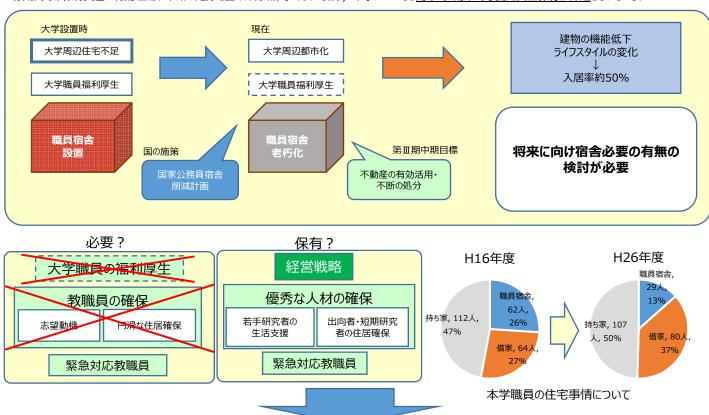
職員宿舎総合計画(概要)

職員宿舎については、本学では職員の福利厚生の観点から、大学法人等間における人事交流での異動、任期を定められた教員、新規採用職員等の円滑な住 戸確保を目的として職員宿舎を保有し運用してきたが、宿舎施設の機能低下、職員のライフスタイルの変化により入居率が低下しており、大学経営上、職員宿 舎の必要性及び保有の有無について検討が必要な時期にきている。

近年、国が管理する公務員宿舎は、真に公務のために必要な宿舎に限定し、福利厚生(生活支援)目的のものは認めないものとし、宿舎費の値上げや貸与対象者の絞り込み、併せて宿舎保有数の適正化を行い、維持管理費等の削減を目的として廃止・処分を実施しており、国立大学法人も同様に、第Ⅲ期中期目標期間では保有資産の有効活用や不断の処分を含めた判断が求められており、本学についても<u>効率的・効果的な固定資産保有が課題</u>となっている。



職員宿舎の基本的考え方

本学の職員宿舎については、教職員の永続的な福利厚生を目的とせず、次の者及び目的に限定した貸与とする。

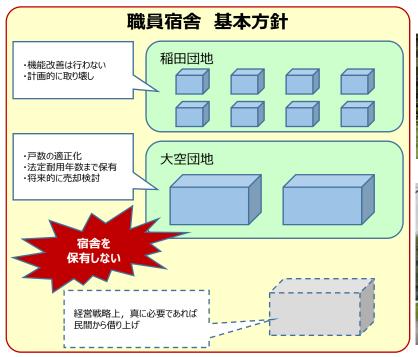
- ① 教員採用時における優秀な人材を確保するための福利厚生
- ② 新たな事務職員の生活支援
- ③ 若手研究者, 異動官職の生活基盤の早期安定

職員宿舎保有の基本方針

- 1. 耐用年数を超え老朽化した稲田団地宿舎は、今後機能改善は行わず、廃止し計画的に取り壊す。 (廃止した稲田団地宿舎の代換えとして大空団地宿舎を使用する。)
- 2. 大空団地宿舎は、当面利活用し保有するが入居率が改善されない場合、職員宿舎戸数の適正化をおこなう。
- 3. 将来的に大学で職員宿舎は保有しないこととし、経営戦略により真に必要とする場合は、民間からの借り上げにて対応する。

(職員の福利厚生において社会的情勢等が変化した場合は宿舎保有について再検討をおこなう。)

職員宿舎総合計画(概要)



