

# 南相馬市公営住宅等長寿命化計画（見直し）の概要

平成29年12月

南 相 馬 市

## 1. 現行計画の概要

平成 25 年 3 月に策定した現在の計画は、東日本大震災にて住居を失った被災者へ、早期に住宅を供給するべく災害公営住宅を建設中であったため、既存の市営住宅・定住促進住宅のストック推計及び修繕・改善計画、および 350 戸の災害公営住宅建設事業が計画段階での策定とした。

計画では策定時点で 1,236 戸の公営住宅等を有し、敷地や立地条件、老朽化状況を勘案し、1,031 戸を維持管理、167 戸を用途廃止、38 戸を非現地建替とし、耐用年数を経過した住宅の一部も活用するべく、維持管理を行う計画としておりました。

## 2. 公営住宅ストックの状況

### ①管理状況

- ・南相馬市の市営住宅は、公営住宅及び特定公共賃貸住宅、単独住宅（※）の 3 種類で管理戸数等の合計は 28 団地、276 棟、1,160 戸です。
- ・内、公営住宅は昭和 29 年～平成 22 年に建設した 270 棟 1,072 戸です。
- ・内、特定公共賃貸住宅は平成 13・14 年に建設した 4 棟 8 戸です。
- ・内、単独住宅は平成 4 年に建設した住棟を購入した 2 棟 80 戸です。
- ・耐震設計基準が改正された昭和 56 年以前に建築された住宅は、185 棟(67.3%)、699 戸(60.3%)です。
- ・構造階数別に見ると、木造平屋が 36.7%で最も高く、次いで木造 2 階が 21.8%となっています。
- ・住戸規模別に見ると、50～60 m<sup>2</sup>未満が 43.2%で最も高く、次いで 60～70 m<sup>2</sup>未満が 20.5%となっています。
- ・耐用年数の経過状況を見ると、現段階で耐用年数を経過しているのは 160 棟(58.2%)、290 戸(25.0%)であり、約 6 割近くの住棟が耐用年数を経過しています。また、現段階で耐用年数の 1/2 を経過しているのは 69 棟(25.1%)、502 戸(43.3%)となっています。
- ・災害公営住宅は、平成 25 年から平成 27 年に建設し、3 区合計で 116 棟 350 戸あります。

### ※「公営住宅」

公営住宅法に基づき住宅に困窮する低所得者向けに、市が昭和 29 年～平成 22 年に建設した賃貸住宅

「特定公共賃貸住宅（特公賃）」

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、市が中堅所得のファミリー向けに平成 13 年と平成 14 年に建設した賃貸住宅

「単独住宅」

地域住宅交付金と市の単独費で定住促進等のために、雇用促進住宅の廃止を受けて平成 4 年に建設した住棟を購入した賃貸住宅

公営住宅概要

区	住宅名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り	住戸面積(m <sup>2</sup> )
小高	岡田	公営	15	15	S38	木1	2K	31.3
	田町	公営	11	11	S40	木1	2K	33.0
	岩屋堂	公営	25	35	S43・44	木1・簡1	2K	31.1/31.4
	万ヶ廻	公営	31	88	S48～H22	木2・簡易1・2	3K・3DK	46.6～67.0
	飯崎	公営	5	10	S61・62	木1	3DK	64.2
	紅梅	公営	23	46	S63～H12	木1・2	3DK	56.8～79.4
		特公賃	4	8	H13・14	木2	3DK	79.4～81.1
	小計		27	54				
長廻	公営	3	5	H2	木1	3DK	64.4	
鹿島	大河内第一	公営	5	5	S29・30	木1	3K	36.3/36.5
	北畑	公営	17	17	S30・32	木1	2K・3K	29.7/36.5
	下館	公営	5	5	S32	木1	3K	36.2
	八郎内	公営	9	9	S35	木1	2K	34.7
	大谷地	公営	26	43	S36～42	木1・簡1	2K	29.7～34.7
	榎内	公営	5	10	S43	簡1	2K	31.5
	大河内第二	公営	11	22	S44～46	簡1	2K	36.5
	西沢田	公営	8	24	S46～48	簡易1・2	2DK・3DK	36.5～49.6
	広町第二	公営	4	16	S51・52	簡2	3DK	59.3/61.3
	狐畑	公営	10	10	S63・H1・2	木2	3DK	66.1
	前田	公営	6	12	H21・22	木2	3DK	69.7
	定住促進住宅	単独	2	80	H4	耐5	3DK	53.1
原町	北町	公営	12	45	S38・39	簡1	2K・3K	32.1/36.4
	日の出町	公営	12	56	S45～47	簡2	3K	39.3/42.7
	仲町	公営	9	280	S49～53	耐5	3K・3DK	42.2～56.4
	東町	公営	1	12	S51	耐3	3K	50.6
	二見町	公営	2	28	S55	耐3・4	3DK	59.9
	桜井町	公営	2	42	S55・56	耐3	3K・3DK	56.3/59.9
	国見町	公営	5	106	S57～61	耐3・4	3K・3DK	60.4/63.7
	三島町	公営	3	30	S63・H1	耐3	3K	61.1
	北長野	公営	5	90	H6～9	耐3	3K・4K・2DK・3DK	56.8～59.0
市営住宅(28団地)	公営	270	1,072					
	特公賃	4	8					
	単独	2	80					
	合計	276	1,160					

