

表4 形態別入居率

単位：戸、%

区 分	知 事 部 局						教 育 委 員 会		
	職 員 宿 舎			職 員 住 宅			教 職 員 住 宅		
	入居 戸数	空き 戸数	入居率	入居 戸数	空き 戸数	入居率	入居 戸数	空き 戸数	入居率
一 戸 建	67	18	78.8	0	0	—	58	10	85.3
集合住宅・マンション型	44	12	78.6	395	15	96.3	431	2	99.5
上記以外の集合住宅	10	10	50.0	226	101	69.1	257	66	79.6

注：集合住宅・マンション型は、2階以上の建物で1戸が1フロア内に区画されたもの。

③ 用途別入居率

職員宿舎等の用途別入居率は、職員宿舎と職員住宅において、単身用のものが世帯用のものより若干入居率が低い。職員宿舎と職員住宅の単身用のものを個別にみると、熊本単身寮が30戸のうち11戸、こども総合療育センターの看護師宿舎が10戸のうち10戸、八代単身寮が10戸のうち9戸、人吉単身寮が20戸のうち20戸が空き室となっており、入居率を引き下げる要因となっている。これらはいずれも建築年度が古く、老朽化が激しい住宅である。

表5 用途別入居率

単位：戸、%

区 分	知 事 部 局						教 育 委 員 会		
	職 員 宿 舎			職 員 住 宅			教 職 員 住 宅		
	入居 戸数	空き 戸数	入居率	入居 戸数	空き 戸数	入居率	入居 戸数	空き 戸数	入居率
世 帯 用	101	28	78.3	466	71	86.8	594	73	89.1
単 身 用	17	11	60.7	155	45	77.5	144	5	96.6
そ の 他	3	1	75.0	0	0	—	8	0	100.0

④ 構造別入居率

職員宿舎等の構造別入居率では、CB造りの職員宿舎の入居率が54.4%と低い。職員宿舎のCB造りの空き戸数26戸は、全て昭和43年から昭和47年までに建築されたものである。

表6 構造別入居率

単位：戸、%

区 分	知 事 部 局						教 育 委 員 会		
	職 員 宿 舎			職 員 住 宅			教 職 員 住 宅		
	入居 戸数	空き 戸数	入居率	入居 戸数	空き 戸数	入居率	入居 戸数	空き 戸数	入居率
R C 造 り	45	3	93.8	411	21	95.1	360	1	99.7
C B 造 り	31	26	54.4	208	95	68.6	301	67	81.8
木 造	42	11	79.2	2	0	100.0	85	10	89.5
そ の 他	3	0	100.0	0	0	—	0	0	—

注：RC造りは、鉄筋コンクリート造り、CB造りは、コンクリートブロック造り。

⑤ 汚水処理方式別入居率

職員宿舍等の汚水処理方式別の入居率をみると、職員住宅は、汲み取りによる処理が少なく、全て水洗トイレに改善されている。それに対し、教職員住宅には依然汲み取り式のトイレが多い。これは、教職員住宅には集団住宅と単独住宅があり、単独住宅は学校毎に設置されているため、市部にない場合も多く、当該教職員住宅が所在する自治体に下水道施設がなかったり、また単独住宅は戸数も少ないことから浄化槽整備も進んでいないためである。

職員宿舍においては、浄化槽処理方式より汲み取り方式の入居率が高いが、これは、浄化槽が設置されている職員宿舍の中に、こども総合療育センター13戸及び農業大学校阿蘇校舎宿舍7戸が含まれており、その全てが空き家（室）になっているためである。

表7 汚水処理方式別入居率

単位：戸、%

区 分	知 事 部 局						教 育 委 員 会		
	職 員 宿 舎			職 員 住 宅			教 職 員 住 宅		
	入居 戸数	空き 戸数	入居率	入居 戸数	空き 戸数	入居率	入居 戸数	空き 戸数	入居率
下 水 道	102	19	84.3	575	94	85.9	439	14	96.9
浄 化 槽	11	20	35.5	46	22	67.6	175	17	91.1
汲 み 取 り	8	1	88.9	0	0	—	132	47	73.7

⑥ 入浴設備別入居率

教職員住宅は、職員宿舍や職員住宅に比べてボイラー給湯の割合が高い。

風呂釜・シャワー付きが主流ではあるが、職員住宅ではシャワーが備え付けられていないものも職員住宅の総戸数の約30%程度ある。

入居率では、風呂釜のみの職員宿舍が低い。

表8 入浴設備別入居率

単位：戸、%

区 分	知 事 部 局						教 育 委 員 会		
	職 員 宿 舎			職 員 住 宅			教 職 員 住 宅		
	入居 戸数	空き 戸数	入居率	入居 戸数	空き 戸数	入居率	入居 戸数	空き 戸数	入居率
ボイラー給湯	10	1	90.9	20	2	90.9	259	26	90.9
風呂釜・シャワー	104	34	75.4	382	50	88.4	417	40	91.2
風呂釜のみ	7	5	58.3	219	64	77.4	70	12	85.4

