

滝沢市公共施設等総合管理計画 個別施設計画

第一期

(2020年～2026年)

【公営住宅施設】

令和2年4月

都市整備部都市政策課：
市営一本木住宅

個別施設計画（公営住宅施設）（第一期）

1 目的

この計画は、滝沢市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）に基づき、施設類型ごとに方針を定めるものとします。

2 対象施設

この計画は、総合管理計画で分類する「公営住宅施設」に該当する施設を対象とします。

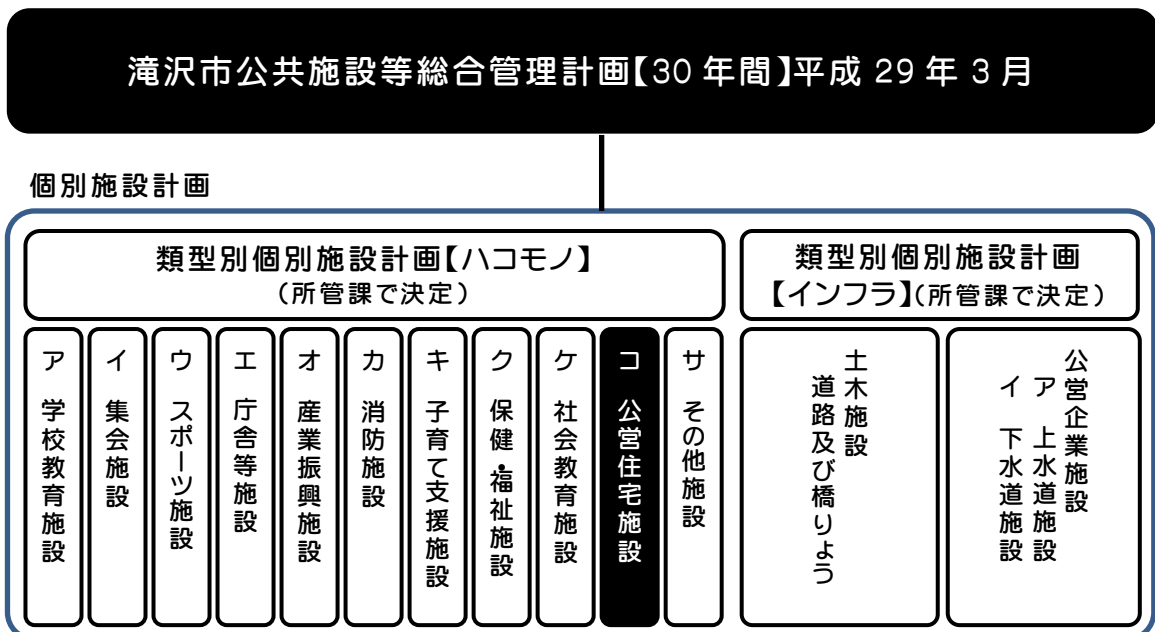
3 計画期間

総合管理計画の計画期間 2017年度（平成29年度）から2046年度までの30年を三期に分け、2020年度から2026年度までを第一期とし、この計画の期間とします。

この計画の見直しは、総合管理計画の見直しと同時期（5年ごとの国勢調査の確定値の公表年度）としますが、社会情勢等により変更が必要となった場合には、その都度見直すこととします。



