

岐阜県職員宿舎の長寿命化計画

令和3年3月

岐阜県

第1章 計画の位置づけ等

1 策定の目的

本県では、公共施設等の計画的・効率的な修繕や更新等により、施設の長寿命化や財政負担の最小化・平準化を図るとともに、人口減少等を踏まえた公共施設等の最適な配置を実現するため、平成27年8月に「岐阜県公共施設等総合管理基本方針（以下「基本方針」という。）」を策定した。

本計画は、この基本方針に基づき、個別施設毎の具体的な対応方針を定める「個別施設計画」に位置付けるものであり、職員宿舎の維持保全や解体撤去等の具体的な対応方針及び事業計画を定める。

2 計画期間

本計画は、基本方針の推進にあたり、個別施設毎の具体的な対応方針を定めるものであることから、計画期間は、基本方針と同様、令和6年度までとする。

なお、対象期間にあっても、施設の状態は、経年劣化や疲労等によって変化することから、点検・診断等の結果などを踏まえ、本計画は、適宜更新するものとする。

3 対象とする施設

本計画の主な策定趣旨は、限られた財源の中で、今後本格化する施設の老朽化に対応するため、建物の維持保全等を効率的に行うことで、財政負担の平準化・最小化を図ることにある。

これに関し、県職員宿舎及び教育職員宿舎（以下「県職員宿舎等」という。）については、「職員宿舎のあり方に関する方針（R3.3 管財課）」において、必要戸数及び地域の特性を踏まえて、長寿命化の対象とする宿舎を分類している。

また、警察職員宿舎については、「警察職員宿舎の在り方に関する方針（H29.7 警察本部）」において、戸建ての宿舎や老朽化した宿舎は維持管理にとどめ、順次閉鎖を行う方針としている。

このため、この計画第4章の「対策の実施時期及び概算費用」については、それぞれの「方針」で長寿命化が必要とされた宿舎のうち、各年度の財政負担への影響度等の観点から、一定規模（延面積500㎡）以上の建物を対象とする。

第2章 職員宿舎の状況

1 設置及び利用状況

（1）設置目的

職員宿舎の管理は、県職員宿舎等は総務部管財課が、警察職員宿舎は警察本部装備施設課が行っており、これらの職員宿舎は、次の目的のため設置している。

- ・遠隔地異動時における職員の負担軽減
- ・職員の福利厚生
- ・危機管理時の初動要員（警察における有事即応体制）の確保

(2) 職員宿舎の必要性等

(ア) 県職員宿舎等

職員宿舎の設置目的のうち福利厚生については、新規採用者や結婚予定者への優先割当て等で重要な役割を果たしている一方で、職員に「生活の本拠」を与えることまでを意図するものではない。

自宅や民間賃貸住宅に居住する等、宿舎に入居せずに職務を遂行している者も相当数いるため、令和2年5月時点で職員宿舎に入居しているのは約800世帯であり、これは職員全体（県職員及び県立学校教職員の計約11,000人）の約7.4%に相当する。

(イ) 警察職員宿舎

警察職員は、有事即応体制を保持し、全ての警察事象に即応する義務が課せられているため、原則管内居住が義務づけられている。

警察職員宿舎は、単に職員の生活の場を確保するためのものではなく、集団的かつ迅速な警察力を発揮させるため、短時間で現場に出動できる警察署近くに集団的に居住させるための重要な施設であり、今後も必要戸数を確保していく必要がある。

(3) 設置状況と入居率

職員宿舎約2,600戸に約1,800世帯が入居しており、入居率は約67%である。

迅速な警察活動を行うための待機宿舎が多くを占める警察職員宿舎では、比較的に入居率が高い。

入居者数は減少しているが、同時に入居者のいなくなった宿舎の閉鎖も進めており、入居率は概ね7割程度で推移している。

(借上宿舎を除く、入居実績はR2.5.1現在)

