国立印刷局宿舎整備事業

事業概要説明資料

調査票のリンク

本事業概要説明資料をご確認の上、以下のリンクよりアンケート調査にご協力をお願いいたします。

https://forms.cloud.microsoft/r/kRHjxCkU48

1. はじめに

独立行政法人国立印刷局（以下、国立印刷局）は、既存の宿舎 5 か所（堀船、静岡、岡山、小泉、小田原）の再整備を計画している。宿舎の再整備にあたり、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用し、効率的かつ効果的な整備・運営を図る観点から、PFI 等の民間活力導入の可能性について調査を行っている。

また、国立印刷局では、地域社会との連携・協力を重視しており、宿舎整備にあたっては、周辺地域との良好な関係の構築や地域貢献に資する施設整備についても検討している。特に、災害時における地域との相互支援や防災機能の確保等を視野に入れている。

※本資料に記載する事業内容、事業スキーム、事業期間等は、令和 8 年 11 月時点における検討状況を示すものであり、今後の検討や意向調査の結果によっては変更となる可能性がある。

2. 事業内容

・今回整備を計画している宿舎は以下の 5 か所である。

- ・国立印刷局堀船宿舎（仮称）（東京都北区）
- ・国立印刷局静岡宿舎（仮称）（静岡県静岡市）
- ・国立印刷局岡山宿舎（仮称）（岡山県岡山市）
- ・国立印刷局小泉宿舎（仮称）（滋賀県彦根市）
- ・国立印刷局小田原宿舎（仮称）（神奈川県小田原市）

・なお、今回整備する宿舎は国立印刷局職員を対象とした職員宿舎であり、一般賃貸住宅としての利用や運営は想定していない。

2.1. 整備戸数

各宿舎の想定する整備戸数は以下の通りである。

宿舎名	戸数
堀船宿舎	・合計 150 戸程度を想定 a規格（独身者用）：75 戸程度 b1 規格（単身者用）：15 戸程度 b2 規格（世帯用）：55 戸程度 c規格（世帯用）：5 戸程度
静岡宿舎	・合計 60 戸程度を想定 a規格（独身者用）：33 戸程度 b1 規格（単身者用）：13 戸程度

	b2 規格(世帯用) :14 戸程度

岡山宿舎	・合計 70 戸程度を想定 a規格(独身者用) :22 戸程度 b1 規格(単身者用):35 戸程度 b2 規格(世帯用) :10 戸程度 c規格(世帯用) :3 戸程度
小泉宿舎	・合計 40 戸程度を想定 a規格(独身者用) :36 戸程度 b2 規格(世帯用) :4 戸程度
小田原宿舎	・合計 150 戸程度を想定 a規格(独身者用) :90 戸程度 b1 規格(単身者用):15 戸程度 b2 規格(世帯用) :35 戸程度 c規格(世帯用) :10 戸程度

2.2. 整備内容・整備条件

現時点で想定している整備内容・主な整備条件は以下の通りである。

施設区分	整備内容	主な整備条件
宿舎施設	【宿舎】	・集合エントランス(オートロック・風除室あり)の設置 ・エレベーターの設置 ・宅配ボックス・集合メールコーナーの設置 ※住戸・電気室・受変電設備・通信機器等は、浸水想定水位以上に設置(堀船、小泉、小田原宿舎)
	【付帯施設】 ・駐車場(自動車) ・駐輪場(バイク・自転車) ・集会所 ・管理人室 ・ごみ置き場	【駐車場台数】(面積:5m×2.5m) ・設置戸数に対し 100%を想定 (別途、車いす利用者用の区画を 1 台以上) ※堀船宿舎では、設置戸数に対し 50%を想定 ・来客用駐車場 設置戸数に対し 5%程度を想定 【駐輪場台数】 ・戸数(独身・単身者用)×1 台、戸数(世帯用)×2 台を想定 【バイク置場】(2.3m×1.0m) ・住居戸数の 10%を想定
民間収益施設	【民間収益施設】	※別棟建築は想定しない。土地の一部または宿舎内の床の一部を使用することを想定。(自販機、コインランドリー等)

