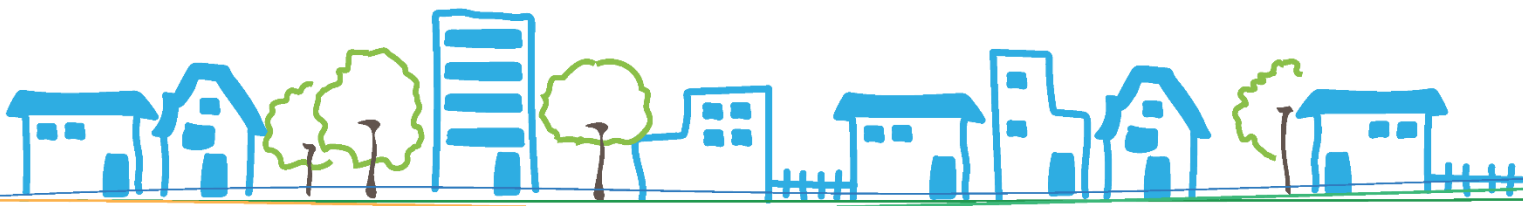


第2期笠間市公営住宅 長寿命化計画

2024 - 2033



令和6年4月
笠間市

目 次

第1章 公営住宅長寿命化計画の背景・目的等	1
1. 計画の背景・目的	1
2. 計画の位置付け	1
3. 計画期間	1
4. 計画の策定フロー	2
第2章 公営住宅等の状況	3
1. 市を取り巻く環境	3
(1) 笠間市の人口・世帯等の動向	3
(2) 笠間市の住宅事情	8
(3) 笠間市の財政状況	12
(4) 笠間市の公共施設の保有状況	13
2. 公営住宅管理状況	14
(1) 公営住宅の立地条件・敷地条件	14
(2) 住棟整備状況	16
(3) 市営住宅の入居状況	23
3. 市営住宅入居者意識調査	27
(1) 調査概要	27
(2) 調査結果	28
4. 市営住宅における課題	34
第3章 長寿命化に関する基本方針	37
1. ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理に関する方針	38
(1) ストックの状況把握の方針	38
(2) 日常的な維持管理の方針	38
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	38
(1) 長寿命化に関する方針	38
(2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針	38
第4章 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の設定	39
1. 対象となる公営住宅	39
2. 将来ストック数の設定	39
(1) 笠間市の要支援世帯数の把握	39
(2) 適正管理戸数の設定	47
(3) 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定	51
3. 団地別・住棟別手法の選定	53
(1) 活用手法の判定方法	53
(2) 団地単位及び住棟単位の判定	54

第5章	点検の実施方針	66
1.	点検の実施方針	66
(1)	基本的な方針	66
(2)	点検実施の体制等	66
2.	対象部位と点検項目	66
第6章	計画修繕の実施方針	69
1.	計画修繕の実施方針	69
(1)	基本的な方針	69
(2)	計画修繕の実施方針	69
2.	対象項目別の修繕周期	70
(1)	修繕周期	70
第7章	改善事業の実施方針	72
1.	改善事業の実施方針	72
2.	団地別・住棟別改善事業計画	74
第8章	建替事業の実施方針	75
1.	建替事業の実施方針	75
第9章	長寿命化のための事業実施予定	75
1.	計画修繕・改善事業実施予定一覧	75
第10章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	77
1.	ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方	77
2.	長寿命化型改善事業の実施によるライフサイクルコストとその縮減効果の算出	78
第11章	住宅支援の取組	79
1.	市営住宅設備向上の取組	79
2.	市営住宅居住性向上の取組	79
3.	住まいの支援に係る取組	80
参考資料	用語集	81
1.	用語集	81
参考資料	住棟の状況	84
1.	団地概要一覧	84
2.	住棟の劣化評価一覧	97

第1章 公営住宅長寿命化計画の背景・目的等

1.計画の背景・目的

平成23(2011)年度に策定した「笠間市公営住宅長寿命化計画」は、平成24(2012)年度から10年間を計画期間とし、令和3(2021)年度末に計画期間満了となりました。

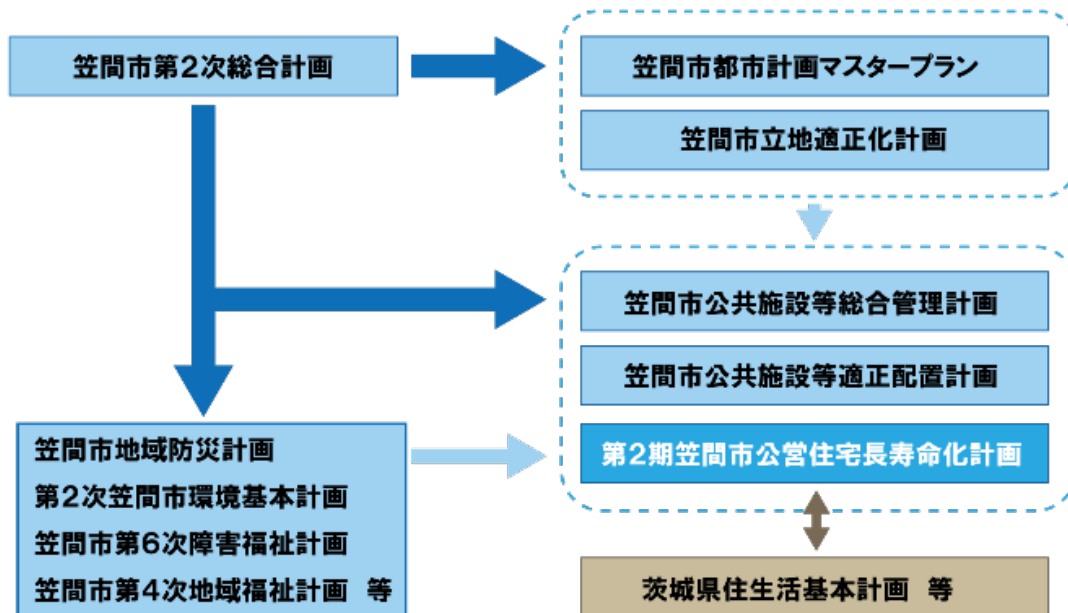
笠間市公営住宅長寿命化計画では、住宅確保要配慮者(低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭等)に向けて整備した公営住宅を長期にわたって、安全で快適な住まいとして維持管理を行うため、住棟ごとに修繕・改善計画を立て適切な維持管理に取り組んできました。

この10年間の中で、さらなる人口減少や少子化・高齢化の進展、新型コロナウイルス蔓延による社会変化、物価の高騰、脱炭素社会に向けた取組など、本市を取り巻く社会環境は大きく変化しています。第2期笠間市公営住宅長寿命化計画では、大きく変貌した社会情勢に対応するとともに、老朽化が進行する市営住宅を適切に管理運営し、安全で快適な住まいを目指す計画策定を行います。

2.計画の位置付け

本計画は、笠間市第2次総合計画を上位計画とするとともに、笠間市都市計画マスタープランや笠間市立地適正化計画、笠間市公共施設等適正配置計画などの他計画と整合を図り、公営住宅に係る施策を実施するための方針として位置付けます。

図表1：計画の位置付け



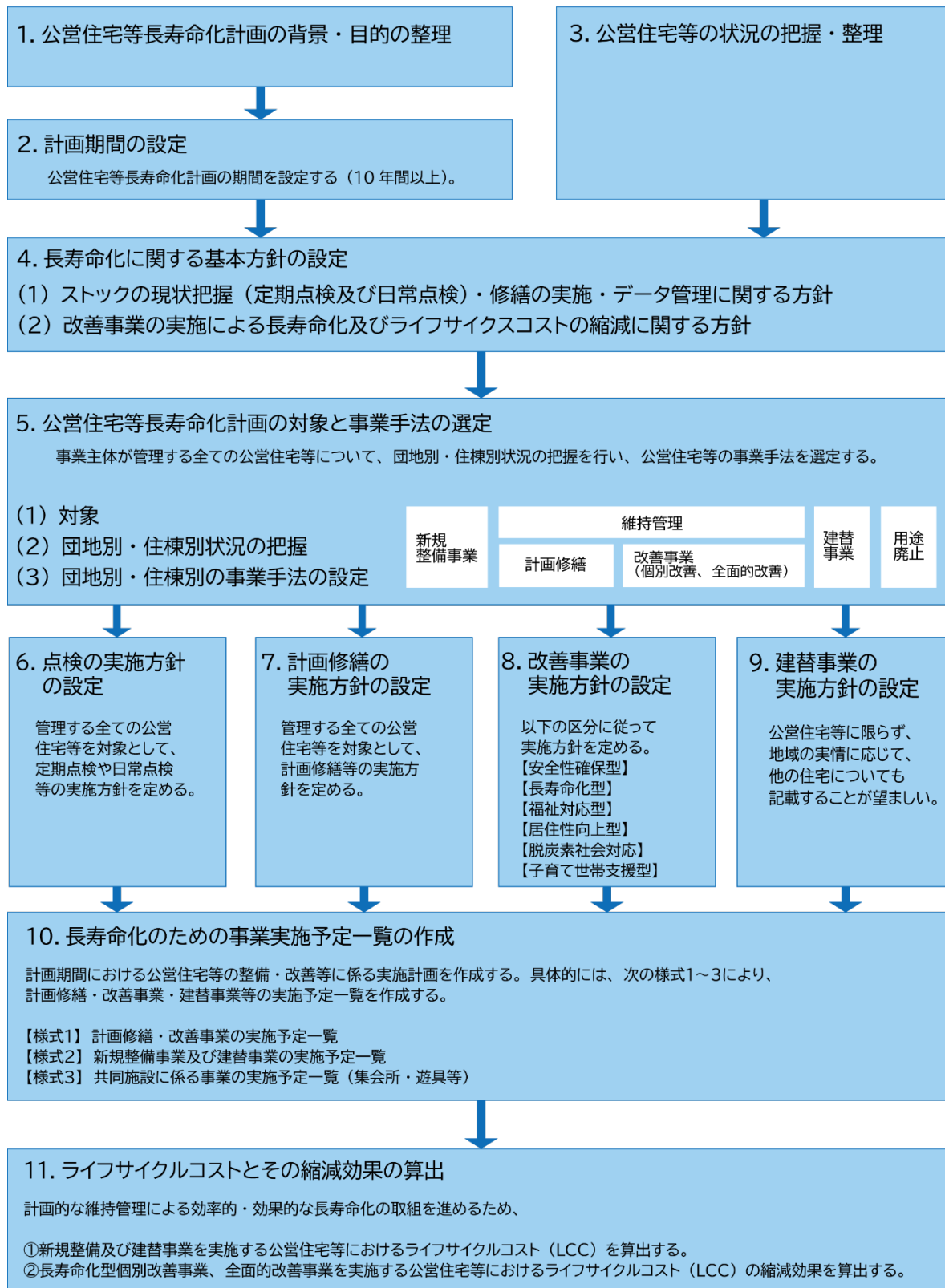
3.計画期間

本計画の計画期間は、令和6(2024)年度から令和15(2033)年度までの10年間とし、計画期間中においても必要に応じて見直しを行います。

4.計画の策定フロー

本計画は、平成 28（2016）年 8 月改定の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に定められる「公営住宅等長寿命化計画の策定フロー」に基づき計画の策定を行います。

図表 2：計画策定フロー



第2章 公営住宅等の状況

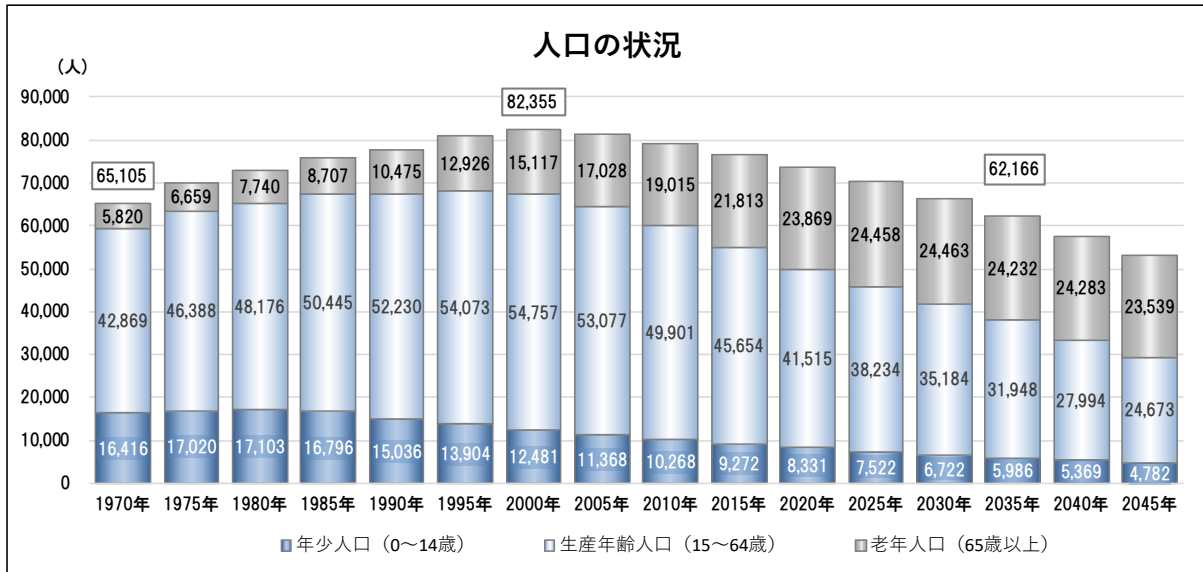
1.市を取り巻く環境

(1) 笠間市の人口・世帯等の動向

1-1. 人口の推移

本市の人口は、平成12（2000）年の82,355人をピークに減少傾向に転じて推移しており、35年後の令和17（2035）年には62,166人と、ピーク時の約7割まで人口が減少することが予想されます。

図表3：人口の推移と将来見通し

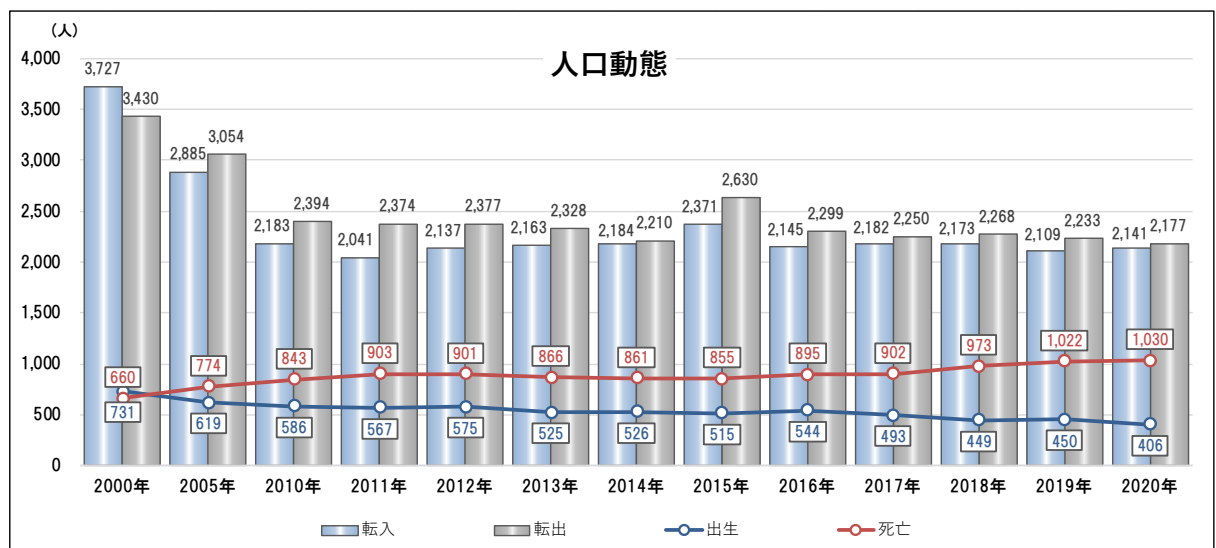


出典：令和4年度統計かさま、笠間市第2次総合計画（世帯数推計値）より作成

1-2. 人口動態

本市の転入・転出者の推移状況を見ると、転入者数より転出者数の方が多く転出超過の状況にありましたが、近年では転入・転出数がほぼ同程度となってきています。また、出生と死亡の推移状況を見ると、この20年間で出生数は5割近く減少し、死亡数は1.5倍以上増加しており、本市の人口は年々減少傾向にあります。

図表4：人口動態

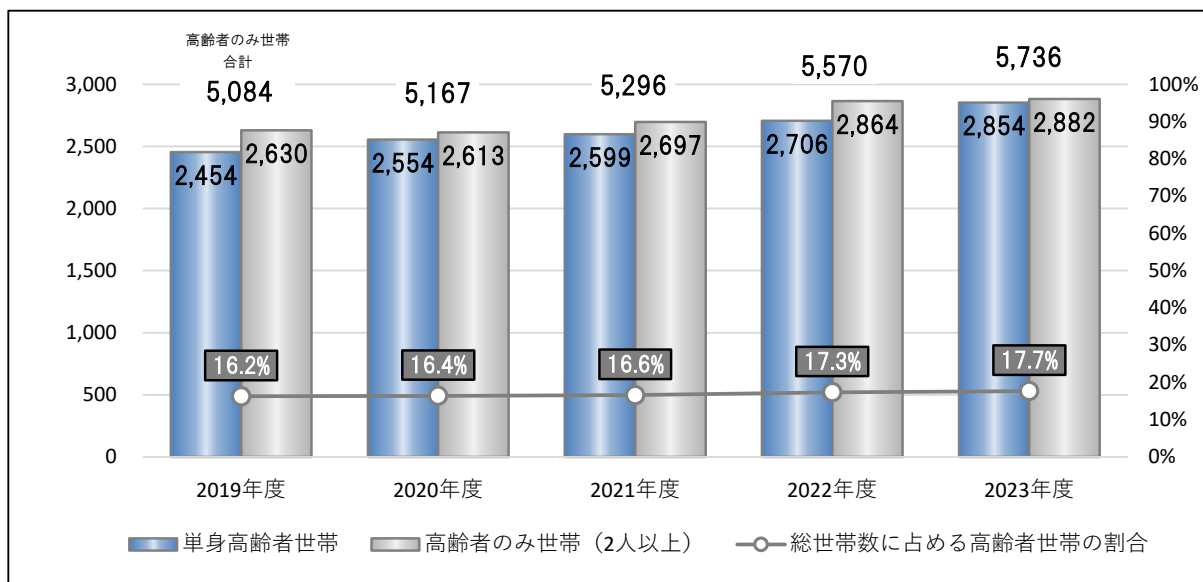


出典：令和4年度統計かさまより作成

1-3. 高齢者のみ世帯の推移

近年5年間（令和元（2019）年から令和5（2023）年の5年間。）の高齢者のみ世帯の推移をみると、総世帯数に占める高齢者のみ世帯の割合は、年々増加しており、令和元年の16.2%から17.7%増加し、17.7%となっています。また、単身高齢者世帯の増加率は14.0%（+400世帯）、2人以上の高齢者のみ世帯の増加率は8.7%（+252世帯）と、単身高齢者世帯の増加率が高くなっています。

図表5：高齢者のみ世帯の推移

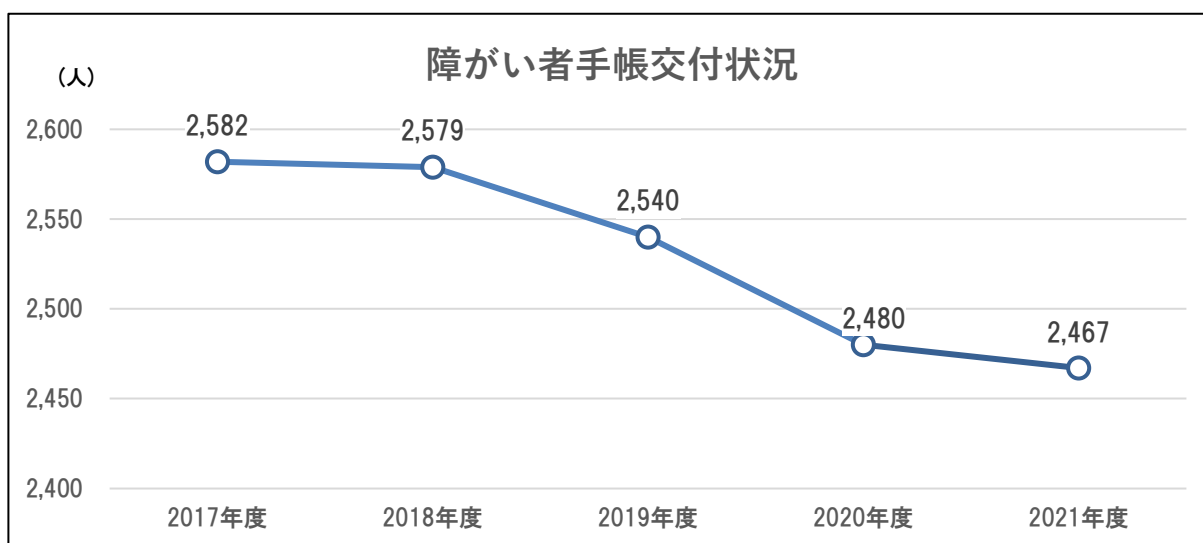


出典：かさま市統計資料より作成

1-4. 障がい者手帳交付状況の推移

近年5年間（平成29（2017）年から令和3（2021）年の5年間。）の障がい者手帳の交付状況をみると、交付数は年々減少傾向にあり、この5年間で115件（約4%）減少しています。

図表6：障がい者手帳交付状況の推移

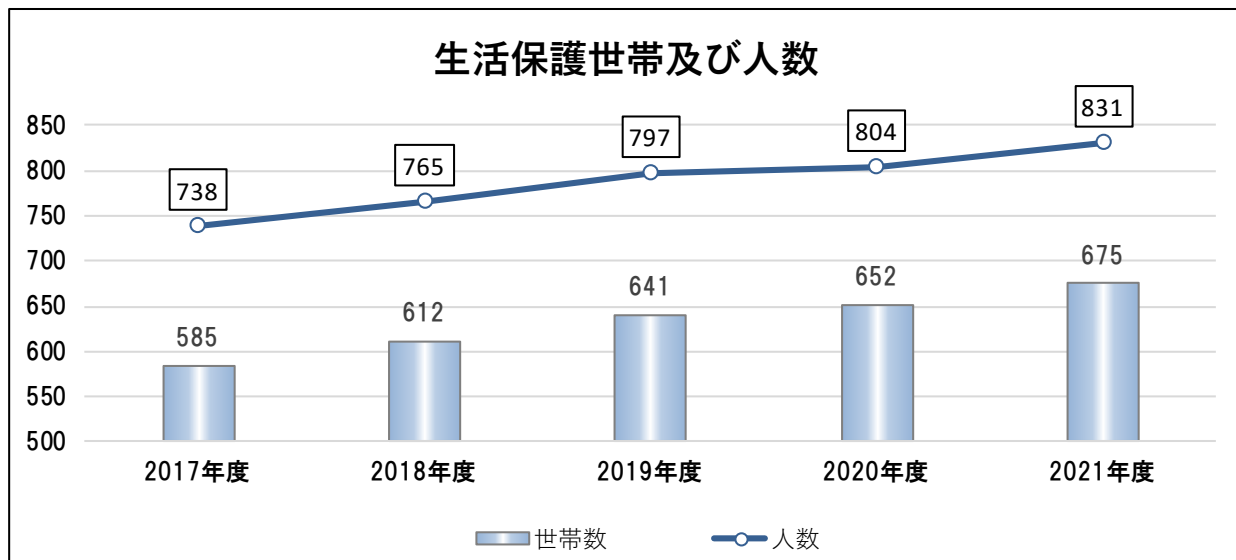


出典：令和4年度統計かさまより作成

1-5. 生活保護世帯及び人数の推移

近年5年間（平成29（2017）年から令和3（2021）年の5年間。）の生活保護世帯及び人数の状況を見ると、世帯数及び人数はともに増加傾向にあり、この5年間で世帯数は90世帯、人数は93人（約13%）増加しています。

図表7：生活保護世帯及び人数の推移

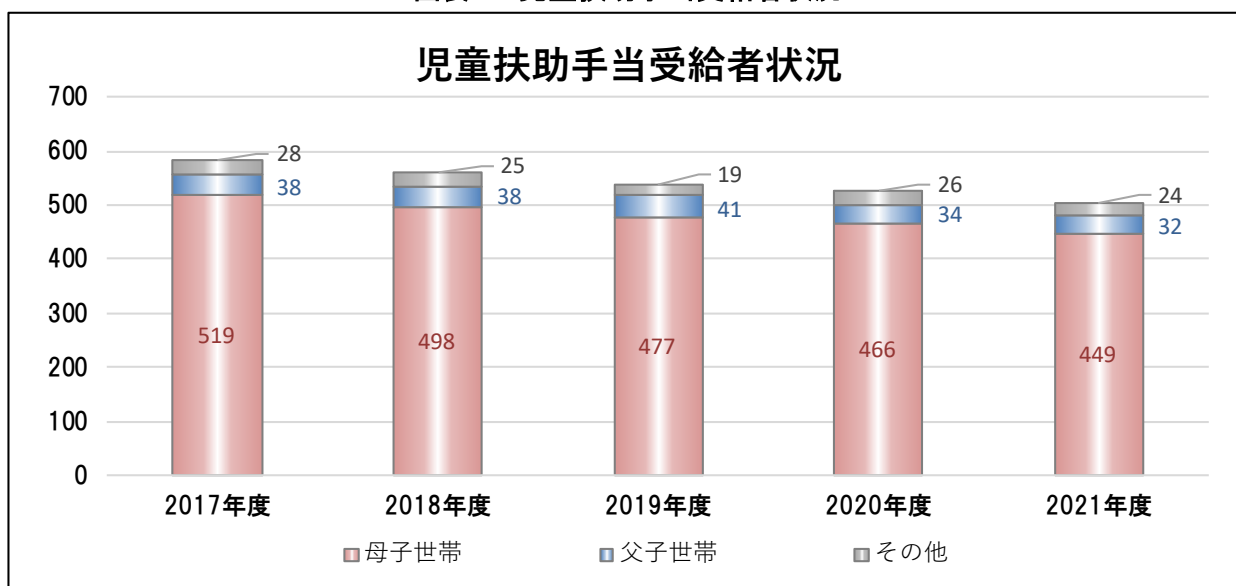


出典：令和4年度統計かさまより作成

1-6. 児童扶助手当受給者状況

近年5年間（平成29（2017）年から令和3（2021）年の5年間。）の児童扶助手当受給者の状況を見ると、少子化の影響により減少傾向に推移しています。また、児童扶助手当受給者の約9割が母子世帯となっています。

図表8：児童扶助手当受給者状況



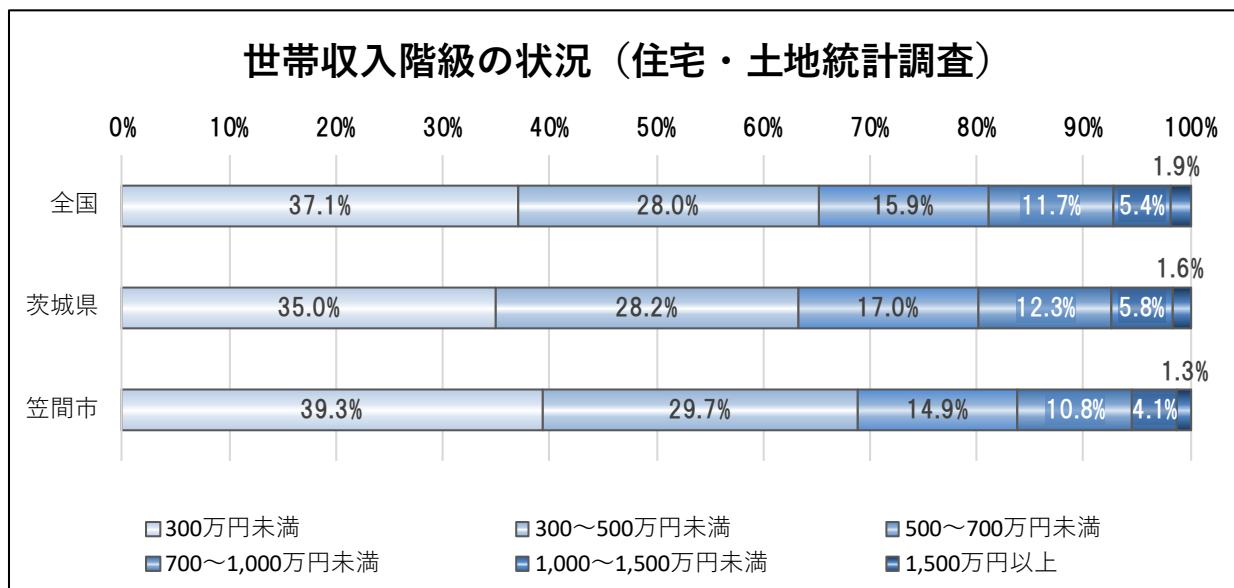
出典：令和4年度統計かさまより作成

1-7. 世帯収入階級の状況

平成30年住宅・土地統計調査による世帯収入階級の状況をみると、年収500万円未満の世帯が約7割と高い状況にあり、笠間市は全国及び茨城県と比較して世帯収入300万円未満の世帯割合(39.3%)が高い状況です。

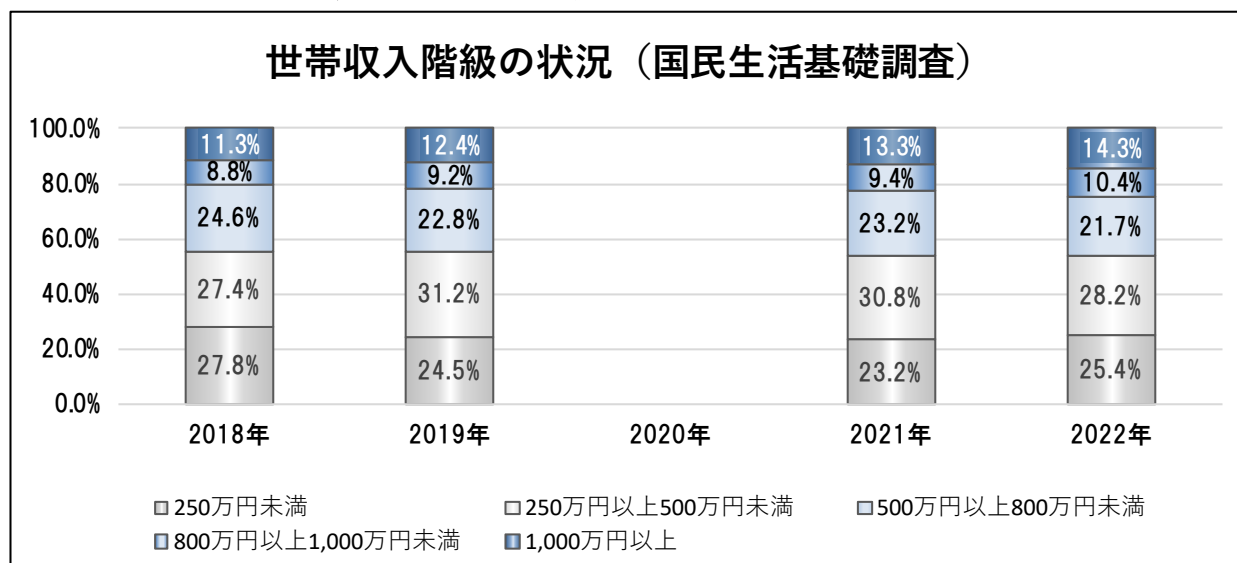
また、国民生活基礎調査(平成30(2018)年から令和4(2022)年の5年間。なお、令和2(2020)年は新型コロナウイルスの影響を受け未実施。)による世帯収入階級の状況をみると、各年収階級の割合に大きな変動はないことがわかります。

図表9：世帯収入階級の状況（住宅・土地統計調査）



出典：平成30年住宅・土地統計調査

図表10：世帯収入階級の状況（国民生活基礎調査）

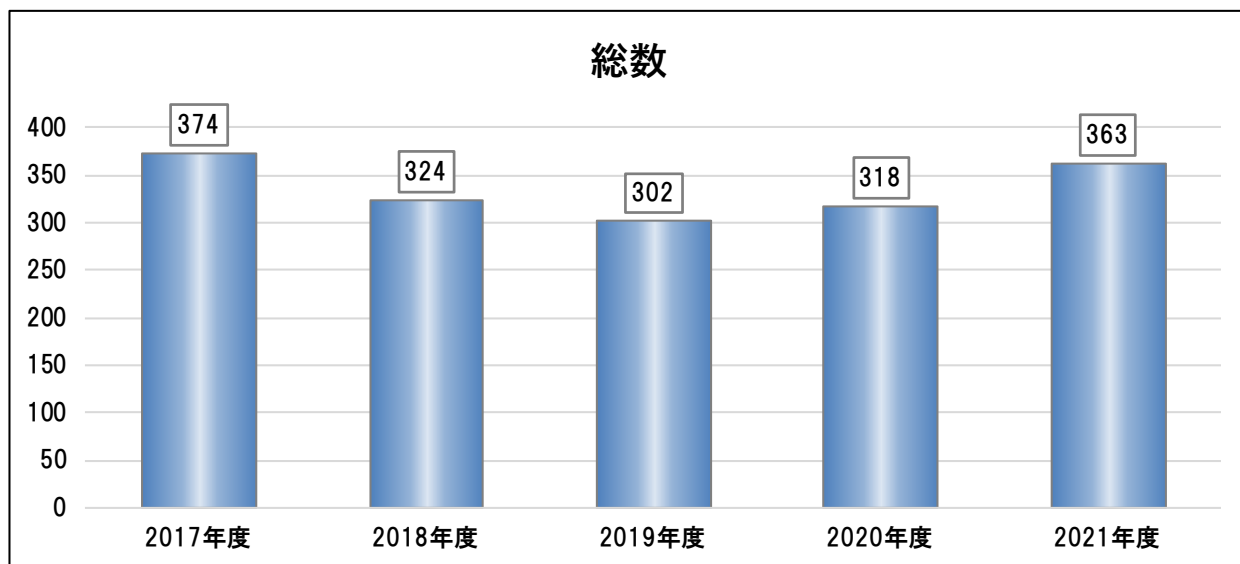


出典：国民生活基礎調査

1-8. 建築確認件数の推移

市内の建築確認件数（平成 29（2017）年から令和 3（2021）年の 5 年間。）の状況を見ると、新型コロナウイルスの影響下にあっても、蔓延前と同じ 300 件台を推移しています。

図表 11：建築確認件数の推移



出典：統計かさま

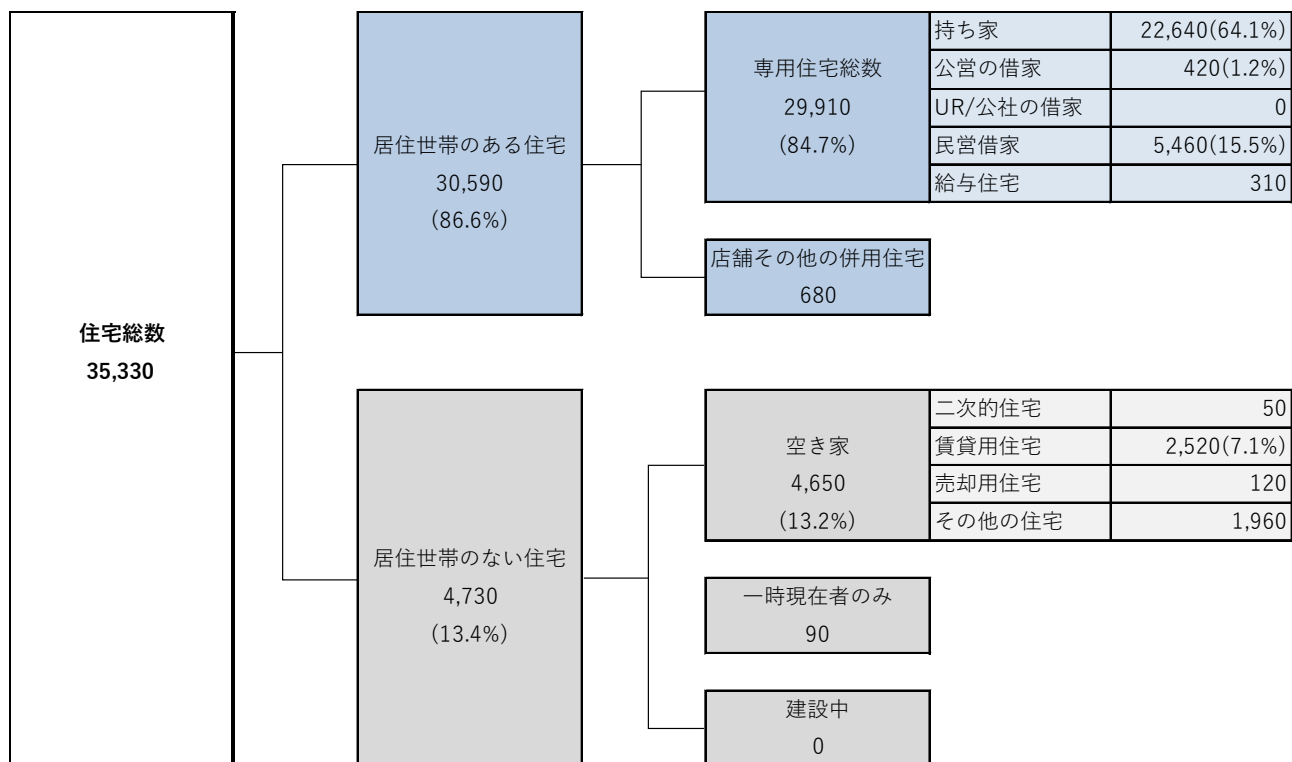
(2) 笠間市の住宅事情

2-1. 住宅ストックの構成

平成 30 年住宅・土地統計調査によると市内の住宅総数は 35,330 戸あり、うち、居住世帯のある住宅は 30,590 戸（86.6%）、居住世帯のない住宅は 4,730 戸（13.4%）です。このうち、市営住宅を含む公営の借家は 420 戸と住宅総数の 1.2%となります。

