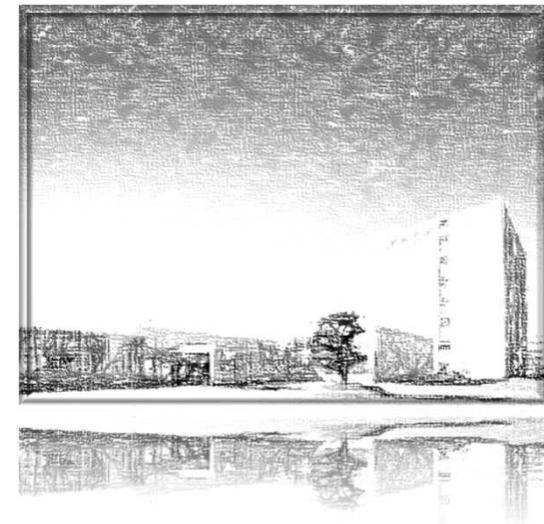


# 北見工業大学 職員宿舎総合計画

令和2年10月

北見工業大学 施設課

1. 本計画作成の背景と経緯
2. 職員宿舎及び入居者に係る現状について
3. 本学教職員の住宅諸事情
4. 職員宿舎に係る大学の財政負担
5. 職員宿舎の今後の運用について
6. 職員宿舎の中長期計画



## 1. 本計画作成の背景と経緯

本学の職員宿舎は、過去大学周辺の住宅不足、福利厚生目的や人事異動等への対応のため整備されたが、近年では自動車社会の進展等の通勤事情の改善、大学周辺の多様な民間賃貸住宅の存在により、大学が福利厚生としての職員住宅を確保する必要性がなくなっている。

財務省は平成23年12月、国家公務員宿舎削減のあり方についての検討会、その翌年4月には独立行政法人の職員宿舎の見直し計画で、公務員宿舎のあり方について『福利厚生の目的で使用は行われるべきではなく、真に公務のために必要があるものが入居できる』と示しており、宿舎の削減方針を定め、公務員宿舎の削減、資産の圧縮などを行っている。

本学の職員宿舎は、全体としての入居率が高かったこと等の理由からこれまで大きな検討は行ってこなかった。しかしながら、インフラの老朽化による不具合の多発が先鋭化してきており改修の必要性が増してきていること。また入居率が伸びず低下傾向に転じてきたこと。さらには、今後の整備費用の捻出が難しくなっていることを踏まえ、今後の職員宿舎の運用方針を明確化する必要に迫られてきている。



## 2. 職員宿舎及び入居者に係る現状について

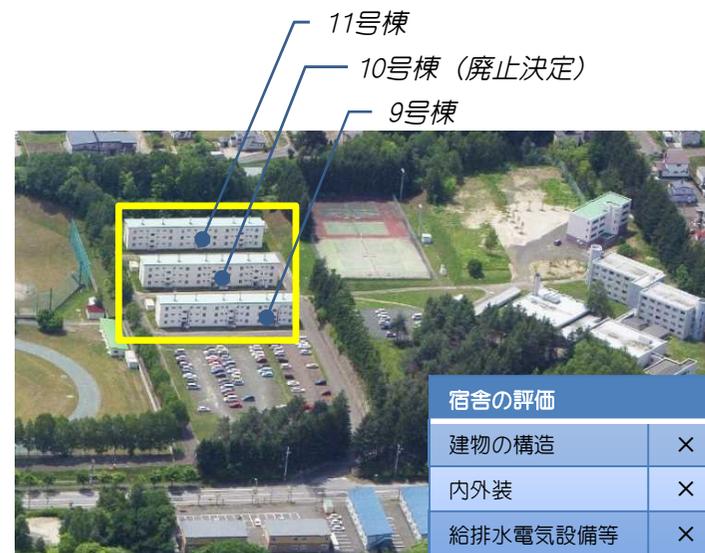
### ■ 東陵町宿舎の概要

建築年：1968年～1970年（経年50～52年） 構造/階数：R/3 棟数：3棟  
 建物面積：1,075㎡（9号棟） 1,075㎡（10号棟） 1,149（11号棟） 戸数：18戸×3棟（全54戸）  
 入居数：23戸（42%） 9号棟は12戸、10号棟は2戸、11号棟は9戸居住（令和2年度7月現在）  
 宿舎料金：4,896～7,980円/月 駐車料金：3,275円/月

