

公営住宅 個別施設計画

令和3年3月

下諏訪町

目 次

1	背景と目的	
(1)	背景	1
(2)	目的	1
(3)	計画の位置づけ	1
(4)	計画期間	2
(5)	対象施設	3
2	施設の実態	
(1)	施設の設置状況（根拠、設備等）	3
(2)	施設の利用状況	4
(3)	施設の収支状況	4
(4)	施設の建物状況	5
3	施設管理・整備に関する基本的な方針	
(1)	施設の保有量・配置計画等の方針	5
(2)	長寿命化等の基本的な方針	5
(3)	維持管理等の基本的な方針	6
4	施設評価の実施	
(1)	施設評価の方法	6
(2)	施設評価の結果	7
5	長寿命化等の実施計画	
(1)	劣化状況調査の実施	11
(2)	施設の今後の方向性（優先順位）	12
(3)	実施計画におけるコストの見通し	13
(4)	フォローアップ	13

1 背景と目的

(1) 背景

全国の地方公共団体では、拡大する行政需要や住民ニーズの高まりにより、昭和40年代から多くの公共施設を建設・整備してきましたが、その集中整備された公共施設が近年、大規模改修や建替えの時期を迎え、老朽化対策等に多額の費用が必要になると考えられており、下諏訪町においても他自治体と同様に課題となっています。

下諏訪町では、このような課題に対応するため、「第6次下諏訪町総合計画」及びこれを行財政的視点から補完する「下諏訪町行財政経営プラン」（ともに平成18年度～平成27年度）を策定し、計画的な財源確保と実施事業を定め、プランに沿って保育園の統廃合、南小学校改築事業、赤砂崎公園防災公園化事業、庁舎耐震改修事業などの大型事業を順次実施してきました。引き続き計画的に公共事業を進めるため、「第7次下諏訪町総合計画」及び「第2次下諏訪町行財政経営プラン」（平成28年度～令和7年度）を策定し、10年ごとに将来の財政負担の軽減を考慮した取り組みを進めています。

しかしながら、今後の公共施設の適切な維持管理・更新を計画するうえで、施設の長寿命化・更新コストのみではなく、公共施設の維持管理コストなどを含めたトータルコストを中長期的な視点で縮減・平準化を図る取り組みが必要とされています。

また、施設の整備にあたっては、単に劣化した建築物や設備を原状回復するだけでなく、必要な機能や性能を現在求められる水準まで引き上げ、安心・安全な施設環境の確保、利用環境の質的向上、地域コミュニティの拠点形成を目指すことも求められています。

(2) 目的

「下諏訪町公営住宅の個別施設計画（以下「本計画」という。）」は、前述の背景を踏まえ、施設を総合的観点で捉えるため、点検・診断によって得られた各施設の状態のほか、維持管理・更新等に係る取組状況や利用状況等を鑑みることで、施設のあり方を検証し、今後の取扱いについて、具体的な方針を定めることにより、財政負担の軽減・平準化を図るとともに、安心・安全で暮らしやすいまちづくりを実現するため、本計画を策定します。

