

国家公務員宿舎に関する今後の対応について

平成31年2月22日
財務省理財局

国家公務員宿舎に関する課題について

- 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16.3万戸まで削減を行うこととし、平成29年3月末をもってこれを達成した。
- 足元の必要戸数を調査した結果、政府全体としては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。
- また、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、厳しい財政事情の下、数多くの老朽化宿舎について、計画的かつ効率的に改修を進めていく必要がある。

目 次

I. 地域ごとの宿舎需給のミスマッチについて

1. 地域ごとの宿舎需要と供給に関する状況
2. 地域ごとの需給のミスマッチ解消に向けた取組方針について
3. 地域ごとの需給のミスマッチ解消に向けたプロセスについて

II. 住戸規格のミスマッチについて

1. 住戸規格の需要と供給に関する状況
2. 住戸規格の需要と供給に関する検討の方向性

III. 老朽化への対応について

1. 宿舎の維持管理に関する状況
2. 維持管理の在り方に関する検討の方向性

Ⅲ. 老朽化への対応について

1. 宿舎の維持管理に関する状況①

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。
- 一方、存置された宿舎については、厳しい財政事情の下、既存ストックの有効活用とトータルコスト軽減の観点から計画的に修繕を行う方針で取り組んでいるが、老朽化した宿舎は費用対効果を考慮して、必要最小限の修繕に留めており、その中で築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。

(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。

1. 宿舎の維持管理に関する状況②

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)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。

⇒故障発生之都度、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。

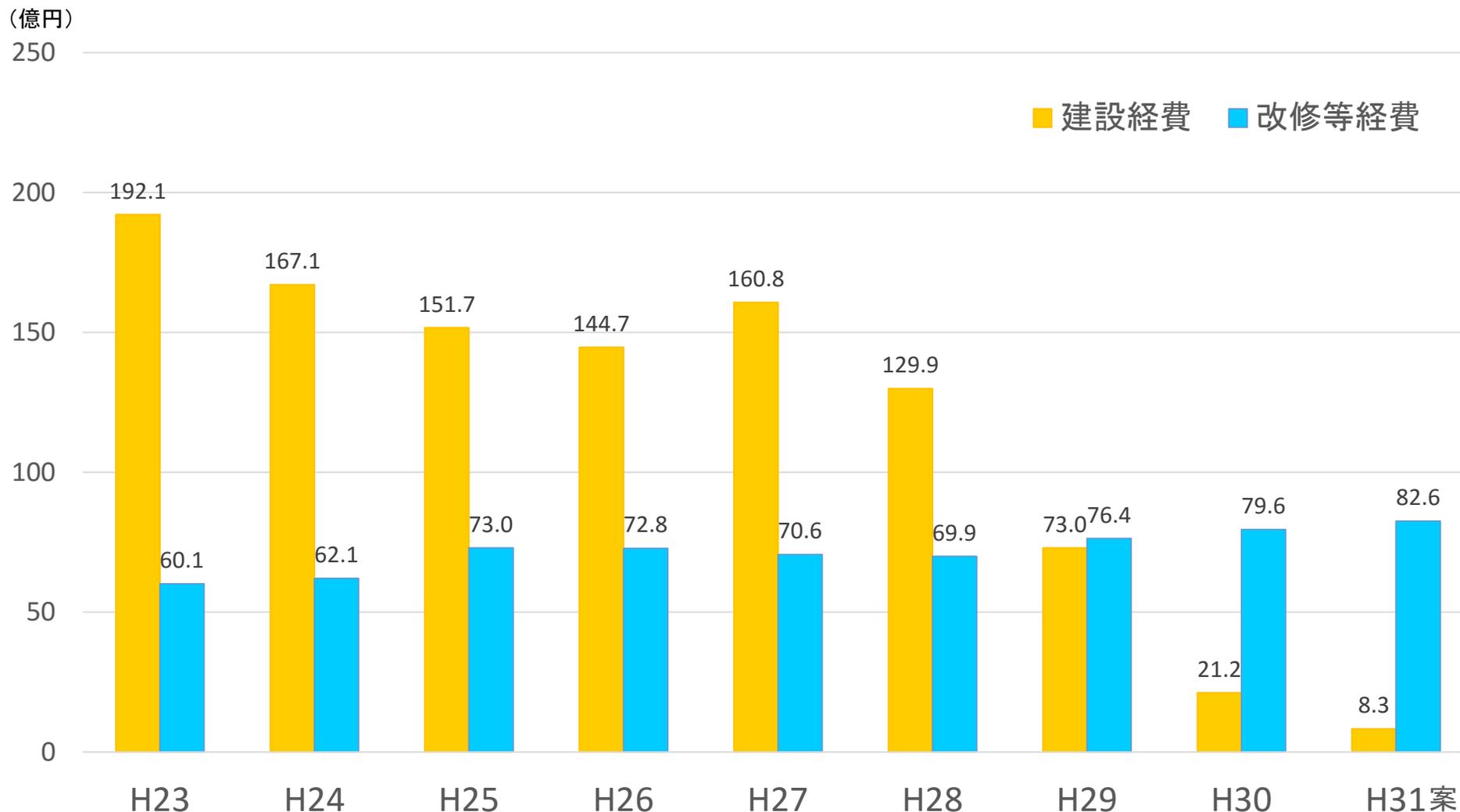
法定点検の結果等を踏まえ、近隣の宿舎又は棟において近似する修繕時期が到来する場合には、一括して修繕することも検討する。