圏域	県職員宿舎			教育職員宿舎			警察職員宿舎			計		
	戸数	入居者数	入居率	戸数	入居者数	入居率	戸数	入居者数	入居率	戸数	入居者数	入居率
岐阜	300	206	68.67%	105	45	42.86%	572	376	65.73%	977	627	64.18%
西濃	72	25	34.72%	64	23	35.94%	119	83	69.75%	255	131	51.37%
揖斐							21	15	71.43%	21	15	71.43%
中濃	32	19	59.38%	38	14	36.84%	46	39	84.78%	116	72	62.07%
可茂	52	25	48.08%	40	19	47.50%	88	79	89.77%	180	123	68.33%
郡上	45	33	73.33%	32	19	59.38%	53	36	67.92%	130	88	67.69%
東濃	44	35	79.55%	65	24	36.92%	126	117	92.86%	235	176	74.89%
恵那	72	67	93.06%	94	35	37.23%	85	78	91.76%	251	180	71.71%
下呂	78	52	66.67%	19	10	52.63%	43	31	72.09%	140	93	66.43%
飛騨	141	125	88.65%	49	26	53.06%	112	78	69.64%	302	229	75.83%
県外	19	19	100.00%									
合計	855	606	70.88%	506	215	42.49%	1,265	932	73.68%	2,626	1,753	66.76%

	H27	H28	H29	H30	R1	R2
戸数	2,945	2,893	2,751	2,721	2,684	2,626
入居者数	2,091	2,077	2,024	1,956	1,918	1,753
入居率	71.00%	71.79%	73.57%	71.89%	71.46%	66.76%

(県職員、教育職員、警察職員宿舎の合計。各年度5月1日時点)

(4) 閉鎖状況

入居者がいなくなったため閉鎖中の職員宿舎は、30棟、176戸（令和2年度末時点）ある。

閉鎖した宿舎は、他の使用見込みがあるもの等を除いて、老朽化による外壁の剥落等、第三者に危害を加えるおそれがあるもの等の優先順位をつけて解体撤去する。

区分	棟数	戸数
県職員宿舎	10	80
教育職員宿舎	10	65
警察職員宿舎	10	31
合計	30	176

2 建物の状況

(1) 経過年数

職員宿舎は、築30年を超えるものが1,836戸、約70%を占めるなど、老朽化が進んでいる。特に教育職員宿舎は、9割以上の職員宿舎が築30年を超えている。

（県所有宿舎のみ、経過年数はR3年度末現在、入居実績はR2.5.1現在）

建築年		S45以前	S46～S55	S56～H2	H3～H12	H13以降	合計
経過年数		50年以上	40～49年	30～39年	20～29年	20年未満	
県職員宿舎	戸数	60	122	230	423	1	836
	入居戸数	30	28	164	364	1	587
	平均入居率(%)	50.0	23.0	71.3	86.1	100.0	70.2
教育職員宿舎	戸数	151	169	142	44	0	506
	入居戸数	45	59	86	25	0	215
	平均入居率(%)	29.8	34.9	60.6	56.8	-	42.5
警察職員宿舎	戸数	163	512	287	286	17	1265
	入居戸数	114	373	213	216	16	932
	平均入居率(%)	69.9	72.9	74.2	75.5	94.1	73.7

(2) 建物の点検

建築基準法に基づき、外壁、屋上及び屋根、階段等の建物の状況について目視や打診により定期的点検を行い、維持管理、維持保全に努める。

<参考：各点検項目>

【屋根・屋上】

- ✓ 屋根ふき材に割れがないか。または緊結金物に著しい腐食がないか。
- ✓ 防水面において、膨れ・剥がれ・破れ・穴あきなどがないか。

【外壁】

- ✓ コンクリート面に鉄筋露出がないか。
- ✓ 外装材の剥落、ひび割れ、浮き等がないか。
- ✓ 支持部分の緊結不良がないか。

第3章 取組みの方向性と内容

1 取組みの方向性

(1) 県職員宿舎等

(ア) 基本的な考え方

今後は、原則として新築及び建替は行わないこととする。

長寿命化のために必要な維持保全（外壁改修、屋上防水等）は、宿舎の重要性が特に高い地区（郡上、恵那、飛騨、下呂地区）に限定して実施することとし、室内を良好な状態に維持することで利用可能な戸数を確保するためのリフォームも当該地区を優先して実施することとする。