4 計画の関係



5 計画の推進・管理体制

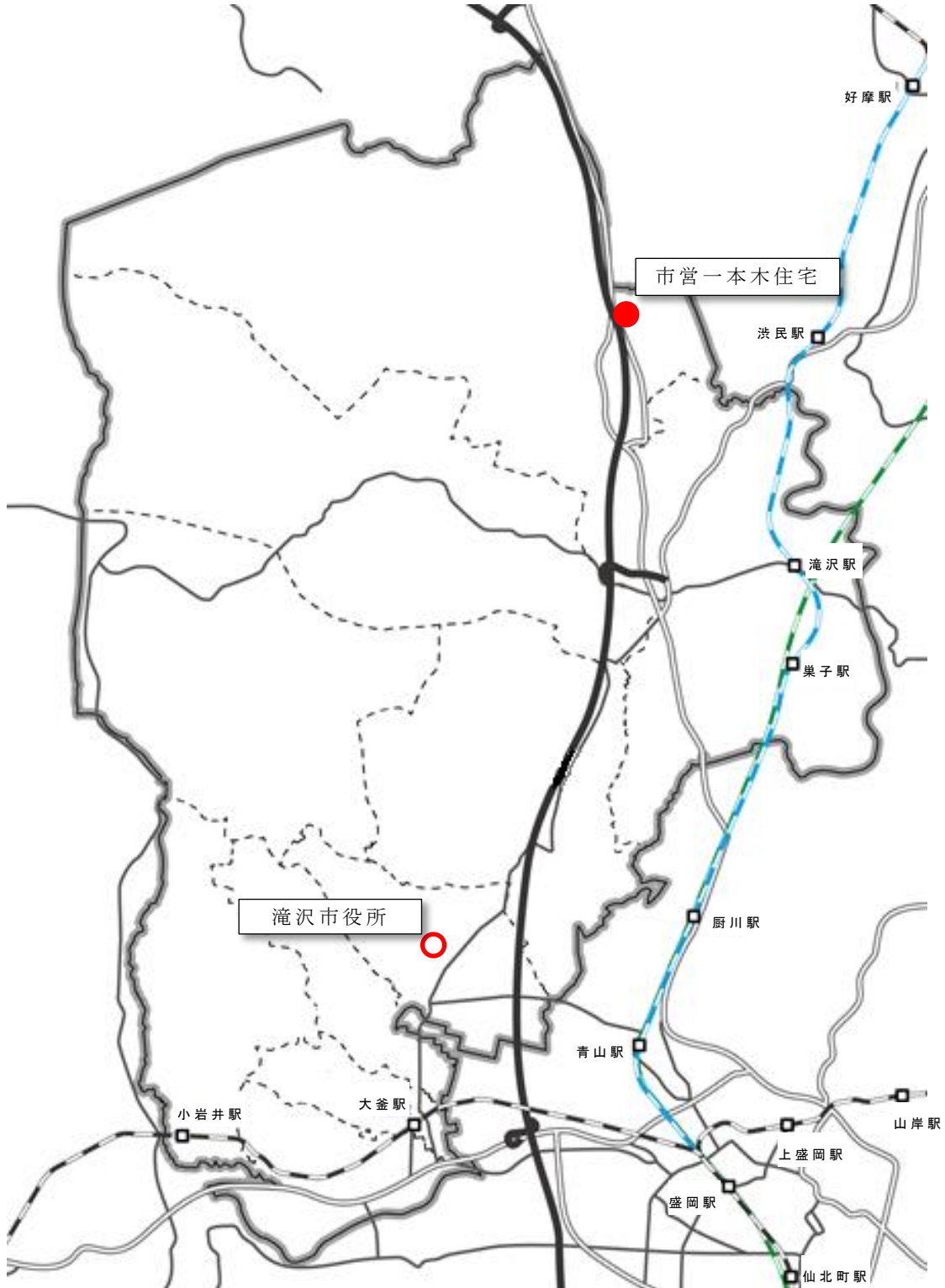
個別施設計画については、総合管理計画の類型ごとに策定する計画であるため、各施設所管課において各施設の方向性を検討し策定します。施設の所管が複数課にまたがる場合や横断的な判断が必要とされる場合には、滝沢市公共施設等総合管理推進プロジェクトチーム会議において調整した後、事務局である財務課が総合調整を行います。

個別施設計画策定後は、毎年度P D C A管理により計画の進捗状況を把握し、計画を見直しするなど施設の計画的な改修等に努めます。

6 施設一覧

施設名	建物名	建築年度	経過年数 (2017現在)	構造	延床面積 (㎡)
市営一本木住宅	1号棟	1998	19	木造	54.00
	2号棟	1998	19	木造	54.00
	3号棟	1997	20	木造	54.00
	4号棟	1998	19	木造	54.00
	5号棟	1997	20	木造	54.00
	6号棟	1997	20	木造	54.00
	7号棟	1997	20	木造	54.00
	8号棟	1997	20	木造	54.00
	9号棟	1998	19	木造	54.00
	10号棟	1998	19	木造	54.00
				面積計	540.00

公営住宅施設位置図



7 施設の状況

滝沢市が管理している市営住宅は、木造平屋建てで、1棟あたりの延床面積は、54㎡となっています。建築年度は、平成9年度に5棟、平成10年度に5棟の計10棟管理しています。築後20年以上経過していますが、部分的な劣化はあるものの、概ね良好な状態です。