2.3. 各事業地の概要

各事業対象地の概要、解体を予定する施設は以下の通りである。

2.3.1. 国立印刷局堀船宿舎（仮称）

(1) 事業対象地の概要

項目	内容
所在地	東京都北区堀船2－18－1
敷地面積	約 9,000 ㎡
用途地域	第一種住居専用地域、商業地域
容積率	第一種住居専用地域：200% 商業地域：500%
建蔽率	第一種住居専用地域：60% 商業地域：80%
高度地区	第 2 種高度地区
防火地域	第一種住居専用地域：準防火地域 商業地域：防火地域
日影規制	4 時間／2.5 時間（平均地盤面高さ 4m）
建築等の制限	道路斜線：1/1.25（適用距離 20m） 隣地斜線：1/1.25（立ち上がり 20m） 北側斜線：適用なし
接道条件（建基法 42 条）	西側：東京都道 306 号　幅員約 27m（4号道路）
浸水想定区域	洪水（荒川）：浸水深 0.5～3m該当（下図参考） 洪水（隅田川・新河岸川・神田川・石神井川）：一部浸水深 0.5m該当 高潮：浸水深 0.5m 該当

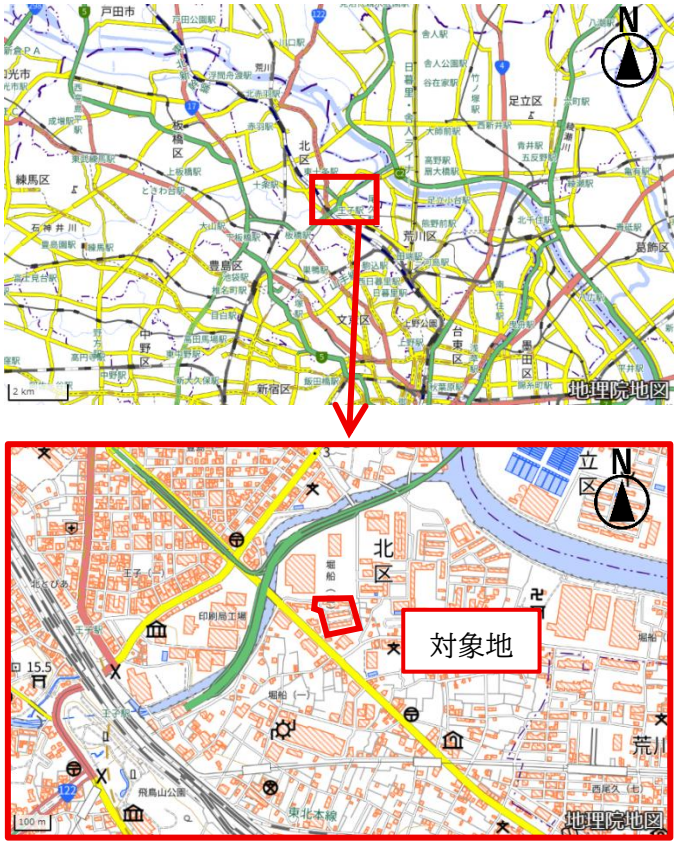


図 1.1　堀船宿舎の位置図

(2) 解体を予定する既存施設

施設名	延床面積	構造	階数
1 号館	約 2,000 ㎡	RC 造	4 階
2 号館	約 1,444 ㎡	RC 造	4 階
3 号館	約 1,444 ㎡	RC 造	4 階