(平成29年9月1日現在)

## ②入居状況

- ・平成29年9月1日現在、入居している住戸は864戸、入居率74.5%ですが、募集停止している政策空家87戸を除くと入居率は80.5%です。
- ・入居世帯は、世帯員が65歳未満の一般世帯は57.1%、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が42.9%となっています。
- ・災害公営住宅は、入居している住戸は343戸、入居率98.0%です。
- ・災害公営住宅の入居世帯は、世帯員が65歳未満の一般世帯は28.9%、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が71.1%となっており、一般公営住宅等の高齢者世帯率より高くなっています。

入居世帯数

(戸・世帯)

	管理戸数	入居住戸	空家(緊急対応空家含む)		入居世帯		
				内:政策空家	一般	高齢者	合計
公 営	1,072	800	185	87	438	362	800
	100.0%	74.6%	17.3%	8.1%	54.7%	45.3%	100.0%
特公賃	8	2	6	0	2	0	2
	100.0%	25.0%	75.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
単 独	80	62	18	0	53	9	62
	100.0%	77.5%	22.5%	0.0%	85.5%	14.5%	100.0%
市営全体	1,160	864	209	87	493	371	864
	100.0%	74.5%	18.0%	7.5%	57.1%	42.9%	100.0%

(平成29年9月1日現在)

入居世帯数[災害公営住宅]

(戸・世帯)

	管理戸数	入居住戸	空家(緊急対応空家含む)		入居世帯		
				内:政策空家	一般	高齢者	合計
災害公営	350	343	7	0	99	244	343
	100.0%	98.0%	2.0%	0.0%	28.9%	71.1%	100.0%

(平成29年9月1日現在)

人員構成

(世帯)

	一般世帯				高齢者世帯			
	単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
公 営	121	125	192	438	225	103	34	362
	27.6%	28.5%	43.9%	100.0%	62.1%	28.5%	9.4%	100.0%
特公賃	0	1	1	2	0	0	0	0
	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%	—	—	—	—
単 独	18	12	23	53	2	5	2	9
	34.0%	22.6%	43.4%	100.0%	22.2%	55.6%	22.2%	100.0%
市営全体	139	138	216	493	227	108	36	371
	28.2%	28.0%	43.8%	100.0%	61.2%	29.1%	9.7%	100.0%

(平成29年9月1日現在)

人員構成[災害公営住宅]

(世帯)

	一般世帯				高齢者世帯			
	単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
災害公営	43	23	33	99	108	97	39	244
	43.4%	23.2%	33.4%	100.0%	44.2%	39.8%	16.0%	100.0%

(平成29年9月1日現在)

収入状況

(世帯)

	入居世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
		一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
公 営	800	372	343	715	66	19	85
	100.0%	46.5%	42.9%	89.4%	8.2%	2.4%	10.6%
特公賃	2	2	0	2	0	0	0
	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	—	—	—
単 独	62	49	9	58	4	0	4
	100.0%	79.0%	14.5%	93.5%	6.5%	0.0%	6.5%
市営全体	864	423	352	775	70	19	89
	100.0%	48.9%	40.8%	89.7%	8.1%	2.2%	10.3%

(平成 29 年 9 月 1 日現在)

収入状況[災害公営住宅]

