

## ○合同宿舎の維持整備について

昭和44年2月24日  
蔵理第643号

改正 昭和46年10月20日蔵理第4554号  
同 52年6月10日同 第2513号  
同 56年6月24日同 第2538号  
平成 元年4月1日同 第1668号  
同 4年6月19日同 第2379号  
同 26年5月29日財理第2700号  
同 29年6月26日同 第2169号  
令和 3年3月17日同 第900号  
同 4年3月22日同 第1166号  
同 6年4月25日同 第1286号

財務省理財局長から各財務（支）局長、沖縄総合事務局長宛

合同宿舎（以下「宿舎」という。）の維持整備については、計画的かつ効率的に進めていくため、下記のとおり取り扱うこととしたので、通知する。

なお、下記第3-3の長期使用の可否判定については、令和4年4月1日以降に入札公告を開始する調査業務から適用し、下記第3-4のリノベーションについては、令和4年4月1日以降に入札公告を開始する工事から適用されたい。

### 記

#### 目次

- 第1 基本方針
- 第2 改修予算配分の優先順位付けの実施
  - 1 建築年数及び入居率に基づいた判定
  - 2 改修予算の配分に当たっての優先順位
- 第3 改修予算配分の優先順位が高い宿舎の取扱い
  - 1 優先順位に応じた改修の実施
  - 2 大規模改修工事の実施
  - 3 長期使用の可否判定
    - (1) 長期使用を可と判定した宿舎の取扱い
    - (2) 長期使用を否と判定した宿舎の取扱い
  - 4 リノベーション
  - 5 再生可能エネルギーの活用等に向けた取組の計画的な実施
- 第4 改修予算配分の優先順位が低い宿舎の取扱い
  - 1 必要最小限度の改修
  - 2 既存宿舎への集約化の検討
- 第5 改修留保宿舎に選定された宿舎の取扱い

## 第6 維持整備計画の作成及び改修実績の記録

- 1 維持整備計画で備えるべき事項
- 2 維持整備項目及び改修時期
- 3 維持整備計画の作成
- 4 改修実績の記録

## 第7 書面等の作成・報告の方法

- 1 電子ファイルによる作成
- 2 電子メール等による報告

## 第8 本省承認

### 第1 基本方針

宿舍の維持整備に当たっては、建築年次だけでなく、耐震性を踏まえた老朽度、庁舎までの距離や業務継続計画（BCP）対応を踏まえた立地条件及び中長期的な需要等、個々の宿舍の状況に応じて予算配分を行うことで、計画的かつ効率的な維持整備を進めるものとする。

改修予算配分の優先順位付けについては、令和4年3月22日付財理第1163号「国家公務員宿舍の市町村ごとの需要と供給の状況に応じた対応等について」通達（以下「宿舍の需給通達」という。）に基づき、継続使用宿舍として選定された宿舍を対象として行うものとし、建築年次及び入居率に加え、老朽度、立地条件や需要など個々の宿舍の状況に応じて、重点的に改修を行う宿舍の選定を行うものとする。

また、内装や設備等の陳腐化により居住性が著しく劣る宿舍については、一般的な住居と同等の居住性を確保するための改修を計画的に実施するとともに、住戸規格の不均衡（住戸規格に係る需給の乖離をいう。以下同じ。）を解消するための模様替（国有財産法施行細則（昭和23年大蔵省令第92号）別表第2に掲げる模様替をいう。以下同じ。）について、必要に応じて、令和4年3月22日付財理第1164号「国家公務員宿舍の設置及び維持整備に関するコスト比較について」通達（以下「コスト比較通達」という。）に基づき、借受とのコスト比較を行い適切に検討を行った上で実施するものとする。

これらの取組については、中長期的な維持整備計画を策定し計画的かつ効率的に進めるものとし、維持整備の状況については維持整備履歴簿及びリノベーション（下記第3-4-(1)-①又は②に規定する改修をいう。以下同じ。）実施管理簿へ適切に記録するものとする。

### 第2 改修予算配分の優先順位付けの実施

#### 1 建築年数及び入居率に基づいた判定

財務局長、福岡財務支局長及び沖縄総合事務局長（以下「財務局長等」という。）は、宿舍の需給通達に基づき選定された継続使用宿舍について、当該宿舍の棟ごとに、建築年次及び毎年9月1日時点における入居率（改修を行うに当たり入居抑制を行っている場合は、入居抑制を行う前の直近の9月1日時点の入居率を用いることができるものとする。）に応じて、別表1「改修予算配分の優先順位付けに係るグループ分類」のグループA（優先度高）からグループw（優先度低）までの分類を行うものとする。

原則として、昭和56年6月1日以降の建築基準法（昭和25年法律第201号）に適合する宿舍で、かつ入居率が81%以上の宿舍（棟）（別表1の実線枠内で囲まれたグループAからグループKまでに属する宿舍）にあつては、改修予算配分の優先順位が高い宿舍とする。ただし、同じ宿舍であつて棟によりグループの分類が異なる場合で、複数棟を一括して工事することが適当と認められる場合は、最も優先順位の高いグループに属する棟と同一のグループとして取り扱うことができるものとする。

