

19【概要】石岡市公営住宅個別施設計画

■基本的な考え方

- ・管理戸数を適切に維持し、低廉な家賃で賃貸する。
市営住宅の状況や需要を見通し、適切な管理戸数を維持しながら、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する。
- ・効率的・効果的な事業手法によりコストの縮減を図る。
適切な点検、修繕データ管理等を行い、効率的・効果的な事業手法を選定し、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減を図り長期的に活用する。

1. 対象施設

R1.12月現在

名称	所在地	延床面積 (㎡)	建築年度	構造	管理 戸数 (戸)	備考
1 大作台住宅	東田中376番地ほか	277.60	昭和30	W造	8	
2 水久保住宅	石岡2643番地2ほか	277.60	昭和30	W造	8	
3 国分台住宅	北府中二丁目6番	624.60	昭和34	W造	18	
4 池の台団地	池の台10051番地	11,427.00	平成元	PC造	164	中層耐火構造(3,4F)
5 池の台住戸	池の台10051番地	1,290.27	昭和38	PC造	23	準耐火構造(1F)
6 小川道住宅	東光台二丁目5番	1,361.00	昭和42	CB, PC造	37	準耐火構造(1F)
7 自由ヶ丘第2住宅	東石岡四丁目8番ほか	427.00	昭和46	PC造	10	準耐火構造(2F)
8 正上内台団地	正上内7番	6,188.00	昭和52	PC造	88	中層耐火構造(4F)
9 自由ヶ丘団地	東石岡四丁目9番	5,945.00	昭和57	PC造	80	中層耐火構造(4F)
10 茶屋場住宅	杉並四丁目1番	168.00	昭和30	W造	6	
11 新池台団地	東石岡三丁目6番ほか	7,185.00	平成11	RC造	78	中層耐火構造(3F)
12 大砂南住宅	大砂10214番地3	733.80	昭和36	W造	24	
13 北の谷住宅	北府中一丁目7番	553.00	昭和44	PC造	14	準耐火構造(2F)
14 古城住宅	総社一丁目8番	634.08	昭和48	PC造	16	準耐火構造(1,2F)
15 中道住宅	柿岡2247番地3	63.76	昭和38	W造	2	
16 寺田住宅	柿岡1547番地3ほか	635.24	昭和38	W造	19	
		37,790.95			595	

※ 中層：地上階数3以上5以下(住宅局所管事業に係る標準建設費等について(国土交通事務次官通知)による耐火構造・準耐火構造：公営住宅法施行令による構造の種別

2. 計画期間

令和2年度から令和11年度までの10年間

※中長期(30年程度)の事業内容、実施時期、各住棟の共用期間等を検討して「長期的な管理の見通し」を作成する。

3. 長寿命化に関する考え方

1. 管理する市営住宅の状況を適切に把握するために、定期点検及び日常点検を実施し、点検結果をデータベース化し、計画的・効率的な修繕を実施する。
2. 点検結果及びデータベース等の内容を踏まえて、予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施によって長寿命化を図ることで、ライフサイクルコストの縮減につなげる。

4. 個別施設の状態等

安全性：確保されている。
※旧耐震の施設についても耐震性を確認している。

5. 対策内容及び費用

【準耐火構造住宅・木造住宅】

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で、居住性・安全性等の維持、向上を図る。

【中層耐火構造住宅】

前計画期間(平成22年度から平成31年度)に、30棟、410戸において外壁・屋根(屋上)についての長寿命化改修事業を実施している。本計画期間内においての同箇所の改修は予定していないが、本計画の見直し時や次期計画の策定時に、入居者の高齢化に伴う安全性の確保やバリアフリー化へ対応するための改善事業実施について検討を行う。

【概算費用】

給水管・給湯管・排水設備等改修：64,282千円

エレベーター設置・保守：35,400千円

木造住宅除却：16,000千円

経常修繕等：200,550千円

計画期間内(10年間)合計：316,232千円

6. 今後の対応方針

本計画期間以降には市営住宅等の供給戸数が困窮年収未満の世帯数を上回ると推計されるため、長期的には木造、準耐火構造住宅は用途廃止し、中層耐火住宅等で公営住宅の需要に対応する。

【中層耐火構造住宅】

前計画において長寿命化改修工事を実施しており、現在の市営住宅需要に対応するため、今後も継続して維持管理を行う。また、高齢化に伴う安全性の確保やバリアフリー化へ対応するために改善事業の実施について検討を行う。

【準耐火構造住宅】

耐用年数を超過しているものの、現在の入居状況や需要へ対応するため、適時適切な修繕を実施しながら、本計画期間中は当面維持管理をしていく。

【木造住宅】

適時適切な修繕を実施しながら当面維持管理をしていくが、老朽化が進んでいるため、新たな入居募集は行わず、現入居者が退去した後、順次用途廃止をする。

