

高知県職員住宅長寿命化計画

令和 2 年 3 月
高知県総務部職員厚生課

目次

1. 長寿命化計画の背景と目的	P 1
(1)背景	
(2)目的	
2. 計画期間の設定	P 1
3. これまでの取り組み	P 1
(1)基本的な考え方	
(2)取組結果	
4. 県職員住宅の状況	P 3
(1)職員数の推移	
(2)職員の配置状況	
(3)県職員住宅の設置状況	
(4)高知県の住宅数の状況	
(5)高知県の通勤時間の状況	
5. 現状を踏まえた課題	P 7
(1)職員住宅の役割の変化	
(2)ニーズの変化	
(3)職員配置と住宅の供給	
(4)資産の有効活用等	
6. 今後の県職員住宅管理の基本方針等	P 8
(1)基本方針	
(2)廃止・処分の対象となる住宅の類型	
7. 個別方針策定時の検討ポイント	P 8
(1)世帯用住宅の集約と単身用住宅の充実	
(2)老朽化しているが立地条件のよい住宅	
(3)津波浸水区域にある住宅	
(4)災害対応のための職員の近傍居住	
(5)入居基準の見直し	
(6)空き住宅の活用	
(7)生活排水処理施設整備計画	
(8)その他	
8. 個別方針	P10
(1)東部地区・山間部	
(2)西部地区	
(3)中央地区	
9. 維持・管理の基本的な考え方	P16
(1)継続使用する住宅	
(2)廃止・移管が予定されている住宅	
(3)改修・改築等が予定されている住宅	
10. 本計画の進捗管理	P17

1. 長寿命化計画の背景と目的

(1) 背景

本県では平成29年3月に、公共施設等を将来にわたって総合的かつ計画的に管理する取組の基本的な方向性を示すため、「高知県公共施設等総合管理計画」が策定され、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こと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、この基本方針に沿った具体的な取り組みを実行するため「高知県職員住宅長寿命化計画」を策定するものである。

(2) 目的

本計画は県職員住宅の適切な管理運営を行うため、個々の県職員住宅の状況や将来的な需要の見通しを踏まえ、各住宅のあり方を考慮した上で効率的・効果的な事業方法を選定するとともに、長寿命化に資する予防保全的な点検・修繕・データ管理等を計画的に推進し、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ものである。

2. 計画期間の設定

5年間 【令和2年度から令和6年度まで】

ただし、特別な事情により、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。

3. これまでの取り組み

(1) 基本的な考え方

- ① 構造上課題があるもの及び入居者が見込まれないものは廃止する。
- 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 新築・改築・大規模修繕はしない。
- ④ 住宅の集約化に向けて入居基準（入居エリア）を見直す。

(2) 取組結果（過去5年）

- ① 改修を行ったもの
 - ・ 「神田（高知市）」を世帯用から単身用へ改修（平成27年度）

②職員住宅を廃止し、所管替えしたもの

- ・「桐ヶ内（安芸市）」を教育委員会へ所管替え（平成 26 年度）
- ・「赤松谷（四万十市）」、「横浜（高知市）」を警察本部へ所管換（平成 27 年度）
- ・「西塚ノ原（高知市）」を警察本部へ所管替え（平成 28 年度）

③職員住宅を廃止し、売り払ったもの（売り出し中を含む）

- ・「古市町（四万十町）」を四万十町へ売却（平成 27 年度）
- ・「赤松谷（四万十市）」を個人へ売却（平成 28 年度）
- ・「十和（四万十町）」を四万十町へ売却（平成 28 年度）
- ・「元（室戸市）」を室戸市へ売却（平成 29 年度）
- ・「宿毛市西町（宿毛市）」を企業へ売却（令和元年度）
- ・「高浜（室戸市）」現在売り出し中