これ以外の宿舎（棟）（別表 1 の破線枠内で囲まれたグループに属する宿舎）にあつては、改修予算配分の優先順位が低い宿舎とするが、改修予算配分の優先順位が高い棟と併せて一体で実施を要する工事範囲に含まれる場合は、工事を実施する棟のうち、最も優先順位の高いグループに属する棟と同一のグループとして取り扱うことができるものとする。

## 2 改修予算の配分に当たっての優先順位

- (1) 改修予算配分の優先順位が高い宿舎における優先順位は、アルファベット順とし、グループ A に属する宿舎の優先順位が最も高く、グループ K に属する宿舎の優先順位が最も低いものとする。
- (2) BCP用宿舎（令和 2 年 6 月 30 日付財理第 2270 号「中央省庁のBCP用宿舎の取扱いについて」通達記 1-(2)により指定された宿舎をいう。以下同じ。）、リノベーションを実施する予定の宿舎及び入居者の生活に支障を来すおそれのある場合など対応を要する宿舎については、上記 1 又は下記(3)で分類されたグループから、より優先順位の高いグループに分類を変更することができるものとする。
- (3) 改修予算配分の優先順位が低いと判断された宿舎について、BCP用宿舎やリノベーションを実施する予定の宿舎など、引き続き長寿命化を図る必要があると認められるものは、別表 1 の実線枠内で囲まれたグループ K に属する宿舎として整理を行うものとする。
- (4) 別表 1 の同一グループに複数の宿舎が属する場合は、立地条件、官署からの通勤時間、需要の状況、維持整備項目等を加味して、グループ内で更なる優先順位付けを行うものとする。

なお、上記(3)の整理を行った結果、別表 1 の実線枠内で囲まれたグループ K に宿舎が複数属することとなった場合は、上記 1 において、グループ K に分類された宿舎を優先順位が高いものとして取り扱うものとする。

## 第 3 改修予算配分の優先順位が高い宿舎の取扱い

### 1 優先順位に応じた改修の実施

財務局長等は、改修予算配分の優先順位が高い宿舎を対象として、必要となる改修を別表 2 「維持整備項目及び改修周期」に基づき計画的に進めるものとするが、上記第 2-2 の優先順位の取扱いに基づき、優先順位がより高いグループに属する宿舎を優先して進めるものとする。

### 2 大規模改修工事の実施

- (1) 財務局長等は、建物の維持に必要な大規模改修工事（別表 2 に定める維持整備項目のうち、屋根防水、外壁、ベランダ防水（ただし、一連で行う改修工事に限る。）、給排水設備、ガス設備及び電気設備の改修工事（部分的・緊急的な改修工事を除く。）をいう。以下同じ。）を実施する場合は、事前に下記 3 のとおり、長期に使用することが可能か調査を実施し当該調査結果を踏まえた対応を行うものとする。
- (2) 大規模改修工事の実施に当たっては、「政府がその事務及び事業に関し温室効果ガスの排出の削減等のため実行すべき措置について定める計画」（令和 3 年 10 月 22 日閣議決定）に基づき、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）に定める「省エネ基準に適合する省エネ性能向上のための措置」を講ずるものとする。

### 3 長期使用の可否判定

財務局長等は、大規模改修工事（当該改修工事に係る設計業務を含む。）を実施する前までに、別紙1「長期使用の可否判定の実施要領」に基づき、建物の健全性、耐久性及び安全性について調査を行い、その結果を総合的に勘案した上で、調査後おおむね20年の間、建物を安全に使用することの可否（以下「長期使用の可否」という。）について判定するものとする。

(1) 長期使用を可と判定した宿舎の取扱い

別紙1において長期使用を可と判定した宿舎については、大規模改修工事を計画的に実施するものとする。

また、当該宿舎は、下記4のリノベーションについても実施することができるものとする。なお、老朽化が進んでいる宿舎及び設備や内装が陳腐化している宿舎については、下記4-(1)-①の居住性向上のための改修を計画的に実施するものとする。

(2) 長期使用を否と判定した宿舎の取扱い

別紙1において長期使用を否と判定した宿舎については、大規模改修工事は行わず、コスト比較通達記第2-②に基づき、借受と建替のコスト比較を行った上で必要な対応を検討するものとする。また、借受又は建替を行うまでの間は、必要最小限度の改修（別表2に定める維持整備項目のうち、給水設備（量水器）の改修をいう。以下同じ。）を行うことに留意するものとする。

ただし、入居者の生活に著しく支障を来すような場合は、必要に応じて財務局、福岡財務支局及び沖縄総合事務局（以下「財務局等」という。）と理財局との間において調整を行った上で、必要な対応を図るものとする。

