

(19) 公営住宅

1) 施設概要

① 施設一覧

本市では、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため、公営住宅を16施設を設置しています。

表 施設一覧

名称	所在地	延床面積 (㎡)	建築 年度 (年度)	構造 (主たる建 物)	管理 戸数 (戸)	備考
1 大作台住宅	東田中376番地ほか	312.30	昭和30	W造	9	
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	659.30	昭和34	W造	19	
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
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
6 小川道住宅	東光台二丁目5番ほか	1,361.00	昭和42	CB,PC造	37	準耐火構造
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
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
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
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
12 大砂南住宅	大砂10214番地3	852.60	昭和36	W造	28	
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
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
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	708.84	昭和38	W造	21	
合計		38,052.75			603	

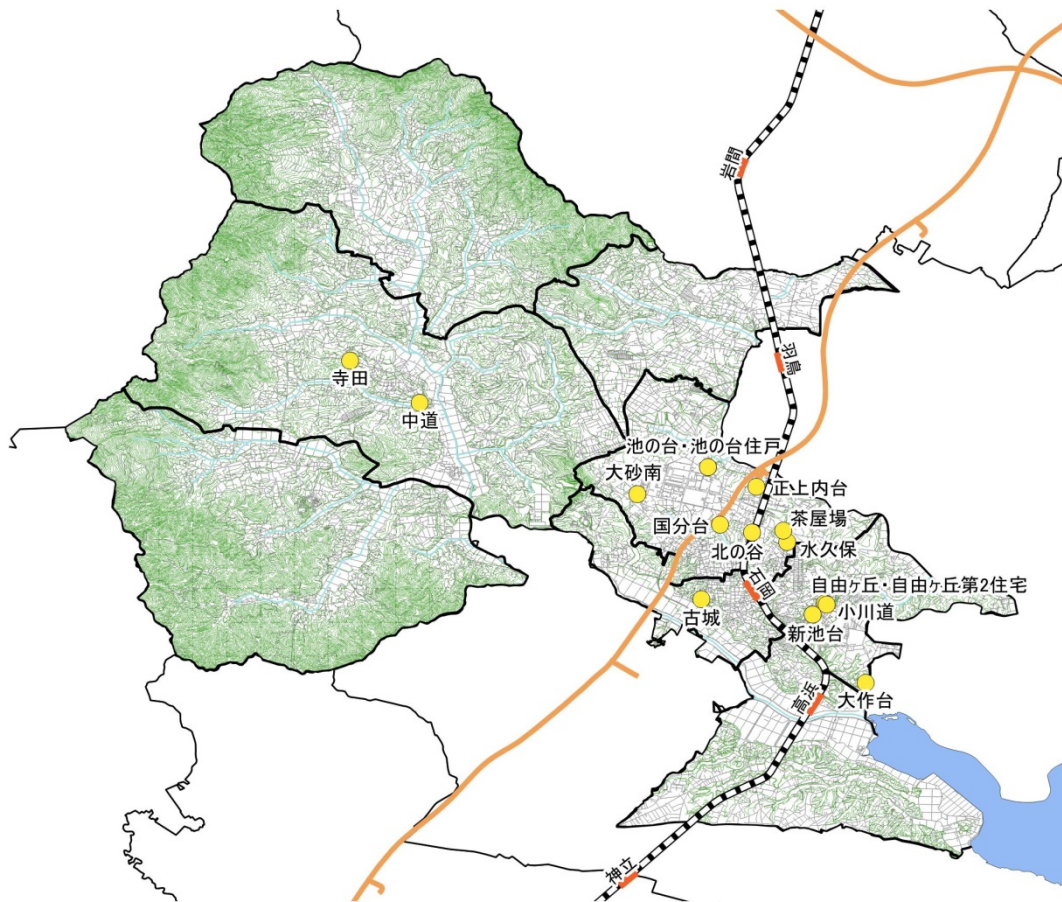
※ 建築年度は代表棟を記載

② 利用方法

公営住宅法及び石岡市営住宅管理条例に基づく要件を備えている方が入居申込をすることになっています。

③ 配置状況

図 公営住宅位置図



※池の台住戸・自由ヶ丘第2住宅以外の施設名称は「団地」「住宅」を省略しています。

2) 実態把握

① 建物状況

■ 公営住宅の建物総合評価結果

平成27年度の公営住宅の建物状況について評価を行いました。

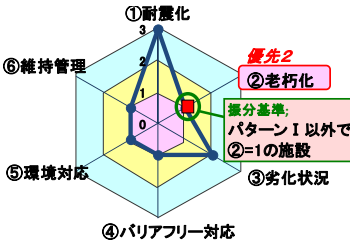
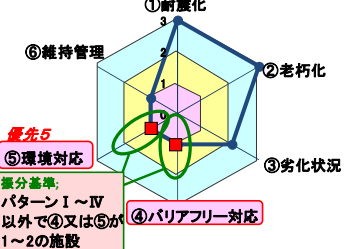
No.	施設名	基本情報		①耐震化	②老朽化			③劣化状況	④バリアフリー対応						⑤環境対応	⑥維持管理 床面積当たり (円/㎡)				
		建築年度	延床面積(㎡)	耐震診断・耐震改修	築年数	直近の大規模改修※3	大規模改修後経過年数	劣化問診票回答評価	エレベーター※1	車いす用トイレ	障がい者用トイレ	車いす用スロープ	自動ドア	手すり	点字ブロック	太陽光発電の導入	自然エネルギー	環境対応設備※2	光熱水費	建物管理委託費
1	大作台住宅	昭和30	312	実施済	60	-	60	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	13	1,377	0
