

滋賀県教職員住宅長寿命化計画 (個別施設計画)

令和2年3月
滋賀県教育委員会事務局教職員課健康福利室

施設の概要

基準日: 令和元年8月時点

基本情報						
施設名称 (愛称)	長浜第二教職員住宅					
HPアドレス	(建物外観等)					
電話番号	077-528-4551					
所在地	長浜市新庄中町91-5					
設置目的	地方公務員法第四十二条(地方公共団体は、職員の保健、元気回復その他厚生に関する事項について計画を樹立し、これを実施しなければならない。)に基づき、教職員の福利厚生施設として、教職員およびその家族の住宅の用に供するために設置					
所管	部局	教育委員会事務局				
	課等	教職員課健康福利室				
設置年月	昭和51年12月					
土地	敷地面積	981.01㎡	避難所指定等	無		
	市街化区域	市街化区域	防災拠点指定等	無		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	文化財指定	無		
建物	延床面積	468.9㎡	再生エネルギー等	無		
	取得価額	59,899,500円	自家発電設備	無		
運営	運営方法	直営	バリアフリー	障害者用エレベーター	無	
	運営時間	-		多目的トイレ	無	
	休館日	-		オストメイト対応トイレ	無	
駐車台数	8台		車いす使用者用駐車場	無		
特記事項	令和3年度末で廃止予定					
施設概要						
名称	主体構造	設置年	延床面積	階数	耐震	備考
長浜第二教職員住宅1	鉄筋コンクリート造	S51.12	332.78㎡	2	旧耐震(耐震性有)	
長浜第二教職員住宅2	鉄筋コンクリート造		110.92㎡	2	旧耐震(耐震性有)	
物置1	鉄骨造		9.45㎡	1	旧耐震(耐震性有)	
物置2	鉄骨造		9.45㎡	1	旧耐震(耐震性有)	
物置3	鉄骨造		6.30㎡	1	旧耐震(耐震性有)	
成果情報						
	H28	H29	H30	3カ年平均	備考	
利用可能日数(単位:日)	365	365	365	365.0		
年間利用人数(単位:人)	4,380	2,920	1,460	2,920.0	1世帯2人入居として計算	
1日あたり利用人数(単位:人/日)	12	8	4	8.0		
年間収入(単位:円)	1,524,866	886,438	548,239	986,514.3		
1日あたり収入(単位:円/日)	4,178	2,429	1,502	2,702.8		
コスト情報						
	H28	H29	H30	3カ年平均	備考	
収入(単位:円)	1,524,866	886,438	548,239	986,514.3		
教職員住宅使用料	1,285,000	747,000	462,000	831,333.3		
駐車場使用料	239,866	139,438	86,239	155,181.0		
支出(単位:円)	485,693	40,608	0	175,433.7		
修繕費	458,693	40,608	0	166,433.7		
役務・委託費	27,000	0	0	9,000.0		
収支(単位:円)	1,039,173	845,830	548,239	811,080.7		
資産老朽化比率(※)	88.7%	90.9%	93.1%			

※減価償却累計額(建物) / (有形固定資産合計(建物) + 減価償却累計額(建物))