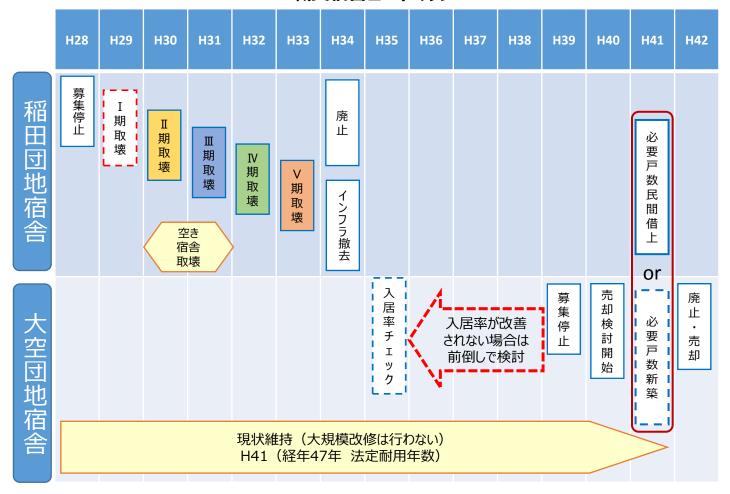


稲田団地職員宿舎



大空団地職員宿舎

職員宿舎ロードマップ



带広畜産大学 職員宿舎総合計画



職員宿舎総合計画

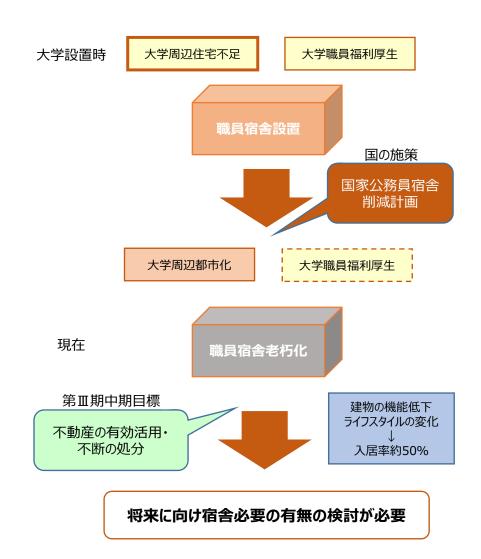
- 職員宿舎を取り巻く状況について
- ・ 職員宿舎の現状について
- 本学職員の住宅事情について
- ・ 職員宿舎入居者の現況について
- 職員宿舎の必要性及び大学保有の検討
- 職員宿舎保有に伴う財務負担シミュレーション
- 職員宿舎廃止に伴う財務負担シミュレーション
- 財政負担シミュレーション比較
- 職員宿舎 基本方針について
- 職員宿舎ロードマップ

職員宿舎を取り巻く状況について

本学職員宿舎は、大学設置当時に大学周辺の住宅不足及び職員の福利厚生として整備・設置されたが、近年では大学周辺には多様なタイプの賃貸住宅が存在しており、本学が職員の住宅確保しなければならない必要性がなくなりつつある。

また、国が管理する公務員宿舎は、平成23年度に削減計画が策定され、真に公務のために必要な宿舎に限定し、福利厚生(生活支援)目的のものは認めないものとし、貸与対象者の絞り込みや宿舎保有数の適正化を行い、維持管理費等の削減のため処分等を実施しており、大学法人も同様に、第Ⅲ期中期目標期間では保有資産の有効活用や不断の処分を含めた判断が求められている中、本学についても効率的・効果的な固定資産保有の検討が必要となっている。

現在,本学における職員宿舎の利用については,教職員の福利厚生,大学法人等間における人事交流おける異動,新規採用職員,若手研究者の採用時における円滑な住戸確保を目的として職員宿舎を保有し活用しているが,宿舎施設の機能低下や職員のライフスタイルの変化により,入居率は低下しており,今後資産管理上においても不適切な状況になる事が予想され,大学経営上,職員宿舎の必要性及び保有の有無について検討が必要な時期にきている。



職員宿舎の現状について(稲田団地宿舎)

・ 稲田団地宿舎について



敷地面積: 22,936㎡

建物概要:建築年 1964年~1968年, 経年 48~52年, 構造·階数 B1, 棟数 34棟

建物面積: 2,815㎡

戸 数:53戸(内訳:保管庫として使用 5戸, 職員宿舎利用 48戸, H28廃止 15戸)

入居戸数: 17戸(2017年2月現在, 入居率 32%)

※1戸当たり宿舎料 4,300~6,060円, 駐車場料金 2,412円

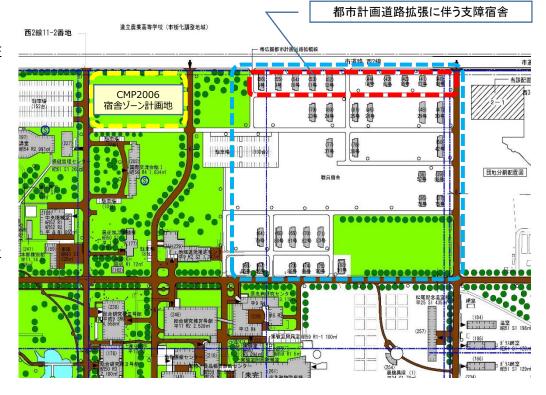
※補強ブロック造の法定耐用年数 38年

稲田団地宿舎はS39年からS43年に建設され,**築後48年**以上経過し,耐用年数の38年を超え老朽化が著しく,建物性能上(断熱性,老朽化等)の問題があり,入居率も現在
50%を大きく下回っている状況である。

今後,改修整備により機能を改善することは,投資の妥当性がなく継続して使用していくことが困難な状況であるため,キャンパスマスタープラン2006では現在の職員宿舎は建て替える計画となっている。

一部の職員宿舎については都市計画道路用地にかかっているため,近い将来(平成29年度)に取り壊すことが決定している。

※稲田団地は、都市計画法上市街化調整区域に指定されているため 賃貸を目的とする建物の新築は出来ない。新築する場合は帯広市と協 議が必要。



職員宿舎の現状について(大空団地宿舎)