1. 宿舎の維持管理に関する状況③

課題

- 既存の老朽化した宿舎については、限られた予算の中で必要最小限の修繕に留まっており、現状のままでは建物の劣化が進行し、将来的には使用可能戸数の減少が見込まれることから、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を進め、必要な宿舎戸数を確保していく必要がある。
- 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。

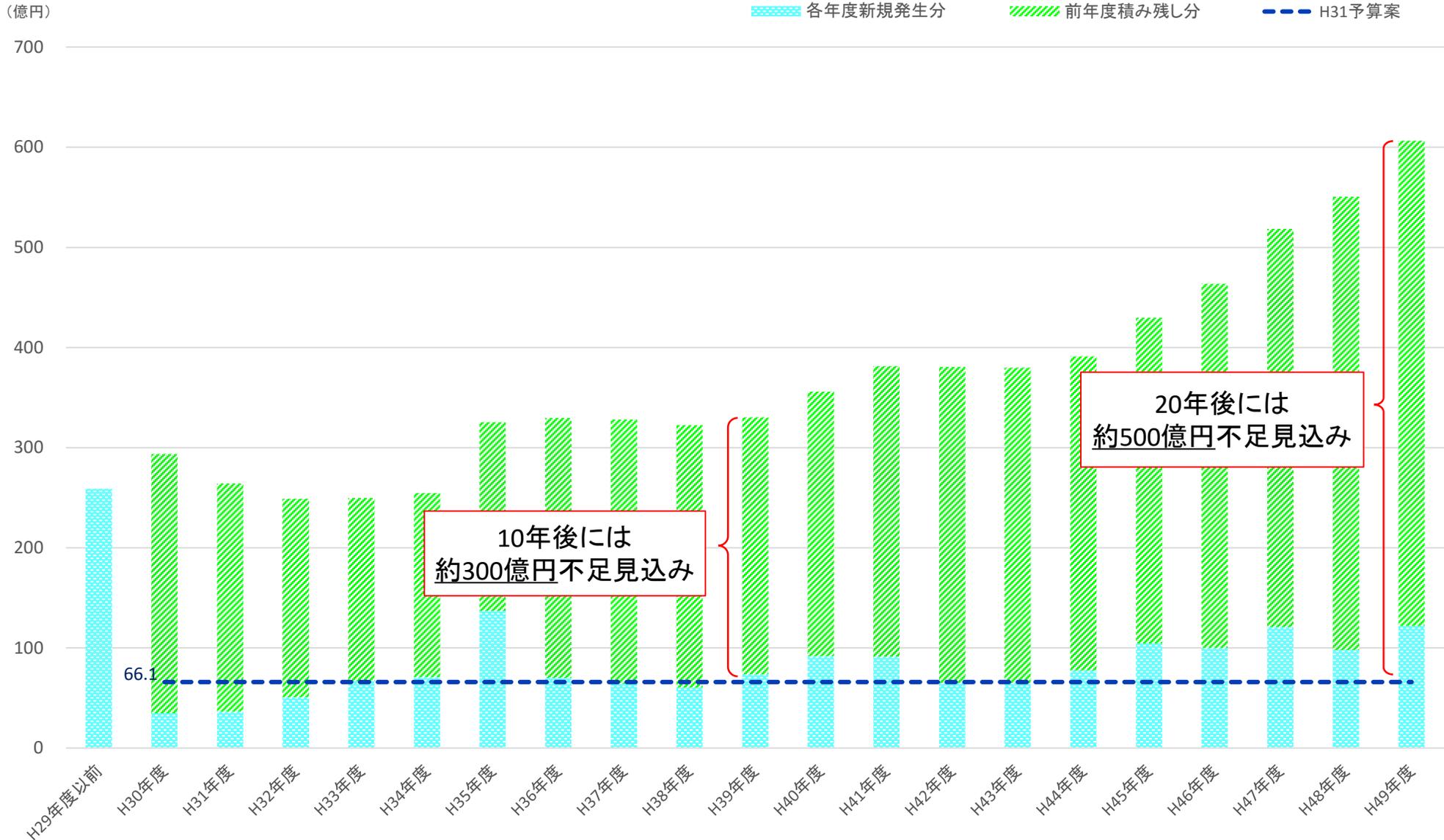
(参考) 国家公務員宿舎(合同宿舎)の予算の推移



(※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、その大半は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

