

## 第3期職員公舎集約・共同利用計画（平成31年度～平成35年度）

### 1 はじめに

#### (1) 計画の目的

県内の職員公舎の有効活用と管理の適正化を図るため、平成20年度に着手した職員公舎の集約及び共同利用に関する取組を引き続き実施することを目的として、「第3期職員公舎集約・共同利用計画（平成31年度～平成35年度）」を策定する。

#### (2) 対象公舎

知事部局、教育庁及び警察本部が所管する県内の職員公舎とする（警察本部署長公舎等職務上入居が必要な公舎を除く。）。

#### (3) 計画期間

本計画の計画期間は平成31年度から平成35年度までの5年間とする。なお、社会経済情勢の変化、行財政改革の推進状況及び職員公舎の入居状況等を踏まえ、随時必要な見直しを行う。

### 2 これまでの取組と現状及び課題

#### (1) 「職員公舎集約・共同利用計画（平成20年度～平成25年度）」

平成19年6月時点で、知事部局、教育庁及び警察本部の県内職員公舎2,300戸のうち約3割が空住戸となっており、また、部局・地区毎に入居状況の偏りが生じていた。

このため、「職員公舎集約・共同利用計画（平成20年度～平成25年度）」（以下「第1期計画」という。）を平成20年3月に策定し、794戸を廃止予定とし、廃止職員公舎の売却、敷地が借地の公舎等の解体、部局間での共同利用及び居住環境の整備等の取組を進めた。

#### (2) 「第2期職員公舎集約・共同利用計画（平成26年度～平成30年度）」

第1期計画期間満了後の平成26年5月時点において、県内職員公舎1,521戸のうち、約26%の399戸が空住戸となっており、依然として空住戸が生じていること、部局・地区毎に入居状況の偏りが生じていることなどから、「第2期職員公舎集約・共同利用計画（平成26年度～平成30年度）」（以下「第2期計画」という。）を平成27年3月に策定し、255戸を廃止予定とし、第1期計画に引き続き県内職員公舎の有効活用と管理の適正化を進めてきた。

#### (3) これまでの取組による効果

第1期及び第2期計画に基づき、廃止職員公舎の売却（127公舎614戸）、敷地が借地の公舎等の解体（20公舎187戸）、部局間での共同利用（14公舎93戸）及び居住環境の整備（36公舎188戸）等の取組を実施してきた。

これらの取組により、県内職員公舎数は、平成19年6月時点の2,300戸から平成30年5月時点の1,396戸へと縮小、空住戸数は、平成19年6月時点の673戸から平成30年5月時点の522戸へと減少し、売却等による歳入は約14億1千万円となっている。

※（）内及び歳入額は平成30年12月末時点の実績

#### (4) 職員公舎の現状と課題

##### ① 利用状況

県内職員公舎は、平成30年5月時点で1,396戸となっており、第2期計画において廃止予定とした112戸を除く継続使用公舎は1,284戸となっている。

また、入居戸数は874戸となっており、継続使用公舎の住戸数に対する割合は約68%となっている。

##### ② 部局別・地区別状況

部局別の継続使用公舎の保有戸数は、知事部局485戸（構成比38%）、教育庁266戸（同21%）、警察本部533戸（同41%）となっている。

地区別の同戸数は、青森市地区460戸（構成比37%）、上十三地区247戸（同18%）、下北地区178戸（同13%）等となっており、都市部である旧三市地区の合計は704戸と5割以上を占める。