入居世帯数は、10世帯で、入居率100%となっています。

8 利用状況

入居世帯数は、10世帯で、入居率100%となっています。

9 更新費用の推計

総合管理計画では、公共施設（ハコモノ）の大規模改修及び建替えに係る経費の見込みを2017年から2046年までの30年間で総額約354億円と試算していますが、個別施設計画策定に伴い再精査した結果、総額約361億円（年平均12億円）となりました。その中で公営住宅施設においては、大規模改修及び建替えに係る経費見込みとして30年間で約1億円を見込んでいます。

10 過去実績の推移

公営住宅施設における2014から2016年度までの施設に係る支出（維持費）は、次のとおりとなっています。

単位：千円

	2014(H26)	2015(H27)	2016(H28)	計
滝沢市役所	1,142	1,736	2,686	5,564
計	1,142	1,736	2,686	5,564

2015年度、2016年度と支出が多くなっているのは、排水設備の改修によるためのものであり、それ以外は、概ね120万円程度で推移しています。

なお、施設に係る支出は、施設使用料収入で、ほぼ賄われています。

11 施設の評価

施設の方向性を判断するために、**ハード面**と**ソフト面**の両面から評価を行います。

ハード面は、躯体そのものに係る躯体の判定と屋根や外壁、設備などの躯体以外の判定により評価を行います。

ソフト面は、施設の利用実績や施設運営コストなど、施設運営面からの評価を行います。

(1) 施設ハード面の評価

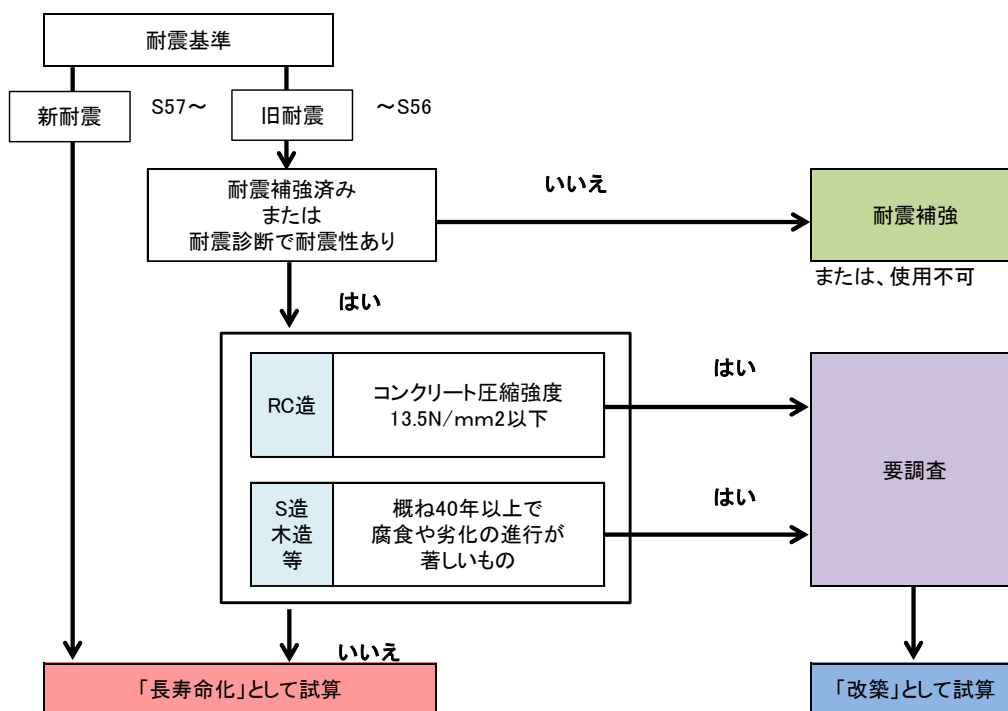
ア 躯体の判定

旧耐震基準で建設された公共施設は、全ての施設で耐震補強工事が完了しているほか、非構造部のうち、特定天井についても落下防止対策工事が完了しており、災害時の拠点施設としての機能が確保されています。

長寿命化とする施設の判定は、具体的な解説がある文部科学省の「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」の長寿命化判定フローを用いて行います。また、目視に

よる評価の基準を以下のように定め、評価を行います。これらの評価結果を踏まえ、躯体の判定を行います。

① 躯体の長寿命化判定フロー



② 躯体目視による評価基準

躯体目視による評価	
評価	基準
A	概ね良好
B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)
C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)
D	早急に対応する必要がある(安全上、機能上、問題あり) (躯体の耐久性に影響を与えている) (設備が故障し施設運営に支障を与えている)等

