

行政施設（職員宿舍等（教職員住宅））再編行動計画（案）

1. 計画の目的

本行動計画は、公共施設適正配置計画（以下「適正配置計画」という。）に基づき、行政施設（職員宿舍等（教職員住宅））の再編・再配置を進めるにあたり、諸課題を整理するとともに、課題解決に向けて市等が取り組む具体的な方策やスケジュール等を示し、市民・地域など関係者と情報の共有化を図り、合意形成のもと、着実に公共施設の再編・再配置を進めることを目的とします。

2. 職員宿舍等（教職員住宅）再編の対応方針及び対象施設の状況の再検証

適正配置計画第2章「施設分類ごとの適正配置方針」に示すように、市外から赴任した教職員、へき地勤務の教職員の居住確保を目的とした19施設（95戸）を対象とし、再編・再配置の対応を検討します。

検討にあたっては、今後も一定数の教職員住宅等の確保は必要なものの、交通利便性の向上や民間賃貸住宅等整備状況による需要の変化も踏まえ、対象施設の状況等について再検証します。

（1）対象施設の状況（詳細は、適正配置計画 28～33 ページを参照してください。）

施設名	地域	築年数 (年)	延床面積 (㎡)	今後の方針		入居/管理 (R1・戸)	入居/管理 (R3・戸)
				機能	施設		
①旭教職員住宅	八幡	31	233.28	継続	継続	6/6	6/6
②東町教職員住宅	八幡	26	58.04	継続	継続	2/2	2/2
③西和良教職員住宅 A	八幡	26	139.00	継続	検討	2/4	1/4
④西和良教職員住宅 B	八幡	26	54.00	継続	検討	0/1	1/1
⑤大和剣教職員住宅	大和	42	761.31	検討	検討	5/6	6/6
⑥大和島教職員住宅	大和	34	373.72	継続	継続	9/10	10/10
⑦為真教職員住宅	白鳥	41	352.00	廃止	廃止	1/6	0/6
⑧恩地教職員住宅	白鳥	36	396.48	継続	継続	3/6	3/6
⑨石徹白教職員住宅 南	白鳥	36	286.88	継続	継続	2/4	2/4
⑩石徹白教職員住宅 北	白鳥	44	124.21	廃止	廃止	0/1	0/1
⑪白鳥教職員住宅	白鳥	28	836.10	継続	継続	11/15	11/15
⑫高鷲大鷲教職員住宅	高鷲	45	533.00	廃止	廃止	3/6	3/6
⑬高鷲ひるがの教職員住宅	高鷲	41	520.00	継続	検討	5/8	5/8
⑭美並教職員住宅	美並	27	291.48	継続	継続	4/4	4/4
⑮明宝小川教職員住宅 A	明宝	47	104.40	廃止	廃止	1/2	1/2
⑯明宝小川教職員住宅 B	明宝	43、37	136.11	廃止	廃止	1/3	1/3
⑰明宝大谷教職員住宅	明宝	35	263.20	継続	継続	1/2	1/2
⑱明宝気良教職員住宅	明宝	26	149.06	継続	継続	3/3	3/3
⑲和良教職員アパート	和良	40	405.44	検討	検討	3/6	3/6

※公共施設適正配置計画より。築年数は、2019年（令和元年）現在

(2) 郡上市公共施設適正配置計画における対応方針

教職員住宅 19 施設のうち 13 施設が築 30 年以上経過し、全体的に老朽化が進んでおり、13 施設のなかには、旧耐震基準による建設で、建築から 40 年以上が経過し老朽化が著しい施設が 8 施設含まれています。道路・交通事情の改善や民間賃貸住宅の整備水準向上などの環境変化を受け、多くの教職員住宅が整備された 30～40 年前と比較し、教職員住宅への入居者は減少傾向にあり、平成 29 年 3 月現在の入居率は 65%、令和元年 12 月では 59%となっており、数年間入居実績の無い部屋もあります。

こうしたことから、適正配置計画では教職員住宅について以下の考え方を基本として、全体的な再編・再配置を進めることとしています。

本市の教職員住宅は、旧耐震基準で建設し、建築から 30 年以上経過した施設が多く、全体的に施設の老朽化が目立ち、設備等も古い施設も多くあります。一方、比較的若い年齢層の教職員等は、利便性が高く、居住環境が優れた民間賃貸住宅へ入居を希望するケースが増えており、入居率も減少傾向にあります。

