教員住宅ストック活用計画

（計画期間：令和４年度　～　令和１３年度）

令和４年３月

新 上 五 島 町 教 育 委 員 会

目　　次

１　計画の概要

２　教員住宅の現状と課題

３　ストック活用の基本理念・基本目標

４　具体的活用手法の選定と今後の需要見込み

５　教員住宅別活用計画総括表

６　活用計画に基づく事業費計画

７　教員住宅解体計画

８　教員住宅入居状況

９　県費負担教職員住宅入居状況

資料編

①　教員住宅別活用計画一覧表

１　計画の概要

①ストック活用計画の基本的事項

教員住宅は、教育に携わる教職員を生活の面で支援することを目的として建設され、新上五島町では、令和３年４月１日現在、１６２戸を管理しています。

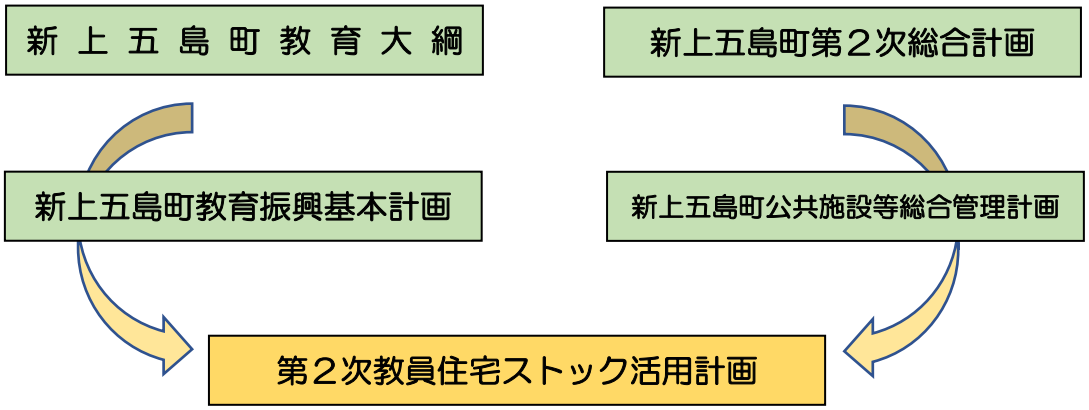
これらの住宅はすべて建設から２０年以上が経過しており、経年劣化により適宜修理が必要な状態であります。

こうしたことから、将来の町の実情を踏まえ、ストックの総合的活用を図るため、平成２４年度に計画期間を１０年間とする「教員住宅ストック活用計画」を策定し、改修・解体に取り組んできました。

今回、本計画が令和３年度をもって終了することから、新たに計画期間を令和４年度から令和１３年度までとする「第２次教員住宅ストック活用計画」を策定するものであります。

②計画の位置づけ

本計画は、「新上五島町教育大綱」及び「新上五島町第２次総合計画」に基づく計画とし、それらの計画と整合性を図っていきます。



③計画期間と計画の見直し

⑴　計画期間

令和４年度から令和１３年度までの１０年間とします。

⑵　計画の見直し

令和８年度に後期の５年計画を見直します。

２　教員住宅の現状と課題

①教員住宅ストックの現状

令和３年４月１日現在の教員住宅の戸数は、平成２９年４月１日から６戸減少し、１６２戸となっています。住宅構造の内訳は、木造が４２戸、コンクリートブロック造が５８戸、鉄筋コンクリート造が６８戸となっています。

教員住宅は、平成１２年度に建設されたのを最後に整備されておらず、老朽化した住宅が大半を占めています。

建設期間	戸数	
	H29.4.1	R3.4.1
昭和 39 年以前に建設されたもの	1	1
昭和 40 年から昭和 44 年に建設されたもの	5	3
昭和 45 年から昭和 49 年に建設されたもの	14	11
昭和 50 年から昭和 54 年に建設されたもの	59	58
昭和 55 年から昭和 59 年に建設されたもの	58	58
昭和 60 年から平成元年に建設されたもの	14	14
平成２年から平成６年に建設されたもの	2	2
平成７年以降に建設されたもの	15	15
合　　計	168	162

