

職員公舎集約・共同利用計画(第三回改定)

1 策定の背景と目的

(1) 職員公舎の現状と課題

① 利用状況

県が県内に保有する職員公舎は、平成 19 年 6 月現在で 2,578 戸となっている。その保有戸数の 3 分の 2 は入居しており、空住戸は 814 戸となっている。

空住戸は、青森市地区 287 戸、八戸市地区 105 戸等、都市部である旧三市地区の合計では 441 戸となる。

② 部局別・地区別状況

部局別の保有戸数は、知事部局 1,007 戸(構成比 39%)、警察本部 779 戸(同 30%)、教育庁 669 戸(同 26%)となっている。

地区別の保有戸数は、青森市地区 959 戸(構成比 37%)、上十三地区 414 戸(同 16%)、八戸市地区 314 戸(同 12%)等となっており、都市部である旧三市地区の合計は 1,462 戸と約 6 割を占める。

部局別の入居率は、警察本部が全体的に高いが、青森市地区及び弘前市地区では教育庁が、八戸市地区及び下北地区では知事部局が警察本部を上回っている。

地区別の入居率は、下北地区が 83%と高く、西北五地区が 52%と低く、その差が 31 ポイントとなっている。

各地区の部局別の入居率は、西北五地区で警察本部 85%と教育庁 31%の差が 54 ポイント、上十三地区で警察本部 98%と教育庁 51%の差が 47 ポイント、旧三市地区でも、弘前市で教育庁 86%と知事部局 59%の差が 27 ポイント等となっている。

以上、利用状況は、部局別及び地域別に偏りが生じている。

部局	地区	青森市	弘前市	八戸市	東青 (青森市除く)	中弘南黒 (弘前市除く)	三八 (八戸市除く)	西北五	上十三	下北	合計
		知事部局	全戸数	446	44	127	14	13	7	93	163
	入居戸数	312	26	90	2	3	2	36	102	100	673
	入居率	70%	59%	71%	14%	23%	29%	39%	63%	100%	67%
病院局	全戸数	123	-	-	-	-	-	-	-	-	123
	入居戸数	61	-	-	-	-	-	-	-	-	61
	入居率	50%	-	-	-	-	-	-	-	-	50%
警察本部	全戸数	240	96	112	17	38	24	91	119	42	779
	入居戸数	176	72	74	17	36	22	77	117	34	625
	入居率	73%	75%	66%	100%	95%	92%	85%	98%	81%	80%
教育庁	全戸数	150	49	75	18	15	41	84	132	105	669
	入居戸数	123	42	45	5	10	16	26	67	71	405
	入居率	82%	86%	60%	28%	67%	39%	31%	51%	68%	61%
全部局	全戸数	959	189	314	49	66	72	268	414	247	2,578
	入居戸数	672	140	209	24	49	40	139	286	205	1,764
	入居率	70%	74%	67%	49%	74%	56%	52%	69%	83%	68%
	空き戸数	287	49	105	25	17	32	129	128	42	814
	構成比	35%	6%	13%	3%	2%	4%	16%	16%	5%	100%

※平成 19 年 6 月現在

(2) 職員公舎の見直し等の経緯

①各部局の取組等

ア 知事部局

「若返り計画」の見直し（平成 15 年 1 月）

- ・管理戸数の適正化「維持管理コストの削減を図るため、不要な公舎は廃止し、維持補修費を入居公舎に効果的に投入する。」
- ・借上公舎の採用「公舎の不足分は、必要に応じて借上げ公舎で補う。」

「職員公舎のあり方（戸数の適正化）について」（平成 16 年 6 月）

- ・入居率が 50%以下の公舎は、空き状況と地区全体の需要等をみながら廃止計画に加えることを検討

イ 警察本部

- ・管内居住（有事即応体制）が義務付けられていること、また、人事異動による赴任までの期間が短いことから、職員公舎の確保が必要

ウ 教育庁

「公舎解体売却事業」（平成 17 年度～）

- ・経年により老朽化が著しい職員公舎の維持管理が負担となっていたことから、解体後更地となっている職員公舎敷地を売却し、その歳入の範囲内で建築年度の古い公舎及び危険度の高い公舎を順次解体
- ・臨時的任用職員の採用は年度途中でも行われることから、職員公舎の確保が必要