・ 大空団地宿舎について



敷地面積:3,956㎡

建物概要: 建築年 1982年, 経年 34年, 構造·階数 R3, 棟数 2棟

建物面積:1,974㎡ 戸 数:24戸

入居戸数: 14戸(2017年2月現在, 入居率 58%) ※1戸当たり宿舎料 13,520円, 駐車場料金 2,412円

※鉄筋コンクリート造の法定耐用年数 47年

大空団地宿舎はS57年に合同宿舎として建設され、大学法 人化時に国より出資承継されたものである。

建物は<u>築後34年以上経過</u>し、老朽化が著しく建物性能上(断熱性、立地条件等)の問題があり、<u>経年とともに入居率</u>も徐々に低下し、現在は58%となっている状況である。

建物は、改修整備により機能を改善することが考えられるが、 **多額な改修費用及び維持費が必要**となり、たとえ現在の入居 率が改善しても、宿舎費収入だけでは費用の回収は不可能であ り、**費用の大部分を大学が負担**しなければならない。

今後、大空宿舎施設を保有・維持するためには、**戸数の適正 化や利用率改善のための用途の変更等を含めた新たな施策が 必要**であり、将来的には、職員宿舎を縮小または廃止・売却により処分し、大学主要団地である稲田団地に集約することを含めた検討が必要である。



職員宿舎の現状について【財務状況等】

稲田団地

宿舎料収入: 3,547,104円(駐車場貸付費含む) 宿舎修繕費: ▲500,000円(過去5年平均) 固定資産税: ▲1,084,042円(2014年実績)

• 大空団地

宿舎料収入: 2,494,532円(駐車場貸付費含む) 宿舎修繕費: ▲600,000円(過去5年平均)

通勤手当等: ▲312,000円(概算)

固定資産税: ▲1,203,508円(2014年実績)

資産価格

土地 27,500,000円 1,199円/㎡ (2004年鑑定時金額)

建物 185円 (台帳価格, 附属設備等含む)

資産価格

土地 51,000,000円 12,893 円/㎡ (2004年鑑定時金額)

建物 39,505,536円(台帳価格, 附属設備等含む)

※公租公課:大学が所有する不動産について固定資産税等は非課税となっているが、職員宿舎は課税対象となっている。

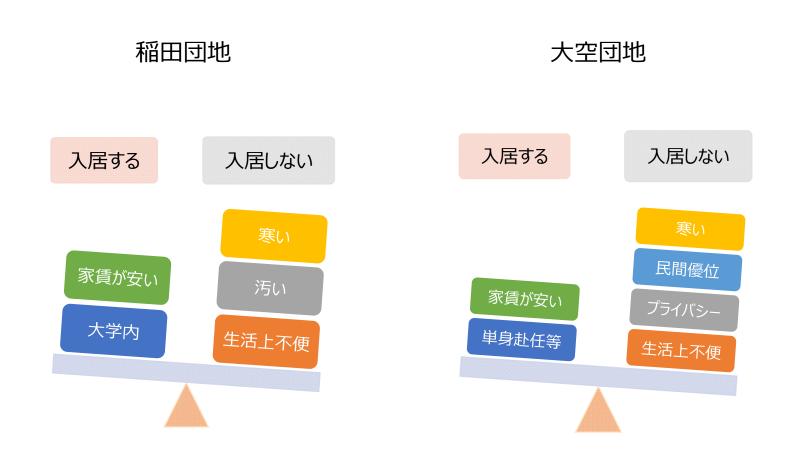
■ 年間収支

2,342,086円/年 (収入計 6,041,636円 - 支出計 3,699,550円)

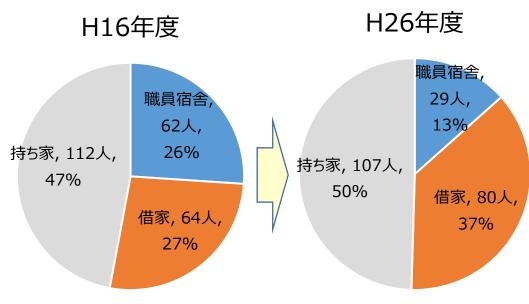
■ 上記以外の職員宿舎による現在の大学経営への影響

10,044,000円/年 (住居手当の削減年額 27,000円(最大負担額)×31人分×12ヶ月)

職員宿舎の現状について(入居率低下の要因)



本学職員の住宅事情について



○本学職員の住宅状況について

法人化当初のH16年度と10年後のH26年度を比較した場合,持ち家の比率双方約50%となっているが,<u>借家(住宅手当受給者)数は10ポイント増加</u>し,その分職員宿舎入居者が減少している。

