

# 平田村公共施設等総合管理計画

## 個別施設計画

### (公営住宅施設編)

策定 令和2年1月22日

改正 令和3年12月6日

改正 令和6年3月26日

改正 令和8年2月17日

## 第1章 概要

### (1) 目的

公共施設マネジメントを推進するためには、今まで行ってきた所管課が管理している施設だけを対象にした維持修繕計画等に基づく維持管理・運営では不十分であり、村が所有する全施設を対象に公共施設の質と量の最適化や長寿命化を推し進めることが大切です。所管課を越えた公共施設マネジメントの実現と、全庁的な取り組みに基づく個別施設のマネジメントを促すことを目的に、平田村公共施設個別施設計画（公営住宅施設編）（以下、「本計画」という。）を策定します。

本計画は、建物系公共施設の簡易劣化調査、所管課への施設の利用状況等のヒアリング結果、ライフサイクルコストの算出結果等を基に、質と量の最適化を目指す公共施設マネジメントを推進するため、具体的に適正化する施設、長寿命化する施設を抽出し、今後の方向性を示すものです。

### (2) 対象施設

本計画は、「平田村公共施設等総合管理計画」に定める「公営住宅施設」の施設類型の全ての施設を対象とします。

### (3) 計画の期間

本計画では、多くの公共施設の余寿命が20～30年であることを踏まえ、中長期的な視点が不可欠なため、公共施設等総合管理計画の計画期間と同様に計画の期間を令和元年度（2019年度）から令和28年度（2046年度）までの28年間とします。

平田村公共施設等総合管理計画が30年周期で更新することに対して、下位計画として、本計画は、10年に1度の周期で更新します。

### (4) 計画の進行管理

今後は、本計画に基づき、PDCAサイクルにより進捗状況を管理し、施設の見直しや計画的な改修等に努めていきます。

## 第2章 公共施設等の現況及び将来の見込み

### (2) 保有資産の状況

#### ① 施設一覧

No.	施設名称	行政区	所有区分	建築年度	経過年数	建物構造	延床面積(m <sup>2</sup> )	耐震	備考
1	戸花団地	永田	村有	1989	28	W造	832.68	—	
2	切山第二団地	上蓬田	村有	1973	44	W造	763.25	×	
3	切山第三団地	上蓬田	村有	1976	41	W造	834	×	
4	入山団地	小平	村有	1978	39	W造	432.8	×	
5	橋本団地	上北方	村有	1968	49	W造	94.38	×	
6	後川団地	下北方	村有	1981	36	W造	1,471.68	—	
7	切田団地	永田	村有	1992	25	W造	871.56	—	
8	滝坂団地	小平	村有	1996	21	W造	1,308.64	—	
9	切山単独団地	上蓬田	村有	1981	36	RC造	174.96	—	
10	入山単独団地	小平	村有	1976	41	RC造	174.96	×	
11	蛇石単独団地	下北方	村有	1991	26	W造	83.54	—	
12	乙空釜単独団地	乙空釜	村有	1966	51	W造	94.38	—	
13	若者定住促進住宅	上蓬田	村有	2010	7	W造	878.36	—	
14	特定公共賃貸住宅 切田団地	永田	村有	1993	24	W造	435.78	—	
15	特定公共賃貸住宅 滝坂団地	小平	村有	1996	21	W造	1,071.12	—	