④職員住宅を廃止し。普通財産として管理しているもの

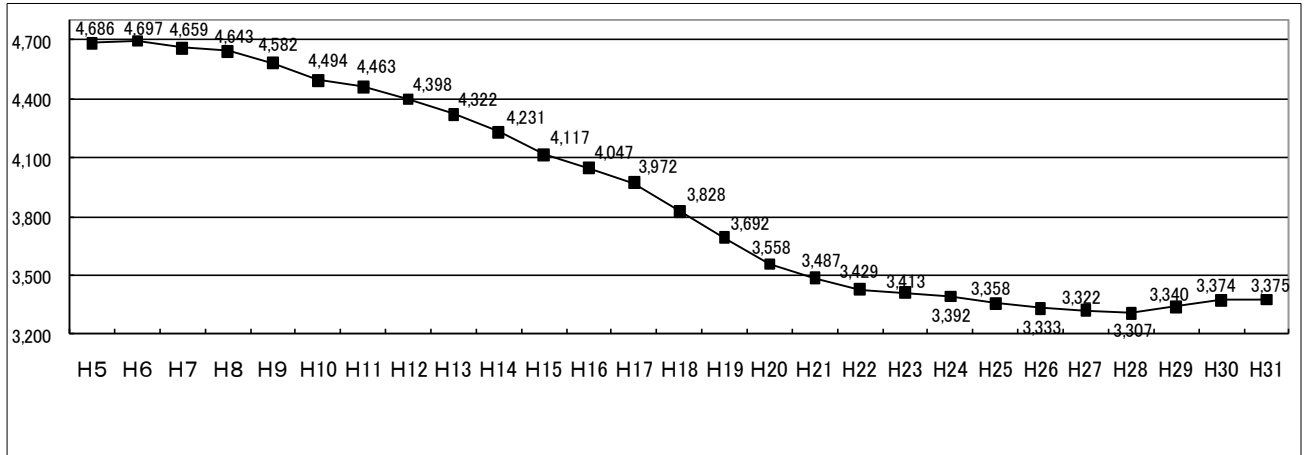
- ・「佐川（佐川町）」
- ・「入田独身寮（四万十市）」

4. 県職員住宅の状況

(1) 職員数の推移

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 3,300 人台で推移している。

図 1 知事部局職員数の推移



(2) 職員の配置状況

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 2,228 人と 64% の職員が配置されている。

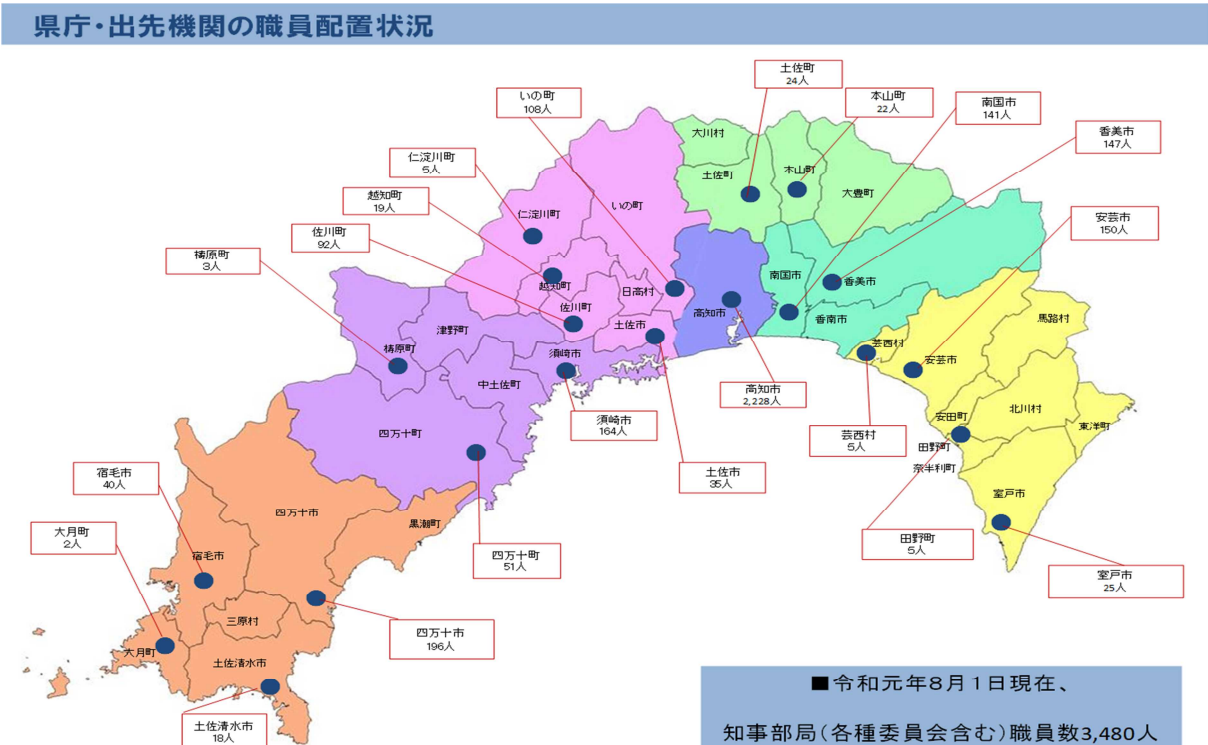
一方で、県の東西にわたり 20 市町村に、36% の職員が配置されている。

県内の配置状況については、表 1、図 2 のとおりである。

表 1 市町村別知事部局職員数（地域支援企画員・派遣職員は本庁（高知市）でカウント）

市町村	高知市	室戸市	田野町	安芸市	芸西村	香美市	本山町	土佐町	南国市	いの町	土佐市
職員数(人)	2,228	25	5	150	5	147	22	24	141	108	35
市町村	佐川町	越知町	仁淀川町	須崎市	橋原町	四万十町	四万十市	宿毛市	大月町	土佐清水市	計
職員数(人)	92	19	5	164	3	51	196	40	2	18	3,480

図 2 知事部局（県庁・出先機関）職員配置状況



(3) 県職員住宅の設置状況

県職員住宅の戸数は、令和元年8月1日時点で世帯用住宅318戸、単身用住宅は290戸の合計608戸となっており、建築年別の戸数は図3のとおりである。

耐用年数を70年（※）と考えると、その1/2を超える35年以上の期間が建設から経過している住戸は、令和元年時点において116戸となっており、そのすべてが世帯用住宅となっている。今後5年間で、建設から35年以上経過する住戸は249戸となり、全体の約40%を超える見込みである。