なお、借受又は建替に当たっては、宿舎が所在する市町村内の需要と供給に影響を及ぼすこととなることから、宿舎の需給通達記第4-6に基づき対応を行う必要があることに留意すること。

#### 4 リノベーション

(1) リノベーションは、以下の①又は②の改修をいう。

① 内装や設備等の陳腐化により、現在の一般的な住居と比べ居住性が著しく劣る宿舎に係る居住性向上のための改修

② 宿舎の規格を変更する改修により、住戸規格の不均衡解消に寄与することが見込まれる宿舎に係る住戸の戸数の増加又は減少を伴う模様替

(2) リノベーションは、以下に定めるところにより実施するものとする。

イ 実施単位

リノベーションを実施する単位は、①棟単位、②階段単位、③住戸単位のいずれかとし、入居率が高い宿舎等については、あらかじめ住戸当たりの工事単価を決定し、一定期間内における退去戸数を見込んだ上で、複数住戸のリノベーションを一括発注し、空室が生じた都度、住戸ごとのリノベーションを実施できるような単価契約方式による、③住戸単位の実施を検討するものとする。

ロ 実施水準

リノベーションによって確保する内装及び設備の水準は別表3「リノベーション実施水準」を標準とする。

なお、当該水準により難しい場合は、個々の宿舎の状況を踏まえ、可能な範囲において同等と判断できる代替仕様を採用するものとする。

ハ 実施方法

リノベーションの実施に当たっては、建物構造、改修内容、工程に加え、被貸与者の退去を伴う場合は退去時期を勘案するとともに、大規模改修工事を実施する機会を考慮した上で、最も効率的かつ効果的な方法で行うものとする。

また、必要に応じて、事前に入居者等に対して工事内容や工事期間等について説明を行うものとし、入居者等の理解を得た上で実施するものとする。

なお、入居率が 81%未満の宿舎については、官署へのヒアリング等により入居率の向上が確実に見込まれることを確認した上で実施するものとする。

## 二 被貸与者の退去を伴う場合の取扱い

リノベーションの実施に当たって被貸与者の退去が必要となる場合は、当該宿舎を廃止（国家公務員宿舎法（昭和 24 年法律第 117 号）第 13 条の 2 第 1 号に規定する廃止をいう。以下同じ。）することとし、被貸与者に対して宿舎の明渡しを請求するものとする。

ただし、宿舎の廃止を行わずに、被貸与者に対して、退去を要請することを妨げるものではないことに留意すること。

宿舎の明渡しの請求の取扱いについては、平成 14 年 10 月 18 日付財理第 3761 号「宿舎の廃止に伴い被貸与者に対して宿舎の明渡しを請求する場合の取扱い等について」通達によるものとし、被貸与者が退去するために生ずる移転料を国において負担することがないように、十分な退去要請期間を定めるものとする。

- (3) 上記 3 の長期使用の可否判定において、別紙 1 の 3-(2)-ロ「構造躯体に係る改修工事の必要性がある場合（下記ハの場合を除く。）」に該当する宿舎で、上記(1)-②の規格変更を伴う模様替を実施する場合は、コスト比較通達記第 2-③に基づき、借受と模様替のコスト比較を行い、借受への移行を検討するものとする。

コスト比較の結果、当該宿舎の改修費用が借受費用を上回る場合、規格変更を伴う模様替は行わないものとするが、宿舎の需給の状況等を鑑み、引き続き当該宿舎の長寿命化を図る必要があると認められる場合は、必要となる改修工事及び上記(1)-①の居住性向上のための改修を行うことができるものとする。

なお、模様替又は借受に当たっては、宿舎が所在する市町村内の需要と供給に影響を及ぼすこととなることから、宿舎の需給通達記第 4-6 に基づき対応を行う必要があることに留意すること。

## 5 再生可能エネルギーの活用等に向けた取組の計画的な実施

「政府がその事務及び事業に関し温室効果ガスの排出の削減等のため実行すべき措置について定める計画」（令和 3 年 10 月 22 日閣議決定）に基づき、財務局長等は長期使用を可と判定した宿舎について、宿舎及び敷地における太陽光発電設備の設置可能性について検討を行い、設置可能と判断されるものについては、計画的に設置を進めるものとする。また、太陽光発電の更なる有効利用等のため、蓄電池や燃料電池の導入についても併せて検討を行うものとする。