部局別の継続使用住戸数に対する入居戸数の割合は、各部局とも約7割となっている。

【表1 入居状況（部局別・地区別）】

		青森市	弘前市	八戸市	東青 (青森市除く)	中南黒 (弘前市除く)	三八 (八戸市除く)	西北五	上十三	下北	計
知事部局	全戸数	258	27	56	0	0	0	35	86	89	551
	うち継続使用住戸数	210	9	56	0	0	0	35	86	89	485
	入居戸数	150	9	33	0	0	0	21	60	56	329
	入居戸数/継続使用住戸数	71%	100%	59%	—	—	—	60%	70%	63%	68%
教育庁	全戸数	72	36	24	4	5	3	16	65	55	280
	うち継続使用住戸数	64	36	24	4	0	3	16	64	55	266
	入居戸数	46	25	15	2	1	3	7	46	42	187
	入居戸数/継続使用住戸数	72%	69%	63%	50%	—	100%	44%	72%	76%	70%
警察本部	全戸数	190	50	69	15	29	17	64	97	34	565
	うち継続使用住戸数	186	50	69	15	29	14	39	97	34	533
	入居戸数	104	35	46	11	19	10	33	71	29	358
	入居戸数/継続使用住戸数	56%	70%	67%	73%	66%	71%	85%	73%	85%	67%
合計	全戸数	520	113	149	19	34	20	115	248	178	1,396
	うち継続使用住戸数	460	95	149	19	29	17	90	247	178	1,284
	入居戸数	300	69	94	13	20	13	61	177	127	874
	入居戸数/継続使用住戸数	65%	73%	63%	68%	69%	76%	68%	72%	71%	68%
構成比(継続使用公舎)		37%	8%	11%	1%	2%	1%	8%	18%	13%	100%

(平成30年5月1日現在)

### ③ 単身入居

独身者や単身赴任者による単身入居戸数は、平成30年7月時点で553戸と、全入居戸数の約7割を占めており、入居戸数では、青森市地区147戸、上十三地区131戸が多く、入居者に占める割合では、三八地区92%、下北地区90%、東青地区85%と高くなっている。

これまで、一部の地区での単身用公舎の整備や比較的住戸面積の小さい公舎に単身者を入居させる対応を行ってきているが、家族での入居を想定し建設した公舎がほとんどであり、現在の入居状況と間取りが合わなくなってきている。

【表2 単身入居率（部局別・地区別）】

		青森市	弘前市	八戸市	東青	中南黒	三八	西北五	上十三	下北	計
					(青森市除く)	(弘前市除く)	(八戸市除く)				
知事部局	入居戸数	130	8	30	0	0	0	12	47	52	279
	単身入居戸数	54	5	22	0	0	0	7	34	48	170
	単身入居率	42%	63%	73%	-	-	-	58%	72%	92%	61%
教育庁	入居戸数	39	25	14	2	0	3	7	43	35	168
	単身入居戸数	24	11	9	2	0	3	5	35	30	119
	単身入居率	62%	44%	64%	100%	-	100%	71%	81%	86%	71%
警察本部	入居戸数	107	30	38	11	18	10	40	74	23	351
	単身入居戸数	69	22	28	9	15	9	29	62	21	264
	単身入居率	64%	73%	74%	82%	83%	90%	73%	84%	91%	75%
合計	入居戸数	276	63	82	13	18	13	59	164	110	798
	単身入居戸数	147	38	59	11	15	12	41	131	99	553
	単身入居率	53%	60%	72%	85%	83%	92%	69%	80%	90%	69%

※ 入居戸数は平成30年8月に実施した入居者調査の回答者数。計画対象外の公舎を除く。

(平成30年7月1日現在)

### ④ 公舎を取り巻く社会情勢の変化

現在県内にある職員公舎の多くは、職員の大幅増加に対応するため昭和40～50年代に建設されており、老朽化等により一定の居住水準が確保できない公舎が数多く存在する。また、交通便利性の向上による通勤範囲の拡大や民間アパートの供給等、公舎を取り巻く社会情勢が変化しており、入居者の減少が続いている。

