

石岡市営住宅長寿命化計画（改定）

令和2年3月
（令和8年3月一部改定）

石岡市

も く じ

第1章	石岡市営住宅長寿命化計画改定の目的	1
1.	背景	1
2.	目的	1
3.	計画の位置づけ	1
4.	計画期間	2
第2章	市営住宅の状況の把握・整理	3
1.	人口・世帯の状況	3
2.	公営住宅の状況	9
3.	市営住宅ストックの課題	20
第3章	長寿命化に関する基本方針	21
1.	ストックの状況の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	21
2.	改善事業の実施による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	21
第4章	市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	22
1.	公営住宅等の需要の見通し	23
2.	事業手法の判定	25
第5章	点検・計画修繕・改善事業・建替事業の実施方針	34
1.	点検の実施方針	34
2.	計画修繕の実施方針	34
3.	改善事業の実施方針	34
4.	建替事業の実施方針	34
第6章	長寿命化のための事業実施予定一覧	35
第7章	ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出	42

第1章 石岡市営住宅長寿命化計画改定の目的

1. 背景

石岡市では、令和元年9月1日現在、市営住宅として16団地595戸を管理している。

昭和30年代に建設された木造住宅（85戸）及び昭和40年代に建設された準耐火構造（簡易耐火構造）住宅（100戸）は、耐用年限を経過しており、これらストックの対応が課題になっている。

また、耐火構造住宅（410戸）については、ストックの長寿命化のための適正な維持管理が重要となっていることから、平成22年3月に平成31年度までの10年間の計画期間とした「石岡市営住宅長寿命化計画」（以下、「前計画」とする。）を策定し、市営住宅の計画的な改善事業を実施してきており、令和元年度までに長寿命化のための改善事業（外壁、屋根、屋上等）が全ての住棟で実施されている。しかし、バリアフリー化、環境への未対応の状況が「石岡市公共施設白書」において指摘されていることから、居住環境等の向上に向けた対応が必要とされている。

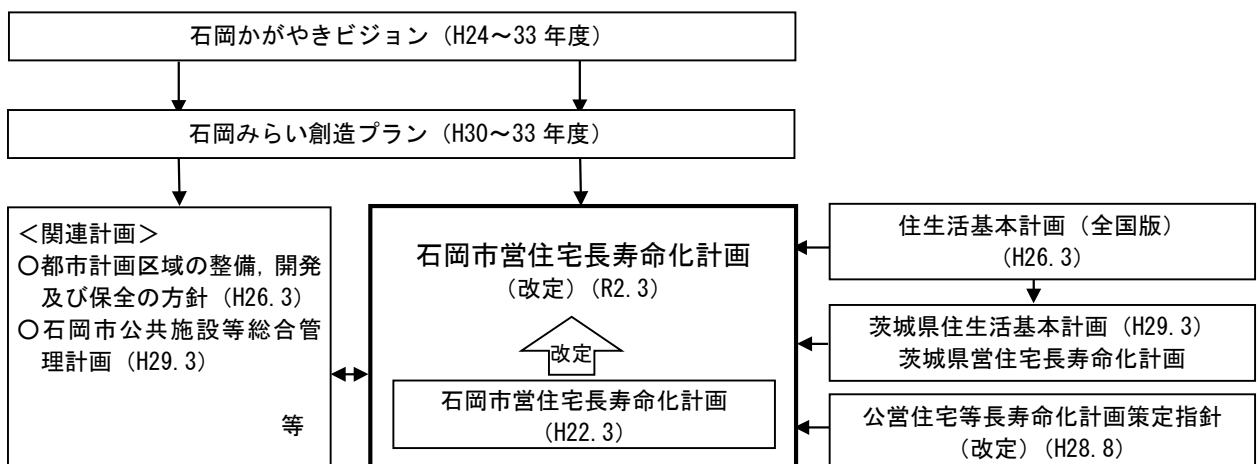
2. 目的

本計画は、石岡市の市営住宅ストックについて、適切なマネジメントを行うべく、市営住宅管理に係る現状、課題、市の財政状況を踏まえた効率的かつ的確な活用の方針の見直しを行う事を目的としている。また、良質な市営住宅ストックの長期活用を図るため、定期点検の実施方針などを新たに定め、ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に繋げるとともに、事業費の平準化を図ることで事業等の計画的実施が可能な維持管理計画の見直しを行うことも目的になっている。

3. 計画の位置づけ

本計画は、本市が管理する市営住宅について、「石岡かがやきビジョン」及び「石岡みらい創造プラン」の関連計画として整合を図るとともに、国土交通省住宅局が平成28年8月に示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を踏まえつつ、今後の活用方針を定め、市営住宅の維持管理を具体的かつ効果的に推進していくための計画である。

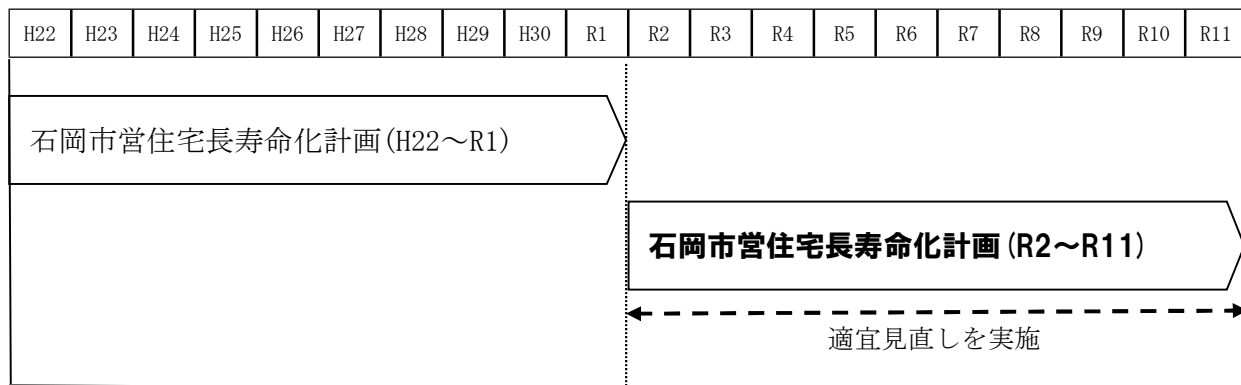
■石岡市営住宅長寿命化計画の位置づけ



4. 計画期間

本計画は、平成 21 年度に策定された「石岡市営住宅長寿命化計画」を見直し、新たに計画期間を令和 2 年度～11 年度の 10 年間とする。ただし、社会情勢の変化や事業の実施状況などにより適宜見直すこととする。

■石岡市営住宅長寿命化計画の計画期間



第2章 市営住宅の状況の把握・整理

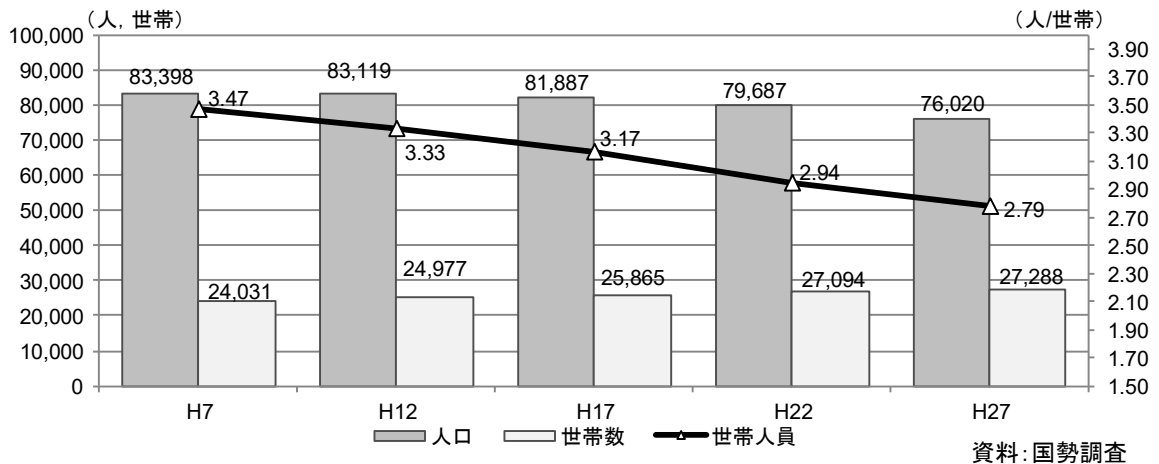
1. 人口・世帯の状況

1) 人口等の推移

(1) 人口、世帯数、世帯人員の推移

石岡市の総人口は平成7年の83,398人をピークに減少に転じ、平成27年には76,020人となっている。世帯数については増加し続けており、平成27年時点で27,288世帯となっている。世帯人員は減少し続けており、平成27年には2.79人/世帯まで減少している。

