

## 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回改定）

### 1 これまでの取組みと計画の策定理由

#### (1) 「職員公舎集約・共同利用計画（平成20～25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の職員公舎2,300戸（病院局、警察本部署長公舎等を除く。）のうち約3割が空家となっており、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20～25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、うち廃止職員公舎を売却（99公舎461戸）するとともに、敷地が借地の公舎等の解体（17公舎173戸）、部局間での共同利用（17公舎98戸）及び居住環境の整備（35公舎135戸）等を進めてきた。

これらの取組みにより、空家戸数は、平成19年6月時点の673戸から平成26年5月時点の399戸へと減少し、得られた効果額は平成25年度末時点で約4億8千万円となっている。

#### (2) 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（病院局医師公舎及び警察本部署長公舎等を除く。）は、平成26年5月時点で1,521戸となっており、このうち15戸は、第1期計画において廃止対象公舎として決定している。

また、入居戸数は1,122戸となっており、399戸が空家となっている。

##### ② 部局別・地区別状況

部局別の保有戸数は、知事部局564戸（構成比37%）、教育庁378戸（同25%）、警察本部579戸（同38%）となっている。

地区別の保有戸数は、青森市地区544戸（構成比36%）、上十三地区274戸（同18%）、下北地区206戸（同14%）等となっており、都市部である旧三市地区の合計は819戸と約5割を占める。

部局別の入居率は、警察本部が全体的に高くなっている。

地区別の入居率は、ほぼ全地区で7割となっているが、青森市地区で警察本部79%と教育庁59%の差が20ポイント、弘前市地区で警察本部86%と知事部局59%の差が27ポイント等となっており、部局別及び地区別に偏りが生じている。

##### 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25年7月時点で781戸と、全入居戸数の7割を占めており、入居戸数では、上十三地区184戸、青森市地区182戸が多く、入居者に占める割合では、西北五地区87%、下北地区85%、上十三地区84%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いる。

		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	228	27	62	0	0	7	35	100	105	564
	入居戸数	173	16	46	0	0	0	26	77	75	413
	入居率	76%	59%	74%	—	—	0%	74%	77%	71%	73%
	うち 廃止予定戸数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	入居戸数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
教育庁	全戸数	124	37	32	4	8	10	20	76	67	378
	入居戸数	73	26	24	2	5	4	12	51	46	243
	入居率	59%	70%	75%	50%	63%	40%	60%	67%	69%	64%
	うち 廃止予定戸数	0	0	3	0	0	0	0	5	5	13
	入居戸数	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
警察本部	全戸数	192	50	69	15	35	21	65	98	34	579
	入居戸数	151	43	56	12	29	18	47	78	32	466
	入居率	79%	86%	81%	80%	83%	86%	72%	80%	94%	80%
	うち 廃止予定戸数	0	0	0	0	0	0	1	1	0	2
	入居戸数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	全戸数	544	114	163	19	43	38	120	274	206	1,521
	入居戸数	397	85	126	14	34	22	85	206	153	1,122
	入居率	73%	75%	77%	74%	79%	58%	71%	75%	74%	74%
	うち 廃止予定戸数	0	0	3	0	0	0	1	6	5	15
	入居戸数	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
	空き戸数	147	29	37	5	9	16	35	68	53	399
	構成比	36%	7%	11%	1%	3%	2%	8%	18%	14%	100%

(平成26年5月1日現在)

		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	入居戸数	174	16	42	0	0	0	20	81	82	415
	単身入居戸数	52	8	32	0	0	0	16	63	74	245
	単身入居率	30%	50%	76%	—	—	—	80%	78%	90%	59%
教育庁	入居戸数	74	30	23	3	5	5	13	55	46	254
	単身入居戸数	49	16	16	2	4	5	10	46	37	185
	単身入居率	66%	53%	70%	67%	80%	100%	77%	84%	80%	73%
警察本部	入居戸数	130	40	43	14	26	16	56	83	36	444
	単身入居戸数	81	34	37	10	23	12	51	75	28	351
	単身入居率	62%	85%	86%	71%	88%	75%	91%	90%	78%	79%
合計	入居戸数	378	86	108	17	31	21	89	219	164	1,113
	単身入居戸数	182	58	85	12	27	17	77	184	139	781
	単身入居率	48%	67%	79%	71%	87%	81%	87%	84%	85%	70%

※ 計画対象外の公舎を除く。

(平成25年7月1日現在)

### (3) 計画策定理由

第1期計画を平成20年3月に策定し、職員公舎の集約等を計画的に実施してきたところであるが、依然として空家が生じていること、部局別及び地区別に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)」を策定し、引き続き県内の職員公舎の有効活用と管理の適正化を図るものである。

<参考>青森県行政改革実施計画(平成26年度～平成30年度)

