

# 石岡市営住宅長寿命化計画（改定）

令和2年3月

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。

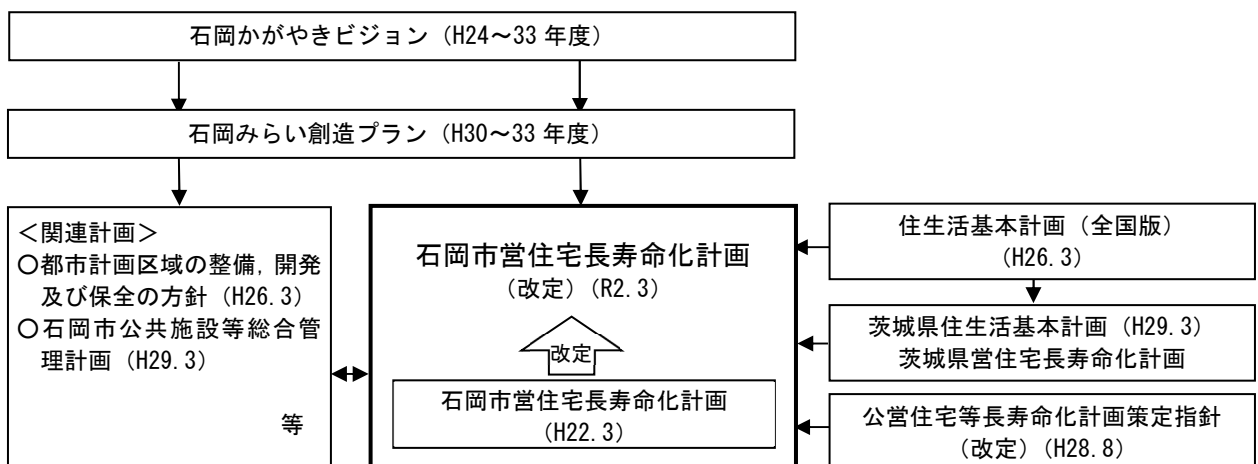
## 2. 目的

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。

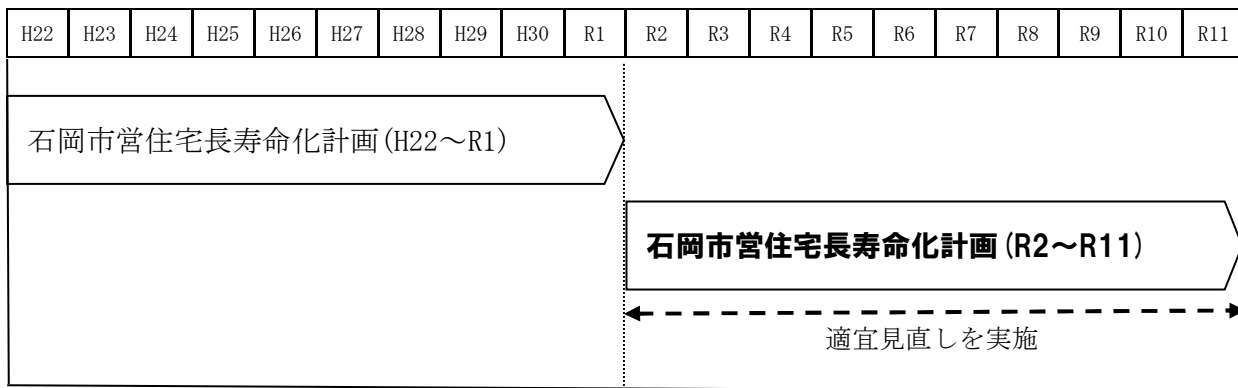
### ■石岡市営住宅長寿命化計画の位置づけ



#### 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

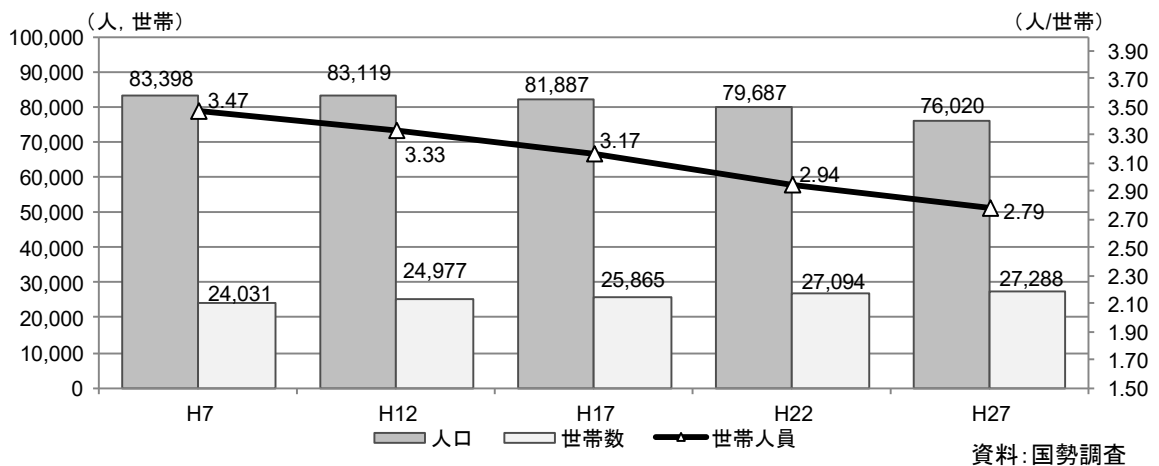
### 1. 人口・世帯の状況

#### 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。

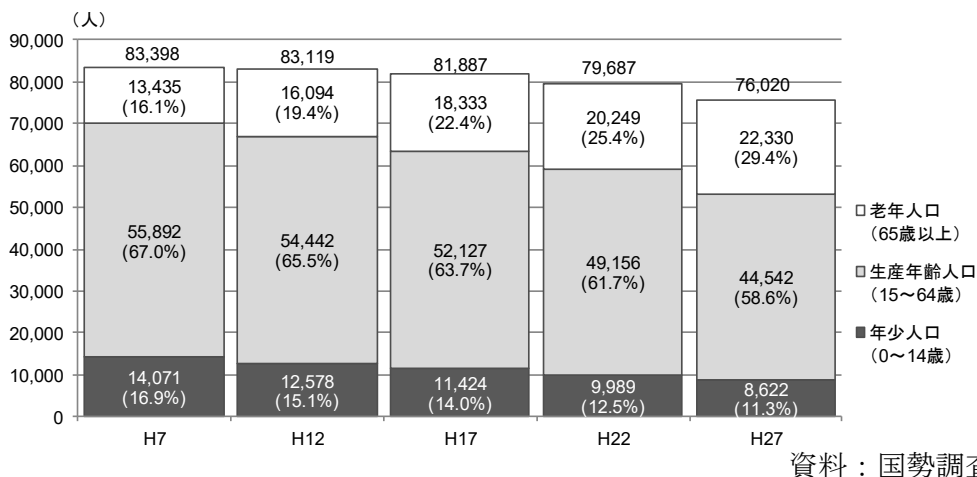
##### ■人口・世帯・世帯人員の推移



##### (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。

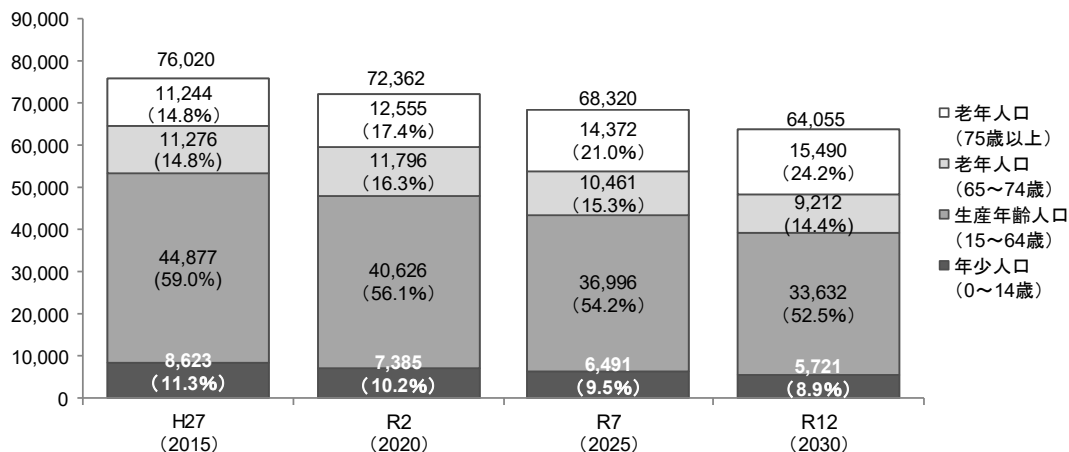
##### ■年齢3区分別人口



### (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

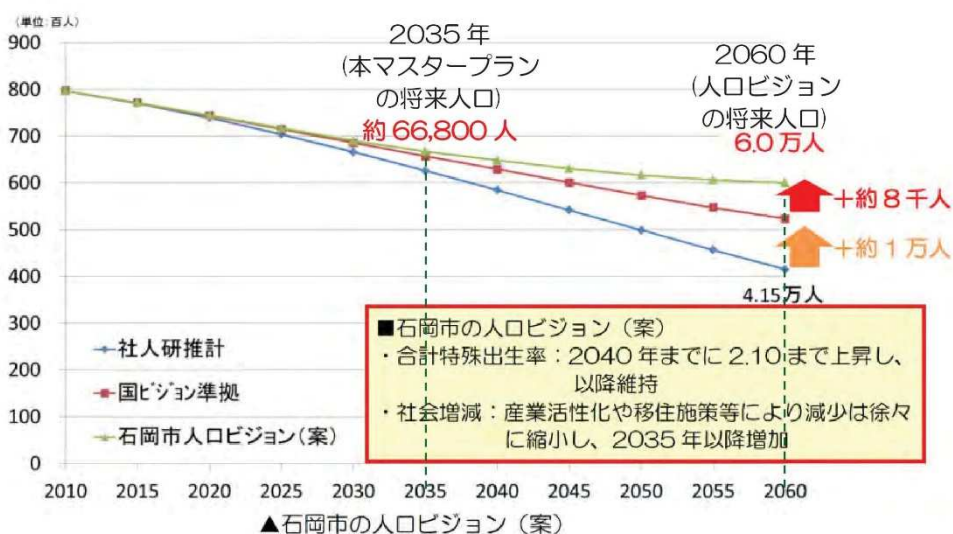


資料：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）』

#### <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

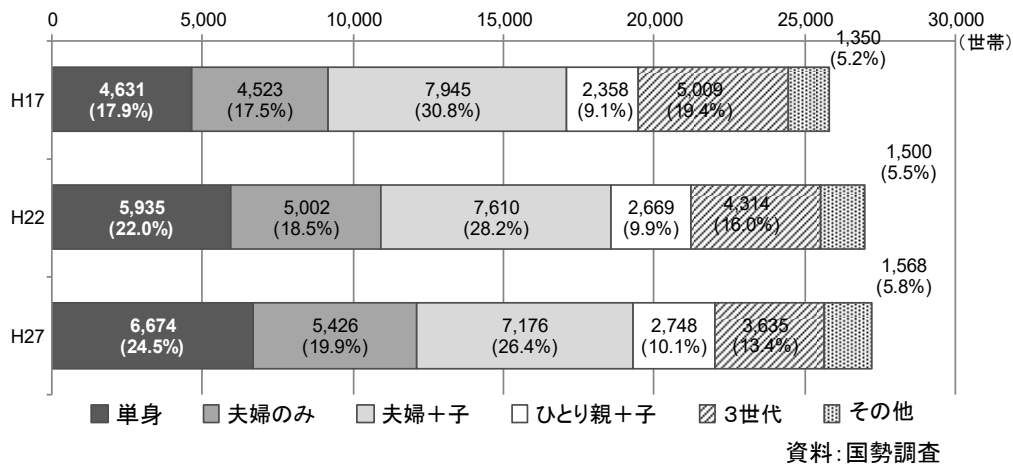




#### (4) 世帯構成

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

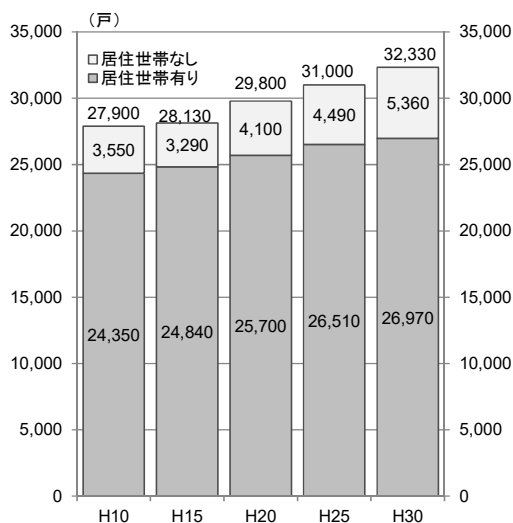