また、津波浸水区域に所在する住宅が221戸（21棟）、旧耐震基準で建設した住宅が116戸（6棟）あり、職員の安全を確保するためにも廃止・移転を検討する必要がある。

※公営住宅法施行令第13条から引用

住 宅	耐用年数
耐火構造の住宅	70年
準耐火構造の住宅	45年
木造の住宅	30年

図3 建築年別県職員住宅管理戸数

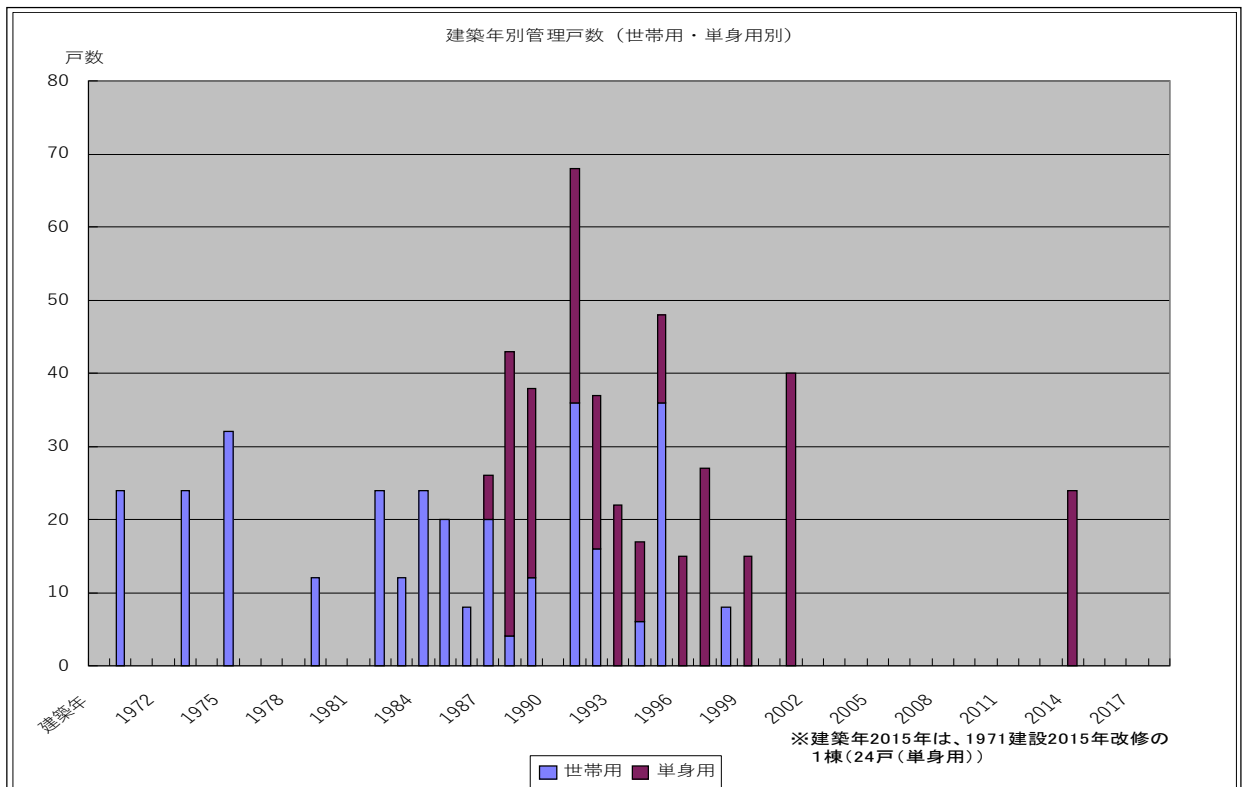


表2 建築年度別県職員住宅管理戸数

	現在	15年後	30年後
築後30年以上50年未満の割合	41%	75%	13%
築後50年以上の割合	0%	21%	87%

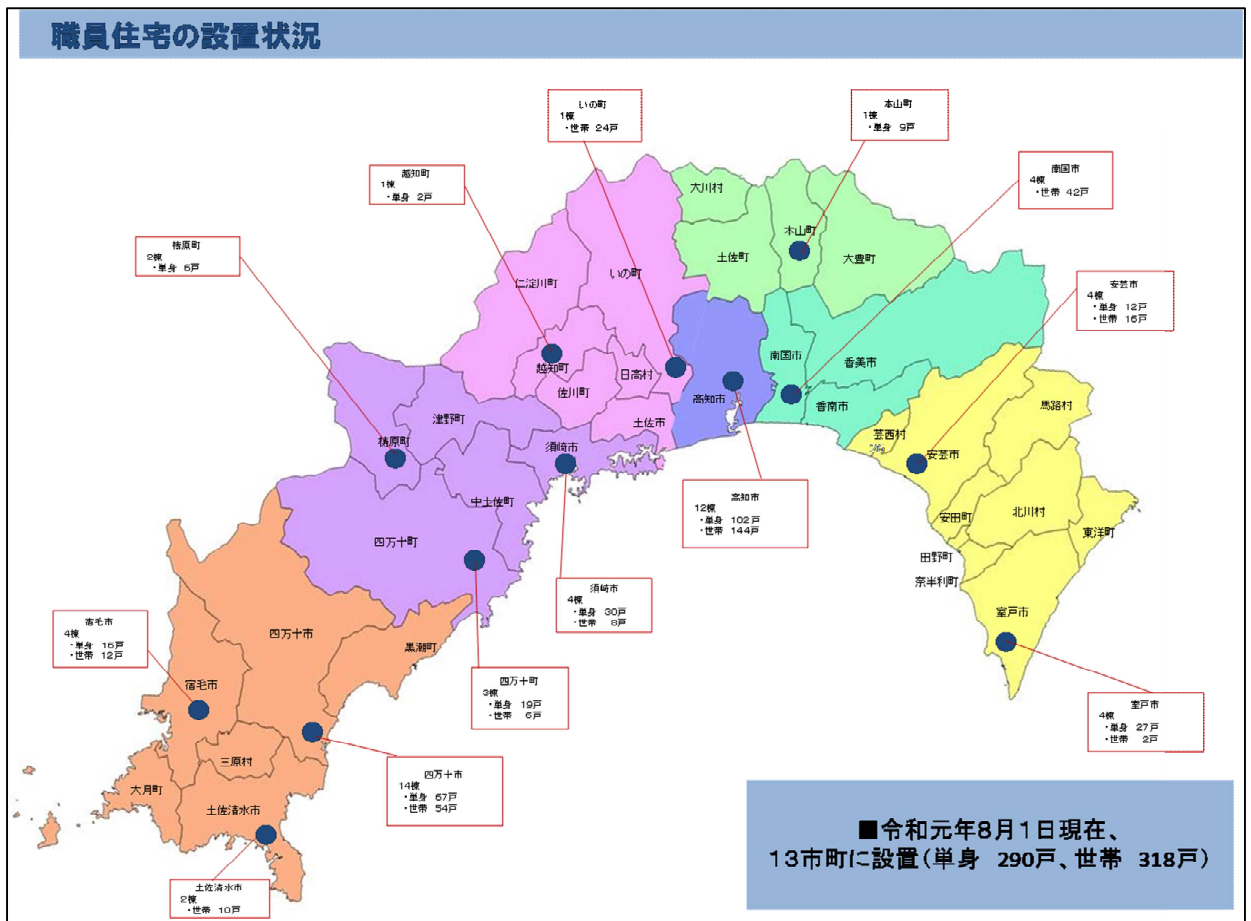
①所在地別の県職員住宅数

所在地別の管理戸数は表3のとおりとなっており、県職員住宅608戸のうち、約40%の246戸が高知市内に集中している。また、四万十市に約20%の121戸が設置されている。なお、県職員住宅の分布を図4に示す。

表3 所在地別県職員住宅管理戸数

		高知市	室戸市	安芸市	本山町	南国市	いの町	須崎市	越知町	檜原町	四万十町	四万十市	宿毛市	土佐清水市	計
戸数	世帯用	144	2	16	0	42	24	8	0	0	6	54	12	10	318
	単身用	102	27	12	9	0	0	30	2	6	19	67	16	0	290
	計	246	29	28	9	42	24	38	2	6	25	121	28	10	608