2	水久保住宅	昭和30	278	実施済	60	-	60	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	14	1,549	0
3	国分台住宅	昭和34	659	実施済	56	-	56	○	×	×	×	×	×	×	×	×	6	652	0	
4	池の台団地	平成元	11,427	不要	26	平成22	5	△	×	×	×	×	×	×	×	×	196	38	78	
5	池の台住戸	昭和38	1,290	実施済	52	-	52	○	×	×	×	×	×	×	×	×	0	333	0	
6	小川道住宅	昭和42	1,361	実施済	48	-	48	△	×	×	×	×	×	×	×	×	5	316	182	
7	自由ヶ丘第2住宅	昭和46	427	実施済	44	-	44	○	×	×	×	×	×	×	×	×	9	1,007	35	
8	正上内台団地	昭和52	6,188	実施済	38	-	38	△	×	×	×	×	×	×	×	×	144	70	192	
9	自由ヶ丘団地	昭和57	5,945	不要	33	平成24	3	○	×	×	×	×	×	×	×	×	44	72	134	
10	茶屋場住宅	昭和30	168	実施済	60	-	60	○	×	×	×	×	×	×	×	×	24	2,560	155	
11	新池台団地	平成11	7,185	不要	16	平成27	0	△	×	△	△	×	△	×	×	×	34	60	137	
12	大砂南住宅	昭和36	853	実施済	54	-	54	○	×	×	×	×	×	×	×	×	5	504	162	
13	北の谷住宅	昭和44	553	実施済	46	-	46	△	×	×	×	×	×	×	×	×	7	778	394	
14	古城住宅	昭和48	634	実施済	42	-	42	△	×	×	×	×	×	×	×	×	6	678	243	
15	中道住宅	昭和38	64	実施済	52	-	52	○	×	×	×	×	×	×	×	×	63	6,744	0	
16	寺田住宅	昭和38	709	実施済	52	-	52	○	×	×	×	×	×	×	×	×	6	607	24	

記載例	②:代表棟で評価	※1 手すり・鏡・低い操作ボタン等 ※2 節水型便器, 高効率照明器具・LED照明, 雨水・中水設備 ※①の「不要」には, 耐震診断の結果耐震補強が不要な施設と, 新耐震基準施設のため不要な施設が含まれる。 ※3 池の台団地, 新池台団地については一部改修, 正上内団地は平成30年度以降に改修予定 ※⑥のコストは平成26年度データによる。	
	○:劣化がみられないもの △:一部に劣化がみられるもの・不明 ×:屋根・外壁等の重要部位に劣化がみられるもの		④ ○:実施済 △:一部実施・不明 ⑤ ×:未実施
	⑥の凡例 :用途平均値の1.4倍以上のもの		

耐震安全性は確保されていますが、池の台団地、新池大団地を除くすべてが築30年以上で、老朽化対策の検討が求められます。但し自由ヶ丘団地及び池の台団地、新池台団地は大規模改修を実施しており、劣化問診調査も概ね良好であることから、緊急対策までは必要ないものと考えられます。今後はバリアフリー対応が行われていませんので、改修等の更新計画にこれらの対応も合わせた検討が望まれます。

池の台団地、正上内台団地では光熱水費が割高になっていますが、これは浄化槽を利用しているためです。なお、多くの施設で管理委託料が割高になっていますが、これは規模の比較的小さい施設であり、施設規模によらず一定の管理委託料(管理員)がかかっていることによるものと