(注1) 橋本団地については平成30年度に除却を実施

(注2) 教職員住宅後川団地は平成30年4月1日付けで公営住宅とする。

(注3) 乙空釜単独団地については令和元年度に除却を実施

(注4) 教員住宅永田団地と小平中学校校長住宅は令和2年1月1日付けで公営住宅とする。

(注5) 入山団地は令和3年度、入山単独団地(1棟分)は令和5年度に除却を実施。

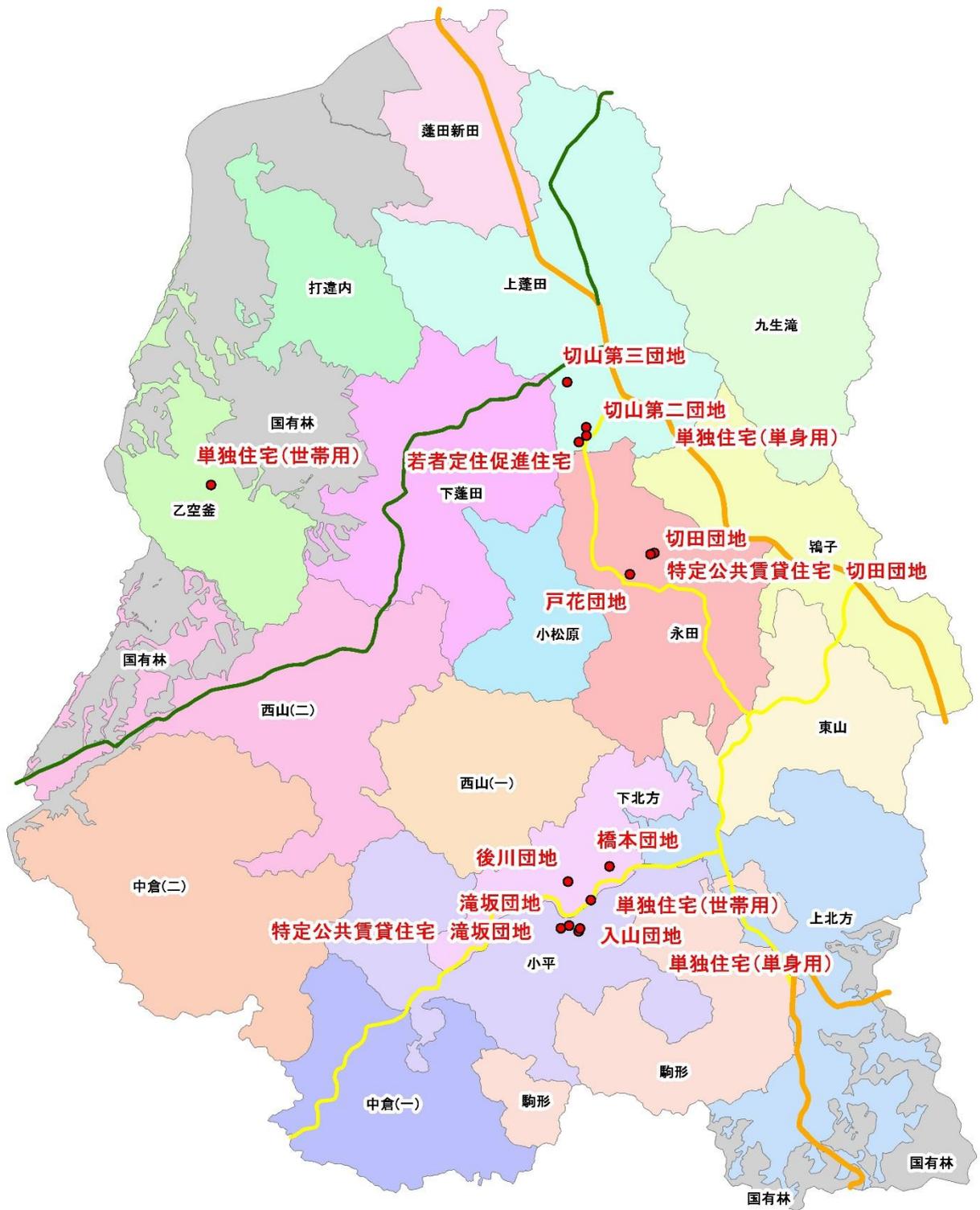
(注6) 旧永田小学校校長住宅は令和3年6月15日付けで公営住宅とする。

(注7) 蛇石単独住宅と旧永田小学校校長住宅は令和7年度に除却を実施。

【凡例】

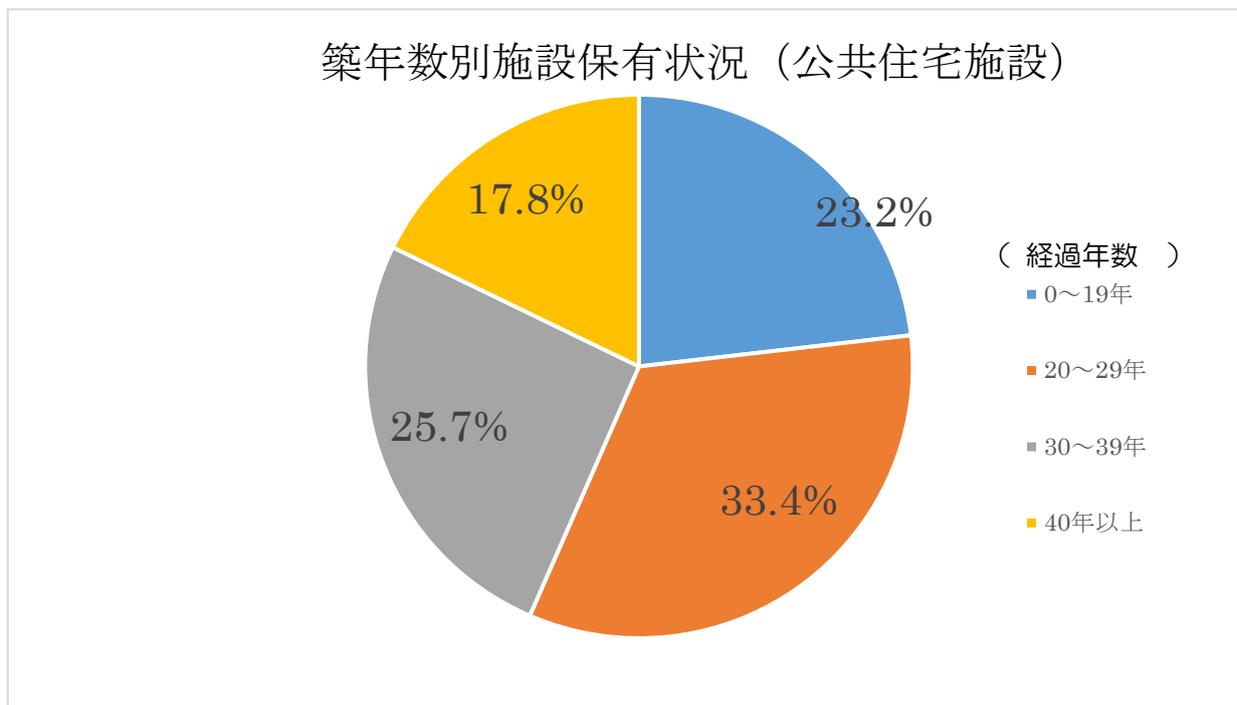
建築年月	複数の棟がある場合は、主体となる建物の建築年月を表示
経過年数	平成 30 年 3 月末現在経過年数
構造	RC：鉄筋コンクリート造                      SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造 S・SL：鉄骨造                                      W：木造 CB：コンクリートブロック                      PC：プレキャストコンクリート造
耐震	○：施設の耐久化対策の全ての棟が対応済み △：施設の耐震化対策のうち一部が対応済み ×：未対応 －：耐震化対象となる棟がない施設（昭和 56 年 6 月以降に設計された建物）