また、市内の空き家率は、13.2%となり、うち、賃貸用住宅は 2,520 戸と住宅総数の 7.1%を占めています。

図表 12：住宅ストックの構成



出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

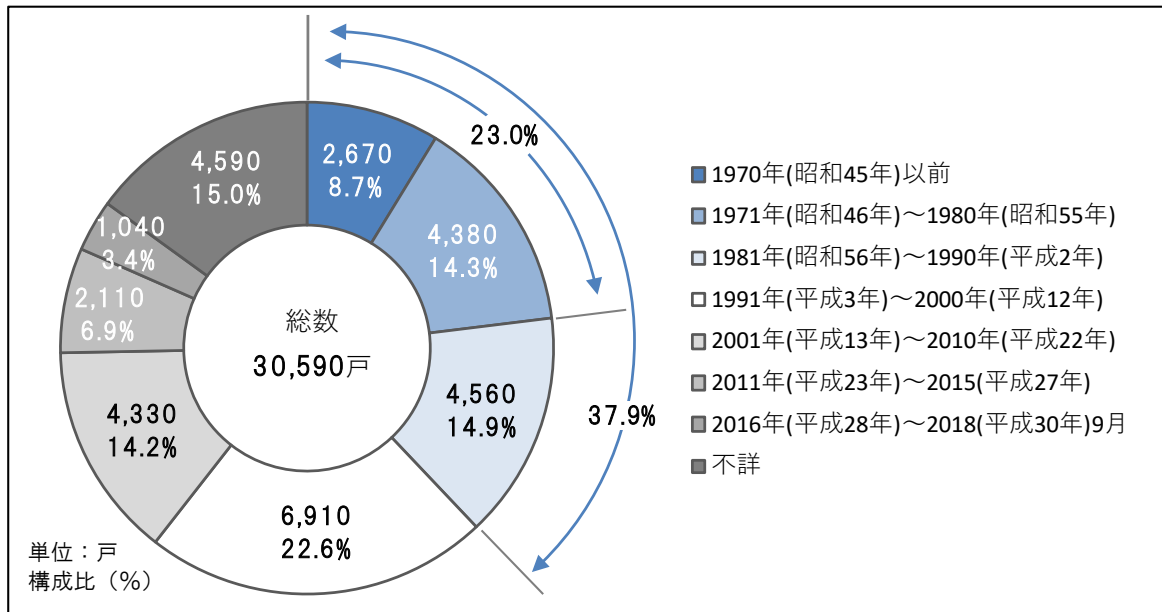
※住宅・土地統計調査は、第 1 位の値を繰り上げ処理するため、合計の値が合わない場合があります。

2-2. 住宅の建築時期

平成 30 年住宅・土地統計調査によると居住世帯のある住宅 30,590 戸のうち、昭和 56 年以前の旧耐震基準で建てられた住宅は 23.0% (7,050 戸) です。

また、建築後 30 年以上を経過した住宅は 37.9% であり、住宅総数の約 4 割を占めています。

図表 13：住宅の建築時期別の割合



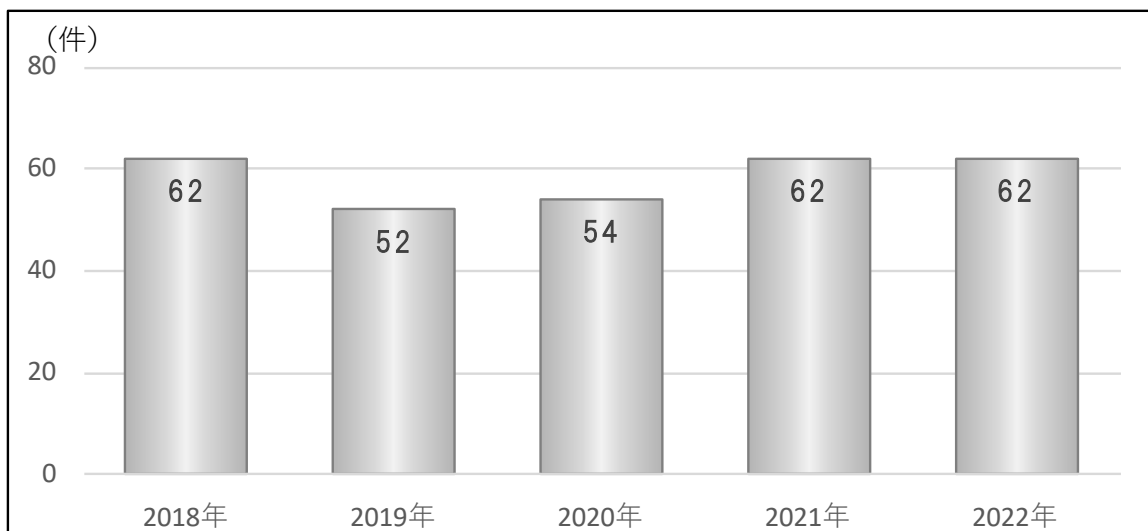
出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

2-3. 宅地の取引件数

国土交通省の土地総合情報システムによると平成 30 (2018) 年から令和 4 (2022) 年までの 5 年間で、市内の宅地 (土地及び建物) の取引件数は 292 件であり、年間平均で約 60 件が取引されています。取引された建物のうち、旧耐震基準で建てられた建物は 54 件 (18.5%) であり、新耐震基準の建物は 197 件 (67.5%)、建築時期不明の建物が 41 件 (14.0%) です。

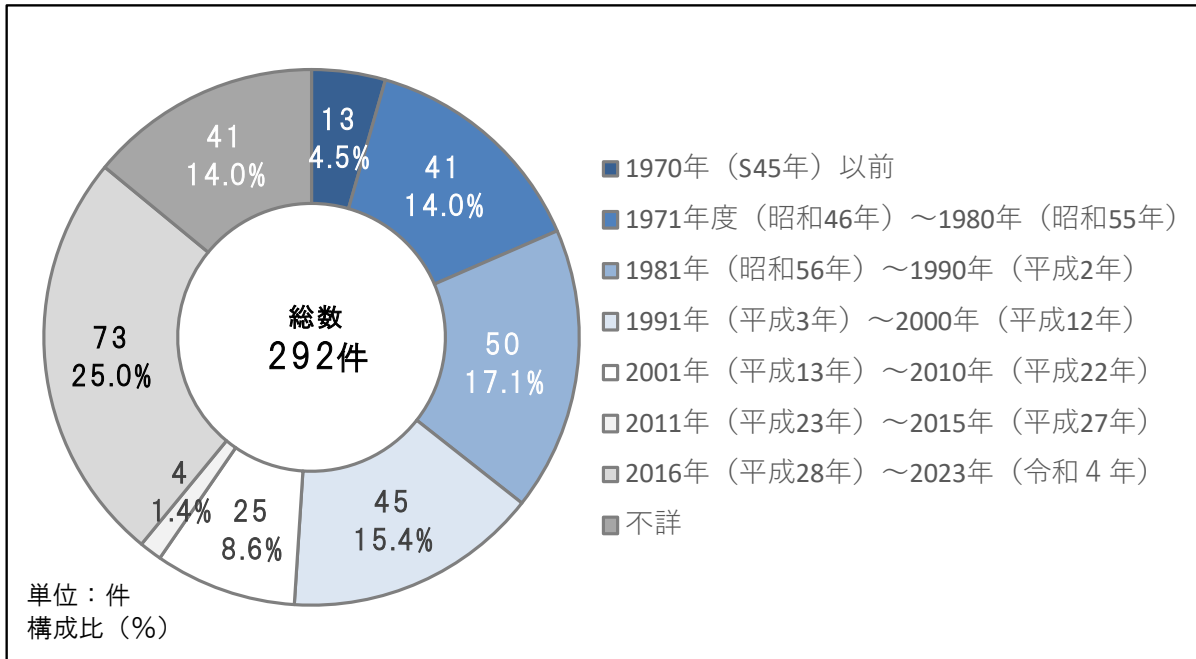
取引物件の鉄道最寄り駅をみると、最も取引が多い駅は友部駅の 141 件、次に、笠間駅の 63 件、岩間駅の 60 件の順となります。

図表 14：宅地 (土地と建物) の取引件数



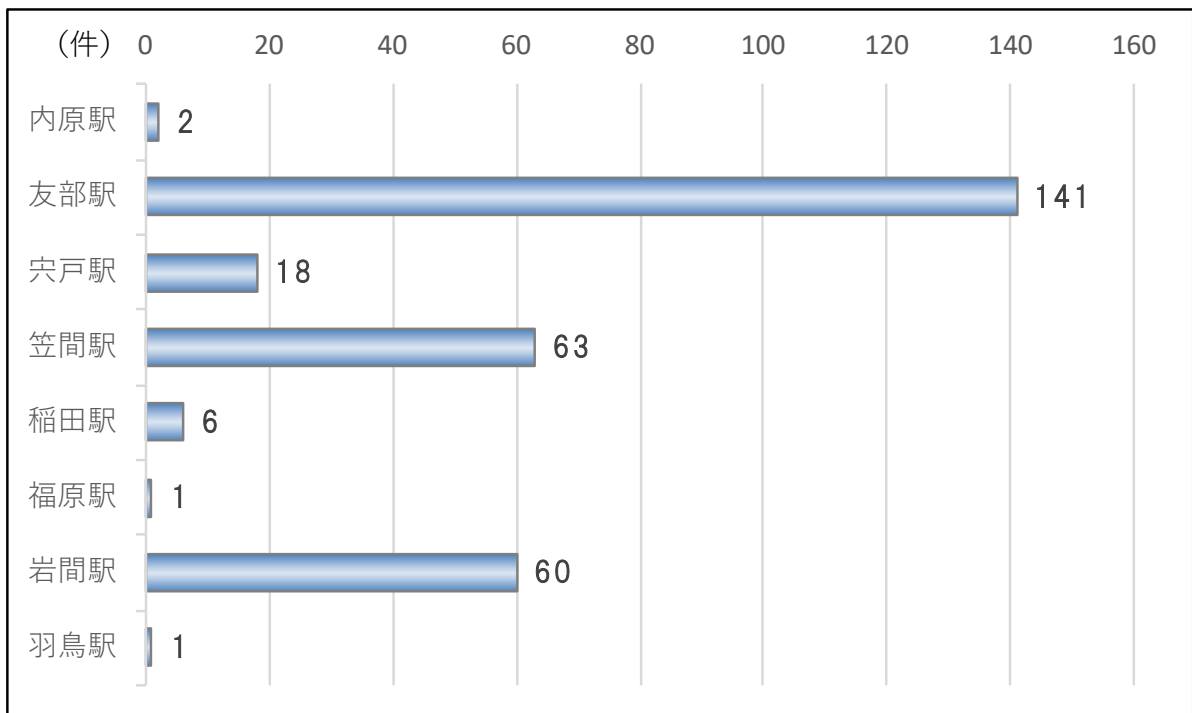
出典：土地総合情報システム/国土交通省

図表 15 : 取引された建物の建築時期



出典：土地総合情報システム/国土交通省

図表 16 : 取引された建物の鉄道最寄り駅

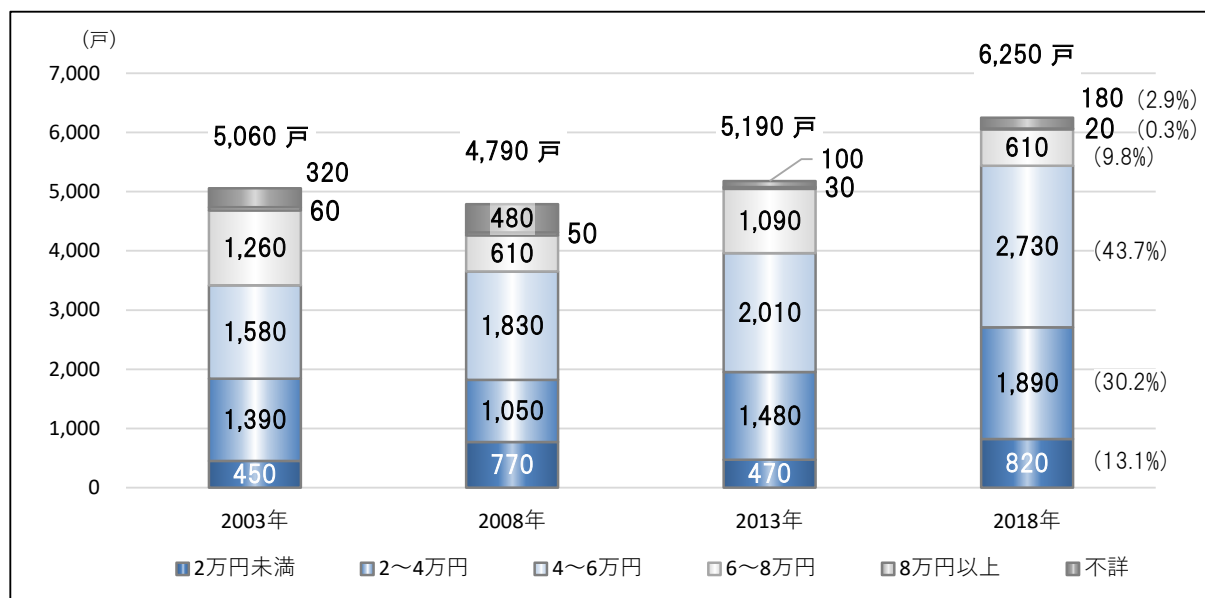


出典：土地総合情報システム/国土交通省

2-4. 借家居住世帯の家賃

住宅・土地統計調査によると、市内の賃貸住宅は増加傾向にあります。平成30（2018）年調査の一か月の家賃価格帯に着目すると、4万円から6万円の価格帯が43.7%（2,730戸）と最も多く、次に、2万円から4万円の30.2%（1,890戸）、2万円未満の13.1%（820戸）の順となり、家賃8万円以上の物件は1%未満（20戸）です。

図表 17：住宅の一か月あたり家賃の状況



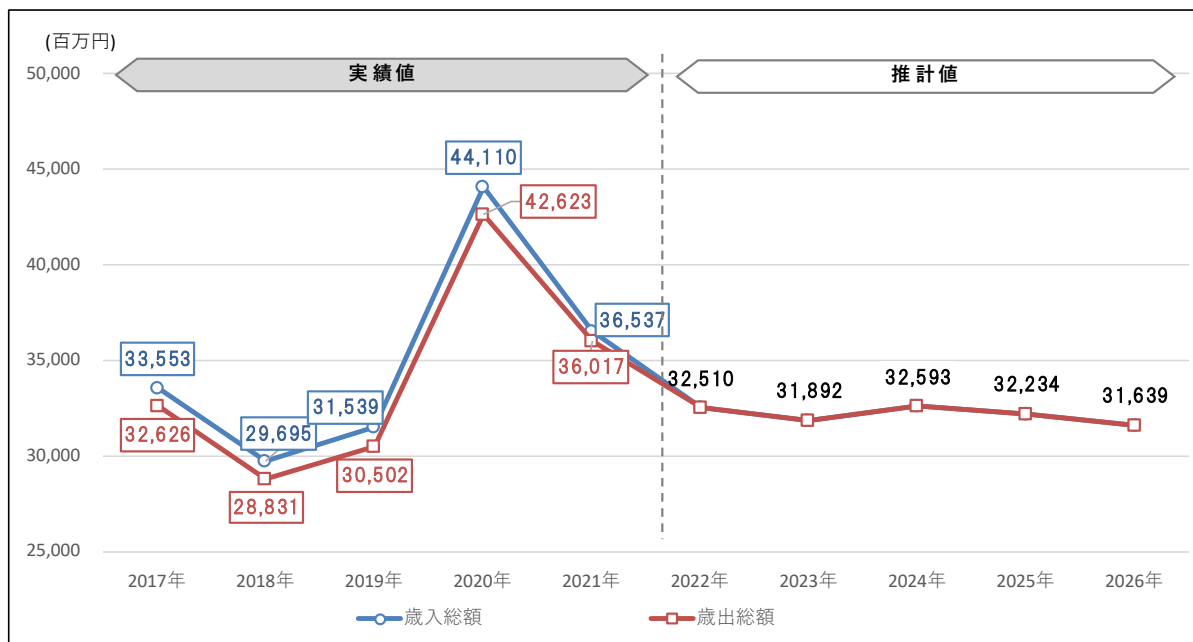
出典：住宅・土地統計調査より作成

※住宅・土地統計調査は、第1位の値を繰り上げ処理するため、合計の値が合わない場合があります。

(3) 笠間市の財政状況

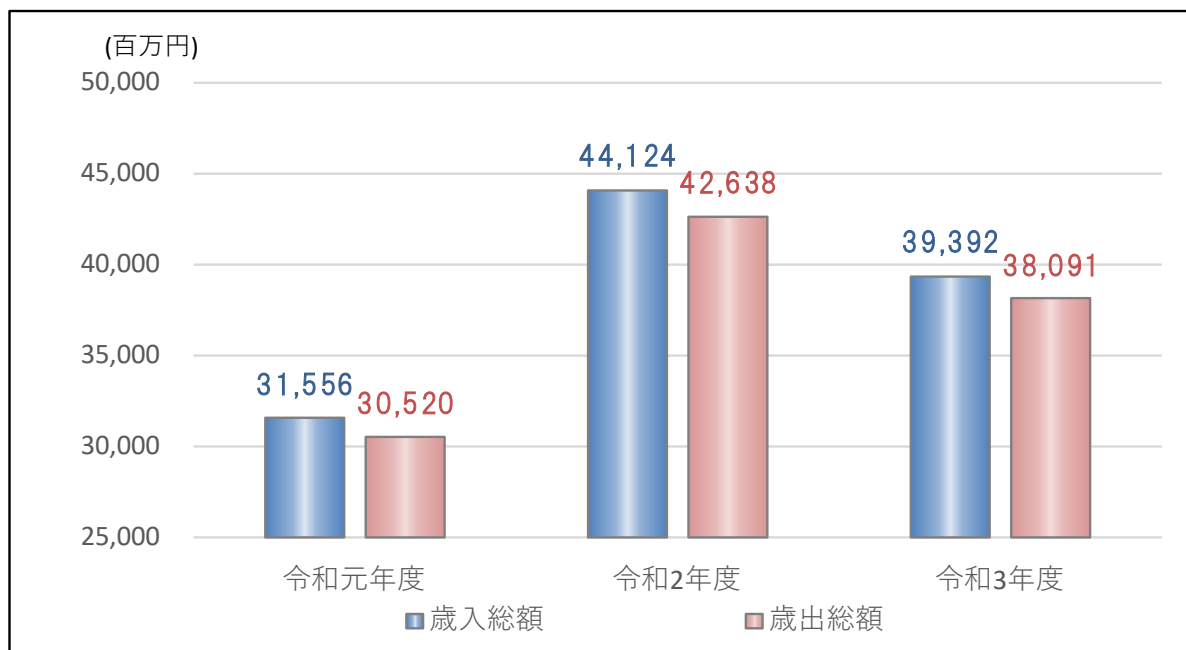
人口減少・少子高齢化が本格的に進展することにより、税収の減少が予想される一方で、社会保障関連経費の更なる増大や、高度経済成長期に整備された公共施設の更新経費に多額の支出が懸念されるなど、将来に向けた財政事情の見通しは、厳しいものとなっています。

図表 18：財政状況の推移と将来見通し



出典：笠間市第2次総合計画より

図表 19：過去3年間の財政状況



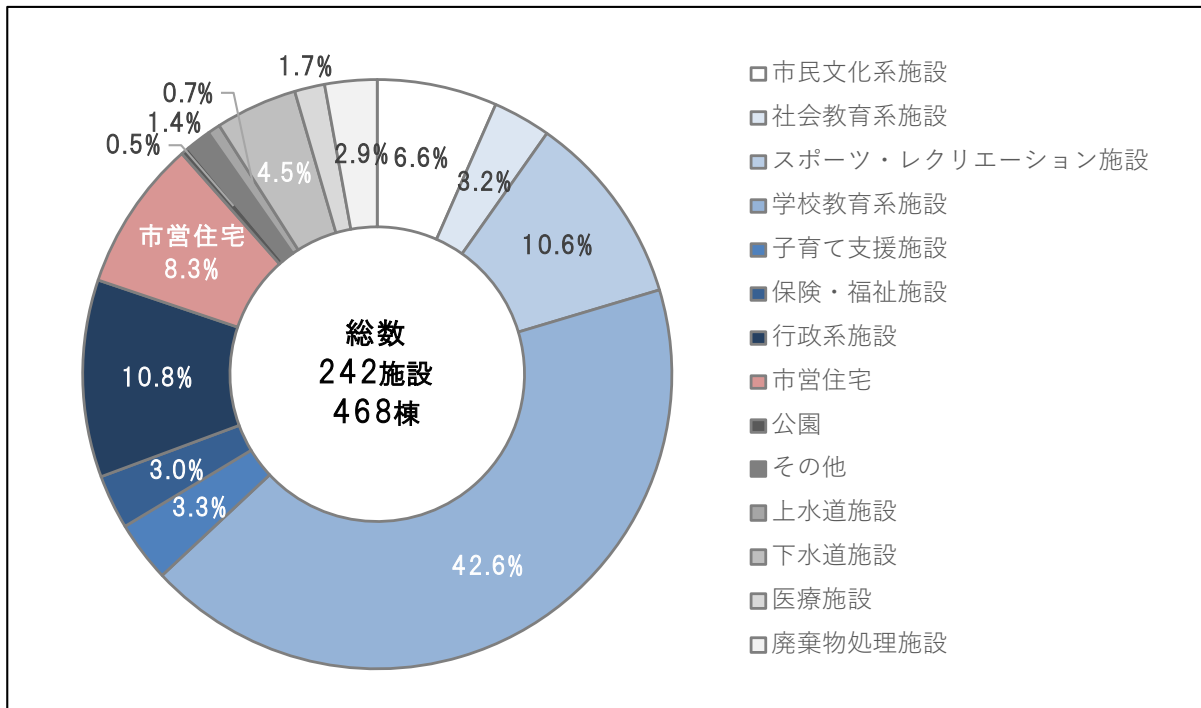
出典：令和4年度統計かさま

(4) 笠間市の公共施設の保有状況

令和 2（2020）年 4 月現在において、242 施設 468 棟、延床面積 235,017.33 m²の公共施設を保有しています。うち、市営住宅は 13 施設 71 棟、延床面積 19,468.75 m²であり、公共施設の延床面積における割合は、8.3%です。

令和 3（2021）年度に策定した笠間市公共施設等適正配置計画では、計画期間が終了する令和 27（2045）年度までに、施設保有面積の 20%削減に取り組みます。

図表 20：公共施設の保有状況



出典：笠間市公共施設等適正配置計画より

2. 公営住宅管理状況

(1) 公営住宅の立地条件・敷地条件

1-1. 市営住宅

市営住宅 13 団地のうち、福原住宅は特定用途制限地域に指定されており、その他の住宅団地は用途地域の指定はされていない状況です。

住宅団地における災害区域指定の状況をみると、寺崎住宅、佐城住宅、寺崎第 2 住宅、来栖住宅は、ハザードマップの浸水区域に該当します。

また、直下型地震を想定した建物の倒壊割合をみると、寺崎住宅、石井不動前住宅、寺崎第 2 住宅、石崎住宅、下市毛住宅は、他の住宅団地に比べて倒壊リスクの高い場所に立地しています。

図表 21：市営住宅の立地条件・敷地条件

団地名	所在地	都市計画用途	敷地面積	所有区分	災害区域指定			
					浸水区域	倒壊する建物割合※	急傾斜地崩壊危険箇所	土石流危険渓流
寺崎住宅	寺崎 16	都市計画区域内無指定	6,043 m ²	市有地	0.5-3.0 m	6-10%	対象外	対象外
石井不動前住宅	石井 1817-2	都市計画区域内無指定	6,007 m ²	市有地	対象外	6-10%	対象外	対象外
佐城住宅	金井 95-2	都市計画区域内無指定	2,016 m ²	市有地	0.5-3.0 m	0-5%	対象外	対象外
寺崎第 2 住宅	寺崎 29-2	都市計画区域内無指定	4,031 m ²	市有地	0.5-3.0 m	6-10%	対象外	対象外
稲田第 2 住宅 (簡平)	稲田 1870-1	都市計画区域内無指定	3,367 m ²	市有地	対象外	0-5%	対象外	対象外
北の入住宅	箱田 941-1	都市計画区域内無指定	4,337 m ²	市有地	対象外	0-5%	対象外	対象外
石崎住宅	石井 1828	都市計画区域内無指定	5,308 m ²	市有地	対象外	6-10%	対象外	対象外
下市毛住宅	下市毛 1319-9	都市計画区域内無指定	6,866 m ²	市有地	対象外	6-10%	対象外	対象外
稲田第 2 住宅 (木造)	稲田 1870-3	都市計画区域内無指定	4,917 m ²	市有地	対象外	0-5%	対象外	対象外
来栖住宅	来栖 1238-1	都市計画区域内無指定	2,328 m ²	市有地	0.5-3.0 m	0-5%	対象外	対象外
石井第 2 住宅	石井 1725-4	都市計画区域内無指定	5,145 m ²	市有地	対象外	0-5%	対象外	対象外
福原住宅 (木造)	福原 43-1	特定用途制限地域	3,132 m ²	市有地	対象外	0-5%	対象外	対象外
福原住宅 (耐火)	福原 41-5	特定用途制限地域	11,202 m ²	市有地	対象外	0-5%	対象外	対象外

※倒壊する建物割合：予想震度で倒壊すると考えられる建物の割合/地域の危険度マップ

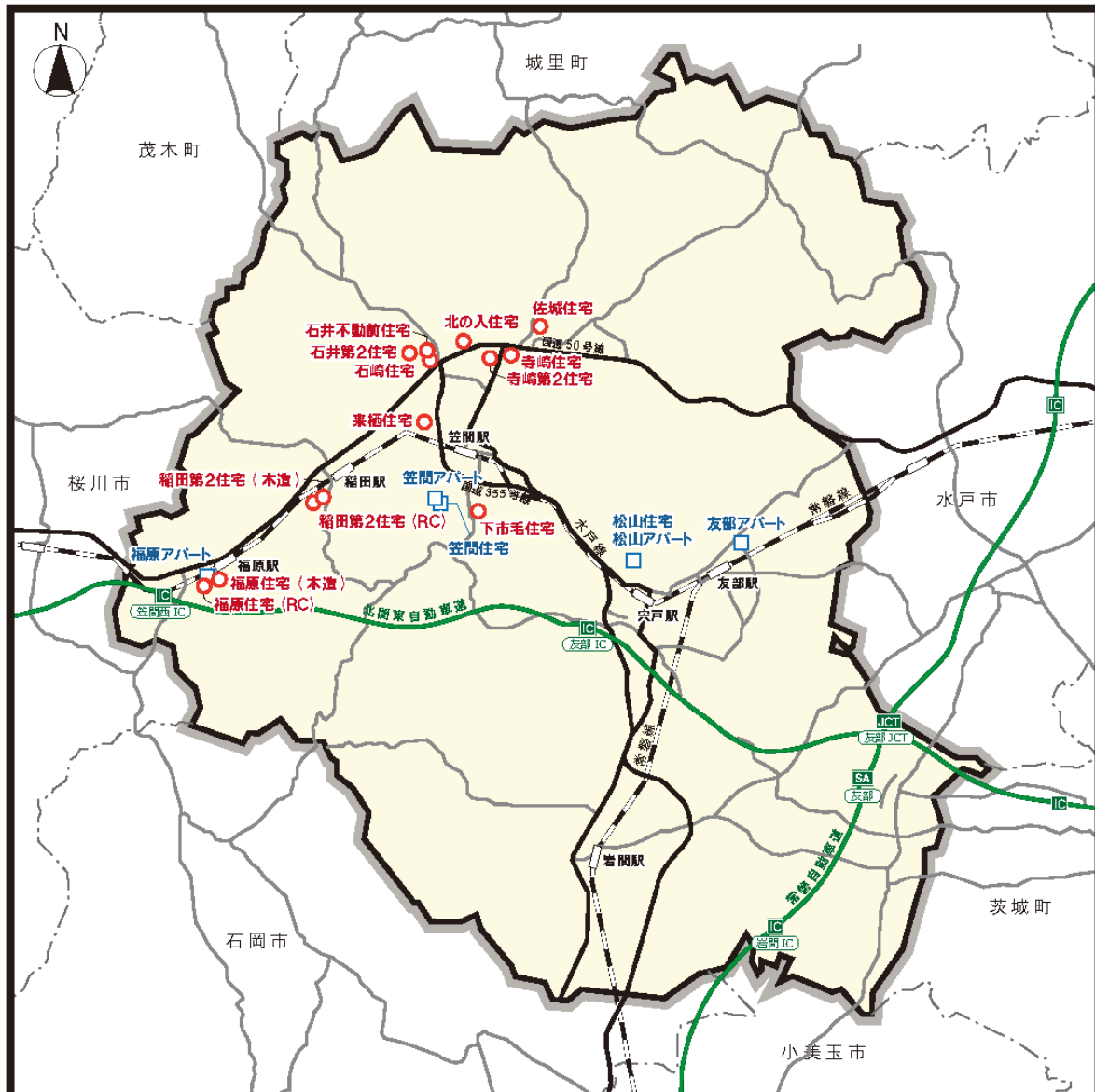
1-2. 県営住宅

県営住宅は、市内に6団地253戸が整備されています。

図表 22：県営住宅整備状況

団地名	所在地	竣工年度	管理戸数	住戸面積
笠間アパート	来栖 2628-1	H10～H12	65	54.10～69.99
笠間住宅	来栖 2628-1	H11～H13	24	75.51～78.75
福原アパート	福原 75-9	H13～H15	60	59.82
松山アパート	大田町 208-575	S59	36	61.19
松山住宅	大田町 208-575	S64	8	70.38～72.80
友部アパート	鴻巣 657-298	H11～H12	60	59.80～73.70
合計			253	

図表 23：公営住宅位置図



(2) 住棟整備状況

2-1. 団地の共同施設整備状況

■集会所の整備状況

市営住宅 13 団地のうち、集会所が整備されているのは、石崎住宅、下市毛住宅、福原住宅（木造）、福原住宅（RC）の 4 団地（30.8%）です。なお、福原住宅の集会所は県営住宅との共用となっています。

■児童遊園の整備状況

市営住宅 13 団地のうち、児童遊園が整備されているのは、稲田第 2 住宅（簡易耐火平屋）、北の入住宅、石崎住宅、石井第 2 住宅の 4 団地（30.8%）です。

■駐輪場の整備状況

市営住宅 13 団地のうち、駐輪場が整備されているのは、下市毛住宅、福原住宅（RC）の 2 団地（15.4%）です。

■駐車場の整備状況

市営住宅 13 団地のうち、駐車場が整備されているのは、石崎住宅、下市毛住宅、稲田第 2 住宅（木造）、来栖住宅、石井第 2 住宅、福原住宅（木造）、福原住宅（RC）の 7 団地（53.8%）です。なお、各団地の駐車台数は、管理戸数に対して 1 台となります。

図表 24：共同施設整備状況

集会所	児童遊園	駐輪場	駐車場
4 (30.8%)	4 (30.8%)	2 (15.4%)	7 (53.8%)

図表 25：共同施設整備状況一覧

団地名	集会所	児童遊園	駐輪場	駐車場
寺崎住宅				
石井不動前住宅				
佐城住宅				
寺崎第 2 住宅				
稲田第 2 住宅（簡平）		○		
北の入住宅		○		
石崎住宅	○	○		○
下市毛住宅	○		○	○
稲田第 2 住宅（木造）				○
来栖住宅				○
石井第 2 住宅		○		○
福原住宅（木造）	○※			○
福原住宅（RC）	○※		○	○

※福原住宅（木造）及び（RC）の集会場は、併設する県営住宅との共同施設です。

2-2. 住棟の整備状況

本市では、市営住宅 13 団地 69 棟 351 戸を管理しています。

最も古い住棟は、昭和 45（1970）年に建てられた寺崎住宅の簡易耐火構造平屋建てであり、建設から 53 年が経過しています。

笠間市公共施設等適正配置計画の建物の目標使用年数をみると、寺崎住宅などの木造及び簡易耐火構造住宅の 37 棟 161 戸（45.9%）は、すでに目標使用年数の 40 年を経過しています。また、目標使用年数及び公営住宅法の耐用年数の 1/2 を経過した住棟は、27 棟 142 戸（40.5%）となり、市営住宅の老朽化が進行しています。

このため、目標使用年数を超過し、住棟の老朽化が進行している寺崎住宅、石井不動前住宅、佐城住宅、寺崎第 2 住宅、稲田第 2 住宅（簡易耐火平屋）、北の入住宅の 6 団地は、入居の募集を停止している状況です。

また、住棟の耐震性能に着目すると、建築基準法の新耐震基準（昭和 56（1981）年以降）で建てられた住棟は、石崎住宅 C・D 棟、下市毛住宅、稲田第 2 住宅（木造）、来栖住宅、石井第 2 住宅、福原住宅（木造）、福原住宅（RC）の 30 棟 160 戸（45.6%）です。なお、昭和 56（1981）年以前に建てられた旧耐震基準住棟の 39 棟 191 戸のうち、石崎住宅の 2 棟は、耐震診断調査の結果、耐震性能を満たしていることを確認しています。その他の旧耐震基準で建てられた木造及び簡易耐火構造の住棟は、住棟の耐用期限などを理由に耐震調査は行っていない状況です。

※本計画では、RC 構造の住宅は、公営住宅法の規定に基づき 70 年間活用し、その他の住宅は、笠間市公共施設等適正配置計画の定める目標使用年数の 40 年間活用するものとします。

