

# 南相馬市公営住宅等長寿命化計画（概要版）

## 1 策定の目的

南相馬市における公営住宅等を適切な住居環境に保ち、市内の住宅需要や市営住宅の入居率・応募率等を勘案しながら、今後も安心・安全で効率的・効果的に長期間にわたって活用するため、予防保全の観点から各住棟別に活用計画及び修繕・改善の計画を定め、長寿命化に向けた計画的な維持管理を実施するため本計画を策定します。

2 計画期間 2023年度～2032年度 目標年次：2032年度

## 3 市営住宅管理状況

- ・昭和56年以前に建設された一般市営住宅(災害公営除く)の棟数割合が55.9%であり、また、耐用年限を経過している住棟割合が59.8%であり、全体の半数以上の住棟が耐用年数を経過しています。
- ・災害公営住宅の建設により、現在の市営住宅全体は住棟で157%増、戸数で134%増となり維持管理負担が増加しました。
- ・入居している住戸は717戸、入居率68.9%ですが、募集停止している政策空家89戸を除くと入居率は75.3%です。災害公営住宅は、入居している住戸は329戸、入居率94.0%です。
- ・一般世帯では、単身世帯が35.6%で最も高くなっています。さらには、高齢者世帯でも、単身世帯が68.3%で最も高く、2人世帯と合わせると9割以上になっています。

## 4 市営住宅の課題

- ①老朽化する市営住宅
- ②住宅設備の充実・整備
- ③災害公営住宅の建設に伴う、維持管理住宅の増大
- ④老朽化した市営住宅のストック活用判断
- ⑤住宅セーフティネットとしての役割強化

## 5 目標年次における公的賃貸住宅等の供給方針

公的賃貸住宅等の供給方針については、目標年次における「著しい困窮年収水準未満の世帯数(=最大必要量[614戸])」の推移とともに、受け皿となる「公営住宅」などを対象に、住宅セーフティネットの考え方を踏まえ、以下のストック数の目標を設定します。

必要量に対して、公的支援住宅でカバーできるため、本計画の目標年次におけるストック戸数を耐用年数の経過した住宅を廃止することで、822戸(公営+単独)まで削減します。

【目標年次(2032年度)におけるセーフティネットのストック戸数】

項目	現ストック戸数 (R4.7.1現在)	本計画 目標戸数	前計画 目標戸数
市営住宅(公営・単独)	1,033戸	822戸	931戸
市営住宅(※1特公賃住宅)	8戸	8戸	8戸
市営災害公営住宅(※2譲渡対象住宅除く)	350戸	264戸	350戸
小計	1,391戸	1,094戸	1,289戸
県営住宅(公営住宅・復興公営住宅)	1,055戸	1,055戸	1,055戸
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	1,764戸	0戸	623戸
小計	2,819戸	1,055戸	1,678戸
合計(ストック戸数)	4,210戸	2,149戸	2,967戸

