

特集

**国家公務員宿舎跡地の活用、
待機児童解消加速化プランで有効活用を推進**

地域社会に密着した 国有財産の活用が進む

国有地などの国有財産は、その有効活用が求められている。売却などに当たっては、国民共有の貴重な財産であることを踏まえ、財産の特性に応じた手法を選択し、地域や社会のニーズに対応した有効活用を行っている。特に最近では、国家公務員宿舎跡地の売却により復興財源の確保が図られるとともに、待機児童解消加速化プランにおける国有地の活用など、有効活用が急速に進んでいる。

取材・文：向山勇（株式会社ウイット）／
風間立信（株式会社表参道総合研究所）



国有財産の概要

国有財産の分類と現在額

国は、不動産（土地、建物など）、動産（現金、机、自動車、船舶など）、用益物権（地上権など）、債権（貸付金など）、知的財産権など、多種多様な財産を所有しており、広い意味で「国有財産」という場合には、国が所有する財産の全てを指す（広義の国有財産）。しかし、国有財産行政において対象とされている財産は、国有財産法上の国有財産（狭義の国有財産）、すなわち、不動産、一部の動産、有価証券などを指す。

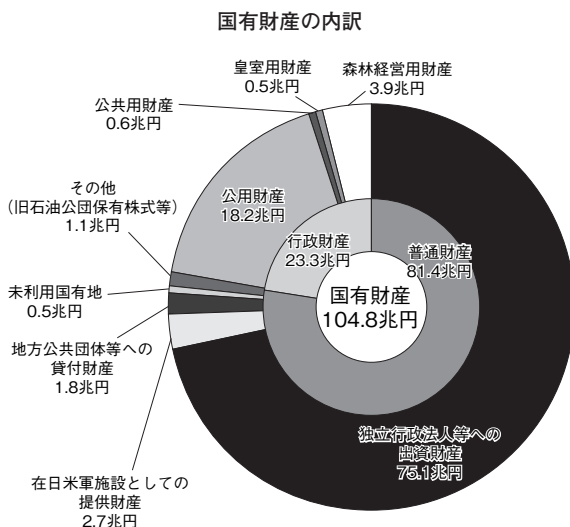
国有財産の管理及び処分を規定する国有財産法においては、国有財産を「行政財産」と「普通財産」に分類している。「行政財産」には、庁舎などの「公用財産」や、道路・河川などの「公共用

財産」などがあり、各省各庁の長が管理している。「普通財産」には、庁舎などの跡地、物納された土地、政府保有株式などが含まれる。

国有財産の現在額は、毎年、国会に報告することとされており、平成25年度末の国有財産現在額は104.8兆円。このうち、独立行政法人等への出資は75.1兆円である。

国有財産の分類別にみると、行政財産は23.3兆円、普通財産は81.4兆円。国有財産のうち、土地は総額で17.4兆円で、このうち行政財産は12.5兆円、普通財産は4.8兆円である。また、普通財産の土地のうち、在日米軍施設として提供しているものは2.0兆円、地方公共団体等に公園用地等として貸し付けているものは1.8兆円、未利用の国有地は0.5兆円、山林原野等は0.4兆円である。

国有財産の現在額



土地の内訳

【平成25年度末現在】

行政財産			普通財産	
種類	内訳	価格 (兆円)	内訳	価格 (兆円)
公用	防衛施設	3.9	在日米軍施設としての提供財産 (多摩陸軍飛行場、横須賀海軍施設、岩国飛行場等)	2.0
	空港施設 (東京国際空港等)	0.7		
	国会施設	0.8	地方公共団体等への貸付財産 (代々木公園、大阪城公園等)	1.8
	矯正施設 (刑務所等)	0.3		
	裁判所施設	0.3	未利用国有地	0.5
	その他	4.1	その他国有地 (山林原野等)	0.4
	小計	10.4	計②	4.8
公共用	新宿御苑、国営昭和記念公園等	0.5	総計 (①+②)	
皇室用	皇居等	0.5		
森林経営用	国有林野事業	1.0		
計①		12.5		