推測されます。

評価	パターンⅡ 老朽化	パターンⅤ バリアフリー・環境対応																																																																			
	<p>・老朽化が進行している ⇒建替え又は大規模改修などの老朽化対策の検討が必要な施設</p> 	<p>・バリアフリー、環境対応が未完了 ⇒今後、バリアフリーや環境対応が完了していない部分の整備が望まれる施設</p> 	<p>・下記の施設は、維持管理費が用途内の平均値から1.4倍以上となっています。保有設備や整備状況が要因となっている可能性が考えられますので、以下のような点について検証が必要です。</p> <p>・各所の老朽化により、修繕頻度が高くなっている ・古く効率の低い設備が使用され続けている ・利用していない施設や設備に多額の管理費がかかっている</p>																																																																		
該当施設	<table border="1"> <thead> <tr> <th>該当施設</th> <th>建築年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>大作台住宅</td><td>昭和30</td></tr> <tr><td>水久保住宅</td><td>昭和30</td></tr> <tr><td>国分台住宅</td><td>昭和34</td></tr> <tr><td>池の台住戸</td><td>昭和38</td></tr> <tr><td>小川道住宅</td><td>昭和42</td></tr> <tr><td>自由ヶ丘第2住宅</td><td>昭和46</td></tr> <tr><td>正上内台団地</td><td>昭和52</td></tr> <tr><td>茶屋場住宅</td><td>昭和30</td></tr> <tr><td>大砂南住宅</td><td>昭和36</td></tr> <tr><td>北の谷住宅</td><td>昭和44</td></tr> <tr><td>古城住宅</td><td>昭和48</td></tr> <tr><td>中道住宅</td><td>昭和38</td></tr> <tr><td>寺田住宅</td><td>昭和38</td></tr> </tbody> </table> <p>< 13 施設 ></p>	該当施設	建築年度	大作台住宅	昭和30	水久保住宅	昭和30	国分台住宅	昭和34	池の台住戸	昭和38	小川道住宅	昭和42	自由ヶ丘第2住宅	昭和46	正上内台団地	昭和52	茶屋場住宅	昭和30	大砂南住宅	昭和36	北の谷住宅	昭和44	古城住宅	昭和48	中道住宅	昭和38	寺田住宅	昭和38	<table border="1"> <thead> <tr> <th>該当施設</th> <th>建築年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>池の台団地</td><td>平成元</td></tr> <tr><td>自由ヶ丘団地</td><td>昭和57</td></tr> <tr><td>新池台団地</td><td>平成11</td></tr> </tbody> </table> <p>< 3 施設 ></p>	該当施設	建築年度	池の台団地	平成元	自由ヶ丘団地	昭和57	新池台団地	平成11	<p>維持管理費が割高な施設</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>該当施設</th> <th>建築年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>大作台住宅</td><td>昭和30</td></tr> <tr><td>水久保住宅</td><td>昭和30</td></tr> <tr><td>国分台住宅</td><td>昭和34</td></tr> <tr><td>池の台団地</td><td>平成元</td></tr> <tr><td>池の台住戸</td><td>昭和38</td></tr> <tr><td>小川道住宅</td><td>昭和42</td></tr> <tr><td>自由ヶ丘第2住宅</td><td>昭和46</td></tr> <tr><td>正上内台団地</td><td>昭和52</td></tr> <tr><td>茶屋場住宅</td><td>昭和30</td></tr> <tr><td>大砂南住宅</td><td>昭和36</td></tr> <tr><td>北の谷住宅</td><td>昭和44</td></tr> <tr><td>古城住宅</td><td>昭和48</td></tr> <tr><td>中道住宅</td><td>昭和38</td></tr> <tr><td>寺田住宅</td><td>昭和38</td></tr> </tbody> </table>	該当施設	建築年度	大作台住宅	昭和30	水久保住宅	昭和30	国分台住宅	昭和34	池の台団地	平成元	池の台住戸	昭和38	小川道住宅	昭和42	自由ヶ丘第2住宅	昭和46	正上内台団地	昭和52	茶屋場住宅	昭和30	大砂南住宅	昭和36	北の谷住宅	昭和44	古城住宅	昭和48	中道住宅	昭和38	寺田住宅	昭和38
該当施設	建築年度																																																																				
大作台住宅	昭和30																																																																				
水久保住宅	昭和30																																																																				
国分台住宅	昭和34																																																																				
池の台住戸	昭和38																																																																				
小川道住宅	昭和42																																																																				
自由ヶ丘第2住宅	昭和46																																																																				
正上内台団地	昭和52																																																																				
茶屋場住宅	昭和30																																																																				
大砂南住宅	昭和36																																																																				
北の谷住宅	昭和44																																																																				
古城住宅	昭和48																																																																				
中道住宅	昭和38																																																																				
寺田住宅	昭和38																																																																				
該当施設	建築年度																																																																				
池の台団地	平成元																																																																				
自由ヶ丘団地	昭和57																																																																				
新池台団地	平成11																																																																				
該当施設	建築年度																																																																				
大作台住宅	昭和30																																																																				
水久保住宅	昭和30																																																																				
国分台住宅	昭和34																																																																				
池の台団地	平成元																																																																				
池の台住戸	昭和38																																																																				
小川道住宅	昭和42																																																																				
自由ヶ丘第2住宅	昭和46																																																																				
正上内台団地	昭和52																																																																				
茶屋場住宅	昭和30																																																																				
大砂南住宅	昭和36																																																																				
北の谷住宅	昭和44																																																																				
古城住宅	昭和48																																																																				
中道住宅	昭和38																																																																				
寺田住宅	昭和38																																																																				
コメント	<p>・耐震改修工事は完了しているものの、築30年以上と老朽化がかなり進行しており、大規模改修工事などの早急な対応が必要です。</p>	<p>・比較的新しい施設ですが、バリアフリーや環境対応が完了していないため、計画的な改修や効率のよい設備の導入などの対応が望めます。</p>	<p>< 14 施設 ></p>																																																																		