⑦ 駐車場整備別入居率

職員宿舍等の駐車場については、約95%が整備されている。

教職員住宅においては、駐車場の整備状況が良好であれば入居率が高いという結果がみられたが、職員宿舍や職員住宅では、駐車場の整備状況が必ずしも入居率に影響していないという結果がみられた。

なお、駐車場が無いところにおいて、敷地内の空き地等に車を置いている事例がみられた。

表9 駐車場整備別入居率

単位：戸、%

区 分	知 事 部 局						教 育 委 員 会		
	職 員 宿 舎			職 員 住 宅			教 職 員 住 宅		
	入居 戸数	空き 戸数	入居率	入居 戸数	空き 戸数	入居率	入居 戸数	空き 戸数	入居率
舗装駐車場有り	108	27	80.0	508	65	88.7	475	11	97.7
未舗装駐車場有り	10	11	47.6	71	49	59.2	235	57	80.5
駐車場無し	3	2	60.0	42	2	95.5	36	10	78.3

⑧ 間取り別入居率

職員宿舎の1Kの間取りで16.7%と低い入居率となっているが、それを除けば間取りや部屋の広狭が、直接入居率に影響しているとは言えない。

表10 間取り別入居率

単位：戸、%

区 分	知 事 部 局						教 育 委 員 会		
	職 員 宿 舎			職 員 住 宅			教 職 員 住 宅		
	入居 戸数	空き 戸数	入居率	入居 戸数	空き 戸数	入居率	入居 戸数	空き 戸数	入居率
1 K	2	10	16.7	155	45	77.5	72	0	100.0
2 K～2 DK	11	7	61.1	15	9	62.5	132	9	93.6
2 LDK	7	0	100.0	0	0	—	32	5	86.5
3 K～3 DK	23	11	67.6	239	58	80.5	395	60	86.8
3 LDK	33	3	91.7	212	4	98.1	20	0	100.0
4 K～4 DK	33	6	84.6	0	0	—	95	4	96.0
4 LDK	0	1	0	0	0	—	0	0	—
5 K～	12	2	85.7	0	0	—	0	0	—

これまで、建築年度から間取りまでの8項目について、職員宿舎等の施設面と入居率の関係をみてきたが、入居率の低い原因が旧式の施設であるからということだけでは説明できない状況もみられた。

なお、教職員住宅においては、入居率が極端に低い項目はみられなかった。

(3) 建築年度別の施設整備の状況について

職員宿舎等がどのように整備されてきたかを表11から表13でみると、職員宿舎においては、構造がCB造り・木造からRC造りに、汚水処理方式が汲み取りから水洗トイレに、入浴設備が風呂釜のみからシャワー付きに施設の整備が図られてきている。

また、職員住宅についても形態がその他の集合住宅からマンション型の集合住宅に、構造がCB造り・木造からRC造りに、風呂釜のみからシャワー付きに、駐車場無しから駐車場有りに、3K・3DKから3LDKにというように施設の充実が図られてきている。

教職員住宅については、汲み取り方式や風呂釜のみの施設整備が昭和50年代まで職員宿舎や職員住宅に比べて一般的に行われてきたが、ここ20年は施設の面でも改善してい

る。

表11-1 建築年度別の施設の状況（知事部局の職員宿舎）

単位：戸

区 分	形 態			用 途			構 造				汚水処理		
	一戸建	集合住宅 マンション型	集合住宅 その他	世帯用	単身用	その他	RC造り	CB造り	木造	その他	下水道	浄化槽	汲み取り
昭和39年度以前	3	0	0	3	0	0	0	0	3	0	0	0	3
昭和40年代	71	10	12	80	10	3	3	51	39	0	65	22	6
昭和50年代	7	0	4	11	0	0	0	5	6	0	4	7	0
昭和60年度から 平成6年度まで	2	41	2	29	16	0	43	0	1	1	44	1	0
平成7年度以降	2	5	2	6	2	1	2	1	4	2	8	1	0

