

第2期高知県職員住宅長寿命化計画

目次

- 1. 長寿命化計画の基本的事項……………p. 1
 - (1) 第1期計画策定の背景
 - (2) 第1期計画の取組
 - (3) 第2期計画の策定
 - (4) 第2期計画の目的
 - (5) 第2期計画の位置づけ
 - (6) 第2期計画の計画期間
 - (7) 第2期計画の対象施設
- 2. 県職員住宅の現状……………p. 4
 - (1) 県職員住宅の入居率
 - (2) 職員数の推移と地域ごとの配置状況
 - (3) 現状を踏まえた課題
- 3. 県職員住宅管理の基本方針等……………p. 7
 - (1) 基本方針
 - (2) 県職員住宅管理に関する住宅の類型
 - (3) 基本方針に基づく運用
- 4. 第2期計画の進捗管理等……………p. 10
 - (1) 目標
 - (2) 進捗管理
- 5. 維持・管理の基本的な考え方……………p. 11
 - (1) 継続使用する住宅
 - (2) 廃止・移管が予定されている住宅

令和7年3月
高知県総務部職員厚生課

1. 長寿命化計画の基本的事項

(1) 第1期計画策定の背景

本県では「高知県公共施設等総合管理計画」が平成29年3月に策定され、施設類型ごとの管理に関する基本的な方針が示された。

この中で、県職員住宅については、

- ・ 建築後、相当年数が経過した建物が多くなってきており、今後急速に老朽化が進むと予想されること
- ・ 内装（居住環境）も建築された当時のままであり、民間の多くの賃貸住宅と比較すると、かなりの違いがあることから、建築後相当年数を経過した職員住宅の入居率は低くなっていること
- ・ 老朽化した職員住宅を建て替えるには多額の財政負担が必要になるため改修によって施設の長寿命化を図り、財政負担を軽減・平準化していくこと
- ・ 将来にわたって職員の入居等が見込めない職員住宅については、廃止することも含めて検討する必要があること

などが課題としてあげられている。

また、南海トラフ地震をはじめとする災害への対応としては、災害時には迅速かつ的確な初動対応が重要であって、今後ともこれらの災害対応のための住宅は確保していく必要があると指摘されている。

このため、県職員住宅について、この基本的な方針に沿った具体的な取組を実行するため「高知県職員住宅長寿命化計画」（以下「第1期計画」という。）を令和2年3月に策定した。

(2) 第1期計画の取組

第1期計画においては、下記の①～④の基本方針に基づき、県職員住宅の管理を行った。

- ① 構造上課題があるもの及び入居者が見込めないものは住宅の用途を廃止する。
- ② 廃止した住宅は、地元自治体に譲渡の協議を行う。自治体に取得意思のないものは一般への売却を行う。
- ③ 原則として新築、改築、大規模修繕はしない。ただし、立地条件がよく改修すれば入居者数の増加が見込まれるもの及び合併浄化槽の設置など法令上対応が必要なものは建替や改修を含めて対応を検討する。
- ④ 地域ごとの必要住宅戸数に応じて集約化を実施する。その際、入居基準を見直し、単身用住宅の不足を補うなどの対応をしていく

具体的には、四万十市入田の県職員住宅の売却、安芸市高台寺及び東浜の県職員住宅の合併浄化槽化などの工事を実施した。

(3) 第2期計画の策定

令和2年3月に策定した第1期計画の終期が令和6年度末であることから、今後も引き続き基本的な方針に沿った具体的な取組を実行していくため、今回「第2期高知県職員住宅長寿命化計画」（以下「第2期計画」という。）を策定する。

(4) 第2期計画の目的

個々の県職員住宅の現状や将来的な需要の見通しを踏まえた整備の優先順位付けや、県職員住宅の長寿命化に資する予防保全的な点検・修繕・データ管理等を行うことにより、県職員住宅の適切な管理運営及びライフサイクルコストの縮減を図ることを目的に策定する。

(5) 第2期計画の位置づけ

公共施設等を将来にわたって総合計画かつ計画的に管理する取組の基本的な方向性を示す「高知県公共施設等総合管理計画」に対して、この県職員住宅長寿命化計画は、施設類型ごとの具体的な管理を定めた個別施設計画として策定する。