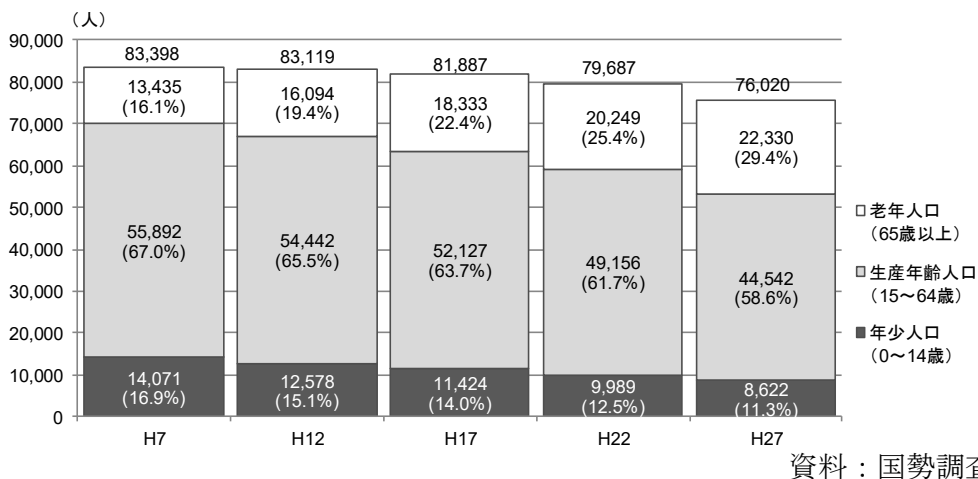
■人口・世帯・世帯人員の推移



(2) 年齢3区分別人口

年齢3区分別人口の推移をみると、年少人口と生産年齢人口は割合が年々減少し続けており、年少人口は、平成27年に平成7年の6割程度となっている。生産年齢人口も平成7年は全体の67%を占めていたが、平成27年には58.6%まで減少している。老年人口は年々増加し続け、平成27年には22,330人、29.4%となり、平成7年に比べて約13.3ポイント増加している。

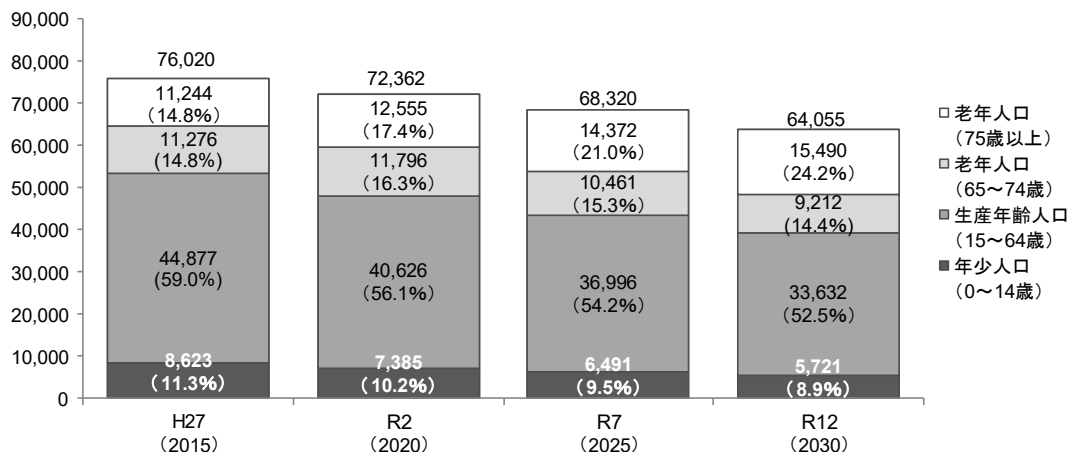
■年齢3区分別人口



(3) 将来人口

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計（平成30年）によると、人口は減少し続けることが推計されている。年齢区別の老年人口（65歳以上）は今後、著しい増加傾向が続くと見込まれ、特に75歳以上の人口は大きく増加することが見込まれている。

■年齢区別将来人口

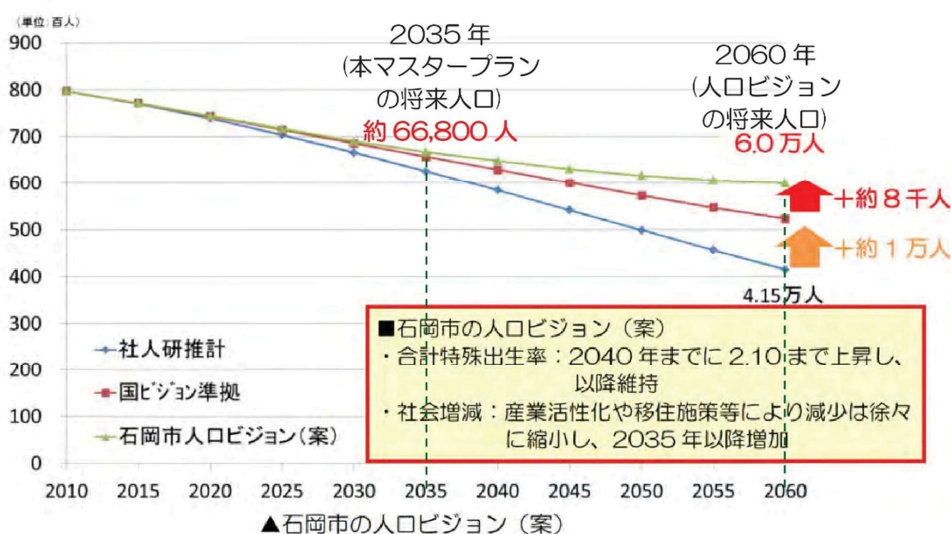


資料：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）』

<参考>都市計画マスタープランにおける将来人口フレーム

都市計画マスタープランでは、「まち・ひと・しごと創生 石岡市人口ビジョン」における2060年、6万人の将来人口を基に、2035年（令和17年）の将来人口を「約66,800人」に設定している。

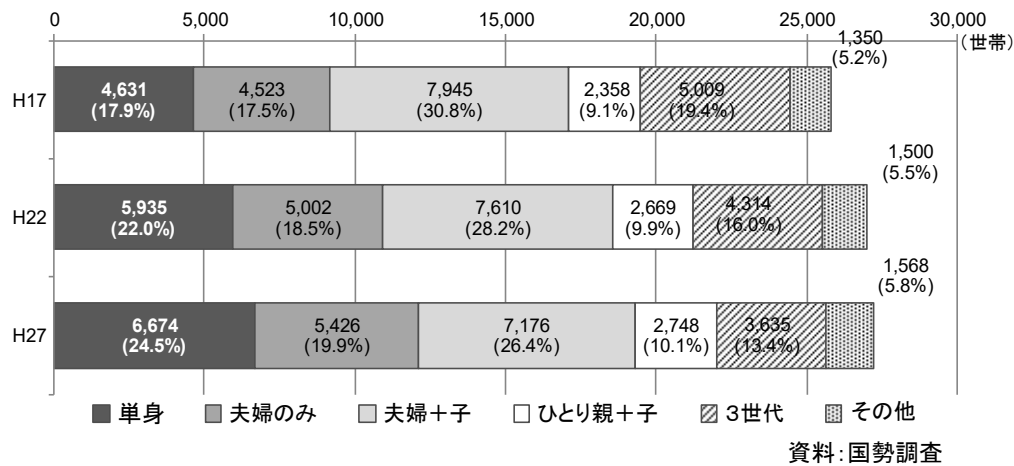
■「まち・ひと・しごと創生 石岡市人口ビジョン」における人口推計



(4) 世帯構成

世帯構成をみると、平成27年では、「夫婦と子」世帯(いわゆるファミリー世帯)が26.4%で最も多くなっているが、年々減少傾向にある。次いで「単身」世帯が24.5%になっているが、これは年々増加している。

■世帯構成別世帯数の推移



2) 住宅事情

(1) 住宅数・空き家(※1)率等

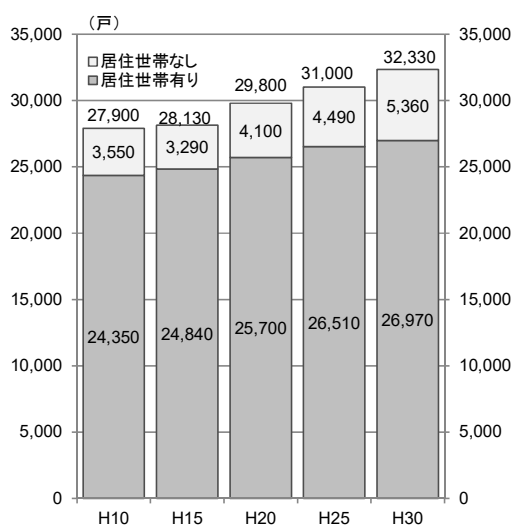
石岡市の住宅数は、増加しており、平成30年には32,330戸となっている。このうち、居住世帯のある住宅が26,970戸、居住世帯のない住宅(※2)が5,360戸になっている。

空き家数と空き家率の推移をみると、平成15年から平成20年にかけて空き家の増加が顕著となり、空き家率は13.3%まで増加している。依然、増加傾向は続いており、平成30年では空き家数は5,280戸、空き家率は16.3%となっている。

