参考（策定済み実施計画）

小川町
町営住宅長寿命化計画

平成２４年３月

小川町　建設課

目　次

１　町営住宅ストックの状況
　１)町営住宅ストックの管理状況
　　①　住宅の状況
　　②　入居者の状況
　　③　家賃状況
　　④　募集・応募状況

２　長寿命化計画の目的
　１)背景
　２)目的

３　長寿命化に関する基本方針
　１) ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針
　２) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針
　３) 設備・施設に関する方針

４　計画期間

５　長寿命化を図るべき町営住宅

６　町営住宅における建替事業の実施方針

７　長寿命化のための維持管理計画
　１） 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容
　２） 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

８　長寿命化のための維持管理による効果

資料

1　町営住宅のストックの状況

1）町営住宅ストックの管理状況

①　住宅の状況

本町の町営住宅は、平成２３年３月末現在１３７戸。そのうち公営住宅が８団地１３３戸、公営住宅法の摘要を受けない引揚者住宅が１団地４戸である。

内訳は、昭和２０年から４０年代にかけて建設された木造平屋住宅が４８戸で、すでに耐用年限を経過している。また、昭和５０年代に建設された準耐火２階建て住宅が１５戸あり、計画年中に耐用年数を経過する。これらの旧耐震基準下で建築された住宅が現有ストックの全体の４割以上にあたる。

	名　称	構　造	戸数（戸）	竣工年度	敷地面積（㎡）	住戸面積（㎡）	間取	家　賃（円）
1	久保田団地	中層耐火3階建て（耐用年数70年）	27	平成8年	2,540.00	59.81	3DK	21,900～43,000
2	中耕地団地	中層耐火3階建て（耐用年数70年）	12	平成10年	2,009.00	48.26	2DK	18,100～35,500
			9			58.32	3DK	21,800～42,900
3	八幡台団地	準耐火2階建て（耐用年数45年）	5	昭和50年	488.80	55.47	3DK	11,700～23,000
		木造平屋建て（耐用年数30年）	20	昭和39年	2,072.37	31.47	2K	2,900～5,700
4	八幡東団地	木造2階建て（耐用年数30年）	4	平成13年	936.76	56.91	2DK	21,700～42,600
			4			62.32	3DK	23,800～46,700
5	八幡北団地	木造平屋建て（耐用年数30年）	1	昭和33年	730.00	28.98	2K	2,000～4,000
6	南団地	木造平屋建て（耐用年数30年）	14	昭和41年	2,577.90	31.44	2K	3,400～6,700
			9	昭和46年				4,300～8,500
7	木部団地	準耐火2階建て（耐用年数45年）	10	昭和50年	1,136.00	49.61	2DK	10,800～21,300
8	南里団地	中層耐火3階建て（耐用年数70年）	12	平成7年	1,538.67	59.86	3DK	21,500～42,200
			6			58.66		21,100～41,400
9	引揚者（小峯団地）	木造平屋建て（耐用年数30年）	4	昭和25年 昭和26年		25.58	2K	700
	合計		137					

②入居者の状況

八幡台団地、八幡東団地、八幡北団地の３団地で１人または２人世帯が８割以上を占める。同団地では６割以上が６０歳以上の世帯である。また、世帯の特性でみると前の３団地に、南団地、木部団地を含め全５団地で障がい者、高齢者世帯が６割以上を占め、主に昭和５０年代以前旧耐震基準時に建築した団地に多くみられる。

世帯人数別(平成２３年３月３１日現在)　　単位：件

住　宅　名	世帯人数				
	１人	２人	３人	４人	５人以上
久保田団地	7	１０	8	2	0
中耕地団地	8	7	4	1	1
八幡台団地	１６	6	2	1	0
八幡東・北団地	6	2	1	0	0
南団地	１０	7	3	2	0
木部団地	3	1	4	0	0
南里団地	3	7	5	1	2
引揚者住宅	3	0	0	1	0
合計	５６	４０	２７	8	3

年齢別(平成２３年３月３１日現在)　　単位：人

住　宅　名	年齢構成（歳）						
	～18	19～29	30～39	40～49	50～59	60～69	70歳以上
久保田団地	１７	１０	8	6	5	6	7
中耕地団地	１２	1	8	7	4	6	6
八幡台団地	2	2	0	3	8	8	１５
八幡東・北団地	2	0	0	1	1	2	7
南団地	3	2	8	2	3	１０	１３
木部団地	4	2	1	2	3	2	3
南里団地	１９	5	7	6	4	3	3
引揚者住宅	0	2	0	1	1	1	2
合計	５９	２４	３２	２８	２９	３８	５７

世帯の特性別(平成２３年３月３１日現在)　　単位:件

住　宅　名	世帯の特性					
	一般	高齢者	障がい	高齢者・障がい者	父子・母子	多子
久保田団地	１２	4	2	2	7	0
中耕地団地	4	5	7	0	4	1
八幡台団地	6	１２	5	1	1	0
八幡東・北団地	0	4	3	1	1	0
南団地	6	9	2	3	2	0
木部団地	2	3	2	0	1	0
南里団地	7	4	0	0	6	1
合　計	３７	４１	２１	7	２２	2

※引揚者住宅は収入申告不要のため資料なし

③募集・応募状況

平成１８年度から２２年度までの空家募集状況は以下のとおりであり、旧耐震基準下で建築された古い住宅で空家募集率が高い。

	１８年度	１９年度	２０年度	２１年度	２２年度
空家募集戸数（戸）	9	6	１０	１２	１２
管理戸数（戸）	１３３	１３３	１３３	１３３	１３３
空家募集率（%）	６．７７	４．５１	７．５１	９．０２	９．０２

④家賃状況（平成２３年３月３１日現在）

全体の８割以上が第１分位に該当する。　　単位：件

住　宅　名	収入分位※									
	第１	第２	第３	第４	第５	第６	第７	第８	第９	未申告
久保田団地	２１	3	0	1	2	0	0	0	0	0
中耕地団地	１９	1	0	0	1	0	0	0	0	0
八幡台団地	２２	0	0	0	0	1	1	0	1	0
八幡東・北団地	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
南団地	１７	0	0	0	0	0	2	0	1	2
木部団地	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
南里団地	１３	1	0	0	2	2	0	0	0	0
合　計	１０９	5	0	1	5	3	3	0	2	2