(注1) 国有財産台帳以外（道路台帳、河川現況台帳等）で管理されている道路、河川等の公共用財産については、上記表・グラフには含まれておりません。

(注2) 単位未満を切り捨てているため、計において一致しない場合があります。

国有地の売却等手続きと 未利用国有地のストック

国有地の売却等については、公用・公共用の利用を優先する考え方を基本としつつ、速やかに、かつ、透明・公平に行うため、原則となる統一的なルールを定めている。

具体的には、3か月間、地方公共団体等からの取得等要望の受付を行い、受付期間中に取得等要望がない場合には一般競争入札により売却することとし、取得等要望があった場合には、地方公共団体等に対して、2年以内の契約締結を求めている。

また、国有地が売却等されるまでの間は、維持管理費用の削減や土地の有効活用を図るため、一時的な貸付けを行うなど暫定的な活用を進めている。

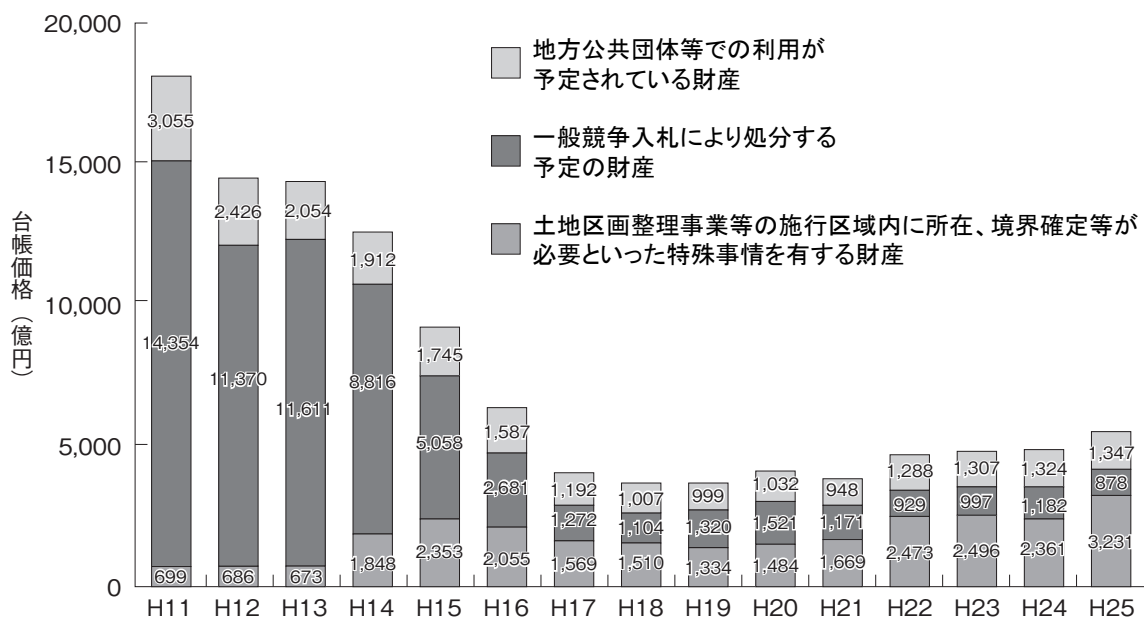
このほか、廃止が決定した庁舎・宿舎の跡地の活用にあたっては、地域の整備計画に資するため、地方公共団体からの取得等要望を受け付ける以前から、地方公共団体と緊密な連携を図っている。

これまで売却を推進してきた結果、未利用国有地のストック（財務省一般会計）は平成11年度をピークとして減少傾向にあり、平成25年度末のストックは5,457億円である。