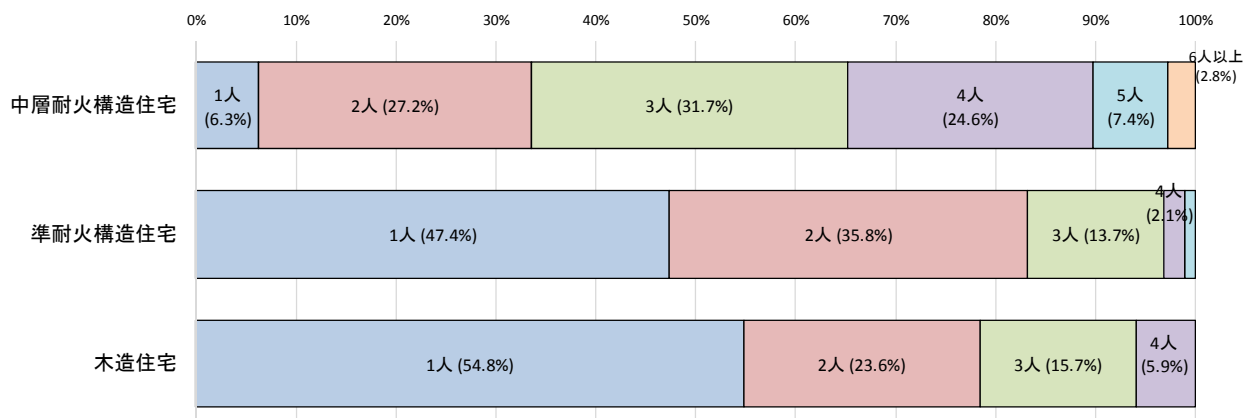
② 利用状況

■ 公営住宅の入居状況

平成27年8月31日時点の入居世帯の家族人数をみると、1人～2人が全体の半数弱を占めています。また、入居者の年齢構成は、特に木造及び準耐火構造の施設では、60歳以上が半数を超えています。

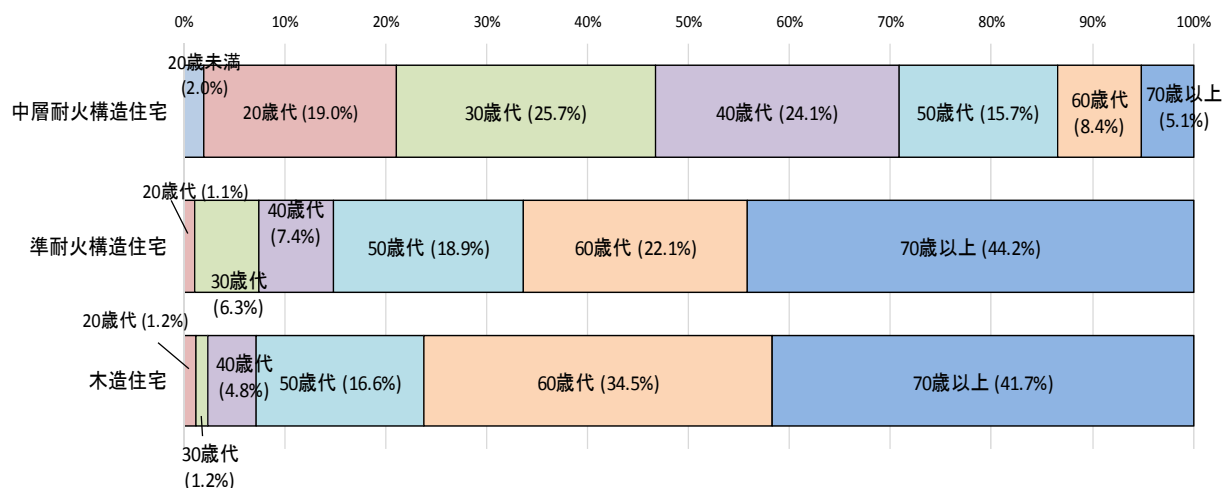
図表 入居世帯規模割合(平成27年8月31日)

	管理戸数	家族人数						計
		1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	
中層耐火構造住宅	410	6.3%	27.2%	31.7%	24.6%	7.4%	2.8%	100.0%
準耐火構造住宅	100	47.4%	35.8%	13.7%	2.1%	1.0%	0.0%	100.0%
木造住宅	93	54.8%	23.6%	15.7%	5.9%	0.0%	0.0%	100.0%
計	603	21.1%	27.8%	26.1%	17.8%	5.1%	2.1%	100.0%



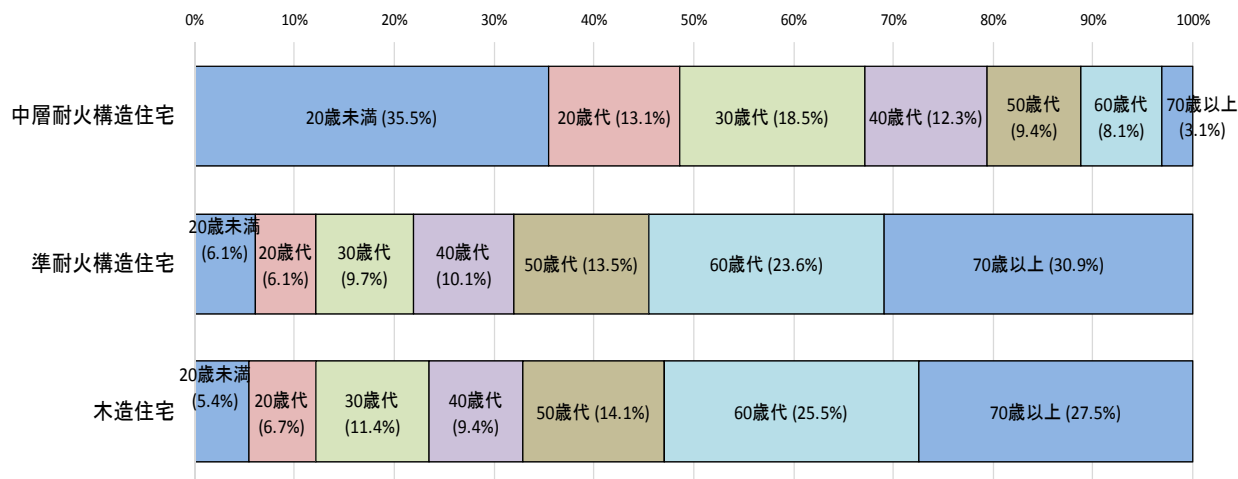
図表 年齢別世帯数割合(平成27年8月31日)

