

香美町公営住宅等施設個別施設計画

令和6年3月 改訂

香美町

目 次

1	基本事項	
(1)	計画の目的と位置づけ	1
(2)	計画期間	1
(3)	対象施設	1
2	施設の現況及び将来の見通し	
(1)	保有状況	2
(2)	管理運営の状況	2
(3)	利用状況	3
(4)	保全・更新費用の見通し	4
(5)	管理運営費等の見通し	4
3	再編に関する事項	
(1)	再編の方向性の検討方法	5
(2)	再編の実績とスケジュール	6
4	保全・更新等に関する事項	
(1)	保全・更新等の検討方法	7
(2)	保全・更新等の実績とスケジュール	8
5	管理運営に関する事項	
(1)	管理運営の見直しの検討方法	9
(2)	管理運営費の実績と見直しスケジュール	10
6	公共施設等マネジメントによる効果	
(1)	保有量	11
(2)	保全・更新等費用	11
(3)	管理運営費等	11
7	フォローアップの実施方針	
(1)	フォローアップの実施方針	12

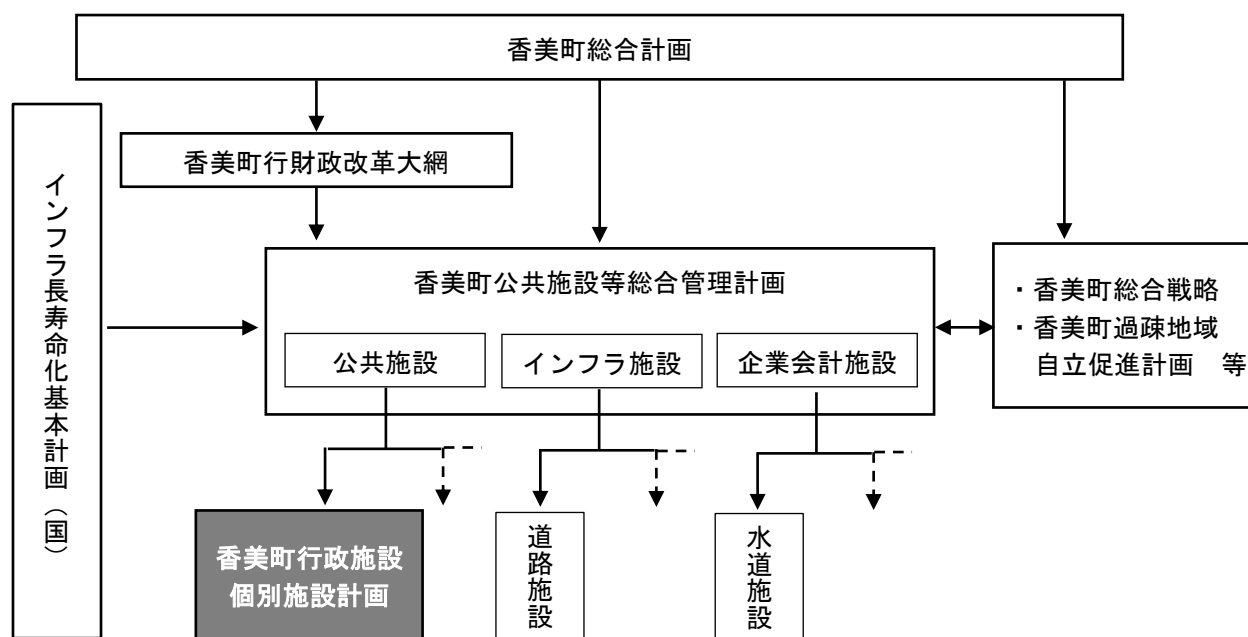
※本計画書中に記載している表の数値は、四捨五入の関係で数値の合計が合わない場合があります。

1 基本事項

(1) 計画の目的と位置づけ

本計画は、「香美町公共施設等総合管理計画（H29. 3月策定、R5. 3月改訂）」（以下「総合管理計画」という。）に基づき、公共施設等の老朽化問題に対応し、財政負担の軽減・平準化を目指していくため、公共施設等マネジメント（保有する公共施設等を有効活用しつつ、施設保有量の見直しや計画的な保全による施設の長寿命化を図るための取組）を推進していくための公共施設に係る個別施設ごとの具体的な対応方針を示した計画です。