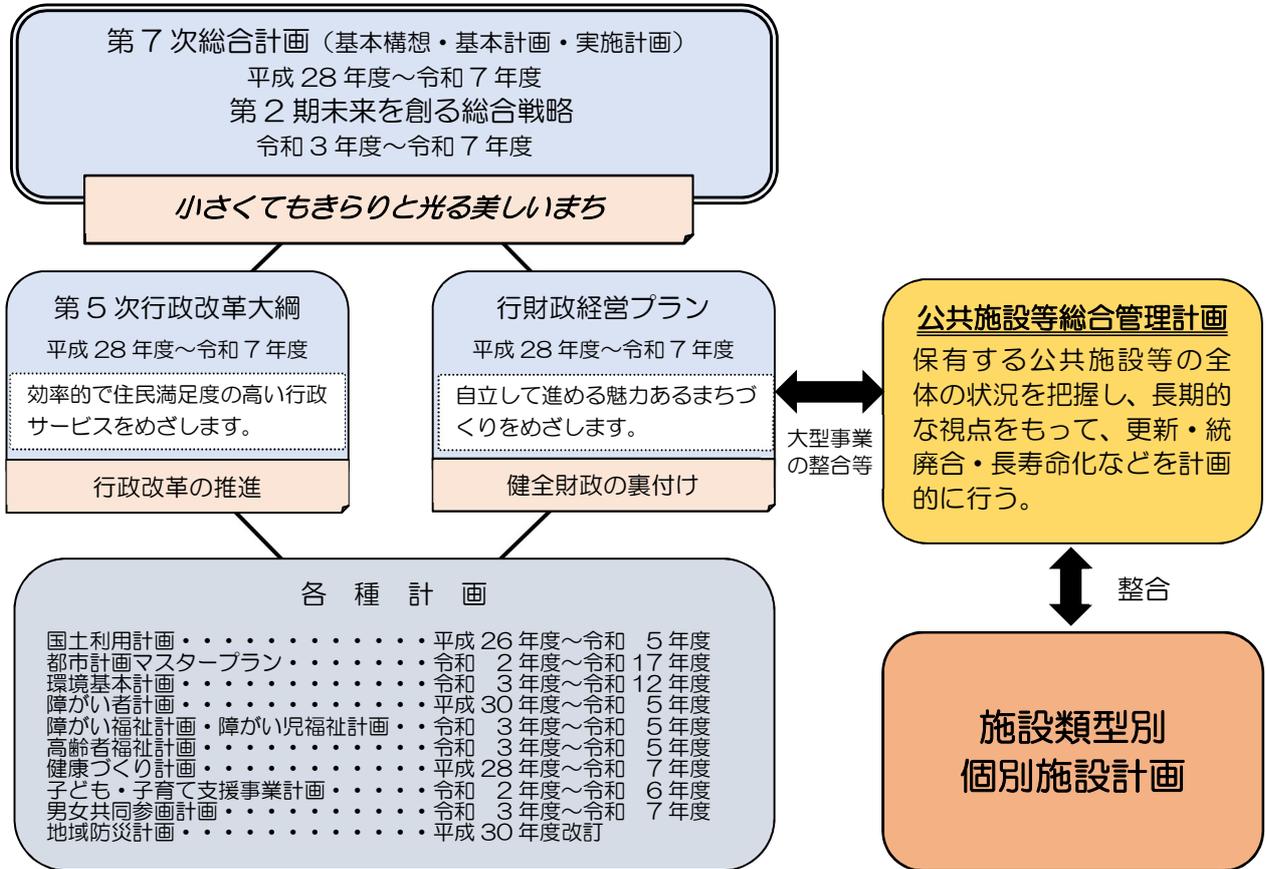
(3) 計画の位置づけ

国はインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため、「インフラ長寿命化計画」を平成25年11月に策定するとともに、これに基づき、総務省から地方公共団体に対し、「公共施設総合管理計画」の策定に取り組むよう要請がなされ、下諏訪町では、「下諏訪町公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」）を平成29年3月に策定しました。