良好 (top of triangle) / 劣化 (bottom of triangle)

○ 躯体の判定結果

公営住宅施設の躯体の判定結果は、下表のとおりとなりました。すべての棟で新耐震基準を満たしており、目視による躯体の状況も良好なことから、長寿命化と判定されました。

施設名	建物名	建築年度	構造	耐震基準	耐震補強	躯体目視	躯体判定
市営一本木住宅	1号棟	1998	木造	新	—	A	長寿命化
	2号棟	1998	木造	新	—	A	長寿命化
	3号棟	1997	木造	新	—	A	長寿命化
	4号棟	1998	木造	新	—	A	長寿命化
	5号棟	1997	木造	新	—	A	長寿命化
	6号棟	1997	木造	新	—	A	長寿命化
	7号棟	1997	木造	新	—	A	長寿命化
	8号棟	1997	木造	新	—	A	長寿命化
	9号棟	1998	木造	新	—	A	長寿命化
	10号棟	1998	木造	新	—	A	長寿命化

イ 躯体以外の判定

躯体以外の評価基準についても、文部科学省の「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」により次のとおりとし、目視、または経過年数を基準とし判定します。

なお、目視等は劣化状況調査票を用い健全度を算出します。

① 屋根・屋上、外壁・外部の目視による評価基準

評価	基準	評価点
良好	A 概ね良好	100
	B 部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)	75
	C 広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)	40
劣化	D 早急に対応する必要がある (安全上、機能上、問題あり) (躯体の耐久性に影響を与えている) (設備が故障し施設運営に支障を与えている)等	10

② 内部、電気設備、機械設備の経過年数による評価基準

評価	基準	評価点
良好	A 20年未満	100
	B 20～40年	75
	C 40年以上	40
劣化	D 経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合	10

③ 部位のコスト配分

部位	屋根・屋上	外壁・外部	内部	電気設備	機械設備	計
コスト配分	5.1	17.2	22.4	8.0	7.3	60.0

④ 健全度

健全度は以下の計算式で算出します。

$$\text{総和(部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分)} \div 60$$

※100点満点にするためにコスト配分の合計値(60点)で除します。

※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示します。

○躯体以外の判定結果

判定の結果、部分的な劣化はあるものの、概ね良好な状態です。ただし、築後 20 年を経過しているため、今後、大規模な改修が必要と考えられます。

施設名	建物名	屋根・屋上		外壁・外部		内部		電気設備		機械設備		外構	躯体以外の健全度 総和(部位の 点数×部位の コスト配分)÷ 60
		コスト 配分	5.1	コスト 配分	17.2	コスト 配分	22.4	コスト 配分	8	コスト 配分	7.3		
		評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	点数	評価	
市営一本木住宅	1号棟	A	100	A	100	A	100	A	100	A	100	A	100
	2号棟	B	75	A	100	A	100	A	100	A	100	A	98
	3号棟	A	100	A	100	B	75	B	75	B	75	A	84
	4号棟	B	75	B	75	A	100	A	100	A	100	A	91
	5号棟	A	100	B	75	B	75	B	75	B	75	A	77
	6号棟	B	75	B	75	B	75	B	75	B	75	B	75
	7号棟	B	75	B	75	B	75	B	75	B	75	A	75
	8号棟	B	75	B	75	B	75	B	75	B	75	A	75
	9号棟	B	75	B	75	A	100	A	100	A	100	A	91
	10号棟	B	75	A	100	A	100	A	100	A	100	A	98

ウ 施設ハード面の評価

上記の「躯体の判定」「躯体以外の判定」から、施設ハード面の評価を行います。また、評価は、以後に行うソフト面の評価も踏まえた総合判断を行うため5段階評価とし、次のとおり評価点を求めます。

評価が3点の施設は、今後、当該施設を長寿命化していくには、優先的に修繕・改修が必要なものと判断できます。

① 評価基準

点数	評価内容
5点	健全度が90～100
4点	健全度が70～89
3点	健全度が40～69
2点	健全度が10～39、もしくは躯体が要調査/改築と判定されるもの
1点	健全度が10以下、もしくは躯体が使用不可と判定されるもの

