することも適当である。

（3）移転集約用の候補地

今後、（1）で設定した宿舎廃止基準を適用して存置される宿舎及び（2）で存置することとなる宿舎を除き、必要戸数を整備するためには、10年間で約7,000戸を移転し、建て替えることが必要となる。

その際の移転・集約候補地選定の考え方としては、

ア) 存置する宿舎の場所を念頭に置いた上で、緊急参集の必要性なども勘案して全体として地域的な偏りがなく宿舎が配置されること

イ) 多くの宿舎跡地を捻出するという観点から、移転後の場所は集約化を図ることが可能な場所であること

¹³ その場所が本省庁からの徒歩圏内に存在すれば、危機管理用宿舎として活用することも考えられる。例えば北の丸公園内の代官町宿舎（宮内庁省庁別宿舎）は、これを最大限有効活用した宿舎として建替え、危機管理用宿舎とできる可能性がある（コラム2参照）。

¹⁴ 主要幹部等の緊急事態の対処に当たる要員用の宿舎を防衛庁（市ヶ谷地区）の敷地を活用して整備することなども検討すべきである。

ウ)土地の価格が相対的に低いなど、国による利用が合理的であり、機会費用が可能な限り小さくなる場所であることなどが重要である。

こうした考え方の下、当面の移転・集約候補地として、東京23区内において、15箇所(4,000戸程度分)を確保する¹⁵。ただし、今後10年間に、現時点での見通しよりも必要戸数の減少が見込まれる場合などには、今回、候補地とした場所についても建替えを行わない。

また、東京23区外にも本省庁勤務者用の宿舎を確保する¹⁶。その場合には、今回の廃止基準を踏まえ、東京23区外にある法定容積率等の利用率の低い宿舎を、同時に集約すべきである。

コラム3 保有と賃貸

宿舎を建設して保有することと、民間賃貸住宅を借り受けることのどちらが適切かという議論がある。

ある土地を取得して自ら建設する場合と、同じ土地上で別の者が建設した建物を賃借することは、市場が効率的であれば経済的に等価であるが、現実には様々な要因によってそれぞれのコストに差が生じることとなる。

そのため、宿舎を保有すべきか賃借すべきかについては、個別宿舎毎にコスト比較を行った上で経済合理性に適った方法を選択すべきであり、そのコスト比較に当たっては、保有する場合は建設費等の初期費用だけでなく、修繕費や維持管理費等の宿舎としての使用期間にわたる総コストを適切に見積もり、賃借する場合と比較すべきである。

ただし、保有コストを算出する際は、「土地保有に係る機会費用」の存在も考慮する必要があり、国有地上で建て替える場合であっても、土地を新たに購入して建設する場合と同様の計算を行うべきである。また、コスト比較には長期間の将来予測を伴うことから、適宜見直しを図るべきである。

(4) 廃止の優先順位

宿舎廃止基準によって廃止が決定した宿舎を、実際にどのような優先順位で廃止するかについて考えておく必要がある。

宿舎を廃止することにより、機会費用を早期に縮減させる観点からは、地価の高いもの、法定容積率等の利用率が低いものを優先することにより、その廃止の効果の早期実現が期待できる。老朽度が高いものについても当然ながら、優先して廃止する。更に、前半3年にできるだけ多くの宿舎を前倒して廃止するものとする(図2、図3参照)

¹⁵ 2箇所は都心3区内の危機管理用宿舎(麹町住宅、代官町住宅(北の丸公園内))を想定(コラム2参照)。

¹⁶ 23区内の移転候補地を最も有効活用して宿舎を建設した場合、23区内には、(1),(2)で存置される宿舎と合計して約15,000戸が確保される。全体で18,000戸程度(3(3)参照)を確保するためには、23区外に約3,000戸分を(23区内からの)移転用に建設することとなる。

このような考え方を総合的に勘案し、廃止及び建替え等に関する計画を試案として策定したものが附表「東京 23 区内宿舎の年度別移転・再配置計画（試案）」である。当初 3 年については年度ごとに具体的な宿舎名も特定する。その後は、状況を踏まえつつ、具体的な宿舎廃止の年度を決定する。

5. 売却等の考え方

(1) 売却収入額の目安

宿舎の移転・再配置による売却収入額は、宿舎廃止基準により宿舎を廃止し、跡地を適切な方法で売却していくことで、自ずとその結果が出ることとなる。

しかし、今回のプロジェクトによる財政貢献の全体像を把握するため、売却収入額の概ねの目安というべき額を提示する。

売却によるグロス収入額

宿舎廃止基準に基づき宿舎としての用途を廃止するものから、宿舎の移転・集約用地とする場所を除いた土地が、売却の対象となる。

この売却対象用地を相続税評価方式で評価した上で、最近の入札等による売却実績では相続税評価額の約 1.9 倍で売却されていること¹⁷を勘案し、約 4,860 億円程度の額を目標とする。