また、国の「インフラ長寿命化基本計画」の行動計画（インフラ長寿命化計画＝総合管理計画）に基づく実施計画である個別施設計画（個別施設毎の長寿命化計画）として位置づけます。



(2) 計画期間

本計画の計画期間は、2017年度(平成29年度)から2026年度(令和8年度)までの10年間としています。総合管理計画の計画期間である2017年度(平成29年度)から2046年度(令和28年度)までの30年間に3期に分け、本計画はその第1期分とします。

今回、計画策定から5年が経過したことから、「総合管理計画」R5. 3月改訂に基づき、前期の実績を踏まえ後期の計画を見直し、個別施設計画の改訂を行うものです。

なお、本町を取り巻く社会経済情勢の変化等により、見直しが必要な場合は適宜見直しを行ってまいります。

(3) 対象施設

本計画の対象施設は、総合管理計画における施設分類の公営住宅等施設（公営住宅等）とします。

2 施設の現況及び将来の見通し

(1) 保有状況

令和2年度末現在の施設の保有状況は以下のとおりです。(総合管理計画との比較を行うため、保有状況については、総合管理計画と同じ令和2年度末時点を掲載しています。)

分類	施設名	整備年度	延床面積 (㎡)	取得価額 (千円)	減価償却累計額 (千円)	資産減価償却率 (%)
公営住宅等	境住宅	S42	987	78,124	73,263	93.8
	若松住宅	H1	318	41,378	41,378	100.0
	香住住宅	H28	192	44,691	9,836	22.0
	七日市住宅	S49	277	27,702	27,702	100.0
	森住宅	H10	3,495	783,898	775,536	98.9
	長井住宅	H8	299	59,147	59,147	100.0
	新町住宅	S47	1,132	133,187	129,943	97.6
	西本町住宅	S60	2,202	254,401	251,421	98.8
	福岡住宅	S51	599	44,159	44,159	100.0
	入江住宅	H20	630	122,808	75,338	61.3
	水間住宅	H4	977	186,609	186,609	100.0
	大谷第1住宅	S55	391	42,444	42,444	100.0
	石町住宅	H7	500	124,439	124,439	100.0
	石町第2住宅	H14	319	77,175	65,642	85.1
	新町特定公共賃貸住宅	H11	185	38,812	37,860	97.5
石町特定公共賃貸住宅	H7	367	87,355	87,355	100.0	
合計			12,869	2,146,330	2,032,073	94.7

(2) 管理運営の状況

① 管理運営方式

管理運営方式の状況は以下のとおりです。

方式区分			施設数
公設公営	直営方式	直	16施設
公設民営	指定管理者方式	指定管理料有り	指-有 0施設
		指定管理料無し	指-無 0施設
	施設貸与方式	貸	0施設