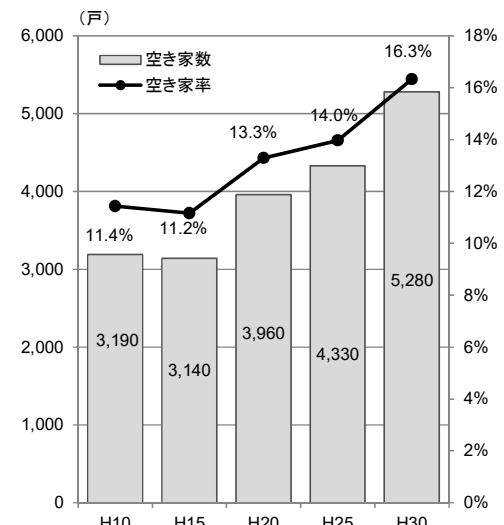
※1 空き家：二次的住宅(別荘や保養などのための住宅で普段居住者がいない住宅等)、賃貸や売買のため空き家になっている住宅及びその他の住宅(長期にわたり人が住んでいない住宅、取り壊し予定で空き家になっている住宅等)

※2 居住世帯のない住宅：前述の空き家に一時現在のみの住宅(昼間だけ利用している、何人かが交代で寝泊まりしているなど普段居住している者が一人もいない住宅)、建築中の住宅を加えたもの

■住宅数の推移

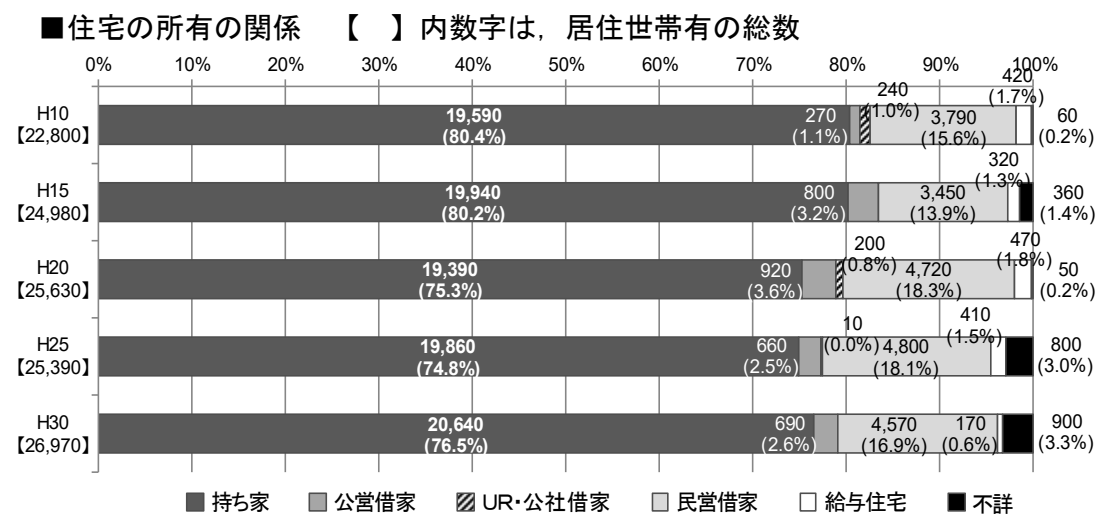


■空き家数と空き家率の推移



(2) 住宅の所有の関係

住宅の所有の関係をみると、平成30年の持ち家は76.5%、公営借家は2.6%、民営借家が16.9%を占めている。



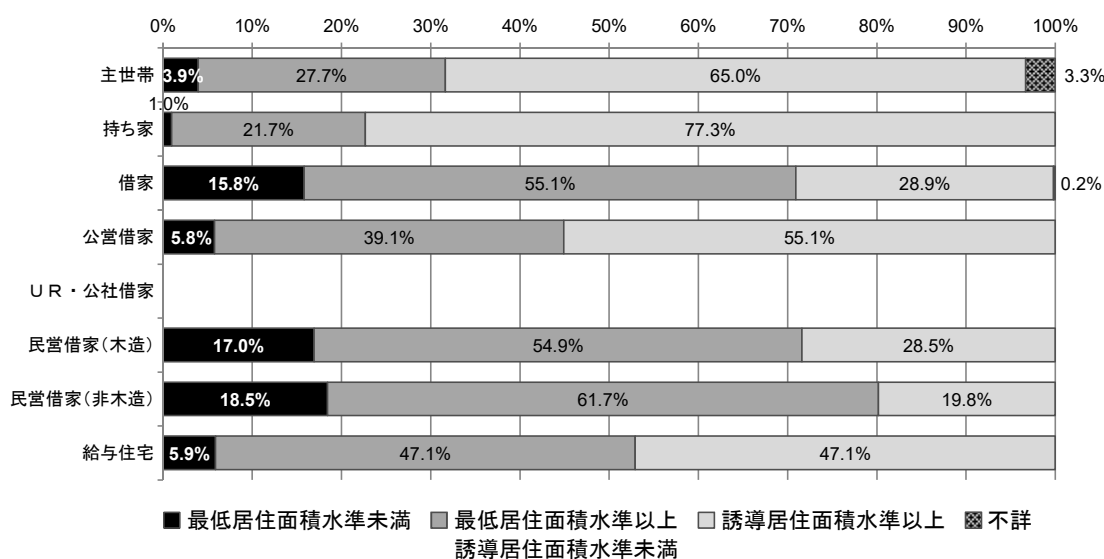
(3) 居住面積水準

平成30年における居住面積水準の状況をみると、健康で文化的な住生活の基礎として全ての世帯が確保すべき水準とされる最低居住面積水準については、3.9%の世帯が最低居住面積水準未満となっている。

住宅の所有関係別にみると、最低居住面積水準未満の持ち家は1.0%と非常に少なく、借家は15.8%と高く、特に民営借家（非木造）では18.5%となっている。

また、公営借家では、最低居住水準未満は5.8%と全体平均より2ポイント程度高くなっているが、55%が誘導居住面積水準以上となっている。

■居住面積水準の状況



(参考) 居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）（H23）では、全ての世帯が世帯人数及びその特性に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住戸規模等を備えた住宅を確保できることを目指すとしており、その規模が定められている。

○最低居住面積水準

健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

○誘導居住面積水準

豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で、次の2区分からなる。

- ・都市居住型：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの
- ・一般型：都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅を想定したもの

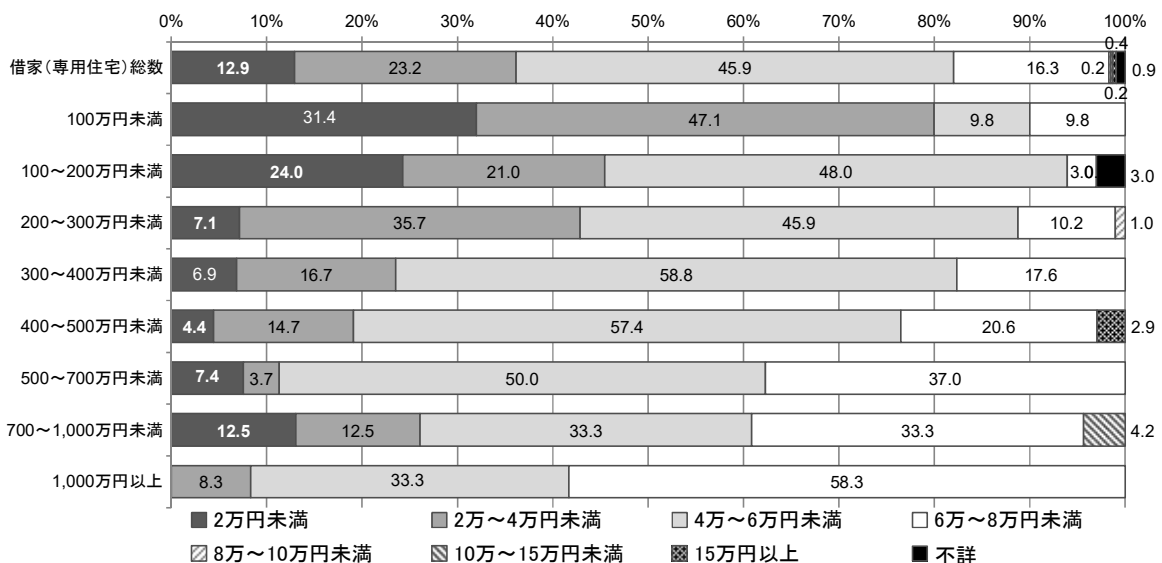
世帯人数	最低居住面積水準 (㎡)	誘導居住面積水準 (㎡)	
		都市居住型	一般型
1人	25	40	55
2人	30	55	75
3人	40	75	100
4人	50	95	125
5人	57	109	143
6人	67	128	166

(4) 借家家賃の状況

平成30年における借家全体の家賃状況をみると、「4万～6万円未満」が最も多く、次いで「2万～4万円未満」となっており、「8万円以上」は1.7%と少なくなっている。世帯収入別にみると、100万円未満では約3割が2万円未満、約5割が2～4万円未満の家賃となっている、500～1,000万円未満の比較的高い収入の世帯においても、2万円未満の家賃の割合が1割前後ある。

また、年収が高くなるにつれて6～8万円の割合が増えおり、1,000万円以上の収入の世帯では約6割になっている。全体として8万円以上の家賃の割合は非常に少なくなっている。