東陵町宿舎は、昭和43年から45年に建設され、現在経年50年以上をむかえすでに耐用年数も超過している。

近年は入居率低下による給排水管の凍結事故や老朽化によるガス配管の漏洩発生、壁内の電気コンセント配線腐食による漏電等、安全性の面から重大な事故が多発している。老朽化が主な原因であることから今後もこのような事故が増えてくることが想定され、すぐにでも大規模な改修が必要な状態である。

また構造面では、昨年度に行った建物の耐力度調査にてコンクリートの中性化が進んでいることが確認され、改修整備による今後の長期的使用は投資の妥当性がないことが報告書の中で指摘されている。



今後継続運用時に必要となる改修工事		
5年以内	360,000千円	1棟のみ大規模改修
その他	50,000千円	1棟当たりの解体費

宿舎料収入（円）	2,387,343	駐車場費含む（2019年度）
修繕・維持費（円）	1,905,000	法令点検、除雪等含む
固定資産税（円）	1,131,936	2020年度
土地評価額（円）	56,612,682	2020年度

## 2. 職員宿舎及び入居者に係る現状について

### ■ 春光町宿舎の概要

建築年：1971年（経年49年） 構造/階数：R/5 棟数：1棟建物面積：1,224㎡ 戸数：20戸  
 入居数：15戸（75%）（令和2年度7月現在）  
 宿舎料金：7,420～8,400円/月 駐車料金：3,275円/月 共益費：1,300円/月  
 ※ 宿舎管理の一部は民間業者にて実施。

春光町宿舎は、周辺に複数ある合同庁舎の一つで昭和46年に建設された。

建物自体は、東陵町宿舎とほぼ同時期のもので、平成16年度の法人化にともない国から出資され、平成18年度に大規模改修を行い現在に至っている。

現在は利用上大きな不具合等はないが、今後長期的に健全な運用を行うのであれば数年以内に屋根、外壁の改修及び風呂用湯沸かし器の取替が必要となる。

建物経年は49年をむかえることから構造の点から、大規模な改修を行っても今後20～25年程度でその用途は終えることとなる。



#### 今後継続運用（長寿命化）時に必要となる改修工事

数年以内	49,000千円	長寿命化改修等
15～20年以内	393,000千円	大規模改修

宿舎料収入（円）	1,776,238	駐車場費含む（2019年度）
修繕・維持費（円）	442,000	法令点検等含む
固定資産税（円）	439,735	2020年度
土地評価額（円）	12,921,139	2020年度

## 2. 職員宿舎及び入居者に係る現状について

### ■ 公園町宿舎の概要

建築年：1984年（経年36年） 構造/階数：R/2 棟数：1棟 建物面積：585㎡ 戸数：8戸  
 入居数：8戸（100%）（令和2年度7月現在）  
 宿舎料金：14,003円/月 駐車料金：3,275円/月（令和2年度現在）  
 ※ 2010年度（平成22年度）に厚労省の社会保険事務所宿舎を購入したものの。