住宅手当支給額は180%と増加している。また、1人当たりの支給額は144%の増加となっている。

要因として, 支給者数の増加 (職員宿舎から賃貸物件への移行) 及び賃貸物件の居住面積増加, 新しい物件への居住環境の向上を目的とした住宅への移行, 手当額の改定が考えられる。

通勤手当については、112%となっており、多少の増加が見られる。 参考として手当支給者の93%以上自動車通勤である。

※持ち家数

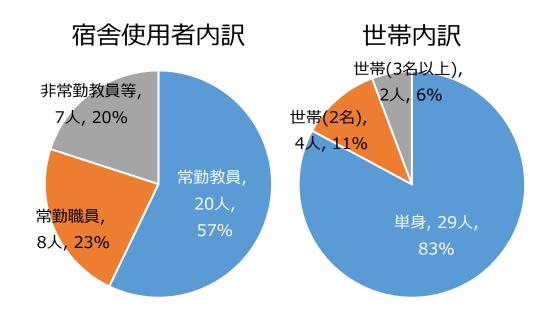
全職員数(再雇用, 非常勤職員を除く) - 住宅手当支給者数 - 職員宿舎入居者数

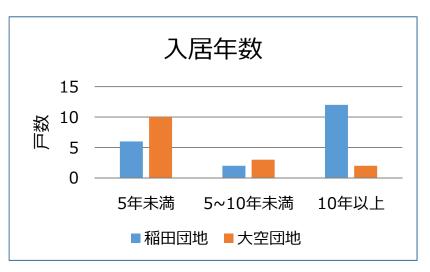


□ 単身赴任者数

H16 14人(単身赴任手当年額 6,398,000円) H26 12人(単身赴任手当年額 8,987,208円)

職員宿舎入居者の現況について

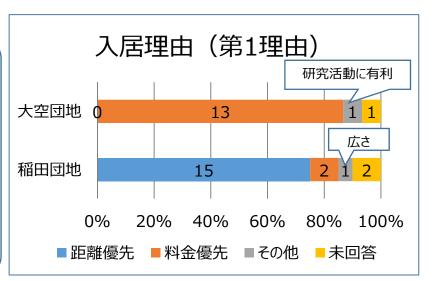




稲田団地は、古くから入居している教員が多くを占め、入居期間が長くなっている傾向が見られる。また、快適ではない住環境でも敷地内にある利便性を重視している。近年は、教員、職員の採用時に検討するが入居しない状況にあり、新規に入居する者は、新たな特任研究員や特任助教など若手研究者が多く、在任期間や研究期間の満期に退去するサイクルが見られる。

大空団地は、転居が予定されている転入者が多くを占め、比較的<u>短いサイクルで入退去</u>がなされている。このことから数年で異動することを前提とした暫定的な入居として利用されている状況にある。

近年,入退去のサイクルが短い理由として,新規採用決定から入居するまでの期間が短いこと,他県等からの異動等により地理的条件や地域性を把握していないこと等,民間住宅での敷金・礼金が無く,使用料金が安価であるため,赴任してから生活基盤が安定するまでの間,一次的に入居していることがあげられる。



職員宿舎の必要性及び大学保有の検討

職員宿舎の必要性

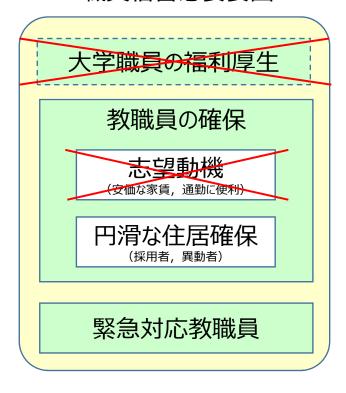
職員宿舎は、大学職員の福利厚生(生活支援)、新規採用教職員の円滑な住戸確保、緊急対応教職員の住居確保等により必要とされていたが、大学周辺の住宅状況の向上、職員宿舎の老朽化、生活水準の向上等により、職員宿舎の入居率は低下し、今までの施設利用状況から勘案すると、今後もさらに入居率が低下することはさけられない状況である。

資産の有効利用の観点から、大学が職員宿舎として維持することは難しい状況と判断するが、現状では、最小限の維持費にて運用しているため、収支ついてはプラスとなっている。今後、老朽化を改善し、継続して維持していくためには、大規模な改修が必然であり、それに伴う多大な経費が必要となる。

近年,国家公務員宿舎では職員の福利厚生を目的とする入居を認めない方向へと移行し,**業務上必要と考える職員の入居のみに選定する**ことにより,戸数の適正化を実施している。また,他大学においても宿舎の設置目的の見直しを行い,保有しない又は保有戸数を必要最小限にすることを検討・実施している。

