

国家公務員宿舎の整備等

令和 8 年 2 月 2 7 日
財 務 省 理 財 局

令和元年答申等における国家公務員宿舎の課題と方向性

課題

- 既存宿舎の老朽化が著しく進んでいる。
- 地域ごとの宿舎需給のミスマッチが生じており、特に東京23区内の宿舎が不足している。
- 独身・単身者向け宿舎が不足している。
- 地方において、広大な敷地の中に多数の低層宿舎が立ち並び、敷地が低利用となっている宿舎がある。
- 緊急参集要員のための宿舎（BCP用宿舎）が不足している。

令和元年国有財産分科会答申等を踏まえた対応の方向性

- 個々の宿舎の状況に応じて長寿命化を図り、計画的かつ効率的な改修などを推進。
- 宿舎が不足する地域においては、コスト比較を実施の上、借受又は建設による設置を検討。
 - ⇒ 建設に当たっては、若手職員を中心とする独身・単身者向け宿舎の整備を優先。
 - ⇒ 長期使用が困難な宿舎、非効率な土地の利用になっている宿舎は集約化し、建替えを検討。
- 整備財源については、老朽度や立地条件を勘案して今後廃止する宿舎の売却収入を充てることで、新たな国民負担が生じないように対応。
- BCP用宿舎の新たな指定や建設等により、BCP用宿舎を確保。