※引揚者住宅は収入申告不要のため資料なし

※収入分位

収入分位	認定月額	
第　1	１０４，０００円以下	本来階層
第　2	１２３，０００円以下	
第　3	１３９，０００円以下	
第　4	１５８，０００円以下	
第　5	１８６，０００円以下	収入超過者
第　6	２１４，０００円以下	
第　7	２５９，０００円以下	
第　8	３１３，０００円以下	
第　9	３１３，０００円　超	高額所得者

○認定月額とは、年間粗収入から給与所得控除、配偶者控除、扶養親族控除等を行ったうえで月収換算することにより算定。

○高齢者・障がい者等の裁量階層は、収入分位第６分位まで収入超過者にならない。

○高額所得者とは収入月額３１３，０００円（同居者のうち配偶者以外の所得について、政令で定める額を控除して算定した額）を引き続き２年間超える者をいう。

２．長寿命化計画の目的

１）　背景

当町は、昭和３０～５０年代に供給された町営住宅のストックが更新時期を迎えているが、厳しい財政状況により当面建替えが困難な状況にある。今後、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものとし、点検の強化及び早期の修繕により更新コストの縮減を目指すために、中長期的な維持管理計画の策定が求められている。

２）目的

安全で快適な住宅を長期間にわたり確保するため、予防保全的な観点から修繕・改善等の計画を定め、更新コストの削減と事業量の把握を目的とし、長寿命計画を策定するものです。

３．長寿命化に関する基本方針

１）住宅ストックの状態把握及び日常的な維持管理の方針

・　維持管理する町営住宅の整備・管理データを住棟ごとに整理する。
・　町営住宅の定期的な点検を実施する。
・　町営住宅の住棟ごとの修繕履歴データを整備する。

２）長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

・　予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、町営住宅の長寿命化を図る。
・　耐久性向上の改修工事や予防保全的な維持管理を実施することによる修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。

４．計画の期間

本計画は、計画期間を平成２４年度から平成３３年度までの１０年間とする。ただし、計画内容については、住宅を取り巻く環境の変化、小川町総合振興計画及び小川町都市計画マスタープランの計画期間にあわせ、計画中期においても見直しできるものとする。

５．長寿命化を図るべき町営住宅

①計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕・改善事業については、実施方針及びその内容を以下の区分に従って記載する。

対　　象	合　　計
町営住宅管理戸数	１３７戸
・維持管理予定戸数	１３２戸
うち修繕対応戸数	５８戸
うち改善予定戸数	７４戸
・建替予定戸数	０戸
・用途廃止予定戸数	５戸

注１）計画期間後に建替予定のある町営住宅は、本計画期間内は維持管理予定とする。

注２）改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

注３）用途廃止予定の町営住宅は町営住宅ストック活用計画（平成１５年３月作成）を踏襲し、引揚者住宅及び八幡北団地とする。

６．町営住宅における建替事業の実施方針

今後建て替えを行う際には、新たな社会要請に対応しつつ、良質な町営住宅ストックの更新を実施する。

7．長寿命化のための維持管理計画

１）計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕･改善事業について､実施方針及びその内容は以下のとおりとする。

①修繕対応

【方　　針】…標準修繕周期を踏まえ定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことにより、居住性・安全性等の維持・向上を図り、既存ストックを長期的に活用することに努めていくが､旧耐震基準下で建設した老朽化した住宅も多いことから、入居者の安全を第一に考え、躯体の劣化が著しい住戸については、政策空家にするなどの対応も併せて行っていくものとする。

【実施内容】…定期点検の充実、標準周期（実績）を踏まえた計画修繕の実施

②長寿命化型

【方　　針】…長期的活用を図るべき住棟において､耐久性の向上や､躯体への影響の低減等、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

【実施内容】…外壁、屋根、屋上、バルコニー等の防水性向上及び耐久性向上。また、給・排水管等の耐久性向上を行う。

２）住棟単位の修繕・改善事業等一覧

①修繕・改善に係る事業予定一覧

様式１による

8．長寿命化のための維持管理による効果

従来の対処療法型の維持管理から､定期的な点検を実施して町営住宅ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、町営住宅の長寿命化が図られコスト削減につながる。

資　　料

団地名:久保田団地　　平成２３年３月３１日現在

敷地面積	２５４０．００㎡	住所	大塚７９５番地３		土地所有関係	町有地
敷地条件	方形					
法規制	区域区分	市街化区域	建ぺい率	６０％	その他の規制条件	
	用途地域	第１種住居地域	容積率	２００％		

団地状況					
建設年度	平成８年度		合計	世帯の特性	単位：件
住宅形態	共同住宅			一般世帯	１２
戸数（戸）	２７		２７	高齢者世帯	4
種別　１種（戸）	１５		１５	高齢者・障がい者世帯	2
種別　２種（戸）	１２		１２	父子・母子世帯	7
構造・階段	ＲＣ造３階			障がい者世帯	2
棟数（棟）	1		1	多子世帯	0
建築面積（㎡）	７７０．４１				
延べ床面積（㎡）	２０１７．７６			団地の特性	
住戸形式	３ＤＫ			自治会の有無	有
戸当たり床面積（㎡）	７１．０７			共益費	有
住戸専用面積（㎡）	５９．８１				
浴室	有			その他	
し尿処理	合併浄化				
雑排水処理	合併浄化				
ガス・電気	プロパン				
集会施設	有				

立地条件	
交通条件	小川町駅より徒歩１５分
周辺施設	
地形条件	平地、住宅地内
周辺状況	東：道路
	南：住宅
	西：水路
	北：住宅
道路条件	前面道路：東側に県道赤浜・小川線幅員５ｍに接している
通学区	小学校：小川小学校　　中学校：東中学校
行政区	大塚２区
備考	