上記の状況及び有効利用の観点から、職員宿舎の必要性はなくなり つつあり、今後は設置目的を見直し、需要に応じた戸数の確保が大 学経営上必要である。

職員宿舎必要要因



職員宿舎

職員宿舎の必要性及び大学保有の検討

- 職員宿舎保有の検討

前述のとおり、職員宿舎の必要性はほぼなくなりつつある状況であり、 今後、大学の経営戦略上真に必要と判断される場合のみ保有すべき と考えられる。

職員宿舎保有の理由としては,教職員採用時における優秀な人材 を確保するための福利厚生や他大学からの出向者及び短期招聘研 究者の住居確保が考えられる。

これらの理由にて職員宿舎を保有する場合,新たな財源を確保した上で新築又は改修し,家賃設定を民間に比べ安価に設定しなくてはならず、宿舎料収入のみで運営する事は不可能と考える。

また,緊急対応教職員の住居確保が考えられるが,大学近隣の住宅にて対応できるものと考えられる。

上記から、職員宿舎の大学保有については、多大な財政負担が必要となるため、大学の保有とせず、必要であれば最小限の戸数を民間からの借り上げにて対応することが有利とおもわれる。

今後,職員の福利厚生において社会的情勢等が変化し,経営戦略により職員宿舎を新築する際には,多額な経費が必要となるため,その際には大空宿舎を早期に廃止し,稲田団地に設置する等の効率化をおこない,財政負担を少なくすることが必要である。

職員宿舎保有しなければならない理由 経営戦略

優秀な人材の確保

若手研究者の 生活支援

出向者・短期研究者の 住居確保

赴任における早期生活基盤安定

緊急対応教職員

職員宿舎 (保有) 必要?

本学が職員宿舎を保有する場合の財政負担シミュレーション

本学が職員宿舎を保有した場合、今後の維持管理等に係る財政負担額を15年間及び30年間で算出。

15年間シミュレーション 年平均額 20,296,000円 (214,440,000円+ 90,000,000円) /15年

30年間シミュレーション 年平均額 15,872,633円 (213,307,000円+262,872,000円) /30年

稲田団地職員宿舎

支出

(修繕費 500,000円/年 + 固定資産税 1,000,000円/年) × 15年 + 改修費 1,164㎡×210,000円 = 266,940,000円 (修繕費 500,000円/年 + 固定資産税 1,000,000円/年) × 30年 + 改修費 1,164㎡×210,000円 + 維持費 29,167,000円 = 318,607,000円 収入 (現在の入居率で推移した場合)

宿舎費(駐車場料金含む) 3,500,000円/年 × 15年 = 52,500,000円 宿舎費(駐車場料金含む) 3,500,000円/年 × 30年 = 105,000,000円

支出-収入

15年 214,440,000円の負担 30年 213,307,000円の負担

大空団地職員宿舎

支出

(修繕費 600,000円/年 + 固定資産税 1,200,000円/年) × 15年 + 維持費 31,200,000円 = 58,200,000円 (修繕費 600,000円/年 + 固定資産税 1,200,000円/年) × 30年 + 改修費 1,974㎡×128,000円 + 維持費 31,200,000円 = 337,872,000円収入(現在の入居率で推移した場合)

宿舎費(駐車場料金含む) 2,500,000円/年 × 15年 = 37,500,000円 宿舎費(駐車場料金含む) 2,500,000円/年 × 30年 = 75,000,000円

支出-収入

15年 90,000,000円の負担 30年 262,872,000円の負担

職員宿舎を廃止した場合の財政負担シミュレーション

本学が職員宿舎を廃止した場合、今後の財政負担額を15年間及び30年間で算出。

15年間シミュレーション 年平均額 15,492,400円 (145,040,000円+ 87,346,000円) / 15年 **30年間シミュレーション 年平均額 13,140,200円** (233,780,000円+160,426,000円) / 30年

稲田団地職員宿舎

支出

```
取り壊し費用 2,815㎡×20,000円/㎡ = 56,300,000円
(住居手当 17戸×24,500円 + 通勤手当 17戸×4,500円)×12ヶ月×15年 = 88,740,000円
(住居手当 17戸×24,500円 + 通勤手当 17戸×4,500円)×12ヶ月×30年 = 177,480,000円
支出
15年 145,040,000円の負担 30年 233,780,000円の負担
```

大空団地職員宿舎

支出

```
取り壊し費用 1,974㎡×20,000円/㎡ = 39,480,000円
(住居手当 14戸×24,500円 + 通勤手当 14戸×4,500円) ×12ヶ月×15年 = 73,080,000円
(住居手当 14戸×24,500円 + 通勤手当 14戸×4,500円) ×12ヶ月×30年 = 146,160,000円
収入
土地売却益 (3,956㎡×13,000円/㎡ - 手数料 1,000,000円) / 2 = 25,214,000円
支出-収入
15年 87,346,000円の負担 30年 160,426,000円の負担
```