※ 令和3年度時点

② 管理運営費

令和元年度から令和3年度の3年間の管理運営費の状況は以下のとおりです。

分類	施設名	管理運営方式	歳出（千円）			歳入（千円）			実質負担額（千円）			
			R1	R2	R3	R1	R2	R3	R1	R2	R3	R3-R1 増減率
公営住宅等	香住住宅	直	22	17	16	412	484	497	▲ 390	▲ 467	▲ 481	▲ 23.3
	境住宅	直	421	717	376	2,409	1,974	2,020	▲ 1,988	▲ 1,257	▲ 1,644	17.3
	若松住宅	直	434	444	443	1,022	1,018	1,018	▲ 588	▲ 574	▲ 575	2.2
	七日市住宅	直	9	9	26	385	385	310	▲ 376	▲ 376	▲ 284	24.5
	森住宅	直	6,686	5,747	6,282	13,038	11,742	12,400	▲ 6,352	▲ 5,995	▲ 6,118	3.7
	長井住宅	直	144	51	409	1,014	1,277	1,406	▲ 870	▲ 1,227	▲ 996	▲ 14.5
	新町住宅	直	361	875	242	3,955	3,079	3,028	▲ 3,594	▲ 2,204	▲ 2,785	22.5
	西本町住宅	直	3,005	1,738	1,362	6,920	6,295	6,564	▲ 3,915	▲ 4,557	▲ 5,202	▲ 32.9
	福岡住宅	直	415	404	1,238	1,289	971	1,004	▲ 874	▲ 567	234	126.8
	入江住宅	直	1,909	1,914	1,976	2,318	2,252	2,481	▲ 410	▲ 338	▲ 505	▲ 23.2
	水間住宅	直	649	1,194	755	3,467	3,223	2,668	▲ 2,818	▲ 2,029	▲ 1,913	32.1
	大谷第1住宅	直	273	243	285	545	545	458	▲ 273	▲ 302	▲ 173	36.6
	石町住宅	直	413	737	421	1,938	1,761	1,300	▲ 1,525	▲ 1,025	▲ 879	42.4
	石町第2住宅	直	216	411	241	1,134	992	899	▲ 918	▲ 581	▲ 658	28.3
	新町特定公共賃貸住宅	直	218	16	27	492	396	453	▲ 274	▲ 380	▲ 426	▲ 55.5
	石町特定公共賃貸住宅	直	20	20	21	1,561	1,623	1,626	▲ 1,541	▲ 1,602	▲ 1,605	▲ 4.2
	合計			15,196	14,537	14,122	41,901	38,018	38,131	▲ 26,705	▲ 23,480	▲ 24,008

(3) 利用状況

平成27年度と令和2年度の利用状況の差は以下のとおりです。

分類	施設名	種別	H27	R2	R2-H27 増減率
公営住宅等	境住宅	入居戸数 (戸)	18	10	▲ 44.4
	若松住宅		4	4	0.0
	香住住宅		—	4	—
	七日市住宅		4	3	▲ 25.0
	森住宅		47	46	▲ 2.1
	長井住宅		3	4	33.3
	新町住宅		18	18	0.0
	西本町住宅		33	25	▲ 24.2
	福岡住宅		9	5	▲ 44.4
	入江住宅		8	8	0.0
	水間住宅		11	8	▲ 27.3
	大谷第1住宅		6	3	▲ 50.0
	石町住宅		6	5	▲ 16.7
	石町第2住宅		4	3	▲ 25.0
	新町特定公共賃貸住宅		0	1	—
	石町特定公共賃貸住宅		4	3	▲ 25.0
	合計			175	150

(4) 保全・更新費用の見通し

計画策定当初に試算した、計画前の今後 40 年間の保全・更新費用の見通しは以下のとおりです。(総務省が公開している「公共施設更新費用試算ソフト」と同様の条件・単価で試算しています。)

分類	区分	保全・更新費用 (千円)				合計
		1～10年目 2017 (H29)～ 2026 (R8)	11～20年目 2027 (R9)～ 2036 (R18)	21～30年目 2037 (R19)～ 2046 (R28)	31～40年目 2047 (R29)～ 2056 (R38)	
公営住宅等	保全	1,660,600	523,300	107,200	382,800	2,673,900
	更新	559,800	601,200	943,600	1,170,700	3,275,300
	計	2,220,400	1,124,500	1,050,800	1,553,500	5,949,200
合計	保全	1,660,600	523,300	107,200	382,800	2,673,900
	更新	559,800	601,200	943,600	1,170,700	3,275,300
	合計	2,220,400	1,124,500	1,050,800	1,553,500	5,949,200

(5) 管理運営費等の見通し

H26～H28 の実績値等を基に、計画を反映せず推計した計画期間内における管理運営費等の見通しは以下のとおりです。

分類	管理運営費等 (千円)		
	2017 (H29)～2026 (R8)		
	歳出	歳入	実質負担額
公営住宅等	232,742	434,781	▲ 202,039
合計	232,742	434,781	▲ 202,039

3 再編に関する事項

(1) 再編の方向性の検討方法

計画期間の再編の方向性については、総合管理計画による再編（統合や廃止等）の実施方針に基づいた分類ごとの考え方を基本としながら、施設を機能（ソフト）と建物等（ハード）に分けて、総合的に検討を行いました。