施設の概要

基準日：令和元年8月時点

基本情報						
施設名称 (愛称)	東矢倉教職員住宅					
HPアドレス	(建物外観等)左奥の建物					
電話番号	077-528-4551					
所在地	草津市東矢倉三丁目39-4					
設置目的	地方公務員法第四十二条(地方公共団体は、職員の保健、元気回復その他厚生に関する事項について計画を樹立し、これを実施しなければならない。)に基づき、教職員の福利厚生施設として、教職員およびその家族の住宅の用に供するために設置					
所管	部局	教育委員会事務局				
	課等	教職員課健康福利室				
設置年月	昭和56年4月					
土地	敷地面積	2271.64㎡ (第二東矢倉教職員住宅との合計面積)		避難所指定等	無	
	市街化区域	市街化区域		防災拠点指定等	無	
	用途地域	第一種住居地域 第一種中高層住居専用地域		文化財指定	無	
建物	延床面積	1297.75㎡		再生エネルギー等	無	
	取得価額	170,471,250円		自家発電設備	無	
運営	運営方法	直営		バリアフリー	障害者用エレベーター	無
	運営時間	-			多目的トイレ	無
	休館日	-			オストメイト対応トイレ	無
駐車台数	-			車いす使用者用駐車場	無	
特記事項	令和4年度末で廃止予定					
施設概要						
名称	主体構造	設置年	延床面積	階数	耐震	備考
東矢倉教職員住宅	鉄筋コンクリート造	S56.4	1234.75㎡	5	旧耐震(耐震性有り)	
物置	鉄骨造		63.00㎡	1	旧耐震(耐震性有り)	
成果情報						
	H28	H29	H30	3カ年平均	備考	
利用可能日数(単位:日)	365	365	365	365.0		
年間利用人数(単位:人)	8,030	10,950	11,680	10,220.0	1世帯2人入居として計算	
1日あたり利用人数(単位:人/日)	22	30	32	28.0		
年間収入(単位:円)	3,188,437	2,950,200	3,667,242	3,268,626.3		
1日あたり収入(単位:円/日)	8,735	8,083	10,047	8,955.1		
コスト情報						
	H28	H29	H30	3カ年平均	備考	
収入(単位:円)	3,188,437	2,950,200	3,667,242	3,268,626.3		
教職員住宅使用料	3,188,437	2,950,200	3,667,242	3,268,626.3		
支出(単位:円)	1,010,846	1,974,774	1,064,803	1,350,141.0		
修繕費	805,088	1,665,640	604,000	1,024,909.3		
役務・委託費	205,758	309,134	460,803	325,231.7		
収支(単位:円)	2,177,591	975,426	2,602,439	1,918,485.3		
資産老朽化比率(※)	79.7%	81.8%	84.0%			

※減価償却累計額(建物) / (有形固定資産合計(建物) + 減価償却累計額(建物))



施設の概要

基準日: 令和元年8月時点

基本情報								
施設名称 (愛称)	第二東矢倉教職員住宅							
HPアドレス	(建物外観等)右側の建物							
電話番号	077-528-4551							
所在地	草津市東矢倉三丁目39-4							
設置目的	地方公務員法第四十二条(地方公共団体は、職員の保健、元気回復その他厚生に関する事項について計画を樹立し、これを実施しなければならない。)に基づき、教職員の福利厚生施設として、教職員およびその家族の住宅の用に供するために設置							
所管	部局	教育委員会事務局						
	課等	教職員課健康福利室						
設置年月	昭和58年3月							
土地	敷地面積	2271.64㎡ (東矢倉教職員住宅との合計面積)				避難所指定等	無	
	市街化区域	市街化区域				防災拠点指定等	無	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域				文化財指定	無	
建物	延床面積	649.4㎡				再生エネルギー等	無	
	取得価額	85,306,500円				自家発電設備	無	
運営	運営方法	直営				バリアフリー	障害者用エレベーター	無
	運営時間	-					多目的トイレ	無
	休館日	-					オストメイト対応トイレ	無
駐車台数	-					車いす使用者用駐車場	無	
特記事項	令和4年度末で廃止予定							



施設概要						
名称	主体構造	設置年	延床面積	階数	耐震	備考
第二東矢倉教職員住宅 物置	鉄筋コンクリート造	S58.3	617.9㎡	5	新耐震	
	鉄骨造		31.5㎡	1	新耐震	

成果情報					
	H28	H29	H30	3カ年平均	備考
利用可能日数(単位:日)	365	365	365	365.0	
年間利用人数(単位:人)	8,030	4,380	2,920	5,110.0	1世帯2人入居として計算
1日あたり利用人数(単位:人/日)	22	12	8	14.0	
年間収入(単位:円)	1,267,200	1,504,800	1,179,514	1,317,171.3	
1日あたり収入(単位:円/日)	3,472	4,123	3,232	3,608.7	

コスト情報					
	H28	H29	H30	3カ年平均	備考
収入(単位:円)	1,267,200	1,504,800	1,179,514	1,317,171.3	
教職員住宅使用料	1,267,200	1,504,800	1,179,514	1,317,171.3	
支出(単位:円)	841,581	479,947	257,720	526,416.0	
修繕費	716,998	324,000	164,000	401,666.0	
役務・委託料	124,583	155,947	93,720	124,750.0	
収支(単位:円)	425,619	1,024,853	921,794	790,755.3	
資産老朽化比率(※)	75.5%	77.7%	79.8%		

※減価償却累計額(建物) / (有形固定資産合計(建物) + 減価償却累計額(建物))