%	世帯用	45.3%	0.6%	5.0%	0.0%	13.2%	7.5%	2.5%	0.0%	0.0%	1.9%	17.0%	3.8%	3.1%	100%
	単身用	35.2%	9.3%	4.1%	3.1%	0.0%	0.0%	10.3%	0.7%	2.1%	6.6%	23.1%	5.5%	0.0%	100%
	世帯・単身	40.5%	4.8%	4.6%	1.5%	6.9%	3.9%	6.3%	0.3%	1.0%	4.1%	19.9%	4.6%	1.6%	100%

図4 県職員住宅分布図



②入居の状況

職員住宅の入居率は表4のとおり、世帯用住宅の入居率が減少してきている一方で、単身用住宅については概ね横ばいで推移している。

また地域によっては、世帯用住宅しか設置されておらず、世帯用住宅に単身者を入居させている事例がある(土佐清水市、安芸市等)。

表4 職員住宅入居率の推移

	H27	H28	H29	H30	H31
世帯用	69.5%	64.5%	58.2%	59.4%	56.3%
単身用	88.3%	89.3%	90.3%	92.1%	87.6%
全体	78.1%	76.3%	73.5%	75.0%	71.2%

③応募の状況

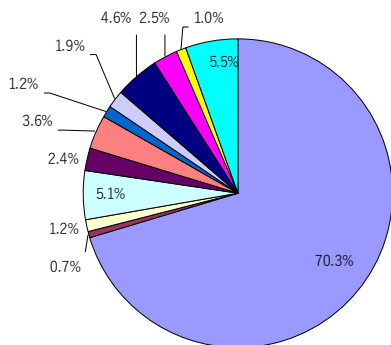
毎年度4月1日付け人事異動の発表に合わせ、入居希望者を募っている。
希望者多数の場合はくじ引きにより入居者を決定している。