本計画は、公共施設等の管理に関する上位計画として位置付ける総合管理計画に基づき、施設の用途等で分類した施設類型別に策定します。

また、町の最上位計画である「第7次下諏訪町総合計画」及び「第2次行財政経営プラン」のほか、「第5次下諏訪町行政改革大綱」などの各種計画と整合するものとします。

【図1 各種計画との関係性】

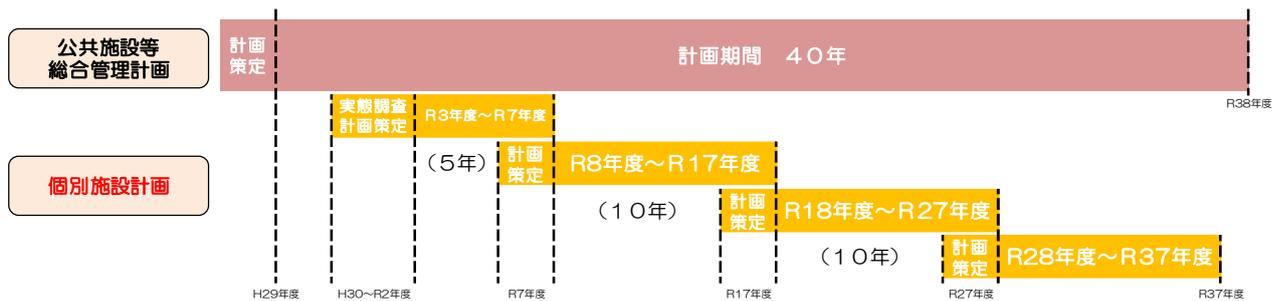


(4) 計画期間

本計画は、各種上位計画との整合を図るため、令和3年度から令和7年度までの5年間とし、計画見直し以降の計画期間は、10年間とします。施設の老朽化状況や利用状況等の実態を継続的に把握していくものとします。ただし、各種上位計画等との整合を図るため、5年ごとに見直しするものとします。

また、この期間内でも人口動態、社会経済情勢、国の補助制度などの動向により、必要に応じて計画を見直すものとします。

【図2 計画期間イメージ】



(5) 対象施設

本計画における対象施設は、以下のとおりとします。

【表1 対象施設一覧】

施設名	所在地	開設年月日	延床面積 (㎡)	施設構成
落合町営住宅	959番地1	S37.1.31	33.12	台所、居室3室
星が丘町営住宅	社6992番地131	S41.4.1	33.12	台所、居室3室
星が丘町営住宅	社6992番地132	S41.4.1	33.12	台所、居室3室
大社教職員住宅	5541番地1	S62.3.31	158.58	住宅2棟 (各8畳間2室、6畳1室、台所、バス、トイレ、納戸)

2 施設の実態

(1) 施設の設置状況（根拠、設備等）

【表2 対象施設の設置根拠・目的】

施設名	設置根拠 (法令)	設置根拠 (条例)	設置目的
落合町営住宅		下諏訪町営住宅入居並びに管理条例	低廉な価格の賃貸住宅の供給
星が丘町営住宅		下諏訪町営住宅入居並びに管理条例	低廉な価格の賃貸住宅の供給
星が丘町営住宅		下諏訪町営住宅入居並びに管理条例	低廉な価格の賃貸住宅の供給
大社通教職員住宅		下諏訪町教職員住宅管理規則	下諏訪町立小、中学校に勤務する教職員で、現に住宅に困窮しているもの

【表3 対象施設の設備等】

施設名	駐車場 (台)	防災拠点	収容 人数	防災 備蓄 用品	自家 発電 設備	冷暖 房	入浴 設備	調理 設備	AED	土砂災害	浸水想定
落合町営住宅				×	×	×	×	○	×	特別警戒 区域	
星が丘町営住宅	1			×	×	×	×	○	×	警戒区域	
星が丘町営住宅	1			×	×	×	×	○	×	警戒区域	
大社通教職員住宅	2			×	×	×	○	○	×	警戒区域	

落合町営住宅、星が丘町営住宅については、ともに町民に低廉な賃貸料で住宅として貸し出している施設であり、落合町営住宅は特別警戒区域、星が丘町営住宅は警戒区域に指定されています。居住者に住宅として供されていることから防災拠点としての機能はありません。

大社通教職員住宅については、下諏訪町立小中学校に勤務する教職員に住宅として貸し出しており、警戒区域に指定されています。居住者に住宅として供されていることから防災拠点としての機能はありません。

(2) 施設の利用状況

【表4 施設別の利用状況】

施設名	利用対象者	利用状況					複合化 状況
		項目	29年度	30年度	R1年度	3カ年平均	
落合町営住宅	町営住宅利用者	入居者数(人)	1	1	1	1	無
星が丘町営住宅	町営住宅利用者	入居者数(人)	1	1	1	1	無
星が丘町営住宅	町営住宅利用者	入居者数(人)	1	1	1	1	無
大社通教職員住宅	町内小中学校に勤務する教職員	入居者数(人)	1	1		1	無

落合町営住宅、星が丘町営住宅は近年、同一の居住者に長く賃貸されており、居住者の入れ替わりがないことから継続的に満室となっています。なお、現落合町営住宅の隣地に設置されていた一棟は老朽化及び居住者退去のため、平成24年度に取り壊しをおこなっています。