施設の概要

基準日：令和元年8月時点

基本情報								
施設名称 (愛称)	守山教職員住宅							
HPアドレス	(建物外観等)							
電話番号	077-528-4551							
所在地	守山市横江町222-5、222-6、222-7							
設置目的	地方公務員法第四十二条(地方公共団体は、職員の保健、元気回復その他厚生に関する事項について計画を樹立し、これを実施しなければならない。)に基づき、教職員の福利厚生施設として、教職員およびその家族の住宅の用に供するために設置							
所管	部局	教育委員会事務局						
	課等	教職員課健康福利室						
設置年月	昭和62年4月							
土地	敷地面積	5178.56㎡				避難所指定等	無	
	市街化区域	市街化調整区域				防災拠点指定等	無	
	用途地域	-				文化財指定	無	
建物	延床面積	2213.28㎡				再生エネルギー等	無	
	取得価額	175,004,800円				自家発電設備	無	
運営	運営方法	直営				バリアフリー	障害者用エレベーター	無
	運営時間	-					多目的トイレ	無
	休館日	-					オストメイト対応トイレ	無
	駐車台数	32台					車いす使用者用駐車場	無
特記事項								
施設概要								
名称	主体構造	設置年	延床面積	階数	耐震	備考		
守山教職員住宅	鉄筋コンクリート造	S62.4	2,110.4㎡	2	新耐震			
物置	鉄筋コンクリート造		102.88㎡	1	新耐震			
成果情報								
	H28	H29	H30	3カ年平均	備考			
利用可能日数(単位:日)	365	365	365	365.0				
年間利用人数(単位:人)	8,760	6,570	10,220	8,516.7	1世帯2人入居として計算			
1日あたり利用人数(単位:人/日)	24	18	28	23.3				
年間収入(単位:円)	3,666,306	2,596,998	3,112,075	3,125,126.3				
1日あたり収入(単位:円/日)	10,045	7,115	8,526	8,562.0				
コスト情報								
	H28	H29	H30	3カ年平均	備考			
収入(単位:円)	3,666,306	2,596,998	3,112,075	3,125,126.3				
教職員住宅使用料	3,262,264	2,310,799	2,769,113	2,780,725.3				
駐車場使用料	404,042	286,199	342,962	344,401.0				
支出(単位:円)	678,614	1,786,031	3,065,770	1,843,471.7				
修繕費	153,360	653,256	2,157,966	988,194.0				
役務・委託料	525,254	1,132,775	907,804	855,277.7				
収支(単位:円)	2,987,692	810,967	46,305	1,281,654.7				
資産老朽化比率(※)	90.6%	93.5%	96.4%					

※減価償却累計額(建物) / (有形固定資産合計(建物) + 減価償却累計額(建物))

施設の概要

基準日：令和元年8月時点

基本情報						
施設名称 (愛称)	神領教職員住宅					
HPアドレス	(建物外観等)					
電話番号	077-528-4551					
所在地	大津市三大寺7-1					
設置目的	地方公務員法第四十二条(地方公共団体は、職員の保健、元気回復その他厚生に関する事項について計画を樹立し、これを実施しなければならない。)に基づき、教職員の福利厚生施設として、教職員およびその家族の住宅の用に供するために設置					
所管	部局	教育委員会事務局				
	課等	教職員課健康福利室				
設置年月	平成12年4月					
土地	敷地面積	1393.11㎡		避難所指定等	無	
	市街化区域	市街化区域		防災拠点指定等	無	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		文化財指定	無	
建物	延床面積	929.67㎡		再生エネルギー等	無	
	取得価額	232,565,687円		自家発電設備	無	
運営	運営方法	直営		バリアフリー	障害者用エレベーター	無
	運営時間	-			多目的トイレ	無
	休館日	-			オストメイト対応トイレ	無
駐車台数	16台			車いす使用者用駐車場	無	
特記事項						
施設概要						
名称	主体構造	設置年	延床面積	階数	耐震	備考
神領教職員住宅 物置	鉄筋コンクリート造	H12.4	902.52㎡	4	新耐震	
	鉄骨造		27.15㎡	1	新耐震	
成果情報						
	H28	H29	H30	3カ年平均	備考	
利用可能日数(単位:日)	365	365	365	365.0		
年間利用人数(単位:人)	10,950	10,220	9,490	10,220.0	1世帯2人入居として計算	
1日あたり利用人数(単位:人/日)	30	28	26	28.0		
年間収入(単位:円)	5,466,663	5,228,058	5,001,155	5,231,958.7		
1日あたり収入(単位:円/日)	14,977	14,323	13,702	14,334.1		
コスト情報						
	H28	H29	H30	3カ年平均	備考	
収入(単位:円)	5,466,663	5,228,058	5,001,155	5,231,958.7		
教職員住宅使用料	4,678,791	4,448,805	4,253,730	4,460,442.0		
駐車場使用料	787,872	779,253	747,425	771,516.7		
支出(単位:円)	1,021,054	321,799	455,967	599,606.7		
修繕費	639,144	162,000	301,000	367,381.3		
役務・委託費	381,910	159,799	154,967	232,225.3		
収支(単位:円)	4,445,609	4,906,259	4,545,188	4,632,352.0		
資産老朽化比率(※)	37.6%	39.8%	42.0%			