	管理戸数	20歳未満	20歳以上	30歳以上	40歳以上	50歳以上	60歳以上	70歳以上	計
			30歳未満	40歳未満	50歳未満	60歳未満	70歳未満		
中層耐火構造住宅	410	2.0%	19.0%	25.7%	24.1%	15.7%	8.4%	5.1%	100.0%
準耐火構造住宅	100	0.0%	1.1%	6.3%	7.4%	18.9%	22.1%	44.2%	100.0%
木造住宅	93	0.0%	1.2%	1.2%	4.8%	16.6%	34.5%	41.7%	100.0%
計	603	1.3%	13.1%	18.6%	18.0%	16.3%	15.2%	17.5%	100.0%



図表 入居者年齢構成(平成27年8月31日)

	入居者 総数	20歳未満	20歳以上	30歳以上	40歳以上	50歳以上	60歳以上	70歳以上	入居世帯 計
			30歳未満	40歳未満	50歳未満	60歳未満	70歳未満		
中層耐火構造住宅	1,356	35.5%	13.1%	18.5%	12.3%	9.4%	8.1%	3.1%	100.0%
準耐火構造住宅	189	6.1%	6.1%	9.7%	10.1%	13.5%	23.6%	30.9%	100.0%
木造住宅	156	5.4%	6.7%	11.4%	9.4%	14.1%	25.5%	27.5%	100.0%
計	1,701	34.4%	11.7%	16.9%	11.3%	8.8%	8.4%	8.5%	100.0%



なお、中層耐火構造の施設は今後長寿命化を、準耐火構造の施設は現状維持の方針です。いずれも入居率は100%となっています。一方、木造の施設は空室もあり、今後は入居募集は行わず、更新もしない方針となっています。

■ 運営状況

公営住宅の運営人員は、施設管理に全施設合計で一般職員2人があたっています。

表 運営人員 (平成26年度)

(人)

	大作台住宅	水久保住宅	国分台住宅	池の台団地	池の台住戸	小川道住宅	自由ヶ丘第2住宅	正上内台団地
管理運営形態	直営	直営	直営	直営	直営	直営	直営	直営
施設維持管理	一般職員 0.03	0.03	0.06	0.54	0.08	0.12	0.03	0.29

	自由ヶ丘団地	茶屋場住宅	新池台団地	大砂南住宅	北の谷住宅	古城住宅	中道住宅	寺田住宅	合計
管理運営形態	直営	直営	直営	直営	直営	直営	直営	直営	
施設維持管理	一般職員 0.27	0.02	0.26	0.09	0.05	0.05	0.01	0.07	2.00

③ コスト状況

公営住宅の年間トータルコストは、1億5,055万円です。1施設あたり平均は941万円となっています。年間トータルコストのうち、施設にかかるコストが3,182万円(21%)、事業運営にかかるコストが803万円(5%)、減価償却相当額が1億1,070万円(74%)です。

表 施設別 市の行政コスト計算書(平成26年度) (千円)

I. 現金収支を伴うもの【コストの部】		大作台 住宅	水久保 住宅	国分台 住宅	池の台 団地	池の台 住戸	小川道 住宅	自由ヶ丘 第2住宅	正上内台 団地
施設 にかかる コスト	一般職員人件費	223	223	446	4,014	595	892	223	2,156
	修繕費				892		248	15	1,187
	光熱水費	4	4	4	2,236		7	4	889
	委託費	430	430	430	433	430	430	430	431
	使用料及び賃借料	107	107	107	107	107	107	107	107
	施設にかかるコスト	764	764	987	7,682	1,132	1,684	779	4,770
事業 運営に かかる コスト	修繕費				1,142				1,142
	委託費	27	27	27	28	27	27	27	28
	車両・備品購入費								
	その他物件費	167	167	167	167	167	167	167	167
	事業運営にかかるコスト	194	194	194	1,337	194	194	194	1,337
現金収支を伴うコスト 計	958	958	1,181	9,019	1,326	1,878	973	6,107	

【収入の部】

収入	分担金及び負担金(収入)								
	使用料収入	252	204	460	50,450	2,099	1,648	1,041	21,564
収入の合計	252	204	460	50,450	2,099	1,648	1,041	21,564	

II. 現金収支を伴わないもの

コスト	減価償却相当額				41,329		446	912	21,543
収入	収入未済額等		9	59	1,868	100	28		1,911

III. 総括

コストの部合計(トータルコスト)	958	958	1,181	50,348	1,326	2,324	1,885	27,650
収支差額(ネットコスト)	706	745	662	-1,970	-873	648	844	4,175

I. 現金収支を伴うもの【コストの部】		自由ヶ丘 団地	茶屋場 住宅	新池台 団地	大砂南 住宅	北の谷 住宅	古城住宅	中道住宅	寺田住宅	合計
施設 にかかる コスト	一般職員人件費	2,007	149	1,933	669	372	372	74	520	14,868
	修繕費	795	26	983	138	218	154		17	4,673
	光熱水費	264	4	242	4	4	4	4	4	3,678
	委託費	431	430	431	430	430	430	430	430	6,886
	使用料及び賃借料	107	107	107	107	107	107	106	107	1,711
	施設にかかるコスト	3,604	716	3,696	1,348	1,131	1,067	614	1,078	31,816
事業 運営に かかる コスト	修繕費	1,142		1,143						4,569
	委託費	28	27	28	27	27	27	27	27	436
	車両・備品購入費			349						349
	その他物件費	167	167	167	167	167	167	166	167	2,671
	事業運営にかかるコスト	1,337	194	1,687	194	194	194	193	194	8,025
現金収支を伴うコスト 計	4,941	910	5,383	1,542	1,325	1,261	807	1,272	39,841	