(6) 第2期計画の計画期間

5年間 【令和7年度から令和11年度末まで】

ただし、計画期間内であっても、本計画を変更する必要性が生じたときは計画内容の見直しを行うこととする。

(7) 第2期計画の対象施設

職員厚生課が管理する表1の県職員住宅を対象とする。

表1 職員厚生課が管理する県職員住宅一覧

市町村名	宿舎番号	職員宿舎名	所在地	構造	延面積 (㎡)	建築 年月日	棟数	戸数		
								世帯	単身	
高知市	101	神田A	神田873-1	RC4F	2,209	S46.12.25	1		24	
	102	神田B	神田873-1	RC4F	2,209	S46.12.25	1	24		
	104	旭	旭町2-11	RC4F	985	S49.5.25	1	24		
	110	朝倉A	朝倉己121-1	RC4F	1,837	H 4.8.15	1	24		
	111	朝倉B単身	朝倉己121-1	RC4F	1,566	H 4.11.6	1		16	
	111	朝倉B世帯	朝倉己121-1	RC4F	1,566	H 4.11.6		12		
	112	朝倉C	朝倉己121-1	RC4F	1,213	H 5.8.13	1	16		
	113	愛宕東	愛宕町3-6-12	鉄骨2F	359	H 6.11.12	1		12	
	114	愛宕西	愛宕町3-4-16	RC2F	327	H 6.12.8	1		10	
	115	一宮A	一宮南町1丁目7-2	RC4F	2,610	H 8.3.25	1	16		
	116	一宮B	一宮南町1丁目7-3	RC4F	2,610	H 8.3.25	1	16		
117 118	一宮C	一宮南町1丁目7-4	RC4F	1,397	H14.8.25	1		40		
室戸市	134	郷	室津1605-5	RC2F	132	S61.3.12	1	2		
	135	ムソシロ	浮津1374-1	RC2F	366	H 1.3.31	2		12	
	136	浮津	浮津25-2	RC3F	464	H10.3.27	1		15	
安芸市	155	高台寺南	井ノ口甲966-1	RC2F	541	S62.3.27	2	8		
	156	高台寺北	井ノ口甲969-1	RC2F	548	S63.3.12	2	8		
	157	東浜	東浜51-2	RC2F	357	H 1.3.30	2		12	
南国市	173	南国南	大桶甲1333-1	RC4F	1,551	S51.9.3	1	16		
	172	南国北	大桶甲1333-2	RC4F	1,551	S51.9.3	1	16		
	174	稲吉1	大桶甲2337	RC2F	483	S59.5.24	1	8		
	175	稲吉2	大桶甲2337	RC2F	121	S61.2.25	1	2		
須崎市	204	赤崎町北	赤崎町7-10	RC2F	271	H 1.3.14	1	4		
	205	赤崎町単身	赤崎町7-10	RC3F	511	H 1.3.27	1		15	
	206	赤崎町南	赤崎町8-17	鉄骨3F	467	H 8.3.25	1	4		
	207	南古市町	南古市町5-14	RC3F	452	H 9.3.28	1		15	
四万十市	233	渡上り	渡川2丁目1-17	RC2F	648	S58.2.28	4	12		
	234	西ノ丁世帯	具同420	RC3F	712	S58.3.20	1	12		
	237	西ノ丁単身	具同420	RC3F	177	S63.3.17	1		6	
	238	クツカタ世帯	具同田黒2丁目13-15	RC2F	756	H 2.3.30	1	12		
	239	クツカタ単身	具同田黒2丁目13-6	RC2F	297	H 2.3.30	1		10	
	240	右山天神	右山天神町4-11	鉄骨3F	353	H 5.3.17	1		12	
	241	前の川単身A	渡川2丁目3-14-11	RC3F	362	H 8.3.10	1		12	
	242	前の川単身C	渡川2丁目3-14-7	RC3F	363	H10.3.20	1		12	
	243	前の川世帯B	渡川2丁目3-14	RC4F	672	H11.3.26	1	8		
244	百笑	中村百笑町7-26	RC3F	453	H12.3.17	1		15		
宿毛市	264	貝塚世帯	貝塚10-15	RC3F	905	S63.6.6	1	12		
	265	貝塚単身	貝塚10-12	RC2F	179	H 2.3.19	1		6	
	267	松田町B	松田町2-11	RC2F	118	H 4.3.27	1		4	
	268	松田町A	松田町2-13	RC3F	180	H 4.4.30	1		6	
土佐清水市	282	汐見町3	汐見町2-4~7	RC2F	242	S59.4.20	1	4		
	284	汐見町4・5	汐見町2-1~25	RC2F	426	S61.4.10	2	6		
本山町	324	ンバヤシ単身	本山829	RC3F	311	H 7.3.20	1		9	
いの町	341	伊野	1740	RC4F	1,517	S60.8.26	1	24		
越知町	354	越知南屋敷	越知甲861-2	木造 スレート平屋	63	H 7.3.15	1		2	
四万十町	362	古市町単身	古市町11-16	RC2F	298	H 2.3.6	1		10	
	363	金上野単身	金上野1339-3	RC3F	270	H 5.3.15	1		9	
	364	金上野世帯	金上野1339-3	RC3F	420	H 7.3.20	1	6		
梶原町	365	梶原1	梶原1364-1	RC2F	120	H 4.4.6	1		2	
	365	梶原2	梶原1357	RC2F	60	H 4.4.6	1		4	
					戸数	586戸		55	296	290