②入居状況

令和３年４月１日現在の教職員数は、２０４名で、そのうち教員住宅に入居している教職員数は、４１名（２０.１％）となっています。

地区区分	H29.4.1				R3.4.1			
	戸数	入居者数		空家	戸数	入居者数		空家
		教員	住民			教員	住民	
若松地区	22	8	5	9	20	7	6	7
上五島地区	31	14	2	15	30	9	6	15
新魚目地区	35	19	3	13	32	14	4	14
有川地区	39	19	6	14	39	7	9	23
奈良尾地区	41	11	15	15	41	4	17	20
合　　計	168	71	31	66	162	41	42	79

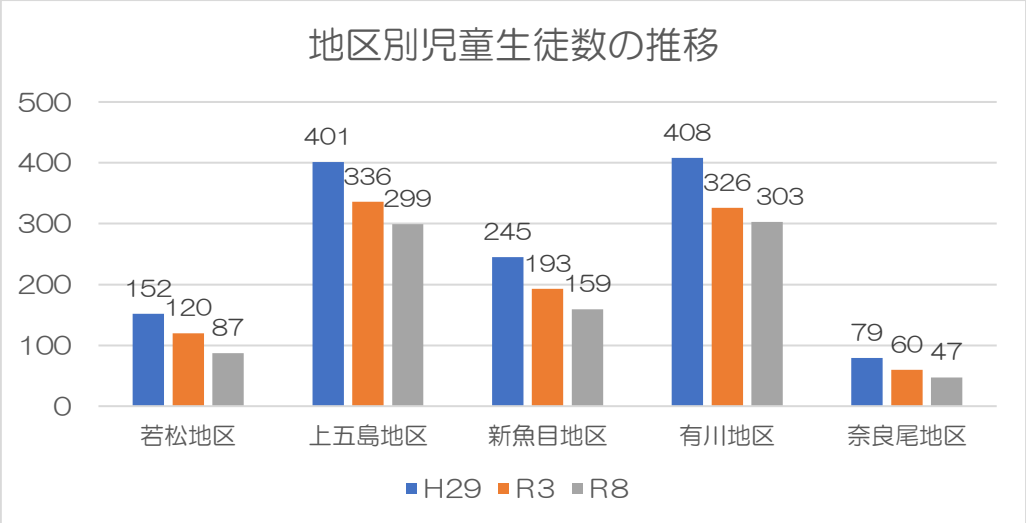
②教員住宅ストックの課題

近年の少子高齢化の影響で、本町の児童生徒数は減少傾向が続いています。

また、学校の統廃合などの影響で、同じように教職員数も年々減少傾向になっています。

教職員数の減少や、閉校により入居の見込みがない物件などについては、施設の有効活用を図るため、普通財産への所管換えや住民への払下げを検討する必要があります。

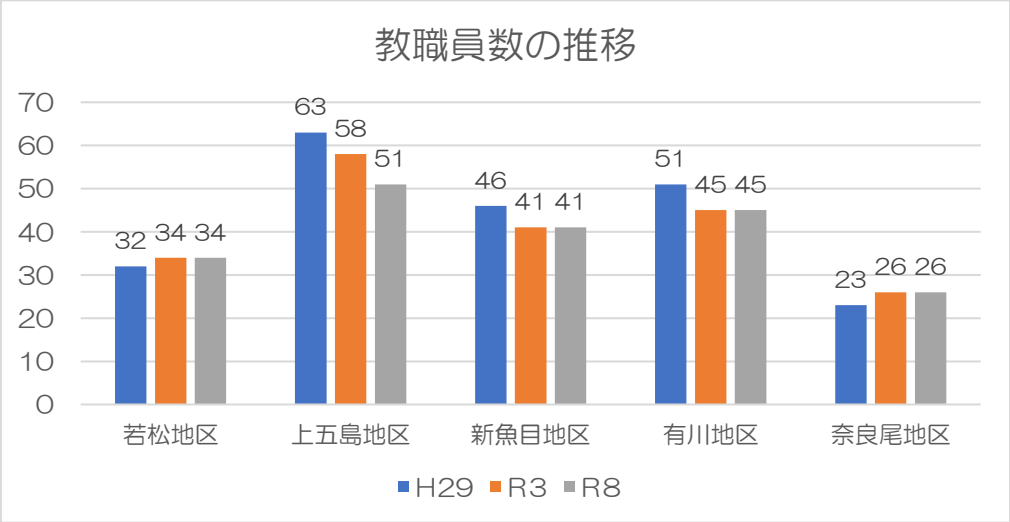
■児童生徒数の推移



※H29とＲ３は、学校基本調査の実績値。Ｒ８は、住民基本台帳からの推計値。

■教職員数の推移

教職員数は、特別支援学級の増加もあり加配されている部分もあるが、学校の統廃合により減少傾向になっている。



※Ｒ８は、上五島地区のみ今里小学校の統廃合を反映

３　ストック活用の基本理念と基本目標

①基本理念

「教職員のニーズに対応した教員住宅の充実」

②基本目標

教職員の快適な住環境の確保を目標とし、既存教員住宅の居住水準の維持・向上、効率的な教員住宅のストックのもと、用途廃止（解体）、個別改善（水回りの改善）、用途変更（一般住宅へ変更）、建替え・新築、維持保全等の方向性をそれぞれの教員住宅毎に策定する。