(世帯)

	入居世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
		一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
公 営	343	98	240	338	1	4	5
	100.0%	28.5%	70.0%	98.5%	0.3%	1.2%	1.5%

(平成 29 年 9 月 1 日現在)

### 3. 長寿命化計画見直しの目的

近年の急速な少子高齢化の進展、人口減少社会の到来を踏まえ、平成18年6月、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため「住生活基本法」が制定され、同年9月には、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し推進するための「住生活基本計画（全国計画）」（平成23年3月改定）が策定されました。

その後、おおむね5年を経過したことから見直しが行われ、平成28年3月に、平成28年度から平成37年度を計画期間とするあらたな計画として改定されました。

また、平成19年7月に施行された「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）」において、公営住宅は、低額所得者以外に、高齢者、障がい者、子育て世帯等が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすことが位置づけられました。

一方、住宅ストックに限らず、社会資本ストック全般に対するストック重視の方針として、財政制度等審議会「平成20年度予算の編成等に関する建議」（平成19年11月）において、「社会資本ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野において進めていくべきである。」と建議されています。

南相馬市では現在、公営住宅等を276棟1,160戸有していますが、更新時期をすでに経過したり、更新時期を迎えようとする老朽化したストックも抱えています。さらには、東日本大震災後の復興のため、災害公営住宅を平成25年度から平成27年度にかけて、116棟350戸建設しました。

本計画の見直しでは、国土交通省住宅局住宅総合整備課が平成28年8月に改定した公営住宅等長寿命会計画策定指針に対応するとともに、災害公営住宅を建設してストック数が増加したことに鑑み、将来必要なストック数の算出プログラムに基づいて算定された一般公営住宅の目標ストック数を885戸から671戸に変更します。また、ストック数の適正化を目指すため、耐用年数を経過した住宅、または計画期間内に経過する住宅の積極的な用途廃止、予防保全的な維持管理を行う計画により、長期的な維持管理と長寿命化による更新コストの縮減、事業量の平準化を図ります。

#### 4. 長寿命化に関する基本方針

##### ①ストック状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・公営住宅ストックの状態把握は、団地単位、住棟単位に整理するものとし、施設状況、建物状況等の管理データを整理します。
- ・また、住棟単位の修繕、改善履歴データを整理し、随時履歴を確認できる仕組みを整備します。
- ・対象団地の定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施を行い、予防保全的な維持管理を行います。

##### 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

- ・対症療法的な維持管理から、点検及び予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図ります。
- ・仕様の水準向上等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

## 5. 計画期間

10年間 【平成30年度から平成39年度まで】

## 6. 長寿命化を図るべき公営住宅等

### <公営住宅>

対 象	合 計
管理戸数（平成29年9月1日現在）	1,072 戸
維持管理予定戸数	762 戸
うち修繕対応戸数	53 戸
うち改善予定戸数	633 戸
うちその他戸数	76 戸
建替予定戸数	38 戸
用途廃止予定戸数	272 戸

### <特定公共賃貸住宅>

対 象	合 計
管理戸数（平成29年9月1日現在）	8 戸
維持管理予定戸数	8 戸
うち修繕対応戸数	8 戸
うち改善予定戸数	0 戸
うちその他戸数	0 戸
建替予定戸数	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸

### <災害公営住宅>

対 象	合 計
管理戸数（平成29年9月1日現在）	350 戸
維持管理予定戸数	350 戸
うち修繕対応戸数	350 戸
うち改善予定戸数	0 戸
うちその他戸数	0 戸
建替予定戸数	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸



＜単独住宅＞（参考）

対 象		合 計
管理戸数（平成 29 年 9 月 1 日現在）		80 戸
維持管理予定戸数	うち修繕対応戸数	80 戸
	うち改善予定戸数	0 戸
	うちその他戸数	0 戸
	建替予定戸数	0 戸
用途廃止予定戸数		0 戸

## 住棟別ストック活用計画

(単位：棟、戸)