○施設ハード面の判定結果

部分的な劣化が見られますが、評価点は全て4点以上の結果となりました。

施設名	建物名	躯体判定	躯体以外の健全度	評価点 5.0満点
			総和(部位の 点数×部位の コスト配分)÷ 60	
市営一本木住宅	1号棟	長寿命化	100	5.0
	2号棟	長寿命化	98	5.0
	3号棟	長寿命化	84	4.0
	4号棟	長寿命化	91	5.0
	5号棟	長寿命化	77	4.0
	6号棟	長寿命化	75	4.0
	7号棟	長寿命化	75	4.0
	8号棟	長寿命化	75	4.0
	9号棟	長寿命化	91	5.0
	10号棟	長寿命化	98	5.0

(2) 施設ソフト面の評価

ソフト面の評価については、年間利用者数率、年間稼働日数（率）、市のコスト（年間維持費）を基準とし、ソフト面の評価点を出します。評価点は、5段階評価で3つの基準の平均点とします。計算式でマイナス評価となった場合は、1点とします。

また、学校、公営住宅は評価が難しいため別基準とします。

なお、人命に関わる施設（庁舎、消防、防災施設等）及び評価基準にそぐわない施設（給食センター、市民福祉センター、牧野施設、倉庫等）は、施設ソフト面の評価対象外とします。

① 評価基準（基本）

指標	評価内容
①年間利用者数率	利用率で評価
②年間稼働日数	稼働率で評価
③市のコスト	市のコスト(年間維持費)で評価

点数	①年間利用者数率	②年間稼働日数率	③市のコスト
	年間利用者数÷ (収容人員×開館日数)	年間開館日数/365日	対象施設の平均値(100%) に対する割合
5点	100%以上	100%以上	40%未満
4点	75%以上100%未満	75%以上100%未満	40%以上80%未満
3点	50%以上75%未満	50%以上75%未満	80%以上120%未満
2点	25%以上50%未満	25%以上50%未満	120%以上160%未満
1点	25%未満	25%未満	160%以上

※収容人員が定められていない場合、消防法施行令第1条の2第4項の総務省令で定める収容人員の算定方法より算出する。

※年間維持費の例:光熱水費、修繕費、維持管理に必要な各種委託料 など

② 評価基準（学校）

指標	評価内容
利用実態(学級数)	各学校の普通学級数で評価

点数	利用実態 学級数
	5点
4点	19学級以上25学級
3点	12学級以上18学級(H27文科省手引き 適正規模の標準)
2点	5学級以上11学級
1点	4学級以下

③ 評価基準（公営住宅）

指標	評価内容
①年間利用戸数率	利用率で評価
②市のコスト	市のコスト(年間維持費)で評価

点数	①年間利用戸数率	②市のコスト
	年間利用戸数/利用可能戸数	対象施設の平均値(100%) に対する割合
5点	100%以上	40%未満
4点	75%以上100%未満	40%以上80%未満
3点	50%以上75%未満	80%以上120%未満
2点	25%以上50%未満	120%以上160%未満
1点	25%未満	160%以上

○ソフト面の判定結果

年間利用戸数率については、利用可能戸数 10 棟に対し、利用戸数 10 棟であるため、5 点となりました。また、市のコストについても施設使用料収入でほぼ賄われている（40%未満）ため、5 点と評価されました。

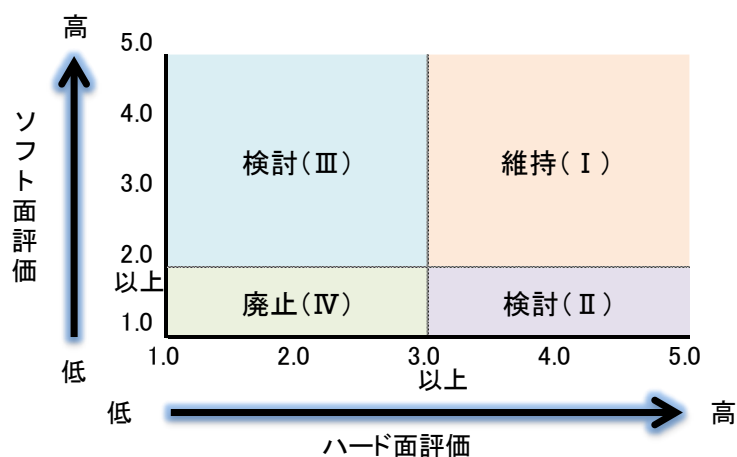
施設名	公営住宅評価			評価点 (5.0満点)
	利用率	コスト	平均点	
市営一本木住宅	5.0	5.0	5.0	5.0