ただし、この額はあくまでも全てを売却すると仮定した場合の現時点での目安であり、

ア) 今後の地価動向によっては変化すること

イ) 宿舎の廃止が、全て売却収入に結びつくとは限らないこと

ウ) 地方公共団体、学校法人、社会福祉法人等に対し、公共・公益目的のための随意契約を前提とした売却が適当な場合もある。この場合には一般競争入札によるような最高価格での売却収入額とはならず、その割合が多くなれば収入は下振れする可能性もあること

に留意が必要である。

なお、土地が民間部門へ売却されることによって、民間の経済活動による法人税や、その不動産から生じる固定資産税等が納付されることから、地方公共団体も含めた国全体としての歳入は、更に増加するという効果もある。

プロジェクトによる収支

本プロジェクトは、跡地売却とともに、新たな宿舎の建設も含むものであることから、プロジェクトによる収支は、売却収入から建替えコストを除いて考えることが必要である。

建替えに要するコストは、1 戸当たりの平均で約 1,200 万円（規格により異なる）であることから、約 7,000 戸を建て替えた場合の総コストは 1,120 億円程度¹⁸と試算できる。

したがって、からこの額を差し引いたプロジェクトによる収支は 3,740 億円

¹⁷ 平成 17 年度における東京 23 区内の国有地に関する入札及び公共目的等の随意契約による売却実績。

¹⁸ PFI で建て替えることを念頭に置き、維持管理に要する費用も含んでいる。

程度と考えられる。

(2) 売却以外の跡地活用

国有財産は、売却できるものは売却することにより、国の財政に貢献することが基本である。今回のプロジェクトも、国の資産・債務改革の一環であることから、宿舎以外の別の用途に供しない場合には、売却することが原則である。

他方、国有財産は国民共通の貴重な資産である。売却することが真に社会全体に有益であることが明確である場合に売却していくべきである。

売却以外の有効活用が可能な場合や、国有の意義を持つ場所については、それを公共目的に利用していくといった観点から、周辺が密集市街地のような場合には緑地や空地のような活用方法も考えられる。

コラム 4 売却以外の財政貢献

売却以外の手法によっても財政に貢献できることは考えられる。例えば、地価の高い都心の一等地などにおいて、定期借地権を活用することにより民間に土地を貸し付け、国が借地料を受け取る仕組みなどにより、底地を国が保有しつつ、継続して安定した収入を確保するといった手法の活用である。

ただし、国が土地を保有し続ければ資産圧縮にはつながらないといった問題や、本来民間が行うべき不動産業を国が行うことについては慎重であるべきとの意見があることには留意する必要がある。

6. 売却方策等に関する検討

(1) 外部のモニタリングの必要性（有識者会議の改組・存続）

宿舎跡地の売却等を進めていくに当たっては、この有識者会議が提案する基本計画を踏まえ、財務省や各省庁が協力して順次実施に移していくこととなる。その実施については、国民や利害関係者等の外部から見た場合にも透明性の高い公正なプロセスで行われることが求められる。

また、10年間のプロジェクトとして実施するためには、その間の外部事情の変化なども踏まえ、計画を調整していくことも必要となるが、その場合の透明性を確保することも重要である。

こうしたことから、今回、有識者会議において提案する基本計画については、その実施に当たっても、これを外部の第三者がモニタリングしていくことが適当である。

この有識者会議は、基本計画策定後も、改組の上、そのモニタリングを行うよう、財務大臣から要請を受けている。廃止される宿舎の跡地をどのように活用するか（売却するか、別の有効活用の方策を検討するか、売却する場合には、例えば、一般競争入札にするか、提案（コンペ）方式の企画競争に付すかなど）につ

いて、財務省の方針をモニタリングし、基本計画のフォローアップを行っていく。
なお、改組後の有識者会議における検討課題は9に後述する。

(2) 効果的な売却方策について

これまでの国有地の売却は、基本的に一般競争入札で行ってきたが、土地有効利用の観点からすれば、特に立地条件が優れた跡地については、当局から条件を提示する方法による売却や提案（コンペ）方式なども取り入れて行うことも適当と考える。