表11-2 建築年度別施設の状況（知事部局の職員宿舎）

単位：戸

区 分	入浴設備			駐 車 場			間 取 り							
	ボイラー 給湯	風呂 シャ ー ・ 釜 ・ 給湯	風呂 釜のみ	有・舗装	有・未舗装	無	1K	2K ・ 2DK	2LDK	3K ・ 3DK	3LDK	4K ・ 4DK	4LDK	5K以上
昭和39年度以前	0	0	3	0	1	2	0	0	0	3	0	0	0	0
昭和40年代	5	80	8	72	18	3	10	6	0	22	3	37	1	14
昭和50年代	1	9	1	10	1	0	0	0	1	6	2	2	0	0
昭和60年度から 平成6年度まで	4	41	0	44	1	0	2	11	2	3	27	0	0	0
平成7年度以降	1	8	0	9	0	0	0	1	4	0	4	0	0	0

表12-1 建築年度別の施設の状況（知事部局の職員住宅）

単位：戸

区 分	形 態			用 途			構 造				汚水処理		
	一戸建	集合住宅 マンション型	集合住宅 その他	世帯用	単身用	その他	RC造り	CB造り	木造	その他	下水道	浄化槽	汲み取り
昭和39年度以前	0	0	72	72	0	0	0	72	0	0	72	0	0
昭和40年代	0	54	239	221	72	0	66	227	0	0	243	50	0
昭和50年代	0	0	16	16	0	0	10	4	2	0	10	6	0
昭和60年度から 平成6年度まで	0	36	0	36	0	0	36	0	0	0	36	0	0
平成7年度以降	0	320	0	192	128	0	320	0	0	0	308	12	0

表12-2 建築年度別施設の状況（知事部局の職員住宅）

単位：戸

区 分	入浴設備			駐 車 場			間 取 り							
	ボイラー 給湯	風呂 釜 ・ 給湯	風呂 釜 のみ	有・舗装	有・未舗装	無	1K	2K ・ 2DK	2L ・ DK	3K ・ 3DK	3L ・ DK	4K ・ 4DK	4L ・ DK	5K 以上
昭和39年度以前	0	0	72	72	0	0	0	24	0	48	0	0	0	0
昭和40年代	10	72	211	139	110	44	72	0	0	221	0	0	0	0
昭和50年代	0	16	0	6	10	0	0	0	0	16	0	0	0	0
昭和60年度から 平成6年度まで	0	36	0	36	0	0	0	0	0	0	36	0	0	0
平成7年度以降	12	308	0	320	0	0	128	0	0	12	180	0	0	0

表13-1 建築年度別の施設の状況（教育委員会の職員住宅）

単位：戸

区 分	形 態			用 途			構 造				汚水処理		
	一戸建	集合住宅 マンション型	集合住宅 その他	世帯用	単身用	その他	R C造り	C B造り	木造	その他	下水道	浄化槽	汲み取り
昭和39年度以前	0	0	8	4	4	0	0	8	0	0	8	0	0
昭和40年代	23	93	182	272	26	0	78	184	36	0	158	37	103
昭和50年代	41	70	114	225	0	0	60	150	15	0	109	40	76
昭和60年度から 平成6年度まで	4	50	4	58	0	0	18	26	14	0	20	38	0
平成7年度以降	0	220	15	108	119	8	205	0	30	0	158	77	0

表13-2 建築年度別施設の状況（教育委員会の職員住宅）

単位：戸

区 分	入浴設備			駐 車 場			間 取 り						
	ボイラ ー給湯	風呂 ・シャ ワ釜 ・	風呂 釜の み	有・ 舗装	有・ 未舗 装	無	1 K	2 K ・ 2 D K	2 L D K	3 K ・ 3 D K	3 L D K	4 K ・ 4 D K	4 L D K 以上
昭和39年度以前	4	0	4	0	8	0	0	0	4	4	0	0	0
昭和40年代	70	192	36	99	170	29	0	16	6	266	0	10	0
昭和50年代	60	123	42	104	104	17	0	0	0	129	8	88	0
昭和60年度から 平成6年度まで	14	44	0	52	6	0	0	0	13	36	8	1	0
平成7年度以降	137	98	0	231	4	0	72	125	14	20	4	0	0

(4) 過去3年間の職員宿舍等の空き戸数の状況について

これまでに見てきたように職員宿舍等は、建築年度が新しくなれば施設面で改善されてきており、そのことが逆に建築年度が古い職員宿舍が、建物本体の老朽化と設備の旧式化も相まって入居率を低下させている。

建築年度をみると平成7年度以降の過去6年間に職員宿舍は9戸、職員住宅は320戸、教職員住宅は235戸建築されているが（県、地方職員共済組合及び公立学校共済組合が建築したもの他、民間からの借上げ宿舍も含まれる。）、表14の過去の3年間の入居率あるいは入居戸数に大きな変動はない。建築年度の古い職員宿舍等から新しいものへの住み替えが行われている事例もみられ、入居率等が大きく変動しない一因になっている。