※減価償却累計額(建物)÷(有形固定資産合計(建物)+減価償却累計額(建物))

施設の概要

基準日：令和元年8月時点

基本情報								
施設名称 (愛称)	栗東教職員住宅							
HPアドレス	(建物外観等)							
電話番号	077-528-4551							
所在地	栗東市手原二丁目9-35							
設置目的	地方公務員法第四十二条(地方公共団体は、職員の保健、元気回復その他厚生に関する事項について計画を樹立し、これを実施しなければならない。)に基づき、教職員の福利厚生施設として、教職員およびその家族の住宅の用に供するために設置							
所管	部局	教育委員会事務局						
	課等	教職員課健康福利室						
設置年月	平成14年4月							
土地	敷地面積	1324.8㎡				避難所指定等	無	
	市街化区域	市街化調整区域				防災拠点指定等	無	
	用途地域					文化財指定	無	
建物	延床面積	1058.53㎡				再生エネルギー等	無	
	取得価額	271,016,105円				自家発電設備	無	
運営	運営方法	直営				バリアフリー	障害者用エレベーター	無
	運営時間	-					多目的トイレ	無
	休館日	-					オストメイト対応トイレ	無
駐車台数	20台				車いす使用者用駐車場	無		
特記事項								
施設概要								
名称	主体構造	設置年	延床面積	階数	耐震	備考		
栗東教職員住宅	鉄筋コンクリート造	H14.4	1,050.76㎡	4	新耐震			
プロパン庫	コンクリートブロック造		7.77㎡	1	新耐震			
成果情報								
	H28	H29	H30	3カ年平均	備考			
利用可能日数(単位:日)	365	365	365	365.0				
年間利用人数(単位:人)	14,600	12,410	14,600	13,870.0	1世帯2人入居として計算			
1日あたり利用人数(単位:人/日)	40	34	40	38.0				
年間収入(単位:円)	4,817,039	5,197,151	5,382,078	5,132,089.3				
1日あたり収入(単位:円/日)	13,197	14,239	14,745	14,060.5				
コスト情報								
	H28	H29	H30	3カ年平均	備考			
収入(単位:円)	4,817,039	5,197,151	5,382,078	5,132,089.3				
教職員住宅使用料	4,322,989	4,673,991	4,819,132	4,605,370.7				
駐車場使用料	494,050	523,160	562,946	526,718.7				
支出(単位:円)	1,074,393	1,199,062	618,426	963,960.3				
修繕費	834,084	955,160	326,800	705,348.0				
役務・委託料	240,309	243,902	291,626	258,612.3				
収支(単位:円)	3,742,646	3,998,089	4,763,652	4,168,129.0				
資産老朽化比率(※)	33.2%	35.4%	37.6%					

※減価償却累計額(建物)÷(有形固定資産合計(建物)+減価償却累計額(建物))