【収入の部】

収入	分担金及び負担金(収入)	1,607								1,607
	使用料収入	19,402	165	25,500	453	974	999	7	654	125,872
収入の合計	21,009	165	25,500	453	974	999	7	654	127,479	

II. 現金収支を伴わないもの

コスト	減価償却相当額	19,060		26,358			1,056			110,704
収入	収入未済額等	2,052		627	6	18	161		6	6,845

III. 総括

コストの部合計(トータルコスト)	24,001	910	31,741	1,542	1,325	2,317	807	1,272	150,545
収支差額(ネットコスト)	940	745	5,614	1,083	333	1,157	800	612	16,221

公営住宅の全施設トータルコストのうち、減価償却相当額が全体の4分の3を占めています。また、収入は1億3,433万円で、トータルコストの9割弱に相当します。

施設別トータルコストでは、池の台団地が最も高く5,035万円、中道住宅が最少で81万円となっています。

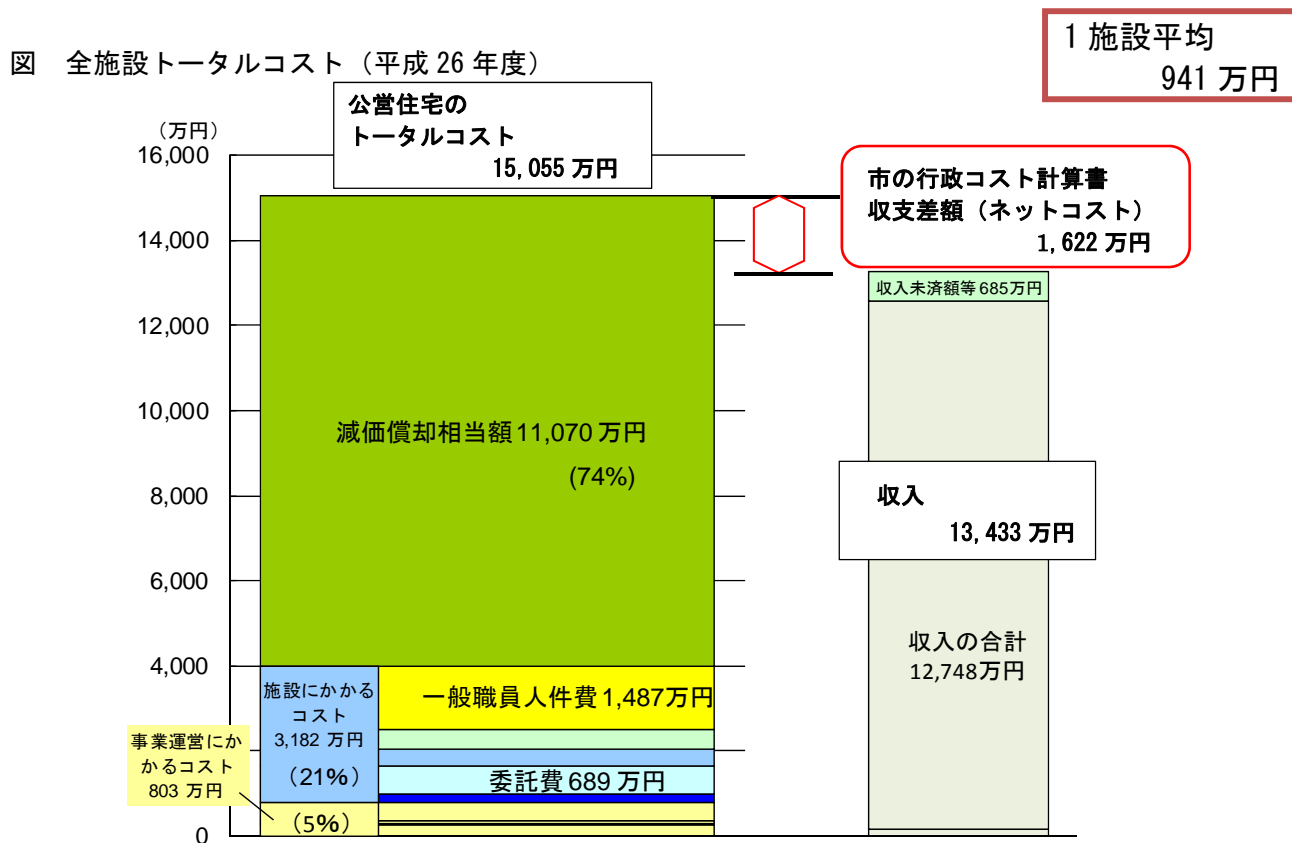
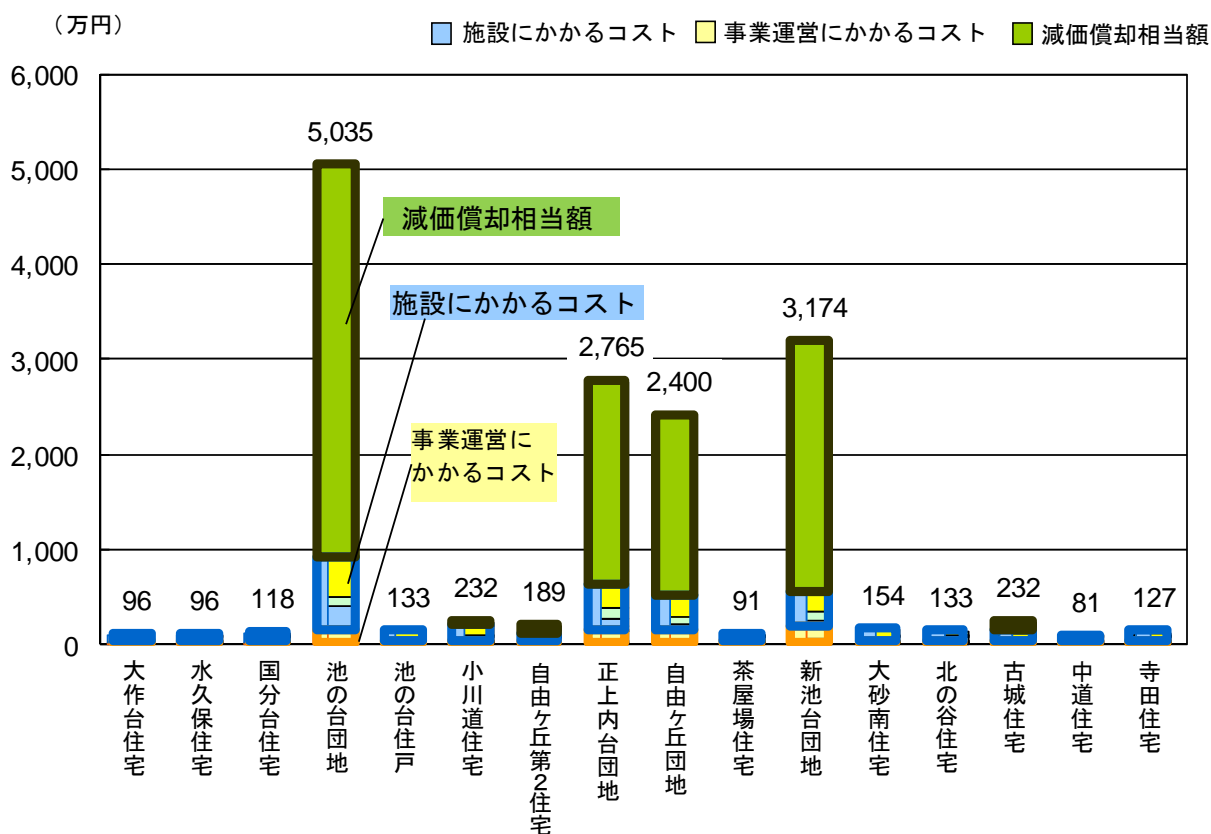