②施設配置図



## (2) 老朽化の状況

約7.5割の施設が築20年以上であり、施設の老朽化が進んでいます。今後老朽化による改修費のさらなる増加が予想されます。



(注1) 棟単位で算出し、施設単位ではありません。

(注2) 2018年3月末時点

(3) 利用状況・利用見込み

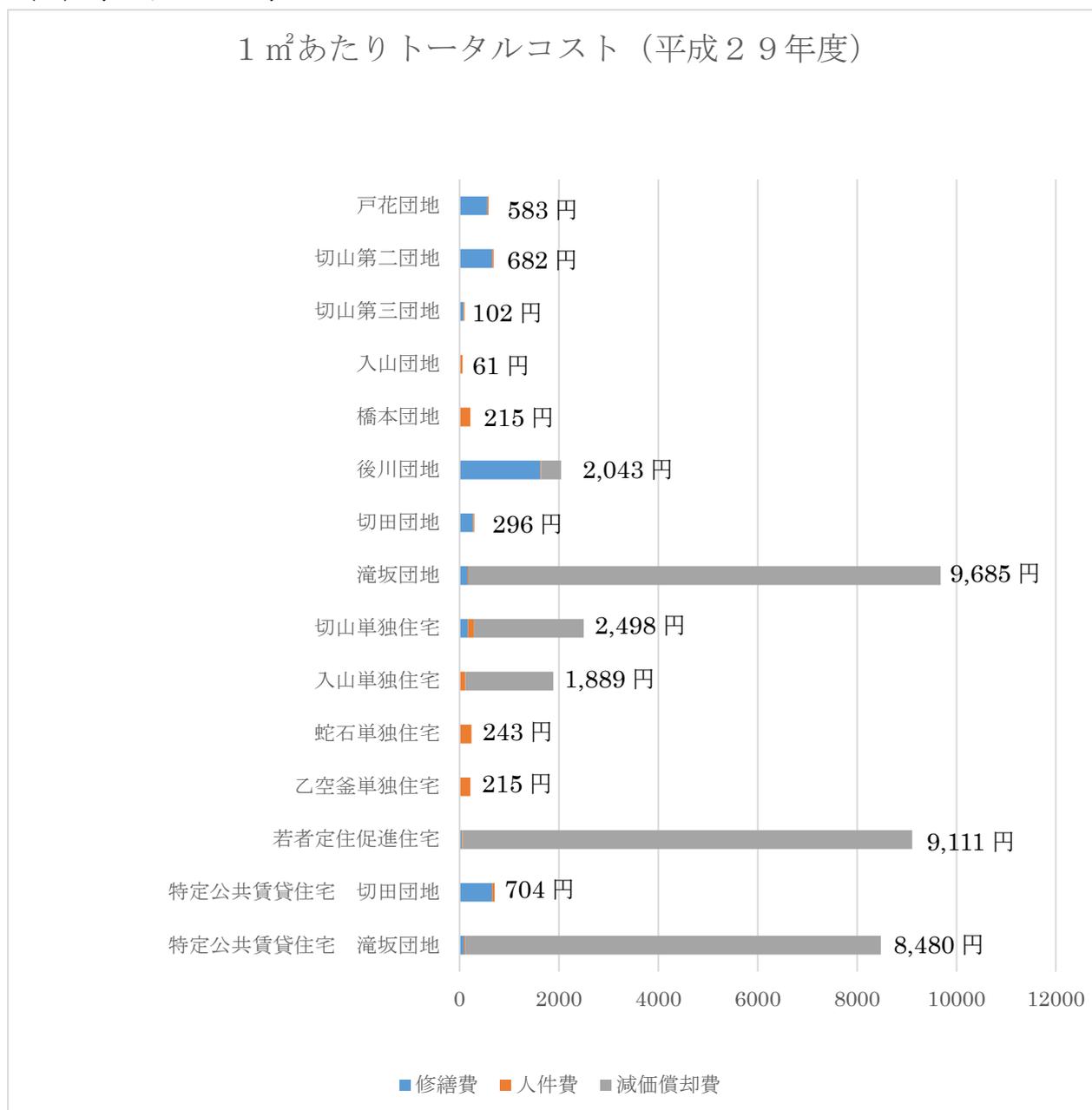
現在施設の利用者増減率は、減少傾向にあります。

また、利用見込み（利用圏域内の人口推計）は、下記のとおりです。

No.	施設名称	利用圏域	利用状況 (施設利用者数)			利用見込増減	備考
			H26	H29	増減率		
1	戸花団地	全域	41	30	73%	-30%	
2	切山第二団地	全域	55	31	56%	-30%	
3	切山第三団地	全域	32	29	91%	-30%	
4	入山団地	全域	23	12	52%	-30%	
5	橋本団地	全域	3	3	100%	-30%	
6	後川団地	全域	57	51	89%	-30%	
7	切田団地	全域	49	42	86%	-30%	
8	滝坂団地	全域	51	51	100%	-30%	
9	切山単独団地	全域	6	7	117%	-30%	
10	入山単独団地	全域	4	4	100%	-30%	
11	蛇石単独団地	全域	4	0	0%	-30%	
12	乙空釜単独団地	全域	2	1	50%	-30%	
13	若者定住促進住宅	全域	29	41	141%	-30%	
14	特定公共賃貸住宅 切田団地	全域	16	13	81%	-30%	
15	特定公共賃貸住宅 滝坂団地	全域	32	34	106%	-30%	