<p>1. 策定の趣旨</p> <p>本計画は、インフラ長寿命化基本計画(平成25年11月29日)および滋賀県公共施設等マネジメント基本方針(平成28年3月、以下「基本方針」という。)に基づき、戦略的な維持管理・更新等を推進するため、個別施設毎の具体的な対応方針を定める計画として策定するものです。</p>
<p>2. 対象施設</p> <p>第二東矢倉教職員住宅、守山教職員住宅、長浜第二教職員住宅、東矢倉教職員住宅、神領教職員住宅、栗東教職員住宅</p> <p>滋賀県公共施設等マネジメント基本方針における「3施設類型ごとの管理に関する基本的な方針」の「1. 庁舎等」にかかる建築物およびその付帯施設</p>
<p>3. 計画期間</p> <p>定期点検サイクル等を考慮の上、可能な限り計画期間の長期化を図ることで、中長期的な維持管理・更新等に係るコストの見通しの精度向上を図るため、令和元年度から令和10年度までの10年間とする。</p>
<p>4. 個別施設の状況等</p> <p>(1)施設の劣化・損傷の状況や要因等</p> <p>長浜第二教職員住宅は建築後42年、東矢倉教職員住宅は37年、第二東矢倉教職員住宅は35年、守山教職員住宅は31年(いずれも平成31年3月時点)を経過し、経年による老朽化が著しい。これらの住宅は空き室も比較的多く、入居者がいない部屋については、ガス、水道等のインフラの劣化が著しい。</p> <p>上記の建築年度の古い住宅も含め、教職員住宅は人が常時居住している施設であることから安全性はもとより、快適に生活できる最低限の機能の維持は必要である。</p> <p>(2)点検・診断の実施方針</p> <p>建築基準法第12条第2項および第4項による定期点検、その他建築設備の法定点検等の結果に基づき施設の劣化状況や修繕の緊急度を把握する。</p> <p>また、入居者からの情報提供により施設の劣化状況や修繕の緊急度を把握する。</p> <p>(3)その他、対策を実施する際に考慮すべき事項</p>
<p>5. 対策の優先順位の考え方</p> <p>(1)目標使用年数</p> <p>国家公務員宿舎の例に倣い、原則40年間使用することを目標とする。ただし、集合住宅である長浜第二、守山については、共同住宅(マンションタイプ)と異なり大規模修繕の必要性が低いことから、45年間使用することを目標とする。</p> <p>(2)当該施設が果たしている役割等を踏まえた優先順位の考え方</p> <p>常に住人が居住している施設であることから、安全性はもとより、快適で良好な住環境が維持できるよう適時な修繕と計画的な維持管理を行う。</p>

6. 対策内容と実施時期

(1) 基本的な方針

近年は交通の便もよくなり、民間の賃貸住宅も充実してきたことなどにより、教職員住宅の必要性も低くなっている。そのため、目標使用年数の経過を目途に順次廃止することとしているが、それまでの間は安全性を最優先に、最小のコストで維持管理を行う。

(2) 取組方針

① 点検・診断等

- ・劣化状況や不具合状況の的確な把握が重要であることから、法定点検に加えて、「県有施設点検マニュアル」に基づく点検等により劣化や不具合の進行可能性や施設に与える影響などについて把握する。
- ・また、点検等の結果を適切に集積し、施設の維持管理・修繕・更新等への反映させることで、「メンテナンスサイクル」を確立する。

② 安全確保

- ・教職員住宅の管理においては、住人の安全確保を最重要事項として認識のうえ、点検・診断を実施し、危険性の有無を適切に把握するとともに、危険性が認められた場合は、速やかに安全確保のための措置を行う。
- ・老朽化等により供用廃止された教職員住宅については、危険性が生じることがないように適切に処分・除却等を進める。

③ 耐震化

- ・旧耐震基準で建築された住宅については、廃止時期も見据えつつ、他の県有施設との優先順位を勘案しながら耐震診断等の必要性を検討する。

④ 施設総量の適正化

- ・目標耐用年数が経過するまでは適切に維持管理・修繕を実施し、その後は、他用途への転用や市町、民間への売却など適切な処分を行う他、計画的に除却等を進める。

⑤ 長寿命化

- ・「県有施設点検マニュアル」に基づく施設の点検実施により、不具合箇所や劣化状況の早期の把握・対応を行うことで、可能な限り長寿命化を図る。

⑥ 維持管理・修繕・更新等

- ・施設の安全性や施設の運営に支障をきたすことのないよう、適切に維持管理・修繕等を実施する。
- ・近年は交通の便もよくなり、民間の賃貸住宅も充実してきたことなどから、教職員住宅については更新を行わない。

7. 対策費用**(1)長寿命化対策**

(単位:百万円)

施設名	年次計画										計	
	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10		
合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
主な対策												

(2)大規模改修

(単位:百万円)

施設名	年次計画										計	
	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10		
合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
主な対策												

(3)その他の改修 等

(単位:百万円)

施設名	年次計画										計	
	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10		
合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
主な対策												

※対策費用については随時見直しを行う。

※この計画により予算が確定されるものではない。

8. 更新履歴

更新年月	更新した内容