(4)高知県の住宅数の状況

平成25年住宅・土地統計調査によると、高知県の専用住宅数311,000戸のうち
民営借家数は84,100戸となっているが、そのうち全体の約70%が高知市に集
中しており、高知市に次いで多い南国市でもわずか5.1%にとどまっている。

また、持ち家率は65.1%と全国値よりも高くなっている。

図5 民営借家の所在地別割合



	高知市	室戸市	安芸市	南国市	香南市	香美市
民営借家(%)	70.3%	0.7%	1.2%	5.1%	2.4%	3.6%
	土佐市	須崎市	四万十市	宿毛市	土佐清水市	町村
民営借家(%)	1.2%	1.9%	4.6%	2.5%	1.0%	5.5%

(5)高知県の通勤時間の状況

平成28年社会生活基本調査によると、高知県で平日に通勤・通学を行った人の
通勤時間は1日あたり1時間3分とする調査結果が出ており、県職員についても
概ね片道30分程度の通勤時間であると考えることができる。

5. 現状を踏まえた課題

上記1～4を踏まえると、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

- ・ 民営借家数の約7割が高知市内に集中しており、高知市周辺部においては高知県公務員宿舎規則に定める「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。
- ・ 県内の道路整備が進むことにより通勤範囲が拡大し、職員住宅を地域毎にきめ細かく設置する必要性は低下してきている。

(2) ニーズの変化

- ・ 近年、新規の職員採用が増えていることもあり、単身用の入居率は高いが、世帯用の入居率は低下している。今後も不足が見込まれる単身用の需要に応じていく必要がある。
- ・ 老朽化した住宅が多く、間取りなどが職員の希望と合っていないことが入居率低下の一因となっている。
- ・ 災害発生時の近傍居住用としての職員住宅の利用が増えており、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。

(3) 職員配置と住宅の供給

- ・ 出先機関が縮小されてきたことなどから、地域への職員の配置数と職員住宅の設置状況がアンバランスとなっている地域が見受けられる。

(4) 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。
- ・ 老朽化のため入居率の低かった神田職員住宅は、平成27年度の改修の結果、以前より入居率が上がっている。一方で、同一敷地内の世帯用住宅は改修していないため、入居率が低いままである。資産の有効活用の点からは改修も視野に入れた検討が必要である。
- ・ 津波浸水地域に所在する住宅の廃止・移転を検討する際は、地域の実情に応じた防災の観点を考慮する必要がある。

6. 今後の県職員住宅管理の基本方針等

職員住宅の老朽化と入居率の低下並びに上記5の課題に対応するため、基本方針と廃止・処分の対象となる住宅の類型を定め、引き続き集約化を進めていく。

また、ニーズの変化や資産の有効活用といった課題については、地域によって事情が異なるため、個別の住宅ごとに方針を策定し対応を検討する。

(1) 基本方針

- 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。

(2) 廃止・処分の対象となる住宅の類型

次の類型に当てはまるものは、基本的に廃止・処分の対象とする。

- ① 完全に空き室となっている住宅
- ② 構造上課題がある住宅
- ③ 入居率の向上が見込めない住宅（5年連続で入居率が50%を下回る等）
- ④ 建築後50年を経過した住宅、並びに旧耐震基準で建築した住宅
- ⑤ 県の出先機関が廃止された地域にある住宅
- ⑥ 津波浸水区域に立地している住宅

7. 個別方針策定時の検討ポイント

(1) 世帯用住宅の集約と単身用住宅の充実

- ・ 入居率が低い世帯用住宅は、集約化や単身用への改修を検討
集約化：室戸市（ムソシロ、郷）、四万十市（入田、渡上り、西ノ丁）、南国市（稲吉）
単身用への改修：安芸市（高台寺）、いの町（伊野）、南国市（南国）
- ・ 世帯・単身ともに入居可能なハイブリット型の検討
高知市（神田B、旭）

(2) 老朽化しているが立地条件のよい住宅

- ・ 神田B（築47年）、旭（築44年）、入明（築39年）、南国（築42年）の方向付け（全て旧耐震基準での建築）

(3) 津波浸水区域にある住宅

- ・ 特に全てが浸水区域に立地している須崎市、宿毛市、土佐清水市の住宅の移転や廃止を検討
室戸市（ムソシロ、浮津）、安芸市（東浜）、高知市（入明、愛宕、一宮）
須崎市、宿毛市、土佐清水市

(4) 災害対応のための職員の近傍居住

- ・ 勤務公署への参集を考慮した職員住宅の活用
須崎市（南古市町）

(5) 入居基準の見直し

- ・入居エリアの拡大
南国市（南国）

(6) 空き住宅の活用

- ・部局間使用、所管替え
- ・市町村への目的外使用
室戸市（ムソシロ）、四万十町（金上野）、高知市（入明、朝倉 C）

(7) 生活排水処理施設整備計画

- ・土木部公園下水道課が行っている整備計画において、県有施設については、下水道の利用、合併浄化槽の設置を令和9年度までに実施することを目標とし、県職員住宅についても、浄化設備未設置、又は単独浄化槽の住宅については、上記設備の設置に取り組むよう求められていることに留意。