図 1.2　既存施設の位置・外観

2.3.2. 国立印刷局静岡宿舎（仮称）

(1) 事業対象地の概要

項目	内容
所在地	静岡県静岡市駿河区国吉田 6-1390-1 外
敷地面積	26,463.91 ㎡
用途地域	第 1 種低層住居専用地域
容積率	60%
建蔽率	40%
高度地区	第 2 種高度地区
防火地域	第一種住居専用地域:準防火地域 商業地域:防火地域
日影規制	3 時間／2 時間(平均地盤面高さ 1.5m)
建築等の制限	道路斜線:1/1.25(適用距離 20m) 隣地斜線:適用なし 北側斜線:1/1.25(立ち上がり 5m)
接道条件(建基法 42 条)	北東側:国吉田青沢有度山線(市道) 幅員 6.4～8.6m 南東側:国吉田南3号線(市道) 幅員 4.2～5.0m 国吉田桃源寺前線(市道) 幅員 4.2～10.9m 南西側:国吉田桃源寺前線(市道) 幅員 2.2+7.3m 北西側:東豊田中南側線 幅員 6.7～6.9m
浸水想定区域	区域外



図 2.1　静岡宿舎の位置図

(2) 解体を予定する施設

整備に伴い、解体を予定する施設は存在しない。

2.3.3. 国立印刷局岡山宿舎（仮称）

（1）事業対象地の概要

項目	内容
所在地	岡山県岡山市西大寺東1029番1
敷地面積	14,373.53 ㎡
用途地域	第１種住居地域
容積率	200%
建蔽率	60%
高度地区	指定なし
防火地域	指定なし(法 22 条区域に該当)
日影規制	5 時間／3 時間(平均地盤面高さ 4m)
建築等の制限	道路斜線:1/1.25(適用距離 20m) 隣地斜線:1/1.25(立ち上がり 20m) 北側斜線:適用なし
接道条件（建基法 42 条）	東側:西大寺東 8 号線(市道) 幅員 1.5～1.8m(42 条 2 項道路) 南側:西大寺東 4 号線(市道) 幅員 3.4～5.0m 西側:西大寺東 1 号線(市道) 幅員 5.0～8.8m (水色部分:建築基準法上の道路に該当しない) 北側:西大寺東 3 号線(市道) 幅員 0.9～1m(建築基準法上の道路に該当しない)
浸水想定区域	区域外



図 3.1　岡山宿舎の位置図

(2) 解体を予定する既存施設

施設名	延床面積	構造	階数
1 号棟	約 1,011 ㎡	RC 造	3 階
2 号棟	約 432 ㎡	RC 造	3 階
3 号棟	約 432 ㎡	RC 造	3 階



図 3.2　既存施設の位置・外観

2.3.4. 国立印刷局小泉宿舎（仮称）

（1）事業対象地の概要

項目	内容
所在地	滋賀県彦根市小泉町字佃 1034
敷地面積	2,459.8 ㎡
用途地域	工業地域
容積率	200%
建蔽率	60%
高度地区	指定なし
防火地域	指定なし(法 22 条区域に該当)
日影規制	工業地域のため規制対象外
建築等の制限	道路斜線:1/1.5(適用距離 20m) 隣地斜線:1/2.5(立ち上がり 31m) 北側斜線:適用なし
接道条件(建基法 42 条)	北西側:彦根口河瀬駅線　幅員 8.8+1.9m(旗竿敷地)
浸水想定区域	浸水深 0.5～1.0m(一部 1.0～2.0m)該当