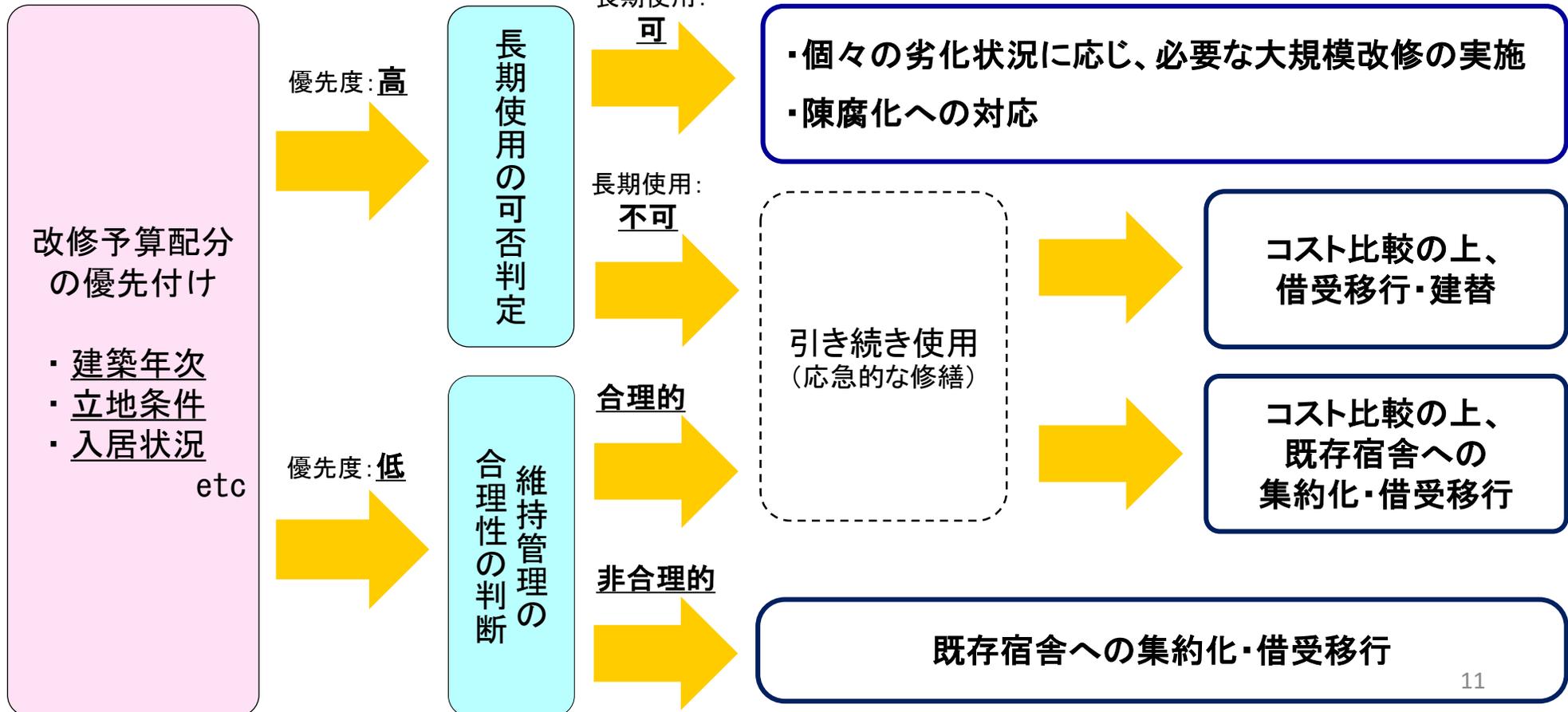


2. 維持管理の在り方に関する検討の方向性

検討の方向性

- 個々の宿舎の状況に応じた維持管理の在り方を検討し、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、必要な宿舎を確保してはどうか。

維持管理に係るフローチャート(イメージ)



2. 維持管理の在り方に関する検討の方向性(改修予算配分の優先付け)