図表 26 : 市営住宅一覧

団地名	棟名	構造 階数	建設年度	棟数	戸数	間取り	住宅規模	備考
寺崎住宅		簡 1	S45(1970)	4	20	2K	34.00	募集停止
		簡 1	S46(1971)	6	30	2K	34.00 (20戸) 39.45 (10戸)	募集停止
石井不動前住宅		簡 1	S47(1972)	6	30	2K	34.00 (20戸) 39.45 (10戸)	募集停止
		簡 1	S48(1973)	6	30	2K	34.00 (20戸) 39.45 (10戸)	募集停止
佐城住宅		簡 1	S50(1975)	3	10	2K	41.57	募集停止
寺崎第 2 住宅		簡 1	S51(1976)	2	10	3K	44.90	募集停止
		簡 1	S52(1977)	2	10	3K	44.90	募集停止
稲田第 2 住宅 (簡平)		簡 1	S52(1977)	2	7	3DK	48.24	募集停止
		簡 1	S53(1978)	2	6	3DK	48.24	募集停止
北の入住宅		木 1	S54(1979)	4	8	3DK	51.75	募集停止
石崎住宅	A 棟	耐 3	S54(1979)	1	18	3DK	65.31	
	B 棟	耐 3	S55(1980)	1	12	3DK	65.31	
	C 棟	耐 3	S56(1981)	1	12	3DK	65.31	
	D 棟	耐 3	S57(1982)	1	12	3DK	65.31	
下市毛住宅	A 棟	耐 3	S58(1983)	1	12	3DK	67.90	
	B 棟	耐 4	S59(1984)	1	16	3DK	67.90	
	C 棟	耐 4	S60(1985)	1	16	3DK	67.90	
	D 棟	耐 3	S61(1986)	1	6	3DK	67.90	
稲田第 2 住宅 (木造)	A・B 棟	木 1	S62(1987)	2	4	2LDK	64.57	
	C・D 棟	木 1	H10(1998)	2	4	2LDK	78.67	
	E・F 棟	木 1	H11(1999)	2	4	2LDK	77.75	
来栖住宅	A 棟～C 棟	木 2	S63(1988)	3	6	2LDK	69.14	
	D 棟～F 棟	木 2	H1(1989)	3	6	2LDK	69.14	
	G・H 棟	木 2	H2(1990)	2	4	2LDK	69.14	
石井第 2 住宅	姫棟	耐 3	H3(1991)	1	6	3DK	74.14	
	春棟	耐 3	H5(1993)	1	12	2LDK	77.23	
	蟬棟	耐 3	H7(1995)	1	6	3DK	83.56	
福原住宅(木造)	A 棟～E 棟	木 2	H14(2002)	5	10	2LDK	74.33	
福原住宅(RC)	A 棟 11～34	耐 3	H16(2004)	1	12	2LDK	59.41 (6戸) 60.52 (6戸)	
	B 棟 11～34	耐 3	H19(2007)	1	12	1LDK	63.37 (6戸) 63.84 (6戸)	
合計				69	351			

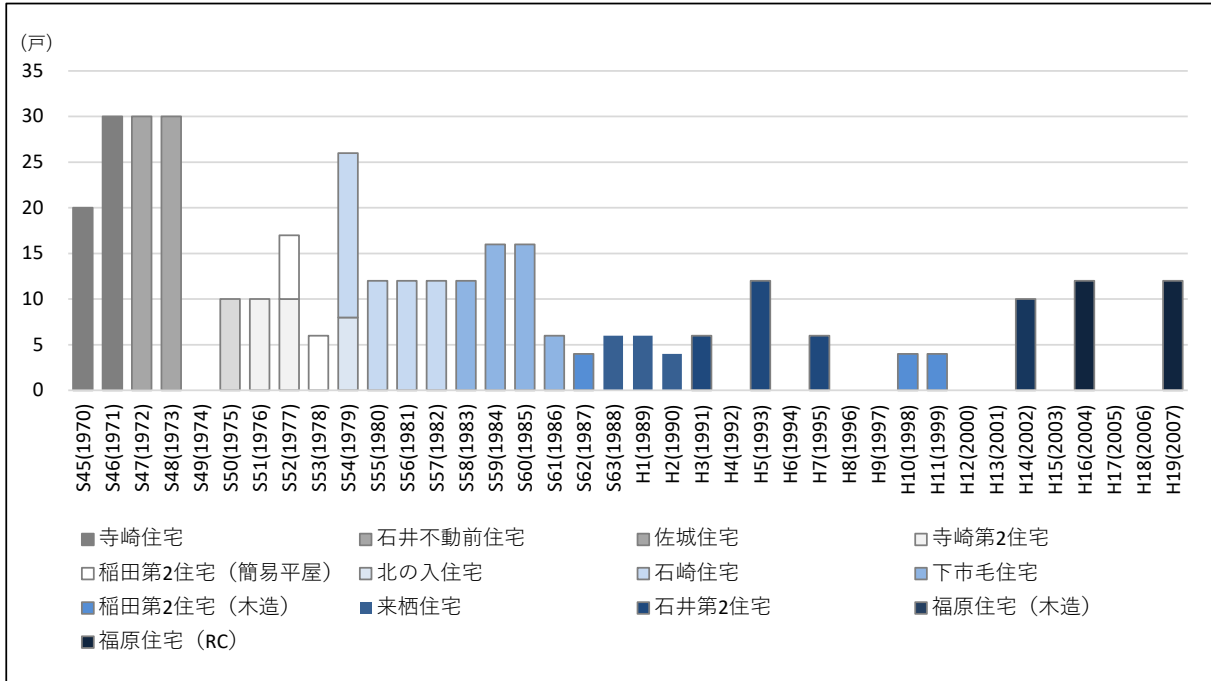
※木：木造、簡：簡易耐火構造、耐：耐火構造

図表 27 : 住棟の経過状況

団地名	住棟名	構造 階数	建設年度	棟数	戸数	目標 年数	残り 年数	経過		1/2 経過	
								棟数	戸数	棟数	戸数
寺崎住宅		簡 1	S45(1970)	4	20	40	-13	4	20		
		簡 1	S46(1971)	6	30	40	-12	6	30		
石井不動産前住宅		簡 1	S47(1972)	6	30	40	-11	6	30		
		簡 1	S48(1973)	6	30	40	-10	6	30		
佐城住宅		簡 1	S50(1975)	3	10	40	-8	3	10		
寺崎第 2 住宅		簡 1	S51(1976)	2	10	40	-7	2	10		
		簡 1	S52(1977)	2	10	40	-6	2	10		
稲田第 2 住宅 (簡平)		簡 1	S52(1977)	2	7	40	-6	2	7		
		簡 1	S53(1978)	2	6	40	-5	2	6		
北の入住宅		木 1	S54(1979)	4	8	40	-4	4	8		
石崎住宅	A 棟	耐 3	S54(1979)	1	18	70	26			1	18
	B 棟	耐 3	S55(1980)	1	12	70	27			1	12
	C 棟	耐 3	S56(1981)	1	12	70	28			1	12
	D 棟	耐 3	S57(1982)	1	12	70	29			1	12
下市毛住宅	A 棟	耐 3	S58(1983)	1	12	70	30			1	12
	B 棟	耐 4	S59(1984)	1	16	70	31			1	16
	C 棟	耐 4	S60(1985)	1	16	70	32			1	16
	D 棟	耐 3	S61(1986)	1	6	70	33			1	6
稲田第 2 住宅 (木造)	A・B 棟	木 1	S62(1987)	2	4	40	4			2	4
	C・D 棟	木 1	H10(1998)	2	4	40	15			2	4
	E・F 棟	木 1	H11(1999)	2	4	40	16			2	4
来栖住宅	A 棟～C 棟	木 2	S63(1988)	3	6	40	5			3	6
	D 棟～F 棟	木 2	H1(1989)	3	6	40	6			3	6
	G・H 棟	木 2	H2(1990)	2	4	40	7			2	4
石井第 2 住宅	姫棟	耐 3	H3(1991)	1	6	70	38				
	春棟	耐 3	H5(1993)	1	12	70	40				
	蟬棟	耐 3	H7(1995)	1	6	70	42				
福原住宅 (木造)	A 棟～E 棟	木 2	H14(2002)	5	10	40	19			5	10
福原住宅 (RC)	A 棟 11～34	耐 3	H16(2004)	1	12	70	51				
	B 棟 11～34	耐 3	H19(2007)	1	12	70	54				
合計				69	351			37	161	27	142

※木：木造、簡：簡易耐火構造、耐：耐火構造

図表 28 : 市営住宅の整備状況



図表 29 : 住棟の目標使用年数

構造	公営住宅法 耐用年数	笠間市公共施設等 適正配置計画目標使用年数	本計画の 目標使用年数
耐火構造	70年	60年	70年
準耐火構造	45年	40年	40年
簡易耐火構造 2階	45年		
簡易耐火構造平屋	30年		
木造	30年		

2-3. 住棟の設備状況

■浴室整備状況

浴室に浴槽を整備している住棟は、石崎住宅、下市毛住宅、稲田第2住宅（木造）CからF棟、石井第2住宅、福原住宅（木造）、福原住宅（RC）の6団地22棟90戸（25.6%）です。

■3箇所給湯整備状況

3箇所給湯を整備している住棟は、稲田第2住宅（木造）CからF棟、石井第2住宅（春棟2戸）、福原住宅（木造）、福原住宅（RC）の4団地12棟44戸（12.5%）です。

■トイレ水洗化整備状況

トイレを水洗化している住棟は、佐城住宅、稲田第2住宅（簡易耐火平屋）、石崎住宅、下市毛住宅、稲田第2住宅（木造）、来栖住宅、石井第2住宅、福原住宅（木造）、福原住宅（RC）の9団地39棟213戸です。

■エレベーター整備状況

エレベーターを整備している住棟は、福原住宅（RC）のA・B棟の2棟です。

図表 30：住棟の設備状況

浴室		3箇所給湯		トイレ水洗化	
浴槽付	浴室のみ	整備済み	未整備	整備済み	未整備
90 (25.6%)	261 (74.4%)	44 (12.5%)	307 (87.5%)	213 (60.7%)	138 (39.3%)

図表 31 : 住棟の設備状況一覧

団地名	住棟名	構造階数	建設年度	棟数	戸数	浴室		3 箇所給湯		トイレ 水洗化	
						浴槽付	浴室のみ	整備済み	未整備	整備済み	未整備
寺崎住宅		簡 1	S45(1970)	4	20		20		20		20
		簡 1	S46(1971)	6	30		30		30		30
石井不動前住宅		簡 1	S47(1972)	6	30		30		30		30
		簡 1	S48(1973)	6	30		30		30		30
佐城住宅		簡 1	S50(1975)	3	10		10		10	10	
寺崎第 2 住宅		簡 1	S51(1976)	2	10		10		10		10
		簡 1	S52(1977)	2	10		10		10		10
稲田第 2 住宅 (簡平)		簡 1	S52(1977)	2	7		7		7	7	
		簡 1	S53(1978)	2	6		6		6	6	
北の入住宅		木 1	S54(1979)	4	8		8		8		8
石崎住宅	A 棟	耐 3	S54(1979)	1	18	4	14		18	18	
	B 棟	耐 3	S55(1980)	1	12	3	9		12	12	
	C 棟	耐 3	S56(1981)	1	12	3	9		12	12	
	D 棟	耐 3	S57(1982)	1	12	1	11		12	12	
下市毛住宅	A 棟	耐 3	S58(1983)	1	12	3	9		12	12	
	B 棟	耐 4	S59(1984)	1	16	5	11		16	16	
	C 棟	耐 4	S60(1985)	1	16	3	13		16	16	
	D 棟	耐 3	S61(1986)	1	6	2	4		6	6	
稲田第 2 住宅 (木造)	A・B 棟	木 1	S62(1987)	2	4		4		4	4	
	C・D 棟	木 1	H10(1998)	2	4	4		4		4	
	E・F 棟	木 1	H11(1999)	2	4	4		4		4	
来栖住宅	A 棟～C 棟	木 2	S63(1988)	3	6		6		6	6	
	D 棟～F 棟	木 2	H1(1989)	3	6		6		6	6	
	G・H 棟	木 2	H2(1990)	2	4		4		4	4	
石井第 2 住宅	姫棟	耐 3	H3(1991)	1	6	6			6	6	
	春棟	耐 3	H5(1993)	1	12	12		2	10	12	
	蟬棟	耐 3	H7(1995)	1	6	6			6	6	
福原住宅 (木造)	A 棟～E 棟	木 2	H14(2002)	5	10	10		10		10	
福原住宅 (RC)	A 棟 11～34	耐 3	H16(2004)	1	12	12		12		12	
	B 棟 11～34	耐 3	H19(2007)	1	12	12		12		12	
合計				69	351	90	261	44	307	213	138

※木：木造、簡：簡易耐火構造、耐：耐火構造

(3) 市営住宅の入居状況

3-1. 各団地の入居状況

市営住宅管理戸数 351 戸うち、217 世帯が入居しており、入居率は 61.8%です。

なお、寺崎住宅、石井不動前住宅、佐城住宅、寺崎第 2 住宅、稲田第 2 住宅（簡易耐火平屋）、北の入住宅の 6 団地は、住棟の老朽化などを理由に募集を停止しており、実質入居率は 100%となります。

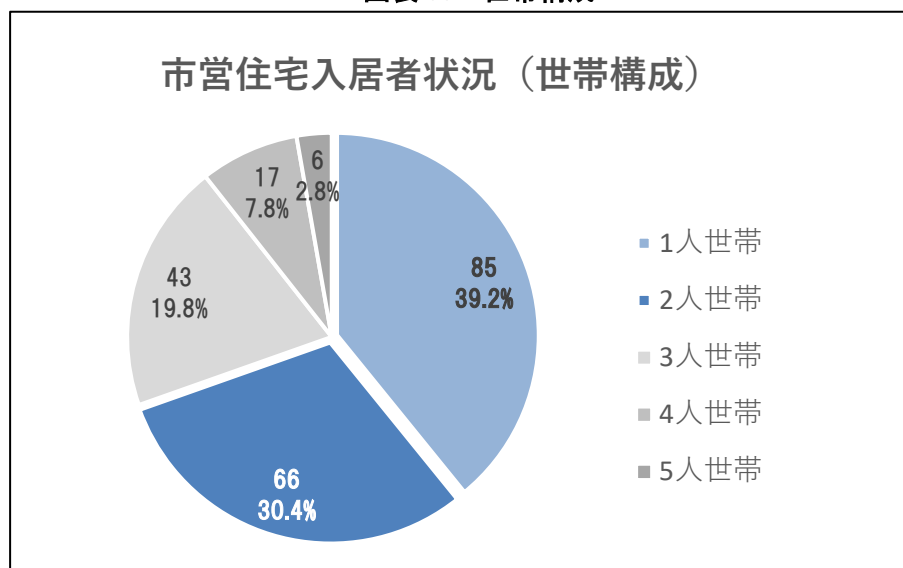
図表 32：各団地の入居状況

住宅名	全体戸数	入居戸数	募集停止	空き戸数	入居率
寺崎住宅	50	20	30	0	—
石井不動前住宅	60	31	29	0	—
佐城住宅	10	5	5	0	—
寺崎第 2 住宅	20	9	11	0	—
稲田第 2 住宅（簡平）	8	6	2	0	—
北の入住宅	13	10	3	0	—
石崎住宅	54	43	0	11	79.6%
下市毛住宅	50	28	0	22	56.0%
稲田第 2 住宅（木造）	12	9	0	3	75.0%
来栖住宅	16	13	0	3	81.3%
石井第 2 住宅	24	13	0	11	54.2%
福原住宅（木造）	10	10	0	0	100.0%
福原住宅（RC）	24	20	0	4	83.3%
	351	217	80	54	61.8%

3-2. 世帯構成

入居者の世帯構成をみると、1人世帯が 39.2%（85 世帯）、2人世帯が 30.4%（66 世帯）と全体の約 7 割を占めており、単身もしくは少人数世帯が多くなっています。

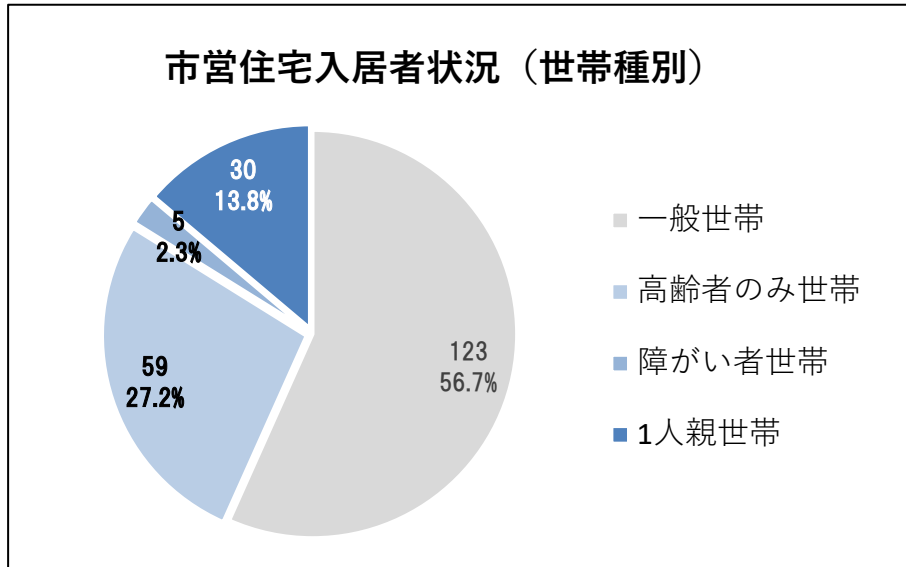
図表 33：世帯構成



3-3. 世帯種別

入居者の世帯種別をみると、一般世帯が 56.7%（123 世帯）、次に高齢者世帯 27.2%（59 世帯）、1 人親世帯 13.8%（30 世帯）、障がい者世帯 2.3%（5 世帯）の世帯構成です。

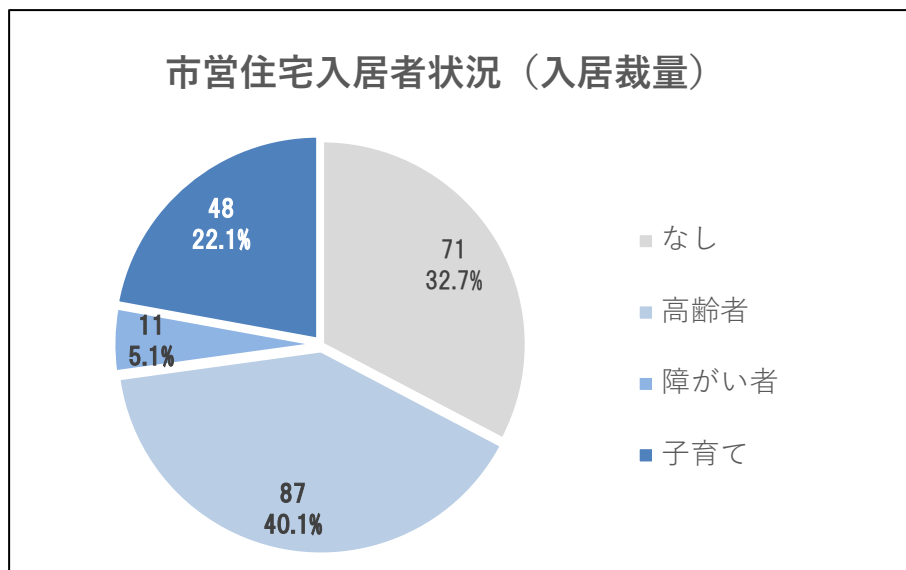
図表 34 : 世帯種別



3-4. 入居裁量

入居世帯の裁量を必要としない世帯は 71 世帯（32.7%）であり、その他、裁量対象となる世帯は、高齢者世帯が 87 世帯（40.1%）、次に子育て世帯が 48 世帯（22.1%）、障がい者世帯が 11 世帯（5.1%）となります。

図表 35 : 入居裁量

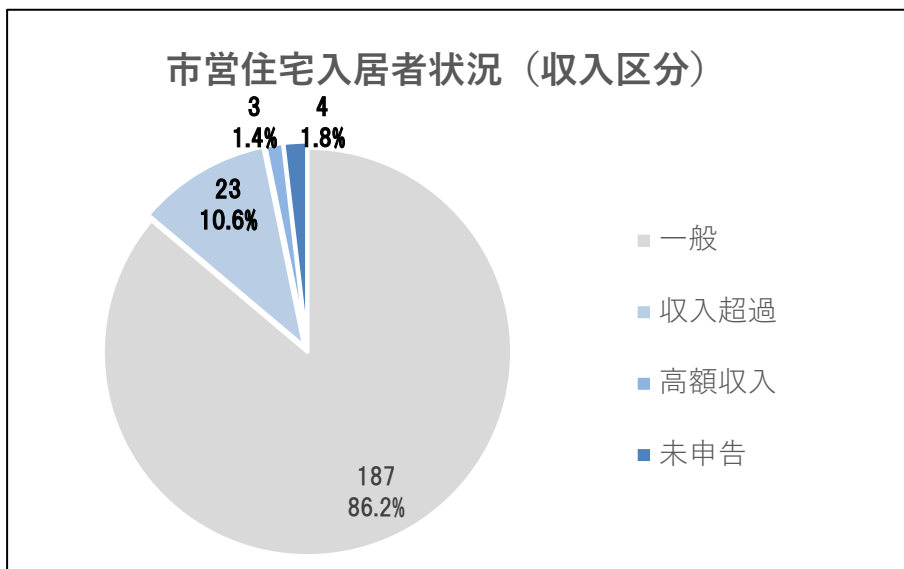


※入居裁量とは入居者の年齢や障がいの有無などにより、笠間市営住宅管理条例に規定する収入要件の基本額を定める区分です。なお裁量は、入居する世帯の構成員の中に裁量に該当する構成員が居れば該当となります。

3-5. 収入区分

入居者の収入区分をみると、条例に規定する金額範囲内の一般世帯が187世帯（86.2%）であり、住宅の明渡しの努力義務が発生する収入超過世帯は23世帯（10.6%）、明渡しが必要な高額収入世帯は3世帯（1.4%）、未申告世帯が4世帯（1.8%）となります。

図表 36 : 収入区分



※収入区分とは、笠間市営住宅管理条例に規定する収入と実際の収入とを比較したものです。

一 般：条例に規定する金額の範囲内（月額158,000円もしくは214,000円）

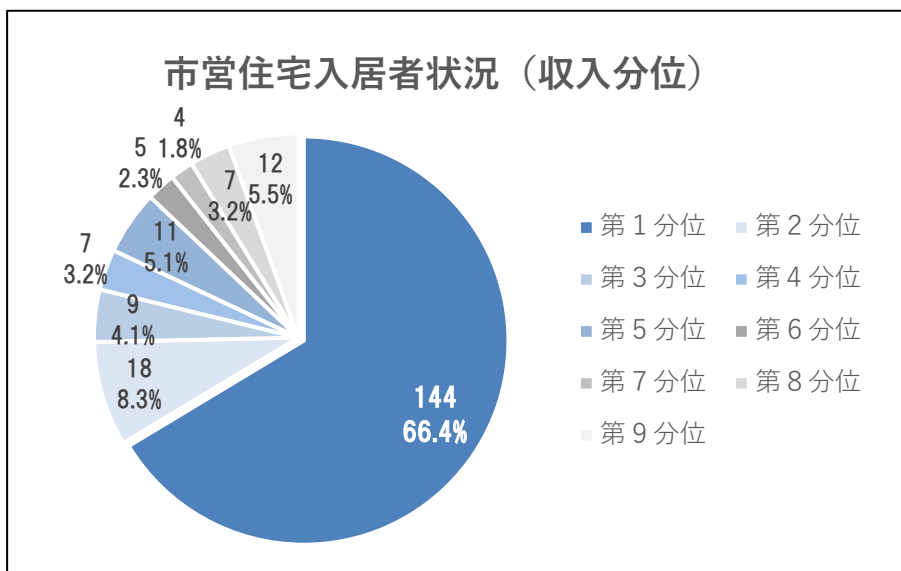
収入超過：市営住宅に引き続き3年以上入居している世帯で、収入認定月額が158,000円（裁量世帯については214,000円）を超えた世帯

高額収入：市営住宅に引き続き5年以上入居している世帯で、最近2年間連続して高額認定月額が明渡基準（313,000円）を超えた世帯

3-6. 収入分位

入居者の収入分位をみると、条例に規定する金額範囲内の 158,000 円以下（第 1 分位から第 4 分位まで）の入居者は全体の約 8 割（178 世帯）です。このうち、最も多いのは第 1 分位（0 から 104,000 円）の 144 世帯（66.4%）、次に、第 2 分位（104,001 から 123,000 円）の 18 世帯（8.3%）の順となります。

図表 37 : 収入分位



※小数点以下の端数処理により、合計が 100%にならない場合があります。

※収入分位とは各世帯の収入によって分類される区分であり、家賃などの自己負担部分の算定基礎となります。

第 1 分位 :	0～104,000 円	第 2 分位 :	104,001～123,000 円	第 3 分位 :	123,001～139,000 円
第 4 分位 :	139,001～158,000 円	第 5 分位 :	158,001～186,000 円	第 6 分位 :	186,001～214,000 円
第 7 分位 :	214,001～259,000 円	第 8 分位 :	259,001 円～	第 9 分位 :	近傍同種（諸条件あり）

3.市営住宅入居者意識調査

大きく変貌した社会情勢に対応しながら、老朽化が進行する市営住宅を適切に管理運営していくために入居者の意向を把握すべく、「市営住宅入居者意識調査」を実施しました。意識調査では、主に住宅の住替えと住みやすくなる設備などについて設問を設けました。

意識調査の概要は以下のとおりです。

(1) 調査概要 ※12月1日現在

1-1. 調査対象

市営住宅全入居世帯：217世帯（令和5年10月1日現在）

1-2. 調査方法

配布・回収方法：郵送

調査期間：令和5年10月6日（金）から令和5年10月20日（金）まで

記入方式：記名回答方式

1-3. 回収率

図表 38：回収率の状況

配布数	回収数	回収率
217	148	68.2%

1-4. 設問項目

図表 39：入居者意識調査の内容

設問番号	調査項目	設問内容
問1	回答者情報	住宅、住棟番号、氏名、連絡先
問2		居住歴
問3	住替えについて	住替えへの意向
問4		住替え先（地域）の希望
問5		住替え先（住宅）の希望
問6		便利な施設
問7	居住環境について	希望する設備
問8	新たな取組について	福祉サービスの希望
問9	普段の生活について	自動車の運転頻度
問10	住替えについて	住替え猶予
問11		希望する支援
問12	自由記入	

(2) 調査結果

2-1. 設問の回答

各設問の回答は、以下のとおりです。

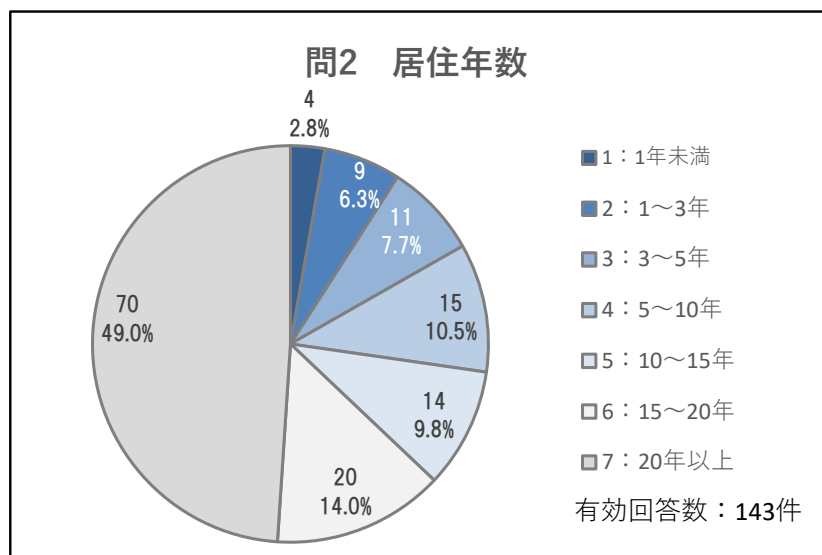
問 1. お住まいの住宅、住棟番号、お名前、連絡先をご記入ください。

市営住宅入居世帯 217 世帯のうち、有効回答数が 144 世帯あり、回答率は 66.4%でした。

問 2. 市営住宅に住んで何年になりますか。当てはまる番号に 1 つ〇を付けてください。

市営住宅に長期間（10 年以上）住み続けている世帯が全体の 7 割を超えています。最も多い回答は 20 年以上の 70 件で約 5 割りとなります。

図表 40：入居世帯の居住年数

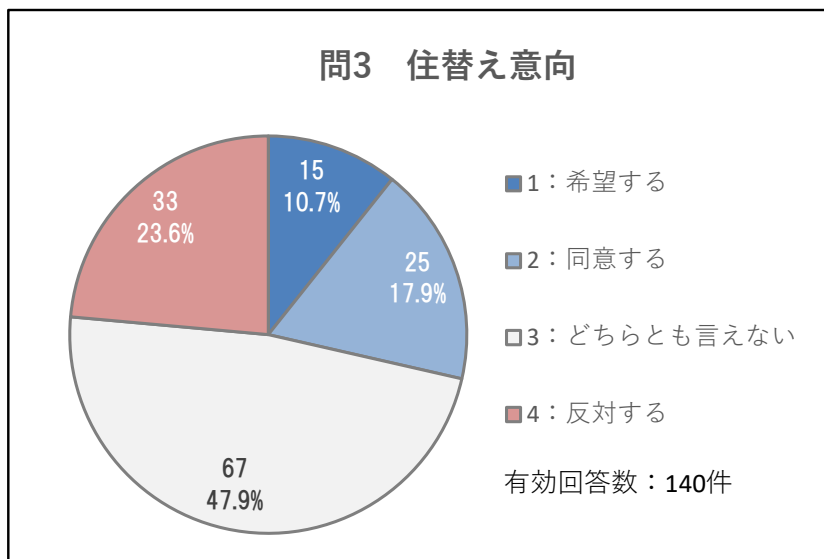


※小数点以下の端数処理により、合計が 100%にならない場合があります。

問3. 住替えについてお尋ねします。当てはまる番号に1つ○を付けてください。

住替えについての設問で、最も多い回答は「どちらとも言えない」の67件で全体の約5割であり、具体的な条件が見えないと判断がつかないものと思われます。また、住替えに「希望する・同意する」との回答が40件の約3割であり、「反対する」は33件と2割を超えています。反対の意見として、「住み慣れているから」、「お店や病院に近いから」、「今の家賃でないと生活できないから」、「住替えると子どもが転校になってしまうから」などの意見が寄せられました。

図表 41：入居者の住替え意向

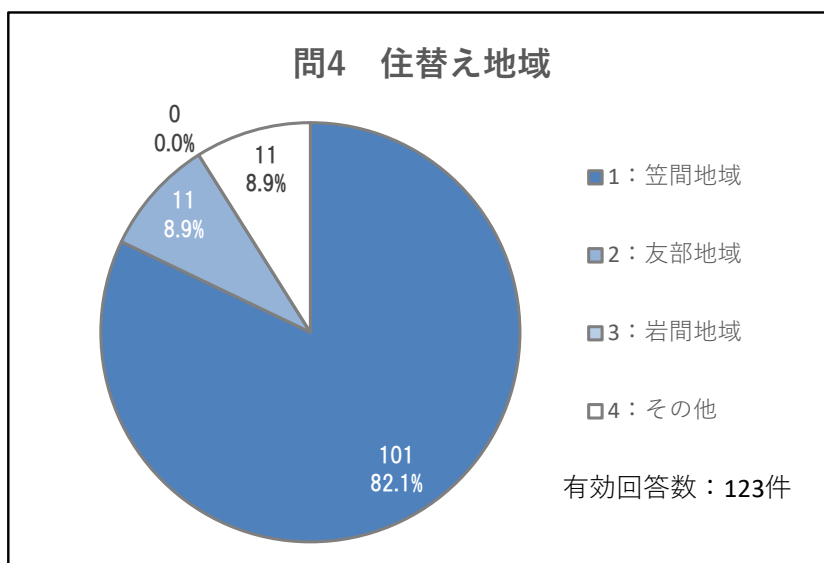


※小数点以下の端数処理により、合計が100%にならない場合があります。

問4. 住替え先で希望する地域はどちらになりますか。当てはまる番号に1つ○を付けてください。

住替え希望地域の8割以上（101件）が「笠間地域」を希望し、約1割が「友部地域」を希望しています。なお、「その他」の意見では、市外や駅近との意見が寄せられました。

図表 42：入居者の住替え先（地域）の意向

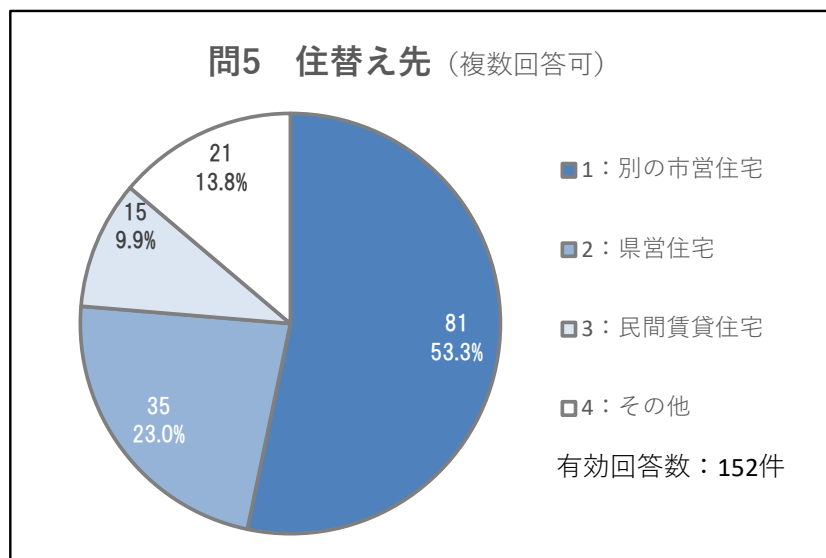


※小数点以下の端数処理により、合計が100%にならない場合があります。

問5. 住替え先として希望はどちらになりますか。当てはまる番号すべてに○を付けてください。

住替え先で7割以上（116件）の方が市営や県営の公営住宅を希望し、うち、「別の市営住宅」が81件（53.3%）、「県営住宅」が35件（23.0%）となります。また、「民間賃貸住宅」を希望する方は15件（9.9%）です。なお、「その他」の意見として、「家賃次第」、「今の団地内または今の住宅」の意見が多く寄せられました。

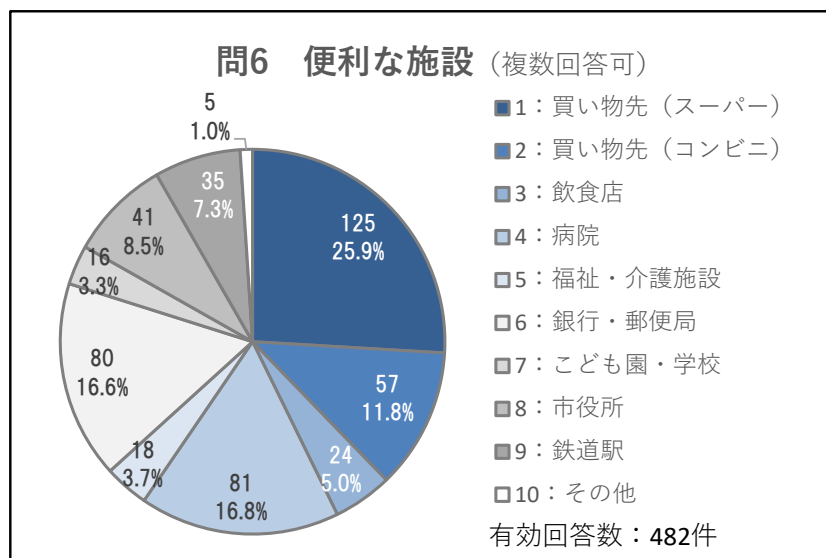
図表 43：入居者の住替え先（住宅）の意向



問6. 住替え先の周辺にあったら便利と思えるもの（求めるもの）は何ですか。当てはまる番号すべてに○を付けてください。

住替え先の周辺にあったら便利と思えるものとして、最も多い意見は、「スーパー」の125件（25.9%）、次に「病院」の81件（16.8%）、「銀行・郵便局」の80件（16.6%）の順となっています。特にスーパー、コンビニの「買い物先」としての意見が全体の約4割近く（182件）となります。なお、「その他」の意見として、「薬局」や「図書館」の意見が寄せられました。