石岡市の住宅数は、増加しており、平成30年には32,330戸となっている。このうち、居住世帯のある住宅が26,970戸、居住世帯のない住宅(※2)が5,360戸になっている。

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。

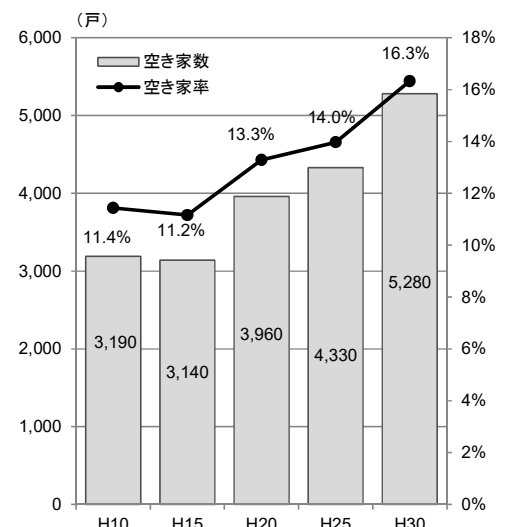
※1 空き家：二次的住宅(別荘や保養などのための住宅で普段居住者がいない住宅等)、賃貸や売買のため空き家になっている住宅及びその他の住宅(長期にわたり人が住んでいない住宅、取り壊し予定で空き家になっている住宅等)

※2 居住世帯のない住宅：前述の空き家に一時現在者のみの住宅(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

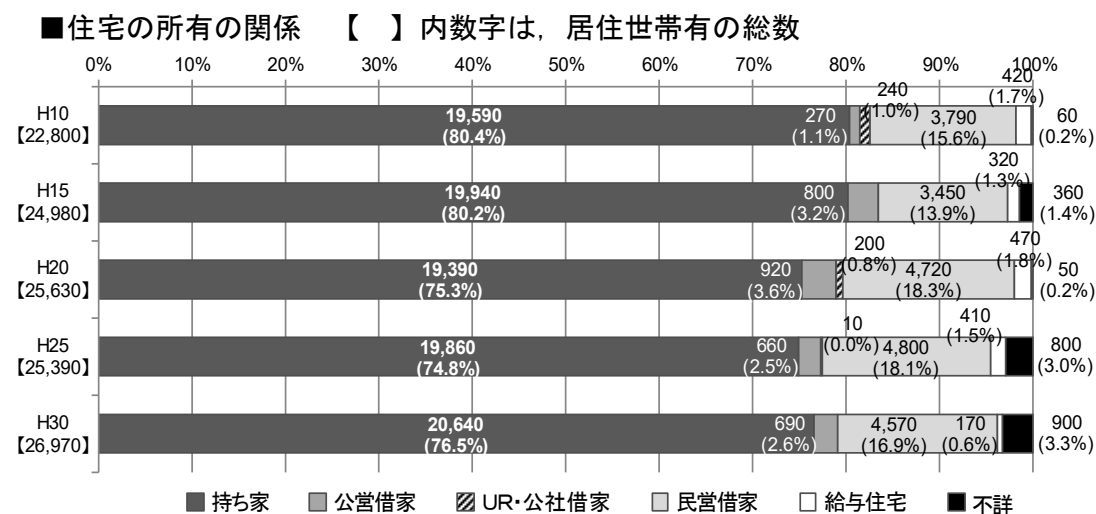


■空き家数と空き家率の推移



## (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%、民間借家が16.9%を占めている。



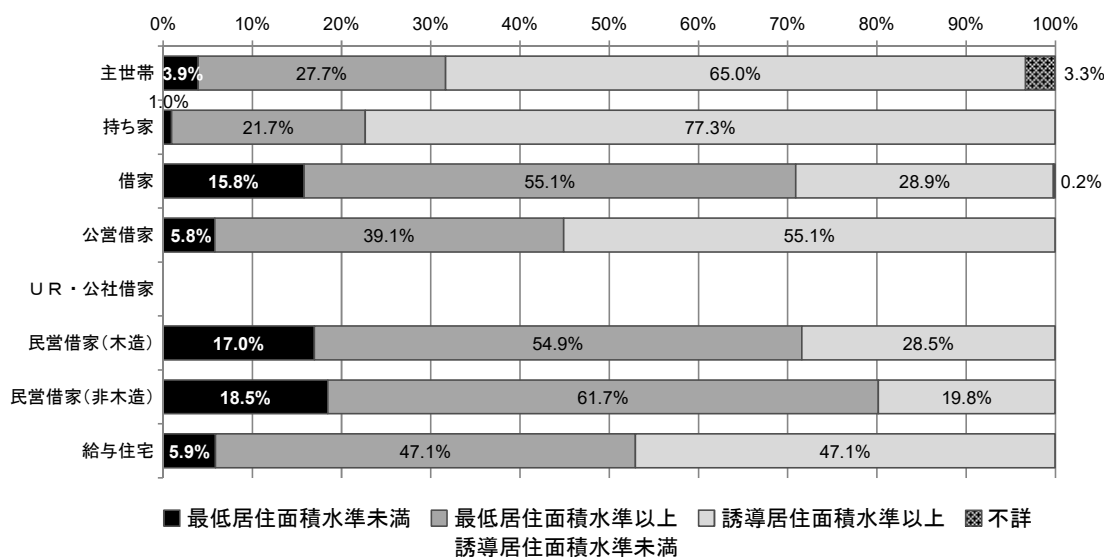
## (3) 居住面積水準

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、特に民間借家（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

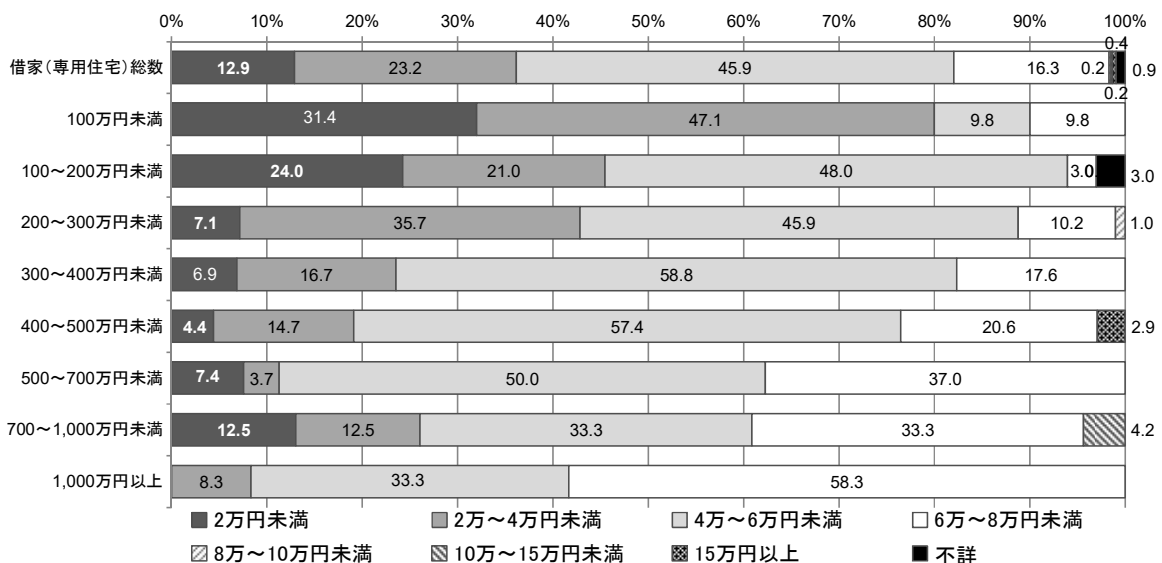
世帯人数	最低居住面積水準 (㎡)	誘導居住面積水準 (㎡)	
		都市居住型	一般型
1人	25	40	55
2人	30	55	75
3人	40	75	100
4人	50	95	125
5人	57	109	143
6人	67	128	166

**(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**



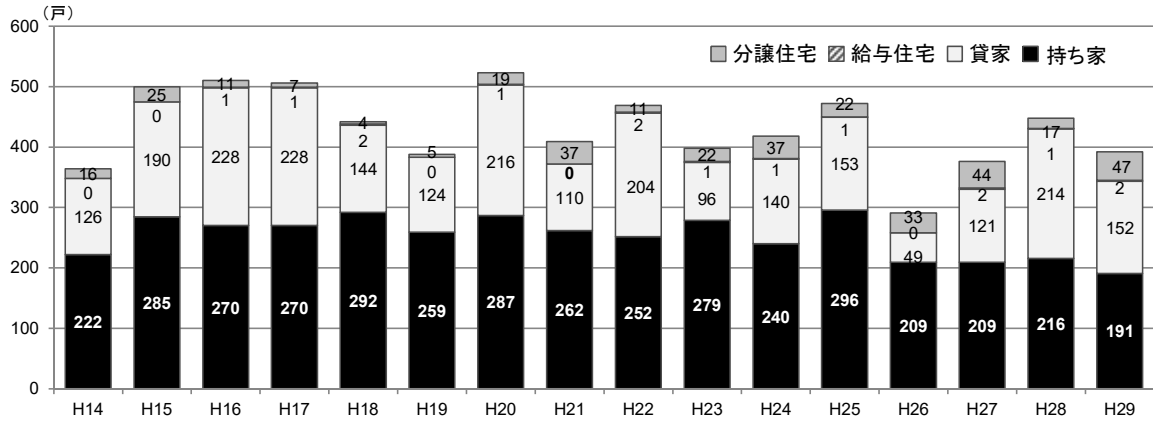
資料：住宅・土地統計調査(H30)