団地名：中耕地団地　　平成２３年３月３１日現在

敷地面積	２００９．００㎡	住所	角山４３２番地４	土地所有関係	町有地
敷地条件	方形				
法規制	区域区分	市街化区域	建ぺい率	６０％	その他の規制条件
	用途地域	第１種住居・準工業地域	容積率	２００％	

団地状況					
建設年度	平成１０年度		合計	居住者の状況（世帯特性）単位：件	
住宅形態	共同住宅			一般世帯	4
戸数（戸）	１２	9	２１	高齢者世帯	5
種別　１種（戸）	新法			高齢者・障がい者世帯	0
種別　２種（戸）				父子・母子世帯	4
構造・階段	ＲＣ造３階			障がい者世帯	7
棟数（棟）	1		1	多子世帯	1
建築面積（㎡）	７１７．２５				
延べ床面積（㎡）	１３５４．７０			団地の特性	
住戸形式	２ＤＫ	３ＤＫ		自治会の有無	有
戸当たり床面積（㎡）	７１．５０	８５．８１		共益費	有
住戸専用面積（㎡）	４８．２６	５８．３２			
浴室	有			その他	
し尿処理	合併浄化				
雑排水処理	合併浄化				
ガス・電気	プロパン				
集会施設	有				

立地条件	
交通条件	小川町駅より徒歩２５分
周辺施設	
地形条件	平地、道路と高低差あり
周辺状況	東：
	南：
	西：民家と接しており、団地内道路が生活道路となっている
	北：県道を挟んで農地と接している
道路条件	前面道路：北側に県道赤浜・小川線幅員５ｍに接している
通学区	小学校：みどりが丘小学校　　中学校：欅台中学校
行政区	角山中区
備考	

団地名:八幡台団地　　平成２３年３月３１日現在

敷地面積	２５６１．１７㎡	住所	増尾２１１番地	土地所有関係	町有地
敷地条件	方形だが、敷地内段差あり				
法規制	区域区分	市街化調整区域	建ぺい率	６０％	その他の規制条件
	用途地域	無指定	容積率	２００％	

団地状況					
建設年度	昭和３９年度	昭和５０年度	合計	居住者の状況（世帯特性）単位：件	
住宅形態	戸建住宅	共同住宅		一般世帯	6
戸数（戸）	２０	5	２５	高齢者世帯	１２
種別 １種（戸）		5	5	障がい者世帯	5
種別 ２種（戸）	２０		２０	高齢者・障がい者世帯	1
構造・階段	木造平屋	準耐火２階		父子・母子世帯	1
棟数（棟）	２０	1	２１	多子世帯	0
建築面積（㎡）		１３８．６５			
延べ床面積（㎡）		２７７．３０		団地の特性	
住戸形式	２Ｋ	３ＤＫ		自治会の有無	無
戸当たり床面積（㎡）	３１．４７	５５．４７		共益費	無
住戸専用面積（㎡）	３１．４７	５５．４７			
浴室	有(ｽﾍﾟｰｽ)	有		その他	
し尿処理	汲み取り	汲み取り			
雑排水処理	側溝排水	側溝排水			
ガス・電気	プロパン				
集会施設	無				

立地条件	
交通条件	国際観光バス小川西農協バス停より徒歩１０分
周辺施設	
地形条件	敷地規模は大きいが、戸建住宅と共同住宅の高低差が２．５ｍある
周辺状況	東：住宅
	南：住宅
	西・北：町道４４１７号を挟んで住宅地、４ｍ道路を挟んで民家が接しており日影上の配慮が必要
道路条件	取り付け道路：入り口が１ヶ所であり、急斜面であるとともに道路線形が悪く切り返しが必要。 前面道路：敷地北側町道幅員 ４．４ｍに接している
通学区	小学校：大河小学校　　中学校：西中学校
行政区	増尾地区
備考	

団地名:八幡東団地　　平成２３年３月３１日現在

敷地面積	９３６．７６㎡	住所	角山２７３番地	土地所有関係	町有地
敷地条件	方形角地				
法規制	区域区分	市街化区域	建ぺい率	６０％	その他の規制条件
	用途地域	第１種中高層住居専用地域	容積率	１００％	

団地状況					
建設年度	平成１３年度		合計	居住者の状況（世帯特性）単位：件	
住宅形態	共同住宅			一般世帯	0
戸数（戸）	4	4	8	高齢者世帯	4
種別　１種（戸）	新法			障がい者世帯	3
種別　２種（戸）				高齢者・障がい者世帯	1
構造・階段	木造２階			父子・母子世帯	1
棟数（棟）	1		1	多子世帯	0
建築面積（㎡）	３６６．３４			※八幡北団地含む	
延べ床面積（㎡）	６１０．２８				
住戸形式	２ＤＫ	３ＤＫ		団地の特性	
戸当たり床面積（㎡）	８１．６０	８８．９０		自治会の有無	有
住戸専用面積（㎡）	５６．９１	６２．３２		共益費	有
浴室	有				
し尿処理	公共下水			その他	
雑排水処理	公共下水				
ガス・電気	電気温水器				
集会施設	無				

立地条件	
交通条件	小川町駅より徒歩１５分
周辺施設	
地形条件	平地の住宅地内
周辺状況	東：住宅
	南：住宅
	西：八幡神社
	北：住宅
道路条件	前面道路：南側、東側（町道幅員６ｍ、５．５ｍに接する）
通学区	小学校：みどりが丘小学校　　中学校：欅台中学校
行政区	角山中区
備考	