新規宿舎建設として、令和5年度以降の予算において必要経費を計上

<令和5年度> 小菅第2住宅（葛飾区小菅）

<令和6年度> 桐ヶ丘住宅（北区桐ヶ丘）、小鹿住宅（静岡県静岡市）、津島住宅（岡山県岡山市）

<令和7年度> 十条住宅（北区十条）、八王寺住宅（熊本県熊本市）

<令和8年度（予定）> 市ヶ谷住宅（新宿区市ヶ谷）、御幸町住宅（滋賀県大津市）

令和8年度予算計上予定の宿舎整備計画概要①（東京都新宿区）

所在地：東京都新宿区市谷本村町6-1

敷地面積：15,647.37㎡の一部 ※警視庁第5機動隊が庁舎敷地として利用中（令和7年度中に新庁舎へ移転予定）

周辺環境：都営新宿線「曙橋」駅の北方約0.3km、JR「市ヶ谷」駅の北西約1.0kmに位置し、敷地東側で防衛本省と隣接

計画規模：450戸程度（独身・単身用）

都市計画：商業地域 建ぺい率60% 容積率400%

竣工時期：令和19年度末頃（予定）

（警視庁第5機動隊の新庁舎への移転後、埋蔵文化財調査等の各種調査及び既存建物の解体後、防衛省省庁別宿舎の建設を行い、その後、財務省合同宿舎建設に着手。）



※宿舎の配置はイメージ

令和8年度予算計上予定の宿舎整備計画概要②（滋賀県大津市）

所在地：滋賀県大津市御幸町111番3ほか

敷地面積：4,192.59㎡ ※未利用国有地（留保財産）

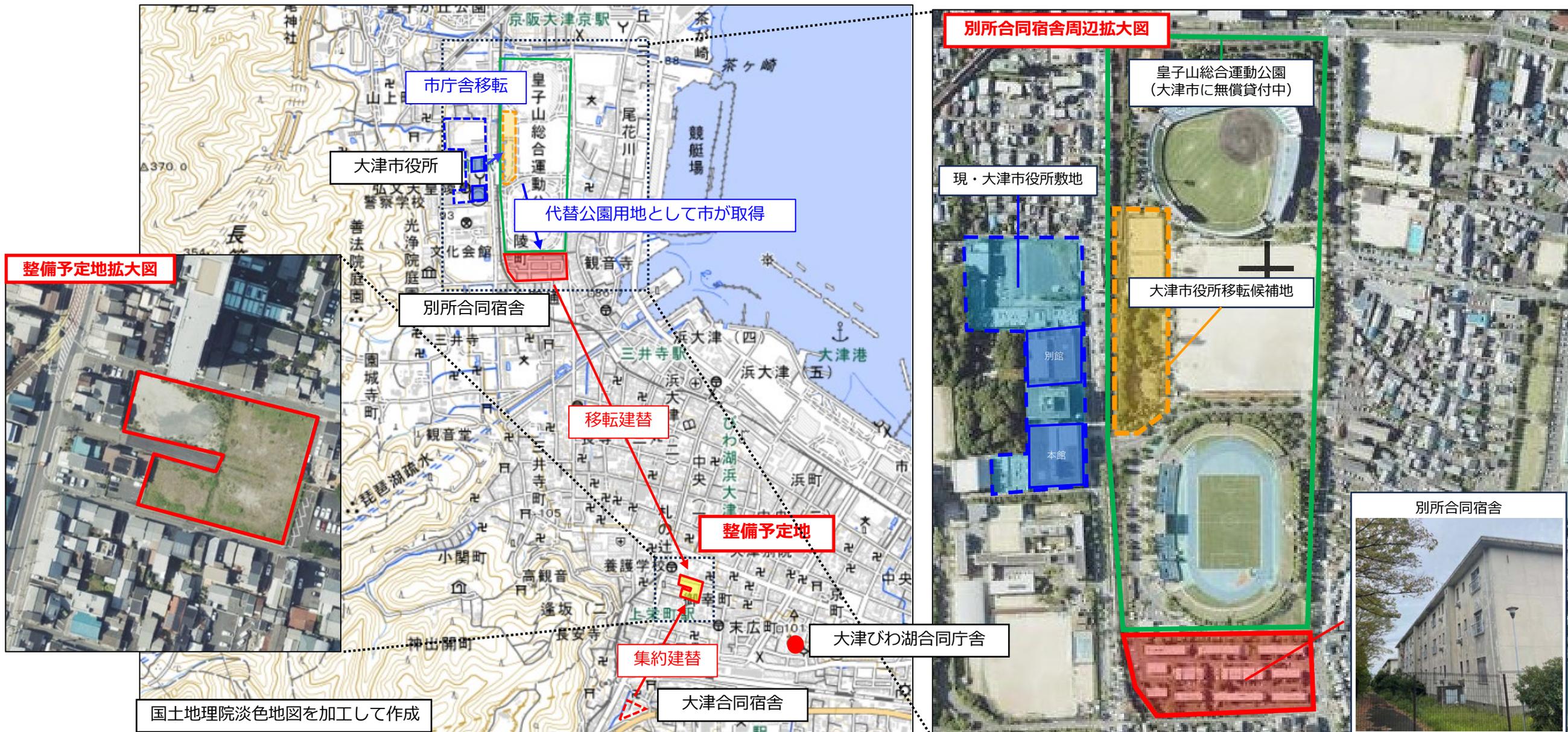
（旧総務省滋賀行政評価事務所、旧農水省近畿農政局大津統計情報センター、旧厚労省滋賀労働局跡地）

周辺環境：JR「大津」駅の北西約0.4km、京阪電鉄「上栄町」駅の東方約0.3kmに位置し、周囲にはマンション、戸建て住宅等が立地

計画規模：74戸（独身・単身用62戸、世帯用12戸）（予定）

都市計画：商業地域 建ぺい率80% 容積率400%

竣工時期：令和11年度末頃（予定）



令和5～7年度予算計上の宿舎整備計画の見直し①

現状

- 令和7年度に入札公告を実施した宿舎の新規建設に係るPFI事業4事業（小菅第2住宅、桐ヶ丘住宅、小鹿住宅、津島住宅）については、いずれも不落・不調となり、事業契約に至らなかった。
- この状況を踏まえ、各事業について実施した民間事業者ヒアリングの結果、
 - ①事業情報提供・対話機会の不足、②各地の実情に応じた事業方式（PFI事業・通常事業）の設定、③発注手続・事業期間の不足、④資材・労務費高騰、などに関し、入札参加上の課題が把握された。

今後の方向性

- 事業者参加を促し、着実に整備を推進するため、次の対策等を講じ、速やかに再発注手続を進める。
 - ① **事業情報の早期提供及び民間事業者との対話機会の創出**
 - ⇒ 計画段階における早期の情報提供、発注者と事業者の意見交換の場を設ける。
 - ② **各地の実情に応じた事業方式（PFI事業・通常事業）の選択**
 - ⇒ 事業者の意見等を踏まえ、各事業方式における費用総額比較を精査し、適切な事業方式を選択。
 - ③ **発注手続・設計業務・工事期間の見直し**
 - ⇒ 事業者の検討期間の実態、建設業の働き方改革等を踏まえ、各工程の期間設定の見直しを行う。
 - ④ **資材・労務費高騰への対応**
 - ⇒ 資材・労務費高騰や上記③を踏まえた建築費等の見直しを図るとともに、物価変動に伴う契約額改定に用いる指標等を明確化し、事業者のリスク低減を図る。