2. 県職員住宅の現状

(1) 県職員住宅の入居率

第1期計画期間における地域ごとの入居率は表2のとおりである。

表2 地域ごとの職員住宅入居率等（佐川町の普通財産住宅10戸を含む）

▼住宅戸数・入居者数

	住宅戸数（単位：戸）						入居者数（単位：人）					
	R2	R3	R4	R5	R6	計	R2	R3	R4	R5	R6	計
室戸市	29	29	29	29	29	145	18	24	29	28	29	128
安芸市	28	28	28	28	28	140	21	21	23	20	15	100
本山町	9	9	9	9	9	45	5	9	8	7	7	36
南国市	42	42	42	42	42	210	16	14	10	10	11	61
高知市	246	246	234	234	234	1,194	167	161	166	153	140	787
いの町	24	24	24	24	24	120	13	12	12	18	17	72
越知町	2	2	2	2	2	10	2	1	1	1	1	6
佐川町	10	10	10	10	10	50	10	8	5	5	1	29
梶原町	6	6	6	6	6	30	6	6	5	5	2	24
須崎市	38	38	38	38	38	190	26	17	18	19	21	101
四万十町	25	25	25	25	25	125	16	16	20	22	23	97
四万十市	121	121	121	111	111	585	83	73	82	81	71	390
土佐清水市	10	10	10	10	10	50	9	8	8	5	4	34
宿毛市	28	28	28	28	28	140	16	19	15	20	20	90
計	618	618	606	596	596	3,034	408	389	402	394	362	1,955

▼入居率（入居者数÷戸数）

	R2	R3	R4	R5	R6	平均
室戸市	62.1%	82.8%	100.0%	96.6%	100.0%	88.3%
安芸市	75.0%	75.0%	82.1%	71.4%	53.6%	71.4%
本山町	55.6%	100.0%	88.9%	77.8%	77.8%	80.0%
南国市	38.1%	33.3%	23.8%	23.8%	26.2%	29.0%
高知市	67.9%	65.4%	70.9%	65.4%	59.8%	65.9%
いの町	54.2%	50.0%	50.0%	75.0%	70.8%	60.0%
越知町	100.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	60.0%
佐川町	100.0%	80.0%	50.0%	50.0%	10.0%	58.0%
梶原町	100.0%	100.0%	83.3%	83.3%	33.3%	80.0%
須崎市	68.4%	44.7%	47.4%	50.0%	55.3%	53.2%
四万十町	64.0%	64.0%	80.0%	88.0%	92.0%	77.6%
四万十市	68.6%	60.3%	67.8%	73.0%	64.0%	66.7%
土佐清水市	90.0%	80.0%	80.0%	50.0%	40.0%	68.0%
宿毛市	57.1%	67.9%	53.6%	71.4%	71.4%	64.3%
平均	66.0%	62.9%	66.3%	66.1%	60.7%	64.4%