図表 44：住替え先にあったら便利な施設

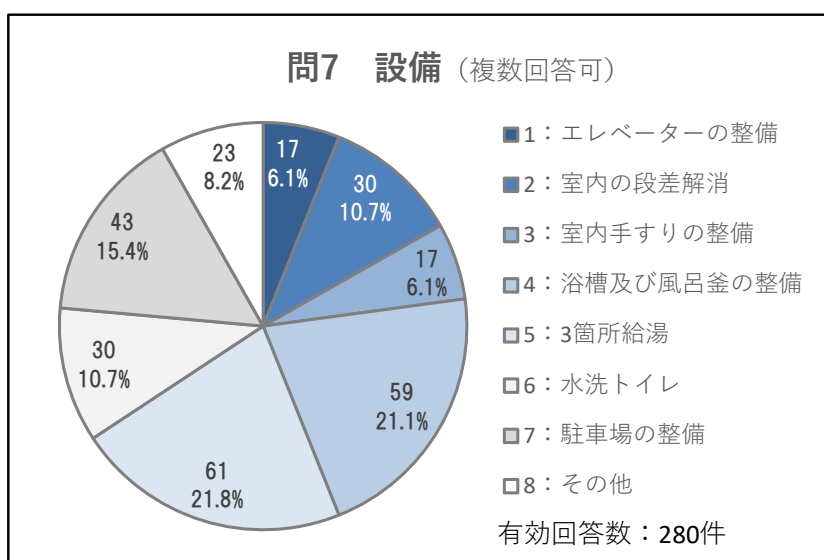


※小数点以下の端数処理により、合計が100%にならない場合があります。

問 7. 今お住まいの住宅について、どのような設備があればより住みやすくなると思いますか。当てはまる番号すべてに○を付けてください。

住みやすくなる設備として、最も多い意見は、「3 箇所給湯」の 61 件 (21.8%)、次に「浴槽及び風呂釜の整備」の 59 件 (21.1%)、「駐車場の整備」の 43 件 (15.4%) の順となっています。なお、「その他」の意見として、「エアコン設置」や「コンセントの増設」、「階段に手すり」、「バリアフリー化」などの意見が寄せられました。

図表 45：住みやすくなると思える設備

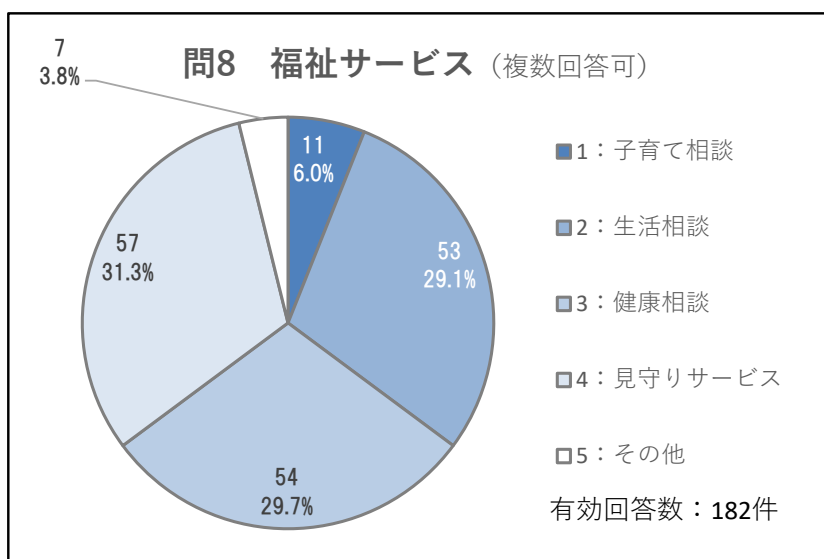


※小数点以下の端数処理により、合計が 100%にならない場合があります。

問 8. 市営住宅の新たな取り組みとして、福祉部門との連携を検討しています。どのようなサービスに興味がありますか、当てはまる番号すべてに○を付けてください。

福祉サービスの興味として最も多い意見は、「見守りサービス」の 57 件 (31.3%)、次に「健康相談」の 54 件 (29.7%)、「生活相談」の 53 件 (29.1%) の順となっています。また、「その他」の意見として、「食事付介護施設」、「薬の受け取り代行」などの意見が寄せられるなど、主に高齢者に向けたサービス内容が目立つ結果となりました。

図表 46：福祉部門との連携サービス意向

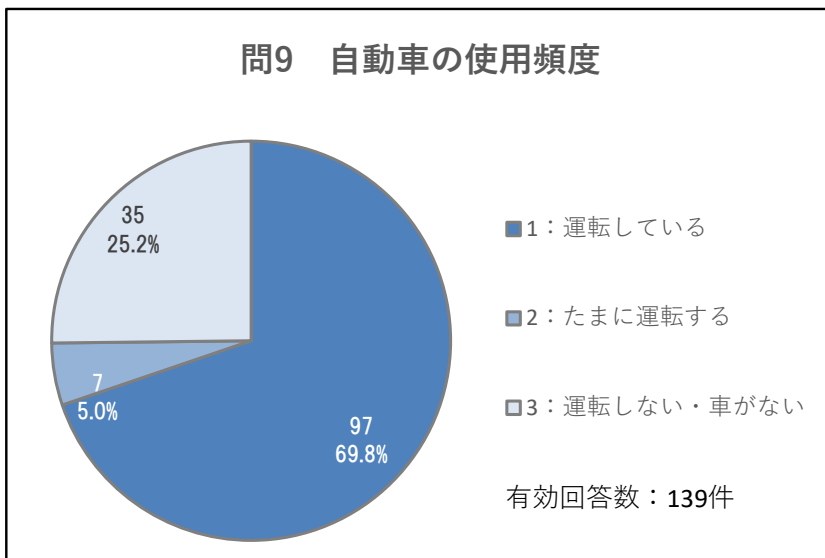


※小数点以下の端数処理により、合計が 100%にならない場合があります。

問9. 普段の買い物などで自動車は運転されていますか。当てはまる番号に1つ○を付けてください。

自動車の運転についての設問では、「運転しない・車がない」との回答が2割を超えています(35件)。また、団地別で「運転しない・車がない」と回答した方が最も多いのは、「石崎住宅」の9件、次に「石井不動前住宅」の8件、「下市毛住宅」の6件の順となっています。

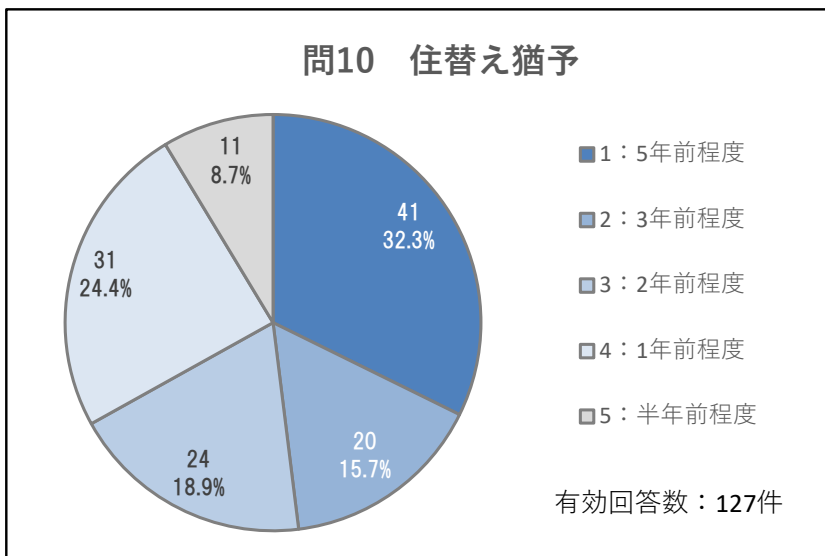
図表 47：自動車の使用頻度



問10. 市から住替えをお願いする際に、何年前からお声がけをすれば準備ができますか。当てはまる番号に1つ○を付けてください。

住替え前のお声がけとして最も多いのが「5年前程度」の41件(32.3%)、次に「1年前程度」の31件(24.4%)、「2年前程度」の24件(18.9%)の順となっており、「半年前程度」は11件(8.7%)と、住替えには少なくとも1年以上余裕をもってお声がけする必要があることがわかりました。

図表 48：移転に伴う住替え猶予



問 11. 住替えに際して、市に支援してほしいこと（自由意見）

主な意見は以下のとおりです。

図表 49：市に求める主な支援内容

●住宅のあっせんをしてほしい。
●引越し費用を支援してほしい。
●住替えても家賃が上がらないように家賃を支援してほしい。

問 12. 自由意見

主な意見は以下のとおりです。

図表 50：入居者の主な意見

●今の住宅に住み続けたい。
●駐車場を2台以上ほしい。
●草刈りをしてほしい。

4.市営住宅における課題

4-1. 管理状況からみた課題

老朽化が著しい市営住宅への対応

本計画では、笠間市公共施設等適正配置計画に基づき、木造及び簡易耐火構造住宅の活用年数を公営住宅法の規定から10年間延長して40年間活用するものと定めました。

しかし、市営住宅13団地69棟351戸のうち、目標とした建物使用年数をすでに超過している住宅は、6団地37棟161戸と管理戸数の4割を超える状況です。また、今後10年間（第2期計画期間）のうちに稲田第2住宅（木造）の一部と来栖住宅が目標使用年数を迎え、20年後には耐火構造の4団地（4割）を残すのみとなります。

このため、目標使用年数を経過した住宅においても、住棟の損傷が比較的軽微なうちは、有効に活用することの検討が必要となります。

図表 51：市営住宅の目標使用年数及び経過時期

名称	住棟番号	建設年度	構造階数	棟数	戸数	目標使用年数	目標使用期限	残り年数	目標年数経過時期
寺崎住宅		1970	簡1	4	20	40	2010	-13	超過
		1971	簡1	6	30	40	2011	-12	超過
石井不動産住宅		1972	簡1	6	30	40	2012	-11	超過
		1973	簡1	6	30	40	2013	-10	超過
佐城住宅		1975	簡1	3	10	40	2015	-8	超過
寺崎第2住宅		1976	簡1	2	10	40	2016	-7	超過
		1977	簡1	2	10	40	2017	-6	超過
稲田第2住宅（簡易平屋）		1977	簡1	2	7	40	2017	-6	超過
		1978	簡1	2	6	40	2018	-5	超過
北の入住宅		1979	木1	4	8	40	2019	-4	超過
石崎住宅	A棟	1979	耐3	1	18	70	2049	26	第4期
	B棟	1980	耐3	1	12	70	2050	27	第4期
	C棟	1981	耐3	1	12	70	2051	28	第4期
	D棟	1982	耐3	1	12	70	2052	29	第4期
下市毛住宅①	A棟	1983	耐3	1	12	70	2053	30	第4期
下市毛住宅②	B棟	1984	耐4	1	16	70	2054	31	第5期
	C棟	1985	耐4	1	16	70	2055	32	第5期
下市毛住宅③	D棟	1986	耐3	1	6	70	2056	33	第5期
稲田第2住宅（木造）①	A・B棟	1987	木1	2	4	40	2027	4	第2期（今期）
稲田第2住宅（木造）②	C・D棟	1998	木1	2	4	40	2038	15	第3期
	E・F棟	1999	木1	2	4	40	2039	16	第3期
来栖住宅	A棟～C棟	1988	木2	3	6	40	2028	5	第2期（今期）
	D棟～F棟	1989	木2	3	6	40	2029	6	第2期（今期）
	G・H棟	1990	木2	2	4	40	2030	7	第2期（今期）
石井第2住宅①	姫棟	1991	耐3	1	6	70	2061	38	第5期
	春棟	1993	耐3	1	12	70	2063	40	第5期
石井第2住宅②	蟬棟	1995	耐3	1	6	70	2065	42	第6期
福原住宅（木造）	A棟～E棟	2002	木2	5	10	40	2042	19	第3期
福原住宅（RC）	A棟11～34	2004	耐3	1	12	70	2074	51	第7期
	B棟11～34	2007	耐3	1	12	70	2077	54	第7期

※目標使用年数は、笠間市公共施設等適正配置計画（令和3（2021）年2月）において定めた建物の活用年数と公営住宅法における活用年数を考慮し、市営住宅の目標使用年数は鉄筋コンクリート造70年、木造等を40年とします。

※平成24（2012）年3月に策定した計画が第1期計画となるため、本計画は第2期計画となります。

老朽化が著しい市営住宅の用途廃止及び対象世帯の住替え対応

本市が管理する一番古い住棟は、すでに 50 年以上経過しており、老朽化の進行から募集を停止する住宅も出てきています。このため、適切な団地住棟の管理を行うべく、老朽化が著しい住棟の用途廃止に向けた入居者の住替えが課題となります。

すでに目標使用年数を超過した 6 団地を用途廃止とする場合、入居者 81 世帯に対して、現在、住替え可能な空き室は 54 戸であり、市営住宅の空き室だけでは住替えに必要な住宅数を確保できない状況です。このため、県営住宅や民間賃貸住宅への住替え誘導も視野に入れて検討する必要があります。

なお、入居者意識調査では、住替えを「希望する・同意する」との回答が 40 件寄せられており、「反対する」との意見は 33 件でした。反対意見では、「住み慣れているから」、「お店や病院に近いから」、「今の家賃でないと生活できないから」、「住替えると子どもが転校になってしまうから」などの意見が寄せられました。

このため、入居世帯の個々の事情に配慮しながら、入居者の負担をできる限り軽減できる住替えの仕組みを検討していくとともに、身体的、経済的に支援が必要な世帯が安心して生活できる仕組みの再構築が必要です。

市営住宅の居住性向上に向けて

本市の将来に向けた財政事情の見通しは、厳しいものとなっています。このため、限られた予算を有効に活用し、市営住宅を運営していくためには、実施事業の費用対効果が高まるように入居率を上げる取組が必要です。そのためには、入居希望者が住みたい、ここなら住めると思えるような現代の生活ニーズに応じた住宅設備を整える必要があります。このため、民間賃貸住宅では標準的な設備となる浴室設備や 3 箇所給湯などの居住性の向上につながる住宅設備の充実を検討します。しかし、検討に際しては、市民生活を支えるセーフティネットの役割と、入居世帯の収入状況などを考慮しながら家賃上昇や月の電気料金などにも配慮が必要です。このため、あえて整備を行わずに家賃上昇を抑える住宅を確保するなど、受け入れる世帯の事情に応じた幅広い対応も求められています。

なお、入居者意識調査では、住みやすくなる設備として、「浴槽及び風呂釜の整備」、「3 箇所給湯」の整備を求める意見が多く寄せられています。また、「その他」の意見では、「エアコン設置」や「コンセントの増設」、「階段に手すり」、「バリアフリー化」などの意見が寄せられました。

4-2. 入居状況からみた課題

高齢者世帯等に配慮した市営住宅のバリアフリー化改善

入居世帯の区分をみると、高齢者世帯が 87 世帯(40.1%)、障がい者世帯が 11 世帯(5.1%)と、精神的、身体的にサポートが必要になると思われる世帯が、入居世帯の約半数を占める状況です。また、高齢者世帯においては、高齢化を背景として今後も更なる増加が見込まれています。

入居者意識調査の住宅設備の設問では、「階段に手すり」や「バリアフリー化」など、身体的なサポートを求める意見が寄せられ、福祉サービスに関する設問では、「生活相談」、「健康相談」、「見守りサービス」などへの支援を求める意見が多く寄せられました。このため、高齢者や障がい者に対応した住宅への住替えや、設備の充実、福祉部門との連携によるサービス向上の検討が必要です。

なお、前項の「老朽化が著しい市営住宅への対応」で述べたように、身体的負担の少ない、戸建てや平屋建て住宅は、すでに目標使用年数を超過している住宅や、長くとも、今後 20 年以内に目標使用年数を迎える住宅となっています。また、耐火構造住宅においては、片廊下型の福原住宅(RC)はエレベーターを整備していますが、その他の耐火構造住宅は、階段室型の住棟であるため、エレベーターの後付けは不向きな構造となっています。このため、階段室型の耐火構造住宅の取組の一つとして、1 階部分の住宅にスロープを設置し、住戸内のバリアフリー化を図ることを検討する他、目標使用年数を経過した木造住宅などにおいても損傷が軽微なうちは高齢者世帯などの受け入れ先として活用していくことを検討します。

さらに、入居者意識調査の自動車の運転に関する設問では、石崎住宅や下市毛住宅などで、「運転しない・車がない」との意見が多く寄せられました。このため、市で運行管理を行っている「デマンドタクシーかさま」や「移動スーパー」などの他の事業との連携した取組を検討することにより、自動車が運転できない世帯でも生活しやすい環境となるようなサービスの充実を検討します。

生活が困窮している世帯への住宅供給

本市は、全国や茨城県内と比較して、世帯収入 300 万円未満の世帯割合(39.3%)が高い状況です。コロナ禍を経て収入が減少してしまった世帯や収入が年金のみの世帯など、通常の民間賃貸住宅への入居が困難な世帯に向けて住宅を供給していく必要があります。

なお、入居者意識調査では、「今の家賃でないと生活できないから」などの生活が困窮している意見も寄せられました。

適正入居の促進

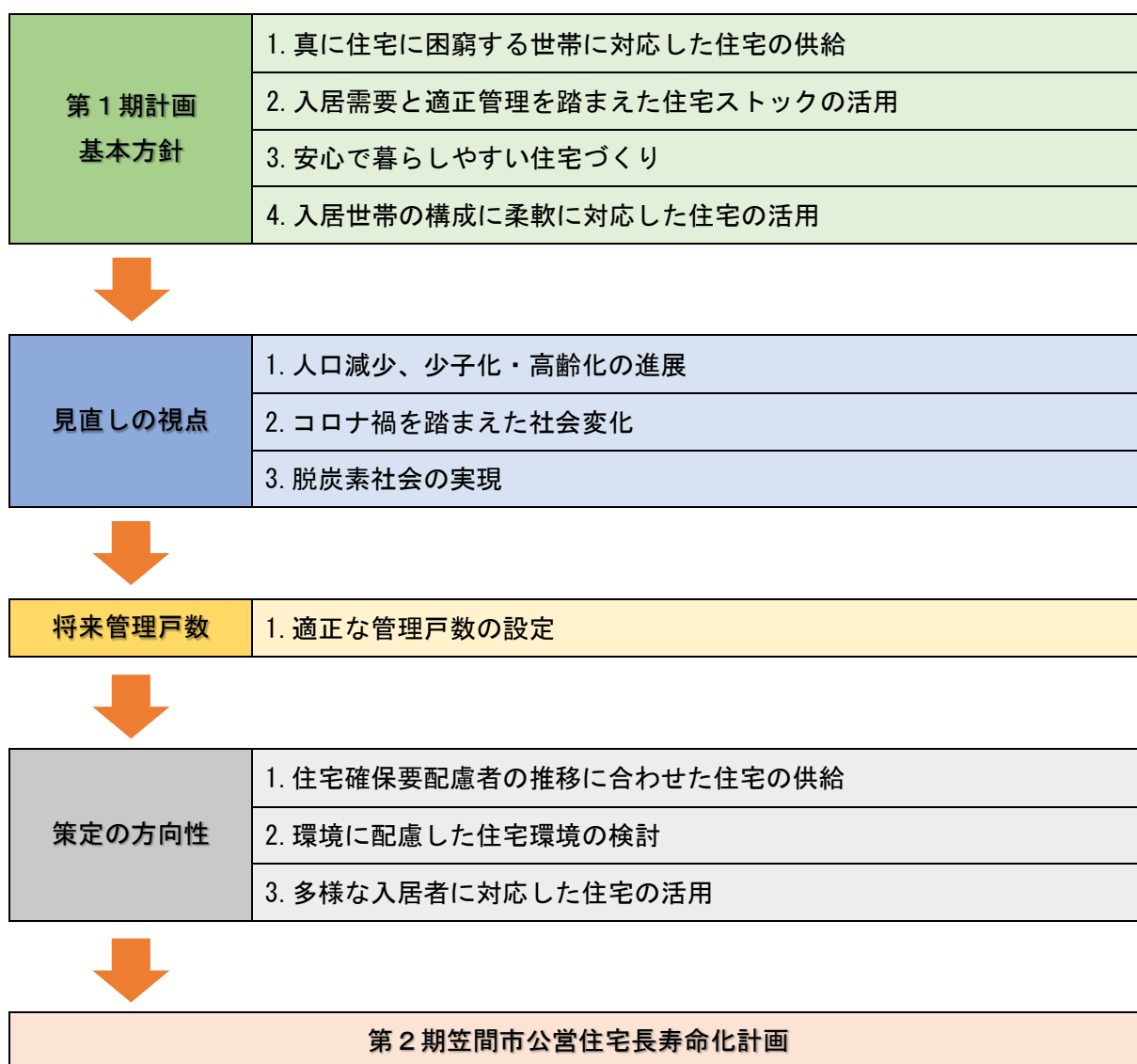
入居世帯のうち、住宅の明渡しの努力義務が発生する収入超過世帯は 23 世帯(10.6%)あり、明渡しが必要な高額収入世帯は 3 世帯(1.4%)と、未申告世帯 4 世帯(1.8%)を含めて、合計 30 世帯が条例に規定する収入範囲外の世帯と思われます。市営住宅は、真に住宅に困窮している世帯の入居需要に対応するために整備・管理されている施設であるため、適正な入居に向け、必要な対応を行っていきます。

第3章 長寿命化に関する基本方針

前章の4.市営住宅における課題を踏まえるとともに、本計画では、前期計画で設定した市営住宅ストックの活用方針や長寿命化に関する基本方針を基に、新たに「人口減少の進展や少子化・高齢化の進展」、「コロナ禍を踏まえた社会変化」、「脱炭素社会の実現」など、この10年間で生じた社会変化を改定の視点として計画を策定します。

また、民間を含めた市内の住宅需給や、将来の住宅確保要配慮者（低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭等）の需要推計等を行ったうえで、本市が供給すべき適正な管理戸数を設定するとともに、今後、住棟を適切に維持管理するために必要なデータベースの管理方針、日常的な維持管理方針などを整理します。

図表 52：策定イメージ



1.ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理に関する方針

(1) ストックの状況把握の方針

市営住宅の有効活用を図るためには、建物の経年劣化による躯体の劣化や居住性低下に対して予防保全的な対策が重要になります。

このため、ストックの状況把握のための定期点検を実施のうえ、団地・住棟ごとの修繕・改善履歴を把握可能な仕組みを構築するため、データベース化を図り、その適切な管理・運用に努めます。

(2) 日常的な維持管理の方針

団地・住棟ごとの定期点検を実施することにより、建物の老朽化や劣化に伴う問題点の早期発見に努めるとともに、居住の安全性や快適性などの面で支障が生じないように日常的な維持管理に取り組みます。なお、日常的な維持管理は、業務委託することで管理の効率化を図っています。

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

(1) 長寿命化に関する方針

団地・住棟ごとの日常的な維持管理に加え、目標使用年数まで耐久性を維持・向上させていくため、これまでの修繕・改善履歴を踏まえて建物の経年劣化に応じた適宜適切な対策を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図ります。

(2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針

団地・住棟ごとに見込まれる修繕内容、修繕周期を考慮した修繕実施時期、必要となる費用等を勘案した修繕計画を策定し、効率的に実施することにより、市営住宅の今後の維持管理に要するライフサイクルコストについて縮減を図ります。

第4章 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の設定

本市の人口は、平成12(2000)年をピークに減少し、国立社会保障人口問題研究所の推計によると、令和17(2035)年の時点で62,166人となり、今後の人口増加は非常に厳しい状況となっています(図表3)。また、市営住宅の入居対象となる住宅確保要配慮者(低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭等)は、高齢化の進展に伴い高齢者人口は増加している(図表5)ものの、障がい者(図表6)や子どもを育成する家庭(図表8)等については減少傾向であり、低所得者については、全国調査によると、ほぼ横ばいの傾向となっています(図表10)。これらの状況から、公営住宅の供給戸数については、現状において一定程度の供給が必要です。こうした背景を踏まえるとともに、国土交通省で公開している住宅確保要配慮者世帯推計支援プログラム(以下、「推計支援プログラム」という)を活用し、今後の本市における住宅確保要配慮者世帯の推計を行い、必要となる市営住宅の供給戸数を設定します。

1. 対象となる公営住宅

本計画では、市営住宅13団地69棟351戸を対象とします。

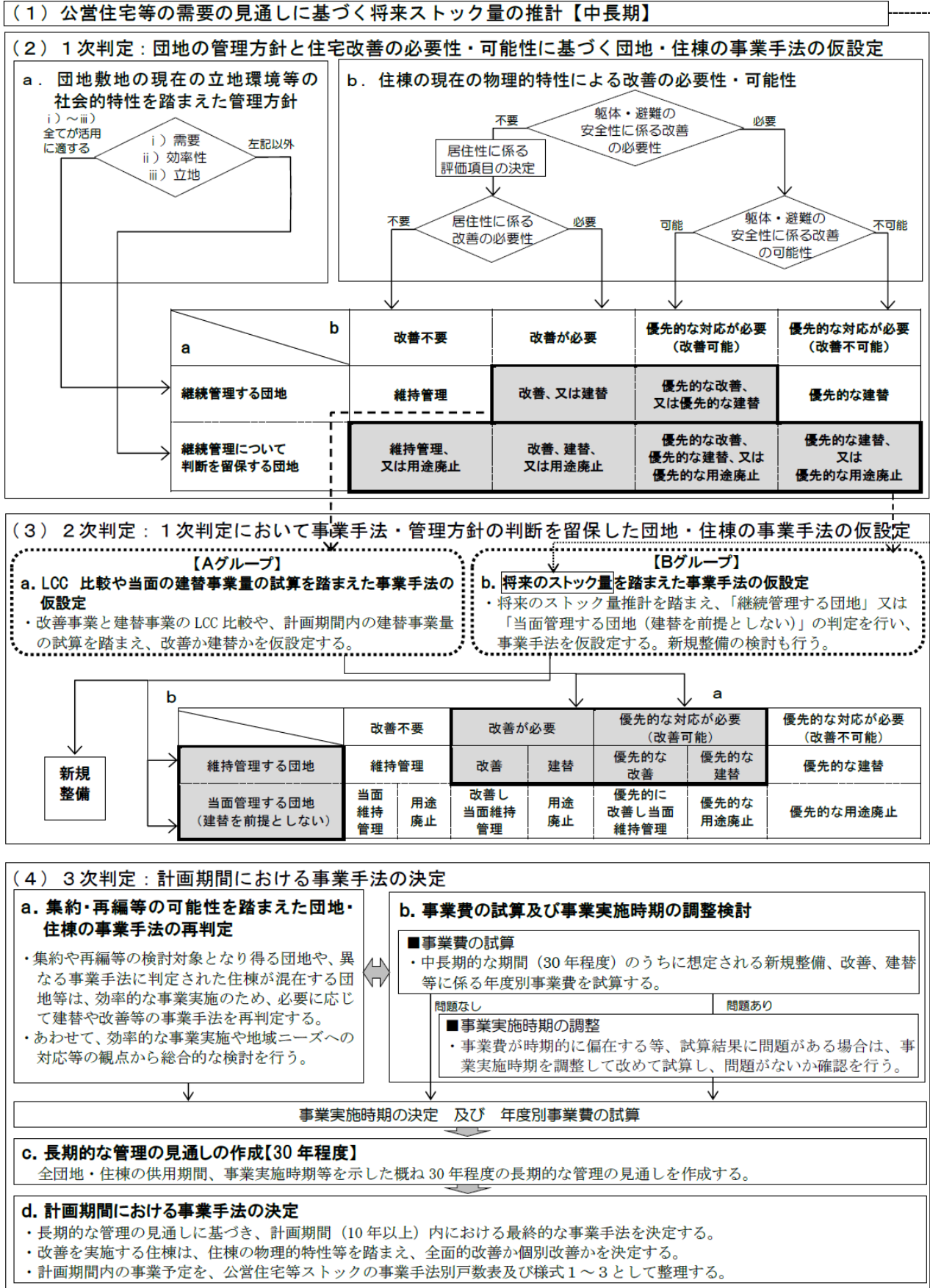
2. 将来ストック数の設定

(1) 笠間市の要支援世帯数の把握

本計画に位置付ける対象住宅を決定し、公営住宅必要量の推計と需給状況から、将来ストック数を設定します。また、対象住宅の団地別・住棟別の状況を踏まえ、事業手法を選定します。

事業手法の選定にあたっては、平成28(2016)年8月に公表された「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」の「事業手法の選定フロー」に基づき、団地・住棟別に事業手法の判定を行います。

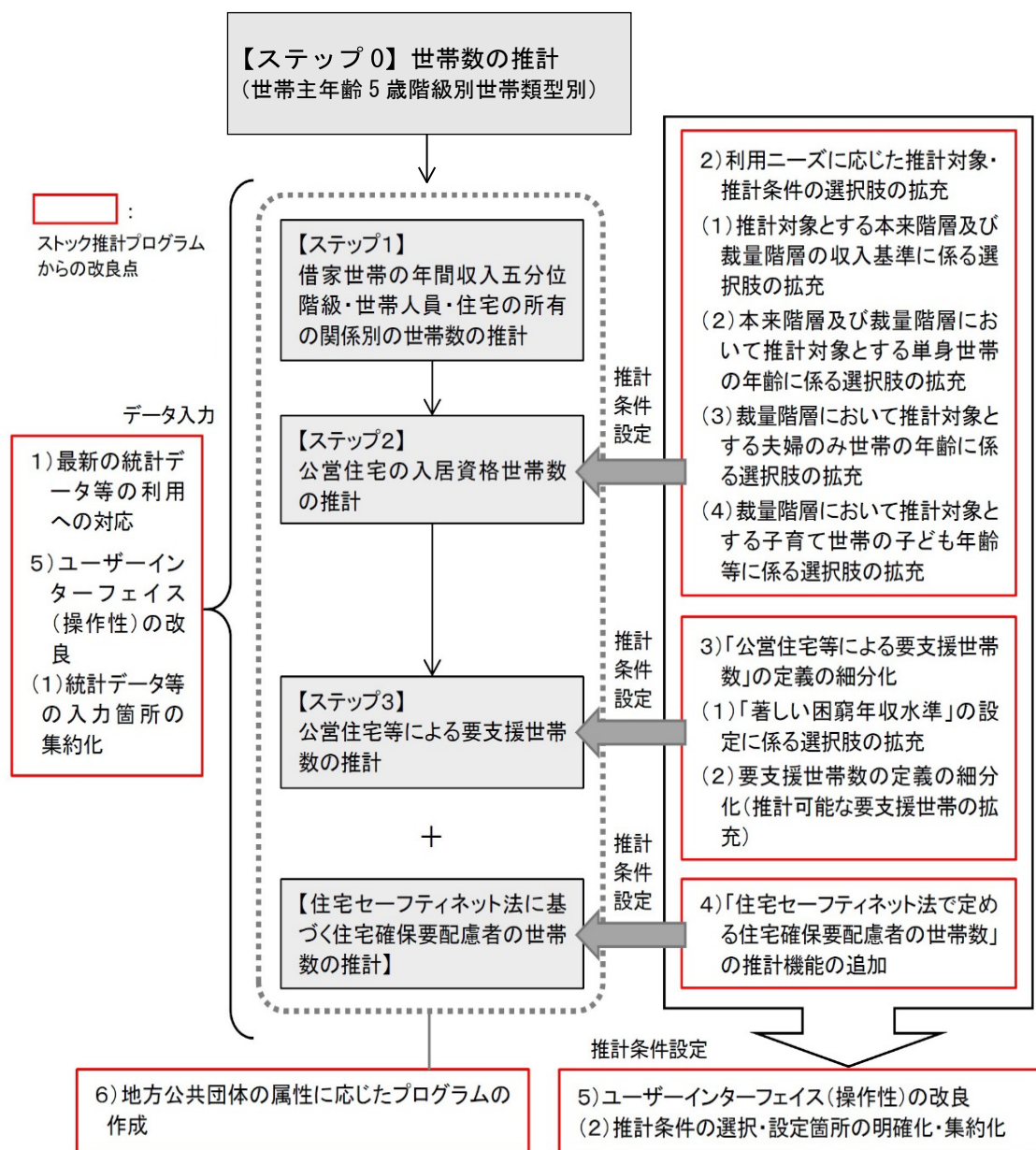
図表 53：事業手法の選定フロー（「公営住宅等長寿命化計画策定指針」より）



1-1. 住宅確保要配慮者世帯数の推計の基本フロー

国土技術政策総合研究所が令和3（2021）年に、公営住宅等による要支援世帯数の推計をより的確に行うことができるよう「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」におけるストック推計プログラムを改良した「世帯数推計支援プログラム（改良版）」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を公開しました。こちらを用いて「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」を推計し、対応を検討した上で、将来の市営住宅のストック量を設定します。

図表 54：住宅確保要配慮者世帯数の推計の基本フローとストック推計プログラムからの改良点



出典：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説を一部加工

1-2. 世帯数の推計

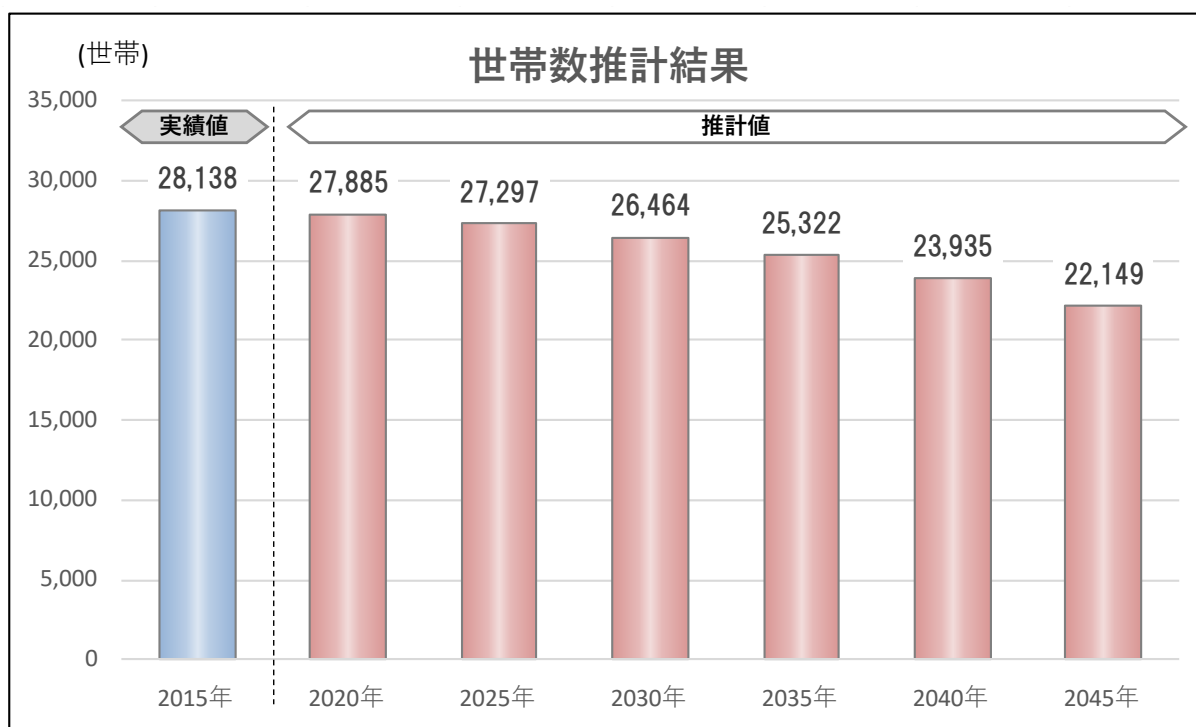
世帯数の推計には、世帯主率法を用います。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法です。

「世帯数推計支援プログラム（改良版）」においては、国勢調査で表章されている、都道府県と市区町村の年齢5歳階級別の人口と世帯数の関係をもとに、都道府県の世帯主率を市区町村別に補正して推計しています。

世帯数を推計した結果は以下のようになります。平成27（2015）年の28,138世帯をピークに減少する見通しとなっています。

※推計支援プログラムは、令和3（2021）年9月に公開されたことから、公開の前年に実施した令和2（2020）年国勢調査の結果を実数値に使用できず、前回実施した平成27（2015）年国勢調査データが実数値となります。