また、宿舎のエントランスや階段等の共用部の照明器具については、LED 照明設備への切替えを大規模改修工事の実施に併せて実施するなど、計画的に行うものとする。

## 第 4 改修予算配分の優先順位が低い宿舎の取扱い

### 1 必要最小限度の改修

財務局長等は、改修予算配分の優先順位が低い宿舎については、必要最小限度の改修を行うことに留意するものとする。

ただし、入居者の生活に著しく支障を来すような場合は、必要に応じて財務局等と理財局との間において調整を行った上で、必要な対応を図るものとする。

### 2 既存宿舎への集約化の検討

- (1) 財務局長等は、改修予算配分の優先順位が低い宿舎については、当該宿舎の近隣（同一敷地内を含む。）に集約化が可能な既存宿舎の有無を確認する等した上で、他の宿舎への集約化について検討を行うものとする。
- (2) 集約化が直ちにできない場合は、コスト比較通達記第2-④に基づき、当該宿舎の維持管理費用と借受費用とのコスト比較を行うものとする。  
コスト比較の結果、維持管理費用が借受費用を下回った場合、既存宿舎へ集約するまでの間は当該宿舎を引き続き使用するものとする。  
維持管理費用が借受費用を上回った場合は、借受に移行するものとする。
- (3) (1)又は(2)における既存宿舎への集約化又は借受への移行に当たっては、宿舎が所在する市町村内の需要と供給に影響を及ぼすこととなることから、宿舎の需給通達記第4-6に基づき対応を行う必要があることに留意すること。

#### 第5 改修留保宿舎に選定された宿舎の取扱い

財務局長等は、改修留保宿舎（宿舎の需給通達記第1に規定する「改修留保宿舎」をいう。以下同じ。）については、必要最小限度の改修を行うことに留意するものとする。

ただし、入居者の生活に著しく支障を来すような場合は、必要に応じて財務局等と理財局との間において調整を行った上で、必要な対応を図るものとする。

#### 第6 維持整備計画の作成及び改修実績の記録

##### 1 維持整備計画で備えるべき事項

財務局長等は、維持整備計画の作成に当たっては、棟ごとに以下の①から⑥までの項目を明らかにして記載することとし、リノベーションを実施する宿舎については、①から⑨までの項目を明らかにして記載することとする。

- ① 維持整備項目
- ② 維持整備数量
- ③ 改修単価
- ④ 前回改修時期及び次回改修時期までの年数
- ⑤ 各維持整備項目及び各年度の所要額（税込み）
- ⑥ 長期使用の可否判定を行う時期
- ⑦ リノベーションの実施に当たり設計業務を実施する時期
- ⑧ リノベーションを実施する時期（被貸与者の退去の要否を含む。）
- ⑨ リノベーションを実施する単位及び戸数

##### 2 維持整備項目及び改修時期

###### (1) 長期使用を可と判定した宿舎

別表2に定める維持整備項目及び改修周期を基本とするが、必要に応じて維持整備項目を追加するほか、各維持整備項目の劣化状況等を踏まえて改修時期を調整すること。

また、効率的に改修工事を行うため、近隣（同一敷地内を含む。）に改修時期が近く一括して改修工事を行うことが可能な宿舎又は棟がある場合には、可能な限り一括して改修することとし、改修時期を調整の上、維持整備計画に反映させることとする。なお、大規模改修工事については、長期使用の可否判定を実施後、遅くとも5年以内に着工する計画とする。

###### (2) 長期使用を否と判定した宿舎、改修予算配分の優先順位が低い宿舎及び改修留保宿舎に選定された宿舎

長期使用を否と判定した宿舎、改修予算配分の優先順位が低い宿舎及び改修留保宿舎に選定された宿舎については、原則として「給水設備（量水器）」についてのみ、改修時期を設定することとする。

### 3 維持整備計画の作成

- (1) 財務局長等は、上記第2の改修予算配分の優先順位付けを踏まえて、上記1及び2に基づき、10年間の維持整備計画を毎年4月1日時点において作成するものとする。
- (2) 財務局長等は、上記(1)の維持整備計画などを踏まえ、大規模改修工事、リノベーション、太陽光発電設備、LED照明設備、インターネット設備、宅配ボックスの設置等を検討し、これらの3カ年の整備計画を様式1「維持整備中期計画」により毎年4月1日時点において作成するものとし、4月20日までに理財局あて報告するものとする。
- (3) 理財局は、財務局長等から報告を受けた「維持整備中期計画」について、必要に応じて財務局等と調整を行う。

### 4 改修実績の記録

- (1) 財務局長等は、改修工事を了した都度、別紙2「維持整備履歴簿で備えるべき項目」の該当項目について、宿舎の棟ごとに維持整備履歴簿へ記録するものとする。  
また、別紙2の⑫、⑬及び⑰から⑳までの各項目については、毎年度3月31日時点における状況等を翌年度4月20日までに理財局あて報告するものとする。
- (2) 財務局長等は、宿舎の住戸ごとに、毎年度3月31日時点におけるリノベーションの実施状況を様式2「リノベーション実施管理簿」により作成するものとする。
- (3) 財務局長等は、上記(1)及び(2)の改修実績等については、維持整備計画へ反映し、次回改修時期、単価等の見直しを行うものとする。

## 第7 書面等の作成・報告の方法

### 1 電子ファイルによる作成

本通達に基づき、作成等を行う書面等（書面その他文字、図形その他の人の知覚によって認識することができる情報が記載された紙その他の有体物をいう。以下同じ。）については、電子ファイルにより作成等を行うことができる。