大社通教職員住宅は教職員の異動による入居者数の変動がある中、一定の稼働率が維持されてきましたが令和元年度からは入居者がありません。

(3) 施設の収支状況

【表5 対象施設の収支状況】

施設名	歳出総額（千円）				歳入総額（千円）			
	29年度	30年度	R1年度	3カ年平均	29年度	30年度	R1年度	3カ年平均
落合町営住宅	1	1	1	1	29	29	29	29
星が丘町営住宅	50	2	2	18	29	29	29	29
星が丘町営住宅	50	2	2	18	29	29	29	29
大社通教職員住宅	10	10	87	36	249	249	0	166

落合町営住宅及び星が丘町営住宅の歳入については、家賃収入であり、歳出は修繕費及び建物災害共済保険料です。現状は低廉な費用で維持できていますが、過去に老朽化が著しく修繕費の抛出があった年は赤字となっています。今後も劣化の進行につれて維持費増大が見込まれます。

大社通教職員住宅の歳入については、家賃収入であり、歳出は建物災害共済保険料となります。修繕がなかったため、大きな支出はありませんが、今後経年劣化による維持費増大が見込まれます。

(4) 施設の建物状況

【表6 対象施設の建物状況】

施設名	建物名	建築年	構造主体	階数		耐用年数		延床面積 (㎡)	耐震情報		
				地上	地下	経過	法定		基準	診断	補強
落合町営住宅	落合町営住宅	1962年	木造	1		58	22	33.12	旧基準	×	×
星が丘町営住宅	星が丘町営住宅	1966年	木造	1		54	22	33.12	旧基準	×	×
星が丘町営住宅	星が丘町営住宅	1966年	木造	1		54	22	33.12	旧基準	×	×
大社通教職員住宅	大社通教職員住宅	1987年	木造	2		32	22	79.28	新基準	-	-
大社通教職員住宅	大社通教職員住宅	1987年	木造	2		32	22	79.28	新基準	-	-

落合町営住宅及び星が丘町営住宅については、ともに耐用年数を大幅に超過した木造建物であり、老朽化が顕著です。耐震基準についても満足せず、現居住者退去後の再供用は不可能と考えます。

大社通教職員住宅については、耐用年数を10年経過しており、基礎など一部劣化が見られます。教職員に住宅として貸し出しているため、異動により利用者がなかった場合は空き家となり、さらに劣化が進みやすくなります。

3 施設整備・管理に関する基本的な方針

(1) 施設の保有量・配置計画等の方針

落合町営住宅及び星が丘町営住宅については、老朽化が著しく、施設の健全性を維持し継続使用する場合、修繕費等の支出が増大すると考えられ、また、今般の住宅需要や空き家率上昇の傾向を考慮し、現居住者が退去した場合は継続使用せず、用途廃止のうえ取り壊しをおこなうことを基本方針とします。

大社通教職員住宅については、教職員向けの住宅が他になく、住宅としての機能は満足していることから、長寿命化のうえ継続利用の方針としますが、今後老朽化による修繕費等の支出が増大や躯体の状況によっては、用途廃止のうえ民間賃貸住宅への切り替えも検討します。

(2) 長寿命化等の基本的な方針

学校施設の長寿命化計画策定に係る手引（平成27年4月 文部科学省）では、「適正な維持管理がなされ、コンクリート及び鉄筋の強度が確保される場合には70～80年程度、さらに、技術的には100年以上持たせるような長寿命化も可能である」とされています。

本計画は、このことを基準とし、鉄筋コンクリート造の建築物については、80年を目標供用期間として設定します。また長寿命化が困難であると判断された建築物（改築）については、原則60年を目標供用期間とした対応を行うこととします。

(3) 維持管理等の方針

下諏訪町では、本計画の対象としている施設について、施設評価表の作成及び更新（年1回）を実施しており、これを活用して施設の運営状況等にかかる実態を把握していきます。