その他の地区においては、通常の維持管理に努め、真に必要な場合にはリフォームも実施する。

入居率が低下している宿舎、老朽化した宿舎については統合を積極的に進め、入居者が居なくなった宿舎は順次廃止する。特に、入居者が著しく少ない宿舎や、維持管理や修繕に多くの費用を要すると見込まれる宿舎については、必要に応じて期限を決めて明渡しを求めていく。

【職員宿舎の分類】

上記の基本的な考え方に基づき、必要戸数及び地域の特性を踏まえて、宿舎を次の4つの分類に再編する。

維持保全の対象とする職員宿舎は、基幹宿舎（分類Ⅰ）と分類した宿舎とする。

分類	分類基準	維持管理内容
Ⅰ 基幹宿舎 (長寿命化対象)	・概ね築45年未満（耐用年数内） 又は65年以内（大規模修繕実施済） ・入居希望者数を踏まえて戸数維持が必要 ・郡上、恵那、飛騨、下呂地区に限る。	大規模修繕 リフォーム
Ⅱ 維持宿舎	・概ね築45年未満（耐用年数内） ・入居希望者数を踏まえて戸数維持が必要	リフォーム
Ⅲ 入居停止宿舎	・概ね築45年以上 (耐用年数超・大規模修繕未実施) ・地域内の他の宿舎で必要戸数を満たす	入居停止 退去後閉鎖
Ⅳ 集約対象宿舎 (退去要請)	・入居停止宿舎（分類Ⅲ）のうち 入居率50%未満 かつ 入居者5人未満 ・戸建て宿舎	期限付き退去 要請

(2) 警察職員宿舎

(ア) 基本方針

通常の維持管理及び外壁改修、屋上防水等の大規模修繕による維持保全に加え、居室内のリフォームによる住環境改修を施すことにより、長寿命化対策を図る。

また、老朽化が著しい宿舎又は入居需要が低調な宿舎については、長寿命化対策は行わず、原則として廃止を検討し、特に、木造、C B造等の戸（2戸）建て宿舎については早期に廃止又は集約を図る。ただし、必要戸数を維持する必要がある場合は、建築物の安全性を考慮の上、当面の間使用を継続する。

上記の宿舎廃止により、将来的に必要な戸数の不足が見込まれる拠点（各警察署）については、再整備を検討する。

(イ) 当面の維持管理方針

警察職員宿舎の在り方に関する方針に基づき、警察職員宿舎の維持管理方針を次のとおりとする。

① 基幹宿舎として長寿命化対策を図る宿舎は、RC造で平成29年4月時点において築40年未満の宿舎とする。

② 基幹宿舎のうち、築30年以上の宿舎は、緊急的に対策を行う必要がある宿舎として、大規模修繕を計画的に実施する。

また、築38年未満の宿舎で、将来的に特に存続を必要とする宿舎は、加えて住環境改修を計画的に実施する。

なお、築30年未満の宿舎は、当面の間、長寿命化対策は行わず、上記対策が終了後に計画する。

③ 長寿命化対策対象外宿舎は、RC造で平成29年4月時点において築40年以上の宿舎、RC造以外の宿舎及び老朽化等により今後の使用が見込めない宿舎とし、大規模修繕及び住環境改修は実施しない。