４　具体的な活用手法の選定と今後の需要見込み

■手法選定の視点

活用手法の選定にあたっては、以下にかかげる必要性、経済性、容易性の視点からとらえ、選定基準を定める。

・必要性：学校統合の可能性、住宅の老朽化への対応や居住水準の改善及び需要への対応等
・経済性：過去に行われた投資効果の確保（経過年数・改善履歴等）
・容易性：教員住宅整備のための用地確保、事業遂行等

■活用手法の選定基準

①用途廃止（解体）
耐用年数が経過し老朽化した教員住宅で、入居不可能な教員住宅を対象とする。

	小学校	中学校	合　計
若松地区	2戸	1戸	3戸
上五島地区	1戸	0戸	1戸
新魚目地区	2戸	7戸	9戸
有川地区	0戸	0戸	0戸
奈良尾地区	1戸	0戸	1戸
合　　計	6戸	8戸	14戸

②個別改善

今後も入居が見込まれる教員住宅で、住宅の質の向上を図るため、台所やトイレ、お風呂等を改善する。

	小学校	中学校	合　計
若松地区	0戸	0戸	0戸
上五島地区	8戸	2戸	10戸
新魚目地区	0戸	0戸	0戸
有川地区	6戸	0戸	6戸
奈良尾地区	0戸	0戸	0戸
合　　計	14戸	2戸	16戸

③用途変更（一般住宅へ変更）

教員住宅としての用途を変更し、一般住宅として住民に貸し出すもの。（教員住宅として需要がない住宅や、一般住民が入居している住宅）

	小学校	中学校	合　計
若松地区	9戸	1戸	10戸
上五島地区	6戸	6戸	12戸
新魚目地区	4戸	2戸	6戸
有川地区	17戸	0戸	17戸
奈良尾地区	19戸	7戸	26戸
合　　計	55戸	16戸	71戸

④建替え・新築

教員住宅を新たに建設するものであるが、本計画期間中は予定なし。

	小学校	中学校	合　計
若松地区	0戸	0戸	0戸
上五島地区	0戸	0戸	0戸
新魚目地区	0戸	0戸	0戸
有川地区	0戸	0戸	0戸
奈良尾地区	0戸	0戸	0戸
合　　計	0戸	0戸	0戸