■ 借家家賃の状況



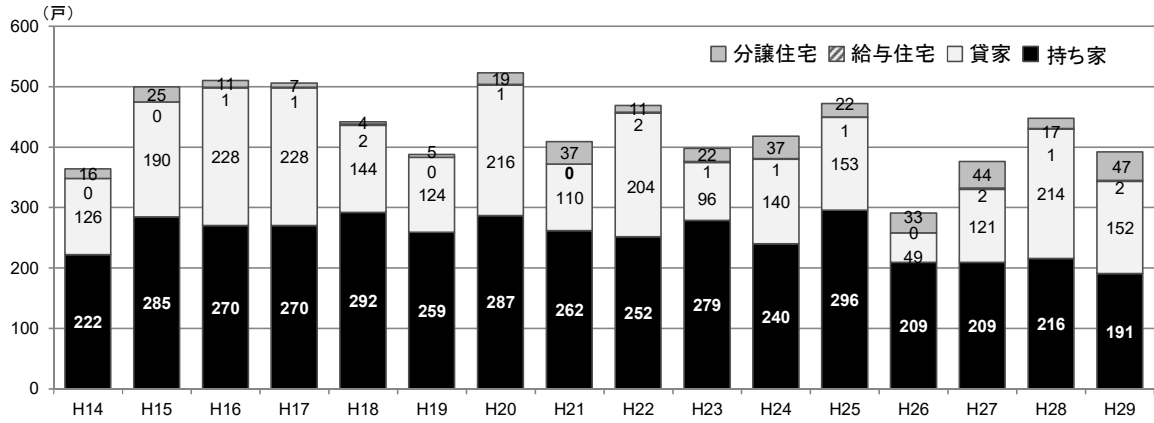
資料：住宅・土地統計調査(H30)

(5) 新設住宅の着工状況

新設住宅の着工状況をみると、平成14年以降では、平成20年が約523戸と最も多く、おおむね300～500戸の範囲で増減している。

また、持ち家がおおむね半分程度を占めているが、近年、減少傾向が見られ、分譲住宅が、近年増加傾向にある。

■ 新設住宅着工戸数の推移



資料：建築統計年報

2. 公営住宅の状況

1) 公営住宅の管理状況

石岡市では、令和元年9月現在、市営住宅595戸を管理している。他の公営住宅として県営住宅2団地144戸をあわせると合計739戸になっている。

■事業主体別公営住宅管理戸数

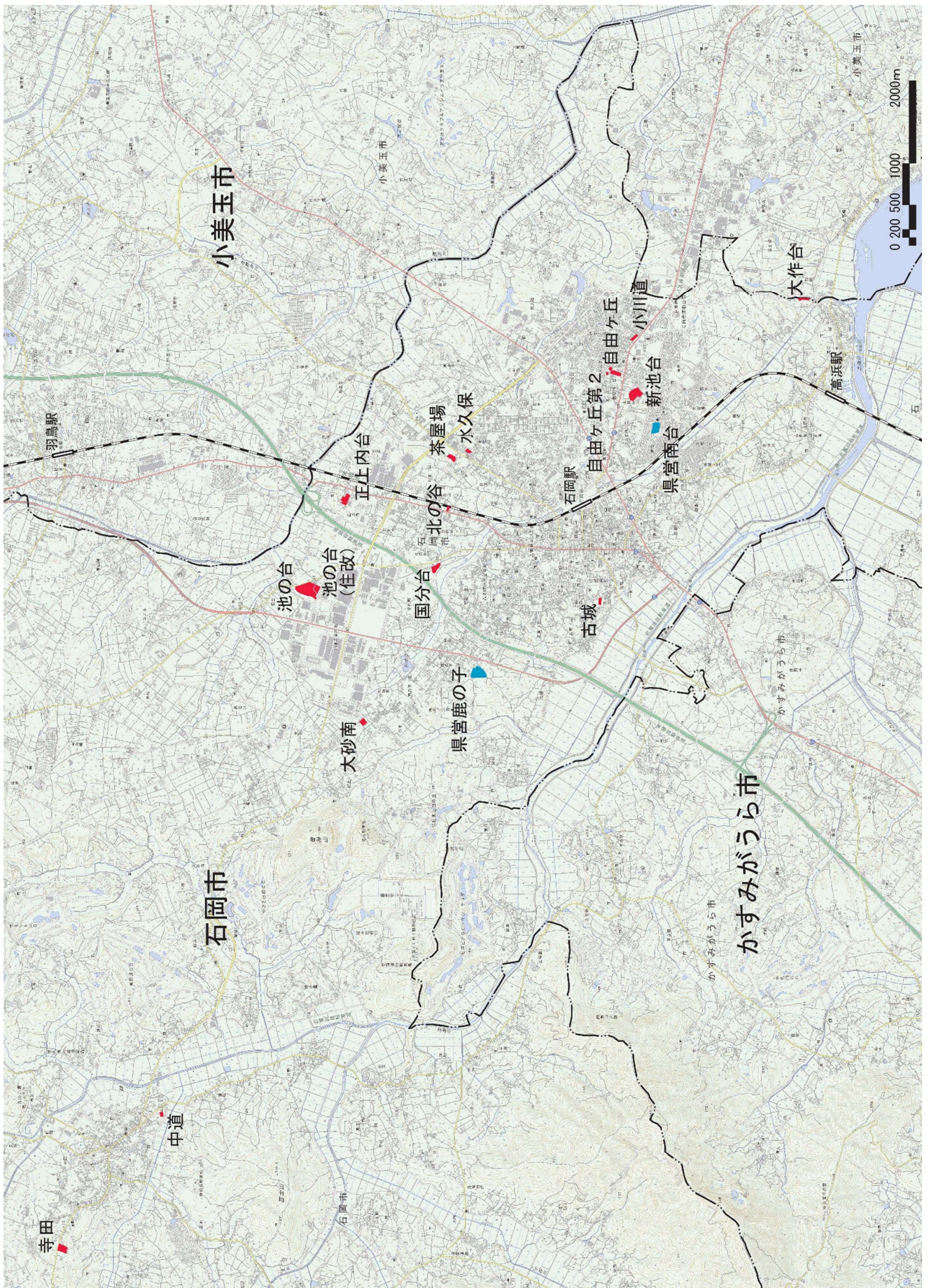
	団地数	戸数
市営住宅	16	595戸
県営住宅	2	144戸
合計	18	739戸

■市営住宅一覧表

団地名	建設年度	階数	棟数	戸数	構造	集会室	住所
池の台団地	H1～6	3, 4	15	164	PC耐火	有	池の台10051番地
正上内台団地	S52～55 H9～10	4	6	88	PC耐火	有	正上内7番1他
自由ヶ丘団地	S57～62	4	5	80	PC耐火	無	東石岡4丁目9番1他
新池台団地	H11～13	3	4	78	RC耐火	有	東石岡3丁目6番1他
池の台住戸改善	S39～40	1	9	23	PC準耐火平	無	池の台10051番地
小川道住宅	S42～43	1	8	37	PC準耐火平	無	東光台2丁目10番
自由ヶ丘第2住宅	S46	2	2	10	PC準耐火2	無	東石岡4丁目8番
北の谷住宅	S44～45	2	3	14	PC準耐火2	無	北府中1丁目7番18号
古城住宅	S48	1, 2	4	16	PC準耐火平, PC準耐火2	無	総社1丁目8番27号
大作台住宅	S30	1	8	8	木造	無	東田中376番地
水久保住宅	S30	1	8	8	木造	無	石岡2643番地2他
国分台住宅	S34～36	1	18	18	木造	無	北府中2丁目6番
茶屋場住宅	S30～32	1	6	6	木造	無	杉並4丁目
大砂南住宅	S36～37	1	12	24	木造	無	大砂10214番地3
中道住宅	S38	1	2	2	木造	無	柿岡2247番3
寺田住宅	S38～39	1	19	19	木造	無	柿岡1547番3他

令和元年9月1日現在

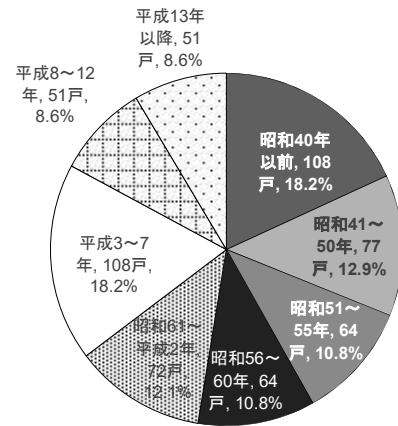
■市営住宅等位置図



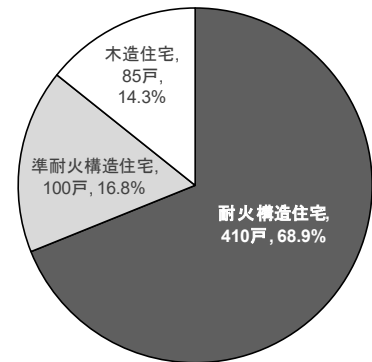
2) 市営住宅の建設年度及び構造別管理戸数

現在市が管理している市営住宅全595戸のうち、昭和30～39年度建設の85戸（14.3%）が木造住宅、昭和39～48年度建設の100戸（16.8%）が準耐火構造住宅になっている。耐火構造住宅は昭和52～平成14年度建設の410戸（68.9%）の割合になっている。