また、宿舎跡地だけでは資産価値が低水準であるものについては、可能であれば周辺を一体的に利用することにより付加価値を高めることも重要である。例えば接道条件が悪く、単純に売却するだけでは本来の潜在価値を發揮できないような場合には、接道条件の改善や敷地の整形化など敷地整序にかかる業務を、経験のある都市再生機構などを活用し、資産価値を向上させた後、民間事業者等へ譲渡することも考えられる。

なお、今後、大量に捻出される跡地を全て単純に売却した場合には、土地価格の高騰、ひいては土地バブルの発生を招くのではないかと懸念も存在する。しかし、宿舎跡地のような土地には希少性はなく、また、大部分の土地は小規模であり、東京23区内に散在する。したがって、いわゆる転がしではなく、実際に建築物を建てるという実需に基づくように売却方式を定めれば、一時的な市場の攪乱はあったとしても、1980年代に見られたようなバブルを煽る可能性はほとんどない。

ただし、東京都心だけを見ればミニバブルを発生させないとは言えないことから、こうした懸念を惹起させない効果的な売却手法を活用すべきである。その手法として、上述の土地の価格のみを競うわけではない方法（例えば、建築条件、提案（コンペ）方式など）を個別具体的に検討すべきである。

(3) 証券化、リースバックに関する考え方の整理

宿舎（を含めた国有地）の売却に当たり、証券化手法やリースバックを活用する場合には、まずは、そのような手法を活用することが財政健全化に貢献するか、他の方法よりもコスト面等を考慮して効率的であるかという観点が重要である。

証券化手法の活用

証券化の概念は、その定義が必ずしも一定していないが¹⁹、今日では不動産や債権等を売却し、資産のオフバランス化を図るための効果的な手法として広く普及している。

本プロジェクトにより、国が宿舎を売却するに当たっても、こうした手法が活用されることは考えられ、例えば、国が競争入札を実施する場合に、買い手がリ

¹⁹ 「資産の証券化（流動化）」とは保有資産に対する対外的コントロールを維持しながら、資産に対する法的・会計的・税務的支配権の全部又は一部を第三者に移転することによって、法的・会計的・税務的オフバランス化の全部又は一部を実現すると同時に、当該資産の保有にかかる資金調達を行うこと。

ートを組成して購入する場合などは証券化手法活用の典型例と考えられる。

しかし、証券化手法は、財政に貢献するための錬金術ではなく、資金を広く薄く集めるための手段であり、その手法を使うことによる資金調達が効果的かどうかという観点で判断すべきである。

リースバックの活用

リースバックについても様々な考え方があるが、宿舎としての利用を継続する前提で、単に「売った形」にして、その後購入主体に対して賃料を支払うという形態の単純なセール&リースバックは、中長期的に財政負担が増加することとなる。

ただし、今回の宿舎廃止基準により、プロジェクト期間中（最大 10 年）に売却することが決まったものについて、リースバックの期間が極めて短期に限定される場合には、財政健全化の目的に反しない範囲でその実施を検討することも考えられる。

7. 宿舎跡地の土地有効活用

(1) 跡地利用の考え方

本プロジェクトでは、今後 10 年間に、東京 23 区内で 218 箇所、55ha（都心 3 区で 21 箇所、3ha）に及ぶ土地²⁰が、新たに有効活用できる対象として捻出される。

財政への貢献という観点からは、民間部門へ高い市場価格で売却するということが重要である。しかし、これらの土地が、国民共通の貴重な財産である国有地であることも踏まえ、国民の社会厚生の上昇に寄与する観点からの効果的な活用方策を検討することも本プロジェクトのテーマである。

また、東京 23 区内に存在する土地であることから、これを有効に活用することは、小泉内閣の取組みの一つである都市再生に資する可能性も大きい²¹。

こうした観点から、民間部門だけではなく、地方公共団体、都市再生機構などからもヒアリングを行ったが、基盤整備などに貢献する宿舎用地や、敷地整序などにより土地の価値を増進できる可能性のある宿舎用地がかなり存在することが分かった。これらの土地について、各主体が協働し、個々の土地の持つ潜在価値を最大限に活用できる組織的な連携方法を早急に検討すべきである。

また、各土地には、その地域に関わる都市計画や、周辺土地等との関係のような個別事情などがある。したがって、捻出される跡地については、街づくりの観点も踏まえ、有効に活用できるよう、国・関係地方公共団体が緊密な連携を図って推進できる体制の整備が重要である。