単独浄化槽：本山町（シバヤシキ）、高知市（神田 A、神田 B） 四万十市（右山
天神、クツカタ（単身、世帯））、宿毛市（貝塚（単身、世
帯））

浄化槽未設置：安芸市（東浜、高台寺）

(8) その他

- ・改修・改築・建替にあたっては、資産の有効活用、民間活力の導入、財政負担等を考慮し検討。

8. 個別方針

(1) 東部地区・山間部

室戸市

室戸市は、市内に配置されている職員数 25 人に対し、職員住宅の数は 29 戸あり、設置戸数が過剰な状況となっている。このため適正な戸数まで集約する必要がある。

室戸市に設置されている住宅は 3 棟で、これらの入居状況を見ると、「郷」は入居者が 0 となっている。また「ムソシロ」は職員の入居者が 0 であり、室戸市に対し、目的外使用を許可しているところである。

一方、「浮津」は平成 10 年 3 月建築と比較的新しく、立地場所が土木事務所に近いことから入居率が 80% を超えている状況にある。以上のことを考慮すると、3 カ所ある職員住宅のうち、入居率の改善が見込めない、「郷」と「ムソシロ」は廃止し、「浮津」に集約する必要がある。

	戸数	入居戸数		入居率			目的外使用 許可先
		職員	目的外 使用	職員	目的外 使用	計	
郷 S61. 3.12 築	世帯用 2 戸	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	
ムソシロ H 1. 3.31 築	単身用 12 戸	0	5	0.0%	41.7%	41.7%	室戸市
浮津 H10. 3.27 築	単身用 15 戸	11	1	73.3%	6.7%	80.0%	土木部

安芸地区

安芸地区は、地域内に配置されている職員数 160 人に対し、職員住宅の数は 28 戸あり、設置戸数が過小な状況となっている。このため、現在の戸数は維持する必要がある。

安芸市に設置されている住宅は 3 棟で、これらの入居状況を見ると、世帯用の「高台寺」の 2 棟の職員の入居者は 6 であり、要望により他部局等に近傍待機用宿舎等として、目的外使用を許可しているところである。一方、単身者用の「東浜」は同様に目的外使用を許可しているところであるが、年度によっては部屋数が不足するため、世帯用の「高台寺」に単身者の入居を特別許可している。

このため、「高台寺」の単身用への切替え、もしくは通勤可能範囲にある「南国」の入居基準（入居エリア）の緩和等を行う必要がある。

また、安芸地区の住宅については、浄化槽が設置されていないことから、生活排水処理施設整備計画を踏まえ、改修・改築・建替を検討する必要がある。

	戸数	入居戸数		入居率			目的外使用 許可先
		職員	目的外 使用	職員	目的外 使用	計	
高台寺 S62. 3.27 築	世帯用 8 戸	4	1	50.0%	12.5%	62.5%	危機管理部
高台寺 S63. 3.12 築	世帯用 8 戸	2	5	25.0%	62.5%	87.5%	安芸総合病院 警察本部 安芸市
東浜 H 1. 3.30 築	単身用 12 戸	10	2	83.3%	16.7%	100%	危機管理部 土木部

山間部

本山町、越知町、檮原町については、各地域に配置されている職員数が本山町・土佐町に46人、越知町・仁淀川町に24人、檮原町に4人（県から町への派遣職員を含む）に対し、職員住宅は各地域に1棟のみの設置となっているため、現状の戸数の維持は必要である。

また、下水道に接続していない「シバヤシキ单身」は、生活排水処理施設整備計画を踏まえ、改修・改築・建替を検討する必要がある。

	戸数	入居戸数		入居率			目的外使用許可先
		職員	目的外使用	職員	目的外使用	計	
シバヤシキ单身 (本山町) H 7. 3. 20 築	单身用 9戸	6	1	66.7%	11.1%	77.8%	土木部
越知南屋敷 (越知町) H 7. 3. 15 築	单身用 2戸	1	1	50.0%	50.0%	100%	土木部
檮原 (檮原町) H 4. 4. 6 築	单身用 6戸	4	2	66.7%	33.3%	100%	教育委員会

(2)西部地区

四万十町

四万十町は、町内に配置されている職員数 51 人に対し、職員住宅の数は 25 戸となっているが、近年高速道路の整備等により通勤圏が拡大され、入居率が低下している状況にある。一方、警察では職員住宅が不足しており、一部部局間使用で貸与していることから、「古市町」への集約を進めるとともに、「金上野」の警察本部への所管替えを検討する必要がある。

	戸数	入居戸数		入居率			目的外使用 許可先
		職員	目的外 使用	職員	目的外 使用	計	
古市町単身 H 2. 3. 6 築	単身用 10 戸	1	6	10.0%	60.0%	70.0%	土木部 警察本部 四万十町
金上野単身 H 5. 3. 15 築	単身用 9 戸	9	0	100%	0%	100%	
金上野世帯 H 7. 3. 20 築	世帯用 6 戸	1	0	16.7%	0%	16.7%	