公園町宿舎は、昭和59年に建設されその後廃止が決定した社会保険事務所公務員宿舎を平成22年度に購入し、部分修繕を行い現在に至っている。

入居者については、緊急時対応等を想定し、主に半分の4戸を事務局（局長、課長等異動官職）専用として利用していることから入居率は高い。

現在は利用上大きな不具合等は発生していないが、今後長期的に健全な運用を行うのであれば、数年以内に屋根の改修及び内部インフラの改修が必要なる。

建物経年はまだ36年のため、計画的な改修を行いながらしばらく利用可能な建物である。

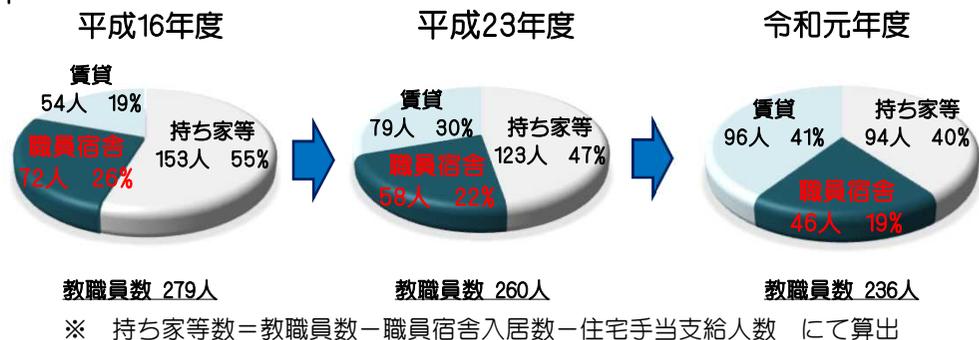


今後継続運用（長寿命化）時に必要となる改修工事		
数年以内	45,600千円	長寿命化改修等
15～20年以内	173,600千円	大規模改修

宿舎料収入（円）	1,456,399	駐車場費含む（2019年度）
修繕・維持費（円）	67,000	法令点検等含む
固定資産税（円）	324,084	2020年度
土地評価額（円）	9,858,688	2020年度

### 3. 本学教職員の住宅諸事情

図1



法人化以降、賃貸（住宅手当受給者）者数が増加し、職員宿舎入居者数が減少している。（図1参照）要因としては、生活の多様化、職員宿舎の老朽化による新しい物件への移行が考えられる。

次に、現在の職員宿舎入居者の種別、入居年数について図2に示す。特に若い教職員については、入居後数年で民間への転居が増加していることから、赴任してから生活基盤が安定するまでの間の一時的な居住場所として利用していると思われる。

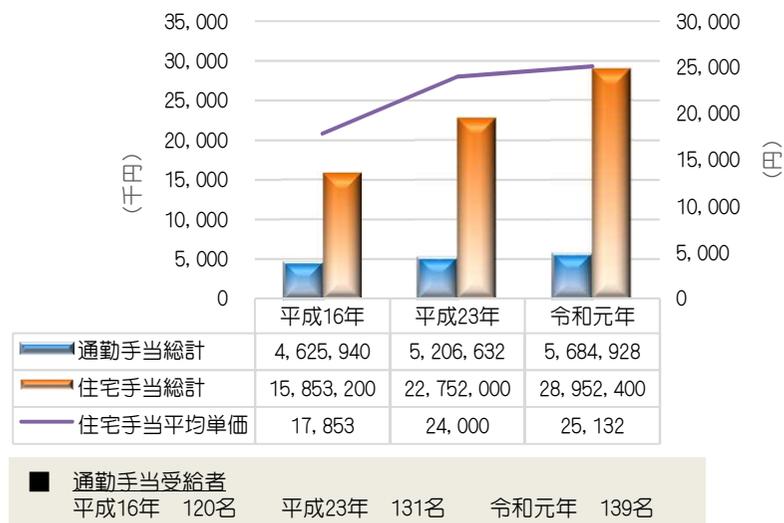
また図3は、本学が支給している住宅手当の総計等の推移を表している。法人化以降、住宅手当支給総額は約13,000千円増加しており、民間の賃貸物件への入居者が増えていることと手当額の改定が要因である。さらに、通勤手当総額も増加傾向であることから、大学から離れた場所への居住者数も増え、ライフスタイルの多様化が進んでいる。

図2



図3

#### 通勤及び住宅手当



## 4. 職員宿舎に係る大学の財政負担

### ■ 現在の職員宿舎の運営状況と今後の改修工事費について

下図に、令和元年度の各職員宿舎の収入と支出を比較したものを表す。

東陵町宿舎は年約650千円の赤字、他は黒字で、宿舎全体としては年1,300千円程度の黒字運営となっている。

また、宿舎の健全な維持（長寿命化）のためには、春光町宿舎は屋根、外壁の部分改修等で49,000千円、公園町宿舎は屋根、外壁及び内部インフラ改修で45,600千円の改修工事が概ね5年以内に必要となる。