(注1) 利用見込は2018年3月31日時点の現住人口(6,140人)と2040年の人口推計(4,297人)の比較である。

#### (4) トータルコスト

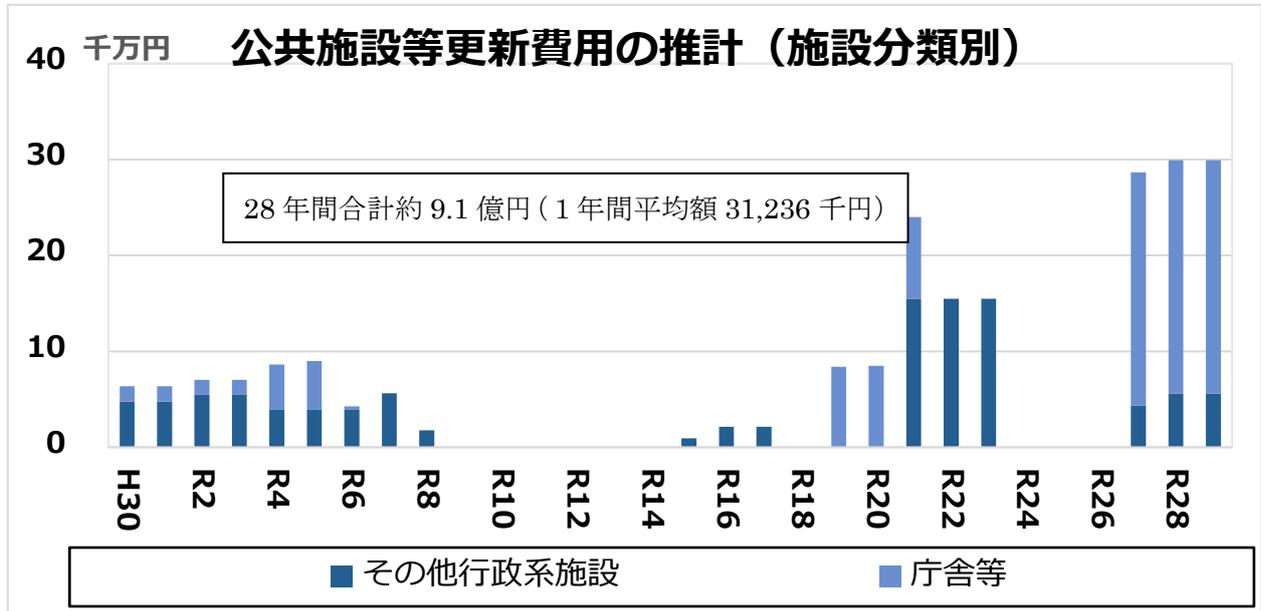


(注) トータルコストは、建物等の管理・運営に要する経費で、人件費、光熱水費、修繕費（維持補修以外の建築工事費を含まない）、減価償却費、その他の経費の合計額。

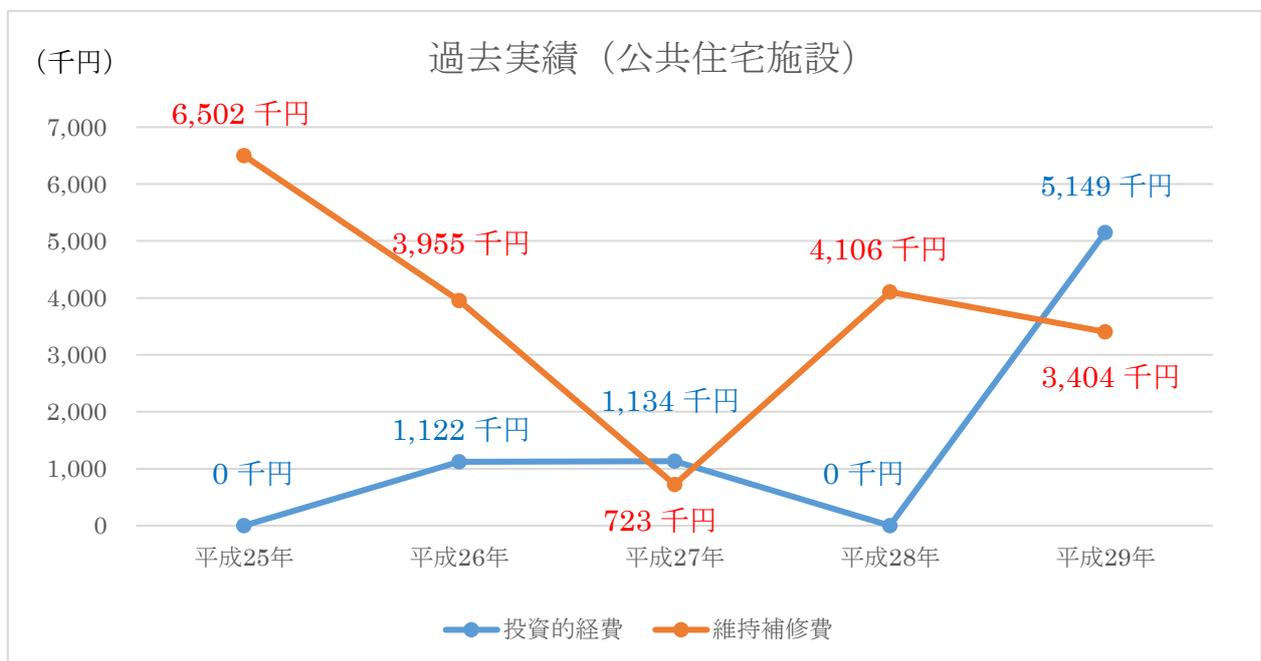
なお、人件費は、平成29年度決算における職種ごとの1人あたりの平均額を使用  
 (正職員： 5,416 千円/人、嘱託職員：2,433 千円/人、臨時職員：2029 千円/人)

(5) 更新費用の推計

公共施設等総合管理策定時点の公共住宅施設を現状のまま維持し続ける場合に  
必要な更新費用は、28年間の合計で約9.1億円となる見込みである。



(6) 過去実績（投資的経費・維持補修費）の推移



(注1) 災害復旧費を含まない。

(注2) 投資的経費は、各施設に関連する予算科目の細々目事業の工事請負費（単独事業費・補助事業費）、維持補修費は工事請負費（維持補修）・修繕費を集計

### 第3章 施設類型別マネジメント方針

#### (1) 施設の役割

公営住宅は村内に15施設59棟あり、村民へ住宅の提供を行なっている。また、火災や災害等の被害にあった村民の居住場所の確保の役割も担っている。

#### (2) 現状と課題

- ① 施設全体の老朽化が進んでおり、老朽化した施設の更新や修繕等について利用状況等を考慮しながら検討が必要です。