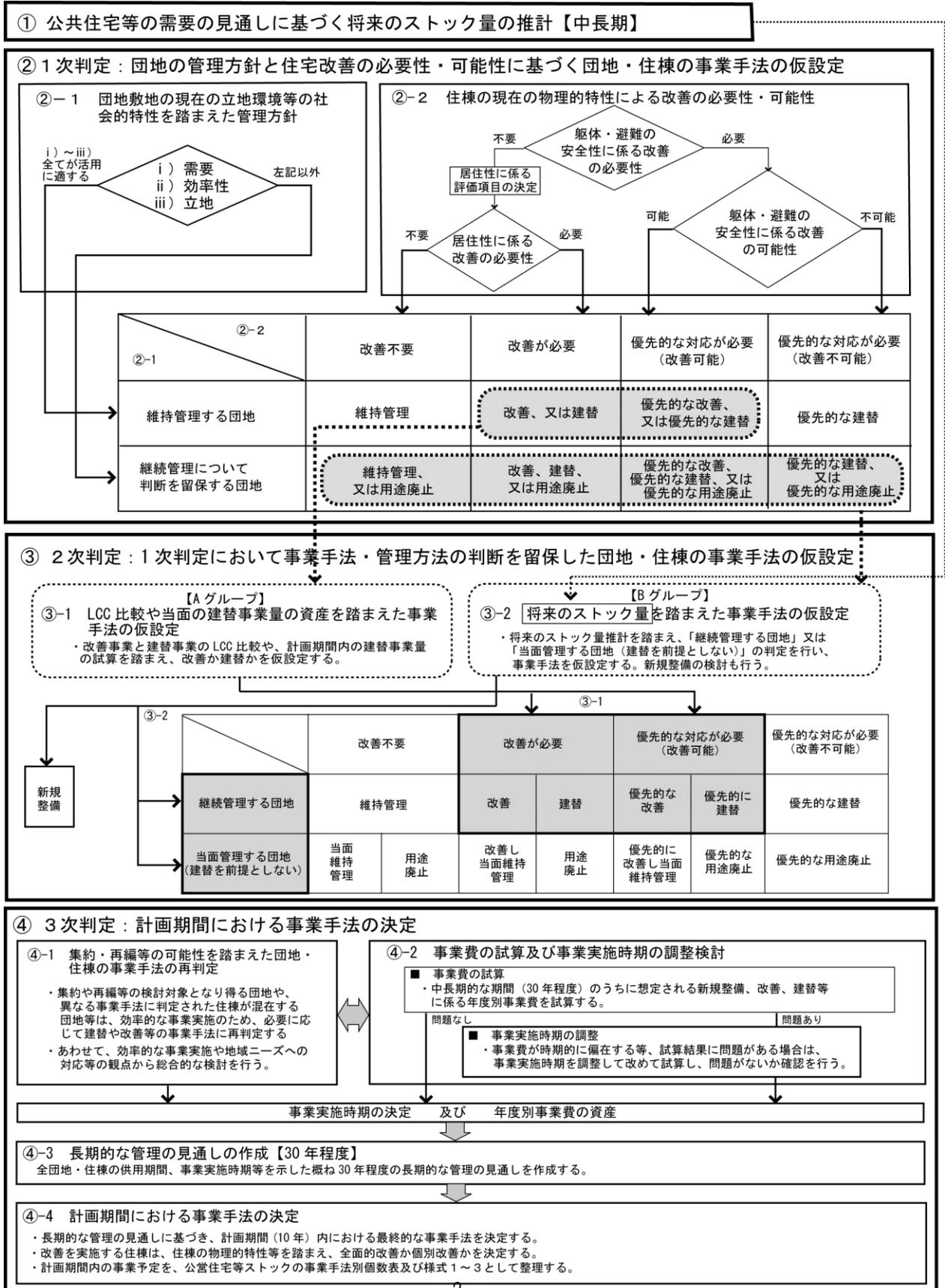
※1 特公賃住宅…特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、市が中堅所得者

(158,001円以上 259,000円未満) 向けに平成13年と平成14年に建設した賃貸住宅

※2 譲渡対象住宅…災害公営住宅のうち、戸建て86戸を入居者に譲渡する予定の住宅

## 6 事業手法の選定フロー

各団地・各住棟の事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施します。



■最終3次判定結果

【一般公営住宅等】

	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 【243戸】		改善 【276戸】	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
維持管理する団地 【519戸】	万ヶ畑【46戸】 前田【12戸】 北町【45戸】 仲町【4棟/140戸】		仲町【5棟/140戸】 国見町【106戸】 三島町【30戸】				
当面管理する団地 (建替を前提としない) 【522戸】	当面維持管理 【209戸】	用途 廃止	改善し当面 維持管理 【102戸】	用途廃止 【211戸】	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
	紅梅【54戸】 長畑【5戸】 定住促進住宅【80戸】 二見町【28戸】 桜井町【42戸】		東町【12戸】 北長野【90戸】	飯崎【10戸】 大河内第一【4戸】 北畑【12戸】 下館【5戸】 八郎内【7戸】 大谷地【35戸】 榎内【10戸】 大河内第二【22戸】 西沢田【24戸】 広町第二【16戸】 狐畑【10戸】 日の出町【56戸】			