## (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

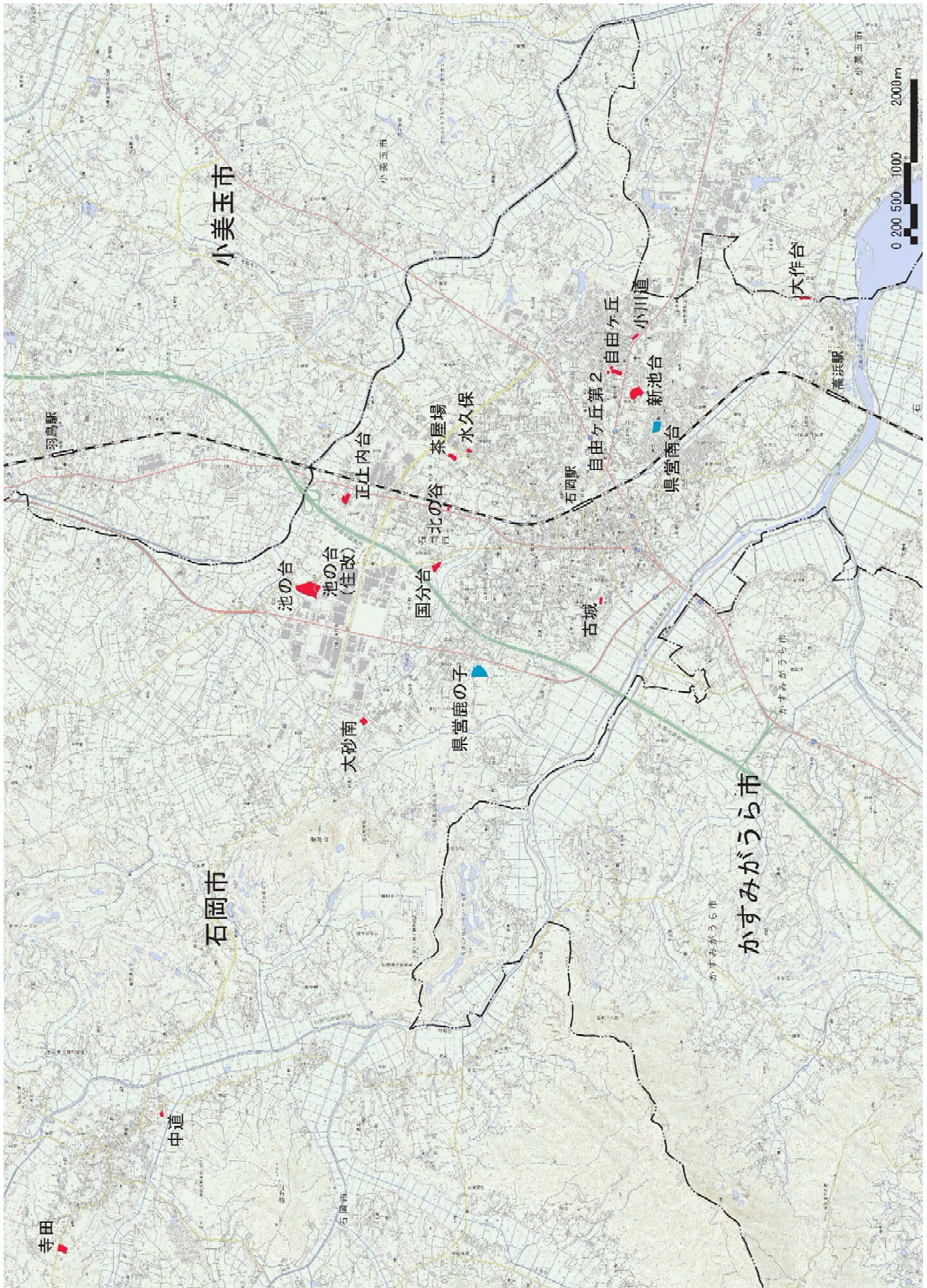
#### ■市営住宅一覧表

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

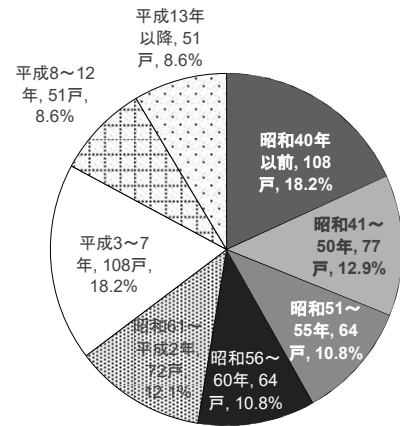




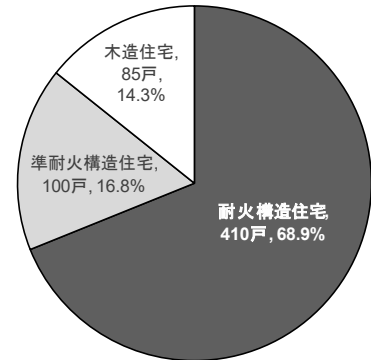
## 2) 市営住宅の建設年度及び構造別管理戸数

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。

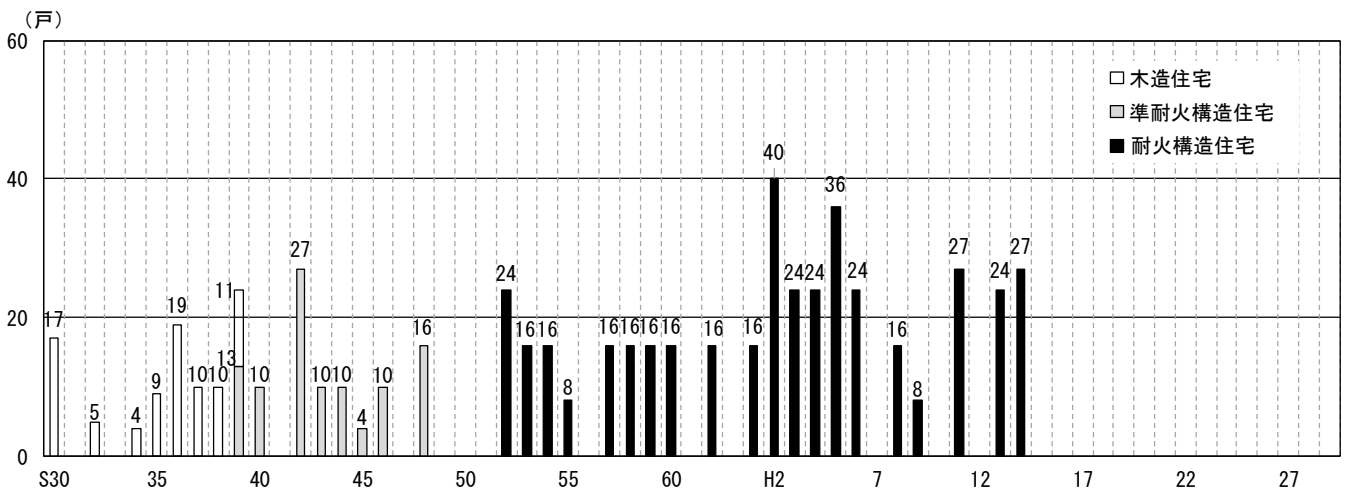
■建設年度区分別管理戸数



■構造別管理戸数



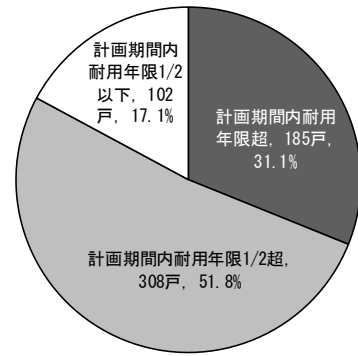
■建設年度別管理戸数



### 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

■ 耐用年限1/2超過

■ 耐用年限超過

□ 計画期間

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



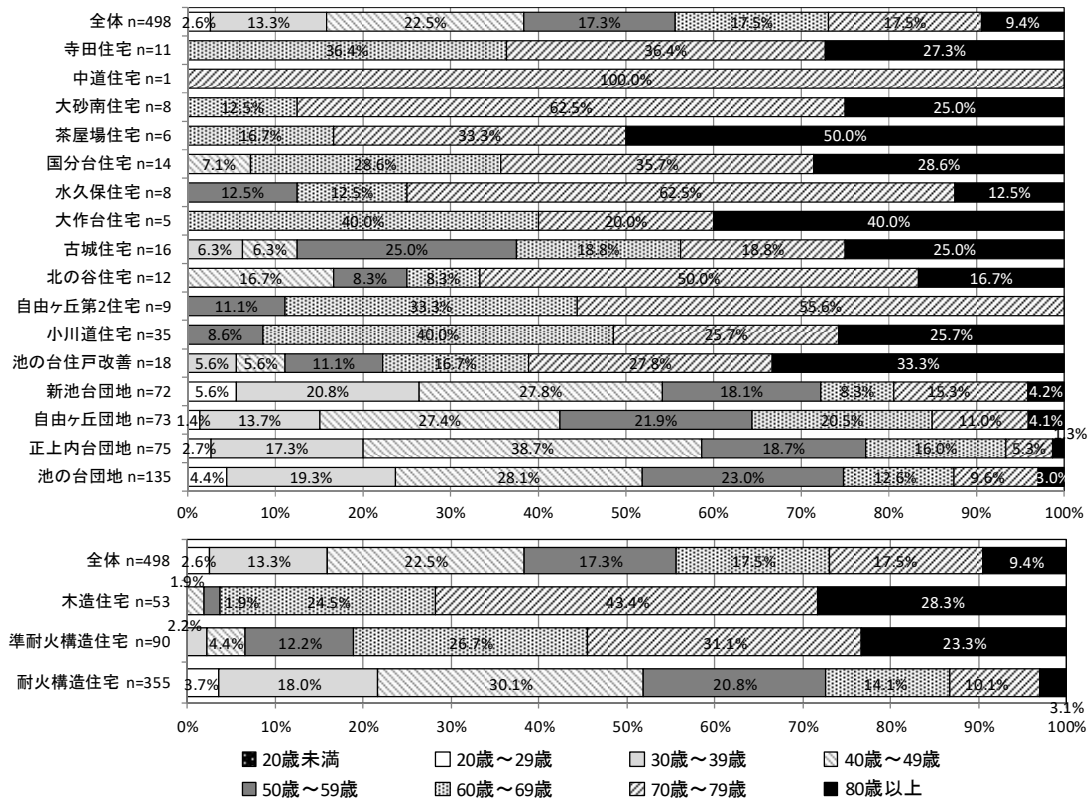
#### 4) 入居者の状況

##### (1) 名義人年齢

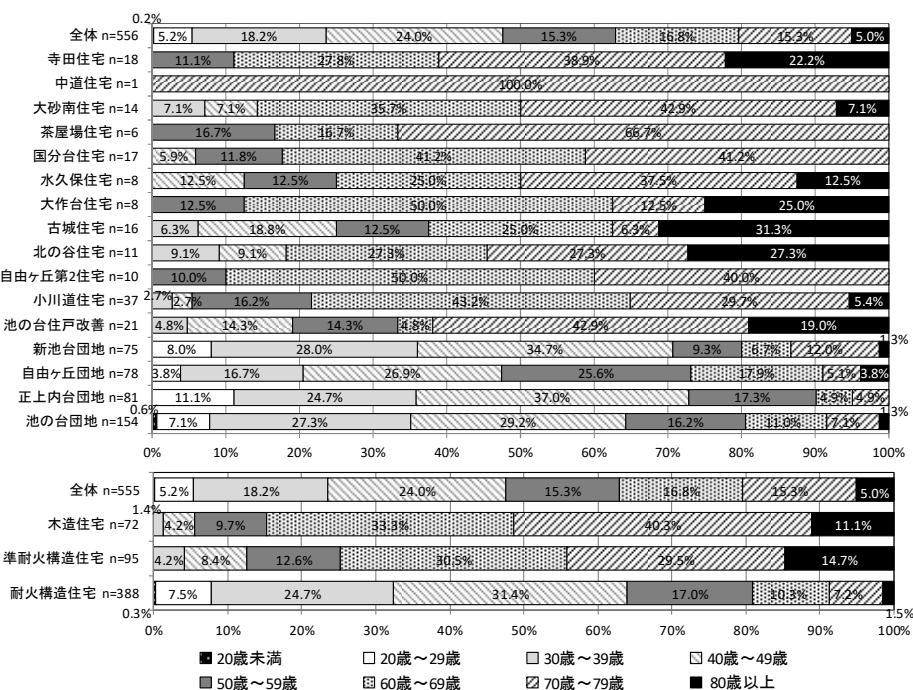
入居者の高齢化が進み、全体で60歳以上が44.4%を占めている。木造住宅では、96.2%、準耐火構造住宅では、81.2%と非常に高い割合となり、反面、耐火構造住宅は、27.3%と低くなっている。