このうち、地方公共団体等が公共施設等の用地として利用する予定の財産は1,347億円、一般競争入札により処分する予定の財産は878億円となっている。このほか土地地区画整理事業や再開発事業の施行区域に所在するもの、境界確定、地下埋設物調査等が必要といった特殊事情を有する財産が3,231億円あるが、これまでの財産処分で培ったノウハウ・知見を活用し、要件が整った財産から売却等処理を進めている。

なお、国家公務員宿舎跡地等の大口処分財産の積極的な売却に務めた結果、平成25年度の土地売却代（財務省一般会計）は1,297億円となり、平成20年度以来5年ぶりに1,000億円を超えており、このうち502億円は、東日本大震災の復興財源に充てられている。

未利用国有地のストックの推移（財務省一般会計）



国有財産における最近の大きな動き

国家公務員宿舎の削減計画

国家公務員宿舎の削減のあり方に関する具体的な方向性について検討するため、平成23年10月より、「国家公務員宿舎の削減のあり方についての検討会」を開催し、同年12月に国家公務員宿舎の削減計画が取りまとめられた。

まず、国家公務員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（生活支援）目的のものは認めないこととする。

宿舎に入居することが認められる職員の類型について新たな検証を行うとともに、各省庁が宿舎戸数を精査した結果、必要戸数は約16.3万戸。このため、今後5年を目途に、約21.8万戸から、5.6万戸（25.5％）程度を削減し、また全国10,684住宅のうち、5,046住宅を廃止する。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する。

宿舎削減等の実施状況

1. 全国の宿舎戸数：約18.6万戸
（約21.8万戸から約3.2万戸減少（▲14.7%））
⇒削減戸数全体約5.6万戸の6割相当を削減

時点	宿舎戸数	約21.8万戸からの削減累計
平成24年9月1日	約20.1万戸	約1.7万戸減
平成25年9月1日	約18.6万戸	約3.2万戸減

2. 宿舎の総廃止数：2,031住宅
⇒廃止を決定した5,046住宅の4割相当

年度	廃止住宅数	廃止住宅数累計
平成24年度まで	1,947住宅	1,947住宅
平成25年度（4～9月）	84住宅	2,031住宅

待機児童の解消に向けた取組み

平成25年6月の「日本再興戦略」に盛り込まれた「待機児童解消加速化プラン」では、平成25・26年度の2年間で約20万人、29年度までの5年間で計約40万人分の「保育の受け皿」を確保し、待機児童ゼロを目指すこととしている。

同プランにおける「国有地を活用した保育所整備」に基づき、財務省として下記の取組みを実施している。

- ①全国の財務局より、地方公共団体に対し、廃止宿舎跡地などの国有地情報を積極的に提供。
- ②継続的なフォローアップを行い、優先的売却や定期借地貸付を実現。

この結果、

- ・平成25年4月以降、保育所整備への国有地活用事例は契約締結が21件、今後契約予定及び協議中を含めると68件。
- ・これらにより、首都圏を中心に約7,800人分の保育の受け皿確保に貢献。となった。

保育分野における国有地の活用状況 （平成25年度以降）※26年9月末時点

	定期借地	売却	合計
契約締結	12 [24]	9 [20]	21 [44]
今後契約予定	9	13	22
協議中	18	7	25
合 計	39	29	68

（注）[] は、平成22年8月以降の累計。定期借地制度を活用した貸付けは、同年6月に公表した「新成長戦略における国有財産の有効活用」に基づき、同年8月に導入。

国有地を活用した保育所整備の特徴

- 保育所敷地としての国有地活用
- ・ 保育所整備に適した一定規模以上の用地確保が可能。
- ・ 特に、廃止宿舎跡地の多くは保育所需要のある住宅地に所在。
- ・ 前広な情報提供により、地方公共団体において早期の計画立案が可能。
- ・ 地方公共団体と連携を図ることにより、地域ニーズに沿った保育所整備に対応。
- ・ あわせて、定期借地貸付の選択も可能であることから、地価水準の高い都市部においては、保育所整備の初期投資を大幅に抑制することが可能。