四万十市

幡多地区での県業務の中心であり、多くの出先機関が設置されていたことから職員住宅が 11 棟 121 戸と多数設置されている。

一方、出先機関の統廃合が進み、四万十市に配置されている職員は 196 名となっており、現在、入居率の低い住宅が増えている。

入居率、築年数等から、「渡上り」「入田」並びに「西ノ丁」住宅については廃止し、残された住宅へ集約化する必要がある。

また、「右山天神」「クツカタ」住宅については、生活排水処理施設整備計画を踏まえ、改修・改築・建替を検討する必要がある。

	戸数	入居戸数		入居率			目的外使用 許可先
		職員	目的外 使用	職員	目的外 使用	計	
渡上り S58. 2. 28 築	世帯用 12 戸	11	0	91.7%	0%	91.7%	
入田世帯 S61. 3. 28 築	世帯用 10 戸	1	0	10.0%	0%	10.0%	
西ノ丁世帯 S58. 3. 20 築	世帯用 12 戸	2	0	16.7%	0%	16.7%	
西ノ丁単身 S63. 3. 17 築	単身用 6 戸	5	0	83.3%	0%	83.3%	
クツカタ世帯 H 2. 3. 30 築	世帯用 12 戸	2	6	16.7%	50.0%	66.7%	幡多けんみん病 院・警察本部
クツカタ単身 H 2. 3. 30 築	単身用 10 戸	8	0	80.0%	0%	80.0%	
右山天神 H 5. 3. 17 築	単身用 12 戸	8	4	66.7%	33.3%	100%	危機管理部 土木部
前の川単身 A H 8. 3. 10 築	単身用 12 戸	11	0	91.7%	0%	91.7%	
前の川単身 C H10. 3. 20 築	単身用 12 戸	11	0	91.7%	0%	91.7%	
前の川世帯 B H11. 3. 26 築	世帯用 8 戸	2	1	25.0%	12.5%	37.5%	文化生活スポー ツ部
百笑 H12. 3. 17 築	単身用 15 戸	13	0	86.7%	0%	86.7%	

宿毛市

宿毛市は、市内及び大月町に配置されている職員数 42 人に対し、職員住宅の数は 28 戸あり、そのすべてが津波浸水区域に設置されている。また県の出先機関も津波浸水区域にある。このため、職員住宅の高台移転を検討する必要がある。その際には、入居率の状況も踏まえ集約化も視野に入れ検討する必要がある。

なお、「貝塚」については生活排水処理施設整備計画を踏まえ、改修・改築・建替又は廃止を検討する必要がある。

	戸数	入居戸数		入居率			目的外使用許可先
		職員	目的外使用	職員	目的外使用	計	
貝塚世帯 S63. 6. 6 築	世帯用 12 戸	0	3	0%	25.0%	25.0%	土木部 災害被災者
貝塚単身 H 2. 3. 19 築	単身用 6 戸	6	0	100%	0%	100%	
松田町 A H 4. 4. 30 築	単身用 6 戸	2	4	33.3%	66.7%	100%	幡多けんみん病院・警察本部
松田町 B H 4. 3. 27 築	単身用 4 戸	0	0	0%	0%	0%	

土佐清水市

土佐清水市は、市内に配置されている職員数 18 人に対し、職員住宅の数は 10 戸あり、そのすべてが津波浸水区域に設置されている。一方、県の出先機関は高台移転を完了している。

職員住宅の入居率は 100%となっており、ニーズが高いことから現状の戸数を維持する必要があり、教育委員会の教職員住宅、警察本部の警察職員住宅と合同での高台移転を検討する必要がある。

	戸数	入居戸数		入居率			目的外使用許可先
		職員	目的外使用	職員	目的外使用	計	
汐見町 3 S59. 4. 20 築	世帯用 4 戸	4	0	100%	0%	100%	
汐見町 4・5 S61. 4. 10 築	世帯用 6 戸	5	1	83.3%	16.7%	100%	土木部

(3) 中央地区

高知市

県の主要機関が設置されている高知市は、県職員の64%が勤務しており、高知市・土佐市に2,263人が配置されている。

職員住宅の数は246戸、その中には築年数40年を過ぎたものがあり、老朽化のため入居率が低い状況にある。しかしながら、平成27年度に昭和46年建築の世帯用住宅「神田A」を単身用住宅に改修したところ、入居率が約90%に増加した。このことから、築40年以上であるが立地条件のよい「神田B」「旭」については資産の有効活用の観点から改修・改築・建替も視野に入れた検討を行う必要がある。

特に、「神田」は生活排水処理施設整備計画を踏まえた検討が必要である。

また、警察では職員住宅が不足しており、一部部局間使用で貸与している「入明」、入居率が低下してきている「朝倉」については、警察本部への所管替えや、須崎地区の状況から、入居基準（現在須崎市勤務は浦の内地区以外は入居対象外）の緩和等もあわせて検討する必要がある。