なお、国が希望する跡地処分時期と地方公共団体の街づくりのスケジュールとのずれの調整、都市計画等についての地方公共団体との調整、民間の事業

²⁰ 233 箇所（都心 3 区は 23 箇所）の廃止のうち、15 箇所（都心 3 区は 2 箇所）は移転・集約化の対象地である（図 1 参照）。

²¹ 宿舎跡地の活用に当たっては、内閣の都市再生本部とも連携を図るべきと考える。

アイデアの吸収、咀嚼など、街づくりのコーディネーター機能を担わせるために、一旦都市再生機構に土地を譲渡ないし委託し、その街づくりの進捗に合わせ、民間事業主体、地方公共団体に再譲渡する方策も有効である。

(2) 新たな宿舎の有効利用形態

今後も宿舎として活用していく土地についても、その高度利用を図るべきである。

新たな宿舎の集約候補地には、今後、法定容積率等を最大限利用した宿舎を建設する必要がある。その際には、例えば民間施設との合築もありうる。また宿舎と庁舎等の国の施設との合築なども検討すべきであろう。

PFI 手法により最近建設した宿舎には、収益施設等の附帯事業を宿舎敷地の使用許可により組み入れているが、例えば、もう少し広範に商業施設を入居させて賃料を確保する仕組みとするなど、こうした取組を一層推進し、その積極的な活用を図るべきである。

一方、宿舎として活用する土地においては、地域住民が求める採算にあわない公共・公益的な機能（例えば、防災設備、被災時の緊急避難場所、備品等の装備）についても必要に応じて備えることが、地域社会との融合のためにも適当である。

(3) 新たな宿舎のセキュリティ面への配慮

現在の宿舎の設備は、建設費用を抑える観点から、必要最小限の水準となっている。宿舎のあり方として、華美・贅沢なものにならないことは当然であるが、セキュリティへの配慮等についてはしっかり対応することが必要である。

各省ヒアリング時には警察・防衛の職員や裁判官、検事等の宿舎において、特にセキュリティ面への配慮が必要との意見があった。また、これが省庁別宿舎や戸建宿舎の保有理由としてあげられていたが²²、今後の宿舎建設に当たっては、むしろ一般の宿舎を含めて、社会状況に応じたセキュリティ面への配慮を考えてしかるべきである。

8. プロジェクトの早期実行に向けて

(1) 宿舎用地を早急に確保する手法

プロジェクトの実施に当たっては、まずは移転候補地に宿舎を建設することを早急に開始し、廃止となる宿舎の居住者を移転させる必要がある。

しかしながら、従来と同様、宿舎用地のみを活用して集約化を図り、移転させて跡地を捻出するという方法だけでは、プロジェクトの実行が迅速に進まない。

そのため、今回のプロジェクトでは、下記のような可能性を提示したい。

都市再生機構との権利交換

²² セキュリティ面への配慮から最高裁判所や防衛庁等が維持・管理する宿舎に戸建宿舎が多く存在するとの説明があったが、これは必ずしも合理的ではなく、セキュリティにも配慮した適切な宿舎のあり方は再考が必要である。

都市再生機構が保有する土地について、現在国が保有する宿舍土地と権利交換する手法により、国として、まず移転用地を確保することを検討した。

独立行政法人たる都市再生機構にとって、この権利交換は採算にあう形で実施できることが前提であるが、国が都市再生に寄与する観点から宿舍跡地を都市再生機構に譲渡できれば、土地の権利交換は、今回のプロジェクト全体の趣旨にも適う。双方に適当な土地があれば、まずはモデル的にも具体的な場所を指定して行うべきと考える。

既存の国有地の活用

有識者会議では、従来からの宿舍用地のみを建設候補地とするのではなく、その他の国有地についても建設候補とすべきとの提案があった。これらの国有地の中には、地元との調整が必要なものもあり、全てに宿舍の建設が可能というわけではないが、更地で、宿舍として活用できる条件が整うようであれば、早期に建設を開始することができる。

(2) 移転の円滑な実施

今回のプロジェクトで宿舍を強制的に退去させられる公務員については、そもそも借家権はないとはいえ、土地の有効利用という目的に基づき転居を強制することから、これを円滑に進める措置についても検討しなければならない。

例えば、今後新たな宿舍へ転居することを求められる者については、現行の枠組みを活用して転居費用を支弁することについて検討することも一案と考える。

9. 改組後の有識者会議で取り扱う課題

今後は、本報告書で示した基本的考え方をもとに、計画を具体的に実施に移していくこととなるが、その際には、既に述べたとおり、本有識者会議を改組し、今回提案している基本計画に基づく売却等の実行に関しモニタリングすることを財務大臣から要請されている。