- ② 戸建ての公営住宅が多いことから、日々の維持・管理の観点等も踏まえ、更新にあたっては大規模な施設に集約するなどの対策が必要な状況です。

#### (3) 今後の施設あり方

耐用年数の過ぎた施設については、安全性の確保のため、利用状況等も踏まえながら更新について検討を進めていきます。

更新にあたっては、大規模な施設への集約等の対策も踏まえて検討を進めていきます。

##### ① 公共施設等の総資産の適正化

公共施設のあり方や必要性を村民のニーズや政策適合性、費用対効果などから総合的な評価を行い、適正な公共施設の保有量を実現します。

公共施設の廃止、複合化、集約化、用途変更するなど総資産の維持・縮減に取り組み、廃止に伴う施設の跡地については、売却も含め検討します。老朽化し破損等で利用できなくなった施設は、周囲の環境、治安に影響を与えないように取壊しも含め検討します。

インフラ資産については、村民の生活に直接係わる資産であり、今までのサービス水準を下回ることなく維持・管理を進めていきます。

##### ② 公共施設等の長寿命化

公共施設の耐震化をすすめ、長期的な点検・修繕等の保全計画を策定し、施設性能の維持・向上に努めることで、健全な状態を維持しながら長寿命化を図ります。

ライフサイクルコストを縮減し、更新時期の集中化を避けることによって、歳出予算の平準化を図ります。

インフラ資産の道路、橋梁、上水道、下水道、公園等については、施設ごとの特性や重要性を考慮しながら、長期的に保全計画を策定することで、ライフサイクルコストを縮減します。