### 2 電子メール等による報告

- (1) 本通達に基づく報告の手続のうち、書面等により行うこととしているものについては、電子メール等の方法により行うことができる。
- (2) 上記(1)の方法により報告を行うときは、電子ファイルをもって行うものとする。

## 第8 本省承認

本通達により処理することが適当でない認められる場合には、理財局長の承認を得て処理することができるものとする。

## 長期使用の可否判定の実施要領

### 1 実施対象及び実施方法

長期使用の可否判定は、改修予算配分の優先順位が高いと認められる宿舎を対象に、大規模な耐震改修、鉄筋腐食部や中性化した躯体の全面的な修復等の構造躯体に係る改修工事を実施することなく、おおむね 20 年の間、建物を適切に使用することが可能か否かについて判定することとする。

具体的には、建物の健全性、耐久性及び安全性（以下「建物の健全性等」という。）についての調査を下記 2 のとおり行い、その結果を総合的に勘案した上で長期使用の可否判定を下記 3 のとおり実施する。

ただし、原則として、建設後おおむね 30 年以内の宿舎については、建物の健全性等に問題がないものとして対象から除くことができるものとし、長期使用を可と判定して差し支えない。

なお、建設年次にかかわらず、災害の発生により建物の健全性等が損なわれたおそれがある場合等、本実施要領によりがたい場合は、理財局の了承を得た上で別途の方法により長期使用の可否判定を行うものとする。

### 2 建物の健全性等についての調査

建物の健全性等についての調査項目、調査方法及び評価方法は、下記 (1) から (4) のとおりとする。

#### (1) コンクリート強度

昭和 56 年 5 月 31 日以前の耐震基準により建築されたものを対象（※ 1）として、コンクリートコアの採取を行い、コンクリート圧縮強度の調査（※ 2）により確認する。コンクリートコアの圧縮強度試験（産業標準化法（昭和 24 年法律第 185 号）に基づく日本産業規格（以下「JIS」という。）JISA1107 に準拠して行う。）により得られた平均値が 13.5N/mm<sup>2</sup> 未満の場合、耐震性能が適切に評価できない可能性があるため、原則として、長期使用に適さないものとして扱う。ただし、特別な検討（※ 3）等により適正に耐震性能を評価できた場合はこの限りではない。

※ 1 過去に耐震診断・耐震改修工事を適切に実施しており、耐震性能が確保された建物及び建設年にかかわらず、壁式構造の建物については、当調査項目を省略することができる。

※ 2 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準 同解説 耐震改修促進法に基づく国土交通省大臣認定耐震診断及び耐震改修に関する指針と解説（一般財団法人日本建築防災協会、国土交通省大臣指定耐震改修支援センター）等による。

※ 3 第三者機関による評定などが考えられる。

(2) コンクリートの中性化

全ての建物を対象に、中性化深さを測定（JISA1152 に準拠して行う。）する。測定の結果、建物の経年等から推定されるおおむね 20 年後の中性化深さとコンクリートのかぶり厚さ（※4）の関係を評価する。

経年により中性化が進行し、鉄筋腐食及びこれに伴うコンクリート劣化を引き起こすが、屋外では中性化が鉄筋位置に到達すると比較的早く鉄筋の腐食が進行するとされていることに留意し、長期使用（おおむね 20 年）の間に中性化が鉄筋位置に到達するか否かを次の式（※5）により推定する。

なお、鉄筋の腐食の程度、範囲等により建物の健全性等への影響が異なるため、他の要因と総合的に長期使用の可否を判定する。

$$C = A \sqrt{t}$$

t：コンクリート打設後の経過年数（年）

C：コンクリートの中性化深さ（cm）

A：中性化速度係数

※4 設計における最小かぶり厚さとする。

※5 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準 同解説 耐震改修促進法に基づく国土交通省大臣認定耐震診断及び耐震改修に関する指針と解説（一般財団法人日本建築防災協会、国土交通省大臣指定耐震改修支援センター）を参照する。

(3) 鉄筋の腐食

全ての建物を対象に、鉄筋の発錆状況を目視により確認するとともに、錆汁の発生、膨張性発錆によるコンクリートのひび割れ等が認められる場合は、必要に応じて、はつり調査により鉄筋の錆の状況、鉄筋径の変化等を確認する。その上で、鉄筋の腐食の程度、範囲等による建物の健全性等への影響を総合的に評価する。

(4) 建物の構造の不具合

全ての建物を対象に、建物の構造の不具合の調査を建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 12 条第 2 項に規定する点検により確認する（※6）。当該調査は、「建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件（平成 20 年国土交通省告示第 282 号）」の別表（い）調査項目のうち、基礎並びに外壁、壁の室内に面する部分及び床の躯体等（鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の当該躯体の劣化及び損傷の状況）に係るものについて行い、その結果を総合的に評価する。