この新たな有識者会議が取り扱う事項については、これまでも随時触れてきたが、以下、その課題を整理しておきたい。

(1) 基本計画実施の監視

改組後の有識者会議が基本計画のモニタリングを行うに際しての課題は、

ア) 個々の宿舍跡地について、売却、土地増価(バリューアップ)、都市再生、

他の公共・公益目的のための利用への転用などの峻別

イ) 宿舍の移転・再配置の年次計画の実施の監視

ウ) 社会経済情勢等の変化等を見据えた、3~5年ごとの基本計画の見直しや必要な改定

などである。

(2) その他新たに取り扱うべき課題

これまでの有識者会議において宿舎の有効活用に関する検討を進めるに当たり、その検討対象の範囲を超え、国有財産全般にわたる様々な課題が浮かび上がってきた。財務大臣からは、改組後の有識者会議において、こうした課題についても検討することを要請されている。

具体的な課題として現時点で想定されるものには、

ア) 会議施設等となっている旧公邸に関する土地の有効活用のあり方

イ) 東京 23 区以外の地域の宿舎のあり方

ウ) 霞が関中央官衙地区の庁舎のあり方

エ) 庁舎を含む国有財産の売却・有効活用

などの検討があるが、改組後、基本計画のモニタリングを行いつつ、随時新たな検討も行っていくべきであろう。

あとがき

東京 23 区に所在する宿舎について、土地の非効率な利用、安い使用料などの問題があったのは、その運用において、機会費用の概念が希薄であったことや、不断のチェックの仕組みが欠けていたからと考えられる。

今回のプロジェクトを契機として、宿舎や国有地の活用に当たり、国が常にコスト意識を持つシステムに抜本的に改め、適正に土地を有効活用していかなければならない。

一方、宿舎問題を論ずるに当たっては、国家の機能維持の視点に加え、社会公正に立脚しつつも、優秀な人材を集め、自ら国のために意欲的に働く国家公務員の勤労意欲に配慮することも必要である。国家機能への影響に配慮せず、いたずらに公務員の負担感だけを増やす宿舎問題の解決は、長期的にみて国家として得策であるとは必ずしも言えないことに留意すべきである。

国有地はその獲得に時として長い年月と努力をかけてきた賜物でもあり、歴史性・文化性を兼ね備えた土地も少なくない。それらの売却・有効活用に当たっては、それが真に社会全体に有益であることを確認していきたいものである。

土地を含めた宿舎という不動産は、まさに、「不動」産であるがゆえに、場所性に大きく依存し、特に、周辺との相互影響が大きい。売却や賃貸により最大収益を上げることで国の財政健全化に寄与することだけを目的とするのではなく、国や地域にとって有益な土地利用に置き換えることで、周辺を含めた不動産価値を高め、間接的に国全体の活力の向上につなげていくという視点も忘れてはならない。

今回の有識者会議の検討を踏まえ、政府が国有財産の一層の有効活用に取り組まれることを期待する。

なお、今回のプロジェクトは行政府の一般職員の宿舎を対象としたが、立法府や司法府が維持管理する宿舎についても同様の基準が適用できるかどうか、各機関での主体的な検討をお願いしたい。

(以上)

圖表一覽

表1 東京23区内の国家公務員宿舎の現状（平成18年1月1日現在）

	合同宿舎	省庁別宿舎	計
都心3区 (千代田区、港区、中央区)	11 (678)	34 (1,330)	45 (2,008)
山手線内 (都心3区を除く)	13 (1,168)	44 (1,257)	57 (2,425)
東京23区内合計	87 (10,752)	286 (11,652)	373 (22,404)

(注)上段は団地数、下段は戸数

表2 東京23区内の国家公務員宿舎の法定容積率等に対する利用率

【合同宿舎】

(単位：箇所、%)

合同宿舎全体		(うち築10年以下)		(うち築20年以下)		(うち築21年以上)	
箇所数	利用率平均	箇所数	利用率平均	箇所数	利用率平均	箇所数	利用率平均
87	56.7	23	70.8	39	71.0	48	42.7

(注1)合同宿舎の利用率は暫定値で、崖地等や日影規制等の法規制により利用できない部分も含めている。

(注2)平成以降、23区内で建築された宿舎(20年以下に該当。警察、防衛等を除き、原則合同宿舎化。)については、周辺の文教施設や近隣住民への配慮を行いつつ、法規制の範囲内で最大限容積率を活用している。

【省庁別宿舎】

(単位：箇所、%)

省庁別宿舎全体		(うち築10年以下)		(うち築20年以下)		(うち築21年以上)	
箇所数	利用率平均	箇所数	利用率平均	箇所数	利用率平均	箇所数	利用率平均
286	41.3	23	74.1	61	57.5	225	38.5