##### ■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>

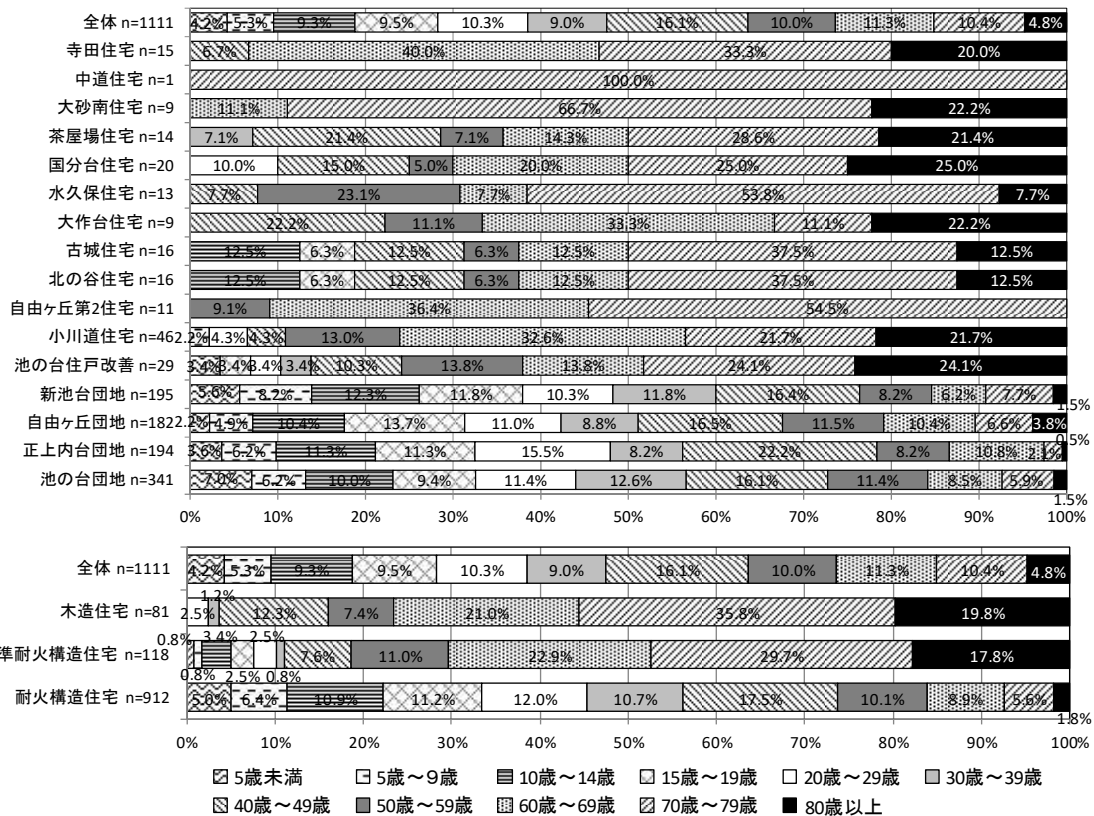


## (2) 入居者年齢階層別割合

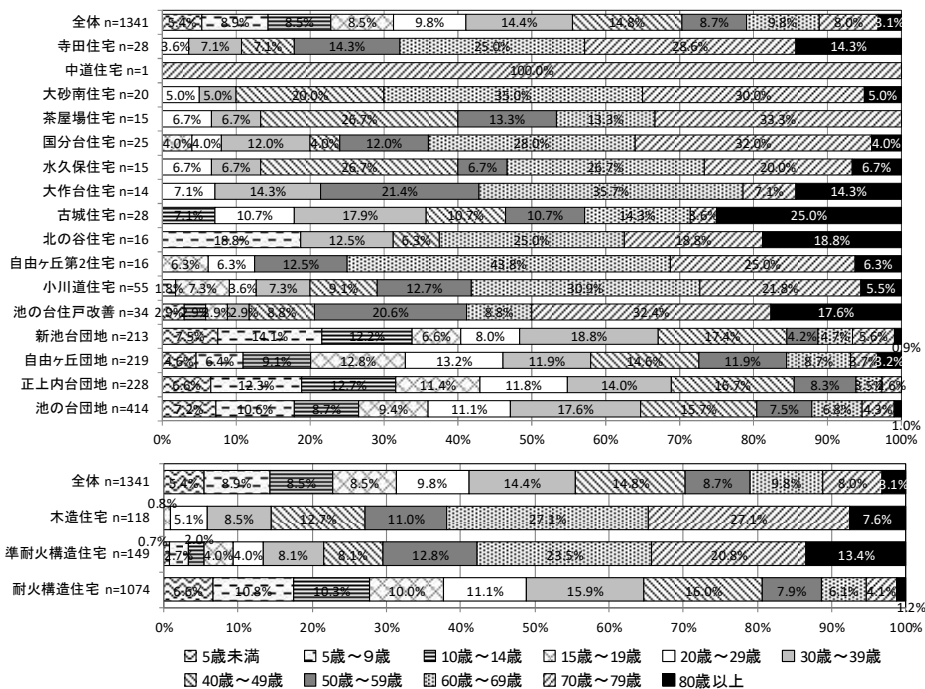
全体では、各年代が同じ程度の割合を占めているが、60歳以上の割合をみると、木造住宅は76.6%、準耐火構造住宅は70.4%、耐火構造住宅は16.3%となっている。14歳以下は、木造住宅が0%、準耐火構造住宅が5%と非常に低い割合であるが、耐火構造住宅は22.3%となっておりファミリー層の入居が想定できる。

### ■ 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>

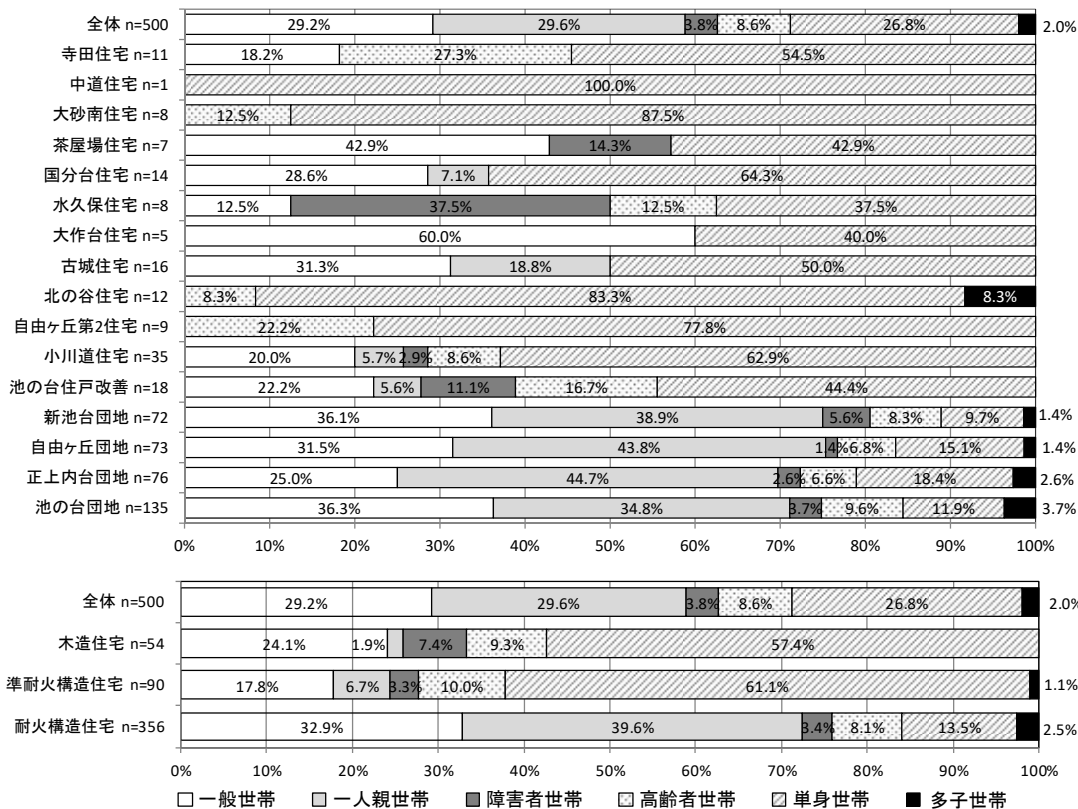


### (3) 入居世帯状況

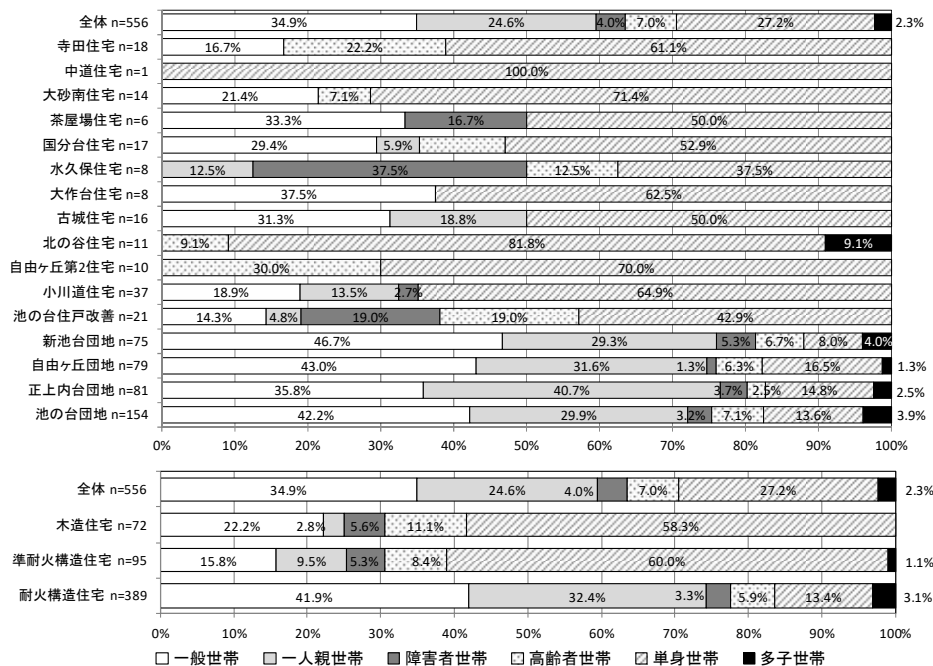
全体では、一人親世帯が29.6%、一般世帯29.2%、単身世帯26.8%で85.6%を占めている。木造住宅及び準耐火構造住宅では、6割程度が単身世帯、耐火構造住宅では、一人親世帯が39.6%と最も多く、単身世帯は13.5%になっている。