※6 建築基準法で点検対象外である宿舍（200 m<sup>2</sup>未満など）においては、当該規定を準用する。

### 3 長期使用の可否判定

長期使用の可否判定は、上記2の調査結果を踏まえ、必要に応じて、耐震性及びその他の個々の建物の立地環境による影響（※7）を考慮し、構造躯体に係る改修工事の必要性について下記(1)のとおり取り扱った上で、下記(2)のとおり実施することを基本とする。

※7 海水の作用、寒冷地における凍結融解作用等の構造部材の耐久性に重大な影響を及ぼす特殊な劣化作用。

#### (1) 構造躯体に係る改修工事の必要性

上記2の調査結果等について、別紙1の別表「調査項目及び評価基準」に基づきグレードA、B又はCに分類する。分類の結果、いずれかの項目がグレードCに該当する場合は、構造躯体に係る改修工事の必要性があるものとして取り扱う。

また、上記2-(1)及び(2)の調査結果がともにグレードBに該当する場合又は塩分濃度を調査した場合において、上記2-(1)及び塩分濃度の調査結果がともにグレードBに該当する場合についても、構造躯体に係る改修工事の必要性があるものとして取り扱う。

その他の場合は、特別に改修の必要性があると認められる場合を除き、構造躯体に係る改修工事の必要性がないものとして取り扱う。

#### (2) 判定方法

長期使用の可否判定は、構造躯体に係る改修工事の必要性を踏まえ、以下のとおり実施することとする。

イ 構造躯体に係る改修工事の必要性がない場合

長期使用を可と判定する。

ロ 構造躯体に係る改修工事の必要性がある場合（下記ハの場合を除く。）

長期使用を可と判定する。ただし、構造躯体に係る改修工事が大規模又は全面的となる場合は、判定結果を踏まえた対応について、必要に応じて理財局と調整の上、実施することとする。

ハ 構造躯体に係る改修工事を実施しても必要な性能を確保できない場合又は構造躯体に係る改修工事が困難若しくは不可能な場合

長期使用を否と判定する。

## 別紙 1

### 4 報告

上記 2 及び 3 の結果の取りまとめに当たっては、結果の概要を別紙 1 の様式「報告様式」に取りまとめることとする。

別紙1の別表 調査項目及び評価基準

調査項目		評価基準		
		グレードA	グレードB	グレードC
材料劣化	コンクリート強度 ( $F_c$ : 設計基準強度)	推定強度の最小値が $F_c$ 以上	推定強度の最小値が $0.8F_c$ 以上 $\sim 1.0F_c$ 未満	推定強度の最小値が $0.8F_c$ 未満又は平均値が $F_c$ 未満
	コンクリートの中酸化 ( $C$ : 中性化深さ測定値) ( $D$ : 鉄筋のかぶり厚さ)	$C < D$ かつ中性化速度が著しくない(おおむね20年経過後も $C$ (予測値) $< D$ )	$C < D$ だが、中性化速度が著しい(おおむね20年経過後は $C$ (予測値) $\geq D$ )	$C \geq D$ かつ中性化速度が著しい(おおむね20年経過後は $C$ (予測値) $\geq D$ )
	鉄筋の腐食	腐食がない状態又は表面に部分的な点錆が生じている程度	点錆が広がって面錆となり、部分的に浮き錆が生じている	浮き錆又は層状の錆が広がって生じ、断面欠損が生じている
	塩分濃度 (塩化物イオン量換算)	限界塩化物イオン量の基準値 $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ 未満	$0.3\text{kg}/\text{m}^3$ 以上 $1.2\text{kg}/\text{m}^3$ 未満	限界塩化物イオン量の基準値 $1.2\text{kg}/\text{m}^3$ 以上
	ひび割れ	ひび割れない又はコンクリートの乾燥収縮等による幅 $0.2\text{mm}$ 未満のひび割れ程度	コンクリートの乾燥収縮等により、幅 $0.2\text{mm}$ 以上のひび割れが生じている	鉄筋腐食やアルカリ骨材反応を原因とする又は構造上の問題に起因するひび割れが生じている
	欠損、剥落等	欠損、剥落等がない	小規模な欠損、剥落等がある	大規模な欠損、剥落等がある
	雨漏り・漏水	雨漏り・漏水が生じていない		雨漏り・漏水が頻繁に生じている
構造不具合	基礎の沈下	沈下が生じていない	小規模な沈下が生じている	建築物に構造的な障害又は生活上の障害を発生させる沈下が生じている
	壁、柱、床等の傾斜	傾斜が生じていない	小規模な傾斜が生じている	建築物に構造的な障害又は生活上の障害を発生させる傾斜が生じている