また、検討に当たっては、平成 28 年度に実施した公共施設に関する町民アンケート結果も参考にしています。

なお、今回検討した再編の方向性については、町における現時点の基本的な方向性（考え方）を示したものです。実際に再編を検討する際には、この方向性をふまえ、具体的な実施方法等について関係者等と一緒に検討・調整を行い、これまでどおり段階を踏んで進めていきます。

再編の考え方

分類	再編の考え方
公営住宅等	<ul style="list-style-type: none"> ・沖浦住宅は廃止（統合）し、解体撤去 ・その他の施設については、将来の必要性を検討した上で、集約化・減築・廃止を行います。

以下の区分のとおり施設を機能（ソフト）と建物等（ハード）に分け、計画期間内の再編の方向性を検討しました。

区分	項目	説明
機能 (ソフト)	継続	現在の機能を継続して提供します。（他の公共施設へ機能を移転し、継続して提供する場合も含まれます。）
	新規	新たに機能を提供します。
	移譲	現在の機能を民間事業者等へ移譲します。
	廃止	現在の機能を廃止します。（他の公共施設へ機能を統合し、廃止する場合も含まれます。）
建物等 (ハード)	維持	現在の建物等を維持します。（複数棟ある施設について、一部の建物等を解体撤去する場合も含まれます。）
	大規模改修	長寿命化等のため建物等を大規模改修します。
	更新	老朽化等のため、建物等を更新します。（他の場所へ建物等を移転し、更新する場合も含まれます。）
	新築	新たな機能の提供に伴い、建物等を新築します。
	既設	新たな機能の提供に伴い、既存の建物等を利用します。
	譲渡	現在の建物等を民間事業者等へ譲渡します。
	用途変更	別の機能提供を行うため用途変更を行います。（普通財産への変更も含まれます。）
解体撤去	現在の建物等を解体撤去します。	

(2) 再編の実績とスケジュール

再編を実施することとした施設について検討を行いました。改訂を行うにあたり、2016年度（平成28年度）と前期5年間（平成29年度～令和3年度）は実績を記載し、後期5年間（令和4年度～令和8年度）は再度検討した再編の方向性を記載しております。

分類	施設名	区分	2016 (H28)	前期 2017(H29)～2021(R3)	後期 2022(R4)～2026(R8)
公営住宅等	香住住宅	機能		新規	
		建物等	新築		
	境住宅	機能			廃止
		建物等		維持(一部解体撤去)	解体撤去
	七日市住宅	機能			廃止
		建物等			解体撤去
	沖浦住宅	機能		廃止(統合)	
		建物等		解体撤去	
	大谷第1住宅	機能			廃止
		建物等			解体撤去

【実施実績・方針】

分類	施設名	実施実績・実施方針
公営住宅等	香住住宅	境住宅（1号棟）・沖浦住宅の代替住宅として、平成29年度に施設を新規開設
	境住宅	施設の老朽化及び利用実態を踏まえ、機能を廃止し、建物等を解体撤去予定
	七日市住宅	施設の老朽化及び利用実態を踏まえ、機能を廃止し、建物等を解体撤去予定
	沖浦住宅	施設の老朽化及び利用実態を踏まえ、平成29年度に機能を香住住宅に統合し、建物等を解体撤去
	大谷第1住宅	施設の老朽化及び利用実態を踏まえ、機能を廃止し、建物等を解体撤去予定

※2016年度（平成28年度）中の再編については、実施実績を記載していません。

4 保全・更新等に関する事項

(1) 保全・更新等の検討方法

計画期間の保全・更新等については、総合管理計画による点検・診断等、維持管理・修繕・更新等、安全確保、耐震化、長寿命化、ユニバーサルデザイン化、脱炭素化の実施方針及び「3再編に関する事項」の「(2) 再編の実績とスケジュール」に基づき、以下の方法で検討を行いました。

なお、今回検討した保全・更新等については、以下の方法に基づいて検討した、目安となる実施時期及び費用を示したものです。

① 保全・更新等の区分

以下のとおり保全、更新、その他の3つに区分しました。

区分	内容
保全	建築（屋根・外壁等）、電気設備（受変電設備等）、機械設備（空調設備等）、昇降機設備等の代表的な部位に係る予防修繕・改修
更新	建物等全体の更新
その他	新築、解体撤去、耐震化、バリアフリー化、省エネルギー設備の導入等