団地名:八幡北団地　　平成２３年３月３１日現在

敷地面積	７３０．００㎡	住所	角山２６８番地３	土地所有関係	町有地
敷地条件	不整形				

法規制	区域区分	市街化区域	建ぺい率	６０％	その他の規制条件
	用途地域	第１種中高層住居専用地域	容積率	１００％	

団地状況				
建設年度	昭和３３年度	合計	居住者の状況（世帯特性）単位：件	
住宅形態	戸建住宅		一般世帯	
戸数（戸）	1	1	高齢者世帯	
種別　１種（戸）			障がい者世帯	
種別　２種（戸）	1	1	高齢者・障がい者世帯	
構造・階段	木造平屋		父子・母子世帯	
棟数（棟）	1	1	多子世帯	
建築面積（㎡）			※１世帯のため八幡東に含める	
延べ床面積（㎡）				
住戸形式	２Ｋ		団地の特性	
戸当たり床面積（㎡）	２８．９０		自治会の有無	無
住戸専用面積（㎡）	２８．９０		共益費	無
浴室	有(ｽﾍﾟｰｽ)			
し尿処理	汲み取り		その他	
雑排水処理	側溝排水			
ガス・電気	プロパン			
集会施設	無			

立地条件	
交通条件	小川町駅より徒歩１５分
周辺施設	
地形条件	平地、住宅地内
周辺状況	東：道路
	南：住宅
	西：住宅
	北：民家が接し、日照上の配慮が必要である
道路条件	前面道路：南側にくの字形状の町道幅員５．５～６ｍに接している
通学区	小学校：みどりが丘小学校　　中学校：欅台中学校
行政区	角山中区
備考	

団地名:南団地　　平成２３年３月３１日現在

敷地面積	２５７７．９９㎡	住所	腰越５５３番地	土地所有関係	町有地
敷地条件	長方形				
法規制	区域区分	市街化調整区域	建ぺい率	６０％	その他の規制条件
	用途地域	無指定	容積率	２００％	

団地状況					
建設年度	昭和４１年度	昭和４６年度	合計	居住者の状況（世帯特性）単位：件	
住宅形態	戸建住宅			一般世帯	6
戸数（戸）	１４	9	２３	高齢者世帯	9
種別　１種（戸）				高齢者・障がい者世帯	3
種別　２種（戸）	１４	9	２３	父子・母子世帯	2
構造・階段	木造平屋			障がい者世帯	2
棟数（棟）	１４	9	２３	多子世帯	0
建築面積（㎡）					
延べ床面積（㎡）				団地の特性	
住戸形式	２Ｋ			自治会の有無	無
戸当たり床面積（㎡）	３１．４４			共益費	無
住戸専用面積（㎡）	３１．４４				
浴室	有(ｽﾍﾟｰｽ)			その他　　単位：件	
し尿処理	汲み取り			空家	1
雑排水処理	側溝排水				
ガス・電気	プロパン				
集会施設	無				

立地条件	
交通条件	国際観光バス、腰二会館前より徒歩３分
周辺施設	総合福祉センター、腰越公園
地形条件	平地、槻川に面する
周辺状況	東：駐車場を挟んで工場
	南：槻川に面する
	西：住宅
	北：畑
道路条件	前面道路：西側・北側に町道幅員４ｍが接し、周辺民家の生活道になっている
通学区	小学校：大河小学校　　中学校：西中学校
行政区	腰越２区
備考	

団地名:木部団地　　平成２３年３月３１日現在

敷地面積	１１３６．００㎡	住所	木部２８２番地３		土地所有関係	町有地
敷地条件	方形					
法規制	区域区分	市街化調整区域	建ぺい率	６０％	その他の規制条件	
	用途地域	無指定	容積率	２００％		

団地状況				
建設年度	昭和５０年度	合計	居住者の状況（世帯特性）単位：件	
住宅形態	共同住宅		一般世帯	2
戸数（戸）	１０	１０	高齢者世帯	3
種別　１種（戸）			高齢者・障がい者世帯	0
種別　２種（戸）	１０	１０	父子・母子世帯	1
構造・階段	準耐火造2階		障がい者世帯	2
棟数（棟）	2	2	多子世帯	0
建築面積（㎡）	２５０．５			
延べ床面積（㎡）	４９６．１		団地の特性	
住戸形式	２ＤＫ		自治会の有無	無
戸当たり床面積（㎡）	４９．６１		共益費	無
住戸専用面積（㎡）	４９．６１			
浴室	有		その他	単位：件
し尿処理	汲み取り		空家	2
雑排水処理	側溝排水			
ガス・電気	プロパン			
集会施設	無			

立地条件	
交通条件	八高線竹沢駅より徒歩３０分
周辺施設	
地形条件	平地、住宅、農地混在
周辺状況	東：５．２ｍ道路を挟んで住宅
	南：５．２ｍ道路を挟んで住宅
	西：住宅が隣接
	北：農地
道路条件	前面道路：東側、南側と町道幅員５．２ｍに接している
通学区	小学校：竹沢小学校　　中学校：西中学校
行政区	木部
備考	

団地名:南里団地　　平成２３年３月３１日現在

敷地面積	１５３８．６７㎡	住所	増尾４５８番地１	土地所有関係	町有地
敷地条件	方形				
法規制	区域区分	市街化区域	建ぺい率	６０％	その他の規制条件
	用途地域	準工業地域	容積率	２００％	

団地状況				
建設年度	平成７年度	合計	居住者の状況（世帯特性）単位：件	
住宅形態	共同住宅		一般世帯	7
戸数（戸）	１８	１８	高齢者世帯	4
種別　１種（戸）			高齢者・障がい者世帯	0
種別　２種（戸）	１８	１８	父子・母子世帯	6
構造・階段	ＲＣ造３階		障がい者世帯	0
棟数（棟）	1	1	多子世帯	1
建築面積（㎡）	４２６.７４			
延べ床面積（㎡）	１１５６.２１		団地の特性	
住戸形式	３DK		自治会の有無	有
戸当たり床面積（㎡）	７１．３４		共益費	有
住戸専用面積（㎡）	５９．８６　５８．６６			
浴室	有		その他	
し尿処理	公共下水			
雑排水処理	公共下水			
ガス・電気	プロパン			
集会施設	無			

立地条件	
交通条件	小川町駅より徒歩２０分
周辺施設	
地形条件	平地、住宅地内
周辺状況	東：雑地
	南：道路を挟んで店舗兼住宅
	西：住宅
	北：運送会社
道路条件	前面道路：南側に町道幅員６ｍ
通学区	小学校：大河小学校　　中学校：西中学校
行政区	増尾
備考	