別紙 1 の様式 報告様式

管理部署 : ○○財務局○○財務事務所○○出張所

宿舎名	○○住宅○○棟
所在地	○○県○○市・・・
建築年月日	19○○年○月○日

調査項目		調査・実測等の位置	評価結果	
			所見	グレード
材料劣化	コンクリート強度			
	コンクリートの中性化		(記載の一部に、中性化が鉄筋に到達する想定年数を明記する。)	
	鉄筋の腐食			
	塩分濃度 (塩化物イオン量換算)			
	ひび割れ			
	欠損、剥落等			
	雨漏り・漏水			
	その他			
構造不具合	基礎の沈下			
	壁、柱、床等の傾斜			
	その他			

※判定に当たり実施不要と判断する調査項目については記入不要。また、上記に記載の無い項目を調査する場合は、「その他」の欄に記入。

長期使用可否判定 結果	
構造躯体に係る改修工事 概要・概算額	
所見	

## 別紙２ 維持整備履歴簿で備えるべき項目

### 1. 基本情報

- ①財務局等名
- ②管轄（本局、事務所又は出張所）
- ③都道府県名
- ④市区町村名
- ⑤住宅名
- ⑥棟番号
- ⑦構造
- ⑧規格
- ⑨階層
- ⑩戸数
- ⑪建築年月日
- ⑫長期使用の可否判定実施年度
- ⑬長期使用の可否判定結果（可・否）

### 2. 維持整備項目における改修状況

- ⑭維持整備項目
- ⑮維持整備年度
- ⑯維持整備数量
- ⑰維持整備内容
- ⑱実施金額

### 3. 共用部等における改修状況

- ⑲太陽光発電設備の設置有無
- ⑳太陽光発電設備の設置・改修年度（予定含む）
- ㉑蓄電池の設置有無
- ㉒蓄電池の設置・改修年度（予定含む）
- ㉓燃料電池の設置有無
- ㉔燃料電池の設置・改修年度（予定含む）
- ㉕省エネ基準の適合状況／適合年度
- ㉖LED照明設備（共用部）対応完了年度（予定含む）
- ㉗インターネット設備の設置有無
- ㉘インターネット設備の設置・改修年度（予定含む）
- ㉙宅配ボックスの設置有無
- ㉚宅配ボックスの設置・改修年度（予定含む）

別表1 改修予算配分の優先順位付けに係るグループ分類

		入居率 (%)												
		優先度高				優先度低								
		96 ～ 100	91 ～ 96 未 満	86 ～ 91 未 満	81 ～ 86 未 満	76 ～ 81 未 満	71 ～ 76 未 満	66 ～ 71 未 満	61 ～ 66 未 満	56 ～ 61 未 満	51 ～ 56 未 満	46 ～ 51 未 満	～ 46 未 満	
優先度高	建築年	平成29年～	A	B	C	D	e	f	g	h	i	j	k	l
		平成24年～ 平成28年	B	C	D	E	f	g	h	i	j	k	l	m
		平成19年～ 平成23年	C	D	E	F	g	h	i	j	k	l	m	n
		平成14年～ 平成18年	D	E	F	G	h	i	j	k	l	m	n	o
		平成9年～ 平成13年	E	F	G	H	i	j	k	l	m	n	o	p
		平成4年～ 平成8年	F	G	H	I	j	k	l	m	n	o	p	q
		昭和62年～ 平成3年	G	H	I	J	k	l	m	n	o	p	q	r
		昭和56年6月1日～ 昭和61年	H	I	J	K	l	m	n	o	p	q	r	s
		昭和52年～ 昭和56年5月31日	i	j	k	l	m	n	o	p	q	r	s	t
		昭和47年～ 昭和51年	j	k	l	m	n	o	p	q	r	s	t	u
		昭和42年～ 昭和46年	k	l	m	n	o	p	q	r	s	t	u	v
		～ 昭和41年	l	m	n	o	p	q	r	s	t	u	v	w

別表2 維持整備項目及び改修周期

維持整備項目	単位	周期
給水設備（量水器）	戸	8
屋根防水	m <sup>2</sup>	25
外壁	m <sup>2</sup>	20
ベランダ防水	m <sup>2</sup>	25
給水設備（屋内）	戸	30
排水設備（屋内）	戸	30
給水設備（屋外）	戸	20
排水設備（屋外）	戸	20
エレベーター	基	30
ガス設備（屋内）	戸	30
ガス設備（屋外）	戸	30
電気設備（弱電設備を除く）	戸	30
給湯器	戸	15
床	m <sup>2</sup>	50
浴室	戸	30
流し台	戸	40

以下の項目については、個々の宿舎の状況に応じて、改修時期及び未設置の宿舎においては設置時期を設定すること。

維持整備項目	単位	周期
道路舗装	m <sup>2</sup>	随時
困障	m	
換気設備	戸	
消火設備	戸	
外部建具	戸	
内部建具	戸	
天井	m <sup>2</sup>	
内壁	m <sup>2</sup>	
手摺取替	m	
結露防止	m <sup>2</sup>	
鉄部塗装	m <sup>2</sup>	
浴槽取替	戸	
太陽光発電設備	基	
蓄電池	台	
燃料電池	台	
弱電設備	戸	
LED照明設備（共用部）	灯	
インターネット設備	棟	
宅配ボックス	基	