また施設の保守点検は、施設担当者による日常点検に加え、法定点検や指定管理者などによる点検により、適正な施設の維持管理に努めていきます。

4 施設評価の実施

(1) 施設評価の方法

① 施設評価の評価指標

本計画における施設評価は、施設の持つ「ソフト指標（財務・供給）」と「ハード指標（品質等）」の視点から評価を行います。ソフト指標、ハード指標それぞれの評価項目は次のとおりです。

【表7】評価指標の内容

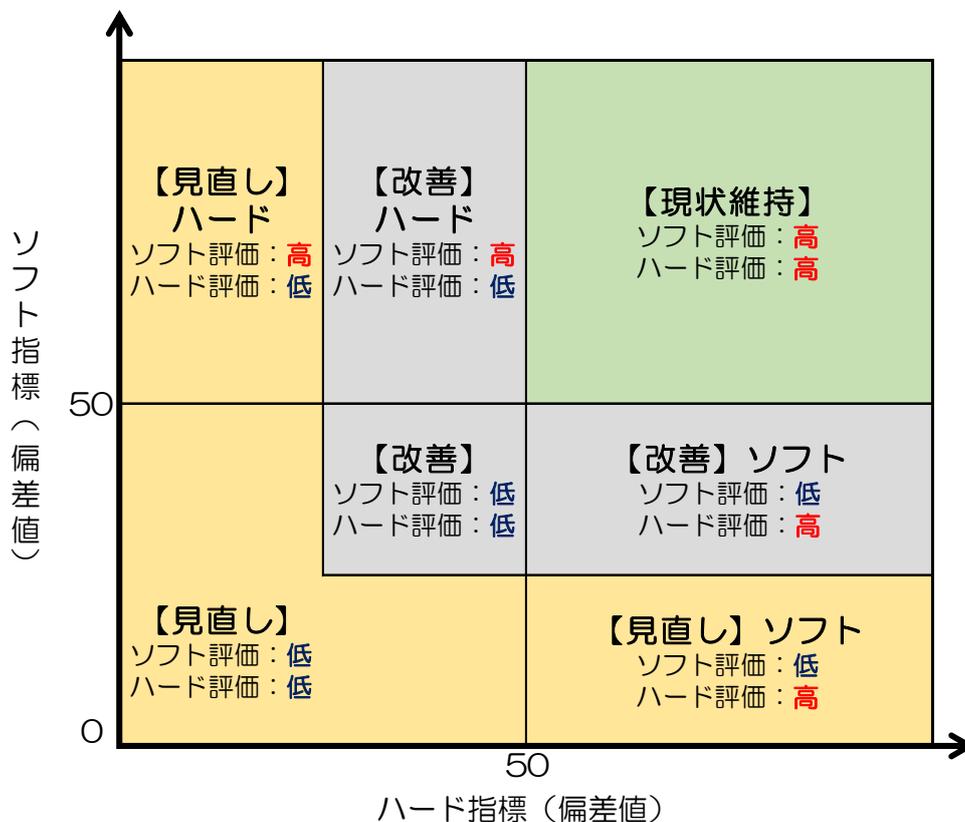
評価指標		評価指標の内容	評価内容
ソフト 指標	財務 (コスト)	・施設の維持・管理、運営に要した延床面積1㎡あたりのコスト	施設に使われる 行政負担の多寡
	供給 (サービス)	・施設特有の利用状況や稼働状況を把握できる指標について、 評価単位別に、延床面積1㎡あたりの利用評価 (主に施設利用者数や児童・生徒数など)	施設の利用度
		・施設評価表により、施設の設置要件、事業効果、地域との関係性 などを自己評価	施設の必要性 施設の有効性 施設管理の効率性
ハード 指標	品質	・法定耐用年数と施設（建物）の築年数による比率を点数化	施設の老朽化度
		・建築時期や耐震工事の実施状況による施設の耐震性	施設の安全性
		・出入口、廊下、階段、昇降機、便所などの施設によって必要な バリアフリー化の状況や省エネルギーなどの環境配慮の状況	施設の快適性 (利便性)

② 評価指標の算出方法

ソフト指標、ハード指標とも複数の指標や視点があるため、統一的に評価できるように施設類型ごとに偏差値化を行い、ソフト指標においては、それぞれの指標を偏差値化したものから平均偏差値を算定します。（なお、ソフト指標のうち供給（サービス）については、施設の設置目的により評価項目の設定が困難となるものもあるため、一部対象外とします。）ハード指標については、それぞれの指標を点数化したうえで、その合計点を全施設対象として偏差値化を行います。