小川町公共施設等総合管理計画に基づく個別計画

（中央公民館・町民会館・図書館・子育て支援センター再編個別計画）

小　川　町

目　次

第１章　計画の策定にあたり
１　計画の目的 ・・・

第１章　計画の策定にあたり

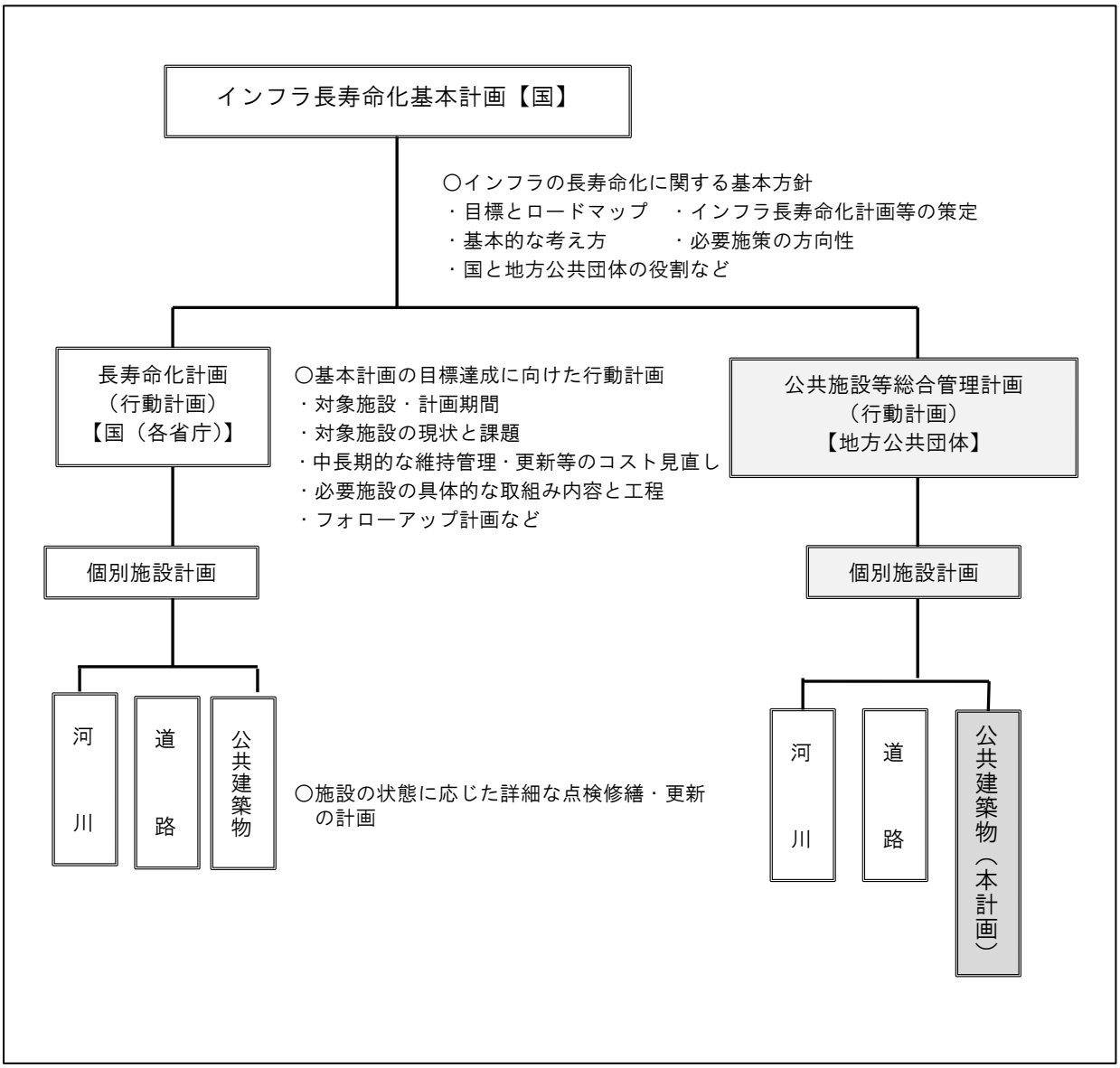
１　計画の目的

小川町公共施設等総合管理計画（平成 27 年 3 月策定）において、計画を推進し、施設ごとの方向性を検討し実効性のあるものとするために、施設ごとに長寿命化・統廃合等の具体的な実施計画を定める個別計画を策定するものとされております。これに基づき計画の推進に取り組むため個別計画を策定するものです。

２　計画の位置づけ

本計画は、公共施設等の総合的・計画的な管理や利活用に関する基本的な方針を定めた「小川町公共施設等総合管理計画」（以下「管理計画」という）に基づいた個別計画として位置づけます。

【計画の位置づけ】



第２章　対象施設、計画期間

１　対象施設

本計画の対象となる施設は、小川町公共施設等総合管理計画において個別計画を策定するとされている下記の施設とします。

下記の施設は、所在も比較的近く、また、各施設とも会議室等が設置されているなど集会施設的な要素があります。そこで、貸館等利用方法で重なる部分もあることなどから、小川町公共施設等総合管理計画に基づき、類似施設の集約化等を検討し、個別計画を策定することとします。

【駅周辺施設一覧】

	施設名	延床面積（㎡）	竣工年度	施設内容
①	中央公民館	905.00	S39	会議室 3、和室1他
②	町民会館（コミュニティ棟）	1,727.43	S57	会議室、和室他
③	図書館	3,071.00	H13	図書室、会議室他
④	子育て支援センター	649.00	S62	保育室、調理室他