⑤維持保全

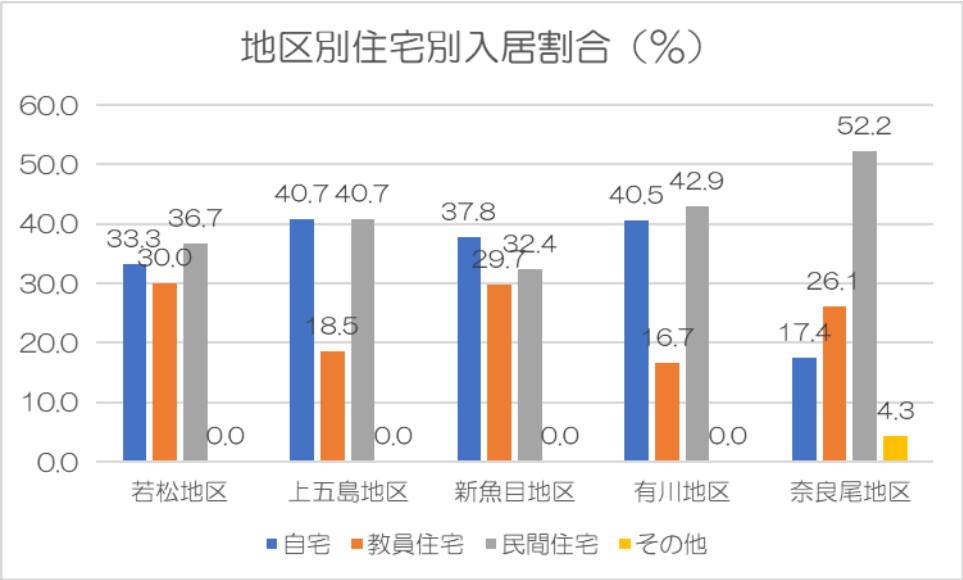
教員住宅と効用を維持するための保守・修繕を行う住宅。

	小学校	中学校	合　計
若松地区	6戸	1戸	7戸
上五島地区	3戸	4戸	7戸
新魚目地区	13戸	4戸	17戸
有川地区	4戸	12戸	16戸
奈良尾地区	8戸	6戸	14戸
合　　計	34戸	27戸	61戸

■今後の需要見込み

①各地区の教職員の住宅入居状況

令和３年度の県費負担教職員１８６人のうち、教員住宅に入居している教職員は４３人（23.1%）となっており、平成２９年度と比較して１０%以上低くなっている。



②今後の需要見込み

現在、民間住宅に入居している教職員に対し、教員住宅への転居希望を確認したところ、「希望なし」との結果でした。

また、統廃合により教職員数が減少することも考えると、今後の教員住宅の需要は減少傾向にあることが見込まれます。

５　教員住宅別活用計画総括表

学校名	用途廃止	個別改善	用途変更	維持保全	計
若松中央小学校	1	0	4	2	7
若松小学校	0	0	2	2	4
若松東小学校	0	0	3	2	5
若松中学校	1	0	1	1	3
大平小学校	1	0	0	0	1
若松計	3	0	10	7	20
浜ノ浦小学校	1	0	2	0	3
今里小学校	0	0	1	1	2
青方小学校	0	8	3	1	12
上郷小学校	0	0	0	1	1
上五島中学校	0	2	6	4	12
上五島計	1	10	12	7	30
魚目小学校	0	0	1	9	10
北魚目小学校	2	0	2	4	8
魚目中学校	2	0	0	4	6
北魚目中学校	5	0	2	0	7
仲知小学校	0	0	1	0	1
新魚目計	9	0	6	17	32
有川小学校	0	6	4	2	12
崎浦小学校	0	0	3	0	3
東浦小学校	0	0	5	2	7
有川中学校	0	0	0	12	12
太田小学校	0	0	5	0	5
有川計	0	6	17	16	39
奈良尾小学校	1	0	10	6	17
岩瀬浦小学校	0	0	9	2	11
奈良尾中学校	0	0	7	6	13
奈良尾計	1	0	26	14	41
総合計	14	16	71	61	162