区	団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	建替戸数	維持管理戸数	用途廃止戸数	目標年次数	
小高	岡田	公営	S38	木1	15	15	用途廃止			15		
	田町	公営	S40	木1	11	11	用途廃止			11		
	岩屋堂	公営	S43	木1	15	15	用途廃止			15		
		公営	S44	簡1	10	20	用途廃止			20		
	万ヶ迫	公営	S48	簡2	3	19	用途廃止			19		
		公営	S50	簡2	2	12	用途廃止			12		
		公営	S51	簡2	2	8	用途廃止			8		
		公営	S51	簡1	1	3	用途廃止			3		
		公営	H16	木2	3	6	維持管理		6		6	
		公営	H17	木2	3	6	維持管理		6		6	
		公営	H18	木2	3	6	維持管理		6		6	
		公営	H19	木2	4	8	維持管理		8		8	
		公営	H20	木2	4	8	維持管理		8		8	
		公営	H22	木2	6	12	維持管理		12		12	
	飯崎	公営	S61	木1	3	6	維持管理		6		6	
		公営	S62	木1	2	4	維持管理		4		4	
	紅梅	公営	S63	木1	5	10	維持管理		10		10	
		公営	H7	木2	3	6	維持管理		6		6	
		公営	H8	木2	3	6	維持管理		6		6	
		公営	H9	木2	3	6	維持管理		6		6	
		公営	H10	木2	2	4	維持管理		4		4	
		公営	H10	木1	1	2	維持管理		2		2	
		公営	H11	木2	3	6	維持管理		6		6	
		公営	H12	木2	3	6	維持管理		6		6	
		特公賃	H13	木2	1	2	維持管理		2		2	
		特公賃	H13	木2	1	2	維持管理		2		2	
	特公賃	H14	木2	2	4	維持管理		4		4		
	長迫	公営	H2	木1	3	5	維持管理		5		5	
	鹿島	大河内第一	公営	S29	木1	4	4	用途廃止			4	
			公営	S30	木1	1	1	用途廃止			1	
北畑		公営	S30	木1	8	8	用途廃止			8		
		公営	S32	木1	7	7	用途廃止			7		
		公営	S32	木1	2	2	用途廃止			2		
下館		公営	S32	木1	5	5	用途廃止			5		
八郎内		公営	S35	木1	9	9	用途廃止			9		
大谷地		公営	S36	木1	3	3	建替	(38)		5	(38)	
		公営	S36	木1	2	4	建替					
		公営	S40	木1	6	6	建替					
		公営	S41	簡1	10	20	建替					
		公営	S42	簡1	5	10	建替					
榎内		公営	S43	簡1	5	10	用途廃止			10		
大河内第二		公営	S44	簡1	5	10	用途廃止			10		
		公営	S45	簡1	5	10	用途廃止			10		
		公営	S46	簡1	1	2	用途廃止			2		
西沢田		公営	S46	簡1	4	8	用途廃止			8		
	公営	S47	簡2	2	8	用途廃止			8			
	公営	S48	簡2	2	8	用途廃止			8			

区	団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	建替戸数	維持管理戸数	用途廃止戸数	目標年次	
鹿島	広町第二	公営	S51	簡2	2	8	用途廃止			8		
		公営	S52	簡2	2	8	用途廃止			8		
	狐畑	公営	S63	木2	5	5	維持管理		5		5	
		公営	H1	木2	2	2	維持管理		2		2	
		公営	H2	木2	3	3	維持管理		3		3	
	前田	公営	H21	木2	3	6	維持管理		6		6	
		公営	H22	木2	3	6	維持管理		6		6	
	大谷地非現地統合建替分								38			38
	定住促進住宅	単独	H4	耐5	2	80	維持管理		80		80	
原町	北町	公営	S38	簡1	6	20	維持管理		20		20	
		公営	S39	簡1	5	20	維持管理		20		20	
		公営	S39	簡1	1	5	維持管理		5		5	
	日の出町	公営	S45	簡2	2	10	用途廃止			10		
		公営	S45	簡2	1	6	用途廃止			6		
		公営	S46	簡2	2	10	用途廃止			10		
		公営	S47	簡2	7	30	用途廃止			30		
	仲町	公営	S49	耐5	1	40	維持管理		40		40	
		公営	S49	耐5	1	40	維持管理		40		40	
		公営	S50	耐5	2	70	維持管理		70		70	
		公営	S50	耐5	1	30	維持管理		30		30	
		公営	S50	耐5	1	30	維持管理		30		30	
		公営	S51	耐5	1	30	維持管理		30		30	
		公営	S52	耐5	1	20	維持管理		20		20	
		公営	S53	耐5	1	20	維持管理		20		20	
	東町	公営	S51	耐3	1	12	維持管理		12		12	
	二見町	公営	S55	耐3	1	12	維持管理		12		12	
		公営	S55	耐4	1	16	維持管理		16		16	
	桜井町	公営	S56	耐3	1	18	維持管理		18		18	
		公営	S55	耐3	1	24	維持管理		24		24	
	国見町	公営	S57	耐4	1	32	維持管理		32		32	
		公営	S58	耐3	1	18	維持管理		18		18	
		公営	S59	耐4	1	32	維持管理		32		32	
		公営	S61	耐3	2	24	維持管理		24		24	
	三島町	公営	S63	耐3	1	6	維持管理		6		6	
		公営	H1	耐3	2	24	維持管理		24		24	
	北長野	公営	H6	耐3	2	42	維持管理		42		42	
		公営	H7	耐3	1	18	維持管理		18		18	
		公営	H8	耐3	1	18	維持管理		18		18	
		公営	H9	耐3	1	12	維持管理		12		12	
公営合計					270	1,072		38	762	272	800	
特公賃合計					4	8		0	8	0	8	
単独合計					2	80		0	80	0	80	
総合計					276	1,160		38	850	272	888	