<参考> 青森県行財政改革行動計画（平成31年度～平成35年度）

#### Ⅲ 将来にわたり持続可能な行財政基盤を確立する青森県

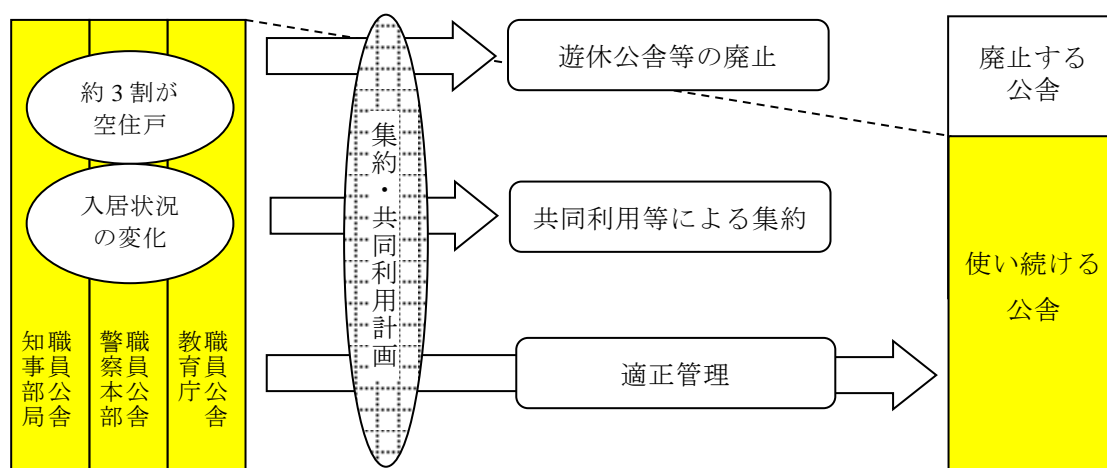
##### 2. 安定的な財政運営の実現

##### (4) 県有資産マネジメント

##### 職員公舎集約・共同利用の推進

県内の職員公舎の有効活用と管理の適正化を図るため、「職員公舎集約・共同利用計画（平成31年度～平成35年度）」に基づき、部局を越えた共同利用による集約や廃止等を計画的に進めるとともに、廃止により不用となる職員公舎の売却等を推進する。

### 3 基本的な方針



公舎集約計画推進のイメージ

#### (1) 遊休公舎等の廃止

交通利便性の向上や民間アパートの供給等により、近年入居者が減少し続け、職員公舎の遊休化が進行している。また、老朽化等により一定の居住水準が確保できない職員公舎、一戸建や土地の利用効率が低い職員公舎、公舎需要そのものが低い地区に所在する公舎もある。このため、今後も職員公舎の需要増加は見込まれないことから、これらを段階的に廃止、売却等処分する。

#### (2) 共同利用等による集約

全部局の保有住戸を利用すれば、戸数が不足する地区はないことから、既存職員公舎を有効活用して各部局の過不足を調整する。また、単身者の入居が約70%となっている実態を踏まえ、共同住宅<sup>1)</sup>の職員公舎を単身公舎に改修し戸数を増加させることにより、入居率の低い公舎からの集約を推進する。

このため、部局を越えた共同利用等を行い、継続使用公舎への集約を進める。

#### (3) 適正管理

長屋<sup>2)</sup>や共同住宅の継続使用する職員公舎は、部局内及び共同利用の入居調整並びに単身用公舎の整備により、入居率を高め、管理の効率化を進めるとともに、公舎の利用状況を踏まえた適正管理の取組を検討する。また、一定の居住水準を確保するため適正な維持保全を実施する。

1) 共同住宅：それぞれの独立した区画（1戸の住戸）が、壁・床を隔てて連続しており、かつ建物の利用者が共同して利用する部分（例：共同廊下、階段等）を備えたもの

2) 長屋：それぞれ独立した区画（1戸の住戸）が、水平方向に壁を隔てて連続しているもの

## 4 具体的な取組方策

### (1) 公舎の廃止

#### ①廃止検討基準による選別

次の基準に該当する公舎は、廃止の検討対象とする。

- ア 完全空家<sup>3)</sup>の公舎
- イ 耐用年数を超える公舎
- ウ 耐震性能等が低い公舎
- エ 入居率が50%未満の公舎
- オ 一戸建の公舎
- カ 容積率<sup>4)</sup>が25%未満の公舎

#### ②廃止予定公舎の検討及び決定

廃止の検討対象となった公舎について、部局間で地域毎に調整のうえ、廃止予定公舎（一部の棟、敷地の廃止を含む。以下同じ。）を決定する。また、①の基準に該当しない公舎についても、地域毎の入居状況や老朽化の状況を踏まえ、部局間で地域毎に調整のうえ、廃止予定公舎を決定する。なお、建設補助金の返還が必要な公舎であっても、廃止予定公舎とすることを検討する。