ソフト指標、ハード指標の偏差値からポートフォリオにより7つの評価判定に分類し、4つの象限に区分し、各施設における今後の取組みの方向性を示します。

【図3】ポートフォリオによる施設評価結果イメージ



【表8】ポートフォリオで分類された評価判定

評価判定		象限	今後の方向性	考え方
現状維持		現状維持	当面継続 長寿命化	当面は現状維持・継続利用を基本とし、積極的な維持管理を検討する。
改善	ソフト	建物維持	当面継続 長寿命化 転用	費用対効果など施設の必要性・有効性の評価が低い。 施設の利用向上やコスト低減等のソフト面改善を検討する。
	ハード	機能維持	長寿命化 建替え	施設性能の評価が低い。 施設の修繕や改修等のハード面改善を検討する。
		廃止等検討	長寿命化 転用・建替え 統合・廃止	費用対効果・施設性能ともに改善が必要。 施設の運用及び更新計画について抜本的な検討のほか、施設の除却及び統廃合も含めて検討する。
見直し	ソフト	建物維持	当面継続 転用 譲渡・売却	費用対効果など施設の必要性・有効性の評価が極めて低い。 建物の維持を基本とし、用途変更などにより有効活用を検討する。
	ハード	機能維持	長寿命化 建替え 統合・廃止	施設性能の評価が極めて低い。 施設の大規模改修や建替え、廃止に向けた見直しをする。
		廃止等検討	譲渡・売却 統合・廃止	費用対効果・施設性能ともにきわめて評価が低い。 施設の廃止を基本として、除却や売却について検討する。

(2) 施設評価の結果

「(1) 施設評価の方法」により評価した結果は、次のとおりです。

【表9】ソフト指標による評価結果

施設名	施設評価（ソフト）							
	サービス		コスト		評価指標		平均 偏差値	順位
	利用数/㎡	偏差値	千円/㎡	偏差値	評価点	偏差値		
落合町営住宅	0.0	41.8	0.8	47.5	45.0	52.7	47.4	82
星が丘町営住宅	0.0	41.8	0.3	47.5	45.0	52.7	47.4	83
星が丘町営住宅	0.0	41.8	0.3	47.5	45.0	52.7	47.4	83
大社通教職員住宅	0.0	50.0	0.8	58.2	52.5	59.1	55.8	13