財務局の総括権を活用した 地域における国公有財産の最適利用

国も地方も、公的施設の耐震化や施設の老朽化への対応が求められている。また、地域における人口減少に応じた、公共施設等の集約・再編・活性化が必要な状況である。

国・地方ともに財政事情は極めて厳しい状況の中で、国有財産の総括機関である財務局と地方公共団体が連携しながら、公的施設の効率的な再編及び最適利用を図っていく必要がある。「経済財政運営と改革の基本方針2014 について 〜デフレから好循環拡大へ〜」（平成26年6月24日閣議決定）においても、「地域における公的施設について、国と地方公共団体が連携し国公有財産の最適利用を図る」とされている。また、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成26年12月27日閣議決定）に

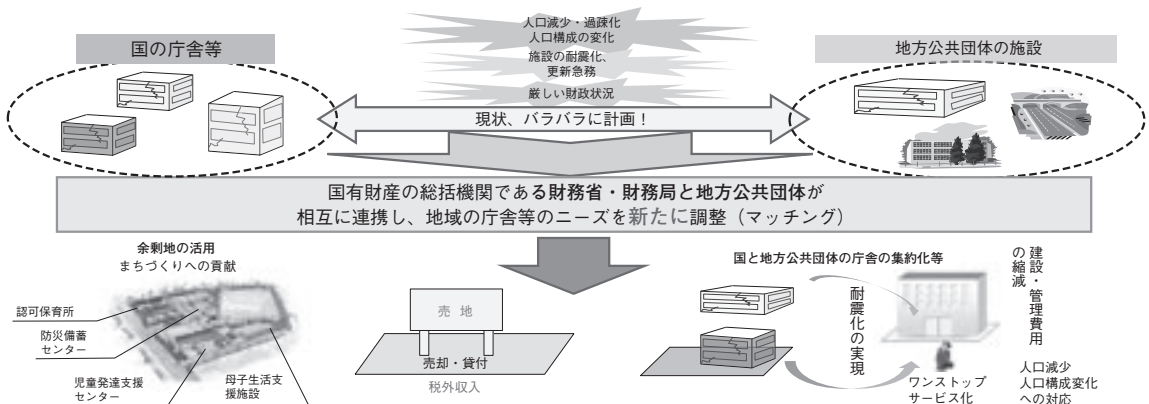
おいても、「公共施設等の維持管理・更新の課題に対し、循環型社会の視点も踏まえ、真に必要なストックを賢くマネジメントすることが重要となっている。とりわけ、国公有財産の最適利用の観点も踏まえつつ公共施設等の集約化・活用を進め（中略）ることが重要である」とされている。

そこで、地域における国公有財産の最適利用（エリアマネジメント）を実施し、地域の様々な課題の解決に向けて、国有財産の総括機関である財務局が、国有財産を管理する各省各庁をとりまとめ、国、地方公共団体、その他機関が相互に連携し、一定の地域（エリア）に所在する国公有財産等の情報を面的に共有し、中長期的な観点から、地方公共団体の意向を尊重しつつ、庁舎をはじめとする公用財産等の最適利用について調整を行っていくこととしている。

以上のとおり、国民共有の貴重な資産である国有財産は、適正な方法により管理・処分する必要があり、国として保有する必要のないものは、売却などを通じ国の財政に貢献するとともに、地域と連携した有効活用を図ることによって地域・社会のニーズに対応している。