#### ③廃止予定公舎の入居停止

廃止予定公舎は、新規入居を停止する。また、廃止予定公舎の継続入居は、原則として3年を限度とし、他の公舎へ転居を希望する場合は、優先入居に配慮する。

#### ④廃止公舎の売却

廃止予定公舎のうち完全空家となった公舎は廃止し、売却等利活用検討を行う。

### (2) 共同利用の方策

知事部局、警察本部、教育庁の共同利用は、次の項目について、別に定める要領により運用する。

また、共済借入金未償還のため共済所有となっている公舎、建設補助等により入居制限がある公舎の共同利用が必要な場合は、一括償還等による効果等を検討する。

#### ①入居・管理の統一ルール

- ア 公舎管理者
- イ 入居料歳入
- ウ 入退去窓口・手続き
- エ 入居者の修繕負担

#### ②入居調整の方法

- ア 共同利用住戸のエントリー
- イ 入居の優先

---

3) 完全空家：入居者がいない公舎（または棟）

4) 容積率：敷地面積に対する建築延床面積の割合

### (3) 適正管理

#### ①適正な維持保全

継続使用する公舎は、一定の居住水準を確保するため、改修等の適正な維持保全を実施する。なお、共同利用する公舎は優先的に対策を講じる。

ア 安全対策

イ 内部改修

ウ 駐車場整備

#### ②余剰敷地の利活用

ア 余剰敷地の売却

敷地の一部を分割して売却可能なものについては、積極的に売却を進める。

イ 余剰敷地の貸付

敷地に余裕があっても敷地形状等から売却が困難な場合は、余剰部分の貸付等利活用を推進する。

#### ③公舎管理業務の民間委託

公舎管理業務の一部についての民間委託を推進し、入居者への対応の迅速化と業務の効率化を図る。

## 5 集約及び共同利用とする公舎等

「4 具体的な取組方策」に基づき、部局間で地域毎に調整を行った結果、以下の集約・共同利用を行う。

### (1) 集約・共同利用の見込み

#### ①集約前の戸数（計画対象戸数）

第2期計画において継続使用とした1,284戸

#### ②集約後の戸数

平成30年5月時点の空住戸数（420戸）や入居状況等を踏まえ272戸を廃止予定とし、集約後の戸数は1,017戸（廃止済み公舎を再度活用することとした5戸増分含む）と見込む。

#### ③共同利用戸数

所管以外の職員の入居を受け入れる戸数とし、各部局の協議により定める。

共同利用戸数（見込み） 83戸

【表3 集約・共同利用の見込み】

		青森市	弘前市	八戸市	東青 (青森市除く)	中南黒 (弘前市除く)	三八 (八戸市除く)	西北五	上十三	下北	計
知事 部局	計画対象戸数	210	9	56	0	0	0	35	86	89	485
	空住戸数	67	0	23	0	0	0	14	26	33	163
	廃止予定戸数	56	9	24	0	0	0	0	22	30	141
	共同利用戸数	3	0	0	0	0	0	21	11	0	35
教育 庁	計画対象戸数	64	36	24	4	0	3	16	64	55	266
	空住戸数	20	11	9	2	0	0	9	18	13	82
	廃止予定戸数	8	0	2	0	0	0	0	0	0	10
	共同利用戸数	0	12	0	0	1	0	8	10	12	43
警察 本部	計画対象戸数	186	50	69	15	29	14	39	97	34	533
	空住戸数	82	15	23	4	10	4	6	26	5	175
	廃止予定戸数	72	0	12	3	4	0	0	30	0	121
	共同利用戸数	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5
合計	計画対象戸数	460	95	149	19	29	17	90	247	178	1,284
	空住戸数	169	26	55	6	10	4	29	70	51	420
	廃止予定戸数	136	9	38	3	4	0	0	52	30	272
	共同利用戸数	3	12	0	0	1	0	29	21	17	83

(空住戸数は平成30年5月1日現在)

## (2) 実施スケジュール

31年度 ・ 廃止予定公舎の新規入居停止

・ 廃止予定公舎の庁内での利活用検討

・ 第1期及び第2期計画において廃止予定とし「完全空家」化した売却対象公舎の売却継

32年度以降 ・ 売却対象の廃止予定公舎について、「完全空家」化の状況に応じ順次売却着手

・ 「共同利用」公舎の改修等の着手

## (3) 実施にあたっての留意事項

売却が適当とされた廃止公舎については、速やかに売却手続きを進め、売却による歳入の確保に努めることとし、計画の促進に要する経費は、歳入とのバランスを考慮する。

廃止公舎の売却に当たっては建物付売却を原則とするが、建物付売却が困難な公舎は建物の解体を行った上で売却する。

制定 平成31年3月15日