改修予算配分の優先付け

- 立地条件や需要など個々の宿舎状況に応じて、重点的に改修予算を投下する宿舎を選定し、限られた予算の中で、計画的かつ効率的に改修工事を実施する。

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

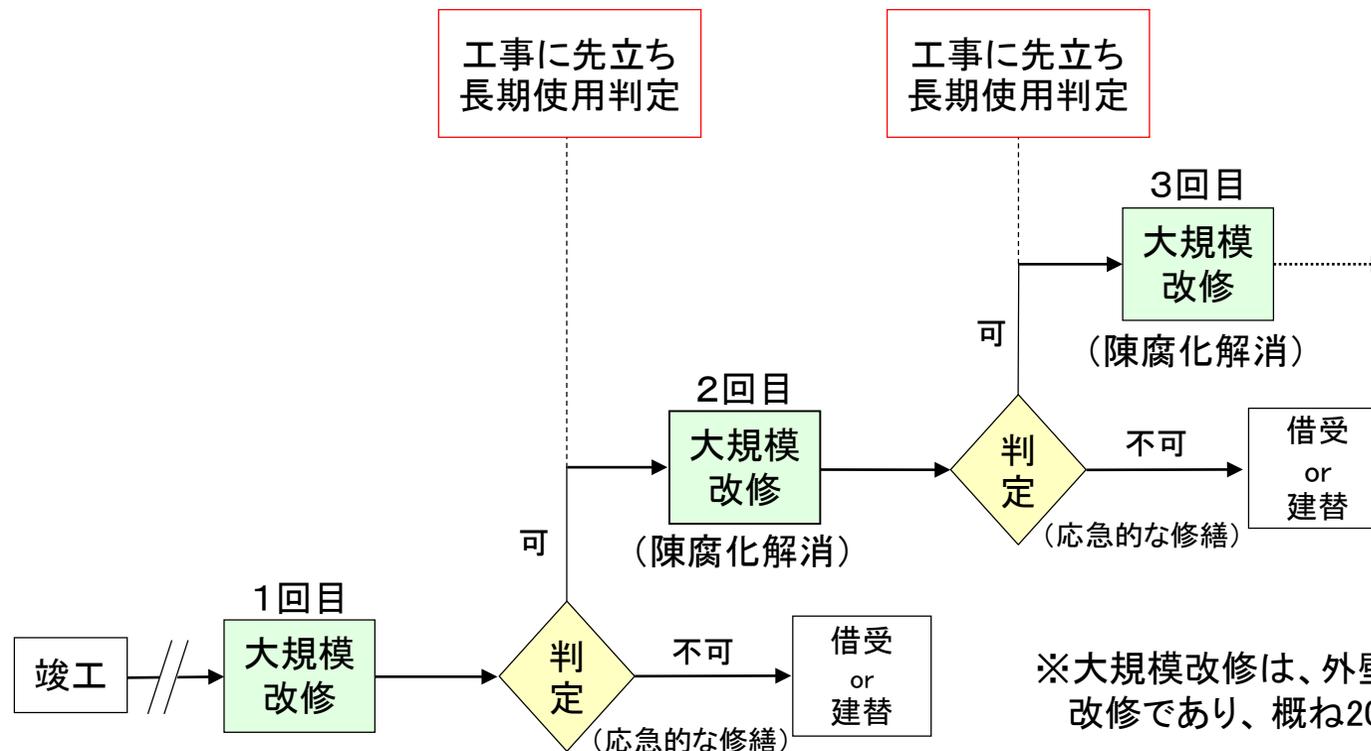
⇒より計画的かつ効率的な改修予算配分が可能

2. 維持管理の在り方に関する検討の方向性(長期使用の可否判定)

長期使用の可否判定

- 長寿命化を図るにあたって実施する大規模改修工事については、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、工事内容を検討する。

※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

長期使用可能
⇒ 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)

長期使用不可
⇒ 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。

2. 維持管理の在り方に関する検討の方向性(維持管理の合理性の判断)

維持管理の合理性の判断

- 改修予算配分の優先度が低い宿舎について、入居状況による宿舎使用の観点や、維持管理費と借受移行のコスト比較による経済的な観点から予算投下の合理性を判断し、合理的ではない宿舎は既存宿舎への集約化や借受移行を実施する。

- 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

- ・ 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



民間借受費用

- ・ 敷金
- ・ 礼金
- ・ 家賃 etc



引き続き使用

宿舎の維持管理費用

- ・ 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



民間借受費用

- ・ 敷金
- ・ 礼金
- ・ 家賃 etc



借受移行

2. 維持管理の在り方に関する検討の方向性(大規模改修の手法)

大規模改修の手法

- 大規模改修を行うにあたっては、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てはどうか。

(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。

2. 維持管理の在り方に関する検討の方向性(陳腐化への対応)

陳腐化への対応

- 建築年次や立地条件などから必要性が認められ、かつ長期使用可能と判定された宿舎を対象に、必要に応じ、大規模改修工事に合わせて現在のライフスタイルから著しく仕様が劣る設備の陳腐化を解消する。

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)改善ニーズアンケート結果(宿舎の設備で具体的に改善してほしい点)



(例)・洗濯機置場なし

洗濯機置き場

EVがない

(5%)

(5%)

壁、天井の仕上げ

(7%)



(例)・狭い浴槽
・コンクリート床
・コンクリート壁仕上げ

水回り
(お風呂、トイレ)
(38%)

間取り
(居室数、居室の狭さ)
(20%)

水回り(台所)
(25%)

水回りに
関する要
望が全体
の2/3
を占める



(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

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)