【災害公営住宅等】

	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 【73戸】		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
維持管理する団地 【73戸】	大町西【40戸】 栄町【33戸】						
当面管理する団地 (建替を前提としない) 【191戸】	当面 維持管理 【191戸】	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
	万ヶ畑【2戸】 小高上町【18戸】 西町【30戸】 西川原第二【32戸】 大町東【80戸】 大町南【29戸】						

3次判定において、次の3団地は譲渡を予定している団地のため、上記の事業手法別分類から区別します。

■譲渡対象団地 3団地：86戸

- ①小高東町【20戸】 ②西川原【28戸】 ③萱浜【38戸】

## 7 事業手法の選定

事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき実施しました。

### ストック活用の事業手法

(棟・戸)

	棟数	戸数	活用法			
			建替戸数	維持管理戸数	用途廃止戸数	目標年次戸数
前計画	204	1,041	0	850	191	850
本計画	204	1,041	0	830	211	830

### 活用計画

(棟・戸)

団地名	棟数	戸数	本計画期間活用計画 (10年間)		前計画：活用計画		
			活用計画	備考	活用計画	戸数	
万ヶ埴	23	46	維持管理 (維持保全)	46	計画期間後も活用するため、維持管理に努める。	維持管理	46
飯崎	5	10	用途廃止	—	退去住戸を募集停止 (政策空家) とし、用途廃止とする。	維持管理	10
紅梅	5	10	昭和建設 維持管理 (維持保全)	10	計画期間後の用途廃止を見据え、退去住戸を募集停止とし、当面維持管理とする。	維持管理	10
		22	平成建設 維持管理	44	耐用年限までは当面維持管理に努め、構想期間中に需要を見定めた活用方針を再確認す	維持管理	44
長埴	3	5	維持管理 (維持保全)	5	計画期間後の用途廃止を見据え、退去住戸を募集停止とし、当面維持管理とする。	維持管理	5
大河内第一	4	4	用途廃止	—	退去住戸を募集停止 (政策空家) とし、用途廃止とする。	用途廃止	—
北畑	12	12	用途廃止	—	退去住戸を募集停止 (政策空家) とし、用途廃止とする。	用途廃止	—
下館	5	5	用途廃止	—	退去住戸を募集停止 (政策空家) とし、用途廃止とする。	用途廃止	—
八郎内	7	7	用途廃止	—	退去住戸を募集停止 (政策空家) とし、用途廃止とする。	用途廃止	—
大谷地	21	35	用途廃止	—	退去住戸を募集停止 (政策空家) とし、用途廃止とする。	用途廃止	—
榎内	5	10	用途廃止	—	退去住戸を募集停止 (政策空家) とし、用途廃止とする。	用途廃止	—
大河内第二	11	22	用途廃止	—	退去住戸を募集停止 (政策空家) とし、用途廃止とする。	用途廃止	—
西沢田	8	24	用途廃止	—	退去住戸を募集停止 (政策空家) とし、用途廃止とする。	用途廃止	—
広町第二	4	16	用途廃止	—	退去住戸を募集停止 (政策空家) とし、用途廃止とする。	用途廃止	—
狐畑	10	10	用途廃止	—	退去住戸を募集停止 (政策空家) とし、用途廃止とする。	維持管理	10
前田	6	12	維持管理 (計画修繕)	12	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理	12
定住促進住宅	2	80	維持管理 (計画修繕)	80	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理	80
北町	12	45	維持管理 (維持保全)	45	高齢者や低年収の住宅困窮者のための低家賃平屋住宅として当面の間維持管理に努める。	維持管理	45
日の出町	12	56	用途廃止	—	退去住戸を募集停止 (政策空家) とし、用途廃止とする。	用途廃止	—
仲町	9	280	維持管理 (計画修繕)	280	個別改善が済んだ住棟は、耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。	維持管理	280
東町	1	12	個別改善	12	計画期間中及び当面は活用するため、劣化部分の長寿命化型改善を行う。	維持管理	12
二見町	2	28	維持管理 (維持保全)	28	計画期間後の用途廃止を見据え退去住戸を募集停止とし、当面維持管理とする。	維持管理	28
桜井町	2	42	維持管理 (維持保全)	42	計画期間後の用途廃止を見据え退去住戸を募集停止とし、当面維持管理とする。	維持管理	42
国見町	5	106	個別改善	106	前計画に引き続き、耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。	維持管理	106
三島町	3	30	個別改善	30	前計画に引き続き、耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。	維持管理	30
北長野	5	90	個別改善	90	前計画に引き続き、耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。	維持管理	90
合計			維持管理戸数	830		管理戸数	850