令和5～7年度予算計上の宿舎整備計画の見直し②

- 再発注に向けて各種対策を講じるとともに、事業方式の検討と並行して解体工事を先行実施するなど、早期完成に向けて各事業スケジュールの精査を行った。
- その結果、令和5～7年度予算計上の各宿舎整備計画の完成予定は以下のとおりと想定している。

| 予算年度 | 住宅名（仮称） | 市区名 | 戸数 | 独身・単身用 | 世帯用 | 完成予定※1 ()内は当初予定 |
|------|---------|--------|-----|--------|-------|---------------------|
| R5 | 小菅第2住宅 | 東京都葛飾区 | 446 | (323) | (123) | R17※2 (R12) |
| R6 | 桐ヶ丘住宅 | 東京都北区 | 110 | (83) | (27) | R12 (R10) |
| | 小鹿住宅 | 静岡県静岡市 | 230 | (190) | (40) | R14 (R11) |
| | 津島住宅 | 岡山県岡山市 | 151 | (151) | (0) | R14 (R11) |
| R7 | 十条住宅 | 東京都北区 | 269 | (196) | (73) | R13 (R11) |
| | 八王寺住宅 | 熊本県熊本市 | 250 | (218) | (32) | R13 (R11) |

※1 今後、各事業の手続を進めるに伴い、各事業の完成予定は変更となる可能性がある。

※2 小菅第2住宅は、法務省省庁別宿舎を建設後、既存宿舎を解体した後に、財務省合同宿舎を建設するため、これら工事の工事期間の見直しが影響している。

宿舎のリノベーションと宿舎使用料調整①（概要）

- 老朽化が進む宿舎については、令和元年6月の国有財産分科会答申を受け、室内のリノベーション工事を実施することにより、居住性の向上等を図っているところ。
- しかしながら、現行の宿舎使用料算定の規定上、リノベーション実施住戸と未実施住戸の宿舎使用料に差異はなく、入居者間の不公平等が生じていることから、その是正を図るもの。

（※）入居者への影響を考慮するため、周知期間として1年程度を設けることとし、改正省令は令和9年3月1日に施行予定。

【リノベーションの概要】

1. 建物躯体を残して住戸内の内装・設備等をすべて撤去した上でそれらを全面的に更新するもの（スケルトン改修）。

(1) 躯体を残して内装等を撤去



(2) 内装等を撤去後



(3) 新しい内装等を設置



(4) 新しい内装等を設置後



2. 水回り（風呂、洗面所、台所）設備の更新を実施するもの。

リノベ
ション
実施前

【風呂】



【洗面所】



【台所】



リノベ
ション
実施後

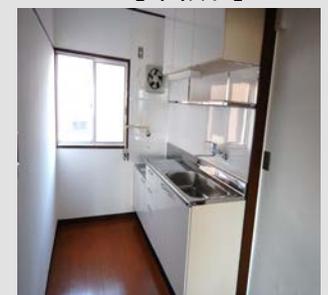
【風呂】



【洗面所】



【台所】



宿舎のリノベーションと使用料調整②（調整方法）

宿舎使用料は、建築費や維持管理費等で構成されており、経年による劣化を反映させるため、5年経過ごとに、建築費に係る部分を減額する方法で調整している。

【今般の改正】

リノベーションを実施した宿舎は、室内設備の更新で使用年数の延長が期待できることから、経過年数の始期となる建築年月日を、以下のような工事の内容に応じて変更する方法で、使用料の調整を行う。

1. 建物躯体を残して住戸内の内装・設備等をすべて撤去し、それらを全面的に更新するもの（スケルトン改修）

⇒ 経過年数の始期を**建築後25年経過する日**とする

（例）昭和60年（1985年）4月1日に建築した宿舎について、スケルトン改修を実施した場合、建築年月日を25年後ろ倒すことで、建築年月日を平成22年（2010年）4月1日とみなし、比較的築浅の宿舎として使用料算定を行うこととなる。

2. 水回り（風呂、洗面所、台所）設備の更新を実施するもの

⇒ 経過年数の始期を**建築後15年経過する日**とする

（注）経過年数の始期を変更する年数は、民間ヒアリング等を基に、設備更新後に期待される使用年数を設定。