(2) 職員数の推移と地域ごとの配置状況

高知県知事部局の職員数は行政改革により、平成21年には3,500人を割り込み近年では3,400人台で推移している。

高知県の知事部局等（各種委員会含む。）の職員は、高知県庁本庁舎・西庁舎等の所在地である高知市に約63%が配置されている。

一方で、高知市以外の、室戸市から宿毛市にわたる広域に、約37%の職員が配置されている。

県職員住宅を設置する地域ごとの職員配置状況は、表3のとおりである。

表3 職員の配置状況

	勤務地 ※県機関には、支所等を含む。	R元		R6	
		所属数	勤務職員数	所属数	勤務職員数
室戸市	海洋深層水研究所、安芸農業振興センター（室戸支所） 室戸漁業指導所、安芸土木事務所（室戸事務所）	4	25	4	25
安芸市	安芸県税事務所、安芸福祉保健所、安芸農業振興センター 安芸林業事務所、安芸土木事務所	5	149	5	150
本山町	中央東土木事務所（本山事務所）	1	22	1	17
南国市	希望が丘学園、農業技術センター、 農業技術センター（病害虫防除所）、中央東土木事務所	4	141	4	133
高知市	本庁・西庁・北庁（R6：93）、公文書館、中央東県税事務所 中央西県税事務所、衛生環境研究所、療育福祉センター 精神保健福祉センター、中央児童相談所 女性相談支援センター、消費生活センター 工業技術センター、高知高等技術学校 中央西農業振興センター（高知農業改良普及所） 農業技術センター（果樹試験場）、高知土木事務所 高知土木事務所（鏡ダム）	112	2,186	108	2,233
いの町	消防学校、紙産業技術センター、農業大学校 中央西林業事務所、中央西土木事務所	5	108	5	105
越知町	中央西土木事務所（越知事務所）	1	19	1	20
佐川町	中央西福祉保健所、中央西農業振興センター（高吾農業改良普及所）、畜産試験場	3	91	3	87
梶原町	西部家畜保健衛生所（梶原支所） ※R5年度末で閉所	1	3	0	0
須崎市	須崎県税事務所、須崎福祉保健所 須崎農業振興センター、須崎林業事務所 水産試験場、中央漁業指導所、須崎土木事務所	7	162	7	167
四万十町	須崎農業振興センター（高南農業改良普及所） 農業担い手育成センター、西部家畜保健衛生所 須崎土木事務所（四万十町事務所）	4	52	4	61
四万十市	幡多県税事務所、幡多福祉保健所、食肉衛生検査所 幡多児童相談所、中村高等技術学校 幡多農業振興センター、西部家畜保健衛生所（幡多支所） 幡多林業事務所、幡多土木事務所	9	195	9	191
土佐清水市	土佐清水漁業指導所、幡多土木事務所（土佐清水事務所）	2	18	2	19
宿毛市	幡多看護専門学校、宿毛漁業指導所 幡多土木事務所（宿毛事務所）	3	40	3	43
合計		161	3,211	156	3,251

(3) 現状を踏まえた課題

今後の県職員住宅管理においては次のような課題が考えられる。

① 職員住宅の役割の変化

- ・ 高知県公務員宿舎規則においては、職員住宅（職員宿舎）を「公務員の在勤地における住宅不足により県の事務又は事業の運営に支障をきたすおそれがあると認められる場合」に予算の範囲内で設置し、有料で貸与するものと定めている（同規則第6条）。

住宅・土地統計調査（H30）によると、高知県全体の民間賃貸住宅は78,200戸であり、そのうち55,370戸が高知市に集中している。南国市（4,440戸）、土佐市（980戸）、香南市（1,690戸）、香美市（2,640戸）を合計すると、県中央部に65,120戸、民間賃貸住宅全体の約8割強が所在する。

こうした点から、県中央部においては「在勤地における住宅不足」への対応という意義は薄れてきている。

- ・ また、県内の道路整備が進み通勤可能な範囲が拡大することにより、職員住宅をきめ細かく設置する必要性は低下してきている一方で、災害時の参集やワーク・ライフ・バランス確保のため、勤務地にできるだけ近く、通勤時間の短い住宅に対するニーズも引き続き存在すると思われる。