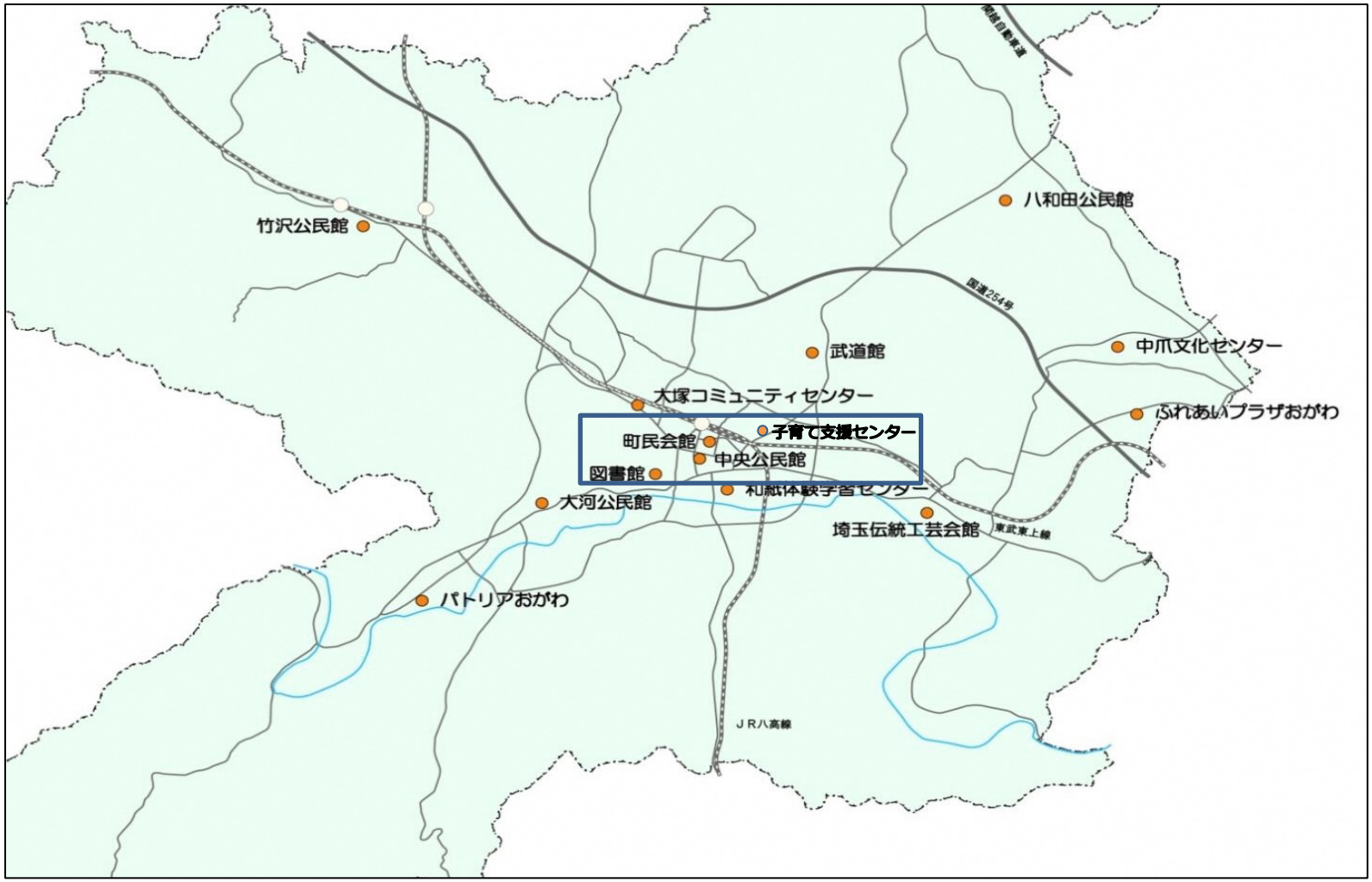
２　計画期間

本個別計画の計画期間は、平成 29 年度を初年度として 5 年間とします。小川町公共施設等総合管理計画は平成 27 年度から 56 年度までの 30 年間の計画ですが、本計画は対象施設の建物の状況（老朽化、耐震等）等を考えると早期の再編計画の実施が必要となります。

なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

３　対象施設位置図　　別紙

別紙　対象施設位置図　※□内が対象施設



第３章　現状と課題

１　町の現状と課題

本町における人口は、平成 9 年の 38,570 人をピークに減少傾向に転じ、平成 29 年 4 月 1 日現在で 30,923 人となっており、平成 52 年における小川町の人口は、18,912 人と予測されております。一方、昭和 40 年代からの高度経済成長と住宅団地の開発による人口増、行政需要の拡大などを背景に多くの施設を整備してきました。しかし、多くの自治体と同様に、今後の人口減少・少子高齢化社会、また、厳しい財政状況が続く中で、これまでに整備してきた公共施設等の老朽化が顕在化し、近い将来に多くの施設が改修・更新時期を一斉に迎えることとなり、多額の維持更新費用が必要になると見込まれております。一方、財政的には、長期的な人口減少に伴う税収の減、少子高齢化社会の進展に伴う扶助費等義務的経費の増大や財政状況の伸びが見込まれない中、固定費ともいえる公共施設等の維持更新費用をいかに適正な水準に抑えて行けるかが、喫緊の課題であるといえます。

２　対象施設の現状と課題

本計画対象施設は比較的小川町駅に近く町の中心部にある施設です。建築年は昭和 39 年から平成 13 年と幅がありますが、集会施設としての利用方法など重なる部分もあり、より有効的な活用が課題となっています。また、施設の老朽化に対する利用者の安全性の確保、今後予定される大規模修繕や耐震工事のための費用の捻出等が課題となっております。