(注)省庁別宿舎の利用率は暫定値で、崖地等や日影規制等の法規制により利用できない部分も含めている。

表3 東京23区内の国家公務員宿舎 移転・再配置計画

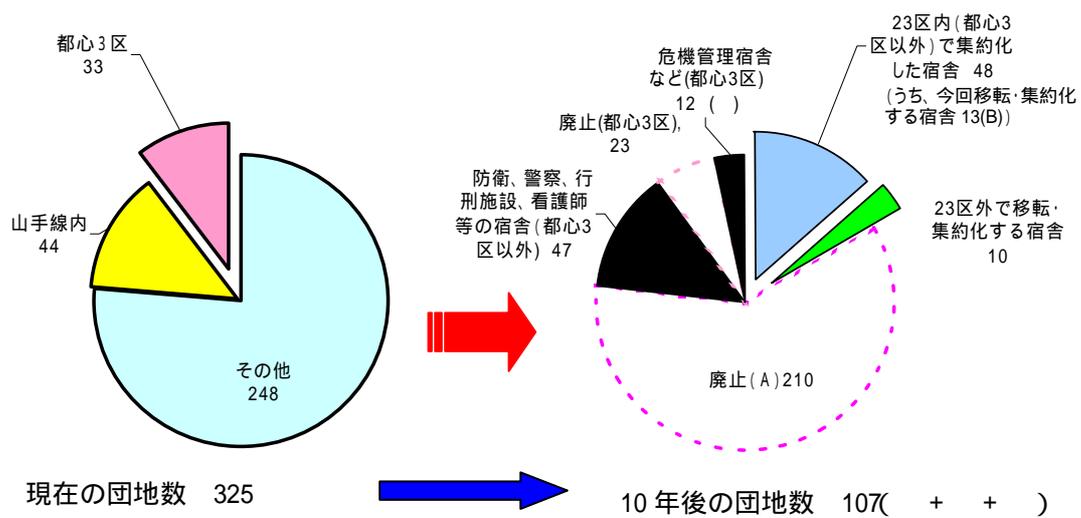
	現在 (18年1月)	3年後 (22年3月)	10年後 (29年3月)
都心3区 (千代田区、港区、中央区)	33 (1,782)	17 (1,531)	12 (1,215)
山手線内 (都心3区を除く)	44 (2,286)	26 (1,791)	19 (1,414)
その他	248 (17,799)	156 (15,785)	76 (12,643)
計	325 (21,867)	199 (19,107)	107 (15,272)

(注1) 上段は団地数、下段()書きは戸数。

(注2) 地元調整の結果によっては、上記団地数及び戸数の変更がありうる。

(図1～3において同じ)

図1 東京23区内の国家公務員宿舎 移転・再配置計画(10年後)