６　活用計画に基づく事業費計画

（単位：千円）

		前期５年										後期５年		合　計	
		R4		R5		R6		R7		R8					
		戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額
収入	使用料収入	84	11,000	84	11,000	84	11,000	84	11,000	84	11,000	420	55,000	840	110,000
	収入合計	84	11,000	84	11,000	84	11,000	84	11,000	84	11,000	420	55,000	840	110,000
活用手法別経費	用途廃止	2	4,011	4	13,500	3	11,500	1	2,500			2	9,000	12	40,511
	個別改善			2	2,000	2	2,000	2	2,000	2	2,000	8	8,000	16	16,000
	用途変更													0	0
	建替え・新築													0	0
	維持保全	77	4,000	77	4,000	77	4,000	77	4,000	77	4,000	385	20,000	770	40,000
	小計	79	8,011	83	19,500	82	17,500	80	8,500	79	6,000	395	37,000	798	96,511
維持費	浄化槽関係経費	4	262	4	262	4	262	4	262	4	262	20	1,310	40	2,620
	火災保険料	160	411	158	406	154	398	151	392	150	386	148	383	921	2,376
	敷地借上料	25	560	25	560	25	560	25	560	25	560	125	2,800	250	5,600
	光熱水費	6	95	6	95	6	95	6	95	6	95	6	475	36	950
	小計	195	1,328	193	1,323	189	1,315	186	1,309	185	1,303	299	4,968	1,247	11,546
支出合計		274	9,339	276	20,823	271	18,815	266	9,809	264	7,303	694	41,968	2,045	108,057

７　教員住宅解体計画

耐用年数が経過し、補助金の返還義務がない入居不能な住宅を対象に令和４年度から令和１３年度の間に解体を行う。

番号	地区区分	施設名	建築年度	構造	解体予定年度	概算工事費（千円）
1	若松	旧日ノ島小-3	S50	木造	R3済	1,921
2	若松	旧大平小―4	S43	木造	R6	2,500
3	若松	若松中―5	S43	木造	R5	2,500
4	新魚目	旧津和崎小―41	S43	木造	R4	1,305
5	新魚目	魚目中―13	S55	鉄筋コンクリート造	R11	9,000
6	新魚目	魚目中―14	S55	鉄筋コンクリート造	R11	
7	新魚目	北魚目中―24	S57	鉄筋コンクリート造	R6	9,000
8	新魚目	北魚目中―25	S57	鉄筋コンクリート造	R6	
9	新魚目	北魚目中―26	S57	ブロック造	R5	11,000
10	新魚目	北魚目中―27	S53	ブロック造	R5	
11	新魚目	北魚目中―28	S53	ブロック造	R5	
12	新魚目	旧津和崎中―50	S43	木造	R4	2,706
13	奈良尾	奈良尾小―2	S52	木造	R7	2,500

８　教員住宅入居状況

令和３年４月１日現在

	住宅戸数	入居者		空家
		教員	一般住民	
若松地区	20	7	6	7
上五島地区	30	9	6	15
新魚目地区	32	14	4	14
有川地区	39	7	9	23
奈良尾地区	41	4	17	20
合計	162	41	42	79

		住宅戸数	入居者		空家
			教員	一般住民	
小学校		109	30	32	47
	若松中央	7	2	3	2
	若松	4	1	1	2
	若松東	5	2	2	1
	大平	1	0	0	1
	浜ノ浦	3	0	1	2
	今里	2	1	1	0
	青方	12	5	2	5
	上郷	1	1	0	0
	魚目	10	8	0	2
	北魚目	8	3	2	3
	仲知	1	0	1	0
	有川	12	4	0	8
	崎浦	3	0	0	3
	東浦	7	1	2	4
	太田	5	0	5	0
	奈良尾	17	2	4	11
	岩瀬浦	11	0	8	3

		住宅戸数	入居者		空家
			教員	一般住民	
中学校		53	11	10	32
	若松	3	2	0	1
	上五島	12	2	2	8
	魚目	6	3	0	3
	北魚目	7	0	1	6
	有川	12	3	2	7
	奈良尾	13	1	5	7

９　県費負担教職員住宅入居状況

令和３年５月１日現在

	教員数	自宅	教員住宅	民間住宅	その他
若松地区	30	10	9	11	0
上五島地区	54	22	10	22	0
新魚目地区	37	14	11	12	0
有川地区	42	17	7	18	0
奈良尾地区	23	4	6	12	1
合計	186	67	43	75	1