図表 55：世帯数の推計結果



1-3. 公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー

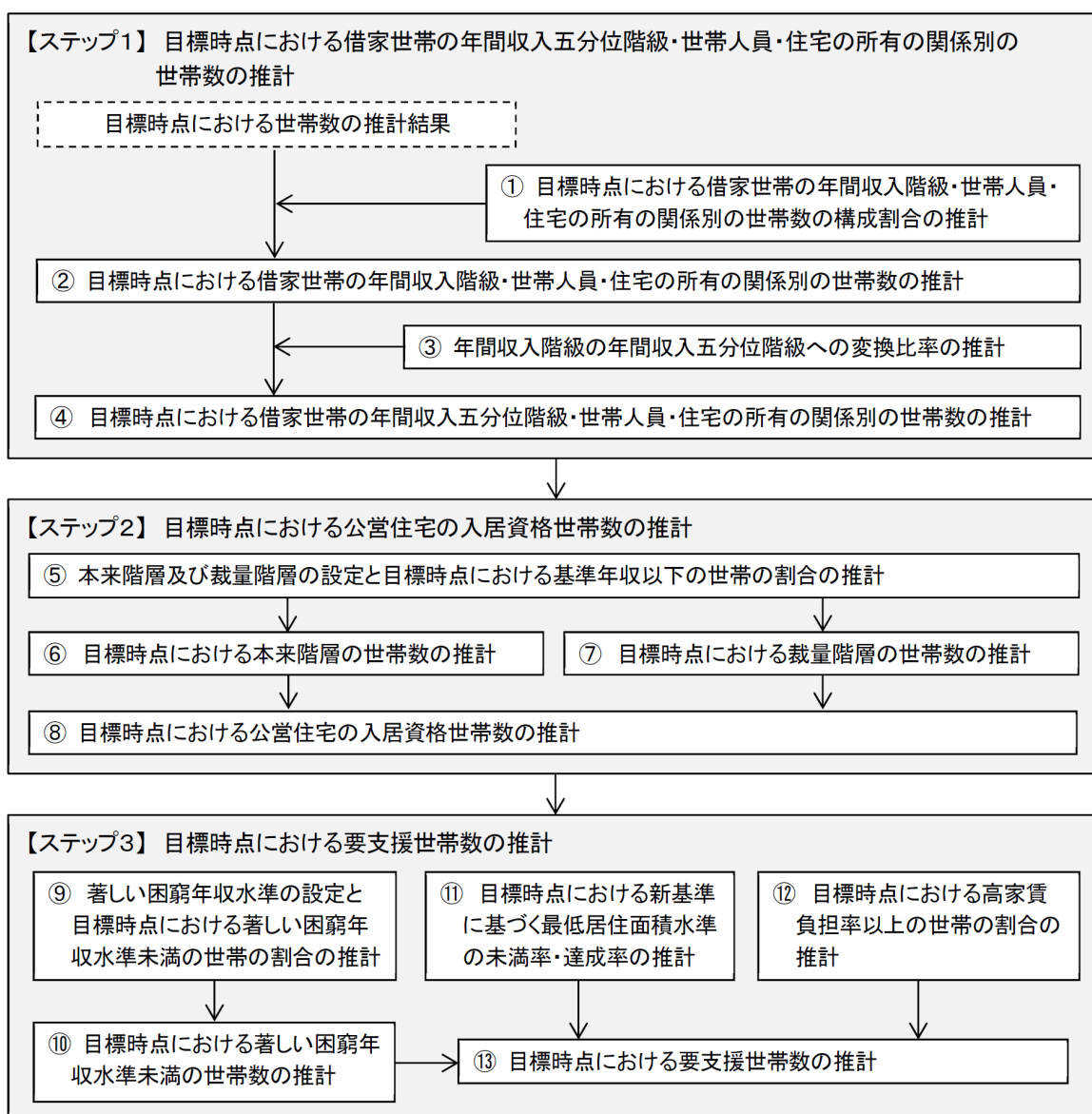
公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数についての推計フローを下記に示します。
次の3ステップで推計を行います。

【ステップ1】 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計

【ステップ2】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

【ステップ3】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数のうち要支援世帯数の推計

図表 56 : 公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー



出典：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説

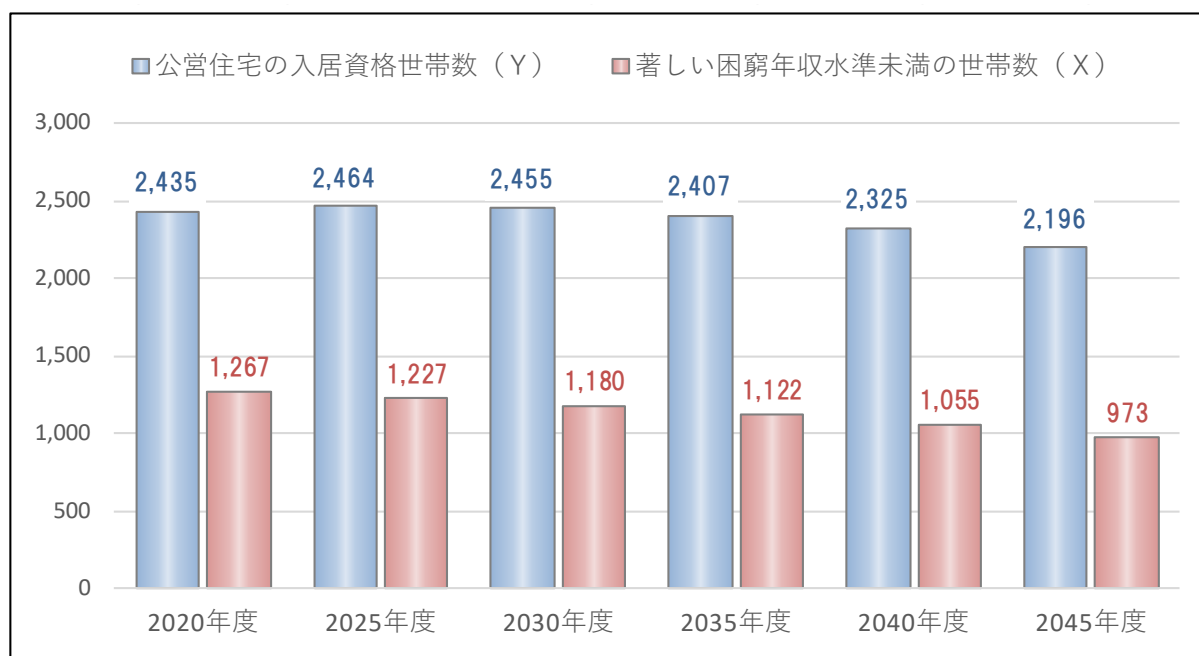
1-4. 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて算定される「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は以下のようになります。

世帯数の減少傾向とともに、公営住宅の入居資格世帯数と著しい困窮年収水準未満の世帯数も減少傾向にあり、著しい困窮年収水準未満の世帯数は、令和2（2020）年度の1,267世帯から令和27（2045）年度の973世帯へ減少する見通しとなります。

図表 57：「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

項目	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
公営住宅の入居資格世帯数（Y）	2,435	2,464	2,455	2,407	2,325	2,196
著しい困窮年収水準未満の世帯数（X）	1,267	1,227	1,180	1,122	1,055	973
2020年度の著しい困窮年収水準未満の世帯数を100%とした場合の割合	100.0%	96.8%	93.1%	88.5%	83.3%	76.8%

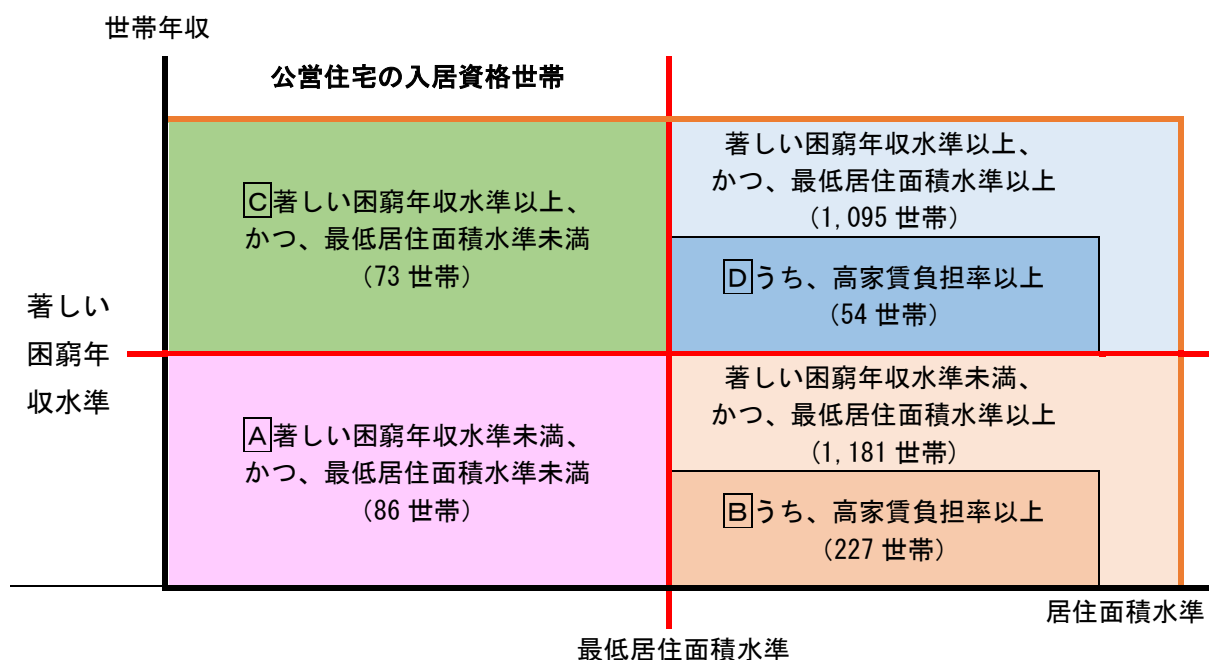


1-5. 目標時点における要支援世帯数の推計

公営住宅の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯とします。

なお、要支援世帯数の合計AからDは、令和2（2020）年度の440世帯から令和27（2045）年度の331世帯へ減少する見通しとなっています。

図表 58：要支援世帯数の推計に係る住宅の困窮状況の4類型（2020年）

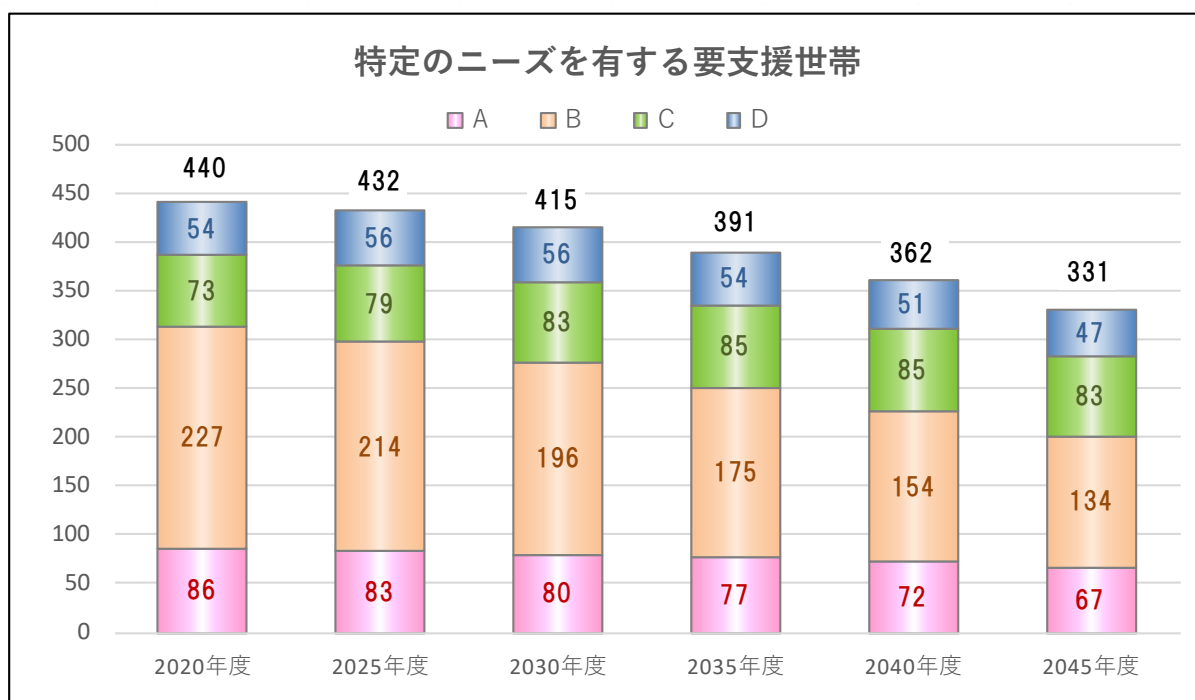


図表 59：特定のニーズを有する要支援世帯の概要

A	世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が必須
B	最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
C	著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
D	著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型 ⇒ 地域の実情や政策ニーズ等に応じて算入

図表 60 : 住宅の困窮状態の4類型別要支援世帯数の推計結果

項目	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央	
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	86	83	80	77	72	67
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	227	214	196	175	154	134
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	73	79	83	85	85	83
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	54	56	56	54	51	47
A + B = 合計		313	297	276	252	226	201
A + C = 合計		159	162	163	162	157	150
A + B + C = 合計		386	376	359	337	311	284
A ~ D = 合計		440	432	415	391	362	331



(2) 適正管理戸数の設定

推計値により求められた「特定のニーズを有する要支援世帯（A～D）」は、令和 12（2030）年度においては市内で 415 世帯となります（図表 60）。これらの住宅確保要配慮者に対して、市営及び県営を合わせた公営住宅供給戸数や国土交通省が平成 29（2017）年より推進している住宅セーフティネット制度におけるセーフティネット住宅の登録戸数などの総供給戸数で対応していく必要があります。それらの供給戸数について、計画期間末の令和 15（2033）年度における供給戸数を推計するとともに、住宅確保要配慮者に対して充足しているかの検討を行います。

推計にあたって、県営住宅については、令和 5（2023）年 8 月の管理戸数 253 戸を固定値として用いるものとします（図表 62）。一方で、市営住宅については、今後の人口減少や前項で推計した要支援世帯の減少等を考慮し、将来の供給バランスを見極めながら、老朽化が進行する住棟の用途廃止を行い、適切な管理戸数となるように努めていきます。

また、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の設定にあたっては、平成 30（2018）年住宅・土地統計調査の結果を基に、新耐震基準で建てられた家賃 4 万円以下の賃貸住宅の戸数（954 戸）を算出し、総世帯数の減少率を乗じて推計値としました（図表 62）。

なお、笠間市内に UR 都市機構や公社、その他公的賃貸住宅（市有住宅など）の賃貸住宅は整備されていません（図表 62）。

また、国や県において推進しているセーフティネット住宅は、令和 5（2023）年 9 月現在、市内に 783 戸が登録されています（図表 61）。

図表 61：セーフティネット住宅登録数

セーフティネット住宅	783 戸
------------	-------

※住宅セーフティネット制度とは、我が国では、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方が今後も増加する見込みですが、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況にあります。一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用した、住宅セーフティネット制度が平成 29（2017）年 10 月からスタートしました。

図表 62：要支援世帯の受け皿と成り得る公営・民営住宅の状況（推計）

項目		現状値	推計値						備考	
			2020年度	2025年度	2030年度	2033年度	2035年度	2040年度		2045年度
1. 総世帯数 (下段：増減率)		27,885 (100%)	27,297 (97.9%)	26,464 (94.9%)	25,779 (92.4%)	25,322 (90.8%)	23,935 (85.8%)	22,149 (79.4%)		
2. ストック推計結果【A】(要支援世帯)		440	432	415	401	391	362	331	特定のニーズを有する要支援世帯数(A~D)	
対応	公営住宅	市営	351	351	351	351	351	351	351	
		県営	253	253	253	253	253	253	253	R5年8月1日現在の管理戸数を2020年度に設定
		小計	604	604	604	604	604	604	604	
	低廉かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅	UR	0	0	0	0	0	0	0	
		公社	0	0	0	0	0	0	0	
		その他の公的賃貸	0	0	0	0	0	0	0	
		小計	0	0	0	0	0	0	0	
	民間賃貸住宅	低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	954	934	905	882	866	819	758	H30年住宅・土地統計調査より算出。新耐震基準(S56年以降)で建てられた住棟かつ家賃4万円未満の民間賃貸住宅を対象
		小計	954	934	905	882	866	819	758	
	合計【B】		1,558	1,538	1,509	1,486	1,470	1,423	1,362	
対応住宅数の充足状況【B-A】		1,118	1,106	1,094	1,085	1,079	1,061	1,031		

※低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅は統計資料から算出した値です。

※統計データと実際の登録数(実数値)を一概に比較することはできませんが、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅のなかに一定数セーフティネット住宅が含まれるものと考えられます。

これらの推計結果により、令和15(2033)年度の要支援世帯401世帯(戸)【A】に対し、公営住宅及び民間賃貸住宅の合計【B】は、1,486戸となり、要支援世帯に対して、十分に供給できることがわかりました。

これにより、今後の市営住宅の管理戸数を検討するにあたって、管理住棟の縮小を検討するものとし、検討に際しては、住棟の目標使用年数に応じた経過年数と残りの活用年数を考慮します。

将来の管理戸数の検討を進めるうえで、目標使用年数を経過した住棟(以下、「超過住宅」という)は、6団地37棟161戸あり、住棟の老朽化が著しく住宅設備も古いことから、修繕等を行っても老朽化の根本的な解決にはならず、入居者に対する安全な住まいの提供が困難な状況にあります(図表51)。

このため、超過住宅の用途廃止の検討を行います。図表63で示すとおり、一部の市営住宅を除き、入居率は非常に高い状況です。

第2章の4.市営住宅における課題で整理したように、超過住宅6団地を用途廃止とする場合、入居者81世帯に対して、現在、住替え可能な空き室は54戸であり、市営住宅の空き室だけでは住替えに必要な住宅数を確保できない状況です。

このため、県営住宅や民間賃貸住宅も活用した住替えを行う必要があります。

また、一方で、老朽化する住宅の管理コスト増大とともに、必要以上に市営住宅を管理運営することは民間賃貸物件の流通を阻害する懸念もあり、市の財政圧迫とともに民業圧迫にもつながります。このため、管理戸数の適正化に向けて老朽化が進行する住棟の用途廃止を図りながら、民間住宅の流通にも配慮していきます。

図表 51：市営住宅の目標使用年数及び経過時期（再掲）

名称	住棟番号	建設年度	構造階数	棟数	戸数	目標使用年数	目標使用期限	残り年数	目標年数経過時期
寺崎住宅		1970	簡1	4	20	40	2010	-13	超過
		1971	簡1	6	30	40	2011	-12	超過
石井不動産前住宅		1972	簡1	6	30	40	2012	-11	超過
		1973	簡1	6	30	40	2013	-10	超過
佐城住宅		1975	簡1	3	10	40	2015	-8	超過
寺崎第2住宅		1976	簡1	2	10	40	2016	-7	超過
		1977	簡1	2	10	40	2017	-6	超過
福田第2住宅（簡易平屋）		1977	簡1	2	7	40	2017	-6	超過
		1978	簡1	2	6	40	2018	-5	超過
北の入住宅		1979	木1	4	8	40	2019	-4	超過
石崎住宅	A棟	1979	耐3	1	18	70	2049	26	第4期
	B棟	1980	耐3	1	12	70	2050	27	第4期
	C棟	1981	耐3	1	12	70	2051	28	第4期
	D棟	1982	耐3	1	12	70	2052	29	第4期
下市毛住宅①	A棟	1983	耐3	1	12	70	2053	30	第4期
下市毛住宅②	B棟	1984	耐4	1	16	70	2054	31	第5期
	C棟	1985	耐4	1	16	70	2055	32	第5期
下市毛住宅③	D棟	1986	耐3	1	6	70	2056	33	第5期
福田第2住宅（木造）①	A・B棟	1987	木1	2	4	40	2027	4	第2期（今期）
福田第2住宅（木造）②	C・D棟	1998	木1	2	4	40	2038	15	第3期
	E・F棟	1999	木1	2	4	40	2039	16	第3期
来栖住宅	A棟～C棟	1988	木2	3	6	40	2028	5	第2期（今期）
	D棟～F棟	1989	木2	3	6	40	2029	6	第2期（今期）
	G・H棟	1990	木2	2	4	40	2030	7	第2期（今期）
石井第2住宅①	姫棟	1991	耐3	1	6	70	2061	38	第5期
	春棟	1993	耐3	1	12	70	2063	40	第5期
石井第2住宅②	蟬棟	1995	耐3	1	6	70	2065	42	第6期
福原住宅（木造）	A棟～E棟	2002	木2	5	10	40	2042	19	第3期
福原住宅（RC）	A棟11～34	2004	耐3	1	12	70	2074	51	第7期
	B棟11～34	2007	耐3	1	12	70	2077	54	第7期

※目標使用年数は、笠間市公共施設等適正配置計画（令和3（2021）年2月）において定めた建物の活用年数と公営住宅法における活用年数を考慮し、市営住宅の目標使用年数は鉄筋コンクリート造70年、木造等を40年とします。

※平成24（2012）年3月に策定した計画が第1期計画となるため、本計画は第2期計画となります。

図表 63：市営住宅の入居状況

住宅名	全体戸数	入居戸数	募集停止	空き戸数	入居率
寺崎住宅	50	20	30	0	100.0%
石井不動前住宅	60	31	29	0	100.0%
佐城住宅	10	5	5	0	100.0%
寺崎第2住宅	20	9	11	0	100.0%
稲田第2住宅（簡平）	8	6	2	0	100.0%
北の入住宅	13	10	3	0	100.0%
石崎住宅	54	43	0	11	79.6%
下市毛住宅	50	28	0	22	56.0%
稲田第2住宅（木造）	12	9	0	3	75.0%
来栖住宅	16	13	0	3	81.3%
石井第2住宅	24	13	0	11	54.2%
福原住宅（木造）	10	10	0	0	100.0%
福原住宅（RC）	24	20	0	4	83.3%

なお、市営住宅の入居者においては、住宅確保要配慮者にも定義されているように、低所得者・被災者・高齢者・障がい者・子どもを育成する家庭など、世帯に応じて様々な事情を有していると思われ、通常の民間賃貸住宅への入居が困難な世帯も考えられます。それらの事情に対応するため、一定水準の市営住宅を供給する必要があるとあり、また、入居者の高齢化や課題に合わせた支援も必要となります。そのため、使用年数の長い耐火構造の住宅は、目標使用年数まで適正に活用できるよう住宅毎の課題に合わせた長寿命化改修を行っていきます。

一定水準の市営住宅の供給については、国や県において推進しているセーフティネット住宅制度や民間賃貸住宅の流通状況等を考慮し、国において100%の対応が必要としている要支援世帯A区分の世帯に対し、市営住宅でセーフティネットを構築するものとします。

以上の検討により、本計画期間末の令和15（2033）年の要支援世帯は78世帯とし、市営住宅管理戸数は190戸に設定します。また、すでに目標使用年数を超過した6団地37棟161戸は、入居者に対し、公営住宅及び民間賃貸住宅への住替えを促していき、住替えが完了した住棟から順次用途廃止及び除却を行うものとします。なお、本計画期間中に目標使用年数を経過する住棟においては、第2章の4.市営住宅における課題で整理したように、住棟の損傷が比較的軽微なうちは、有効に活用することを検討します。

図表 64：市営住宅の目標使用年数経過に基づく、将来管理戸数

目標使用年数経過時期	団地数	棟数	戸数	目標使用年数を経過する住宅	目標年数	将来の市営住宅管理戸数
超過	6	37	161	寺崎住宅、石井不動前住宅、佐城住宅、寺崎第2住宅、稲田第2住宅（簡易平屋）、北の入住宅	-	-
第2期	2	10	20	稲田第2住宅（木造）①、来栖住宅	2033	190

※平成24（2012）年3月に策定した現行計画が第1期計画となるため、本計画では第2期計画となります。

図表 65：要支援世帯の受け皿と成り得る公営・民営住宅の状況 まとめ（推計）

項目		現状値	推計値			備考	
時期		2020年度	2025年度	2030年度	2033年度		
1. 総世帯数 (下段：増減率)		27,885 (100%)	27,297 (97.9%)	26,464 (94.9%)	25,779 (92.4%)		
2. ストック推計結果【A】 (要支援世帯)		86	83	80	78	著しい困窮年収水準未達かつ、最低居住面積水準未達（A）	
対応	公営住宅	市営	351			190	
		県営	253	253	253	253	R5年8月1日現在の管理戸数を2020年度に設定
		小計	604			443	
	低廉かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅	UR	0	0	0	0	
		公社	0	0	0	0	
		その他の公的賃貸	0	0	0	0	
		小計	0			0	
	民間賃貸住宅	低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	954	934	905	882	H30年住宅・土地統計調査より算出。新耐震基準（S56年以降）で建てられた住棟かつ家賃4万円未満の民間賃貸住宅を対象
		小計	954			882	
	合計【B】		1,558			1,325	
対応住宅数の充足状況【B-A】		1,472			1,247		

図表 66：目標年度における公営住宅の供給方針

市営住宅ストック数	R5（現状）	R15（目標）
	351戸	190戸

(3) 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

住宅・土地統計調査の統計資料を基に、民間賃貸住宅のなかで、低廉な家賃かつ一定の質が確保された住宅数を推計します。

【「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方】

- 「低廉な家賃」の設定にあたり、生活保護法の住宅扶助費一般基準限度額を参考とします。笠間市は、3級地2級の指定を受けるとともに、市営住宅入居世帯の多くは、単身または2人世帯であることから、2人世帯の41,000円を参考家賃とします。さらに、住宅・土地統計調査の延床面積区分・家賃帯別借家数の家賃設定額が2万円から4万円未満の統計データが活用できることから、低廉な家賃は4万円と設定します。
- 一定の質の設定にあたり、2人世帯の最低居住面積水準は30㎡（10㎡×世帯人数+10㎡）であることから、30㎡以上の民間賃貸住宅を対象に設定します。
- 一定の質の設定にあたり、新耐震基準で建てられた昭和56年以降の賃貸住宅を対象に設定します。

図表 67：笠間市の住宅扶助費（一般基準の上限額）

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人
3級地 2	34,000円	41,000円	44,000円	48,000円	61,000円

図表 68：延床面積区分・家賃帯別借家数

項目	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8～10万円未満	10万円以上
29㎡以下（11.9畳以下）	1,190	270	250	560	100	10	0	0
	100%	22.7%	21.0%	47.1%	8.4%	0.8%	0.0%	0.0%
30～44㎡（12～17.9畳）	1,620	70	10	590	850	30	10	0
	100%	4.3%	0.6%	36.4%	52.5%	1.9%	0.6%	0.0%
45～59㎡（18～23.9畳）	1,760	20	40	350	1,010	240	0	0
	100%	1.1%	2.3%	19.9%	57.4%	13.6%	0.0%	0.0%
60～74㎡（24～29.9畳）	860	40	40	180	490	110	0	0
	100%	4.7%	4.7%	20.9%	57.0%	12.8%	0.0%	0.0%
75㎡以上（30畳以上）	750	70	10	180	250	200	0	0
	100%	9.3%	1.3%	24.0%	33.3%	26.7%	0.0%	0.0%
借家総数（専用住宅）	6,180	470	350	1,870	2,710	590	10	10
	100%	7.6%	5.7%	30.3%	43.9%	9.5%	0.2%	0.2%

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査より作成

図表 69：民営借家の建築時期

項目	総数	1970年以前	1971～1980年	1981～1990年	1991～2000年	2001～2010年	2011～2015年	2016～2018年9月
民営借家	5,530	210	310	540	1,420	880	690	200
合計				3,730				

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査より作成

図表 70：低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数

- ① 図表 68 の網掛け部分のストック合計 = 1,600 戸
- ② 借家全体における民営率 = 88.5% (5,530 戸/6,250 戸)
※平成 30 年住宅・土地統計調査第 6-3 表より算定
- ③ 昭和 56 年以降に建設された民営借家率 = 67.5% (3,730 戸/5,530 戸)
- 「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅数 = 954 戸 (1,600 戸 × 88.5% × 67.5%)
※新耐震基準（昭和 56 年以降）で建てられた住宅規模 30 ㎡以上で家賃 4 万円未満の民間賃貸住宅

以上のことから、「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅数は 954 戸あると想定します。

3. 団地別・住棟別手法の選定

公営住宅の活用手法の判定は、団地・住棟ごとに、以下の手順に沿って行います。

なお、活用手法の判定についての詳細は、後述の3(2)「団地単位及び住棟単位の判定」に示すとおりです。

(1) 活用手法の判定方法

1-1.1 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)

1次判定は、社会的特性に係る現在評価に基づき、「1次判定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)と「1次判定②」(住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性)の2つの検討から事業手法の仮設定を行います。

団地の管理方針では、「継続管理する団地」と「継続管理について判断を留保する団地」を検討します。次に、住棟の改善の必要性・可能性の検討により、改善の不必要や優先的な対応が必要な住棟を検討します。この2つの検討により、維持管理、改善、建替え、用途廃止などの仮設定を行います。

なお、維持管理で改善事業を不要とする住棟と、優先的な建替えを行う住棟は「判定」として取り扱いします。

1-2.2 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)

1次判定において、「継続管理する団地」で改善又は建替え(優先的な対応含む)と仮設定した住棟については、ライフサイクルコスト(LCC)による事業効果や建替事業量の試算を踏まえて、計画期間内に建替えることが可能であるかを検討したのち、再度事業手法の仮設定を行います。

また、「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定した住棟においては、将来のストック量を踏まえて、「継続管理する団地」と「当面管理する団地(建替えを前提としない)」団地に分類し、改善の必要性に応じて、維持管理、当面維持管理、改善、建替え、用途廃止などの仮設定を行います。

1-3.3 次判定(計画期間における事業手法の決定)

3次判定では、これまでの判定結果を踏まえるとともに、団地・住棟の集約や再編等を行うことが効果的かつ効率的な事業手法と成り得るかを検討します。

また、事業費に基づく長期的な管理の見通しを立て、計画期間における事業手法を決定します。

(2) 団地単位及び住棟単位の判定

2-1.1 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)

1) 1次判定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)

検討内容(判定基準)

【需要】

- ・空家率の状況等により需要を評価する。
- ・募集停止している団地は需要が低いと判断する。
- ・かつ、入居率が80%未満の団地は需要が低いと判断する。

【効率性】

- ・敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。
- ・敷地規模が2,000㎡以上の一定規模を有する団地は、将来的にも整備効果が高い土地利用が可能なものと判断する。

【立地】

- ・災害区域等に指定されていない団地は、安全性が確保されているものと判断する。
- ※立地は、災害リスクを認識するものであり、リスクがあるからといって、すぐに用途廃止するものではありません。今後、建替えを検討する際に、現在の場所に建替えるのではなく、災害リスクの低い区域で建替え検討を行うために認識するものです。

上記3項目のうち、全ての項目において活用に適する場合は、「(I)継続管理する団地」とし、それ以外を「(II)継続管理について判断を留保する団地」と判定(仮設定)します。

判定結果は、以下のとおりです。

需要判定において、募集停止を行わず、かつ、入居率が80%以上の団地は、下市毛住宅、稲田第2住宅(木造)、来栖住宅、福原住宅(木造)、福原住宅(RC)の5団地となります。

効率性を判定する敷地規模は、すべての団地が2,000㎡以上であり、将来的にも整備効果は高いものと判断します。

立地を判定する災害区域等の指定では、洪水ハザードマップの浸水区域と地震ハザードマップの倒壊する建物割合が5%以上の土地で判断すると、災害区域等の指定を受けていない団地は、稲田第2住宅(簡易耐火平屋)、北の入住宅、稲田第2住宅(木造)、石井第2住宅、福原住宅(木造)、福原住宅(RC)の6団地となります。

以上、3つの判定基準をすべて満たす、稲田第2住宅(木造)、福原住宅(木造)、福原住宅(RC)の3団地を「(I)継続管理する団地」と判定し、その他の10団地は、「(II)継続管理について判断を留保する団地」と判定します。

図表 71 : 1次判定①の検討結果

名称	需要		効率性		立地			1次判定 ①結果
	入居率	判定	敷地面積	判定	災害区域等の指定		判定	
					浸水区域	倒壊する 建物割合 5%以上		
寺崎住宅	募集停止	×	6,043 m ²	○	0.5-3.0m	6-10%	×	Ⅱ
石井不動産住宅	募集停止	×	6,007 m ²	○	対象外	6-10%	×	Ⅱ
佐城住宅	募集停止	×	2,016 m ²	○	0.5-3.0m	対象外	×	Ⅱ
寺崎第2住宅	募集停止	×	4,031 m ²	○	0.5-3.0m	6-10%	×	Ⅱ
稲田第2住宅 (簡平)	募集停止	×	3,367 m ²	○	対象外	対象外	○	Ⅱ
北の入住宅	募集停止	×	4,337 m ²	○	対象外	対象外	○	Ⅱ
石崎住宅	77.8%	×	5,308 m ²	○	対象外	6-10%	×	Ⅱ
下市毛住宅	100%	○	6,866 m ²	○	対象外	6-10%	×	Ⅱ
稲田第2住宅 (木造)	83.3%	○	4,917 m ²	○	対象外	対象外	○	Ⅰ
来栖住宅	81.3%	○	2,328 m ²	○	0.5-3.0m	対象外	×	Ⅱ
石井第2住宅	54.2%	×	5,145 m ²	○	対象外	対象外	○	Ⅱ
福原住宅(木造)	100%	○	3,132 m ²	○	対象外	対象外	○	Ⅰ
福原住宅(RC)	83.3%	○	11,202 m ²	○	対象外	対象外	○	Ⅰ

Ⅰ：継続管理する団地

Ⅱ：継続管理について判断を留保する団地

2) 1次判定②（住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）

検討内容（判定基準）

【躯体の安全性】

- ・ 目標使用年数を経過していない住棟（RC造：70年、その他：40年）。
- ・ 昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については、耐震性を有するものとする。
- ・ 新耐震基準の導入以前に着工した住棟で、既に診断等を行い耐震性が確認されたものについては、耐震性を有するものとする。

【避難の安全性】

- ・ 二方向避難が可能な住棟は、避難の安全性が確保されているものとする。

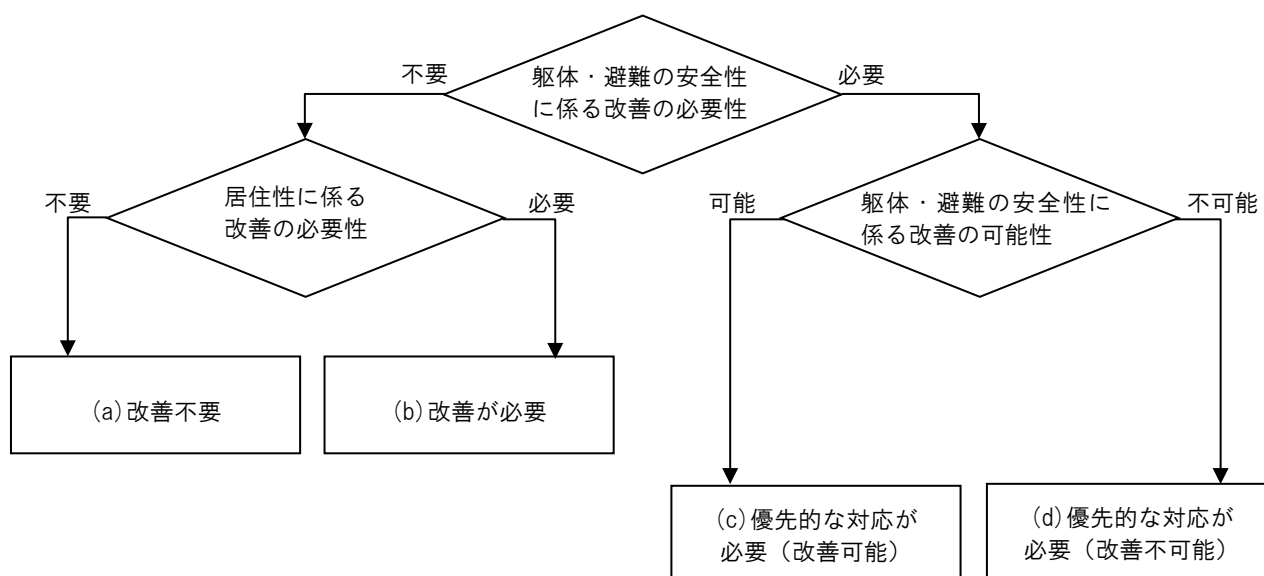
【居住性】

- ・ 住戸面積40㎡以上を確保している。
- ・ バリアフリー性：耐火構造住宅でエレベーターを設置している。
- ・ 住戸内の設備状況：浴槽の設置、3箇所給湯設置、トイレ水洗化の3つを整備している。

※居住性の判定において、住戸設備を一部の住戸で整備していても、住棟全体で整備していなければ「無」とする。

上記の検討項目から、以下のフローに示す4区分に分類します。

図表 72：1次判定②の検討フロー



躯体の安全性について、寺崎住宅、石井不動前住宅、佐城住宅、寺崎第2住宅、稲田第2住宅（簡易耐火平屋）、北の入住宅の6団地は、すでに目標使用年数を超過しているとともに、耐震診断が未調査であるため、「躯体の安全性が懸念される」住宅として取り扱うものとします。