### ③ 公共施設の有効活用

公共施設の集約化・廃止等により未利用となった施設や利用見込みのない土地などの資産は、売却や民間等への貸付等を検討し、歳入の確保を図るとともに、地域特性に配慮した機能分担なども検討していきます。

### (4) 個別施設方針・検討開始年度

ここで示す方針は、施設の最適化の検討にあたり、施設の建物・サービスの現状分析を踏まえ、個々の施設の長期的な検討の方向性を示します。

具体的に実施方法については、検討開始年度が到来した際に、あらためて詳細な現況分析を行うとともに、住民や利用者との意見交換を踏まえ、検討していきます。

## 個別計画策定時

### 施設仕分(評価)

前段階として、サービスの種類について一律に仕分けします。

村以外でもサービス提供が可能

専用の建物または部屋が必要

他施設に類似用途の部屋あり  
または独立施設の必要なし

A 民間活用

B 多機能化

C 集約化  
・複合化

D 継続

### 現況分析

施設の「建物」と「サービス」の視点から、採用し、現状把握を行います。

#### 【建物】

- ・主体建物の老朽化状況  
(築年数、改修の有無)
- ・耐震性能の有無

比較的良い状態 → I  
老朽化が進行している状態 → II

#### 【サービス】

- ・類似施設間での利用状況比較
  - ・過去の利用状況傾向  
(施設稼働率、利用者数など)
- 将来利用見込  
(利用圏域や地域別人口推計など)