## IV 財政戦略

### 4. 県有資産のマネジメント

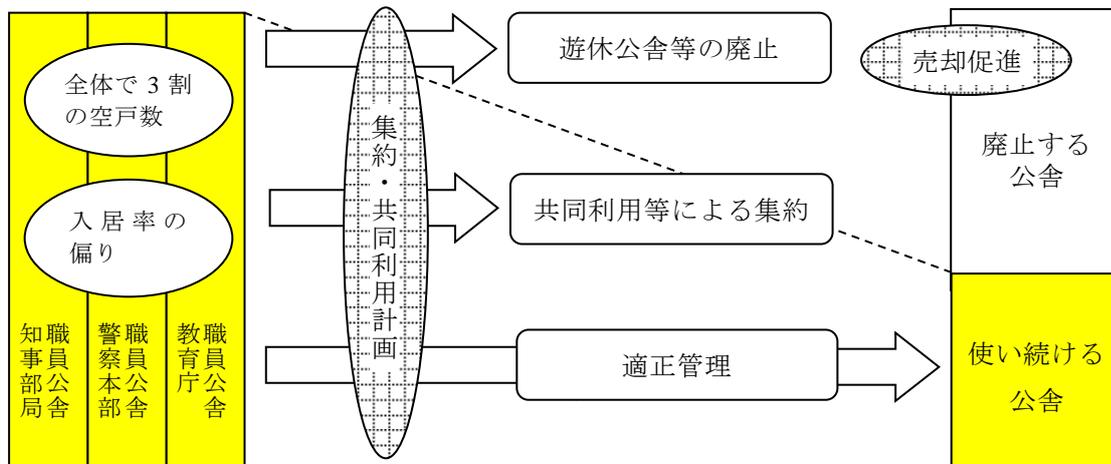
#### 職員公舎集約・共同利用計画の推進

県内の職員公舎の有効活用と管理の適正化を図るため、「(仮称)職員公舎集約・

共同利用計画（平成 26 年度～平成 30 年度）」を策定し、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。

## 2 計画の基本的な考え方

### (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

第1期計画期間の平成20年度から平成25年度の6年間で入居者は、全体で23%減少しており、交通利便性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、今後の職員数の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共同利用等による集約

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。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。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) 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

(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。(病院局医師公舎、警察本部署長公舎等及び第1期計画で廃止予定とした公舎を除く。)

対象戸数 1,525 戸

※ 単身公舎の効率的な整備のため、廃止済ではあるが土地の状況等の理由により売却困難な公舎 24 戸の活用を含む

※ 第1期計画において計画対象としていた警察本部長等公舎(2戸)及び下北地域県民局地域整備部川内ダム管理用宿舎(3戸)は、職務上入居が必要な公舎であることから対象外とする

② 集約後の戸数

遊休公舎及び性能・利用効率等が低い公舎等を廃止する戸数は、平成26年5月時点の空住戸(385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 192 戸(平成27年3月)

第二次廃止決定戸数 63 戸(平成30年3月)

集約後の保有戸数 1,284 戸(改修による単身用公舎の整備による14戸増分含む)

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) 115 戸

		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	252	27	62	0	0	7	35	100	102	585
	目標廃止戸数	55	11	16	0	0	7	9	23	30	151
	廃止戸数(第一次)	32	18	6	0	0	7	0	0	23	86
	廃止戸数(第二次)	16	0	0	0	0	0	0	0	0	16
	共同利用戸数	38	0	2	0	0	0	15	25	0	80
教育庁	全戸数	124	37	29	4	8	10	20	71	62	365
	目標廃止戸数	51	11	6	2	3	6	8	20	16	123
	廃止戸数(第一次)	52	1	5	0	3	7	4	6	5	83
	廃止戸数(第二次)	8	0	0	0	5	0	0	1	0	14
	共同利用戸数	2	3	0	0	2	0	5	6	12	30
警察本部	全戸数	190	50	69	15	35	21	64	97	34	575
	目標廃止戸数	41	7	13	3	6	3	17	19	2	111
	廃止戸数(第一次)	0	0	0	0	5	4	0	14	0	23
	廃止戸数(第二次)	4	0	0	0	1	3	25	0	0	33
	共同利用戸数	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5
合計	全戸数	566	114	160	19	43	38	119	268	198	1,525
	目標廃止戸数	147	29	35	5	9	16	34	62	48	385
	廃止戸数(第一次)	84	19	11	0	8	18	4	20	28	192
	廃止戸数(第二次)	28	0	0	0	6	3	25	1	0	63
	共同利用戸数	40	3	2	0	2	0	20	31	17	115

(平成30年3月現在)

### (3) 計画期間

平成 26 年度から 30 年度まで (5 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<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) 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

## 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

26年度 廃止予定公舎（第一次決定分）の新規入居停止

27年度 第1期計画において廃止予定とし「完全空家」化した公舎の売却継続

廃止予定公舎（第一次決定分）の「完全空家」22戸（6公舎）の建物付売却着手

「共同利用」公舎の改修及び単身用公舎への改修等の着手

敷地が借地の廃止予定公舎の解体工事等の着手

28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

29年度 廃止予定公舎（第二次決定分）の新規入居停止

30年度 「共同利用」公舎（第二次決定分）の改修の着手

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

## 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27年3月12日

改定 平成30年3月12日

---

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