② ニーズの変化

- ・ 近年の入居傾向は、単身用住宅の入居率は高くなる一方で、世帯用住宅の入居率は低下している。
- ・ 生活様式の洋風化に伴い、ほとんどが古い賃貸住宅の様式のみである県職員住宅は、若い職員のニーズに合っているとは言い難く、入居率の低下につながっている（リフォームを行った高知市神田A職員住宅は入居率が非常に高くなっている。なお、当該リフォームには総額で約2億6,000万円、1戸当たり約1,000万円超の工事費を要している）。
- ・ 災害発生時に備えた近傍居住用としての職員住宅を利用する危機管理部や土木部、警察本部との間での部局間使用の割合が高まっている。

なお、現在使用している県職員住宅は、大半が鉄筋コンクリート造の壁式構造で作られており、木造・鉄骨造のものを含め、すべて耐震基準をクリアしている。

③ 資産の有効活用等

- ・ 他部局の職員住宅の不足や近傍居住用の住宅確保に対応するため、警察本部や教育委員会との間で部局間使用をすることで、資産の有効活用を図る必要がある。
- ・ 県庁内での活用を図ってもなお空室の多い県職員住宅については、市町村による移住者用住宅など、目的外使用許可による活用も積極的に図っていく必要がある。

3. 県職員住宅管理の基本方針等

県職員住宅の課題に対応するため、第2期計画の基本方針を下記のとおり定める。なお、個別の事情等のためこれによりがたい場合は、当該事情に即して対応を検討する。

(1) 基本方針

- ① 構造上課題がある住宅及び入居者が見込めない住宅は用途を廃止する。
- ② 廃止した住宅は、地元自治体に譲渡の協議を行う。自治体に取得意思のないものは一般への売却を行う。
- ③ 原則として新築、改築、大規模修繕はしない。ただし、照明のLED化や合併浄化槽の設置など法令上対応が必要なものは修繕を進める。
- ④ 地域ごとの必要住宅戸数に応じて集約化を実施する。その際、入居基準を見直し、単身用住宅の不足を補うなどの対応を引き続き行う。

(2) 県職員住宅管理に関する住宅の類型

- ① 在勤地における民間賃貸住宅の不足により、県の事務又は事業の運営に支障をきたすおそれがあると認められる地域における県職員住宅を優先的に維持する。
具体的には、次の「住宅類型B」以外の県職員住宅を「住宅類型A」として整理する。
- ② 民間賃貸住宅が比較的多く存在する地域であるものの、現に多くの職員に利用されている県職員住宅は当面維持する。
具体的には、賃貸用住宅の空き戸数が相対的に多い高知市（平成30年住宅・土地統計調査では10,230戸）及び高知市と隣接する南国市、いの町に所在する県職員住宅を「住宅類型B」として整理する。
- ③ ①、②にかかわらず、下記アまたはイに該当する県職員住宅は、原則として用途廃止を行う。現時点で該当するものは「住宅類型C」として整理する。
なお、現時点で「住宅類型A・B」として整理されている県職員住宅が、今後下記ア又はイに該当することとなった場合には「住宅類型C」に分類することとする。
 - ア 入居率の低い状態が一定期間続き、今後も入居率の向上が見込めない県職員住宅
具体的には、3年連続で入居率が30%を下回る県職員住宅
 - イ 入居者の安全に差し迫った危険をもたらすような、住宅の構造や立地に問題がある県職員住宅