利用状況が良い → I  
利用状況に課題がある → II

### 検討開始時期の設定

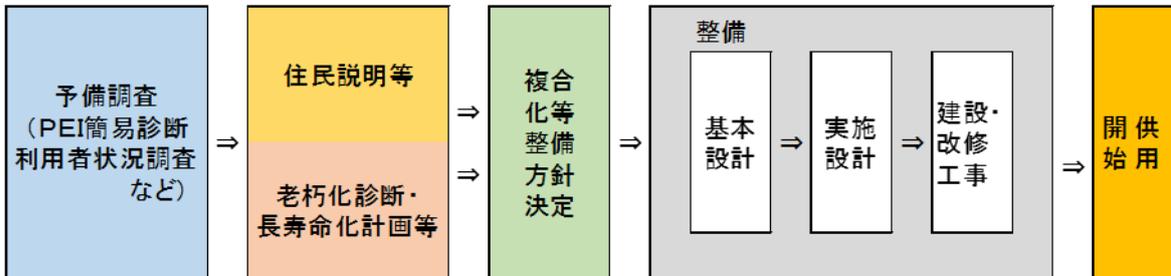
当該施設又は近隣施設の改修・建替時期や指定期間終了などの時期に合わせ設定



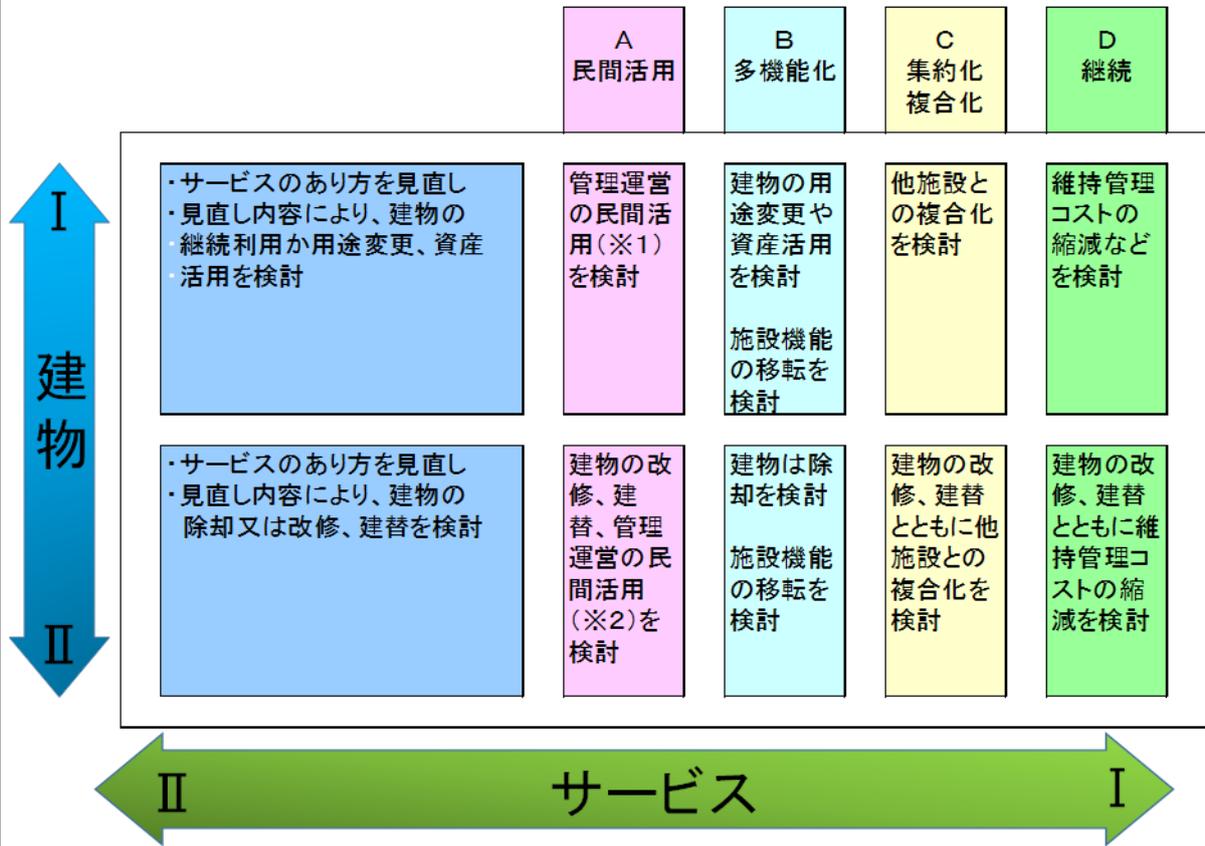
## 検討開始時期到来後

最新の現況分析や必要な点検診断を行い、住民や利用者とともに、具体的の方針を検討

(具体的な検討・整備の流れ)



(方針検討のイメージ)



※1 業務委託、包括委託、指定管理者制度、民営化など

※2 ※1のほか、デザインビルド（民間事業者に設計、建設を一括して発注する方式）PFIを含む

【個別施設方針】

No.	施設名称	利用 圏域	施設 所管課	現状分析		評価	検討の方向性	検討 開始 年度
				建 物	サ ー ビ ス			
1	戸花団地	全域	産業建設課	I	II	D：継続	維持管理コストの縮減などを検討	2019
2	切山第二団地	全域	産業建設課	II	II	C：集約 化・複合化	建物の更新及び除却について検討	2019
3	切山第三団地	全域	産業建設課	II	I	C：集約 化・複合化	建物の更新及び除却について検討	2019
4	入山団地	全域	産業建設課	II	II	C：集約 化・複合化	令和3年度除却済	2019
5	橋本団地	全域	産業建設課	II	I	C：集約 化・複合化	平成30年度除却済	2019
6	後川団地	全域	産業建設課	II	I	C：集約 化・複合化	建物の更新及び除却について検討	2019
7	切田団地	全域	産業建設課	I	I	D：継続	維持管理コストの縮減などを検討	2019
8	滝坂団地	全域	産業建設課	I	I	D：継続	維持管理コストの縮減などを検討	2019
9	切山単独団地	全域	産業建設課	II	I	C：集約 化・複合化	建物の更新及び除却について検討	2019
10	入山単独団地	全域	産業建設課	II	I	C：集約 化・複合化	令和5年度除却済	2019
11	蛇石単独団地	全域	産業建設課	II	II	C：集約 化・複合化	令和7年度除却済	2019
12	乙空釜単独団 地	全域	産業建設課	II	II	C：集約 化・複合化	令和元年度除却済	2019
13	若者定住促進 住宅	全域	産業建設課	I	I	D：継続	維持管理コストの縮減などを検討	2019
14	特定公共賃貸 住宅 切田団 地	全域	産業建設課	I	I	D：継続	維持管理コストの縮減などを検討	2019
15	特定公共賃貸 住宅 滝坂団 地	全域	産業建設課	I	I	D：継続	維持管理コストの縮減などを検討	2019