各施設の概要は以下のとおりです。

①　中央公民館

1）設置目的等

社会教育法第 20 条の目的を達成するために設置されている社会教育施設です。（設置根拠法令：社会教育法第 20 条・小川町公民館設置及び管理条例）

2）施設の概要

<table>
<tr><td>所 在 地</td><td colspan="5">埼玉県比企郡小川町大字大塚 33-2</td></tr>
<tr><td>開館時間</td><td colspan="2">午前 9 時 00 分～午後 9 時 00 分</td><td>休館日</td><td colspan="2">毎月第3日曜日、祝日、年末年始</td></tr>
<tr><td>運営体制</td><td colspan="5">直営　常勤職員 5 名（中央公民館担当職員は 2 名）、管理委託職員1名、館長1名</td></tr>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="5">鉄筋コンクリート造り3階建て　地下1階</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="2">812.00 ㎡</td><td>延床面積</td><td colspan="2">905.00 ㎡</td></tr>
<tr><td>竣工年度</td><td>昭和 39 年（1964 年）</td><td>耐震診断</td><td>診断済</td><td>耐震改修</td><td>必要だが未実施</td></tr>
<tr><td rowspan="3">主 な 施
設 内 容</td><td>1F</td><td colspan="4">和室、講座室</td></tr>
<tr><td>2F</td><td colspan="4">大会議室</td></tr>
<tr><td>3F</td><td colspan="4">会議室</td></tr>
</table>

② 町民会館（コミュニティ棟）

1）設置目的等

町民の文化的向上と福祉の増進を図ることを目的とし設置された文化施設です。（設置根拠法令：小川町民会館条例）

2）施設の概要

<table>
<tr><td>所 在 地</td><td colspan="5">埼玉県比企郡小川町大字大塚 55</td></tr>
<tr><td>開館時間</td><td colspan="2">午前 9 時 00 分～午後 9 時 30 分</td><td>休館日</td><td colspan="2">毎月第1月曜日、年末年始</td></tr>
<tr><td>運営体制</td><td colspan="5">直営・委託（町職員１名・事業委託職員２名）</td></tr>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="5">鉄筋コンクリート造り2階建て</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="2">5,610.90 ㎡</td><td>延床面積</td><td colspan="2">1,727.43 ㎡</td></tr>
<tr><td>竣工年度</td><td>昭和 57 年（1982 年）</td><td>耐震診断</td><td>診断済</td><td>耐震改修</td><td>必要だが未実施</td></tr>
<tr><td rowspan="2">主 な 施
設 内 容</td><td>1F</td><td colspan="4">集会室 1、集会室 2、談話室 2、和室</td></tr>
<tr><td>2F</td><td colspan="4">会議室 1、会議室 2、会議室 3</td></tr>
</table>

③ 図書館

1）設置目的等

すべての町民の知的自由と生涯にわたる自己学習を保障し、文化の発展とまちづくりに寄与するため、自由で公平な資料と情報の提供につとめ、生涯学習の拠点として設置されている施設です。（設置根拠法令：図書館法第 10 条・小川町立図書館条例）

2）施設の概要

<table>
<tr><td>所 在 地</td><td colspan="5">埼玉県比企郡小川町大字大塚 99-1</td></tr>
<tr><td>開館時間</td><td colspan="5">午前 10 時 00 分～午後 6 時 00 分　※金曜日は午後 7 時 00 分まで</td></tr>
<tr><td>休 館 日</td><td colspan="5">月曜日（祝日を除く）、毎月第4木曜日）、年末年始、国民の祝日の翌日（土・日曜日を除く）、特別整理期間</td></tr>
<tr><td>運営体制</td><td colspan="5">直営（常勤職員８名、臨時職員５名）、館長１名</td></tr>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="5">鉄筋コンクリート造り2階建て　地下 1 階</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="2">3,725.47 ㎡</td><td>延床面積</td><td colspan="2">3,071.60 ㎡</td></tr>
<tr><td>竣工年度</td><td>平成 13 年（2000 年）</td><td>耐震診断</td><td>不要</td><td>耐震改修</td><td>不要</td></tr>
<tr><td rowspan="3">主 な 施
設 内 容</td><td>1F</td><td colspan="4">図書室、グループ研究室、おはなし室、録音編集室、朗読サービス室</td></tr>
<tr><td>2F</td><td colspan="4">視聴覚ホール、大会議室、会議室、和室会議室</td></tr>
<tr><td>B1F</td><td colspan="4">工作室、展示ギャラリー</td></tr>
</table>

④ 子育て支援センター

1）設置目的等

昭和 62 年に小川町保健センターとして設置。その後小川町総合福祉センターにて保健業務を行うこととなったため、現在は子育て親子の交流の場等の子育て支援センターとして活用しています。

<table>
<tr><td>所 在 地</td><td colspan="5">埼玉県比企郡小川町大字角山 133</td></tr>
<tr><td>開館時間</td><td colspan="2">午前 9 時 30 分～午後 4 時 30 分</td><td>休館日</td><td colspan="2">土曜日、日曜日、祝日、年末年始</td></tr>
<tr><td>運営体制</td><td colspan="5">委託（委託職員４名）</td></tr>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="5">鉄筋コンクリート造り2階建て</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="2">2,623.30 ㎡</td><td>延床面積</td><td colspan="2">649.00 ㎡</td></tr>
<tr><td>竣工年度</td><td>昭和 62 年（1987 年）</td><td>耐震診断</td><td>不要</td><td>耐震改修</td><td>不要</td></tr>
<tr><td rowspan="2">主 な 施
設 内 容</td><td>1F</td><td colspan="4">事務室、ぴよぴよルーム、プレイルーム、広場</td></tr>
<tr><td>2F</td><td colspan="4">栄養指導室（調理室）、研修室、会議室</td></tr>
</table>

第４章　取組の方向性（対策の優先順位の考え方）

本計画の対象施設は集会施設的な要素があるため、類似施設の集約化を行い施設の有効的な利用及び施設量の適正化を図ります。また、耐震診断、建築物検査の結果及び各公共施設の施設カルテで整理した建築年、耐震化の状況及び利用状況等を考慮し、対策を実施します。

具体的には、築後 50 年以上経過し老朽化対策及び耐震改修が必要な中央公民館について、施設の貸館等による部屋の稼働率は対象施設のなかでも高く、利用者のニーズが高いことから、早急に対策を行う必要があります。