#### ■ 入居世帯状況

<令和元年4月1日>



<参考：平成25年4月1日>



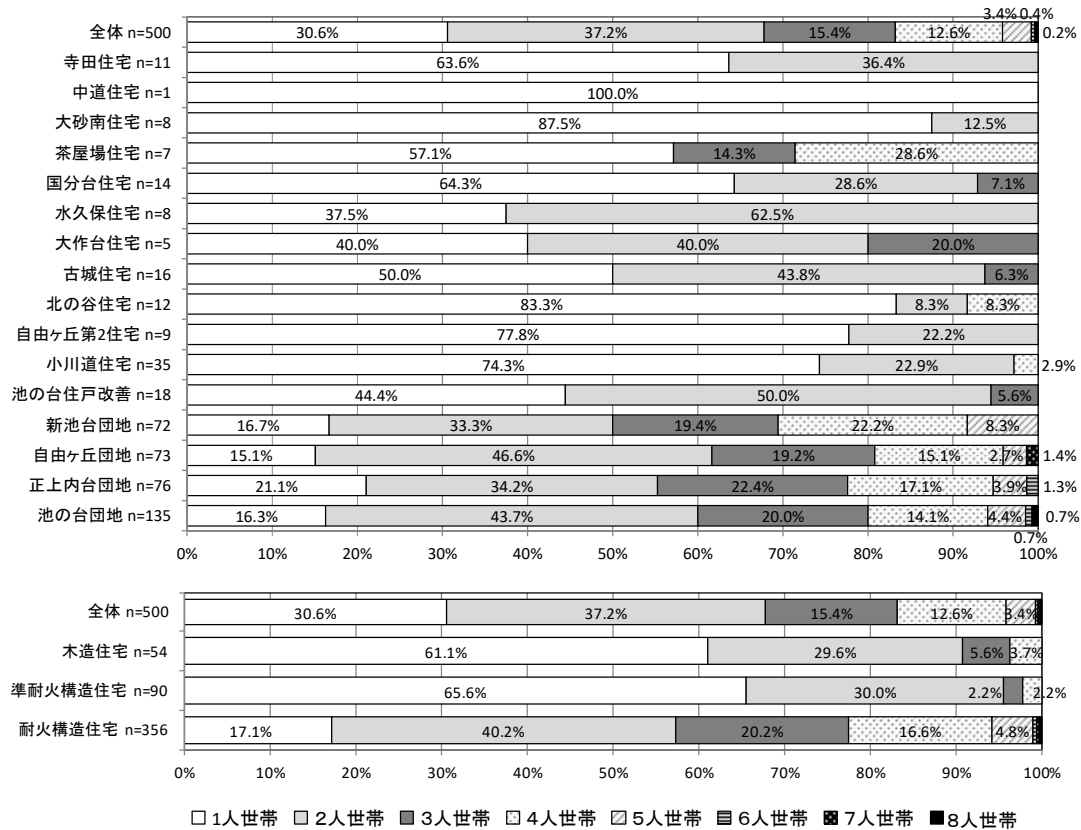
#### (4) 世帯構成人員

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。

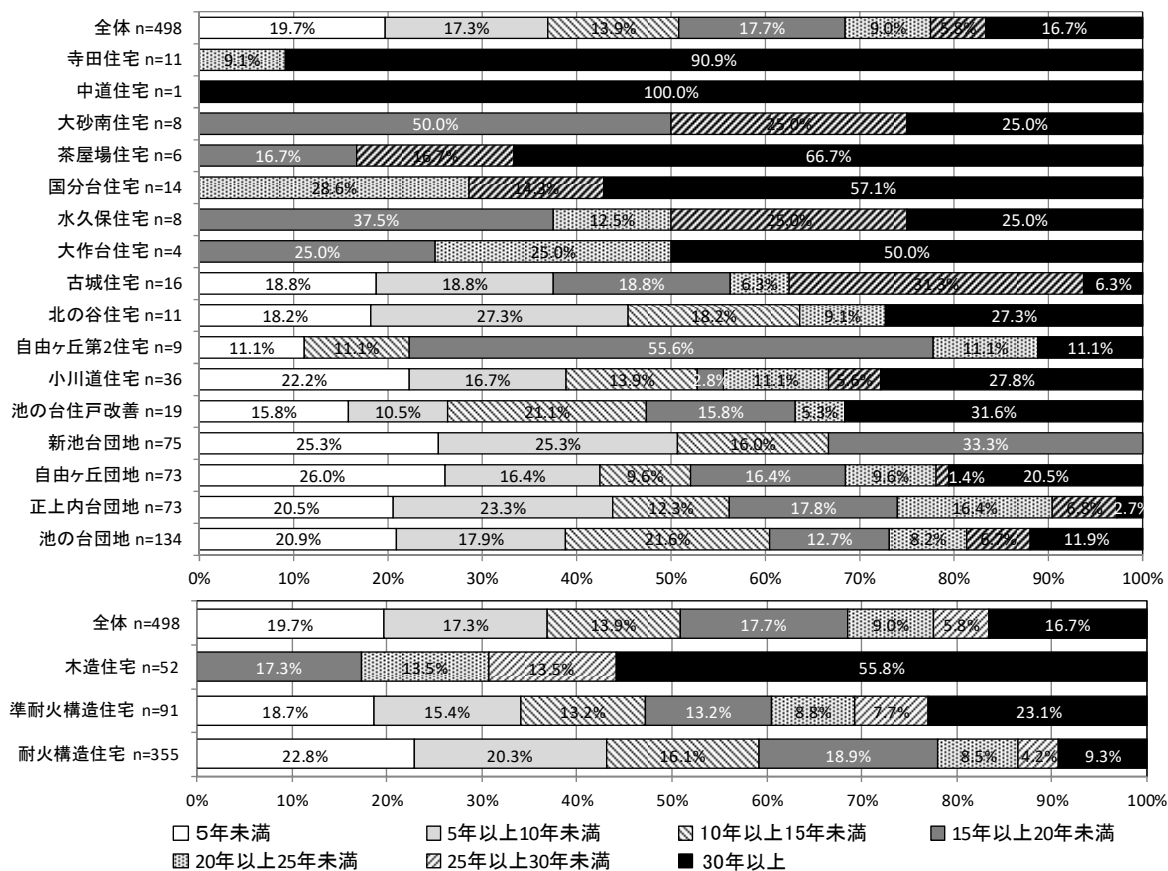
但し、構造別にみると、木造住宅は30年以上が5割以上となり、20年以上を合わせると8割以上となり、長期居住の割合が多くなっている。

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>

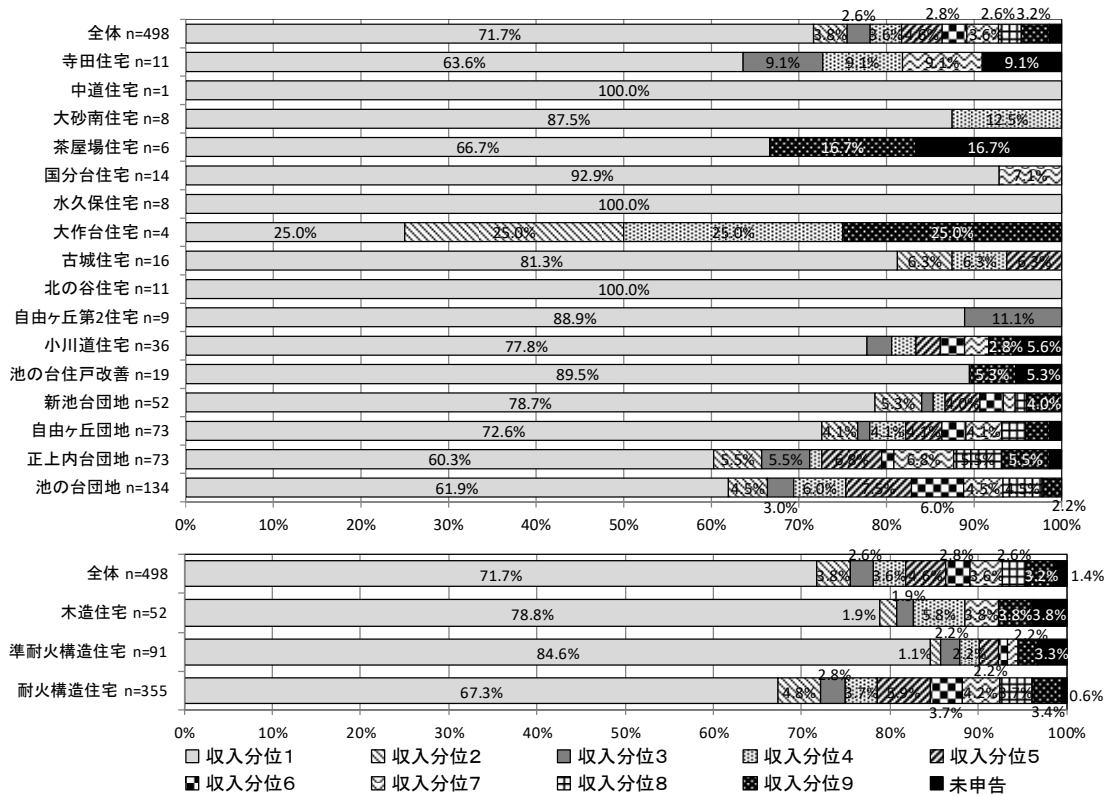


## (6) 収入分位

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	～	上限額
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。



## 第3章 長寿命化に関する基本方針

### 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

#### 1) 定期点検及び日常点検の実施に関する方針

法定点検については、建築基準法の規定に基づき適切な点検を実施するとともに、法令の対象外の住棟においても、法定点検と同様の点検を実施する。また、国土交通省による「公営住宅等日常点検マニュアル」を参考に、外観の目視等による日常点検の実施により、ストック状況の把握に努める。

#### 2) 点検結果等に基づく修繕の実施に関する方針

緊急性の高いものは早急な修繕を実施し、それ以外の場合は、次年度以降の修繕計画に反映し、計画的・効率的な修繕を実施する。

#### 3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

予防保全的な観点から、点検結果及び修繕等の内容については、国土交通省による「公営住宅等維持管理データベース」を参考にデータベース等に蓄積し、効果的・効率的な維持管理に役立てていく。

### 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

市営住宅の耐火構造住宅については、前計画期間において、長寿命化のための改善事業（外壁、屋根、屋上等）が実施されており、本計画期間においての同箇所の改善等は想定しない。しかし、公共施設等総合管理計画において示されている、高齢化進展に伴う安全性の確保やバリアフリー化の推進、環境負荷の軽減等への対応が必要になっている。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。