(3) 施設の方向性

施設の「ハード面」及び「ソフト面」の評価結果から、施設の方向性を判定します。方向性の判定については、次の判断フローを用います。

① 方向性判断フロー

ハード面及びソフト面の評価を、それぞれ 5 段階に点数化したものを 4 つの類型に振分けします。



一次評価		方針(計画期間内)/見直し(計画期間外)		
		方向性	内容	
維持	I	存続	現状維持	現状のまま維持
			多機能化	別の目的の施設機能の追加
			集約化	同じ目的の複数施設を集約
			見直し	運営方法・使用料等の見直し
			広域化	他自治体等と共用
			その他	
検討	II	存続	多機能化	別の目的の施設機能の追加
			集約化	同じ目的の複数施設を集約
			見直し	運営方法・使用料等の見直し
			広域化	他自治体等と共用
			その他	
		廃止	譲渡・売却	民間事業者等に譲渡・売却
			転用	施設機能を廃止し他用途へ転用
			移管	地域利用に限定される場合
			その他	
検討	III	存続	減床	規模縮小
			広域化	他自治体等と共用
			その他	
		廃止	譲渡・売却	民間事業者等に譲渡・売却
			機能移転	施設を除却し機能を移転
			その他	
廃止	IV	廃止	譲渡・売却	民間事業者等に譲渡・売却
			除却	施設を除却し機能廃止
			その他	

○施設の方向性、総合判定結果

各棟との、ハード面、ソフト面の評価が4点以上のため、「維持I」と判定されました。

施設名	建物名	定量評価		
		ハード面評価 (5点満点)	ソフト面評価 (5点満点)	一次評価 結果
市営一本木住宅	1号棟	5.0	5.0	維持I
	2号棟	5.0	5.0	維持I
	3号棟	4.0	5.0	維持I
	4号棟	5.0	5.0	維持I
	5号棟	4.0	5.0	維持I
	6号棟	4.0	5.0	維持I
	7号棟	4.0	5.0	維持I
	8号棟	4.0	5.0	維持I
	9号棟	5.0	5.0	維持I
	10号棟	5.0	5.0	維持I

1.2 現状と課題

市営一本木住宅は、築後 20 年が経過していますが、定期的な修繕（給排水施設（浄化槽ブロワ、ポンプ交換等）や計画的な修繕（屋根及び外壁修繕）を行っているため、部分的な劣化はあるものの、概ね良好な状態です。

また、入居世帯数は、10 世帯で入居率は 100%となっています。

1.3 今後の施設のあり方

滝沢市の施設は、人口一人当たりの延床面積が約 2.1m²（2017 年現在）であり、全国的に見ても多いとは言えませんが、将来の人口見込みは、2050 年で約 15%減となる推計です。今後も続く厳しい財政状況下において、全ての施設において大規模改修を実施することは難しく、優先順位を付ける必要があります。

個別施設計画（第一期）の公営住宅施設においては、現状で住宅戸数が 10 戸と少なく、また、今後の整備予定も現時点では計画されていないことから、現状で継続するのが妥当であり、建替えの実施時期には、施設の廃止、空き家を活用した代替施設での運営等、市の社会情勢に合わせた施設のあり方を検討します。

（1）施設の長寿命化

SRC 造、RC 造及び S 造（普通品質）については、総合管理計画より竣工後 30 年後に大規模改修、60 年後に建替えを基本としますが、長寿命化を図ることにより、さらに施設の延命化・有効活用（築後約 80 年後に建替えを目安とする）を図っていくこととします。既に大規模改修等の実施時期を超過している施設については、施設の状態等を踏まえながら実施時期を検討していくものとしますが、施設別方針において、「現状維持」としている施設を優先的に、「その他」としている施設については、当面、部分的な修繕対応で今後の方向性を見極めながら対応していくものとします。

（2）施設の維持管理コストの縮減、PPP（公民連携）等の推進

施設改修の際は、省エネルギー設備を積極的に導入するほか、指定管理者制度や包括外部委託をはじめとした PPP の積極的な導入を検討し、維持管理コストの縮減を図ります。また、施設の大規模改修や更新の手法を検討する際には、施設の役割を勘案しつつ、PFI*や ESCO 事業**等の導入を検討します。

※PFI：公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率化やサービスの向上を図る公共事業の手法をいう。