④ 長寿命化対策対象外宿舎のうち、廃止決定又は廃止予定以外の宿舎は、建築物の安全性を考慮の上、当面の間、使用を継続し、安全性が確保できない状態となった場合は廃止し、居室内の修繕に多額の経費を要する場合は居室閉鎖する。

【職員宿舎の分類】

分類		維持管理方法	分類条件	使用方針
A	基幹宿舎	一般修繕	・ R C 造 築 30 年未満 (H29.4 時点)	継続使用 ※長寿命化対策は、下記 B・C 分類の対策終了後に計画化予定
B		一般修繕 大規模修繕 住環境改修	・ R C 造 築 30 年以上 38 年未満 (H29.4 時点) ※将来的に存続を要する宿舎	継続使用
C		一般修繕 大規模修繕	・ R C 造 築 30 年以上 40 年未満 (H29.4 時点) ※上記 B 分類以外の宿舎	継続使用
D	長寿命化対策 対象外宿舎	一般修繕	・ R C 造 築 40 年以上 (H29.4 時点) 築 38 年以上 (H29.4 時点) で過去 10 年以内に大規模修繕 を実施済みの宿舎 ・ W 造、C B 造、P C 造 ・ 入居需要等により長寿命化対 策を行う必要がないと認めら れる宿舎	当面継続使用 ※建築物の安全性が確 保できない、修繕に多額 の経費を要する場合、順 次、廃止 (居室閉鎖)
E			・ 交番所長公舎	交番の改築に併せて廃 止
F		—	・ 老朽化、長期未入居等により、 今後の使用が見込めない宿舎	廃止決定 (予定)

2 取組みの内容

(1) 維持及び再整備

① 点検

建築基準法に基づく建築物の点検の他、管理委託業者や職員の日頃の目視点検等を行い、予防修繕（維持保全）に努める。

② 維持管理（一般修繕）

県職員宿舎等における維持管理（一般修繕）の対象は、原則として 1（1）（ア）で基幹宿舎（分類Ⅰ）及び維持宿舎（分類Ⅱ）に分類した宿舎とし、入居停止宿舎（分類Ⅲ）における一般修繕は、程度や緊急性により実施するか否かを判断する。集約対象宿舎（分類Ⅳ）においては、原則として一般修繕を実施せず、故障等の発生時には転居を促すことも検討する。

警察職員宿舎における維持管理（一般修繕）の対象は、廃止決定又は廃止予定以外のすべての職員宿舎とするが、1（2）（イ）で D 及び E に分類した長寿命化対策対象外宿舎は、生活に支障のある緊急的な小修繕のみとする。

維持管理（一般修繕）の内容は、宿舎管理規則第 6 条第 1 項に定める自然の

毀損に基因する補修及び管理上特に必要と認めた営繕とする。

③ 維持保全（大規模修繕）

県職員宿舎等において維持保全（大規模修繕）の対象とする宿舎は、1（1）（ア）で基幹宿舎（分類Ⅰ）に分類した宿舎とし、その費用の最小化と平準化を図るため、建物点検の結果を踏まえて計画的に実施する。

警察職員宿舎において維持保全（大規模修繕）の対象とする宿舎は、1（2）（イ）で基幹宿舎（A～C）に分類した宿舎とする。このうちB及びCに分類した宿舎については、緊急的に対策を行う必要がある宿舎として計画期間中に優先的に実施し、その後にAに分類した宿舎について計画していくこととする。

維持保全（大規模修繕）の内容は、老朽化により発生する問題に的確に対応するため、主に建物のより長期的な利用に向けた外壁改修工事及び屋上防水改修工事とし、築年数、過去の改修歴及び建築基準法に基づく建築物の点検結果を踏まえて決定する。

④ リフォーム

県職員宿舎等において住環境改善のためのリフォームの対象とする職員宿舎は、1（1）（ア）で基幹宿舎（分類Ⅰ）及び維持宿舎（分類Ⅱ）に分類した宿舎とし、その優先順位は、分類、地区及び部屋タイプ（世帯用・単身用の別）を踏まえて判断する。