これらのことから、民間賃貸住宅が整備されている地域の教職員住宅で、入居率が低く、老朽化が進んだ施設については廃止し、**それ以外の施設については、必要な修繕を行い耐用年数まで使い切ることを基本に施設の再配置を進めます。**継続使用する施設については、教職員住宅以外への活用について、使用料のあり方を含め検討します。

一方で、へき地、過疎地にある教職員住宅については、地域事情も考慮し、教職員住宅以外への転用も含め施設のあり方を検討します。

管理運営については当面現行どおりとしますが、市営住宅等との一体的な管理も検討します。

(3) 対象施設の利用実態及び課題（令和 3 年度）

後述する「3. 再編・再配置のシナリオとスケジュール」において、個々の施設の最終的な再編の取組みの妥当性を検証するため、現時点（令和 3 年度実績）における各行政施設（職員宿舎等（教職員住宅））で実施している施策や事業内容、及び課題について整理します。

① 旭教職員住宅

鉄骨造 2 階建て（1 棟 6 戸）、延床面積 233 m²、昭和 63 年に新耐震基準で建設し、平成 27 年に屋根外壁塗装の改修を実施していますが、建築から 33 年が経過し、老朽化が進んでいます。使用料は月額 10,000 円で、管理戸数 6 戸全戸に入居しています。

② 東町教職員住宅

木造平屋建て（1 棟 2 戸）、延床面積 58 m²、平成 5 年に新耐震基準で建設し建築から 28 年が経過しています。使用料は月額 8,000 円で、管理戸数 2 戸全戸に入居しています。

③ 西和良教職員住宅 A

木造平屋建て（1 棟 4 戸）、延床面積 139 m²、平成 5 年に新耐震基準で建設した建物で、建築から 28 年が経過しています。使用料は月額 10,000 円で、管理戸数 4 戸のうち 1 戸に入居しています。

④ 西和良教職員住宅 B

木造平屋建て（1 棟 1 戸）、延床面積 54 m²、平成 5 年に新耐震基準で建設し建築から 28 年が経過しています。使用料は月額 12,000 円で、管理戸数 1 戸に入居しています。

⑤ 大和剣教職員住宅

鉄筋コンクリート造 3 階建て（1 棟 6 戸）、延床面積 762 m²、昭和 52 年に旧耐震基準で建設した建物で、建築から 44 年が経過し老朽化が顕著となっています。使用料は月額 12,000 円で、管理戸数 6 戸全戸に入居しています。

⑥ 大和島教職員住宅

鉄筋コンクリート造 2 階建て（1 棟 10 戸）、延床面積 374 m²、昭和 60 年に新耐震基準で

建設した建物で、建築から 36 年が経過し老朽化が進んでいます。使用料は月額 9,000 円で、管理戸数 10 戸全戸に入居しています。

⑦ 為真教職員住宅

鉄筋コンクリート造 2 階建て (1 棟 6 戸)、延床面積 352 m²、昭和 53 年に旧耐震基準で建設した建物で、建築から 43 年が経過し老朽化が顕著となっています。使用料は月額 8,500 円で、入居者はいません。

⑧ 恩地教職員住宅

鉄筋コンクリート造 3 階建て (1 棟 6 戸)、延床面積 397 m²、昭和 58 年に新耐震基準で建設した建物で、建築から 38 年が経過し老朽化が進んでいます。使用料は月額 10,000 円で、管理戸数 6 戸のうち 3 戸に入居しています。

⑨ 石徹白教職員住宅 南

鉄骨造 2 階建て (1 棟 4 戸)、延床面積 287 m²、昭和 58 年に新耐震基準で建設した建物で、建築から 38 年が経過し老朽化が進んでいます。使用料は月額 10,000 円で、管理戸数 4 戸のうち 2 戸に入居しています。

⑩ 石徹白教職員住宅 北

木造 2 階建て (1 棟 1 戸)、延床面積 124 m²、昭和 50 年に旧耐震基準で建設した建物で、建築から 46 年が経過し老朽化が顕著となっています。使用料は月額 1,000 円で、入居者はいません。

⑪ 白鳥教職員住宅

鉄筋コンクリート造 3 階建て (1 棟 15 戸)、延床面積 836 m²、平成 3 年に新耐震基準で建設した営林署公務員宿舎を平成 16 年に取得した建物で、建築から 30 年が経過し老朽化が進んでいます。使用料は 12,000 円 (世帯用 9 戸) 及び 10,000 円 (単身用 6 戸) で、管理戸数 15 戸のうち 11 戸に入居しています。