		教員数	自宅	教員住宅	民間住宅	その他
小学校		114	46	28	39	1
	若松中央	8	1	4	3	0
	若　松　東	10	5	3	2	0
	今　　里	6	3	1	2	0
	青　　方	15	8	4	3	0
	上　　郷	15	4	2	9	0
	魚　　目	13	3	5	5	0
	北　魚　目	10	5	2	3	0
	有　　川	15	6	3	6	0
	東　　浦	11	7	1	3	0
	奈　良　尾	11	4	3	3	1

		教員数	自宅	教員住宅	民間住宅	その他
中学校		72	21	15	36	0
	若　　松	12	4	2	6	0
	上　五　島	18	7	3	8	0
	魚　　目	14	6	4	4	0
	有　　川	16	4	3	9	0
	奈　良　尾	12	0	3	9	0

資　　料

資料：教員住宅別活用計画一覧表

番号	名称	戸数	建築年	構造	今後の方針
1	旧若松小―3	1	S56	木造瓦葺平屋建	維持保全
2	旧若松小―4	1	S57	木造瓦葺平屋建	維持保全
3	旧若松小―5	1	S61	木造瓦葺平屋建	用途変更
4	旧若松小―6	1	S61	木造瓦葺平屋建	用途変更
5	旧大平小―4	1	S43	木造瓦葺平屋建	用途廃止
6	旧神部小―5、旧間伏中―5	2	S54	鉄筋コンクリート２階建	用途変更
7	旧神部小―6、旧間伏中―6	2	S55	鉄筋コンクリート２階建	用途変更
8	旧宿ノ浦小―6	1	S58	木造瓦葺平屋建	用途変更
9	旧宿ノ浦小―7	1	S60	木造瓦葺平屋建	維持保全
10	旧宿ノ浦小―8	1	S62	木造瓦葺平屋建	維持保全
11	旧上荒川小―1	1	S28	木造瓦葺平屋建	用途変更
12	旧桐古里小―1	1	S63	木造瓦葺平屋建	用途変更
13	旧日島小-3	1	S50	木造瓦葺平屋建	用途廃止
14	若松中―5	1	S43	木造瓦葺平屋建	用途廃止
15	若松中―11	1	S52	木造瓦葺平屋建	維持保全
16	若松中―12	1	S60	木造瓦葺平屋建	用途変更
17	旧間伏中―3	1	S53	木造瓦葺平屋建	維持保全
18	旧間伏中―4	1	S53	木造瓦葺平屋建	維持保全
19	青方小―5～8	4	S48	ブロック造２階建	個別改善
20	青方小―12～15	4	S52	ブロック造２階建	個別改善
21	青方小―16	1	S53	鉄筋コンクリート２階建	維持保全
22	青方小―20・23・24、上五島中―19・21・22	6	S57	鉄筋コンクリート２階建	用途変更
23	上郷小―10	1	H元	鉄筋コンクリート２階建	維持保全
24	今里小―5	1	S49	木造瓦葺平屋建	用途変更
25	今里小―6	1	H12	木造瓦葺平屋建	維持保全
26	浜ノ浦小―0	1	H2	木造瓦葺平屋建	用途廃止
27	浜ノ浦小―6	1	S47	木造瓦葺平屋建	用途変更
28	浜ノ浦小―7	1	S55	鉄筋コンクリート２階建	用途変更
29	上五島中―6～8	3	S53	ブロック造２階建	維持保全
30	上五島中―9～11	3	S50	ブロック造２階建	用途変更
31	上五島中―17・18	2	S54	鉄筋コンクリート２階建	個別改善
32	上五島中―25	1	H３	鉄筋コンクリート２階建	維持保全