警察職員宿舎において住環境改善のためのリフォームの対象とする職員宿舎は、1（2）（イ）で基幹宿舎（A、B）に分類した宿舎とする。このうちBに分類した宿舎については、緊急的に対策を行う必要がある宿舎として計画期間中に優先的に実施し、その後にAに分類した宿舎について計画していくこととする。

リフォームの内容は、床張替、壁紙交換、天井交換、畳交換、洋式トイレへの改装、建具交換等とし、居室内の状態に応じて決定する。

⑤ 統合・廃止

県職員宿舎等においては、1（1）（ア）で分類Ⅲに分類した宿舎については新規入居を停止することとする。これにより入居者が漸減していくにつれて、残る入居者にとって共益費や共用部分の清掃等の負担が重くなっていくことに配慮し、入居率が50%未満かつ入居者が5名未満となった場合には、原則として当該宿舎を分類Ⅳに移行し、期限を決めた退去要請を行うこととする。これにより入居者が居なくなった職員宿舎は閉鎖する。

警察職員宿舎においては、1（2）（イ）で長寿命化対策対象外宿舎（D～F）に分類した宿舎のうち、著しい老朽化が見られる宿舎又は低調な入居需要の木造、コンクリートブロック造等の小規模宿舎（戸建て又は二戸建て）は順次廃止

を行い、基幹宿舎へ集約する。

上記以外の長寿命化対策対象外宿舎については、建築物の安全性が確保できない状態となった場合は順次廃止し、居室内の修繕に多額の経費を要する状態となった場合は順次居室閉鎖を行う。

⑥ 再整備

県職員宿舎等においては、原則として、新築及び建替は行わないこととするが、宿舎の重要性が高い地区（郡上、恵那、飛騨、下呂地区）において、長寿命化やリフォームによっても将来的な利用可能戸数の不足が見込まれる場合には、新築、改築、民間借上げ等による宿舎確保を検討することとする。

警察職員宿舎においては、⑤の統合・廃止により、将来的に必要な戸数の不足が見込まれる拠点（各警察署）については、警察署及び職員の将来的な配置見込みを十分に検証し、再整備の要否を検討する。その際には、財政負担の少ない整備手法に配慮する。なお、計画期間中には、以下の宿舎整備計画がある。

- ・下呂市萩原地区内（18戸） 令和3～4年度
- ・大垣市内（28戸） 令和4～6年度

（２）職員宿舎の区分替え等

各地区で県職員宿舎、教育職員宿舎又は警察職員宿舎が不足するときは、宿舎の区分替による必要な戸数の確保や、区分を超えた入居を認めるなど、効果的、効率的な運用を進めていく。

（３）職員宿舎の解体撤去

入居者が居なくなった職員宿舎は閉鎖し、次の場合を除き、解体撤去する。

- ・他の用途の使用見込み（県又は市町村）があるもの
- ・建物付きでも売却が可能と見込まれるもの
- ・建物を貸付けにより活用することが見込まれるもの
- ・その他、解体撤去に支障があるもの

閉鎖した宿舎の解体撤去は、次のような基準で優先順位をつけて計画的に実施し、県で活用する見込みのない跡地は、売却、貸付け等により収入確保に努める。

- ① 外壁の剥落等、第三者に危害を加えるおそれがあるもの
- ② 有償借地上に建てられているもの
- ③ 無償借地上にあり、返還する必要があるもの
- ④ 立地等から、解体後の土地売却の可能性が高いと見込まれるもの

（４）対策のフォローアップ

本計画については、各年度の予算措置状況や対策の進捗状況などを確認しながら毎年度フォローアップを行うとともに、実態に即した計画となるよう、施設の劣化状況や利用状況等を踏まえた対策の更新を適宜行うものとする。