#### ■点検・診断に基づく予防保全による修繕・改修の実施

住棟の老朽化や劣化による事故や居住性の低下を未然に防ぎ、安全で快適な居住空間の確保を図るため、点検・診断結果に基づき、予防保全的な修繕・改修を実施する。

また、高齢化対応については、上記の予防保全的な修繕・改修と併せて実施するなど効率的に改善を実施する。

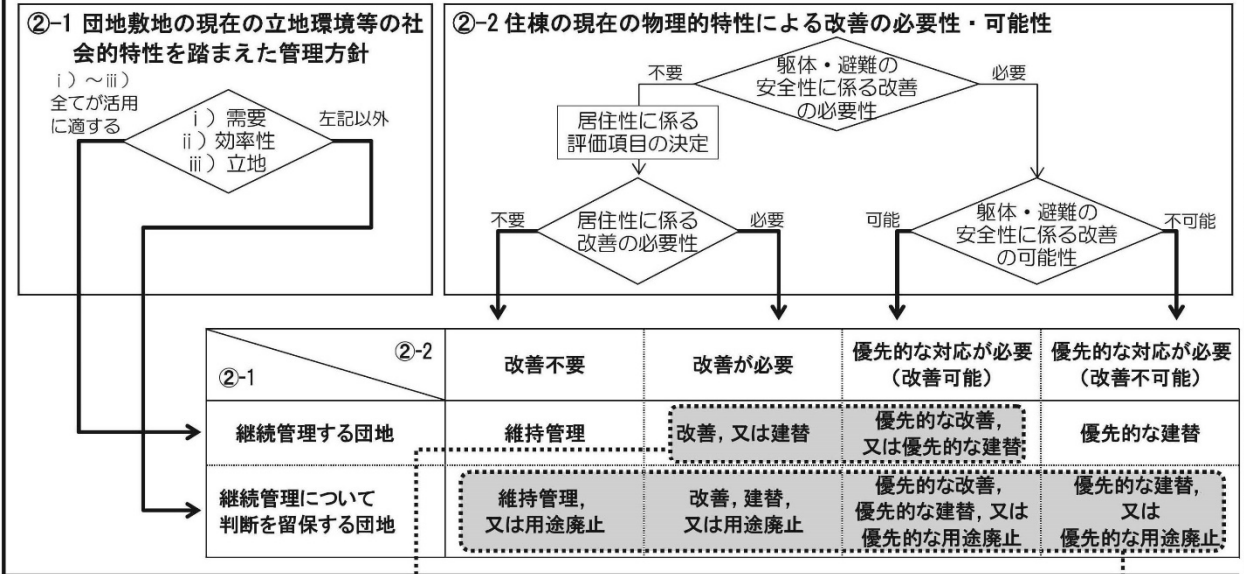
## 第4章 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

各団地、住棟の整備手法は、以下に示す事業手法の選定フローに従い、判定する。

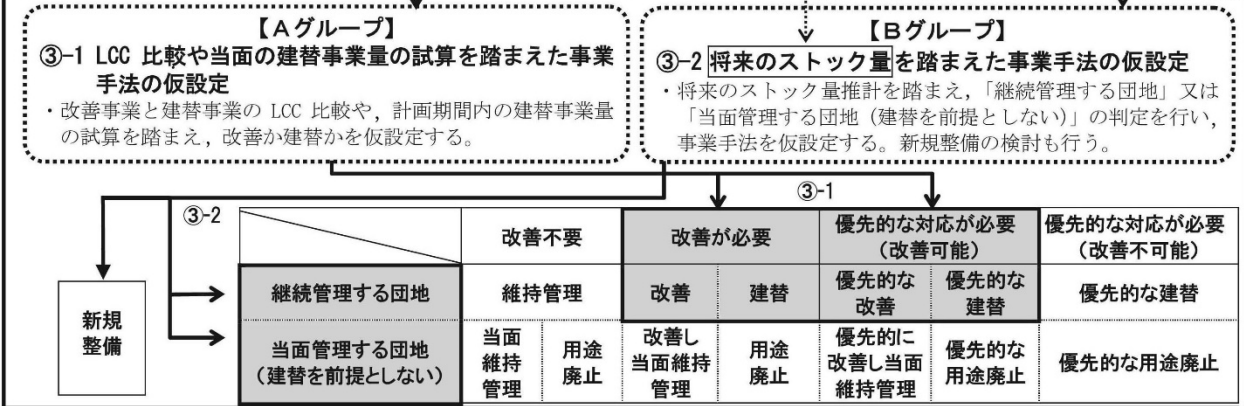
### ■事業手法の選定フロー

#### ① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

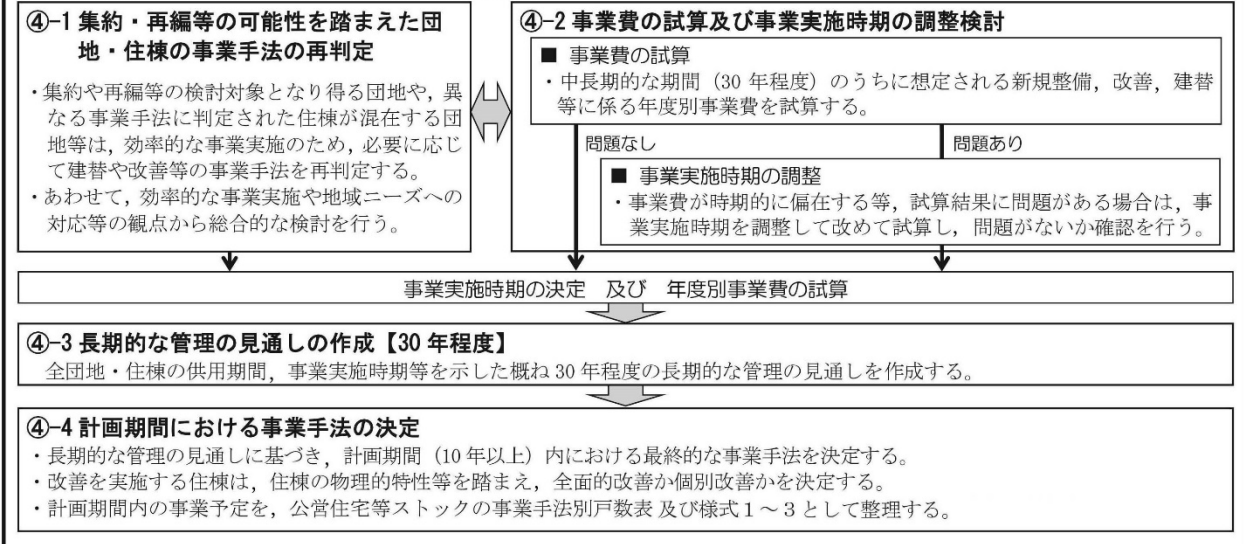
#### ② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



#### ③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



#### ④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



## 1. 公営住宅等の需要の見通し

### 1) 策定指針における将来のストック量の推計

#### (1) 推計方法

策定指針では、市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計について、以下のよう示している。

- ・公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。この推計方法を「ストック推計」という。
- ・ストック推計は、公営住宅等長寿命化計画を策定する事業主体の単位で行う。
- ・ストック推計により算出される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。

#### ストック推計の流れ（公営住宅等長寿命化計画策定指針より）

##### ステップ0 事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

- 推計が公表されている社会保障人口問題研究所推計人口から



##### ステップ1 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
  - 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計
- 目標年次の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出



##### ステップ2 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計



##### ステップ3 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
  - 2) 適正な家賃負担率の範囲内で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
  - 3) 必要年収未満の世帯数の推計[借家の世帯人員・収入分位]
- 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する

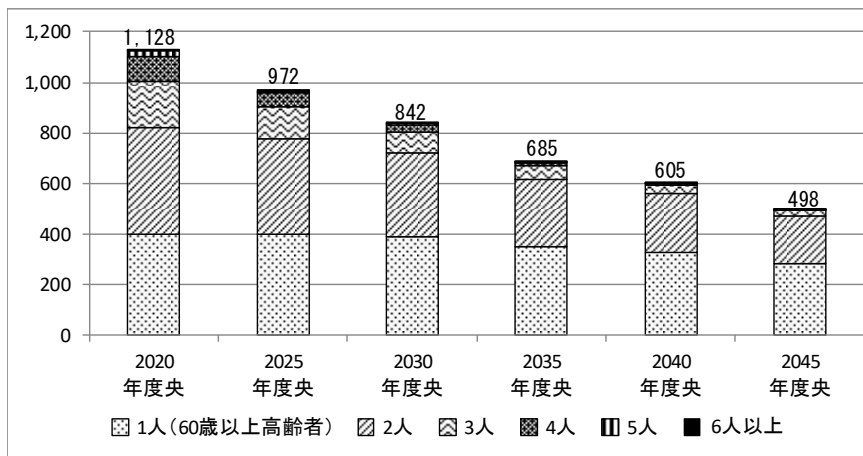
(2) 推計結果

① 著しい困窮年収未満の世帯の総数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	1,128	972	842	685	605	498

② 世帯人員別 著しい困窮年収未満の世帯の総数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人(60歳以上高齢者)	400 (35.5%)	399 (41.0%)	388 (46.1%)	349 (50.9%)	328 (54.1%)	283 (56.8%)
2人	419 (37.1%)	380 (39.1%)	334 (39.7%)	269 (39.3%)	234 (38.6%)	188 (37.7%)
3人	182 (16.1%)	123 (12.7%)	84 (9.9%)	51 (7.5%)	34 (5.6%)	21 (4.2%)
4人	104 (9.2%)	57 (5.9%)	28 (3.3%)	11 (1.6%)	5 (0.9%)	2 (0.5%)
5人	17 (1.5%)	7 (0.7%)	3 (0.3%)	1 (0.2%)	0 (0.1%)	0 (0.0%)
6人以上	6 (0.6%)	6 (0.6%)	5 (0.7%)	4 (0.5%)	4 (0.7%)	4 (0.8%)
合計	1,128 (100.0%)	972 (100.0%)	842 (100.0%)	685 (100.0%)	605 (100.0%)	498 (100.0%)



2) 市営住宅等の需要の見通し

策定指針に基づいて、民営借家の家賃水準から所得に応じた家賃負担限度率を勘案して、最低居住面積水準以上の広さを獲得できない世帯を「著しい困窮年収未満の世帯」として推計した結果、計画期間当初となる令和2(2020)年は1,128世帯となり、令和12(2030)年は842世帯と推計された。

また、令和17(2035)年には、685世帯となり、県営住宅と併せた公営住宅の現在ストック数(739戸)を下回り、令和27(2045)年には498世帯となり、耐火構造住宅数(市410戸、県144戸)を下回る推計となっている。

この推計結果は、2次判定において使用する。

## 2. 事業手法の判定

### ② 一次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

②-1：団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

②-2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

#### ②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。判定項目は、i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地としている。

原則、全ての判定項目が「継続管理に適する」と評価する場合は、将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定する。

いずれかの判定項目で「継続管理に適さない」と評価する場合は、「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定する。

#### ■ 団地敷地の社会的特性評価基準

判定項目	指標	評価基準
i) 需要	空き家率、応募倍率、募集停止状況等	・空き家率、応募倍率では判断が困難なため、「募集停止状況」になっているかどうかで評価
ii) 効率性	高度利用の可能性等団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制等）、敷地規模及び形状、接道状況（前面道路幅員）、土地所有状況（借地）	・左記指標のうち、1項目でも適さない指標がある場合には、建替事業の効率性が低いとする。
iii) 立地	利便性、地域バランス、災害危険性	・公共交通機関、公共施設等への近接性を評価 ・地域における必要性を評価 ・土砂災害特別警戒区域等の区域内に立地するかどうかを評価