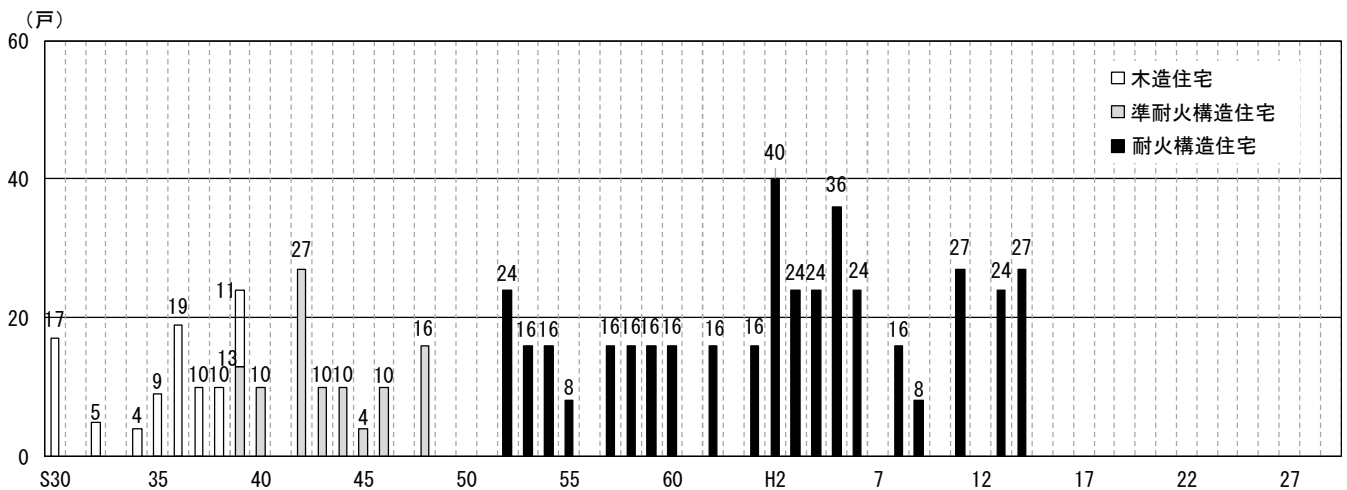
■建設年度区分別管理戸数



■構造別管理戸数



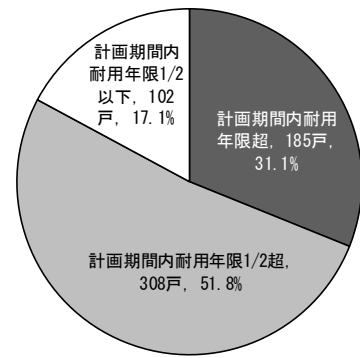
■建設年度別管理戸数



3) 耐用年限別管理戸数

現状において、木造住宅及び準耐火構造住宅185戸(31.1%)は、すでに耐用年限を超えている。計画期間内(令和11年度末まで)に耐用年限の1/2を超える耐火構造住宅は308戸(51.8%)で、それ以外の耐火構造住宅102戸(17.1%)は耐用年限の1/2以下となっている。

■耐用年限別管理戸数



■団地別耐用年限の状況

団地名	棟番号	戸数	階数	建設年度		構造	耐用年限	残り耐用年数	耐用年限及び耐用年限の1/2超過状況												耐用年限1/2超過年	耐用年限超過年
				西暦	和暦				2019(R1)	2020(R2)	2021(R3)	2022(R4)	2023(R5)	2024(R6)	2025(R7)	2026(R8)	2027(R9)	2028(R10)	2029(R11)	2030(R12)		
池の台	1	8	4	1926	H1	中耐	70	40												2024	2059	
	2	8	4	1926	H1	中耐	70	40												2024	2059	
	3	16	4	1927	H2	中耐	70	41												2025	2060	
	4	12	3	1927	H2	中耐	70	41												2025	2060	
	5	12	3	1927	H2	中耐	70	41												2025	2060	
	6	16	4	1928	H3	中耐	70	42												2026	2061	
	7	8	4	1928	H3	中耐	70	42												2026	2061	
	8	16	4	1929	H4	中耐	70	43												2027	2062	
	9	8	4	1929	H4	中耐	70	43												2027	2062	
	10	6	3	1930	H5	中耐	70	44												2028	2063	
	11	12	3	1930	H5	中耐	70	44												2028	2063	
	12	6	3	1930	H5	中耐	70	44												2028	2063	
	13	12	3	1930	H5	中耐	70	44												2028	2063	
	14	16	4	1931	H6	中耐	70	45												2029	2064	
	15	8	4	1931	H6	中耐	70	45												2029	2064	
正上内台	A	24	4	1977	S52	中耐	70	28											2012	2047		
	B	16	4	1978	S53	中耐	70	29											2013	2048		
	C	16	4	1979	S54	中耐	70	30											2014	2049		
	D	8	4	1980	S55	中耐	70	31											2015	2050		
	E	16	4	1934	H8	中耐	70	48											2032	2067		
	F	8	4	1935	H9	中耐	70	49											2033	2068		
自由ヶ丘	1	16	4	1982	S57	中耐	70	33											2017	2052		
	2	16	4	1983	S58	中耐	70	34											2018	2053		
	3	16	4	1984	S59	中耐	70	35											2019	2054		
	4	16	4	1985	S60	中耐	70	36											2020	2055		
	5	16	4	1987	S62	中耐	70	38											2022	2057		
新池台	1	18	3	1936	H11	中耐	70	50											2034	2069		
	2	27	3	1939	H14	中耐	70	53											2037	2072		
	3	9	3	1936	H11	中耐	70	50											2034	2069		
	4	24	3	1938	H13	中耐	70	52											2036	2071		
池の台 住戸改善	13	1	1964	S39	準耐平	30	-22												1982	1997		
	10	1	1965	S40	準耐平	30	-21												1983	1998		
小川道	27	1	1967	S42	準耐平	30	-22												1982	1997		
	10	1	1968	S43	準耐平	30	-21												1983	1998		
自由ヶ丘第2	10	2	1971	S46	準耐2	45	-3												1994	2016		
北の谷	10	2	1969	S44	準耐2	45	-5												1992	2014		
	4	2	1970	S45	準耐2	45	-4												1993	2015		
古城住宅	母子向	8	2	1973	S48	準耐2	45	-1											1996	2018		
	老人向	8	1	1973	S48	準耐平	30	-16											1988	2003		
大作台	8	1	1955	S30	木造	30	-34												1970	1985		
水久保	8	1	1955	S30	木造	30	-34												1970	1985		
国分台	18	1	1959	S34	木造	30	-30												1974	1989		
茶屋場	6	1	1955	S30	木造	30	-34												1970	1985		
大砂南	24	1	1955	S30	木造	30	-34												1970	1985		
中道	2	1	1963	S38	木造	30	-26												1978	1993		
寺田	19	1	1963	S38	木造	30	-26												1978	1993		