第５章　個別施設の現況等

１　対象施設の利用者数の推移

年度	24	25	26	27	28
町人口	33,262 人	33,055 人	32,505 人	31,935 人	31,334 人
中央公民館	26,528 人	25,521 人	24,449 人	23,641 人	24,376 人
町民会館（コミュニティ棟）	35,380 人	30,358 人	39,070 人	43,878 人	41,012 人
図書館（貸館利用者数及び図書貸出等利用者数）※(　)内は入館者数	68,821 人 (153,515 人)	66,375 人 (144,146 人)	63,593 人 (142,164 人)	63,542 人 (140,418 人)	63,338 人 (131,601 人)
子育て支援センター	12,036 人	13,641 人	10,636 人	9,087 人	9,386 人

２　対象施設の状況・今後の課題

①　中央公民館

・利 用 状 況　:平成 28 年度　24,376 人（会議室等稼働率　36.8%）

・維持管理費　:　7,646 千円（平成 29 年度予算）

※人件費、他館との共通管理費等は除く

・施設改修等　:平成2年　防災改修工事実施

・課　題　等　:施設の利用人数及び貸館等による部屋の稼働率は公民館施設のなかでは高くニーズは高いと考えらます。

しかし、施設は建築から 50 年以上経過し、平成 26 年の耐震診断結果はX軸（1階）、Y軸（2 階、3 階）において改修の必要があるとの判定を受けております。さらに建築物検査においても外壁のひび割れなど指摘事項が複数あります。今後も利用し続けるには耐震を含めた大規模な改修が必要と見込まれ、移転や他施設との統廃合を行う必要があります。

② 町民会館（コミュニティ棟）

・利 用 状 況 ：平成 28 年度 41,012 人（会議室等稼働率 26.8%）

・維持管理費 ： 48,999 千円（平成 29 年度予算）※事業委託費含む

・施設改修等 ：平成 4 年 会議室照明改修工事

平成 22 年 空調設備改修工事

・課 題 等 ：町内の集会施設としての利用人数は最も多く、貸館等の部屋数も多い施設です。建築から 35 年が経過し、修繕を必要とする箇所も発生しており、また平成 25 年の耐震診断の結果耐震改修が必要と判定されておりますが未改修となっております。

③ 図 書 館

・利 用 状 況 ：平成 28 年度 63,542 人（会議室等稼働率 12.89%）

・維持管理費 ： 27,527 千円（平成 29 年度予算）※人件費等は除く

・課 題 等 ：図書館として利用人数も多く、会議室、ホール等も設置していますが会議室等の稼働率は他の施設と比較すると少ない状況です。会議室等の有効的な利用及び年数の経過とともに修繕等施設の維持管理費等の増大が見込まれる等の課題があります。

④ 子育て支援センター

・利 用 状 況 ：平成 28 年度 9,386 人

・維持管理費 ： 1,821 千円（平成 29 年度予算）※人件費等は除く

・課 題 等 ：昭和 62 年に小川町保健センターとして設置。その後、小川町総合福祉センターが設置されたのに伴い保健センター業務も福祉センターに移ったため、現在は小川町子育て支援センターとして活用しています。平成 30 年度より子育て関係事務のワンストップ化を実施し、子育て関係施設の拠点施設となりますが、雨漏り等が発生しており屋根の改修や駐車場も不足しており必要な整備を実施する必要があります。

第６章　対策内容及び対策の実施時期

１　再編対策内容

「小川町公共施設等総合管理計画」における基本方針でもある「施設量適正化の推進」に基づき、建物の老朽化、耐震整備等の状況、施設の役割、利用の状況等を考慮し、下記のとおり取り組みます。

① 集会施設として役割が重なる部分が多く設置場所も近い町民会館等と中央公民館を統合します。建築後 50 年以上経過し、老朽化対策及び耐震工事の改修が必要な中央公民館施設は廃止し、機能は町民会館等に移転します。中央公民館施設は取り壊しや民間譲渡等をすることで施設量の削減を図ります。

② 町民会館の耐震工事及び中央公民館の機能移転に対応するため施設改修工事を行います。

③ 子育て支援センターは平成 30 年度より子育て支援事務の拠点施設（子育て支援事務のワンストップ化を実施）とし、雨漏りが発生している屋根等の改修や不足している駐車場の整備等も行い中央公民館機能も受け入れます。

④ 図書館の会議室等に中央公民館機能を受け入れ、必要に応じて改修を行い施設の有効利用を図ります。

⑤ 今回の再編により下記のとおり公共施設の床面積を削減します。

施設名	再編前 延床面積（㎡）	再編後 延床面積（㎡）
中央公民館	905.00	0
町民会館（コミュニティ棟）	1,727.43	1,727.43
図書館	3,071.00	3,071.00
子育て支援センター	649.00	868.23
合計	6,352.43	5,666.66
削減延床面積		685.77

２　対策実施体制について

本計画に基づき別紙工程表により再編を実施します。対象施設所管課、アセットマネジメント所管課及び改修工事関係課等で連携を取りながら対策を進めます。その進捗具合により計画の見直し、他の対象施設との再編も検討しながら進めます。

なお、再編実施工程表は別紙のとおりです。

別紙　工程表（対策費用）

年度 施設名	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度 ～33 年度	～平成 56 年度	効果
中央公民館	○利用者説明会実施	○機能移転準備 ○町民会館等に機能移転、施設廃止	○中央公民館施設廃止			○延床面積 905.00 ㎡削減 ○維持管理費の削減
町民会館	複合化 ○利用者説明会実施 ○施設改修設計 ○耐震改修設計	○施設改修工事 ○耐震改修工事 ○中央公民館と統合複合施設として利用			○劣化状況の把握 ○計画的な修繕の実施	○複合施設として施設の有効利用 ○利用稼働率の向上
図書館		○中央公民館機能の受入			○劣化状況の把握 ○計画的な修繕の実施	○施設の有効利用 ○利用稼働率の向上
子育て支援センター	複合化 子育て拠点整備 ○施設改修設計 ○施設改修工事	○(仮称)子ども子育て総合センター開所、中央公民館機能の受入			○劣化状況の把握 ○計画的な修繕の実施	○子育て支援施設の拠点整備 ○施設の有効利用

小川町公共施設等総合管理計画に基づく個別計画

（中央公民館・町民会館・図書館・子育て支援センター再編個別計画）

平成29年12月

小　川　町