※いずれの維持整備についても、平成 15 年 6 月 6 日付財理第 2212 号「国家公務員宿舎に係る原状回復等の取扱いについて」通達において、被貸与者が行うこととされているものを除くことに留意すること。

別表3 リノベーション実施水準

## ア 建築

宿舎規格 (※1)		a	b (単身赴任者用)	b (単身赴任者用除く)	c	d	e
内部仕上等	居間・洋室	天井	膜又はビニルクロス				
		壁	ビニルクロス				
		幅木	ビニル幅木				
		床	フローリング				
	和室 (※2)	その他	エアコン用スリーブ、エアコン取付用インサート (居間及び独立した居室のみ)				
		天井	膜又はビニルクロス				
		壁	ビニルクロス				
		幅木	畳寄せ				
	押入	床	畳				
		その他	エアコン用スリーブ、エアコン取付用インサート (独立した居室のみ)				
		天井	ラワン合板				
		壁	ラワン合板				
	台所	雑巾ずり	木製				
		床	ラワン合板				
		天井	膜又はビニルクロス				
		壁	ビニルクロス、タイル				
	洗面所・便所	幅木	ビニル幅木				
		床	ビニル床シート				
		天井	ユニットバス				
		壁	(追炊き装置・シャワーセット・自動お湯張り機能・浴室リモコンスイッチ)				
	浴室	天井	ビニルクロス				
		壁	ビニルクロス				
		幅木	ビニル幅木				
		床	ビニル床シート				
玄関	天井	ビニルクロス					
	壁	ビニルクロス					
	幅木	ビニル幅木					
	床	ビニル床シート					
廊下・ホール	天井	ビニルクロス					
	壁	ビニルクロス					
	幅木	ビニル幅木					
	床	フローリング又はビニル床シート					
外部建具	サッシ	可動網戸 (脱落防止対策型) 取付					
	玄関ドア (※3)	鍵：「指定建物錠の防犯性能表示に関する基準」に基づく下記性能を有する。 耐ピッキング性能：10分以上、耐かぎ穴壊し性能：10分以上、耐サムターン回し性能：あり、 耐カム送り解除性能：あり、耐こじ破り性能：あり (ただし、周辺状況及びその他の防犯対策を踏まえ、防犯建物部品 (CP認定錠) とすることも可能とする。)					
		ドアノブ：レバーハンドル					
		ドアスコープ ドアガード					

## イ 電気設備

宿舎規格		a	b (単身赴任者用)	b (単身赴任者用除く)	c	d	e
電力設備	電灯設備	居室	引掛シーリング				
		居室以外	LED照明設備				
	コンセント設備	一般用	各室2箇所 (居間、洋室、和室、台所)、廊下・ホール1箇所				
		エアコン用	アース端子付 (15A、20A兼用型) 独立回路コンセント、各室1箇所 (居間、洋室、和室)				
通信設備	温水洗浄便座等用	アース端子付、便所1箇所					
	洗濯機用	アース端子付、洗面所1箇所					
	大型機器用	アース端子付、台所1箇所					
インターホン設備 (※3)		モニター付住宅情報盤					
テレビ共同受信設備	テレビ端子	居間・食事室：2端子型、個室：1端子型					
電話回線	電話端子	1箇所/戸					
インターネット回線	ネット端子	1箇所/戸					

## ウ 機械設備

宿舎規格		a	b (単身赴任者用)	b (単身赴任者用除く)	c	d	e
換気設備	設置箇所	台所、浴室、便所					
給水	給水栓数	5箇所 (浴室・洗面所 (洗面台用及び洗濯機用)・便所・台所) / 戸					
	給湯器ユニット	16号	壁掛け型24号又は壁貫通型16号				
給湯	給湯箇所	追炊き機能付 (強制循環方式)、リモコン設置 (台所、浴室)					
	給湯箇所	3箇所 (浴室・洗面所・台所) / 戸 シングルレバー混合水栓 (浴室シャワーヘッドは、(社)日本バルブ工業会による節湯種類の定義における節湯Bを満たすもの)					
衛生設備	洗面化粧ユニット	W=600mm			W=750mm		
	洋風便器 (手洗付ロータンク型)	1個/戸、便蓋付					
洗濯機用防水パン		640型、樹脂製床上型排水トラップ付					

※1 宿舎規格は、国家公務員宿舎法施行規則 (昭和34年大蔵省令第10号) 第6条第2項に規定する規格をいう。

※2 必要に応じて洋室化 (押入をクローゼット化) する。洋室化を行う室数は、間取りや居住者の要望等に応じて決定する。  
なお、クローゼットの内部仕上は居間・洋室と同様とする。

※3 棟単位の実施を基本とする。