図 施設別のトータルコスト (平成26年度)

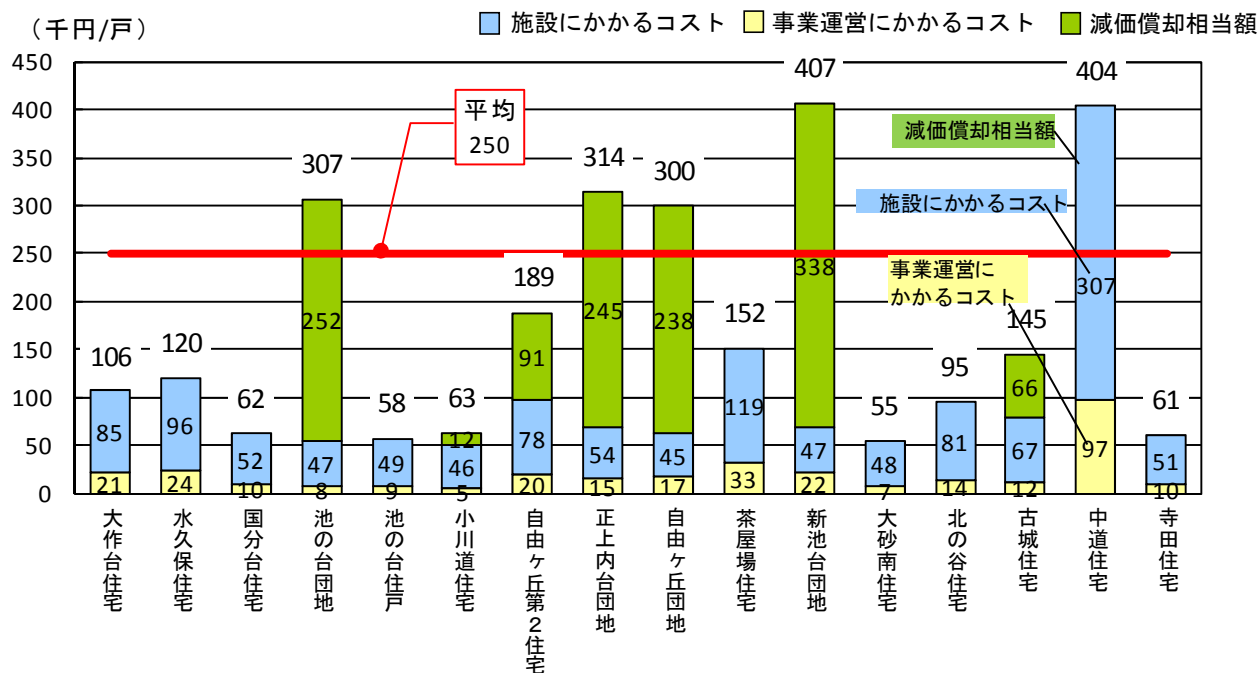


3) 評価・分析

■ 管理戸数とトータルコストの関係 (管理戸数1戸当たりにかかるコスト)