財政負担シミュレーション比較

職員宿舎を保有した場合と廃止した場合の財政負担シミュレーションを比較

■ 保有した場合

15年間収支年平均 20,300,000円

30年間収支年平均 15,900,000円

■ 廃止した場合

15年間収支年平均 15,500,000円

30年間収支年平均 13,100,000円

15年間及び30年間共に、大学の財政負担額は職員宿舎を廃止した方が、財政負担が少ない。

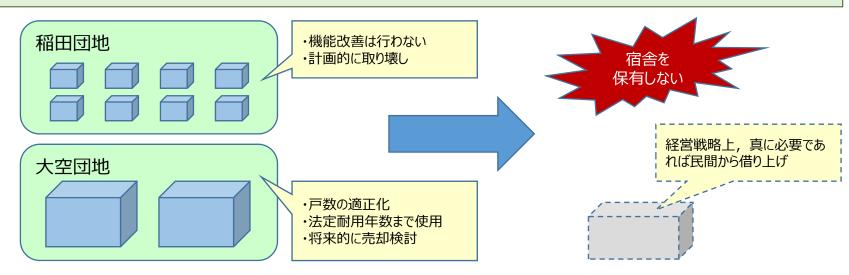
職員宿舎 基本方針について

職員宿舎の基本的考え方

- 本学の職員宿舎については、**教職員の永続的な福利厚生を目的とせず、次の者及び目的に限定した貸与とする。**
 - ① 教員採用時における優秀な人材を確保するための福利厚生
 - ② 新たな事務職員の生活支援
 - ③ 若手研究者, 異動官職の生活基盤の早期安定

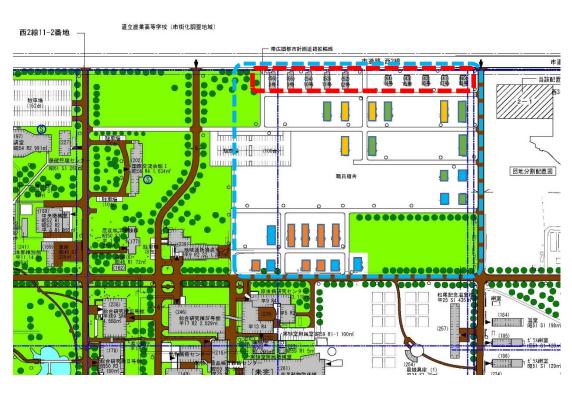
職員宿舎保有の基本方針

- 1. 耐用年数を超え老朽化した稲田団地職員宿舎は、今後機能改善は行わず、廃止し計画的に取り壊す。 (廃止した稲田団地職員宿舎の代換えとして大空団地職員宿舎を使用する。)
- 2. 大空団地職員宿舎は、当面利活用し保有するが入居率が改善されない場合、職員宿舎戸数の適正化をおこなう。
- 3. 将来的に大学で職員宿舎は保有しないこととし、経営戦略により真に必要とする場合は、民間からの借り上げにて対応する。 (職員の福利厚生において社会的情勢等が変化した場合は職員宿舎保有について再検討をおこなう。)



職員宿舎ロードマップ

稲田団地宿舎 廃止ロードマップ



- ・市道に面する宿舎を先行して取り壊し(H29年廃止決定済み)
- ・空き宿舎を優先的に取り壊し
- ・宿舎取り壊し1年前に退去要請
- ※予算状況によっては短縮する可能性あり