<参考>構造別耐用年限

耐火構造	準耐火構造(2F)	準耐火構造(1F), 木造
70年	45年	30年

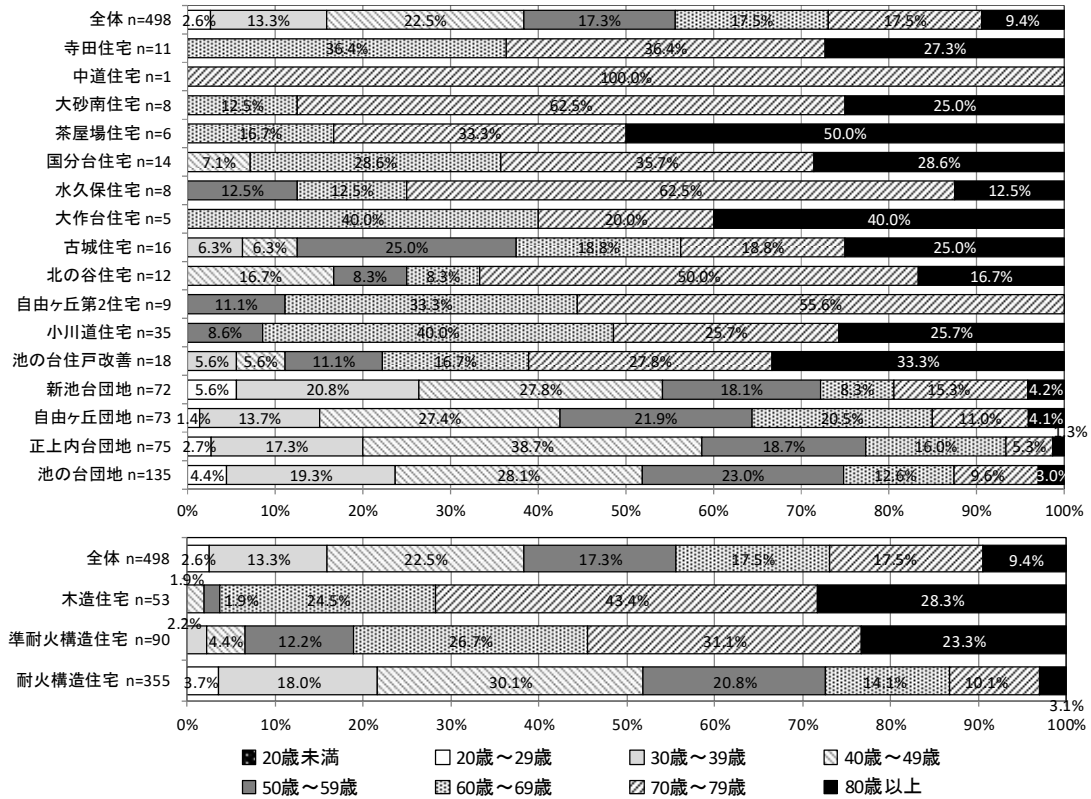
4) 入居者の状況

(1) 名義人年齢

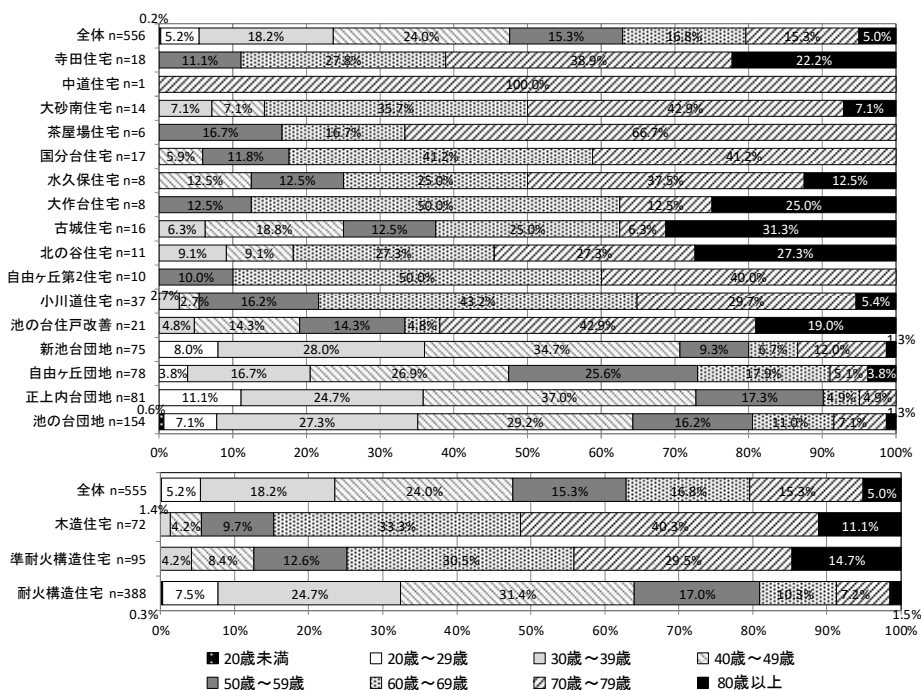
入居者の高齢化が進み、全体で60歳以上が44.4%を占めている。木造住宅では、96.2%、準耐火構造住宅では、81.2%と非常に高い割合となり、反面、耐火構造住宅は、27.3%と低くなっている。

■名義人の年齢構成

<令和元年4月1日>



<参考：平成25年4月1日>

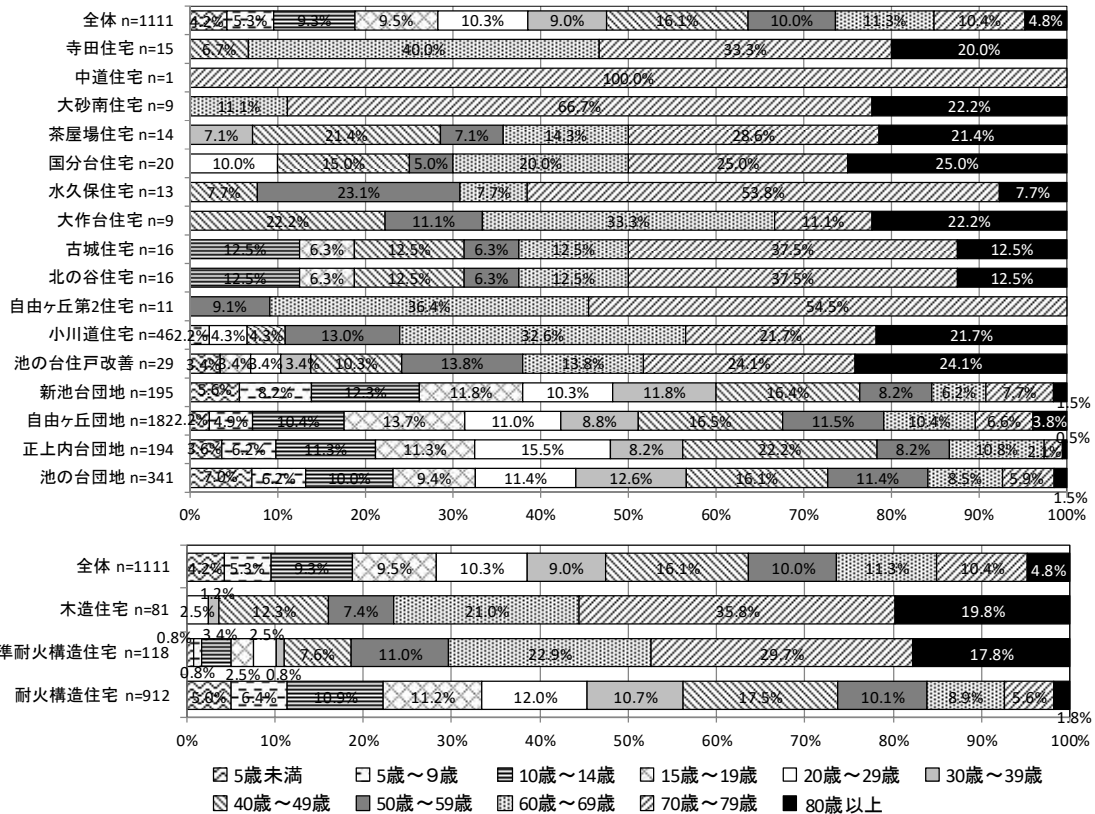


(2) 入居者年齢階層別割合

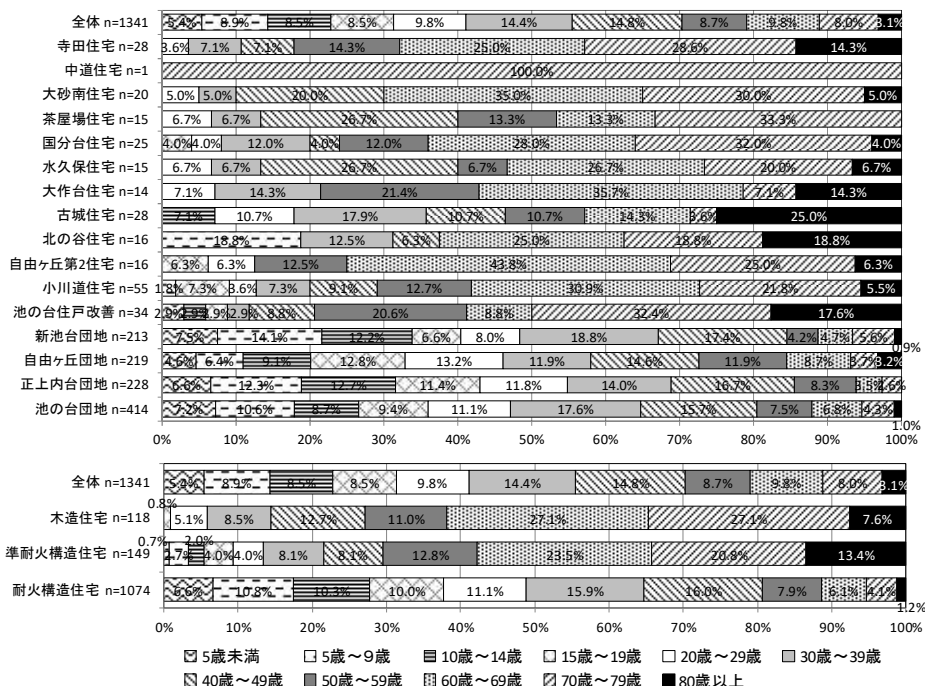
全体では、各年代が同じ程度の割合を占めているが、60歳以上の割合をみると、木造住宅は76.6%、準耐火構造住宅は70.4%、耐火構造住宅は16.3%となっている。14歳以下は、木造住宅が0%、準耐火構造住宅が5%と非常に低い割合であるが、耐火構造住宅は22.3%となっておりファミリー層の入居が想定できる。