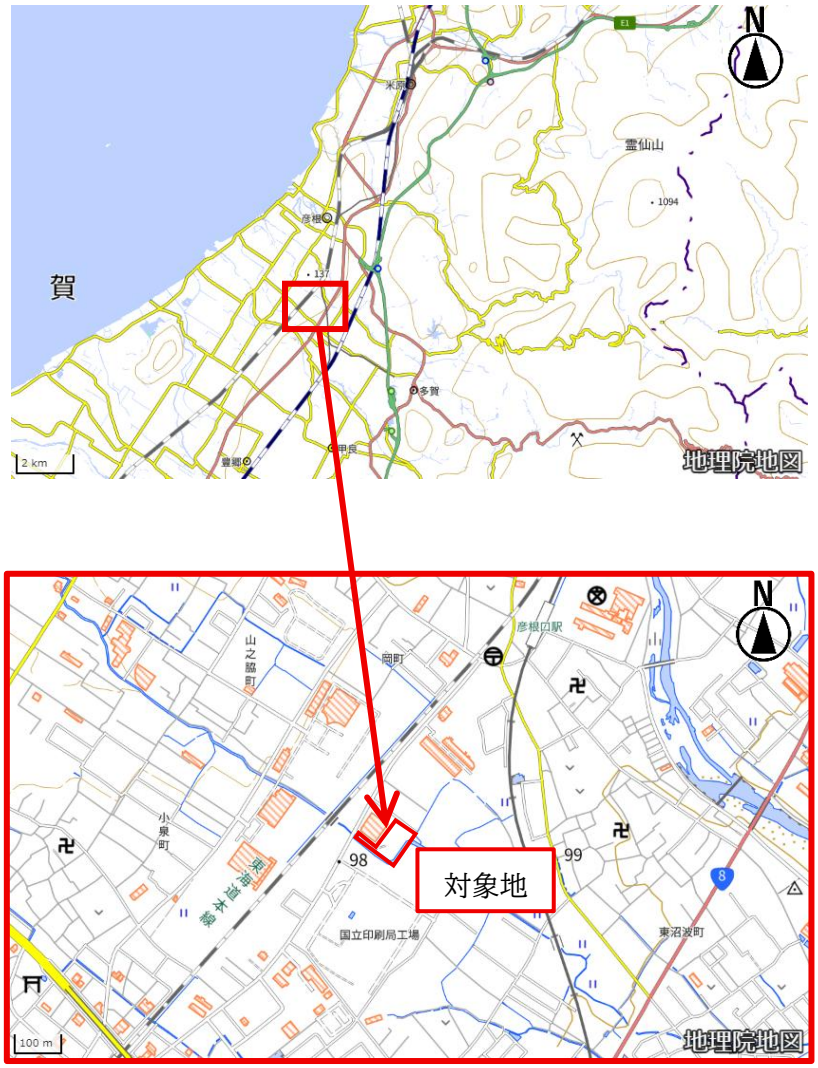


図 4.1　小泉宿舎の位置図

(2) 解体を予定する既存施設

施設名	延床面積	構造	階数
1 号棟	約 603 ㎡	RC 造	3 階
2 号棟	約 675 ㎡	RC 造	3 階



図 4.2　既存宿舎の位置・外観

2.3.5. 国立印刷局小田原宿舎（仮称）

（1）事業対象地の概要

項目	内容
所在地	神奈川県小田原市酒匂 6−578-1 外
敷地面積	55,329.41 ㎡
用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域
容積率	200%
建蔽率	60%
高度地区	第 2 種高度地区 建築物の高さの最高限度:15m
防火地域	準防火地域
日影規制	4 時間／2.5 時間（平均地盤面高さ 4m）
建築等の制限	道路斜線:1/1.25（適用距離 20m） 隣地斜線:1/1.25（立ち上がり 20m） 北側斜線:適用なし
接道条件（建基法 42 条）	【西地区】 東側:路線番号 0059（市道） 幅員約 12m 南側:路線番号 4079（市道） 幅員 3.6～4.2m（42 条 2 項道路） 路線番号 4084（市道） 幅員約 3.0m（42 条 2 項道路） 西側:路線番号 4085（市道） 幅員 4.0～4.5m 【中央地区】 東側:路線番号 0059（市道） 幅員約 12m 南側:路線番号 4078（市道） 幅員約 3.9m（42 条 2 項道路） 【西地区】 東側:路線番号 4066（市道） 幅員 3.9～4.1m
浸水想定区域	高潮:基準水位 0.3～2.0m該当