注1) ()には、建て替えて集約化する2つの宿舎を含む。

注2) 廃止分(A)には、移転・集約化する宿舎(B)を含む。

注3) 数字は団地数。

図2 東京23区内の国家公務員宿舎 戸数の推移

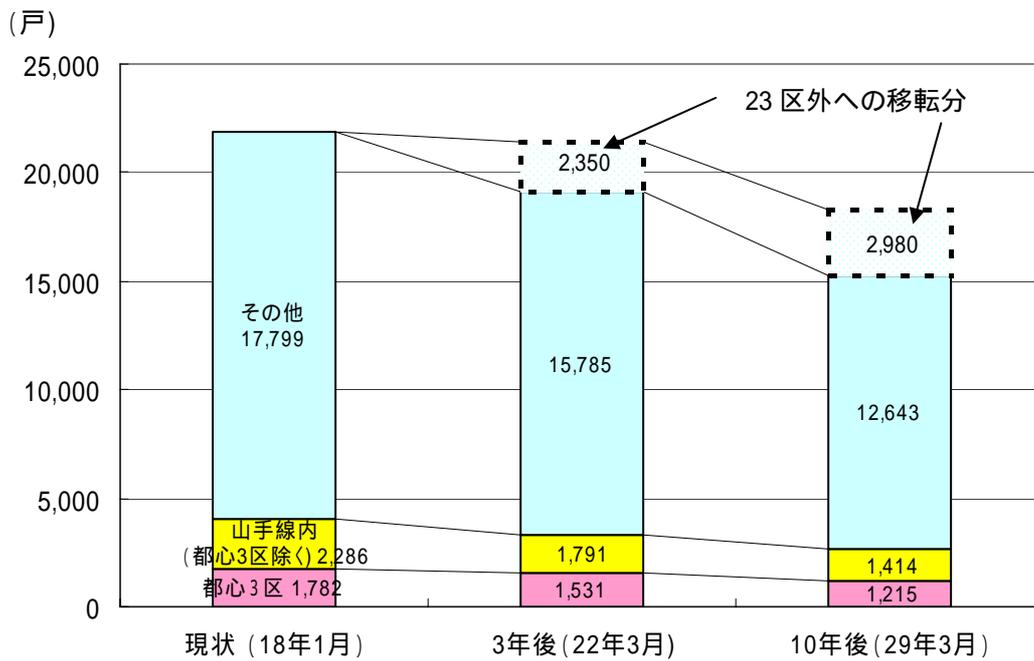


図3 東京23区内の国家公務員宿舎 団地数の推移

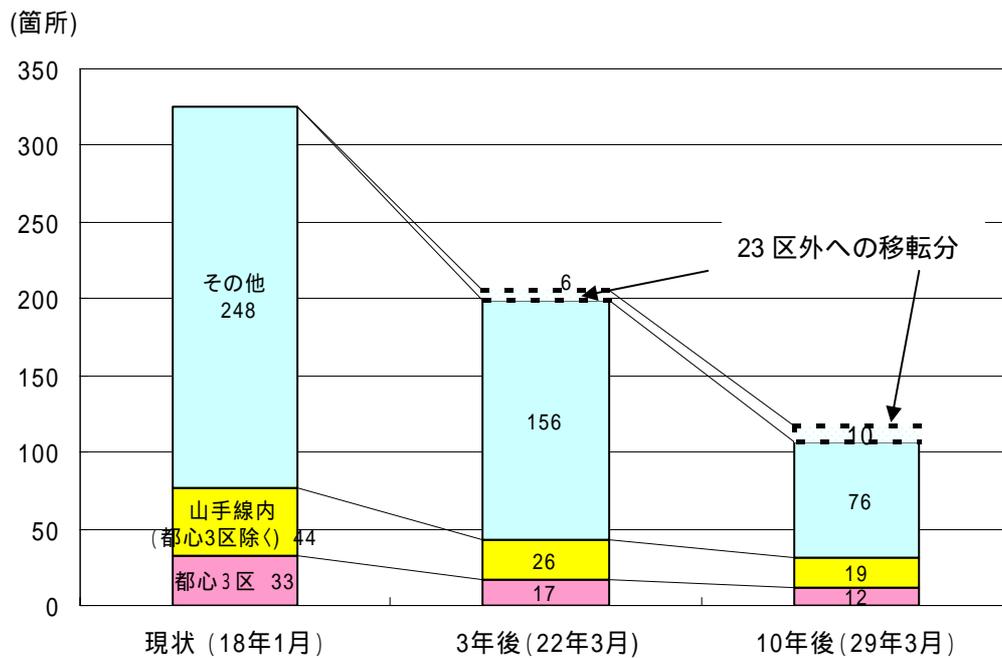


表4 東京23区内で移転困難とした宿舎一覧

No	理由	省庁名	宿舎名	所在地	戸数	
1	危機管理用宿舎（合同）	財務省（合同宿舎）	紀尾井町住宅	千代田区紀尾井町 3-34	117	
2		財務省（合同宿舎）	代官町宿舎（注1）	千代田区北の丸公園 1	150	
3		財務省（合同宿舎）	麹町住宅（注1）	千代田区麹町 5-1	210	
4	危機管理時の 緊急対応用宿舎（省庁別）	内閣府（警察庁）	宿舎	千代田区	161	
5		内閣府（警察庁）	宿舎	千代田区	45	
6		内閣府（防衛庁）	宿舎	新宿区	24	
7		内閣府（防衛庁）	宿舎	新宿区	11	
8		内閣府（防衛庁）	宿舎	新宿区	12	
9		内閣府（防衛庁）	宿舎	新宿区	48	
10		内閣府（警察庁）	宿舎	新宿区	19	
11		内閣府（防衛庁）	宿舎	目黒区	1	
12		法務省	宿舎	目黒区	1	
13		内閣府（防衛庁）	宿舎	目黒区	10	
14		内閣府（防衛庁）	宿舎	目黒区	24	
15		内閣府（防衛庁）	宿舎	目黒区	40	
16		内閣府（防衛庁）	宿舎	目黒区	108	
17		内閣府（防衛庁）	宿舎	目黒区	639	
18		法務省	宿舎	目黒区	1	
19		内閣府（防衛庁）	宿舎	目黒区	1	
20		法務省	宿舎	目黒区	1	
21		内閣府（防衛庁）	宿舎	世田谷区	40	
22		内閣府（防衛庁）	宿舎	世田谷区	1	
23		内閣府（防衛庁）	宿舎	世田谷区	1	
24		内閣府（警察庁）	宿舎	渋谷区	1	
25		内閣府（防衛庁）	宿舎	渋谷区	1	
26		内閣府（防衛庁）	宿舎	練馬区	256	
27		内閣府（防衛庁）	宿舎	練馬区	174	
28		内閣府（防衛庁）	宿舎	練馬区	264	
29		内閣府（防衛庁）	宿舎	北区	13	
30		皇家用財産上に所在するもの	内閣府（宮内庁）	皇居内宿舎	千代田区千代田 1-1	12
31			内閣府（宮内庁）	高輪宿舎	港区高輪 1-5-44 外	2
32			内閣府（宮内庁）	赤坂宿舎	港区元赤坂 2-1-3 外	84
33	内閣府（警察庁）		宿舎	港区	80	
34	内閣府（宮内庁）		常盤松宿舎	渋谷区東 4-101-1	14	
35	内閣府（警察庁）		宿舎	渋谷区	18	
36	国の施設の近傍に必要なもの （無料宿舎等）	厚生労働省	築地宿舎（看護婦）	中央区築地 5-1-1	270	