	戸数	入居戸数		入居率			目的外使用 許可先
		職員	目的外 使用	職員	目的外 使用	計	
神田A S46.12.25 築 H27 改修	単身用 24 戸	2 2	0	91.7%	0%	91.7%	
神田B S46.12.25 築	世帯用 24 戸	5	7	20.8%	29.2%	50.0%	警察本部
旭 S49. 5.25 築	世帯用 24 戸	6	1 5	25.0%	62.5%	87.5%	文化生活スポー ツ部・警察本部
入明 S55. 3.26 築	単身用 12 戸	7	1	58.3%	8.3%	66.7%	警察本部
朝倉A H 4. 8.15 築	世帯用 24 戸	1 2	0	50.0%	0%	50.0%	
朝倉B 単身 H 4.11. 6 築	単身用 16 戸	1 0	0	62.5%	0%	62.5%	
朝倉B 世帯 H 4.11. 6 築	世帯用 12 戸	5	0	41.7%	0%	41.7%	
朝倉C H 5. 8.13 築	世帯用 16 戸	5	0	31.3%	0%	31.3%	
愛宕東 H 6.11.12 築	単身用 12 戸	1 2	0	100%	0%	100%	
愛宕西 H 8. 3.25 築	単身用 10 戸	1 0	0	100%	0%	100%	
一宮A・B H 8. 3.25 築	世帯用 32 戸	2 0	2	62.5%	6.3%	68.8%	高知市
一宮C H14. 8.25 築	単身用 40 戸	3 8	0	95.0%	0%	95.0%	

中央西地区

いの町については、いの町と佐川町に配置されている職員数 200 人に対し、職員住宅の戸数は 24 戸となっているが、高知市の通勤圏内であることなどから、入居率が 50%を割り込んでいる状況にある。

前述のように、いの町以遠の地区では、越知町に単身用住宅が 2 戸あるのみであり、越知・仁淀川町配置の職員数 24 人に対して不足している状況にある。このことから「伊野」については越知・仁淀川町配置の職員への対応として、単身用住宅への改修を行う必要がある。

須崎市については、全ての職員住宅が津波浸水区域に設置されていることから、高台移転を検討する必要がある。ただし、4 棟の職員住宅のうち総合庁舎近傍の「南古市町」は、入居率が高いことから当面存続することとし、庁舎から遠距離の「赤崎町」住宅については、須崎市への通勤可能範囲にある、高知市「朝倉」の入居基準（入居エリア）の緩和等とあわせ廃止も含めた検討を行う必要がある。

	戸数	入居戸数		入居率			目的外使用 許可先
		職員	目的外 使用	職員	目的外 使用	計	
伊野（いの町） S60. 8. 26 築	世帯用 24 戸	7	4	29.2%	16.7%	45.8%	危機管理部 土木部
赤崎町単身 （須崎市） H 1. 3. 27 築	単身用 15 戸	4	6	26.7%	40.0%	66.7%	警察本部
赤崎町北 （須崎市） H 1. 3. 14 築	世帯用 4 戸	0	0	0%	0%	0%	
赤崎町南 （須崎市） H 8. 3. 25 築	世帯用 4 戸	2	0	50.0%	0%	50.0%	
南古市町 （須崎市） H 9. 3. 28 築	単身用 15 戸	10	4	66.7%	26.7%	93.3%	危機管理部 土木部

中央東地区

南国市と香美市に配置されている職員数 288 人に対し、職員住宅の数は 42 戸となっているが、高知市からも通勤可能であることなどから、職員住宅の入居率は 50%を割り込んでいる。このため、規模が小さく活用が難しい「稲吉」の 2 棟を廃止し、「南国」へ集約する必要がある。

その際、「南国」は築 40 年を過ぎていることから、世帯用からニーズの高い単身用への切替えも視野に、建替を検討する必要がある。

また、職員住宅戸数の不足している安芸地区の状況から、入居基準（現在、安芸市勤務は入居対象外）の緩和等もあわせて行う必要がある。

	戸数	入居戸数		入居率			目的外使用 許可先
		職員	目的外 使用	職員	目的外 使用	計	
稲吉 S59. 5. 24 築	世帯用 8 戸	6	0	75.0%	0%	75.0%	
稲吉 S61. 2. 25 築	世帯用 2 戸	1	0	50.0%	0%	50.0%	
南国（2 棟） S51. 9. 3 築	世帯用 32 戸	7	3	21.9%	9.4%	31.3%	危機管理部 土木部

9. 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、令和元年現在、築40年以上の住宅が4割を占めており、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。
- ・ 250万円を超える修繕は3年間の事業計画を策定し、毎年度予算編成時に見直しを行う。

(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。

(3) 改修・改築等が予定されている住宅

- ・ 改修に向けての、具体的計画が策定されるまで、基本方針に従った修繕等を行う。
- ・ 修繕・改築等の計画策定後は、策定計画に沿って管理を行う。

(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

10. 本計画の進捗管理

令和2年度に「個別方針」に基づく行程表を作成するとともに、これに基づいた進捗管理を行う。