稲田団地宿舎 廃止ロードマップ

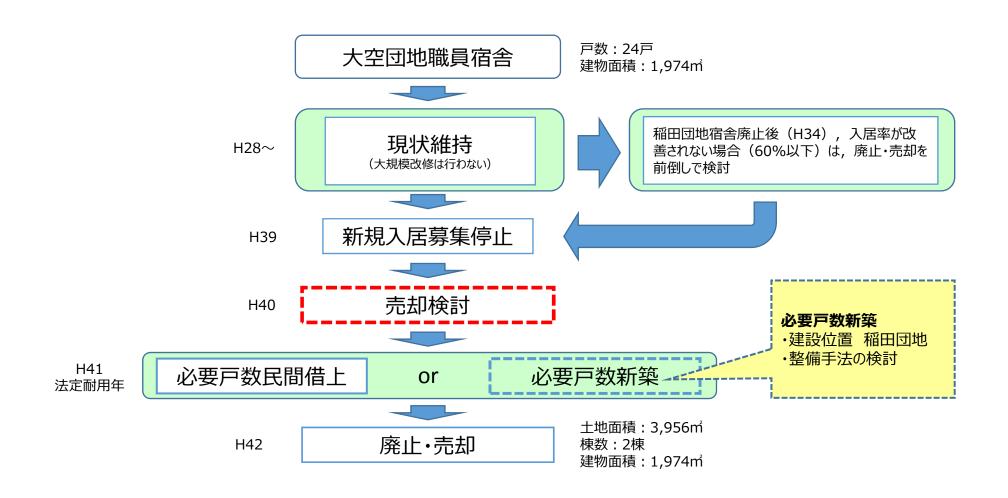
年次計画表

	年度	棟数	戸数	面積	取り壊し単価	取り壊し金額	入居 戸数	備考
I	H29	10棟	15戸	780m ²		14,040千円	3戸	道路拡張に 伴う補償費 一部充当
п	H30	4棟	8戸	396m ^²	18,000円/㎡	7,128千円	0戸	
Ш	H31	6棟	7戸	421m ²		7,578千円	0戸	
IV	H32	7棟	12戸	624m ²		11,232千円	7戸	
V	H33	7棟	11戸	594m ²		10,692千円	7戸	
VI	H34	インフラ撤去			一式	5,630千円		
	計	34棟	53戸	2,815m²		56,300千円	17戸	

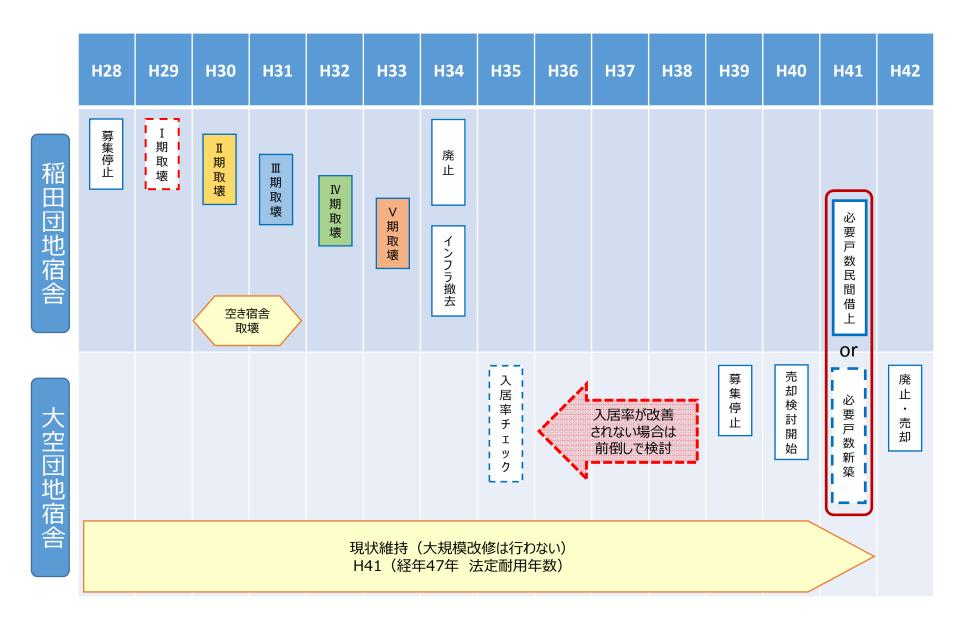
[※]取り壊し費用については概算金額

[※]入居戸数は, H29年2月現在の数値

大空団地宿舎 廃止ロードマップ



職員宿舎 ロードマップ



職員宿舎 廃止ロードマップに基づく収支予測 (単位:千円)