図 5.1　小田原宿舎の位置図

(2) 解体を予定する既存施設

施設名	延床面積	構造	階数
中央第 1 宿舎	約 1,100 ㎡	RC 造	3 階
中央第 2 宿舎	約 1,300 ㎡	RC 造	3 階
中央第 3 宿舎	約 1,300 ㎡	RC 造	3 階
中央第 4 宿舎	約 1,050 ㎡	RC 造	3 階
中央第 5 宿舎	約 1,188 ㎡	RC 造	3 階
中央第 6 宿舎	約 1,584 ㎡	RC 造	4 階





図 5.2　既存施設の位置・外観

3. 事業スキーム

3.1. 業務範囲

本事業で想定される業務範囲は、以下の通りである。

（1） 既存宿舎等の解体撤去に関する業務（堀船宿舎・岡山宿舎・小泉宿舎・小田原宿舎）

・既存宿舎等の解体撤去に関する設計

・既存宿舎等の解体撤去工事

・既存宿舎等の解体撤去に関する工事監理

（2） 宿舎等整備に関する業務（全宿舎）

・設計及び建設

・工事監理

・近隣対応・対策

・電波障害対策

・本件施設の建設に伴う各種申請等の業務

（3） 維持管理業務（全宿舎）

・保守管理業務

・清掃業務（共用部）

・外構施設維持管理業務

・宿舎の管理人業務（入退去の管理、宿舎巡視等）

※修繕業務は、本業務範囲に含まない想定である。

（4） 附帯事業に関する業務（全宿舎）

・民間収益施設の設置及び運営等に関する業務

3.2. 事業手法

・本事業では、設計・建設・維持管理を一体的に民間事業者に委ねることで、民間の資金・経営能力及び技術的能力を活用し、効率的な整備・運営効果及び事業コストの縮減が見込まれるとともに、手続き等の透明性の確保が期待されることから、PFI 方式を想定している。

・本事業では、PFI 手法のうち、施設の竣工後に所有権を公共に移転し、民間事業者が維持管理・運営を行う BTO 方式、又は竣工後直ちに所有権を公共に移転する BT 方式を想定している。

3.3. 支払い方法

・本事業における対価の支払いについて、設計・建設に係る費用は、前払金及び施設の竣工・引渡し後の完成払により支払うことを想定している。維持管理費用については、年度ごとに支払うことを想定している。

4. 事業期間

本事業では、2 期に分けて事業を実施する予定である。

第 1 期では堀船、静岡及び岡山の3宿舎、第 2 期では小泉及び小田原の 2 宿舎の整備を行う予定である。令和 15 年度までに全宿舎の整備完了を想定している。

想定される各宿舎の施設整備期間の内訳は以下の通りである。なお、設計と解体設計及び解体工事は、同時並行で進めることを想定している。なお、維持管理期間については、各宿舎竣工後 10 年程度を想定している。

	施設整備時期	宿舎	設計	解体設計及び解体工事	建設	維持管理
1 期	令和 12 年度～令和 15 年度	堀 船 宿 舎（東京都北区）	14 ヶ月程度	12 ヶ月程度	24 ヶ月程度	10 年程度
		静 岡 宿 舎（静岡県静岡市）	13 ヶ月程度	-	15 ヶ月程度	
		岡 山 宿 舎（岡山県岡山市）	13 ヶ月程度	12 ヶ月程度	18 ヶ月程度	
2 期	令和 13 年度～令和 15 年度	小 泉 宿 舎（滋賀県彦根市）	12 ヶ月程度	12 ヶ月程度	16 ヶ月程度	
		小田原宿舎（神奈川県小田原市）	14 ヶ月程度	12 ヶ月程度	16 ヶ月程度	

5. その他

現時点では、提案書作成期間は、5 か月程度を想定している。また、事業者の募集・選定は、価格と技術提案を総合的に評価する総合評価一般競争入札を基本として検討する。

問い合わせ先

株式会社長大　PPP 推進部（業務委託先）

担当　　：工藤、山田

連絡先（Email）　：r08insatsukyoku-shukusha@chodai.co.jp

電話番号　　：03-3532-8608