これらの国有地の活用事例について、次のページから紹介する。

地域における国公有財産の最適利用（エリアマネジメント）



国有財産の活用事例1●公務員宿舎跡地の売却事例

国家公務員宿舎方南町住宅跡地を 二段階一般競争入札で有効活用

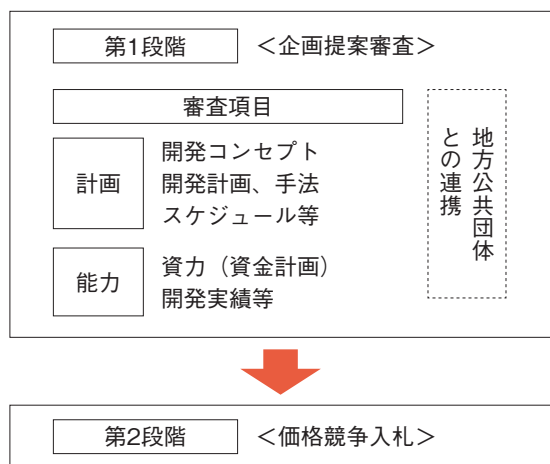
国家公務員宿舎である方南町住宅は、地元杉並区の要望を踏まえ、地域の防災等に配慮した宿舎整備を計画していたが、「国家公務員宿舎の削減計画（平成23年12月1日）」により建設中止が決定した。

杉並区から「国家公務員宿舎方南町住宅の跡地活用方針（平成24年8月）」が示され、国は、これまでの経緯を踏まえて、同方針の実現に向け最大限努力していくことを表明した。同方針に基づく防災関連施設や広場、子育て支援施設などの導入を条件とする、二段階一般競争入札を実施し、これにより、まちづくりに配慮しつつ、民間の企画力・知見を具体的な土地利用に反映させ、資産価値の向上や地域経済の活性化等の効果実現を図った。

まちづくりに配慮した国有地の活用



二段階競争入札の仕組み



土地の利用計画（導入すべき施設等）

- 防災関連（防災倉庫など）
- 広場（災害時の一時集合同所）
- 子育て支援施設（認可保育園）
- 住宅施設など

国有財産の概要

所在地：東京都杉並区方南2丁目459番1 外
敷地面積：合計10,483.46㎡
契約日：平成25年12月24日
契約金額：105億2300万円
相手方：不動産業（法人）

COLUMN

国有財産サイトで情報公開中！

国有財産の入札には法人だけでなく、個人も参加可能。財務省では国有財産のサイトで売却情報を公開している。サイトからはメールマガジンの登録も可能で、希望する地域を選んで売却情報のメールマガジンを受け取ることができる。



国有財産のサイトでは、売却情報の入手やメールマガジンの登録が可能
<http://www.kokuyuzaisan-info.mof.go.jp/kokuyu/>

国有財産の活用事例2●国有地を活用した保育所整備事例

待機児童解消加速化プランに基づき 1年半で21件の保育所整備に貢献

平成25年6月の「日本再興戦略」に盛り込まれた「待機児童解消加速化プラン」において、国有地を活用した保育所整備が示されたことから、財務省としても、定期借地制度を用いた国有地の貸付けや優先的売却を積極的に行っている。

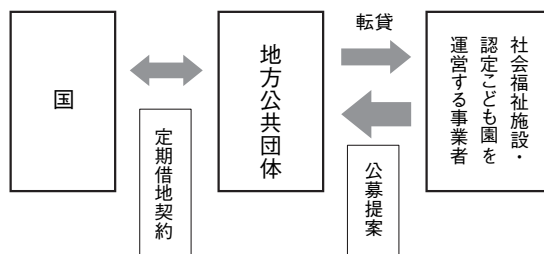
各財務局等から地方公共団体に国有地情報の提供を積極的に行った結果、平成25年4月以降、平成26年9月末までの間で21件（定期借地12件、売却9件）の契約を締結した。このほか、平成26年9月末現在で、処理方針を決定し、今後契約予定のものが22件（定期借地9件、売却13件）、協議中のものが25件（定期借地18件、売却7件）ある。