年度	稲田						2宿舎		収入	支出	収支
TIX	収入		支出		収入		支出		50 (^-	
	宿舎料		固定資産税	1,080	宿舎料	2,500	固定資産税	1,200			
	土地売却収入	2,000	修繕費	500			修繕費	600			
	物件補償費		取り壊し費用	14,040			通勤手当	310			
H29			通勤手当(5戸×4,500円×12ヶ月)	270							
			住居手当(5戸×24,500円×12ヶ月)	1,470							
	<u>=</u> +	50,540		17,360	<u>=</u>	2,500	94	2,110	53,040	19,470	33,5
	京会料								33,040	15,470	33,5
	宿舎料	2,500	固定資産税		宿舎料	2,500	固定資産税	1200			
H30			修繕費	500		_	修繕費	600			
			取り壊し費用	7,100			通勤手当	310			
	≣†	2,560	#	8,400	計	2,500	Bt	2,110	5,060	10,510	-5,4
	宿舎料	2,560	固定資産税	800	宿舎料	2,500	固定資産税	1200			
H31			修繕費	500			修繕費	600			
			取り壊し費用	7,600			通勤手当	310			
	<u>=</u> +			8,900	#	2,500		2,110	5,060	11,010	-5,
	京会科				中全型			1200	3,000	11,010	-5,
	宿舎料	1,280	固定資産税		宿舎料	2,500	固定資産税				
			修繕費	300		_	修繕費	600			
H32			取り壊し費用	11,200			通勤手当	310			
			通勤手当(12戸×4,500円×12ヶ月)	648							
			住居手当(12戸×24,500円×12ヶ月)	3,528							
	B†	1,280		16,176	計	2,500	B†	2,110	3,780	18,286	-14
	宿舎料		固定資産税		宿舎料		固定資産税	1,200		,	
		310	修繕費	300		2,300	修繕費	600			
	-	1				1					
H33		_	取り壊し費用	10,700			通勤手当	310			
			通勤手当(19戸×4,500円×12ヶ月)	1,026		_		L			
			住居手当(19戸×24,500円×12ヶ月)	5,586							
	at a	640		18,112	at .	2,500		2,110	3,140	20,222	-17
			インフラ撤去	5,600	宿舎料	2,500	固定資産税	1,200			
			通勤手当(19戸×4,500円×12ヶ月)	1,026			修繕費	600			
H34			住居手当(19戸×24,500円×12ヶ月)	5,586			通勤手当	310			
	<u>=</u> +	0	計	12,212	타	2,500		2,110	2,500	14,322	-11
	āΙ	0			리 호수의				2,300	14,322	-11
			通勤手当(19戸×4,500円×12ヶ月)		宿舎料	2,500	固定資産税	1,200			
H35			住居手当(19戸×24,500円×12ヶ月)	5,586			修繕費	600			
							通勤手当	310			
	≣†	0	B†	6,612	B†	2,500	B†	2,110	2,500	8,722	-6,
			通勤手当(19戸×4,500円×12ヶ月)		宿舎料		固定資産税	1,200			
			住居手当(19戸×24,500円×12ヶ月)	5,586			修繕費	600			
H36	-		E/A) = (15)	3,300		-	通勤手当	310			
	=1			C C42		2.500	世到于 二		2.500	0.722	
	ēΤ	U	計 	6,612	āT	2,500	āT	2,110	2,500	8,722	-6,
			通勤手当(19戸×4,500円×12ヶ月)		宿舎料	2,500	固定資産税	1,200			
H37			住居手当(19戸×24,500円×12ヶ月)	5,586			修繕費	600			
1137							通勤手当	310			
	ā†	0	B†	6,612	at a	2,500	B†	2,110	2,500	8,722	-6
			通勤手当(19戸×4,500円×12ヶ月)		宿舎料		固定資産税	1,200		- /	
			住居手当(19戸×24,500円×12ヶ月)	5,586	шыл	2,500	修繕費	600			
H38	<u> </u>	_	□□ , □ (15) へ2寸,500(1へ12)円)	3,300			通勤手当	310			
	81		91		81	2 500			2.500	0.733	_
	āl	0		6,612		2,500		2,110	2,500	8,722	-6
			通勤手当(19戸×4,500円×12ヶ月)		宿舎料	2,500	固定資産税	1,200			
H39			住居手当(19戸×24,500円×12ヶ月)	5,586			修繕費	600			
133							通勤手当	310			
	B†	0	B†	6,612	B†	2,500	B†	2,110	2,500	8,722	-6
		Ĭ	通勤手当(19戸×4,500円×12ヶ月)		宿舎料		固定資産税	1,200		.,	
			住居手当(19戸×24,500円×12ヶ月)	5,586		2,300	修繕費	600			
H40		-	山田] コ (13/-^24,300)] ^ 12/月)	3,300		+	通勤手当				
	n1		m1		mi	0.511	世 到于日	310	0.00	0.70	
	āT	0	BT	6,612	āT	2,500	āT	2,110	2,500	8,722	-6
			通勤手当(19戸×4,500円×12ヶ月)		宿舎料	2,500	固定資産税	1,200			
H41			住居手当(19戸×24,500円×12ヶ月)	5,586			修繕費	600			
1141							通勤手当	310			
	8†	0	B†	6,612	B†	2,500		2,110	2,500	8,722	-6
		Ĭ	通勤手当(19戸×4,500円×12ヶ月)		土地処分収入		取り壊し費用	39,480	=,510	-,	
		+			1-0~2/34/1	25,214					
		_	住居手当(19戸×24,500円×12ヶ月)	5,586		+	通勤手当(14戸×4,500円×12ヶ月)	756			
H42							住居手当(14戸×24,500円×12ヶ月)	4,116			
	0.1	0	01	6,612	0.1	25,214	84	44,352	25,214	50,964	-25
	51	_			51	25,214			25,214	50,964	-25
			通勤手当(19戸×4,500円×12ヶ月)	1,026			通勤手当(14戸×4,500円×12ヶ月)	756			
H43∼			住居手当(19戸×24,500円×12ヶ月)	5,586			住居手当(14戸×24,500円×12ヶ月)	4,116			
	-		B†	6,612			B†	4,872	0	11,484	

設定条件

15年間計	-102,028	千円
	15	年間
年平均費用	-6,802	千円/年

30年間計	-274,288	千円		
	30	年間		
年平均費用	-9,143	千円/年		