## 住棟別ストック活用計画[災害公営住宅]

(単位：棟、戸)

区	団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	建替戸数	維持管理戸数	用途廃止戸数	目標年次
小高	万ヶ迫	災害公営	H27	木2	2	8	維持管理		8		8
	小高東町	災害公営	H27	木1	2	8	維持管理		8		8
		災害公営	H27	木2	5	5	維持管理		5		5
	小高上町	災害公営	H27	木2	2	2	維持管理		2		2
		災害公営	H27	木1	3	3	維持管理		3		3
鹿島	西川原	災害公営	H25	木1	3	6	維持管理		6		6
		災害公営	H25	木2	3	6	維持管理		6		6
	西町	災害公営	H26	耐3	2	80	維持管理		80		80
		災害公営	H26	耐3	6	20	維持管理		20		20
		災害公営	H26	耐3	5	20	維持管理		20		20
		災害公営	H26	耐3	1	5	維持管理		5		5
		災害公営	H26	耐3	2	10	維持管理		10		10
	西川原第二	災害公営	H27	耐2	1	6	維持管理		6		6
		災害公営	H27	耐2	2	10	維持管理		10		10
原町	大町西	災害公営	H26	耐5	7	30	維持管理		30		30
		災害公営	H26	耐5	1	40	維持管理		40		40
	大町東	災害公営	H26	木1	1	40	維持管理		40		40
		災害公営	H26	耐5	2	70	維持管理		70		70
	大町南	災害公営	H27	耐5	1	30	維持管理		30		30
		災害公営	H27	耐3	1	30	維持管理		30		30
	栄町	災害公営	H27	耐3	1	30	維持管理		30		30
		災害公営	H27	耐3	1	20	維持管理		20		20
		災害公営	H27	耐3	1	20	維持管理		20		20
	萱浜	災害公営	H27	木1	1	12	維持管理		12		12
災害公営		H27	木2	1	12	維持管理		12		12	
災害公営合計					116	350		0	350	0	350

## 7. 公営住宅等における建替事業の実施方針

建替えは、市営住宅ストック活用計画で「建替」とした1団地、26棟、43戸を対象として、以下の方針に基づき建替えを行います。

- ・建替え実施に当たっては、安心して安全な住居の整備を行います。
- ・世帯構成に応じて、適切な住宅タイプ(1LDK・2LDK・3LDK等)の整備を行います。

## ①大谷地団地の非現地統合建替（前田団地への統合建替え）

大谷地団地は前田団地への非現地統合建替えとし、全26棟43戸を対象に現況管理戸数合計を縮小して38戸の建替え戸数を計画します。

また、統合先となる前田団地は、震災に伴う仮設住宅が建っていましたが、仮設住宅の撤去が進んでいることから、建替予定年度を本計画期間の前期と設定します。

## 建替に係る事業計画

団地名	種別	棟数	戸数	構造	建設年度	建替予定年度	備考
大谷地	公営	26	43	木1・簡1	S36~42	平成31~35年度	非現地建替（前田団地） 木造2階ほか 38戸建設予定