地域別に見ると、定期借地は首都圏に多く、売却については地方圏で多くなっている。

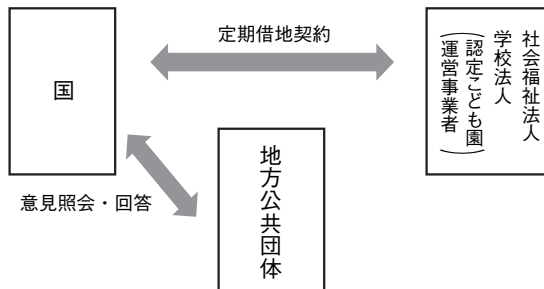


定期借地権を活用した貸付スキームのイメージ

■転貸スキーム



■直接貸付スキーム



- ・定期借地制度は、地主と借主の間で一定の契約期間を決め、契約終了時に更地にして返還することを条件に土地を賃借する制度。
- ・貸付期間が保証されているため、事業計画が立てやすく、また、土地を購入する必要がなく借地権利金の支払いが不要であるため、初期投資の費用が少なくて済むといったメリットがある。

COLUMN

その他の社会福祉分野における 国有地の有効活用

地域や社会のニーズに対応した国有財産の有効活用を推進する観点から、保育所整備以外にも、介護・医療など人々の安心につながる分野で、国有財産の積極的活用を行っている。

	定期借地	売却	合 計
高齢者関係	10	19	29
障害者関係	6	21	27
医療関係	0	8	8
合 計	16	48	64

（注）平成22年8月以降の契約件数を計上（平成26年9月末時点）。

国有財産の活用事例3●地域活性化に貢献した事例

地区計画活用型・二段階方式の入札を実施し まちづくりに貢献

広島駅新幹線口の二葉の里地区(約13.8ha)は、中国地方最大規模の未利用国有地とJR西日本所有地からなる、広島市の都心部に残された最後の一等地と言われている。財務局主導で地方自治体、JR西日本との協議会を立ち上げ、地区計画等により広島の玄関口にふさわしいまちづくりを計画したうえで、入札による売却を実施した(地区計画活用型一般競争入札)。

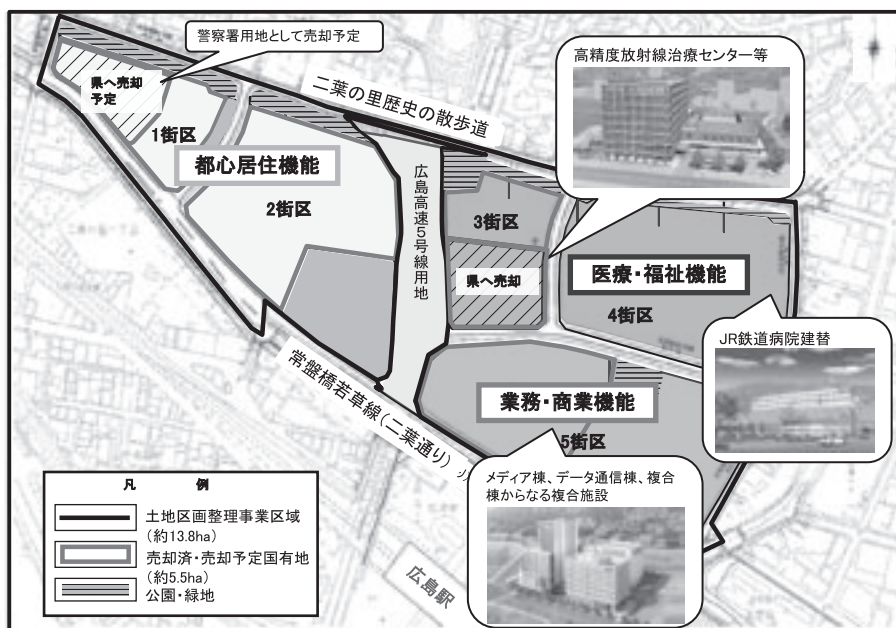
特に広島駅に最も近い区画については、まちづくり基本計画等を踏まえた開発要綱を設定し、企画提案書を審査したうえで入札を実施した(二段階一般競争入札)。