## ②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

i) 躯体の安全性, ii) 避難の安全性, iii) 居住性を判定項目とする。

居住性については、「住生活基本計画（全国計画）」や「公営住宅等整備基準」などを踏まえ、住戸内外の居住性能を評価する。

住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類する。

はじめに、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない住棟は、「優先的な対応が必要」と判定する。次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善の可能性を判定する。

躯体の安全性及び避難の安全性が確保されているが、居住性が確保されていない住棟は、「改善が必要」と判定する。躯体の安全性及び避難の安全性及び居住性が確保されている住棟は、「改善不要」と判定する。

### ■団地（住棟）の物理的特性評価基準

判定項目	判定基準
i) 躯体の安全性	<p>躯体の耐震性について、耐震基準及び法定耐用年限により判定する。</p> <p>○：新耐震基準に基づく設計・施行の住棟及び新耐震基準に基づかない住宅で診断により耐震性を確認された住棟及び耐震改修によって耐震性を確保した住棟</p> <p>×：上記以外の住棟及び法定耐用年限を超過した住棟</p>
ii) 避難の安全性	<p>総務省令第四十号への適用状況について評価</p> <p>○：確保されている</p> <p>×：確保されていない</p>
iii) 居住性	<p>「住生活基本計画（全国計画）」や「公営住宅の整備」などの整備水準を踏まえ、住戸内外の居住性能を評価する。</p> <p>■住戸専用面積</p> <p>○：40 m<sup>2</sup>以上（3人の最低居住面積水準）      ×：40 m<sup>2</sup>未満</p> <p>■住棟共用部バリアフリー状態</p> <p>○：エレベーターや手すりがある      ×：エレベーターや手すりがない</p> <p>■住戸内の設備</p> <p>・3箇所給湯の有無      ○：完備されている      ×：完備されていない</p>

■ 1次判定評価

団地名	立地環境等				物理的特性			グループ 分等
	i) 需要	ii) 効率性	iii) 立地	評価	i) 躯体安全性※3	ii) 避難安全性	iii) 居住性	
池の台団地	○	○	×	留保	○	○	×	B
正上内台団地	○	○	×	留保	○	○	×	B
自由ヶ丘団地	○	○	○	継続管理	○	○	×	A
新池台団地	○	○	○	継続管理	○	○	×	A
池の台住戸改善	○	○	×	留保	×	—	×	B
小川道住宅	○	×	○	留保	×	—	×	B
自由ヶ丘第2住宅	○	×	○	留保	×	—	×	B
北の谷住宅	○	○	×	留保	×	—	×	B
古城住宅	○	×	○	留保	×	—	×	B
大作台住宅	×	×	×※1	留保	×	—	×	B
水久保住宅	×	×	○	留保	×	—	×	B
国分台住宅	×	×	×	留保	×	—	×	B
茶屋場住宅	×	×	×	留保	×	—	×	B
大砂南住宅	×	×	×	留保	×	—	×	B
中道住宅	×	×	○	留保	×	—	×	B
寺田住宅	×	×	×※2	留保	×	—	×	B

※1：土砂災害特別計画区域内 ※2：借地，谷埋盛土地域

※3：耐用年超過は「改善必要」，「改善不可能」と想定

■ 1次判定評価における各団地判定結果

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要	
			改善可能	改善不可能
団地 継続 する 管理	維持管理	自由ヶ丘 新池台 改善又は建替	優先的な改善又は 優先的な建替	優先的な建替
する 団地 継続 管理 について 判断を 留保	維持管理又は 用途廃止	池の台 正上内台 改善，建替又は 用途廃止	優先的な改善，優 先的な建替又は 優先的な用途廃止	池の台（改） 小川道 自由ヶ丘第2 北の谷 古城 大作台 水久保 国分台 茶屋場 大砂南 中道 寺田 優先的な建替又は 優先的な用途廃止

■ Aグループ ■ Bグループ

⋯⋯⋯ は「1次判定結果に応じた事業手法（仮）」を示す。

- ③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定  
2次判定では、改善事業を実施するのか、建替事業を実施するのかを踏まえて、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのかの判断を行い、以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定する。

- ③-1：LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定  
③-2：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

③-1：LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

対象となる耐火構造住宅の住棟は、平成22年度より長寿命化のための改善事業（外壁，屋根，屋上等）を開始し，平成30年度までに27棟を完了し，令和元年度3棟を実施し，全住棟を終了している。

そのため，本計画年度中においては，耐火構造住宅については，「建替事業」は検討しないこととする。

③-2：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定におけるBグループ（継続管理について判断を留保する団地）を対象として，ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し，将来にわたって「継続管理する団地」とするか，将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。

下表に示すように，本計画期間以降では，公営住宅戸数が「著しい困窮年収未満の世帯の総数」を上回ると推計される。長期的には，木造住宅，準耐火構造住宅は用途廃止し，耐火構造住宅及び県営住宅で公営住宅需要に対応できることが想定される。

また，「著しい困窮年収未満の世帯の総数」全てに公営住宅が対応するのではなく，民間賃

■既存公営住宅等の戸数と需要との比較（将来シミュレーション）

		R2(2020)年	R7(2025)年	R12(2030)年	R17(2035)年	R22(2040)年	R27(2045)年	
①著しい困窮年収未満の世帯の総数		1,128	972	842	685	605	498	
差(②-①)		-59	-23	37	29	9	96	
②合計(既存戸数+新規)		1069	949	879	714	614	594	
既存戸数	市営住宅	耐火(※1)	410	410	410	410	410	410
		準耐火(※2)	100	100	100	80	60	40
		木造(※3)	85	65	45	0	0	0
	県営住宅(※4)	144	144	144	144	144	144	
	賃貸住宅ストック活用(※5)	30	30	30	30	-	-	
新規等	建替	-	-	-	-	-	-	
	その他(民間賃貸住宅等活用)(※6)	300	200	150	50	-	-	

※1:長寿命化により耐用年限(70年)まで使用想定

※2:本計画期間は管理継続し，2030年以降順次用途廃止(年間4戸想定)

※3:入居者退居に併せて用途廃止(本計画期間では年間4戸，それ以降年間10戸想定)

※4:2団地ともに耐用年限(70年)まで使用想定

※5:年間30戸を維持すると想定

※6:低廉かつ一定の質を確保した民間賃貸住宅での対応を想定

平成30年住宅・土地統計調査において，住宅面積30㎡以上，1981年以降に建設された耐震性が確保されており，家賃が1円～4万円の民営借家は，約650戸以上ある。

また，旧雇用促進住宅，3団地，8棟，250戸が低廉な民間賃貸住宅として再生されており，これらの民間賃貸住宅を①の世帯に対応する住宅として活用することを想定する。



貸住宅等（セーフティ住宅等）の活用も含めた対応を想定することも可能になる。

1次判定ではBグループの「池の台団地」「正上内台団地」は、他の耐火構造住宅と同様に「継続管理する団地」として「改善」に位置づける。（社会的特性における立地評価が低いが、前計画における長寿命化改善を実施しているとともに、市営住宅需要に対応し、今後も継続して維持管理する必要があるため。）

同Bグループの木造住宅の7団地は、耐用年数超過状況と建物の劣化状況及び募集停止状況等を踏まえ、「優先的な用途廃止」とし、準耐火構造住宅の5団地は、耐用年数超過状況ではあるものの、現状の入居状況や当面の需要に対応するため「当面の維持管理」に位置づける。

■ 2次判定結果

		Aグループ		Bグループ					
		自由ヶ丘 新池台		池の台 正上内台		池の台（改） 小川道 自由ヶ丘第2 北の谷 古城		大作台 水久保 国分台 茶屋場 大砂南 中道 寺田	
継続管理する団地	改善不要	改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）		優先的な対応が必要（改善不可能）			
	維持管理	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替			
		池の台 正上内台 自由ヶ丘 新池台							
当面管理する団地 （建替を前提としない）	改善不要	改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）		優先的な対応が必要（改善不可能）			
	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		
		池の台（改） 小川道 自由ヶ丘第2 北の谷 古城						大作台 水久保 国分台 茶屋場 大砂南 中道 寺田	

#### ④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

④-1：集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

④-2：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

④-3：長期的な管理の見通しに基づく計画期間における事業手法の決定

④-4：計画期間における事業手法の決定

##### ④-1：集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

長期的な需要と戸数との見通しでは、既存の耐火構造住宅の長寿命化を図ることにより、木造住宅、準耐火構造住宅は用途廃止することができることから、集約や再編については本計画期間においては考慮しない。

市営住宅のほとんどが石岡地区に立地しており、八郷地区には、木造住宅の寺田住宅、中道住宅の2団地、計21戸しか立地していない。これらの2団地は、用途廃止を想定しているが、そうすると、八郷地区に市営住宅は存在しなくなる。21戸と少ない戸数であるが、市営住宅が廃止された場合の地域バランスを評価する必要がある。

##### ④-2：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される事業について、時期的な集中の調整を図るため、2049（R31）年度までの長期的な管理の見通しを全団地・住棟を対象として作成する。これらは、各団地・住棟の供用期間、事業（修繕・改善、用途廃止・除却）の実施時期を組み入れたものである。長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、本計画を検討する上での基礎資料とする。

事業量及び事業費が時期的に集中する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう、事業費の平準化を想定した事業実施時期の調整を行い、修繕・改善、用途廃止・除却の実施時期を決定する。

#### ■年別事業費の設定条件

##### A. 事業費の設定

中長期の期間（2049（R31）年度まで）における全ての事業（修繕・改善、用途廃止・除却）に係る費用を概算する。各事業の事業費は、以下のとおりとする。

□修繕・改善費：LCCプログラムを参考に算出、用途廃止対象団地は経常修繕のみとする。

□用途廃止・除却費：用途廃止時に計上

##### B. 事業実施時期の調整

事業費試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合は、事業実施時期を調整する。

将来的な予算確保が可能であるか、年度別事業費が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

#### ④-3：長期的な管理の見通しの作成

2049（R31）年度までの各団地、住棟の事業手法及び年別事業費の見通しを下表のように想定する。

2049（R31）年度までの事業費を試算すると、総額 1,110,342 千円、年平均 37,011 千円となる。

#### ■事業手法の設定

団地名	事業手法・個別改善	内容
池の台団地	個別改善（居住性向上）	給水管，給湯管，排水設備の改善，給湯器設置
正上内台団地	個別改善（居住性向上）	給水管，給湯管，排水設備の改善，給湯器設置（E，F棟は給湯器設置を含まず）
自由ヶ丘団地	個別改善（居住性向上）	給水管，給湯管，排水設備の改善，給湯器設置
新池台団地	個別改善（居住性向上，福祉対応）	EV設置（3，4号棟：片廊下タイプ） 給水管，給湯管，排水設備の改善
池の台住戸改善	当面維持管理 （本計画期間中は，計画修繕 上記以降は入居者の退去に併 せ用途廃止） （R12年以降：4戸／年想定）	入居中は経常修繕
小川道住宅		
自由ヶ丘第2住宅		
北の谷住宅		
古城住宅		
大作台住宅	用途廃止 （入居者の退去に併せて用途廃止） （R2～11年：4戸／年想定， R12年以降：10戸／年想定）	入居中は経常修繕
水久保住宅		
国分台住宅		
茶屋場住宅		
大砂南住宅		
中道住宅		
寺田住宅		