管理戸数とトータルコストから管理戸数1戸当たりにかかるコストを算出すると、平均は25.0万円です。施設別では新池台団地の40.7万円/戸から、大砂南住宅の5.5万円/戸となっています。

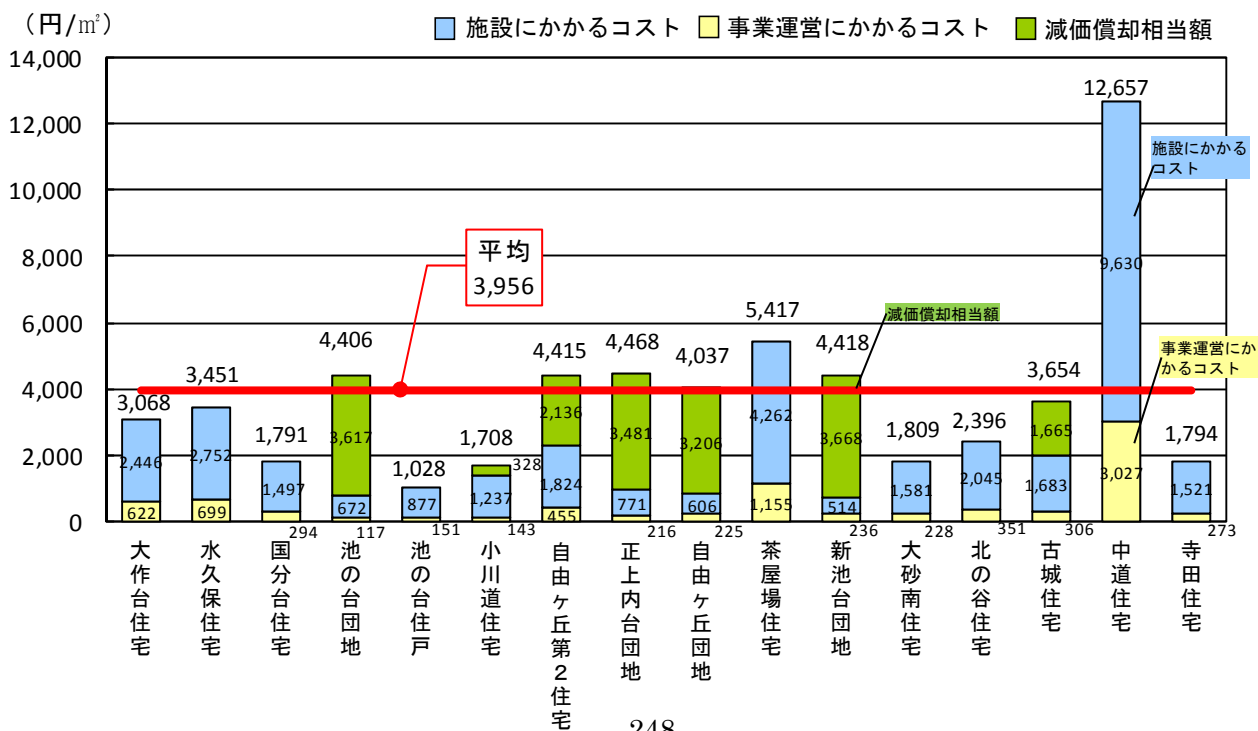
図 管理戸数1戸当たりにかかるコスト (平成26年度)



■ 床面積とトータルコストの関係 (床面積1㎡当たりにかかるコスト)

床面積とトータルコストから床面積1㎡当たりにかかるコストを算出すると、平均は3,956円です。施設別では、中道住宅の1万2,657円/㎡から、池の台住戸の1,028円/㎡となっています。

図 床面積1㎡当たりにかかるコスト (平成26年度)



4) 今後の検討の視点

■ 施設に関する視点

- 16 施設中 14 施設が築 30 年を超えており、このうち 13 施設は大規模改修も未実施となっていますので、老朽化対策の検討が求められるものと考えます。

■ 利用に関する視点

- 入居者及び各地域の高齢化に伴い、今後公営住宅全体をどうしていくかといった全体的な方針と、個々の施設建物の健全性等の実態を踏まえた個別の改修・更新計画を、整合性を取りながら検討していくことが求められるものと考えます。
- 中層耐火構造の施設は今後長寿命化を、準耐火構造の施設は現状維持の方針です。いずれも入居率は 100%となっています。一方、木造の施設は空室もあり、今後は入居募集は行わず、更新もしない方針となっています。

■ コストに関する視点

- 運営費用に対し、施設にかかるコスト、特に建物の建設費（減価償却相当額）の比重が高くなっています。建物の維持費用は、廃止・除却しない限り固定的にかかるため、既存資産の有効活用が重要と考えられます。