※ESCO 事業：基本的に省エネルギー改修にかかる費用を光熱水費の削減分で賄う事業をいう。

（3）施設の最適化

施設の大規模改修・更新の際には、施設の位置づけや安全性を考慮しつつ、他類型施設との複合化や類似機能の集約化を検討します。また、施設の更新は既存施設の規模を超えないものとし、新たに施設を設置する必要がある場合には、既存施設との複合化や多機能化などを検討します。

施設の大規模改修や更新を実施する際には、多様な利用者を考慮し、ユニバーサルデザインに配慮します。

(4) 利用者の安全確保

各施設において、高度の危険性が認められた公共施設等については、速やかに修繕を実施します。また、老朽化等により供用廃止され、かつ、今後も利用見込みのない公共施設については、十分な安全対策を実施するとともに、解体や除却等を検討します。

(5) 更新費用の削減

施設の管理については、総合管理計画により、量、質、サービス及びコストの見直しを図り、「**縮小させつつ、充実を図る～縮充～**」を方針としています。

公営住宅施設においては、木造建築物の大規模改修時期である築 20 年を迎えていますが、定期的な修繕や計画的な修繕を行っているため大規模改修には至っていないものの老朽化は進行していくため、今後、大規模な改修が必要と考えられます。

総合管理計画 (改修・更新費用) (面積)	個別施設計画
	(縮充後の費用) (縮充後の面積)
【公営住宅施設】 約 1 億円 540 m ²	約 1 億円 540 m ²

(6) 近隣自治体との連携

保有する施設を効率的・効果的に使用するため、県や近隣自治体等との広域的な施設利用が図れる場合は、広域連携の検討を行います。

(7) 財源の確保

本市の財政は、扶助費等の義務的経費の増加や様々な行政需要の増加などにより極めて厳しい状況が続いているため、財政構造改革等により事務事業の見直し、受益者負担の見直し等の取組を進めています。しかしながら、少子高齢化の進行等により、社会福祉関連経費の更なる増加が見込まれることなどから、今後の財政状況は一層厳しさを増すと考えられます。

そこで、公共施設の大規模改修や建替えに充てるための基金の設置や、未利用資産の売却や貸付による増収などの方策を検討する必要があります。

将来世代にとって必要と判断された公共施設の大規模改修等の経費には、一般財源、基金を充当するほかに、各種事業債や補助金等を活用し財源の確保に努めます。

1.4 個別施設方針

(1) 中長期計画（公営住宅施設）

施設別方針（対策内容と実施時期）

施設名	建物名	定量評価 一次評価 結果	方針(計画)				方針(見通し)			
			2019(現状)		2026(第1期)		2036(第2期)		2046(第3期)	
			方向性	内容	方向性	内容	方向性	内容	方向性	内容
市営一本木住宅	1号棟	維持I	存続	現状維持	存続	現状維持	存続	その他	存続	その他
	2号棟	維持I	存続	現状維持	存続	現状維持	存続	その他	存続	その他
	3号棟	維持I	存続	現状維持	存続	現状維持	存続	その他	存続	その他
	4号棟	維持I	存続	現状維持	存続	現状維持	存続	その他	存続	その他
	5号棟	維持I	存続	現状維持	存続	現状維持	存続	その他	存続	その他
	6号棟	維持I	存続	現状維持	存続	現状維持	存続	その他	存続	その他
	7号棟	維持I	存続	現状維持	存続	現状維持	存続	その他	存続	その他
	8号棟	維持I	存続	現状維持	存続	現状維持	存続	その他	存続	その他
	9号棟	維持I	存続	現状維持	存続	現状維持	存続	その他	存続	その他
	10号棟	維持I	存続	現状維持	存続	現状維持	存続	その他	存続	その他

2036年以降は、建替えの時期を迎えることから、今後の施設の在り方を検討する必要があると考えられる、「その他」としています。

(2) 対策費用（第一期計画）

施設名	建物名	第一期									
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
		H30	H31・R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	
市営一本木住宅	1号棟						外壁				
	2号棟						640 屋根外壁				
	3号棟										
	4号棟					屋根外壁					
	5号棟					880					
	6号棟			屋根外壁							
	7号棟			880	屋根修繕						
	8号棟	屋根外壁									
	9号棟	792	屋根外壁								
	10号棟		648		屋根外壁						
				880							

※実施年度及び金額は概略であり、必要に応じて見直すものです。