④-4：計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間に実施する事業は下記に示す通り。

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
公営住宅管理戸数	595戸	575戸	555戸	
新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
維持管理予定戸数	575戸	555戸	555戸	
うち計画修繕対応戸数	410戸	313戸	313戸	
うち改善事業予定戸数	0戸	97戸	97戸	
個別改善事業予定戸数	0戸	97戸	97戸	
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
うちその他戸数	165戸	145戸	145戸	
建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
用途廃止予定戸数	20戸	20戸	40戸	

## 第5章 点検・計画修繕・改善事業・建替事業の実施方針

### 1. 点検の実施方針

市営住宅の長寿命化に向けては、長期的な視点に立った計画的な修繕と点検の実施による予防保全的な管理が重要になることから、以下の3つの点検を実施し、それぞれの点検の結果を記録することで、修繕・維持管理の的確な実施や、次回点検に役立てることとする。

#### 1) 定期点検

法定点検については、建築基準法の規定に基づき適切な点検を実施するとともに、法令の対象外の住棟においても、法定点検と同様の点検を実施する。

#### 2) 日常点検

国土交通省による「公営住宅等日常点検マニュアル」を参考に、外観の目視等による日常点検の実施によりストック状況の把握に努める。また、遊具・外構・自転車置き場等市営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において実施する。日常点検は、定期点検と合わせた実施等、計画的・効率的に行う。

#### 3) その他の点検

入居者が専用的に使用するバルコニーや入居者の安全性にかかる台所・浴室のガスホース等の部位・部品については、定期点検や日常点検を実施することが難しいため、入退去時において点検を実施する。

### 2. 計画修繕の実施方針

定期点検、日常点検の結果を踏まえ、緊急性の高いものは早急な修繕を実施し、それ以外のものは、次年度以降の修繕計画に反映し、計画的・効率的な修繕を実施する。

### 3. 改善事業の実施方針

#### 1) 長寿命型改善

耐火構造住宅においては、前計画期間に長寿命化改善を実施しており、本計画期間内の長寿命化改善は実施しない。

準耐火構造住宅、木造住宅については、将来用途廃止するため、長寿命化改善は実施しない。

#### 2) 福祉対応改善

高齢者等の円滑な移動のため、敷地から住戸までに段差のないルートの確保を図るとともに、エレベーターの設置を検討する。

#### 3) 居住性向上型改善

給水管や排水施設等の老朽化が顕著な住棟から、配管、設備等の改修を進める。併せて、省エネルギー化を図るため、3箇所給湯（台所・浴室・洗面台への給湯）ができる給湯設備に改善する。

### 4. 建替事業の実施方針

本計画期間においては、建替事業は実施しない。

## 第 6 章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内（2020（R2）年度～2029（R11）年度）に実施を予定する事業について、策定指針に基づき、事業実施予定一覧表を作成した。

様式 1：計画修繕・改善事業の実施予定一覧

様式 2：新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

様式 3：共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：石岡市

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共 地保賃 賃貸住宅 (公営住宅) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考									
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11											
池の台団地	1号棟	8	PC 耐火	H1		2020																					
池の台団地	2号棟	8	PC 耐火	H1		2020																					
池の台団地	3号棟	16	PC 耐火	H2		2020																					
池の台団地	4号棟	12	PC 耐火	H2		2020																					
池の台団地	5号棟	12	PC 耐火	H2		2020																					
池の台団地	6号棟	16	PC 耐火	H3		2020																					
池の台団地	7号棟	8	PC 耐火	H3		2020																					
池の台団地	8号棟	16	PC 耐火	H4		2020																					
池の台団地	9号棟	8	PC 耐火	H4		2020																					
池の台団地	10号棟	6	PC 耐火	H5		2020																					

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。



【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 石岡市  
 住宅の区分： 公営住宅 （公営住宅） 特定公共 （特定公共） 地域 （地域） 賃貸住宅 （賃貸住宅） 改良住宅 （改良住宅） その他 （その他）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC削減効果 (千円/年)	備考										
					法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11												
池の台団地	11号棟	12	PC 耐火	H5		2021																						
池の台団地	12号棟	6	PC 耐火	H5		2021																						
池の台団地	13号棟	12	PC 耐火	H5		2021																						
池の台団地	14号棟	16	PC 耐火	H6		2021																						
池の台団地	15号棟	8	PC 耐火	H6		2021																						
正上内台団地	A号棟	24	PC 耐火	S52		2022																		←	給水管,給湯管,排水設備,給湯器	→	個別改善 (居住性向上)	
正上内台団地	B号棟	16	PC 耐火	S53		2022																	←	給水管,給湯管,排水設備,給湯器	→	個別改善 (居住性向上)		
正上内台団地	C号棟	16	PC 耐火	S54		2022																	←	給水管,給湯管,排水設備,給湯器	→	個別改善 (居住性向上)		
正上内台団地	D号棟	8	PC 耐火	S55		2022																	←	給水管,給湯管,排水設備,給湯器	→	個別改善 (居住性向上)		
正上内台団地	E号棟	16	PC 耐火	H8		2022																						

注 1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
 注 2) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 石岡市

住宅の区分： 特定公共 地域費  
 (公営住宅) 賃貸住宅 (公営供給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考									
					法定点検 準じた点検	法定点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11											
正上台団地	F号棟	8	PC 耐火	H9		2022																					
自由ヶ丘団地	1号棟	16	PC 耐火	S57		2021																					
自由ヶ丘団地	2号棟	16	PC 耐火	S59		2021																					
自由ヶ丘団地	3号棟	16	PC 耐火	S58		2021																					
自由ヶ丘団地	4号棟	16	PC 耐火	S60		2021																					
自由ヶ丘団地	5号棟	16	PC 耐火	S62		2021																					
新池台団地	1号棟	18	RC 耐火	H11		2022																					
新池台団地	2号棟	27	RC 耐火	H14		2022																					
新池台団地	3号棟	9	RC 耐火	H11		2022																			EV設置 ←-----→		個別改善 (福祉対応)
新池台団地	4号棟	24	RC 耐火	H13		2022																			EV設置 ←-----→		個別改善 (福祉対応)

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 石岡市

住宅の区分：公営住宅（特定公共 地盤等 賃貸住宅 （公営共済） 改良住宅 その他（        ））

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容											LCC縮減効果 (千円/年)	備考								
					法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11											
池の台団地 (改善住宅)	16~24 (9棟)	23	PC 準耐火	S39, 40																							
小川道住宅	1~8	37	PC 準耐火	S42, 43																							
自由ヶ丘第2 住宅	1, 2	10	PC 準耐火	S46																							
北の谷住宅	1~3	14	PC 準耐火	S44, 45																							
古城住宅	1~4	16	PC 準耐火	S48																							
大作台住宅		8	木造	S30																							
水久保住宅		8	木造	S30																							
国分台住宅		18	木造	S34 ~36																							
茶屋場住宅		6	木造	S30, 32																							
大砂南住宅		24	木造	S36, 37																							
中道住宅		2	木造	S38																							
寺田住宅		19	木造	S38, 39																							

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 石岡市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 (公共供給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
	〈該当なし〉								

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： \_\_\_\_\_ 石岡市

住宅の区分： 公営住宅 \_\_\_\_\_  
（公営住宅）  
 特別公共  
 賃貸住宅  
 公営住宅  
 地権賃  
 （公共賃貸）  
 改良住宅  
 その他（

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容											備考																																					
			法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11																																							
						＜該当なし＞																																															

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

## 第7章 ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果の算出

ライフサイクルコストの縮減効果の算出については、本計画期間において「長寿命化」を目的とした改善事業を実施する住棟に関して実施することとなっているが、「長寿命化」を目的とした改善事業を実施しないことから、本計画では算出を行わない。

ただし、それに代わるものとして、耐火構造住宅については、耐用年限（築70年）までの維持管理に要するコストの大枠を把握するため、「長期的な管理の見通し」で想定した改善事業、経常修繕等に要するコストについてそれぞれの住棟ごとに算出した。

団地名	棟番号	計画期間に係るハード面の維持管理費用(千円)			除去までに係るハード面の維持管理費用(千円)					用途廃止年 (築後70年)	用途廃止までの管理年数※
		改善事業費等	経常修繕費	改善修繕費計	改善事業費等	経常修繕費	改善修繕費計	住棟除去費	合計		
池の台	1		2,800	2,800	8,035	10,920	18,955	8,000	26,955	2059年	39年
	2		2,800	2,800	8,035	10,920	18,955	8,000	26,955	2059年	39年
	3		5,600	5,600	16,070	22,400	38,470	16,000	54,470	2060年	40年
	4		4,200	4,200	12,053	16,800	28,853	12,000	40,853	2060年	40年
	5		4,200	4,200	12,053	16,800	28,853	12,000	40,853	2060年	40年
	6		5,600	5,600	16,070	22,960	39,030	16,000	55,030	2061年	41年
	7		2,800	2,800	8,035	11,480	19,515	8,000	27,515	2061年	41年
	8		5,600	5,600	16,070	23,520	39,590	16,000	55,590	2062年	42年
	9		2,800	2,800	8,035	11,760	19,795	8,000	27,795	2062年	42年
	10		2,100	2,100	6,026	9,030	15,056	6,000	21,056	2063年	43年
	11		4,200	4,200	12,053	18,060	30,113	12,000	42,113	2063年	43年
	12		2,100	2,100	6,026	9,030	15,056	6,000	21,056	2063年	43年
	13		4,200	4,200	12,053	18,060	30,113	12,000	42,113	2063年	43年
	14		5,600	5,600	16,070	24,640	40,710	16,000	56,710	2064年	44年
	15		2,800	2,800	8,035	12,320	20,355	8,000	28,355	2064年	44年
正上内台	A	24,106	8,400	32,506	24,106	22,680	46,786	24,000	70,786	2047年	27年
	B	16,070	5,600	21,670	16,070	15,680	31,750	16,000	47,750	2048年	28年
	C	16,070	5,600	21,670	16,070	16,240	32,310	16,000	48,310	2049年	29年
	D	8,035	2,800	10,835	8,035	8,400	16,435	8,000	24,435	2050年	30年
	E		5,600	5,600	12,053	25,760	37,813	16,000	53,813	2066年	46年
	F		2,800	2,800	6,026	13,160	19,186	8,000	27,186	2067年	47年
自由ヶ丘	1		5,600	5,600	16,070	17,920	33,990	16,000	49,990	2052年	32年
	2		5,600	5,600	16,070	19,040	35,110	16,000	51,110	2054年	34年
	3		5,600	5,600	16,070	18,480	34,550	16,000	50,550	2053年	33年
	4		5,600	5,600	16,070	19,600	35,670	16,000	51,670	2055年	35年
	5		5,600	5,600	16,070	20,720	36,790	16,000	52,790	2057年	37年
新池台	1		6,300	6,300	13,559	30,870	44,429	18,000	62,429	2069年	49年
	2		9,450	9,450	20,339	49,140	69,479	27,000	96,479	2072年	52年
	3	15,000	3,150	18,150	21,780	15,435	37,215	9,000	46,215	2069年	49年
	4	15,000	8,400	23,400	33,079	42,840	75,919	24,000	99,919	2071年	51年

※:基準2020年