表4 県職員住宅の類型整理表

番号	市町村名	職員宿舍名	建築年月日	棟数	戸数	R7.2時点入居率	津波浸水予想区域内	下水状況	第1期時点の方針	住宅類型	特記事項
1	高知市	神田A	S46.12.25	1	24	88%		※単独浄化槽	存続	B	リフォーム工事済み
2		神田B	S46.12.25	1	24	0%		※単独浄化槽	存続	C	R2に外壁の爆裂及びモルタル剥離を多数確認したため、現在立ち入り禁止
3		旭	S49.5.25	1	24	25%			存続	B	
4		朝倉A	H4.8.15	1	24	29%			所管換(県警)	B	
5		朝倉B単身	H4.11.6	1	16	100%			所管換(県警)	B	
6		朝倉B世帯	H4.11.6		12	58%			所管換(県警)	B	
7		朝倉C	H5.8.13	1	16	88%			所管換(県警)	B	
8		愛宕東	H6.11.12	1	12	67%	○		存続	B	
9		愛宕西	H6.12.8	1	10	100%	○		存続	B	
10		一宮A	H8.3.25	1	16	44%	○		存続	B	
11		一宮B	H8.3.25	1	16	44%	○		存続	B	
12		一宮C	H14.8.25	1	40	73%	○		存続	B	
13	室戸市	郷	S61.3.12	1	2	100%			廃止	A	浮津だけでは必要戸数に不足する可能性があるため「廃止→A」へ変更(現在室戸市が目的外使用中)
14		ムソシロ	H1.3.31	2	12	100%	○		廃止	A	同上
15		浮津	H10.3.27	1	15	93%	○		存続	A	
16	安芸市	高台寺南	S62.3.27	2	8	75%			存続	A	高台寺南・北は同一敷地にあり一方のみを用途廃止することは困難なため、南・北ともに「A」に分類
17		高台寺北	S63.3.12	2	8	13%			存続	A	
18		東浜	H1.3.30	2	12	67%	○		存続	A	
19	南国市	南国南	S51.9.3	1	16	13%			存続	B	R5年6月から入居率3割未満が継続しており、現状のままで推移すれば3年経過時点で「C」へ変更
20		南国北	S51.9.3	1	16	0%			存続	C	外壁に大規模修繕を要する箇所が見つかったため募集停止中
21		稲吉1	S59.5.24	1	8	100%			廃止	B	南国南より築年数が浅いことから、高い入居率が継続しているため「廃止→B」へ変更
22		稲吉2	S61.2.25	1	2	100%			廃止	B	同上
23	須崎市	赤崎町北	H1.3.14	1	4	0%	○		廃止	C	公道に接しておらず単体では処分困難のため用途廃止のみ行うか検討継続
24		赤崎町単身	H1.3.27	1	15	40%	○	単独	廃止	A	南古市のみでは必要戸数に不足する可能性があるため、「廃止→A」へ変更
25		赤崎町南	H8.3.25	1	4	50%	○	単独	廃止	A	同上
26		南古市町	H9.3.28	1	15	87%	○		存続	A	
27	四万十市	渡上り	S58.2.28	4	12	0%			廃止	C	
28		西ノ丁世帯	S58.3.20	1	12	0%		単独	廃止	C	
29		西ノ丁単身	S63.3.17	1	6	50%		単独	廃止	A	一定の入居率を維持しているため「廃止→A」へ変更
30		クツカタ世帯	H2.3.30	1	12	83%		単独	存続	A	
31		クツカタ単身	H2.3.30	1	10	50%		単独	存続	A	
32		右山天神	H5.3.17	1	12	92%			存続	A	
33		前の川単身A	H8.3.10	1	12	100%			存続	A	
34		前の川単身C	H10.3.20	1	12	92%			存続	A	
35		前の川世帯B	H11.3.26	1	8	63%			存続	A	
36	百笑	H12.3.17	1	15	67%			存続	A		
37	宿毛市	貝塚世帯	S63.6.6	1	12	42%	○		集約も視野に入れ要検討	A	
38		貝塚単身	H2.3.19	1	6	83%	○		集約も視野に入れ要検討	A	
39		松田町B	H4.3.27	1	4	75%	○		集約も視野に入れ要検討	A	
40		松田町A	H4.4.30	1	6	83%	○		集約も視野に入れ要検討	A	
41	土佐清水市	汐見町3	S59.4.20	1	4	50%	○	単独	存続	A	
42		汐見町4・5	S61.4.10	2	6	33%	○	単独	存続	A	
43	本山町	シバヤシ単身	H7.3.20	1	9	78%		単独	存続	A	
44	いの町	伊野	S60.8.26	1	24	67%			存続(単身用への改修)	B	
45	越知町	越知南屋敷	H7.3.15	1	2	50%			存続	A	
46	四万十町	古市町単身	H2.3.6	1	10	100%			存続	A	
47		金上野単身	H5.3.15	1	9	89%			所管換(県警)	A	
48		金上野世帯	H7.3.20	1	6	100%			所管換(県警)	A	
49	梶原町	梶原1	H4.4.6	1	2	0%			存続	C	※R6.3月に梶原町内の出先機関廃止
50		梶原2	H4.4.6	1	4	50%			存続	C	※同上 一部を教育委員会が部局間使用しているため入居率50%となっているが知事部局の入居者は0人