※前計画の棟数及び戸数は、用途廃止済み数を除いた数です。

災害公営住宅：ストック活用の事業手法

(棟・戸)

	棟数	戸数	活用手法				目標年次戸数
			建替戸数	維持管理戸数	用途廃止戸数	譲渡予定戸数	
前計画	116	350	0	350	0	0	350
本計画	116	350	0	350	0	86	264

災害公営住宅：活用計画

(棟・戸)

団地名	棟数	戸数	本計画期間活用計画（10年間）		備考	前計画：活用計画	
			活用計画	戸数		活用計画	戸数
万ヶ畑	1	2	維持管理 (計画修繕)	2	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理	2
小高東町	20	20	譲渡対象	(20)	譲渡を行う。	維持管理	20
小高上町	7	18	維持管理 (計画修繕)	18	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理	18
西川原	28	28	譲渡対象	(28)	譲渡を行う。	維持管理	28
西町	5	30	維持管理 (計画修繕)	30	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理	30
西川原第二	4	32	維持管理 (計画修繕)	32	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理	32
大町西	2	40	維持管理 (計画修繕)	40	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理	40
大町東	6	80	維持管理 (計画修繕)	80	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理	80
大町南	2	29	維持管理 (計画修繕)	29	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理	29
栄町	3	33	維持管理 (計画修繕)	33	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理	33
萱浜	38	38	譲渡対象	(38)	譲渡を行う。	維持管理	38
合計			維持管理戸数	264		管理戸数	350

■活用計画の見直し内容

【一般公営住宅】

○飯崎：維持管理→用途廃止

- ・必要量<対応可能量で充足しているため、老朽化が著しい団地は用途廃止とします。

○狐畑：維持管理→用途廃止

- ・必要量<対応可能量で充足しているため、老朽化が著しい団地は用途廃止とします。

【災害公営住宅】

○小高東町：維持管理→譲渡対象

- ・必要量<対応可能量で充足しているため、戸建住戸は譲渡対象とします。

○西川原：維持管理→譲渡対象

- ・必要量<対応可能量で充足しているため、戸建住戸は譲渡対象とします。

○萱浜：維持管理→譲渡対象

- ・必要量<対応可能量で充足しているため、戸建住戸は譲渡対象とします。

**8 改善事業の実施方針**

①住戸改善

- ・配管の耐久性向上（長寿命化）【東町・国見町・三島町・北長野】

②共用部分改善

- ・ 屋上の耐久性向上（長寿命化）【東町・国見町・三島町・北長野】
- ・ 外壁の耐久性向上（長寿命化）【東町・国見町・三島町・北長野】
- ・ 配管の耐久性向上（長寿命化）【東町・国見町・三島町・北長野】

③屋外・外構改善

- ・ 配管の耐久性向上（長寿命化）【東町・国見町・三島町・北長野】

9 改善事業の年次計画

年次別改善事業計画（前期）

団地名	建設年度	構造階数	住棟番号	改善事業の内容				
				R5	R6	R7	R8	R9
東町	S51	耐3	1	屋根・外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 (長寿命化)				
国見町	S57	耐4	1					
	S58	耐3	3	屋根・外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 (長寿命化)				
	S59	耐4	2		屋根・外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 (長寿命化)			
	S61	耐3	4			屋根・外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 (長寿命化)		
	S61	耐3	5				屋根・外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 (長寿命化)	
三島町	S63	耐3	1					屋根の耐久性向上 配管の耐久性向上 (長寿命化)
	H1	耐3	2					屋根・外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 (長寿命化)
	H1	耐3	3					
北長野	H6	耐3	1					
	H6	耐3	2					
	H7	耐3	3					
	H8	耐3	4					
	H9	耐3	5					