②青森県行政改革実施計画（平成 16 年度～平成 20 年度）

I 自主自立の青森県づくりを支える行財政基盤の確立

6 歳入確保の取組

(4) 財産の処分等

ウ 職員公舎の廃止計画の見直し等（総務学事課、教育庁、経理課）

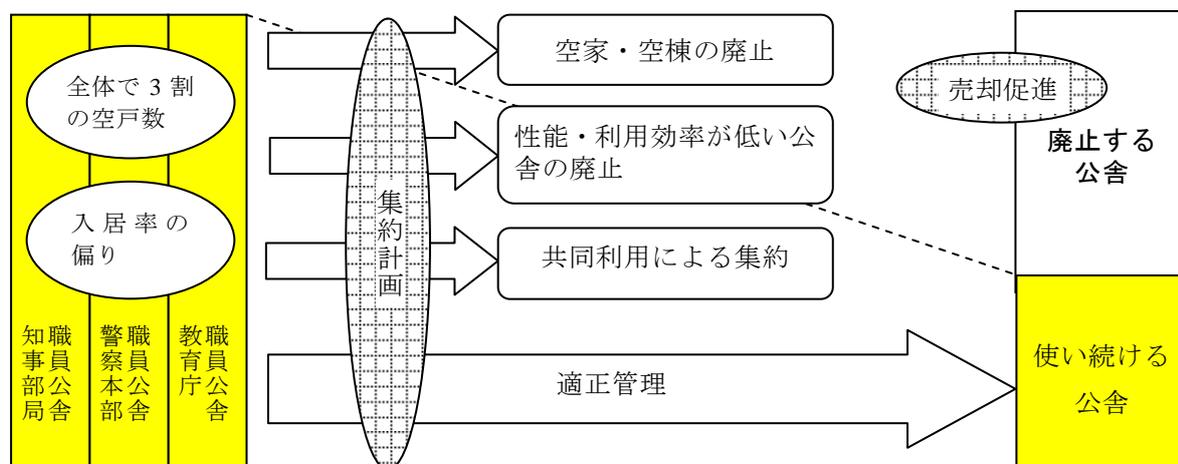
職員公舎について、空き公舎の増加及び老朽化にかんがみ、公舎廃止計画を見直しし、入居率の低い老朽公舎を前倒しして廃止し、また、老朽化し、入居見込みのない教職員公舎を順次廃止し、これらの跡地については、早期売却を積極的に進める。

(3) 策定の目的

青森県県有施設利活用方針に基づき、県有施設の保有総量の縮小及び効率的な利用の推進の一環として、県の事務及び事業推進の円滑な運営に資するための職員公舎について、既存公舎の有効利用による必要戸数の確保や不用となる公舎の廃止処分を、全庁の利用調整のもと総合的かつ合理的に進めることを目的とする。

2 計画の基本的考え方

(1) 基本的な視点



公舎集約計画推進のイメージ

①遊休公舎等の廃止

平成15年度から平成19年度の5年間で入居者は、知事部局で17%、教育庁で12%減少しており、交通便利の向上や民間アパートの供給等により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もある。さらに、今後の職員適正化等により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共同利用による集約

全部局の保有戸数を利用すれば、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。このため、部局を越えた共同利用を行い、継続使用公舎への集約を進める。

③適正管理

長屋¹⁾や共同住宅²⁾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により、入居率を高め、管理の効率化を進める。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とともに、敷地に余剰が生じた場合は売却等を行う。

1) 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

2) 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) 計画戸数

① 計画対象戸数

知事部局、警察本部及び教育庁が所管する県内の職員公舎とする。(病院局、保健大学、警察本部署長公舎及び独立行政法人への移行が検討されている機関所管公舎を除く。) 対象戸数 2,300 戸

② 集約後の戸数

遊休公舎及び性能・利用効率が低い公舎等を廃止する戸数は、平成 19 年 6 月現在の空住戸 (673 戸) に相当する戸数とする。また、入居状況を踏まえ、随時、見直しを行う。

第一次廃止決定戸数 497 戸 (平成 20 年 3 月)

第二次廃止決定戸数 244 戸 (平成 22 年 3 月)

第三次廃止決定戸数 43 戸 (平成 24 年 3 月)