⑫ 高鷲大鷲教職員住宅

鉄筋コンクリート造 3 階建て (1 棟 6 戸)、延床面積 533 m²、昭和 49 年に旧耐震基準で建設した建物で、建築から 47 年が経過し老朽化が顕著となっています。使用料は月額 5,000 円 (単身入居) 及び 10,000 円 (世帯入居) で、管理戸数 6 戸のうち 3 戸に入居しています。

⑬ 高鷲ひるがの教職員住宅

鉄筋コンクリート造 3 階建て (1 棟 8 戸)、延床面積 520 m²、昭和 53 年に旧耐震基準で建設した建物で、建築から 43 年が経過し、平成 27 年に内装等の一部改修を実施していますが老朽化が顕著となっています。使用料は月額 5,000 円 (単身入居) 及び 10,000 円 (世帯入居) で、管理戸数 8 戸のうち 5 戸に入居しています。

⑭ 美並教職員住宅

木造 2 階建て (2 棟 4 戸)、延床面積 292 m²、平成 4 年に新耐震基準で建設した建物で、建築から 29 年が経過しています。使用料は月額 10,000 円で、管理戸数 4 戸全戸に入居しています。

⑮ 明宝小川教職員住宅 A

木造平屋建て (1 棟)、延床面積 104 m²、昭和 47 年に旧耐震基準で建設した建物で、建築から 49 年が経過し老朽化が顕著となっています。使用料は月額 2,500 円で、管理戸数 2 戸のうち 1 戸に入居しています。

⑯ 明宝小川教職員住宅 B

木造平屋建て (1 棟 1 戸)、延床面積 62 m²、昭和 51 年に旧耐震基準で建設した建物で、建築から 45 年が経過し老朽化が顕著な 1~3 号棟と、木造平屋建て (1 棟 2 戸)、延床面積 75 m²、昭和 57 年に新耐震基準で建設した建物で、建築から 39 年が経過し老朽化が進んでいる 4・5 号棟で構成しています。使用料は月額 2,500 円で、管理戸数 3 戸のうち 1 号棟の 1 戸に入居しています。

⑰ 明宝大谷教職員住宅

木造平屋建て（2棟2戸）、延床面積264㎡、昭和59年に新耐震基準で建設した建物で、建築から37年が経過し老朽化が進んでいます。使用料は2,500円で、管理戸数2所のうち1戸に入居しています。

⑱ 明宝気良教職員住宅

木造平屋建て（1棟3戸）、延床面積149㎡、平成5年に新耐震基準で建設した建物で、建築から28年が経過しています。使用料は月額2,500円で、管理戸数3戸全戸に入居しています。

⑲ 和良教職員アパート

鉄筋コンクリート造2階建て（1棟6戸）、延床面積406㎡、昭和54年に旧耐震基準で建設した建物で、建築から42年が経過し、平成27年に内外装の改修を実施していますが老朽化が顕著となっています。使用料は月額4,200円で、管理戸数6戸のうち3戸に入居しています。

3. 各施設の再編・再配置のシナリオとスケジュール

適正配置計画における対応方針と対象施設の再検証の状況から、郡上市の行政施設（職員宿舎等（教職員住宅））のあり方にかかる検討課題を以下のポイントで整理し、全体的な方向性を示したうえで、個々の建物の具体的な再編・再配置のシナリオを示します。

（1）全体的な方向性について

へき地や市街から離れた場所にある教職員住宅は、教員確保や緊急時の対応のために今後も継続します。その他の地域の住宅は、築年数、構造、入居状況、地域などから判断し、施設ごとに継続、廃止、他への転用など、使用料のあり方を含め対応を検討します。

なお、適正配置計画における基本的な考え方では、「必要な修繕を行い耐用年数まで使い切ることを基本に施設の再配置を進める」としていることから、同計画の個々の施設の対応方針において「長寿命化する」とした施設についても、当面は必要な修繕を行い継続することを基本として、一定の期間内に対応策を検討します。

（2）全体の方向性を踏まえた各施設個別の課題と取組みについて

- ① 旭教職員住宅、② 東町教職員住宅、⑥ 大和島教職員住宅、⑧ 恩地教職員住宅、
⑭ 美並教職員住宅、⑰ 明宝大谷教職員住宅、⑱ 明宝気良教職員住宅

【適正配置計画における対応方針】

○教職員住宅として当面継続し、施設は必要な修繕を行いながら使い切ります。また、将来的には、民間賃貸住宅等の状況も踏まえ、施設のあり方について検討します。

【行動計画】

- 必要な修繕を行いながら使い切ります。
- 今後10年以内を目途に民間賃貸住宅等の状況も踏まえた施設のあり方について検討します。

③ 西和良教職員住宅A ④ 西和良教職員住宅B

【適正配置計画における対応方針】

○和良地域の小中学校に赴任する教職員等の宿舎として、また、地域おこし協力隊等の特例入居者の受入れも含め、教職員住宅として継続しながら、入居要件の制約が少ない市有住宅への転用等について検討します。