避難の安全性については、木造及び簡易耐火平屋建ては建築基準法の対象外であることから避難可能であると判断します。また、耐火構造の石崎住宅、下市毛住宅、石井第2住宅は階段室タイプの住宅ですが、バルコニーの避難ハッチから避難可能です。

居住性については、寺崎住宅、石井不動前住宅は住戸面積が40㎡以下です。また、エレベーターが整備されている住棟は、福原第2住宅（RC）のみとなります。浴槽付、3箇所給湯、トイレ水洗化など居住性能を満たす住宅は、稲田第2住宅CからF棟、福原住宅（木造）、福原住宅（RC）の3団地です。

図表 73：1次判定②の検討結果

団地名	住棟名	構造階数	躯体の安全性			避難の安全性			居住性					1次判定結果
			経過状況	耐震性の有無	判定	二方向避難	判定	住戸面積	EV設置	浴槽付	3箇所給湯	トイレ水洗化	判定	
寺崎住宅		簡1	-13	未調査	×	対象外	○	34.00	対象外	無	無	無	×	(d)
		簡1	-12	未調査	×	対象外	○	34.00 39.45	対象外	無	無	無	×	(d)
石井不動前住宅		簡1	-11	未調査	×	対象外	○	34.00 39.45	対象外	無	無	無	×	(d)
		簡1	-10	未調査	×	対象外	○	34.00 39.45	対象外	無	無	無	×	(d)
佐城住宅		簡1	-8	未調査	×	対象外	○	41.57	対象外	無	無	有	×	(d)
寺崎第2住宅		簡1	-7	未調査	×	対象外	○	44.9	対象外	無	無	無	×	(d)
		簡1	-6	未調査	×	対象外	○	44.9	対象外	無	無	無	×	(d)
稲田第2住宅（簡平）		簡1	-6	未調査	×	対象外	○	48.24	対象外	無	無	有	×	(d)
		簡1	-5	未調査	×	対象外	○	48.24	対象外	無	無	有	×	(d)
北の入住宅		木1	-4	未調査	×	対象外	○	51.75	対象外	無	無	無	×	(d)
石崎住宅	A棟	耐3	26	有	○	可	○	65.31	無	無	無	有	×	(b)
	B棟	耐3	27	有	○	可	○	65.31	無	無	無	有	×	(b)
	C棟	耐3	28	有	○	可	○	65.31	無	無	無	有	×	(b)
	D棟	耐3	29	有	○	可	○	65.31	無	無	無	有	×	(b)
下市毛住宅	A棟	耐3	30	有	○	可	○	67.9	無	無	無	有	×	(b)
	B棟	耐4	31	有	○	可	○	67.9	無	無	無	有	×	(b)
	C棟	耐4	32	有	○	可	○	67.9	無	無	無	有	×	(b)
	D棟	耐3	33	有	○	可	○	67.9	無	無	無	有	×	(b)
稲田第2住宅（木造）	A・B棟	木1	4	有	○	対象外	○	64.57	対象外	無	無	有	×	(b)
	C・D棟	木1	15	有	○	対象外	○	78.67	対象外	有	有	有	○	(a)
	E・F棟	木1	16	有	○	対象外	○	77.75	対象外	有	有	有	○	(a)
来栖住宅	A棟～C棟	木2	5	有	○	対象外	○	69.14	対象外	無	無	有	×	(b)
	D棟～F棟	木2	6	有	○	対象外	○	69.14	対象外	無	無	有	×	(b)
	G・H棟	木2	7	有	○	対象外	○	69.14	対象外	無	無	有	×	(b)
石井第2住宅	姫棟	耐3	38	有	○	有	○	74.14	無	有	無	有	×	(b)
	春棟	耐3	40	有	○	有	○	77.23	無	有	無	有	×	(b)
	蟬棟	耐3	42	有	○	有	○	83.56	無	有	無	有	×	(b)
福原住宅（木造）	A棟～E棟	木2	49	有	○	対象外	○	74.33	対象外	有	有	有	○	(a)
福原住宅（RC）	A棟	耐3	51	有	○	有	○	59.41 60.52	有	有	有	有	○	(a)
	B棟	耐3	54	有	○	有	○	63.37 63.84	有	有	有	有	○	(a)

※居住性の判定において、住戸設備を一部の住戸で整備していても、住棟全体で整備していなければ「無」とする。

(a)：改善不要、(b)：改善が必要、(c)：優先的な対応が必要（改善可能）、

(d)：優先的な対応が必要（改善不可能）

【1次判定結果のまとめ】

これまでの「1次判定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）及び「1次判定②」（住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）の検討結果より、「継続管理」は、稲田第2住宅（木造）のCからF棟、福原住宅（木造）、福原住宅（RC）と判定しました。「改善又は建替」は、稲田第2住宅（木造）A・B棟となります。

なお、その他の団地は、「事業手法の仮設定」の扱いとなり、2次判定を行うものとします。

図表 74 : 1次判定結果のまとめ

1次判定② \ 1次判定①	(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要（改善可能）	(d)優先的な対応が必要（改善不可能）
(I)継続管理する団地	継続管理	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
	稲田第2住宅（木造）C・D・E・F棟 福原住宅（木造） 福原住宅（RC）	Aグループ 稲田第2住宅（木造）A・B棟	（該当なし）	（該当なし）
(II)継続管理について判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	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	優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止
	Bグループ （該当なし）	寺崎住宅 石井不動前住宅 来栖住宅 石井第2住宅	（該当なし）	寺崎住宅 石井不動前住宅 佐城住宅 寺崎第2住宅 稲田第2住宅（簡易耐火平屋） 北の入住宅

Aグループ 「(I)継続管理する団地」のうち、「(b)改善が必要」又は「(c)優先的な対応が必要（改善可能）」と評価された住棟については、改善か建替かの判断を留保します。引き続き「2次判定」を行い「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて検討します。

Bグループ 「(II)継続管理について判断を留保する団地」については、引き続き「2次判定」を行い、「継続管理する団地」か「当面管理する団地（建替を前提としない）」のいずれかの事業手法に分類します。

2-2.2 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)

1) 2 次判定① (ライフサイクルコスト (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)

1 次判定において「A グループ」と判定された団地については、ライフサイクルコスト (LCC) の比較により、「改善」または、「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行うことが策定指針で示されています。しかし、今回「A グループ」と判断された稲田第 2 住宅 (木造) A・B 棟は木造住棟であり、耐火構造を対象とした LCC 算定プログラムでは算定できないため、LCC 比較の対象外とします。

なお、稲田第 2 住宅 (木造) C から F 棟は、居住性を判断した浴槽、3 箇所給湯がすでに整備されていることから、A・B 棟も同様の改修を行うべきと考え、「改善」と仮設定します。

図表 75 : 2 次判定① (A グループ)

改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)	
改善	建替	優先的な改善	優先的な建替
稲田第 2 住宅 (木造) A・B 棟	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)

2) 2 次判定② (将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定)

1 次判定において「B グループ」と判定された団地については、「将来ストック数の設定」を踏まえ、「継続管理する団地」か、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地 (建替を前提としない)」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

検討内容 (判定基準)

- ・対象団地について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の重要性から「継続管理する団地」、又は「当面管理する団地 (建替を前提としない)」を判定する【2 次判定②-ア】
- ・「当面管理する団地 (建替を前提としない)」と判定され、「改善が必要」である団地・住棟のうち、既に目標使用年数 (耐用年数) を経過している住棟については、「用途廃止」とする。また、それ以外は「当面維持管理」とする。【2 次判定②-イ】

推計支援プログラムによる令和 15 (2033) 年の「著しい困窮年収水準未満、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数 (A 区分)」は 78 世帯と推計されました。このため、住棟の老朽化状況や入居状況を勘案するとともに、目標使用年数を超過した住宅については、使用年数を経過する時点から新規募集を停止し、入居者に対し公営住宅や民間賃貸住宅への住替えを促していき、住替えが完了した住宅から順次用途廃止及び除却を行うものとします。

このため、既に目標使用年数を超過している寺崎住宅、石井不動前住宅、佐城住宅、寺崎第2住宅、稲田第2住宅（簡易耐火平屋）、北の入住宅の6団地は「用途廃止」とします。

また、石崎住宅、下市毛住宅、来栖住宅、石井第2住宅の4団地は「改善し、当面維持管理」と判定します。

図表 76 : 2次判定② (Bグループ)

項目	寺崎住宅	石井不動前住宅	佐城住宅	寺崎第2住宅	稲田第2住宅 (簡平)
構造	簡1	簡1	簡1	簡1	簡1
管理戸数	10棟50戸	12棟60戸	3棟10戸	4棟20戸	4棟13戸
1次判定結果	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
需要	×	×	×	×	×
効率性	○	○	○	○	○
立地	×	×	×	×	○
2次判定 ②-ア	当面維持管理	当面維持管理	当面維持管理	当面維持管理	当面維持管理
目標使用年数経過 状況(残り年数)	-13、-12	-11、-10	-8	-7、-6	-6、-5
	×	×	×	×	×
2次判定 ②-イ	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止

項目	北の入住宅	石崎住宅	下市毛住宅	来栖住宅	石井 第2住宅
構造	木1	耐3	耐3・4	木2	耐3
管理戸数	4棟8戸	4棟54戸	4棟50戸	8棟16戸	3棟24戸
1次判定結果	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止
需要	×	×	○	○	×
効率性	○	○	○	○	○
立地	○	×	×	×	○
2次判定 ②-ア	当面維持管理	当面維持管理	当面維持管理	当面維持管理	当面維持管理
目標使用年数経過 状況(残り年数)	-4	26~29	30~33	5~7	38~42
	×	○	○	○	○
2次判定 ②-イ	用途廃止	改善し、 当面維持管理	改善し、 当面維持管理	改善し、 当面維持管理	改善し、 当面維持管理

※木：木造、簡：簡易耐火構造、耐：耐火構造

【2次判定結果のまとめ】

以下に2次判定の結果を整理します。

図表 77 : 2次判定結果のまとめ

項目	(a) 改善不要	(b) 改善が必要	(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)
(I) 継続管理する団地	継続管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	稲田第2住宅 (木造) C・D・E・F棟 福原住宅 (木造) 福原住宅 (RC)	稲田第2住宅 (木造) A・B棟	(該当なし)	(該当なし)
		建替	優先的な建替	
		(該当なし)	(該当なし)	
(II) 継続管理について判断を留保する団地	当面維持管理	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な建替
	(該当なし)	石崎住宅 下市毛住宅 来栖住宅 石井第2住宅	(該当なし)	(該当なし)
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	寺崎住宅 石井不動前住宅 佐城住宅 寺崎第2住宅 稲田第2住宅 (簡易耐火平屋) 北の入住宅

2-3.3 次判定（計画期間における事業手法の決定）

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

集約や再編等の検討対象と成り得る住宅や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する住宅について、効率的な事業実施への対応等の観点から総合的な検討を行います。

検討内容（判定基準）

- ・1次判定、2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象と成り得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- ・効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討する。

本市の現状を踏まえた留意事項

- ・笠間市公共施設等適正配置計画の計画目標、「公共施設の延床面積を30年間（令和27（2045）年度で20%削減）を目指し、適正配置に取り組みます。
- ・入居世帯のうち高齢者世帯割合は40%を超え（87世帯）、市全体の総世帯数を見ても高齢者世帯の割合は年々増加しています。また、市営住宅入居者意識調査の回答者の7割以上が10年以上市営住宅に住み続けており、今後一層、入居者の高齢化が進行することが予想されます。このため、高齢者や障がい者にとって住みやすい住宅設備改修が必要です。

住棟の管理方針

- ・笠間市公共施設等適正配置計画の計画目標については、住棟の目標使用年数を超過し、老朽化が著しい寺崎住宅、石井不動前住宅、佐城住宅、寺崎第2住宅、稲田第2住宅（簡易耐火平屋）、北の入住宅の6団地を入居者が退去しだい用途廃止とすることで削減目標達成とします。
- ・入居者の高齢化が進展するなかで、階段室型の中層住宅（耐火構造）に住まう高齢者の身体的負担は今後一層大きくなると思われます。このため、高齢者対策と住棟の有効活用による財政負担の軽減に向けて、木造住宅の目標使用年数を経過した住棟から順次、「高齢者対応住宅」として当面活用するものとします。なお、目標使用年数を経過した住棟は大きな改修事業は行わないものとします。
- ・耐火構造住宅（RC造）の1階部分を高齢者や障がい者に対応した住宅にリフォームします。改修は主にスロープの設置と浴室改修です。

■石崎住宅

石崎住宅は、昭和 54（1979）年から昭和 57（1982）年までに建設した住棟であり、第 4 期計画期間内に目標使用年数を経過します。

石崎住宅は、単身者のみを対象に住宅供給を行っていますが、第 2 章の 4. 市営住宅における課題で整理したように、高齢者や障がい者に対応した住宅へとするため、入居世帯の緩和、見直しを行うとともに、1 階部分の住宅にスロープを設置し、浴室の改修も行うことで、住戸内のバリアフリー化を図ります。

■下市毛住宅

下市毛住宅は、昭和 58（1983）年から昭和 61（1986）年までに建設した住棟であり、第 4 期から第 5 期計画期間内に目標使用年数を経過します。

第 2 章の 4. 市営住宅における課題で整理したように、高齢者や障がい者に対応した住宅へとするため、1 階部分の住宅にスロープを設置し、浴室の改修も行うことで、住戸内のバリアフリー化を図ります。

■稲田第 2 住宅（木造）A・B 棟

稲田第 2 住宅（木造）A・B 棟は、昭和 62（1987）年に建設した住棟であり、本計画期間内に目標使用年数を経過します。

2 次判定では、「改善」の判定となりましたが、目標使用年数が迫っている状況であるため、「改善し、当面維持管理」に変更します。また、第 2 章の 4. 市営住宅における課題で整理したように、目標使用年数を経過した住棟においても、住棟の損傷が比較的軽微なうちは、有効活用を図るものとし、入居者の退去状況を見て、高齢者世帯などの受け入れ住宅として活用を図ります。

なお、稲田第 2 住宅（木造）は、建設時期の違いから A・B 棟のみ浴槽や 3 箇所給湯設備が整備されていない住棟です。同じ団地内での住棟設備の格差を是正する目的で、浴室、3 箇所給湯の改修工事を行います。

■来栖住宅

来栖住宅は、昭和 63（1988）年から平成 2（1990）年までに建設した住棟であり、本計画期間内に目標使用年数を経過します。

第 2 章の 4. 市営住宅における課題で整理したように、目標使用年数を経過した住棟においても、住棟の損傷が比較的軽微なうちは、有効活用を図るものとし、入居者の退去状況を見て、高齢者世帯などの受け入れ住宅として活用を図ります。

2 次判定では、「改善し、当面維持管理」の判定となりましたが、目標使用年数を経過し、大規模な改善工事を行わない住棟がいつまで活用できるかわからないため、居住性向上に向けた工事は実施しないものとします。

【判定結果まとめ】

以下に判定結果を整理します。

図表 78：判定結果まとめ

名称	判定	維持管理方針
寺崎住宅	用途廃止	目標使用年数を超過していることから、入居者が退去しだい用途廃止し、住棟の除却を行います。
石井不動前住宅	用途廃止	目標使用年数を超過していることから、入居者が退去しだい用途廃止し、住棟の除却を行います。
佐城住宅	用途廃止	目標使用年数を超過していることから、入居者が退去しだい用途廃止し、住棟の除却を行います。
寺崎第2住宅	用途廃止	目標使用年数を超過していることから、入居者が退去しだい用途廃止し、住棟の除却を行います。
稲田第2住宅（簡易耐火平屋）	用途廃止	目標使用年数を超過していることから、入居者が退去しだい用途廃止し、住棟の除却を行います。
北の入住宅	用途廃止	目標使用年数を超過していることから、入居者が退去しだい用途廃止し、住棟の除却を行います。
石崎住宅	改善し、当面維持管理	入居世帯の緩和、見直しを行い高齢者世帯や障がい者世帯の入居を可能にします。1階部分の住宅にスロープを設置するなど、住戸内のバリアフリー化を行います。
下市毛住宅	改善し、当面維持管理	1階部分の住宅にスロープを設置するなど、住戸内のバリアフリー化を行います。
稲田第2住宅（木造）A・B棟	改善し、当面維持管理	浴室改修、3箇所給湯を整備します。住棟の損傷が比較的軽微なうちは、目標使用年数を経過しても高齢者世帯などの受け入れ住宅として活用します。
稲田第2住宅（木造）CからF棟	継続管理	令和20（2038）年から住棟の目標使用年数を経過します。目標使用年数を経過しても住棟の損傷が比較的軽微なうちは、住宅需要を見定めながら住棟を活用していきます。
来栖住宅	当面維持管理	住棟の損傷が比較的軽微なうちは、目標使用年数を経過しても高齢者世帯などの受け入れ住宅として活用します。
石井第2住宅	改善し、当面維持管理	雨漏りなどの漏水対策工事を行いながら、目標使用年数まで適切に住棟を管理します。
福原住宅（木造）	継続管理	子育て世帯に向けた住宅供給を行っています。令和24（2042）年に住棟の目標使用年数を経過します。目標使用年数を経過しても住棟の損傷が比較的軽微なうちは、住宅需要を見定めながら住棟を活用していきます。
福原住宅（RC）	継続管理	雨漏りなどの漏水対策工事を行いながら、目標使用年数まで適切に住棟を管理します。

図表 79 : 計画期間における事業手法の決定

項目	1~5 年目	6~10 年目	合計
市営住宅管理戸数	351 戸	351 戸	351 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	351 戸	190 戸	190 戸
うち計画修繕対応戸数	48 戸	128 戸	128 戸
うち改善事業予定戸数	104 戸	24 戸	128 戸
個別改善事業予定戸数	104 戸	24 戸	128 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	199 戸	38 戸	38 戸
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	161 戸	161 戸

※合計は、10 年目における管理状況を示します。

※1~5 年目の「うち計画修繕対応戸数」48 戸：石井第 2 住宅、福原住宅（RC）の 2 団地。

※1~5 年目の「うち改善事業予定戸数」104 戸：石崎住宅、下市毛住宅の 2 団地。

※6~10 年目の「うち計画修繕対応戸数」128 戸：石崎住宅、下市毛住宅、福原住宅（RC）の 3 団地。

※6~10 年目の「うち改善事業予定戸数」24 戸：石井第 2 住宅の 1 団地。

※6~10 年目の「用途廃止予定戸数」161 戸：寺崎住宅、石井不動前住宅、佐城住宅、寺崎第 2 住宅、稲田第 2 住宅（簡易耐火平屋）、北の入住宅の 6 団地。

なお、用途廃止と判定した寺崎住宅、石井不動前住宅、佐城住宅、寺崎第 2 住宅、稲田第 2 住宅（簡易耐火平屋）、北の入住宅の 6 団地は、現在の入居者が退去後に用途廃止とし、住棟の除却を行うものとします。また、対象住宅の高齢化が進行していることから、高齢者が住みやすい他の市営住宅への住替えのあっせんや福祉部門と連携した見守りなど、安心して生活できるソフト面でのサポートの充実も検討していきます。

また、1 次判定の立地判定で災害リスクが高いと判定した寺崎住宅、石井不動前住宅、佐城住宅、寺崎第 2 住宅、石崎住宅、下市毛住宅、来栖住宅の 7 団地においては、入居者に防災対策に向けてちらしを配布するなどの啓発活動を行っていきます。

第5章 点検の実施方針

1.点検の実施方針

本市は、住棟の日常的な維持管理は、業務委託することで管理の効率化を図っています。以下に国土交通省の作成した「公営住宅等日常点検マニュアル」の点検内容を示すとともに、必要に応じて管理業務委託の契約項目に反映するものとします。

(1) 基本的な方針

建築基準法第12条によって義務付けられている法定点検は適切に実施し、それ以外の対象箇所においては、同規定に準じた法定点検と同様の定期点検を実施します。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28（2016）年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施や計画修繕前の実施など効率的に行います。

(2) 点検実施の体制等

日常点検は、市営住宅の事業主体の担当者等が現場にて目視で行える範囲の内容とし、備品の携帯や車両の運転、安全性を考慮し、複数人数で実施します。

日常点検を行う際には、前回点検時の所見を事前に確認し、「経過観察」とされた箇所については、「劣化の進行程度」、既に修繕済みの箇所については、「その後の経過」を重点的に点検できるようにします。

また、前回の点検実施後に発見された不具合（入居者からの通報含む）や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認しておくものとします。

2.対象部位と点検項目

日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル」を踏まえ、以下の対象部位別の日常点検項目一覧に従い実施します。

なお、法定点検対象部位についても、「公営住宅等日常点検マニュアル」に基づき日常点検を行うことが望ましいとされています。

図表 80 : 公営住宅等日常点検マニュアル (1/2)

I 敷地及び地盤

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア)地盤	・地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	○
イ)敷地	・敷地内の排水の状況	○
ウ)敷地内の通路	・敷地内の通路の支障物の状況	○
工)塀	・組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	○
	・金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ)擁壁	・擁壁の劣化及び損傷の状況	○
	・擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	○
カ)屋外工作物	・遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ)屋外電気設備	・外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク)通路・車路	・平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	・車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ)付属施設	・自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

II 建築物の外部

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア)基礎	・基礎の沈下等の状況	○
	・基礎の劣化及び損傷の状況	○
イ)土台	・土台の沈下等の状況	○
	・土台の劣化及び損傷の状況	○
ウ)外壁 (躯体等)	・木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
	・補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
	・PCa鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
	・鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
工)外壁 (外装仕上げ材等)	・塗り仕上げ、タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況	○ (塗り仕上げ除く)
	・金属系パネルの劣化及び損傷の状況	○
	・コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	○
	・窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	・シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ)外壁 (窓サッシ等)	・サッシ等の劣化及び損傷の状況	○
カ)建具	・共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	・シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ)金物類	・落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	・集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

III 屋上及び屋根

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア)基礎	・屋上面の劣化及び損傷の状況	○
	・雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ)屋根	・屋根の劣化及び損傷の状況	○

図表 80 : 公営住宅等日常点検マニュアル (2/2)

IV 避難施設等

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア)廊下 (共用廊下)	・物品の放置の状況	○
	・手すりの劣化及び損傷の状況	
	・床の劣化及び損傷の状況	
	・壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	・天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ)出入口	・物品の放置の状況	○
ウ)バルコニー	・手すり等の劣化及び損傷の状況	○
	・物品の放置の状況	○
	・隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	・床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ)階段	・物品の放置の状況	○
	・階段各部の劣化及び損傷の状況	○

V 給水設備及び排水設備

点検部位	日常点検項目	法定点検対象
ア)飲料用配管及び 排水配管	・配管の腐食及び漏水の状況	○
イ)給水タンク等、 給水ポンプ	・給水タンク等の腐食及び漏水の状況	
ウ)排水設備(隠蔽部分 及び埋設部分を除く)	・屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

第6章 計画修繕の実施方針

1. 計画修繕の実施方針

(1) 基本的な方針

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、予防保全的な観点から、屋根や外壁塗装等の漏水対策について計画的に修繕を行うことが重要です。

建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適宜適切な修繕を計画的に実行していくため、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点に立って修繕計画を定める必要があります。

(2) 計画修繕の実施方針

本計画では、計画修繕の実施方針を以下のように設定します。

- ① 修繕項目別の修繕周期表を参考に、計画修繕の内容と実施時期を検討します。
- ② これまでの工事履歴（工事内容と実施時期）や日常的な点検結果を踏まえ、工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの軽減等を図ります。
- ③ 計画修繕の実施にあたっては、住宅の老朽化の程度や居住者ニーズ等の実情を踏まえ、工事实施の優先順位等を検討します。
- ④ 計画修繕の実施結果等については、維持管理データベースにその履歴を蓄積し、計画の進行管理に反映します。

2.対象項目別の修繕周期

(1) 修繕周期

計画修繕の実施は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改正）の修繕周期を参考に必要に応じて実施していくこととします。（主要な修繕項目を抜粋記載）

図表 81：修繕周期表（1/2）

I 屋上防水

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整のうえ保護塗装
		撤去葺替	24年	既存屋根材を全面撤去のうえ下地補修、葺替え
②庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等

II 外壁塗装等

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄のうえ下地処理、仕上塗材塗り等
②シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去のうえ下地処理、打替え

III 建具・金具等

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①建具関係	住戸玄関ドア 共用部分ドア・自動ドア	点検調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替え等
		点検調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替え等
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	取替	36年	撤去又はかぶせ工法

IV 給水設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）
		取替	40年	ステンレス鋼管
	水道メーター	取替	8年	支給品
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製
③給水ポンプ	揚水ポンプ、 加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	

図表 81 : 修繕周期表 (2/2)

V 排水設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
		取替	50年	鋳鉄管
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管
		取替	30年	ヒューム管
④排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	

VI ガス設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管
	ガスメーター	取替	10年	
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管

第7章 改善事業の実施方針

1.改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施します。

改善事業にあたっては、以下の方針により住棟の状況に応じて改善整備の必要性や効果等を総合的に判断し、実施を検討します。

図表 82：改善事業のタイプ

①居住性向上型	引き続き活用を図る住宅について、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。 ・開口部の更新（アルミサッシ等） ・住戸内の改善 など
②福祉対応型	引き続き活用を図る住宅について、高齢者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。 ・住戸内部、共用部の段差解消 ・浴室、トイレの高齢者対応 など
③安全性確保型	引き続き活用を図る住宅について、耐震性の確保をはじめ、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行うとともに、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行います。 ・耐震性の確保 ・防犯、事故防止に配慮した設備・建物部品の設置 など
④長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保され長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、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います。 ・屋上防水、外壁塗装等による住棟の耐久性向上 ・給水設備、排水設備、ガス設備の耐久性向上 など
⑤脱炭素社会対応型	住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現をめざして、断熱化等の省エネルギー化に資する改善を行います。 ・屋上や外壁等の断熱改善 ・窓改善（断熱） ・再生エネルギー設備設置改善 など
⑥子育て世帯支援型	子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善を行います。 ・バルコニーの転落防止対策などの安全性の確保 ・衝撃吸収性のある床の仕上げ材への改修などの遮音性の確保 ・広い浴槽の設置など水回りの更新 ・老朽化した畳からフローリングへの張り替え ・子どもの様子を見守りながら家事を行えるよう、広いLDKへの間取りの変更 ・住戸間の界壁を除却して2戸を1戸にするなど、子育て世帯（特に多子世帯）に適した広さを有する住戸への変更 など

※⑥「子育て世帯支援型」は、令和5年12月26日の国土交通省住宅局からの事務連絡より、令和5年度補正予算で拡充（創設）された個別改善事業です。

図表 83：公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示（策定指針）

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
① 居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む) ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む) ・集会所の増改築・追加整備 ・児童遊園の整備 ・交流スペースの設置 ・排水処理施設の整備 等
② 福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手すりの設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 ・グループホームへの改良 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手すり設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、集会所の便所・玄関への手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
③ 安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置¹ ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置³ ・防災・減災対策⁴ 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修² ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手すりのアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVかご内の防犯カメラ設置³、防災キャビネット設置⁵ ・EV地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 ・防災・減災対策⁴ 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保³ ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置³ ・防災・減災対策⁴ 等
④ 長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
⑤ 脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・内壁・最上階の天井等の断熱 ・複層ガラス化、内窓の設置・交換 ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等
⑥ 子育て世帯支援型	<ul style="list-style-type: none"> ・窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・子どもの見守りがしやすい間取り等への改修 ・壁、床、開口部の遮音性能の向上に資する改修 ・壁、床、天井の防汚仕上げへの変更 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下や階段からの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・キッズスペースの設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・キッズスペースの設置 等

¹：公営住宅への住宅用防災警報器等の設置は、「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成 17 年 9 月 16 日国住備第 50 号）」を参照。また、単なる更新は補助対象とならないことに注意。

²：公営住宅の耐震改修は、「公営住宅等の耐震化の推進について（平成 18 年 4 月 28 日国住備第 31 号）」を参照。

³：公営住宅の防犯性向上は、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成 13 年 3 月 23 日国住備発第 110 号）」を参照。

⁴：公営住宅の防災・減災対策は、「公営住宅における安全対策の推進について」（令和 3 年 2 月 8 日国住備第 119 号）を参照。

⁵：公営住宅の地震対策は、「公共建築物におけるエレベーターの地震対策の実施について」（平成 31 年 4 月 2 日国住指第 4294 号）を参照

2. 団地別・住棟別改善事業計画

団地別・住棟別改善事業計画は、第3章の長寿命化に関する基本方針で整理したとおり、「環境に配慮した住宅環境の検討」「多様な入居者に対応した住宅の活用」の基本方針をもとに、下記の内容で各住棟の改善事業を実施します。

■ 稲田第2住宅（木造）A・B棟

稲田第2住宅（木造）A・B棟は、令和9（2027）年に目標使用年数を迎えるものとなりますが、住棟の損傷が比較的軽微なうちは、有効活用を図るものとし、入居者の退去状況を見て、高齢者世帯などの受け入れ住宅として活用を図ります。高齢者世帯の受け入れにあたり、浴室と3箇所給湯の改修工事を行います。

■ 石崎住宅 A～D棟

石崎住宅は、令和7（2025）年に給排水管及びガス管の更新、令和8（2026）年に電気配線を更新し、共用部のLED化改修及び再生可能エネルギー設備の導入検討、1階部分の住宅にスロープ設置、浴室改修を行うバリアフリー化、令和15（2033）年に外壁・屋根等の改修工事を行います。

■ 下市毛住宅 A～D棟

下市毛住宅は、令和9（2027）年に給排水管及びガス管の更新、令和10（2028）年に電気配線を更新し、共用部のLED化改修及び再生可能エネルギー設備の導入検討、1階部分の住宅にスロープ設置、浴室改修を行うバリアフリー化、令和11（2029）年に外壁・屋根等の改修工事を行います。

■ 石井第2住宅 姫、春、蟬棟

石井第2住宅は、令和12（2030）年に給排水管及びガス管の更新、令和13（2031）年に電気配線を更新し、共用部のLED化改修工事及び再生可能エネルギー設備の導入検討を行います。

図表 84：団地別・住棟別改善事業計画

改修事業項目		稲田第2住宅 （木造） A・B棟	石崎住宅 A～D棟	下市毛住宅 A～D棟	石井第2住宅 姫、春、蟬棟
居住性向上型	給湯設備の設置	○			
福祉対応型	スロープの設置		○	○	
	浴槽の高齢者対応	○	○	○	
長寿命化型	屋上・外壁・配管の 耐久性向上		○	○	○
脱炭素社会対応型	省エネルギー性能の 高い設備への交換		○	○	○

第8章 建替事業の実施方針

1. 建替事業の実施方針

本計画期間内で建替えを行う住棟はありません。

第9章 長寿命化のための事業実施予定

1. 計画修繕・改善事業実施予定一覧

以下に計画期間内の改善事業スケジュールを示します。

図表 85：計画修繕・改善事業一覧（1/2）

団地名	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
石崎住宅 A 棟		給排水等	電気設備 1F 高齢 者対応							外壁・ 屋根等
石崎住宅 B 棟		給排水等	電気設備 1F 高齢 者対応							外壁・ 屋根等
石崎住宅 C 棟		給排水等	電気設備 1F 高齢 者対応							外壁・ 屋根等
石崎住宅 D 棟		給排水等	電気設備 1F 高齢 者対応							外壁・ 屋根等
石崎住宅集会所		給排水等	電気設備							
下市毛住宅 A 棟				給排水等	電気設備 1F 高齢 者対応	外壁・ 屋根等				
下市毛住宅 B 棟				給排水等	電気設備 1F 高齢 者対応	外壁・ 屋根等				
下市毛住宅 C 棟				給排水等	電気設備 1F 高齢 者対応	外壁・ 屋根等				
下市毛住宅 D 棟				給排水等	電気設備 1F 高齢 者対応	外壁・ 屋根等				
下市毛住宅集会所				給排水等	電気設備					
稲田第 2 住宅 (木造) A 棟				目標使用 年限	●以降、高齢者対応住宅などとして当面維持管理					
稲田第 2 住宅 (木造) B 棟				目標使用 年限	●以降、高齢者対応住宅などとして当面維持管理					
稲田第 2 住宅 (木造) C 棟										
稲田第 2 住宅 (木造) D 棟										
稲田第 2 住宅 (木造) E 棟										
稲田第 2 住宅 (木造) F 棟										

図表 85 : 計画修繕・改善事業一覧 (2/2)

団地名	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
来栖住宅 A 棟					目標使用 年限	●以降、高齢者対応住宅などとして当面維持管理				
来栖住宅 B 棟					目標使用 年限	●以降、高齢者対応住宅などとして当面維持管理				
来栖住宅 C 棟					目標使用 年限	●以降、高齢者対応住宅などとして当面維持管理				
来栖住宅 D 棟					目標使用 年限	●以降、高齢者対応住宅などとして当面維持管理				
来栖住宅 E 棟					目標使用 年限	●以降、高齢者対応住宅などとして当面維持管理				
来栖住宅 F 棟					目標使用 年限	●以降、高齢者対応住宅などとして当面維持管理				
来栖住宅 G 棟						目標使用 年限	●以降、高齢者対応住宅などとして当面維持管理			
来栖住宅 H 棟						目標使用 年限	●以降、高齢者対応住宅などとして当面維持管理			
石井第 2 住宅姫棟							給排水等	電気設備		
石井第 2 住宅春棟							給排水等	電気設備		
石井第 2 住宅蟬棟							給排水等	電気設備		
福原住宅 (木造) A 棟										
福原住宅 (木造) B 棟										
福原住宅 (木造) C 棟										
福原住宅 (木造) D 棟										
福原住宅 (木造) E 棟										
福原住宅 (RC) A 棟										
福原住宅 (RC) B 棟										

外壁・屋根等：外壁及び床、屋根の防水改修、鉄部の塗装

給排水等：給水管、排水管、ガス管の更新

電気設備：電気配線、配電盤、共用部 LED 照明等の更新。再生可能エネルギー設備（太陽光発電）の導入検討

1F 高齢者対応：1 階住宅にスロープ設置、浴室改修

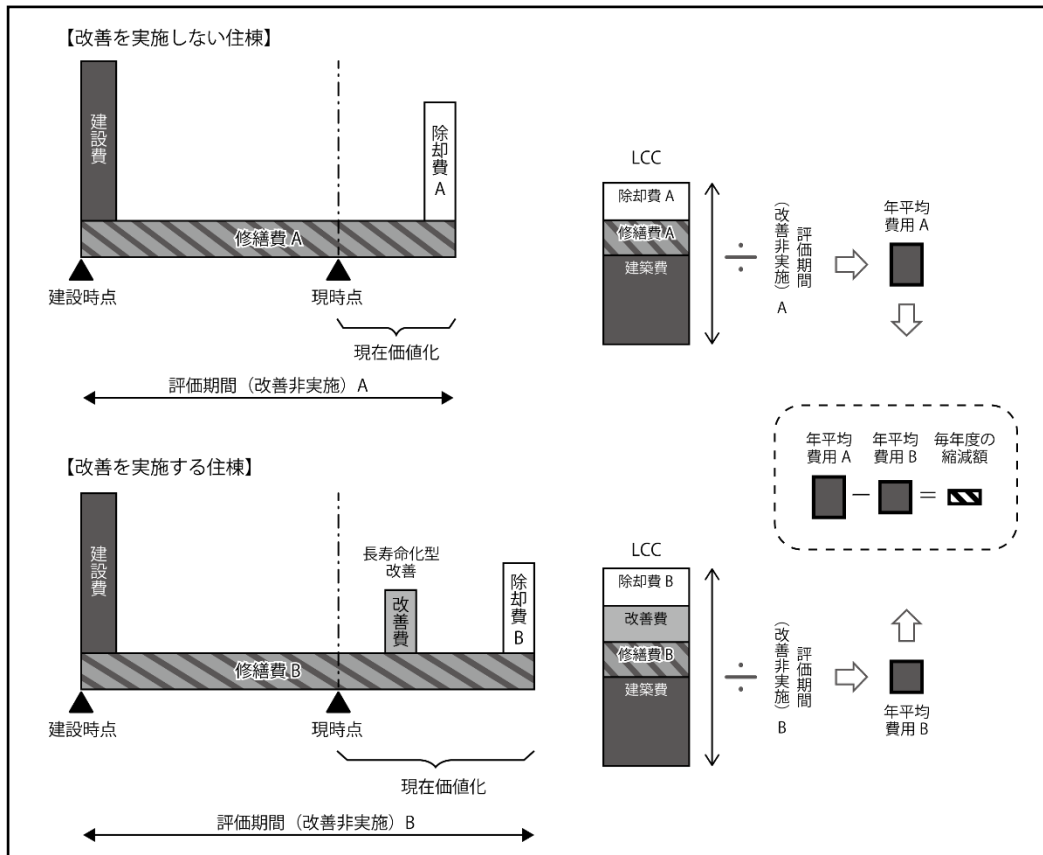
第 10 章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1. ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方