② 保全・更新等に係る費用の算出方法

保全・更新等に係る具体的な費用を算出していない施設については、以下の方法で費用を算出しました。

区分	算出方法
保全	固定資産台帳による取得価額又は再調達価額を基に、施設の用途別に部位ごとの構成比率等を設定し、予防修繕・改修に係る費用を算出
更新	固定資産台帳による取得価額又は再調達価額を基に、更新時の解体費用等も考慮し、更新費用を算出
その他	他の公共施設での実績等を基に費用を算出

③ 保全・更新等の優先順位

防災面で拠点的役割を果たす施設や不特定多数の利用者がある施設を優先するとともに、修繕・改修履歴及び点検結果等による施設の劣化状況に応じて、保全・更新等の優先順位を検討しました。

(2) 保全・更新等の実績とスケジュール

保全・更新等の費用について、保全・更新等の優先順位を考慮しながら、施設の長寿命化・財政負担の平準化を行うため検討を行いました。改訂を行うにあたり、2016年度（平成28年度）と前期5年間（平成29年度～令和3年度）は実績を記載し、後期5年間（令和4年度～令和8年度）は再度検討し算出した費用を記載しております。

分類	施設名	区分等		保全・更新等費用（千円）			
				2016 (H28)	前期 2017(H29) ～2021(R3)	後期 2022(R4) ～2026(R8)	合計
公営住宅等	香住住宅	その他	新築	44,700	0	0	44,700
	境住宅	保全	外壁等	0	4,100	0	4,100
		その他	耐震診断・解体撤去	2,100	48,000	50,000	100,100
	七日市住宅	その他	解体撤去	0	0	34,000	34,000
	森住宅	保全	屋根・外壁	0	11,400	35,100	46,500
	沖浦住宅	その他	解体撤去	2,100	46,200	0	48,300
	長井住宅	保全	外壁	0	2,200	0	2,200
	西本町住宅	保全	屋根・フェンス等	0	8,900	0	8,900
	福岡住宅	その他	解体撤去	0	0	6,000	6,000
	水間住宅	保全	外壁	0	2,800	64,200	67,000
	大谷第1住宅	その他	解体撤去	0	0	53,400	53,400
	石町住宅	保全	外壁	0	0	30,500	30,500
石町特定公共賃貸住宅	保全	外壁	0	0	7,400	7,400	
合計		保全		0	29,400	137,200	166,600
		更新		0	0	0	0
		その他		48,900	94,200	143,400	286,500
		計		48,900	123,600	280,600	453,100

5 管理運営に関する事項

(1) 管理運営の見直しの検討方法

計画期間内の管理運営については、総合管理計画による効率的な管理運営の実施方針、「3 再編に関する事項」の「(2) 再編の実績とスケジュール」及び「4 保全・更新等に関する事項」の「(2) 保全・更新等の実績とスケジュール」に基づき、以下の項目について検討を行いました。

なお、今回検討した管理運営費等については、以下の方法に基づいて算出した目安となる費用等を示したものです。

区分		主な見直し内容及び算出方法
歳出	全般	<ul style="list-style-type: none"> ・過去3年間（R1～R3）の平均値を基本としています。 ・再編スケジュールに基づく見直し <ul style="list-style-type: none"> 移譲・廃止・譲渡・解体撤去と評価した施設については、再編実施年度の翌年度以降の歳出を0円として算出 新規・新築と評価した施設については、再編実施年度の翌年度以降の歳出を見込みにより算出
歳入	全般	<ul style="list-style-type: none"> ・過去3年間（R1～R3）の平均値を基本としています。 ・再編スケジュールに基づく見直し <ul style="list-style-type: none"> 移譲・廃止・譲渡・解体撤去と評価した施設については、再編実施年度の翌年度以降の歳入を0円として算出 新規・新築と評価した施設については、再編実施年度の翌年度以降の歳入を見込みにより算出

(2) 管理運営費の実績と見直しスケジュール

管理運営の見直しの検討方法を基に管理運営費等の検討を行いました。改訂を行うにあたり、2016年度（平成28年度）と前期5年間（平成29年度～令和3年度）は実績を記載し、後期5年間（令和4年度～令和8年度）は再度検討し算出した費用を記載しております。