【行動計画】

- 必要な修繕を行いながら使い切ります
- 将来的には、廃止予定の⑲和良教職員住宅の代替施設として利用し、今後5年以内を目途に施設のあり方について検討します。

⑬ 和良教職員アパート

【適正配置計画における対応方針】

○老朽化が顕著であり、西和良教職員住宅での代替も可能なことから、廃止も含め、施設のあり方について検討します。

【行動計画】

- 耐震基準を満たしてなく、建築から40年以上経過し老朽化が顕著なことから、今後5年以内を目途に③西和良教職員住宅A、④西和良教職員住宅Bを代替施設として使用し、廃止に向けた調整を行います。

⑤ 大和剣教職員住宅

【適正配置計画における対応方針】

○老朽化が顕著ですが、民間賃貸住宅等での代替も見込まれることから、今後の大和地域の小学校の統合による教職員数等の推移などを見ながら、現在の入居者に配慮しつつ、廃止も含め、施設のあり方について検討します。

【行動計画】

- 耐震基準を満たしていないことや、建築から40年以上経過し老朽化が顕著なこと、令和6年度以降の大和地域小学校統合による需要減が見込まれることから、廃止に向けた調整を行います。

⑦ 為真教職員住宅

【適正配置計画における対応方針】

○老朽化が顕著であり、民間賃貸住宅等での代替も見込まれることから、現在の入居者に配慮しつつ移転について協議し、廃止します。

【行動計画】

- 現在入居者はおらず、耐震基準を満たしてなく、建築から40年以上経過し老朽化が顕著なことから、廃止します。

⑨ 石徹白教職員住宅 南、⑪ 白鳥教職員住宅

【適正配置計画における対応方針】

○教職員住宅として継続し、施設は、予防保全を含め計画的な改修を行い、長寿命化を図ります。

【行動計画】

⑨ 石徹白教職員住宅 南

- 必要な修繕を行いながら使い切ります。
- 立地上、機能は継続する必要があることから、今後5年以内を目途に施設のあり方について検討します。

⑪ 白鳥教職員住宅

- 必要な修繕を行いながら使い切ります。
- 今後10年以内を目途に民間賃貸住宅等の状況も踏まえた施設のあり方について検討します。

⑩ 石徹白教職員住宅 北

【適正配置計画における対応方針】

○老朽化が顕著であり、石徹白教職員住宅（南）で住居確保が可能なことから廃止します。

【行動計画】

- 現在入居者はおらず、耐震基準を満たしてなく、建築から40年以上経過し老朽化が顕著なことから、廃止します。

⑫ 高鷲大鷲教職員住宅

【適正配置計画における対応方針】

○老朽化が顕著であり、民間賃貸住宅等での代替も見込まれることから廃止します。

【行動計画】

- 耐震基準を満たしてなく、建築から40年以上経過し老朽化が顕著なことから、代替施設の確保も含め、廃止に向けた調整を行います。

⑬ 高鷲ひるがの教職員住宅

【適正配置計画における対応方針】

○冬期の降雪・積雪や交通状況を踏まえ、当該地域における教職員住宅の機能は継続します。
○施設は、耐震改修及び大規模改修による長寿命化、適正規模での建替の両面でライフサイクルコストを比較検討し、最も効率的な整備手法を検討するとともに、教職員住宅以外の活用を含め、施設のあり方について検討します。

【行動計画】

- 施設は耐震基準を満たしてなく、建築から40年以上経過し老朽化が顕著ですが、立地上、教職員住宅の機能は継続が必要なことから、耐震診断を実施するとともに、結果に基づき施設のあり方について検討します。

⑮ 明宝小川教職員住宅A ⑯ 明宝小川教職員住宅B

【適正配置計画における対応方針】

○めいほうトンネルの開通状況を踏まえた明宝小学校と小川小学校の統合に合わせ、廃止・除却します。

【行動計画】

- 令和4年3月末の小川小学校閉校に合わせ、教職員住宅としての機能を廃止するとともに、施設は、除却を含め、現在の入居者及び地元と協議します。

(3) スケジュール (ロードマップ)