第4章 対策の実施時期及び概算費用

第3章に掲げる取組み内容を踏まえた施設毎の対策の内容と実施時期、及びこれに係る概算費用を、公共施設等総合管理基本方針の第1章(3)「公共施設等の維持管理・維持保全・再整備等に係る中長期的な経費の見込みやこれらの経費に充当可能な財源の見込み等」に即して整理する。

(1) 維持管理に要する経費

職員宿舎の維持管理費には、通常の維持修繕費、委託料(建築基準法第12条の点検、消防設備点検等の各種設備点検)、土地借上料、借上宿舎の建物借上料などが含まれ、いずれも入居者からの貸付料収入を財源としている。

今後、入居者の漸減に伴い、貸付料収入も減少することが見込まれるため、令和3(2021)年度当初予算額を基準に、(2)の維持保全に要する費用のうち大規模修繕に必要な額を確保できるよう、宿舎の集約化等により維持修繕費の削減に努める。

(2) 維持保全(大規模修繕・リフォーム)に要する経費

職員宿舎の維持保全に要する経費には、必要な戸数を将来に渡り確保するための大規模修繕(外壁改修、屋上防水等)、下水道設備更新費、リフォーム費があり、いずれも入居者からの貸付料収入を財源としている。

今後、入居者の漸減に伴い、貸付料収入も減少することが見込まれるが、本計画に基づいた維持保全を確実に実施するため、(1)の維持管理費との配分に注意しつつ、必要額を確保するよう努める。

(3) 再整備に要する経費

県職員宿舎等については、本計画期間中に再整備は計画されていないが、警察職員宿舎においては具体的な再整備計画があるため、これに基づく再整備(建設)費用を計上する。

また、過去に建設した宿舎の償還費及び解体費用のうち再整備を要する宿舎に係るものは、再整備費用として計上する。

長寿命化等に係る対策費用(集計表)

単位:千円

	R3	R4	R5	R6	計
維持管理(一般修繕)	52,708	48,000	54,000	61,000	215,708
県職員・教育職員宿舎	32,447	31,000	34,000	36,000	133,447
警察職員宿舎	20,261	17,000	20,000	25,000	82,261
維持保全	81,595	87,000	81,600	74,400	324,595
大規模修繕	57,455	75,700	70,300	63,100	266,555
県職員・教育職員宿舎	6,255	18,900	16,700	18,900	60,755
警察職員宿舎	51,200	56,800	53,600	44,200	205,800
リフォーム	24,140	11,300	11,300	11,300	58,040
県職員・教育職員宿舎	16,230	3,300	3,300	3,300	26,130
警察職員宿舎	7,910	8,000	8,000	8,000	31,910
再整備	45,732	336,329	22,623	9,944	414,628
県職員・教育職員宿舎	0	0	0	0	0
警察職員宿舎	45,732	336,329	22,623	9,944	414,628
合計	180,035	471,329	158,223	145,344	954,931
うち財産(貸付)収入充当分	134,303	135,000	135,600	135,400	540,303

財産(貸付)収入充当

警察職員宿舎の再整備計画

	R3	R4	R5	R6	計
償還費	20,222	9,944	9,944	9,944	50,054
本郷ラインメゾン (～R3)	10,278	-	-	-	10,278
ハイツ中恵土 (～R15)	9,944	9,944	9,944	9,944	39,776
解体	6,898	49,200	12,679	0	68,777
大垣(隊長公舎)	3,102	-	-	-	3,102
大垣(大井町アパート) (24戸)	3,796	47,754	-	-	51,550
下呂(金山アパート) (8戸)	-	1,446	12,679	-	14,125
再整備	18,612	277,185	0	0	295,797
下呂地区(18戸) (R3～4) 県単	18,612	277,185	-	-	295,797
大垣地区(28戸) (R4～6) 民間資金活用型	-	0	0	0	0
合計	45,732	336,329	22,623	9,944	414,628