表14 過去3年間の空き戸数の状況

単位：戸、%

区 分	知 事 部 局						教 育 委 員 会		
	職 員 宿 舎			職 員 住 宅			教 職 員 住 宅		
	入居 戸数	空き 戸数	入居率	入居 戸数	空き 戸数	入居率	入居 戸数	空き 戸数	入居率
平成12年度	132	27	83.0	611	126	82.9	765	44	94.6
平成13年度	119	42	73.9	631	106	85.6	741	68	91.6
平成14年度	121	40	75.2	621	116	84.3	746	78	90.5
3年継続未入居の戸数		22			78			25	

過去3年間継続して空き家（室）の状態であったものは、職員宿舍で22戸である。

その内訳は、運転手宿舍が4戸、こども総合療育センター所長、医師及び看護師宿舍が13戸、果樹試験場職員宿舍、農業大学校阿蘇校舎所長宿舍が3戸、その他が2戸で、設置の必要性を検討する必要がある。

また、職員住宅は78戸あり、その内訳は八ツ島職員住宅5戸、保田窪職員住宅7戸、清水職員住宅19戸、黒髪職員住宅4戸、上片住宅8戸、八代単身寮8戸、人吉単身寮20戸、その他7戸で、このうち八ツ島職員住宅、保田窪職員住宅、清水職員住宅は、昭和30年代に、黒髪職員住宅、人吉単身寮は昭和40年代に建てられたものである。

八ツ島職員住宅、清水職員住宅は平成15年度解体予定であるが、その他の職員住宅も老朽化が顕著で設備の旧式化（間取りの狭小、浴室設備及び駐車場）も重なっている。

次に、教職員住宅の25戸の内訳をみると、21戸が天草郡内に集中している。特に天草東高校に係るもの3戸、倉岳高校に係るもの7戸、松島商業高校に係るもの6戸が占めており、生徒数の減少に伴う職員数の減少によるものである。

今後、長期間入居が見込めないのであれば、除草等の住環境維持も困難になり、防犯上の問題もあるので、対応策の検討が必要である。

3 借上げ宿舍について

借上げ宿舍については、熊本県宿舍借上げ及び貸付け要領（以下「借上げ要領」という。）により事務が運用されている。

現在、知事部局には、借上げ宿舍が地域振興局長及び出先機関の所属長の宿舍で19戸、教育委員会には、外国語指導助手宿舍34戸を含む37戸がある。

借上げ要領では、借上げ宿舍は90㎡以下の広さであること及び借上げ料（県が家屋所有

者に支払う家賃)は最高70,000円であることを定めているが、教育委員会の借上げ宿舍のうち3件は90㎡を超えている。

また、借上げ料については、月額30,000円から70,000円まで様々であるが、教育委員会の外国語指導助手の宿舍は全県一律に月額35,000円である。

ただし、35,000円を超える部分については、外国語指導助手と家主との間において別の契約を締結し、外国語指導助手が家主に直接支払っている。

また、県は当該民間家屋を借上げて宿舍とした場合、借上げ要領第4条により宿舍貸付料相当額を使用者に負担させている。しかし、外国語指導助手宿舍については、使用者も家賃を家主に支払っている状況にもかかわらず、宿舍全面積を算定根拠として宿舍貸付料相当額を負担させている。

なお、外国語指導助手については、教職員住宅に空き家(室)があれば入居させている例もみられる。これは、本人の経済的負担も少なくなり、空き家(室)の利用促進も図れることから、可能な限り積極的に教職員住宅への入居を勧めることが望ましい。

第3 まとめ

今回、「職員宿舍、職員住宅及び教職員住宅の管理運営について」をテーマとし、防災及び保全対策、入退居に伴う事務、貸付料等の収入事務についても監査を行った。その結果職員宿舍等の管理運営についてはおおむね良好と認められた。

しかし、次の事項について主管部局である総務部管財課、総務部職員課、教育庁総務企画課、教育庁高校教育課を中心として、検討され、適切な対応を望むものである。

- 1 知事部局の職員宿舍で3年間継続して空き家(室)であるものについては、設置の必要性が低下したと思われるものもあり、廃止も含め対応策を検討すること。
- 2 職員住宅については、計画的な建て替えにもかかわらず入居率に大きな変動はみられない。今後、更新等を行う場合は、県の財政状況に配慮し、更新等の必要性について十分検討を行うこと。
- 3 教職員住宅については、3年間継続して、空き家(室)であるものが一定地域に集中しているが、空家の状態が長期化すれば住環境の維持や防犯上の問題等を生ずるので、対応策を検討すること。
- 4 借上げ宿舍については、借上げ要領に定める基準を周知徹底すること。
- 5 外国語指導助手の借上げ宿舍については、全県一律の借上げ料という方式及び使用者負担額の算定方法について検討を行うこと。