施設名等		R3年度	R4年度	R5年度	R6年度～R10年度
全体事項	老朽化住宅の廃止検討 市有住宅等への転用検討 民間ストックを活用した住宅の検討 管理運営手法の検討 使用料のあり方検討	→→→→→→→→→→→→→→→ 入居状況等調査・廃止及び転用検討 民間ストックを活用した住宅確保の検討 管理運営手法の検討 使用料の見直し検討			→→→→→→→→→→ 検討結果に基づく対応
	①旭教職員住宅 ②東町教職員住宅 ⑥大和島教職員住宅 ⑧恩地教職員住宅 ⑪白鳥教職員住宅 ⑭美並教職員住宅 ⑰明宝大谷教職員住宅 ⑱明宝気良教職員住宅	→→→→→→→→→→→→→→→ 必要な修繕を行い継続使用 民間住宅の状況を踏まえ、施設のあり方検討			
	⑨石徹白教職員住宅 南	→→→→→→ 必要な修繕を行い継続使用 空き家活用等を含めた施設のあり方検討			→→→→→→ 検討結果に基づく対応
	⑤大和剣教職員住宅 ⑦為真教職員住宅 ⑩石徹白教職員住宅 北 ⑫高鷲大鷲教職員住宅 ⑮明宝小川教職員住宅 A ⑯明宝小川教職員住宅 B	→→→→→→ 廃止時期の調整			→→→→→→ 調整後の施設廃止 →→→→→→ 除却等の対応

施設名等	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度～R10 年度
⑬高鷲ひるがの教職員住宅			→→→→ 耐震診断の実施	→→→→→→→→→ 耐震診断結果に基づく対応
③西和良教職員住宅 A ④西和良教職員住宅 B	→→→→→→→→→→→→→→→→ 必要な修繕を行い継続使用 ⑱和良教職員アパート使用者の受入れや転用を含め施設のあり方検討			→→→→→→ → 検討結果に基づく対応
⑱和良教職員アパート	→→→→→→→→→→→→→→→→ ③西和良教職員住宅 A、④西和良教職員住宅 B の代替使用 廃止時期の調整			→→→→→→ → 検討結果に基づく対応

4. 再編・再配置に向けて

「3. 各施設の再編・再配置のシナリオとスケジュール」に示すように、各施設の具体的な取り組みと工程表を示しましたが、この再編・再配置を進めていくうえでは、以下の課題への対応と同時に、地域住民・関係者との合意形成が重要となります。

諸課題に対する対応の方向性とスケジュールを示すとともに、上記に記載のロードマップに基づき、以下のように関係団体等と協議のうえ合意形成を図り、令和12年度までに再編を図ります。

(1) 諸課題への対応

① 民間ストックを活用しての教職員住宅の確保

教職員住宅のほとんどが、老朽化が進んでいることから、必要な修繕を行い継続使用し、改修等が必要となった段階で、現在の入居者に配慮しつつ、廃止について協議します。

しかしながら、今後においても、市内の複数箇所にて一定戸数の教職員住宅の需要があると想定されることから、民間ストックを活用した教職員住宅の確保について検討します。

② 管理運営手法の検討

入居者の入退去の管理業務は学校教育課が、施設の維持管理業務は教育総務課が所管しており、市営住宅等施設は、都市住宅課が住宅の修繕や日常管理業務を行っていることから、管理の効率化を図るため、施設の維持管理業務の統合について検討します。

③ 使用料のあり方検討

教職員住宅の管理運営に要する原価計算を行い、使用料に転嫁する経費を精査した上で、受益者負担の適正化の観点から使用料のあり方について検討します。

(2) 関係団体等との協議

本行動計画を着実に推進していくためには、市民・地域との合意形成が不可欠です。

令和4年4月以降、関係団体への説明会を早期に開催するほか、下記の諸団体との協議をきめ細かく進めます。

団体等	説明・協議内容
教育委員会	行動計画の内容と今後の進め方など
自治会連合会各支部	行動計画の内容と今後の進め方、地域活用・資産譲渡など
校長会・教頭会等	行動計画の内容と今後の進め方など

参考：庁内検討体制

項目	分野	課名
責任課 (全体まとめ)	全体調整、地域団体等調整	教育委員会事務局 教育総務課
主管課	財産管理上の調整	教育委員会事務局 教育総務課
	入居者・現任教職員との調整	教育委員会事務局 学校教育課
	財政計画、予算	総務部 財政課
	公共施設管理全般	総務部 契約管財課
	譲渡の条件設定	企画課(必要に応じて公共施設アドバイザー)
関係課	適正配置計画の進捗管理	企画課(必要に応じて公共施設アドバイザー)