37		厚生労働省	築地宿舎	中央区築地 5-1-1	50	
38		法務省	宿舎	港区	34	
39		厚生労働省	看護師宿舎	新宿区戸山 1-21-8 外	360	
40		厚生労働省	国際1号宿舎	新宿区若松町 12-22	12	
41		厚生労働省	戸山5号宿舎	新宿区戸山 3-2-4	12	
42		厚生労働省	看護師宿舎	世田谷区大蔵 2-12-10	320	
43		法務省	宿舎	練馬区	85	
44		法務省	宿舎	葛飾区	345	
45	公園区域等	環境省	千駄ヶ谷住宅	新宿区内藤町 11	9	
46		国土交通省	岩淵宿舎	北区志茂 5-41-3 外	54	
47	借地	厚生労働省	駒沢宿舎	目黒区東が丘 2-15-7	16	
48	庁舎と合築	法務省	宿舎	台東区	55	
49		財務省	大崎宿舎	品川区五反田 3-10-16	24	
50		総務省	緑ヶ岡宿舎	渋谷区渋谷 4-4	10	
51	庁舎等敷地と一体であり、 分割が不可能なもの	厚生労働省	戸山4号宿舎	新宿区戸山 1-21-9	8	
52		財務省	小石川寮	文京区春日 1-4-8	90	
53		国土交通省	宿舎	品川区	12	
54		厚生労働省	大蔵宿舎	世田谷区大蔵 2-11-1	24	
55		厚生労働省	公務員宿舎	世田谷区大蔵 2-11-2 外	92	
56		農林水産省	弦巻宿舎	世田谷区弦巻 1-2-1	12	
57		法務省	宿舎	中野区	32	
58		財務省（合同宿舎）	新井	中野区新井 3-10-3	24	
59		法務省	宿舎	練馬区	6	
合計				59	4,540	

（注1）一旦廃止後、新たに危機管理用宿舎（合同宿舎）として建て替えることを想定。

（注2）セキュリティ上宿舎名を公表できない宿舎については、「宿舎」と表示している。

（注3）は、都心3区所在（12箇所、1,215戸）。

「国家公務員宿舎の移転・跡地利用に関する有識者会議」の開催状況

- 第1回 18年1月19日(木)
事務局説明
(国家公務員宿舎の現状、東京23区内の宿舎現況等の説明など)
- 第2回 2月16日(木)
現地視察
- 第3回 2月28日(火)
現地視察
- 第4回 3月10日(金)
各省庁からのヒアリング
- 第5回 3月29日(水)
外部機関からのヒアリング
(東京都新宿区、独立行政法人都市再生機構、パシフィックマネジメント社)
メンバーのプレゼンテーション (日端康雄氏、大垣尚司氏)
- 第6回 4月27日(木)
霞が関中央官衙地区について(説明:国土交通省大臣官房官庁営繕部)
メンバーのプレゼンテーション (浅見泰司氏、赤羽 貴氏)
論点(案)提示
(起草検討委員会を発足)
- 第7回 5月16日(火)
とりまとめに向けた議論
- 第8回 5月26日(金)
とりまとめに向けた議論
- 第9回 6月13日(火)
報告書とりまとめ