(3) 方針に基づく運用

- ① 用途廃止した県職員住宅は、地元自治体に譲渡の協議を行う。協議を行ったうえで自治体に取得意思のないものは一般への売り払いを行う。
- ② 当面の間は、原則として新築・改築・大規模修繕は行わない。ただし、合併浄化槽の設置や照明のLED化など、法令上対応が必要なものは順次対応を行う。
- ③ 建物内外の美装化など、居住の安全性に影響しない整備は、住宅類型Aに対して優先して実施する。
- ④ 将来的に新築・改築・大規模修繕を行うにあたっては、資産の有効活用、財政負担等を考慮し検討する。
- ⑤ 津波浸水予想区域内に立地する県職員住宅については、移転等の抜本的対策を早急に行うことは困難なことから、緊急避難場所の確認や避難訓練などのソフト対策を実施する。

4. 第2期計画の進捗管理等

次のとおり目標設定し進捗管理を行う。

(1) 目標

R11年4月1日時点の入居率 70% (直近値 R6 61.6%)

※部局間使用・目的外使用・募集停止中の住宅を含む

(2) 進捗管理

3の基本方針を踏まえ、県職員住宅毎に適切に管理していくとともに、入居者が見込めないものは、市町村等による移住者用住宅としての活用を呼びかけるほか、住宅の用途廃止を進める。

5. 維持・管理の基本的な考え方

(1) 継続使用する住宅

計画的な維持修繕により、住宅の使用可能年数である70年の確保・延長を図ることを基本とする。ただし、既に改修が必要な時期に達している住宅も相当数あると考えられるため、各住宅の劣化の状況を評価し、改修時期の前倒し又は延長について検討していく。

- ・ 県営住宅の修繕に対する考え方を参考にして、外壁は18年、設備は25年を目途に修繕や点検を行う。
- ・ 入居者の生活上必要な修繕（250万円以下）は、職員住宅維持管理業務の委託先への委託額の範囲内で実施する。

(2) 廃止・移管が予定されている住宅

- ・ 入居者の募集を停止し、廃止に向けた準備を進める。
- ・ 修繕は、現在入居中の部屋の修繕にとどめる。近隣住宅への影響を考慮し点検を行い、移管・売払いに向け準備する。

(参考：部位別の更新・修繕周期の目安)

部位・設備等	主な改修工事	同時に措置した方が良い部位・設備等の例	更新・改修周期の目安
外壁	仕上げ改修（塗装、吹付、タイル補修等）	シーリング、外部建具、笠木、樋、断熱材	15～30年
	クラック補修、浮き補修	シーリング、外部建具、笠木	10～15年
	建具改修（サッシ、カーテンウォール等）	シーリング	約40年
内装	建具改修（可動間仕切り含む）	—	30年
	床材、ボード材	—	30年
	壁塗装	—	20年
	トイレブース	—	8年（修繕）
	ブラインド、造付け家具等	—	20年
屋根	防水改修	排水溝（ルーフドレン）、笠木、屋上手すり、設備架台、断熱材	20～30年
電気設備	受変電設備改修	分電盤、変圧機、コンデンサ、幹線	25～30年
空調設備	冷暖房設備（ファンコイル、空調機）改修	ポンプ、冷却塔、配管等、屋上防水	15～20年
	熱源改修	配管等	15～20年
給排水衛生設備	給排水設備改修	ポンプ、受水槽配管、（冷温水管）等	15～30年

※ 「設備の特性等を踏まえた中長期修繕計画策定及び運用のためのマニュアル（平成17年6月）」：国土交通省
「建築物のライフサイクルコスト」：一般財団法人 建築保全センター

(調査・点検の実施時期)

点検・調査	根拠法令	実施年
第12条第2項 点検	建築基準法	1回／3年
第12条第4項 点検	建築基準法	1回／年
総合点検 ※機器点検は6ヶ月に1回	消防法	1回／年
浄化槽	浄化槽法	1回／年
貯水槽	水道法	1回／年
その他設備機器 定期点検	—	設備機器毎の定期点検
日常点検	—	1回／年