【表10】ハード指標による評価結果

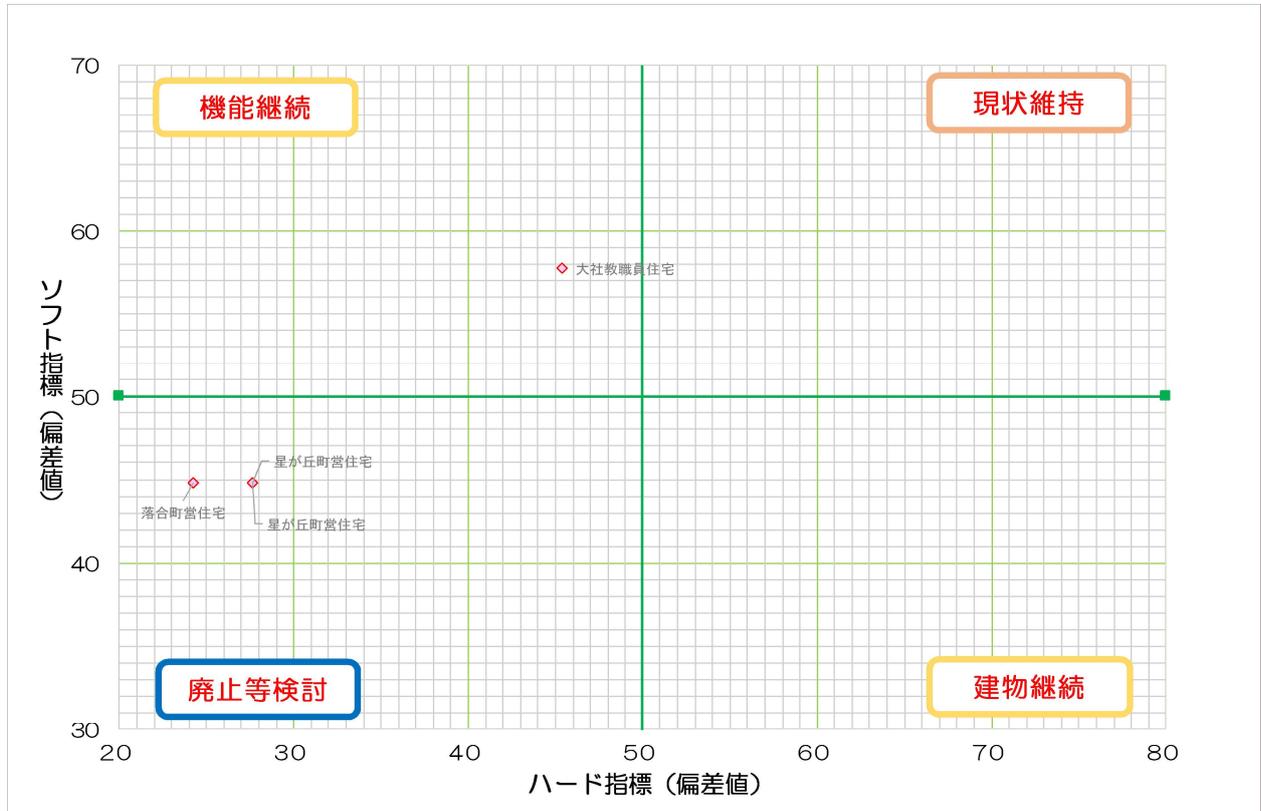
(建物別)

建物名	延床面積	耐震状況	老朽化状況		バリア フリー等	合計	全体 偏差値	順位
		点数	築年数比率	健全度				
			点数	点数	点数			
落合町営住宅	33.12	0.0	0.0	7.9	0.0	7.9	25.3	197
星が丘町営住宅	33.12	0.0	0.0	15.0	0.0	15.0	28.6	193
星が丘町営住宅	33.12	0.0	0.0	15.0	0.0	15.0	28.6	193
大社通教職員住宅	79.28	20.0	10.9	21.6	0.0	52.5	45.9	146
大社通教職員住宅	79.28	20.0	10.9	21.6	0.0	52.5	45.9	146

(施設別集計)

施設名	延床面積	全体 偏差値	順位
落合町営住宅	33.12	25.3	111
星が丘町営住宅	33.12	28.6	107
星が丘町営住宅	33.12	28.6	107
大社通教職員住宅	158.56	45.9	80

【図4】ポートフォリオによる施設評価結果



落合町営住宅及び星が丘町営住宅については、見直しとの結果であり、公共施設等総合管理計画全体計画に明記されているとおり、老朽化が進んでおり、「廃止等検討」に位置しています。

大社通教職員住宅については、「機能改善」との結果であり、ハード面の改善が必要とされていることから、健全性を高めるための修繕をおこない、指標を改善させる必要があります。また、将来施設が使用に耐えなくなった場合には用途廃止も考えられます。

5 長寿命化等の実施計画

(1) 劣化状況調査の実施

施設状況の的確な把握と改修等の時期を検討するため、施設所管課、指定管理者などにより簡易劣化状況調査を実施しました。

① 建物の老朽化状況の評価方法

本計画における建物の老朽化状況の評価については、ア構造躯体の健全性及びイ躯体以外の劣化状況に分けて状況把握を行いました。

ア 構造躯体の健全性

今後の維持・更新コストの試算における「改築」と「長寿命化」の区分を明らかにするため、これまでに実施された耐震診断報告書等の結果をもとに長寿命化改修に適さない可能性のある建物を簡易に選別しました。