分類	施設名	再編内容	管理運営費等（千円）								
			前期 2017(H29)～2021(R3)			後期 2022(R4)～2026(R8)			合計		
			歳出	歳入	実質負担額	歳出	歳入	実質負担額	歳出	歳入	実質負担額
公営住宅等	香住住宅		95	2,186	▲ 2,091	91	2,322	▲ 2,231	186	4,508	▲ 4,322
	境住宅	廃止/解体撤去	2,622	10,477	▲ 7,855	2,524	10,672	▲ 8,148	5,146	21,149	▲ 16,003
	若松住宅		2,372	5,102	▲ 2,731	2,201	5,096	▲ 2,895	4,573	10,198	▲ 5,625
	七日市住宅	廃止/解体撤去	95	1,723	▲ 1,628	44	1,081	▲ 1,037	139	2,803	▲ 2,665
	森住宅		29,642	64,195	▲ 34,553	31,192	61,966	▲ 30,774	60,834	126,161	▲ 65,327
	沖浦住宅	廃止(統合)/解体撤去	444	0	444	0	0	0	444	0	444
	長井住宅		922	5,632	▲ 4,709	1,007	6,162	▲ 5,154	1,930	11,793	▲ 9,864
	新町住宅		2,586	17,378	▲ 14,792	2,464	16,769	▲ 14,305	5,050	34,147	▲ 29,097
	西本町住宅		9,981	34,353	▲ 24,372	10,175	32,965	▲ 22,790	20,156	67,319	▲ 47,162
	福岡住宅		3,713	5,918	▲ 2,205	3,429	5,441	▲ 2,012	7,142	11,359	▲ 4,217
	入江住宅		9,725	11,488	▲ 1,763	9,665	11,752	▲ 2,088	19,389	23,240	▲ 3,851
	水間住宅		5,580	16,169	▲ 10,588	4,331	15,596	▲ 11,266	9,911	31,765	▲ 21,854
	大谷第1住宅	廃止/解体撤去	1,498	2,779	▲ 1,282	1,068	2,064	▲ 997	2,565	4,844	▲ 2,279
	石町住宅		3,266	8,206	▲ 4,941	2,619	8,333	▲ 5,714	5,885	16,539	▲ 10,654
	石町第2住宅		1,550	5,111	▲ 3,561	1,447	5,042	▲ 3,595	2,997	10,153	▲ 7,156
	新町特定公共賃貸住宅		282	2,496	▲ 2,213	436	2,235	▲ 1,799	718	4,731	▲ 4,012
	石町特定公共賃貸住宅		209	8,252	▲ 8,043	104	8,016	▲ 7,912	313	16,268	▲ 15,955
	合計		74,580	201,464	▲ 126,884	72,797	195,513	▲ 122,715	147,378	396,977	▲ 249,599

6 公共施設等マネジメントによる効果

(1) 保有量

計画前（延床面積） （2015(H27)末）	計画後（延床面積） （2026(R8)末）	効果（延床面積）
15,687 m ²	11,214 m ²	▲4,473 m ²
主な要因		
<ul style="list-style-type: none"> ・解体撤去による減（境・沖浦・七日市・大谷第1住宅） ・新規施設による増（香住住宅） 		

(2) 保全・更新等費用

計画前 （2017(H29)～2026(R8)）	計画後 （2016(H29)～2026(R8)）	効果
2,220,400 千円	404,200 千円	▲1,816,200 千円
主な要因		
<ul style="list-style-type: none"> ・平準化、更新、解体撤去による保全費用の減 ・解体撤去による更新費用の減 ・新築、解体撤去等によるその他費用の増 		

(3) 管理運営費等

計画前（実質負担額） （2017(H29)～2026(R8)）	計画後（実質負担額） （2017(H29)～2026(R8)）	効果
▲202,039 千円	▲249,599 千円	▲47,560 千円
主な要因		
<ul style="list-style-type: none"> ・再編（解体撤去等）による減 ・維持管理費（修繕料）の減 		

7 フォローアップの実施方針

(1) フォローアップの実施方針

本計画を着実に推進していくためには、以下のPDCAサイクルに基づき、継続的に計画の評価・見直しを行いながら推進していきます。