■ 入居者年齢階層別割合

<令和元年4月1日>



<参考：平成25年4月1日>

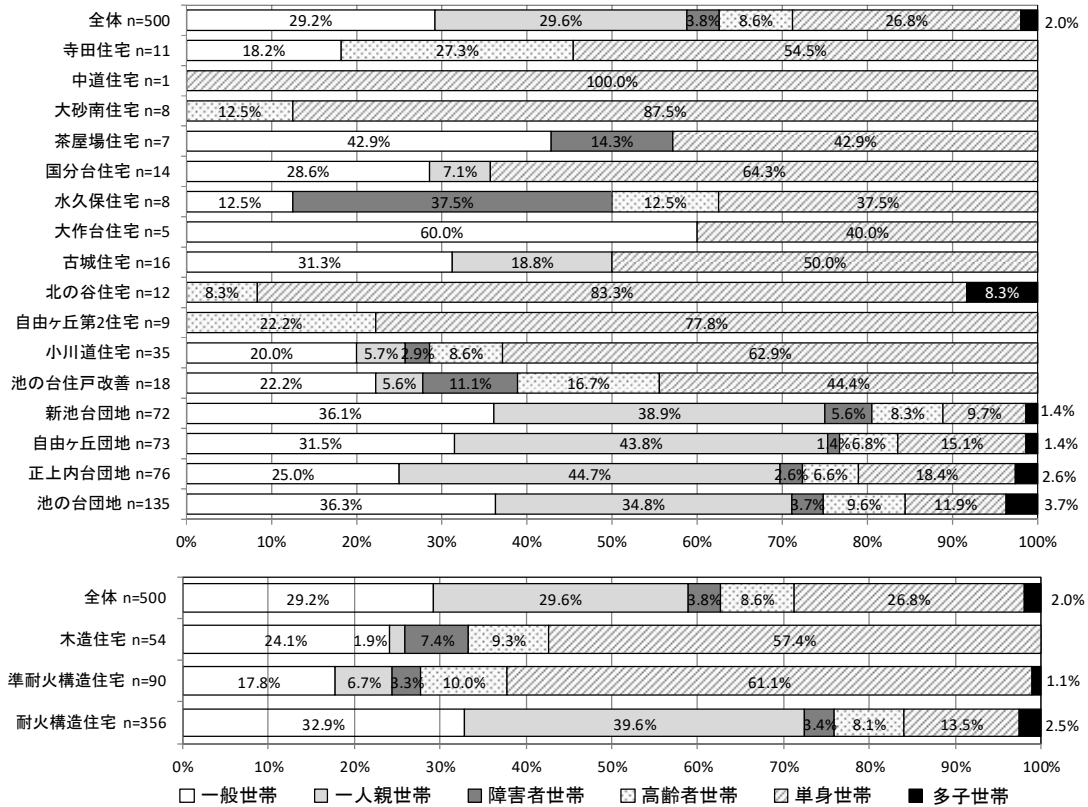


(3) 入居世帯状況

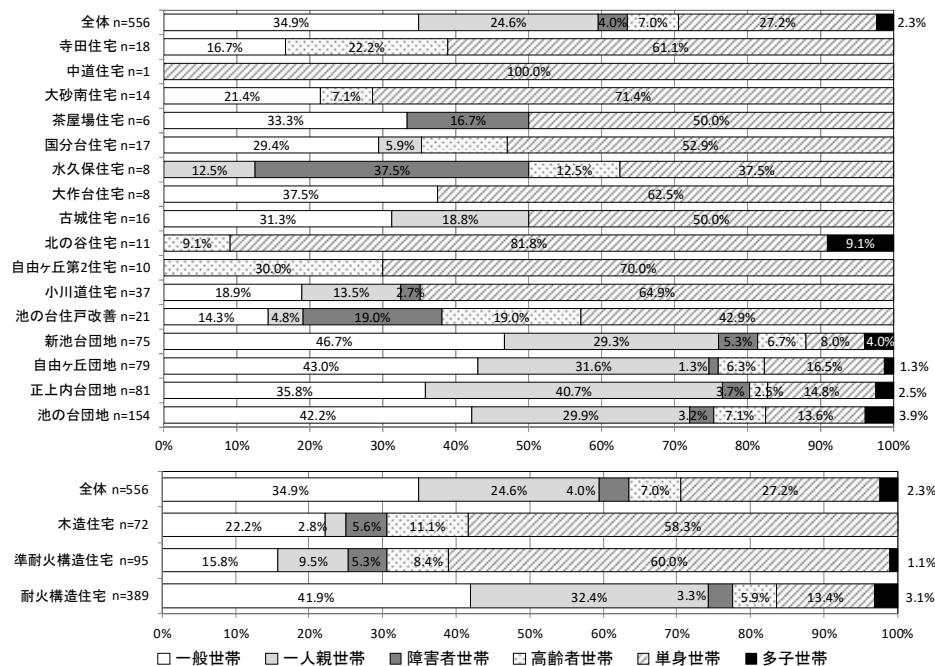
全体では、一人親世帯が29.6%、一般世帯29.2%、単身世帯26.8%で85.6%を占めている。木造住宅及び準耐火構造住宅では、6割程度が単身世帯、耐火構造住宅では、一人親世帯が39.6%と最も多く、単身世帯は13.5%になっている。

■ 入居世帯状況

<令和元年4月1日>



<参考：平成25年4月1日>



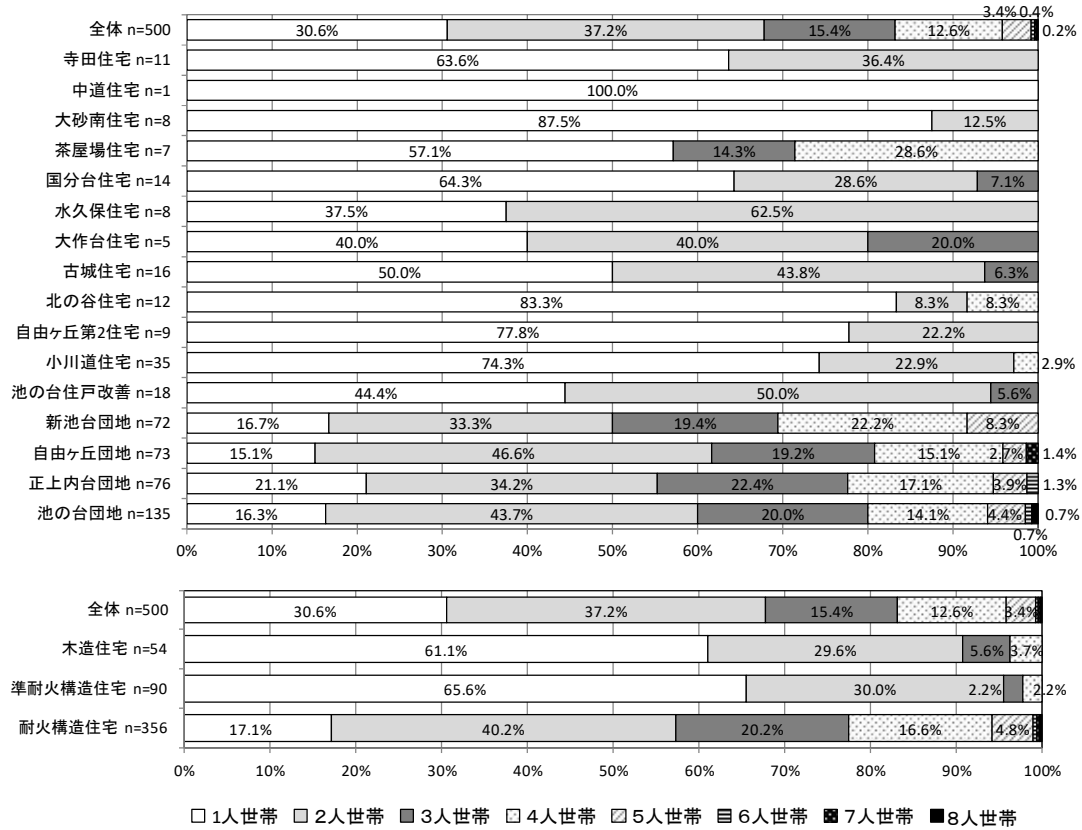
(4) 世帯構成人員

全体では、2人世帯が37.2%と最も多く、次いで1人世帯30.6%になっている。

木造住宅、準耐火構造住宅では、1人世帯が6割以上を占め、2人世帯が約3割を占めている。耐火構造住宅では、2人世帯が40.2%、3人世帯が20.2%、次いで1人世帯17.1%になっている。