33	魚目小―7	1	S49	木造瓦葺平屋建	維持保全
34	魚目小―9	1	S58	鉄筋コンクリート平屋建	用途変更
35	魚目小―64～67	4	H10	鉄筋コンクリート２階建	維持保全
36	魚目小―69～72	4	H12	鉄筋コンクリート２階建	維持保全
37	北魚目小―60～63	4	H7	鉄筋コンクリート２階建	維持保全
38	旧仲知小―33	1	S51	木造瓦葺平屋建	用途変更
39	旧津和崎小―41	1	S43	木造瓦葺平屋建	用途廃止
40	旧津和崎小―57	1	S62	鉄筋コンクリート平屋建	用途変更
41	旧津和崎小―59	1	H7	木造瓦葺平屋建	用途変更
42	魚目中―13	1	S55	鉄筋コンクリート２階建	用途廃止
43	魚目中―14	1	S55	鉄筋コンクリート２階建	用途廃止
44	魚目中―51	1	S56	鉄筋コンクリート平屋建	維持保全
45	魚目中―56	1	S61	鉄筋コンクリート平屋建	維持保全
46	魚目中―58	1	S63	木造瓦葺平屋建	維持保全
47	魚目中―68	1	H10	木造瓦葺平屋建	維持保全
48	北魚目中―24・25	2	S57	鉄筋コンクリート２階建	用途廃止
49	北魚目中―26～28	3	S53	ブロック造２階建	用途廃止
50	北魚目中―52	1	S56	鉄筋コンクリート平屋建	用途変更
51	北魚目中―54	1	S60	鉄筋コンクリート平屋建	用途変更
52	旧津和崎中―50	1	S47	木造瓦葺平屋建	用途廃止
53	有川小―18	1	S52	木造瓦葺平屋建	維持保全
54	有川小―24	1	S53	木造瓦葺平屋建	維持保全
55	有川小―42～47	6	S56	鉄筋コンクリート２階建	個別改善
56	有川小―49～52	4	S57	鉄筋コンクリート２階建	用途変更
57	東浦小―10	1	S47	木造瓦葺平屋建	維持保全
58	東浦小―59	1	S60	木造瓦葺平屋建	維持保全
59	旧太田小―21	1	S52	木造瓦葺平屋建	用途変更
60	旧太田小―31	1	S54	木造瓦葺平屋建	用途変更
61	旧太田小―39～41	3	S55	鉄筋コンクリート２階建	用途変更
62	旧崎浦小―36～38	3	S55	鉄筋コンクリート２階建	用途変更
63	旧神之浦小―25～27	3	S53	ブロック造２階建	用途変更
64	旧神之浦小―34・35	2	S54	鉄筋コンクリート２階建	用途変更
65	有川中―16	1	S51	木造瓦葺平屋建	維持保全
66	有川中―17	1	S51	木造瓦葺平屋建	維持保全

67	有川中―19	1	S52	木造瓦葺平屋建	維持保全
68	有川中―30	1	S54	木造瓦葺平屋建	維持保全
69	有川中―48	1	S57	木造瓦葺平屋建	維持保全
70	有川中―53～58	6	S58	鉄筋コンクリート２階建	維持保全
71	有川中―60	1	S53	木造瓦葺平屋建	維持保全
72	奈良尾小―２	1	S52	木造瓦葺２階建	用途廃止
73	奈良尾小―３	1	H元	木造瓦葺平屋建	維持保全
74	奈良尾小Ａ―１～４	4	S55	ブロック造平屋建	用途変更
75	奈良尾小Ｂ―１～５	5	S51	ブロック造２階建	維持保全
76	奈良尾小Ｃ―１～６	6	S50	ブロック造２階建	用途変更
77	旧岩瀬浦小Ａ―１～３	3	S55	ブロック造２階建	用途変更
78	旧岩瀬浦小Ｂ―１・２	2	S50	ブロック造２階建	用途変更
79	旧岩瀬浦小Ｃ―１・２	2	S49	ブロック造２階建	用途変更
80	旧岩瀬浦小Ｄ―１・２	2	S50	ブロック造２階建	維持保全
81	旧岩瀬浦小Ｅ―１・２	2	S51	ブロック造２階建	用途変更
82	奈良尾中―１	1	H元	木造瓦葺平屋建	維持保全
83	奈良尾中Ａ―１～３	3	S51	ブロック造２階建	維持保全
84	奈良尾中Ｂ―１～４	4	S55	ブロック造平屋建	用途変更
85	奈良尾中Ｃ―１～３	3	S55	ブロック造２階建	用途変更
86	奈良尾中Ｄ―１・２	2	S55	ブロック造２階建	維持保全