維持管理を継続する住棟について、住棟ごとの建設・改善・修繕・除却に要する経費を考慮したライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出を行い、同事業を実施することによる効果を把握します。

なお、LCCの算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省平成 28 年（2016 年）8 月）で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用います。

図表 86：ライフサイクルコストの算出イメージ



2.長寿命化型改善事業の実施によるライフサイクルコストとその縮減効果の算出

長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合の現在価値化した年平均改善額（戸当たりコスト）を基に、住棟の戸数分を積算して住棟当たりの年平均改善額（LCC縮減効果）を算出すると、以下のとおりです。

計画期間内に長寿命化改善を実施することにより、約 12,209 千円/年の LCC 縮減効果が期待されます。

図表 87：ライフサイクルコスト縮減効果一覧

団地・住棟名	建設年度	戸数	年平均縮減額 (円/戸・年)	住棟当たりの年平均縮減額 (円/棟・年)
石崎住宅 A 棟	1979	18	90,490	1,628,825
石崎住宅 B 棟	1980	12	91,425	1,097,103
石崎住宅 C 棟	1981	12	97,783	1,173,393
石崎住宅 D 棟	1982	12	97,556	1,170,674
下市毛住宅 A 棟	1983	12	97,401	1,168,818
下市毛住宅 B 棟	1984	16	98,344	1,573,508
下市毛住宅 C 棟	1985	16	98,963	1,583,402
下市毛住宅 D 棟	1986	6	99,012	594,069
石井第 2 住宅姫棟	1991	6	76,527	459,163
石井第 2 住宅春棟	1993	12	90,934	1,091,206
石井第 2 住宅蟬棟	1995	6	111,474	668,842
合計				12,209,003

※ライフサイクルコスト算定プログラムを用いて算出しました。

第 11 章 住宅支援の取組

1.市営住宅設備向上の取組

市営住宅における整備の取組みとして9章にも記載しましたが、稲田第2住宅（木造）においては高齢者対応を図るため、浴室と3箇所給湯の改修工事を行います。石崎住宅・下市毛住宅については、給排水管及びガス管の更新と電気配線の更新を行い、共用部のLED化改修も行っていきます。併せて、高齢者対応を図るため、1階部分のバリアフリー化（スロープ設置等）を行います。石井第2住宅については、給排水管及びガス管の更新と電気配線の更新を行い、共用部のLED化改修を行っていきます。その他、本計画において入居者が退去後に用途廃止とした6団地（寺崎住宅・石井不動前住宅・佐城住宅・寺崎第2住宅・稲田第2住宅（簡易耐火平屋）・北の入住宅）以外の住宅については、適宜、適正な管理を行うとともに、必要な修繕等を行っていきます。なお、日常の点検等で異常が確認されたり、改修等が必要な状況となった場合、必要に応じて本計画の内容を見直すとともに、適切な対応を行ってまいります。

2.市営住宅居住性向上の取組

市営住宅の入居者方については年々高齢化が進展しており、今後も更に進展するものと見込んでいます。そうした中で、住棟のバリアフリー化などの設備の改修だけでなく、福祉部局や居住支援法人、不動産関係団体等と連携したソフト事業の導入についても検討します。支援内容については、アンケートで多くご意見をいただいた「見守りサービス」や「健康相談」、「生活相談」などの事業を中心に検討を進めるとともに、早期の導入を図ることで、市営住宅の居住性向上を図ります。

3.住まいの支援に係る取組

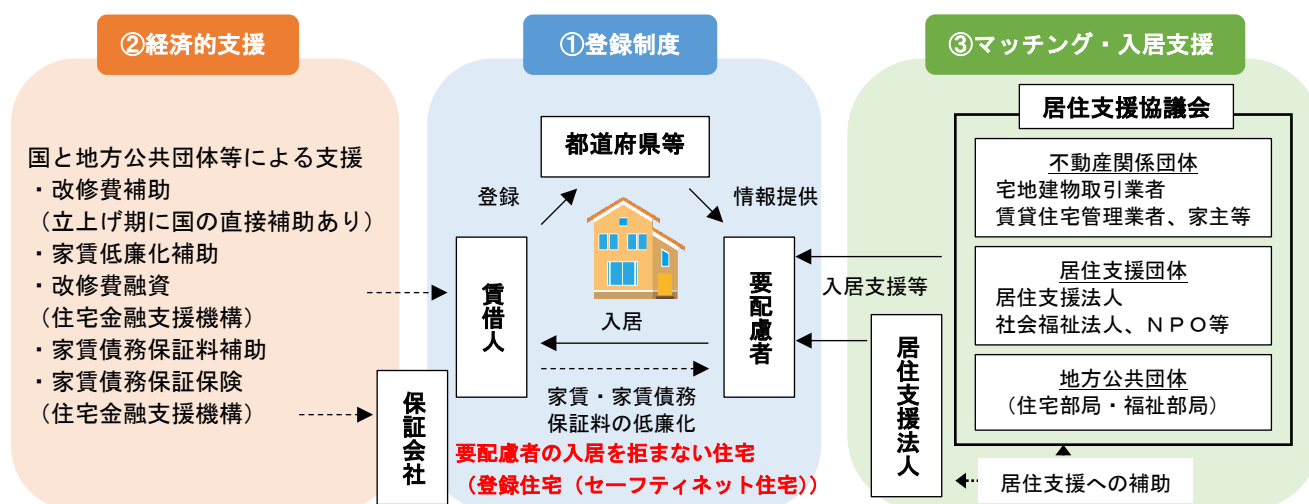
国は、高齢者や障がい者、子育て世帯等における公営住宅需要の増加と地方公共団体が直面する公営住宅ストック確保の課題解決に向けて、平成 29（2017）年 10 月から民間の空き家・空き室を活用した官民連携による住宅セーフティネット制度をスタートしました。

セーフティネット制度では、住宅確保要配慮者に対し住まいのマッチング支援や民間の空ストックを活用したセーフティネット住宅の登録制度などを行っており、官民が一体となって居住支援を行っています。

本市においては、第 4 章でも推計している通り、人口の減少に伴い住宅確保要配慮者は減少していくと推計されているものの、一定程度の公営住宅の供給は必要となっており、更には大規模災害等において、突発的に住宅需要が大きくなることも想定されます。そうした中で、本計画における市営住宅の管理戸数は将来的に減少となりますが、被災者を含む住宅確保要配慮者向けに提供されているセーフティネット住宅については、関係機関等と連携した中で制度の推進を図っていきます。これにより、民間賃貸住宅等を中心とした住宅確保要配慮者への住まいの提供を拡大し、セーフティネットの拡充を図ります。

また、これらのセーフティネット制度の取組みについて、制度の推進を図るため、居住支援法人や不動産関係団体等との居住支援協議会の設立について積極的に検討し、住宅確保要配慮者への支援体制の構築を行っていきます。

図表 88：新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



出典：国土交通省 HP より作成

参考資料 用語集

1.用語集

- あ 著しい困窮年収水準未満の世帯** …… 国土技術政策総合研究所の公開する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」において、著しい困窮年収水準未満の世帯は、収入別世帯の第1分位である月額104,000円以下の世帯に公営住宅の家賃算定における各地方公共団体の「市町村立地係数」などを乗じて算出された世帯数をいいます。
- 移動スーパー** …… 日常の買い物に不便を感じている市民への買い物支援の取組として、笠間市の委託により、2018年9月から軽車両の移動スーパーの運営を開始しました。
■販売商品
野菜、魚・肉などの生鮮食品、豆腐、牛乳、パンなどの日配品、調味料・菓子などの加工食品、おにぎり・弁当、日用品など（合計約400品目）
■販売場所
市内53か所のうち、1日10～12か所を巡回して販売。
■営業日
月・火・水・木・金曜日（週5日間）
- か 簡易耐火構造（簡平）** …… 建物の壁、柱、床、梁、などの主要構造部が、準耐火構造と同等の準耐火性能を有するための技術的基準に適合し、かつ、延焼の恐れのある開口部（窓やドア）に防火戸など、火災を遮る設備を有する建築物をいいます。
- 居住支援協議会** …… 居住支援協議会とは、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう推進する組織です。
- 居住支援法人** …… 居住支援法人とは、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（通称：住宅セーフティネット法）に基づき、居住支援を行う法人として、都道府県が指定するものです。
- 公営住宅** …… 都道府県や市区町村などの地方公共団体が建築し、低所得者向けに割安な家賃で提供している公的賃貸住宅のことです。
- 公営住宅等長寿命化計画** …… 公営住宅等の安全で快適な住まいを長期にわたって確保するための計画です。公営住宅等の状況や将来的な需要見通しを踏まえて、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定します。予防保全的な維持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目指します。国の補助事業に係る要件として策定が求められています。
- 公営住宅の入居資格世帯** …… 入居収入基準は、
・一般世帯：158,000円以下（裁量世帯以外の世帯）
・裁量世帯：214,000円以下
詳しい内容は、笠間市ホームページをご覧ください。
<https://www.ijkc.jp/kasama/bosyuuanannai.pdf>
- 高齢者世帯** …… 65歳以上の者のみで構成するか、またはこれに18歳未満の未婚の者が加わった世帯をいいます。

国勢調査	・・・・	国内の人及び世帯の実態を把握し、各種行政施策その他の基礎資料を得ることを目的とする調査です。調査事項は、「世帯員に関する事項」と「世帯に関する事項」があり、令和2年国勢調査では、19項目について調査しました。
国民生活基礎調査	・・・・	保健、医療、福祉、年金、所得等国民生活の基礎的事項を調査し、厚生労働行政の企画及び運営に必要な基礎資料を得ることを目的とした調査です。昭和61年を初年として3年ごとに大規模な調査（世帯票、健康票、介護票、所得票、貯蓄票）を実施し、中間の各年は世帯票及び所得票のみの簡易な調査を実施します。
さ 児童扶助手当	・・・・	ひとり親などの養育者を対象に、子どもの養育のために都道府県や市、福祉事務所設置町村から支給される手当です。支給対象は、0～18歳までの子どもを育てる母または父、父母に代わり養育にあたる祖父母などの養育者も含まれます。
住宅確保要配慮者	・・・・	高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者。 国土交通省令で定められた範囲には、以下の者が含まれる。 ・低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下） ・被災者（発災後3年以内） ・高齢者 ・障害者 ・子ども（高校生相当まで）を養育している者 ・住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者
住宅・土地統計調査	・・・・	我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする統計調査で、5年ごとに実施されます。この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されています。
準耐火構造	・・・・	耐火構造より少し緩やかな基準となり、「通常の火災による延焼を抑制するために必要な構造」とされています。階数が低く、延床面積が小さめの建物に該当する基準です。構造部分により異なりますが、最長1時間、火災で部材の強度が弱まり建物が崩壊し、あるいは他に火災が広がらないことが求められます。
生活保護制度	・・・・	資産や能力等すべてを活用してもなお生活に困窮する方に対し、困窮の程度に応じて必要な保護を行い、健康で文化的な最低限度の生活を保障し、その自立を助長する制度です。
生活保護世帯	・・・・	生活保護が適用できるかどうか、また適用できる場合はどのような扶助がいくら必要かを判断するために行われる「世帯認定」で認定された世帯のことを指します。
セーフティネット	・・・・	人々に安全や安心を提供するための仕組み（社会保障）をいいます。

セーフティネット住宅	……	住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅。 賃貸住宅の賃貸人の方はセーフティネット登録住宅として、都道府県・政令市・中核市に賃貸住宅を登録することができます。都道府県等では、その登録された住宅の情報を、住宅確保要配慮者の方々等に広く提供します。
た 耐火構造	……	壁や床などが一定の耐火性能（通常の火災が終了するまでの間、建築物の倒壊、および延焼を防止するために必要な性能）を備えた構造のこと。
耐震基準	……	一定の強さの地震に耐えられるよう、建築基準法が定めた最低限クリアすべき基準です。
デマンドタクシー	……	利用者の希望時間や乗車場所の要望（デマンド）に低料金で応じる乗合タクシーです。 笠間市では、「デマンドタクシーかさま」を運行しており、ご利用には、事前登録と乗車チケットの購入が必要です。 ご利用は、1回の乗車につき400円。 ただし、小学生、障がいをお持ちの方で割引の申請をされた方、介助が必要な方で割引の申請をされた方の介助者は基本料金の半分となる200円です。 詳しい内容は、笠間市ホームページをご覧ください。 https://www.city.kasama.lg.jp/page/page002757.html
都市計画区域	……	主に人口・土地利用、交通量、就業者数などの社会的条件を踏まえて、一体の都市として総合的に整備・開発・保全する区域のことです。
な	……	
は ハザードマップ	……	地震、洪水、土砂災害など、過去の災害データや地理情報をもとに、それぞれの地域で起こる災害を予測し、被害範囲を地図にしたものです。
バリアフリー	……	高齢者や障がい者が社会生活を送るうえで、障壁（バリア）となるものを除去する考えであり、住宅では、段差などの物理的障壁の除去を意味します。
ま 木造（W）	……	建物の柱、梁、桁、小屋組み、壁などの構造体を木材でつくる建築物をいいます。
や	……	
ら ライフサイクルコスト（LCC）	……	企画設計費、建設費、運用費（光熱水費）、保全費、修繕更新費、一般管理費、解体処分費など、建物の一生に必要となる全てのコストのことをいいます。
わ	……	

参考資料 住棟の状況

1. 団地概要一覧

団地名	寺崎住宅		住所	寺崎 16	
構造階数	簡易耐火 1	建設年度	S45、S46	経過年数	53、52
棟数	10	戸数	50	備考	募集停止

配置図



団地状況



団地名	石井不動前住宅		住所	石井 1817-2	
構造階数	簡易耐火 1	建設年度	S47、S48	経過年数	51、50
棟数	12	戸数	60	備考	募集停止

配置図

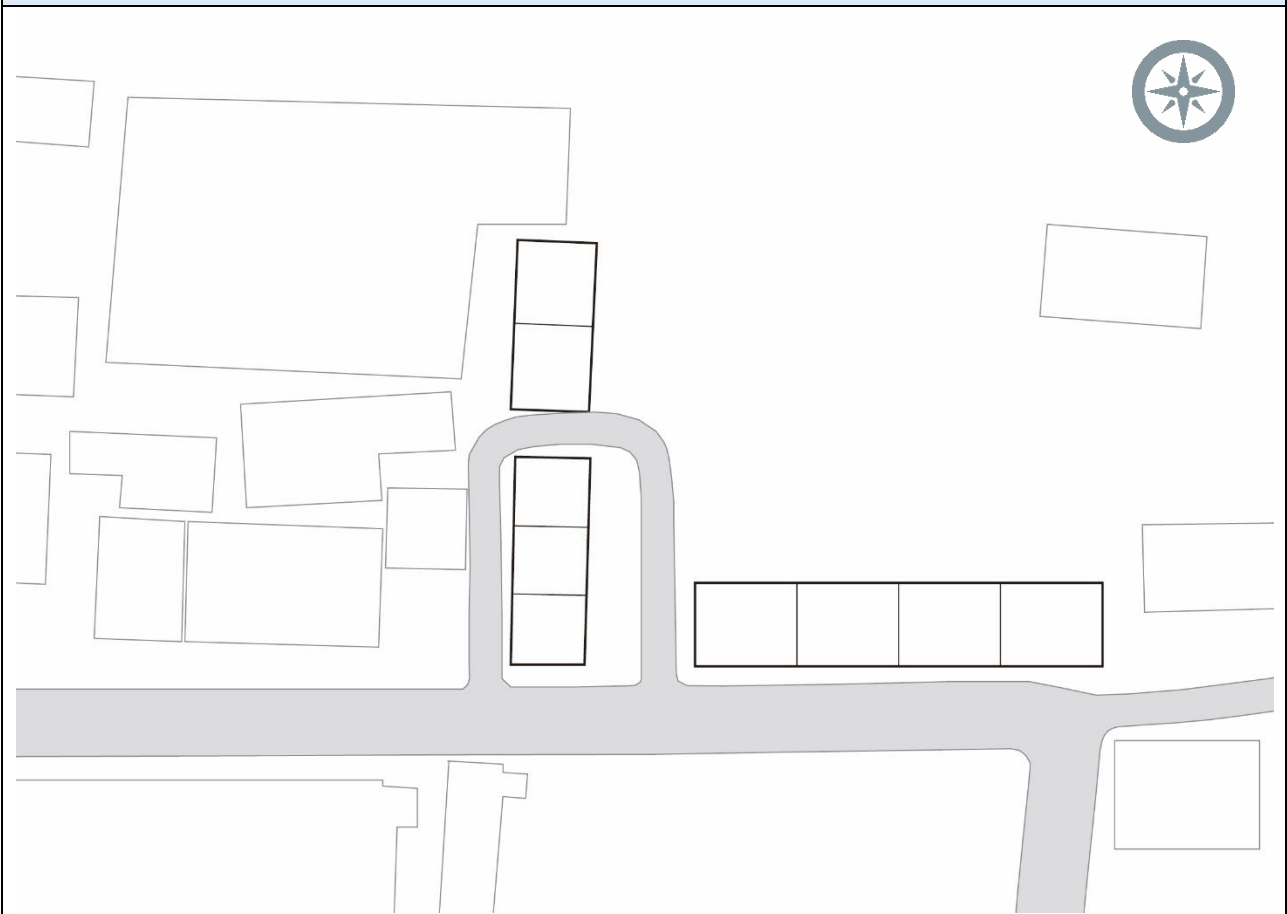


団地状況



団地名	佐城住宅		住所	金井 95 - 2	
構造階数	簡易耐火 1	建設年度	S50	経過年数	48
棟数	3	戸数	10	備考	募集停止

配置図

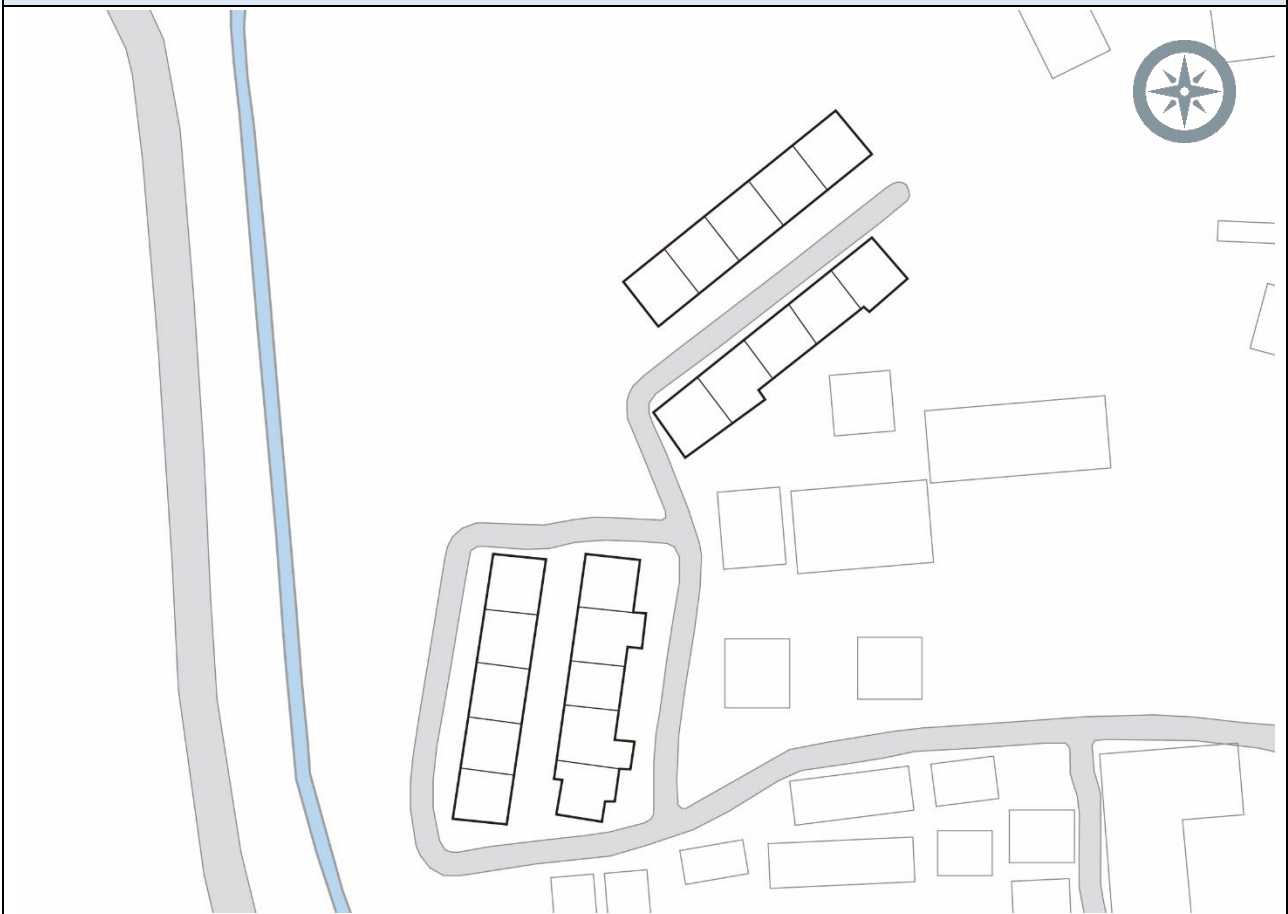


団地状況



団地名	寺崎第2住宅		住所	寺崎 29 - 2	
構造階数	簡易耐火 1	建設年度	S51、S52	経過年数	47、46
棟数	4	戸数	20	備考	募集停止

配置図

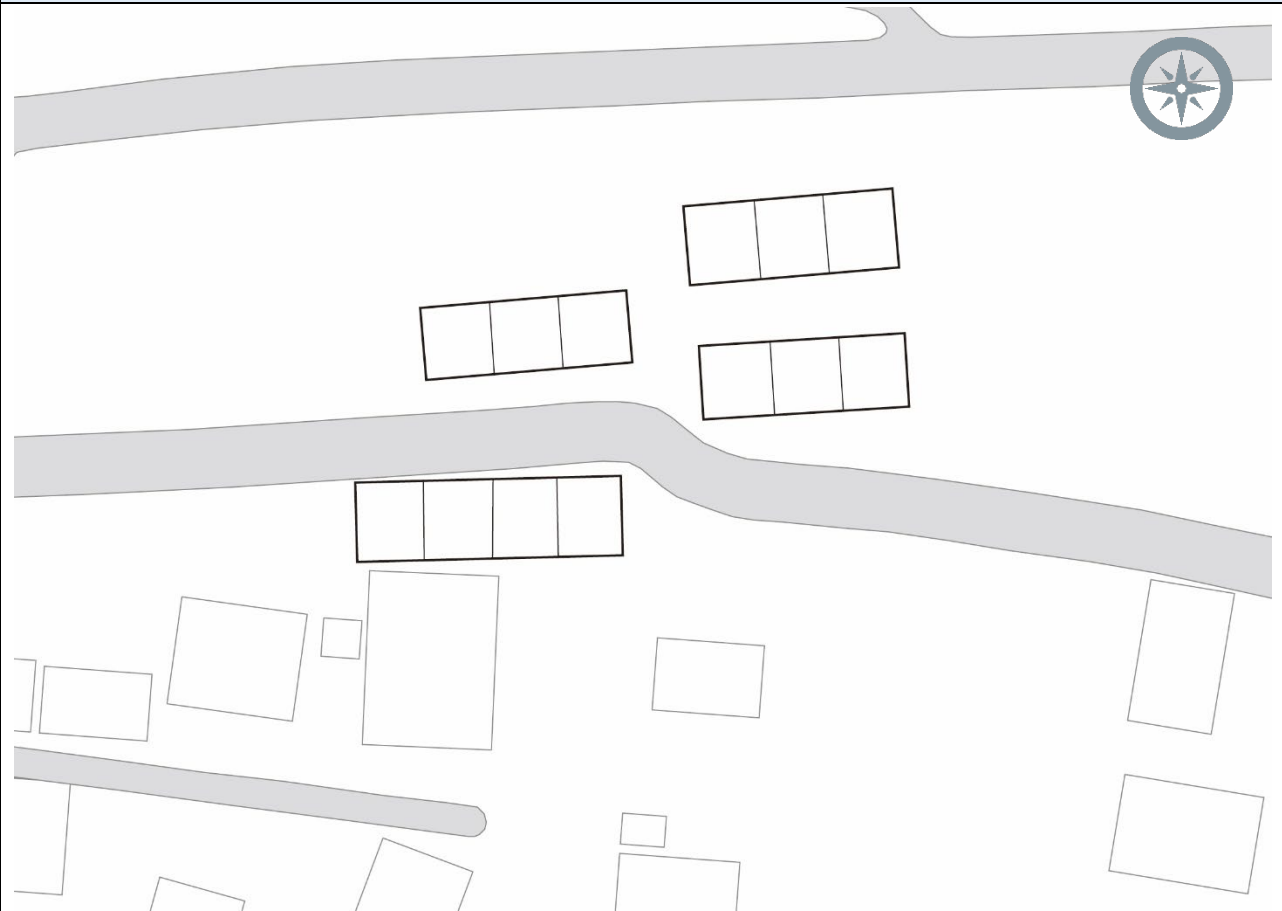


団地状況



団地名	稲田第2住宅（簡易耐火平屋）		住所	稲田 1870 - 1	
構造階数	簡易耐火 1	建設年度	S52、S53	経過年数	46、45
棟数	4	戸数	13	備考	募集停止

配置図

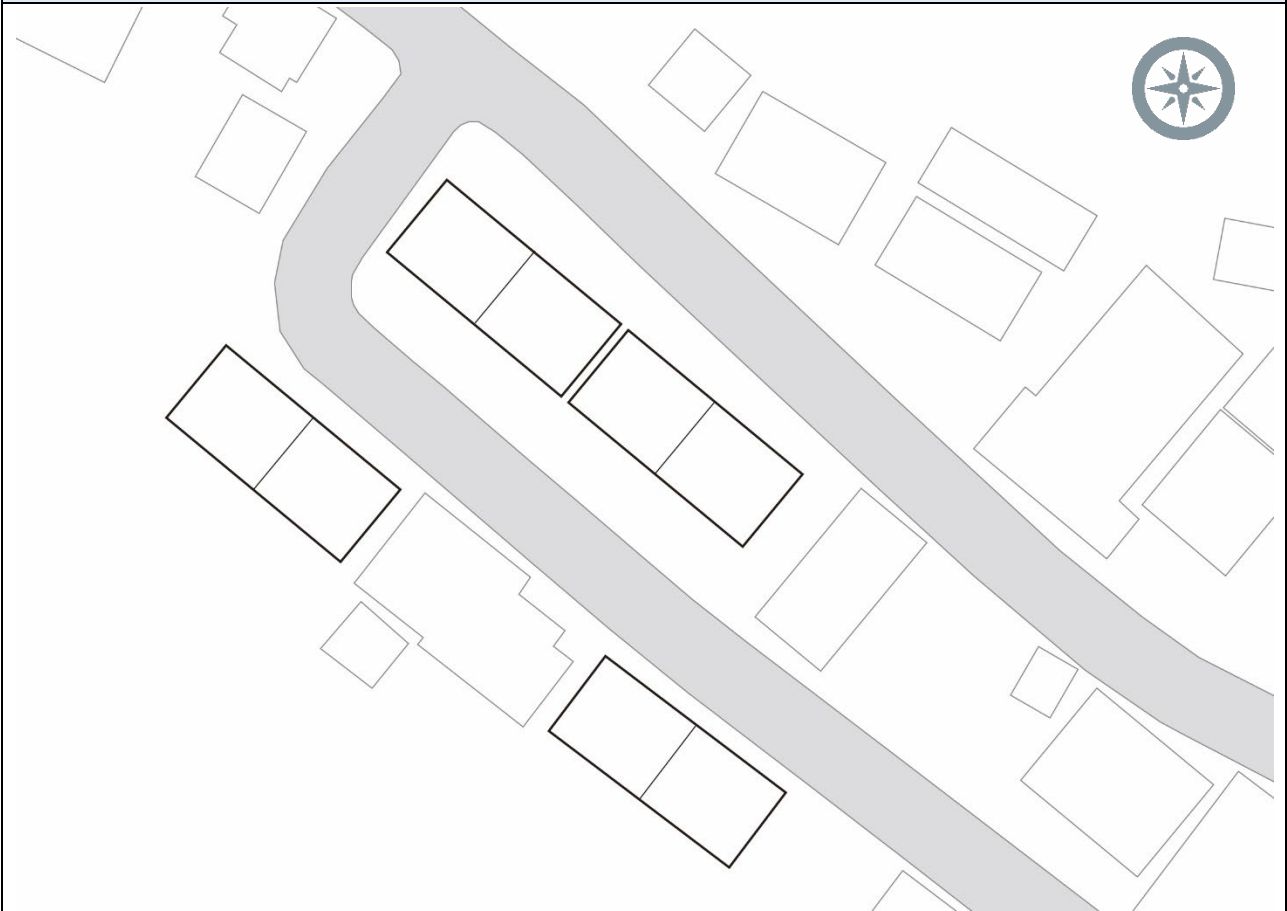


団地状況



団地名	北の入住宅		住所	箱田 941 - 1	
構造階数	木造 1	建設年度	S54	経過年数	44
棟数	4	戸数	8	備考	募集停止

配置図



団地状況



団地名	石崎住宅		住所	石井 1828	
構造階数	耐火 3	建設年度	S54~S57	経過年数	44~41
棟数	4	戸数	54	備考	単身者のみ

配置図

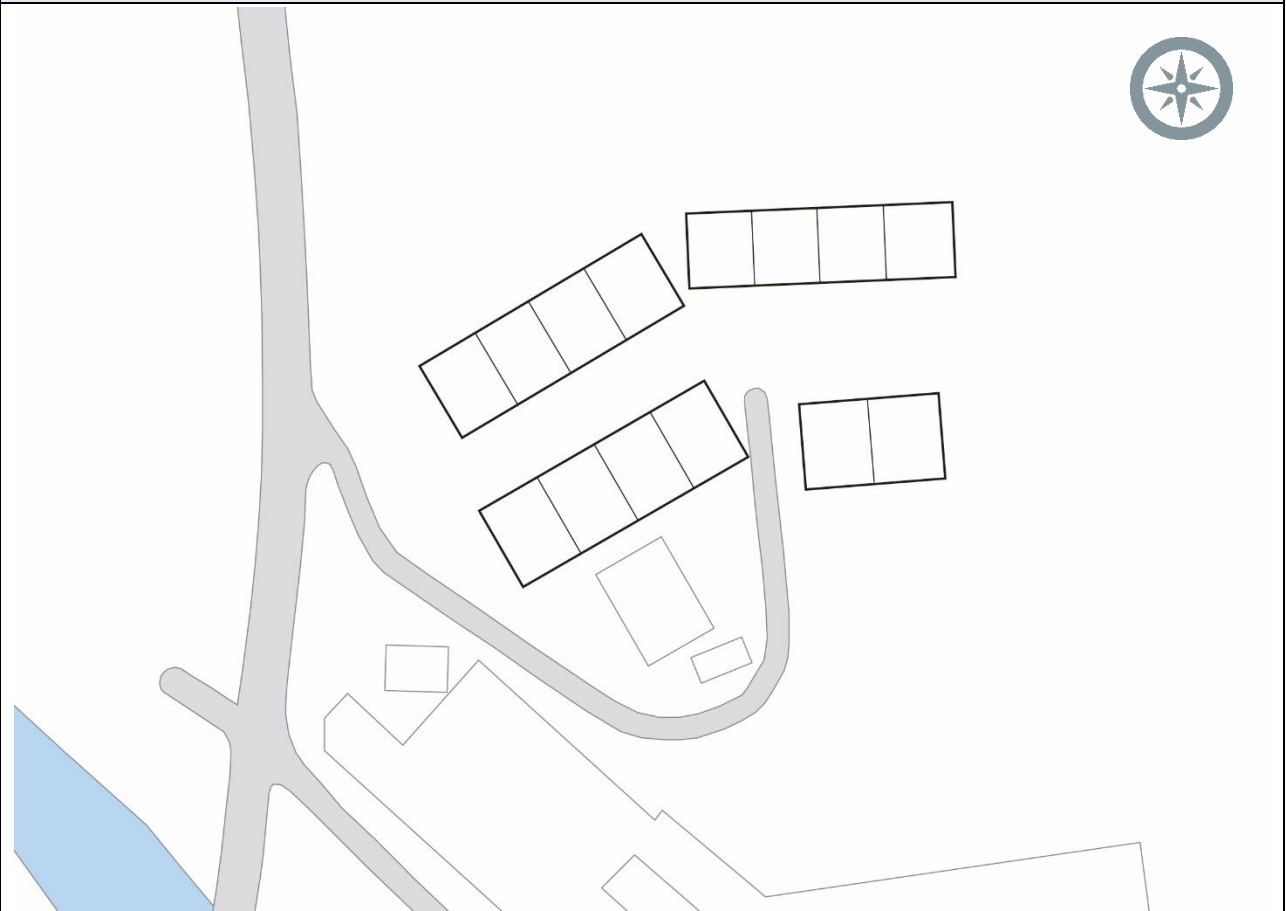


団地状況



団地名	下市毛住宅		住所	下市毛 1319 - 9	
構造階数	耐火 3、4	建設年度	S58～S61	経過年数	40～37
棟数	4	戸数	50	備考	

配置図

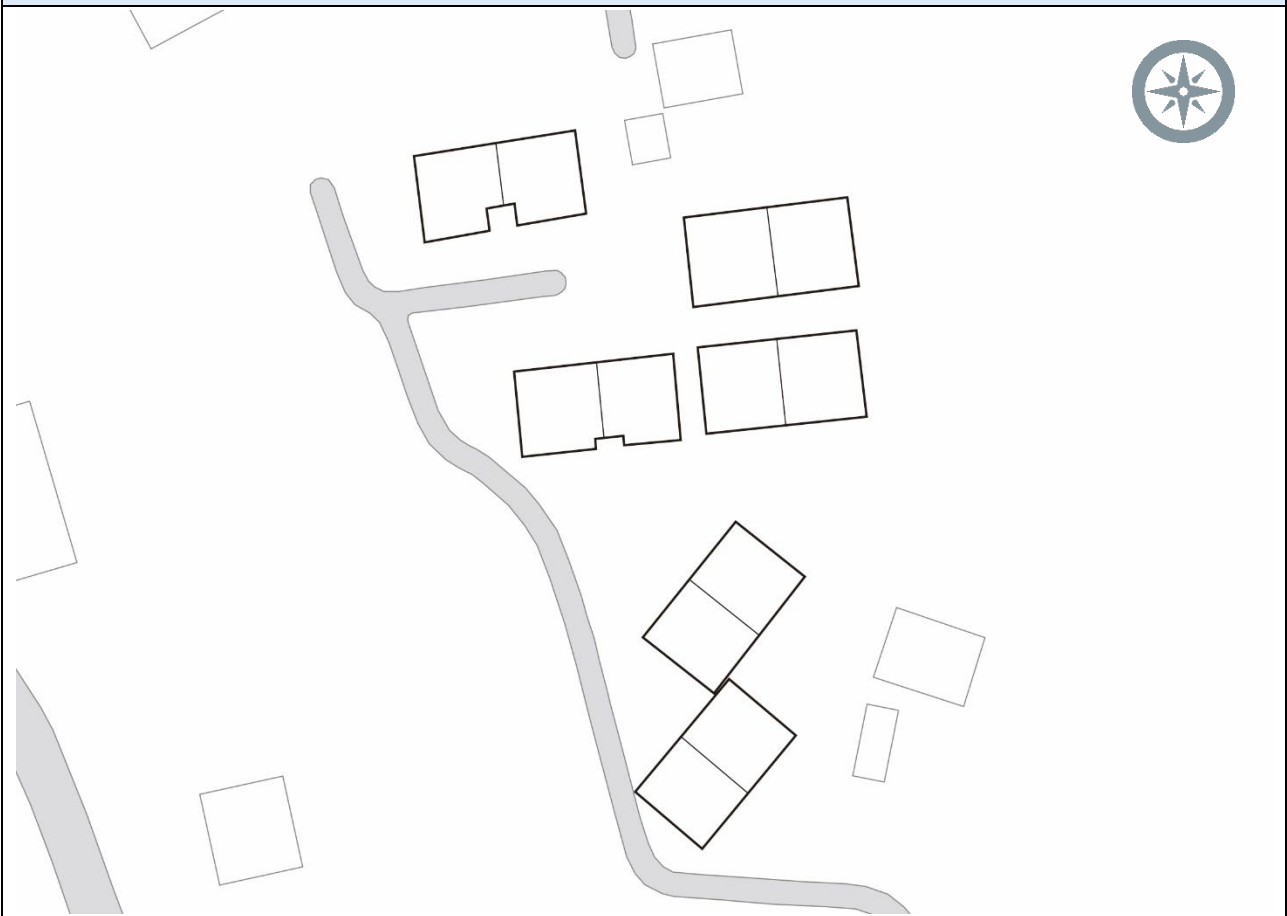


団地状況



団地名	稲田第2住宅（木造）		住所	稲田 1870 - 3	
構造階数	木造 1	建設年度	S62、H10、H11	経過年数	36、25、24
棟数	6	戸数	12	備考	