#### 650 (千円/年) の赤字

・今後さらなる不具合に伴う修繕費の増加が予想される。安全性確保のため大規模改修が必要。

#### 今後継続運用時に必要となる改修概算工事費

5年以内	460,000千円	大規模改修
20~30年以内	55,400千円	部分改修



#### 894 (千円/年) の黒字

・今後、修繕費の増加及び長寿命化改修実施の検討が必要。

#### 今後継続運用時に必要となる改修概算工事費

5年以内	49,000千円	長寿命化改修
20~30年以内	393,000千円	大規模改修



#### 1,065 (千円/年) の黒字

・今後、修繕費の増加及び長寿命化改修の実施の検討が必要。

#### 今後継続運用時に必要となる改修概算工事費

5年以内	45,600千円	長寿命化改修
20~30年以内	173,600千円	大規模改修

今後、全ての宿舎の健全な維持（長寿命化）のためには、**数年以内には約5.5億円、30年以内には11.8億円の改修費が必要。**

## 4. 職員宿舎に係る大学の財政負担

### ■ 大規模改修による宿舎継続運営の財政的妥当性

例：春光町宿舎（20戸）を大規模改修後、30年間運営したときの収支バランスを年あたりの金額で検証する。

- 諸条件：・大規模改修費は393,000千円（13,100千円/30年）  
・固定資産税は今年度と同額
- ・維持修繕・部分改修費（ボイラー入替1回分含）（742千円/30年）  
・入居率は100%

家賃設定による30年平均収支比較 (春光町宿舎大規模改修時)		
家賃収入（単年）		単年収支＝家賃収入－支出(左表参照)
家賃設定 (60千円/月)	14,400千円/年	118千円/年 = 14,400千円/年 - 14,282千円/年

支出詳細（30年平均）	概算
大規模改修	13,100千円/年
維持修繕・部分改修	742千円/年
固定資産税	440千円/年
合計	14,282千円/年

単純に、家賃収入だけで大規模改修費等30年平均支出（14,012千円/年）を賄うとすると1戸当たりの家賃設定は約60千円/月となる。

今後、国費による大規模改修ができないこと、自己予算や民間資金等活用手法（いわゆるPFI）で運用したとしても家賃設定は60千円/月以上になることは容易に想定でき、100%の入居率は極めて難しいことから、**大規模改修による宿舎継続の財政的妥当性は無い**と考えられる。

参考までに20戸分すべて民間アパート等に入居した場合の諸手当支給額は、6,840千円/年を想定している。

## 5. 職員宿舎の今後の運用について

### ■ 今後の職員宿舎の新たな運用方針等の見直し

前ページまでの状況等から、今後の各宿舎の運用方針などについて以下のとおりとする。

#### 利用目的

真に必要と認める教職員を対象とする。

#### 貸与基準の見直し（数字は入居優先順位を表す）

- ① 〈異動官職者対応〉  
大学職員異動時の円滑な住居確保のため（主に事務局職員）
- ② 〈新規の教職員〉  
北見市や大学周辺の事情等がわからない新規教職員への円滑な住居確保のため（最長5年）
- ③ 〈その他学長が認めた場合〉  
例：期限付（概ね5年以内）教職員。緊急時等BCP観点からの緊急参集対応。その他特別な事情や状況。

※ただし、各棟の現入居者は、各棟を廃止するまで入居することは可能である。

#### 運用方針

##### 【 東陵町宿舎 】

→ 2021年度(令和3年度)からは新規入居者の募集は行わず、2024年度(令和6年度末)に廃止とする。

##### 【 春光町宿舎 】

→ 最小限の部分改修を行いながら運営し、2036年度(令和18年度末)に廃止とし、廃止後売却とする。ただし、今後の入居率や老朽状況によっては戸数の適正化や廃止の繰り上げを行う。

##### 【 公園町宿舎 】

→ 部分改修を行いながら運営し、2036年度(令和18年度末)までに保有の是非（売却を含め）について検討し方針を決定する。