年次別改善事業計画（後期）

団地名	住棟番号	改善事業の内容				
		R10	R11	R12	R13	R14
三島町	1					
	2					
	3	屋根・外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 (長寿命化)				
北長野	1		屋根・外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 (長寿命化)			
	2			屋根・外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 (長寿命化)		
	3				屋根・外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 (長寿命化)	
	4					屋根・外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 (長寿命化)
	5					屋根・外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 (長寿命化)

※国見町・三島町・北長野の住戸、共用部分、屋外・外構の配管の耐久性向上は、劣化状況の詳細調査に基づき実施時期を再検討します。

## 10 ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、以下のように全ての住棟で長寿命化型改善の実施によりライフサイクルコストの縮減効果があることが確認されました。

計画前モデル

団地名	住棟番号	計画前モデル				
		評価期間	修繕費 (現在価値化)	建設費 (推定再建築費)	除去費 (現在価値化)	LCC
		①	②	③	④	⑤ (②+③+④)÷①
		年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年
東町	1	50	6,452,780	8,569,000	854,804	317,532
国見町	3	50	7,981,662	9,910,700	649,581	370,839
	2	50	7,922,928	9,910,700	624,597	369,164
	4	50	7,920,392	10,053,300	577,475	371,023
	5	50	7,920,392	10,053,300	577,475	371,023
三島町	1	50	7,040,633	9,197,700	533,908	335,445
	2	50	6,547,059	8,688,400	513,373	314,977
	3	50	6,547,059	8,688,400	513,373	314,977
北長野	1	50	7,251,272	11,772,000	421,955	388,905
	2	50	7,251,272	11,772,000	421,955	388,905
	3	50	7,575,874	12,543,000	405,726	410,492
	4	50	7,390,298	12,476,400	390,121	405,136
	5	50	7,358,594	12,665,100	375,117	407,976

計画後モデル

団地名	住棟番号	計画後モデル					
		評価期間	修繕費 (現在価値化)	長寿命化型 改善工事費 (現在価値化)	建設費 (推定再建築費)	除去費 (現在価値化)	LCC
		⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪ (⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥
		年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年
東町	1	70	6,163,401	808,269	8,569,000	390,121	227,583
国見町	3	70	7,517,712	808,269	9,910,700	296,460	264,759
	2	70	7,476,822	777,182	9,910,700	285,058	263,568
	4	70	7,451,718	747,290	10,053,300	263,552	264,512
	5	70	7,502,007	718,548	10,053,300	263,552	264,820
三島町	1	70	6,982,877	526,527	9,197,700	243,669	242,154
	2	70	6,146,793	690,912	8,688,400	234,297	225,149
	3	70	6,186,976	664,338	8,688,400	234,297	225,343
北長野	1	70	6,811,943	638,787	11,772,000	192,575	277,361
	2	70	6,854,986	614,218	11,772,000	192,575	277,625
	3	70	7,169,873	590,594	12,543,000	185,168	292,695
	4	70	7,001,985	567,879	12,476,400	178,046	288,919
	5	70	6,938,401	567,879	12,665,100	171,198	290,608

ライフサイクルコスト縮減効果

団地名	住棟番号	戸数	年平均縮減額		LCC縮減効果	
			⑫		⑬	
			(⑤-⑪) 円/戸・年		(⑪×戸数) 円/棟・年	
東町	1	12	89,949		1,079,387	
国見町	3	18	106,080		1,909,434	
	2	32	105,596		3,379,087	
	4	12	106,511		1,278,133	
	5	12	106,203		1,274,439	
三島町	1	6	93,291		559,746	
	2	12	89,828		1,077,936	
	3	12	89,634		1,075,603	
北長野	1	24	111,543		2,677,033	
	2	18	111,279		2,003,025	
	3	18	117,797		2,120,350	
	4	18	116,218		2,091,918	
	5	12	117,368		1,408,415	
合計			21,934,506			

## 1.1 予防保全的な維持管理等の実施による効果

長寿命化計画に基づき、予防保全的な修繕や耐久性の向上等に資する改善の計画的な実施を行った場合の効果は、以下のとおりです。

### (1) コスト縮減

従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して市営住宅ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、市営住宅の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

### (2) 安全性の確保

定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅の安全性が確保されます。

### (3) 効率的な維持管理

本市の市営住宅について建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中での効率的な維持管理を実施することができます。