配置図



団地状況



団地名	来栖住宅		住所	来栖 1238 - 1	
構造階数	木造 2	建設年度	S63~H2	経過年数	35~33
棟数	8	戸数	16	備考	

配置図



団地状況



団地名	石井第2住宅		住所	石井 1725 - 4	
構造階数	耐火 3	建設年度	H3、H5、H7	経過年数	32、30、28
棟数	3	戸数	24	備考	

配置図

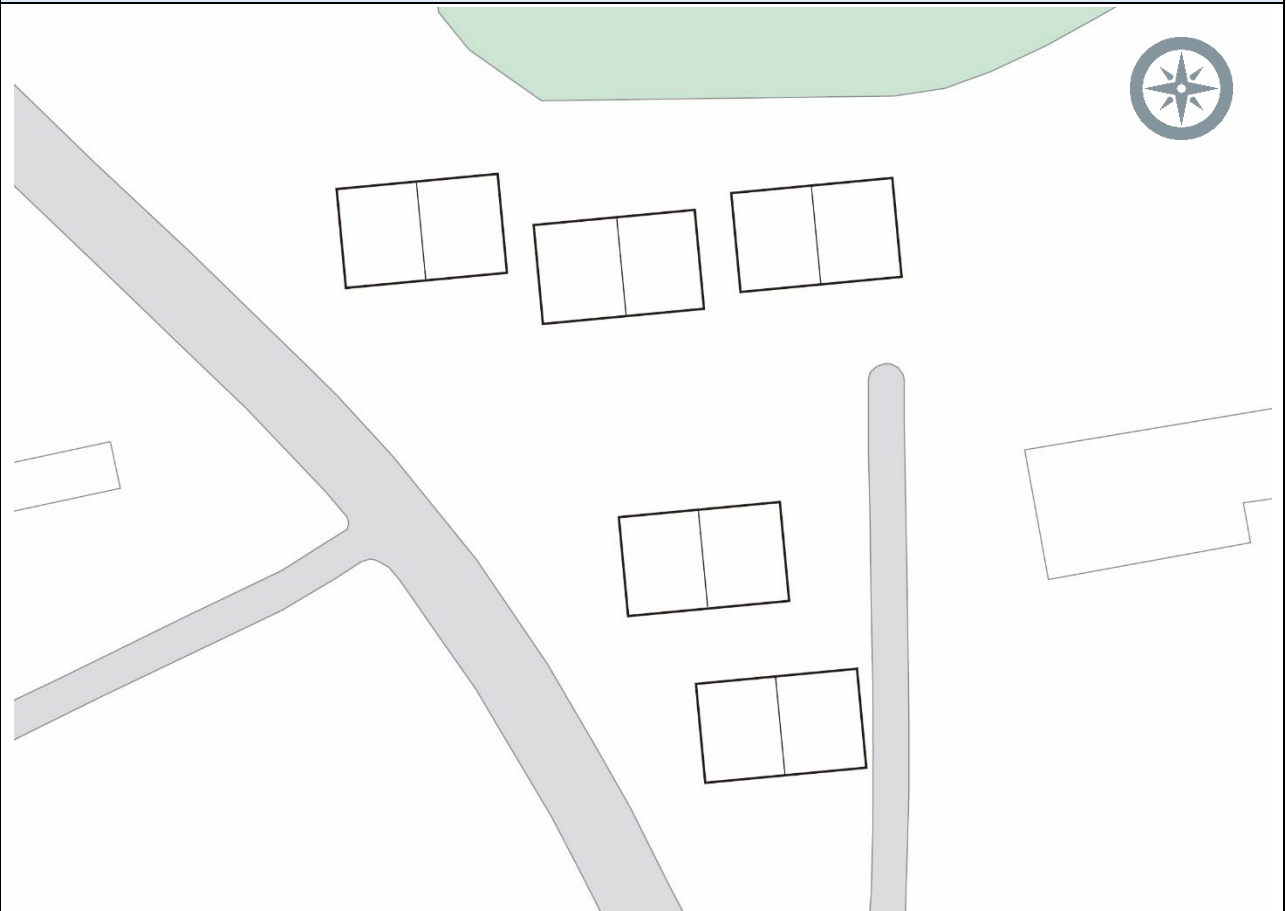


団地状況



団地名	福原住宅（木造）		住所	福原 43 - 1	
構造階数	木造 2	建設年度	H14	経過年数	21
棟数	5	戸数	10	備考	

配置図

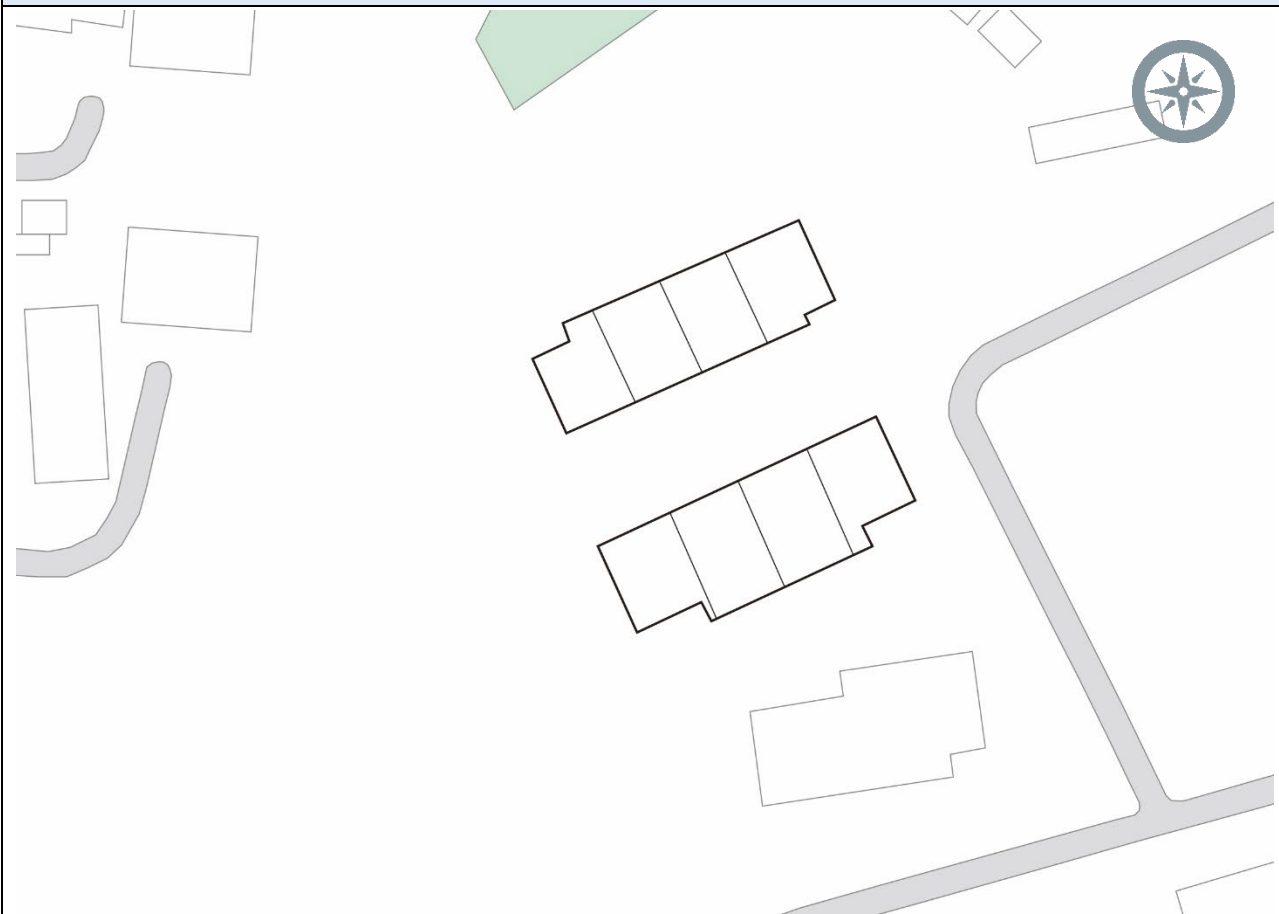


団地状況



団地名	福原住宅 (RC)		住所	福原 41 - 5	
構造階数	耐火 3	建設年度	H16、H19	経過年数	19、16
棟数	2	戸数	24	備考	

配置図



団地状況



2.住棟の劣化評価一覧

維持管理と設定した住棟の劣化評価は以下のとおりです。

図表 89：住棟劣化評価一覧

名称	躯体仕上げ					階段室				廊下		
	基礎	外壁	屋根	軒裏	樋	階段室壁	手すり壁	床	手すり	廊下壁	床	手すり
石崎住宅 A 棟	B	C	B	B	B	C	C	B	B	-	-	-
石崎住宅 B 棟	B	B	B	B	B	B	B	B	B	-	-	-
石崎住宅 C 棟	B	B	B	B	B	B	B	B	B	-	-	-
石崎住宅 D 棟	B	B	B	B	B	B	B	B	B	-	-	-
石崎住宅集会所	-	C	B	-	B	-	-	-	-	-	-	-
下市毛住宅 A 棟	B	B	B	B	B	B	B	B	B	-	-	-
下市毛住宅 B 棟	B	B	B	B	B	C	C	B	B	-	-	-
下市毛住宅 C 棟	B	B	B	B	B	B	B	B	B	-	-	-
下市毛住宅 D 棟	B	B	B	B	B	B	B	B	B	-	-	-
下市毛住宅集会所	B	B	B	B	-	-	-	-	-	-	-	-
稲田第 2 住宅（木造）A 棟	B	B	B	B	B	-	-	-	-	-	-	-
稲田第 2 住宅（木造）B 棟	C	B	B	B	B	-	-	-	-	-	-	-
稲田第 2 住宅（木造）C 棟	B	B	B	B	B	-	-	-	-	-	-	-
稲田第 2 住宅（木造）D 棟	B	B	B	B	B	-	-	-	-	-	-	-
稲田第 2 住宅（木造）E 棟	B	B	B	B	B	-	-	-	-	-	-	-
稲田第 2 住宅（木造）F 棟	B	B	B	B	B	-	-	-	-	-	-	-
来栖住宅 A 棟	B	B	B	B	B	-	-	-	-	-	-	-
来栖住宅 B 棟	B	B	B	B	B	-	-	-	-	-	-	-
来栖住宅 C 棟	B	B	B	B	B	-	-	-	-	-	-	-
来栖住宅 D 棟	B	B	B	B	B	-	-	-	-	-	-	-
来栖住宅 E 棟	B	B	B	B	B	-	-	-	-	-	-	-
来栖住宅 F 棟	B	B	B	B	B	-	-	-	-	-	-	-
来栖住宅 G 棟	B	B	B	B	B	-	-	-	-	-	-	-
来栖住宅 H 棟	B	B	B	B	B	-	-	-	-	-	-	-
石井第 2 住宅姫棟	B	B	B	B	B	B	B	C	B	B	C	B
石井第 2 住宅春棟	B	B	B	B	B	B	B	C	B	B	C	-
石井第 2 住宅蟬棟	B	B	B	B	B	B	B	C	B	B	C	B
福原住宅（木造）A 棟	B	B	B	B	B	-	-	-	-	-	-	-
福原住宅（木造）B 棟	B	B	B	B	B	-	-	-	-	-	-	-
福原住宅（木造）C 棟	B	B	B	B	B	-	-	-	-	-	-	-
福原住宅（木造）D 棟	B	B	B	B	B	-	-	-	-	-	-	-
福原住宅（木造）E 棟	B	B	B	B	B	-	-	-	-	-	-	-
福原住宅（RC）A 棟	B	A	A	A	A	A	A	B	B	A	B	B
福原住宅（RC）B 棟	B	A	A	A	A	A	A	B	B	A	B	B

※A：良好（支障なし）、B：経過観察（支障なし）、C：要相談（修繕検討）

(1) 石崎住宅

石崎住宅 A 棟



建設年度	S54 (1979) 年	
構造階数	耐火 3	
躯体仕上げ	基礎	B
	外壁	C
	屋根	B
	軒裏	B
	樋	B
階段室	階段室壁	C
	手すり壁	C
	床	B
	手すり	B



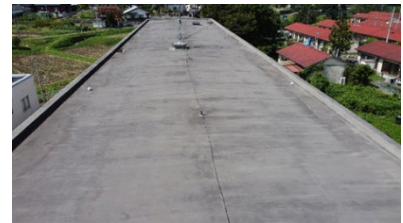
基礎 B

支障なし



外壁 C

外壁塗装のはく離、白華



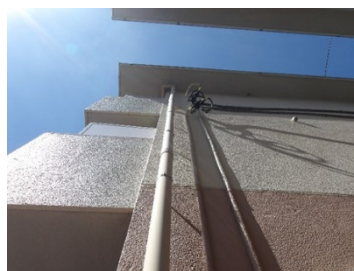
屋根 B

支障なし



軒裏 B

支障なし



樋 B

支障なし



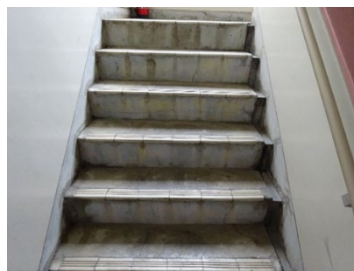
階段室壁 C

塗装のはく落、はく離



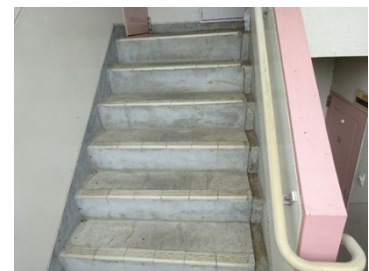
手すり壁 C

手すり壁の損傷



床 B

蹴上コンクリートのき裂



手すり B

支障なし

石崎住宅B棟



建設年度	S55 (1980) 年	
構造階数	耐火 3	
躯体仕上げ	基礎	B
	外壁	B
	屋根	B
	軒裏	B
	樋	B
階段室	階段室壁	B
	手すり壁	B
	床	B
	手すり	B

					
基礎	B	外壁	B	屋根	B
基礎のき裂		塗装のはく離		支障なし	
					
軒裏	B	樋	B	階段室壁	B
支障なし		支障なし		支障なし	
					
手すり壁	B	床	B	手すり	B
支障なし		蹴上コンクリートの白華		支障なし	



石崎住宅C棟

	建設年度	S56 (1981) 年		
	構造階数	耐火 3		
	躯体仕上げ	基礎	B	
		外壁	B	
		屋根	B	
		軒裏	B	
		樋	B	
	階段室	階段室壁	B	
		手すり壁	B	
		床	B	
手すり		B		

					
基礎	B	外壁	B	屋根	B
支障なし		塗装のはく落		支障なし	
					
軒裏	B	樋	B	階段室壁	B
支障なし		支障なし		支障なし	
					
手すり壁	B	床	B	手すり	B
手すり壁のき裂、塗装のはく落		蹴上コンクリートのき裂、白華		支障なし	

石崎住宅D棟

	建設年度	S57 (1982) 年		
	構造階数	耐火 3		
	躯体仕上げ	基礎	B	
		外壁	B	
		屋根	B	
		軒裏	B	
		樋	B	
	階段室	階段室壁	B	
		手すり壁	B	
		床	B	
手すり		B		

					
基礎	B	外壁	B	屋根	B
支障なし		塗装のはく離		支障なし	
					
軒裏	B	樋	B	階段室壁	B
支障なし		支障なし		支障なし	
					
手すり壁	B	床	B	手すり	B
支障なし		支障なし		支障なし	

石崎住宅 集会所



建設年度	S57 (1982) 年	
構造階数	耐火 1	
躯体仕上げ	基礎	-
	外壁	C
	屋根	B
	軒裏	-
	樋	B

					
基礎	-	外壁	C	屋根	B
-		外壁のき裂		支障なし	
					
軒裏	-	樋	B		
-		支障なし			

(2) 下市毛住宅







下市毛住宅 A 棟

	建設年度	S58 (1983) 年		
	構造階数	耐火 3		
	躯体仕上げ	基礎	B	
		外壁	B	
		屋根	B	
		軒裏	B	
		樋	B	
	階段室	階段室壁	B	
		手すり壁	B	
		床	B	
手すり		B		

					
基礎	B	外壁	B	屋根	B
基礎のき裂、白華		支障なし		支障なし	
					
軒裏	B	樋	B	階段室壁	B
支障なし		支障なし		塗装のはく落、はく離	
					
手すり壁	B	床	B	手すり	B
支障なし		支障なし		手すりの変退色	

下市毛住宅B棟

	建設年度	S59 (1984) 年		
	構造階数	耐火 4		
	躯体仕上げ	基礎	B	
		外壁	B	
		屋根	B	
		軒裏	B	
		樋	B	
	階段室	階段室壁	C	
		手すり壁	C	
		床	B	
手すり		B		

					
基礎	B	外壁	B	屋根	B
基礎のき裂、白華		塗装のはく離		土砂の堆積	
					
軒裏	B	樋	B	階段室壁	C
軒裏周辺の汚損		支障なし		塗装のき裂、はく落、変退色	
					
手すり壁	C	床	B	手すり	B
塗装のき裂、はく落、変退色		支障なし		支障なし	

下市毛住宅C棟



建設年度	S60 (1985) 年	
構造階数	耐火 4	
躯体仕上げ	基礎	B
	外壁	B
	屋根	B
	軒裏	B
	樋	B
階段室	階段室壁	B
	手すり壁	B
	床	B
	手すり	B

基礎 B	外壁 B	屋根 B
基礎のき裂、白華	外壁の汚損	支障なし
軒裏 B	樋 B	階段室壁 B
軒裏周辺の汚損	支障なし	壁の汚損
手すり壁 B	床 B	手すり B
支障なし	支障なし	支障なし

下市毛住宅D棟

	建設年度	S61 (1986) 年		
	構造階数	耐火 3		
	躯体仕上げ	基礎	B	
		外壁	B	
		屋根	B	
		軒裏	B	
		樋	B	
	階段室	階段室壁	B	
		手すり壁	B	
		床	B	
手すり		B		

					
基礎	B	外壁	B	屋根	B
苔の繁茂		支障なし		支障なし	
					
軒裏	B	樋	B	階段室壁	B
支障なし		支障なし		支障なし	
					
手すり壁	B	床	B	手すり	B
支障なし		支障なし		支障なし	

下市毛住宅 集会所



建設年度	S61 (1986) 年	
構造階数	木造 1	
躯体仕上げ	基礎	B
	外壁	B
	屋根	B
	軒裏	B
	樋	-



基礎 B

支障なし



外壁 B

壁の落書き



屋根 B

支障なし



軒裏 B

支障なし

樋 -

-

(3) 稲田第2住宅 (木造)

稲田第2住宅 (木造) A棟



建設年度	S62(1987)年	
構造階数	木造1	
躯体仕上げ	基礎	B
	外壁	B
	屋根	B
	軒裏	B
	樋	B



基礎 B

支障なし



外壁 B

外壁のき裂



屋根 B

支障なし



軒裏 B

支障なし



樋 B

留め具の外れ

稲田第2住宅（木造）B棟



建設年度	S62(1987)年	
構造階数	木造1	
躯体仕上げ	基礎	C
	外壁	B
	屋根	B
	軒裏	B
	樋	B



基礎 C

地盤沈下



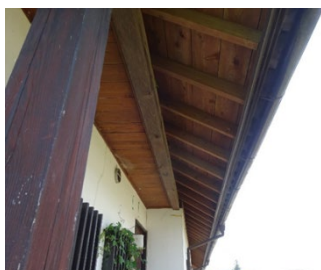
外壁 B

外壁のき裂



屋根 B

支障なし



軒裏 B

支障なし



樋 B

支障なし

稲田第2住宅（木造）C棟

	建設年度	H10(1998)年		
	構造階数	木造1		
	躯体仕上げ	基礎	B	
		外壁	B	
		屋根	B	
軒裏		B		
樋	B			

					
基礎	B	外壁	B	屋根	B
支障なし		外壁のき裂		支障なし	
					
軒裏	B	樋	B		
支障なし		留め具の外れ			

稲田第2住宅（木造）D棟



建設年度	H10(1998)年	
構造階数	木造1	
躯体仕上げ	基礎	B
	外壁	B
	屋根	B
	軒裏	B
	樋	B



基礎 B

支障なし



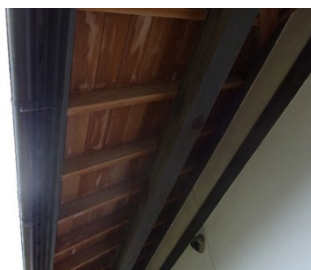
外壁 B

外壁のき裂



屋根 B

支障なし



軒裏 B

支障なし



樋 B

支障なし

稲田第2住宅（木造）E棟



建設年度	H11(1999)年	
構造階数	木造1	
躯体仕上げ	基礎	B
	外壁	B
	屋根	B
	軒裏	B
	樋	B



基礎 B

支障なし



外壁 B

支障なし



屋根 B

支障なし



軒裏 B

支障なし



樋 B

支障なし

稲田第2住宅（木造）F棟



建設年度	H11(1999)年	
構造階数	木造1	
躯体仕上げ	基礎	B
	外壁	B
	屋根	B
	軒裏	B
	樋	B



基礎 B

支障なし



外壁 B

外壁の汚損



屋根 B

支障なし



軒裏 B

支障なし



樋 B

草木の繁茂

(4) 来栖住宅

来栖住宅 A 棟

	建設年度	S63(1988)年		
	構造階数	木造 2		
	躯体仕上げ	基礎	B	
		外壁	B	
		屋根	B	
軒裏		B		
樋	B			

					
基礎	B	外壁	B	屋根	B
基礎のき裂		板壁の変形、き裂		支障なし	
					
軒裏	B	樋	B		
支障なし		支障なし			

来栖住宅B棟

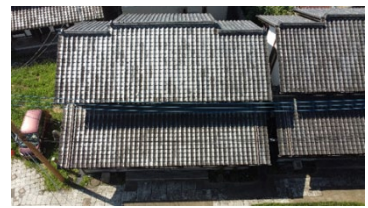
	建設年度	S63(1988)年		
	構造階数	木造2		
	躯体仕上げ	基礎	B	
		外壁	B	
		屋根	B	
軒裏		B		
樋	B			

					
基礎	B	外壁	B	屋根	B
基礎のき裂、白華		塗装のはく離、板壁のき裂		支障なし	
					
軒裏	B	樋	B		
支障なし		樋の損傷			

来栖住宅 C 棟



建設年度	S63(1988)年	
構造階数	木造 2	
躯体仕上げ	基礎	B
	外壁	B
	屋根	B
	軒裏	B
	樋	B



基礎 B

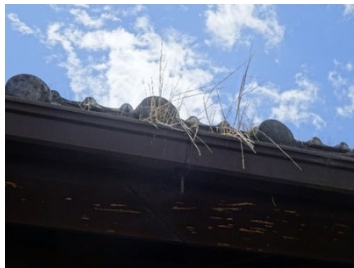
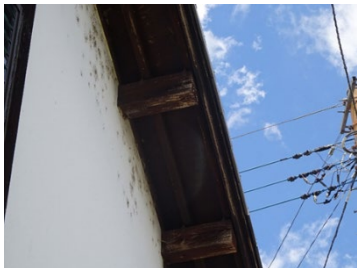
外壁 B

屋根 B

支障なし

外壁のき裂

支障なし



軒裏 B


樋 B

支障なし

草木の繁茂

来栖住宅D棟

	建設年度	H1(1989)年		
	構造階数	木造 2		
	躯体仕上げ	基礎	B	
		外壁	B	
		屋根	B	
		軒裏	B	
樋		B		

					
基礎	B	外壁	B	屋根	B
支障なし		外壁の汚損		支障なし	
					
軒裏	B	樋	B		
支障なし		支障なし			

来栖住宅 E 棟



建設年度	H1(1989)年	
構造階数	木造 2	
躯体仕上げ	基礎	B
	外壁	B
	屋根	B
	軒裏	B
	樋	B



基礎 B

基礎のき裂



外壁 B

外壁の汚損



屋根 B

支障なし



軒裏 B

支障なし



樋 B

支障なし

来栖住宅F棟

	建設年度	H1(1989)年		
	構造階数	木造 2		
	躯体仕上げ	基礎	B	
		外壁	B	
		屋根	B	
軒裏		B		
樋	B			

					
基礎	B	外壁	B	屋根	B
支障なし		外壁の汚損		支障なし	
					
軒裏	B	樋	B		
支障なし		支障なし			



来栖住宅 G 棟

	建設年度	H2(1990)年		
	構造階数	木造 2		
	躯体仕上げ	基礎	B	
		外壁	B	
		屋根	B	
軒裏		B		
樋	B			

					
基礎	B	外壁	B	屋根	B
支障なし		外壁のき裂		支障なし	
					
軒裏	B	樋	B	その他	C
支障なし		草木の繁茂		ウッドデッキの腐朽	

来栖住宅H棟

	建設年度	H2(1990)年		
	構造階数	木造 2		
	躯体仕上げ	基礎	B	
		外壁	B	
		屋根	B	
軒裏		B		
樋	B			



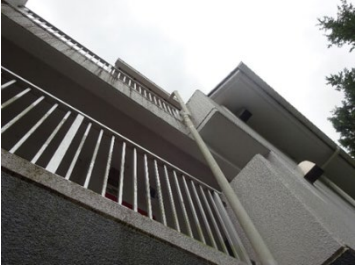
					
基礎	B	外壁	B	屋根	B
さび汁		支障なし		支障なし	
					
軒裏	B	樋	B		
支障なし		草木の繁茂			

(5) 石井第2住宅

石井第2住宅 姫棟

	建設年度	H3(1991)年		
	構造階数	耐火3		
	躯体仕上げ	基礎	B	
		外壁	B	
		屋根	B	
		軒裏	B	
		樋	B	
	階段室	階段室壁	B	
		手すり壁	B	
		床	C	
		手すり	B	
	廊下	廊下壁	B	
		床	C	
手すり		B		

					
基礎	B	外壁	B	屋根	B
支障なし		外壁の汚損		支障なし	
					
軒裏	B	樋	B	階段室壁	B
支障なし		支障なし		支障なし	

					
手すり壁	B	床	C	手すり	B
支障なし		床の汚損		支障なし	
					
廊下壁	B	床	C	手すり	B
支障なし		苔の繁茂、床の汚損		支障なし	

石井第2住宅 春棟



建設年度	H5(1993)年	
構造階数	耐火3	
躯体仕上げ	基礎	B
	外壁	B
	屋根	B
	軒裏	B
	樋	B
階段室	階段室壁	B
	手すり壁	B
	床	C
	手すり	B
廊下	廊下壁	B
	床	C
	手すり	-



基礎 B

支障なし



外壁 B

外壁の汚損



屋根 B

支障なし



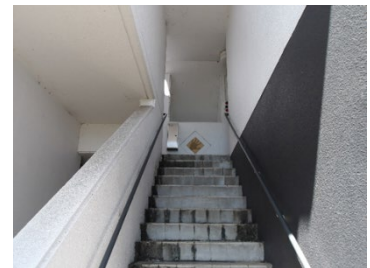
軒裏 B

支障なし






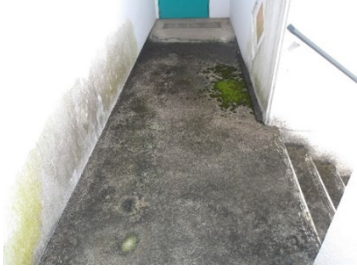
樋 B

支障なし



階段室壁 B

支障なし

					
手すり壁	B	床	C	手すり	B
手すり壁の汚損		床の汚損		支障なし	
					
廊下壁	B	床	C	手すり	-
壁の汚損		苔の繁茂、床の汚損		-	

石井第2住宅 蟬棟



建設年度	H7(1995)年	
構造階数	耐火3	
躯体仕上げ	基礎	B
	外壁	B
	屋根	B
	軒裏	B
	樋	B
階段室	階段室壁	B
	手すり壁	B
	床	C
	手すり	B
廊下	廊下壁	B
	床	C
	手すり	B



基礎 B

支障なし



外壁 B

支障なし



屋根 B

支障なし



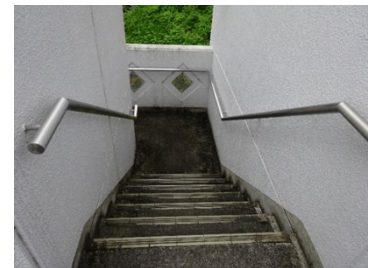
軒裏 B

軒裏の汚損



樋 B

支障なし



階段室壁 B

支障なし

					
手すり壁	B	床	C	手すり	B
支障なし		床の汚損		支障なし	
					
廊下壁	B	床	C	手すり	B
壁の汚損		苔の繁茂、床の汚損		支障なし	

(6) 福原住宅（木造）

福原住宅（木造）A棟



建設年度	H14(2002)年	
構造階数	木造2	
躯体仕上げ	基礎	B
	外壁	B
	屋根	B
	軒裏	B
	樋	B



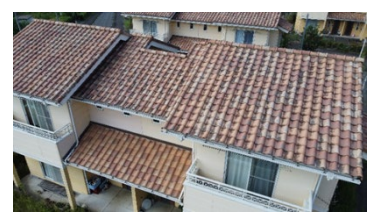
基礎 B

支障なし



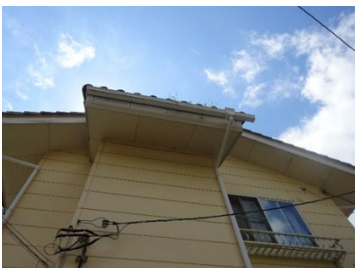
外壁 B

外壁の変退色



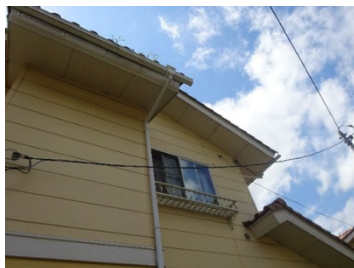
屋根 B

支障なし



軒裏 B

支障なし



樋 B

支障なし

福原住宅（木造）B棟



建設年度	H14(2002)年	
構造階数	木造 2	
躯体仕上げ	基礎	B
	外壁	B
	屋根	B
	軒裏	B
	樋	B



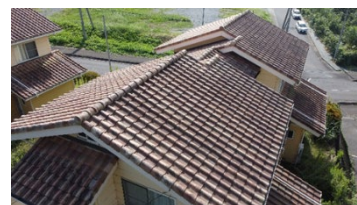
基礎 B

支障なし



外壁 B

外壁の変退色



屋根 B

支障なし



軒裏 B

支障なし



樋 B

草木の繁茂

福原住宅（木造）C棟



建設年度	H14(2002)年	
構造階数	木造 2	
躯体仕上げ	基礎	B
	外壁	B
	屋根	B
	軒裏	B
	樋	B



基礎 B

支障なし



外壁 B

外壁の変退色



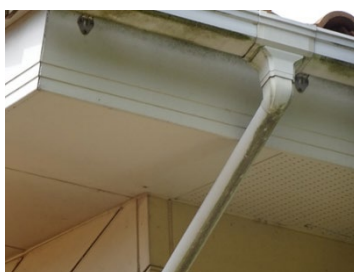
屋根 B

支障なし



軒裏 B

支障なし



樋 B

支障なし

福原住宅（木造）D棟



建設年度	H14(2002)年	
構造階数	木造 2	
躯体仕上げ	基礎	B
	外壁	B
	屋根	B
	軒裏	B
	樋	B



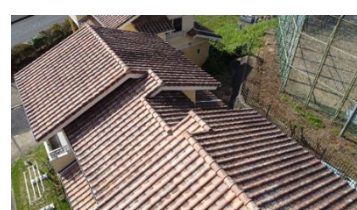
基礎 B

支障なし



外壁 B

外壁の変退色



屋根 B

支障なし



軒裏 B

支障なし



樋 B

支障なし

福原住宅（木造）E棟

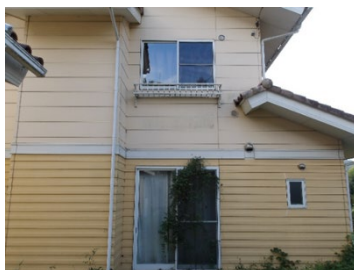


建設年度	H14(2002)年	
構造階数	木造 2	
躯体仕上げ	基礎	B
	外壁	B
	屋根	B
	軒裏	B
	樋	B



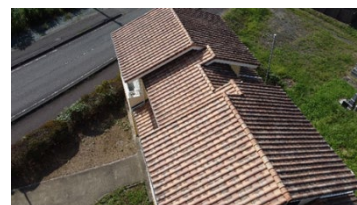
基礎 B

支障なし



外壁 B

外壁の変退色



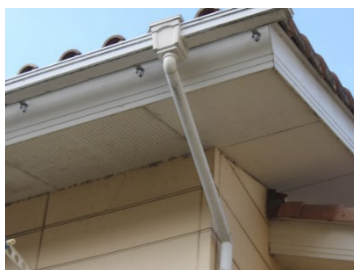
屋根 B

支障なし



軒裏 B

支障なし



樋 B

支障なし

(7) 福原住宅 (RC)

福原住宅 (RC) A 棟



建設年度	H16(2004)年	
構造階数	耐火3	
躯体仕上げ	基礎	B
	外壁	A
	屋根	A
	軒裏	A
	樋	A
階段室	階段室壁	A
	手すり壁	A
	床	B
	手すり	B
廊下	廊下壁	A
	床	B
	手すり	B



基礎 B

支障なし



外壁 A

支障なし



屋根 A

塔屋排水不良修繕済み



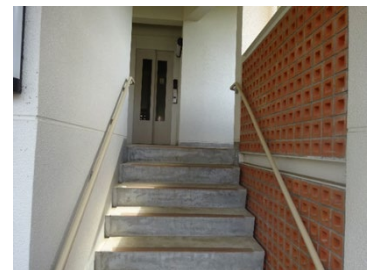
軒裏 A

支障なし



樋 A

支障なし



階段室壁 A

支障なし

					
手すり壁	A	床	B	手すり	B
支障なし		支障なし		支障なし	
					
廊下壁	A	床	B	手すり	B
支障なし		支障なし		支障なし	

福原住宅 (RC) B棟

	建設年度	H19(2007)年		
	構造階数	耐火3		
	躯体仕上げ	基礎	B	
		外壁	A	
		屋根	A	
		軒裏	A	
		樋	A	
	階段室	階段室壁	A	
		手すり壁	A	
		床	B	
		手すり	B	
	廊下	廊下壁	A	
床		B		
手すり		B		

		
基礎	外壁	屋根
B	A	A
支障なし	支障なし	支障なし
		
軒裏	樋	階段室壁
A	A	A
支障なし	支障なし	支障なし

					
手すり壁	A	床	B	手すり	B
支障なし		支障なし		支障なし	
					
廊下壁	A	床	B	手すり	B
支障なし		支障なし		支障なし	

第2期笠間市公営住宅長寿命化計画

令和6年4月発行

発行：笠間市

編集：笠間市 都市建設部 都市計画課
〒309-1792

茨城県笠間市中央三丁目2番1号

電話：0296-77-1101