■世帯構成人員

<令和元年4月1日>



(5) 居住年数

全体では、各居住期間は同じ程度の割合となっている。

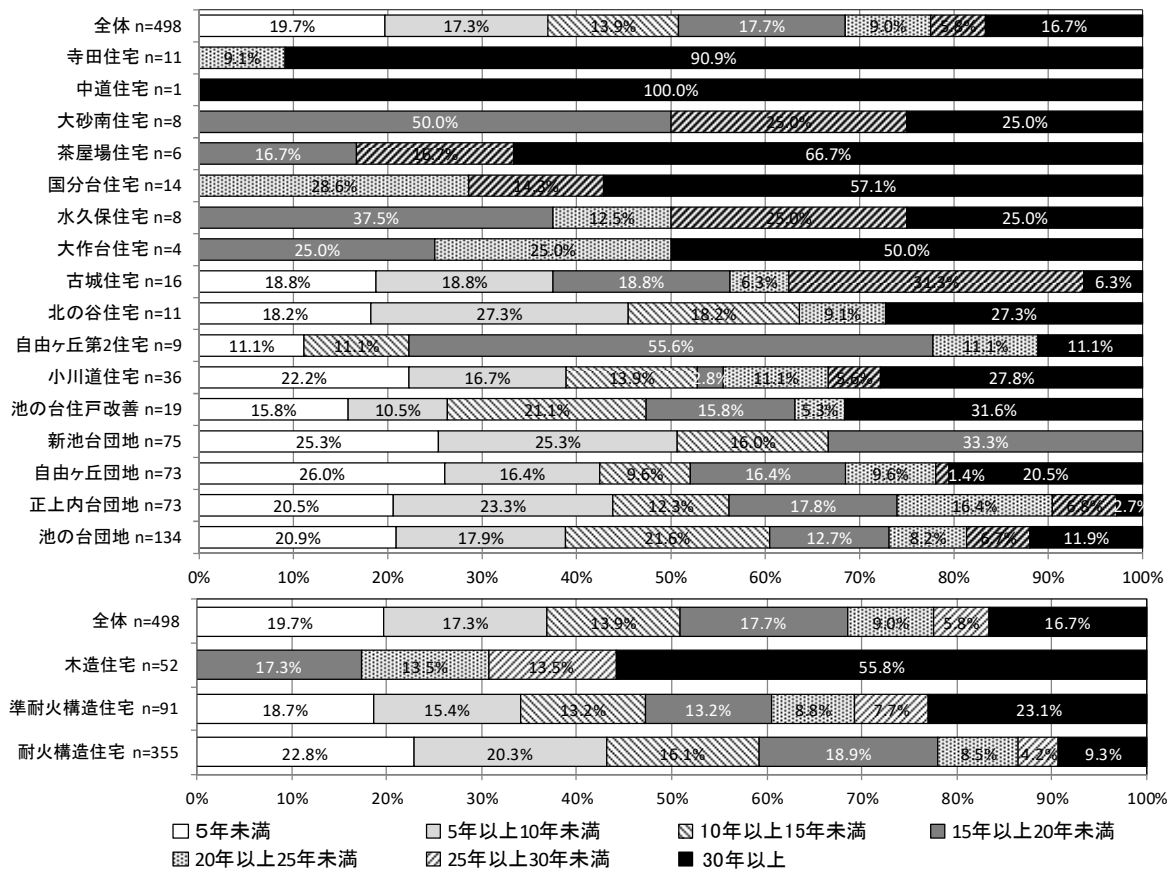
但し、構造別にみると、木造住宅は30年以上が5割以上となり、20年以上を合わせると8割以上となり、長期居住の割合が多くなっている。

準耐火構造住宅では、30年以上が23.1%と最も多くなっているが、5年未満18.7%、5～10年未満15.4%と比較的短期の居住者の割合が多くなっている。

耐火構造住宅では、5年未満が22.8%と最も多く、建設年度が平成以降に多いこともあり、長期居住の割合は低くなっている。

■ 居住年数

<令和元年9月1日>

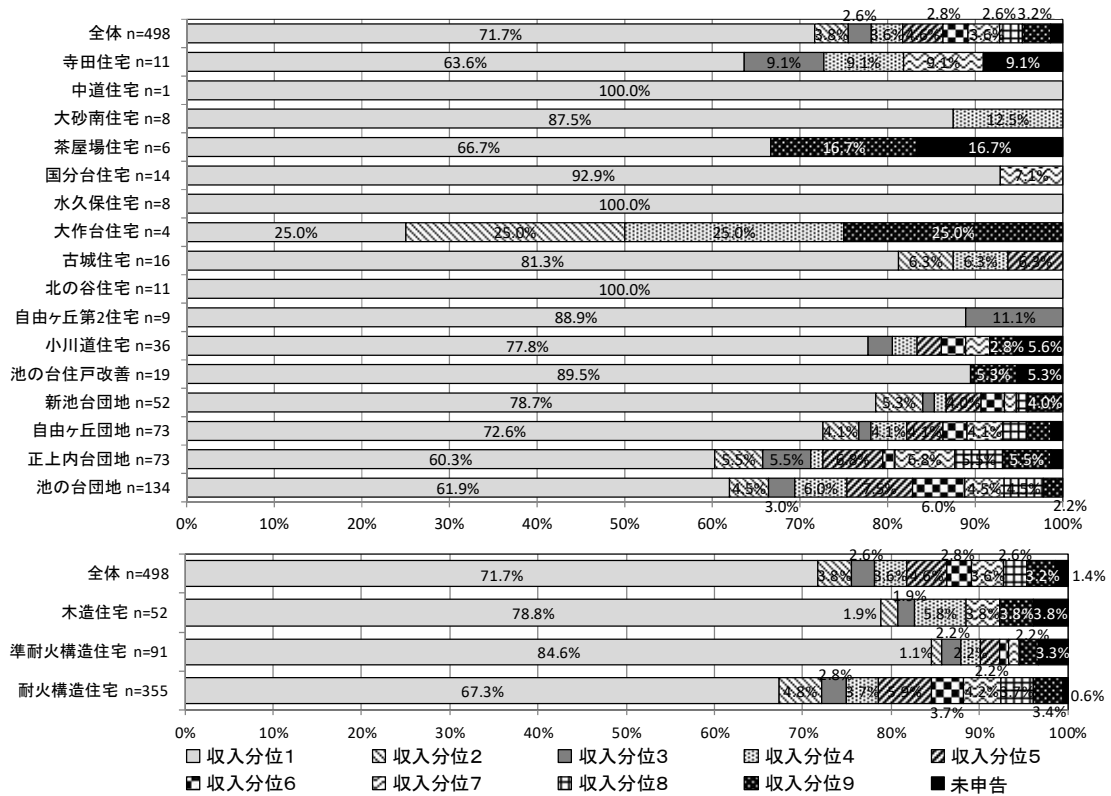


(6) 収入分位

全体では、収入分位1が71.7%を占め、次いで収入分位5が4.6%、収入分位2が3.8%となっており、低所得者の入居率が高くなっている。

■収入分位

<令和元年9月1日>



<参考：収入分位別月収>

収入分位	月額	0円	～	月額
収入分位1	月額	0円	～	104,000円
収入分位2	月額	104,001円	～	123,000円
収入分位3	月額	123,001円	～	139,000円
収入分位4	月額	139,001円	～	158,000円
収入分位5	月額	158,001円	～	186,000円
収入分位6	月額	186,001円	～	214,000円
収入分位7	月額	214,001円	～	259,000円
収入分位8	月額	259,001円	～	313,000円
収入分位9	月額	313,001円	～	

5) 空き家・入居申込の状況

(1) 空き家の状況

市営住宅総戸数595戸の入居世帯数は498世帯（令和元年9月現在）となっており、空き家戸数は97戸（空家率16.3%）となっている。

■市営住宅空家状況

（令和元年9月現在）

団地名	戸数	入居世帯数	空き家戸数	備考
池の台団地	164	134	30	
正上内台団地	88	73	15	
自由ヶ丘団地	80	73	7	
新池台団地	78	75	3	
池の台住戸改善	23	19	4	
小川道住宅	37	36	1	
自由ヶ丘第2住宅	10	9	1	
北の谷住宅	14	11	3	
古城住宅	16	16	0	
大作台住宅	8	4	4	募集停止
水久保住宅	8	8	0	募集停止
国分台住宅	18	14	4	募集停止
茶屋場住宅	6	6	0	募集停止
大砂南住宅	24	8	16	募集停止
中道住宅	2	1	1	募集停止
寺田住宅	19	11	8	募集停止
合計	595	498	97	

(2) 入居者募集の状況

新池台での応募状況は、同じ月でも違いが生じており、応募者の事情によるものと思われる。また、他の住宅は随時募集している。

■市営住宅入居者募集状況等（平成28年度～令和元年度）

年度	募集月	住宅名	募集部屋数 (戸)	応募件数 (件)	倍率 (倍)
H28	5月	新池台	3	15	5.0
H29	11月	新池台	2	15	7.5
	5月	新池台	3	5	1.7
H30	6月	新池台	3	7	2.3
R1	5月	新池台	4	10	2.5

3. 市営住宅ストックの課題

1) 今後の人口・世帯動向への対応

石岡市の人口は、今後も減少を続けると推計されている。年齢3区分別にみると、老年人口は増加を続けるが、年少人口、生産年齢人口の減少により、総人口が減少する。そのため、高齢化率は、平成27(2015)年29.6%であったものが、令和10(2030)年では38.6%と9ポイント上昇すると推計されている。(国立社会保障・人口問題研究所推計)

人口に比べて世帯数は、単身世帯や小人数の世帯の増加に伴い、人口減少よりも緩やかな変化で推移することが考えられるが、人口や世帯の動向を見据え、公営住宅の需要に対応することが必要になっている。

2) 住宅の老朽化

市営住宅のストックのうち、昭和39年までに建設された木造住宅は、法定耐用年限を超え、建物の老朽化が進んでいる。現在は募集停止となっており、入居者退居に併せて用途廃止し、除却しているが、入居者の退居が進まないことから、用途廃止、除却がなかなか進まない実態になっている。

準耐火構造住宅についても、法定耐用年限を超過しているが、現状の需要を踏まえ、当面維持管理を続ける必要が生じている。そのため、居住環境等の維持、向上を図るための対応が必要になっている。

耐火構造住宅では、前計画の計画期間において、長寿命化のための改善事業(外壁、屋根、屋上等)が実施されているが、新池台団地の4棟と正上内台団地の2棟を除き、本計画期間内に耐用年限の1/2を超過することから、良好な居住環境を維持するための改善等が必要になっている。

3) 高齢化、環境保全への対応

石岡市全体での高齢化とともに市営住宅入居者の高齢化が進んでいる。現在、3階建以上の市営住宅においてエレベーターが設置されている住棟がないなど、バリアフリー化が課題になっている。入居者動線等を考慮しながら、市営住宅の敷地全体や住棟、住戸におけるバリアフリー化が求められている。

設備面では、建設当初のまま利用されている施設が多く、効率性や近年における環境負荷軽減に対応した設備の導入などが求められている。