第四次廃止決定戸数 10 戸 (平成 26 年 3 月)

集約後の保有戸数 1,506 戸

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) 91 戸

部局	地区	青森市	弘前市	八戸市	東青(※1)	中南黒(※2)	三八(※3)	西北五	上十三	下北	合計
		知事部局	対象戸数	362	44	122	0	13	7	80	125
	目標廃止戸数	118	0	0	45	10	5	44	33	0	255
	廃止戸数(第一次)	134	17	0	0	7	0	30	11	0	199
	廃止戸数(第二次)	0	0	60	0	6	0	10	12	0	88
	廃止戸数(第三次)	0	0	0	0	0	0	5	2	0	7
	廃止戸数(第四次)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	共同利用戸数(見込み)	24	0	3	0	0	0	8	26	0	61
教育庁	対象戸数	150	49	75	18	15	41	84	132	105	669
	目標廃止戸数	27	12	0	38	5	25	58	65	34	264
	廃止戸数(第一次)	13	9	26	9	2	21	54	51	12	197
	廃止戸数(第二次)	7	0	17	5	5	10	5	1	19	69
	廃止戸数(第三次)	6	3	0	0	0	0	0	9	7	25
	廃止戸数(第四次)	0	0	3	0	0	0	0	0	5	8
	共同利用戸数(見込み)	2	0	0	0	2	0	5	6	4	19
警察本部	対象戸数	264	96	105	15	35	22	86	115	35	773
	目標廃止戸数	64	0	0	62	2	2	14	2	8	154
	廃止戸数(第一次)	52	28	0	0	0	1	16	4	0	101
	廃止戸数(第二次)	20	18	36	0	0	0	0	13	0	87
	廃止戸数(第三次)	0	0	0	0	0	0	10	0	1	11
	廃止戸数(第四次)	0	0	0	0	0	0	1	1	0	2
	共同利用戸数(見込み)	0	0	6	0	0	0	0	0	5	11
合計	対象戸数	776	189	302	33	63	70	250	372	245	2,300
	目標廃止戸数	209	12	0	145	17	32	116	100	42	673
	廃止戸数(第一次)	199	54	26	9	9	22	100	66	12	497
	廃止戸数(第二次)	27	18	113	5	11	10	15	26	19	244
	廃止戸数(第三次)	6	3	0	0	0	0	15	11	8	43
	廃止戸数(第四次)	0	0	3	0	0	0	1	1	5	10
	共同利用戸数(見込み)	26	0	9	0	2	0	13	32	9	91

※1 青森市を含まない。
 ※2 弘前市を含まない。
 ※3 八戸市を含まない。

平成26年3月現在

3) 計画期間

平成 20 年度から 25 年度まで（6 年間）

3 計画の具体的な取組方策

(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³⁾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⁴⁾が 25%未満の公舎

②廃止の決定

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）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、廃止予定公舎の入居は、廃止の決定から原則として3年を限度に継続することとし、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、別途要領等を定め運用する。

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) 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) 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

4 計画の実施

(1) 実施にあたっての留意事項

計画の実施は、まず「完全空家」公舎の売却手続きを進め、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。また、借地に存する廃止公舎も建物を解体し、敷地を返還する。

(2) 実施スケジュール

19年度 廃止予定公舎（第一次決定分）の新規入居停止
「共同利用」の開始

20年度 廃止予定公舎（第一次決定分）の「完全空家」化した公舎の建物付売却着手
公舎余剰敷地の売却

21年度 廃止予定公舎（第二次決定分）の新規入居停止
「共同利用」公舎の改修等居住環境の整備着手

22年度 廃止予定公舎（第二次決定分）の「完全空家」化した公舎の建物付売却着手

23年度 廃止予定公舎（第三次決定分）の新規入居停止

24年度 廃止予定公舎（第三次決定分）の「完全空家」化した公舎の建物付売却着手
建物付売却が困難な公舎の解体・更地売却着手

25年度 廃止予定公舎（第四次決定分）の新規入居停止

5 計画の見直し

本計画は、社会経済情勢の変化及び行財政改革の推進状況等を踏まえ、随時必要な見直しを行う。

制定 平成20年3月12日

改定 平成22年3月10日

改定 平成24年3月 7日

改定 平成26年3月13日