【表 1 1】 構造躯体の健全性

■ : 築60年以上 □ : 築30年以上 ■ : 耐震性なし

建物基本情報							構造躯体の健全性		
建物名	構造	階数	延床面積 (㎡)	建築年		築年数	耐震安全性		
				西暦	和暦		基準	診断	補強
落合町営住宅	木造	1	33.12	1962年	昭和37年	58	旧基準	×	×
星が丘町営住宅	木造	1	33.12	1966年	昭和41年	54	旧基準	×	×
星が丘町営住宅	木造	1	33.12	1966年	昭和41年	54	旧基準	×	×
大社通教職員住宅	木造	2	79.28	1987年	昭和62年	32	新基準	-	-
大社通教職員住宅	木造	2	79.28	1987年	昭和62年	32	新基準	-	-

※判定基準

- 「建替え」として試算するもの（長寿命化に適さない）
 - ・ 旧耐震基準の鉄筋コンクリート造の建物のうち、補強を行っておらず強度不明のもの、調査未実施のもの。
 - ・ 旧耐震基準の鉄骨造、木造等の建物のうち概ね建築後 40 年以上経過し、劣化の著しいもの。
- 上記以外は、試算上の区分は、「長寿命化」とする。

イ 躯体以外の劣化状況

評価基準を5項目とし、外観2項目（屋根・屋上、外壁）については、目視状況により点検を行い、設備等の3項目（内部仕上げ、電気設備、機械設備）については、全面的な改修年からの経過年数を基本に、A～Dの4段階で評価しました。

【表12】建物の耐震安全性及び劣化状況評価

A:概ね良好 C:広範囲に劣化
B:部分的に劣化 D:早急に対応する必要がある

施設名	建物基本情報	劣化状況評価						備考
	建物名	屋根屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度 (100点満点)	
落合町営住宅	落合町営住宅	D	C	D	C	C	26	
星が丘町営住宅	星が丘町営住宅	C	B	C	C	C	50	
星が丘町営住宅	星が丘町営住宅	C	B	C	C	C	50	
大社通教職員住宅	大社通教職員住宅	C	B	B	B	B	72	
大社通教職員住宅	大社通教職員住宅	C	B	B	B	B	72	

(2) 施設の今後の方向性（優先順位）

施設評価の結果や劣化状況調査の結果から、個別の施設ごとに、適用可能な手法を検討し、今後の施設の方向性を検討しました。

施設名	今後の方向性	優先順位	基本的な考え方
落合町営住宅	統合・廃止	最優先	建物の老朽化が進んでいるため、新たな入居者の募集は行わず、現在の入居者の退去に伴い廃止します。廃止後は、当該施設を除却のうえ、土地の売却を検討します。
星が丘町営住宅	統合・廃止	最優先	建物の老朽化が進んでいるため、新たな入居者の募集は行わず、現在の入居者の退去に伴い廃止します。廃止後は、当該施設を除却のうえ、土地の売却を検討します。
星が丘町営住宅	統合・廃止	最優先	建物の老朽化が進んでいるため、新たな入居者の募集は行わず、現在の入居者の退去に伴い廃止します。廃止後は、当該施設を除却のうえ、土地の売却を検討します。
大社通教職員住宅	長寿命化	優先	町で管理する施設として教職員用住宅が他に存在しないことから、日常点検を適正に行い、計画的な改修をすることで長寿命化を図ります。

(3) 実施計画におけるコストの見通し

(千円)

年度 対策内容	2021 (R3)		2022 (R4)		2023 (R5)		2024 (R6)		2025 (R7)	
	1 年目		2 年目		3 年目		4 年目		5 年目	
	施設名	事業費								
点検・診断										
大規模改修										
中規模改修										
耐震化 (非構造部材含む)										
転用 (用途変更)										
集約化・複合化										
除却 (廃止・撤去)										
その他	落合・里が丘 大社教職員	100 20								
合計		120		120		120		120		120

(4) フォローアップ

本計画は、公営住宅の改修や建替え等の方針及び概要を計画づけるものであり、下諏訪町総合計画（実施計画）や下諏訪町行財政経営プランのなかで平準化するなど、実施年度及び個別の事業費を精査するとともに、補助金、地方債などを積極的に活用していくこととします。

また、計画に位置付けられた事業は、当該年度の予算査定において、与えられた財源の中で確定するものとします。