協議会設置から処分までの経緯

平成18年度	二葉の里三丁目地区まちづくり推進協議会設置 (構成員：中国財務局、広島県、広島市、JR西日本)
平成19年度	「二葉の里地区まちづくり基本計画」策定
平成21年度	「広島駅新幹線口周辺地区」地区計画都市計画決定
平成22年度	土地区画整理事業認可
平成24年度	3街区南側を広島県に売却
平成25年度	1街区西側を広島県に売却することを決定 1街区東側、2街区、3街区北側について地区計画活用型一般競争入札により売却 土地区画整理事業完了
平成26年度	5街区について二段階一般競争入札により売却

※JR西日本は、4街区において病院を建替(平成27年度開院予定)、5街区東側については今後の開発計画を検討中

まちづくり計画全体図



■沿革 旧陸軍練兵場を昭和27年から国鉄(JR西日本)へ時価貸付
宿舎敷地等で利用していたJR西日本より平成16年以降、順次返還

国有財産の活用事例4 ●まちづくりに配慮した売却事例

警察大学校等跡地を活用し 区民や学生等が集う町並みを実現

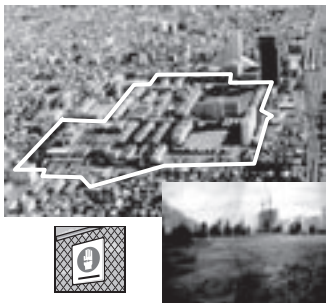
東京・中野区の中野駅前に所在する警察大学校等跡地の利用に関し、関東財務局、東京都、中野区、杉並区の協議の下、学校、公園、社会福祉施設を含む高度な都市機能を目指す地区計画を策定・整備してきた。明治時代から陸軍の施設、戦後の警察大学校等として、長年、地元住民が立ち入ることのなかった警察大学校等跡地は、「閉ざされた空間」から「区民や学生等が集う町並み」へと生まれ変わった。

地区計画策定から処分までの経緯

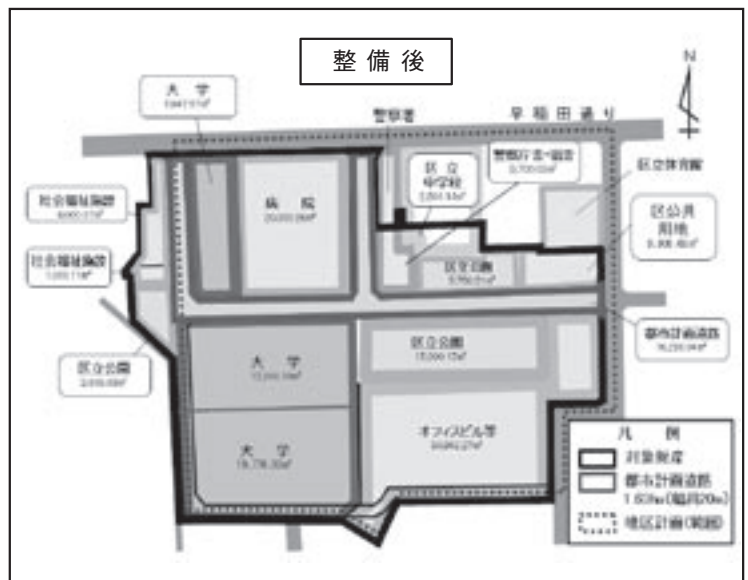
平成15年9月	計画調査検討委員会設置
	↓
平成17年5月	まちづくり計画策定
	↓
平成18年3月	土地処分方針決定
	↓
平成24年	全体の土地処分が完了



整備前



整備後



国有財産の概要

所在地：東京都中野区中野
4丁目2番1外
東京都杉並区高円寺北1丁目
637番2外
(警察大学校等跡地)
敷地面積：合計155,000㎡
(東京ドーム約3.3個分)